



Eitville am Rhein – Kolpingstraße

Machbarkeitsstudie im Rahmen der Bauland-Offensive Hessen

Stand: Mai 2020



Auftraggeber

Magistrat der Stadt Eltville am Rhein
vertreten durch Herrn Bürgermeister Patrick Kunkel
Gutenbergstraße 13
65343 Eltville am Rhein
Telefon 06123 697-0

Auftragnehmer

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

Dipl.-Ing. Gregor Voss
Leiter Fachbereich Stadtentwicklung Süd

Frankfurt am Main
Tel.: 069 678647 1478
Mobil: 0178 600 1684
Email: gregor.voss@nh-projektstadt.de

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

Projektleitung

Yvonne Woll
Dipl.-Ing. Raum-/Umweltplanung

Projektteam

Tjark Albrecht
M.A. Geographie

Johanna Waldschmidt
B.A. Geographie

Fabian Mathiowetz
Diplom-Immobilienwirt (DIA)

Ronald Uhle – Planergruppe ASL
Architekt und Stadtplaner (AKH)

In Zusammenarbeit mit der **Planergruppe ASL**, Frankfurt am Main.

Inhaltsverzeichnis

1	Ziel und Aufgabenstellung	1
1.1	Aufgabe der Bauland-Offensive Hessen (BOH).....	1
2	Lage im Raum	3
3	Strukturdatenanalyse	5
3.1	Bevölkerungsanalyse	5
3.1.1	Bevölkerungsentwicklung.....	5
3.1.2	Bevölkerungsstruktur.....	7
3.1.3	Prognose.....	10
3.1.4	Haushaltsentwicklung.....	10
3.2	Arbeitsmarkt und Wirtschaft	13
3.2.1	Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort nach Branche	13
3.2.2	Pendlerbewegungen	15
3.3	Wohnraumanalyse	17
3.3.1	Flächenanalyse	17
3.3.2	Bestand an Wohnraum.....	17
3.3.3	Baufertigstellungen	20
3.4	Fazit	22
4	Wohnungsmarktanalyse	23
4.1	Vermietungsmarktanalyse	23
4.2	Käufermarktanalyse	27
5	Bezahlbarer Wohnraum.....	31
5.1	Begriffsabgrenzung „Bezahlbarer Wohnraum“.....	31
5.2	Einkommengrenzen und Leistbarkeit.....	32
5.2.1	Herleitung der Mieten im sozial geförderten Mietwohnungsbau.....	33
5.2.2	Herleitung der Mieten des „Bezahlbaren Wohnraums“	35
5.3	Ansatz für die Stadt Eltville.....	36
6	Standortanalyse	38
6.1	Untersuchungsgebiet	38
6.2	Rechtliche und planerische Gegebenheiten	39
6.2.1	Planungsrecht	39
6.2.2	Grundbuch und Baulasten.....	40
6.2.3	Altlasten	40
6.2.4	Kampfmittel	40



INHALTSVERZEICHNIS

6.2.5	Denkmalschutz.....	40
6.2.6	Sonstiges Material.....	41
6.3	Umfeldanalyse	42
6.4	Bodenrichtwert	43
6.5	Flächenanalyse	43
7	Stärken-Schwächen-Analyse.....	45
8	Bebauungskonzeption	46
8.1	Konzeptbeschreibung.....	46
8.2	Bebauungskonzeption.....	49
8.3	Flächenbilanz	50
9	Wirtschaftlichkeitsbetrachtung	51
9.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	51
9.2	Flächenbilanzierung	52
9.3	Städtebauliche Kalkulation (deduktive Bodenwertermittlung)	53
9.4	Projektentwickler-Kalkulation (PE-Kalkulation)	57
9.5	Dynamische Investitionsrechnung	61
10	Schlussfolgerungen	64
11	Quellenverzeichnis	70
12	Anlagen	72



1 Ziel und Aufgabenstellung

1.1 Aufgabe der Bauland-Offensive Hessen (BOH)

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

Die Stadt Eltville ist mit der Bauland-Offensive Hessen GmbH bezüglich der Erstellung einer entsprechenden Machbarkeitsstudie für die Fläche „Kolpingstraße“ mit einem Flächenumfang von ca. 2,1 ha in Kontakt getreten. Nach Prüfung liegen die Voraussetzungen für eine Unterstützung durch die Bauland-Offensive Hessen vor. Die Stadt Eltville hat daher das Angebot der Bauland-Offensive angenommen und am 27.05.2019 (Abschluss Vertrag) die Bauland-Offensive Hessen GmbH mit der Erstellung einer Machbarkeitsstudie für die oben genannte Fläche beauftragt.

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

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

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

Der vorliegende Bericht dokumentiert dabei folgende Schritte:

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



ZIEL UND AUFGABENSTELLUNG

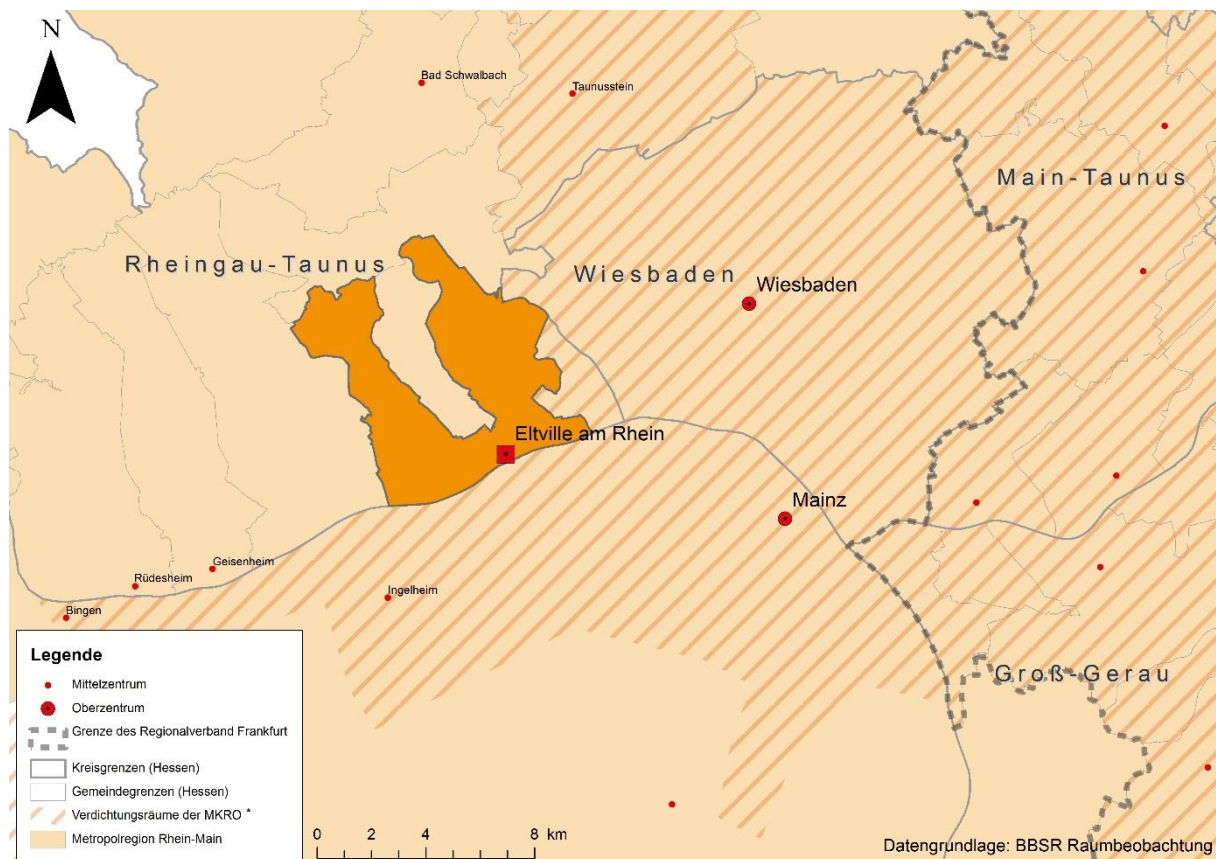
- In einem zweiten Schritt erfolgt daraufhin eine Betrachtung, inwieweit und in welcher Form sich die Fläche städtebaulich zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum eignet. Hierbei hat sich gezeigt, dass die ursprüngliche Abgrenzung verändert werden musste um eine sinnvolle Ausgangslage zu Grunde legen zu können. Dafür erfolgt zunächst eine Analyse des Standorts (Kapitel 6) und eine Stärken-Schwächen-Analyse (Kapitel 7) sowie anschließend der Entwurf einer exemplarischen Bebauungskonzeption, u.a. zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum (Kapitel 8).
- Die exemplarische Bebauungskonzeption und die analysierten Daten bilden die Grundlage für den dritten Schritt: die Betrachtung, inwieweit sich eine Flächenentwicklung mit dem Ziel der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum wirtschaftlich abbilden lässt (Kapitel 9).

Am Ende des Berichts findet sich eine Ableitung von Schlussfolgerungen für die Entwicklung des Gebiets in Eltville „Kolpingstraße“ (Kapitel 10).



2 Lage im Raum

Eltville (17.077 Einwohner Stichtag 31.12.2018) ist eine Stadt am Rhein im Rheingau-Taunus-Kreis. Sie liegt westlich der Oberzentren Wiesbaden (Hessen) und Mainz (Rheinland-Pfalz) sowie am Südhang des Rheingaugebirges (Abbildung 1). Eltville grenzt an den Verdichtungsraum der MKRO (Ministerkonferenz für Raumordnung) an und liegt in der Metropolregion Rhein-Main. Die Stadt ist in fünf Stadtteile unterteilt, die sich aus den in den 1970er Jahren eingegliederten Gemeinden ergeben: Erbach, Hattenheim, Martinthal und Rauenthal. Der fünfte Stadtteil ist das Stadtzentrum Eltilles.



* Ministerkonferenz für Raumordnung

Abbildung 1: Raumordnung

In der näheren Umgebung von Eltville (max. 30 km Luftlinie) befinden sich zwei Oberzentrum sowie mehrere Mittelzentren. Die Oberzentren Mainz und Wiesbaden befinden sich in rund 10 km Luftlinie Entfernung und das westlich von Eltville gelegene Mittelzentrum Geisenheim liegt ebenfalls in derselben Entfernung. In unter 10 km Entfernung liegt das Mittelzentrum Ingelheim. Die Kreisstadt Bad Schwalbach, liegt in rund 12 km Entfernung. Die Mittelzentren Rüsselsheim (Osten) und Bingen (Westen) liegen in rund 20 km Entfernung.

Die Bundesstraße B42 führt durch Eltville und geht in die Autobahn A 66 über, diese bietet Anschluss nach Frankfurt und somit eine schnelle Verbindung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) an das überregionale Straßennetz. Eltville liegt im Rhein-Main-Verkehrsbund und an der Rechten Rheinstrecke der Deutschen Bahn, die eine Verbindung von Frankfurt

LAGE IM RAUM

nach Neuwied über Koblenz, Wiesbaden und Eltville ermöglicht. Durch die Lage am Rhein bestehen am Ufer mehrere Anlegestellen für die Rheinschifffahrt.

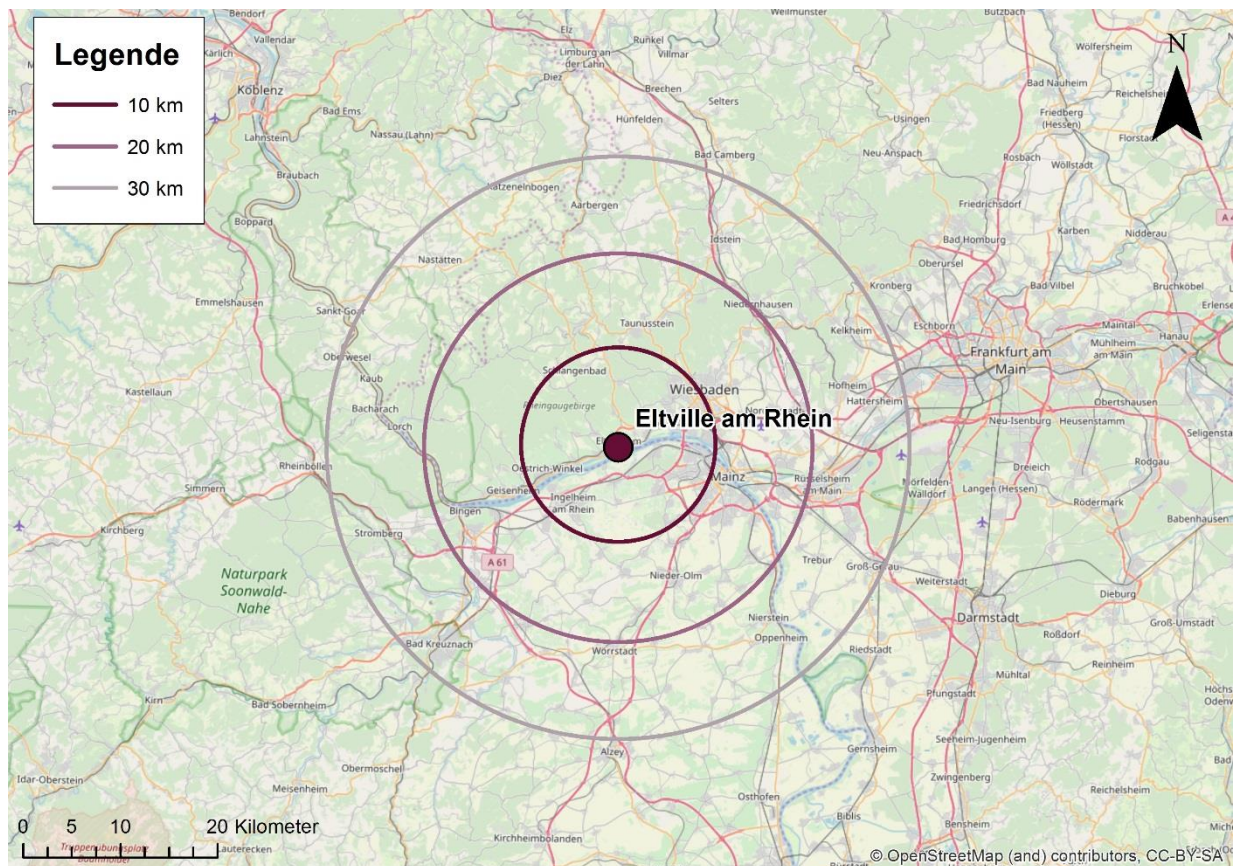


Abbildung 2: Übersichtskarte

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

- Frankfurt (Hauptbahnhof) – MIV: ca. 39 min (47,1 km), ÖPNV: 55 min
- Frankfurt (Flughafen) – MIV: ca. 28 min (38,8 km), ÖPNV: 63 min
- Frankfurt (Messe) – MIV: ca. 34 min (46,0 km), ÖPNV: 68 min
- Wiesbaden (Hauptbahnhof) – MIV: ca. 17 min (13,7 km), ÖPNV: 15 min
- Mainz (Hauptbahnhof) – MIV: ca. 21 min (17,7 km), ÖPNV: 38 min
- Geisenheim (Bahnhof) – MIV: ca. 16 min (13,4 km), ÖPNV: 12 min

3 Strukturdatenanalyse

3.1 Bevölkerungsanalyse

3.1.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Stadt Eltville zählt 17.077 Einwohnerinnen und Einwohner (Stichtag 31.12.2018)¹. Zwischen 2008 und 2011 stieg die Bevölkerung von 17.333 auf 17.713 Einwohner an. 2012 wurde im Rahmen des Zensus die Zahl nach unten korrigiert. Seit dem gibt es für den Zeitraum von 2012 bis 2018 ein starkes Bevölkerungswachstum von +2,6 % (Abbildung 3).

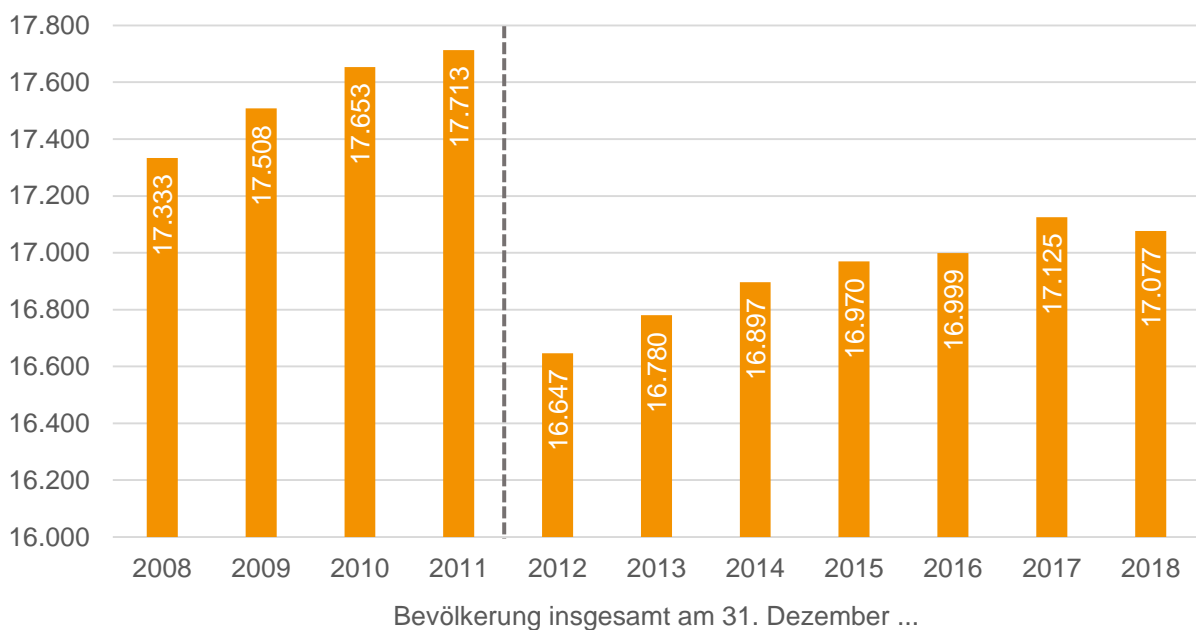


Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung von 2008 – 2018 (Hessisches Statistisches Landesamt (HSL); eigene Darstellung)

Auch in der Langzeitbetrachtung wird deutlich, dass die Bevölkerungsentwicklung Eltilles im Zeitverlauf Schwankungen unterworfen war (Abbildung 4). Zu Beginn der 90er Jahre verzeichnete die Kommune deutliche Bevölkerungszuwächse. In der Folgezeit kam es nach einer anfänglichen Stagnationsphase seit dem Jahr 2006 zu einem deutlichen Bevölkerungsanstieg, der sein Höhepunkt im Jahr 2011 mit 17.713 Einwohnern verzeichnete. Auch nach dem Mikrozensus weist Eltville eine deutliche Wachstumsphase in den letzten Jahren auf.

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

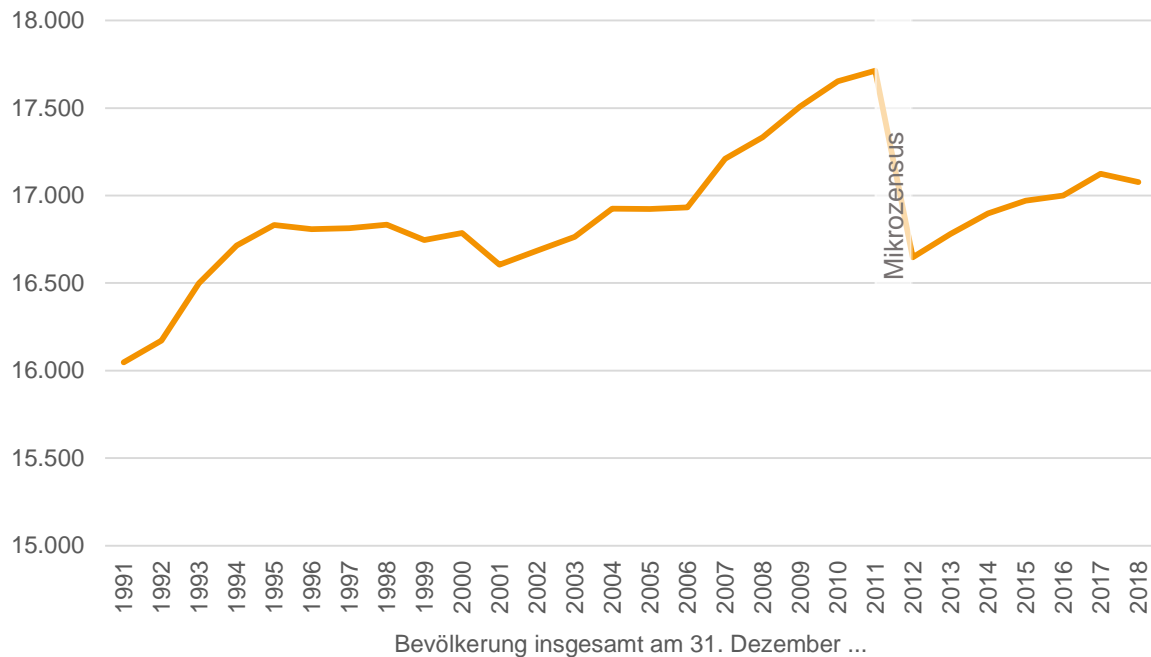


Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung von 1991 – 2018 (Hessisches Statistisches Landesamt (HSL); eigene Darstellung)

Die natürliche Bevölkerungsbewegung weist im Beobachtungszeitraum 2008 bis 2018 im Durchschnitt einen negativen Saldo auf (Abbildung 5): Im Beobachtungszeitraum war die kumulierte Zahl der Lebendgeburten (1.456) niedriger als die Zahl der Gestorbenen (2.071, Saldo: -615). Da die Sterbefälle die Geburten überwiegen, ist davon auszugehen, dass die natürliche Bevölkerungsbewegung sich negativ auf die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre ausgewirkt hat. Daraus lässt sich ableiten, dass die jüngsten Bevölkerungsgewinne durch Wanderungsbewegungen zu erklären sind (Abbildung 6). So ist der Wanderungssaldo positiv – in der Summe stehen (kumuliert) 12.522 Zuzügen 11.045 Fortzügen gegenüber (Saldo 2008 – 2018: +1.477).

