

WOHNRAUMKONZEPT

Ingelheim am Rhein



Vorstand:
Ralf-Peter Koschny
Andreas Schulten
Thomas Voßkamp

Aufsichtsratsvorsitzender:
Hartmut Bulwien
info@bulwiengesa.de
www.bulwiengesa.de

Hauptsitz: Berlin
Rechtsform: AG
USt-ID: DE 164508347
Charlottenburg HRB 95407 B

HypoVereinsbank München
BLZ: 70020270, Kto.: 4410433058
BIC: HYVEDEMMXXX
IBAN: DE13700202704410433058



bulwiengesa AG
Eschersheimer Landstr. 10
60322 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 75 61 467-60
Fax +49 69 75 61 467-69

erstellt für: Stadt Ingelheim am Rhein
Neuer Markt 1, 55218 Ingelheim am Rhein

Projekt-Nr.: P1709-3918

Frankfurt am Main, 29. Mai 2018

VERZEICHNIS DER ABKÜRZUNGEN

EFH	Einfamilienhaus
ETW	Eigentumswohnung
HH	Haushalt
ISEK	Integriertes Stadtentwicklungskonzept
LK	Landkreis
MB Research	Michael Bauer Research GmbH
MFH	Mehrfamilienhaus
microm	microm Micromarketing-Systeme und Consult GmbH
MIV	Motorisierter Individualverkehr
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
p. a.	per annum (pro Jahr)
qm	Quadratmeter
RIWIS	Regionales immobilienwirtschaftliches Informationssystem
SWOT	Strength (Stärken), Weaknesses (Schwächen), Opportunities (Chancen), Threats (Risiken)
VG	Verbandsgemeinde
WE	Wohneinheit
ZFH	Zweifamilienhaus

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1	1
2	2
2.1	2
2.2	3
2.3	8
2.4	13
2.5	16
3	18
3.1	18
3.2	21
3.3	28
3.4	33
3.5	34
3.6	37
3.7	40
4	41
5	44

URHEBERRECHTLICHER HINWEIS

Die in diesem Gutachten vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Die Ausfertigungen dieses Gutachtens bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars unser Eigentum. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und bei der bulwiengesa AG registriert. Alleine der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten oder Auszüge davon (diese jedoch nur mit Quellenangabe) für die gemäß Angebot/Auftrag vereinbarte Zweckbestimmung weiterzugeben. Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe von Inhalten an Dritte in jeglicher Form sind grundsätzlich nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der bulwiengesa AG und nur mit Angabe der Originalquelle gestattet. Ausgenommen ist die Verwendung des Gutachtens oder Teile davon für Vermarktungsprospekte, hier ist ausnahmslos die vorherige schriftliche Einwilligung der bulwiengesa AG einzuholen.

Frankfurt am Main, der 29. Mai 2018

1 VORBEMERKUNG

Auftraggeber und Problemstellung

Die Stadt Ingelheim am Rhein hat die unabhängige bulwiengesa AG mit der Erstellung eines Wohnraumkonzepts zur wohnwirtschaftlichen Weiterentwicklung der Stadt beauftragt.

Aufgabe der Analyse ist es, auf Basis der vorhandenen Potenziale der Stadt Ingelheim am Rhein und der derzeitigen Situation auf dem Immobilienmarkt sowie auf Basis der soziodemografischen Rahmenbedingungen den Status quo zu benennen und Empfehlungen zur weiteren Entwicklung zu geben.

Untersuchungsinhalt

Für die Untersuchungsschritte wird existierendes, statistisches Material von bulwiengesa, vom Statistischen Landesamt Rheinland-Pfalz sowie statistisches Material der Stadt Ingelheim genutzt. Ebenso fließen Daten des RIWIS Online (Regionales Immobilienwirtschaftliches Informationssystem) von bulwiengesa sowie eigene Erkenntnisse und eigene Recherchen in die Analyse mit ein.

Inhaltlich und analytisch unterteilt sich das Wohnraumkonzept in drei übergeordnete Analysebausteine: Standortanalyse, Immobilienmarkt und Wohnungsbedarf. Aus diesen ergeben sich abschließende Handlungsempfehlungen.

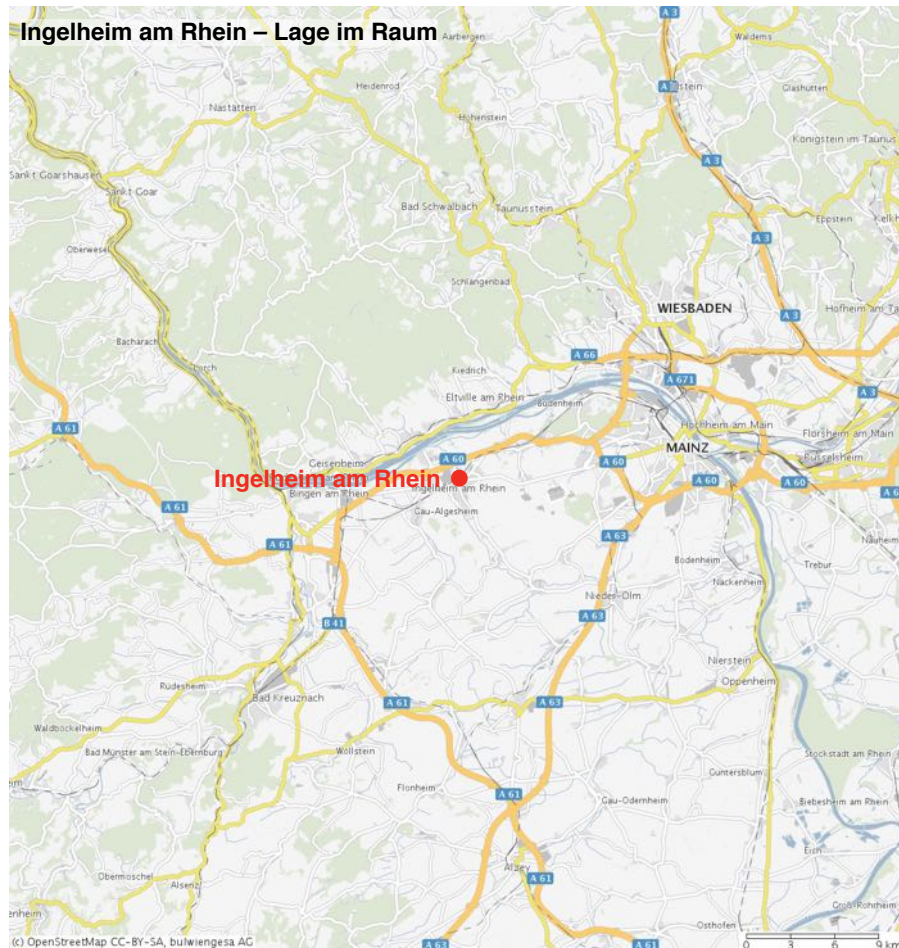
Die Bausteine unterteilen sich in verschiedene Unterpunkte:

- Baustein I – Standortanalyse
 - Überblick Makrostandort Ingelheim
 - Soziodemografische und ökonomische Rahmenbedingungen für Ingelheim
 - SWOT-Analyse
- Baustein II – Immobilienmarktanalyse
 - Angebotsanalyse
 - Nachfrageanalyse
 - Experteninterviews
- Baustein III – Wohnungsbedarfsprognose
- Baustein IV – Handlungsempfehlungen

Interpretiert und bewertet werden die Ergebnisse vor dem Hintergrund der Erfahrungen der bulwiengesa AG in ihrer deutschland- und europaweiten Forschungs- und Beratungstätigkeit.

2 STANDORTANALYSE

2.1 Makrostandort

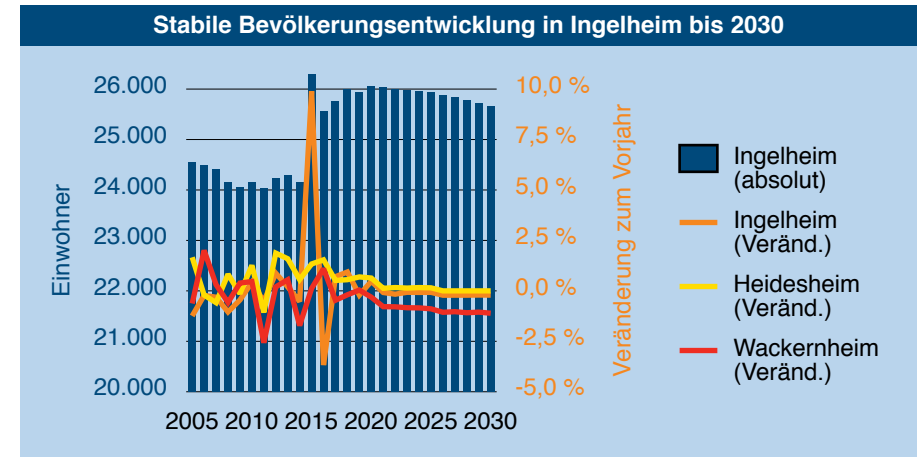


Ingelheim am Rhein – attraktiver Wohn- und Wirtschaftsstandort		
Zentralörtliche Funktion	<ul style="list-style-type: none"> – Große kreisangehörige Stadt im Landkreis Mainz-Bingen innerhalb des Rhein-Main-Gebietes und seit 1996 Sitz der Kreisverwaltung – Gemäß der Landesplanung ist Ingelheim ein Mittelzentrum 	+
Wachstumsbranchen in Ingelheim am Rhein	<ul style="list-style-type: none"> – Sitz des weltweit agierenden Pharmaunternehmens Boehringer Ingelheim Pharma GmbH & Co.KG*, 1885 in Ingelheim gegründet, beschäftigte 2016 rund 45.000 Mitarbeiter weltweit (8.500 davon in Ingelheim) – Sonstige Wirtschaftsstruktur unter anderem durch Landwirtschaft geprägt, dabei insbesondere vom Weinanbau – Weitere große bzw. wichtige Unternehmen in Ingelheim: Weber-Stephan Deutschland GmbH, Bioscientia Medizinische Diagnostik GmbH, Gemünden Bau, Molitor Immobilien 	+
Versorgungsangebot	<ul style="list-style-type: none"> – Breites Angebot von Waren des periodischen und aperiodischen Bedarfs (u.a. Neue Mitte Ingelheim) 	+
Großräumige Verkehrsanbindung	<ul style="list-style-type: none"> – Lage am Rheinknie im westlichen Rhein-Main-Gebiet und durch die Eingemeindung von Wackernheim und Heidesheim ab 2019 angrenzend an Mainz – Anschlussstellen Ingelheim-Ost und Ingelheim-West über die A 60 (Bingen-Rüsselsheim), sowie die B41 – Anbindung über den Bahnhof an den Regionalverkehr der DB und der Mittelrheinbahn mit Verbindungen nach Mainz und Frankfurt, sowie in Gegenrichtung u. a. nach Koblenz, Köln und Saarbrücken 	+
Bildung	<ul style="list-style-type: none"> – Vielzahl an Kitas, Grund- und weiterführenden Schulen (ein Gymnasium, eine Real- sowie eine Gesamtschule) 	+
Wohn- und Freizeitwert	<ul style="list-style-type: none"> – Diversifiziertes Angebot an Sport- und Freizeiteinrichtungen – Teil der Wein-Erlebnis-Region Rheinhessen 	+

+ gut, ø durchschnittlich, – schlecht; * im Gutachten nur Boehringer genannt

SWOT-Analyse Makrostandort	
Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> – Sitz des weltweit agierenden Pharmaunternehmens Boehringer – Lage im wirtschaftsstarken Rhein-Main-Gebiet mit Nähe zu wichtigen Arbeitsmärkten, insbesondere zu den Wirtschaftszentren Wiesbaden, Mainz und Frankfurt – Gute verkehrstechnische Erschließungsqualität, insbesondere an das Fernstraßennetz durch Anbindung an die Bundesautobahn A 60, an den Regionalverkehr Richtung Frankfurt sowie in Gegenrichtung Köln und Saarbrücken – Guter Wohnstandort durch gute infrastrukturelle Versorgung (Einkaufs-/Sportmöglichkeiten, Vereine etc.), sowie Nähe zu den Städten Mainz und Wiesbaden – Standort mit hohem Freizeitwert, insbesondere durch regelmäßige kulturelle Veranstaltungen, direkte Anbindung an den Rhein und den Status als Rotweinstadt, Wein- und Obst-anbaugebiet – Überdurchschnittlich hohe Kaufkraft im Vergleich zur Region und zum Bundesland – Positive Einwohnerentwicklung – Breites Nachfragespektrum aller Haushaltstypen und Altersklassen – Kinderfreundliche Infrastruktur 	<ul style="list-style-type: none"> – Mieten von Wohnungsneubauten sind von 2011 bis 2016 um gut 27 % gestiegen – Teilweise bauliche Trennung von Stadtteilen, welche durch die Eingemeindung von Wackernheim und Heidesheim weiter gefördert wird – Geringes Flächenpotenzial zur Ausweisung von Wohnbauland
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> – Nähe zu wichtigen Arbeitsmärkten kann Werbung für den Wohnstandort sein – Förderung der Tourismusregion Rheinhessen und des Images als "Rotweinstadt" – Bildung eines Pharmazie-Clusters – Hohe Identifikation der Bewohner mit ihren Stadtteilen 	<ul style="list-style-type: none"> – Hohe Abhängigkeit vom Pharmaunternehmen Boehringer – Wohnraummangel durch steigende Bevölkerungsentwicklung

2.2 Soziodemografische und sozioökonomische Rahmenbedingungen



Quelle: RIWIS, Zensus 2011, ab 2016 Prognose

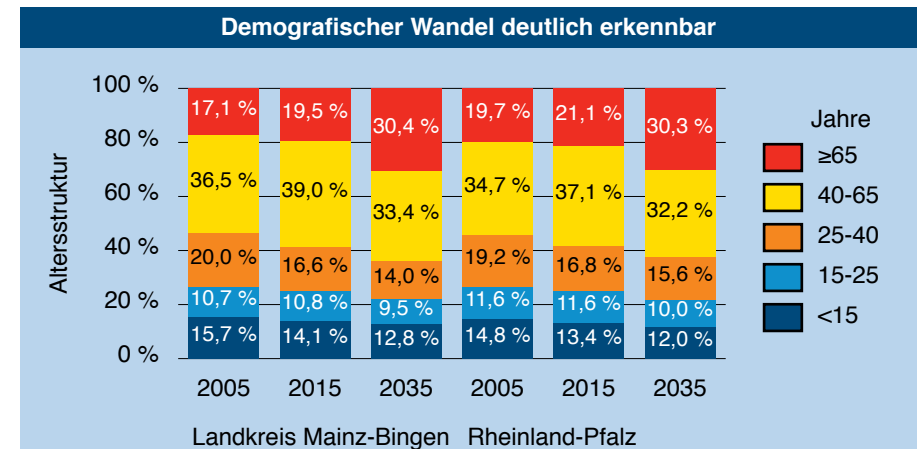
Die Stadt Ingelheim zählt gegenwärtig (2015) 26.546 Einwohner¹, während der Landkreis 208.749 Einwohner registriert. Für die Stadt Ingelheim ist seit 2005 eine relativ stabile Bevölkerungsentwicklung zu beobachten. Eine Ausnahme stellt die Veränderung des Jahres 2015 dar, wo ein großer Bevölkerungssprung bedingt durch eine hohe Zuwanderung aus dem Ausland (Flüchtlingsstrom) zu erkennen ist. Ingelheim war aufgrund der Einrichtung einer Erstaufnahmestelle für Flüchtlinge (AfA) im Jahr 2015 in besonderem Maße vom Bevölkerungszuwachs durch Flüchtlingsbewegung betroffen.

¹ Basis für die Berechnung ist die amtliche Statistik. Gezählt werden alle Einwohner mit Hauptsitz Ingelheim. Die Daten sind nicht vergleichbar mit den Daten der Einwohnermeldeämter. Die amtliche Statistik bildet die Basis für alle weiteren demografischen Berechnungen in der vorliegenden Studie.

Ein ähnliches Entwicklungsbild zeigt sich für den Landkreis Mainz-Bingen, welcher im selben Betrachtungszeitraum ebenfalls eine positive, wenn auch etwas schwächere Bevölkerungsentwicklung verzeichnete. Ausgehend von 201.264 Einwohnern im Jahr 2011 stieg die Einwohnerzahl des Landkreises bis 2015 um rund 3,7 % auf zuletzt 208.749 Einwohner. Auch für die Ortsgemeinde Heidesheim wurde im Betrachtungszeitraum eine positive Bevölkerungsentwicklung mit einer Steigerung um rund 5,5 % auf aktuell 7.609 Einwohner verzeichnet, während in Wackernheim die Bevölkerung um 0,9 % auf 2.517 sank.

Für die Zukunft gehen die Prognosen von einer positiven Bevölkerungsentwicklung in Ingelheim und Heidesheim aus. Bis 2030 wird gemäß Prognosen von bulwiengesa für Ingelheim ein Bevölkerungswachstum von gut 0,5 % und für die Gemeinde Heidesheim sogar eine Zunahme von rund 4,8 % erwartet. In Wackernheim hingegen rechnet man mit einem Bevölkerungsrückgang bis 2030 von rund 7,8 %, wobei Sondereffekte durch die Fusionierung im Jahr 2019 nicht berücksichtigt werden konnten.

Zwischen 2010 und 2015 wurden im Landkreis Mainz-Bingen durchschnittlich 1.676 Geburten registriert. Dem standen im selben Zeitraum 1.884 Sterbefälle gegenüber. Damit überlappt die Anzahl der Sterbefälle die Anzahl an Geburten. Das Bevölkerungswachstum bzw. die stabile Bevölkerungsentwicklung speist sich folglich aus Wandergewinnen, was auch die Attraktivität Ingelheims als Wohnstandort verdeutlicht.

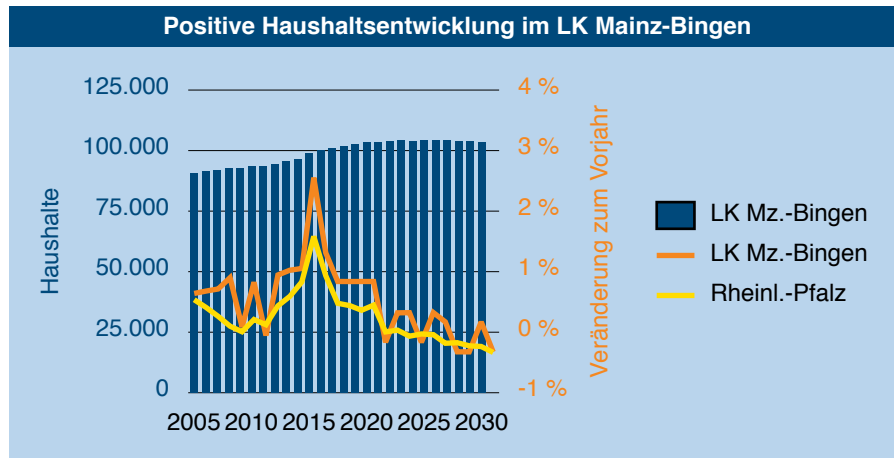


Quelle: RIWIS, ab 2016 Prognose

Im Landkreis Mainz-Bingen wird zukünftig die Bevölkerung in der Altersgruppe 65 Jahre plus mit über 30 % bis 2035 einen großen Anteil an der Bevölkerung einnehmen. Nach derzeitigem Prognosestand werden 2035 im Landkreis Mainz-Bingen rund 130.000 Menschen älter sein als 40 Jahre. Allen anderen Altersgruppen werden im Zeitverlauf teilweise deutlich an Anteilen verlieren. Die stärksten Verluste zwischen 2005 und 2015 wiesen die Altersgruppen der unter 15-Jährigen (-6,4 %) und der 25- bis 40-Jährigen (-13,6 %) auf.

Die Entwicklung verläuft gemäß des allgemeinen Trends, des demografischen Wandels in Deutschland beziehungsweise dem von Rheinland-Pfalz, wo die Anteile sehr ähnlich verteilt sind.

Für Ingelheim und die Ortsgemeinde Heidesheim zeigt sich im Jahr 2015 ein ähnliches Bild. Ein etwas höherer Anteil von 12,2 % entfällt in Ingelheim, auch bedingt durch die Erstaufnahmeeinrichtung, auf die Altersgruppe der 15- bis 25-Jährigen.

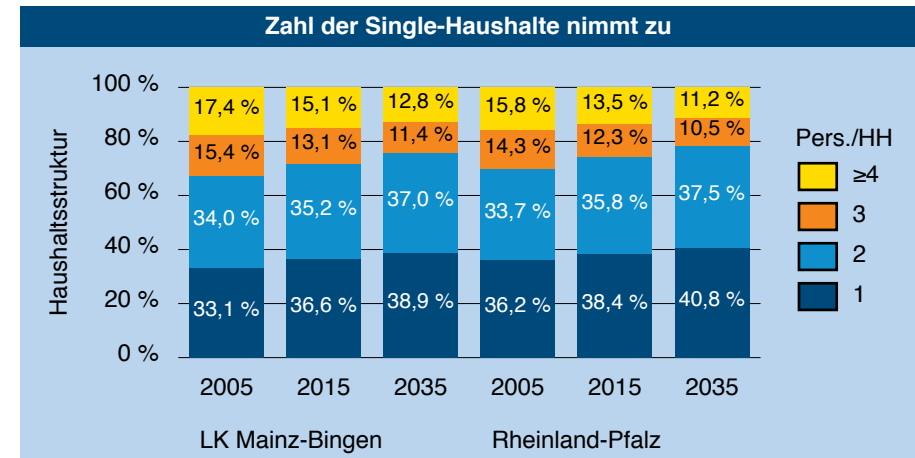


Quelle: RIWIS, Zensus 2011, ab 2016 Prognose

Ähnlich der Bevölkerungsentwicklung wird die Anzahl der Haushalte auch zukünftig im Landkreis Mainz-Bingen weiter steigen. 2015 wurden rund 98.933 Haushalte in Mainz-Bingen registriert. Dies entspricht gegenüber 2005 einer Zunahme von gut 9 %, ausgehend von 90.718 Haushalten.

Derzeitige Prognosen gehen für die nächsten Jahre von einer weiterhin positiven, wenn auch etwas abgeschwächten, Entwicklung der Haushalte aus. Bis 2030 soll die Anzahl der Haushalte in dem Landkreis Mainz-Bingen auf insgesamt 103.630 steigen. Dies entspräche einer Zunahme von rund 4,7 %. Im Bundesland Rheinland-Pfalz ist der Anstieg der Haushalte im selben Zeitraum geringer, liegt aber mit einer Steigerung von rund 1,4 % im positiven Bereich.

Bei der Haushaltsentwicklung ist aufgrund der Abnahme der Haushaltsgrößen insgesamt ein positiverer Verlauf als bei der Einwohnerentwicklung zu erkennen.

