



## Schöneck Büdesheim

Machbarkeitsstudie im Rahmen der Bauland-Offensive Hessen

März 2019



# PROJEKTINFORMATION

## Auftraggeber

## Auftragnehmer

### **Bauland-Offensive Hessen GmbH**

Alte Mainzer Gasse 37  
60311 Frankfurt am Main

### **Dipl.-Ing. Gregor Voss**

Leiter Fachbereich Stadtentwicklung Süd

Frankfurt am Main

Tel.: +49(0)69 6069 1478

Fax: +49(0)69 6069 51478

Mobil: 0178 600 1684

Email: [gregor.voss@nh-projektstadt.de](mailto:gregor.voss@nh-projektstadt.de)

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

## Projektleitung

### **Dr. Jürgen Schmitt**

Stadtplaner AKH

## Projektteam

### **Felix Dambach**

M.Sc. Geographie

### **Gunnar Zehe**

Dipl.-Geograph

Dipl.-Immobilienökonom (ADI)

Stadtplaner AKH

### **Tjark Albrecht**

B.Sc. Geographie

### **Fabian Mathiowetz**

B.A. Business Administration

Diplom-Immobilienwirt (DIA)

Immobilienfachwirt (IHK)

**in Zusammenarbeit mit Planergruppe ASL, Frankfurt a.M.**

# INHALTSVERZEICHNIS

## Inhaltsverzeichnis

|      |  |    |
|------|--|----|
| 1.   | Ziel- und Aufgabenstellung                     | 3  |
| 2.   | Lage im Raum                                   | 5  |
| 3.   | Strukturdatenanalyse                           | 7  |
| 3.1  | Bevölkerungsanalyse                            | 7  |
| 3.2  | Arbeitsmarkt und Wirtschaft                    | 15 |
| 3.3  | Wohnraumanalyse                                | 19 |
| 3.4  | Fazit der Strukturdatenanalyse                 | 25 |
| 4.   | Wohnungsmarktanalyse                           | 26 |
| 4.1  | Vermietungsmarktanalyse                        | 27 |
| 4.2  | Käufermarktanalyse                             | 29 |
| 4.3  | Wohn-Zielgruppen und Wohnraumbedarf            | 33 |
| 5.   | Bezahlbarer Wohnraum in Schöneck               | 36 |
| 6.   | Standortanalyse                                | 39 |
| 6.1  | Untersuchungsgebiet                            | 39 |
| 6.2  | Rechtliche und planerische Gegebenheiten       | 42 |
| 6.3  | Bodenrichtwert                                 | 46 |
| 6.4  | Flächenanalyse (Oberflächen)                   | 47 |
| 6.5  | Eigentümerstruktur                             | 49 |
| 7.   | Stärken-Schwächen-Analyse                      | 51 |
| 8.   | Bebauungskonzeption                            | 52 |
| 8.1  | Entwurfsbeschreibung                           | 52 |
| 9.   | Wirtschaftlichkeitsbetrachtung                 | 59 |
| 9.1  | Ausgangslage und Aufgabenstellung              | 59 |
| 9.2  | Flächenbilanzierung                            | 60 |
| 9.3  | Projektentwickler-Kalkulation (PE-Kalkulation) | 60 |
| 9.4  | Dynamische Investitionsrechnung                | 66 |
| 9.5  | Fazit  | 68 |
| 10.  | Schlussfolgerung                               | 71 |
| 10.1 | Schlussfolgerungen                             | 71 |

# INHALTSVERZEICHNIS

|      |                                |    |
|------|--------------------------------|----|
| 10.2 | Empfehlungen für die Umsetzung | 74 |
| 11.  | Quellen                        | 78 |

## 1. Ziel- und Aufgabenstellung

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 Gemeinde Schöneck ist mit der Bauland-Offensive Hessen GmbH bezüglich der Erstellung von entsprechenden Machbarkeitsstudien für die Gebiete, die in den Ortsteilen Kilianstädten, Büdesheim und Oberdorfelden gemäß RegFNP als Siedlungszuwachsf lächen für den Wohnungsbau ausgewiesen sind, in Kontakt getreten. Die einzelnen Machbarkeitsstudien für die drei Gebiete sollen dabei auch in einen Vergleich der Entwicklungsoptionen zwischen den Gebieten münden und um eine Darstellung der Priorisierung zwischen den Gebieten ergänzt werden. Diese Priorisierung soll insbesondere eine Grundlage für das städtebauliche Konzept 2035 zur Analyse künftiger Wohnbebauung in Schöneck darstellen, das gemäß Beschluss der Gemeindevertretung vom 22.03.2018 erstellt werden soll.

Nach Prüfung liegen für alle drei beantragten Gebiete in Schöneck die Voraussetzungen für eine Unterstützung durch die Bauland-Offensive Hessen vor. Die Stadt Schöneck hat daher laut Vertrag vom 27.03.2018 die Bauland-Offensive Hessen GmbH mit der Erstellung einer Machbarkeitsstudie für die mögliche Wohnbaufläche in Büdesheim beauftragt.

Geprüft wird im Rahmen der Studie, ob auf der Fläche die Entwicklung preisgünstigen Wohnraums insbesondere im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit (Rentierlichkeit) 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 kein Gutachten, keine Wertermittlung und keine Planungsleistung dar und passt somit nicht zwingend in den bekannten Instrumentenkoffer der Stadtplanung. Die Machbarkeitsstudie ist vielmehr ein Instrument der Vorbereitung von Verfahrens- und Planungsschritten<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Zum besseren Verständnis der Machbarkeitsstudien sei hier auf den Artikel verwiesen, der aktuell in der Zeitschrift „Informationen zur Raumentwicklung“ (IzR) des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) zu den Studien erschienen ist (Voss & Zehe, 2018).

# ZIEL- UND AUFGABENSTELLUNG

Sie ist dabei eine wertvolle Informationsgrundlage für

- die Abwägung, welche der zur Verfügung stehenden Zuwachsflächen mit Priorität entwickelt werden sollen,
- einen sich ggf. anschließenden Planungsprozess und die damit verbundenen Diskussionen in Öffentlichkeit (Bürgerbeteiligung) und Politik,
- sich anschließende Gespräche mit Eigentümern, etwa im Zuge eines kommunalen Zwischenerwerbs,
- 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 Schöneck 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 Zuwachsgebiet Büdesheim (Kapitel 5).
- In einem zweiten Schritt erfolgt daraufhin eine Betrachtung, inwieweit und in welcher Form sich die Fläche städtebaulich zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum eignet. Dafür erfolgt zunächst eine Analyse des Standorts (Kapitel 6) und eine Stärken-Schwächen-Analyse (Kapitel 7) sowie anschließend der Entwurf einer exemplarischen Bebauungskonzeption, u.a. zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum (Kapitel 8).
- Die exemplarische Bebauungskonzeption und die analysierten Daten bilden die Grundlage für den dritten Schritt: die Betrachtung, inwieweit sich eine Flächenentwicklung mit dem Ziel der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum wirtschaftlich abbilden lässt (Kapitel 9).
- Am Ende des Berichts findet sich in Kapitel 10 eine Ableitung von Ergebnissen aus der Zusammenschau der Studien für die drei Zuwachsflächen.

## 2. Lage im Raum

Die Gemeinde Schöneck (11.926 Einwohnerinnen und Einwohner am 31.12.2016) fungiert als Grundzentrum (Kleinzentrum) und liegt am westlichen Rand des Main-Kinzig-Kreises. Drei Ortsteile gehören zu der Gemeinde: Büdesheim, Kilianstädten und Oberdorfelden. Schöneck ist Teil des Regionalverbands Frankfurt im Regierungsbezirk Darmstadt sowie der Metropolregion Rhein-Main und grenzt an die Städte und Gemeinden Niddatal (Norden), Nidderau, Bruchköbel und Hanau (Osten), Maintal (Süden) sowie Niederdorfelden und Karben (Westen).

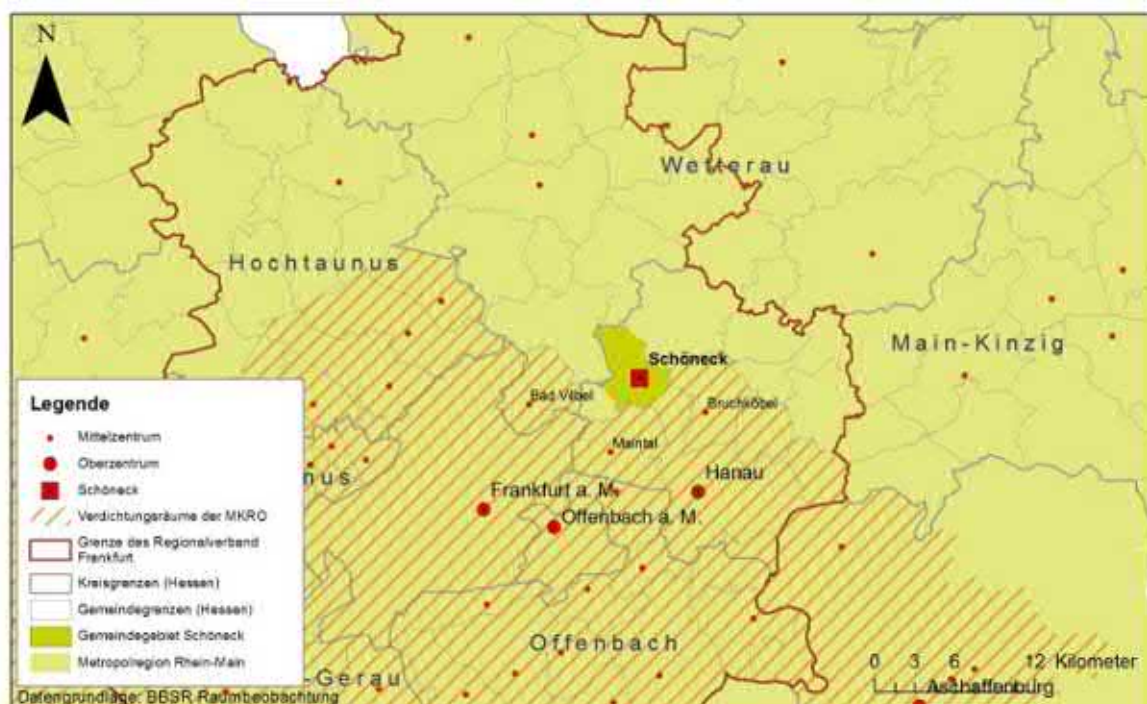


Abbildung 1: Zentren und Raumordnungskategorien

In der näheren Umgebung (max. 20 km Luftlinie) befinden sich drei Oberzentren: Frankfurt am Main, Hanau und Offenbach am Main. Im Umkreis von etwa 30 km befindet sich zudem der Frankfurter Flughafen. Über die Bundesstraße B 521 ist Schöneck an Frankfurt angebunden, zudem bestehen mehrere Verbindungen nach Hanau. Über die nahe gelegenen Bundesautobahnen A 66 und A 45 ist Schöneck darüber hinaus auch überregional sehr gut angebunden. Zudem ist in jedem der Ortsteile ein Anschluss an das regionale Schienennetz gegeben. Hier verkehren im Stundentakt Regionalzüge der Linie Frankfurt – Glauburg-Stockheim, wodurch auch über den ÖPNV schnelle Verbindungen von etwa einer halben Stunde in das Oberzentrum Frankfurt realisiert werden können. Die Entfernungen zu nahegelegenen Ober- und Mittelzentren betragen mit ausgewählten Verkehrsmitteln (Ausgangspunkt Bahnhof Schöneck-Büdesheim):

# STRUKTURDATENANALYSE

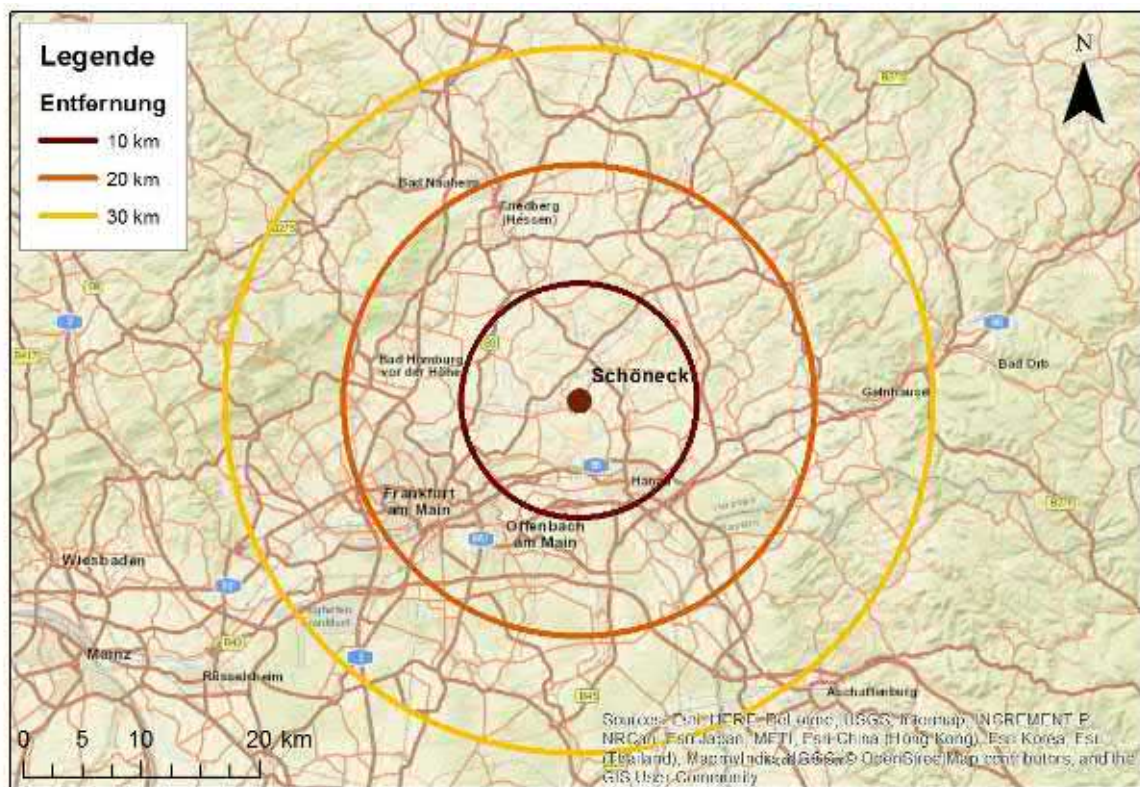


Abbildung 2: Übersichtskarte

- Frankfurt (Hauptbahnhof) – MIV: ca. 35 min (ca. 25 km), ÖPNV: 36 min
- Frankfurt (Flughafen) – MIV: ca. 35 min (ca. 40 km), ÖPNV: 57 min
- Frankfurt (Messe) – MIV: ca. 35 min (ca. 25 km), ÖPNV: 39 min
- Hanau (Hauptbahnhof) – MIV: ca. 20 min (ca. 20 km), ÖPNV: 30 min
- Offenbach (Hauptbahnhof) – MIV: ca. 30 min (ca. 25 km), ÖPNV: 44 min
- Bad Vilbel (Bahnhof) – MIV: ca. 10 min (ca. 10 km), ÖPNV: 16 min
- Friedberg (Bahnhof) – MIV: ca. 25 min (ca. 20 km), ÖPNV: 22 min



## 3. Strukturdatenanalyse

### 3.1 Bevölkerungsanalyse

#### 3.1.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde Schöneck zählt 11.926 Einwohnerinnen und Einwohner (Stichtag 31.12.2016)<sup>2</sup>. Für den Zeitraum vom 2006 bis 2016 ist ein Bevölkerungswachstum von +2,2 % auszumachen (Abbildung 3). Nachdem zwischen den Jahren 2006 und 2011 ein Bevölkerungswachstum auf 12.151 Einwohner zu beobachten war (+3,9 %), wurde im Rahmen des Zensus für das Jahr 2012 eine deutlich niedrigere Bevölkerungszahl angenommen, nachdem es im Jahr 2013 einen leichten Bevölkerungsrückgang gab, stieg die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner wieder. Der größte Bevölkerungsgewinn war im Jahr 2015 zu verzeichnen, als im Vergleich zum Vorjahr 144 Personen hinzu kamen.

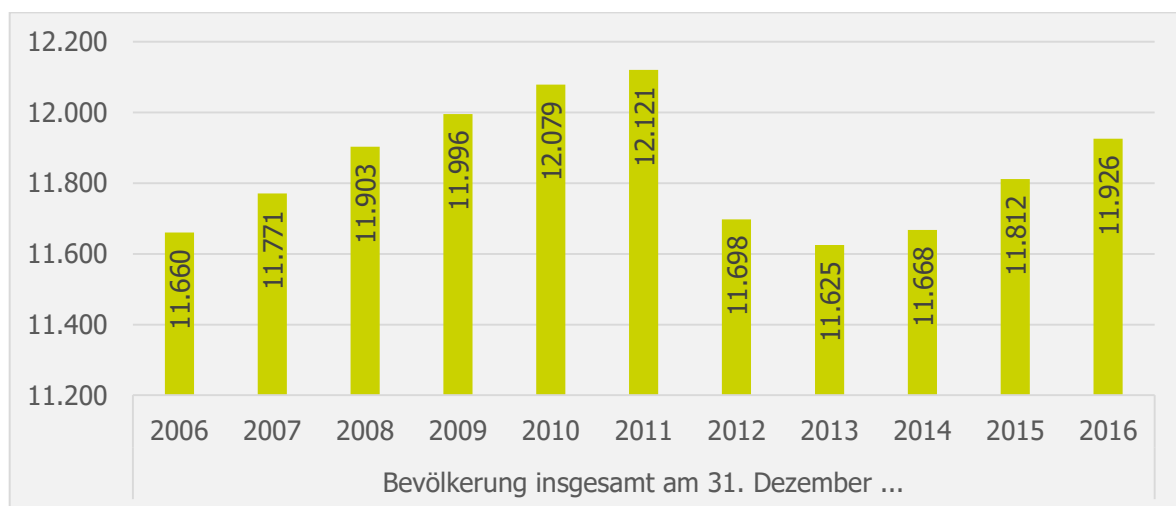


Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung von 2006 – 2016 (Hessisches Statistisches Landesamt (HSL); eigene Darstellung)

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung weist im Beobachtungszeitraum 2006 bis 2016 im Durchschnitt einen leicht positiven Saldo auf (Abbildung 4): Im gesamten Beobachtungszeit-

<sup>2</sup> Die Auswertung basiert auf der Zusammenführung der Hessischen Gemeindestatistik von 2006 bis 2016. In den Gemeindestatistiken sind jeweils die Werte aus den Vorjahren abgebildet. Hinweis: Nach den Ergebnissen des Mikrozensus 2011 wurden im Jahr 2012 Anpassungen Statistik vorgenommen. Der erkennbare Sprung vom Jahr 2011 auf das Jahr 2012 ist vorrangig das Ergebnis einer statistischen Bereinigung. Dies betrifft auch alle weiteren Grafiken welche auf der Hessischen Gemeindestatistik basieren.

# STRUKTURDATENANALYSE

raum war die kumulierte Zahl der Lebendgeburten (1.085) etwas höher als die Zahl der Gestorbenen (1.066, Saldo: +19). Der Saldo ist jedoch so gering, dass die natürliche Bevölkerungsentwicklung nur sehr leichte Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre haben kann. Daraus lässt sich ableiten, dass die jüngsten Bevölkerungsgewinne durch Wanderungsbewegungen zu erklären sind (Abbildung 5). Der Wanderungssaldo ist wie zu erwarten positiv - in der Summe stehen (kumuliert) 8.528 Zuzügen 7.708 Fortzügen gegenüber (Saldo 2006 – 2016: +820). Zudem ist zu beobachten, dass die Wanderungsbewegungen innerhalb der letzten 10 Jahre zugenommen haben: Die höchsten Zahlen an Zuzügen wurden in den Jahren 2015 und 2016 festgestellt. Ein weiterer Blick in die Gemeindestatistik zeigt, dass die Zahl der Bevölkerung ohne deutschen Pass in den Jahren 2015 und 2016 deutlich anstieg. Dies führt zu der Annahme, dass bei dem starken Anstieg der Bevölkerungszahlen unter anderem die Aufnahme von Geflüchteten in Schöneck eine Rolle gespielt haben könnten.

Die Gemeinde Schöneck wird dem Wanderungsprofil „Gemeinden mit Familiennachzug geringer Dynamik“ zugeordnet<sup>3</sup>.

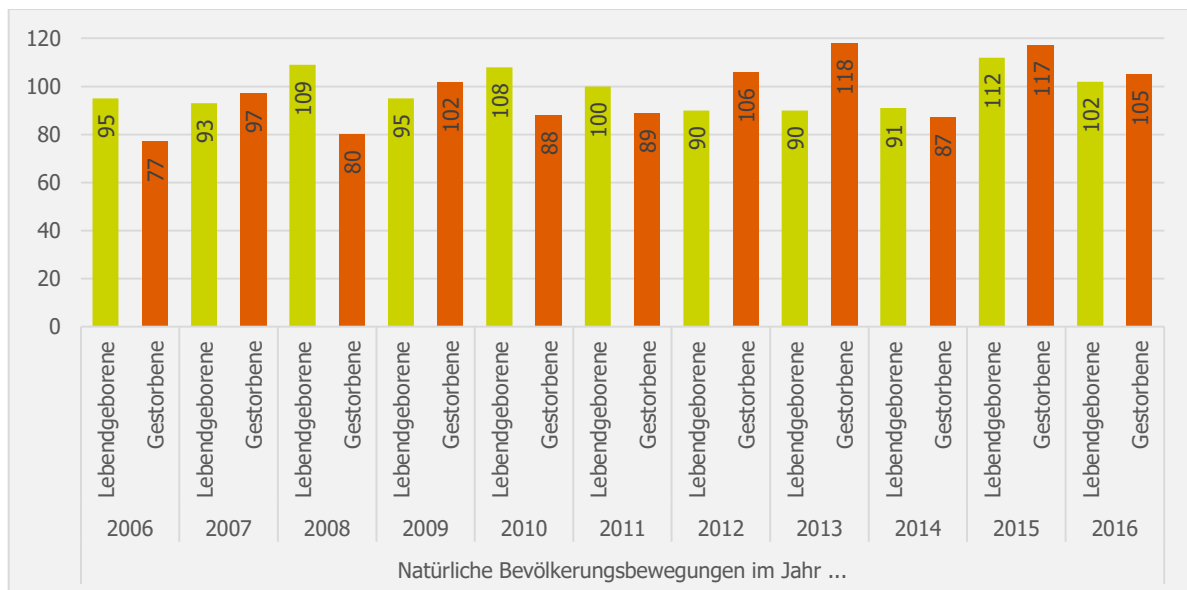


Abbildung 4: Natürliche Bevölkerungsbewegung von 2006 - 2016 (HSL; eigene Darstellung)

<sup>3</sup> Quelle: Institut für Wohnen und Umwelt (2016): Struktur und Entwicklung der Wohnungsmärkte in Hessen (Mai 2016).

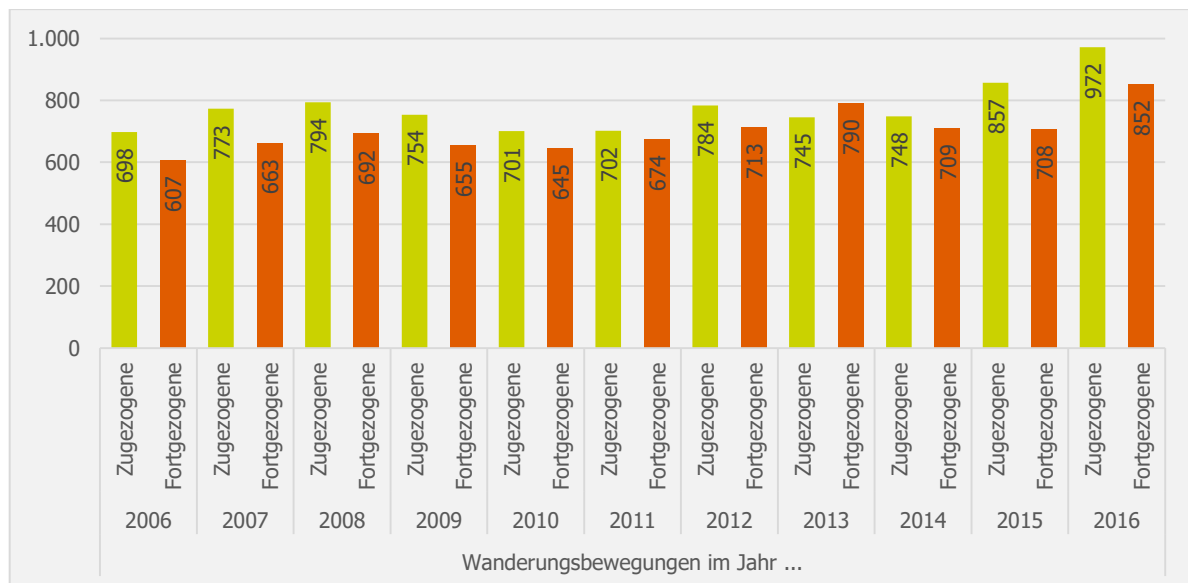


Abbildung 5: Zu- und Fortzüge von 2006 - 2016 (HSL; eigene Darstellung)

## 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 Gruppen der 30- bis 49-Jährigen und der 50- bis 64-Jährigen über die höchste Finanzkraft verfügen.