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

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

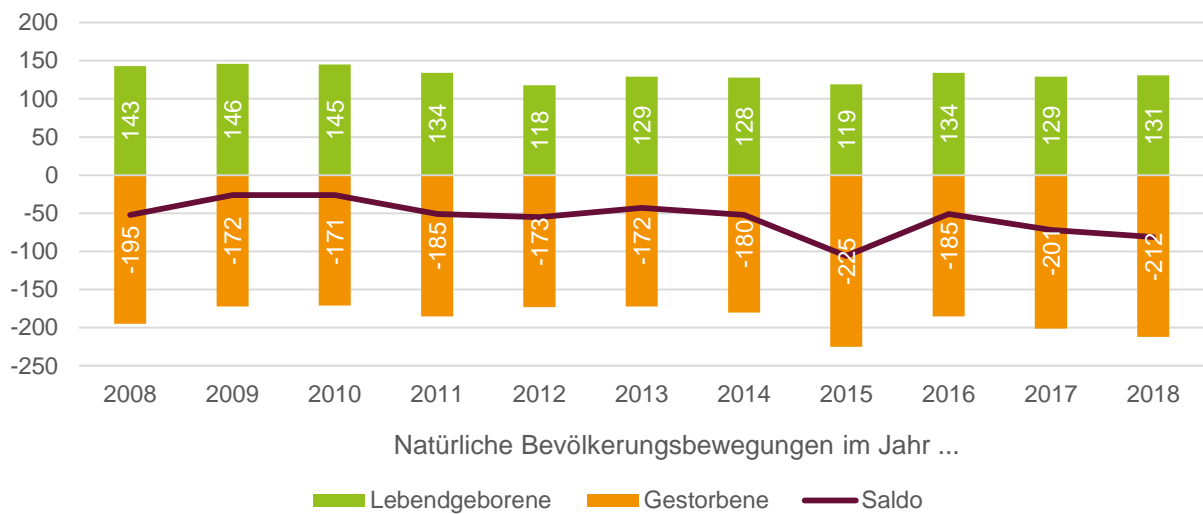


Abbildung 5: Natürliche Bevölkerungsbewegung von 2008 - 2018 (HSL; eigene Darstellung)

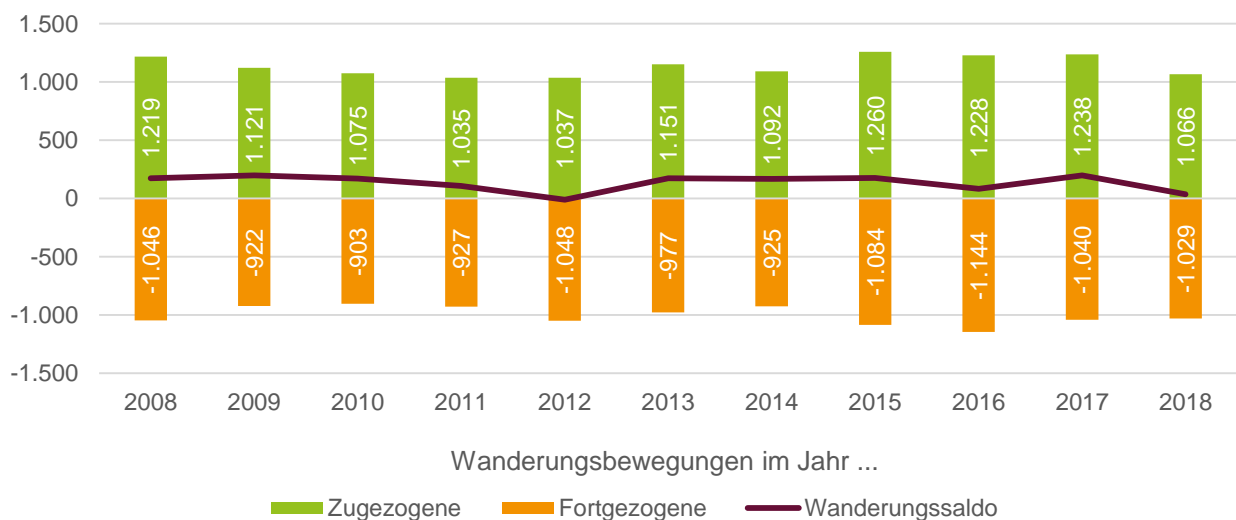


Abbildung 6: Zu- und Fortzüge von 2008 - 2018 (HSL; eigene Darstellung)

3.1.2 Bevölkerungsstruktur

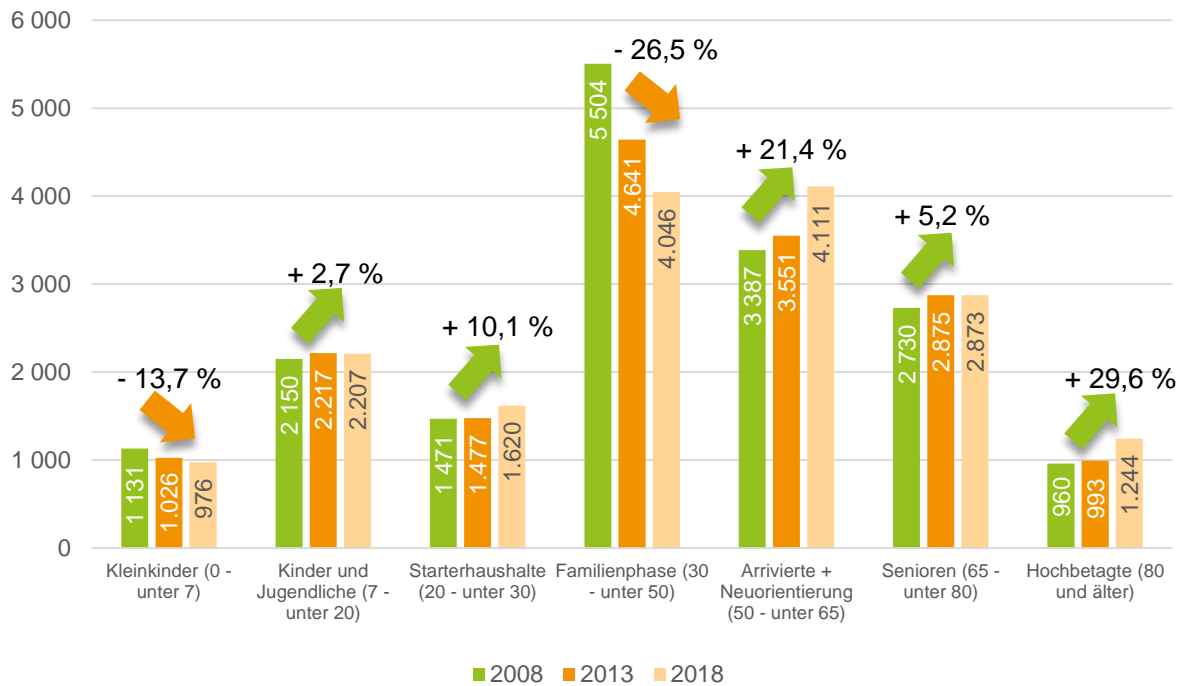
Die Bevölkerungsstruktur wird aus wohnungspolitischer Perspektive in 7 Altersklassen untergliedert:

- 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).



STRUKTURDATENANALYSE

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



Altersstruktur der Bevölkerung - Gesamt

Abbildung 7: Übersicht Altersstruktur (HSL; eigene Darstellung)

Für Eltville lässt sich die Altersstruktur wie folgt beschreiben (Abbildung 7):

- Gemessen an der Gesamtbevölkerung stellen die 50- bis unter 65-Jährigen die größte Altersklasse mit 4.111 (Stand 2018) Einwohnern dar und können einen prozentualen Anstieg seit 2008 von +21,4 % aufweisen.
- Dicht gefolgt wird diese Altersklasse von der Altersklasse der Familienphase mit 4.046 Einwohnern, die in den Jahren 2008 und 2013 die größte Altersklasse ausgemacht hat und dementsprechend einen deutlichen prozentualen Abschwung von -26,5 % aufweist.
- Die drittstärkste Altersklasse ist die 65- bis unter 80-Jährigen, die im vergangenen Jahrzehnt um +5,2 % zugelegt hat.
- Besonders beachtenswert ist der starke Anstieg der Hochbetagten um +29,6 %. Diese Altersklasse der Menschen älter als 80 Jahre verzeichnet den größten prozentualen Zuwachs.
- Die Zahl der Starterhaushalte (20 - 29 Jahre) nimmt über das letzte Jahrzehnt gesehen



STRUKTURDATENANALYSE

ebenfalls zu. So erfolgt der Anstieg vor allem in den letzten 5 Jahren und kann insgesamt einen Zuwachs von +10,1 % aufweisen.

- Die Zahl der Kleinkinder (unter 7 Jahren) nimmt sehr deutlich um -13,7 % ab, wohingegen die Zahl der Kinder und Jugendlichen mäßig um +2,7 % zugenommen hat.
- Letztlich wird an der dargestellten Entwicklung die Verschiebung der Altersklassen bzw. der Alterskohorten erkennbar: die zahlenmäßig stärkste Altersklasse der Familienphase im Jahr 2008 geht im Jahr 2018 allmählich in die Altersklasse der Arrivierten über. Die Arrivierten des Jahres 2008 bilden heute die zahlenmäßig große Gruppe der Seniorinnen und Senioren ab 65 Jahren. Unter dem Strich ist dies ein erkennbares Indiz für den Trend des Älterwerdens der Stadtgesellschaft in Eltville. Dabei lässt sich an der Altersstruktur erkennen, dass diese Entwicklung innerhalb der letzten 10 Jahre stattgefunden hat. So lässt sich bereits jetzt eine deutliche Überalterung der Stadtbevölkerung feststellen, die Altersgruppen der über 65 Jährigen sind zahlenmäßig (4.117 Einwohner) den Altersgruppen der (Klein-)Kinder und Jugendlichen (3.183 Einwohner) überlegen.

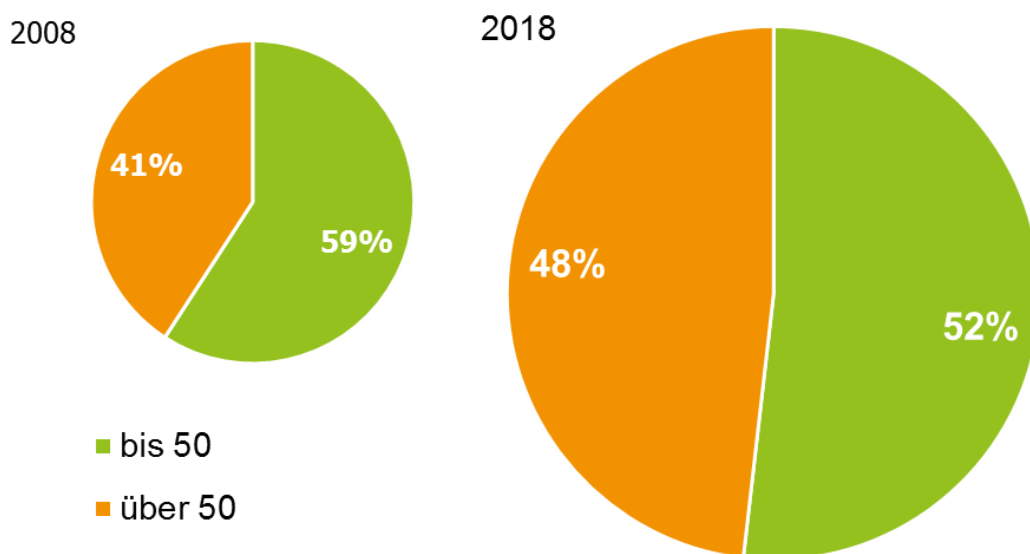


Abbildung 8: Verteilung der Altersstruktur 2008 und 2018 (HSL; eigene Darstellung)

Weiterhin zeichnet die Verschiebung der Altersklassen von 2008 bis 2018 exemplarisch den demografischen Wandel in Deutschland nach (Abbildung 8). Seit 2008 nahm der Anteil der über 50-Jährigen an der Bevölkerung deutlich zu (von 41 % auf 48 %).

3.1.3 Prognose

Die aktuelle Bevölkerungsprognose der HA Hessen Agentur geht für Eltville von einer leichten Steigerung von +0,2 % zwischen 2018 und 2025 aus. Von 2025 – 2035 ist ein Bevölkerungsrückgang von -0,3 % zu verzeichnen. Insgesamt verläuft die Bevölkerungsentwicklung von 2018 bis 2035 somit leicht negativ (-0,1 %). Im Vergleich zur Entwicklung des gesamten Landkreises liegt Eltville mit dieser Entwicklung bis 2035 dennoch über dem Durchschnitt. Im Landkreis ist von 2018 – 2025 mit einer Senkung von – 0,3% zu rechnen, von 2025 – 2035 ist ebenfalls ein Rückgang (-1,4 %) zu verzeichnen, was zu einer Entwicklungsrate von -1,7% bis 2035 führt.

Eltville			
2018	2025 ▲	2035 ▼	2018 - 2035 ▼
17.077 Einwohner	17.111 (+0,2 %)	17.060 (-0,3 %)	-0,1 %
Rheingau-Taunus-Kreis			
2018	2025 ▼	2035 ▼	2018 - 2035 ▼
187.157 Einwohner	186.596 (-0,3 %)	183.983 (-1,4 %)	-1,7 %

Tabelle 1: Bevölkerungsprognose der Hessen Agentur (Datenquelle: Gemeindedatenblatt Eltville, St. (439003))

3.1.4 Haushaltsentwicklung

Im Jahr 2018 betrug die durchschnittliche private Haushaltsgröße in Deutschland 2,00 Personen. Es wird ein Absinken um 0,1 auf eine Größe von 1,9 im Jahr 2035 erwartet³. In Hessen lag der Wert mit 2,05 Personen pro Privathaushalt leicht darüber.⁴

In Eltville lag die durchschnittliche Haushaltsgröße 2018 bei rund **2,0** Personen pro Haushalt. Tabelle 2 veranschaulicht die Entwicklung der Haushalte mit unterschiedlichen Haushaltsgrößen.

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

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

Einwohner (Prognose Hessen Agentur)	2018 17.077	2025 17.111	2035 17.060
Haushalte (Annahme I/ 2,0 EW/HH)	2018 8.538	2025 ▲ 8.555 (+17)	2035 ▼ 8.530 (-8)
Haushalte (Annahme II/ 1,9 EW/HH)		2025 ▲ 9.005 (+467)	2035 ▲ 8.798 (+440)

Tabelle 2: Übersicht Entwicklung der Haushalte (eigene Berechnungen)

In Annahme I wird von einer konstanten Haushaltsgröße von 2,0 Personen pro Haushalt von 2018 bis 2035 ausgegangen. Nach dem Szenario würde die Anzahl der Haushalte von 2018 bis 2035 um -8 auf 8.530 Haushalte abnehmen.

In Annahme II wird davon ausgegangen, dass sich die durchschnittliche Haushaltsgröße gemäß des Bundestrends auf 1,9 Einwohner pro Haushalt verkleinern wird. Dies bedeutet für das Szenario, dass im Jahr 2035 8.978 Haushalte existieren würden, was einem Plus von 440 Haushalten entspräche.

Die Szenarien bilden somit einen Korridor, innerhalb dessen sich die zukünftige Anzahl der Haushalte der Stadt Eltville – rein quantitativ – voraussichtlich einpendeln wird. Die niedrigste Annahme liegt dabei bei 8.530, die höchste bei 8.978 Haushalten im Jahr 2035. Dies entspricht einem Rückgang von -8 Haushalten bzw. einer Zunahme von 440 Haushalten.

Für diese Haushalte wird in der Zukunft Wohnraum benötigt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass gemäß der Studie des Instituts für Wohnen und Umwelt aus dem Jahr 2017 (Abbildung 9) in Eltville Wohnraum fehlt: Hier wird für Eltville ein Wohnungsdefizit von -0,8 % ermittelt, welches 63 Wohneinheiten entspricht⁵. Trotz der Neubautätigkeit in Eltville in dem vergangenen Jahrzehnt von durchschnittlich etwa 49 Wohneinheiten pro Jahr, konnte dieser Entwicklung nicht gegengesteuert werden.

Demnach besteht in Eltville ein erheblicher Bedarf nach neuem Wohnraum.

⁵ Quelle: Institut für Wohnen und Umwelt (2017): Wohnungsdefizit in den hessischen Gemeinden 2015, S. 16.

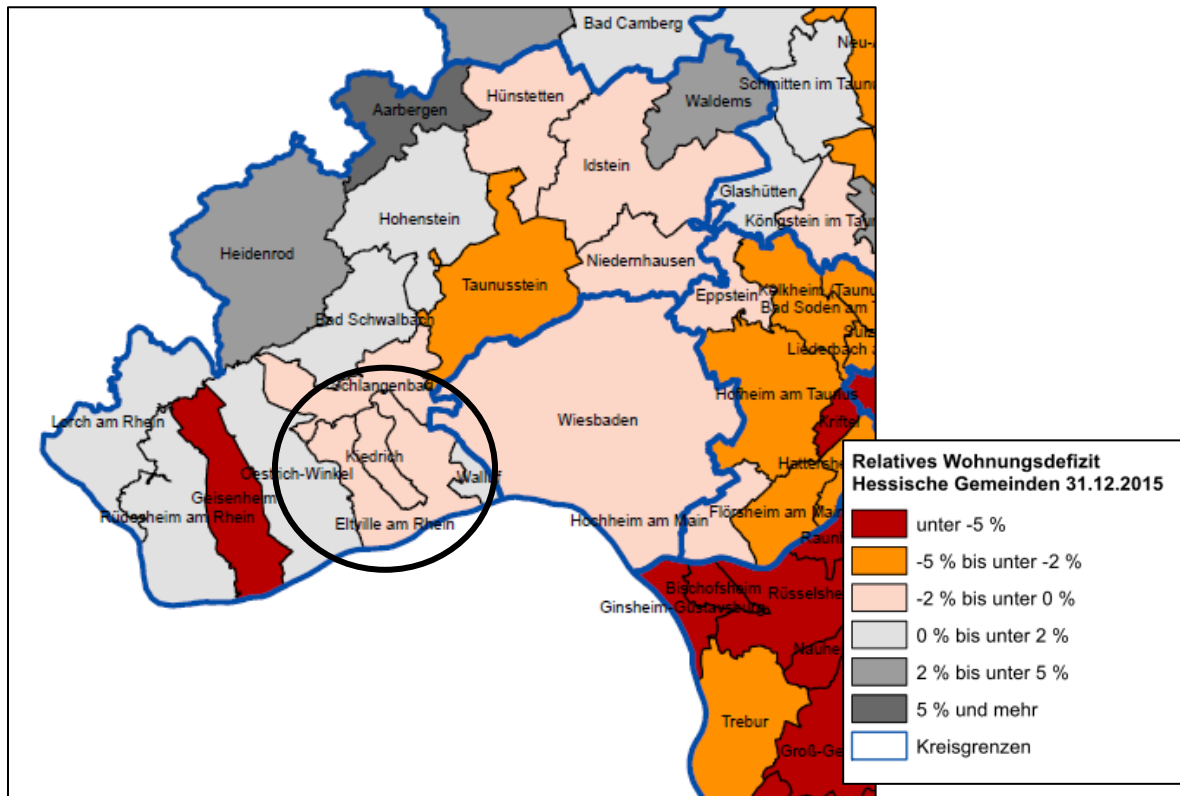


Abbildung 9: Relatives Wohnungsdefizit in den Hessischen Gemeinden 31.12.2015 (Institut für Wohnen und Umwelt (2017): Wohnungsdefizit in den hessischen Gemeinden 2015, S. 13.)

Der in diesem Kapitel dargestellte Wohnungsbedarf stellt lediglich eine Schätzung und keine Prognose des Wohnungsbedarfes dar. Für das Land Hessen wurde eine solche Prognose für den Zeitraum 2014 bis 2040 von dem Institut für Wohnen und Umwelt (IWU 2016) für alle hessischen Landkreise und kreisfreien Städte veröffentlicht.

Die Grundlage dieser Studie bildet ebenfalls die Bevölkerungsvorausschätzung der Hessen Agentur. Dabei wird nicht nur ein Neubaubedarf auf Grundlage der prognostizierten Entwicklung der Haushaltszahlen ermittelt, sondern ebenfalls ein Nachholbedarf (dieser ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Wohnungsbestand und der Anzahl der bedarfsrelevanten Haushalten, zuzüglich einer Leerstandsreserve von 3 %) und ein Ersatzbedarf (Kompensation von Wohnungen, die aus wirtschaftlichen Gründen oder altersbedingt aus dem Markt ausscheiden). Erst die Summe dieser drei Komponenten bildet den quantitativen Wohnungsbedarf.

Eine Fortschreibung dieser Prognose wurde im Regionalen Entwicklungskonzept Südhessen (REK) für die südhessischen Kreise und Wohnungsmarktbereiche veröffentlicht. In diesem wird ein Wohnungsbedarf von **1.130 Wohneinheiten** bis 2030 für den Wohnungsmarktbereich Eltville (Eltville, Kiedrich und Walluf) angegeben.

Die Aussagen dieser Studien bilden lediglich einen quantitativen Bedarf ab. Ein qualitativer Bedarf beschreibt die Bedarfe spezifischer Nachfragegruppen auf dem Wohnungsmarkt und

kann im Rahmen dieser Machbarkeitsstudie nicht abgebildet werden. Lediglich können qualitative Aspekte der Wohnungsnachfrage aus der Analyse der Bevölkerungsstruktur (Kapitel 3.1.2) abgeleitet werden.

Zusammenfassung:

- Kontinuierliches Bevölkerungswachstum durch Wanderungsgewinne vor allem in den letzten Jahren seit 2012.
- Die Prognosen gehen bis 2035 von einem geringfügigen Bevölkerungsrückgang aus (- 0,1 %).
- Trotz einem Bevölkerungsrückgang führt der Trend zu kleineren Haushalten zu erhöhtem Bedarf an Wohnraum in Eltville (auf Basis der Prognosen bis zu 440 WE).
- Verschiebung der Altersstruktur (starker Anstieg der Gruppen der Arrivierten, Starterhaushalte und Hochbetagten) → Konsequenzen für die qualitative Veränderung der Wohnraumnachfrage
- Es ergibt sich ein Bedarf nach seniorenrechten Wohnen, aber auch eine erhöhte Nachfrage nach preisgünstigen Wohnraum für die Starterhaushalte sowie Angebote für Familien, die immer noch die größte Gruppe ausmachen.

3.2 Arbeitsmarkt und Wirtschaft

3.2.1 Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort nach Branche

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Eltville konnte sich über die Beobachtungsdekade von 2008 – 2018 steigern (Abbildung 10). Die Zahl der Beschäftigten Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer am Wohnort ist etwas höher als die am Arbeitsort, was Eltvilles Bedeutung als Wohnstandort unterstreicht. Jedoch ist gerade im Vergleich zu anderen Kommunen im Umlandbereich in der Rhein-Main-Region die Anzahl der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort im Verhältnis zu denen am Wohnort relativ hoch.

STRUKTURDATENANALYSE

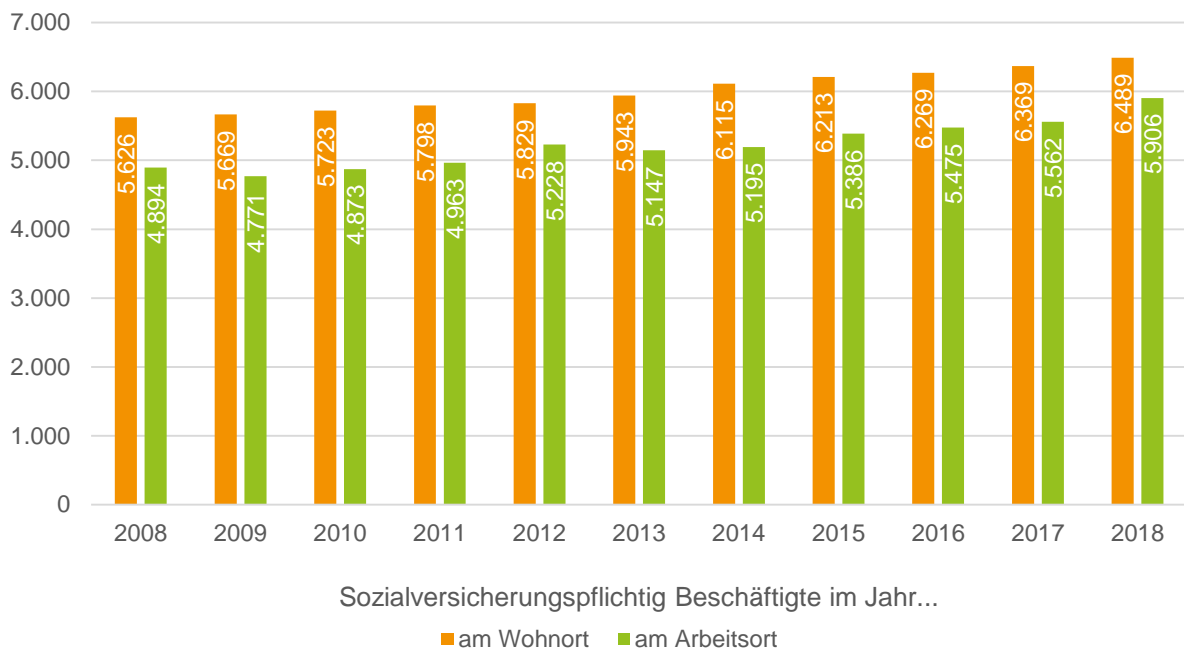


Abbildung 10: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohn- und Arbeitsort im Vergleich von 2008 – 2018 (HSL; eigene Darstellung)

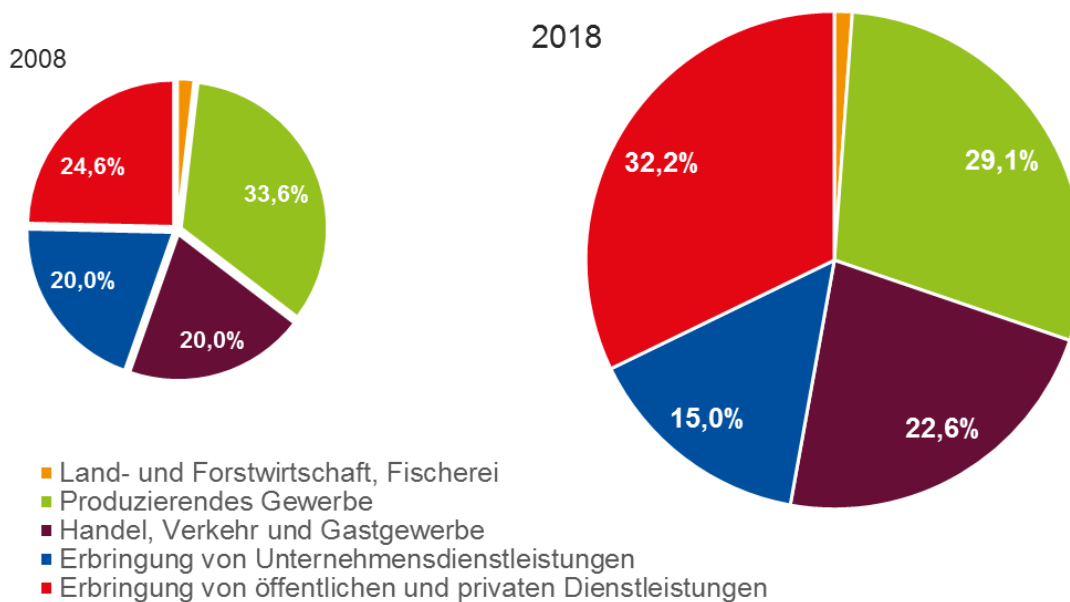


Abbildung 11: Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort nach Branche 2008 und 2018 im Vergleich (HSL; eigene Darstellung)

In der Beschäftigtenentwicklung Eltvilles spiegelt sich der wirtschaftsstrukturelle Wandel des Arbeitsstandortes wider (Abbildung 11):

- Innerhalb der letzten Dekade sind deutliche Veränderungen in den Dienstleistungssektoren zu beobachten. Während die Bereiche „Erbringung von Unternehmensdienstleistungen“ und „Erbringung von privaten und öffentlichen Dienstleistungen“ im Jahr 2008 zusammen auf 44,6 % Anteil am Branchenmix kommen, sind beide Bereiche zusammengerechnet im Jahr 2018 mit einem Anteil von 47,2 % vertreten.
- Mit 32,2 % ist das produzierende Gewerbe der zweite wichtigste Wirtschaftsbereich im Jahr 2018. Seit 2008 ist jedoch ein Rückgang am Branchenmix von 4,5 % auszumachen.
- „Handel, Verkehr und Gastgewerbe“ ist mit 22,6 % ebenfalls stark vertreten, hier lässt sich ein Zuwachs um 2,6 % seit 2008 beobachten.
- „Land- und Forstwirtschaft sowie Fischerei“ war 2008 noch mit einem Anteil von 1,8 % vertreten. 2018 geht dieser Bereich mit 1,2 % in die Statistik ein.
- Unter dem Strich lässt sich festhalten, dass der Arbeitsplatzzuwachs sich auf die Wirtschaftsbereiche der öffentlichen und privaten Dienstleistungen sowie auf den Bereich des Handels, Verkehrs- und Gastgewerbes ausgewirkt hat.

