



Erarbeitet im Auftrag  
der Wissenschaftsstadt  
Darmstadt

**Wohnungswirtschaftliche  
Entwicklungsperspektiven  
der Konversionsareale  
in Darmstadt**

Rechtsanwältin Iris Behr  
Dr. Rainer Greiff  
Dr. Heinz Sautter

Institut Wohnen und Umwelt

Mai 2008

Der Bericht ist verfügbar über das Internet Parlamentsinformationssystem der Wissenschaftsstadt Darmstadt: Sitzungsunterlagen zur 21. Sitzung des Magistrats der Wissenschaftsstadt Darmstadt vom 23.07.2008, Vorlage 2008/0314 vom 26.06.2008 „Wohnungswirtschaftliche Entwicklungsperspektiven der Konversionsareale in Darmstadt“

**INSTITUT WOHNEN UND UMWELT GmbH**

Forschungseinrichtung des Landes Hessen und der Stadt Darmstadt

Annastraße 15

64285 Darmstadt

Tel 0049 (0) 6151 / 29 04-0

Fax 0049 (0) 6151 / 29 04-97

info@iwu.de

<http://www.iwu.de>

# Gliederung

Gliederung .....	3
Einführung .....	5
1 Situation und bisherige Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt.....	7
1.1 Ökonomische Rahmenbedingungen .....	7
1.2 Wohnungsnachfrage.....	9
1.3 Wohnungsangebot .....	12
1.4 Wohnungsversorgung.....	13
1.5 Immobilienpreise .....	15
1.6 Öffentlich geförderter Wohnungsmarkt .....	16
2 Künftige Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt.....	19
2.1 Künftige Wirtschafts- und Beschäftigungsentwicklung .....	19
2.2 Künftige Bevölkerungsentwicklung .....	21
2.3 Künftige Entwicklung der Privathaushalte .....	22
2.4 Künftiger Wohnungsbedarf .....	23
2.5 Künftiger Bedarf an Sozialwohnungen.....	24
3 Ergebnis der Wohnungsmarktanalyse und Folgerungen für die Wohnungsnachfrage in den Konversionsgebieten.....	26
3.1 Entwicklung der Nachfrage.....	26
3.2 Hinweise zur sozioökonomische Struktur und Herkunft der Nachfrage.....	26
3.3 Kostengünstige Reihenhäuser für junge Familien .....	27
3.4 Öffentlich geförderter Wohnungsbau.....	29
3.5 Selbst organisierte Wohnprojekte und Kleininvestoren .....	30
3.6 Eigentumswohnungen .....	31
3.7 Hochwertiger Wohnungsbau .....	31
3.8 Wohnungsbedarf nach Marktsegmenten .....	32
4 Expertengespräche .....	33
4.1 Nachfrage nach unterschiedlichen Preissegmenten .....	33
4.2 Erkenntnisse und Empfehlungen für hochwertiges Wohnen aus realisierten Bauvorhaben.....	37
4.3 Allgemeine Kriterien der Standortbewertung und Einfügen in die gesamstädtische Entwicklung .....	38
4.4 Die Standorte.....	39
4.5 Partnerschaften zur Umsetzung .....	42
4.6 Kommunale Steuerungsinstrumente .....	42
Anhang.....	49
Analyse des Wohnungsmarktes in Darmstadt Wohnungswirtschaftliche Entwicklungsperspektiven der Konversionsareale in Darmstadt	



## Einführung

Durch den für 2008 in Aussicht gestellten Abzug der amerikanischen Streitkräfte besteht die Aussicht für Darmstadt in großem Umfang Bauerweiterungsflächen zu erhalten. Es wird damit gerechnet, dass die Rückgabe an den Bund zum Jahresbeginn 2009 erfolgen wird. Bei einer zügigen Bearbeitung bzw. Vermarktung könnten die Flächen zum Jahre 2010 in den Darmstädter Wohnungsmarkt gelangen. Bereits seit einiger Zeit beschäftigt sich eine verwaltungsinterne Arbeitsgruppe mit den damit für die Stadt Darmstadt verbundenen Aufgabenstellungen<sup>1</sup>.

Das IWU war am 20.09.07 von der Wissenschaftsstadt Darmstadt beauftragt worden unter Berücksichtigung des „Kommunalen Wohnraumversorgungskonzeptes Darmstadt“ vom November 2003 sowie der „Prognose der Bevölkerungsentwicklung 2020 und Wohnungsbau in Darmstadt Perspektiven und Prognosen“ vom Februar 2005 des Stabs für Stadt- und Regionalentwicklung diese Datengrundlage zu aktualisieren und mit einer Prognose der erwarteten Nachfrage auf dem Darmstädter Wohnungsmarkt zu versehen.

Ergänzend dazu sollte ein Überblick über aktuelle Bedingungen am Wohnungs- und Immobilienmarkt in Darmstadt gegeben werden. Die Nachfrage sollte dabei insbesondere für vier relevante Nachfragegruppen differenziert betrachtet werden:

- 1 hochwertige Wohnimmobilien
- 2 familienorientierte Reihenhäuser
- 3 frei finanziertes Geschosswohnungsbau
- 4 geförderter Wohnungsbau

Dazu wurden Expertengespräche mit Vertretern und Vertreterinnen der lokalen Immobilienwirtschaft geführt, um eine Einschätzung der aktuellen Vermarktungsbedingungen von Wohnimmobilien in Darmstadt zu erhalten. Auch der Flächenbedarf selbst organisierter Darmstädter Wohninitiativen sollte bedacht werden.

Für die Steuerung der weiteren städtebaulichen Entwicklung der Konversionsflächen sollten zudem Möglichkeiten der Kooperation mit Investoren und geeignete rechtliche Verfahren dargestellt werden, mit denen eine wirtschaftlich optimierte und sozial ausgewogene Umsetzung von Planungskonzepten möglich ist. Anhand von vorbildlichen Beispielen aus der städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Praxis des Umgangs anderer Städte mit Konversionsflächen werden Vorschläge für das Vorgehen bei der weiteren städtebaulichen Entwicklung der Gebiete dargelegt.

Ergebnisse der Untersuchung wurden in einem verwaltungsinternen Werkstattgespräch „Cambrai-Fritsch-Kaserne“ am 14.04.2008 vorgestellt. Die dafür erstellten Präsentationen sind dem Gutachten beigefügt.

### Die Verfasser

---

<sup>1</sup> Siehe hierzu auch Große Anfrage künftige Nutzung der Konversionsflächen der amerikanischen Streitkräfte bzw. der Bundeswehr, (Starkenburger Kaserne) vom 05.10.07



# 1 Situation und bisherige Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt

Die von der US-Army aufgegebenen Wohnsiedlungen stehen in Konkurrenz zu anderen Wohnstandorten in Darmstadt und der Region. Ihre Nutzung kann deshalb nicht für sich allein betrachtet werden sondern muss eingebettet sein in ein Gesamtkonzept zur Wohnungsversorgung in Darmstadt. Grundlage eines solchen Gesamtkonzeptes ist eine Wohnungsmarktanalyse, die einen aktuellen Überblick über die Situation auf dem Darmstädter Wohnungsmarkt gibt und auch die Frage beantwortet, ob der Markt aufnahmefähig ist für die zusätzlichen Wohnungs- und Immobilienangebote der Konversionsflächen. Nachfolgend werden die Ergebnisse der Wohnungsmarktanalyse in geraffter Form vorgestellt.

## 1.1 Ökonomische Rahmenbedingungen

Darmstadt gehört zu den wirtschafts-  
stärksten Städten Deutschlands. Ge-  
messen am Bruttoinlandsprodukt je  
Kopf der Bevölkerung lag die Stadt  
2005 an neunter Stelle aller deutschen  
Großstädte mit 100 Tsd. und mehr  
Einwohnern. In Hessen hatte nur  
Frankfurt am Main eine noch höhere  
Wirtschaftskraft (vgl. Abb. 1). Die  
überdurchschnittliche Wirtschaftskraft  
verdankt Darmstadt seiner wach-  
stumsstarken Wirtschaftsstruktur mit  
ihrem hohen Anteil an innovativen  
Produktions- und Dienstleistungsun-  
ternehmen. Deren Herausbildung wur-  
den durch die zentrale Verkehrslage  
und die zahlreichen wissenschaftlichen  
Einrichtungen mit technisch-natur-  
wissenschaftlicher Ausrichtung be-  
günstigt.

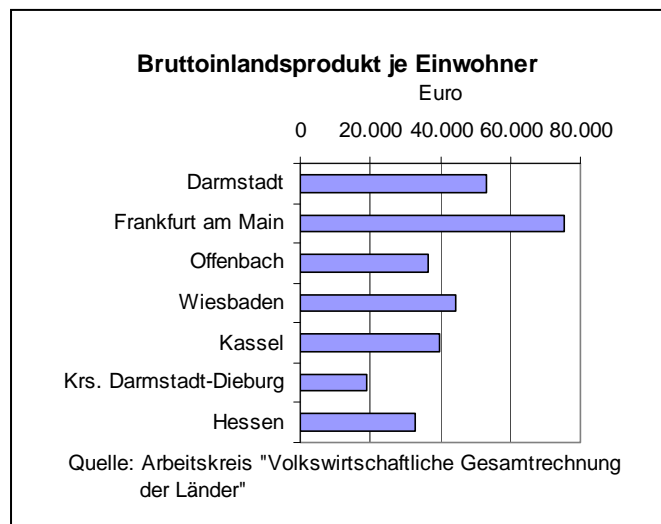


Abb. 1: Bruttoinlandsprodukt je Einwohner in Darmstadt und in ausgewählten Vergleichsgebieten 2005

In der Zeit von 2001 bis 2005 betrug das nicht preisbereinigte durchschnittliche jährliche wirtschaftliche Wachstum in Darmstadt 2,6 %. Es war damit höher als im Land Hessen (1,8 %) und in ganz Deutschland (1,7 %), höher auch als im Durchschnitt der hessischen Großstädte (1,4 %). Dank der konjunkturellen Aufwärtsbewegung hat sich das wirtschaftliche Wachstum in jüngster Zeit beschleunigt. In Deutschland erhöhte sich die gesamtwirtschaftliche Wachstumsrate im Jahr 2006 auf 3,1 %, nachdem sie im Jahr zuvor noch bei 1,0 % lag. Für Darmstadt liegen die Daten noch nicht vor, doch dürfte das wirtschaftliche Wachstum hier eher noch stärker ausgefallen sein.

Die von der US-Army aufgegebenen Wohnsiedlungen stehen in Konkurrenz zu anderen Wohnstandorten in Darmstadt und der Region. Ihre Nutzung kann deshalb nicht für sich allein betrachtet werden sondern muss eingebettet sein in ein Gesamtkonzept zur Woh-

nungsversorgung in Darmstadt. Grundlage eines solchen Gesamtkonzeptes ist eine Wohnungsmarktanalyse, die einen aktuellen Überblick über die Situation auf dem Darmstädter Wohnungsmarkt gibt und auch die Frage beantwortet, ob der Markt aufnahmefähig ist für die zusätzlichen Wohnungs- und Immobilienangebote der Konversionsflächen. Nachfolgend werden die Ergebnisse der Wohnungsmarktanalyse in geraffter Form vorgestellt.

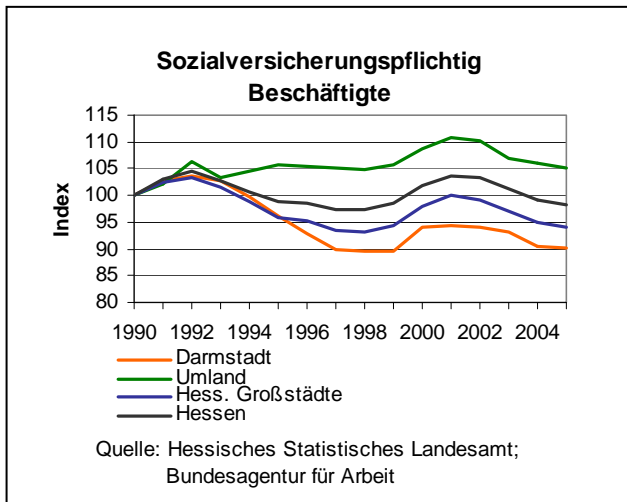


Abb. 2: Beschäftigungsentwicklung in Darmstadt und in ausgewählten Gebieten 1990 bis 2006

Von dem neuerlichen konjunkturellen Aufschwung hat auch der Darmstädter Arbeitsmarkt profitiert. Im Jahr 2006 stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer erstmals wieder an, nachdem sie über einen längeren Zeitraum hinweg ständig rückläufig war. Ende Juni 2006 gingen in Darmstadt Main 84.363 Personen einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung nach, 439 mehr als im Jahr zuvor. Trotz dieser Zunahme lag der Beschäftigungsstand um 3.500 Personen unter dem von 2001. Vor allem im Produzierenden Gewerbe

gingen seit Beginn des neuen Jahrtausends viele Arbeitsplätze verloren. Aber auch im Dienstleistungssektor nahm die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zwischen 2001 und 2005 ab. Erst 2006 stieg sie als Folge der konjunkturellen Belebung wieder etwas an. Ende 2005 waren 73 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Dienstleistungssektor tätig.

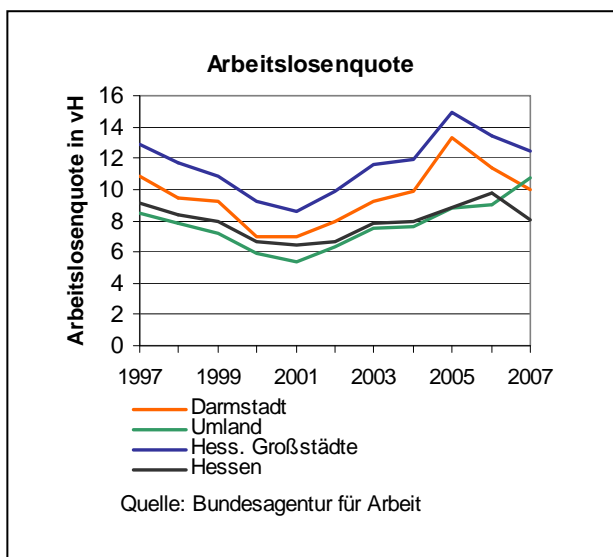


Abb. 3: Arbeitslosenquote in Darmstadt und in ausgewählten Vergleichsgebieten 1997 - 2007

Als Folge der konjunkturellen Aufwärtsentwicklung ist die Arbeitslosigkeit in Darmstadt deutlich zurückgegangen. Im September 2007 waren in Darmstadt 6.549 Personen arbeitslos. Dies entsprach einer Arbeitslosenquote in Höhe von 10 %. Zwei Jahre zuvor lag sie noch bei 13,3%. Der Anteil der beschäftigungslosen Erwerbspersonen war im September 2007 in Darmstadt höher als im Durchschnitt des Landes Hessen (8,1 %), lag aber deutlich unter dem Niveau der hessischen Großstädte (12,5 %). Besonders von Arbeitslosigkeit betroffen waren ausländische Erwerbspersonen, deren Arbeitslosenquote 18 % betrug. Gut 41 % der im September 2007 gemeldeten Arbeitslosen waren Langzeitarbeitslose. Ihre Zahl hat sich gegenüber dem Vorjahr um etwas mehr 1000 verringert, war aber immer noch fast doppelt so hoch wie im Jahr 2001.



Aufgrund der hohen wirtschaftlichen Leistungskraft bietet Darmstadt überdurchschnittliche Verdienstmöglichkeiten. Allerdings profitieren hiervon hauptsächlich die Einpendler aus dem Umland. In Darmstadt betrug das verfügbare Einkommen je Einwohner im Jahr 2005 17.842 €. Dieser Wert lag zwar etwas über dem Bundesdurchschnitt (17.702 €) und auch geringfügig über dem Durchschnitt der hessischen Großstädte (17.785 €), aber unter den entsprechenden Angaben für das Land Hessen (18.658 €) und das Umland (19.349 €). Im Zeitraum 2001 bis 2005 ist das verfügbare Einkommen je Einwohner in Darmstadt nominal um 5,6 % gestiegen. Diese Zunahme entsprach einer nicht preisbereinigten durchschnittlichen jährlichen Steigerungsrate von 1,4 %. Im Darmstädter Umland erhöhte sich das verfügbare Einkommen je Einwohner nominal um jährlich 2,0 % und in Hessen um 2,2 %.

## 1.2 Wohnungsnachfrage

Neben der Wirtschafts- und Beschäftigungsentwicklung wirkt sich vor allem die demografische Entwicklung auf die Nachfrage nach Wohnraum aus. Nachfragewirksam ist dabei nicht so sehr die Entwicklung der Einwohnerzahl selbst als vielmehr die Entwicklung der Zahl der Erwachsenen im Alter von 18 Jahren und mehr, da sie maßgeblich für die Bildung oder Auflösung von Haushalten ist.

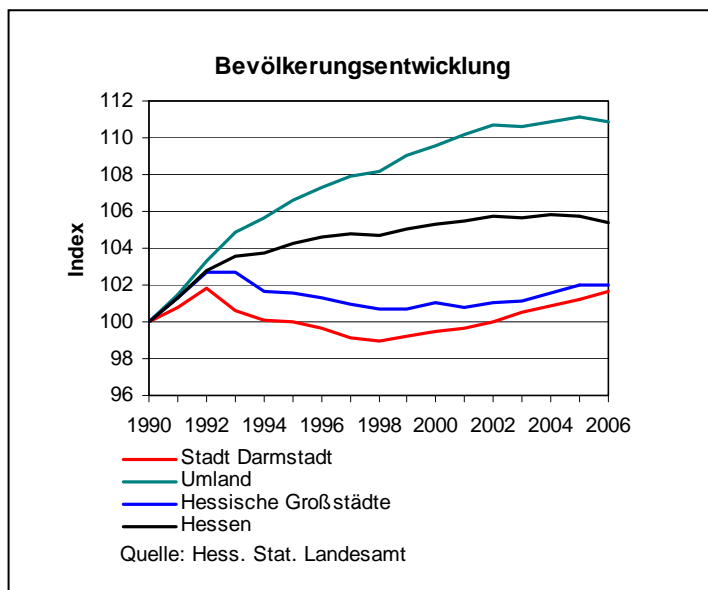


Abb. 4: Bevölkerungsentwicklung in Darmstadt und ausgewählten Vergleichsgebieten 1990 bis 2006

Entgegen dem allgemeinen demografischen Trend ist die Bevölkerungsentwicklung in Darmstadt seit Ende des vergangenen Jahrzehnts wieder ansteigend. Im Zeitraum 1998 bis 2006 erhöhte sich die Einwohnerzahl um 3.746 Personen<sup>3</sup>. Zuletzt hat sich das Bevölkerungswachstum beschleunigt. Allein im Jahr 2006 ist die Zahl der Einwohner um fast 700 gestiegen. Die Zuwachsrate der Bevölkerung war damit in Darmstadt noch höher als im Durchschnitt der hessischen Großstädte. Zu dem Bevölkerungswachstum der letzten Jahre haben vor allem Zuwanderungsgewinne aus Nord-

und Mittelhessen sowie aus anderen Bundesländern und dem Ausland beigetragen. Sie machten die sich abschwächenden Wanderungsverluste gegenüber dem Umland mehr als wett. Allein im Jahr 2006 konnte ein Bevölkerungsanstieg allein durch Zuwanderung von mehr als 500 Personen erzielt werden (vgl. Abb. 5). Insbesondere konjunkturelle Impulse auf dem Darmstädter Arbeitsmarkt waren hierfür ausschlaggebend. Seit dem Jahr 2004 ist auch die natürliche Bevölkerungsbilanz wieder leicht positiv, nachdem zuvor die Zahl der Gestorbenen ständig höher war als die der Geborenen (vgl. Abb. 6).

<sup>2</sup> Neuere Daten lagen nicht vor.

<sup>3</sup> Aus Gründen der Vergleichbarkeit der Ergebnisse wurde durchgehend die Daten des Hessischen Statistischen Landesamtes (HSL) verwendet. Die Bevölkerungszahlen des HSL für 2007 lagen zum Zeitpunkt der Bearbeitung dieses Gutachtens noch nicht vor. Sie werden voraussichtlich im August 2008 vorliegen.

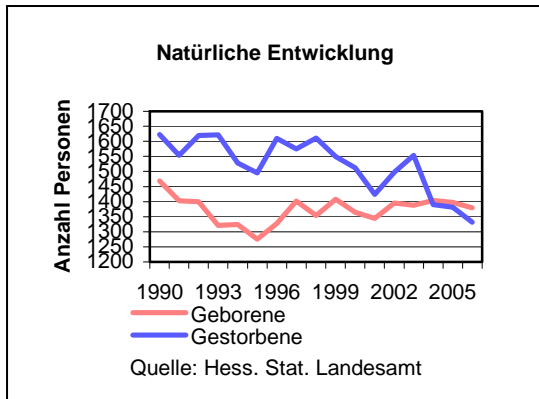


Abb. 5: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in Darmstadt 1990 bis 2006

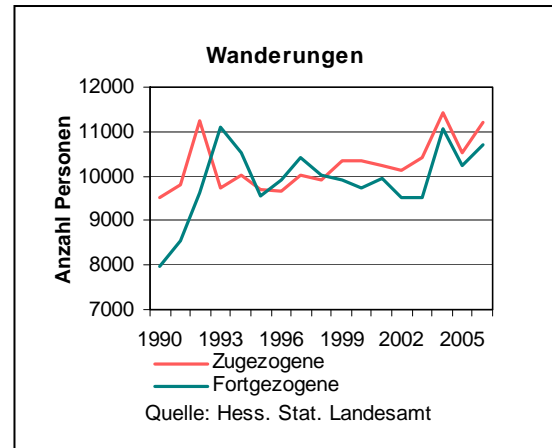


Abb. 6: Zu- und Fortgezogene nach bzw. von Darmstadt 1990 bis 2006

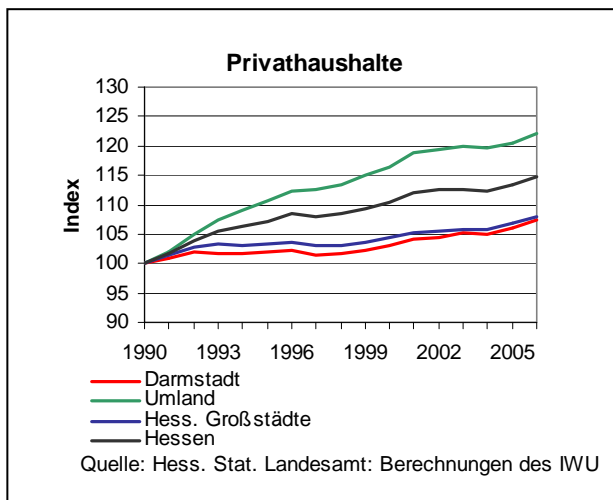


Abb. 7: Entwicklung der Zahl der Privathaushalte in Darmstadt und in ausgewählten Vergleichsgebieten 1990 bis 2006

Der Bevölkerungszuwachs der letzten Jahre gab der Haushaltsentwicklung neuen Auftrieb (vgl. Abb. 7). Zwischen 2000 und 2006 erhöhte sich die Zahl der Privathaushalte um über 3.000 auf 77.000 Haushalte. Zugenommen haben vor allem die Zahl der Einpersonenhaushalte sowie die der Haushalte mit zwei Personen. Demgegenüber hat die Zahl der Mehrpersonenhaushalte mit drei und mehr Personen abgenommen.

