



BAULANDOFFENSIVE HESSEN

EINE TOCHTER DER UNTERNEHMENSGRUPPE  
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT



# Bauland-Offensive Hessen

Ein integrierter Ansatz für eine nachhaltige Projektentwicklung



**„Die Einwohnerzahl Hessens wird bis zum Jahr 2030 um 4,4 Prozent oder 270.000 auf 6,364 Millionen wachsen. Die Zunahme entspricht nahezu einer Stadt von der Größe Wiesbadens.“**  
(Demographie-Portal des Bundes und der Länder 2016)

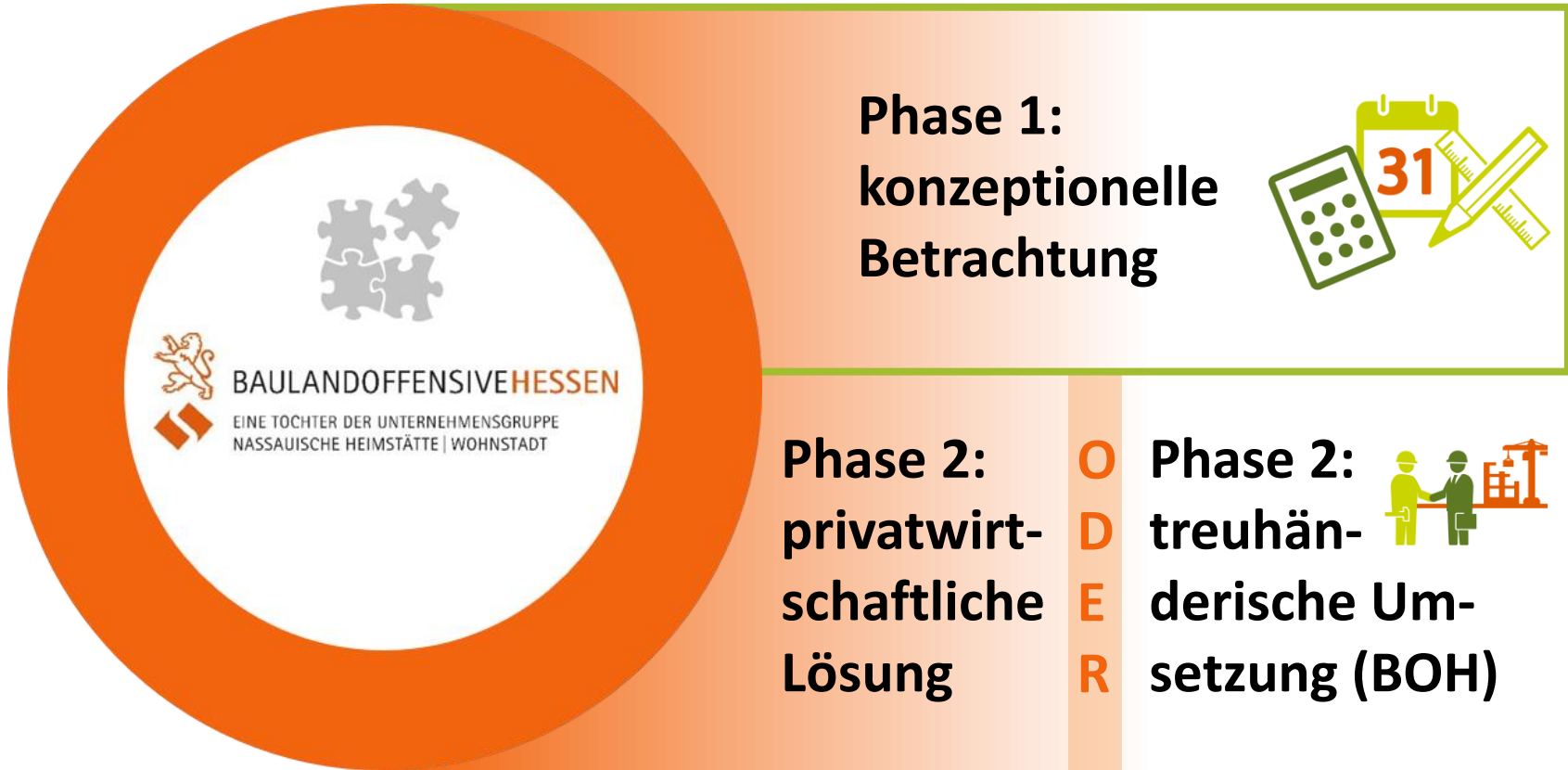
„Nach jüngsten Prognosen entsteht bis 2040 ein zusätzlicher Bedarf von mehr als 500.000 Wohnungen. Davon entfallen 86 % allein auf Südhessen.“

(Masterplan Wohnen in Hessen 2017)

- ✓ BOH schafft bezahlbaren Wohnraum
- ✓ Dienstleistung von **allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (DAWI)**
- ✓ BOH mobilisiert Flächenpotenziale: Innen- und Außenentwicklung
- ✓ BOH unterstützt eine attraktive städtebauliche Entwicklung
- ✓ BOH unterstützt eine beschleunigte Flächenentwicklung
- ✓ BOH beseitigt Entwicklungshemmnisse
- ✓ BOH hilft, Gemengelage der Interessenskonflikte aufzulösen
- ✓ BOH hat alle „Parteien“ im Blick

## Stakeholder







## Grundlagen- Analyse

- ✓ Strukturdaten-  
analyse
- ✓ Standortanalyse
- ✓ Marktanalyse
- ✓ Risikoanalyse

## Phase 1 – konzeptionelle Betrachtung (Machbarkeitsstudien)

## >> Phase 1: Machbarkeitsstudien



### **Grundlagen- Analyse**

- ✓ Strukturdaten-  
analyse
- ✓ Standortanalyse
- ✓ Marktanalyse
- ✓ Risikoanalyse



### **Bebauungs- konzept**

- ✓ Flächenbilanz
- ✓ Nutzungs-  
konzept
- ✓ Erschließungs-  
konzept

## **Phase 1 – konzeptionelle Betrachtung (Machbarkeitsstudien)**

# >> Phase 1: Machbarkeitsstudien



## Grundlagen- Analyse

- ✓ Strukturdaten-  
analyse
- ✓ Standortanalyse
- ✓ Marktanalyse
- ✓ Risikoanalyse



## Bebauungs- konzept

- ✓ Flächenbilanz
- ✓ Nutzungs-  
konzept
- ✓ Erschließungs-  
konzept



## Wirtschaftlich- keitsbetrachtung

- ✓ Städtebauliche  
Kalkulation
- ✓ Developer-  
Rechnung
- ✓ Immobilien-  
Investitions-  
rechnung

## Phase 1 – konzeptionelle Betrachtung (Machbarkeitsstudien)





## Grundlagen-Analyse

- ✓ Strukturdaten-analyse
- ✓ Standortanalyse
- ✓ Marktanalyse
- ✓ Risikoanalyse



## Bebauungs-konzept

- ✓ Flächenbilanz
- ✓ Nutzungs-konzept
- ✓ Erschließungs-konzept



## Wirtschaftlich-keitsbetrachtung

- ✓ Städtebauliche Kalkulation
- ✓ Developer-Rechnung
- ✓ Immobilien-Investitions-rechnung



## Handlungs-empfehlungen

- ✓ Strategien
- ✓ Vorgehensweise
- ✓ Werkzeuge/ Instrumente
- ✓ Ansprache Eigentümer und Markt