3.2.2 Pendlerbewegungen

Eltville zeichnet sich durch Pendlerbewegungen aus, ein Ausdruck der starken wirtschaftsräumlichen Verflechtung in der Rhein-Main-Region (Abbildung 12). Die Zahl der Einpendler ist niedriger als die Zahl der Auspendler und schwankt über den Betrachtungszeitraum, worin sich der Charakter eines bevorzugten Wohnstandortes in der Region widerspiegelt. Außerdem zeigen die Pendlerbewegungen – aus der Kommune heraus – ein Wachstum mit sich verstärkender Dynamik auf. Die Auspendlerquote (Anteil der Auspendler an allen Pendelbewegungen über die Gemeindegrenze) liegt dabei mit 53 % sehr deutlich unter der des Kreises mit 70 % (Abbildung 13). Über 75 % der in Eltville sozialversicherungspflichtig Beschäftigten arbeiten nicht am Wohnort, sondern pendeln aus (Anteil der Auspendler an der Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort).

STRUKTURDATENANALYSE

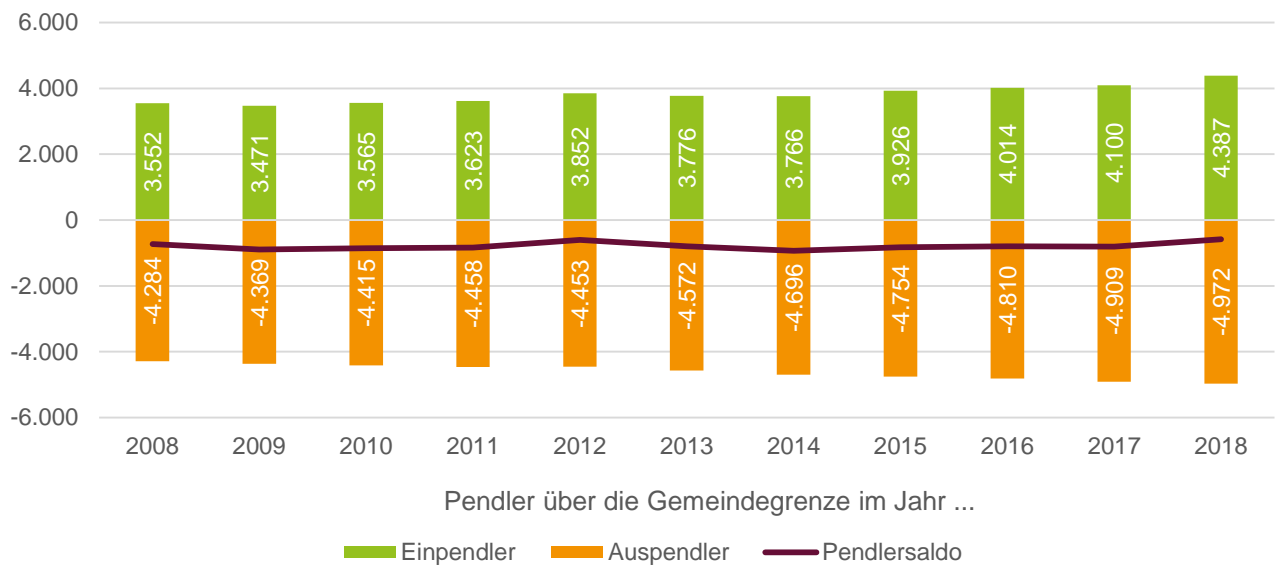


Abbildung 12: Ein- und Auspendler von 2008 – 2018 (HSL; eigene Darstellung)

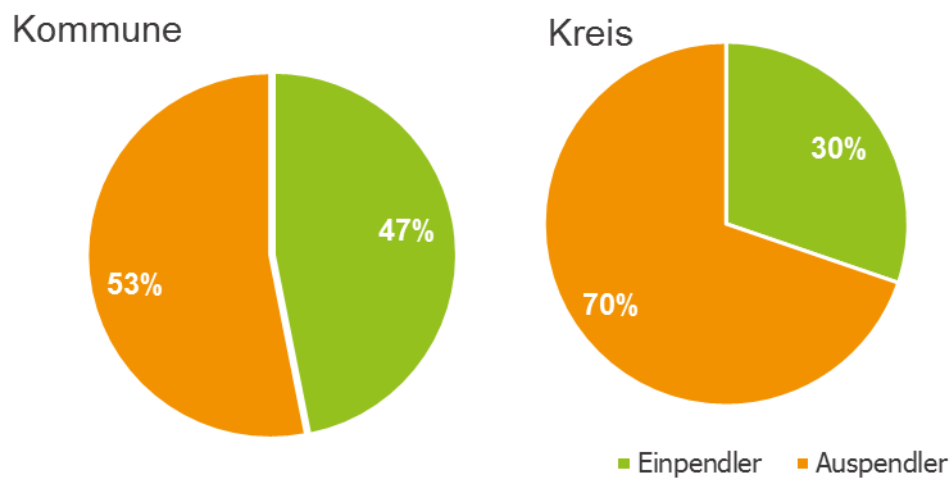


Abbildung 13: Vergleich Pendler über die Gemeindegrenzen Kommune und Kreis (HSL; eigene Darstellung)



3.3 Wohnraumanalyse

3.3.1 Flächenanalyse

Die Gesamtfläche der Stadt Eltville beträgt 4.677 ha. Mit einer Waldfläche von 2.016 ha, dies entspricht 43 % des Stadtgebietes, kann Eltville als eine vergleichbar walddreiche Kommune beschrieben werden. Im Rheingau-Taunus-Kreis liegt der Anteil der Waldfläche bei knapp 54 %. Die Siedlungsfläche in Eltville macht hingegen rund 9,5 % der Gesamtfläche aus.

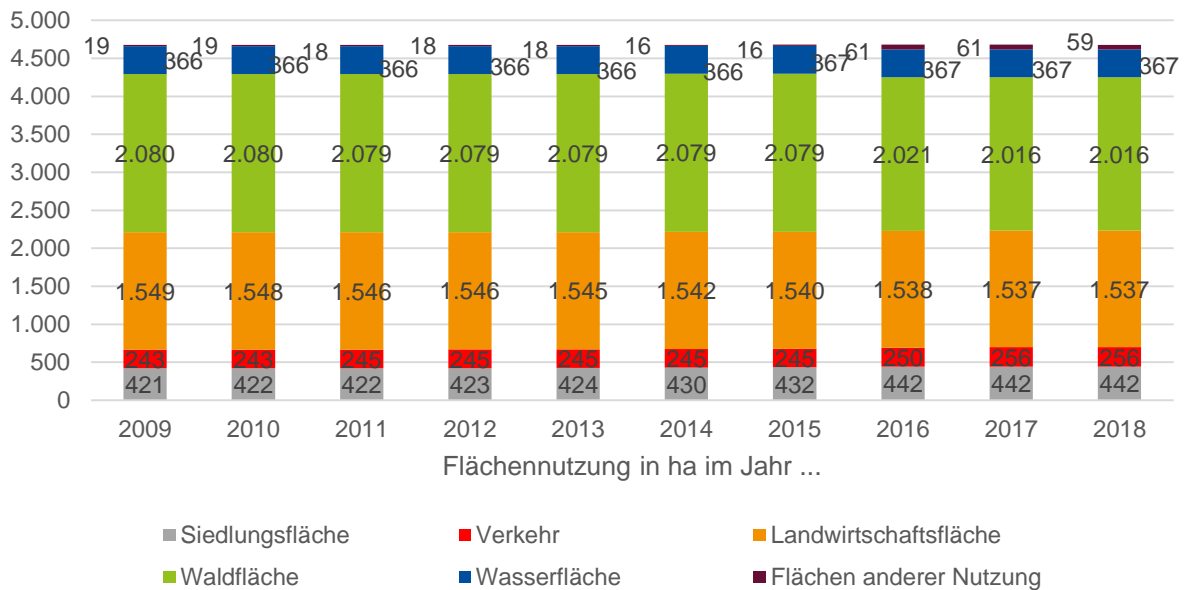


Abbildung 14: Verteilung der Flächennutzung von 2009 bis 2018 (HSL; eigene Darstellung)

Zwischen 2009 und 2018 wurde die Siedlungsfläche um rund 21 ha (Abbildung 14) und die Verkehrsfläche um 13 ha vergrößert. Die Erweiterung dieser Flächen ging vor allem auf Kosten der Landwirtschaftsfläche und der Waldfläche vonstatten (-12 bzw. -64 ha)⁶. Die Wohnbaufläche im Stadtgebiet beträgt im Jahr 2017 211 ha, was 48 % der Siedlungsfläche entspricht. Damit dient etwa die Hälfte der Siedlungsfläche in Eltville dem Wohnzweck.

3.3.2 Bestand an Wohnraum

Der in Eltville 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 15 bis Abbildung 17). Lediglich von 2012 auf 2013 ist ein Rückgang der Wohneinheiten und Wohnfläche zu verzeichnen, der vermutlich Ergebnis einer statistischen Bereinigung ist.

⁶ Die teils deutlichen Veränderungen von 2015 auf 2016 sind vermutlich das Ergebnis der Umstellung auf das bundeseinheitliche Amtliche Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) zur Erfassung der Nutzungsflächen. Seit dem Jahr 2016 werden Gebäude- und Freiflächen, Erholungsflächen sowie Betriebsflächen zusammengefasst als Siedlungsfläche erfasst. Häufig schließt diese allerdings auch Teile ein, die zuvor den anderen Flächenkategorien zugeordnet worden waren.



STRUKTURDATENANALYSE

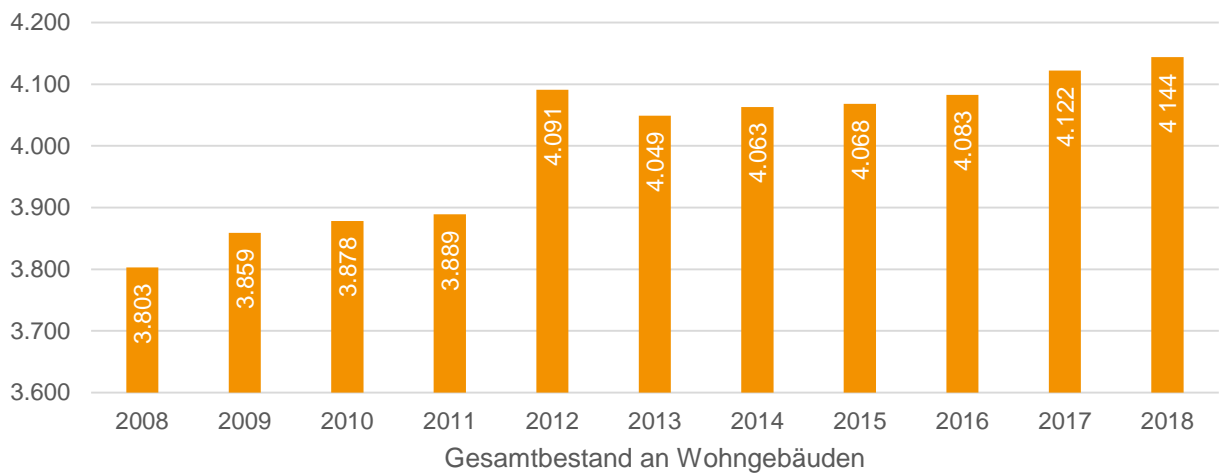


Abbildung 15: Gesamtbestand an Wohngebäuden von 2008 – 2018 (HSL; eigene Darstellung)

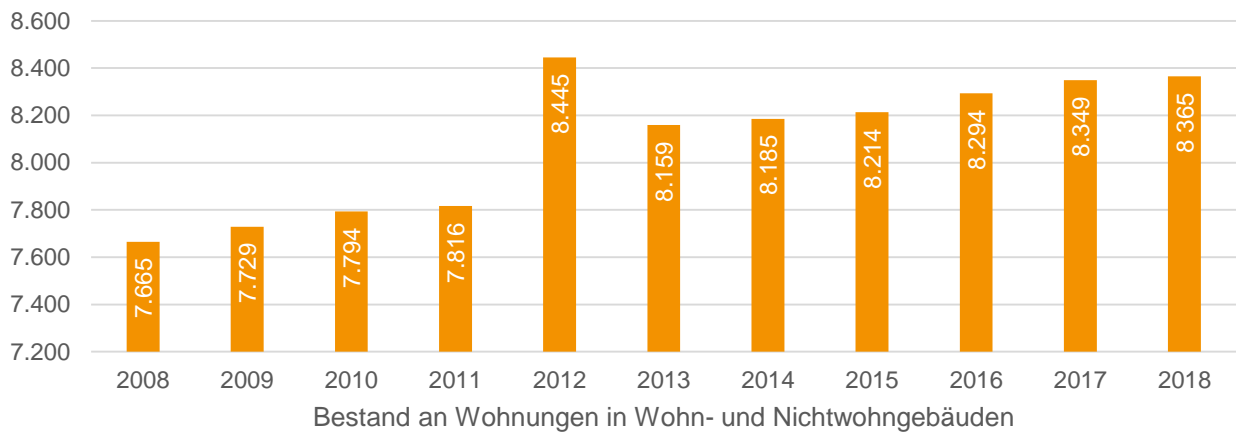


Abbildung 16: Bestand an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden von 2008 – 2018 (HSL; eigene Darstellung)

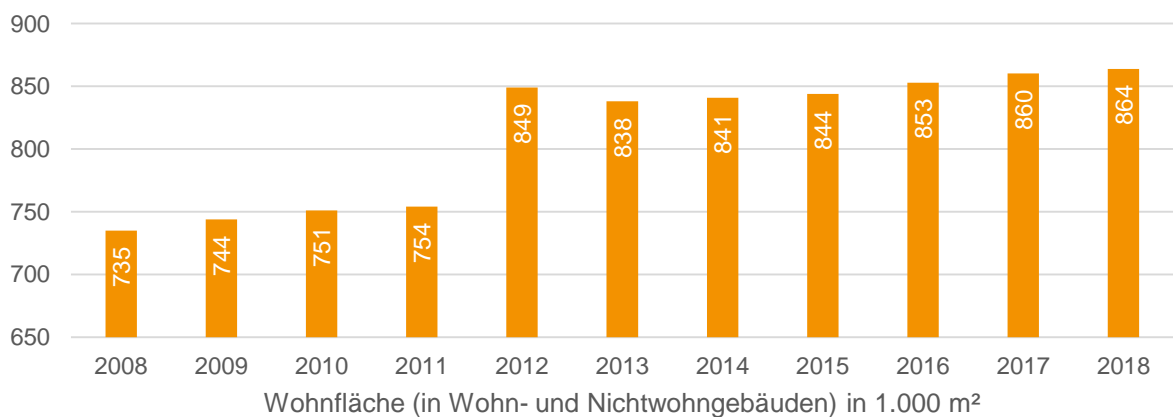


Abbildung 17: Entwicklung des Wohnflächenbestands in Wohn- und Nichtwohngebäuden von 2008 – 2018 (HSL; eigene Darstellung)



STRUKTURDATENANALYSE

Die Indikatoren zur Wohnraumentwicklung können für die Jahre 2008 bis 2018 wie folgt zusammengefasst werden⁷:

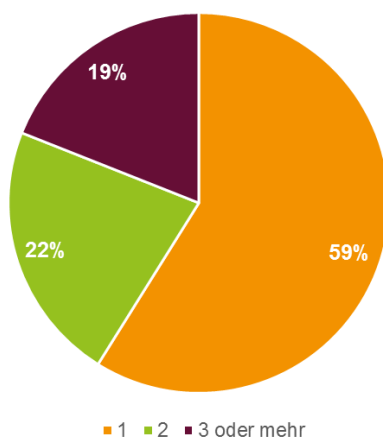
- Zuwachs im Gebäudebestand um rund +6,3 % (Hessen: +3,7 %, Rheingau-Taunus-Kreis: +3,8 %)
- Zuwachs an Wohneinheiten um rund +5,9 % (Hessen +4,7 %, Rheingau-Taunus-Kreis: +5,0 %)
- Zuwachs an Wohnfläche um rund +7,6 % (Hessen +5,5 %, Rheingau-Taunus-Kreis: +5,0 %)

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

- Jahr 2008: 46,3 m²/EW (Hessen: 45,9 m²/EW; Rheingau-Taunus-Kreis: 49,4 m²/EW)
- Jahr 2018: 50,6 m²/EW (Hessen: 46,9 m²/EW; Rheingau-Taunus-Kreis: 50,8 m²/EW)

Bei insgesamt steigenden Bevölkerungszahlen und gleichzeitig wachsender Wohnfläche nimmt die Wohnfläche pro Einwohner seit 2013 zu. So ist von 2013 bis 2018 eine Zunahme von +1,3 % zu verzeichnen.

Wohngebäude mit ... Wohnungen (2018)



Bestand an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden - davon mit ... Räumen

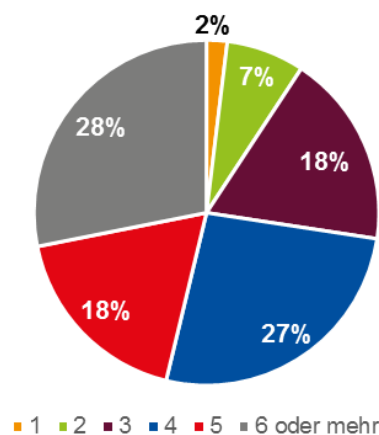


Abbildung 18: Wohnraumbestand nach Haustypen und Wohnungsgrößen im Jahr 2018 (HSL; eigene Darstellung)

Insgesamt 59 % der Wohngebäude in der Kommune sind Einfamilienhäuser, weitere 22 % sind Zweifamilienhäuser. Lediglich 19 % des Bestandes entfallen auf Mehrfamilienhäuser mit mindestens 3 Wohneinheiten. Ein Blick auf die Größe der Wohnungen zeigt, dass ein Großteil der Wohnungen eine Größe von mindestens vier Räumen aufweist (73 %). Lediglich 18 % der

⁷ 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.



Wohneinheiten sind Drei-Zimmerwohnungen, 7 % Zwei-Zimmerwohnungen und 2 % Ein-Zimmer-Appartements. Somit dominieren beim Wohnungsbestand Einfamilienhäuser und große Wohnungsgrößen, was die im Mittel hohe Wohnfläche pro Einwohner (50,6 m²) erklärt. Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbauten mit eher kleineren Wohnungszuschnitten sind in Eltville nur in kleiner Anzahl vorhanden. Im Hinblick auf die durchschnittliche Reduzierung der Haushaltsgrößen lässt sich hier ein wachsender Bedarf an kleineren Wohneinheiten unterstellen.

3.3.3 Baufertigstellungen

Der Blick in die Wohnraumstatistik zeigt ein auf und ab der Baufertigstellungen von Wohneinheiten (Abbildung 19 und Abbildung 20). 2008 wurde der höchste Wert innerhalb der letzten elf Jahre mit 100 fertiggestellten Wohnungen (in Wohngebäuden) und 14.306 m² realisierter Bruttowohnfläche erreicht. Im gesamten Zeitraum 2008 bis 2018 wurden 538 Wohneinheiten in Wohngebäuden mit einer Gesamtbruttowohnfläche von 68.284 m² fertiggestellt. Das entspricht 49 WE mit 6.208 m² Wohnfläche pro Jahr. Hinzu kamen über den gesamten Zeitraum betrachtet 35 Wohnungen, die sich in Nichtwohngebäuden befinden⁸.

In den letzten Jahren (2013 bis 2018) wurden 241 Wohnungen mit 28.923 m² Wohnfläche fertiggestellt. Im Vergleich zu den Vorjahren bedeutet dies, dass nicht mal die Hälfte der im betrachteten Zeitraum fertiggestellten Wohnungen gebaut wurde. Nach Maßgabe von rund 50,2 m² Wohnfläche/Einwohner entspräche dies neu geschaffenen Wohnraum für rund 576 Personen; ein Wert, der über dem absoluten Bevölkerungswachstum im gleichen Zeitraum liegt (+297 EW).

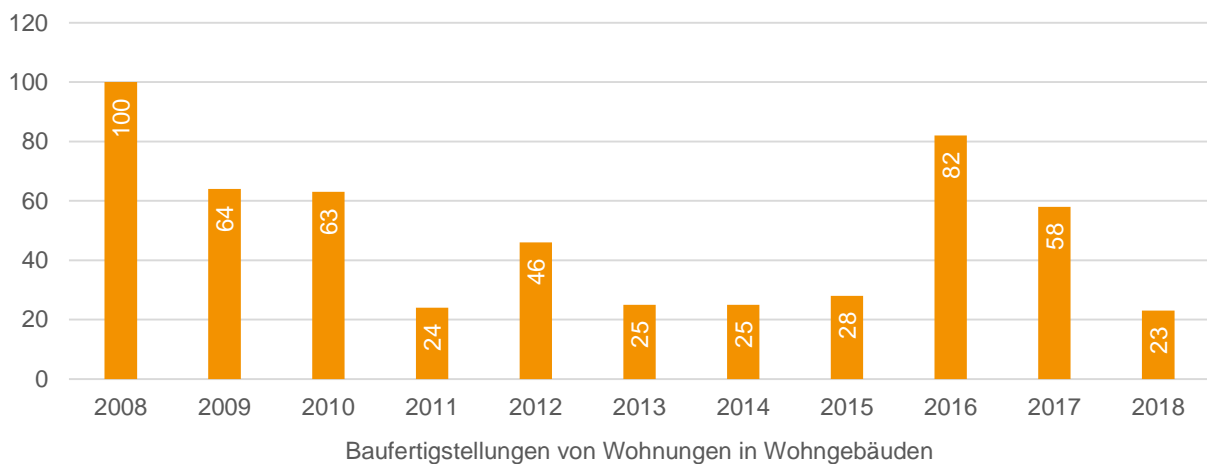


Abbildung 19: Entwicklung der Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden (HSL; eigene Darstellung)

⁸ Mit Nichtwohngebäuden sind Gebäude gemeint, die nicht den Hauptzweck des Wohnens erfüllen. Damit ein Gebäude als Wohngebäude in die Statistik eingeht, müssen über 50 % der Gesamtnutzfläche dem Wohnzweck dienen (vgl. HSL 2017).

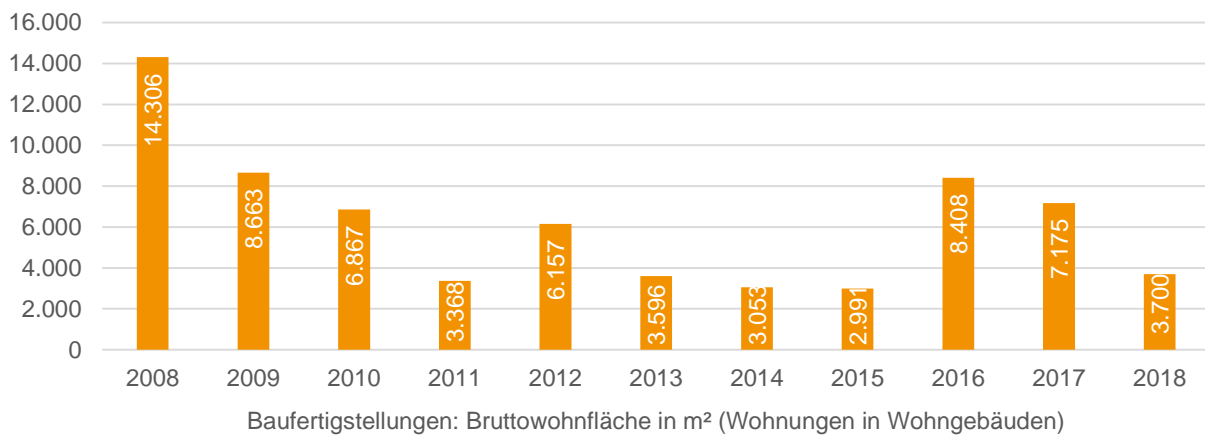


Abbildung 20: Entwicklung der fertiggestellten Bruttowohnfläche in Wohngebäuden (HSL; eigene Darstellung)

Zusammenfassung:

- Die Anzahl der jährlichen Baufertigstellungen in den Jahren 2008 bis 2018 beträgt im Durchschnitt ca. 49 Wohneinheiten bei durchschnittlich rund 6.208 m² neu errichteter Wohnfläche pro Jahr.
- Im gesamten Zeitraum 2008 – 2018 wurden 538 Wohnungen in Wohngebäuden und 35 Wohnungen in Nichtwohngebäuden geschaffen.
- Die verfügbare Wohnfläche pro Einwohner liegt mit rund 50,6 m²/EW über dem Mittel des Landes und auf einem Niveau des Kreises.

