



Pressemitteilung

Pressereferat

der Landeshauptstadt Wiesbaden
Schlossplatz 6 · 65183 Wiesbaden
E-Mail: pressereferat@wiesbaden.de
<http://www.wiesbaden.de/presse>

21. Oktober 2020

Homepage, Verkehr

Wirtschaftliche Effekte durch die CityBahn für die Region

Die Menschen in Wiesbaden haben aktuell die Wahl, über die Zukunft der Mobilität der Landeshauptstadt und der Region mitzubestimmen. Im Vorfeld wird besonders leidenschaftlich über die Themen Investitionen, Kosten und Nutzen diskutiert.

Besonders Unternehmer, Einzelhändler und Immobilienwirtschaft stellen sich die Frage: Inwieweit hat der Betrieb einer Straßenbahn unter dem Namen CityBahn auf die Entwicklung von Geschäften, Kundenstämmen und auch Immobilienwerten Einfluss? Um die Diskussion sachlich zu führen ist nach Angaben der CityBahn GmbH mit wissenschaftlicher Begleitung eine neue Studie erschienen. Titel: „Wirtschaftliche Effekte durch die CityBahn für die Region WI-RTK-MZ“.

In drei Teilbereichen hat die Studie laut CityBahn GmbH direkt nachweisbare Effekte der CityBahn untersucht: Potenzial für Kundenkontakte, Gewinn an Attraktivität und Veränderungen der Immobilienwerte; die Bauphase wurde nicht mit berücksichtigt. Das resultierende Gesamtbild entspricht einem Szenario, was man als „realistisch-konservativ“ bezeichnen darf. Formal ist die Studie eine klassische Systemanalyse. Sie setzt auf eine Analyse vieler Städte weltweit, die bereits schienengebundenen Nahverkehr betreiben.

1. Teilbereich: Potenziale beim Kundenkontakt. Entgegen des Trends abnehmender Kundenzahlen im lokalen Einzelhandel konnte Wiesbaden seine Verkaufsfläche zwischen

2009 bis 2014 um zehn Prozent steigern. Konkret bedeutet das, dass die Händler in der Landeshauptstadt mehr Kaufkraft sowie zusätzlichen Umsatz aus der Region in die Stadt holen konnten. Mit je 30 Prozent Anteil sind Einkaufs- und Freizeitwege die beiden häufigsten Gründe für zurückgelegte Wege in Wiesbaden. In 49 Prozent wird auf ein eigenes Fahrzeug zurückgegriffen. Rund 17 Prozent bevorzugen öffentliche Verkehrsmittel.

Das Urteil, dass Personen die ihr eigenes Fahrzeug für eine Stadtfahrt nutzen mehr Umsatz machen als Käufer, die mit dem Nahverkehr kommen, ist nach dieser Analyse so nicht mehr haltbar. Der Einkaufswert beider Gruppen pro Woche ist fast gleich. Zusätzlich wird die Bedeutung von Parkplätzen für die Umsatzhöhe im Einzelhandel oft überbewertet. Die Einführung einer schienengebundenen öffentlichen Verkehrslinie (SGÖV) kann eine Gruppe von 20 Prozent zum Umstieg auf dieses Verkehrsmittel bewegen. Eine Modell-Rechnung macht deutlich, dass die Einführung einer CityBahn eine Steigerung von voraussichtlich rund 2.260 Personen pro Haltestelle und Tag im innerstädtischen Gebiet auslösen würde. Die Zahl ist konservativ gerechnet; wahrscheinlich liegt sie in der Praxis deutlich höher.

