

# Wohnungsmarktkonzept Landkreis Mainz-Bingen

März 2019



**MAINZ · BINGEN**  
Landkreis



Quelle der Bilder auf der Titelseite: <https://www.mainz-bingen.de/>

**GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH**  
Ein Unternehmen der DSK | BIG Gruppe

<b>Telefon</b>	+49(0)40 – 69712-0
<b>Fax</b>	+49(0)40 – 69712-220
<b>E-Mail</b>	info@gewos.de
<b>Homepage</b>	<a href="http://www.gewos.de">www.gewos.de</a>
<b>Geschäftsführung</b>	Jost de Jager Daniel Hofmann Carolin Wandzik
<b>Bankverbindung</b>	Deutsche Bank IBAN: DE19 2107 0020 0034 4085 00 BIC: DEUTDEHH210
<b>Sitz der Gesellschaft</b>	Hamburg
<b>Registergericht</b>	Hamburg, HRB 12 536

## Inhaltsverzeichnis

<b>Inhaltsverzeichnis .....</b>	<b>3</b>
<b>Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>5</b>
<b>Tabellenverzeichnis .....</b>	<b>5</b>
<b>1. Hintergrund und Aufgabenstellung .....</b>	<b>6</b>
<b>2. Soziodemografische Rahmenbedingungen .....</b>	<b>8</b>
2.1. Kaufkraft.....	8
2.2. Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte .....	10
2.3. Pendlerverflechtungen .....	11
2.4. Transferleistungsempfänger .....	13
2.5. Zwischenfazit .....	15
<b>3. Wohnungsnachfrage.....</b>	<b>16</b>
3.1. Bevölkerungsentwicklung .....	16
3.2. Natürliche Bevölkerungsentwicklung .....	18
3.3. Wanderungen .....	18
3.4. Entwicklung der Altersstruktur .....	22
3.5. Zwischenfazit .....	23
<b>4. Wohnungsangebot.....</b>	<b>24</b>
4.1. Wohnungsbestand .....	24
4.2. Baufertigstellungen .....	27
4.3. Miet- und Kaufpreisniveau .....	29
4.4. Zwischenfazit .....	31
<b>5. Wohnungsmarktprognose.....</b>	<b>32</b>
5.1. Bevölkerungsprognose .....	32
5.2. Haushaltsprognose .....	35

5.3. Wohnungsmarktbilanz .....	39
5.4. Zwischenfazit .....	41
<b>6. Soziale Wohnraumversorgung .....</b>	<b>42</b>
6.1. Erster Förderweg .....	42
6.2. Zweiter Förderweg .....	46
6.3. Zwischenfazit .....	49
<b>7. Gesamtbewertung des Wohnungsmarktes .....</b>	<b>50</b>
<b>8. Handlungsempfehlungen .....</b>	<b>52</b>
8.1. Wohnungsmarktsteuerung.....	52
8.2. Wohnungsneubau .....	53
8.3. Bestandsentwicklung .....	55
8.4. Preisgünstiges Wohnen .....	57
<b>9. Glossar .....</b>	<b>60</b>
<b>10. Steckbriefe .....</b>	<b>63</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Landkreis Mainz-Bingen .....	6
Abbildung 2: Kaufkraft in Euro pro Haushalt im Jahr 2018 .....	9
Abbildung 3: Anteil der Einpendler differenziert nach Zielorten im Jahr 2017 .....	12
Abbildung 4: Anteil der Auspendler differenziert nach Zielorten im Jahr 2017 .....	12
Abbildung 5: Arbeitslosenziffer 2011 und 2017 .....	13
Abbildung 6: Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung 2011-2017 .....	14
Abbildung 7: Bedarfsgemeinschaften 2011-2018 .....	15
Abbildung 8: Prozentuale Entwicklung der Bevölkerung 2011-2017 .....	17
Abbildung 9: Natürliche Bevölkerungsentwicklung im Durchschnitt der Jahre 2011-2017 .....	18
Abbildung 10: Wanderungssaldo im Durchschnitt 2011 bis 2014 und 2017 differenziert nach Alter20 .....	21
Abbildung 11: Durchschnittlicher regionaler Wanderungssaldo 2011 bis 2014 plus 2017 .....	21
Abbildung 12: Prozentuale Entwicklung der unter 18-Jährigen 2011-2017 .....	22
Abbildung 13: Prozentuale Entwicklung der über 65-Jährigen 2011-2017 .....	23
Abbildung 14: Baualtersstruktur.....	25
Abbildung 15: Wohnungsgrößenstruktur (in m <sup>2</sup> ).....	26
Abbildung 16: Öffentlich geförderter Wohnungsbestand ohne Neubau .....	27
Abbildung 17: Fertigstellungen im Durchschnitt Jahre 2011-2017 differenziert nach Segment.....	29
Abbildung 18: Prozentuale Entwicklung der Bevölkerung 2017-2035 .....	34
Abbildung 19: Prozentuale Entwicklung der Haushalte (wohnungsmarktrelevant) 2017-2035 .....	37

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Kaufkraft pro Haushalt 2011-2018 .....	8
Tabelle 2: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort.....	10
Tabelle 3: Pendlersaldo 2017 .....	11
Tabelle 4: Bevölkerungsentwicklung 2011-2017 .....	16
Tabelle 5: Wanderungssaldo 2011-2017 .....	19
Tabelle 6: Wohnungsbestand ohne Wohnheime .....	24
Tabelle 7: Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden .....	28
Tabelle 8: Durchschnittliche Mietpreise (Median) für Bestandswohnungen pro m <sup>2</sup> .....	30
Tabelle 9: Durchschnittliche Kaufpreise (Median) für Bestandshäuser pro m <sup>2</sup> .....	31
Tabelle 10: Bevölkerungsprognose 2017-2035 .....	33
Tabelle 11: Entwicklung der unter 18- und über 65-Jährigen 2017-2035 .....	35
Tabelle 12: Haushaltsprognose (wohnungsmarktrelevant) 2017-2035.....	36
Tabelle 13: Zielgruppen 2017-2035.....	38
Tabelle 14: Neubaubedarf bis zum Jahr 2035 im Landkreis Mainz-Bingen .....	40
Tabelle 15: Einkommens- und Mietobergrenzen der sozialen Wohnraumförderung .....	43
Tabelle 16: Bedarf und Bestand an bezahlbarem Wohnraum LK Mainz-Bingen** .....	44
Tabelle 17: Bedarf und Bestand an bezahlbarem Wohnraum Bingen a. R. und VG Rhein-Nahe ...	44
Tabelle 18: Bilanzierung der sozialen Wohnraumversorgung für den LK Mainz-Bingen** .....	45
Tabelle 19: Bilanzierung der sozialen Wohnraumversorgung Bingen a. R. und VG Rhein-Nahe....	46
Tabelle 20: Einkommens- und Mietobergrenzen des zweiten Förderwegs .....	46
Tabelle 21: Bedarf und Bestand laut zweitem Förderweg LK Mainz-Bingen** .....	47
Tabelle 22: Bedarf und Bestand laut zweitem Förderweg Bingen am Rhein und VG Rhein-Nahe..	47
Tabelle 23: Bilanzierung laut zweitem Förderweg LK Mainz-Bingen** .....	48
Tabelle 24: Bilanzierung laut zweitem Förderweg Bingen a. R. und VG Rhein-Nahe .....	48

## 1. Hintergrund und Aufgabenstellung

Der Landkreis Mainz-Bingen gehört zur Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main und liegt im Osten des Bundeslands Rheinland-Pfalz. Er grenzt im Uhrzeigersinn im Norden an den Rheingau-Taunus-Kreis, die kreisfreien Städte Wiesbaden und Mainz und an den Kreis Groß-Gerau sowie an die Landkreise Alzey-Worms, Bad Kreuznach, Rhein-Hunsrück-Kreis und Rhein-Lahn-Kreis an (vgl. Abbildung 1).

*Der Landkreis gehört zur Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main*

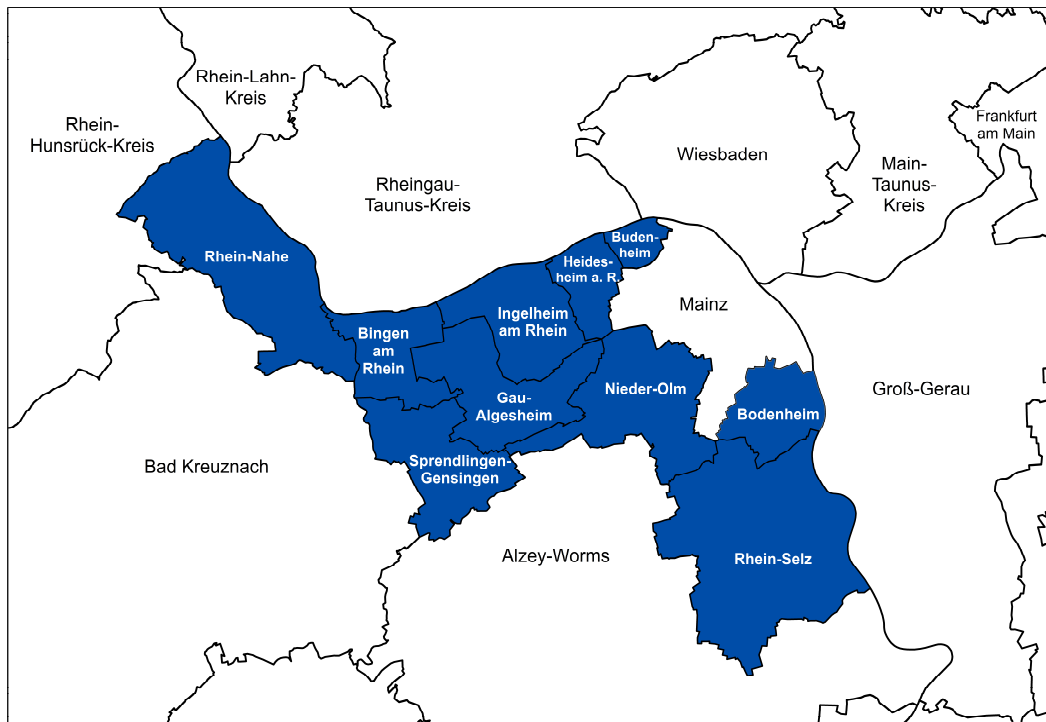


Abbildung 1: Landkreis Mainz-Bingen  
Eigene Darstellung

Der Landkreis Mainz-Bingen setzt sich aus den kreisangehörigen Städten Bingen am Rhein und Ingelheim am Rhein, aus der verbandsfreien Gemeinde Budenheim sowie aus sieben Verbandsgemeinden zusammen. Die größte Stadt ist Bingen am Rhein mit rund 25.400 Einwohnern. Insgesamt leben in dem Landkreis rund 209.800 Menschen (Stand 2017).

*Im Jahr 2017 lebten 209.800 Menschen im Landkreis*

Der Landkreis ist ein wirtschaftlich starker Landkreis. Dazu tragen viele klein- und mittelständische Betriebe bei, aber auch Großunternehmen wie das zweitgrößte deutsche forschende Pharmaunternehmen Boehringer Ingelheim, die Eckes AG oder die zur Dr. August Oetker gehörende Chemische Fabrik Budenheim. Darüber hinaus sind auch der Obstanbau und der Weinbau von großer Bedeutung. In der Stadt Bingen am Rhein ist auch die Technische Hochschule Bingen mit rund 2.600 Studenten beheimatet.

*Mainz-Bingen ist ein wirtschaftlich starker Landkreis*

In den letzten Jahren ist die Bevölkerung im Landkreis Mainz-Bingen stark angestiegen. In dem Zeitraum von 2011 bis 2017 betrug der Einwohnerzuwachs 4,2 %. Aufgrund der dynamischen Entwicklung in einer wirtschaftsstarken Region ist auch zukünftig von einem weiteren Bevölkerungsanstieg auszugehen. Es ist davon auszugehen, dass sich die Wohnungsmarktsituation weiter anspannt, die mit Preissteigerungen einhergehen wird.

*Zunehmende Anspannung des Wohnungsmarktes*

Vor diesem Hintergrund wurde ein Wohnungsmarktkonzept für den Landkreis Mainz-Bingen erstellt. Ein solches Konzept schafft eine fundierte Analysegrundlage und umfasst eine gemeindeübergreifende Strategie zur zukünftigen Wohnungsmarktentwicklung, insbesondere für das Segment des bezahlbaren Wohnraums.

*Wohnungsmarktkonzept als Handlungsgrundlage*

Der vorliegende Bericht fasst die Ergebnisse zusammen und ist wie folgt aufgebaut: Zu Beginn werden die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen anhand ausgewählter Indikatoren näher ausgeführt (Kapitel 2). Im Anschluss werden im Rahmen des dritten und vierten Kapitels die Nachfrage und Angebotssituation auf dem Wohnungsmarkt dargestellt. Im Rahmen des fünften Kapitels wird für den Landkreis Mainz-Bingen die zukünftige Wohnungsnachfrage prognostiziert und eine Wohnungsmarktprognose bis zum Jahr 2035 erstellt. Nach einer Vertiefungsanalyse zum preisgünstigen Wohnen (Kapitel 6) erfolgt im siebten Kapitel auf Basis der ermittelten Ergebnisse eine Gesamtbewertung des Wohnungsmarktes. Abschließend werden die Handlungsfelder und Maßnahmen der zukünftigen Wohnungsmarktentwicklung dargestellt (Kapitel 8).

*Gliederung in acht Kapiteln*

Die Konzepterstellung wurde durch einen Arbeitskreis mit den lokalen Wohnungsmarktakeuren begleitet. Zu den Teilnehmern gehörten die Kreisverwaltung, lokale Wohnungsunternehmen, Projektentwickler, der Grundeigentümerverband, der Mieterverein und die Investitionsbank. Im Rahmen eines Workshops wurden zunächst die Analyseergebnisse diskutiert und darauf aufbauend die Ziele der zukünftigen Wohnungsmarktentwicklung definiert sowie Handlungsschwerpunkte und Maßnahmen für den Landkreis Mainz-Bingen abgestimmt. In Ergänzung fand ein Fachdialog mit den Bürgermeistern statt, um die Ergebnisse und Handlungsempfehlungen zu diskutieren.

*Prozessbegleitung durch Arbeitskreis*

## 2. Soziodemografische Rahmenbedingungen

Im Rahmen dieses Kapitels werden die soziodemografischen Rahmenbedingungen des Landkreises Mainz-Bingen analysiert, da diese die Wohnungsnachfrage maßgeblich beeinflussen. Im Einzelnen wird die Entwicklung der Kaufkraft, der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort, die Pendlerverflechtungen sowie die Entwicklung der Transferleistungsempfänger untersucht.

### 2.1. Kaufkraft

Ein wichtiger Indikator für die wirtschaftliche und soziale Entwicklung ist die Kaufkraft pro Haushalt. Die Kaufkraft ist definiert als die Summe aller Nettoeinkünfte der Bevölkerung und basiert auf Lohn- und Einkommensstatistiken. Neben dem Nettoeinkommen aus selbstständiger und nichtselbstständiger Arbeit werden ebenso Kapitaleinkünfte und staatliche Transferzahlungen wie Arbeitslosengeld, Kindergeld und Renten zur Kaufkraft hinzugerechnet (GfK 2019).

*Kaufkraft wichtiger Indikator der sozialen Entwicklung*

	2011	2018	Veränderung absolut	Veränderung in %
<b>Bingen am Rhein</b>	43.076	46.921	3.845	8,9
<b>Budenheim</b>	47.156	51.017	3.861	8,2
<b>Ingelheim am Rhein</b>	70.840	85.920	15.080	21,3
<b>Rhein-Nahe</b>	44.675	49.062	4.387	9,8
<b>Bodenheim</b>	53.647	59.589	5.942	11,1
<b>Gau-Algesheim</b>	51.007	55.996	4.989	9,8
<b>Heidesheim am Rhein</b>	50.135	53.893	3.758	7,5
<b>Nieder-Olm</b>	54.528	60.017	5.489	10,1
<b>Rhein-Selz</b>	48.027	51.843	3.816	7,9
<b>Sprendlingen-Gensingen</b>	48.309	52.696	4.387	9,1
<b>Rheinland-Pfalz</b>	41.915	47.430	5.515	13,2
<b>Deutschland</b>	40.537	46.449	5.912	14,6

Tabelle 1: Kaufkraft pro Haushalt 2011-2018  
Eigene Darstellung, Datenquelle: GfK

Wie die Tabelle 1 zeigt, war die Kaufkraft pro Haushalt im Jahr 2018 in fast allen Kommunen des Landkreises im Vergleich zu den Durchschnittswerten von Rheinland-Pfalz und Deutschland überdurchschnittlich hoch. Nur der Wert der Stadt Bingen am Rhein liegt etwas unter dem Durchschnitt von Rheinland-Pfalz. Dies ist u.a. auf einen höheren Anteil an Studenten zurückzuführen, die in der Regel über geringe Einkommen verfügen. Mit einer besonders hohen Kaufkraft pro Haushalt in Höhe von rund 85.900 Euro sticht die Stadt Ingelheim am Rhein heraus. Die Ursache hierfür ist in dem Pharmaunternehmen Boehringer Ingelheim begründet. In der Zentrale in Ingelheim am Rhein werden aktuell rund 8.600 Mitarbeiter be-

*Überdurchschnittliche Kaufkraft pro Haushalt in fast allen Kommunen*



schäftigt. Innerhalb des Landkreises Mainz-Bingen fällt zudem auf, dass die geringste Kaufkraft pro Haushalt die Kommunen Rhein-Nahe und Bingen am Rhein aufweisen, die sich am westlichen Rand befinden (vgl. Abbildung 2).

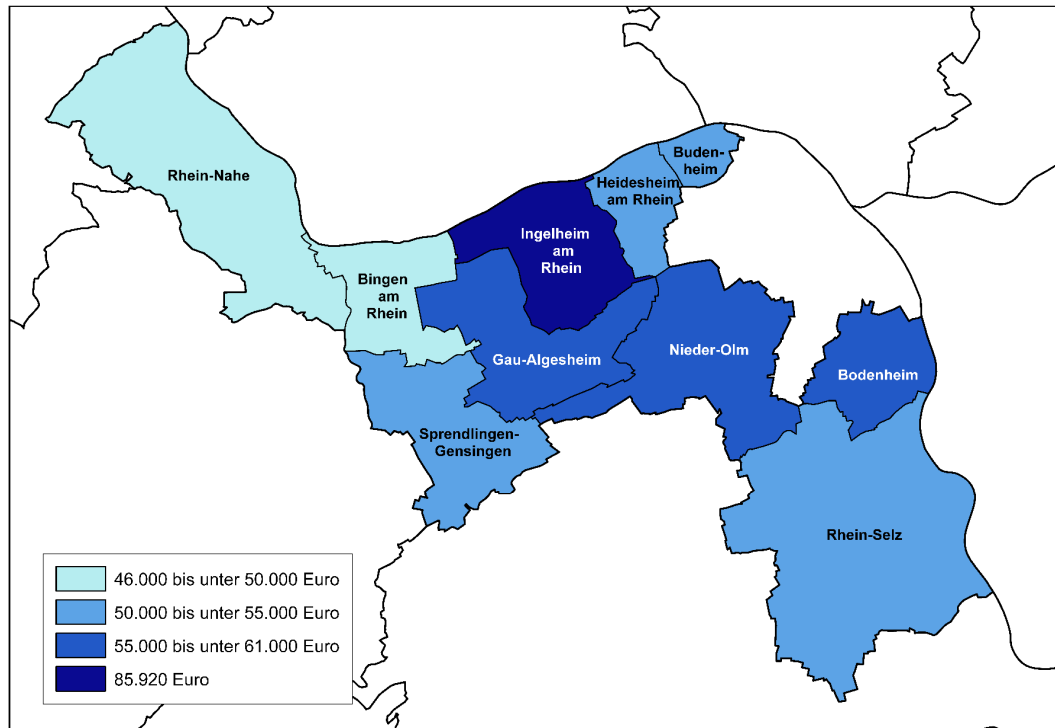


Abbildung 2: Kaufkraft in Euro pro Haushalt im Jahr 2018  
Eigene Darstellung, Datenbasis: GfK

Betrachtet man die prozentuale Veränderung in dem Zeitraum von 2011 bis 2018 fällt auf, dass die Kaufkraft pro Haushalt nur in Ingelheim am Rhein überdurchschnittlich im Vergleich zu den Werten von Rheinland-Pfalz und Deutschland angestiegen ist. In allen anderen Kommunen fällt der Anstieg unterdurchschnittlich auf. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass das Niveau jedoch zum Teil weit über den Durchschnittswerten von Rheinland-Pfalz und Deutschland lag, sodass eine starke Zunahme kaum zu erwarten ist.

*Prozentuale Entwicklung ist unterdurchschnittlich*

## 2.2. Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Die sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten (SVB) am Wohnort sind im Landkreis Mainz-Bingen im Zeitraum von 2011 bis 2017 um 10 % auf rund 83.500 angestiegen. Dies entspricht einem Anstieg von rund 7.800 Beschäftigten. Im Vergleich zu Deutschland (13 %) fällt der prozentuale Anstieg im Landkreis Mainz-Bingen etwas geringer aus.

*SVB sind seit 2011 um 10 % gestiegen*

Auf Ebene der Kommunen des Landkreises Mainz-Bingen werden Unterschiede deutlich. In allen Kommunen ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten gestiegen, was auf eine positive wirtschaftliche Entwicklung hinweist. Im Vergleich zum bundesdeutschen Durchschnitt sind nur in der Stadt Bingen am Rhein (13,8 %) und in der Verbandsgemeinde Heidesheim am Rhein (13,4 %) die Beschäftigten gestiegen. Einen vergleichsweise geringen Anstieg konnte in Ingelheim am Rhein (7,6 %) sowie in der Verbandsgemeinden Rhein-Nahe (8,6 %) festgestellt werden.

*Überdurchschnittlicher Anstieg in Bingen am Rhein und Heidesheim am Rhein*

	SVB 2011	SVB 2017	Veränderung absolut	Veränderung in %
<b>Bingen am Rhein</b>	8.659	9.855	+1.196	+13,8
<b>Budenheim</b>	3.205	3.508	+303	+9,5
<b>Ingelheim am Rhein</b>	9.459	10.176	+717	+7,6
<b>Rhein-Nahe</b>	5.247	5.699	+452	+8,6
<b>Bodenheim</b>	7.318	8.022	+704	+9,6
<b>Gau-Algesheim</b>	6.373	6.949	+576	+9,0
<b>Heidesheim am Rhein</b>	3.592	4.074	+482	+13,4
<b>Nieder-Olm</b>	11.545	12.733	+1.188	+10,3
<b>Rhein-Selz</b>	14.918	16.449	+1.531	+10,3
<b>Sprendlingen-Gensingen</b>	5.386	5.996	+610	+11,3
<b>LK Mainz-Bingen</b>	<b>75.702</b>	<b>83.461</b>	<b>7.759</b>	<b>+10,2</b>
<b>Deutschland</b>	<b>28.271.049</b>	<b>31.953.094</b>	<b>+3.682.045</b>	<b>+13,0</b>

Tabelle 2: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort  
Eigene Darstellung, Datenquelle: Bundesagentur für Arbeit

## 2.3. Pendlerverflechtungen

Bevor im Einzelnen die Pendlerverflechtungen beschrieben werden, wird zunächst ein Überblick über die Entwicklung des Pendlersaldos (Differenz aus Einpendlern zu Auspendlern) gegeben. Pendler im Sinne der Beschäftigungsstatistik der Arbeitsagentur sind alle sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, deren Arbeitsort sich vom Wohnort unterscheidet. Wenn mehr Pendler in die jeweilige Region kommen, spricht man von einem Einpendlerüberschuss. Demgegenüber herrscht ein Auspendlerüberschuss vor, wenn eine Region mehr Aus- als Einpendler aufweist.

*Analyse des Pendlersaldos und der Pendlerverflechtungen*

In dem Landkreis Mainz-Bingen ist der Pendlersaldo nur in den beiden Städten Bingen am Rhein und Ingelheim am Rhein positiv. Im Jahr 2017 pendelten rund 5.800 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte mehr nach Ingelheim am Rhein als aus. In Bingen am Rhein lag der Pendlersaldo bei rund 1.200 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Der hohe Einpendlerüberschuss zeigt die wirtschaftliche Bedeutung, die diese beiden Städte in der Region haben. Demgegenüber herrscht in allen anderen Kommunen des Landkreises ein Auspendlerüberschuss vor. In diesen eher ländlichen Kommunen überwiegt die Wohnfunktion.

*Einpendlerüberschuss in Bingen am Rhein und Ingelheim am Rhein*

	Einpendler	Auspendler	Pendlersaldo
<b>Bingen am Rhein</b>	8.072	-6.840	1.232
<b>Budenheim</b>	2.036	-3.030	-994
<b>Ingelheim am Rhein</b>	12.161	-6.356	5.805
<b>Rhein-Nahe</b>	885	-5.324	-4.439
<b>Bodenheim</b>	2.576	-7.340	-4.764
<b>Gau-Algesheim</b>	1.065	-3.781	-2.716
<b>Heidesheim am Rhein</b>	2.018	-6.337	-4.319
<b>Nieder-Olm</b>	5.294	-11.753	-6.459
<b>Rhein-Selz</b>	3.702	-14.896	-11.194
<b>Sprendlingen-Gensingen</b>	4.014	-5.609	-1.595

Tabelle 3: Pendlersaldo 2017

Eigene Darstellung, Datenquelle: Bundesagentur für Arbeit (Stand am 30.06.)

Um die Arbeitsmarktregion abzugrenzen, werden die Pendlerverflechtungen näher betrachtet. Hierzu sind in den beiden folgenden Abbildungen die Einpendler bzw. die Auspendler differenziert nach Zielorten für das Jahr 2017 dargestellt. Wie die Abbildung 3 zeigt, kommen die meisten Einpendler einer Kommune aus dem Landkreis Mainz-Bingen, aus der Stadt Mainz oder auch aus den umliegenden Landkreisen Bad Kreuznach oder Alzey-Worms. Der Anteil der Einpendler aus diesen Regionen beträgt rund 70 %. Auch die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die auspendeln, suchen überwiegend einen Arbeitsplatz in der Region auf. Die wichtigsten Zielorte sind dabei der Landkreis Mainz-Bingen und die Städte Mainz,

*Kleinräumige Verflechtung mit den Umlandkreisen*

Wiesbaden und Frankfurt (vgl. Abbildung 4). Zusammengefasst ist der Landkreis durch vorwiegend kleinräumige Verflechtungen mit dem Umland gekennzeichnet.

