



# Kronberg im Taunus - Baufeld V

## Aktualisierung der Machbarkeitsstudie aus 2019

Stand: Dezember 2023

## **Auftraggeber**

### **Stadt Kronberg im Taunus**

Katharinenstraße 7  
61476 Kronberg im Taunus

Telefon: 06173 703-0

Telefax: 06173 703-1900

## **Auftragnehmer**

### **ProjektStadt**

Eine Marke der Unternehmensgruppe  
Nassauische Heimstätte | Wohnstadt

### **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](mailto:gregor.voss@nh-projektstadt.de)

<http://www.nh-projektstadt.de>

## **Projektleitung**

### **Eva Ingenfeld**

Dipl.-Geographin

## **Projektteam**

### **Elsa Kubalski**

B.A. Geographie

### **Christian Schwarzer**

Dipl.-Ing. Stadtplaner AKBW

### **Ronald Uhle – Planergruppe ASL**

Architekt und Stadtplaner (AKH)

## Inhaltsverzeichnis

1	Ziel und Aufgabenstellung .....	1
1.1	Aufgabe der Bauland-Offensive Hessen (BOH).....	1
1.2	Nachtrag Aktualisierung Machbarkeitsstudie .....	2
2	Lage im Raum .....	4
3	Strukturdatenanalyse .....	6
3.1	Bevölkerungsanalyse .....	6
3.1.1	Bevölkerungsentwicklung.....	6
3.1.2	Bevölkerungsstruktur.....	8
3.1.3	Prognose.....	10
3.1.4	Haushaltsentwicklung.....	10
3.2	Arbeitsmarkt und Wirtschaft .....	12
3.2.1	Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort nach Branche .....	12
3.2.2	Pendlerbewegungen .....	14
3.3	Wohnraumanalyse .....	15
3.3.1	Flächenanalyse.....	15
3.3.2	Bestand an Wohnraum.....	16
3.3.3	Baufertigstellungen.....	18
3.4	Fazit und Vergleich zur Studie aus 2019 .....	19
4	Wohnungsmarktanalyse .....	21
4.1	Vermietungsmarktanalyse .....	21
4.2	Käufermarktanalyse .....	24
4.3	Fazit und Vergleich zur Studie aus 2019 .....	27
4.4	Wohn-Zielgruppen und Wohnraumbedarf.....	27
5	Bezahlbarer Wohnraum.....	30
6	Standortanalyse .....	32
6.1	Untersuchungsgebiet .....	32
6.2	Rechtliche und planerische Gegebenheiten .....	33
6.2.1	Planungsrecht .....	33
6.2.2	Grundbuch und Baulasten.....	34
6.2.3	Bodenverhältnisse und Altlasten .....	34
6.2.4	Kampfmittel .....	36
6.2.5	Denkmalschutz.....	36



# INHALTSVERZEICHNIS

6.2.6	Sonstiges Material.....	37
6.3	Umfeldanalyse .....	40
6.4	Bodenrichtwert .....	41
6.5	Flächenanalyse .....	42
7	Stärken-Schwächen-Analyse.....	44
8	Bebauungskonzeption.....	45
8.1	Allgemeines.....	45
8.2	Bestand.....	45
8.3	Planung.....	46
9	Wirtschaftlichkeitsbetrachtung.....	50
9.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung .....	50
9.2	Flächenbilanzierung .....	51
9.3	Rahmenbedingungen und Modell.....	51
9.4	Kosten- und Finanzierungsübersicht .....	54
9.5	Projektentwickler-Kalkulation (PE-Kalkulation) .....	61
9.6	Dynamische Investitionsrechnung .....	64
9.7	Betrachtung möglicher Stellschrauben .....	67
10	Schlussfolgerungen .....	73
11	Quellenverzeichnis .....	76
12	Anlagen .....	78



## 1 Ziel und Aufgabenstellung

### 1.1 Aufgabe der Bauland-Offensive Hessen (BOH)

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

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

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

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

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

Der vorliegende Bericht dokumentiert dabei folgende Schritte:

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



# ZIEL UND AUFGABENSTELLUNG

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).

## 1.2 Nachtrag Aktualisierung Machbarkeitsstudie

Die ProjektStadt wurde mit Auftragsschreiben vom 15.08.2023 mit der Aktualisierung der Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2019 betraut.

Für die vorliegende Machbarkeitsstudie und ihrer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung, liegen folgende aktualisierte Rahmenbedingungen zu Grunde:

- Strukturdaten-, Markt- und Standortanalyse: Die Daten werden aktualisiert
- Bebauungskonzept: Das Bebauungskonzept bleibt bestehen
- Wirtschaftlichkeitsbetrachtung:
  - Die Mietpreise wurden für die Berechnung wie folgt festgelegt (Kap. 5):

Mietpreis niedrige Einkommen	7,93 €	20% der WE
mittlere Einkommen	9,50 €	20% der WE
„gedämpft“	10,00 €	60% der WE
  - Das Grundstück bleibt in städtischer Hand. Es ist die Gründung eines Eigenbetriebs vorgesehen. Vor dem Hintergrund wird der Ansatz des Erbbaurechts verworfen.
  - Für den Bereich Boden liegen mehrere Gutachten vor, die in die Studie eingearbeitet werden müssen. Folgende Unterlagen standen zur Verfügung:
    - Historische und orientierende Erkundung des ehemaligen Heizanlagenstandortes der Deutsche Bahn AG in Kronberg /Taunus
    - Umwelttechnische Untersuchungen, 06.06.2002
    - Baugrunduntersuchungen, 13.02.2009
    - Stellungnahme zu den zu erwartenden Baugrundverhältnissen, 07.07.2023
    - Abfalltechnische Untersuchung/Ergebnisbericht, 24.10.2023 (1)
    - Abfalltechnische Untersuchung/Kosten, 24.10.2023 (2)
    - Abfalltechnische Untersuchung/Kosten, 17.11.2023
  - Aktualisierung des Neuordnungswerts des Grundstücks entsprechend Bodenrichtwertkarte
  - Aktualisierte Ertragssituation auf Grundlage fortgeschriebener Mietpreispreise (vgl. Kapitel 4: 7,93 €/m<sup>2</sup> Förderweg 1; 9,50 €/m<sup>2</sup> Förderweg 2; 10,00 €/m<sup>2</sup> gedämpfter Preis)
  - Aktualisierung von Herstellungskosten entsprechend der Baukostenentwicklung
  - Aktualisierung der Kapitalmarktkosten entsprechend der Zinsentwicklung
  - Aktualisierung der Förderbedingungen im sozial geförderten Wohnungsbau



## ZIEL UND AUFGABENSTELLUNG

- Das städtebauliche Modell erfährt hinsichtlich der Flächenbilanz, insbesondere hinsichtlich der Größe des Brutto- und Nettobaulands **keine Veränderungen**
- Die hochbaulichen Kennwerte wie Größe der Wohnflächen, Anzahl der Wohnungen und Verteilung hinsichtlich der Preisstaffelung bzw. des Finanzierungsweg erfahren **keine Veränderungen**.



## 2 Lage im Raum

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

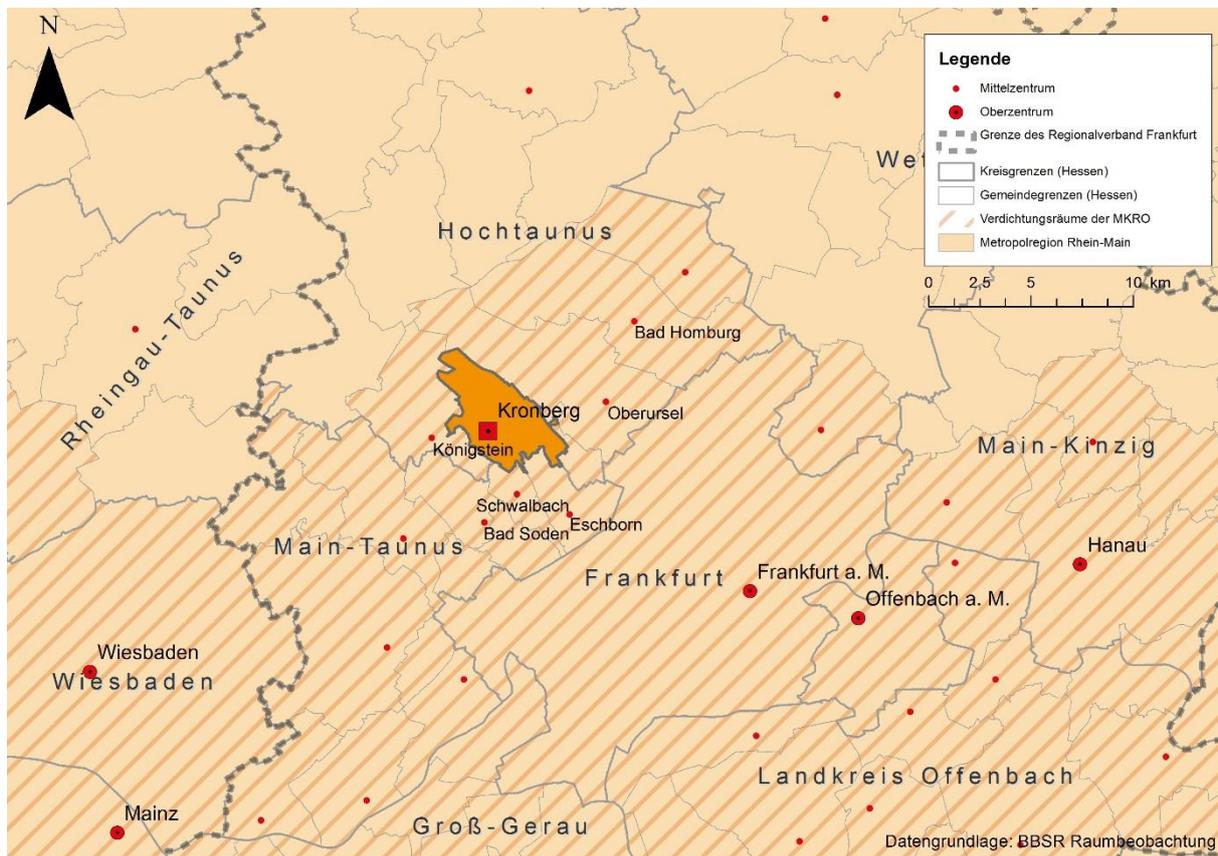


Abbildung 1: Raumordnung (Quelle siehe Karte)

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



# LAGE IM RAUM

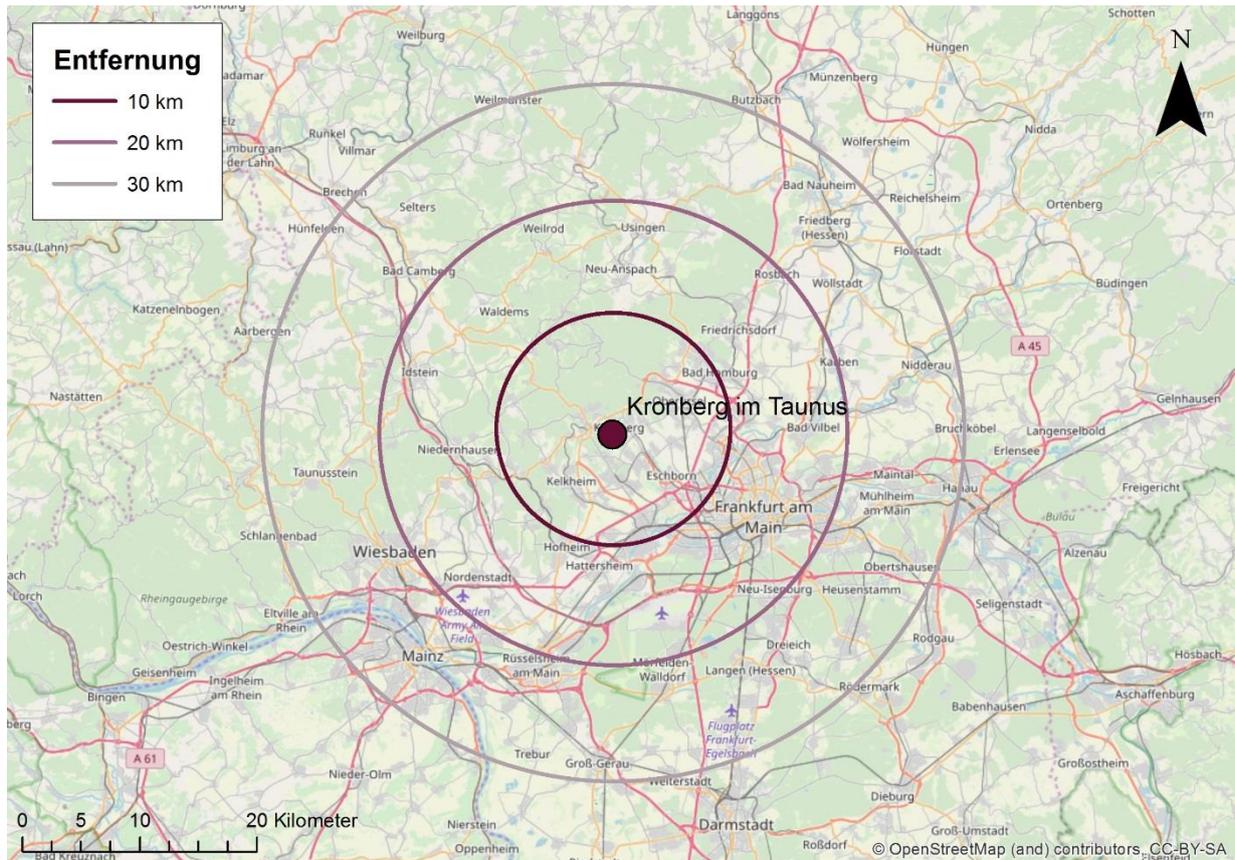


Abbildung 2: Übersichtskarte

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

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



## 3 Strukturdatenanalyse

### 3.1 Bevölkerungsanalyse

#### 3.1.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Stadt Kronberg zählt 18.322 Einwohnerinnen und Einwohner (Stichtag 31.12.2021)<sup>1</sup>. Zwischen 2011 und 2021 stieg die Bevölkerung von 17.711 auf 18.322 Einwohner an. Dies entspricht einem Wachstum von 3,33 %.

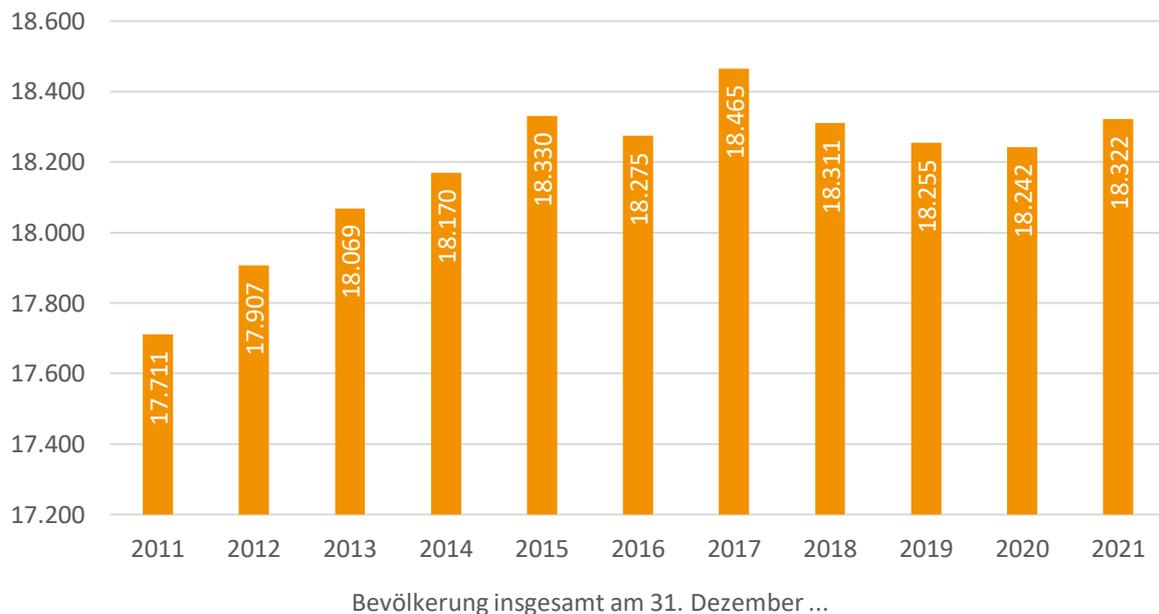


Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung von 2011 – 2021 in Kronberg (Hessisches Statistisches Landesamt (HSL); eigene Darstellung)

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung in Kronberg weist im Beobachtungszeitraum 2011 bis 2021 im Durchschnitt einen negativen Saldo auf (Abbildung 4): Im gesamten Beobachtungszeitraum war die kumulierte Zahl der Lebendgeburten (1.562) deutlich niedriger als die Zahl der Gestorbenen (3.258, Saldo: -1.696). 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) 15.320 Zuzügen 13.380 Fortzüge gegenüber (Saldo 2011 – 2021: +1940).

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

<sup>1</sup> Die Auswertung basiert auf der Zusammenführung der Hessischen Gemeindestatistik von 2008 bis 2022. 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.

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



# STRUKTURDATENANALYSE

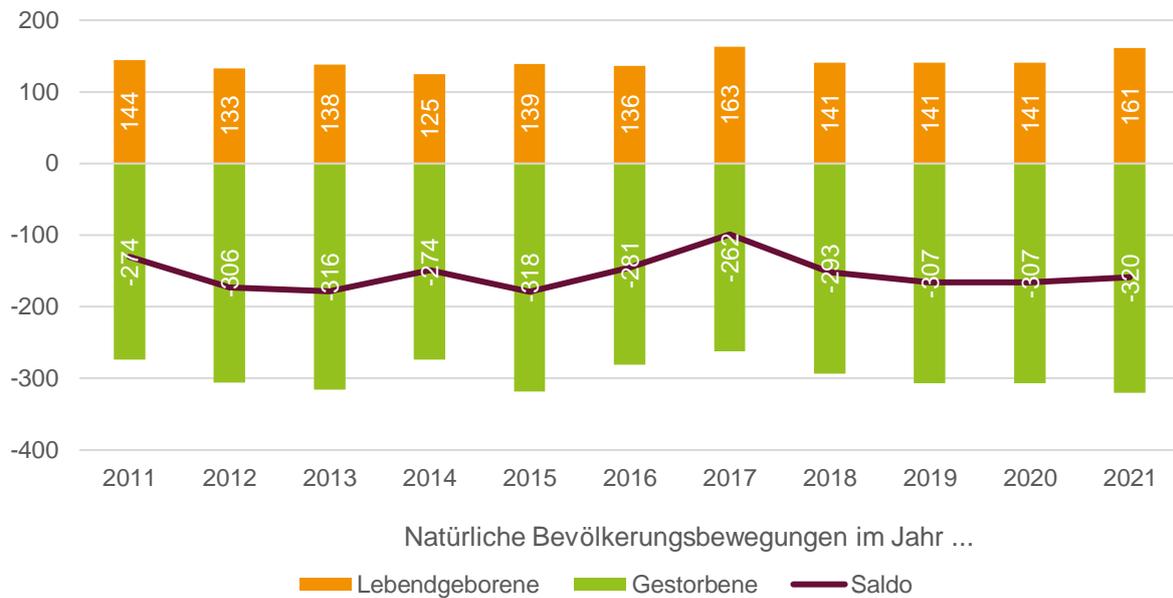


Abbildung 4: Natürliche Bevölkerungsbewegung von 2011 – 2021 in Kronberg (HSL; eigene Darstellung)

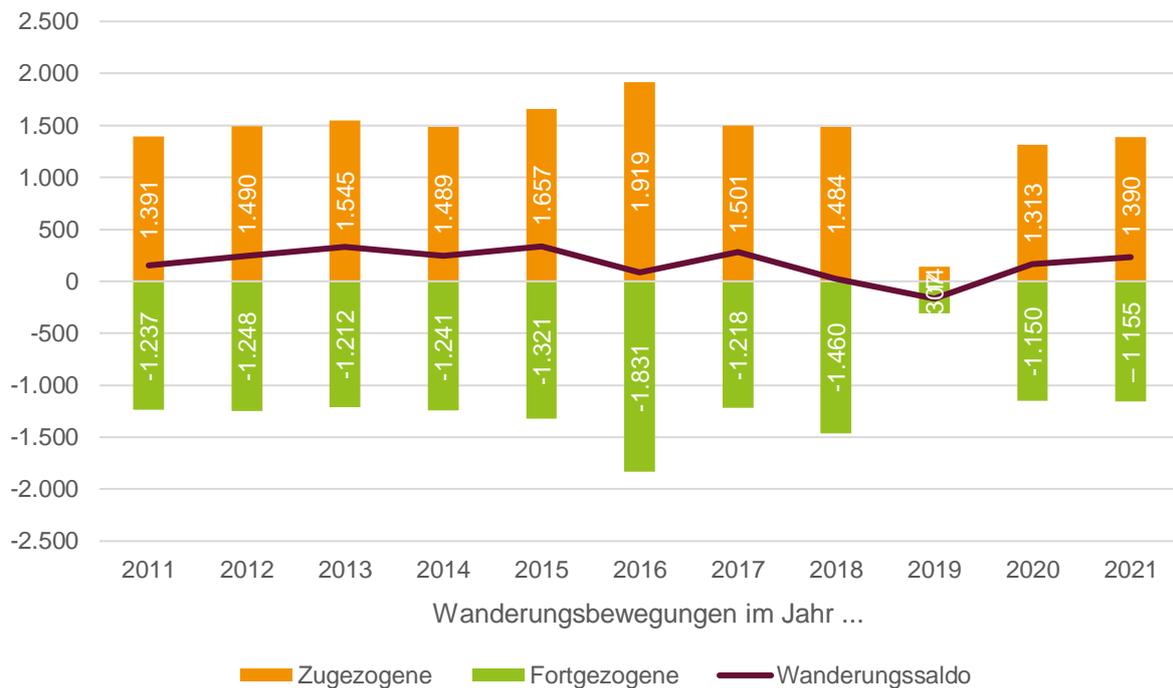


Abbildung 5: Zu- und Fortzüge von 2011 – 2021; Kronberg (HSL; eigene Darstellung)

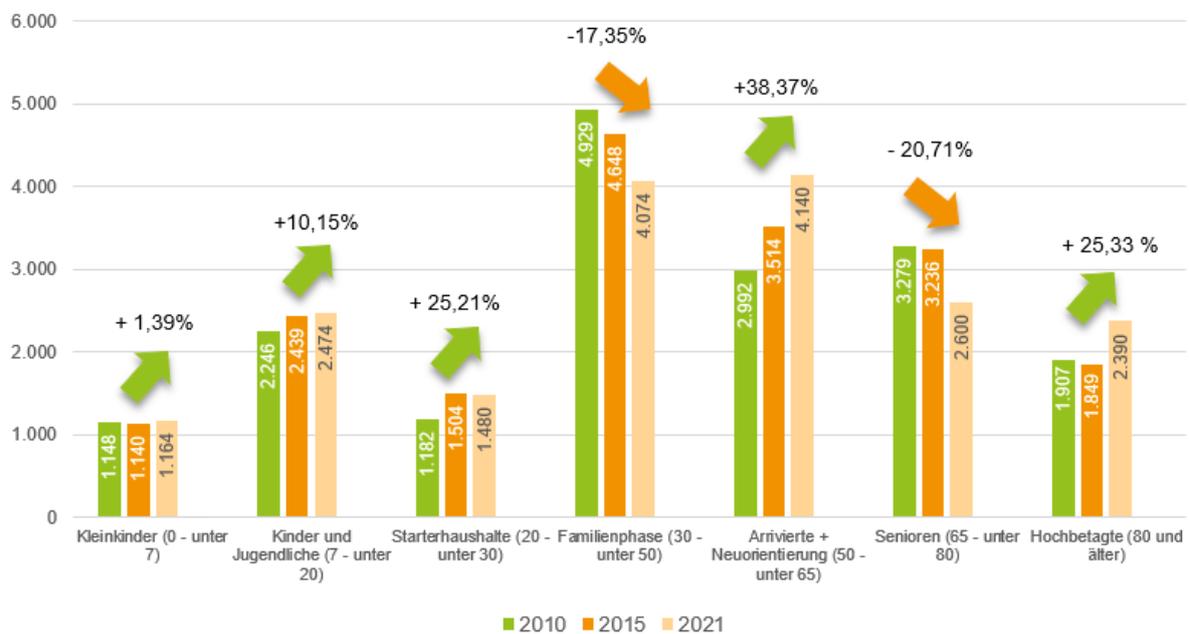


## 3.1.2 Bevölkerungsstruktur

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 der Altersstruktur in Kronberg (HSL; eigene Darstellung)

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

- Gemessen an der Gesamtbevölkerung stellen die 50- bis unter 65-Jährigen die größte Altersklasse mit 4.140 (Stand 2021) Einwohnern dar. Im Betrachtungszeitraum 2011 bis 2021 kam zu einem Zuwachs von 35 % (2011 - 2021).
- Die zweit- und drittstärksten Altersklassen sind die 30- bis unter 50-Jährigen sowie die 65- bis unter 80-Jährigen.
- Die Gruppe der Familienphase hatte im Betrachtungszeitraum einen sehr starken Rückgang zu verzeichnen (-18,81 %).



# STRUKTURDATENANALYSE

- Besonders beachtenswert ist der hohe Anteil der Hochbetagten. Etwa 13 % der Bevölkerung Kronbergs ist im Jahr 2021 älter als 80 Jahre. 27 % der Bevölkerung ist im Seniorenalter (ab 65 Jahre).
- Die Zahl der Starterhaushalte (20 - 29 Jahre) nahm über das letzte Jahrzehnt gesehen zu (+22,92 %).
- Die Zahl der Kleinkinder (unter 7 Jahren) hat einen Anstieg von 18,65 % zu verzeichnen. Kinder und Jugendliche weisen hingegen einen kontinuierlichen Zuwachs um 0,86 % auf.
- Letztlich wird an der dargestellten Entwicklung die Verschiebung der Altersklassen bzw. der Alterskohorten erkennbar: die Arrivierten des Jahres 2021 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 2010 auf 2021 um 5 % zugenommen hat.