## Phase 1 – konzeptionelle Betrachtung (Machbarkeitsstudien)



## Untersuchungsgebiet





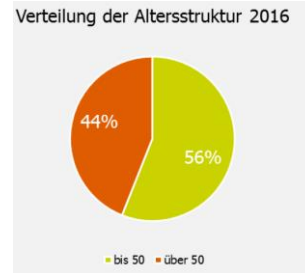
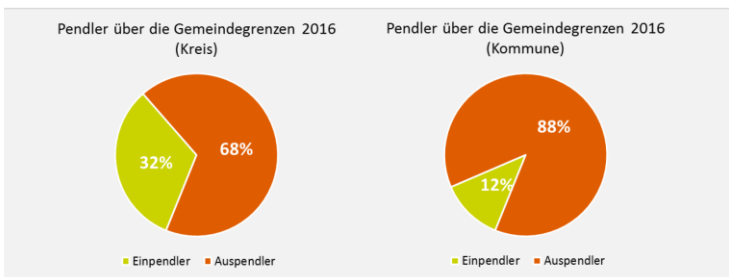
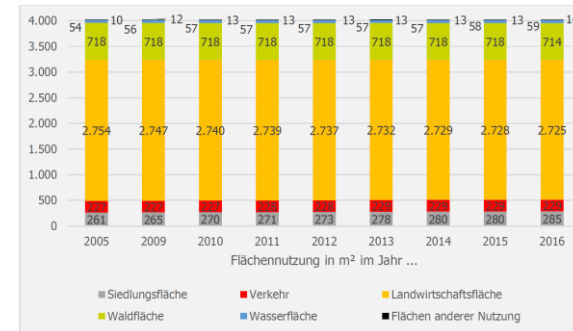
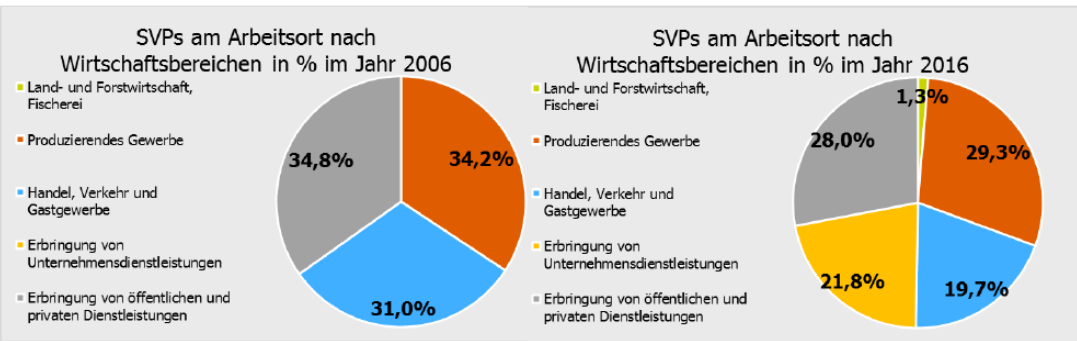
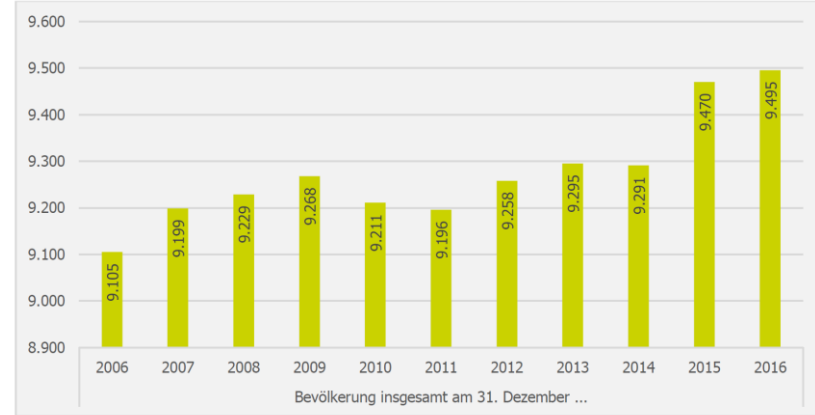
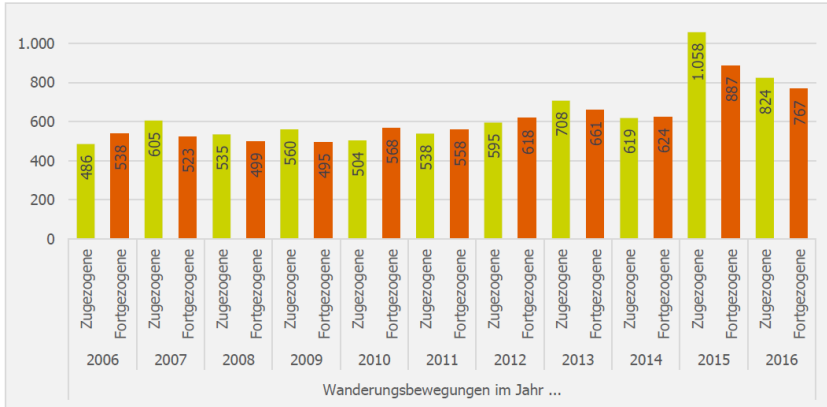
## Grundlagen- Analyse

- ✓ Strukturdaten-  
analyse
- ✓ Standortanalyse
- ✓ Marktanalyse
- ✓ Risikoanalyse

## Phase 1 – konzeptionelle Betrachtung (Machbarkeitsstudien)



## Strukturdatenanalyse





## Strukturdatenanalyse: Bevölkerungsprognose

	Niddatal			LK Wetterau
2015 - 2020	+ 3,6 %		Einwoh- ner 2020 = 9.810	+ 3,0%
2020 - 2030	+ 1,3 %		Einwoh- ner 2030 = 9.940	+ 0,7 %
2015 - 2030	+ 5,0 %		Einwoh- ner 2030 = 9.940	+ 3,7 %

Bevölkerungsprognose Hessen Agentur



## Strukturdatenanalyse: Haushaltsprognose

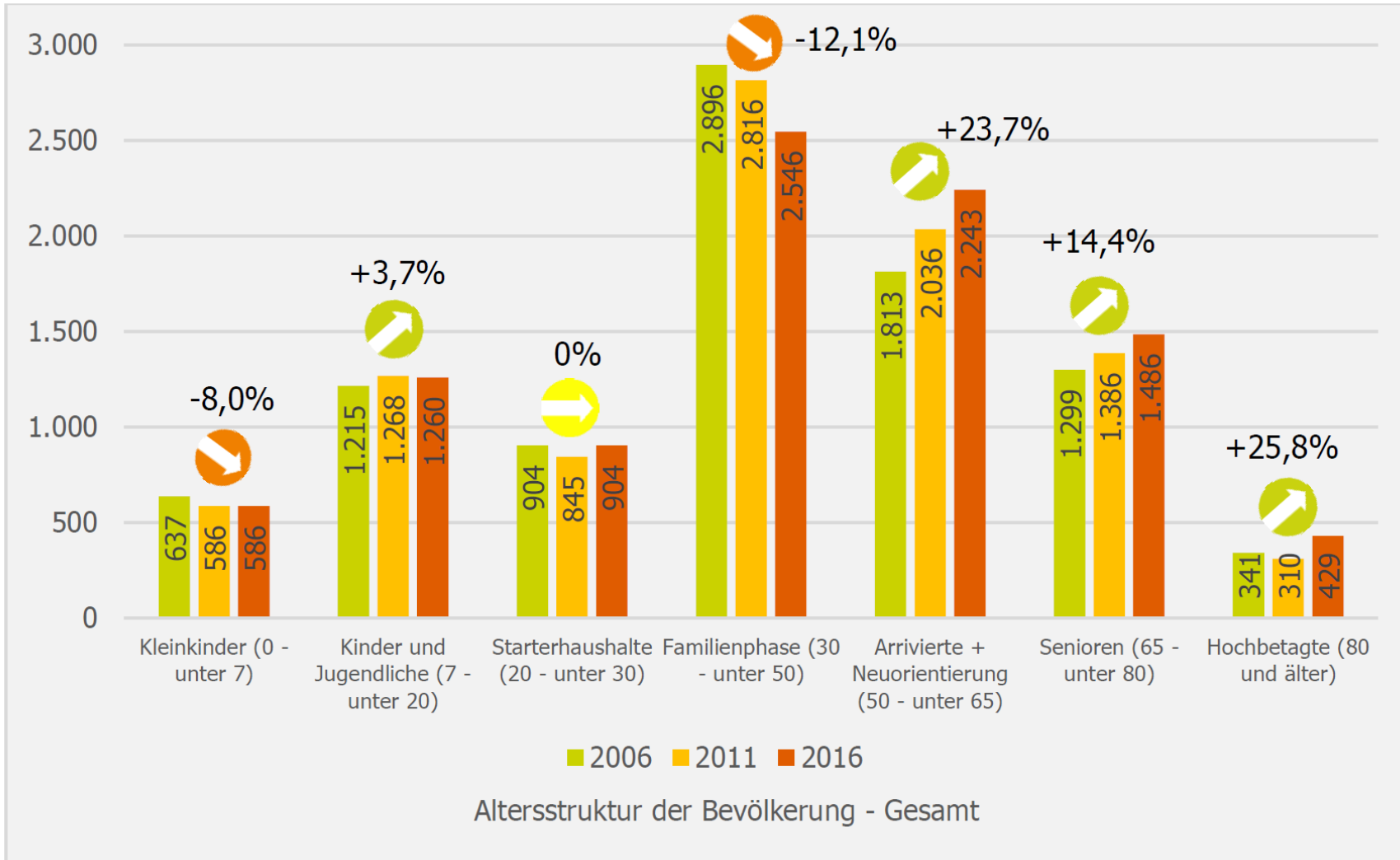
		Annahme I	Annahme II
	Einwohnerzahl	Haushalte (2,2)	Haushalte (2,1)
2015	<b>9.470</b>	<b>4.304</b>	<b>4.510</b>
2020	<b>9.810</b>	<b>4.459</b>	<b>4.671</b>
2030	<b>9.940</b>	<b>4.518</b>	<b>4.733</b>