3.4 Fazit

Die Erkenntnisse aus der Strukturdatenanalyse können wie folgt zusammengefasst werden:

- In den vergangenen Jahren war ein Bevölkerungswachstum zu beobachten, das sich laut Prognose bis 2035 nicht fortsetzen wird. Die Entwicklung ist mit -0,1% leicht rückläufig.
- Das derzeitige Bevölkerungswachstum wirkt sich auf fast alle Altersklassen aus – lediglich die Zahl der Personen zwischen 30 und 50 Jahren in der sogenannten Familienphase und die Zahl der Kleinkinder nimmt in den vergangenen Jahren ab. Damit ist der demographische Wandel in Form einer überalternden Gesellschaft in Eltville deutlich spürbar. Dadurch ergibt sich ein Bedarf nach neuen, altersgerechten Wohnformen.
- Die Zahl der Haushalte wird steigen – neben dem Bevölkerungswachstum wird sich die Wandlung von Wohnformen hin zu kleineren Haushaltsgrößen positiv auf diese auswirken. In dieser Studie wird auf Grundlage unterschiedlicher Annahmen zur Haushaltsentwicklung davon ausgegangen, dass sich die Zahl der Haushalte bis zum Jahr 2035 in einem Spektrum von ca. -8 bis +440 verkleinern bzw. vergrößern wird.
- Die stabilen bis steigenden Zahlen der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer vor Ort sprechen für eine positive wirtschaftliche Entwicklung der Stadt. Darüber hinaus verfügt Eltville über eine hohe Attraktivität als Wohnort in einer stark prosperierenden Wirtschaftsregion. Es kann davon ausgegangen werden, dass Eltville auch zukünftig eine gehobene Anziehungskraft für potentielle neue Einwohnerinnen und Einwohner hat.
- Die Bautätigkeit in Eltville hat in den Jahren 2016 und 2017 deutlich zugenommen, jedoch wurden im Jahr 2018 deutlich weniger Wohngebäude fertig gestellt. Um künftige Bedarfe zu decken, sollte die Zahl der Baufertigstellungen wieder steigen.

4 Wohnungsmarktanalyse

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

- a) dem durchschnittlichen Mietpreis von Neuvermietungen im Bestand⁹ über das Jahr gerechnet,
- b) dem aktuellen Mietpreis von Neuvermietungen im Bestand bzw. im Neubau im jeweiligen Quartal und
- c) dem aktuellen Angebotsmietpreis zum jeweiligen Stichtag.

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

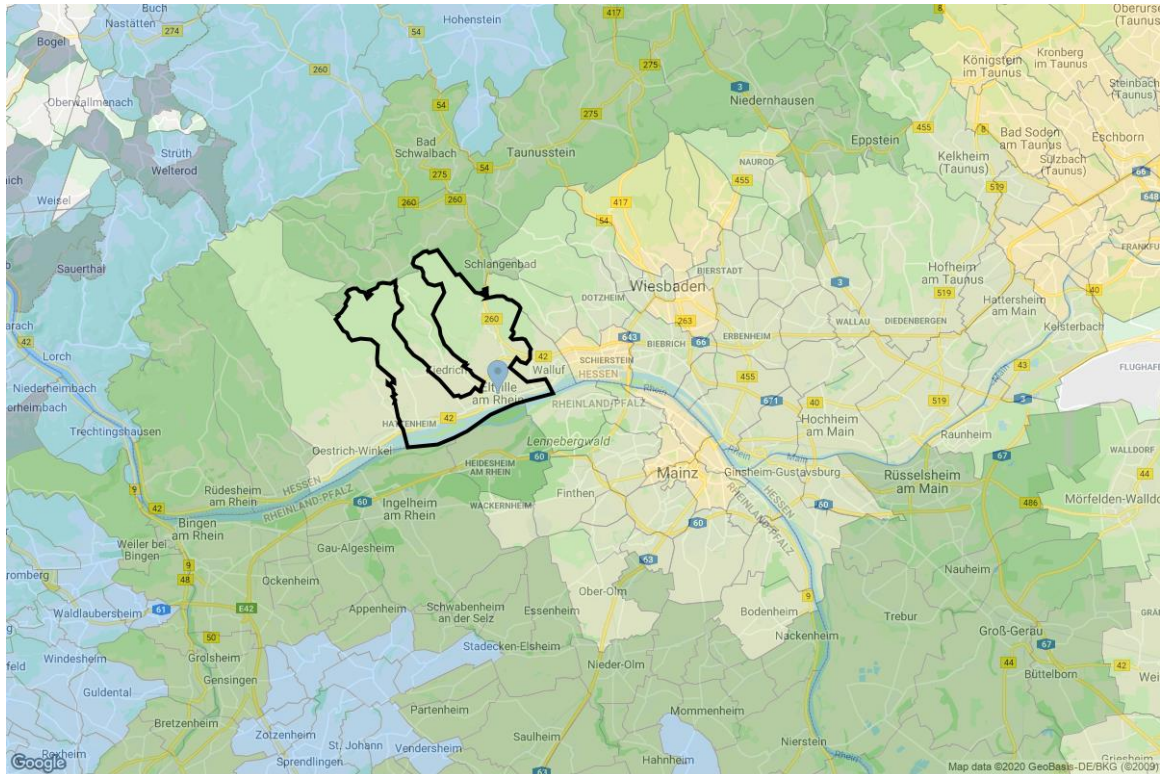
4.1 Vermietungsmarktanalyse

Wohnungen

Die Mietpreisentwicklung hat in der im Rheingau-Taunus-Kreis gelegenen Stadt Eltville am Rhein seit 2007 deutlich zugenommen. So liegt der durchschnittliche Mietpreis für Neuvermietung von Wohnungen im Bestand bei 10,27 €/m² im vierten Quartal 2019 und damit deutlich über dem Durchschnitt im Rheingau-Taunus Kreis (8,03 €/m²) (Abbildung 21). Die Abbildung 21 zeigt zudem, dass das Mietpreisniveau in der im Osten liegenden Städte Wiesbaden und Mainz über dem Mietpreisniveau Eltvides liegen; angrenzende Kommunen weisen ein ähnliches Mietpreisniveau auf, während die Kommunen, die sich in den Taunus erstrecken ein niedrigeres Niveau verzeichnen.

Zudem war zwischen 2007 und 2019 ein Mietpreisanstieg um +35 % zu verzeichnen, der sich damit etwas über dem Niveau des Landkreises bewegt (+33 %) (Abbildung 22).

⁹ Zum Bestand zählen alle vor 2013 fertiggestellten Objekte. Nach 2013 fertiggestellte Objekte werden als Neubau erfasst.

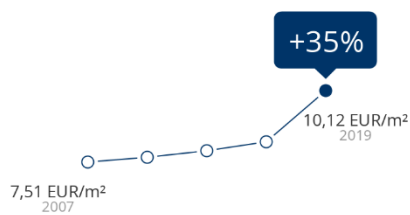


Legende | € pro m²
Wohnungen zur Miete

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

Abbildung 21: Übersicht Vermietungsmarkt (Immobilienscout24 GmbH)

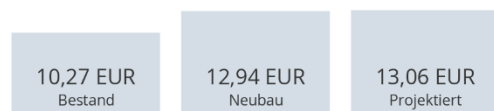
Preisentwicklung der letzten Jahre für Wohnungen zur Miete in Eltville am Rhein



Quelle: ImmobilienScout24; 4. Quartal 2019

Immobilienpreise für Ihre Region

Preis/m² für Wohnungen zur Miete
in Eltville am Rhein



Quelle: ImmobilienScout24; 4. Quartal 2019

Abbildung 22: Mietpreisentwicklung 2007- 2019 (Immobilienscout24 GmbH)

Abbildung 23: Mietpreis im Neubau und Bestand im 4.Quartal 2019 (Immobilienscout24 GmbH)

Der Mietpreisanstieg konzentriert sich im Besonderen auf die letzten Jahre seit 2016 (Abbildung 22). Der für das gesamte Jahr 2019 aus Vertragsmieten ermittelte Mietpreis für Wohnungen im Bestand von 10,12 €/m² wird im vierten Quartal 2019 mit 10,27 €/m² leicht überschritten. Noch höhere Mieten wurden im vierten Quartal 2019 bei Vermietungen von Neubauobjekten und bei projektierten Objekten erzielt, nämlich im Schnitt 12,94 €/m² und 13,06 €/m² (Abbildung 23). Dies deutet darauf hin, dass die Mietpreise weiterhin ansteigen werden.



WOHNUNGSMARKTANALYSE

Am Stichtag – 11. Februar 2020 – lagen 11 Objekte zur Miete vor. Ein Blick auf die Angebotslage zum Stichtag zeigt, dass alle angebotenen Wohnungen, die unmöbliert vermietet werden, ein Mietpreinsniveau von um die 10,50 €/m² aufweisen und damit in einem hohen Mietpreinsniveau liegen (Tabelle 3). Die ermittelten Quadratmeterpreise liegen damit über dem Niveau des Mietpreises für das vierte Quartal 2019. Auffällig ist, dass es am Stichtag keine Mietobjekte unter 7,50 €/m² gibt. Am Häufigsten sind Objekte einer Preisspanne von 9,01 – 12,00 €/m² (72 %) vertreten (Abbildung 24).

Auf die Wohnungsgröße bezogen, gibt es am häufigsten Wohnungen einer Größe von 81 – 120 m² (45 %), danach folgen Wohnungen einer Größe von 56 – 80 m². Zu einem Fünftel sind Wohnungen kleiner Größe (20 – 55 m²) und zu einem Zehntel sind Wohnungen sehr großer Größe (ab 120 m²) vertreten.

Wohnfläche	Anzahl	durchschnittlicher Quadratmeterpreis	Preisspektrum	Baujahre	Zimmeranzahl
20 - 55 m ²	2	9,29 €/m ²	8,57 - 10,00 €/m ²	1850	1,5 - 2
56 - 80 m ²	3	10,93 €/m ²	9,89 - 11,51 €/m ²	1500	2 - 3
81 - 120 m ²	5	10,78 €/m ²	8,14 - 14,83 €/m ²	1965 - 1995	2 - 4,5
121 - 140 m ²	1	12,00 €/m ²	12,00 €/m ²	1723	6
20 - 140 m² (Ø 83,82 m²)	11	10,66 €/m²	8,14 - 12,00 €/m²	1500 - 1995	1,5 - 6 Zimmer

Tabelle 3: Übersicht über Mietangebote (Wohnungen) zum Stichtag 11.02.2020 (Immobilienscout24 GmbH; eigene Darstellung)

Verteilung der Angebote für Wohnungen zur Miete nach ausgewählten Indikatoren

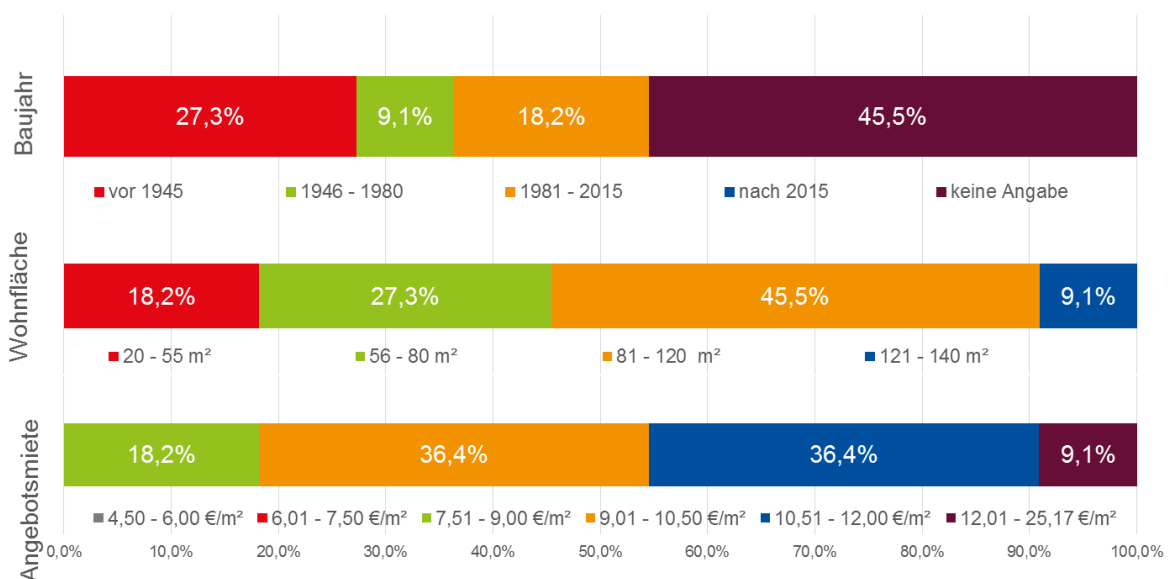


Abbildung 24: Struktur des Vermietungsmarktes (Eigene Darstellung, Immobilienscout24 GmbH)

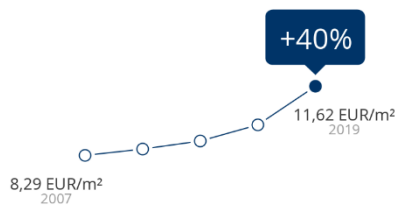


Häuser

Für Häuser werden in Eltville höhere Mieten verlangt als für Wohnungen. So liegt der Bestandsmietpreis mit 11,62 €/m² im Jahr 2019 auf einem höheren Niveau als die Preise für Wohnungen im Bestand (10,12 €/m²). Ebenso liegen die Preise im Neubau (13,49 €/m²) über den Preisen für Wohnungen im Neubau (12,94 €/m²) (Abbildung 26, Abbildung 23). Die Mietpreise steigen mit +40 % innerhalb der letzten dreizehn Jahre stärker an als bei Wohnungen zur Miete (Abbildung 25).

Preisentwicklung der letzten Jahre

für Häuser zur Miete
in Eltville am Rhein



Quelle: ImmobilienScout24; 4. Quartal 2019

Abbildung 25: Mietpreisentwicklung 2007- 2019 (ImmobilienScout24 GmbH)

Immobilienpreise für Ihre Region

Preis/m² für Häuser zur Miete
in Eltville am Rhein



Quelle: ImmobilienScout24; 4. Quartal 2019

Abbildung 26: Mietpreis im Neubau und Bestand im 4.Quartal 2019 (ImmobilienScout24 GmbH)

Das Angebot auf dem Vermietungsmarkt für Häuser ist deutlich dünner als für Wohnungen. So standen am Stichtag lediglich zwei Objekte zum Angebot. Beide Objekte haben einen Mietpreis von im Durchschnitt 14,08 €/m² und liegen damit sogar über dem Mietpreis für projektierte Objekte. Bei einem der Objekte handelt es sich um einen Neubau aus dem Jahr 2019, bei diesem liegt der Mietpreis bei 13,58 €/m², das zweite Objekt weist das Baujahr 2008 auf und soll für 14,58 €/m² vermietet werden.

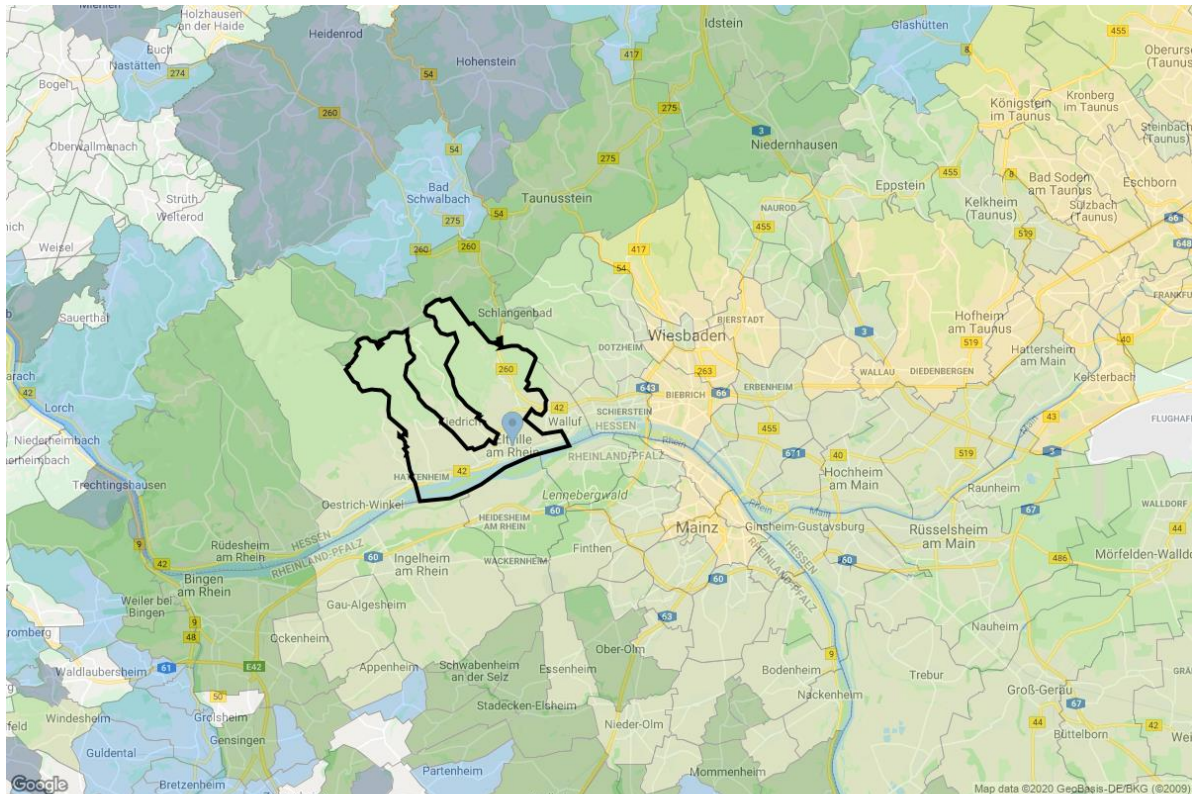
Aus der Vermietungsmarktanalyse lassen sich folgende Schlüsse ziehen:

- Es sind deutliche Mietpreissteigerungen seit 2016 auszumachen, die auf einen zunehmend angespannteren Markt hinweisen.
- Das Mietpreisniveau und die Mietpreisentwicklung spiegeln die angespannte Lage in der Rhein-Main-Region wider.
- Der durchschnittliche Mietpreis bei Neuvermietungen von Wohnungen im Bestand liegt im vierten Quartal 2019 bei 10,27 €/m² und damit über dem Niveau des Kreises.
- Der freie Wohnungsmarkt ist auf Haushalte mit mittleren bis hohen Einkommen ausgerichtet.

4.2 Käufermarktanalyse

Wohnungen

Mit einem Kaufpreisniveau von 3.220 €/m² liegt in Eltville der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungen im Jahr 2019 im Vergleich zum Rheingau-Taunus-Kreis deutlich über dessen durchschnittlichen Kaufpreis für Wohnungen (2.180 €/m²). Die Kaufpreisentwicklung in den Jahren 2007 bis 2019 liegt mit +88 % ebenfalls deutlich über dem Mittel des Landkreises (+65 %).



Legende | € pro m²
Wohnungen zum Kauf

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

Abbildung 27: Marktübersicht Kaufangebote (Immobilienscout24 GmbH)

WOHNUNGSMARKTANALYSE

Der Kaufpreisanstieg konzentriert sich dabei auf die letzten Jahre seit 2016 (Abbildung 28). Im vierten Quartal 2019 liegt der durchschnittliche Kaufpreis mit 3.308 €/m² über dem für das gesamte Jahr 2019 ermittelten Wert (3.220 €/m²). Objekte im Neubau erzielen im vierten Quartal 2019 im Mittel einen deutlich höheren Verkaufspreis von 5.421 €/m² (Abbildung 29). Diese Werte liegen sehr deutlich über dem Bestandsniveau und lassen weitere erhebliche Kaufpreisanstiege vermuten.

Preisentwicklung der letzten Jahre
für Wohnungen zum Kauf
in Eltville am Rhein



Quelle: Immobilienscout24: 4. Quartal 2019

Abbildung 28: Kaufpreisentwicklung 2007 - 2019
(Immobilienscout 24 GmbH)

Immobilienpreise für Ihre Region

Preis/m² für Wohnungen zum Kauf
in Eltville am Rhein

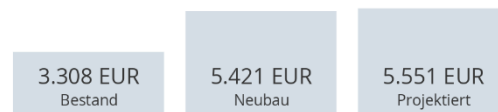


Abbildung 29: Kaufpreise im Neubau und Bestand
4.Quartal 2019 (Immobilienscout24 GmbH)

Am aktuellen Stichtag liegen zehn Angebote von Wohnungen zum Kauf vor. Die Angebote liegen mit Quadratmeterpreisen von Durchschnittlich 4.280 €/m² deutlich über dem Kaufpreinsniveau von Wohnungen für das 4.Quartal 2019 (3.308 €/m²). Am Häufigsten sind kleine Wohnungen bis 80 m² Wohnfläche (40 %) und mittlere Wohnungen mit einer Fläche von 81 bis 120 m² (50 %) vertreten. Wohnungen einer mittlerer Größe weisen mit 4.345 €/m² den höchsten durchschnittlichen Quadratmeterpreis auf. Am Stichtag gibt es keine Angebote unter 3.000 €/m².

Wohnfläche	Anzahl	durchschnittlicher Quadratmeterpreis	Preisspektrum	Baujahre	Zimmeranzahl
56 - 80 m ²	4	4.274 €/m ²	3.437 - 5.404 €/m ²	1990 - 2020	2 - 3
81 - 120 m ²	5	4.345 €/m ²	3.295 - 5.110 €/m ²	1990 - 2020	3 - 4
121 - 170 m ²	1	3.979 €/m ²	3.979 €/m ²	2020	4
56 - 170 m² (Ø 94,3m²)	10	4.280 €/m²	3.295 - 5.404 €/m²	1961 - 1998	2 - 4 Zimmer

Tabelle 4: Übersicht Kaufangebote (Wohnungen) zum Stichtag 11.02.2020 (Immobilienscout24 GmbH; eigene Darstellung)



Verteilung der Angebote für Wohnungen zum Verkauf nach ausgewählten Indikatoren

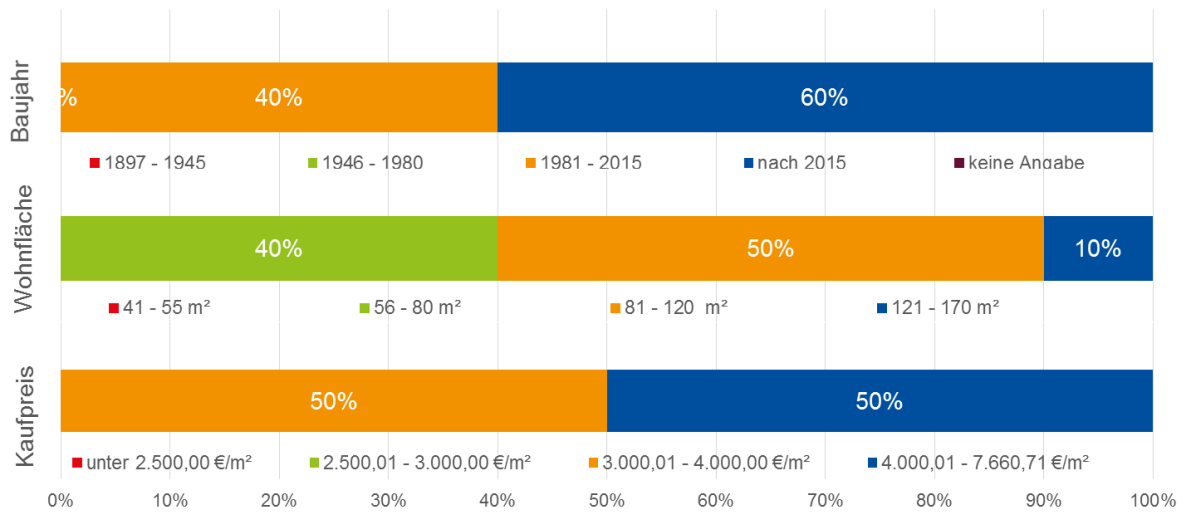


Abbildung 30: Struktur des Käufermarktes (Eigene Darstellung, Immobilienscout24 GmbH)

Häuser

Der aus Vertragskaufpreisen ermittelte Kaufpreis für Bestandshäuser im vierten Quartal 2019 liegt mit 4.215 €/m² über dem ermittelten Wert für das gesamte Jahr 2019 (4.113 €/m²) (Abbildung 31). Der Kaufpreisanstieg ist mit 58 % im Vergleich zu den Wohnungspreisen niedriger und bewegt sich über dem Kaufpreisanstieg des Landkreises (53 %) (Abbildung 32).

Preisentwicklung der letzten Jahre



Quelle: Immobilienscout24; 4. Quartal 2019

Immobilienpreise für Ihre Region

Preis/m² für Häuser zum Kauf in Eltville am Rhein



Quelle: Immobilienscout24; 4. Quartal 2019

Abbildung 31: Kaufpreisentwicklung 2007 - 2019 (Immobilienscout 24 GmbH)

Abbildung 32: Kaufpreise im Neubau und Bestand 4.Quartal 2019 (Immobilienscout24 GmbH)

Der Angebotskaufpreis am Stichtag liegt mit durchschnittlich 3.493 €/m² deutlich unter dem Niveau des Bestandskaufpreises für Häuser im Jahr 2019 (Tabelle 5). Der Markt für Häuser zum Verkauf ist mit 9 Angeboten etwa gleich groß wie der für Wohnungen. Häuser einer Größe von 121 – 180 m² dominieren deutlich das Angebot. Objekte einer Größe von 121 – 180 m²



WOHNUNGSMARKTANALYSE

sind mit 4.021 €/m² am teuersten und liegen damit trotzdem noch unter dem Bestandskaufpreis aus dem 4.Quartal 2019.

Wohnfläche	Anzahl	durchschnittlicher Quadratmeterpreis	Preisspektrum	Baujahre	Zimmeranzahl
48 - 120 m ²	1	3.440 €/m ²		1910	4
121 - 180 m ²	5	4.021 €/m ²	3.032 - 4.632 €/m ²	1979 - 2017	4 - 6
181 - 260 m ²	2	2.404 €/m ²	2.395 - 2.413 €/m ²	1898 - 1991	7 - 9
über 260 m ²	1	3.081 €/m ²		1970	9
48 - 323 m² (Ø 187 m²)	9	3.493 €/m²	2.395 - 4.632 €/m²	1898 - 2017	4 - 9 Zimmer

Tabelle 5: Übersicht Kaufangebote zum Stichtag 11.02.2020 (ImmobilienScout24 GmbH; eigene Darstellung)

Aus der Käufermarktanalyse lassen sich folgende Schlüsse ziehen:

- Die Kaufpreise, insbesondere für Wohnungen, steigen deutlicher an als die Mietpreise.
- Der Markt für Häuser zum Verkauf zeigt sich weniger angespannt als der Käufermarkt für Wohnungen.
- Wie auch der Mietmarkt ist der Käufermarkt auf Haushalte mit einem mittleren bis hohen Einkommen ausgerichtet.
- Häuser einer Größe von 120 – 180 m² dominieren den Kaufmarkt.