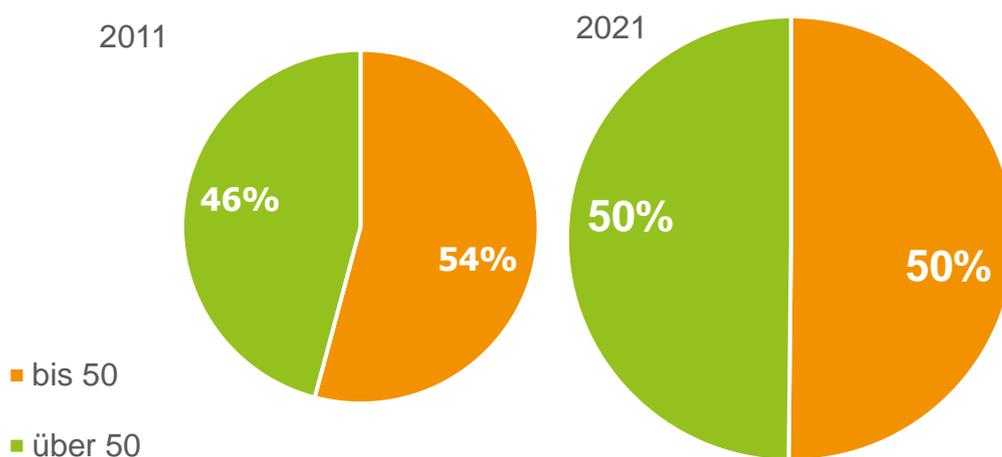


Abbildung 7: Verteilung der Altersstruktur 2011 und 2021 in Kronberg (HSL; eigene Darstellung)



## 3.1.3 Prognose

Die aktuelle Bevölkerungsprognose der HA Hessen Agentur geht für Kronberg von einem leichten Rückgang um -0,8 % zwischen 2021 und 2025 aus. Von 2025 - 2035 sinkt das Bevölkerungswachstum auf - 0,9 % ab. Im Vergleich zur Entwicklung des gesamten Landkreises liegt Kronberg mit einem leichten Rückgang der Bevölkerungszahl entgegen dem Trend. Im Landkreis ist von 2021 – 2025 mit einer leichten Steigerung von +0,9 % zu rechnen, von 2025 – 2035 fällt diese auf +0,5 % ab. Bis 2035 wird eine Bevölkerungsentwicklung + 1,4 % prognostiziert.

	Kronberg			Hochtaunuskreis
2021-2025	-0,8 %		Einwohner 2025 = 18.234	+0,9 %
2025-2035	-0,9 %		Einwohner 2035 = 18.196	+ 0,5 %
2021-2035	-1,8 %		Einwohner 2035 = 17.896	+ 1,4 %

HA Hessen Agentur Gemeindedatenblatt Kronberg, St. (434006)

## 3.1.4 Haushaltsentwicklung

Im Jahr 2021 betrug die durchschnittliche private Haushaltsgröße in Deutschland 2,03 Personen. In Hessen lag der Wert mit 2,05 Personen pro Privathaushalt leicht darüber<sup>3</sup>. Es wird ein Absinken auf eine Größe von 1,9 im Jahr 2030 erwartet<sup>4</sup>.

In Kronberg lag die durchschnittliche Haushaltsgröße 2021 bei ca. 2,05 Personen pro Haushalt. Tabelle 1 veranschaulicht die Entwicklung der Haushalte mit unterschiedlichen Haushaltsgrößen.

		Annahme I	Annahme II
	Einwohnerzahl	Haushalte (2,05)	Haushalte (1,9)
<b>2021</b>	<b>18.322</b>	<b>8.938</b>	
<b>2025</b>	<b>18.234</b>	<b>8.895</b>	<b>9.597</b>
<b>2030</b>	<b>18.196</b>	<b>8.876</b>	<b>9.577</b>
<b>2035</b>	<b>17.896</b>	<b>8.730</b>	<b>9.419</b>

Tabelle 1: Übersicht Entwicklung der Haushalte (eigene Darstellung)

<sup>3</sup> <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/Tabellen/1-2-privat-haushalte-bundeslaender.html>

<sup>4</sup> Statistisches Bundesamt (2017): Entwicklung der Privathaushalte bis 2035, Ergebnisse der Haushaltsvorausrechnung 2017. S. 10.; ders. (2017): Bevölkerung und Erwerbstätigkeit. Haushalte und Familien 2016. S. 56.



# STRUKTURDATENANALYSE

In Annahme I wird von einer konstanten Haushaltsgröße von 2,05 (Hessen Durchschnitt) Personen pro Haushalt von 2021 bis 2035 ausgegangen. Nach dem Szenario würde die Anzahl der Haushalte von 2021 bis 2035 um 208 auf 8.730 Haushalte abnehmen.

In Annahme II wird davon ausgegangen, dass sich die durchschnittliche Haushaltsgröße gemäß der Vorausberechnung bis 2035 auf 1,9 Einwohner pro Haushalt verkleinern wird. Dies bedeutet für das Szenario, dass im Jahr 2035 9.419 Haushalte existieren würden, was einem Plus von 481 Haushalten entspräche.

Die Szenarien bilden somit einen Korridor, innerhalb dessen sich die zukünftige Anzahl der Haushalte der Stadt Kronberg aller Wahrscheinlichkeit nach befinden wird. Die niedrigste Annahme liegt dabei bei 8.730 Haushalten (2,05 EW/HH im Jahr 2035), die höchste bei 9.597 Haushalten (1,9 EW/HH im Jahr 2025). Dies entspricht einer Anzahl von -208 bis + 481 Haushalten

Für diese Haushalte wird in der Zukunft Wohnraum benötigt. Laut IWU-Studie von 2015 ist in Kronberg – im Gegensatz zu den Nachbarkommunen – kein Wohnraumdefizit festzustellen (Abbildung 8). Vielmehr gab es in Kronberg im Jahr 2015 einen Überschuss von 2,1 % (+185 Wohnungen)<sup>5</sup>. Der Überschuss könnte im Zusammenhang stehen mit der Entwicklung der Baugebiete „Am Henker“ und „Haide Süd“ (2011/2012). Es ist jedoch anzumerken, dass die Studie auf Zahlen aus 2015 zurückgreift. Die aktuelle Entwicklung des Immobilienmarktes verweist auf steigende Mietpreise und eine Verknappung von bezahlbarem Wohnraum (vgl. Kapitel 4), was einen Handlungsbedarf auf dem Wohnungsmarkt und eine Aufnahme in die Baulandoffensive Hessen nach sich zieht.

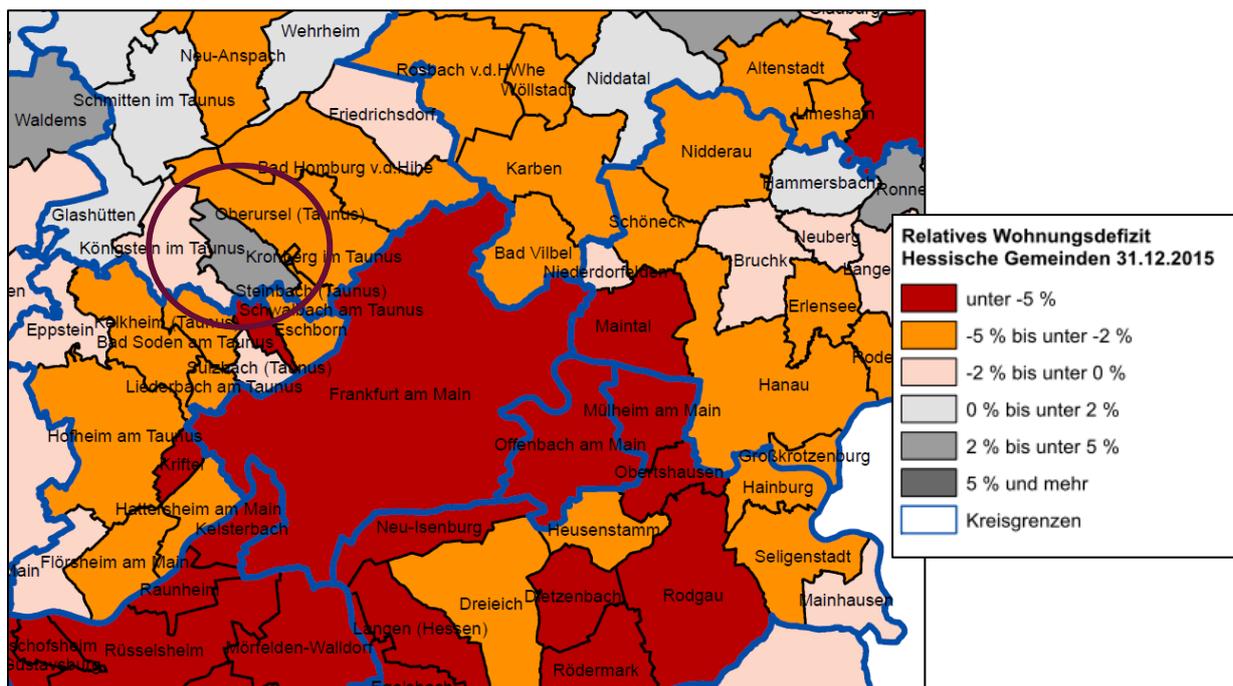


Abbildung 8: Relatives Wohnungsdefizit in den Hessischen Gemeinden 31.12.2015 (Institut für Wohnen und Umwelt (2017): Wohnungsdefizit in den hessischen Gemeinden 2015, S. 13.)

<sup>5</sup> Quelle: Institut für Wohnen und Umwelt (2017): Wohnungsdefizit in den hessischen Gemeinden 2015, S. 15.



## Zusammenfassung:

- Kontinuierlicher Bevölkerungsrückgang
- Die Prognosen gehen bis 2035 von einem leichten Bevölkerungsrückgang aus (-1,8 %)
- Rückgang der Bevölkerung und Trend zu kleineren Haushalten führt zu einem Bedarf an Wohnraum in Kronberg (auf Basis der Prognosen zwischen -208 bis + 481 WE).
- Verschiebung der Altersstruktur (starker Anstieg der Gruppe der Arrivierten, Starterhaushalte und Hochbetagten) → Konsequenzen für die qualitative Veränderung der Wohnraumnachfrage
- Es ergibt sich Bedarf nach seniorengerechtem 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 2011 – 2021 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.

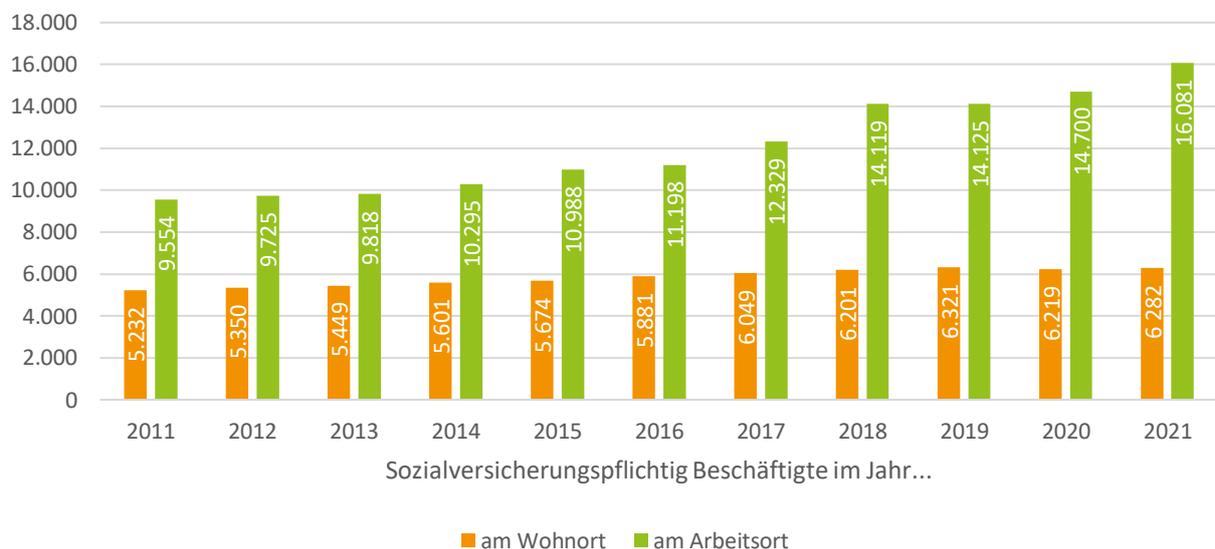


Abbildung 9: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohn- und Arbeitsort Kronberg im Vergleich von 2011 – 2021 (HSL; eigene Darstellung)



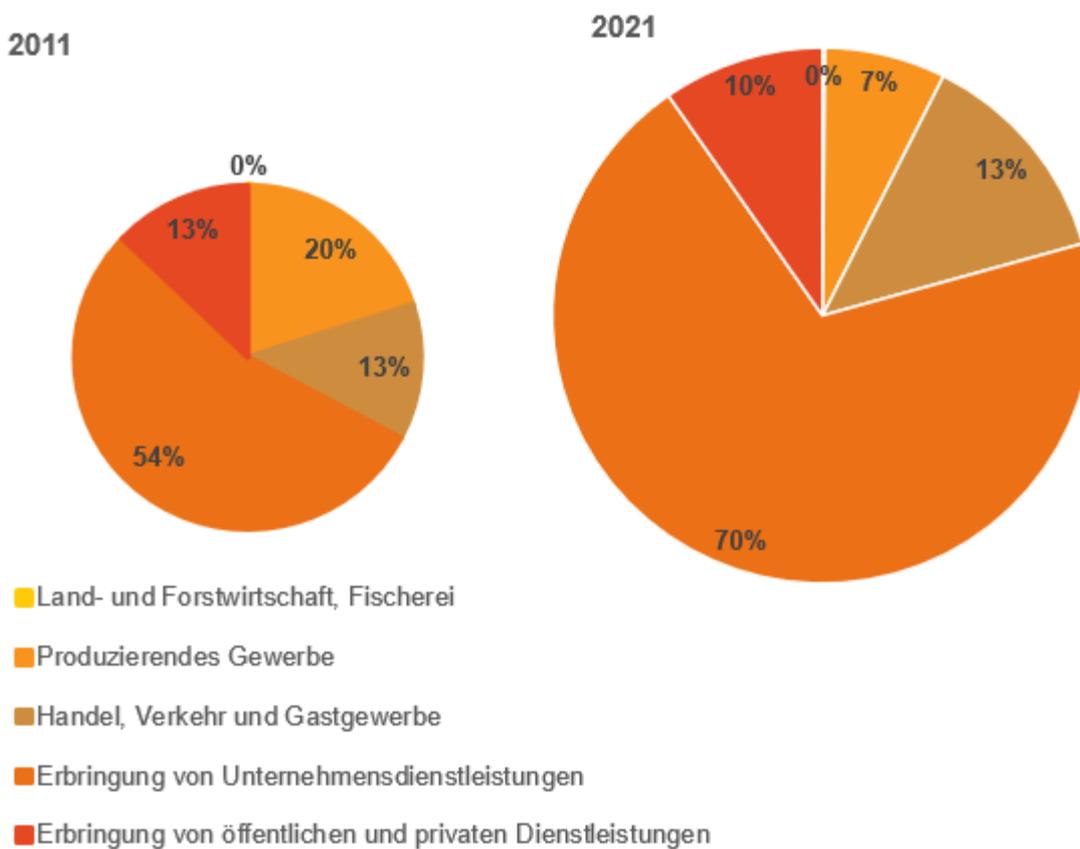


Abbildung 10: Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort Kronberg nach Wirtschaftsbereichen 2011 und 2021 im Vergleich (HSL; eigene Darstellung)

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

- 70 % der Beschäftigten in Kronberg arbeitet im Bereich der Unternehmensdienstleistungen. Dieser Bereich profitierte besonders vom Arbeitsplatzzuwachs am Arbeitsort Kronberg und konnte seit 2011 seinen Anteil um 16 % steigern.
- Während die Erbringung von öffentlichen und privaten Dienstleistungen ebenfalls ihren Anteil leicht erhöhten, nahm der Anteil des produzierenden Gewerbes deutlich ab (-13 %)
- In absoluten Zahlen ausgedrückt wurden im Bereich des produzierenden Gewerbes 717 Stellen abgebaut. Der Unternehmensdienstleistungsbereich vergrößerte sich hingegen um 6.012 Stellen.
- „Land- und Forstwirtschaft sowie Fischerei“ war 2011 noch mit einem Anteil von 0,35 % vertreten. 2021 geht dieser Bereich mit 0,15 % 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 widerspiegelt. Seit 2011 nehmen die Pendlerströme in die Kommune hinein mit verstärkter Dynamik zu. Die Einpendlerquote liegt dabei mit 74 % deutlich über der des Kreises mit 53 % (Abbildung 12). Kronberg zeigt den Charakter eines bedeutenden Mittelzentrums im Hochtaunuskreis auf.

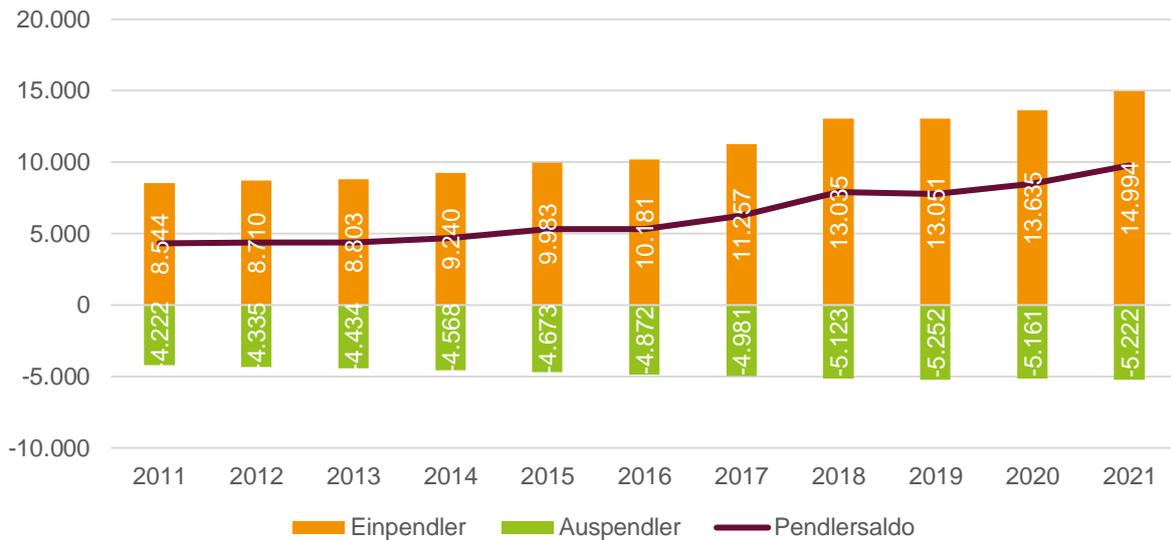
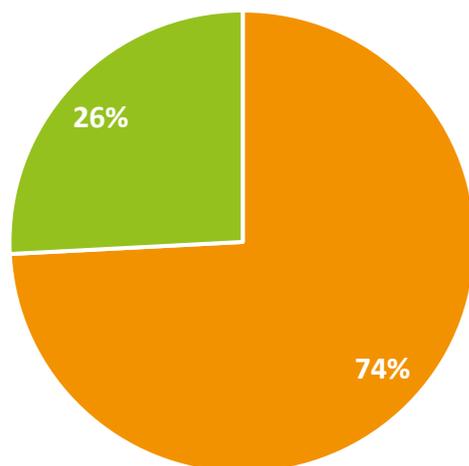
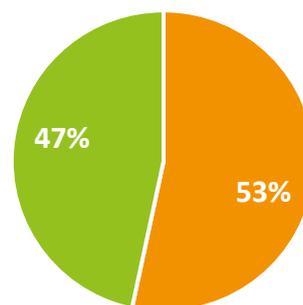


Abbildung 11: Ein- und Auspendler in Kronberg von 2011 – 2021 (HSL; eigene Darstellung)

### Kommune



### Kreis



■ Einpendler ■ Auspendler

Abbildung 12: Vergleich Pendler über die Gemeindegrenzen Kronbergs und des Kreises 2021 (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. Die Waldfläche mit rund 700 ha entspricht ca. 38% des Stadtgebietes. Die Siedlungsfläche beträgt rund 28 % der Gesamtfläche. Zwischen 2011 und 2021 wurde die Siedlungsfläche um rund +38 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<sup>6</sup>.

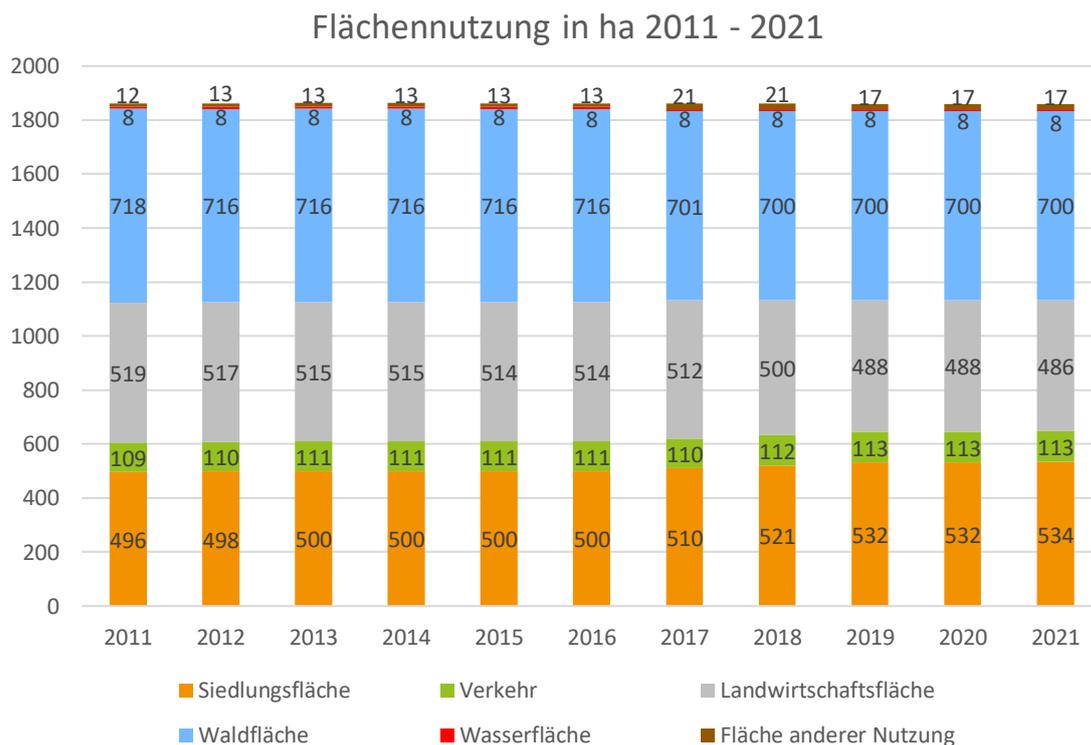


Abbildung 13: Verteilung der Flächennutzung von 2011 bis 2021 (HSL; eigene Darstellung)

<sup>6</sup> 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.



## 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 16). Lediglich von 2012 auf 2013 ist ein Rückgang zu verzeichnen, der vermutlich Ergebnis einer statistischen Bereinigung ist. Von 2020 bis 2021 stagnierte der Gesamtbestand an Wohngebäuden.