# STRUKTURDATENANALYSE

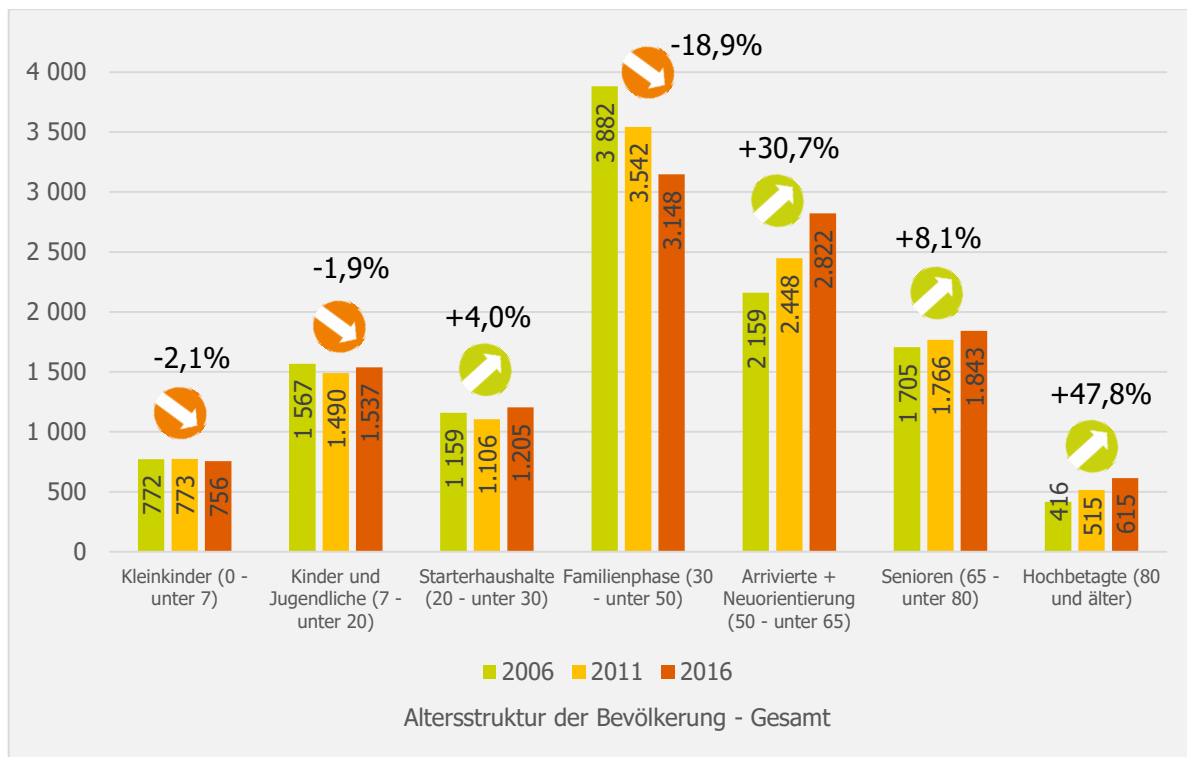


Abbildung 6: Übersicht Altersstruktur (HSL; eigene Darstellung)

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

- Gemessen an der Gesamtbevölkerung stellen die 30- bis unter 50-Jährigen die größte Altersklasse dar. 3.148 Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde Schöneck können im Jahr 2016 der Altersklasse der sogenannten „Familienphase“ zugeordnet werden. Allerdings weist diese Altersklasse in den letzten Jahren mit -18,9% (2006 – 2016) den deutlichsten Rückgang aller sieben Klassen auf.
- Die zweit- und drittstärksten Altersklassen sind die 50- bis unter 65-Jährigen sowie die 65- bis unter 80-Jährigen. Diese Altersklassen haben im vergangenen Jahrzehnt deutlich zugelegt und konnten ihren Anteil an der Gesamtbevölkerung vergrößern.
- Besonders beachtenswert ist der starke Anstieg der Hochbetagten um +47,8%. Diese Altersklasse der Menschen älter als 80 Jahre verzeichnet den größten prozentualen Zuwachs.
- Letztlich wird an der dargestellten Entwicklung die Verschiebung der Altersklassen bzw. der Alterskohorten erkennbar: die zahlenmäßig stärkste Altersklasse der Familienphase im Jahr 2006 geht im Jahr 2016 allmählich in die Altersklasse der Arrivierten über. Die Arrivierten des Jahres 2006 wiederum bilden heute die zahlenmäßig große Gruppe der Seniorinnen und Senioren ab 65 Jahren. Unter dem Strich ist dies

# STRUKTURDATENANALYSE

ein erkennbares Indiz für den Trend des Älterwerdens der lokalen Gesellschaft in Schöneck.

- Die Zahl der Starterhaushalte (20 – 29 Jahre) nahm im letzten Jahrzehnt, insbesondere in den letzten 5 Jahren, ebenfalls leicht zu.
- Die Zahlen der Kleinkinder (0 – 6 Jahre) und der Kinder und Jugendlichen (7 – 19 Jahre) nahmen seit 2006 ab, allerdings nur in einem sehr kleinen Umfang.

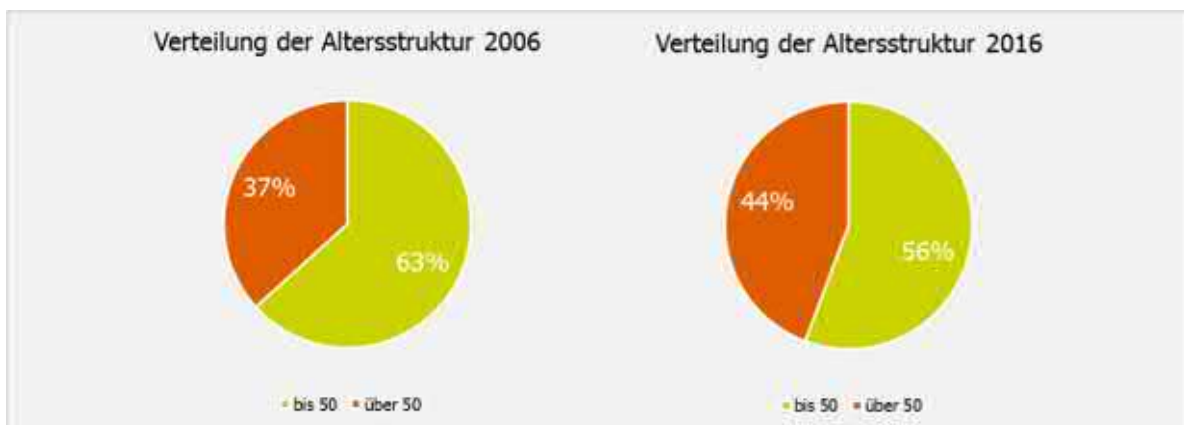





Abbildung 7: Verteilung der Altersstruktur 2006 und 2016 (HSL; eigene Darstellung)

Die Verschiebung der Altersklassen von 2006 bis 2016 zeichnet exemplarisch den demografischen Wandel in Deutschland nach (Abbildung 7). Seit 2006 nahm der Anteil der über 50-Jährigen an der Bevölkerung zu (von 37% auf 44%). Schon jetzt leben in Schöneck mehr Menschen über 65 Jahre als Personen unter 20 Jahren.

## 3.1.3 Prognose

|             | Schöneck |   |                         | Main-Kinzig-Kreis |
|-------------|----------|---|-------------------------|-------------------|
| 2015 - 2020 | + 3,5 %  |  | Einwohner 2020 = 12.225 | + 3,2 %           |
| 2020 - 2030 | + 1,5 %  |  | Einwohner 2030 = 12.410 | + 1,0 %           |
| 2015 - 2030 | + 5,1 %  |  | Einwohner 2030 = 12.415 | + 4,2 %           |

Die aktuelle Bevölkerungsprognose der HA Hessen Agentur (Tabelle 1) geht für Schöneck von einer Steigerung von +3,5% zwischen 2015 und 2020 aus. Von 2020 – 2030 wird ein weiteres Bevölkerungswachstum von +1,5% prognostiziert. Insgesamt verläuft die Bevölkerungsentwicklung von 2015 bis 2030 also deutlich positiv (+5,1%). Im Vergleich zur Entwicklung des gesamten Landkreises liegt Schöneck mit dieser Entwicklung bis 2030 über dem Durchschnitt. Im Landkreis ist von 2015 – 2020 mit einer Steigerung von +3,2% zu rechnen und von 2020 – 2030 mit einer Steigerung von +1,0% ab, was in der Summe einer Steigerung von +4,2% von 2015 bis 2030 entspricht.

Tabelle 1: Bevölkerungsprognose. Quelle: HA Hessen Agentur Gemeindedatenblatt Schöneck, Krst. (435026)

## 3.1.4 Haushaltsentwicklung

Im Jahr 2015 betrug die durchschnittliche private Haushaltsgröße in Deutschland 2,00 Personen. In Hessen lag der Wert mit 2,04 Personen pro Privathaushalt leicht darüber. Es wird ein Absinken auf eine Größe von 1,9 im Jahr 2030 erwartet<sup>4</sup>.

In Schöneck lag die durchschnittliche Haushaltsgröße 2015 bei **2,1** Personen pro Haushalt. Die künftige Entwicklung der Haushaltszahlen wird sich insbesondere daran festmachen, welche Annahmen für die Größe der Haushalte getroffen werden.

Tabelle 22 veranschaulicht die Entwicklung der Haushalte mit unterschiedlichen Haushaltsgrößen.

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

# STRUKTURDATENANALYSE

|      |               | Annahme I                 | Annahme II      |
|------|---------------|---------------------------|-----------------|
|      | Einwohnerzahl | Haushalte (2,1)           | Haushalte (2,0) |
| 2015 | <b>11.812</b> | <b>5.625 (= Ist 2015)</b> |                 |
| 2030 | <b>12.415</b> | <b>5.912</b>              | <b>6.208</b>    |

Tabelle 2: Übersicht Entwicklung der Haushalte (eigene Darstellung)

In Annahme I wird von einer konstanten Haushaltsgröße von 2,1 Personen pro Haushalt von 2015 bis 2030 ausgegangen. Nach dem Szenario würde die Anzahl der Haushalte von 2015 bis 2030 um 287 auf 5.912 Haushalte zunehmen.

In Annahme II wird davon ausgegangen, dass sich die durchschnittliche Haushaltsgröße gemäß des Bundestrends um 0,1 Einwohner pro Haushalt, somit auf 2,0 Einwohner pro Haushalt verkleinern wird. Dies bedeutet für das Szenario, dass im Jahr 2030 6.208 Haushalte existieren würden, was einem Plus von 583 Haushalten entspräche.

Die Szenarien bilden somit einen Korridor, innerhalb dessen sich die zukünftige Anzahl der Haushalte der Gemeinde Schöneck aller Wahrscheinlichkeit nach befinden wird. Die niedrigste Annahme liegt dabei bei 5.912 Haushalten (2,1 EW/HH im Jahr 2030), die höchste bei 6.208 Haushalten (2,0 EW/HH im Jahr 2030). Dies entspricht einer Anzahl von 287 bis 583 neuen Haushalten<sup>5</sup>. Am ehesten zu erwarten ist eine Entwicklung, bei der die Haushaltsgröße in Schöneck sich zwar gemäß dem Trend etwas verkleinert, aber nicht bis zu einer Größe von 2,0 Einwohnern pro Haushalt.

Für diese Haushalte wird in der Zukunft Wohnraum benötigt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass bereits jetzt gemäß der Studie des Instituts für Wohnen und Umwelt aus dem Jahr 2017

<sup>5</sup> Noch höhere Zahlen ergeben sich auch aus der Wohnungsbedarfsprognose bis 2030 des Regionalverbands Frankfurt RheinMain (Stand März 2016): Hier wird für den Zeitraum von 2013 und 2030 ein Wohnungsbedarf von 660 Wohnungen in Schöneck prognostiziert. Zieht man die 31 Wohnungen ab, die zwischen 2013 und 2015 bereits entstanden sind, ergibt sich für den Zeitraum von 2015 – 2030 aus Prognose ein Bedarf von 629 Wohnungen.

# STRUKTURDATENANALYSE

in Schöneck Wohnraum fehlt: Hier wird für Schöneck ein Wohnungsdefizit von -2,3% ermittelt, welches 127 Wohneinheiten entspricht<sup>6</sup> (Abbildung 8). Demnach besteht in Schöneck ein Bedarf nach neuem Wohnraum.

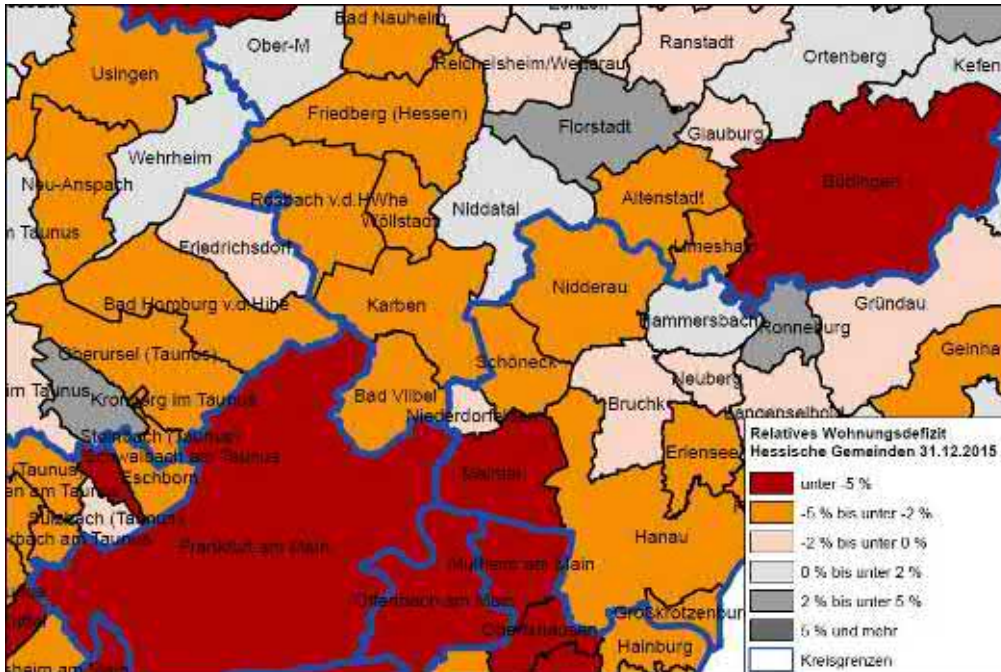


Abbildung 8: Relatives Wohnungsdefizit in den Hessischen Gemeinden 31.12.2015 (Institut für Wohnen und Umwelt (2017): Wohnungsdefizit in den hessischen Gemeinden 2015, S. 13.)

<sup>6</sup> Quelle: Institut für Wohnen und Umwelt (2017): Wohnungsdefizit in den hessischen Gemeinden 2015, S. 15.



## Zusammenfassung:

- In Schöneck ist in der Gesamtsicht seit 2006 und insbesondere auch in der Betrachtung der Jahre von 2013 bis 2016 ein Bevölkerungswachstum zu verzeichnen.
- Das Bevölkerungswachstum nährt sich vor allem aus Wanderungsgewinnen.
- Die Prognosen gehen bis zum Jahre 2030 von einem weiteren Bevölkerungswachstum aus (+5,1%), das sich insbesondere in den Jahren bis 2020 vollzieht.
- Gleichzeitig ist eine Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße zu erwarten.
- Aufgrund der Verkleinerung der Haushalte bei stetigem Wachstum wird der künftige Bedarf an Wohnraum in Schöneck steigen, zumal bereits jetzt ein Wohnungsdefizit besteht.
- Gleichzeitig ist eine Verschiebung der Altersstruktur durch den demographischen Wandel festzustellen. Dies hat Konsequenzen für die qualitative Veränderung der Wohnraumnachfrage.

## 3.2 Arbeitsmarkt und Wirtschaft

### 3.2.1 Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort nach Branche

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Schöneck konnte sich über die Beobachtungsdekade von 2006 – 2016 steigern (Abbildung 9). Die Zahl der Beschäftigten Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer am Wohnort ist deutlich höher als die am Arbeitsort, was Schönecks Bedeutung als Wohnstandort unterstreicht.

# STRUKTURDATENANALYSE



Abbildung 9: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohn- und Arbeitsort im Vergleich von 2006 – 2016 (HSL; eigene Darstellung)

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

- Dem deutlichen Arbeitsplatzrückgang im Bereich „produzierenden Gewerbe“ steht ein Zugewinn im Unternehmensdienstleistungsbereich gegenüber.
- Mit 28,2 % hat das „produzierende Gewerbe“ im Jahr 2016 trotzdem noch den zweitgrößten Anteil am Branchenmix.
- Der Dienstleistungssektor verzeichnete den größten Zuwachs am Branchenmix in Schöneck. Die „Erbringung von Unternehmensdienstleistungen“ vergrößerte ihren Anteil von 10,6 % auf 20,1 %, „private und öffentliche Dienstleistungen“ stiegen leicht von 22,1 % auf 22,8 %.
- Mit 28,4 % hat die Branche „Handel, Verkehr und Gastgewerbe“ den vergleichbar größten Anteil – seit 2006 nahm dieser jedoch leicht ab.
- „Land- und Forstwirtschaft sowie Fischerei“ ist 2016 nur noch mit einem Anteil von 0,6 % vertreten. 2006 lag dieser noch bei 3,4 %.

# STRUKTURDATENANALYSE

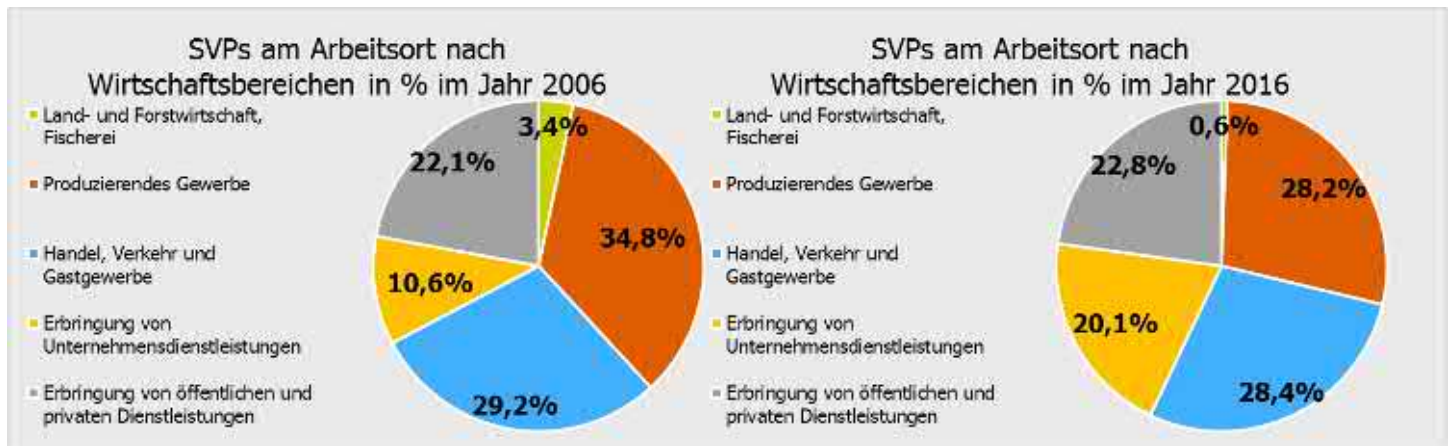


Abbildung 10: Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort nach Branche 2006 und 2016 im Vergleich (HSL; eigene Darstellung)

## 3.2.2 Pendlerbewegungen

Schöneck zeichnet sich durch starke Auspendlerbewegungen aus, ein Ausdruck der starken wirtschaftsräumlichen Verflechtung in der Rhein-Main-Region (Abbildung 11). Die Zahl der Einpendler ist vergleichbar niedrig, worin sich der Charakter eines Wohnstandorts in der Region widerspiegelt. Der Main-Kinzig-Kreis zeichnet sich generell durch einen recht hohen Auspendleranteil an den Pendelbewegungen aus (63 % im Jahr 2016), in Schöneck liegt dieser deutlich darüber (80 %) (Abbildung 12). Über 90 % der in Schöneck wohnenden Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer nehmen einen Arbeitsplatz außerhalb der Gemeinde wahr.

# STRUKTURDATENANALYSE

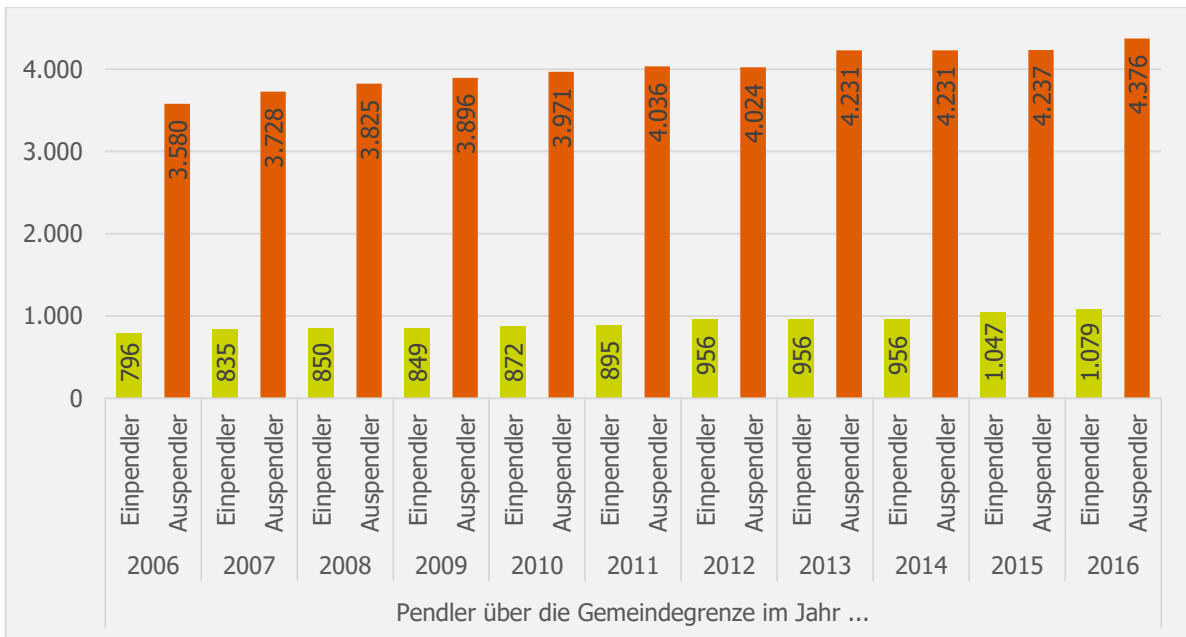


Abbildung 11: Ein- und Auspendler von 2006 – 2016 (HSL; eigene Darstellung)

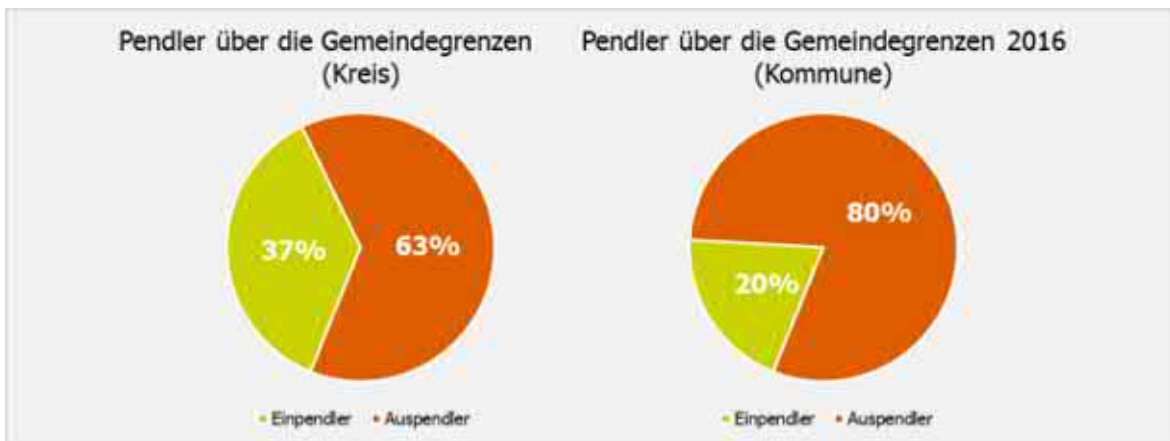


Abbildung 12: Vergleich Pendler über die Gemeindegrenzen Kommune und Kreis (HSL; eigene Darstellung)

# STRUKTURDATENANALYSE

## Zusammenfassung:

- Schöneck zeichnet sich vor allem als Wohnstandort aus und hat eine steigende Bedeutung als Wohnort für Arbeitnehmer in der Region. Die hohen Auspendlerzahlen deuten auf die vorhandenen Qualitäten des Wohnstandorts Schöneck im Vergleich zu anderen Standorten der Region hin (z.B. noch verhältnismäßig günstige Preise für Wohnraum/Bauland im Vergleich zu den umliegenden Oberzentren; Präferenz für Wohnlage im Vergleich zum urbanen Raum). Die Bedeutung als Arbeitsstandort und damit auch die Einpendlerzahlen sind nachrangig.

## 3.3 Wohnraumanalyse

### 3.3.1 Flächenanalyse

Die Gesamtfläche der Gemeinde Schöneck beträgt 2.150 ha. Mit einer Landwirtschaftsfläche von 1.413 ha, dies entspricht 66 % des Gemeindegebietes, kann Schöneck als eine landwirtschaftlich geprägte Gemeinde umschrieben werden. Im Main-Kinzig-Kreis liegt der Ackerflächenanteil bei 39 %.