5 Bezahlbarer Wohnraum

Sowohl die Wohnungsmarktanalyse (Kapitel 4) als auch die jüngste Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Eltville begründen – mit jeweils unterschiedlichen Schwerpunkten – die Situation eines angespannten Wohnungsmarktes. Die Stadt Eltville verzeichnet seit 2007 einen Preisanstieg für Wohnungen zur Miete von +35 %, für Wohnungen zum Kauf sogar um +88 %. Trotz einer stagnierenden Bevölkerungsentwicklung bis 2035 ist das Angebot an Wohnraum - in quantitativer als auch qualitativer Hinsicht – als eingeschränkt zu betrachten. Dies hat den Hintergrund, dass einerseits zusätzliche Bedarfe aufgrund der durchschnittlichen Verkleinerung der Haushaltsgröße möglich sind und andererseits mit zunehmender Diversifizierung der Gesellschaft differenziertere Bedarfe und folglich Nachfragen nach Wohnraum entstehen. Eine Studie des Instituts für Wohnen und Umwelt zur Mietpreisbremse (IWU 2015, 2018) bestätigt die Annahme eines angespannten Immobilienmarktes. Es treffen 4 von 5 Indikatoren für einen angespannten Wohnungsmarkt in Eltville zu, womit der Tatbestand einer „besonderen Gefährdung zu angemessenen Bedingungen“ erfüllt ist. Dies trifft sowohl auf die Ausgangsstudie (2015), als auch auf die Fortschreibung der Studie aus dem Jahr 2018 zu.

Das Auslaufen der Fristen zur Belegungs- und zur Mietpreisbindung führt bundes- und landesweit generell zur Reduzierung von sozial geförderten Wohnraum und trägt zur Verschärfung der Situation auf dem Wohnungsmarkt für die Bevölkerungskreise, die aufgrund ihrer Einkommenssituation Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben, bei. Diese Bevölkerungsgruppen drängen zunehmend auf den freien Wohnungsmarkt, sodass es zu einer signifikanten Verknappung von Wohnraum, mit und ohne Belegungsbindung, im bezahlbaren Preissegment führt. Auch in Eltville gibt es einen hohen Bedarf nach Sozialwohnungen. Nach Auskunft der Stadt Eltville fragen derzeit 76 Bedarfsgemeinschaften, die über einen Wohnberechtigungsschein verfügen, offiziell nach einer Sozialwohnung nach. Ein Großteil der Nachfragen bezieht sich auf eine Wohnungsgröße mit maximal drei Zimmern. Diesen Bedarf kann die Stadt Eltville derzeit nicht decken. Wie die Übersicht der Angebote in der Marktanalyse (Kapitel 4) zeigt, sind für diese Haushalte kaum Möglichkeiten gegeben, über den freien Wohnungsmarkt eine bezahlbare Wohnung zu finden, da ein günstiges Preissegment deutlich unterrepräsentiert ist.

Geringverdiener-Haushalte werden über ihre finanzielle Leistungsfähigkeit belastet, finden im Bedarfsfall keine bezahlbare Alternative in ihrem sozialen Umfeld und sind daher oft gezwungen sich andernorts neu zu orientieren.

5.1 Begriffsabgrenzung „Bezahlbarer Wohnraum“

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



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

Trotz der Bestrebungen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung wird ein Nachfrageüberhang nach preisgünstigem bzw. bezahlbarem Wohnraum bestehen bleiben. Dies gilt angesichts der Wohnungsmarktsituation nicht nur für das Segment des Sozialwohnungsbaus, sondern ist insbesondere für das Wohnungsmarktsegment der sogenannten Schwellenhaushalte relevant. Bei Schwellenhaushalten handelt es sich um Haushalte mit einem verfügbaren Einkommen, das knapp über den Grenzen der sozialen Wohnraumförderung liegt. Diese Haushalte hätten per Definition keinen Anspruch auf eine geförderte Wohnung, sehen sich jedoch zunehmend mit den z.T. stark ansteigenden Mietpreisen konfrontiert. Auch diese Einkommensschichten haben einen zunehmenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum.

Das Mietpreissegment des bezahlbaren Wohnraums richtet sich somit an Haushalte, die aufgrund ihrer Einkommenssituationen kein Anrecht auf einen Wohnberechtigungsschein haben und auf dem freien Wohnungsmarkt mit finanzstärkeren Zielgruppen konkurrieren müssen. Die Mietpreise sind in einem Korridor zwischen den Mieten gem. sozialer Wohnraumförderrichtlinie und des freien Marktes zu verorten. Bei der Herleitung eines bezahlbaren Mietzinses ist zwingend die Leistbarkeit unter Berücksichtigung der monatlich zur Verfügung stehenden Haushaltseinkommen der jeweiligen Zielgruppen zu beachten.

5.2 Einkommensgrenzen und Leistbarkeit

Ob Wohnungen für die Versorgung von Haushalten grundsätzlich geeignet sind, ist maßgeblich von der Wohnungsgröße und dem Mietpreis pro Quadratmeter beeinflusst. In der folgenden Betrachtung definiert der Begriff der „Leistbarkeit“ den maximal zumutbaren Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Einkommen, um eine – entsprechend der Haushaltsgröße – angemessene Wohnung anzumieten. Dabei werden die für die Mieterhaushalte zu tragenden Mietkosten (Nettokaltmiete) zuzüglich der umlegbaren Betriebskosten für eine Abgrenzung des Mietanteils am verfügbaren Einkommen herangezogen. Als leistbar gelten – gemäß der einschlägigen Literatur und Presseartikel zu diesem Themenkomplex – Wohnungen, deren Miete (Bruttokaltmiete) 30 Prozent (Mietbelastungsquote) des verfügbaren monatlichen Haushaltseinkommens nicht überschreiten. Anlage 1 stellt unter Berücksichtigung der vorgenannten Parameter in einer tabellarischen Übersicht die erforderlichen Jahreseinkommen verschiedener Haushaltstypen (Singlehaushalt, 2-Personen-Haushalt, 4-köpfige Familie) in Abhängigkeit der Nettokaltmiete pro Quadratmeter dar.

Die Tabelle der Anlage 1 verdeutlicht unter anderem den Einfluss der Wohnungsgröße auf die monatliche Belastung der Haushalte. Zu unterscheiden ist hier zwischen Wohnungsgrößen, die üblicherweise am Immobilienmarkt nachgefragt werden (60 m², 75 m² und 120 m²) und der Regelwohnfläche gemäß der Richtlinien des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung (45 m², 60 m², 84 m²). Die Richtlinie zur sozialen Mietwohnraumförderung sieht beispielsweise für eine vierköpfige Familie eine Regelwohnfläche von 84 m² vor. Am freien Immobilienmarkt werden von diesen Haushalten jedoch Wohnungen in der Größenordnung von ca. 120 m² nachgefragt. So muss eine Familie bei einer gleicher Nettokaltmiete von 8,00 €/m²

über zusätzlich ca. 16.457 € verfügbares Nettojahreseinkommen verfügen, um sich eine marktübliche Wohnung in der Größe von 120 m² leisten zu können.

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

5.2.1 Herleitung der Mieten im sozial geförderten Mietwohnungsbau

Für die Ermittlung eines Mietpreises für geringe Einkommen im sozial geförderten Mietwohnungsbau soll entsprechend der Vorgaben der Wohnraumförderung des Landes Hessen eine Miete angesetzt werden, die **20 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete im Sinne des §558 BGB** liegt.

Diese Systematik bietet meist nur bei einem vorliegenden Mietpreisspiegel adäquate Ergebnisse. Ein Mietspiegel enthält eine Übersicht der ortsüblichen Vergleichsmieten, die empirisch zu ermitteln sind. Nach den vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung herausgegebenen „Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln“ sind neben Neuvertragsmieten (im Neubau und Bestand) in einem Zeitraum von 4 Jahren insbesondere die Bestandsmieten zu berücksichtigen¹⁰, wohingegen die Marktanalyse (vgl. Kapitel 4) nur abgeschlossene Neuverträge (im Neubau und Bestand) berücksichtigt. Bei einem fehlenden Mietspreisspiegel erscheint es daher sachgemäßer einen angemessenen Mietpreis über die Leistbarkeit für Haushaltseinkommen gemäß der sozialen Wohnraumförderrichtlinie zu ermitteln.

Geht man von den Einkommensgrenzen der Wohnraumförderrichtlinie aus, so sind dort folgende Haushaltseinkommen festgelegt:

Geringe Einkommen:

Einpersonenhaushalt	16.351 €
Zweipersonenhaushalt	24.807 €
Für jede weitere zum Haushalt rechnende Person	5.639 €
Für jedes zum Haushalt rechnende Kind	650 €

Mittlere Einkommen:

Einpersonenhaushalt	19.621 €
Zweipersonenhaushalt	29.768 €
Für jede weitere zum Haushalt rechnende Person	6.767 €
Für jedes zum Haushalt rechnende Kind	650 €

Leitet man nun den Mietpreis über die 30-prozentige Leistbarkeitsgrenze her, ergibt sich ein

¹⁰ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2014): Hinweise zur Erstellung von Mietpreisspiegeln; Teil 2, Kap. 1, Punkt 2. „Welcher Wohnungsbestand ist bei der Erstellung zugrunde zu legen“, S. 11 ff.

BEZAHLBARER WOHNRAUM

differenziertes Bild einer möglichen Mietpreisspanne der leistbaren Mieten im sozial geförderten Wohnungsbau.

Dies bedeutet für **niedrige Einkommen**, dass

- ein **Singlehaushalt** mit einem anrechenbaren Einkommen von 16.351 € für eine 45 m² große Wohnung einen Mietpreis von **6,36 €/m²** (Nettokaltmiete) aufbringen kann,
- ein **Zweipersonenhaushalt** mit einem anrechenbaren Einkommen von 24.807 € für eine 60 m² große Wohnung einen Mietpreis von **7,24 €/m²** (Nettokaltmiete) aufbringen kann,
- ein **Vierpersonenhaushalt** (Familienhaushalt) mit einem anrechenbaren Einkommen von 37.385 € für eine 84 m² große Wohnung einen Mietpreis von **7,79 €/m²** (Nettokaltmiete) aufbringen kann.

Gemittelt für alle Haushaltstypen ergibt sich ein Wert von gerundet **7,10 €/m²**. Da es sich hierbei um die obere Einkommensgrenze der berechtigten Haushalte handelt, wird für die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung näherungsweise eine Miete in der Höhe von **7,00 €/m²** in Ansatz gebracht.

Dies bedeutet für **mittlere Einkommen**, dass

- ein **Singlehaushalt** mit einem anrechenbaren Einkommen von 19.621 € für eine 45 m² große Wohnung einen Mietpreis von **7,63 €/m²** (Nettokaltmiete) aufbringen kann,
- ein **Zweipersonenhaushalt** mit einem anrechenbaren Einkommen von 29.768 € für eine 60 m² große Wohnung einen Mietpreis von **8,68 €/m²** (Nettokaltmiete) aufbringen kann,
- ein **Vierpersonenhaushalt** (Familienhaushalt) mit einem anrechenbaren Einkommen von 44.602 € für eine 84 m² große Wohnung einen Mietpreis von **9,29 €/m²** (Nettokaltmiete) aufbringen kann.

Gemittelt für alle Haushaltstypen ergibt sich ein Wert von gerundet **8,50 €/m²**. In der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung wird eine Miete in der Höhe dieses Wertes in Ansatz gebracht.

Im Falle eines Zweipersonenhaushaltes (entspricht der durchschnittlichen Haushaltsgröße) stellt sich die Situation unter Berücksichtigung der o.g. Annahmen wie folgt dar:

Haushaltsgröße	Einkommensgrenze Anrechenbares (Jahres-) Einkommen (netto) gem. sozialer Wohnraumförderrichtlinie des Landes Hessen.	Regelwohnfläche Gem. sozialer Wohnraumförderrichtlinie des Landes Hessen.	Nettokaltmiete Nach Herleitung und Festlegung gem. Kapitel 5.2.1.	Bruttokaltmiete Nach Herleitung und Festlegung gem. Kapitel 5.2.1.	% Anteil der Bruttokaltmiete am Einkommen
A	B	C	D	E	F
				$E=D/0,7$	$F=(12 \cdot E)/B$
2 Personen	Max. 24.807 € (geringe Einkommen)	60 m ²	420 € (7,00 €/m ²)	600 € (10,00 €/m ²)	29,0 %
2 Personen	Max. 29.768 € (mittlere Einkommen)	60 m ²	510 € (8,50 €/m ²)	729 € (12,14 €/m ²)	29,4 %

Tabelle 6: Prozentualer Anteil der Jahresmieten an den Einkommensgrenzen gem. Richtlinie zur sozialen Mietwohnraumförderung



5.2.2 Herleitung der Mieten des „Bezahlbaren Wohnraums“

Die Miethöhen für das Segment des „Bezahlbaren Wohnraums“ außerhalb der sozialen Wohnraumförderung richten sich insbesondere an Haushalte mit mittleren Einkommen, die knapp oberhalb der Einkommensgrenzen gemäß der „Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung“ liegen.

Um die Frage der Leistbarkeit in diesem Segment zu klären, ist eine beispielhafte Betrachtung der finanziellen Aufwendungen für die Haushalte durchzuführen, die über den Einkommensgrenzen der Richtlinie der sozialen Mietraumförderung liegen.

Die folgende Tabelle gibt an, welche Nettojahreseinkommen für einen Einpersonenhaushalt, einen Zweipersonenhaushalt sowie für einen Vierpersonenhaushalt („Standardfamilie“) erforderlich wären, um folgende Mietpreise als bezahlbar einzuschätzen (30%-Anteil am verfügbaren Einkommen).

Haushaltsgröße	m ² -Miete Nettokalt	Marktübliche Wohnfläche	Wohnungsmiete Nettokalt	erforderliches (Jahres-) Einkommen (netto) in Bezug auf Leistbarkeit	entspricht einem Einkommen oberhalb der Einkommensgrenzen der Wohnraumförderung von
Singlehaushalt	8,00 €/m ²	60 m ²	480 €	27.430 €	+ 40%
Zweipersonenhaushalt	8,00 €/m ²	75 m ²	600 €	34.286 €	+ 15%
4-köpfige Familie mit 2 Kindern	8,00 €/m ²	120 m ²	960 €	54.860 €	+ 23%
Singlehaushalt	8,50 €/m ²	60 m ²	510 €	29.143 €	+ 49%
Zweipersonenhaushalt	8,50 €/m ²	75 m ²	638 €	36.457 €	+ 22%
4-köpfige Familie mit 2 Kindern	8,50 €/m ²	120 m ²	1.020 €	58.286 €	+ 31%

Tabelle 7: Definition exemplarische Haushaltseinkommen im Segment des "Bezahlbaren Wohnraums"

Unter Würdigung der oben aufgeführten Lesebeispiele sowie einem verhältnismäßigen Abstand zu den Mietenansätzen des sozial geförderten Mietwohnungsbaus erscheint ein Mietniveau in einem Bereich von ca. 8,00 bis 8,50 €/m² Nettokaltmiete – rein rechnerisch - als angemessen.

Es wird erkennbar, dass auch bei diesen Ansätzen aufgrund marktüblicher Wohnungsgrößen bereits Haushaltseinkommen vorliegen müssen, die teilweise deutlich über den Einkommensgrenzen der sozialen Wohnraumförderung liegen. Eine individuelle Entscheidung für eine Wohnung mit geringerer Wohnfläche kann zu einer minderen finanziellen Belastung führen.

Zudem darf vor dem Hintergrund der übergeordneten Fragestellung, ob die Errichtung von „Bezahlbarem Wohnraum“ auf der betrachteten Fläche auch realisierbar ist, die Wirtschaftlichkeit bzw. die Renditeerwartungen eines Investors bei der Bestimmung von Preisen für einen „gedämpften“ Wohnungsmarkt nicht außer Acht gelassen werden.

5.3 Ansatz für die Stadt Eltville

Nach hessischer Rechtsprechung kann von einem angespannten Wohnungsmarkt gesprochen werden, da vier der dafür aufgestellten fünf Kriterien (**Wohnungsdefizit, Leerstandsreserve, Neubauintensität, Angebotsmiete** und Mietpreissteigerung) auf Eltville zutreffen. Lediglich die der Studie zu Grunde gelegte Mietpreisentwicklung der Jahre 2012 – 2017 ist im Landesvergleich leicht unterdurchschnittlich. Die in der Marktanalyse ermittelten durchschnittlichen Mietpreise bewegen sich der Höhe nach bereits bei Vermietungen von Bestandsobjekten mit 10,27 €/m² im Durchschnitt in einem Preisspektrum, dass für breite Kreise der Bevölkerung und insbesondere für die in diesem Kapitel ausführlich behandelten Schwellenhaushalte und Haushalte mit mittleren Einkommen als nicht mehr bezahlbar gilt. Bei Vermietungen von Neubauobjekten liegt der durchschnittliche Mietpreis mit ca. 13,00 €/m² deutlich über einer bezahlbaren Miethöhe für weite Teile der Bevölkerung. Für Haushalte mit besonders niedrigen Einkommen sollte ein Angebot geschaffen werden, das unter den Vermietungspreisen des freien Marktes liegt. Hierfür wird im Sinne der Leistbarkeit ein durchschnittlicher Mietpreis von 7,00 €/m² in Ansatz gebracht. Darüber hinaus werden Wohnungen für wohnberechtigte Haushalte mit mittleren Einkommen zu 8,50 €/m² geschaffen. Um ebenfalls ein günstiges Angebot für Haushalte ohne Wohnberechtigungsschein zu schaffen, wird ein Teil der Wohnungen zu einem gedämpften Mietpreis von 9,00 €/m² vermietet. Ein Teil der Wohnungen soll zu einem gängigen Marktpreis vermietet werden. Hierfür wird in der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der Mietpreis 12,00 €/m² angesetzt. Den Zielen der Bauland-Offensive Hessen und der Stadt Eltville wird in diesem Ansatz Rechnung getragen, indem nicht nur das Angebot im nach wie vor stark nachgefragten Einfamilienhaussektor vergrößert wird, sondern auch einer Unterversorgung im Bereich der kleineren Wohneinheiten im bezahlbaren Wohnungsmarktsegment entgegengewirkt wird. Im Sinne einer Sozialquote werden 50 % der Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau (ca. 30 % aller Wohneinheiten) zu einem verringerten Mietpreis nach den Förderrichtlinien des Landes Hessen vermietet. Dies trägt zur Bedarfsdeckung in der Kommune bei.

In Kenntnis und Gesamtwürdigung der obig beschriebenen örtlichen Marktbedingungen und unter Berücksichtigung der „Leistbarkeitsgrenzen“ für Wohnraum für Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen sollen folgende Mietpreise (nettokalt) für „bezahlbaren Wohnraum“ in Eltville angenommen werden.

BEZAHLBARER WOHNRAUM

Die folgenden Prozentzahlen beziehen sich auf die Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau:

- 50 % geförderte Sozialwohnungen (43 WE):
 - Davon 50 %, 22 WE, für geringe Einkommen : **7,00 €/m² Nettokaltmiete**
 - Davon 50 %, 21 WE, für mittlere Einkommen: **8,50 €/m² Nettokaltmiete**
- 25 % (22 WE) ohne Förderung für mittlere Einkommen (ohne Wohnberechtigungsschein):
 - Haushalte mit mittleren Einkommen : **9,00 €/m² Nettokaltmiete**
- 25 % Freier Markt (22 WE)
 - **12,00 €/m² Nettokaltmiete**



6 Standortanalyse

6.1 Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand der Stadt Eltville. Begrenzt werden die Liegenschaften durch die Pestalozzistraße im Süden und die Straße Am Hanach im Westen. Im Norden und Osten grenzen Weinberge an. Auf dem Luftbild lässt sich erkennen, dass ein Großteil der Fläche ebenfalls für den Weinanbau genutzt wird.

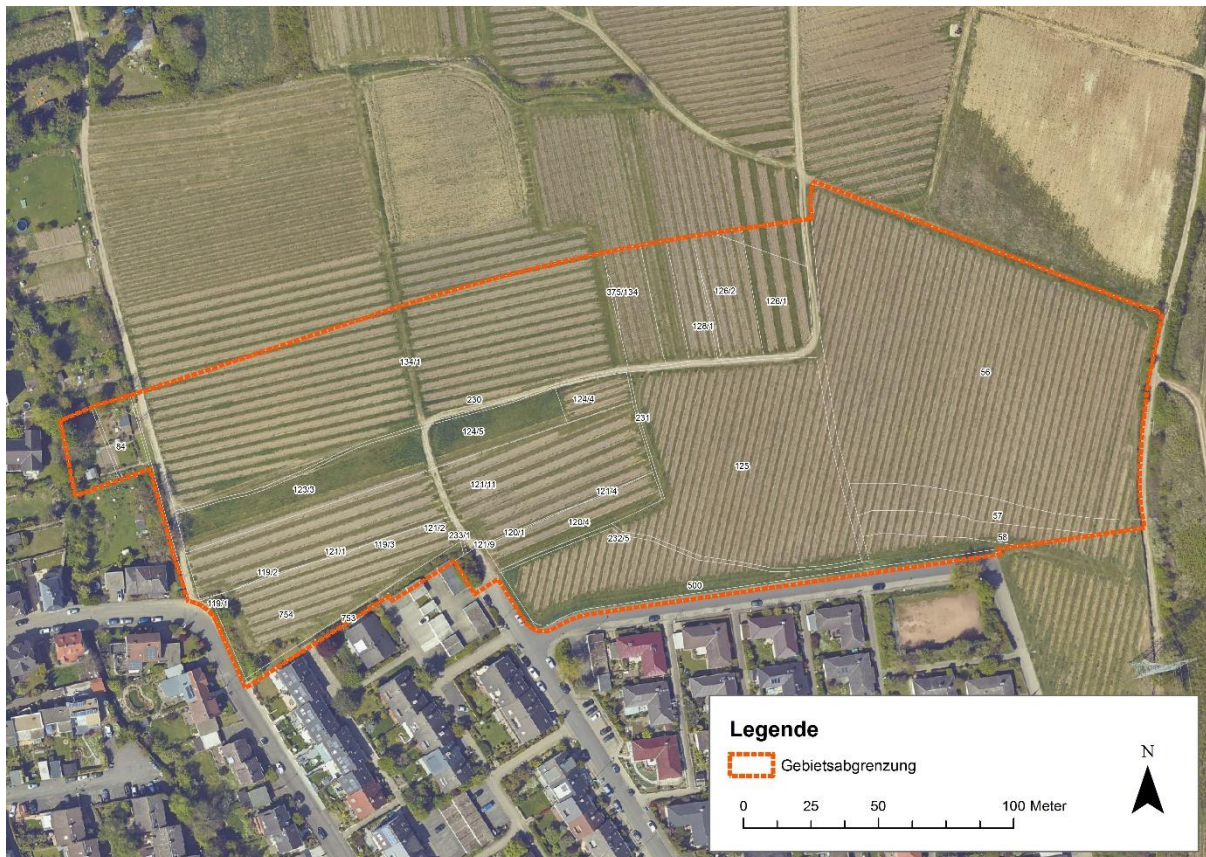


Abbildung 33: Übersicht Untersuchungsgebiet (Eigene Darstellung)

Das Untersuchungsgebiet mit einer Gesamtfläche von rund 4,4 ha setzt sich zusammen aus insgesamt 44 Flurstücken. Die Stadt Eltville ist im Untersuchungsgebiet auf 18 Flurstücken als Eigentümerin eingetragen, acht Flurstücke sind im Besitz der katholischen Kirchengemeinde, neun Flurstücke sind jeweils im Besitz eines einzelnen Privateigentümers und acht Flurstücke gehören privaten Eigentümergemeinschaften. Eine große Fläche im Norden ist in Besitz einer Stiftung. Während im östlichen Bereich das Privateigentum überwiegt, gestalten sich im westlichen Teil die Eigentumsverhältnisse schwieriger, da mit mehreren privaten Eigentümergemeinschaften, Privateigentümern, der Stiftung, der Kirchengemeinde und der Stadt eine Reihe an Eigentümern beteiligt ist. Der Anteil der Gesamtfläche, der im Eigentum der Stadt ist, beträgt 14,6 %. Nach Auskunft der Stadt Eltville zeigen die privaten Eigentümer Bereitschaft, ihre Grundstücke der Stadt zu verkaufen.



Abbildung 34: Eigentümer im Untersuchungsgebiet (Eigene Darstellung)

6.2 Rechtliche und planerische Gegebenheiten

6.2.1 Planungsrecht

Das Projektgebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Flächennutzungsplans der Stadt Eltville (siehe Abbildung 35). Die Fläche ist bereits als Wohnbaufläche aufgenommen worden. Nach Rücksprache mit dem RP Darmstadt handelt es sich um eine Fläche, die bereits im RPS/RegFNP 2010 innerhalb der ausgewiesenen Siedlungsfläche, Planung liegt. Beim Gemeindegespräch im Rahmen der Erstellung des Regionalen Entwicklungskonzeptes wurde das Vorhaben seitens der Kommune zwar nicht thematisiert, aus regionalplanerischer Sicht wird die Entwicklung von bezahlbarem Wohnraum auf dieser Fläche grundsätzlich unterstützt.