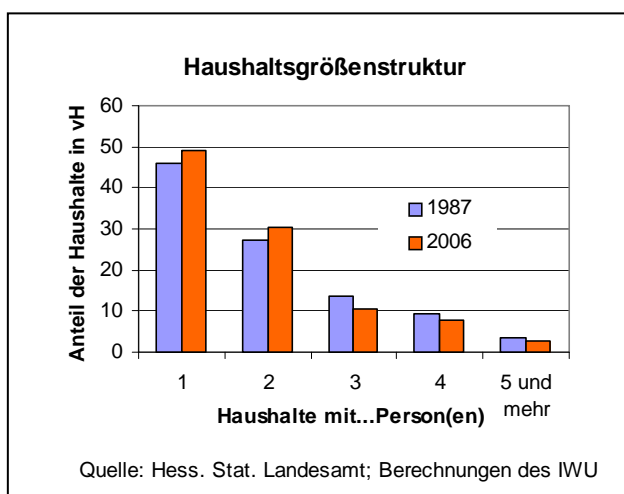
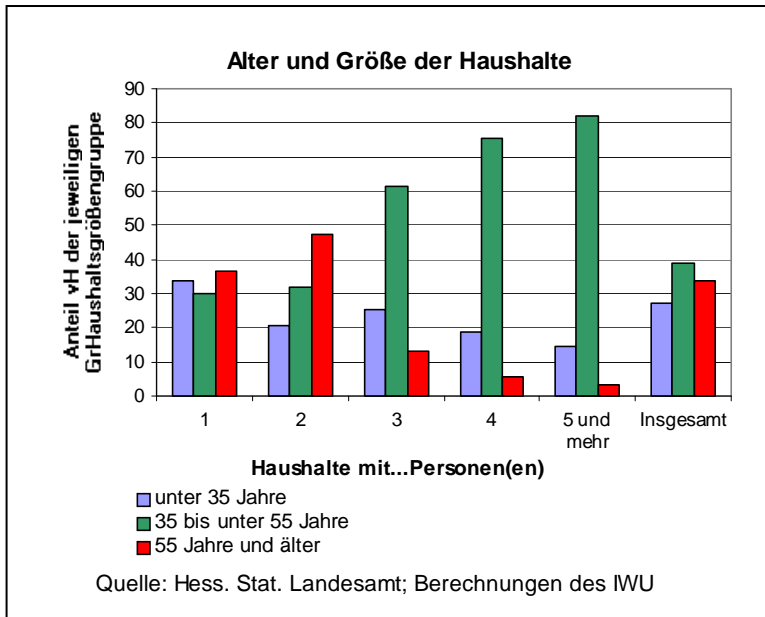


Abb. 8: Haushaltsgrößenstruktur in Darmstadt 1987 und 2006

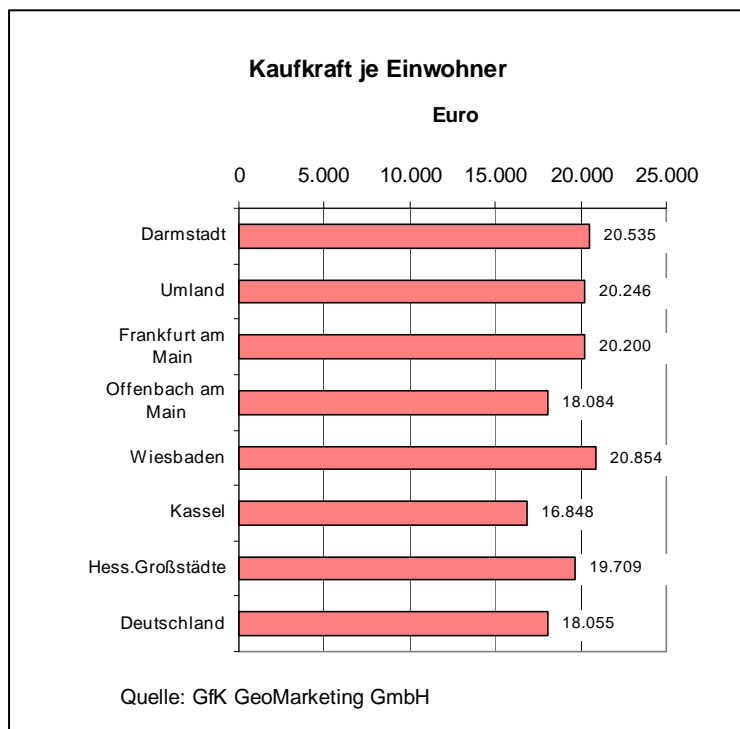
Als Folge dieser Entwicklung verschob sich die Haushaltsgrößenstruktur weiter zugunsten der Kleinhaushalte (vgl. Abb. 8). Im Jahr 2006 hatten Einpersonenhaushalte in Darmstadt einen Anteil von etwas über 48 vH. Der Anteil der größeren Haushalte mit fünf und mehr Personen betrug weniger als 3 %.



**Abb. 9: Privathaushalte in Darmstadt nach Haushaltsgröße und Alter der Bezugsperson 2006**

gehörten überwiegend zu den mittleren Altersgruppen zwischen 35 und 55 Jahren. Bezogen auf alle Haushalte war ein gutes Viertel der Bezugspersonen jünger als 35 Jahre und etwa ein Drittel 55 Jahre und älter.

Die durchschnittliche Kaufkraft je Einwohner betrug 2007 in Darmstadt 20.535 €. Sie lag um 4,2 % über dem entsprechenden Wert der hessischen Großstädte und um 13,7 %



**Abb. 10: Kaufkraft je Einwohner in Darmstadt und ausgewählten Gebieten 2007**

Von den Einpersonenhaushalten in Darmstadt waren im Jahr 2006 etwa 36 % im Alter von 55 Jahren oder älter, knapp 34 % waren jünger als 35 Jahre und nicht ganz 30 vH gehörten den mittleren Altersgruppen zwischen 35 und 55 Jahren an (vgl. Abb. 9). Bei den Zweipersonenhaushalten war fast die Hälfte der Bezugspersonen 55 Jahre oder älter und lediglich etwa ein Fünftel von ihnen gehörte zur jüngeren Generation bis unter 35 Jahren. Haushalte mit drei und mehr Personen waren meist Familien mit Kindern. Ihre Bezugspersonen

gehörten überwiegend zu den mittleren Altersgruppen zwischen 35 und 55 Jahren. Bezogen auf alle Haushalte war ein gutes Viertel der Bezugspersonen jünger als 35 Jahre und etwa ein Drittel 55 Jahre und älter. Die durchschnittliche Kaufkraft je Einwohner betrug 2007 in Darmstadt 20.535 €. Sie lag um 4,2 % über dem entsprechenden Wert der hessischen Großstädte und um 13,7 % über dem von ganz Deutschland (vgl. Abb. 10). Von den hessischen Großstädten konnte nur Wiesbaden ein noch höheres Einkommensniveau aufweisen. Im Zeitraum 1997 bis 2007 ist die durchschnittliche Kaufkraft je Einwohner in Darmstadt nominal um 3.277 € gestiegen. Dieser Einkommenszuwachs entspricht einer durchschnittlichen jährlichen Steigerungsrate von 1,9 %. Die nominale Einkommenssteigerung war damit in etwa so hoch wie im Durchschnitt der hessischen Großstädte, jedoch geringer als im Umland (2,4 % p.a.) und auch schwächer als im Bundesdurchschnitt (2,1 % p.a.).

### 1.3 Wohnungsangebot

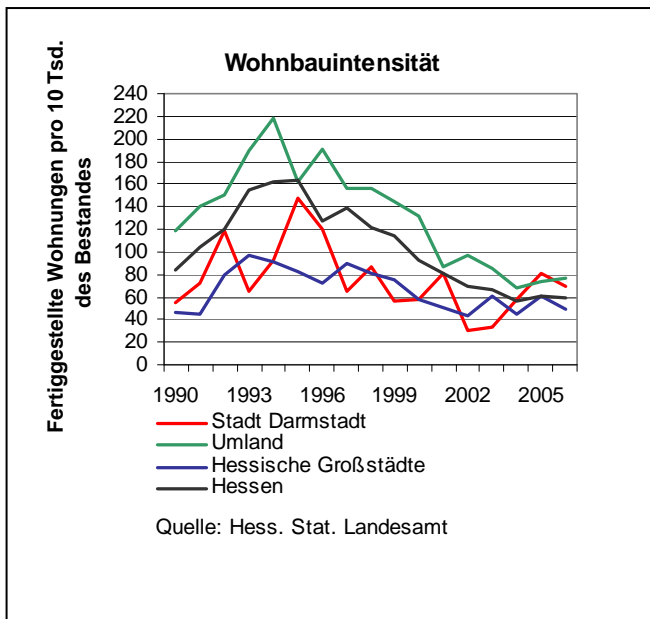


Abb. 11: Wohnbauintensität in Darmstadt und in ausgewählten Vergleichsgebieten 1990 bis 2006

Für das Wohnungsangebot sind mehrere Faktoren maßgebend. Neben Wohnungsneubau, Gebäudeabriss, Umnutzung oder Zusammenlegung von Wohnungen wird das Marktangebot vor allem durch Wohnungen bestimmt, die in Folge von Wohnungswechsel freigeworden sind.

Als Maß für den Wohnungsneubau gilt die Zahl der fertig gestellten Wohnungen. Im Zeitraum 2000 bis 2006 wurden im Durchschnitt pro Jahr annähernd 450 Wohnungen fertig gestellt. Dies entsprach einer Neubauintensität von 59 Wohnungen pro 10.000 Wohnungen des vorhandenen Bestandes (vgl. Abb. 11). Die Neubauintensität war damit in Darmstadt

etwas höher als im Durchschnitt der hessischen Großstädte (52), jedoch nicht so hoch wie im Umland (88) und im Durchschnitt des Landes Hessen (69). Zuletzt ist die Wohnbauleistung in Darmstadt allerdings deutlich gestiegen. In den Jahren 2005 und 2006 lag sie, gemessen am vorhandenen Wohnungsbestand, höher als in Hessen insgesamt.

Von den fertig gestellten Wohnungen in neuen Wohngebäuden waren knapp 59 vH Wohnungen in Gebäuden mit drei oder mehr Wohnungen (vgl. Abb. 12). Der Anteil der Wohnungen in Einfamilienhäusern ist gegenüber den neunziger Jahren des vorigen Jahrhunderts deutlich gestiegen. In den Jahren 2005 und 2006 betrug er um die 40 vH.

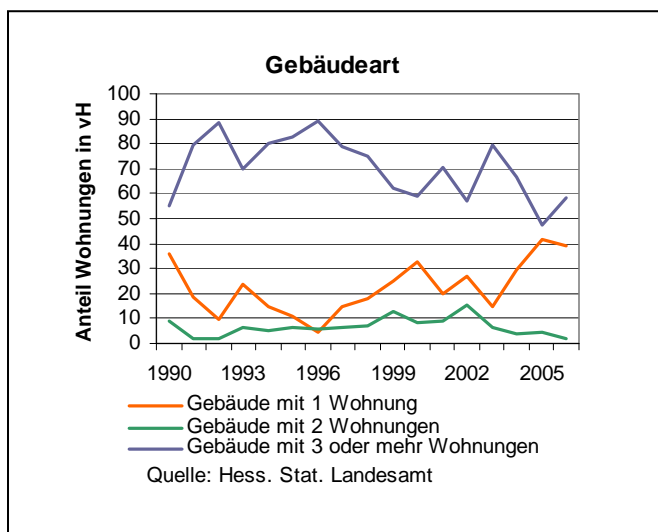


Abb. 12: Fertig gestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden nach Art der Gebäude in Darmstadt 1990 bis 2006

Dank der zuletzt wieder gestiegenen Neubauleistung hat sich der Wohnungsbestand in Darmstadt weiter vergrößert. Ende 2006 umfasste er 76.031 Wohnungen. In dieser Zahl sind die Wohnungen in Wohnheimen nicht enthalten. Rechnet man diese dazu, belief sich der Bestand auf 77.337 Wohnungen, 12 % mehr als Ende 1990. Obwohl in den letzten Jahren mehr größere Wohnungen gebaut wurden, hat sich dies bislang nur wenig auf die Größenstruktur des Wohnungsbestandes ausgewirkt. Nach wie vor stellen Wohnungen mit 3 oder 4 Räumen das Gros (55 vH) des Bestandes (vgl. Abb. 13). Nicht ganz

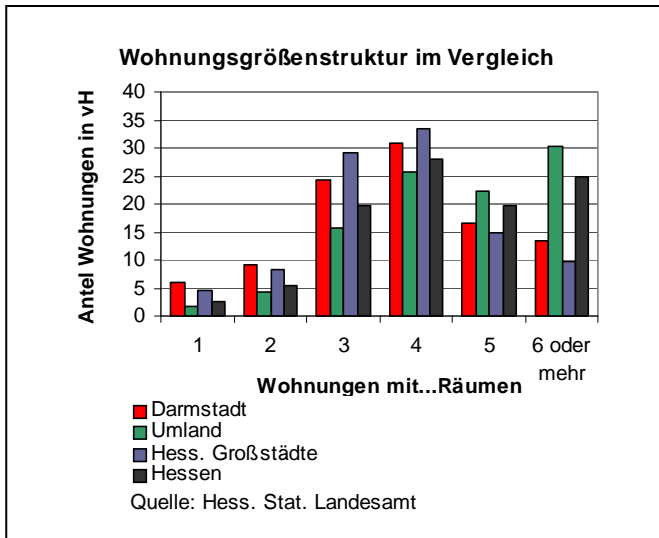


Abb. 13: Größenstruktur des Wohnungsbestandes in Darmstadt und in ausgewählten Vergleichs-bieten 2006

30 % der Wohnungen haben 5 oder mehr Räume. Kleinwohnungen mit bis zu 2 Räumen sind mit einem Anteil von 15 % vertreten. Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnungen lag im Jahr 2006 bei 76,7 m<sup>2</sup>. Seit 1990 hat sie sich um 2,1 m<sup>2</sup> erhöht. Die Wohnungen in Darmstadt sind größer als im Durchschnitt der hessischen Großstädte (72,7 m<sup>2</sup>), haben aber deutlich weniger Wohnfläche als diejenigen im Umland (99,2 m<sup>2</sup>). Der nach wie vor bestehende Mangel an familiengerechten Wohnungen war in den vergangenen Jahren mit ein Hauptgrund für die Abwanderung von Familien in die umliegenden Gemeinden. Auch nach

der Bürgerumfrage 2006 war eine größere Wohnung der Hauptgrund für Umzüge<sup>4</sup>

#### 1.4 Wohnungsversorgung

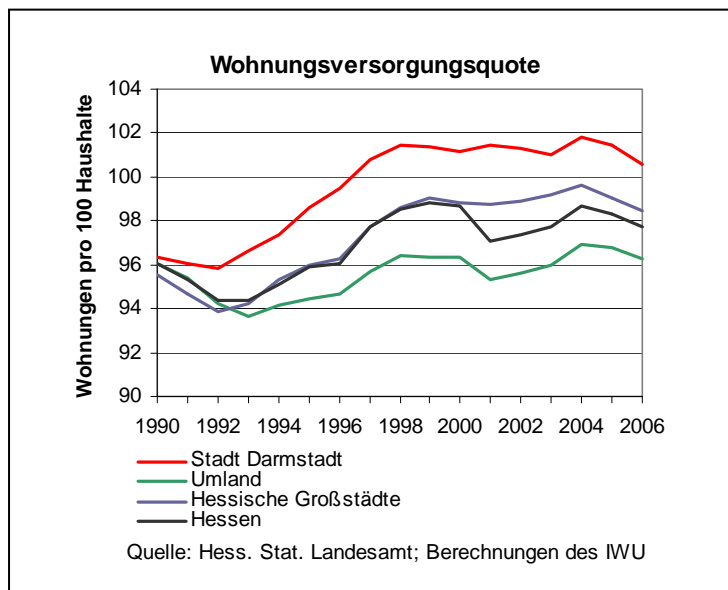


Abb. 14: Wohnungsversorgungsquote in Darmstadt und ausgewählten Vergleichsgebieten 1990 bis 2006

Trotz der vergleichsweise hohen Fertigstellungszahlen der vergangenen Jahre hat sich die Wohnungsversorgung seit der Jahrtausendwende kaum mehr verbessert, zuletzt sogar wieder etwas verschlechtert. Ein Indikator hierfür ist die Wohnungsversorgungsquote, also das zahlenmäßige Verhältnis von Wohnungen zu Haushalten. Der Wert dieser Kennziffer lag Ende 2006 bei nicht ganz 101 Wohnungen pro 100 Haushalte (vgl. Abb. 14). Als Mindestwert einer angemessenen Wohnungsversorgung gilt ein Wohnungsbesatz von 103 Wohnungen je 100 Haushalte. Diese Zielgröße ist in Darmstadt noch nicht erreicht<sup>5</sup>.

<sup>4</sup> Bei den Umzügen innerhalb Darmstadts war die Wohnungsgröße das höchstbewertete Umzugsmotiv (Wissenschaftsstadt Darmstadt, Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Statistik und Stadtforschung: Bürgerumfrage zur Lebensqualität in der Wissenschaftsstadt Darmstadt. Statistische Mitteilungen 1/2006. Darmstadt 2006; S.51 f.). Der Befund lässt sich bei einem regionalen Wohnungsmarkt gewiss auch auf Umzüge (Abwanderung) in die nahen Umlandgemeinden übertragen (nach denen nicht eigens gefragt worden war).

<sup>5</sup> Die Wohnungsversorgungsquote bezieht sich auf den Wohnungsbestand einschließlich Wohnungen in Wohnheimen. Da in der amtlichen Statistik im Wohnungsbestand die Wohnungen in Wohnheimen nicht enthalten sind, mussten diese näherungsweise ermittelt werden. Grundlage hierfür waren die Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 1987 und der laufenden Bautätigkeitsstatistik.

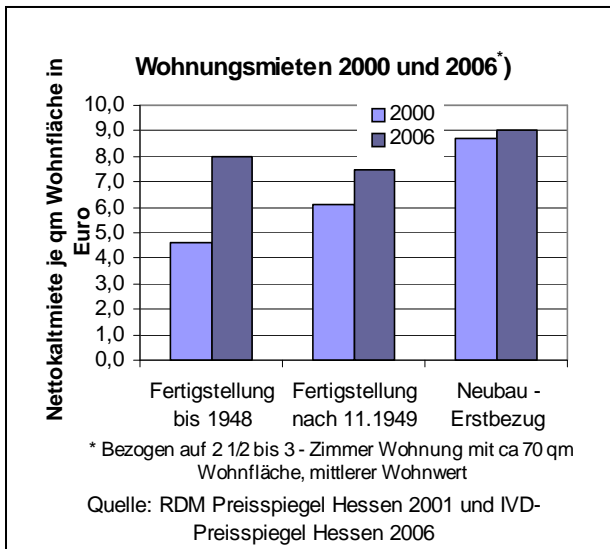


Abb. 15: Wiedervermietungs- und Erstbezugsmieten in Darmstadt 2000 und 2006

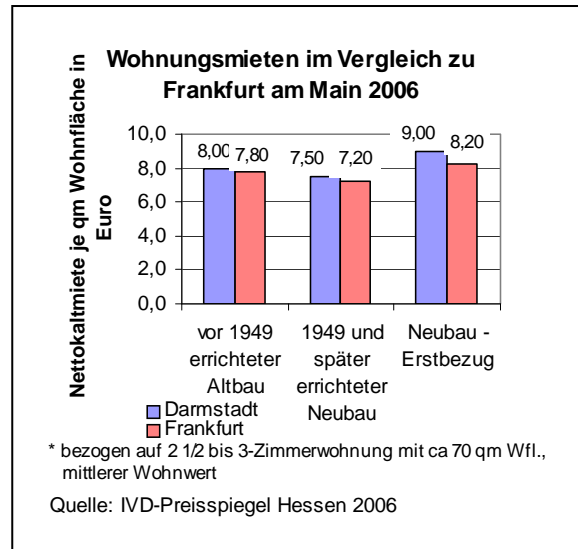
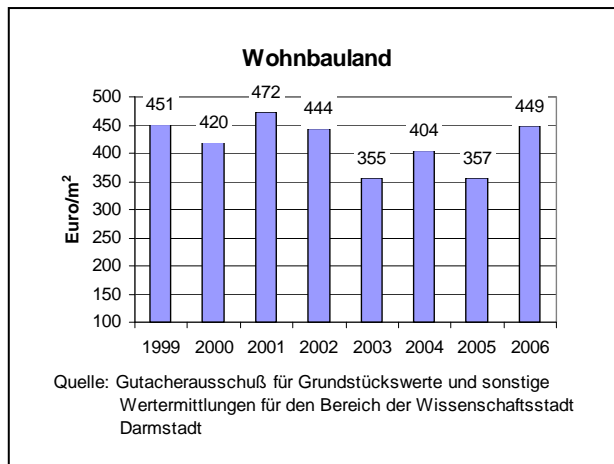


Abb. 16: Wiedervermietungs- und Erstbezugsmieten in Darmstadt im Vergleich zu Frankfurt am Main 2006

Der aktuelle Wert der Wohnungsversorgungsquote deutet darauf hin, dass die Lage auf dem Darmstädter Wohnungsmarkt nach wie vor angespannt ist. Hierauf lässt auch die Entwicklung der Mietpreise schließen. Zwar gibt es für Darmstadt keine aktuellen Mietdaten der amtlichen Statistik. Einen Anhaltspunkt über die Mietentwicklung geben jedoch die Preisübersichten des RDM bzw. des IVD.