In Annahme I wird für Niddatal von einer konstanten Haushaltsgröße von 2,2 Personen pro Haushalt von 2015 bis 2030 ausgegangen. Nach dem Szenario würde die Anzahl der Haushalte von 2015 bis 2030 um **214** auf 4.518 Haushalte zunehmen.

In Annahme II wird davon ausgegangen, dass sich die durchschnittliche Haushaltsgröße bis 2030 gemäß des Bundestrends um 0,1 Einwohner pro Haushalt, somit auf 2,1 Einwohner pro Haushalt, verkleinern wird. Dies bedeutet für das Szenario, dass im Jahr 2030 insgesamt 4.733 Haushalte existieren, was einem Plus von **429** Haushalten entspricht.



## Strukturdatenanalyse: Bevölkerungsstruktur





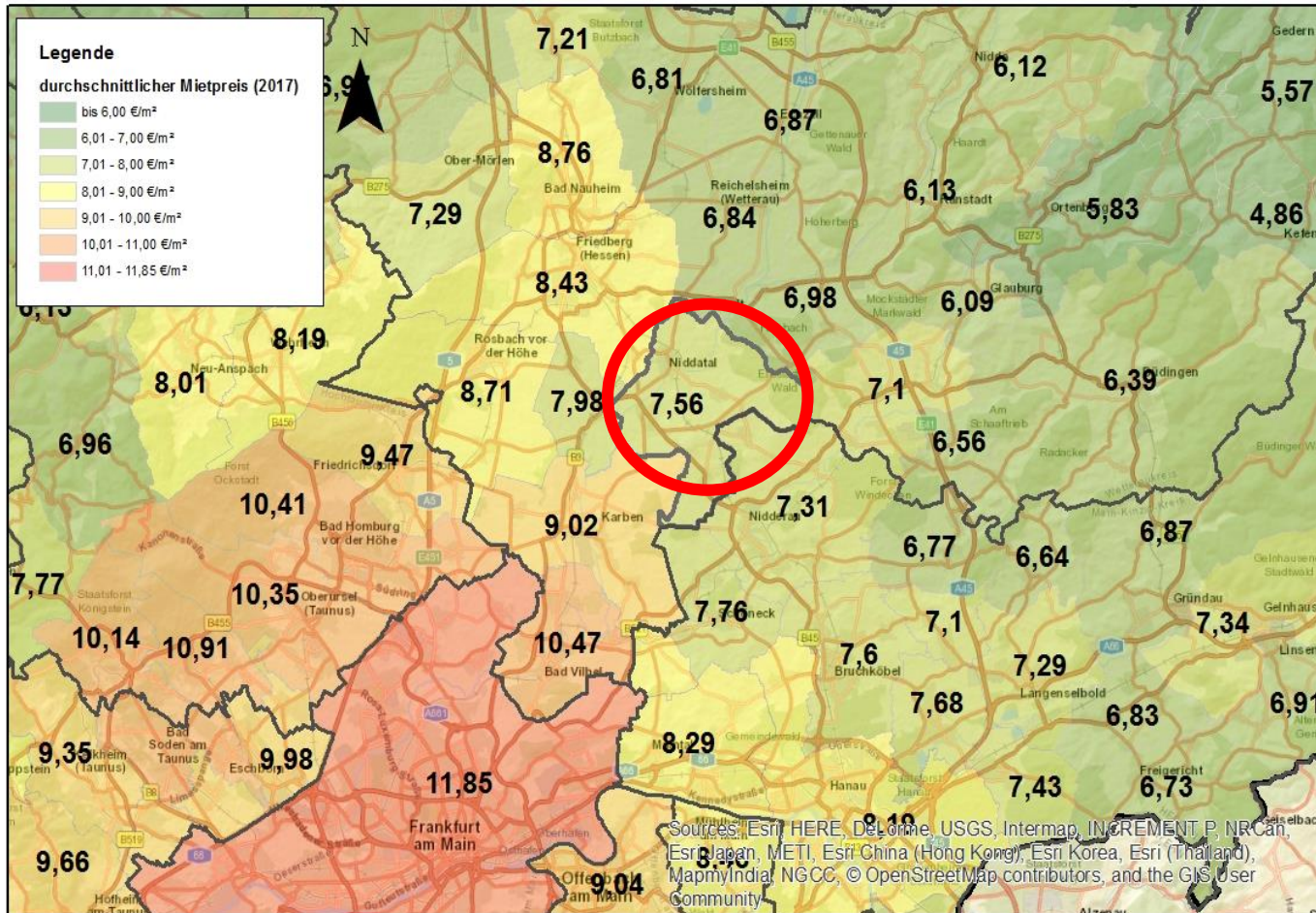
### Strukturdatenanalyse: Zusammenfassung

- ✓ Niddatal ist ein attraktiver Wohnort mit einem positiven Wanderungssaldo. Durch Zuwanderung hat die Gemeinde seit 2006 deutlich an Bevölkerung zugelegt.
- ✓ Die Prognosen gehen bis zum Jahre 2030 von einem weiteren Bevölkerungswachstum aus (+5,0). Gleichzeitig ist eine Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße zu erwarten. Aufgrund der Verkleinerung der Haushalte bei stetigem Wachstum wird der künftige Bedarf an Wohnraum in Niddatal steigen.
- ✓ Der Schwerpunkt des Wachstums wird dabei in den kommenden Jahren bis zum Jahr 2020 liegen.
- ✓ Diese zusätzlichen Haushalte brauchen Wohnraum. In Niddatal werden zwar kontinuierlich Wohnungen geschaffen. Aber für das anstehende Wachstum der nächsten Jahre ist es notwendig, Möglichkeiten zum Wohnungsbau in größerem Maßstab zu schaffen.
- ✓ Im Rahmen dieses Wohnungsbaus sollte auch auf die Herausforderungen reagiert werden, die sich aus den Verschiebungen der Altersstruktur durch den demographischen Wandel ergeben.