2. Teilbereich: Gewinn an Attraktivität für die Wirtschaft. Bei harten wie weichen Standortfaktoren legt eine Stadt durch einen SGÖV zu. Als harte Faktoren zählen so bessere Anbindung und Erschließung von Stadtteilen und Gemeinden. Als Landeshauptstädte würden Wiesbaden und Mainz in ihrer Rolle als Arbeits- und Einkaufsstädte profitieren; Bad Schwalbach hätte Vorteile als Einkaufs- und Freizeitziel. In mit Wiesbaden vergleichbaren Städten konnte seit Einführung des SGÖV eine Senkung der Arbeitslosigkeit um 3,3 Prozent – innerhalb von sieben Jahren – festgestellt werden. Bei weichen Faktoren werden Effekte wie Verbesserung des Stadtbildes sowie der Lebens- und Aufenthaltsqualität genannt; die Verkehrssituation beruhigt sich, Staus reduzieren sich. Ein Schienenanschluss wirkt sich positiv auf Bevölkerungsentwicklung und Wohnbautätigkeiten aus. Das ist besonders für die Stadt Taunusstein und deren geplante Erschließung neuer Wohngebiete sehr bedeutsam.

3. Teilbereich: Immobilienwerte: Zugang zu Mobilität und Nahverkehr sind wesentliche Werttreiber bei Immobilien. Aspekte wie Lage, Umfeld und Eigenschaften einer Immobilie spielen entscheidend mit. Das Transportmittel muss sich messen lassen an Faktoren wie: Qualität, Verfügbarkeit oder Häufigkeit von Umstiegen. Eine Wertsteigerung bei Immobilien kann man besonders beim SGÖV feststellen; dieser Wert ist deutlich geringer beim (Neu-)Anschluss an Buslinien. Je näher Immobilien an einer Schienentrasse liegen, desto höher ist die Wahrscheinlichkeit einer Wertsteigerung. Im kommerziellen Kontext gilt ein Radius von 400 Meter als sehr gut erschlossen. Für Wohnimmobilien wird oft der

Radius 1.000 Metern gerechnet. Studien zeigen, dass Nähe zur Haltestelle eine positive Entwicklung des Immobilienwerts bietet. Die meisten Studien mit Fokus auf Auswirkungen einer Stadtbahn auf Immobilienwerte in Trassennähe gehen von positiven Effekten aus. Untersuchungen in deutschen Großstädten zeigen Wertsteigerungen von drei Prozent - zum Beispiel bei Wohnimmobilien in Freiburg, über 5,1 Prozent (als Mittel sechs deutscher Großstädte) und bis zu sieben Prozent bei Wohnimmobilien in Karlsruhe. Wiesbaden und der Rheingau-Taunus-Kreis werden auf Basis vergangener Immobilienwert-entwicklungen als stabile Immobilienmärkte mit positiven Wachstumspotenzialen gesehen. Da das Projekt CityBahn-Projekt multidimensional ist, ist davon auszugehen, dass sich Immobilienwerte in Wiesbaden und dem RTK im CityBahn-Korridor positiv entwickeln.

Mit Einführung der CityBahn kann man den Angaben nach von einer Steigerung des Kundenkontaktpotenzials von etwa 4.100 zusätzlichen Personen monatlich pro Haltestelle im Stadtgebiet Wiesbaden ausgehen. Taunusstein könnte ca. 460 (+24 Prozent) neue CityBahn-Nutzer – also Pendler - begrüßen.

Bad Schwalbach könnte besonders mit einem Anstieg des Freizeitverkehrs rechnen. Hier können bis zu ca. 4.400 Besucher aus dem Stadtgebiet Wiesbaden angenommen werden. Mit der Steigerung der Attraktivität der untersuchten Standorte könnte die Landeshauptstadt Wiesbaden ein zusätzliches Bevölkerungswachstum - von etwa 10,5 Prozent erreichen. Ungefähr das gleiche darf man auch für Städte des Rheingau-Taunus-Kreis annehmen.

Wirtschaftsimpulse würden sich vorrangig in einer Reduzierung der Arbeitslosigkeit widerspiegeln. Über den Zeitraum 2021 bis 2030 kann so von etwa 4.000 zusätzlichen sozialversicherungspflichtigen Personen in der Region WI-RTK-MZ – im Vergleich zu 2020 – ausgegangen werden. Auf Basis der vergleichenden Recherche wird von einer Wertentwicklung für Immobilien innerhalb des Korridors von drei Prozent ausgegangen.

+++