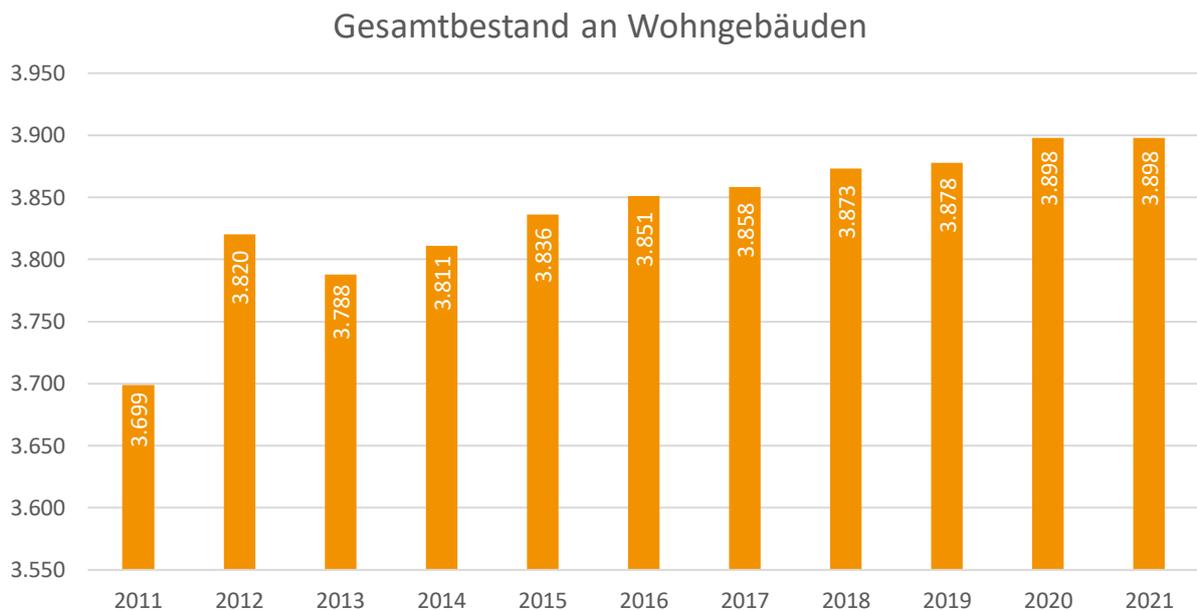


Abbildung 14: Gesamtbestand an Wohngebäuden von 2007 – 2017 in Kronberg (HSL; eigene Darstellung)

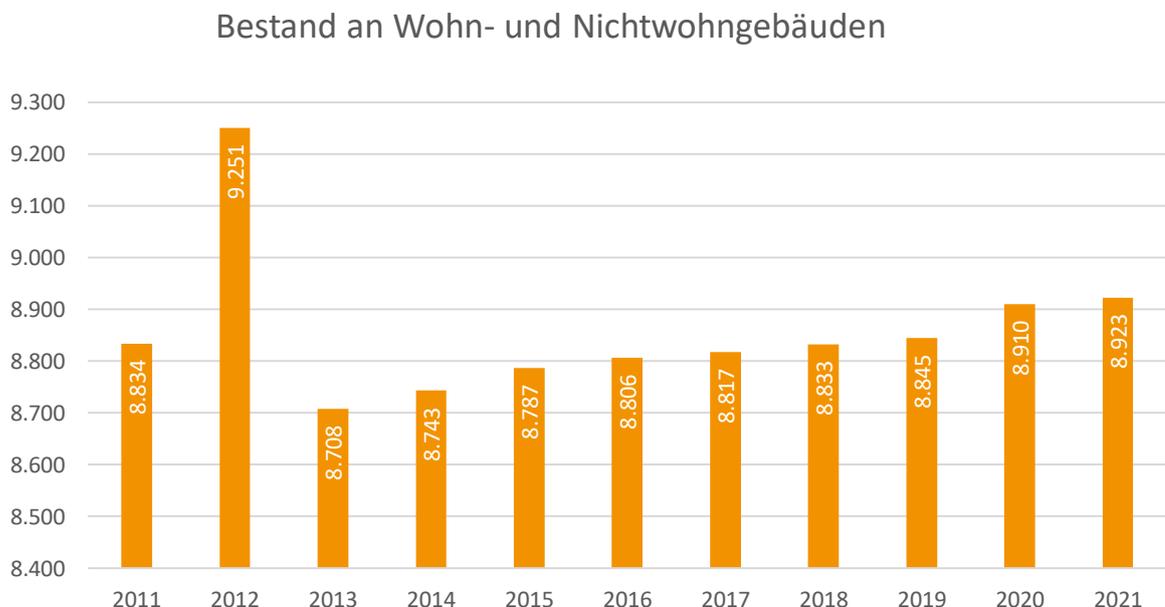


Abbildung 15: Bestand an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden von 2007 – 2017 in Kronberg (HSL; eigene Darstellung)



## Wohnfläche (in Wohn- und Nichtwohngebäuden) in 1000 m<sup>2</sup>

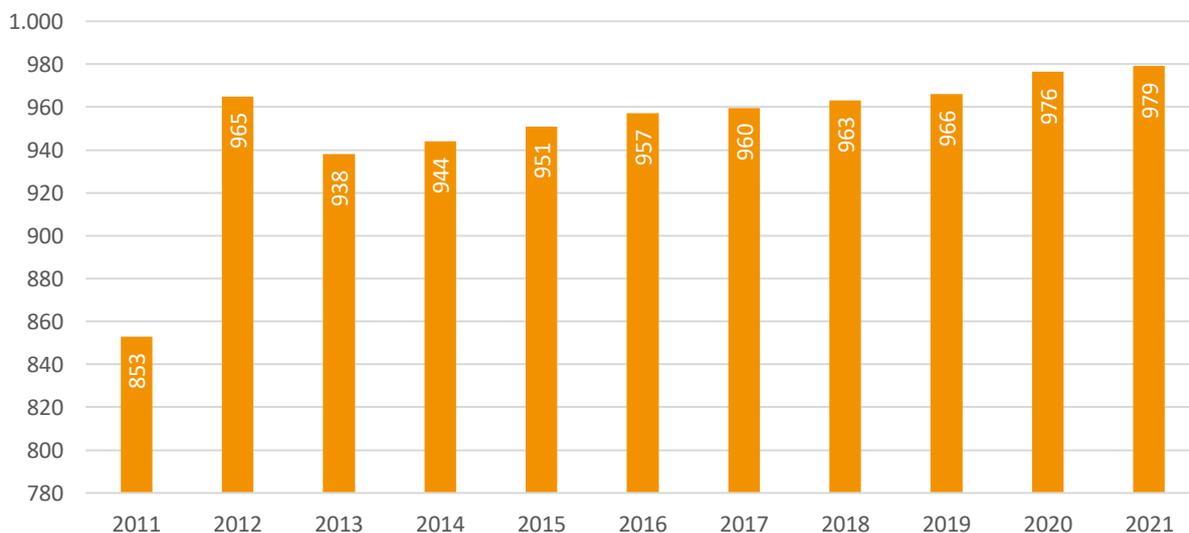


Abbildung 16: Entwicklung des Wohnflächenbestands in Wohn- und Nichtwohngebäuden von 2011 – 2021 in Kronberg (HSL; eigene Darstellung)

Die Indikatoren zur Wohnraumentwicklung können für die Jahre 2011 bis 2021 wie folgt zusammengefasst werden<sup>7</sup>:

- Zuwachs im Gebäudebestand um rund +5,4 % (Hessen: +6,02 %, Hochtaunuskreis +7,49 %)
- Zuwachs an Wohneinheiten um rund +1,01 % (Hessen +7,17 %, Hochtaunuskreis +3,36 %)
- Zuwachs an Wohnfläche um rund +14,8 % (Hessen +12,86 %, Hochtaunuskreis +12,98 %)

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

- Jahr 2011: 48,16 m<sup>2</sup>/Ew (Hessen: 43,61 m<sup>2</sup>/EW; Hochtaunuskreis 46,42 m<sup>2</sup>/EW)
- Jahr 2020<sup>8</sup>: 53,52 m<sup>2</sup>/Ew (Hessen: 47,31 m<sup>2</sup>/EW; Hochtaunuskreis 50,18 m<sup>2</sup>/EW)

Bei steigenden Bevölkerungszahlen und gleichzeitig im geringeren Maß wachsender Wohnfläche nahm die Wohnfläche pro Einwohner seit 2011 stetig zu.

<sup>7</sup> 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.

<sup>8</sup> Wert wird seit 2021 nicht mehr in der Hessischen Gemeindestatistik erhoben



## 3.3.3 Baufertigstellungen

Der Blick in die Wohnraumstatistik zeigt für Kronberg eine hohe Schwankung bei der Baufertigstellungen von Wohneinheiten (Abbildung 17 und Abbildung 18). 2020 wurde der höchste Wert innerhalb der letzten 10 Jahre mit jeweils 70 fertiggestellten Wohnungen (in Wohngebäuden, 40 davon im Baugebiet „Schillergärten“) und 10.603 m<sup>2</sup> realisierter Bruttowohnfläche erreicht. 2021 ist die Zahl jedoch wieder auf 18 Baufertigstellungen deutlich gesunken. Im gesamten Zeitraum 2011 bis 2021 wurden 379 Wohneinheiten in Wohngebäuden mit einer Gesamtbruttowohnfläche von 60.462 m<sup>2</sup> fertiggestellt.

Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden

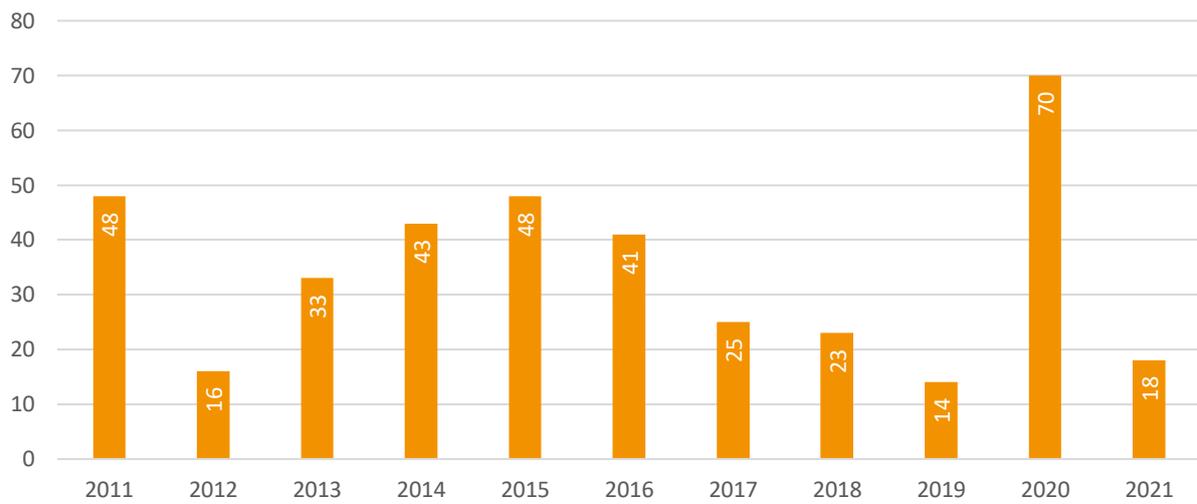


Abbildung 17: Entwicklung der Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden in Kronberg (HSL; eigene Darstellung)

Baufertigstellungen: Bruttowohnflächen in m<sup>2</sup> (Wohnungen in Wohngebäuden)

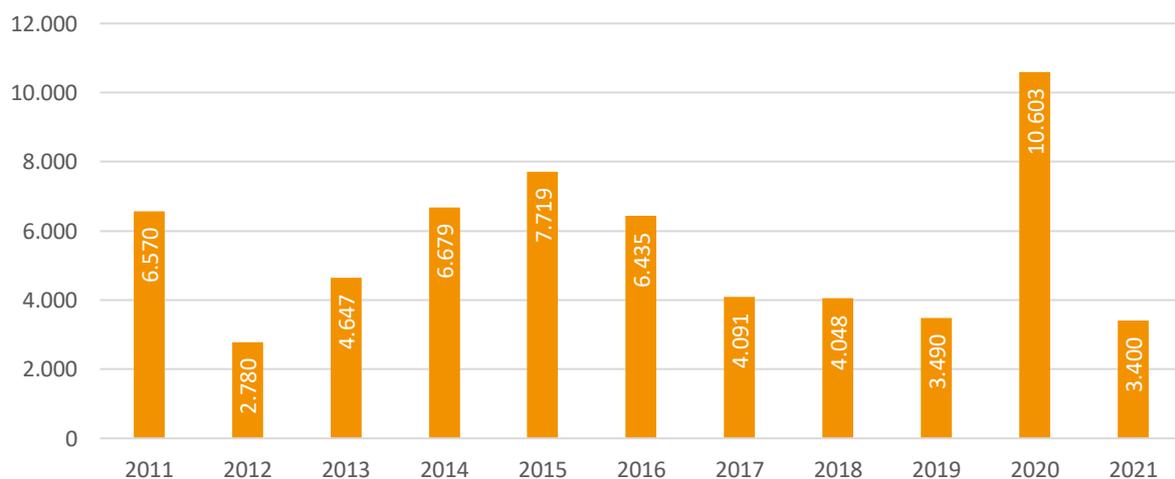


Abbildung 18: Entwicklung der fertiggestellten Bruttowohnfläche in Wohngebäuden in Kronberg (HSL; eigene Darstellung)



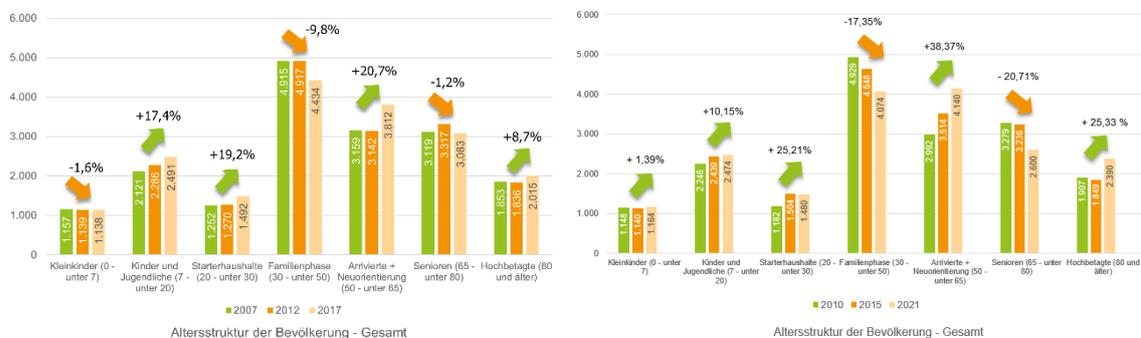
## Zusammenfassung:

- Relativ hohe Schwankungen bei den Baufertigstellungen und der damit einhergehenden Wohnfläche.
- Die verfügbare Wohnfläche pro Einwohner liegt mit rund 53,52 m<sup>2</sup>/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 und Vergleich zur Studie aus 2019

Im Vergleich zur ersten Studie, können die Erkenntnisse aus der Strukturdatenanalyse wie folgt zusammengefasst werden:

- In den vergangenen Jahren war ein Bevölkerungswachstum zu beobachten. Anders, als in den Prognosen aus der Studie aus 2019, bei der von einem Wachstum von 4,5% bis 2030 ausgegangen wurde, wird jetzt bis 2035 ein Rückgang der Bevölkerungsentwicklung in Kronberg um 1,8% prognostiziert.
- Die Zahl der Haushalte wird trotz des prognostizierten Bevölkerungsrückgangs voraussichtlich steigen. Die Wandlung von Wohnformen hin zu kleineren Haushaltsgrößen wird sich 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 2035 in einem Spektrum von ca. **-208 bis + 481 WE** bewegen wird (Basisjahr 2021). In der Studie aus 2019 wurde auf Basis der Prognosen von ca. 392 bis 848 WE ausgegangen.
- Bei der Zusammensetzung der Altersstruktur setzt sich der Trend weiter fort. Die Altersstruktur der Bevölkerung in Kronberg ist deutlichen Veränderungen ausgesetzt. Der Vergleich zwischen beiden Studien zeigt, wie sich die Alterskohorten verschieben. 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.



## STRUKTURDATENANALYSE

- 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 potenziell neue Einwohnerinnen und Einwohner hat (keine Signifikante Veränderung zur Studie aus 2019).
- Die Bautätigkeit in Kronberg hat den Negativtrend aus der Studie von 2019 bis auf ein Ausreißerjahr im Jahr 2020 weiter fortgesetzt.



## 4 Wohnungsmarktanalyse

Als Grundlage für die Wohnungsmarktanalyse dient der Marktnavigator des Immobilienportals ImmoScout24. Es ist zu beachten, dass anders als zur Studie aus dem Jahr 2019 sich die Datengrundlage grundlegend geändert hat.

Wurden in der alten Studie die durchschnittlichen Miet- und Kaufpreise auf Grundlage tatsächlich realisierter Vermietungs- bzw. Kaufpreisabschlüsse auf dem freien Immobilienmarkt ermittelt, werden jetzt für die Ermittlung von Miet- und Kaufpreisentwicklungen im Bestand und Neubau in Deutschland über 6 Milliarden Immobilienanzeigen herangezogen (Angebote). Ein weiterer Unterschied in der Berechnung besteht darin, dass das neue Tool nicht mehr den Durchschnitt, sondern den Median des Quadratmeterpreises berechnet, da der Median Ausreißer besser ausgleicht und marktgerechtere Daten repräsentiert. Die Rohdaten werden dann mithilfe von künstlicher Intelligenz angereichert und verfeinert. Dabei fußen die Berechnungen auf einem sogenannten Standardobjekt (Wohnfläche: Wohnung 75qm, Haus 125 qm; Baujahr: Bestand 30 Jahre, Neubau 1 Jahr)<sup>9</sup>.

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. 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 Mietpreis für Neuvermietungen von Wohnungen im Bestand liegt bei 11,61 €/m<sup>2</sup> (Median = Extremwerte werden ausgeblendet). Der Mietpreisanstieg ist im Zeitraum von 2013 bis 2023 konstant stark gestiegen (Abbildung 19). Im Jahr 2020 ist eine leichte Stagnation der Preise erkennbar, welche jedoch im 2. Quartal des Jahres 2021 wieder ansteigen. Es ergibt sich eine Mietpreissteigerung seit 2013 von rund 35,5 %.

Im Neubausegment zeigt sich ein ähnliches Bild (Abbildung 20). Im 3. Quartal 2023 beträgt der Mietpreis für Wohnungen im Neubau 16,96 €/m<sup>2</sup>. Ein Blick auf die Entwicklung seit 2013 zeigt auf, dass die Mietpreise im Neubau um 33,4 % gestiegen sind.

---

<sup>9</sup> <https://www.immobilienscout24.de/>



# WOHNUNGSMARKTANALYSE

Preistrend

Q4 2013  
8,57 €/m<sup>2</sup>

Preistrend  
35,5 %

Q3 2023  
11,61 €/m<sup>2</sup>

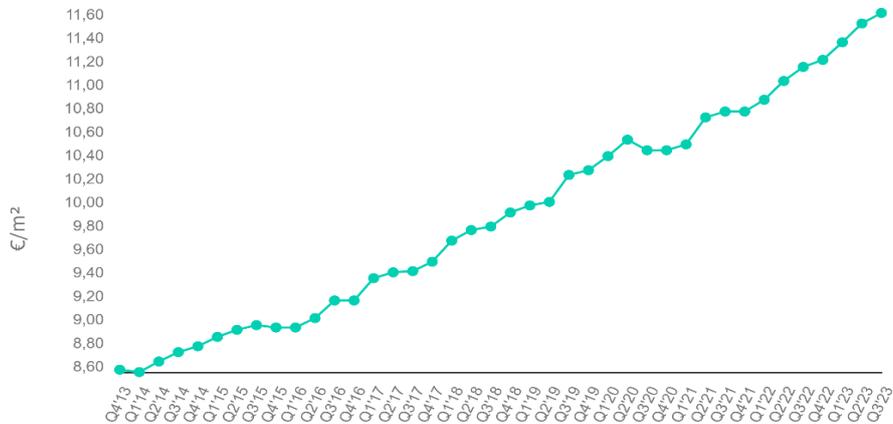


Abbildung 19: Mietpreisentwicklung in Kronberg von 2013 – 2023 im Bestand (Immobilien Scout24 GmbH)

Preistrend

Q4 2013  
12,71 €/m<sup>2</sup>

Preistrend  
33,4 %

Q3 2023  
16,96 €/m<sup>2</sup>

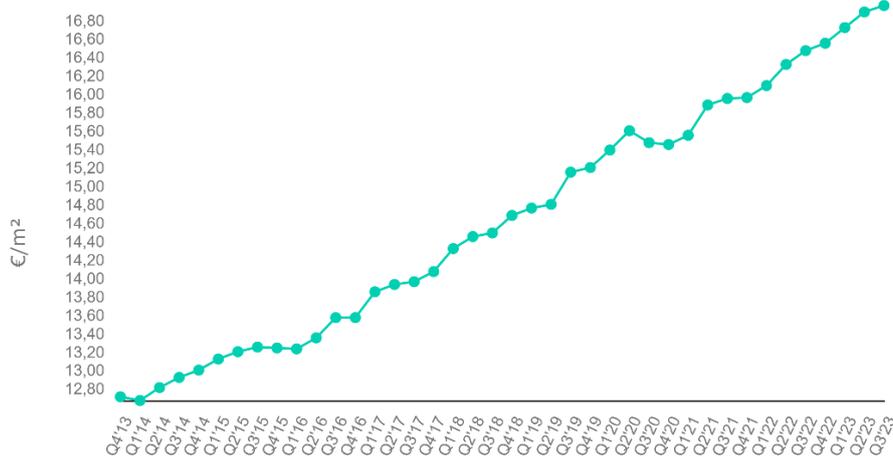
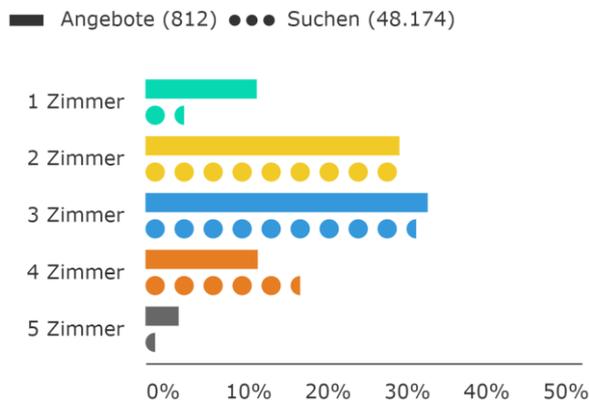


Abbildung 20: Mietpreisentwicklung in Kronberg von 2013 – 2023 im Neubau (Immobilien Scout24 GmbH)



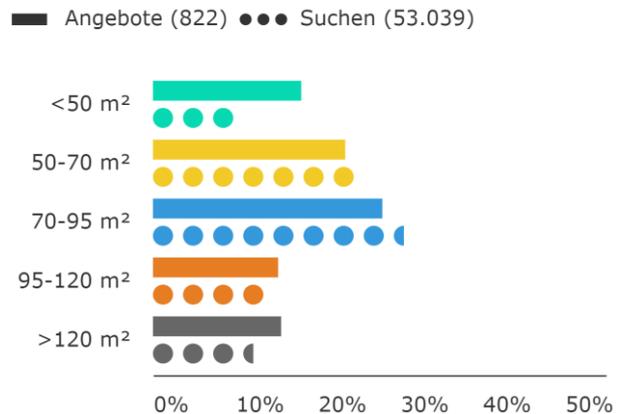
# WOHNUNGSMARKTANALYSE

**Nach Anzahl der Zimmer**



**Abbildung 21: Gegenüberstellung Angebot und Suchanfragen für Kronberg – Anzahl der Zimmer (ImmobilienScout24 GmbH)**

**Nach Wohnfläche**



**Abbildung 22: Gegenüberstellung Angebot und Suchanfragen für Kronberg – Wohnfläche (ImmobilienScout24 GmbH)**

Die Angebotsnachfrage an Mietwohnungen in Kronberg (Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden. **Abbildung 23: Übersicht über Mietangebote und -suchen für Wohnungen in Kronberg (ImmobilienScout24 GmbH)**)

und Abbildung 24) zeigt deutlich, dass vor allem der Bedarf an Vier-Zimmer-Wohnungen über dem Wohnungsangebot liegen. Im Gegensatz dazu steht das Angebot an Ein-Zimmer-Wohnungen. Diesen Wohnungen stehen deutlich weniger Suchanfragen gegenüber. Der Bedarf an Zwei-Zimmer-Wohnungen deckt sich mit dem Angebot für die Wohnungsgröße. Resümierend lässt sich feststellen, dass vor allem Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen einen erhöhten Bedarf aufweisen. Die Nachfrage an Vier-Zimmer-Wohnungen deckt sich nicht mit dem Bestand und lässt Rückschlüsse auf eine Verknappung schließen.

In Zusammenhang mit den Angebots- und Suchanfragen in Bezug auf die Wohnfläche (Abbildung 22), lässt sich ein ähnliches Bild zeichnen: Vor allem Wohngrößen von 70-95 m² sind besonders gefragt und die Mietwohnungen im Bestand können die Nachfrage nicht decken. Gegensätzlich verhält es sich jedoch mit Mietwohnungen unter 50 m². In dieser Größenordnung ist das Angebot größer als die Nachfrage.

Bei den Mietpreisen zeigt sich bei den Angebots- und Suchanfragen, dass vor allem die Preisspanne bei Fünf-Zimmer-Wohnungen in Kronberg groß ist (Abbildung 23). Gegensätzlich verhält es sich mit Mietangeboten von Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen. Die Suchanfragen für diese Immobilienobjekte befinden sich in der inserierten Preisspanne.



# WOHNUNGSMARKTANALYSE

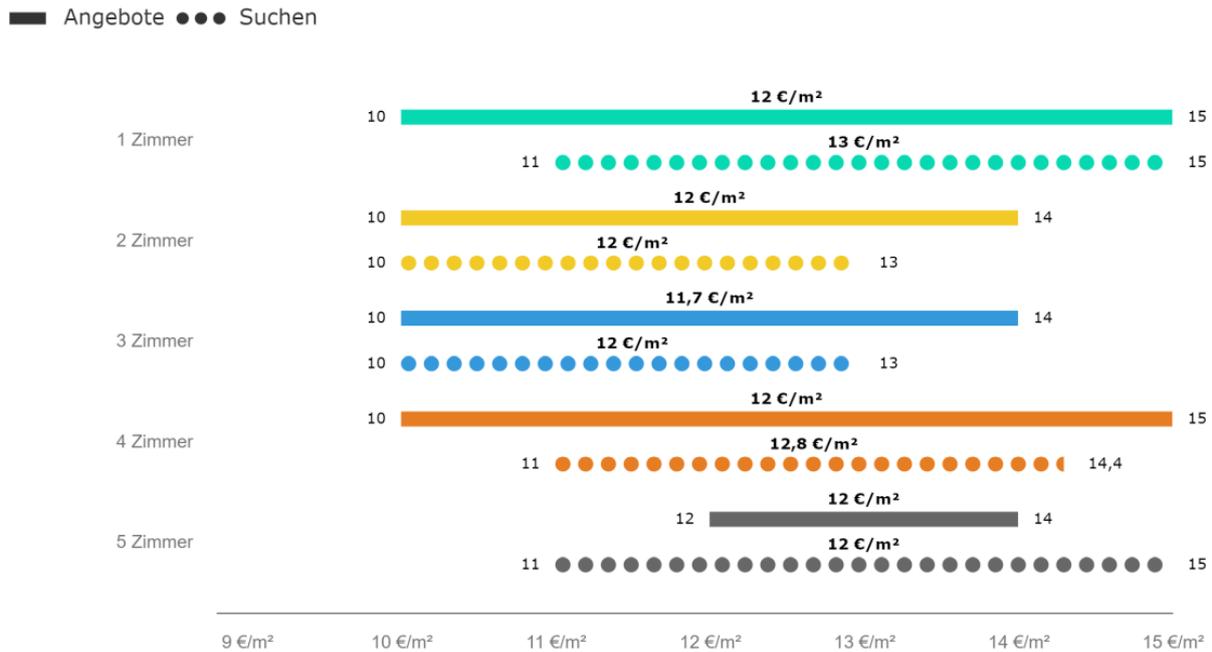


Abbildung 23: Übersicht über Mietangebote und -suchen für Wohnungen in Kronberg (ImmobilienScout24 GmbH)

## 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 im Bestand liegt in Q3 2023 bei 11,61 €/m², im Neubau bei 16,96 €/m².
- Der freie Wohnungsmarkt ist auf Haushalte mit sehr hohen Einkommen ausgerichtet.