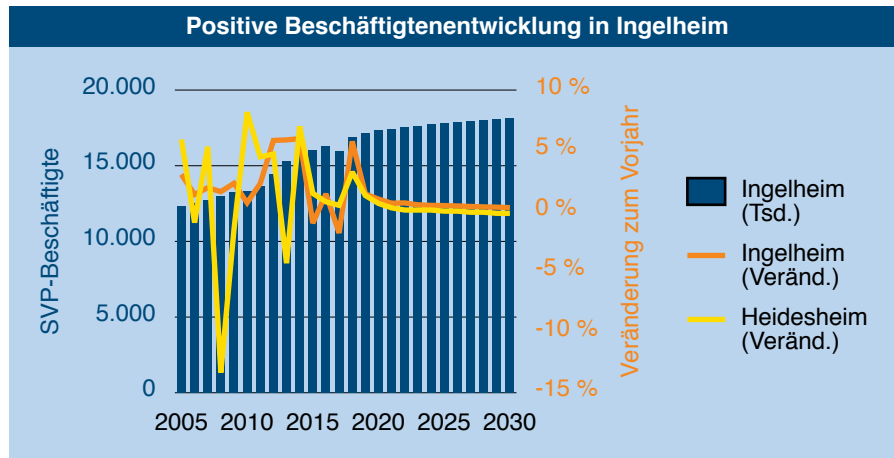


Quelle: RIWIS, ab 2016 Prognose

Im Landkreis Mainz-Bingen zeigt sich der allgemeine gesellschaftliche Trend der Versingelung. Damit gleicht die Situation in Mainz-Bingen der Situation in Rheinland-Pfalz, die sich vor allem durch eine Abnahme von Drei- und Mehrpersonenhaushalten und einer Zunahme von Ein- bzw. Zweipersonenhaushalten kennzeichnet.

Lag der Anteil der Haushalte mit mehr als drei Personen im Landkreis Mainz-Bingen 2005 noch bei 32,8 %, betrug er 2015 nur noch 28,2 %. Bis 2035 wird ein weiterer Rückgang auf 24,2 % erwartet.

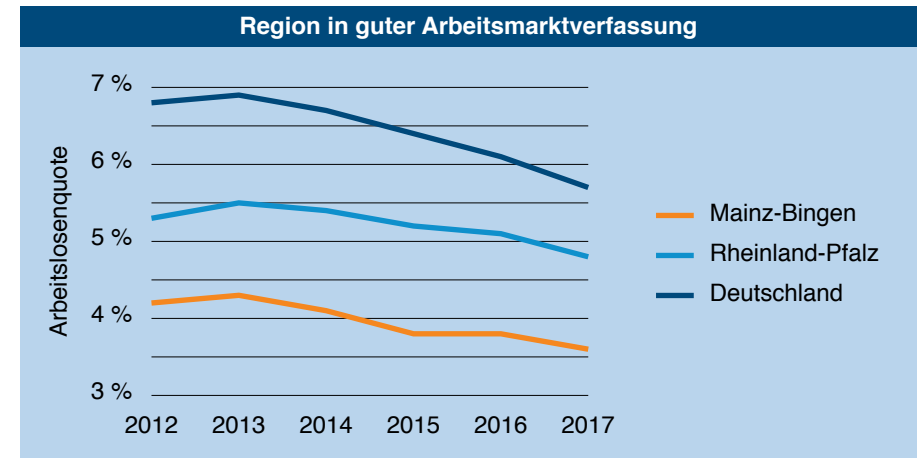
Umgekehrt wuchs der Anteil der Einpersonenhaushalte von 33,1 % auf zuletzt 36,6 %. Aktuelle Prognosen sehen bis 2035 einen weiteren Anstieg auf rund 39 %. Ein ähnliches Bild zeigt sich für die Entwicklung auf Bundeslandsebene, dort wird der Anteil bis 2035 mit knapp 41 % sogar noch höher prognostiziert.



Quelle: RIWIS, ab 2018 Prognose

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Ingelheim ist in den letzten Jahren fast kontinuierlich gestiegen und lag 2017 bei 15.984 Personen. Gegenüber 2005 entspricht dies einem Beschäftigungszuwachs von 3.646 Personen bzw. von rund 30 %. Die Veränderungsraten der Beschäftigtenentwicklung unterlagen in Heidesheim aufgrund der geringen absoluten Zahl der SVP-Beschäftigten größeren Schwankungen, wobei im Vergleich zu 2005 ein deutlicher Anstieg von gut 16 % zu beobachten war.

Bis zum Jahr 2030 wird laut bulwiengesa ein moderater Anstieg der Beschäftigtenzahlen prognostiziert. Gegenüber 2017 wird ein Zuwachs von rund 13,5 % bzw. rund 1 % jährlich erwartet. Nicht berücksichtigt werden konnten Sondereffekte, die sich durch die Fusionierung im Jahr 2019 ergeben.

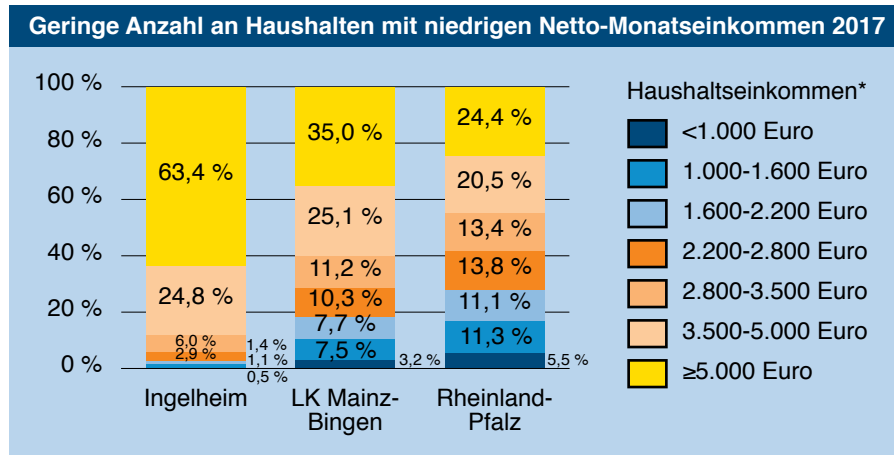


Quelle: RIWIS

Mit einer positiven Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ging jüngst auch eine positive Entwicklung der Arbeitslosenquote einher.

Der Arbeitsmarktbezirk im Landkreis Mainz-Bingen zeigt sich in guter Verfassung. So lag die Arbeitslosenquote im Kreis im Jahr 2017 bei 3,6 %. Damit schneidet dieser in Bezug auf die Arbeitslosenquote im Vergleich zum rheinland-pfälzischen Durchschnitt von 4,8 % und bundesdeutschen Durchschnitt von 5,7 % besser ab. Damit profitiert der lokale Arbeitsmarkt von der guten konjunkturellen Gesamtlage in noch höherem Maße als auf Landes- und Bundesebene.

Boehringer sorgt für stark überdurchschnittliche Kaufkraft

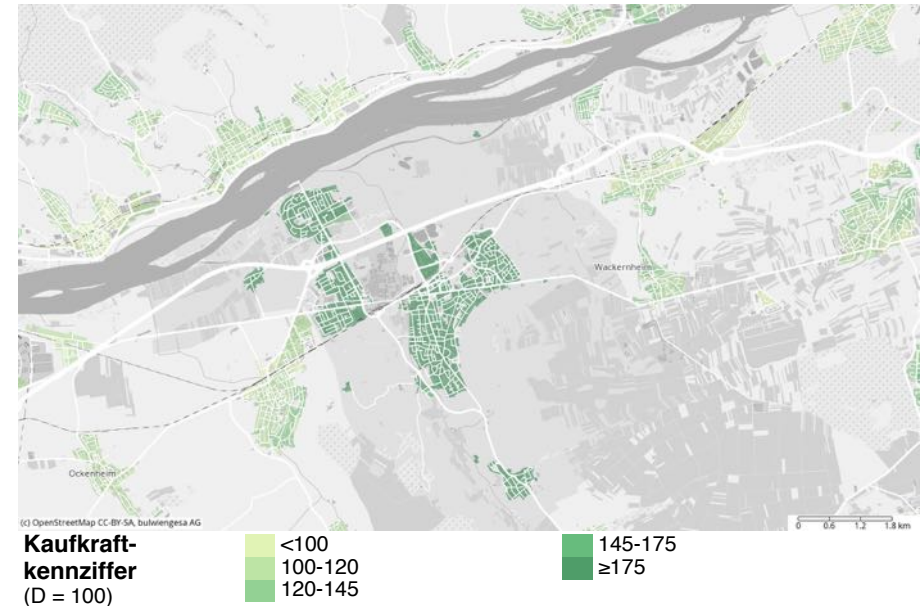


Quelle: MB Research, * Netto-Monateinkommen

Das Lohnniveau und die damit verbundene Kaufkraft (2017) liegen in der Stadt Ingelheim mit rund 4.000 Euro pro Monat/Haushalt deutlich über dem bundesdeutschen und rheinland-pfälzischen Durchschnitt. Dies drückt sich in einem Kaufkraftindex aus, welcher mehr als doppelt so hoch wie auf Landes- und Bundesebene ist.

Die Einkommensstruktur zeigt, dass die unterste Einkommensgruppe in Ingelheim mit 0,5 % deutlich unter dem rheinland-pfälzischen Durchschnitt von 5,5 % liegt. Auch bei der Einkommensklasse mit dem höchsten monatlichen Nettoeinkommen ab 5.000 Euro schneidet Ingelheim sehr viel besser ab als der rheinland-pfälzische Durchschnitt. So liegt der Anteil an Haushalten mit mehr als 5.000 Euro Nettohaushaltseinkommen pro Monat bei 63,4 %, während er im rheinland-pfälzischen Durchschnitt 24,4 % beträgt. 88,2 % der Haushalte haben ein Einkommen von über 3.500 Euro, im Landesdurchschnitt haben dies nur weniger als die Hälfte der Einwohner.

In Ingelheim haben nur rund 1,6 % der Haushalte ein monatliches Haushaltseinkommen von unter 1.600 Euro (Rheinland-Pfalz 16,8 %).



Quelle: OpenStreetMap, bulwiengesa AG, microm

Bei der räumlichen Verteilung der Kaufkraft² zeigt sich in Ingelheim ein homogenes Bild. Die Gesamtstadt verfügt über eine hohe Kaufkraftkennziffer (220,9). Östlich von Ingelheim befinden sich die Fusionsgemeinden Heidesheim und Wackerndorf mit einer deutlich niedrigeren Kaufkraftkennziffer von 107,3 bzw. 115,5. Westlich angrenzend an Ingelheim liegt die Stadt Gau-Algesheim, welche auch über eine merklich geringere Kaufkraftkennziffer verfügt.

² Bei den von microm erhobenen Daten handelt es sich um gerechnete Werte, die deutschlandweit für jeden Baublock ausgewiesen werden. Es können vereinzelt Ungenauigkeiten (z.B. Deklaration von Gewerbeflächen als Wohngebiete o.Ä) auftreten.

Die sehr gute wirtschaftliche Situation Ingelheims spiegelt sich auch in einer geringen Zahl an Wohnberechtigungsscheinbesitzern wider. Die Anzahl der Wohnberechtigungsscheine beträgt aktuell 128. Seit 2014 ist die Zahl allerdings von 101 auf 128 gestiegen. Diese Entwicklung ist jedoch im Zusammenhang mit dem Flüchtlingsstrom im Jahr 2015 zu sehen, da für anerkannte Flüchtlinge grundsätzlich die Möglichkeit besteht einen Wohnberechtigungsschein zu beantragen.

2.3 Zielgruppenanalyse

Haushaltsstrukturen/Lebensphasen in Ingelheim und Fusionsgemeinden				
Lebensphase der Haushalte	Ingelheim	Heidesheim	Wackernheim	Landkreis MZ-Bingen
Anzahl Haushalte Gesamt	12.900	3.343	1.173	97.530
Junge Singles (<35 Jahre)	8 %	5 %	6 %	6 %
Singles (35-65 Jahre)	21 %	16 %	17 %	17 %
Alleinstehende Senioren (≥65 Jahre)	17 %	16 %	13 %	16 %
Junge Paare (<35 Jahre)	2 %	1 %	2 %	2 %
Paare (35-55 Jahre)	13 %	11 %	12 %	11 %
Ältere Paare (≥55 Jahre)	11 %	11 %	10 %	11 %
Junge Familien mit Kind (<35 Jahre)	4 %	4 %	5 %	4 %
Familien mit Kind (35-55 Jahre)	21 %	31 %	31 %	29 %
Ältere Familien (≥55 Jahre)	3 %	4 %	4 %	4 %
Alter der Einwohner				
Einwohner gesamt	24.155	7.507	2.520	204.953
bis 18 Jahre	17 %	17 %	19 %	17 %
18 bis 30 Jahre	12 %	11 %	13 %	12 %
30 bis 50 Jahre	27 %	28 %	27 %	27 %
50 bis 65 Jahre	24 %	25 %	24 %	24 %
ab 65 Jahre	20 %	19 %	17 %	19 %

Quelle: bulwiengesa in Zusammenarbeit mit Microm, Stand: 2018

Auf Basis einer Zielgruppenanalyse entlang der Themenfelder Lebensphase der Haushalte, Altersgruppen, Kaufkraft und Einkommensklassen zeigt sich in Ingelheim ein heterogenes Gesamtbild.

Die Altersstruktur der Einwohner in Ingelheim bewegt sich ziemlich nah an der bundesweiten Durchschnittsverteilung. Eine stark dominierende Altersgruppe lässt sich nicht erkennen. Den größten Anteil mit 27 % stellen die 30- bis 50-Jährigen, gefolgt von den 50- bis 65-Jähri-

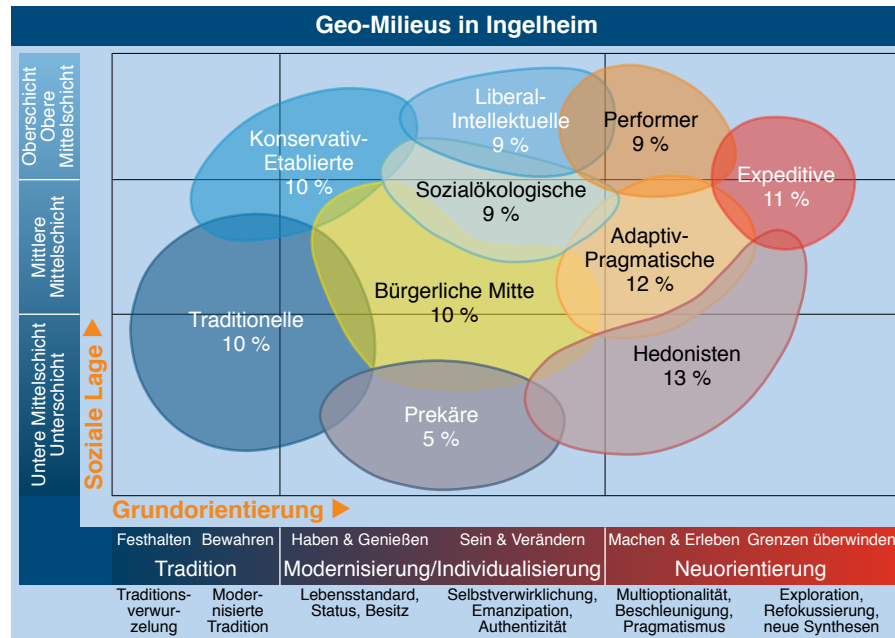
gen mit 24 % und den über 65-Jährigen mit 20 %. Den niedrigsten Anteil haben die 18- bis 30-Jährigen mit 12 %. Der direkte Vergleich mit den Ortsgemeinden Heidesheim und Wackernheim sowie dem Landkreis zeigt keine größeren Unterschiede in der Altersstruktur.

Bei den Lebensphasen der Haushalte zeigt sich ein leicht differenziertes Bild zwischen Ingelheim, den Fusionsgemeinden und dem Landkreis. In Ingelheim liegt der Anteil der Singlehaushalte bei 46 %. Im Vergleich dazu leben in der Ortsgemeinde Heidesheim (37 %) bzw. im Landkreis Mainz-Bingen (36 %) weniger Menschen alleine. Der Anteil an Paarhaushalten in Ingelheim (26 %) ist ungefähr vergleichbar mit denen in den Fusionsgemeinden und dem Landkreis. Die Familienhaushalte (28 %) in Ingelheim sind im Vergleich zu Heidesheim, Wackernheim und dem Landkreis unterrepräsentiert. So haben die Haushalte mit Kindern im Landkreis Mainz-Bingen einen Anteil von 37 % und in Heidesheim und Wackernheim sogar einen von 39 % bzw. 40 %. Während also in Ingelheim die Singlehaushalte den größten Anteil der Lebensphase der Haushalte ausmachen, ist in den Fusionsgemeinden und im Landkreis der mit Abstand höchste Anteil bei den Familienhaushalten zu finden. Hier zeigen sich deutlich die Unterschiede zwischen Ingelheim als arbeitsmarktorientierter Wohnstandort und den Ortsgemeinden Heidesheim und Wackernheim als Orte mit überwiegend reiner Wohnfunktion.

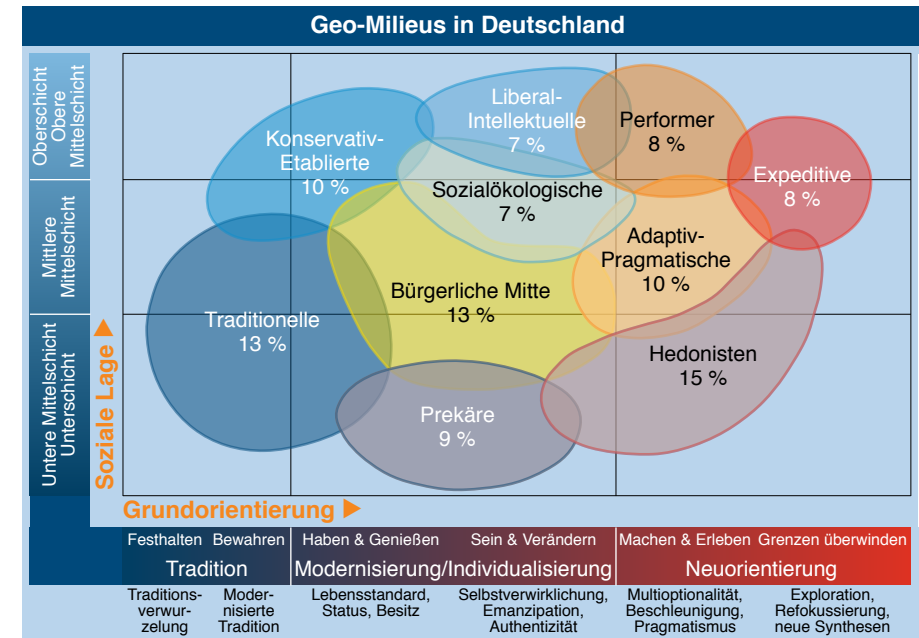
Die Verteilung der Geo-Milieus in Ingelheim zeigen eine ausgeglichene Schichtenverteilung mit Tendenz zur oberen Mittelschicht

Bei den Geo-Milieus handelt es sich um ein Tool zur mikrogeografischen Marktsegmentierung und Marketingunterstützung. Die Zielgruppenbestimmung orientiert sich an der Lebensweltanalyse unserer Gesellschaft. Es werden in den Milieus Menschengruppen zusammenge-

fasst, die sich in Lebensauffassung und Lebensweise ähneln. Grundlegende Werteorientierungen gehen dabei ebenso in die Analyse ein wie Alltagseinstellungen zur Arbeit, zur Familie, zu Geld und zum Konsum. Es entsteht ein ganzheitliches Bezugsbild. Die Grenzen zwischen den Milieus sind fließend, es gibt Berührungspunkte und Überschneidungen. Das Geo-Milieu mit dem höchsten Anteil in Ingelheim sind die Hedonisten mit 13 %, gefolgt von den Adaptiv-Pragmatischen und den Expeditiven mit 12 % bzw. 11 %. In der deutschlandweiten Betrachtung zeigt sich ein geringfügig anderes Bild. Hier haben zwar auch die Hedonisten mit 15 % der Haushalte den höchsten Anteil, gefolgt jedoch von der bürgerlichen Mitte und den Traditionellen. Letztere kommen auf jeweils 13 %. Die sozial gehobenen Milieus (d. h. Konservative-Etablierte, Liberal-Intellektuelle und Performer) in Ingelheim sind stärker vertreten als auf bundesdeutscher Ebene. Ihr Anteil liegt in Ingelheim bei 28 % und damit 3 % höher als in Deutschland. In Mainz lassen sich beispielsweise auch 28 % der Haushalte den oben genannten Geo-Milieus zuordnen.



Quelle: Sinus und microm



Quelle: Sinus und microm

Im Bereich der Milieus der unteren Mitte beziehungsweise Unterschicht (d. h. Traditionelle, Prekäre und Hedonisten) ist die Situation in Ingelheim eine deutlich andere als auf Bundesebene. Insgesamt 37 % der Haushalte in Deutschland lassen sich diesen Geo-Milieus zuordnen, in Ingelheim hingegen nur rund 28 %. Auch in Mainz ist der Anteil derer mit 31 % höher als in Ingelheim.

Das Mittelfeld der Geo-Milieusbetrachtung bilden die Milieus der Bürgerlichen Mitte, der Adaptiv-Pragmatischen und der Sozialökologischen. Ihr Anteil beläuft sich in Ingelheim zusammen auf 31 %. Damit gleicht der Anteil fast dem Gesamtwert für Deutschland mit 30 %. Im Vergleich zu Mainz fällt er hingegen drei Prozentpunkte höher aus.

Diese Milieucharakterisierung unterstreicht und betrachtet durch einen anderen Blickwinkel die soziodemografischen und vor allem ökonomischen Faktoren für Ingelheim. Für die Nachfrage- und Angebotssituation im Wohnimmobilienmarkt bedeutet dies eine Diversifikation der Lagen und Produkte.