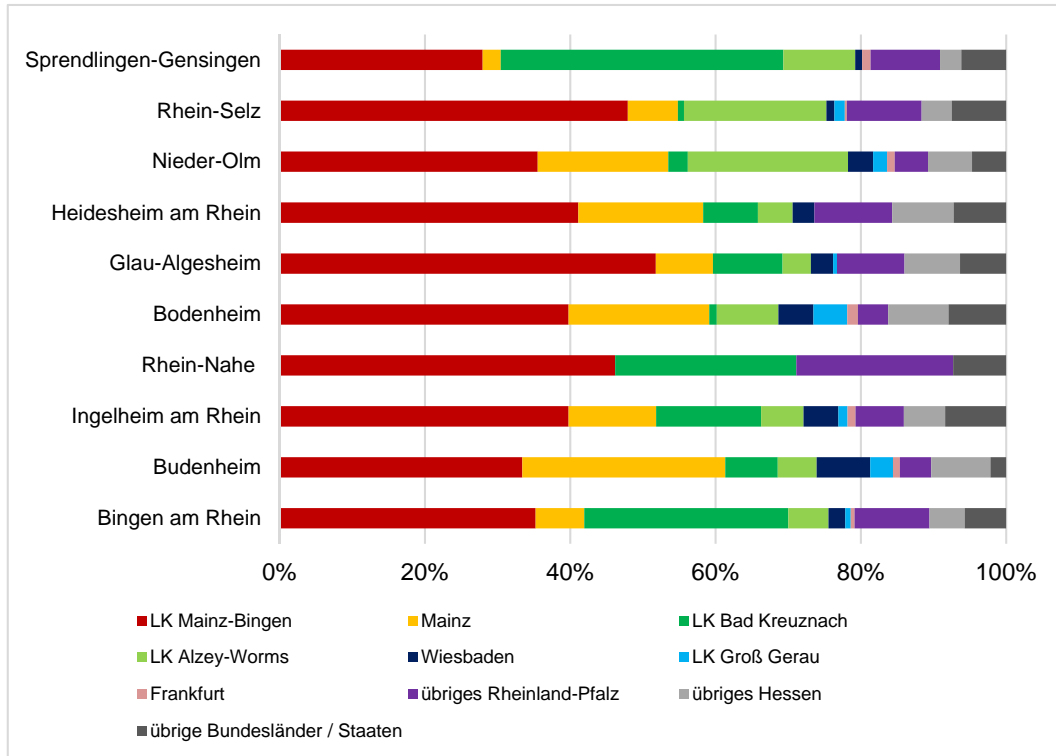


Abbildung 3: Anteil der Einpendler differenziert nach Zielorten im Jahr 2017  
Eigene Darstellung, Datenquelle: Bundesagentur für Arbeit

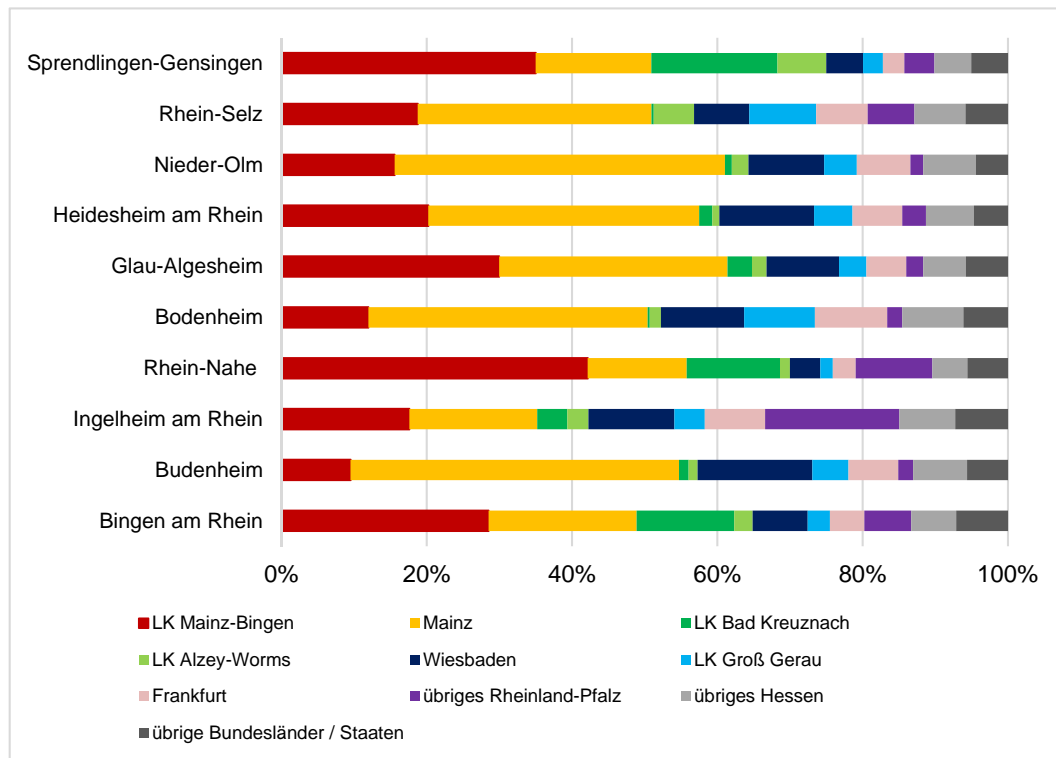


Abbildung 4: Anteil der Auspendler differenziert nach Zielorten im Jahr 2017  
Eigene Darstellung, Datenquelle: Bundesagentur für Arbeit

## 2.4. Transferleistungsempfänger

Ein weiterer wichtiger Indikator für die wirtschaftliche und soziale Entwicklung ist die Veränderung der Zahl der Transferleistungsempfänger. Im Einzelnen wird die Entwicklung der Arbeitslosen, der Personen, die von Grundsicherung leben, und von Bedarfsgemeinschaften analysiert.

### Arbeitslose

In der Abbildung 5 ist zunächst die Entwicklung der Arbeitslosenziffer im Zeitraum von 2011 bis 2017 für die Kommunen des Landkreises Mainz-Bingen dargestellt. Die Arbeitslosenziffer berechnet sich anhand des Anteils der Arbeitslosen an den Einwohnern im erwerbsfähigen Alter (15 bis 64 Jahre). Die Berechnung der Arbeitslosenquote ist nicht für alle Gemeinden möglich, da die Anzahl der Erwerbspersonen für kleine Gemeinden nicht verfügbar ist. Für die Vergleichbarkeit wird daher auf die Arbeitslosenziffer für alle Teilräume zurückgegriffen.

*Arbeitslosenziffer: Anteil der Arbeitslosen an den Einwohnern im erwerbsfähigen Alter*

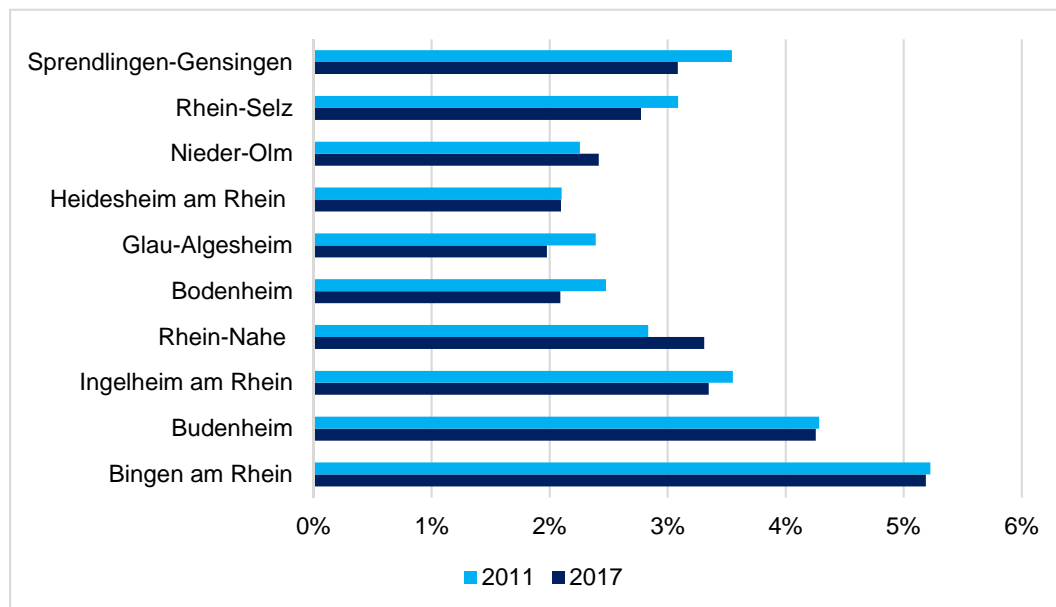


Abbildung 5: Arbeitslosenziffer 2011 und 2017

Eigene Darstellung, Datenquelle: Bundesagentur für Arbeit

Die Arbeitslosenziffer betrug in Deutschland im Jahr 2017 5,5 %. Das bedeutet, dass alle Kommunen des Landkreises einen unterdurchschnittlichen Anteil an Arbeitslosen aufweisen. Dieser Anteil ist mit rund 2 % in den Verbandsgemeinden Bodenheim, Gau-Algesheim, Heidesheim am Rhein und Nieder-Olm besonders niedrig. Darüber hinaus ist die Arbeitslosenziffer im Zeitraum von 2011 bis 2017 in den meisten Kommunen rückläufig gewesen. Einen geringen Anstieg konnten nur die Verbandsgemeinden Nieder-Olm und Rhein-Nahe verzeichnen.

*Geringer Anteil an Arbeitslosen im gesamten Landkreis*

### Grundsicherung im Alter

Personen, die die Altersgrenze (mindestens 65 Jahre) erreicht haben und ihren Lebensunterhalt nicht selbst bestreiten können, erhalten eine staatliche Unterstützung. Im Jahr 2017 haben im Landkreis Mainz-Bingen 820 Personen Grundsicherung im Alter erhalten. Im zeitlichen Verlauf hat sich diese Zahl seit 2011 mit Ausnahme von 2015 zu 2016 kontinuierlich erhöht. Trotz der insgesamt positiven wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist diese Entwicklung nicht ungewöhnlich. Wie noch gezeigt wird, sind alle Kommunen von einer starken Alterung der Bevölkerung betroffen, sodass damit auch die Zahl älterer Menschen steigt, die im Alter über wenig Einkommen verfügen.

*820 Personen lebten im Jahr 2017 von Grundsicherung im Alter*

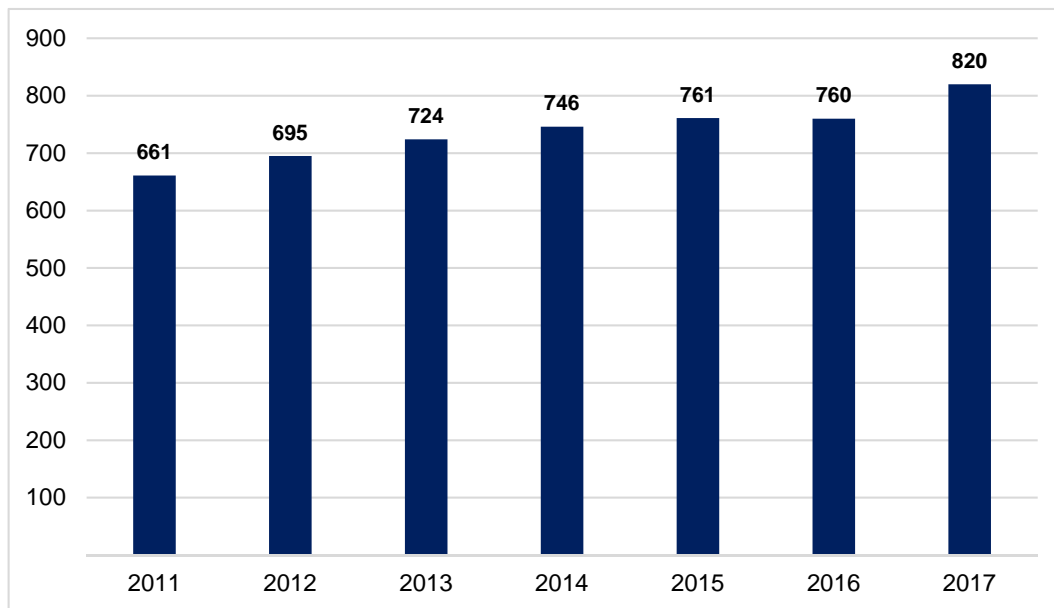


Abbildung 6: Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung 2011-2017  
Eigene Darstellung, Datenquelle: Bundesagentur für Arbeit

### Bedarfsgemeinschaften

In der folgenden Abbildung ist die Entwicklung der Bedarfsgemeinschaften dargestellt. Diese bestehen nach dem SGB II aus den engsten Familienmitgliedern eines Haushalts mit mindestens einer transferleistungsberechtigten Person. Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften ist in dem Zeitraum von 2013 bis 2016 stetig angestiegen. In diesem Zeitraum fällt der deutliche Anstieg von 2015 zu 2016 auf. Diese Entwicklung ist u.a. auf die zunehmende Anerkennung von Schutzsuchenden zurückzuführen. Ab dem Jahr 2016 kann eine Trendwende beobachtet werden. Seit diesem Zeitraum nimmt die Zahl der Bedarfsgemeinschaften ab, was auf die positive wirtschaftliche Entwicklung im Landkreis Mainz-Bingen zurückzuführen ist.

*Rückgang der Bedarfsgemeinschaften seit 2016*

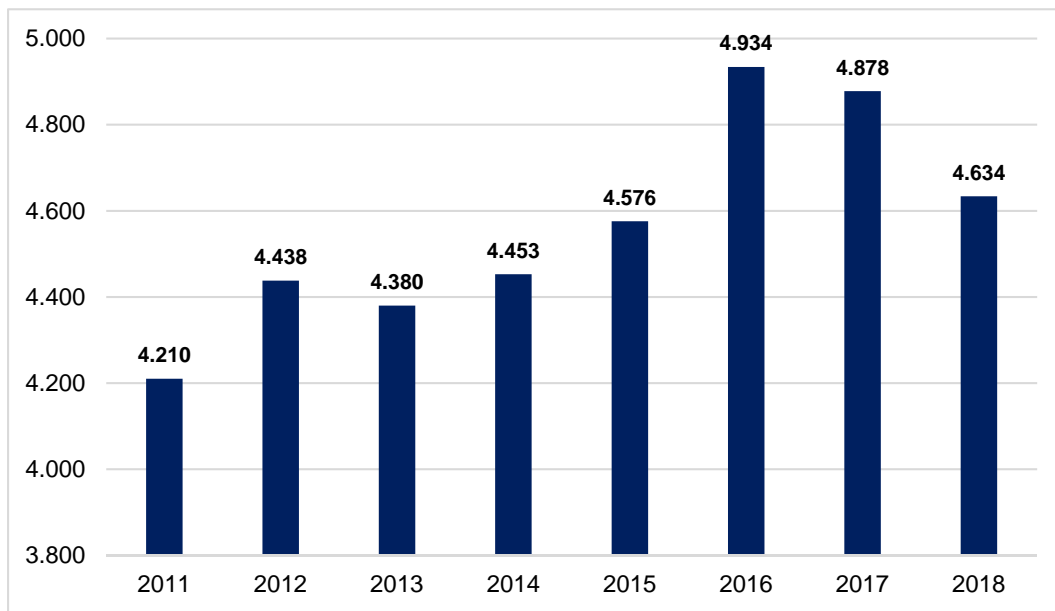


Abbildung 7: Bedarfsgemeinschaften 2011-2018  
Eigene Darstellung, Datenquelle: Bundesagentur für Arbeit

## 2.5. Zwischenfazit

Für den Landkreis Mainz-Bingen kann insgesamt eine positive Entwicklung der untersuchten wirtschaftlichen Indikatoren konstatiert werden. Alle Kommunen konnten einen Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort verzeichnen. Die Kaufkraft pro Haushalt ist zwar im Vergleich zum bundesdeutschen Durchschnitt unterdurchschnittlich angestiegen, aber das absolute Niveau liegt zum Teil weit über dem Durchschnitt von Deutschland. Innerhalb des Landkreises fallen dabei lediglich die Verbandsgemeinde Rhein-Nahe sowie Bingen am Rhein leicht ab. Aufgrund des Pharmaunternehmens Böhlinger Ingelheim weist die Stadt Ingelheim eine besonders hohe Kaufkraft auf. Darüber hinaus sind in den letzten Jahren der Arbeitslosenanteil sowie die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften zurückgegangen. Lediglich die absolute Zahl von älteren Menschen, die von Grundsicherung leben, hat sich erhöht, was aber auf die zunehmende Alterung zurückzuführen ist. Als Arbeitsstandorte sind die beiden Städte Bingen am Rhein und Ingelheim am Rhein von Bedeutung in der Region. Die Pendlerverflechtungen haben gezeigt, dass die Arbeitsmarktreion in erster Linie durch das Umland abgegrenzt wird.

*Positive wirtschaftliche Entwicklung in den letzten Jahren*

Die Analyse der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen hat verdeutlicht, dass sich der Landkreis Mainz-Bingen in den letzten Jahren wirtschaftlich positiv entwickelt hat und damit einen attraktiven Arbeits- und Wohnort darstellt. Wie noch gezeigt wird, geht mit dieser Entwicklung – insbesondere durch den Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten – auch ein Bevölkerungsanstieg einher (vgl. Kapitel 5).

*Landkreis als attraktiver Wohn- und Arbeitsort*

### 3. Wohnungsnachfrage

In diesem Kapitel wird die Bevölkerungsentwicklung analysiert. Neben der Entwicklung der Hauptwohnsitzbevölkerung wird auf die natürliche Bevölkerungsentwicklung und auf die Wanderungen im Detail eingegangen. Abschließend erfolgt die Analyse der Altersstruktur.

#### 3.1. Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerung im Landkreis Mainz-Bingen ist in dem Zeitraum von 2011 bis 2017 um 4,2 % auf rund 209.800 angestiegen (vgl. Tabelle 4). Aufgrund der zunehmenden Anspannung des Wohnungsmarktes in der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main, insbesondere in den Städten Frankfurt und Mainz, hat sich auch die Nachfrage nach Wohnungen im Landkreis Mainz-Bingen erhöht. Abgesehen von der Verbandsgemeinde Rhein-Nahe haben alle Kommunen des Landkreises einen Anstieg der Einwohnerzahl erfahren, wobei Unterschiede in der Entwicklung ausgemacht werden können.

*Anstieg der Bevölkerung seit 2011 um 4,2 %*

	2011	2017	Veränderung absolut	Veränderung in %
<b>Bingen am Rhein</b>	23.886	25.441	1.555	6,5
<b>Budenheim</b>	8.334	8.613	279	3,3
<b>Ingelheim am Rhein</b>	24.025	24.833	808	3,4
<b>Rhein-Nahe</b>	14.997	14.985	-12	-0,1
<b>Bodenheim</b>	18.784	20.126	1.342	7,1
<b>Gau-Algesheim</b>	16.378	16.612	234	1,4
<b>Heidesheim am Rhein</b>	9.754	10.034	280	2,9
<b>Nieder-Olm</b>	31.254	33.103	1.849	5,9
<b>Rhein-Selz</b>	39.821	41.530	1.709	4,3
<b>Sprendlingen-Gensingen</b>	14.031	14.508	477	3,4
<b>LK Mainz-Bingen</b>	<b>201.264</b>	<b>209.785</b>	<b>8.521</b>	<b>4,2</b>

Tabelle 4: Bevölkerungsentwicklung 2011-2017  
Eigene Darstellung, Datenquelle: Statistisches Landesamt

Neben der Stadt Bingen am Rhein (6,5 %) konnte das größte Bevölkerungswachstum in den Verbandsgemeinden Bodenheim (7,1 %) Nieder-Olm (5,9 %), und Rhein-Selz (4,3 %) festgestellt werden, die sich im Südosten des Landkreises befinden (vgl. Abbildung 8). Die Höhe der Bevölkerungsentwicklung hängt in angespannten Wohnungsmärkten neben Bautätigkeit auch von der verkehrlichen Anbindung ab. Die Verbandsgemeinde Rhein-Nahe profitiert aufgrund ihrer Lage am westlichen Rand des Landkreises noch nicht von der dynamischen Entwicklung des Rhein-Main-Gebiets.

*Größte Einwohnergewinne in Bodenheim und Bingen am Rhein*



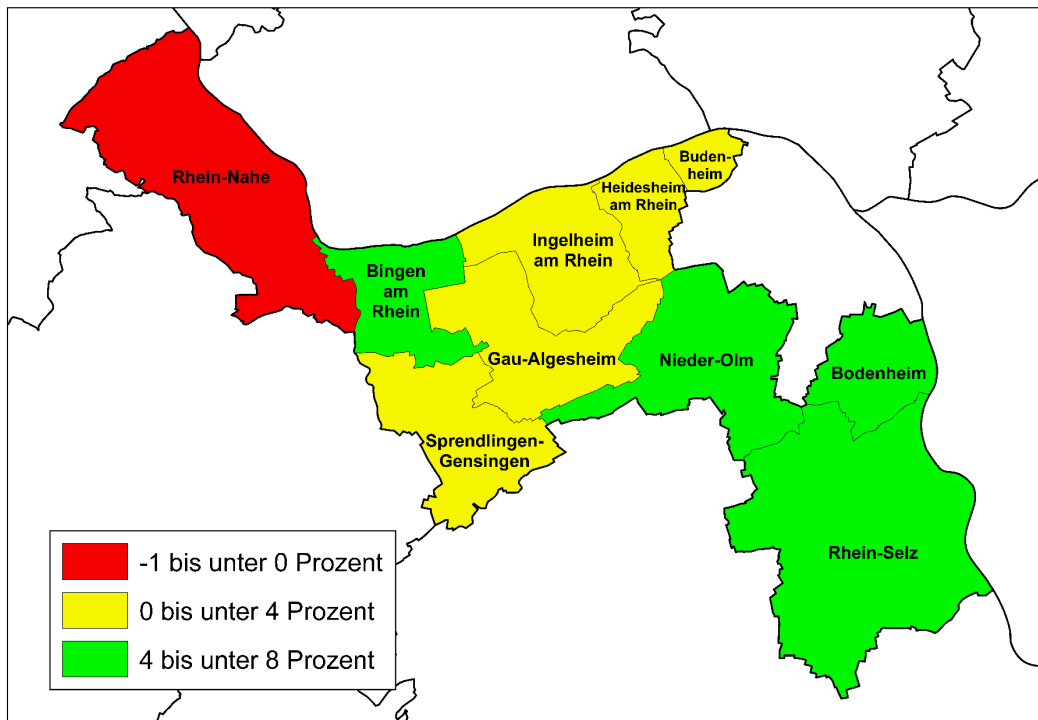


Abbildung 8: Prozentuale Entwicklung der Bevölkerung 2011-2017  
Eigene Darstellung, Datenquelle: Statistisches Landesamt

### 3.2. Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die demographische Entwicklung setzt sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung – Geburten und Sterbefälle – sowie aus den Wanderungsbewegungen zusammen. In Deutschland ist für die meisten Kommunen eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung charakteristisch. Dies ist auf eine gesunkene Fertilitätsrate sowie auf die zunehmende Alterung zurückzuführen.

*Natürliche Bevölkerungsentwicklung in deutschen Kommunen zumeist negativ*

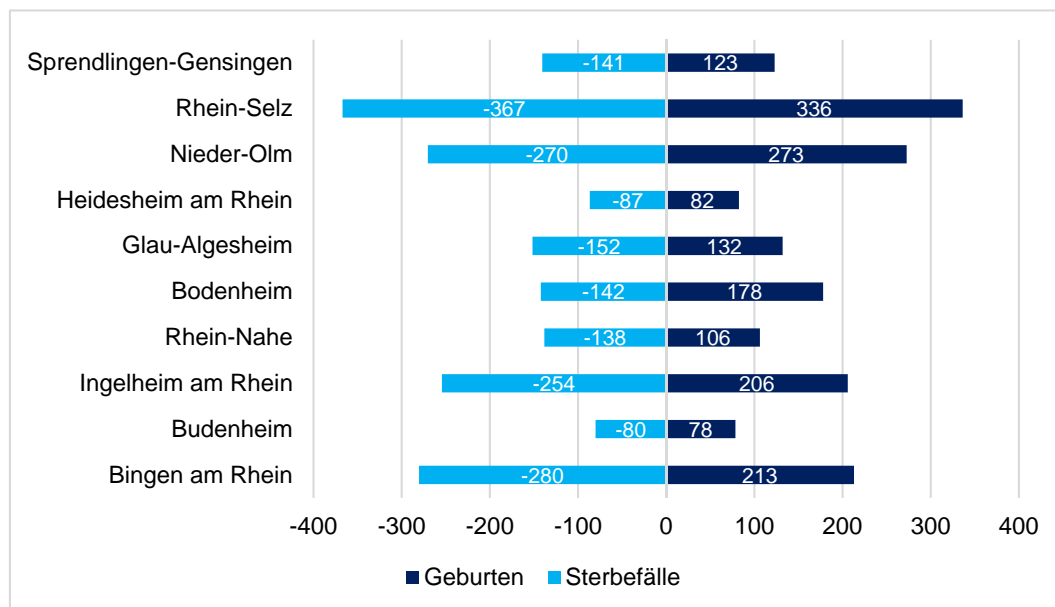


Abbildung 9: Natürliche Bevölkerungsentwicklung im Durchschnitt der Jahre 2011-2017  
Eigene Darstellung, Datenquelle: Statistisches Landesamt

In dem Landkreis Mainz-Bingen ist im Durchschnitt der Jahre 2011 bis 2017 der natürliche Saldo nur in den Verbandsgemeinden Nieder-Olm und Bodenheim positiv gewesen. Wie nachfolgend noch gezeigt wird, wirkt sich die Zuwanderung von Familienhaushalten bzw. von Haushalten in der Familiengründungsphase auf die Anzahl der Geburten in diesen Gemeinden positiv aus.

### 3.3. Wanderungen

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung entwickelt sich in langfristiger Perspektive relativ stabil und hat im Vergleich zu den Wanderungen einen geringeren Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung. Wanderungsbewegungen werden demgegenüber durch externe Effekte beeinflusst und können im zeitlichen Verlauf stark variieren. Das Wanderungsvolumen hängt beispielsweise von dem Neubau von Wohnungen, der Arbeitsmarktentwicklung oder von der Zuwanderung aus dem Ausland (z.B. durch Schutzsuchende) ab.

*Wanderungen werden stark von externen Effekten beeinflusst*

In der nachfolgenden Tabelle ist der Wanderungssaldo für den Zeitraum von 2011 bis 2017 dargestellt. Zunächst fällt auf, dass die Jahre 2015 und 2016 durch die hohe Zuwanderung von Schutzsuchenden geprägt sind, wobei nicht immer beide

*2015 und 2016: Starke Zuwanderung von Schutzsuchenden*

Jahre als Ausreißerjahre zu bewerten sind. Während beispielsweise in der Verbandsgemeinde Bodenheim das Jahr 2015 auffällt, ist in der Verbandsgemeinde Rhein-Selz der Wanderungssaldo in beiden Jahren außerordentlich hoch.

Eine Sonderrolle nimmt hierbei die Stadt Ingelheim am Rhein ein, in der im Jahr 2015 eine Aufnahmeeinrichtung für Asylbegehrende geschaffen wurde. Daher ist der Wanderungssaldo in Ingelheim am Rhein in den Jahren 2015 und 2016 so außergewöhnlich. In dem Jahr 2015 wurden viele Schutzsuchende aufgenommen und im darauffolgendem Jahr auf die Städte und Gemeinden umverteilt. Aber auch das Jahr 2017 ist immer noch von den Schutzsuchenden geprägt. Der Saldo ist zwar vergleichbar mit dem Jahr 2014, aber die Zu- und Fortzüge waren in Ingelheim am Rhein immer noch außergewöhnlich hoch.

*Ingelheim mit Sonderrolle durch die Aufnahmeeinrichtung für Asylbegehrende*

Klammert man die Jahre 2015 und 2016 aus der Betrachtung aus, können für die Kommunen des Landkreises unterschiedliche Tendenzen abgeleitet werden. In Bingen am Rhein, Budenheim sowie in den Verbandsgemeinden Bodenheim, Nieder-Olm und Rhein-Selz war der Wanderungssaldo durchgehend positiv. In den anderen Kommunen war immer mindestens ein Jahr dabei, das von einem negativen Wanderungssaldo gekennzeichnet war. Im Durchschnitt der Jahre 2011 bis 2014 plus 2017 war der Wanderungssaldo nur in der Verbandsgemeinde Rhein-Nahe (-2 Personen) negativ. Wie bereits erwähnt, sind die Wanderungen großen Schwankungen unterlegen, die in erster Linie von der Bautätigkeit bestimmt wird.

*Negativer durchschnittlicher Wanderungssaldo in Rhein-Nahe*

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Bingen am Rhein</b>	212	233	243	483	394	506	80
<b>Budenheim</b>	39	94	83	31	<b>-39</b>	64	36
<b>Ingelheim am Rhein</b>	197	270	122	<b>-81</b>	2.459	<b>-1.502</b>	<b>-100</b>
<b>Rhein-Nahe</b>	<b>-47</b>	<b>-56</b>	80	<b>-28</b>	86	53	40
<b>Bodenheim</b>	80	172	59	172	334	228	148
<b>Gau-Algesheim</b>	81	24	<b>-8</b>	30	111	47	86
<b>Heidesheim am Rhein</b>	<b>-2</b>	153	143	<b>-7</b>	117	<b>-35</b>	<b>-72</b>
<b>Nieder-Olm</b>	80	58	282	351	454	468	221
<b>Rhein-Selz</b>	77	163	250	217	441	535	237
<b>Sprendlingen-Gensingen</b>	111	<b>-21</b>	188	69	78	191	83

Tabelle 5: Wanderungssaldo 2011-2017

Eigene Darstellung, Datenquelle: Statistisches Landesamt

### Wanderung differenziert nach Alter

Für die Wohnungsnachfrage ist von Bedeutung, welche Altersgruppen zu- bzw. abwandern. Dafür ist in der Abbildung 10 der durchschnittliche Wanderungssaldo der Jahre 2011 bis 2014 plus 2017 differenziert nach Altersgruppen aufgeführt. Die Ausreißerjahre 2015 und 2016 wurden nicht berücksichtigt.