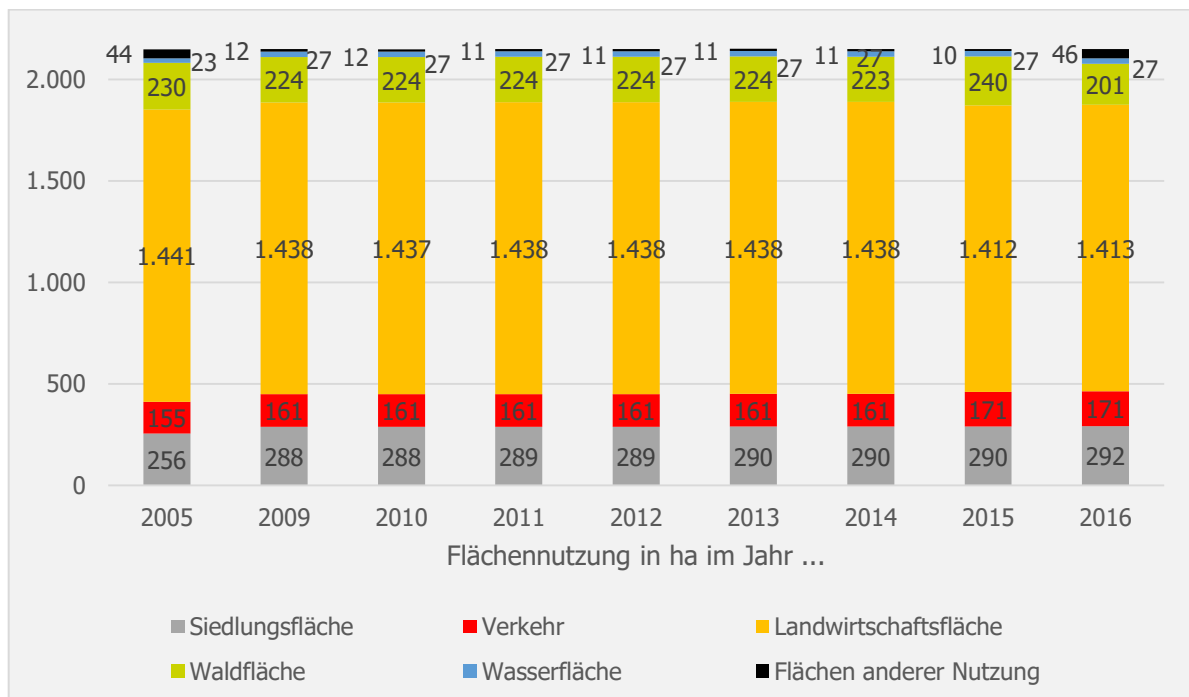


Abbildung 13: Verteilung der Flächennutzung von 2005 bis 2016 (HSL; eigene Darstellung)

Die Siedlungsfläche wurde zwischen 2005 und 2016 um rund +36 ha vergrößert (Abbildung 13). Die Erweiterung der Siedlungsfläche zwischen 2005 und 2016 ging vor allem auf Kosten der Landwirtschaftsfläche vonstatten (-28 ha). Zuzüglich zu der Siedlungsfläche wurde die Verkehrsfläche um 16 ha vergrößert. Die Wohnfläche im Gemeindegebiet beträgt im Jahr 2016 169 ha, was 58 % der Siedlungsfläche entspricht. Die teils starken Verschiebungen von 2015 auf 2016 (z.B. Waldfläche -39 ha) deuten auf eine statistische Bereinigung hin<sup>7</sup>

### 3.3.2 Bestand an Wohnraum

Der in Schöneck 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 in allen Kategorien zu verzeichnen, der vermutlich Ergebnis einer statistischen Bereinigung ist.

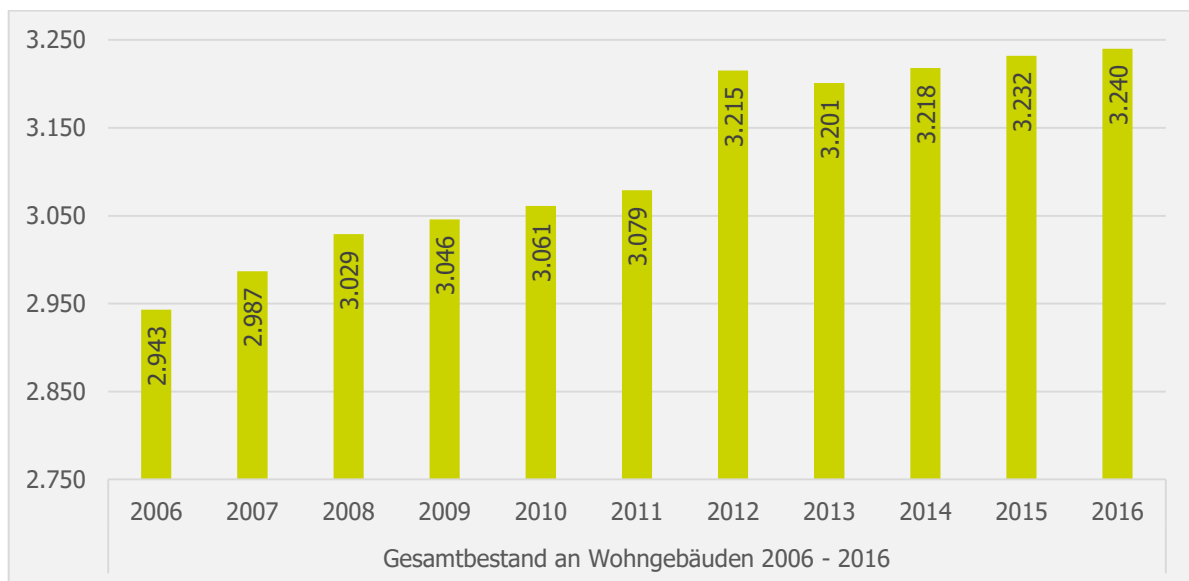


Abbildung 14: Gesamtbestand an Wohngebäuden von 2006 – 2016 (HSL; eigene Darstellung)

<sup>7</sup> Dieser Sprung ist 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 zusammen als Siedlungsfläche erfasst. Häufig schließt diese allerdings auch Teile ein, die zuvor den anderen Flächenkategorien zugeordnet waren.

# STRUKTURDATENANALYSE



Abbildung 15: Bestand an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden von 2006 – 2016 (HSL; eigene Darstellung)

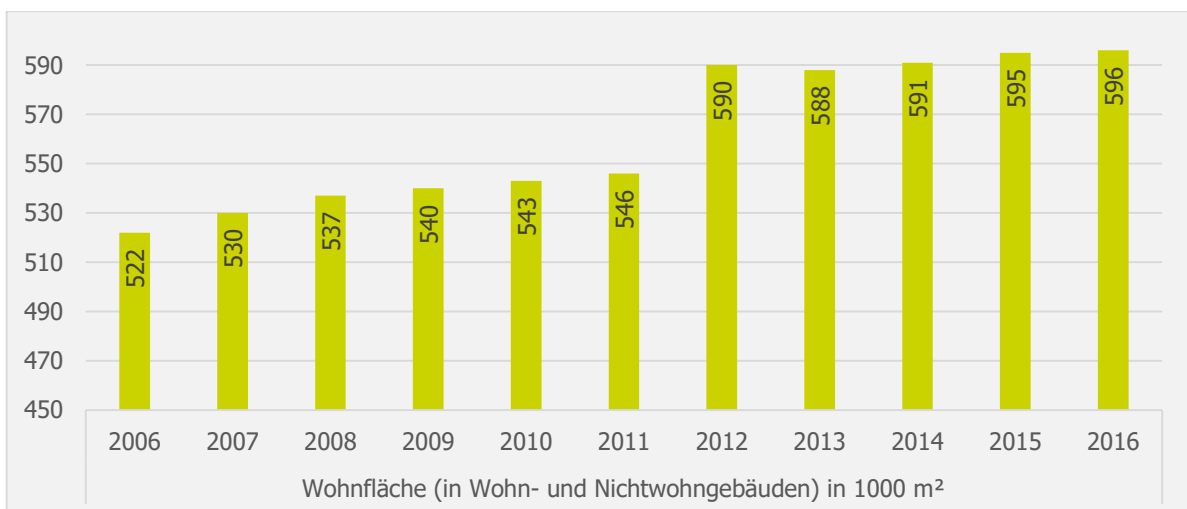


Abbildung 16: Entwicklung des Wohnflächenbestands in Wohn- und Nichtwohngebäuden von 2006 – 2016 (HSL; eigene Darstellung)

Die folgenden Berechnungen zeigen, dass die Erweiterung des Wohnraums in Schöneck stärker vorangetrieben wird als im Durchschnitt des Bundeslandes Hessen und des Main-Kinzig-Kreises.

Die Indikatoren zur Wohnraumentwicklung können für die Jahre 2006 bis 2016 wie folgt zusammengefasst werden<sup>8</sup>:

- Zuwachs im Gebäudebestand um rund +7,9 % (Hessen: +4,1 %, Main-Kinzig-Kreis +5,2 %)
- Zuwachs an Wohneinheiten um rund +6,6 % (Hessen +4,5 %, Main-Kinzig-Kreis +4,3 %)
- Zuwachs an Wohnfläche um rund +8,0 % (Hessen +5,5 %, Main-Kinzig-Kreis +5,6 %)

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

- Jahr 2006: 47,3 m<sup>2</sup>/Ew (Hessen: 45,2 m<sup>2</sup>/EW; Main-Kinzig-Kreis 45,4 m<sup>2</sup>/EW)
- Jahr 2016: 50,0 m<sup>2</sup>/Ew (Hessen: 46,6 m<sup>2</sup>/EW; Main-Kinzig-Kreis 47,0 m<sup>2</sup>/EW)

Bei steigenden Bevölkerungszahlen und gleichzeitig im geringeren Maß wachsender Wohnfläche nimmt die Wohnfläche pro Einwohner allerdings seit 2014 ab, nachdem sie zuvor zugenommen hatte. Von 2014 bis 2016 war eine Abnahme von -1,3 % zu verzeichnen. Eine ähnliche Entwicklung ist im gesamten Main-Kinzig-Kreis und im Bundesland Hessen zu beobachten.

### 3.3.3 Baufertigstellungen

Der Blick in die Wohnraumstatistik zeigt, dass die Wohnungsbaubautätigkeit in Schöneck seit Mitte der 2000er Jahre abgenommen hat. Wurden 2008 noch 69 Wohnungen (in Wohngebäuden) fertiggestellt, so wurde im Jahr 2016 nur noch ein Wert von 14 fertiggestellten Wohnungen mit 2.374 m<sup>2</sup> Wohnfläche<sup>9</sup> erreicht (Abbildung 17 und Abbildung 18). Im gesamten Zeitraum 2006 bis 2016 wurden 367 Wohneinheiten in Wohngebäuden mit einer Gesamtbruttowohnfläche von 46.808 m<sup>2</sup> fertiggestellt, das entspricht im Schnitt 33 WE mit 4.255 m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Jahr. Hinzu kamen über den gesamten Zeitraum betrachtet 46 Wohnungen, die sich in Nichtwohngebäuden<sup>10</sup> befinden.

In den letzten Jahren (2013 bis 2016) wurden 73 Wohnungen mit 10.252 m<sup>2</sup> Wohnfläche fertiggestellt. Im Vergleich zu den drei Vorjahren bedeutet dies einen leichten Rückgang. Nach Maßgabe von 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche/Einwohner entspräche dies neu geschaffenem

---

<sup>8</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>9</sup> Durchschnittlich entspricht dies einer Wohnfläche von 170 m<sup>2</sup>/WE, woraus sich schließen lässt, dass vorrangig Einfamilienhäuser gebaut wurden.

<sup>10</sup> Mit Nichtwohngebäuden sind Gebäude gemeint, die nicht den Hauptzweck des Wohnens erfüllen. Damit ein Gebäude als Wohngebäude in die Statistik eingeht, müssen über 50 % der Gesamtnutzfläche dem Wohnzweck dienen (vgl. HSL 2016).



# STRUKTURDATENANALYSE

Wohnraum für rund 230 Personen; ein Wert, der unter dem absoluten Bevölkerungswachstum im gleichen Zeitraum liegt (+300 EW).

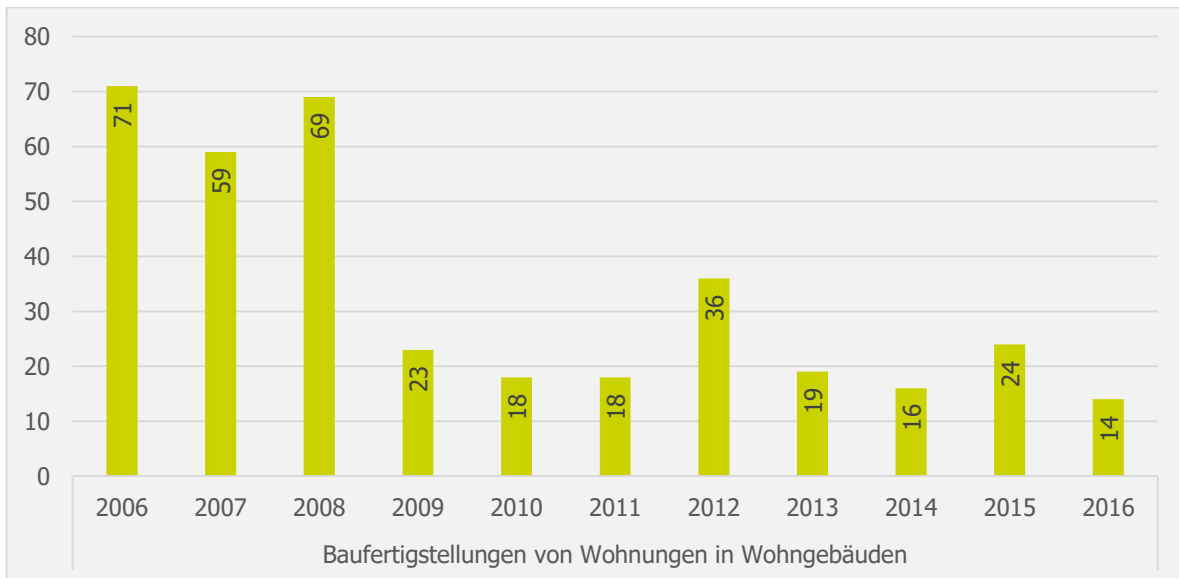


Abbildung 17: Entwicklung der Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden (HSL; eigene Darstellung)

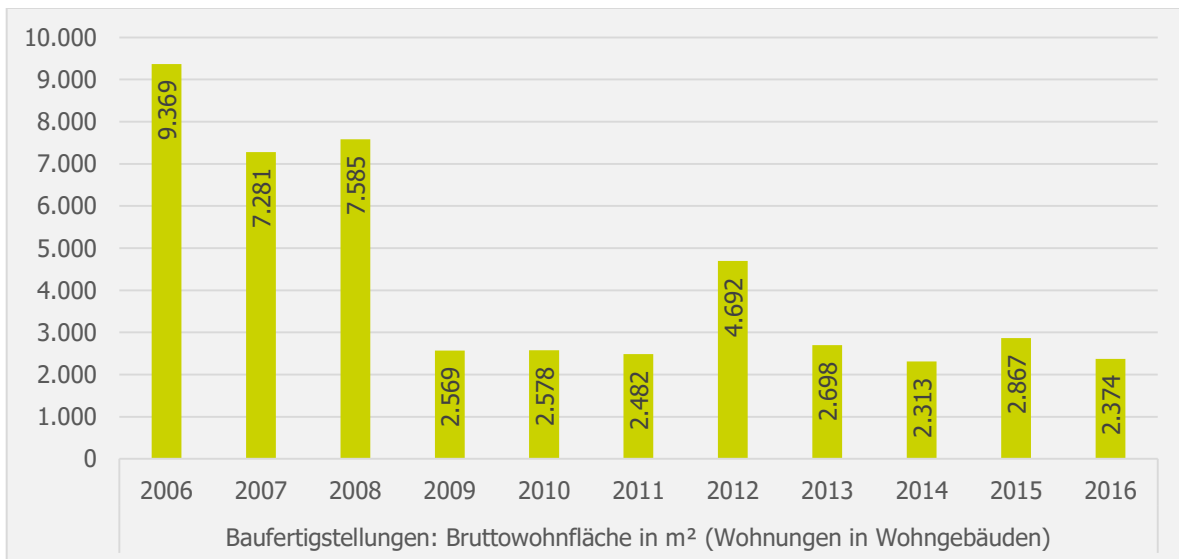


Abbildung 18: Entwicklung der fertiggestellten Bruttowohnfläche in Wohngebäuden (HSL; eigene Darstellung)

## Zusammenfassung:

- Der verfügbare Wohnraum in Schöneck konnte in den vergangenen zehn Jahren kontinuierlich ausgebaut werden.
- Die Anzahl der jährlichen Baufertigstellungen in Wohngebäuden in den Jahren 2006 bis 2016 beträgt im Durchschnitt 33 Wohnungen bei rund 4.255 m<sup>2</sup> neu errichteter Wohnfläche pro Jahr.
- Die Zahl der in den letzten Jahren (2013 bis 2016) geschaffenen Wohnungen bleibt unter dem Bedarf, der sich aus dem Bevölkerungswachstum in der gleichen Zeit ergibt.
- Die 2016 verfügbare Wohnfläche pro Einwohner liegt mit rund 50,0 m<sup>2</sup>/EW deutlich über dem Durchschnitt im Main-Kinzig-Kreis und dem Land Hessen.

## 3.4 Fazit der Strukturdatenanalyse

Die Erkenntnisse aus der Strukturdatenanalyse können wie folgt zusammengefasst werden:

- Schöneck ist ein attraktiver Wohnort mit einem positiven Wanderungssaldo. Durch Zuwanderung hat die Gemeinde seit 2006 und insbesondere auch in der Betrachtung der Jahre von 2013 bis 2016 deutlich an Bevölkerung zugelegt.
- Die Prognose der Hessen Agentur sagt ein weiteres Bevölkerungswachstum von +5,1% bis 2030 voraus. Je nach Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgrößen bedeutet dies, dass Schöneck bis zum Jahre 2030 einen Zuwachs im Spektrum von rund 290 Haushalten (bei gleichbleibender Haushaltsgröße von 2,2 Personen pro Haushalt) bis zu rund 580 Haushalten (bei Verkleinerung der Haushalte gemäß Bundestrend auf durchschnittlich 2,1 Personen pro Haushalt) zu erwarten hat.
- Der Schwerpunkt des Wachstums wird dabei in den kommenden Jahren bis zum Jahr 2020 liegen.
- Diese zusätzlichen Haushalte brauchen Wohnraum, zumal bereits jetzt ein Wohnungsdefizit besteht. In Schöneck werden zwar kontinuierlich Wohnungen geschaffen, aber für das anstehende Wachstum der nächsten Jahre und die damit einhergehende Wohnraumnachfrage ist es notwendig, Möglichkeiten zum Wohnungsbau in größerem Maßstab zu schaffen.
- Im Rahmen dieses Wohnungsbaus sollte auch auf die Herausforderungen reagiert werden, die sich aus den Verschiebungen der Altersstruktur durch den demographischen Wandel ergeben. Dabei sollten einerseits Bedarfe der immer stärker werdenden Bevölkerungsgruppe älterer Menschen berücksichtigt werden. Andererseits sollten aber auch Angebote geschaffen werden, um die rückläufige Altersklasse der Familienphase in Schöneck zu stärken, etwa durch eine weitere Förderung und Betonung der Standortvorteile gegenüber den nahegelegenen Oberzentren.

## 4. Wohnungsmarktanalyse

Schöneck liegt im Geltungsbereich des Mietspiegels, der vom Mieterbund Hanau e.V., Haus & Grund Hanau e.V., Haus & Grund Großauheim e.V. am 01.07.2017 für Hanau, Bruchköbel, Erlensee, Großkrotzenburg, Schöneck, Langenselbold, Rodenbach und Nidderau beschlossen wurde. Der Mietspiegel ist gültig bis zum 31.07.2019. Für nichtpreisgebundene Wohnungen in Gebäuden, die ab 2006 errichtet wurden, weist er folgende Durchschnittswerte der Nettomiete aus:

- Wohnungsgröße über 105 qm: 6,65 €
- Wohnungsgröße 85 - 105 qm: 7,20 €
- Wohnungsgröße 65 - 85 qm: 7,80 €
- Wohnungsgröße 45 - 65 qm: 8,20 €
- Wohnungsgröße 25 - 45 qm: 8,60 €

Der Mietspiegel gibt Auskunft über die ortsübliche durchschnittliche Vergleichsmiete, berücksichtigt wurden dabei Mieten, die in den letzten vier Jahren neu vereinbart oder geändert worden sind. Durch die Berücksichtigung auch von geänderten Mieten und vor allem durch den umfassenden Geltungsbereich, der sich über sehr unterschiedliche Städte und Gemeinden erstreckt, kann jedoch das Marktgeschehen in Schöneck über diesen Mietpreisspiegel nur schlecht abgebildet werden.

Um das Marktgeschehen besser abzubilden, werden die durchschnittlichen Miet- und Kaufpreise aus dem Maklernetzwerk Immobilienscout 24 GmbH auf Grundlage tatsächlich realisierter Vermietungs- bzw. Kaufpreisabschlüsse auf dem freien Immobilienmarkt ermittelt. Hierbei ist zu unterscheiden zwischen

- a) dem durchschnittlichen Mietpreis von Neuvermietungen im Bestand<sup>11</sup> über das Jahr gerechnet,
- b) dem aktuellen Mietpreis von Neuvermietungen im Bestand bzw. im Neubau im jeweiligen Quartal und
- c) dem aktuellen Angebotsmietpreis zum jeweiligen Stichtag.

Es können sich ggfs. abweichende Durchschnittswerte ergeben, wenn das lokale Wohnungsmarktgeschehen durch andere Wohnungsteilmärkte maßgeblich mitbeeinflusst wird, die nicht über diese Immobilienmarktplattform abgebildet werden. Beispielsweise können Neuvermietungen von öffentlichen oder kommunalen Wohnungsbaugesellschaften tendenziell dämpfend auf die lokalen Mietpreise einwirken. Aufgrund der hohen Marktdurchsetzung

---

<sup>11</sup> Zum Bestand zählen alle vor 2013 fertiggestellten Objekte. Nach 2013 fertiggestellte Objekte werden als Neubau erfasst.

des Portals Immobilienscout 24 können die hier dargestellten Werte jedoch als belastbare Indikatoren für das allgemeine Preisniveau und aktuelle Preistrends herangezogen werden.

## 4.1 Vermietungsmarktanalyse

Die Mietpreisentwicklung spiegelt die allgemein angespannte Lage in Südhessen wider. Der durchschnittliche Mietpreis für Neuvermietungen im Bestand liegt mit 7,98 €/m<sup>2</sup> im ersten Quartal 2018 über dem im Main-Kinzig-Kreis (7,46 €/m<sup>2</sup>), allerdings deutlich unter dem im Kern des Rhein-Main-Gebiets (z.B. Zentrum Frankfurt 12,27 €/m<sup>2</sup>) (Abbildung 19). Zudem war zwischen 2007 und 2018 ein deutlicher Mietpreisanstieg um +26 % zu verzeichnen, der sich etwa im Durchschnitt des Landkreises bewegt. Der Mietpreisanstieg konzentrierte sich im Besonderen auf die letzten Jahre (Abbildung 20).

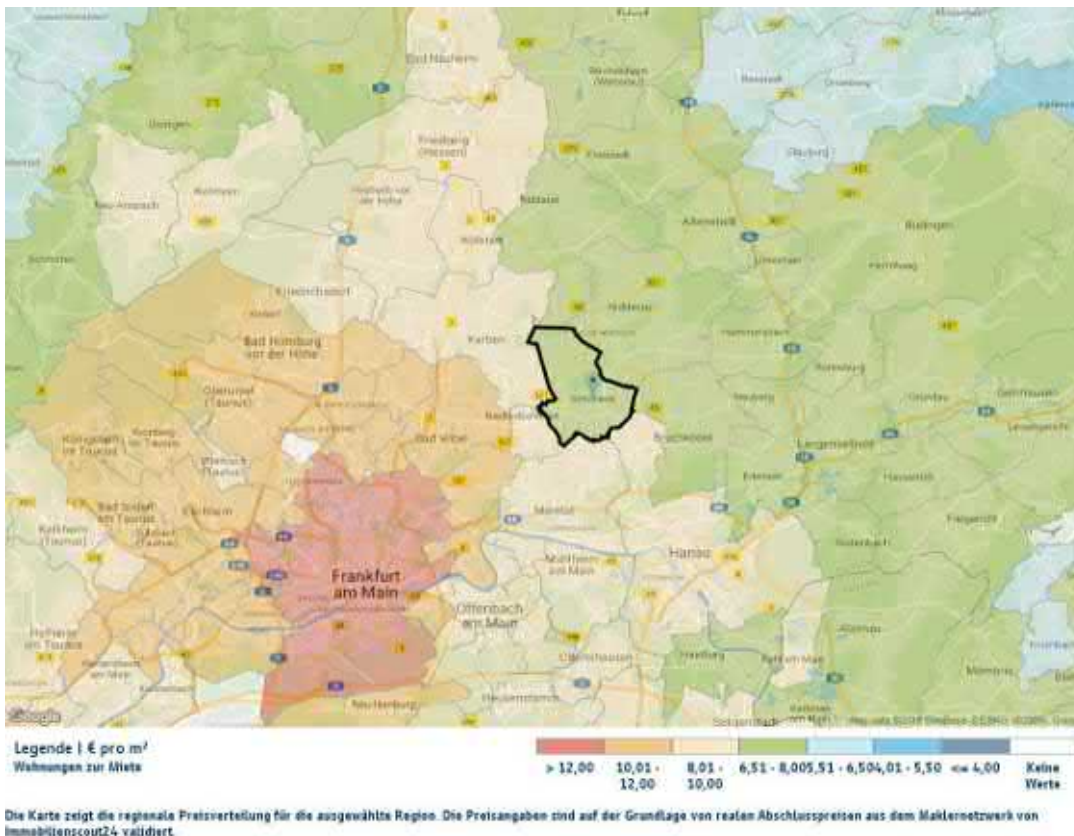


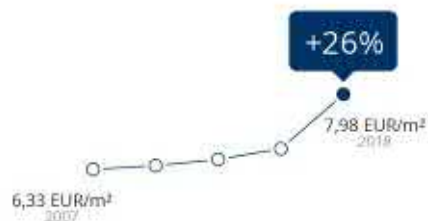
Abbildung 19: Übersicht Vermietungsmarkt (Immobilienscout24 GmbH)

Es zeigt sich auch, dass der Anstieg der Mietpreise weiter fortschreitet: Der Mietpreis für Neuvermietungen von 7,98 €/m<sup>2</sup> im ersten Quartal 2018 liegt bereits deutlich über dem entsprechenden Durchschnittsmietpreis für das Jahr 2017 (7,75 €/m<sup>2</sup>). Dies und deutlich höhere Mieten bei Vermietungen von Neubauobjekten (9,96 €/m<sup>2</sup> im 1. Quartal 2018, Abbildung 21)

# MARKTANALYSE

deuten darauf hin, dass sich die Entwicklung von steigenden Mieten und einer damit einhergehenden Verknappung von preisgünstigem Wohnraum verstärken könnte.