Soziodemografische Merkmale der Geo-Milieus		
Sozial gehobene Milieus	Milieus der Mitte	Milieus der unteren Mitte/Unterschicht
<p>Konservativ-etabliertes Milieu</p> <ul style="list-style-type: none"> – Klassisches Establishment – Milieu mittleren Alters (Ø 51 Jahre) – Mittlere bis höhere Bildungsabschlüsse – Häufig verheiratet, mit Kindern im Haushalt – Leitende und qualifizierte Angestellte, gehobene Beamte, Freiberufler – Gehobene Einkommen <p>Liberal-intellektuelles Milieu</p> <ul style="list-style-type: none"> – Aufgeklärte Bildungselite – Mittlere Altersgruppen (Ø 46 Jahre) – Hohe Formalbildung (höchster Anteil an akademischen Abschlüssen) – Häufig verheiratet, mit Kindern im Haushalt – Viele Selbstständige, qualifizierte und leitende Angestellte – Höchstes Einkommensniveau im Milieuvvergleich <p>Milieu der Performer</p> <ul style="list-style-type: none"> – Multioptionale, effizienzorientierte Leistungselite – Altersschwerpunkt bei Ø 42 Jahren – Paare ohne und mit (kleineren) Kindern – Häufig höhere Bildungsabschlüsse mit Studium – Hoher Anteil Selbstständiger und Freiberufler, viele qualifizierte und leitende Positionen – Hohe Einkommen <p>Expeditives Milieu</p> <ul style="list-style-type: none"> – Ambitionierte kreative Avantgarde – Jüngstes Milieu (Ø 29 Jahre) – Viele Ledige und Singles, viele leben im Elternhaushalt – Hohe Formalbildung (höchster Abiturienten- und geringster Hauptschulabschlussanteil im Milieuvvergleich) – Viele noch in Ausbildung, sonst viele Selbstständige, qualifizierte und leitende Angestellte – Überdurchschnittliche Einkommen (gut situierte Elternhäuser), bei Berufstätigen mittlere bis gehobene Einkommen 	<p>Bürgerliche Mitte</p> <ul style="list-style-type: none"> – Leistungs- und anpassungsbereiter bürgerlicher Mainstream – Mittlere Altersgruppen und Ältere (Ø 51 Jahre) – Höchster Anteil Verheirateter im Milieuvvergleich, häufig Empty Nester – Qualifizierte mittlere Bildungsabschlüsse, geringer Akademikeranteil – Überwiegend berufstätig, einfache/ mittlere Angestellte, Facharbeiter, Ruheständler – Mittlere Einkommensklassen <p>Adaptiv-pragmatisches Milieu</p> <ul style="list-style-type: none"> – Moderne, junge Mitte der Gesellschaft – Altersdurchschnitt 38 Jahre – Jeder 2. ist verheiratet, häufig noch ohne Kinder, viele leben noch bei Eltern – Mittlere bis gehobene Bildungsabschlüsse – Einfache, mittlere, qualifizierte Angestellte, Facharbeiter, Ausbildung/arbeitsuchend – Mittlere bis gehobene Einkommensklassen (häufig Doppelverdiener) <p>Sozialökologisches Milieu</p> <ul style="list-style-type: none"> – Konsumkritisch, -bewusst, normative Vorstellungen vom "richtigen" Leben – Altersdurchschnitt 50 Jahre – Frauen leicht überrepräsentiert – Hohe Formalbildung (>1/3 mit Abitur und Studium) – Höchster Anteil an Teilzeitbeschäftigten und nicht mehr Berufstätigen – Qualifizierte Angestellte, höhere Beamte, Selbständige, Freiberufler – Mittlere bis gehobene Einkommen 	<p>Traditionelles Milieu</p> <ul style="list-style-type: none"> – Sicherheits- und ordnungsliebende Kriegs-/Nachkriegsgeneration – Altersdurchschnitt 68 Jahre – Viele Frauen, Rentner, Verwitwete – Meist niedrige Formalbildung (Grund-/Hauptschule mit Berufsausbildung) – Früher häufig berufstätig als kleine Angestellte, Arbeiter, Facharbeiter – Kleine bis mittlere Einkommen (monatliches Haushaltsnettoeinkommen unter 2.000 Euro) <p>Prekäres Milieu</p> <ul style="list-style-type: none"> – Um Orientierung und Teilhabe bemühte Unterschicht – Mittlere Altersgruppen und Ältere (Ø 54 Jahre) – Überdurchschnittlich viele Alleinlebende und Verwitwete – Meist niedrige Bildungsabschlüsse (Hauptschule/POS mit/ohne Lehre) – Arbeiter, Facharbeiter, höchster Arbeitslosenanteil im Milieuvvergleich – Niedrige Einkommen <p>Hedonistisches Milieu</p> <ul style="list-style-type: none"> – Spaß- und erlebnisorientierte moderne Unterschicht/ untere Mittelschicht – Jüngere Altersgruppen (Ø 38 Jahre) – Hoher Anteil an Ledigen (mit und ohne Partner im Haushalt) – Kein deutlicher Schwerpunkt im Niveau der Formalbildung – Einfache, mittlere Angestellte, Arbeiter und Facharbeiter, überdurchschnittliche Arbeitslosenquote – Überdurchschnittlicher Anteil an Schülern, Studenten, Azubis – Breite Einkommensverteilung

Quelle: vgl. microm

Gute Wohnqualität für ein erschwingliches Mietpreisniveau

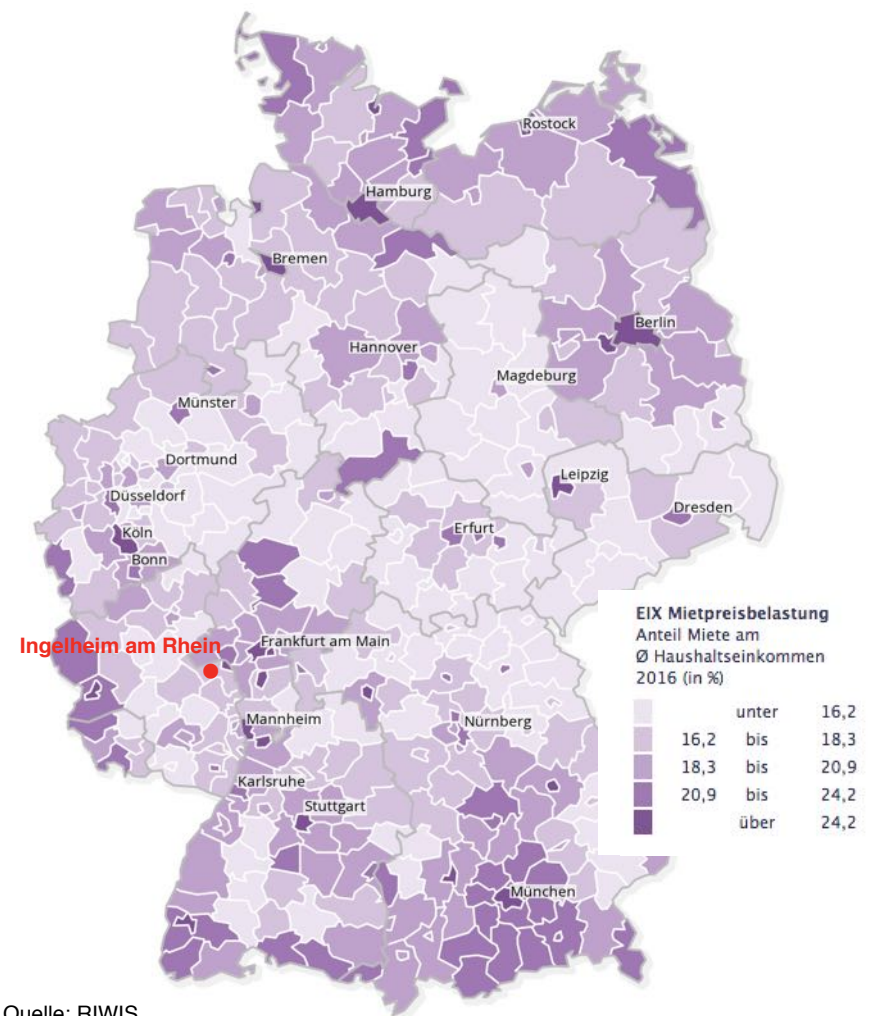
Der Landkreis Mainz-Bingen zählt bezogen auf die Mietpreisbelastung zu den erschwinglicheren Wohnstandorten im Rhein-Main-Gebiet. Ein Grund dafür kann das vergleichsweise hohe Haushaltseinkommen bei gleichzeitig geringeren Wohnkosten im Landkreis sein. Im Gegensatz zur Landeshauptstadt Mainz, wo Haushalte im Durchschnitt 25,2 % des durchschnittlichen Haushaltseinkommens für die Miete aufbringen müssen, liegt die durchschnittliche Belastung im Landkreis Mainz-Bingen lediglich bei 16,8 %.

Auch wenn keine spezifischen Zahlen für die große kreisangehörige Stadt Ingelheim ausgewiesen werden, so ist doch anzunehmen, dass aufgrund des deutlich überdurchschnittlichen Haushaltseinkommens die durchschnittliche Mietpreisbelastung in der Stadt Ingelheim sogar noch etwas geringer ist.

Trotz der im Vergleich zu anderen Wohnstandorten im Rhein-Main-Gebiet günstigen Mietbelastung muss festgehalten werden, dass auch im Landkreis Mainz-Bingen, ähnlich der gesamtdeutschen Situation, die Mietpreisbelastung in der jüngsten Vergangenheit zugenommen hat. Mussten Haushalte im Landkreis Mainz-Bingen 2011 noch durchschnittlich 14,4 % des monatlich verfügbaren Haushaltseinkommens für Miete aufbringen, waren es 2016 bereits 2,4 Prozentpunkte mehr.

Die im Vergleich zu anderen Wohnstandorten des Rhein-Main-Gebietes geringe Mietpreisbelastung zeigt sich besonders stark im direkten Vergleich zu den, neben Mainz, umliegenden Großstädten Wiesbaden und Frankfurt am Main. So müssen Haushalte in Wiesbaden rund 22,5 % des durchschnittlichen monatlichen Haushaltseinkommens für Miete aufbringen, während es in Frankfurt am Main sogar 27,9 % sind.

Beurteilung des Mietniveaus hinsichtlich der Erschwinglichkeit



Quelle: RIWIS

2.4 Verflechtungsanalyse

Die große kreisangehörige Stadt Ingelheim zeichnet sich durch eine starke funktionalräumliche Verflechtung mit den Umlandgemeinden sowie den Wirtschaftszentren Mainz, Wiesbaden und Frankfurt am Main aus.

Ein positiver Pendlersaldo gegenüber der Mehrzahl der Umlandgemeinden von Ingelheim unterstreicht zudem die hohe Anziehungskraft für Arbeitskräfte aus dem Umland. Dies gilt vor allem für die Gemeinden Ockenheim, Gau-Algesheim, Appenheim, Pfaffen-Schwabenheim, Schwabenheim an der Selz und Heidesheim am Rhein. Aus diesen Standorten pendeln mehr Menschen zum Arbeiten nach Ingelheim als umgekehrt. Ursächlich für dieses Pendlerbild sind unter anderem die räumliche Nähe zu Ingelheim, das gute Arbeitsplatzangebot und die gute verkehrstechnische Erschließungsqualität.

Ein anderes Bild zeigt sich im Vergleich mit den Wirtschaftsmetropolen Mainz, Wiesbaden und Frankfurt. Hier zeigt Ingelheim einen negativen Pendlersaldo, d. h. es pendeln mehr Personen von Ingelheim nach Mainz, Wiesbaden und Frankfurt als umgekehrt. Die Gründe hierfür sind neben der guten Erreichbarkeit vor allem das hoch differenzierte Arbeitsplatzangebot, welches nur in Großstädten und gerade in international bekannten Metropolenstädten wie Frankfurt vorfindbar ist.

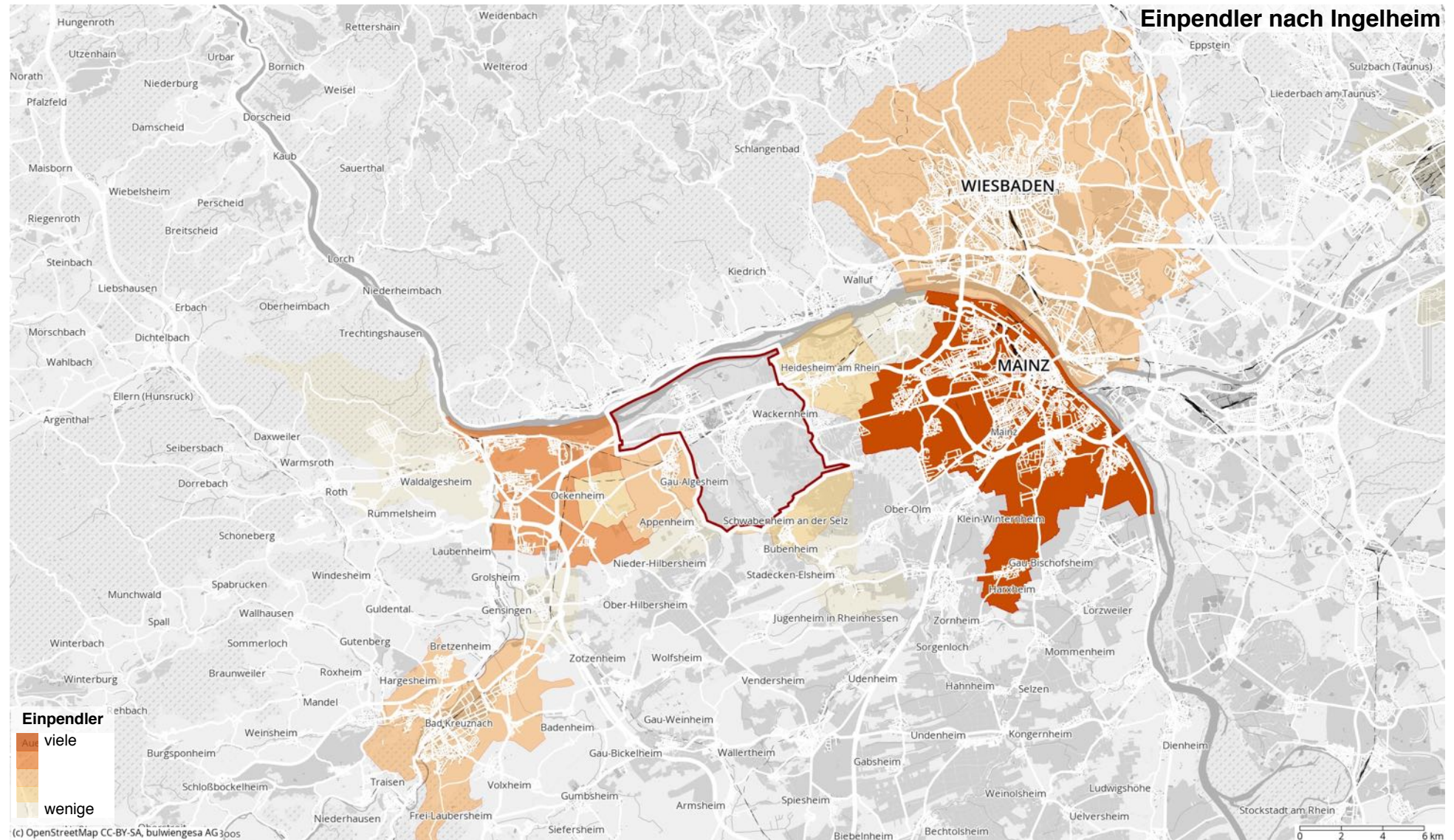
Trotz der negativen Pendlersalden mit Mainz sind die Einpendlerzahlen mit rund 1.500 Erwerbstätigen aus der Landeshauptstadt beachtenswert und belegen die hohe Anziehungskraft, die dank Boehringer von Ingelheim als Arbeitsort ausgeht. So weist Ingelheim auch mit der fast doppelt so großen Stadt Bad Kreuznach einen positiven Pendlersaldo auf. Ähnliches gilt für die Nachbarstadt Bingen, von der täglich

über 1.000 Erwerbstätige nach Ingelheim pendeln. Demgegenüber stehen, bei ähnlicher Einwohnerzahl, rund 350 Einpendler von Ingelheim nach Bingen.

Insgesamt weist Ingelheim einen deutlichen Einpendlerüberschuss von gut 6.250 Erwerbstätigen auf. Die absolute Einpendlerzahl lag 2016 bei rund 12.500 Erwerbstätigen.

In den letzten Jahren weist Ingelheim einen positiven Wanderungssaldo auf. 2015 standen 6.509 Zuzüge 4.050 Fortzügen gegenüber. Die hohen Zuzugszahlen speisen sich allerdings zu großen Teilen aus Zuwanderungen aus dem Ausland, die bedingt durch den Flüchtlingszustrom oftmals keinen nachhaltigen Bevölkerungszugewinne darstellen. Ohne Berücksichtigung der Zugezogenen aus dem Ausland weist Ingelheim einen negativen Wanderungssaldo in 2015 auf. 1.506 Zuzüge stehen in diesem Fall 3.613 Wegzügen gegenüber. Die meisten Wegzüge wurden nach Mainz, Bingen am Rhein, Gau-Algesheim, Ludwigshafen und Koblenz verzeichnet. Die wichtigsten Zuzugsstädte für Ingelheim sind Mainz, Trier, Wiesbaden, Bingen sowie die ab 2019 zu Ingelheim gehörende Gemeinde Heidesheim.

Die Analyse der Wanderungsverflechtungen mit größeren Umlandgemeinden zeigt im Jahr 2015 negative Wanderungssalden mit Bingen, Gau-Algesheim sowie Bad Kreuznach. In Anbetracht der hohen Einpendlerzahlen aus diesen Gemeinden könnte sich dieser Wandertrend durch Schaffung von zusätzlichem attraktivem Wohnraum wieder eindämmen lassen.



2.5 SWOT-Analyse

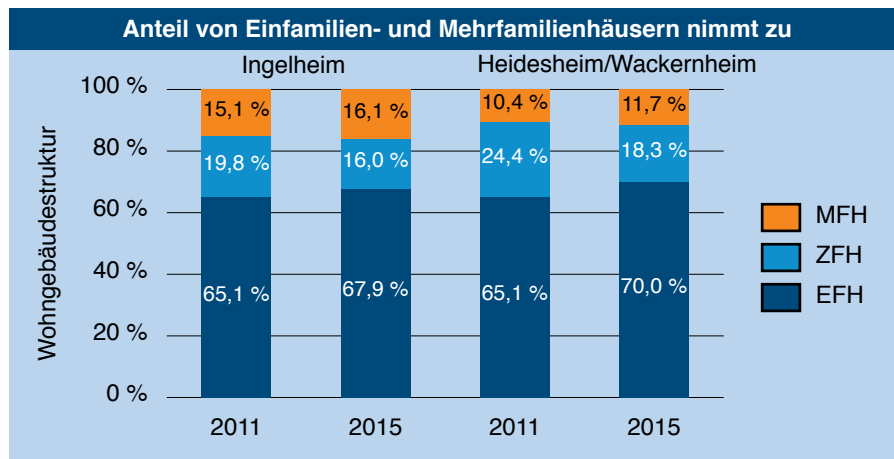
SWOT-Analyse soziodemografische/-ökonomischer Rahmenbedingungen	
Stärken <ul style="list-style-type: none"> – Wachstumsrate Bevölkerung p. a. stärker als im Landkreis – In kurz- und mittelfristiger Perspektive weitere Bevölkerungszunahme prognostiziert – Positive Haushaltsentwicklung und -prognose – Verkleinerung der Haushalte sichert Wohnungsnachfrage – Niedrige Arbeitslosenquote – Sehr hoher Anteil überdurchschnittlich Verdienender und sehr hohe Kaufkraftkennziffer – Zuzüge v. a. im Familiengründungsalter wirkt Überalterung der Bevölkerung entgegen 	Schwächen <ul style="list-style-type: none"> – Verkleinerung der Haushalte führt zu einer Singularisierung der Bevölkerung
Chancen <ul style="list-style-type: none"> – Weitere Verkleinerung der Haushalte sichert die Wohnungsnachfrage auch langfristig – Demografischer Wandel und die damit verbundene Anpassung des Wohnbestands schafft Möglichkeiten zur städtebaulichen Intervention und die Chance zur Setzung positiver Entwicklungsimpulse sowie Erhöhung der städtischen Aufenthaltsqualität 	Risiken <ul style="list-style-type: none"> – Unausgewogene Einkommensstruktur insbesondere auch bezogen auf Heidesheim/Wackernheim kann das Standortimage beeinträchtigen

Soziodemografische Treiber auf dem Ingelheimer Wohnimmobilienmarkt			
Treiber	Entwicklung 2011-2015	Tendenz	Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt
Einwohnerentwicklung	Stabil, flüchtlingsbedingte Zunahme	Stabile Entwicklung bis 2035	Zunahme der Wohnungsnachfrage
Haushaltentwicklung (LK)	Steigend, Zunahme um rund 7,5 %	Weitere Zunahme um etwa 8 %, v. a. durch Singularisierung	Zunahme der Wohnungsnachfrage, Anpassung der Wohnungsangebote an die geänderten Nachfragestrukturen; Anzahl der WE ist etwas geringer gestiegen
Altersstruktur	Ähnlich der landesweiten Struktur (etwa 20 % Senioren)	Zunahme der Seniorenhaushalte (Anteil von über 30 % an der Gesamtbevölkerung)	Angebot an demografiefesten Wohnformen erhöhen
SVP-Beschäftigte	Steigend, Zunahme um 17 %	Zunahme um 13,5 % bis 2030 prognostiziert	Arbeitsmarktbedingte Steigerung der Nachfrage
Pendlerstrukturen	Einpendlerüberschuss von gut 6.250 Erwerbstätigen	Weitere Zunahme der Einpendler erwartet	Neue Wohnformen wie Boardinghaus etc. anbieten
Kaufkraft	Ingelheim: 220,9 Heidesheim: 107,3 Wackernheim: 115,5	Leichte Abnahme durch Fusionierung zu erwarten, aber immer noch extrem hohe Kaufkraft	Wohnraum für alle Nachfragegruppen anbieten (von preisgünstig bis hochwertig)
Lebensphasen	Relativ hoher Singleanteil in Ingelheim, hoher Familienanteil in Heidesheim und Wackernheim	Zunahme der Ein-Personenhaushalte und Stagnation bzw. Rückgang der Drei- und Mehr-Personenhaushalte	Differenzierte Wohnungsangebote für alle Zielgruppen
Geo-Milieu	Weit überdurchschnittlicher Oberschichtanteil	Oberes Milieu stagniert bzw. leicht steigend, unteres Milieu wird zunehmen	Wohnungsangebote müssen darauf angepasst werden

3 IMMOBILIENMARKTANALYSE

3.1 Wohnungsbestand und Bautätigkeit

Eine weitere wichtige Grundlage für die Erarbeitung eines Wohnraumkonzepts ist die genauere Betrachtung des Wohnungsangebotes sowie der weiteren immobilienmarktspezifischen Kennziffern für Ingelheim, die zum Verständnis des Ingelheimer Wohnungsmarkts nötig sind. Des Weiteren stellen die Untersuchungen eine aktuelle Zustandsbeschreibung und die Basis für Entwicklungsprognosen dar.



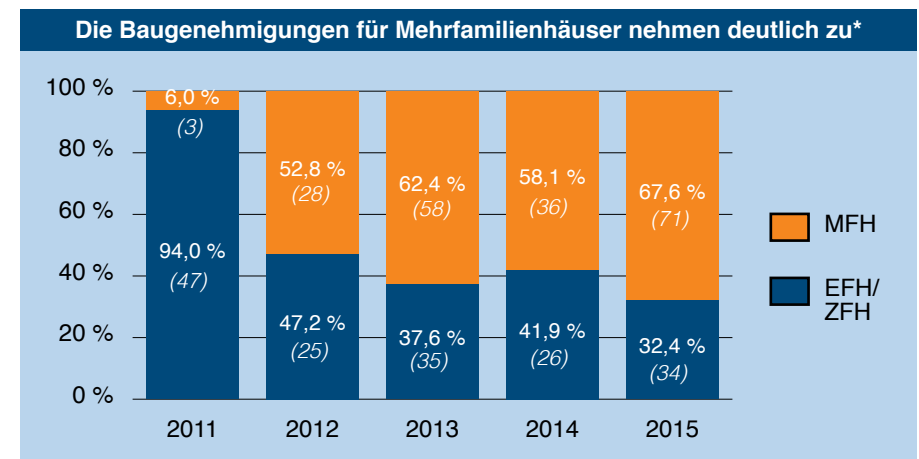
Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, 2015

2015 wurden in Ingelheim 6.243 Wohngebäude gezählt. Einfamilienhäuser (EFH) stellen dabei mit 67,9 % den Großteil des Bestandes. Die Anteile an Wohngebäuden mit zwei (ZFH) oder mehr Wohnungen (MFH) sind in etwa gleich groß. Die Zahl der ZFH ist dabei aber im Zeitraum von 2011 bis 2015 um 3,8 Prozentpunkte gesunken, wäh-

rend die Anzahl der MFH im selben Zeitraum leicht gestiegen ist. Dieser Trend bestätigt sich nicht im gesamten Bundesland. So hat zwar die Zahl der EFH mit 6,3 % deutlich zugenommen und die der ZFH genau so abgenommen, jedoch ist der Bestand der MFH im Vergleichszeitraum um 2,5 % zurückgegangen und nicht wie in Ingelheim angestiegen.