## 4.2 Käufermarktanalyse

### Wohnungen

Das aktuelle Kaufpreisniveau liegt in Kronberg bei rund 4.653 €/m² (Abbildung 24). Die Kaufpreisentwicklung fällt mit +99,4 % sehr hoch aus. Der Kaufpreisanstieg konzentriert sich dabei auf die Jahre seit 2013 (Abbildung 24).

Objekte im Neubau haben im dritten Quartal 2023 im Mittel sogar einen Verkaufspreis von 7.187 €/m² erzielt (Abbildung 25). Diese Werte liegen sehr deutlich über dem Bestandsniveau und spiegeln damit die aktuelle Lage hinsichtlich Zinsentwicklung und Baukostensteigerung wider.



# WOHNUNGSMARKTANALYSE

Q4 2013  
 € 2.333 €/m<sup>2</sup>

Preistrend  
 99,4 %

Q3 2023  
 € 4.653 €/m<sup>2</sup>

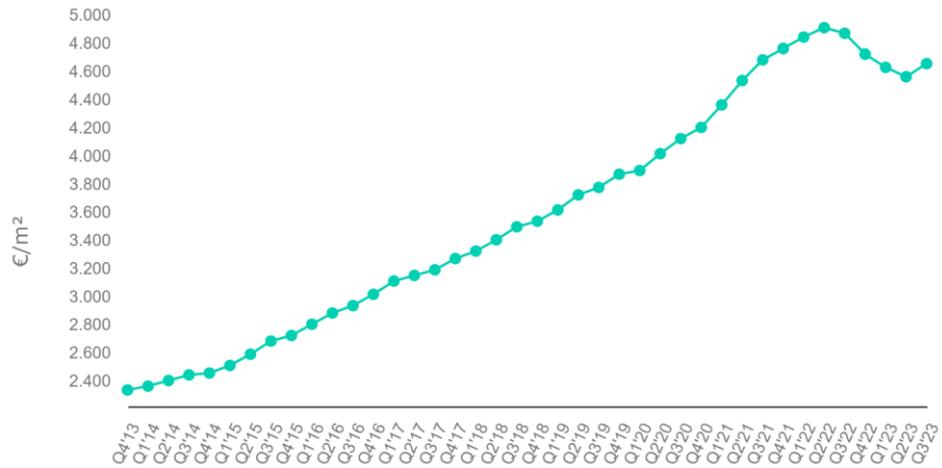


Abbildung 24: Kaufpreisentwicklung im Bestand von 2013 – 2023 in Kronberg (Immobilienscout24 GmbH)

Q4 2013  
 € 3.693 €/m<sup>2</sup>

Preistrend  
 94,6 %

Q3 2023  
 € 7.187 €/m<sup>2</sup>

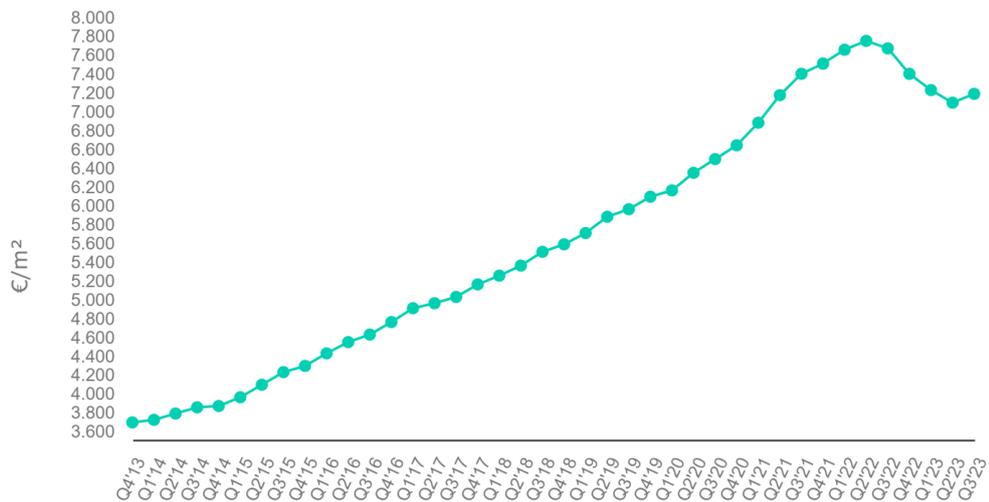


Abbildung 25: Kaufpreisentwicklung im Neubau von 2013 – 2023 in Kronberg (Immobilienscout24 GmbH)



# WOHNUNGSMARKTANALYSE

## Häuser

Im Vergleich zu den Kaufpreisen für Wohnungen liegt der ermittelte Preis für Bestandshäuser im dritten Quartal 2023 mit 6.608 €/m<sup>2</sup> im sehr hohen Bereich (Abbildung 26). Der Kaufpreisanstieg fällt mit 74,6 % ebenfalls hoch aus. Neubauten erzielen einen Preis in Q3/2023 von rund 9.920 €/m<sup>2</sup>. Hier zeigt sich ähnlich zu den Bestandsgebäuden eine Preissteigerung über die Jahre von 74,4 %. Auch hier fallen die aktuelle Entwicklung der Zinsen und die gesteigerten Baukosten ins Gewicht.

Preistrend

Q4 2013  
3.784 €/m<sup>2</sup>

Preistrend  
74,6 %

Q3 2023  
6.608 €/m<sup>2</sup>

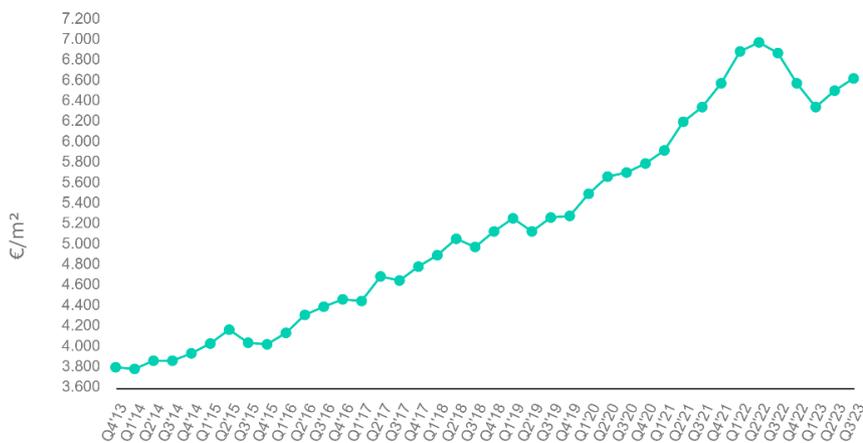


Abbildung 26: Kaufpreisentwicklung im Bestand von 2013 – 2023 in Kronberg (ImmobilienScout GmbH)

Preistrend

Q4 2013  
5.688 €/m<sup>2</sup>

Preistrend  
74,4 %

Q3 2023  
9.920 €/m<sup>2</sup>

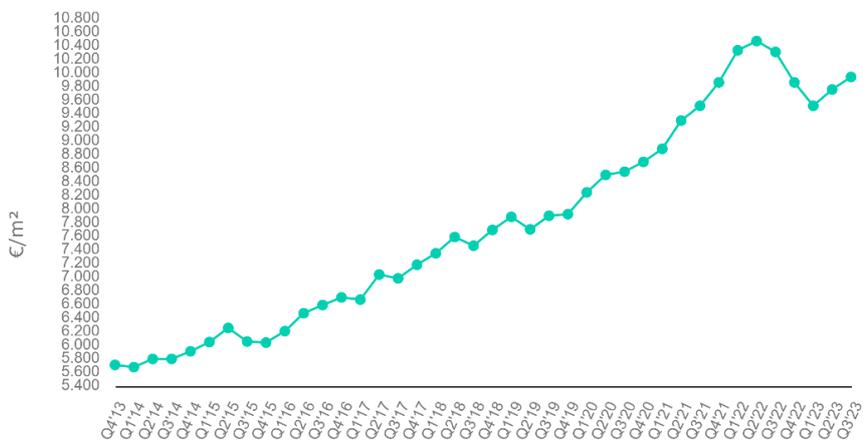


Abbildung 27: Kaufpreisentwicklung im Neubau von 2013 – 2023 in Kronberg (ImmobilienScout24 GmbH)



## Aus der Käufermarktanalyse lassen sich folgende Schlüsse ziehen:

- Die Kaufpreise steigen noch 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.

### 4.3 Fazit und Vergleich zur Studie aus 2019

Auf Grund der veränderten Datenlage ist ein Vergleich der beiden Studien in diesem Bereich nicht möglich. Jedoch kann zusammenfassend festgestellt werden, dass die Situation auf dem Markt weiterhin angespannt ist. Die Entwicklung der Baukosten und der Zinsen verstärken diesen Trend zusätzlich.

### 4.4 Wohn-Zielgruppen und Wohnraumbedarf

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

Bei einer Entwicklung des Untersuchungsgebietes Baufeld V wurde seitens der Kommune das Ziel verfolgt hier sowohl geförderten Wohnraum im Sinne der sozialen Wohnraumförderung und so genannten „gedämpften“ Wohnraum zu realisieren. Der gedämpfte Wohnraum bezieht sich auf die Personengruppen, die gemäß Wohnraumförderung keinen Wohnberechtigungschein haben und somit eine Wohnung auf dem freien Markt finden müssen.

Über das Thema des bezahlbaren Wohnraums hinaus können dabei aus den Daten auch noch weitere Erkenntnisse über die Wohn-Zielgruppen und den Wohnraumbedarf gewonnen werden. Vor dem Hintergrund einer älter werdenden Wohnbevölkerung und Veränderungen der Haushaltsstrukturen werden sich die Angebote an Wohnformen vor allem an sich verändernden Wohnpräferenzen orientieren müssen.<sup>10</sup> Dabei gilt es zu beachten, dass „neben dem rein quantitativen Mehrbedarf (...) auch noch tiefgreifende Veränderungen der qualitativen Wohnungsnachfrage zu erwarten sind.“<sup>11</sup> Durch die aktuelle Lage am Markt mit hohen Baukosten und hohen Bauzinsen ist abzusehen, dass überwiegend Wohnraum für die Vermietung geschaffen werden muss (in der Studie aus 2019 stand noch die Eigentumbildung durch die damals günstigen Bedingungen mit niedrigen Zinsen und guter Arbeitsmarktlage im Vordergrund).

---

<sup>10</sup> 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)

<sup>11</sup> Vache & Rodenfels (2017), S.9



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

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

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

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

entstehen wird<sup>12</sup>.

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 2011 bis 2021 festgestellten Zuwachsraten der Altersklassen 50 - < 65 Jahre (+ 38,37%) 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“ (+25,21%) fragt anteilig ein kleineres Wohnungsmarktsegment nach und verfügt über eine geringere Kaufkraft. Allerdings stellen die jungen Menschen zwischen 20 und 30 Jahren das demografische Fundament einer zukünftigen positiven Kommunalentwicklung dar. Für sie muss ein adäquates Angebot an Wohnraum geschaffen werden.
- 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, -17,35%) weiterhin ein großes Nachfragepotenzial gegeben sein wird. Entsprechende Angebote könnten diese Altersklasse in der Familienphase in Kronberg stärken und Wachstumspotenziale 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.

---

<sup>12</sup> Vache & Rodenfeld (2017), S 13 ff



Es ergeben sich keine signifikanten Veränderungen zur Studie aus 2019.

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 gefördertem 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. 11,61 € ermittelt. Da kein Mietpreisspiegel vorliegt ist zu beachten, dass der tatsächliche Bestandsmietpreis unter den 11,61 € 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:

<b><u>Geringe Einkommen</u></b>	<b>(2019)</b>	<b>2023</b>
Einpersonenhaushalt	(15.572 €)	18.166 Euro
Zweipersonenhaushalt	(23.626 €)	27.561 Euro



# BEZAHLBARER WOHNRAUM

Für jede weitere zum Haushalt rechnende Person	(5.370 €)	6.265 Euro
Für jedes zum Haushalt rechnende Kind	(650 €)	833 Euro

<b><u>Mittlere Einkommen</u></b>	<b>(2019)</b>	<b>2023</b>
Einpersonenhaushalt	(18.686 €)	21.799 Euro
Zweipersonenhaushalt	(28.351 €)	33.073 Euro
Für jede weitere zum Haushalt rechnende Person	(6.444 €)	7.518 Euro
Für jedes zum Haushalt rechnende Kind	(650 €)	833 Euro

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 18.166 € (15.572 € 2019) für eine 45 m<sup>2</sup> Wohnung einen Mietpreis von 7,06 € (6,06 € 2019) aufbringen kann. Für die anderen Haushaltstypen gilt selbiges (Anlage 2). Gemittelt für alle Haushaltstypen ergibt sich ein Wert von gerundet 7,93 €/m<sup>2</sup> (6,80 € 2019).

Für mittlere Einkommen müsste ein Singlehaushalt mit einem anrechenbaren Einkommen 21.799 € (18.686 € 2019) für eine 45 m<sup>2</sup> Wohnung einen Mietpreis von 8,48 € (7,27€ 2019) aufbringen. Gemittelt für alle Haushaltstypen ergibt sich ein Wert von gerundet 9,50 €/m<sup>2</sup> (8,15 € 2019).

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 gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 07.12.2017 unter 10 €/m<sup>2</sup> zu halten. Für das Gebiet Altkönigblick werden die gleichen Annahmen getroffen.

Somit werden für den gedämpften Wohnraum 10 €/m<sup>2</sup> anvisiert. Dies bedeutet, dass ein Singlehaushalt für eine 45 m<sup>2</sup> Wohnung bereits über ein Einkommen von 25.714 € verfügen muss, usw. (vgl. Anlage 1).

Zusammengefasst werden für die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung folgende Werte und Quoten angenommen:

	<b>Verteilung der WE</b>	<b>(2019)</b>	<b>2023</b>
Mietpreis niedrige Einkommen:	20% der WE	(6,80 €)	7,93 €
Mietpreis mittlere Einkommen:	20% der WE	(8,15 €)	9,50 €
„gedämpft“:	60% der WE	(9,00 €)	10,00 €



## 6 Standortanalyse

### 6.1 Untersuchungsgebiet

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



Abbildung 28: Übersicht Untersuchungsgebiet (Eigene Darstellung)

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



Abbildung 29: Eigentümer im Untersuchungsgebiet (Eigene Darstellung)

## 6.2 Rechtliche und planerische Gegebenheiten

### 6.2.1 Planungsrecht

Das Projektgebiet liegt im Geltungsbereich des Regionalen Flächennutzungsplans Frankfurt-Rhein Main 2010. Die 1 ha große Fläche „Baufeld V – am Bahnhof“ in Kronberg ist als „Wohnbaufläche geplant“ ausgewiesen (Abbildung 30). Durch das Projektgebiet verläuft ein Vorranggebiet für den Regionalparkkorridor sowie ein Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz. Angrenzend an das Gebiet liegen vor allem Wohnbauflächen im Bestand vor sowie gemischte Bauflächen.

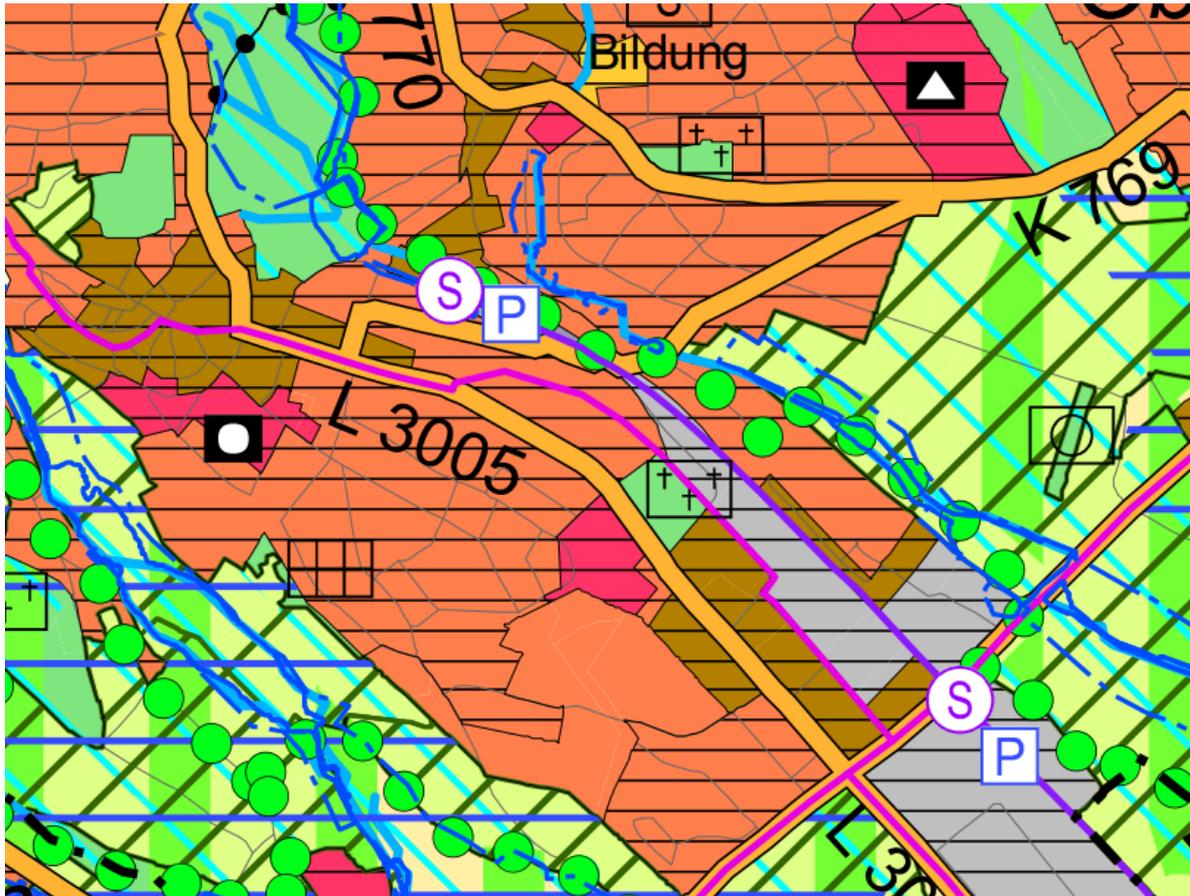


Abbildung 30: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain)

## 6.2.2 Grundbuch und Baulasten

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

## 6.2.3 Bodenverhältnisse und Altlasten

Für den Bereich des Baufeld V liegen mehrere Gutachten vor:

- 1996: Historische und orientierende Erkundung des ehemaligen Heizanlagenstandortes der Deutsche Bahn AG in Kronberg /Taunus (Umweltplanung Bullermann Schnebele GmbH)
- 2002: Rahmenplan Bahnhofsumgebung Kronberg Umweltechnische Untersuchungen (Hug Geoconsult GmbH)
- 2009: Baugrunduntersuchung, geotechnisches Gutachten (Voruntersuchung) (Hug Geoconsult GmbH)
- 2023: Stellungnahme zu den zu erwartenden Baugrundverhältnissen auf der Grundlage der bisherigen Erkundungsergebnissen (Hug Geoconsult GmbH)
- 2023: Abfalltechnische Untersuchungen/Ergebnisberichte und Kosten (Hug Geoconsult GmbH)

Zusammenfassung des Standortes aus der vorliegenden Stellungnahme von Hug Geoconsult GmbH:

„Die Untergrundverhältnisse auf dem Projektgelände sind geprägt durch vorhandene künstliche Auffüllungen, die in südöstliche Richtung stark an Mächtigkeit zunehmen. In der hier maßgeblichen Teilfläche ist nach den Ergebnissen der bislang durchgeführten Baugrunderkundungsmaßnahmen mit Auffüllmächtigkeiten bis zu etwa 6 m zu rechnen.

Die künstlichen Auffüllungen zeichnen sich durch eine starke Heterogenität aus. Die Auffüllungen sind von unterschiedlicher Zusammensetzung, wobei mit bodentypischen Bestandteilen (Schlacke, Asche, Ziegelbruch, Schotter, Glas, Keramik u. a.) durchsetzte Kies-Sand-Gemische dominieren. Die anthropogenen Anteile liegen teilweise nur bei wenigen Masseprozent, machen an anderen Stellen und in anderen Tiefenlagen aber auch den Hauptbestandteil (bis etwa 90 %) der Auffüllungen aus.

Wie [...] beschrieben, lassen die Erkundungsergebnisse darauf schließen, dass die Auffüllungen primär lockere Lagerung besitzen. Dies und die starke heterogene Zusammensetzungen der Auffüllungen lassen vermuten, dass das Gelände seinerzeit wild aufgeschüttet und die Auffüllungsmaterialien nicht sachgerecht unter lagenweiser Verdichtung eingebracht wurden. In Bezug auf die Beurteilung der Gründungsmöglichkeiten ist demzufolge festzustellen, dass die Auffüllungen im derzeit vorhandenen Zustand keine Gründungen mit kalkulierbarem Setzungsverhalten erlauben. Das heißt, für derartige Gründungen sind Lastabtragungen innerhalb der Zone natürlich anstehender Böden erforderlich oder eine Absetzung in Auffüllungen, die nach zuvorigem Aushub definiert wieder eingebaut werden. Alternativ hierzu besteht auch die Möglichkeit, die vorhandenen Auffüllungen mit geeigneten Maßnahmen über ihre gesamte Mächtigkeit zu verbessern.

Im geotechnischen Gutachten von 2009 ist in Kapitel 7 auf die verschiedenen Möglichkeiten der fachgerechten Gründung von Neubauten und auf deren jeweiligen Vor- und Nachteile eingegangen.

Konkrete Empfehlungen bieten sich erst nach getroffenen Entscheidungen zu der zukünftigen baulichen Nutzung des Geländes an (Flächengröße und Geschossigkeit der beabsichtigten Wohngebäude, Unterkellerung/Nichtunterkellerung etc.). Ergänzende Baugrunduntersuchungen und Ausführungsempfehlungen ergeben erst dann einen Sinn, wenn konkrete (Vor-)Planungen erfolgt sind.

Für die Auffüllungen wurden im Rahmen der umwelttechnischen Untersuchungen stark unterschiedliche Schadstoffbelastungen nachgewiesen. Sofern die Auffüllungen nicht vollständig ausgeräumt und durch sachgerecht eingebrachten, geeigneten Austauschboden ersetzt werden, was in Anbetracht des dafür zu erwartenden Kostenaufwandes vermutlich nicht weiter verfolgt wird, sollten die vorhandenen schadstoffbelasteten Auffüllungen im Zusammenhang mit den im Gutachten genannten Möglichkeiten der Baugrundverbesserung oder der Tiefgründungen in den zugänglichen Freiflächen um die zu errichtenden Neubauten zumindest auf den obersten Meter ausgeräumt und durch geeigneten unbelasteten Austauschboden ersetzt werden.

Im Hinblick auf die Erschließungsmaßnahmen (Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen, Kanälen, Straßenbaumaßnahmen) sind bei Verbleib der undefiniert gelagerten, heterogenen



# STANDORTANALYSE

Auffüllungen besondere Maßnahmen zu berücksichtigen. Für diese Baumaßnahmen wären vollflächige Baugrundverbesserungsmaßnahmen mit entsprechendem Überstand über die Ränder der anzulegenden Straßen zu empfehlen“.

Die Abfalltechnische Untersuchung und deren Kostenabschätzungen geht davon aus, dass ausschließlich Auffüllungen zum baubedingten Abtrag kommen werden. Im Bereich der Tiefgarage wird von einer Baugrubentiefe von 4m im Schnitt ausgegangen. Für die nicht unterkellerten Gebäude wird eine Aushubtiefe von 1m angenommen. Die Eigentlichen Kosten für Erdarbeiten und weitere Faktoren wie die Baustelleneinrichtung, die ingenieurtechnische Begleitung etc. sind nicht berücksichtigt. Auch mögliche Kosten von eventuell anfallendem Verfüllboden fließen nicht in die Berechnung mit ein.

Laut Kostenschätzung vom 17.11.2023 ergeben sich für den Abtransport und die Entsorgung des abgetragenen Materials Kosten in Höhe von ca. 1,45 Mio. Euro netto, welche in der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung berücksichtigt werden.

## 6.2.4 Kampfmittel

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

## 6.2.5 Denkmalschutz

In der Beikarte 1 des RegFNP ist kein Denkmalschutz ausgewiesen.