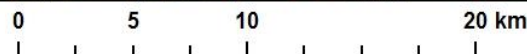




## Marktanalyse: Mieten



Datengrundlage: Immobilienscout24 GmbH (Marktnavigator)

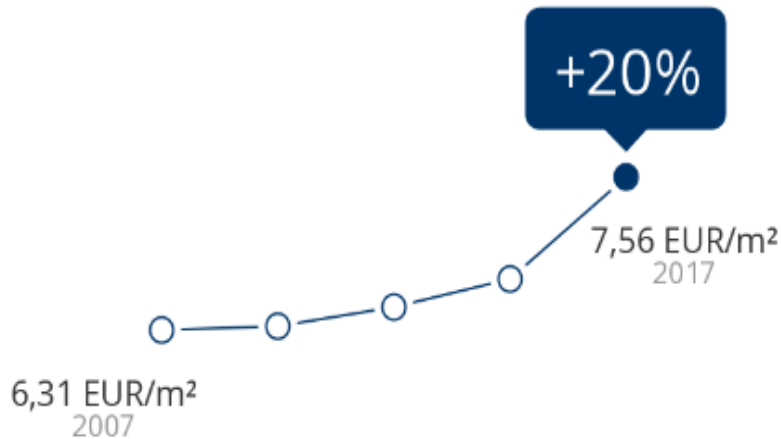




## Marktanalyse: Mieten

### Preisentwicklung 2007 - 2017

für Wohnungen zur Miete  
in Niddatal



Quelle: ImmobilienScout24; 4. Quartal 2017

### Preise 4. Quartal 2017

Preis/m² für Wohnungen zur Miete  
in Niddatal



Quelle: ImmobilienScout24; 4. Quartal 2017



## Marktanalyse: Mieten

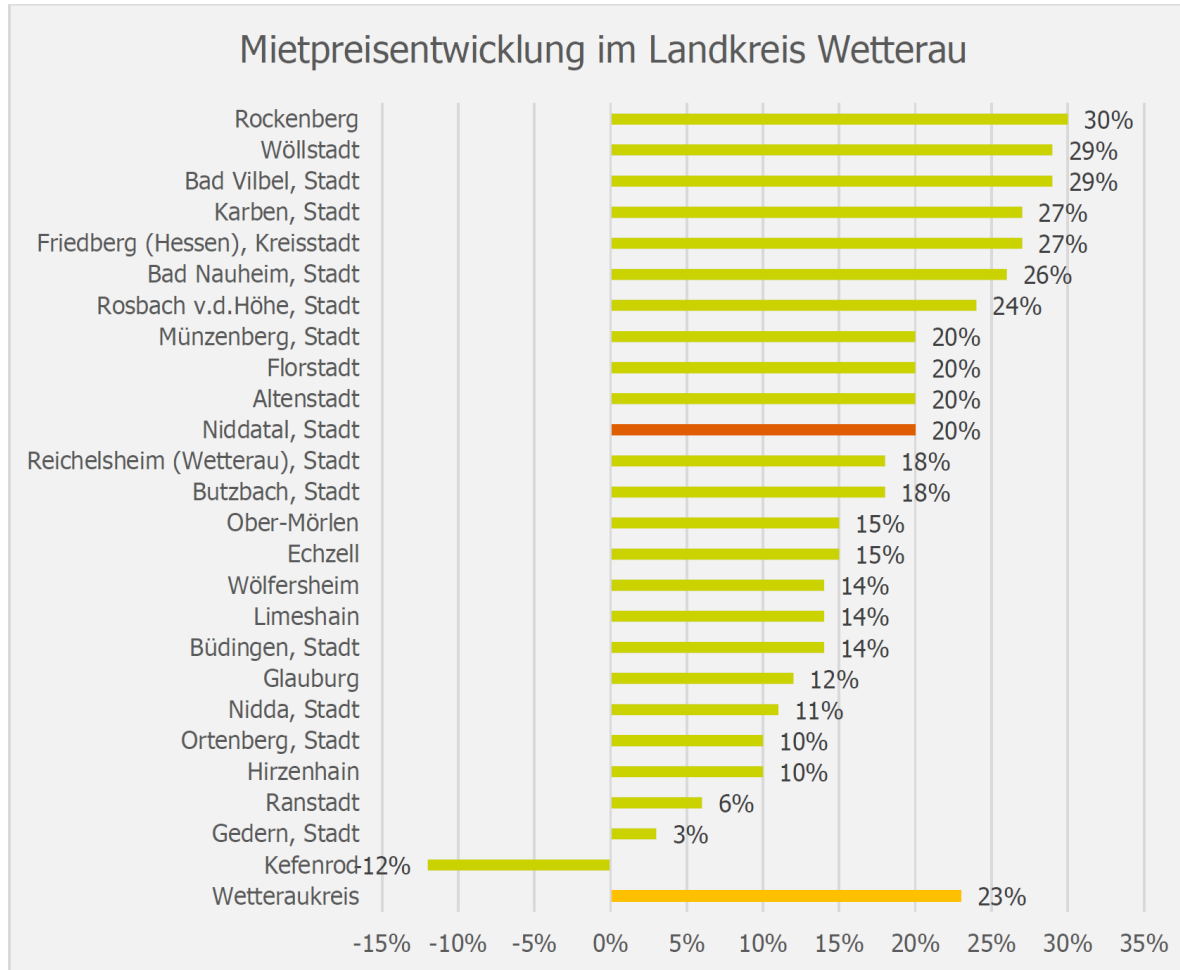


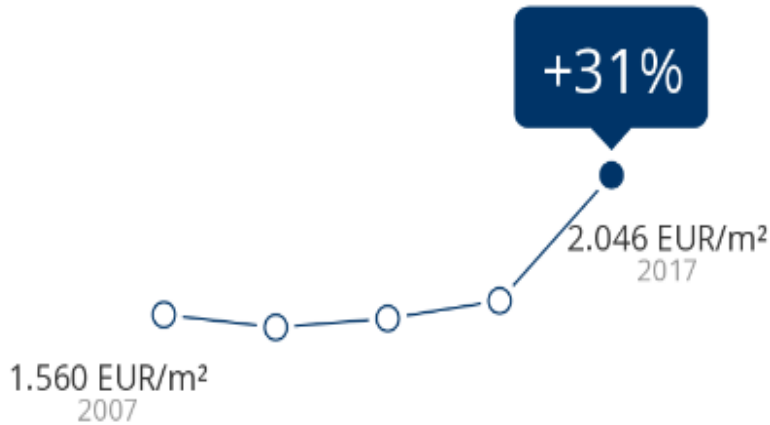
Abbildung 19: Mietpreisanstieg 2007 – 2017 in den Kommunen des Wetteraukreises (Eigene Darstellung, Immobilienscout24 GmbH)