Zwischen 2011 und 2015 wuchs der Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Ingelheim von 12.058 auf 12.772 Einheiten. Dies entspricht einem Wachstum von gut 5,9 % bzw. einem durchschnittlichen Wachstum von rund 1,2 % p. a..

Die Zahl der Haushalte ist nach Daten von MB-Research im Vergleichszeitraum um 7,5 % gestiegen. Damit liegt das Wachstum der Wohneinheiten leicht unter dem Wachstum der Haushalte.

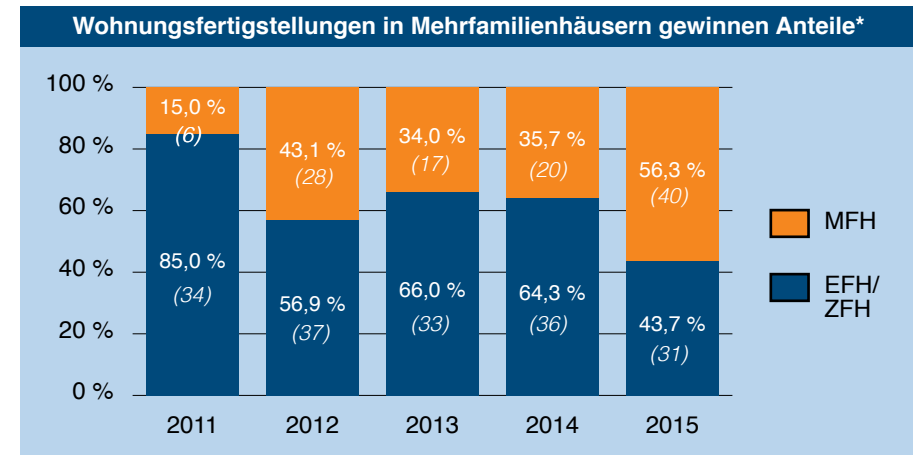


Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, 2015; Baugenehmigungen für Ingelheim
*in Klammern absolute Anzahl der Wohneinheiten

Im Bereich der Baugenehmigungen für den Geschosswohnungs- und Eigenheimbau dominierte in der Stadt Ingelheim im Jahr 2011 der Ein- und Zweifamilienhausbau. Seit 2012 ist eine deutliche Entwicklung zugunsten des Geschosswohnungsbaus zu beobachten. So hat sich der Anteil von 2011 zu 2012 fast verneunfacht. Lag der Anteil des Geschosswohnungsbaus 2011 noch bei 6,0 %, so war er 2012 schon bei 52,8 %. Innerhalb eines Jahres hat sich also das Verhältnis von Eigenheimbau zu Geschosswohnungsbau umgekehrt. Bis 2015 hat diese Entwicklung weiter angehalten. So entfielen gut zwei Drittel der Baugenehmigungen im Jahr 2015 auf Mehrfamilienhäuser.

Aufgrund geringer Flächenpotenziale ist damit zu rechnen, dass sich in naher Zukunft das Verhältnis von Geschosswohnungsbau und Eigenheimbau weiter zugunsten des Geschosswohnungsbaus entwickeln wird.

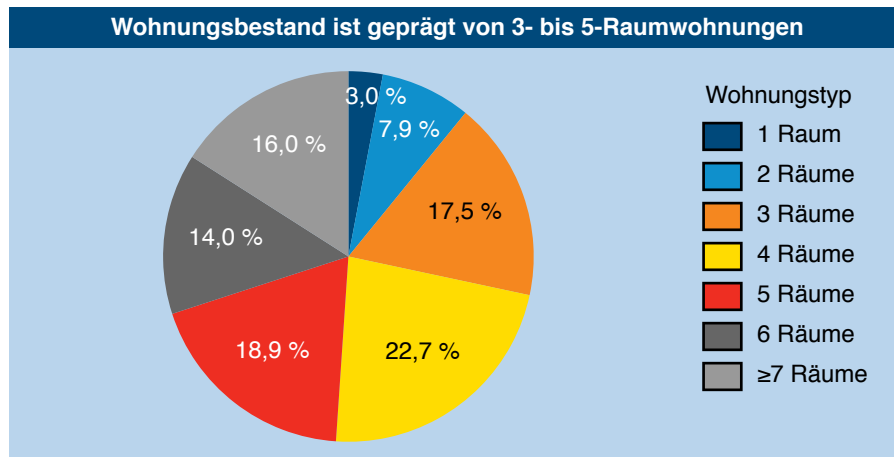
Vergleicht man die Baugenehmigungen in Ingelheim mit denen im gesamten Bundesland Rheinland-Pfalz, so zeigt sich dort ein anderes Bild. Im Jahr 2015 haben die genehmigten Wohnungen von Eigenheimen einen Anteil von 54 %, während die Mehrfamilienhäuser bei 46 % liegen.



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, 2015; Fertigstellungszahlen für Ingelheim
*in Klammern absolute Anzahl der Wohneinheiten

Zwischen 2011 und 2015 wurden in Ingelheim durchschnittlich 56 Wohneinheiten in Wohngebäuden pro Kalenderjahr fertiggestellt. Der Höhepunkt der Fertigstellungen im Betrachtungszeitraum wurde 2015 mit 71 Wohneinheiten erreicht. Im selben Jahr sind in Rheinland-Pfalz die Fertigstellungen gegenüber dem Vorjahr um gut 1.000 Wohneinheiten gesunken. Der Ingelheimer Wohnungsmarkt unterliegt dementsprechend im Vergleich zum Bundesland einer hohen Dynamik.

Passend zu den Genehmigungszahlen verschiebt sich auch bei den Fertigstellungszahlen die Verteilung zugunsten der Mehrfamilienhäuser. Entfiel im Jahr 2011 nur ein sehr geringer Anteil von 15 % der Baufertigstellungen auf Mehrfamilienhäuser, so stieg der Anteil in den nachfolgenden Jahren deutlich an und lag zuletzt bei etwas mehr als 56 %. Damit haben sich die Anteile innerhalb von fünf Jahren umgekehrt.



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, 2015

Mit rund 60 % ist der Bestand mehrheitlich durch Wohnungen mit drei bis fünf Räumen geprägt.³ Sehr große Wohnungen mit sechs oder mehr Räumen stellen rund 30 % des gesamten Ingelheimer Wohnungsbestands dar. Kleine Wohnungen, d. h. Wohnungen mit nur einem oder zwei Räumen kommen auf lediglich rund 11 %.

Im Vergleich mit dem gesamten Bundesland besteht bei den Wohnungstypen im Wohnungsbestand eine gewisse Deckungsgleichheit. So sind kleine Wohnungen dort mit rund 10 % vertreten. Auf Wohnungen mit drei bis fünf Räumen entfallen rund 56 % und auf sehr große Wohnungen etwa 34 % des Bestandes.

³ Räume sind alle zu Wohnzwecken bestimmte Zimmer wie Wohn-, Ess- und Schlafzimmer sowie andere separate Räume (z. B. bewohnbare Keller- und Bodenräume) von mindestens 6 qm Wohnfläche sowie abgeschlossene Küchen unabhängig von deren Größe. Bad, Toilette, Flur und Wirtschaftsräume werden grundsätzlich nicht mitgezählt.

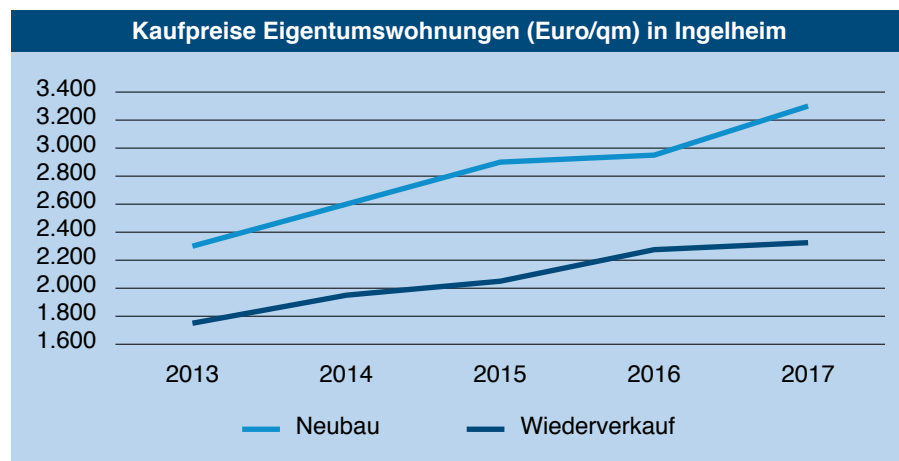
Im Vergleich zu den Ortsgemeinden Heidesheim und Wackernheim spiegeln sich in der Wohnungsbestandsstruktur die unterschiedlichen Haushaltsstrukturen erkennbar wider. So liegt der Anteil kleiner Wohnungen mit ein und zwei Räumen in Heidesheim und Wackernheim deutlich unter dem Niveau von Ingelheim. Ein dementsprechend höherer Anteil entfällt auf sehr große Wohnungen (mehr als fünf Räume), was auf die dörfliche Bebauungsstruktur mit hohem Einfamilienhausanteil zurückzuführen ist.

Laut Zensus liegt die Eigentümerquote in Ingelheim bedingt durch eine hohe Nachfrage nach Mietwohnungen durch (kurzfristig beschäftigte) Boehringer Mitarbeiter bei rund 52 % und somit unter dem landesweiten Durchschnittswert von gut 58 %. Beachtenswert ist der im Vergleich zum Landes- und Bundesdurchschnitt hohe Eigentumswohnungsanteil am Wohnungsbestand von fast 36 % (Deutschland: etwa 23 %).

In Heidesheim liegt die Eigentümerquote bei rund 64 % und in Wackernheim bei 57 %.

3.2 Miet- und Kaufpreisentwicklung

Kaufpreisentwicklung in Ingelheim folgt deutschlandweitem Trend



Quelle: RIWIS

Die durchschnittlichen Preise⁴ für Eigentumswohnungen in Ingelheim haben sich seit 2013 sehr dynamisch entwickelt und lagen Ende 2017 für Neubauwohnungen (Erstbezug) gut 43,5 % sowie für Bestandswohnungen rund 33 % höher als noch im Jahr 2013.

In absoluten Zahlen haben sich die Kaufpreise für Eigentumswohnungen bei Erstbezug von 2.300 auf 3.300 Euro erhöht, bei dem Wiederverkauf von 1.725 auf 2.325 Euro/qm.

Die Auswertung der über Immobilienscout24 in den Jahren 2016 und 2017 in Ingelheim und den Ortsgemeinden Heidesheim und Wackern-

⁴ Definition: Kaufpreise werden für den Erstbezug (Neubau und Sanierung) und Wiederverkauf in Euro/qm Wohnfläche ausgewiesen und gelten idealtypisch für eine Wohnung mit drei Zimmern mit ca. 65-95 qm Wohnfläche und Standardausstattung.

heim inserierten Neubau-Eigentumswohnungen zeigt einen deutlichen Angebotsschwerpunkt bei Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen. Mit etwas Abstand folgen Vier-Zimmer-Wohnungen. Kleine Ein-Zimmer-Apartments sowie große Eigentumswohnungen mit mehr als vier Zimmern wurden fast gar nicht angeboten. Insgesamt wurden in den letzten zwei Jahren 46 Eigentumswohnungen im Neubau bzw. Erstbezug nach Sanierungen offeriert, was die eher moderate Neubautätigkeit im Eigentumssegment widerspiegelt.

Das durchschnittliche Kaufpreisniveau liegt bei rund 3.340 Euro/qm. Die Angebotsspanne reicht von etwa 2.600 bis 4.540 Euro/qm. Die höchsten Preise werden für Vier-Zimmer-Wohnungen aufgerufen.

Zimmeranzahl	1	1,5-2	2,5-3	3,5-4	4,5+	Gesamt	
Kaufpreis (Euro/qm)	Ø	3.300	3.200	3.390	3.460	2.730	3.340
	Min.		2.630	3.010	3.100	3.440	2.600
	Max.		3.910	3.940	4.330	3.440	4.540
Größe (qm)	Ø	23	67	86	108	176	87
	Min.		40	55	98		31
	Max.		81	96	126		181
Interesse (Clicks/Tag)	stark unter-Ø	unter-Ø	stark über-Ø	stark unter-Ø	stark über-Ø	Ø	
Anteil	2 %	35 %	37 %	22 %	4 %	100 %	

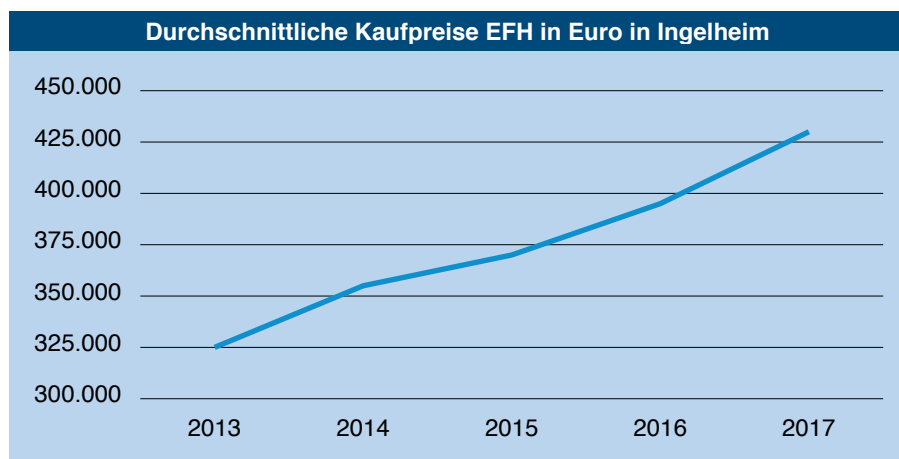
Quelle: Immobilienscout24, Angebote aus 2016 & 2017, Neubau/Erstbezug nach Sanierung, n = 46, PLZ-Gebiete: 55218, 55262, 55263, Min.-& Max.-Werte = unterste bzw. oberste 3-5%

Ein deutlich höherer Angebotsumfang ist bei Bestandseigentumswohnungen im Wiederverkauf zu beobachten. So wurden insgesamt 338 Wohnungen zwischen 2016 und 2017 angeboten. Der durchschnittliche Kaufpreis liegt bei etwa 2.200 Euro/qm, wobei die Spanne von 1.280 bis 3.250 Euro reicht.

Kaufpreise ETW (Bestand) in Ingelheim, Heidesheim und Wackernheim bei rund 2.200 Euro/qm							
Zimmeranzahl		1	1,5-2	2,5-3	3,5-4	4,5+	Gesamt
Kaufpreis (Euro/qm)	Ø	1.300	1.560	1.590	1.870	2.110	2.200
	Min.	1.540	1.290	1.320	1.420	1.350	1.280
	Max.	2.230	3.270	3.430	2.990	2.830	3.260
Größe (qm)	Ø	26	39	60	95	109	53
	Min.	3	2	2	2	2	1
	Max.	53	81	123	164	517	235
Interesse (Clicks/Tag)		stark unter-Ø	unter-Ø	Ø	stark über-Ø	unter-Ø	Ø
	Anteil	6 %	29 %	41 %	17 %	8 %	100 %

Quelle: Immobilienscout24, Angebote aus 2016 & 2017, Bestand, n = 338, PLZ-Gebiete: 55218, 55262, 55263, Min.- & Max.-Werte = unterste bzw. oberste 3-5 %

Deutliche Preisanstiege für Einfamilienhäuser



Quelle: RIWIS

Auch bei den Kaufpreisen für Einfamilienhäuser ist eine deutliche Steigerung in Ingelheim festzustellen. 2013 lag der durchschnittliche Kaufpreis für ein Einfamilienhaus bei 325.000 Euro. Ende 2017 lag der Durchschnittspreis bei 430.000 Euro, was einer Steigerung von rund 32 % in fünf Jahren entspricht.

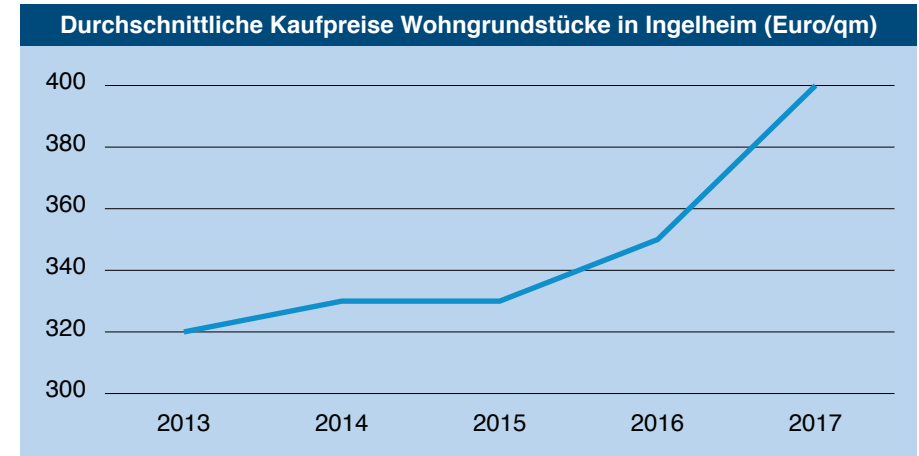
Die Auswertung der über Immobilienscout24 in den Jahren 2016 und 2017 in Ingelheim und den Ortsgemeinden Heidesheim und Wackernheim angebotenen Häuser zeigt ein sehr differenziertes Bild. Für Häuser im Neubau, schwerpunktmäßig Reihenhäuser und Doppelhäus-hälften wurden im Mittel 470.000 Euro bei einer Wohnfläche von 157 qm aufgerufen. Der überwiegende Teil der inserierten Neubau-Häuser weist Wohnflächen zwischen 120 und 200 qm auf. Die Kaufpreisspanne bewegt sich zwischen 175.000 bis 895.000 Euro. Bei den angebotenen Bestandshäusern zeigen sich noch deutlichere Preisunterschiede. So reicht die Kaufpreisspanne von 160.000 bis 1.250.000 Euro. Die hohen Preisspitzen sind typischerweise auf bestehende, freistehende Einfamilienhäuser mit großen Grundstücken zurückzuführen. Im Mittel wurden für Häuser im Bestand rund 430.000 Euro aufgerufen.

Aktuelles Preisniveau für Häuser im Neubau						
Wohnfläche in qm		Unter 120	120-150	150-200	über 200	Gesamt
Ø Wohnfläche in qm		109	136	168	272	157
Ø Kaufpreis in Euro	Ø	400.000	420.000	505.000	700.000	470.000
	Min.	350.000	231.000	175.000	470.000	175.000
	Max.	565.000	630.000	695.000	1.250.000	895.000
Ø Grundstücksfläche in qm		285	504	575	690	524
Anteil		8 %	45 %	38 %	8 %	0 %
Nachfrage (Clicks/Tag)		unter-Ø	stark über-Ø	Ø	unter-Ø	Ø

Quelle: Immobilienscout24, Angebote aus 2016 & 2017, Neubau, n = 130, PLZ-Gebiete: 55218, 55262, 55263, Min.-& Max.-Werte = unterste bzw. oberste 3-5 %

Aktuelles Preisniveau für Häuser im Bestand						
Wohnfläche in qm		Unter 120	120-150	150-200	über 200	Gesamt
Ø Wohnfläche in qm		105	135	170	298	182
Ø Kaufpreis in Euro	Ø	285.000	340.000	435.000	620.000	430.000
	Min.	150.000	160.000	170.000	245.000	160.000
	Max.	430.000	510.000	950.000	1.715.000	1.250.000
Ø Grundstücksfläche in qm		278	416	544	740	520
Anteil		15 %	29 %	30 %	26 %	0 %
Nachfrage (Clicks/Tag)		über-Ø	Ø	stark über-Ø	unter-Ø	Ø

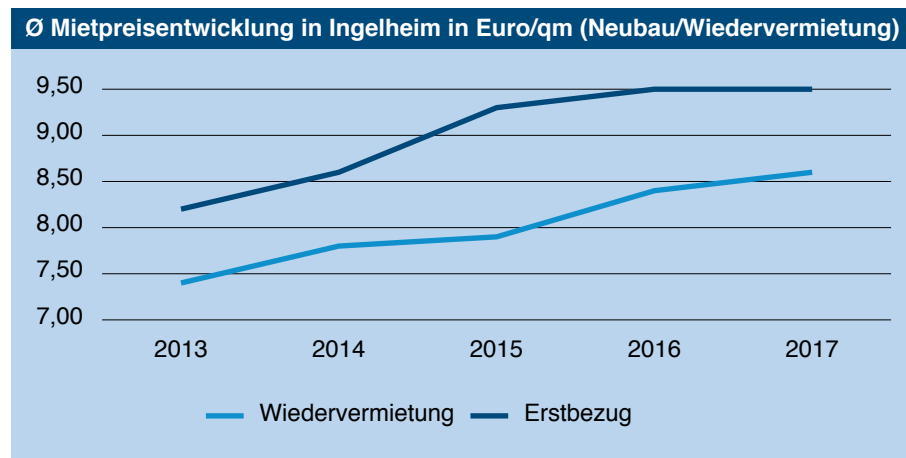
Quelle: Immobilienscout24, Angebote aus 2016 & 2017, Bestand, n = 328, PLZ-Gebiete: 55218, 55262, 55263, Min.-& Max.-Werte = unterste bzw. oberste 3-5 %



Quelle: RIWIS

In den letzten zwei Jahren ist eine deutliche Dynamik bei den Wohnbaugrundstückspreisen in Ingelheim festzustellen. So stiegen die Grundstückspreise von 330 Euro/qm auf 400 Euro/qm. Dies signalisiert eine hohe Nachfrage bei gleichzeitig geringem Angebot an attraktiven Wohnbauflächen.

Dynamische Mietpreisentwicklung in Ingelheim



Quelle: RIWIS

Seit 2013 sind die Mieten⁵ in Ingelheim moderat gestiegen. Ende 2017 wurden für Neubauwohnungen (Erstbezug) im Mittel rund 9,50 Euro/qm aufgerufen, was einer Steigerung von rund 16 % entspricht. Eine ähnliche Mietpreisentwicklung ist für wiedervermietete Wohnungen zu beobachten. Derzeit werden im Durchschnitt rund 8,60 Euro/qm für eine Standardwohnung verlangt.