**Preisentwicklung der letzten Jahre**  
für Wohnungen zur Miete  
in Schöneck



Quelle: ImmobilienScout24; 1. Quartal 2018

**Abbildung 20: Mietpreisentwicklung bei Neuvermietungen im Bestand 2007 – 2018 (ImmobilienScout24 GmbH)**

**Immobilienpreise für Ihre Region**

Preis/m² für Wohnungen zur Miete  
in Schöneck



Quelle: ImmobilienScout24; 1. Quartal 2018

**Abbildung 21: Mietpreis bei Neuvermietungen im Neubau und Bestand im 1. Quartal 2018 (ImmobilienScout24 GmbH)**

Ein Blick auf die Angebotslage (Stichtag: 13. Juni 2018) zeigt, dass der Angebotsmietpreis bei 14 Angeboten für Wohnungen und 2 Angeboten für Häuser mit 8,41 €/m² sogar noch höher liegt. Es zeigt sich bei den Wohnungen ein nach Wohnflächen relativ ausgeglichenes Angebot, wobei insgesamt 6 Wohnungen Wohnflächen über 100 m² aufweisen. Die zwei angebotenen Häuser weisen beide eine sehr große Wohnfläche auf. Das Preisspektrum für die Gesamtkaltmiete bei Wohnungen bewegt sich bei 430 bis 990 Euro, für die Häuser wird eine monatliche Kaltmiete von ca. 1.500 € (Tabelle 3) erzielt.

| Baujahr | Zimmer | Wohnfläche (m²) | Preis (€/m²) | Preis (€) | Detailtyp          |
|---------|--------|-----------------|--------------|-----------|--------------------|
| 1969    | 1      | 39              | 11,54        | 450       | Souterrain         |
| 2015    | 1      | 58              | 9,42         | 550       | Apartment          |
|         | 2      | 55              | 7,82         | 430       | Wohnung            |
|         | 2      | 55              | 9,64         | 530       | Wohnung            |
|         | 2      | 56              | 8,21         | 460       | Wohnung            |
|         | 2      | 70              | 7,14         | 500       | Apartment          |
| 1968    | 2,5    | 71              | 8,45         | 600       | Apartment          |
| 1974    | 3      | 78              | 12,18        | 950       | Wohnung            |
|         | 3      | 100             | 8,00         | 800       | Sonstige           |
|         | 4      | 105             | 9,43         | 990       | Wohnung            |
| 1968    | 4      | 115             | 8,26         | 950       | Maisonette         |
| 2003    | 4      | 125             | 6,80         | 850       | Dachgeschoss       |
| 1972    | 4      | 126             | 6,94         | 875       | Wohnung            |
| 1973    | 4,5    | 125             | 7,60         | 950       | Erdgeschosswohnung |

# MARKTANALYSE

|      |            |              |             |            |                  |
|------|------------|--------------|-------------|------------|------------------|
|      | 7          | 230          | 6,52        | 1500       | Haus             |
| 1967 | 7          | 225          | 6,58        | 1480       | Doppelhaushälfte |
| Ø    | <b>3,3</b> | <b>102,1</b> | <b>8,41</b> | <b>804</b> |                  |

Tabelle 3: Übersicht über Mietangebote für Wohnungen und Häuser zum Stichtag 13.06.2018 (ImmobilienScout24 GmbH; eigene Darstellung)

## 4.2 Käufermarktanalyse

Im ersten Quartal 2018 liegt das Kaufpreisniveau für Wohnungen im Bestand mit 2.170 €/m<sup>2</sup> über den im Osten benachbarten Kommunen, allerdings unter den im Westen angrenzenden zentraler gelegenen Kommunen des Rhein-Main-Gebiet (Abbildung 22). Mit +65 % in den letzten 10 Jahren haben die Kaufpreise deutlich zugelegt. Ein Wert, der über dem Durchschnitt des Landkreises liegt.

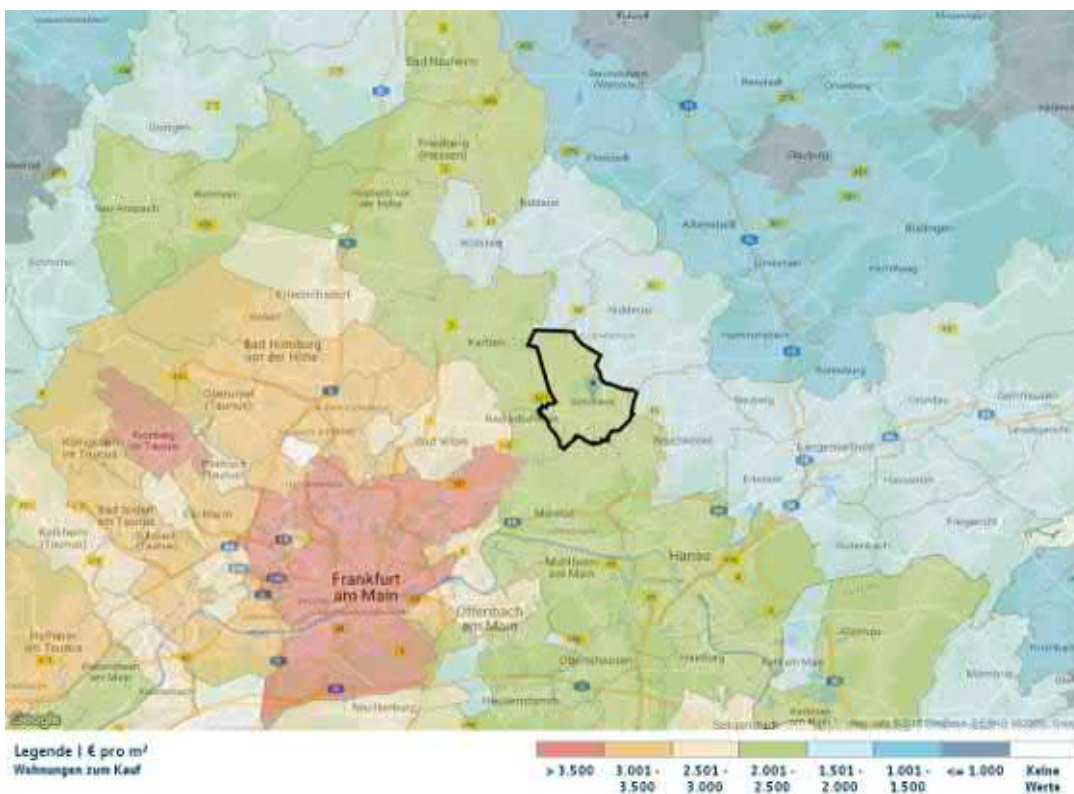


Abbildung 22: Marktübersicht Kaufangebote Wohnungen (Eigene Darstellung, ImmobilienScout24 GmbH)

# MARKTANALYSE

Der Kaufpreisanstieg konzentrierte sich dabei auf die letzten Jahre seit 2012 (Abbildung 23). Im Vergleich zu 2017 erhöhte sich der Preis um 141 €/m<sup>2</sup> (2017: 2.039 €/m<sup>2</sup>). Objekte im Neubau erzielen im Mittel einen Verkaufspreis von 3.399 €/m<sup>2</sup> (Abbildung 24). Dieser Wert liegt sehr deutlich über dem Bestandsniveau und lässt weitere erhebliche Kaufpreisanstiege vermuten.



Abbildung 23: Kaufpreisentwicklung Wohnungen 2007 - 2018 (ImmobilienScout 24 GmbH)



Abbildung 24: Kaufpreise Wohnungen im Neubau und Bestand 1. Quartal (ImmobilienScout24 GmbH)

Eine ähnliche Entwicklung lässt sich auch für den Kaufpreis für Häuser feststellen. Hier wird im ersten Quartal 2018 für den Kauf von Häusern im Bestand ein durchschnittlicher Preis von 3.013 €/m<sup>2</sup> erzielt. Für Häuser im Neubau beträgt der durchschnittliche Kaufpreis 3.498 €/m<sup>2</sup>, für projektierte Häuser 3.549 €/m<sup>2</sup> (Abbildung 26). Allerdings ist die Dynamik der Preissteigerung mit +50 % seit 2017 bei den Häusern deutlich niedriger als bei den Eigentumswohnungen (Abbildung 25).



Abbildung 25: Kaufpreisentwicklung Häuser 2007 - 2018 (ImmobilienScout 24 GmbH)



Abbildung 26: Kaufpreise Häuser im Neubau und Bestand 1. Quartal (ImmobilienScout24 GmbH)



## MARKTANALYSE

Die deutlichen Preisanstiege für den Kauf von Wohnungen und Häusern lassen sich auch in der aktuellen Angebotslage (Stichtag: 13. Juni 2018) ablesen - nur eine angebotene Wohnung liegt unter dem Niveau von 2007 (1.312 €/m<sup>2</sup>). Von zehn Angeboten für Wohnungen liegen insgesamt drei Angebote bei einem Quadratmeterpreis von unter 2.000 €/m<sup>2</sup>, sechs Angebote in einem Bereich von 2.000 bis 3.000 €/m<sup>2</sup> und ein Angebot bei 5.000 €/m<sup>2</sup>. Der durchschnittliche Angebotskaufpreis liegt mit 2.365 €/m<sup>2</sup> etwas höher als der Bestandskaufpreis im ersten Quartal 2018. Gemessen an der Wohnungsgröße sind die Angebote relativ gleichmäßig auf unterschiedliche Größenklassen verteilt (Tabelle 4).

Etwas mehr Angebote gibt es auf dem Häusermarkt. 18 Häuser stehen in Schöneck am Stichtag zum Angebot, der durchschnittliche Kaufpreis beträgt 2.394 €/m<sup>2</sup>. Auffällig ist, dass der Angebotsspiegel zum Stichtag nur gebrauchte Immobilien ausweist.

Dies deutet darauf hin, dass es aktuell im Kaufsektor keinen ausgeprägten Handel mit Neubauten gibt.

| Baujahr | Zimmer     | Wohnfläche (m <sup>2</sup> ) | Preis (€/m <sup>2</sup> ) | Preis (€)     | Detailtyp          |
|---------|------------|------------------------------|---------------------------|---------------|--------------------|
|         | 1          | 80                           | 5000                      | 400000        | Wohnung            |
| 1970    | 2          | 52                           | 1576,92                   | 86000         | Wohnung            |
| 1994    | 2          | 60                           | 2083,33                   | 125000        | Erdgeschosswohnung |
| 1973    | 2          | 61                           | 2278,69                   | 139000        | Wohnung            |
| 1997    | 2          | 95                           | 1884,21                   | 179000        | Apartment          |
| 1994    | 3          | 61                           | 2868,85                   | 175000        | Dachgeschoss       |
| 1972    | 3          | 78                           | 2243,59                   | 199500        | Wohnung            |
| 1994    | 3          | 86                           | 2255,81                   | 194000        | Apartment          |
| 1996    | 3          | 160                          | 1243,75                   | 199999        | Wohnung            |
| 1994    | 4          | 104                          | 2211,54                   | 230000        | Sonstige           |
| Ø       | <b>2,5</b> | <b>83,7</b>                  | <b>2364,67</b>            | <b>192750</b> | <b>Wohnungen</b>   |
| 1989    | 4          | 120                          | 3075                      | 369000        | Haus               |
| 1836    | 4          | 137                          | 2372,26                   | 325000        | Wohnimmobilie      |
| 1900    | 5          | 100                          | 1990                      | 199000        | Einfamilienhaus    |
| 1989    | 5          | 110                          | 3445,45                   | 379000        | Haus               |
| 1900    | 5          | 132                          | 2265,15                   | 299000        | Haus               |
| 1926    | 5          | 143                          | 2440,56                   | 349000        | Einfamilienhaus    |
| 1974    | 5          | 149                          | 2677,85                   | 399000        | Reiheneckhaus      |
| 1974    | 5          | 150                          | 2793,33                   | 419000        | Doppelhaushälfte   |
| 1920    | 5          | 162                          | 1228,4                    | 199000        | Haus               |
| 1963    | 6          | 138                          | 2742,75                   | 378500        | Einfamilienhaus    |
| 1999    | 6          | 145                          | 2413,79                   | 350000        | Haus               |
| 2001    | 6          | 176                          | 2835,23                   | 499000        | Haus               |

|      |            |              |                |               |                  |
|------|------------|--------------|----------------|---------------|------------------|
| 1969 | 6          | 180          | 1100           | 198000        | Haus             |
| 1974 | 7          | 192          | 2552,08        | 490000        | Mehrfamilienhaus |
| 1977 | 9          | 293          | 2466,83        | 725000        | Mehrfamilienhaus |
| 1969 | 10         | 240          | 2408,33        | 578000        | Haus             |
| 1991 | 10         | 300          | 2450           | 735000        | Haus             |
| 1969 |            | 180          | 1833,33        | 330000        | Haus             |
| Ø    | <b>6,1</b> | <b>169,3</b> | <b>2393,91</b> | <b>401139</b> | <b>Häuser</b>    |

Tabelle 4: Übersicht Kaufangebote zum Stichtag 13.06.2018 (ImmobilienScout24 GmbH; eigene Darstellung)

### Aus der Marktanalyse lassen sich folgende Schlüsse ziehen:

- Wie in der gesamten Region sind auch in Schöneck, sowohl hinsichtlich der Kauf- als auch der Mietpreise in den letzten Jahren deutliche Preisanstiege zu verzeichnen, deren Ende nicht abzusehen ist. Diese weisen auf einen zunehmend angespannten Markt hin.
- Der durchschnittliche Mietpreis bei Neuvermietungen von Wohnungen im Bestand lag im ersten Quartal 2018 bei 7,98 €/m<sup>2</sup> und damit über dem Niveau im Main-Kinzig-Kreis. Kein einziges Vermietungsangebot am Stichtag lag unter 6,50 €/m<sup>2</sup>.
- Die Kaufpreise steigen noch deutlicher an als die Mietpreise. Der Markt für Wohnimmobilien zeigt sich insgesamt angespannt.
- Der freie Wohnungs- und Immobilienmarkt ist auf Haushalte mit mindestens mittlerem Einkommen ausgerichtet.
- Die Entwicklung deutet auf eine Verknappung des Wohnraums hin, der auch für Haushalte mit niedrigem Einkommen bezahlbar ist.
- Die Analyse des Käufermarktes deutet darauf hin, dass in diesem Segment kaum Neubauten angeboten werden.

## 4.3 Wohn-Zielgruppen und Wohnraumbedarf

In der Zusammenschau der Ergebnisse aus der Strukturdatenanalyse (demografische Entwicklung) und der Wohnungsmarktanalyse (Wohnungsangebote) ergibt sich zunächst einmal der Bedarf nach Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Die Mietpreis- und Kaufpreissteigerungen der vergangenen Jahre verteuern das Wohnen in Schöneck und erschweren für den Kreis der Bezieher geringer Einkommen zunehmend den Zugang zu adäquatem Wohnraum. Dies wird im folgenden Kapitel 5 konkretisiert.

Bei einer Entwicklung der Baugebiete in Schöneck sollten jedoch gleich aus mehreren Gründen auch Wohnungen bzw. Wohnhäuser entstehen, die zu normalen Marktpreisen angeboten werden: Zunächst besteht perspektivisch auch ein Defizit an solchen Wohnungen und Häusern. Zudem ist es nicht empfehlenswert, in entsprechend großen Gebieten ausschließlich preisgünstige Wohnungen zu schaffen. Im Sinne einer sozialen Mischung sollten vielmehr auch Wohnungen für einkommensstarke Haushalte angeboten werden. Schließlich ist es für die Finanzierung der Baugebietsentwicklungen relevant, dass ein Teil der entstehenden Grundstücke bzw. Wohnungen zu Marktpreisen veräußert bzw. vermietet wird.

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 Bevölkerung und Veränderungen der Haushaltsstrukturen werden sich die Angebote an Wohnformen vor allem an sich verändernden Wohnpräferenzen orientieren müssen<sup>12</sup>. Dabei gilt es zu beachten, dass „neben dem rein quantitativen Mehrbedarf (...) auch noch tiefgreifende Veränderungen der qualitativen Wohnungsnachfrage zu erwarten sind.“<sup>13</sup> Darüber hinaus beeinflusst der Aspekt der Eigentumsbildung unter den gegenwärtig günstigen Rahmenbedingungen (gute Arbeitsmarktlage, niedrige Bauzinsen) die Nachfragesituation nach selbstgenutztem Wohnraum.

Die geschilderten Trends in der Altersstruktur der Bevölkerung Schönecks (u.a. Rückgang der Einwohner in der Altersklasse der sogenannten „Familienphase“ von 30 bis unter 50 Jahren, Anstieg der Bevölkerung in allen Altersklassen über 50 Jahren) korrespondieren dabei mit Trends, die für die Ausdifferenzierung der Haushaltstypen bis 2040 prognostiziert werden: Für den Main-Kinzig-Kreis (wie für Südhessen allgemein) wird hier von

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

---

<sup>12</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>13</sup> Vache & Rodenfels (2017), S.9

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 auch im Main-Kinzig-Kreis

- 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.

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

- Die Altersklasse der Arrivierten ist die zahlenmäßig am stärksten wachsende Bevölkerungsgruppe in Schöneck. Diese Altersklasse 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.
- Großer Wohnraumbedarf ist für jegliche Formen des altersgerechten Wohnens zu erwarten. Die im Beobachtungszeitraum 2006 bis 2016 festgestellten Zuwachsraten der Altersklassen ab 65 Jahre 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 Wohnzielgruppe der „Starterhaushalte“ fragt anteilig ein kleineres Wohnungsmarktsegment nach. Allerdings stellen die jungen Menschen zwischen 20 und 30 Jahren das demografische Fundament einer zukünftigen positiven Kommunalentwicklung dar, ohne dass hierfür erkennbar nach Anzahl und Größe passende Wohnformen (geringere Kaufkraft, kleinere Wohneinheiten, Studio- Apartmentwohnungen) im Angebot vorzufinden wären.
- Es bedarf aber auch weiterhin der Angebote für Haushalte in der Familien(gründungs)-Phase, da selbst bei Bevölkerungsrückgang in den mittleren Altersklassen (30 bis 49 Jahre, -18,9%) weiterhin ein großes Nachfragepotenzial gegeben sein wird. Entsprechende Angebote könnten diese Altersklasse in der Familienphase in Schöneck stärken und Zuwachspotenziale z.B. aus den umliegenden Oberzentren ausschöpfen.
- Die Schaffung des perspektivisch notwendigen Wohnraums in Schöneck erfordert wohnungsbaupolitische Maßnahmen, die sowohl die Wohnraumpotenziale im vorhandenen Gebäudebestand als auch die Potenziale in der Siedlungsflächenentwicklung befördern.

- Nach Aussage der Gemeindeverwaltung sind in Schöneck außerhalb der drei zu prüfenden Zuwachsflächen keine weiteren Wohnbaugebiete in Entwicklung. Der Innenbereich ist ausgeschöpft, es gibt allerdings noch keine abschließende Untersuchung hierzu.
- Es gibt bereits ein Altenhilfezentrum mit Angeboten zum betreuten Wohnen in Büdesheim, dies ist allerdings belegt, insofern könnten ggf. weitere Angebote geschaffen werden.
- Die Entwicklung der Siedlungszuwachsflächen gemäß RegFNP bietet eine zeitnahe Perspektive, um einen Beitrag zur Deckung der zu erwartenden Wohnraumbedarfe unter besonderer Berücksichtigung der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum leisten zu können.

Die in Kapitel 6 folgende Standortanalyse und das Bebauungsmodell 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 in Schöneck

Sowohl die Wohnungsmarktanalyse als auch die Bevölkerungsprognose für Schöneck 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.

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“.

Schöneck möchte mit der Entwicklung der Siedlungszuwachsflächen einen Beitrag zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum auf ihrem Gemeindegebiet leisten. Da – zum gegenwärtigen Zeitpunkt – eine politische Vorgabe (Beschlussfassung) oder Definition zur Höhe bezahlbarer Wohnraummiets fehlt, wird im Rahmen dieser Machbarkeitsstudie schrittweise eine eigene Definition entwickelt, die in der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ihre Anwendung findet.

Eine erste Herangehensweise besteht in der Betrachtung der aktuellen Mietpreise, um daraus Mietansätze für bezahlbares Wohnen abzuleiten. Als allgemein anerkannter Ansatz, um von der Marktmiete auf die preisgünstige Miete zu schließen, gilt die Orientierung an der sozialen Wohnraumförderung gemäß Wohnraumförderungsrichtlinie des Landes Hessen. Die seit 2018 gültige Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung sieht vor, dass beim Einsatz von Fördermitteln für den Bau von Mietwohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen die Miete bei der erstmaligen Vermietung nicht höher sein darf als die ortsübliche Vergleichsmiete abzüglich -20 %.<sup>14</sup> Gemäß dem vorliegenden Mietpreisspiegel würde sich dabei ein maximaler Mietpreis von 6,56 €/m<sup>2</sup> für kleinere Wohnungen (45 - 65 qm), von 6,24 €/m<sup>2</sup> für mittlere Wohnungen (65 - 85 qm) und 5,76 €/m<sup>2</sup> für größere Wohnungen (85 - 105 qm) ableiten. Eine ähnliche Zahl ergibt sich, wenn man den aktuellen Mietpreis für Neuvermietung von Wohnungen im Bestand aus der Wohnungsmarktanalyse (Kapitel 4) heranzieht. Dieser beträgt im ersten Quartal 2018 durchschnittlich

---

<sup>14</sup> Neben den Regelungen zur Mietpreishöhe gehen mit der sozialen Wohnraumförderung eine ganze Reihe weiterer Regulierungen einher, die den Kreis derer bestimmen, die geförderten „bezahlbaren Wohnraum“ in Anspruch nehmen können.

## BEZAHLBARER WOHNRAUM

7,98 €/m<sup>2</sup> aus. Nimmt man diesen als Bezugsgröße, so würde sich als Mietpreis von 20 % unter dieser Durchschnittsmiete ein Betrag von 6,38 €/m<sup>2</sup> ergeben.

Umgekehrt kann sich dem Mietpreis für bezahlbaren Wohnraum genähert werden, indem die Leistbarkeit für geringe Einkommensbezieher geprüft wird. In der sozialen Wohnraumförderung werden für geringe Einkommen folgende Einkommensgrenzen definiert:

- Für einen Einpersonenhaushalt max. 15.572 € (netto)
- Für einen Zweipersonenhaushalt max. 23.626 € (netto)
- Für jede weitere zum Haushalt rechnende Person 5.370 €
- Für jedes zum Haushalt rechnende Kind 650 €.

Anhand der sog. „Leistbarkeitsgrenze“<sup>15</sup> kann daraus auf den monatlich leistbaren Quadratmeterpreis geschlossen werden. Es ergeben sich für die Haushaltsgrößen bei zu Grunde liegender Regelwohnfläche nach sozialer Wohnraumförderung Mietpreise von

- 6,06 €/m<sup>2</sup> für Einpersonenhaushalte (Regelwohnfläche 45 m<sup>2</sup>)
- 6,89 €/m<sup>2</sup> für Zweipersonenhaushalte (Regelwohnfläche 60 m<sup>2</sup>)
- 7,43 €/m<sup>2</sup> für Familienhaushalte (4 Personen, davon 2 Kinder; Regelwohnfläche 84 m<sup>2</sup>).

Da in der Wirtschaftlichkeitsberechnung jedoch nicht mit nach Wohnungsgrößen gestaffelten, sondern mit einem für alle Wohnungsgrößen geltenden Mietpreis gerechnet werden soll, wird aus den drei benannten Quadratmeterpreisen ebenfalls der Durchschnitt gebildet. Es ergibt sich ein Wert von 6,79 €/m<sup>2</sup>. Dieser Mietpreis wäre somit rein rechnerisch für niedrige Einkommensbezieher leistbar.

In Gesamtwürdigung der obig beschriebenen Sachverhalte soll für die Berechnung ein Mietpreis festgelegt werden, der sich in der Spanne von 6,38 €/m<sup>2</sup> und 6,79 €/m<sup>2</sup> bewegt. Er wird daher auf 6,50 €/m<sup>2</sup> festgelegt.

Dabei ist allerdings klar, dass der Ansatz von 6,50 €/m<sup>2</sup> über den Mieten der in der sozialen Wohnraumförderung gebundenen Bestandswohnungen liegt. Hier kann hessenweit von einem Spektrum der Durchschnittsmieten zwischen 4,20 – 5,00 €/m<sup>2</sup> ausgegangen werden. Diese sind allerdings ohne eine entsprechende Förderung kaum realisierbar. In der Studie erfolgt die Prüfung der wirtschaftlichen Machbarkeit zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums über den Markt, bei der notwendigen Herleitung von Miethöhen für bezahlbaren Wohnraum können die Durchschnittsmieten aus den Altbeständen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus daher nicht angesetzt werden. Beim Einsatz von Wohnungsbaufördermitteln könnte und müsste der Mietpreis natürlich noch reduziert werden.

---

<sup>15</sup> Als leistbar gelten gemeinhin Gesamtwohnkosten (inklusive kalter und warmer Betriebskosten), die 30% des verfügbaren monatlichen Haushaltseinkommen nicht überschreiten (vgl. Holm et al. (2018) S. 14.)

## BEZAHLBARER WOHNRAUM

Neben der Mietpreishöhe spielt für den Umsetzungserfolg von „bezahlbarem Wohnraum“ auch die hierfür geschaffene Fläche bzw. die Anzahl der Wohneinheiten eine entscheidende Rolle. Wie bereits in Kapitel 4 dargestellt, sollten bei der Entwicklung der Zuwachsflächen Angebote in unterschiedlichen Mietpreis- bzw. Kaufpreissegmenten entstehen, um eine soziale Mischung zu gewährleisten. Dieser Bezug wird gemeinhin mit dem Begriff der „Sozialquote“ in Verbindung gebracht. Es wird hier für die weitere Betrachtung von dem Ziel ausgegangen, dass jeweils mindestens 30% der entstehenden Wohneinheiten in den Untersuchungsgebieten für bezahlbaren Wohnraum im o.g. Sinne vorbehalten sein sollten.



