



Viernheim „Nordweststadt II“

Machbarkeitsstudie im Rahmen der Bauland-Offensive Hessen

März 2018



PROJEKTINFORMATION

Auftraggeber

Stadt Viernheim – Der Magistrat
Kettelerstr. 3
68519 Viernheim

Auftragnehmer

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

Dipl.-Ing. Gregor Voss
Leiter Fachbereich Stadtentwicklung Süd

Frankfurt am Main
Tel.: +49(0)69 6069 1478
Fax: +49(0)69 6069 51478
Mobil: 0178 600 1684
Email: gregor.voss@nh-projektstadt.de
<http://www.nh-projektstadt.de>

Projektleitung

Eva Ingenfeld
Dipl.-Geographin

Projektteam

Felix Dambach
M.Sc. Geographie

Gunnar Zehe
Dipl.-Geograph
Dipl.-Immobilienökonom (ADI)

Tjark Albrecht
B.Sc. Geographie

Hendrik Roth
Dipl.-Ing. Architekt (FH)

Fabian Mathiowetz
Diplom-Immobilienwirt (DIA)

INHALTSVERZEICHNIS

Inhalt

1.	Ziel- und Aufgabenstellung	1
2.	Lage im Raum	3
3.	Strukturdatenanalyse	5
3.1	Bevölkerungsanalyse	5
3.2	Arbeitsmarkt und Wirtschaft	12
3.3	Wohnraumanalyse	15
3.4	Fazit	20
4.	Wohnungsmarktanalyse	21
4.1	Vermietungsmarktanalyse	21
4.2	Käufermarktanalyse	27
4.3	Wohn-Zielgruppen und Wohnraumbedarf	32
5.	Bezahlbarer Wohnraum in Viernheim	35
6.	Standortanalyse	38
6.1	Untersuchungsgebiet	38
6.2	Rechtliche und planerische Gegebenheiten	41
6.3	Umfeldanalyse	52
6.4	Bodenrichtwert	53
6.5	Flächenanalyse (Oberflächen)	54
7.	Stärken-Schwächen-Analyse	58
8.	Bebauungskonzeption	59
8.1	Entwurfsbeschreibung	59
9.	Wirtschaftlichkeitsbetrachtung	63
9.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	63
9.2	Flächenbilanzierung	64
9.3	Städtebauliche Kalkulation (deduktive Bodenwertermittlung)	67
9.4	Projektentwickler-Kalkulation (PE-Kalkulation)	69
9.5	Dynamische Investitionsrechnung	72
10.	Zusammenfassung und Schlussfolgerungen	76
11.	Quellen	81

1. Ziel- und Aufgabenstellung

Die Stadt Viernheim ist mit der Bauland-Offensive Hessen GmbH bezüglich der Erstellung einer entsprechenden Machbarkeitsstudie für die Siedlungserweiterungsfläche „Nordweststadt II“ mit einem Flächenumfang von ca. 23 ha in Kontakt getreten. Nach Prüfung liegen die Voraussetzungen für eine Unterstützung durch die Bauland-Offensive Hessen vor. Die Stadt Viernheim hat daher mit Schreiben vom 12.06.2017 das Angebot der Bauland-Offensive angenommen und die Bauland-Offensive Hessen GmbH mit der Erstellung einer Machbarkeitsstudie für die Siedlungserweiterungsfläche „Nordweststadt II“ für Wohnbaunutzung plus ergänzenden infrastrukturellen Nutzungen beauftragt.

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

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

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

Das Untersuchungsgebiet ist im regionalen Raumordnungsplan als Vorranggebiet „Siedlung“ ausgewiesen und wird derzeit als Ackerfläche genutzt bzw. liegt stellenweise brach.

Der Bebauungskonzeption ist ein umfänglicher Analyseteil vorgeschaltet: Strukturdatenanalyse, Wohnungsmarktanalyse und Standortanalyse bereiten die Fundamente und Rahmenbedingungen für eine wohnbauliche Gebietsentwicklung auf.

Bei der Ausarbeitung des Bebauungskonzeptes gilt es neben dem Erfordernis der städtebaulichen Verträglichkeit insbesondere eine Reihe weiterer, standortbedingter Restriktionen zu berücksichtigen und in die Planung zu integrieren. Beispielsweise sei hier auf das Thema Schall und Abstandsflächen zu Hochspannungsleitungen verwiesen.

ZIEL- UND AUFGABENSTELLUNG

Im Zusammenhang mit der Ausarbeitung der Bebauungskonzeption steht die Frage, ob und inwieweit die angestrebte Gebietsentwicklung sich auch wirtschaftlich darstellen lässt. Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung soll Entscheidungsgrundlagen für die Bewertung und die Verwertungsfähigkeit des Areals im derzeit noch unentwickelten Zustand liefern.

Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung hat hierbei aus zwei Perspektiven zu erfolgen: die Perspektive der Gemeinde als Käufer der bisher noch unentwickelten privaten Baugrundstücke und die Sichtweise eines Investors, der unter dem Gesichtspunkt einer Projektrendite die baureif entwickelten Grundstücke kauft, bebaut und weiterveräußert bzw. Geschößwohnungsbauten langfristig im Bestand hält.

2. Lage im Raum

Das Verwaltungsgebiet der Stadt Viernheim (34.100 Einwohner) liegt im Verdichtungsraum des Rhein-Neckar-Gebiets im Süden Hessens und wird von drei Seiten von der hessischen Landesgrenze zu Baden-Württemberg umschlossen. Lediglich im Norden grenzt mit Lampertheim eine hessische Kommune an. Die Stadt gehört zum Landkreis Bergstraße im Regierungsbezirk Darmstadt und fungiert als Mittelzentrum. Die nächsten Oberzentren sind in Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz gelegen (Abbildung 1).

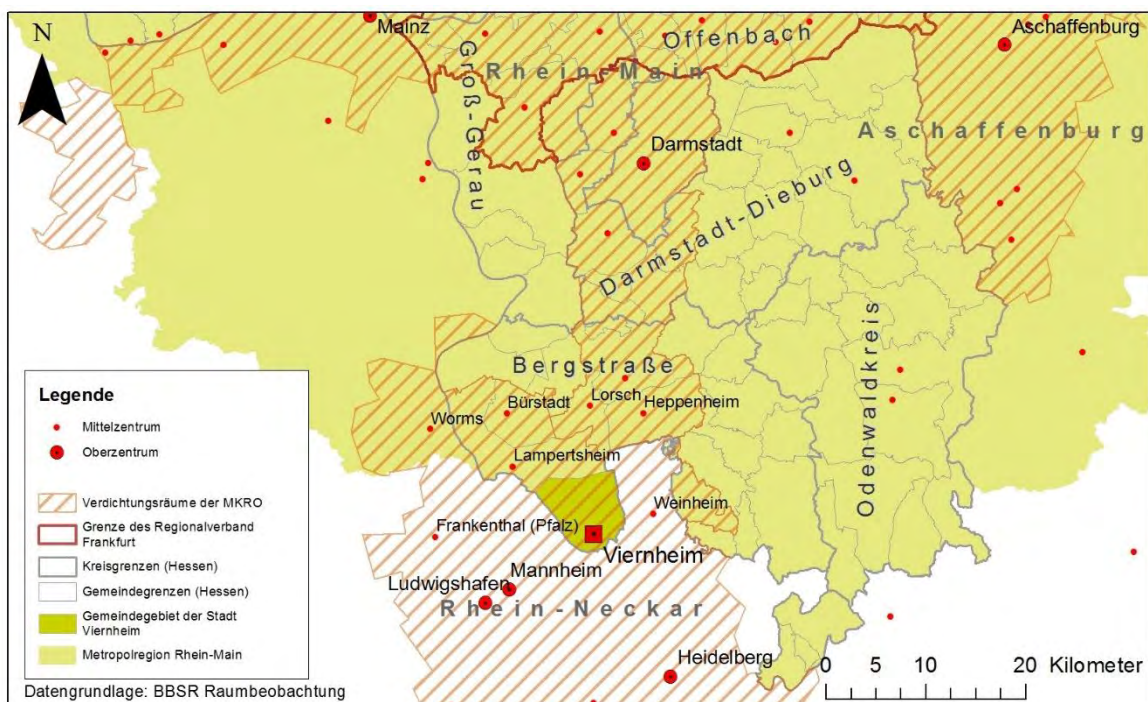


Abbildung 1: Zentren und Raumkategorien

Über die A5 und die A6 sowie die A67 ist Viernheim hervorragend an das Straßenverkehrsnetz angebunden (Abbildung 2). Dies ermöglicht unter anderem eine schnelle Verbindung ins Rhein-Main-Gebiet, dessen Zentrum Frankfurt mit dem Auto in unter einer Stunde erreichbar ist. Der Flughafen Frankfurt ist mit dem motorisierten Individualverkehr in weniger als 45 Minuten erreichbar. Zudem verfügt Viernheim über einen Tramlinienanschluss (Linie 5) an das Netz Mannheim-Heidelberg.

LAGE IM RAUM

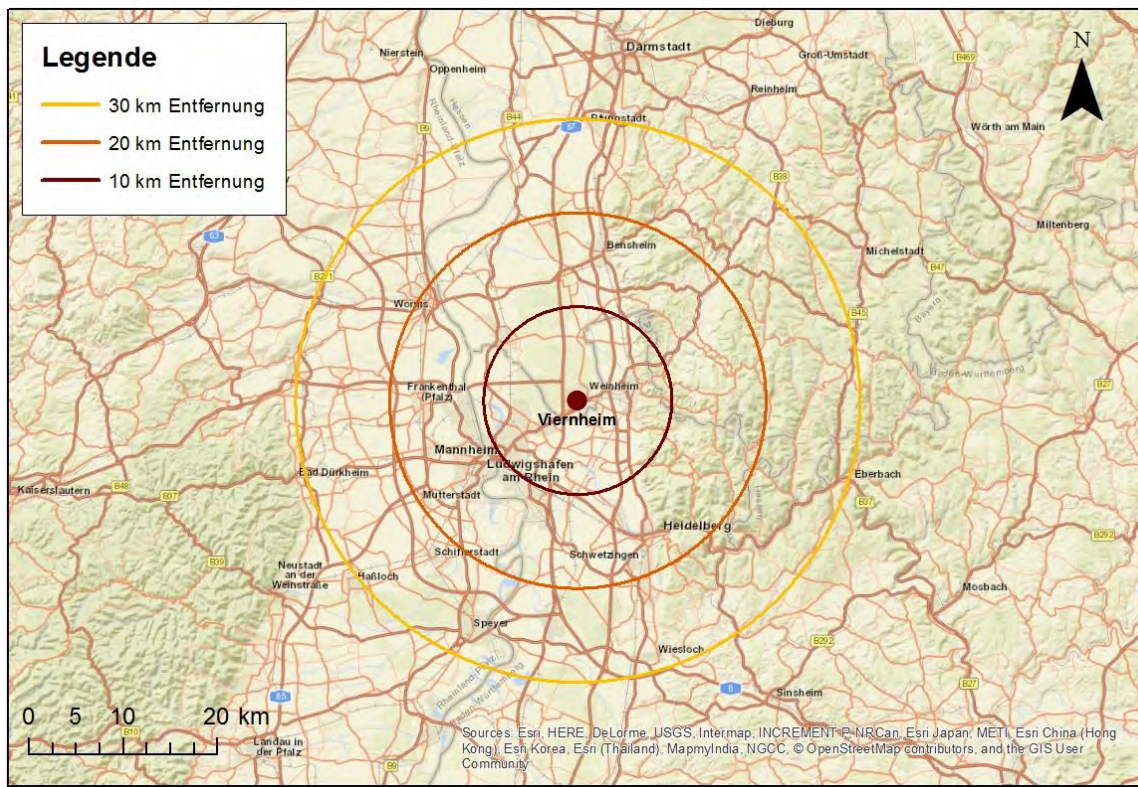


Abbildung 2: Übersichtskarte

Die nächsten größeren Städte in einem Umkreis von 20 km (Luftlinie) sind:

- Mannheim (Hauptbahnhof: 11,6 km, 17 min mit MIV¹, 29 min mit ÖPNV)
- Ludwigshafen (Hauptbahnhof: 16,9 km, 23 min mit MIV, 51 min mit ÖPNV)
- Heidelberg (Hauptbahnhof: 22,0 km, 19 min mit MIV, 78 min mit ÖPNV)

¹ bei üblicher Verkehrslage um 12.00 Uhr mittags.

3. Strukturdatenanalyse

3.1 Bevölkerungsanalyse

3.1.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Stadt Viernheim zählt 34.100 Einwohnerinnen und Einwohner (Stichtag 31.12.2016)². Für den Zeitraum vom 2006 bis 2016 ist ein Bevölkerungswachstum von +4,6 % auszumachen (Abbildung 3). Nachdem die Zahl ab 2006 eher stagnierte, zeichnet sich Viernheim seit 2010 durch ein stetiges Bevölkerungswachstum aus – in jedem Jahr vergrößerte sich die Population im dreistelligen Bereich. Der größte Sprung liegt zwischen den Jahren 2014 und 2015, als die Einwohnerzahl innerhalb eines Jahres um 870 Personen anstieg. Dies entspricht einem Wachstum von 2,6 %. 2016 sank die Zahl leicht um 46 Personen.

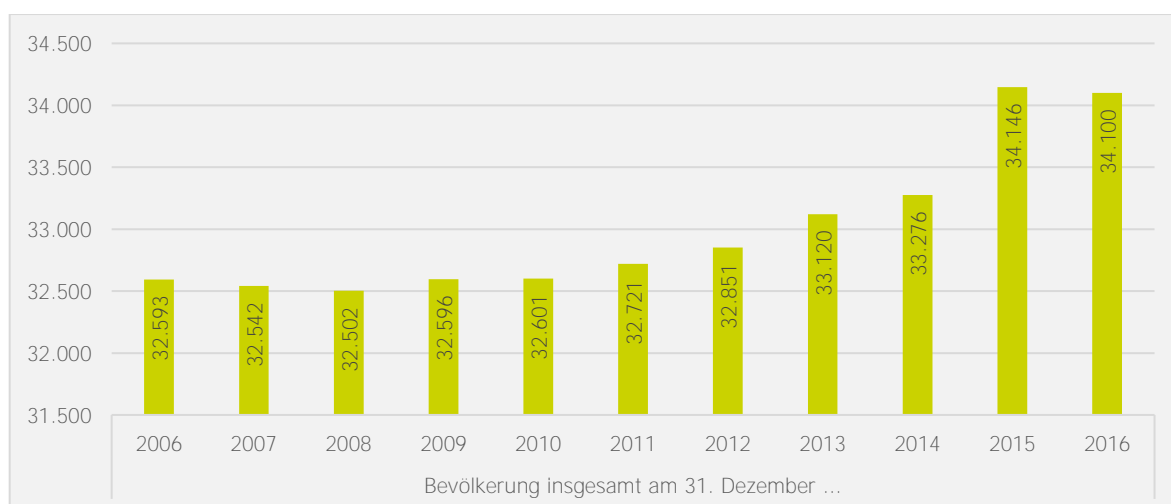


Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung von 2006 – 2016 (Hessisches Statistisches Landesamt (HSL); eigene Darstellung)

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung weist im Beobachtungszeitraum 2006 bis 2016 im Durchschnitt einen leicht negativen Saldo auf (Abbildung 4): Im gesamten Beobachtungszeitraum war die kumulierte Zahl der Lebendgeburten (3.215) niedriger als die Zahl der Gestorbenen (3.571, Saldo: -356). Daraus lässt sich ableiten, dass die jüngsten Bevölkerungsgewinne durch Wanderungsgewinne zu erklären sind (Abbildung 5). Der Wanderungssaldo ist wie zu erwarten positiv - in der Summe stehen (kumuliert) 21.628 Zuzügen 20.103 Fort-

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

STRUKTURDATENANALYSE

züge gegenüber (2006 – 2016). Zudem ist zu beobachten, dass die Wanderungsbewegungen innerhalb der letzten 10 Jahre deutlich zugenommen haben. Der starke Anstieg der Bevölkerungszahl im Jahr 2015 ist durch einen verstärkten Zuzug im Jahr 2015 zu erklären (2.819 Zuzüge). Ein weiterer Blick in die Gemeindestatistik zeigt, dass die Zahl der nicht-deutschen Bevölkerung im Jahr 2015 deutlich anstieg. Dies führt zu der Annahme, dass bei dem starken Anstieg der Bevölkerungszahlen unter anderem die Aufnahme von Geflüchteten in Viernheim eine Rolle gespielt hat.

Die Stadt Viernheim wird dem Wanderungsprofil „Kernstädte mit erweitertem Umlandbereich“ zugeordnet³. Aufgrund der räumlichen Nähe zum Oberzentrum Mannheim ist von arbeitsmarktinduzierten Wanderungsbewegungen auszugehen.

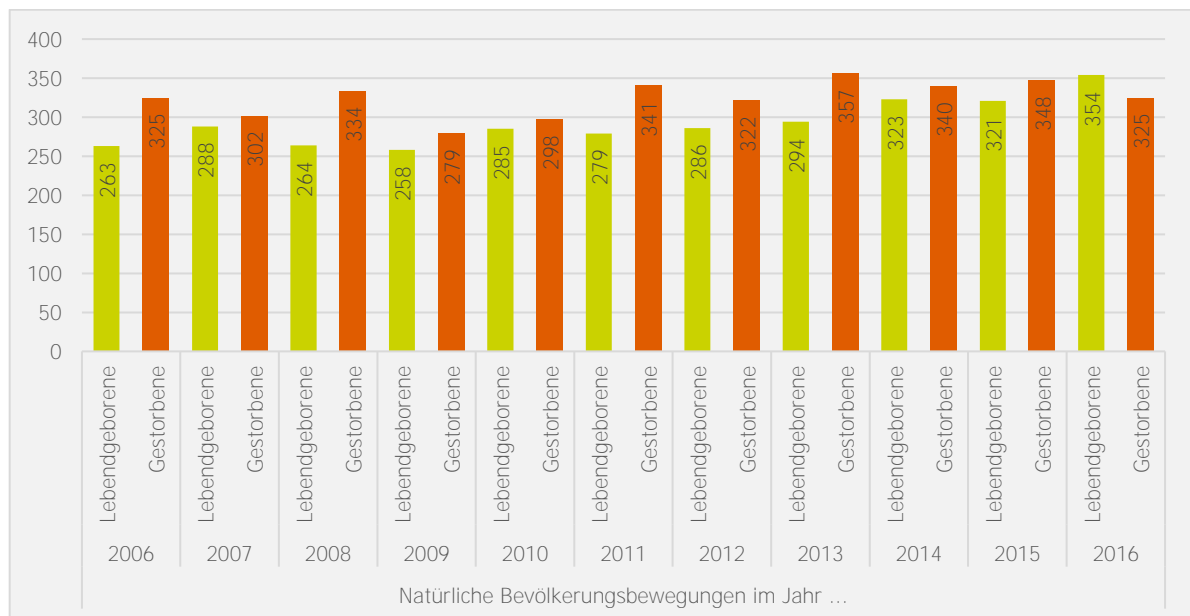


Abbildung 4: Natürliche Bevölkerungsbewegung von 2006 - 2016 (HSL; eigene Darstellung)

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

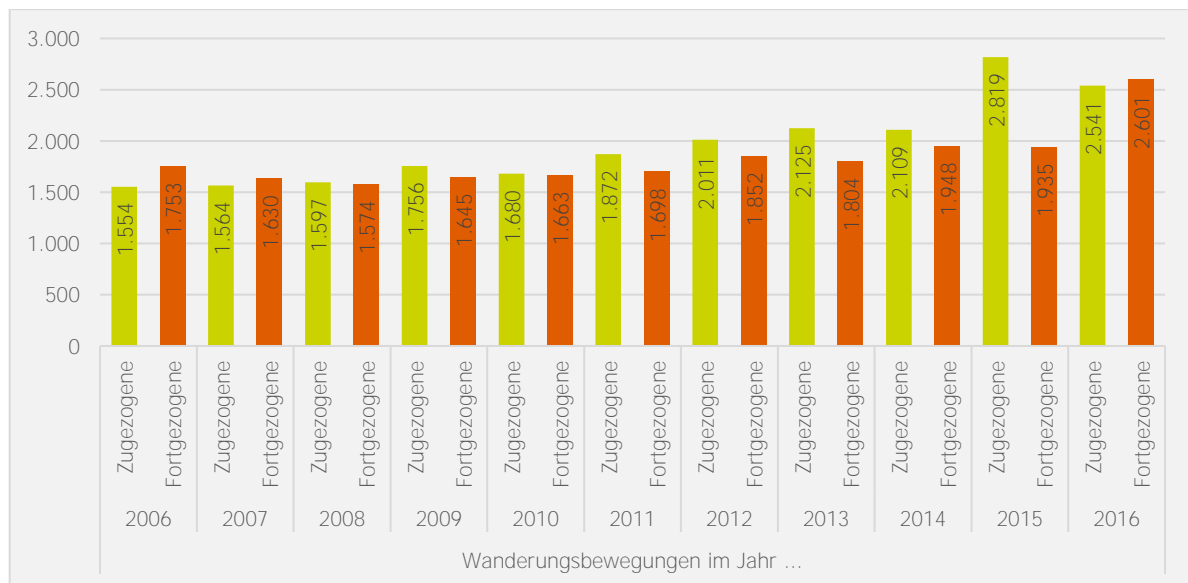


Abbildung 5: Zu- und Fortzüge von 2006 - 2016 (HSL; eigene Darstellung)

3.1.2 Bevölkerungsstruktur

Die Bevölkerungsstruktur wird aus wohnungspolitischer Perspektive in 7 Altersklassen untergliedert:

- 0-6 Jahre (Kleinkinder),
- 7-19 Jahre (Kinder und Jugendliche),
- 20-29 Jahre (Starterhaushalte),
- 30-49 Jahre (Familienphase),
- 50-64 Jahre (Arrivierte),
- 65-79 Jahre (Senioren) und
- > 80 Jahre (Hochbetagte).

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

STRUKTURDATENANALYSE

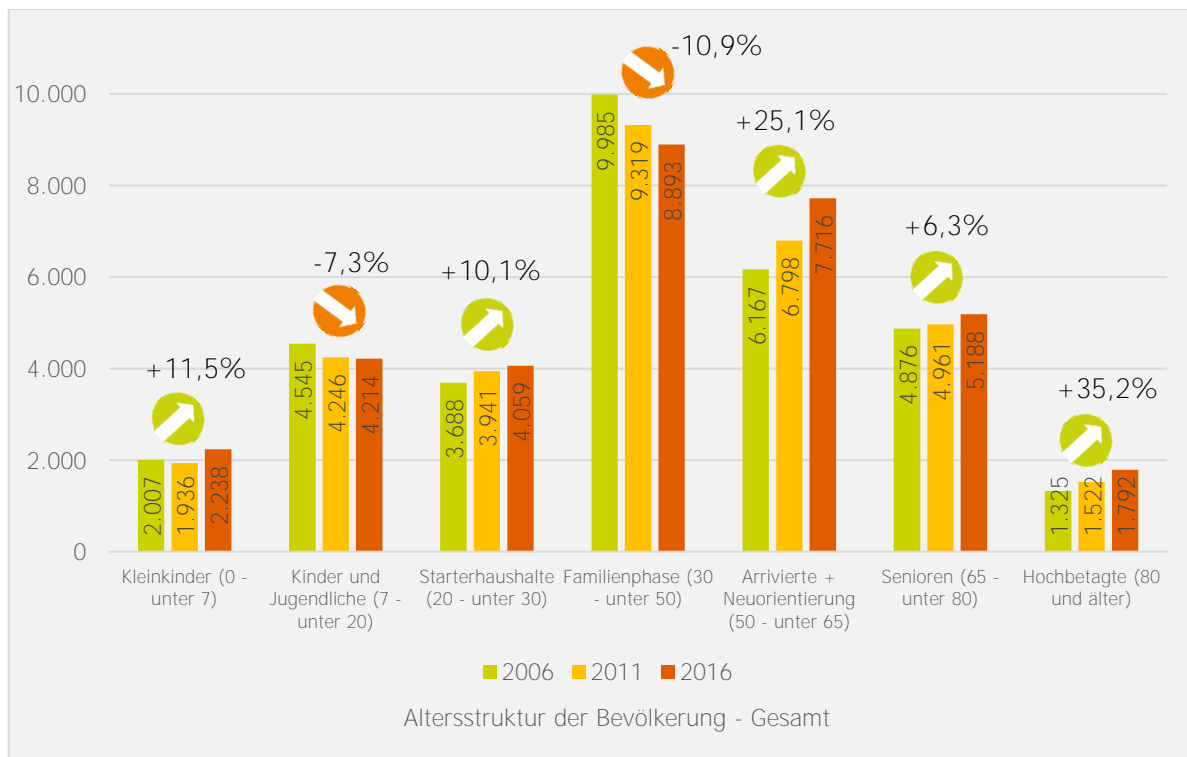


Abbildung 6: Übersicht Altersstruktur (HSL; eigene Darstellung)

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

- Gemessen an der Gesamtbevölkerung stellen die 30- bis unter 50-Jährigen die größte Altersklasse dar. 8.893 Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Viernheim können der Altersklasse der sogenannten „Familienphase“ zugeordnet werden (im Jahr 2016). Allerdings weist diese Altersklasse in den letzten Jahren mit -10,9 % (2006 - 2016) einen deutlichen Rückgang auf.
- Die zweit- und drittstärksten Altersklassen sind die 50- bis unter 65-Jährigen sowie die 65- bis unter 80-Jährigen. Diese Altersklassen haben im vergangenen Jahrzehnt deutlich zugelegt und konnten ihren Anteil an der Gesamtbevölkerung vergrößern.
- Besonders beachtenswert ist der starke Anstieg der Hochbetagten um +35,2 %. Diese Altersklasse der Menschen älter als 80 Jahre verzeichnete größten prozentualen Zuwachs.
- Letztlich wird an der dargestellten Entwicklung die Verschiebung der Altersklassen bzw. der Alterskohorten erkennbar: die zahlenmäßig stärkste Altersklasse der Familienphase im Jahr 2006 geht im Jahr 2016 allmählich in die Altersklasse der Arrivierten über. Die Arrivierten des Jahres 2006 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 Viernheim.

STRUKTURDATENANALYSE

- Die Zahl der Kleinkinder (0 – 6 Jahre) und die Zahl der Starterhaushalte (20 - 29 Jahre) nahmen im letzten Jahrzehnt ebenfalls eindeutig zu.
- Die Zahl der Kinder und Jugendlichen (7 – 19 Jahre) nahm seit 2006 ab.

Die Verschiebung der Altersklassen von 2006 bis 2016 zeichnet exemplarisch den demografischen Wandel in Deutschland nach (Abbildung 7). Seit 2006 nahm der Anteil der über 50-Jährigen an der Bevölkerung zu (von 38 % auf 43 %). Schon jetzt leben in Viernheim mehr Menschen über 65 Jahre als Personen unter 20 Jahren.

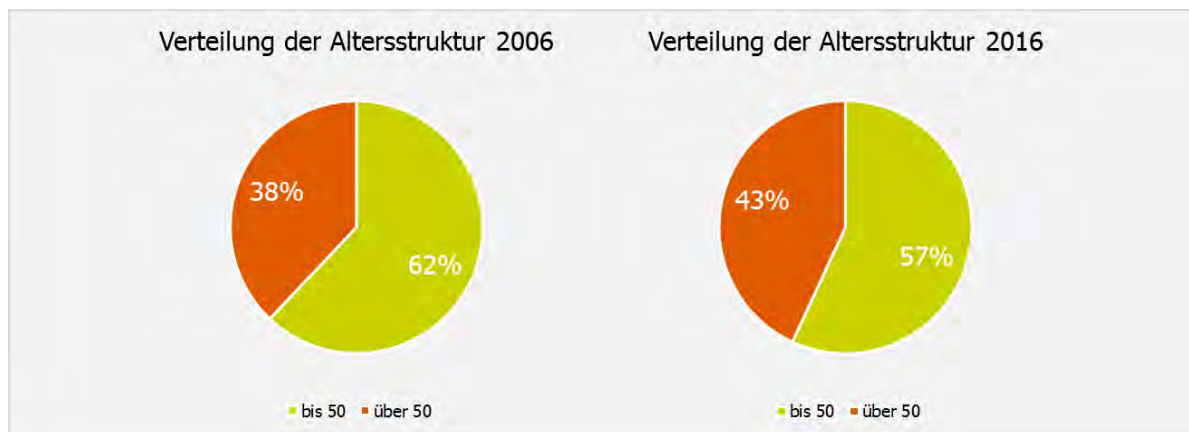


Abbildung 7: Verteilung der Altersstruktur 2006 und 2016 (HSL; eigene Darstellung)

3.1.3 Prognose

	Viernheim			LK Bergstraße
2015 - 2020	+ 2,1 %	↑	Einwohner 2020 = 34.860	+ 2,3 %
2020 - 2030	+ 2,1 %	↑	Einwohner 2030 = 35.600	+ 0,6 %
2015 - 2030	+ 4,2 %	↑	Einwohner 2030 = 35.580	+ 2,9 %

HA Hessen Agentur Gemeindedatenblatt Viernheim, Krst. (431020)

Die aktuelle Bevölkerungsprognose der HA Hessen Agentur geht für Viernheim von einer Steigerung von +2,1 % zwischen 2015 und 2020 aus. Von 2020 – 2030 bleibt das Bevölkerungswachstum konstant bei +2,1 %. Insgesamt verläuft die Bevölkerungsentwicklung von 2015 bis 2030 also deutlich positiv (+4,2 %). Im Vergleich zur Entwicklung des gesamten Landkreises liegt Viernheim mit dieser Entwicklung bis 2030 über dem Durchschnitt. Im Landkreis ist von 2015 – 2020 zwar noch mit einer höheren Steigerung von +2,3 % zu rechnen, von 2020 – 2030 fällt diese jedoch auf +0,6 % ab, was im Endeffekt einer Steigerung von +2,9 % bis 2030 entspricht.

3.1.4 Haushaltsentwicklung

Im Jahr 2015 betrug die durchschnittliche private Haushaltsgröße in Deutschland 2,00 Personen. In Hessen lag der Wert mit 2,04 Personen pro Privathaushalt leicht darüber. Es wird ein Absinken auf eine Größe von 1,9 im Jahr 2030 erwartet⁴.

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

		Annahme I	Annahme II
	Einwohnerzahl	Haushalte (2,2)	Haushalte (2,1)
2015	34.146	15.521	16.260
2020	34.860	15.846	16.600
2030	35.600	16.182	16.952

Tabelle 1: Übersicht Entwicklung der Haushalte (eigene Darstellung)

In Annahme I wird 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 661 auf 16.182 Haushalte zunehmen.

In Annahme II wird davon ausgegangen, dass sich die durchschnittliche Haushaltsgröße gemäß des Bundestrends auf 2,1 Einwohner pro Haushalt verkleinern wird. Dies bedeutet für das Szenario, dass im Jahr 2030 16.952 Haushalte existieren würden, was einem Plus von 1.431 Haushalten entspräche.

Die Szenarien bilden somit einen Korridor, innerhalb dessen sich die zukünftige Anzahl der Haushalte der Stadt Viernheim aller Wahrscheinlichkeit nach befinden wird. Die niedrigste Annahme liegt dabei bei 16.182 Haushalten (2,2 EW/HH im Jahr 2030), die höchste bei 16.952 Haushalten (2,1 EW/HH im Jahr 2030). Dies entspricht einer Anzahl von 661 bis 1.431 neuen Haushalten.

Für diese Haushalte wird in der Zukunft Wohnraum benötigt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass bereits jetzt gemäß der Studie des Instituts für Wohnen und Umwelt aus dem Jahr 2017 (Abbildung 8) in Viernheim Wohnraum fehlt: Hier wird für Viernheim ein Wohnungsdefizit von -4,7 % ermittelt, welches 737 Wohneinheiten entspricht⁵. Demnach besteht in Viernheim ein Bedarf nach neuem Wohnraum.

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

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

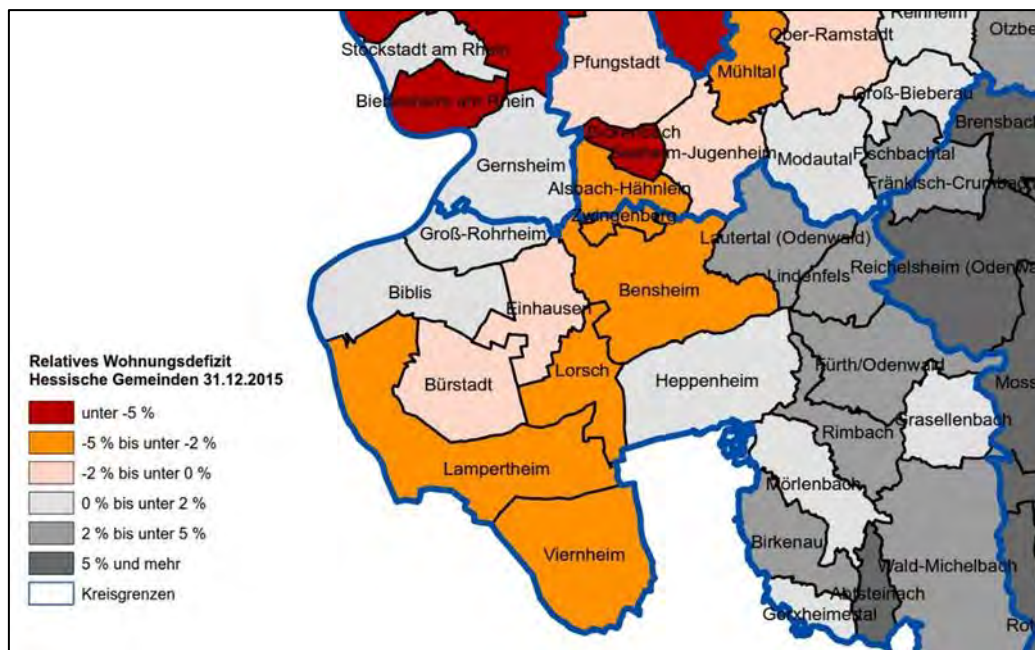


Abbildung 8: Relatives Wohnungsdefizit in den Hessischen Gemeinden 31.12.2015 (Institut für Wohnen und Umwelt (2017): Wohnungsdefizit in den hessischen Gemeinden 2015, S. 13.)

Zusammenfassung:

- Verschiebung der Altersstruktur durch demographischen Wandel.
- Der Bevölkerungsrückgang wird durch Zuzüge abgefangen.
- Anstieg von +35 % in der Gruppe der Hochbetagten → Daraus kann ein erhöhter Bedarf an seniorengerechtem Wohnen für die Zukunft abgelesen werden.
- Anstieg in der Altersklasse 0-7, was auf einen vermehrten Zuzug von jungen Familien hindeutet.
- Anstieg der Altersklasse ab 50 Jahre → neue erhöhte Nachfrage nach Wohnformen in der 2. Lebensphase zu erwarten.
- Die Prognosen gehen bis 2030 von einem stetigen Wachstum aus (+4,2 %).
- Aufgrund der Verkleinerung der Haushalte und stetigen Zuzügen steigt der Bedarf an Wohnraum.

3.2 Arbeitsmarkt und Wirtschaft

3.2.1 Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort nach Branche

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Viernheim konnte sich über die Beobachtungsdekade von 2006 – 2016 steigern (Abbildung 10). Während in diesem Zeitraum die Zahl der Beschäftigten am Wohnort kontinuierlich stieg, war die Zahl der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer am Arbeitsort (konjunkturbedingten) Schwankungen ausgesetzt. Die Zahl der beschäftigten Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer am Wohnort ist deutlich höher als die am Arbeitsort, was Viernheims Bedeutung als Wohnstandort unterstreicht.

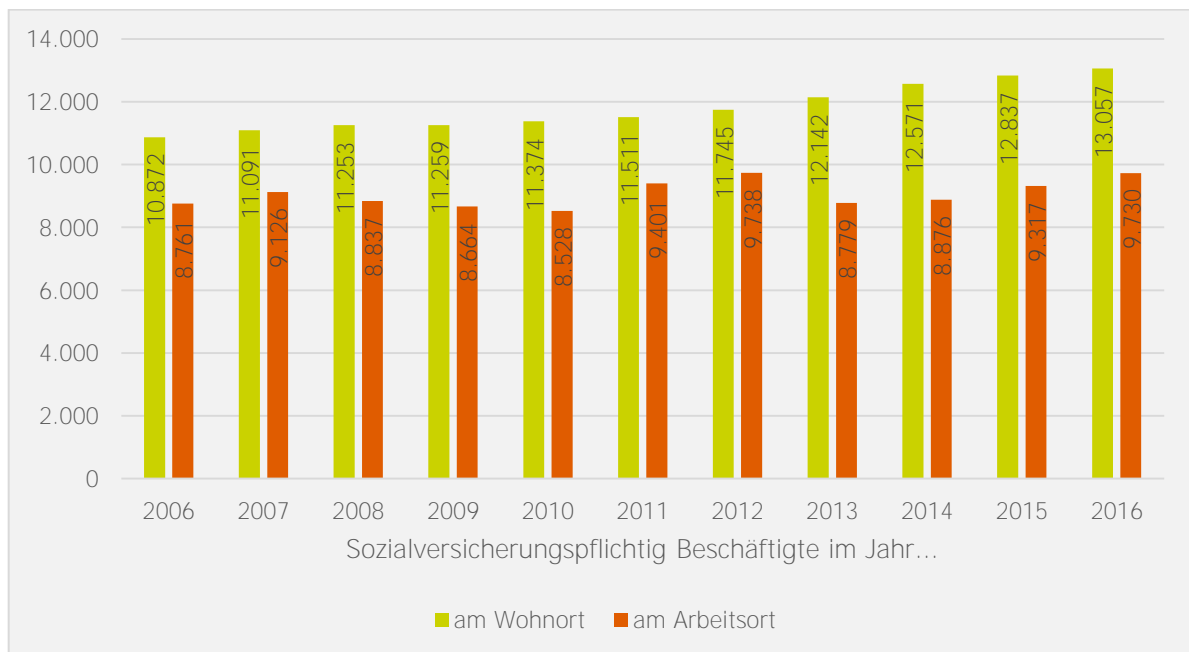


Abbildung 10: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohn- und Arbeitsort im Vergleich von 2006 – 2016 (HSL; eigene Darstellung)

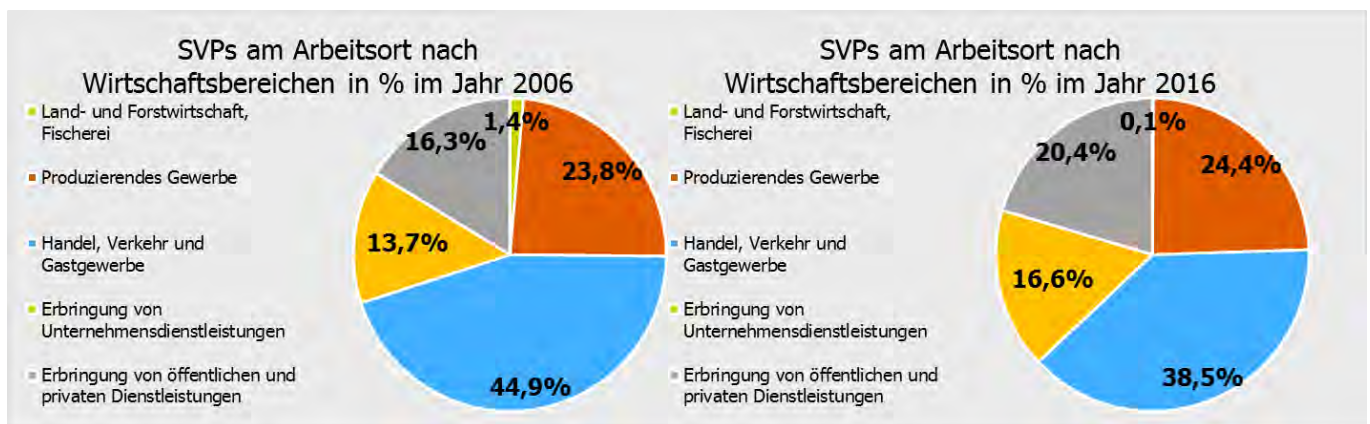


Abbildung 9: Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort nach Branche 2006 und 2016 im Vergleich (HSL; eigene Darstellung)

In der Beschäftigtenentwicklung Viernheims spiegelt sich der wirtschaftsstrukturelle Wandel des Arbeitsstandortes wider (Abbildung 9):

- Dem Arbeitsplatzrückgang im Bereich „Handel, Verkehr und Gastgewerbe“ steht ein Zugewinn im Dienstleistungsbereich gegenüber.
- Dennoch stellt die Branche „Handel, Verkehr und Gastgewerbe“ die meisten Arbeitsplätze in Viernheim.
- Etwa ein Viertel der Beschäftigten in Viernheim arbeitet 2016 im „produzierenden Gewerbe“. Im Vergleich zu 2006 blieb die Zahl relativ konstant.
- Der Dienstleistungssektor verzeichnete den größten Zuwachs am Branchenmix in Viernheim. Die „Erbringung von Unternehmensdienstleistungen“ vergrößerte ihren Anteil von 13,7 % auf 16,6 %, „private und öffentliche Dienstleistungen“ stiegen von 16,3 auf 20,4 %.

3.2.2 Pendlerbewegungen

Viernheim zeichnet sich durch starke Auspendlerbewegungen aus, ein Ausdruck der starken wirtschaftsräumlichen Verflechtung in der Rhein-Main- sowie Rhein-Neckar-Region (Abbildung 11). Die Zahl der Einpendler ist vergleichbar niedrig, worin sich der Charakter eines Wohnstandorts in der Region widerspiegelt. Der Landkreis Bergstraße zeichnet sich generell durch einen recht hohen Auspendleranteil an den Pendelbewegungen aus (68 % im Jahr 2016), in Viernheim liegt dieser darunter (61%) (Abbildung 12). 72 % der in Viernheim wohnenden Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer nehmen einen Arbeitsplatz außerhalb der Gemeinde wahr.

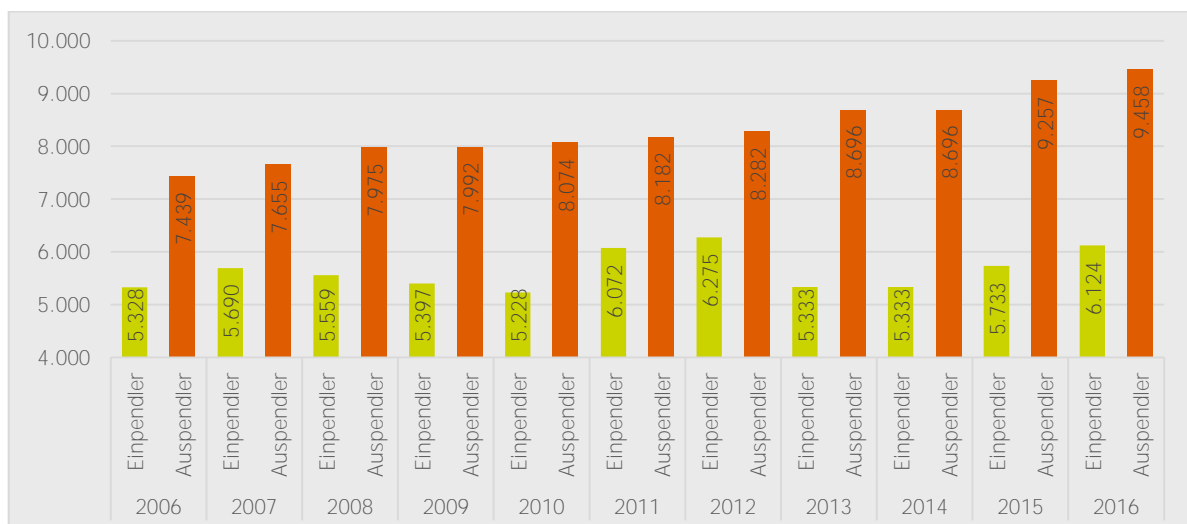


Abbildung 11: Ein- und Auspendler von 2006 – 2016 (HSL; eigene Darstellung)

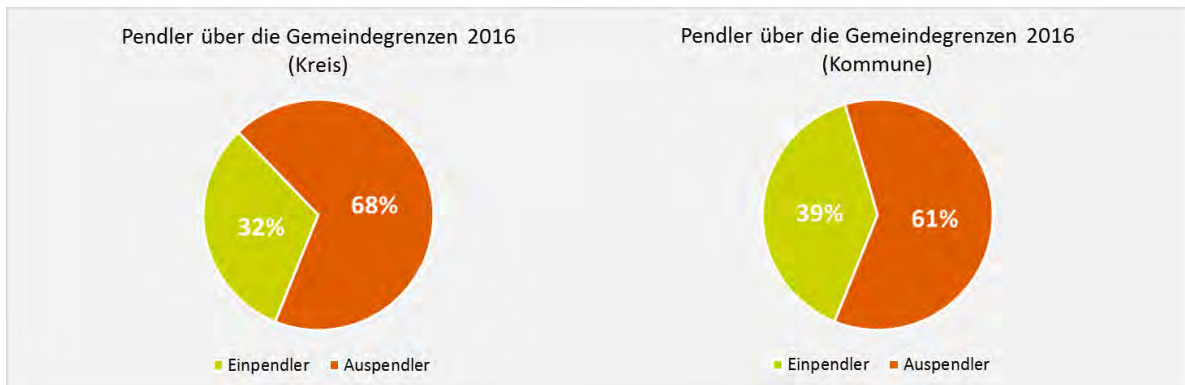


Abbildung 12: Vergleich Pendler über die Gemeindegrenzen Kommune und Kreis (HSL; eigene Darstellung)

Zusammenfassung:

- Viernheim zeichnet sich vor allem als Wohnstandort aus (hohe Auspendlerquote).
- Dies deutet darauf hin, dass es in Viernheim im Vergleich zum Umland (insbesondere Mannheim) noch verhältnismäßig günstigen Wohnraum gibt oder die Wohnlage im Vergleich zu anderen Wohnstandorten präferiert wird.
- Kapital für Wohnraum wandert nicht ab, sondern ist vor Ort.
- Daraus lässt sich ableiten, dass durch attraktive Angebote der Zuzug weiter verstärkt werden kann. Dies gilt insbesondere für junge Familien.
- Weiter gilt es das Angebot für Senioren auszubauen.

3.3 Wohnraumanalyse

3.3.1 Flächenanalyse

Die Gesamtfläche der Stadt Viernheim beträgt 4.840 ha. Mit einer Waldfläche von 2.774 ha, dies entspricht 57 % des Stadtgebietes, kann Viernheim als eine als eine sehr walddreiche Gemeinde umschrieben werden. Im Landkreis Bergstraße liegt der Waldanteil bei 40 %.

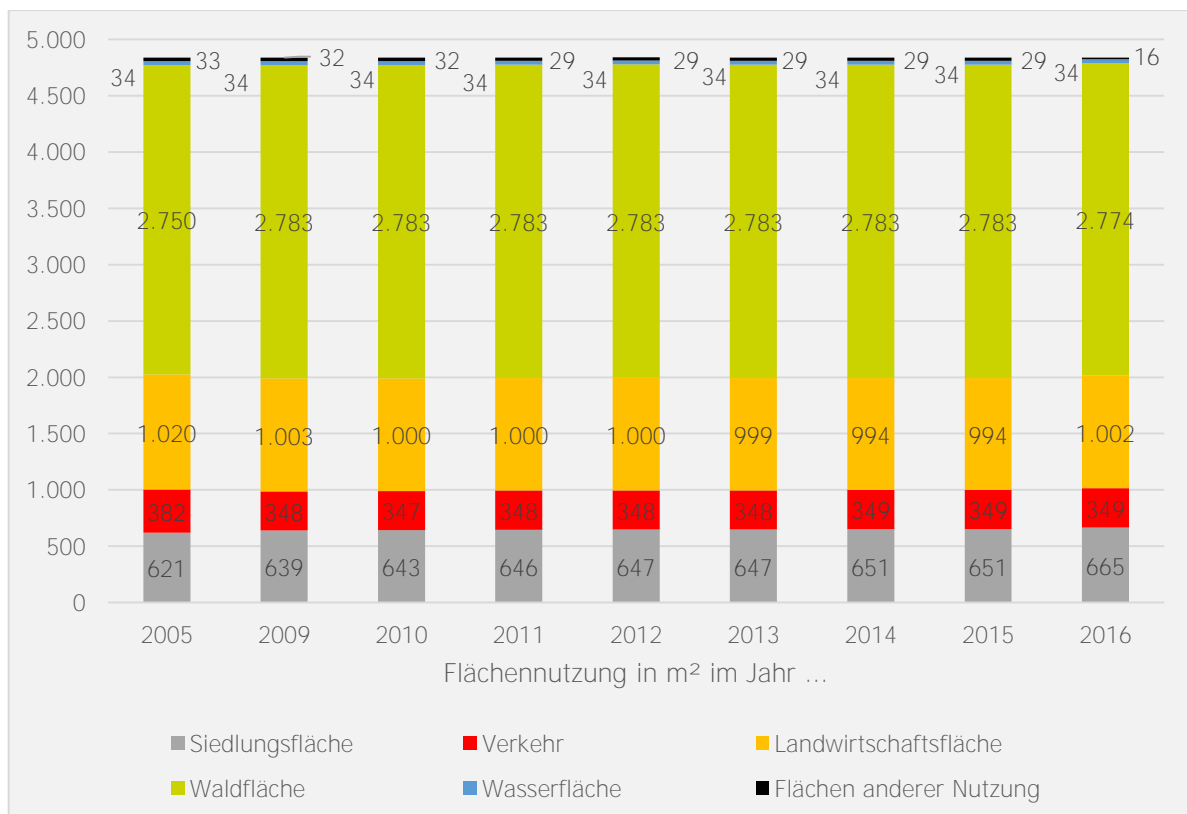


Abbildung 13: Verteilung der Flächennutzung von 2005 bis 2016 (HSL; eigene Darstellung)

Die Siedlungsfläche wurde zwischen 2005 und 2015 um rund +30 ha vergrößert (Abbildung 13). Zwischen 2015 und 2016 ist ein Sprung von 14 ha zu erkennen⁶. Die Erweiterung der Siedlungsfläche zwischen 2005 und 2015 ging vor allem auf Kosten der Landwirtschaftsfläche vonstatten (-26 ha bis 2015). Die Wohnfläche im Stadtgebiet beträgt im Jahr 2016 293 ha, was 44 % der Siedlungsfläche entspricht.

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

3.3.2 Bestand an Wohnraum

Der in Viernheim verfügbare Wohnraum konnte in den vergangenen zehn Jahren kontinuierlich ausgebaut werden. Diese Aussage trifft gleichermaßen auf den Anstieg der Anzahl der Wohngebäude und Wohneinheiten sowie der Menge an Wohnfläche zu (Abbildung 14 bis Abbildung 16). Lediglich von 2012 auf 2013 ist ein Rückgang in allen Kategorien zu verzeichnen, der vermutlich Ergebnis einer statistischen Bereinigung ist.

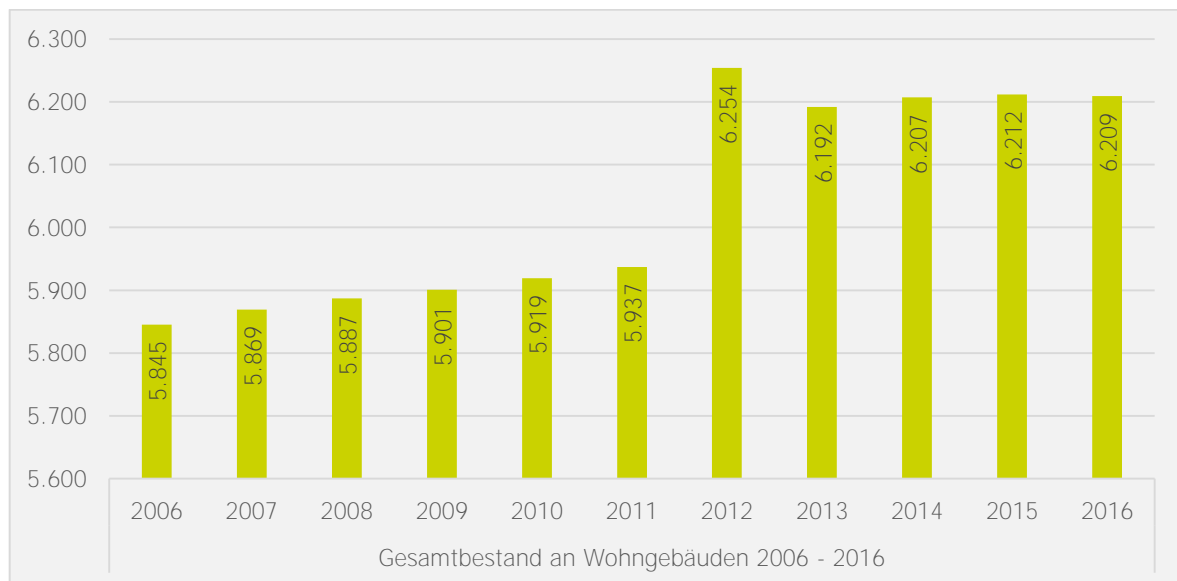


Abbildung 14: Gesamtbestand an Wohngebäuden von 2006 – 2016 (HSL; eigene Darstellung)

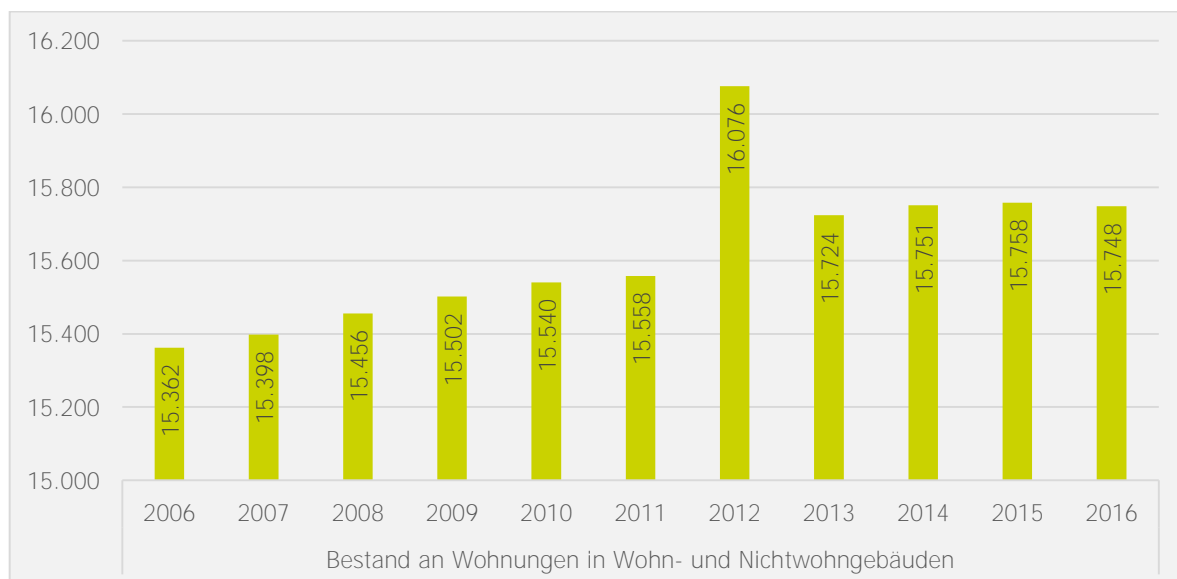


Abbildung 15: Bestand an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden von 2006 – 2016 (HSL; eigene Darstellung)

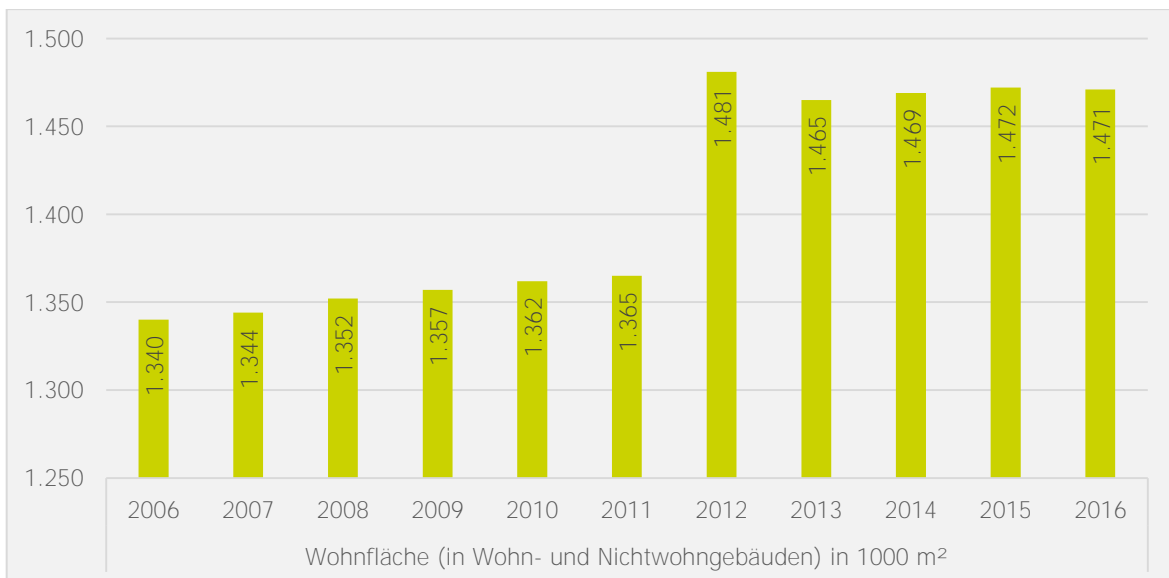


Abbildung 16: Entwicklung des Wohnflächenbestands in Wohn- und Nichtwohngebäuden von 2006 – 2016 (HSL; eigene Darstellung)

Die Indikatoren zur Wohnraumentwicklung können für die Jahre 2006 bis 2016 wie folgt zusammengefasst werden⁷:

- Zuwachs im Gebäudebestand um rund +2,5 % (Hessen: +7,2 %, Landkreis Bergstraße +3,9 %)
- Zuwachs an Wohneinheiten um rund +2,0 % (Hessen +4,5 %, Landkreis Bergstraße +4,0 %)
- Zuwachs an Wohnfläche um rund +3,1 % (Hessen +5,5 %, Landkreis Bergstraße +5,0 %)

Mit dem absoluten Zuwachs an Wohnfläche und Bevölkerung geht eine Veränderung der verfügbaren Wohnfläche je Einwohner einher:

- Jahr 2006: 43,8 m²/Ew (Hessen: 45,2 m²/EW; Landkreis Bergstraße 47,5 m²/EW)
- Jahr 2016: 43,1 m²/Ew (Hessen: 46,6 m²/EW; Landkreis Bergstraße 49,3 m²/EW)

Bei steigenden Bevölkerungszahlen und gleichzeitig im geringeren Maß wachsender Wohnfläche nimmt die Wohnfläche pro Einwohner seit 2012 ab, nachdem sie zuvor zugenommen hatte. Von 2012 bis 2016 war eine Abnahme von -2,9 % zu verzeichnen.

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.

3.3.3 Baufertigstellungen

Der Blick in die Wohnraumstatistik zeigt, dass die Wohnungsbaubautätigkeit in Viernheim seit Mitte der 2000er Jahre deutlich abgenommen hat. Wurden 2008 noch 60 Wohnungen (in Wohngebäuden) fertiggestellt, so sank die Zahl bis im Jahr 2016 der niedrigste Wert mit 5 fertiggestellten Wohnungen mit 251 m² Wohnfläche erreicht wurde (Abbildung 17 und Abbildung 18). Im Jahr 2014 wurde dennoch ein für die letzten 11 Jahre durchschnittlicher Wert von 32 Fertigstellungen erreicht. Im gesamten Zeitraum 2006 bis 2016 wurden 349 Wohneinheiten in Wohngebäuden mit einer Gesamtbruttowohnfläche von 40.015 m² fertiggestellt, dies entspricht 32 WE mit 3.637 m² Wohnfläche pro Jahr. Hinzu kamen über den gesamten Zeitraum betrachtet 88 Wohnungen, die sich in Nichtwohngebäuden⁸ befinden.

In den letzten Jahren (2013 bis 2016) wurden 66 Wohnungen mit 7.271 m² Wohnfläche fertiggestellt. Im Vergleich zu den drei Vorjahren bedeutet dies einen leichten Rückgang. Nach Maßgabe von 45 m² Wohnfläche/Einwohner entspräche dies neu geschaffenen Wohnraum für rund 162 Personen; ein Wert, der sehr deutlich unter dem absoluten Bevölkerungswachstum im gleichen Zeitraum liegt (+980 EW).

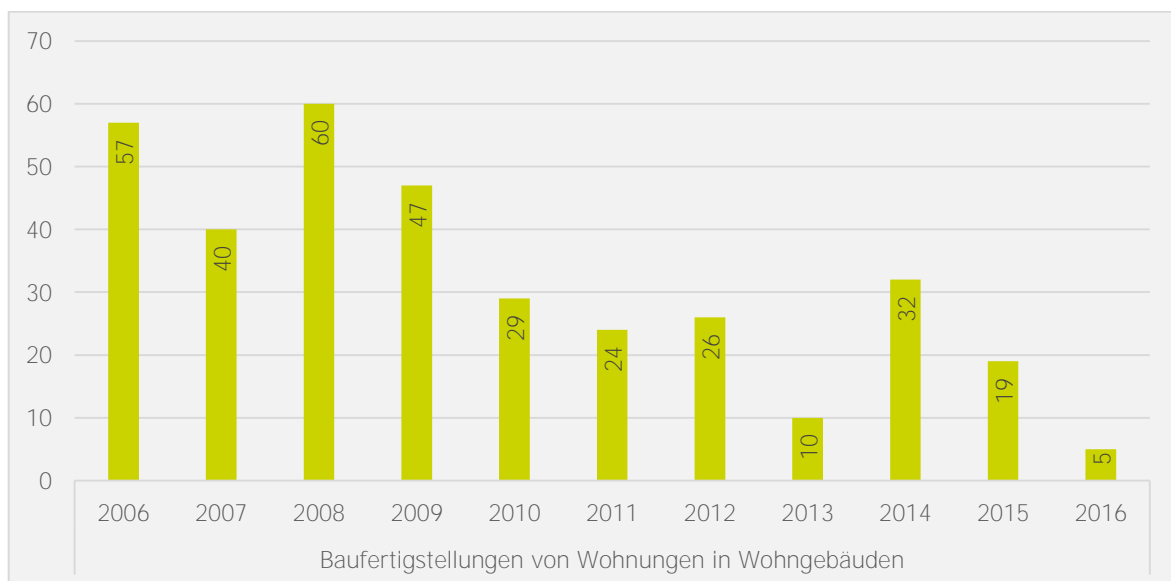


Abbildung 17: Entwicklung der Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden (HSL; eigene Darstellung)

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).

STRUKTURDATENANALYSE

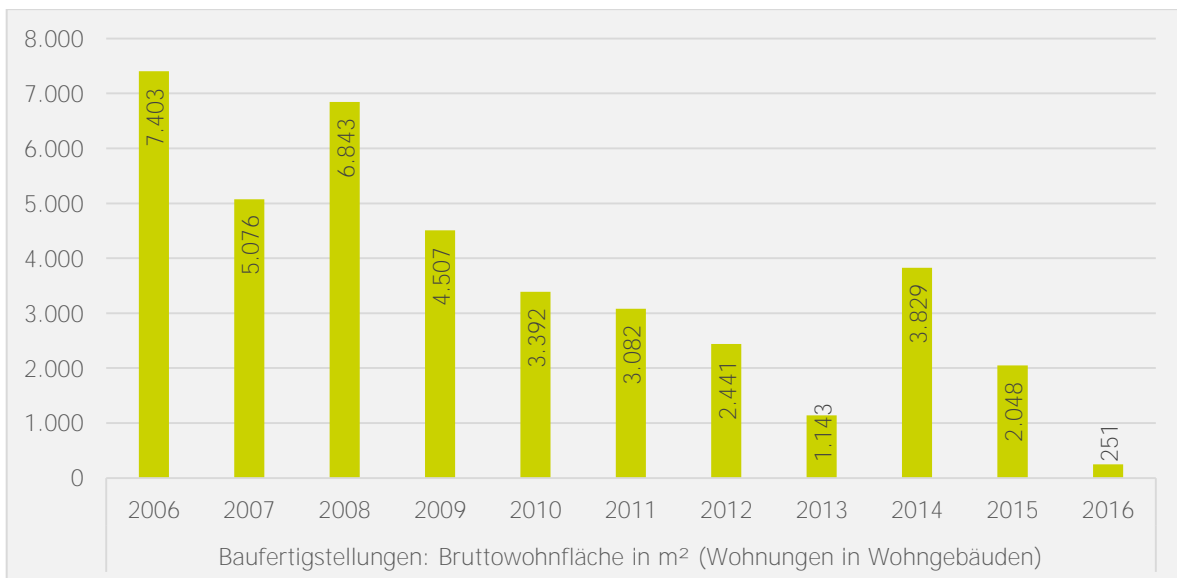


Abbildung 18: Entwicklung der fertiggestellten Bruttowohnfläche in Wohngebäuden (HSL; eigene Darstellung)

Zusammenfassung:

- Der verfügbare Wohnraum konnte in den vergangenen zehn Jahren kontinuierlich ausgebaut werden.
- Die Anzahl der jährlichen Baufertigstellungen in Wohngebäuden in den Jahren 2006 bis 2016 beträgt 32 Wohnungen bei durchschnittlich rund 3.049 m² neu errichteter Wohnfläche pro Jahr.
- Auf Grund des bereits bestehenden Wohnraumdefizits und der zu erwartenden Haushalts- und Bevölkerungsentwicklung ist davon auszugehen, dass zukünftig Wohnraum benötigt wird.
- Die verfügbare Wohnfläche pro Einwohner liegt mit rund 43,1 m²/EW deutlich unter dem Durchschnitt im Landkreis Bergstraße und dem Land Hessen.

3.4 Fazit

Die Erkenntnisse aus der Strukturdatenanalyse können wie folgt zusammengefasst werden:

- Nach einer Phase des Bevölkerungsrückgangs bzw. einer Stagnation von 2006 bis 2008, verzeichnete Viernheim seit 2009 einen stetigen Bevölkerungszuwachs.
- Die Prognose sagt ein weiteres Bevölkerungswachstum bis 2030 voraus, das sich über dem Bevölkerungswachstum im Landkreis Bergstraße bewegen wird.
- Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ist negativ. Die steigenden Bevölkerungszahlen sind auf den Zuzug an Bevölkerung, d.h. Wanderungsgewinne zurückzuführen.
- Der Anteil der älteren Bevölkerung über 50 Jahre steigt kontinuierlich an. Insbesondere bei den Altersklassen der Arrivierten und Hochbetagten ist ein starker Anstieg zu verzeichnen
- Die bevölkerungsstärkste Altersklasse der Menschen in der sog. Familienphase hat in den letzten Jahren abgenommen.
- Die Zahl der Starterhaushalte (20 – 29 Jahre) steigt deutlich an.
- Neben dem Anstieg der Bevölkerung wird auch die Anzahl der Haushalte wachsen. Es wird prognostiziert, dass weitere Privathaushalte in Viernheim hinzukommen werden. Diese Zahl bewegt sich nach aktuellen Prognosen zwischen ca. **660 bis 1.400** Privataushalten bis 2030, die Wohnraum nachfragen werden.
- Der Anteil der Auspendler ist deutlich größer als der Anteil der Einpendler. Viernheim lässt sich als bevorzugter Wohnstandort charakterisieren.
- Die Charakterisierung als Wohnstandort, deutet darauf hin, dass es in Viernheim im Vergleich zum Umland noch verhältnismäßig günstigen Wohnraum gibt, oder die Wohnlage präferiert.
- Das Kapital für Wohnraum wandert nicht ab sondern ist vor Ort.
- Die Nachfrage nach seniorenrechtlichen Wohnen wird vermutlich deutlich ansteigen.
- Der Bestand an Wohnungen, Wohngebäuden und Wohnfläche hat in den vergangenen Jahren leicht zugenommen.
- Die Anzahl der jährlichen Baufertigstellungen in den Jahren 2006 bis 2016 beträgt im Durchschnitt rund 32 Wohneinheiten, bei durchschnittlich rund 3.049 m² neu errichteter Wohnfläche pro Jahr (bezogen auf Wohngebäude).
- Die verfügbare Wohnfläche pro Einwohner liegt mit rund 43,1 m²/EW deutlich unter dem Durchschnitt im Landkreis Bergstraße und dem Land Hessen.

4. Wohnungsmarktanalyse

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

- a) dem durchschnittlichen Bestandsmietpreis über das Jahr gerechnet
- b) dem aktuellen Bestandsmietpreis im jeweiligen Quartal und
- c) dem aktuellen Angebotsmietpreis zum jeweiligen Stichtag.

Sofern das lokale Wohnungsmarktgeschehen durch andere Wohnungsteilmärkte maßgeblich mitbeeinflusst wird, die nicht über diese Immobilienmarktplattform abgebildet werden, können sich ggfs. abweichende Durchschnittswerte ergeben. 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.

4.1 Vermietungsmarktanalyse

4.1.1 Wohnungen

Die Mietpreisentwicklung spiegelt die allgemein angespannte Lage in Südhessen wider. Der durchschnittliche Mietpreis liegt mit 7,76 €/m² im Jahr 2017 über dem im Landkreis Bergstraße (7,26 €/m²). Damit ist Viernheim die Kommune mit dem dritthöchsten Mietpreisniveau im Landkreis, das allerdings deutlich unter dem Mietpreisniveau im angrenzenden Mannheim liegt (Abbildung 19). Die Grafik zeigt zudem, dass Kommunen mit einer direkten Anbindung an Verkehrskorridore mit Verbindungen in das Rhein-Main-Gebiet sowie das Rhein-Neckar-Gebiet (Autobahnen A5, A67, A6) generell höhere Mietniveaus aufweisen; die Stadt Viernheim liegt genau zwischen zwei dieser Korridore. Zudem war zwischen 2007 und 2017 ein deutlicher Mietpreisanstieg um +28 % zu verzeichnen, der auch höher ausfällt als in den meisten Kommunen im Landkreis (Abbildung 20).

WOHNUNGSMARKTANALYSE

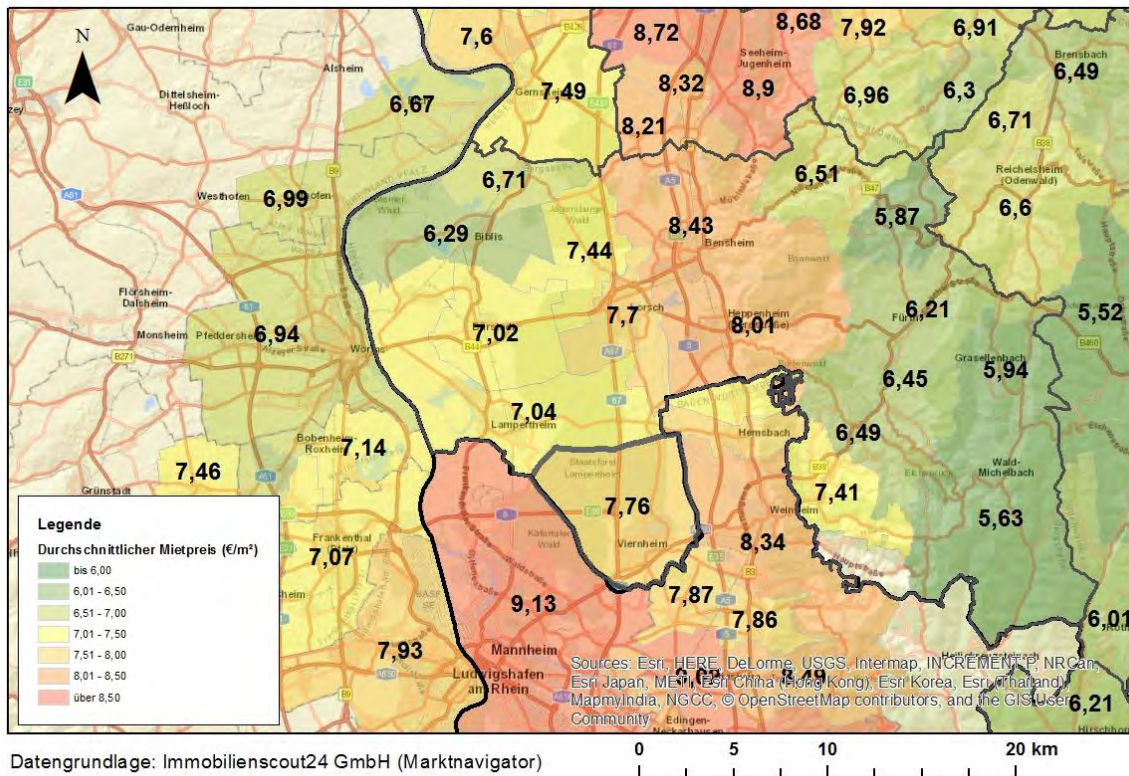


Abbildung 19: Übersicht Vermietungsmarkt (Eigene Darstellung, Immobilienscout24 GmbH)

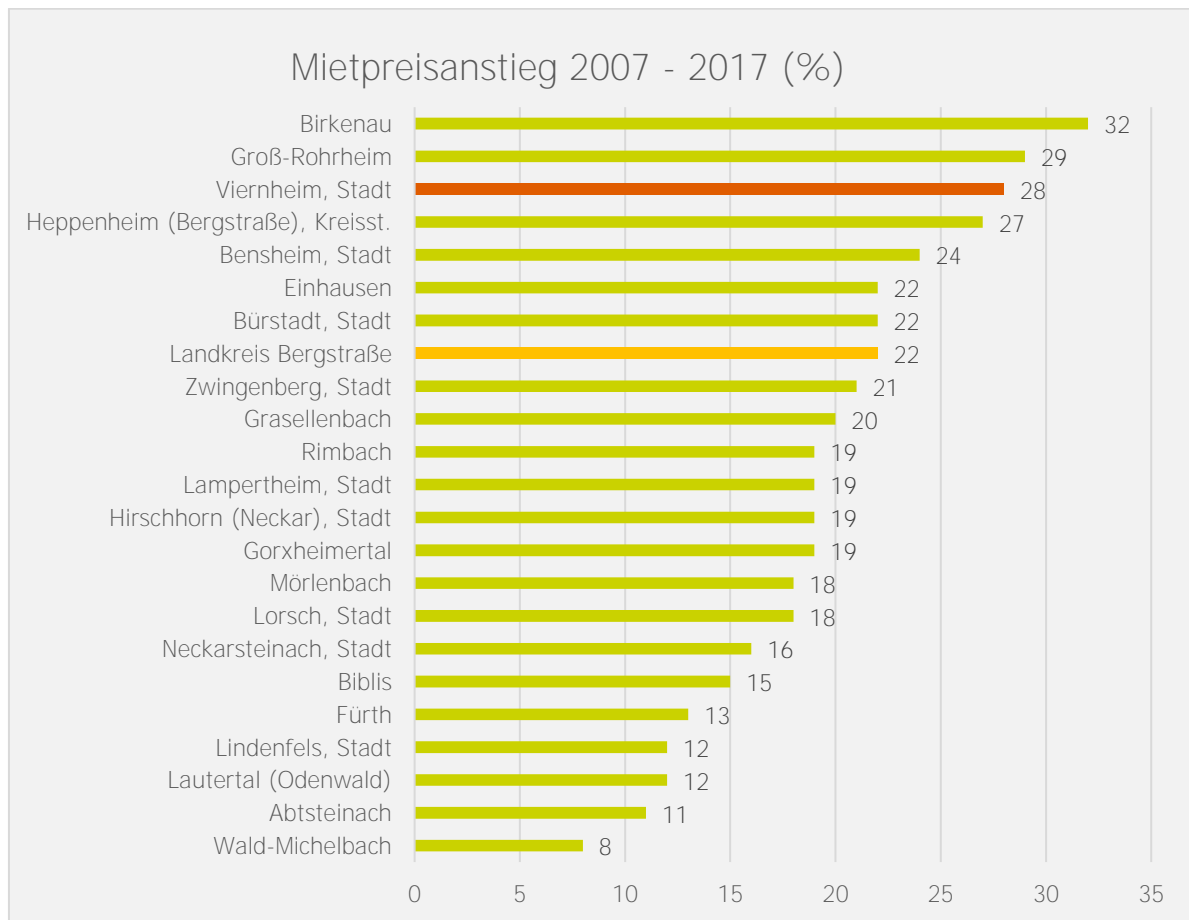


Abbildung 20: Mietpreisanstieg 2007 - 2017 in den Kommunen des Landkreises Bergstraße (Eigene Darstellung, Immobilienscout24 GmbH)

Der Mietpreisanstieg konzentrierte sich im Besonderen auf die letzten Jahre (Abbildung 22); ein ermittelter Bestandsmietpreis von 7,87 €/m² im dritten Quartal 2017 sowie deutlich höhere Mieten in Vermietungen von Neubauobjekten (9,81 €/m²) deuten darauf hin, dass sich diese Entwicklung fortsetzen wird (Abbildung 21).

Preisentwicklung der letzten Jahre
für Wohnungen zur Miete
in Viernheim



Quelle: Immobilienscout24; 3. Quartal 2017

Abbildung 22: Mietpreisentwicklung 2007- 2017 (Immobilienscout24 GmbH)

Immobilienpreise für Ihre Region

Preis/m² für Wohnungen zur Miete
in Viernheim



Quelle: Immobilienscout24; 3. Quartal 2017

Abbildung 21: Mietpreis im Neubau und Bestand im 3. Quartal 2017 (Immobilienscout24 GmbH)

WOHNUNGSMARKTANALYSE

Ein Blick auf die Angebotslage (Stichtag 8. Januar 2018) zeigt, dass ein Großteil der angebotenen Wohnungen (51 %) ein Mietpreinsniveau von 7,50 – 9,00 €/m² aufweist. Nur 28 % liegen auf einem Niveau unter 7,50 €/m², lediglich ein Objekt liegt noch unter dem Niveau von 2007, das bei einem durchschnittlichen Mietpreis von 6,05 €/m² lag. Nach Wohnfläche sind relativ große Wohnungen mit eine Fläche von über 80 m² in der Mehrzahl (58%). Vergleichbar kleine Wohnungen/Appartements mit weniger als 56 m² fallen vor allem durch vergleichbar hohe Mietpreise auf, ein Angebot liegt gar bei 18,75 €/m² (Abbildung 23, Tabelle 2).

Wohnfläche	Anzahl	durchschnittlicher Quadratmeterpreis	Preisspektrum	Baujahre	Zimmeranzahl
16 - 55 m ²	6	10,76 €/m ²	7,87 - 18,75 €/m ²	1966 - 2018	1 – 2 Zimmer
56 - 80 m ²	14	7,77 €/m ²	5,21 - 9,73 €/m ²	1963 - 2018	1 – 4 Zimmer
81 - 120 m ²	22	8,25 €/m ²	6,58 - 11,79 €/m ²	1961 - 2017	2 – 4 Zimmer
121 - 160 m ²	5	7,89 €/m ²	7,14 - 9,06 €/m ²	1967 - 1990	3 – 5 Zimmer
16 – 160 m² (Ø 85,3 m²)	47	8,39 €/m²	5,21 – 18,75 €/m²	1961 - 2018	1 - 5 Zimmer

Tabelle 2: Übersicht über Mietangebote zum Stichtag 08.01.2018 (ImmobilienScout24 GmbH; eigene Darstellung)

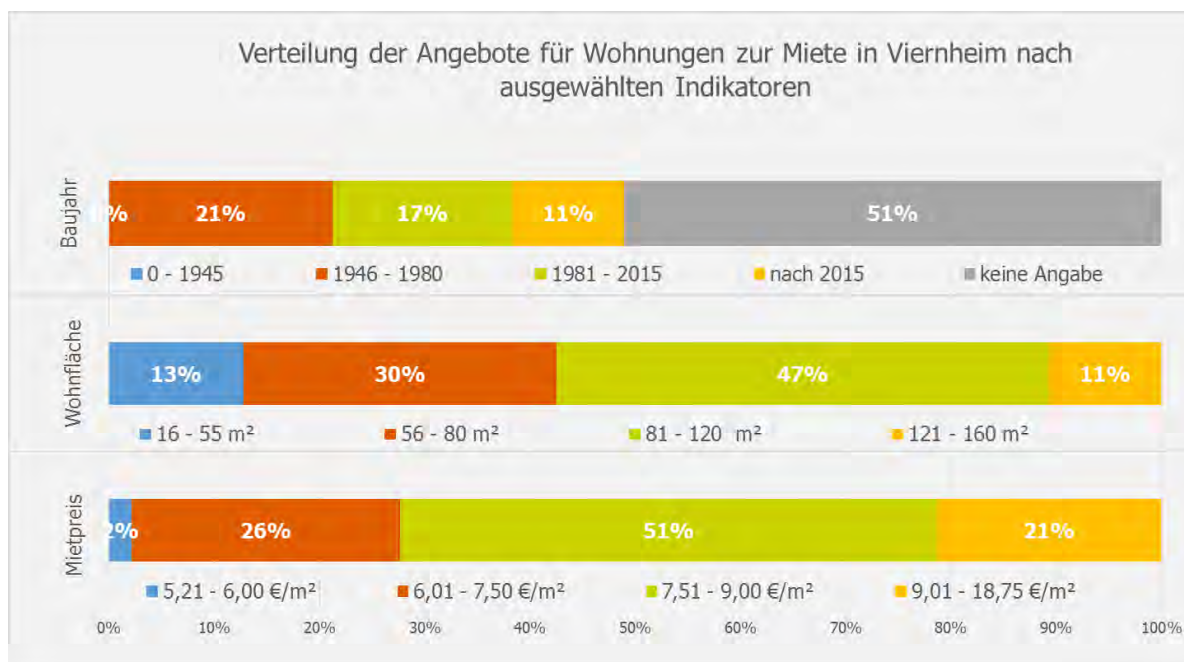


Abbildung 23: Struktur des Vermietungsmarktes (Eigene Darstellung, ImmobilienScout24 GmbH)

4.1.2 Häuser

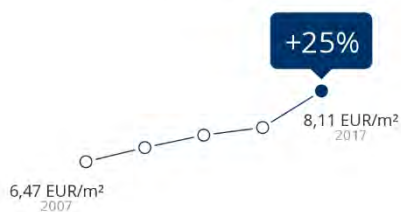
Der Vermietungsmarkt für Häuser weist mit insgesamt 7 Angeboten am Stichtag gegenüber dem Wohnungsmarkt ein deutlich kleineres Angebot auf (Tabelle 3). Der Angebotsmietpreis für Häuser am Stichtag liegt mit 7,93 €/m². Der vom Portal Immobilienscout 24 ermittelte Bestandsmietpreis für Häuser liegt allerdings mit 8,20 €/m² im dritten Quartal eindeutig höher (Abbildung 25). Bei einer Mietpreisentwicklung von +25 % steigen die Mietpreise für Häuser etwas geringer an, als es bei Wohnungen der Fall ist (Abbildung 24).

Baujahr	Zimmer	Wohnfläche	Quadratmeterpreis	Preis	Detailtyp
1988	4	210 m ²	5,95 €/m ²	1250 €	Einfamilienhaus
1989		400 m ²	7,50 €/m ²	3000 €	Haus
	3	130 m ²	7,69 €/m ²	1000 €	Keine Angabe
1999	6	155 m ²	8,06 €/m ²	1250 €	Haus
2005	4	170 m ²	8,12 €/m ²	1380 €	Reihenmittelhaus
1998	5	145 m ²	8,62 €/m ²	1250 €	Reihenmittelhaus
2017	5	175 m ²	9,60 €/m ²	1680 €	Haus
Ø	4,5	198 m²	7,93 €/m²	1544 €	

Tabelle 3: Übersicht über Mietangebote für Häuser zum Stichtag 08.01.2018 (Immobilienscout24 GmbH; eigene Darstellung)

Preisentwicklung der letzten Jahre

für Häuser zur Miete
in Viernheim

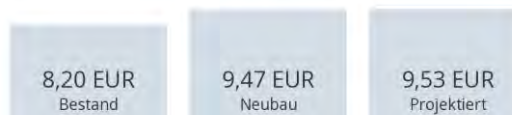


Quelle: Immobilienscout24; 3. Quartal 2017

Abbildung 24: Mietpreisentwicklung 2007- 2017 (Immobilienscout24 GmbH)

Immobilienpreise für Ihre Region

Preis/m² für Häuser zur Miete
in Viernheim



Quelle: Immobilienscout24; 3. Quartal 2017

Abbildung 25: Mietpreis im Neubau und Bestand im 3. Quartal 2017 (Immobilienscout24 GmbH)

Aus der Vermietungsmarktanalyse lassen sich folgende Schlüsse ziehen:

- Es werden vorrangig Wohnungen vermietet.
- Die deutlichen Mietpreissteigerungen innerhalb der letzten 10 Jahre weisen auf einen angespannten Markt hin.
- Der durchschnittliche Bestandsmietpreis für Wohnungen lag 2017 bei 7,76 €/m² und damit über dem Niveau im Landkreis Bergstraße mit 7,26 €/m².
- Nur ein kleinerer Teil der Wohnungsangebote am Stichtag liegt unter 7,50 €/m², was auf eine Verknappung von bezahlbarem Wohnraum hindeuten kann.
- Das Angebot an Häusern zur Miete ist im Vergleich zu den Wohnungen gering.
- Die Mietpreise für Häuser steigen im Vergleich zu den Wohnungen nicht so stark an.

4.2 Käufermarktanalyse

4.2.1 Wohnungen

Auch hinsichtlich der Kaufpreise für Wohnungen lässt sich ein Zusammenhang zu Verkehrsinfrastrukturen erkennen (Abbildung 26). Das Kaufpreisniveau für 2017 liegt mit 1844 €/m² im gut angebundenen Viernheim höher als in den meisten Kommunen im Landkreis Bergstraße, allerdings unter dem in Mannheim und Weinheim. Mit +57 % haben die Kaufpreise um mehr als die Hälfte in den letzten 10 Jahren zugelegt. Ein Wert der auch über dem Durchschnitt des Landkreises liegt (Abbildung 27).

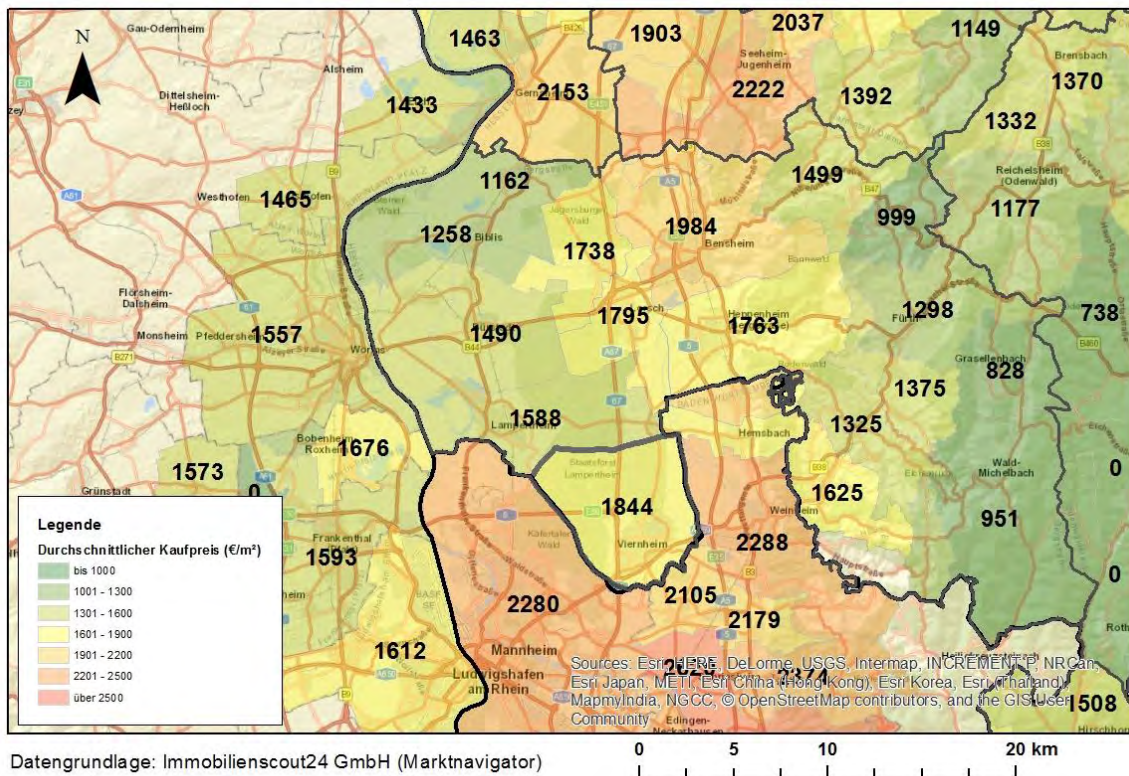


Abbildung 26: Marktübersicht Kaufangebote (Eigene Darstellung, Immobilienscout24 GmbH)

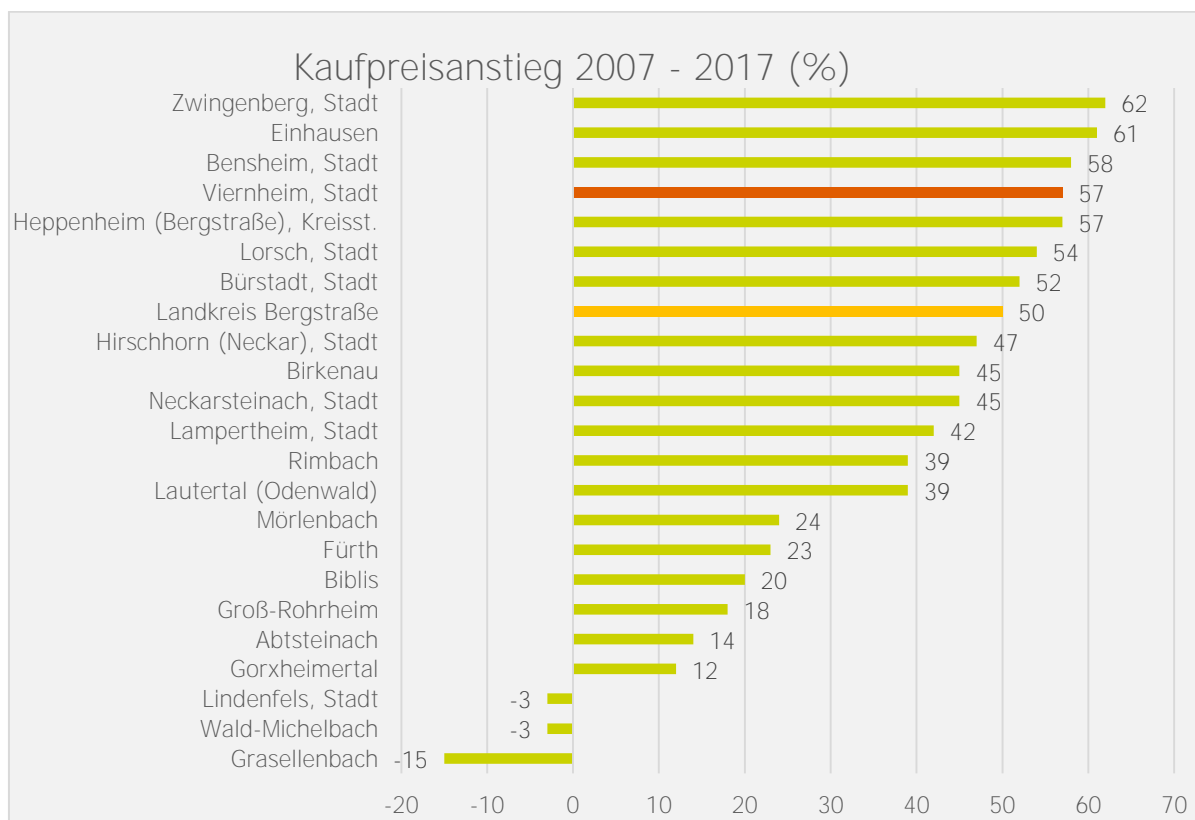
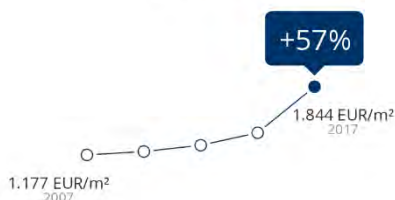


Abbildung 27: Kaufpreisanstieg 2007 - 2017 in den Kommunen des Landkreises Bergstraße (Eigene Darstellung, Immobilienscout 24 GmbH)

Der Kaufpreisanstieg konzentrierte sich dabei auf die letzten Jahre seit 2012 (Abbildung 28). Im 3. Quartal 2017 erhöhte sich der Preis zudem noch auf 1.890 €/m². Objekte im Neubau erzielen im Mittel einen Verkaufspreis von 2.977 €/m², projektierte Objekte von 3.082 €/m² (Abbildung 29). Diese Werte liegen deutlich über dem Bestandsniveau und lassen weitere erhebliche Kaufpreisanstiege vermuten.

WOHNUNGSMARKTANALYSE

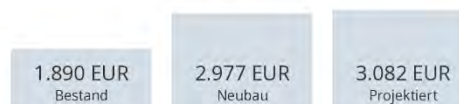
Preisentwicklung der letzten Jahre
für Wohnungen zum Kauf
in Viernheim



Quelle: ImmobilienScout24; 3. Quartal 2017

Immobilienpreise für Ihre Region

Preis/m² für Wohnungen zum Kauf
in Viernheim



Quelle: ImmobilienScout24; 3. Quartal 2017

Abbildung 28: Kaufpreisentwicklung 2007 - 2017
(ImmobilienScout 24 GmbH)

Abbildung 29: Kaufpreise im Neubau und Bestand 3. Quartal
(ImmobilienScout24 GmbH)

Die deutlichen Preisanstiege lassen sich auch in der aktuellen Angebotslage (Stichtag 8. Januar 2018) ablesen – so liegt selbst das am Stichtag günstigste Angebot mit ca. 1.300 €/m² deutlich über dem durchschnittlichen Niveau von vor 10 Jahren (1.177 €/m²). Etwa die Hälfte der Angebote liegt in einem Bereich zwischen 2.000 und 3.000 €/m²; immerhin ein Drittel liegt noch unter der Marke von 2.000 €/m². Die durchschnittlich höchsten Kaufpreise werden bei Objekten mit einer Größe von 56 – 80 m² erzielt. Größere Objekte, mit einer Wohnfläche von mindestens 81 m², dominieren allerdings den Markt – auf fast zwei Drittel der Angebote trifft dies zu (Abbildung 30, Tabelle 4).

Wohnfläche	Anzahl	durchschnittlicher Quadratmeterpreis	Preisspektrum	Baujahre	Zimmeranzahl
40 - 55 m²	4	2.127,03 €/m²	1.755,56 - 2.325,00 €/m²	1965 - 1995	1 – 2 Zimmer
56 - 80 m²	18	2.450,84 €/m²	1.691,18 - 3.243,59 €/m²	1956 - 2018	2 – 4 Zimmer
81 - 120 m²	34	2.246,30 €/m²	1.446,60 - 3.598,73 €/m²	1953 - 2018	2 – 5 Zimmer
121 - 186 m²	5	2.202,47 €/m²	1.305,56 - 3.353,66 €/m²	1978 - 2017	4 – 7 Zimmer
40 – 186 m² (Ø 92,1 m²)	61	2.295,24 €/m²	1.305,56 – 3.598,73 €/m²	1953 - 2018	1 – 7 Zimmer

Tabelle 4: Übersicht Kaufangebote zum Stichtag 08.01.2018 (ImmobilienScout24 GmbH; eigene Darstellung)

WOHNUNGSMARKTANALYSE

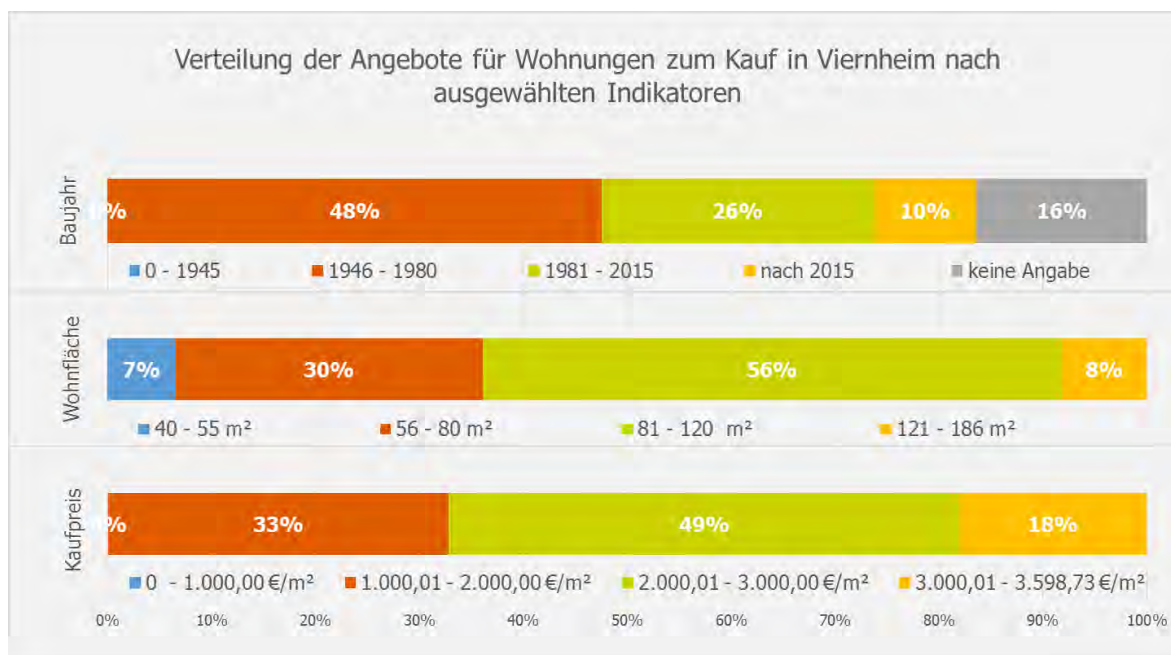


Abbildung 30: Struktur des Käufermarktes (Eigene Darstellung, Immobilienscout24 GmbH)

4.2.2 Häuser

Die Kaufpreise liegen im Bestand sowie im Neubau (Abbildung 31), als auch im Angebotspreis (Tabelle 5) im Mittel über den Preisen für Wohnungen. Die Kaufpreise steigen allerdings weniger stark an (Abbildung).

Insgesamt gibt es am Stichtag mit 31 Angeboten fast halb so viele Angebote für Häuser als für Wohnungen. Viele dieser Angebote weisen eine große Wohnfläche auf und sind als Mehrfamilienhäuser ausgeschrieben. Der Anteil von kleinen Objekten, die eher als Reihen- oder Einfamilienhäuser kategorisiert werden, ist unter den Angeboten vergleichbar gering.

Wohnfläche	Anzahl	durchschnittlicher Quadratmeterpreis	Preisspektrum	Baujahre	Zimmeranzahl
bis 150 m ²	4	3117,57 €/m ²	1993,33 - 4519,08 €/m ²	2001 - 2018	4 - 7 Zimmer
151 - 180 m ²	9	2096,00 €/m ²	1305,56 - 2680,00 €/m ²	1890 - 1978	5 - 8 Zimmer
181 - 210 m ²	5	2317,16 €/m ²	1866,31 - 3046,88 €/m ²	1958 - 1988	5 - 7 Zimmer
über 210 m ²	13	2292,40 €/m ²	1248,21 - 3011,90 €/m ²	1908 - 2000	4 - 15 Zimmer
Summe	31	2351,50 €/m²	1248,21 - 4519,08 €/m²	1890 - 2018	4 - 15 Zimmer

Tabelle 5: Übersicht Kaufangebote (Häuser) zum Stichtag 08.01.2018 (Immobilienscout24 GmbH; eigene Darstellung)

WOHNUNGSMARKTANALYSE

Preisentwicklung der letzten Jahre
für Häuser zum Kauf
in Viernheim



Quelle: ImmobilienScout24; 3. Quartal 2017

Abbildung 32: Kaufpreisentwicklung 2007 - 2017 (ImmobilienScout 24 GmbH)

Immobilienpreise für Ihre Region

Preis/m² für Häuser zum Kauf
in Viernheim



Quelle: ImmobilienScout24; 3. Quartal 2017

Abbildung 31: Kaufpreise im Neubau und Bestand 3. Quartal (ImmobilienScout24 GmbH)

Aus der Käufermarktanalyse lassen sich folgende Schlüsse ziehen:

- Die Kaufpreise steigen noch deutlicher an als die Mietpreise. Der Markt für Wohnimmobilien zeigt sich insgesamt angespannt.
- Das Kaufpreisniveau (1.844 €/m²) und der Kaufpreisanstieg (+57%) bei Wohnungen liegen über dem Niveau im Landkreis Bergstraße
- Die höchsten Verkaufspreise werden für mittelgroße Wohnungen (56 – 80 m²) erzielt
- Die Preissteigerung für Häuser (+42%) fällt etwas geringer aus als für Wohnungen (+57%).

4.3 Wohn-Zielgruppen und Wohnraumbedarf

In der Zusammenschau der Ergebnisse aus der Strukturdatenanalyse (demografische Entwicklung) und der Wohnungsmarktanalyse (Wohnungsangebote) können weitergehende Erkenntnisse für die Wohn-Zielgruppen und den Wohnraumbedarf gewonnen werden⁹.

Die Feststellung eines generellen Wohnraumdefizits im Kreis Bergstraße kann in Viernheim bestätigt werden: Vor dem Hintergrund einer älter werdenden Wohnbevölkerung werden sich die Angebote an Wohnformen insbesondere an sich verändernden Wohnpräferenzen orientieren müssen. Dabei gilt es zu beachten, dass „neben dem rein quantitativen Mehrbedarf (...) auch noch tiefgreifende Veränderungen der qualitativen Wohnungsnachfrage zu erwarten sind.“¹⁰ Darüber hinaus beeinflusst der Aspekt der Eigentumsbildung unter den gegenwärtig günstigen Rahmenbedingungen (gute Arbeitsmarktlage, niedrige Bauzinsen) die Nachfragesituation nach selbstgenutztem Wohnraum.

Für die Stadt Viernheim können folgende Feststellungen getroffen werden:

- Die Baufertigstellungsraten lagen im Beobachtungszeitraum der Jahre 2006 bis 2016 bei durchschnittlich 32 Wohneinheiten jährlich. Ausgehend von der Bevölkerungsprognose 2030 und der Haushaltsprognose 2030 werden auch weiterhin Baufertigstellungsraten in vergleichbarer Größenordnung jährlich erforderlich sein.
- Die Indikatoren der Marktanalyse zeigen eine deutliche Steigerung der Preise sowohl bei Miet-, als auch bei Kaufobjekten auf, was auf einen angespannten Markt hindeutet, wobei die Kaufpreise deutlicher stiegen.
- Sowohl das Mietpreis- und Kaufpreisniveau als auch die Mietpreis- und Kaufpreisentwicklung liegen über dem Niveau im Landkreis Bergstraße.
- Das aktuelle Wohnraumangebot konzentriert sich auf mittelgroße Wohnungen.
- Die höchsten Verkaufspreise werden für mittelgroße Wohnungen (56 – 80 m²) erzielt
- Vergleichbar große Objekte dominieren den Kaufmarkt (81-120m²).
- Die Mietpreis- und Kaufpreissteigerungen der vergangenen Jahre verteuern das Wohnen in Viernheim und erschweren für einen zusehends größer werdenden Kreis geringer und mittlerer Einkommensbezieher den Zugang zu adäquatem Wohnraum.

Daraus lassen sich folgende Schlussfolgerungen für zielgruppenspezifische Wohnraumbedarfe ableiten:

- Die Mietpreis- und Kaufpreissteigerungen der vergangenen Jahre verteuern das Wohnen in Viernheim und erschweren für einen zusehends größer werdenden Kreis geringer und mittlerer Einkommensbezieher den Zugang zu adäquatem Wohnraum.

⁹ In Anlehnung an Vache & Rodenfels (2017): „Der Wohnbedarf in Hessen nach ausgewählten Zielgruppen und Wohnformen“ (herausgegeben durch Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz)

¹⁰ Vache & Rodenfels (2017), S.9

- Der generelle Wunsch nach Wohneigentumsbildung zieht sich als eine Konstante in der Wohnraumnachfrage durch alle nachfragerrelevanten Altersklassen zwischen 30 und 65 Jahren.
- Es bedarf der Angebote für Haushalte in der Familien(gründungs)-Phase, da selbst bei Bevölkerungsrückgang in den mittleren Altersklassen (30 bis 49 Jahre -11%) ein großes Nachfragepotenzial weiterhin gegeben sein wird – allerdings ohne auf entsprechende Angebotsformen vor Ort zurückgreifen zu können.
- Der generelle Wunsch nach Wohneigentumsbildung zieht sich als eine Konstante in der Wohnraumnachfrage durch alle nachfragerrelevanten Altersklassen zwischen 30 und 65 Jahren.
- Die Altersklasse der „Arrivierten und Neuorientierung“ ist die zahlenmäßige am zweitstärksten wachsende Bevölkerungsgruppe. Diese Altersklasse kann nach Lebensform (Single-, Paarhaushalte; 2. Familiengründung) und Lebensstil sehr heterogen sein. Im Allgemeinen zeichnet sich diese Altersklasse durch Nachfragepräferenzen und hoher Kaufkraft für höherwertigen Wohnraum aus, bevorzugt im Wohneigentum (Etagenwohnung) und in sehr guten, integrierten Wohnlagen. Im Zuge einer zweiten Familiengründung kann auch der (abermalige) Erwerb eines Wohnhauses in Frage kommen.
- Großer Wohnraumbedarf ist für jegliche Formen des altersgerechten Wohnens zu erwarten. Die im Beobachtungszeitraum 2006 bis 2016 festgestellten Zuwachsraten der Altersklassen ab 65 Jahre können im Trend fortgeschrieben werden und bringen einen sehr hohen, spezifischen Wohnraumbedarf mit sich. Hierbei sind besondere Anforderungen an eine integrierte Wohnlage, an seniorengerechte Ausstattungsstandards, barrierefreies Wohnen und ggfs. betreute Wohnformen zu berücksichtigen.
- Die Wohnzielgruppe der „Starterhaushalte“ fragt mit rund 12 % Anteil an der Gesamtbevölkerung ein kleineres Wohnungsmarktsegment nach. Allerdings stellen die jungen Menschen zwischen 20 und 30 Jahren das demografische Fundament einer zukünftigen positiven Kommunalentwicklung dar, ohne dass hierfür erkennbar nach Anzahl und Größe passende Wohnformen (geringere Kaufkraft, kleinere Wohneinheiten, Studio- Apartmentwohnungen) in der Vermietung vorzufinden wären (zum Stichtag lediglich 6 Angebote).
- Die Schaffung bezahlbaren Wohnraums in Viernheim erfordert wohnungsbaupolitische Maßnahmen, die sowohl die Wohnraumpotenziale im vorhandenen Gebäudebestand als auch die Potenziale in der Siedlungsflächenentwicklung befördern.
- Die Entwicklung des Gebietes „Nordweststadt II“ bietet eine zeitnahe Perspektive, um einen Beitrag zur Deckung drängender Wohnraumbedarfe und unter besonderer Berücksichtigung der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, leisten zu können.

Die nachfolgende Standortanalyse und das Bebauungskonzept „Nordweststadt II“ sollen aufzeigen, in welcher Form unter Berücksichtigung bekannter städtebaulicher Rahmenbe-

WOHNUNGSMARKTANALYSE

dingungen und nach Maßgabe wohnungspolitischer Überlegungen eine geordnete und wirtschaftlich tragfähige wohnbauliche Entwicklung an diesem Standort in Viernheim dem Grunde nach möglich ist.

5. Bezahlbarer Wohnraum in Viernheim

Sowohl die Wohnungsmarktanalyse (Kap.4) als auch die Bevölkerungsprognose für die Stadt Viernheim verdeutlichen - mit jeweils unterschiedlichen Schwerpunkten - die Situation eines zusehends angespannten Wohnungsmarktes. Bei deutlichem Bevölkerungszuwachs geht gleichzeitig das Angebot an Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt zurück. Die Wohnraumverknappung führt zu Preisanstiegen. Viernheim verzeichnet den drittgrößten Preisanstieg bei den Mietpreisen für Wohnungen (+ 28%).

Es obliegt der jeweiligen individuellen Betrachtungsweise „bezahlbaren Wohnraum“ dem Inhalte und der Höhe nach zu definieren. Neben den sozialen und einkommensorientierten Komponenten können auch die Lage und die Qualität des Vermietungsobjektes eine Rolle bei der Bewertung spielen. Oftmals analog verwendete Begrifflichkeiten sind auch „preisgünstiger Wohnraum“, „sozial verträgliche Mieten“ oder „Wohnraum für breite Kreise der Bevölkerung“.

Die Stadt Viernheim möchte mit der Entwicklung des Baugebiets Viernheim Nord-West einen spürbaren Beitrag zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum auf ihrem Stadtgebiet leisten. Da – zum gegenwärtigen Zeitpunkt – eine politische Vorgabe (Beschlussfassung) oder Definition zur Höhe bezahlbarer Wohnraummiets fehlt, sind diese im Rahmen dieser Machbarkeitsstudie plausibel herzuleiten und in der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung anzuwenden.

Als allgemein anerkannter Ansatz gilt die Orientierung an der sozialen Wohnraumförderung gemäß Wohnraumförderungsrichtlinie des Landes Hessen. Die Wohnraumförderung sieht vor, dass bezahlbarer Wohnraum für „mittlere Einkommensschichten“ maximal -10%, der bezahlbare Wohnraum für „niedrige Einkommen“ maximal -15% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf.¹¹ In Ermangelung eines verbindlichen Mietspiegels ist eine solche „ortsübliche Vergleichsmiete“ aus verfügbaren Marktdaten oder anderen Berichten abzuleiten. Des Weiteren definiert die soziale Wohnraumförderung in Hessen max. 8,50 €/m² für „mittlere Einkommensschichten“ und 7,50 €/m² für „untere Einkommensschichten“.

Hessenweit kann für in der sozialen Wohnraumförderung gebundene Bestandswohnungen von einem Spektrum der Durchschnittsmieten zwischen 4,20 – 5,0 €/m² ausgegangen werden.

Die Wohnungsmarktanalyse (Kap.4) weist für den Durchschnitt der Bestandsimmobilien ein durchschnittlichen Mietpreis von 7,76 €/m² aus. Die Miete bei Erstbezug/Neubau beträgt 9,81 €/m².

¹¹ Neben den Regelungen zur Mietpreishöhe gehen mit der sozialen Wohnraumförderung eine ganze Reihe weiterer Regulierungen einher, die den Kreis derer bestimmt, die geförderten „bezahlbaren Wohnraum“ in Anspruch nehmen können.

BEZAHLBARER WOHNRAUM IN VIERNHEIM

Bei der nun notwendigen Herleitung von Miethöhen für „bezahlbaren Wohnraum“ liegt es nahe, dass weder die Durchschnittsmieten aus den Altbeständen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus, noch die Spitzenpreise im aktuellen Neubaugeschehen als Referenzwerte dienen können.

Exkurs: Plausibilitätsprüfung zur „Leistbarkeit“ von bezahlbarem Wohnraum

Im Folgenden werden beispielhaft drei typische Haushaltstypen mit geringen und mittleren Einkommen dargestellt, denen jeweils zwei verschiedene Wohnungsgrößen zugeordnet werden: (1) die maximale Wohnungsgröße gem. Kriterien der sozialen Wohnraumförderung, und (2) eine für die Anzahl der Personen bedarfsgerechte Wohnungsgröße, wie sie auf dem Markt üblicherweise auch nachgefragt wird.

Anhang 1 (S. 84) stellt unter dem Aspekt der monetären Belastung dar, über welche Mindesteinkommen die Beispielhaushalte bei gegebenen Nettokaltmieten mindestens verfügen müssen, um sich nach Maßgabe der allgemeinen Lebenshaltung die zugeordnete Wohnungsgröße auch tatsächlich leisten zu können („Leistbarkeitsgrenze“). Methodisch wird hier aus gegebenen Nettokaltmieten und Wohnflächen über die Hochrechnung von Gesamtwohnkosten und der Wohnkostenbelastungsquote in Höhe 30% auf das erforderliche (Mindest-)Einkommen rückgeschlossen. Im Umkehrschluss wird ablesbar, in welcher Beziehung die Einkommen der hier beispielhaften Haushaltstypen (mit bestimmter Wohnungsgröße) zur bezahlbaren Nettokaltmiete stehen.

Lesebeispiel: Eine Familie mit 2 Kindern, die eine Mietwohnung mit 120 m² beziehen möchte und über ein Nettohaushaltseinkommen von 49.920 € jährlich verfügt (ca. 4.160 € im Monat, mittlerer Einkommensbezieher), kann maximal 8,0 € Nettokaltmiete für diese Wohnung bezahlen.

Anlage 2 (S. 85) schließt aus den Einkommen über die „Leistbarkeitsgrenzen“ (30% vom Monatseinkommen) bei gegebenen Wohnungsgrößen auf die bezahlbaren Wohnungsmieten für die jeweiligen Beispielhaushalte. Die Einkommenshöhen sind hierbei an den Einkommensgrenzen der sozialen Wohnraumförderung in Hessen orientiert. Demnach wäre als bezahlbarer Wohnraum für eine Familie (2 Erwachsene, 2 Kinder) mit niedrigem Einkommen und einer Wohnungsgröße von 84 m² max. 7,43 €/m² zu bestimmen. Spricht man derselben Familie eine bedarfsgerecht große Wohnung mit 120 m² Wohnfläche zu, so könnte sich dieser Haushalt (bei gleichem Einkommen) lediglich maximal 5,20 €/m² Nettokaltmiete leisten.

BEZAHLBARER WOHNRAUM IN VIERNHEIM

In Kenntnis und Gesamtwürdigung der obig beschriebenen örtlichen Marktbedingungen und unter Berücksichtigung der „Leistbarkeitsgrenzen“ für Wohnraum für Haushalte mit niedrigeren und mittleren Einkommen sollen folgende Mietpreise (nettokalt) für „bezahlbaren Wohnraum“ in Viernheim angenommen werden:¹²

- bezahlbarer Wohnraum für Haushalte mit geringem Einkommen: 6,50 €/m²
- bezahlbarer Wohnraum für Haushalte mit mittlerem Einkommen: 7,00 €/m²

Die Festlegung der Mietpreishöhe geht unmittelbar in die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ein (Kap. 9).

¹² Die Berechnung der „Leistbarkeit“ von Wohnraum (Nettokaltmiete) erfolgt in Abhängigkeit von der Haushaltsgröße, der Anzahl der Zimmer, der Wohnungsgröße und dem anrechenbaren Haushaltseinkommen. Zu beachten sind hierbei insbesondere die Begrenzungen der sozialen Wohnraumförderung zur Wohnungsgröße für bestimmte Haushaltsgrößen.

6. Standortanalyse

6.1 Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet liegt am äußersten nordwestlichen Rand des Siedlungskörpers der Stadt Viernheim (Abbildung 33). Begrenzt werden die Liegenschaften durch landwirtschaftlich geprägte Flächen sowie die örtliche Friedhofsfläche im Norden, den Friedhof und ein anschließendes Waldstück im Osten, überwiegende Wohnbebauung im Süden sowie die Autobahn A67 mit Abzweig zur A6 im Westen.



Abbildung 33: Übersicht über das Untersuchungsgebiet

STANDORTANALYSE



Das Untersuchungsgebiet mit einer Gesamtfläche von rund 23 ha setzt sich zusammen aus insgesamt 92 Flurstücken. 24 Flurstücke, überwiegend im südlichen und mittleren Teil des Untersuchungsgebietes gelegen, befinden sich im Eigentum der Stadt Viernheim (Abbildung 34). Allerdings handelt es sich hierbei nur in Einzelfällen um miteinander benachbarte Grundstücke. Drei weitere Grundstücke gehören dem Land Hessen (Domänenverwaltung). Der überwiegende Teil der Grundstücke befindet sich in Besitz von diversen Eigentümergemeinschaften (45 Grundstücke), gefolgt von unterschiedlichen privaten Eigentümern (18 Grundstücke). Die Eigentumsverhältnisse des Untersuchungsgebietes stellen sich folglich äußerst differenziert dar.

STANDORTANALYSE

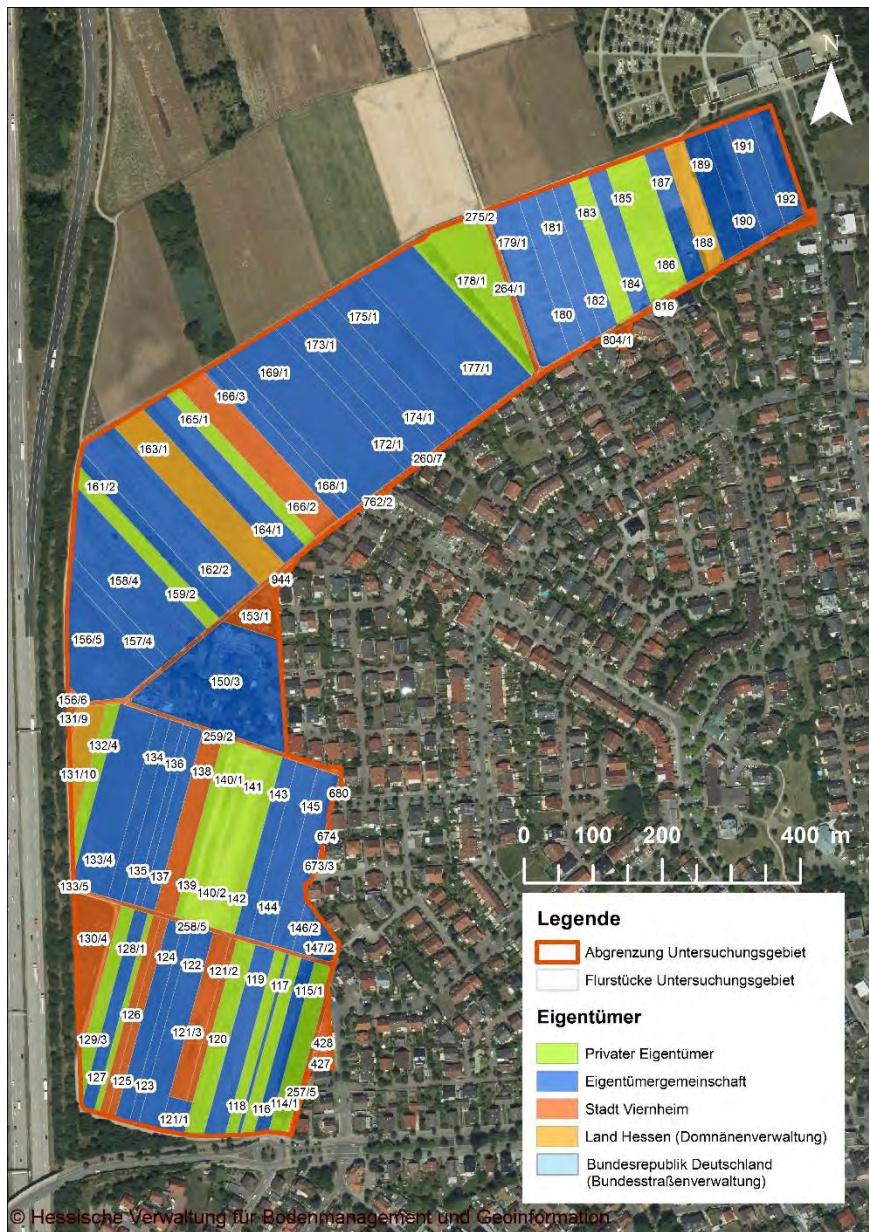


Abbildung 34: Eigentümerverhältnisse

6.2 Rechtliche und planerische Gegebenheiten

6.2.1 Planungsrecht

Der Bereich des Untersuchungsgebietes ist im regionalen Raumordnungsplan als Vorranggebiet „Siedlung“ ausgewiesen (Abbildung 35). Der Flächennutzungsplan von 1979 weist die Fläche bereits als „Wohnfläche/Planung“, im Bereich des Friedhofes als Grünfläche aus (Abbildung 36). Einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gibt es derzeit noch nicht. Westlich zur A67 verlaufen parallel zwei Hochspannungsleitungen. Der Neue LEP-Entwurf sieht dazu einen Abstand von 400 m vor. Die 400 Meter der westlichen Trasse werden im Entwurf eingehalten. Zur östlichen Trasse sind es 350 Meter (Abbildung 37).

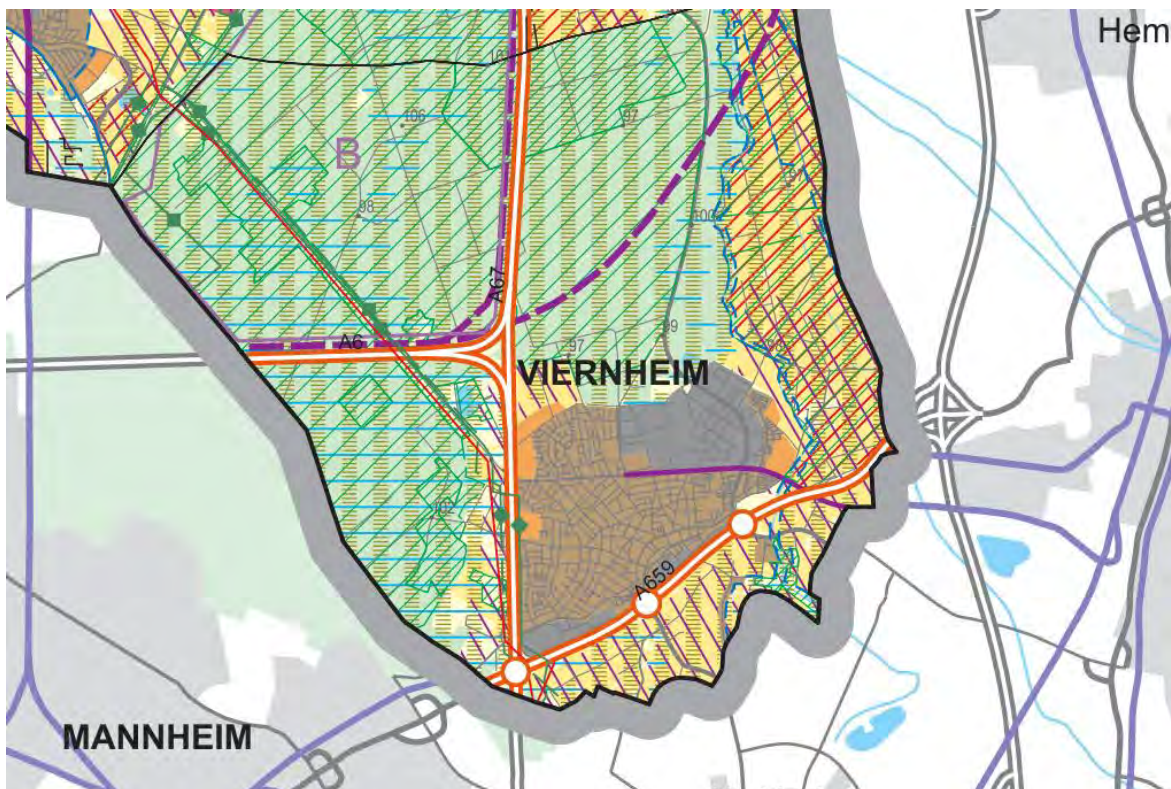


Abbildung 35: Auszug aus Regionalen Raumordnungsplan

STANDORTANALYSE



Abbildung 36: Auszug aus Flächennutzungsplan



Abbildung 37: Abstandsflächen LEP-Entwurf

6.2.2 Grundbuch und Baulasten

Belastungen der Grundstücke durch Grunddienstbarkeiten oder Baulasten sind nicht bekannt.

6.2.3 Altlasten

Das Vorkommen von Altlasten ist nicht bekannt.

6.2.4 Kampfmittel

Erkenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmitteln liegen nicht vor und müssen im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt werden.

6.2.5 Sonstige Gutachten

Stadtentwicklungskonzept Wohnen und Gewerbe

Es liegt ein Stadtentwicklungskonzept mit dem Schwerpunkt Wohnen und Gewerbe für die Stadt Viernheim aus dem Jahr 2017 vor. Die Fläche „Nordweststadt II“ wurde im Konzept potenzielle Wohnbaufläche identifiziert. Als Zielgruppen werden Familien ausgemacht (Mietgeschosswohnungsbau und Ein-/Zweifamilienhäuser. Als wichtiger Punkt wird eine gute soziale Mischung genannt, sowie eine schrittweise Entwicklung von Süden her. Kapazitäten werden für ca. 1.200 bis 1.300 Einwohner gesehen.

Schallgutachten Voruntersuchung

Das Büro Krebs + Kiefer Fritz AG wurde mit der schalltechnischen Voruntersuchung für das Gebiet beauftragt. Auf Grund der angrenzenden BAB 6 werden die Orientierungswerte für ein reines Wohngebiet am Tag um bis zu 10 dB(A) und nachts um bis zu 15 dB(A) überschritten (bei freier Schallausbreitung; vgl. Abbildung 38 und Abbildung 39)¹³.

¹³ Krebs + Kiefer Fritz AG (2018): Schalltechnische Stellungnahme. Bebauungsplan „Nordweststadt II“ in Viernheim.

STANDORTANALYSE

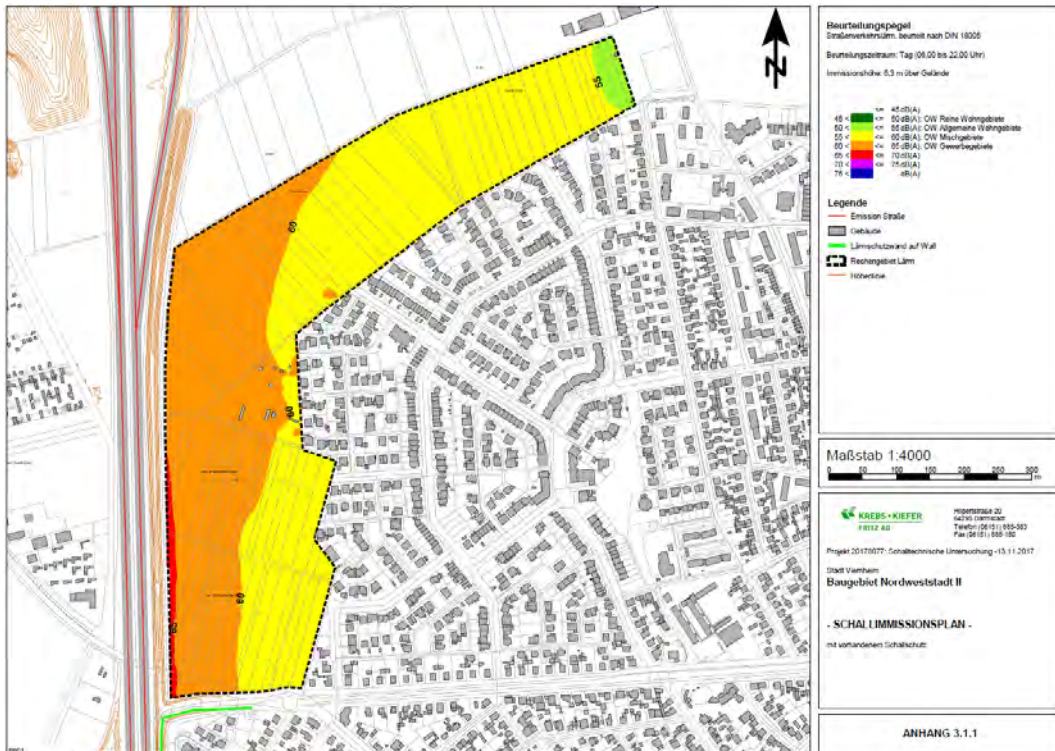


Abbildung 38: Schallimmissionsplan mit vorhandenem Schallschutz am Tag

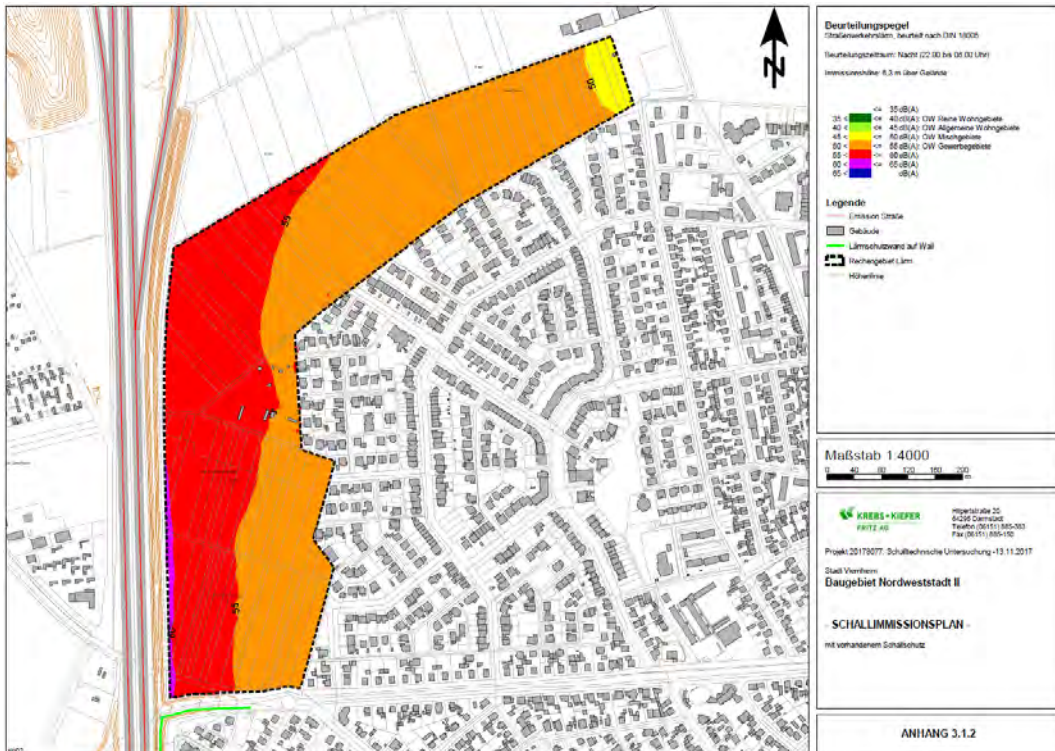


Abbildung 39: Schallimmissionsplan mit vorhandenem Schallschutz in der Nacht

Daher sind Maßnahmen zum Schutz vor Geräuscheinwirkungen des Verkehrs erforderlich.

Hierzu wurden unterschiedliche Varianten berechnet:

Aktive Schallschutzmaßnahmen

- Schallschutzvariante 1: Lärmschutzwand auf vorhandenem Wall, H = 3,0 m über Wallober-kante, und Lärmschutzwand entlang der Richtungsfahrbahn A 6 Mannheim-Kaiserslautern, H = 3,0 m über Gradiente
- Schallschutzvariante 2: Lärmschutzwand auf vorhandenem Wall, H = 5,0 m über Wallober-kante, und Lärmschutzwand entlang der Richtungsfahrbahn A 6 Mannheim-Kaiserslautern, H = 5,0 m über Gradiente

Schallabschirmende Riegelbebauung

- Bebauungskonzept 1: Riegelbebauung im Süden des Plangebiets parallel zur A 6 verlaufend, Abstand zur Grenze des Plangebiets ca. 115 m; im Norden des Plangebiets bogenförmig verlaufend, Abstand zur Grenze des Plangebiets ca. 20m bis 130m
- Bebauungskonzept 2: Riegelbebauung im Süden des Plangebiets parallel zur A 6 verlaufend, Abstand zur Grenze des Plangebiets ca. 56 m; im Norden des Plangebiets linienförmig verlaufend, Abstand zur bestehenden Bebauung ca. 50m
- Bebauungskonzept 3: Riegelbebauung im Süden des Plangebiets parallel zur A 6 verlaufend, Abstand zur Grenze des Plangebiets ca. 56m; im Norden des Plangebiets bogenförmig verlaufend, Abstand zur Grenze des Plangebiets ca. 5m bis 72m

Die Ergebnisse zeigen auf, dass durch eine Aufstockung des vorhandenen Lärmschutzwalls mit einer Lärmschutzwand von 3m oder 5m die Geräuscheinwirkungen nicht signifikant verbessert werden.

Das Gutachten führt weiter an:

„Damit steht der Aufwand für die Errichtung solcher Lärmschutzwände, die zudem außerhalb des Geltungsbereichs des künftigen Bebauungsplans errichtet werden mussten, in keinem Verhältnis zum erzielbaren Minderungseffekt. Auch die Aufstockung des vorhandenen Lärmschutzwalls lässt sich ebenfalls nicht herleiten, da die gemäß Erlass des HMWEVL vom 29. Juni 2015/9/ um 3 dB(A) abgesenkten Richtwerter der unter Ziffer 2.1 der Lärmschutz Richtlinien-StV/8/ aufgeführten Immissionsgrenzwerte von 67 dB(A) am Tag bzw. 57 dB(A) in der Nacht dort nicht annähernd erreicht werden.

Mit einem Bebauungskonzept gleich welcher Art sind ähnliche Minderungen erzielbar, unmittelbar hinter die Riegelbebauung ist deren Minderungswirkung in Höhe des EG sogar besser als die der Lärmschutzvarianten. Durch eine Kombination mit Lärmschutzvarianten lässt sich ebenfalls keine signifikante Verbesserung der Geräuschsituation erzielen. Hiermit wären nur noch Verbesserungen von ca. 1 bis 2 dB(A) in den höheren Geschossebenen möglich. In den tieferen Geschossebenen dagegen wird keine weitere Verbesserung erreicht.

STANDORTANALYSE

Als beste Lösung für eine Riegelbebauung erweist sich dabei das Bebauungskonzept 3, da es einen maximal möglichen Schallschutz auf einer relativ großen Fläche zwischen der Riegelbebauung und dem Gebäudebestand bietet. Die Geräuscheinwirkungen mit diesem Konzept und ohne eine Aufstockung des vorhandenen Lärmschutzwalls zeigt Abbildung 40 für den Beurteilungszeitraum Tag bzw. Abbildung 41 für den Beurteilungszeitraum Nacht.

Am Tag treten an den Westfassaden der Riegelbebauung Beurteilungspegel von bis zu

$$L_{r,Tag} = 65 \text{ dB(A)}$$

auf. Die Darstellung zeigt anschaulich, dass die Beurteilungspegel in den durch die Riegelbebauung abgeschirmten Bereichen

$$L_{r,Tag} = 55 \dots 60 \text{ dB(A)}$$

betragen und damit zumindest den Orientierungswert für Mischgebiete am Tag einhalten.

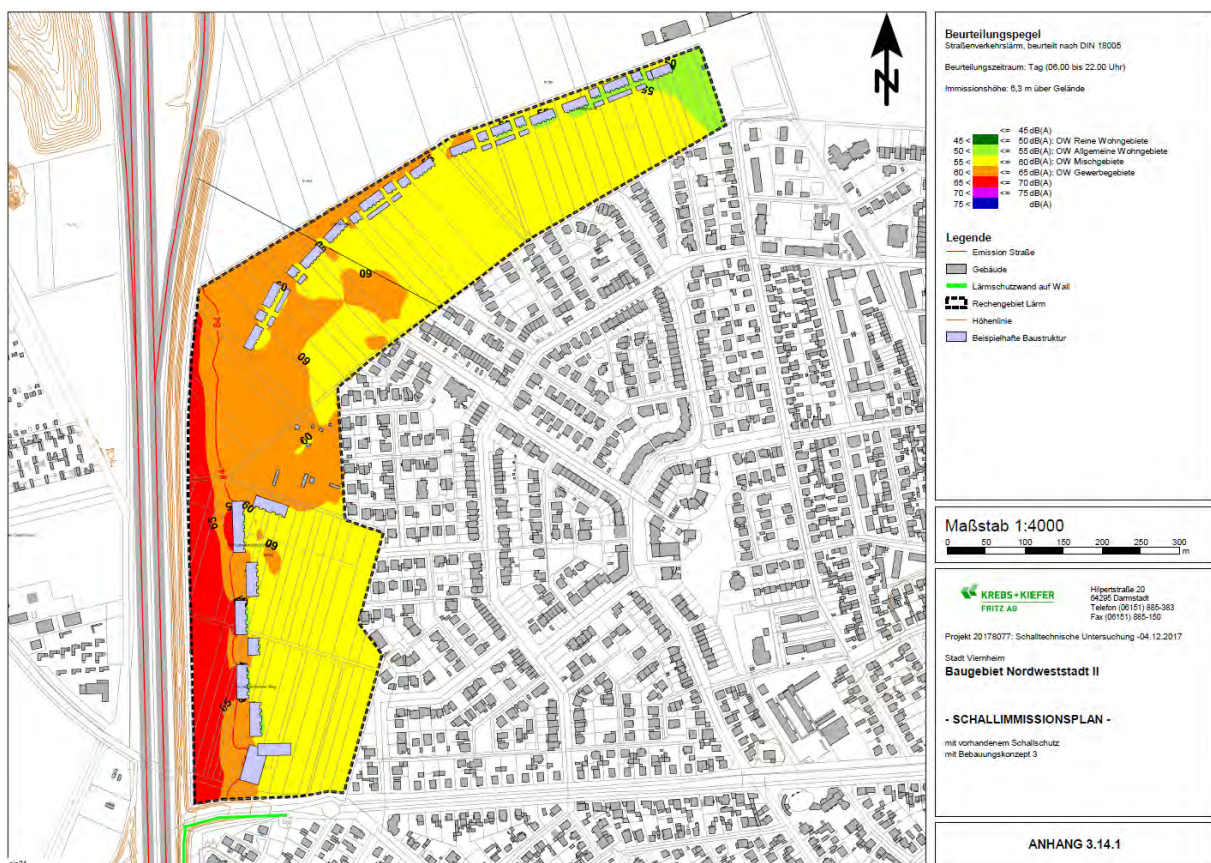


Abbildung 40: Schallimmissionsplan mit Riegelbebauung und vorhandenem Schallschutz am Tag

Wie aus Abbildung 41 hervorgeht, treten in der Nacht an den Westfassaden der Riegelbebauung Beurteilungspegel von bis zu

$$L_{r,Nacht} = 60 \text{ dB(A)}$$

STANDORTANALYSE

auf. Die Darstellung zeigt, dass die Beurteilungspegel in den durch die Riegelbebauung unmittelbar abgeschirmten Bereichen

$$L_{r,Nacht} = 50 \dots 55 \text{ dB(A)}$$

betragen und damit zumindest den Orientierungswert für Allgemeines Wohngebiet noch um bis zu $DL_{r,Nacht} = + 10 \text{ dB(A)}$ überschreiten.

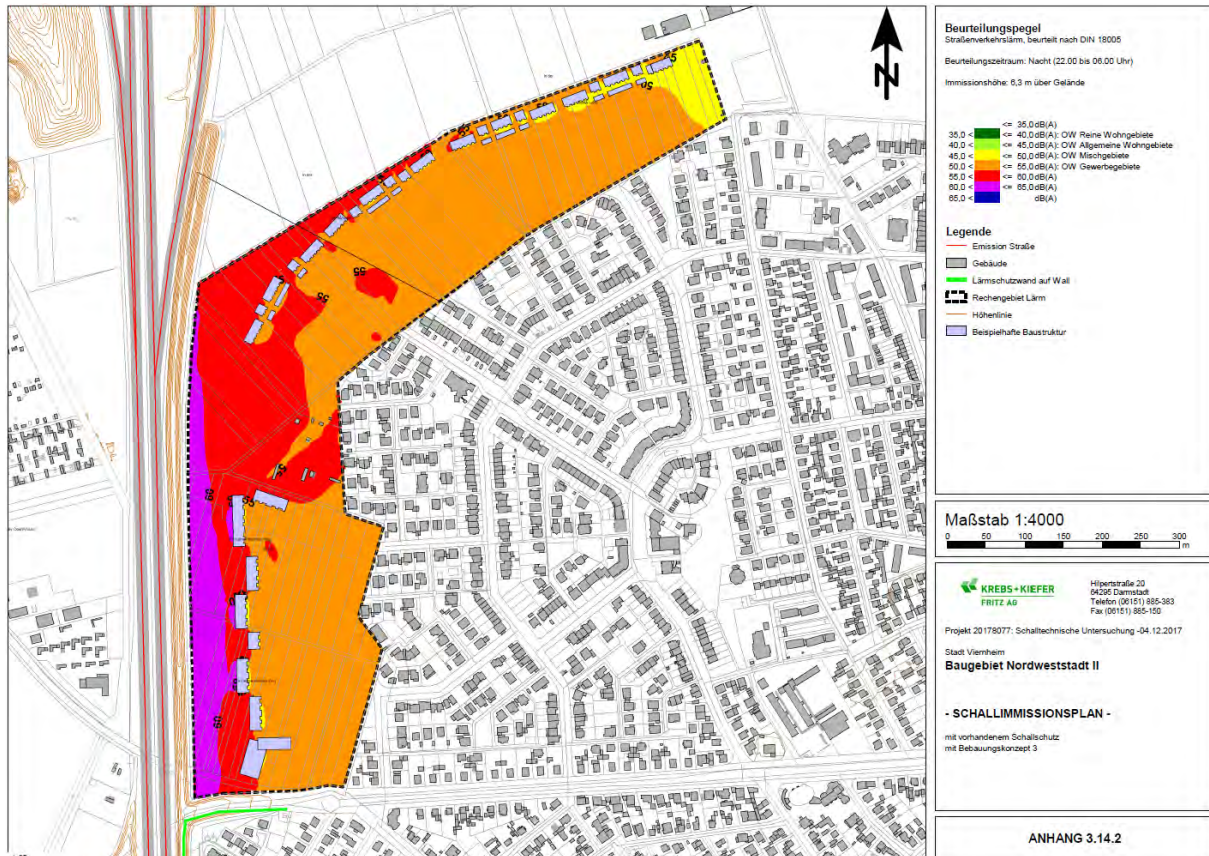


Abbildung 41: Schallimmissionsplan mit Riegelbebauung und vorhandenem Schallschutz in der Nacht

Zur Sicherstellung der Wirksamkeit der Randbebauung als schallabschirmende Maßnahme ist eine Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB in den Bebauungsplan aufzunehmen, dass das übrige Baugebiet erst dann bebaut werden darf, wenn die Randbebauung in ihren endgültigen Konturen errichtet ist.

Auf Grund der Überschreitungen der Orientierungswerte sind im gesamten Plangebiet zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen in Form von verbesserten Außenbauteilen an den dort zu errichtenden Gebäuden erforderlich. Die Qualität des Schallschutzes ist nach den Vorgaben der aktuellen DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu ermitteln.

Darüber hinaus sollten an den Fassaden der Riegelbebauung, an denen eine Überschreitung des Pegelwerts von 64 dB(A) am Tag vorliegt, keine Außenwohnbereiche (Loggien,

Balkone) angeordnet werden, oder die Loggien /Balkone sollten mit verschiebbaren Glaselementen ausgestattet werden, um dort einen ungestörten Aufenthalt zu ermöglichen.

Weiterhin sollten in den Zonen, in denen eine Überschreitung des nächtlichen Schwellenwerts einer Gesundheitsbeeinträchtigung von 60 dB(A) vorliegt, eine Grundrissorientierung in der Art empfohlen werden, dass beispielsweise

- vorgelagerte, verglaste Loggien anzuordnen sind, die bei ausreichender Belüftung sicherstellen, dass der Orientierungswert der DIN 18005 in der Nacht an den schutzbedürftigen, in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen eingehalten wird, oder
- keine Fenster von schutzbedürftigen, in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen angeordnet werden, oder

Fenster von schutzbedürftigen, in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen angeordnet werden, die nur der Belichtung dienen, während die Belüftung der Räume von weniger geräuschbelasteten Fassaden aus erfolgt.¹⁴

Da bereits ein Baugebiet mit einer ähnlichen Ausgangsposition südlich des Untersuchungsgebiets realisiert wurde (Schmittsberg II), gilt es hier im Rahmen des Bauleitverfahrens kongruent vorzugehen.

Artenschutz

Die Stadt Viernheim hat im März/April 2017 Besichtigungen und Ermittlungen im geplanten Areal zur Wohngebietsentwicklung „Nordweststadt II“ beauftragt¹⁵. Im Zuge der Artenschutzuntersuchung wurden verschiedene Wertflächen identifiziert. Aufgrund der erhöhten Schallproblematik kollidieren diese Flächen mit den Potenzialflächen, welche aus schalltechnischer Sicht am unkritischsten sind. Dies betrifft insbesondere die mit Büschen bestandene Fläche südöstlich des Waldfriedhofs (3), eine Fläche westlich der Straße am Glockenbuckel, Kleingärten mit altem Baumbestand (2) und ein Spontangehölz an der Wormser Straße (1). Bezüglich dieser Flächen wurden die Befunde hinsichtlich einer Inanspruchnahme durch Bebauung vertiefend erörtert. Es wurde darauf hingewiesen, dass der verbleibende, angrenzende Freiraum zum Wald hin (Abb. gelb umrandet) als Nahrungshabitat für die dokumentierten Arten lebensnotwendig ist und eine weitere Reduzierung daher unbedingt vermieden werden sollte.

In einem Erörterungsgespräch wurden nachfolgende Ergänzungen angeregt:

¹⁴ ebd.

¹⁵ Planungsbüro Ökoplanung Fritz Hans-Georg Dr. (2017): Artenschutzbereich zur Wohngebietsentwicklung „Nordweststadt II“ in der Stadt Viernheim

STANDORTANALYSE

Kleingärten mit altem Baumbestand (2) – wertvoller Lebensraum, Eingriff kaum auszugleichen, da Arten an die Strukturen gebunden sind. Erforderlich Aufnahme des Baumbestandes, Bewertung und überwiegende Erhaltung – ggf. Verlagerung der Kleingärten am direkten Ortsrand angrenzend nach Westen südlich der Magerrasenfläche (Abb. rot umrandet).

Fläche südöstlich des Waldfriedhofs (3) – bestanden mit rel. jungen Sträuchern. Verlagerung bzw. Ausgleich ist möglich, z.B. durch Schutz- und Blühstreifen im nördlichen Bereich des Potenzialgebietes. Ergänzend anzustreben wären auch vertragliche Regelungen zur landwirtschaftlichen Nutzung – eine Bewirtschaftung in Form einer Pflege der Flächen ist erforderlich. Die dargestellte Pufferzone kann dementsprechend weiter Richtung Norden verschoben werden, so dass die ursprüngliche Ausdehnung des Gebietes möglich ist.

Spontangeholz an der Wormser Straße (1) -

Der Bereich im Südwesten soll teilweise erhalten werden und durch die Aufwertung der umliegenden Flächen ergänzt bzw. erweitert werden (vgl. Abb. grün gekennzeichnet).

STANDORTANALYSE



Verkehrsgutachten

Für das Gebiet liegt eine Verkehrsuntersuchung aus dem April 2017 vor.¹⁶ Laut Regionalplan sind auf der Fläche 35-58 WE/ha möglich. Dies entspricht ca. 350 – 700 WE mit 1050 – 2100 Einwohnern. Realistisch erscheinen unter Berücksichtigung allgemein nutzbarer Flächen und der Erschließung 1.620 Einwohner (12ha mit 45WE/ha).

Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

„Die Verkehrsberechnungen ergeben im „worst case“ rund 3.100 Kfz-Bewegungen pro Tag bzw. 310 Kfz-Bewegungen in der nachmittäglichen Spitzenstunde. 25% der südlichen Neu- bauparzelle können über die Ludwig-Ehrhardt-Straße an die Wormser Straße direkt heran- geführt werden. Der Großteil des Verkehrs fließt über die Konrad-Adenauer-Allee nach Sü- den auf die Wormser Straße.

Für die Erschließung (Anbindung an das bestehende Netz) werden zwei Varianten entwi- ckelt. Der Variante „4 Quartiere“ wird der Vorzug gegeben, weil diese Variante die einzelnen Quartiere an die Sammelstraße anbindet ohne zusätzlich eine eigene Sammelstraße im In- nern der Quartiere nutzen zu müssen. Für Fuß- und Radverkehr besteht eine innere Vernet- zung der Quartiere und eine direkte Verknüpfung mit der Wormser Straße; so kann die Radnutzung zugunsten eines günstigen Modal Splits zusätzlich unterstützt und gefördert werden.

Grundsätzlich kann das Baugebiet „Nordweststadt“ in den nächsten 10-15 Jahren schritt- weise verträglich an das bestehende Netz angeschlossen werden. Lediglich für den An- schluss der Konrad-Adenauer-Allee an die Wormser Straße könnte die Notwendigkeit gese- hen werden einen gesonderten Leistungsfähigkeitsnachweis zu führen. Bei der inneren Er- schließung ist die Vernetzung zu Bestand und zur Landschaft insbesondere für den Fuß- und Radverkehr zu berücksichtigen.“

¹⁶ Planungsbüro von Mörner (2017): Erweiterung Nordweststadt.

6.3 Umfeldanalyse

Im Süden und Osten des Untersuchungsgebietes befindet sich fast ausschließlich relativ dichte Wohnbebauung, die lediglich von vereinzelt grünen Trittsteinen durchzogen ist. Gewerbe ist kaum zu finden (Abbildung 42). Über die Wormser Straße bzw. die Nibelungenstraße im Süden besteht sowohl eine Anbindung an die Innenstadt und die übrigen Wohngebiete Viernheims sowie an das überörtliche Straßennetz (Autobahnanschlussstellen Viernheimer Dreieck (A67 / A6) und Viernheimer Kreuz (A6 / A659), Lorsche Straße bzw. L3111). An die Wormser Straße / Nibelungenstraße ist das Untersuchungsgebiet allerdings nur über etwas schmalere Zufahrten durch das Wohngebiet (Kurt-Schumacher-Allee / Konrad-Adenauer-Allee / Heinrich-von-Brentano-Allee / Theodor-Heuss-Allee) angebunden.



Abbildung 42: Umfeldanalyse

6.4 Bodenrichtwert

Entsprechend der Bodenrichtwerte des Geoportals Hessen wird für den Untersuchungsbe-
reich ein Bodenrichtwert zwischen 0,80 €/m² (Forstwirtschaftliche Fläche) und 4,80€/m²
(Landwirtschaftliche Fläche) ausgewiesen (Abbildung 43). Die benachbarten Bodenricht-
wertzonen für Wohnbaugebiete weisen zwischen 360 €/m² und 420 €/m² aus.



Abbildung 43: Bodenrichtwerte

6.5 Flächenanalyse (Oberflächen)

Bei dem Gebiet handelt es sich überwiegend (knapp 90%) um Landwirtschaftsfläche mit vereinzelt Baumbestand bzw. Grünflächenanteil (jeweils gut 5 % der Gesamtfläche) (Abbildung 44, Tabelle 6). Versiegelte Flächen kommen abgesehen von den Gebäudegrundflächen auf dem Flurstück 150/3 (ca. 330 m², rund 0,15 % der Gesamtfläche) nicht vor.



Abbildung 44: Oberflächenbilanz

STANDORTANALYSE

Flur- stück (Fl-Nr. 18)	Amtli- che Fläche (m ²)	Eigentümer	Oberflächen (in m ²)			
			Baumbe- standsfl.	Grün- & Rasenfl.	Sonstige Beläge	Gebäude
116	2.041	Privater Eigentümer			2.041	
117	567	Eigentümergeinschaft			567	
118	1.887	Privater Eigentümer			1.887	
119	3.571	Eigentümergeinschaft			3.571	
120	3.389	Privater Eigentümer			3.389	
122	4.111	Eigentümergeinschaft			4.111	
123	1.686	Eigentümergeinschaft			1.686	
124	2.728	Eigentümergeinschaft			2.728	
125	1.455	Stadt Viernheim			1.455	
126	1.512	Stadt Viernheim			1.512	
127	1.027	Privater Eigentümer			1.027	
134	2.370	Eigentümergeinschaft			2.370	
135	2.241	Eigentümergeinschaft			2.241	
136	1.249	Eigentümergeinschaft			1.249	
137	2.160	Eigentümergeinschaft			2.160	
138	3.429	Stadt Viernheim			3.429	
139	1.814	Privater Eigentümer			1.814	
141	2.630	Privater Eigentümer			2.630	
142	1.829	Privater Eigentümer			1.829	
143	2.510	Eigentümergeinschaft			2.510	
144	3.588	Eigentümergeinschaft			3.588	
145	3.622	Eigentümergeinschaft			3.588	
180	2.512	Eigentümergeinschaft			2.512	
181	2.513	Eigentümergeinschaft			2.513	
182	2.528	Eigentümergeinschaft			2.528	
183	2.513	Privater Eigentümer			2.513	
184	2.590	Eigentümergeinschaft			2.590	
185	2.513	Privater Eigentümer			2.513	
186	2.529	Privater Eigentümer			2.529	
187	2.520	Eigentümergeinschaft		1.324	1.196	
188	2.523	Land Hessen			2.523	
189	2.524	Eigentümergeinschaft	2.524			
190	2.509	Eigentümergeinschaft	1.586		923	
191	2.521	Eigentümergeinschaft			2.521	
192	2.518	Eigentümergeinschaft	1.409		1.109	
427	311	Stadt Viernheim			311	
428	364	Stadt Viernheim			364	
674	86	Stadt Viernheim			86	
680	130	Stadt Viernheim			130	

STANDORTANALYSE

816	30	Eigentümergeinschaft		30		
817	411	Eigentümergeinschaft		4		
944	155	Stadt Viernheim	155			
114/1	2.891	Privater Eigentümer	2.628		263	
115/1	2.226	Eigentümergeinschaft	357		1.869	
121/1	729	Eigentümergeinschaft			729	
121/2	1.000	Stadt Viernheim			1.000	
121/3	2.648	Stadt Viernheim			2.648	
128/1	2.512	Eigentümergeinschaft			2.512	
129/3	2.232	Privater Eigentümer			2.232	
130/4	3.478	Stadt Viernheim			3.478	
131/10	1.930	Land Hessen			1.930	
131/9	200	Stadt Viernheim			200	
132/4	1.724	Privater Eigentümer			1.724	
133/4	6.511	Eigentümergeinschaft			6.511	
133/5	6	Bundesstraßenverw.			6	
140/1	2.529	Privater Eigentümer			2.529	
140/2	1.439	Privater Eigentümer			1.439	
146/2	590	Eigentümergeinschaft			590	
147/2	809	Eigentümergeinschaft		809		
150/3	10.638	Eigentümergeinschaft	2.167	8.142		329
153/1	1.552	Stadt Viernheim	611	941		
156/5	5.618	Eigentümergeinschaft			5.618	
156/6	130	Stadt Viernheim			130	
157/4	1.907	Eigentümergeinschaft			1.907	
158/4	7.531	Eigentümergeinschaft			7.531	
159/2	2.783	Privater Eigentümer			2.783	
161/2	2.159	Eigentümergeinschaft			2.159	
162/2	7.874	Eigentümergeinschaft			7.874	
163/1	6.311	Land Hessen			6.311	
164/1	4.992	Eigentümergeinschaft			4.992	
165/1	2.537	Privater Eigentümer			2.537	
166/2	5.204	Stadt Viernheim			5.204	
166/3	2.500	Eigentümergeinschaft			2.500	
168/1	2.394	Eigentümergeinschaft			2.394	
169/1	9.470	Eigentümergeinschaft			9.470	
172/1	2.693	Eigentümergeinschaft			2.693	
173/1	3.795	Eigentümergeinschaft			3.795	
174/1	3.351	Eigentümergeinschaft			3.351	
175/1	6.482	Eigentümergeinschaft			6.482	
177/1	9.589	Eigentümergeinschaft			9.589	
178/1	6.136	Privater Eigentümer	1.688		4.448	
179/1	4.786	Eigentümergeinschaft			4.786	
257/5	615	Stadt Viernheim			553	

STANDORTANALYSE

258/5	1.037	Stadt Viernheim	84		953	
259/2	857	Stadt Viernheim	108		750	
260/7	3.608	Stadt Viernheim	712		2.907	
264/1	3.967	Stadt Viernheim			952	
275/2	1.810	Stadt Viernheim			17	
673/3	128	Stadt Viernheim			128	
762/2	73	Stadt Viernheim	73			
804/1	341	Stadt Viernheim	341			
Summe	242.038*		14.443	11.250	210.717	329
			Summe Oberflächen: 236.729 m²			

Tabelle 6: Flächenbilanz

*Summe der amtlichen Flächen der Flurstücke ist größer als Summe der Oberflächen, da in einigen Fällen nur Teilstücke von Flurstücken innerhalb des Untersuchungsgebietes liegen

STÄRKEN-SCHWÄCHEN-ANALYSE

7. Stärken-Schwächen-Analyse

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Positive Bevölkerungsentwicklung wird prognostiziert ➤ Viernheim kann als Wohnstandort definiert werden ➤ Arrundierte Lage ➤ Großes Gebiet ➤ Gute Erschließungsmöglichkeiten ➤ Fläche liegt in Waldrandnähe ➤ Nahversorgung kann auf Fläche ausgebaut werden 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Verschiebung der Altersstruktur durch demographischen Wandel ➤ Starker Anstieg der Gruppe der Hochbetagten >80 ➤ Lärmbelastung durch BAB 6 ➤ Komplexe Eigentümerstruktur ➤ Konflikte mit Artenschutz → Ausgleichsflächen müssen geschaffen werden
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Schließung der städtebaulichen Struktur ➤ Durch Anstieg der Hochbetagten erhöhte Nachfrage nach seniorenrechtlichem Wohnen ➤ Durch attraktive Angebote können weiterhin Familien angezogen werden 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Nicht eintreten der Prognosen → schrittweise Entwicklung der Fläche soll dem vorbeugen. ➤ Wohnqualität kann durch Lärmbelastung eingeschränkt werden. ➤ Konflikte durch Verkehrsströme durch bestehendes Neubaugebiet.

8. Bebauungskonzeption

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

8.1 Entwurfsbeschreibung

Verkehrliche Erschließung (siehe Planwerk anbei)

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes folgt im Grundsatz den Vorschlägen des Gutachtens des Planungsbüros von Möller aus dem Jahr 2017. Danach werden verschiedene Cluster (Bauabschnitte) gebildet, die über die Sammelstraßen des östlich gelegenen Wohngebietes an das Verkehrsnetz angebunden werden. Ausnahme bildet der 1. Bauabschnitt der, auch aufgrund des dort angeordneten Einzelhandels mit seinem hohen Verkehrsaufkommen, zusätzlich an den bestehenden Kreisel in der Erschließungsstraße West angebunden wird. Untereinander werden die drei Bauabschnitte lediglich mit Fuß- und Radwegen verknüpft. Weitere Fuß- und Radwegeverbindungen führen nach Westen und Norden in den Bereich der Ausgleichsflächen bzw. in die offene Landschaft.

Die Straßennetze innerhalb der Bauabschnitte sind ringförmig ausgebildet. Diese sind so angeordnet, dass auch die Möglichkeit besteht eine Straßenverbindung zwischen den Bauabschnitten herzustellen. Hierdurch würde ein größerer Teil des Verkehrs nach Süden Richtung Kreisel abfließen.

Die dargestellten Straßenquerschnitte betragen überwiegend 11,50 m (Fahrbahn 5,50 m, Parallelparkplätze mit Baumpflanzungen 2,00 m, zwei Fußwege mit jeweils 2,00 m). In den Bereichen mit den geplanten Einfamilienhäusern können diese Regelquerschnitte reduziert, in anderen Bereichen, z.B. bei der Anordnung von Senkrechtparkplätzen oder zweireihigen Baumalleen, verbreitet werden.

Lärmschutzmaßnahmen

Das Plangebiet ist durch die westlich gelegene A 6 vom Lärm stark vorbelastet. Untersuchungen des Ingenieurbüros Fritz GmbH aus dem Jahr 2017 haben ergeben, dass eine

Ertüchtigung der vorhandenen Lärmschutzanlagen (Wall) bzw. deren Verlängerung nur geringfügige Verbesserungen (ca. 1 dB(A)) für den Lärmschutz erbringen würden, sodass der finanzielle Aufwand nicht im Verhältnis zum Ergebnis stünde. Das Planungskonzept sieht daher vor, im Westen und Nordwesten eine höhere Bebauung mit geschlossenen Strukturen anzuordnen. Die Aufenthaltsräume dieser Gebäude und deren Außenbereiche sollen zur lärmabgewandten Seite orientiert werden. Im noch aufzustellenden Bebauungsplan soll mittels bedingter Festsetzung (§9 (2) BauGB) festgelegt werden, dass der Bau der Riegelbebauung erfolgen muss, bevor die dahinterliegenden Grundstücke eine Bebauung zugeführt werden. Denn durch die Anordnung dieser Gebäude kann die Lärmbelastung in den Blockinnenbereichen reduziert werden. Gleichwohl werden auch hier passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich.

Bebauung

Das Programm der hessischen Bauland-Offensive hat zum Ziel dazu beizutragen kostengünstigen Wohnraum zu schaffen. Aus diesem Grund sieht das Planungskonzept ca. 50 % der Bauflächen für den Geschosswohnungsbau vor. Entlang der Siedlungsgrenze im Westen und Nordwesten (Bauabschnitte 1 und 2) werden größere Geschosswohnungsbauten mit oberirdischen, zur Lärmseite ausgerichteten, Stellplatzanlagen angeordnet. In Richtung Osten bzw. Südosten lockert sich die Bebauung auf. Zunächst folgt eine Zone mit kleineren Geschosswohnungsbauten (2- und 1-Spänner), überwiegend mit Tiefgaragen und dann eine Zone mit Einfamilienhäusern, bestehend aus Reihen-, Doppelhäusern und freistehenden Einfamilienhäusern. Im nordwestlichen Bauabschnitt sind, aufgrund des höheren Anteils in den Bauabschnitten 1 und 2, keine weiteren Geschosswohnungsbauten vorgesehen.

Es ist beabsichtigt zusätzlich zum bestehenden Lebensmittelmarkt im östlich angrenzenden Bestandsgebiet, einen Lebensmittelmarkt in das neue Baugebiet zu integrieren. Für den Markt bietet sich ein Kfz-orientierter Standort im unmittelbaren Anschluss an den Kreisel an. Vorbehaltlich einer vertiefenden Einzelhandelsstudie wurde im Planungskonzept eine Verkaufsfläche von ca. 1.500 m² angenommen, sodass eine Ausweisung als Sonderbaugebiet erforderlich wäre.

Im unmittelbaren Umfeld des Lebensmittelmarktes ist auch ein Angebot für weitere Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie für besondere Wohnformen vorgesehen. Bei den mischgenutzten Gebäuden kann es sich beispielsweise um betreute Wohnformen oder auch um ein Altenpflegeheim, kombiniert mit Dienstleistungs-, Pflege oder Gastronomieangeboten in den Erdgeschossen, handeln.

Grünordnung / Ausgleichsflächen

Im Baugebiet befinden sich derzeit verschiedene Gehölzstrukturen. Das Plankonzept sieht vor die Gehölze im Bereich der vorhandenen Kleingärten zu erhalten und anstelle der Schrebergärten eine zentrale Parkanlage mit Spielplatz (Bauabschnitt 1) anzulegen. Im Bauabschnitt 2 ist vorgesehen entlang einer vorhandenen Gehölzstruktur ein Fuß- und Radweg anzulegen. Die Entfernung des 3. Bauabschnittes zur Parkanlage macht es erforderlich hier einen zweiten Spielplatz anzulegen.

Entlang der nördlichen und nordwestlichen Siedlungsgrenze verläuft derzeit ein Wirtschaftsweg. Dieser soll erhalten werden und durch einen begleitenden Grünstreifen zu Erholungszwecken ausgebaut werden. Hierdurch besteht ein Grünpuffer zwischen der bestehenden und der geplanten Bebauung und die Möglichkeit die Gärten der angrenzenden Reihenhausanlagen von dort zu erschließen. In allen Bauabschnitten führen Fuß- und Radwege in die freie Landschaft. Diese werden von Baumalleen begleitet, sodass im gewissen Umfang Vernetzungsstrukturen entstehen. Baumpflanzungen, die für Verschattung sorgen und das Kleinklima verbessern, sind weiterhin in den öffentlichen Straßenräumen vorgesehen.

Das Regenwasser soll in einem Trennsystem abgeführt werden. Zur Reduzierung der Niederschlagsmenge sollen im Südwesten großzügige, naturnahe Versickerungs- bzw. Regenrückhalteflächen angelegt werden. Eine geeignete Maßnahme zur Abwasserreduzierung stellen auch begrünte Dächer, beispielweise als Vorgabe bei der Errichtung der Geschosswohnungsbauten, dar.

Zur Vermeidung und Kompensation des Eingriffs, zur Gestaltung des Ortsrandes und als Maßnahme für den Artenschutz sind die Anlage von Vogelschutzgehölzen, einer Ortsrandeingrünung, die Erhaltung und Entwicklung von Trockenrasenflächen sowie, außerhalb des Geltungsbereichs, die Anlage von Blühstreifen vorgesehen.

Städtebauliche Kennziffern

Das überplante Gesamtgebiet verfügt über eine Größe von 23,6 ha. Auf die engeren Geltungsbereiche entfallen ca.:

Bauabschnitt 1:	8,0 ha
Bauabschnitt 2:	6,5 ha
Bauabschnitt 3:	4,2 ha

Die externen Geltungsbereiche (Ausgleichsflächen) umfassen insgesamt ca. 4,9 ha.

Nach dem Planungskonzept entstehen ca. 800 Wohneinheiten für 2.000 Einwohner. Hieraus errechnen sich ca. 43 Wohneinheiten / ha Bruttobauland, womit der Zielvorgabe der Regionalplanung mit 35 bis 50 WE / ha Bruttowohnbauland entsprochen wird.

Weiterhin ermitteln sich für die Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen ca. 70 Arbeitsplätze.

Für den Umsetzungserfolg von „bezahlbarem Wohnraum“ spielt neben der Mietpreishöhe auch die hierfür geschaffene Fläche bzw. Anzahl der Wohneinheiten eine entscheidende Rolle. Dieser Flächenbezug wird gemeinhin mit dem Begriff der „Sozialquote“ in Verbindung gebracht. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen und sozialen Zielstellungen werden folgende Quoten für die Grundstücksflächen im Wohnungsbau festgelegt:

- 35 % der neu zu errichtenden Wohnbauflächen für niedrige Einkommenschichten
- 15 % der neu zu errichtenden Wohnbauflächen für mittlere Einkommenschichten
- 50 % der neu zu errichtenden Wohnbauflächen für den freien Wohnungsmarkt

Für die Wohneinheiten ergeben sich Quoten von:

- 53 % der neu zu errichtenden Wohneinheiten für niedrige Einkommenschichten
- 18% der neu zu errichtenden Wohneinheiten für mittlere Einkommenschichten
- 29% der neu zu errichtenden Wohneinheiten für den freien Wohnungsmarkt

Die Festlegungen zur Mietpreishöhe und zur Quotierung der Wohnflächen gehen unmittelbar in die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ein.

9. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

9.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

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

Der umfänglichen Wirtschaftlichkeitsbetrachtung liegt das Modell zugrunde, dass

- a) die Stadt bzw. ein beauftragter Entwicklungsträger die Grundstücke erwirbt (Zwischenerwerb),
- b) die Stadt bzw. ein zu beauftragender Entwicklungsträger mit geeigneten Modellen der Baulandentwicklung das Areal zu baureifem Land entwickelt,
- c) die baureifen Baufelder zur Bebauung durch Dritte (Projektentwickler, Bauträger) veräußert 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. ineinander greifende 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) tragfähiger Ankaufspreis (= Ausgangswert) ermittelt. Hierzu werden alle relevanten und erkennbaren Entwicklungskosten (inklusive Gemeinbedarfskosten und mögliche Folgekosten) auf dem Wege zur Baureifmachung in Abzug gebracht (= deduktive Bodenwertermittlung). Der so ermittelte Ausgangswert gibt einen wirtschaftlich tragfähigen Preis an welchen der Käufer (Stadt, Entwicklungsträger) 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 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 (z.B. Haltedauer von 30 - 40 Jahren) eine angemessene Rendite erwirtschaften lässt. Dieser Perspektive kommt insbesondere unter der Vorgabe der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum eine besondere Bedeutung zu. Die Aussagen zur Rentierlichkeit der Investitionsrechnung sind nicht zwingend deckungsgleich mit den Ergebnissen einer Projektentwicklungskalkulation.

Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung soll aus der Perspektive der Stadt mit der Zielvorgabe zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum folgende Fragestellungen beantworten:

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

9.2 Flächenbilanzierung

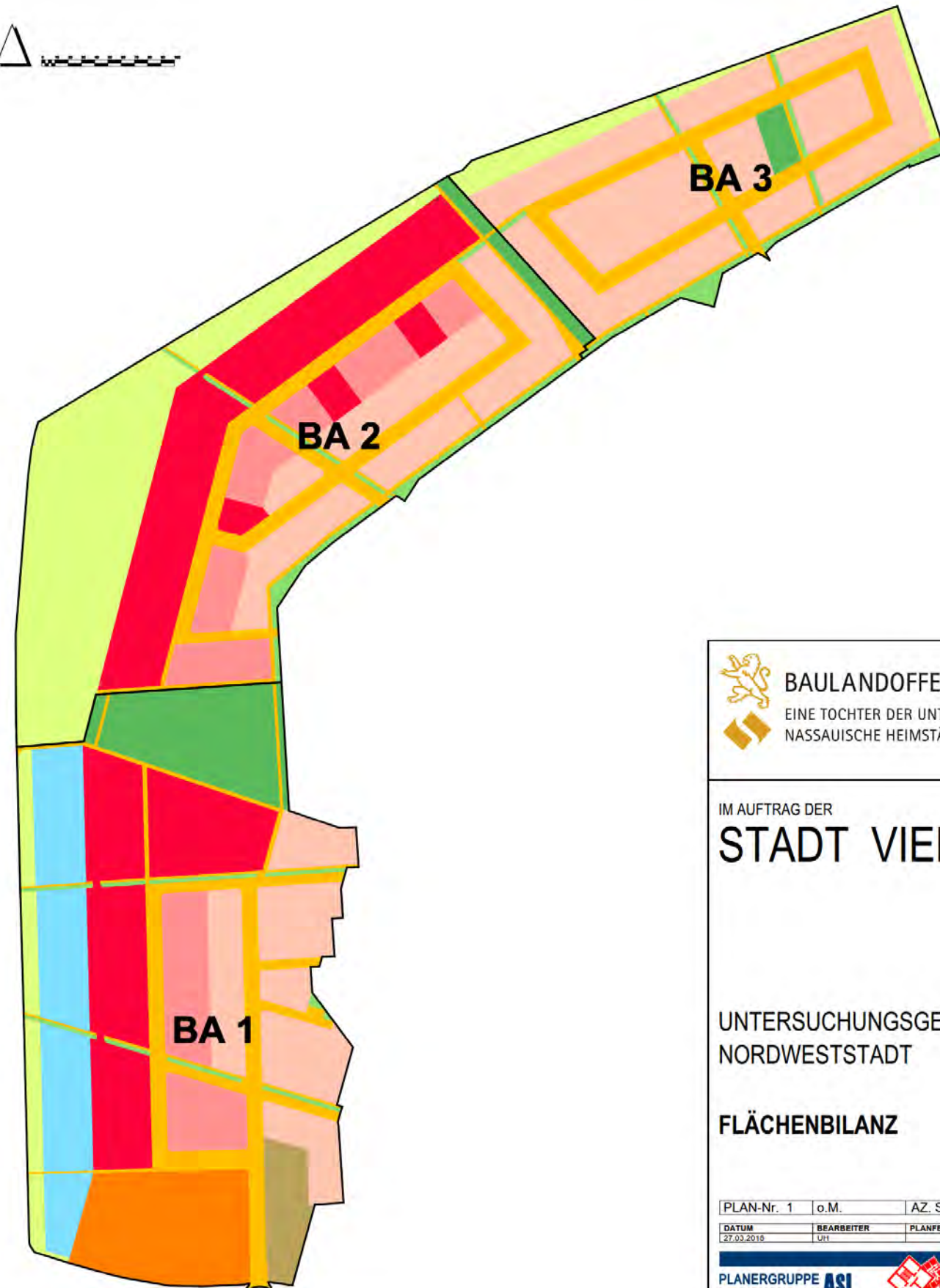
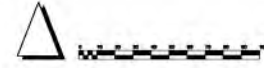
Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung basiert auf einer Flächenbilanz, in der aus dem gegebenen Bruttobauland (= Summe aller Flurstücke des Plangebietes) das Nettobauland für die Bebauung abgeleitet wird. Die Flächenbilanz gliedert das Gesamtgebiet konzeptionell in 3 Bauabschnitte. Das Nettobauland wird im Bebauungskonzept in Baufelder aufgeteilt (siehe Kap. Bebauungskonzeption) In der Flächenbilanz werden neben den Baufeldern des Nettobaulandes die öffentlichen Verkehrsflächen, Wege, Plätze, Grün- und Freiflächen sowie die naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen ausgewiesen. Nach Neukonzeption gemäß Bebauungskonzept werden von der Gesamtfläche (Bruttobauland 236.723 m²) rund 43% für öffentliche Flächen und naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen herangezogen (100.955 m²), rund 57% verbleiben für die Baufelder des Nettobaulandes (135.768 m²).

In der hier vorgelegten Modellbetrachtung werden die nicht zur Bebauung zur Verfügung stehenden Randflächen (Retentionsflächen, Ausgleichsflächen) in das Bruttobauland mit aufgenommen. Dadurch erhöht sich in der Flächenbilanz der öffentliche Flächenanteil, was

WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG

zur Reduzierung des Nettobaulandes führt. Im Gegenzug gehen diese Flächen jedoch nicht als Landwirtschaftsfläche (oder Unland) in die Bewertung ein, sondern erfahren im Ankauf die gleiche Wertigkeit wie alle anderen späteren Bebauungsflächen. Hiermit soll dem Prinzip der Solidargemeinschaft und des gerechten Ausgleichs zwischen allen Grundstückseigentümern Rechnung getragen werden.

	BA 1	BA 2	BA 3	Summe	%
Interne Geltungsbereiche	79.756	65.079	42.404	187.239	100,0
Allgemeines Wohngebiet				121.859	65,1
Geschosswohnungen Parken oberirdisch	19.731	23.071		42.802	22,9
Geschosswohnungen Tiefgarage	7.591	10.237		17.828	9,5
Einfamilienhausbau	16.429	15.589	29.211	61.229	32,7
Sondergebiet				10.613	5,7
Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen	10.613				
Mischgebiet				3.259	1,7
Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen	3.259				
Öffentliche Verkehrsflächen				34.196	18,3
Straßen	9.939	9.878	8.334	28.151	
Fuß- und Radwege	1.852	2.685	1.508	6.045	
Öffentliche Grünflächen				17.312	9,2
Spielplatz / Parkanlage	9.410	1.628	1.024	12.062	
Verkehrsbegleitgrün	932	1.991	2.327	5.250	
Externe Geltungsbereiche	18.556	26.734	4.194	49.484	
Öffentliche Verkehrsflächen				613	
Fuß- und Radwege	483	65	65		
Öffentliche Grünflächen				364	
Verkehrsbegleitgrün	254	82	28		
Ausgleichsflächen				48.507	
Vogelschutzgehölze	4.425	11.762	4.101	20.288	
Trockenrasen		14.825		14.825	
Retentionsflächen	13.394			13.394	
Gesamtfläche	98.312	91.813	46.598	236.723	
Anzahl Wohneinheiten	339	354	104	797	
Anzahl Wohneinheiten / ha Bruttobauland				43	
Einwohner	829	910	312	2.051	
Arbeits- plätze	68			68	



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

IM AUFTRAG DER
STADT VIERNHEIM

UNTERSUCHUNGSGEBIET
NORDWESTSTADT

FLÄCHENBILANZ

PLAN-Nr. 1	o.M.	AZ. S 701	1
DATUM 27.03.2019	BEARBEITER UH	PLANFERTIGSTELLUNG	
PLANERGRUPPE ASI		 HESSENHEIMSKIRCHENSTADT 50429 FRANKFURT TEL.: 069 / 79 86 28 FAX: 069 / 7 80 62 48 E-MAIL: asi@planergruppe.de	

WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG

9.3 Städtebauliche Kalkulation (deduktive Bodenwertermittlung)

Der in der städtebaulichen Kalkulation berechnete Ankaufspreis beträgt rund 118,00 €/m². Der Bodenwert ergibt sich aus den erwarteten Bodenrichtwerten für baureifes Wohnbauland (= Neuordnungswert) abzüglich aller in Zusammenhang mit der Baureifmachung anfallenden Kosten.

Bodenwertermittlung

Städtebauliche Kalkulation (deduktive Bodenwertermittlung)

Nettobauland	Flächengröße	Neuordnungswerte
Allgemeines Wohngebiet (Geschoßwohnungen)	60.630,00 m ²	360,00 €/m ²
Allgemeines Wohngebiet (EFH)	61.266,00 m ²	420,00 €/m ²
Mischgebiet	3.259,00 m ²	240,00 €/m ²
Sondergebiet	10.613,00 m ²	240,00 €/m ²
Gesamt	135.768,00 m ²	

Ergebnis		
Projekterlöse (aus Grundstücksveräußerungen)		50.887.800,00 €
Projektaufwendungen		20.211.463,00 €
Ausgangswert Bruttobauland		30.676.337,00 €
Abzinsung (Wartezeit 3 Jahre)	3%	0,915141659
Endwert Bruttobauland		28.073.193,95 €
Ankaufspreis pro m ² (Bruttobauland)		118,59 €
gerundet		118,00 €

Der Ankaufspreis in Höhe von 118 €/m² bewegt sich auf einem Niveau zwischen der Entwicklungsstufe Bauerwartungsland und Rohbauland. Der Bodenrichtwert für Landwirtschaftsfläche beträgt 4,80 €/m².

Das Projektgebiet ist Siedlungserweiterungsfläche (Bauerwartungsland) mit insbesondere arten- und naturschutzfachlichen sowie immissionsschutzrechtlichen Restriktionen. Die Planungshoheit obliegt der Stadt, die Alteigentümer haben keinen Rechtsanspruch auf die Entwicklung von erschlossenem, baureifem Bauland. Ein Aufstellungsbeschluss für einen B-Plan 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 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 Unvorhergesehenes.¹⁷ Da es sich um unbebaute Freiflächen handelt werden Freilegungskosten nicht gesondert ausgewiesen. Da sich der Flächenausgleich nicht vollständig im Projektgebiet durchführen lässt wird die Erstattung von Ausgleichsflächenzahlungen fällig.

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. Nicht in Ansatz gebracht werden die Kosten der leitungsgebundenen technischen Infrastruktur (Strom, Gas, Fernwärme). Die Sicherstellung der technischen Erschließung ist von den Versorgungsträgern (z.B. Stadtwerke u.a.) zu gewährleisten und wird vom Endverbraucher über die Anschlussbeiträge finanziert.

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 Stadt als Käufer und Alteigentümer als sog. Planungsbegünstigte. So soll nach Maßgabe einer generellen Allgemeinwohlorientierung bei neuen Flächenentwicklungen beispielsweise den erhöhten Erfordernissen des Städtebaus an Klimaanpassungsstrategien und die Wohnumfeldgestaltung und den Kosten der sozialen Infrastrukturen (Gemeinbedarfseinrichtungen) Folge geleistet werden. Nicht zuletzt sind den sozial- und wohnungspolitischen Forderungen nach der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum im Rahmen neuer Baulandentwicklungen Geltung zu verschaffen.¹⁸ Beispielsweise bewährt sich im Modell der „freiwilligen Umlegung“ die Vereinbarung Städtebaulicher Verträge zur Kostenübernahme von Folgekosten, die sich ursächlich aus der Gebietsentwicklung ergeben, ohne allerdings den ersichtlichen Mehrwert einer Baulandentwicklung für den Alteigentümer zunichte zu machen.¹⁹ Im Kalkulationsschema schlägt sich dieser Sachverhalt in den Kostenpositionen für Gemeinbedarfseinrichtungen und (mögliche) „weitere Verpflichtungen aus städtebaulichen Verträgen“ nieder.

Als beachtliche Kostenposition geht der Flächenbeitrag (f) für die öffentlichen Flächenanteile und mögliche weitere Flächenabgaben nach städtebaulichen Verträgen in die Kalkulation

¹⁷ Der pauschale Risikoabschlag begründet sich insbesondere aus der Größe und Komplexität der Baulandentwicklung in Viernheim Nord-West. Zu benennen sind vorrangig die weitere Berücksichtigung (noch offener) fachplanerischer Belange sowie mögliche, nicht absehbare Verzögerungen im Flächenerwerb und bei der Schaffung von Baurecht.

¹⁸ siehe u.a. Linke/Wittig (2013): Baulandumlegung unter veränderten Rahmenbedingungen

¹⁹ Linke/Wittig (2013, S.5) weisen darauf hin, dass diese zusätzlichen Kosten „2/3 der planungsbedingten Bodenwertsteigerungen nicht überschreiten“ sollen.

ein. Im vorliegenden Falle ist insbesondere ein größerer Flächenbeitrag für die Ausgleichsflächen (Retentionsflächen) zuzurechnen, die zentrale Parkanlage könnte im Bedarfsfalle auch als Standort einer Kindertagesstätte (Gemeinbedarfseinrichtung) dienen. Der Flächenbeitrag in Höhe rund 43% liegt somit deutlich über der im Rahmen von gesetzlichen Umlenungsverfahren anerkannten maximal 30% Flächenabtretung für öffentliche Bedarfe. Ohne diese Flächenanteile ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Neubaugebiet Viernheim Nordweststadt II jedoch nicht möglich (vgl. Kap. 8 Erläuterungen zur Bebauungskonzeption).

Die sog. „Wartezeit“ gibt den Zeitraum vom Ankauf des werdenden Baulandes bis zur Bau- reife 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 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 3 Jahren (über alle Flächen) und ein Zinssatz von 3,0% dürften für die Erstbetrachtung als plausibel gelten.²⁰

9.4 Projektentwickler-Kalkulation (PE-Kalkulation)

Die Projektentwickler – Kalkulation betrachtet die Wirtschaftlichkeit des Projekts aus Sicht eines Projektentwicklers. Dabei muss bei der Herangehensweise zwischen den zur Vermietung und den zum Verkauf bestimmten Gebäuden unterschieden werden. Bei den Vermietungsobjekten wird eine statische Rendite berechnet, die das Verhältnis der jährlichen Mieterlöse zur Gesamtinvestitionssumme abbildet. Hieraus lässt sich die Marktfähigkeit der Vermietungsobjekte ableiten. Die Rendite beläuft sich auf 2,76 %. Zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit sollte diese Nettoanfangsrendite in einer Größenordnung liegen, die dem Liegenschaftszinssatz für Immobilien dieser Art und an diesem Standort entspricht.²¹

Als übliche Liegenschaftszinssätze können benannt werden:

- Immobilien des Geschosswohnungsbaus (für sozialen Wohnungsbau) in Höhe von 4,5% bis 5,5%
- Frei finanziert Geschosswohnungsbau: 4,0% – 5,0%

²⁰ 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.

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

WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG

- Individuelle Wohnhäuser: 3,5% – 4,0%
- Gebäude zur gewerblichen Nutzung: 5,5% - 7,0%

Die obig benannten Liegenschaftszinssätze liegen allesamt über der ermittelten Anfangsrendite von 2,76%. Bleibt zu bemerken, dass angesichts der aktuellen Marktentwicklungen unter günstigen Finanzierungsbedingungen, hoher Nachfrage und bei steigenden Kaufpreisen und weiter sinkende Nettorenditen durchaus marktüblich sind.

Bei den zum Verkauf bestimmten Objekten wird vorausgesetzt, dass sich diese Objekte in einer Preisspanne zwischen 3.300 €/m² und 3.600 €/m² Wohnfläche zügig veräußern lassen. Die Verkaufserlöse werden den Gesamtinvestitionen gegenübergestellt. Es ergibt sich ein Überschuss von ca. 11,97 Mio. €.

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, die marktgerechte Bodenwerte für baureifes, erschließungsbeitragsfreies Bauland abbilden sollen. Den Grundstückskosten sind alle Grunderwerbsnebenkosten hinzuzurechnen.

Die Kosten des Hochbaus nehmen i.d.R. die weitaus größte Kostenposition ein. Die in der Bebauungskonzeption dargestellten Nutzungsarten bzw. Gebäudetypen werden aufgenommen und mit jeweils spezifischen Kostenkennziffern untersetzt.²² Die Kostenansätze des Hochbaus sind ausdrücklich noch keine Kostenschätzung oder Kostenberechnung nach DIN 276. Die Vertiefung bzw. Verfeinerung der Kosten erfolgt im Laufe der fortschreitenden Konkretisierung der städtebaulichen und architektonischen Planung.

Die Kosten für Außenanlagen und Stellplatzanlagen sind in die Hochbaukosten bereits eingerechnet. Separat ausgewiesen werden die Baunebenkosten, die die Architektenplanungen beinhalten.

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

Weitere, gesondert vom Projektentwickler zu vergütende Leistungen sind die städtebaulichen Planungskosten auf dem Weg bis hin zur verbindlichen Bauleitplanung (Wettbewerbe, Rahmenplanung, B-Plan), inklusive gesonderter Bürgerbeteiligungsverfahren und alle Kosten der Bodenordnung und Vermessung.²³ Dazu kommen möglicherweise Fachexpertisen

²² eigener Kostenansatz der NH Projektstadt und Kosten gem. BKI Baukostenkatalog 2017

²³ 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

(z.B. Verkehrsgutachten, Lärmschutzgutachten) und juristische Beratung (z.B. zur Ausarbeitung städtebaulicher Verträge).

Analog der Beteiligung der Alteigentümer an Kosten der öffentlichen Infrastruktur bzw. an allgemeinwohlorientierten Maßnahmen in der städtebaulichen Kalkulation (siehe oben), stellt sich die Frage der Beteiligung des Projektentwicklers an den Kosten der Gemeinbedarfseinrichtungen bzw. sozialer Infrastrukturen.

Sofern es beim Grundstücksankauf durch die Stadt bzw. Entwicklungsträger nicht gelungen sein sollte, die Kosten für öffentliche Infrastrukturen, Gemeinbedarfseinrichtungen und weitere Folgekosten wertmindernd in den Ankaufswert mit einzupreisen, so ist es spätestens zum Zeitpunkt der Weiterveräußerung an den Projektentwickler geboten diese Kostenübernahmen einzufordern.²⁴ Unstrittig ist die Kostenübernahme durch den Projektentwickler von originär mit der Gebietsentwicklung in Zusammenhang stehenden Gemeinbedarfseinrichtungen. Bei erwarteten 800 Wohneinheiten mit rund 2.000 Einwohnern kann vom zusätzlichen Bedarf von mindestens einer 4-gruppigen Kindertagesstätte ausgegangen werden. In der Kalkulation werden Kosten für die Errichtung einer Kindertagesstätte in Höhe 3 Mio. € angesetzt.

Die Vermarktungskosten werden marktüblich mit Maklerkosten in Höhe 2 Monatsmieten bei Vermietung bzw. 3,5% vom Verkaufspreis angesetzt.

Es wird im Berechnungsmodell unterstellt, dass der Projektentwickler ca. 30% Eigenkapital für die Gesamtinvestition einbringt. Die Finanzierungskosten belaufen sich auf einen Fremdkapitalzinssatz von 2,5%.

Die Einnahmepositionen aus Vermietung und Verkauf werden aus der Marktanalyse hergeleitet. Dabei gilt es insbesondere die geminderten Mietpreisansätze für mittlere und niedrige Einkommensbezieher in Segmenten des Geschosswohnungsbaus zu berücksichtigen. Die Verkaufspreise für Reihen-, Doppel-, und Einfamilienhäuser sind gemittelte Werte aus der Marktabfrage für Neubauten bzw. projektierte Vorhaben.²⁵

Letztlich entscheidend für die Frage nach der Wirtschaftlichkeit bzw. Rentierlichkeit der Projektentwicklung ist die dem Projektentwickler jeweils unternehmenseigene individuelle Renditeerwartung, die Finanzierungsstruktur und die projektspezifische Risikoeinschätzung. Da-

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

25 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

neben können marktstrategische, betriebliche oder steuerliche Überlegungen Einfluss nehmen auf die Beurteilung der Rentierlichkeit, ohne dass diese hier in die Berechnungen mit einbezogen werden könnten.

PE-Kalkulation

Ausgaben	
Grunderwerbskosten	50.738.409,00 €
Baukosten (inkl. Planungskosten)	157.602.648,95 €
Entwicklerkosten	34.683.245,75 €
Gesamtinvestition	243.024.303,70 €

Einnahmen	
Verkaufspreis Mietobjekte	139.486.769,81 €
Verkaufspreis Eigentumsobjekte	115.503.432,00 €
Gesamterlös	254.990.201,81 €

Ergebnis	
Ausgaben	243.024.303,70 €
Einnahmen	254.990.201,81 €
Überschuss	11.965.898,10 €

Das Gesamtinvestitionsvolumen umfasst ca. 243,0 Mio. €. Der Investor/Projektentwickler verrechnet die Projektsteuerungs- bzw. Projektmanagementleistungen entweder für eigene Handlungskosten (sofern er selbst mit seinem Personal alle Aufgaben übernehmen kann) oder für eine externe Beauftragung, zzgl. weiterer 2% für Unvorhergesehenes. Nach Deckung aller Entwicklerkosten, die auch die Kosten der Zwischenfinanzierung beinhalten (Summe der Entwicklerkosten 34,68 Mio. €), kann ein Gewinn (Trading-Profit) für die Entwicklertätigkeit in Höhe von rund 11,97 Mio. € ausgewiesen werden.

In Bezug auf die Gesamtkosten der Eigentumsobjekte ergibt sich eine Rendite von 10,36 %. Diese bleibt hinter herkömmlichen Renditeerwartungen von bis zu 15 % zurück. Zudem stehen dem Gewinn verminderte Vermietungserlöse (für bezahlbaren Wohnraum) gegenüber. Unter den gegebenen Rahmenbedingungen stellt sich das Gesamtprojekt damit als risikobehaftet dar.

9.5 Dynamische Investitionsrechnung

In der dynamischen Investitionsrechnung wird die generelle Vorteilhaftigkeit (Wirtschaftlichkeit) einer Investition aus der Sicht eines langfristigen Bestandshalters (oder institutionellen

WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG

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

Für die Investitionsrechnung der Geschosswohnungsbauten zur Vermietung in Viernheim Nord-West wird eine Projektlaufzeit von 30 und 40 Jahren zu Grunde gelegt. Es wird eine Finanzierungsstruktur mit 30% Eigenkapitaleinsatz (in Höhe von 40 Mio €) und 70 % Fremdkapitaleinsatz (in Höhe von 91 Mio €) bei einem Finanzierungszinssatz von 1,50% angenommen. Der geringe Fremdkapitalzinssatz unterliegt der Annahme eines öffentlich geförderten Wohnungsbaudarlehens.

Die Mieterträge, aus denen die jährlichen Einnahmen (Cash-Flow) generiert werden, können der Berechnungstabelle entnommen werden. Die Vermietung von Einkommensbeziehern für bezahlbaren Wohnraum mit unteren bzw. mittleren Einkommen erfolgt zu Eingangsmieten von 6,50 €/m² bzw. 7,0 €/m². Es wird von moderaten Mieterhöhungen gemäß den Kostenanpassungen bei Kostenmieten ausgegangen. Die nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten werden im üblichen Umfang in die Berechnung mit einbezogen.

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

Der Wert des Diskontierungszinssatzes richtet sich nach einer möglichen Alternativverzinsung, die im gleichen Zeitraum und mit gleichen Mitteleinsatz durch ein alternatives Investment erzielbar wäre. Eingepreist wird zudem ein erhöhtes oder vermindertes Risiko im Vergleich zur Alternativinvestition. Vor dem Hintergrund der aktuellen Marktlage (Niedrigzinsphase) und des erhöhten Risikos aufgrund der Größe des Projekts wird ein Diskontierungszinssatz von 3,0% gewählt.

Am Ende der Zahlungsströme des Investitionszeitraums steht der Restwert des Gebäudebestandes, der verkauft wird und als Erlösposten in Renditebetrachtung einfließt. Die Bewertung des Restwertes der Gebäude in 30 oder 40 Jahren ist einer Vielzahl von Unwägbarkeiten unterworfen und hat erheblichen Einfluss auf den Barwert der Cash-Flow-Betrachtung.²⁶ Es wird eine ordnungsgemäße Gebäudebewirtschaftung (durch laufende Instandhaltung) zugrunde gelegt, potenziell spekulative Wertsteigerungspotenziale bleiben außer Betracht.

²⁶ Die Gebäuderestwerte gehen analog einer Ertragswertermittlung bei einer Restnutzungsdauer von 30 bzw. 40 Jahren über den Kapitalisierungsfaktor der Jahresreinerträge in die Investitionsrechnung ein.

WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG

Der Barwert der Cashflows liegt sowohl nach 30 als auch nach 40 Jahren im negativen Bereich. Die Verzinsung der jährlichen Zahlungsströme bleibt somit hinter der erwarteten Mindestverzinsung von 3 % (Diskontierungszinssatz) zurück. Im Ergebnis ergeben sich nach 30 Jahren eine Gesamtkapitalrendite von 1,68 % und eine Eigenkapitalrendite von 1,64 %. Nach 40 Jahren Betrachtungszeitraum betragen die Renditen 2,28 % (GK-Rendite) und 2,82 % (EK-Rendite). Aktuell gelten für Bestandshalter Eigenkapitalrenditen von mindestens 3 % als akzeptabel.

Investitionsrechnung - 30 Jahre

Finanzierung	
Projektkosten	131.000.000,00 €
Eigenkapital	40.000.000,00 €
Fremdkapital	91.000.000,00 €
Zinssatz Jahre 1-20	1,50%
Zinssatz Jahre 21-Ende	1,50%
Tilgung	2,00%
Projektlaufzeit	30 Jahre
Gebäuderestwert	66.500.000,00 €
Diskontierungszinssatz	3,00%

Bewirtschaftung	
Ausgangsmiete Wohnen 1 (freier Markt)	9,50 €/m ²
Ausgangsmiete Wohnen 2 (mittlere Einkommen)	7,00 €/m ²
Ausgangsmiete Wohnen 3 (geringe Einkommen)	6,50 €/m ²
Ausgangsmiete Garage	50,00 €/m ²
Ausgangsmiete Stellplätze	40,00 €/m ²
Mietpreisentwicklung Wohnen 1	5,00% alle 3 Jahre*
Mietpreisentwicklung Wohnen 2	5,00% alle 3 Jahre*
Mietpreisentwicklung Wohnen 3	5,00% alle 5 Jahre*
Erlösschmälerung (pro Jahr)	1,00%
anfängliche Instandhaltungskosten Jahr (18% von Rohertrag)	681.000,00 €

Ergebnisse	
Barwert der Cashflows	-24.884.020,96 €
Gesamtkapital-Rendite (ohne Finanzierung)	1,68%
Eigenkapital-Rendite	1,64%

* bzw. maximal bis zur Erreichung der Marktmiete

(Marktmiete im Jahr 2019 bei 10,00 €/m²; Marktmietentwicklung 1,5 % €/m²/Jahr)

WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG

Investitionsrechnung - 40 Jahre

Finanzierungsstruktur	
Projektkosten	131.000.000,00 €
Eigenkapital	40.000.000,00 €
Fremdkapital	91.000.000,00 €
Zinssatz Jahre 1-20	1,50%
Zinssatz Jahre 21-Ende	1,50%
Tilgung	2,00%
Projektlaufzeit	40 Jahre
Gebäuderestwert	58.000.000,00 €
Diskontierungszinssatz	3,00%

Bewirtschaftung	
Ausgangsmiete Wohnen 1 (freier Markt)	9,50 €/m ²
Ausgangsmiete Wohnen 2 (mittlere Einkommen)	7,00 €/m ²
Ausgangsmiete Wohnen 3 (geringe Einkommen)	6,50 €/m ²
Ausgangsmiete Garage	50,00 €/m ²
Ausgangsmiete Stellplätze	40,00 €/m ²
Mietpreisentwicklung Wohnen 1	5,00% alle 3 Jahre*
Mietpreisentwicklung Wohnen 2	5,00% alle 3 Jahre*
Mietpreisentwicklung Wohnen 3	5,00% alle 5 Jahre*
Erlösschmälerung (pro Jahr)	1,00%
anfängliche Instandhaltungskosten Jahr (18% von Rohertrag)	681.000,00 €

Ergebnisse	
Barwert der Cashflows	-16.746.093,40 €
Gesamtkapital-Rendite (ohne Finanzierung)	2,28%
Eigenkapital-Rendite	2,82%

* bzw. maximal bis zur Erreichung der Marktmiete

(Marktmiete im Jahr 2019 bei 10,00 €/m²; Marktmietentwicklung 1,5 % €/m²/Jahr)

10. Zusammenfassung und Schlussfolgerungen

Das Neubaugebiet Viernheim Nordweststadt II kann zu einem neuen Stadtquartier mit wohnbaulichem Schwerpunkt entwickelt werden.

Hierzu lassen sich insbesondere die folgenden Sachverhalte und Ergebnisse zusammenfassen:

Schlussfolgerungen aus der Analyse und dem Konzept

- Es findet eine Verschiebung der Altersstruktur statt.
- Bereits jetzt liegt ein Defizit an Wohnraum vor. Auf Grund der Prognosen ist davon auszugehen, dass zukünftig weiter vermehrt Wohnraum nachgefragt wird.
- Die äußeren Rahmenbedingungen aus Mikrostandort, Erschließungsgegebenheiten und städtebaulichen Umfeld stehen einer wohnbaulichen Erstentwicklung nicht entgegen. Mögliche Standortrestriktionen (Immissionen, Natur- und Artenschutz) können fachplanerisch und städtebaulich weitgehend ausgeräumt werden.
- Auf der Entwurfsebene einer Bebauungskonzeption kann illustriert werden, in welcher Form und in welchem baulichen Umfang die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers in der Nordweststadt denkbar und machbar erscheint.
- Die Definition des bezahlbaren Wohnraums orientiert sich an der Wohnraumförderung, wonach der bezahlbare Wohnraum für mittlere Einkommensschichten maximal 10% und für untere Einkommensschichten maximal 15% unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf.
- Die Bebauungskonzeption sieht rund 750 neue Wohneinheiten für bis zu 2.000 Einwohner vor. Dabei sind rund 200 Wohneinheiten für den individuellen Wohnungsbau und 550 Wohneinheiten für den Geschosswohnungsbau vorgesehen. Mit einem Anteil von rund 70% wird ein großer Anteil der Wohneinheiten für bezahlbaren Wohnraum für geringe und mittlere Einkommensbezieher zur Verfügung gestellt.

Schlussfolgerungen aus der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

- Die Projektentwickler-Kalkulation und die Investitionsrechnungen weisen geringe Renditen aus, die unter marktüblichen Renditen bzw. Erwartungen an die Verzinsung in Immobilieninvestitionen liegen.
- Den Grundstückskosten in Höhe der der Lage angemessenen Neuordnungswerte und bei marktüblichen Investitionskosten in den Neubau stehen verminderte Einnahmepositionen aus den Mieterlösen des „bezahlbaren Wohnraums“ gegenüber.

ZUSAMMENFASSUNG UND SCHLUSSFOLGERUNGEN

- Die – anteilig geringfügigen – Vermietungserlöse aus dem freien Vermietungsmarkt und die Verkaufserlöse aus der Veräußerung von Einfamilien-, Doppel-, und Reihenhäusern sind nicht in der Lage die Gesamtprojektrendite in Richtung 4% (statische Anfangsrendite als Mindestrendite) zu heben.
- Die Investitionsrechnungen zeigen auf, dass erst bei einer langen Haltedauer (40 Jahre) ein positiver Barwert des Cash-Flows erzielbar ist, d.h. es handelt sich um Projekte mit Langfristperspektive - ohne Berücksichtigung weiterer Optimierungspotenziale durch Fördermitteleinsatz, Gebäudebewirtschaftung, steuerliche Abschreibungen oder sonstige betriebswirtschaftliche Erwägungen, die zu einer weiteren Ergebnisverbesserung beitragen können.
- Die Investition mit dem Fokus auf „bezahlbaren Wohnraum im Geschosswohnungsbau“ dürfte somit solchen Unternehmen vorbehalten bleiben, die mit relativ geringen Renditeerwartungen in der Langfristperspektive, möglicherweise im öffentlichen Auftrag, im Geschosswohnungsbau tätig werden.
- Die Auswirkungen von Fördermitteleinsatz im Mietwohnungsbau (Förderdarlehen, Zuschüsse etc.) wurden in den Beispielrechnungen nicht berücksichtigt. Es ist zu erwarten, dass bei entsprechendem Einsatz solcher Mittel bzw. bei Optimierung einer langfristigen Finanzierungsstruktur die Projektrenditen erhöht werden können.
- Entsprechend ist zu empfehlen Projektentwickler/Investoren und Bestandshalter zu suchen, deren Aufgaben bzw. Geschäftsmodell die Errichtung und Bestandshaltung von Geschosswohnungsbauten mit Vorgaben zum bezahlbaren Wohnraum ist bzw. nachweislich über Erfahrung in diesem Wohnungsbausegment verfügen.

Schlussfolgerungen für die Baulandentwicklung

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. Dies trifft in besonderem Maße auf die Ballungsräume und die Wachstumsregionen Südhessens zu.

Die Größe, die Standortgegebenheiten und die Eigentümerstruktur der Siedlungserweiterungsfläche Viernheim – „Nordweststadt II“ legen es nahe, ein Entwicklungsmodell zu wählen, das der Kommune weitgehende städtebauliche und wohnungspolitische Steuerbefugnisse zur Hand gibt.

Die Strategien der Baulandentwicklung können im Allgemeinen umschrieben werden als hoheitliche Strategien, Kooperationsstrategien und als Zwischenerwerbsstrategien.

Der **hoheitlichen Strategie der reinen Angebotsplanung** (auf der Basis von Bebauungsplänen) steht entgegen, dass es sich in Viernheim um ein sehr großes Gebiet handelt, welches zunächst zu Lasten der Kommune (Entwicklungskosten und Personaleinsatz!) planerisch entwickelt, erschlossen und vermarktet werden muss. Damit einhergehen erhebliche

ZUSAMMENFASSUNG UND SCHLUSSFOLGERUNGEN

finanzielle Belastungen des städtischen Haushalts bei der Vorfinanzierung der Gesamtmaßnahme. Nicht zuletzt verbleibt das Vermarktungsrisiko bei der Kommune.

Für die hoheitliche Strategie einer **Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme**, in der die Kommune zunächst alle Grundstücke zum entwicklungsunbeeinflussten Wert erwirbt, kann die Größe des Gebietes und das Allgemeinwohlerfordernis nach einer zügigen, wohnbaulichen Entwicklung angeführt werden. Dem steht allerdings entgegen, dass eine generelle Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer bereits bekannt ist und nach gegenwärtiger Einschätzung die materiell-rechtlichen Voraussetzungen einer solchen Gesamtmaßnahme – bis hin zur Enteignung – weder gegeben und noch politisch gewollt sein dürften.²⁷ Allerdings könnte die Durchführung von ergebnisoffenen Vorbereitenden Untersuchungen hier Klarheit schaffen.

Kooperationsstrategien können einerseits mit den Eigentümern und andererseits mit Projektentwicklern in Betracht gezogen werden. Die kommunale Baulandentwicklung in Kooperation mit Privaten zielt darauf ab, bereits frühzeitig einen Interessensausgleich zwischen Kommune und Alteigentümern zu finden und zwar zu einem Zeitpunkt bevor möglicherweise langwierige Planungsverfahren (zu Lasten der Stadt) initiiert wurden. Im Rahmen von **städtebaulichen Verträgen** können insbesondere **Regelungen zur Folgekostenübernahme** (insbesondere Kosten der sozialen Infrastrukturen) getroffen werden. Damit sollen die „planungsbegünstigten“ Alteigentümer eine faire Ausgleichszahlung dafür leisten, dass sie im Gegenzug monetär von neuem Baurecht bzw. der Baureifmachung profitieren können.

Damit in Zusammenhang steht der Abschluss städtebaulicher Verträge bei einer sog. „privaten“ oder „**freiwilligen Umlegung**“ an. Anders als in der hoheitlichen Umlegung wird der legitime Ansatz verfolgt, die mitwirkungsbereiten Alteigentümer zu einer freiwilligen Kostenübernahme zu bewegen. Die freiwillige Umlegung bietet gegenüber dem klassischen Ankaufmodell der hoheitlichen Planung zudem den Vorteil, dass Notarkosten und Grunderwerbssteuer eingespart sowie Mehrkosten der Grundstückskauffinanzierung vermieden werden können.

Die Durchführung einer Baulanderschließung in Kooperation mit einem Projektentwickler erfolgt in der Praxis mittels eines **vorhabenbezogenen Bebauungsplans** (oder mehrerer Pläne). Über den Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB), der verbunden ist mit der Durchführung und Kostenübernahme der Erschließung durch den Projektentwickler, steuert die Kommune die Zulässigkeit von Vorhaben. Dieses Modell kann für eine zügige Durchführung sorgen, das Durchführungs- und Kostenrisiko der Erschließung obliegt dem Entwickler. Allerdings ist dieses Modell primär nicht darauf ausgelegt, die Frage der Baulandbereitstellung durch die Alteigentümer zu klären. Im Zweifelsfall muss die Kommune zuerst in einem

²⁷ Die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme wird gemeinhin auch als „schärfstes Schwert“ der Baulandmobilisierung bezeichnet, mit u.a. enteignungsrechtlicher Wirkung.

ZUSAMMENFASSUNG UND SCHLUSSFOLGERUNGEN

teuren Ankaufspreis Eigentümer der Fläche werden, um sie dann zur zügigen Entwicklung an den Projektentwickler weiterzugeben.

Zwischenerwerbsstrategien beruhen in der Regel auf der **Beauftragung eines treuhänderischen Entwicklungsträgers**. Dieses Modell der Baulandentwicklung empfiehlt sich insbesondere bei größeren, komplexen Maßnahmen, in denen die komplette Wertschöpfungskette der Baulandentwicklung vom Grundstücksankauf bis zur Vermarktung von baureifem Nettobauland über einen längeren Zeitraum abgefordert wird. Die Zwischenerwerbsstrategie lässt sich in der Frage der Bodenordnung und des Flächenerwerbs in Verbindung bringen mit einem Modell der freiwilligen Umlegung. Gleichzeitig sind zwecks zügiger Erschließung von einzelnen Bauabschnitte auch Teilveräußerungen an Bauträger in Zusammenhang mit Vorhaben und Erschließungsplänen denkbar. Die Steuerung städtebaulicher Qualitäten und sozialer sowie wohnungspolitischer Zielvorgaben kann in mehrerlei Hinsicht gewährleistet werden: durch die informelle und formelle städtebauliche Planung, durch Festlegungen in den Verträgen zum Grundstücksverkauf und damit zusammenhängender städtebaulicher Verträge und der Grundstücksvergabe auf Grundlage von Konzeptvergaben. Nicht zuletzt wird die Gesamtmaßnahme über ein Treuhandkonto außerhalb des städtischen Haushaltes geführt, was die Handlungsspielräume der Kommune weiterhin 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 Formen des bezahlbaren Wohnraums ist es geboten, die Eignung dieser Instrumente über diese Machbarkeitsstudie hinaus in der konkreten Anwendung zu prüfen.

In Gesamtwürdigung der in der Machbarkeitsstudie dargelegten Sachverhalte aus der Analyse, der Bebauungskonzeption und der Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen wird empfohlen, ein Modell zur Baulandentwicklung in Kombination von Elementen aus Kooperationsstrategien und Zwischenerwerbsstrategien weiter zu verfolgen.

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 Grundstücksvergabe erfolgen.

ZUSAMMENFASSUNG UND SCHLUSSFOLGERUNGEN

Gleiches gilt für den Einsatz von Vergünstigungen und Subventionen, die einer politisch und rechtlich belastbaren Entscheidungsgrundlage bedürfen.

So sollte beispielsweise eine mehrheitlich getragene Einigkeit über Miethöhen, Wohnformen, Wohn-Zielgruppen, Sozialquoten u.ä. herbeigeführt werden (**Grundsatzbeschluss zur Baulandentwicklung**).

11. Quellen

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

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

Hessen Agentur (HA) (2017): Gemeindedatenblatt Viernheim St. (431020)

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

Krebs + Kiefer Fritz AG (2018): Schalltechnische Stellungnahme. Bebauungsplan „Nordweststadt II“ in Viernheim.

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

Planungsbüro Ökoplanung Fritz Hans-Georg Dr. (2017): Artenschutzbereich zur Wohngebietsentwicklung „Nordweststadt II“ in der Stadt Viernheim.

Planungsbüro von Mörner (2017): Erweiterung Nordweststadt.

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.

ANLAGEN

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

Netto-kalt-miete	Anrechenbares Jahreseinkommen (€)						Entspricht ca. Bruttoeinkommen (€)					
	Single-haushalt (45 m²)	Singlehaushalt (60 m²)	2 Personen-Haushalt (60 m²)	2-Personen-Haushalt (75 m²)	Familie (84 m²)	Familie (120 m²)	Singlehaushalt (45 m²)	Singlehaushalt (60 m²)	2 Personen-Haushalt (60 m²)	2-Personen-Haushalt (75 m²)	Familie (84 m²)	Familie (120 m²)
5,00	11.700	15.600	15.600	19.500	21.840	31.200	15.561	20.748	20.748	25.935	29.047	41.496
5,50	12.870	17.160	17.160	21.450	24.024	34.320	17.117	22.823	22.823	28.529	31.952	45.646
6,00	14.040	18.720	18.720	23.400	26.208	37.440	18.673	24.898	24.898	31.122	34.857	49.795
6,50	15.210	20.280	20.280	25.350	28.392	40.560	20.229	26.972	26.972	33.716	37.761	53.945
7,00	16.380	21.840	21.840	27.300	30.576	43.680	21.785	29.047	29.047	36.309	40.666	58.094
7,50	17.550	23.400	23.400	29.250	32.760	46.800	23.342	31.122	31.122	38.903	43.571	62.244
8,00	18.720	24.960	24.960	31.200	34.944	49.920	24.898	33.197	33.197	41.496	46.476	66.394
8,50	19.890	26.520	26.520	33.150	37.128	53.040	26.454	35.272	35.272	44.090	49.380	70.543
9,00	21.060	28.080	28.080	35.100	39.312	56.160	28.010	37.346	37.346	46.683	52.285	74.693
9,50	22.230	29.640	29.640	37.050	41.496	59.280	29.566	39.421	39.421	49.277	55.190	78.842
10,00	23.400	31.200	31.200	39.000	43.680	62.400	31.122	41.496	41.496	51.870	58.094	82.992
10,50	24.570	32.760	32.760	40.950	45.864	65.520	32.678	43.571	43.571	54.464	60.999	87.142
11,00	25.740	34.320	34.320	42.900	48.048	68.640	34.234	45.646	45.646	57.057	63.904	91.291
11,50	26.910	35.880	35.880	44.850	50.232	71.760	35.790	47.720	47.720	59.651	66.809	95.441
12,00	28.080	37.440	37.440	46.800	52.416	74.880	37.346	49.795	49.795	62.244	69.713	99.590
12,50	29.250	39.000	39.000	48.750	54.600	78.000	38.903	51.870	51.870	64.838	72.618	103.740
13,00	30.420	40.560	40.560	50.700	56.784	81.120	40.459	53.945	53.945	67.431	75.523	107.890
13,50	31.590	42.120	42.120	52.650	58.968	84.240	42.015	56.020	56.020	70.025	78.427	112.039
14,00	32.760	43.680	43.680	54.600	61.152	87.360	43.571	58.094	58.094	72.618	81.332	116.189
14,50	33.930	45.240	45.240	56.550	63.336	90.480	45.127	60.169	60.169	75.212	84.237	120.338
15,00	35.100	46.800	46.800	58.500	65.520	93.600	46.683	62.244	62.244	77.805	87.142	124.488

ANLAGEN

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

Haus- halts- größe	Haushalte mit geringem Einkommen								Haushalte mit mittlerem Einkommen							
	Anre- chen- bares Ein- kom- men (€)	Anre- chen- bares Mo- natsein- kommen (€)	Leist- barkeits- grenze (30%)	Leist- barkeits- grenze (30%, Netto- kalt)	Woh- nungs- größe A (m ²)	Woh- nungs- größe B (m ²)	leistba- rer Quad- ratme- ter- preis A	leistba- rer Quad- ratme- ter- preis B	Anre- chen- bares Ein- kom- men (€)	Anre- chen- bares Mo- nats-ein- kommen (€)	Leistbar- keits- grenze (30%)	Leist- barkeits- grenze (30%, Netto- kalt)	Woh- nungs- größe A	Woh- nungs- größe B	leistba- rer Quad- ratme- ter- preis A	leistba- rer Quad- ratme- ter- preis B
Single- haus- halt (1 Per- son)	15572	1297,67	389,30	272,51	45	60	6,06	4,54	18686	1557,17	467,15	327,01	45	60	7,27	5,45
Senio- ren- haus- halt (2 Perso- nen, keine Kinder)	23626	1968,83	590,65	413,46	60	75	6,89	5,51	28351	2362,58	708,78	496,14	60	75	8,27	6,62
Familie (4 Per- sonen, davon 2 Kin- der)	35666	2972,17	891,65	624,16	84	120	7,43	5,20	42549	3545,75	1063,73	744,61	84	120	8,86	6,21

ANLAGEN

Anlage 3

Bodenwertermittlung

Städtebauliche Kalkulation (deduktive Bodenwertermittlung)

Flächenbilanz		
Bruttobauland		
Grundstücke Stadt Viernheim	29.232,00 m ²	
Grundstücke Land Hessen	10.764,00 m ²	
Grundstücke Privateigentum	196.737,00 m ²	
Gesamt		236.733,00 m ²
Nettobauland		
Allgemeines Wohngebiet (Geschoßwohnungen)	60.630,00 m ²	
Allgemeines Wohngebiet (EFH)	61.266,00 m ²	
Sondergebiet	10.613,00 m ²	
Mischgebiet	3.259,00 m ²	
Gesamt		135.768,00 m ²
Ermittlung des Flächenbeitragsfaktors f		42,65%

Projekterlöse	Nettobauland	Neuordnungs- wert	
Nettobauland Allg. Wohngebiet (Geschoßwohnungen)	60.630,00 m ²	360,00 €/m ²	21.826.800,00 €
Nettobauland Allg. Wohngebiet (EFH)	61.266,00 m ²	420,00 €/m ²	25.731.720,00 €
Nettobauland Sondergebiet	10.613,00 m ²	240,00 €/m ²	2.547.120,00 €
Nettobauland Mischgebiet	3.259,00 m ²	240,00 €/m ²	782.160,00 €
Verkaufserlös (bezogen auf Nettobauland)			50.887.800,00 €
durchschnittl. Neuordnungswert		374,81 €/m ²	

Projektaufwendungen	Fläche	Kosten €/m ² ; lfd m	
Erschließungskosten			
Öffentliche Verkehrsfläche (Straßen)	28.151,00 m ²	150,00 €/m ²	4.222.650,00 €
Öffentliche Verkehrsfläche (Fuß- und Radwege)	6.658,00 m ²	120,00 €/m ²	798.960,00 €
Öffentliche Plätze	0,00 m ²	200,00 €/m ²	- €
Spielplatz/Parkanlage	12.062,00 m ²	180,00 €/m ²	2.171.160,00 €
Verkehrsbegleitgrün	5.614,00 m ²	80,00 €/m ²	449.120,00 €
Gesamt	52.485,00 m ²		7.641.890,00 €
Freilegungskosten			
Flächenentsiegelungen	0,00 m ²	0,00 €/m ²	
Rodungsarbeiten (mit forstrechtl. Ausgleich)	0,00 m ²	0,00 €/m ²	
Herstellung von Ausgleichsflächen			

ANLAGEN

Vogelschutzgehölze	20.288,00 m ²	50,00 €/m ²	1.014.400,00 €
Trockenrasen	14.825,00 m ²	30,00 €/m ²	444.750,00 €
Retentionsflächen	13.394,00 m ²	80,00 €/m ²	1.071.520,00 €
Gesamt	48.507,00 m ²		2.530.670,00 €
Erstattung von Ausgleichsflächenzahlungen	1.950.123,00	1,00 €/m ²	1.950.123,00 €
Gemeinbedarfseinrichtung (Kita)			3.000.000,00 €
Verpflichtungen aus städtebaul. Verträgen			
Verfahrenskosten (inkl. Vermarktung)		8%	4.071.024,00 €
Risikoabschlag (Unvorhergesehenes) 2%		2%	1.017.756,00 €
Summe der Projektaufwendungen			20.211.463,00 €

Deduktiver Bodenwert			
Projekterlöse (aus Grundstücksveräußerungen)			50.887.800,00 €
Projektaufwendungen			20.211.463,00 €
Ausgangswert Bruttobauland			30.676.337,00 €
Abzinsung (Wartezeit 3 Jahre)	3%	0,915141659	28.073.193,95 €
Ankaufspreis pro m ² (Bruttobauland)			118,59 €
gerundet			118,00 €

ANLAGEN

Anlage 4

Ausgangsdaten

Viernheim - Nordwest

Allgemein	Vermietung	Verkauf
Projektgebiet Bruttobauland	236723 m ²	
Grundstücke Wohnungsbau	60630 m ²	61229 m ²
Grundstücke Sondergebiet	10613 m ²	
Grundstücke Mischgebiet	3259 m ²	
BGF	0 m ²	0 m ²
Nutz-/Wohnfläche Büro	0 m ²	0 m ²
Nutz-/Wohnfläche Sondergebiet	2905 m ²	0 m ²
Nutz-/Wohnfläche Gewerbe	2176 m ²	0 m ²
Nutz-/Wohnfläche Geschosswohnung 1-Spänner	1556 m ²	0 m ²
Nutz-/Wohnfläche Geschosswohnung 2-Spänner	11870 m ²	0 m ²
Nutz-/Wohnfläche Geschosswohnung 3-Spänner	28215 m ²	0 m ²
Nutz-/Wohnfläche Reihenhaus	0 m ²	13721 m ²
Nutz-/Wohnfläche Doppelhaus	0 m ²	9530 m ²
Nutz-/Wohnfläche Einfamilienhaus	0 m ²	10241 m ²
Stellplätze oberirdisch	0 m ²	0 m ²

Kosten	
Grundstückskosten WA (Geschoßwohnungen)	360 €/m ²
Grundstückskosten WA (EFH)	420 €/m ²
Grundstückskosten Sondergebiet	240 €/m ²
Grundstückskosten Mischgebiet	240 €/m ²
Grunderwerbsnebenkosten	7,50%
Baukosten MF Büro	0 €/m ²
Baukosten MF Sondergebiet	1798 €/m ²
Baukosten MF Mischgebiet	1798 €/m ²
Baukosten MF Geschosswohnung 1-Spänner	1798 €/m ²
Baukosten MF Geschosswohnung 2-Spänner	1798 €/m ²
Baukosten MF Geschosswohnung 3-Spänner	1798 €/m ²
Baukosten MF Reihenhaus	1630 €/m ²
Baukosten MF Doppelhaus	1630 €/m ²
Baukosten MF Einfamilienhaus	1800 €/m ²
Baukosten je Stellplatz oberirdisch	0 €
Gemeinbedarfskostenanteil	3.000.000 €
Planungskosten	12,30% von Baukosten
Projektmanagementkosten	6,00% von Baukosten
Sonstige Baunebenkosten	1,80% von Baukosten
Maklerprovision in Monatsmieten	2
Maklerprovision in % des Verkaufspreises	3,50%

ANLAGEN

Unvorhergesehenes	2,00%	von Bau- und Baunebenkosten
-------------------	-------	-----------------------------

Erlöse	Mietpreis (pro Monat)	Verkaufspreis
Büro	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
Gewerbe Sondergebiet	7,50 €/m ²	0,00 €/m ²
Gewerbe Mischgebiet	8,00 €/m ²	0,00 €/m ²
Geschosswohnung 1-Spänner	9,50 €/m ²	0,00 €/m ²
Geschosswohnung 2-Spänner	7,00 €/m ²	0,00 €/m ²
Geschosswohnung 3-Spänner	6,50 €/m ²	0,00 €/m ²
Reihenhaus	0,00 €/m ²	3300,00 €/m ²
Doppelhaus	0,00 €/m ²	3500,00 €/m ²
Einfamilienhaus	0,00 €/m ²	3600,00 €/m ²
Stellplatz	0 €	0 €

Finanzierung	
Fremdkapitalzinssatz (Soll)	2,50%
Habenzinssatz (Alternativinvestment)	0,00%

Dauer	
Haltedauer Grundstück (in Monaten)	72
Bauzeit (in Monaten)	48
Leerstand (in Monaten)	0

PE-Kalkulation

Viernheim Nord-West

Ausgaben	Vermietung	Verkauf	Gesamt
Grundstück Wohnungsbau	21.826.800,00 €	22.042.440,00 €	43.869.240,00 €
Grundstück Sondergebiet	2.547.120,00 €		2.547.120,00 €
Grundstück Mischgebiet	782.160,00 €		782.160,00 €
Erwerbsnebenkosten	1.886.706,00 €	1.653.183,00 €	3.539.889,00 €
Grunderwerbskosten	27.042.786,00 €	23.695.623,00 €	50.738.409,00 €
Gemeinbedarfskostenanteil	1.492.626,72 €	1.507.373,28 €	3.000.000,00 €
Gebäudekosten Büro	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Gebäudekosten Sondergebiet	5.223.190,00 €	0,00 €	5.223.190,00 €
Gebäudekosten Mischgebiet	3.911.728,80 €	0,00 €	3.911.728,80 €
Gebäudekosten Geschosswohnung 1-Spänner	2.798.551,04 €	0,00 €	2.798.551,04 €
Gebäudekosten Geschosswohnung 2-Spänner	21.343.051,12 €	0,00 €	21.343.051,12 €
Gebäudekosten Geschosswohnung 3-Spänner	50.730.570,00 €	0,00 €	50.730.570,00 €

ANLAGEN

Gebäudekosten Reihenhause	0,00 €	22.365.295,20 €	22.365.295,20 €
Gebäudekosten Doppelhaus	0,00 €	15.534.552,00 €	15.534.552,00 €
Gebäudekosten Einfamilienhaus	0,00 €	18.433.800,00 €	18.433.800,00 €
Kosten Stellplätze	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Baukosten	84.007.090,96 €	56.333.647,20 €	140.340.738,16 €
Planungskosten	10.332.872,19 €	6.929.038,61 €	17.261.910,79 €
Projektmanagementkosten	5.040.425,46 €	3.380.018,83 €	8.420.444,29 €
Sonstige Baunebenkosten	1.512.127,64 €	1.014.005,65 €	2.526.133,29 €
Unvorhergesehenes	2.017.850,32 €	1.353.134,21 €	3.370.984,53 €
Vermarktungskosten	562.554,28 €	4.042.620,12 €	4.605.174,40 €
Zwischenfinanzierung Grundstück	3.132.887,63 €	2.630.813,18 €	5.763.700,80 €
Zwischenfinanzierung Baukosten	4.345.548,61 €	2.651.259,83 €	6.996.808,44 €
Zwischenfinanzierung Leerstand	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Zwischenfinanzierung	7.478.436,23 €	5.282.073,01 €	12.760.509,24 €
Gesamtinvestition	139.486.769,81 €	103.537.533,90 €	243.024.303,70 €
gerundet	139.486.800,00 €	103.537.500,00 €	243.024.300,00 €
Kosten pro m ²	2.985,43 €	3.091,37 €	3.029,66 €

Einnahmen		
Büro	0,00 €	0,00 €
Gewerbe 1	261.450,00 €	0,00 €
Gewerbe 2	208.857,60 €	0,00 €
Geschosswohnung 1-Spänner	177.438,72 €	0,00 €
Geschosswohnung 2-Spänner	997.116,96 €	0,00 €
Geschosswohnung 3-Spänner	2.200.770,00 €	0,00 €
Reihenhause	0,00 €	45.279.432,00 €
Doppelhaus	0,00 €	33.356.400,00 €
Einfamilienhaus	0,00 €	36.867.600,00 €
Stellplätze	0,00 €	0,00 €
Mieteinnahmen p.a. / Verkaufserlös	3.845.633,28 €	115.503.432,00 €
Statische Rendite/Einstandsfaktor	2,76%	
Einstandsfaktor	36,27	
angestrebter Trading Profit	0,00%	10,36%

ANLAGEN

angestrebter Trading Profit absolut	0,00 €	11.965.898,10 €	
angestrebter Verkaufspreis	139.486.769,81 €	115.503.432,00 €	254.990.201,81 €
Statische Rendite	2,76%		
Verkaufsfaktor	36,27		
Erlös pro m ²	2.985,43 €	3.448,64 €	3.178,84 €

Net Trading Profit		
Trading Profit		11.965.898,10 €
davon Deckungsbeitrag PE	33%	3.948.746,37 €
davon EK-Verzinsung	3%	6.000.271,87 €
Net Trading Profit	0,83%	2.016.879,86 €
Net Trading Profit bezogen auf EK		4,18%
Trading Profit bezogen auf EK		24,82%
Trading Profit ohne Deckungsbeitrag bezogen auf EK		16,63%



BAULANDOFFENSIVE HESSEN

EINE TOCHTER DER UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT

Schaumainkai 47

60596 Frankfurt am Main

Tel.: 069 6069-0

Fax: 069 6069-300

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