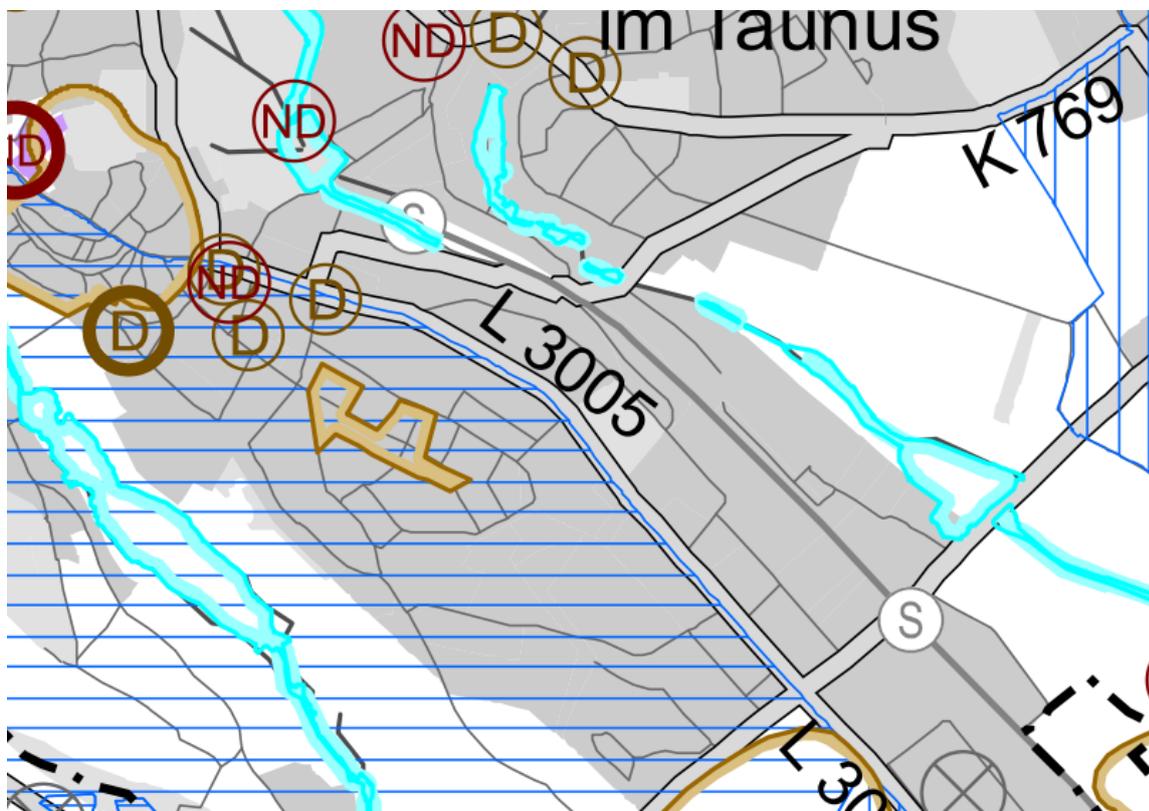


Abbildung 31: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Beikarte 1 (Quelle: Regionalverband Frankfurt-RheinMain)



## 6.2.6 Sonstiges Material

### Lärmimmissionen

Es liegen zwei Schallgutachten für die an das Baufeld V angrenzenden Gebiete Baufeld VI und II vor<sup>13,14</sup>. Zwar ersetzen diese keine spezifische Schalluntersuchung am Standort, jedoch können daraus schon erste Rückschlüsse für etwaige Maßnahmen gezogen werden, welche bei der Erstellung des Bebauungsmodells und der Wirtschaftlichkeitsberechnung berücksichtigt werden.

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

Aus dem Immissionsgutachten für das Baufeld VI geht hervor, dass der Immissionsgrenzwert nach 16. BImSchV sowohl zur Tag als auch zur Nachtzeit an der Ludwig-Sauer-Straße nicht überschritten wird. Der Orientierungswert nach DIN 18005 wird nur in unmittelbarer Nähe zur Straße leicht überschritten. Hinsichtlich des Bahnverkehrs sind für Baufeld VI Pegel errechnet worden, die nicht die Grenzwerte überschreiten. Das Baufeld V liegt allerdings näher an den Gleisen. Es ist daher anzunehmen, dass passive Schallschutzmaßnahmen erfolgen müssen.

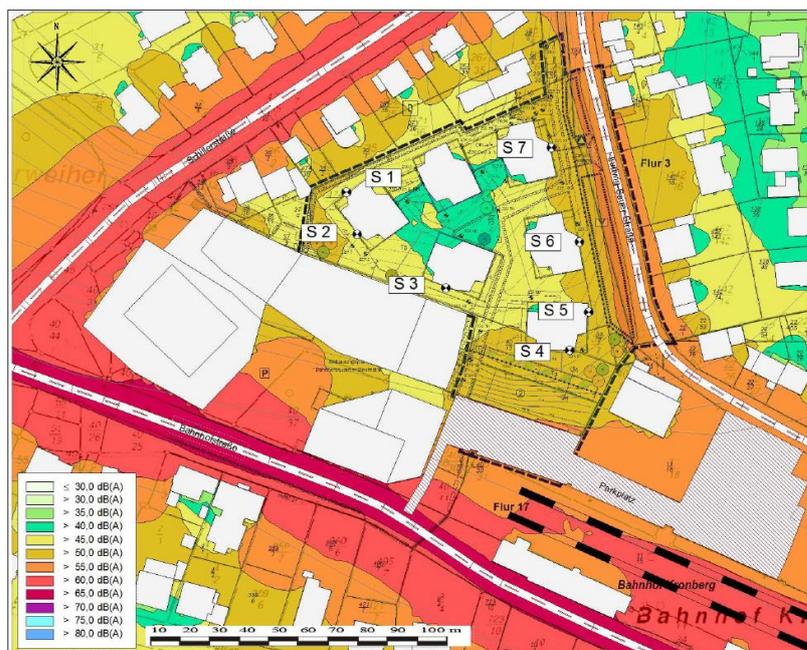


Abbildung 32: Lärmkarte mit Beurteilungspegel, Tagzeit, Obergeschossehöhe (Quelle: W. Steinert, S. 35)

<sup>13</sup> Winfried Seinert, Büro für Schallschutz (2017): Immissionsgutachten Nr. 1706 für die Bauleitplanung Bahnhofsquartier Baufeld VI

<sup>14</sup> Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH (2015): Schalltechnische Untersuchung zum Bahnhofsquartier Baufeld II



# STANDORTANALYSE



Abbildung 33: Lärmkarte mit Beurteilungspegel, Nachtzeit, Obergeschosshöhe (Quelle: W. Steinert, S. 36)

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

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

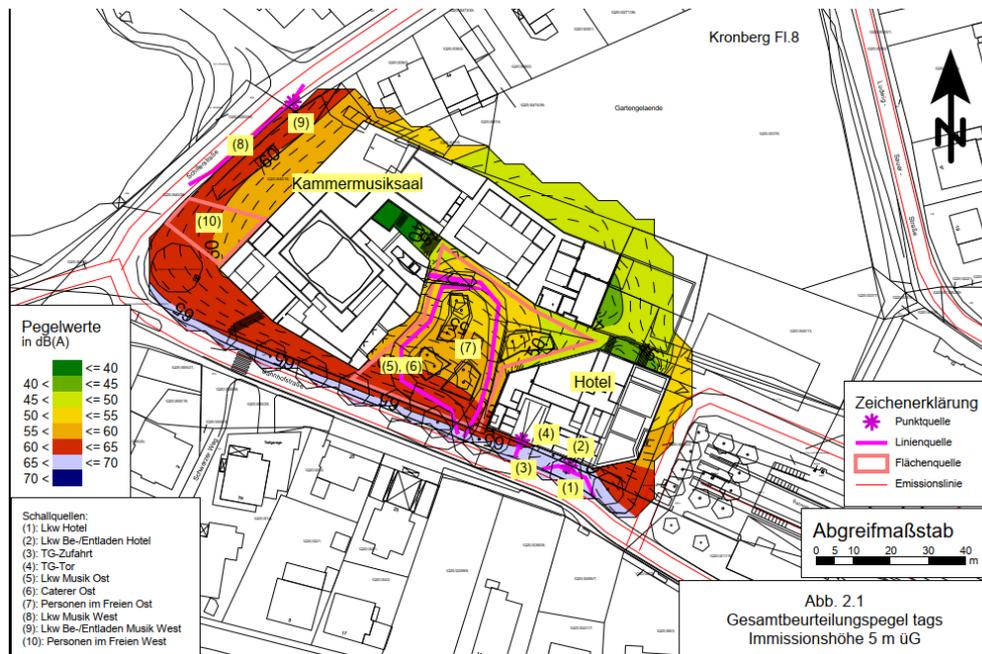


Abbildung 34: Gesamtbeurteilungspegel Tags Baufeld II (Quelle Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH)





Abbildung 35: Gesamtbeurteilungspegel nachts Baufeld II (Quelle Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH)

## Verkehrsgutachten und P&R Bedarfsanalyse

Es liegt eine Verkehrsuntersuchung zum „Rahmenplan Bahnhof“<sup>15</sup> sowie eine P+R/B+R Bedarfsermittlung für den Bahnhof Kronberg im Taunus durch die R+T Ingenieure für Verkehrsplanung aus dem Jahr 2017<sup>16</sup> vor.

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

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

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

<sup>15</sup> R+T Verkehrsplanung (2017): Rahmenplan Bahnhof.

<sup>16</sup> R+T Verkehrsplanung (2017): Bedarfsermittlung Bahnhof



# STANDORTANALYSE

Des Weiteren wurde der Stellplatzbedarf für das Baufeld II ermittelt. Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kronberg sind hier 185 Stellplätze erforderlich, die aufgrund der Lage und guten ÖPNV-Anbindung des Baufeldes um ca. 25% abgemindert werden könnten. Folglich sind für Baufeld II rd. 139 Stellplätze herzustellen. Der vorliegende P+R Bedarfsermittlung zu Folge sollen im Westen des Baufeldes V zukünftig 29 öffentliche Parkmöglichkeiten entstehen (vgl. Abbildung 36). Insgesamt wird für Kronberg ein Bedarf von 200-220 P+R-Parkständen prognostiziert (S-Bahnhaltestellen Kronberg Bahnhof und Kronberg Süd).

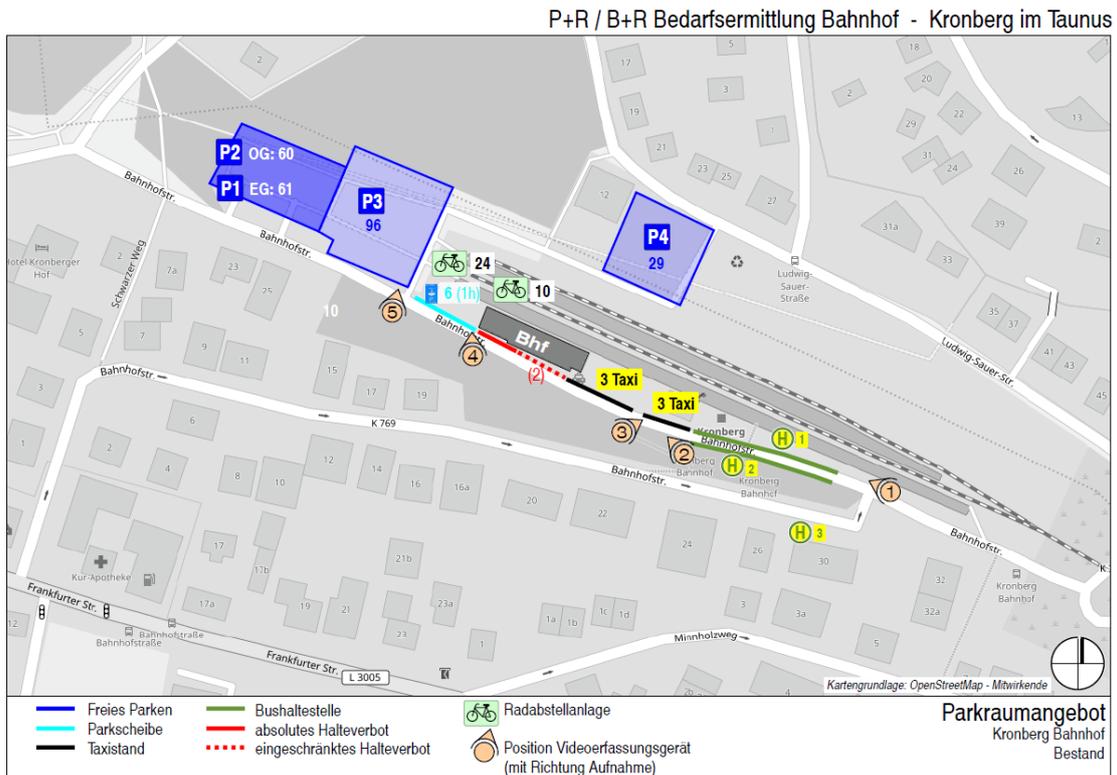


Abbildung 36: P+R Bedarfsermittlung (Quelle: R+T Verkehrsplanung, S. 39)

## 6.3 Umfeldanalyse

Die Fläche des Baufeldes V ist als gemischte Nutzung gekennzeichnet. Der südliche bis südwestliche Rand des Untersuchungsgebiets grenzt direkt an eine Bahnverkehrsfläche an, daran anschließend befindet sich ein Wohngebiet mit vereinzelt Misch- und Gewerbenutzungen. Im Nordwesten des Gebiets befindet sich mit dem Victoriapark eine größere Sport- und Freizeitfläche mit einem stehenden Gewässer. Im Norden bis Nordosten erstreckt sich ein Gebiet, das fast ausschließlich Wohnnutzungen ausweist.



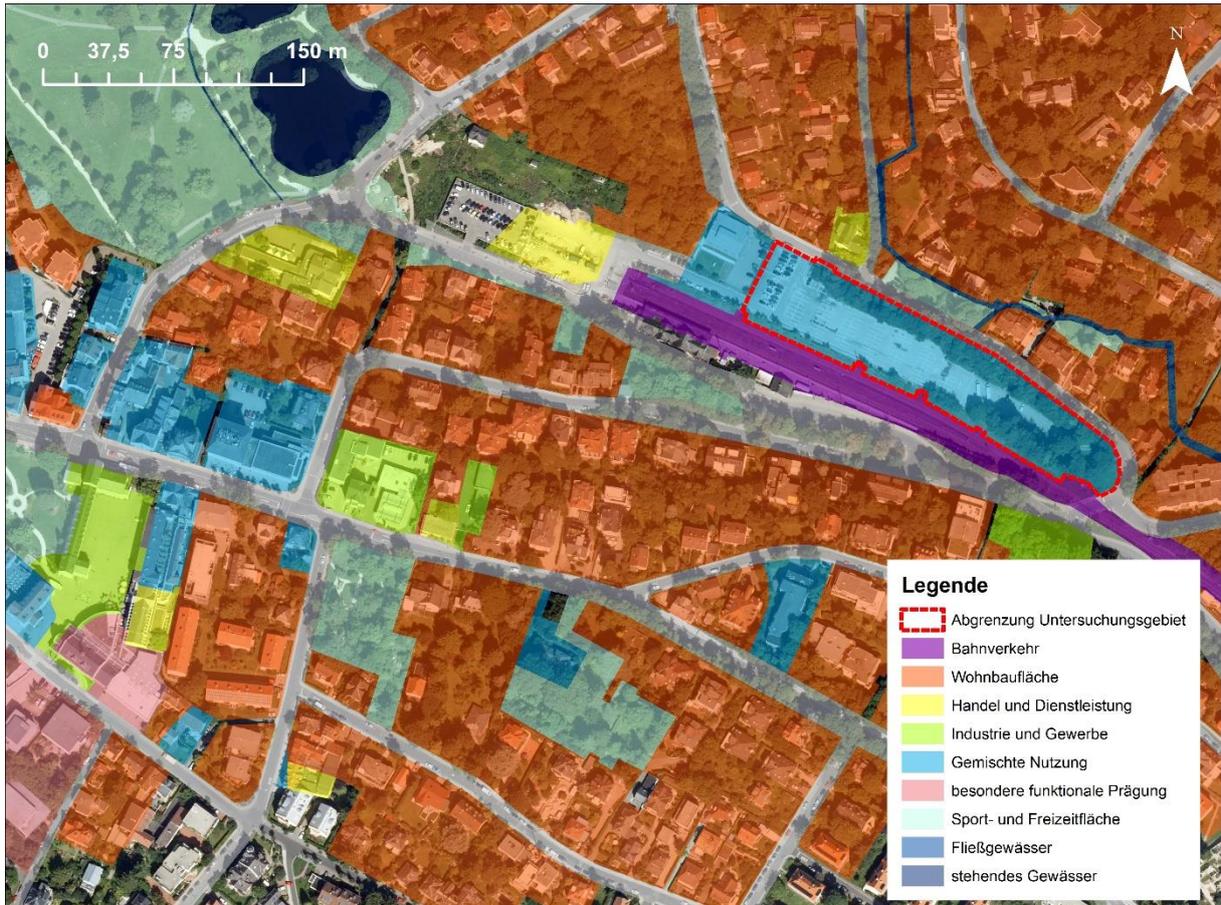


Abbildung 37: Umfeldanalyse (Eigene Darstellung)

## 6.4 Bodenrichtwert

Entsprechend der Bodenrichtwerte des Geoportals Hessen ist das Untersuchungsgebiet als Wohnbaufläche gekennzeichnet. Daraus ergibt sich ein Bodenrichtwert von 990,00 €/m<sup>2</sup> (2019: 810 €/m<sup>2</sup>). Die umliegenden Wohngebiete weisen in nordöstlicher Richtung deutlich höhere Bodenrichtwerte in der Höhe von 1.040 €/m<sup>2</sup> (2019: 920 €/m<sup>2</sup>) auf, in südöstlicher Richtung sinkt der Bodenrichtwert auf 850 €/m<sup>2</sup> (2019: 710 €/m<sup>2</sup>).

# STANDORTANALYSE

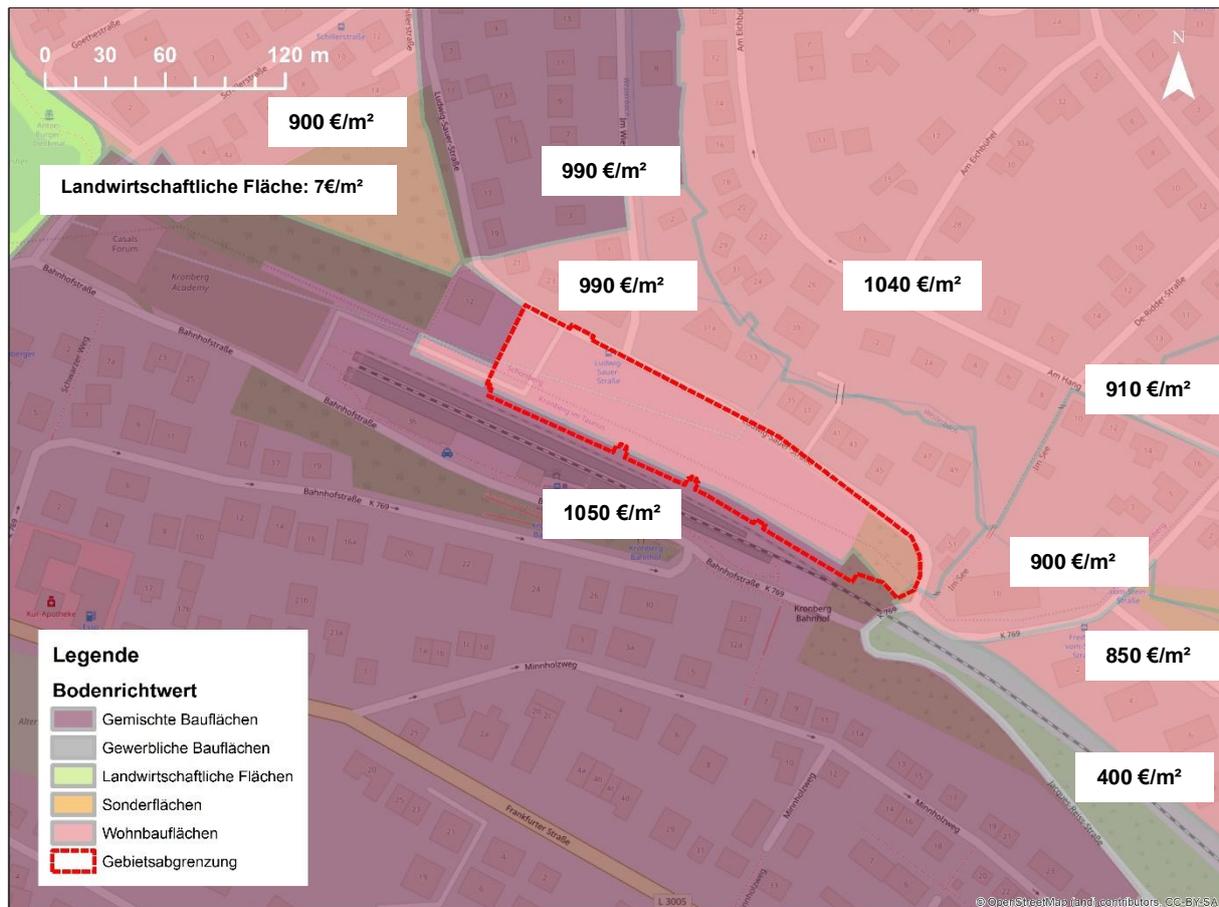


Abbildung 38: Bodenrichtwert (Eigene Darstellung; Datengrundlage siehe Abbildung)

## 6.5 Flächenanalyse

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

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

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





Abbildung 39: Flächenanalyse (Eigene Darstellung)

## 7 Stärken-Schwächen-Analyse

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Nähe zur Kronberger Altstadt und S-Bahnhof Kronberg</li> <li>➤ Sehr gute Anbindung an FFM</li> <li>➤ Zentrale Lage in der Metropolregion Rhein-Main.</li> <li>➤ Grundstücke im städtischen Besitz</li> <li>➤ Wohnfläche im RegFNP ausgewiesen</li> <li>➤ Schaffung von Aufenthaltsqualitäten durch Freilegung des Winkelbaches</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Lärmbelastung (Verkehrslärm durch S-Bahn-Schienen)</li> <li>➤ Schwierige Bodenverhältnisse laut Bodengutachten</li> </ul>
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Schaffung von Wohnraum für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen im Rahmen einer ausgewogenen sozialen Mischung im Gebiet</li> <li>➤ Möglichkeit reinen Mietwohnungsbau zu generieren, um somit „Dämpfende“ Wirkung auf den Wohnungsmarkt auszuüben</li> <li>➤ Schaffung eines vielfältigen Wohnungsangebots für unterschiedliche Nachfragepräferenzen</li> <li>➤ Qualitätswachstum des Wohnungsangebotes insgesamt</li> <li>➤ Umwandlung einer Brachfläche in Wohnungsbau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Widerstand der Anwohner gegen Geschosswohnungsbau</li> <li>➤ Ggf. reichen passive Schallschutzmaßnahmen nicht aus → Klärung durch Gutachten</li> <li>➤ Schwierige Bodenverhältnisse</li> </ul>



## 8 Bebauungskonzeption

### 8.1 Allgemeines

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

Die Bebauungskonzeption erfährt zur Machbarkeitsstudie aus 2019 keine Veränderung.

### 8.2 Bestand

#### Ausgangslage

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

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

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

Das Untersuchungsgebiet ist eine Teilfläche einer Gesamtentwicklungsfläche in der u.a. ein Hotel, eine Konzerthalle und Wohngebäude errichtet werden bzw. bereits wurden. Die Stadt Kronberg i. Ts. beabsichtigt nun das sog. Baufeld V einer Wohnbebauung zuzuführen. Hierbei steht insbesondere der kostengünstige Mietwohnungsbau im Vordergrund. Weiterhin wird das Ziel verfolgt, einen Parkplatz für 40 PKW zu errichten, der überwiegend die Funktion als P+R-Parkplatz für den S-Bahnhaltepunkt übernimmt. Da die Bebauungskonzeption im Vergleich zu 2019 nicht verändert wurde, erfolgte keine Überprüfung, ob auf der Fläche der geplanten 40 Stellplätzen ggf. eine Erhöhung auf 80 Stellplätzen optional vorgenommen werden kann. Ein weiteres Ziel ist es den das Gebiet durchquerenden und derzeit verrohrten, Winkelbach freizulegen.

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



## 8.3 Planung

### Verkehrliche Erschließung

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

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

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

### Bebauung

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

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur S-Bahn ist es vertretbar den Stellplatzschlüssel für die Geschosswohnungsbauten von 2 (Stellplatzsatzung für Wohnungen über 45 m<sup>2</sup>) auf 1,2 Stellplätze / WE abzusenken. Es sollte im weiteren Planungsprozess geprüft werden, ob eine weitere Absenkung des Stellplatzschlüssels zur Förderung einer nachhaltigen Mobilität verbunden mit einer ökonomischeren Entwicklung des Gebietes möglich ist.

Kostengünstiger oder auch teilweise geförderter Wohnungsbau lässt sich insbesondere bei Geschosswohnungsbauten mit oberirdischen Stellplatzflächen realisieren. Die oberirdischen Parkplätze gehen mit einem größeren Flächenbedarf einher, sodass aufgrund der Lage des freizulegenden Winkelbaches eine Anordnung im östlichen Planbereich sinnvoll ist. Geplant sind hier drei Dreispänner mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss auf einer Grundstücksgröße von insgesamt ca. 3.300 m<sup>2</sup>. Die Gebäude nehmen jeweils neun kleinere und zwei mittgroße Wohnungen auf, sodass insgesamt 33 Wohnungen für den kostengünstigen Mietwohnungsbau entstehen können.

Die verbleibende Grundstücksfläche zwischen dem Winkelbach und der P+R-Anlage verfügt über eine Fläche von ca. 2.500 m<sup>2</sup>. Hier sind ebenfalls drei Dreispänner mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss geplant. Die kleinere Grundstücksfläche erfordert hier jedoch die Errichtung einer Tiefgarage, sodass hier mit höheren Mietkosten zu kalkulieren ist.