## 6. Standortanalyse

### 6.1 Untersuchungsgebiet

Das ca. 16,3 ha große Untersuchungsgebiet liegt am westlichen Rand des Ortsteiles Büdesheim der Gemeinde Schöneck (Abbildung 27). Im Osten wird das Gebiet von einer ein- bis zweigeschossigen, Wohnbebauung, bestehend aus überwiegend freistehenden Einzelhäusern, teilweise aber auch aus Doppel- und Reihenhäusern, begrenzt. Im Osten grenzt die Bundesstraße B 521 an.

Das Gebiet, wie auch die angrenzend westlich gelegenen Flächen, werden ackerbaulich genutzt.

Im Norden des Plangebietes befindet sich die ca. 6.000 m<sup>2</sup> große Fläche eines ehemaligen Gartenbaubetriebs. Das an den Rändern eingegrünte Gelände ist von einem Wohnhaus und verschiedenen Nebengebäuden bestanden und wird zum Teil als Lagerfläche genutzt.

Das Untersuchungsgebiet sich aus 46 Flurstücken zusammen, von denen 18 (überwiegend Wegegrundstücke) durch die Umgrenzung durchtrennt werden. Da nicht alle Flurstücke gänzlich innerhalb des Untersuchungsgebietes liegen, übersteigt die Summe der insgesamt betrachteten Flurstücksgrößen mit rund 20,6 ha die der tatsächlich im Untersuchungsgebiet beinhalteten anteiligen Flurstücksgrößen um rund 4,3 ha. Die Eigentümerstruktur ist heterogen: Städtische Grundstücke, private Einzeleigentümer sowie private Eigentümergemeinschaften.

Die Flurstücke innerhalb des Untersuchungsgebiets haben eine Größe von bis zu 22.320 m<sup>2</sup> (Flst. 187).

Von dem ursprünglich beantragten Untersuchungsgebiet wurde an drei Stellen abgewichen (siehe grüne Kreismarkierungen in Abbildung 28):

- Im südwestlichen Bereich des Gebiets soll gemäß dem Wunsch der Gemeinde ein Lebensmittelmarkt realisiert werden. Für die Realisierbarkeit des Marktes und die Herstellung einer sinnvollen Erschließung wurde das Gebiet nach Westen erweitert. Um keine nur einseitig anbaubare Straße zu schaffen, wurde zudem an der Erschließungsstraße für den Lebensmittelmarkt eine Erweiterung der Wohnbebauung an der westlichen Straßenseite vorgenommen.
- Zudem wurden in das Untersuchungsgebiet zwei Flächen am westlichen Gebietsrand einbezogen, die für die Regenrückhaltung sowie für ökologischen Ausgleichsmaßnahmen genutzt werden sollen.

# STANDORTANALYSE

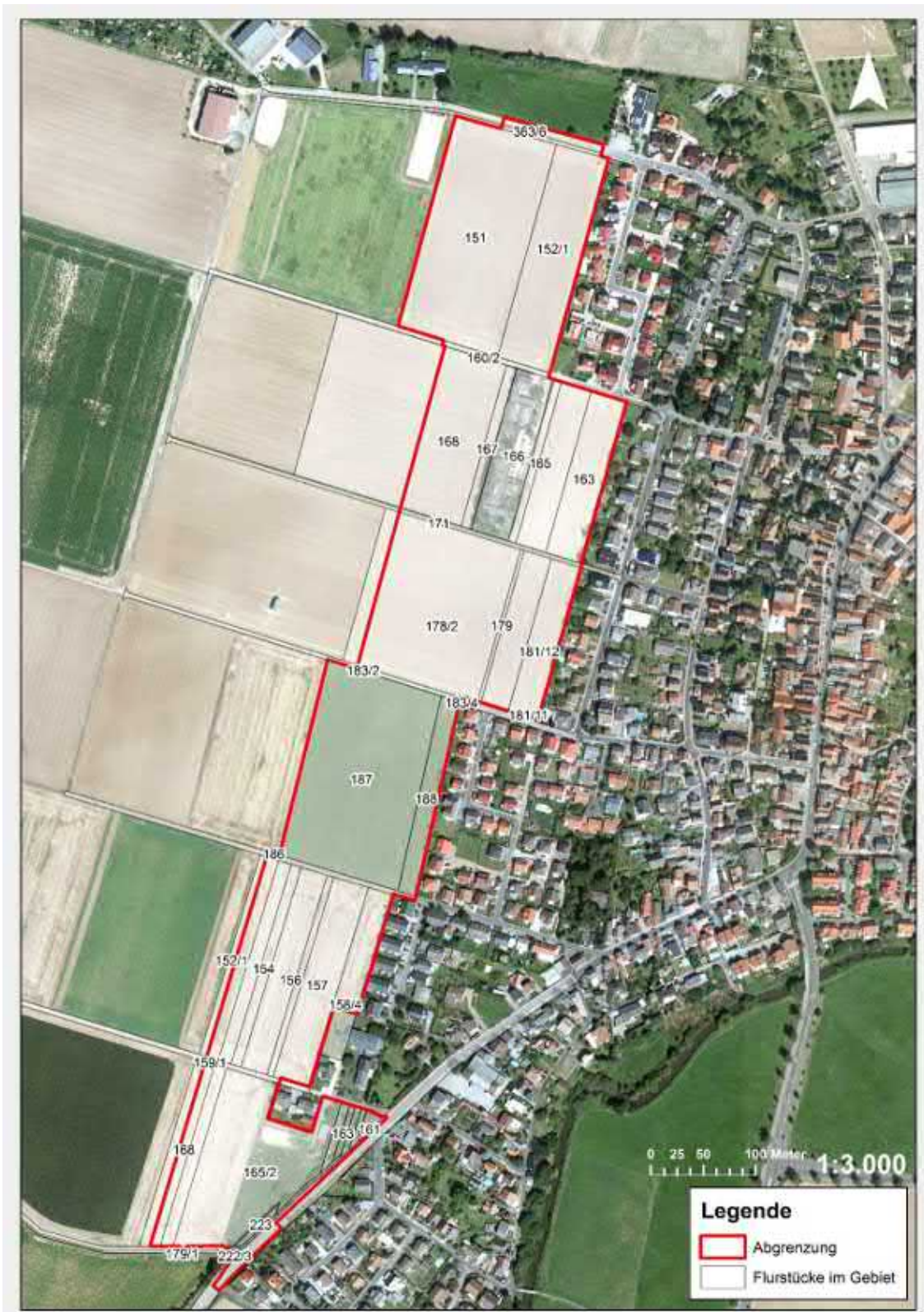


Abbildung 27: Übersicht über das Untersuchungsgebiet

# STANDORTANALYSE



Maßstab 1:5000

Abbildung 28: Ursprüngliches Untersuchungsgebiet und nicht untersuchte Flächen

## 6.2 Rechtliche und planerische Gegebenheiten

### Planungsrecht

Das Projektgebiet liegt im Geltungsbereich des Regionalen Flächennutzungsplans Frankfurt Rhein/Main 2010 und wird darin überwiegend als „Wohnbaufläche“ in Planung ausgewiesen (Abbildung 28). Der für die Realisierung eines Lebensmittelmarkts vorgesehene Bereich im Anschluss an die Vilbeler Straße (B251) ist jedoch im RegFNP mit Planstand 31.12.2017 nicht als Zuwachsfläche ausgewiesen. Im mit Antragstellung von der Gemeinde Schöneck vorgelegten Auszug des RegFNP war der für die Realisierung eines Lebensmittelmarkts vorgesehene Bereich im Anschluss an die Vilbeler Straße (B251) noch als gemischte Baufläche in Planung dargestellt. Zudem gibt es Überschreitungen im Zuge der unter 6.1. erläuterten Ausweitungen des Plangebiets.

Zur Entwicklung der drei Zuwachsflächen in Schöneck fand am 16.01.2019 ein Gespräch beim Regionalverband statt. Im Ergebnis und nach Rücksprache des Planungsverbands mit dem RP Darmstadt wurde der Gemeinde Schöneck vom Planungsverband folgendes bestätigt:

„Die vorgesehene Erweiterung geht hier ebenfalls über die bereits im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Flächen hinaus. Nach unserer Digitalisierung sind es hier 4,5 ha. Der geplante Lebensmittelmarkt im Süden des Gebiets erscheint, aufgrund der neu zu erwartenden Wohnbevölkerung, an dieser Stelle sinnvoll. Die genaue Darstellung (ob Mischgebiet oder Sondergebiet) sowie die Marktgröße muss im weiteren Verlauf noch abgestimmt werden. Ebenso, wie an dieser Stelle mit dem geforderten Flächenausgleich umgegangen werden kann.

In der Konsequenz müsste für eine entsprechende Entwicklung in Büdesheim ein Antrag auf Änderung des RPS/RegFNP 2010 gestellt werden. Zudem wäre der Flächenausgleich zu regeln. Sollte die nicht benötigte Zuwachsfläche in Kilianstädten zum Ausgleich für die vorgesehenen Überschreitungen in Oberdorfelden zurückgegeben werden, können sie nicht mehr für einen Flächenausgleich der Überschreitungen in Büdesheim eingesetzt werden. In Büdesheim wäre dann ein Antrag auf Ausnahme gemäß Punkt 3 der Richtlinie für den Flächenausgleich zu stellen.

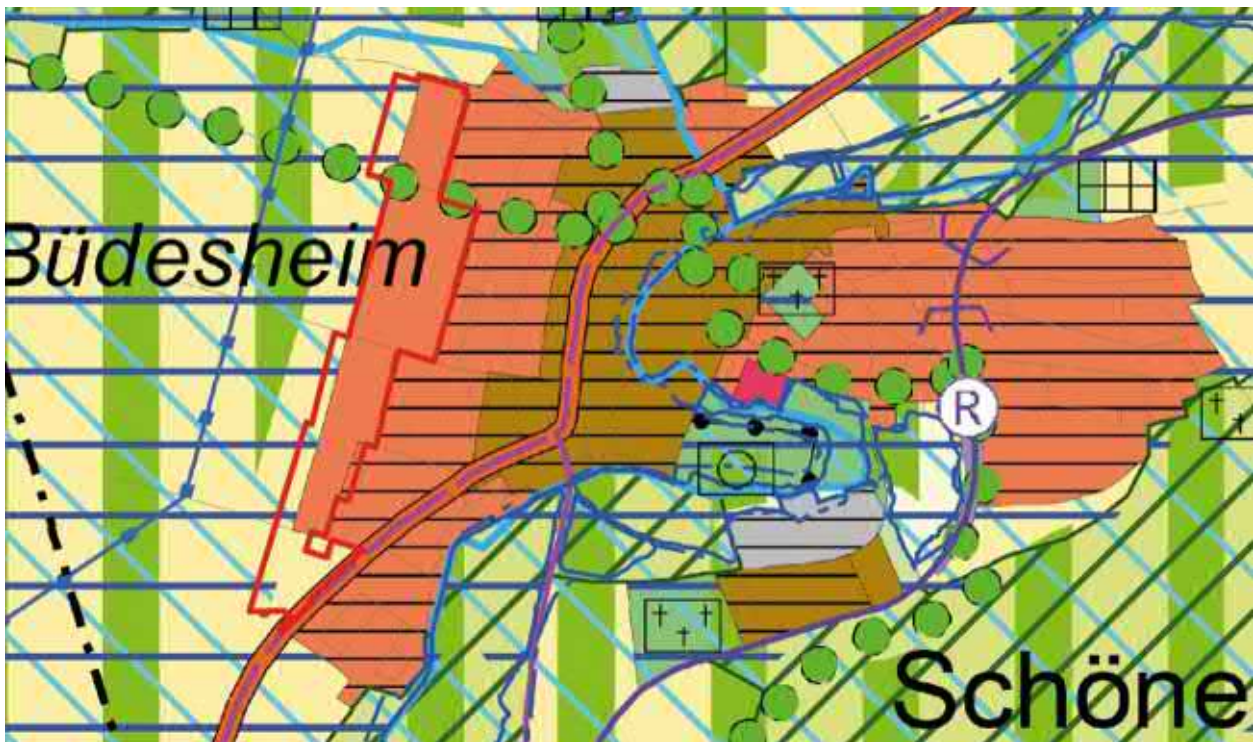


Abbildung 29: Ausschnitt Regionaler Flächennutzungsplan inkl. Lage des Untersuchungsgebiets (rot)

In der Beikarte 1 des RegFNP (Abbildung 29) wird westlich des Gebiets nachrichtlich der künftige Verlauf einer Straßen (räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt) vermerkt.

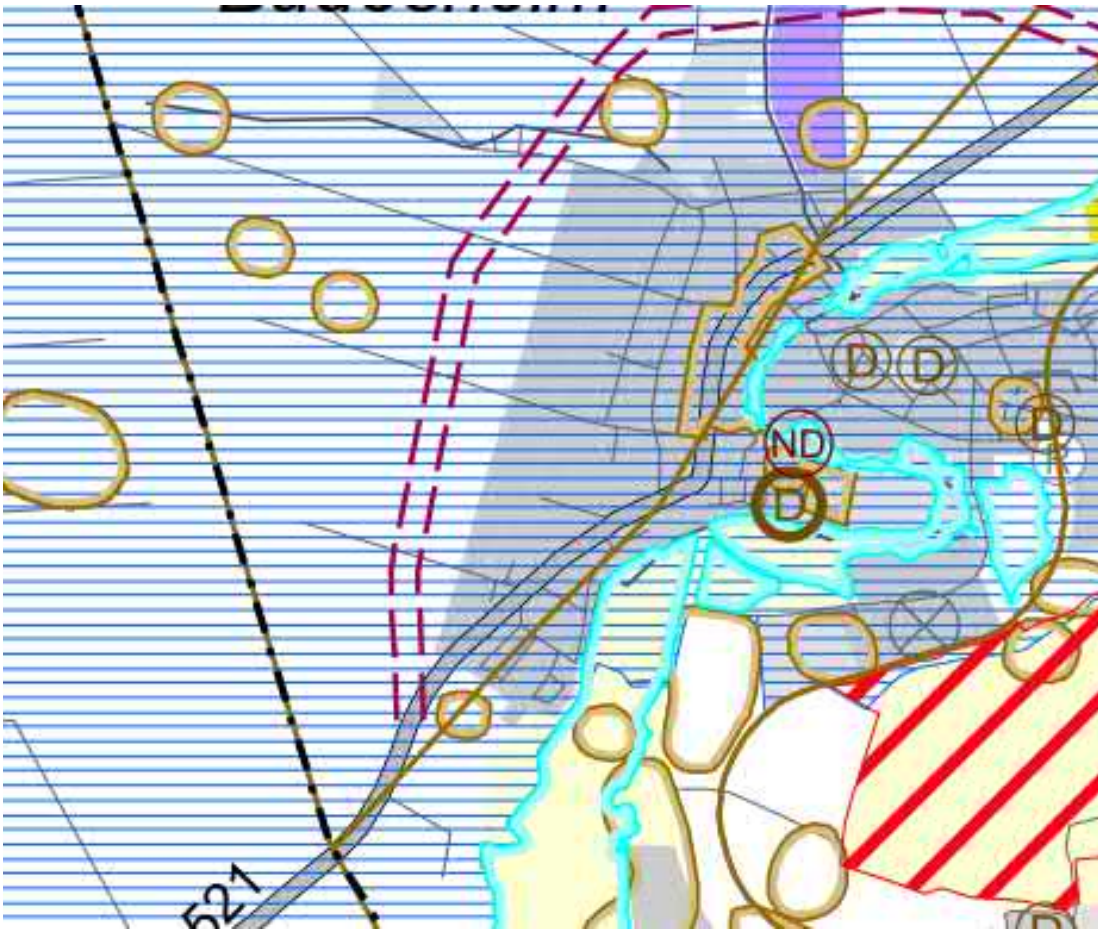


Abbildung 30: Ausschnitt Beikarte 1 des Regionalen Flächennutzungsplans

## **Grundbuch und Baulasten**

Belastungen der Grundstücke durch Grunddienstbarkeiten oder Baulasten sind der Gemeindeverwaltung nicht bekannt.

## **Altlasten**

Das Vorkommen von Altlasten ist der Gemeindeverwaltung nicht bekannt.

## **Kampfmittel**

Von der Gemeindeverwaltung wurden keine Kenntnisse über Kampfmittelverdacht übermittelt.

## **Bodendenkmalschutz**

Im gesamten Gemeindegebiet ist nach Aussage der Verwaltung mit Bandkeramikfunden zu rechnen. In der Beikarte 1 des RegFNP ist für das Gebiet jedoch kein Denkmalschutz gekennzeichnet.

## **Sonstiges Material**

### **Entwässerung**

Es liegt eine schriftliche Aussage des Ingenieurbüro Müller zur Beurteilung der hydraulischen Situation vom 05.06.2018 vor. Diese kommt zum Ergebnis:

„Zur Erschließung empfiehlt sich der Anschluss im Trennsystem. Das Schmutzwasser kann immer über einen „Stich“ an die vorhandene Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Der Anschluss Regenwasser kann über ein Regenwassersystem DN600-DN800 Bernaer Chaussee/Stahlbachstraße in ein Grabensystem, das in den Erlenbach mündet, erfolgen. Das Rohrsystem DN600 DN800 kann jedoch nur mit einer Regenwasserkompensation genutzt werden. Bei einer Gebietsgröße von 12,53 ha und einem spezifischen Abfluss von max. 10l/s\*ha wird das Rohrsystem mit rund 125 l/s belastet. Zur Kompensation ist ein Volumen von ca. 1.200 cbm erforderlich. Baukosten hierfür entstehen, je nach Ausführung, in Höhe von 500-800T€ brutto. Das Konzept ist mit genaueren Kenntnissen der Topologie zu überprüfen.“

Für die Regenwasserrückhaltung werden im Bebauungskonzept (siehe 8.) entsprechende Retentionsräume vorgesehen.

## **Höhensituation**

Das Gelände ist annähernd eben.

## **Kinderbetreuung**

Eine KiTa ist im Norden des Gebiets (Bernaer Chaussee 17) vorhanden, im Untersuchungsgebiet ist aber ein zusätzlicher Bedarf an Kindertagesplätzen abzudecken. Bei der Entwicklung des Gebiets ist daher der Bau einer weiteren, viergruppigen Einrichtung vorzusehen.

## Voraussichtliche Umweltauswirkungen

Die Daten aus der strategischen Umweltprüfung (SUP) des Regionalverbands weisen für die Entwicklung sehr erhebliche Umweltauswirkungen aus. Dabei handelt es sich überwiegend um fachlich begründete, planerisch abwägbare „Konflikte“, zu einem kleinen Teil um rechtlich begründete, in der Regel nicht überwindbare „Restriktionen“ in der erweiterten Wirkzone. Auf der Planfläche selbst bestehen keine Restriktionen. Die Umweltauswirkungen sind bei einer konkreten Baulandentwicklung zu konkretisieren und planerisch zu behandeln.

## 6.3 Bodenrichtwert

Laut der Bodenrichtwertkarte des Geoportals Hessen wird für den Untersuchungsbereich überwiegend ein Bodenrichtwert für Grünland, Ackerland, Forstwirtschaftliche Fläche bzw. Freizeigartenfläche in Höhe von 0,90 €/m<sup>2</sup> - 2,80 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen (Abbildung 33). Die benachbarten Bodenrichtwertzonen für Wohnnutzung weisen zwischen 200 €/m<sup>2</sup> und 310 €/m<sup>2</sup> aus. In der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung (Kapitel 9) wird hier ein Mittelwert von 290 €/m<sup>2</sup> zu Grunde gelegt.



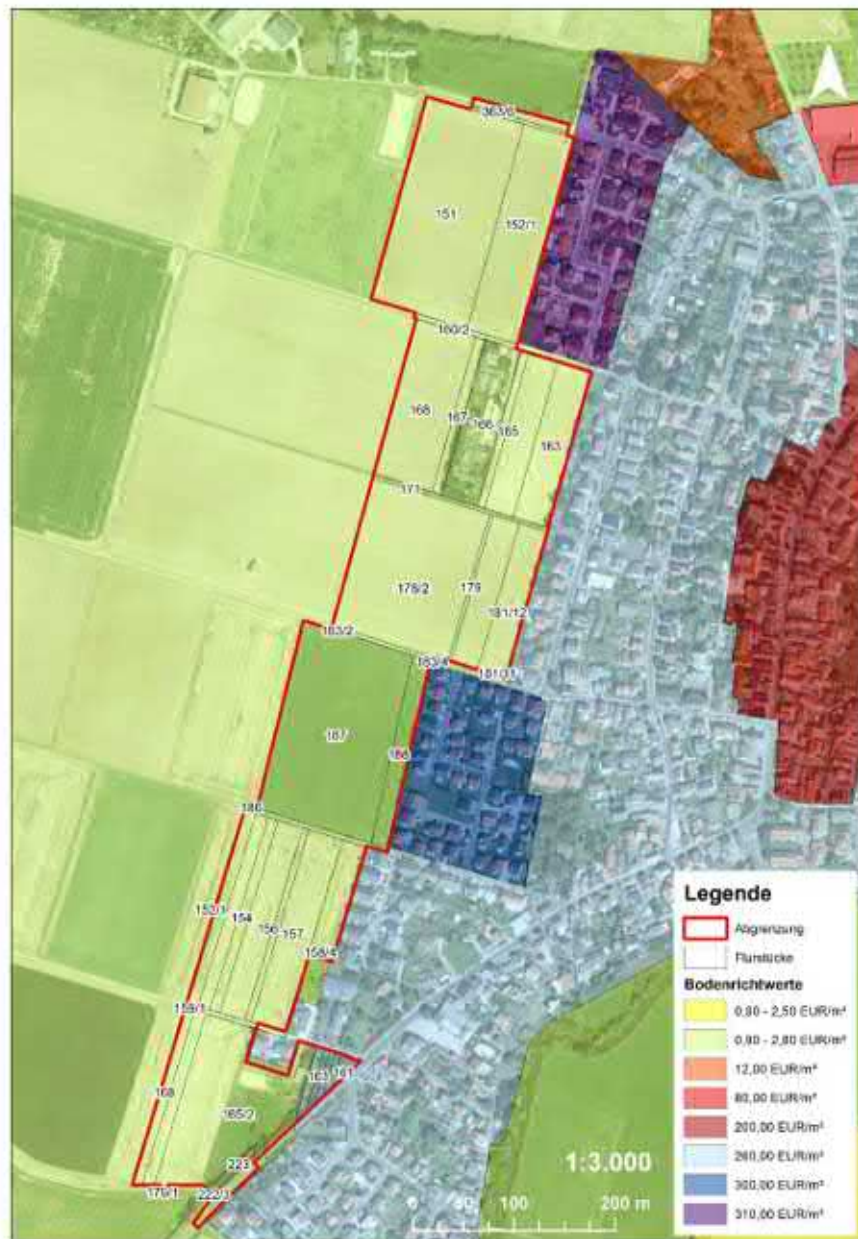


Abbildung 31: Bodenrichtwerte (Auszug aus Daten des Hessen Viewers, eigene Darstellung)

## 6.4 Flächenanalyse (Oberflächen)

Bei dem Gebiet handelt sich überwiegend um Agrarflächen, die von unbefestigten Feldwegen unterbrochen werden (Abbildung 34). Nennenswerte Gehölzstrukturen kommen vor allem im Bereich des ehemaligen Gartenbaubetriebs vor, die entsprechende Fläche beträgt hier rund 3.100 m<sup>2</sup>. Versiegelt bzw. bebaut sind rund 5.700 m<sup>2</sup> der Gebietsfläche, es handelt sich dabei ebenfalls vor allem Flächen im Bereich des ehemaligen Gartenbaubetriebs. Die

# STANDORTANALYSE

Gehölze und ein Teil der Bebauung im Bereich des ehemaligen Gartenbaubetriebs sollen bei der Entwicklung soweit möglich bzw. sinnvoll erhalten werden (siehe Kapitel 8.).





Abbildung 32: Flächen nach Nutzung

## 6.5 Eigentümerstruktur

Das Untersuchungsgebiet mit einer Gesamtfläche von rund 16,3 ha setzt sich zusammen aus 46 Flurstücken, bzw. deren Teilflächen (Abbildung 35). Ein Großteil dieser Flurstücke befindet sich im privaten Besitz, entweder von Einzelpersonen oder privaten Eigentümergemeinschaften. Nur fünf Flurstücke (mit einem Flächenanteil von rund 4.227 m<sup>2</sup>) sind in städtischem Besitz, hierbei handelt es sich um die unbefestigten Feldwege.