Über Immobilienscout24 wurden in den Jahren 2016 und 2017 in Ingelheim und den Ortsgemeinden Heidesheim und Wackernheim insgesamt 56 Mietwohnungen im Neubau offeriert. Dabei lag der Schwerpunkt des Angebots bei Zwei- und Drei-Zimmer-Einheiten, wobei auch eine hohe Nachfrage nach Vier-Zimmer-Wohnungen zu erkennen war. Das durchschnittliche Mietniveau lag über alle Größenkategorien hin-

⁵ Definition: Wohnungsmieten werden für den Erstbezug (Neubau und Sanierung) und Wiedervermietung in Euro/qm Wohnfläche ausgewiesen und gelten idealtypisch für eine Wohnung mit drei Zimmern mit ca. 65-95 qm Wohnfläche und Standardausstattung.

weg bei rund 10,20 Euro/qm. Die Spanne reicht von 8,00 bis 19,50 Euro/qm. Die mittlere Wohnfläche der angebotenen Neubau-Mietwohnungen betrug 93 qm.

Für Bestandswohnungen lag die durchschnittliche Miete bei 8,70 Euro/qm. Die höchsten Mieten wurden mit 9,60 Euro/qm für kleine Einzimmer-Apartments aufgerufen.

Ausschlaggebend für die Mietpreisentwicklung, sowohl im Bereich des Erstbezugs als auch im Bereich der Wiedervermietung, ist ein hoher Nachfragedruck auf dem Mietwohnungsmarkt, der zu einer zunehmenden Angebotsknappheit führt. So sind die durchschnittlichen Wohnungsmieten sowie die Kaufpreise für ETW und Einfamilienhäuser durchweg höher als im gesamten Landkreis Mainz-Bingen.

Neubaumieten in Ingelheim, Heidesheim und Wackernheim bei rund 10,20 Euro/qm							
Zimmeranzahl		1	1,5-2	2,5-3	3,5-4	4,5+	Gesamt
Miete (Euro/qm)	Ø	keine Angebote	10,70	9,70	10,10	10,40	10,20
	Min.		8,60	8,30	9,10	8,20	8,00
	Max.		19,10	11,00	11,70	10,40	19,50
Größe (qm)	Ø		73	95	111	151	93
	Min.		47	75	89	140	47
	Max.		92	124	140	170	170
Interesse (Clicks/Tag)			Ø	unter-Ø	stark über-Ø	stark unter-Ø	Ø
Anteil			46 %	23 %	21 %	9 %	100 %

Quelle: Immobilienscout24, Angebote aus 2016 & 2017, Neubau/Erstbezug nach Sanierung, n=56, PLZ-Gebiete: 55218, 55262, 55263, Min.- & Max.-Werte = unterste bzw. oberste 3-5 %

Bestandsmieten in Ingelheim, Heidesheim und Wackernheim bei rund 8,70 Euro/qm							
Zimmeranzahl		1	1,5-2	2,5-3	3,5-4	4,5+	Gesamt
Miete (Euro/qm)	Ø	9,60	8,90	8,60	8,40	8,10	8,70
	Min.	6,90	6,40	6,40	6,30	5,80	6,30
	Max.	13,90	12,50	11,40	12,10	11,20	12,40
Größe (qm)	Ø	38	60	84	102	141	78
	Min.	23	34	57	70	97	31
	Max.	56	90	135	152	203	154
Interesse		unter-Ø	über-Ø	unter-Ø	unter-Ø	unter-Ø	Ø
Anteil		8 %	33 %	38 %	15 %	5 %	100 %

Quelle: Immobilienscout24, Angebote aus 2016 & 2017, Bestand, n = 830,
PLZ-Gebiete: 55218, 55262, 55263, Min.- & Max.-Werte = unterste bzw. oberste 3-5 %

Städtische Wohnbaugesellschaft dominiert das Marktgeschehen

Der Wohnungsmarkt in Ingelheim zeichnet sich durch eine Vielzahl marktteilnehmender Akteure aus. Das Spektrum reicht dabei von privatwirtschaftlichen bis hin zu kommunalen Wohnungsbauakteuren. Mit Abstand wichtigster Projektentwickler ist die städtische Wohnbaugesellschaft (Wohnungsbaugesellschaft Ingelheim am Rhein GmbH – WBI). Diese realisiert sowohl Projekte im Bereich des geförderten wie auch im frei finanzierten Wohnungsbau. Aktuell hält sie etwa 700 Wohnungen in Ingelheim im Bestand.

Zweitwichtigster Wohnungsbestandhalter ist Boehringer Ingelheim mit rund 250 Werkwohnungen, die ausschließlich an Boehringer Mitarbeiter vermietet werden.

Wohnungsleerstand kein marktbestimmendes Thema in Ingelheim

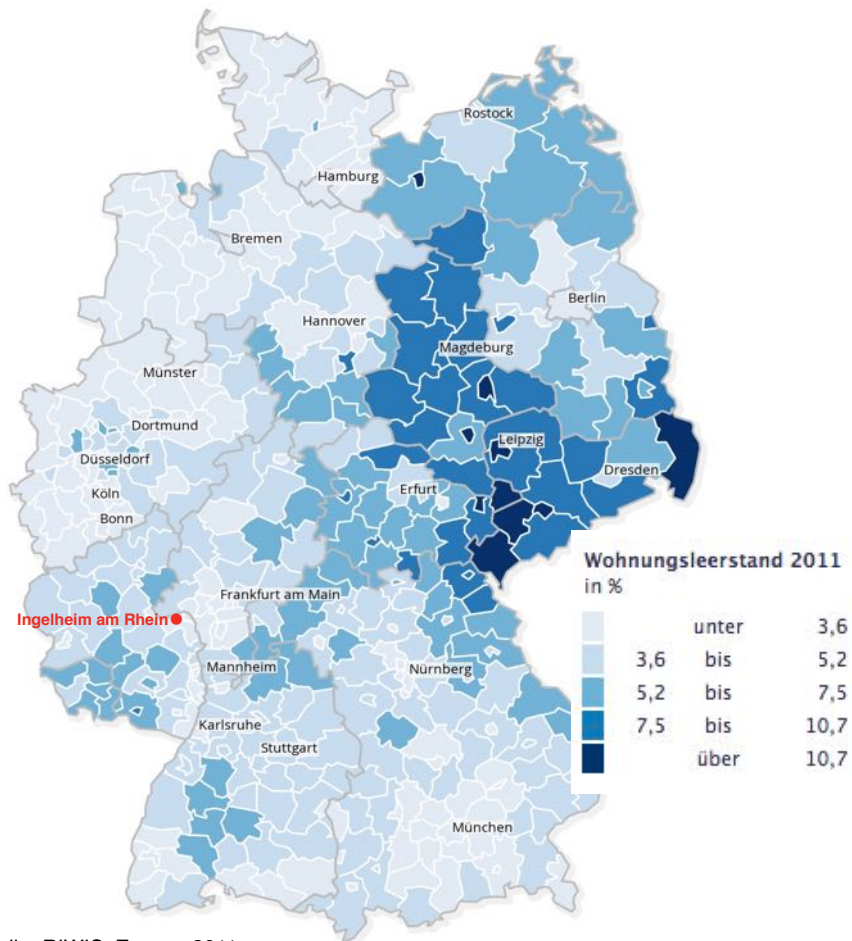
Der Wohnungsleerstand im Landkreis Mainz-Bingen wurde im Rahmen des Zensus 2011 auf rund 3,5 % geschätzt. Generell ergibt sich ein Anteil von 2 bis 3 % leerstehender Wohnungen aus Umzügen und Baumaßnahmen im Bestand. Im Zensus 2011 wurde für Ingelheim eine Leerstandsquote von 3,4 % ermittelt. In Heidesheim lag sie bei 2,6 % und in Wackernheim bei 3,6 %.

Diese so genannte Fluktuationsreserve ist ein entscheidendes Merkmal für die Funktionstüchtigkeit eines Wohnungsmarkts, ermöglicht sie doch Wohnungssuchenden Wohnraum entweder neu anzumieten oder zu kaufen. Leerstände eröffnen zudem die Möglichkeit einer umfassenden Sanierung, Modernisierung oder Umbau des Wohnraums.

Auffällig erhöhte Leerstände (ab 5 bis 7 %) auf lokalen Wohnungsteilmärkten können auch daraufhin deuten, dass das Wohnungsangebot den veränderten Ansprüchen der Wohnungssuchenden, zum Beispiel an die Ausstattung der Wohnung oder das Wohnumfeld, nicht mehr entspricht.

Insgesamt verfügen der Landkreis Mainz-Bingen und der Untersuchungsraum über einen geringen Wohnungsleerstand mit normalen Fluktuationsreserven.

Vorhandene Leerstände gehen zumeist auf Modernisierungen zurück und weniger auf Vermietungsschwierigkeiten oder mangelnde Nachfrage. In den meisten Fällen werden freiwerdende Wohnungen ohne Karenzzeit weitervermietet.



Quelle: RIWIS, Zensus 2011

Heterogenes Bild der Wohnlagenqualität⁶ in Ingelheim

In Ingelheim zeigt sich ein sehr heterogenes Bild in Bezug auf die Wohnlagenqualitäten. So verfügt die Stadt über Wohnlagenqualitäten, die sich über fast alle Kategorien erstrecken, d. h. von einfachen, über durchschnittlichen bis hin zu sehr guten Wohnlagequalitäten, wobei ein deutliches Nord-Süd-Gefälle erkennbar ist.

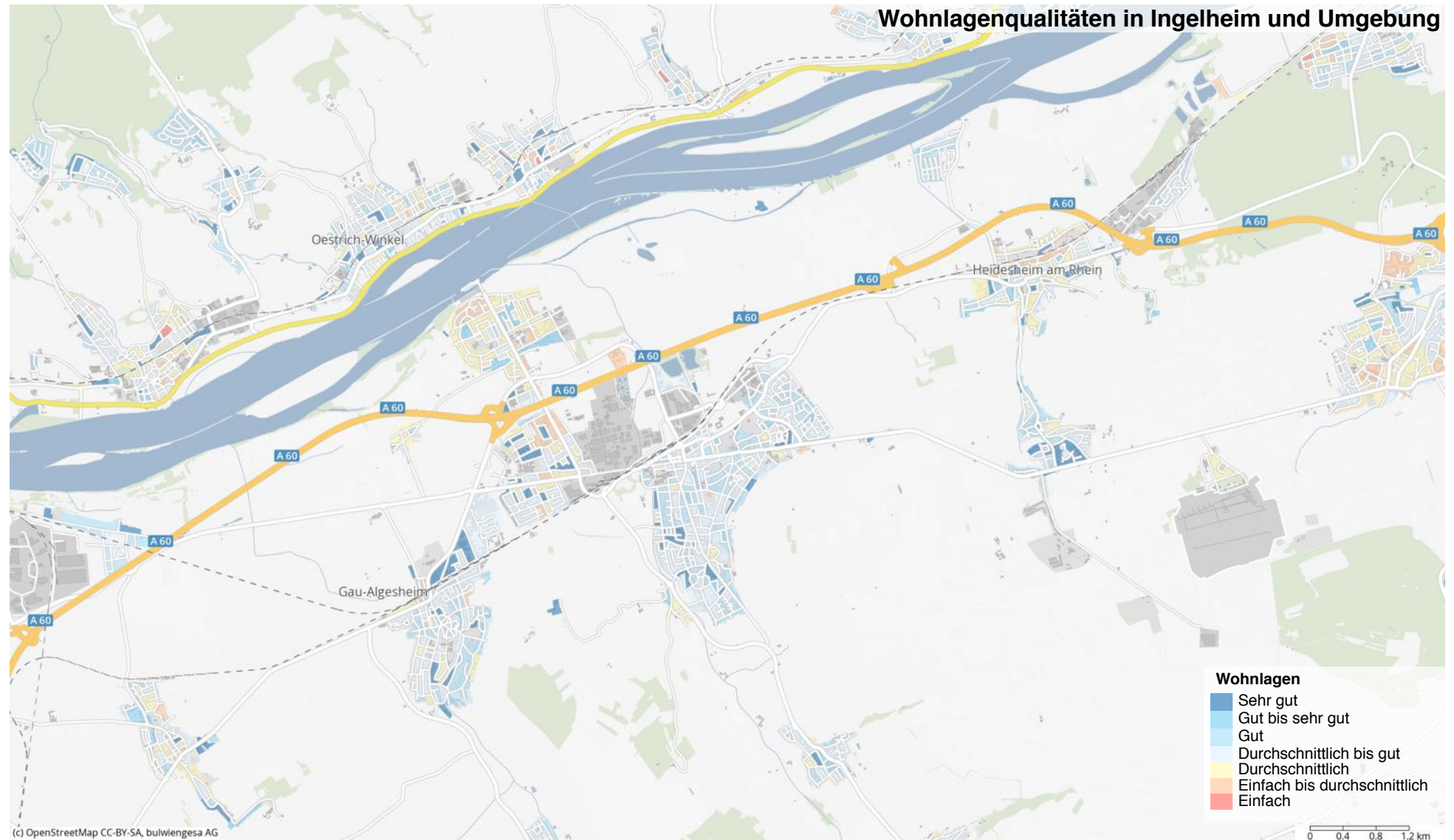
Im südlichsten der sechs Stadtteile Ingelheims, Großwinternheim, sind ebenso wie im einwohnerstärksten Stadtteil Nieder-Ingelheim und in Ober-Ingelheim gute bis sehr gute Wohnlagequalitäten vorhanden.

Im Stadtteil Ingelheim-West ist eine sehr hohe Durchmischung von einfachen bis sehr guten Wohnlagenqualitäten vorzufinden.

Demgegenüber zeichnen sich die nördlichen Stadtteile Frei-Weinheim und Sporkenheim mehrheitlich durch durchschnittliche Wohnlagen aus.

Im Vergleich zwischen den Fusionsgemeinden zeichnet sich Wackernheim durch bessere Wohnlagenqualitäten gegenüber Heidesheim aus.

⁶ Bei den von microm erhobenen Daten handelt es sich um gerechnete Werte, die deutschlandweit für jeden Baublock ausgewiesen werden. Es können vereinzelt Ungenauigkeiten (z.B. Deklaration von Gewerbeflächen als Wohngebiete o.Ä) auftreten.



3.3 Wettbewerbsanalyse

Um eine möglichst zielgenaue Ableitung des Wohnungsbedarfs zu erstellen, ist eine Analyse der aktuellen Wohnungsprojekte in Ingelheim und den Ortsgemeinden Heidesheim und Wackernheim von großer Bedeutung. Aus diesem Grund wird im Folgenden ein Überblick über die wichtigsten Wohnungsbauvorhaben differenziert nach Eigentumswohnungen, Mietwohnungen und Eigenheimen gegeben.

In Ingelheim und den Ortsgemeinden Heidesheim und Wackernheim werden derzeit überwiegend kleinere ETW-Projekte mit bis zu 12 Wohneinheiten realisiert, was vor allem auf fehlende größere Entwicklungsflächen zurückzuführen ist. Eine Ausnahme bildet das "Neubaugelände nördlich der Wilhelm-von-Erlanger-Straße", wo bis 2020 neben 48 Eigentumswohnungen eine noch unbestimmte Zahl an Reihenhäusern geplant ist. Ein weiteres größeres Vorhaben wird zeitnah in Frei-Weinheim durch die H+S Bautechnik GmbH realisiert. Hier entstehen verteilt auf auf sechs Mehrfamilienhäuser insgesamt 30 Wohneinheiten. Auch im überwiegend von Einfamilienhausbebauung geprägten Wackernheim werden aktuell acht Eigentumswohnungen von der Armin Hill Gesellschaft gebaut. Dies signalisiert eine auch über Ingelheim hinausgehende hohe Nachfrage nach Wohnungen.

Die Preise für Eigentumswohnungen in den aufgeführten Projekten bewegen sich zwischen 2.700 und 5.100 Euro/qm, wobei Preise weit oberhalb von 4.000 Euro/qm lediglich für großzügig ausgestattete Penthousewohnungen aufgerufen werden.

Bei den Mietwohnungsprojekten zeigt sich deutlich die Dominanz der städtischen Wohnungsbaugesellschaft. Von den 17 analysierten Vorhaben im klassischen Geschosswohnungsbau werden neun von der WBI realisiert. Das größte Mietwohnungsprojekt entsteht derzeit in der

Bahnhofstraße 79 auf dem ehemaligen Areal des Möbelhaus Schwab. Hier baut die WBI insgesamt 50 Wohneinheiten. Bereits konkrete Planungen bestehen zudem für ein weiteres innerstädtisches Areal am so genannten Lavendelkreisel, wo neben 56 Wohnungen rund 2.500 qm Gewerbeflächen angedacht sind. Auch hier tritt die städtische Wohnungsbaugesellschaft als Investor auf. In Heidesheim hingegen bauen derzeit zwei private Investoren einen Gebäudekomplex mit insgesamt 29 Mietwohnungen. Gesondert zu betrachten ist das von der J. Molitor Immobilien GmbH für Boehringer Ingelheim entwickelte Boardinghouse im Lärchenweg, da es sich hierbei nicht um klassische Mietwohnungen, sondern um einen Beherbergungsbetrieb handelt.

Die Mieten für frei finanzierte Wohnungen bewegen sich in den aufgeführten Projekten in einer Spanne von 8,50 bis 10,00 Euro/qm. Geförderte Neubaumietwohnungen werden von der WBI bei Nachweis der entsprechenden Förderberechtigung aktuell für 6,00 bis 7,00 Euro/qm vermietet.

Die Preise für Eigenheime in den aufgeführten Vorhaben bewegen sich in einer Spanne von 360.000 bis 460.000 Euro.

Aktuelle ETW-Projekte in Ingelheim und den Ortsgemeinden Heidesheim/Wackernheim (Auswahl)												
Nr.	Projekt	PLZ, Adresse	Stadtteil	Investor, Projektentwickler	Anzahl WE	Wohnfläche (qm)		Zeit-horizont	Entwick-lungsstand	Preis Wohnung (Euro/qm)	Preis TG-Stellplatz (Euro)	Vermarktungsstand, Bemerkungen
						WE	Gesamt					
1	Tassilo Quartier	55218, Bahnhofstraße 40	Ingelheim	Wohnungsbau-gesellschaft Ingelheim (WBI)	11	Ø 140	1.550	Q2/2014-Q4/2015	Fertig-gestellt	3.000-4.000		100 % verkauft
2		55218, Turnierstraße 6	Ingelheim	Privater Investor	12	Ø 80	1.020	Q2/2016-Q1/2017	Fertig-gestellt	Ø 3.100		100 % verkauft
3		55218, Mainzer Straße 142	Ingelheim	Gemünden Immobilien (Vertrieb)	5	23-86 Ø 55	280	Q4/2016-Q4/2017	Fertig-gestellt	3.300-3.400 Ø 3.400	5.000	80 % verkauft
4	Schöner Wohnen am Uffhubtor	55218, Hesselweg 1	Ingelheim	Privater Investor	9	60-220	810	Q4/2017-Q3/2018	Im Bau	2.700-3.800		k.A.
5	Große Hohl	55263, Große Hohl 37	Wackernheim	Armin Hill Gesellschaft für schlüsselfertiges Bauen mbH	8	70-106	850	Q4/2017-Q4/2018	Im Bau	2.800-3.300		88 % verkauft
6	Wohnen am kleinen Park	55218, Friedrichstraße 21-31	Ingelheim	H+S Bautechnik GmbH & Co. KG	30	73-111 Ø 86	2.570	Q2/2018-Q4/2019	Planung konkret	3.500-5.100 Ø 4.000	24.500	evtl. Paketverkauf
7		55218, Kurpfalzstraße 21	Ingelheim	Privater Investor	6	Ø 80	480	Q3/2018-Q2/2019	Planung			kein Vermarktungs-start
8	Neubaugebiet nördlich der Wilhelm-von-Erlanger-Straße	55218, Wilhelm-Erlanger-Straße	Ingelheim	J. Molitor Immobilien GmbH				Q4/2018-2020	Ideenpha-se, Wett-bewerb			kein Vermarktungs-start

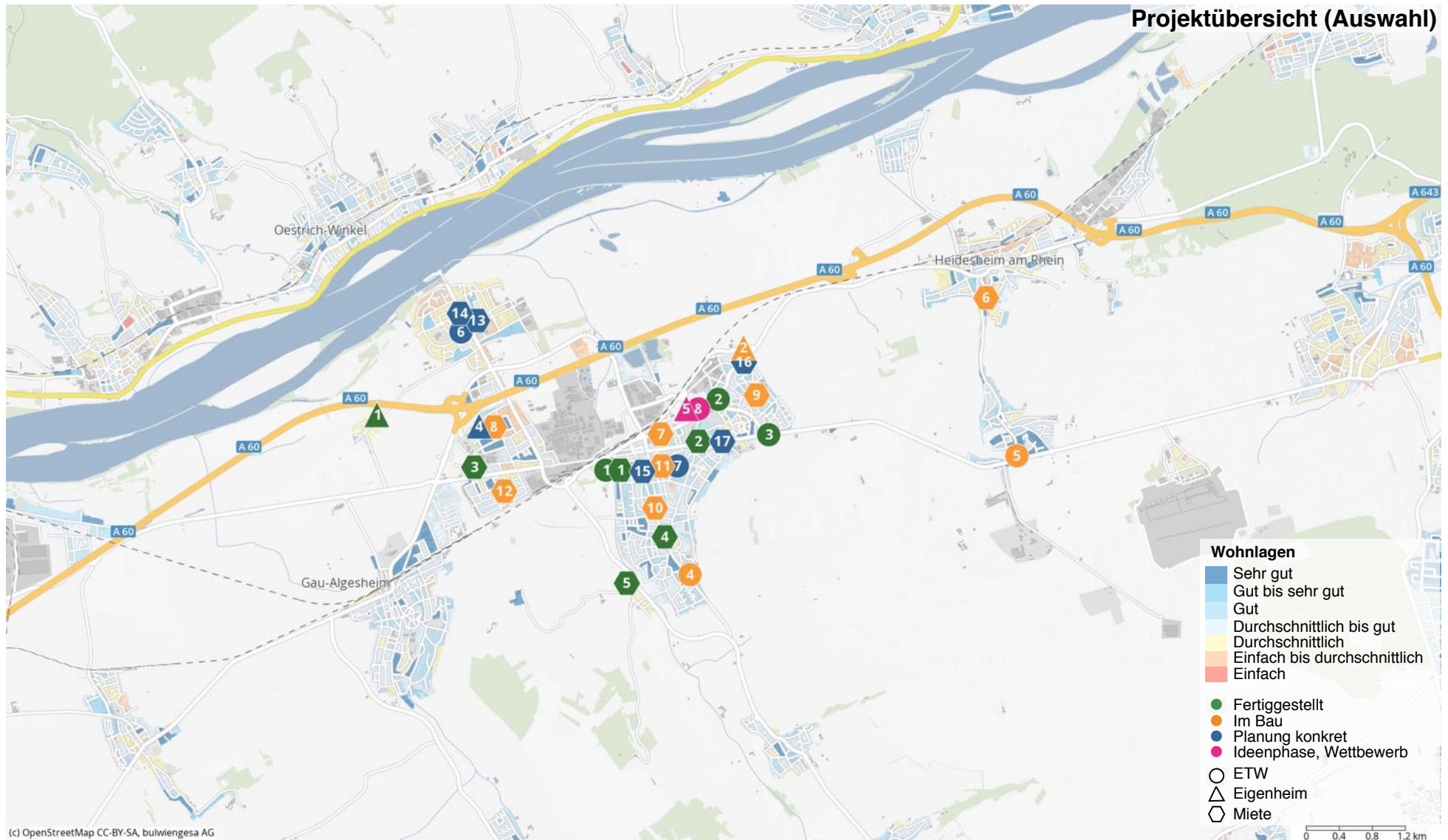
Quelle: Recherche bulwiengesa; Stand Mai 2018