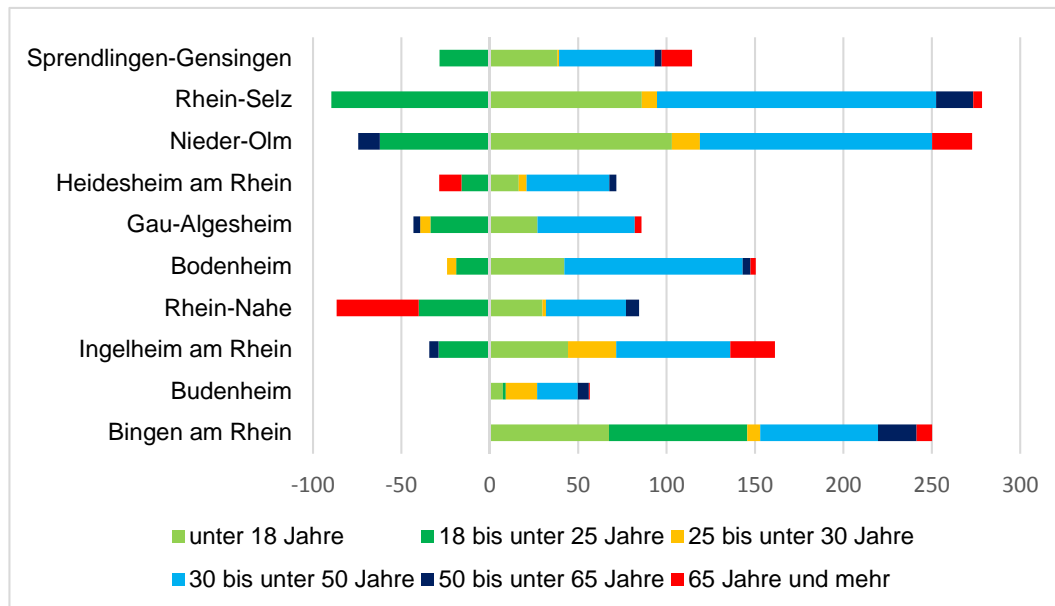


Abbildung 10: Wanderungssaldo im Durchschnitt 2011 bis 2014 und 2017 differenziert nach Alter  
Eigene Darstellung, Datenquelle: Statistisches Landesamt, Ingelheim am Rhein nur 2011-2014

Wie die Abbildung zeigt, ist der positive Wanderungssaldo der Kommunen des Landkreises Mainz-Bingen auf die Zuwanderung von Familien sowie von Personen in der Familiengründungsphase zurückzuführen. Die zeigt sich in der Zuwanderung der unter 18-Jährigen und der 30- bis 49-Jährigen. Demgegenüber wandern Personen im Alter von 18 bis 24 Jahren mehrheitlich ab. Dazu gehören in erster Linie Personen, die sich in der Berufsfindungs- und Ausbildungsphase befinden. Nur die Stadt Bingen am Rhein ist der Wanderungssaldo bei dieser Altersgruppe aufgrund der Technischen Hochschule Bingen positiv. Die Wanderungsbewegungen der beiden älteren Altersgruppen sind weniger von Bedeutung. Auffällig ist lediglich die relativ starke Abwanderung der über 65-Jährigen aus der Verbandsgemeinde Rhein-Nahe. Dies könnte darauf hindeuten, dass der dortige Wohnraum für Ältere nicht geeignet ist und daher eine Abwanderung infrage kommt.

*Zuwanderung vor allem von Familien*

### Regionale Wanderungen

Neben dem Alter können die Wanderungen differenziert nach Regionen betrachtet werden. Auch hier wurden erneut die Jahre 2015 und 2016 ausgeklammert. Für alle Kommunen des Landkreises kann festgehalten werden, dass ein Großteil der Wanderungsgewinne mit dem Ausland erzielt werden. Die verbandsfreie Gemeinde Budenheim sowie die Verbandsgemeinden Heidesheim am Rhein, Nieder-Olm, Bodenheim und Sprendlingen-Gensingen profitieren aufgrund ihrer Lage von der Zuwanderung aus der Stadt Mainz und abgeschwächt auch aus der Stadt Wiesbaden. In der Verbandsgemeinde Rhein-Selz ist auch noch die Zuwanderung

*Großteil der Wanderungsgewinne werden mit dem Ausland erzielt*

aus dem benachbarten Landkreis Groß-Gerau relevant. Die Verbandsgemeinden Sprendlingen-Gensingen, Rhein-Selz, Gau-Algesheim, Rhein-Nahe und die Stadt Bingen am Rhein verzeichnen noch Wanderungsgewinne mit dem Landkreis Mainz-Bingen.

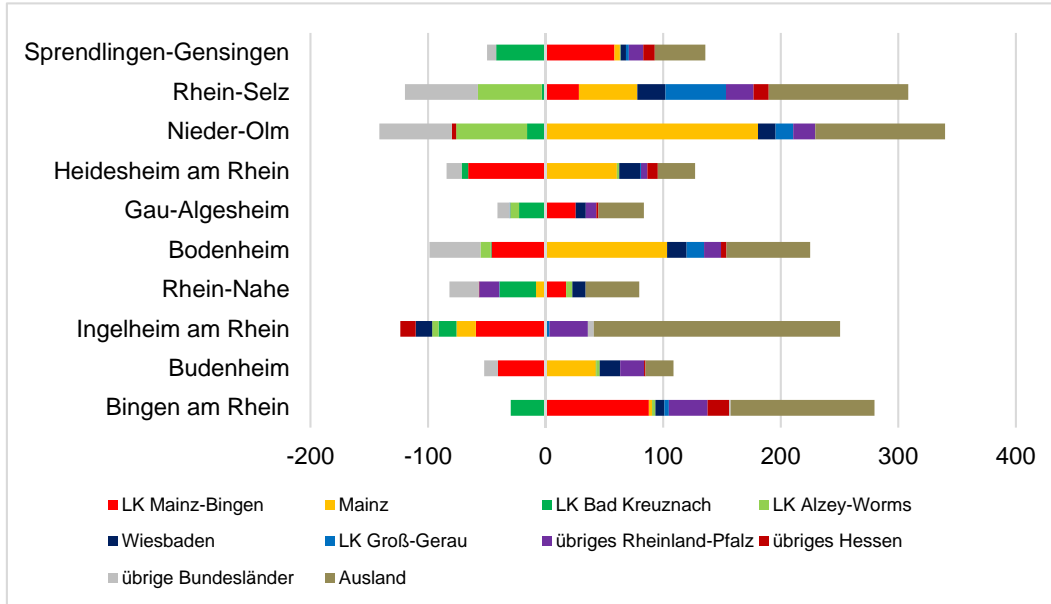


Abbildung 11: Durchschnittlicher regionaler Wanderungssaldo 2011 bis 2014 plus 2017  
Eigene Darstellung, Datenquelle: Statistisches Landesamt, Ingelheim am Rhein nur 2011-2014

Die Abwanderung findet überwiegend in die benachbarten Kreise sowie in andere Kommunen des Landkreises Mainz-Bingen statt. In den Verbandsgemeinden Rhein-Selz und Nieder-Olm findet überwiegend eine Abwanderung in den Landkreis Alzey-Worms sowie außerhalb von Rheinland-Pfalz und Hessen statt. Auch in der Verbandsgemeinde Bodenheim ist die Abwanderung außerhalb der Region deutlich. Ein negativer Wanderungssaldo mit dem Landkreis Bad Kreuznach besteht vornehmlich in den Verbandsgemeinden Sprendlingen-Gensingen, Gau-Algesheim, Rhein-Nahe sowie in der Stadt Bingen am Rhein. Des Weiteren verzeichnen die Verbandsgemeinden Heidesheim am Rhein und Bodenheim sowie Budenheim und Ingelheim am Rhein noch Wanderungsverluste mit dem Landkreis Mainz-Bingen.

*Abwanderung in die benachbarten Kreise oder innerhalb des Landkreises*

### 3.4. Entwicklung der Altersstruktur

Neben der Bevölkerungsentwicklung ist die altersstrukturelle Entwicklung für die Bewertung der qualitativen Wohnungsnachfrage von Bedeutung, da sich die Wohnungsnachfrage in Abhängigkeit des Alters bzw. der Lebensphase unterscheidet. In den beiden nachfolgenden Abbildungen ist die prozentuale Entwicklung der unter 18-Jährigen und der über 65-Jährigen dargestellt.

Die Entwicklung der unter 18-Jährigen ist im Landkreis Mainz-Bingen heterogen. Einen vergleichsweise starken Anstieg dieser Altersgruppe konnten die Stadt Bingen am Rhein (8,9 %) sowie die Verbandsgemeinden Bodenheim (8,4 %) und Nieder-Olm (4,3 %) verzeichnen. Damit einher geht eine gesteigerte Nachfrage nach familiengerechten Wohnungen in diesen Kommunen. Demgegenüber ist die Zahl der unter 18-Jährigen relativ deutlich in den Verbandsgemeinden Gau-Algesheim (-4 %) und Rhein-Nahe (-3,2 %) zurückgegangen.

*Entwicklung der unter 18-Jährigen ist heterogen*

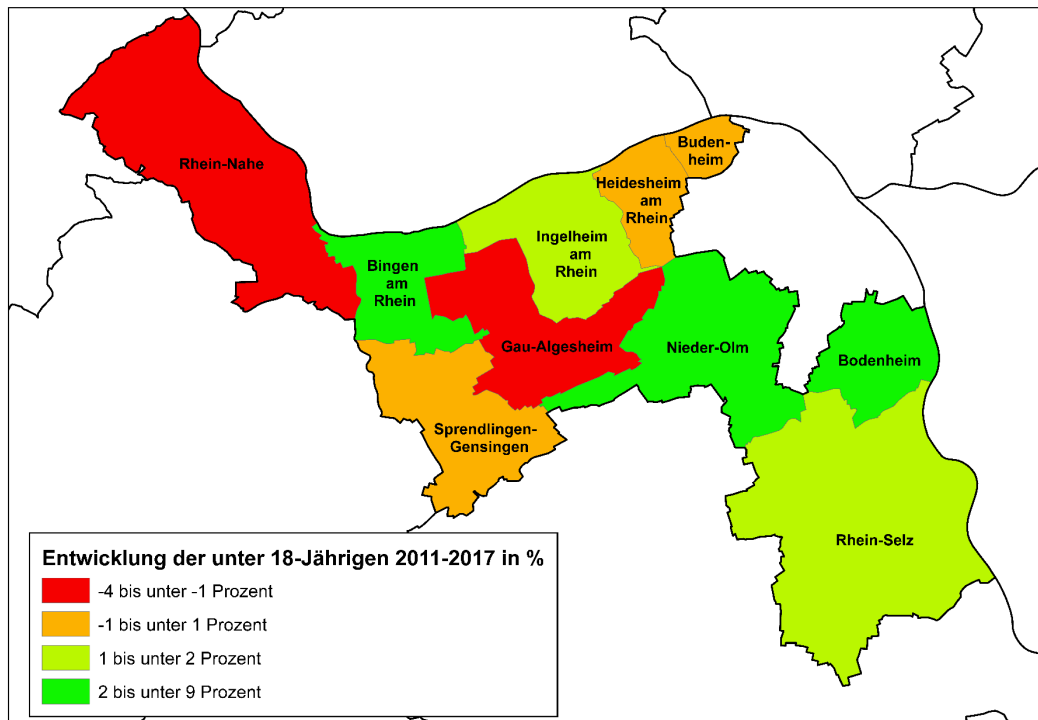


Abbildung 12: Prozentuale Entwicklung der unter 18-Jährigen 2011-2017  
Eigene Darstellung, Datenquelle: Statistisches Landesamt

Ein anderes Bild zeigt sich, wenn man die Entwicklung der über 65-Jährigen betrachtet. In allen Kommunen des Landkreises hat diese Altersgruppe an Bedeutung gewonnen, wobei der prozentuale Anstieg in einigen Kommunen besonders hoch ausfällt. Dazu gehören die Verbandsgemeinden Bodenheim (23,6 %), Nieder-Olm (19,7 %) und Rhein-Selz (17,2 %). Durch den Anstieg der Zahl der über 65-Jährigen kann ein erhöhter Bedarf an altersgerechten Wohnungen abgeleitet werden. Gefragt sind vielfach gut ausgestattete Miet- und Eigentumswohnungen in integrierten Lagen mit guter infrastruktureller Ausstattung.

*Starker Anstieg der über 65-Jährigen im gesamten Landkreis*

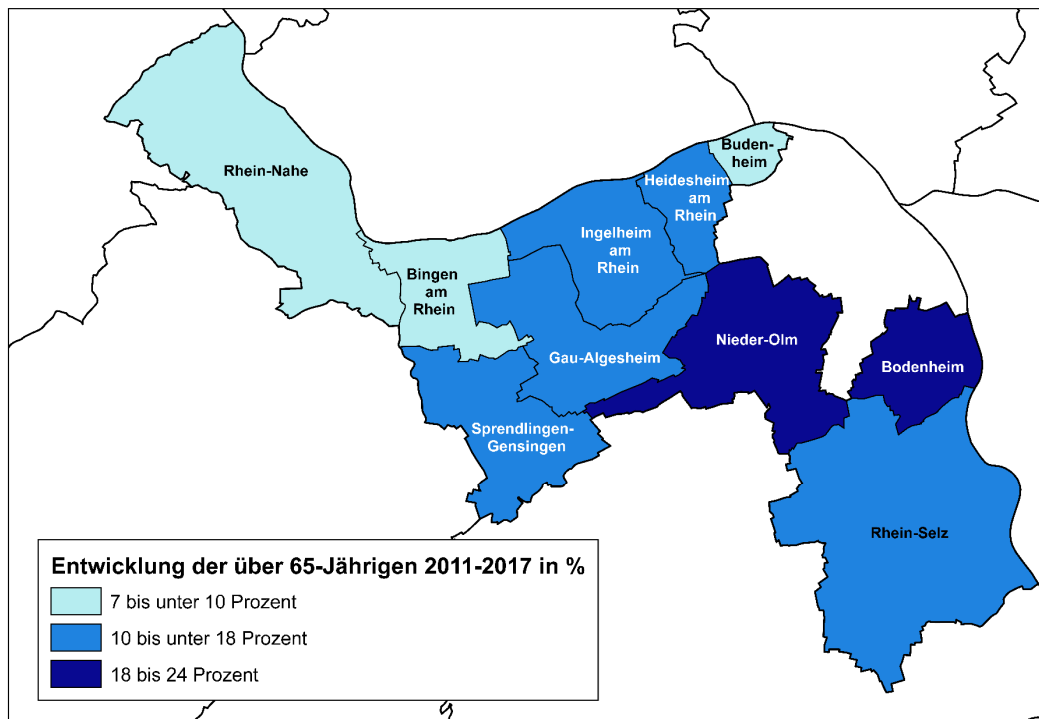


Abbildung 13: Prozentuale Entwicklung der über 65-Jährigen 2011-2017  
Eigene Darstellung, Datenquelle: Statistisches Landesamt

### 3.5. Zwischenfazit

Die positive Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen geht mit einem Anstieg der Bevölkerung einher. Insgesamt ist die Bevölkerung im Landkreis Mainz-Bingen in dem Zeitraum von 2011 bis 2017 um 4,2 % angestiegen, was vor allem auf einen Wanderungsüberschuss zurückzuführen ist.

Bei differenzierter Betrachtung wurde deutlich, dass bestimmte Bevölkerungsgruppen zuwandern. Dazu gehören vor allem Familien sowie Personen, die sich in der Familiengründungsphase befinden. Aufgrund der Technischen Hochschule kann die Stadt Bingen am Rhein noch eine Zuwanderung der Altersgruppe der 18- bis 29-Jährigen erzielen. Ansonsten wandert diese Altersgruppe mehrheitlich ab. Alle Kommunen profitieren von einer Zuwanderung aus dem Ausland. Daneben spielt in einigen Kommunen die Zuwanderung noch aus anderen Kommunen des Landkreises Mainz-Bingen eine Rolle. Wanderungsgewinne aus der Stadt Mainz erfahren die an Mainz angrenzenden Gemeinden.

Die Analyse der Altersstruktur hat ergeben, dass in einigen Kommunen die Zahl der unter 18-Jährigen in den letzten Jahren angestiegen ist. Demgegenüber ist von einer zunehmenden Alterung der Bevölkerung der gesamte Landkreis betroffen. Insgesamt kann für den Landkreis Mainz-Bingen festgehalten werden, dass sich der Wohnungsmarkt im Zuge der positiven Bevölkerungsentwicklung zunehmend angespannt hat. Darüber hinaus kann eine gesteigerte Nachfrage vor allem nach altersgerechten Wohnungen in den letzten Jahren ausgemacht werden.

## 4. Wohnungsangebot

In diesem Kapitel erfolgt eine detaillierte Analyse des Wohnungsangebots. Im Einzelnen wird der Wohnungsbestand differenziert nach Segmenten, Baujahr und Wohnungsgröße näher beschrieben. Des Weiteren werden die Entwicklung des öffentlich geförderten Wohnungsbestands bis zum Jahr 2035 (ohne Neubau) und der Baufertigstellungen seit 2011 dargestellt. Abschließend wird auf die Entwicklung des Miet- und Kaufpreisniveaus für Wohnungen und Häuser auf Basis von Angebotsdaten in dem Zeitraum von 2014 bis 2018 eingegangen. Neben der amtlichen Statistik wurde dazu auf Daten des Portals ImmobilienScout24 zurückgegriffen.

### 4.1. Wohnungsbestand

Der Landkreis Mainz-Bingen verfügte im Jahr 2017 insgesamt über rund 100.900 Wohnungen (vgl. Tabelle 6). Der Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist in der verbandsfreien Gemeinde Budenheim (57 %) sowie in den Städten Bingen am Rhein (49 %) und Ingelheim am Rhein (48 %) vergleichsweise hoch. Das Ein- und Zweifamilienhaussegment ist hingegen in den Verbandsgemeinden viel stärker vertreten.

*100.900 Wohnungen gab es im Jahr 2017 im Landkreis*

	EFH	ZFH	MFH	Whg. in NWG	Gesamt
<b>Bingen am Rhein</b>	3.895	2.078	6.880	1.187	14.040
<b>Budenheim</b>	1.087	724	2.437	60	4.308
<b>Ingelheim am Rhein</b>	4.276	2.012	6.156	382	12.826
<b>Rhein-Nahe</b>	4.279	1.640	1.632	266	7.817
<b>Bodenheim</b>	4.211	1.960	2.890	136	9.197
<b>Gau-Algesheim</b>	3.926	1.726	2.014	200	7.866
<b>Heidesheim am Rhein</b>	2.044	1.062	1.530	64	4.700
<b>Nieder-Olm</b>	6.666	3.472	4.536	170	14.844
<b>Rhein-Selz</b>	9.935	3.406	4.959	399	18.699
<b>Sprendlingen-Gensingen</b>	3.471	1.406	1.589	112	6.578
<b>LK Mainz-Bingen</b>	<b>43.790</b>	<b>19.486</b>	<b>34.623</b>	<b>2.976</b>	<b>100.875</b>

Tabelle 6: Wohnungsbestand ohne Wohnheime

Eigene Darstellung, Datenquelle: Statistisches Landesamt, EFH: Einfamilienhaus, ZFH: Zweifamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus, NWG: Nichtwohngebäude



**Baualtersstruktur**

In der Abbildung 14 ist der Wohnungsbestand nach Baujahr (Mikrozensus-Klassen) für die Kommunen des Landkreises Mainz-Bingen dargestellt. Hierbei fällt auf, dass der Großteil des Bestands in allen Kommunen in der Zeit von 1949 bis 1978 errichtet wurde. Der Anteil dieser Baualtersklasse liegt zwischen 27 % (Rhein-Selz) und 46 % (Budenheim). Generell weisen viele Gebäude aus dieser Zeit – aber auch Wohnungen aus den 1980er Jahren – Sanierungs- und Modernisierungsbedarfe auf, sofern solche Maßnahmen bisher ausgeblieben sind. Darüber hinaus vollzieht sich in Einfamilienhäusern aus dieser Zeit nach und nach ein Generationenwechsel.

*Großteil des Bestands wurde in der Zeit von 1949 bis 1978 errichtet*

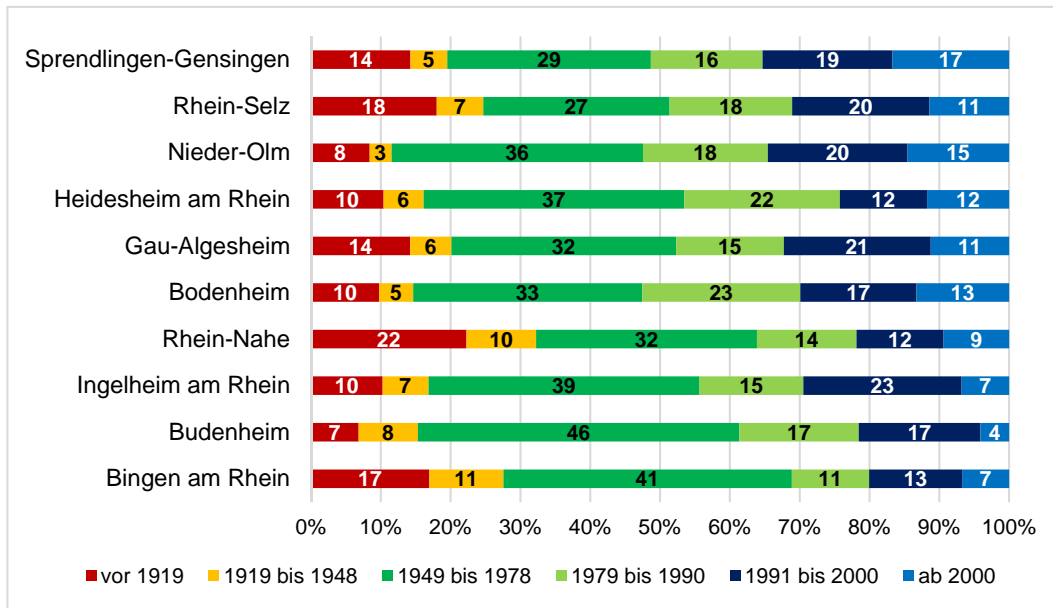


Abbildung 14: Baualtersstruktur  
Eigene Darstellung, Datenquelle: Zensus 2011 (fortgeschrieben)

Ein beachtlicher Anteil der Wohnungen wurde ab den 1990er Jahren im Landkreis Mainz-Bingen errichtet. Hierbei stechen vor allen Dingen die Verbandsgemeinden Sprendlingen-Gensingen und Nieder-Olm heraus. Aufgrund moderner Ausstattungsstandards entsprechen Wohnungen aus diesen Baujahren vermehrt den aktuellen Wohnwünschen bzw. Bedürfnissen der Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt. Darüber hinaus fällt der relativ große Anteil an Wohnungen in den Verbandsgemeinden Rhein-Nahe und Rhein-Selz sowie in der Stadt Bingen am Rhein auf, der vor 1919 errichtet wurde. Dieser Wohnungsbestand wird zumeist sehr stark nachgefragt, vor allem in zentralen Lagen.

*Alter Wohnungsbestand in Rhein-Nahe und Rhein-Selz*

### Wohnungsgrößenstruktur

Die Wohnungsgrößenstruktur unterscheidet sich innerhalb des Landkreises Mainz-Bingen. Entsprechend des großen Bestands an Ein- und Zweifamilienhäusern ist der Anteil an großen Wohnungen ab 120 m<sup>2</sup> besonders in den Verbandsgemeinden auffällig. Rund 40 % des Wohnungsbestands befindet sich in diesem Wohnungsgrößensegment.

*Großer Anteil an Wohnungen ab 120 m<sup>2</sup> in den Verbandsgemeinden*

In den Städten Bingen am Rhein und Ingelheim am Rhein sowie in der verbandsfreien Gemeinde Budenheim ist demgegenüber der Anteil an kleineren Wohnungen größer als in den Verbandsgemeinden. Über ein Drittel des Wohnungsbestands ist in diesen Kommunen unter 80 m<sup>2</sup> groß. Dies ist auf den relativ hohen Bestand an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zurückzuführen. Die Bedeutung dieses Wohnungsgrößensegments nimmt vor dem Hintergrund der wachsenden Zahl von Seniorenhaushalten, die verstärkt kleineren bzw. mittelgroßen barrierearmen Wohnraum nachfragen, zu.

*Über ein Drittel des Wohnungsbestands ist in den Städten und in Budenheim unter 80 m<sup>2</sup> groß*

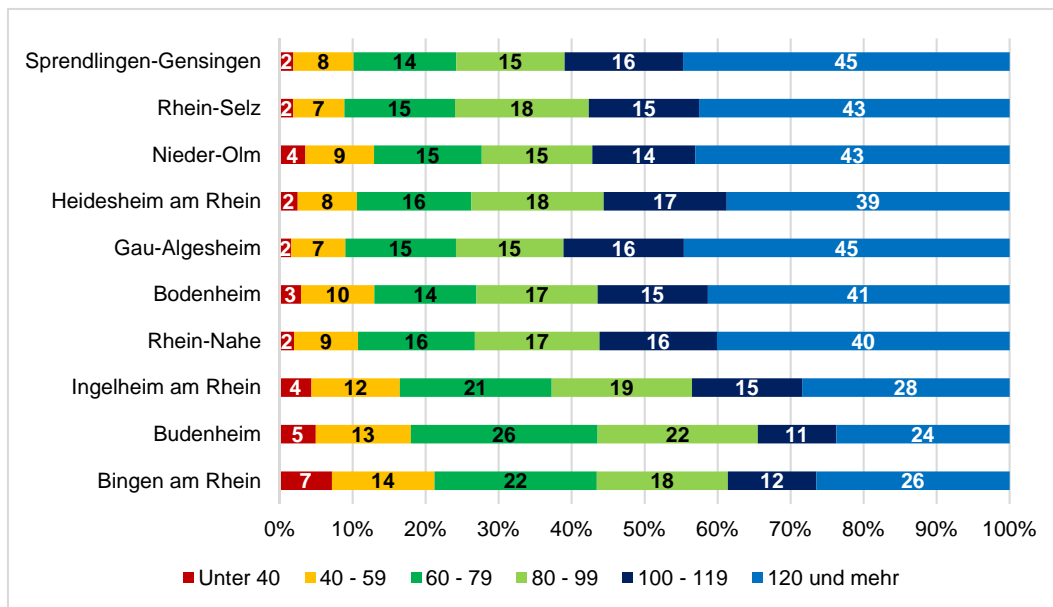


Abbildung 15: Wohnungsgrößenstruktur (in m<sup>2</sup>)  
Eigene Darstellung, Datenquelle: Zensus 2011

### Öffentlich geförderter Wohnungsbestand

In der Abbildung 16 ist die Entwicklung des öffentlich geförderten Wohnungsbestands im Landkreis Mainz-Bingen dargestellt. Geplanter Neubau wurde dabei nicht berücksichtigt. Durch das Auslaufen bestehender Bindungen wird sich der öffentlich geförderte Wohnungsbestand in den nächsten Jahren stetig verringern. Während im Jahr 2017 noch rund 1.300 Wohnungen eine Belegungsbindung aufwiesen, geht dieser Bestand auf rund 400 Wohnungen im Jahr 2035 zurück. Das bedeutet, dass sich der belegungsgebundene Bestand um zwei Drittel reduzieren würde, wenn Neubau oder Bindungsverlängerungen ausbleiben. Zu den Eigentümern größerer Bestände zählen die Wohnungsbaugesellschaft Ingelheim am Rhein und die Wohnungsbaugesellschaft Budenheim. In angespannten Woh-

*Rückgang des geförderten Wohnungsbestands*

nungsmärkten wird es für einkommensschwache Haushalte zunehmend schwieriger sich mit Wohnraum zu versorgen. Der Neubaubedarf in diesem Segment wird im Rahmen des Kapitels 6 näher untersucht.

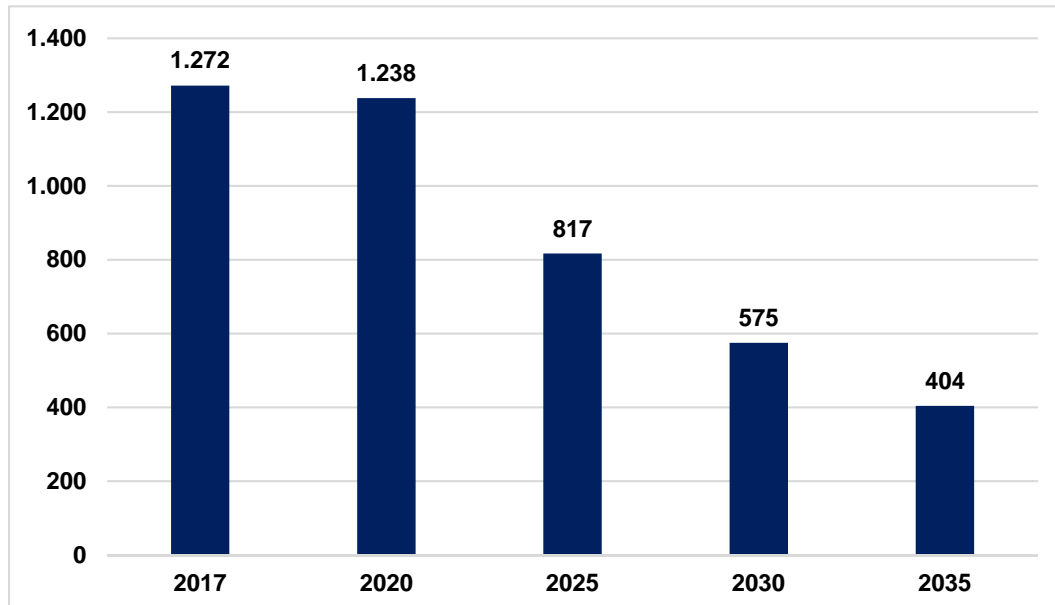


Abbildung 16: Öffentlich geförderter Wohnungsbestand ohne Neubau  
Eigene Darstellung, Datenquelle: Kreisverwaltung Mainz-Bingen

## 4.2. Baufertigstellungen

In dem Zeitraum von 2011 bis 2017 wurden im Landkreis Mainz-Bingen durchschnittlich 577 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt (vgl. Tabelle 7). Das Bauvolumen ist von 2012 bis 2015 kontinuierlich angestiegen. Wurden im Jahr 2012 noch 446 Wohnungen fertiggestellt, waren dies im Jahr 2015 bereits 569 Wohnungen. Nach einem geringen Rückgang im Jahr 2016 hat sich das Bauvolumen im darauffolgenden Jahr sogar fast verdoppelt. Über 1.000 Wohnungen wurden im Jahr 2017 erbaut. Innerhalb des Landkreises hat sich die Bautätigkeit heterogen entwickelt, wobei in dem Jahr 2017 in den meisten Kommunen des Landkreises die höchste Bautätigkeit festgestellt werden konnte. Ausnahmen sind die Stadt Bingen am Rhein, die verbandsfreie Gemeinde Budenheim und die Verbandsgemeinde Gau-Algesheim.