# STANDORTANALYSE



Abbildung 33: Eigentümerstruktur

# STÄRKEN-SCHWÄCHEN-ANALYSE

## 7. Stärken-Schwächen-Analyse

| Stärken  | Schwächen  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gute Größe, Lage und Anbindung für eine Baugebietsentwicklung</li> <li>• Entwicklung kann an vorhandene städtebauliche Struktur anschließen</li> <li>• Bereits bestehende Wohnnutzung in der Nachbarschaft, dadurch wenig Nutzungskonflikte</li> <li>• Überwiegend Ackerfläche mit relativ niedrigem ökologischem Wert</li> <li>• Wenig Versiegelung, dadurch niedriger Aufwand für Freiräumung der Fläche</li> <li>• Entwässerung im Trennsystem möglich</li> <li>• Erweiterungsmöglichkeiten für die Zukunft</li> <li>• Unproblematische Topographie</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bebauung von Siedlungsrand</li> <li>• Erschließung führt zu zusätzlichen Verkehren im benachbarten Wohngebiet</li> <li>• Größe des Gebiets macht Entwicklung in einem Zuge schwierig</li> <li>• Ehemaliger Gartenbaubetrieb erschwert Entwicklung</li> <li>• Kaum städtischer Grundbesitz</li> <li>• Ggf. Nutzungskonflikte zwischen Lebensmittelmarkt und bestehender/künftiger Wohnnutzung</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>• Schaffung eines vielfältigen Wohnungsangebots für unterschiedliche Nachfragepräferenzen</li> <li>• Schaffung eines Nahversorgungsangebots für das Gebiet und die Nachbarschaft durch einen Lebensmittelmarkt</li> <li>• Stärkung Schönecks als Wohnstandort</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Große Anzahl an privaten Eigentümern und insbesondere Eigentümergemeinschaften, dies erschwert Verhandlungen zum Grunderwerb</li> <li>• Einige Grundstücke müssen für die Entwicklung in Wohnbauland und Ackerfläche geteilt werden</li> <li>• Überschreitung der Zuwachsfläche gemäß RegFNP</li> <li>• Noch zu klärende planungsrechtliche Situation bezüglich des Lebensmittelmarkts</li> </ul>       |

## 8. Bebauungskonzeption

**Hinweis: Das Bebauungskonzept, respektive das Bebauungsmodell wurden erarbeitet, um die generelle Umsetzbarkeit und Wirtschaftlichkeit einer Wohnbaulandentwicklung unter der Prämisse der Schaffung bezahlbaren Wohnraums zu untersuchen. Das Konzept stellt dabei ausdrücklich keine Planungsleistung im Sinne einer Rahmenplanung dar, sondern ist als informelles Instrument zu verstehen.**

### 8.1 Entwurfsbeschreibung

#### Ausgangslage

Im Regionalen Flächennutzungsplan Südhessen 2010 ist die Fläche größtenteils als Wohnbaufläche ausgewiesen. Gegenüber der Zuwachsfläche gemäß RegFNP ist das überplante Gebiet etwa 4,5 ha größer. Die planungsrechtliche Ausgangslage des Bereichs, den die Stadt für die Realisierung eines Lebensmittelmarkts vorgesehen hat, ist noch zu klären.

Bei den Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen der Machbarkeitsstudie stehen die Dichte und die Mischung verschiedener Wohnungstypen im Vordergrund. Die städtebauliche Konzeption ist somit als Grundlage eines Berechnungsmodells zu verstehen und stellt keinen städtebaulichen Entwurf im klassischen Sinne dar.

#### Verkehrliche Erschließung

Die Hauptanbindung des Plangebiets erfolgt über die Vilbeler Straße im Süden und die Bernaer Chaussee im Norden. Die Vilbeler Straße kann in ihrer Funktion als Ortsdurchfahrt (B521) von Büdesheim den überwiegenden Ziel- und Quellverkehr aus dem Baugebiete aufnehmen. Bei der Bernaer Chaussee handelt es sich um eine breit ausgebaute Wohnstraße. Weitere Anbindungsmöglichkeiten bestehen über die Schulstraße, die Friedrichstraße, die Straße am Naßling, die Rendeler Straße sowie über den Weg in Verlängerung der Straße Am Talacker. Anhand einer Verkehrsuntersuchung ist bei Fortführung der Planung zu überprüfen, in welchem Umfang diese Straßen mit zusätzlichem Verkehr belastet werden können.

Innerhalb des Plangebietes bildet die am westlichen Siedlungsrand liegende Planstraße das Rückgrat der verkehrlichen Erschließung. Die Ausbaubreite beträgt 8,5 m (Fahrbahn 5,5 m mit wechselseitigen Parkmöglichkeiten, sowie 2 x 1,5 m breite Fußwege).

Zur Reduzierung der Durchfahrtsgeschwindigkeit wird der Verlauf der Straßenverbindung zweimal verschwenkt. In diesen Bereichen, in den auch Infrastruktureinrichtungen (Kita und Gastronomie) angrenzen, werden kleinere Stadtplätze, z.B. in Form von shared-space-Zonen, angelegt.

Die übrigen Straßen sind als Mischverkehrsflächen mit einer Vorzugsbreite von 7,0 m ausgebildet. Ausnahme bilden verschiedene Stichwege im Norden des Gebietes, die zur Erschließung von Reihen- und Doppelhäusern dienen. Diese Mischverkehrsflächen verfügen über eine Breite von 5,5 m. Das Straßennetz ist so angelegt, dass im Falle einer weiteren Baugebietsausweisung westlich des Plangebietes, eine Fortführung der Straßen problemlos möglich ist.

Das Plangebiet wird zudem von einem zusätzlichen, von Süd nach Nord verlaufenden, Fuß- und Radwegesystem durchzogen. Über diese Verbindungen werden die Kindertagesstätte, zwei Grünanlagen mit Spielplätzen und Parkanlagen miteinander verbunden. Teilweise dienen diese Wege auch als „Mistwege“ für die vorhandenen Reihenhausanlagen. Weitere Wege für Erholungs- und Pflegezwecke sind im Bereich der Ausgleichsflächen vorgesehen.

## Lärmschutzmaßnahmen

Lärmbelastungen sind im Süden des Baugebietes, im Umfeld der B 521, zu erwarten. Insofern ist es, auch aus diesen Gründen, sinnvoll den Lebensmittelmarkt als „Puffer“ zwischen der Wohnbebauung und der Bundesstraße anzuordnen und dessen Parkverkehr weitmöglich im Südosten des Grundstückes auszurichten. Für die im Norden anschließende Wohnbebauung (Baufeld 04) ist hingegen ein baulicher Abstand zur B521 eingeplant. Ggf. erforderliche passive Schallschutzmaßnahmen sind auf der Grundlage eines Fachgutachtens zu bestimmen.

## Bebauung

Das Programm der hessischen Baulandoffensive soll dazu beizutragen kostengünstigen Wohnraum zu schaffen. Aus diesem Grund sieht das Planungskonzept ca. 27 % der Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau und ca. 73% für den verdichteten Einfamilienhausbau vor. Kostengünstiger oder auch teilweise geförderter Wohnungsbau lässt sich insbesondere bei Geschosswohnungsbauten mit oberirdischen Parkflächen realisieren. Diese Baugrundstücke (Gesamtgröße ca. 26.220 m<sup>2</sup>) sind entlang der westlichen Sammelstraße angeordnet. Sie konzentrieren sich auf drei Bereiche. Neben 15 Zweispännern mit größeren Wohnungen sind 11 Dreispänner mit kleineren Wohnungen vorgesehen. Im Hinblick auf die benachbarte, ein- bis zweigeschossige, Bestandsbebauung, aber auch auf die geplante Einfamilienhausbebauung, werden dreigeschossige Gebäude als verträglich angesehen.

Weiterhin sind im Plangebiet Einfamilienhausbauten (Gesamtgrundstücksfläche ca. 72.360 m<sup>2</sup>), in einer Mischung aus freistehenden Einfamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern vorgesehen. Die Reihenhäuser (54 Einheiten) und Doppelhaushälften (78 Einheiten) sowie die freistehenden Einfamilienhäuser (75 Einheiten) verteilen sich - ebenso wie die Geschosswohnungsbauten - über das gesamte Plangebiet. Diese Anordnung ermöglicht eine bauliche Entwicklung in zwei oder drei Bauabschnitten mit einem jeweils ausgewogenen Mix verschiedener Gebäudetypen. Bezüglich der Höhenentwicklung orientieren sich die Einfamilienhäuser an Gebäuden mit zwei Vollgeschossen und einem Dach oder einem Staffelgeschoss.

Nach Auskunft der Gemeinde Schöneck soll das Einzelhandelsangebot in Form eines Verbrauchermarktes erweitert werden. Zusätzliche Bedeutung gewinnt dieses Vorhaben durch die erhöhte Nachfrage aus dem neuen Baugebiet. Die Anordnung des Marktes erfolgt im Süden des Plangebietes, in verkehrsgünstiger Lage im unmittelbaren Anschluss an die B 521. Die Grundstücksfläche beträgt ca. 6.760 m<sup>2</sup>, wodurch eine Verkaufsfläche bis zu 1.400 m<sup>2</sup> möglich wird.

Wie bereits unter 6.2.6 dargestellt, ist im Plangebiet der zusätzliche Bedarf an Kindertagesplätzen, sowohl aus dem Baugebiet, als auch aus den Bestandsgebieten, abzudecken. In der Planung ist daher eine zweigeschossige, vierzügige Kindertagesstätte auf einer Fläche von ca. 3.000 m<sup>2</sup> berücksichtigt. Die Einrichtung befindet sich an dem südlich gelegenen Stadtplatz (in einem möglichen 1. Bauabschnitt) und kann von der geplanten westlichen Sammelstraße bzw. von der Rendeler Straße aus angefahren werden.

Das Gelände der ehemaligen Gärtnerei ist in das Baugebiet dergestalt integriert, dass der südliche Grundstücksbereich als öffentlich Spiel- und Parkanlage, unter Erhaltung des wertvollen Baumbestandes, umgestaltet wird. Das vorhandene Wohnhaus und ein Teil der Nebengebäude können erhalten bzw. umgenutzt werden, z.B. als Ausflugslokal o.ä..

## **Grünordnung / Ausgleichsflächen**

Insbesondere die Geschosswohnungsbauten erfordern ein gutes Angebot an grüner Infrastruktur. So sind im Norden und Süden zwei größere öffentliche Grünflächen mit Spielplätzen und Parkanlagen mit einer Gesamtgröße von ca. 4.890 m<sup>2</sup> vorgesehen. Entlang der von Norden nach Süden verlaufenden Fuß- und Radwegeverbindung sowie zweier zur offenen Landschaft führenden Grünstreifen sind Baumpflanzungen als lineare Vernetzungsstrukturen und Landmarken geplant. Neben weiteren Pflanzungen von Straßenbäumen sind auch entlang der Bundesstraße und zum südlichen Siedlungsrand abschirmende Pflanzungen vorgesehen. Vor dem Hintergrund einer etwaigen weiteren Baugebietserweiterung im Westen des Plangebietes, wird auf eine durchgehende Siedlungsrandeingrünung verzichtet. Ausnahme bilden zwei Flächen auf denen naturnahe Regenrückhalteflächen oder ggf. auch



Versickerungsflächen angelegt werden. Hier sind zudem als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme Baumpflanzungen und Blühwiesen vorgesehen.

Eine geeignete Maßnahme zur Abwasserreduzierung stellen auch begrünte Dächer dar. Diese könnten beispielweise als Vorgabe bei der Errichtung der Geschosswohnungsbauten berücksichtigt werden.

Zur Kompensation des natur- und artenschutzrechtlichen Eingriffs sind an anderer Stelle zusätzliche Maßnahmen erforderlich.

## **Städtebauliche Kennziffern**

Das überplante Gesamtgebiet verfügt, einschließlich der beiden Ausgleichs- bzw. Retentionsflächen, über eine Größe von 16,3 ha.

Gemäß dem Planungskonzept entstehen ca. 400 Wohneinheiten für ca. 1.070 Einwohner. Hieraus errechnet sich eine Wohndichte von ca. 27 Wohneinheiten / ha Bruttowohnbauland. Nach der Zielvorgabe Z3.4.2-9 der Regionalplanung soll im ländlichen Siedlungstyp eine Dichte von 25 – 40 Wohneinheiten / ha Bruttowohnbauland erreicht werden. Somit werden mit diesem Konzept die Zielvorgaben eingehalten.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen und sozialen Zielstellungen werden für die im Konzept angenommenen Wohneinheiten folgende Quoten angenommen (vgl. Kapitel 4.3 und 5):

- 131 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau (rd. 33,08 % der entstehenden Wohneinheiten insgesamt) mit 11.309 m<sup>2</sup> Wohnfläche (22,51 % der entstehenden Wohnfläche) werden als bezahlbarer Wohnraum für 6,50 €/m<sup>2</sup> vermietet. Das Ziel, dass 30 % der entstehenden Wohneinheiten im Baugebiet für bezahlbaren Wohnraum im Sinne von Kapitel 5 vorbehalten sein sollen, wird somit erfüllt.
- Für 58 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau (rd. 14,65 % der entstehenden Wohneinheiten insgesamt) mit 5.951 m<sup>2</sup> Wohnfläche (11,85 % der entstehenden Wohnfläche) ist eine Vermietung zum Marktpreis vorgesehen. Es handelt sich dabei um die Geschosswohnungen für besonderes Wohnen. Dieser wird gemäß den Ergebnissen der Wohnungsmarktanalyse mit 9,50 €/m<sup>2</sup> angesetzt.
- 207 Wohneinheiten (rd. 52,27 % der entstehenden Wohneinheiten) mit 32.975 m<sup>2</sup> Wohnfläche (65,64 % der entstehenden Wohnfläche) werden als Eigenheime (Reihenhäuser, Doppelhaushälften, freistehende Einfamilienhäuser) geplant. Hier wird ein Verkauf zum Marktpreis kalkuliert.

# BEBAUUNGSKONZEPTION

Die Festlegungen zur Mietpreis-/Kaufpreishöhe und zur Quotierung der Wohnflächen gehen unmittelbar in die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ein.





## 9. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

### 9.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

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

Der umfänglichen Wirtschaftlichkeitsbetrachtung liegt das Modell zugrunde, dass

- a) die Stadt bzw. ein beauftragter Entwicklungsträger die Grundstücke erwirbt (Zwischenerwerb),
- b) die Stadt bzw. ein zu beauftragender Entwicklungsträger mit geeigneten Modellen der Baulandentwicklung das Areal zu baureifem Land entwickelt,
- c) die baureifen Baufelder zur Bebauung durch Dritte (Projektentwickler, Bauträger) veräußert werden und
- d) ein Großteil der Geschosswohnungsbauten mit bezahlbarem Wohnraum durch Bestandhalter (Wohnungswirtschaft) dauerhaft vermietet wird.

Ausgehend von den in a) - d) beschriebenen Verfahrensschritten kommen zwei Aspekte der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zur Anwendung.

1. 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 unternehmenseitigen Kostenansätzen und Erwartungswerten.
2. 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 der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum 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 zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum folgende Fragestellungen beantworten:

- Wie stellt sich die Wirtschaftlichkeit aus Sicht von Projektentwicklern/Investoren dar, die die Fläche wohnbaulich entwickeln und mit Projektgewinn veräußern wollen?
- Kann das Baugebiet so entwickelt werden, dass eine Weiterveräußerung der Flächen zu marktüblichen Konditionen und unter besonderer Berücksichtigung der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum realisierbar ist?
- 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 Bruttobauland 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. Ausgenommen von Flächenansatz und der Berechnung ist der bereits bebaute Bereich auf dem Grundstück des ehemaligen Gartenbaubetriebs. Hier wird davon ausgegangen, dass kein An- und Weiterverkauf durch die Gemeinde stattfindet. Nach Neukonzeption gemäß Bebauungskonzept werden von der Gesamtfläche (Bruttobauland 161.325 m<sup>2</sup>) rund 34,71% für öffentliche Flächen herangezogen (55.994 m<sup>2</sup>), rund 65,29% verbleiben für die Baufelder des Nettobaulandes (105.331 m<sup>2</sup>).

In der hier vorgelegten Modellbetrachtung werden auch die nicht zur Bebauung zur Verfügung stehenden Flächen für die ökologischen Ausgleichsflächen 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 Landwirtschaftsfläche (oder 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 Projektentwickler-Kalkulation (PE-Kalkulation)

Die Projektentwickler – Kalkulation betrachtet die generelle Wirtschaftlichkeit des Projekts aus Sicht eines Projektentwicklers. Dabei muss bei der Herangehensweise zwischen den zur Vermietung und den zum Verkauf bestimmten Gebäuden unterschieden werden. Bei den Vermietungsobjekten wird eine statische Rendite berechnet, die das Verhältnis der jährlichen Mieterlöse und der Gesamtinvestitionssumme abbildet. Hieraus lässt sich die Marktfähigkeit der Vermietungsobjekte ableiten. Sie beläuft sich – bei Erfüllung der Vorgaben zur Schaffung

bezahlbaren Wohnraums – auf 3,28%. Zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit sollte sie in einer Größenordnung liegen, die dem Liegenschaftszinssatz für Immobilien dieser Art und an diesem Standort entspricht.<sup>16</sup>

Als übliche Liegenschaftszinssätze können benannt werden:

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

Die obig benannten Liegenschaftszinssätze liegen allesamt über der ermittelten Anfangsrendite von 3,28%. Bleibt zu bemerken, dass angesichts der aktuellen Marktentwicklungen unter günstigen Finanzierungskonditionen, hoher Nachfrage und bei steigenden Kaufpreisen weiter sinkende Nettorenditen durchaus marktüblich sind.

Bei den zum Verkauf bestimmten Objekten wird die Marktfähigkeit aufgrund der ausgewählten Verkaufspreise vorausgesetzt. Die Verkaufserlöse werden den Gesamtinvestitionen gegenübergestellt. Es ergibt sich ein Überschuss von beinahe 8,6 Mio. €.

Die Projektentwickler-Kalkulation basiert auf einem fixen, vorgegebenen Grundstücksankaufpreis, zu dem die Stadt bzw. der Entwicklungsträger die Grundstücke veräußert. Die Grundstückswerte entsprechen dem marktgerechten Bodenrichtwert für baureifes, erschließungsbeitragsfreies Bauland. 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>17</sup> 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 Kosten für Außenanlagen und Stellplatzanlagen sind in die Hochbaukosten bereits eingerechnet. Separat ausgewiesen werden die Baunebenkosten, die die Architektenplanungen beinhalten.

---

<sup>16</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.

<sup>17</sup> eigener Kostenansatz der NH Projektstadt und Kosten gem. BKI Baukostenkatalog 2017

# WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG

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

Weitere, gesondert vom Projektentwickler zu vergütende Leistungen sind die städtebaulichen Planungskosten auf dem Weg bis hin zur verbindlichen Bauleitplanung (Wettbewerbe, Rahmenplanung, B-Plan), inklusive gesonderte Bürgerbeteiligungsverfahren und alle Kosten der Bodenordnung und Vermessung.<sup>18</sup> Dazu kommen möglicherweise Fachexpertisen (z.B. Verkehrsgutachten, Lärmschutzgutachten) und juristische Beratung (z.B. zur Ausarbeitung städtebaulicher Verträge).

Außerdem stellt sich die Frage der Beteiligung des Projektentwicklers an den Kosten der Gemeinbedarfseinrichtungen bzw. sozialer Infrastrukturen. Sofern es beim Grundstücksan-kauf durch die Stadt bzw. den Entwicklungsträger nicht gelungen sein sollte, die Kosten für öffentliche Infrastrukturen, Gemeinbedarfseinrichtungen und weitere Folgekosten wertmin-dernd in den Ankaufswert mit einzupreisen, so ist es spätestens zum Zeitpunkt der Weiter-veräußerung an den Projektentwickler geboten diese Kostenübernahmen einzufordern.<sup>19</sup> In der vorliegenden Studie wird davon ausgegangen, dass die Kosten für diese Gemeinbe-darfseinrichtungen bereits in den Grundstücksentwicklungskosten berücksichtigt sind, somit nicht in der Projektentwickler-Kalkulation in Ansatz gebracht werden müssen.

Die Vermarktungskosten werden für die zum Verkauf bestimmten Objekte marktüblich mit Maklerkosten in Höhe von 3,5% vom Verkaufspreis und bei den Vermietungsobjekten mit 2 Monatsmieten angesetzt. Ausgenommen sind die Vermietungsobjekte des bezahlbaren Wohnraums, bei denen gänzlich auf Vermarktungskosten verzichtet wird (Vermietung über wohnungswirtschaftliches Unternehmen).

Es wird im Berechnungsmodell unterstellt, dass der Projektentwickler ca. 20% Eigenkapital für die Gesamtinvestition einbringt. Die Finanzierungskosten belaufen sich auf einen Fremdkapitalzinssatz von 2,0%.

Die Einnahmepositionen aus Vermietung und Verkauf werden aus der Marktanalyse hergeleitet (siehe Kapitel 4). Dabei gilt es insbesondere die geminderten Mietpreisansätze für mitt-

---

<sup>18</sup> Es gilt in Abhängigkeit vom jeweiligen Entwicklungsmodell zu erörtern, ob und inwieweit die Kosten der plane-rischen Baureifmachung (inkl. Rahmenplanung) bereits mit dem Grunderwerb zum Neuordnungswert vollständig abgegolten sind oder dem Projektentwickler gesonderte Kosten (über städtebauliche Verträge) zugeordnet werden können.

<sup>19</sup> Anm.: Andernfalls droht eine einseitige Belastung des städtischen Haushalts und/oder als „ultima ratio“ der Verzicht auf die Umsetzung öffentlicher Baumaßnahmen.



# WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG

lere und niedrige Einkommensbezieher in Segmenten des Geschosswohnungsbaus zu berücksichtigen. Die Verkaufspreise für Reihen-, Doppel-, und Einfamilienhäuser sind abgeleitete Werte aus der Marktabfrage für Neubauten bzw. projektierte Vorhaben.<sup>20</sup>

Letztlich entscheidend für die Frage nach der Wirtschaftlichkeit bzw. Rentierlichkeit der Projektentwicklung ist die dem Projektentwickler jeweils unternehmenseigene individuelle Renditeerwartung, die Finanzierungsstruktur und die projektspezifische Risikoeinschätzung. Daneben können marktstrategische, betriebliche oder steuerliche Überlegungen Einfluss nehmen auf die Beurteilung der Rentierlichkeit, ohne dass diese hier in die Berechnungen mit einbezogen werden könnten.

## Ausgangsdaten

| Allgemein   | Vermietung            | Verkauf              |
|---|-----------------------|----------------------|
| Grundstücksgröße  | 161325 m <sup>2</sup> |                      |
| Nettobauland  | 26219 m <sup>2</sup>  | 72357 m <sup>2</sup> |
| BGF   | 0 m <sup>2</sup>      | 0 m <sup>2</sup>     |
| Nutz-/Wohnfläche Geschosswohnung 2-Spänner                | 5951 m <sup>2</sup>   | 0 m <sup>2</sup>     |
| Nutz-/Wohnfläche Geschosswohnung 2-Spänner (preisgünstig) | 3283 m <sup>2</sup>   | 0 m <sup>2</sup>     |
| Nutz-/Wohnfläche Geschosswohnung 3-Spänner (preisgünstig) | 8026 m <sup>2</sup>   | 0 m <sup>2</sup>     |
| Nutz-/Wohnfläche Reihenhaus                               | 0 m <sup>2</sup>      | 7277 m <sup>2</sup>  |
| Nutz-/Wohnfläche Doppelhaus                               | 0 m <sup>2</sup>      | 11261 m <sup>2</sup> |
| Nutz-/Wohnfläche Einfamilienhaus                          | 0 m <sup>2</sup>      | 14438 m <sup>2</sup> |
| Stellplätze oberirdisch                                   | 0                     | 0                    |

| Kosten  |                       |               |
|---|-----------------------|---------------|
| Grundstückskosten                                     | 290 €/m <sup>2</sup>  |               |
| Grunderwerbsnebenkosten                               | 7,50%                 |               |
| Baukosten MF Geschosswohnung 2-Spänner                | 1850 €/m <sup>2</sup> |               |
| Baukosten MF Geschosswohnung 2-Spänner (preisgünstig) | 1850 €/m <sup>2</sup> |               |
| Baukosten MF Geschosswohnung 3-Spänner (preisgünstig) | 1750 €/m <sup>2</sup> |               |
| Baukosten MF Reihenhaus                               | 1630 €/m <sup>2</sup> |               |
| Baukosten MF Doppelhaus                               | 1630 €/m <sup>2</sup> |               |
| Baukosten MF Einfamilienhaus                          | 1800 €/m <sup>2</sup> |               |
| Baukosten je Stellplatz oberirdisch                   | 0 €                   |               |
| Gemeinbedarfskostenanteil                             | 0 €                   |               |
| Planungskosten  | 12,30%                | von Baukosten |
| Projektmanagementkosten                               | 6,00%                 | von Baukosten |
| Sonstige Baunebenkosten                               | 1,80%                 | von Baukosten |
| Maklerprovision in Monatsmieten                       | 2                     |               |
| Maklerprovision in % des Verkaufspreises              | 3,50%                 |               |

<sup>20</sup> Anm.: Die tatsächlichen Erlöspotenziale aus dem individuellen Wohnungsbau werden durch eine Vielzahl von Einzelfaktoren (Baustandard, Haustechnik, Finanzierung, Vermarktungsstrategien etc.) bestimmt, die im Rahmen dieser Studie nicht darstellbar sind. Generell sollte der Grundsatz gelten, dass sich die dargestellten Gebäudetypen an diesem Standort und unter den gegenwärtigen Marktbedingungen rentierlich veräußern lassen.

# WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG

|                   |                                      |
|-------------------|--------------------------------------|
| Unvorhergesehenes | von Bau- und Baunebenkosten<br>2,00% |
|-------------------|--------------------------------------|

| Erlöse                                   | Mietpreis (pro Monat) | Verkaufspreis            |
|--|-----------------------|--------------------------|
| Geschosswohnung 2-Spänner                | 9,50 €/m <sup>2</sup> | 0,00 €/m <sup>2</sup>    |
| Geschosswohnung 2-Spänner (preisgünstig) | 6,50 €/m <sup>2</sup> | 0,00 €/m <sup>2</sup>    |
| Geschosswohnung 3-Spänner (preisgünstig) | 6,50 €/m <sup>2</sup> | 0,00 €/m <sup>2</sup>    |
| Reihenhaus                               | 0,00 €/m <sup>2</sup> | 3000,00 €/m <sup>2</sup> |
| Doppelhaus                               | 0,00 €/m <sup>2</sup> | 3200,00 €/m <sup>2</sup> |
| Einfamilienhaus                          | 0,00 €/m <sup>2</sup> | 3400,00 €/m <sup>2</sup> |
| Stellplatz                               | 0 €                   | 0 €                      |

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

| Dauer                             |    |
|-----------------------------------|----|
| Haltdauer Grundstück (in Monaten) | 45 |
| Bauzeit (in Monaten)              | 36 |
| Leerstand (in Monaten)            | 0  |

## PE-Kalkulation

| Ausgaben   | Vermietung             | Verkauf                | Gesamt                 |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|
| Grundstück   | 7.603.510,00 €         | 20.983.530,00 €        | 28.587.040,00 €        |
| Erwerbsnebenkosten                                     | 570.263,25 €           | 1.573.764,75 €         | 2.144.028,00 €         |
| <b>Grunderwerbskosten</b>                              | <b>8.173.773,25 €</b>  | <b>22.557.294,75 €</b> | <b>30.731.068,00 €</b> |
| <b>Gemeinbedarfskostenanteil</b>                       | <b>0,00 €</b>          | <b>0,00 €</b>          | <b>0,00 €</b>          |
| Gebäudekosten Geschosswohnung 2-Spänner (preisgünstig) | 11.009.350,00 €        | 0,00 €                 | 11.009.350,00 €        |
| Gebäudekosten Geschosswohnung 3-Spänner (preisgünstig) | 6.073.550,00 €         | 0,00 €                 | 6.073.550,00 €         |
| Gebäudekosten Geschosswohnung Sonderwohnen             | 14.045.500,00 €        | 0,00 €                 | 14.045.500,00 €        |
| Gebäudekosten Reihenhaus                               | 0,00 €                 | 11.861.510,00 €        | 11.861.510,00 €        |
| Gebäudekosten Doppelhaus                               | 0,00 €                 | 18.355.430,00 €        | 18.355.430,00 €        |
| Gebäudekosten Einfamilienhaus                          | 0,00 €                 | 25.988.400,00 €        | 25.988.400,00 €        |
| Kosten Stellplätze                                     | 0,00 €                 | 0,00 €                 | 0,00 €                 |
| <b>Baukosten</b>                                       | <b>31.128.400,00 €</b> | <b>56.205.340,00 €</b> | <b>87.333.740,00 €</b> |
| <b>Planungskosten</b>                                  | <b>3.828.793,20 €</b>  | <b>6.913.256,82 €</b>  | <b>10.742.050,02 €</b> |
| <b>Projektmanagementkosten</b>                         | <b>1.867.704,00 €</b>  | <b>3.372.320,40 €</b>  | <b>5.240.024,40 €</b>  |
| <b>Sonstige Baunebenkosten</b>                         | <b>560.311,20 €</b>    | <b>1.011.696,12 €</b>  | <b>1.572.007,32 €</b>  |
| <b>Unvorhergesehenes</b>                               | <b>747.704,17 €</b>    | <b>1.350.052,27 €</b>  | <b>2.097.756,43 €</b>  |
| <b>Vermarktungskosten</b>                              | <b>113.069,00 €</b>    | <b>3.743.439,00 €</b>  | <b>3.856.508,00 €</b>  |

# WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG

|                                 |                        |                        |                         |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------|
| Zwischenfinanzierung Grundstück | 382.549,98 €           | 1.461.314,10 €         | 1.843.864,08 €          |
| Zwischenfinanzierung Baukosten  | 823.030,64 €           | 1.744.623,23 €         | 2.887.305,84 €          |
| Zwischenfinanzierung Leerstand  | 0,00 €                 | 0,00 €                 | 0,00 €                  |
| <b>Zwischenfinanzierung</b>     | <b>1.205.580,63 €</b>  | <b>3.205.937,33 €</b>  | <b>4.731.169,92 €</b>   |
| <b>Gesamtinvestition</b>        | <b>47.625.335,44 €</b> | <b>98.359.336,69 €</b> | <b>146.304.324,10 €</b> |
| <b>gerundet</b>                 | <b>47.625.300,00 €</b> | <b>98.359.300,00 €</b> | <b>146.304.300,00 €</b> |
| <b>Kosten pro m<sup>2</sup></b> | <b>2.759,29 €</b>      | <b>2.982,76 €</b>      | <b>2.912,34 €</b>       |

| <b>Einnahmen</b>                          |                        |                         |                         |
|---|------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Geschosswohnung 2-Spänner (preisgünstig)  | 678.414,00 €           | 0,00 €                  |                         |
| Geschosswohnung 3-Spänner (preisgünstig)  | 256.074,00 €           | 0,00 €                  |                         |
| Geschosswohnung Sonderwohnen              | 626.028,00 €           | 0,00 €                  |                         |
| Reihenhaus                                | 0,00 €                 | 21.831.000,00 €         |                         |
| Doppelhaus                                | 0,00 €                 | 36.035.200,00 €         |                         |
| Einfamilienhaus                           | 0,00 €                 | 49.089.200,00 €         |                         |
| Stellplätze                               | 0,00 €                 | 0,00 €                  |                         |
| <b>Mieteinnahmen p.a. / Verkaufserlös</b> | <b>1.560.516,00 €</b>  | <b>106.955.400,00 €</b> |                         |
| Statische Rendite/Einstandsfaktor         | 3,28%                  |                         |                         |
| Einstandsfaktor                           | 30,52                  |                         |                         |
| angestrebter Trading Profit               | 0,00%                  | 8,04%                   |                         |
| angestrebter Trading Profit absolut       | 0,00 €                 | 8.596.063,31 €          |                         |
| <b>angestrebter Verkaufspreis</b>         | <b>47.625.335,44 €</b> | <b>106.955.400,00 €</b> | <b>154.580.735,44 €</b> |
| <b>Statische Rendite</b>                  | <b>3,28%</b>           |                         |                         |
| Verkaufsfaktor                            | 30,52                  |                         |                         |
| <b>Erlös pro m<sup>2</sup></b>            | <b>2.759,29 €</b>      | <b>3.243,43 €</b>       | <b>3.077,09 €</b>       |

Das Gesamtinvestitionsvolumen umfasst ca. 146,3 Mio. €. Der Investor/ Projektentwickler deckt die Projektsteuerungs- bzw. Projektmanagementleistungen (in Höhe von 6% der Baukosten) entweder für eigene Handlungskosten (sofern er selbst mit seinem Personal alle Aufgaben übernehmen kann) oder für eine externe Beauftragung, zzgl. weiterer 2% für Unvorhergesehenes. Neben der Deckung dieser Handlungskosten (5,24 Mio. €) kann ein Gewinn (Trading-Profit) für die Entwicklertätigkeit in Höhe von fast 8,6 Mio. € ausgewiesen werden.

Dem Gewinn stehen die niedrige statische Rendite (3,28%) und ein Verkaufsfaktor von rund 30,52 gegenüber, der im Wesentlichen aus den verminderten Vermietungserlösen für bezahlbaren Wohnraum resultiert. Dabei wurde für die Entwicklung der Vermietungsobjekte bereits auf die Einpreisung eines üblichen Trading Profits verzichtet. Der Trading Profit aus der Eigentumsbebauung bleibt mit 8,04% hinter herkömmlichen Renditeerwartungen von bis

zu 15% zurück und kann die fehlende Marge aus dem Geschosswohnungsbau nicht ausgleichen. Das Projekt stellt sich unter den gegebenen Rahmenbedingungen aus Sicht eines Projektentwicklers zumindest als risikohaft dar.

Die niedrige Rendite ist dabei allerdings ausdrücklich den Vorgaben zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums geschuldet. Kalkuliert man für den kompletten Geschosswohnungsbau mit einer Vermietung zum Marktpreis von 9,50 €, so ergibt sich hingegen für einen Projektentwickler eine statische Rendite von 4,13 %, die marktgängig ist.

## 9.4 Dynamische Investitionsrechnung

In der dynamischen Investitionsrechnung wird die generelle Vorteilhaftigkeit (Wirtschaftlichkeit) einer Investition aus der Sicht eines langfristigen Bestandshalters (oder institutionellen Anlegers) untersucht. Anders als in der Projektentwickler-Kalkulation steht nicht die einmalige Realisierung eines finanziellen Projekterfolgs durch Entwicklung und Verkauf im Vordergrund, sondern positive jährliche Zahlungsrückflüsse aus der Vermietung (Cash Flows) und ein positives wirtschaftliches Ergebnis nach Beendigung einer langen Haltedauer der Immobilie (30 – 40 Jahre) unter Berücksichtigung des Restwertes der Immobilien.

Für die Investitionsrechnung der Geschosswohnungsbauten zur Vermietung in Schöneck-Büdesheim wird eine Projektlaufzeit von 30 Jahren zu Grunde gelegt. Es wird eine Finanzierungsstruktur mit 80% Fremdkapitaleinsatz (in Höhe von ca. 38,10 Mio.) und 20% Eigenkapitaleinsatz (in Höhe von ca. 9,53 Mio. €) angenommen. Die Fremdkapitalzinssätze liegen hierbei für die Jahre 1 – 20 bei 2,0% und ab dem 21. Jahr bei 3,0%.

Die Mieterträge, aus denen die jährlichen Einnahmen (Cash-Flow) generiert werden, können der Berechnungstabelle entnommen werden. Die Vermietung von bezahlbarem Wohnraum für Haushalte mit niedrigem Einkommen erfolgt zu Eingangsmieten von 6,50 €/m<sup>2</sup>. Es wird von moderaten Mieterhöhungen gemäß den Kostenanpassungen bei Kostenmieten ausgegangen. Die nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten werden im üblichen Umfang in die Berechnung mit einbezogen.

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 sowie die generelle Inflation. Vor dem Hintergrund der aktuellen Marktlage (Niedrigzinsphase) und des erhöhten Risikos aufgrund der Größe des Projekts wird ein Diskontierungszinssatz von 3,0% gewählt.

# WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG

Am Ende der Zahlungsströme des Investitionszeitraums steht der Restwert des Gebäudebestandes, der verkauft wird und als Erlösposten in die Renditebetrachtung einfließt. Die Bewertung des Restwertes der Gebäude in 30 Jahren ist einer Vielzahl von Unwägbarkeiten unterworfen und hat erheblichen Einfluss auf den Barwert der Cash-Flow-Betrachtung.<sup>21</sup> Es wird eine ordnungsgemäße Gebäudebewirtschaftung (durch laufende Instandhaltung) zu Grunde gelegt, potenziell spekulative Wertsteigerungspotenziale bleiben außer Betracht.

Die Barwerte der Cashflows bewegen sich sowohl mit als auch ohne Berücksichtigung der Finanzierungsstruktur im negativen Bereich. Hieran zeigt sich bereits, dass die Verzinsung der jährlichen Zahlungsströme hinter der erwarteten Mindestverzinsung von 3% (Diskontierungszinssatz) zurückbleibt. Dies drücken auch die Gesamtkapital- und die Eigenkapitalrenditen aus, die sich auf 1,50% und -0,23% belaufen.

Auch hier ist die niedrige Rendite allerdings den Vorgaben zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums geschuldet. Kalkuliert man für den kompletten Geschosswohnungsbau mit einer Vermietung zum Marktpreis von 9,50 €, so ergibt sich in der dynamischen Investitionsrechnung eine Gesamtkapitalrendite von 2,79 % und eine Eigenkapitalrendite von 3,93. Dies ist für einen Bestandshalter wirtschaftlich interessant.

In der Investitionsrechnung unberücksichtigt bleiben allerdings jegliche Arten der Wohnraumförderung. Aufgrund der langfristigen Betrachtungsweise machen sich insbesondere Darlehensvergünstigungen in Form von niedrigen Fremdkapitalzinsen stark bemerkbar. Hier gilt es daher im Zuge der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum die Fördermöglichkeiten des Landes und auf kommunaler Ebene näher zu betrachten.

## Investitionsrechnung

| Ausgangsdaten          |                 |
|------------------------|-----------------|
| <b>Finanzierung</b>    |                 |
| Projektkosten          | 47.625.000,00 € |
| Eigenkapital           | 9.525.000,00 €  |
| Fremdkapital           | 38.100.000,00 € |
| Zinssatz Jahre 1-20    | 2,00%           |
| Zinssatz Jahre 21-Ende | 3,00%           |
| Tilgung                | 2,00%           |
| Projektlaufzeit        | 30 Jahre        |
| Gebäuderestwert        | 19.050.000,00 € |
| Diskontierungszinssatz | 3,00%           |
| <b>Bewirtschaftung</b> |                 |

<sup>21</sup> Die Gebäuderestwerte gehen analog einer Ertragswertermittlung bei einer Restnutzungsdauer von 30 bzw. 40 Jahren über den Kapitalisierungsfaktor der Jahresreinerträge in die Investitionsrechnung ein.

# WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG

|                                    |                     |                       |
|------------------------------------|---------------------|-----------------------|
| Ausgangsmiete Wohnen 1             |                     | 9,50 €/m <sup>2</sup> |
| Ausgangsmiete Wohnen 2             |                     | 6,50 €/m <sup>2</sup> |
| Ausgangsmiete Wohnen 3             |                     | 6,50 €/m <sup>2</sup> |
| Ausgangsmiete Stellplätze          |                     | 0,00 €/m <sup>2</sup> |
| Mietpreisentwicklung Wohnen 1      | 5,00% alle 3 Jahre* |                       |
| Mietpreisentwicklung Wohnen 2      | 3,00% alle 3 Jahre* |                       |
| Mietpreisentwicklung Wohnen 3      | 3,00% alle 3 Jahre* |                       |
| Erlösschmälerung (pro Jahr)        |                     | 1,00%                 |
| Instandhaltungskosten Jahr 1-20    |                     | 328.000,00 €          |
| Instandhaltungskosten Jahr 21-Ende |                     | 360.000,00 €          |

| Ergebnisse                               |                  |
|--|------------------|
| Barwert der Cashflows                    | -10.380.676,60 € |
| Barwert der Cashflows inkl. Finanzierung | -6.907.620,47 €  |
| Gesamtkapitalrendite                     | 1,50%            |
| Eigenkapitalrendite                      | -0,23%           |

\* bzw. maximal bis zur Erreichung der Marktmiete  
(Marktmiete im Jahr 2018 bei 10,00 €/m<sup>2</sup>; Marktmietentwicklung 1,0 % €/m<sup>2</sup>/Jahr)

## 9.5 Fazit

Der Erwerb und die Baureifmachung der Grundstücke sind aus Sicht der Stadt kostendeckend möglich.

Eine anschließende Bebauung mit Eigenheimen lässt sich profitabel abbilden. Die erzielbaren Verkaufserlöse der Eigenheime von im Schnitt 3.200 €/m<sup>2</sup> liegen über den errechneten Baukosten von derzeit ca. 2.980 €/m<sup>2</sup>. Im Ergebnis ergibt sich für einen Projektentwickler daraus eine marktübliche Rendite.

Wenn eine Vermietung zu Marktpreisen für Neubau (9,50 €/m<sup>2</sup>) erfolgt, sind für die Entwicklung bzw. Vermietung des Geschosswohnungsbaus sowohl für einen Projektentwickler als auch für einen wohnungswirtschaftlichen Bestandhalter ebenfalls marktgängige Renditen zu erzielen.

Anders stellt sich die wirtschaftliche Situation bezüglich des Geschosswohnungsbaus dar, wenn die Vermietung wie vorgesehen teilweise zu preisgünstigen Konditionen (6,50 €/m<sup>2</sup>) erfolgt. Für einen Projektentwickler ergibt sich hier eine grenzwertige statische Rendite, die zudem ohne Gewinnaufschlag des Projektentwicklers berechnet wurde. Eine Weiterveräußerung der Mietobjekte erscheint unter den angenommenen Vorgaben als äußerst schwierig.

# WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG

Auch die Bebauung und langfristige Bewirtschaftung der Geschosswohnungen durch einen Bestandshalter, beispielsweise einer Wohnungsgenossenschaft, stellt sich unter den angenommenen Vorgaben als nicht wirtschaftlich dar. Die Eigenkapitalrendite bewegt sich mit -0,23% sogar im negativen Bereich.

Um hier eine Wirtschaftlichkeit zu erzielen, sind Anpassungen im Konzept notwendig. Es bestehen u.a. folgende Optionen:

- Für den Projektentwickler bietet sich die Möglichkeit zur Verbesserung der Marktfähigkeit der Mietobjekte in einer „Querfinanzierung“ aus den Gewinnen der Eigenheimbebauung. Senkt der Projektentwickler seinen Renditeanspruch beispielsweise auf 5%, was als minimaler Renditeanspruch benannt werden kann, ergibt sich eine statische Rendite von 3,53%. Voraussetzung für eine solche „Querfinanzierung“ ist allerdings, dass die Entwicklung des Geschosswohnungsbaus und die der Eigenheimbebauung aus einer Hand erfolgt und nicht z.B. die Eigenheimbaugrundstücke von der Gemeinde direkt an private Bauherren verkauft werden. Ein solches Modell einer Gebietsentwicklung über einen Projektentwickler liegt in Büdesheim nicht nahe, eher jenes der Veräußerung der entwickelten Baugrundstücke direkt an private Bauherren bzw. Bestandshaltern aus der Wohnungswirtschaft.
- Für einen Bestandshalter liegen Optimierungspotenziale im Einsatz von Fördermitteln. Insbesondere Darlehensvergünstigungen wirken sich stark auf die in der Investitionsrechnung betrachtete Eigenkapitalrendite aus. So würde sie bei einem zinsgünstigen Darlehen mit 0,5 % p.a. auf 4,39 % ansteigen. Aktuell gilt für Bestandshalter eine Rendite von 3% als akzeptabel. Allerdings wäre dann auch der Mietpreis von 6,50 €/m<sup>2</sup> weiter zu reduzieren (siehe Kap. 5). Hier gilt es daher im Zuge der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum die Fördermöglichkeiten des Landes und auf kommunaler Ebene näher zu betrachten.
- Zudem könnte die Wirtschaftlichkeit verbessert werden, wenn der Projektentwickler im Ankauf der Flächen einen Preis zahlt, der unterhalb des Bodenrichtwertes von 290 €/m<sup>2</sup> liegt. Bei einem kommunalen Zwischenerwerb könnte die Kommune den Preis entsprechend gestalten. Kostenneutral wäre dies für die Kommune aber nur möglich, wenn die Stadt die Grundstücke von den jetzigen Eigentümern nicht zum rechnerisch möglichen Höchstankaufspreis erwirbt, sondern erfolgreich niedrigere Ankaufspreise verhandelt.
- Die Gewinnerwartungen bei der Eigenheimentwicklung deuten aber auch darauf hin, dass auf dem Markt für die Eigenheimgrundstücke ein höherer Baulandpreis als die angesetzten 290 €/m<sup>2</sup> erzielt werden könnte. Dies deckt sich mit der Einschätzung der Stadtverwaltung. Erfolgt der Verkauf der entstandenen Baugrundstücke für Eigenheime nicht an einen Projektentwickler, sondern direkt an private Bauherren, die

# WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG

keine Gewinnerwartung und zudem noch ganz andere Kostenstrukturen bei der Herstellung haben (keine Vermarktungskosten etc.), kann angesichts der hohen Nachfrage vermutlich ein deutlich höherer Verkaufspreis als der Richtwert des benachbarten Wohngebiets erzielt werden. Die Differenz zwischen den bisher kalkulierten 290 €/m<sup>2</sup> und dem tatsächlich erzielbaren Kaufpreis beim Verkauf der Eigenheimgrundstücke könnte eingesetzt werden, um die Grundstücke für den Geschosswohnungsbau an einen Bestandshalter günstiger abzugeben. Wenn im Durchschnitt dabei der Preis von 290 €/m<sup>2</sup> bestehen bleibt, ist dies für die Gemeinde kostenneutral.

- Eine Verbesserung der Wirtschaftlichkeit in jeglicher Hinsicht ergäbe sich aus einer Veränderung der anfänglich benannten Vorgaben, d.h. ein höherer Preis als 6,50 €/m<sup>2</sup> als Ansatz für bezahlbaren Wohnraum und/oder ein niedrigerer Anteil an Wohnungen für bezahlbaren Wohnraum.
- Schließlich kann die Rendite für die Vermietung des Geschosswohnungsbaus auch dadurch erhöht werden, dass der Anteil an Geschosswohnungsbau insgesamt erhöht wird. Bleibt die Menge des preisreduzierten Wohnraums gleich, steht dann mehr Wohnfläche für eine Vermietung zu Marktpreisen zur Verfügung. Städtebaulich scheint eine Erhöhung des Geschosswohnungsbaus auf der Fläche in Büdesheim auch denkbar. Allerdings müsste - auch aufgrund der „Randlage“ des Gebiets - bei einer Erhöhung des Anteils an Geschosswohnungsbau darauf geachtet werden, dass keine „schlechte Adresse“ mit daraus resultierenden Segregationstendenzen entsteht.

Die entsprechenden Optionen sind teils kombinierbar, teils stehen sie im Widerspruch zueinander. Sie sind daher bei einer Entwicklung der Fläche politisch zu diskutieren und zu konkretisieren.



## 10. Schlussfolgerung

### 10.1 Schlussfolgerungen

Für die gesamtstädtische Entwicklung ergibt sich in der Zusammenschau der drei Zuwachsflächen folgendes Bild:

#### Schlussfolgerungen aus Analyse und Konzept

- Auf Grund der Prognosen ist davon auszugehen, dass in Schöneck zukünftig vermehrt Wohnraum nachgefragt wird und dass insbesondere der Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum steigen wird.
- Die bekannten, äußeren Rahmenbedingungen aus Mikrostandort, Erschließungsgegebenheiten und städtebaulichem Umfeld stehen bei allen drei Zuwachsflächen einer wohnbaulichen Erstentwicklung nicht entgegen. Standortrestriktionen können fachplanerisch und städtebaulich voraussichtlich ausgeräumt werden.
- Auf der Entwurfsebene einer Bebauungskonzeption kann illustriert werden, in welcher Form und in welchem baulichen Umfang die Entwicklung von neuen Stadtquartieren denkbar erscheint.
- Dabei wird in allen drei Gebieten vorgesehen, dass rund ein Drittel der entstehenden Wohneinheiten der Schaffung bezahlbaren Wohnraums vorbehalten sein soll, daneben ist im Sinne einer ausgewogenen sozialen Mischung die Schaffung von Mietwohnungen und Eigenheimen für eine Vermietung/Veräußerung zu Marktpreisen vorgesehen. Die Definition des bezahlbaren Wohnraums orientiert sich an der Leistbarkeit für untere Einkommensschichten, definiert wird hier ein Mietpreis von 6,50 €/m<sup>2</sup>.
- Bei einer Umsetzung der Konzepte könnten auf allen drei Flächen zusammen rund 735 Wohnungen entstehen. Aus den Bevölkerungsprognosen ist (unter Berücksichtigung des bestehenden Wohnungsdefizits) bis 2030 mit einer zusätzlichen Nachfrage nach 400 – 700 Wohnungen zu rechnen. Der Bedarf zur Entwicklung aller Flächen ist somit mittelfristig möglicherweise gegeben. In einem ersten Schritt sollte jedoch nur ein Teil der Wohnungen geschaffen werden, d.h. es sollten nicht alle Flächen gleichzeitig entwickelt werden.

#### Schlussfolgerungen aus der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

- Die Baulandentwicklung trägt sich wirtschaftlich in allen Gebieten, sofern der Preis für den Ankauf der bestehenden Grundstücke von den jetzigen Grundstückseigentümern nicht über dem jeweils dargestellten Maximalpreis liegt und der Verkaufspreis der entstehenden Baugrundstücke im Durchschnitt mindestens dem Bodenrichtwert für die jeweils benachbarten Wohngebiete entspricht. Die Entwicklungskosten und damit der maximale Ankaufspreis sind in den drei Gebieten jedoch sehr unterschiedlich hoch.

# SCHLUSSFOLGERUNG

- Die Bebauung und Veräußerung bzw. Vermietung ist in allen drei Gebieten mit markt-gängigen Gewinnen/Renditen möglich, sofern ein Verkauf und eine Vermietung zu Marktpreisen erfolgt. Dies gilt sowohl für eine Entwicklung durch Projektentwickler als auch die langfristige Vermietung des Geschosswohnungsbaus durch Bestands-halter.
- Mit den o.g. Restriktionen bezüglich der Schaffung bezahlbaren Wohnraums (Ver-mietung von ein Drittel der entstehenden Wohneinheiten zu 6,50 €/m<sup>2</sup>) lässt sich die Vermarktung bzw. Vermietung des Geschosswohnungsbaus jedoch in allen drei Ge-bieten weder für einen Projektentwickler noch für einen langfristigen Bestandhalter am Markt abbilden.
- Es bestehen hier verschiedene Optionen, um die Wirtschaftlichkeit zu verbessern. Diese sind bei einer Entwicklung der Flächen jeweils politisch zu diskutieren und zu konkretisieren.

## Prioritätensetzung

Für den direkten Vergleich der drei Zuwachsflächen findet sich in der Anlage eine entspre-chende Tabelle. Aus ihr ergibt sich folgendes Bild:

- Die Zuwachsfläche in Kilianstädten hat gegenüber den anderen Flächen ihre großen Potentiale in den niedrigen Entwicklungskosten, das heißt es könnte ein vergleichs-weise hoher Ankaufspreis an die jetzigen Eigentümer gezahlt werden. Es bestehen wenig technische und rechtliche Restriktionen für die Entwicklung, so ist z.B. kein Lärmschutz notwendig und die Fläche unterschreitet sogar noch die Zuwachsfläche gemäß RegFNP. Die Fläche weist aber im Vergleich zu den anderen Flächen auch spezifische Mankos auf: Die Topographie macht eine Bebauung schwieriger, die Er-schließung führt zu vielen zusätzlichen Verkehren im benachbarten Wohngebiet und die Entwässerung ist ohne einen unverhältnismäßig hohen Aufwand nur im Misch-system möglich.
- Fast genau umgedreht stellen sich die Potentiale und Mankos der Zuwachsfläche in Oberdorfelden gegenüber den anderen Flächen dar: Hier sind die Entwicklungskos-ten u.a. wegen der Lärmschutzanforderungen hoch, so dass an die jetzigen Eigen-tümer nur ein vergleichsweise niedriger Ankaufspreis gezahlt werden könnte. Die überplante Fläche überschreitet die Zuwachsfläche gemäß RegFNP. Darüber hinaus bestehen einige Entwicklungsrisiken und -erschwernisse, etwa durch den Denkmalschutz oder die bestehende Hochspannungsleitung. Umgedreht ist die Fläche im Siedlungsgefüge für eine Bebauung prädestiniert und bereits jetzt von der offenen Landschaft getrennt. Belastungen etwa durch zusätzliche Verkehre entstehen für die bestehende Nachbarschaft kaum.
- Die dritte Zuwachsfläche in Büdesheim erweist sich in einige Hinsicht als „mittlere Variante“: Die Entwicklungsaufwendungen durch Hemmnisse und Restriktionen sind hier größer als bei Kilianstädten, aber kleiner als in Oberdorfelden. Demensprechend

## SCHLUSSFOLGERUNG

könnte hier den jetzigen Eigentümern ein vergleichsweise hoher Ankaufspreis gezahlt werden, wenn auch nicht ganz so hoch wie in Kilianstädten. Eine Besonderheit ist vor allem die Integration eines Lebensmittelmarktes, der eine spezifische Standortqualität schafft, aber auch eigene Anforderungen und ggf. Nutzungskonflikte mit sich bringt. Zudem ist die Fläche – auch bezogen auf die nach dem Bebauungskonzept entstehenden Wohneinheiten – weit größer als die beiden Flächen in Kilianstädten und in Oberdorfelden zusammen. Die Entwicklung der Fläche hat daher eine deutlich andere Dimension.