## Marktanalyse: Kaupreise Häuser

### Preisentwicklung 2007 - 2017

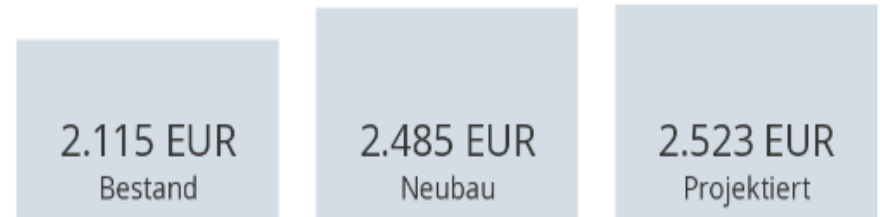
für Häuser zum Kauf  
in Niddatal



Quelle: ImmobilienScout24; 4. Quartal 2017

### Preise 4. Quartal 2017

Preis/m² für Häuser zum Kauf  
in Niddatal



Quelle: ImmobilienScout24; 4. Quartal 2017



### Marktanalyse: Zusammenfassung

- ✓ Wie in der gesamten Region, so sind auch in Niddatal sowohl hinsichtlich der Kauf- als auch der Mietpreise in den letzten Jahren deutliche Preisanstiege zu verzeichnen, deren Ende nicht abzusehen ist.
- ✓ Der durchschnittliche Mietpreis bei Neuvermietungen von Wohnungen im Bestand lag 2017 bei 7,56 €/m<sup>2</sup> und damit über dem Niveau im Landkreis Wetterau. Nur ein einziges Vermietungsangebot am Stichtag (06.03.2018) lag unter 7,00 €/m<sup>2</sup>.
- ✓ Der freie Wohnungs- und Immobilienmarkt ist auf Haushalte mit mindestens mittlerem Einkommen ausgerichtet.
- ✓ Sowohl die Wohnungsmarktanalyse als auch die Bevölkerungsprognose für die Stadt Niddatal verdeutlichen die Perspektive eines zusehends angespannten Wohnungsmarktes. Das Wohnungsangebot wächst nicht in dem Umfang, in dem es angesichts des prognostizierten Bevölkerungszuwachses notwendig wäre. Die zu erwartende Wohnraumverknappung wird zu weiteren Preisanstiegen führen, die insbesondere zu Lasten der Haushalte mit niedrigem Einkommen gehen. Für diese wird es immer schwieriger werden, auf dem Markt bezahlbaren Wohnraum zu finden.



### Konsequenzen für die Baugebietsentwicklung

- ✓ Ziel der Entwicklung sollte sein, dass 25 % - 30 % der entstehenden Wohneinheiten im Baugebiet „Auf dem Gollacker“ für bezahlbaren Wohnraum vorbehalten sind.
- ✓ Als „bezahlbar“ wird dabei ein Mietpreis von 6,50 € angesetzt.
- ✓ Um eine soziale Mischung zu gewährleisten und die Entwicklung am Markt abbilden zu können, sollte bei der Gebietsentwicklung ein Mix aus Angeboten in unterschiedlichen Mietpreis- bzw. Kaufpreissegmenten entstehen.
- ✓ Vor dem Hintergrund sich ändernder Nachfragstrukturen im Zuge des demographischen Wandels sollten insbesondere auch Etagenwohnungen in Mehrfamilienhäusern zur Vermietung zum Marktpreis entstehen.
- ✓ Zudem sollte für Haushalte in der Familienphase die Möglichkeit geschaffen werden, im Gebiet Eigenheime zu bauen oder zu erwerben. Entsprechende Angebote könnten diese rückläufige Altersklasse in Niddatal stärken und Wachstumspotenziale z.B. aus den umliegenden Oberzentren ausschöpfen.



## Standortanalyse: Eigentümer





Standortanalyse: Vorentwurf Bebauungsplan 2011

Main content area containing a detailed site plan for 'Stadt Niddatal, Stadtteil Assenheim' and 'Bebauungsplan "Auf dem Gollacker"'. The plan shows various colored zones (green, yellow, red) and building footprints. It includes a legend on the left, a table of regulations (Rechtsvorschriften) on the right, and a smaller map of the region at the bottom right. The plan is titled 'Stadt Niddatal, Stadtteil Assenheim' and 'Bebauungsplan "Auf dem Gollacker"'. It includes a legend on the left, a table of regulations (Rechtsvorschriften) on the right, and a smaller map of the region at the bottom right. The plan is titled 'Stadt Niddatal, Stadtteil Assenheim' and 'Bebauungsplan "Auf dem Gollacker"'. It includes a legend on the left, a table of regulations (Rechtsvorschriften) on the right, and a smaller map of the region at the bottom right.





## Standortanalyse: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und Umweltbericht





### Standortanalyse: Umweltbericht

Bei Durchführung der Planung wird eine Wohnbebauung ausgewiesen. Die resultierenden Auswirkungen auf die Umweltbelange sind im Gesamten von geringem Ausmaß. Vor allem für das Schutzgut Boden resultieren jedoch negative Auswirkungen durch die Versiegelungen. Die Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter halten sich in recht engen Grenzen. Im Gesamten finden die verschiedenen Belange jedoch Beachtung und werden über die Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Bei Nicht-durchführung der Planung bleiben die am Ortsrand von Assenheim gelegenen Flächen weitgehend unbebaut und werden weiterhin intensiv ackerbaulich genutzt werden. Die Flächen besitzen durch die Weiterführung der Nutzung bei Nicht-Durchführung der Planung kein erhöhtes naturschutzfachliches Entwicklungspotenzial. Die geplante Ausweisung neuer Wohnflächen erscheint somit im Bereich des Plangebietes aus städtebaulichen Gründen sinnvoll gelegen und weist zudem wie beschrieben hinsichtlich naturschutzfachlicher Aspekte kein erhöhtes Konfliktpotenzial auf.

Planungsbüro Holger Fischer: Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag zum Bebauungsplan „Auf dem Gollacker“. Vorentwurf (Planstand: 04.07.2011).



### Standortanalyse: Entwässerung

Machbarkeitsstudie für den Anschluss des Baugebiets an die bestehende Ortskanalisation der Ingenieurgesellschaft Müller aus dem Jahre 2008:

- ✓ Berechnungen und Prüfungen auf der Grundlage eines Zuwachses durch das Baugebiet von maximal 600 Einwohnergleichwerten
- ✓ Darstellung von vier verschiedenen Varianten im Hinblick auf technische Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit

Überprüfung und Abstimmungen (insbesondere mit der Unteren Wasserbehörde, dem Amt für Straßen- und Verkehrswesen Gelnhausen und der Stadt Friedberg) im Rahmen des Vorentwurfs 2011. Variante 4 ist sinnvoll und machbar:

- ✓ Innere Erschließung des Baugebietes im Trennsystem
- ✓ Kanalanschluss Schmutzwasser an das vorhandene Entwässerungssystem über Pumpwerk und Druckleitung mit Regenrückhaltebecken.

Zudem: Darstellung von Möglichkeiten zur Reduzierung der Belastungen des Kanals Bruchenbrücker Straße durch Maßnahmen außerhalb des Plangebiets.



### Standortanalyse: Entwässerung

Sie baten um eine Stellungnahme bezüglich der Aufnahmekapazität der Kanalisation vom Anschluss des Baugebietes Gollacker bis zur nächsten Entlastungsanlage.

Diesbezüglich haben wir uns die vorliegende instationäre hydraulische Berechnung nach Hystem-Extran angeschaut. Diese Berechnung wurde vom Büro Pöyry für die Stadt Niddatal erstellt.