Aktuelle Mietwohnungsprojekte in Ingelheim und den Ortsgemeinden Heidesheim/Wackernheim (Auswahl)										
Nr.	Projekt	PLZ, Adresse	Stadt	Investor, Projektentwickler	Anzahl WE	Wohnfläche (qm)		Zeit-horizont	Entwick-lungsstand	Miete Wohnung (Euro/qm)
						WE	Gesamt			
1	Tassilo Quartier	55218, Bahnhofstraße 40	Ingelheim	WBI	43	62	2.660	Q2/2014-Q4/2015	Fertig-gestellt	Ø 9,00
2		55218, Mainzer Straße 37-39/ Ottonenstraße 16-18	Ingelheim	WBI	28	44-92		Q4/2015-Q1/2017	Fertig-gestellt	Ø 8,70
3		55218, Königsberger Straße 14/ Hans-Holbein-Straße	Ingelheim	WBI	18			Q3/2016-Q3/2017	Fertig-gestellt	Ø 7,00
4		55218, Bahnhofstraße 121	Ingelheim	WBI	5	75-81	390	Q4/2016-Q1/2018	Fertig-gestellt	Ø 8,50
5		55218, Waldeckstraße 7-9	Ingelheim	WBI	12			Q2/2017-Q1/2018	Fertig-gestellt	Ø 8,50
6	Wohnen im Oberdorf	55262, Oberdorfstraße 15, 20, 22	Heidesheim	Privater Investor	29	Ø 78	2.250	Q1/2017-Q2/2018	Im Bau	k.A.
7		55218, St.-Kilian-Straße 21	Ingelheim	WBI	6			Q3/2017-Q2/2018	Im Bau	k.A.
8	Boardinghouse	55218, Lärchenweg 20	Ingelheim	J. Molitor Immo-bilien GmbH	24			Q3/2017-Q3/2018	Im Bau	k.A.
9		55218, Oberböhl 32	Ingelheim	Privater Investor	5			Q4/2017-Q3/2018	Im Bau	k.A.
10		55218, Bahnhofstraße 79/ Taunusstraße	Ingelheim	WBI	50	50-100		Q3/2017-Q4/2018	Im Bau	k.A.
11		55218, Wilhelm-Leuschner-Straße 19	Ingelheim	Privater Investor	5	Ø 80	400	Q1/2018-Q4/2018	Im Bau	k.A.
12		55218, Posenerstraße 16-18	Ingelheim	WBI	25	Ø 70	1.750	Q4/2017-Q1/2019	Im Bau	6,00-7,00
13		55218, Bleichstraße 8	Ingelheim	WBI	17	Ø 71	1.200	Q2/2018-Q2/2019	Planung	k.A.
14		55218, Rheinstraße 213	Ingelheim	Novofons Wohn-werte GmbH	7	Ø 75	530	Q3/2018-Q2/2019	Planung	k.A.
15	Lavendelkreisel	55218, Gartenfeldstraße/ Bahnhofstraße	Ingelheim	WBI	56	Ø 45	2.500	Q2/2018-Q4/2019	Planung	9,00-10,00
16	Im Herstel	55218, Im Herstel/Turnierstraße	Ingelheim	Privater Investor	32			Q3/2018-Q4/2019	Planung	
17		55218, Mainzer Straße 54	Ingelheim	WBI	10	Ø 70	700	Q1/2019-Q1/2020	Planung	k.A.

Quelle: Recherche bulwiengesa; Stand Mai 2018

Eigenheimvorhaben in Ingelheim und den Ortsgemeinden Heidesheim/Wackernheim (Auswahl)												
Nr.	Projekt	PLZ, Adresse	Stadt	Investor, Projektentwickler	Anzahl WE	Wohnfläche (qm)		Zeit- horizont	Entwick- lungsstand	Preis	Typ	Vermarktungsstand, Bemerkungen
						WE	Gesamt					
1		55218, An den Gärten 17	Ingelheim	Grundstücksun- ternehmen e.K.	3	Ø 156	470	Q1/2017- Q4/2017	Fertig- gestellt	Ø 460.000	RH	66 % verkauft
2	Leben am Langenberg	55218, Turnier- straße 65-69	Ingelheim	J. Molitor Immo- bilien GmbH	7	Ø 109	760	Q3/2017- Q4/2018	Im Bau	Ø 360.000 (RH) Ø 425.000 (DHH)	RH, DHH	k.A.
3		55262, Ernst- Ludwig-Straße 12	Heidesheim	Huf Immobilien GmbH	3	Ø 149	450	Q3/2018- Q2/2019	Planung konkret	Ø 441.000	RH	k.A.
4	Birkenstraße	55218, Birken- straße	Ingelheim	Privater Investor	30			2018- 2020	Planung konkret		RH, DHH	
5	Neubaugebiet nördlich der Wil- helm-von-Erlan- ger-Straße	55218, Wilhelm- Erlanger-Straße	Ingelheim	J. Molitor Immo- bilien GmbH				2019- 2021	Ideenpha- se, Wett- bewerb		RH	

Quelle: Recherche bulwiengesa; Stand Mai 2018



3.4 Bewertung Wohnbauflächenangebot

Ausgewählte geplante Baugebiete sowie Innenentwicklungsflächenpotenziale			
Gebiet	Einheiten	qm	Nutzung
Planung			
Neubaugebiet nördlich der Wilhelm-von-Erlanger-Straße	ca. 100 Wohneinheiten		Wohnen
Flächenpotential (nicht blockiert)			
Herstel Lotharstraße		5.400	Mischnutzung
Frei-Weinheim an Kirche Thornsches Gelände		2.850	Mischnutzung
Blumengarten		2.600	Mischnutzung
Mischgebiet Stichstraße Turnierstraße (Langenberg)		12.300	Mischnutzung
Am Ochsenborn Nord		15.450	Wohnen
Flächenpotential (blockiert)			
Birkenstraße		8.800	Wohnen
Lärchenweg		4.460	Wohnen
Fichtenweg		2.500	Wohnen
Binger Straße/Neisser Straße		2.000	Mischnutzung
Tannenweg		2.400	Wohnen
Weimarer Straße		3.300	Wohnen
Getrudenstraße		3.880	Wohnen
Schützenpfad		2.760	Wohnen
Stevenagestraße Nord		7.350	Wohnen
Stevenagestraße Süd		7.400	Wohnen
Rotweinstraße		2.380	Wohnen
San-Pietro-Straße		1.640	Wohnen
Growi Zur Eulenmühle		2.020	Mischnutzung
Rheinstraße A60		3.650	Wohnen
Fichtenweg 2		2.740	Wohnen
Stevenagestraße Süd (2)		2.340	Wohnen
Westerhausstraße/L428		2.890	Wohnen

Quelle: RAUM+Monitor - Bauflächenpotenziale für Rheinland-Pfalz

Ingelheim verfügt über eine Reihe von Wohnbauflächenpotenzialen in unterschiedlicher Größe im Innen- und Außenbereich, die im vom Land Rheinland-Pfalz durchgeführten Monitoring-Programm "RAUM+Monitor" ausgewiesen wurden.

Im Innenbereich ist ein Gebiet von etwa 12 ha Wohnbaufläche festgelegt. Allerdings handelt es sich bei einem Großteil der Flächen vorrangig um Flächen, die zwar denkbar, aber aktuell noch nicht verfügbar sind, da sie sich nicht im Eigentum der Stadt befinden. Von den möglichen Potenzialflächen, auf denen eine Wohnnutzung möglich wäre, sind aktuell etwa zwei Drittel blockiert. Diese Flächen können somit lediglich als langfristige Entwicklungspotenziale eingeordnet werden, die in naher Zukunft vorerst keine konkrete Rolle spielen. An tatsächlich realisierbarem Innenentwicklungspotenzial ergibt sich daher eine Fläche von etwa 4 ha, wobei davon lediglich 1,5 ha als Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan ausgewiesen sind. Kalkuliert man mit einem Wohnanteil von 50 % in den Mischgebieten, ergibt sich ein Potenzialwert für Wohnnutzung von etwa 2,8 ha. Bereits in einem konkreten Planungsstadium befindet sich die Konversionsfläche "nördlich der Wilhelm-von-Erlanger-Straße", auf der insgesamt etwa 100 Wohneinheiten geplant sind. Angedacht ist eine Mischung aus Geschosswohnungsbau und Reihenhausbau. Entwickelt wird das Areal vom ortsansässigen Projektentwickler Molitor Immobilien.

Die naturgemäß mit größeren planungsrechtlichen Hürden sowie höheren Erschließungskosten verbundenen Bauflächenpotenziale im Außenbereich befinden sich verteilt über die Gesamtstadt, wobei größere Flächen vorrangig in den nördlichen Stadtteilen lokalisiert sind. Hinzu kommt ein noch nicht im Monitoring-Programm aufgenommenes Gebiet in Ober-Ingelheim (Münchborn). Insgesamt sind Wohnpotenzialflächen von rund 18 ha im Außenbereich ausgewiesen.

3.5 Exkurs: Barrierearmer Wohnraum und Betreutes Wohnen

Barrierearmer Wohnraum für viele Nachfrager komfortabel

Eine barrierearme Wohnung ist für Menschen jeden Alters komfortabel. Für einige Menschen nimmt die Barrierearmut jedoch eine besondere Rolle ein, und zwar immer dann, wenn die Bewegungsfähigkeit z. B. altersbedingt eingeschränkt ist. Eine barrierearme Wohnung kann ein selbstständiges Wohnen und damit die Lebensqualität lange erhalten. Je nach Grad der Beeinträchtigung sind unterschiedliche barrierearme bis barrierefreie Standards erforderlich.

Bezüglich der Barrierefreiheit bestehen DIN-Normen, die Kriterien festlegen, die eine barrierefreie Wohnung erfüllen muss (u. a. DIN 18040-2, rollstuhlgerecht). Desweiteren ist in der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz festgeschrieben, wie viele Wohnungen in Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten barrierefrei zu errichten sind.

Bei der Barrierearmut gestaltet sich die Festlegung schwieriger, denn es gibt keine allgemein anerkannte Definition. Entscheidend für die Barrierearmut ist, dass ein Bewohner seine Wohnung ohne fremde Hilfe erreichen und diese nutzen kann. Das KfW-Förderprogramm "Altersgerecht Umbauen" formuliert Kriterien, die als Voraussetzung für eine Förderung erfüllt werden müssen. Diese Kriterien bieten eine gute Grundlage für die Beschreibung von Barrierearmut. Dazu gehören u. a. Festlegung von Durchgangsbreiten und Schwellenhöhen.

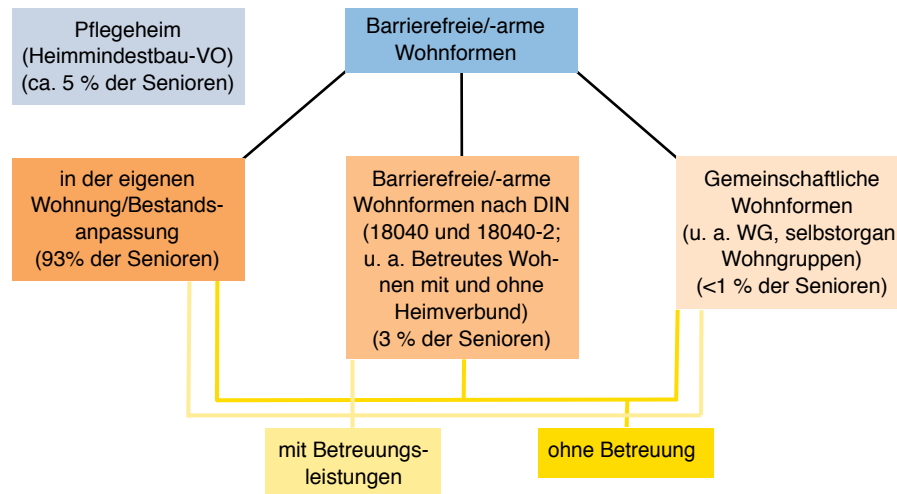
Genauere Angaben zum Bestand barrierearmer und barrierefreier Wohnungen in Ingelheim liegen nicht vor, da ein barrierefreier/-armer Umbau im Bestand bzw. Neubau nicht genehmigungspflichtig ist und daher auch keine Statistik geführt wird. Einige Angebote sind u. a. im

Wohnungsbestand der WBI oder im Verbund mit dem Pflegeheim Im Sohl vorhanden. Zum Anteil barrierefreier/-armer Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand in Deutschland gibt es nur Schätzungen. Sie gehen von einem Wert von 2 % aller Wohnungen aus und sehen den Bedarf bei rund 10 %.⁷

Eine Adaptierung dieser Durchschnittswerte auf Ingelheimer Verhältnisse bedeutet, dass bei einem Wohnungsbestand von rund 12.800 Wohnungen derzeit etwa 260 Wohneinheiten barrierefrei/-arm seien müssten und der Bedarf bei 1.280 Wohnungen liegt. Das Gros der Senioren in Ingelheim lebt, wie der Deutschlandschnitt vorgibt, in der eigenen/gemieteten Wohnung. Bestandsanpassungen zur Barrierearmut erfolgen in privater Umsetzung oder durch Umbau von Wohnungsgesellschaften etc.. In den Privatwohnungen können die Bewohner Betreuungsleistungen von außen (z. B. ambulanten Dienst) in Anspruch nehmen. Hier besteht uneingeschränkte Wahlfreiheit.

⁷ Vgl. Terragon GmbH: Wohnen im Alter

Überblick barrierefreier/-armer Wohnformen



Quelle: eigene Darstellung; Prozentangaben bei den einzelnen Wohnformen beziehen sich auf die allgemeine Verteilung der Senioren

Betreutes Wohnen eine Angebotsform der Barrierefreiheit

Für das Konzept des Betreuten Wohnens existiert keine einheitliche Definition. In dieser Analyse wird Betreutes Wohnen daher anhand folgender Kriterien definiert⁸ :

- Eigenständiges Wohnen
- Barrierefrei nach DIN 18040-2
- Grundservice mit Serviceentgelt
- Weiteres Betreuungs- und Serviceangebot (Wahlservice)

⁸ Vgl. Terragon GmbH: Wohnen im Alter

- Zielgruppenspezifische Wohnungsgrößen und Grundrisse
- Größere Gemeinschafts- und Serviceflächen
- Zielgruppenspezifische Anforderungen an das Wohnumfeld

Dem Zertifizierungsprogramm DIN 77800 nach muss eine Einrichtung für Betreutes Wohnen jedoch nicht nur barrierefreie Wohnräume aufweisen. Der bequeme und unkomplizierte Zugang sollte zudem auch im Umfeld des Standorts (Gebäudeeingang, Freiflächen, Nahversorgungsangebot, ÖPNV) sowie zu Gemeinschaftsräumen der Wohneinrichtung gewährleistet sein.

Zum Grundservice gehören neben dem haustechnischen Service und der Notrufsicherung auch betreuende Tätigkeiten. Diese umfassen das Bereitstellen von Informationen, die Vermittlung an dritte Dienstleister, das Organisieren sozialer und kultureller Aktivitäten sowie das Bereitstellen von genügendem, qualifiziertem Betreuungspersonal.

Wahlleistungen bestehen laut DIN 77800 zumindest aus folgenden Diensten: hauswirtschaftliche Hilfe, Pflegehilfe, haustechnische Dienste, Fahrdienste und Krankenpflege. In einer Einrichtung für Betreutes Wohnen müssen die Bewohner hierbei stets die freie Wahl ihrer Dienstleister haben. Das Binden an Serviceleistungen, die vom Hausbetreiber offeriert werden, ist nicht vorgesehen.

In Deutschland sind die Bewohner im Betreuten Wohnen im Durchschnitt älter als 75 Jahre. 80 % der Bewohner sind Frauen, 80 % sind Alleinstehende, 80 % haben eigene Kinder, 85 % sind nicht pflegebedürftig.⁹ Fast alle Bewohner haben gesundheitliche Einschränkungen, haben eine mit Normalhaushalten vergleichbare Einkommenssituation und kommen aus der näheren Umgebung der Wohnanlage.

⁹ Vgl. Terragon GmbH: Wohnen im Alter

Bedarfsableitung Betreutes Wohnen

Zur Berechnung des Bedarfs, der in absoluten Zahlen ohne Berücksichtigung des bestehenden Angebots pro Gemeinde angegeben wird, wird ein optimaler Versorgungsgrad der Personen im Alter von 65 Jahren und älter von 4 bis 6 % für Deutschland angenommen.

Die vorliegende Auswertung erfolgt auf Basis des mittleren Versorgungsgrads von 5 %. In Ingelheim und den Ortsgemeinden Heidesheim und Wackernheim lebten Ende 2016 rund 7.100 Einwohner, die älter als 65 Jahre sind. Durchschnittlich 80 % sind statistisch gesehen Alleinstehende. So ergibt sich für Ingelheim inklusive Heidesheim und Wackernheim derzeit ein Bedarf von etwa 280 Betreuten Wohnungen ($7.100 \cdot 0,05 \cdot 0,8$). Unter Berücksichtigung der Bevölkerungsprognose für den betrachteten regionalen Umgriff – bis 2030 wird von einer stabilen Entwicklung von rund 36.000 Einwohnern ausgegangen – sowie einem Anstieg des Anteils der Bewohner über 65 Jahre von derzeit 20 % auf 30 %, ergibt sich für das Jahr 2030 ein Wohnungsbedarf von Betreuten Wohnungen von etwa 430 Einheiten ($10.800 \cdot 0,05 \cdot 0,8$). Dies ist ein rein rechnerischer Wert, dem in der Stadt Ingelheim ein hoher Anteil von Seniorenhaushalten in der eigenen Wohnung gegenübersteht, die ambulante Betreuungsleistungen nutzen.

3.6 Exkurs: Auswertung der Expertengespräche

Zur Absicherung der gutachterlichen Handlungsempfehlungen wurden insgesamt acht Expertengespräche mit den wichtigsten Akteuren des Ingelheimer Wohnungsmarkts geführt. Ziel war es, die Ergebnisse der quantitativen Standort- und Immobilienmarktanalyse durch eine qualitative Erhebung zu spiegeln und über die reine Datenauswertung hinausgehende Erkenntnisse zu gewinnen.

Die Auswahl der Experten erfolgte in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Ingelheim. Es wurde angestrebt, ein möglichst breites Spektrum unterschiedlicher Perspektiven auf das Thema Wohnraum in Ingelheim abzudecken. Folgende Experten wurden befragt:

Öffentlicher Sektor:

- *Ralf Claus (Oberbürgermeister Ingelheim)*
- *Kerstin Klein (Bürgermeisterin Verbandsgemeinde Heidesheim)*
- *Sybille Vogt (Ortsbürgermeisterin Wackernheim)*
- *Martin Weidmann (Ortsbürgermeister Heidesheim)*
- *Beate Brühl (Abteilungsleiterin Amt für Bauen, Planen und Umwelt)*
- *Nadine Liebers (Leiterin Amt für Familie, Bildung und Sport)*
- *Franz Göbel (Geschäftsführer der städtischen Wohnungsbaugesellschaft)*

Privater Sektor:

- *Reinhold Eich (Direktor der Mainzer Volksbank)*
- *Holger Adelseck (Immobilienberater der Sparkasse Rhein-Nahe)*
- *Manuel Ludwig (Vertriebsleiter J. Molitor Immobilien GmbH)*
- *Stephan Trautmann (Geschäftsführer Trautmann Immobilien)*
- *Eva Junkermann-Reinemann (Architektin von Boehringer Ingelheim)*

Um eine strukturierte Auswertung der Gespräche vornehmen zu können, wurden die Gespräche zusammenfassend transkribiert und die Antworten kategorisiert. Widersprüchliche Einschätzungen zu bestimmten Themenfeldern sind daher möglich und auch explizit gewünscht.

Auswertung Experteninterviews		
	Akteure öffentlicher Sektor	Akteure privater Sektor
Einschätzung Marktsituation	<ul style="list-style-type: none"> – Sehr gute Marktabsorption aktuell, selbst in Randgebieten ausreichend Nachfrage vorhanden – Sorge vor "ungesundem" Wachstum in Heidesheim/Wackernheim 	<ul style="list-style-type: none"> – Große Dynamik in den letzten Jahren – Große Abhängigkeit und enormer Einfluss von Boehringer – Überlaufmarkt von Mainz – Gute Infrastruktur und Nahversorgung – Kleinstadtcharme verbunden mit großstädtischem Angebot
Nachfrage-seite	<ul style="list-style-type: none"> – Hohe Nachfrage nach Boardinghouses – Seniorenwohnen wichtig – Nachfrage sowohl aus Ingelheim, wie von außerhalb – Fluktuation von 10 bis 11 % in den Wohnungen der WBI – etwa 2/3 Käufer aus Ingelheim – Untergrenze von 45 qm – Nachfrage vorrangig nach freistehenden EFH in Heidesheim/Wackernheim 	<ul style="list-style-type: none"> – Zentrumsnahes Wohnen beliebt – Kapitalanlegerquote von 25 bis 40 % – Überlaufmarkt von Mainz – Etwa 70 % Käufer aus Ingelheim – Vermietung von Kapitalanlegern problemlos – Gefühlter Trend: Qualitätsbewusstsein, Bereitschaft für Qualität zu zahlen – Reihenhäuser werden aus preislichen Gründen ohne Keller angeboten – Boehringer Mitarbeiter treten eher als Mieter auf (sehr gefragt: Häuser über 100 qm zur Miete)
Angebotsseite	<ul style="list-style-type: none"> – ETW (Neubau): 3.500 bis 4.000 Euro/qm – Miete (Neubau): bis zu 11,60 Euro/qm für kleine Wohnungen 	<ul style="list-style-type: none"> – ETW (Neubau): 3.500 bis 4.500 Euro/qm, ab 4.000 Euro/qm im Zentrum – ETW (Bestand): 2.000 Euro/qm – Grundstücke: ab 380 Euro/qm bis 600 Euro/qm (Preisniveau ähnlich Mainz) – Kein großes Preisgefälle in Ingelheim zu Heidesheim/Wackernheim – Nord-Süd-Preisgefälle (niedrige Preise in Frei-Weinheim/Ingelheim-West) – Privatinvestoren treiben die Preise mit extrem hohen Preiserwartungen
Potenzialflächen/zukünftige Schaffung von Wohnraum	<ul style="list-style-type: none"> – Im Landesprogramm ausgewiesene Flächenpotenziale größtenteils in privatem Besitz; Entwicklung ist daher schwierig bzw. fraglich – Frei-Weinheim mit viel Entwicklungspotenzial – Heidesheim/Wackernheim sollen nicht den Bedarf von Ingelheim auffangen – Bürgerproteste in Wackernheim verhinderten jüngst die Ausweisung von neuem Bauland – Nachverdichtung und Bauen in die Höhe als Lösung – Nachverdichtung in Heidesheim nur begrenzt möglich 	<ul style="list-style-type: none"> – Heidesheim und Wackernheim noch mit mehr Flächenpotenzialen – Frei-Weinheim mit viel Entwicklungspotenzial – Geringe Akzeptanz von höherem Geschosswohnungsbau (bis vier Geschosse möglich)
Gefördertes Wohnen	<ul style="list-style-type: none"> – Steigender Anteil von Wohngeldempfängern – Förderquote denkbar 	<ul style="list-style-type: none"> – Geförderte und frei finanzierte Einheiten im selben Objekt schwierig umzusetzen und mit Preisauflagen verbunden – Geförderte Wohnungen sollten von der WBI realisiert werden
Betreutes Wohnen	<ul style="list-style-type: none"> – Quartiersmanagement bevorzugt an Stelle von Betreutem Wohnen – Wunsch auch im Alter weiterhin im eigenen Haus zu bleiben – Barrierearme Wohnungen wichtiger als Betreutes Wohnen 	<ul style="list-style-type: none"> – Hohe Nachfrage nach Betreutem Wohnen – Geringer Bedarf an Betreutem Wohnen – Boehringer besitzt keine barrierefreien Wohnungen
Micro-Living	<ul style="list-style-type: none"> – Großer Bedarf an Boardinghouses 	<ul style="list-style-type: none"> – Temporäres Wohnen wichtiges Thema (aktuell wird Boardinghouse gebaut) – Bedarf an temporärem Wohnen wird weiter steigen – Eher kein Markt für Boardinghouses, eher Bedarf an klassischen Hotels – Kleine Wohnungen (<50 qm) weniger nachgefragt

Auswertung Experteninterviews		
	Akteure öffentlicher Sektor	Akteure privater Sektor
Mehrgenerationenwohnen	<ul style="list-style-type: none"> – Bisher kein Programm – Mehrgenerationenwohnen soll in der Wackernheim etabliert werden (aktuelles Projekt mit 10 bis 12 WE in Planung) – Forciertes gemeinschaftliches Modell hat nicht funktioniert, Modell funktioniert eher aus sich heraus 	<ul style="list-style-type: none"> – Wenig nachgefragt
Stellplätze/Mobilität	<ul style="list-style-type: none"> – Keine eigene Stellplatzsatzung – Ablösesumme von rund 14.000 Euro in Ingelheim – Mobilitätskonzepte denkbar, werden allerdings z. T. von Investoren ausgenutzt, um Stellplatzsatzung zu umgehen – In Wackernheim "Car-Sharing-Genossenschaft" vorhanden – Mobilitätskonzepte in Heidesheim/Wackernheim wichtig 	<ul style="list-style-type: none"> – Wenig Nachfrage nach Car-Sharing-Modellen – Sehr hohe Nachfrage nach Stellplätzen – Große Wichtigkeit des Autos in Ingelheim – Mobilitätskonzepte werden genutzt, um Stellplatzsatzung zu umgehen
Verflechtungen	<ul style="list-style-type: none"> – Ost-West-Vernetzung sehr ausgeprägt – Ausweicheffekte ins Umland zu beobachten 	<ul style="list-style-type: none"> – Rhein als natürliche Barriere (wenig Nord-Süd-Verflechtungen) – Tendenz: Rückkehr nach Ingelheim aus dem Umland – Fokus Bad Kreuznach: wegen Ausweisung größerer Baugebiete wird eine höhere Einpendlerzahl nach Ingelheim erwartet
Kommunale Steuerungsmöglichkeiten	<p>Förderquote: bisher keine Quote vorhanden, aber denkbar</p> <p>Vorkaufsrechte: bisher nicht genutzt, aber denkbare Instrument</p> <p>Investorenbeteiligung an Infrastrukturkosten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Sorge vor noch stärker steigenden Preisen – Mieten/Preise in Ingelheim sollten nicht zu hoch sein, um für Boehringer Mitarbeiter als Wohnort weiterhin attraktiv zu sein – Schwierigkeiten der Abgrenzbarkeit: ab welcher Projektgröße sollen Investoren beteiligt werden – Ingelheim zu konventionell für ein solches Modell 	<p>Förderquote:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Frei finanzierte Einheiten müssten quersubventioniert werden, was zu höheren Preisen führt – Geförderte Wohnungen sollten ausschließlich von der WBI realisiert werden <p>Investorenbeteiligung an Infrastrukturkosten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Kosten würden direkt als Preiszuschlag weitergegeben – Mieten/Preise in Ingelheim sollten nicht zu hoch sein, um für Boehringer Mitarbeiter als Wohnort weiterhin attraktiv zu sein
Fusionierung	<ul style="list-style-type: none"> – Zusätzliches Entwicklungspotenzial durch Fusionierung (insbesondere auch Gewerbeflächen) – Ortsvorsteher von Heidesheim und Wackernheim werden beratende Funktion im Stadtrat haben 	<ul style="list-style-type: none"> – Fusionierung positiv; Heranwachsen an Mainz – Großes Flächenpotenzial durch Fusionierung – Insbesondere Wackernheim nicht geeignet um Wohnungsprobleme zu lösen
Erwartungen	<ul style="list-style-type: none"> – Aktivere Rolle von Boehringer als größter Arbeitgeber (z. B. Grundstücke für Wohnungsbau ausweisen) – Stadtplanung sollte kein Zufallsprodukt sein – Besondere Wohnformen (gefördertes/betreutes Wohnen etc.) sollten von der WBI umgesetzt werden – Schaffung von bezahlbarem Wohnraum – Erhaltung des dörflichen Charakters und Identität der Fusionsgemeinden – Ängste/Sorgen der Fusionsgemeinden bei Entwicklung berücksichtigen – Keine Entwicklung in Heidesheim und Wackernheim zur Schlafstadt von Ingelheim 	<ul style="list-style-type: none"> – Mehr Angebote von altersgerechten Wohnungen, insbesondere für ehemalige Boehringer Mitarbeiter – Ausweisung von hochwertigem Bauland (für freistehende EFH) – Kein Bauen in die Höhe – Schnellere Baugenehmigungen – Mehr Ausweisung von Konversionsflächen – Mehr Architektur wagen – Fokus Betreutes Wohnen

3.7 Zusammenfassung und Ableitung für den Wohnungsmarkt Ingelheim

SWOT-Analyse Immobilienmarkt	
Stärken <ul style="list-style-type: none"> – Wachsender Wohnungsbestand – Baugenehmigungen und Fertigstellungen von MFH nehmen deutlich zu, übersteigen mittlerweile die der EFH/ZFH – Wohnungsleerstand kein marktbestimmendes Thema in Ingelheim – Sehr gute bis durchschnittliche Qualität des Wohnungsbestands – Schneller Abverkauf von Wohnungen und Häusern auf dem Stadtgebiet von Ingelheim unterstreicht die sehr hohe Nachfrage nach Wohnraum – Städtische Wohnungsbaugesellschaft mit hoher Bautätigkeit und ausreichend finanziellen Mitteln ausgestattet – Aufgrund von Boehringer ist hohe Nachfrage nachhaltig gesichert 	Schwächen <ul style="list-style-type: none"> – Aktueller Wohnungsbestand deckt sich nicht mit der Lebensphase der Einwohner, EFH und 3- bis 5-Raum-Wohnungen mit größtem Anteil während Mehrheit der Einwohner Singles sind – Geringes Angebot an kleinen Einheiten könnte vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und der zunehmenden Versingelung der Gesellschaft ein zukünftiges Problem ergeben – Geringe Flächenpotenziale – Große Abhängigkeit von Boehringer – Wenig Angebote für Familien – Städtische Wohnungsbaugesellschaft realisiert nur zu geringen Anteilen geförderten Wohnungsbau
Chancen <ul style="list-style-type: none"> – Durch die Eingemeindung von Heidesheim und Wackernheim können zusätzliche Potenzialflächen generiert werden – Nähe zu den Wirtschaftsstandorten Mainz, Wiesbaden oder Frankfurt bietet der Stadt die Chance sich zusätzlich als attraktiver Wohnstandort für Pendler zu positionieren 	Risiken <ul style="list-style-type: none"> – Wohnraumangebot muss sich den Lebensphasen der Bevölkerung und den demografischen Veränderungen anpassen – Weiter steigende Preise könnten Wohnen in Ingelheim mittelfristig unerschwinglicher und unattraktiver machen

4 WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE INGELHEIM

Nachdem die Ausgangsgröße vor allem im Kapitel der soziodemografischen und -ökonomischen Rahmenbedingungen bestimmt wurde, bildet vor allem der Bedarf an Wohnungen die Basis für weitere Überlegungen.

Methodisches Vorgehen

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurde eine quantitative Wohnungsbedarfsprognose vorgenommen. Der Prognosehorizont reicht bis 2035 und bezieht sich auf das Basisjahr 2015.

Methodische Basis dieser Wohnungsbedarfsprognose ist eine Haushaltsprognose von bulwiengesa, die auf Angaben zur Entwicklung und Struktur von Privathaushalten des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) basiert.

Komponenten der Wohnungsbedarfsprognose	
Ersatzbedarf	Bedarf an Wohnungen, der die Kompensation des Abgangs und Zusammenlegung bestehender Wohnungen beschreibt. Die Berechnung erfolgt über die Umlegung der Ersatzbedarfsquote auf den Wohnungsbestand.
Zusatzbedarf	Bedarf an Wohnungen, der sich aus der Entwicklung der künftigen Nachfrage (Haushaltszahl), berechnet aus der Haushaltsentwicklung und der Zielquote, ableitet.
Nachholbedarf	Bedarf an Wohnungen besteht bereits im Status quo, da der aktuelle Wohnungsbestand die bestehende Nachfrage nicht decken kann (Abgleich des Wohnungsbestands mit um die Zielquote bereinigten Haushaltszahlen).

Anhand von Annahmen zur Mobilitätsreserve, Untermietverhältnissen und Zweitwohnungsnachfrage errechnet sich ein quantitativer Bedarf an Wohnungen, der sich aus der Veränderung der Haushalte ergibt (Zusatzbedarf). Durch altersbedingte und sonstige Weise entstandene Mängel sowie durch die Zusammenlegung von Wohneinheiten entsteht ein Ersatzbedarf der dem Markt entzogenen Wohneinheiten.

Schließlich kann sich ein Nachholbedarf bilden, wenn die aktuelle Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt nicht durch das aktuelle Wohnungsangebot gedeckt werden kann. Somit führt die Behebung des Nachholbedarfs zu einer Annäherung des Angebots an die Nachfrage und zu einer Entspannung der Marktsituation.

Mittels einer Verrechnung der drei Bedarfskomponenten, die unterschiedliche Einflüsse beschreiben, erhält man den gesamten quantitativen Wohnungsbedarf, welcher als Anzahl der Wohneinheiten dargestellt wird.

Hoher Zusatzbedarf im Landkreis Mainz-Bingen

Für den Landkreis Mainz-Bingen ergibt sich ein Wohnungsbedarf, der sich aus allen drei Bedarfskomponenten zusammensetzt. Das prognostizierte Wachstum der Haushalte im Landkreis zeigt ein deutliches Nachfragepotenzial nach Wohnraum. Vor allem Single- und Zwei-Personen-Haushalte werden diesen Trend positiv unterstützen, während Mehrpersonen-Haushalte nach derzeitigem Prognosestand voraussichtlich rückläufig sein werden, sodass sich in den nächsten Jahren ein hoher Zusatzbedarf im Landkreis ergeben wird.

Bedarfskomponenten (WE p. a.) und Bevölkerungsprognose Landkreis Mainz-Bingen				
	Nachholbedarf	Ersatzbedarf	Zusatzbedarf	Gesamtbedarf
2020	7	246	958	1.211
2025	4	251	546	801
2030	2	256	319	577
2035	2	261	162	425

Quelle: Berechnungen bulwiengesa 2018

Insgesamt besteht im Landkreis Mainz-Bingen im Prognosezeitraum bis 2035 ein jährlicher Bedarf von 425 Wohneinheiten. Differenziert nach den herangezogenen Bedarfskomponenten ergeben sich zwei Wohneinheiten p. a. als Nachholbedarf, 261 Wohneinheiten p. a. als Ersatzbedarf und 162 Wohneinheiten p. a. als Zusatzbedarf. In der kurzfristigeren Betrachtung bis 2020 ergibt sich sogar ein Gesamtbedarf von 1.211 Wohnungen im Jahr.

Wohnungsbedarfsprognose für Ingelheim und VG Heidesheim

Da auf Gemeindeebene keine offiziellen Haushaltszahlen erhoben werden, wird folgendes Vorgehen zugrunde gelegt, um den Wohnungsbedarf für Ingelheim und die Fusionsgemeinden Heidesheim und Wackernheim abzuleiten.

Ausgehend von der durchschnittlichen Bautätigkeit zwischen 2011 und 2015 wurde der prognostizierte jährliche Wohnungsbedarf im Landkreis Mainz-Bingen für die jeweiligen Prognoseabschnitte auf Ingelheim sowie die Verbandsgemeinde Heidesheim heruntergebrochen. Demzufolge liegt der Bedarf für Ingelheim inkl. der Verbandsgemeinde Heidesheim bis zum Jahr 2020 bei 194 Wohneinheiten pro Jahr (Fertigstellungen inkl. Maßnahmen am Bestand¹⁰). Bezogen auf

¹⁰ Fertigstellungen im Neubau machen an den Gesamtmaßnahmen im Schnitt der letzten Jahre ca. 80 % aus.

die Neubautätigkeit bedeutet dies einen Wert von ca. 155 WE, die für das Jahr 2020 errechnet werden. Dies entspricht in etwa dem Doppelten der Bautätigkeit des Durchschnitts der Jahre 2011 bis 2015. Auf Basis der Prognose ergibt sich für Ingelheim und die Fusionsgemeinden ein schrittweise abnehmender Wohnungsbedarf, der 2035 bei rund 68 Wohneinheiten pro Jahr liegt.

Bautätigkeit und Bedarf in Ingelheim und im LK Mainz-Bingen								
	Ingelheim und VG Heidesheim				Landkreis Mainz-Bingen			
	Fertigstellungen inkl. Maßnahmen am Bestand	Fertigstellungen Neubau (WE gesamt)	Fertigstellungen Neubau (mit 1-2 WE)	Fertigstellungen Neubau (mit 3+WE)	Fertigstellungen inkl. Maßnahmen am Bestand	Fertigstellungen Neubau (WE gesamt)	Fertigstellungen Neubau (mit 1-2 WE)	Fertigstellungen Neubau (mit 3+WE)
2011	62	44	38	6	547	456	379	86
2012	93	88	54	34	522	446	327	119
2013	117	80	53	27	681	490	318	172
2014	96	89	57	32	613	555	326	229
2015	98	79	35	44	618	569	243	326
Mittelwert	93	76	47	29	596	505	318	186
Anteil am LK	16 %	15 %			100 %			
Bedarf 2020 p. a.	194				1.211			
Bedarf 2025 p. a.	128				801			
Bedarf 2030 p. a.	92				577			
Bedarf 2035 p. a.	68				425			

Quelle: Berechnungen bulwiengesa 2018

Aufgliederung des Wohnungsbedarfs für Ingelheim

Der rechnerische Wohnungsbedarf (Neubau und Maßnahmen am Bestand) in Ingelheim bewegt sich folglich für den Zeitraum zwischen 2020 und 2035 in einer Größenordnung von 68 bis 194 Wohneinheiten im Jahr. Der Neubau hat einen Anteil von ca. 80 % an den Gesamtbedarfen. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass die bisherige Bautätigkeit insbesondere in den kommenden Jahren gesteigert werden muß, um den Bedarfen gerecht zu werden.

Heruntergebrochen auf die drei Bedarfskomponenten Nachholbedarf, Ersatzbedarf und Zusatzbedarf ergibt sich auf Basis der Ableitung für Ingelheim für die Zeitscheiben 2020, 2025, 2030, und 2035 folgendes Bild: Der Ersatzbedarf liegt im Zeitraum zwischen 2020 bis 2035 bei rund 40 WE p. a.. Demgegenüber bewegt sich der Zusatzbedarf zwischen 27 bis 155 Wohneinheiten jährlich. Nachholbedarf besteht laut Schätzungen von bulwiengesa hingegen nicht.

Bedarfskomponenten (WE p. a.) Ingelheim und VG Heidesheim			
	Ersatzbedarf	Zusatzbedarf	Gesamtbedarf
2020	39	155	194
2025	40	88	128
2030	41	51	92
2035	41	27	68

Quelle: Berechnungen bulwiengesa 2018

Um das vorhandene Ingelheimer Wohnungsangebot zu ergänzen, ist in Zukunft ein Neubau notwendig, der sich an den Erwartungen und Bedürfnissen einer sich demografisch verändernden Gesellschaft und Wohlstandssituation orientiert. Ziel sollte die Schaffung von demografiefesten, zielgruppenspezifischen Angeboten sein, d. h. Angebote für

Senioren, Mehrpersonenhaushalte, junge Familien sowie Haushalten mit niedrigen Einkommen.

Mit Hilfe von planungsrechtlichen Vorgaben ist eine Erhöhung der Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau anzustreben. Bedingt durch die vorhandene Flächenknappheit in Ingelheim ist die bedarfsgerechte Umsetzung des Wohnungsneubaus vor allem durch urbanere Wohnformen zu realisieren. Für den Ingelheimer Wohnungsmarkt ist eine Bauhöhe von maximal vier Geschossen (s. Expertengespräche) nachfragegerecht. Nachverdichtungspotenziale sind auszunutzen.

5 HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

An dieser Stelle sei noch einmal die Ausgangssituation resümiert, um die derzeitige Lage für den Wohnungsmarkt Ingelheim zu beurteilen:

- Ingelheim ist ein Markt mit Wachstumsimpulsen. Die demografischen Treiber der Wohnungsnachfrage sind v. a. das Bevölkerungs- und Haushaltswachstum bis 2030, die zunehmende Überalterung (Anstieg von derzeit 20 % der Alterskohorte der über 65-Jährigen auf rund 30 % im Jahr 2030), die überdurchschnittliche Einkommenssituation und sehr hohe Kaufkraft, der gesicherte Arbeitsmarkt mit Boehringer als Leitunternehmen sowie die positiven Arbeitspendlersalden.
- Die für die Wohnungsnachfrage wichtige Ausstattung mit Versorgungsinfrastruktur (Einzelhandel, Kitas, alle Schultypen, medizinische Versorgung, breites Freizeit- und Kulturangebot) ist in Ingelheim sehr gut. Dies unterstreicht ein Zitat aus der Expertenbefragung: "In der Kleinstadt leben, aber mit großstädtischem Angebot". Positiv ist ebenfalls die Aufstellung des kommunalen Haushalts zu bewerten.
- Ingelheim ist ein Wohnungsmarkt mit Nachfrageüberhängen. Der hohe Nachfragedruck zeigt sich u. a. darin, dass es in der Stadt keinen nennenswerten Leerstand zu verzeichnen gibt, das Wohnbaupotenzial flächenmäßig sehr begrenzt ist, die Preise und Mieten in der Vergangenheit gestiegen sind, die Differenz zwischen Bautätigkeit und Wohnungsbedarf sehr deutlich ist. Demografiebedingt sind zielgruppenspezifische Wohnungsangebote nachgefragt.

Die Ausrichtung der kommunalen Wohnungspolitik in Ingelheim muss einen größtmöglichen Beitrag für eine angemessene Wohnraumversorgung aller Bevölkerungsgruppen leisten. Im Hinblick auf die Ausrichtung des Wohnungsneubaus und der Schaffung nachfragegerechten u. a. preiswerten und auch barrierefreien Wohnraums kommt der Kommune – neben anderen Marktteilnehmern – eine wichtige Rolle zu. Denn sie erteilt einerseits das Baurecht, andererseits verfügt sie über Instrumente, um auf die Schaffung bedarfsgerechten Wohnraums einzuwirken.

Aus der Ausgangssituation Ingelheims und teilweise den Ortsgemeinden Heidesheim und Wackernheim sind folgende wohnungspolitische Handlungsempfehlungen abzuleiten, die die zukünftige bedarfsgerechte Ausrichtung des Wohnungsmarktes stärken:

1. **Steigerung der Bautätigkeit – Bedarfsgerechter Neubau von Wohnungen, Eigenheimen und besonderen Wohnformen erforderlich**

Der rechnerische Wohnungsbedarf (Neubau und Maßnahmen im Bestand) in Ingelheim bewegt sich für den Zeitraum zwischen 2020 und 2035 in einer Größenordnung von 194 bis 68 Wohneinheiten im Jahr. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass die bisherige Bautätigkeit insbesondere in den kommenden 10 bis 12 Jahren gesteigert werden muss, um demographiebedingte Entwicklungen, aber auch die ersatzgenerierende Nachfrage abzudecken. Um diese Zahlen zu erreichen, sind eine verstärkte Baulandausweisung, Nachverdichtung und Anpassung der Bauweise/Produkte notwendig.

In der Vergangenheit wurden rund zwei Drittel der Wohneinheiten im Neubau in Ein- und Zweifamilienhäusern errichtet und nur ein Drittel in Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen. Bedingt durch die Knappheit

an Grundstücken, der Nachfrageveränderung u. a. durch einen einengrenzenden Preisrealismus, ist es erforderlich in Zukunft den Anteil der Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau zu erhöhen. Dies bedeutet mindestens eine Fortsetzung der Bautätigkeitsstrukturen (Genehmigungen und Fertigstellungen) der letzten zwei bis drei Jahre. Hier ist die Wende hin zu mehr Geschosswohnungsbau deutlich erkennbar. Als marktgerecht für Ingelheim wird angesehen, mindestens die Hälfte der neuen Wohnungen im Geschosswohnungsbau anzubieten. Bauhöhen von bis zu vier Geschossen sind in Abhängigkeit vom jeweiligen Baugebiet nachfragegerecht.

Mietwohnungen werden in erster Linie durch die städtische Wohnungsgesellschaft (WBI) errichtet, als auch durch den freien Wohnungsmarkt (vorwiegend durch Kapitalanleger, die einen Anteil von etwa 40 % ausmachen).

Ein Anteil von 5 bis 10 % aller neuen Wohnungen ist barrierefrei/-arm zu bauen.

Der Anteil an preisgünstigen Wohnungen sollte bei 15 bis 20 % der Neubaufertigstellungen liegen und nicht nur durch die WBI geschaffen werden, sondern auch investorenseitig z. B. bei der Neuausweisung von Baugebieten für alle Wohntypologien eingefordert werden (weitere Ausführungen Handlungsempfehlung 5).

Um die Wohnungsnachfrage in Ingelheim nachfragegerecht und zielgruppenspezifisch zu bedienen, sind neben dem preisrealistischen Angebot für die Mittelschicht (u. a. Schwellenhaushalte) auch Wohnungsangebote für die obere Mittelschicht, die einen überdurchschnittlichen Anteil in Ingelheim ausmacht, am Markt zu platzieren. Dies kann z. B. in Form von Ausweisungen für größere Einfamilien-

häuser oder sehr großzügigen Geschosswohnungen bzw. einer besonderen Architektur erfolgen.

Vor allem induziert durch das Leitunternehmen Boehringer ergibt sich eine Nachfrage nach Angeboten für temporäre Wohnformen. Derzeit wird Boehringer selbst aktiv und lässt 25 Wohnungen als Boardinghaus errichten bzw. mietet Wohnungen im Stadtgebiet zeitweise an. Für dieses Segment ist nachhaltig auch zukünftig eine Nachfrage abzuleiten.