*2011 bis 2017: Fertigstellung von 577 Wohnungen jährlich*

Um das Bauvolumen zwischen den Städten und Gemeinden vergleichen zu können, wurde die Baufertigstellungsrate berechnet. Diese gibt an, wie groß das Bauvolumen im Verhältnis zum Wohnungsbestand (gemessen am Bestand im Jahr 2011) war. Hierbei zeigt sich, dass die durchschnittliche Baufertigstellungsrate in der Stadt Bingen am Rhein und in der Verbandsgemeinden Nieder-Olm am größten war. Demgegenüber wurden in der Stadt Ingelheim am Rhein, in der verbandsfreien Gemeinde Budenheim sowie in den Verbandsgemeinden Rhein-Nahe, Heideheim am Rhein und Rhein-Selz verhältnismäßig wenige Wohnungen gebaut.

*Vergleichsweise hohe Baufertigstellungsrate in Bingen am Rhein und in der VG Nieder-Olm*

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Ø 2011-2017	Baufertigstellungsrate
<b>Bingen am Rhein</b>	65	60	150	176	142	94	59	107	0,8
<b>Budenheim</b>	9	36	5	10	1	33	22	17	0,4
<b>Ingelheim am Rhein</b>	40	65	50	56	71	85	90	65	0,5
<b>Rhein-Nahe</b>	21	15	17	25	16	23	52	24	0,3
<b>Bodenheim</b>	58	19	51	24	52	35	118	51	0,6
<b>Gau-Algesheim</b>	47	70	25	36	33	37	67	45	0,6
<b>Heidesheim am Rhein</b>	4	23	30	33	8	8	42	21	0,5
<b>Nieder-Olm</b>	103	77	63	66	170	46	253	111	0,7
<b>Rhein-Selz</b>	87	40	68	105	59	117	200	97	0,5
<b>Sprendlingen-Gensingen</b>	31	41	31	24	17	35	99	40	0,6
<b>LK Mainz-Bingen</b>	<b>465</b>	<b>446</b>	<b>490</b>	<b>555</b>	<b>569</b>	<b>513</b>	<b>1.002</b>	<b>577</b>	<b>0,6</b>

Tabelle 7: Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden  
Eigene Darstellung, Datenquelle: Statistisches Landesamt

In der folgenden Abbildung sind die Baufertigstellungen im Durchschnitt der Jahre 2011 bis 2017 differenziert nach Segment dargestellt. Hier wird deutlich, dass in den Verbandsgemeinden größtenteils Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern gebaut wurden. Einen etwas höheren Anteil an fertiggestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern kann noch in den Verbandsgemeinden Rhein-Selz, Nieder-Olm und Heidesheim am Rhein festgestellt werden.

*Verbandsgemeinden: Bau von Wohnungen vorwiegend im EFZH-Segment*

Demgegenüber werden in den Städten Bingen am Rhein und Ingelheim am Rhein sowie in der verbandsfreien Gemeinde Budenheim mehrheitlich Wohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet, wobei in den beiden Städten auch über 40 % der Wohnungen im Ein- und Zweifamilienhaussegment fertiggestellt werden.

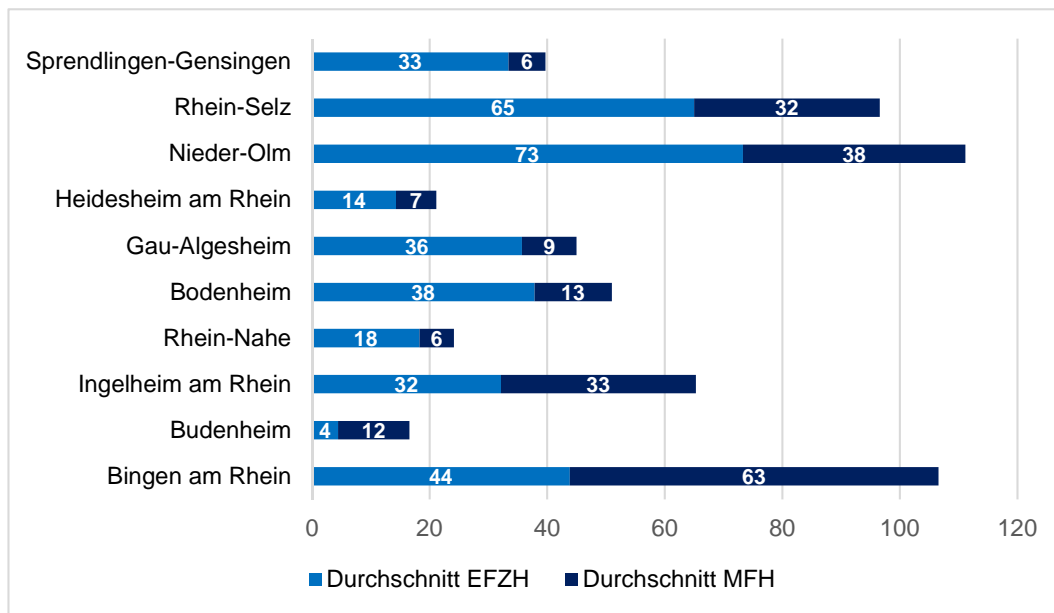


Abbildung 17: Fertigstellungen im Durchschnitt Jahre 2011-2017 differenziert nach Segment  
Eigene Darstellung, Datenquelle: Statistisches Landesamt

### 4.3. Miet- und Kaufpreisniveau

Im Folgenden wird die Entwicklung des Miet- und Kaufpreisniveaus auf Basis von Angebotspreisen des Immobilienportals ImmobilienScout24 analysiert, um die Marktlage einzuschätzen. Zunächst wird die Entwicklung der durchschnittlichen Mietpreise pro m<sup>2</sup> für Bestandswohnungen (älter als zwei Jahre) zwischen den Jahren 2014 und 2018 betrachtet. Aufgrund geringer Fallzahlen können die Mietpreise für Neubauwohnungen nicht gesondert ausgewertet werden.

*Analyse des Miet- und Kaufpreisniveaus auf Basis von Angebotsdaten*

Wie die Tabelle 8 zeigt, wurden im Jahr 2018 die höchsten Mietpreise in der verbandsfreien Gemeinde Budenheim (9,33 Euro), in der Verbandsgemeinde Bodenheim (9,01 Euro) und in der Stadt Ingelheim am Rhein (8,92 Euro) erzielt. Innerhalb des Landkreises konnte in den Verbandsgemeinden Sprendlingen-Gensingen (7,10 Euro) und Gau-Algesheim (7,37 Euro) und in Bingen am Rhein (7,61 Euro) der niedrigste durchschnittliche Mietpreis in diesem Jahr ermittelt werden. Seit 2014 sind die Mietpreise im Durchschnitt des Landkreises um 14,6 % angestiegen. Der prozentuale Anstieg fällt dabei besonders deutlich in den Verbandsgemeinden Rhein-Selz (19,1 %), Sprendlingen-Gensingen (18,4 %), Bodenheim (17,4 %) und in der Stadt Bingen am Rhein (17 %) aus.

*Hohe Mietpreise für Wohnungen in Budenheim, Bodenheim und Ingelheim am Rhein*

	2014	2018	Veränderung in %
<b>Bingen am Rhein</b>	6,50 €	7,61 €	+17,0
<b>Budenheim</b>	8,53 €	9,33 €	+9,4
<b>Ingelheim am Rhein</b>	7,85 €	8,92 €	+13,6
<b>Rhein-Nahe</b>	5,86 €	6,33 €	+8,1
<b>Bodenheim</b>	7,67 €	9,01 €	+17,4
<b>Gau-Algesheim</b>	6,80 €	7,37 €	+8,5
<b>Heidesheim am Rhein</b>	7,50 €	8,50 €	+13,4
<b>Nieder-Olm</b>	7,70 €	8,63 €	+12,0
<b>Rhein-Selz</b>	6,63 €	7,89 €	+19,1
<b>Sprendlingen-Gensingen</b>	6,00 €	7,10 €	+18,4
<b>LK Mainz-Bingen</b>	7,32 €	8,39 €	+ 14,6

Tabelle 8: Durchschnittliche Mietpreise (Median) für Bestandswohnungen pro m<sup>2</sup>  
Eigene Darstellung, Datenquelle: ImmobilienScout24

Die Kaufpreise für Bestandshäuser waren im Jahr 2018 mit rund 2.900 Euro pro m<sup>2</sup> in Ingelheim am Rhein, in der Verbandsgemeinde Bodenheim und in der verbandsfreien Gemeinde Budenheim am höchsten. Im Durchschnitt des Landkreises lag der Kaufpreis bei rund 2.500 Euro pro m<sup>2</sup>. In den Verbandsgemeinden Rhein-Nahe und Sprendlingen-Gensingen ist der Angebotspreis für Bestandshäuser mit rund 1.700 Euro pro m<sup>2</sup> noch relativ gering.

*Kaufpreise für Häuser sind in Ingelheim am Rhein, Bodenheim und Budenheim am höchsten*

Die Kaufpreise haben sich seit 2014 rasant entwickelt. Insgesamt sind im Landkreis Mainz-Bingen die Angebotskaufpreise im 46,5 % angestiegen. Besonders hoch ist die prozentuale Entwicklung der Kaufpreise in den Verbandsgemeinden Rhein-Selz (50,4 %), Nieder-Olm (42,7 %) und Bodenheim (42,4 %) sowie in der Stadt Bingen am Rhein (45 %) ausgefallen.

*Kaufpreise für Häuser sind seit 2014 um 46,5 % angestiegen*

Beim Vergleich der prozentualen Entwicklung der Mietpreise für Wohnungen und der Kaufpreise für Häuser in dem Landkreis Mainz-Bingen fällt auf, dass bei der Entwicklung der Kaufpreise eine deutlich stärkere Preisdynamik zu beobachten ist. Dies ist vor allem auf das derzeit günstige Zinsniveau zurückzuführen. Das Absinken des Zinsniveaus für Wohnbaukredite senkt die Finanzierungskosten und macht den Kauf einer Immobilie für viele Haushalte attraktiv.

*Kaufpreise steigen stärker als Mietpreise aufgrund des günstigen Zinsniveaus*

	2014	2018	Veränderung in %
<b>Bingen am Rhein</b>	1.522 €	2.206 €	+45,0
<b>Budenheim</b>	2.343 €	2.872 €	+22,6
<b>Ingelheim am Rhein</b>	2.326 €	2.956 €	+27,1
<b>Rhein-Nahe</b>	1.295 €	1.727 €	+33,3
<b>Bodenheim</b>	2.040 €	2.904 €	+42,4
<b>Gau-Algesheim</b>	1.910 €	2.444 €	+28,0
<b>Heidesheim am Rhein</b>	1.908 €	2.441 €	+27,9
<b>Nieder-Olm</b>	1.961 €	2.798 €	+42,7
<b>Rhein-Selz</b>	1.643 €	2.471 €	+50,4
<b>Sprendlingen-Gensingen</b>	1.345 €	1.743 €	+29,6
<b>LK Mainz-Bingen</b>	1.738 €	2.504 €	+46,5

Tabelle 9: Durchschnittliche Kaufpreise (Median) für Bestandshäuser pro m<sup>2</sup>  
 Eigene Darstellung, Datenquelle: ImmobilienScout24

#### 4.4. Zwischenfazit

Der Wohnungsbestand unterscheidet sich zwischen Kommunen des Landkreises Mainz-Bingen. Die Städte Bingen am Rhein und Ingelheim am Rhein sowie die verbandsfreie Gemeinde Budenheim sind von einem hohen Anteil von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern geprägt. Dementsprechend hoch ist auch der Anteil an kleineren Wohnungen unter 80 m<sup>2</sup>. Dieser Bestand wird im Zuge der starken Alterungsprozesse zunehmend nachgefragt. Auf der anderen Seite überwiegen in den Verbandsgemeinden Wohnungen im Ein- und Zweifamilienhaussegment. Folglich gibt es dort relativ viele große Wohneinheiten (über 120 m<sup>2</sup>). Da der Wohnungsbestand überwiegend in den 1950er bis 1970er Jahren entstanden ist, stellt sich die Frage, ob diese Bestände – wenn bisher Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten ausgeblieben sind – zukünftig noch vor dem Hintergrund der zunehmenden Alterung bedarfsgerecht sind. Vor allem in Einfamilienhäusern dieser Zeit, die noch von den Ersteigentümern bewohnt werden, vollzieht sich allmählich ein Generationenwechsel.

Die Mietpreise für Wohnungen und die Kaufpreise für Häuser sind teilweise erheblich gestiegen und deuten auf eine zunehmende Anspannung des Wohnungsmarktes hin. Gleichzeitig wird der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen durch Bindungsauslauf stetig geringer, wenn Neubau oder Bindungsverlängerungen ausbleiben. Die Bautätigkeit im Landkreis Mainz-Bingen ist den letzten Jahren – mit Ausnahme von 2015 auf 2016 – stetig angestiegen. Dennoch hat sich die Marktlage zunehmend angespannt. Mit welchem Neubaubedarf der Landkreis bis zum Jahr 2035 rechnen muss, wird im nächsten Kapitel dargelegt.

## 5. Wohnungsmarktprognose

Im Rahmen dieses Kapitels wird die zukünftige Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung betrachtet. Das Ziel ist dabei eine Wohnungsmarktbilanz bis zum Jahr 2035 zu erstellen, um den Wohnungsneubaubedarf abzuschätzen. Die Grundlage dieser Analyse stellt eine Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Landkreis dar. Dadurch ist es auch möglich, die Entwicklung bestimmter Zielgruppen am Wohnungsmarkt näher zu betrachten.

### 5.1. Bevölkerungsprognose

Bevölkerungsprognosen dienen dazu, zukünftige Entwicklungstendenzen zu erkennen und auf dieser Basis politische sowie planerische Maßnahmen abzuleiten. Sie schreiben unter Verwendung verschiedener Annahmen eine beobachtete Entwicklung aus der Vergangenheit in die Zukunft fort.

*Abschätzung zukünftiger Entwicklungen durch Prognosen*

Für die Erstellung einer Bevölkerungsprognose ist es notwendig, Annahmen zur Entwicklung der Geburten, Sterbefälle sowie zu den Wanderungen zu treffen. Für die Annahmen zur Geburtenentwicklung muss das zukünftige generative Verhalten („Geburtenverhalten“) abgeschätzt werden. Hierbei wird von einer konstanten Geburtenziffer ausgegangen, die je Kommune auf Grundlage der Geburten und Einwohnerstruktur berechnet wurde.

*Konstante Geburtenziffer*

Neben der Anzahl älterer Menschen ist die Veränderung der Lebenserwartung maßgeblich für die zukünftige Entwicklung der Sterbefälle. Die Sterberate basiert auf der aktuellen Sterbetafel des Bundes.

*Aktuelle Sterbetafel*

Wanderungen stellen bei jeder Bevölkerungsprognose die zentrale Komponente dar. So sind Unterschiede in der Bevölkerungsentwicklung zu einem Großteil auf Wanderungsbewegungen zurückzuführen. Entscheidend für die Prognose der Wanderungen ist der Stützzeitraum. Basiert eine Prognose auf einen sehr kurzen Stützzeitraum, der zugleich in eine dynamische Phase der Bevölkerungsentwicklung fällt, würde die Prognose diese Entwicklung fortschreiben. Die vorliegende Bevölkerungsprognose basiert daher auf einem relativ langen Stützzeitraum, der sich auf die Wanderungsdaten des Zeitraums von 2011 bis 2014 und 2017 bezieht. Das bedeutet, dass die hohen Zuwanderungszahlen durch Schutzsuchende der Jahre 2015 und 2016, die eine Sondersituation bezüglich der Wanderungen darstellen, nicht berücksichtigt wurden.

*Stützzeitraum des Wanderungsverhaltens 2011 bis 2014 plus 2017*

In der Stadt Ingelheim am Rhein ist auch das Jahr 2017 von einer außerordentlichen hohen Zu- und Abwanderung geprägt. Hintergrund ist die Aufnahmeeinrichtung für Asylbegehrende, die zunächst eine Außenstelle der Erstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge in Trier war. Mitte 2015 wurde die bisherige Außenstelle eine eigenständigen Erstaufnahmeeinrichtung. Daher wurde für die Bevölkerungsprognose für Ingelheim am Rhein das 2017 nicht berücksichtigt, sodass sich der Stützzeitraum auf die Jahre 2011 bis 2014 bezieht.

*Stützzeitraum des Wanderungsverhaltens ohne 2017 für die Stadt Ingelheim am Rhein*



Das Ergebnis der Bevölkerungsprognose ist in der Tabelle 10 und in der Abbildung 18 dokumentiert. Die Bevölkerung des Landkreises Mainz-Bingen wird bis zum Jahr 2035 von rund 209.800 um 2,8 % auf rund 215.900 ansteigen. Zwischen den einzelnen Städten und Gemeinden können Unterschiede ausgemacht werden. Ein vergleichsweise starker Bevölkerungsanstieg wird für Bingen am Rhein (6,4 %), Sprendlingen-Gensingen (5,6 %), Bodenheim (4,5 %) und Budenheim (4,3 %) angenommen. Ein Rückgang der Bevölkerung wird für die Verbandsgemeinden Gau-Algesheim (-0,2) und Rhein-Nahe (-5,2 %) prognostiziert. Zurückzuführen ist diese Entwicklung auf den relativ niedrigen Wanderungssaldo innerhalb des Stützzeitraums, der in der Verbandsgemeinde Rhein-Nahe sogar im Durchschnitt negativ war.

*Anstieg der Bevölkerung bis zum 2035 um 2,8 %*

	2017	2035	Veränderung absolut	Veränderung in %
<b>Bingen am Rhein</b>	25.441	27.071	1.630	6,4
<b>Budenheim</b>	8.613	8.984	371	4,3
<b>Ingelheim am Rhein</b>	24.833	25.338	505	2,0
<b>Rhein-Nahe</b>	14.985	14.213	-772	-5,2
<b>Bodenheim</b>	20.126	21.026	900	4,5
<b>Gau-Algesheim</b>	16.612	16.577	-35	-0,2
<b>Heidesheim am Rhein</b>	10.034	10.361	327	3,3
<b>Nieder-Olm</b>	33.103	34.267	1.164	3,5
<b>Rhein-Selz</b>	41.530	42.603	1.073	2,6
<b>Sprendlingen-Gensingen</b>	14.508	15.316	808	5,6
<b>LK Mainz-Bingen</b>	<b>209.785</b>	<b>215.856</b>	<b>5.971</b>	<b>2,8</b>

Tabelle 10: Bevölkerungsprognose 2017-2035

Eigene Darstellung und Berechnung, Datenquelle: Statistisches Landesamt

Regional betrachtet fällt auf, dass die an Mainz angrenzenden Gemeinden auch bis zum Jahr 2035 mit einem Anstieg der Bevölkerung rechnen können. Aufgrund der wirtschaftlichen Bedeutung findet ein Einwohnerzuwachs auch in den beiden Städten Bingen am Rhein und Ingelheim an Rhein statt. Den zweithöchsten Bevölkerungsanstieg kann die Verbandsgemeinde Sprendlingen-Gensingen verzeichnen. Diese Entwicklung ist auf die vergleichsweise hohe Bautätigkeit in den letzten Jahren zurückzuführen, die eine hohe Zuwanderung ermöglichte.

*Regionale Unterschiede im Bevölkerungswachstum*

Auf der anderen Seite können die Verbandsgemeinden Gau-Algesheim und Rhein-Nahe keinen Anstieg der Bevölkerung verzeichnen. Die Bevölkerung der Verbandsgemeinde Rhein-Nahe im Westen des Landkreises Mainz-Bingen wird laut der Bevölkerungsprognose relativ stark zurückgehen, was in der Lage und verkehrlichen Anbindung begründet ist.

*Starker Rückgang der Bevölkerung der VG Rhein-Nahe*

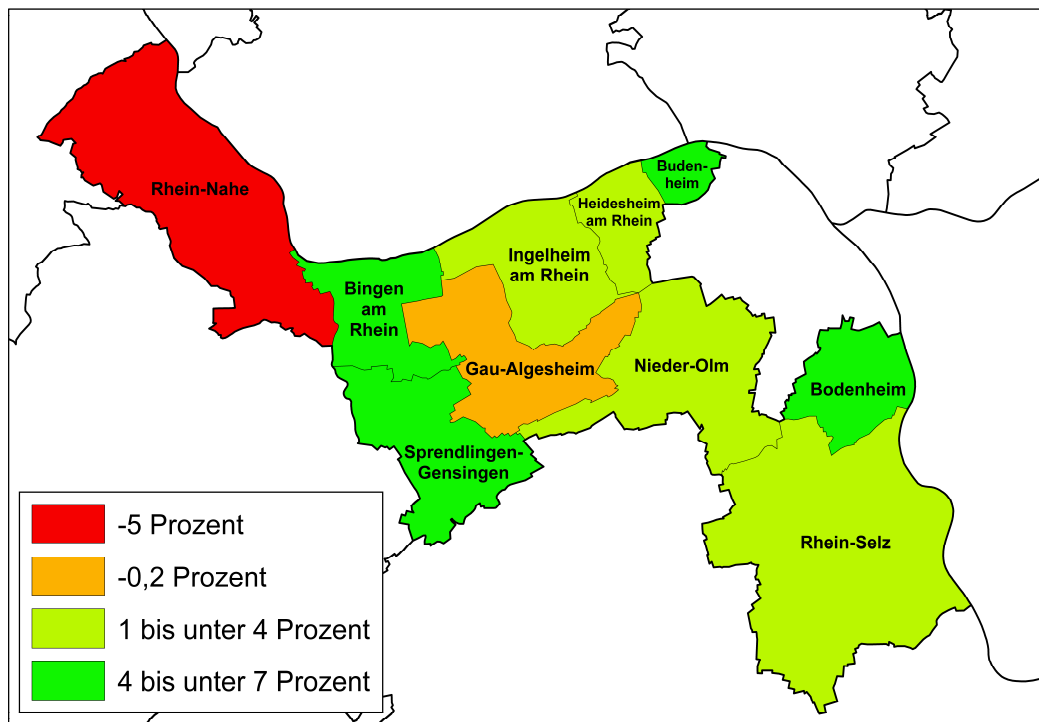


Abbildung 18: Prozentuale Entwicklung der Bevölkerung 2017-2035  
Eigene Darstellung und Berechnung, Datenquelle: Statistisches Landesamt

### Altersstruktur

In der folgenden Tabelle ist die Entwicklung der unter 18-Jährigen und der über 65-Jährigen bis zum Jahr 2035 dargestellt. Die Zahl der unter 18-Jährigen geht im Landkreis Mainz-Bingen insgesamt um 1,9 % zurück. Diese Altersgruppe wird nur noch in der Stadt Bingen am Rhein (8,9 %) und in der Gemeinde Bodenheim (4,8 %) an Bedeutung gewinnen. In allen anderen Kommunen nimmt die Zahl der unter 18-Jährigen ab. Ein besonders starker Rückgang werden nach der Prognose die Verbandsgemeinden Rhein-Selz (-6,1 %), Gau-Algesheim (-5,9 %) und Bodenheim (-4,0 %) erfahren.

*Rückgang der unter 18-Jährigen (Ausnahme Bingen am Rhein und Bodenheim)*

Demgegenüber wird der gesamte Landkreis von Alterungsprozessen gekennzeichnet sein, was sich in der enormen Zunahme der über 65-Jährigen zeigt. Im Durchschnitt des Landkreises steigt diese Altersgruppe um bemerkenswerte 33,3 % an. Von einer besonders starken Zunahme weisen vor allem die Verbandsgemeinden Sprendlingen-Gensingen (48,4 %), Rhein-Selz (44,2 %), Bodenheim (38 %) und Heidesheim am Rhein (37,8 %) auf.

*Starke Zunahme der über 65-Jährigen*

Durch den prognostizierten Anstieg der älteren Altersgruppen wird zukünftig vor allem altersgerechter Wohnraum benötigt. Dabei wird insbesondere Wohnraum in zentralen Lagen mit einer guten infrastrukturellen Ausstattung nachgefragt. Zusätzlich deutet der Anstieg der unter 18-Jährigen in Bingen am Rhein und in Bodenheim auf eine zunehmende Nachfrage nach Wohnungen für Familien hin.

*Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen*

	unter 18-Jährige			über 65-Jährige*		
	2017	2035	2017-2035 in %	2017	2035	2017-2035 in %
<b>Bingen am Rhein</b>	3.953	4.304	8,9	5.511	6.707	21,7
<b>Budenheim</b>	1.420	1.488	4,8	1.834	2.321	26,5
<b>Ingelheim am Rhein</b>	4.129	4.038	-2,2	5.252	7.089	35,0
<b>Rhein-Nahe</b>	2.311	2.246	-2,8	3.480	3.880	11,5
<b>Bodenheim</b>	3.647	3.500	-4,0	3.960	5.464	38,0
<b>Gau-Algesheim</b>	2.807	2.641	-5,9	3.467	4.572	31,9
<b>Heidesheim am Rhein</b>	1.722	1.694	-1,6	1.941	2.675	37,8
<b>Nieder-Olm</b>	6.084	5.960	-2,0	6.652	8.808	32,4
<b>Rhein-Selz</b>	7.528	7.065	-6,1	7.929	11.435	44,2
<b>Sprendlingen-Gensingen</b>	2.617	2.594	-0,9	2.707	4.016	48,4
<b>LK Mainz-Bingen</b>	<b>36.218</b>	<b>35.529</b>	<b>-1,9</b>	<b>42.733</b>	<b>56.967</b>	<b>33,3</b>

Tabelle 11: Entwicklung der unter 18- und über 65-Jährigen 2017-2035  
Eigene Darstellung und Berechnung, Datenquelle: Statistisches Landesamt

## 5.2. Haushaltsprognose

Auf Basis der Bevölkerungsprognose werden in einem nächsten Schritt die wohnungsmarktrelevanten Haushalte als eigentliche Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt berechnet. Für die Erstellung der Wohnungsmarktbilanz ist dieser Schritt notwendig, da nicht einzelne Personen Wohnungen nachfragen, sondern Haushalte. Hierzu wird auf Basis der Bevölkerungsprognose zunächst die wohnungsmarktrelevante Bevölkerung bestimmt. Das bedeutet, dass zu den Einwohnern mit Hauptwohnsitz die Einwohner mit Nebenwohnsitz hinzugezählt werden, da diese Personengruppe auch als Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt auftritt. Abgezogen werden demgegenüber Heimbewohner, die nicht als Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt auftreten. Dazu gehören beispielsweise Bewohner in Studenten- und Altenpflegeheimen.

*Haushaltsprognose, um die Wohnungsnachfrage abzubilden*

In einem nächsten Schritt erfolgt die Bildung der Haushalte mit von Hilfe von sogenannten Haushaltsvorstandsquoten. Das bedeutet, es wird eine Haushaltsgenerierung anhand von bevölkerungsstatistisch ermittelten Durchschnittswerten vorgenommen. Diese beschreiben, mit welcher Wahrscheinlichkeit eine Person in Abhängigkeit ihres Alters und Geschlechts Vorstand eines Haushalts einer bestimmten Haushaltsgröße und Zusammensetzung ist. Der Vorstand eines Haushalts ist dabei definiert als Haupteinkommensbezieher. Mit dieser Rechnung wird sichergestellt, dass innerhalb des Generierungsverfahrens eine an die spezifische

*Methode: Haushaltbildung auf Basis von Haushaltsvorstandsquoten*

lokale Bevölkerungsstruktur (Alter, Geschlecht) angepasste Haushaltsstruktur gebildet wird.