Sie zeigen, dass die Mieten je m<sup>2</sup> Wohnfläche in Darmstadt seit der Jahrtausendwende stärker gestiegen sind als in Frankfurt am Main (vgl. Abb. 15). Im Jahr 2006 lag die Wiedervermietungsmiete von 2 1/2- bis 3-Zimmer-Wohnungen mit mittlerem Wohnwert sowohl bei bis 1948 errichteten Altbauwohnungen als auch bei 1949 und später gebauten Wohnungen über der in Frankfurt am Main (vgl. Abb. 16). Auch bei erstmalig bezogenen Neubauwohnungen war das Darmstädter Mietniveau, folgt man den Daten des IVD, höher als in Frankfurt, auch dies ein Indiz für die derzeitige Anspannung auf dem Darmstädter Wohnungsmarkt.

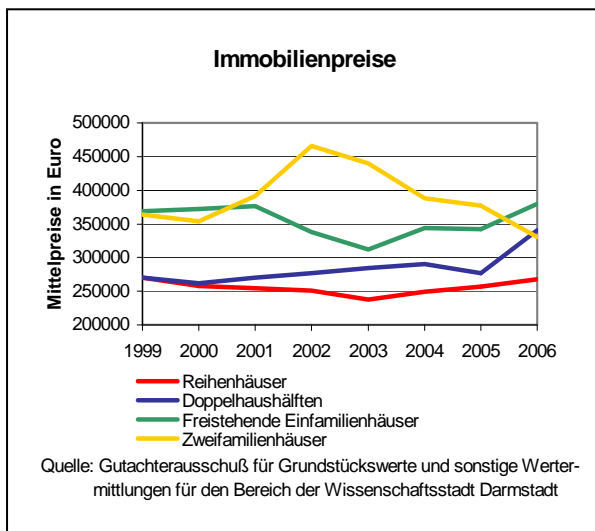
## 1.5 Immobilienpreise



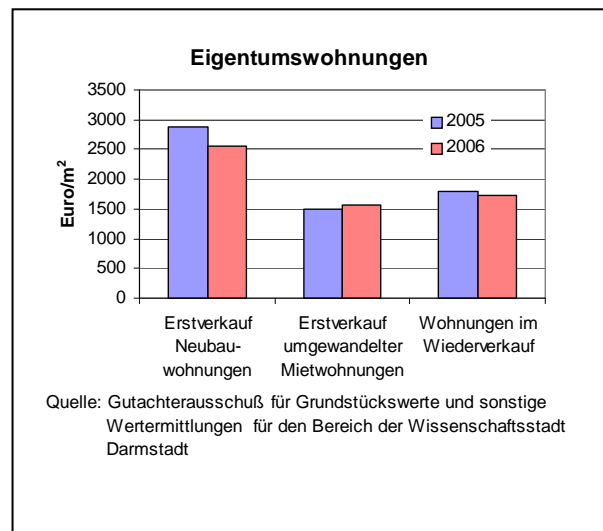
**Abb. 17: Mittelpreise von Wohnbaugrundstücken in Darmstadt 1999 bis 2006**

Die vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte ermittelten Mittelpreise für Wohnbauland waren in den letzten acht Jahren starken Schwankungen unterworfen. Ihren höchsten Stand erreichten sie im Jahr 2001 mit 472 €/m<sup>2</sup>, ihren tiefsten 2003 mit 355 €/m<sup>2</sup>. Die erheblichen Preisdifferenzen hängen nicht so sehr mit Veränderungen der Grundstücksnachfrage als vielmehr mit den unterschiedlichen Lagequalitäten der veräußerten Grundstücke zusammen. Im Jahr 2006 mussten für unbebautes Wohnbauland im Durchschnitt 449,- € bezahlt werden. Die Grundstückspreise

variierten allerdings innerhalb der Stadt sehr stark. Sie reichten von unter 300 €/m<sup>2</sup> in Randgebieten mit hoher Verkehrsbelastung bis über 800 €/m<sup>2</sup> im Stadtzentrum. In der dem Ernst-Ludwig-Park benachbarten Heimstättensiedlung lagen die Bodenrichtwerte 2006/2007 zwischen 340 €/m<sup>2</sup> und 370 €/m<sup>2</sup>, in dem westlich an die Lincoln-Siedlung angrenzenden Gebiet bei 260 €/m<sup>2</sup>. In der Umgebung der Jefferson-Siedlung und der Cambrai-Fritsch-Kaserne schwankten die Bodenrichtwerte zwischen 430 und 485 €/m<sup>2</sup>.



**Abb. 18: Preise für bebaute Grundstücke in Darmstadt 1999 bis 2006**



**Abb. 19: Preise für Eigentumswohnungen in Darmstadt 2005 und 2006**

In einigen der den unmittelbar an Darmstadt angrenzenden Ortsteile von Mühlthal und Seeheim-Jugenheim wie Traisa, Trautheim und Malchen sind die Preise für baureifes Wohnbauland mit bis zu 490 €/m<sup>2</sup> kaum niedriger als in Darmstadt<sup>6</sup>. Die Umlandgemeinden Alsbach, Pfungstadt, Bickenbach und Griesheim zählen mit Quadratmeterpreisen

<sup>6</sup> Vgl. Gutachterausschuß für den Landkreis Darmstadt-Dieburg, Grundstücksmarktbericht 2006

von 350 bis 425 € ebenfalls noch zum höheren Bodenpreisniveau. Die Mehrzahl der Gemeinden des Landkreises Darmstadt-Dieburg gehören zur mittleren Preisregion mit 250 bis 349 €/m<sup>2</sup>. Am niedrigsten sind die Grundstückspreise in den weiter östlich gelegenen Odenwaldgemeinden. Allgemein lässt sich im Landkreis ein West-Ost-Preisgefälle feststellen.

Die Kaufpreise für Reihenhäuser gingen nach 1999 zunächst stark zurück und erreichten im Jahr 2003 mit 238.000 € ihren niedrigsten Stand. Danach sind sie wieder gestiegen. Im Jahr 2006 musste für ein Reihenhaus im Durchschnitt 268.000 € bezahlt werden. Doppelhaushälften kosteten 340.000 € je Objekt, frei stehende Einfamilienhäuser 380.000 €.

Bei allen drei Gebäudetypen lagen die Neubaupreise mehr oder weniger stark über diesen Durchschnittswerten. Ähnlich wie bei Reihenhäusern haben auch bei Doppelhaushälften und freistehenden Einfamilienhäusern die Preise nach 2003 wieder angezogen.

Für neu errichtete Eigentumswohnungen mussten 2006 im Durchschnitt 2.556 €/m<sup>2</sup> bezahlt werden. Umgewandelte Mietwohnungen kosteten beim erstmaligen Verkauf im Mittel 1.565 €/m<sup>2</sup>, wiederverkaufte Eigentumswohnungen 1.716 €/m<sup>2</sup>.

## 1.6 Öffentlich geförderter Wohnungsmarkt

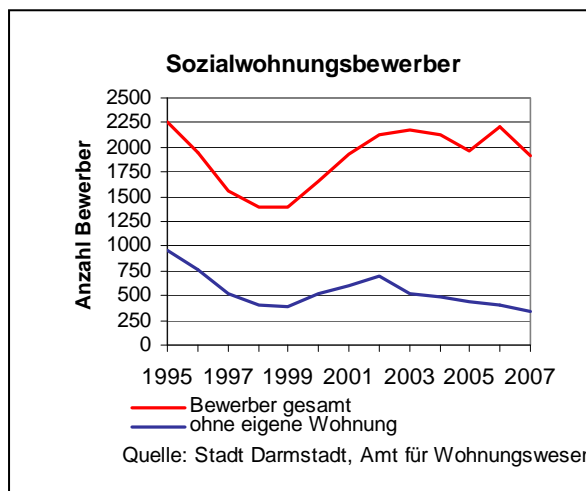


Abb. 20: Sozialwohnungsbewerber in Darmstadt 1995 bis 2007

Der öffentlich geförderte Wohnungsmarkt umfasst das Marktsegment für „Sozialwohnungen“. Dies sind überwiegend die Wohnungen des sogenannten 1. Förderungsweges. Dieser Teil des Wohnungsmarktes ist denjenigen Haushalten vorbehalten, die aus unterschiedlichen Gründen Zugangsprobleme zum (allgemeinen) Wohnungsmarkt haben und sich nicht selbst mit angemessenem Wohnraum versorgen können. Im öffentlich geförderten Wohnungsbestand sind Haushalte wohnberechtigt, deren Einkommen eine bestimmte, nach der Größe der Haushalte gestaffelte Einkommensgrenze nicht überschreiten.

Die Zahl der beim Amt für Wohnungswesen registrierten wohnungssuchenden Haushalte ist zwischen 1998 und 2003 stark angestiegen, danach unterlag sie stärkeren Schwankungen (vgl. Abb. 20). Im November 2007 waren in Darmstadt 1931 Bewerber um eine öffentlich geförderte Wohnung registriert. Ein Jahr zuvor waren es noch 2.206. Von den 1.931 Bewerbern waren 345 ohne eigene Wohnung, 166 davon lebten bei Eltern oder Verwandten. Knapp 61 vH der Sozialwohnungsbewerber waren Bezieher von Transferleistungen. Mit einem Anteil von fast 37 % stellten ausländische Arbeitnehmer und deren

Familienangehörige die mit Abstand größte Gruppe unter den Bewerbern (vgl. Abb. 21). Zahlenmäßig größeres Gewicht hatten auch Alleinerziehende (Anteil 15,9 %) und junge



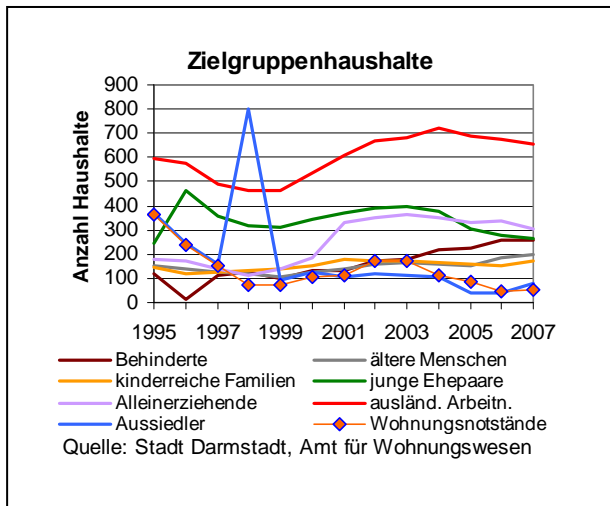


Abb. 21: Sozialwohnungsbewerber nach Zielgruppen in Darmstadt 1995 bis 2007

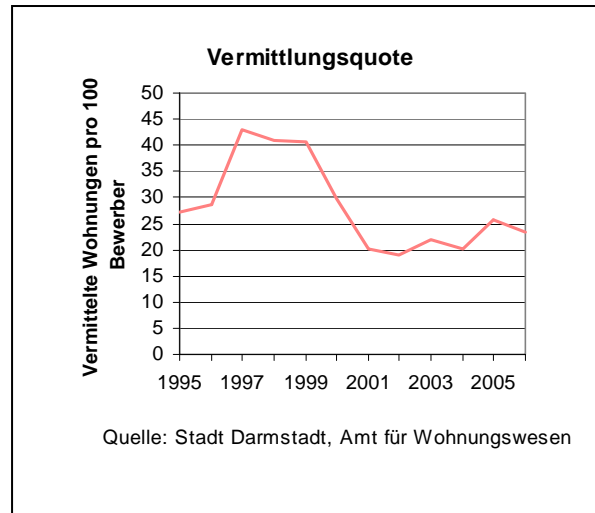


Abb. 22: Entwicklung der Vermittlungsquote bei öffentlich geförderten Wohnungen in Darmstadt 1995 bis 2007

Familien (Anteil 13,8 %). Gemessen an ihrem Anteil an der Gesamtzahl der Haushalte waren außerdem kinderreiche Familien (Anteil 9,0 %) überdurchschnittlich vertreten.

Zwischen der Zahl der registrierten wohnungssuchenden Haushalte und der Zahl der für eine Belegung verfügbaren Sozialwohnungen besteht eine große Diskrepanz. Im Jahr 2006 konnten von 2.206 Bewerbern lediglich 513 in einer Sozialwohnung untergebracht werden. Dies entspricht einer Vermittlungsquote von lediglich 23 % (vgl. Abb. 22). Auch wenn davon auszugehen ist, dass die Zahl der registrierten Bewerber nicht ganz der tatsächlichen Nachfrage nach einer Sozialwohnung entspricht, da ein Teil der erfassten Wohnungssuchenden sich auf dem privaten Wohnungsmarkt versorgt, so deutet die niedrige Vermittlungsquote doch darauf hin, dass im Marktsegment für preiswerte Wohnungen nach wie vor ein erhebliches Angebotsdefizit besteht.

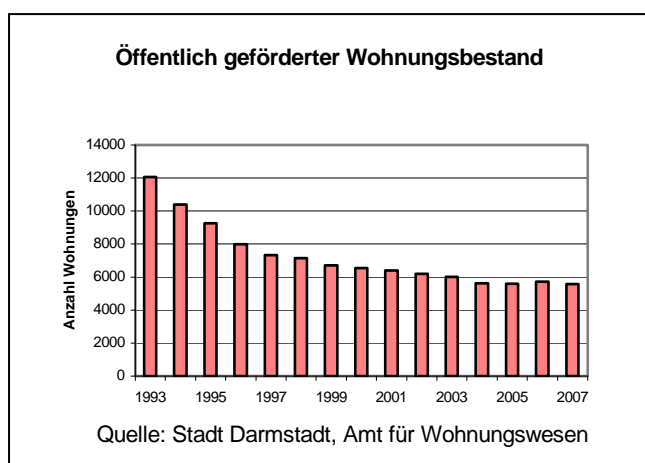


Abb. 23: Entwicklung des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes in Darmstadt 1993 bis 2007

Dass zwischen der Zahl der Bewerber und dem Angebot an belegbaren Sozialwohnungen eine so große Kluft besteht, hängt auch mit dem kontinuierlichen Rückgang des Sozialwohnungsbestandes zusammen. Seit 1993 hat sich die Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen in Darmstadt mehr als halbiert (vgl. Abb. 20). Ende 2007 unterlagen in Darmstadt noch 5.586 Wohnungen der Sozialbindung. Ursache für die Abschmelzung des Bestandes ist der anhaltende Wegfall der Sozialbindung bei älteren Sozialwohnungen als Folge vorzeitiger und planmäßiger Rückzahlung der öffentlichen Baudarlehen. Die

bindungsfrei gewordenen Wohnungen können nach Ende ihrer Eigenschaft als öffentlich geförderte Wohnung an jedermann zur ortsüblichen Vergleichsmiete vermietet werden und sind damit dem Zugriff des Amtes für Wohnungswesen entzogen.

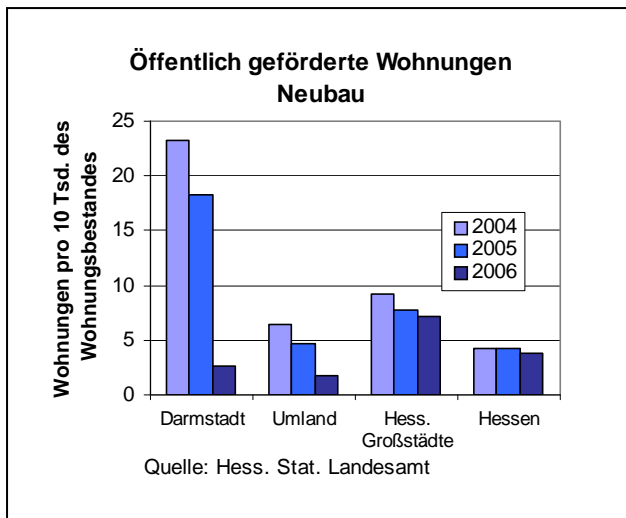


Abb. 24: öffentlich geförderte Wohnungen in Darmstadt 2004 bis 2006

Der Verlust an sozial gebundenem Wohnraum kann durch den Bau neuer Sozialwohnungen (vgl. Abb. 24) nicht wettgemacht werden, auch wenn zwischen 2004 und 2006 in Darmstadt überdurchschnittlich viele Wohnungen mit öffentlichen Mitteln gefördert wurden und sich der Rückgang des Sozialwohnungsbestandes dadurch zuletzt etwas abschwächte (vgl. Abb. 23). Die Folgen des schrumpfenden Wohnungsbestandes mit Belegungs- und Mietpreisbindung werden allerdings dadurch etwas gemildert, dass ein Teil der in den vergangenen Jahren aus der Sozialbindung gelaufenen Wohnungen dem bauverein als stadteigener Wohnungsgesellschaft gehören.

## 2 Künftige Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt

### 2.1 Künftige Wirtschafts- und Beschäftigungsentwicklung

Die künftige Entwicklung auf dem Darmstädter Wohnungsmarkt wird maßgeblich von der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung bestimmt. Das wirtschaftlichen Wachstum ist mit ausschlaggebend für die Nachfrage nach Arbeitskräften und damit auch für das Ausmaß der beschäftigungsorientierten Zuwanderung, die über die Veränderung der Zahl der Privathaushalte ihrerseits die Nachfrage nach Wohnraum beeinflusst. Vom wirtschaftlichen Wachstum hängt auch die künftige Entwicklung der Einkommen ab, die wiederum Kaufkraft und Mietzahlungsfähigkeit sowie Art und Größe der nachgefragten Wohnungen bestimmen.

Die Entwicklung der Darmstädter Wirtschaft kann allerdings nicht isoliert für sich allein gesehen werden sondern muss im Zusammenhang mit der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland betrachtet werden. Die deutsche Wirtschaft befindet sich seit Anfang 2005 in einem Aufschwung, der im Jahr 2006 zunehmend an Kraft gewann und mit einer Wachstumsrate von 2,9 % den Höhepunkt seiner Dynamik erreichte<sup>7</sup>. Der starke konjunkturelle Schwung hielt auch 2007 an und führte dazu, dass die gesamtwirtschaftliche Produktion nochmals um 2,5 % zulegen. Mit dem konjunkturellen Aufschwung ging eine kräftige Belebung auf dem Arbeitsmarkt einher. Die Zahl der Erwerbstätigen stieg auf den höchsten Stand seit der deutschen Vereinigung und die Zahl der Arbeitslosen sank deutlich unter 4 Mio. Personen.

Inzwischen hat sich die Konjunktur bereits wieder abgeschwächt. Für das Jahr 2008 rechnet das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung DIW nur noch mit einem wirtschaftlichen Wachstum von 2,1 % und für 2009 mit einem solchen von 1,9 %<sup>8</sup>. Auch der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung geht davon aus, dass das Bruttoinlandsprodukt in diesem Jahr lediglich um 1,9 % zulegen wird<sup>9</sup>. Die Zahl der Erwerbstätigen wird trotz der Verlangsamung des wirtschaftlichen Wachstums weiter ansteigen, der Beschäftigungsaufbau wird sich aber ebenfalls deutlich abschwächen.

Für den Zeitraum 2010 und später liegen keine aktuellen Prognosen vor. Ältere Vorausschätzungen rechnen mit einer durchschnittlichen jährlichen Wachstumsrate von 1,5 % bis 2,0 %<sup>10</sup>. Die Zahl der Erwerbstätigen dürfte zumindest mittelfristig noch leicht ansteigen, auf längere Sicht aber stagnieren oder sogar sinken<sup>11</sup>. Trotz des langfristig eher rückläufigen Bedarfs der Betriebe an Arbeitskräften wird sich die Situation für Arbeitssuchende auf dem Arbeitsmarkt nach 2010 deutlich entspannen, weil das Arbeitskräftepo-

---

<sup>7</sup> Deutscher Bundestag (Hrsg.), Jahresgutachten des Sachverständigenrats zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Drucksache 16 / 7083, Bonn 2007, S. 74

<sup>8</sup> DIW, Grundlinien der Wirtschaftsentwicklung 2007 / 2008, Wochenbericht des DIW Berlin Nr. 1-2/2007, S. 10

<sup>9</sup> Jahresgutachten...a. a. O. S. 76. Inzwischen hat der Sachverständigenrat seine im Jahresgutachten veröffentlichte Wachstumsprognose auf 1,7 % nach unten korrigiert.

<sup>10</sup> Die Rürup Kommission geht in ihrer Einschätzung der längerfristigen Wirtschaftsentwicklung für den Zeitraum 2002 bis 2030 von einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum von 1,7 % aus. Vgl. Bundesministerium für Gesundheit und Soziale Sicherung (Hrsg.), Nachhaltigkeit in der Finanzierung der Sozialen Sicherungssysteme, Bericht der Kommission, Berlin 2003, S. 61

<sup>11</sup> Vgl. Fuchs, J., Demographische Alterung und Arbeitskräftepotential, in: IAB-Colloquium "Praxis trifft Wissenschaft", Eine Frage des Alters, Herausforderungen für eine zukunftsorientierte Beschäftigungspolitik, Lauf 2003, S. 12 f.

tenzial im Zuge des demografischen Wandels stärker abnimmt als die Arbeitskräftenachfrage.

In der Rhein-Main-Region wird die wirtschaftliche Entwicklung vermutlich günstiger verlaufen als im Durchschnitt des Bundesgebietes. Ausschlaggebend für diese Einschätzung ist die zentrale Lage, die vielfältige, durch einen hohen Anteil an innovativen Unternehmen geprägte Wirtschaftsstruktur und die hervorragende Infrastruktur. Nach der neuesten, inzwischen allerdings auch schon ein paar Jahre alten Wirtschafts- und Beschäftigtenprognose für Hessen wird das durchschnittliche jährliche Wachstum der Bruttowertschöpfung im Regierungsbezirk Darmstadt im Zeitraum 2000 bis 2020 2,2 % (Hessen 2,1 %, Deutschland 1,8 %) betragen<sup>12</sup>. Bei den Erwerbstätigen wird mit einem jährlichen Zuwachs von 0,1 % (Hessen und Deutschland jeweils 0,0 %) gerechnet. In seiner regionalen Beschäftigtenprognose geht Bade davon aus, dass die Rhein-Main-Region von 2001 bis 2010 ihren Anteil an der Gesamtzahl der Erwerbstätigen in Deutschland um 2,9 % auf 3,93 Prozentpunkte steigern kann<sup>13</sup>. Zu einer ähnlichen Einschätzung gelangen Rusche und von Suntum in ihrer Prognose der regionalen Beschäftigungsentwicklung<sup>14</sup>. Auch sie gehen davon aus, dass die Zahl der Erwerbstätigen im Rhein-Main-Gebiet bis 2020 überdurchschnittlich zunehmen wird.