Wie bereits oben erläutert, sollte in einem ersten Schritt nur ein Teil der Wohnungen geschaffen werden, d.h. es sollten nicht alle Flächen gleichzeitig entwickelt werden. Zur Diskussion stehen dabei insbesondere zwei Alternativen, nämlich

- eine Entwicklung der Zuwachsfläche in Büdesheim einem ersten Schritt bei Zurückstellung der Flächenentwicklungen in Kilianstädten und in Oberdorfelden;
- eine weitgehend parallele Entwicklung der Zuwachsflächen in Kilianstädten und in Oberdorfelden in einem ersten Schritt bei Zurückstellung der Flächenentwicklung in Büdesheim.

**Es spricht hier einiges dafür, zunächst die Flächen in Kilianstädten und in Oberdorfelden weitgehend parallel zu entwickeln.** Bei einer parallelen Entwicklung kann nämlich ggf. ein Ausgleich der Potentiale in beiden Gebiete erfolgen.

So ist es z.B. denkbar, die Quote des bezahlbaren Wohnraums von 1/3 der entstehenden Wohneinheiten nicht auf die Gebiete getrennt zu beziehen, sondern auf die Gesamtheit. In Oberdorfelden besteht hier deutlich mehr Potential für eine Erhöhung der Quote, etwa durch eine Erhöhung des Anteils an Geschosswohnungsbaus insgesamt. In Kilianstädten hingegen ist vor dem Hintergrund der Nachbarschaft und der Topographie schon der bereits angesetzte Anteil an Geschosswohnungsbau städtebaulich grenzwertig. Bei einem solchen Konzept müsste allerdings darauf geachtet werden, dass in Oberdorfelden keine „schlechte Adresse“ mit daraus resultierenden Segregationstendenzen entsteht.

Bei dem Entwicklungsmodell eines Zwischenerwerbs durch die Gemeinde oder einen Treuhänder könnte bei einer weitgehend parallelen Entwicklung der Flächen in Kilianstädten und in Oberdorfelden auch der Ankaufspreis verschränkt werden. Da bei einem Zwischenerwerb der Preis frei verhandelbar ist, könnte den Eigentümern in Oberdorfelden und in Kilianstädten ein gemittelter Preis gezahlt werden. Gewissermaßen würde dabei die Solidargemeinschaft über beide Flächen ausgedehnt. Zu betonen ist allerdings, dass dies nur bei einem Zwischenerwerb realisierbar wäre, nicht bei Entwicklungsmodellen, die auf der gutachterlichen Ermittlung des Wertes aufbauen (Umlegungsverfahren; städtebauliche Entwicklungsmaßnahme).

Zudem könnten bei der parallelen Entwicklung der beiden Gebiete die jeweiligen Über- und Unterschreitungen der Zuwachsflächen nach dem Regionalen Flächennutzungsplan gemäß

der Richtlinie zum Flächenausgleich gewissermaßen gegeneinander aufgerechnet werden. Der Regionalverband hat bereits seine Bereitschaft für eine solche Lösung signalisiert.

## 10.2 Empfehlungen für die Umsetzung

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

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

- hoheitliche Strategien,
- Kooperationsstrategien und als
- Zwischenerwerbsstrategien.

### Hoheitliche Strategien

- Bei einer **hoheitlichen Strategie der reinen Angebotsplanung** (auf der Basis von Bebauungsplänen sowie ggf. eines Umlegungsverfahrens nach § 45ff. BauGB mit Abschöpfung des Umlegungsvorteils und anschließend einer Erschließung nach § 127 ff. BauGB mit Erhebung von Erschließungsbeiträgen) sind die Steuerungsmöglichkeiten der Gemeinde sehr begrenzt. Die Entwicklung erfolgt hier durch die Eigentümer bzw. durch Bauherren/ Bauträger, die von diesen die Grundstücke erwerben. Bei einer reinen Angebotsplanung können viele städtische Forderungen (z.B. Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, Übernahme von Gemeinkosten etc.) kaum fixiert bzw. durchgesetzt werden.
- Umfassende Steuerungsmöglichkeiten hat die Kommune hingegen bei der **hoheitlichen Strategie einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme** gemäß § 165 ff. BauGB, diese wird gemeinhin auch als „schärfstes Schwert“ der Baulandmobilisierung bezeichnet. Zunächst einmal kann die Kommune im Satzungsgebiet einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme die von ihr festgelegten Entwicklungsziele besser sichern als bei einer konventionellen Baulandentwicklung: Nicht nur Baumaßnahmen, sondern zum Beispiel auch Veräußerungen oder Teilungen von Grundstücken

benötigen im Satzungsgebiet einer besonderen entwicklungsrechtlichen Genehmigung. Die eigentliche Besonderheit liegt jedoch in der bodenpolitischen Grundkonzeption der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. Sie sieht als Regelfall vor, dass die Kommune alle im Entwicklungsbereich gelegenen Grundstücke von den privaten Eigentümern erwirbt, entwickelt und im Anschluss an private Bauherren veräußert. Zur Finanzierung der für die Entwicklung notwendigen Maßnahmen (Bauleitplanung, Erschließung, Bodenordnung etc.) kann die Kommune die Bodenwerterhöhungen, die durch die Entwicklungsmaßnahme bedingt sind, abschöpfen. Diese erfolgt durch den An- und Verkauf der Grundstücke: Die Gemeinde erwirbt die Grundstücke zum entwicklungsunbeeinflussten Verkehrswert, der Verkauf nach Abschluss der Entwicklung erfolgt zum Neuordnungswert als Bauland. Um dieses Finanzierungskonzept auch ohne Zustimmung der Grundstückseigentümer umsetzen zu können, besteht in städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen die Zulässigkeit der Enteignung zugunsten der Gemeinde. Aufgrund der starken Wirkung auf die Eigentümerrechte darf dieses Instrument aber auch nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen eingesetzt werden. Eine der Voraussetzungen ist, dass seitens der Eigentümer nicht die Bereitschaft besteht, die Grundstücke zum entwicklungsunbeeinflussten Wert zu verkaufen oder in anderer Art zu kooperieren, um die Entwicklung zu ermöglichen.

## Kooperationsstrategien

- Kooperationsstrategien können einerseits mit den Eigentümern und andererseits mit Projektentwicklern in Betracht gezogen werden. Die kommunale Baulandentwicklung in Kooperation mit Privaten zielt darauf ab, bereits frühzeitig einen Interessensausgleich zwischen Kommune und Alteigentümern zu finden und zwar zu einem Zeitpunkt bevor möglicherweise langwierige Planungsverfahren (zu Lasten der Stadt) initiiert wurden.
- Im Rahmen von **städtebaulichen Verträgen** können insbesondere **Regelungen zur Folgekostenübernahme** (insbesondere Kosten der sozialen Infrastrukturen) getroffen werden. Damit sollen die „planungsbegünstigten“ Alteigentümer eine faire Ausgleichszahlung dafür leisten, dass sie im Gegenzug monetär von neuem Baurecht bzw. der Baureifmachung profitieren können.
- Damit in Zusammenhang steht der Abschluss städtebaulicher Verträge bei einer sog. „privaten“ oder „**freiwilligen Umlegung**“ an. Anders als in der hoheitlichen Umlegung wird der legitime Ansatz verfolgt, die mitwirkungsbereiten Alteigentümer zu einer freiwilligen Kostenübernahme zu bewegen.
- Die Durchführung einer Baulanderschließung in Kooperation mit einem Projektentwickler erfolgt in der Praxis mittels eines **vorhabenbezogenen Bebauungsplans** (oder mehrerer Pläne). Über den Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB), der verbunden ist mit der Durchführung und Kostenübernahme der Erschließung durch den Projektentwickler, steuert die Kommune die Zulässigkeit von Vorhaben.

# SCHLUSSFOLGERUNG

Dieses Modell kann für eine zügige Durchführung sorgen. Das Durchführungs- und Kostenrisiko der Erschließung obliegt dem Entwickler.

## Zwischenerwerbsstrategien

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

## Entwicklungsstrategie für die Zuwachsflächen in Schöneck

Für eine weitgehend parallele Entwicklung der Flächen in Kilianstädten und in Oberdorfelden ist aus unserer Sicht vor allem die Strategie des Zwischenerwerbs und der Baugebietsentwicklung durch die Gemeinde Schöneck selbst oder einen Treuhänder zielführend. Vor allem in diesem Entwicklungsmodell besteht die Möglichkeit, die – insbesondere wirtschaftlichen – Rahmenbedingungen der Entwicklungen zu verschränken. Zudem bestehen bei einem kommunalen Zwischenerwerb die besten Chancen, die oben genannten Optionen zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit bei der Realisierung bezahlbaren Wohnraums zu nutzen.

Eine Baulandentwicklung unter den angenommenen Rahmenbedingungen ist für die Stadt kostendeckend möglich. Die Weiterveräußerung der Baugrundstücke für Eigenheime könnte dann direkt an private Bauherren erfolgen, für den Mietwohnungsbau müsste ein entsprechendes Unternehmen gefunden werden. Insbesondere für die Veräußerung der entstandenen Baugrundstücke für den Mietwohnungsbau könnten dann wieder kooperative Ansätze zum Einsatz kommen. Zudem sollte für die Vergabe der Baugrundstücke für den Mietwohnungsbau der Einsatz sogenannter „Konzeptvergaben“ geprüft werden, d.h. ein Verkauf zum festen Preis an den Bieter mit der besten Konzeption z.B. zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums, aber auch z.B. auch bezüglich städtebaulicher oder energetischer Standards.

Für eine spätere Entwicklung der Zuwachsfläche in Büdesheim ist dann eine erneute Diskussion zu führen. Möglicherweise könnten dann stärker kooperative Verfahren zum Tragen kommen.

# SCHLUSSFOLGERUNG

## Baulandentwicklung im Rahmen der Baulandoffensive Hessen GmbH (BOH)

Sollte die Strategie des Zwischenerwerbs weiter verfolgt werden, so kann auch geprüft werden, ob hier das Treuhändermodell im Rahmen der sogenannten Phase 2 (Umsetzungsphase) der Baulandoffensive Hessen GmbH (BOH) zum Tragen kommen könnte. Eine endgültige Entscheidung über den Einsatz der Baulandoffensive kann erst getroffen werden, wenn der bereits oben angesprochene Beschluss über die konkreten Ziele der Entwicklung gefasst wurde (z.B. Miethöhen, Sozialquoten etc.).

### 10.3 Weitere Städtebauliche Entwicklung Schönecks

Wie bereits dargestellt, decken die drei vorhandenen Zuwachsflächen für Wohnbauland die prognostizierte Einwohnerentwicklung bis 2030 auch in der Maximalvariante ab. Allerdings besteht durchaus die Möglichkeit, dass die Flächen dafür komplett benötigt werden. Für noch nicht in der Prognose erfasste Zuwächse bzw. für mögliche Zuwächse nach 2030 wäre dann kein Baulandpotential mehr vorhanden. Um als Gemeinde handlungsfähig zu bleiben, sollte sie daher im aktuellen Verfahren zur Neuaufstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes (RegFNP) 2020 weitere Flächen einbringen, die – sollte sich der Bedarf ergeben – in der Zukunft entwickelt werden können.

Erste Entwicklungsvorstellungen zur Fortschreibung des RegFNP bestehen bereits:

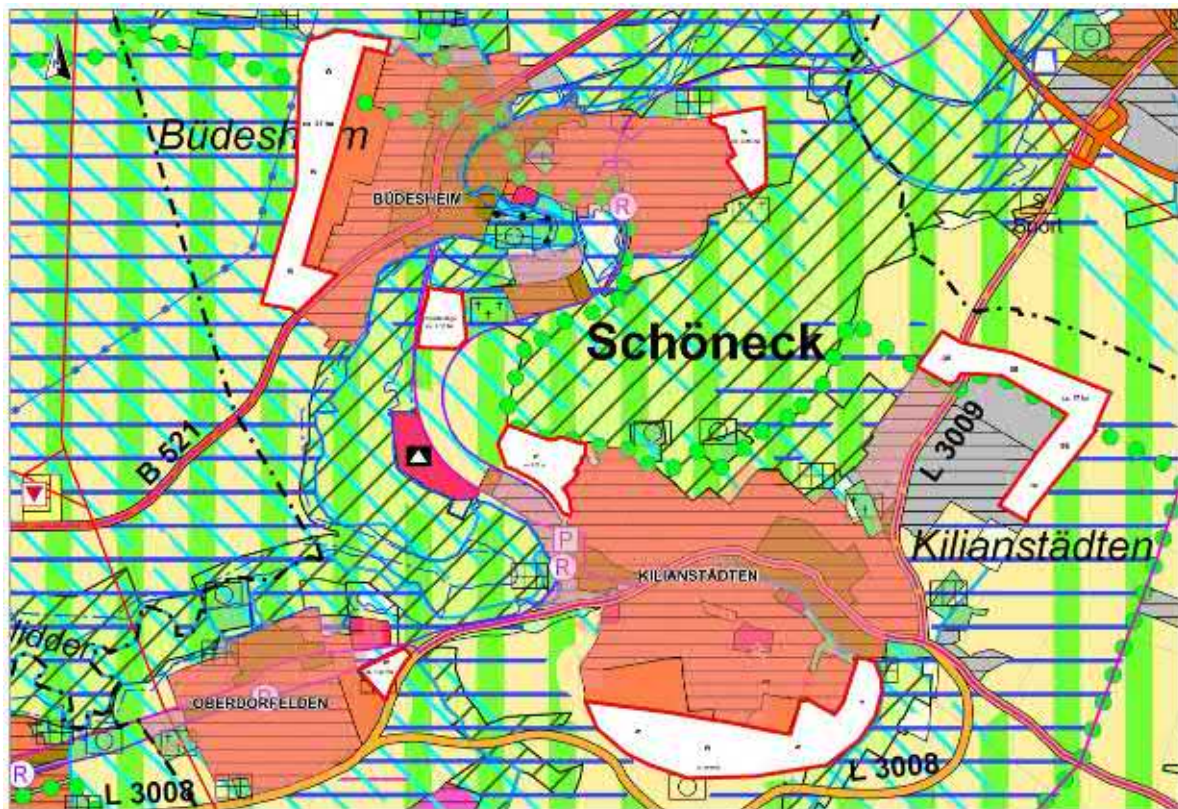


Abbildung 34: Entwicklungsvorstellungen zur Fortschreibung des RegFNP

## 11. Quellen

Hessen Agentur (HA) (2017): Gemeindedatenblatt Bürstadt St. (431005)

Hessisches Statistisches Landesamt (HSL) (2006 bis 2016): Hessische Gemeindestatistik 2016. Ausgewählte Strukturdaten aus Bevölkerung und Wirtschaft. Wiesbaden.

Holm/Lebuhn/Junker/Neitzel (2018): Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten? Düsseldorf

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

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

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

Linke/Wittig (2013): Baulandumlegung unter veränderten Rahmenbedingungen

Mieterbund Hanau e.V., Haus & Grund Hanau e.V., Haus & Grund Großauheim e.V. (2017): Mietspiegel für Hanau, Bruchköbel, Erlensee, Großkrotzenburg, Schöneck, Langenselbold, Rodenbach und Nidderau vom 01.07.2017 (gültig bis zum 31.07.2019)

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

Regionalverband Frankfurt RheinMain (2019): Umweltprüfung: Konfliktanalyse zum Planvorhaben Baulandoffensive (BOH) Schöneck Büdesheim

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

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

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

Voss, Gregor / Zehe, Gunnar (2018): Bauland-Offensive Hessen. Ein Praxisbericht zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. In: Informationen zur Raumentwicklung Heft 4/2018. S. 96 – 109.



# ANLAGEN

## Anlage 1: Machbarkeitsstudien im Rahmen der Bauland-Offensive Hessen

### Vergleich der untersuchten Zuwachsflächen

|  | Kilianstädten   | Büdesheim  | Oberdorfelden   |
|--|---|--|---|
| Wohneinheiten Baukonzepte                                      | ca. 135 Wohneinheiten   | ca. 400 Wohneinheiten  | ca. 200 Wohneinheiten   |
| Gebietsentwicklung   | Kilianstädten   | Büdesheim  | Oberdorfelden   |
| Einbindung in das Siedlungsgefüge                              | Ausweitung des Siedlungsgefüges in die offene Landschaft, aber Anbindung an bestehende Struktur | Ausweitung des Siedlungsgefüges in die offene Landschaft, aber Anbindung an bestehende Struktur  | Fläche ist bereits im Siedlungsgefüge vorgeprägt und von der offenen Landschaft getrennt      |
| Nutzungskonflikte mit bestehender Nutzung in der Nachbarschaft | Bereits bestehende Wohnnutzung in der Nachbarschaft, daher kaum Nutzungskonflikte zu erwarten   | Bereits bestehende Wohnnutzung in der Nachbarschaft, daher kaum Nutzungskonflikte zu erwarten; allerdings möglicherweise Konflikte mit Lebensmittelmarkt | Bereits bestehende Wohnnutzung in der Nachbarschaft, daher kaum Nutzungskonflikte zu erwarten |
| Verkehrsbelastung der bestehenden Nachbarschaft                |   |  |   |

# ANLAGEN

|                           |  |   |   |
|---------------------------|--|---|---|
|                           | Erschließung führt zu vielen zusätzlichen Verkehren im benachbarten Wohngebiet | Erschließung führt zu einigen zusätzlichen Verkehren im benachbarten Wohngebiet   | Erschließung führt kaum zu zusätzlichen Verkehren im benachbarten Wohngebiet  |
| Erweiterungsmöglichkeiten | Erweiterungsmöglichkeiten bestehen   | Erweiterungsmöglichkeiten bestehen  | Keine Erweiterungsmöglichkeiten   |
| Kongruenz mit RegFNP      | Unterschreitung der Zuwachsfläche gemäß RegFNP                                 | Überschreitung der Zuwachsfläche gemäß RegFNP. Änderungsantrag und Flächenausgleich (z.B. Rücknahme an anderer Stelle) notwendig. | Überschreitung der Zuwachsfläche gemäß RegFNP. Änderungsantrag und Flächenausgleich (z.B. Rücknahme an anderer Stelle) notwendig. |
| Topographie               | Topographie erschwert Bebauung   | Unproblematische Topographie  | Unproblematische Topographie  |
| Entwässerung              | Kein Trennsystem möglich (bzw. nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand)        | Entwässerung im Trennsystem möglich   | Entwässerung im Trennsystem möglich   |
| Lärmschutzanforderungen   | Keine Lärmschutzanforderungen  | Lärmschutzanforderungen können planerisch gelöst werden   | Aktiver und passiver Lärmschutz notwendig   |
| Ökologischer Wert         | Vermutlich niedrig, überwiegend Ackerfläche                                    | Vermutlich niedrig, überwiegend Ackerfläche; einige bestehende Gehölzstrukturen sollen erhalten werden                            | Vermutlich niedrig, überwiegend Ackerfläche, einige bestehende Gehölzstrukturen werden nicht erhalten                             |
|                           |  |   |   |

# ANLAGEN

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
| Umweltauswirkungen gemäß Umweltprüfung Regionalverband | Erheblich, einige planerisch abwägbar Konflikte, nicht von Restriktionen betroffen.  | Sehr erheblich, einige planerisch abwägbar Konflikte, 1 % Flächenanteil in der Wirkzone von Restriktionen betroffen.   | Sehr erheblich, einige planerisch abwägbar Konflikte, 2 % Flächenanteil in der Wirkzone von Restriktionen betroffen. |
| Aufwand für Entsiegelung                               | Kaum Versiegelung  | Einige versiegelte Flächen (Bereich Gartenbaubetrieb, Wege)  | Einige versiegelten Flächen (Wege)   |
| Eigentumsverhältnisse (Schwierigkeit des Ankaufs)      | Viele privaten Eigentümer, wenig städtischer Grundbesitz; einige Grundstücke müssen für die Entwicklung in Entwicklungsflächen und landwirtschaftliche Flächen geteilt werden. | Viele privaten Eigentümer, wenig städtischer Grundbesitz; einige Grundstücke müssen für die Entwicklung in Entwicklungsflächen und landwirtschaftliche Flächen geteilt werden. | Viele privaten Eigentümer, wenig städtischer Grundbesitz   |
| Gemeinbedarfsflächen gemäß Baukonzeption               | Niedriger Anteil an Gemeinbedarfsflächen   | Hoher Anteil an Gemeinbedarfsflächen u.a. durch Retentionsflächen  | Sehr hoher Anteil an Gemeinbedarfsflächen u.a. durch Retentionsflächen und Lärmschutz                                |
| Sonstige Entwicklungsrisiken                           | Keine bekannt  | Keine bekannt  | Denkmalschutz; Hochspannungsleitung  |
| <b>Wirtschaftlichkeit</b>                              | <b>Kilianstädten</b>   | <b>Büdesheim</b>   | <b>Oberdorfelden</b>   |
| Baulandentwicklung                                     |  |  |  |

# ANLAGEN

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  | Niedrige Entwicklungskosten bei hohem Richtwert, dadurch hoher Ankaufspreis möglich  | Relativ niedrige Entwicklungskosten bei hohem Richtwert, dadurch relativ hoher Ankaufspreis möglich  | Hohe Entwicklungskosten bei relativ niedrigem Richtwert, dadurch nur niedriger Ankaufspreis möglich  |
| Bebauung/Veräußerung/Vermietung  | Bebauung und Veräußerung/Vermietung ohne Mietpreisvorgaben mit Gewinn/marktgängiger Rendite möglich  | Bebauung und Veräußerung/Vermietung ohne Mietpreisvorgaben mit Gewinn/marktgängiger Rendite möglich  | Bebauung und Veräußerung/Vermietung ohne Mietpreisvorgaben mit Gewinn/marktgängiger Rendite möglich  |
| Schaffung preisgünstiger Wohnraum  | Die Realisierung von bezahlbarem Wohnraum nach den gerechneten Ansätzen (30 % der Wohneinheiten zu 6,50 €/m <sup>2</sup> ) ist am Markt schwierig. Es sind Anpassungen im Konzept notwendig. | Die Realisierung von bezahlbarem Wohnraum nach den gerechneten Ansätzen (30 % der Wohneinheiten zu 6,50 €/m <sup>2</sup> ) ist am Markt schwierig. Es sind Anpassungen im Konzept notwendig. | Die Realisierung von bezahlbarem Wohnraum nach den gerechneten Ansätzen (30 % der Wohneinheiten zu 6,50 €/m <sup>2</sup> ) ist am Markt schwierig. Es sind Anpassungen im Konzept notwendig. |
| Anpassung im Konzept: Einsatz von Wohnbaufördermitteln   | Rendite für Bestandshalter von 3,26 % möglich  | Rendite für Bestandshalter von 4,39 % möglich  | Rendite für Bestandshalter von 4,43 % möglich  |
| Anpassung im Konzept: Option der „Querfinanzierung“ bei Entwicklung aus einer Hand   | Statische Rendite für Projektentwickler von 3,44 % möglich   | Statische Rendite für Projektentwickler von 3,53 % möglich   | Statische Rendite für Projektentwickler von 3,76 % möglich   |
| Anpassung im Konzept: Reduzierung des Ankaufspreises zur Weitergabe durch Verkauf verbilligter Baugrundstücke für bezahlbaren Wohnraum | Aufgrund hohen Ankaufspreises denkbar  | Aufgrund relativ hohen Ankaufspreises denkbar  | Aufgrund niedrigen Ankaufspreises schwierig  |

# ANLAGEN

|   |  |  |  |
|---|--|--|--|
| Anpassung im Konzept: Grundstücksverkauf über Richtwert bei Eigenheimen, Verkauf unter Richtwert für bezahlbaren Wohnraum | Nach Aussage der Stadt ist ein höherer Verkaufspreis erzielbar, dies dürfte hier aufgrund der attraktiven Lage besonders zum Tragen kommen                         | Nach Aussage der Stadt ist ein höherer Verkaufspreis erzielbar, dies dürfte hier aufgrund der attraktiven Lage besonders zum Tragen kommen                         | Nach Aussage der Stadt ist ein höherer Verkaufspreis erzielbar, dies dürfte hier aufgrund der nicht ganz so attraktiven Lage weniger stark zum Tragen kommen       |
| Anpassung im Konzept: Erhöhung des Anteils an Geschosswohnungsbau u.a. für bezahlbaren Wohnraum                           | Städtebaulich problematisch  | Städtebaulich wenig problematisch  | Städtebaulich wenig problematisch, allerdings Gefahr der Segregation / „schlechten Adresse“  |
| Anpassung im Konzept: Senkung der Quote/Senkung des Preises für bezahlbaren Wohnraum                                      | Erhöht Wirtschaftlichkeit, ist allerdings wohnungspolitisch nicht sinnvoll; möglicherweise differenzierte Verteilung der Quoten/Preise über alle Baugebiete hinweg | Erhöht Wirtschaftlichkeit, ist allerdings wohnungspolitisch nicht sinnvoll; möglicherweise differenzierte Verteilung der Quoten/Preise über alle Baugebiete hinweg | Erhöht Wirtschaftlichkeit, ist allerdings wohnungspolitisch nicht sinnvoll; möglicherweise differenzierte Verteilung der Quoten/Preise über alle Baugebiete hinweg |



**BAULANDOFFENSIVE**HESSEN

EINE TOCHTER DER UNTERNEHMENSGRUPPE  
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT

Schaumainkai 47

60596 Frankfurt am Main

Tel.: 069 6069-0

Fax: 069 6069-300

<https://www.bauland-offensive-hessen.de>