	2017	2035	Veränderung absolut	Veränderung in %
<b>Bingen am Rhein</b>	13.433	14.317	884	6,6
<b>Budenheim</b>	4.265	4.504	239	5,6
<b>Ingelheim am Rhein</b>	12.429	13.027	598	4,8
<b>Rhein-Nahe</b>	7.161	6.842	-319	-4,5
<b>Bodenheim</b>	9.093	9.713	620	6,8
<b>Gau-Algesheim</b>	7.549	7.705	156	2,1
<b>Heidesheim am Rhein</b>	4.624	4.877	253	5,5
<b>Nieder-Olm</b>	14.770	15.543	773	5,2
<b>Rhein-Selz</b>	18.332	19.350	1.018	5,6
<b>Sprendlingen-Gensingen</b>	6.401	6.961	560	8,7
<b>LK Mainz-Bingen</b>	<b>98.057</b>	<b>102.839</b>	<b>4.782</b>	<b>4,9</b>

Tabelle 12: Haushaltsprognose (wohnungsmarktrelevant) 2017-2035  
Eigene Darstellung und Berechnung, Datenquelle: Statistisches Landesamt

Das Ergebnis der zukünftigen Haushaltsentwicklung ist in der Tabelle 12 und in der Abbildung 19 dargestellt. Die Zahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte wird bis zum Jahr 2035 um 4,9 % auf rund 102.800 Haushalte ansteigen. Eine hohe prozentuale Zunahme kann vor allem in den Verbandsgemeinden Sprendlingen-Gensingen (8,7 %) und Bodenheim (6,8 %) sowie in der Stadt Bingen am Rhein (6,6 %) festgestellt werden. Nur in der Verbandsgemeinde Rhein-Nahe wird die Anzahl an Haushalten zurückgehen. Während die Bevölkerungszahl der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim laut der Prognose noch rückläufig war, steigt die Haushaltszahl mit 2,1 % leicht an. Aufgrund der zunehmenden Verkleinerung der Haushalte im Zuge der demografischen Alterung steigen in allen Kommunen des Landkreises die Haushalte insgesamt stärker als die Bevölkerung an.

*Zahl der Haushalte steigt bis 2035 um 4,9 %*

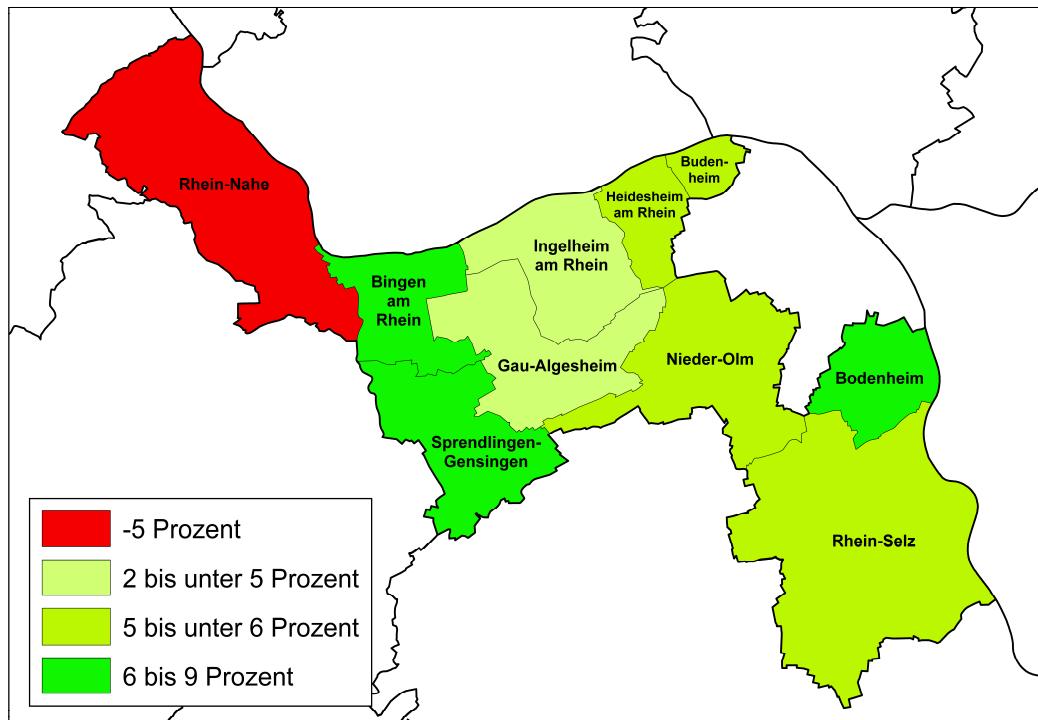


Abbildung 19: Prozentuale Entwicklung der Haushalte (wohnungsmarktrelevant) 2017-2035  
Eigene Darstellung und Berechnung, Datenquelle: Statistisches Landesamt

## Zielgruppen

Auf Basis der zukünftigen Haushaltsentwicklung lassen sich auch Aussagen zur Entwicklung von Zielgruppen ableiten, die als Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt auftreten und an deren Bedürfnissen sich die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung orientieren sollte. Im Einzelnen wird die Entwicklung von Einpersonen-, Familien- und Seniorenhaushalten betrachtet (vgl. Tabelle 13).

*Analyse von Zielgruppen, um besondere Bedarfe aufzudecken*

Im Landkreis Mainz-Bingen nimmt die Zahl der Einpersonenhaushalte bis zum Jahr 2035 um 11,3 % zu. Abgesehen von der Verbandsgemeinde Rhein-Nahe werden in allen Städten und Gemeinden des Landkreises mehr Personen in Einpersonenhaushalten leben. Diese Entwicklung geht einher mit der zunehmenden Alterung der Bevölkerung. Ein überdurchschnittlicher Anstieg verzeichnen die Verbandsgemeinden Sprendlingen-Gensingen (19,3 %), Rhein-Selz (15,9 %), Bodenheim (15,6 %), Nieder-Olm (13,5 %) und Heidesheim am Rhein (11,5 %).

*Zunahme der Einpersonenhaushalte um 11,3 % bis 2035*

Demgegenüber fällt der Anstieg der Familienhaushalte im Landkreis Mainz-Bingen mit 1,8 % moderater aus. Während diese Zielgruppe nur in den Verbandsgemeinden Rhein-Nahe (-6,3 %) und Gau-Algesheim (-1 %) an Bedeutung verliert, können alle anderen Städte und Gemeinden Zuwächse von Familienhaushalten verzeichnen. Hierbei stehen insbesondere die Stadt Bingen am Rhein (5,7 %), die Gemeinde Bodenheim (3,3 %) sowie die Verbandsgemeinden Sprendlingen-Gensingen (4,7 %) und Bodenheim (3,2 %) heraus.

*Zunahme der Familienhaushalte um 1,8 % bis 2035*

Wie bereits bei der Analyse der Altersstruktur deutlich wurde, ist der gesamte Landkreis stark von demografischen Alterungsprozessen betroffen. Diese Entwicklung zeigt sich auch in der Zunahme der Seniorenhaushalte. Im landkreisweiten Durchschnitt steigt die Zahl der Seniorenhaushalte um 33,8 % an. Besonders deutlich zeigt sich die Zunahme der Seniorenhaushalte in den Verbandsgemeinden Sprendlingen-Gensingen (51,8 %), Rhein-Selz (46,2 %), Bodenheim (39,3 %) und Heidesheim am Rhein (37,4 %), Nieder-Olm (34,7 %) und in der Stadt Ingelheim am Rhein (36,3 %).

*Zunahme der Seniorenhaushalte um 33,8 % bis 2035*

	Einpersonenhaushalte			Familienhaushalte			Seniorenhaushalte*		
	2017	2035	2017-2035 in %	2017	2035	2017-2035 in %	2017	2035	2017-2035 in %
<b>Bingen am Rhein</b>	5.617	6.057	7,8	3.845	4.064	5,7	3.854	4.672	21,2
<b>Budenheim</b>	1.564	1.713	9,5	1.384	1.430	3,3	1.279	1.613	26,1
<b>Ingelheim am Rhein</b>	4.681	5.156	10,1	4.089	4.153	1,6	3.448	4.700	36,3
<b>Rhein-Nahe</b>	2.266	2.255	-0,5	2.560	2.399	-6,3	2.298	2.545	10,7
<b>Bodenheim</b>	2.645	3.058	15,6	3.570	3.684	3,2	2.398	3.341	39,3
<b>Gau-Algesheim</b>	2.255	2.464	9,3	2.975	2.944	-1,0	2.058	2.718	32,1
<b>Heidesheim am Rhein</b>	1.369	1.526	11,5	1.823	1.876	2,9	1.233	1.694	37,4
<b>Nieder-Olm</b>	4.304	4.885	13,5	6.074	6.183	1,8	3.782	5.094	34,7
<b>Rhein-Selz</b>	4.834	5.603	15,9	7.761	7.903	1,8	4.522	6.612	46,2
<b>Sprendlingen-Gensingen</b>	1.780	2.124	19,3	2.666	2.790	4,7	1.582	2.402	51,8
<b>LK Mainz-Bingen</b>	<b>31.315</b>	<b>34.841</b>	<b>11,3</b>	<b>36.746</b>	<b>37.426</b>	<b>1,8</b>	<b>26.454</b>	<b>35.390</b>	<b>33,8</b>

Tabelle 13: Zielgruppen 2017-2035

Eigene Darstellung und Berechnung, \* Alter des Haushaltsvorstands ist mindestens 65 Jahre

Die Analyse hat gezeigt, dass auf Basis der getroffenen Annahmen unterschiedliche Zielgruppen Wohnungen im Landkreis Mainz-Bingen nachfragen werden. Für die steigende Anzahl an Familienhaushalten ist ein bedarfsgerechter Wohnungsbestand sowohl im Einfamilienhaus- als auch im Mehrfamilienhaussegment erforderlich. Der Anstieg der Einpersonenhaushalte deutet auf eine verstärkte Nachfrage nach kleinen Wohnungen hin. Für umzugswillige Seniorenhaushalte kann die barrierearme/-freie Wohnung im Mehrfamilienhaussegment eine Alternative zum Eigenheim darstellen. Da dieser Wohnungstyp kaum vorhanden ist, besteht in diesem Segment ein erhöhter Neubaubedarf. Häufig wollen ältere Menschen jedoch in den eigenen vier Wänden verbleiben. Auch hier müssen bedarfsgerechte Lösungen im Bestand gefunden werden.

*Bedarfsgerechter Wohnraum wird benötigt*

### 5.3. Wohnungsmarktbilanz

Für die Erstellung einer Wohnungsmarktbilanz bis zum Jahr 2035 wird der Wohnungsnachfrage das Wohnungsangebot gegenübergestellt, um den zukünftigen Neubaubedarf zu ermitteln.

Hierbei ist zu beachten, dass der Wohnungsbestand im Prognosezeitraum nicht konstant bleibt, sondern sich stetig verringert. Dieser Wohnungsabgang beruht auf Abrissen, Umnutzungen und Zusammenlegungen von Wohnungen. Im Rahmen der Prognose wurde ein Wohnungsabgang von 0,2 % jährlich zugrunde gelegt. Neubau wird dabei nicht prognostiziert, um in der Bilanz den Neubaubedarf herauszustellen.

*Wohnungsabgang  
von 0,2 % jährlich*

Für einen funktionierenden Wohnungsmarkt ist zudem eine sogenannte Fluktuationsreserve (moderater Angebotsüberhang) notwendig. Die Fluktuationsreserve ist dabei nicht einem Wohnungsleerstand gleichzusetzen. Beispielsweise werden bei Umzügen häufig zwei Wohnungen gleichzeitig angemietet, um einen Umzug realisieren zu können oder um die neue bzw. die alte Wohnung zu renovieren. Ferner stehen Wohnungen, die vermierterseitig modernisiert werden, in der Umbauphase in der Regel nicht zur Verfügung. In der Bilanzierung wurde eine Fluktuationsreserve in Höhe von 3 % berücksichtigt.

*Fluktuationsreserve  
in Höhe von 3 %*

Der ermittelte Neubaubedarf kann dabei in die folgenden drei Bedarfsgruppen unterteilt werden:

*Unterscheidung von drei  
Bedarfsgruppen*

- Nachholbedarf: Differenz aus dem aktuellen Angebot an Wohneinheiten und den derzeit nachfragenden Haushalt. Dadurch wird die Situation auf dem Wohnungsmarkt im Jahr 2017 beschrieben.
- Ersatzbedarf: Der Ersatzbedarf ergibt sich aus den zukünftigen Wohnungsabgängen.
- Zusatzbedarf: Der Zusatzbedarf resultiert aus dem zukünftigen Wachstum der Haushalte gemäß Haushaltsprognose

Im Ergebnis beträgt der Neubaubedarf für den Landkreis Mainz-Bingen 8.800 Wohneinheiten (vgl. Tabelle 14). Um den Neubaubedarf zu decken, müssten demnach 489 Wohneinheiten pro Jahr fertiggestellt werden.

*Neubaubedarf bis 2035:  
8.800 Wohneinheiten*

Der prognostizierte Neubaubedarf kann mit der vergangenen Bautätigkeit in Verbindung gesetzt werden. In dem Zeitraum von 2011 bis 2017 wurden durchschnittlich 577 Wohnungen pro Jahr im Landkreis fertiggestellt (vgl. Kapitel 4.2). Das bedeutet, dass der prognostizierte Neubaubedarf gedeckt werden könnte, wenn das durchschnittliche Bauvolumen der letzten Jahre bis zum Jahr 2035 gehalten werden könnte.

*Deckung des Neubaubedarfs  
möglich, wenn das durchschnittliche  
Bauvolumen bis  
2035 gehalten wird*

	Nachholbedarf	Ersatzbedarf	Zusatzbedarf	Neubaubedarf gesamt
<b>Bingen am Rhein</b>	-100	500	800	<b>1.200</b>
<b>Budenheim</b>	100	100	300	<b>500</b>
<b>Ingelheim am Rhein</b>	0	500	600	<b>1.100</b>
<b>Rhein-Nahe</b>	-300	300	-400	<b>-400</b>
<b>Bodenheim</b>	300	300	600	<b>1.200</b>
<b>Gau-Algesheim</b>	-100	300	100	<b>300</b>
<b>Heidesheim am Rhein</b>	200	100	200	<b>500</b>
<b>Nieder-Olm</b>	400	500	800	<b>1.700</b>
<b>Rhein-Selz</b>	100	700	1.100	<b>1.900</b>
<b>Sprendlingen-Gensingen</b>	100	100	600	<b>800</b>
<b>LK Mainz-Bingen</b>	<b>700</b>	<b>3.400</b>	<b>4.700</b>	<b>8.800</b>

Tabelle 14: Neubaubedarf bis zum Jahr 2035 im Landkreis Mainz-Bingen  
Eigene Darstellung und Berechnung

Der Neubaubedarf unterscheidet sich innerhalb des Landkreises Mainz-Bingen. Entsprechend der Haushaltsprognose besteht der größte Neubaubedarf in den Verbandsgemeinden Rhein-Selz, Nieder-Olm, Bodenheim sowie in den Städten Bingen am Rhein und Ingelheim am Rhein. Aufgrund der sinkenden Haushaltszahl wurde für die Verbandsgemeinde Rhein-Nahe ein Angebotsüberhang ermittelt.

*Höhe des Neubaubedarfs variiert innerhalb des Landkreises*

Da in vielen Kommunen der Leerstand unter der angenommenen Fluktuationsquote im Ausgangsjahr 2017 lag, gibt es einen Nachholbedarf in Höhe von 700 Wohneinheiten für den gesamten Landkreis. Vor allem in den Verbandsgemeinden Nieder-Olm, Bodenheim und Heidesheim am Rhein konnte ein erhöhter Nachholbedarf ermittelt werden. Der Nachholbedarf verdeutlicht die angespannte Lage am Wohnungsmarkt und sollte für einen funktionierenden Wohnungsmarkt ausgeglichen werden.

*Nachholbedarf:  
700 Wohneinheiten*

Durch die Anwendung der Abgangsquote ergibt sich bis zum Jahr 2035 ein Wohnungsabgang von 3.400 Wohneinheiten. Dementsprechend müssten 3.400 Wohnungen bis zum Jahr 2035 errichtet werden, um das heutige Bestandsniveau zu halten. Dieser Ersatzbedarf für abgängigen Wohnraum zieht nur zum Teil zusätzlichen Flächenbedarf nach sich. Bei einem Rückbau und Ersatzneubau kann in der Regel auf gleicher Fläche neuer Wohnraum, gegebenenfalls in höherer Dichte, realisiert werden. Sofern der Ersatzbedarf nicht in an gleicher Stelle gedeckt werden kann, werden auch für diese Bedarfsart zusätzliche Flächen benötigt.

*Ersatzbedarf:  
3.400 Wohneinheiten*



Neben dem Ersatzbedarf ist für die zukünftige Planung zu berücksichtigen, dass ein zusätzlicher Bedarf durch die prognostizierte positive Haushaltsentwicklung entsteht. Durch den Haushaltsanstieg inkl. der Fluktuationsreserve ergibt sich ein Zusatzbedarf von 4.700 Wohnungen bis zum Jahr 2035. Für die Deckung des Zusatzbedarfs ist es notwendig, neue Flächen zu mobilisieren.

*Zusatzbedarf:  
4.700 Wohnungen*

## 5.4. Zwischenfazit

Die Bevölkerungsprognose für den Landkreis Mainz-Bingen hat ergeben, dass die Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2035 weiter ansteigen wird. Es wird prognostiziert, dass sich die Bevölkerungszahl von rund 209.800 um 2,8 % auf rund 215.900 erhöht. Mit Ausnahmen der Verbandsgemeinden Rhein-Nahe und Gau-Algesheim werden alle Kommunen des Landkreises von einem Einwohnerzuwachs gekennzeichnet sein. Für die Stadt Bingen am Rhein (6,4 %) und die Verbandsgemeinde Sprendlingen-Gensingen (5,6 %) wird ein deutlicher Anstieg der Bevölkerung prognostiziert.

*2035: Anstieg der Bevölkerungszahl um 2,8 %*

Aufgrund der Verkleinerung der Haushalte im Zuge der zunehmenden Alterung fällt der Anstieg der Haushaltszahl mit insgesamt 4,9 % im Vergleich zur Bevölkerung noch stärker aus. Innerhalb des Landkreises Mainz-Bingen wird die Haushaltszahl dann nur noch in der Verbandsgemeinde Rhein-Nahe rückläufig sein. Für alle anderen Kommunen wird ein Anstieg der Haushaltszahl prognostiziert. Daraus resultiert eine gesteigerte Wohnungsnachfrage im Prognosezeitraum. Darüber hinaus zeigt die Zielgruppenanalyse, dass vor allem Einpersonenhaushalte und Seniorenhaushalte an Bedeutung gewinnen werden. Damit einher geht ein entsprechender Wohnungsbedarf.

*Gesteigerte Wohnungsnachfrage von Einpersonenhaushalten, Familien und Senioren*

Bis zum Jahr 2035 konnte ein Neubaubedarf von 8.800 Wohneinheiten für den Landkreis Mainz-Bingen ermittelt werden. Der ermittelte Neubaubedarf setzt sich aus der Haushaltsprognose und der Prognose des Wohnungsangebots zusammen. Um den Neubaubedarf zu decken, müssten bis zum Jahr 2035 489 Wohnungen jährlich fertiggestellt werden. Dieses Ziel kann erfüllt werden, wenn das bisherige durchschnittliche Bauvolumen in Höhe von 577 Wohnungen pro Jahr bis zum Jahr 2035 gehalten werden könnte.

*Neubaubedarf 2035:  
8.800 Wohneinheiten*

Insgesamt ist der Wohnungsmarkt in der Region stark angespannt. Dies hat sich auch in der Entwicklung der Miet- und Kaufpreise für Wohnungen und Häuser gezeigt. Welche Auswirkung die zunehmende Anspannung auf die soziale Wohnraumversorgung hat, wird im folgenden Kapitel untersucht. Die zentrale Herausforderung des Landkreises Mainz-Bingen ist es, Maßnahmen zur Steuerung des Wohnungsmarktes zu entwickeln, um bedarfsgerechten Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen bereitzustellen. Hierzu werden im 8. Kapitel Handlungsempfehlungen ausgeführt.

*Starke Anspannung des Wohnungsmarktes*

## 6. Soziale Wohnraumversorgung

Die Bereitstellung von bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnungen für alle Bevölkerungsschichten und Haushaltstypen hat eine zentrale Bedeutung für die zukunftsfähige Entwicklung der Kommunen in Deutschland. So haben Haushalte, die aufgrund eines eingeschränkten finanziellen Handlungsspielraumes auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, oftmals Schwierigkeiten sich mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Um den relevanten Akteuren aus Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft eine Planungs- und Entscheidungsgrundlage zu geben, wird im Rahmen der Wohnraumbedarfsprognose eine Vertiefungsanalyse zur sozialen Wohnraumversorgung durchgeführt.

*Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum von großer Bedeutung*

Im Rahmen der Analyse wird der Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen das zur Verfügung stehende bezahlbare Wohnungsangebot gegenübergestellt. Zunächst muss jedoch der Begriff „bezahlbar“ abgegrenzt werden, da es hierfür keine feststehende Definition gibt. Grundlage für die Berechnungen sind die im Wohnraumförderungsgesetz des Landes Rheinland-Pfalz festgelegten Einkommens- und Mietobergrenzen. Hierbei können zwei Förderwege unterschieden werden, die im folgenden Unterkapitel erläutert werden.

*Abgrenzung der Nachfrage und des Angebots notwendig*

Auf Basis dieser Einkommens- und Mietobergrenzen erfolgt eine Bilanzierung von Angebot und Nachfrage im Segment des preisgünstigen Wohnraums. Die Bilanzierung ermöglicht das Aufdecken von Versorgungsengpässen und Handlungsbedarfen. Da die Wohneigentumsbildung bei Haushalten mit einem eng begrenzten finanziellen Handlungsspielraum eher eine Ausnahme darstellt, wurde das Eigentumssegment in der Vertiefungsanalyse ausgespart. Die nachfolgenden Betrachtungen beziehen sich also ausschließlich auf das Mietwohnungssegment.

*Ziel: Bilanzierung von Angebot und Nachfrage im preisgünstigen Segment*

### 6.1. Erster Förderweg

In dem Wohnraumförderungsgesetz des Landes Rheinland-Pfalz sind die Einkommens- und Mietobergrenzen definiert. Wie die Tabelle 15 zeigt, liegt beispielsweise für einen Einpersonenhaushalt die Einkommensgrenze bei 15.300 Euro (netto). Ein Einpersonenhaushalt, der dieses Einkommen nicht überschreitet, ist berechtigt, einen Wohnraumberechtigungsschein zu beantragen.

Die Mietobergrenzen unterscheiden sich innerhalb des Landkreises Mainz-Bingen in Abhängigkeit der Fördermietstufe. Für die Stadt Bingen am Rhein und die Verbandsgemeinde Rhein-Nahe werden geringere Mietobergrenzen im Vergleich zu den anderen Kommunen veranschlagt. Für diese beiden Kommunen gilt die Fördermietstufe 4. Das bedeutet, dass die Miete 5,35 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich nicht überschreiten darf. Ein Einpersonenhaushalt darf eine Wohnung bis 50 m<sup>2</sup> beziehen, sodass die zulässige Mietobergrenze bei 267,50 Euro in der Stadt Bingen am Rhein und Verbandsgemeinde Rhein-Nahe liegt. In den übrigen Kommunen des Landkreises Mainz-Bingen wird die Fördermietstufe 5 mit 6,00 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche angewendet. Demnach liegt die Mietobergrenze für einen Einpersonenhaushalt bei 300,00 Euro.

*Mietobergrenze unterscheidet sich im Landkreis Mainz-Bingen*

Haushaltsgröße	Einkommensgrenzen (netto)	Wohnungsgröße	LK Mainz-Bingen Mietstufe 5	Mietobergrenze LK Mainz-Bingen*	Bingen am R. und VG Rhein-Nahe Mietstufe 4	Mietobergrenze Bingen am R. und VG Rhein-Nahe
1	15.300 €	50 m <sup>2</sup>	6,00 €	300,00 €	5,35 €	267,50 €
2	22.000 €	60 m <sup>2</sup>	6,00 €	360,00 €	5,35 €	321,00 €
3	28.100 €	80 m <sup>2</sup>	6,00 €	480,00 €	5,35 €	428,00 €
4+**	37.250 €	97,5 m <sup>2</sup>	6,00 €	585,00 €	5,35 €	521,63 €

Tabelle 15: Einkommens- und Mietobergrenzen der sozialen Wohnraumförderung

Eigene Darstellung, Datenquelle: Landeswohnraumförderungsgesetz und ISB, \* ohne Bingen am Rhein und die VG Rhein-Nahe, \*\* Mittelwert der Vier- und Fünfpersonenhaushalte

### Berechnung des Bedarfs und Bestands

Neben den Transferleistungsbeziehern, die auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind, gibt es Niedrigeinkommensbezieher, die einer regulären Beschäftigung nachgehen, auf Grund ihres Einkommens aber dennoch bezahlbaren Mietwohnraum benötigen. Damit umfasst die Zielgruppe für bezahlbaren Wohnraum eine Vielzahl unterschiedlicher Teilgruppen. Zu den Nachfragern zählen neben den Transferleistungsempfängern auch Haushalte, die erwerbstätig oder Bezieher von Renten sind, aber dennoch nur geringe Einkommen haben. Weiterhin treten auch Familien mit vielen Kindern, Alleinerziehende, Singlehaushalte, Studierende und Berufseinsteiger, Menschen mit Migrationshintergrund, Flüchtlinge sowie verschuldete Haushalte als Nachfrager nach bezahlbaren Wohnungen auf.

*Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum umfasst unterschiedliche Zielgruppen*

Zur Berechnung der Anzahl der Haushalte, die auf bezahlbaren Mietwohnraum angewiesen sind, wurde zunächst die lokale Haushaltsgrößenstruktur im Jahr 2017 zugrunde gelegt. Zur Abbildung der lokalen Einkommensverhältnisse wurden in einem nächsten Schritt die aktuellen Ergebnisse des Mikrozensus für Rheinland-Pfalz zur Einkommenssituation der Privathaushalte nach Haushaltsgrößenklassen und Altersklassen verwendet. Da für die Berechnung der Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum nur der Mieteranteil der preissensiblen Haushalte relevant ist, wird auf Basis der Einkommensstruktur der Anteil der Mieterhaushalte innerhalb der Einkommensgrenzen der sozialen Wohnraumförderung berechnet.

*Abgrenzung der Nachfrage durch Einkommensverhältnisse aus dem Mikrozensus*

Im Ergebnis gibt es 22.500 Haushalte im Landkreis Mainz-Bingen, die ein Einkommen unterhalb dieser Einkommensgrenze haben (vgl. Tabelle 16 und 16). Damit sind rund einer Viertel aller Haushalte berechtigt, einen Wohnberechtigungsschein zu beantragen. Der Anteil der Haushalte innerhalb der Einkommensgrenzen an den Haushalten insgesamt variiert je nach Haushaltsgröße deutlich. Bei den Einpersonenhaushalten weisen über ein Drittel der Haushalte ein Einkommen unterhalb von 15.300 € (netto) jährlich auf. Bei den größeren Haushalten liegt der Anteil der Haushalte innerhalb der Einkommensgrenzen zwischen 14 % und 20 %. Zwischen Bingen am Rhein und der Verbandsgemeinde Rhein und den übrigen Kommunen des Landkreises können keine Unterschiede ausgemacht werden.

*22.500 Haushalt liegen unterhalb der Einkommensgrenze*

Haushaltsgröße	Haushalte	Bedarf preisgünstig	Anteil	Mietwohnungsbestand	Bestand preisgünstig	Anteil
1	23.431	8.400	36%	4.730	1.400	30%
2	28.034	4.600	16%	2.830	300	11%
3	12.449	1.800	14%	8.610	2.200	26%
4+*	13.549	2.700	20%	12.960	1.800	14%
<b>Gesamt</b>	<b>77.463</b>	<b>17.500</b>	<b>23%</b>	<b>29.130</b>	<b>5.700</b>	<b>20%</b>

Tabelle 16: Bedarf und Bestand an bezahlbarem Wohnraum LK Mainz-Bingen\*\*

Eigene Darstellung Berechnung, \* Mittelwert der Vier- und Fünfpersonenhaushalte, \*\* ohne Bingen am Rhein und VG Rhein-Nahe

Über den geförderten Wohnungsbestand hinaus gibt es auch freifinanzierten Wohnraum mit moderaten Mietpreisen, der für eine Vielzahl von Niedrigeinkommensbeziehern und Transferleistungsempfängern bezahlbar wäre. Ob eine Wohnung bezahlbar im Sinne der angeführten Definition ist, bemisst sich an der Wohnungsgröße und der dementsprechenden Mietobergrenze. Um den preisgünstigen Mietwohnungsbestand abzugrenzen, wird in einem ersten Schritt die Zahl der Mietwohnungen differenziert nach Größenklassen ermittelt. Die Anzahl des bezahlbaren Mietwohnungsbestandes im Landkreis Mainz-Bingen wurde auf Basis einer Analyse der Mietpreise des Wohnungsbestandes der lokalen Wohnungswirtschaft und auf Basis von Angebotemieten (Quelle: ImmobilienScout24) durchgeführt. Die Ergebnisse wurden nach Größenklassen und Mietobergrenzen differenziert, sodass der Anteil an bezahlbaren Wohnungen pro Größenklasse ermittelt werden konnte. Zur Berechnung des daraus resultierenden bezahlbaren absoluten Wohnungsbestands wurde anschließend die ermittelte Quote mit dem Gesamtbestand in den einzelnen Wohnungsgrößenklassen multipliziert.