## Lärmschutz

Lärmschutzuntersuchungen von benachbarten Planbereichen lassen den Rückschluss zu, dass durch den S-Bahnverkehr Lärm entsteht, der Schallschutzmaßnahmen erforderlich macht. Aus städtebaulichen Gründen scheiden aktive Maßnahmen, wie die Errichtung von Lärmschutzwänden oder Lärmschutzwälle, aus. Damit werden passive Maßnahmen an den Gebäuden erforderlich. Deshalb wird eine Ost-Westausrichtung der Wohnungen Vorrang eingeräumt. Zudem kann es sinnvoll bzw. notwendig werden, die Freisitze vor Lärmauswirkungen (z.B. durch kleinere Lärmschutzverglasungen oder Mauerscheiben) abzuschirmen. Genauere Aussagen hierzu können erst auf Basis eines Lärmschutzgutachtens getroffen werden, welches im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens bzw. als Vorgabe für den angestrebten Realisierungswettbewerb erforderlich wird.

## Grünordnung

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

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

## Städtebauliche Kennziffern

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

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



# BEBAUUNGSKONZEPTION



## PLANZEICHENERKÄRUNG

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

 **BAULANDOFFENSIVE HESSEN**  
EINE TOCHTER DER UNTERNEHMENSGRUPPE  
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT

IM AUFTRAG DER  
**STADT  
KRONBERG A.T.S.**

UNTERSUCHUNGSGEBIET  
BAUFELD 5

**BEBAUUNGSKONZEPT**

PLAN-Nr. 1	M. 1:500	AZ S 750	11
DATUM 08.08.2019	REDAKTOR [Name]	PLANFACHLEITUNG [Name]	
<b>PLANGRUPPE ASI</b>			



# BEBAUUNGSKONZEPTION



## PLANZEICHENERKÄRUNG

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

## FLÄCHENBILANZIERUNG

	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	%
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>		5.790	58,6
Geschosswohnungen 3-Spänner	3.281		
Parken oberirdisch	2.509		
<b>Öffentliche Verkehrsflächen</b>		2.371	24,0
Straße - Fahrbahn	385		
Straße - Gehweg	802		
Mischverkehrsflächen	844		
Parkplatz	175		
<b>Öffentliche Grünflächen</b>		1.478	14,9
Verkehrsbegleitgrün	1.094		
<b>Wasserflächen</b>		1.094	0,0
Bach	251		
<b>Gesamtfläche</b>		9.637	100,0

## STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

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



IM AUFTRAG DER  
**STADT  
KRONBERG A.T.S.**

UNTERSUCHUNGSGEBIET  
BAUFELD 5

## FLÄCHENBILANZIERUNG

PLAN-Nr. 1	IM 1: 500	AZ S 750
STATUS	BAUBEREIT	PLANERTIGSTELLUNG
13.09.2010	1/11	

**PLANGERUPPE ASL**

LEBENSRECHENGEWERBE  
BÜRO FÜR ARCHITECTUR UND URBAN PLANNING  
TEL: 0511 75 82 24 FAX: 0511 75 82 24  
E-MAIL: info@plangeruppe.de



## 9 Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

### 9.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Um ein möglichst umfassendes Bild der Gebietsentwicklung darzustellen, soll im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung auch eine erste Einschätzung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen erfolgen. Die Wirtschaftlichkeitsberechnung ist daher nicht als Prüfung einer konkreten Projektentwicklung zu sehen, die immer individuell hinsichtlich des spezifischen Vorhabens und des agierenden Unternehmens ausfallen muss. Sie dient daher auch nicht der Vorbereitung einer Investitionsentscheidung für ein Unternehmen oder einen Eigenbetrieb.

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

Der umfänglichen Wirtschaftlichkeitsbetrachtung liegt das grundsätzliche 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 zur Bebauung an Dritte (Projektentwickler, Bauträger, Bestandshalter/Eigenbetrieb, private Bauherren) veräußert werden und
- c) ein Teil der Geschosswohnungsbauten als Sozialwohnungen durch Bestandshalter aus der Wohnungswirtschaft dauerhaft vermietet wird.

Diese Betrachtung schließt auch den Fall ein, dass die Kommune an einen Dritten (auch einen Eigenbetrieb) veräußert, der den Wohnungsbau errichtet und langfristig bewirtschaftet

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

1. Aufstellen einer Kosten- und Finanzierungsübersicht: Die der städtebaulichen Kalkulation zugrunde liegenden Kosten werden mit den aus der Arealentwicklung als Gesamtmaßnahme zu erwartenden Erlösen in einer Kosten- und Finanzierungsübersicht zusammengeführt. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht simuliert den erwarteten Entwicklungszeitraum (hier von ca. 5 Jahren) der Gesamtmaßnahme. In der Kosten- und Finanzierungsübersicht wird dargestellt, in welchem Umfang und zu welchen Zeitpunkten Unter- bzw. Überdeckungen aus dem Saldo der Ausgaben und Einnahmen der Gesamtmaßnahme zu erwarten sind.
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 (z.B. Haltedauer von 30 –



40 Jahren) eine angemessene Rendite erwirtschaften lässt. Dieser Perspektive kommt insbesondere unter der Vorgabe, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, eine besondere Bedeutung zu. Die Aussagen zur Rentierlichkeit der Investitionsrechnung sind nicht zwingend deckungsgleich mit den Ergebnissen einer Projektentwicklerkalkulation.

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

- Welche Kosten und welche Grundstückerlöse sind nach Maßgabe der bekannten Rahmenbedingungen im Zuge der Gebietsentwicklung zu erwarten? Welche Situation stellt sich für den städtischen Haushalt dar.
- 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 8.886 m<sup>2</sup>) rund 35% für öffentliche Flächen herangezogen, rund 65% verbleiben für die Baufelder des Nettobaulandes (5.790 m<sup>2</sup>). Der Flächenbeitrag liegt damit über der im Rahmen von gesetzlichen Umlegungsverfahren anerkannten maximal 30% Flächenabtretung für öffentliche Bedarfe.

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

## 9.3 Rahmenbedingungen und Modell

Für die vorliegende Machbarkeitsstudie und die folgende Wirtschaftlichkeitsbetrachtung liegen folgende aktualisierte Rahmenbedingungen zu Grunde:

- a) Die Erkenntnisse hinsichtlich im Gebiet vorhandenen Bodenverhältnisse (Auffüllungen / Altflächen) sind zu berücksichtigen. Als Grundlagen stehen folgende Unterlagen des Gutachterbüros HUG Geoconsult zur Verfügung:
  - Umweltechnische Untersuchungen, 06.06.2002
  - Baugrunduntersuchungen, 13.02.2009



- Stellungnahme zu den zu erwartenden Baugrundverhältnissen, 07.07.2023
- Abfalltechnische Untersuchung/Ergebnisbericht, 24.10.2023 (1)
- Abfalltechnische Untersuchung/Kosten, 24.10.2023 (2)
- Abfalltechnische Untersuchung/Kosten, 17.11.2023

Zudem liegt vom Ingenieurbüro Umweltplanung Bullermann Schneble folgendes Gutachten vor:

- Historische und orientierende Erkundung des ehem. Heizanlagenstandorts der Deutschen Bahn, 06.11.1996
- b) Aktualisierung des Neuordnungswerts des Grundstücks entsprechend Bodenrichtwertkarte

Im Vergleich zur Berechnung der Machbarkeitsstudie 2019 wird nicht mehr von einer Überlassung des Grundstücks im Rahmen eines Erbpachtvertrages ausgegangen, sondern von einer Veräußerung an einen Investor (ggf. an einen noch zu gründenden Eigenbetrieb).

- c) Aktualisierte Ertragsituation auf Grundlage fortgeschriebener Mietpreise (vgl. Kapitel 4: 7,93 €/m<sup>2</sup> Förderweg 1; 9,50 €/m<sup>2</sup> Förderweg 2; 10,00 €/m<sup>2</sup> gedämpfter Preis)
- d) Aktualisierung von Herstellungskosten entsprechend der Baukostenentwicklung
- e) Aktualisierung der Kapitalmarktkosten entsprechend der Zinsentwicklung
- f) Aktualisierung der Förderbedingungen im sozial geförderten Wohnungsbau
- g) Das städtebauliche Modell erfährt hinsichtlich der Flächenbilanz, insbesondere hinsichtlich der Größe des Brutto- und Nettobaulands **keine Veränderungen**.
- h) Die hochbaulichen Kennwerte wie Größe der Wohnflächen, Anzahl der Wohnungen und Verteilung hinsichtlich der Preisstaffelung bzw. des Finanzierungswegs erfahren **keine Veränderungen**.

Zur Ermittlung der wirtschaftlichen Folgen der städtebaulichen Entwicklung ist es erforderlich, ein Modell der Umsetzung zu Grunde zu legen und entsprechende Annahmen zu treffen.

Während die Parameter des Hochbaus, der Verkehrsanlagen und der Freianlagen sowie wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen greifbar zu kalkulieren sind, ergeben sich hinsichtlich des Bodens trotz vorliegender Stellungnahmen und Gutachten noch erhebliche Unwägbarkeiten hinsichtlich konkreter technischer Vorgehensweisen, anzupackender Massen und abfalltechnischer Einstufungen sowie (in der Folge) der Kosten. Hierbei sind sowohl die umwelttechnischen Sachverhalte als auch die gründungsspezifischen Bedingungen von Belang.

So verweisen die Gutachter explizit darauf, dass sich an der Stelle „[...]“ für jedes Bauvorhaben die Notwendigkeit [ergibt], die Untergrundverhältnisse am lokalen Standort durch weitere, engmaschiger anzusetzende Ergänzungsbohrungen bzw. -sondierungen zu konkretisieren“ (HUG 2009, S. 27).

Hinsichtlich der weiteren technischen Vorgehensweisen a) Aushub und Wiederverfüllung, b) Tiefgründung der Hochbauten, c) Baugrundverbesserung) sind „...aufgrund der Komplexität des Sachverhalts [...] derzeit keine konkreten Angaben zu den unterschiedlichen Arten der Gründungen möglich bzw. sinnvoll.“ (HUG 2009, S. 31)

Um dennoch eine Einschätzung über die Aufwendungen zu erhalten, die im Hinblick auf den Umgang mit den Bodenverhältnissen zu veranlassen sind, und um diese kostenmäßig



überschlägig in einer Gesamtbetrachtung einzuordnen, erfolgt die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung auf Grundlage des folgenden „Modells“ und der folgenden Annahmen:

1. Die kommunalen Aufwendungen zur Herstellung des erschlossenen Baulands umfassen:
  - Aushub, Abfuhr und Entsorgung des aufgefüllten Bodenmaterials in einer Mächtigkeit von einem Meter im gesamten Baugebiet
    - Der Gutachter legt für Abfuhr und Entsorgung des belasteten Bodens eine Kostenschätzung in Höhe von rund. 1,45 Mio. EUR netto vor (HUG, 17.11.2023). In diese Kostenschätzung werden dabei zum einen die Fläche der P&R-Anlage sowie zum anderen die vollständigen Aushubmassen im Bereich der Tiefgarage einbezogen. Diese Ansätze werden in der vorliegenden Betrachtung herausgerechnet, da die P&R-Anlage nicht dem Bruttobauland zuzuordnen ist und die Herstellung der Tiefgarage der privaten Maßnahme zuzuordnen ist (s.u.).
  - Da die Kostenschätzung der Gutachter allerdings nur die Kosten für den Transport sowie die Entsorgung umfasst, sind die Kosten, die für Ingenieurleistungen, Baustelleneinrichtung, Aushub und Deklarationsanalytik erforderlich werden, noch zusätzlich einzubeziehen.
  - Bodenverbesserungsmaßnahmen im Bereich der öffentlichen Straßen zuzüglich erweiterte Randbereiche (in Tiefe von 1 m)
  - Wiederverfüllung einschließlich Bodenverbesserung im Bereich der öffentlichen Straßen zuzüglich erweiterte Randbereiche (Aufbau 0,5 m, die weitere Wiederverfüllung auf Ausgangsniveau erfolgt durch Aufbau des neuen Straßenkörpers und ist in diesen Kosten enthalten)
  - Wiederverfüllung mit unbelastetem Material im Bereich der Grünfläche/Spielplatz auf Ursprungsniveau
2. Die Aufwendungen, die für die Herrichtung des Grundstücks und für die Baugründungen vom Investor bzw. vom städtischen Eigenbetrieb einzukalkulieren sind, umfassen:
  - Aushub der Verfüllung im Bereich der Tiefgarage (BF 2). Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die Kosten des Aushubs (von wiederverwertbarem Material) im Rahmen der Herstellungskosten der Tiefgarage bereits Berücksichtigung in der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung fanden. Als neu zu berücksichtigende Kosten erscheinen nun die Mehrkosten für die Abfuhr und die Entsorgung des belasteten Materials.
  - Wiederverfüllung der Grundstücke mit unbelastetem Material
  - Bodenverfestigung im Bereich der Stellplatzanlagen (wie bei Straßenbau in 1.)
  - Pfahlgründungen für die Hochbauten. Die beiden Baufelder werden hier bzgl. der Ausgangsvoraussetzungen differenziert betrachtet. Während in Baufeld 1 keine TG vorgesehen ist und nicht gründbare Auffüllungen in einer Tiefe von ca. 5,50 m anzutreffen sind, kommt in Baufeld eine Tiefgarage sowie eine Auffüllung in einer Stärke von 4,00 m zum Tragen. In BF 2 sind die Tiefgründen also erst unterhalb der TG erforderlich. Es wird die Annahme getroffen, dass die Pfahlgründungen 2,0 m in den gewachsenen Boden gründen.



Es wird an dieser Stelle deutlich darauf hingewiesen, dass die angestellten Berechnungen auf Grundlage o.g. Annahmen nur eine Annäherung an die Problemstellung bedeuten können. Auf die Beurteilungen der Fachgutachter wird ausdrücklich hingewiesen.

Auf Basis der Ergebnisse besteht die Möglichkeit, einzelne Parameter zu erörtern und ggf. zu verändern.

## 9.4 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Im Rahmen der Kosten- und Finanzierungsübersicht erfolgt die städtebauliche Kalkulation, in der die relevanten Kosten und Erlöse der Gebietsentwicklung über eine angenommene Zeitachse (hier 5 Jahre) zusammengeführt werden. Für das Berechnungsmodell wird die Annahme getroffen, dass die Stadt im rechtmäßigen Besitz der Liegenschaft ist. Die folgende Betrachtung untersucht, welche wirtschaftlichen Auswirkungen und Entwicklungsperspektiven sich aus Sicht der Stadt Kronberg als Eigentümerin und Entwicklerin der Fläche ergeben.

Die städtebauliche Kalkulation erfolgt ausschließlich für das Bruttobauland, d.h. die im Baukonzept dargestellte P-&R-Anlage bleibt in dieser Betrachtung außen vor, da sie keinen Bezug zur Baulandentwicklung aufweist.

Die Darstellung einer Kosten- und Finanzierungsübersicht erfolgt in Orientierung an § 149 BauGB (Kosten- und Finanzierungsübersicht) nach dem Stand des bekannten Bebauungskonzeptes. Die Übersicht ist aufgebaut nach der auf Bundes- und Länderebene anerkannten Systematik, wie sie generell bei Sanierungsgebieten oder städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen Anwendung findet. Die Kosten und deren Finanzierungsmöglichkeiten sind dem jeweiligen Planungs- bzw. Entwicklungsstand anzupassen, zu konkretisieren und laufend fortzuschreiben. Den voraussichtlichen Kosten der Gesamtmaßnahme werden die Einnahmepositionen gegenübergestellt, die aus der geplanten Entwicklung zu erwarten sind. Neben den Grundstückserlösen können hierbei insbesondere auch Mittel Dritter mit einbezogen werden.

Das zugrunde gelegte Modell trifft die Annahme einer Entwicklung des Areals durch die Stadt Kronberg als alleinige Eigentümerin. Die Grundstücke werden nach einer Entwicklung zu Preisen für erschlossenes Bauland an Dritte (Projektentwickler bzw. Bauträger bzw. Eigenbetrieb) weiterveräußert. Auf die Errichtung einer Gemeinbedarfseinrichtung (beispielsweise einer Kindertagesstätte) innerhalb des Projektgebietes wurde in der Bebauungskonzeption verzichtet. Die Ermittlung tatsächlicher Bedarfe sollte ggf. im weiteren Prozess erfolgen und eine Kostenübernahme durch die Vorhabenträger (Projektentwickler bzw. Bauträger bzw. Eigenbetrieb) über städtebauliche Verträge fixiert werden.

### Kosten:

#### 1. Vorbereitung und Steuerung der Gesamtmaßnahme

Zur Vorbereitung und Steuerung der Gesamtmaßnahme wird ein Projektsteuerer für das städtebauliche Projektmanagement, das Immobilienmanagement (während der Haltezeit der Flächen mit Gebäuden), die Finanzierungssteuerung (in treuhänderischer Tätigkeit) sowie für die Vermarktung der Flächen und der Bestandsobjekte an Endinvestoren bzw. Bestandshalter eingesetzt. Hinzu kommen alle Ausgaben im Zusammenhang mit der städtebaulichen Planung, juristische Beratung und die erforderlichen Fachgutachten bis hin zur Baureife:

Der Finanzierungsbedarf beläuft sich auf rund 504.000 € brutto (gerundet)



## 2. Bodenordnung, Grunderwerb und Erschließung

Die Summe der Ausgaben für Grunderwerb, Bodenordnung und Erschließung nimmt in der Regel bei Baulandentwicklungen die größte Kostenposition ein.

Im vorliegenden Fall wurde die gängige Systematik um den erhöhten Aufwand für den Ausbau und die Entsorgung belasteter Materialien ergänzt. Diese sind gem. den in Punkt 9.3 benannten Vorüberlegungen mit 1,45 Mio. € netto (gerundet) zu beziffern. Dieser Kostenansatz war in der Betrachtung 2019 nicht enthalten. Allerdings war damals ein Ansatz für Flächenrückbau und Entsiegelung in Höhe von rund. 150.000 € berücksichtigt. Dieses Erfordernis ist in den Annahmen von HUG Geoconsult (24.10. (2) /17.11.2023) inkludiert.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt, die im Rahmen von Bebauungsplänen ermöglicht werden, sind grundsätzlich nach §1a Abs. 3 BauGB auszugleichen. Es wird hier kein Ansatz ausgewiesen.

Im Fall der Gebietsentwicklung Baufeld V ergeben sich keine Grunderwerbskosten für die Stadt.

Für unvorhergesehene Maßnahmen wurde ebenfalls eine Kostenposition gebildet.

Die ermittelten Erschließungskosten beziehen sich auf die abzugsfähigen Erschließungskosten gem. §127 und §128 BauGB. In der Position ist auch die Herstellung der Freiflächen samt Gestaltung des Bachlaufs enthalten.

Diese Kosten belaufen sich auf rund 1.170.000 € brutto (Studie 2019: ca. 919.000 €). Hierin ist ein Kostenansatz für die Verfestigung des Bodens im Bereich der Straßenkörper in Höhe von ca. 200.000 € brutto enthalten. Das weitere „Delta“ in Bezug auf die in 2019 ermittelten Kosten ergibt sich durch Aktualisierung der Baukosten mit entsprechenden Nebenkosten.

Die Kosten der Straßenbeleuchtung sind in den Kosten zur Herstellung der öffentlichen Straßen und Wege enthalten. Nicht in Ansatz gebracht werden die Kosten der leitungsgebundenen technischen Infrastruktur (Strom, Gas, Fernwärme). Diese Herstellungskosten sind zunächst von den Versorgern (Stadtwerke u.a.) zu erbringen und werden letztlich vom Endverbraucher über die Anschlussbeiträge getragen.

Der Finanzierungsbedarf beläuft sich auf 2.900.000 € brutto (gerundet).

## 3. Baumaßnahmen

Das zugrunde gelegte Modell trifft die Annahme einer Entwicklung des Areals durch die Stadt Kronberg als alleinige Eigentümerin. Die Grundstücke werden nach einer Entwicklung zu Preisen für erschlossenem Bauland an Dritte (Projektentwickler bzw. Bauträger bzw. Eigenbetrieb) weiterveräußert. Auf die Errichtung einer Gemeinbedarfseinrichtung (beispielsweise einer Kindertagesstätte) innerhalb des Projektgebietes wurde in der Bebauungskonzeption verzichtet.

Der Gesamtfinanzierungsbedarf beläuft sich demnach auf rund 3.400.000 € (Kosten- und Finanzierungsübersicht Titel A1 + A2 + A3). Im Vergleich zur Betrachtung 2019, in der Projektaufwendungen in Höhe von ca. 1.538.000 € brutto ermittelt wurden, ergibt sich eine signifikante Erhöhung durch die Maßnahmen, die aufgrund der Bodenverhältnisse (umwelttechnisch sowie baugrundbezogen) erforderlich werden. Diese können mit ca. 1.540.000 € brutto beziffert werden. Das weitere „Delta“ in Bezug auf die im Jahr 2019 ermittelten Kosten ergibt sich durch Kostensteigerungen in den Baukosten und dadurch auch erhöhte Ansätze in den Nebenkosten.



A Ausgaben						
Kostengruppen	Gesamt	t1	t2	t3	t4	t5
<b>1. Vorbereitung und Steuerung der Gesamtmaßnahme</b>						
1.1 Projektentwicklung (inkl. Vermarktung)	361.122,30 €	72.224,46 €	72.224,46 €	72.224,46 €	72.224,46 €	72.224,46 €
1.2 Grundlagenermittlungen und Fachgutachten	74.517,30 €	24.839,10 €	24.839,10 €	24.839,10 €	- €	- €
1.3 Städtebauliche Planungen (inkl. Beteiligungsverfahren)	68.785,20 €	22.928,40 €	22.928,40 €	22.928,40 €	- €	- €
<b>A1 Summe Ausgaben der Vorbereitung und Steuerung</b>	<b>504.424,80 €</b>	<b>119.991,96 €</b>	<b>119.991,96 €</b>	<b>119.991,96 €</b>	<b>72.224,46 €</b>	<b>72.224,46 €</b>
<b>2. Bodenordnung, Grunderwerb, Erschließung §§ 127-128 BauGB</b>						
2.1 Bodenmanagement und Vermessung	68.785,20 €	34.392,60 €	- €	- €	34.392,60 €	- €
2.2 Herrichtungskosten Altlasten / Auffüllung / Wiederverfüllung	1.539.175,32 €	- €	- €	769.587,66 €	769.587,66 €	- €
2.3 Rückbau und Flächenentsiegelungen (inkl. Rodungen) (in 2.2 enthalten)	- €	- €	- €	- €	- €	- €
2.4 Grunderwerb (inkl. Nebenkosten)	- €	- €	- €	- €	- €	- €
2.5 Ausgleichsmaßnahmen	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Erwerb und Herstellung von Ausgleichsflächen	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Naturschutzrechtlicher Ausgleich (Ökopunkte)	- €	- €	- €	- €	- €	- €
2.6 Herstellung von öffentl. Erschließungsanl. (inkl. Planung)	1.170.356,80 €	- €	- €	- €	585.178,40 €	585.178,40 €
2.7 Lärmschutzwand, Lärmschutzwall	- €	- €	- €	- €	- €	- €
2.8 Risikoabschlag	114.642,00 €	28.660,50 €	28.660,50 €	28.660,50 €	28.660,50 €	- €
<b>A2 Summe Bodenordnung, Herrichtung, Erschließung</b>	<b>2.892.959,32 €</b>	<b>63.053,10 €</b>	<b>28.660,50 €</b>	<b>798.248,16 €</b>	<b>1.417.819,16 €</b>	<b>585.178,40 €</b>
<b>3. Baumaßnahmen</b>						
3.1 Wohnungsbau	- €	- €	- €	- €	- €	- €
kommunale Zuschusszahlungen sozial geförderter Wohnraum	- €	- €	- €	- €	- €	- €
3.2 Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Kindergarten	- €	- €	- €	- €	- €	- €
weitere Einrichtungen	- €	- €	- €	- €	- €	- €
<b>A3 Summe Ausgaben der Baumaßnahmen</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>

# WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG

<b>4. Finanzierung</b>						
4.1 Vor- und Zwischenfinanzierung Zinssatz ....% für Kommunalkredit	135.895,36 €	7.321,80 €	5.946,10 €	36.729,60 €	59.601,74 €	26.296,11 €
						4,00%
<b>A4 Summe Ausgaben der Finanzierung</b>	<b>135.895,36 €</b>	<b>7.321,80 €</b>	<b>5.946,10 €</b>	<b>36.729,60 €</b>	<b>59.601,74 €</b>	<b>26.296,11 €</b>
<b>A Summe sämtlicher Ausgaben (A1 bis A4)</b>	<b>3.533.279,48 €</b>	<b>190.366,86 €</b>	<b>154.598,56 €</b>	<b>954.969,72 €</b>	<b>1.549.645,36 €</b>	<b>683.698,98 €</b>
	Prüfsumme	3.533.279				

<b>B Einnahmen</b>						
Einnahmearten	Gesamt	t1	t2	t3	t4	t5
<b>1. Erschließungsbeiträge / Ablösebeiträge</b>	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Erschließungskostenbeiträge	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Ablösebeiträge	- €	- €	- €	- €	- €	- €
<b>2. Grundstückserlöse</b>	<b>5.732.100,00 €</b>	- €	- €	- €	<b>2.866.050,00 €</b>	<b>2.866.050,00 €</b>
<b>3. Erstattungen aus städtebaulichen Verträgen</b>	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Gemeinbedarf Kita	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Folgekostenvereinbarungen	- €	- €	- €	- €	- €	- €
<b>4. Bewirtschaftungserlöse</b>	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Vermietungserlöse (bis Sanierung)	- €	- €	- €	- €	- €	- €
<b>5. Mittel Dritter</b>	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Städtebauförderung	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Denkmalschutz	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Kostenübernahme Versorgungsträger	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Städtische Eigenmittel	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Städt. Eigenbetriebe, Vereine etc	- €	- €	- €	- €	- €	- €
<b>B Summe der zweckgebundenen Einnahmen</b>	<b>5.732.100,00 €</b>	- €	- €	- €	<b>2.866.050,00 €</b>	<b>2.866.050,00 €</b>
	Prüfsumme	5.732.100,00 €				

<b>C Gegenüberstellung:</b>						
	Gesamt	t1	t2	t3	t4	t5
<b>A Ausgaben</b>	<b>3.533.279,48 €</b>	<b>190.366,86 €</b>	<b>154.598,56 €</b>	<b>954.969,72 €</b>	<b>1.549.645,36 €</b>	<b>683.698,98 €</b>
<b>B Einnahmen</b>	<b>5.732.100,00 €</b>	- €	- €	- €	<b>2.866.050,00 €</b>	<b>2.866.050,00 €</b>
<b>Überschuss (+) / Unterdeckung (-) Jahr</b>	-	<b>190.366,86 €</b>	-	<b>154.598,56 €</b>	-	<b>954.969,72 €</b>
<b>Überschuss (+) / Unterdeckung (-) kumuliert</b>	<b>2.198.820,52 €</b>	-	<b>190.366,86 €</b>	-	<b>344.965,42 €</b>	-
				<b>954.969,72 €</b>	<b>1.316.404,64 €</b>	<b>2.182.351,02 €</b>
				<b>1.299.935,14 €</b>	<b>16.469,49 €</b>	<b>2.198.820,52 €</b>



## Einnahmen:

### 1. Erschließungskostenerstattung

Auf Seiten der Einnahmen finden Erschließungsbeiträge keine Berücksichtigung, da die Erschließungskosten (zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze) im Sinne §127 BauGB bereits in der neuordnungsbedingten Bodenwertsteigerung (Erschließungsbeitragsfreie Neuordnungswerte) Eingang gefunden haben.