2. Erhöhung des Angebotes an barrierefreien/-armen Wohnungen durch Neubau und Anpassung des Bestandes

Der Markt für barrierearme als auch barrierefreie Wohnungen ist bereits heute von einem Nachfrageüberhang geprägt. Schätzungen gehen deutschlandweit von einem Anteil von rund 2 % des Wohnungsbestands aus, der Bedarf wird aber heute schon bei rund 10 % gesehen. Mit der Alterung der Gesellschaft ist zu erwarten, dass sich weitere Bedarfe entwickeln werden. Vor allem der Umbau und die Anpassung des bestehenden Wohnraums sollten somit mehr in den Fokus gerückt werden. Mit zunehmendem Alter wird die eigene Wohnung immer mehr zum Lebensmittelpunkt. Rund 93 % aller Seniorenhaushalte in Deutschland leben in der eigenen Wohnung. Insbesondere für ältere Menschen, die bereits seit mehreren Jahrzehnten in ihrem angestammten Quartier wohnen und leben, ist ein Umzug in eine neue Wohnung daher oftmals nicht erstrebenswert. Eine Alternative ist jedoch der Umbau und die Anpassung der eigenen Wohnung. Zudem kommt eine altersgerechte Anpassung nicht nur älteren Nutzern zugute. Ebenso erfreuen sich jüngere Altersgruppen, z. B. Familien (mit Kinderwagen) an einem stufenlosen Eingang, Fahrstuhl oder Bad mit ausreichend Bewegungsflächen. Die Vorteile der Barrierearmut liegen daher nicht nur in der Erleichterung des Wohnens für ältere Bewohner

und Menschen mit Behinderung, sondern sichern aufgrund der Nutzungsflexibilität auch eine langfristige Vermietbarkeit, da viele Altersgruppen und Haushaltstypen diese Kriterien nachfragen.

Generell sollte beim Neubau barrierefreier/-armer Wohnungen beachtet werden, dass sie in übersichtlichen, gemischt-genutzten Quartieren angeboten werden. Zu empfehlen sind eingestreute und dispers im Siedlungsgebiet verteilte, kleinere Wohnanlagen zur Förderung des generationsübergreifenden Zusammenlebens. In Ingelheim kann u. a. das Wohnungsangebot der WBI als Nukleus dienen, das bereits entsprechende Wohnungen vorhält bzw. um- und neu bauen kann.

Die Nähe zu Infrastrukturen ist unverzichtbar, um den Bewohnern kurze Wege und damit andauernde Selbstständigkeit in der Führung des Haushalts zu sichern. Barrierefreiheit nach DIN 18040 ist bei der Schaffung altersgerechter Wohnungen zwar nicht zwingend erforderlich, doch: je weniger Barrieren bestehen, desto besser sind alltägliche Wohnanforderungen zu bewältigen. Außerdem ist im Neubau Barrierefreiheit nach DIN 18040 im Vergleich zu Bestandsanpassungen häufig kostengünstiger. Die Stadt sollte daher mit den eigenen Angeboten der WBI reagieren, als auch Investoren auf die Chancen (langfristige Vermietbarkeit, solvente Mieter etc.) von barrierefreien/-armen Wohnungen aktiv hinweisen.

Ein Anteil von 5 bis 10 % aller neugebauten Wohnungen ist barrierefrei/-arm zu bauen.

3. Stärkung des Prinzips Innen- vor Außenentwicklung und Weiterentwicklung von Quartieren

Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung, der Arbeitsmarktsituation, dem Wohnungsbedarf und der begrenzten Flächen-Ressource gewinnt die Abwägung von Innen- gegenüber Außenentwicklungen bei Wohnbauflächen auch in Ingelheim zunehmend an Bedeutung. Wichtigster Aspekt ist in diesem Zusammenhang die Nutzung und Auslastung vorhandener Infrastrukturen gegenüber einer Ausdehnung, die entsprechende Folgekosten nach sich zieht.

Nachverdichtungspotenziale prüfen

An tatsächlich realisierbarem Innenentwicklungspotenzial in Ingelheim ergibt sich nach aktuellem Stand von RAUM+Monitor eine Fläche von etwa 4 ha, wobei davon lediglich 1,5 ha als Wohngebiet im Flächennutzungsplan ausgewiesen sind. Kalkuliert man mit einem Wohnanteil von 50 % in den Mischgebieten, ergibt sich ein Potenzialwert für Wohnnutzung von etwa 2,8 ha.

Auf Grund dieser Ausgangslage sind auch kleinteilige Innenentwicklungspotenziale zu prüfen. Dazu zählt z. B. neben der behutsamen Ergänzung des Wohnungsbestandes durch den Ausbau von Dachgeschossen oder die Aufstockung von Staffelgeschossen auch die Lückenbebauung bzw. die Nachverdichtung auf größeren Grundstücken. Insbesondere private Einzeleigentümer, aber auch Unternehmen wie Boehringer sind in diesen Prozess mit einzubeziehen und zu unterstützen. Diese Unterstützungsleistung kann z. B. über eine planungsrechtliche Beratung durch die Kommune erfolgen, um letztendlich Baurecht zu schaffen.

Inwiefern Umsetzungschancen durch die Nachverdichtung durch private Einzeleigentümer bestehen, kann beispielsweise im Rahmen eines Pilotprojektes bzw. einer Umsetzung von Quartiersentwicklungskonzepten getestet werden.

Kommunales Vorkaufsrecht prüfen

Zur Sicherung von weiteren Entwicklungsflächen (v. a. im Innenbereich) kann die Stadt Ingelheim auch prüfen, inwieweit sie kommunale Vorkaufsrechte ausübt.

Der Gemeinde steht ein allgemeines Vorkaufsrecht an bebauten und unbebauten Grundstücken in folgenden Bereichen des Gemeindegebiets zu¹¹:

- im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, soweit es sich um Grundstücke handelt, für die eine Nutzung für öffentliche Zwecke (Verkehrs-, Grün-, Gemeinbedarfs-, Versorgungs- und Entsorgungsflächen) festgesetzt ist. Der Bebauungsplan muss rechtsverbindlich sein; ein einfacher Bebauungsplan reicht aus (§ 30 BauGB)
- in einem Umlegungsgebiet (§§ 45 ff. BauGB)
- in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich (§§ 136, 165 ff. BauGB)
- im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung (§ 172 BauGB)

Darüber hinaus steht der Gemeinde auch ein Vorkaufsrecht beim Verkauf von unbebauten Grundstücken zu, soweit es sich um Flächen handelt,

- für die im Flächennutzungsplan eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet dargestellt ist,
- die nach dem Bebauungsplan, im Vorgriff auf einen Bebauungsplan oder im unbeplanten Innenbereich vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können (§§ 30, 33, 34 BauGB).

Die Ausübung des Vorkaufsrechtes durch die Gemeinde bedeutet, dass sie als Käuferin in den bestehenden Kaufvertrag zu denselben Bedingungen eintritt und damit grundsätzlich auch in die Verpflichtung, den Kaufpreis zu bezahlen.

Das Vorkaufsrecht darf nur dann ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts hat die Gemeinde den Verwendungszweck des Grundstücks anzugeben. (§ 24 Abs. 3 BauGB).

Nach § 25 BauGB steht der Gemeinde auch ein besonderes Vorkaufsrecht zu, das ihr Steuerungsmöglichkeiten erlaubt. Die Gemeinde kann¹²

- im Geltungsbereich eines Bebauungsplans durch Satzung ihr Vorkaufsrecht an unbebauten Grundstücken begründen;
- in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an Grundstücken zusteht.

Quartiersentwicklung prüfen

Geschosswohnungsbauquartiere aus den 1960er bis 1980er Jahren, wie in Ingelheim-West oder in Frei-Weinheim bieten Nachverdich-

¹¹ nach Aufsatz von Erika Schindecker (www.www.baugenehmigung-muenchen.info)

¹² § 25 BauGB

tungs- und Aufwertungspotenzial. So können durch eine behutsame Nachverdichtung neue Wohnflächen und -qualitäten, moderne Ausstattungsstandards sowie – aufbauend auf bestehende Stadtteilkonferenzen und Rahmenpläne – Quartiersentwicklungen vorangebracht werden. Hier ist es u. a. auch möglich, begleitend Bestandsumbau in Richtung Barrierearmut vorzunehmen. Denn häufig finden sich in diesen Quartieren noch die Erstbezieher, die gemeinsam mit der Wohnung gealtert sind. So ist es auch möglich, den Wohnungsbestand an den Ansprüchen jüngerer, nachrückender Haushalte anzupassen.

Bei der Auswahl der weiter zu entwickelnden Quartiere ist eine Kooperation mit z.B. den aktiven Wohnungsunternehmen WBI, Deutsche Wohnen oder auch dem Unternehmen Boehringer zu empfehlen. Zudem ist zu prüfen, unter welchen Voraussetzungen die Potenziale in den jeweiligen Quartieren ausgeschöpft werden können. Ein mögliches Instrument stellt hierbei das Quartiersmanagement dar. Das Quartiersmanagement hat eine koordinierende und organisierende Funktion und baut auf den vielfältigen Netzwerken und Aktivitäten der im Gebiet beheimateten Einrichtungen und Initiativen auf. Aufgabe ist u. a. die Aktivierung der Bewohnerschaft zur Beteiligung und Mitwirkung am Entwicklungsprozess des Gebietes, die Vernetzung der unterschiedlichen Interessengruppen und lokalen Akteure, die Aktivierung des Stadtteillebens oder der Ansprechpartner vor Ort.

4. Förderung des Generationswechsels im Bestand: "Jung kauft Alt"¹³

Die Förderung des Generationenwechsels in der Bebauungsstruktur trägt einerseits dem Wunsch zahlreicher Haushalte nach einem Umzug in eine altengerechte Wohnung Rechnung und ermöglicht andererseits

den Zuzug von neuen Bewohnern und damit den Erhalt einer stabilen, gemischten Bevölkerungsstruktur in Ingelheim. Darüber hinaus werden Investitionsprozesse in den Wohnungsbestand ausgelöst, die eine weiterhin hohe Attraktivität der Wohnquartiere gewährleisten.

Viele für Familien geeignete Wohnungen werden noch von Erstbeziehern bewohnt und stehen damit potenziellen Nachfragern nicht zur Verfügung. Ein Teil dieser Haushalte ist jedoch für den Auszug in eine altengerechte Wohnung bereit. Dies gilt insbesondere für ältere Einpersonenhaushalte, die statistisch 80 % bei den über 75-Jährigen ausmachen. Der Entscheidung auszuziehen steht jedoch eine Vielzahl von Hemmnissen entgegen. Angefangen bei der Suche nach einer neuen geeigneten Wohnung bis hin zum Verkauf der alten Wohnung. Die Bereitstellung attraktiver Wohnangebote für verkaufswillige Senioren ist Grundvoraussetzung für einen erfolgreichen Generationenwechsel in den Eigenheimgebieten Ingelheims und zukünftig der Ortsgemeinden Heidesheim und Wackernheim. Nur wenn eine attraktive Alternative (beispielsweise zum Eigenheim) besteht, wird ein gewisser Anteil der dort lebenden Senioren einen Wohnungswechsel anstreben. Das Angebot sollte dabei sowohl Wohnungen mit einer hochwertigen Ausstattung als auch Barrierearmut umfassen. Mit dem "Tauschgeschäft", das die WBI mit Wohnungseigentümern erfolgreich umgesetzt hat (Haus/Grundstück für Wohnung im Tassilo-Quartier), wurde in Ingelheim ein Weg beschritten, der auch zukünftig geprüft und umgesetzt werden soll. So gewinnt die Stadt über ihre Wohnungsgesellschaft notwendige Grundstücke hinzu und kann außerdem die bestehende und neu hinzugewonnene Wohnbevölkerung in der Stadt mit nachfragegerechtem Wohnraum versorgen, ohne erhebliche Flächenneuausweisungen.

¹³ Hierdurch Berücksichtigung des Antrags der SPD-Fraktion im Stadtrat von Ingelheim von 2016 "Initiieren eines Förderprogramms Jung kauft Alt".

Auflegen eines kommunalen Förderprogramms "Jung kauft Alt"

Von Seiten der potenziellen Käufer bestehen Hemmnisse beim Erwerb von Bestandsgebäuden. Viele Gebäude der 1950er bis 1970er Jahre sind modernisierungs- bzw. renovierungsbedürftig. Die anfallenden Kosten für die Modernisierung können nicht immer von den potenziellen Käufern bestimmt werden oder sie übersteigen das Budget. Hier könnte die Stadt Ingelheim helfend eingreifen: zum einen ist das Angebot einer unabhängigen planungsrechtlichen und bautechnischen Beratung möglich und zum anderen könnte ein kommunales Förderprogramm zur Unterstützung der Kaufinteressenten aufgelegt werden. Anhand von nachvollziehbaren Kriterien (z. B. nach Anzahl der Lebens- oder Arbeitsjahre in Ingelheim, dem Einkommen, der Anzahl der Kinder, der Höhe der Modernisierungskosten etc.) können sich Kaufinteressenten um städtische Förderung (u. a. Baukindergeld, fester Modernisierungszuschuss, zinslose Darlehen) bewerben.

In der Gemeinde Hiddenhausen (NRW) wurde diese Herangehensweise erfolgreich umgesetzt. Jeder, der ein Haus kaufen möchte, das älter als 25 Jahre ist, kann dort Förderung beantragen. Diese besteht aus zwei Bausteinen: Es wird erstens die Anfertigung eines Altbaugutachtens finanziell unterstützt und zweitens wird der eigentliche Hauskauf mit bis zu 9.000 Euro über einen Zeitraum von bis zu sechs Jahren bezuschusst. In der Gemeinde wurde so im Laufe von 10 Jahren der Erwerb von über 430 Häusern gefördert.¹⁴ Das Beispiel der Gemeinde hat bereits Schule gemacht. Kommunen wie Uffenheim, Niederwerrn, Menden oder Blomberg haben nachgezogen.

So ist es möglich, den verkaufswilligen Zielgruppen (v. a. Senioren) und den kaufwilligen Nachfragern (v. a. jungen Familien) ressourcenschonend bedarfsgerechten Wohnraum anzubieten. In Nordrhein-

Westfalen wurde zu dieser Thematik ein Förderprogramm aufgestellt, das mit dem Titel "HausAufgaben" Programm ist. Hier sollen Bestandsimmobilien im Ein- und Zweifamilienhausbereich fit für die Zukunft gemacht werden.

Nachverdichtung durch "Hinterlandbebauung" erlauben

Durch die Umsetzung des Projektes "Jung kauft Alt" lässt sich auch eine direkte Verbindung zur Handlungsempfehlung der Innenentwicklung und Nachverdichtung herstellen. Häufig sind die zu verkaufenden Grundstücke aus dem Altbestand sehr groß und übersteigen das Budget der Käufer. Hier kann die Stadt planungsrechtlich eingreifen und durch Änderung der Bebauungspläne (oder dem Erlass dieser in den gewachsenen Eigenheimgebieten) eine Nachverdichtung ermöglichen. So hat sich z. B. in der Kommune Nordkirchen in der Nähe von Dortmund das Prinzip der "Hinterlandbebauung", die Errichtung von Häusern in zweiter Reihe auf dem Grundstück, bewährt.

5. Schaffung der Grundlagen zur Stabilisierung und Erweiterung des Angebotes für preisgünstige Wohnungen

Ein ausreichender Bestand von preisgünstigem Wohnraum ist ein wesentlicher Faktor für die erfolgreiche Wohnraumversorgung in einer Stadt. Es muss der Anspruch der Stadtverwaltung und -politik im Zusammenspiel mit den relevanten Wohnungsmarktakteuren sein, für diejenigen Haushalte, die aufgrund eines eingeschränkten finanziellen Handlungsspielraumes auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, ausreichend adäquaten Wohnungsbestand bereitzustellen. Dazu zählen neben den Transferleistungsempfängern auch Haushal-

¹⁴ Süddeutsche Zeitung, 23. Juni 2017, www.demographieportal.de

te, die alleinerziehend sind, die erwerbstätig oder bereits Bezieher von Renten sind, aber dennoch nur geringe Einkommen haben. Einen wichtigen Beitrag in der Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum leistet die städtische Wohnungsgesellschaft WBI, die mit einem Angebot von rund 700 Wohnungen einen Anteil von fast 6 % am Wohnungsbestand Ingelheims inne hat. Langfristig ist ein Bestandsaufbau auf 10 % (etwa 1.200 Wohnungen) angedacht. Wobei die WBI im Sinne der Zielgruppendifferenzierung und Mischung im Quartier nicht nur Wohnungen im preisgünstigen Segment anbieten soll, sondern auch auf dem Niveau wie der freie Wohnungsmarkt.

Festlegung einer Quote für preisgünstige Wohnungen bei der Errichtung von Neubauprojekten prüfen

Auch wenn gemessen am Einkommen und den Wohnkosten die Erschwinglichkeit für Wohnungen im Landkreis Mainz-Bingen und auch ableitend in der Stadt Ingelheim noch relativ moderat sind, ist ein ausreichendes Angebot an preisgünstigen Wohnungen vorzuhalten. Diese Aufgabe muss nicht zwingend nur durch die städtische Wohnungsgesellschaft WBI erfolgen. Deutschlandweit gibt es vielfältige Beispiele, wie auch andere Marktakteure zur Schaffung preisgünstiger Wohnungsangebote herangezogen werden können.

Eine einheitliche Definition von preiswertem Wohnraum gibt es nicht, da eine Vielzahl von lokalen Einflussfaktoren wirken. Ansatzweise kann die Umschreibung: Wohnraum, deren Kosten für Haushalte mit geringerem Einkommen tragbar ist, herangezogen werden.

Die Stadt Ingelheim hat mehrere Optionen, um das Angebot an preisgünstigen Wohnungen zu fördern:

- Subventionierung von Bauträgern durch Landesmittel und/oder ergänzend u. a. in Form eines kommunalen Wohnbauförderprogramms (z. B. in Form von Zuschüssen, Grundstücksvergaben).
- Zur Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus wird die Quotierung auf Neubauplänen empfohlen. Die Quotierung ist als Gegenleistung für die Schaffung von Baurecht zu verstehen. Sie stellt ein praxisorientiertes Modell dar, dem ein nennenswerter Wirkungsgrad beigemessen werden kann. In Städten wie München wird diese Herangehensweise seit mehr als 20 Jahren praktiziert.
Die Höhe der Quote schwankt in den Beispielstädten (z. B. München, Dortmund, Kiel, Lübeck) zwischen 20 % und 40 %, wobei die Quote auf kommunale Flächen häufig erhöht ist. Gekoppelt werden kann diese Quote auch an ein Bauvolumen (z. B. erst ab einer Errichtung von mehr als 20 Wohneinheiten wird ein Anteil von 20 % preisgünstiger Wohnungen notwendig). In der Festlegung der Quote, als auch bei den Volumina ist das übliche Bauvolumen von Projekten in Ingelheim zu berücksichtigen.

Diese Quotierung kann sowohl auf den Mietwohnungsbau (dann auch unter Festlegung einer Bindungszeit z. B. 20 Jahre und eines Mietsteigerungspotenzials z. B. 0,20 Euro/qm alle 2 Jahre) als auch auf den Erwerb von Eigentumswohnungen festgelegt werden. Gerade beim Eigentumserwerb werden so Zielgruppen angesprochen, die sich als so genannte Schwellenhaushalte auf dem freien Wohnungsmarkt nicht oder nur sehr eingeschränkt bedienen können.

Unter Berücksichtigung der derzeit hohen Einkommenssituation in Ingelheim, aber auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und den zu erwartenden sinkenden Rentenniveaus bzw. Wohlstandsverlusten empfiehlt sich, bezogen auf den preisgünstigen

Wohnungsbau in Ingelheim die Errichtung von 15 bis 20 % aller Wohneinheiten in diesem Segment. Unter Berücksichtigung der Bautätigkeit der Vergangenheit bedeutet dies rund 15 bis 25 Wohneinheiten p. a..

6. Fusion von Ingelheim und den Gemeinden Heidesheim und Wackernheim in 2019 – identitätswahrende Entwicklung durch ein ISEK steuern

Die Stadt Ingelheim und die Kommunen Heidesheim und Wackernheim werden im Sommer 2019 fusionieren. Es entsteht eine Stadt mit rund 35.000 Einwohnern, die geprägt ist durch eine Vielzahl von Stadt- und Ortsteilen unterschiedlichster städtebaulicher Funktion, Ausrichtung und Dichte. Die kommunale Entwicklung der drei Gebietskörperschaften ist in der Vergangenheit getrennt verlaufen. Nun gilt es, für das neue gesamtstädtische Territorium eine ganzheitliche Perspektive zu schaffen.

Durch die Fusion ergeben sich Potenziale, die nachhaltig, langfristig und für die Fusionsgemeinden identitätswahrend aufzuarbeiten und zu entwickeln sind.

Um diesen Fusionsprozess auch unter dem Blickwinkel der städtebaulichen Entwicklung zu steuern und zu beeinflussen wird die zeitnahe Durchführung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) für die Stadt Ingelheim und die Ortsgemeinden Heidesheim und Wackernheim empfohlen. Ein ISEK ist ein Instrument der Städtebauförderung.

ISEKs haben sich aufgrund ihres hohen Gebietsbezugs als geeignetes Mittel zur Umsetzung integrierter städtebaulicher Ziele und Maßnahmen erwiesen. Mit diesem Instrument nehmen Städte und Gemeinden eine aktive und steuernde Rolle ein. Der konkrete Gebietsbezug bietet eine gute Grundlage für die problemorientierte Lösungsentwicklung und fördert die Kommunikation und Kooperation zwischen den beteiligten Akteuren und der Bürgerschaft. Die Handlungsfelder eines ISEKs sind sehr umfassend, dazu gehören u.a. die Betrachtung von Wirtschaft/Beschäftigung, Verkehr/Mobilität, Einzelhandel/Nahversorgung, Grün-/Freiraum, Umwelt, Wohnen oder Bildung.

Das ISEK beschreibt Ziele und Handlungsschwerpunkte, verfolgt einen ganzheitlichen, integrierten Planungsansatz unter Beachtung sozialer, städtebaulicher, kultureller, ökonomischer und ökologischer Handlungsfelder, entwickelt lösungsorientierte Maßnahmen, die über reine Tatbestände der Städtebauförderung hinausgehen. Es setzt zeitliche und inhaltliche Prioritäten. Das ISEK ist eine interdisziplinäre Gemeinschaftsaufgabe verwaltungsexterner und -interner Akteure unter Beteiligung der Öffentlichkeit, aber auch von Unternehmen wie Boehringer. Durch das ISEK wird die Bündelung öffentlicher sowie privater Mittel erleichtert und fokussiert sie auf zielgerichtete und untereinander abgestimmte Maßnahmen, setzt Impulse für die Stadtentwicklung und initiiert Akteursnetzwerke. Es bildet u.a. auch die Grundlage für die Satzung von Sanierungsgebieten. Ein ISEK ist auf kontinuierliche Fortschreibung angelegt und dient als langfristiger Orientierungsrahmen für die Stadtentwicklung in allen Segmenten.

Mit einem ISEK kann die Fusion von Ingelheim und der Verwaltungsgemeinde Heidesheim aktiv begleitet und v. a. gesteuert werden. Durch das ISEK bekommt der Stadtrat eine Grundlage für weitere Entscheidungen zur Stadtentwicklung.