

Wohnbauflächenkonzept für die Stadt Ingelheim am Rhein

Auftraggeberin



Stadt Ingelheim am Rhein

Amt für Bauen und Planen

Abteilung Stadtentwicklung und -planung

Fridtjof-Nansen-Platz 1

55218 Ingelheim am Rhein

Telefon: 06132-782-0

E-Mail: stadtverwaltung@ingelheim.de

Homepage: www.ingelheim.de

Ansprechpartner:innen:

Beate Brühl, Abteilungsleiterin

Alexa Schadt, Mitarbeiterin

Kerstin Ackermann, Mitarbeiterin



Institut für Wohnen
und Stadtentwicklung

Gutachterin

**ALP Institut für Wohnen
und Stadtentwicklung GmbH**

Schopenstehl 15

22095 Hamburg

Telefon: 040-3346-476-0

E-Mail: info@alp-institut.de

Homepage: www.alp-institut.de

Ansprechpartner:innen:

Stefan Lehnert, Geschäftsführer

Philipp Köhme, Berater

Sophie Köllmeier, Beraterin

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	III
Tabellenverzeichnis	V
1 Hintergrund, Anlass und Vorgehen	1
1.1 Hintergrund und Anlass	1
1.2 Vorgehen	3
2 Rahmenbedingungen der Wohnungsmarktentwicklung	5
2.1 Lage, Verflechtungsraum und Anbindung	5
2.2 Stadtstruktur und -gliederung	8
2.3 Ausstattung und Erreichbarkeit bevölkerungsnaher Infrastruktur	19
2.4 Übergeordnete Rahmenbedingungen	24
2.5 Sozioökonomische Rahmenbedingungen	29
3 Demografie und Wohnungsnachfrage	38
3.1 Bevölkerungsentwicklung	38
3.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen	43
3.3 Altersstruktur der Einwohner:innen	49
3.4 Haushaltsstruktur und -entwicklung	54
4 Angebotsstruktur und Preise	56
4.1 Gebäude- und Wohnungsbestandsstruktur	56
4.2 Neubautätigkeit	63
4.3 Potenziale für die wohnbauliche Entwicklung	66
4.4 Mieten und Kaufpreise	72
5 Wohnungsmarktprognose	76
5.1 Bevölkerungsprognose	76
5.2 Haushaltsprognose	80
5.3 Neubaubedarfsprognose	82
5.4 Überlegungen zum Wohnbauflächenbedarf und zum Aktivierungsbedarf	84

6	Bewertung und Empfehlungen	88
6.1	Zusammenfassende Bewertung / Stärken-Schwächen-Analyse.....	88
6.2	Systematik der Konzeption	90
6.3	Empfehlungen.....	96
6.4	Schlussbemerkungen	117

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Überblick des Erarbeitungsprozesses zum Wohnbauflächenkonzept	4
Abb. 2:	Lage und verkehrliche Anbindung.....	5
Abb. 3:	Verkehrliche Anbindung im Stadtgebiet.....	6
Abb. 4:	Stadt-Umland-Raum	7
Abb. 5:	Flächennutzung im Stadtgebiet von Ingelheim 2021	8
Abb. 6:	Stadtstruktur - Bauliche genutzte Stadtbereiche.....	9
Abb. 7:	Stadtstruktur - Gebäudenutzung	10
Abb. 8:	Kleinräumige Gliederung Ingelheims	11
Abb. 9:	Siedlungsraum des Stadtteils Nieder-Ingelheim (inkl. Stadtmitte)	12
Abb. 10:	Siedlungsraum Stadtteil Ober-Ingelheim.....	13
Abb. 11:	Stadtteil Ingelheim-West.....	14
Abb. 12:	Siedlungsräume Stadtteile Frei-Weinheim und Sporkenheim	15
Abb. 13:	Siedlungsraum Stadtteil Großwinternheim.....	16
Abb. 14:	Siedlungsraum Stadtteil Heidesheim	17
Abb. 15:	Siedlungsräume Stadtteile Uhlerborn und Heidenfahrt	18
Abb. 16:	Stadtteil Wackernheim.....	19
Abb. 17:	Bevölkerungsnahes Infrastrukturangebote in Ingelheim	20
Abb. 18:	Fußläufige Erreichbarkeit von Bushaltestellen	21
Abb. 19:	Fußläufige Erreichbarkeit von Ärzt:innen.....	22
Abb. 20:	Fußläufige Erreichbarkeit von Kindertagesstätten	22
Abb. 21:	Fußläufige Erreichbarkeit von Grundschulen	23
Abb. 22:	Fußläufige Erreichbarkeit von Supermärkten.....	23
Abb. 23:	Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite 2003 bis 2022	24
Abb. 24:	Baupreisindizes für Wohngebäude vs. Lebenshaltungskosten	25
Abb. 25:	Verbraucherpreisindex für ausgewählte Energieprodukte.....	29
Abb. 26:	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen am Arbeitsort ...	30
Abb. 27:	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Ingelheim 2011 bis 2021	30
Abb. 28:	Geringfügig Beschäftigte am Wohnort Ingelheim 2011 bis 2021.....	32
Abb. 29:	Ein- und Auspendler:innen Ingelheim 2011 bis 2021	33
Abb. 30:	Wohnungsmarktregion Mainz-Wiesbaden 2021	34
Abb. 31:	Pendlerverflechtungen Ingelheim 2021 (Saldo).....	35
Abb. 32:	Arbeitslosigkeit Ingelheim 2011 bis 2021	36
Abb. 33:	Kaufkraft pro Haushalt 2021 im regionalen Vergleich	37
Abb. 34:	Einwohnerentwicklung von Ingelheim 2011 bis 2021	38

Abb. 35: Kleinräumiger Bevölkerungsstand 2021	40
Abb. 36: Kleinräumige Einwohnerdichte 2021 (Personen je Hektar)	41
Abb. 37: Geburten und Sterbefälle 2011 bis 2021	43
Abb. 38: Außenwanderungen 2011 bis 2021	44
Abb. 39: Außenwanderungen nach Altersgruppen 2011 bis 2021	45
Abb. 40: Wanderungen (Saldo) nach Quell- und Zielorten und Altersstruktur 2018 bis 2021	47
Abb. 41: Bewohnerstruktur an Neubauadressen 2021	48
Abb. 42: Veränderung der Altersstruktur 2011 bis 2021	50
Abb. 43: Kleinräumige Altersstruktur 2021	51
Abb. 44: Kleinräumige Altersstruktur 2021 – Anteil unter 18-Jähriger.....	52
Abb. 45: Kleinräumige Altersstruktur 2021 – Anteil ab 65-Jähriger	52
Abb. 46: Kleinräumiges Potenzial des Generationenwechsels	53
Abb. 47: Haushalte und Haushaltsstruktur 2014 bis 2021	55
Abb. 48: Gebäude- und Wohnungsbestandsstruktur Ingelheim 2021	56
Abb. 49: Gebäude mit Wohnnutzung	57
Abb. 50: Bebauungsdichte bewohnter Stadtbereiche	58
Abb. 51: Struktur des Wohnungsangebotes Ingelheim nach Segmenten.....	59
Abb. 52: Eigentümer:innenstruktur des Mietwohnungsbestandes.....	60
Abb. 53: Adressen mit Leerstandsverdacht	61
Abb. 54: Wohnungsgrößenstruktur in Quadratmeter	62
Abb. 55: Baualtersstruktur des Wohngebäudebestandes.....	63
Abb. 56: Baufertigstellungen von Wohnungen in Ingelheim 2011 bis 2021	64
Abb. 57: Baugenehmigungen 2010 bis 2020	66
Abb. 58: Beispiel Baulücken Nieder-Ingelheim	67
Abb. 59: Beispiel Innenentwicklungspotenzial Heidesheim	67
Abb. 60: Beispiel Außenreserve Großwinternheim.....	68
Abb. 61: Baulücken.....	69
Abb. 62: Innenentwicklungspotenziale und bestehende Außenreserven	71
Abb. 63: Bevölkerungsprognose Ingelheim 2021 bis 2040	78
Abb. 64: Prognose der Altersstruktur der Einwohner:innen von Ingelheim 2021 bis 2040.....	79
Abb. 65: Prognose der Haushalte in Ingelheim 2021 bis 2040	80
Abb. 66: Prognose der Haushaltsstruktur Ingelheim 2021 bis 2040	81
Abb. 67: Bewertung der Bedeutung stadtentwicklungs- und wohnungspolitischer Themen...	91
Abb. 68: Räumliche Schwerpunkte der Neubautätigkeit.....	92
Abb. 69: Systematik der Empfehlungen.....	95
Abb. 70: Suchraum der Potenzialraumanalyse	97
Abb. 71: Räume mit erhöhtem und hohem Raumwiderstand.....	98
Abb. 72: Räume mit eher geringem Raumwiderstand	99
Abb. 73: Potenzialräume außerhalb der Ortslage	100
Abb. 74: Typologische, segment- und zielgruppenbezogene Überlegungen	101
Abb. 75: Beispiel für lückenhafte Entwicklung eines Baugebiets	105

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2011 bis 2021 im regionalen Vergleich	31
Tab. 2: Bevölkerungsentwicklung 2011 bis 2021 im regionalen Vergleich.....	39
Tab. 3: Kleinräumige Bevölkerungszahlen mit und ohne Migrationshintergrund 2021	42
Tab. 4: Wanderungen (Saldo) nach Quell- und Zielorten und Altersstruktur 2018 bis 2021	46
Tab. 5: Herkunft der Bewohner:innen von Neubauadressen	49
Tab. 6: Gebäude- und Wohnungsstruktur im regionalen Vergleich	65
Tab. 7: Baulücken nach Stadtteilen	68
Tab. 8: Innenentwicklungspotenziale nach Stadtteilen	70
Tab. 9: Außenreserven nach Stadtteilen.....	71
Tab. 10: Kauf- und Mietpreisentwicklung in Ingelheim zwischen 2018 und 2022	72
Tab. 11: Definition von Angebot und Nachfrage im bezahlbaren Mietwohnungssegment	73
Tab. 12: Bilanzierung von Angebot und Nachfrage im unteren Einkommenssegment	74
Tab. 13: Neubaubedarf Ingelheim 2021 bis 2040	84
Tab. 14: Wohnbauflächenbedarf (Regionaler Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe).....	85
Tab. 15: Flächenrelevanter Neubaubedarf und Flächenbedarf (ALP-Prognose)	86
Tab. 16: Potenzielle Raumwiderstände.....	97

1 Hintergrund, Anlass und Vorgehen

1.1 Hintergrund und Anlass

»» Mittelstadt in hochattraktiver Lage und mit guter Anbindung

Ingelheim am Rhein (im Folgenden Ingelheim) ist mit 35.490 Einwohner:innen¹ eine große kreisangehörige Stadt im Landkreis Mainz-Bingen im Osten von Rheinland-Pfalz. Im landes- und regionalplanerischen System übernimmt Ingelheim die Versorgungsfunktion eines Mittelzentrums. Prägend für die Stadtstruktur sind der nördlich verlaufende Rhein sowie die Topografie mit Selztal, Mainzer Berg und Westerberg mit Höhendifferenzen von bis zu 160 m innerhalb des Stadtgebietes. Die Stadt entstand in der heutigen Form durch die Fusion mit der Verbandsgemeinde Heidesheim am Rhein (im Folgenden Heidesheim) im Jahr 2019 und besteht aus zehn heterogenen Stadtteilen mit einer Größe zwischen wenigen Hundert und ca. 9.000 Einwohner:innen.

Die Stadt Ingelheim liegt im Verdichtungsraum Rhein-Main in unmittelbarer Nähe zu den Oberzentren Mainz und Wiesbaden sowie innerhalb der Metropolregion Frankfurt RheinMain, einem Raum mit engen Verflechtungen, einer hohen wirtschaftlichen Dynamik und mehr als 2,5 Millionen Arbeitsplätzen.

Über die – das Stadtgebiet querende – Bundesautobahn 60 (A 60) sind Mainz, Wiesbaden und Frankfurt (Main) gut erreichbar. Die Bahnanbindung weist eine enge Taktung und eine für Pendler:innen attraktive Fahrzeit auf. Der Standort Ingelheim wird von der attraktiven Lage, räumlichen Nähe zu Oberzentren, einer guten Anbindung und einer hohen Verflechtungsintensität geprägt.

»» Dynamisches Wirtschaftswachstum – hoher Entwicklungsdruck

Neben der Bedeutung als attraktiver Wohnstandort in einer dynamischen, wirtschaftlich starken Region ist Ingelheim selbst ein bedeutender Arbeitsstandort mit hoher Arbeitsplatzzentralität, der durch das Pharmaunternehmen Boehringer Ingelheim geprägt wird. Die 19.870 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort 2021 entsprechen einem Zuwachs von 5.220 Personen bzw. +35,6 % gegenüber 2011.

Im Zuge der wirtschaftlichen Prosperität und der Lage in einem vernetzten, wachstumsstarken Ballungsraum verzeichnet Ingelheim seit Jahren einen hohen Siedlungs- und Entwicklungsdruck, v. a. in Bezug auf Wohnraum. Seit 2011 ist die Zahl der Einwohner:innen, dem Statistischen Landesamt (statistik.rlp) zufolge, um 1.707 Personen bzw. 5,1 % gestiegen. Das entspricht einer Dynamik, die erheblich höher ist, als im Durchschnitt des Landes Rheinland-Pfalz (+2,9 %). Der „Sechsten kleinräumigen Bevölkerungsvorausberechnung“ von statistik.rlp zufolge, wird zwischen 2020 und 2040 mit einem Bevölkerungszuwachs um 1.170 Einwohner:innen bzw. um 3,3 % gerechnet.

Ingelheim hat auf den hohen Wohnungsmarktdruck reagiert. 2018 wurde ein Wohnraumkonzept erarbeitet, welches Wohnraum- und Handlungsbedarfe ableitet. Danach besteht bis 2035 ein Neubaubedarf zwischen 68 und 194 Wohnungen pro Jahr. Weiterhin wurde ein Wohndialog initiiert und ein Wohnungsmarktkonzept für den Kreis Mainz-Bingen erstellt. Die Neubautätigkeit ist in den letzten Jahren gestiegen, auf zuletzt 270 Wohnungen 2021. Insgesamt entstanden in den letzten zehn Jahren rund 1.390 neue Einheiten, die einem „Zubau“ seit 2011 von 6,6 % entsprechen.

¹ Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

»» Neuer Flächennutzungsplan – STEK und Fachgutachten als Grundlage

In diesem Zusammenhang und vor dem Hintergrund der Fusion mit der Verbandsgemeinde Heidesheim besteht für Ingelheim der Bedarf (sektorale) Planungen aufeinander abzustimmen bzw. zu erneuern. Ein zentrales Element der künftigen Stadtentwicklung und für die wohnbauliche Entwicklung ist die Neuaufstellung eines gemeinsamen Flächennutzungsplans, der die bis 2040 beabsichtigte Bodennutzung (u. a. Wohnen, Gewerbe, Verkehr, Flächen für die Landwirtschaft) im Stadtgebiet definiert.

Der Erarbeitung des neuen Flächennutzungsplans vorgelagert, fand ein Leitbildprozess („Ingelheim – Gemeinsam entwickeln, Vielfalt leben, nachhaltig handeln und bezahlbar wohnen“) statt, auf dessen Basis das Stadtentwicklungskonzept (STEK) als räumliches Leitbild erstellt wurde. Beide Bausteine bilden die Grundlage für den Stadtentwicklungsprozess bis 2040. Daran anknüpfend und als weitere Grundlagen für den neuen Flächennutzungsplan ist es notwendig, sektorale, standort- und flächenbezogene Themen und Fragestellungen zu beleuchten und zu synchronisieren. Hierfür werden mehrere Konzepte erstellt, welche eine integrierte Entwicklung der Stadt ermöglichen.

Neben dem Wohnbauflächenkonzept werden ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept, Einzelhandelskonzept, Verkehrsentwicklungsplan, Landschaftsplan mit Umweltbericht sowie ein Konzept zur Windkraftnutzung und Freiflächenphotovoltaik erstellt.

»» Herausforderungen

Aus Wohnungsmarktperspektive ist die zentrale Herausforderung auch zukünftig eine qualitativ und quantitativ adäquate Wohnraumversorgung, sowohl in der Stadt als auch in den Stadtteilen, sicherzustellen. Neben dem heutigen Bestand liegt der Schwerpunkt des Wohnbauflächenkonzeptes – im Kontext des Flächennutzungsplans – auf der bedarfsgerechten Aktivierung und Entwicklung von Flächen für den Wohnungsneubau.

Segment- und zielgruppenbezogen liegt ein besonderes Augenmerk auf bezahlbarem Mietwohnraum, für den mit einer weiterhin hohen bis steigenden Nachfrage gerechnet wird. Angesichts steigender Baukosten stellt sich die Frage, wie auch zukünftig ausreichend bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann.

Infolge des demografischen Wandels und im Zusammenspiel mit der Zunahme der Zahl von Senior:innen mit niedrigen Renten, wird der Bedarf an (bezahlbaren) seniorengerechten und generationenübergreifenden Angeboten zunehmen. Zusätzlich ergeben sich veränderte Bedarfe in Bezug auf das Wohnumfeld und die Daseinsvorsorge. Weiterhin bestehen – mindestens temporär – neue Herausforderungen u. a. infolge steigender Zinsen und der „Energiekrise“.

»» Zentrale Fragestellungen

Das vorliegende Wohnbauflächenkonzept dient als Basis für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Ingelheim und bietet die Chance einer langfristigen Positionierung im Bereich Wohnungsmarkt.

Dafür bedarf es einer nach Möglichkeit kleinräumigen, qualitativen und quantitativen Datenbasis zur aktuellen Wohnungsmarktsituation (Rahmenbedingungen, Angebots-, Nachfrage- und Sozialstrukturen) sowie einer Abschätzung künftiger Wohnraum- und Flächenbedarfe. In der Folge dient das Wohnbauflächenkonzept der Stadt Ingelheim als strategische, standortbezogene und wohnungspolitische Handlungsgrundlage für die kommenden Jahre.

Im Rahmen der Erarbeitung des Wohnbauflächenkonzepts für die Stadt Ingelheim waren folgende Fragestellungen im Fokus:

- Wie stellen sich die Rahmenbedingungen für die Wohnungsmarktentwicklung von Ingelheim dar? Welche Trends sind zu berücksichtigen?
- Wie entwickelt sich der regionale Wohnungsmarkt und welche Funktion nimmt Ingelheim im regionalen Kontext ein?
- Wie stellt sich die Wohnungsmarktsituation teilräumlich und segmentspezifisch dar? Welche Zielgruppen fragen gegenwärtig welche Angebote nach und an wen richtet sich das Neubauangebot? Welche Wohnformen und Wohnungsgrößen werden nachgefragt?
- Wie hoch ist der Bedarf an preiswertem Wohnraum? Gibt es strukturelle Defizite bzw. zu wenig kleine oder große preiswerte Wohnungen? Welche Instrumente können genutzt werden, um ein Angebot zu entwickeln?
- Wie hoch sind die Angebots- bzw. Nachfrageüberhänge? Mit welchem Wohnraumbedarf ist zukünftig zu rechnen? Wie hoch ist der Bedarf an Einfamilien- bzw. Mehrfamilienhäusern (Eigentum/Miete) bzw. Sonderwohnformen? Wie sehen die typischen Nachfragenden auf dem Wohnungsmarkt 2030, 2035 und 2040 aus?
- In welchen Teilräumen ist ein Generationenwechsel zu erwarten? Welchen Beitrag kann er zur künftigen Bedarfsdeckung leisten?
- An welchen Standorten und in welchem Umfang gibt es Baulandreserven und wie sind diese hinsichtlich Restriktionen und Aktivierbarkeit zu bewerten?
- In welchem Umfang können die Reserven künftige Wohnungs- und Baulandbedarfe decken? Welche zusätzlichen Bedarfe bestehen?
- Welche zusätzlichen Standorte kommen für eine wohnbauliche Entwicklung in Frage?
- Wie sind diese hinsichtlich Eignung, Aktivierbarkeit und Restriktionen zu bewerten? Gibt es Zielkonflikte (z. B. Gewerbeflächen vs. Wohnbauflächen)?

1.2 Vorgehen

Der Erarbeitungsprozess zum Wohnbauflächenkonzept für die Stadt Ingelheim war grob in sechs Bausteine gegliedert:

»»» 1. Darstellung der Rahmenbedingungen

Im ersten Arbeitsschritt wurden übergeordnete Trends und Prozesse, die räumliche Lage, die Anbindung und Verflechtungen von Ingelheim dargestellt. Weiterhin wurden die Stadt- und Siedlungsstruktur sowie infrastrukturelle Gegebenheiten betrachtet.

»»» 2. Analyse soziodemografischer & sozioökonomischer Grundlagen

Daran anschließend wurde die sozioökonomische, demografische und nachfragebezogene Situation beleuchtet. Zentral waren dabei Sekundärdatenanalysen.

»»» 3. Analyse und Prognose des Wohnungs- und Wohnbaulandbedarfs

Aufbauend auf der nachfrageseitigen Betrachtung des Status quo wurde eine Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2040 in drei Szenarien erarbeitet. Daran anknüpfend wurde eine Haushalts- und Wohnungsmarktprognose berechnet. Diese ermöglicht eine valide Ableitung künftiger Handlungs- und Neubaubedarfe.

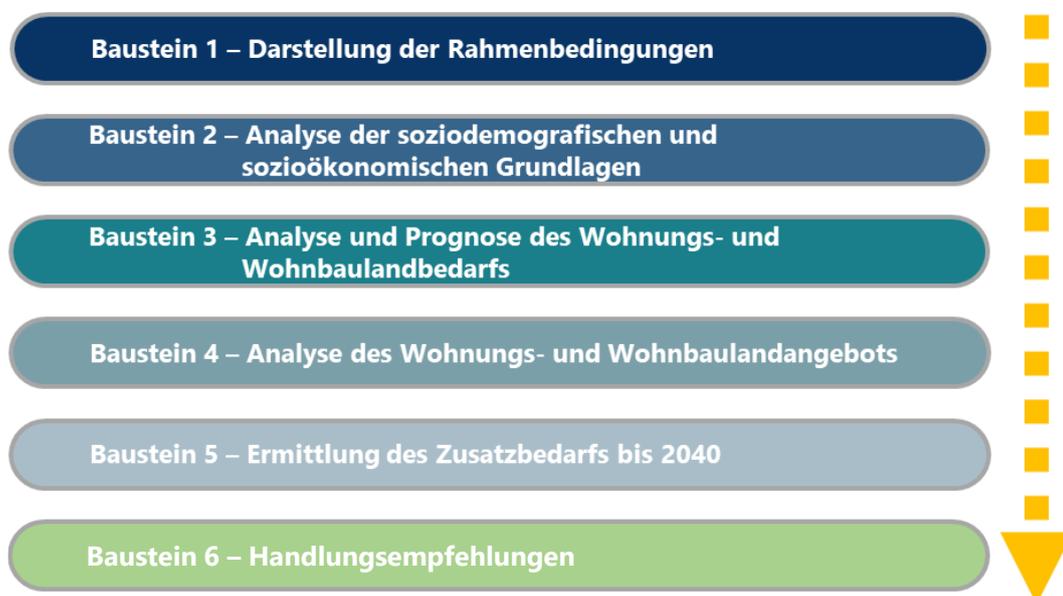
- »» 4. Analyse des Wohnungs- und Wohnbaulandangebots

Parallel zur Analyse der Nachfrageseite wurde das Wohnungs- und Wohnbaulandangebot dargestellt. Neben einer Sekundärdatenanalyse sind eine Miet- und Kaufpreisanalyse, eine Vertiefung zum bezahlbaren Wohnungsmarktsegment und eine Stromzähleranalyse Teil des Betrachtungsspektrums. Zentral innerhalb des Wohnbauflächenkonzeptes ist die Analyse von Baulandreserven im Siedlungsbestand und deren Bewertung hinsichtlich des Bedarfsdeckungspotenzials.
- »» 5. Ermittlung des Zusatzbedarfs bis zum Zieljahr 2040

Durch Gegenüberstellung von flächenrelevantem Neubaubedarf und Innenentwicklungspotenzialen wurde eine „Versorgungsquote“ und der Bedarf an Wohnbauflächen ermittelt, die in den nächsten Jahren aktiviert werden müssten (Zusatzbedarf 2040).
- »» 6. Handlungsempfehlungen

Abschließend erfolgte eine zusammenfassende Bewertung der aktuellen Wohnungsmarktsituation sowie der aus der Prognose resultierenden künftigen Bedarfe. Als Ergebnis wurden die zentralen wohnungswirtschaftlichen und -politischen Handlungsbedarfe dargestellt. Aufbauend wurden Ziele formuliert und mit Maßnahmen sowie Instrumenten unterlegt. Über die betrachteten Baulandreserven hinaus, werden in dieser Phase Wohnbauflächenreserven und Wohnbauflächenpotenziale erfasst, Indikatoren gestützt bewertet und in Steckbriefen dargestellt.

Abb. 1: Überblick des Erarbeitungsprozesses zum Wohnbauflächenkonzept



Quelle: ALP

- »» Prozessbegleitung und Ergebnisse

Prozessbegleitend fand eine intensive Abstimmung mit der Verwaltung statt. Zudem erfolgte eine Beteiligung der Politik der Stadt Ingelheim durch eine Online-Befragung („Wohnungspolitisches Stimmungsbild“). In Workshops mit beteiligten Fachgutachter:innen und Politik wurden Ergebnisse ausgetauscht, Nutzungskonflikte diskutiert und die Themen im Rahmen der Entwicklung des Stadtentwicklungskonzeptes 2040 (STEK) beleuchtet. Die Ergebnisse des Prozesses wurden der Politik vorgestellt. Der Prozess und die Ergebnisse wurden im vorliegenden Bericht dokumentiert.

2 Rahmenbedingungen der Wohnungsmarktentwicklung

2.1 Lage, Verflechtungsraum und Anbindung

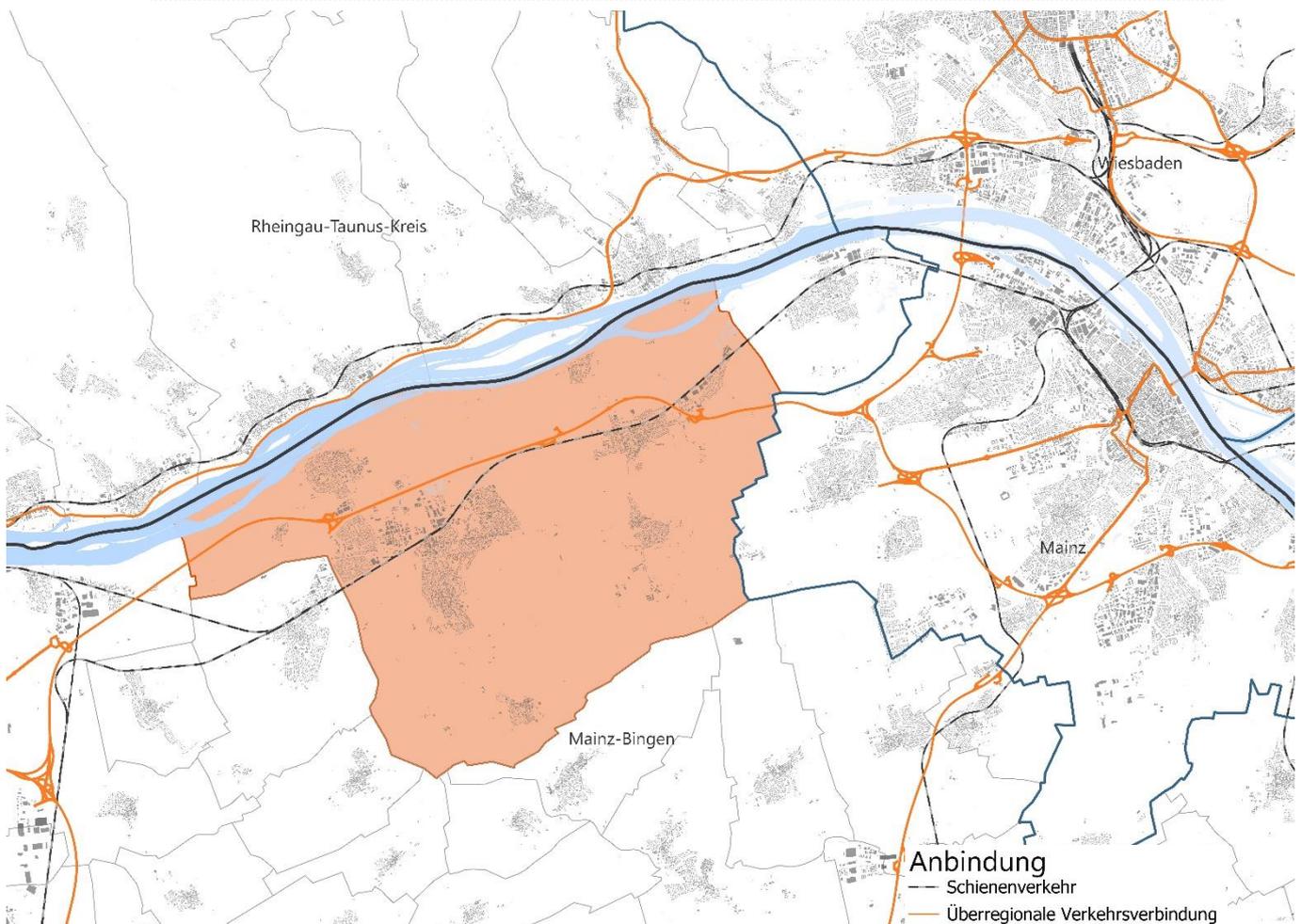
»»» Lage im Verdichtungsraum Rhein-Main

Ingelheim befindet sich im Osten des Landes Rheinland-Pfalz und ist die größte Stadt sowie Verwaltungssitz des Landkreises Mainz-Bingen. Der im Norden des Stadtgebietes verlaufende Rhein bildet zugleich die Stadt- sowie die Landesgrenze zu Hessen.

Mit 35.490 Einwohner:innen 2021 gehört Ingelheim zu den fünfzehn größten Kommunen des Bundeslandes. Im landes- und regionalplanerischen System stellt die Stadt ein monozentrales Mittelzentrum dar und übernimmt damit Aufgaben zur Bedarfsdeckung, u. a. mit weiterführenden Schulen und Einkaufsmöglichkeiten, für umliegende Gemeinden. Ferner gehört Ingelheim dem Regionalen Raumordnungsplan zufolge zu den „verdichteten Bereichen mit konzentrierter Bevölkerungs- und Siedlungsstruktur“.

Ingelheim selbst liegt im Verdichtungsraum Rhein-Main in unmittelbarer Nähe zu den Oberzentren Mainz (ca. 15 km | ca. 218.000 Einwohner:innen) und Wiesbaden (ca. 23 km | ca. 279.000 Einwohner:innen) sowie in eher geringer Distanz zur Metropole Frankfurt am Main (ca. 60 km).

Abb. 2: Lage und verkehrliche Anbindung



Quelle: ALP | OpenStreetMap

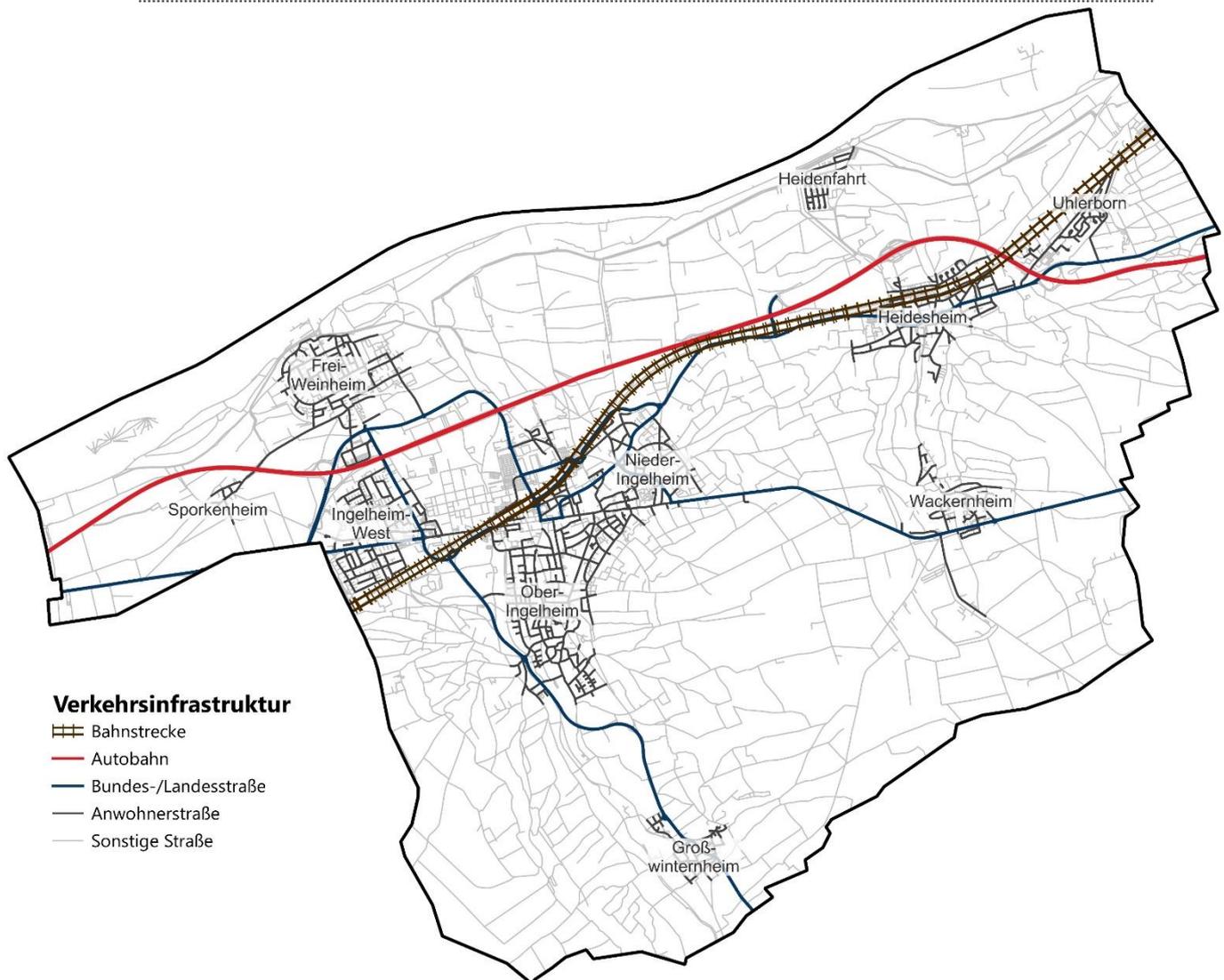
»» Gute MIV-Anbindung und gute regionale Bahnanbindung

Das Stadtgebiet Ingelheims wird von der A 60 gequert. Mit drei Anschlussstellen ist die Stadt sehr gut regional und überregional angebunden. Die Mainzer Innenstadt ist in ca. 17 Minuten, Wiesbaden in ca. 20 Minuten, der Frankfurter Flughafen in ca. 35 Minuten und das Zentrum von Frankfurt (Main) in 45 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Durch das Stadtgebiet verläuft die linksrheinische Bahntrasse, die von Mainz Richtung Köln führt. In Ingelheim befinden sich drei regionale Bahnhöfe in den Stadtteilen Nieder-Ingelheim (RE 2, RE 3, RB 26, RB 33), Heidesheim (RE 3, RB 26, RB 33) und Uhlerborn (RB 26 und RB 33). Folgende Bahnverbindungen beinhalten Haltepunkte in Ingelheim:

- RB 33: Idar-Oberstein–Kaiserslautern–Bad Kreuznach–Bingen–Ingelheim–Heidesheim–Uhlerborn–Mainz
- RB 26: Köln Flughafen–Köln Hbf–Bonn–Koblenz–Bingen–Ingelheim–Heidesheim – Uhlerborn–Mainz
- RE 2: Koblenz–Bingen–Ingelheim–Mainz
- RE 3: Saarbrücken–Idar-Oberstein–Ingelheim–Mainz–Frankfurt Flughafen–Frankfurt Hbf

Abb. 3: Verkehrliche Anbindung im Stadtgebiet



Quelle: ALP | OpenStreetMap

Insbesondere der Bahnhof Ingelheim bietet eine gute regionale Anbindung mit Verknüpfungen zu überregionalen Destinationen. Während der Hauptverkehrszeiten – mit Takten zwischen 5 und 10 Minuten – werden Mainz in ca. 15 Minuten, Wiesbaden in etwa 30 Minuten und Frankfurt (Main) in etwa 60 Minuten erreicht. Zudem können Saarbrücken und Köln ohne Umstieg in 2 h bzw. 2 h 40min erreicht werden.

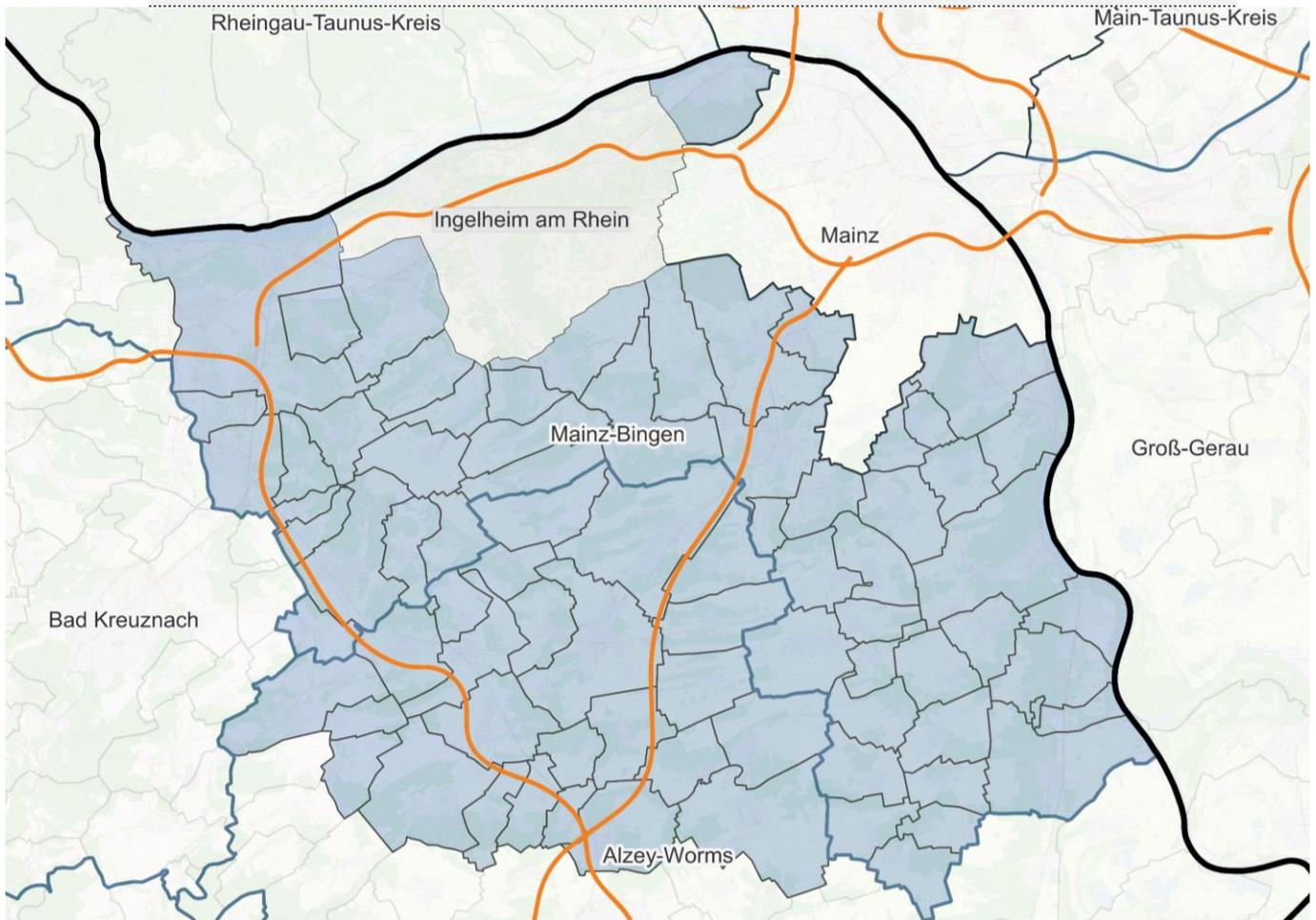
Ferner verkehrt zwei- bis dreimal in der Stunde eine Auto- und Personenfähre von Frei-Weinheim nach Oestrich-Winkel (Hessen).

» Umlandraum mit 78 Gemeinden und 211.500 Einwohner:innen

Zwischen dem Mittelzentrum Ingelheim und den angrenzenden sowie umliegenden Kommunen bestehen vielfältige Verflechtungen sowohl bezogen auf die Daseinsvorsorge, Arbeitsplätze als auch auf den Wohnungsmarkt.

Zusätzlich befindet sich Ingelheim im Verdichtungsraum des Oberzentrums bzw. der Landeshauptstadt Mainz, der anhand der Intensität der Pendlerverflechtungen abgegrenzt wurde (vgl. Kapitel 2.5 Abb. 30). Gemeinden, welche innerhalb dieses abgegrenzten Verflechtungsraumes liegen, werden im Rahmen des Konzepts als Vergleichsraum herangezogen. Zum Betrachtungsraum zählen demnach 78 Gemeinden aus den Landkreisen Mainz-Bingen und Alzey-Worms mit insgesamt 211.500 Einwohner:innen.

Abb. 4: Stadt-Umland-Raum



Quelle: ALP | OpenStreetMap

2.2 Stadtstruktur und -gliederung

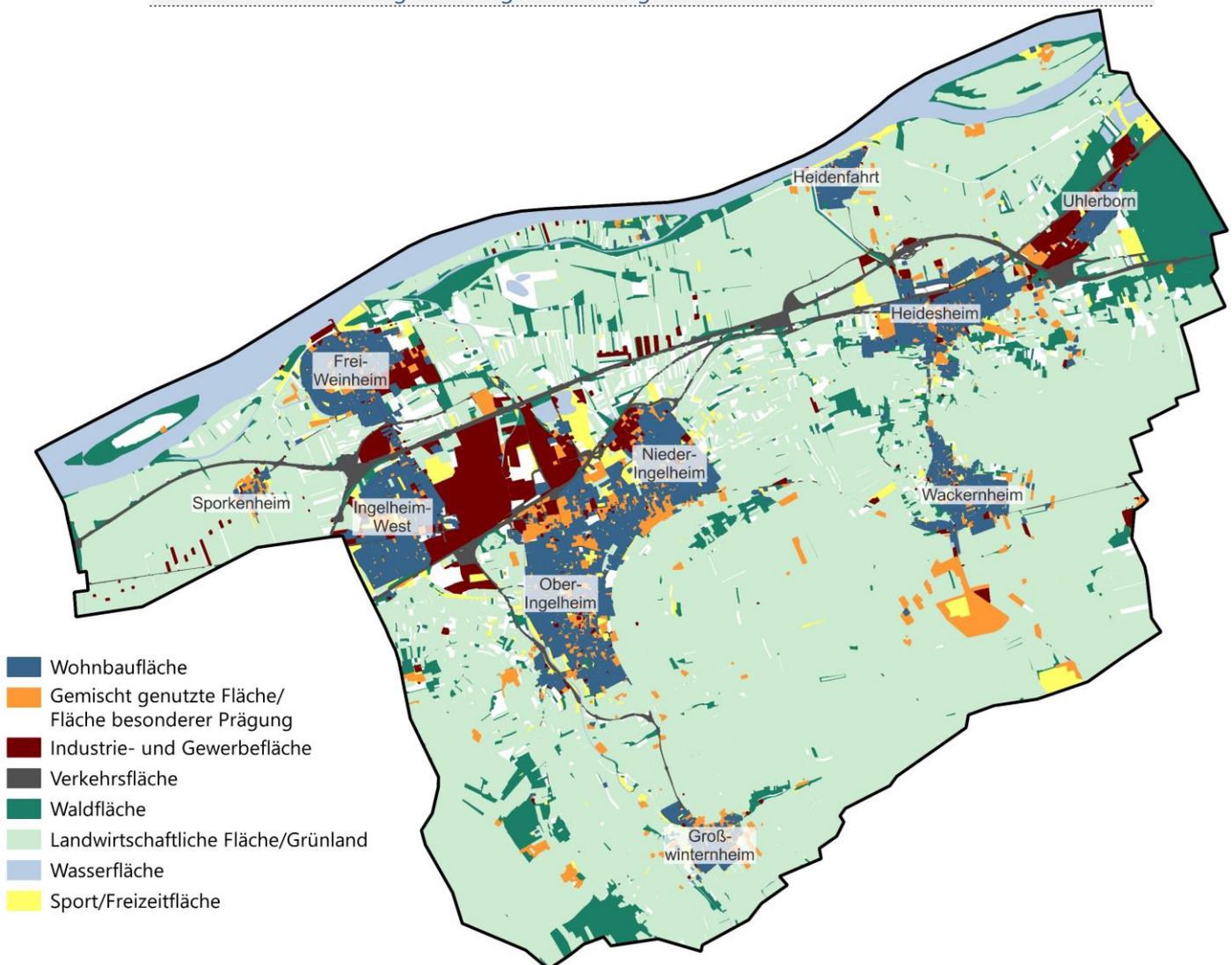
»» Zusammenschluss von vier selbstständigen Gemeinden

Ingelheim wurde erst 1939 zur Stadt erhoben und ist dahingehend noch vergleichsweise jung. Zuvor bestand die Gemeinde aus vier „Dörfern“: Ober-Ingelheim, Nieder-Ingelheim, Frei-Weinheim und Sporkenheim.

Bereits in römischer Zeit entstanden in Ingelheim erste Siedlungen. Teile der heutigen Stadtstruktur stammen aus dem 14. Jahrhundert. Die Ortskerne der Stadtteile Heidesheim und Wackernheim haben ihren Ursprung zum Teil im 12. Jahrhundert. Da ein klassischer gewachsener Stadtkern fehlte, wurde der Bereich um den Bahnhof zur Stadtmitte erklärt und in den letzten Jahrzehnten auch weiter dazu ausgebaut.

Die ursprünglichen Siedlungsschwerpunkte Ingelheims – bis auf Sporkenheim – wuchsen ab den 1930er sowie den 1950er und 1960er sukzessive zusammen. 1972 wurde die bis dahin selbstständige Gemeinde Großwinternheim eingemeindet. Die heutige Ausdehnung des Stadtgebietes erreichte Ingelheim durch die Eingemeindung von Heidesheim mit Heidenfahrt und Uhlerborn sowie Wackernheim im Jahr 2019.

Abb. 5: Flächennutzung im Stadtgebiet von Ingelheim 2021

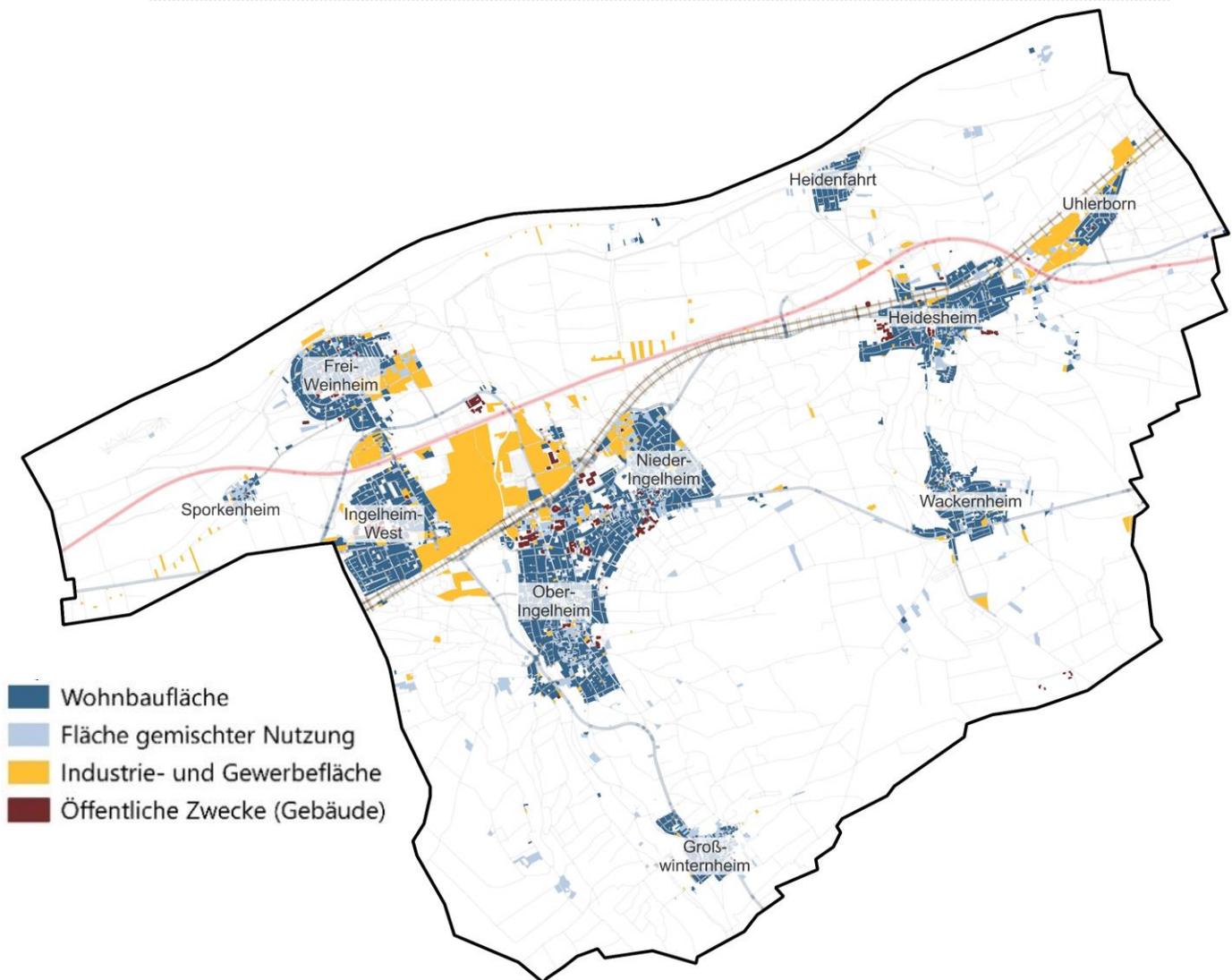


Quelle: ALP | ALKIS

»» Landschaftliche und naturräumliche Prägung des Stadtgebietes

Das Stadtgebiet umfasst 73,31 km². Laut Statistischem Landesamt machen Vegetationsflächen rund 72 % der Gesamtfläche aus. Der größte Teil davon wird landwirtschaftlich, überwiegend für den Wein- und Obstanbau (88 %), genutzt. Innerhalb der Stadtgrenzen schließen in Teilen Naturschutz- und Vogelschutzgebiete, Biotope und Flora-Fauna-Habitat-Gebiete an den Siedlungsraum an (vgl. Anhang). Hintergrund dieser Struktur ist u. a. die Lage in einem attraktiven (Kultur-)Landschaftsraum, der u. a. Teile des Rheinuferums umfasst und Teil der Wein-Erlebnis-Region Rheinhessen ist. Der Weinanbau, der sich hauptsächlich auf die Kultivierung roter Rebsorten konzentriert, hat einen großen kulturellen Wert für die Stadt („Rotweinstadt Ingelheim“).

Abb. 6: Stadtstruktur - Bauliche genutzte Stadtbereiche



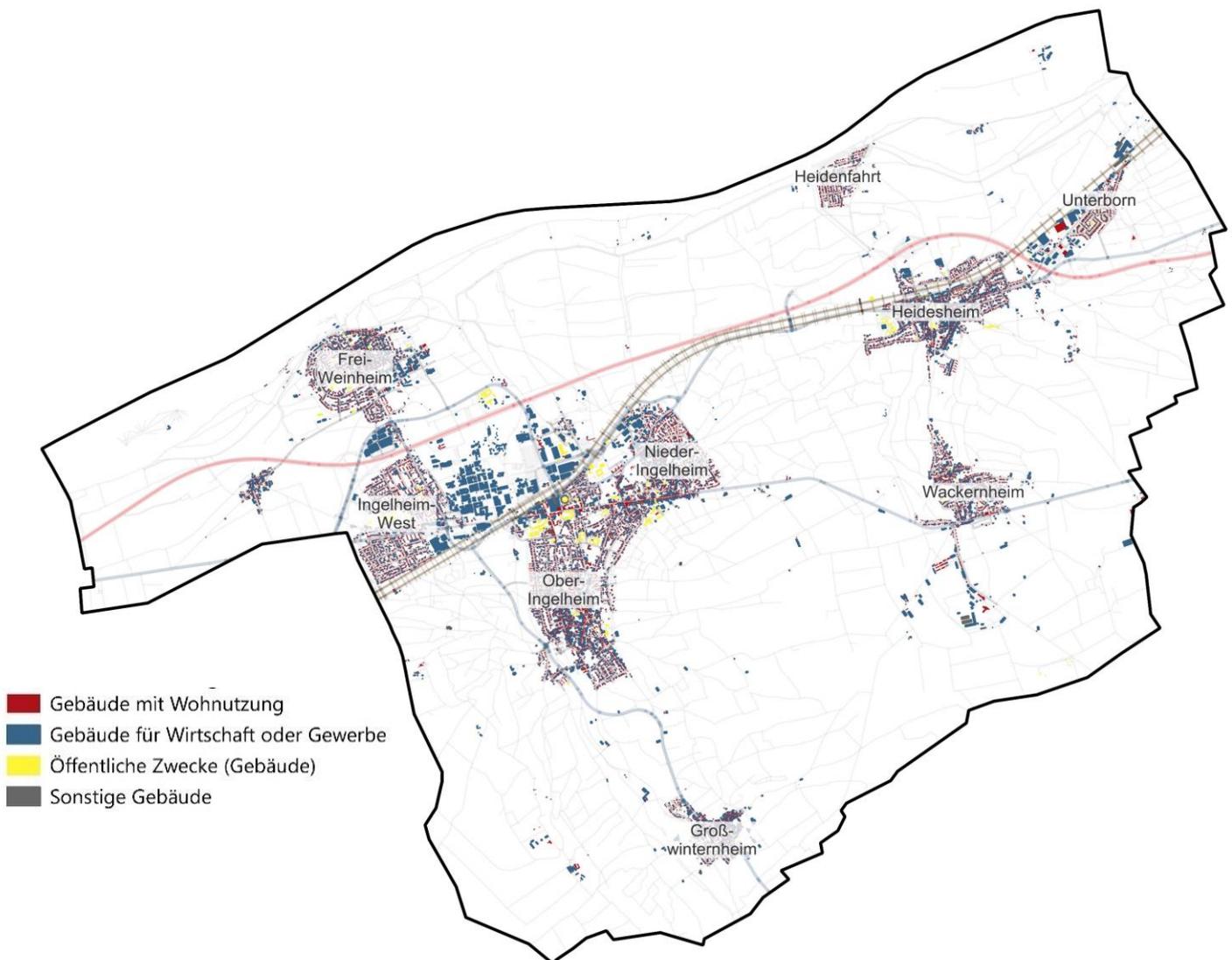
Quelle: ALP | ALKIS

»» 22 % des Stadtgebietes bau-/siedlungsstrukturell überformt

Wohnbauflächen (6 %), Industrie- und Gewerbeflächen (3 %), Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen (3 %) sowie Verkehrsflächen (7 %) machen weniger als ein Viertel der Fläche (22 %) Ingelheims aus. Wohnbauflächen machen etwa 40 % der ausgewiesenen Siedlungsfläche aus. Weitere 6 % der Fläche des Stadtgebietes entfallen auf Gewässer.

Die Abbildungen 6 und 7 stellen die Nutzungsarten im Stadtgebiet dar. Dabei zeigt sich eine Abgrenzung des bewohnten Bereichs von Industrie- und Gewerbeflächen. Die wohnbaulich genutzten Bereiche konzentrieren sich auf die Stadtteile und liegen in geschlossenen Siedlungsräumen. Von einigen Weingütern und landwirtschaftlichen Gehöften abgesehen, gibt es nur wenige Einzellagen oder Splittersiedlungen. Gleichzeitig zeigt sich eine Konzentration der Industrie- und Gewerbeflächen in Nieder-Ingelheim. Der Standort von Boehringer Ingelheim umfasst ca. ein Drittel der Industrie- und Gewerbeflächen. Weitere Schwerpunkträume befinden sich in Ingelheim-West, Frei-Weinheim und Uhlerborn.

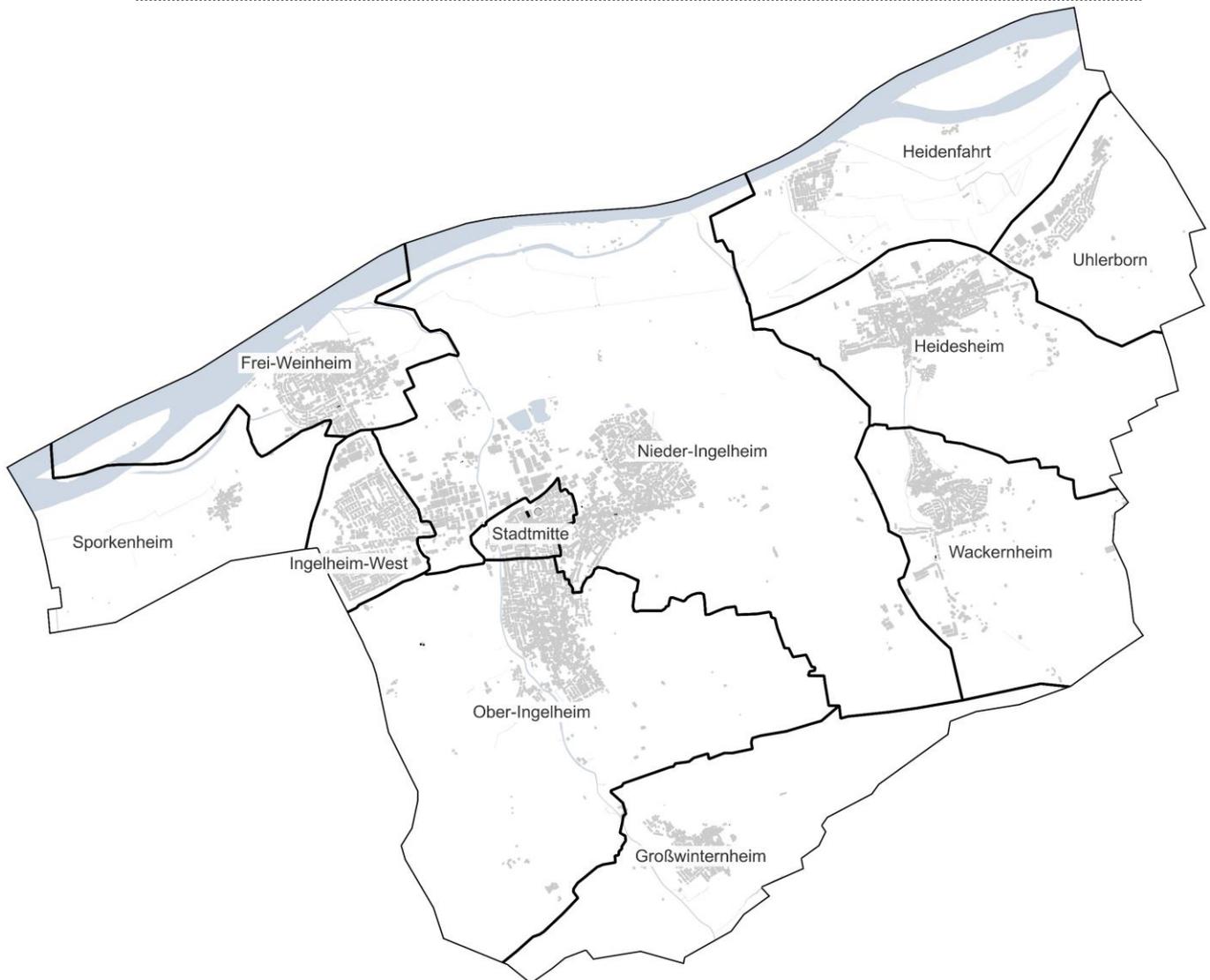
Abb. 7: Stadtstruktur - Gebäudenutzung



Quelle: ALP | ALKIS

Das Stadtgebiet Ingelheims gliedert sich in zehn heterogene Stadtteile (vgl. 8). Der Teilraum Stadtmitte wurde als weitere Betrachtungseinheit abgegrenzt, gehört jedoch zum Stadtteil Nieder-Ingelheim. Im Folgenden werden kompakt die Charakteristika der einzelnen Stadtteile bezogen auf die baulich genutzten Bereiche skizziert:

Abb. 8: Kleinräumige Gliederung Ingelheims



Hinweise: Die kleinräumige Gliederung dient als analytische Betrachtungsebene des Konzeptes und ist nicht kongruent zu den Gemarkungsgrenzen.

Quelle: ALP | Stadt Ingelheim

Stadtteil Nieder-Ingelheim

Der Stadtteil Nieder-Ingelheim war vor 1939 eine von vier selbstständigen Gemeinden, welche zur Stadt Ingelheim zusammengeschlossen wurden. Insgesamt 25 % (2021: 8.980 Einwohner:innen) der Ingelheimer:innen leben in Nieder-Ingelheim; der Stadtteil ist somit der einwohnerstärkste.

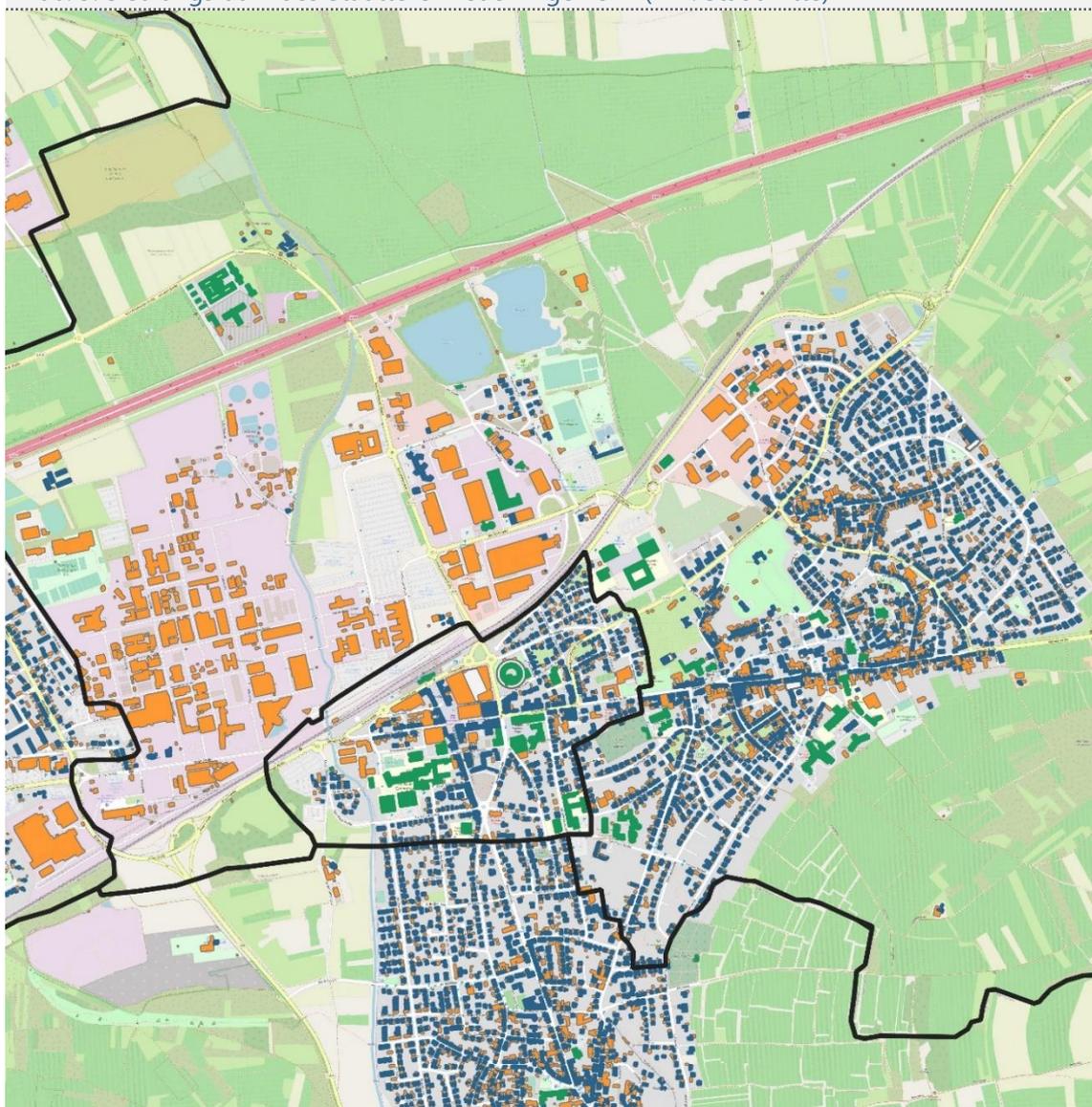
Das Siedlungsgebiet konzentriert sich auf den westlichen Bereich des Stadtteils. Seit den 1960er Jahren wuchsen die Siedlungsbereiche von Nieder- und Ober-Ingelheim sowie Ingelheim-West sukzessiv zusammen. Zum Stadtteil gehört der Teilraum Stadtmitte. Mit der Erhebung zur Stadt wurde das Teilgebiet um den Bahnhof zur Stadtmitte erklärt und fungiert bis heute als Zentrum der Stadt. 1982 wurde das neue Rathaus in

der Stadtmitte eingeweiht, 2011 wurde mit Einweihung der „Neue Mitte“ ein städtisches Zentrum geschaffen und später mit der Kultur- und Kongresshalle und einem neuen Weiterbildungszentrum ergänzt. Ebenfalls in der Stadtmitte befindet sich die Kreisverwaltung Mainz-Bingen und die Haupteinkaufspassage.

Noch heute ist die Siedlungsstruktur südlich der Bahntrasse kleinräumig von der im 8. Jahrhundert errichteten und im 12. Jahrhundert burgartig umgebauten Kaiserpfalz in Teilen mittelalterlich geprägt. Überreste sind heute innerhalb eines eng bebauten Wohngebiets zu sehen. Außerhalb des historischen Siedlungskerns ist die Siedlungsstruktur durch Mehrfamilienhäuser sowie Ein- bis Zweifamilienhäuser geprägt.

Nördlich der Bahntrasse und des Bahnhofs liegt ein Gewerbegebiet sowie das Areal des Pharmaunternehmens Boehringer Ingelheim, welches ca. 76 ha und stadtbildprägende Gebäuden umfasst.

Abb. 9: Siedlungsraum des Stadtteils Nieder-Ingelheim (inkl. Stadtmitte)



- | | |
|--|--|
| ■ Wohnen | ■ Wirtschaft und Gewerbe |
| ■ Öffentliche Nutzung | ■ Sonstige |

Quelle: ALP | ALKIS | OpenStreetMap

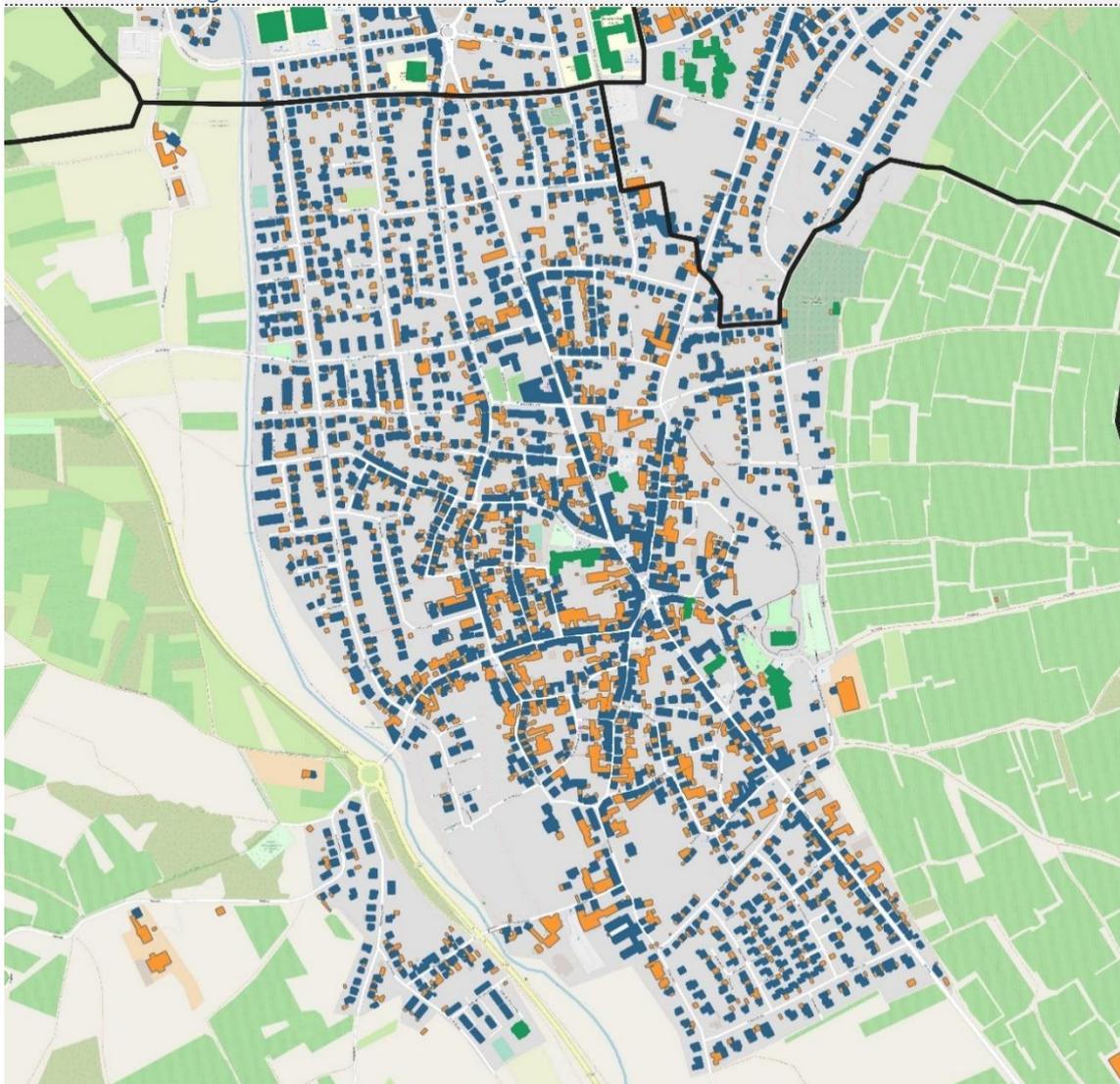
Stadtteil Ober-Ingelheim

In Ober-Ingelheim, einst selbstständige Gemeinde, leben 5.360 Menschen (15 % der Ingelheimer:innen). Ober-Ingelheim ist somit der zweitgrößte Stadtteil bezogen auf die Bevölkerungszahl.

Der Siedlungskörper schließt südlich an Nieder-Ingelheim an und verläuft lang gestreckt entlang der Landesstraße 428 bzw. östlich der Selz, einem Nebenfluss des Rheins, in Richtung Süden.

Der historische Siedlungskern ist bis heute in weiten Teilen erhalten. Um den Marktplatz herum befinden sich teilweise Gebäude aus dem 18. Jahrhundert. Westlich des Marktplatzes befindet sich die Burgkirche, eine der besterhaltenen Wehrkirchen im südwest-deutschen Raum, vor der das jährliche Rotweinfest stattfindet. Ansonsten ist der Siedlungsraum Ober-Ingelheims überwiegend durch Wohnbebauung geprägt.

Abb. 10: Siedlungsraum Stadtteil Ober-Ingelheim



- | | |
|---|--|
| Wohnen | Wirtschaft und Gewerbe |
| Öffentliche Nutzung | Sonstige |

Quelle: ALP | ALKIS | OpenStreetMap

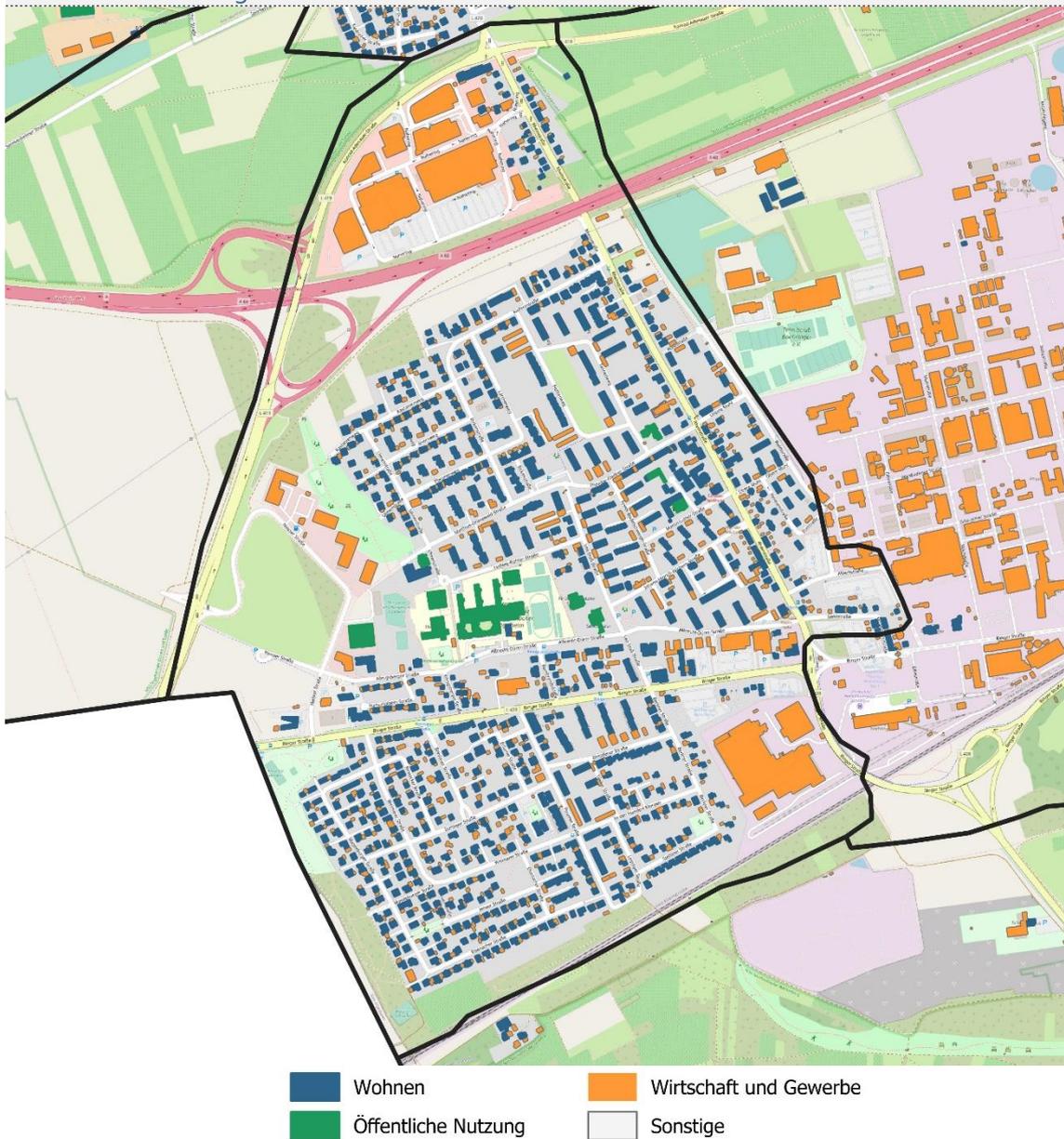
Stadtteil Ingelheim-West

In Ingelheim-West leben 4.790 Menschen (13 % der Gesamtbevölkerung). Der Stadtteil ist hinsichtlich der Entstehung der jüngste und der flächenmäßig kleinste Ingelheims.

In Ingelheim-West ist schwerpunktmäßig durch Wohnbebauung geprägt. Der Stadtteil grenzt westlich an das Boehringer-Werksengelände und entstand in den 1960er Jahren aus der sogenannten Neubausiedlung Dietrich-Bonhoeffer. Im Verlauf der 1960er Jahre wurden weitere Siedlungen gebaut.

Entlang der Rheinstraße liegen einige historische Bürgerhäuser. Ansonsten sind in dem Stadtteil sowohl Geschosswohnungsbauten als auch Reihenhäuser und Einfamilienhäuser zu finden. Zentral konzentrieren sich wesentliche infrastrukturelle Angebote.

Abb. 11: Stadtteil Ingelheim-West



Quelle: ALP | ALKIS | OpenStreetMap

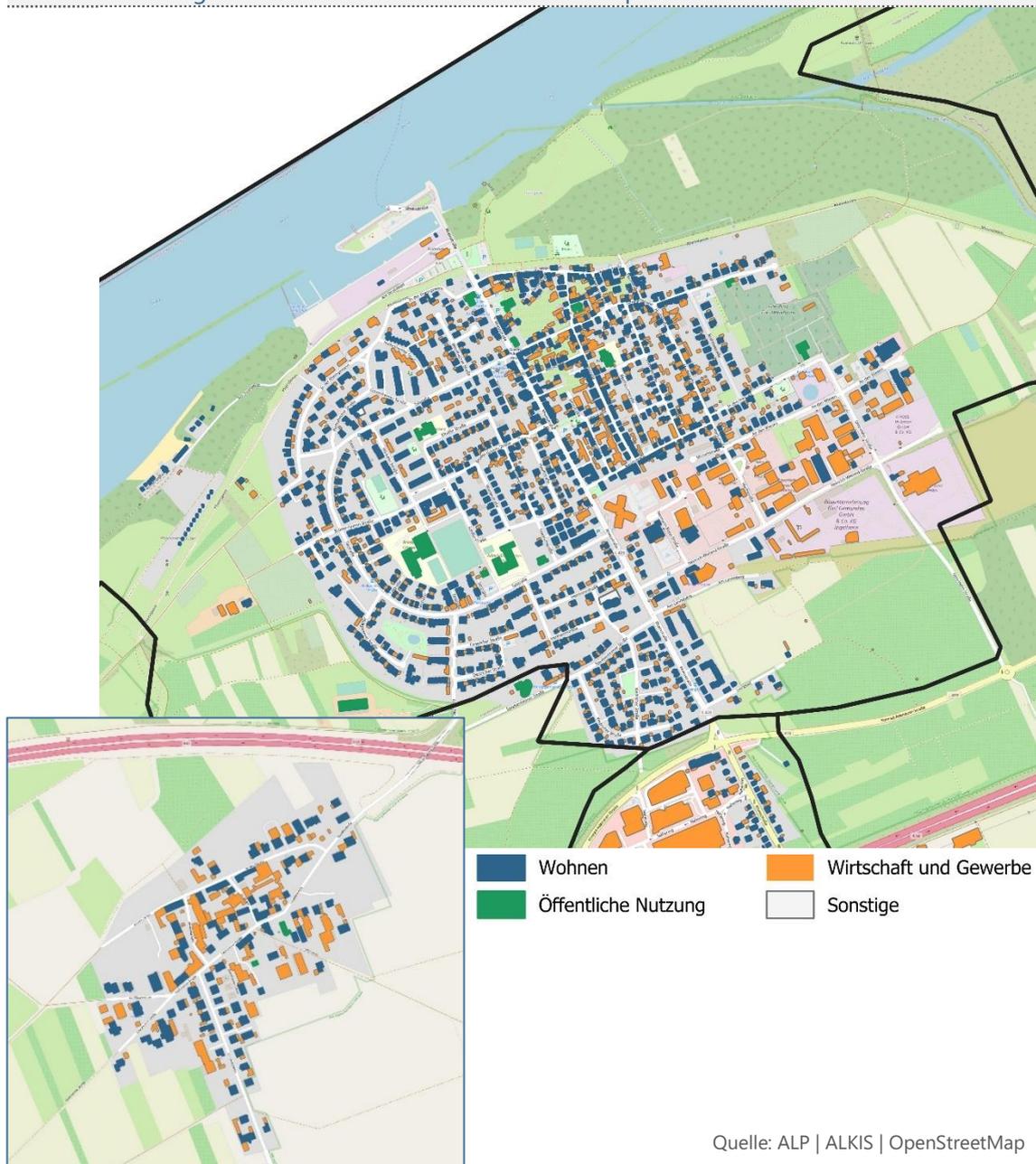
Stadtteil Frei-Weinheim

Der Stadtteil Frei-Weinheim mit 5.020 Bewohner:innen (14%), liegt südlich des Rheinufer und war im Mittelalter ein wichtiger Hafenort der Region.

Frei-Weinheim ist vergleichsweise dicht besiedelt. Im Siedlungskern sind zumeist Flächen für Wohnbebauung zu finden, vereinzelt durchdrungen von Flächen gemischter Nutzung/besonderer Prägung sowie Sport- und Freizeitflächen. Östlich des Siedlungskerns ist eine Fläche für Industrie und Gewerbe zu finden. Frei-Weinheim und Ingelheim-West sind seit den 1960er Jahren sukzessive zusammengewachsen.

Im Ort sind zumeist Ein- und Zweifamilienhausbebauung und in Teilen auch Geschosswohnungsbauten in Zeilenbauweise sowie Reihenhäuser zu finden. Im ehemaligen Fischerdorf sind einzelne Fischer- und Schifferhäuser nahe des Rheins erhalten. Hier befindet sich die Fähre nach Oestrich-Winkel.

Abb. 12: Siedlungsräume Stadtteile Frei-Weinheim und Sporkenheim



Stadtteil Sporkenheim

In Sporkenheim lebt lediglich 1 % der Ingelheimer Bevölkerung (350 Bürger:innen).

Der Siedlungsraum des Stadtteils hat über die Jahre den dörflichen Charakter behalten, geprägt durch zumeist Ein- und Zweifamilienhäuser sowie landwirtschaftliche Gehöfte.

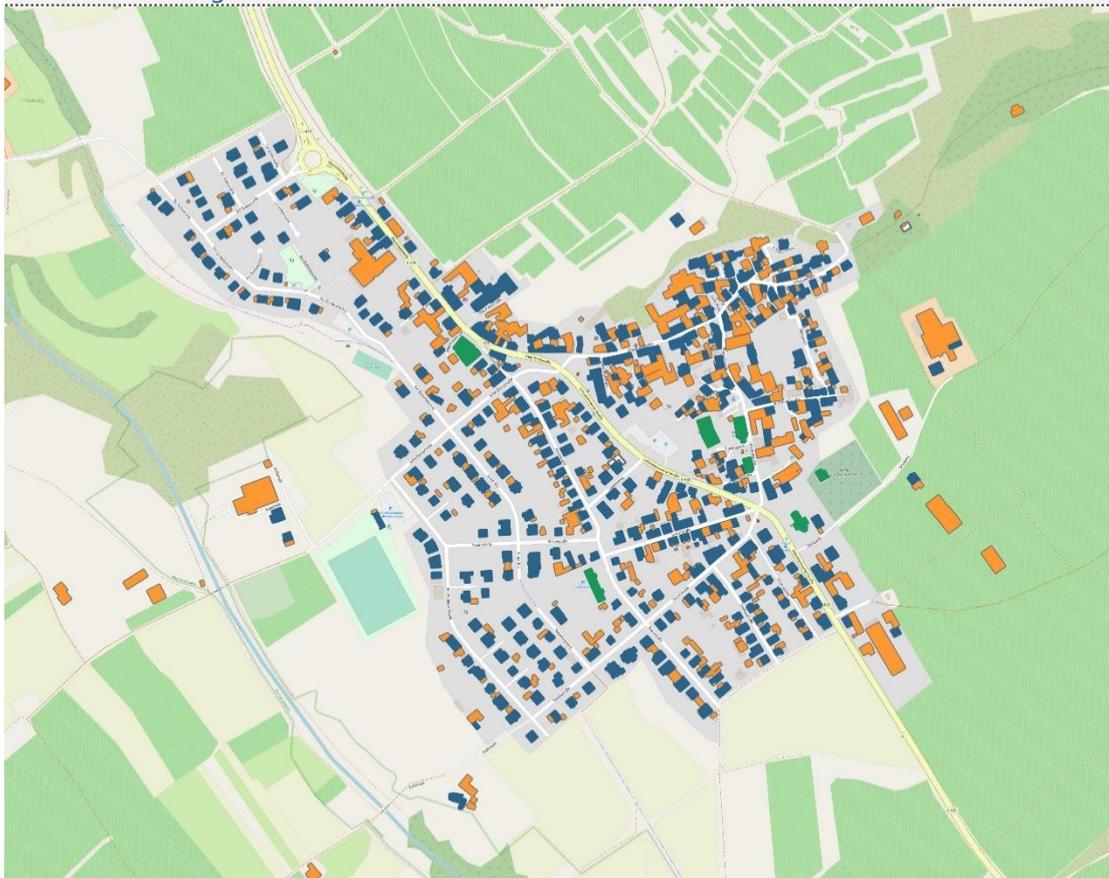
Stadtteil Großwinternheim

Die ehemals eigenständige Gemeinde mit aktuell 1.400 Einwohner:innen (4 % der Gesamtbevölkerung Ingelheims) wurde 1972 im Zuge der Gebietsreform eingemeindet.

Der Stadtteil liegt am Westhang des Mainzer Berges im Selztal. Der besiedelte Bereich des Stadtteils ist überwiegend von Wohnbebauung geprägt. Im Siedlungskern ist die dichte, historisch gewachsene Struktur gut erhalten und erkennbar. In Richtung Peripherie schließt sich, v. a. in Richtung Westen, eine aufgelockerte Bebauung, vornehmlich mit Ein- und Zweifamilienhäusern, an. Darüber hinaus ist vor allem der östliche Teil durch eine Vielzahl von Weingütern geprägt.

Der Stadtteil liegt in räumlicher Trennung zum Kernsiedlungsraum Ingelheims, sodass Großwinternheim seinen dörflichen Charakter bis heute wahrt. Um den Siedlungsraum formieren sich weite landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. Grünflächen; v. a. der Weinanbau ist in Richtung Osten und Norden prägend.

Abb. 13: Siedlungsraum Stadtteil Großwinternheim



- | | |
|---|--|
| Wohnen | Wirtschaft und Gewerbe |
| Öffentliche Nutzung | Sonstige |

Quelle: ALP | ALKIS | OpenStreetMap

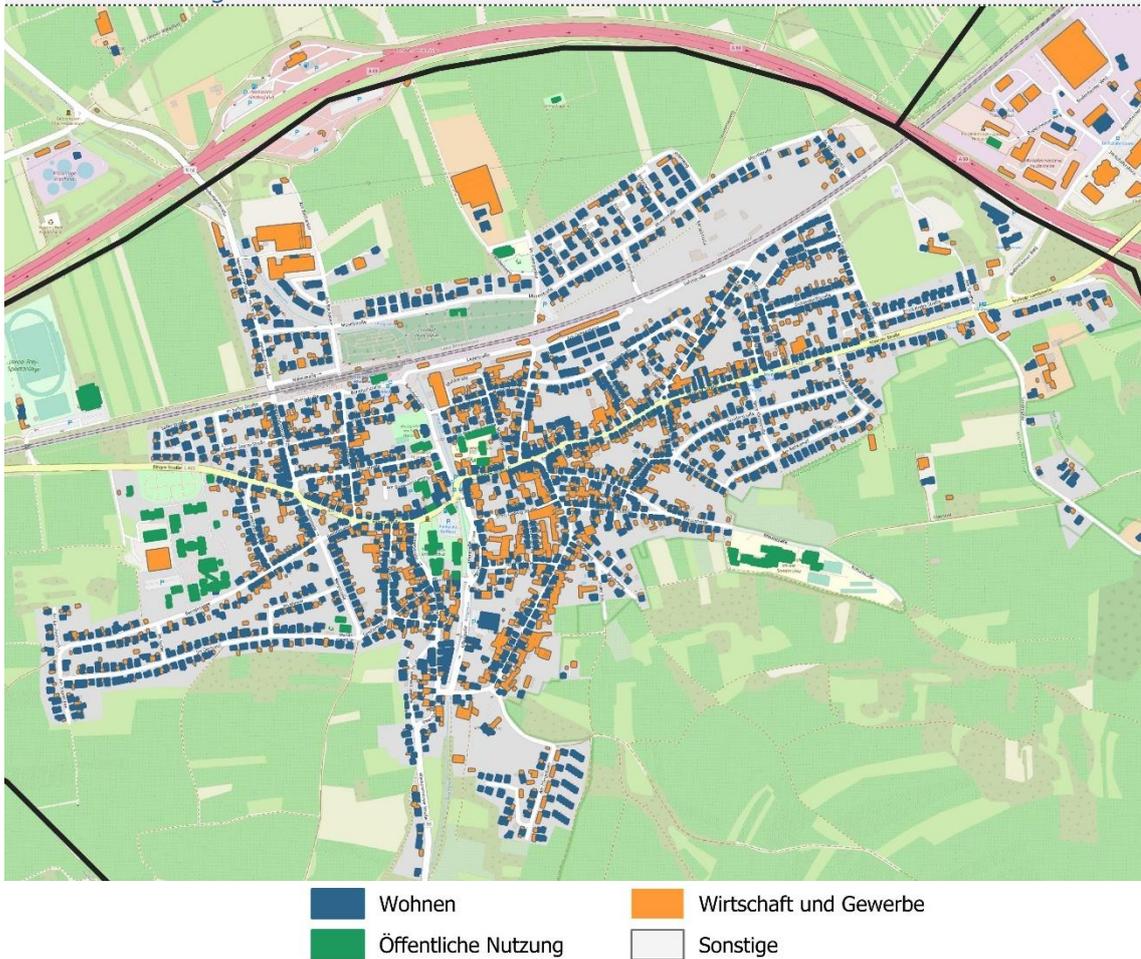
Stadtteil Heidesheim

Heidesheim ist eine der bevölkerungsstärkeren Stadtteile; hier leben 14 % der Ingelheimer:innen (4.970 Bürger:innen).

Die ehemalige Verbandsgemeinde Heidesheim, zu der die beiden Ortsgemeinden Heidesheim und Wackernheim gehörten, wurde nach einem Bürgerentscheid zum 1. Juli 2019 aufgelöst. Beide Ortsgemeinden wurden in die Stadt Ingelheim eingemeindet.

Der Siedlungskörper im Stadtteil Heidesheim ist primär geprägt von Flächen für Wohnbebauung; dieser weist eine historisch gewachsene, überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern bestehende Bebauungsstruktur auf.

Abb. 14: Siedlungsraum Stadtteil Heidesheim



Quelle: ALP | ALKIS | OpenStreetMap

Stadtteil Uhlerborn

Uhlerborn mit seinen 1.300 Bewohner:innen (7 % der Bevölkerung Ingelheims) grenzt an das Mainzer Stadtgebiet und ist größtenteils durch die von der US-Armee in den 1980er Jahren erbaute Wohnsiedlung geprägt. Im Zuge eines Konversionsprojektes wurden diese Häuser renoviert. Nach der Entfernung der militärischen Anlagen entstanden neue Ein- und Zweifamilienhäuser im „Wohnpark Uhlerborn“. Hier befindet sich zudem ein Gewerbegebiet. An den Siedlungsraum im Osten gliedert sich das größte Waldgebiet Ingelheims („Lennebergwald“) an.

Stadtteil Heidenfahrt

Heidenfahrt mit 1.075 Einwohner:innen (3 % der Stadtbevölkerung) liegt am linken Rheinufer. Im Nordwesten des Stadtteils Heidenfahrt liegt der Siedlungskörper; die Bebauung ist in weiten Teilen durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. Im Zentrum sowie in Einzellagen befinden sich landwirtschaftliche Betriebe.

Abb. 15: Siedlungsräume Stadtteile Uhlerborn und Heidenfahrt



Quelle: ALP | ALKIS | OpenStreetMap

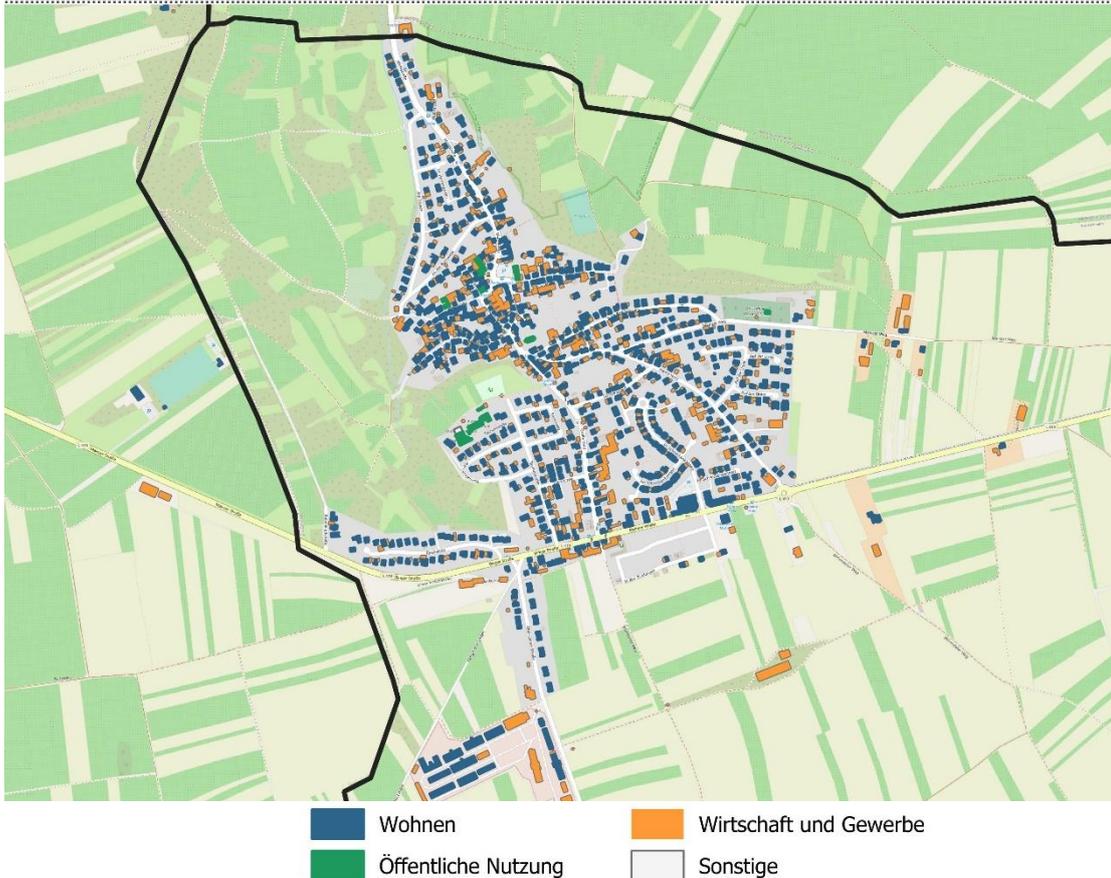
Stadtteil Wackernheim

Am 1. Juli 2019 wurde Wackernheim als neuer Stadtteil nach Ingelheim eingemeindet. Aktuell leben dort 2.500 Bürger:innen (7 % der Stadtbevölkerung). Der Ort befindet sich in einem Seitental des Rheins, zwischen den Naturschutzgebieten Rabenkopf, Layenhof und Mainzer Berg.

Der Siedlungskörper ist primär geprägt von Wohnbebauung. Der Stadtteil hat einen dörflichen Charakter mit einem dicht bebauten Ortskern, vorwiegend geprägt durch Ein- und Zweifamilienhäuser. Südlich der Wohnbebauung schließen sich gemischt genutzte Flächen und Sport- und Freizeitflächen an. Innerhalb des Stadtteils befinden sich zudem die McCully Barracks der US-amerikanischen Streitkräfte.

Wackernheim wuchs vor allem in den 1970er Jahren relativ stark; in dieser Zeit entstanden u. a. das Wohngebiet „Östlich der Kleinen Hohl“ (Auf der Unter). Seit 2018 wird das Wohngebiet „In den 30 Morgen“ entwickelt.

Abb. 16: Stadtteil Wackernheim



Quelle: ALP | ALKIS | OpenStreetMap

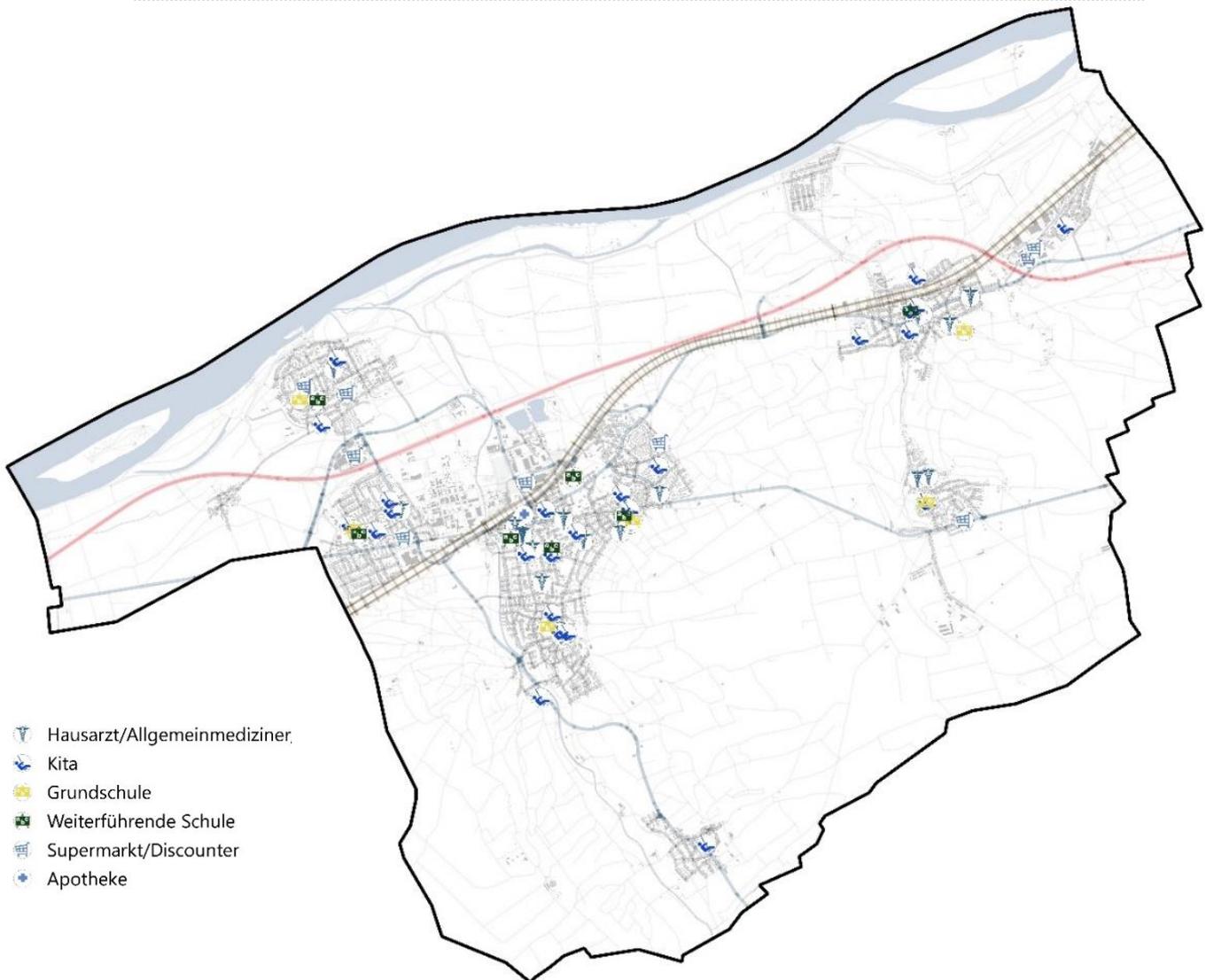
2.3 Ausstattung und Erreichbarkeit bevölkerungsnaher Infrastruktur

Im regionalplanerischen System fungiert Ingelheim als Mittelzentrum und übernimmt damit infrastrukturelle Versorgungsaufgaben. Innerhalb des Gutachtens sind infrastrukturelle Rahmenbedingungen lediglich ein Querschnittsthema. Im Folgenden soll ein grober Eindruck der Versorgung mit Basisinfrastrukturen und deren Erreichbarkeit in den Stadtteilen als Qualitätsmerkmal des Wohnstandortes vermittelt werden.

»» Konzentration auf die einwohnerstärksten Stadtteile

Die Infrastrukturen verteilen sich über das Stadtgebiet. Die meisten infrastrukturellen Einrichtungen befinden sich im ursprünglichen Stadtgebiet Nieder- und Ober-Ingelheim, Frei-weinheim und Ingelheim-West. Vor allem in Nieder- und Ober-Ingelheim gibt es ein breites Angebot. Dazu gehören elf öffentliche und private Kindertagesstätten, drei Grundschulen (Präsident-Mohr-Grundschule, Pestalozzischule Nieder-Ingelheim, Bilinguale Montessori-Schule) und vier weiterführende Schulen (Sebastian Münster Gymnasium, Kaiserpfalz Realschule plus, Bilinguale Montessori-Schule, Berufsbildende Schule).

Abb. 17: Bevölkerungsnaher Infrastrukturangebote in Ingelheim



Quelle: ALP | OpenStreetMap

Zudem gibt es ein Weiterbildungszentrum. Ferner ist eine gute Versorgung mit Allgemein- und Fachärzt:innen, Apotheken und Pflegeangeboten gegeben. Für die Nahversorgung sind diverse Vollsortimenter, Discounter sowie Drogerien vorhanden. Ein Krankenhaus gibt es seit Ende 2020 in Ingelheim nicht mehr.

In Frei-Weinheim und Ingelheim-West befinden sich ebenfalls mehrere Kinderbetreuungseinrichtungen (drei Kitas in Ingelheim-West und zwei in Frei-Weinheim), je eine Grundschule, die Albert-Schweitzer-Schule FSP Lernen (Förderschule) in Frei-Weinheim sowie die Integrierte Gesamtschule Kurt Schumacher in Ingelheim-West.

In Heidesheim gibt es neben diversen medizinischen Angeboten, vier Kitas, eine Grundschule sowie die private Steinhöfelschule. In Wackernheim befinden sich zwei ärztliche Praxen, eine Kita sowie eine Grundschule. Für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs dient eine Netto-Filiale.

»»» Geringeres Angebot in Großwinternheim, Sporkenheim, Heidenfahrt

In den kleineren Stadtteilen ist das Angebot an Infrastrukturen vor Ort deutlich reduziert. In Uhlerborn und Großwinternheim befinden sich je eine Kita. Uhlerborn weist außerdem eine Aldi- sowie eine EDEKA-Filiale auf. Sporkenheim und Heidenfahrt haben keine Basisinfrastrukturen, weshalb die Bewohner:innen auf Infrastruktureinrichtungen in den anderen Stadtteilen zurückgreifen müssen.

Abb. 18: Fußläufige Erreichbarkeit von Bushaltestellen

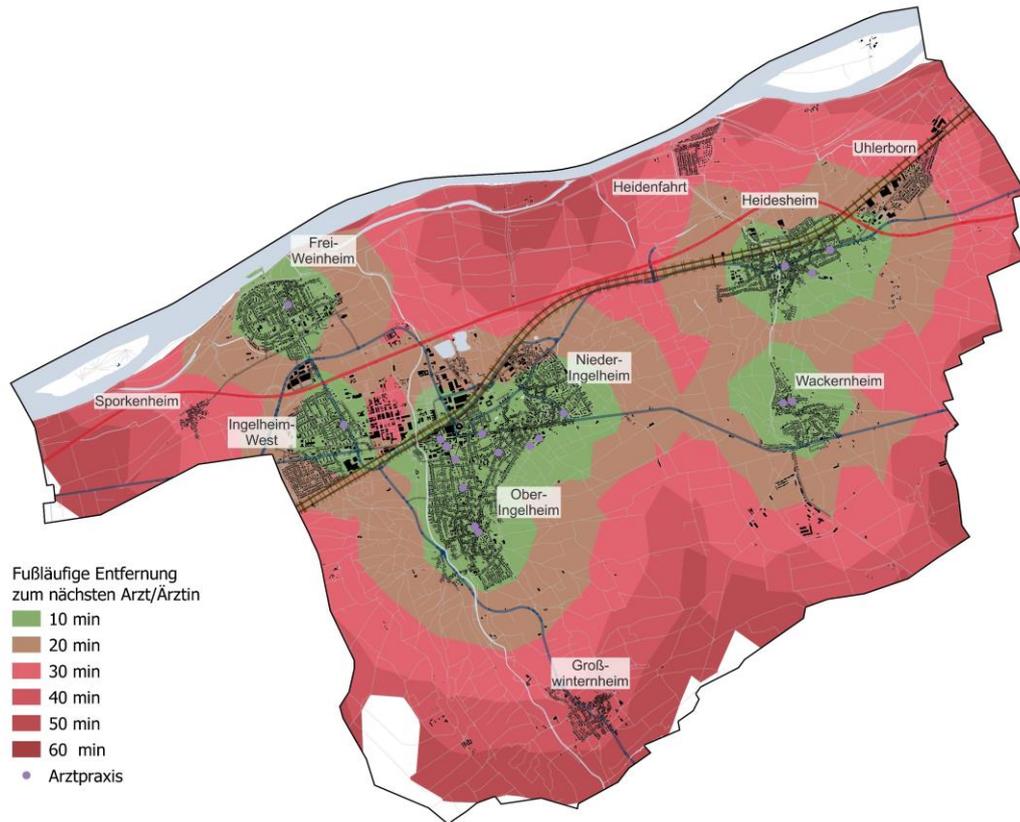


Quelle: ALP | OpenStreetMap

»»» Schlechtere Erreichbarkeit v. a. in den kleineren ländlichen Stadtteilen

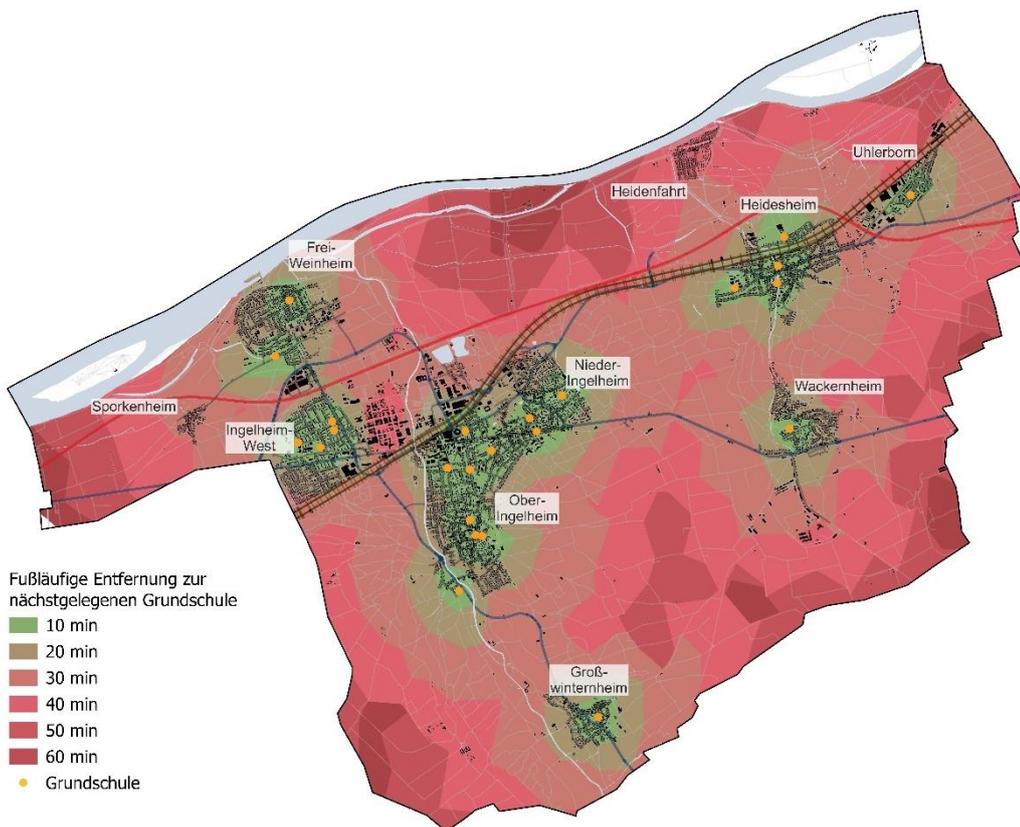
Neben der Verfügbarkeit wesentlicher Infrastrukturen im Stadtgebiet ist vor allem deren Erreichbarkeit innerhalb des Wohnumfeldes von großer Bedeutung für viele Zielgruppen und für die soziale Integration. Beispielsweise sollten seniorengerechte Wohnungsangebote integriert liegen und über eine gute Erreichbarkeit von Infrastrukturen verfügen. Ähnliche Bedingungen sollten mindestens auch beim öffentlich geförderten Wohnungsbau berücksichtigt werden.

Abb. 19: Fußläufige Erreichbarkeit von Ärzt:innen



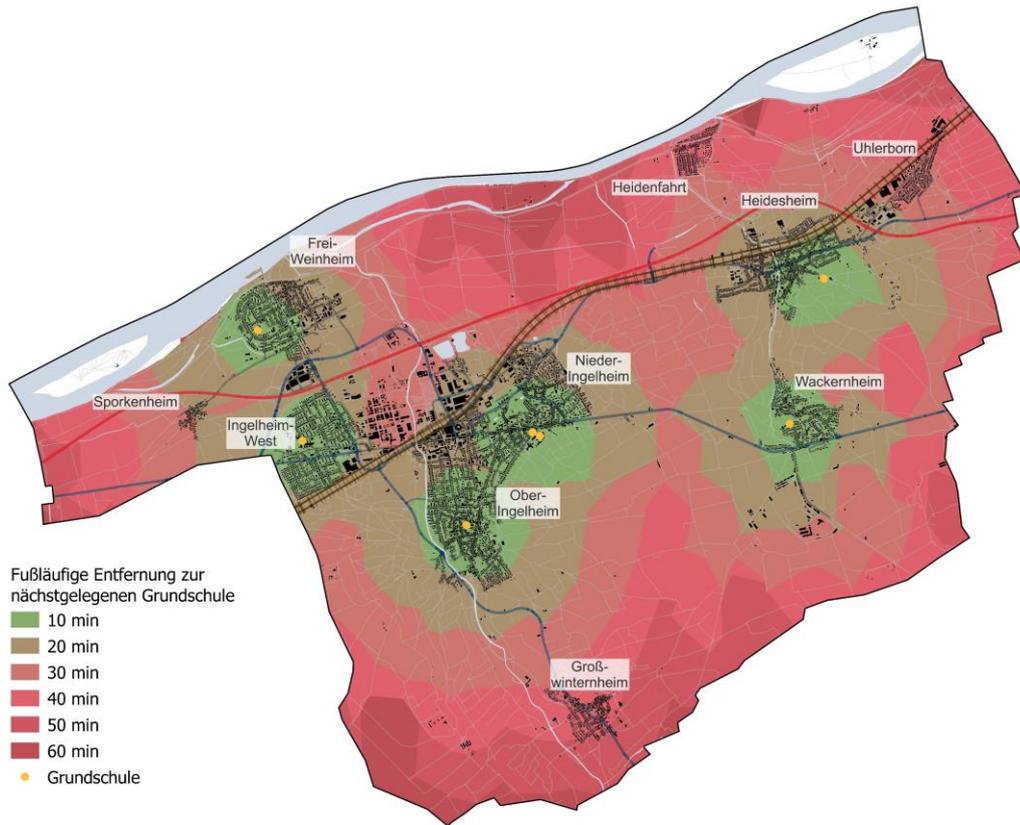
Quelle: ALP | OpenStreetMap

Abb. 20: Fußläufige Erreichbarkeit von Kindertagesstätten



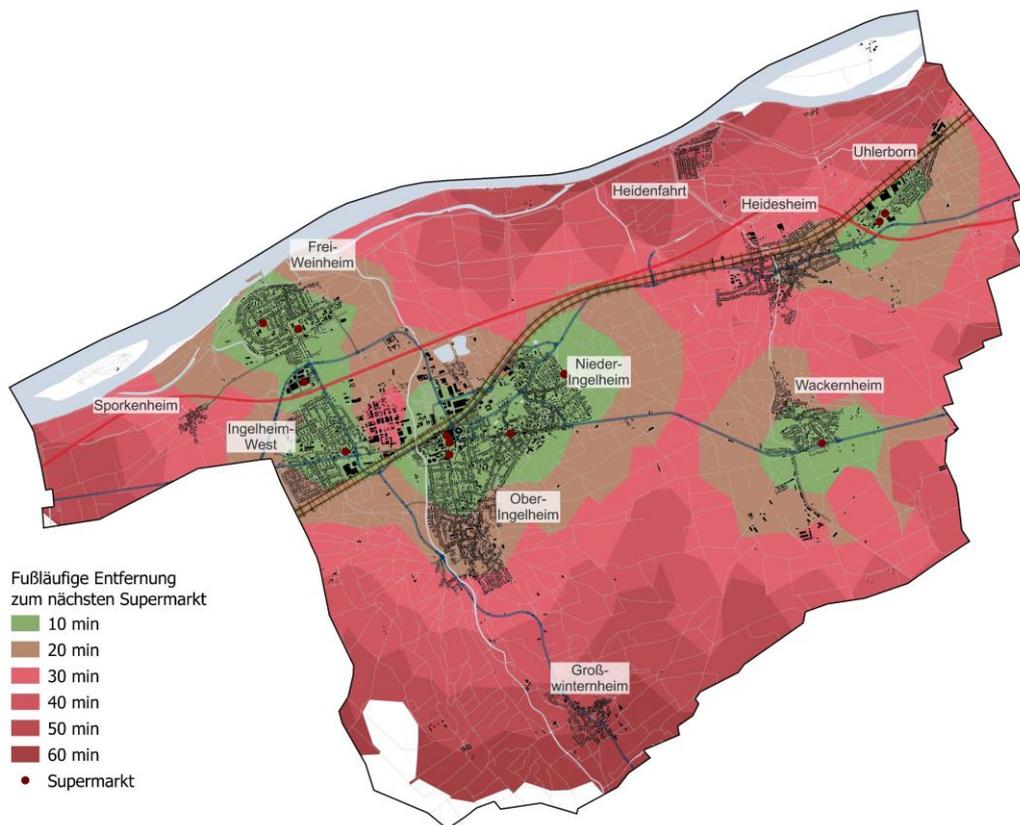
Quelle: ALP | OpenStreetMap

Abb. 21: Fußläufige Erreichbarkeit von Grundschulen



Quelle: ALP | OpenStreetMap

Abb. 22: Fußläufige Erreichbarkeit von Supermärkten



Quelle: ALP | OpenStreetMap

2.4 Übergeordnete Rahmenbedingungen

Auf die Wohnungsmärkte von Ingelheim wirken Trends und Prozesse, die von kommunaler Ebene kaum zu beeinflussen sind, die sich jedoch maßgeblich auf die Wohnungsmärkte auswirken. Diese werden im Folgenden beispielhaft dargestellt.

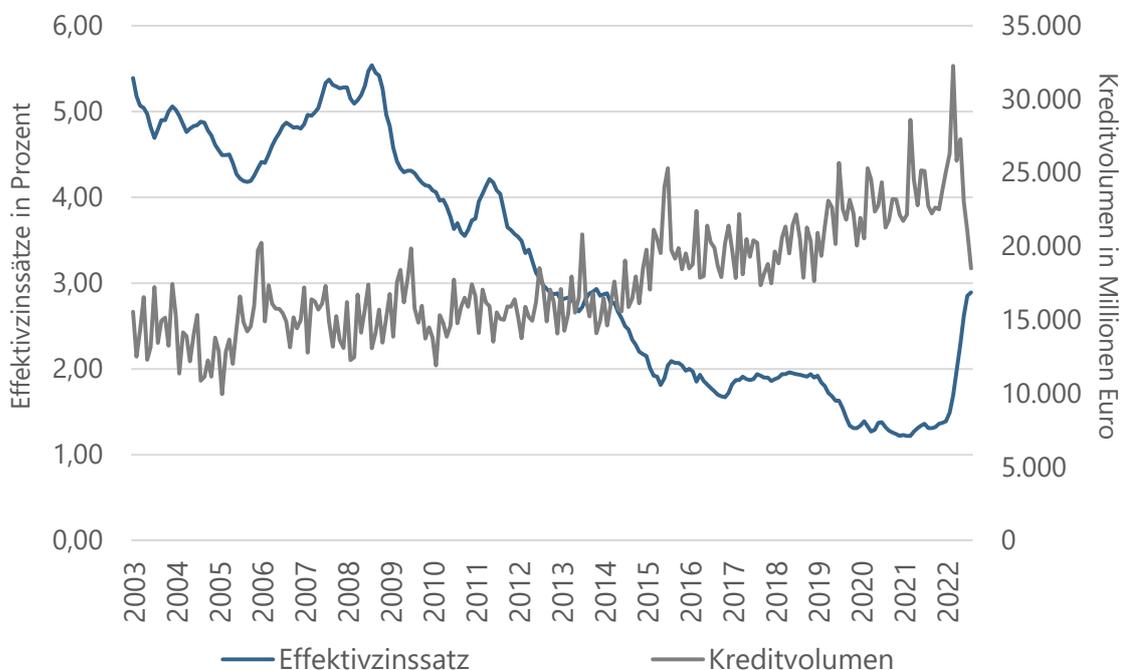
»» Niedrige Zinsen prägten Wohnungsmärkte für ein Jahrzehnt

Das Zinsniveau für Wohnungsbaukredite ist seit der Finanzkrise gesunken und befand sich seither auf niedrigem Niveau. Infolgedessen wurden klassische Geldanlagen unattraktiv. Die Hoffnung auf eine stabile und renditestärkere Alternative führten zu einer höheren Nachfrage nach Immobilienwerten. Gleichzeitig haben sich durch die günstigen Zinsen die Bedingungen für den Erwerb und den Neubau von Immobilien verbessert. In der Konsequenz hat sich der Kreis von Haushalten, die Wohneigentum erwerben können, erweitert. Die Nachfrage hat eine erhebliche Preisdynamik ausgelöst.

»» Wandel im Zinsumfeld – Nachfrage und Investitionen gehen zurück

Der seit Anfang 2022 zu beobachtende Wandel des Zinsumfeldes – Kredite mit 20-jähriger Zinsbindung stiegen von etwa 1,40 % auf aktuell 3,96 % – zeigt bereits Effekte. Haushalte, die in den letzten Jahren günstig finanziert haben, werden mit dem Auslaufen der Zinsbindung Refinanzierungen benötigen, die deutlich teurer und ggf. nicht mehr tragbar sind. Für Haushalte, die aktuell eine Immobilie erwerben bzw. bauen wollen, haben sich die Bedingungen erheblich verschlechtert. Vor wenigen Monaten war ein Kredit über 350.000 Euro (anfängliche Tilgung von 2,00 %) für eine monatliche Rate von ca. 990 Euro zu bekommen. Das gleiche Darlehen führt heute zu einer Belastung von ca. 1.740 Euro pro Monat (+750 Euro).

Abb. 23: Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite 2003 bis 2022



Quelle: Deutsche Bundesbank

»»» Risiken, aber auch Chancen

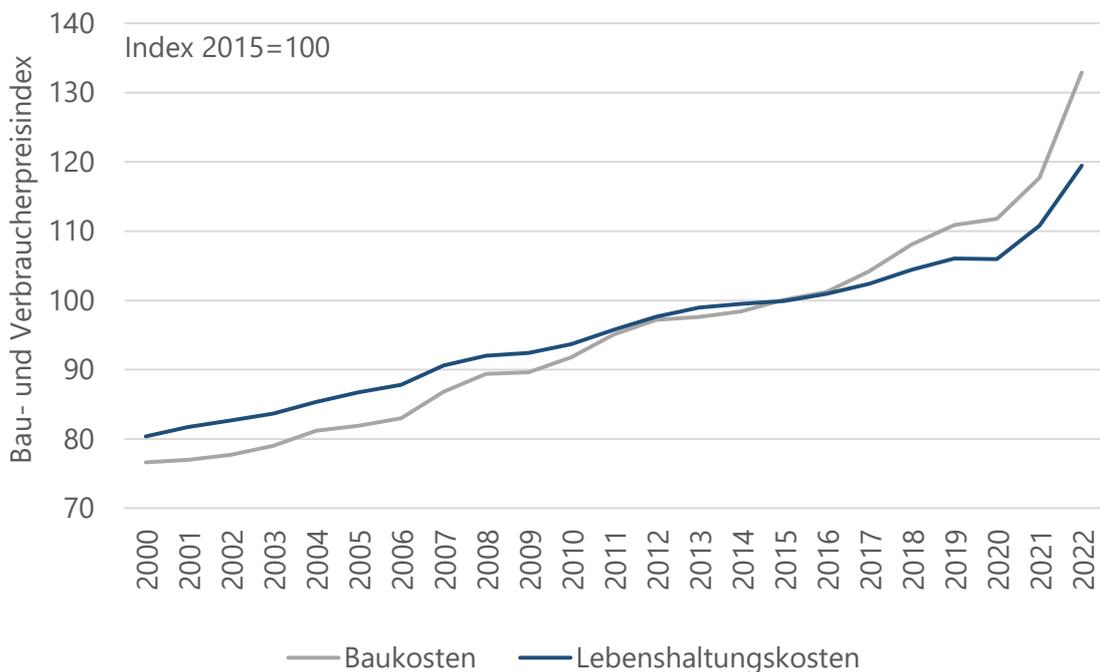
Die Zahl der Haushalte, die eine eigene Immobilie realisieren können, schrumpft; gleichzeitig befinden sich die Kaufpreise (noch) auf hohem Niveau. Weiterhin ist zu beobachten, dass Investierende deutlich vorsichtiger sind oder Bauprojekte zurückstellen. Es gibt jedoch auch Chancen. In Abhängigkeit von der Ausrichtung der Landeswohnraumförderung im „neuen“ Zinsumfeld, kann der Bau öffentlich geförderter Wohnungen für Investierende attraktiver werden. Das Delta zwischen dem Zinsniveau am Kapitalmarkt und den Bedingungen der Förderbanken war lange gering. Sofern die Fördermittelgeber:innen mit den Konditionen nicht eins zu eins nachziehen, wird dieses Delta größer und die Förderung, ggf. ergänzt durch Zuschüsse, attraktiver.

»»» Steigende Kosten für Baumaterial und -leistungen

Parallel zur gestiegenen Wohnungsnachfrage und der anziehenden Baukonjunktur sind in den vergangenen Jahren und besonders in der jüngeren Vergangenheit steigende Baukosten zu beobachten.

Eine Ursache dafür liegt in steigenden Rohstoffpreisen sowie Schwankungen der Baupreise infolge der zyklischen Entwicklung der Immobilienmärkte. Die bis zuletzt hohe Baukonjunktur führte zu einer hohen Auslastung der Bauwirtschaft und zu steigenden Baupreisen. Seit 2000 liegt der Anstieg der Baukosten DESTATIS zufolge bei 56,3 Punkten und bewegt sich oberhalb der Dynamik der Lebenshaltungskosten (+39,0 Punkte).

Abb. 24: Baupreisindizes für Wohngebäude vs. Lebenshaltungskosten



Quelle: DESTATIS

Der größere Faktor für die Preisdynamik sind steigende Anforderungen an das Bauen. Der Baupreisindex berücksichtigt keine Qualitätsveränderungen oder neue Anforderungen an den Wohnungsbau. Würde diese berücksichtigt, läge die Teuerung deutlich höher. Beispiele für die Verteuerung des Bauens sind steigende qualitative Ansprüche, Anforderungen an die Barrierefreiheit und den Brandschutz sowie das Gebäudeenergiegesetz (GEG).

Zusätzlich wirken gestiegene Arbeitskosten durch höhere Löhne und Gehälter – aber auch gesteigener Personaleinsatz – sowie insbesondere seit 2022 Materialengpässe auf die Preisentwicklung.

Die Baukosten haben direkten Einfluss auf die Höhe der Miete. Dahingehend werden die Bemühungen, bezahlbaren bzw. preisgünstigen Wohnraum bereitzustellen, durch steigende Kosten erschwert. Ohne öffentliche Förderung sind niedrige Mieten auch vor dem Hintergrund steigender Grundstückspreise kaum zu realisieren.

Das Wohnen ist ein zentraler Bereich, in dem die Bedingungen der Lebenssituation gestaltet werden. Es geht zunächst um Grundbedürfnisse, die mit dem realen und zugleich symbolischen „Dach über dem Kopf“ angesprochen werden (Schutz, Versorgung, Rückzug, Privatheit). Zugleich ist die Wohnung über diese Grundbedürfnisse hinaus der Ausgangs- und Rückkehrpunkt einer Vielzahl von Aktivitäten: Von der Erwerbstätigkeit und Ausbildung über die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen bis hin zum sozialen und kulturellen Leben.

»» Ausdifferenzierung der Nachfrage

Bei den Nachfragenden auf den Wohnungsmärkten ist seit einigen Jahren eine Ausdifferenzierung entlang des sozialökonomischen Status, heterogenen Biografien und der Pluralisierung von Lebensstilen (Werthaltungen, Wohnpräferenzen) zu beobachten.

Das im Grundsatz „starre“ Wohnungsangebot konnte sich an die veränderte Nachfrage nicht anpassen. Es spricht vieles dafür, dass sich Wohnwünsche und -präferenzen weiter ausdifferenzieren werden. Dies wirft die drängende Frage auf, wie Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik darauf reagieren können.

»» Flexible und multifunktionale Gebäudetypen

Dem subjektiven Wunsch nach Anpassung der Wohnsituation steht ein z. T. dysfunktionaler Wohnungsmarkt entgegen (beispielsweise funktionieren Umzugsketten nicht). Es gilt folglich, bauliche Strukturen künftig schneller und flexibler zu gestalten.

Bisher wird Wohnraum meist nur für eine bestimmte Lebensphase geplant. Die Ansprüche und die Bedürfnisse an diesen sind im Verlauf des Lebens jedoch großen Veränderungen unterworfen.

Es zeigt sich immer wieder, dass auf Bedarfsveränderungen häufig nicht mit einem Umzug reagiert wird; Veränderungen des Wohnstandortes werden meist abgelehnt.

Ein potenzieller Ansatz ist, stärker auf flexible und ggf. auch multifunktionale Gebäudetypen („atmende Gebäude“) zu setzen. Wohnungen/Häuser sollten deshalb möglichst so geplant werden, dass auch zukünftige Szenarien/Lebensphasen berücksichtigt werden, etwa durch zusätzliche Versorgungsleitungen, das Einplanen eines zusätzlichen Eingangs für das Abtrennen einer zweiten Wohneinheit oder durch Vorplanungen für altersgerechte Umbauten und Barrierefreiheit.

Stand heute ist zu konstatieren, dass vor dem Hintergrund des knappen Wohnungsangebots, steigender Miet- und Kaufpreise und der begrenzten Anpassbarkeit des Wohnraumangebots hinsichtlich qualitativer Merkmale, es einem wachsenden Bevölkerungsanteil nicht gelingt, seine Wohnwünsche zu realisieren.

»» Auswirkungen der Corona-Pandemie auf das Wohnverhalten

Erste Untersuchungen zu den Auswirkungen der Corona-Pandemie auf das Wohnen deuten an, dass suburbanes Wohnen und Wohnen in kleineren Städten an Attraktivität gewinnen könnten. So kommt eine Erhebung des ifo Instituts z. B. zu dem Ergebnis, dass 13 % der in Großstädten lebenden Befragten in Erwägung zieht, diesen Wohnort zugunsten ebenjener Randlagen zu verlassen (Dolls & Mehles 2021).

Das bedeutet, dass Ingelheim – als „Speckgürtel“ von Mainz – als Wohnstandort an Bedeutung gewinnen kann. Dieser Prozess speist sich zum einen durch eine „notgedrungene“ Abwanderung von Haushalten, die eher einen zentralen, städtischen Wohnstandort präferieren, aber z. B. in Mainz für sie zentrale Bedürfnisse/-wünsche – v. a. die Eigentumsbildung und die Verbesserung des Wohnstandards – nicht befriedigen können. Zum anderen betrifft dies auch jene Haushalte, die – bestärkt durch die Erfahrungen in der Corona-Pandemie sowie durch ein Aufbrechen tradierter Arbeitsformen – das Umland/den ländlichen Raum den innerstädtischen Wohnstandorten vorziehen.

»» Verstärkte Nachfrage nach innerstädtischen Wohnstandorten

Den kurzfristigen Trend der Corona-Pandemie außen vorgelassen, war zu beobachten, dass die Suburbanisierung, die für Jahrzehnte die Stadtentwicklung und die Wohnungsmärkte prägte, in den letzten Jahren zunächst an Bedeutung verloren hat. Die Zahl der Haushalte, die sich für das Wohnen an innenstadtnahen Wohnstandorten entscheiden, hat zugenommen. Gründe sind der Wunsch nach kurzen Wegen, die Nähe zwischen Wohn- und Arbeitsort sowie ein breites und vielfältiges Einkaufs-, Kultur- und Freizeitangebot. In der Konsequenz ist der Druck auf die Kernstädte und die zentralen Lagen gestiegen.

»» Stadt-Umland-Wanderungen als segmentspezifisches Ventil

Als eine Reaktion auf die ungedeckte Nachfrage in den (Kern-) Städten wandern Haushalte wieder stärker in Richtung der Stadt-Umland-Räume. In vielen Fällen fungiert das Umland als Ventil im Einfamilienhaussegment, da die hohe Nachfrage vor Ort kaum oder nur mit höheren Aufwendungen gedeckt werden kann.

»» Digitalisierung und „New Work“

Die durch Digitalisierung und Vernetzung hervorgerufenen Veränderungen des Arbeitens (auch „New Work“ oder „Industrie 4.0“ genannt), die durch die Corona-Pandemie noch einmal stark zugenommen haben, werden auch Auswirkungen auf die Bedürfnisse an qualitätvolle städtische Räume haben.

Die aktuell einsetzende Abkehr von regelmäßiger Präsenz am Arbeitsplatz impliziert ein Zugewinn an Unabhängigkeit bei der Wohnortwahl und führt damit zu veränderten Ansprüchen an den Wohnort (z. B. ausgebaute digitale Infrastruktur, gute Erreichbarkeit von Kindergarten und Schule, aktives Nachbarschaftsleben).

Erste Studien zu Auswirkungen der Pandemie auf städtisches Wohnen weisen z. B. darauf hin, dass zunehmend Wert darauf gelegt wird, dass Grün- und Freiflächen leicht vom eigenen Wohnort aus erreicht werden können (McCunn 2020; Adli et al. 2021).

Zugleich ist zu beachten, dass mit fortschreitender Digitalisierung auch eine Polarisierung einsetzt. Nicht alle haben die Möglichkeit, in ihren Berufsfeldern im Homeoffice zu arbeiten und sich ihren Wohnort, entsprechend den geänderten Ansprüchen, frei zu wählen. Diese Unterschiede werden sichtbarer und zeichnen sich im Wohnverhalten und in den Wohnpräferenzen ab.



Serielles Bauen

Im Zuge hoher Baukosten und langer Zeiträume von der Planung bis zur Fertigstellung gewinnt in den letzten Jahren das serielle Bauen an Bedeutung. Beim seriellen Bauen werden Elemente und Module vorgefertigt. Dies erfolgt durch industrielle Arbeitsmethoden und Fertigungsprozesse. Die Vorteile sind erhebliche Zeit- und Kostenreduktion, beispielsweise durch witterungsunabhängige Herstellung unter produktionsoptimalen Bedingungen sowie digitale Vernetzungs- und Automatisierungsprozesse.

- Das Einsparpotenzial gegenüber konventioneller Bauweise liegt bei 20 bis 30 %.
- Zudem können Gebäude durch die Zeiteinsparung früher bezogen werden, was zu einer schnelleren Kapitalrendite führt.

Als Nachteil seriellen oder modularen Bauens wird häufig das homogene Aussehen und das Fehlen gestalterischer Vielfalt genannt. Trotz dessen sind im seriellen und modularen Bauen, eine Vielzahl an Gestaltungsoptionen möglich, welche die heutigen Bausysteme von den Großwohnsiedlungen der 1970er/1980er Jahre unterscheidet.

Allerdings sind auch hier die Potenziale zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum begrenzt, da den derzeitigen Herausforderungen (knappes Bauland, hohe Bodenpreise) kaum durch serielles Bauen zu begegnen ist. Die Optionen der Kommunen sind folglich begrenzt. Von Bedeutung ist daher, Wohnungsmarkt- und Stadtentwicklungsprozesse durch entsprechende Entwicklungskonzepte zu lenken.



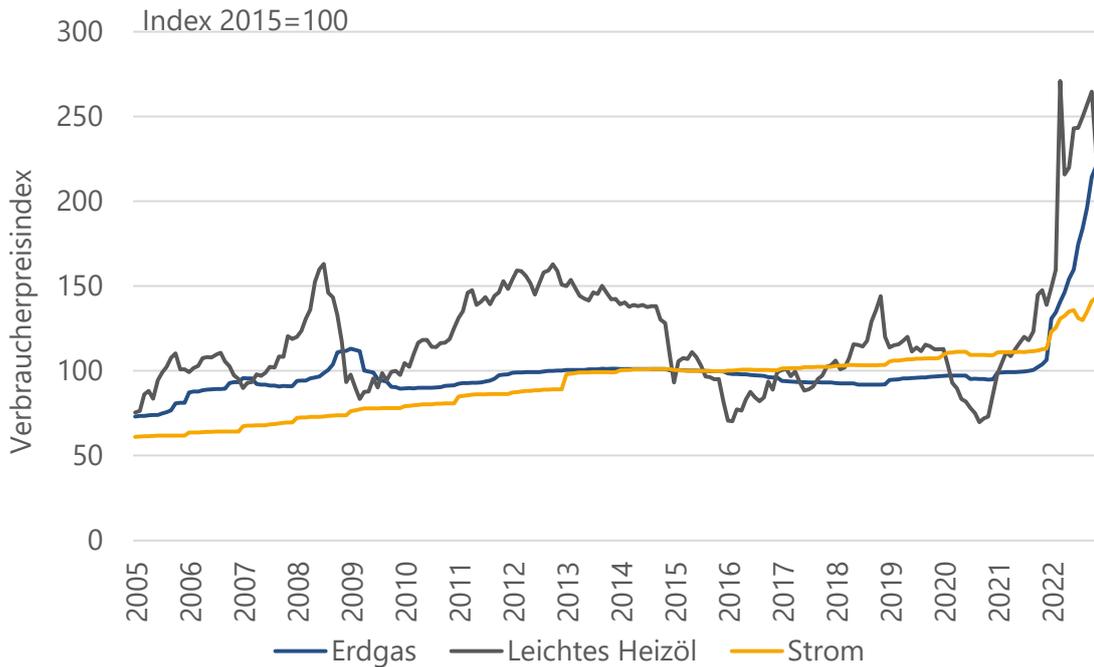
Ukrainekrieg & „Energiekrise“

Der Krieg gegen die Ukraine seit Anfang 2022 und die daraus resultierenden Folgen haben derzeit erhebliche Auswirkungen auf die Wohnungsmärkte insgesamt sowie auf die einzelnen Haushalte.

Die Zahlen geflüchteter Personen aus der Ukraine aber auch aus anderen Herkunftsregionen sind 2022 wieder deutlich gestiegen. Dies führt zu einem erheblichen Druck auf die Kommunen bezüglich der Erstunterbringung sowie Herausforderungen bei der Anschlussunterbringung und zu zusätzlicher Konkurrenz auf dem regulären Wohnungsmarkt, i. d. R. im preisgünstigen Mietwohnungssegment.

Weiterhin treffen die Folgewirkungen des Krieges die privaten Haushalte. Die Inflation ist deutlich gestiegen und bewegt sich aktuell bei rund 10 %. Wesentlich sind die massiv gestiegenen Kosten für die Elektrizitäts- und Wärmeversorgung. Diese führen aktuell zu erheblichen Mehrbelastungen der Haushalte bzw. zu Unsicherheiten. Bereits vor den massiven Preisanstiegen war die Wohnkostenbelastung einiger Haushalte in Ingelheim hoch. Die aktuelle Situation kann dazu führen, dass es Haushalten nicht mehr möglich sein wird, die Preise zu bezahlen. Einmalzahlungen und die Anpassung des Wohngeldes 2023 sowie die Strom- und Gaspreisbremse dürften für viele Haushalte kaum ausreichen bzw. diese erst spät erreichen. Insofern sind auch die Kommunen gefordert, überbrückend zu unterstützen.

Abb. 25: Verbraucherpreisindex für ausgewählte Energieprodukte



Quelle: DESTATIS

2.5 Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Wirtschaftliche und soziale Indikatoren stellen einen wichtigen Bestandteil der Charakterisierung der Wohnungsmarktsituation dar. Wichtige Daten sind die Beschäftigungsentwicklung, Pendlerströme sowie die Arbeitslosigkeit und Kaufkraft in Ingelheim.

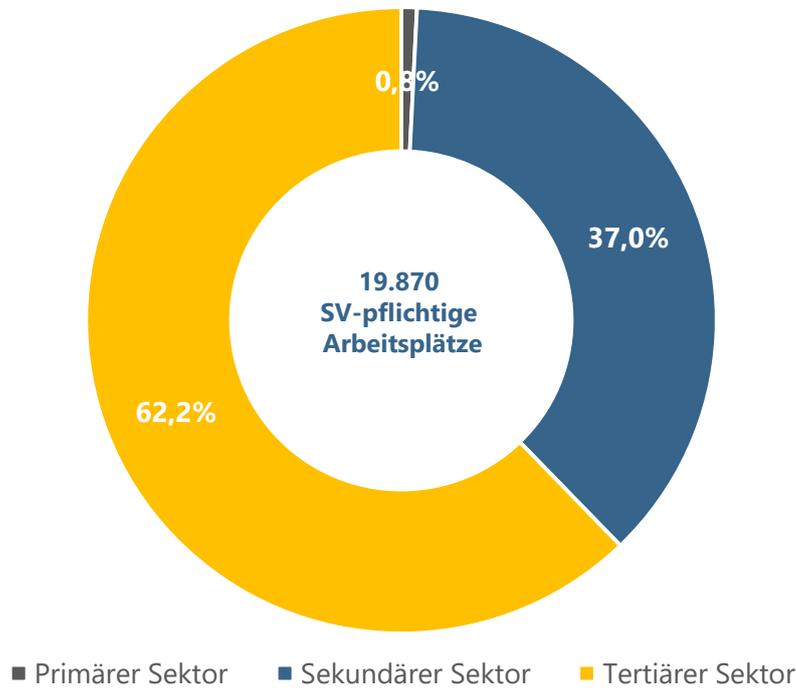
»» Hohe Bedeutung des sekundären Sektors

Ingelheim ist ein wichtiger Arbeitsstandort, der laut Landesentwicklungsplan (LEP) als „landesweit bedeutsamer Arbeitsmarkt-Schwerpunkt“ klassifiziert ist. Die Stadt ist überregional v. a. durch den Konzern Boehringer Ingelheim GmbH & Co. KG, ein Pharmaunternehmen mit ca. 9.300 Beschäftigten vor Ort, bekannt. Weitere bedeutsame Unternehmen in Ingelheim sind u. a. Weber-Stephen Deutschland GmbH, Bioscientia Medizinische Diagnostik GmbH, Bauunternehmung Karl Gemünden GmbH & Co. KG, PaX AG und Möbel Schwaab GmbH.

Der sekundäre Sektor (verarbeitendes und produzierendes Gewerbe) ist von überdurchschnittlich hoher Bedeutung. Von den 19.870 sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Arbeitsort sind rund 37,0 % in diesem Bereich tätig. Im regionalen Vergleich ist der Anteil des Sekundärsektors überdurchschnittlich hoch. Im Landkreis Mainz-Bingen (31,2 %) und im Land Rheinland-Pfalz (30,0 %) ist dieser wesentlich niedriger. Positiv ist zu bewerten, dass es kaum datenseitig messbare Effekte der Corona-Pandemie, bezogen auf die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort im verarbeitenden und produzierenden Gewerbe, gibt.

Die höchste Beschäftigungswirkung hat mit 62,2 % der tertiäre Sektor (Dienstleistungen). 12.360 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort sind in diesem Bereich situiert. Der primäre Sektor (Land-, Forstwirtschaft, Fischerei) ist mit 160 Beschäftigten bzw. 0,8 % aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort von untergeordneter Bedeutung für den Arbeitsmarkt, die landwirtschaftlichen Flächen der Wein- und Obstbauern sind jedoch charakteristisch und stadtbildprägend.

Abb. 26: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen am Arbeitsort Ingelheim 2021



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

» Positive Beschäftigungsentwicklung am Arbeitsort Ingelheim

Die positive konjunkturelle Entwicklung in Deutschland seit Mitte der 2000er Jahre spiegelt sich in der Entwicklung der Beschäftigtenzahl in Ingelheim wider. Die Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Arbeitsort stieg seit 2011 um 5.220 bzw. 35,6 % auf 19.870 im Jahr 2021.

Abb. 27: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Ingelheim 2011 bis 2021



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

»»» Überdurchschnittliche Dynamik im regionalen Vergleich

Damit verlief die Entwicklung dynamischer als im Umland (+26,8 %), den Kreisen Mainz-Bingen (+27,2 %) und Alzey-Worms (+17,9 %), der Landeshauptstadt Mainz (+15,3 %) sowie dem gesamten Bundesland (+16,5 %). Die Stadt Ingelheim hat ihre Bedeutung als bedeutsames Arbeitsmarktzentrum der Region somit ausgebaut.

»»» Dienstleistungssektor mit höchster Wachstumsdynamik – Sekundärsektor stagniert

Der Zuwachs an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort wurde maßgeblich durch Dienstleistungsbranchen getragen. Seit 2011 sind 5.320 Beschäftigte am Arbeitsort im tertiären Sektor hinzugekommen. Im produzierenden und verarbeitenden Gewerbe waren es hingegen ca. 270 Personen weniger. 2011 lag der Anteil von sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort im Dienstleistungssektor bei rund 47,8 %.

Tab. 1: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2011 bis 2021 im regionalen Vergleich

Vergleichsräume: 2011 bis 2021 (Wohnort | Arbeitsort)

Ingelheim	+16%	+36%	Kreis Mainz-Bingen	+15%	+27%
Mainz	+27%	+15%	Kreis Alzey-Worms	+15%	+18%
Umlandraum	+14%	+27%	Rheinland-Pfalz	+16%	+17%

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

»»» Wachsende Bedeutung des Wohnstandortes

Neben der wachsenden Bedeutung als Arbeitsstandort hat Ingelheim als Wohnort an Bedeutung gewonnen. Die Zahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter am Wohnort stieg zwischen 2011 und 2021 von 13.050 auf 15.080 Personen. Das entspricht einem Zuwachs von 2.030 in der Stadt wohnenden Beschäftigten bzw. 15,6 %. Im Zuge dessen stieg der Anteil sozialversicherungspflichtig Beschäftigter am Wohnort an der Bevölkerung im Erwerbsalter (18- bis 64-Jährige) von 60,6 % in 2011 auf 69,5 % im Jahr 2021. Im regionalen Vergleich weist lediglich Mainz mit +27,2 % eine dynamischere Entwicklung auf. Der Umlandraum (+14,5 %), der Kreis Mainz-Bingen (+14,5 %), der Kreis Alzey-Worms (+15,4 %) und das Land Rheinland-Pfalz (+15,7 %) bewegen sich auf bzw. leicht unterhalb der Entwicklung Ingelheims.

»»» Nur 8 % der Beschäftigungsverhältnisse am Arbeitsort geringfügig

Von Bedeutung ist darüber hinaus der geringfügig entlohnte Beschäftigungssektor. Am Arbeitsort Ingelheim gibt es 2.790 geringfügig entlohnte Beschäftigungsverhältnisse, davon 1.720 im Haupterwerb (2021). In der Zusammenschau mit den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sind etwa 8,0 % der Haupterwerbsbeschäftigungsverhältnisse am Arbeitsort geringfügig entlohnt, ein eher geringer Wert.

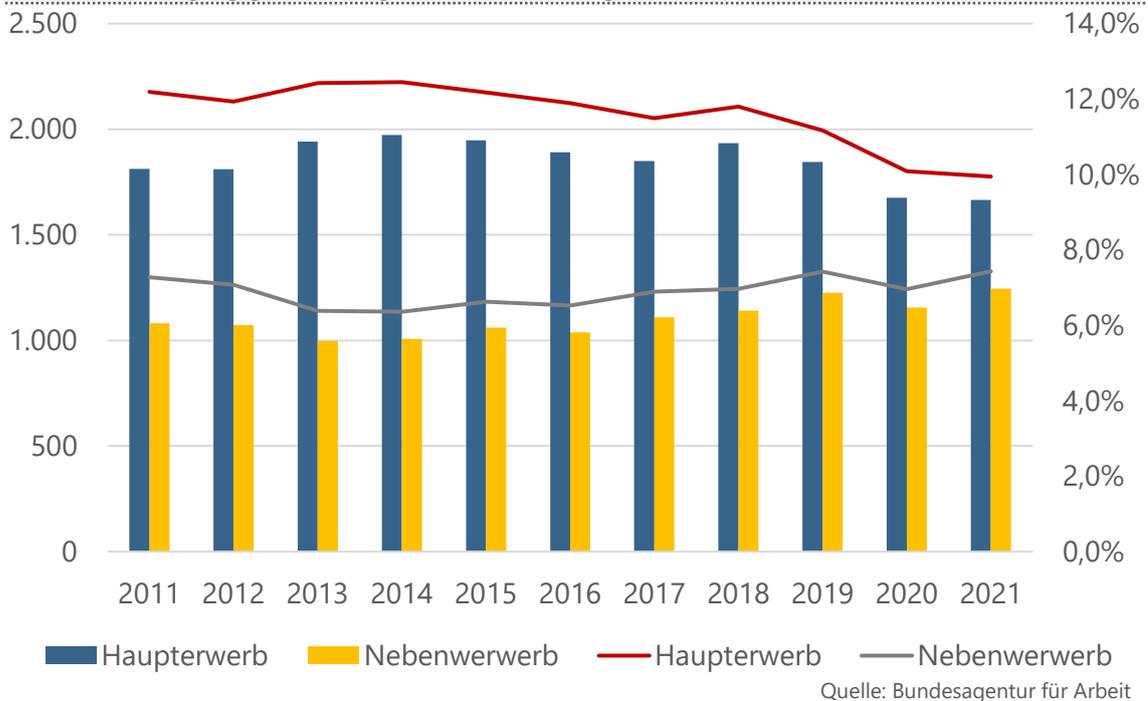
Die Zahl dieser Beschäftigungsverhältnisse am Arbeitsort ist in den vergangenen Jahren gestiegen. 2011 waren es noch 300 Arbeitsverhältnisse im Haupterwerb weniger. Der Anstieg lag bei knapp 12,0 %. Der Zuwachs ist gleichermaßen auf Beschäftigte im Haupt- (+150; +9,6 %) und Nebenerwerb (+150; 15,8 %) zurückzuführen.

»» 10 % der Ingelheimer:innen gehen geringfügiger Beschäftigung nach

Von wohnungspolitischer Bedeutung ist vor allem die Anzahl geringfügig Beschäftigter am Wohnort, die ein Indikator für den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum ist. Diesbezüglich ist die Situation mindestens stabil bzw. es ist eine positive Entwicklungstendenz erkennbar. Am Wohnort Ingelheim gibt es 2.910 geringfügig entlohnte Beschäftigungsverhältnisse, davon 1.670 im Haupterwerb und 1.250 im Nebenerwerb (2021).

In der Zusammenschau mit den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort sind 9,9 % der Haupterwerbsbeschäftigungsverhältnisse am Wohnort geringfügig. Die Zahl dieser Beschäftigungsverhältnisse im Haupterwerb nahm in den letzten Jahren ab. 2011 waren es noch rund 150 Arbeitsverhältnisse mehr (-8,1 %). Dahingegen nahm die geringfügige Beschäftigung im Nebenerwerb in diesem Zeitraum erheblich zu (+160 Arbeitsverhältnisse bzw. +15,2 %).

Abb. 28: Geringfügig Beschäftigte am Wohnort Ingelheim 2011 bis 2021



»» Steigendes Pendelaufkommen – Hohe Arbeitsplatzzentralität

Zur Bewertung der Marktsituation sowie von Chancen und Risiken für den Wohnungsmarkt kann der Wirtschafts- und Arbeitsstandort nicht isoliert betrachtet werden.

Ingelheim weist eine hohe Arbeitsplatzzentralität auf. Es gibt mehr sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort als Beschäftigte am Wohnort (Faktor 1,32). Allerdings ist nur bei einem Teil der Beschäftigten der Arbeits- und Wohnort identisch; in Ingelheim sind dies etwa 4.960 Personen. Folglich sind nur 25,0 % der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Arbeitsort (19.870 Personen) Ingelheim auch sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort Ingelheim. Von den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort (15.080 Personen) Ingelheim haben wiederum gut 32,9 % auch ihren Arbeitsplatz in der Stadt.

Mit der wachsenden Zahl von Arbeitsplätzen vor Ort, der steigenden Bedeutung der Stadt als Wohnstandort sowie der zunehmenden Entflechtung von Wohn- und Arbeitsstandort ist eine Zunahme der Pendlerbewegungen verbunden.

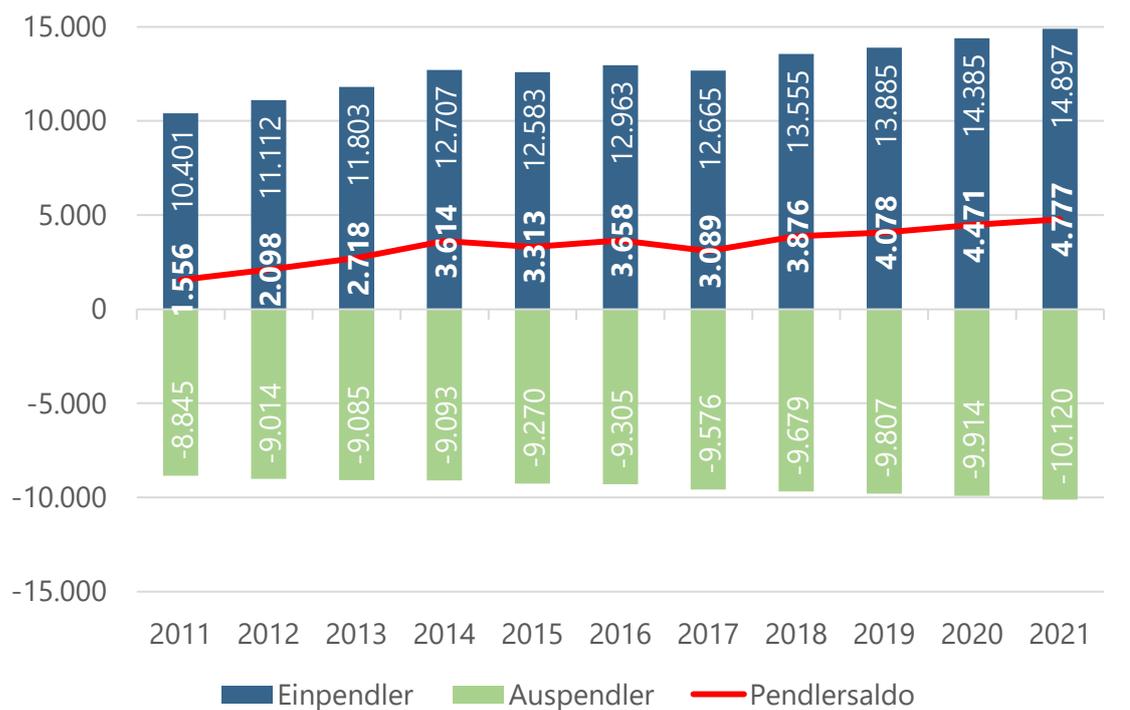
Die Ursachen sind vielfältig. So bevorzugen einige junge, hochqualifizierte Beschäftigte urbane Wohnstandorte und nehmen das Pendeln zur Arbeit in eine andere Kommune in Kauf. Andere entscheiden sich aufgrund der besseren Verfügbarkeit von Bauland, günstigerer Miet- und Kaufpreise, der Anbindung und der Lebensqualität an einem Ort zu Wohnen und zum Arbeitsplatz zu pendeln. Wieder andere sind stark mit ihrem Wohnort verwurzelt bzw. an diesen gebunden und nehmen weite Strecken für den Arbeitsweg auf sich.

»» Einpendlerzuwachs von 38% - Auspendler:innen +10 % seit 2011

2021 pendelten ca. 14.900 Personen zur Arbeit nach Ingelheim ein. Das sind ca. 4.110 Personen bzw. 38 % mehr als im Jahr 2011. Neben der Relation zwischen dem Zuwachs an Beschäftigten am Arbeitsort und am Wohnort, ist dies ein weiterer Indikator dafür, dass es nur teilweise gelingt, positive Arbeitsmarkteffekte für den Wohnstandort zu nutzen bzw. vor Ort tätige Arbeitskräfte an den Wohnort Ingelheim zu binden.

Demgegenüber ist die Zahl der Auspendelnden zu anderen Arbeitsorten weniger stark gestiegen. Im Jahr 2021 pendelten 10.120 Personen aus der Stadt in eine andere Kommune aus. Im Vergleich zum Jahr 2011 sind dies 930 Personen bzw. 10 % mehr.

Abb. 29: Ein- und Auspendler:innen Ingelheim 2011 bis 2021



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

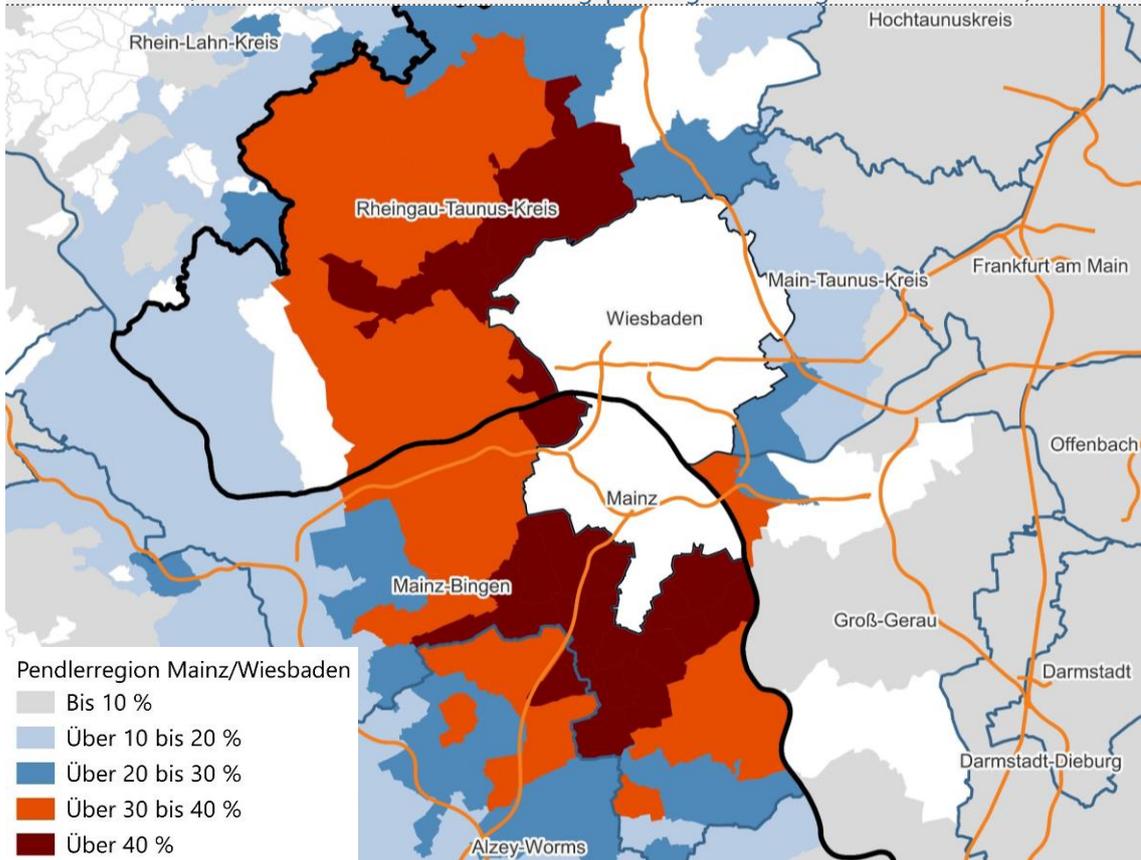
»» Hohe Verflechtungsintensität mit Mainz und Wiesbaden

Von Interesse sind aus Wohnungsmarktperspektive die Pendelverflechtungen gegenüber den nahgelegenen Oberzentren und Arbeitsmarktstandorten Mainz und Wiesbaden, mit ihren gut 259.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort.

Abbildung 30 illustriert den Teil der Auspendelnden nach Mainz und Wiesbaden an den Beschäftigten am Wohnort. Deutlich wird, dass – trotz einer z. T. großen Zahl von Arbeitsplätzen im Stadt-Umland-Raum der beiden Großstädte – z. T. deutlich mehr als 40 % der Beschäftigten am Wohnort zur Arbeit nach Mainz bzw. Wiesbaden pendeln.

Aus Budenheim, Essenheim, Gau-Bischofsheim, Harxheim, Ober-Olm und Zornheim pendeln mehr als 50 % der Beschäftigten am Wohnort in die beiden Städte ein. Für Ingelheim liegt dieser Wert bei 32,5 %. Diese Werte zeigen die engen Verflechtungen des Arbeits- und Wohnstandortes mit Mainz und Wiesbaden, wie auch die hohe Bedeutung des Stadt-Umland-Raums als Wohnstandort.

Abb. 30: Wohnungsmarktregion Mainz-Wiesbaden 2021 (Anteil Einpendler:innen nach Mainz/Wiesbaden an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

»» Druck auf großstädtischen Wohnungsmärkten – Umland als Ventil

Die Mainzer und Wiesbadener Wohnungsmärkte verzeichnen seit Jahren einen Nachfrageanstieg, mit dem die Neubautätigkeit kaum Schritt halten kann. Die Folge ist eine erhebliche Dynamik bei Miet- und Kaufpreisen. ImmobilienScout24 zufolge liegen die Angebotsmieten in Mainz Ende 2022 bei 11,13 Euro/m² Wohnfläche nettokalt und in Wiesbaden bei 10,67 Euro/m² (Ingelheim: 9,99 Euro/m²). Ähnlich ist die Situation bei den Kaufpreisen für Häuser, die in Mainz bei 5.100 Euro/m² und in Wiesbaden bei 5.160 Euro/m² (Ingelheim: 4.400 Euro/m²) liegen. Nicht erst in den letzten Jahren gibt es u. a. aufgrund der Verfügbarkeit von Bauland, günstigerer Miet- und Kaufpreise, der Anbindung und der Lebensqualität im Stadt-Umland-Raum Ausstrahleffekte und einen hohen Nachfragedruck im Verflechtungsraum um die beiden Landeshauptstädte.

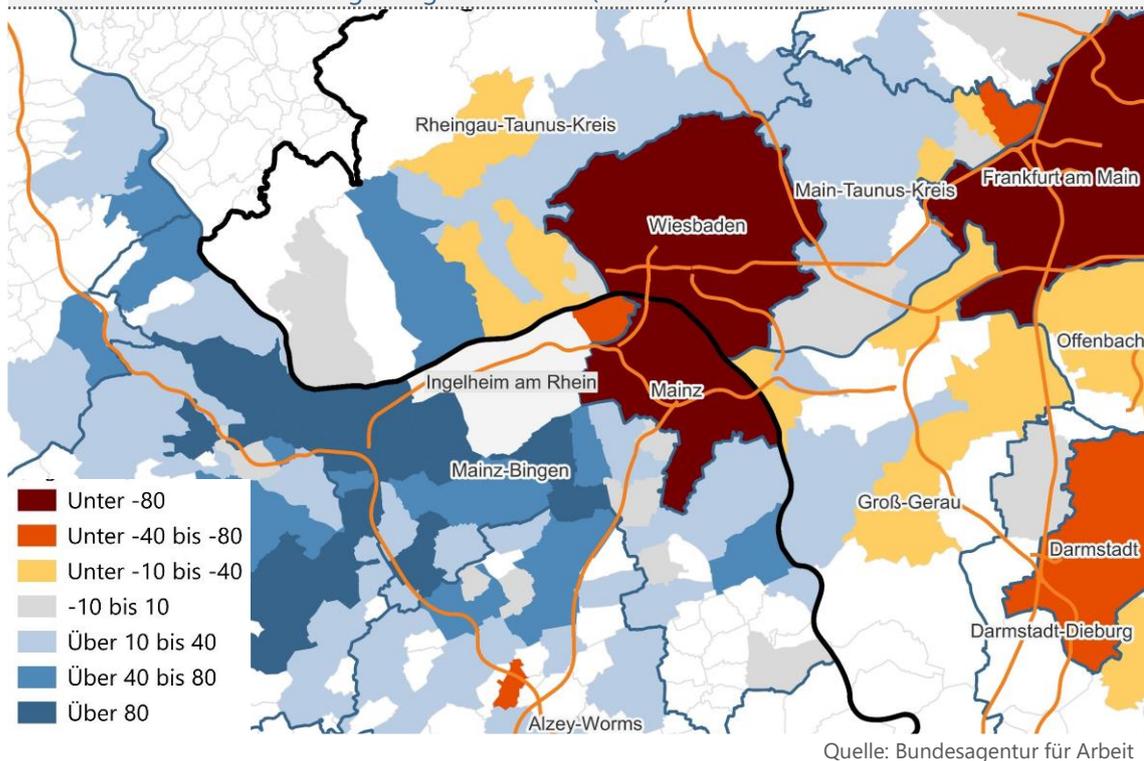
»» Ein- und Auspendlerbewegungen überwiegend in der Region

Die Einpendler:innen nach Ingelheim (2021: 14.900) wohnen v. a. in der Region, z. B. im Kreis Mainz-Bingen (4.950 bzw. 34,4 %) in Mainz (13,3 %) oder im Kreis Alzey-Worms (800 bzw. 5,5 %). Auf andere Kommunen in Rheinland-Pfalz entfallen 28,9 %. Insgesamt finden 74,1 % aller Einpendlerbewegungen innerhalb des Bundeslandes statt (inkl.

Hessen: 88,1 %). Mainz (1.910), Bingen (1.150), Wiesbaden (740), Gau-Algesheim (670), Bad Kreuznach (570), Ockenheim (266), Schwabenheim (228), Budenheim (204) und Gensingen (201) sind die wichtigsten Wohnstandorte der in Ingelheim Beschäftigten.

Für die 10.120 Auspendler:innen sind Mainz (36,1 %) und Kommunen im Kreis Mainz-Bingen (14,3 %) die wichtigsten Ziele. Insgesamt 59,7 % aller Bewegungen finden in Richtung anderer Kommunen in Rheinland-Pfalz statt. Hessen hinzugenommen sind es 93,1 %. Die bedeutendsten Ziele sind Mainz (3.570), Wiesbaden (1.280), Frankfurt (800), Bingen (460), Groß-Gerau (430), Budenheim (250), Gau-Algesheim (230), Rüsselsheim (220) und Bad Kreuznach (215).

Abb. 31: Pendlerverflechtungen Ingelheim 2021 (Saldo)



»» Überschüsse aus dem Kreis – Defizit gegenüber Großstädten

Ingelheim weist im Saldo Einpendlerüberschüsse v. a. gegenüber den Kommunen im Kreis auf (3.540 Personen). Gleiches gilt gegenüber den meisten Kommunen im Kreis Alzey-Worms. Die größten Einpendlerüberschüsse bestehen gegenüber Bingen (690), Gau-Algesheim (440), Bad Kreuznach (350), Ockenheim (240), Waldalgesheim (190), Schwabenheim (180) und Gensingen (160). Die Auspendlerüberschüsse beziehen sich v. a. auf Großstädte und größere Arbeitsmarktzentren, zuvorderst Mainz (1.660) sowie Frankfurt (610), Wiesbaden (550) und Rüsselsheim (180).

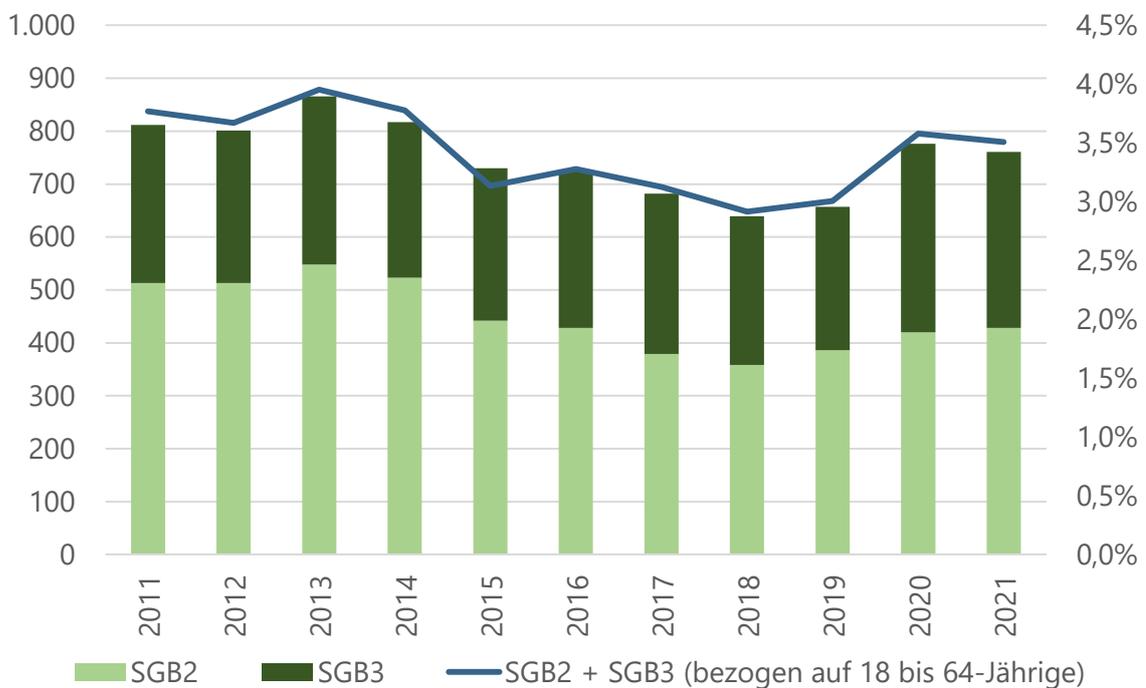
Die Pendelbewegungen können Effekte auf den Wohnungsmarkt haben. Einpendler:innen stellen ein Zuzugspotenzial für den Arbeitsplatzstandort dar, sofern die Lebensumstände dies erlauben. Dazu gehören v. a. Personen aus Regionen, die in größerer Distanz wohnen. Gerade für Jüngere kann die Chance, den Arbeitsweg zu verkürzen, einen Umzug zur Alternative machen. Von Bedeutung sind qualitative Aspekte des Wohnstandortes (z. B. Infrastruktur, Daseinsvorsorgeangebot, bedarfsgerechtes und bezahlbares Angebot).

»» Leicht sinkende Arbeitslosenzahlen – coronabedingte Effekte

Die positive konjunkturelle Entwicklung hat neben der Zunahme der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohn- und Arbeitsort zu einem Rückgang der Arbeitslosenzahlen – von einem ohnehin niedrigen Niveau – geführt.

Im Jahr 2021 waren im Jahresdurchschnitt 760 Personen in Ingelheim arbeitslos. Für 2020 und 2021 ist ein höheres Niveau der Arbeitslosenzahlen gegenüber den Vorjahren erkennbar. Dies ist wahrscheinlich auf (ggf. temporäre) Effekte der Corona-Pandemie zurückzuführen. Darauf deutet v. a. der stärkere Zuwachs im Bereich SGB III („Arbeitslosengeld I“) hin. Zwischen 2011 und 2021 ist insgesamt noch ein Rückgang der Zahl der Arbeitslosen um 50 Personen bzw. 6,2 % zu verzeichnen (2011=812 Arbeitslose). Der Anteil der arbeitslosen Personen an der Bevölkerung im Erwerbsalter (18- bis 64-Jährige) ist zwischen 2011 und 2021 von 3,8 % auf 3,5 % zurückgegangen.

Abb. 32: Arbeitslosigkeit Ingelheim 2011 bis 2021



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

»» Geringe Arbeitslosigkeit im regionalen Vergleich

Gegenüber den Vergleichsräumen gibt es nur geringe Unterschiede. Übergreifend kann ein Niveau festgestellt werden, welches nah an der Vollbeschäftigung liegt. Im kleinteiligen Umlandraum ist die Quote der Arbeitslosen an den Einwohner:innen im Erwerbsalter mit 3,3 % etwas moderater. In allen anderen Vergleichsräumen – den beiden Kreisen (3,7 % bzw. 3,9 %), der Landeshauptstadt Mainz (4,9 %) und dem Land Rheinland-Pfalz (4,5 %) ist der Anteil an der Bevölkerung im Erwerbsalter etwas höher. Die Kaufkraft² stellt einen weiteren wichtigen soziostrukturellen Indikator dar, der unmittelbare Auswirkung auf die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt hat. Das Kaufkraftniveau wird als Indexwert im Vergleich zum nationalen Durchschnitt angegeben. Der

² Die Kaufkraft ist die Summe der zur Verfügung stehenden Nettoeinkünfte (Einkommen, Transferleistungen, Kapitalerträge, Renten etc.), von denen sowohl die wiederkehrenden Zahlungsverpflichtungen, wie z. B. die Miete, aber auch die variablen Kosten für den Konsum bedient werden.

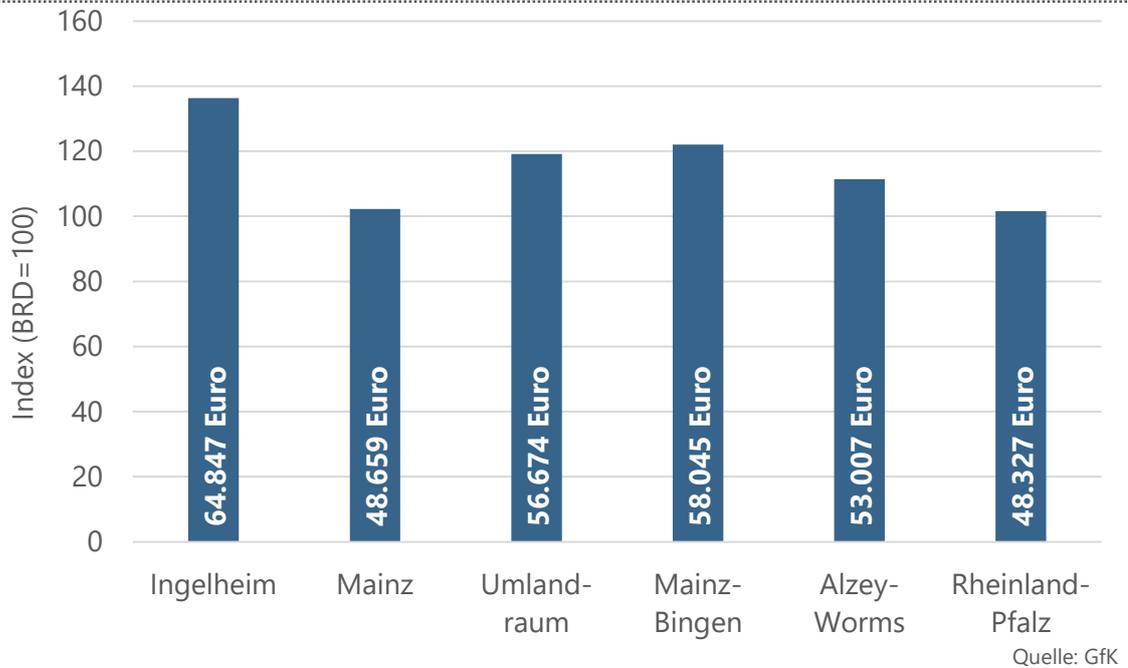
ationale Durchschnitt hat dabei den Normwert 100. Beträgt der Kaufkraftindex einer Stadt beispielsweise 90, ist die Kaufkraft der Einwohner:innen bzw. der Haushalte um 10 % niedriger bzw. sie verfügen im Mittel nur über 90 % der Durchschnittskaufkraft.

»» Überdurchschnittlich hohes Kaufkraftniveau

2021 liegt die Kaufkraft in Ingelheim bei rund 30.240 Euro pro Einwohner:in pro Jahr (Index=128). Damit haben die Ingelheimer Bürger:innen eine im Vergleich zu Mainz (106), dem Umlandraum (110), den Kreisen Mainz-Bingen (114) und Alzey-Worms (103) sowie zum Land (98) überdurchschnittlich hohe Kaufkraft.

Für den Wohnungsmarkt ist insbesondere die Kaufkraft auf Haushaltsebene von Relevanz. Dieser liegt in Ingelheim aktuell bei rund 64.850 Euro, was einem Index von 130 entspricht. Analog zum Kaufkraftindex je Einwohner:in weist die Stadt einen Wert deutlich oberhalb der Vergleichsräume auf: Mainz (102), Umlandraum (119), Kreis Mainz-Bingen (122), Alzey-Worms (111) und Rheinland-Pfalz (102). Letzterer liegt bei 47.580 Euro und damit 16.520 Euro pro Jahr unter der Kaufkraft der Ingelheimer Haushalte.

Abb. 33: Kaufkraft pro Haushalt 2021 im regionalen Vergleich



»» Untere Einkommen von hoher wohnungspolitischer Relevanz

Die Kaufkraft spiegelt die positive wirtschaftliche Situation in Relation zu anderen Kommunen wider. Das darf nicht darüber hinwegtäuschen, dass ein hohes Durchschnittseinkommen einen bedeutenden Teil von einkommenschwachen Haushalten umfasst. Einkommen von Mieter:innen, die etwa die Hälfte aller Haushalte in Ingelheim ausmachen, sind i. d. R. niedriger. Erfahrungsgemäß verfügen v. a. Haushalte mit Kindern und speziell Alleinerziehende sowie (alleinlebende) Senior:innen über unterdurchschnittliche Einkommen und bedürfen einer besonderen Aufmerksamkeit der Wohnungspolitik. Weiterhin erhalten beispielhaft etwa 1,7 % aller Einwohner:innen ab 18 Jahren Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung weitere 2,6 % sind arbeitslos gemeldet. Darüber hinaus sind Haushalte in „normaler“ Berufstätigkeit mit moderaten Einkommen (z. B. auch in einigen Sozialberufen) zu berücksichtigen, denen es zunehmend schwerer fällt, sich bedarfsgerecht mit Wohnraum zu versorgen.

3 Demografie und Wohnungsnachfrage

3.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Ingelheim erfolgt v. a. anhand von Daten des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz (statistik.rlp), die punktuell durch Angaben aus dem kommunalen Einwohnermeldewesen ergänzt werden.

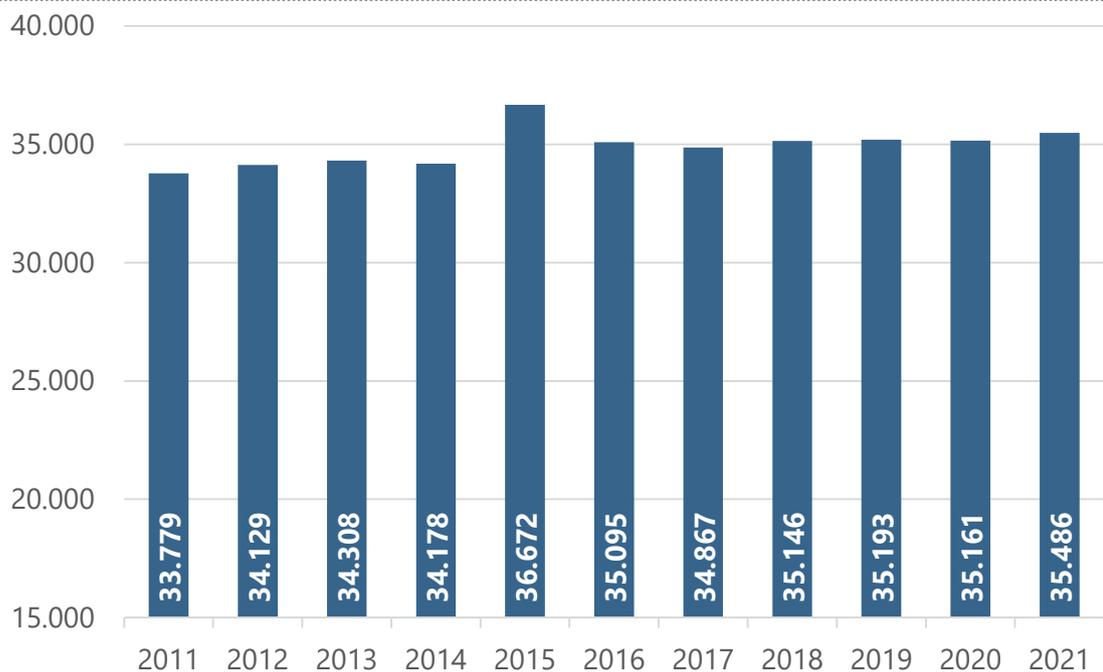
» Hohe Entwicklungsdynamik in den letzten achtzig Jahren

Ingelheim verzeichnet – von kürzeren stagnierenden bzw. leicht rückläufigen Phasen abgesehen – eine seit Jahrzehnten positive und dynamische Bevölkerungsentwicklung. Mit der Erlangung des Stadtrechts 1939 lebten – in engeren räumlichen Grenzen ohne die Berücksichtigung späterer Eingemeindungen – 11.040 Personen. Vierzig Jahre später (1980) waren es (inkl. Großwinternheim, Heidesheim und Wackernheim) bereits 27.010 Einwohner:innen. Zur Jahrtausendwende lag die Zahl bei 33.480.

» Anhaltender Zuwachs seit 2011 um gut 1.700 Einwohner:innen

Nach Angaben des Statistischen Landesamtes lebten Ende 2021 35.490 Personen mit Hauptwohnsitz in Ingelheim. Nach Angaben des städtischen Einwohnermeldewesens lag die Einwohnerzahl bei 35.750 Personen mit alleinigem Wohnsitz bzw. Hauptwohnsitz. Weitere 1.500 Personen waren mit einem Nebenwohnsitz gemeldet.

Abb. 34: Einwohnerentwicklung von Ingelheim 2011 bis 2021



Quelle: statistik.rlp

Im Betrachtungszeitraum setzte sich der Wachstumstrend Ingelheims fort. Zwischen 2011 und 2021 stieg die Zahl der Einwohner:innen um ca. 1.710 Personen bzw. um rund 5,1 %. In der jüngeren Vergangenheit war die Entwicklung moderater. Zwischen 2017 und 2021 lag der jährliche Einwohnerzuwachs bei durchschnittlich 80 Personen, zwischen 2011 und 2014 waren es 130 Personen jährlich mehr.

Der hohe Bevölkerungszuwachs im Jahr 2015 ist durch den Zuzug von Geflüchteten aus dem Ausland und der dafür in Betrieb genommenen Erstaufnahmeeinrichtung für Geflüchtete (AfA) in Ingelheim – welche zum 30.06.2019 geschlossen wurde – begründet. Im Zuge der rückläufigen Flüchtlingszahlen und der Umverteilung kam es im Folgejahr zu einem Rückgang der Einwohnerzahlen.

»»» **Dynamische Entwicklung in einer wachstumsstarken Region**

Im Vergleich wird deutlich, dass Ingelheim eine wachstumsstarke Kommune in einer Region mit dynamischer Bevölkerungsentwicklung ist. Während das Bevölkerungswachstum der Bundesrepublik zwischen 2011 und 2021 bei ca. 3,6 % lag, stiegen die Zahlen in Rheinland-Pfalz nur um 2,9 %. In der Region Ingelheims war das Wachstum wesentlich dynamischer. Mainz wuchs mit 8,2 % mehr als doppelt so stark, wie der Landesdurchschnitt. Auch die Kommunen im Umlandraum wuchsen im Mittel dynamisch, leicht oberhalb des Ingelheimer Durchschnitts.

Insgesamt ist erkennbar, dass ein noch höheres Wachstumspotenzial Ingelheims gegeben war. Zum Vergleich: Andere Städte im Betrachtungsraum mit mehr als 10.000 Einwohner:innen wuchsen zum Teil deutlich stärker: Alzey (+9,1 %), Bingen (+7,8 %) und Nieder-Olm (+12,3 %).

Tab. 2: Bevölkerungsentwicklung 2011 bis 2021 im regionalen Vergleich

	2011	2021	2011-2021 (absolut)	2011-2021 (relativ)
Ingelheim	33.779	35.486	+1.707	+5,1%
Mainz	201.002	217.556	+16.554	+8,2%
Umlandraum	200.026	211.490	+11.177	+5,6%
Mainz-Bingen	201.264	211.525	+11.156	+5,5%
Alzey-Worms	125.109	130.715	+6.221	+5,0%
Rheinland-Pfalz	3.990.033	4.106.485	+116.452	+2,9%

Quelle: statistik.rlp

»»» **Stadt-Umland-Wanderungen als Triebfeder des Wachstums**

Die Städte und Gemeinden in räumlicher Nähe und mit guter verkehrlicher Anbindung an Mainz/Wiesbaden profitieren von der hohen Anziehungskraft des Ballungsraums und dem hohen Nachfragedruck auf dem Wohnungsmarkt, die sich in kontinuierlichen Stadt-Umland-Wanderungen ausdrücken.

»»» **Bevölkerungsschwerpunkte: Nieder- und Ober-Ingelheim**

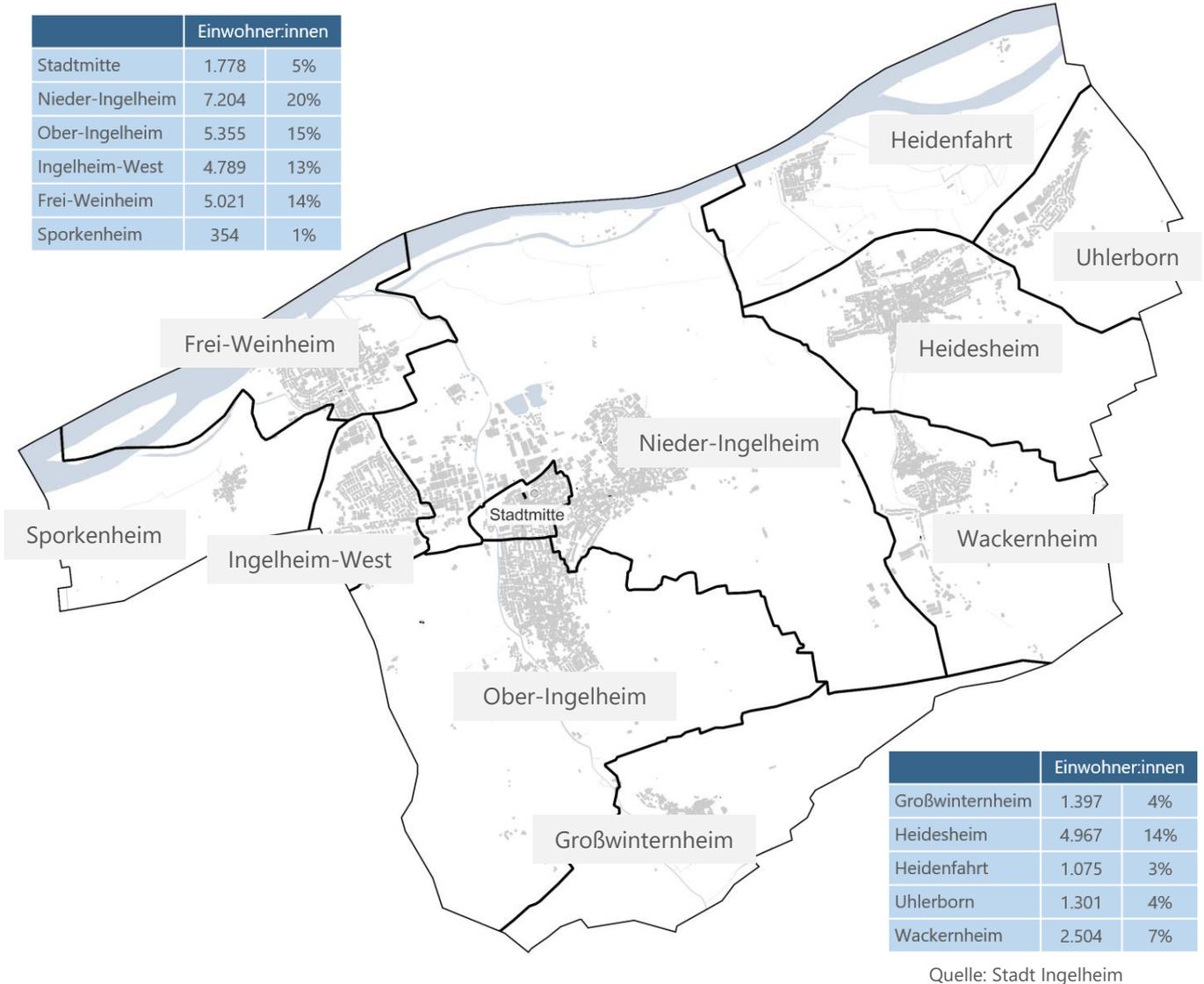
Auf kleinräumiger Ebene – in den Stadtteilen – ist der Bevölkerungsstand wie auch die -struktur sehr heterogen. Der bevölkerungsreichste baustrukturell zusammenhängende Stadtbereich umfasst die Betrachtungsräume Nieder-Ingelheim (7.200 Personen | 20 % aller Einwohner:innen von Ingelheim) mit dem Teilraum Stadtmitte (1.780 | 5 %) und Ober-Ingelheim (5.360 | 15 %) mit insgesamt 40 % aller Einwohner:innen.

Mit Ingelheim-West (13 %) und Freiweilheim (14 %) gliedern sich zwei weitere relativ bevölkerungsstarke Stadtteile nordwestlich an die „Kernstadt“ an. Die beiden in

räumlicher Trennung zum Kernsiedlungsraum liegenden Stadtteile Sporkenheim (1 %) und Großwinternheim (4 %) sind diesbezüglich deutlich kleiner.

In den im Zuge der Eingemeindung hinzugekommenen vier Stadtteilen leben 9.850 Einwohner:innen bzw. 28 % aller Ingelheimer:innen. Heidesheim bildet mit 4.970 Einwohner:innen bzw. 14 % den Schwerpunkt und den insgesamt viertgrößten Stadtteil.

Abb. 35: Kleinräumiger Bevölkerungsstand 2021



» Kleinräumige Unterschiede – Neubau und Alterung zentrale Faktoren

Zur Bevölkerungsentwicklung innerhalb des Stadtgebietes liegen keine validen Daten vor, sodass Aussagen zu kleinräumigen Entwicklungstendenzen nicht möglich sind. Potenzielle Einflussfaktoren werden deshalb theoretisch dargestellt.

Üblicherweise schlägt sich das Bevölkerungswachstum nicht homogen im Stadtgebiet nieder, viel mehr ist i. d. R. ein Nebeneinander von wachsenden und schrumpfenden Räumen zu beobachten. Auf die kleinräumige Entwicklung wirken v. a. zwei Faktoren:

- **1. Wohnungsneubau:** Wachstum kann sich dort niederschlagen, wo Wohnraum neu geschaffen oder reaktiviert wird. Vor allem in Bereichen mit überdurchschnittlich hoher Neubautätigkeit sind deutliche Einwohnerzuwächse möglich.

- 2. Typologische und baualtersstrukturelle Prägung: In Quartieren mit moderater bzw. geringer Neubautätigkeit ist die demografische Entwicklung eng mit der baualtersstrukturellen und der typologischen Prägung der Quartiere verknüpft.

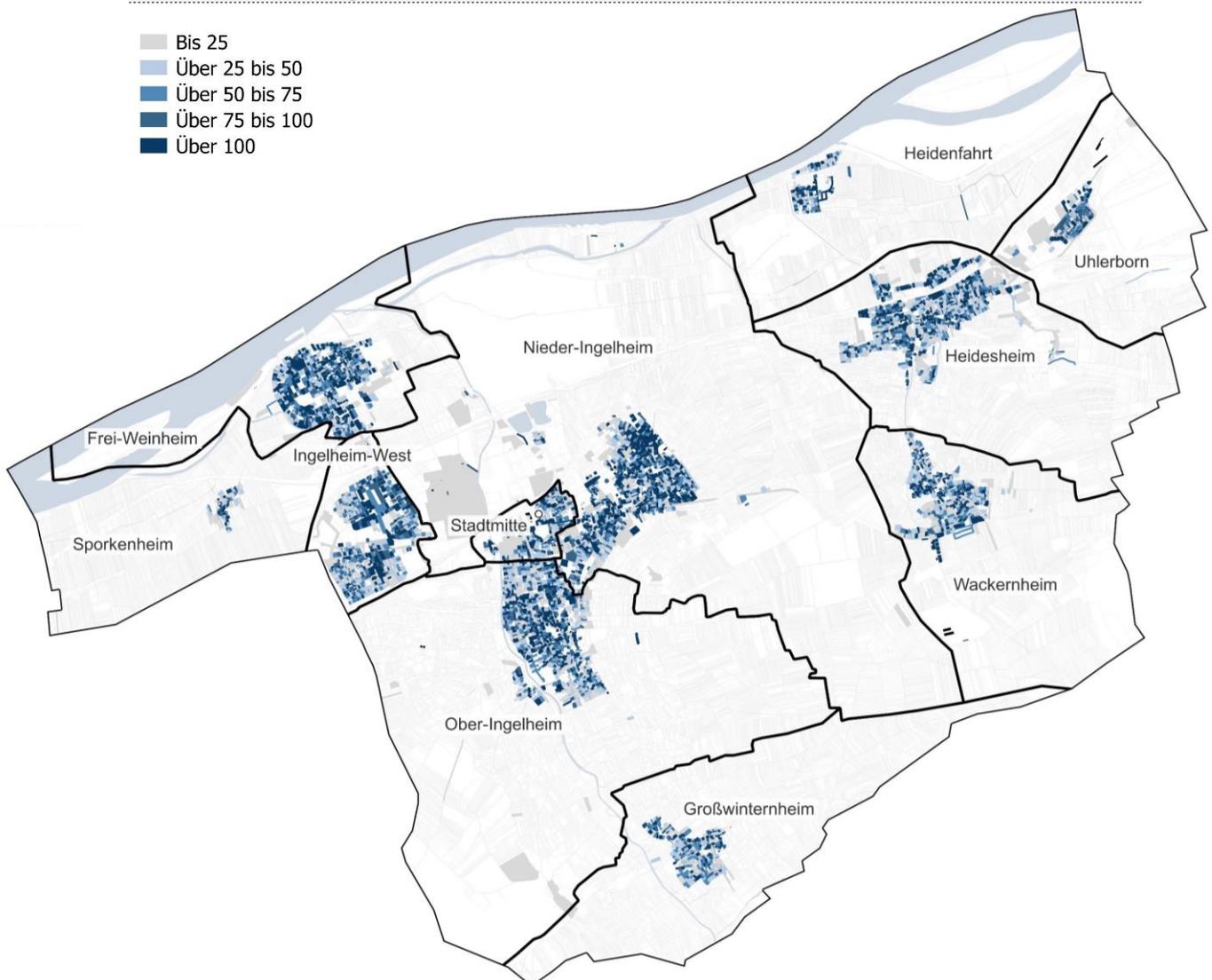
Beispielsweise kommt es in älteren Einfamilienhausquartieren, die bei Erstbezug von einer vergleichsweise homogenen Bewohnerschaft geprägt waren, im Zuge der Alterung und einer Verkleinerung der Haushalte zu einer abnehmenden Bewohnerdichte und einem Bevölkerungsrückgang. Diese Gebiete werden mittelfristig einen Generationenwechsel (vgl. Kapitel 3.3) vollziehen. Infolge des Generationenwechsels ist auch ohne Neubau ein moderater Einwohnerzuwachs in Bestandsquartieren möglich.

»» Heterogene Einwohnerdichte

Das Stadtgebiet von Ingelheim umfasst eine Fläche von 7.333 ha. Bezogen auf 35.750 Einwohner:innen (Melderegister) liegt die Bevölkerungsdichte bei 4,88 EW/ha.

Innerhalb des Stadtgebiets und bezogen auf die wohnbaulich genutzten Bereiche (vgl. Abb. 36), in denen die durchschnittliche Einwohnerdichte bei 64 EW/ha liegt, werden mit der Einwohnerdichte z. T. die typologische Prägung (EFH/MFH), die Bebauungsdichte (vgl. Abb. 50) sowie die Baualtersstruktur der Stadtteile und Quartiere deutlich.

Abb. 36: Kleinräumige Einwohnerdichte 2021 (Personen je Hektar)



Quelle: Stadt Ingelheim

Erkennbar sind die dichteren historisch gewachsenen Ortskerne z. B. von Ober-Ingelheim oder Wackernheim, ebenso wie Geschosswohnbaustrukturen aus den 1960er bis 1980er Jahren, etwa in der Binger Str./Posener Straße in Ingelheim-West. Ferner weisen Quartiere aus den 2000er Jahren (z. B. „Im Herstel - Am grauen Stein“ in Nieder-Ingelheim oder der „Wohnpark Uhlerborn“) höhere Dichten auf.

Demgegenüber sind in „etablierten“ Einfamilienhausgebieten mit einer älteren Bewohnerstruktur und kleineren Haushalten (z. B. Nordwesten und Süden von Ober-Ingelheim, Südwesten von Ingelheim-West) geringere Einwohnerdichten erkennbar.

»» Ca. 13 % aller Einwohner:innen mit ausländischer Staatsangehörigkeit

Im Jahr 2021 haben 5.460 Einwohner:innen von Ingelheim per Definition einen Migrationshintergrund. Das entspricht 15,3 % aller Einwohner:innen mit Hauptwohnsitz. Insgesamt 4.780 Personen haben ausschließlich eine ausländische Staatsbürgerschaft (13,4 %). Zum Vergleich: Der Anteil von Menschen ausländischer Herkunft liegt nach Angaben von DESTATIS im Durchschnitt bei 13,1 %. Rheinland-Pfalz hat mit 12,2 % einen unterdurchschnittlichen Anteil.

»» Heterogene Situation auf Stadtteilebene

Zwischen den Stadtteilen gibt es relativ große Unterschiede: Einen eher geringen Migrationsanteil weisen die kleineren und stärker dörflich geprägten Stadtteile (z. B. Großwinternheim, Heidenfahrt, Wackernheim) sowie Ober-Ingelheim auf. Überdurchschnittlich hoch ist der Anteil v. a. in Stadtmitte, Ingelheim-West und Frei-Weinheim.

Tab. 3: Kleinräumige Bevölkerungszahlen mit und ohne Migrationshintergrund 2021

Stadtteil/Teilraum	Migrationshintergrund*	Kein Migrationshintergrund	Gesamt	Anteil mit Migrationshintergrund
Stadtmitte	347	1.431	1.778	19,5%
Nieder-Ingelheim	1.123	6.081	7.204	15,6%
Ober-Ingelheim	593	4.762	5.355	11,1%
Ingelheim-West	1.041	3.748	4.789	21,7%
Frei-Weinheim	1.041	3.980	5.021	20,7%
Sporkenheim	49	305	354	13,8%
Großwinternheim	99	1.298	1.397	7,1%
Heidesheim	623	4.344	4.967	12,5%
Heidenfahrt	85	990	1.075	7,9%
Uhlerborn	189	1.112	1.301	14,5%
Wackernheim	265	2.239	2.504	10,6%
Gesamt	5.455	30.290	35.745	15,3%

* Zu den aktuellen bzw. früheren Staatsbürgerschaften gehört mindestens eine nicht-deutsche.

Quelle: Stadt Ingelheim

3.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen

Die Bevölkerungsentwicklung setzt sich aus den Geburten und Sterbefällen sowie den Wanderungsbewegungen zusammen.

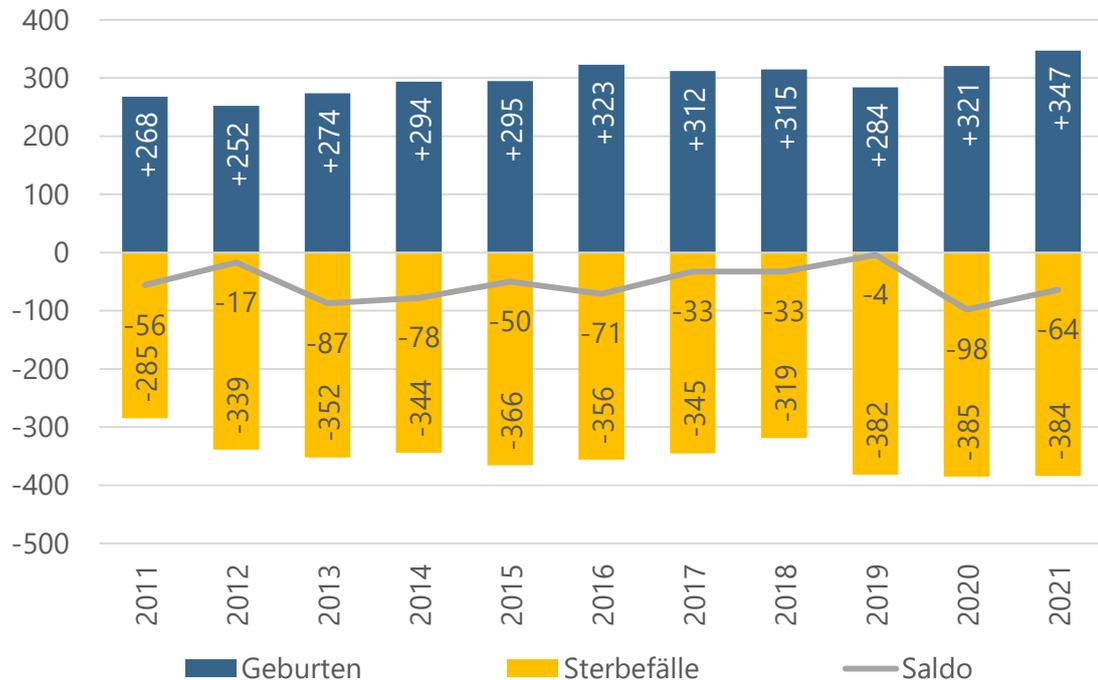
3.2.1 Geburten und Sterbefälle

Für die meisten Kommunen Deutschlands ist eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung charakteristisch. Die Fertilitätsrate ist seit den 1960er Jahren (ca. 2,50 Kindern pro Frau) erheblich gesunken (1990: 1,45) und bewegte sich auch in den letzten drei Jahrzehnten auf niedrigem Niveau. In jüngerer Vergangenheit ist ein leichter Anstieg zu beobachten. 2021 lag die Fertilitätsrate in Rheinland-Pfalz bei rund 1,60 Kindern pro Frau (BRD: 1,58 Kinder pro Frau).

»» Konstant negative natürliche Bevölkerungsentwicklung in Ingelheim

Analog zum deutschlandweiten Trend verzeichnet auch Ingelheim ein konstantes Geburtendefizit. Das bedeutet, in jedem einzelnen Jahr übersteigt die Zahl der Sterbefälle die Zahl der Geburten. Im Durchschnitt der Jahre 2018 bis 2021, dem Fokuszeitraum bei natürlicher Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen, da in dieser Zeit kaum größere Sondereffekte zu beobachten waren, wurden in Ingelheim 317 Kinder geboren. Gleichzeitig starben durchschnittlich 368 Ingelheimer:innen pro Jahr. Im Mittel verliert Ingelheim folglich 51 Einwohner:innen pro Jahr infolge des Geburtendefizit. Das bedeutet, für eine stabile Bevölkerungsentwicklung müsste jährlich ein Wanderungsgewinn in dieser Größenordnung erreicht werden.

Abb. 37: Geburten und Sterbefälle 2011 bis 2021



Quelle: statistik.rlp

»» Sinkender Anteil von Ingelheimer:innen im Familiengründungsalter

Für die Zukunft ist – in Abhängigkeit von Zuzügen – von einer weiterhin eher negativen Entwicklungstendenz auszugehen. Das bedeutet, die Zahl der Geburten dürfte eher zurückgehen, während die Zahl der Sterbefälle weiter steigen dürfte. Einerseits werden die hohen Geburtenzahlen der 1950er und 1960er Jahre nicht mehr erreicht.

Andererseits verschiebt sich die Altersstruktur sukzessive. Der Anteil der Personen zwischen 18 und 50 Jahren liegt 2021 bei lediglich 36,3 %. 2011 waren es noch 1.194 Personen bzw. 5,3 %-Punkte mehr. Dieser Trend kann z. T. durch Zuzüge gedämpft werden.

3.2.2 Wanderungen

Anders als bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, werden Wanderungsbewegungen stärker von endogenen und externen Faktoren beeinflusst. Sie weisen dementsprechend in vielen Fällen eine höhere Variabilität auf.

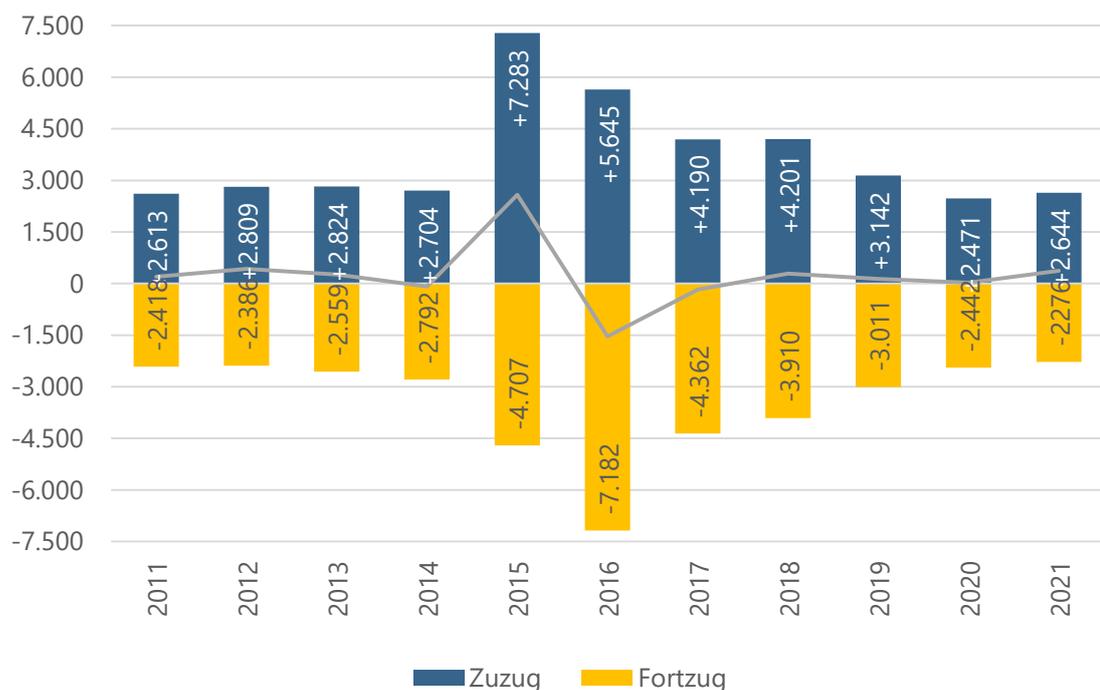
»» Wanderungsgewinne 2018 bis 2021: Ø 210 Personen p. a.

Ingelheim weist zwischen 2011 bis 2021 einen insgesamt positiven Wanderungssaldo, jedoch mit wahrnehmbaren Schwankungen, auf. Mindestens die Jahre 2015 und 2016 sind durch den Flüchtlingszuzug beeinflusst. Viele ankommende Geflüchtete waren 2015 in Ingelheim registriert. Mit der „Verteilung“ auf andere Kommunen für eine längerfristige Unterbringung hat sich dieser Sondereffekt 2016 umgekehrt. Die Daten für 2018 bis 2021 werden als am aussagekräftigsten eingeschätzt und im Folgenden schwerpunktmäßig herangezogen. In diesem Zeitraum sind durchschnittlich 3.120 Personen p. a. nach Ingelheim zugezogen. Demgegenüber liegt die durchschnittliche jährliche Anzahl an Fortzügen bei 2.910 Personen. In diesem Zeitraum ist somit ein durchschnittlicher jährlicher Wanderungsgewinn von rund 210 Personen p. a. festzustellen.

»» Zuzüge können Geburtendefizit kompensieren

In der quantitativen Zusammenschau der demografischen Komponenten – natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen – zeigt sich, dass die Wanderungsgewinne (Ø +210 Personen p. a.) die Einwohnerverluste durch das Geburtendefizit (Ø -50 Personen p. a.) kompensieren konnten. In der Folge ist eine kontinuierliche Zunahme der Einwohnerzahlen zu verzeichnen.

Abb. 38: Außenwanderungen 2011 bis 2021



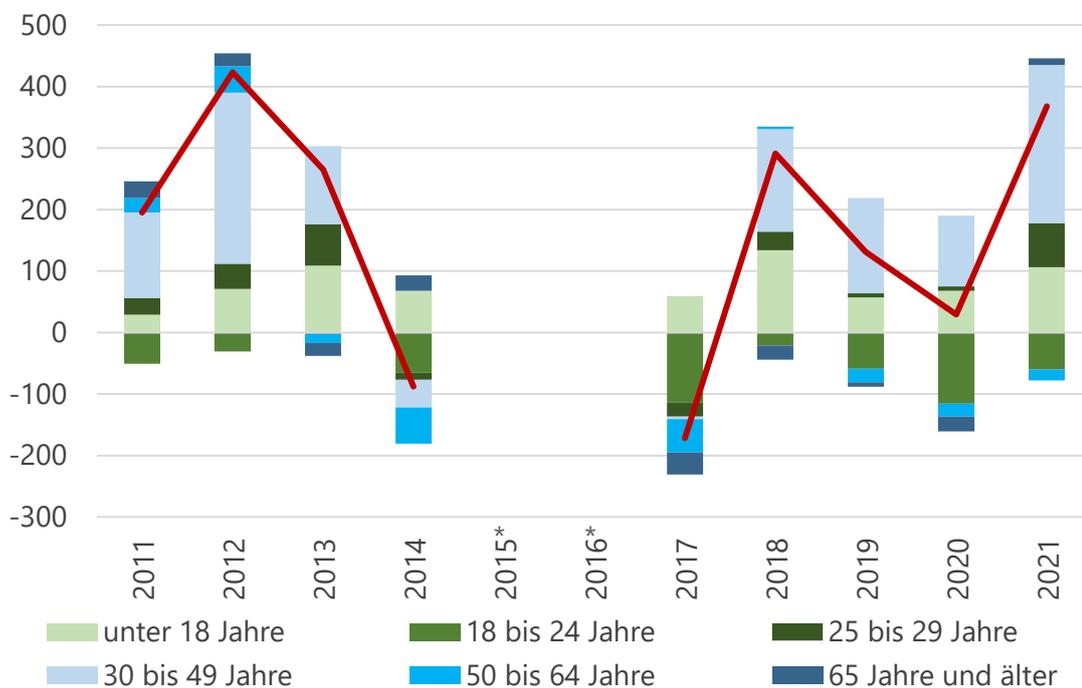
Quelle: statistik.rlp

»»» **Höchste Fluktuation bei Jüngeren, geringe bei Senior:innen**

Eine Differenzierung der Außenwanderungsbewegungen gibt Anhaltspunkte über zuziehende und abwandernde Zielgruppen. Die größten Volumina von Wanderungen (Summe der Zu- und Fortzüge je Jahrgang) mit dem Quell- und Zielort Ingelheim entfallen auf junge Erwachsene. 41 % der Zuzüge und 45 % der Fortzüge zwischen 2018 und 2021 beziehen sich auf 18- und 30-Jährige. Ursächlich sind häufigere ausbildungsbezogene, berufliche und private Veränderungen in dieser Lebensphase.

Dahinter folgen mittlere Jahrgänge (zwischen 30 und 50 Jahren mit 30 % der Zu- und 27 % der Fortzüge) sowie Kinder und Jugendliche je etwa 15 % bzw. 13 % der Wanderungen. Am seltensten wandern Senior:innen (65 Jahre und älter) über die Stadtgrenze (je 2 % der Zu- und Fortzüge).

Abb. 39: Außenwanderungen nach Altersgruppen 2011 bis 2021



* Sondereffekte durch Flüchtlingszuzug: Für die bessere Lesbarkeit werden die Jahre 2015 und 2016 nicht dargestellt

Quelle: statistik.rlp

»»» **Zuzugstendenz von jungen (Familien-)Haushalten – Fortzug Älterer**

Bezogen auf eher zuziehende bzw. abwandernde Gruppen (Saldo der Zu- und Fortzüge) mit dem Bezugsraum Ingelheim gibt es in den Jahren 2018 bis 2021 ein differenziertes Bild. Folgende Muster sind dabei erkennbar:

- Festgestellt werden kann, dass Ingelheim vom Zuzug von Paar- und Familienhaushalten profitiert. Darauf deuten größere Wanderungsgewinne bei Kindern und Jugendlichen (unter 18-Jährige) sowie bei 30- bis 50-Jährigen (Elterngeneration) hin.
- Fortzugstendenzen gibt es demgegenüber bezogen auf junge Erwachsene (18- bis 24-Jährige). Für diese Altersgruppe sind ausbildungs-/arbeitsmarktbezogene Fortzüge Richtung größerer Arbeitsmarktzentren und Hochschulstandorte charakteristisch.

- Es kann positiv gewertet werden, dass bei den 25- bis 30-Jährigen die Zuzüge überwiegen und damit zumindest in Teilen eine Rückkehr nach dem Ende der Ausbildung naheliegt. Gleichzeitig stellt Ingelheim einen wichtigen und attraktiven Arbeitsmarktstandort dar, der junge Menschen zuziehen lässt.
- Demgegenüber sind moderate, jedoch kontinuierliche Fortzüge bei Älteren erkennbar. Sowohl bei Best-Agern (50- bis 64-Jährige) als auch bei Senior:innen (65 Jahre und älter) gibt es mehr Fort- als Zuzüge im betrachteten Zeitraum.

»» Fortzüge in allen Altersgruppen in den Umlandraum

Zusätzlich erfolgte eine Differenzierung der altersspezifischen Wanderungen nach dem Quell- und Zielort für die Jahre 2018 bis 2021.

Insgesamt verliert Ingelheim Einwohner:innen an die Kommunen des Umlandraums und insbesondere in Richtung der westlich gelegenen Städte und Gemeinden. Die Fortzüge beziehen sich auf alle Altersgruppen. Einen Schwerpunkt bilden dabei Paare und Familien. Jedoch auch bei Jüngeren zwischen 18 und 30 Jahren, Best-Agern und Senior:innen ziehen mehr Personen fort als zu. Vergleichbare Trends sind – abgesehen von Mainz – auch gegenüber sonstigen Kommunen in Rheinland-Pfalz zu beobachten.

Tab. 4: Wanderungen (Saldo) nach Quell- und Zielorten und Altersstruktur 2018 bis 2021

	Gesamt	u. 18 J.	18-25 J.	25-30 J.	30-50 J.	50-65 J.	65 J. u. ä.
Umland	-386	-75	-19	-47	-181	-35	-29
Mainz	+373	+209	-154	+3	+302	+16	-3
Wiesbaden	+77	+50	-29	-16	+63	+0	+9
Sonst. Rheinland-Pfalz	-1.835	-440	-340	-206	-650	-153	-46
Sonst. Hessen	+107	+21	-44	+43	+45	+9	+33
Sonst. BRD	±0	+25	-137	+5	+124	-32	+15
Ausland	+2.645	+595	+515	+364	+1.041	+149	-19
Unbekannt	-162	-20	-48	-30	-50	-11	-3
Insgesamt	+819	+365	-256	+116	+694	-57	-43

Quelle: statistik.rlp

»» Zuzug aus Mainz und Ausland zentraler Faktor

Deutlich wird die Bedeutung der Wanderungen aus Mainz und v. a. aus dem Ausland für die demografische Entwicklung Ingelheims. Aus der Landeshauptstadt ziehen Personen nahezu jeder Alters- und Zielgruppe – mit dem Schwerpunkt auf unter 18-Jährigen sowie 30- bis 50-Jährigen – zu. Eine Ausnahme bildet die Gruppe der 18- bis 25-Jährigen, die ausbildungs- und arbeitsplatzbezogen eher in Richtung Mainz ziehen.

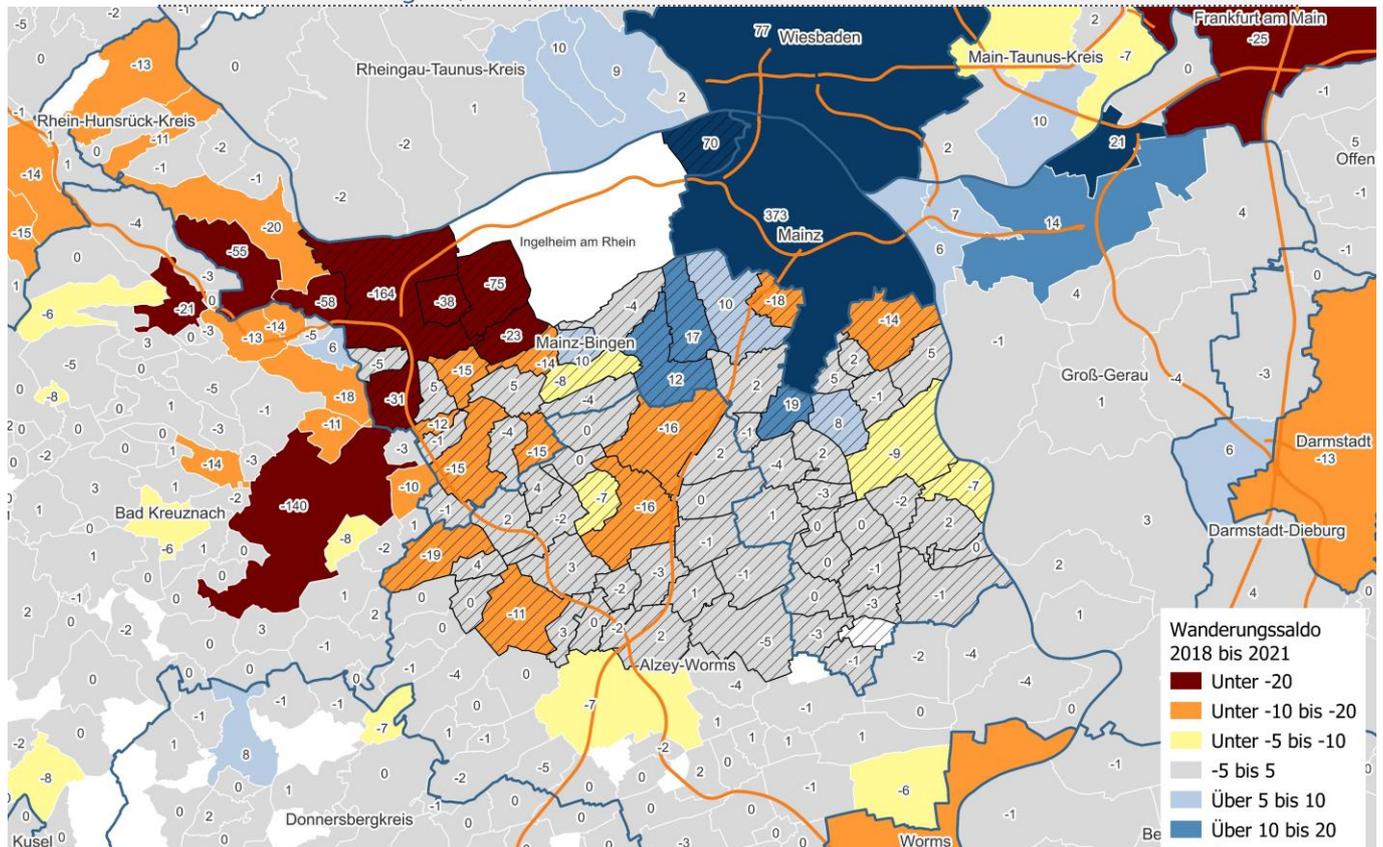
Zuzüge aus dem Ausland tragen maßgeblich zum Wanderungsgewinn Ingelheims in den letzten vier Jahren bei. Für die Wanderungsgewinne aus dem Ausland sind ausschließlich die Zielgruppen bis unter 50 Jahren verantwortlich. Bei Binnenfernwanderungen innerhalb der Bundesrepublik verzeichnet Ingelheim eine ausgeglichene Bilanz. Auch hier ist ein Zuzug von Familien und ein Fortzug junger Erwachsener erkennbar.

»» Potenzial durch Stadt-Umland-Wanderungen

Neben den Zuzügen aus dem Ausland sind v. a. Wanderungen zwischen Ingelheim, Mainz und in geringerem Umfang Wiesbaden maßgebliche Größen. Die Städte verzeichnen seit Jahren eine hohe Wohnungsnachfrage, die lokal nur z. T. gedeckt werden kann. Als Folge strahlt der Nachfragedruck in das Umland aus, welches – mindestens segmentspezifisch – als eine Art „Ventil“ fungiert.

Vor allem die unmittelbar angrenzenden bzw. verkehrlich gut angebundenen Kommunen können profitieren. Die Zahl der Stadt-Umland-Wanderungen hat aus Perspektive von Ingelheim in den letzten Jahren zudem zugenommen. Während 2011 bis 2013 im Mittel 490 Personen pro Jahr aus den beiden Städten zuzogen, waren es in den letzten drei Jahren 550 Personen pro Jahr. Demgegenüber gingen die Fortzüge leicht von 440 auf 420 Personen pro Jahr zurück. Für die nächsten Jahre ist weiterhin mit hohen Umlandwanderungszahlen zu rechnen, die auch für Ingelheim ein Wachstumspotenzial bieten, jedoch auch eine höhere Nachfrage in Bestandssegmenten bzw. einen Entwicklungsdruck bezogen auf Wohnungen und Flächen bedingen.

Abb. 40: Wanderungen (Saldo) nach Quell- und Zielorten und Altersstruktur 2018 bis 2021



Quelle: statistik.rlp

»» Wanderungseffekte durch Wohnungsneubau

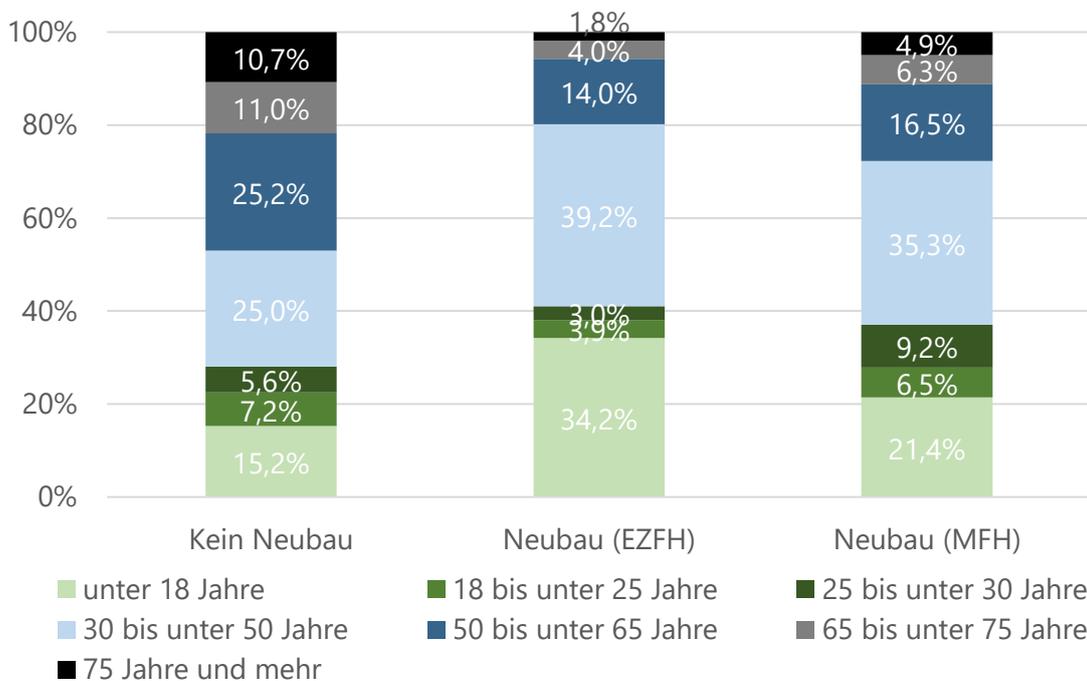
Ein zentraler Einflussfaktor für die Demografie ist der Wohnungsneubau. Um die Wirkung der Neubautätigkeit und die angesprochenen Zielgruppen zu ermitteln, hat ALP eine Zusatzauswertung aus dem Melderegister bezogen auf Neubauprojekte, durchgeführt. Einbezogen wurden Standorte von Einfamilienhäusern und des Geschosswohnungsbaus seit 2011 (knapp 390 Bauvorhaben mit 1.140 Wohnungen).

An den Neubauadressen leben Ende 2021 2.156 Personen. Das entspricht 6 % aller Ingelheimer:innen mit Hauptwohnsitz. Die Bewohnerstruktur an den betrachteten Adressen unterscheidet sich von der städtischen Altersstruktur. Ferner gibt es Unterschiede zwischen den Segmenten – Einfamilienhäuser sprechen eher Jüngere an, während Ältere eher eine (Miet-/Eigentums-)Wohnung beziehen.

In neuen Einfamilienhäusern leben überwiegend Paar- und Familienhaushalte. Der Anteil von Kindern und Jugendlichen (unter 18 Jahre) ist gegenüber dem städtischen Durchschnittlich mehr als doppelt so hoch. Auch die Altersgruppe zwischen 30 und 50 Jahren ist überproportional vertreten. Demgegenüber ist der Anteil junger Erwachsener (18 bis 30 Jahre) gering. I. d. R. handelt es sich um erwachsene Kinder. Auch beziehen Personen ab 50 Jahren und Senior:innen selten Einfamilienhäuser.

Für neue Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist festzustellen, dass auch hier jüngere Paar- und Familienhaushalte die größte Zielgruppe darstellen. Im Vergleich ist der Anteil ebenfalls überdurchschnittlich hoch, jedoch niedriger als in Einfamilienhäusern. Hier sind Personen ab 50 Jahren anteilig stärker vertreten als im EZFH-Neubau.

Abb. 41: Bewohnerstruktur an Neubauadressen 2021



Quelle: Stadt Ingelheim

Überdies wurden die an „Neubauadressen“ gemeldeten Personen auf den vorherigen Wohnort hin beleuchtet. Dabei wurden folgende Charakteristika festgestellt:

- Mehr als zwei Drittel (ca. 51 %) der Neubaubezieher:innen haben vor dem Einzug in die aktuelle Wohnung in Ingelheim gelebt. Der größte Teil der stadtinternen Umziehenden in Neubauwohnungen sind Paare und Familien (67 % sind unter 18 Jahre bzw. zwischen 30 und 50 Jahre alt). Weitere 16 % sind zwischen 50 und 65 Jahre alt und rund 7 % sind Senior:innen. Der Wohnungsbau hat zur Versorgung Einheimischer beigetragen. Gleichzeitig wurde der Fortzug in das Umland vermieden. Zudem wird Wohnraum frei, der für Zuziehende zur Verfügung steht.
- Die nach Ingelheim zugezogenen Bewohner:innen von Neubauwohnungen machen knapp 49 % aus. Etwa 24 % der Auswärtigen haben vorher im Umfeld von Ingelheim (innerhalb des Kreises Mainz-Bingen) und weitere 19 % in Mainz gelebt.

Weitere gut 8 % kommen aus anderen Regionen von Rheinland-Pfalz. Wanderungen aus Hessen machen weitere 18 % der Zuziehenden aus. Aus eher Ingelheim fernen Regionen Deutschlands kommen nur etwa 9 %.

- Überdies wurden an den Neubauadressen nach Fertigstellung 130 Geburten registriert. Ohne Berücksichtigung von Geburten, ist der Altersdurchschnitt der Zuziehenden höher als derer, die zuvor in Ingelheim gelebt haben. Unter 18-Jährige und 30- bis 50-Jährige machen ca. 60 % der Zuzüge aus, der Anteil der 50- bis 65-Jährigen liegt bei 16 %. Die über 65-Jährigen sind mit 10 % anteilig stärker vertreten als die zuvor in Ingelheim lebenden.

Tab. 5: Herkunft der Bewohner:innen von Neubauadressen

	Gesamt	u. 18 J.	18-25 J.	25-30 J.	30-50 J.	50-65 J.	65-75 J.	75 J. u. ä.
Ingelheim am Rhein	1.090	283	60	46	447	178	48	28
Sonst. Landkreis Mainz-Bingen	261	50	17	26	72	58	24	14
Mainz	204	48	8	17	96	23	6	6
Rheinland-Pfalz	85	17	10	9	34	9	5	1
Hessen	188	42	4	14	73	36	12	7
Sonstige Bundesländer	101	16	3	7	46	11	10	8
Geburt	130	130	-	-	-	-	-	-
Ausland	71	20	5	2	35	6	2	1
Unbekannt	26	7	2	3	4	5	1	4
Insgesamt	2.156	613	109	124	807	326	108	69

Quelle: Stadt Ingelheim

3.3 Altersstruktur der Einwohner:innen

Geburten, Sterbefälle und altersspezifische Wanderungen tragen zur Veränderung der Alters- und Haushaltstruktur bei. Fast deutschlandweit ist ein sinkender Anteil von Kindern und Jugendlichen und ein steigender Anteil von Senior:innen zu beobachten.

» Zahl der Kinder und Jugendlichen gestiegen – Anteil sinkt

Trotz des Geburtendefizits ist die Zahl der unter 18-Jährigen infolge des Zuzugs von Kindern und Jugendlichen in den letzten zehn Jahren gestiegen (+280 Personen).

Die Entwicklung der Zahl unter 18-Jähriger ist ein Indikator für die wohnungsmarkt-/infrastrukturbezogene Nachfrage von Familien. Da andere Ziel- und Altersgruppen im Betrachtungszeitraum absolut stärker gewachsen sind, als die unter 18-Jährigen, ist der Anteil an der Gesamtbevölkerung um 0,3 %-Punkte auf 17,1 % gesunken. Zum Vergleich: In Rheinland-Pfalz lag der Anteil unter 18-Jähriger 2021 bei 16,5 %.

»»» **Zuwachs im Erwerbsalter, jedoch „Babyboomer“ gehen bald in Rente**

Der Anteil der Einwohner:innen im Erwerbsalter (18- bis 65-Jährige) ist zwischen 2011 und 2021 von 63,8 % (2011) auf 61,1 % (2021) gesunken. In absoluten Zahlen entspricht dies jedoch einer Zunahme von 156 Einwohner:innen in diesen Altersgruppen.

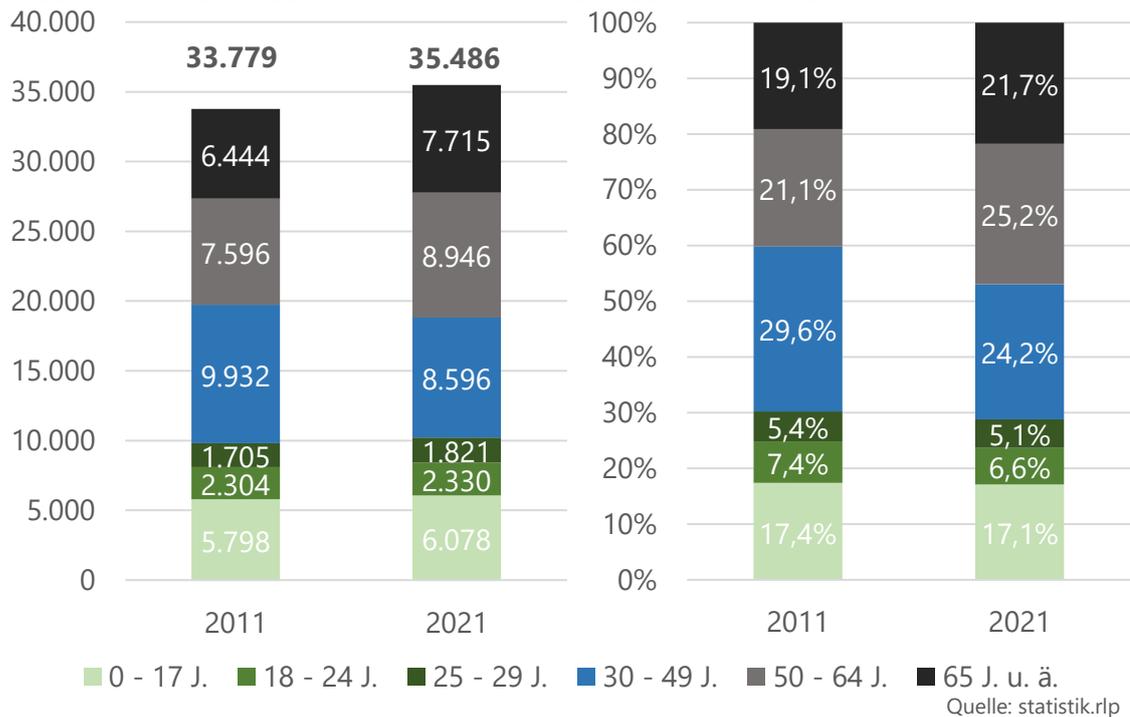
Die Entwicklung ist jedoch uneinheitlich. Die Zahl der 18- bis 25-Jährigen stagnierte weitgehend, während die Zahl der 25- bis 30-Jährigen um 110 wuchs. Die Zahl der 30- bis 50-Jährigen sank um rund 1.140 Personen, jedoch nicht aufgrund von Fortzügen, sondern einer Verschiebung in die Altersgruppe zwischen 50 und 65 Jahren. Diese wuchs um 1.350 Personen und macht mittlerweile 25,2 % der Gesamtbevölkerung aus.

Die geburtenstarken Jahrgänge der 1950er und 1960er Jahre werden in den nächsten Jahren das Rentenalter erreichen. In der Folge steigt die Zahl der Senior:innen erheblich und die Zahl der Personen im Erwerbsalter sinkt ohne einen deutlichen Zuzug.

»»» **Deutlich mehr Senior:innen**

Bezogen auf Senior:innen und Hochbetagte ist ein deutlicher Zuwachs sowohl des Anteils (um 2,6 %-Punkte auf 21,7 %) wie auch der Anzahl der Einwohner:innen festzustellen. Zum Vergleich: In Rheinland-Pfalz liegt der Senioranteil bei 22,5 %.

Abb. 42: Veränderung der Altersstruktur 2011 bis 2021



»»» **Veränderungen der Bedürfnisse und Anforderungen**

Mit der wachsenden Seniorenzahl werden die Herausforderungen beim Wohnen, Wohnumfeldgestaltung und Daseinsvorsorge größer. Dies umfasst einen steigenden Bedarf an kleinen – und durch niedrige Renten – preisgünstigen, barrierearmen Wohnungen, den Barrierenabbau im Wohnumfeld sowie die Erreichbarkeit medizinischer Einrichtungen, Nahversorgung und die Möglichkeit, Kontakte zu pflegen. Zusätzlich wird die Zahl der Pflegebedürftigen steigen und weitere Angebote notwendig machen.

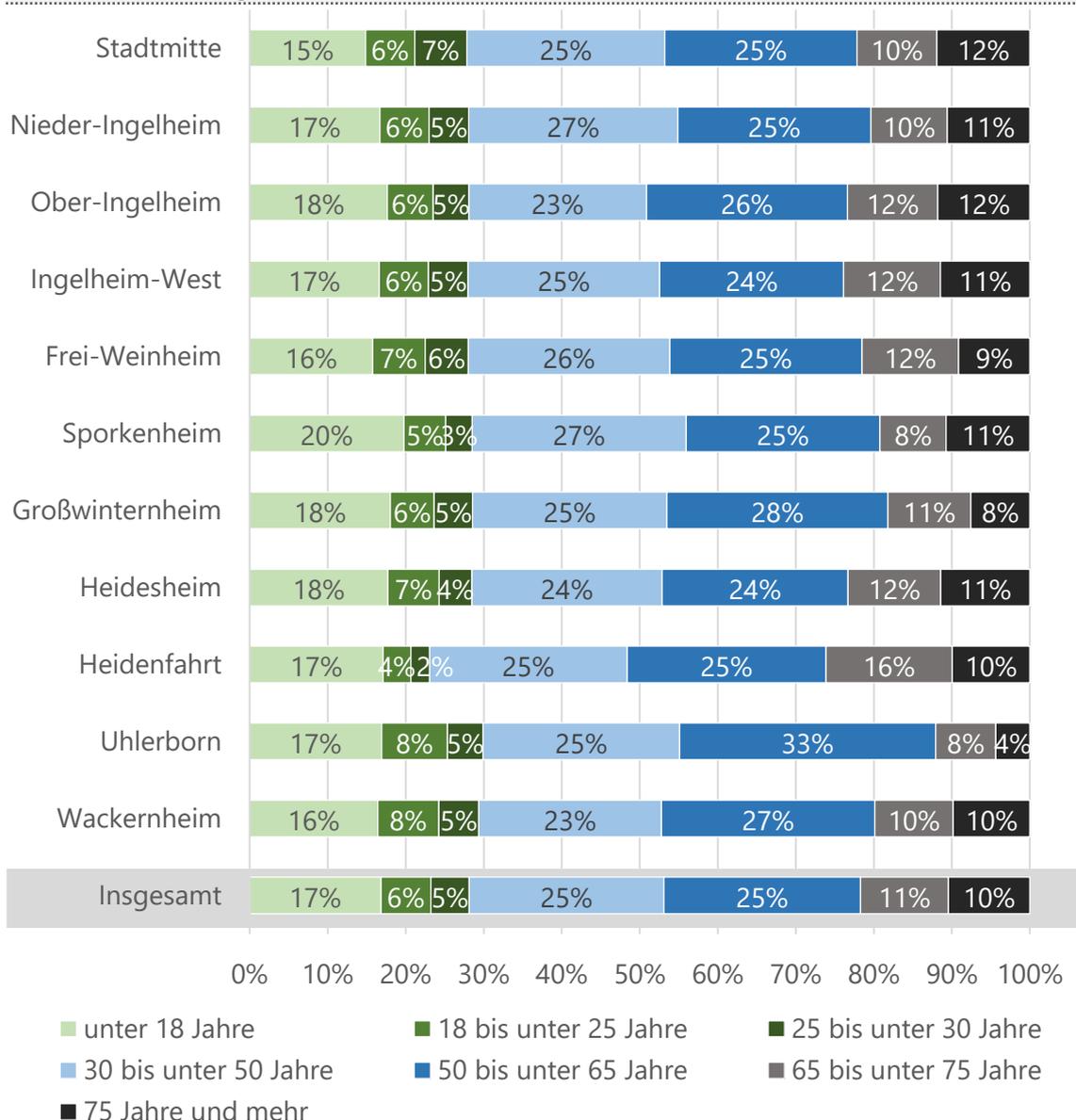
»» Große altersstrukturelle Unterschiede zwischen den Stadtteilen

Auf Ebene der Stadtteile werden zum Teil größere altersstrukturelle Unterschiede im Stadtgebiet deutlich. Der Altersdurchschnitt in Ingelheim liegt bei 44,7 Jahren. Davon ausgehend sind die ländlicheren Stadtteile Großwinternheim Sporkenheim und Uhlerborn eher jüngere Stadtteile. Zu den Stadtteilen mit einer älteren Bewohnerstruktur zählen insbesondere Heidenfahrt, Ober-Ingelheim und Stadtmitte.

Ein überdurchschnittlich hoher Anteil von Kindern und Jugendlichen kann v. a. in Sporkenheim, Großwinternheim, Heidesheim und Ober-Ingelheim festgestellt werden. Die geringste Quote weisen Stadtmitte, Frei-Weinheim und Wackernheim auf.

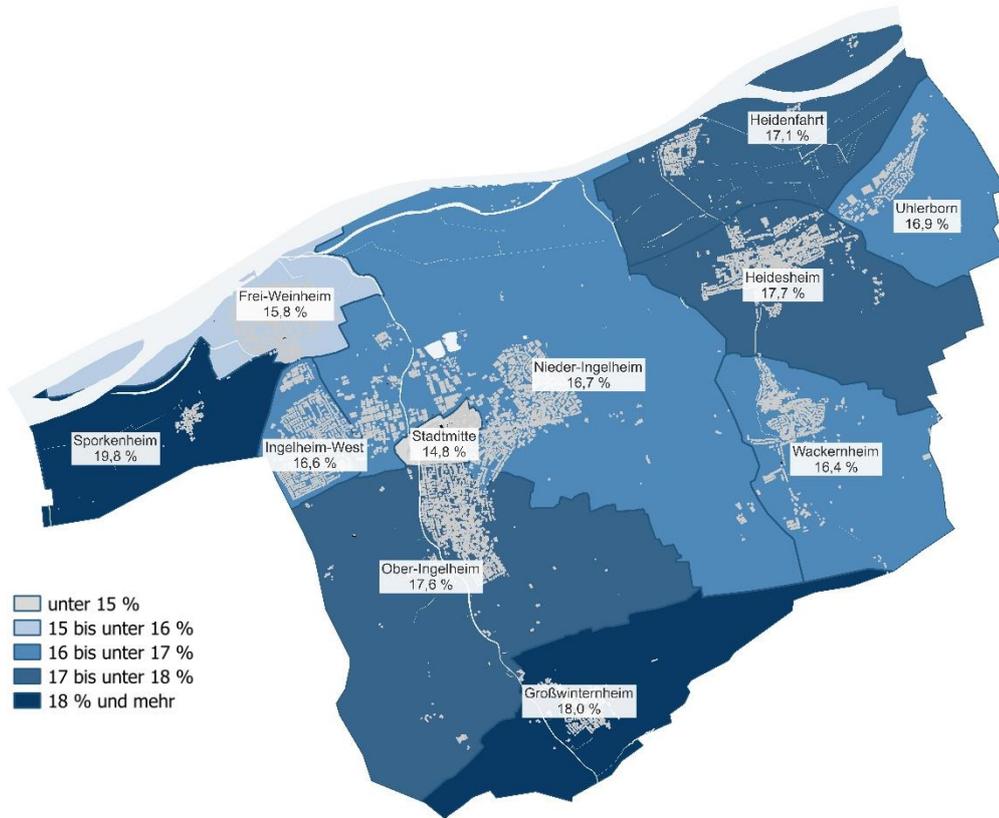
Ein hoher Anteil an Menschen ab 65 Jahren ist in Heidenfahrt und Ober-Ingelheim festzustellen. Dagegen zeigt sich in Uhlerborn, Großwinternheim und Sporkenheim ein deutlich geringer Anteil an Senior:innen und Hochbetagten. Die Unterschiede v. a. zwischen den urbaneren und ländlicheren Stadtteilen kann in innerstädtischen Umzügen in Richtung der seniorengerechter Wohnungsangebote begründet sein.

Abb. 43: Kleinräumige Altersstruktur 2021



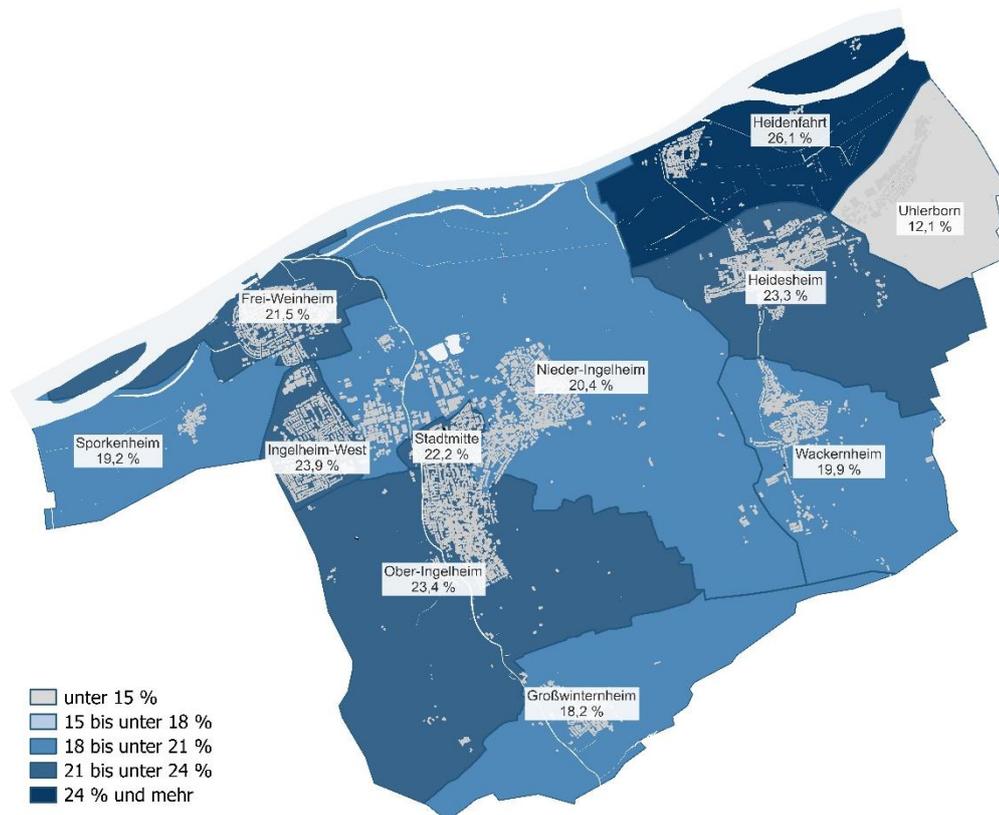
Quelle: Stadt Ingelheim

Abb. 44: Kleinräumige Altersstruktur 2021 – Anteil unter 18-Jähriger



Quelle: Stadt Ingelheim

Abb. 45: Kleinräumige Altersstruktur 2021 – Anteil ab 65-Jähriger



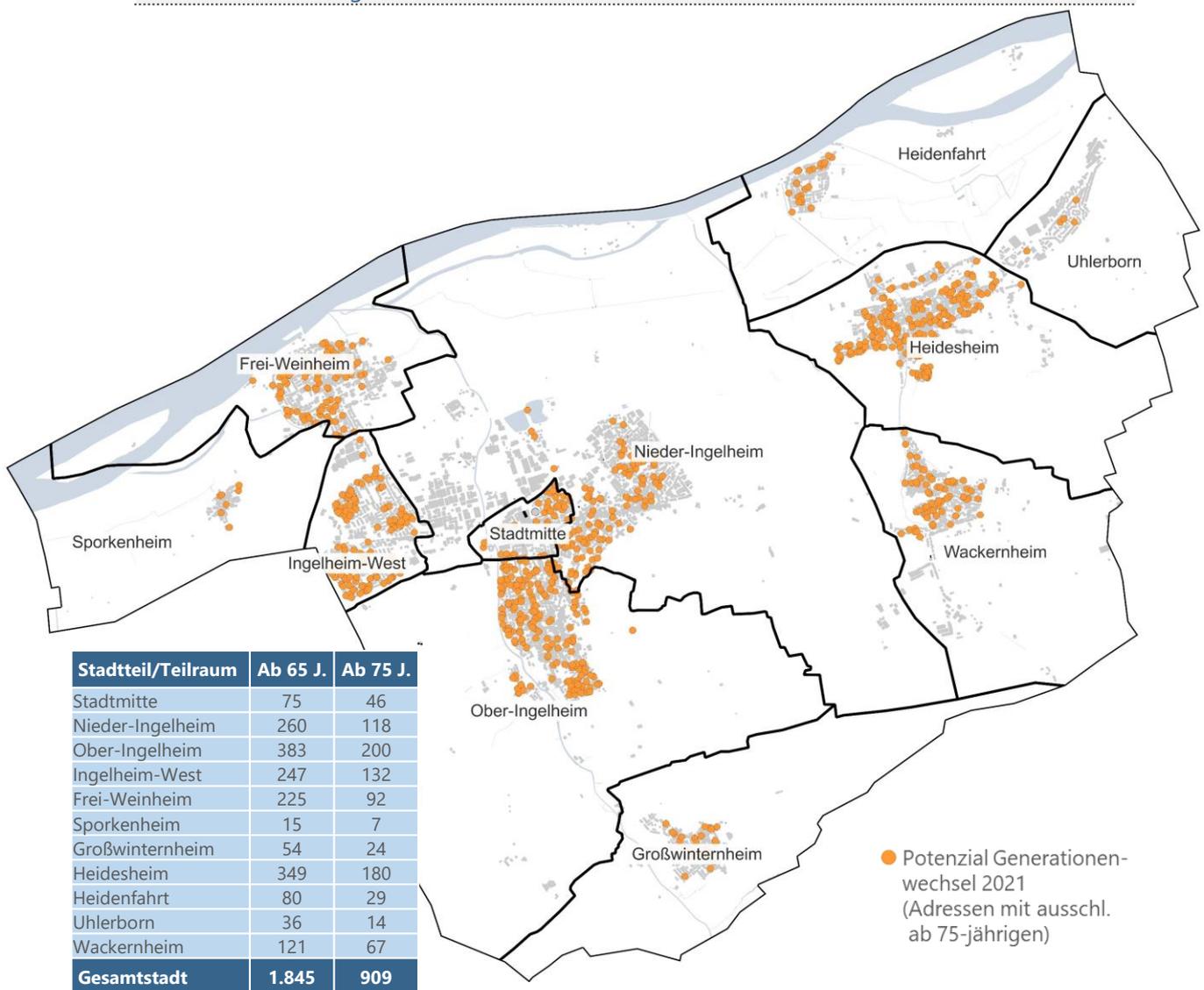
Quelle: Stadt Ingelheim

»» Generationenwechsel im Einfamilienhaussegment

Im Zuge des demografischen Wandels und der Zunahme der Zahl der Senior:innen und Hochbetagten kündigt sich in einigen Quartieren ein Generationenwechsel an, der einen Teil des Gebäude- und Wohnungsbestandes freisetzen wird. Die Einwohnerstruktur v. a. einfamilienhausgeprägter Gebiete war anfänglich relativ homogen. Mittlerweile sind viele Quartiere gealtert. Schwerpunktmäßig vollzieht sich der Wechsel in den Beständen der 1960er und 1970er Jahre, während Quartiere der 1980er Jahre erst in fünf bis zehn Jahren mit Veränderungen konfrontiert sind.

Um den Umfang des Freisetzungspotenzials abzuschätzen, erfolgte eine Auswertung des Melderegisters. Dabei wurden Einfamilienhausstandorte identifiziert, an denen ausschließlich Personen gemeldet sind, die 65 Jahre oder älter sind.

Abb. 46: Kleinräumiges Potenzial des Generationenwechsels



Quelle: ALP | Stadt Ingelheim

»»» Kurz-/mittelfristiges Potenzial: 910 WE, langfristig bis zu 1.850 WE

Demnach gibt es 910 Adressen, an denen ausschließlich ab 75-Jährige leben. Diese stellen ein kurz- bis mittelfristiges Potenzial dar. An weiteren knapp 940 Adressen leben Personen, die zwischen 65 und 75 Jahre alt sind. In diesen Lagen dürfte der Generationenwechsel erst längerfristig anstehen.

Kleinräumig sind in nahezu allen Stadtteilen Gebiete mit einer verhältnismäßig älteren Bewohnerstruktur zu erkennen. Das größte Potenzial ist in Nieder-Ingelheim, Ober-Ingelheim, Heidesheim und Ingelheim-West verortet.

»»» Unterstützung des Generationenwechsels

Die Unterstützung des Generationenwechsels ist sinnvoll, da freiwerdende Objekte wieder durch jüngere Familien bezogen werden können und in Teilen auf die Neuer-schließung von Flächen verzichtet werden kann. Dafür sind attraktive alternative Wohn- und Unterstützungsangebote für Senior:innen notwendig.

»»» Planerische Begleitung des Generationenwechsels sinnvoll

Weiterhin kann davon ausgegangen werden, dass ein Teil der Gebäude – v. a. der Nachkriegszeit – nicht weiter genutzt, sondern abgerissen wird. Dies dürfte z. T. aufgrund des Sanierungsrückstaus sowie einer Bausubstanz und Gebäudegestaltung, die nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprechen und die mit vertretbarem finanziellen Aufwand nicht herzustellen sind, der Fall sein. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die z. T. auf großen Grundstücken situierten Gebäude ein erhebliches Nachverdichtungspotenzial bieten, sofern „Spielräume“ im Bebauungsplan vorhanden sind. Dies ist in diesen Baualtersklassen häufig der Fall. Ähnliche Potenziale gibt es auch in Gebieten, die nach § 34 BauGB bewertet werden. Entsprechende Objekte sind für Bau-träger interessant – i. d. R. sind diese zahlungskräftiger als Familien, die ein Einfamili-enhaus z. B. durch ein Mehrfamilienhaus mit vier bis sechs Einheiten ersetzen.

Diese Entwicklung kann, muss jedoch nicht nachteilig sein. Einerseits werden dem Markt die vielfach gewünschten Einfamilienhäuser entzogen, andererseits erfolgt eine Ausweitung des Wohnungsangebots in bestehenden Strukturen, ohne die Neuinanspruchnahme von Fläche. Wesentlich ist, dass die Stadt Ingelheim auf diese Entwick-lung vorbereitet ist, da diese Prozesse zu einer Überformung des Gebietscharakters führen können.

3.4 Haushaltsstruktur und -entwicklung

Der wesentliche Indikator für die Bestimmung der Wohnungsnachfrage ist die Entwick-lung der Zahl der Haushalte und deren Struktur. Da Daten zu (Wohn-)Haushalten sta-tistisch nicht erfasst werden, wurden die Daten mithilfe eines Haushaltsgenerierungs-verfahrens – methodisch analog zur Haushaltsprognose – erzeugt.

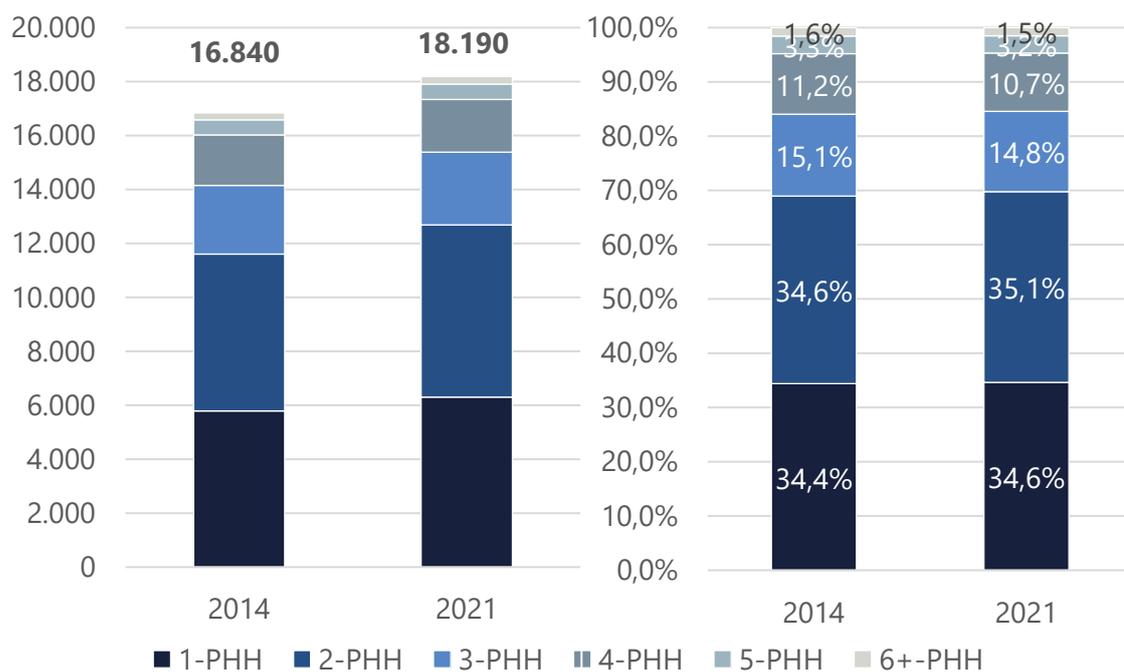
»»» 2021: 18.190 Haushalte in Ingelheim

Ingelheim zählte 2021 18.190 Haushalte. Dabei werden einerseits die rund 35.490 Ein-wohner:innen mit Hauptwohnsitz (statistik.rlp) einbezogen. Darüber hinaus beanspru-chen auch Einwohner:innen mit Nebenwohnsitz Wohnraum. Vor diesem Hintergrund wurden auch die rund 1.500 Personen mit Nebenwohnsitz in Ingelheim (Quelle Ein-wohnermeldewesen) in die Haushaltsbildung integriert. Beide Größen zusammen ge-nommen liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße bei ca. 2,03 Personen.

Gegenüber 2014 ist die Zahl der Haushalte um etwa 1.350 bzw. 8,0 % gestiegen. Zum Vergleich: In diesem Zeitraum ist der Wohnungsbestand um etwa 1.300 WE gewachsen. Angebots- und Nachfrageentwicklung sind damit weitgehend parallel verlaufen.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist stärker gestiegen als die Zahl der Einwohner:innen (+4 %). Ursächlich ist der Trend zur Haushaltsverkleinerung, der charakteristisch für den demografischen Wandel ist. Die Singularisierung ist kein altersgruppenübergreifendes, sondern v. a. ein seniorenspezifisches Thema. Vereinfacht gesagt, die Zahl der Senior:innen, die in kleinen Haushalten leben, wächst überdurchschnittlich stark. 2014 lag die durchschnittliche Haushaltgröße bei 2,11 Personen.

Abb. 47: Haushalte und Haushaltsstruktur 2014 bis 2021



Quelle: ALP

»»» Veränderung der Haushaltsstruktur

Ausdruck der Entwicklung ist ein Anstieg der Zahl und des Anteils von kleinen (Ein- und Zweipersonen-)Haushalten, der von 68,9 % auf 69,8 % stieg. Die Zahl der Haushalte in den beiden Klassen wuchsen mit 9 % bzw. 10 % überdurchschnittlich. Gleichzeitig sinkt der Anteil größerer Haushalte. 2014 lebten noch 31,1 % der Einwohner:innen in einem Haushalt mit drei und mehr Personen, 2021 waren es 30,2 %.

Quantitativ und wohnungspolitisch besonders bedeutsame Zielgruppen sind Haushalte mit Kindern – aktuell 30,5 % aller Haushalte – und Haushalte, in denen Senior:innen leben (derzeit rund 29,7 %). Beide Gruppen sind seit 2014 absolut gewachsen. Während die Zahl der Familien um rund 270 Haushalte stieg, was einem Zuwachs von 5,0 % entspricht und damit weniger als dem Haushaltsanstieg insgesamt, legte die Zahl der Seniorenhaushalte um 670 zu (+14,1 %).

4 Angebotsstruktur und Preise

4.1 Gebäude- und Wohnungsbestandsstruktur

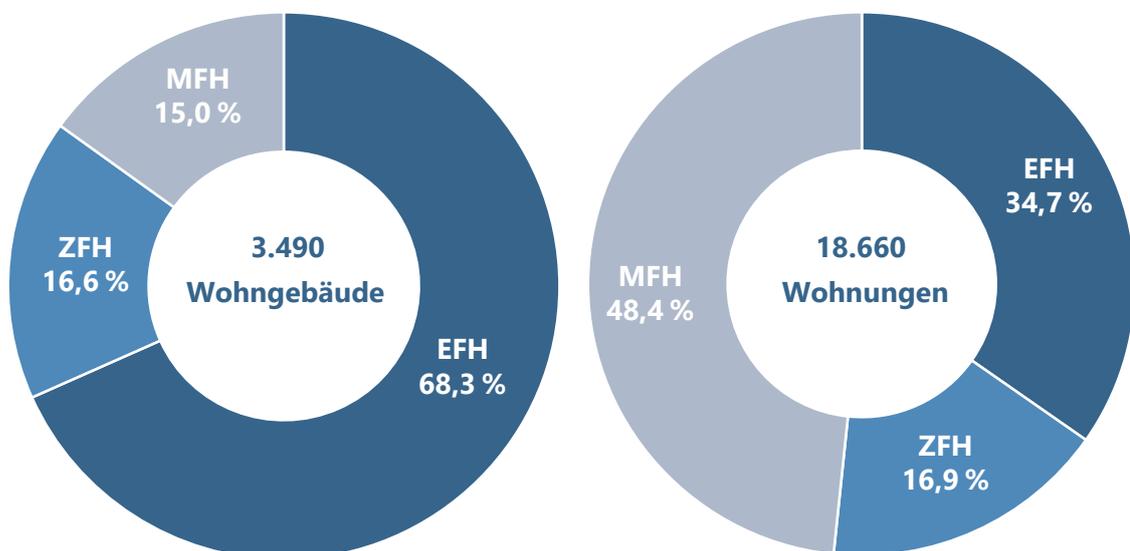
»» 3.490 Wohngebäude in Ingelheim

Gemäß Bestandsfortschreibung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz gab es in Ingelheim Ende 2021 rund 3.490 Wohngebäude.

Der Bestand in Ingelheim ist überwiegend durch das Ein- und Zweifamilienhaussegment (85 %) geprägt. Alle städtischen Stadtteile (vom Teilraum Stadtmitte abgesehen) haben einen eher hohen Anteil von Wohnungen im individuellen Wohnungsbau.

Lediglich 15 % des Bestandes entfallen auf Mehrfamilienhäuser. Der Schwerpunkt liegt in Ingelheim-West, Nieder- und Ober-Ingelheim.

Abb. 48: Gebäude- und Wohnungsbestandsstruktur Ingelheim 2021



Quelle: DESTATIS

»» Bestand von 18.660 Wohnungen

Der Wohnungsbestand umfasst in Ingelheim im Jahr 2021 18.660 Wohnungen. Davon entfallen 51,6 % auf das Ein- und Zweifamilienhaussegment und 48,4 % auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und Wohnheimen.

Auf kleinräumiger Ebene ist die Verfügbarkeit von Daten zum Gebäude- und vor allem Wohnungsbestand begrenzt. Für deren Darstellung wurden vor allem Daten aus dem Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) genutzt (vgl. Abb. 49), die jedoch keine typologische Differenzierung oder Angaben zur Zahl der Wohnungen im Gebäude umfassen.

Weiterhin konnte auf Basis des ALKIS die bauliche Dichte auf kleinräumiger Ebene abgebildet werden. Dabei wurden die Gebäudegrundflächen in Relation zur Fläche des Flurstücks gesetzt. Im Ergebnis wird der Anteil der überbauten Grundstücksfläche dargestellt, annähernd vergleichbar mit der Grundflächenzahl (GRZ).

Die Übersicht (Abb. 50) verdeutlicht große Unterschiede in der baulichen Dichte zwischen den Stadtteilen sowie zwischen den Entstehungszeiten der Gebäude.

Abb. 49: Gebäude mit Wohnnutzung



Quelle: ALKIS

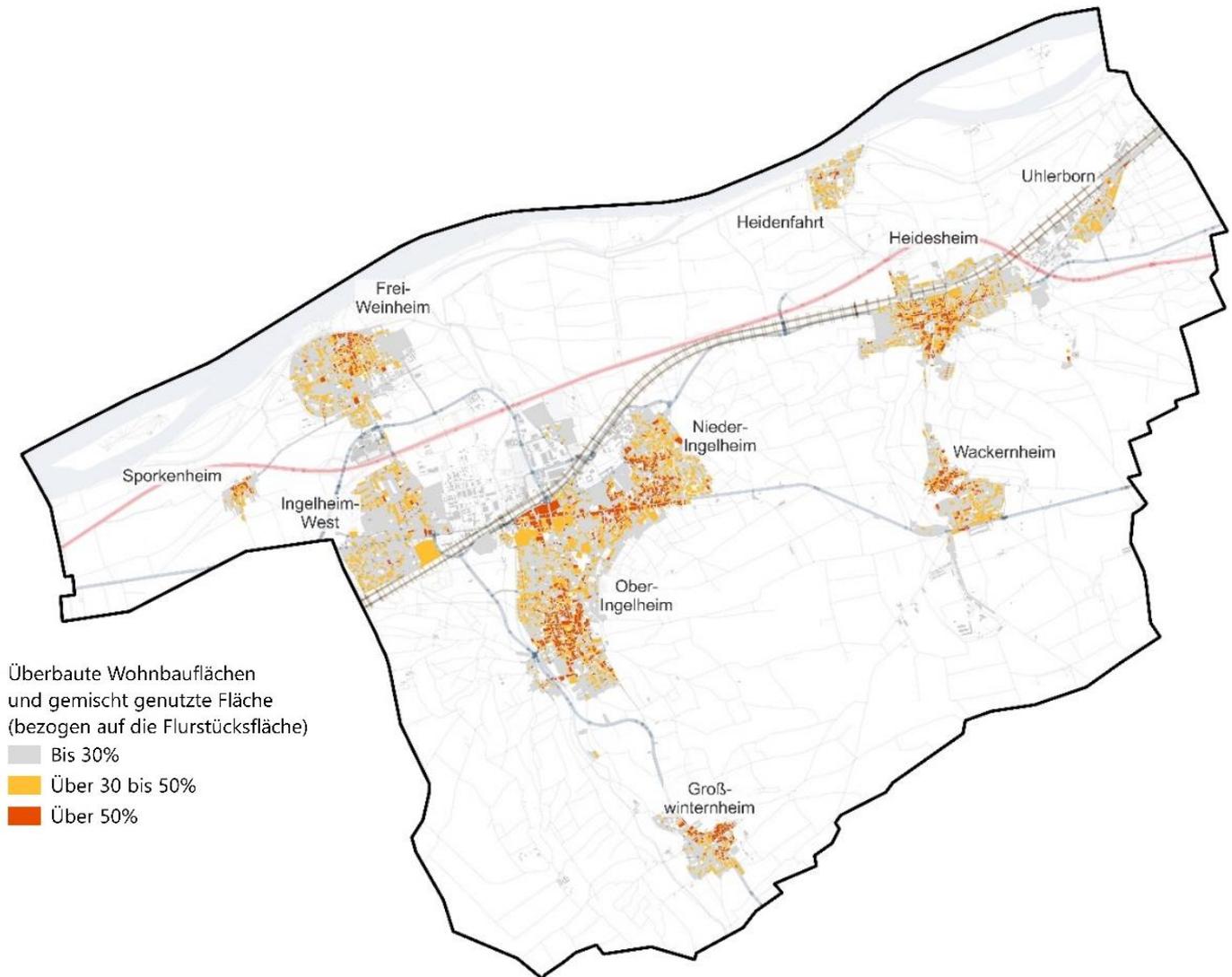
»» Große Unterschiede bei der baulichen Dichte

Eine überdurchschnittlich hohe bauliche Dichte ist in den historisch gewachsenen Ortskernen, etwa von Nieder- und Ober-Ingelheim, Heidesheim und Wackernheim zu erkennen. Darüber weist der Bereich um den Bahnhof und entlang der Mainzer Straße eine höhere bauliche Dichte auf.

Demgegenüber sind weite Teile des Stadtgebietes, v. a. von Einfamilienhäusern geprägte Bereiche und auch Quartiere, die in der Nachkriegszeit (1950er und 1960er Jahre) entstanden, von einer eher geringeren baulichen Dichte geprägt. Beispiele sind Ingelheim-West, der Norden Ober-Ingelheims oder der Westen Großwinternheims.

Vor dem Hintergrund des Grundsatzes der Flächensparsamkeit und der begrenzten Ressource Fläche in Verbindung mit den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen an den Raum wird das Thema bauliche Dichte und verdichtete Typologien an Bedeutung gewinnen. Das freistehende Einfamilienhaus auf großen Grundstücken dürfte eher die Ausnahme als die Regel sein. Ein gewisser Wandel ist sowohl in der politischen Diskussion als auch in der Neubautätigkeit der letzten Jahre erkennbar.

Abb. 50: Bebauungsdichte bewohnter Stadtbereiche (Anteil überbaute Fläche der Flurstücke mit gemischter oder wohnbaulicher Nutzung)



Quelle: ALP | ALKIS

»» Eigentumsquote: Rund 51 %

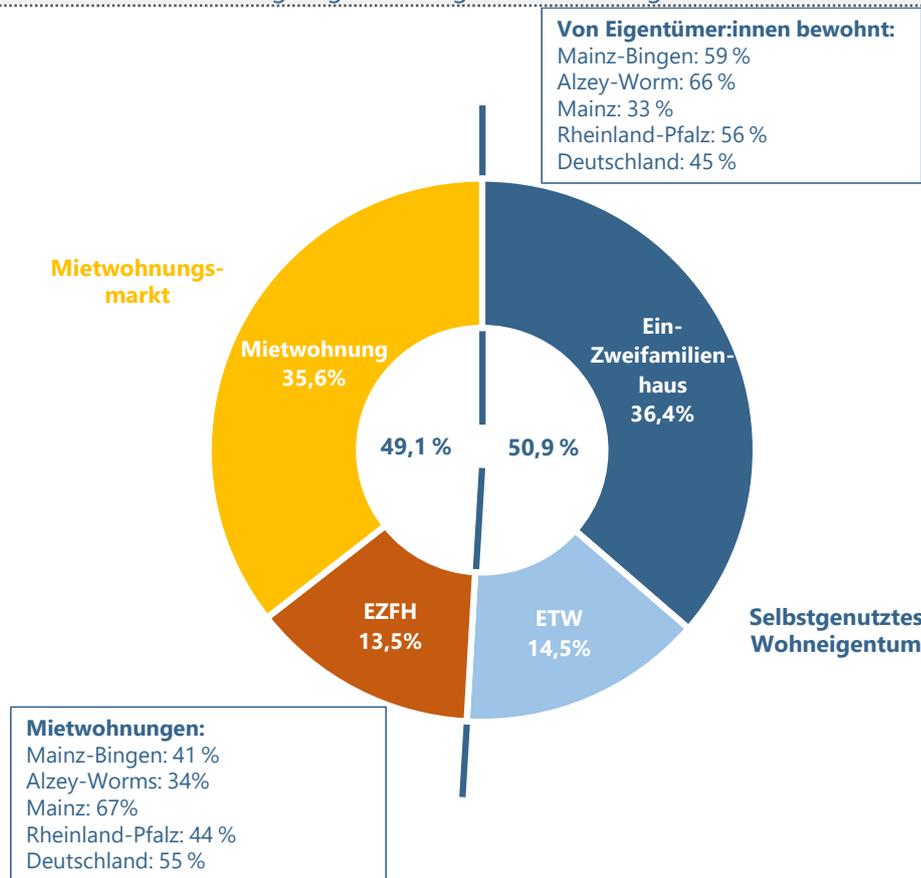
Vom Wohnungsbestand sind rund 51 % selbstgenutztes Wohneigentum. Im Vergleich zum Landkreis Mainz-Bingen und dem Land Rheinland-Pfalz ist die Wohneigentumsquote etwas niedriger, was im städtischen Kontext jedoch die Regel ist. Das Eigentumssegment umfasst zu gut zwei Dritteln selbstgenutzte Einfamilienhäuser. Rund ein Drittel entfällt auf Eigentumswohnungen.

Die Wohneigentumsquote ist von verschiedenen Faktoren abhängig. Neben einer generellen Wertschätzung von Eigentum sind die Kaufkraft, Erschwinglichkeit sowie die Verfügbarkeit von Bauland maßgebliche Größen. Es bestehen Abhängigkeiten beispielsweise von der Ausprägung und der Funktionsweise des Mietwohnungsmarktes. Letztendlich ist eine (leicht) unterdurchschnittliche Eigentumsquote – so, wie sie sich in Ingelheim im Vergleich zu den Vergleichsräumen präsentiert – nicht zwangsläufig negativ zu werten, da sie wenig über die Verteilung von Vermögenswerten aussagt.

»» Mietwohnungsquote: Gut 49 %

Aus wohnungspolitischer Perspektive ist vor allem der Mietwohnungsmarkt von Interesse. In der Rotweinstadt sind ca. 49 % des Wohnungsbestandes vermietet. Der überwiegende Teil sind Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau (rund zwei Drittel des Mietwohnraums). Das vermietete Ein- und Zweifamilienhaus ist als Wohnungsmarktsegment derzeit von geringerer, jedoch tendenziell von steigender Bedeutung.

Abb. 51: Struktur des Wohnungsangebotes Ingelheim nach Segmenten



Quelle: ALP | Zensus

»» Mietwohnraum durch private Vermieter:innen geprägt

Der Mietwohnungsmarkt ist kleinteilig strukturiert. 2011 waren etwa 84 % des Mietwohnungsbestandes im Besitz privater Kleinvermieter:innen (Privatpersonen/Gemeinschaften von Wohnungseigentümer:innen). Demgegenüber wurden nur ca. 10 % durch privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen und knapp 5 % von anderen privatwirtschaftlichen Unternehmen vermietet. Andere Akteursgruppen teilten sich etwa 2 % des Mietwohnungsbestandes. Es gibt keinen genossenschaftlich organisierten Mietwohnraum, der vielerorts ein Garant für die Sicherung bezahlbaren Wohnraums ist.

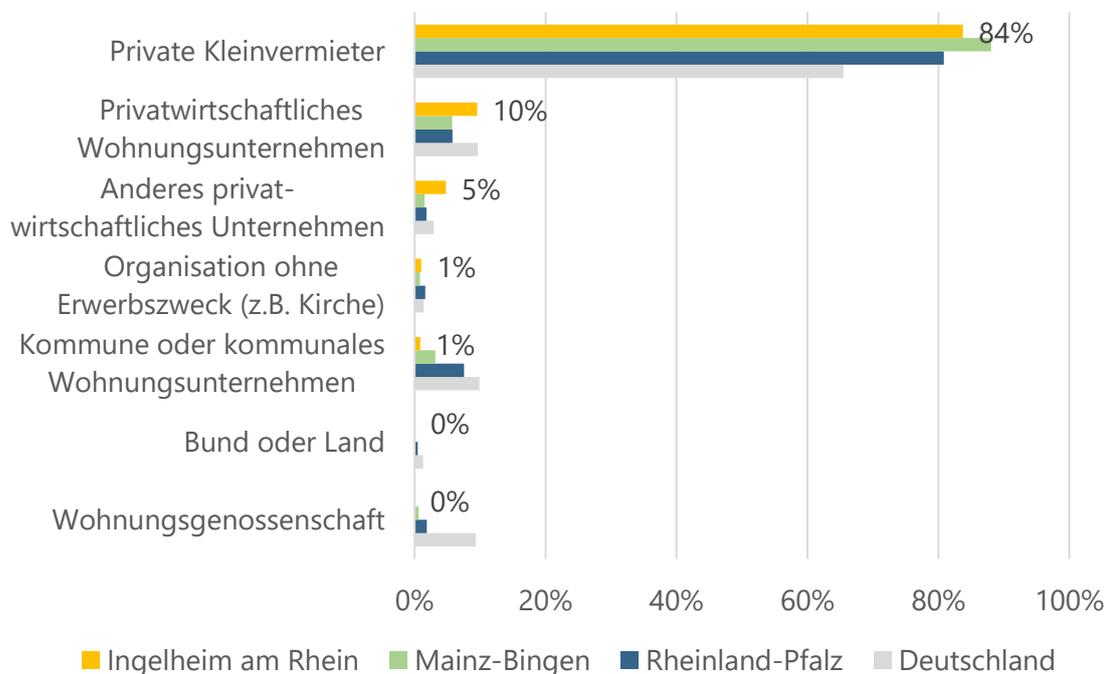
»» WBI als wichtigste Partnerin der Stadt

Laut Zensus gehörten nur etwa 1 % des Mietwohnungsbestandes der Stadt bzw. einem kommunalen Wohnungsunternehmen. Die Städtische Wohnungsbaugesellschaft Ingelheim am Rhein GmbH (WBI) ist in den letzten Jahren zu einem der wichtigsten Wohnungsbauakteure geworden. Sie verfügt derzeit über ca. 800 Wohnungen, die ca. 4,3 % aller Wohneinheiten und etwa 9 % des Mietwohnungsbestandes entsprechen.

Die WBI entwickelt geförderten sowie frei finanzierten Wohnungsbau. Sie hat das Ziel „eine sichere und soziale Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung sicherzustellen und die Entwicklung städtebaulicher Projekte voranzutreiben“. Die WBI strebt einen Anteil von 30 % geförderter Wohnungen im Neubau an. Viele Vorhaben in der Stadt entwickelt die WBI. Aktuelle Beispiele sind das Thornsche Gelände in Frei-Weinheim, das Wohnquartier In den 30 Morgen in Wackernheim oder die Heidesheimer Höfe.

Der Anteil institutioneller Vermieter:innen am Mietwohnungsbestand in Ingelheim ist relativ gering. Kommunale Wohnungsunternehmen und etwa auch Genossenschaften verfolgen i. d. R. eine moderate Mietpreispolitik, tragen den größten Teil der Versorgung von einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen, engagieren sich überdurchschnittlich stark stadtentwicklungs- und wohnungsmarktpolitisch und haben damit eine bedeutende Rolle inne.

Abb. 52: Eigentümer:innenstruktur des Mietwohnungsbestandes



Quelle: Zensus

»» Indikator Wohnungsleerstand

Ein zentraler Indikator für die Situation auf dem Wohnungsmarkt ist der Leerstand. Er drückt direkt das Verhältnis von Angebot und Nachfrage auf den Wohnungsmärkten aus. Der Wohnungsleerstand stellt jedoch keine statistische Größe dar, die regelmäßig erfasst wird. Um dennoch Anhaltspunkte zur aktuellen Leerstandssituation zu erhalten, hat sich ALP mit mehreren methodischen Ansätzen an den Status quo angenähert.

»» Etwa 2,5 % der Wohnungen fluktuationsbedingt leer

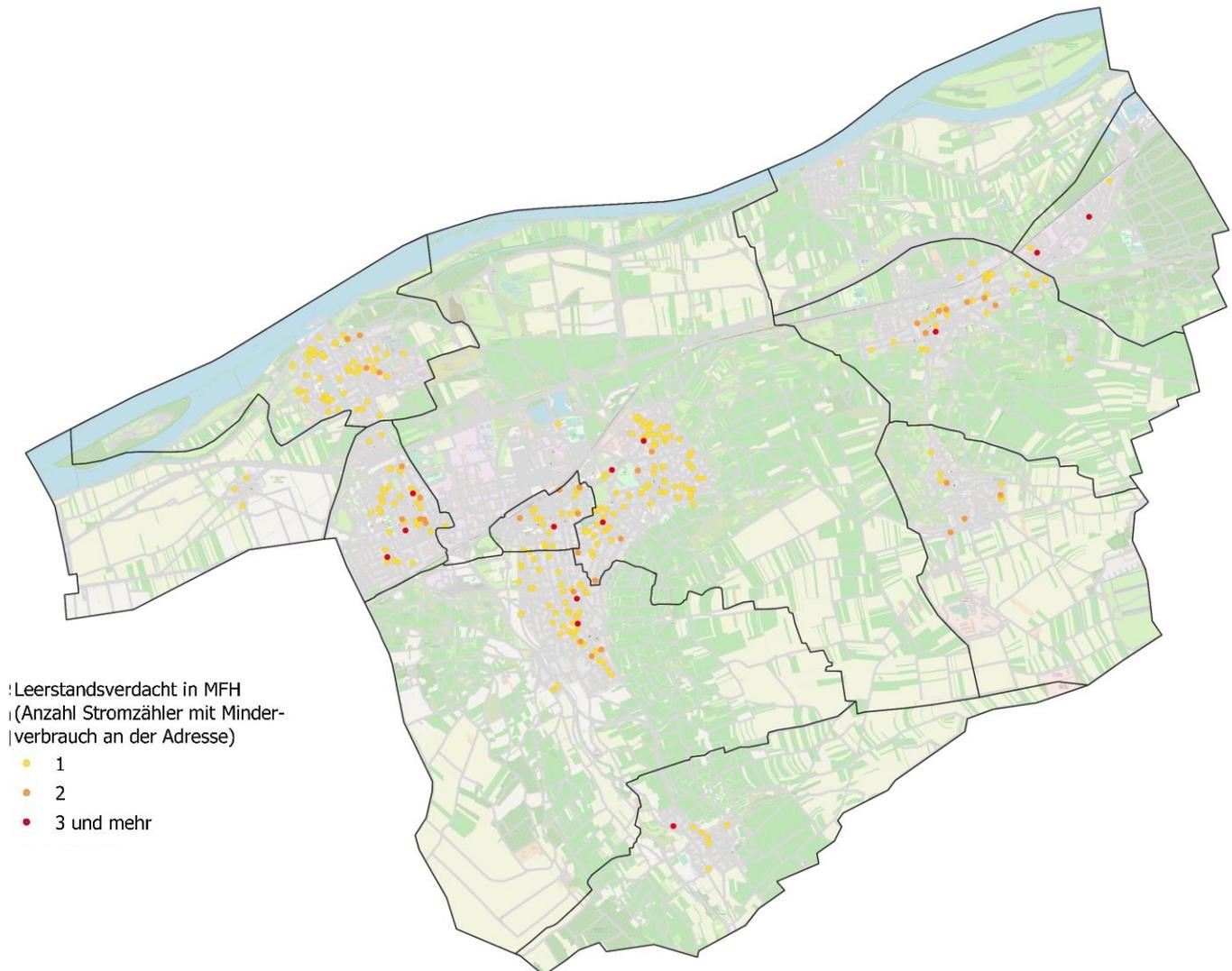
Laut Zensus 2011 gab es zum Stichtag knapp 520 leerstehende Wohnungen in Ingelheim, was zu diesem Zeitpunkt einer Leerstandsquote von 3,0 % entsprach. Ausgehend von einer Fluktuationsreserve zwischen 2 und 4 %, die notwendig ist, um Umzüge und Modernisierungsmaßnahmen zu ermöglichen, bestand zu diesem Zeitpunkt ein weitgehend ausgeglichener Wohnungsmarkt.

Im Zuge des durchgeführten Haushaltsgenerierungsverfahrens und der Gegenüberstellung mit dem Wohnungsbestand wurden 470 leerstehende Wohnungen ermittelt. Das entspricht einer Leerstandsquote von ca. 2,5 %. In der Tendenz ist der Wohnungsmarkt damit eher enger geworden.

Um kleinräumige Informationen zum Leerstand zu erhalten, wurden Daten der Rhein Hessische Energie- und Wasserversorgungs-GmbH ausgewertet. Die Daten bieten in jedoch kaum Rückschlüsse auf die tatsächliche Zahl leerstehender Wohnungen. Durch Wärmepumpen, Wallboxen oder Hausstrom können mehrere Zähler bezogen auf eine Wohnung vorhanden sein, die sich nicht adäquat differenzieren lassen.

Insgesamt wurden 22.410 Stromzähler (18.660 WE), die sich mittelbar oder unmittelbar auf Wohnungen beziehen, einbezogen. Davon wiesen 790 (ca. 3,5 %) einen Minderverbrauch auf. Infolge der beschriebenen Unschärfen bietet dies jedoch lediglich Anhaltspunkte, die Schätzungen erscheinen damit plausibel. Stärkere räumliche Konzentrationseffekte sind nicht erkennbar.

Abb. 53: Adressen mit Leerstandsverdacht



Quelle: ALP | Rhein Hessische Energie- und Wasserversorgungs-GmbH

»»» **Prägung des Bestandes durch mittelgroße Wohnungen**

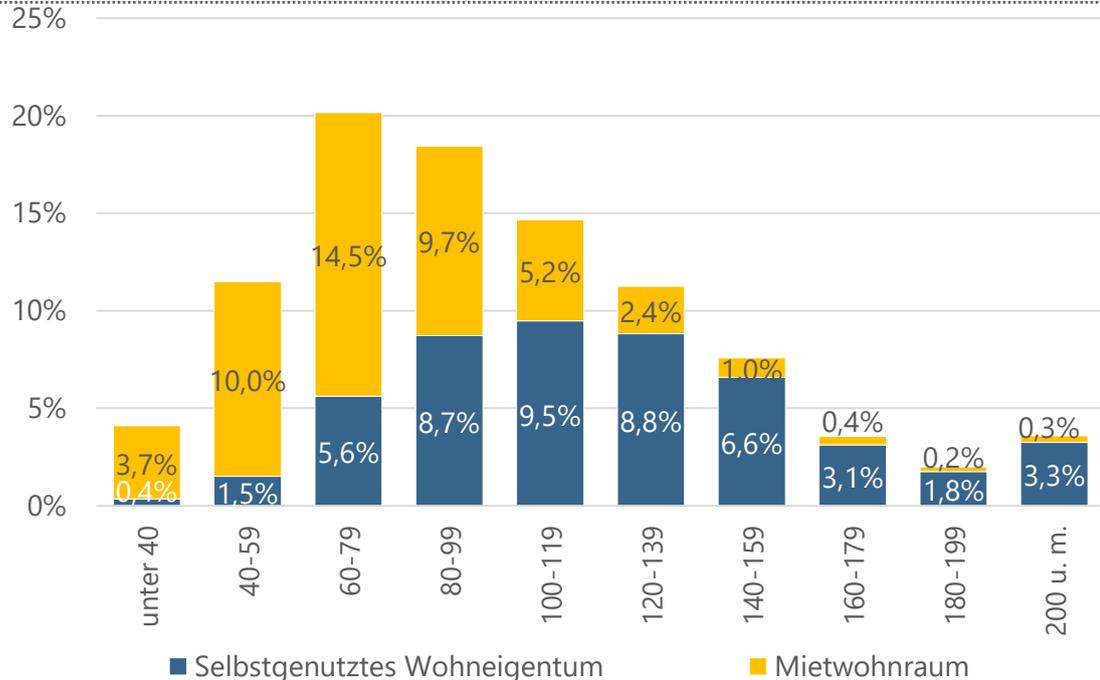
Das Einfamilienhaussegment, in dem eher geräumigere Wohnungen zu finden sind, nimmt einen bedeutenden Teil des Gebäude- und Wohnungsbestandes ein. Dies hat zur Folge, dass viele Wohnungen über eine hohe Quadratmeteranzahl verfügen; knapp 43 % der Wohnungen in Ingelheim sind 100 m² oder größer. Darüber hinaus wird der Wohnungsbestand v. a. durch Wohnungen mittlerer Größe zwischen 60 bis 99 m² (39 %) geprägt. Mit 20 % bilden Wohnungen zwischen 60 und 79 m² den Schwerpunkt des Wohnungsbestandes, wobei in dieser Größenklasse mehr Mietwohnraum (15 %) besteht, als selbstgenutztes Eigentum (6 %).

Der Anteil kleiner Wohnungen (bis 60 m²) ist mit knapp 16 % relativ gering und wird überwiegend vermietet. Vor dem Hintergrund zunehmender Marktanspannung und einer wachsenden Zahl kleiner Haushalte nimmt die Bedeutung des kleinen und mittleren Wohnungsgrößensegments zu. Aufgrund einer steigenden Zahl an Seniorenhaushalten steigt v. a. der Bedarf nach kleinen und mittelgroßen barrierefreien Wohnungen. Der Anteil der Mietwohnungen nimmt mit zunehmender Wohnungsgröße ab. Gleichzeitig nimmt der Anteil von Eigentum mit der Wohnungsgröße zu.

»»» **Steigender Wohnflächenkonsum**

Die Wohnfläche in Wohngebäuden stieg zwischen 2011 und 2021 – insbesondere durch Neubau – um 10,4 % (174.000 m²). Bezogen auf die Einwohnerzahl stieg der Wohnflächenkonsum pro Person von 49,6 m² auf 52,2 m² und damit um 5,1 % (+2,5 m²) in den letzten elf Jahren.

Abb. 54: Wohnungsgrößenstruktur in Quadratmeter



Quelle: ALP | Zensus

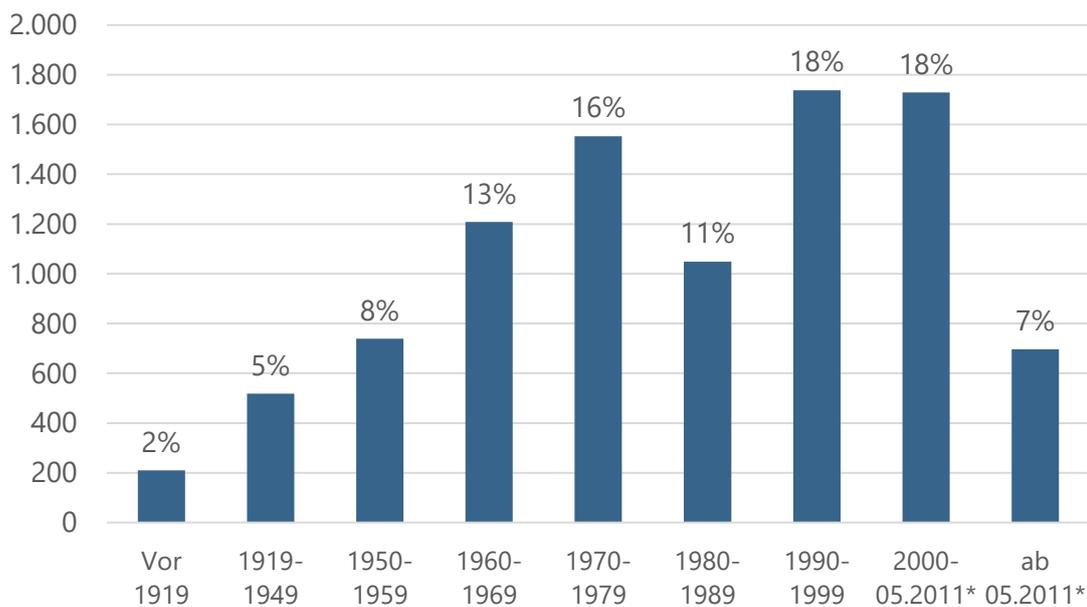
»» Viele Bestandsgebäude aus den 1960er und 1970er Jahren

Das dynamische Bevölkerungswachstum und damit auch die stärkeren wohnbaulichen Entwicklungen setzten in Ingelheim ab den 1950er Jahren ein. Lediglich rund 7 % des Gebäudebestandes entstand vor dem Ersten Weltkrieg bzw. zwischen den beiden Weltkriegen. Diese Gebäudebestände repräsentieren v. a. die Ortskerne von Ober- und Nieder-Ingelheim sowie von Heidesheim und Wackernheim.

Einen regelrechten Bauboom erlebte die Stadt in den 1950er bis 1970er Jahren, in denen im Zuge von Wohnungsknappheit deutschlandweit eine hohe Neubautätigkeit zu beobachten war. Rund 37 % des heutigen Gebäudebestandes entstand in dieser Zeit. Die größten Entwicklungen bezogen sich v. a. auf Ingelheim-West sowie Nieder- und Ober-Ingelheim. Diese Gebäudebestände sind aus zwei Gründen von besonderem stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Interesse. Einerseits repräsentieren sie einen vergleichsweise großen Teil des bezahlbaren Wohnungsangebots. Gleichzeitig gibt es relativ große (energetische) Aufwertungspotenziale.

In den 1980er Jahren war die Neubautätigkeit wesentlich moderater als in den vorangehenden Dekaden. In den 1990er und 2000er Jahren war die höchste Neubautätigkeit der letzten 70 Jahre zu verzeichnen. Daran anschließend ist der Neubau in den letzten rund 20 Jahren wieder deutlich zurückgegangen.

Abb. 55: Baualtersstruktur des Wohngebäudebestandes



Quelle: ALP | Zensus

4.2 Neubautätigkeit

Ein wichtiger Indikator für die Entwicklung des Wohnungsmarktes ist die Neubautätigkeit. Das Neubaugeschehen kann anhand von Baufertigstellungszahlen abgebildet werden. In dynamischen Wohnungsmärkten ist die Neubautätigkeit von Bedeutung, um dem Nachfrageanstieg ein entsprechendes Angebot gegenüberzustellen. Doch auch in Räumen mit entspannten Märkten und Angebotsüberhängen ist eine gewisse Neubautätigkeit notwendig, um die qualitativen Bedürfnisse zu decken.

Die Entwicklung der Neubautätigkeit unterliegt wiederkehrenden Zyklen. Ursächlich dafür ist die zeitverzögerte Reaktion auf die Wohnungsnachfrage aufgrund langer Vorlaufzeiten. Zusätzlich dazu wird die Nachfrage durch Rahmenbedingungen, wie Förderung (z. B. Eigenheimzulage, Entlastung von der Grunderwerbssteuer, Baukindergeld) oder dem bislang günstigen Zinsniveau beeinflusst.

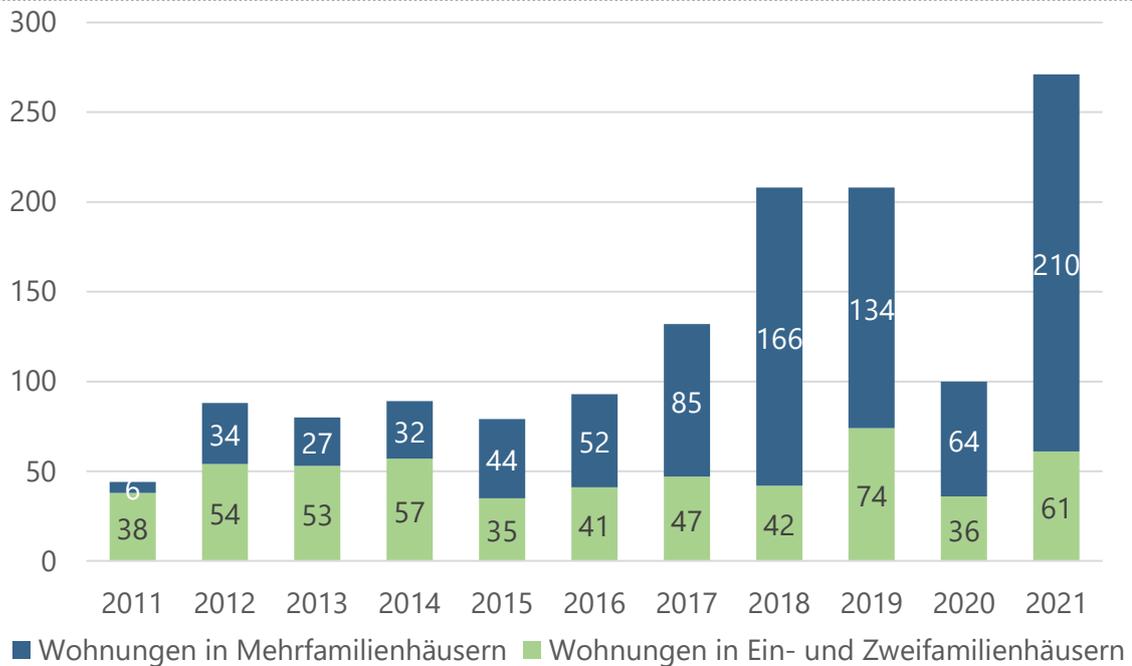
»» 1.390 neue Wohnungen seit 2011 – Fokus Geschosswohnungsbau

Die Bautätigkeit in Ingelheim ist im Betrachtungszeitraum 2011 bis 2021 unstat. In der Tendenz wurden in den letzten Jahren jedoch mehr Wohnungen fertiggestellt als zu Beginn des letzten Jahrzehnts. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes wurden zwischen 2011 und 2021 1.390 Wohnungen neu errichtet. Das entspricht durchschnittlich 127 Wohnungen pro Jahr.

Vor allem in den Jahren 2018, 2019 und 2021 kann eine überdurchschnittliche Neubautätigkeit – v. a. bei Mehrfamilienhäusern – verzeichnet werden; in diesen Jahren wurde im Vergleich zu den anderen betrachteten Jahren etwa das Drei- bis Fünffache an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt. In Ein- und Zweifamilienhäusern fallen die Unterschiede zwischen den Jahren nicht so stark aus. Es kommen kontinuierlich etwa 40 bis 50 Wohnungen pro Jahr in diesem Segment auf den Markt.

Insgesamt lag der Fokus im letzten Jahrzehnt auf verdichteten Typologien und vor allem auf dem Geschosswohnungsbau. Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern machten rund 39 % der Neubautätigkeit zwischen 2011 und 2021 aus. Das entspricht knapp 540 Wohnungen. In den letzten vier Jahren ist der Anteil weiter zurückgegangen. Nur etwa 27 % der Fertigstellungen entfielen auf Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Stadt Ingelheim hat damit bereits heute einen relativ klaren Fokus auf den Geschosswohnungsbau und eher flächeneffiziente Typologien gelegt.

Abb. 56: Baufertigstellungen von Wohnungen in Ingelheim 2011 bis 2021



»» Höhere Neubautätigkeit im regionalen Vergleich

Ingelheim weist eine in Relation moderat höhere Neubautätigkeit zwischen 2011 und 2021 auf. In diesem Zeitraum wurden 4,1 Wohnungen je 1.000 Einwohner:innen pro Jahr fertiggestellt. Dieser Wert wird jedoch maßgeblich von den drei starken Jahren (2018, 2019, 2021) beeinflusst. Im Umlandraum sowie im Kreis Mainz-Bingen und der Landeshauptstadt war die Neubauintensität etwas niedriger. Lediglich der Kreis Alzey-Worms weist eine deutlich geringere Fertigstellungsdichte auf.

Differenziert nach Segmenten wird deutlich, dass Ingelheim – vom Oberzentrum Mainz abgesehen – die geringste Neubauintensität bei Wohnungen in Einfamilienhäusern aufweist. Im Umlandraum sowie den beiden Kreisen lag diese z. T. doppelt so hoch.

Tab. 6: Gebäude- und Wohnungsstruktur sowie Neubautätigkeit im regionalen Vergleich

Stadt/Gemeinde	WE 2021	EZFH-Anteil	WE Zubau 2011-2021	Anteil EZFH-Zubau	„Zubau“ seit 2011	Zubau p.a. je 1.000 EW
Ingelheim	18.659	51,6%	1.598	33,4%	9,4%	4,1
Umland	103.469	64,4%	8.396	53,3%	8,8%	3,8
Mainz-Bingen	98.454	60,8%	9.094	47,9%	9,2%	3,9
Alzey-Worms	57.180	72,8%	3.973	61,4%	6,9%	2,8
Mainz	110.596	22,6%	9.478	13,2%	8,6%	4,0

Quelle: DESTATIS

»» Schwerpunkt der Baugenehmigungen in Nieder-Ingelheim

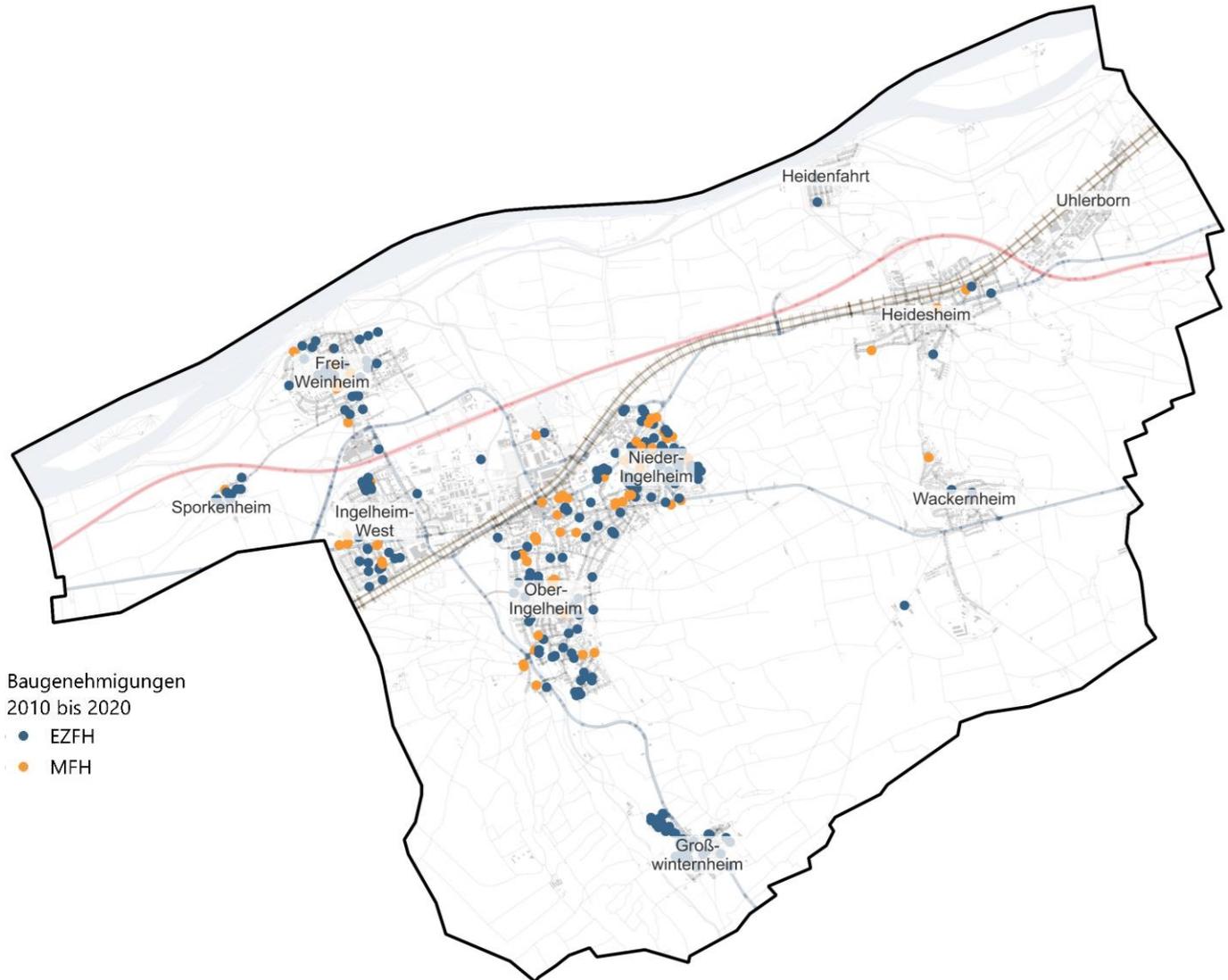
Innerhalb des Stadtgebietes kann die Neubautätigkeit anhand von Baugenehmigungszahlen der Stadt Ingelheim dargestellt werden. Danach wurden im Betrachtungszeitraum rund 1.170 Wohnungen genehmigt.

Der räumliche Schwerpunkt der Baugenehmigungen lag auf Nieder-Ingelheim. 66 % der genehmigten Wohnungen entfallen auf diesen Stadtteil. Innerhalb des Stadtteils wurde die Mehrzahl der Wohnungen am östlichen Siedlungsrand genehmigt. 17 % der genehmigten Wohnungen befinden sich in Ober-Ingelheim. Gegenüber Nieder-Ingelheim lag der Fokus stärker auf Einfamilienhäusern. Schwerpunkte befinden sich im Bereich Frankenstraße, „Am Ochsenborn“ sowie im Bereich Taunusstraße/Bahnhofstraße.

In Ingelheim-West sind das Stadthausprojekt zwischen Lärchenweg und Birkenstraße sowie die Neubauten in den Hundert Morgen und in der Weimarer Straße erkennbar. In Frei-Weinheim erfolgte eine Nachverdichtung mit sechs Stadthäusern an der Friedrichstraße. In Großwinternheim lag der Fokus auf Einfamilienhäusern, schwerpunktmäßig im Baugebiet „Am Zuckerlottchen“.

In Heidenfahrt, Wackernheim („In den 30 Morgen“ ist noch nicht enthalten) und Uhlerborn war die Neubautätigkeit gering. Auch in Heidesheim sind nur vereinzelt Neubaulprojekte zu finden. Diese summieren sich auf insgesamt 17 Wohnungen.

Abb. 57: Baugenehmigungen 2010 bis 2020



Quelle: Stadt Ingelheim

4.3 Potenziale für die wohnbauliche Entwicklung

Vor dem Hintergrund einer hohen Handlungs- und Steuerungsfähigkeit auf dem Wohnungsmarkt ist mindestens die Kenntnis von Wohnbauflächenpotenzialen sowie von Reserven in bestehenden Siedlungsstrukturen von besonderer Bedeutung.

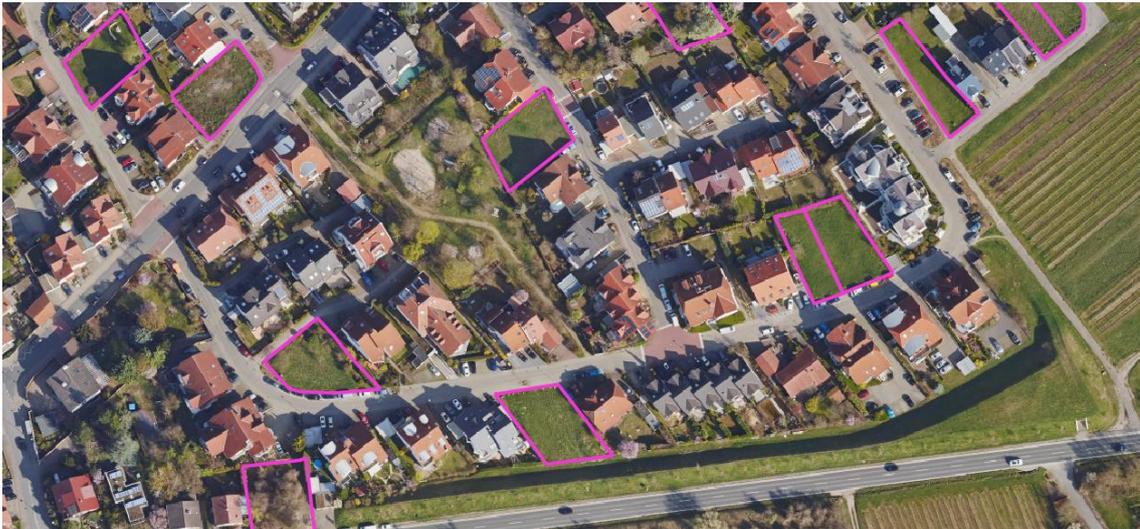


Drei Flächenpotenzialtypen

Im Rahmen der Betrachtung von Flächenreserven im Siedlungsbestand für den Wohnungsbau wurde auf Grundlagendaten des Landes Rheinland-Pfalz aus dem RAUM+ Monitor zurückgegriffen. Darin werden drei Potenzialtypen unterschieden:

1. Baulücken: Unbebaute Flächen (parzellierte Einzelflurgrundstücke) in Räumen, die nach Art der Nutzung als Wohnbau- oder gemischte Bauflächen ausgewiesen sind, die sich in der Ortslage befinden (z. B. in rechtskräftigen B-Plänen nach § 30 BauGB bzw. im Zusammenhang bebauter Ortsteile nach § 34 BauGB) und kleiner als 2.000 m² sind.

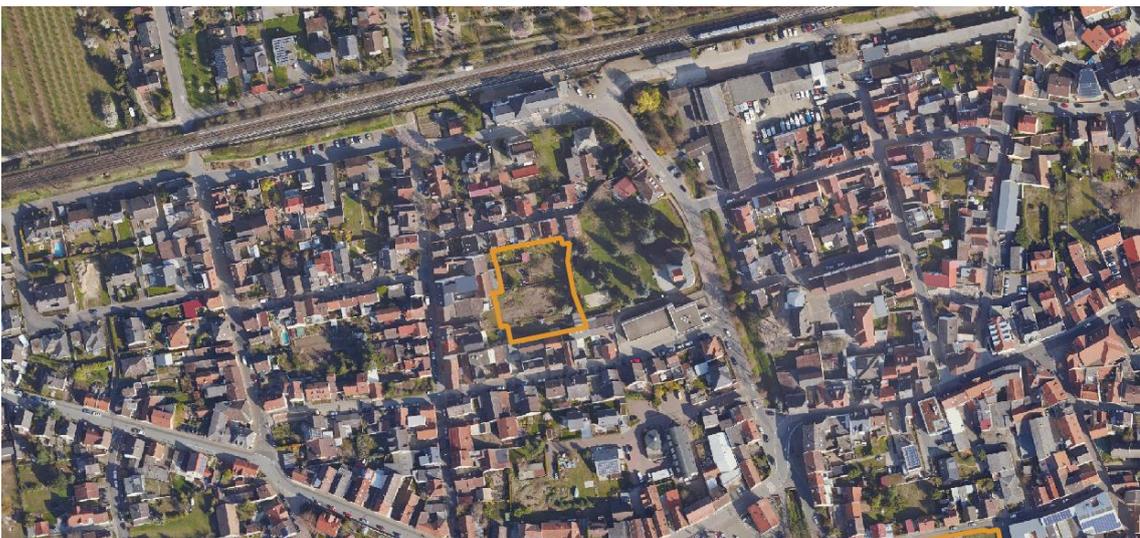
Abb. 58: Beispiel Baulücken Nieder-Ingelheim



Quelle: Raum+ Monitor | ALP

2. Innenentwicklungspotenziale: Unbebaute Flächen in Räumen, für die eine bauliche Nutzung ausgewiesen ist, die sich innerhalb der Ortslage befinden und die 2.000 m² oder größer sind.

Abb. 59: Beispiel Innenentwicklungspotenzial Heidesheim



Quelle: Raum+ Monitor | ALP

3. Außenreserven: Freie und unbebaute Flächen in Räumen, für die eine bauliche Nutzung ausgewiesen ist, die sich außerhalb der Ortslage befinden, noch nicht erschlossen oder überplant sind und 2.000 m² und größer sind.

Abb. 60: Beispiel Außenreserve Großwinternheim



Quelle: Raum+ Monitor | ALP

Die Daten wurden in Abstimmung mit der Stadtverwaltung plausibilisiert und aktualisiert. Für die Teilgruppen Innenentwicklungspotenziale und Außenreserven erfolgte zudem eine standortbezogene Bewertung in Form von Steckbriefen (vgl. Anhang).

» Baulücken: Potenzial für bis zu 820 Wohnungen

Insgesamt gibt es derzeit rund 390 (parzellenscharf abgegrenzte) Baulücken im Stadtgebiet von Ingelheim (vgl. Tab. 7). Diese umfassen eine Fläche von rund 20,5 Hektar. Unter Einbeziehung des Dichtewertes des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe von 40 Wohneinheiten pro Hektar ergibt sich ein (theoretisches) Bebauungspotenzial für bis zu 820 Wohnungen in Baulücken in Ingelheim.

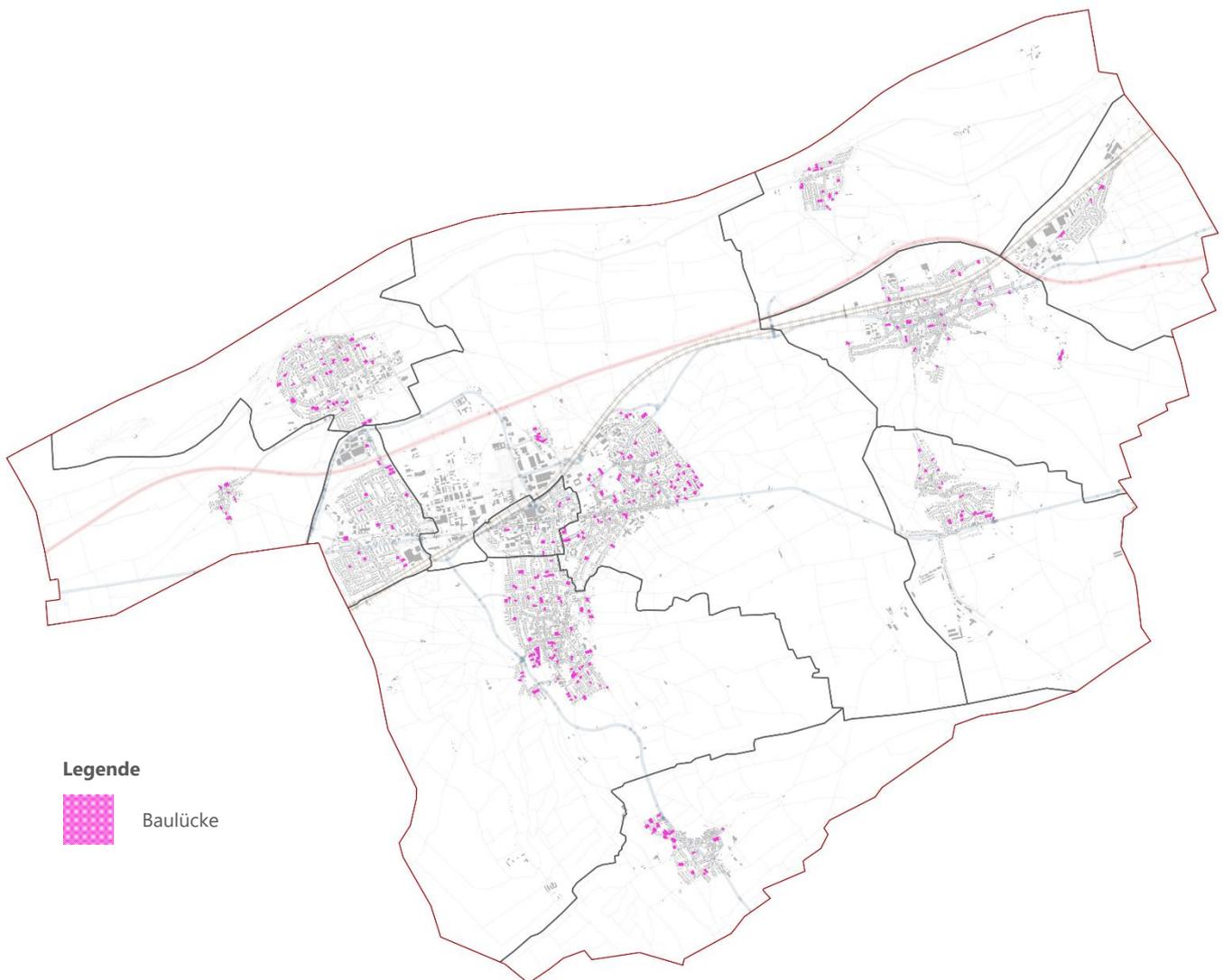
Tab. 7: Baulücken nach Stadtteilen

	Anzahl	Fläche in ha	Anzahl potenzieller Wohneinheiten*
Stadtmitte	9	0,49	20
Nieder-Ingelheim	93	4,83	193
Ober-Ingelheim	96	4,82	193
Ingelheim-West	18	1,46	58
Frei-Weinheim	48	2,36	95
Sporkenheim	10	0,48	19
Großwinternheim	38	1,88	75
Heidesheim	33	1,84	73
Heidenfahrt	19	0,95	38
Uhlerborn	3	0,34	14
Wackernheim	22	1,11	44
Insgesamt	389	20,56	822

* Dichtewert des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe für die Stadt Ingelheim am Rhein von 40 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Bruttowohnbaufläche.
Quelle: Raum+ Monitor | ALP

Das Potenzial ist theoretischer Natur, da es sich bei einigen Standorten etwa um „Restflächen“ innerhalb des Einfamilienhausgebietes handelt. In vielen Fällen besteht kein Verkaufs- bzw. Bebauungsinteresse, da der Kauf zur Bevorratung (z. B. für die Kinder), als Wertanlage oder zur Freihaltung des Grundstücks (z. B. zur Erweiterung des eigenen Gartens) erfolgte. Dies kann zu einer relativ lückenhaften Bebauung und einer geringen Effizienz der Flächenentwicklung führen. Eine nachträgliche Aktivierung ist schwierig. Um dies künftig zu vermeiden, könnte ein stärkeres Engagement der Stadt Ingelheim bei Entwicklung und Vergabe, inkl. der Absicherung der vollständigen Bebauung (z. B. mit Baugebot, städtebaulichem Vertrag und Rückübertragungsklauseln) sinnvoll sein. Insgesamt sind in allen Stadtteilen Baulücken zu finden, jedoch in sehr unterschiedlichem Umfang. Die große Mehrzahl der Potenziale befindet sich mit rund 49 % jedoch im Kernstadtbereich (Nieder-Ingelheim, inkl. Stadtmitte und Ober-Ingelheim). Größere Potenziale (50 und mehr Wohnungen) bestehen darüber hinaus in Ingelheim-West, Frei-Weinheim, Großwinternheim und Heidesheim.

Abb. 61: Baulücken (unbebaute Flächen in Gebieten mit wohnbaulicher oder gemischter Nutzung laut FNP bis unter 2.000 m²)



Quelle: Raum+ Monitor | Stadt Ingelheim | ALP

»»» **Innenentwicklungspotenzial: 30 Standorte für bis zu 560 WE**

Darüber hinaus gibt es insgesamt 30 Innenentwicklungspotenziale innerhalb der Ortslage mit je 2.000 m² und mehr (vgl. Abb. 62). Die Gesamtfläche liegt bei rund 19,0 ha. Unter Ansatz der gleichen Bebauungsdichte und einer standortbezogenen Einschätzung hinsichtlich des Nutzungsanteils für das Wohnen (vgl. Anhang) entspricht dies einem Potenzial für bis zu 560 Wohneinheiten.

Für die Aktivierung der Potenziale sind neben der Veräußerungs- und Entwicklungsbereitschaft der Eigentümer:innen konkurrierende Ansprüche (z. B. als Gewerbe in der Neisser Straße) zu berücksichtigen. Große und zum Teil sehr gut aktivierbare Potenziale sind in Ingelheim-West zu finden. Darüber hinaus gibt es größere Potenziale in Nieder- und Ober-Ingelheim sowie in Heidesheim.

Tab. 8: Innenentwicklungspotenziale nach Stadtteilen

	Anzahl	Fläche in ha	Anzahl potenzieller Wohneinheiten*
Nieder-Ingelheim	6	4,63	185
Ober-Ingelheim	4	1,97	84
Ingelheim-West	9	8,14	125
Großwinternheim	1	0,20	8
Heidesheim	6	2,20	85
Heidenfahrt	2	0,94	35
Wackernheim	2	0,92	35
Insgesamt	30	19,01	557

* Für die Innenentwicklungspotenziale erfolgte eine standortspezifische Betrachtung (vgl. Anhang) und damit eine Präzisierung hinsichtlich des potenziell wohnbaulich genutzten Anteils der Fläche. Es wurde der Dichtewert des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe für die Stadt Ingelheim am Rhein von 40 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Bruttowohnbaufläche für den wohnbaulichen Anteil der Gesamtfläche zugrunde gelegt.

Quelle: Raum+ Monitor | ALP

»»» **Außenreserven: 15 Standorte**

Als dritte Gruppe wurden Außenreserven, d. h. Flächen außerhalb der Ortslage mit ausgewiesener baulicher Nutzung laut FNP, dargestellt und quantifiziert. Diese umfassen insgesamt 15 Standorte mit 60,4 ha. Eine Entwicklung dieser Flächen könnte den Bau von bis zu 1.400 Wohnungen ermöglichen.

Bei den Außenreserven ist ebenfalls zu berücksichtigen, dass nicht alle Flächen vollständig oder exklusiv für den Wohnungsbau nutzbar sind. Beispiele sind die Fläche südlich der A 60/östlich der Jakob-Frey-Sportanlage, die als Gewerbefläche ausgewiesen ist und für die auch diesbezügliche Nutzungsansprüche bestehen. Ähnlich verhält es sich mit der Erweiterungsfläche im Osten von Frei-Weinheim. Für andere Flächen, wie an der L 428, kommt aufgrund der lokalen Gegebenheiten eine Bebauung nur für einen Teil der Fläche in Frage.

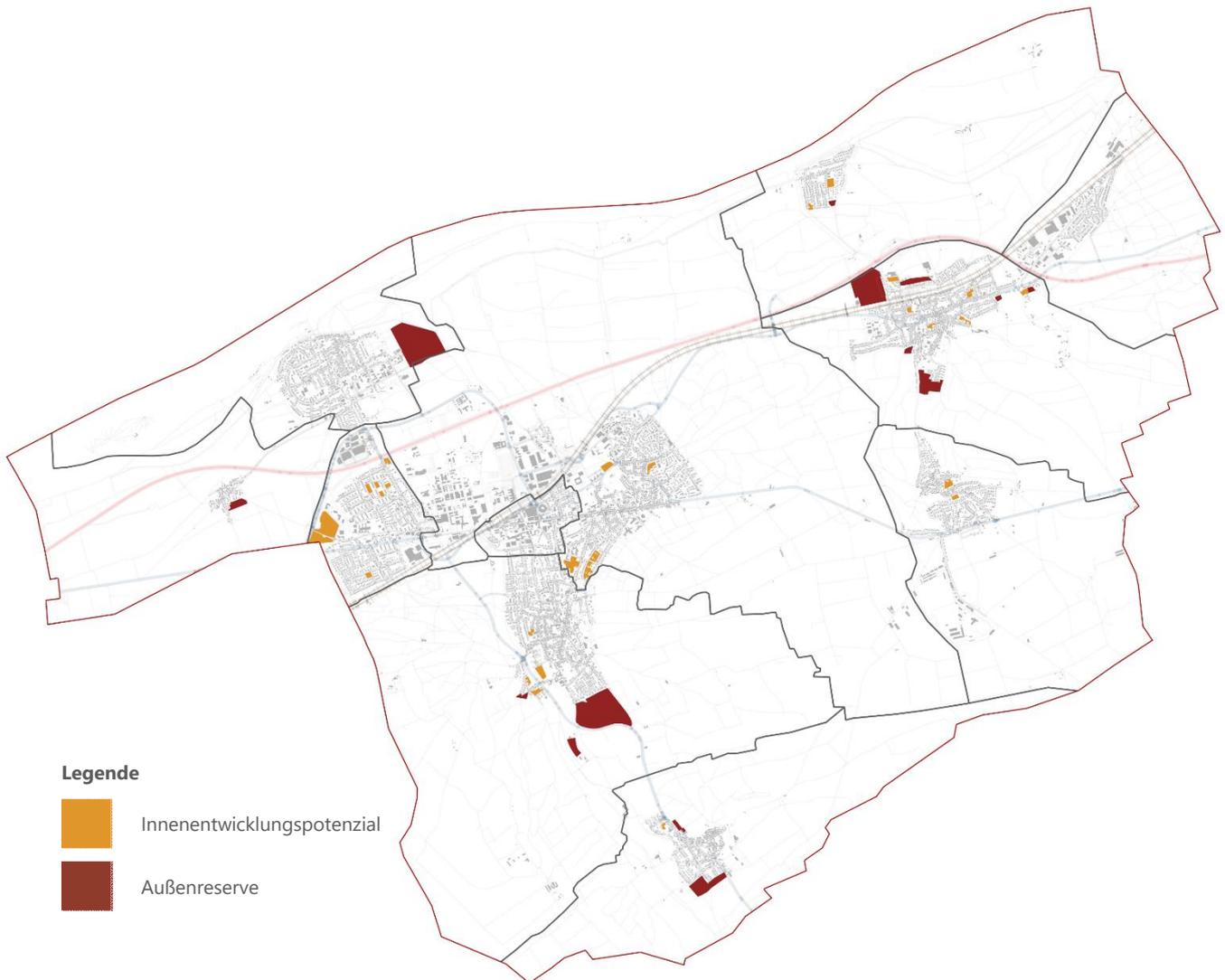
Tab. 9: Außenreserven nach Stadtteilen

	Anzahl	Fläche in ha	Anzahl potenzieller Wohneinheiten*
Ober-Ingelheim	3	19,14	340
Frei-Weinheim	1	16,68	250
Sporckenheim	1	1,38	55
Großwinternheim	2	4,94	195
Heidesheim	7	17,90	550
Heidenfahrt	1	0,36	10
Insgesamt	15	60,41	1.400

* Für die Außenreserven erfolgte eine standortspezifische Betrachtung (vgl. Anhang) und damit eine Präzisierung hinsichtlich des potenziell wohnbaulich genutzten Anteils der Fläche. Es wurde der Dichtewert des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe für die Stadt Ingelheim am Rhein von 40 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Bruttowohnbaufläche für den wohnbaulichen Anteil der Gesamtfläche zugrunde gelegt.

Quelle: Raum+ Monitor | ALP

Abb. 62: Innenentwicklungspotenziale und bestehende Außenreserven (Flächen mit baulicher Nutzung laut FNP mit 2.000 m² und mehr)



Quelle: Raum+ Monitor | Stadt Ingelheim | ALP

4.4 Mieten und Kaufpreise

»» Indikator: Preisniveau und -entwicklung

Miet- und Kaufpreise sowie deren Entwicklung gehören zu den aussagekräftigsten Indikatoren bezüglich des Verhältnisses von Angebot und Nachfrage. Die positive Entwicklung der Rahmenbedingungen und die Nachfragezuwächse haben Auswirkungen auf die Miet- und Kaufpreise. Das in den letzten Jahren günstige Zinsniveau hat die Nachfrage im Eigentumssegment befeuert. Dies machte den Erwerb von Immobilien für einen erweiterten Kreis von Haushalten attraktiv und wirkte auf die Preise, die deutlich gestiegen sind. Dies ist – gedämpfter – auch bei Mietwohnungen zu beobachten.

»» Hohes Mietniveau – relativ hohe Dynamik

2022 belief sich das Mietniveau für Wohnungen in Ingelheim auf 9,99 Euro/m² Wohnfläche nettokalt. 2018 lag dieser Wert noch bei 8,54 Euro/m². Die durchschnittliche Marktmiete ist somit von 2018 bis 2022 um 17,0 % gestiegen.

Damit ist das Mietniveau in Relation zum Landkreis Mainz-Bingen (8,91 Euro/m² nettokalt) höher, jedoch moderater als in der Landeshauptstadt Mainz (11,13 Euro/m²). Allerdings fällt die Steigung der durchschnittlichen Marktmiete zwischen den Jahren 2018 und 2022 in Ingelheim am stärksten aus. In Mainz (14,9 %) und im Kreis Mainz-Bingen (16,6 %) war die Dynamik etwas moderater.

Für Häuser sind die Mieten mit 11,12 Euro/m² insgesamt höher. Auch die Dynamik ist in diesem relativ kleinen Segment mit 22,1 % zwischen 2018 und 2022 höher. Bei neuen Mietwohnungen liegen die Angebotsmieten bei 13 bis 15 Euro/m² nettokalt. Wohnungen aus den 1950er bis 1960er Jahren werden im Mittel für 9,65 Euro/m² angeboten.

Tab. 10: Kauf- und Mietpreisentwicklung in Ingelheim zwischen 2018 und 2022

		Euro/m ²					Preisanstieg zwischen 2018 und 2022	
		2018	2019	2020	2021	2022	Absolut in Euro/m ²	In Prozent
Kaufpreis	Wohnungen	2.449	2.596	2.918	3.298	3.523	1.074	43,9%
	Häuser	3.005	3.290	3.588	4.233	4.397	1.392	46,3%
Mietpreis	Wohnungen	8,54	8,89	9,36	9,57	9,99	1,45	17,0%
	Häuser	9,11	9,4	9,64	10,27	11,12	2,01	22,1%

Quelle: ImmobilienScout24

4.4.1 Bezahlbares Mietwohnungssegment

»» Städtische Aufgabe: Versorgung von Niedrigeinkommensbezieher:innen

Wohnungspolitisch ist die Versorgung der Haushalte mit niedriger Wohnkaufkraft ein zentrales Handlungsfeld und originäre kommunale Aufgabe. Aufgrund dessen wurde das bezahlbare Mietwohnungssegment vertiefend betrachtet. Basis dafür ist die Definition, welche Wohnungen preisgünstig sind und welche Haushalte auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind. ALP greift dafür auf die Einkommens- und Mietobergrenzen der Landeswohnraumförderung zurück, Tabelle 11 gibt dazu einen Überblick.

Tab. 11: Definition von Angebot und Nachfrage im bezahlbaren Mietwohnungssegment

Haushaltsgröße	Untere Einkommen (1. Förderweg) ¹			Mittlere Einkommen (2. Förderweg) ²		
	Größe in m ²	Einkommensgrenze (netto p.m.)	Mietobergrenze (pro m ² Wfl.)	Größe in m ²	Einkommensgrenze (netto p.m.)	Mietobergrenze (pro m ² Wfl.)
1-PHH	Bis 50	1.542 €	6,80 €	Bis 50	2.467 €	7,70 €
2-PHH	50 bis 60	2.208 €	6,80 €	50 bis 65	3.533 €	7,70 €
3-PHH	60 bis 80	2.825 €	6,80 €	65 bis 90	4.520 €	7,70 €
4-PHH	80 bis 90	3.442 €	6,80 €	90 bis 100	5.507 €	7,70 €
5- PHH+	+15	4.050 €	6,80 €	+15	6.480 €	7,70 €

1 Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen (§ 13 Abs. 2 LWoFG)

2 Wohnungen für Haushalte mit Einkommen über der Einkommensgrenze (§ 13 Abs. 2 LWoFG + 60 %)

Quelle: ISB | LWoFG

Während die Einkommensgrenzen (standardisierte Nettoeinkommen = Bruttoeinkommen abzüglich pauschal 30 % für Steuern und Sozialversicherungen) in den Förderbestimmungen enthalten sind, ergibt sich die Abgrenzung des Angebots aus dem Produkt der Mietobergrenze und der angemessenen Wohnungsgröße. Beispiel: Die Grenze liegt für einem Singlehaushalt bei 340 Euro (6,80 Euro/m² nettokalt x 50 m²).

» Nachfragestruktur – Haushalte mit niedrigen Einkommen

Zu den Haushalten mit niedrigem Einkommen zählt zunächst die Gruppe der Transferleistungsempfänger:innen. Dies betrifft im Wesentlichen folgende Bereiche:

- Grundsicherung für Arbeitssuchende sowie Erwerbstätige, deren Einkommen mit Arbeitslosengeld II aufgestockt wird (SGB II)
- Empfänger:innen von Sozialhilfe (SGB XII) außerhalb von Einrichtungen (Hilfe zum Lebensunterhalt/Grundsicherung im Alter/bei Erwerbsminderung)
- Wohngeldempfängerhaushalte (WoGG) sowie
- Leistungsempfänger nach dem AsylbLG

Vollständige amtliche Daten zur Anzahl und Differenzierung leistungsbeziehender Haushalte liegen nicht vor. Die folgenden Angaben vermitteln zumindest einen groben Eindruck zum Umfang und Spektrum potenziell unterstützungsbedürftiger Haushalte:

- 410 Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGBX II (Grundsicherung)
- Rund 160 Leistungsfälle im Bereich Wohngeld pro Jahr
- Rund 120 ausgegebene Wohnberechtigungsscheine pro Jahr
- 430 arbeitslos Gemeldete nach SGB II

» Berücksichtigung von Niedrigeinkommensbezieher:innen

In die Untersuchung werden zudem Haushalte einbezogen, die keine Transferleistungen beziehen. Die exakte quantitative Bestimmung dieser Gruppe ist allerdings nicht möglich, da Angaben zu Einkommen auf kleinräumiger Ebene nicht erhoben werden.

In der Vertiefungsanalyse wurde eine Modellrechnung erarbeitet. Dazu greift ALP auf zwei Datenquellen zurück. Einerseits werden Einkommensdaten aus dem Mikrozensus von DESTATIS herangezogen. Diese liegen nur auf regionaler Ebene vor. Um lokale Unterschiede zu berücksichtigen, werden andererseits Kaufkraftdaten der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) genutzt und mit den Mikrozensusergebnisse verknüpft.

In der Analyse wurde das Mietsegment betrachtet. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass auch Eigentümer:innen (aufgrund hoher Kosten für Finanzierung, Instandhaltung, Heiz- und Nebenkosten) teils Probleme haben, anfallende Kosten zu tragen.

»» Rund 43 % der Mieter:innen unter der Einkommensgrenze

In Ingelheim gibt es ca. 8.630 Mieterhaushalte, das entspricht ca. 49 % aller Haushalte. Davon liegen ca. 3.720 Haushalte (43 % der Mieterhaushalte) unterhalb der Einkommensgrenze. Die Mehrheit bezieht keine staatlichen Leistungen. Dies verdeutlicht, dass die Wohnraumförderung breite Schichten der Bevölkerung einbezieht und geförderter Wohnungsbau keinesfalls nur für Leistungsempfänger:innen in Betracht kommt.

»» Fokus auf Subjektförderung

Haushalte, die sich aus finanziellen Gründen oder aufgrund ihrer sozialen Lage nicht eigenständig mit Wohnraum versorgen können, sind auf die Unterstützung der öffentlichen Hand angewiesen. Neben der Subjektförderung, der finanziellen Unterstützung zur Erhöhung der Wohnkaufkraft (Wohngeld, Kosten der Unterkunft etc.) sind öffentlich geförderte Wohnungen (Objektförderung) ein Instrument zur Sicherung der Wohnraumversorgung. Informationen über den Umfang geförderten Wohnraums mit Mietpreis- und Belegungsbindungen liegen nicht vor. Haushalte mit niedrigen Einkommen versorgen sich i. d. R. auf dem freien Wohnungsmarkt, mit Unterstützung der Stadt bzw. werden durch Transferleistungen bei der Wohnraumversorgung unterstützt.

»» Bilanzierung differenziert nach Haushalts- und Wohnungsgröße

Um Engpässe und strukturelle Defizite zu identifizieren, wurde eine Bilanzierung des marktaktiven Angebots und der marktaktiven Nachfrage, differenziert nach Haushalts- und Wohnungsgröße, durchgeführt. Die Bilanzierung bezieht sich auf den Status quo und wird in Tabelle 12 dargestellt. Danach gibt es insgesamt ein Defizit an preisgünstigem Wohnraum. Wohnungsgrößen- und haushaltsgrößenübergreifend entsprechen nur rund 7,3 % der Angebotsmieten der Definition des bezahlbaren Wohnens.

Tab. 12: Bilanzierung von Angebot und Nachfrage im unteren Einkommenssegment

	1 PHH	2 PHH	3 PHH	4 PHH	5+ PHH
Miethaushalte	4.050	2.750	1.020	610	200
Anzahl Mietwohnungen	1.330	1.030	2.560	1.020	1.120
Anzahl preisgünstiger Nachfrager:innen insgesamt	1.930	970	420	290	110
<i>Verhältnis Angebot zu Nachfrage</i>	<i>1 : 3,0</i>	<i>1 : 2,7</i>	<i>1 : 0,4</i>	<i>1 : 0,6</i>	<i>1 : 0,2</i>
Anteil preisgünstiger Mietwohnungen	9%	9%	8%	4%	6%
Anzahl preisgünstiger Mietwohnungen pro Jahr	11	9	21	4	7
Anzahl preisgünstiger Nachfrager:innen p.a.	193	97	42	29	11
<i>Verhältnis Angebot zu Nachfrage p.a</i>	<i>1 : 17,1</i>	<i>1 : 11,0</i>	<i>1 : 2,0</i>	<i>1 : 7,9</i>	<i>1 : 1,7</i>
Bilanz p.a.	-182	-89	-21	-25	-5

Quelle: ALP

»»» Geringes Angebot kleiner Wohnungen, aber viele Nachfrager:innen

Die Betrachtung der Gesamtzahlen ist wenig aussagekräftig. Strukturell können erhebliche Unterschiede bestehen. So steht einer großen Zahl von kleinen Haushalten häufig nur eine geringe Zahl kleiner Wohnungen gegenüber. Im Ergebnis führt dieser „Mismatch“ dazu, dass Haushalte auf größere oder teurere Wohnungen ausweichen müssen oder Umzüge unterlassen werden. Für Ingelheim besteht ein rechnerisches Defizit an bezahlbarem Wohnraum für Einpersonenhaushalte. Es gibt gut 4.000 Singlehaushalte, die zur Miete wohnen. Davon fragen 1.930 Haushalte preisgünstigen Wohnraum nach. Bei einer Fluktuationsquote von 10 % fragen pro Jahr 190 Haushalte preisgünstigen Wohnraum nach. Demgegenüber stehen ca. 1.330 Mietwohnungen, wovon nur 9 % in den Mietobergrenzen liegen. Wird ebenfalls eine Fluktuationsquote von 10 % angenommen, kommen pro Jahr ca. 11 preisgünstige Wohnungen auf den Markt. Auf eine preisgünstige Wohnung kommen somit ca. 17,1 Nachfragende.

Hier kommen gleichermaßen die moderaten Fördermieten, die angespannte Wohnungsmarktsituation, wie auch ein strukturelles Defizit an kleinen Wohnungen zum Ausdruck. Selbst, wenn alle Wohnungen unter 50 m² zu Preisen unterhalb der Mietobergrenze angeboten würden, ergäbe sich ein Defizit (190 Haushalte: 130 Wohnungen). Dies führt dazu, dass Haushalte auf größere Wohnungen ausweichen oder einen Umzug unterlassen. Festzuhalten ist, dass die Problematik nicht ausschließlich in zu hohen Mieten, sondern auch im geringen Umfang von kleinen Wohnungen besteht. Für Zwei- und Mehrpersonenhaushalte ist die Angebot-Nachfrage-Relation günstiger. Es besteht jedoch auch für Zwei- und Dreipersonenhaushalte ein rechnerisches Defizit.

»»» Sicherung des bezahlbaren Segmentes

Das Ergebnis zeigt ein strukturelles Defizit im Teilmarkt bezahlbarer Mietwohnraum auf. Für kleine Haushalte mit niedrigen Einkommen ist die Situation eng. Ingelheim sollte der Sicherung von bezahlbarem Wohnen eine hohe Priorität einräumen.

4.4.2 Eigentumssegment

»»» Entkopplung Wohnkosten von Verbraucherpreisen und Löhnen

Die positiven Rahmenbedingungen der letzten Jahre hatten erhebliche Auswirkungen auf die Kaufpreise für Wohnimmobilien. Gegenüber dem Mietsegment ist bei der Entwicklung der Kaufpreise eine stärkere Preisdynamik zu beobachten, die stärker war als die Entwicklung der Löhne und Verbraucherpreise. Die bislang hohe Nachfrage, die sich direkt auf die Immobilienpreise auswirkte, resultierte vor allem aus dem günstigen Zinsniveau. Mit dem Anstieg der Zinsen dürfte die Nachfrage nachlassen. Im langjährigen Mittel sind die Finanzierungskosten jedoch nach wie vor günstig.

»»» Hohes Kaufpreisniveau bei Wohneigentum

Stärker als die Mietpreise sind zwischen 2018 und 2022 die Preise für Wohneigentum gestiegen. Das Kaufpreisniveau lag 2018 bei 2.449 Euro/m² für Eigentumswohnungen. Im Jahr 2022 lag das Niveau bei 3.523 Euro/m². Innerhalb des Betrachtungszeitraums stieg der durchschnittliche Kaufpreis stetig, insgesamt um 43,9 %. Für den Hauskauf stellt sich die Sachlage etwas anders dar. In Ingelheim lag der durchschnittliche Kaufpreis im Jahr 2018 bei 3.005 Euro/m² und im Jahr 2022 bei 4.397 Euro/m². Die Steigung zwischen den Jahren beträgt somit 46,3 %. Derzeit liegt die Kaufpreisspanne für Häuser zwischen 3.759 Euro/m² und 6.487 Euro/m². Der Kaufpreis für Wohnungen befindet sich auf einem niedrigeren Niveau zwischen von 2.961 Euro/m² und 5.992 Euro/m².

5 Wohnungsmarktprognose

»»» Wohnungsmarktprognose bis 2040

Für die Ableitung spezifischer Bedarfe, die Abschätzung von Neubaubedarfen sowie zur Ausrichtung der künftigen Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik benötigt Ingelheim belastbare Entwicklungsszenarien. Vor diesem Hintergrund hat ALP die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung sowie die Neubaubedarfe bis 2040 ermittelt.

5.1 Bevölkerungsprognose

»»» Datengrundlagen und Rahmenbedingungen

Basis der Bevölkerungsprognose ist die Analyse der Geburten, Sterbefälle sowie der Wanderungen. Während die natürliche Bevölkerungsentwicklung relativ gut skizziert werden kann, erfordert die Prognose der Wanderungen eine umfassende Analyse. Konkret hat ALP eine vertiefende, eine nach Alter differenzierte Analyse der Wanderungsbeziehungen zwischen Ingelheim, den Kommunen der Region und den überregionalen Wanderungen sowie der Zu- und Fortzüge aus dem Ausland durchgeführt. Grundlage der Bevölkerungsprognose sind Daten des Statistischen Landesamts. Die Ausgangsbevölkerung für die Prognose ist der Stand zum 31.12.2021.

»»» Prognose in drei Varianten

Um prognostischen Unsicherheiten und unterschiedlichen stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Entwicklungspfaden Rechnung zu tragen, wurde die Bevölkerungsprognose für Ingelheim in drei Varianten erstellt. Es wird ein Entwicklungskorridor aufgespannt, der einerseits die zu beobachtende Entwicklung der Rahmenbedingungen sowie deren Fortsetzung in den kommenden Jahren berücksichtigt.

Andererseits erlauben die Varianten alternative Entwicklungspfade zu skizzieren. Zu den Einflussfaktoren, die Wachstumspotenzial in den nächsten Jahren implizieren, zählt etwa die dynamische Beschäftigungsentwicklung. Darüber hinaus bieten Veränderungen der Arbeitswelt (höhere Flexibilität, geringere Bindung an den Arbeitsort) – unabhängig von lokalen Arbeitsplätzen – Potenziale für den Wohnstandort. Weiterhin wirken externe Effekte, wie die Bahnanbindung, die angespannte Marktlage auf dem Mainzer Wohnungsmarkt und die hohen Stadt-Umland-Wanderungen.

»»» Annahmen

Basis-Variante – Folgende Annahmen wurden zu Grunde gelegt:

- Fertilität*: Die altersspezifischen Geburtenziffern werden im Prognosezeitraum konstant gehalten.
- Mortalität*: ALP geht von einem Anstieg der Lebenserwartung aus. Da viele Potenziale zur Reduzierung der Sterblichkeit ausgeschöpft sind, ist künftig von geringeren Steigungen auszugehen.
- Wanderungen*: Es werden stabile Wanderungsmuster auf der lokalen und regionalen Ebene angenommen. ALP geht davon aus, dass die Zuwanderung aus dem Bundesgebiet sowie aus dem Ausland konstant bleibt. Die Wanderungsmuster sind vergleichbar mit den Jahren 2011 bis 2021. Die Jahre 2014 bis 2016 sind aufgrund des Einflusses der Flüchtlingszuzüge nicht berücksichtigt worden.

Obere Variante: Die Annahmen zur Fertilität und Mortalität werden konstant gehalten. Im Gegensatz zur Basis-Variante unterstellt die Obere Variante eine höhere Wanderdynamik, die vergleichbar mit der Entwicklung der letzten drei Jahre ist und damit einer Fortsetzung der langfristigen dynamischen Entwicklung entsprechen.

Untere Variante: Die Untere Variante beschreibt eine Abschwächung des Wandervolumens gegenüber den letzten Jahren.

Die Basis-Variante ist im Rückblick auf die letzten Jahre aus gutachterlicher Sicht die aktuell wahrscheinlichste. Vor dem Hintergrund des langen Planungshorizonts des Flächennutzungsplans sowie des hohen regionalen Nachfrage- und Entwicklungsdrucks, sollte die Stadt Ingelheim eine Entwicklung bis zur Oberen Variante konzeptionell/plannerisch berücksichtigen. Die folgende Skizzierung wird deshalb auf die Basis-Variante und die Obere Variante abgestellt.

Hinweis Flüchtlingszuzug: In der Prognose wurde kein – nach 2015/2016 erneuter – Anstieg der Zahlen von Geflüchteten abgebildet. Tendenzen dazu gab es infolge des Kriegs in der Ukraine.

Hinweis „Verzicht auf Wohnungsneubau“: Den nachfolgend dargestellten Prognosen liegt die Prämisse zugrunde, dass ein dieser Entwicklung entsprechender Wohnungsbau stattfindet. Sofern kein zusätzlicher Wohnraum hinzukommen würde, ist mit folgenden Entwicklungen zu rechnen:

- 1.) Die Deckung der Wohnraumbedarfe der ansässigen Bevölkerung wird erschwert. Dies gilt qualitativ (Bedarf an Wohnraum für Ältere oder an Einfamilienhäusern kann im Bestand nicht gedeckt werden) als auch quantitativ (Haushaltsverkleinerungen bei Älteren und Haushaltsgründern tragen zu einem wachsenden Bedarf an Wohnraum bei, auch wenn die Einwohnerzahlen lediglich stabil sind). Stärkere Fortzüge in umliegende Kommunen sind wahrscheinlich.
- 2.) Darüber hinaus besteht ohne Neubau kein Potenzial zusätzliche Einwohner:innen und Einwohner durch Zuzug hinzugewinnen. Der Nachfragedruck auf das vorhandene Wohnungsangebot nimmt zu.
- 3.) Für Haushalte mit unteren Einkommen dürfte sich die Situation weiter anspannen.
- 4.) Es ist von einer stabilen bis leicht rückläufigen in Wellen verlaufenden Bevölkerungsentwicklung mit stärkeren Alterungstendenzen auszugehen.
- 5.) Bei einer Fortsetzung der dynamischen Arbeitsplatzentwicklung vor Ort ist mit stärkeren Pendlerbewegungen und höherem Verkehrsaufkommen zu rechnen.

»» Fortsetzung dynamischer Bevölkerungsentwicklung erwartet

Die von ALP errechneten Varianten zur Bevölkerungsentwicklung gehen von einem moderaten bis dynamischen Anstieg der Zahl der Einwohner:innen bis 2030 aus. Voraussetzung – in der Basis-Variante und der Oberen Variante – ist eine positive Arbeitsmarktentwicklung in Verbindung mit Zuzug und die Schaffung nachfragegerechten Wohnraums. Nach 2030 dürften variantenübergreifend demografische Effekte stärker wirksam werden. In der Folge ist eher mit einer Dämpfung der Entwicklung zu rechnen.

2021 leben 35.490 Personen mit Hauptwohnsitz in Ingelheim. In der Basis-Variante wird bis 2030 ein Bevölkerungszuwachs (+1.100 Einwohner:innen bzw. +3,1 %) erwartet. Der Zuwachs liegt im Mittel bei 120 Personen p. a. Zum Vergleich: 2017 bis 2021 gewann Ingelheim durchschnittlich 160 Personen p. a. hinzu. Nach 2030 wird die Entwicklung gedämpft. Ab 2034 (36.710 Einwohner:innen) ist die Bevölkerungsentwicklung aufgrund des demografischen Wandels wieder leicht rückläufig. Gegenüber dem Basisjahr 2021 liegt der Zuwachs 2040 dennoch bei rund 1.080 Personen bzw. bei 3,0 %.

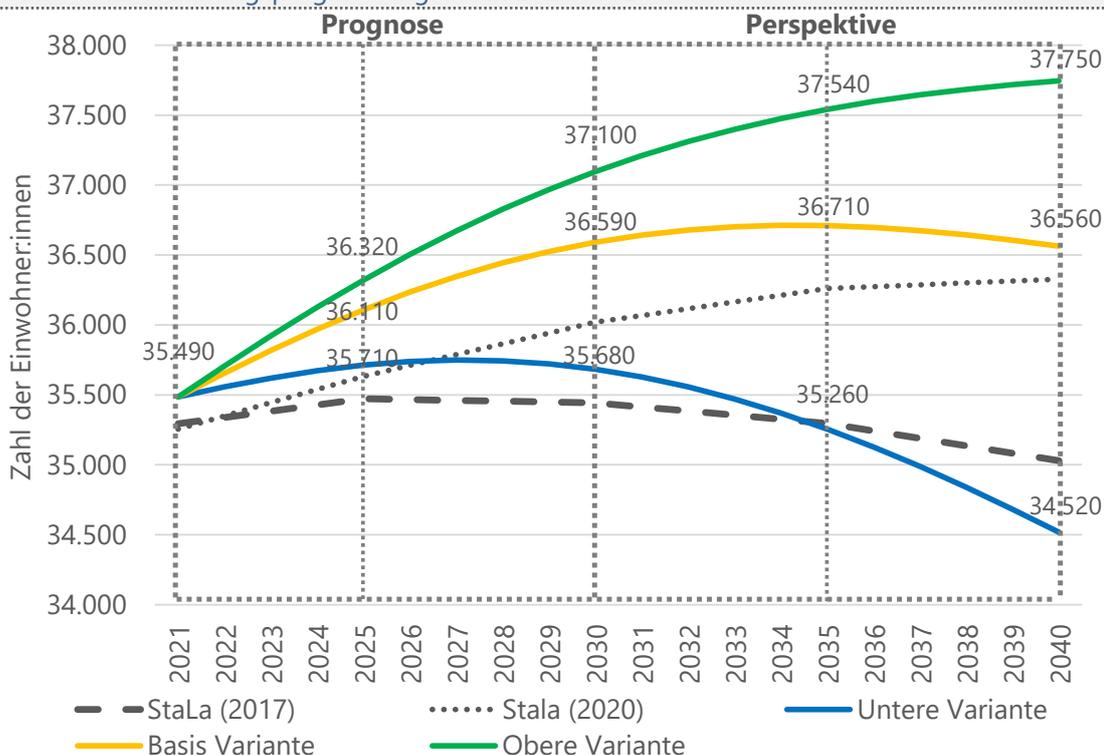
In der Oberen Variante, die von höherem Zuzug ausgeht, wurde ein stärkerer Anstieg der Einwohnerzahl bis 2030 ermittelt. Der Zuwachs bis 2030 liegt bei rund 1.610 Personen bzw. 4,5 %. Langfristig schlägt sich der demografische Wandel auch in diesem Szenario stärker nieder, weshalb sich die Kurve abflacht; bis 2040 wären gegenüber dem Basisjahr etwa 6,4 % bzw. 2.260 Einwohner:innen mehr zu verzeichnen.

Die Untere Variante beschreibt eine Abschwächung des Zuzugs. Danach würde die Zahl der Einwohner:innen bis 2027 noch leicht steigen. Danach würde sich die Einwohnerzahl um 200 Personen bzw. 0,6 % bis 2030 erhöhen. Bis 2040 könnten demnach bis zu 970 Personen bzw. 2,7 % weniger in Ingelheim leben, als noch 2021.

Als Referenz enthält Abbildung 63 die Bevölkerungsvorausberechnungen des Statistischen Landesamtes mit den Basisjahren 2017 und 2020. Kurzfristig – bezogen auf das Basisjahr 2021 – wird deutlich, dass beide Vorausberechnungen die Entwicklung Ingelheims unterschätzten. Ferner zeigt sich im Vergleich der Vorausberechnungen, dass mittlerweile von einer positiveren Entwicklung ausgegangen wird. Gegenüber der Basis-Variante ist bezogen auf das Jahr 2040 eine Annäherung erkennbar.

Erläuterung: Vorausberechnungen, etwa für die Kommunen eines Bundeslandes, basieren i. d. R. auf pauschalen Annahmen und Stützzeiträumen. Das bedeutet, kurzfristige ggf. temporäre Stagnationsphasen der Bevölkerungsentwicklung wie auch dynamische Prozesse werden fortgeschrieben. Lokale Spezifika und Sondereffekte können nur bedingt berücksichtigt werden.

Abb. 63: Bevölkerungsprognose Ingelheim 2021 bis 2040



Quelle: ALP

»»» Weitere Verschiebung der Altersstruktur

Neben der Veränderung der absoluten Zahl der Einwohner:innen wird sich bis 2030 und darüber hinaus auch die Bevölkerungsstruktur in der Stadt Ingelheim weiter verändern. Tendenziell werden jüngere Bevölkerungsgruppen im Zuge des demografischen Wandels schrumpfen und ältere Personengruppen anwachsen.

»»» Kinder und Jugendliche – Anteil an der Bevölkerung relativ stabil

Der Anteil der Kinder und Jugendlichen (unter 18-Jährige) an der Bevölkerung wird bis 2040 in der Basis Variante sowie der Oberen Variante weitestgehend stabil bleiben. In der Basis-Variante verringert sich der Anteil um 0,5 %-Punkte (-10 Personen) in der Oberen Variante um 0,6 %-Punkte, was einem Zuwachs von 170 Personen entspricht.

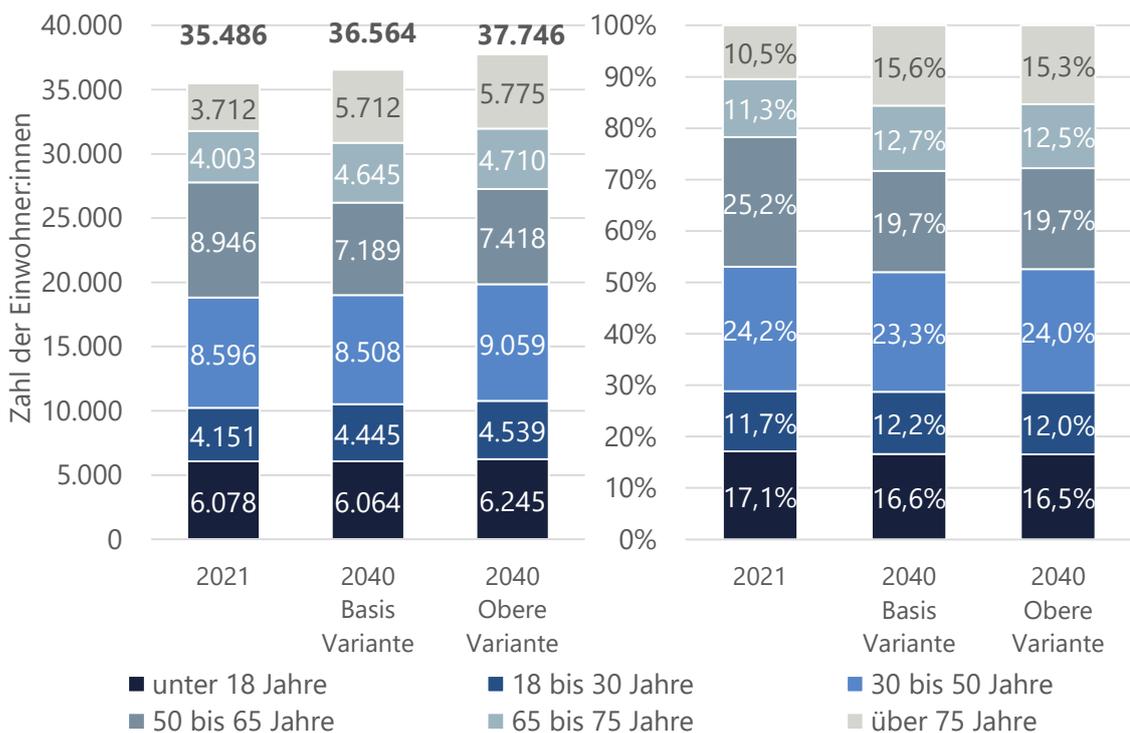
»»» Anteil der Personen im Erwerbsalter sinkt

Für den Anteil der Bevölkerung im Erwerbsalter (18- bis unter 65-Jährige) wird langfristig (bis 2030) eine rückläufige Entwicklung prognostiziert. Der Anteil im Jahr 2021 liegt bei 61,1 % (21.690 Personen). Die Basis-Variante prognostiziert einen Rückgang um 6,0 %-Punkte (-1.550 Personen) und die Obere Variante um 5,5 %-Punkte (-680 Personen). Ursächlich ist insbesondere der Übertritt der zahlenmäßig starken Generation der 1950er und 1960er Jahre in das Rentenalter.

»»» Deutlicher Zuwachs bei Senior:innen und Hochaltrigen

Infolge dessen wird die Anzahl wie auch der Anteil von Senior:innen spürbar zunehmen. Aktuell sind 21,7 % (7.720 Einwohner:innen) der Ingelheimer Senior:innen (65 Jahre und älter). Bis 2040 steigt ihr Anteil in der Basis-Variante auf 28,3 % und in der Obere Variante auf 27,8 %. Das sind rund 2.640 bzw. 2.770 Personen mehr als 2021. Besondere Herausforderungen sind im Zuge des deutlichen Zuwachses der Zahl der Hochaltrigen (75 Jahre und älter) zu erwarten.

Abb. 64: Prognose der Altersstruktur der Einwohner:innen von Ingelheim 2021 bis 2040



Quelle: ALP

5.2 Haushaltsprognose

»» 2021: Rund 18.190 Haushalte in Ingelheim

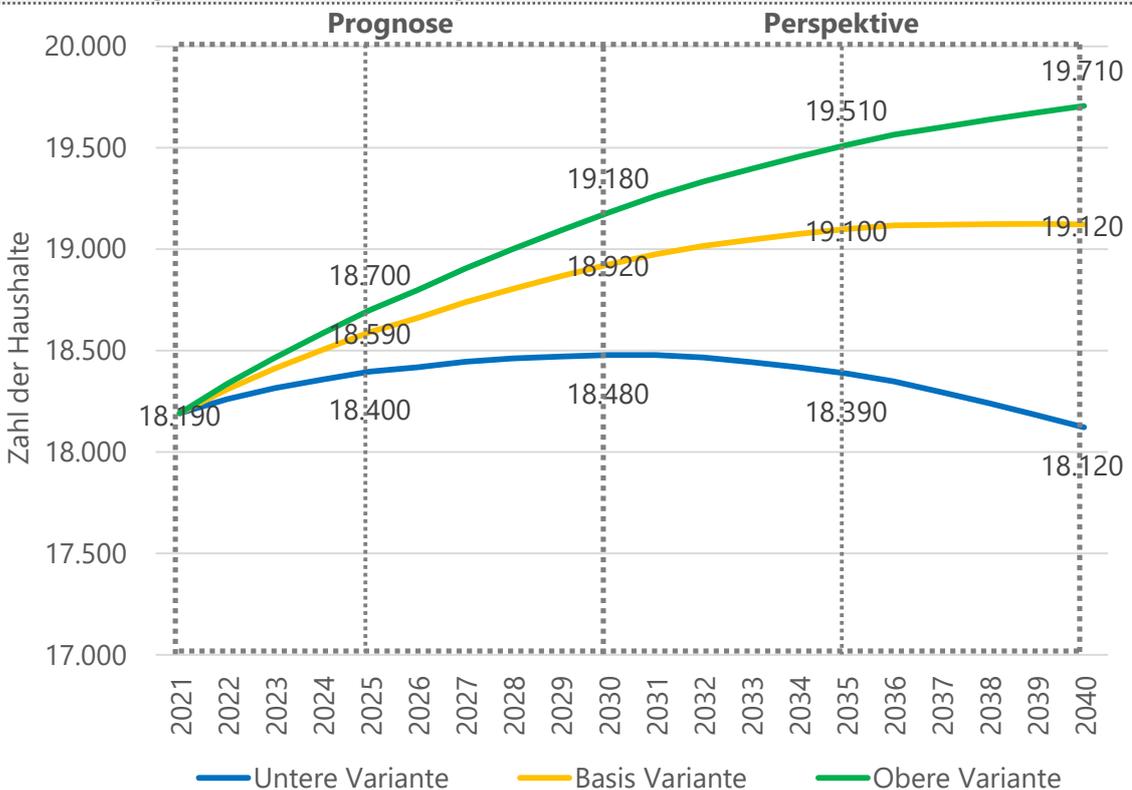
Die Haushaltsprognose, welche die quantitative Entwicklung der Nachfrage abbildet, berücksichtigt die rund 35.490 Einwohner:innen mit Hauptwohnsitz (statistik.rlp), die der Bevölkerungsprognose zugrunde liegen, einbezogen. Ferner beanspruchen Einwohner:innen mit Nebenwohnsitz Wohnraum. Vor diesem Hintergrund wurden die rund 1.500 Personen mit Nebenwohnsitz in Ingelheim (Einwohnermeldewesen) in die Haushaltsbildung integriert. Davon ausgehend, gibt es im Jahr 2021 etwa 18.190 Haushalte in Ingelheim. Bezogen auf die Einwohner:innen mit Haupt- und Nebenwohnsitz liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße bei rund 2,03 Personen pro Haushalt.

»» Prognostizierte Haushaltsentwicklung bis 2040: +5,1 % bis +8,3 %

ALP geht in der Basis-Variante von einer steigenden Nachfrageentwicklung bis 2030 (+730 Haushalte bzw. +4,0 %) aus. Analog zur Bevölkerungsentwicklung flacht die Nachfrage nach 2030 ab. Insgesamt steigt die Zahl der Haushalte bis 2040 um 930 (+5,1 %). Demgegenüber wäre im Zuge in der Oberen-Variante mit einem stärkeren Haushalts- und Nachfragezuwachs bis 2030 zu rechnen (+990 Haushalte bzw. +5,4 %). Nach 2030 ist mit einer geringeren Dynamik zu rechnen. Der Gesamtzuwachs liegt bis 2040 bei 1.515 Haushalten (+8,3 %).

Beiden Szenarien ist gemein, dass die relative Entwicklung der Haushalte positiver als die Bevölkerungsentwicklung ausfällt. Ursächlich sind der demografische Wandel und der damit verbundene Trend zu kleineren Haushalten. Die Singularisierung ist nicht für alle Altersgruppen gleichermaßen, sondern insbesondere bei Senior:innen zu beobachten, die v. a. in Ein- und Zweipersonenhaushalten leben.

Abb. 65: Prognose der Haushalte in Ingelheim 2021 bis 2040



Quelle: ALP

»» Veränderung der Haushaltsstruktur

Neben der absoluten Anzahl der Haushalte wird sich auch die Haushaltsstruktur bis 2040 verändern. Der Trend geht, wie beschrieben, in Richtung sich verkleinernder Haushalte. Die Anzahl der Mehrpersonenhaushalte wird hingegen eher abnehmen.

»» Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte wächst

Ausdruck des Singularisierungstrends ist die Zunahme der Ein- und Zweipersonenhaushalte. Deren Anteil wird sich in der Basis-Variante von heute 69,8 % auf 71,4% bis 2040 erhöhen. Das entspricht absolut einem Zuwachs von rund 640 Einpersonnen- und rund 320 Zweipersonenhaushalten bis 2040. In der Oberen Variante sind die strukturellen Veränderungen in etwa vergleichbar. Der Zuwachs an Ein- und Zweipersonenhaushalten fällt jedoch zahlenmäßig höher aus (+840 bzw. +500 Haushalte).

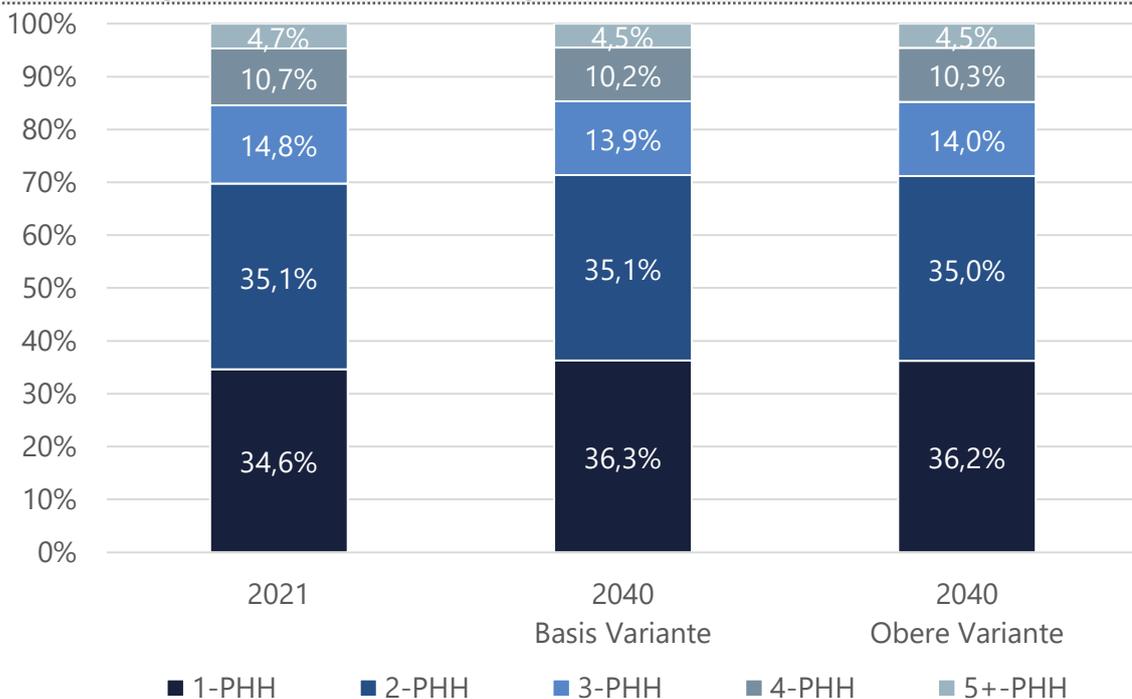
»» Wachsender Wohnflächenkonsum

Infolge der Reduzierung der durchschnittlichen Haushaltsgröße ist von einem Anstieg des Wohnflächenkonsums pro Person auszugehen. Kleine Haushalte mit ein oder zwei Personen nutzen in der Regel eine größere Wohnfläche pro Person als größere Haushalte. Dies wird unter anderem dadurch deutlich, dass viele ältere Haushalte in der großen Wohnung auch nach der Haushaltsverkleinerung, z. B. durch den Auszug der Kinder oder nach dem Versterben des Partners, verbleiben.

»» Weniger große Haushalte / Weniger Familienhaushalte

Anders als bei kleinen Ein- und Zweipersonenhaushalten geht der Anteil von Haushalten mit drei und mehr Personen zurück. Dieser Anteil sinkt von 30,2 % auf 28,6 % im Jahr 2040 in der Basis Variante bzw. auf 28,8 % in der Oberen Variante. In der Basis Variante entspricht dies einem Rückgang um 30 und in der Oberen Variante einem Zuwachs um 170 Mehrpersonenhaushalten.

Abb. 66: Prognose der Haushaltsstruktur Ingelheim 2021 bis 2040



Quelle: ALP

»» Erheblicher Zuwachs bei Seniorhaushalten

Seniorenhaushalte sind die Zielgruppe, für die mit dem größten Zuwachs zu rechnen ist. Aktuell sind 20,5 % der Haushalte in der Rotweinstadt Haushalte, in denen ausschließlich Senior:innen leben. Sie sind bereits heute eine der größten Zielgruppen des Wohnungsmarktes. Anteil wie auch Anzahl der Seniorhaushalte werden ansteigen. 2040 werden Senior:innen ca. 26,2 % (Basis-Variante) aller Haushalte bilden. Gegenüber 2021 entspricht das 1.280 zusätzlichen Senior:innenhaushalten bzw. 34,3 % mehr.

»» Wachsender Handlungsbedarf

Mit dem Zuwachs in dieser Zielgruppe ergeben sich erhebliche Herausforderungen: Ausweitung spezifischer Angebote (z. B. Service-Wohnen, betreutes Wohnen), Bestandsanpassung, Gestaltung des Wohnumfeldes. Es wird insgesamt ein steigender Bedarf an barrierearmen/-freien und kleineren Wohnungen erwartet. Zudem dürfte die Zahl der Senior:innenhaushalte, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, zunehmen. Ferner verändern sich die Anforderungen an die Daseinsvorsorge (z. B. Mobilität, medizinische/pflegerische Versorgung, komplementäre Angebotsstrukturen).

5.3 Neubaubedarfsprognose

»» Wohnungsmarktbilanzierung

Um die aktuellen und zukünftig zu erwartenden Handlungsbedarfe der Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik herauszuarbeiten, erfolgt eine Wohnungsmarktbilanzierung. Durch die Bilanzierung von Wohnungsangebot und -nachfrage wird, unter Berücksichtigung des Nachholbedarfs bzw. Angebotsüberhangs, der Neubaubedarf abgeleitet. Basis für die Berechnung des Neubaubedarfs sind:

1. Prognose der Nachfrage (Haushaltsprognose),
2. Fortschreibung des Wohnungsangebots (ohne Neubau) unter Berücksichtigung des Abgangs
3. Angebotsüberhänge im Basisjahr.

»» Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve

Ein funktionsfähiger Wohnungsmarkt benötigt angebotsseitig eine Fluktuationsreserve von 2 bis 4 %. Diese ist erforderlich, um einerseits Umzüge und Zuzüge zu ermöglichen. Andererseits kommt es durch Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten zu einer Nutzungsunterbrechung bei einem Teil des Bestandes. ALP schätzt, dass der aktuelle – im Wesentlichen fluktuationsbedingte – Leerstand bei 2,5 % bzw. rund 470 Wohneinheiten liegt (vgl. Kapitel 4.1). Im Rahmen der Prognose wurde für die Stadt Ingelheim eine Fluktuationsreserve von 3,0 % angesetzt.

»» Fortschreibung Wohnungsbestand – Berücksichtigung Abgang

Angebotsseitig wird der Wohnungsbestand von Basisjahr bis 2040 fortgeschrieben. Dies erfolgt ohne die Berücksichtigung von Wohnungsneubau. Parallel werden Annahmen zum Wohnungsabgang getroffen. Folgende Prozesse spielen dabei eine Rolle:

- Bestände, deren Modernisierung nicht wirtschaftlich tragfähig ist oder für die keine Nachfrage besteht, werden abgerissen.
- Wohnungen werden durch Zusammenlegung (von zwei Wohneinheiten zu einer), Umnutzung (in Büro, Praxis oder Atelier) oder Umgestaltung (Eingliederung einer Einliegerwohnung) dem Markt entzogen.

- Gebäude und Wohnungen werden aufgrund unterlassener Instandhaltung bzw. Sanierung unbewohnbar und stehen dem Markt damit nicht aktiv zur Verfügung.

»»» Basisjahr 2021: Nachholbedarf von 70 WE

Die Nachfrage ist in den letzten Jahren gestiegen. In Relation dazu war die Neubautätigkeit noch moderat. Das Verhältnis von Angebot und Nachfrage konnte damit in den letzten Jahren weitgehend stabil gehalten werden. Der Markt kann damit aktuell als quantitativ weitgehend ausgeglichen beschrieben werden. Insgesamt wird von einem Nachholbedarf von rund 70 Wohnungen ausgegangen. Dieser ergibt sich aus der Differenz des Wohnungsleerstands von rund 470 Wohnungen und der Fluktuationsreserve von 3,0 %, die rund 550 Wohnungen entspricht (Abweichung durch Rundungsdifferenzen). Bei den ermittelten Werten handelt es sich um einen quantitativen, rechnerischen lokalen Bedarf. Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der Lage, der Anbindung und der Verflechtungen regionale Gegebenheiten und Entwicklungen einen hohen Einfluss auf die Bedarfsentwicklung in Ingelheim haben.

»»» Ersatzbedarf: 360 WE bis 2030; 810 WE bis 2040

Die Höhe des Ersatzbedarfs kann nur näherungsweise bestimmt werden. So erlaubt die Wohnungsbestands- und Bautätigkeitsstatistik nur bedingt Rückschlüsse auf die tatsächliche Höhe des Abgangs. So werden viele Umnutzungen oder Zusammenlegungen nicht erfasst. Vor diesem Hintergrund hat sich ALP an den Abgangsquoten des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) orientiert, die für Ein- und Zweifamilienhäuser bei 0,2 % und für Mehrfamilienhäuser bei 0,3 % pro Jahr liegen.

Die Praxis zeigt, dass Abgänge von zwei gegenläufigen Faktoren beeinflusst werden. Einerseits macht eine höhere Nachfrage den Erhalt, die Sanierung und die Modernisierung von Wohnungen attraktiver. Andererseits ist z. T. auch der Abriss nicht mehr marktgängiger Wohngebäude zugunsten von Neubauten rentabel.

Insgesamt ist bis zum Jahr 2030 für die Stadt Ingelheim variantenunabhängig von einem Wohnungsabgang von bis zu 360 Wohnungen und bis 2040 von bis zu 810 Wohnungen auszugehen.

»»» Zusatzbedarf: 930 bis 1.520 Wohneinheiten bis 2040

Die dritte Bedarfskomponente, die sich aus der Entwicklung der Zahl der Haushalte ergibt, ist der Zusatzbedarf. In der Basis-Variante liegt der Zusatzbedarf bei 730 Wohnungen bis 2030. Bis 2040 erhöht sich dieser auf 930 Wohneinheiten.

Infolge eines stärkeren Nachfragezuwachses in der Oberen Variante ist hier ein höherer Zusatzbedarf (+990 WE bis 2030 und 1.520 WE bis 2040) gegeben.

»»» Gesamtbedarf: Bis zu 2.450 Wohnungen bis 2040

Unter Berücksichtigung aller Bedarfskomponenten gibt es einen Neubaubedarf in der Basis-Variante für bis zu 1.190 Wohnungen bis 2030. Das entspricht 132 Einheiten pro Jahr. Zum Vergleich: Zwischen 2011 und 2021 wurden in Ingelheim durchschnittlich 127 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt. Bis 2040 erhöht sich der Gesamtbedarf auf 1.850 Wohnungen bzw. 97 Wohnungen pro Jahr. In der Oberen Variante beläuft sich der Gesamtbedarf auf 1.450 Wohnungen bis 2030 (161 WE p. a.) und 2.450 Wohnungen bis 2040 (129 WE p. a.).

Tab. 13: Neubaubedarf Ingelheim 2021 bis 2040

Untere Variante	2021	2025	2030	2035	2040
Neubaubedarf insgesamt	70	420	730	870	800
Nachholbedarf Basisjahr 2021	70	70	70	70	70
Erhöhung der Fluktuationsreserve	0	0	0	0	-10
Ersatzbedarf	0	140	360	590	810
Zusatzbedarf	0	210	300	210	-70

Basis-Variante	2021	2025	2030	2035	2040
Neubaubedarf insgesamt	70	630	1.190	1.600	1.850
Nachholbedarf/Angebotsüberhang 2021	70	70	70	70	70
Fluktuationsreserve (3,0 %)	0	20	20	30	30
Ersatzbedarf	0	140	360	590	810
Zusatzbedarf	0	400	740	910	940

Obere Variante	2021	2025	2030	2035	2040
Neubaubedarf insgesamt	70	740	1.450	2.020	2.450
Nachholbedarf/Angebotsüberhang 2021	70	70	70	70	70
Fluktuationsreserve (3,0 %)	0	20	30	40	50
Ersatzbedarf	0	140	360	590	810
Zusatzbedarf	0	510	990	1.320	1.520

Quelle: ALP

5.4 Überlegungen zum Wohnbauflächenbedarf und zum Aktivierungsbedarf

»»» Wohnbauflächen- und Neufächenaktivierungsbedarf

Aus Sicht des Wohnbauflächenkonzeptes und des künftigen Flächennutzungsplans ist v. a. relevant, wie viel Fläche für den Wohnungsbau bis 2040 benötigt wird. Um dies zu ermitteln, werden nachfolgend unterschiedliche Ansätze genutzt:

1. Systematik der Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe
2. Abgrenzung des flächenrelevanten Neubaubedarfs auf Basis der Neubaubedarfsprognose

»»» Wohnbauflächenbedarf laut regionalem Raumordnungsplan: 56,0 ha für 15 Jahre

Der Regionale Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe weist für Ingelheim (nach der Fusion von Ingelheim und Heidesheim) für den Zeitraum ab Ende 2017 für die kommenden 15 Jahre (Ende 2032) einen Wohnbauflächenbedarf von 56,0 ha aus. Bezogen auf den Dichtewert von 40 Wohneinheiten pro Hektar entspricht dies ca. 2.240 Wohneinheiten.

Eingegrenzt auf den Zeitraum 2017 bis 2030 liegt der Flächenbedarf bei 48,5 ha (56,0 ha / 15 Jahre x 13 Jahre). Bezogen auf den Dichtewert (40 WE/ha) entspricht dies einem Neubaubedarf von 1.940 Wohneinheiten zwischen 2017 bis 2030. Weiterhin müssen die in den Jahren 2018 bis 2021 realisierten Wohneinheiten berücksichtigt werden. Laut Baufertigstellungsstatistik wurden 797 Wohnungen fertiggestellt. Im Ergebnis liegt der verbleibende Bedarf im Zeitraum 2021 bis 2030 bei 1.144 WE bzw. bei 28,6 ha.

Legt man die aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes (Basisjahr 2020; vgl. Abb. 63) zugrunde, ergibt sich ein Neubaubedarf bis zum Jahr 2030 von 1.170 Wohneinheiten (Grundwert von 3,6 x 36.020 Einwohner:innen 2030 / 1.000 x 9 Jahre) bzw. 29,2 ha. Bezogen auf das Prognosejahr 2040 (36.330 Einwohner:innen) erhöht sich der Bedarf auf 2.480 Wohneinheiten bzw. 62,1 ha Wohnbaufläche.

» ALP-Bevölkerungsprognose: Wohnbauflächenbedarf bis 2040 62,5 bis 64,6 ha

Ferner wurden die von ALP ermittelten Varianten der Bevölkerungsentwicklung bis 2030 bzw. bis 2040 (vgl. Kapitel 5.1) als Basis für die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs genutzt. Die Berechnung des Bedarfs folgt zunächst der Systematik des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe.

Danach liegt die Zahl der Einwohner:innen in der von ALP ermittelten Basis-Variante 2030 bei 36.590 Personen. Der Neubaubedarf liegt bei 1.190 Wohneinheiten und der Wohnbauflächenbedarf bei 29,6 ha (3,6 x 36.590 Einwohner:innen / 1.000 x 9 Jahre / 40 WE/ha). Bis 2040 erhöht sich dieser auf 62,5 ha. In der Oberen Variante liegt der Bedarf bis 2030 mit 30,1 ha vergleichbar hoch zur Basis-Variante. Bis 2040 erhöht er sich auf 64,6 ha.

Tab. 14: Wohnbauflächenbedarf auf Basis der Ermittlungssystematik des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe

	2021 bis 2030	2030 bis 2040	2021 bis 2040
Regionaler Raumordnungsplan (56 ha bezogen auf 13 Jahre abzüglich Neubautätigkeit)	28,6 ha	-	-
Vorausberechnung StaLa 2020	29,2 ha	32,9 ha	62,1 ha
Basis-Variante Wohnbauflächenkonzept	29,6 ha	32,9 ha	62,5 ha
Obere-Variante Wohnbauflächenkonzept	30,1 ha	34,5 ha	64,6 ha

Quelle: Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe | ALP

»»» **Neubaubedarfsprognose: Flächenrelevanter Neubaubedarf bis 2040: 36,3 bis 51,3 ha**

Zusätzlich wurden Überlegungen zum Bedarf an Wohnbaufläche auf Grundlage der Prognose des Neubaubedarfes (vgl. Kapitel 5.3) angestellt.

Danach dürfte nicht der gesamte ermittelte Neubaubedarf zu einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme führen. Dies gilt insbesondere für Teile des Ersatzbedarfes. Beispielsweise finden oftmals Ersatzneubauten älterer Gebäude in höherer Dichte statt. Das heißt der Abgang lässt sich auf bestehenden Flächen sogar überkompensieren. In anderen Fällen ist ein Ersatz am gleichen Ort jedoch nicht möglich. Insgesamt wird angenommen, dass für rund 50 % des Ersatzbedarfs zusätzliche Flächen genutzt werden müssen.

Daraus ergibt sich in der Basis-Variante ein flächenrelevanter Neubaubedarf für 1.010 Wohnungen bis zum Jahr 2030, die rund 25,3 ha Wohnbaufläche entsprechen. Bis 2040 erhöht sich der flächenrelevante Bedarf auf 1.450 Wohneinheiten bzw. auf 36,3 ha. In der Oberen Variante liegt der Flächenbedarf bei 31,8 ha bis zum Jahr 2030 und bei insgesamt 51,3 ha bis 2040 (vgl. Tab. 15).

Tab. 15: Flächenrelevanter Neubaubedarf und Flächenbedarf (ALP-Prognose)

		2021 bis 2030	2030 bis 2040	2021 bis 2040
Basis-Variante	Neubaubedarf insgesamt	1.190 WE	660 WE	1.850 WE
	Flächenrelevanter Neubaubedarf (50 % des Ersatzbedarfes flächenrelevant)	1.010 WE	440 WE	1.450 WE
	Flächenbedarf (flächenrelevanter Neubaubedarf x Dichtewert von 40 WE/ha)	25,3 ha	11,0 ha	36,3 ha
Oberer Variante	Neubaubedarf insgesamt	1.450 WE	1.000 WE	2.450 WE
	Flächenrelevanter Neubaubedarf (50 % des Ersatzbedarfes flächenrelevant)	1.270 WE	780 WE	2.050 WE
	Flächenbedarf (flächenrelevanter Neubaubedarf x Dichtewert von 40 WE/ha)	31,8 ha	19,5 ha	51,3 ha

Quelle: ALP

Aufbauend auf den ermittelten Varianten zum Wohnbauflächenbedarf in Verbindung mit den betrachteten Wohnbauflächenpotenzialen und Potenzialräumen werden sich Verwaltung und Politik der Stadt Ingelheim damit auseinandersetzen (müssen), wo die dargestellten Bedarfe innerhalb des Stadtgebietes gedeckt werden können bzw. sollen.

»»» **Baulücken**

Dabei sollten zunächst Potenziale mit bestehendem Baurecht herangezogen werden. Wie in Kapitel 4.3 dargestellt, bieten Baulücken ein erhebliches, jedoch auch theoretisches Potenzial für die Bedarfsdeckung. Es muss berücksichtigt werden, dass die aktiven Zugriffsmöglichkeiten auf die Grundstücke – i. d. R. privater Eigentümer:innen – begrenzt sind. Vielfach besteht kein Interesse an einer Bebauung aufgrund von Spekulation auf einen Wertzuwachs, um das Grundstück freizuhalten oder es ist eine Bevorratung zugunsten von Familienangehörigen beabsichtigt. Aufgrund dessen dürfte das Aktivierungs- und Bedarfsdeckungspotenzial von Baulücken sehr begrenzt sein.

»» Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen und Außenreserven

Weiterhin sollten Innenpotenziale und die Außenreserven einbezogen werden. Die Abschätzung der Entwicklungsfähigkeit dieser wenigen Einzelstandorte über den Prognosezeitraum ist kaum möglich. Neben komplexen Eigentümerkonstellationen und -interessen sind dabei u. a. auch Entwicklungen zugunsten anderer Nutzungen relevant (z. B. als Gewerbeflächen).

»» Auseinandersetzung mit zusätzlichen Wohnbauflächen notwendig

Ein Teil des ermittelten Neubau- und Flächenbedarfes wird in Baulücken, Innenpotenzialen und Außenreserven gedeckt werden können. Eine realistische Abschätzung des Umfangs bis zum Jahr 2040 ist seriös kaum möglich. Es besteht in jedem Fall ein Bedarf zur konzeptionellen und ggf. planerischen Aktivierung zusätzlicher Flächen für den Wohnungsbau. Vor dem Hintergrund vieler unbekannter Einflussgrößen sowie aufgrund der Langfristigkeit der Perspektive des neuen Flächennutzungsplans, der auch alternative Entwicklungspfade berücksichtigen muss, ist eine mindestens konzeptionelle Auseinandersetzung der Verwaltung und der Politik mit zusätzlichen Räumen für den Wohnungsbau im Stadtgebiet erforderlich.

6 Bewertung und Empfehlungen

6.1 Zusammenfassende Bewertung / Stärken-Schwächen-Analyse

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Mittelzentrum mit engen Stadt-Umland-Verflechtungen sowie mit Mainz und Wiesbaden, Lage in der Metropolregion Frankfurt (Main) <input type="checkbox"/> Enge Verflechtungen mit der Landeshauptstadt Mainz mit einem hohe Arbeitsmarkt- und Wachstumspotenzial <input type="checkbox"/> Gute ÖPNV-Anbindung nach Mainz, Wiesbaden und den Rhein-Main-Raum <input type="checkbox"/> Gute regionale und überregionale MIV-Anbindung <input type="checkbox"/> Attraktive (kultur-)naturräumliche Lage zwischen Rhein und Weinbergen <input type="checkbox"/> Gute (basisinfrastrukturelle) Ausstattung in nahezu allen Stadtteilen (Kinderbetreuung, Bildungsangebote ärztliche/medizinische/pflegerische Versorgung) <input type="checkbox"/> Dynamische Beschäftigungsentwicklung – geringe Arbeitslosigkeit, annähernde Vollbeschäftigung – Hohe Arbeitsplatz-zentralität – Hoher Einpendlerüberschuss <input type="checkbox"/> Starker sekundärer Sektor - Dienstleistungen mit hoher Wachstumsdynamik <input type="checkbox"/> Hohe Kaufkraft, positive Entwicklung <input type="checkbox"/> Kleinteilig lebenswerte städtische Stadtteile mit geringem sozialen Gefälle <input type="checkbox"/> Hohes/steigendes Engagement institutioneller, sozialorientierter Vermieter:innen – wichtige Partner:in der Stadt, insbesondere WBI <input type="checkbox"/> Hohe Attraktivität für Zuziehende aus allen Ziel-/Altersgruppen <input type="checkbox"/> Wohnraumentwicklung mit Fokus auf Geschosswohnungsbau <input type="checkbox"/> Kaum Leerstand <input type="checkbox"/> Flächenpotenziale für den Wohnungsbau in nahezu allen Stadtteilen 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Kleinteilige Siedlungsstruktur, z. T. weite Wege innerhalb der Stadt <input type="checkbox"/> Hohes Pendleraufkommen – verkehrliche Belastung <input type="checkbox"/> Großer Bestand an Wohngebäuden aus den 1950er-1970er Jahren, z.T. Nachholbedarfe bezüglich Modernisierungen – Anpassungsbedarf an aktuelle Nachfrage <input type="checkbox"/> Demografische Unterschiede zwischen den Stadtteilen <input type="checkbox"/> Beschäftigte können zu selten für den Wohnort gewonnen werden <input type="checkbox"/> Demografischer Wandel <input type="checkbox"/> Fortzug junger Erwachsener und von Senior:innen <input type="checkbox"/> Geringer Bestand von kleinen Wohnungen <input type="checkbox"/> (Noch) zu wenige seniorenspezifische, altersgerechte Wohnangebote <input type="checkbox"/> Hohes Preisniveau – starke Kostenbelastung für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen <input type="checkbox"/> Wenig öffentlich geförderter Wohnungsbau <input type="checkbox"/> Ausbaubedarf im bezahlbaren Wohnungsmarktsegment und für Haushalte mit Unterstützungsbedarf <input type="checkbox"/> Zum Teil ineffiziente Flächennutzung im Wohnungsbau (Baulücken) <input type="checkbox"/> Eher geringes Aktivierungspotenzial an Flächen im Siedlungsbestand <input type="checkbox"/> Hohe Abhängigkeit von den Verflechtungen mit Mainz und vom Zuzug aus dem Ausland <input type="checkbox"/> Enger Markt mit geringem Fluktuationspotenzial – bedarfsgerechte Belegung von Wohnraum

Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Informelle Planungsinstrumente: STEK, Verkehrskonzept, Gewerbeflächen- und Einzelhandelskonzept als Leitplanken für die Zukunft <input type="checkbox"/> Neuaufstellung des Flächennutzungsplans <input type="checkbox"/> Ausbau eines differenzierten, attraktiven Arbeitsplatzangebotes – Stärkung der Attraktivität des Unternehmensstandortes Ingelheim <input type="checkbox"/> Sicherung der Infrastrukturen und Angebote der Daseinsvorsorge <input type="checkbox"/> Generationenwechsel im Wohnungsbestand der 1960er und 1970er – Nachzug von jungen (Familien-)Haushalten <input type="checkbox"/> Ausbau seniorengerechtes Angebot <input type="checkbox"/> Stärkung eines differenzierten Wohnungsangebotes – innovative Wohnprojekte, Vermeidung Abwanderung durch Angebot an Bauplätzen/besonderen Wohnformen <input type="checkbox"/> Potenzial aus Zuzug der Einpendler:innen zum Arbeitsort <input type="checkbox"/> Digitalisierung – Nähe zum Arbeitsort verliert an Bedeutung; Chance für das Umland <input type="checkbox"/> Hohes Neubaupotenzial - Bestehende Verdichtungs- und Konzentrationsmöglichkeiten <input type="checkbox"/> Wachstumspotenzial durch Lage im dynamischen Wirtschaftsraum <input type="checkbox"/> Nahverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen <input type="checkbox"/> Städtisches Engagement auf Wohnungs- und Baulandmarkt <input type="checkbox"/> Stärkung bezahlbares Segment – zunehmende Attraktivität geförderter Wohnungsbau (Delta Kapitalmarkt – Förderkonditionen) <input type="checkbox"/> Tausch von Wohnraum von Haushalten, die sich verkleinern und Haushalten, die sich vergrößern möchten 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Rezession, wirtschaftlicher Abschwung, „Verpassen“ digitale Transformation der Industrien <input type="checkbox"/> Abhängigkeit von Boehringer Ingelheim bezogen auf Arbeitsplätze <input type="checkbox"/> Abschwächung der Nachfrage im Eigentumssegment aufgrund des Wandels des Zinsumfelds <input type="checkbox"/> Weiter steigende Wohnkostenbelastungen von Haushalten, insbesondere im Mietsegment <input type="checkbox"/> Weiter steigende Baukosten – Unterlassen notwendiger Sanierungs-/ Modernisierungsmaßnahmen - Neubauprojekte werden unattraktiv – notwendige Segmente werden nicht gebaut <input type="checkbox"/> Mittel-/langfristige Fortsetzung der „Energiekrise“ <input type="checkbox"/> Anstieg der Zahl von Senior:innen – Herausforderung eines bedarfsgerechten Ausbaus von Infrastruktur und Wohnungsangeboten <input type="checkbox"/> Fortzugstrend von „Best Ager“ (50 bis 65 Jahre) sowie von Senior:innen und Hochbetagten <input type="checkbox"/> Weiter schrumpfende Zahl der Personen in der Familiengründungsphase – Auslastung der Infrastruktur <input type="checkbox"/> Aktivierungshemmnisse im Innenbereich zur Deckung des Wohnungsbedarfs <input type="checkbox"/> Förderprogramme entsprechen nicht Marktanforderungen <input type="checkbox"/> Wachsende Nachfrageüberhänge – Angespannte Marktsituation, weiter steigende Kauf- und Mietpreise <input type="checkbox"/> Wachsende Zahl von Geflüchteten als Konkurrenz um das Angebot <input type="checkbox"/> Polarisierungs- und Segregation der Stadtviertel <input type="checkbox"/> Wachsender Druck aus den Oberzentren, dem kein entsprechender Neubau entgegengesetzt wird

6.2 Systematik der Konzeption

»»» Analysen und Prognosen als Basis

Wesentliche Grundlagen für die Erarbeitung von stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Empfehlungen für die Stadt Ingelheim bilden zunächst die Analysen der aktuellen Rahmenbedingungen, der Angebots- und Nachfragestrukturen sowie die Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognose bis 2040. Zentrale Botschaft:

»»» **Der Wohnungsmarkt in Ingelheim nimmt auf, was gebaut wird! Er ist quantitativ funktionsfähig. Es bestehen jedoch Restriktionen und infolge der Anspannung kommt es zielgruppen- und segmentbezogen zu einem „Marktversagen“, das gezieltes, aktives wohnungspolitisches Handeln erforderlich macht.**

- **Wohnbauliche Dichte – Flächenverfügbarkeit/-sparsamkeit:** Begrenzte Ressourcen machen restriktives Handeln notwendig. Der Anteil verdichteter Typologien muss weiter zunehmen. Das freistehende Einfamilienhaus kann nur die Ausnahme sein. Der Fokus liegt auf verdichteten einfamilienhausähnlichen Typologien.
- **Der Markt wird nicht allen gerecht!:** Es gibt ein „Marktversagen“ für unterstützungsbedürftige und Haushalte mit unteren Einkommen. Die „Überwindung“ macht aktive städtische Steuerung nötig. Zielgruppen und Segmente mit besonderem Augenmerk sind Haushalte, die auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind im Allgemeinen sowie Familien und Senior:innen im Besonderen.
Ferner zeigt sich, dass ohne aktive städtische Steuerung eine zielgerichtete und effiziente Entwicklung und Vergabe der begrenzten Ressource Fläche nur bedingt funktioniert
- **Nachfrage wird differenzierter; Infrastruktur auslasten:** Homogene Quartiere sollten vermieden werden! Es bedarf vielfältiger alters-/soziostrukturell gemischter Quartiere: Mix aus Miet-/Eigentumswohnungen, Typologien und Wohnungsgrößen für alle Einkommens-, Alters- und Zielgruppen, u. a. um nachhaltig lokale Infrastruktur zu nutzen und auszulasten.

»»» Abstimmungs- und Beteiligungsprozess von Politik und Verwaltung

Neben einer kontinuierlichen Abstimmung mit der Verwaltung fand eine Beteiligung der Kommunalpolitik Ingelheims im Rahmen eines wohnungspolitischen Stimmungsbilds (Online-Befragung) statt. Die Fragen bezogen sich auf prioritäre Zielgruppen und Wohnungsmarktsegmente, auf die Einschätzung der künftigen Bedeutung wohnungs- und stadtentwicklungspolitischer Themenfelder sowie die Zustimmungsfähigkeit zu einzelnen Maßnahmen und Instrumenten in Form von Thesen. Insgesamt beteiligten sich 34 der 80 angeschriebenen Akteure (43 %) an der Befragung.

Zentrale Ergebnisse der ersten Priorisierung sind:

- **Zielgruppen:** Die wohnungspolitische Priorität liegt insbesondere auf jungen Paaren (94 % eher hohe oder sehr hohe Priorität) und Familienhaushalten (97 %) sowie auf Haushalten mit niedrigen und mittleren Einkommen (79 % bzw. 73 %).
- **Eigentumssegment:** Bezogen auf Eigentum wird verdichteten Bauformen wie Eigentumswohnungen (94 % Handlungsbedarf eher hoch/sehr hoch) sowie Doppel- und Reihenhäusern (79 %) der höchste wohnungspolitische Handlungsbedarf beigemessen. Demgegenüber wird dieser bei (flächenintensiven) freistehenden Einfamilienhäusern mit 59 % geringer gesehen.

- Mietwohnungssegment: Besonderer Handlungs-/ Unterstützungsbedarf wird, bezogen auf Mietwohnungen im unteren und mittleren (85 % bzw. 91 %) Preissegment, den öffentlich geförderten Wohnungsbau (79 %) sowie bei barrierearmen/-freien Wohnungen (83 %) gesehen. Wohnungsgrößenbezogen liegt der Fokus auf kleinen (bis 60 m²) und mittelgroßen (60 bis 80 m²) Wohnungen (79 % bzw. 88 %).

Stadtentwicklungs-/wohnungspolitische Handlungsfelder: Von der Politik wurde zudem die Bedeutung verschiedener wohnungs- und stadtentwicklungspolitischer Themenfelder bewertet (vgl. Abb. 67).

Abb. 67: Bewertung der Bedeutung stadtentwicklungs- und wohnungspolitischer Themen für die Stadt Ingelheim



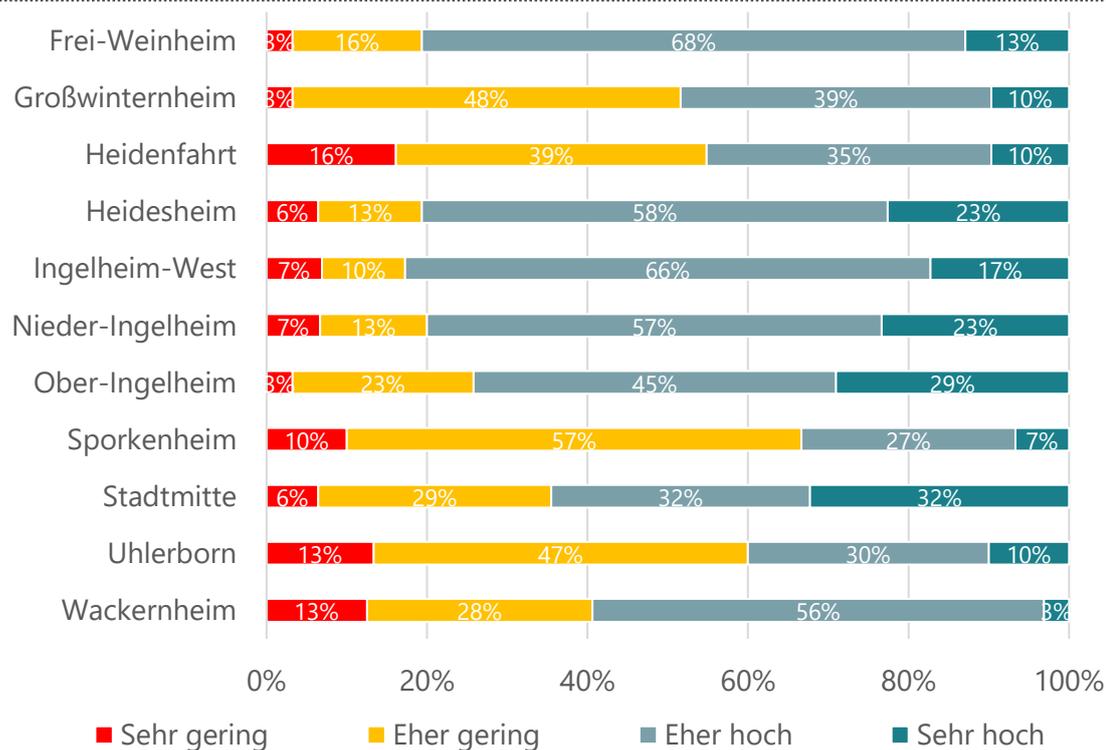
Quelle: ALP

- Dabei wurden baulandbezogene Themen besonders hoch gewichtet. Dazu gehören die Baurechtschaffung und Baulandmobilisierung im Innen- und im Außenbereich. Damit verbunden ist die Stärkung der städtischen Aktivitäten auf dem Bodenmarkt durch Bevorratung und den (Zwischen-)Erwerb von Flächen.

- Dahinter gruppieren sich Themen der Innen- und Bestandsentwicklung. Dabei wurden die Stärkung soziostrukturell belasteter Quartiere und die Weiterentwicklung des Wohnungsangebotes zuvorderst genannt. Weiterhin wird der Nachverdichtung im Siedlungsbestand und dem damit in Zusammenhang stehenden Ersatzneubau eine hohe Bedeutung beigemessen.
- Es schließen sich Themenfelder an, die ein – aus politischer Sicht – hohes Steuerungserfordernis auf dem Wohnungsmarkt beschreiben. Die zielgerichtete Vergabe städtischer Grundstücke, wie auch die Beteiligung von Planungsbegünstigten an der Erreichung städtischer Ziele, u. a. mit der Schaffung öffentlich geförderter Wohnraums, unterstreichen dies.

Als prioritäre Standorte für die künftige wohnbauliche Entwicklung (Frage nach dem Beitrag der einzelnen Stadtteile zur Befriedigung der Wohnungsnachfrage vgl. Abb. 68) wurden v. a. Ingelheim-West (83 %), Heidesheim (81 %) Frei-Weinheim (81 %), Nieder- und Ober-Ingelheim (80 % bzw. 74 %) und damit die Stadtteile mit eher höherem Neubaupotenzial, wie auch einer guten infrastrukturellen Ausstattung genannt. Bei den kleineren und ländlicheren Stadtteilen sollte der Beitrag demgegenüber deutlich geringer ausfallen.

Abb. 68: Räumliche Schwerpunkte der Neubautätigkeit



Thesen zu Zielen und Instrumenten: Im letzten Teil der Befragung wurden thesenartig Zielsetzungen und Instrumente benannt, welche die Politik mit „Stimme völlig zu“ bis „Stimme überhaupt nicht zu“ bewerten konnten. Die Bereiche, für die eine Zustimmung von über 50 % und mehr vorliegt, werden im Folgenden aufgeführt:

- Danach soll die Entwicklung der Wohnungsmärkte beobachtet, Schwerpunkte gesetzt und vordringliche Handlungsbedarfe formuliert werden. Ziel ist die vorausschauende Bevorratung und bedarfsorientierte Mobilisierung von Bauland (77 %).

- Die Bereitstellung von Bauland soll nachhaltig und bedarfsorientiert für alle Schichten der Bevölkerung erfolgen (88 %).
- Dafür soll die Stadt Ingelheim als Akteur eine aktivere Rolle auf dem Bodenmarkt einnehmen (66 %) und eine aktive langfristige Bodenbevorratung betreiben (68 %).
- Neuer/zusätzlicher Wohnraum wird vor allem an gut erreichbaren und infrastrukturell gut ausgestatteten Standorten bevorzugt (56 %). Zentrale infrastrukturelle Themen sind dabei Einkaufsmöglichkeiten, eine gute ÖPNV- und Verkehrsanbindung, Grünflächen, medizinische Angebote sowie Kinderbetreuungsangebote.
- Grundstückseigentümer:innen sowie Investor:innen werden bei ihren Vorhaben unterstützt, sofern die Planung die städtischen Ziele unterstützt (80 %).
- Städtebauliche Planungen zur Schaffung neuer Wohnbaugebiete sollen nur dann ins Verfahren gebracht werden, wenn vertraglich sichergestellt ist, dass eine zeitnahe Umsetzung erfolgt (75 %).
- Hohe Priorität hat die Sicherung einer angemessenen Wohnraumversorgung für Haushalte im unteren Einkommenssegment (56 %). Dazu soll das geförderte Wohnungsangebot gesteigert werden (75 %) und der geförderte Wohnungsbau einen substanziellen Anteil am Neubaugeschehen einnehmen (54 %). Die Mehrzahl spricht sich für eine Quote von 20 bis 50 % aus. Geförderter Neubau soll in allen Stadtteilen erfolgen (68 %).
- Insgesamt soll jedoch ein vielfältiger Mix aus Miet- (gefördert/ freifinanziert) und Eigentumswohnungen für unterschiedliche Ziel- und Einkommensgruppen (81 %) entstehen.
- Bei der Vergabe städtischer Grundstücke sollen die wohnungspolitische Ziele abgesichert werden (70 %). Für Einfamilienhäuser wird eine Vergabe nach sozialen Kriterien befürwortet (60 %).
- Der künftige Flächenbedarf soll durch die Nutzung von innerörtlichen, bereits erschlossenen Flächen und durch eine maßvolle Entwicklung in den Außenbereichen gedeckt werden (77 %).
- Weiterhin sollen besondere Wohnformen (z. B. Baugemeinschaften, Mehrgenerationenwohnen, genossenschaftliche Ansätze) im Rahmen von Pilotprojekten gefördert und bei der Vergabe von Grundstücken begünstigt werden (74 %).

»»» Strategiepapier zur Wohnbauflächenentwicklung

Überdies fand unabhängig vom Wohnbauflächenkonzept ein Prozess zur Formulierung von Zielen und Leitlinien für die wohnbauliche Entwicklung in Ingelheim statt. Das „Strategiepapier zur Wohnbauflächenentwicklung in Ingelheim am Rhein“ wurde am 14.03.2022 durch den Stadtrat beschlossen und die Verwaltung mit der Umsetzung beauftragt.

Das Strategiepapier, welches eine Orientierungshilfe für die Entwicklung von Wohnbauflächen darstellt, greift in wesentlichen Teilen Empfehlungen des Wohnbauflächenkonzeptes vor. Vor diesem Hintergrund und aufgrund des intensiven politischen Willensbildungsprozesses werden die enthaltenen Ziele in die Konzeption übernommen und Leitlinien – unter kritischer Würdigung – integriert (die aktuelle Beschlusslage des Stadtrates wird gelb hervorgehoben) und bedarfsorientiert konkretisiert. Folgende wohnungspolitischen **Ziele** werden dabei formuliert:

- Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung gewährleisten.
- Sicherstellung eines schonenden und nachhaltigen Umgangs mit Grund und Boden.
- Bürger:innen der Stadt Ingelheim mit Veränderungswunsch oder -bedarf hinsichtlich ihrer Wohnsituation (z. B. Starterhaushalte oder Ältere) sollen auch zukünftig eine Wohnmöglichkeit in Ingelheim finden.
- Deckung des Wohnraumbedarfs für Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen.
- Stärkung der Eigentumsquote als Baustein persönlicher Altersvorsorge und Ermöglichen des Erwerbs von angemessenem Wohnraum für einkommensschwächere und weniger begüterte Personen.
- Schaffung und Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen.
- Erhalt und Ausbau der Attraktivität Ingelheims für dringend benötigte Arbeitskräfte in Industrie, Gewerbe, Dienstleistung und Handel und im Besonderen für die Sicherung der sozialen Infrastruktur- und Dienstleistungsangebote (Kitas, Pflege).
- Vermeidung eines Bevölkerungsrückgangs, der die nachhaltige Sicherstellung vieler Infrastrukturangebote gefährden würde.
- Verringerung des Einpendlerüberschusses durch Schaffung zusätzlichen Wohnraums.
- Die Zukunftsfähigkeit der Stadt Ingelheim als starkes und attraktives Mittelzentrum soll durch ein moderates Bevölkerungswachstum gestärkt werden.

Für die Zielerreichung wurden folgende **Leitlinien** formuliert:

- (1) Den zukünftigen Flächenbedarf wollen wir vorrangig durch die Nutzung von innerörtlichen, bereits erschlossenen Flächen und durch eine maßvolle, im Einzelfall zu prüfende, Entwicklung im Außenbereich decken.
- (2) Baurecht für neue Vorhaben wollen wir in den Außenbereichen vorrangig dann schaffen, wenn die Stadt zuvor Eigentümer der Flächen ist oder ein bauwilliger Dritter/eine Gruppe bauwilliger Dritter eine Bebauung im Sinne der städtischen Vorgaben über vertragliche Regelungen gewährleisten. Im Falle des vollständigen Flächenerwerbs durch die Stadt kann die Umsetzung eines geschaffenen Baurechts durch den/die Grundstückseigentümer innerhalb von 5 Jahren ab Fertigstellung der Erschließung auch mittels vertraglicher Regelung sichergestellt werden, wenn der Stadt bei Nichterfüllung ein einseitiges Ankaufsrecht zum Bodenrichtwert eingeräumt wird.
- (3) Die bestehenden Ein- und Zweifamilienhausgebiete wollen wir erhalten und ggf. nachverdichten. Im Außenbereich wollen wir keine reinen Baugebiete für freistehende Einfamilienhäuser ausweisen, sondern vorrangig kompakte und verdichtete Baustrukturen schaffen.
- (4) Wenn die Stadt zugunsten Dritter, wie zugunsten eigener Gesellschaften Baurecht im Rahmen der Bauleitplanung für Wohnnutzungen schafft, wollen wir für die neu entstehenden Wohnungen einen Anteil von 20 % bis zu 50 % geförderten Wohnraum umsetzen.
- (5) Durch Nachverdichtung im Bestand wollen wir nicht nur eine qualitative Aufwertung, sondern gleichzeitig auch eine verbesserte Ressourceneffizienz und Nachhaltigkeit erreichen.

- (6) Die Quote der Mehrfamilienhäuser wollen wir unter Beachtung der Durchgrünung deutlich steigern.
- (7) Wir wollen flexible Wohnformen und flexible Nutzungskonzepte umsetzen.
- (8) Die Regeln und Punkteliste der Grundstücksvergabeaktion wollen wir prüfen und hinsichtlich der Vergabe von Grundstücken an mehrere Bauherren/Bauherrengemeinschaften anpassen.

»»» Ableitung zentraler Handlungsfelder

Die aus Analyse und Prognose abgeleiteten wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Schwerpunktthemen und Handlungsbedarfe für Ingelheim, wie auch die von der Politik formulierten Ziele und Leitlinien können grob in drei wesentliche Handlungsfelder bzw. Ziele zusammengefasst werden:

 **Ziel I: Aktive, effiziente und bedarfsorientierte Mobilisierung, Vergabe und Entwicklung von Flächen für den Wohnungsbau**

 **Ziel II: Sicherung des bezahlbaren Wohnens – Stärkung des geförderten Wohnungsneubaus**

 **Ziel III: Innen- und Bestandsentwicklung stärken**

»»» Empfehlungen und Maßnahmen

Daran anknüpfend wurden Handlungsansätze und Maßnahmen bzw. Instrumente für das stadtentwicklungs- und wohnungspolitische Handeln formuliert. Diese Vorschläge und Handlungsmöglichkeiten, die ggf. von der aktuellen Beschlusslage abweichen, diese konkretisieren oder erweitern, sind als gutachterliche Empfehlung – vorbehaltlich eines anschließenden politischen Willensbildungsprozesses – zu verstehen und stellen insofern „Prüfaufträge“ für Verwaltung und Politik dar.

Abb. 69: Systematik der Empfehlungen



Quelle: ALP

6.3 Empfehlungen



Ziel I: Aktive, effiziente und bedarfsorientierte Mobilisierung, Vergabe und Entwicklung von Flächen für den Wohnungsbau



Konzeptionelle und planerische Rahmenbedingungen für den Bau von 2.500 Wohnungen schaffen

Das dynamische Nachfragewachstum der letzten zehn Jahre und das Potenzial, dass sich dieses fortsetzt, macht – vor dem Hintergrund eines hohen Kommunikations-, Moderations- und Abstimmungsbedarfs – ein langfristiges Planen und Handeln notwendig.

Vor dem Hintergrund des hohen regionalen Nachfrage- und Entwicklungsdrucks sollte sich die Stadt Ingelheim – orientiert an der Oberen Variante der Prognose – das Ziel setzen, die (konzeptionellen/planerischen) Rahmenbedingungen für den Neubau von 2.500 Wohnungen bis zum Jahr 2040 schaffen. Diese entsprechen einem Flächenbedarf von bis zu 62,5 ha (40 Wohneinheiten pro Hektar).

Die vorgelagerten Prozesse – politische Willensbildung, Entwicklung und der Beschluss einer Strategie, Priorisierung von Standorten und Projekten, Schaffung von Baurecht bis zum potenziellen Ankauf sowie der zielgerichteten Entwicklung – bedürfen einer langen Vorlaufzeit und nicht zuletzt personeller und finanzieller Ressourcen. Gleichwohl bedarf es eines Bekenntnisses zu einer weiter wachsenden Stadt mit entsprechenden wohnbaulichen und infrastrukturellen Herausforderungen. Mit dem „Strategiepapier zur Wohnbauflächenentwicklung in Ingelheim am Rhein“ ist dies in wesentlichen Teilen erfolgt.

Eine besondere Chance und zentrales Element dieses Prozesses ist dabei die bevorstehende Fortschreibung des Flächennutzungsplans. Wie die Darstellung der Potenziale für den Wohnungsbau im Siedlungsbestand (vgl. Kapitel 4.3) und die Auseinandersetzung mit dem Wohnbauflächenbedarf (vgl. Kapitel 5.4) zeigen, wird unter der Prämisse eines weiteren Wachstums, die Auseinandersetzung mit zusätzlichen – bislang nicht für die wohnbauliche Entwicklung vorgesehenen – Flächen notwendig.



Restriktions- und Potenzialraumanalyse

Als Diskussionsgrundlage hat ALP eine Restriktions- und Potenzialraumanalyse für Ingelheim mit dem Ziel durchgeführt, geeignete zusätzliche Flächen außerhalb des Siedlungsbestandes bzw. planerisch definierter Außenreserven zu identifizieren und zu bewerten.

Suchraum: Als Grundlage für die Analyse wurde zunächst der Suchraum definiert (vgl. Abb. 70). Um nicht frühzeitig potenziell interessante Flächen zu ausschließen, wurde zunächst das gesamte Stadtgebiet von Ingelheim außerhalb der definierten Ortslagen als Suchraum festgelegt.

Abb. 70: Suchraum der Potenzialraumanalyse



Quelle: ALP

Restriktionsanalyse: Daran anschließend erfolgte eine räumliche Analyse bezüglich vorliegender Restriktionen bzw. Raumwiderständen, die eine wohnbauliche Nutzung aus planungsrechtlichen oder tatsächlichen Gründen nahezu unmöglich machen oder nicht sinnvoll erscheinen lassen. Tabelle 16 stellt die Prüfparameter dar, die im Rahmen der Analyse einbezogen wurde und die sehr unterschiedliche Restriktionsgrade für den Wohnungsbau darstellen. Eine vollständige grafische Darstellung der Restriktionen befindet sich im Anhang.

Tab. 16: Potenzielle Raumwiderstände

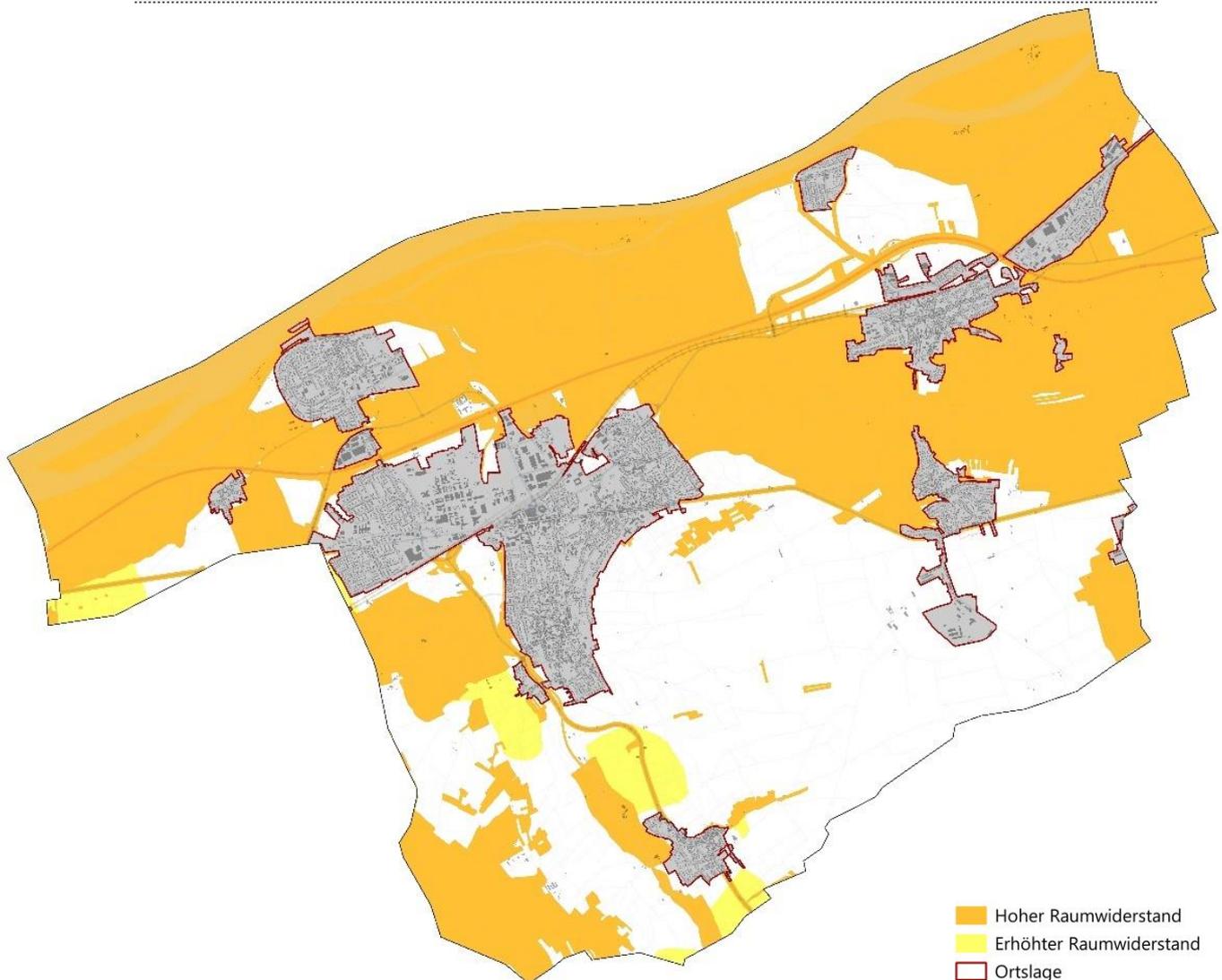
Schutzgut	Potenzielle Raumwiderstände	
Wasser	Überschwemmungsgebiete (gesetzlich, nachrichtlich)	Hochwasserrückhaltung (Vorranggebiet)
	Wasserschutzgebiete (WSG Zonen 1 bis 3)	Grundwasserwasserschutz (Vorranggebiete)
	Oberflächengewässer	
Tiere/ Pflanzen	Gesetzlich geschützter Biotop (§ 30 BNatSchG)	RAMSAR-Schutzgebiet
	Flora-Fauna-Habitat-Gebiete (FFH)	Landschaftsschutzgebiet (LSG)
	Vogelschutzgebiet (VSG)	Regionaler Biotopverbund
	Naturschutzgebiet (NSG)	

Schutzgut	Potenzielle Raumwiderstände	
Boden/ Topografie	Hangrutschgebiete	Hanglagen/Geländeprofil
	Grabungsschutz	
Landschaft	Wald	Grün-/Siedlungsäsur
	Regionaler Grünzug	Landwirtschaft (Vorranggebiete)
Mensch	Hochspannungsleitungen	Autobahn/Straßen (Anbauverbotszonen)
	(Hochdruck-)Gasleitungen	Emittierende Betriebe und Anlagen

Quelle: ALP

Die Analysen hinsichtlich Restriktionen und Raumwiderständen zu den einzelnen Schutzgütern wurden anschließend überlagert. Das Ergebnis ist eine Darstellung von Räumen (vgl. Abb. 71), in denen Wohnungsbau (nahezu) ausgeschlossen ist.

Abb. 71: Räume mit erhöhtem und hohem Raumwiderstand



- Hoher Raumwiderstand
- Erhöhter Raumwiderstand
- Ortslage

Quelle: ALP

Potenzialräume: Abbildung 72 stellt das „Negativ“ der Darstellung von Räumen mit Raumwiderstand dar. Das bedeutet, auf Basis der einbezogenen Indikatoren ist in diesen Räumen mit eher geringeren Restriktionen für den Wohnungsbau zu rechnen

Da eine Entwicklung neuer Bauflächen im unmittelbaren Umfeld bestehender Siedlungsbe-
reiche stattfinden sollte, wurden zur Eingrenzung der Potenzialräume Radien um die beste-
henden Siedlungskörper (Ortslage) gezogen. Diese bilden einen nicht scharf gezogenen Kor-
ridor, innerhalb dessen sich die zukünftige Entwicklung konzentrieren kann. Die potenziellen
Wohnbauflächen sollten innerhalb dieser Radien liegen und an den bestehenden Siedlungs-
körper angrenzen. Dies dient dazu, die Zersiedelung der Ortschaften und unnötigen Flächen-
verbrauch zu vermeiden, an bestehende Erschließungen anknüpfen zu können und eine
größtmögliche räumliche Nähe zu bestehenden Infrastrukturen zu ermöglichen.

Abb. 72: Räume mit eher geringem Raumwiderstand



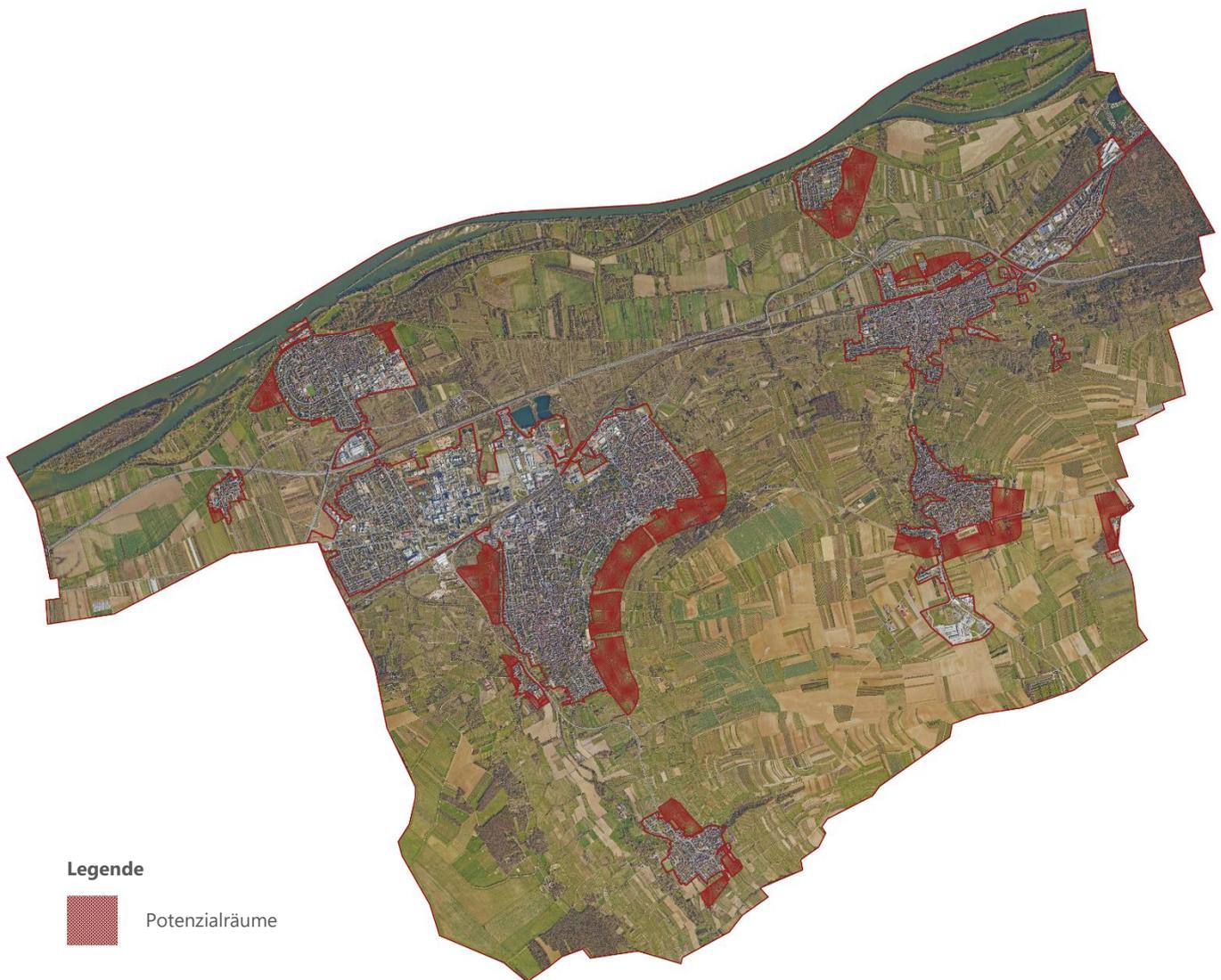
Konkret wurde das betrachtete Gebiet auf einen Radius von 300 m um die Ortslagen eingegrenzt. Aus dem Ergebnis wurden Flächen bereinigt, die bereits als Außenreserve ausgewiesen wurden bzw. für die eine gewerbliche Nutzung wahrscheinlich ist. Ferner fand eine Bereinigung um Kleinst- und Restflächen statt.

Im Ergebnis wurden 28 Potenzialräume innerhalb des Stadtgebietes identifiziert (vgl. Abb. 73). Diese umfassen 236 ha und ein theoretisches Potenzial für rund 9.400 Wohnungen.

Für die 28 Potenzialräume wurden Profile erstellt (vgl. Anhang). Diese schlüsseln – analog auch zu den Innenentwicklungspotenzialen und Außenreserven – folgende Merkmale auf:

- Charakteristik (Lage, Größe, Nutzung, baurechtliche Situation)
- Perspektive (Nutzung, Anzahl WE, Restriktionsgrad, Priorität)
- Lage und Erschließung
- Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen
- Restriktionen und Nutzungskonflikte
- Umsetzbarkeit

Abb. 73: Potenzialräume außerhalb der Ortslage



Quelle: ALP

🏠 Schaffung vielfältiger Quartiere

Mehr als die – anhand der Flächen und Potenzialräume dargestellte – Quantität an Wohnraum, ist die Schaffung vielfältiger, alters- und soziostrukturell gemischter Quartiere von Bedeutung. Heißt, es sollte bei allen Vorhaben ein Mix aus Miet- und Eigentumswohnungen, Typologien, Wohnungsgrößen und (Sonder-)Wohnformen für verschiedene Einkommen-, Alters- und Zielgruppen angestrebt werden. Ein wichtiger wohnungspolitischer Fokus liegt auf familien- und seniorengerechten Angeboten sowie auf der Bezahlbarkeit des Angebots.

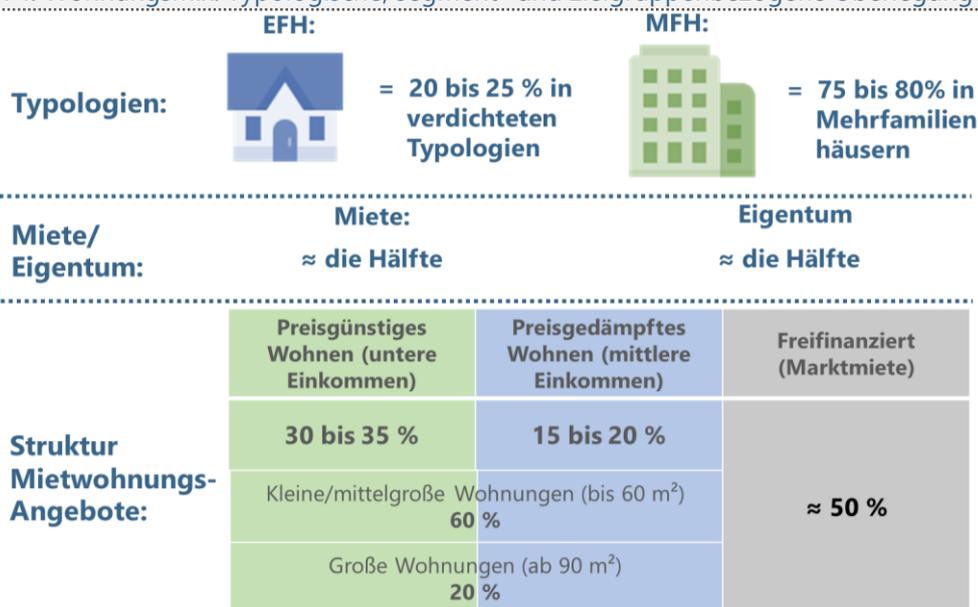
🏠 Verdichtetes Bauen weiter forcieren

Die Nachfrage ist segmentübergreifend hoch. In den letzten Jahren war zu beobachten, dass die Zahl der fertiggestellten Mehrfamilienhauswohnungen zunimmt. In den letzten elf Jahren lag der Anteil fertiggestellter Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern bei gut 38 %. In den letzten vier Jahren waren es 27 %.

Parallel ist zu beobachten, dass die Zahl der Haushalte, die sich in Richtung integrierter Lagen und den Geschosswohnungsbau orientieren, zunimmt. Aktuell kann die Situation segmentübergreifend als eng bewertet werden. Es sollte das Ziel der Stadt Ingelheim sein, den Anteil von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern hoch zu halten.

Der Wunsch vieler Haushalte nach einem (freistehenden) Einfamilienhaus ist nach wie vor hoch. Mindestens kurz- bis mittelfristig ist zu erwarten, dass die Nachfrage nach Einfamilienhäusern im Zuge steigender Finanzierungs- und hoher Baukosten gedämpft, jedoch – im Kontext einer kaufkräftigen Wohnungsmarktregion – weiterhin gegeben sein wird. Die Sensibilität bei Verwaltung und Politik für das Thema Flächeneffizienz im individuellen Wohnungsbau ist hoch. Die Ressource Fläche ist begrenzt und der Neubau freistehender Einfamilienhäuser auf Grundstücken mit 600 m² und mehr, in Abhängigkeit von den städtebaulichen Rahmenbedingungen, nicht nachhaltig und zielführend. Die gegebene Nachfrage sollte auf kleinen Grundstücken (z. B. Townhouses/ verdichtete Reihenhäuser auf Grundstücken ab 150 m²) und mit verdichteten einfamilienhausähnlichen Typologien („gestapelte Reihenhäuser“, Townhouses und Maisonetten) bedient werden.

Abb. 74: Wohnungsmix: Typologische, segment- und zielgruppenbezogene Überlegungen



Quelle: ALP

Ein diesbezügliches Bekenntnis der Politik ist in den Leitlinien enthalten (Nr. 3 und 6) und damit aktuelle Beschlusslage. Danach ist es Ziel, Einfamilienhausgebiete zu erhalten und ggf. zu verdichten. Im Außenbereich sollen keine reinen Baugebiete für freistehende Einfamilienhäuser ausgewiesen werden und vorrangig kompakte/verdichtete Gebäude entstehen. Ferner soll die Mehrfamilienhausquote unter Beachtung der Durchgrünung gesteigert werden.

Grundsätzlich wird der gewählte Orientierungsrahmen als potenziell zielführend bewertet. Jedoch ist zu beachten, dass die Formulierungen im Prozess abgemildert worden sind. Zunächst war ein weitgehender Verzicht auf freistehende Einfamilienhäuser im Außenbereich in der Diskussion. Ferner weisen die Leitlinien als Orientierungsrahmen eine diesbezügliche weitgehende Unverbindlichkeit auf. Ohne eine weitere Konkretisierung und messbare Größen für die Umsetzung sind diese Leitlinien jedoch zunächst eine Absichtsbekundung. Dies dürfte weiterhin dazu führen, dass für neue Baugebiet entsprechende Grundsatzdiskussionen regelmäßig wiederholt werden müssen. Damit verbunden ist auch das Risiko eine sukzessiven „Aufweichung“. Vor diesem Hintergrund wird eine weitere Konkretisierung dieser Leitlinien empfohlen, die konkrete, ggf. auch ambitionierte, messbare Größen enthält, z. B. Dichtewerte, (Mindest-)Anteile von Mehrfamilienhäusern oder verdichteten Typologien.



Steuerungsmöglichkeiten nutzen – Ziele formulieren und sichern

Die Basis für eine erfolgreiche Umsetzung einer Strategie ist das Formulieren möglichst konkreter wohnungspolitischer Ziele. Innerhalb des Gutachtens werden vielfältige Vorschläge diesbezüglich gemacht. Der daran anknüpfenden politischen Willensbildung ist mit der „Strategie für die Wohnbauflächenentwicklung in der Stadt Ingelheim am Rhein“ ein Stück weit vorgegriffen worden. Auf Basis des Wohnbauflächenkonzeptes ist jedoch eine weitere Konkretisierung möglich und sinnvoll.

Bezogen auf die Leitlinien entsteht der Eindruck eines konsensorientierten Werks, das der Fassung zum Auftakt, die ein ggf. noch zu eng gefasstes, jedoch klares und restriktives Vorgehen vorsah, nur mit Abstrichen gerecht werden.

Aus gutachterlicher Sicht sollten wohnungspolitische Leitlinien in Form von Grundsätzen und Zielstellungen eine möglichst hohe Verbindlichkeit erreichen. Die Inhalte können sowohl „globalen“ Charakter haben, als auch konkrete (standortbezogene) Zielsetzungen bei größeren Vorhaben umfassen. Das Ziel ist eine Art „Grundsatzbeschluss“, der einen „Fahrplan“ für Politik, Verwaltung und Investoren vorgibt. Er fördert Transparenz, einheitliches Handeln und die Vermeidung von Fall-zu-Fall-Entscheidungen. Dies bildet die Basis, um Maßnahmen, mit den im Rahmen der kommunalen Planungshoheit zur Verfügung stehenden Instrumenten, formell abzusichern und die Umsetzung zu gewährleisten.

Der Charakter der Leitlinien als Orientierungsrahmen führt dazu, dass es zwar einen politischen Orientierungs- und Diskussionsrahmen gibt, jedoch weiterhin viele Aspekte wohnbaulicher Vorhaben einzelfallbezogen diskutiert werden (müssen).



Werkzeugkasten nutzen

Auf Grundlage der gesteckten Ziele und formulierten Prioritäten sollte die Stadt Ingelheim den „Werkzeugkasten“, der vielfältigste Handlungsmöglichkeiten bietet, orientiert an der konkreten Situation, nutzen. Dazu gehören die Handlungsmöglichkeiten im Rahmen der vorbereitenden (Flächennutzungsplan) und verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne), ebenso wie städtebauliche Verträge oder städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen. Weiterhin bieten städtebauliche Gebote, Satzungen und kommunale Vorkaufsrechte, (z. B. „Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht“ § 25 Abs. 1 BauGB) ein breites Spektrum an gebäude- und flächenbezogenen Handlungsoptionen.



Transparenz zu Potenzialen für den Wohnungsbau erhalten und ausbauen – Monitoring Wohnbauflächenpotenziale

Als Grundlage für das zielgerichtete Handeln bei der Entwicklung von Wohnbauflächen ist die Kenntnis von Potenzialstandorten wesentlich. Dazu gilt es, potenzielle Wohnbaustandorte im Innen- und Außenbereich zu eruieren. Dazu gehören zunächst Baulücken, Nachverdichtungspotenziale, FNP-Reserven und Konversionsstandorte im Siedlungsbestand. Die Basis bilden die dargestellten Daten aus dem Raum+ Monitor. Darüber hinaus sollten die Potenzialräume, für die eine Entwicklung angestrebt wird, in das Monitoring einbezogen werden.



Prüfung der Aktivierbarkeit und Realisierbarkeit – Setzung von Prioritäten – Ansprache von Eigentümer:innen

Die möglichen Entwicklungsflächen sollten auf Aktivierbarkeit und Realisierbarkeit geprüft werden. Die Ergebnisse können zur Steuerung des Neubaugeschehens genutzt werden. Es dient dazu, alternative Standorte zu diskutieren und auf Basis einer Bewertung (Entwicklungshorizont, Lage, zielgruppenspezifische Eignung, Restriktionen) eine Priorisierung bei der Flächenentwicklung vorzunehmen oder im Bedarfsfall auf dem Markt aktiv zu werden.

Zentral ist, konkrete standortbezogene bzw. räumliche Prioritäten zu setzen und wohnungspolitische Ziele zu formulieren. In der Folge können – für Standorte von besonderem wohnungspolitischem oder städtebaulichem Interesse – konkrete Schritte eingeleitet werden. Das Monitoring bildet zudem eine Basis für eine vorausschauende (langfristige) Bodenbevorratung bzw. ein aktives Flächenmanagement (z. B. Zwischenerwerb), welche die Handlungs- und Steuerungsfähigkeit verbessern kann.

Für Baulücken in bestehenden Siedlungsstrukturen sollte eine gezielte Ansprache der Eigentümer:innen erfolgen, um bereits erschlossene Flächen einer Bebauung zuzuführen. Die nachträglichen und konkreten Handlungsoptionen für diese Flächen sind jedoch begrenzt.



Räumliche Prioritäten setzen

Mit Blick auf die – unabhängig von Wachstum oder Schrumpfung – künftige strukturelle Entwicklung der Bevölkerung Ingelheims und die identifizierten Bedarfe, gewinnen barrierearme/-freie, bezahlbare kleine und mittelgroße Wohnungen für unterschiedliche Zielgruppen an Bedeutung. Bei der Entwicklung dieser Angebote sind passende siedlungs- und infrastrukturelle Rahmenbedingungen wichtig. Für Wohnungsangebote etwa von Senior:innen, ist die Nähe zu Infrastrukturen, Nahversorgung und medizinischer Versorgung vorteilhaft. Innerstädtische Wanderungen in Richtung integrierter Lagen/Stadtteile dürften mit zunehmendem Alter ansteigen. Die Umsetzung altengerechten Wohnraums ist somit vordergründig in den zentralen Bereichen des Stadtgebietes zu prüfen. Ähnliche Bedarfe gibt es auch bei Wohnformen für Singles und jungen Zielgruppen (z. B. Starterhaushalte). Unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und des infrastrukturellen Angebotes sollte sich die wohnbauliche Entwicklung insgesamt und speziell im Geschosswohnungsbau auf die gut ausgestatteten größeren Stadtteile konzentrieren.



Stärkung des städtischen Flächenmanagement

Vor dem Hintergrund einer hohen Handlungs- und Steuerungsfähigkeit und einer potenziell höheren Effizienz sollte die Stadt Ingelheim eine möglichst aktive Rolle auf dem Grundstücksmarkt einnehmen und damit ein strategisches Instrument für eine bedarfsgerechte Angebotsentwicklung stärken. Mit dem gezielten Ankaufen, Vorhalten, Entwickeln und der Vergabe von Grundstücken können städtische Ziele effektiv verfolgt werden. Deshalb sollten Leitlinien auch Ziele und Kompetenzen eines städtischen Flächenmanagements beinhalten.



Basis Flächenpotenzialmonitoring – Formulieren von Interessen und Prioritäten - Klärung von Zuständigkeiten und Finanzierung

Mit der Stärkung der kommunalen Bodenpolitik gehen nicht unerhebliche Kosten einher. Aus diesem Grund ist eine flächenspezifische Handlungsgrundlage (Potenzialerfassung, Prioritätensetzung) wesentlich, um die städtischen Ziele effektiv zu verfolgen. Aufgrund der notwendigen Ressourcen ist eine breite politische Basis wichtig. Für die Finanzierung des Flächenmanagements ist es mindestens langfristig sinnvoll, diese mit einem revolvingenden (Bauland-)Fonds zu sichern. Weiterhin sind Zuständigkeiten sowie Handlungsbefugnisse abzugrenzen und die personelle Ausstattung für ein aktives Handeln sicherzustellen.



Gezielter Ankauf von Entwicklungsflächen

Bei einem städtischen Flächenmanagement sind zwei Ausprägungen zu berücksichtigen: Einerseits der kurz- bis mittelfristige (Zwischen-)Erwerb von Grundstücken für eine gezielte Quartiers- oder Flächenentwicklung. Er ist geeignet, um die Innenentwicklung zu stärken und den kommunalen Einfluss auf das Baugeschehen zu vergrößern. Als Instrumente in diesem Bereich kommen beispielsweise Vorkaufsrechte oder Entwicklungsmaßnahmen in Frage.

Zum anderen versucht die strategische Bodenbevorratung als langfristiges Instrument den städtischen Einfluss auszuweiten. Das bedeutet, die Stadt Ingelheim kann frühzeitig Ausgleichs- oder Freiflächen sichern bzw. den Ankauf von Flächen betreiben, die nach städtischen Überlegungen zukünftig Wohnbauland werden könnten (z. B. die am besten geeigneten der 27 dargestellten Potenzialräume).



Effiziente, an städtischen Zielen orientierten Entwicklung

Bei der Entwicklung neuer Wohnbauflächen hat sich die Stadt Ingelheim in der Vergangenheit vielfach privater Entwickler bedient, die z. T. auch die Vergabe von Grundstücken umgesetzt haben. Dies kann die städtische Handlungs- und Steuerungsfähigkeit einschränken.

Häufig erschweren komplexe Eigentümerkonstellationen sowie unterschiedliche Vorstellungen, die Aktivierung und zielgerichtete Entwicklung von Flächen. In Teilen können Entwicklungen den Charakter einer Angebotsplanung bekommen. Sofern zusätzlich die tatsächliche Bebauung nicht (vertraglich) gesichert ist und bei Eigentümer:innen keine Verkaufs- bzw. Bebauungsabsicht besteht, sondern eine Bevorratung bzw. Wertanlage erfolgt, führt das zu einer lückenhaften Bebauung (vgl. Abb. 75).

Vor dem Hintergrund einer effizienten Nutzung der begrenzten Ressource Fläche und zur Auslastung der Infrastruktur sind aus gutachterlicher Sicht restriktivere Verfahren sinnvoll.

Abb. 75: Beispiel für lückenhafte Entwicklung eines Baugebiets



Quelle: Raum+ Monitor | ALP

Die Problematik ist in Leitlinie 2 aufgegriffen worden. Beschlusslage ist, dass Baurecht für neue Vorhaben in den Außenbereichen vorrangig dann geschaffen wird, wenn die Stadt zuvor Eigentümerin der Flächen ist oder ein bauwilliger Dritter eine Bebauung im Sinne der städtischen Vorgaben über vertragliche Regelungen gewährleistet.

Dieser Ansatz ist zu begrüßen. Die Vorteile werden in der Begründung aufgeführt. Baurecht für neue Vorhaben wird nur geschaffen, wenn die Stadt über die Flächen verfügen kann oder mit Bauherr:innen/Investor:innenn vertraglich eine Bebauung inkl. städtischer Vorgaben gesichert wird (Baugebot, z. B. innerhalb von fünf Jahren). Die Vorteile einer vollständigen Entwicklung als Zwischenerwerbermodell durch die Stadt liegen auf der Hand:

- Reduzierte Verfahrensdauer/zeitnahe Entwicklung
- Planerische Optimierungsmöglichkeiten
- Vermeidung von Baulücken/Restflächen durch Baugebot
- Auswahl der Kaufenden nach städtischen Kriterien (EFH)
- Vergabe nach Konzeptqualität (MFH)
- Dämpfung der Kosten

Sofern keine Veräußerungsabsicht der Eigentümer:innen besteht, werden Alternativen und Anreize aufgeführt (Vorkaufsrechte für Alteigentümer:innen, Beteiligung an Bodenwertsteigerung, Flächentausch, Verkleinerung des Baugebietes).

Der Schlüssel für eine effiziente Umsetzung liegt in Restriktion und Verbindlichkeit. Verfahren, die etwa Raum lassen, sich nicht zu beteiligen, aber dennoch von Bodenwertsteigerung zu profitieren, bergen das Risiko, dass es zu zeitlichen Verzögerungen kommt oder eine disperse Bebauung erfolgt. Eine hohe Transparenz und ein einheitliches Handeln gegenüber allen Beteiligten sind wesentliche Erfolgsfaktoren.

Die in den Leitlinien verankerte Vorrangigkeit bietet zumindest auf dem Papier Möglichkeiten für andere Entwicklungspfade. Das kann, muss jedoch nicht nachteilig sein. Vieles ist von der Kommunikation, Diskussion und Durchsetzungsbereitschaft von Politik und Verwaltung abhängig. „Fall-zu-Fall-Entscheidungen“ sind jedoch kaum zu vermeiden.

Vor diesem Hintergrund wird dafür plädiert, die Vorrangigkeit zu streichen. Danach finden Entwicklungen nur dann statt, wenn die Stadt vollständig im Besitz der Flächen ist. Eine Entwicklung durch andere Investor:innen ist möglich, wenn die Umsetzung innerhalb einer festzulegenden Frist durch städtebaulichen Vertrag, der auch Planungs-, Erschließungs- und Folgekosten regelt, sichergestellt und bei Nichterfüllung ein Ankaufsrecht eingeräumt wird.



Kriterien für die Vergabe städtischer Grundstücke prüfen

Im Zusammenhang mit städtischen Flächen und einer potenziell stärkeren Rolle der Stadt auf dem Bodenmarkt steht die Frage, wie die wohnungspolitischen Ziele am besten verwirklicht werden können. Vor diesem Hintergrund sind im Ein- als auch im Mehrfamilienhaussegment Kriterien für eine zielgerichtete Vergabe von Flächen sinnvoll.

Nach aktueller Beschlusslage des Stadtrates (Punkt 8 der Leitlinien) ist eine Überprüfung der Regelungen und Punktelisten von Vergabeaktionen vorgesehen.



Konzeptvergabe im Mehrfamilienhaussegment

Bei der Vergabe städtischer Grundstücke, die für die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vorgesehen sind, sollten die städtischen Ziele in besonderem Maße gesichert werden. Es ist sinnvoll, Grundstücke an denjenigen zu vergeben, dessen Konzept am besten dazu geeignet ist, die städtischen Ziele zu erreichen („Konzeptvergabe“). Aus gutachterlicher Sicht wird in jedem Fall eine höchstpreisunabhängige Vergabe empfohlen. Die konkreten Kriterien sollten stadintern vertiefend diskutiert werden. Es sollte darauf geachtet werden, dass die Verfahren nicht zu überfrachtet und aufwendig sind. Vielfach wird das eigentliche Ziel – eine konzeptbasierte Bewertung – nicht erreicht und der Kaufpreis bleibt das zentrale Kriterium.



Vergabekriterien für Einfamilienhausgrundstücke

Darüber hinaus hat sich die Stadtpolitik im Rahmen des wohnungspolitischen Stimmungsbildes dafür ausgesprochen, die Vergabe von Grundstücken für Einfamilienhaustypologien anhand sozialer Kriterien zu führen.

Dies erfolgt in wesentlichen Teil bereits aktuell in sogenannten Grundstücksvergabeaktionen. Dabei können Bauwillige ihr Interesse für bis zu drei Grundstücke eines Baugebietes bekunden, wobei nur die Zuteilung maximal eines Grundstücks erfolgt. Ferner werden folgende Aspekte bei den Interessenten abgefragt:

- Vorhandenes Eigentum (Grundstücke, Einfamilien-, Mehrfamilienhäuser)
- Personen, die in das Objekt einziehen möchten (inkl. Alter)
- Behindertengrade, Pflegegrade

Anhand der Angaben erfolgt eine Bewertung. Höhere Punkte gibt es beispielsweise für Alleinerziehende und Paare gegenüber Singlehaushalten. Nach dem Alter gestaffelt gibt es „Zuschläge“ für Kinder im Haushalt oder für weitere im Haushalt lebende Familienangehörige (Mehrgenerationenwohnen). Weiterhin werden Menschen mit Behinderung oder Pflegebedürftigkeit besonders gewürdigt. Eine negative Wertung erfolgt, sofern bereits Eigentum besteht.

Die Zuteilung des Grundstücks ist an eine Bauverpflichtung innerhalb von drei Jahren sowie die Selbstnutzung für mindestens sieben Jahre gekoppelt. Für den Fall, dass Haushalte falsche Angaben machen oder Verpflichtungen nicht einhalten, werden Nachzahlungen, Vertragsstrafen oder Rückübertragungsansprüche vertraglich verankert.

Die aktuelle Vergabep Praxis wird insgesamt als zielführend erachtet. Sinnvolle Punkte, die bei der anstehenden Überprüfung diskutiert werden könnten, sind:

- Bezug zum Wohn- oder Arbeitsort Ingelheim (Berücksichtigung Einheimischer bzw. von Haushalten mit einem Arbeitsplatz in Ingelheim)
- Einkommensorientierung (Bildung mehrerer Preiskategorien von Grundstücken, Kontingentierung von Grundstücken auch für untere und mittlere Einkommen)

In jedem Fall wird dafür plädiert, ein festgelegtes Verfahren regelmäßig auf seine Wirksamkeit entlang formulierter wohnungspolitischer Ziele zu überprüfen.



Pilotprojekte erproben – Beratung von Interessenten

Die Umsetzung gemeinschaftlicher, neuer Wohnformen, flexibler Wohnformen und Nutzungskonzepte wird laut Leitlinie 7 angestrebt.

Die Quantifizierung des Bedarfs in diesem Bereich ist seriös kaum möglich. Für eine effektive lebensphasenübergreifende Wohnraumversorgung werden flexible Wohnformen und Nutzungskonzepte besonders wichtig. Entsprechende Vorhaben sollten im Rahmen von „Pilotprojekten“ erprobt werden. Die Stadt kann dies durch die Bereitstellung von Grundstücken, etwa für Baugemeinschaften, durch Beratungsangebote und eine enge Prozessbegleitung unterstützen.



Entwicklung des Wohnungsmarktes beobachten

Mit dem Wohnbauflächenkonzept wurden im Wesentlichen zwei Ziele verfolgt: Einerseits wurden die aktuelle Wohnungsmarktsituation, wie auch künftige Herausforderungen transparent dargestellt und Grundlagen für die Erstellung des neuen Flächennutzungsplans geschaffen. Zum anderen wurden Ziele und Ansätze formuliert. Zur regelmäßigen Überprüfung des eingeschlagenen Weges (u. a. des „Strategiepapiers für die Wohnbauflächenentwicklung in der Stadt Ingelheim am Rhein“) ist es förderlich, die hergestellte Transparenz zu erhalten und die Entwicklung der Wohnungsmärkte kontinuierlich zu beobachten.



Monitoring etablieren – Ziele regelmäßig überprüfen

Dafür ist es sinnvoll, ein Wohnungsmarktmonitoring einzuführen. Dieses dient der Analyse des Status quo als auch der Antizipation der künftigen Entwicklung. Um eine hohe Aktualität zu gewährleisten, empfiehlt es sich, die Daten regelmäßig fortzuschreiben. Anhand dessen kann eine Überprüfung der tatsächlichen Marktentwicklung und der Wirksamkeit von Maßnahmen sowie ein bedarfsgerechtes Nachjustieren von Zielen und Maßnahmen erfolgen. Als Basisdaten für ein Monitoring kommen Demografie (z. B. Einwohner:innen, Altersstruktur, Wanderungen), Sozialstruktur (z. B. Leistungsbeziehende, Arbeitslose) und die Angebotsstruktur (z. B. Baufertigstellungen, mietpreis-/belegungsgebundene Wohnungen sowie Miet- und Kaufpreise) in Frage. Die vorliegende Analyse, bietet Anknüpfungsmöglichkeiten und Daten, die durch die Stadt Ingelheim genutzt werden können.

Weiterhin wird empfohlen, Zugang und Nutzung städtischer Daten im Allgemeinen und der Daten aus dem Einwohnermeldewesen im Besonderen zu verbessern. Diese sind auch für die städtische Verwaltung kaum zugänglich und nutzbar, bieten jedoch mit Blick auf die Beobachtung des Wohnungsmarktes vielfältige Potenziale.

Darüber hinaus erscheinen ab November 2023 die Ergebnisse des Zensus 2022, frei zugänglich auf gesamtstädtischer Ebene. Die Stadt Ingelheim sollte – frühzeitig mit dem Statistischen Landesamt abgestimmt – darauf hinwirken, die Zensusergebnisse möglichst kleinteilig und kleinräumig zu erhalten. Hilfreich ist die Vorbereitung einer kleinräumigen Gliederung (Stadtteile, Quartiere, Baublöcke), für welche die Daten durch das Statistische Landesamt aufbereitet werden.



Regelmäßiger Dialog mit Wohnungsmarktakteuren etablieren

Eine enge Abstimmung und ein enger Austausch mit den wichtigsten Wohnungsmarktakteuren können eine gute Basis für ein koordiniertes und zielgerichtetes Handeln in der Stadt Ingelheim bilden. Vor diesem Hintergrund wird vorgeschlagen, den Dialog mit Akteuren zu intensivieren und zu verstetigen. Die Treffen eines informellen Gremiums könnten beispielsweise einmal im Jahr – bedarfsorientiert auch häufiger – stattfinden. Hierbei kann ein Austausch über aktuelle Entwicklungen und Trends sowie über ggf. notwendige Anpassungen bzw. Nachsteuerungen bei Maßnahmen stattfinden.



Ziel II: Sicherung des bezahlbaren Wohnens – Stärkung des geförderten Wohnungsneubaus



Erhalt und Schaffung vielfältiger Quartiere

Der Erhalt und die Schaffung vielfältiger, alters- und soziostrukturell gemischter Quartiere sind Grundvoraussetzung für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Neben qualitativen Anforderungen ist v. a. die Bezahlbarkeit der zentrale Faktor vieler Wohnungssuchender. Um die Wohnraumversorgung im unteren und mittleren Einkommenssegment zu sichern, kommt dem bezahlbaren (öffentlich geförderten) Wohnungsbau eine besondere Bedeutung zu.

Bereits heute können wesentliche Teile der Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum nicht im Wohnungsbestand gedeckt werden. Aufgrund der bestehenden strukturellen Defizite bedarf es zwingend einer Stärkung des mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums im Neubau. Zukünftig sollte noch stärker als bislang vor allem beim Neubau im Mehrfamilienhaussegment eine Mischung von freifinanzierten und geförderten Mietwohnungen und Eigentumswohnungen realisiert werden.



Vordringliche Handlungsbedarfe - Wohnungsmix

Im bezahlbaren Segment ist die Situation in allen Größenklassen eng. Das „Mismatch“ von Angebot und Nachfrage ist bei den eher kleineren Wohnungen (bis 60 m²/bis 65 m²) für Ein- und Zweipersonenhaushalte besonders groß. Der Anteil am künftigen Wohnungsmix in diesem Segment sollte ca. 60 bis 70 % betragen.

Aufgrund der (noch zu) geringen Anzahl von barrierearmen bzw. barrierefreien Wohnungen dürfte insbesondere auch das seniorengerechte Segment auf eine wachsende Nachfrage treffen. Daneben wird tendenziell die Zahl von Senior:innen mit einem niedrigen Einkommen bzw. die Zahl der Grundsicherungsempfänger:innen im Alter ansteigen.

Im Neubau sollte v. a. in den integrierten Lagen darauf geachtet werden, dass ein möglichst hoher Anteil der Wohnungen für Senior:innen in Frage kommt. Daneben besteht Bedarf an preiswerten familiengerechten Wohnungen (80 m² bzw. 90 m² und mehr). Der Anteil am geförderten Wohnungsbau sollte sich bei 20 % bewegen. Für große Familienhaushalte können zudem geförderte Einfamilienhausformen (z. B. Reihenhäuser) angedacht werden.



Fokus auf integrierte Lagen – Teilräumliche Prioritäten setzen

Bezüglich der teilräumigen Ausrichtung hat sich die Stadtpolitik in der Befragung dafür ausgesprochen, geförderter Wohnungsneubau in allen Stadtteilen zu berücksichtigen.

Dazu sollten folgende Aspekte beachtet werden: Zunächst sollte Wohnraum für unterstützungsbedürftige Haushalte im Allgemeinen und für Senior:innen im Besonderen an integrierten Standorten mit einer guten und zukunftsfähigen Grundversorgung (Nahversorgung, Ärzte, ÖPNV) und einem seniorengerechten Wohnumfeld entstehen. Diesbezüglich erscheinen nicht alle Stadtteile und Quartiere Ingelheims gleichermaßen gut geeignet.

Ferner trägt geförderter Wohnraum in besonders gefragten Stadtbereichen zu einer Diversifizierung des Angebots und zur sozialen Durchmischung bei. In Stadtteilen oder Quartieren, die bereits heute eine eher schwächere Sozialstruktur aufweisen, kann dies kontraproduktiv wirken und eher zu einer Verfestigung homogener Bewohnerstrukturen führen.

Vor diesem Hintergrund sollte aus gutachterlicher Sicht geprüft werden, einzelne städtische Bereiche vom Neubau geförderter Wohnungen auszunehmen bzw. räumliche Prioritäten zu setzen.



Ziele für geförderten Wohnungsbau setzen

Ingelheim verfügt – nach Angaben der Stadt, konkrete Zahlen liegen nicht vor – über einen in Relation zur Zahl der Haushalte im unteren Einkommenssegment kleinen Bestand an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen.

Der konkrete Bedarf in diesem Segment lässt sich seriös kaum abschätzen. So werden einerseits auch Transferleistungsbeziehende auf dem freien Wohnungsmarkt versorgt. Andererseits können mittel- und langfristig auch Haushalte mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen bewohnen, die nicht (mehr) darauf angewiesen sind bzw. die nicht (mehr) die aktuellen Angemessenheitskriterien erfüllen.

Es ist eine wohnungspolitische Entscheidung, welcher Stellenwert dem mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnungsbestand und dem geförderten Wohnungsneubau eingeräumt wird.

Vor dem Hintergrund der angespannten Marktsituation und der zu erwartenden künftigen Entwicklung kann das Ziel nur lauten, die Zahl bezahlbarer (öffentlich geförderter) Wohnungen substantiell zu erhöhen. Es wird empfohlen, einen politischen Diskurs zu diesem Thema zu führen und konkrete Ziele zu formulieren. Diese können beispielsweise lauten:

- Der öffentlich geförderte Wohnungsbestand soll mittel- und langfristig ca. 15 % des Mietwohnungsbestandes einnehmen.
- Der geförderte Neubau soll einen substantiellen Anteil an der Neubautätigkeit in Mehrfamilienhäusern einnehmen (z. B. 30 %).

In den städtischen Leitlinien unter Punkt 5 verankert und damit politische Beschlusslage in Ingelheim, ist eine Quote zwischen 20 % und 50 % von öffentlich geförderten Wohnungen im Neubau, wenn durch städtische Bauleitplanung oder Genehmigungsverfahren Baurecht geschaffen oder erweitert wird.

Die Spanne bewegt sich im Rahmen dessen, was viele Städte mit ähnlicher Ausgangslage an Quoten für geförderten Mietwohnungsbau einfordern. Bislang bleibt jedoch unklar, wann eher der obere oder eher der untere Spannwert Anwendung findet. Diesbezüglich ist eine Konkretisierung sinnvoll. Wird die Quote räumlich differenziert angewendet? Werden unterschiedliche Quoten bei städtischen und privaten Grundstückseigentümer:innen genutzt (z. B. höhere Quoten bei WBI-Projekten)? Erfolgt eine Setzung projekt-/einzelfallbezogen? Tragen Investor:innen trotz ggf. unterschiedlicher Quoten ähnlich hohe (Gesamt-)Lasten (auch sonstige Folgekosten der Baulandentwicklung?). Zudem ist keine Bezugsgröße angegeben. Es kann einen wesentlichen Unterschied ausmachen, ob die Quote bezogen auf die Zahl der Wohnungen oder die Wohnfläche gilt. Es wird empfohlen, als Bezugsgröße den Anteil an der Wohnfläche zu nutzen. Ferner wird in der Begründung das Ziel „erschwingliche Eigentumsbildung“ aufgeführt. Eine diesbezügliche Trennung sowohl quotenbezogen als auch räumlich ist sinnvoll. Gegebenenfalls kann das Thema Förderung von Eigentumsbildung im Rahmen der Vergabe von Grundstücken näher gefasst werden.



Städtische Ziele bei kommunalen Grundstücken absichern

Im Wohnungsneubau gibt es unterschiedliche Anknüpfungspunkte für die Realisierung geförderten Wohnraums. Diese sind in erster Linie von den Eigentumsverhältnissen abhängig. Flächen, die sich in der Hand der Stadt Ingelheim befinden, bieten in besonderem Maße die Möglichkeit, die wohnungspolitischen Ziele zu verwirklichen. Vor diesem Hintergrund sollten die Vergabeverfahren so gestaltet werden, dass Investoren berücksichtigt werden, deren Konzept am stärksten dazu beitragen, die städtischen Ziele zu erreichen.



Konzeptvergabe im Mehrfamilienhaussegment

Die Vergabe städtischer Grundstücke sollte demnach (zunächst) höchstpreisunabhängig nach der Qualität des Konzeptes erfolgen. Berücksichtigt werden können dabei standortabhängig ein höherer Anteil bezahlbarer Wohnungen, ein Anteil barrierefreier bzw. rollstuhlgerechter Wohnungen oder spezielle Zielgruppen.



Beteiligung von Planungsbegünstigten

Bei Neubauprojekten – vor allem privater Akteure – werden die wohnbaulichen Vorhaben im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermöglicht. Mit der Schaffung von Baurecht durch die Stadt Ingelheim ist in der Regel eine Wertsteigerung der Grundstücke verbunden. Mit Blick auf das Ziel, einer sozialgerechten Baulandentwicklung, sollten Planungsbegünstigte auch angemessen an den Entwicklungs- und Folgekosten von Neubauprojekten bzw. an der Erreichung wohnungspolitischer Ziele beteiligt werden.



Bauleitplanung und städtebauliche Verträge

Sowohl bei städtischen als auch bei privaten Flächen kommen als Umsetzungsinstrument städtebauliche Verträge (§ 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) infrage. Bei der Neuaufstellung oder Änderung von Planrecht, das die Schaffung zusätzlicher Wohnungen ermöglicht, kann im Rahmen gewisser Angemessenheitskriterien beispielsweise ein Anteil geförderter Wohnungen oder die Tragung anderer „Lasten“ vereinbart werden (finanzielle Beteiligung des Planungsbegünstigten durch Abschöpfung von Teilen der Bodenwertsteigerung). Grundsätzlich können im Rahmen der Bauleitplanung auch spezifische Flächen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau bzw. für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 und 8 BauGB) festgesetzt werden. Allerdings werden damit im Wesentlichen nur die (städte-)baulichen, wohnraumbezogenen Voraussetzungen geschaffen.

Eine Sonderform ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan (§ 12 BauGB). Dieser bezieht sich auf ein konkretes Bauvorhaben. Die Fläche befindet sich in der Verfügungsgewalt des potenziellen Investors. Gegenüber einem regulären Bebauungsplan wird ein Vertragsverhältnis zwischen Vorhabenträger und Kommune begründet. Aufgrund des einvernehmlichen Vertragsverhältnisses sind Eingriffe in das Bau- und Eigentumsrecht möglich. Im Rahmen des zu schließenden Durchführungsvertrages können auch Vereinbarungen zur Wohnraumversorgung spezifischer Zielgruppen getroffen werden.

Die vertraglichen und planerischen Regelungen innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans lassen so beispielsweise Quotierungen zu mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum zu. Dabei sind die Schaffung und der Erhalt sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen (§ 1 Abs. 6 BauGB) und die Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen zu beachten.



Quoten für geförderten Wohnraum im Neubau

Derzeit gilt in Ingelheim eine nicht näher definierte Quote zwischen 20 % und 50 %. Eine Quotenregelung ist keine Erweiterung des wohnungspolitischen Werkzeugkastens. Vielmehr ist es ein Signal der Wohnungspolitik mehr Wohnraum in diesem Segment schaffen zu wollen. Eine verbindliche Quote ist daher ein Mittel mehr Transparenz für alle Beteiligten zu schaffen und gleichzeitig ein klarer Handlungsauftrag an die Verwaltung. Auch ohne eine Quote kann geförderter Wohnraum in gleichem Umfang geschaffen werden, sie trägt lediglich dazu bei, „Fall-zu-Fall-Entscheidungen“ zu vermeiden.

Aufgrund der beschriebenen Versorgungssituation sowie des in Relation dazu geringen Umfangs an geförderten Wohnungen wird empfohlen, einen festen zu realisierenden Anteil an gefördertem Mietwohnraum bei Neubauprojekten zu definieren. Diese sollte aus gutachterlicher Sicht eine räumliche Schwerpunktsetzung beinhalten und sich auf die realisierte Wohnfläche beziehen. Bei Vergaben städtischer Flächen kann eine Quote – in Abhängigkeit vom Standort – auch höher angesetzt werden.



Richtlinie zur Beteiligung von Planungsbegünstigten

Über die Vereinbarung von Verpflichtungen der Investoren mit städtebaulichen Verträgen hinaus, setzen Städte und Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten in den letzten Jahren stärker auf Baulandmodelle und Richtlinien, die einen klareren Rahmen setzen. So werden etwa wohnungspolitische Ziele formuliert, was in Teilen bereits erfolgt ist, und rechtliche, planerische und vertragliche Vorgehensweisen sowie die finanziellen Folgewirkungen der Baulandentwicklung aufgezeigt. Dies bietet eine hohe Transparenz und Planungssicherheit sowie eine verlässliche, bindende einheitliche Handlungsgrundlage für Politik und Verwaltung. Das Baulandmodell der Stadt Münster wird in der Begründung zum Strategiepapier als ein gutes Beispiel aufgeführt.

Die Umsetzung erfolgt mithilfe eines städtebaulichen Vertrages. Zu den potenziellen Feldern der Kostentragung können interne und externe Planungskosten, Kompensationsmaßnahmen, zusätzliche soziale Infrastruktur (z. B. Kita, Schule) und nicht zuletzt mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum gehören. Die „Abschöpfung“ erfolgt im Rahmen gewisser Angemessenheitskriterien in einer in der Regel maximalen Höhe von zwei Dritteln der Bodenwertsteigerung. Das bedeutet, es werden Anfangs- und Endwert sowie die wirtschaftliche Belastung des Begünstigten ermittelt. Dieser Ansatz wird im Rahmen komplexer Baulandmodelle genutzt, aber auch reinen Quotenregelungen liegen diese Überlegungen zugrunde.



Ziel III: Innen- und Bestandsentwicklung unterstützen



Innen- und Bestandsentwicklung stärken

Der zentrale Faktor und das limitierende Element bei der Entwicklung zusätzlichen Wohnraums sind die Eignung und die Verfügbarkeit von Flächenpotenzialen. Gleichzeitig ist es die Aufgabe der Stadtplanung, regulierend zu wirken und den Neubau auf Standorte mit einer guten infrastrukturellen Ausstattung und verkehrlichen Anbindung zu konzentrieren. Die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen unterliegt nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung. Darüber hinaus ist nach § 1 Abs. 5 BauGB die zukünftige städtebauliche Entwicklung vorrangig im Innenbereich zu betreiben, um dem Aspekt der Nachhaltigkeit Rechnung zu tragen. Nicht nur aufgrund des Grundsatzes zur Flächensparsamkeit und zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft sollte die Innenentwicklung Priorität bei der Siedlungsentwicklung einnehmen.

So trägt die Nutzung von Baulücken und Nachverdichtungspotenzialen zur Schonung kommunaler Ressourcen und zur Auslastung bestehender Infrastrukturen bei. Die Innenentwicklung kann zur Stärkung und Förderung der Wohnfunktion beitragen. Die Lenkung der Nachfrage in die bestehenden Strukturen ist von hoher Bedeutung für die kleinräumige Stabilität der Wohnungsmärkte. Zudem ist die Stärkung von lebendigen, attraktiven Stadtteilkernen wichtig für die Identifikation der Bevölkerung mit der Stadt.



Weiterentwicklung des Angebotes und Diversifizierung

Die zunehmende Ausdifferenzierung der Nachfrage erfordert eine Anpassung des Wohnungsangebots. Konkret sollte der Wohnungsbestand an die sich verändernden Nachfragepräferenzen angepasst werden. Verstärkt sind Maßnahmen im Bestand durchzuführen, da der Neubau von Wohnungen alleine die notwendige Diversifizierung des Angebots nicht erreichen kann. Die vorhandenen Wohnungsbestände sind entsprechend den aktuellen Wohnwünschen anzupassen. Darüber hinaus muss es darum gehen, die bestehenden Wohnquartiere insgesamt nachhaltig und qualitativ weiterzuentwickeln. Das bedeutet, ein möglichst breites Spektrum an Wohnangeboten zu ermöglichen, um verschiedene Zielgruppen anzusprechen und damit lebendige – auch alters- und soziostrukturell durchmischte und durch verschiedene Haushaltsformen geprägte – Quartiere zu schaffen.



Modernisierung vs. Bezahlbarkeit

Die Forderung nach umfassenden Modernisierungen ist vor dem Hintergrund der Zielsetzung, preisgünstigen Wohnraum zu erhalten, nicht unproblematisch. Deshalb sind zwei Aspekte entscheidend: Zum einen muss eine grundsätzlich ausreichende Versorgung mit Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten gesichert werden. Dementsprechend wichtig ist die Umsetzung eines ausreichenden Neubaus. Zweitens sollte in Quartieren, die aufgewertet werden, eine Doppelstrategie verfolgt werden. Flankierend zu den Aufwertungsmaßnahmen (Wohnumfeld, Verbesserung der Infrastruktur etc.) sollte gleichzeitig preisgünstiger Wohnraum ggf. auch an Alternativstandorten gesichert werden.

Die Eigentümer:innen sanierungs- und modernisierungsbedürftiger Wohnungsbestände müssen jeweils in Abhängigkeit vom baulichen Zustand des Gebäudes und den entstehenden Kosten und den gegenüberstehenden Einnahmen (Mieteinnahmen) entscheiden, inwiefern eine Modernisierung des Bestandes sinnvoll und wirtschaftlich ist. Dies betrifft nicht nur die Beseitigung vordringlicher baulicher Mängel, sondern auch die energetische Sanierung, eine mögliche altersgerechte Anpassung, eine Verbesserung des Ausstattungsstandards sowie mögliche Grundrissveränderungen.



Impulse im öffentlichen Raum und Wohnumfeld setzen

Die Umsetzung von Bestandsmaßnahmen liegt im Verantwortungsbereich der Eigentümer:innen. Die Stadt selbst hat bei der Modernisierungstätigkeit nur geringen Einfluss. Impulse können durch Maßnahmen im öffentlichen Raum durch die Aufwertung des Wohnumfeldes, die Stärkung der Infrastruktur (z. B. Gemeinschaftseinrichtungen) und die Verbesserung der Aufenthaltsqualität sowie die Quartiersarbeit oder durch die Förderung von Maßnahmen und durch Beratungsangebote gegeben werden. Darüber hinaus kann die Stadt Ingelheim die Rahmenbedingungen für eine aktive Innenentwicklung verbessern und gezielte Entwicklungsimpulse setzen.



Quartiersbezogene Konzepte prüfen

Ferner sollte geprüft werden, ob für einzelne Stadtteile separate integrierte quartiersbezogene Konzepte sinnvoll sind. Diese bieten die Möglichkeit spezifischer ortsangepasster Handlungsansätze. In Frage kommen vor allem Stadtteile oder Quartiere mit Aufwertungspotenzial im Wohnumfeld und einer eher homogenen Struktur. Darüber hinaus sind diese sinnvoll für Stadtbereiche, für die größere strukturelle Veränderungen zu erwarten sind, Quartiere mit bevorstehendem Generationenwechsel oder Stadtteile mit hoher zu erwartender Neubaudintensität.



Beratung zu (barrierearmer) Anpassung des Wohnungsbestandes

Darüber hinaus gibt es diverse Förderprogramme zur Weiterentwicklung bestehenden Wohnraums. Sowohl für die großen Bestandshalter als auch für die privaten Kleinvermieter:innen sowie die selbstnutzenden Eigentümer:innen stehen zur Qualifizierung ihrer Wohnungsbestände Fördermöglichkeiten durch die ISB (Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz) zur Verfügung. Neben der Förderung des Neubaus und der Modernisierung des Bestandes sind auch barrierereduzierende Maßnahmen förderfähig.



Nachverdichtung von Bestandsquartieren prüfen

Über die Mobilisierung von Bestandspotenzialen hinaus, ist die Nachverdichtung in gewachsenen Strukturen ein wichtiges Themenfeld. Die Potenziale sind vielfältig. Neben klassischen Baulücken oder der Verdichtung untergenutzter Flächen, können dazu auch die Aufstockung von Gebäuden sowie der Ersatzneubau gehören.



Innenentwicklungskonzept prüfen

Um eine gezielte Innenentwicklung zu forcieren, müssen seitens der Stadt Ingelheim zunächst die entsprechenden Grundlagen geschaffen werden. Es bedarf einer entsprechenden Übersicht über bestehende Nachverdichtungspotenziale (z. B. Baulücken, un-/untergenutzte Flächen), die in wesentlichen Teilen aus dem Raum+ Monitor vorliegt. Auch die Fragen, wo ggf. eine Aufstockung sinnvoll und städtebaulich verträglich ist sowie freie Flächen zwischen Gebäuden genutzt werden könnten, sind zu klären.

Darüber hinaus können auch Immobilien aufgenommen werden, die sich in einem schlechten baulichen Zustand befinden, die abgängig sind bzw. die Nutzung entfallen ist. Der Aufbau eines Katasters kann in einem gemeinsamen Schritt mit der Erstellung eines Monitorings zu den Wohnbauflächenpotenzialen erfolgen.

In einer zweiten Stufe kann die Identifikation durch qualitative Daten (Zustand des Gebäudes, Bebaubarkeit des Grundstückes, Restriktionen etc.) vertieft werden. Ergänzend dazu ist eine Vision der künftigen Entwicklung wünschenswert, die das Kataster zu einem Innenentwicklungs-/Verdichtungskonzept erweitert. Gleichzeitig müssen die rechtlichen Rahmenbedingungen geprüft und ggf. B-Pläne für entsprechende Vorhaben aufgestellt/angepasst werden. Diese Maßnahmen erfordern einen nicht unerheblichen Personaleinsatz der Stadt.



Ersatzneubau ggf. in höherer Dichte ermöglichen

Neben klassischen Baulücken oder der Verdichtung untergenutzter Flächen, kann zur Innenentwicklung auch der Ersatzneubau gehören. Dabei sind zwei Dinge zu berücksichtigen. Zum einen haben viele ältere Gebäudebestände eine hohe Bedeutung aufgrund eines moderaten Mietenniveaus. Zum anderen entsprechen einige Bestände nicht mehr den qualitativen Anforderungen (Deckenhöhen, Grundrisszuschnitt, Lärmschutz, Energetik). Zum Teil weisen diese Bestände auch hohe Instandsetzungsbedarfe auf und verursachen hohe Kosten. Eine nachhaltige Sanierung erreicht vielfach Neubaukostenniveau, kann aber nur schwer Neubaustandards herstellen. Daher sind auch der Rückbau insbesondere von Mehrfamilienhäusern und ein Neubau in höherer Dichte und hoher Qualität denkbar. Vor allem, wenn eine Sanierung von Bestandsgebäuden im Innenbereich keine wirtschaftlich vertretbare Alternative darstellt, sollte der Neubau ermöglicht werden. Darüber hinaus können diese Projekte Entwicklungsimpulse für vergleichsweise homogen strukturierte Quartiere setzen. Der Neubau in bestehenden Strukturen ist eine Möglichkeit, die bauliche Dichte ohne die Inanspruchnahme bisher nicht zu Wohnzwecken genutzter Flächen zu erhöhen.



Ausbau des seniorengerechten Angebots

Die Zahl der Senior:innen steigt. In einigen älteren Einfamilienhausquartieren vollzieht sich ein Generationenwechsel. Ein Teil der Haushalte wird mit baulichen Anpassungen die Immobilien langfristig weiter nutzen. Andere bevorzugen den Umzug in eine barrierefreie Wohnung. Die Unterstützung des Generationenwechsels ist sinnvoll, da der freiwerdende Bestand einen Beitrag dazu leisten kann, die Nachfrage an Einfamilienhäusern zu decken und zumindest teilweise auf die Neuausweisung von Flächen zu verzichten. Unabhängig davon besteht für Senior:innen insgesamt ein erheblicher Bedarf an adäquatem Wohnraum. Dieser Bedarf dürfte in den kommenden Jahren noch weiter zunehmen.



Schaffung altersgerechter Angebote

Die Voraussetzung für eine Forcierung des Generationenwechsels und für die Stärkung des seniorengerechten Wohnungsangebotes im Allgemeinen ist der Neubau von barrierearmen bzw. barrierefreien Wohnungsangeboten. So muss für umzugswillige ältere Haushalte ein an ihre Wohnbedürfnisse angepasstes Angebot geschaffen werden. Da Seniorenhaushalte häufig an ihr bestehendes Wohnumfeld gebunden sind, sollten auch Angebote dezentral in die Quartiere integriert werden. Gefragt sind ferner gut ausgestattete Miet- und Eigentumswohnungen in integrierten, innerstädtischen Lagen. Gesucht werden häufig Wohnungen die barrierearm bzw. barrierefrei gestaltet sind und über 2 bis 2,5 Zimmer verfügen. Darüber hinaus wird die Bezahlbarkeit von Wohnraum ein zunehmend wichtiger Faktor für Senior:innen. Bedarf besteht in Ingelheim weiterhin an Wohnungsangeboten, die sich explizit an Senior:innen richten (z. B. Betreutes Wohnen, Service-Wohnen) und neben einem Hausnotrufknopf auch

optionale bedarfsorientierte Service-Leistungen (z. B. ambulante Pflege, Wäscheservice, Einkaufshilfe) anbieten.

Weiterhin muss auch das Wohnumfeld derart gestaltet werden, dass es generationsübergreifende Nutzungen ermöglicht. Bauliche Maßnahmen beziehen sich in erster Linie auf den Abbau von Barrieren. Hiervon profitieren unterschiedliche Bevölkerungsgruppen; insbesondere Ältere, Menschen mit Behinderung und Familien. Zudem sollten die Quartiere in ihrer integrativen Funktion gestärkt werden.

Hierzu sollte die Förderung von Gemeinschaftseinrichtungen und die Durchführung von Maßnahmen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität in Erwägung gezogen werden (beispielsweise mehr Bänke). Darüber hinaus sollten Vereine und Institutionen im Quartier unterstützt und in die Quartiersplanungen einbezogen werden. Neben altersgerechten Wohnalternativen ist eine komplementäre Beratungs-, Betreuungs- und Pflegeinfrastruktur wichtig.

6.4 Schlussbemerkungen

»» Standort mit großem Potenzial

Die Stadt Ingelheim weist aufgrund der Lage, der naturräumlichen Prägung und der verkehrlichen Anbindung eine hohe Attraktivität als Wohn- und Arbeitsstandort auf. Im Zuge der wirtschaftlichen Prosperität und der Lage in einem vernetzten, wachstumsstarken Ballungsraum ist die Stadt jedoch mit einem erheblichen Siedlungs- und Entwicklungsdruck, insbesondere auch in Bezug auf Wohnraum konfrontiert.

Gleichzeitig bieten sich damit Potenziale in den kommenden Jahren einen dynamischen Wachstums- und Entwicklungspfad zu beschreiten.

»» Vielfältige Herausforderungen für Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik

Dabei ist die Wohnungspolitik Ingelheims mit vielfältigen Herausforderungen konfrontiert. Neben der bedarfsgerechten Aktivierung geeigneter Flächen für den Wohnungsbau, die im Zentrum dieser Untersuchung steht, und deren zielgerichteten Entwicklung gehören dazu die Ausdifferenzierung der Lebensstile, neue Wohn- und Arbeitsformen, zusätzliche Anforderungen durch die demografische Entwicklung und die Weiterentwicklung bestehender Strukturen bis hin zur Sicherung der Bezahlbarkeit von Wohnraum. Parallel dazu sind die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau aktuell so ungünstig, wie seit vielen Jahren nicht mehr.

»» Gute Ausgangsbasis für langfristiges und zielgerichtetes Handeln

Demgegenüber ist die Rotweinstadt auf analytischer und konzeptioneller Seite (Leitbild, STEK, Wohnbauflächenkonzept, Gewerbeflächenentwicklungskonzept, Einzelhandelskonzept, Verkehrsentwicklungsplan, Landschaftsplan mit Umweltbericht, Konzept zur Windkraftnutzung und Freiflächenphotovoltaik) bereits gut aufgestellt. Ferner wurde ein wohnungspolitischer Dialogprozess initiiert, der im „Strategiepapier zur Wohnbauflächenentwicklung in Ingelheim am Rhein“ mündete, welches im März 2022 vom Stadtrat beschlossen wurden. Auf diesem kann im weiteren Prozess aufgebaut werden und damit eine gute Basis für das künftige Handeln gelegt werden. Ingelheim verfügt damit über Grundlagen, die ein nachhaltiges wohnungspolitisches Handeln ermöglichen.

»» Willensbildung zentraler nächster Schritt

Anknüpfend an das Wohnbauflächenkonzept sowie mit Blick auf die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans muss ein vertiefender Willensbildungsprozess von Verwaltung und Politik fortgesetzt werden. Letztendlich geht es darum, welche der vorgeschlagenen Ziele, Grundsätze, Empfehlungen und Maßnahmen von der Politik priorisiert werden und mehrheitsfähig sind. Es wird empfohlen, dass „Strategiepapier zur Wohnbauflächenentwicklung in Ingelheim am Rhein“ weiter zu konkretisieren und bedarfsorientiert den bestehenden wohnungspolitischen Beschluss neu zu fassen. Dies ist keineswegs als Ziel des Prozesses zu verstehen, sondern stellt den zentralen Schritt dar, um das Handeln von Politik und Verwaltung kurz-, mittel- und langfristig auszurichten und das gemeinsame, abgestimmte Handeln nach außen zu demonstrieren.

»»» Langfristige Angebotsfähigkeit herstellen

ABER: Die Konkretisierung des Beschlusses modernisiert und baut keine Wohnungen! Er spannt einen klaren Rahmen auf, innerhalb dessen sich Politik und Verwaltung bewegen und handeln können. Neben der politischen legitimierten Handlungsfähigkeit steht darüber hinaus die Sicherung der langfristigen Angebotsfähigkeit an Flächen für den Wohnungsbau im Fokus. Diesbezüglich bedarf es anschließend an das Wohnbauflächenkonzeptes einer Diskussion, welche Flächen neu in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden sollen und können. Darüber hinaus ist es sinnvoll, wohnbauliche Vorhaben zu priorisieren und potenzielle Wohnbauflächen im Rahmen des städtischen Flächenmanagements frühzeitig zu erwerben.

»»» Innen- und Bestandsentwicklung im Fokus behalten

Die Quartiere und der Wohnungsbestand, in dem die Ingelheimer Haushalte 2040 leben werden, sind zum allergrößten Teil bereits heute gebaut. Unabhängig von der Mobilisierung von Wohnbauflächen steht daher die qualitative, (sozialverträgliche) Weiterentwicklung des Gebäude-/Wohnungsbestandes und der Quartiere im Zentrum der Stadtentwicklung in der Stadt Ingelheim am Rhein.

»»» Flächenrelevanter Neubaubedarf für bis zu 2.050 Wohneinheiten

Im Wohnungsneubau wurde ein Bedarf von 1.850 Wohnungen (Basis-Variante) und 2.450 Wohnungen (Obere Variante) bis zum Jahr 2040 ermittelt. Im Rahmen der standortbezogenen Diskussion zum neuen Flächennutzungsplan sollte ein flächenrelevanter Bedarf zwischen 1.450 bis 2.050 Wohnungen berücksichtigt werden.

»»» Gute Grundlagen – öffentliche und private Akteure gefordert

Mit dem vorliegenden Gutachten erhält die Stadt Ingelheim eine Gesamtstrategie für die Entwicklung von Wohnbauflächen bis zum Jahr 2040. Im Rahmen der Analyse wurden qualitative und quantitative Handlungsbedarfe dargestellt sowie Neubau- und Flächenbedarfe ermittelt.

Demgegenüber wurden potenzielle Flächen für die wohnbauliche Entwicklung erfasst und bewertet. Dies stellt eine gute Grundlage für die Diskussion und Abwägung im kommenden FNP-Prozess dar.

Anschließend an diesen Prozess sollte die Stadt Ingelheim eine starke und steuernde Rolle auf dem Bodenmarkt einnehmen. Für eine erfolgreiche und zukunftsfähige Wohnbauflächenentwicklung sind jedoch auch der Willen und die Kooperationsbereitschaft privater Akteure und Eigentümer:innen wichtige Grundlagen.

**ALP Institut für Wohnen
und Stadtentwicklung GmbH**

Schopenstehl 15 | 20095 Hamburg

Telefon: +49 (0) 40 - 3346476-0

Fax: +49 (0) 40 – 3346476-99

E-Mail: info@alp-institut.de

Homepage: www.alp-institut.de