Abbildung 35: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: Stadt Eltville)

6.2.2 Grundbuch und Baulasten

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

6.2.3 Altlasten

Das Vorkommen von Altlasten innerhalb des Gebietes ist der Verwaltung nicht bekannt.

6.2.4 Kampfmittel

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

6.2.5 Denkmalschutz

Im Gebiet ist kein Denkmalschutz bekannt.

6.2.6 Sonstiges Material

Abwasser

Nach Auskunft der Kommune ist ein Anschluss an das örtliche Kanalnetz an der Pestalozzistraße problemlos möglich. Die Kapazität des Abwassernetzes ist für eine Baugebietsentwicklung dieser Größenordnung ausreichend. Das Regenwasser soll möglichst über ein Regenrückhaltebecken in den Sülzbach abgeleitet werden.

Aktuelle Planungen

Südlich sowie westlich des Untersuchungsgebiets befinden sich die bereits umgesetzten Bebauungspläne „Mönchhanach I“ und „Steinchen“. Der östliche Teil des Untersuchungsgebiets überschneidet sich mit dem Bebauungsplan „Nord-Ost-Tangente“. Die Planung dieser östlich verlaufenden Erschließungsstraße soll laut Auskunft der Stadtverwaltung nicht weiter verfolgt werden.

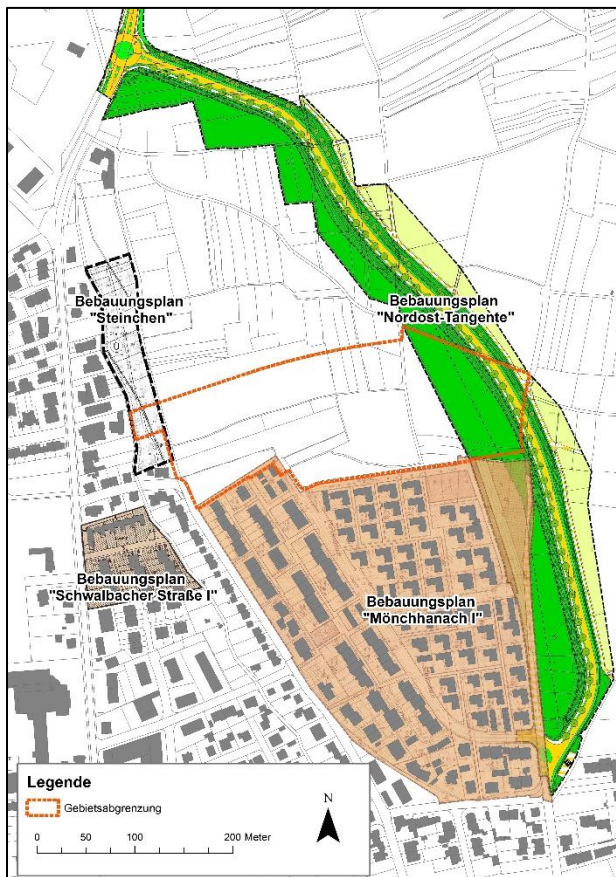


Abbildung 36: Bebauungspläne (Eigene Darstellung, Quelle: Stadt Eltville)

6.3 Umfeldanalyse

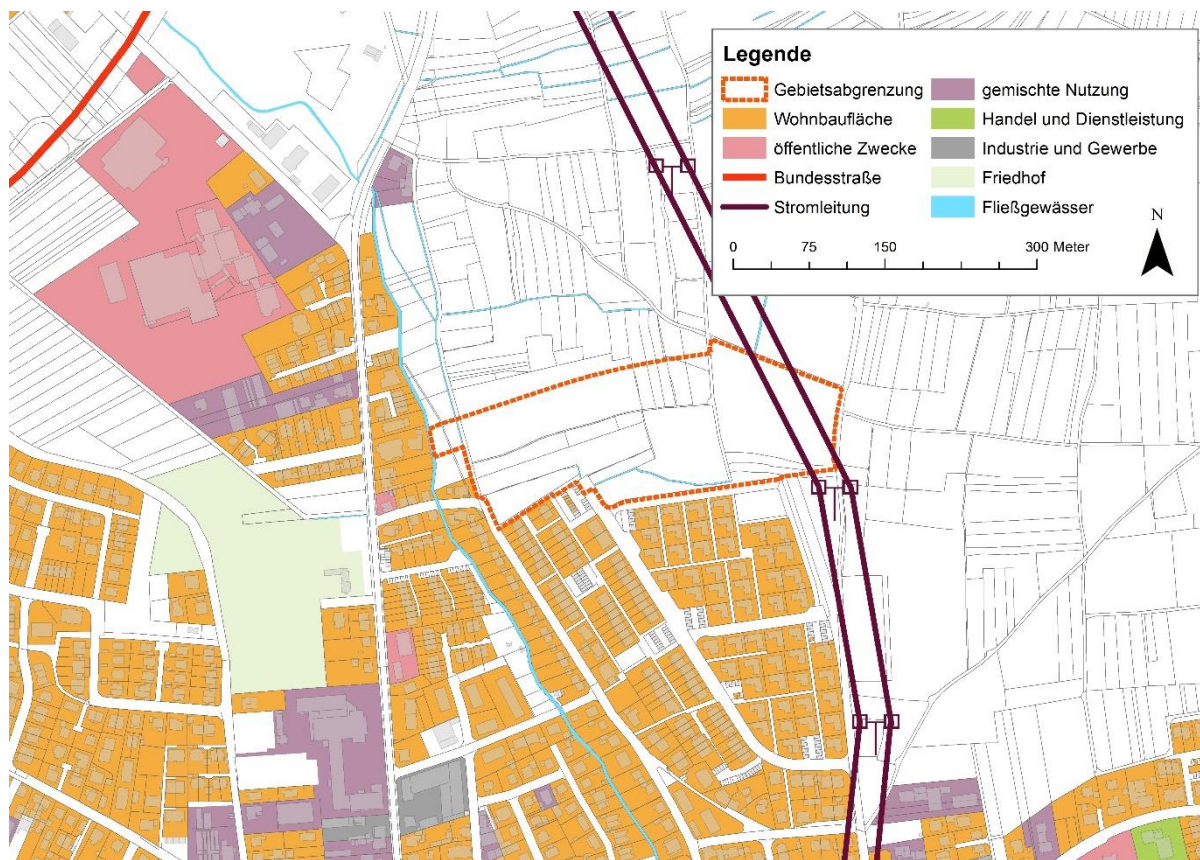


Abbildung 37: Umfeldanalyse (Eigene Darstellung)

Während im Norden und Osten Landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzen, befindet sich südlich angrenzend ein reines Wohngebiet. Im Westen des Gebiets befindet sich mit dem Gymnasium Eltville und der Gutenbergschule (Realschule) eine größere öffentliche Nutzung. Zudem befinden sich dort der Friedhof Eltville Nord und eine größere Mischnutzung. Daran schließt ein weiteres Wohnquartier an.

Nordwestlich des Gebiets verläuft die in diesem Bereich vierstreifige Bundesstraße B42. Diese erreicht man über die Schwalbacher Straße (K642) im Westen des Gebiets. An der Schwalbacher Straße sind aus dem Gebiet zwei Haltestellen (Omnibusverkehr) erreichbar: Wiesweg und Friedhof. Dort verkehren die Linien 172 und 173 zwischen Eltville (Bahnhof) und Schlagenbad. Den Bahnhof Eltville erreicht man fußläufig in ca. 15 Minuten in südlicher Richtung.

Östlich des Projektgebietes verläuft eine Hochspannungsleitung. Hieraus ergeben sich einzuhaltende Abstände.

Ergänzende Infrastruktur wie beispielsweise Kita, Nahversorger oder Pflegeheime sind bei der Planung nicht weiter zu berücksichtigen, sie sind im Stadtgebiet ausreichend vorhanden.

Westlich des Gebiets verläuft ein Fließgewässer – der Sülzbach entspringt am Taunushang und durchfließt die Stadt Eltville zum größten Teil oberirdisch, bevor er in den Rhein mündet.

6.4 Bodenrichtwert

Entsprechend der Bodenrichtwerte des Geoportals Hessen ist das Untersuchungsgebiet als landwirtschaftliche Fläche gekennzeichnet. Daraus ergeben sich Bodenrichtwerte von 3,50 €/m² für Ackerland und 7,30 €/m² für Weingärten¹¹. Die umliegenden Wohngebiete weisen Bodenrichtwerte in der Höhe von 390 bis 520 €/m² auf. Für Mischgebiete in Eltville/Nord sind Bodenrichtwerte von 410 €/m² angesetzt.

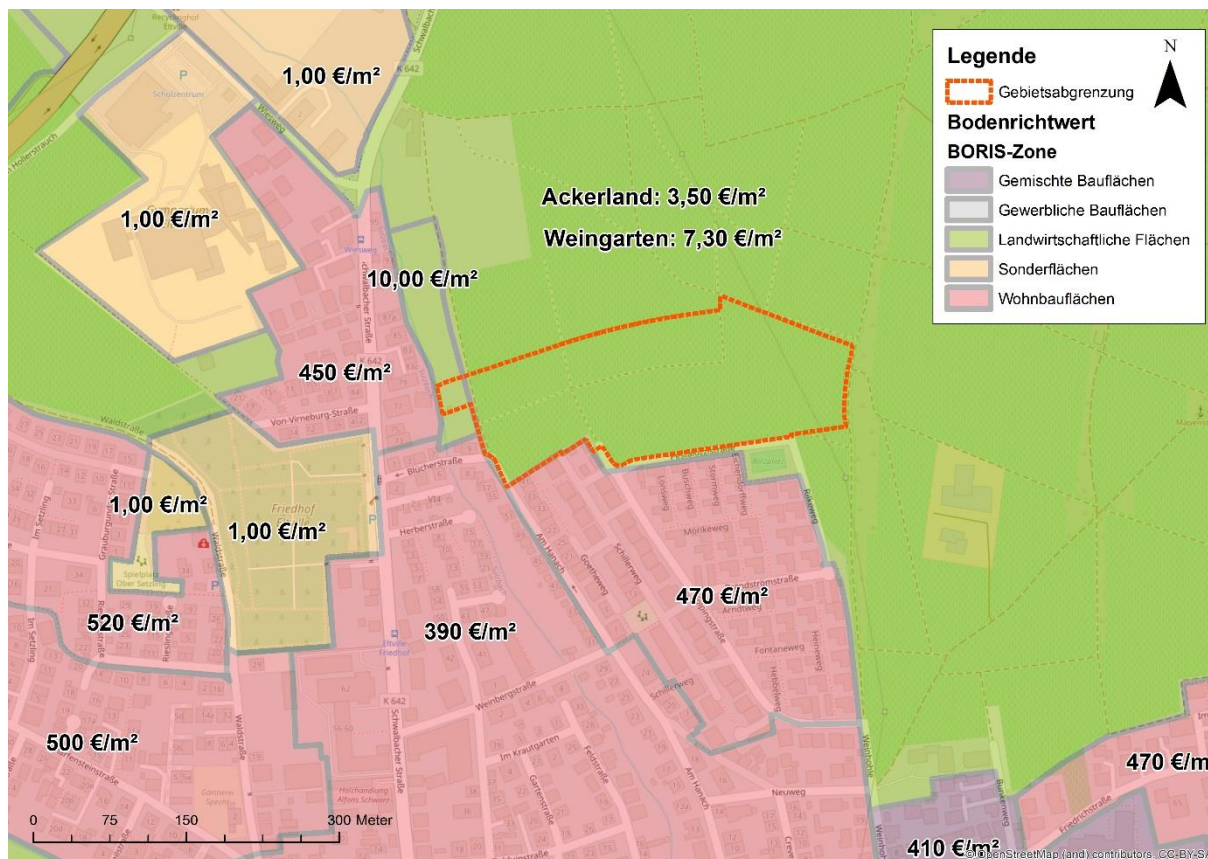


Abbildung 38: Bodenrichtwert (Eigene Darstellung; Datengrundlage: BORIS Hessen, Stichtag 1.1.2018)

6.5 Flächenanalyse

Mit ca. 42.000 m² sind rund 96 % des 4,4 ha großen Gebiets landwirtschaftliche Nutzflächen oder Grünflächen, die als Ackerfläche (23.060 m²) oder Grünland (18.880 m²) klassifiziert wurden. Der Gehölz-/Baumbestand macht ca. 2,4 % der Oberflächen aus (1.090 m²). Dieser ist fast ausschließlich am westlichen Rand zu finden. Die restlichen Flächen betreffen die Wegefläche (Schotterfläche: 530 m², 1,1 %). Versiegelte Flächen sind im Gebiet nur am Rand zu finden (260 m², 0,6 %). Das Gelände fällt von Osten nach Westen mit einer durchschnittlichen Neigung von ca. 10 %.

¹¹ Dargestellt sind die Bodenrichtwerte des Geoportals des Landes Hessen (BORIS) zum Stichtag 1. Januar 2018. Die Bodenrichtwerte werden zum Stichtag 1. Januar 2020 aktualisiert, liegen jedoch nach Auskunft der hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation erst im Mai 2020 vor.



Abbildung 39: Flächenanalyse (Eigene Darstellung)

7 Stärken-Schwächen-Analyse

Stärken

- Gute Größe, Lage und Anbindung für eine Baugebietsentwicklung.
- Entwicklung kann an vorhandene städtebauliche Struktur anschließen.
- Wenig Versiegelung, dadurch niedriger Aufwand für Freiräumung der Fläche.
- Entwässerung ist möglich.
- Die Fläche ist bereits als Wohnbaufläche im FNP der Gemeinde gekennzeichnet.
- Verkehrliche Erschließung im Westen über die Blücherstraße und in der Gebietsmitte über die Kolpingstraße möglich.
- Verkaufsbereitschaft bei den privaten Eigentümern.
- Attraktive Lage am Weinberg

Schwächen

- Die Fläche weist eine deutliche Hangneigung auf.
- Sehr ausdifferenzierte Eigentümerstruktur, wenig städtisches Grundeigentum.
- Östlich des Projektgebietes verläuft eine Hochspannungsleitung. Hieraus ergeben sich einzuhaltende Abstände.

Chancen

- Schaffung von Wohnraum für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen im Rahmen einer ausgewogenen sozialen Mischung im Gebiet.
- Zeitnahe Umsetzung aufgrund weniger planungsrechtlicher Hürden und niedrigem Aufwand für die Freiräumung der Fläche.
- Schaffung von Qualitäten im Wohnungsbau.
- Schaffung eines vielfältigen Wohnungsangebots für unterschiedliche Nachfragepräferenzen.
- Weitere Stärkung von Eltville als Wohnstandort.
- „Dämpfende“ Wirkung auf den angespannten Wohnungsmarkt durch Zwischenerwerbsstrategien und/oder Erbbauzins

Risiken

- Eine Entwicklung zum Wohngebiet kann aufgrund der derzeitigen Nutzung in der stark durch den Weinanbau geprägten Region zu Widerstand in der Bevölkerung führen.
- Große Anzahl an privaten Eigentümern und Eigentümergemeinschaften sowie der Kirchengemeinde kann die Verhandlungen zum Grunderwerb erschweren.
- Es ist von dem Widerstand der Anwohner gegenüber der Neubebauung hinsichtlich erhöhter Verkehrs- und Lärmbelastung auszugehen.
- Die in Teilen starke Neigung der Fläche kann spezielle Anforderungen an die Bebauung stellen.



8 Bebauungskonzeption

8.1 Konzeptbeschreibung

Allgemeines

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

Bestand

Ausgangslage

Das ca. 4,4 ha große Untersuchungsgebiet liegt im Norden der Kernstadt von Eltville. Im Süden und Westen grenzen Wohngebiete mit überwiegend Einfamilienhausbebauung aus den 1970er und 1980er Jahren an.

Das Gelände wird überwiegend, landwirtschaftlich für den Weinbau genutzt. In das Plangebiet wurden zudem am Rande liegende Feldgehölze sowie die noch nicht ausgebauten Teilflächen der Pestalozzistraße, der Kolpingstraße sowie der Wegeparzelle mit Kanalleitungen einbezogen. Des Weiteren befindet sich ein Grundstück am Sülzbach im Plangebiet, das derzeit als Kleingarten genutzt wird.

Das Gelände fällt von Osten nach Westen mit einer durchschnittlichen Neigung von ca. 10 %. Im Osten begrenzt eine 110 kV-Stromleitung die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten.

Planung

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt im Westen über die Blücherstraße, die an die Hauptsammelstraße Schwalbacher Straße angebunden ist sowie in der Gebietsmitte über die Kolpingstraße, die zur Sammelstraße Weinhohle führt.

Die interne Erschließung erfolgt durch ein schlaufenförmiges Straßennetz mit Anbindung an die Blücherstraße / Straße Am Hanach, der Kolpingstraße sowie der Pestalozzistraße. Die Anschlüsse an die Straße Am Hanach und die Kolpingstraße werden in der bestehenden Breite von 9,0 m (Fahrbahn 6,0 m, Gehwege 2 x 1,5 m) bzw. in der Breite von 12,5 m (Fahrbahn 6,0 m, Parallelparkstreifen 2,0 m, Gehwege 2 x 2,25 m) ausgebaut. Die von West nach



Ost verlaufende Querspange, die zur Andienung der Geschosswohnungsbauten bestimmt ist, wird ebenfalls als Verkehrsfläche mit separater Fahrbahn und Bürgersteigen ausgebaut. Die Fahrbahnbreite beträgt hier 5,5 m, die Breite der Bürgersteige jeweils 1,5 m. Die übrigen Straßen, die zur Erschließung der Einfamilienhäuser dienen, sind als Mischverkehrsflächen mit einer Breite von 7,0 m (Begegnungsfall LKW / PKW oder partiell einseitigem Parken / Fußgänger) geplant.

Öffentliche Stellplätze werden hauptsächlich im Bereich mit den höheren Geschosswohnungsbauten im Westen des Plangebietes konzentriert. Neben sieben Parallelstellplätzen in der Kollpingstraße sind 21 Senkrechtparkplätze in der neuen Planstraße für den Besucherverkehr vorgesehen, sodass der Parksuchverkehr minimiert werden kann.

Bebauung

Das Programm der Bauland-Offensive Hessen soll dazu beizutragen, kostengünstigen Wohnraum zu schaffen. Aus diesem Grund sieht das Planungskonzept ca. 45 % der Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau und ca. 55 % für den Einfamilienhausbau vor.

Kostengünstiger oder auch teilweise geförderter Wohnungsbau lässt sich insbesondere bei Geschosswohnungsbauten mit oberirdischen Stellplatzflächen realisieren. Der angenommene Stellplatzschlüssel für die Geschosswohnungsbauten beträgt 1,5 Stellplätze / WE. Unter wirtschaftlichen Aspekten sind insbesondere Geschosswohnungsbauten mit mindestens vier Geschossen sinnvoll.

Im Hinblick auf die städtebauliche Verträglichkeit mit der eher niedriggeschossigen Umgebungsbebauung erfolgt eine Anordnung der Gebäude im topographischen Tiefpunkt im Westen des Plangebietes. Geplant sind hier drei Dreispänner mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss. Die Gebäude nehmen jeweils neun kleinere und zwei mittelgroße Wohnungen auf. Die Gesamtbaugrundstücksgröße beträgt ca. 4.000 m².

Nördlich davon sind drei Zweispänner, ebenfalls mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss, angeordnet. Die Gebäude können jeweils sechs größere und zwei mittelgroße Wohnungen aufnehmen. Die Gesamtbaugrundstücksgröße beträgt ca. 3.000 m².

Weitere Geschosswohnungsbauten sind entlang des nördlichen Siedlungsrandes vorgesehen. Aufgrund der Höhenlage und der Fernwirkung sollen diese jedoch in ihrer Geschossigkeit um ein Vollgeschoss zurückgenommen werden. In Verbindung mit Tiefgaragen lassen sich hier sechs Gebäude, z.B. mit vier größeren Wohnungen und einem großen Penthaus, im gehobenen Preissegment errichten. Die Gesamtbaugrundstücksgröße beträgt ca. 4.750 m².

Im Südosten des Plangebiets sind Einfamilienhäuser in einer Mischung von freistehenden Einfamilien-, Doppel-, und Reihenhäusern, vorgesehen. Dargestellt sind 17 freistehende Einfamilienhäuser, 16 Doppelhaushälften sowie 11 Reihenhäuser. Die Einfamilienhäuser verfügen über zwei Vollgeschosse im Sinne der HBO sowie ein Staffel- oder Dachgeschoss. Die Gesamtfläche der Einfamilienhausgrundstücke beträgt ca. 14.600 m². Die durchschnittliche Grundstücksgröße der freistehenden Einfamilienhäuser beträgt ca. 445 m², die der Doppelhaushälften 295 m² und die der Reihenhäuser 215 m².

Grünordnung

Nach Einschätzung der Stadt Eltville sind in der Umgebung Spielplätze im ausreichenden Maße vorhanden, die auch das Plangebiet mitversorgen können. Aufgrund der Lage am Ortsrand mit den naheliegenden Weinbergen verfügt das Gebiet auch ohne Ausweisung zusätzlicher öffentlicher Grün- und Parkanlagen über einen hohen Erholungswert.

Nach derzeitigem Kenntnisstand soll mit der Gebietsentwicklung die bauliche Entwicklung in Richtung Norden ihr Ende finden. Zur Konfliktbewältigung zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Feldern und zur Verbesserung des Landschaftsbildes sieht das Planungskonzept eine Ortsrandeingrünung vor. Auf den angeschnittenen Grundstücken östlich der Hochspannungsleitung wird die Anlage eines Feld- und Vogelschutzgehölzes vorgeschlagen. Die Fläche unterhalb der Hochspannungsleitung kann als extensiv genutzte Wiese angelegt werden. Die Siedlungsrandeingrünung im Norden des Gebietes besteht aus einem 10 m breiten Grünstreifen mit Gehölzen und einem Wiesensaum. In Richtung Westen weitet sich der Grünstreifen auf und wird mit der Sülzbachau vernetzt. Im Bereich des derzeit als Kleingarten genutzten Grundstücks ist es sinnvoll, eine nach Möglichkeit naturnah gestaltete Regenrückhaltung zu errichten. Sofern die dargestellte Fläche nicht ausreichend ist, kann eine Erweiterung im Bereich der Ortsrandeingrünung erfolgen.

Anhand einer Luftbildauswertung wurde eine überschlägige Einschätzung hinsichtlich einer biotopbezogenen Eingriffs- und Ausgleichsthematik vorgenommen. Danach ergäbe sich nach der Hessischen Kompensationsverordnung ein mögliches Defizit von ca. 400.000 Punkten, das an anderer Stelle ausgeglichen werden müsste.

Städtebauliche Kennziffern

Das überplante Gesamtgebiet verfügt, über eine Größe von ca. 4,38 ha. Gemäß dem Planungskonzept entstehen ca. 131 Wohneinheiten für ca. 340 Einwohner. Insgesamt errechnet sich eine Wohndichte von ca. 35 Wohneinheiten / ha Bruttowohnbauland.

Nach der Zielvorgabe Z3.4.2-9 der Regionalplanung soll im verstärkten Siedlungstyp eine Wohndichte von 35 – 50 Wohneinheiten / ha Bruttowohnbauland erreicht werden. Bereinigt um die Ausgleichsflächen ermittelt sich ein anrechenbares Bruttobauland von 3,40 ha und eine Siedlungsdichte von 39 Wohneinheiten / ha Bruttowohnbauland. Somit werden nach diesem Konzept die Zielvorgaben eingehalten.

8.2 Bebauungskonzeption



Abbildung 40: Bebauungskonzeption

8.3 Flächenbilanz

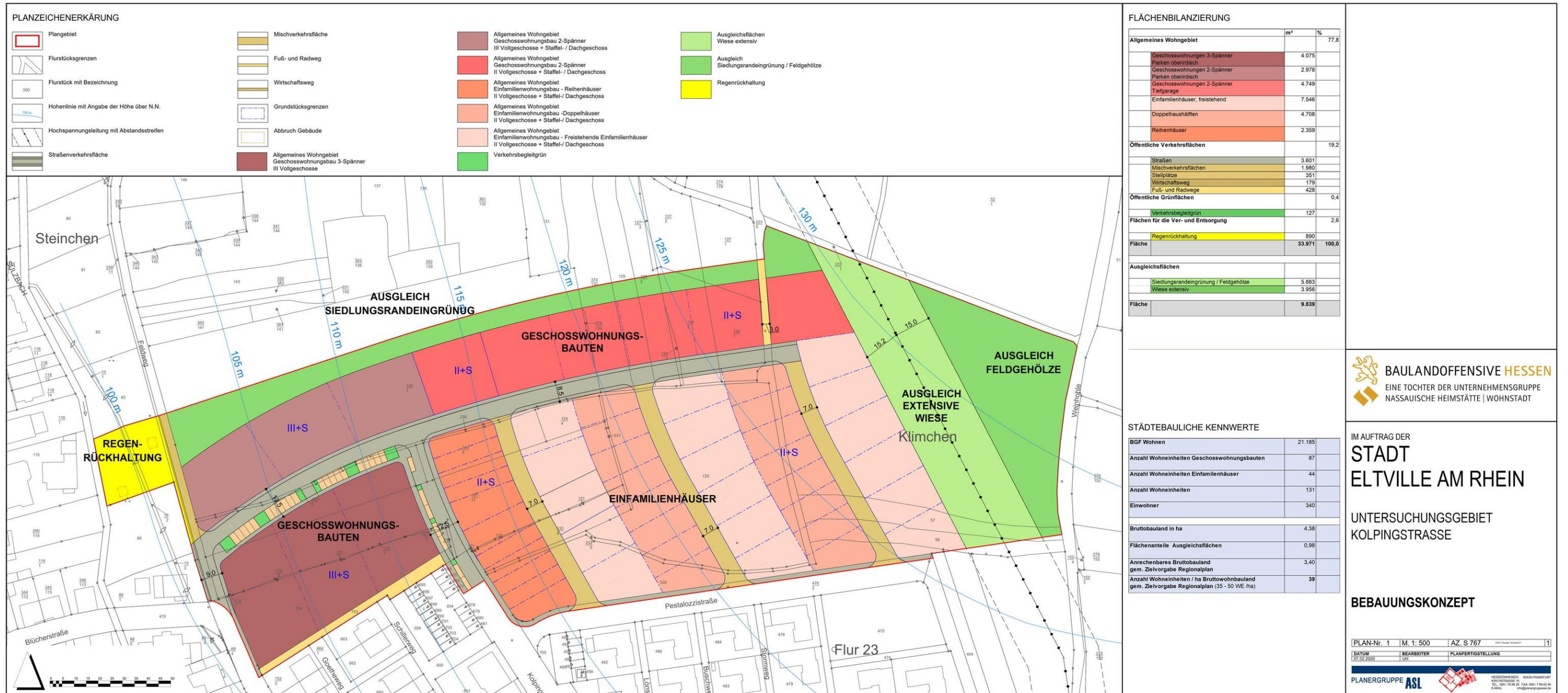


Abbildung 41: Flächenbilanz

9 Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

9.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

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

Der umfangreichen Wirtschaftlichkeitsbetrachtung liegt das Modell zu Grunde, dass

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

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

1. Durchführung einer städtebaulichen Kalkulation: Ausgehend von den Bodenrichtwerten vergleichbarer, voll erschlossener und baureifer Baugrundstücke (= Neuordnungswert) wird ein aus Sicht des Käufers (Stadt, Entwicklungsträger, Dritter) tragfähiger Ankaufspreis (= Ausgangswert) ermittelt. Hierzu werden alle relevanten und erkennbaren Entwicklungskosten auf dem Weg zur Baureifmachung in Abzug gebracht (= deduktive Bodenwertermittlung). Der so ermittelte Ausgangswert gibt einen wirtschaftlich tragfähigen Preis an, welchen der Käufer (Stadt, Entwicklungsträger, Dritter) maximal im Stande ist zu bezahlen.
2. Die Projektentwickler-Kalkulation nimmt die Perspektive eines Investors ein, in der bei vorgegebenem Grundstückspreis (= erwarteter Neuordnungswert) und projektspezifischen Gestehungskosten überprüft wird, inwieweit mit der Realisierung des Wohnungsbauprojektes die unternehmenseigenen Renditeerwartungen erfüllt werden können. Das Ergebnis der Projektentwickler-Kalkulation obliegt in besonderem Maße den unternehmenseitigen Kostenansätzen und Erwartungswerten.
3. Im Rahmen einer Immobilien-Investitionsrechnung wird die Perspektive eines langfristigen Bestandhalters eingenommen. Mit der Investitionsrechnung soll überprüft werden, ob sich mit der Vermietung über eine lange Zeitdauer eine angemessene Rendite erwirtschaften lässt. Dieser Perspektive kommt insbesondere unter der Vorgabe, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, eine besondere Bedeutung zu. Die Aussagen zur Rentierlichkeit der Investitionsrechnung sind nicht zwingend deckungsgleich mit den Ergebnissen einer Projektentwicklerkalkulation.



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

- Wie hoch darf der Ankaufspreis für die noch nicht entwickelten Baugrundstücke (Bauerwartungsland) sein, um eine Wohngebietsentwicklung insbesondere zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum möglich zu machen?
- Welche Kosten und welche Grundstückerlöse sind nach Maßgabe der bekannten Rahmenbedingungen im Zuge der Gebietsentwicklung zu erwarten?
- Kann das Baugebiet so entwickelt werden, dass eine Weiterveräußerung der Flächen zu marktüblichen Konditionen realisierbar ist?
- Wie stellt sich die Wirtschaftlichkeit aus Sicht von Projektentwicklern/Investoren dar, die die Fläche wohnbaulich entwickeln und mit Projektgewinn veräußern wollen?
- Können Akteure der Wohnungswirtschaft (Bestandshalter) bei der Umsetzung von Wohnbauprojekten zur langfristigen Vermietung und mit Mietpreisen für niedrige und mittlere Einkommensbezieher eine angemessene Projektrendite erzielen?

9.2 Flächenbilanzierung

Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung basiert auf einer Flächenbilanz, in der aus dem gegebenen Bruttowohnbauland das Nettobauland für die Bebauung abgeleitet wird. In der Flächenbilanz werden neben den Baufeldern des Nettobaulandes die öffentlichen Verkehrsflächen, Wege, Plätze, Grün- und Freiflächen aufgeführt. Nach Neukonzeption gemäß Bebauungskonzept werden vom Bruttowohnbauland (36.775 m²) rund 28,17 % für öffentliche Flächen herangezogen, rund 71,83 % verbleiben für die Baufelder des Nettobaulandes (26.415 m²). Damit bewegt sich der Flächenbeitrag im Rahmen der von gesetzlichen Umlegungsverfahren anerkannten maximal 30 % Flächenabtretung für öffentliche Bedarfe.

Zu den Flächen des Bruttowohnbaulands wird auch die Siedlungsrandeingrünung im Norden des Gebiets hinzugezählt. Dadurch erhöht sich in der Flächenbilanz der öffentliche Flächenanteil, was zur Reduzierung des Nettobaulandes führt. Im Gegenzug gehen diese Flächen jedoch nicht als Landwirtschaftsfläche 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.

Nicht im Bruttowohnbauland enthalten sind dagegen die Ausgleichsflächen im Osten des Untersuchungsgebiets. Die hier verlaufende Hochspannungsleitung ermöglicht in einem Korridor von 30 Metern keine Bebauung und trennt zudem die daran anschließende Ausgleichsfläche räumlich vom Untersuchungsgebiet ab. Das Prinzip der Solidargemeinschaft ist aus diesem Grund hier nicht vertretbar.

9.3 Städtebauliche Kalkulation (deduktive Bodenwertermittlung)

Der in der städtebaulichen Kalkulation berechnete Ankaufspreis stellt aus Sicht der Stadt als Käufer den Ankaufspreis dar, der maximal gezahlt werden kann, um angesichts der getroffenen Annahmen das Gebiet als Wohnbauland zu entwickeln. Der Bodenwert ergibt sich aus den erwarteten Bodenrichtwerten für baureifes Wohnbauland (= Neuordnungswert) abzüglich aller in Zusammenhang mit der Baureifmachung anfallenden Kosten. Der Bodenrichtwert für baureifes Wohnbauland wird vom Richtwert des benachbarten Wohngebietes abgeleitet und dementsprechend mit 470 €/m² angesetzt.

Der als Bruttowohnbauland angesetzte Teil des Projektgebiets ist weitgehend Siedlungserweiterungsfläche (Bauerwartungsland) mit insbesondere arten- und naturschutzfachlichen Restriktionen. Die Planungshoheit obliegt der Stadt, die Alteigentümer haben keinen Rechtsanspruch auf die Entwicklung von erschlossenem, baureifem Bauland. Ein Satzungsbeschluss für einen Bebauungsplan wurde noch nicht gefasst.

Die hier vorliegende städtebauliche Kalkulation folgt dem Grundsatz eines gerechten Ausgleichs zwischen den Verwertungsinteressen der planungsbegünstigten Alteigentümer und den Entwicklungsinteressen und finanziellen Spielräumen der Stadt oder eines Dritten im Flächenankauf.

Die Projektaufwendungen umfassen die Kosten der Erschließung aller öffentlichen Flächen, der Herstellung von Ausgleichsflächen, alle Verfahrenskosten zur Neuordnung (inkl. Projektmanagement und Vermarktungsleistungen eines Entwicklungsträgers, städtebaulicher Planung, Leistungen der Bodenneuordnung und der Vermessung) sowie einen Risikoabschlag für Unvorhergesehenes¹². Da sich der naturschutzrechtliche Ausgleich nicht vollständig im Projektgebiet durchführen lässt, werden die Herstellung von Ausgleichsflächen außerhalb des Gebietes und die Kompensation in Wertpunkten fällig.

Für eine Ermittlung der deduktiven Ankaufswerte in der städtebaulichen Kalkulation werden die Bodenrichtwerte („Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation“) vergleichbarer, erschlossener und baureifer Grundstücke als Ausgangswert (= Neuordnungswert) zugrunde gelegt. Entscheidend für eine Beurteilung der Bodenrichtwerte und der abzugsfähigen Entwicklungskosten ist die Beitragssituation, die dem angegebenen Werten zugrunde gelegt wird. Für die deduktive Bodenwertermittlung wird der Neuordnungswert für erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsfreies und abgabenpflichtiges (nach Kommunalabgabengesetz bzgl. der Ersterschließung) Bauland herangezogen. Im Umkehrschluss bedeutet v. g. Beitragssituation, dass die Kosten der Anlagen für Schmutzwasser-, Brauchwasser- und Teile der Regenentwässerung sowie der leitungsgebundenen technischen Infrastruktur (Strom, Gas, Fernwärme) nicht in die deduktive Bodenwertermittlung eingehen.

Die im deduktiven Verfahren anrechenbaren, d.h. abzugsfähigen Erschließungskosten beziehen sich auf Erschließungskosten gem. § 127 und § 128 BauGB. Kosten der Straßenentwässerung können hierbei in Ansatz gebracht werden (in Kostenansätzen für „Öffentliche Ver-

¹² Der erhöhte Risikoabschlag von 3% berücksichtigt insbesondere die starke Hanglage im Untersuchungsgebiet. Es ist mit Kosten für Geländemodellierungen zu rechnen, die im Rahmen dieser Studie nicht beziffert werden können. Darüber hinaus sind (noch offene) fachplanerische Belange sowie mögliche, nicht absehbare Verzögerungen im Flächenerwerb sowie durch etwaige Bodendenkmäler als weitere Risikofaktoren zu benennen.



kehrsflächen“ und „Mischverkehrsfläche“ enthalten). Dies gilt auch für die anteiligen Herstellungskosten des Regenrückhaltebeckens. Im Rahmen der deduktiven Bodenwertermittlung werden 50 % der Herstellungskosten für eine Rückhaltung der Regenabwässer in Abzug gebracht. Dieser 50 %-Anteil entspricht näherungsweise dem Anteil der Regenabwässer, der durch die öffentlichen Verkehrsflächen ausgelöst wird.

Die Anlagen für die Abwasserbeseitigung sowie für die Elektrizität-, Gas-, Wärme und Wasserversorgung ermöglichen den Anschluss des Gebäudes an das Kanal-, Elektrizitäts-, Gas- und Wassernetz. Für die finanziellen Aufwendungen der Abwasserentsorgung und der Wasserversorgung, die nicht zu den Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BauGB und § 128 gehören, werden üblicherweise Gebühren (z. B. Kanalanschlussbeiträge) nach kommunalen Satzungen erhoben.

Wurde die Herstellung und der Netzbetrieb an einen privaten Versorgungsträger (üblicherweise Gas, Elektrizität und Telekommunikation) übertragen, werden die entstandenen Aufwendungen für die erstmalige Herstellung ebenfalls über die Anschlusskosten sowie über die Tarife refinanziert. Sie werden im vorliegenden Berechnungsmodell durch den Endverbraucher (Tarife) bzw. durch den Projektentwickler in Form der Hausanschlusskosten getragen und gehen insofern ebenfalls nicht in die deduktive Bodenwertermittlung mit ein. Die Kosten für die kommunalen Abgaben (KAG) sowie die Anschlusskosten der privaten Versorgungsunternehmen sind in der Projektentwicklerkalkulation im üblichen Umfang enthalten.

Unter die Herrichtungskosten fallen Aufwendungen, die neben der Erschließung für die Baureifmachung der Grundstücke notwendig sind. Hierunter sind zum Beispiel Abbruchkosten etwaiger vorhandener Bebauungen oder Rodungen von Baumbeständen und Bewuchs zu fassen.

Die Modelle einer kommunalen Baulandentwicklung in Kooperation mit Privaten zielen darauf ab, Regelungen für Kostenerstattungen zu finden, die über die gesetzlichen Umlegungsleistungen hinausgehen. Begründet wird diese Verfahrensweise mit der gerechten Verteilung der aus der Planung hervorgehenden Mehrwerte für die Stadt als Käufer und die Alteigentümer als sog. Planungsbegünstigte. Nicht zuletzt sind den sozial- und wohnungspolitischen Forderungen nach der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum im Rahmen neuer Baulandentwicklungen Geltung zu verschaffen¹³. Beispielsweise bewährt sich im Modell der „freiwilligen Umlegung“ die Vereinbarung städtebaulicher Verträge zur Kostenübernahme von Folgekosten, die sich ursächlich aus der Gebietsentwicklung ergeben. Dabei sollen diese natürlich nicht den ersichtlichen Mehrwert einer Baulandentwicklung für den Alteigentümer zu Nichte machen¹⁴. Dieser Sachverhalt kann im Kalkulationsschema in den Positionen für „Gemeinbedarfseinrichtungen“ und (möglichen) „weitere(n) Verpflichtungen aus städtebaulichen Verträgen“ berücksichtigt werden. Für das Untersuchungsgebiet werden hier keine weiteren Kosten angesetzt.

Die sog. Wartezeit gibt den Zeitraum vom Ankauf des werdenden Baulandes bis zur Baureife wieder. Die Abzinsung des Ankaufspreises über die Wartezeit wird dem Umstand gerecht, dass das in den erworbenen Grundstücken gebundene Kapital aus ökonomischer Betrachtung des Käufers zu verzinsen ist. Die Parameter zu Wartezeit und Diskontierungszinssatz stehen

¹³ siehe u.a. Linke/Wittig (2013): Baulandumlegung unter veränderten Rahmenbedingungen.

¹⁴ Linke/Wittig (2013, S.5) weisen darauf hin, dass diese zusätzlichen Kosten „2/3 der planungsbedingten Bodenwertsteigerungen nicht überschreiten“ sollen.



WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG

in engem Zusammenhang zum Bebauungs- und Entwicklungskonzept (u.a. Aufteilung in Bauabschnitte, Erschließungskonzept, Entwicklungszeiträume) und sind insofern in besonderem Maße als Variablen zu verstehen. Eine durchschnittliche Wartezeit von anderthalb Jahren (über alle Flächen) und ein Zinssatz von 3,0 % dürften für die Erstbetrachtung als plausibel gelten¹⁵.

Bodenwertermittlung

Städtebauliche Kalkulation (deduktive Bodenwertermittlung)

Flächenbilanz		
Bruttobauland		
Grundstücke Stadt	6.402,00 m ²	
Grundstücke Privateigentum & Sonstige	30.373,00 m ²	
Gesamt		36.775,00 m²
Nettobauland		
Allgemeines Wohngebiet	26.415,00 m ²	
Mischgebiet	0,00 m ²	
Sondergebiet	0,00 m ²	
Gewerbegebiet	0,00 m ²	
Gesamt		26.415,00 m²
Ermittlung des Flächenbeitragsfaktors f		28,17%

Projekterlöse	Nettobauland	Neuordnungswert	
Nettobauland Allg. Wohngebiet	26.415,00 m ²	470,00 €/m ²	12.415.050,00 €
Verkaufserlös (bezogen auf Nettobauland)			12.415.050,00 €

Projektaufwendungen	Fläche	Kosten €/m ² ; lfd m	
Erschließungskosten			
Öffentliche Verkehrsfläche (Straßen)	3.601,00 m ²	208,00 €/m ²	749.008,00 €
Öffentliche Verkehrsfläche (Fuß- und Radwege)	428,00 m ²	130,00 €/m ²	55.640,00 €
Öffentliche Verkehrsfläche (Stellplätze)			42.000,00 €
Mischverkehrsfläche	1.980,00 m ²	193,00 €/m ²	382.140,00 €
Wirtschaftswege	179,00 m ²	130,00 €/m ²	23.270,00 €
Verkehrsbegleitgrün	127,00 m ²	75,00 €/m ²	9.525,00 €
Siedlungsrandeingrünung	2.804,00 m ²	40,00 €/m ²	112.160,00 €
Straßenbeleuchtung			90.000,00 €
Gesamt netto			1.463.743,00 €
Baustelleneinrichtung			117.099,44 €
Baunebenkosten			161.011,73 €
Zwischensumme			1.741.854,17 €

¹⁵ Anm.: Der Diskontierungszinssatz, auch als „Entwicklungszins“ bezeichnet, bietet in der Praxis oftmals Anlass für kontroverse Diskussionen. Dieser Zinssatz ist zu suchen zwischen dem Liegenschaftszins (für bebaute Grundstücke) und dem Finanzierungszinssatz für den Grunderwerb; des Weiteren soll sich das „allgemeine Entwicklungsrisiko“ niederschlagen.



WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG

Mehrwertsteuer			330.952,29 €
Gesamt brutto			2.072.806,46 €
Herrichtungskosten			
Rodung Landwirtschaftsfläche	23.060,00 m ²	7,00 €/m ²	161.420,00 €
Rodung Baumbestand			2.100,00 €
Gesamt netto			163.520,00 €
Mehrwertsteuer			31.068,80 €
Gesamt brutto			194.588,80 €
Herstellung von Ausgleichsflächen			
Erwerb Ausgleichsflächen	7.035,00 m ²	7,30 €/m ²	51.355,50 €
Herstellung extensiver Wiesenfläche	3.956,00 m ²	30,00 €/m ²	118.680,00 €
Herstellung Feldgehölze	3.079,00 m ²	40,00 €/m ²	123.160,00 €
Gesamt			293.195,50 €
Naturschutzrechtlicher Ausgleich	399.662 Pkt.	0,54 €/Pkt	215.817,48 €
Regenrückhaltebecken			680.000,00 €
Gemeinbedarfseinrichtung (Kita)			0,00 €
Verpflichtungen aus städtebaul. Verträgen			0,00 €
Verfahrenskosten (inkl. Vermarktung)		8%	993.204,00 €
Risikoabschlag (Unvorhergesehenes)		3%	372.451,50 €
Summe der Projektaufwendungen			4.822.063,74 €

Deduktiver Bodenwert			
Projekterlöse (aus Grundstücksveräußerungen)			12.415.050,00 €
Projektaufwendungen			4.822.063,74 €
Ausgangswert Bruttobauland			7.592.986,26 €
Abzinsung (Wartezeit 1,5 Jahre)	3%	0,956630367	7.263.681,23 €
Ankaufspreis pro m² (Bruttobauland)			197,52 €
gerundet			197,00 €

Der maximale Ankaufspreis, bei dem die Gebietsentwicklung aus städtischer Sicht wirtschaftlich abbildbar ist, beläuft sich auf 197 €/m². Der ermittelte Wert beträgt rund 42 % des Bodenrichtwerts von 470 €/m² und liegt damit im Rahmen anerkannter Wertansätze. Für Bauerwartungsland, das im Flächennutzungsplan als Baufläche gekennzeichnet ist, sollte sich der Wertanteil am baureifen Land in einer Spanne von 25 % - 50 % bewegen¹⁶.

¹⁶ siehe Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff (1991): Praxis der Grundstücksbewertung (Stand 2010)



Zusätzlich kann der Ankaufswert gesteigert werden, wenn im Gegenzug die Stadt ihre im Eigentum befindlichen Grundstücks zu einem geringeren Wert als 197 €/m² in die Gebietsentwicklung einbringt. Es befinden sich ca. 6.400 m² im städtischen Eigentum.

9.4 Projektentwickler-Kalkulation (PE-Kalkulation)

Die Projektentwickler-Kalkulation betrachtet die generelle Wirtschaftlichkeit des Projekts aus Sicht eines Projektentwicklers. Grundgedanke dabei ist, dass ein Entwickler sämtliche Grundstücke erwirbt, aus einer Hand bebaut und die entstehenden Gebäude anschließend an Private bzw. Dritte weiterverkauft. Dafür werden in einem ersten Schritt die Projektkosten ermittelt und anschließend den Projekterlösen gegenübergestellt. Aus der Differenz lässt sich der Gewinn bzw. Verlust des Projektentwicklers ablesen und eine Projektrendite berechnen.

Die Projektentwickler-Kalkulation basiert auf einem fixen, vorgegebenen Grundstücksankaufpreis, zu dem die Stadt bzw. der Entwicklungsträger die Grundstücke veräußert. Die Grundstückswerte entsprechen den Neuordnungswerten der städtebaulichen Kalkulation, also dem Bodenrichtwert im benachbarten Wohngebiet. 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 untersetzt¹⁷. 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.

Unter die Herrichtungs- und Erschließungskosten fallen die Anschlussgebühren der einzelnen Grundstücke an das bestehende bzw. während der Baureifmachung erstellte Erschließungsnetz. Die Planungskosten decken die Leistungen des Architekten ab. Die Kostenposition „Projektmanagementkosten“ beinhaltet die Beauftragung einer externen Projektsteuerung, die in Bauherrenvertreterfunktion alle diesbezüglichen Aufgaben in der planerischen und baulichen Wertschöpfungskette bis zur Vorbereitung der Vermarktung der baufertigen Wohneinheiten erbringt¹⁸.

Analog zur Beteiligung der Alteigentümer an Kosten der öffentlichen Infrastruktur bzw. an allgemeinwohlorientierten Maßnahmen in der städtebaulichen Kalkulation, stellt sich die Frage der Beteiligung des Projektentwicklers an den Kosten der Gemeinbedarfseinrichtungen bzw. sozialer Infrastrukturen. Sofern es beim Grundstücksankauf durch die Stadt bzw. den Entwicklungsträger nicht gelungen sein sollte, die Kosten für öffentliche Infrastrukturen und Gemeinbedarfseinrichtungen wertmindernd in den Ankaufswert mit einzupreisen, so ist es spätestens

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

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



WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG

zum Zeitpunkt der Weiterveräußerung an den Projektentwickler geboten, diese Kostenübernahmen einzufordern¹⁹.

Es wird im Berechnungsmodell unterstellt, dass der Projektentwickler ca. 30% Eigenkapital für die Gesamtinvestition einbringt. Die Finanzierungskosten belaufen sich auf einen Fremdkapitalzinssatz von 2,80 %.

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

Die Einnahmen des Projektentwicklers ergeben sich aus den Veräußerungserlösen. Die Verkaufspreise für Reihen- und Doppelhäuser richten sich dabei nach den abgeleiteten Werten aus der Marktabfrage für Neubauten bzw. projektierte Vorhaben²⁰. Der Verkaufspreis der Mietobjekte ist so anzusetzen, dass er die Projektaufwendungen deckt und zusätzlich einen Trading Profit generiert. Die Mieteinnahmen in Form des Jahresrohertrags dienen zur Berechnung der sog. statischen Rendite, die eine Bewertung des Verkaufspreises im Hinblick auf die Marktfähigkeit zulässt.

Die angesetzten Mietpreise spiegeln nicht die in Kapitel 5 beschriebene Angebotsstruktur hinsichtlich gefördertem und preisgünstigem Wohnraum wider. Der Projektentwickler kann – anders als der Bestandshalter – den verminderten Mieteinnahmen keine Fördermittel bzw. Förderdarlehen gegenüberstellen. Zudem soll zunächst eine Aussage über die generelle Umsetzbarkeit der Bebauung sowie eine Einschätzung eines Interesses der Marktakteure (hier: Immobilienprojektentwickler der Wohnungswirtschaft) getroffen werden. Für eine erste Einschätzung werden die am Standort erzielbaren Spitzenmieten (Nettokaltmieten) den Gesamtinvestitionen gegenübergestellt. Diese Faktoren werden in eine Nettoanfangsrendite (Spitzenrendite) umgerechnet. Die erzielbare Nettoanfangsrendite trifft eine grundlegende Aussage über die potentielle Ertragskraft des projektierten Immobilienprojektes, unabhängig von Förderkonditionen.