*Abgrenzung des Angebots auf Basis von Daten der Wohnungswirtschaft und von ImmobilienScout24*

Haushaltsgröße	Haushalte	Bedarf preisgünstig	Anteil	Mietwohnungsbestand	Bestand preisgünstig	Anteil
1	7.883	2.900	37%	1.930	700	36%
2	7.369	1.200	16%	1.000	200	20%
3	2.871	400	14%	2.950	1.000	34%
4+*	2.470	500	20%	3.590	700	19%
<b>Gesamt</b>	<b>20.593</b>	<b>5.000</b>	<b>24%</b>	<b>9.470</b>	<b>2.600</b>	<b>27%</b>

Tabelle 17: Bedarf und Bestand an bezahlbarem Wohnraum Bingen a. R. und VG Rhein-Nahe

Eigene Darstellung Berechnung, \* Mittelwert der Vier- und Fünfpersonenhaushalte

Im Landkreis Mainz-Bingen (ohne Bingen am Rhein und die VG Rhein-Nahe) liegen 5.700 Mietwohnungen laut der Definition der sozialen Wohnraumförderung im bezahlbaren Segment. Das bedeutet, dass 20 % des Mietwohnungsbestands für Haushalte innerhalb der Einkommensgrenzen geeignet sind (vgl. Tabelle 16). In

Bingen am Rhein und der Verbandsgemeinde Rhein-Nahe ist der Anteil des preisgünstigen Mietwohnungsbestands mit 27 % etwas höher.

### Bilanzierung für das Jahr 2017

In einem abschließenden Schritt erfolgt für das Jahr 2017 eine Gegenüberstellung der Nachfrage und des Angebots an preisgünstigen Wohnungen. Hierfür wurde auf Basis der Daten der Wohnungswirtschaft eine Fluktuationsquote berechnet. Das bedeutet, es wurde für die Bestimmung der Nachfrage überprüft, wie viele der Mieter innerhalb der Einkommensgrenzen innerhalb eines Jahres tatsächlich eine neue Wohnung gesucht haben, da nur diese Haushalte nachfragerrelevant sind und andere Haushalte innerhalb der Einkommensgrenzen aktuell mit angemessenem Wohnraum versorgt sind oder eine höhere Wohnkostenbelastung zugunsten einer teureren Wohnung in Kauf nehmen. Demgegenüber wurde auf der Seite des Angebots ebenfalls auf Grundlage der Daten der Wohnungswirtschaft berechnet, wie viele der Wohnungen in den jeweiligen Größenklassen jährlich neu vermietet werden.

*Bilanzierung für das Jahr 2017 durch Ermittlung einer Fluktuationsquote*

Haushaltsgröße	Einkommensgrenzen (netto)	Mietobergrenze	Wohnungsgrößen	Nachfrage Wohnungen 2017	Angebot Wohnungen 2017	Bilanz
1	15.300 €	300,00 €	50 m <sup>2</sup>	800	100	-700
2	22.000 €	360,00 €	60 m <sup>2</sup>	400	0	-400
3	28.100 €	480,00 €	80 m <sup>2</sup>	100	100	0
4+*	37.250 €	585,00 €	97,5 m <sup>2</sup>	0	0	0
<b>Gesamt</b>				<b>1.300</b>	<b>200</b>	<b>-1.100</b>

Tabelle 18: Bilanzierung der sozialen Wohnraumversorgung für den LK Mainz-Bingen\*\*

Eigene Darstellung Berechnung, \* Mittelwert der Vier- und Fünfpersonenhaushalte, \*\* ohne Bingen am Rhein und VG Rhein-Nahe

Unter Berücksichtigung der haushaltsgrößenspezifischen Fluktuationsquote ergibt sich für den Landkreis Mainz-Bingen (ohne Bingen am Rhein und VG Rhein-Nahe) nach den Einkommensgrenzen der sozialen Wohnraumförderung eine jährliche Nachfrage von 1.300 Haushalten. Demgegenüber steht ein Angebot von 200 bezahlbaren Wohnungen innerhalb der Mietobergrenzen (vgl. Tabelle 18). Daraus folgt ein Fehlbedarf in Höhe von 1.100 preisgünstigen Wohnungen im Jahr 2017. Die Bilanz zeigt aber auch, dass es Unterschiede zwischen den Wohnungsgrößenklassen gibt. Es wird deutlich, dass die Nachfrage das Angebot lediglich bei den Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup> und bis 60 m<sup>2</sup> übersteigt. Demzufolge besteht ein Bedarf an kleinen, preisgünstigen Wohnungen, vor allem für Einpersonenhaushalte. Insgesamt fehlten 700 preisgünstige Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup>.

*2017 fehlten 1.100 preisgünstige Wohnungen im LK Mainz-Bingen (ohne Bingen a. R. und VG Rhein-Nahe)*

Auch in Bingen am Rhein und der Verbandsgemeinde Rhein-Nahe war die Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen höher als das Angebot. Im Jahr 2017 wurden 400 preisgünstige Wohnungen nachgefragt, jedoch standen nur 200 Wohnungen innerhalb der Mietobergrenzen zur Verfügung. Demnach liegt der Fehlbedarf bei

*200 preisgünstige Wohnungen fehlten im Jahr 2017 in Bingen am Rhein in der VG Rhein-Nahe*

200 Wohnungen. Auch hier übersteigt die Nachfrage das Angebot lediglich bei Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte bis 60 m<sup>2</sup>.

Haushaltsgröße	Einkommengrenzen	Mietobergrenze	Wohnungsgrößen	Nachfrage Wohnungen 2017	Angebot Wohnungen 2017	Bilanz
1	15.300 €	267,50 €	50 m <sup>2</sup>	300	100	-200
2	22.000 €	321,00 €	60 m <sup>2</sup>	100	0	-100
3	28.100 €	428,00 €	80 m <sup>2</sup>	0	100	100
4+*	37.250 €	521,63 €	97,5 m <sup>2</sup>	0	0	0
<b>Gesamt</b>				<b>400</b>	<b>200</b>	<b>-200</b>

Tabelle 19: Bilanzierung der sozialen Wohnraumversorgung Bingen a. R. und VG Rhein-Nahe  
Eigene Darstellung Berechnung, \* Mittelwert der Vier- und Fünfpersonenhaushalte

## 6.2. Zweiter Förderweg

Im Rahmen des zweiten Förderwegs werden höhere Einkommens- und Mietobergrenzen verwendet (vgl. Tabelle 20). Die Wohnungsgrößen bleiben in Abhängigkeit der Haushaltsgröße gleich. Die Einkommensgrenzen können laut des Landeswohnraumförderungsgesetz bis zu 60 % überschritten werden. Demnach liegt die Einkommensgrenze für einen Einpersonenhaushalt bei 24.480 Euro (netto). Für den Landkreis Mainz-Bingen (ohne Bingen am Rhein und VG Rhein-Nahe) darf die Miete nun 7,00 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnflächen nicht überschreiten. Dementsprechend steigt die Mietobergrenze beispielsweise für einen Einpersonenhaushalt auf 350,00 Euro. In der Stadt Bingen am Rhein und der Verbandsgemeinde Rhein-Nahe steigt die Mietobergrenze auf 5,95 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche und liegt demnach für diese Haushaltsgröße bei 297,50 Euro.

*Höhere Einkommens- und Mietobergrenzen laut 2. Förderweg*

Haushaltsgröße	Einkommengrenzen (netto)	Wohnungsgröße	LK Mainz-Bingen Mietstufe 5	Mietobergrenze LK Mainz-Bingen	Bingen am R. und VG Rhein-Nahe Mietstufe 4	Mietobergrenze Bingen am R. und VG Rhein-Nahe
1	24.480 €	50 m <sup>2</sup>	7,00 €	350,00 €	5,95 €	297,50 €
2	35.200 €	65 m <sup>2</sup>	7,00 €	455,00 €	5,95 €	386,75 €
3	44.960 €	90 m <sup>2</sup>	7,00 €	630,00 €	5,95 €	535,50 €
4+*	59.600 €	107,5 m <sup>2</sup>	7,00 €	753,00 €	5,95 €	639,63 €

Tabelle 20: Einkommens- und Mietobergrenzen des zweiten Förderwegs

Eigene Darstellung, Datenquelle: Landeswohnraumförderungsgesetz und ISB, \* Mittelwert der Vier- und Fünfpersonenhaushalte

### Berechnung des Bedarfs und Bestands

Entsprechend der höheren Einkommensgrenzen steigt auch der Bedarf nach preisgünstigen Wohnungen. Im Landkreis Mainz-Bingen (ohne Bingen am Rhein und die VG Rhein-Nahe) liegen demnach 31.000 Haushalte innerhalb höheren Einkommensgrenzen (vgl. Tabelle 21). Dies entspricht 40 % aller Haushalte. Erneut ist der Anteil bei den Einpersonenhaushalten höher. Insgesamt haben 13.200 Einpersonenhaushalte bzw. 56 % der Einpersonenhaushalte ein Haushaltseinkommen von bis zu 24.480 Euro. Auf der Seite des Bestands steigt der Anteil an preisgünstigen Wohnungen auf 56 %. Auffällig ist, dass 84 % des Mietwohnungsbestands für Dreipersonenhaushalte (bis 90 m<sup>2</sup>) in dem preisgünstigen Segment liegen.

*LK Mainz-Bingen: Rund 40 % der Haushalte liegen innerhalb der Einkommensgrenzen*

Haushaltsgröße	Haushalte	Bedarf preisgünstig	Anteil	Mietwohnungsbestand	Bestand preisgünstig	Anteil
1	23.431	13.200	56%	4.730	2.600	55%
2	28.034	9.400	34%	9.880	4.500	46%
3	12.449	3.700	30%	4.980	4.200	84%
4+*	13.549	4.700	35%	9.540	5.100	53%
<b>Gesamt</b>	<b>77.463</b>	<b>31.000</b>	<b>40%</b>	<b>29.130</b>	<b>16.400</b>	<b>56%</b>

Tabelle 21: Bedarf und Bestand laut zweitem Förderweg LK Mainz-Bingen\*\*

Eigene Darstellung Berechnung, \* Mittelwert der Vier- und Fünfpersonenhaushalte, \*\* ohne Bingen am Rhein und VG Rhein-Nahe

In Bingen am Rhein und der Verbandsgemeinde Rhein-Nahe liegen 42 % aller Haushalte innerhalb der Einkommensgrenzen (vgl. Tabelle 22). Auch in diesen beiden Kommunen ist der Anteil bei Einpersonenhaushalt höher als bei den anderen Haushaltsgößen. Mehr als jede zweite Wohnung (56 %) ist nach den Mietobergrenzen des zweiten Förderwegs preisgünstig. Auch hier fällt der hohe Anteil bei den Wohnungen für einen Dreipersonenhaushalt auf.

*LK Mainz-Bingen: 56 % des Mietwohnungsbestands ist preisgünstig*

Haushaltsgröße	Haushalte	Bedarf preisgünstig	Anteil	Mietwohnungsbestand	Bestand preisgünstig	Anteil
1	7.883	4.500	57%	1.930	1.000	52%
2	7.369	2.500	34%	2.660	1.300	49%
3	2.871	800	28%	1.740	1.400	80%
4+*	2.470	800	32%	3.140	1.600	51%
<b>Gesamt</b>	<b>20.593</b>	<b>8.600</b>	<b>42%</b>	<b>9.470</b>	<b>5.300</b>	<b>56%</b>

Tabelle 22: Bedarf und Bestand laut zweitem Förderweg Bingen am Rhein und VG Rhein-Nahe

Eigene Darstellung Berechnung, \* Mittelwert der Vier- und Fünfpersonenhaushalte

### Bilanzierung für das Jahr 2017

Bei der Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage für das Jahr 2017 wird erneut ein Fehlbedarf deutlich. Für den Landkreis Mainz-Bingen (ohne Bingen am Rhein und Verbandsgemeinde Rhein-Nahe) liegt der Fehlbedarf bei 1.200 Wohnungen (vgl. Tabelle 23). Während sogar für Drei- und Vierpersonenhaushalte ein ausreichendes Angebot zur Verfügung stand, übersteigt die Nachfrage das Angebot bei den Ein- und Zweipersonenhaushalten deutlich. Erneut besteht ein Mangel vor allem an kleinen, preisgünstigen Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup> für Einpersonenhaushalte. In Summe fehlten 1.000 Wohnungen dieser Größenklasse.

*LK Mainz-Bingen: 1.600 preisgünstige Wohnungen fehlten im Jahr 2017*

Haushaltsgröße	Einkommensgrenzen	Mietobergrenze	Wohnungsgrößen	Nachfrage Wohnungen 2017	Angebot Wohnungen 2017	Bilanz
1	24.480 €	350,00 €	50 m <sup>2</sup>	1.300	300	-1.000
2	35.200 €	455,00 €	65 m <sup>2</sup>	800	400	-400
3	44.960 €	630,00 €	90 m <sup>2</sup>	200	300	100
4+*	59.600 €	753,00 €	107,5 m <sup>2</sup>	0	100	100
<b>Gesamt</b>				<b>2.300</b>	<b>1.100</b>	<b>-1.200</b>

Tabelle 23: Bilanzierung laut zweitem Förderweg LK Mainz-Bingen\*\*

Eigene Darstellung Berechnung, \* Mittelwert der Vier- und Fünfpersonenhaushalte, \*\* ohne Bingen am Rhein und VG Rhein-Nahe

Auch für die Stadt Bingen am Rhein und für die Verbandsgemeinde Rhein-Nahe konnte erneut ein Fehlbedarf ermittelt werden. In Summe fehlten im Jahr 2017 400 preisgünstige Wohnungen, wobei auch hier der Mangel an Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup> heraussticht (vgl. Tabelle 24).

Haushaltsgröße	Einkommensgrenzen	Mietobergrenze	Wohnungsgrößen	Nachfrage Wohnungen 2017	Angebot Wohnungen 2017	Bilanz
1	24.480 €	297,50 €	50 m <sup>2</sup>	500	100	-400
2	35.200 €	386,75 €	65 m <sup>2</sup>	200	100	-100
3	44.960 €	535,50 €	90 m <sup>2</sup>	0	100	100
4+*	59.600 €	639,63 €	107,5 m <sup>2</sup>	0	0	0
<b>Gesamt</b>				<b>700</b>	<b>300</b>	<b>-400</b>

Tabelle 24: Bilanzierung laut zweitem Förderweg Bingen a. R. und VG Rhein-Nahe

Eigene Darstellung Berechnung, \* Mittelwert der Vier- und Fünfpersonenhaushalte



### 6.3. Zwischenfazit

Auf Basis der Einkommens- und Mietobergrenzen der sozialen Wohnraumförderung nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz konnte für den Landkreis Mainz-Bingen im Jahr 2017 ein Fehlbedarf in Höhe von 1.300 Wohnungen festgestellt werden. Auch nach den erhöhten Einkommens- und Mietobergrenzen des zweiten Förderwegs besteht ein Mangel preisgünstigen Wohnungen. Dieser lag bei 1.600 Wohnungen. Der Fehlbedarf bezieht sich dabei vor allem auf kleine Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup> für Einpersonenhaushalte

*1.300 preisgünstige Wohnungen fehlen im Landkreis*

Auch die durchgeführten Interviews bestätigen, dass durch die Anspannung des Wohnungsmarktes nicht nur Personen mit geringen Einkommen Problem haben, sich mit Wohnraum im Landkreis Mainz-Bingen zu versorgen, sondern zunehmend auch mittlere Einkommen nicht mehr ausreichen.

*Interviews bestätigen den Mangel an preisgünstigen Wohnungen*

Bei der Bilanzierung von Angebot und Nachfrage für preisgünstiges Wohnen handelt es sich um eine Modellrechnung. Bei der Interpretation der Ergebnisse ist zu berücksichtigen, dass preisgünstige Wohnungen, die keiner Belegungsbindung unterliegen, auch durch Haushalte mit höheren Einkommen nachgefragt werden. Durch diese Konkurrenzsituation, die mit Hilfe von Sekundärdaten nicht beziffert werden kann, kommt es häufig dazu, dass preisgünstige Wohnungen für preissensible Haushalte praktisch nicht verfügbar sind.

*Fehlbelegung erhöht den Bedarf*

Ein zu geringes Angebot an preisgünstigen Wohnungen führt in der Konsequenz dazu, dass auf eine teurere Wohnung ausgewichen werden muss und damit die Wohnkostenbelastung steigt oder der Wohnsitz in preisgünstige Wohnlagen verlagert wird.

*Folge: höhere Wohnkostenbelastung*

Insbesondere Haushalte, die sich aus finanziellen Gründen oder aufgrund ihrer sozialen Lage nicht eigenständig mit Wohnraum versorgen können, sind auf Unterstützung des Staates angewiesen. Ein Instrument zur Sicherung einer angemessenen Wohnraumversorgung ist die Objektförderung. Dieser gebundene Wohnungsbestand nimmt jedoch bundesweit durch Bindungsauslauf deutlich ab (vgl. Kapitel 4.1). Vor diesem Hintergrund ist es notwendig, unterschiedliche Maßnahmen zu ergreifen, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Ausführliche Handlungsempfehlungen zu diesem Thema werden in Kapitel 8 beschrieben.

*Bindungsauslauf verschärft die Situation*

## 7. Gesamtbewertung des Wohnungsmarktes

Aufbauend auf den vorangegangenen Analyseergebnissen wird im Folgenden eine zusammenfassende Bewertung des Wohnungsmarktes vorgenommen. Daraufaufgehend werden im nächsten Kapitel Handlungsempfehlungen für die Stadtentwicklungs- und Wohnungsmarktpolitik für den Landkreis Mainz-Bingen gegeben.

Die Analyse der wirtschaftlichen und sozialen Rahmenbedingungen für den Landkreis Mainz-Bingen hat ergeben, dass sich die untersuchten Indikatoren positiv entwickelt haben. In allen Kommunen konnte ein Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort festgestellt werden. Auch die Kaufkraft pro Haushalt ist angestiegen, wobei das absolute Niveau zum Teil weit über dem Durchschnittswert von Baden-Württemberg lag. Der Anteil an Arbeitslosen ist im Deutschlandvergleich sehr gering und in den meisten Kommunen rückläufig gewesen. Die Städte Bingen am Rhein und Ingelheim am Rhein stellen wichtige Arbeitsstandorte in der Region dar. Zusammengenommen ist der Landkreis Mainz-Bingen ein attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort, der sich dynamisch entwickelt.

*Positive Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen*

Die positive Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist mit einem Anstieg der Bevölkerung einhergegangen. In dem Zeitraum von 2011 bis 2017 ist die Einwohnerzahl des Landkreises um 4,2 % angestiegen. Der Bevölkerungszuwachs ist vor allem auf die Zuwanderung von Familienhaushalten und von Personen in der Familiengründungsphase zurückzuführen. Die Gruppe der 18- bis 29-Jährigen wandert hingegen ab. Nur die Stadt Bingen am Rhein konnte aufgrund der Technischen Hochschule Bingen noch eine Zuwanderung dieser Altersgruppe verzeichnen. Die Analyse der altersstrukturellen Entwicklung hat gezeigt, dass die älteren Menschen (65+) quantitativ an Bedeutung gewonnen haben. Daraus lässt sich eine gesteigerte Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen ableiten.

*Anstieg der Bevölkerung seit 2011 um 4,2 %*

Im Zuge des Bevölkerungsanstiegs hat sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt zunehmend angespannt. Die Mietpreise für Wohnungen und die Kaufpreise sind innerhalb eines kurzen Zeitraums erheblich gestiegen. Gleichzeitig nimmt der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen kontinuierlich ab. Vor diesem Hintergrund wird es für Personen mit geringen Einkommen immer schwieriger, sich mit preisgünstigen Wohnraum zu versorgen. Da der Großteil des Wohnungsbestands aus den 1950er bis 1970er Jahren stammt, stellt sich die Frage, ob diese Bestände zukünftig hinsichtlich des Zuschnitts und des Ausstattungsstandards – insbesondere vor dem Hintergrund der zunehmenden Alterung und des anstehenden Generationswechsels – noch bedarfsgerecht sind.

*Zunehmende Anspannung des Wohnungsmarktes*

Die positive Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre wird auch bis zum Jahr 2035 anhalten. Laut der Bevölkerungsprognose wird sich die Einwohnerzahl des Landkreises um 2,8 % erhöhen. Mit Ausnahme der Verbandsgemeinden Rhein-Nahe und Gau-Algesheim wird für alle Kommunen des Landkreises ein Einwohnergewinn prognostiziert. Mit der zunehmenden Bevölkerungszahl geht auch ein Anstieg der Haushalte einher, der mit 4,9 % im Vergleich zur Bevölkerung aufgrund der Verkleinerung der Haushalte noch höher ausfällt. Durch diesen Effekt

*Anstieg der Haushalte um 4,9 % bis 2035*

steigt auch die Haushaltszahl in der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim. Nur in der Verbandsgemeinden Rhein-Nahe geht die Zahl der Haushalte zurück. Neben Einpersonenhaushalten werden vor allem Seniorenhaushalte an Bedeutung gewinnen. Der Anstieg von Familienhaushalten fällt vergleichsweise moderat aus.

Aus dem prognostizierten Anstieg der Haushalte und der Fortschreibung des Wohnungsbestands konnte für den Landkreis bis zum Jahr 2035 ein Neubaubedarf in Höhe von 8.800 Wohneinheiten ermittelt werden. Um den Neubaubedarf zu decken, müssen bis zum Jahr 2035 489 Wohneinheiten pro Jahr fertiggestellt werden. Wenn das Bauvolumen der letzten Jahre (577 Wohnungen pro Jahr) gehalten werden könnte, wäre eine Deckung des Neubaubedarfs möglich.

*Neubaubedarf 2035:  
8.800 Wohneinheiten*

Die Analyse zum preisgünstigen Segment hat aufgezeigt, dass im Jahr 2017 – auf Basis der Einkommens- und Mietobergrenzen der Landeswohnraumförderung – 1.300 preisgünstige Wohnungen fehlten (1.600 Wohnungen nach dem zweiten Förderweg). Dieser Fehlbedarf bezieht sich dabei vor allem auf kleine Wohnungen bis 60 qm für Ein- und Zweipersonenhaushalte.

*1.300 preisgünstige Wohnungen fehlten im Jahr 2017*

Vor diesem Hintergrund steht der Landkreis Mainz-Bingen zukünftig vor der Herausforderung, Wohnungsangebote für unterschiedliche Zielgruppen zu schaffen. Im Fokus sollten dabei vor allem Einpersonen- und Seniorenhaushalte stehen sowie Haushalte, die auf Wohnraum im preisgünstigen Segment angewiesen sind. Auch wenn der Anstieg der Familienhaushalte vergleichsweise moderat ausfällt, besteht auch ein Wohnraumbedarf für diese Zielgruppe.

*Herausforderung: bedarfsgerechte Wohnungsmarktentwicklung*

## 8. Handlungsempfehlungen

In diesem abschließenden Kapitel werden die Handlungsempfehlungen für die Wohnungsmarktentwicklung des Landkreises Mainz-Bingen aufgezeigt. Dabei werden die folgenden zentralen Handlungsfelder unterschieden:

- Wohnungsmarktsteuerung
- Wohnungsneubau
- Bestandsentwicklung
- Preisgünstiges Wohnen

### 8.1. Wohnungsmarktsteuerung

Um die Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt in dem Landkreis Mainz-Bingen zu bewältigen, ist eine gemeinsame Strategie für die Flächen-, Siedlungs- und Wohnungsbauentwicklung der Kommunen mit dem Landkreis notwendig. Im Rahmen einer solchen Strategie können die derzeitigen und zukünftigen Bedarfe gesteuert werden und dabei die Potenziale und Hemmnisse sowie die jeweiligen Interessen der einzelnen Gemeinden berücksichtigt werden. Auf diese Weise können Konkurrenzsituationen vermieden werden oder gegebenenfalls Engpässe in stark nachgefragten Gebieten durch Schaffung von Angeboten an anderer Stelle ausgeglichen werden. Mit der gemeinsamen Strategie ist es möglich, unnötigen Flächenverbrauch zu verhindern und die bestehende Infrastruktur dauerhaft auszulasten. Eine solche Strategie erfordert einen intensiven Austausch sowohl zwischen den Kommunen als auch mit dem Landkreis.

*Gemeinsame Strategie für die Siedlungs- und Wohnungsmarktentwicklung*

Um die wohnungspolitischen Ziele der einzelnen Kommunen des Landkreises erfolgreich umzusetzen, ist der strategische Umgang mit verfügbaren Flächen von zentraler Bedeutung. Wohnungsbaupotenzialflächen stellen für die Kommunen eine knappe Ressource dar. Ein wirksames Instrument für eine Bevorratung von Wohnungsbauflächen stellt das strategische Flächenmanagement dar. Durch den Ankauf, das Vorhalten und die gezielte Entwicklung von Potenzialflächen können die planerischen Ziele der Wohnungsmarktentwicklung effektiv verfolgt werden. Ein Instrument könnte dabei der Einstieg in den Wohnungsmarkt als Bauträger und Vermieter in Form einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft sein.

*Strategisches Flächenmanagement*

Die Wohnungswirtschaft ist der wichtigste Partner für die Kommunen und den Landkreis, wenn es um die Versorgung der Bevölkerung mit bedarfsgerechtem Wohnraum geht. Die Analyse des preisgünstigen Wohnraums hat Handlungsbedarfe in diesem Bereich aufgezeigt. Damit die Versorgung der Zielgruppen mit preisgünstigem Wohnraum gelingen kann, ist eine Kooperation zwischen der Wohnungswirtschaft und den Kommunen unabdingbar. Im kontinuierlichem Dialog von Politik, Verwaltung und Wohnungs- und Immobilienwirtschaft kann gegenseitiges Vertrauen gestärkt, unterschiedliche Sichtweisen erörtert und konsensfähige Strategie entwickelt werden.

*Dialog mit der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft fortführen*

Um eine effiziente Steuerung zu gewährleisten, müssen Politik und Verwaltung schnell reagieren können, um ihre Strategien anzupassen. Aus diesem Grund ist es erforderlich, stets einen Überblick über den aktuellen Stand und die bisherige Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt zu haben. Daher sollten die wesentlichen Faktoren, die die Wohnungsmarktentwicklung beeinflussen, in einem kontinuierlichen Wohnungsmarkt-Monitoring für den Landkreis jährlich erfasst werden. Insbesondere Veränderungen auf der Nachfrageseite, die sich meist sehr dynamisch entwickelt, können auf diese Weise schnell und systematisch erfasst werden.

*Laufende Wohnungsmarktbeobachtung*

## 8.2. Wohnungsneubau

Im Rahmen des Wohnungsneubaus müssen Angebote für verschiedene Zielgruppen geschaffen werden. In diesem Zusammenhang ist neben dem Neubau von Ein- und Mehrfamilienhäusern für Familien ein besonderer Fokus auf altersgerechte Wohnangebote zu richten, um der steigenden Nachfrage und den speziellen Anforderungen dieser Zielgruppe gerecht zu werden. Des Weiteren besteht ein Bedarf an preisgünstigen Wohnungen, insbesondere für Starter-, Familien und Seniorenhaushalte.

*Ausweitung des Wohnungsbestandes für unterschiedliche Zielgruppen*

Das Ein- und Zweifamilienhaus stellt oftmals die präferierte Wohnform von Familien dar. Dementsprechend hoch ist die Nachfrage von potenziellen Eigentumbildnern nach dieser Wohnform. Klassischerweise wird hierbei direkt an das freistehende Eigenheim gedacht. Aufgrund der zunehmenden Flächenknappheit ist jedoch die Schaffung von verdichteten, einfamilienhausähnlichen Wohnformen sinnvoll, die ebenso gut vermarktet werden können. Zu diesen Wohnformen zählen z.B. Reihenhäuser und Stadthäuser auf kleineren Grundstücken. Auf diese Weise kann der bestehenden Nachfrage nach familiengerechten, flächensparenden und damit auch finanzierbaren Eigentumsobjekten begegnet werden. Für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern im mittleren und oberen Segment kommen vor allem die Verbandsgemeinden und die verbandsfreie Gemeinde Budenheim infrage. In der Verbandsgemeinde Rhein-Nahe besteht laut Prognose kein Bedarf in diesem Segment.

*Flächensparende Wohnformen für Familien*

Neben dem klassischen Einfamilienhausbau besteht auch zukünftig ein Bedarf an Mehrfamilienhäusern. Während die Nachfrage nach Einfamilienhäusern primär durch Familien bzw. Haushalte in der Familiengründungsphase geprägt ist, stellt sich die Situation im Geschosswohnungsbau heterogener dar. Im Bereich der kleinen, preisgünstigen Wohnungen gehören insbesondere Starter- und Seniorenhaushalte und Alleinerziehende zu den Nachfragegruppen. Diese Zielgruppen benötigen relativ zentrale Wohnstandorte, da sie oft nicht über einen eigenen Pkw verfügen und somit auf den Öffentlichen Verkehr oder die fußläufige Erreichbarkeit der benötigten Infrastrukturen angewiesen sind. Vor diesem Hintergrund sollte sich der Geschosswohnungsbau in erster Linie in den Städten Bingen am Rhein und Ingelheim am Rhein sowie in den Grund- und Mittelzentren des Landkreises realisiert werden.

*Kleine, preisgünstige Wohnungen Starter-, Seniorenhaushalte und Alleinerziehende*

Für hochpreisige Miet- oder Eigentumswohnungen kommen grundsätzlich eher mittlere und gutverdienende Haushalte in Betracht. Zu den Nachfragern gehören in erster Linie Best Ager, junge Seniorenhaushalte und gutverdienenden Ein- und Zweipersonenhaushalte. Neben einer insgesamt guten Ausstattung sind beispielsweise Balkone/Terrassen und Aufzüge von Bedeutung.

*Auch hochpreisige Wohnungen werden nachgefragt*

Vor dem Hintergrund des starken Anstiegs der Anzahl von Seniorenhaushalten sollten im Fokus des Wohnungsneubaus auch seniorengerechte und barrierearme Wohnungen stehen. Da von Senioren mehrheitlich kleine bis mittelgroße Wohnungen in zentralen und infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen nachgefragt werden, sollten insbesondere barrierearme Zwei- bis Dreizimmerwohnungen sowohl im Eigentums- als auch im Mietsegment gebaut werden. Geeignete Standort für altersgerechte Wohnungen sind erneut die Städte Bingen am Rhein und Ingelheim am Rhein sowie die Grund- und Mittelzentren. Aufgrund der zunehmenden Alterung in der Verbandsgemeinde Rhein-Nahe ist perspektivisch auch in dieser Verbandsgemeinde der Neubau von barrierearmen Wohnungen sinnvoll.

*Schaffung von barrierearmen Wohnungsangeboten*

### Flächenentwicklung

Zur Deckung des ermittelten Neubaubedarfs und zur langfristigen Sicherung von Wohnraum ist es erforderlich, dass größere Neubauf Flächen erschlossen werden. Eine wichtige Grundlage stellt das Projekt „RAUM+Monitor“ dar, in dessen Rahmen eine systematische Erhebung und Bewertung von Siedlungsflächen durchgeführt wurde. Hierbei wurden Außenreserven, Innenpotenziale und Baulücken erfasst. Auf einer Internetplattform können die Kommunen die Ersterhebungsdaten selbständig aktualisieren und auswerten.

*Flächenentwicklung notwendig*

In Neubaugebieten sollten möglichst verschiedene Wohn- und Eigentumsformen flächensparend kombiniert werden, um breite Bevölkerungsgruppen auf dem Wohnungsmarkt anzusprechen und die Entstehung sozial gemischter Quartiere zu fördern.

*Ziel: sozial gemischte Quartiere*

### Nachverdichtung

Neben der Flächenentwicklung besteht die Möglichkeit, den zukünftigen Wohnraumbedarf durch Nachverdichtung zu decken. Insbesondere in den Kernbereichen kann die bauliche Dichte mit städtebaulich angepassten Geschosswohnungsbauten erhöht werden. In kleinteiligen Wohnquartieren sollten vielfältige Wohnformen für verschiedene Zielgruppen entstehen, um Monostrukturen zu vermeiden, die Lebendigkeit der Quartiere zu fördern und der Verbleib der älteren Bewohner zu ermöglichen.

*Nachverdichtung*

Vor diesem Hintergrund ist es von großer Bedeutung, bestehende Nachverdichtungspotenziale auszuschöpfen. Dafür müssen zunächst geeignete Flächen identifiziert und hinsichtlich ihrer Eignung für den Wohnungsbau bewertet werden. Wo es städtebaulich und baustatisch möglich ist, kann zudem der Ausbau von Dachgeschossen oder eine Aufstockung von Gebäuden in Erwägung gezogen werden. Grundlage hierfür ist ein aktuelles Baulückenkataster. Hier sollte das bereits erwähnte Werkzeug „RAUM+Monitor“ aktuell gehalten werden.

*Ausschöpfung von Nachverdichtungspotenzialen und Baulücken*

Die Nachverdichtung bietet gegenüber der Ausweisung von (größeren) Neubauflächen in der Peripherie verschiedene Vorteile. Zunächst ist die geringere Flächeninanspruchnahme zu nennen. Weiterhin gibt es in den zentraleren, kleinteiligen Lagen in der Regel bereits Infrastrukturen, die auf diese Weise eine bessere Auslastung erfahren werden. Die Erschließung neuer Flächen hingegen würde neben den Erschließungskosten eine zusätzliche Bereitstellung von Infrastrukturen (Grundversorgung, Kitas etc.) erfordern.

*Nachverdichtung bietet verschiedene Vorteile*

Um Bauflächenpotenziale zu aktivieren, sollten Eigentümer gezielt angesprochen werden. Die Bereitstellung eines entsprechenden Beratungsangebotes von den Städten und Gemeinden für die Eigentümer zu Fragen des Baurechts, der optimalen Nutzung sowie den Möglichkeiten beim Grundstücksverkauf bietet sich hierfür an.

*Gezielte Ansprache von Eigentümern*

### 8.3. Bestandsentwicklung

Ein Großteil des Wohnungsbestandes in dem Landkreis Mainz-Bingen stammt aus den 1950er bis 1970er Jahren. Die Sanierung und Modernisierung nimmt daher einen wichtigen Stellenwert ein, um diese Bestände nachfragegerecht anzupassen. Die beiden zentralen Schwerpunkte der Bestandsentwicklung sind die energetische Ertüchtigung und die altersgerechte Anpassung des Bestandes an die Bedarfe der älter werdenden Haushalte im Landkreis Mainz-Bingen.

*Sanierungs- und Modernisierungsbedarf*

#### **Ansprache der Eigentümer**

Die zentralen Akteure, die zur Umsetzung der Maßnahmen gewonnen werden müssen, sind in erster Linie die jeweiligen Eigentümer bzw. auch Verwalter der Bestände. Hierbei handelt es sich sowohl um institutionelle Bestandshalter als auch um private selbstnutzende Eigentümer und Kleinstvermieter. Diese müssen jeweils in Abhängigkeit vom baulichen Zustand des Gebäudes, dem bestehenden Modernisierungsbedarf, den hierdurch entstehenden Kosten und den eventuell gegenüberstehenden Einnahmen (Mieteinnahmen) entscheiden, inwiefern eine Modernisierung des Bestandes sinnvoll und wirtschaftlich ist. Dieses betrifft nicht nur die Beseitigung vordringlicher baulicher Mängel, sondern auch die energetische Sanierung, eine mögliche altersgerechte Anpassung, eine Verbesserung des Ausstattungsstandards sowie auch mögliche Grundrissveränderungen.

*Eigentümer entscheiden über Art und Umfang der baulichen Aufwertungen*

Im Vorfeld ihrer Entscheidungen benötigen die Eigentümer Beratung und Unterstützung durch unabhängige Stellen. Hierbei empfiehlt sich der Aufbau einer Beratungsplattform, um Unterstützung für alle Fragen zu den Themen Modernisierungen, altersgerechter Umbau, energetische Sanierung und Fördermöglichkeiten anzubieten. Ein solches Angebot – beispielsweise in Form von öffentlichen Informationsveranstaltungen, Workshops, Wohnmessen etc. – sollte durch die übergeordneten Wohnungsmarktakteure initiiert bzw. angeregt werden. Dazu zählen die Wohnungs- und Kreditwirtschaft sowie Interessensverbände, Medien und Handwerksbetriebe.

*Aufbau einer „Beratungsplattform“*

### Generationenwechsel unterstützen

In den Einfamilienhausquartieren der 1950er bis 1970er Jahre sind viele der Ersteigentümer auch noch die heutigen Bewohner. Daher wird in den nächsten Jahren eine größere Zahl von Objekten auf den Markt kommen. Aufgrund der derzeitigen Niedrigzinsphase ist neben der Nachfrage nach Neubauten auch die Nachfrage nach Bestandsobjekten angestiegen. Allerdings bestehen oftmals Vorbehalte gegenüber Bestandsobjekten. Viele Eigentümersbildner können nicht abschätzen, welche Kosten für die Sanierung und Modernisierung des Bestandsgebäudes bestehen und fragen daher eher ein Neubauobjekt nach. Ziel sollte es daher sein, Hemmschwellen beim Ankauf von Bestandsobjekten abzubauen und Bestandsobjekte in den Fokus der Eigentümersbildner als Alternative zum Neubau zu rücken.

*Unterstützung des  
Generationenwechsels*

Für die Unterstützung des Generationenwechsels in den älteren Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen müssen zunächst geeignete altersgerechte Wohnalternativen für die bisherigen älteren Eigenheimbesitzer geschaffen werden. In diesem Zusammenhang ist es notwendig, den bisherigen Eigentümern auf ihrem Weg in eine altersgerechte Wohnung Beratung und Unterstützung zur Seite zu stellen. Viele ältere Menschen sind angesichts der Vielfalt der zu beachtenden Fragen überfordert. Es gilt zum einen, ein geeignetes altersgerechtes Wohnobjekt zu finden. Zum anderen muss der Verkauf des Hauses organisiert und durchgeführt werden. Letztlich steht der konkrete Umzug an, der einer umfangreichen Organisation bedarf.

*Alternativen für Senioren  
schaffen*

Da auch die ausziehenden kleinen Haushalte meist in der gewohnten Umgebung verbleiben wollen, werden durch einen erfolgreichen Generationenwechsel in bestehenden Einfamilienhaussiedlungen nicht weniger Wohneinheiten benötigt. Die Auslastung des Wohnungsbestandes kann sich jedoch deutlich verbessern, wenn kleine Haushalte aus großen Wohnungen ausziehen und diese für größere Familienhaushalte frei werden. Dadurch kann der Flächenverbrauch gesenkt werden. Aus kommunaler Perspektive ist ein erfolgreicher Generationenwechsel auch deshalb von Bedeutung, weil hierdurch vorhandene Infrastruktureinrichtungen – wie beispielsweise Versorgungs-, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen – auch zukünftig ausgelastet werden können. Diese wurden meist bereits im Zuge der ursprünglichen Entwicklung dieser Wohngebiete errichtet.

*Positive Effekte  
für Kommunen*

Für die Förderung des Generationenwechsels wurde in einigen Kommunen Deutschlands das Förderprogramm „Jung kauft Alt“ initiiert. Um die Nutzungsmöglichkeiten und die damit verbundenen Umbau- und Sanierungskosten von Bestandsimmobilien fachkundig abschätzen zu lassen, fördert die jeweilige Gemeinde die Erstellung eines Altbau-Gutachtens. Im Rahmen des Programms werden die Ortsbegehung, Bestandsaufnahme, Modernisierungsempfehlung und Kostenabschätzung bezuschusst.

*Best practice „Jung kauft Alt“*



### Ersatzneubau

Sofern umfassende Modernisierungen im Bestand erforderlich sind, sollten Eigentümer im Einzelfall prüfen, ob nicht ein Ersatzneubau die bessere Alternative zu kostenintensiven Sanierungsmaßnahmen wäre. Dies betrifft insbesondere vor dem Jahr 1980 errichtete Wohnungsbestände. Zum Teil entsprechen diese Bestände nicht mehr den qualitativen Anforderungen (Deckenhöhen, Grundrisszuschnitt, Lärmschutz, Energetik). Sie weisen gegebenenfalls hohe Instandsetzungsbedarfe auf und verursachen hohe Kosten. Eine nachhaltige Sanierung erreicht vielfach Neubaukosten, kann aber nur schwer Neubaustandard herstellen. Eine Umsetzung ist vor allem für Vermieter interessant, die Investitionsentscheidungen weniger emotional treffen als private Selbstnutzer.

*Ersatzneubau prüfen*

Ein Vorteil des Ersatzneubaus ist, dass sich im Neubau Qualitäten erreichen lassen, die im Bestand kaum zu verwirklichen sind. So sind im Neubau von vornherein nachfragegerechte Wohnungsgrößen, Raumzuschnitte, Ausstattungsmerkmale und energetisch hohe Qualitäten sowie Barrierefreiheit realisierbar. Auch sollte die Möglichkeit zur Erreichung einer höheren städtebaulichen Dichte, besonders in zentralen Lagen, geprüft werden. Dabei sollte nicht nur der Ersatzneubau von älteren Wohngebäuden, sondern auch von Geschäftshäusern, deren Ladenflächen nicht mehr dem neusten Stand entsprechen, geprüft werden. Dabei kann die Wohnfunktion in den oberen Etagen die Nachfrage nach zentralen Wohnstandorten in Teilen auffangen.

*Höhere Bebauungsdichten möglich*

## 8.4. Preisgünstiges Wohnen

In dem Landkreis Mainz-Bingen besteht gegenwärtig ein Defizit an preisgünstigen Wohnungen insbesondere für Ein- und Zweipersonenhaushalte. Zudem deuten der prognostizierte Bevölkerungsanstieg sowie der Auslauf vieler Zweckbindungen darauf hin, dass die Versorgung mit angemessenem Wohnraum für die Bezieher niedriger Einkommen zunehmend schwieriger wird. In der Region gibt es mit der Wohnungsbaugesellschaft Ingelheim am Rhein GmbH und der Wohnungsbaugesellschaft Budenheim GmbH Wohnungsunternehmen, die einen wichtigen Beitrag zur Bedarfsdeckung im preisgünstigen Segment in der jeweiligen Kommune leisten.

*Preisgünstige Wohnungen fehlen*

Grundsätzlich ist ein wichtiger Baustein für die Dämpfung von Preisanstiegen die Ausweitung des Wohnungsangebots durch Neubau. Auf angespannten Wohnungsmärkten kommt der positive Effekt dieser Maßnahme ohne flankierende Einflussnahme seitens der Kommune erst zeitverzögert zum Tragen.

*Angebotsausweitung zur Preisdämpfung*

Preisgünstiges Wohnen im Neubau ist unter marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten ein Widerspruch in sich. Schon die hohen Erstellungskosten im freifinanzierten Wohnungsbau bedingen ein Mietniveau, das für Haushalte mit geringen Einkommen kaum erschwinglich ist. Vor diesem Hintergrund sollten staatliche Förderangebote für den Neubau von preisgünstigen Wohnungen in Anspruch genommen werden.

*Inanspruchnahme von staatlichen Förderungen*

Geförderter Mietwohnungsneubau sollte in kleinen Einheiten entstehen, integriert in bestehende Bebauung oder als Teil einer umfassenderen Baumaßnahme. Die Bauqualität und Gestaltung sollten trotz des engen finanziellen Rahmens möglichst hochwertig sein.

*Kleine Einheiten in hoher Qualität*

Die Schaffung und der Erhalt von preisgünstigen Wohnraum ist eine Gemeinschaftsaufgabe des Landkreises Mainz-Bingen. Aufgrund der guten infrastrukturellen Ausstattung eignen sich als Neubaugrundstücke insbesondere die beiden Städte Bingen am Rhein und Ingelheim am Rhein sowie die Grund- und Mittelzentren in den Verbandsgemeinden und der verbandsfreien Gemeinde mit guter ÖV-Anbindung.

*Neubau: Fokus Städte sowie Grund- und Mittelzentren*

### **Schaffung von preisgünstigen Wohnraum**

Um den Neubau preisgünstiger Wohnungen voranzutreiben, haben die Kommunen je nach Eigentumsverhältnissen und Baurecht unterschiedliche Möglichkeiten. Sofern die Kommune Eigentümerin der Fläche ist, sind die Einflussmöglichkeiten am größten. Im Rahmen eines Konzeptvergabeverfahrens kann der Neubau preisgünstiger Wohnungen gefordert werden. Wenn sich die zu bebauende Fläche in Privatbesitz befindet, Baurecht jedoch noch nicht geschaffen wurde, ist der Einfluss geringer. Aber es lässt sich beispielsweise über einen städtebaulichen Vertrag Einfluss auf die Art des Neubaus nehmen. Bei der dritten Option befindet sich die Fläche ebenfalls in Privatbesitz, es gibt aber bereits Baurecht. In diesem Fall gibt es von Seiten der Kommune keine Einflussmöglichkeiten. Die (zusätzliche) Schaffung von preiswerten Wohnungen ist in diesem Fall lediglich über wirtschaftliche Anreize zu unterstützen.

*Einflussmöglichkeiten der Kommune*

Wie bereits erwähnt, kann die Kommune die Errichtung preisgünstigen Wohnraums unterstützen, indem geeignete kommunale Grundstücke in einem Konzeptverfahren an qualifizierte Investoren ausgeschrieben werden. Dabei erfolgt die Vergabe eines Grundstücks nicht an den Höchstbietenden, sondern an denjenigen, der die wohnungspolitischen Ziele der Gemeinde am besten erfüllt. Bei einem Konzeptverfahren wird im Vorfeld ein Kriterienkatalog zur Vermarktung der Grundstücke erstellt. In diesem Kriterienkatalog sollte festgelegt werden, dass ein Teil der Wohnungen den Anforderungen des preisgünstigen Wohnens entspricht. Darüber hinaus kann eine Quotierung für geförderte Wohnungen festgelegt werden, um ausreichend preisgünstige oder auch altengerechte Wohnungen im Neubau sicherzustellen. Diese Anforderungen müssen durch den Investor erfüllt werden. Jeder Bewerber muss einen Entwurf einreichen, der anhand einer vordefinierten Punkteskala bewertet wird. Den Zuschuss erhält der Bieter, der die kommunalen Anforderungen am besten erfüllt und die höchste Bewertung erreicht.

*Konzeptvergabeverfahren*

Der Neubau von Wohnraum ist mit hohen Herstellungskosten für Investoren bzw. Wohnungsunternehmen verbunden. Vor diesem Hintergrund gewinnt das Modell der mittelbaren Belegung bei Wohnungsbauunternehmen an Attraktivität, das auch mithilfe städtebaulicher Verträge erreicht werden kann. Bei diesem Modell erhält der Investor Wohnungsbaufördermittel, die Mietpreis- und Belegungsbindungen werden aber nicht für die neuen Wohnungen, sondern für ungebundene,

*Mittelbare Belegung*

im Bestand des Investors vorhandene, Mietwohnungen vereinbart. Da die Miete für eine Bestandswohnung in der Regel deutlich niedriger ist als die Miete für eine Neubauwohnung, können mit gleichem Mitteleinsatz mehr Bindungen geschaffen werden.

### **Erhalt von preisgünstigem Wohnraum**

Der Erhalt des vorhandenen Bestandes an preisgünstigen Wohnungen ist eine weitere Möglichkeit, die soziale Wohnraumversorgung sicherzustellen. In den kommenden Jahren endet die Zweckbindung für viele geförderte Wohnungen. Es bietet sich daher an, in Kooperation mit den Eigentümern, die Bindungen durch vertragliche Vereinbarungen zu verlängern. Dazu sind Modalitäten zu finden, die den Interessen beider Vertragspartner gerecht werden. So können beispielweise kommunale Zuschüsse gewährt werden und private Investoren die Möglichkeit erhalten, Zweckbindungen im Bestand zu tauschen. Die Verlängerung von Bindungen dürfte trotz des zusätzlichen Kostenaufwands weitaus preisgünstiger sein, als ein Ersatz der vom Bindungsauslauf betroffenen Wohnungen durch neue geförderte Wohnungen. Damit können die verfügbaren Mittel stärker auf den Neubau konzentriert werden, der für Zielgruppen erforderlich ist, die im Bestand nicht versorgt werden können.

*Verlängerung der Mietpreis- und Belegungsbindung im Bestand*

Für die Sicherung des preisgünstigen und geförderten Wohnraums im Bestand besteht weiterhin die Möglichkeit des Ankaufs von Belegungsrechten, um Wohnraum für die Haushalte zu sichern, die sich ohne Unterstützung auf dem freien Markt nicht angemessen versorgen können. Beim Ankauf von Belegungsrechten zahlt die Kommune dem Eigentümer mindestens die Differenz zwischen der Fördermiete, die er vom Mieter verlangen darf, und der Miete, die der Eigentümer auf dem freien Markt erzielen könnte. Diese Variante der Wohnraumversorgung für Haushalte mit geringen Einkommen ist machbar, um auslaufende Bindungen im Sozialwohnungsbestand zu kompensieren. Hierfür müssen jedoch geeignete Wohnungen gefunden werden und zudem muss sich der Eigentümer bereit erklären, eine Belegungsverpflichtung einzugehen. Die Bereitschaft, eine Bindung zu verlängern oder neu einzugehen, ist bei den Wohnungseigentümern jedoch nicht sonderlich groß, da diese die Marktmiete auf einem angespannten Wohnungsmarkt auch ohne Bindungen erzielen und ihre Mieter frei wählen können. Weitere finanzielle Anreize wären erforderlich. Darüber hinaus ist es insbesondere bei Nachfragern mit speziellen Bedarfen, wie beispielsweise nach barrierefreien Wohnungen, nicht einfach, entsprechende Wohnungen anzubieten, da das Angebot häufig im Bestand fehlt. Aus diesem Grund sind solche Wohnungen meist nur im Neubau zu realisieren, für den die Bauordnung ohnehin einen gewissen Anteil an barrierefreien Wohnungen vorschreibt.

*Ankauf von Belegungsrechten*

## 9. Glossar

### **Abgangsquote**

Ohne Wohnungsneubau bleibt der Wohnungsbestand nicht konstant, sondern verringert sich kontinuierlich. Dieser Wohnungsabgang beruht auf Abrissen, Zusammenlegungen und Umnutzungen von Wohnungen und wird in Höhe von 0,2 % jährlich angenommen.

### **Arbeitslosenziffer**

Anteil der Arbeitslosen an den Einwohnern im erwerbsfähigen Alter (15-64 Jahre).

### **Bedarfsgemeinschaften**

Eine Bedarfsgemeinschaft umfasst in der Regel die engsten Familienmitglieder in einem Haushalt. Für sie wird das Arbeitslosengeld II gemeinsam berechnet (Arbeitsagentur 2019).

### **EFZH**

Ein- und Zweifamilienhäuser

### **Ein- und Auspendler, Pendlersaldo**

Pendler werden nach Ein- und Auspendlern unterschieden. Einpendler sind sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, die nicht am Arbeitsort wohnen. Auspendler sind sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, die nicht am Wohnort arbeiten. Die Differenz aus Einpendlern zu Auspendlern ergibt den Pendlersaldo (Arbeitsagentur 2019).

### **Ersatzbedarf**

Der Ersatzbedarf ergibt sich aus den zukünftigen Wohnungsabgängen.

### **Familienhaushalte**

Unter Familienhaushalten werden Paare mit Kind(ern) oder Alleinerziehende verstanden. Unter „Kind“ ist gemäß des Zensus 2011 ein leiblicher Sohn bzw. ein Stief- oder Adoptivsohn oder eine leibliche Tochter bzw. eine Stief- oder Adoptivtochter ungeachtet des Alters zu verstehen, dessen bzw. deren üblicher Aufenthaltsort sich im Haushalt mindestens eines Elternteils befindet und ein Elternteil dabei die Bezugsperson bzw. der oder die Partner/-in der Bezugsperson ist.

### **Fluktuationsreserve**

Für einen funktionierenden Wohnungsmarkt ist eine Fluktuationsquote zwischen 2 % und 5 % notwendig, damit Umzüge und Modernisierungen durchgeführt werden können. Daher wird auf der Nachfrageseite die Zahl der Haushalte um eine Fluktuationsreserve erhöht.

### **Haushaltsvorstand**

Der Haushaltsvorstand bezeichnet dasjenige Mitglied des Privathaushalts, das den größten finanziellen Beitrag zum Haushaltseinkommen leistet.

### **Kaufkraft**

Die Kaufkraft ist definiert als die Summe aller Nettoeinkünfte der Bevölkerung und basiert auf Lohn- und Einkommensstatistiken. Neben dem Nettoeinkommen aus selbstständiger und nichtselbstständiger Arbeit werden ebenso Kapitaleinkünfte und staatliche Transferzahlungen wie Arbeitslosengeld, Kindergeld und Renten zur Kaufkraft hinzugerechnet (GfK 2019).

### **MFH**

Mehrfamilienhäuser

### **Nachholbedarf**

Differenz aus dem aktuellen Angebot an Wohneinheiten und den derzeit nachfragenden Haushalten (inkl. Fluktuationsreserve in Höhe von 3 %). Dadurch wird die Situation auf dem Wohnungsmarkt des Basisjahres beschrieben.

### **Neubaubedarf**

Aus dem Abgleich von dem Wohnungsangebot und der Wohnungsnachfrage auf Basis der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose können Wohnungsdefizite oder -überhänge ermittelt werden. Ein Neubaubedarf besteht dann, wenn die Nachfrage das Angebot übersteigt.

### **Preisgünstiges Wohnen**

Sowohl die Nachfrager als auch das Angebot im preisgünstigen Segment kann auf unterschiedlicher Weise abgegrenzt werden. In diesem Zusammenhang wurde auf die Grenzwerte der sozialen Wohnförderung zurückgegriffen.

### **Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte**

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte umfassen alle Arbeitnehmer, die kranken-, renten-, pflegeversicherungspflichtig und/oder beitragspflichtig nach dem Recht der Arbeitsförderung sind oder für die Beitragsanteile zur gesetzlichen Rentenversicherung oder nach dem Recht der Arbeitsförderung zu zahlen sind. Dazu gehören insbesondere auch Auszubildende, Altersteilzeitbeschäftigte, Praktikanten, Werkstudenten und Personen, die aus einem sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnis zur Ableistung von gesetzlichen Dienstpflichten (z. B. Wehrübung) einberufen werden. Nicht zu den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zählen dagegen Beamte, Selbstständige, mithelfende Familienangehörige, Berufs- und Zeitsoldaten sowie Wehr- und Zivildienstleistende (Arbeitsagentur 2019).

### **Wohnungsmarktrelevante Bevölkerung/Haushalte**

Um die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt abzubilden, werden zur Hauptsitzwohnbevölkerung die Personen mit Nebenwohnsitz berücksichtigt, die auch Wohnungen nachfragen. Abgezogen wurden Heimbewohner, die nicht als Nachfrager auf dem freien Wohnungsmarkt auftreten. Darauf aufbauend wurden die wohnungsmarktrelevanten Haushalte als eigentliche Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt berechnet, denn nicht einzelne Personen fragen Wohnungen nach, sondern Haushalte.

### **Zusatzbedarf**

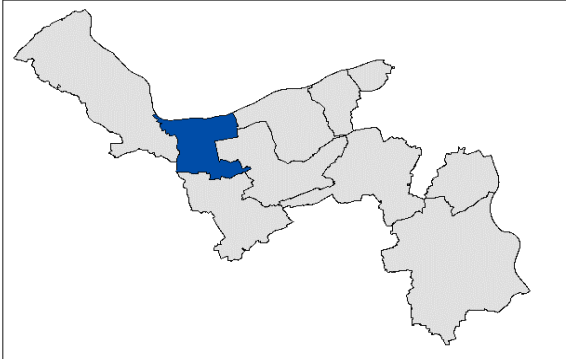
Der Zusatzbedarf resultiert aus dem zukünftigen Wachstum der Haushalte gemäß Haushaltsprognose.