Inwieweit Darmstadt von dieser günstigen Entwicklung profitiert, hängt mit davon ab, ob sich der seit Jahren zu beobachtende Prozess der Verlagerung der Betriebe in die Peripherie fortsetzt. Lange Zeit hat sich die Verlagerung von Arbeitsstätten in das Umland bremsend auf die Entwicklung von Wirtschaft und Beschäftigung der Stadt ausgewirkt<sup>15</sup>. In den letzten Jahren hat sich dieser Trend allerdings deutlich abgeschwächt, so dass die Entwicklung von Wirtschaft und Beschäftigung in Darmstadt zuletzt nur noch wenig von der im Rhein-Main-Gebiet insgesamt abweicht. Hält diese Tendenz an, dürfte das Wirtschafts- und Beschäftigungswachstum in Darmstadt in Zukunft nicht viel geringer sein als im Durchschnitt des Rhein-Main-Gebietes. Für diese Vermutung sprechen neben den guten Standortbedingungen auch die günstige Wirtschaftsstruktur der Stadt mit ihrem hohen Anteil an wachstumsintensiven Produktions- und Dienstleistungsunternehmen. Die künftige Nutzung von Konversionsflächen auch für gewerbliche Zwecke dürfte die Anziehungskraft Darmstadts als Wirtschaftsstandort weiter steigern und mit dazu beitragen, dass das Angebot an Arbeitsplätzen leicht wächst oder doch zumindest stabil bleibt.

Die Kaufkraft der Bevölkerung wird weiter deutlich über dem allgemeinen Kaufkraftniveau in Hessen liegen, die verfügbaren Einkommen werden jedoch kaum stärker wachsen als im Durchschnitt Hessens.

---

<sup>12</sup> Van den Busch, U./ Dimitrova, G./Kokot, S., FEH Forschungs- und Entwicklungsgesellschaft Hessen mbH, Hessenreport 2003, Prognose zu Wirtschaft und Arbeitsmarkt in Hessen und seinen Regierungsbezirken bis 2020, Gutachten erstellt im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung, Wiesbaden 2003, S.49.

<sup>13</sup> Bade, F.-J., Die regionale Entwicklung der Erwerbstätigkeit bis 2020, in: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 3 / 4. 2004, S. 186

<sup>14</sup> Rusche, K. / Suntum van, U., Regionale Beschäftigungswirkungen des demografischen Wandels, in: Wirtschaftsdienst 1 / 2007, S. 48-53. Nach dieser Prognose wird die Zahl der Erwerbstätigen im Zeitraum 1999 bis 2020 in der Raumordnungsregion 51 Rhein-Main um 7,11 % zunehmen gegenüber nur 0,37 % in Deutschland insgesamt.

<sup>15</sup> Für die wirtschaftliche Lage Darmstadts insgesamt war im Rückblick die Krise des Maschinenbaus in den 90er Jahren jedoch von weitaus höherer Relevanz; in zehn Jahren fielen dabei etwa 10.000 gewerbliche Arbeitsplätze weg. Seit etwa dem Jahr 2000 hat sich der Maschinenbau jedoch wieder stabilisiert.

## 2.2 Künftige Bevölkerungsentwicklung

Die künftige Bevölkerungsentwicklung Darmstadts wird maßgeblich von Zu- und Fortzügen bestimmt. Hierbei ist zwischen Fern- und Nahwanderungen zu unterscheiden, Bei den eher beruflich orientierten Wanderungen über eine längere Distanz ist aufgrund der günstigen wirtschaftliche Perspektiven Darmstadts auch künftig mit

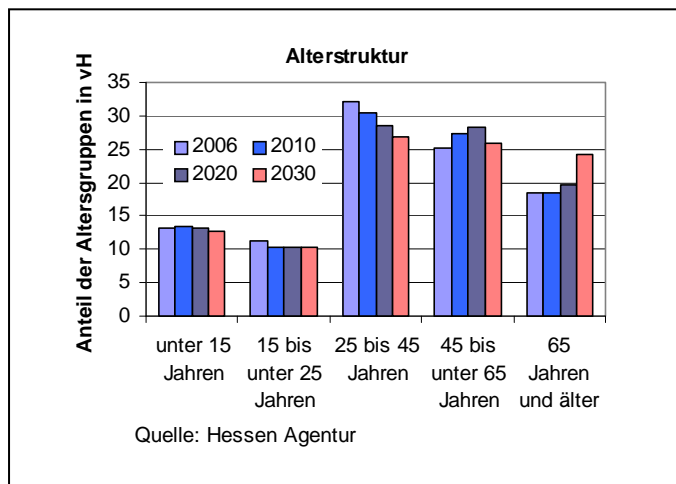
Wanderungsgewinnen zu rechnen. Wie sich die Wanderungsbilanz mit dem Umland entwickelt, hängt maßgeblich von der Angebotssituation auf dem Darmstädter Wohn- und Immobilienmarkt ab. Die vergangenen Jahre haben gezeigt, dass durch Erschließung neuer Baugebiete und Ausweitung des Wohnungsangebotes die Neigung von Haushalten zur Abwanderung in umliegende Gemeinden erheblich abgeschwächt werden kann. Mit den für zivile Nutzung frei werdenden Arealen der amerikanischen Armee verfügt die Stadt Darmstadt über ein großes Potenzial an künftigen Wohnbauflächen. Durch ihre Bebauung können attraktive Wohnungen entstehen, die dem Wegzug von Haushalten aus Darmstadt entgegenwirken und von denen zusätzliche Anreize auf potentielle Zuwanderer ausgehen. Angesichts dieser Entwicklungsmöglichkeiten ist davon auszugehen, dass die Wanderungsbilanz auch in den kommenden Jahren einen Überschuss aufweist und die Einwohnerzahl Darmstadts weiter ansteigt.

**Tab. 1: Vorausschätzung der Bevölkerungsentwicklung in Darmstadt 2006 bis 2030**

Jahr	Darmstadt		Umland <sup>1)</sup>	
	Anzahl	Index	Anzahl	Index
2006	141.257	100,0	289.635	100,0
2010	142.712	101,0	291.052	100,5
2020	146.639	103,8	291.532	100,7
2030	149.298	105,7	288.316	99,5

<sup>1)</sup> Kreis Darmstadt-Dieburg

Quelle: HessenAgentur, Bevölkerungsvorausschätzung Dezember 2007



**Abb. 25: Entwicklung der Altersstruktur der Bevölkerung in Darmstadt 2006 bis 2030**

Diese Überlegung liegt auch der neuesten Bevölkerungsprognose der HessenAgentur<sup>16</sup> für Darmstadt zugrunde, die für den Prognosezeitraum 2006 bis 2030 von einem durchschnittlichen jährlichen Wanderungsgewinn von etwas über 400 Personen ausgeht. Nach dieser Vorausschätzung wird die Einwohnerzahl Darmstadts bis 2020 auf fast 147.000 und bis 2030 auf etwas über 149.000 ansteigen<sup>17</sup>.

Mit der künftigen Bevölkerungsentwicklung geht eine erhebliche Verschiebung der Altersstruktur einher.

<sup>16</sup> Die Prognose der HessenAgentur wird auch den Aussagen der Landesregierung zur Landesentwicklung zugrunde gelegt. Nach der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung (11. koordinierte Bevölkerungsvorausschätzung) kommt das Hessische Statistische Landesamt für das Jahr 2025 für die Wissenschaftsstadt Darmstadt zu einem moderateren Bevölkerungsanstieg von 141.257 Einwohnern im Jahr 2006 auf 145.163 im Jahr 2025.

<sup>17</sup> Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung, Bevölkerungsvorausschätzung für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte, Eine Projektion für den Zeitraum 2007 bis 2030 und eine Trendfortschreibung bis 2050, erarbeitet von der HessenAgentur, Report Nr. 720, Wiesbaden 2007, S. 18.

Während sich bei den Altersgruppen der Kinder und Jugendlichen unter 15 Jahren sowie der jungen Erwachsenen zwischen 15 und 25 Jahren die Anteile nur wenig verändern, ist bei den 25- bis unter 45-Jährigen ein deutlicher Rückgang zu erwarten. Der Anteil der 45- bis unter 65-Jährigen wird noch bis zum Jahr 2020 zunehmen, dann aber zurückgehen. Bei den älteren Personen mit 65 Jahren und älter wird sich der Anteil zunächst nicht ändern. Erst nach dem Jahr 2020 wird er stärker ansteigen.

### 2.3 Künftige Entwicklung der Privathaushalte

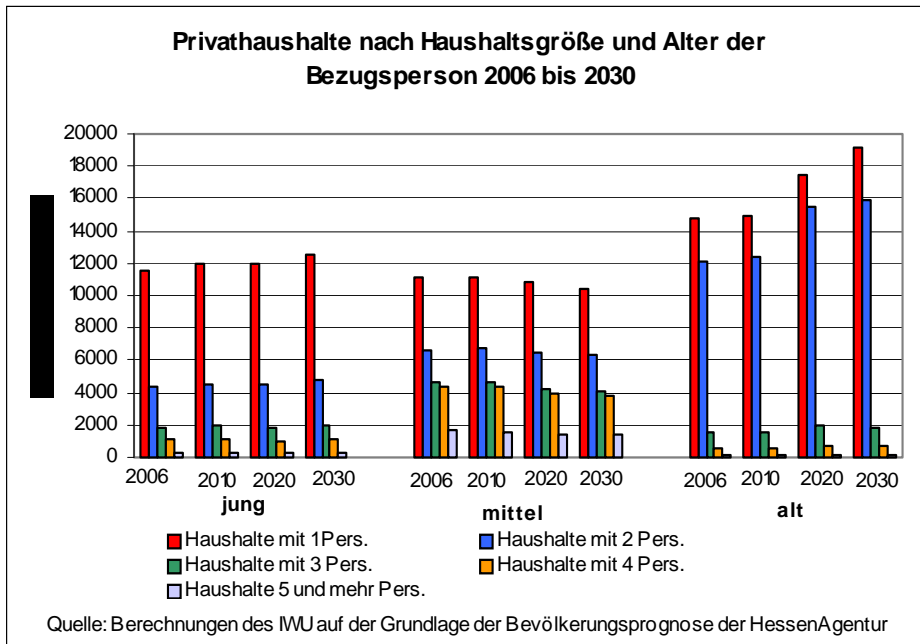
Entscheidend für den künftigen Bedarf an Wohnungen ist nicht so sehr die Entwicklung der Einwohnerzahl als vielmehr die der privaten Haushalte. Geht man von den Ergebnissen der Bevölkerungsprognose aus, dann wird die Zahl der Privathaushalte in Darmstadt von derzeit 76 800 auf nicht ganz 82 000 im Jahr 2020 und nicht ganz 85.000 im Jahr 2030 ansteigen (vgl. Tabelle 3). Diese Zunahme entspricht einem jährlichen Zuwachs von 370 Haushalten im Zeitraum 2006 bis 2020 und 250 Haushalten im Prognoseabschnitt 2020 bis 2030. Zu dem Haushaltswachstum tragen neben den erwarteten Zuwanderungen auch Verschiebungen im Altersaufbau der Bevölkerung sowie Veränderungen des Haushaltsbildungsverhaltens bei.

**Tab. 2: Entwicklung der Zahl der Privathaushalte in Darmstadt 2006 bis 2030**

Jahr	Privathaushalte	Davon mit (...) Personen				
		1	2	3	4	5 und mehr
Anzahl						
2006	76.877	37.517	23.099	8.100	6.076	2.085
2010	78.159	38.099	23.726	8.207	6.072	2.055
2020	82.082	40.127	26.505	7.894	5.689	1.868
2030	84.583	42.230	27.011	7.869	5.614	1.859
Anteil vH						
2006	100,0	48,8	30,0	10,5	7,9	2,7
2010	100,0	48,7	30,4	10,5	7,8	2,6
2020	100,0	48,9	32,3	9,6	6,9	2,3
2030	100,0	49,9	31,9	9,3	6,6	2,2

**Quelle:** Berechnungen des Instituts Wohnen und Umwelt auf der Grundlage der Bevölkerungsprognose der HessenAgentur vom Dezember 2007

Im Zuge der Haushaltsentwicklung wird sich die Haushaltsgrößenstruktur weiter zugunsten der kleinen Haushalte mit einer oder zwei Personen verschieben. Im Jahre 2030 werden diese zusammen über 80 vH aller Haushalte bilden. Größere Haushalte mit 5 oder mehr Personen werden nur noch einen Anteil von etwas über 2 vH aufweisen.



**Abb. 26: Entwicklung und Zahl der Privathaushalte nach Haushaltsgröße und Alter der Bezugsperson in Darmstadt 2006 - 2030**

Die Aufgliederung der Haushalte nach Alter der Bezugsperson und Größe des Haushaltes lässt erkennen, dass vor allem die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte mit älterer Bezugsperson stark zunehmen wird (vgl. Abb. 26)<sup>18</sup>.

Bei den jüngeren Einpersonenhaushalten ist ebenfalls noch eine leichte Zunahme zu erwarten. Die Zahl der Haushalte mit einer Bezugsperson mittleren Alters wird sich dagegen bei allen Haushaltsgrößen nur wenig verändern.

## 2.4 Künftiger Wohnungsbedarf

Auf Grund des erwarteten Bevölkerungswachstums und der weiteren Zunahme der Zahl der Privathaushalte besteht noch über Jahre hinaus Bedarf an zusätzlichem Wohnraum. Unter den Bedingungen der vorausgeschätzten Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung ergibt sich für den Zeitraum 2006 bis 2020 ein durchschnittlicher jährlicher Wohnungsbedarf von rund 670 Wohnungen. Da die Annahmen zur künftigen Wanderungsentwicklung optimistisch getroffen worden waren und die bei der Bedarfsermittlung berücksichtigte Fluktuationsreserve von 3 % der Wohnungsinhaberhaushalte großzügig ist, sollte diese Bedarfzahl nach unten korrigiert werden. Ein jährlicher Wohnungsbedarf von 500 bis 600 Wohnungen dürfte der Realität entsprechen. Nahezu die Hälfte des vorausgeschätzten Wohnungsbedarfs (327 Wohnungen) entfällt auf Wohnungen mit 3 und 4 Räumen. Auch bei größeren Wohnungen mit 5 und mehr Räumen (213 Wohnungen) besteht noch erheblicher Bedarf. Selbst bei kleinen Wohnungen mit einem Raum oder mit zwei Räumen (127 Wohnungen) ist der Bedarf noch nicht ganz gedeckt. Die Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs nach der Raumzahl der Wohnungen orientiert sich an der Veränderung der Wohnungsbelegungsstruktur in den Jahren 1987 bis 2006. Dabei wird unter-

<sup>18</sup> Erläuterung: jung = Bezugsperson bis unter 35 Jahre  
mittel = Bezugsperson 35 bis unter 55 Jahre  
alt = Bezugsperson 55 Jahre und älter

stellt, dass sich die Dynamik der Strukturveränderung hin zu Wohnungen mit mehr Räumen etwas abgeschwächt fortsetzt.

**Tabelle 3: Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs in Darmstadt 2006 bis 2020**

Wohnungen mit (...) Räumen	Neu- und Nach- holbedarf	Ersatzbedarf	Leerwohnungs- reserve	Gesamtbedarf	
				2006 - 2020	Durchschnitt pro Jahr
1	240	234	76	550	39
2	730	365	131	1.226	88
3	1.264	516	307	2.087	149
4	1.554	553	378	2.486	178
5	988	251	198	1.437	103
6 und mehr	1.180	199	162	1.541	110
Insgesamt	5.956	2.127	1.252	9.336	667

**Quelle:** Berechnungen des Instituts Wohnen und Umwelt auf der Grundlage der Bevölkerungsvorausschätzung der Hessenagentur vom Dezember 2007

## 2.5 Künftiger Bedarf an Sozialwohnungen

Aufgrund der wieder größer werdenden Einkommensunterschiede zwischen den unteren und mittleren Einkommensgruppen und des weiterhin wachsenden Anteils an einkommensschwachen Haushalten besteht großer Bedarf an Sozialwohnungen. Eine genaue Quantifizierung ist nicht möglich. Schon jetzt lebt ein erheblicher Anteil der berechtigten Haushalte in freifinanzierten Wohnungen und kann unter anderem wegen der stark zurückgegangenen Anzahl der Sozialwohnungen nicht versorgt werden. Die Zahl der Haushalte, die sich beim Amt für Wohnungswesen für eine Sozialwohnung registrieren lassen, hängt auch davon ab, welche Chancen im freifinanzierten Wohnungsmarkt für eine Versorgung bestehen. Die Zahl der registrierten Wohnungssuchenden ist trotz dieser Relativierungen gleichwohl ein Indikator für den Bedarf an Sozialwohnungen.

Wie bereits in der Analyse des öffentlich geförderten Wohnungsmarktes ausgeführt, standen Ende 2006 etwas mehr als 2.000 Haushalte auf der Warteliste für eine Sozialwohnung. Überwiegend handelte es sich dabei um Bezieher von Transfereinkommen, die auf eine preiswerte Wohnung angewiesen sind. Angesichts des wachsenden Anteils an Niedriglohneempfängern sowie von Personen mit Minijobs oder in Teilzeitstellen dürfte die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte in den kommenden Jahren nicht wesentlich unter dieser Größenordnung liegen. Selbst wenn nicht alle dieser Haushalte mit einer Sozialwohnung versorgt werden müssen, weil ein Teil von ihnen im nicht öffentlichen Bestand Unterkunft findet, so sollten von der städtischen Wohnungsvermittlungsstelle jährlich doch wenigstens 500 Wohnungen bereitgehalten werden, um den vordringlichsten Bedarf der wohnungssuchenden Haushalte zu befriedigen.

Anders als die Nachfrage wird sich das Angebot aus dem Sozialwohnungsbestand durch auslaufende Bindungen weiter verringern. Bis zum Jahr 2020 wird der Bestand an Sozialwohnungen voraussichtlich auf etwas weniger als 4.000 Wohnungen zurückgegangen sein. Geht man von einer durchschnittlichen Fluktuationsrate von 7 % aus, dann könnten nur noch etwa 270 Bewerber aus dem dann noch vorhandenen Bestand mit einer Sozialwohnung versorgt werden. Um den vordringlichen Bedarf für wenigstens 500 Bewerber



decken zu können, müssen also pro Jahr weitere 230 Wohnungen bereitgestellt werden, auf die das Amt für Wohnungswesen zugreifen kann.

Anders als die Nachfrage wird sich das Angebot aus dem Sozialwohnungsbestand durch auslaufende Bindungen weiter verringern. Bis zum Jahr 2020 wird der Bestand an Sozialwohnungen voraussichtlich auf etwas weniger als 4.000 Wohnungen zurückgegangen sein. Geht man von einer durchschnittlichen Fluktuationsrate von 7 % aus, dann könnten nur noch etwa 270 Bewerber aus dem dann noch vorhandenen Bestand mit einer Sozialwohnung versorgt werden. Um den vordringlichen Bedarf für wenigstens 500 Bewerber decken zu können, müssen also pro Jahr weitere 230 Wohnungen bereitgestellt werden, auf die das Amt für Wohnungswesen zugreifen kann.

Der zusätzliche Bedarf an Wohnungen mit Belegungsrechten kann demnach durch klassische Wohnungsbauförderung allein nicht gedeckt werden. Hierzu sind weitere Maßnahmen notwendig wie die Neubauförderung mit mittelbarer Belegung durch Ausgleich der Belegungsrechte im nicht gebundenen Wohnungsbestand oder der freihändige Erwerb von Belegungsrechten im Bestand.

### 3. Ergebnis der Wohnungsmarktanalyse und Folgerungen für die Wohnungsnachfrage in den Konversionsgebieten

*Ein Ergebnis der Wohnungsmarktanalyse ist die Erkenntnis, dass in Darmstadt auch künftig weiter Wohnungsbedarf bestehen wird und mit der Verfügbarkeit der Konversionsflächen für den Wohnungsbau gute Voraussetzung gegeben sind, strukturelle Defizite des Angebotes an Wohnungen und Wohnimmobilien in Darmstadt abzubauen: am Standort Darmstadt fehlen sowohl hochwertige Wohnimmobilien wie auch preiswerte Wohnungen darunter insbesondere Sozialwohnungen. Größe und Unterschiedlichkeit der Gebiete lassen erwarten, dass auch für darüber hinaus bestehenden vielfältigen und speziellere Wohnanforderungen jeweils geeignete Flächen bereitgestellt werden können.*

#### 3.1 Entwicklung der Nachfrage

Die Nachfrage nach Wohnraum in Darmstadt hat sich als Folge von Zuzügen und nachlassender Abwanderung von Haushalten in das Umland in den letzten Jahren wieder verstärkt. Hierzu haben auch der neuerliche konjunkturelle Aufschwung und der damit verbundene Rückgang der Arbeitslosigkeit beigetragen. Mit der gestiegenen Nachfrage konnte das Wohnungsangebot trotz erhöhter Fertigstellungszahlen im Wohnungsneubau nicht ganz Schritt halten. Als Folge davon hat sich das zahlenmäßige Verhältnis von Wohnungen zu Haushalten zuletzt wieder verschlechtert. Wohnungsknappheit besteht vor allem bei preiswerten Wohnungen, insbesondere bei öffentlich geförderten Wohnungen. Aber auch bei familiengerechten Wohnungen bestehen erhebliche Angebotsdefizite. In den kommenden Jahren ist mit einem weiteren Anstieg der Bevölkerungs- und Haushaltzahlen zu rechnen. Als Folge davon besteht weiterhin hoher Bedarf an zusätzlichem Wohnraum. Aufgrund der angespannten Wohnungsmarktsituation ist nicht zu befürchten, dass durch zivile Nutzung der militärischen Wohnareale ein Überangebot an Wohnungen entsteht. Die Überführung der amerikanischen Wohnsiedlungen in den allgemeinen Wohnungsmarkt bietet vielmehr die einmalige Chance, die Knappheit an preiswerten Wohnungen zu überwinden.

Eine weitere Differenzierung von Nachfrage und Bedarf nach unterschiedlichen Wohnformen und Preissegmenten lässt sich aus den vorliegenden statistischen Grundlagen nicht ableiten. Diese folgt wesentlich den Bedingungen von Angebot und Nachfrage am Wohnungsmarkt. Eine realistische Einschätzung ist daher nur anhand ergänzender Informationen und auf der Grundlage entsprechender Kenntnisse, Erfahrungen und professioneller Marktbeobachtung möglich. Es wurden daher weitere Informationsquellen hinzugezogen und insbesondere Gespräche mit Experten der örtlichen Wohnungswirtschaft und mit Maklern geführt (s. u. Abschnitt 4).

#### 3.2 Hinweise zur sozioökonomische Struktur und Herkunft der Nachfrage

Die sozioökonomische Struktur der potentiellen Nachfrager nach Wohnungen in den Konversionsgebieten hängt weitgehend davon ab, welche Art Wohnbebauung hier entstehen soll, bzw. wie der vorhandene Gebäude- und Wohnungsbestand der Konversionsgebiete genutzt, bzw. was mit ihm geschehen soll.

Von besonderem Interesse für die Stadt ist die Wohnungsversorgung der Haushalte, die sich aus eigener Kraft nicht mit angemessenem Wohnraum versorgen können, da sie für sie eine besondere Verantwortung trägt. Haushalte mit geringeren Einkommen, insbesondere aus Bezieher von Transfereinkommen, ausländische Familien und Alleinerziehende mit Kindern werden vor allem dort Wohnungen finden können, wo Gebiete für einfachere Mietwohnungen bzw. Sozialwohnungen ausgewiesen werden. Um zu vermeiden, dass sich Quartiere mit sozial instabiler Bevölkerung herausbilden, sollten Sozialwohnungen möglichst gemischt mit anderen Wohnformen und nicht konzentriert an einer Stelle der Siedlung konzentriert werden. Besonderer Aufmerksamkeit sollte der Belegung gewidmet werden, als Voraussetzung für funktionierende Hausgemeinschaften und Nachbarschaften.

Auch der Wohnsituation junger Familien mit Kindern bzw. der Schaffung familienfreundlicher Wohnumgebungen gilt ein besonderes Interesse der Stadt, um jungen Familien hier die Lebensbedingungen zu schaffen, die bisher viele zur Abwanderung ins Umland bewegt hat. Junge Familien mit Kindern mit etwas höherem Einkommen kommen insbesondere als Nachfrager für kleinere Reihenhäuser oder Doppelhäuser in kosten- und flächensparender Bauweise aber auch von preiswerten Geschosswohnungen mit kinderfreundlichem Wohnumfeld - verkehrsberuhigte Bereiche und Grünflächen, Infrastruktur - in Betracht in Betracht.

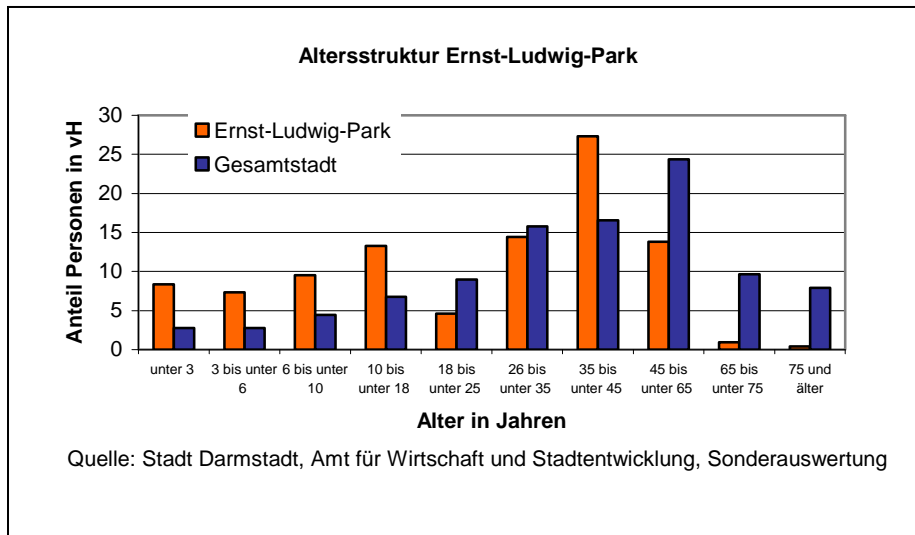
Soweit Einfamilienhausgebiete mit relative großen Grundstückflächen, geeignet für große Hauseinheiten ausgewiesen werden, ergibt sich allein durch die Grundstückspreise und den für den Erwerb erforderlichen Einkommen oder Vermögen eine Nachfrage gut situierter, vermögender Haushalte, vor allem älterer, aber durchaus auch jüngerer mit Kindern.

Erkenntnisse über die Herkunft der Neubewohner des Ernst-Ludwig-Parks (s.u.) legen die Vermutung nahe, dass ein großer, wenn nicht der überwiegende Teil der potentiellen Nachfrager aus Darmstadt kommen wird. Aber auch Erwerbstätige, die aus beruflichen Gründen mit ihrer Familie in den Raum Darmstadt ziehen und die bisher aus Mangel an geeigneten bzw. bezahlbaren Angeboten gezwungen waren, sich im Umland niederzulassen, werden die Chance wahrnehmen, in den Konversionsgebieten Wohneigentum zu erwerben oder eine ihren Bedürfnissen entsprechende Neubauwohnung zu mieten, wenn sie dort geeignete und für sie bezahlbare Angebote finden.

Potentielle Nachfrager dürften darüber hinaus ältere Ehepaare mit Affinität zu einem städtischen Lebensstil sein, denen ihr Haus im Umland nach dem Auszug der Kinder zu groß geworden ist und die wegen der vielfältigen kulturellen Angebote gerne wieder nach Darmstadt ziehen möchten. Für diese Gruppe kann der Verkauf eines „zu groß“ gewordenen Hauses die erforderlichen Mittel bringen, geeigneten Wohnraum in Darmstadt zu erwerben.

### **3.3 Kostengünstige Reihenhäuser für junge Familien**

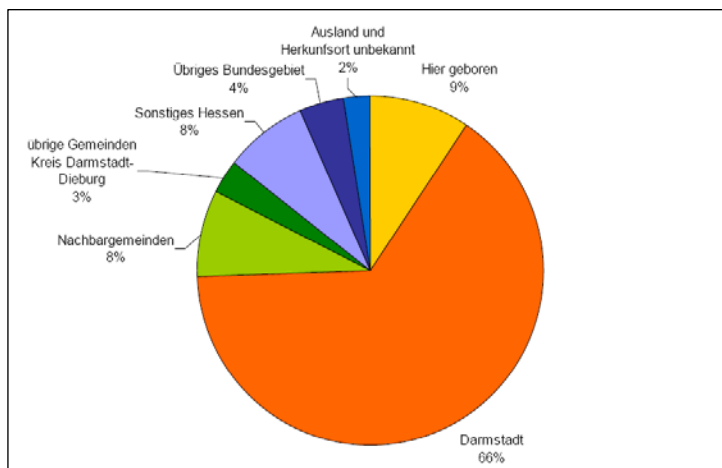
Anhaltspunkte dafür, wie die Zusammensetzung der Bewohner in einem Gebiet mit kostengünstigen Reihenhäusern sein wird, lassen sich aus der Struktur der Bewohner des Ernst-Ludwig-Parks ableiten. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen bis unter 18 Jahren sowie derjenige der Erwachsenen zwischen 35 und 45 Jahren ist dort im Vergleich zur Gesamtstadt überdurchschnittlich hoch, derjenige der älteren Personen über 65 Jahren



**Abb. 27: Altersstruktur der Bewohner des Ernst-Ludwig-Parks im Vergleich zur Gesamtstadt 2006**

dagegen verschwindend gering ist<sup>19</sup> (vgl. Abb. 27). Diese Struktur ist ein Indiz dafür, dass es sich bei den hier zugezogenen Haushalten vorwiegend um jüngere Familien mit Kindern handelt. Dieser Befund ist nicht weiter überraschend und entspricht den Verhältnissen in anderen vergleich-

baren Neubaugebieten mit kostengünstigen Reihenhäusern. Zur Einkommenssituation lassen sich aus den verfügbaren Daten zur Ernst-Ludwig-Park keine Aussagen treffen<sup>20</sup>. Aus empirischen Untersuchungen zur Bewohnerstruktur von Neubausiedlungen ist jedoch bekannt, dass es sich bei diesen Familien vorwiegend um Haushalte der mittleren Einkommensgruppen handelt, die in der Lage sind, die finanziellen Belastungen aus dem Erwerb von Wohneigentum zu tragen oder die die vergleichsweise hohe Anfangsmiete einer nicht geförderten Neubauwohnung verkraften können.



**Abb. 28: Herkunftsort der Bewohner des Ernst-Ludwig-Parks**

Eine eher überraschende Erkenntnis ist dagegen, dass von den 956 im Wohngebiet Ernst-Ludwig-Park wohnenden Personen etwa zwei Drittel, 624 Personen vorher bereits in Darmstadt wohnte und innerhalb der Stadt hierher umgezogen sind, davon ein erheblicher Anteil aus der unmittelbaren Nachbarschaft der Heimstättensiedlung. Lediglich ein Drittel, 332 Personen, sind „von außerhalb“ zugezogen. Bei den „Zugezogenen“ überwiegen diejenigen, die aus den umliegenden Gemeinden nach

Darmstadt zogen (183 Personen), weitere knapp 100 kamen aus weiter entfernten Orten in Hessen und weitere 63 Personen aus anderen Orten Deutschlands bzw. aus dem Ausland (vgl. Abb. 28).

Trotz vergleichbarer anderer aktueller Angebote in Darmstadt (Blumenviertel Arheilgen)

<sup>19</sup> Auswertung von Einwohnerdaten durch die Abteilung für Statistik und Stadtforschung im Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung der Stadt Darmstadt

<sup>20</sup> Wegen der geringen Zahlen auch nicht aus den vorliegenden Daten des Mikrozensus 2006

konnten die Hauseinheiten zügig realisiert werden. Offensichtlich besteht eine erhebliche zahlungskräftige Nachfrage junger Darmstädter Familien nach kostengünstigen Reihenhäusern. Entscheidend ist für diese Nachfragergruppe an der Schwelle zur Wohneigentumsbildung (Schwellenhaushalte) aber der Preis, der sich zwischen 200.000 € und 250.000 € bewegen kann, darüber hinaus aber die finanziellen Möglichkeiten der Haushalte übersteigt.

Experten mit aktuellen Erfahrungen im Marktsegment der kostengünstigen Reihenhäuser für Familien gehen von einer künftig etwas reduzierten Nachfrage aus, u.a. wegen der Mehrwertsteuererhöhung, des wieder ansteigenden Zinsniveaus, der ebenfalls wieder steigenden Baukosten und weil ein erheblicher Teil der Nachfrage bereits befriedigt wurde. Da die Nachfrage der Haushalte sehr kostenempfindlich ist, sei mit geringeren Fertigungszahlen zu rechnen als in den vergangenen Jahren. Sie erwarten, dass sich künftig ein Bauvolumen von jährlich zwischen 100 und 150 kostengünstigen Reihenhäusern realisieren lässt.

### 3.4 Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Für den Bedarf an 230 Belegrechten (s.o.), die erforderlich sind, um die Vermittlung von Sozialwohnungen an Wohnungssuchende wie bisher erfolgreich weiterzuführen, kann kaum davon ausgegangen werden, dass diese allein durch den Neubau öffentlich geförderter Mietwohnungen erworben werden könnten. Unabhängig vom Bedarf sind auch die finanziellen Möglichkeiten der Haushalte von Stadt und Land und die jeweiligen politischen Prioritäten zu berücksichtigen.

Ein Blick zurück auf die Förderungsvolumen im Mietwohnungsneubau vergangener Jahre zeigt ein differenziertes Bild<sup>21</sup>, das keinen stetigen Trend spiegelt (vgl. Abb. 29). Der Umfang der Förderung hängt jeweils von den verfügbaren Haushaltsmitteln ab wie auch von den zur Förderungsbewilligung angemeldeten Projekten der Bauherren. Der Trend der letzten Jahre zeigt nach unten sowohl bei der Landesförderung wie bei den komplementären städtischen Mitteln. Dies ist mit der angespannten Haushaltslage der Stadt allein

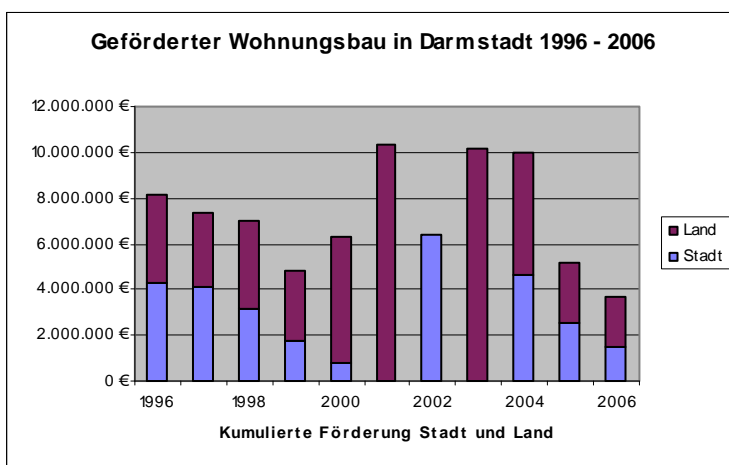
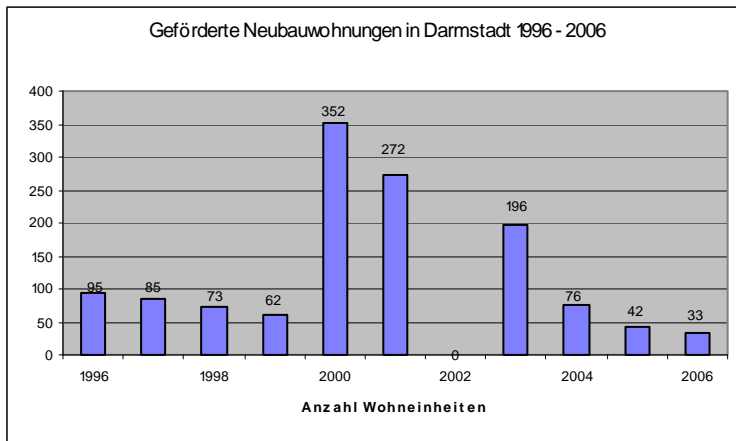


Abb. 29: Förderung des Wohnungsbaus mit öffentlichen Mitteln in Darmstadt in den Jahren 1996 bis 2006

nicht erklärbar. Gründe für diese Entwicklung werden auch im mangelnden Interesse von Investoren am Neubau geförderter Mietwohnungen wegen der damit verbundenen Belegungsbindungen gesehen wie auch im Fehlen geeigneter Grundstücke. Zumindest in hinsichtlich mangelnder Wohnbauflächen könnte das Flächenpotenzial der Konversionsflächen für die Zukunft neue Perspektiven eröffnen.

<sup>21</sup> u.a. wg. der Umstellung der Landesförderung auf die neuer Grundlage des Wohnraumförderungsgesetzes von 2003 sowie der Euromstellung 2002



**Abb. 30: Mit öffentlichen Mitteln in Darmstadt in den Jahren 1996 bis 2006 geförderte Neubauwohnungen**

Im Rückblick auf die Jahre 96 – 99 wie auch 2004 ff. erscheint ein Umfang von etwa 75 neuen geförderten Mietwohnungen jährlich realisierbar (vgl. Abb. 30). Nur unter nicht absehbaren Sonderbedingungen könnten es wesentlich mehr werden. Der dafür erforderliche Flächenbedarf ist mit jährlich etwa 6.000 m<sup>2</sup> bzw. 0,6 ha zu beziffern<sup>22</sup>, auf 10 Jahre gerechnet wären also rund 6 ha Nettobauland für den geförderten Wohnungsbau vorzusehen.

Soweit vorhandene Wohnungen, insbesondere in der Lincoln Siedlung für geförderten Wohnungsbau genutzt werden sollen, sind diese Neubauten gleichzusetzen. Durch Förderung der Modernisierung mit Landesmitteln entstehen auch hier Belegrechte für geförderte Wohnungen neu, die zum Bestand belegungsgebundener Wohnungen hinzukommen.

### 3.5 Selbst organisierte Wohnprojekte und Kleininvestoren

Nicht nur für den Siedlungsflächenbedarf der Familienhaushalte sind die Konversionsflächen von Bedeutung sondern auch für die vielfältigen Wohninitiativen. Eine ähnliche Verteilung zwischen Darmstädter Wohnungssuchenden und solchen „von außerhalb“ zeigt sich bei den an Wohnprojekten interessierten Personen: auch hier kommen zwei Drittel aus Darmstadt und ein Drittel „von außerhalb“. Nach dem gegenwärtigen Erkenntnisstand<sup>23</sup> gibt es für sechs Gruppen konkreten Flächenbedarf für zusammen ca. 90 Wohnungen, sowohl für freifinanzierte als auch geförderte Wohnungen. Der Flächenbedarf ist zwar noch nicht angegeben, er kann aber bezogen auf die heutigen Interessensbekundungen grob mit 9.000 – 11.000 m<sup>2</sup> also rund einem ha Nettobauland<sup>24</sup> veranschlagt werden. Auf zehn Jahre bezogen könnte möglicherweise vom zweifachen Bedarf ausgegangen werden. Dabei muss die lange Latenzzeit der Bauabsichten von Baugruppen von der Gruppenbildung und Interessenklärung bis hin zur Umsetzung berücksichtigt werden.

Neben den Wohninitiativen kommen auch andere „Kleininvestoren“ infrage, die sich auf Bauherren- und Nachfragergruppen für Mietwohnungen einlassen, bei denen mit geringeren Finanzierungsspielräumen und längeren Zielfindungsprozessen zu rechnen ist. Kleininvestoren sind besser geeignet auf Bauherrngruppen einzugehen, als größere Träger, wie z.B. die bauverein ag. Beispiele finden sich in Kranichstein mit den neuen kleinen Genossenschaften (Wohnsinn) teils auch in Kooperation mit etablierten Trägern (Wohnart) oder auf eigene Rechnung (Faktor 10). Auch sie sind in die Überlegungen der Stadt zur Umsetzung einzubeziehen.

<sup>22</sup> Durchschnittlich 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche, bzw. 80 m<sup>2</sup> Bruttogrundrissfläche, GFZ 1,0

<sup>23</sup> Die WIR-Agentur hat hierzu im Anschluss an den 1. Darmstädter Wohnprojektetag im November 2007 folgende Informationen: 10 Wohninitiativen nehmen regelmäßig an einem Erfahrungsaustausch (sogenannter „Runder Tisch“) in Darmstadt teil. Die Wohnkonzepte, Stadium der Projektentwicklung, Flächenbedarfe differenziert nach Nutzung und Personen sind tabellarisch erfasst.

<sup>24</sup> GFZ 1, durchschnittliche Wohnungsgröße 100 m<sup>2</sup>

### 3.6 Eigentumswohnungen

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen trifft derzeit in Darmstadt auf ein breites Angebot insbesondere an Eigentumswohnungen aus dem Bestand, ehemalige „umgewandelte“ Mietwohnungen, aber auch zum Weiterverkauf stehende Wohnungen in Eigentumswohnanlagen. Preiswerte Angebote aus dem Bestand konkurrieren dabei nicht unmittelbar mit kostengünstigen Reihenhäusern, wohl aber Eigentumswohnungen in neuen Wohnanlagen. So ist eine 120 m<sup>2</sup> große Eigentumswohnung im Altbau bei 1.200 €/m<sup>2</sup> für 144.000 € zu haben, eine neue Eigentumswohnung bei 2.500 €/m<sup>2</sup> für 300.000 €. Entsprechend differenziert ist auch die Nachfrage bzw. Zielgruppe der Investoren. Es sind

- kleine, ältere wie jüngere Haushalte, vorwiegend Ein- und Zwei-Personen-Haushalte, denen Reihenhäuser für ihren Bedarf zu groß (und zu teuer) sind,
- junge Familien, die sich das Reihnhaus in der Stadt (noch) nicht leisten können,
- wirtschaftlich gut gestellte Ein- und Zwei-Personen-Haushalte, die aufgrund ihrer Lebenssituation und Arbeitsverhältnisse weniger gebunden sein wollen als mit einem eigenen Haus,
- ältere finanziell gut gestellte Haushalte, die mit Blick auf mögliche Bewegungseinschränkungen in der Zukunft eine komfortable Wohnsituation auf der Etage suchen, und schließlich
- ältere finanziell gut gestellte Haushalte, die mit Blick auf die Zukunft eine Wohnsituation mit naher Betreuung suchen und die höheren Kosten auch tragen können.

#### *Alternative Mietwohnungsbau ?*

Grundsätzlich könnten entsprechende Wohnungen im Neubau von Investoren errichtet und zur Miete an den Markt gebracht werden. Bei Mietwohnungen in sehr guten Lagen ist maximal eine Miethöhe von 10 €/m<sup>2</sup> zu erzielen. Bei Neubaumieten von 9 bis 10 €/m<sup>2</sup> kann ggf. aber auch Wohneigentum finanziert werden.

Wirtschaftliche bzw. steuerliche Anreize für private Investoren im Mietwohnungsbau sind jedoch nach Auskunft befragter Experten derzeit im allgemeinen nicht gegeben. Es gebe derzeit auch keinen Markt für Mietobjekte als Altersvorsorge. Dafür kommen Immobilien zunehmend weniger infrage, weil sie mit Risiken verbunden sind. Der Eigentümer müsse sich mit den Mietern auseinandersetzen und sei mit einem „asymmetrischen“ Mietrecht konfrontiert. Grundsätzlich ist die Zahlungsfähigkeit der Mieter begrenzt. Dabei steigen die Betriebskosten beständig, so dass die Mieten nicht beliebig erhöht werden können. Allgemein besteht daher der Trend bei Wohnungseigentümern, Mietwohnungen eher zu verkaufen bzw. zu privatisieren, als neue Mietwohnungen zu bauen. Dies schließt jedoch nicht aus, dass einzelne Investoren sehr wohl interessiert sind, auch Mietwohnungen zu bauen. Als Kapitalanlage werden 5 – 6 % Rendite erwartet oder ein entsprechendes Potenzial an Mieterhöhung.

(Zur weiteren Differenzierung des Segments Eigentumswohnungen s.u. Abschnitt 4).

### 3.7 Hochwertiger Wohnungsbau

Von den befragten Maklern wurde allgemein ein Mangel an Angeboten im höherwertigen Marktsegment konstatiert. Nach ihren Erfahrungen sind hochwertige Angebote wie frei-

stehende Einfamilienhäuser oder Stadthäuser in Darmstadt ausweislich entsprechender ihnen vorliegender Anfragen sehr gefragt, passende Angebote aber nur in geringem Umfang verfügbar. Die Suche nach geeigneten Wohnimmobilien einkommensstarker Haushalte, insbesondere von Selbstständigen und Führungskräften der Wirtschaft, sei daher bisher eher an der Bergstraße erfolgreich abgeschlossen worden als in Darmstadt. Darmstadt sei aber regional ein gefragter Wohnstandort, Nachfrage in diesem Wohnungsmarktsegment aus dem Rhein-Main-Gebiet komme auch aus Frankfurt. (Vgl. hierzu die Ergebnisse der Expertengespräche im nachfolgenden Abschnitt 4).

### 3.8 Wohnungsbedarf nach Marktsegmenten

Von dem als realistisch bewerteten Wohnungsbedarf von 500 bis 600 Wohnungen entfällt etwa die Hälfte auf Wohnungen mit 3 und 4 Räumen, ein Fünftel auf kleine Wohnungen mit einem Raum oder mit zwei Räumen (vgl. Abschnitt 2.4), wobei in der Raumzahl die Küche eingerechnet ist<sup>25</sup>. Auch kleine Eigenheime, z.B. Reihenhäuser, haben in der Regel mindestens fünf Räume<sup>26</sup>, meistens mehr. Demnach kommt etwa ein Drittel des erwarteten Bedarfs der Größe nach für die Realisierung in Form von Eigenheimen in betracht.

**Tab. 4: Realisierung der Zielzahl des Wohnraumversorgungskonzepts nach Segmenten**

Segment / Anzahl Einheiten	min	max	Durchschnitt	Prozent %	Schätzung
Hochpreisige EFH	40	50	45	8%	Makler
Hochpreisige ETW	30	40	35	6%	Makler
Kostengünstige RH	100	150	125	21%	Projektentwickler
geförderter Wohnungsbau	70	80	75	13%	Förderstatistik
<i>Zwischensumme</i>	<i>240</i>	<i>320</i>	<i>280</i>	<i>47%</i>	
Geschossbau ETW und Miete	360	280	320	53%	Differenz
Summe / Zielzahl	600	600	<b>600</b>	100%	Wohnraumverskonzept

**Grundlagen:** Schätzungen hochpreisige Einfamilienhäuser (EFH) und Eigentumswohnungen (ETW) vgl. Abschnitt 4.1; Schätzung kostengünstige Reihenhäuser vgl. Abschnitt 3.3; geförderter Wohnungsbau vgl. Abschnitt 3.4. Der verbleibende erforderliche Geschosswohnungsbau ergibt sich aus der Differenz zu der Zielzahl von 600 Wohneinheiten jährlich.

Schätzungen für die einzelnen Segmente (s.o. Abschnitte 3.3 und 3.4 sowie nachfolgenden Abschnitt 4.1) ergeben, dass bei einer Zielzahl von 600 Wohneinheiten gut ein Viertel des jährlichen Bedarfs durch Einfamilienhausbebauung (EFH und RH) gedeckt werden kann. Zu dem geförderten (Miet-) Wohnungsbau und hochpreisigen Eigentumswohnungen muss danach weiterer Geschosswohnungsbau in der Größenordnung von 320 Wohnungen jährlich hinzukommen (s. Tab.4). Der Anteil von etwa drei Viertel Geschosswohnungsbau entspricht dem Bedarf der kleineren Haushalte. Die Relationen der Realisierungspotentiale sollten entsprechend bei der städtebaulichen Planung und der Ausweisung von Art und Maß der Nutzung der Konversionsareale berücksichtigt werden.

<sup>25</sup> 1 und 2 Räume	127	19%
3 und 4 Räume	327	49%
5 und mehr	<u>213</u>	<u>32%</u>
Wohnungsbedarf gesamt	667	100%

<sup>26</sup> Küche und Wohnzimmer im Erdgeschoss, 2 Kinderzimmer, Elternschlafzimmer (und Bad) im Obergeschoss



## 4 Expertengespräche

*Mit Experten der lokalen Immobilienwirtschaft wurden ausführliche Gespräche zur Erkundung der Marktlage für die Verwertung von Konversionsflächen geführt<sup>27</sup>. Bei der Bewertung der Ergebnisse der Befragung ist sicher zu bedenken, dass einige der befragten Immobilienmakler explizit auf das höherpreisige Marktsegment ausgerichtet sind und sich von daher eine besondere Berücksichtigung des höherpreisigen Segments auch mit ihren unmittelbaren Geschäftsinteressen verbindet. Dem standen aber durchaus anders gelagerte Interessenlagen weiterer Gesprächspartner gegenüber. Die Gesprächsbereitschaft aller Beteiligten beruhte letztlich im wesentlichen darauf, dass alle auf ein realistisches Bild der Nachfrage am Wohnungsmarkt angewiesen sind, zu dem die Befragung beitragen soll.*

### 4.1 Nachfrage nach unterschiedlichen Preissegmenten

Ziel der Gespräche mit Experten der lokalen Immobilienwirtschaft war eine genauere Differenzierung der Nachfrage bezogen auf vier für die künftige wohnbauliche Nutzung der Konversionsflächen besonders relevante Segmente des Wohnungsmarkts:

- Immobilien im hochwertigen/hochpreisigen Segment
- familienorientierte kostengünstige Reihenhäuser
- frei finanzierter Geschosswohnungsbau/Miete und Eigentumswohnungen
- geförderter Wohnungsbau.

Je nach Klientel der Gesprächspartner wurde die Zuordnung der (eigenen) Kunden und Kundinnen zu den beschriebenen Nachfragegruppen leicht unterschiedlich vorgenommen. Abgesehen von der Nachfragergruppe im geförderten, belegungsgebundenen Wohnungsbau, dessen spezifische Investitionsbedingungen (s.o. Abschnitt 3.4) bei den Expertengesprächen nicht weiter thematisiert wurden, wurde jeweils von den gleichen Sortierungen ausgegangen und auch die Nachfrage innerhalb der jeweiligen Segmente weitgehend übereinstimmend beurteilt.

Es wurden folgende Kategorien nach Preisen, Flächengrößen und Nachfragern gebildet:

- **230.000 € - 250.000 €:**  
"Einsteigerhaushalte" – Reihenhäuser auf kleinen Grundstücken von 150 – 250 m<sup>2</sup>, mit hoher Bedeutung des Themas Energie und der Bereitschaft zu Abstrichen bei Flächengröße und Lage
- **250.000 € - 270.000 €:**  
Reihenhaus, evtl. auch Doppelhaushälfte, Typ "junge Familie"

---

<sup>27</sup> Gesprächspartner waren die Herren Engelhardt/Immoselect, Rusam und Lehr/ Sparkasse Darmstadt, Dächert Immobilien, Eichler und Eichler/von Pöll Immobilien, Andrä und Frau Huovinen-Schüdde/Engel und Völkers, Dr. Braun/bauverein AG sowie die Herren Bullermann und Wrenger/Grundstückentwicklungs- und Verwertungsgesellschaft (GVD)

- **300.000 € - 350.000 €/450.000 €:**  
Doppelhaushälfte auf 300 – 400 m<sup>2</sup>, Typ "Familie mit Kind(ern)"
- **350.000 – 600.000 €:**  
auf großen Grundstücken bis 600 m<sup>2</sup>, mit großer Wohnfläche – 150 m<sup>2</sup> und mehr, gute Lage, Typ "Erbengeneration und gut verdienend"
- **500.000 € - 700.000 €:**  
das Thema Individualität und Exklusivität gewinnt an Bedeutung
- **bis 700.000 € auf großen Grundstücken:**  
600 m<sup>2</sup> bis 1000 m<sup>2</sup>, bei Wohnflächen von 200 m<sup>2</sup> bis zu 300 m<sup>2</sup>, Typ: "junge Führungskräfte, international und national tätig, hohe Mobilität"
- **500.000 – 1,5 Mio.:**  
Grundstücksgrößen und Wohnflächen wie zuvor.

### *Qualitätsanforderungen*

Mit steigender Zahlungsfähigkeit und Zahlungsbereitschaft steigen die Ansprüche an die Lage des Grundstücks "gute Adresse", Image des Quartiers. In den drei obersten Segmenten kommen nur als hervorragend bewertete Lagen infrage. Dies wird auch deutlich in großer Nachfrage nach Grundstücken bzw. Häusern in der Villenkolonie, im Paulusviertel, Komponistenviertel, Steinbergviertel, in Teilen von Bessungen. Andere Lagen werden nicht akzeptiert. Aus diesem Grunde wird dem Cambrai-Fritsch-Areal von den Maklern größte Bedeutung für das hochwertige/hochpreisige Segment beigemessen. Dieses Areal bietet sich hervorragend für eine Verbindung zwischen dem südlichen Rand von Bessungen und dem nördlichen Rand der Villenkolonie in Eberstadt an.

Mit der Zahlungsfähigkeit steigen weiterhin die Ansprüche an die Individualität des Objekts: Kein Haus darf wie das andere sein, serielle Bauten bzw. Häuser vom Bauträger sind in diesem Segment nicht zu vermarkten. Die Grundstücksgrößen steigen an – hier soll räumlich Abstand zum Nachbargrundstück geschaffen werden, verdichtetes Bauen ist nicht erwünscht. Bei Bauträgerobjekten wird Flexibilität bei der Gestaltung der Ausstattung erwartet, angefangen bei den Fliesen bis hin zu den Bodenbelägen. Der Abstimmungsbedarf mit den Kunden und Kundinnen ist sehr hoch. Die Kunden wollen sich über die Immobilie darstellen. Themen wie Wärme, Energieversorgung, Ökologie sind keine wirtschaftlichen Themen, sondern dienen der Selbstdarstellung, sind Ausdruck von "Modernität" und Aufgeschlossenheit gegenüber Innovationen.

Im Gegensatz hierzu werden im untersten Nachfragesegment, Abstriche bei der Lage und auch bei den Ansprüchen an die Ausstattung gemacht. Die kleinen Reihenhäuser sind der Kompromiss zwischen begrenzten finanziellen Mitteln und dem Wunsch aus der Mietwohnung ins eigene Haus zu ziehen. Für die Nachfrage ist die monatliche Belastung entscheidend, sie ergibt sich nach Maßgabe des vorhandenen Eigenkapitals, dem Kaufpreis und dem aktuellen Zinsniveau für Hypothekenkredite. Dass das zusammen passt, lässt sich allein durch die Auswahl eines dem Preis nach geeigneten Objektes erreichen. Zu berücksichtigen sind auch die laufenden Kosten, insbesondere die Heizkosten. In dieser Hinsicht sind Reihenhäuser allerdings allein schon durch ihre Geometrie begünstigt.

Die von uns befragten Experten, eher im mittleren bis oberen Preissegment tätig oder auf den Verkauf von Eigentumswohnungen ausgerichtet, stehen den Reihenhäusern eher skeptisch gegenüber. Problematisch sei eine zu große Verdichtung, wie z.B. bei den Reihenhäusern im Europaviertel. Beim Einzug in das neue Haus stehe der Optimismus des Neuanfangs im Vordergrund, bei der Weiterveräußerung dieser Objekte könnten sich jedoch Probleme zeigen.

*Wie spiegeln sich die Preissegmente in den einzelnen Nachfragegruppen wider?*

Die beiden untersten Segmente werden nachgefragt von Ersterwerbern, die gerade die Schwelle überwinden können, sich eine Immobilie leisten zu können und die aus der bisherigen Mietwohnung ausziehen wollen. Charakteristische Nachfragergruppe sind Familien mit Kindern bei mittleren Einkommen, die Höhe der monatlichen Belastung ist entscheidend.

Die mittleren Segmente an Wohnimmobilien werden von Familien (35 – 50 Jahre) mit gutem Einkommen und/oder bereits gemachten Erbschaften und Kindern nachgefragt.

Ältere, sehr wohl situierte Personen, die ihr Familienhaus – häufig am Ortsrand oder in den umliegenden Gemeinden – verlassen wollen, um in der Stadt zu leben, fragen im mittleren und oberen Segment nach. Diese Nachfragegruppe wächst. Sie legt Wert auf großzügiges Wohnen - mindestens 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einer Ebene, 4 Zimmer, Geschosswohnungen und z.T. auch noch Häuser - das Raum eröffnet, den bisherigen Lebensstil mit dem vertrauten Mobiliar aus dem bisherigen Haus fortzuführen zu können. Die finanziellen Mittel dafür sind vorhanden.

Im obersten Segment ist bei diesen älteren, rüstigen Menschen auch an eine Pflegeperson im Haus bzw. in der Wohnung zu denken. Die Wohnung, das Haus muss altengerecht, barrierefrei, mit Aufzug und Tiefgarage ausgestattet sein.

Zielgruppen sind weiterhin nationale und ausländische Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen der großen Firmen in Darmstadt, wie Merck, ESOC, EUMETSAT etc. Bei großer Mobilität und begrenzter Verweildauer an einem Ort besteht trotzdem der Wunsch nach einem großen repräsentativen Haus auf großem Grundstück. Transaktionskosten die mit dem Erwerb einer Immobilie verbunden sind, stehen nicht im Wege.

*Erwartungen an die Infrastruktur*

Bei der Nachfrage nach Immobilien der obersten Segmente sind die hohen Erwartungen an Ruhe und Sicherheit des Objekts und des Quartiers von größter Bedeutung. Die allgemeine Infrastruktur, Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Bäcker, Metzger), ÖPNV-Anbindung spielt dagegen bei der Vermarktung generell keine Rolle. Etwas anders ist dies jedoch bei der Nachfrage älterer Menschen in diesem Segment, insbesondere, wenn sie für den letzten Lebensabschnitt planen. Dann spielt die Nahversorgung gleichwohl eine Rolle. Ideal wären im Nahbereich kleine Läden für den täglichen Bedarf, wozu ggf. wohnungsnah Dienstleistungen wie ambulante Dienste, Arzt, Krankengymnastik etc. hinzukommen könnten, die die Perspektive einer gesundheitlichen Versorgung auch für Hochbetagte bieten können.

Für die übrigen Segmente des Wohnungsmarktes kann man davon ausgehen, dass eine angepasste Infrastruktur wie Nahversorgung, Verkehrsanbindung etc. erwünscht sind, und auch gewerbliche, nicht störende Dienstleistungen im Wohngebiet eingelagert sein können (Arztpraxen, Büros von Anwälten, Architekten, Steuerberatern etc.). Für Familien mit Kindern ist zudem die Nähe zu Kindertageseinrichtungen und zur Grundschule ein wichtiges positives Standortkriterium.

Erfahrungsgemäß ist die Wirtschaftlichkeit kleiner in Wohngebieten integrierter Einzelhandelsgeschäfte jedoch problematisch und sehr von spezifischen Standortbedingungen bestimmt wie auch oft von den persönlichen Umständen der Betreiber. Einzelhandelsgeschäfte lassen sich durch Vorgaben in Bebauungspläne nicht erzwingen. Im Baugebiet A25 in Arheilgen blieben derartige Versuche ohne Erfolg, auch durch Mietnachlässe für die Anfangszeit war nicht zu erreichen. Als mühsam haben sich auch Bemühungen um die Ansiedlung von nicht störenden Gewerbebetrieben mit wohnungsnahen Versorgungsfunktionen für das Baugebiet K6 in Kranichstein herausgestellt. Dem stehen wenig positive Beispiele gegenüber. Gut zu gehen scheint z.B. die kleine Ladenanlage mit Bäcker und Metzger im Komponistenviertel, wo es in früheren Zeiten allerdings auch schon einmal einen Vollversorger (Edeka) gegeben hatte.

Im Bürgerparkviertel gelingt die Nahversorgung auf den gewerblichen Flächen der bauverein AG deshalb, weil die Auswahl der Händler durch die bauverein AG gesteuert werden kann und damit ein ruinöser Wettbewerb minimiert werden kann. Allerdings war ein langer Atem (Verluste durch anfänglichen Leerstand) nötig, und auch der Umstand, durch eine gewisse Monopolstellung die Vergabe der Ladenflächen insgesamt steuern zu können, war wichtig. Trotzdem ist die Fluktuation hoch und die Vermietungserlöse sind moderat.

#### *Herkunft der Nachfrager und Nachfragerinnen*

Die Nachfrage stammt sowohl von innerhalb Darmstadts als zunehmend auch von außerhalb, d. h. von umliegenden Gemeinden sowie auch überregional ausgerichtete Nachfrage. Im hochpreisigen Segment findet sich aus den unterschiedlichsten Gründen bei allen Nachfragern der Wunsch, in der Stadt bzw. am Stadtrand zu wohnen. Dies gilt gleichermaßen für alte und junge Interessenten. Gründe dafür sind (Benzin-) Kosten-Ersparnis und Zeit-Ersparnis - Kinder sollen selbstständig ihre Orte erreichen können und nicht durch die Eltern chauffiert werden müssen - sowie Interesse an den kulturellen und kommerziellen Angeboten der Stadt.

#### *Standort Darmstadt*

Das Stadtmarketing für Darmstadt als Wissenschaftsstadt ist günstig, weil es Firmen anzieht, die das Wachstum mittragen. Für Firmen mit guter Geschäftslage werden Wohnungen für Mitarbeiter gebraucht. Die Verfügbarkeit von geeigneten Wohnungen kann auch eine Standortentscheidung bestimmen. Das hängt auch davon ab, für wie viele Mitarbeiter Wohnungen gefunden werden können. Für Mitarbeiter, die nach Darmstadt ziehen, sollten auch Wohnungen in Darmstadt gefunden werden, damit sie auch in Darmstadt einkaufen. Es ist eine Aufgabe der Stadtentwicklung, dass Mitarbeiter der Darmstädter Unternehmen Wohnungen entsprechender Qualität finden.

Die Nachfrage nach frei stehenden Einfamilienhäusern bzw. nach Grundstücken für eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus ist in Darmstadt entsprechend größer als im Umland, wie z. B. in Orten wie Roßdorf oder Ober-Ramstadt. „Ein freistehendes Einfamilienhaus das in Ober-Ramstadt für 320.000 € verkauft würde wird, würde in Darmstadt 500.0000 € bringen“. Die Nachfrage richtet sich sowohl auf leere Grundstücke als zwangsläufig auch auf Bestandsimmobilien. Hauptsächlich werden frei stehende Einfamilienhäuser mit 500 – 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche gewünscht.

#### *Quantifizierte Nachfrage*

Auch ohne große Vermarktungsaktivitäten kann von einer erheblichen Nachfrage durch aktuell in Darmstadt nach Immobilien Suchenden ausgegangen werden. Nach durchgängiger Auffassung der befragten Experten lassen sich Immobilien bzw. Grundstücke für entsprechende Immobilien in folgenden Mengen und Segmenten sofort vermarkten und auch in Zukunft könne mit einer entsprechenden Nachfrage gerechnet werden:

**Tab. 5 Schätzung der jährlichen Nachfrage nach Segmenten des Wohnungsmarktes**

20 – 25	Immobilien im Segment von 300.000 – 500.000 €
50	Immobilien (z.B. Doppelhaushälften) pro Jahr im Segment von 300.000 – 400.000 €
20	Immobilien sofort im Segment über 500.000 €
20	Immobilien pro Jahr im Segment von über 700.000 €
30 – 40	Eigentumswohnungen zwischen 100 und 200 m <sup>2</sup>

**Quelle:** Schätzungen der befragten Makler

## **4.2 Erkenntnisse und Empfehlungen für hochwertiges Wohnen aus realisierten Bauvorhaben**

Mit steigender Zahlungsfähigkeit steigen, die Ansprüche an Lage, Ausstattung, Individualität und Exklusivität. Alle befragten Experten warnten vor einer Mischung der unterschiedlichen Preissegmente in einem Areal. Neben das 600 – 1000 m<sup>2</sup> große Grundstück passen keine Reihenhausezeilen und keine Doppelhaushälften. Kompatibel könnten sehr kleine Einheiten "nicht mehr als drei Klingeln am Eingang" von hochwertigen, großen (Terrassen-) Wohnungen oder großzügige Geschosswohnungen mit 100 – 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche sein. Eine Mischung im Quartier ist sehr wohl vorstellbar, allerdings durch generationenübergreifendes Wohnen: von der jungen Familie, die entweder im Haus oder in der Nähe großzügig Platz für ein Elternteil haben möchte, Zusammenleben mit älteren Menschen, die vom Familienhaus in die Eigentumswohnung ziehen und zu einem späteren Zeitpunkt im Quartier in eine pflegerechte Wohnung oder Pflegestation umziehen wollen.

Aus diesem Grunde werden sehr gut angepasste Bebauungspläne und die Erstellung von Wohnkonzepten von größter Bedeutung erachtet. Die Detaillierung der Bebauungspläne, Grundstücksgröße, Ausnutzung der Grundstücke, technische Infrastruktur und Erschließung, Maß der Verdichtung, werden als maßgebliche Faktoren für die Schaffung eines passgenauen Angebots für die beschriebenen Nachfragegruppen sowie für die Preisgestaltung gesehen. Die Erfahrung mit der Vermarktung von Immobilien älterer Baugebiete mit großen Grundstücken (bis 100 m<sup>2</sup>) aber einer Grundflächenzahl, die nur ein Haus mit zwei Etagen auf relativ kleiner Grundfläche erlaube, zeige, dass heute bezogen auf Grundstücke dieser Größe (und Kosten) größere Häuser mit größeren Wohnflächen auf einer Ebene gewünscht werden. "Das 10 x 10 m<sup>2</sup>-Grundfläche-Haus geht nicht weg." Die

Anpassung des Grundstücks- und Immobilienangebotes im obersten Preissegment an die individuelle Nachfrage wird Voraussetzung für eine erfolgreiche (schnelle) Vermarktung hochwertiger Grundstücke gesehen. Ab einer Preisgruppe von 400.000 € aufwärts werden keine Standardhäuser mehr akzeptiert. Objekte dürfen sich nicht wiederholen: Nachfrager bringen entweder ihre Architekten mit oder wünschen zum Grundstück Realisierungsideen für die Immobilie.

Wünschenswert sind herausragende Unikate von Wohngebäuden auch zur Schaffung von Identität und Attraktivität des Quartiers. Auch städtebaulich sollte Besonderes geboten werden (Beispiel Mathildenhöhe). Bei Straßenplanung und Gestaltung des öffentlichen Raums sollten die Topografie beachtet werden, es sollte mehr gestalterischer Aufwand betrieben werden als ein schlichtes Rechteckschema der Erschließungsstraßen. Die Wohngebiete sollten jeweils einen besonderen Charakter haben. Unter diesem Gesichtspunkt wird auch die aus Denkmalschutzgründen erwogene Erhaltung der zentralen Bebauung im Cambrai-Fritsch Geländes durchaus positiv bewertet.

Mit der Bautätigkeit im Gebiet sind zumindest für die Pioniere zwangsläufig Ruhestörungen und Belästigungen verbunden. Die Planung der Bauabschnitte sollte soweit möglich von „hinten nach vorne“ erfolgen, so dass Baufahrzeuge bereits fertiggestellte Bereiche nicht mehr befahren müssen. Dies ist allerdings nur im Prinzip möglich, da die Bautätigkeit auf den einzelnen Grundstücken nicht gesteuert werden kann. Andererseits gibt es auch die Erfahrung mit Wohnungsbau im hochpreisigen Bereich, dass weiterhin absehbare Bautätigkeit Investitionen privater Bauherren nicht verhindert hat, weil Planungskonzept und Standort entsprechend attraktiv waren.

#### **4.3 Allgemeine Kriterien der Standortbewertung und Einfügen in die gesamtstädtische Entwicklung**

Für den Wert der Immobilie spielt die Lage eine besondere Rolle. Dies wurde von den befragten Immobilienfachleuten nachdrücklich bestätigt. Lagequalitäten beziehen sich zum einen auf räumlichen Qualitäten durch Topographie und Bepflanzung, zum anderen auf geringe Belastungen durch Verkehrslärm und Immissionen als mehr oder weniger objektive Qualitätsmerkmale.

Bei bebauten Gebieten kann auch die Qualität der städtebaulichen Strukturen und der Gebäude, ein positiv wahrgenommenes harmonisches, einheitliches oder vielfältiges Siedlungsbild zur Wertschätzung des Standorts beitragen. Zum anderen sind soziale Merkmale der Nachbarschaft von Bedeutung, die mit der Art der Bebauung einhergehen. Qualitäten der Lage bilden sich im Bodenpreis ab, und mit den Preisen ergeben sich soziale Differenzierungen nach der Zahlungsfähigkeit der Bewohner. In den Gesprächen wurde deutlich, dass der Wunsch, unter sich zu sein, in der Nachbarschaft von Menschen ähnlicher sozialer Lage zu leben, besonders bei der Nachfrage nach teuren Immobilien bestimmend ist.

Man kann davon ausgehen, dass das Zusammenleben in unmittelbarer Nachbarschaft umso weniger Konflikte erzeugt, je mehr sich Lebensverhältnisse und Lebensstile gleichen. Familien mit Kindern haben in aller Regel mehr Verständnis für andere Familien mit Kindern als allein stehende ältere Menschen. Dass Kinder Lärm erzeugen und weniger auf Ordnung achten, wird eher hingenommen. Die Ähnlichkeit der Lebensumstände der Men-

schen im eigenen Lebensumfeld bestätigt zudem die eigene Lebenssituation und eigene Lebensentscheidungen. Dies schließt Differenzierungen nicht aus, insbesondere wird die räumliche Nähe von Alt und Jung nicht negativ bewertet. Zudem habe, so eine Reihe von Äußerungen, das Thema Generationenwohnen an Bedeutung gewonnen, nicht unbedingt im gleichen Haus, aber in räumlicher Nähe - „living apart together“. also das generationenübergreifende Wohnen im selben Wohnquartier, statt im selben Haus.

Die Befragungen der Immobilienfachleute in Darmstadt ergaben ein klares Bewertungsschema der Wohnlagen in der Stadt, das sich in Kauf- und Mietpreisen ausdrücken lässt. Grundlage der Wertschätzung sind bei bebauten Gebieten die Art der Bebauung (Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Eigentumswohnungen, Mietwohnungen) Qualität und Zustand des Gebäudebestands, Grundstückszuschnitte. Bei unbebauten Bauflächen orientiert sich die Bewertung entsprechend an Baugebieten der unmittelbaren Nachbarschaft.

Es wurde darauf hingewiesen, dass bei der Betrachtung der Entwicklungsperspektiven der Konversionsareale die Entwicklung der übrigen Wohngebiete nicht außer acht gelassen werden dürfen. Laufende Umbauvorhaben in einzelnen Wohngebieten, die einen gewissen Umfang haben sollten bei den Überlegungen zur Entwicklung der Konversionsflächen mitberücksichtigt werden. Sie sollten im Zusammenhang betrachtet werden mit Bestandserweiterungen, Modernisierungen in anderen städtischen Wohngebieten - also mit laufenden bzw. bereits geplanten Stadtumbaumaßnahmen. Alle zusammen sollten in die Betrachtung und Steuerung des gesamtstädtischen Entwicklungsprozesses einbezogen werden. Die Vielfalt der Flächen und Bestände bietet die Möglichkeit, auf den in Abschnitt 2 umrissenen Bedarf unterschiedlicher Nachfragergruppen in allen beschriebenen Segmenten einzugehen. Es besteht keine Notwendigkeit, in allen Gebieten jede Art von Nachfrage zu berücksichtigen.

#### **4.4 Die Standorte**

Das oben beschriebene Bewertungsschema zur Einordnung der Wohnlagen ist im Folgenden für die Bauflächen der Konversionsgebiete angewendet worden.

- Cambrai-Fritsch/Jefferson
- Lincoln Village
- Kelly und
- Santa Barbara

Die Unterschiedlichkeit der Gebiete und die Größe des Flächenangebotes machen es leicht, die städtebaulichen und grundstücksmäßigen Voraussetzungen für unterschiedliche Nutzungen zu schaffen und der absehbaren Nachfrage bedarfsgerecht zu entsprechen. Nicht alle Nutzungen lassen sich beliebig auf allen Konversionsgebieten unterbringen und auch innerhalb der Gebiete sind jeweils Flächen spezifischen Nutzungen vorzubehalten.

##### *Cambrai-Fritsch/Jefferson*

Eine herausragende Stellung nimmt bei der Bewertung durch die Immobilienexperten Cambrai-Fritsch/Jefferson ein. Dieses Gelände schließt im Süden unmittelbar an die Villenkolonie an, im Norden an die Einfamilienhausbebauung im Süden von Bessungen, süd-

lich der Landskronstraße an, grenzt im Osten an Wald und findet im Westen seinen Fortgang in naturnahen Freiflächen. In nördlicher Nachbarschaft sind ein Gymnasium und die Akademie für Tonkunst. Die Straßenbahnlinie 3 führt dicht an das Baugebiet heran, die Linien 7 und 8 verkehren auf der nahe gelegenen Heidelberger Landstraße. Cambrai-Fritsch ist dabei das eigentliche ehemalige Kasernengelände noch aus deutscher Zeit, Jefferson das sich südlich zur Villenkolonie hin anschließende mit Wohnblöcken für Angehörige der US-Army bebaute Wohngebiet.

Dieses Baugebiet eigne sich, so die einhellige Meinung der Immobilienexperten, hervorragend für hochpreisiges Wohnen. Wenn Qualität geboten werde, ließen sich hohe Preise erzielen. Im hohen Preis müssen sich Qualitäten der Immobilie und die Erwartungen der Immobilienkäufer erfüllen. Cambrai-Fritsch könne in einer Qualität entwickelt werden wie die bisherigen „besten Wohnlagen“ in Darmstadt als die unisono genannt werden: Komponistenviertel, Steinbergviertel, Paulusviertel, Mathildenhöhe, Rosenhöhe. Allesamt im Wesentlichen Einfamilienhausgebiete, oft mit großen Grundstücken.

In diesen „besten Lagen“ Darmstadt gebe es keine freien Grundstücke mehr; werde verkauft, spiele die vorhandene Bebauung oft keine Rolle mehr und werde quasi auf Abbruch mit erworben. Die Nachfrage sei jedoch erheblich, stimme der Preis, werden Immobilien kurzfristig verkauft.

Die besondere Wertschätzung von Cambrai-Fritsch ergebe sich sowohl aus dem Charakter der angrenzenden bevorzugten Wohngebiete wie auch aus den natürlichen und topographischen Gegebenheiten und Lagequalitäten.

Die Nachfrage nach Immobilien in den besten Lagen Darmstadts könne ohne Weiteres auf Cambrai-Fritsch gelenkt werden. Nur wenige Voraussetzungen seien zu erfüllen, wenn ausreichend große Grundstücke (ab 500, 600 m<sup>2</sup>) für Einfamilienhausbebauung ausgewiesen würden, die eine abwechslungsreiche Bauweise erlaubten. Es dürfe keine Standardbebauung („Das Haus rechts daneben sieht aus wie das Haus links daneben“) durch Bauträger geben. Straßenführungen sollten nicht einem Schachbrettmuster folgen, sondern an der Topographie, an den Höhenlinien orientiert sein, wie „gewachsen“ aussehen.

Im oberen Preissegment sei für die Käufer und Käuferinnen wichtig, dass das Image des Gebietes eindeutig sei. Eine Mischung mit massivem Geschosswohnungsbau oder dichter Reihenhausbau in unmittelbarer Nachbarschaft werte den besonderen Status der „besten Lage“ ab und werde nicht akzeptiert.

Für die Vermarktung von Immobilienangeboten im oberen Preissegment seien weitere keine infrastrukturellen Voraussetzungen erforderlich, auch keine Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf. Der Straßenbahnanschluss sei nicht von Bedeutung und auch eine städtebauliche Akzentuierung (städtebauliche Mitte) sei letztlich nicht erforderlich. Die genannten besten Lagen in Darmstadt haben dies auch nicht, bzw. nicht alles oder nur rudimentär. All dies sei freilich wünschenswert, insbesondere eine Einkaufsgelegenheit für den täglichen Bedarf, eine kleine Verkaufsstelle für Bäckereiwaren z. B. oder für Direktvermarkter wie im Komponistenviertel. Auch eine Akzentuierung des Siedlungsgebietes durch ein städtebauliches Merkzeichen könne dazu diene, dem Gebiet einen Charakter zu geben. Der Bezug zu der früheren Kasernennutzung sei eher schädlich, aber



wenn der Denkmalschutz die Erhaltung von Gebäuden erfordere, könnten diese entsprechend genutzt werden.

### *Lincoln Village*

Westlich der Heidelberger Landstraße liegt Lincoln Village, eine Wohnsiedlung für Angehörige der US-Army. Sie ist im Wesentlichen großzügig mit Wohnblöcken bebaut. Im Außenbereich gibt es alten Baumbestand und viel Rasenflächen mit parkartigem Charakter. Dies führt trotz der eher monotonen Blockbebauung zu einem attraktiven Erscheinungsbild der Siedlung. Die Wohnblöcke waren vor einigen Jahren renoviert worden und machen einen ansehnlichen Eindruck. Vorbehaltlich einer genaueren Prüfung des technischen Standards der Wohnungsausstattung und der Eignung der Wohnungszuschnitte für deutsche Nachfrager erscheinen die Gebäude für eine Vermietung unmittelbar geeignet. Trotz der ersichtlichen Qualitäten der Siedlung wird sie eher als 2-B-Lage eingestuft, weil sie anders als Cambrai-Fritsch auf der „falschen Seite“ der Heidelberger Landstraße liege und durch Verkehrslärm stark belastet sei. Zu überlegen ist, wieweit auf dem Freigelände zur Heidelberger Landstraße in Teilen durch Geländemodellierung mehr Lärmschutz erreicht werden kann.

Zu bedenken sind die unterschiedlichen Nachbarschaften: im Süden Wald, im Norden gewerbliche Nutzungen (Baumarkt, Autohandel, Schnellimbiss, etc.)

Vorgeschlagen wurden zwei Strategien:

- Abriss und Neubau: Gegenüber der jetzigen Bebauung könnte eine Neubebauung entstehen für ein Preissegment zwischen 250.000 und 350.000 €, also mit Reihenhaus- und Doppelhausbebauung. Die Qualität des Bebauungskonzepts könnte darin liegen, den vorhandenen Baumbestand zu nutzen, dem Quartier eine besondere Qualität und einen eigenen Charakter zu verleihen.
- Erhaltung und Umbau: Erhaltung der vorhandenen Wohnblöcke. Ausbau bzw. Modernisierung mit Landesförderung als gebundener Wohnraum. In diesem Zusammenhang könnten auch Teilbereiche mit geringen Investitionen für eine untere Mietpreisgruppe ausgewiesen werden.

Auch eine Kombination bzw. Differenzierung nach angrenzenden Bereichen sind denkbar.

### *Kelly*

Nördlich der Eschollbrücker Straße schließt das Gelände an Gewerbegebiete an. Die nördlich angrenzende Nathan Hale Konversionsfläche passt nach Lage und bisheriger Nutzung für Armee-Logistik zum Gewerbegebiet an der Hilpertstraße.

Zu bedenken ist die mögliche Führung der ICE-Trasse nördlich der Eschollbrücker Straße. Diese außer Acht gelassen könnte das Gelände als nördliche Entsprechung der Heimstättensiedlung für Wohnbebauung entwickelt werden. Infrage käme hier eine Bebauung mit kostengünstigen Einfamilienhäusern im unteren Preissegment, etwa wie im Ernst-Ludwig-Park.

### *Santa Barbara*

Santa Barbara liegt in zweiter Reihe westlich der Heidelberger Landstraße auf der Höhe der Villenkolonie. Die Einfamilienhäuser in offener Grünfläche ergeben ein angenehmes

Siedlungsbild. Die ehemalige Offiziers-Siedlung am Waldrand und ab vom Verkehrslärm ist sicher nach ihrer Lage für eine Nachfrage nach höherwertigen Immobilien geeignet. Die Gebäude entsprechen dem Standard der 50er-/60er-Jahre und wirken eher einfach. Der absehbar hohe Aufwand für Modernisierung nach heutigem Standard und die Ausrichtung auf zahlungskräftigere Käufer spricht eher für Abriss und Neubau.

#### **4.5 Partnerschaften zur Umsetzung**

Alle Gesprächspartner äußerten das Interesse an einer frühzeitigen Zusammenarbeit zwischen der Stadt und den "Vermarktern" der Flächen bzw. Immobilien. Überwiegend wurde die Auffassung vertreten, dass eine frühzeitige Beteiligung an den konzeptionellen und planerischen Entwicklungen der Konversionsflächen sowohl deren Qualität, als auch die Vermarktung verbessern würde. Die Vertreter der Immobilienwirtschaft halten sich ihre Kenntnisse über die Nachfrage zu Gute, die in einer frühen Phase in die Planung Eingang finden sollte. Ein unter den kommunalen Akteuren abgestimmtes Verhalten würde die Verhandlungsmacht gegenüber der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben / BIMA erhöhen. In den Gesprächen wurde weiterhin das Interesse auch an verbindlichen Formen der gemeinsamen Gesellschaftsgründung zum Ausdruck gebracht.

Für die hier gewünschte Zusammenarbeit bedarf es der Definition und Zuordnung von Aufgaben und Verantwortungen. Zur Auswahl stehen verschiedene Organisationsmodelle und unterschiedlich, tief eingreifende rechtliche Instrumente zur Verfügung. Besondere Berücksichtigung findet bei der folgenden Darstellung die Prüfung, ob und wie die Stadt die kommunale Steuerungsfunktion ausüben kann, insbesondere, ob es eines Grunderwerbs der Konversionsflächen dafür bedarf bzw. auf diesen verzichtet werden kann.

#### **4.6 Kommunale Steuerungsinstrumente**

*Die Beschreibung der infrage kommenden planungsrechtlichen Steuerungsinstrumente sowie der Organisationsformen greift die Erfahrungen von Konversionsentwicklungen der jüngeren Vergangenheit auf. Zum Abschluss eine kurze Übersicht über vorbildhafte konzeptionelle Aspekte der schon beschriebenen Konversions-Beispiele als Anregung für entsprechende Überlegungen zur weiteren Entwicklung in Darmstadt.*

Ziel und Gegenstand der kommunalen Steuerung ist die Entwicklung der und die Entscheidung über die zukünftige Nutzung der Konversionsflächen im gesamtstädtischen Kontext: „Gesamtkonzeption Konversion“. Außerdem ist die wirtschaftliche und rechtliche Umsetzung der Konzeption unter Einschluss verschiedener Akteure sicherzustellen. Die Spannweite der Steuerungsinstrumente reicht vom

- Bebauungsplan unter Einsatz von Veränderungssperre und Vorkaufsrechten bei inhaltlicher Gestaltung der Bebauungspläne (§§ 1, 8, 9, 14 ff., 24 – 28 BauGB) über die Möglichkeit des
- städtebaulichen Vertrages mit unterschiedlichen Vertragspartnern sowie dem Abschluss von Erschließungsverträgen (§§ 11 ff., 124 ff BauGB) bis hin zur
- städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (§§ 165 ff. BauGB).

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme weist die höchste Eingriffstiefe auf und bedeutet für die Gemeinde die höchste Verantwortung und das größte wirtschaftliche Risiko. Die Gemeinde erwirbt i. d. R. – allerdings nur als Durchgangserwerberin – die Grundstücke zum sogenannten Anfangswert (§ 166 (3) BauGB). Die Gemeinde kann Aufgaben, die bei der Vorbereitung oder Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme anfallen, allerdings einem Beauftragten, insbesondere einem Entwicklungsträger übertragen. Dieser wird als Treuhänder für die Gemeinde tätig (§ 167 BauGB). In jedem Fall besteht eine Veräußerungspflicht nach Durchführung der Entwicklungsmaßnahme. Der Charme der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme liegt in der Preisbildung: Planerische Maßnahmen der öffentlichen Hand fallen hier nicht dem Bodeneigentümer zu. Bei der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme bleiben sämtliche Werterhöhungen unberücksichtigt, die durch die Aussicht, die Vorbereitung oder die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme eintreten (§§ 169, 171, 153 BauGB).

In jüngeren Praxisbeispielen – Freiburg und Tübingen, aber auch Gießen, Stuttgart, Dresden<sup>28</sup> wird deutlich, dass die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme als erfolgreiches Instrument zum Einsatz gelangt. Von Augsburg<sup>29</sup> wird berichtet, dass die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme zwar nicht durchgeführt wurde, allerdings die Gemeinde ihren politischen Willen durch den Erlass der Entwicklungssatzung (§ 165 (6) BauGB) zum Ausdruck gebracht hat und damit der Eigentümerin, der Bundesrepublik Deutschland bzw. der BIMA ein deutliches Signal zur Kaufpreisbildung gegeben hat.

Selbst wenn eine Gemeinde letztendlich keine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchführen möchte, so ist die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ein geeignetes Mittel, um den Rahmen für die Kaufpreisbemessung abzustecken. Es soll festgehalten werden, dass auch im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Rahmenplanung, Bebauungsplanung sowie städtebauliche Ideenwettbewerbe bzw. Realisierungswettbewerbe möglich und notwendig sind. Somit lassen sich organisatorische und inhaltliche Notwendigkeiten verbinden.

Zentraler Punkt aller Praxisbeispiele stellt die Kaufpreisbildung bzw. die Risiko- und Kostenübernahme für verschiedene Aufgaben im Rahmen der Konversionsentwicklung dar. Zwischen der Gemeinde und der Bundesrepublik Deutschland bzw. der BIMA ist ein fairer Ausgleich für folgenden Aufgaben zu finden: Altlastenerkundung und –beseitigung, ggf. Blindgängerortung und -beseitigung, Durchführung von Ordnungsmaßnahmen wie Anpassung von Geländehöhen, Abriss von Gebäuden, Entsiegelung von Flächen, Erschließung und Projektsteuerung.

Vorbildhafte Erfahrungen kann die Stadt Kassel mit dem „Kasseler Modell“, dem Abschluss eines dreiseitigen städtebaulichen Vertrages aufweisen. Vertragspartner sind die Stadt Kassel als Erschließungsträger, die ARGE Marbachhöhe, bestehend aus zwei Kasseler Wohnungsbaugesellschaften, die für die technische Durchführung der Erschließungsmaßnahmen zuständig sind und dem Bund. Die Besonderheit dieses städtebaulichen Vertrages besteht darin, dass der Bund Grundstückseigentümerin bleibt, der Erwerb der

---

<sup>28</sup> Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung Konversion in Hessen, Konversion als Chance, Hessischer Konversionskongress 2007, H. Schmitz, Das Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen – Handlungsstrategien bei der Konversion militärischer Liegenschaften, S. 38 ff.

<sup>29</sup> a.a.O., E. Mathe, Stadtentwicklung und Konversion in Augsburg, Projekte und kommunale Steuerungsinstrumente, S. 44 ff.

Immobilien – vermittelt durch die Stadt und die ARGE – unmittelbar vom Bund an Privatinvestoren erfolgt. Aus den Verkaufserlösen, die auf ein Treuhandkonto eingehen – werden Erschließungs- und Ordnungsmaßnahmen zu überwiegenden Teilen finanziert. Die Stadt Kassel als Planungs- und Erschließungsträgerin stellt das Planungsrecht und die Erschließung sicher. Für das operative Geschäft der baulichen Abwicklung wurden die Wohnungsbaugesellschaften eingeschaltet. Der Reinerlös der Maßnahme verbleibt beim Bund.

Mit diesem Verwertungs-, Erschließungs- und Neuordnungs- sowie Refinanzierungskonzept werden die Verwertungsrisiken von der Stadt ferngehalten, durch Infrastrukturbeiträge des Bundes zur Erschließung und Neuordnung (aus den Verkaufserlösen) wird eine Finanzierung der Gesamtmaßnahme ermöglicht.

In Kassel wird betont, dass der größte Teil der Grundstücke an Private verkauft werden konnte und nicht an Bauträger. Auch Augsburg betont bei der Vermarktung – durch den Treuhänder Kommunale Wohnungsbaugesellschaft – das „Ameisengeschäft“ an Stelle des Verkaufs an Bauträger<sup>30</sup>. Der Erfolg des „Kasseler Modells“ wird auf die folgenden 7 Punkte zurückgeführt:

1. Zügigkeit der Planung und Realisierung
2. Städtebauliche Planung mit einer ausgeprägten Nutzungsvielfalt: „Neues Stadtquartier“ mit vielen innovativen privaten Projekten
3. Frühzeitige Beteiligung und Einbeziehung der Bürger und Öffentlichkeit
4. Enge und frühzeitige Kooperation mit den Bauherren und Investoren
5. Neuartige erstmals erprobte Zusammenarbeit mit dem Bund als Eigentümer über einen städtebaulichen Vertrag
6. Modernes Management im Städtebau
7. Integration von städtebaulicher und wirtschaftlicher Planung.

Die Beschreibung der Instrumente städtebauliche Entwicklungsmaßnahme und städtebaulicher Vertrag zeigen die notwendigen Aspekte auf um inhaltlich eine Gesamtkonzeption Konversion zu gestalten und deren wirtschaftlichen Umsetzung zu sichern.

Für die weitere Entscheidungsbildung der Stadt Darmstadt wird angeregt, den städtebaulichen Vertrags des „Kasseler Modells“ mit einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, sei es aus Freiburg, Tübingen oder Gießen genauer zu vergleichen.

Die beschriebenen Steuerungsinstrumente können mit verschiedenen Partnern bzw. in verschiedenen Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten durchgeführt werden. Im Einzelnen sind folgende Organisationsformen für die Konversionsflächenentwicklung vorstellbar:

#### *Projektentwicklung im Eigenbetrieb bzw. in der kommunalen Entwicklungsgesellschaft ohne dritte Partner*

Diese Varianten wurde gewählt von den Städten Marburg, Minden, Werl und Wiesbaden<sup>31</sup>. In beiden Fällen erfolgt der Flächenerwerb durch den Eigenbetrieb bzw. die kommunale Entwicklungsgesellschaft. Hier trägt die Gemeinde das Risiko für die erfolgreiche Entwicklung des Geländes. Vorstellbar ist die Konzentration auf eine Stadtentwicklungs-

---

<sup>30</sup> E. Mathe, a. a. O. S. 48 f.

<sup>31</sup> a.a.O. H. Schmitz S. 40 ff.

gesellschaft dann – so wie im Beispiel von Kassel – wenn die Risikoverteilung durch entsprechende Verträge klar geregelt ist. Angesichts der oben beschriebenen Varianten ist es diskussionswürdig, ob die Vorteile die aus der Eigentümerstellung stammen nicht gleichermaßen durch diese Instrumente erreicht werden können.

Für die in Darmstadt gewünschte Kooperation mit privaten Investoren bietet sich ein kommunales Kooperationsmodell an. Partner der Entwicklungsgesellschaft könnten hier die Sparkasse, private Partner, die bauverein AG und die Stadt sein. Überlegenswert ist auch die Aufnahme einer Landesgesellschaft, z. B. der Hessenagentur GmbH oder der Hessischen Landgesellschaft. Als Merkposten, der hier nicht zu vertiefen ist, soll die Berücksichtigung des öffentlichen Vergaberechts für Gemeinden erwähnt werden.

Frei von unmittelbaren Kosten- und Finanzierungsrisiken ist die Gemeinde erst dann, wenn sie sich nicht an Erwerbsvorgängen bzw. Zwischenerwerbsvorgängen beteiligt. Hierfür kommt das Treuhändermodell in Frage. Diesen Weg ist z. B. die Stadt Lüneburg mit Hilfe der Niedersächsischen Gesellschaft für Landesentwicklung und Wohnungsbau mbH (NILEG) gegangen. Zu erinnern ist, dass die Form des Treuhändermodells im oben beschriebenen städtebaulichen Vertrag bzw. der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zum Tragen kommt.

Zur Begrenzung des Kosten- und Finanzierungsrisikos bietet sich die direkte Veräußerung durch den Eigentümer an. Dies wurde beim "Kasseler Modell" dargestellt. Um hier inhaltlichen Einfluss auf die Wahrung der städtebaulichen Zielsetzungen zu nehmen, kann die Grundstücksübertragung im Wege der Ausschreibung erfolgen. Es wird berichtet<sup>32</sup>, dass dabei die Sicherstellung angemessener Veräußerungsbedingungen häufig schwierig ist. Auf diese ist anders als bei der Anwendung des städtebaulichen Entwicklungsrechts wenig Einfluss zu nehmen. Unterschätzt würden von den Vertragsparteien häufig die Kosten der bauherrenseitigen Entwicklung. Hinzu kommt die Erwartung, die Gemeinde werde die vollen Kosten ihrer Planung in vollem Umfang alleine tragen.

Nach den Erkenntnissen aus jüngeren Konversionsnutzungen scheint die Verwirklichung sowohl konzeptioneller Vorstellungen für die Konversionsflächennutzung als auch das Herstellen einer ausgewogenen Kosten- und Risikoverteilung wohl am besten bei einer Kombination aus städtebaulichem Entwicklungsrecht und privatrechtlicher Vertragsgestaltung zu gelingen.

---

<sup>32</sup> H. Schmitz a. a. O. S. 41 f.

## AUGSBURG

### Zeitabläufe und Planungsschritte:

1993	Amerikaner räumen die ersten Kasernen
1997	Einleitungsbeschluss für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme
2000	europaweit ausgeschriebener städtebaulicher Ideenwettbewerb unter Berücksichtigung der Bürgerwünsche
2000-2004	Planungswerkstätten mit Stadtteilarbeitskreisen, Diskussion der künftigen Rahmenplanung
2004	Rahmenplanung und Bebauungsplan (keine Rechtskraft "lernender Bebauungsplan" als Investorenanreiz)
2005	Ankauf der Kasernenareale durch den Treuhänder
2006	Beginn der Erschließungsmaßnahmen

### Größe aller Konversionsflächen:

220 Hektar (entspricht der Größe der historischen Altstadt, 80 % der Stadtentwicklungsvolumina entfallen auf Konversionsflächen)

### Inhaltliche Ziele und Besonderheiten:

- Qualitätshandbuch für den Wohnungsbau als Richtschnur.
- Enge Abstimmung mit potentiellen Investoren, flexible Grundstücksgrenzen im B-plan.
- Verkauf an einzelne Erwerber "Ameisengeschäft" statt an Bauträger (erhöht Akzeptanz).
- Bürgerwerkstätten zu den Themen Wohnen, Freizeit, Schule, Kinder, Gewerbe, Infrastruktur
- führt zu Nutzungskonzepten unter starker frühzeitiger Bürgerbeteiligung.
- Eigener "Konversionsausschuss" des Stadtparlaments.
- Ankündigung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.

### Durchführung:

100%ige Tochtergesellschaft der Stadt Augsburg WBG, mit Tochter die ausschließlich als Treuhänder für die Konversionsentwicklung tätig ist, verfolgt keine eigenen wirtschaftlichen Interessen.

## FREIBURG Vauban

### Zeitabläufe und Planungsschritte:

nicht recherchiert

### Größe aller Konversionsflächen:

41 Hektar ( 164 000 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche) 2000 WE, 4700 BewohnerInnen, für diese Gemeinbedarfseinrichtungen geschaffen

### Inhaltliche Ziele und Besonderheiten:

- Quartier der kurzen Wege, Verbindung von Wohnen und Arbeiten.
- Gewerbeflächen und Ausbau der Quartiersinfrastruktur, Freizeitgestaltung im Quartier.
- BHKW zur Sicherung der Nahwärmeversorgung, NE- und Passivhausbauweise.
- Autoreduzierter Stadtteil mit stellplatzfreiem Wohnen.

**Durchführung:** Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft und Co KG zur Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.

## KASSEL

### Zeitabläufe und Planungsschritte:

1994	Planungsauftrag städtebauliches Konzept
1995	Beschlussfassung Masterplan im kommunalen Parlament
1996	Städtebaulicher Vertrag mit der Bundesrepublik Deutschland, Beginn Grundstücksverkauf
1997	Beginn der Erschließungsmaßnahmen und privaten Baumaßnahmen
1997	weitgehende Fertigstellung der Infrastrukturmaßnahmen und vieler privater Baumaßnahmen
2000	Abschluss der öffentlichen Maßnahmen

### Größe aller Konversionsflächen:

37,4 Hektar

### Inhaltliche Ziele und Besonderheiten:

- Leitbild der gemischten Nutzung mit ausgeprägter Nutzungsvielfalt wird realisiert durch:
- Genossenschaftlicher Wohnungsbau, Modellprojekt Frauen- und Familienfreundliches Wohnen, Geschoßwohnungsbau in Passivhausstandard.
- Komplette Erschließung mit Fernwärme.
- Technologie -und Gründerzentrum, Kinderzirkus, Abenteuerspielplatz, Sporthalle für den Stadtteil.
- Hochwertige Einzelhandelsversorgung in direkter Nähe.
- Sicherung des Marbachgrünzuges.
- Frühzeitige Beteiligung und Einbeziehung der Bürger und der Öffentlichkeit.
- Enge und frühzeitige Kooperation mit Bauherren und Investoren (Nutzerkoordination ab Planungsbeginn).

### Durchführung:

ARGE Marbachhöhe ( zwei Kasseler Wohnungsbaugesellschaften GWG und Wohnstadt) für die technische Erschließung im Rahmen des städtebaulichen Vertrages

## MAINZ *Gonsbachterrassen*

### Zeitabläufe und Planungsschritte:

1992	Abzug der Amerikaner
2004	Erwerb der Konversionsflächen durch die kommunale Gesellschaft Gonsbachterrassen GmbH (Stadtwerke Mainz und Wohnbau Mainz GmbH)
2006	Änderung des Flächennutzungsplans, Rahmenplan und B-plan rechtskräftig
2006	Erschließung durch die Stadtwerke Mainz
2006	private Bautätigkeit

### Größe aller Konversionsflächen:

20 Hektar

### Inhaltliche Ziele und Besonderheiten:

- Qualitätshandbuch
- Intensive Käuferberatung

### Durchführung:

Kommunale Gesellschaft bei Vollerwerb der Konversionsflächen.

## TÜBINGEN *Französisches Viertel*

### **Zeitabläufe und Planungsschritte:**

1990-2012

### **Größe aller Konversionsflächen:**

Wohnungen und Gewerbeflächen für 6500 neue BewohnerInnen und 2000 neue Arbeitsplätze werden geschaffen in insgesamt 12 Bauabschnitten.

### **Inhaltliche Ziele und Besonderheiten:**

- Städtische Strukturen durch Nutzungsvielfalt bei hoher Dichte (GFZ 2,5-4,0) und Bewahrung der Altbauten, kleinteilige Parzellierung.
- Stadt der kurzen Wege durch Wohnen und Arbeiten.
- Stadthäuser mit Wohnungen in den oberen Geschossen und Gewerbe im EG.
- Kulturelle Einrichtungen mit Bedeutung für die ganze Stadt
- Kommunale Investitionen für Gemeinbedarfseinrichtungen finanziert aus Planungsgewinnen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme)
- "Südstadtausschuss" des Stadtparlaments


### **Durchführung:**

Koordination der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme durch das Stadtsanierungsamt, zusammen mit der Landesentwicklungsgesellschaft KE-LEG, in Kooperation mit einer Vielzahl von Gewerbetreibenden, privaten Bauherren, Architekten und Baubetreuern; "Ameisengeschäft".




# Anhang

Wohnungswirtschaftliche Aspekte der Flächennutzung der Konversionsareale.  
Beitrag zum Workshop im Stadtplanungsamt am 14. April 2008

Konversionsflächen Darmstadt: wohnungswirtschaftliche und städtebauliche Entwicklungspotenziale 

**Wohnungswirtschaftliche  
Entwicklungsperspektiven  
der Konversionsareale  
in Darmstadt**

Rechtsanwältin Iris Behr  
Dr. Rainer Greiff  
Dr. Heinz Sautter

 Darmstadt, 14. April 2008 1/9

## Konversionsgebiete Wohnbauflächen

Konversionsfläche	Lage	Stat. Bezirk	Flächengröße in ha		
			Projektgebiet	Bruttobauland	Nettobauland
<b>Bundeswehr-Kasernen</b>					
Starkenburger-Kaserne	DA-Weststadt	240	14,8	12,0	9,0
<b>US-Kasernen</b>					
Kelly-Barracks	DA-Weststadt	540	47,6	26,3	19,7
Nathan-Hale-Depot	DA-Weststadt	540	13,2	13,2	9,9
Cambrai-Fritsch-Kaserne	DA-Süd	430	24,8	23,5	17,6
<b>Zwischensumme</b>			<b>85,6</b>	<b>63</b>	<b>47,2</b>
<b>US- housing-areas</b>					
Lincoln-Siedlung	DA-Süd	430	24,3	0,0	0,0
Jefferson-Siedlung	DA-Süd	430	8,5	0,0	0,0
St. Barbara-Siedlung	DA-Eberstadt	730	3,3	0,0	0,0
<b>Zwischensumme</b>			<b>36,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>sonstige US-Flächen</b>					
Griesheim-Airfield	DA-West	540	21,9	9,8	7,4
Darmstadt Training Center	DA-West	540	157,4	0,0	0,0
<b>Zwischensumme</b>			<b>179,3</b>	<b>9,8</b>	<b>7,4</b>
<b>Summe Gesamt</b>			<b>315,8</b>	<b>84,8</b>	<b>63,6</b>

## Konversionsgebiete Wohnbauflächen

Bauland in ha	Gesamt	Brutto	Netto*	m <sup>2</sup>
Kelly**	35,1	22,3	16,7	167.250
<b>Cambrai-Fritsch / Jefferson</b>	<b>33,3</b>	<b>33,3</b>	<b>25,0</b>	<b>249.750</b>
Lincoln	35,1	35,1	26,3	263.250
Santa Barbara	3,3	3,3	2,5	24.750
<b>Summen</b>		<b>94,0</b>	<b>70,5</b>	<b>705.000</b>

Cambrai-Fritsch	24,8	24,8	18,6	186.000
Jefferson	8,5	8,5	6,4	63.750
<b>Summe</b>	<b>33,3</b>	<b>33,3</b>	<b>25,0</b>	<b>249.750</b>

\* Anteil Nettobauland an Bruttobauland: 0,75  
 \*\* Abzug von der Gesamtläche:  
 Wald (LSG) 7,4  
 Sport / Grün 5,4  
 Zusammen 12,8

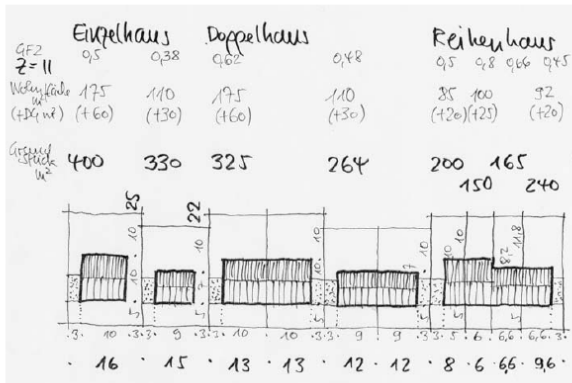
## Bauland und Potenzial Wohneinheiten Geschosswohnungsbau

Flächen je Wohneinheit	Brutto	Netto	Bestand*	GFZ 1,0			GFZ 0,8		
				m <sup>2</sup>	WE	WE	m <sup>2</sup>	WE	WE
Dimension		0,75	WE	m <sup>2</sup>	WE	WE	m <sup>2</sup>	WE	WE
Kelly	22,3	16,7		167.250	1.673	2.230	133.800	1.338	1.784
<b>Cambrai-Fritsch / Jefferson</b>	<b>33,3</b>	<b>25,0</b>	<b>280</b>	<b>249.750</b>	<b>2.498</b>	<b>3.140</b>	<b>188.400</b>	<b>1.884</b>	<b>2.512</b>
Lincoln	35,1	26,3	580	263.250	2.633	3.510	210.600	2.106	2.808
Santa Barbara	3,3	2,5	50	24.750	248	330	19.800	198	264
<b>Summen</b>	<b>94,0</b>	<b>70,5</b>	<b>630</b>	<b>690.750</b>	<b>6.908</b>	<b>9.210</b>	<b>552.600</b>	<b>5.526</b>	<b>7.368</b>

\* Im folgenden nicht berücksichtigt

**Anmerkung:** Abweichend von den hier für die Lincoln Siedlung verwendeten Angaben (35 ha Flächengröße und nach Abzug 26,3 ha Nettobauland) vom März 2007 werden in einer Zusammenstellung der Flächen des A.f.W. vom August 2007 stattdessen 24,3 ha Bruttobauland angegeben ohne weitere Abzüge.

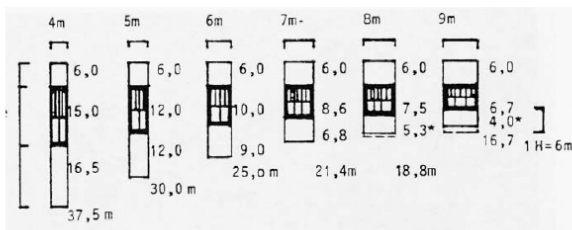
Baulandbedarf Einfamilienhäuser



Durchschnitt

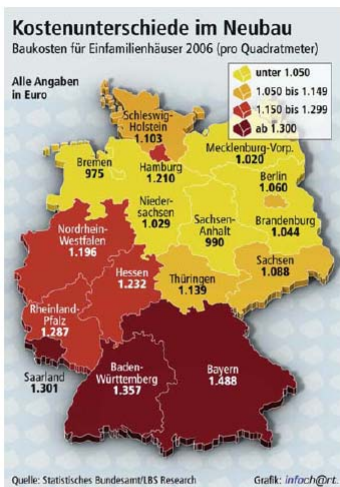
- EFH 600
- DH 400
- RH 200

Mindestgrößen  
nach Grundstückstiefen  
und Grenzabstand



Mindestbedarf  
RH 150

Reihenhäuser: Grundstücksgröße 150 m<sup>2</sup>  
Grundstückstiefe und Haustiefe variabel  
Quelle: Institut für Bautechnik, Hannover



Gesamtkosten für Einfamilienhäuser

Grundstück	Grundstückskosten
EFH 600	EFH 300.000
DH 400	DH 200.000
RH 200	RH 100.000

Grundstückskosten  
rund 500 €/m<sup>2</sup>

Wohnflächen	Gebäudekosten	Gesamtkosten
EFH 160	EFH 220.000	EFH 520.000
DH 135	DH 170.000	DH 370.000
RH 110	RH 130.000	RH 230.000

Neubaukosten für  
Einfamilienhäuser 2006  
Durchschnitt Hessen:  
rund 1.250 €/m<sup>2</sup>

EFH	1.400 €/m <sup>2</sup>
DH	1.250 €/m <sup>2</sup>
RH	1.150 €/m <sup>2</sup>

Quelle: Statistisches Bundesamt /  
LBS-Research

### Bauland und Potenzial Einfamilienhäuser

Grundstücksgröße					600	400	200
Bauland in ha	Gesamt	Brutto	Netto	m <sup>2</sup>	EFH	DH	RH
Kelly	35,1	22,3	16,7	167.250	279	418	836
Cambrai-Fritsch / Jefferson	33,3	33,3	25,0	249.750	416	624	1.249
Lincoln	35,1	35,1	26,3	263.250	439	658	1.316
Santa Barbara	3,3	3,3	2,5	24.750	41	62	124
Summen		94,0	70,5	705.000	1.175	1.763	3.525

Gesamt:  
jeweils ein Drittel der Flächen EFH, DH, RH

235.000	392	588	1.175	2.154
---------	-----	-----	-------	-------

Cambrai Fritsch / Jefferson:  
jeweils ein Drittel der Flächen EFH, DH, RH

83.250	139	208	416	763
--------	-----	-----	-----	-----

### Cambrai-Fritsch / Jefferson: Variable Anteile freistehende Einfamilienhäuser

	Anteile	m <sup>2</sup>	Größe	Einheiten
gesamt	100,00%	249.750		
MFH GFZ 0,8	10,00%	24.975	150	133
RH	0,00%	0	200	0
DH	0,00%	0	400	0
EFH	90,00%	224.775	600	375
		249.750		508

	Anteile	m <sup>2</sup>	Größe	Einheiten
gesamt	100,00%	249.750		
MFH GFZ 1	10,00%	24.975	150	167
RH	0,00%	0	200	0
DH	10,00%	24.975	400	62
EFH	80,00%	199.800	600	333
		249.750		562

	Anteile	m <sup>2</sup>	Größe	Einheiten
gesamt	100,00%	249.750		
MFH GFZ 0,8	20,00%	49.950	150	266
RH	0,00%	0	200	0
DH	10,00%	24.975	400	62
EFH	70,00%	174.825	600	291
		249.750		620

	Anteile	m <sup>2</sup>	Größe	Einheiten
gesamt	100,00%	249.750		
MFH GFZ 1	20,00%	49.950	150	333
RH	0,00%	0	200	0
DH	20,00%	49.950	400	125
EFH	60,00%	149.850	600	250
		249.750		708

Bauland und Potenzial Wohneinheiten nach unterschiedlichen Bauweisen

				Bestand*	Planung min	Planung max
	Gesamt	Brutto	Netto**	WE	WE	WE
Kelly	35,1	22,3	16,7		1.087	1.254
Cambrai-Fritsch / Jefferson	33,3	33,3	25,0	280	508	708
Lincoln	35,1	35,1	26,3	580	1.536	3.510
Santa Barbara	3,3	3,3	2,5	46	41	52
zusammen	106,8	94	70,5	906	3.172	5.524
WE pro ha Bruttobauland					34	59

\* Im folgenden nicht berücksichtigt

\*\* Annahme: 75 % des Bruttobaulandes

**Bei der Ausweisung von Wohnbauflächen sind für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten:**

- im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je ha,
- in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha,
- im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 Wohneinheiten je ha,
- im Großstadtbereich mindestens 60 Wohneinheiten je ha.



**Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden.**

Vorgaben Regionalplan Südhessen 2000 (Abs. 2.4.2-8 / -9)