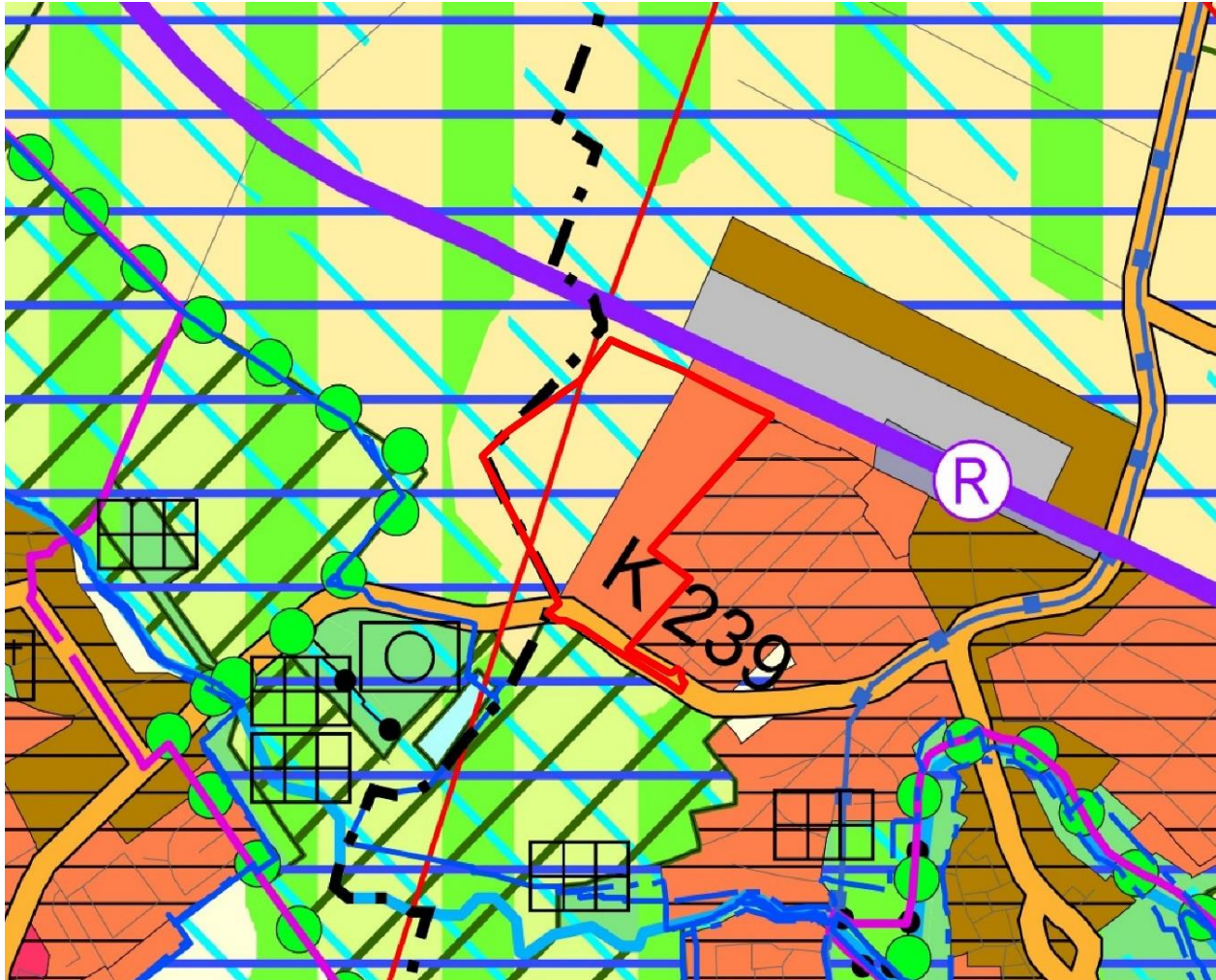
.....

Es bleibt als Fazit, dass der Anschluss des Baugebietes Gollacker problemlos möglich ist und den anerkannten Regeln der Technik entspricht.

Schreiben Ingenieurgesellschaft Müller mbH (IGM) Schöneck an die Stadt Niddatal 19.04.2011

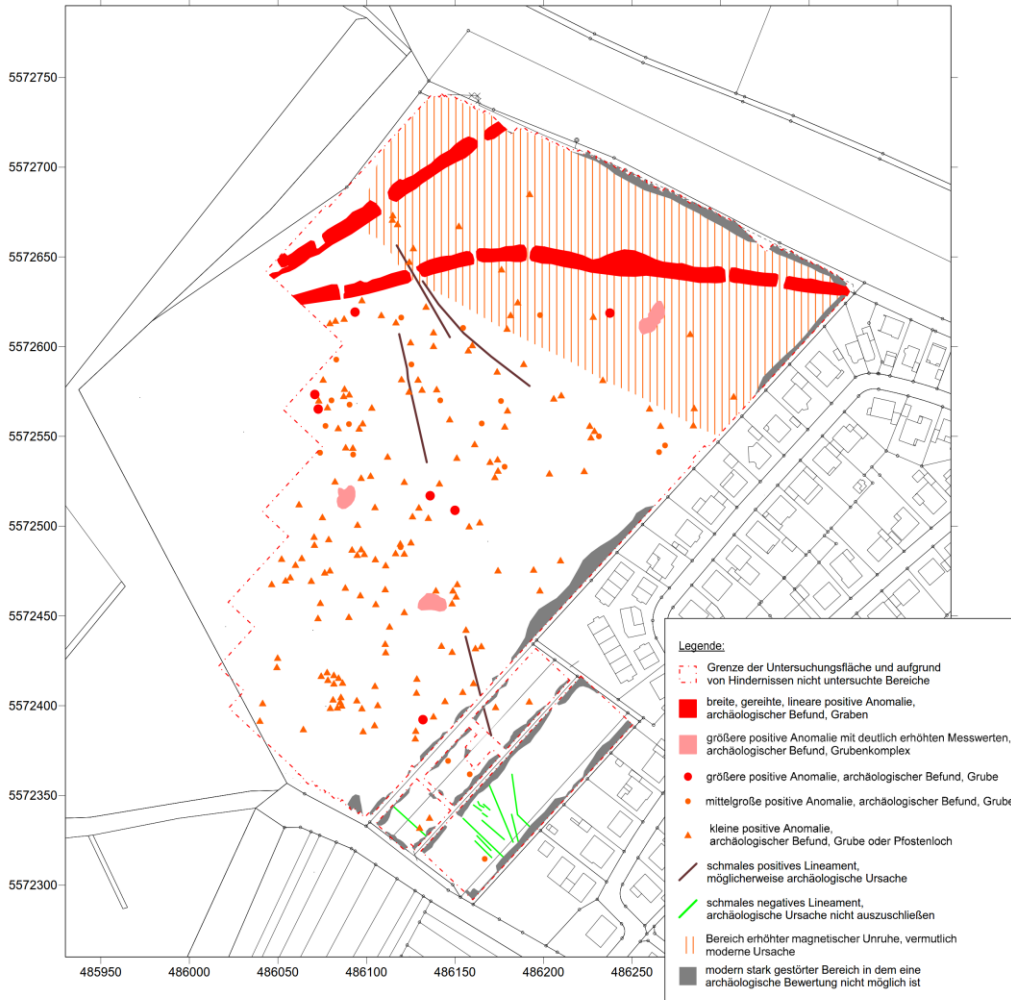


## Standortanalyse: Zuwachsfläche gemäß RegFNP





## Standortanalyse : Archäologie



<b>Projekt:</b> B-Plan A13 "Auf dem Gollacker", archäologisch-geophysikalische Prospektion, Oktober 2011		<b>Auftraggeber:</b> Dr. Claus Fischer, Halieus Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Immobilien Verwaltungs KG Friedberger Str. 89 61118 Bad Vilbel	
<b>Lage:</b> "Auf dem Gollacker", Niddatal-Assenheim, Wetteraukreis			
<b>Plan:</b> Interpretierende Umzeichnung der archäologisch relevanten Ergebnisse der Magnetometerprospektion			
<b>Bemerkungen:</b>			
<b>Plangrundlage:</b> Katastrerauszug (zur Verfügung gestellt durch B. Roeßing, Planungsbüro Holger Fischer, 35440 Linden)			
<b>Messgerät und -raster:</b>			
<b>Koordinatensystem:</b> UTM (32U)	<b>Maßstab:</b> 1:2.000	<b>Erstellt am:</b> 11.11.2011	
		Posselt & Zickgraf Prospektionen GbR	
		Büro Marburg Friedrichsplatz 9 35037 Marburg +49 (0)6421 924614 www.pzp.de	
▲			<b>Abb. 8</b>

# >> Machbarkeitsstudie Niddatal



## Standortanalyse : 110 kV-Freileitung





## Standortanalyse : Immissionsschutz







### Standortanalyse : Stärken und Schwächen

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Gute Größe, Lage und Anbindung für eine Baugebietsentwicklung</li><li>➤ Bereits bestehende Wohnnutzung in der Nachbarschaft, dadurch keine Nutzungskonflikte</li><li>➤ Überwiegend Ackerfläche mit relativ niedrigem ökologischem Wert, Ausgleich kann zu einem großen Teil auf der Fläche selbst erfolgen</li><li>➤ Wenig Versiegelung, dadurch niedriger Aufwand für Freiräumung der Fläche</li><li>➤ Wenige Eigentümer, dies erleichtert Verhandlungen zum Grunderwerb (für Stadt oder privaten Entwickler)</li><li>➤ Erschließung kann ohne zusätzliche Verkehre im benachbarten Wohngebiet erfolgen</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Mindestens passive Schallschutzmaßnahmen zur Bahnlinie hin notwendig</li><li>➤ Umbau der Kreisstraße notwendig</li><li>➤ 110 kV-Freileitung</li><li>➤ Topographie erfordert erhöhte Aufwendungen für Entwässerung</li></ul>



## Standortanalyse : Chancen und Risiken

Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Schaffung von Wohnraum für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen im Rahmen einer ausgewogenen sozialen Mischung im Gebiet</li><li>➤ Schaffung eines vielfältigen Wohnungsangebots für unterschiedliche Nachfragepräferenzen</li><li>➤ Stärkung Niddatals als Wohnstandort</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Abstimmung mit Denkmalpflege zu archäologischen Befunden notwendig</li><li>➤ Schallschutzsituation ist nicht abschließend geklärt</li><li>➤ Abstimmungen mit dem Regionalverband zur Siedlungsfläche gemäß RegFNP notwendig</li></ul>



## Grundlagen- Analyse

- ✓ Strukturdaten-  
analyse
- ✓ Standortanalyse
- ✓ Marktanalyse
- ✓ Risikoanalyse



## Bebauungs- konzept

- ✓ Flächenbilanz
- ✓ Nutzungs-  
konzept
- ✓ Erschließungs-  
konzept

## Phase 1 – konzeptionelle Betrachtung (Machbarkeitsstudien)



## PLANZEICHENERKÄRUNG

-  Plangebiet
-  Straßenverkehrsfläche
-  Fuß- und Radweg
-  Wirtschaftsweg
-  Stellplätze öffentlich
-  Grundstücksgrenzen
-  Allgemeines Wohngebiet  
Geschosswohnungsbau 2-Spänner  
III Vollgeschosse + Staffelgeschoss, Parken oberirdisch
-  Allgemeines Wohngebiet  
Geschosswohnungsbau 3-Spänner  
III Vollgeschosse + Staffelgeschoss, Parken oberirdisch
-  Allgemeines Wohngebiet  
Einfamilienwohnungsbau - Reihenhäuser  
II Vollgeschosse + Staffel- / Dachgeschoss
-  Allgemeines Wohngebiet  
Einfamilienwohnungsbau - Doppelhäuser  
II Vollgeschosse + Staffel- / Dachgeschoss
-  Allgemeines Wohngebiet  
Einfamilienwohnungsbau - Freistehende Einfamilienhäuser  
II Vollgeschosse + Staffel- / Dachgeschoss
-  Geschosshahl  
S = Staffelgeschoss als Nichtvollgeschoss im Sinne der HBO
-  Geschosshahl  
SD = Staffel- / Dachgeschoss  
als Nichtvollgeschoss im Sinne der HBO
-  Stellplätze privat
-  Grün- und Gartenflächen
-  Spielplatz
-  Verkehrsbegleitgrün
-  Siedlungsrandeigrünung
-  Regenrückhaltung / Versickerung
-  Ausgleichsfläche
-  Grünstrukturen, Bäume
-  Grünstruktur Gehölze

## Bebauungskonzept - Bebauung



- > Mischung aus  
Geschosswohnungsbauten (III+S)  
Miet- und Eigentumswohnungen  
und Einfamilienhäuser (II+S)  
FEH, DH und RH

## Bebauungskonzept - Grün



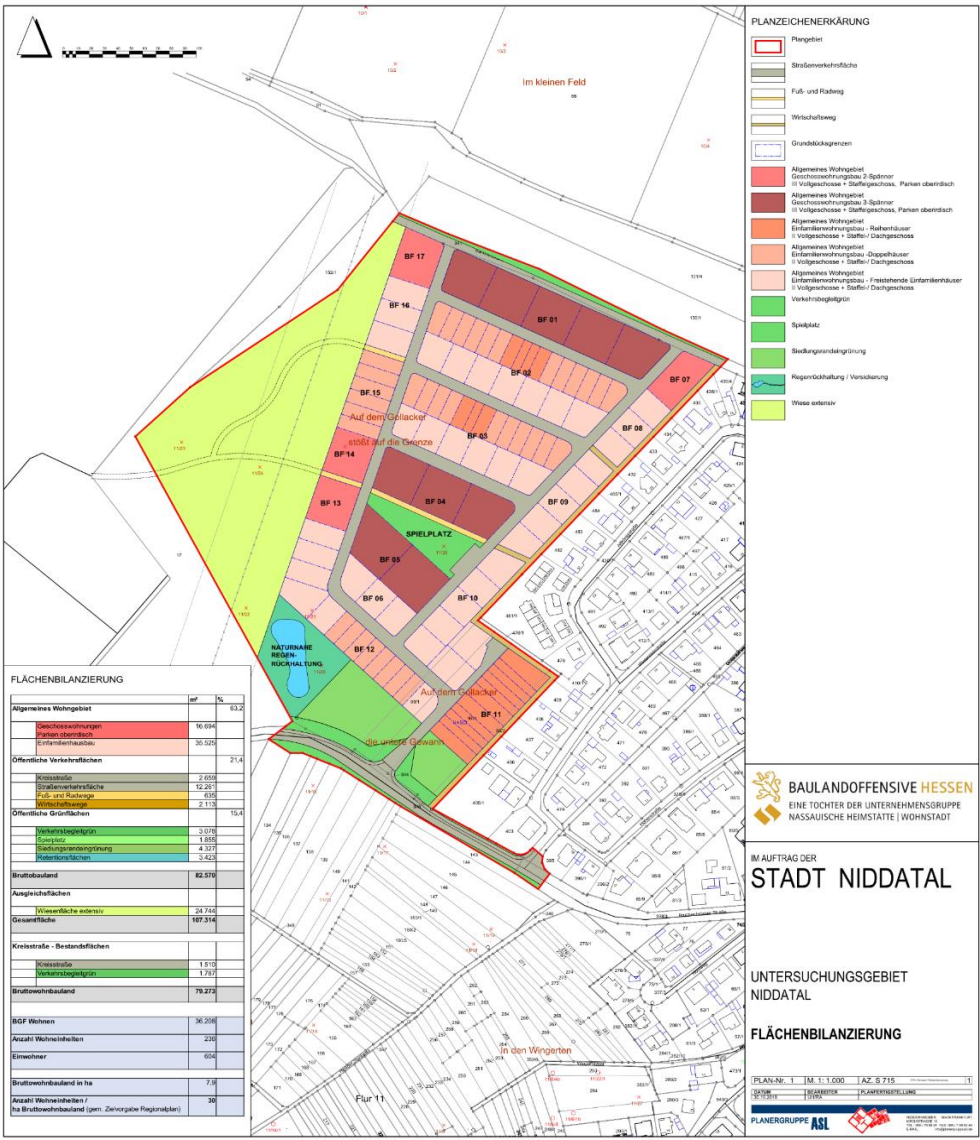
- > Spielplatz mit kleiner Parkanlage
- > Siedlungsrandeingrünung
- > Regenrückhaltemulde
- > Ausgleichsflächenbegrünung



## Städtebauliche Kennzahlen

Wohneinheiten Geschosswohnungsbau:	142 WE
Wohneinheiten Freistehende Einfamilienhäuser:	40 WE
Wohneinheiten Doppelhaushälften:	36 WE
Wohneinheiten Reihenhäuser:	18 WE
<b>Summe</b>	<b>236 WE</b>
<b>Dichte / ha Bruttowohnbauland</b>	<b>30 WE</b>
Vorgabe Regionalplanung Siedlungstyp Ländlicher Raum	25-40 WE
<b>Einwohner</b>	<b>604 Einw.</b>

# >> Machbarkeitsstudie Niddatal







## Städtebauliche Kennzahlen

Gebietsgröße engerer Geltungsbereich: 8,26 ha = **82.600 m<sup>2</sup>**

Bauflächen Geschosswohnungsbau: 16.700 m<sup>2</sup>

Bauflächen Einfamilienhäuser: 35.500 m<sup>2</sup>

Verkehrsflächen: 17.700 m<sup>2</sup>

Grünflächen: 12.700 m<sup>2</sup>

Gebietsgröße externer Geltungsbereich: 2,47 ha = **24.700 m<sup>2</sup>**



## Städtebauliche Kennzahlen

Gebietsgröße engerer Geltungsbereich: 8,26 ha = **82.600 m<sup>2</sup>**

Bauflächen Geschosswohnungsbau: 16.700 m<sup>2</sup>

Bauflächen Einfamilienhäuser: 35.500 m<sup>2</sup>

Verkehrsflächen: 17.700 m<sup>2</sup>

Grünflächen: 12.700 m<sup>2</sup>

Gebietsgröße externer Geltungsbereich: 2,47 ha = **24.700 m<sup>2</sup>**



## Grundlagen- Analyse

- ✓ Strukturdaten-  
analyse
- ✓ Standortanalyse
- ✓ Marktanalyse
- ✓ Risikoanalyse



## Bebauungs- konzept

- ✓ Flächenbilanz
- ✓ Nutzungs-  
konzept
- ✓ Erschließungs-  
konzept



## Wirtschaftlich- keitsbetrachtung

- ✓ Städtebauliche  
Kalkulation
- ✓ Developer-  
Rechnung
- ✓ Immobilien-  
Investitions-  
rechnung

### Phase 1 – konzeptionelle Betrachtung (Machbarkeitsstudien)



### Wirtschaftlichkeitsbetrachtung: Fragen

- ✓ 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 unter der Maßgabe der Schaffung bezahlbaren Wohnraums wohnbaulich entwickeln und mit Projektgewinn veräußern wollen?
- ✓ Können Akteure der Wohnungswirtschaft (Bestandshalter) bei der Umsetzung von Wohnbauprojekten zur langfristigen Vermietung eine angemessene Projektrendite erzielen, insbesondere unter der Vorgabe, bezahlbaren Wohnraum neu zu schaffen?



### Wirtschaftlichkeitsbetrachtung: Ergebnisse

- ✓ Die Baulandentwicklung trägt sich wirtschaftlich, sofern der Preis für den Ankauf der bestehenden Grundstücke nicht über dem Verkaufspreis abzüglich aller Entwicklungskosten liegt. Es wird davon ausgegangen, dass der Verkaufspreis dabei im Durchschnitt mindestens dem Bodenrichtwert für das benachbarte Wohngebiet von 270 €/m<sup>2</sup> entspricht.
- ✓ Für einen Projektentwickler, der sämtliche Grundstücke erwirbt, aus einer Hand bebaut und die entstehenden Gebäude anschließend an Private bzw. Dritte weiterverkauft, ist das Projekt wirtschaftlich nicht attraktiv. Allerdings liegt das Modell einer Gebietsentwicklung über einen Projektentwickler auch nicht nahe, eher jenes der Veräußerung der entwickelten Baugrundstücke direkt an private Bauherren bzw. Bestandshaltern aus der Wohnungswirtschaft.



### Wirtschaftlichkeitsbetrachtung: Ergebnisse

- ✓ Für einen wohnungswirtschaftlichen Bestandshalter, der die geschaffenen Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbaus direkt erwirbt, die Wohnungen erstellt und anschließend langfristig vermietet, ergibt sich unter den angenommenen Vorgaben zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums (30 % der Wohneinheiten im Gebiet zu einem Preis von 6,50 €/m<sup>2</sup>) und bei einem Ankauf der Baugrundstücke zum Bodenrichtwert für das benachbarte Wohngebiet von 270 €/m<sup>2</sup> eine Eigenkapitalrendite, die unter den marktüblichen Erwartungen liegt.
- ✓ Bei einer Vermietung ohne entsprechende Vorgaben kann eine attraktive Rendite erreicht werden.



### Wirtschaftlichkeitsbetrachtung: Ergebnisse

- ✓ Empfohlen wird daher eine differenzierte Veräußerung der entstehenden Baugrundstücke.
- ✓ Die Baugrundstücke für die Eigenheimbebauung sollten direkt an private Bauherren verkauft werden, hier kann angesichts der hohen Nachfrage ein deutlich höherer Verkaufspreis als der Richtwert des benachbarten Wohngebiets erzielt werden. Dies macht es möglich, die Grundstücke für den Geschosswohnungsbau an einen Bestandhalter aus der Wohnungswirtschaft zu einem Preis unter dem Richtwert des benachbarten Wohngebiets abzugeben.
- ✓ Gleichzeitig wird empfohlen, den geforderten Anteil für bezahlbaren Wohnraum (zu einem Preis von 6,50 €/m<sup>2</sup>) von 30 % auf 25 % der entstehenden Wohneinheiten im Gebiet zu reduzieren.



### Wirtschaftlichkeitsbetrachtung: Ergebnisse

- ✓ Mit diesen Ansätzen (Kaufpreis unter dem Richtwert des benachbarten Wohngebiets; Anteil für bezahlbaren Wohnraum von 25 %) kann für die Realisierung und langfristige Vermietung des Geschosswohnungsbaus eine Eigenkapitalrendite erzielt werden, die über der marktüblichen Mindest erwartung von Bestandshaltern aus der Wohnungswirtschaft liegt.
- ✓ Die Auswirkungen vom Fördermitteleinsatz im Mietwohnungsbau (Förderdarlehen, Zuschüsse etc.) wurden in den Beispielrechnungen nicht berücksichtigt. Mit dem Einsatz solcher Mittel bzw. bei Optimierung einer langfristigen Finanzierungsstruktur könnte auch bei einem Ansatz von 30 % für bezahlbaren Wohnraums und Kaufpreis in Höhe des Richtwerts des benachbarten Wohngebiets eine akzeptable Eigenkapitalrendite erzielt werden.





## Grundlagen- Analyse

- ✓ Strukturdaten-  
analyse
- ✓ Standortanalyse
- ✓ Marktanalyse
- ✓ Risikoanalyse



## Bebauungs- konzept

- ✓ Flächenbilanz
- ✓ Nutzungs-  
konzept
- ✓ Erschließungs-  
konzept



## Wirtschaftlich- keitsbetrachtung

- ✓ Städtebauliche  
Kalkulation
- ✓ Developer-  
Rechnung
- ✓ Immobilien-  
Investitions-  
rechnung



## Handlungs- empfehlungen

- ✓ Strategien
- ✓ Vorgehensweise
- ✓ Werkzeuge/  
Instrumente
- ✓ Ansprache  
Eigentümer und  
Markt

## Phase 1 – konzeptionelle Betrachtung (Machbarkeitsstudien)



### Handlungsempfehlungen für...

...Eigentümergegespräche

...Fachgutachten

...politische Gremien

...Planungsbedarfe

...Umgang mit Hemmnissen und Problemstellungen

z.B. Umlegungsverfahren, Entwicklungsmaßnahmen nach BauGB,  
Städtebauliche Verträge, ...



# DANKE

für Ihre Aufmerksamkeit!



## KONTAKT

### **Gregor Voss**

Fachbereichsleiter Stadtentwicklung

Tel. +49 (0) 69 6069 – 1478

Mobil +49 (0) 178 – 6001684

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



### **Dr. Jürgen Schmitt**

Projektleiter Stadtentwicklung

Tel. +49 (0) 69 – 6069 1168

Mobil +49 (0) 178 – 600 1265

[juergen.schmitt@nh-projektstadt.de](mailto:juergen.schmitt@nh-projektstadt.de)



[www.bauland-offensive-hessen.de](http://www.bauland-offensive-hessen.de)