Erstattungen aus städtebaulichen Verträgen können in Übereinkunft zwischen der Stadt und den Käufern/Investoren in mehrerlei Hinsicht von Relevanz sein und in Folgekostenvereinbarungen im Bedarfsfall geregelt werden. Sie bleiben jedoch in der modellhaften Projektierung der Gebietsentwicklung außen vor.

### 2. Grundstückserlöse

Die erwarteten Grundstückserlöse bemessen sich mit einer Höhe von 990 €/m<sup>2</sup> an den erschließungsbeitragsfreien Bodenwerten nach Bodenrichtwertkarte.

Die Erlöse für das Nettobauland können auf dieser Grundlage in Höhe von rund 5.732.000 € bemessen werden.

Diese Betrachtung war in der Studie 2019 nicht von Belang, da damals von einer Übertragung der Grundstücke im Rahmen eines Erbbaupachtvertrages ausgegangen wurde.

### 3. Mittel Dritter

Mittel Dritter können zur weiteren Finanzierung der Gesamtmaßnahme beitragen.

In diesem Zusammenhang wird auf die „Richtlinie zur Förderung eines nachhaltigen Wohnumfelds in neuen Wohnquartieren (RiNaWu) – Investitionen“ hingewiesen, die insbesondere in den Kommunen des „Großen Frankfurter Bogens“ zum Tragen kommt. In diesem Rahmen sind u.a. Investitionen für Öffentlichkeitsarbeit, Vergütungen für Beauftragte, Ordnungsmaßnahmen, Soziale Infrastruktur, Grün- und Wasserflächen, Bauwerksbegrünung, und Nachhaltige Mobilitätsinfrastruktur förderfähig.

Zuwendungsvoraussetzungen sind vor allem:

- ein auf Grundlage der „Richtlinie des Landes Hessen zur Förderung eines nachhaltigen Wohnumfelds in neuen Wohnquartieren (RiNaWu) – Konzepte und Baulanddialoge“ erstelltes städtebauliches Konzept beziehungsweise ein im Rahmen dieser Richtlinie durchgeführter Wettbewerb.  
→ Wird von der Stadt Kronberg angewendet. Mittel wurden bereits bewilligt.
- das geplante Wohngebiet ist bereits an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Die Stadt Frankfurt oder ein anderes Oberzentrum müssen vom Plangebiet aus innerhalb einer Stunde Fahrtzeit unter überwiegender Nutzung von Bus, Bahn oder Fahrrad (einschließlich Park&Ride-Option) erreichbar sein.  
→ trifft zu
- Für die Städte und Gemeinden, in denen das Wohngebiet liegt, wird der Wohnraumbedarf nachgewiesen.  
→ trifft zu



Bei Städten und Gemeinden, die die „Partnerschaftsvereinbarung Großer Frankfurter Bogen“ unterzeichnet haben, erfolgt die Zuwendung in Höhe von bis zu 85 Prozent der zuwendungsfähigen Ausgaben.

Die Höhe der zuwendungsfähigen Kosten können an dieser Stelle nicht abgeschätzt werden. Eine Zuwendung ist zum gegenwärtigen Stand daher nicht Bestandteil der Kosten- und Finanzierungsübersicht.

## **Ergebnis:**

Das Ergebnis der Kosten- und Finanzierungsübersicht zeigt die Überschüsse und Unterdeckungen pro Jahr und kumuliert die Werte für das jeweilige Folgejahr der Gesamtmaßnahme. Es wird insbesondere aufgezeigt, zu welchem Zeitpunkt der Gesamtmaßnahme Finanzierungsbedarfe (Unterdeckungen) bestehen und über welchen Zeitraum (Jahresscheiben) die Unterdeckungen (sukzessive) abgebaut werden können.

Die aus der Quartiersentwicklung heraus zu erwartenden Einnahmen aus Verkaufserlösen der Grundstücke zu den angenommenen Konditionen in Höhe des Bodenrichtwertes können die Ausgaben der Gebietsentwicklung inklusive der Finanzierungskosten decken.

Fördermittel könnten einen weiteren spürbaren Finanzierungsbeitrag leisten.

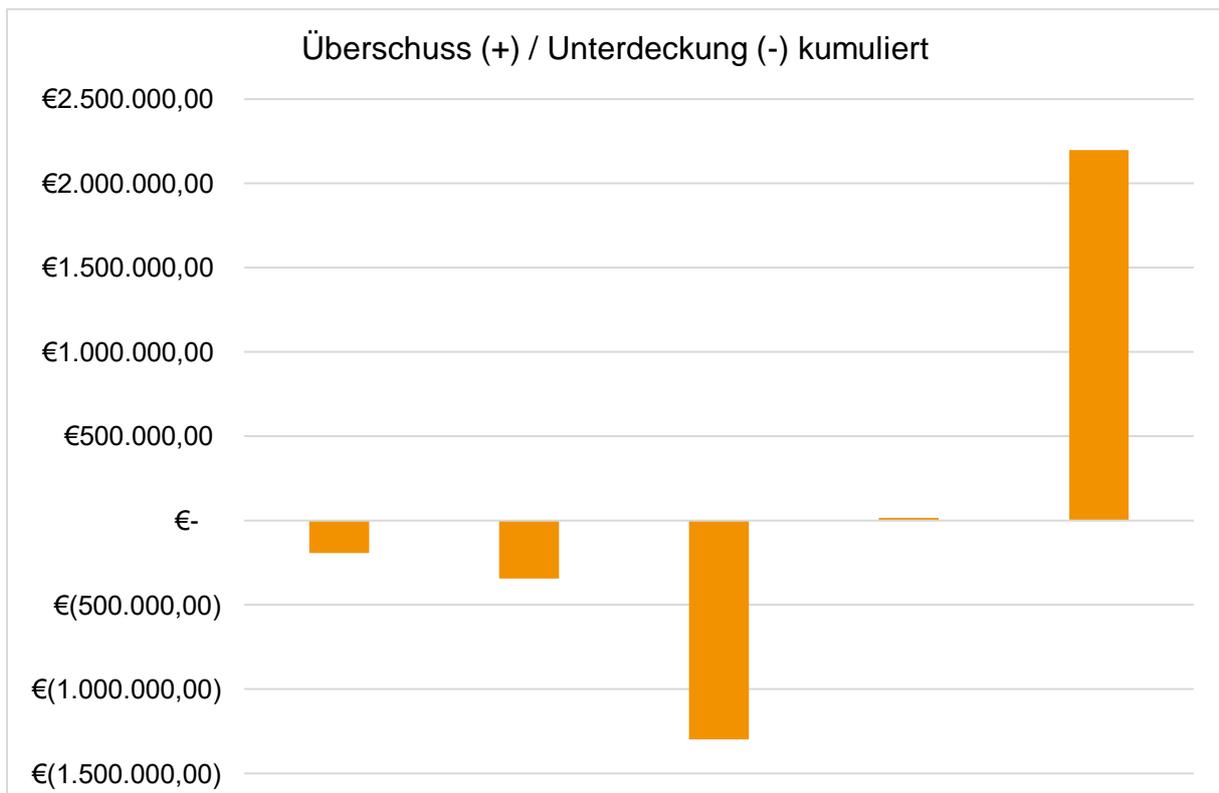
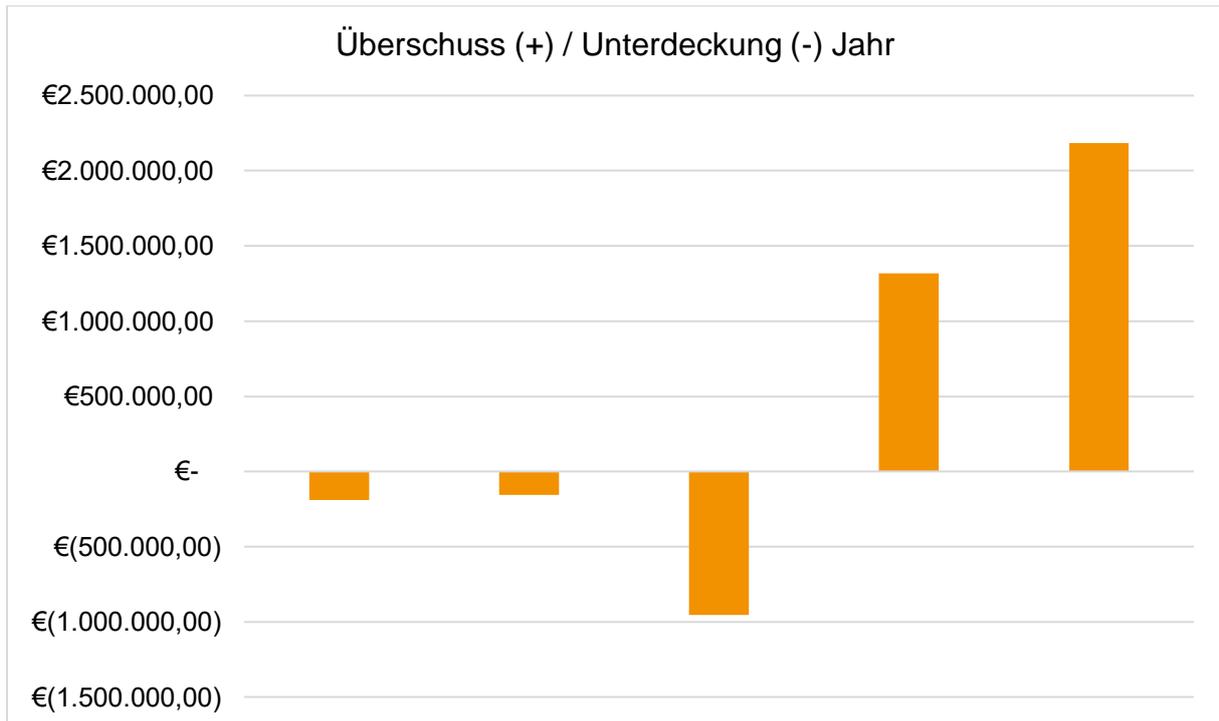
Es besteht ein voraussichtlicher Bedarf zur Vorfinanzierung von Planungskosten, Projektsteuerungskosten für das Verfahren, Kosten der Teilungsvermessung, Kosten der Herrichtung und Kosten der Erschließung in der Höhe von 3.400.000 € (gerundet). Orientiert an Entwicklungsphasen bzw. Projektmeilensteinen wird davon ausgegangen, dass sich der Bedarf an Mitteln zur Vorfinanzierung über einen Zeitraum von rund 5 Jahren erstrecken wird<sup>17</sup>.

---

<sup>17</sup> Es ist Aufgabe des treuhänderischen Entwicklungsträgers, die Bereitstellung von Finanzierungsmitteln vom Zeitpunkt des Grunderwerbs bis zum Abverkauf der baureifen Grundstücke sicher zu stellen und prozessbegleitend zu optimieren.



# WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG



## 9.5 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. 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 Projektentwickler-Kalkulation basiert auf einem fixen, vorgegebenen Grundstücksankaufpreis, zu dem die Stadt bzw. der Entwicklungsträger die Grundstücke veräußert. Die Preise entsprechen den Neuordnungswerten, wie auch in der Kosten- und Finanzierungsübersicht dargestellt. Den Grundstückskosten sind alle Grunderwerbsnebenkosten hinzuzurechnen.

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.<sup>18</sup> Einzubeziehen sind hier besondere Kosten bzw. Zuschläge für Maßnahmen, die aufgrund der vorliegenden Bodenverhältnisse (umwelttechnisch sowie baugrundbezogen) erforderlich werden (vgl. Annahmen gem. Punkt 9.3).

Die Kostenansätze des Hochbaus sind ausdrücklich noch keine Kostenschätzung oder Kostenberechnung nach DIN 276. Die Vertiefung bzw. Verfeinerung der Kosten erfolgt im Laufe der fortschreitenden Konkretisierung der städtebaulichen und architektonischen Planung.

Die Planungskosten decken die Architektenleistungen ab. 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.<sup>19</sup>

Es wird im Berechnungsmodell unterstellt, dass der Projektentwickler ca. 20% Eigenkapital für die Gesamtinvestition einbringt. Die Finanzierungskosten belaufen sich auf einen Fremdkapitalzinssatz von 4,5 %.

Die ausschließlich zur Vermietung hergestellten Wohngebäude werden (modellhaft) in Gänze an einen Dritten (Bestandshalter) verkauft. Vermarktungsprovisionen, wie sie bei der Veräußerung an Private üblich sind, fallen somit nicht an. Geringe Werbekosten sind in den Projektmanagementkosten sowie dem im Gewinn ausgewiesenen Deckungsbeitrag enthalten. Die Kosten der Vermietung entfallen auf den Käufer.

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

<sup>18</sup> eigener Kostenansatz der NH Projektstadt und Kosten gem. BKI Baukostenkatalog 2020 mit Indexierung zum 3. Quartal 2023 sowie Baukostenlexikon.

<sup>19</sup> 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.



# WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG

## PE-Kalkulation

Ausgaben	Vermietung
Grundstücksankauf	5.732.100,00 €
Erwerbsnebenkosten	429.907,50 €
<b>Grunderwerbskosten</b>	<b>6.162.007,50 €</b>
<b>Gemeinbedarfskostenanteil</b>	<b>0,00 €</b>
Nutz-/Wohnfläche Geschosswohnung 3-Spanner ohne TG	6.716.360,00 €
Zuschlag Bohrpfahlgründung BF 1	366.282,00 €
Nutz-/Wohnfläche Geschosswohnung 2-Spanner mit TG	0,00 €
Nutz-/Wohnfläche Geschosswohnung 3-Spanner mit TG	8.183.800,00 €
Zuschlag Bohrpfahlgründung BF 2	146.512,80 €
Herstellungskosten Außenanlagen	580.050,00 €
Zuschlag Auffüllung nicht überbaute Grundstücksfläche	142.502,50 €
Kosten Tiefgarage	891.000,00 €
Zuschlag Entsorgungskosten belastetes Material TG	214.914,00 €
Kosten Stellplätze oberirdisch	94.000,00 €
Zuschlag Bodenverbesserung unter Stellplatzanlagen	174.097,00 €
<b>Baukosten</b>	<b>17.509.518,30 €</b>
<b>Planungskosten</b>	<b>3.064.165,70 €</b>
<b>Projektmanagementkosten</b>	<b>1.050.571,10 €</b>
<b>Sonstige Baunebenkosten</b>	<b>315.171,33 €</b>
<b>Unvorhergesehenes</b>	<b>438.788,53 €</b>
<b>Vermarktungskosten</b>	<b>0,00 €</b>
Zwischenfinanzierung Grundstück	336.283,20 €
Zwischenfinanzierung Baukosten	537.077,16 €
Zwischenfinanzierung Leerstand	0,00 €
<b>Zwischenfinanzierung</b>	<b>873.360,36 €</b>
<b>Gesamtinvestition</b>	<b>29.413.582,82 €</b>
<b>gerundet</b>	<b>29.413.600,00 €</b>
<b>Kosten pro m<sup>2</sup></b>	<b>5.211,48 €</b>

Das Gesamtinvestitionsvolumen umfasst ca. 29,4 Mio. €.



# WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG

In der Machbarkeitsstudie 2019 sind an dieser Stelle Investitionskosten in Höhe von rund 15,7 Mio. ermittelt worden (Veränderung in Höhe von +13,7 Mio. €). Folgende Kostensätze waren zu diesem Zeitpunkt nicht einbezogen worden:

- Grunderwerbskosten inkl. Finanzierung (ca. 6,5 Mio. €; aufgrund Erbpachtmodell)
- Wesentliche Baukostensteigerungen der letzten Jahre (Energiekrise, Material- und Fachkräftemangel, Inflation), die hier mit ca. 36,5 % zu beziffern sind
- Erhöhte Finanzierungskosten nach einer langjährigen Niedrigzinsphase
- Mehrkosten für Maßnahmen aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnissen (rund. 1,05 Mio. €)

<b>Einnahmen</b>	
Wohnen mittlere Einkommen	107.435,64 €
Wohnen untere Einkommen	128.706,00 €
Wohnen "gedämpfter Mietpreis"	406.320,00 €
Stellplätze	54.240,00 €
<b>Mieteinnahmen p.a. / Verkaufserlös</b>	<b>696.701,64 €</b>
Statische Rendite/Einstandsfaktor	2,37%
Einstandsfaktor	42,22
angestrebter Trading Profit	5,00%
angestrebter Trading Profit absolut	1.470.679,14 €
<b>angestrebter Verkaufspreis</b>	<b>30.884.261,96 €</b>
<b>Statische Rendite</b>	<b>2,26%</b>
Verkaufsfaktor	44,33
<b>Erlös pro m<sup>2</sup></b>	<b>5.472,05 €</b>

Dem Gesamtinvestitionsvolumen in Höhe von ca. 29,4 Mio. € stehen Einnahmen (siehe oben) von ca. 700.000 € jährlich gegenüber, die sich aus den angegebenen Mietpreisen ergeben (Gliederung gem. wohnungspolitischem Konzept; vgl. Kapitel 5).

Der Verkaufspreis der Mietobjekte ist so anzusetzen, dass er die Projektaufwendungen deckt und zusätzlich einen Trading Profit (Handelsaufschlag) 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.

Bei einem zu Grunde gelegten Veräußerungsgewinn von 5% ergibt sich ein angestrebter Verkaufspreis von rund 30,884 Mio. € und ein Gewinn von ca. 1,471 Mio. €. Eine Rendite von 5% kann als minimale Renditeerwartung für Projektentwickler definiert werden. Der Verkaufspreis pro Quadratmeter entspricht ca. 5.472 €

Aus dem Verkaufspreis und der errechneten Jahresrohmiete ergibt sich eine statische Rendite von 2,26%. Der Verkaufsfaktor von 44,22 besagt, dass der Verkaufspreis in etwa das 44-fache der Jahresrohmieten ausmacht. Zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit sollte die statische



Rendite in einer Größenordnung liegen, die dem Liegenschaftszinssatz für Immobilien dieser Art und an diesem Standort entspricht.<sup>20</sup>

Als übliche Liegenschaftszinssätze können benannt werden:

- Immobilien des Geschosswohnungsbaus (für sozialen Wohnungsbau) in Höhe von 4,0% bis 4,5%
- Frei finanziert Geschosswohnungsbau: 3,5% – 4,0%
- Individuelle Wohnhäuser: 3,0% – 4,0%
- Gebäude zur gewerblichen Nutzung: 5,5% - 7,0%

Die statischen Anfangsrenditen aus den Vermietungsobjekten bleiben mit 2,26 % unter den obig benannten Liegenschaftszinssätzen für Immobilien des Geschosswohnungsbaus. Allerdings werden in dieser Eingangsbetrachtung, die alleinig auf die Mieteinnahmen abstellt, die positiven Effekte aus der Finanzierung über die Wohnraumförderung ausgeblendet. Der Projektentwickler kann – anders als der Bestandshalter – den verminderten Mieteinnahmen keine Fördermittel bzw. Förderdarlehen gegenüberstellen. Die Einberechnung von Fördermitteln erfolgt in der Investitionsrechnung.

Das gegenwärtige Marktumfeld bietet äußerst schwierige Rahmenbedingungen zur Investitionsentscheidung. Es muss dem Geschäftsmodell bzw. der (Risiko-)Einschätzung des jeweiligen Projektentwicklers überlassen bleiben, ob und inwieweit eine Umsetzung des Projekts angestrebt wird. Nicht zuletzt können auch unternehmensspezifische Faktoren aus marktstrategischen, betrieblichen oder steuerlichen Überlegungen Einfluss auf die Beurteilung der Rentierlichkeit nehmen. Diese Faktoren können an dieser Stelle nicht in die Berechnung miteinbezogen werden.

Als Modell bietet sich auch die Veräußerung der Grundstück direkt an einen Investor an, der sowohl die Herstellung als auch die langfristige Bewirtschaftung der Objekte übernimmt. Die Stadt Kronberg denkt in diesem Zusammenhang bereits über die Realisierung des Projekts durch einen Eigenbetrieb nach.

In diesem Fall gehen in die folgende „Dynamische Investitionsrechnung“ die Herstellungskosten als Aufwendungen ein und nicht der mit einem kalkulierten Gewinn in Höhe von 5% versehene „Verkaufspreis“ eines Projektentwicklers.

## 9.6 Dynamische Investitionsrechnung

In der dynamischen Investitionsrechnung wird die generelle Rentierlichkeit (Wirtschaftlichkeit) einer Investition aus der Sicht eines langfristigen Bestandshalters (oder institutionellen Anlegers) untersucht. Anders als in der Projektentwickler-Kalkulation steht nicht die einmalige Realisierung eines finanziellen Projekterfolgs durch Entwicklung und Verkauf im Vordergrund, sondern positive jährliche Zahlungsrückflüsse aus der Vermietung (Cash Flows) und ein positives wirtschaftliches Ergebnis nach Beendigung einer langen Haltedauer der Immobilie (80 Jahre).

---

<sup>20</sup> Der Liegenschaftszinssatz gilt als „Zinssatz, mit dem „Verkehrswerte von Grundstücken ...im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.“ (§ 14, Abs. 3 ImmoWertV). Insofern ist der Liegenschaftszinssatz ein geeigneter Benchmark-Indikator – aus dem Blickwinkel einer nachhaltigen, dem allgemeinen Geschäftsverkehr entsprechenden Immobilieninvestition.



Für die Investitionsrechnung der Geschosswohnungsbauten zur Vermietung in Kronberg wird eine Finanzierungsstruktur mit 30 % Eigenkapitaleinsatz (in Höhe von ca. 8,824 Mio. €) und 70 % Fremdkapitaleinsatz (in Höhe von ca. 19,18 Mio. €) angenommen. Der Fremdkapitalanteil teilt sich zu 27,6 % in ein Förderdarlehen des Landes (5,29 Mio. €) und zu 72,4 % in Kapitalmarktmittel (13,89 Mio. €), und zu 4,8 % in Finanzierungszuschüsse des Landes auf.

Das Land Hessen gewährt einen Finanzierungszuschuss, der sich nach der Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindung richtet. Je länger der Mietpreis und die Belegungsrechte festgeschrieben sind, desto höher fällt der Finanzierungszuschuss aus. In der Berechnung wurde eine Laufzeit von 20 Jahren gewählt (die längst mögliche Mietpreis- und Belegungsbindung beträgt 25 Jahre). Der Zuschuss beläuft sich dadurch auf rund 1,41 Mio. €.

Gemäß Wohnraumrichtlinie muss sich auch die Kommune an der Finanzierung beteiligen. Seit Aktualisierung der Richtlinie vom 28.09.2020 ist es möglich, die kommunale Finanzierungsbeitrag für Kommunen im Großen Frankfurter Bogen ebenfalls über das Förderdarlehen des Landes abzuwickeln. Sie ist daher (mit 218.000 €) im oben genannten Förderdarlehen über 5,29 Mio. € enthalten.

Das Förderdarlehen läuft entsprechend der Belegungsbindungen 20 Jahre und ist bis dahin zinsfrei. Nach Ablauf dieses Zeitraums müssen die Restmittel auf dem Kapitalmarkt weiterfinanziert werden. Für die Kapitalmarktzinssätze werden in den nächsten 20 Jahren 4,5 % und anschließend 5,5 % Zinsen p.a. prognostiziert.

Die Mieterträge, aus denen die jährlichen Einnahmen (Cash-Flow) generiert werden, können der Berechnungstabelle entnommen werden. Die geförderten Mietpreise zu 7,93 €/m<sup>2</sup> und 9,50 €/m<sup>2</sup> unterliegen für 20 Jahre der Mietpreisbindung, erst danach wird die Miete regelmäßig angepasst.

Die Mieterhöhungen sind mit 5% alle drei Jahre moderat angesetzt. Ein Prozent der jährlichen Mieterträge werden als Erlösschmälerung angesetzt, die in erster Linie den Mietverzichten durch Mieterwechsel und den damit verbundenen Leerständen Rechnung tragen. Die nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten werden im üblichen Umfang in die Berechnung mit einbezogen<sup>21</sup>. 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.

---

<sup>21</sup> Die Kostenansätze orientieren sich an der II. BV. Die Instandhaltungskosten steigen mit zunehmender Bewirtschaftungsdauer.



# WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG

## Investitionsrechnung

Ausgangsdaten	
<b>Finanzierung</b>	
Projektkosten	29.413.600,00 €
Eigenkapital	8.824.080,00 €
Fremdkapital	19.178.270,00 €
- davon Förderdarlehen Land	5.288.500,00 €
Zinssatz (Laufzeit 20 Jahre)	0,00%
Anfängl. Tilgungssatz	2,00%
- davon Förderdarlehen Kommune	0,00 €
Zinssatz (Laufzeit 20 Jahre)	0,00%
Anfängl. Tilgungssatz	0,00%
- davon Kapitalmarktdarlehen	13.889.770,00 €
Zinssatz (Jahr 1 - 20)	4,00%
Zinssatz (Jahr 21 - Ende)	5,50%
Anfängl. Tilgungssatz	2,00%
Zuschüsse	1.411.250,00 €
Diskontierungszinssatz	5,00%
<b>Bewirtschaftung</b>	
Ausgangsmiete Gewerbe 1	0,00 €/m <sup>2</sup>
Ausgangsmiete Gewerbe 2	0,00 €/m <sup>2</sup>
Ausgangsmiete Wohnen 1	7,93 €/m <sup>2</sup>
Ausgangsmiete Wohnen 2	9,50 €/m <sup>2</sup>
Ausgangsmiete Wohnen 3	10,00 €/m <sup>2</sup>
Ausgangsmiete Wohnen 4	0,00 €/m <sup>2</sup>
Ausgangsmiete Garagenstellplätze	80,00 €/m <sup>2</sup>
Ausgangsmiete Stellplätze	50,00 €/m <sup>2</sup>
Mietpreisentwicklung Gewerbe 1	5,00% alle 3 Jahre
Mietpreisentwicklung Gewerbe 2	5,00% alle 3 Jahre
Mietpreisentwicklung Wohnen 1	5,00% alle 3 Jahre*
Mietpreisentwicklung Wohnen 2	5,00% alle 3 Jahre*
Mietpreisentwicklung Wohnen 3	5,00% alle 3 Jahre*
Kostenentwicklung (pro Jahr)	1,40%
Verwaltungskostensatz im 1. Jahr	420,00 €/Einheit
<b>Ergebnisse</b>	
Barwert der Cashflows	-11.757.139,98 €
Barwert der Cashflows inkl. Finanzierung	-8.616.630,75 €
Gesamtkapitalrendite	1,63%
Eigenkapitalrendite	-0,13%

Im Ergebnis ergibt sich eine Gesamtkapitalrendite von 1,63 % und ein Barwert von -11,76 Mio. €. Der negative Barwert drückt aus, dass die Rendite hinter der gesetzten Zielmarke von 5 % zurückbleibt und aus Sicht der gesamten Bewirtschaftungsdauer der Immobilien (80 Jahre)



11,76 Mio. € weniger erwirtschaftet wird. Die Gesamtkapitalrendite trifft eine Aussage über die generelle Wirtschaftlichkeit des Projekts. Diese ist mit 1,63 % als sehr gering zu beurteilen.

Von weitaus größerer Bedeutung für den Bestandshalter als Investor ist die Eigenkapitalrendite, da sie die Finanzierungsstruktur berücksichtigt und somit die tatsächlichen Zahlungsflüsse abbildet. Diese fällt mit -0,13% negativ aus und bleibt somit deutlich unter der getroffenen Benchmark zurück. Renditeerwartungen können unter den getroffenen Prämissen nicht erfüllt werden.

Zum Vergleich: Für 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, wurden in der vergangenen Niedrigzinsphase Eigenkapitalrenditen bereits ab 2,50 % als akzeptabel eingestuft. Diese Renditeanforderungen sind angesichts der vollzogenen Zinswende der Europäischen Zentralbanken zunehmen unter Druck geraten. Je länger die Leitzinsen auf einem hohen Niveau bleiben, desto mehr geraten Akteure der Wohnungswirtschaft unter Zugzwang, ihre Renditeziele ebenfalls anzuheben, da Kapitalgeber eine dem Risiko angemessene Verzinsung ihrer Investition fordern.

## 9.7 Betrachtung möglicher Stellschrauben

Die aktualisierte Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zeigt bei gleich gewählten Grundparametern der Studie 2019 (vgl. Kapitel 1.2),

- dass die Stadt Kronberg die Ausgaben für die Gebietsentwicklung durch die Erlöse (auf Grundlage der Bodenpreise zu Bodenrichtwert) mit einem Überschuss decken kann,
- dass aber für einen Investor / Bestandshalter / Eigenbetrieb die zuvor genannten aktuellen Bedingungen (Baukostensteigerung, Zinserhöhung, Mehrkosten Bodenverhältnisse, Grunderwerbskosten) zu Projektaufwendungen führen werden, die auf der Erlösseite nicht gedeckt werden können. Die erwartbare Eigenkapitalrendite bleibt im berechneten Model deutlich unter der Benchmark zurück.

Es stellt sich damit die Frage, inwieweit Änderungen an den gewählten Parametern das wirtschaftliche Ergebnis positiv beeinflussen können.

Folgende „Stellschrauben“ werden daher hinsichtlich der Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit – hier: die Eigenkapitalrendite - dargestellt:

### Laufzeit des sozial geförderten Wohnungsbaus

- Die Bindungsfrist ist derzeit mit 20 Jahren kalkuliert. Dies hat in dem Segment eine zinsfreie Finanzierung über 20 Jahre sowie einen Finanzierungszuschuss von 30% (Förderweg 1) bzw. 25 % (Förderweg 2) der Darlehenssumme zur Folge. Bei einer 25-jährigen Mietpreis- und Belegungsbindung würde sich der Zeitraum der zinsfreien Finanzierung über 25 Jahre strecken, zudem würde sich der Finanzierungszuschuss auf 40% bzw. 30% der Darlehenssumme erhöhen.

### Wohnungsmix und Finanzierung:

- Während im Rahmen der sozialen Wohnungsbauförderung die reduzierten Mieteinnahmen durch Zuschüsse und günstige Darlehen des Landes kompensiert werden sollen, ergibt sich für das Segment des „gedämpften Mietpreises“ eine schwierige Tragfähigkeit,



da diese Wohnungen auf dem freien Kapitalmarkt mit einem sehr viel höherem Zinsniveau finanziert werden müssen. Zudem erfolgt ein Druck auf die Mieten infolge der erhöhten Baukosten. Daher wird geprüft, wie sich eine Erhöhung des gedämpften Mietpreises (der jedoch deutlich unterhalb des am freien Markt erzielbaren Mietpreises liegen soll) auswirkt.

- Hinsichtlich des Wohnungsmixes werden zudem weitere Kombinationen geprüft, die die Situation der Erlöse und / oder der Landesförderung verbessern. Dies betrifft die Erhöhung des Anteils der geförderten Wohnungen sowie die Einführung eines Anteils an Wohnungen zu Marktpreisen.

## Kostenverteilungen / Einpreisung des Baulands

- Im Berechnungsmodell wird davon ausgegangen, dass die Stadt das erschlossene Bauland zu einem Preis veräußert, der sich an den Bodenrichtwerten orientiert. Dabei verbleiben erhöhte Aufwendungen für die Entsorgung belasteten Materials sowie für die Gründung auch beim Käufer / Investor. Es wird daher geprüft, wie sich aus Sicht des Investors ein reduzierter Grundstückspreis auswirkt, bei dem die Boden bezogenen Kosten für den Investor in Abzug gebracht werden.
- In einer zweiten Konstellation wird geprüft, welche Auswirkungen ein Grundstückskaufpreis für das Wohnungsbauprojekt hat, der der Stadt gerade die Kosten der Gebietsentwicklung (inkl. Finanzierung) erstattet.

Die nachfolgenden Tabellen geben die Auswirkungen der oben beschriebenen „Stellschrauben“ wieder. Dabei werden **kumulativ** (d.h. Punkt für Punkt ergänzend und summierend) folgende Schritte vorgenommen

1. Erhöhung der Bindungsfrist für den Sozialen Wohnungsbau
2. Erhöhung des Mietpreises für gedämpften Wohnraum (hier auf 11 €/m<sup>2</sup>)
3. Änderung der Wohnungssegmente → Erhöhung des geförderten Wohnungsbaus
  - *Mietpreis niedrige Einkommen:* 20% der WE → 30 % der WE
  - *Mietpreis mittlere Einkommen:* 20% der WE → 30 % der WE
  - *„gedämpft“:* 60% der WE → 40 % der WE
4. Angebot von Wohnungen zu Marktpreisen (→ 10 % der WE zu 17 €/m<sup>2</sup>; andere Segmente zu je 30%)
5. Reduzierung des Grundstückspreises  
*Hier Betrachtung von 2 Fällen:*
  - a) 810 €/m<sup>2</sup>; *dieser Preis ergibt sich in etwa, wenn die auf den Boden bezogenen Kosten für den Investor herausgerechnet werden.*
  - b) 560 €/m<sup>2</sup>; *„Schwarze Null“ für die Stadt Kronberg: bei diesem Preis decken die Erlöse gerade die Kosten der Baulandentwicklung*



# WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG

Ausgangsszenario ist das im Kapitel 9.6 betrachtete Szenario eines Bestandshalters mit folgenden Parametern und folgendem Resultat einer Eigenkapitalrendite:

Fall 0 – Ausgangsszenario				
Bindungsfrist	20 Jahre			
Mieten	SozWB 1	SozWB 2	gedämpft	Freier Markt
	7,93 €/m <sup>2</sup>	9,50 €/m <sup>2</sup>	10 €/m <sup>2</sup>	-
	Anteil an Wohnfläche			
	20%	20%	60%	-
Grundstückspreis	990 €/m <sup>2</sup>			
Eigenkapitalrendite	- 0,13 %			

Nach der oben beschriebenen Vorgehensweise bzgl. Schritt für Schritt veränderter Parameter ergeben sich folgende Ergebnisse:

Fall 1 – Verlängerung der Bindungsfrist des sozial geförderten Wohnungsbaus				
Bindungsfrist	<b>25 Jahre</b>			
Mieten	SozWB 1	SozWB 2	gedämpft	Freier Markt
	7,93 €/m <sup>2</sup>	9,50 €/m <sup>2</sup>	10 €/m <sup>2</sup>	-
	Anteil an Wohnfläche			
	20%	20%	60%	-
Grundstückspreis	990 €/m <sup>2</sup>			
Eigenkapitalrendite	<b>0,33 %</b>			

Fall 2 – <i>Plus</i> Erhöhung des Mietpreises für den gedämpften Markt				
Bindungsfrist	<b>25 Jahre</b>			
Mieten	SozWB 1	SozWB 2	gedämpft	Freier Markt
	7,93 €/m <sup>2</sup>	9,50 €/m <sup>2</sup>	<b>11 €/m<sup>2</sup></b>	-
	Anteil an Wohnfläche			
	20%	20%	60%	-
Grundstückspreis	990 €/m <sup>2</sup>			
Eigenkapitalrendite	<b>0,96 %</b>			



# WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG

## Fall 3 – *Plus* veränderte Verteilung der Wohnungssegmente

Bindungsfrist	<b>25 Jahre</b>			
Mieten	SozWB 1	SozWB 2	gedämpft	Freier Markt
	7,93 €/m <sup>2</sup>	9,50 €/m <sup>2</sup>	<b>11 €/m<sup>2</sup></b>	-
	Anteil an Wohnfläche			
	<b>30%</b>	<b>30%</b>	<b>40%</b>	-
Grundstückspreis	990 €/m <sup>2</sup>			
Eigenkapitalrendite	<b>1,37 %</b>			

## Fall 3 VAR a) – *Plus* Reduzierung Grundstückspreis

Bindungsfrist	<b>25 Jahre</b>			
Mieten	SozWB 1	SozWB 2	gedämpft	Freier Markt
	7,93 €/m <sup>2</sup>	9,50 €/m <sup>2</sup>	<b>11 €/m<sup>2</sup></b>	-
	Anteil an Wohnfläche			
	<b>30%</b>	<b>30%</b>	<b>40%</b>	-
Grundstückspreis	<b>810 €/m<sup>2</sup></b>			
Eigenkapitalrendite	<b>1,95 %</b>			

## Fall 3 VAR b) – *Plus* Reduzierung Grundstückspreis

Grundstückspreis	<b>560 €/m<sup>2</sup></b>			
Eigenkapitalrendite	<b>2,83 %</b>			



# WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG

## Fall 4 – *Plus* veränderte Verteilung der Wohnungssegmente

<b>Bindungsfrist</b>	<b>25 Jahre</b>			
<b>Mieten</b>	SozWB 1	SozWB 2	gedämpft	Freier Markt
	7,93 €/m <sup>2</sup>	9,50 €/m <sup>2</sup>	11 €/m <sup>2</sup>	17 €/m <sup>2</sup>
	Anteil an Wohnfläche			
	30%	30%	30%	10%
<b>Grundstückspreis</b>	990 €/m <sup>2</sup>			
<b>Eigenkapitalrendite</b>	<b>2,03 %</b>			

## Fall 4 VAR a) – *Plus* Reduzierung Grundstückspreis

<b>Bindungsfrist</b>	<b>25 Jahre</b>			
<b>Mieten</b>	SozWB 1	SozWB 2	gedämpft	Freier Markt
	7,93 €/m <sup>2</sup>	9,50 €/m <sup>2</sup>	11 €/m <sup>2</sup>	17 €/m <sup>2</sup>
	Anteil an Wohnfläche			
	30%	30%	30%	10%
<b>Grundstückspreis</b>	810 €/m <sup>2</sup>			
<b>Eigenkapitalrendite</b>	<b>2,62 %</b>			

## Fall 4 VAR b) – *Plus* Reduzierung Grundstückspreis

<b>Grundstückspreis</b>	560 €/m <sup>2</sup>			
<b>Eigenkapitalrendite</b>	<b>3,51 %</b>			

Die Darstellung zeigt, dass sich durch die Veränderung einzelner Parameter die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens beeinflussen lässt. Im Vordergrund der Betrachtung steht hierbei nicht der konkrete Wert der Eigenkapitalrendite, sondern die relative Erhöhung zum Vorgänger-Fall. Durch Einsatz der „Stellschrauben“ kann der Anreiz einer Investition erhöht werden.

Abschließend soll noch ein gesonderter Blick auf die mit den Bodenmaßnahmen verbundenen Kosten geworfen werden. Der Anteil der investorensseitigen Aufwendungen für den Boden lässt sich, wie oben bereits angewandt, durch einen reduzierten Grundstückspreis in der



# WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG

Wirtschaftlichkeitsberechnung berücksichtigen. Rechnet man diese bodenbedingten Kosten in dieser Weise heraus, ergibt sich folgendes Ergebnis für die Wirtschaftlichkeit:

Fall 0 – Ausgangsszenario				
<b>Bindungsfrist</b>	20 Jahre			
<b>Mieten</b>	SozWB 1	SozWB 2	gedämpft	Freier Markt
	7,93 €/m <sup>2</sup>	9,50 €/m <sup>2</sup>	10 €/m <sup>2</sup>	-
	Anteil an Wohnfläche			
	20%	20%	60%	-
<b>Grundstückspreis</b>	990 €/m <sup>2</sup>			
<b>Eigenkapitalrendite</b>	<b>- 0,13 %</b>			

Fall 0 VAR – Reduzierung Grundstückspreis				
<b>Bindungsfrist</b>	20 Jahre			
<b>Mieten</b>	SozWB 1	SozWB 2	gedämpft	Freier Markt
	7,93 €/m <sup>2</sup>	9,50 €/m <sup>2</sup>	10 €/m <sup>2</sup>	-
	Anteil an Wohnfläche			
	20%	20%	60%	-
<b>Grundstückspreis</b>	<b>810 €/m<sup>2</sup></b>			
<b>Eigenkapitalrendite</b>	<b>0,36 %</b>			

Die Aufwendungen für den Boden sind demnach nicht entscheidend für die wirtschaftlichen Bedingungen am Standort. Auch wenn die Kosten bzgl. des Bodens unbetrachtet bleiben, ergibt sich angesichts einer ermittelten Eigenkapitalrendite aufgrund der **allgemeinen** Marktlage **z.Zt.** keine wirtschaftliche Situation für einen Investor.



## 10 Schlussfolgerungen

Das Gebiet „Baufeld V“ in Kronberg soll zu einem neuen Wohnquartier entwickelt werden. Aus der vorliegenden Studie lassen sich hierzu insbesondere die folgenden Sachverhalte und Ergebnisse zusammenfassen:

### Schlussfolgerungen aus der Analyse und dem Konzept

- Die äußeren Rahmenbedingungen aus Mikrostandort, Erschließungsgegebenheiten und städtebaulichem Umfeld stehen einer wohnbaulichen Erstentwicklung nicht entgegen. Standortrestriktionen können fachplanerisch und städtebaulich ausgeräumt werden.
- Auf der Entwurfsebene einer Bebauungskonzeption kann illustriert werden, in welcher Form und in welchem baulichen Umfang die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers im Gebiet „Baufeld V“ unter dem vorgesehenen Fokus auf bezahlbaren Wohnraum denkbar erscheint.
- Die Bebauungskonzeption sieht 66 Wohneinheiten für ca. 145 Einwohner vor. Dabei sollen 40% der Wohnungen im Geschosswohnungsbau der Schaffung von gefördertem Wohnraum (20% für niedrige und 20% für mittlere Einkommen) vorbehalten sein. 60 % der WE sollen dem bezahlbaren Wohnraum mit einem „gedämpften“ Mietpreis zugeschrieben werden.
- Die Definition des bezahlbaren Wohnraums orientiert sich an den Einkommensgrenzen aus der sozialen Wohnraumförderung und der anzunehmenden Leistbarkeit. Zusammengefasst werden für die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung folgende Werte und Quoten für den Geschosswohnungsbau angenommen:

	Verteilung der WE (2019)		2023
Mietpreis niedrige Einkommen:	20% der WE	(6,80 €)	7,93 €
Mietpreis mittlere Einkommen:	20% der WE	(8,15 €)	9,50 €
„gedämpft“:	60% der WE	(9,00 €)	10,00 €

### Schlussfolgerungen aus der Wirtschaftlichkeit

- Für Wohnungsbauunternehmen in öffentlicher bzw. teilöffentlicher Hand sowie genossenschaftliche Wohnungsbauunternehmen werden Eigenkapitalrenditen ab 3% als akzeptabel eingestuft. Die erwartbare Eigenkapitalrendite bleibt im berechneten Model (vgl. Kapitel 9.6) deutlich unter dieser Benchmark zurück! Die Berechnungen ergeben eine Einschätzung und bestätigen die aktuell zu verzeichnende Lage, die nicht spezifisch für Kronberg oder das Baufeld V ist.

Die spezifischen Renditeaussichten sind jedoch immer abhängig von Struktur und Geschäftsmodell eines einzelnen (Wohnungsbau-)Unternehmens. Die Wirtschaftlichkeit eines Vorhabens und die Entscheidung für ein Vorhaben unterliegt immer einer



# SCHLUSSFOLGERUNGEN

individuellen Unternehmensbetrachtung. Es ist zu empfehlen, eine detaillierte Kalkulation aufzustellen, wenn ein konkretes Bauvorhaben mit einem konkreten Bestandhalter in Aussicht steht. Hier fließen dann auch die individuellen betriebswirtschaftlichen Parameter mit ein.

- Durch die Veränderung einzelner Eingangsparameter lässt sich die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens beeinflussen. Hier könnten insbesondere die positiven Wirkungen der Sozialen Wohnbauförderung Berücksichtigung finden (Zinsentlastung, Zuschüsse).
- Die Eigenschaften des Baugrundstücks sind sicherlich bei einer späteren Bewertung zum Zeitpunkt der Veräußerung zu berücksichtigen. Hier ergibt sich aufgrund eines positiven Entwicklungssaldos, der dem hohen Grundstückspreisen geschuldet ist, ein gewisser Spielraum, insbesondere bei einer Maßnahmenträgerschaft in den Händen der Kommune.

Die Stellschraubenbetrachtung hinsichtlich des Grundstückspreises ist dabei allein im Hinblick auf die Auswirkungen auf die Eigenkapitalrendite erfolgt. Die Grenzen des Haushalts- und des Beihilferechts hinsichtlich der verbilligten Überlassung von kommunalen Grundstücken sind juristisch zu prüfen.

- Der technische Umgang mit den Bodenverhältnissen ist noch offen und kann erst im Rahmen der konkreten Projektplanung geklärt werden; damit bestehen kostenseitig noch große Unwägbarkeiten.

Grundsätzlich wird darauf hinzuweisen, dass vorgehend zwar eine überschlägige Ermittlung der Kosten für die Bodenbeseitigung und die Bodenverbesserung sowie für den erhöhten Gründungsaufwand erfolgt ist, um eine erste Einschätzung der finanziellen Auswirkungen im Gesamtbild zu erhalten. Jedoch sind diese und andere Positionen mit Fortschritt der Projektplanung weiter zu konkretisieren und in eine fortzuschreibende bzw. objektbezogene Wirtschaftlichkeitsbetrachtung einzuspielen

- Es ist zu prüfen, ob die Ausgaben der Kommune für die Gebietsentwicklung durch die Einwerbung von Fördermitteln gesenkt werden könnten, so dass sich für die Stadt Kronberg ggf. Spielräume eröffnen, mit denen Kostensenkungen für den Investor erwirkt werden können.
- Es sollte im weiteren Planungsprozess geprüft werden, ob eine weitere Absenkung des Stellplatzschlüssels zur Förderung einer nachhaltigen Mobilität verbunden mit einer ökonomischeren Entwicklung des Gebietes möglich ist. Überprüft werden sollte auch die Möglichkeit einer Quartiergarage/Parkdeck im Zusammenhang mit den öffentlich herzustellenden Parkplätzen.
- Es besteht nach wie vor ein (sehr) hoher Bedarf an Wohnungen insbesondere an bezahlbaren Einheiten. Durch die Marktsituation mit zögerlichen Investitionen und zurückgestellten Vorhaben verschärft sich die Lage.

Für die Kommunen ist daher die Überlegung einer antizyklischen Vorgehensweise anzustellen. Der Zeitraum der zurückgehenden Bauinvestitionen sollte genutzt werden, um Bauland zu entwickeln, damit zum Zeitpunkt sicherer Investitionsbedingungen baureife Grundstücke angeboten werden können.



# SCHLUSSFOLGERUNGEN

## **Weitere Schritte**

Die Erkenntnisse und Ergebnisse der vorliegenden Studie fließen in die weitere Entwicklung der Fläche mit ein.

Um einen weiteren Schritt in Richtung Entwicklung zu gehen, beabsichtigt die Stadt Kronberg im Jahr 2024 die Durchführung eines Realisierungswettbewerbes. Das Ziel des Wettbewerbs ist es, die beste Lösung für die hier untersuchte Fläche zu ermitteln und umzusetzen.



## 11 Quellenverzeichnis

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

Hessen Agentur (HA) (2021): Gemeindedatenblatt: Kronberg, St. (434006)

Hessisches Statistisches Landesamt (HSL) (2011 bis 2022): Hessische Gemeindestatistik. Ausgewählte Strukturdaten aus Bevölkerung und Wirtschaft. Wiesbaden.

Hug Geoconsult GmbH (2002): Rahmenplan Bahnhofsumgebung Kronberg Umwelttechnische Untersuchungen

Hug Geoconsult GmbH (2009): Baugrunduntersuchung, geotechnisches Gutachten (Voruntersuchung)

Hug Geoconsult GmbH (2023): Stellungnahme zu den zu erwartenden Baugrundverhältnissen auf der Grundlage der bisherigen Erkundungsergebnissen

Hug Geoconsult (2023): Abfalltechnische Untersuchung/Ergebnisbericht und Kosten

Immobilienscout (2023): Marktnavigator.

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

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

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

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

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

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

R+T Verkehrsplanung (2017): Rahmenplan Bahnhof.

R+T Verkehrsplanung (2017): Bedarfsermittlung Bahnhof

Statistisches Bundesamt 2023: Haushalte nach Haushaltsgröße und Haushaltsmitgliedern

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.

Umweltplanung Bullermann Schnebele GmbH (1996): Historische und orientierende Erkundung des ehemaligen Heizanlagenstandortes der Deutsche Bahn AG in Kronberg /Taunus



## QUELLENVERZEICHNIS

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

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

ALKIS-Daten:

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



## 12 Anlagen

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

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)	18.166 €	1.514 €	454 €	318 €	45 m <sup>2</sup>	7,06 €	60 m <sup>2</sup>	5,30 €
Seniorenhaushalt (2 Personen, keine Kinder)	27.561 €	2.297 €	689 €	482 €	60 m <sup>2</sup>	8,04 €	75 m <sup>2</sup>	6,43 €
Familienhaushalt (4 Personen, davon 2 Kinder)	41.757 €	3.480 €	1.044 €	731 €	84 m <sup>2</sup>	8,70 €	120 m <sup>2</sup>	6,09 €

Haushaltsgröße	Haushalte mit mittlerem Einkommen							
	Anrechenbares (Jahres-)Einkommen (netto)	Anrechenbares Monatseinkommen (netto)	leistbare Bruttowarmmiete (30% des Monatseinkommens)	leistbare Nettokaltmiete (70% der Bruttokaltmiete)	Regelwohnfläche	leistbarer Quadratmeterpreis Regelwohnfläche	marktübliche Wohnfläche	leistbarer Quadratmeterpreis marktübliche Wfl.
Singlehaushalt (1 Person)	21.799 €	1.817 €	545 €	381 €	45 m <sup>2</sup>	8,48 €	60 m <sup>2</sup>	6,36 €
Seniorenhaushalt (2 Personen, keine Kinder)	33.073 €	2.756 €	827 €	579 €	60 m <sup>2</sup>	9,65 €	75 m <sup>2</sup>	7,72 €
Familienhaushalt (4 Personen, davon 2 Kinder)	49.775 €	4.148 €	1.244 €	871 €	84 m <sup>2</sup>	10,37 €	120 m <sup>2</sup>	7,26 €





**PROJEKTSTADT**

EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE  
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT