

gemeinsame Sitzung
JSK u. S+I
09.08.2018

Soziales Wohnen / Soziales Bauen

1. Eine Annäherung an das Thema (Zahlen und Fakten)
2. Wohnraumentwicklung in Karben
3. Aktuelle und zukünftige „Baustellen“ in Karben und mögliche Ansatzpunkte

Annäherung an das Thema

Das hatten wir doch schon mal?



-Wohnraumentwicklung-

S+I
23.03.2016

19.05.2015



Wohnungsbau in Karben

Wohnraum im Wetteraukreis:
eine Herausforderung in der Gegenwart
und für die Zukunft

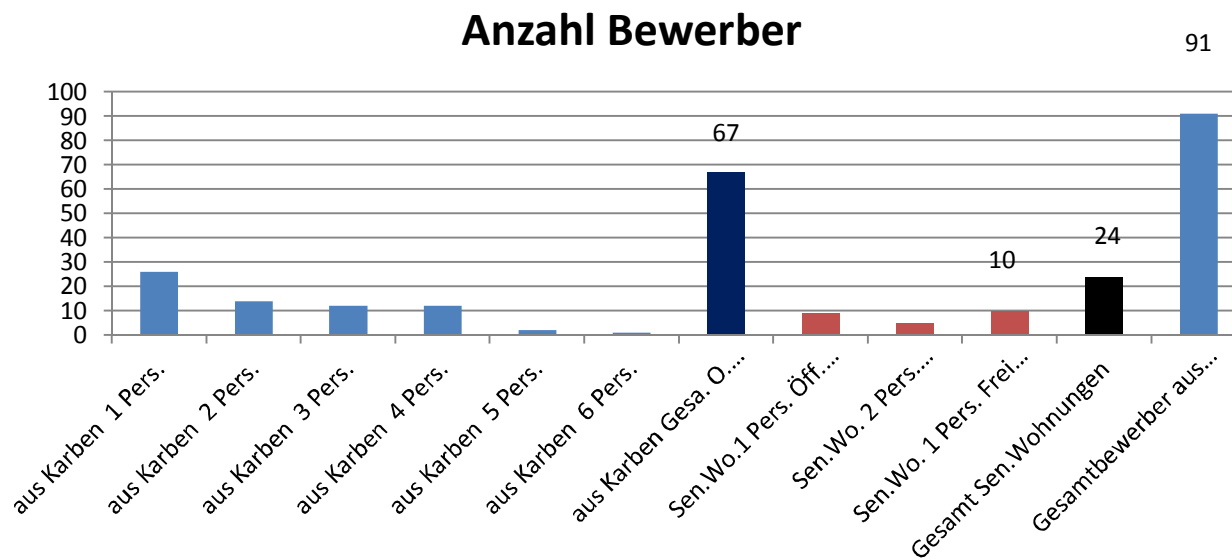
Thomas Horn
Beigeordneter
Regionalverband FrankfurtRheinMain
Datum 18.05.2017



09.08.2018



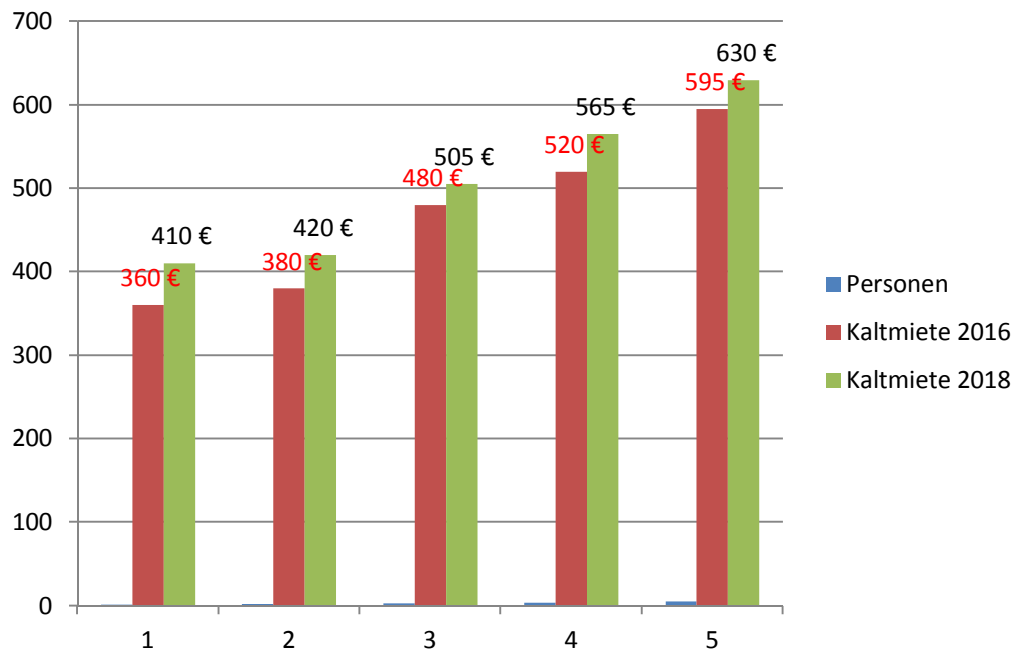
Angebot und Nachfrage



Bestand an städtischen Wohnungen

	WOB AU	KIM	31.12.2017	im Bau	Feb 19	In Planung
Gebäude	17	3	20	1	21	1
WE	89	12	101	18	119	7
Bewohner	198	30	228	50	278	20

Angebot und Nachfrage Mietobergrenzen des Wetteraukreises



Personen	Kaltmiete 2018	Wohnungsgröße max. bei 9 Euro	Wohnungsgröße max. bei 8 Euro
1	410 €	45,6	51,3
2	420 €	46,7	52,5
3	505 €	56,1	63,1
4	565 €	62,8	70,6
5	630 €	70,0	78,8
weitere	85 €	9,4	10,6

Angebot und Nachfrage

Preisentwicklung

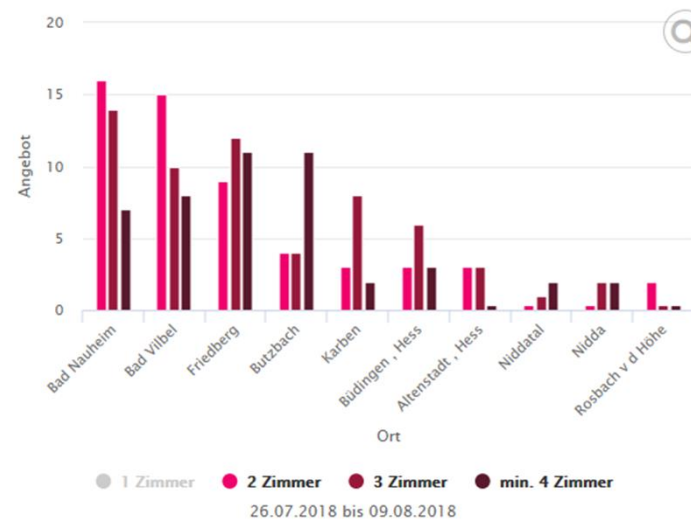
Verschaffen Sie sich einen groben Überblick über die Entwicklung der Preise in Karben.

Monat	Kaltmiete pro m²
Letzten Monat (Juli 2018)	7,50 € - 12,16 €
Vorletzten Monat (Juni 2018)	7,17 € - 12,16 €
Vor einem Jahr (August 2017)	7,50 € - 14,42 €
Vor zwei Jahren (August 2016)	6,67 € - 10,12 €

Sie sind Journalist und in der Recherche nach Miet- und Kaufpreisen für Ihre Region? Dann wenden Sie sich gerne per E-Mail an presse@immowelt.de. Wir werden Ihnen nach Möglichkeit die gewünschten Daten zur Verfügung stellen.

Orte / Stadtteile ⓘ

Finden Sie heraus, wo genau die Wohnungen angeboten werden, die für Sie am besten passen.



Verändern Sie die Auswahl der Angebote durch [weitere Kriterien](#).

Quelle: www.immowelt.de; Zugriff am 09.08.2018



Angebot und Nachfrage

Miet-Map Frankfurt abrufbar unter

https://www.immobilienscout24.de/content/dam/is24/ibw/dokumente/miet_map_frankfurt.jpg

(Zugriff am 09.08.2018)

Angebot und Nachfrage Auswirkungen der Kosten

Komponenten der Erstellungskosten

- “ Grundstückskosten
- “ Baukosten
 - “ Arbeitskosten
 - “ Materialkosten

(insb. aufgrund gestiegener Standards)

Pressemitteilung Nr. 249 vom 09.07.2018

Baupreise für Wohngebäude im Mai 2018: + 4,1 % gegenüber Mai 2017

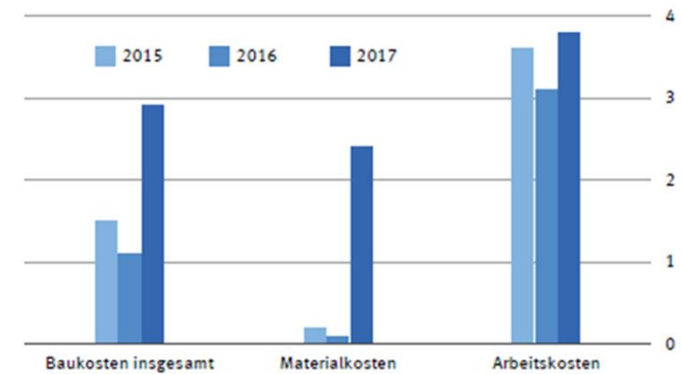
WIESBADEN – Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland stiegen im Mai 2018 gegenüber Mai 2017 um 4,1 %. Das ist der höchste Anstieg der Baupreise seit November 2007 (+ 5,8 %). Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, hatte der Preisanstieg im Februar 2018 im Jahresvergleich bei 4,0 % gelegen. Von Februar 2018 bis Mai 2018 erhöhten sich die Baupreise um 1,0 %. Alle Preise beziehen sich auf Bauleistungen am Bauwerk einschließlich Umsatzsteuer.

Die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden stiegen von Mai 2017 bis Mai 2018 um 4,6 %. Unter den Rohbauarbeiten erhöhten sich die Preise für Betonarbeiten um 5,4 %, für Mauerarbeiten um 3,7 % sowie für Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten um 3,6 %. Zimmer- und Holzbauarbeiten waren um 4,3 % teurer als im Mai 2017.

Die Preise für Ausbauarbeiten nahmen im Mai 2018 gegenüber dem Vorjahr um 3,6 % zu. Unter den Ausbauarbeiten stiegen die Preise für Tischlerarbeiten um 4,1 %, für Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen um 3,8 % sowie für Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden um 5,0 %. Putz- und Stuckarbeiten waren im Mai 2018 um 3,0 % teurer als im Mai 2017.

Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) waren im Mai 2018 um 3,8 % höher als im Vorjahr. Die Neubaupreise für Bürogebäude und für gewerbliche Betriebsgebäude stiegen jeweils um 4,1 %. Im Straßenbau erhöhten sich die Preise binnen Jahresfrist um 5,6 %.

Baukosten für Wohngebäude
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %



2018 - 24 - 0432

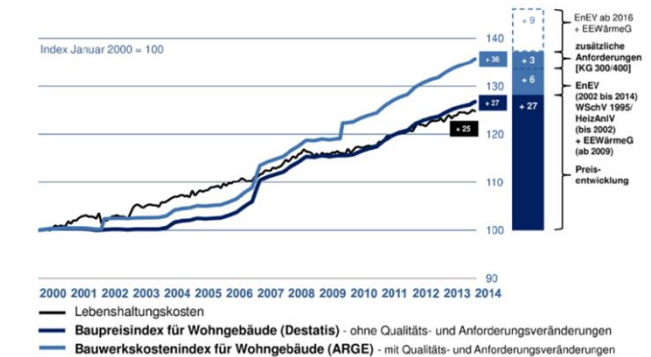


Bild 3

Quelle: Destatis

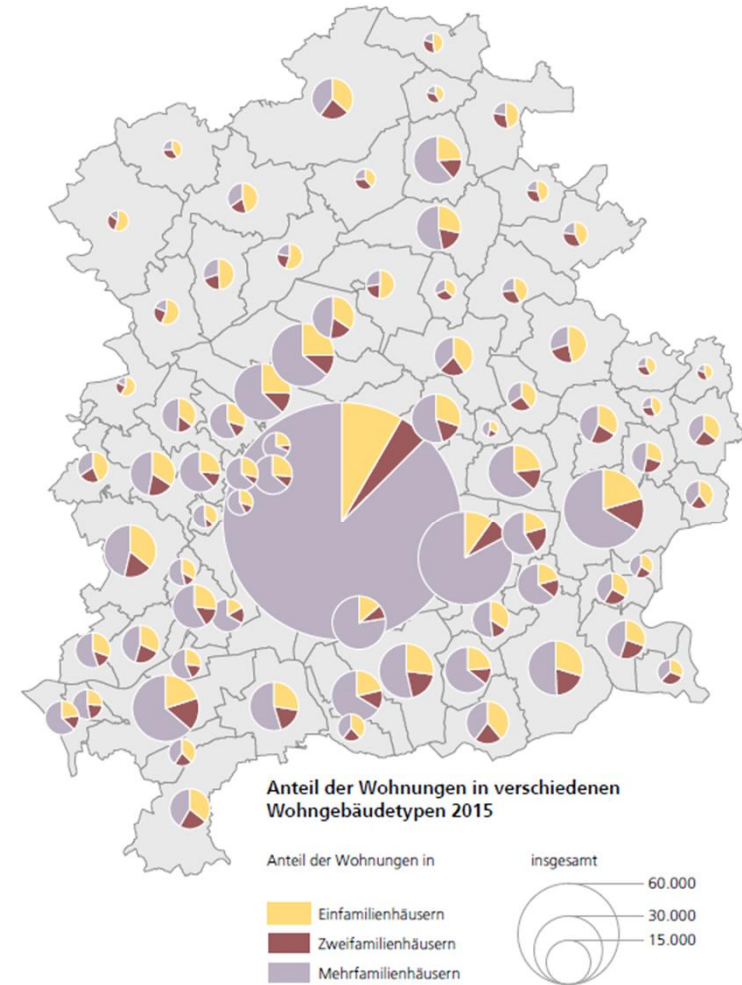
Angebot und Nachfrage

Die Zukunft: Starker Einwohnerzuwachs und hoher Wohnungsbedarf

Kreisfreie Stadt/ Kreis/Kreis (teilweise)	Einwohner 2013	Einwohner- prognose 2030	Einwohner- zuwachs 2013-2030	Gesamtwohnungs- bedarf 2013-2030
Frankfurt am Main	701.000	773.000	72.000	74.000
Offenbach am Main	119.000	131.000	12.000	11.000
Kreis Groß-Gerau (tw.)	186.000	203.000	17.000	17.000
Hochtaunuskreis	229.000	245.000	16.000	14.000
Main-Kinzig-Kreis (tw.)	241.000	258.000	17.000	13.000
Main-Taunus-Kreis	228.000	247.000	19.000	16.000
Kreis Offenbach	338.000	363.000	25.000	27.000
Wetteraukreis (tw.)	205.000	220.000	15.000*	11.000
Regionalverband	2.248.000	2.440.000	192.000	185.000

Quellen: Eigene Berechnungen des Regionalverbandes auf Basis der Daten des Hessischen Statistischen Landesamtes, der Hessen Agentur und des IWU

* entspricht in etwa der heutigen Einwohnerzahl von Niddatal und Wöllstadt zusammengenommen



Angebot und Nachfrage

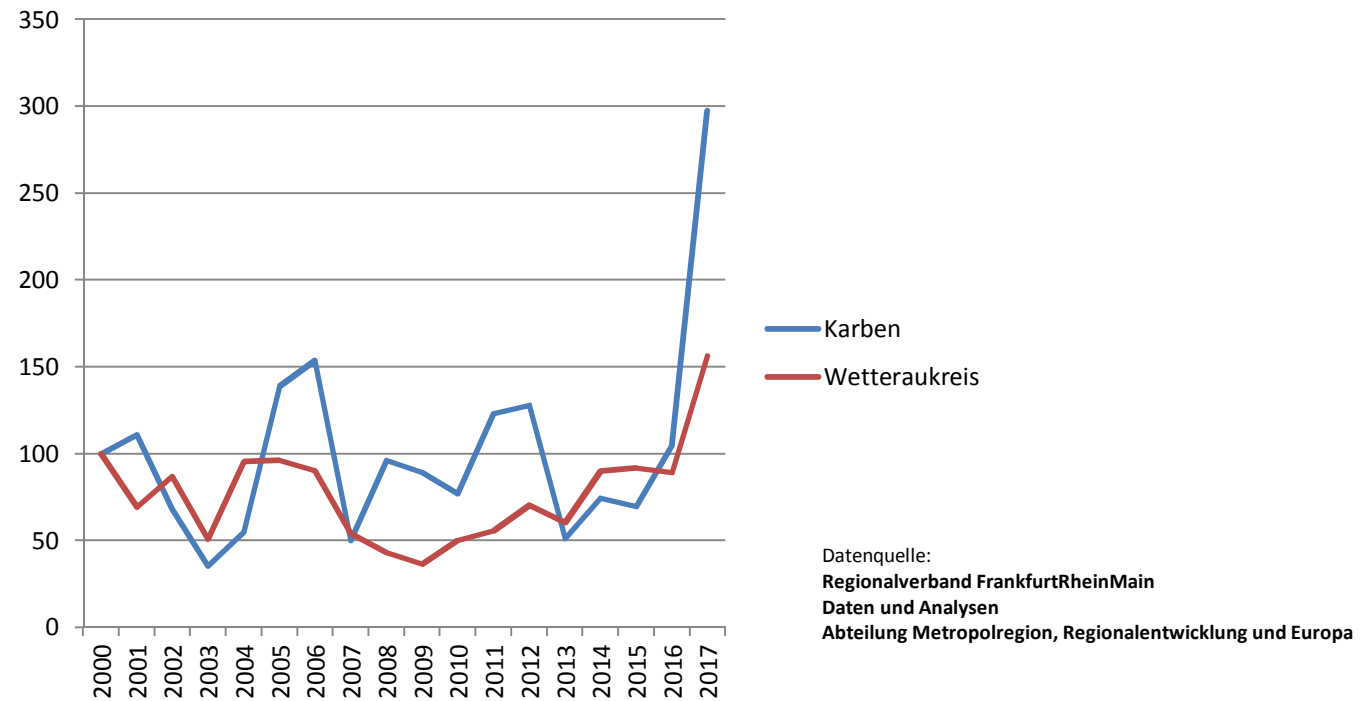
Wohnungsbedarf – Wohnungspotenziale in Karben

- Wohnungsbedarf 2013 - 2030 = rund **1.200** Wohnungen
Im Durchschnitt = 69 Wohnungen pro Jahr notwendig
Durchschnitt Zeitraum 2011 - 2015 = 64 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt
- Wohnungspotenziale
RegFNP = 24 Hektar mal Dichtwert Landesentwicklungsplan 40 WE/ Ha = ca. **1000 WE**
Innenpotenziale = rund 8 ha (halbautomatisch erfasste Baulücken) Mobilisierungsquote von 50 % = ca. **200 WE**
+ Nachverdichtung (z.B. Aufstockung)

Bedarf = 1.200 Wohnungen ↔ Potenziale = 1.200 Wohnungen

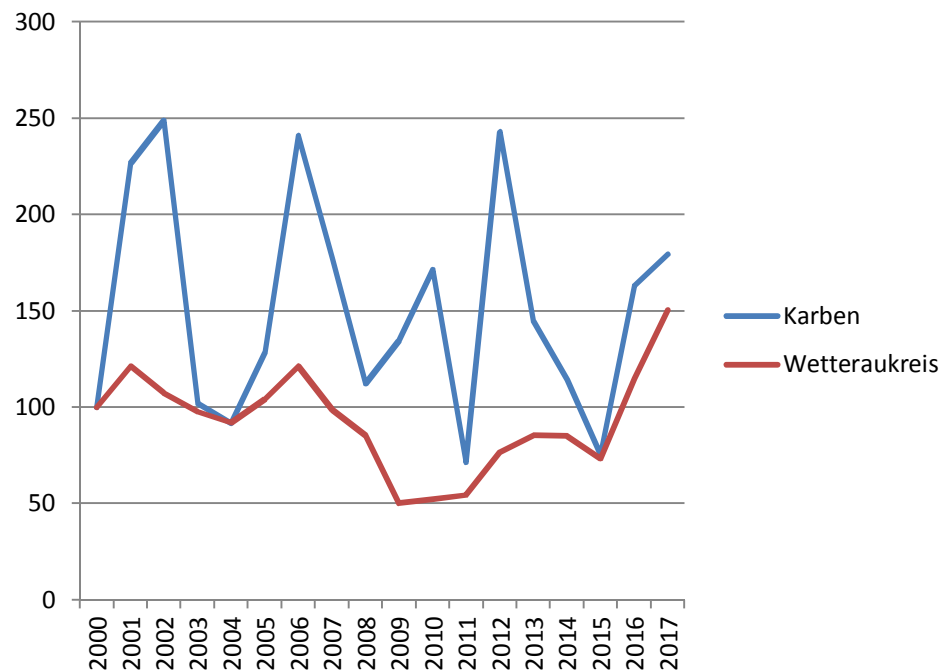
Wohnraumentwicklung in Karben

Entwicklung der genehmigten Wohnungen in Karben



Genehmigte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden*)		2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Karben		82	91	56	29	45	114	126	41	79	73	63	101	105	42	61	57	86	244
Wetteraukreis		1.259	874	1.097	641	1.200	1.212	1.137	682	544	460	632	702	887	761	1.131	1.155	1.122	1.968

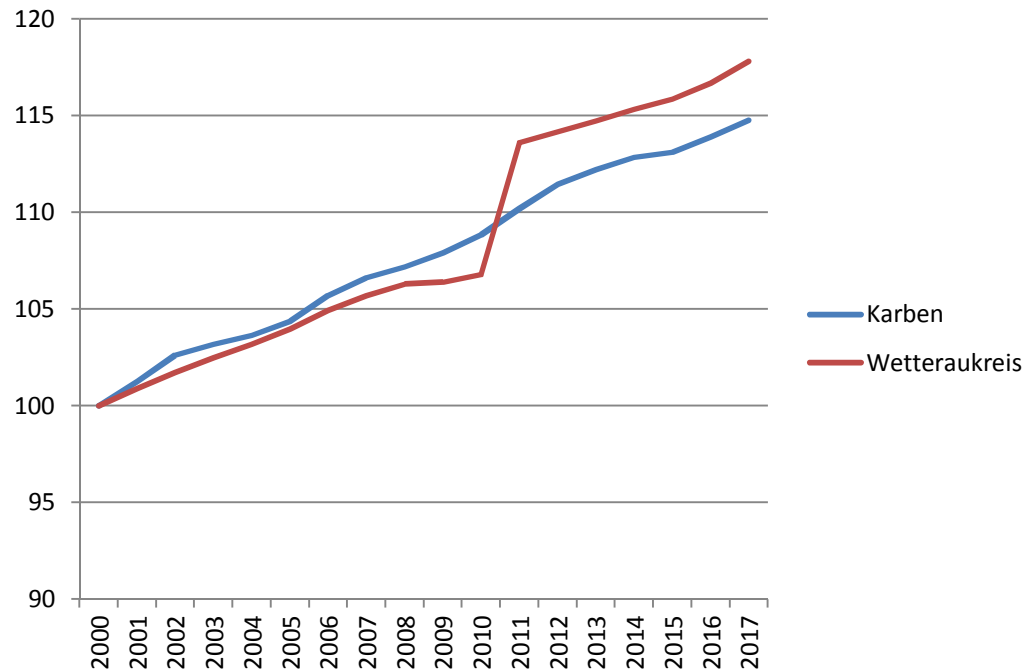
Entwicklung der fertiggestellten Wohnungen in Karben



Datenquelle:
Regionalverband FrankfurtRheinMain
Daten und Analysen
Abteilung Metropolregion, Regionalentwicklung und Europa

Fertiggestellte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden*)	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Karben	49	111	122	50	45	63	118	87	55	66	84	35	119	71	56	37	80	88
Wetteraukreis	949	1.152	1.019	928	874	989	1151	937	809	476	495	516	729	811	808	697	1.092	1.428

Entwicklung des Wohnungsbestands in Karben



Datenquelle:
Regionalverband FrankfurtRheinMain
Daten und Analysen
Abteilung Metropolregion, Regionalentwicklung und Europa

Bestand an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden**)	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Karben	8.901	9.012	9.133	9.183	9.226	9.289	9.407	9.491	9.542	9.606	9.689	9.810	9.921	9.989	10.044	10.069	10.140	10.217
Wetteraukreis	120.158	121.248	122.239	123.137	123.992	124.915	126.081	126.994	127.724	127.857	128.313	136.508	137.191	137.869	138.589	139.208	140.208	141.570

Ansatzpunkte Aktuelle und zukünftige Wohnbauprojekte

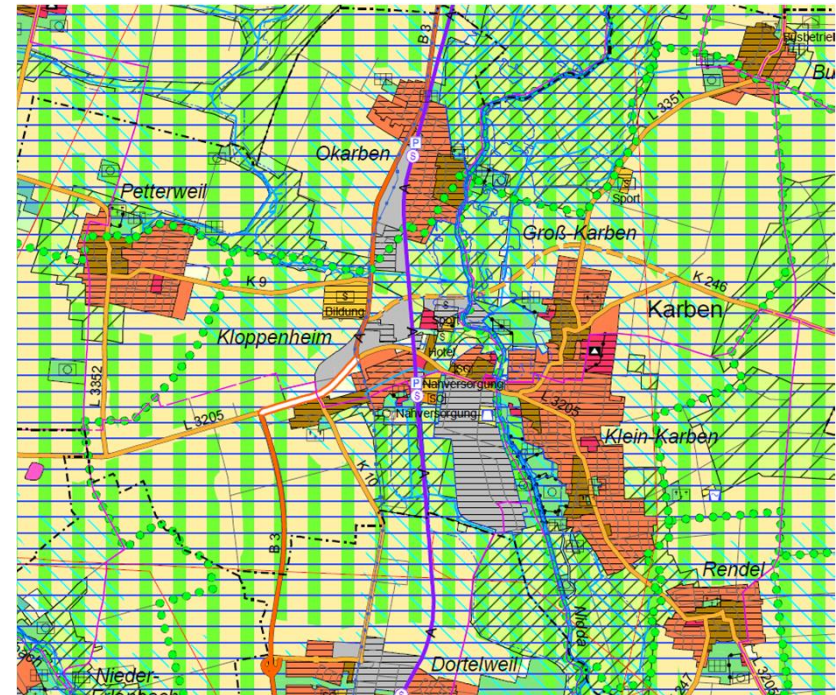
Indirekte Möglichkeiten:

- “ Nutzen und Ausbau der Fördertöpfe (insb. sozial, energetisch, altersgerecht)
- “ Entlastungseffekte durch Neubau im mittleren Preissegment
- “ „Verschnaufpause bei der EneV“
- “ Anforderungen an Schall- und Brandschutz
- “ Serielles Bauen

Direkte Möglichkeiten:

- “ Weg vom Gebäude, hin zur Quartiersperspektive (Synergien nutzen)
- “ Umgang mit dem Gebäudebestand
- “ Nachverdichtung und intensivere Flächennutzung (Flächenreserven überprüfen)
- “ Bauleitplanung für Wohnbauprojekte priorisieren
- “ Stellplatzbedarf flexibel handhaben
- “ Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bündeln
- “ Stärkere Nutzung des besonderen Städtebaurechts („städtebauliche Verträge“)
- “ Flächenvergabe als Konzeptvergabe
- “ Flächenvergabe subventionieren
- “ Einfache Grundrisse und Gebäudetypen

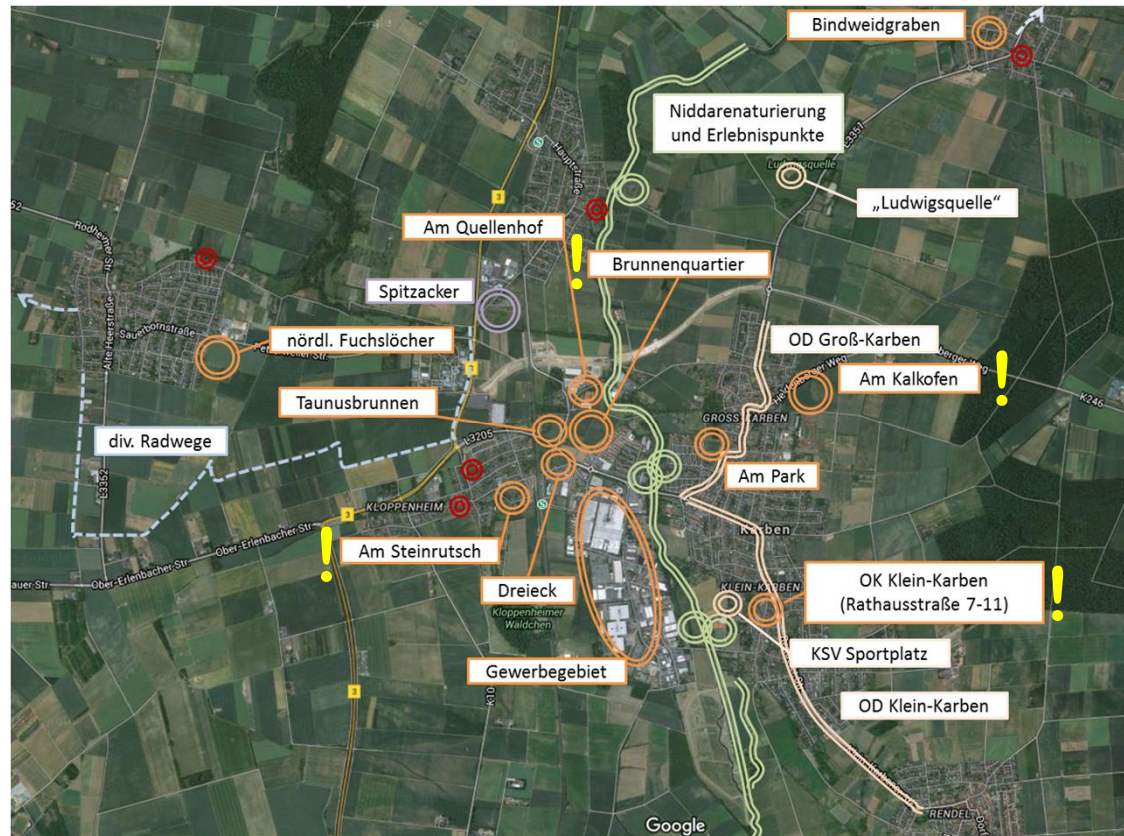
Ansatz: Aktive Bauflächenentwicklung



Flächennutzungen	insgesamt	davon geplant
Wohnbaufläche	329 ha	25 ha
Gemischte Baufläche	98 ha	4 ha
Gewerbliche Baufläche	130 ha	44 ha
Grünfläche	116 ha	
Ökologisch bedeutsame Flächennutzung	1018 ha	
Regionalparkkorridor	34 km	

Ansatzpunkte Aktuelle und zukünftige Wohnbauprojekte

Ansatz: Aktive Bauflächenentwicklung



Ansatzpunkte Aktuelle und zukünftige Wohnbauprojekte

Ansatz: Aktive Projektentwicklung

Ortsteil	Lage	Planungsstand	Anzahl Wohneinheiten
BGR	Kaicher Weg	Bauantragstellung Herbst 18	7 WE
PW	Holtzmannstr.	Vorplanung erfolgt	6 WE
Kloppenh. Klein	ggü KITA	Vorplanung erfolgt	ca. 25 WE
Karben	Lohgasse	evtl. 2. Wohngebäude	6 WE
Okarben	Hauptstr.	Gartenbebauung / bzw Abriß und Neubau	6 WE zusätzlich
Gesamt			ca. 50 neue WE

Hinzu kommen noch die drei Häuser in Klein-Karben Rathausstr. welche durch die Stadt gekauft wurden.

Projekt: Waldholweg 3, Groß-Karben

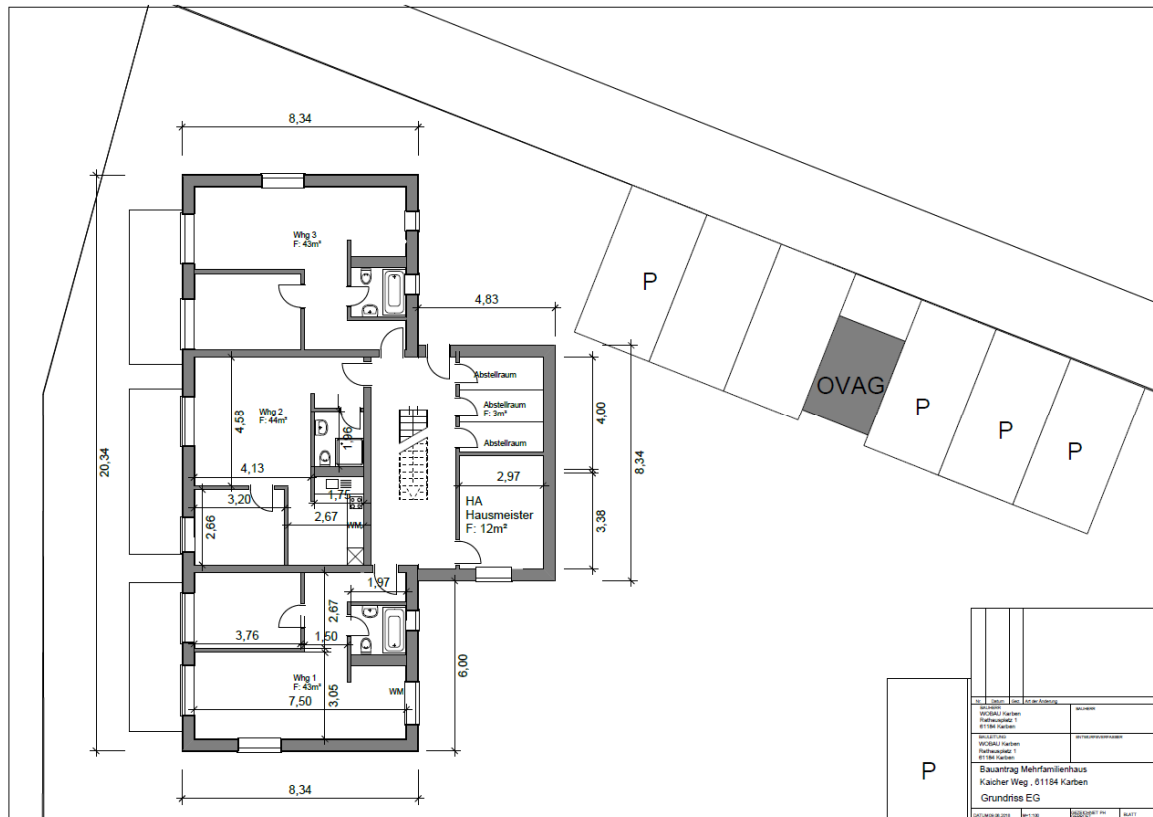


Projekt: Waldholweg 3, Groß-Karben

Wohnungen im EG, 1.OG und 2. OG



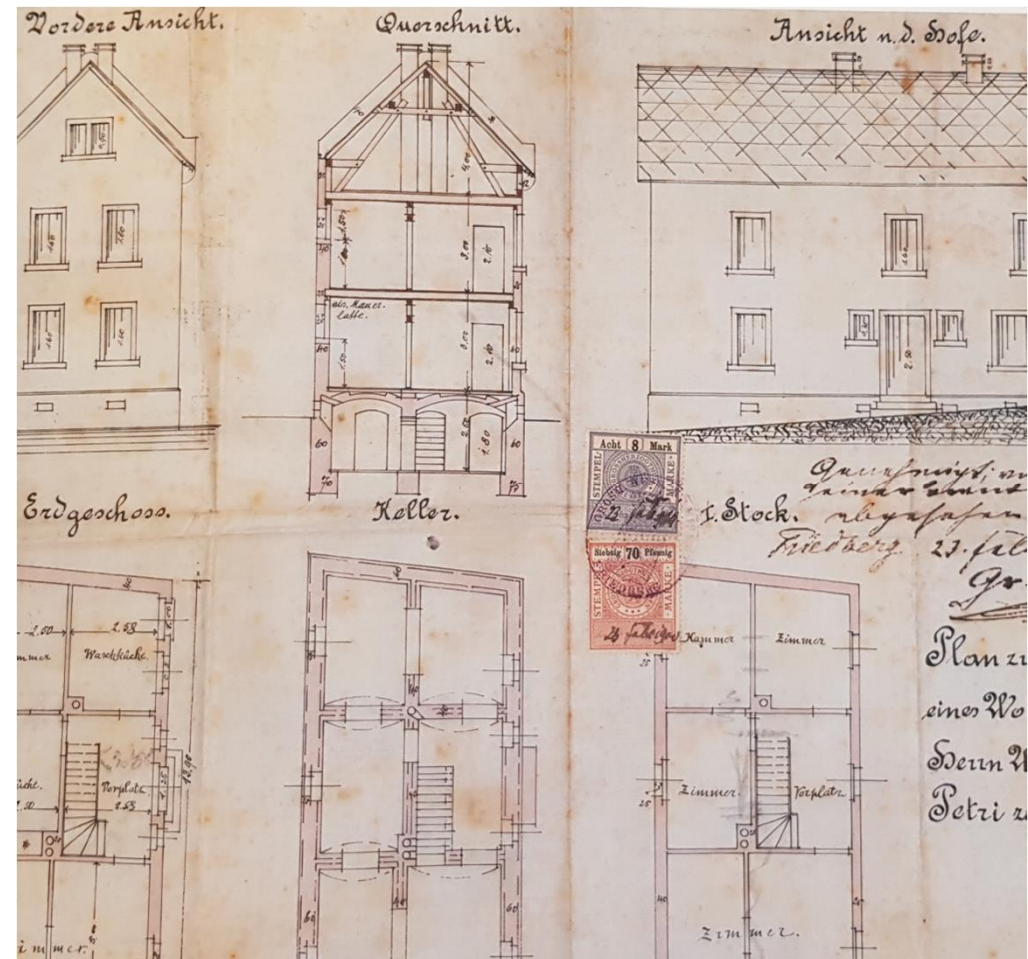
Projekt: Kaicher Weg



Projekt: „Unterm Steinrutsch“ Kloppenheim ggü. Kita

Abbildung aus Gründen der Nutzungsrechte entfernt.

Projekt: „Rathausstraße 7 bis 11“
Klein-Karben



Fazit

- “ Es besteht ein Defizit zwischen Angebot und Nachfrage
- “ Die Nachfrage nach kleineren Wohnungen zu akzeptablen Mietpreisen wird nicht gedeckt.
- “ Der Wohnungsmarkt reagiert auf die hohe Nachfrage mit einer großen Zahl an Projekten (Baugenehmigungen, Fertigstellungen)
- “ Der rege Markt führt zusätzlich zu Preis- und Kostensteigerungen
- “ Der Markt für kostengünstiges Wohnen ist schwierig!
- “ Die Stadt Karben reagiert auf den Ebenen der Bauleitplanung und der Projektentwicklung
- “ Die Stadt Karben entwickelt eher kleinere Einheiten an verschiedenen Standorten und tut dies nach Möglichkeit unter Einbeziehung von Kooperationspartnern auf freiwilliger Basis.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!