PE-Kalkulation

Ausgaben	Vermietung	Verkauf	Gesamt
Grundstück Wohngebiet	5.546.940,00 €	6.868.110,00 €	12.415.050,00 €
Erwerbsnebenkosten	416.020,50 €	515.108,25 €	931.128,75 €
Grunderwerbskosten	5.962.960,50 €	7.383.218,25 €	13.346.178,75 €
Gemeinbedarfskostenanteil	0,00 €	0,00 €	0,00 €

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

²⁰ 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

Herrichtungs- und Erschließungskosten	388.965,01 €	293.131,05 €	682.096,06 €
Gebäudekosten 2-Spänner (5 WE)	7.107.870,88 €	0,00 €	7.107.870,88 €
Gebäudekosten 2-Spänner (8 WE)	4.771.908,70 €	0,00 €	4.771.908,70 €
Gebäudekosten 3-Spänner	5.654.370,82 €	0,00 €	5.654.370,82 €
Gebäudekosten Reihenhaus	0,00 €	2.430.062,08 €	2.430.062,08 €
Gebäudekosten Doppelhaus	0,00 €	4.368.551,88 €	4.368.551,88 €
Gebäudekosten Einfamilienhaus	0,00 €	7.048.156,75 €	7.048.156,75 €
Herstellungskosten Außenanlagen	1.036.600,00 €	809.782,00 €	1.846.382,00 €
Kosten Tiefgarage	720.000,00 €	0,00 €	720.000,00 €
Kosten Stellplätze oberirdisch	157.500,00 €	0,00 €	157.500,00 €
Baukosten	19.448.250,40 €	14.656.552,71 €	34.104.803,11 €
Planungskosten	3.403.443,82 €	2.564.896,72 €	5.968.340,54 €
Projektmanagementkosten	1.166.895,02 €	879.393,16 €	2.046.288,19 €
Sonstige Baunebenkosten	350.068,51 €	263.817,95 €	613.886,46 €
Unvorhergesehenes	487.373,16 €	367.293,21 €	854.666,37 €
Vermarktungskosten	0,00 €	1.267.496,37 €	1.267.496,37 €
Zwischenfinanzierung Grundstück	407.135,53 €	566.204,39 €	973.339,92 €
Zwischenfinanzierung Baukosten	781.388,32 €	520.152,05 €	1.301.540,37 €
Zwischenfinanzierung Leerstand	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Zwischenfinanzierung	1.188.523,85 €	1.086.356,45 €	2.274.880,29 €
Gesamtinvestition	32.396.480,27 €	28.762.155,88 €	61.158.636,14 €
gerundet	32.396.500,00 €	28.762.200,00 €	61.158.600,00 €
Kosten pro m²	3.842,54 €	4.071,08 €	3.946,74 €

Einnahmen	
Wohnen	1.214.064,00 €
Stellplätze	33.000,00 €
Mieteinnahmen p.a.	1.247.064,00 €
Reihenhaus	7.261.800,00 €
Doppelhaus	11.550.000,00 €
Einfamilienhaus	16.692.300,00 €
Verkaufserlös	35.504.100,00 €
Statische Rendite/Einstandsfaktor	3,85%
Einstandsfaktor	25,98
angestrebter Trading Profit	5,00% 18,99%



WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG

angestrebter Trading Profit absolut	1.619.824,01 €	6.741.944,12 €	
angestrebter Verkaufspreis	34.016.304,28 €	35.504.100,00 €	69.520.404,28 €
Statische Rendite	3,67%		
Verkaufsfaktor	27,28		
Erlös pro m²	4.034,67 €	5.025,35 €	4.486,35 €

Net Trading Profit		
Trading Profit		8.361.768,14 €
davon Deckungsbeitrag PE	33,00%	2.759.383,49 €
davon EK-Verzinsung	1,50%	787.203,82 €
Net Trading Profit	7,87%	4.815.180,83 €
Net Trading Profit bezogen auf EK		26,29%
Trading Profit bezogen auf EK		45,65%
Trading Profit ohne Deckungsbeitrag bezogen auf EK		30,59%

Das Gesamtinvestitionsvolumen umfasst ca. 61,2 Mio. €. Auf die Erstellung des Geschosswohnungsbaus entfallen rund 32,4 Mio. € und auf die Eigenheimbebauung 28,8 Mio. €. Die angestrebten Projekterlöse belaufen sich auf ca. 69,5 Mio. €. Es ergibt sich somit ein Gewinn für den Projektentwickler von rund 8,3 Mio. €.

Mit dem Bau und der Veräußerung der Reihen- und Doppelhäuser (an Private) erwirtschaftet der Projektentwickler einen Gewinn von rund 6,7 Mio. €. Die erzielbaren Quadratmeterpreise von ca. 5.000 € liegen über den Kosten von ca. 4.100 €/m² Wohnfläche. Die sich im Verhältnis zur Gesamtinvestitionssumme ergebende Rendite von 18,99 % bietet dem Projektentwickler eine überdurchschnittliche Kapitalverzinsung.

Die Mietobjekte werden in der Modellbetrachtung vom Projektentwickler an einen Bestandshalter verkauft. Der Verkaufspreis ergibt sich aus den Herstellungskosten zuzüglich eines Gewinnaufschlags von 5 % (entspricht ca. 1,6 Mio. €). Eine Rendite von 5% kann als minimale Renditeerwartung für Projektentwickler definiert werden. Aus dem Verkaufspreis und der errechneten Jahresrohmiete ergibt sich eine statische Rendite von 3,67%. Der Verkaufsfaktor von 27,28 besagt, dass der Verkaufspreis in etwa das 27-fache der Jahresrohmierten ausmacht.

Zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit sollte die statische Rendite in einer Größenordnung liegen, die dem Liegenschaftszinssatz für Immobilien dieser Art und an diesem Standort entspricht²¹.

²¹ 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



Als (übliche) Liegenschaftszinssätze für Immobilien des Geschosswohnungsbaus können Zinssätze in Höhe von 4,0 % bis 5,0 % identifiziert werden. Angesichts der aktuellen Marktentwicklungen mit steigenden Kaufpreisen und weiter sinkenden Nettorenditen sind jedoch auch geringere Liegenschaftszinssätze vermehrt zu beobachten. Die errechnete Nettoanfangsrendite von 3,67 % kann vor diesem Hintergrund als marktüblich beschrieben und der Gewinnaufschlag des Projektentwicklers von 5 % als am Markt durchsetzbar eingestuft werden.

Der ausgewiesene Net Trading Profit (Reingewinn) unterliegt in hohem Maße unternehmens-eigenen Kennzahlen und kann daher nur exemplarisch abgebildet werden. Die Verzinsung des eingebrachten Eigenkapitals sowie der Deckungsbeitrag (bspw. für Akquisition oder Back-Office-Tätigkeiten), werden vom Trading Profit abgezogen. Die berechneten Kennzahlen, insbesondere die des Net Trading Profit in Bezug zum Eigenkapital, verdeutlichen einmal mehr die attraktive Rendite aus Sicht eines Projektentwicklers.

9.5 Dynamische Investitionsrechnung

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

Für die Investitionsrechnung der Geschosswohnungsbauten zur Vermietung in Eltville wird eine Finanzierungsstruktur mit 30 % Eigenkapitaleinsatz (in Höhe von ca. 9,7 Mio. €) und 70 % Fremdkapitaleinsatz (in Höhe von ca. 22,7 Mio. €) angenommen. Der 70-prozentige Fremdkapitalanteil teilt sich zu 18,87% in ein Förderdarlehen des Landes (6,1 Mio. €), zu 1,09 % in ein Förderdarlehen der Kommune (0,35 Mio. €) und zu 46,67 % in Kapitalmarktmittel (15,1 Mio. €) auf. Hinzu kommt außerdem ein Zuschuss des Landes auf das Landesdarlehen von etwa 1,1 Mio. € (3,38 % der Gesamtinvestitionskosten).

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

Die Mieterträge, aus denen die jährlichen Einnahmen (Cash-Flow) generiert werden, können der Berechnungstabelle entnommen werden. Die geförderten Mietpreise zu 7,00 €/m² und 8,50 €/m² unterliegen für zwanzig Jahre der Mietpreisbindung. Mieterhöhungen sind in diesem Zeitraum nur im Rahmen des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex (VPI) für Deutschland zulässig und nur, wenn die Miete weiterhin 20% unter der Marktmiete bleibt. Eine Mieterhöhung von 5 % alle vier Jahre erfüllt diese Voraussetzung und entspricht der durchschnittlichen Steigerung des VPI von in etwa 1,25 % pro Jahr. Für den bezahlbaren

Benchmark-Indikator – aus dem Blickwinkel einer nachhaltigen, dem allgemeinen Geschäftsverkehr entsprechenden Immobilieninvestition.



WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG

Wohnraum wird eine leicht höhere Mietsteigerung von 6 % alle vier Jahre angesetzt. In der freien Vermietung wird eine Mietanpassung im gleichen Zeitraum von 8% vorgenommen.

Ein Prozent der jährlichen Mieterträge werden als Erlösschmälerung angesetzt, die in erster Linie den Mietverzicht durch Mieterwechsel und den damit verbundenen Leerständen Rechnung tragen. Die nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten werden im üblichen Umfang in die Berechnung mit einbezogen²². Alle angesetzten Kosten werden mit einer Steigerung von 1,40 % pro Jahr fortgeschrieben.

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

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

Investitionsrechnung

Ausgangsdaten	
Finanzierung	
Projektkosten	32.396.500,00 €
Eigenkapital	9.718.950,00 €
Fremdkapital	21.581.650,00 €
- davon Förderdarlehen Land	6.111.750,00 €
Zinssatz (Laufzeit 20 Jahre)	0,60%
Anfängl. Tilgungssatz	2,00%
- davon Förderdarlehen Kommune	352.000,00 €
Zinssatz (Laufzeit 20 Jahre)	0,60%
Anfängl. Tilgungssatz	2,00%
- davon Kapitalmarktdarlehen	15.117.900,00 €
Zinssatz (Jahr 1 - 20)	2,80%
Zinssatz (Jahr 21 - Ende)	5,50%
Anfängl. Tilgungssatz	2,00%
Zuschüsse	1.095.900,00 €
Diskontierungszinssatz	5,00%
Bewirtschaftung	
Ausgangsmiete Wohnen 1	7,00 €/m ²
Ausgangsmiete Wohnen 2	8,50 €/m ²
Ausgangsmiete Wohnen 3	9,00 €/m ²
Ausgangsmiete Wohnen 4	12,00 €/m ²

²² Die Kostenansätze orientieren sich an der II. BV. Die Instandhaltungskosten steigen mit zunehmender Bewirtschaftungsdauer.



WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG

Ausgangsmiete TG-Stellplätze	80,00 €/m ²
Ausgangsmiete Stellplätze	40,00 €/m ²
Mietpreisentwicklung Wohnen 1	5,00% alle 4 Jahre*
Mietpreisentwicklung Wohnen 2	5,00% alle 4 Jahre*
Mietpreisentwicklung Wohnen 3	6,00% alle 4 Jahre*
Mietpreisentwicklung Wohnen 4	8,00% alle 4 Jahre*
Kostenentwicklung (pro Jahr)	1,40%
Verwaltungskostensatz im 1. Jahr	420,00 €/Einheit

Ergebnisse	
Barwert der Cashflows	-9.659.109,55 €
Barwert der Cashflows inkl. Finanzierung	-4.430.551,99 €
Gesamtkapitalrendite	2,65%
Eigenkapitalrendite	2,56%

* bzw. maximal bis zur Erreichung der Marktmiete
(Marktmiete im Jahr 2020 bei 12 €/m²; Marktmietentwicklung 1,5 % €/m²/Jahr)

Im Ergebnis ergibt sich eine Gesamtkapitalrendite von 2,65 % und ein Barwert von -9,66 Mio. €. Der Bestandshalter macht jedoch ausdrücklich keinen Verlust. Der negative Barwert drückt aus, dass die Rendite hinter der gesetzten Zielmarke von 5 % zurückbleibt und auf Sicht der gesamten Bewirtschaftungsdauer der Immobilien 9,66 Mio. € weniger verdient.

Von größerer Bedeutung für den Bestandshalter als Investor ist die Eigenkapitalrendite, die die Finanzierungsstruktur berücksichtigt. Sie liegt mit 2,56 % ebenfalls unter der Benchmark. Für Wohnungsbauunternehmen in öffentlicher bzw. teilöffentlicher Hand sowie genossenschaftliche Wohnungsbauunternehmen, die im Sinne eines großen Bestandshalters an einer langfristigen und nachhaltigen Bewirtschaftung eines großen Wohnungsbaubestandes interessiert sind, können Eigenkapitalrenditen ab 2,50 % als akzeptabel eingestuft werden (unter derzeitigen Marktbedingungen). Hier kann die Zielsetzung aus Sicht des Investors, unter Berücksichtigung des Investorentypus, daher als erfüllt angesehen werden.



10 Schlussfolgerungen

Das Untersuchungsgebiet „Kolpingstraße“ in Eltville soll zu einem neuen Wohngebiet entwickelt werden. Hierzu lassen sich insbesondere die folgenden Sachverhalte und Ergebnisse zusammenfassen:

Schlussfolgerungen aus der Analyse und dem Konzept

- Die Bevölkerungsentwicklung und -prognose der Strukturdatenanalyse zeigen auf, dass in den letzten Jahren ein Bevölkerungswachstum zu beobachten war. Gemäß aktueller, fortgeschriebener Bevölkerungsprognose der HA HessenAgentur GmbH wird für den Betrachtungszeitraum 2018 bis 2035 ein leichter Rückgang der Einwohnerzahl in der Gemeinde Eltville um -0,1 % erwartet. Geht man jedoch von der Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße aus, wird die Zahl der Haushalte insgesamt bis in das Jahr 2035 auf 8.978 steigen (ein Plus von 440 Haushalten).
- Die Studie vom Institut Wohnen und Umwelt (Erhebung 2016) geht von einem positiven Wohnraumbedarf aus. In der fortgeschriebenen Prognose, die im Regionalen Entwicklungskonzept Südhessen veröffentlicht wurde, wird der kumulierte Wohnraumbedarf von 1.130 WE bis 2030 für den Wohnungsbereich Eltville (Eltville, Kiedrich, Walluf) angegeben.
- Der in Eltville verfügbare Wohnraum konnte in den vergangenen Jahren kontinuierlich ausgebaut werden. Die Zahl der Baufertigstellungen lag in den letzten Jahren (2008 bis 2018) bei 49 Wohneinheiten pro Jahr.
- Die äußeren Rahmenbedingungen aus Mikrostandort, Erschließungsgegebenheiten und städtebaulichem Umfeld lassen gemäß SWOT-Analyse insbesondere folgende Entwicklungsrisiken erkennen:
 - Die große Anzahl von Eigentümern kann sich negativ auf die Verhandlungen beim Grunderwerb auswirken.
 - Eine Entwicklung zum Wohngebiet kann aufgrund der derzeitigen Nutzung in der stark durch den Weinanbau geprägten Region zu Widerstand in der Bevölkerung führen.
 - Die in Teilen starke Neigung der Fläche kann spezielle Anforderung an die Bebauung stellen.
 - Mögliche Nutzungskonflikte können aufgrund erhöhter Verkehrs- und Lärmbelastung entstehen.
- Standortrestriktionen und Entwicklungsrisiken müssen gutachterlich, fachplanerisch und städtebaulich ausgeräumt werden.
- Die Annahmen und Grundlagen aus der ersten Bebauungskonzeption sollten im weiteren Prozess weitergehend verifiziert werden (Verkehrsanbindung und –erschließung, Entwässerung etc.).
- Anhand des Bebauungskonzeptes kann illustriert werden, in welcher Form und in welchem Umfang die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers in Eltville unter dem Fokus des bezahlbaren Wohnens in Kombination mit Einfamilienhausbau denkbar erscheint.



- Die Zielvorgaben der Regionalplanung zur Wohndichte können mit ca. 39 WE/ha Bruttowohnbauland erfüllt werden.
- Die Bebauungskonzeption lässt 131 neue Wohneinheiten für ca. 340 Einwohner zu. Vorgesehen sind 17 freistehende Einfamilienhäuser, 16 Doppelhaushälften, 11 Reihenhäusern sowie 87 Wohneinheiten im Mehrfamilienhausbau. Dabei sollen 50 % der Wohnungen des Geschosswohnungsbaus der Schaffung von geförderten Wohnraum (25 % für geringe und 25 % für mittlere Einkommen) vorbehalten sein. Die weiteren 50 % werden aufgeteilt in 25 % für mittlere Einkommen ohne Wohnberechtigungsschein und 25 % für den freien Markt zur Verfügung stehen. Die Einfamilienhäuser werden zum Marktpreis angeboten.

Schlussfolgerungen aus der Wirtschaftlichkeit

- Die Baulandentwicklung trägt sich wirtschaftlich, sofern der Preis für den Ankauf der bestehenden Grundstücke von den jetzigen Grundstückseigentümern nicht über 197 €/m² liegt und der Verkaufspreis der entstehenden Baugrundstücke im Durchschnitt mindestens 470 €/m² entspricht.
- Der Bau und die Veräußerung von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern (bei Marktpreisen von ca. 5.000 €/m²) ergibt für Projektentwickler eine überdurchschnittlich hohe Rendite.
- Auch die Entwicklung und anschließende Weiterveräußerung der Mietobjekte ist aus Sicht eines Projektentwicklers wirtschaftlich abbildbar. Die Rendite dürfte dabei jedoch deutlich geringer ausfallen als im Einfamilienhaussegment.
- Bei der langfristigen Bewirtschaftung der Mietobjekte unter den vorgegebenen Anteilen für sozial geförderten und bezahlbaren Wohnraum ergibt sich für einen Bestandshalter eine Eigenkapitalrendite, die für öffentliche bzw. teilöffentliche sowie genossenschaftlichen Wohnungsbauunternehmen als minimaler Renditeanspruch definiert werden kann.
- Die Investitionen im Vermietungsbereich dürfte daher Unternehmen vorbehalten bleiben, deren Ziel in der langfristigen Bestandshaltung von Geschosswohnungsbauten besteht, die relativ geringe Zielrenditen erwarten und möglicherweise im öffentlichen Auftrag oder im gemeinnützigen Interesse tätig werden. Dementsprechend wird empfohlen sich in der Grundstücksvergabe an Projektentwickler/Investoren und Bestandshalter zu richten, deren Geschäftsmodell die Errichtung und Bestandshaltung von Geschosswohnungsbauten im bezahlbaren Marktsegment ist und die nachweislich über Erfahrung in diesem Geschäftsfeld verfügen.

Angebotsmix

Für die entstehenden 131 Wohneinheiten gemäß Bebauungskonzept ergibt sich insgesamt folgender Mix:



- 87 Wohneinheiten sind als Geschosswohnungsbau (66 % der entstehenden Wohneinheiten insgesamt) mit ca. 3.390 m² Wohnfläche vorgesehen. Auf Grundlage von Kapitel 4 und 5 werden 50% als geförderte Sozialwohnungen (davon 50% für geringe Einkommen mit einer Nettokaltmiete von 7,00 €/m² und 50 % für mittlere Einkommen mit 8,50 €/m²), 25 % für mittlere Einkommen ohne Förderung (mit einer Nettokaltmiete von 9,00 €/m²) und 25 % für den freien Markt (mit einer Nettokaltmiete von 12,00 €/m²) vorgesehen.
- 44 Wohneinheiten (34 % der entstehenden Wohneinheiten insgesamt) mit ca. 3.670 m² Wohnfläche (rund 52 % der entstehenden Wohnfläche) werden als Eigenheime (Reihenhäuser, Doppelhäuser, freistehende Einfamilienhäuser) konzipiert.

Empfehlung für die Umsetzung

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

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

- Hoheitliche Strategien,
- Kooperationsstrategien und als
- Zwischenerwerbsstrategien

Hoheitliche Strategien

- Bei einer **hoheitlichen Strategie der reinen Angebotsplanung** (auf 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 Kommune sehr begrenzt. Die Entwicklung erfolgt hier durch die Eigentümer oder 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**, welche gemeinhin auch als „schärfstes Schwert“ der Baulandmobilisierung bezeichnet wird. Zunächst einmal kann die Kommune im Satzungsgebiet einer städtebaulichen Entwicklungsmaß-

nahme 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. Ob für das Untersuchungsgebiet die Verkaufs- bzw. Kooperationsbereitschaft der Alteigentümer gegeben ist, muss in den folgenden Prozessschritten in der Findungsphase nach einer geeigneten Entwicklungsstrategie noch geprüft werden.

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. einer 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 der Kostenübernahme der Erschließung durch den Projektentwickler, steuert die Kommune die Zulässigkeit von Vorhaben.



Zwischenerwerbsstrategien

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

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

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

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

Weitere Schritte für eine Entwicklung des Gebietes „Kolpingstraße“ in Eltville

Die Ergebnisse aus dieser Machbarkeitsstudie machen deutlich, dass eine Baureifmachung bzw. Baulandentwicklung wirtschaftlich möglich ist.

Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zeigt auf, dass die Einfamilienhäuser mit einer guten Rendite direkt an die Endverbraucher veräußert werden können. Für den Geschosswohnungsbau sind tendenziell öffentliche bzw. teilöffentliche Wohnungsbauunternehmen oder Genossenschaften anzusprechen, da die Renditeerwartung gerade so erfüllt ist. Betrachtet man das Gesamtpaket kann der Geschosswohnungsbau durch den Einfamilienhausbau subventioniert werden.

Da die Stadt Eltville lediglich 15 % der Grundstücke an der Gesamtfläche von 4,4 ha im Eigentum hält, ist für eine effektive Steuerung der Entwicklung des Untersuchungsgebietes der Zwischenerwerb der Grundstücke durch die Stadt Eltville selbst oder einen Treuhänder zielführend. Dazu sollten zuallererst Eigentümergespräche geführt werden, da eine Verkaufsbereitschaft der EigentümerInnen vorausgesetzt werden muss.

Auch wenn die Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung positiv ausfallen, stellen der Zwischenerwerb und die finanziellen Vorleistungen der Baulandentwicklung für die Stadt Eltville



SCHLUSSFOLGERUNGEN

eine risikobehaftete finanzielle Aufwendung dar. Um die Kommunen hier zu entlasten, besteht das Angebot des Landes Hessen, die Baulandentwicklung über ein Treuhändermodell im Rahmen der sogenannten Phase II (Umsetzungsphase) der Baulandoffensive Hessen GmbH zu gestalten. Für eine entsprechende Entwicklung des Gebiets Kolpingstraße im Rahmen der Phase II wären dabei folgende Schritte erforderlich:

- Um am Interessensbekundungsverfahren für eine Aufnahme in die Phase II teilzunehmen, ist ein Magistratsbeschluss erforderlich.
- Durch die Gesellschafterversammlung der Bauland-Offensive Hessen wird der Antrag geprüft. Bei erfolgreicher Prüfung folgt ein Beschluss über die Aufnahme der Stadt als Gesellschafterin.
- Daraufhin muss sich die Stadt zu den Zielen der Baulandoffensive Hessen bekennen und einen politischen Beschluss darüber fassen, Gesellschafterin zu werden.
- Die Stadt als Mitgesellschafterin schließt darüber hinaus einen Vertrag über eine treuhänderische Entwicklungsträgerschaft mit der Baulandoffensive Hessen. Die Baulandoffensive erwirbt anschließend die Grundstücke als Treuhänder der Stadt Eltville und übernimmt alle Aufgaben in Zusammenhang mit der Planung, Finanzierung, Entwicklung und Vermarktung des Gebiets.
- Die Entwicklungsträgerschaft muss nicht öffentlich ausgeschrieben werden, da die Stadt selbst als Gesellschafter auf Zeit agiert (sog. „Inhouse-Geschäft“).
- Die Vergütung des Entwicklungsträgers beinhaltet keine erhöhten Renditeerwartungen (für Gewinn oder Risikoaufschläge), da der Entwicklungsträger Baulandoffensive Hessen alleinig im Rahmen von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (sog. DAWI-Prüfung, hier: Durchführung von Prüfungs- und Entwicklungsaufgaben zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum) agiert.

11 Quellenverzeichnis

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2014): Hinweise zur Erstellung von Mietpreisspiegeln.

Hessen Agentur (HA) (2018): Gemeindedatenblatt: Eltville, St. (439003).

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

Immobilienscout (2019): Marktnavigator.

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

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

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

Regierungspräsidium Darmstadt (2019): Gutachten REK. Regionales Entwicklungskonzept Südhessen. Albert Speer + Partner und Regionalverband FrankfurtRheinMain. Darmstadt.

Stadt Eltville am Rhein (2011): Bebauungsplan „Nord-Ost-Tangente“ Eltville. Entworfen und Bearbeitet vom Stadtbauamt/ Steins. Eltville am Rhein.

Stadt Eltville am Rhein (2010): Bebauungsplan „Steinchen“ Eltville. Entworfen und Bearbeitet vom Stadtbauamt/ Steins. Eltville am Rhein.

Stadt Eltville am Rhein (1984): Flächennutzungsplan. Eltville am Rhein.

Stadt Eltville am Rhein (1971): Bebauungsplan „Mönchhanach I. Entworfen und Bearbeitet von städtebauliche Arbeitsgemeinschaft Gassner/Thünker. Bonn.

Stadt Eltville am Rhein (1967): Bebauungsplan „Schwalbacher Straße I“. Eltville am Rhein.

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.

QUELLEN

ALKIS-Daten:

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



12 Anlagen

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

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



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

Haushalte mit geringem Einkommen								
Haushaltsgröße	Anrechenbares (Jahres-)Einkommen (netto)	Anrechenbares Monatseinkommen (netto)	leistbare Bruttowarmmiete (30% des Monatseinkommens)	leistbare Nettokaltmiete (70% der Bruttowarmmiete)	Regelwohnfläche	leistbarer Quadratmeterpreis Regelwohnfläche	marktübliche Wohnfläche	leistbarer Quadratmeterpreis marktübliche Wfl.
Singlehaushalt (1 Person)	16.351 €	1.363 €	409 €	286 €	45 m ²	6,36 €	60 m ²	4,77 €
Seniorenhaushalt (2 Personen, keine Kinder)	24.807 €	2.067 €	620 €	434 €	60 m ²	7,24 €	75 m ²	5,79 €
Familienhaushalt (4 Personen, davon 2 Kinder)	37.385 €	3.115 €	935 €	654 €	84 m ²	7,79 €	120 m ²	5,45 €

Haushalte mit mittlerem Einkommen								
Haushaltsgröße	Anrechenbares (Jahres-)Einkommen (netto)	Anrechenbares Monatseinkommen (netto)	leistbare Bruttowarmmiete (30% des Monatseinkommens)	leistbare Nettokaltmiete (70% der Bruttowarmmiete)	Regelwohnfläche	leistbarer Quadratmeterpreis Regelwohnfläche	marktübliche Wohnfläche	leistbarer Quadratmeterpreis marktübliche Wfl.
Singlehaushalt (1 Person)	19.621 €	1.635 €	491 €	343 €	45 m ²	7,63 €	60 m ²	5,72 €
Seniorenhaushalt (2 Personen, keine Kinder)	29.768 €	2.481 €	744 €	521 €	60 m ²	8,68 €	75 m ²	6,95 €
Familienhaushalt (4 Personen, davon 2 Kinder)	44.602 €	3.717 €	1.115 €	781 €	84 m ²	9,29 €	120 m ²	6,50 €



BAULANDOFFENSIVE HESSEN

EINE TOCHTER DER UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT



www.bauland-offensive-hessen.de