## 10. Steckbriefe

# Wohnraumkonzept LK Mainz Bingen

## Bingen am Rhein

### Lage

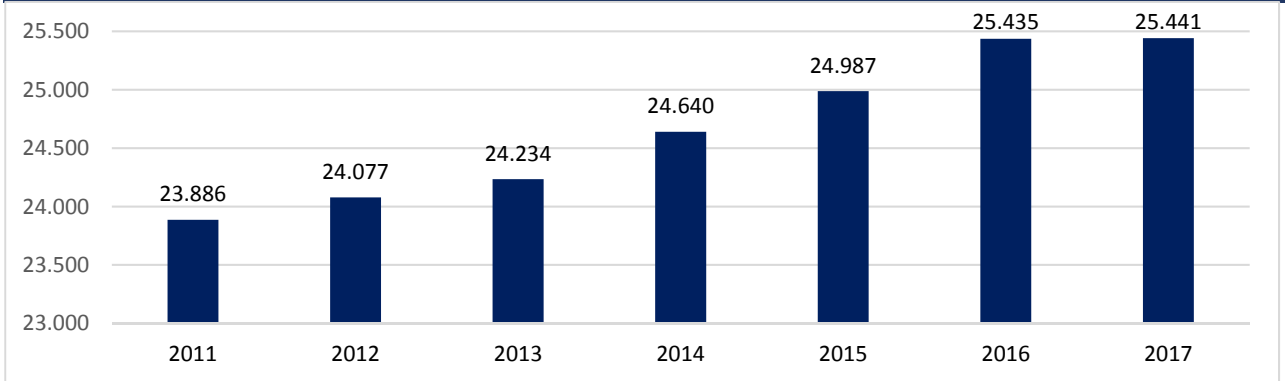


### Bevölkerung

	Bingen am Rhein	Landkreis
Einwohner 2017	25.441	209.785
Anteil u. 18-Jähriger in %	16,4	17,9
Anteil ü. 65-Jähriger in %	22,9	21,1
natürlicher Saldo*	-73	-20
Wanderungssaldo*	250	107

\* (Ø 2011 bis 2014 + 2017)

### Bevölkerungsentwicklung



### Soziodemografische Rahmendaten

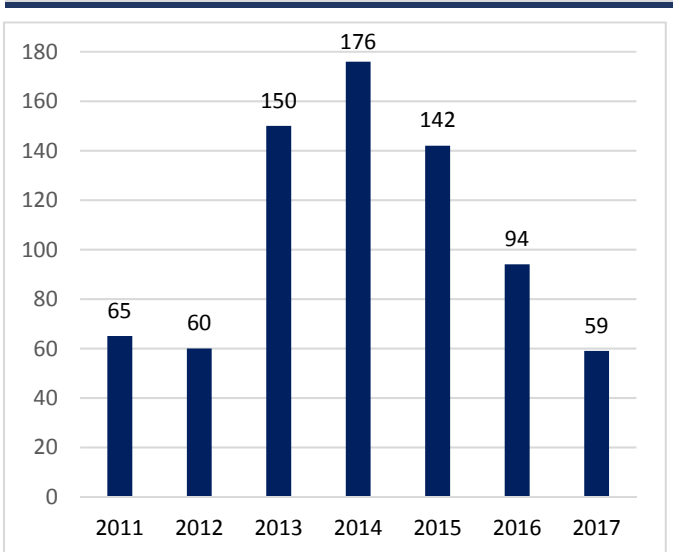
	Bingen am Rhein	Deutschland
Kaufkraft pro Haushalt in € (2018)	46.921	46.400
Entwicklung Kaufkraft pro Haushalt in % (11-18)	8,9	14,6
Entwicklung SVB am Wohnort in % (11-17)	13,8	13,0
Arbeitslosenziffer in % (2017)	5,2	4,6

### Wohnungsangebot

	Bingen am Rhein	Landkreis
Wohnungsbestand 2017	13.066	98.501
Leerstandsquote in % 2011	5	3,6
MP* für Bestandswhg. pro qm² 2018	7,61	8,39
Veränderungen in % 14 - 18	17,0	14,6
KP** für Bestandshäuser pro qm² 2018	2.206	2.504
Veränderungen in % 2014 -2018	45,0	46,5

\*Mietpreise \*\*Kaufpreise

### Baufertigstellungen

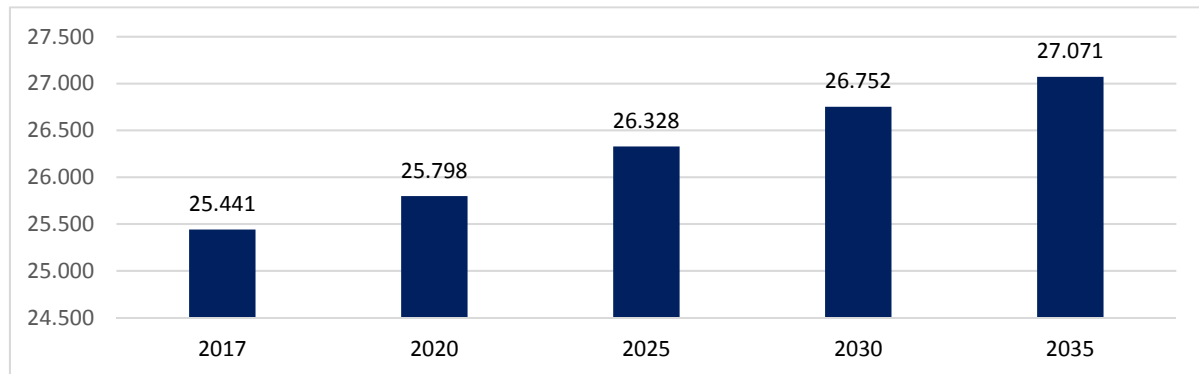




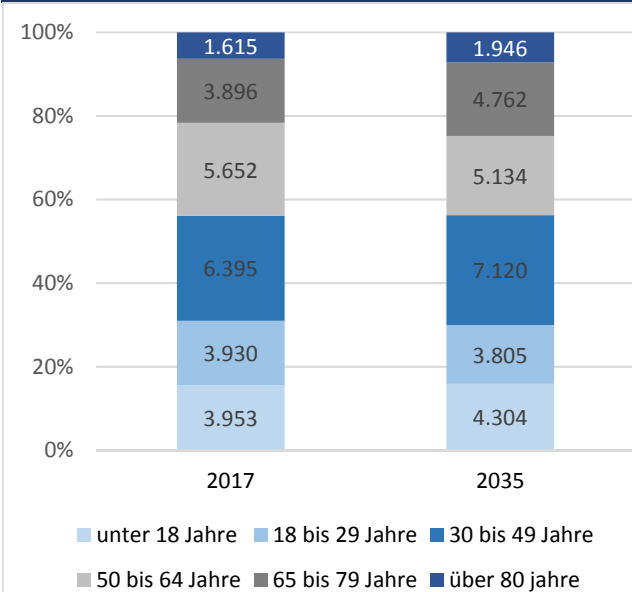
## Wohnraumkonzept LK Mainz Bingen

### Bingen am Rhein

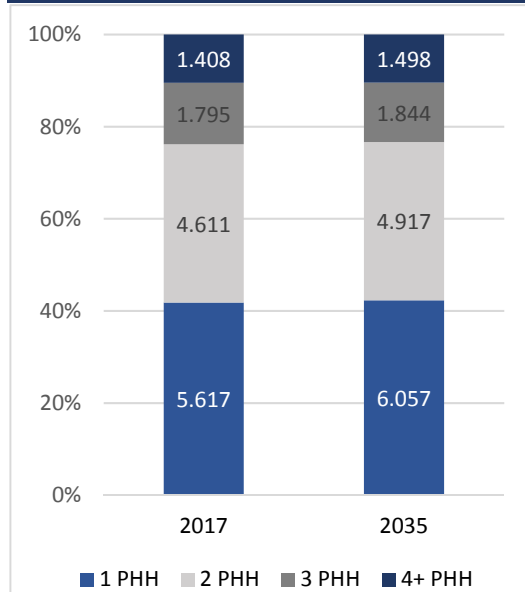
#### Bevölkerungsprognose



#### Altersstruktur



#### Haushaltsstruktur



#### Wohnungsmarktbilanz

	2017	2020	2025	2030	2035
Nachfrage*	13.900	14.100	14.300	14.500	14.700
Angebot**	14.000	13.900	13.800	13.600	13.500
<b>Neubaubedarf</b>	<b>-100</b>	<b>200</b>	<b>500</b>	<b>900</b>	<b>1.200</b>
... davon Nachholbedarf	-100	-100	-100	-100	-100
... davon Ersatzbedarf	0	100	200	400	500
... davon Zusatzbedarf	0	200	400	600	800

\*inkl. Fluktuationsquote von 3% \*\*inkl. jährlicher Wohnungsabgang 0,2%

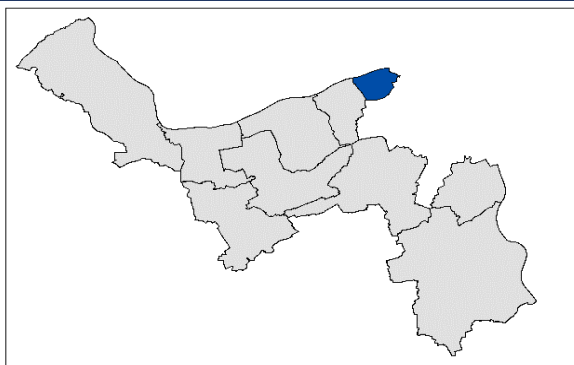
#### Handlungsempfehlungen

- Intensiven Wohnungsbau beibehalten (EFH&MFH)
- Nachverdichtungspotenziale ausschöpfen
- Fokus: bezahlbares & seniorengerechtes Wohnen

## Wohnraumkonzept LK Mainz Bingen

### Budenheim

#### Lage

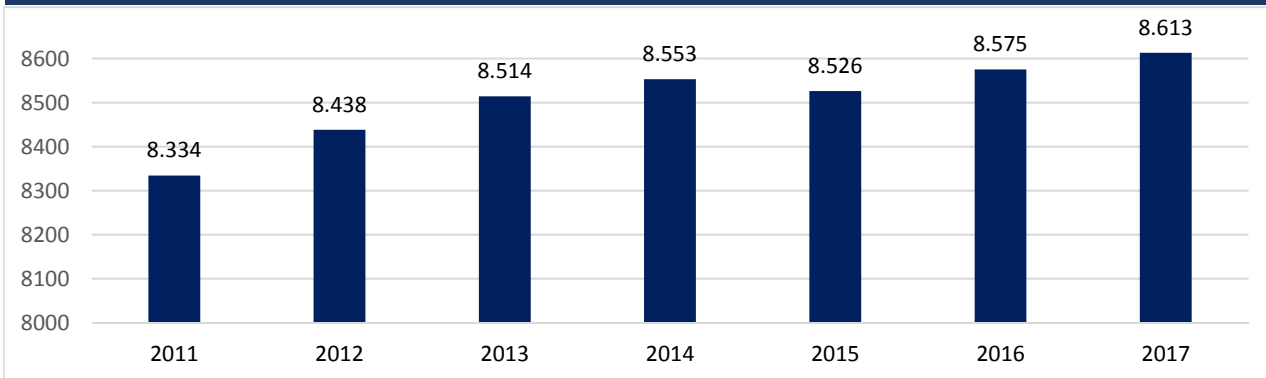


#### Bevölkerung

	Budenheim	Landkreis
Einwohner 2017	8.613	209.785
Anteil u. 18-Jähriger in %	16,8	17,9
Anteil ü. 65-Jähriger in %	21,7	21,1
natürlicher Saldo*	-1	-20
Wanderungssaldo*	57	107

\* (Ø 2011 bis 2014 + 2017)

#### Bevölkerungsentwicklung



#### Soziodemografische Rahmendaten

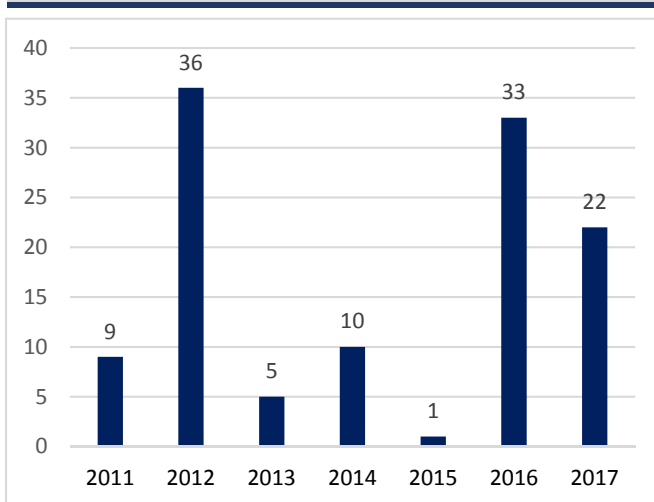
	Budenheim	Deutschland
Kaufkraft pro Haushalt in € (2018)	51.017	46.400
Entwicklung Kaufkraft pro Haushalt in % (11-18)	8,2	14,6
Entwicklung SVB am Wohnort in % (11-17)	9,5	13,0
Arbeitslosenziffer in % (2017)	4,3	4,6

#### Wohnungsangebot

	Budenheim	Landkreis
Wohnungsbestand 2017	4.259	98.501
Leerstandsquote in % 2011	2,5	3,6
MP* für Bestandswhg. pro qm² 2018	9,33	8,39
Veränderungen in % 14 - 18	9,4	14,6
KP** für Bestands-häuser pro qm² 2018	2.872	2.504
Veränderungen in % 2014 -2018	22,6	46,5

\*Mietpreise \*\*Kaufpreise

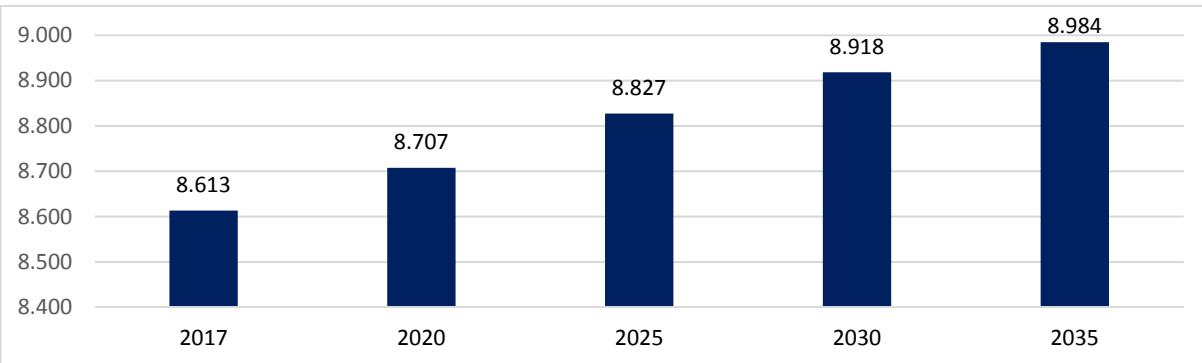
#### Baufertigstellungen



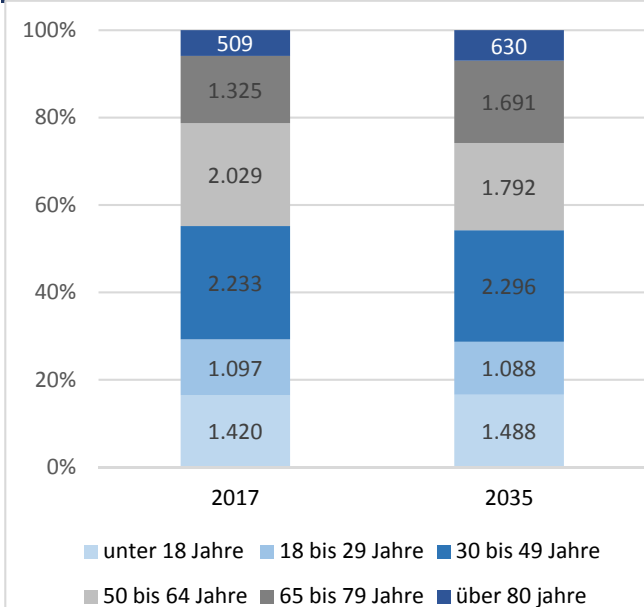
## Wohnraumkonzept LK Mainz Bingen

### Budenheim

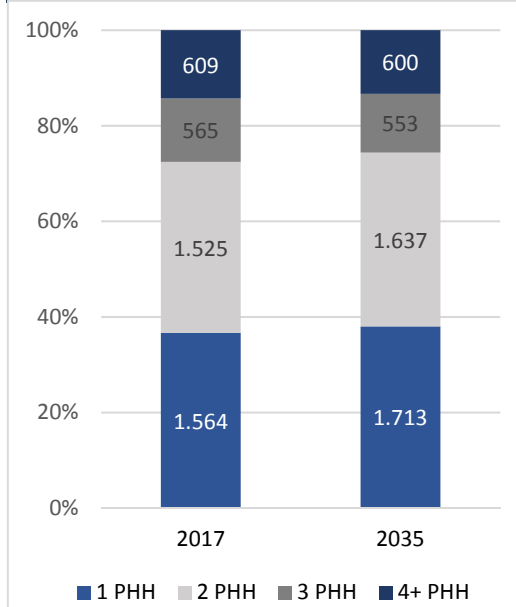
#### Bevölkerungsprognose



#### Altersstruktur



#### Haushaltsstruktur



#### Wohnungsmarktbilanz

	2017	2020	2025	2030	2035
Nachfrage*	4.400	4.500	4.500	4.600	4.700
Angebot**	4.300	4.300	4.200	4.200	4.200
<b>Neubaubedarf</b>	<b>100</b>	<b>200</b>	<b>300</b>	<b>400</b>	<b>500</b>
... davon Nachholbedarf	100	100	100	100	100
... davon Ersatzbedarf	0	0	100	100	100
... davon Zusatzbedarf	0	100	100	200	300

\*inkl. Fluktuationsquote von 3% \*\*inkl. jährlicher Wohnungsabgang 0,2%

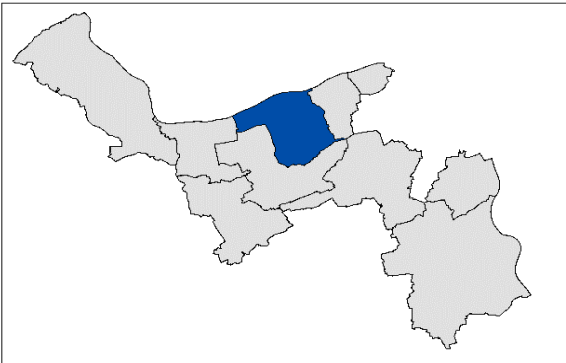
#### Handlungsempfehlungen

- Intensivierung des Wohnungsneubaus
- Fokus Einfamilienhäuser (v.a. mittleres Segment)
- aber auch bezahlbares & seniorengerechtes Wohnen in zentralen Lagen

## Wohnraumkonzept LK Mainz Bingen

### Ingelheim am Rhein

#### Lage

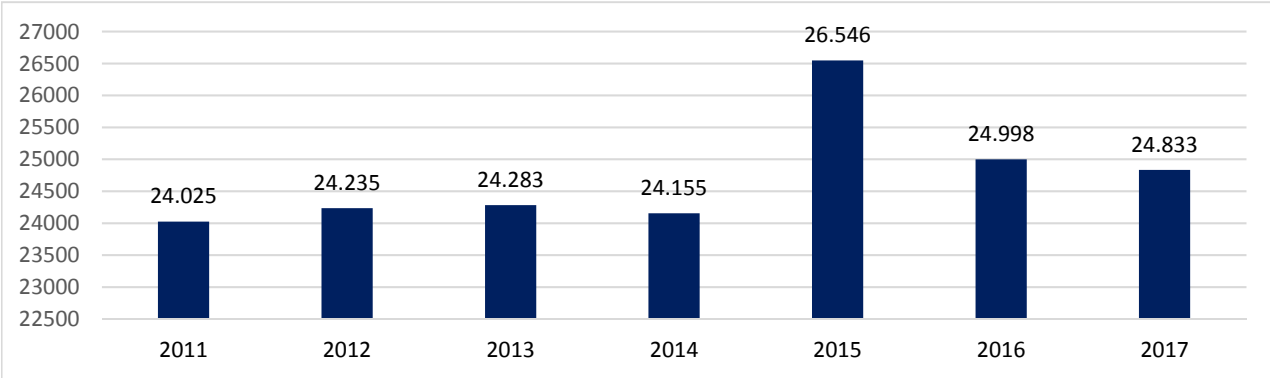


#### Bevölkerung

	Ingelheim am Rhein	Landkreis
Einwohner 2017	24.833	209.785
Anteil u. 18-Jähriger in %	17,0	17,9
Anteil ü. 65-Jähriger in %	21,7	21,1
natürlicher Saldo*	-50	-20
Wanderungssaldo*	82	107

\* (Ø 2011 bis 2014 + 2017)

#### Bevölkerungsentwicklung



#### Soziodemografische Rahmendaten

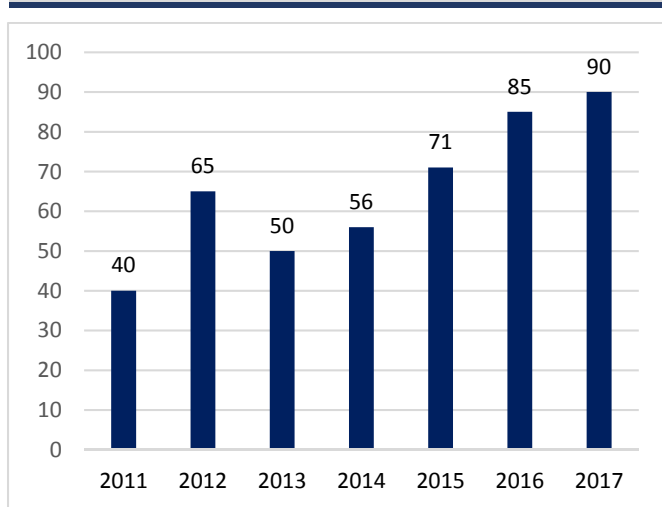
	Ingelheim am Rhein	Deutschland
Kaufkraft pro Haushalt in € (2018)	85.920	46.400
Entwicklung Kaufkraft pro Haushalt in % (11-18)	21,3	14,6
Entwicklung SVB am Wohnort in % (11-17)	7,6	13,0
Arbeitslosenziffer in % (2017)	3,3	4,6

#### Wohnungsangebot

	Ingelheim am Rhein	Landkreis
Wohnungsbestand 2017	12.496	98.501
Leerstandsquote in % 2011	3,2	3,6
MP* für Bestandswhg. pro qm² 2018	8,92	8,39
Veränderungen in % 14 - 18	13,6	14,6
KP** für Bestands-häuser pro qm² 2018	2.956	2.504
Veränderungen in % 2014 -2018	27,1	46,5

\*Mietpreise \*\*Kaufpreise

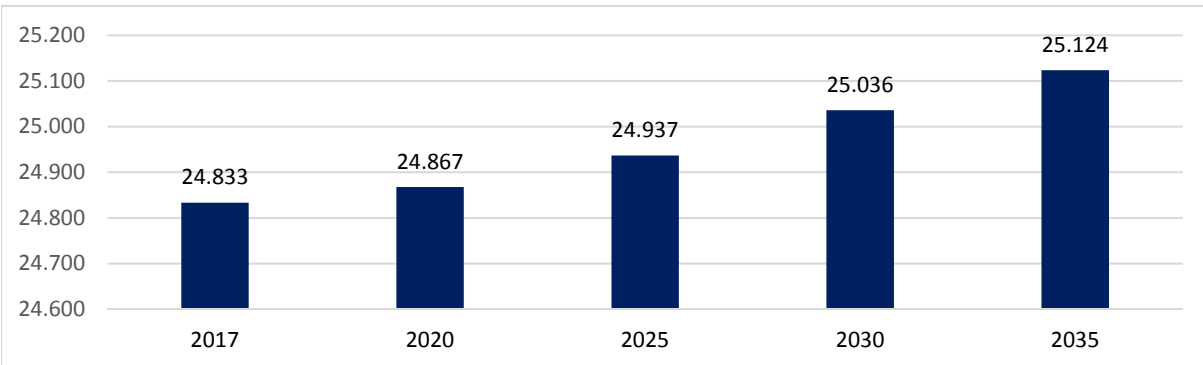
#### Baufertigstellungen



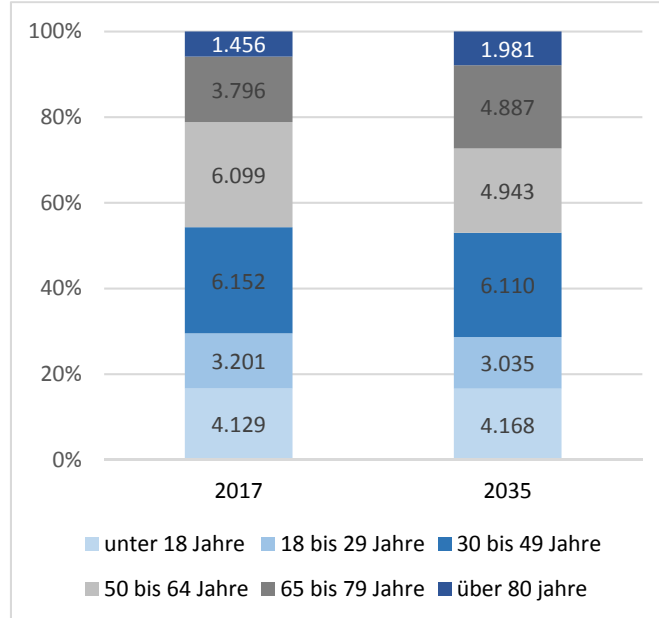
## Wohnraumkonzept LK Mainz Bingen

### Ingelheim am Rhein

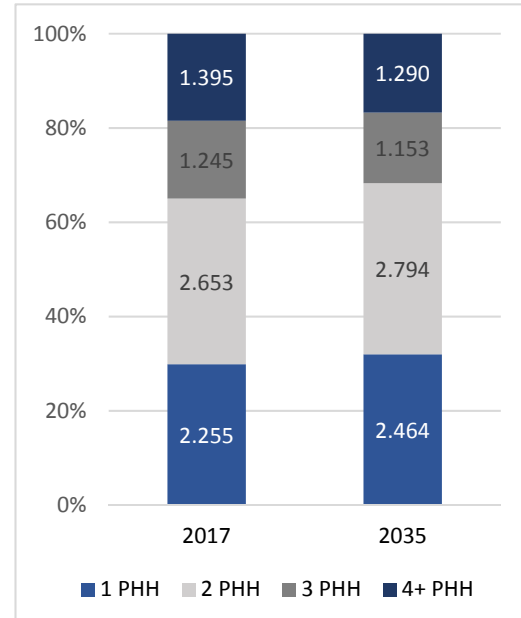
#### Bevölkerungsprognose



#### Altersstruktur



#### Haushaltsstruktur



#### Wohnungsmarktbilanz

	2017	2020	2025	2030	2035
Nachfrage*	12.800	13.000	13.200	13.300	13.400
Angebot**	12.800	12.700	12.600	12.500	12.300
<b>Neubaubedarf</b>	<b>0</b>	<b>300</b>	<b>600</b>	<b>800</b>	<b>1.100</b>
... davon Nachholbedarf	0	0	0	0	0
... davon Ersatzbedarf	0	100	200	300	500
... davon Zusatzbedarf	0	200	400	500	600

\*inkl. Fluktuationsquote von 3% \*\*inkl. jährlicher Wohnungsabgang 0,2%

#### Handlungsempfehlungen

- Intensiven Wohnungsbau beibehalten (EFH&MFH)
- Nachverdichtungspotenziale ausschöpfen
- Fokus: bezahlbares & seniorengerechtes Wohnen

# Wohnraumkonzept LK Mainz Bingen

## Rhein-Nahe

### Lage

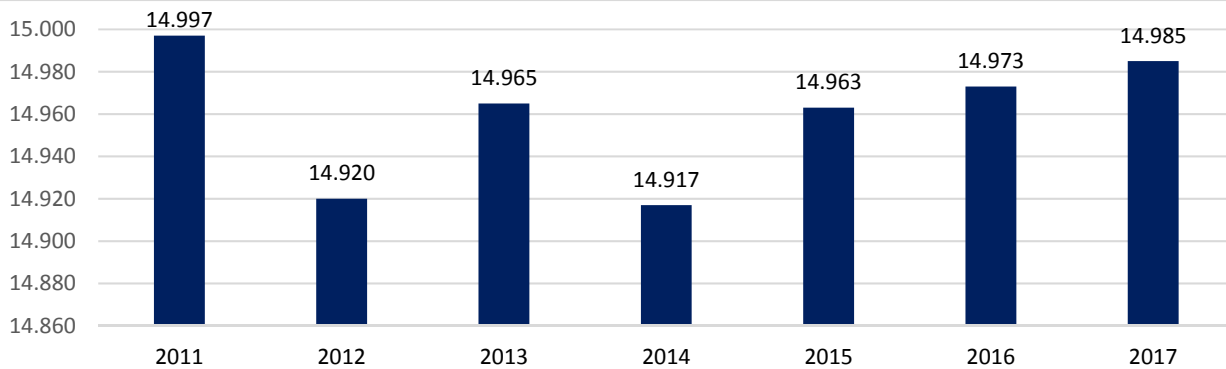


### Bevölkerung

	Rhein-Nahe	Landkreis
Einwohner 2017	14.985	209.785
Anteil u. 18-Jähriger in %	15,5	17,9
Anteil ü. 65-Jähriger in %	23,3	21,1
natürlicher Saldo*	-29	-20
Wanderungssaldo*	-2	107

\* (Ø 2011 bis 2014 + 2017)

### Bevölkerungsentwicklung



### Soziodemografische Rahmendaten

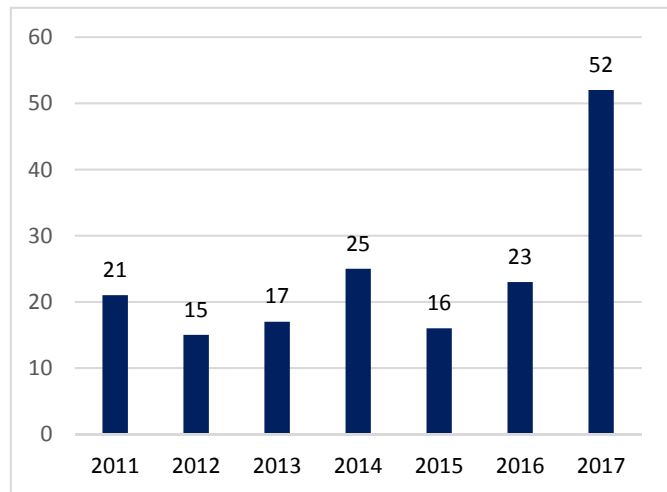
	Rhein-Nahe	Deutschland
Kaufkraft pro Haushalt in € (2018)	49.062	46.400
Entwicklung Kaufkraft pro Haushalt in % (11-18)	9,8	14,6
Entwicklung SVB am Wohnort in % (11-17)	8,6	13,0
Arbeitslosenziffer in % (2017)	3,3	4,6

### Wohnungsangebot

	Rhein-Nahe	Landkreis
Wohnungsbestand 2017	7.569	98.501
Leerstandsquote in % 2011	5,7	3,6
MP* für Bestandswhg. pro qm² 2018	6,33	8,39
Veränderungen in % 14 - 18	8,1	14,6
KP** für Bestandshäuser pro qm² 2018	1.727	2.504
Veränderungen in % 2014 -2018	33,3	46,5

\*Mietpreise \*\*Kaufpreise

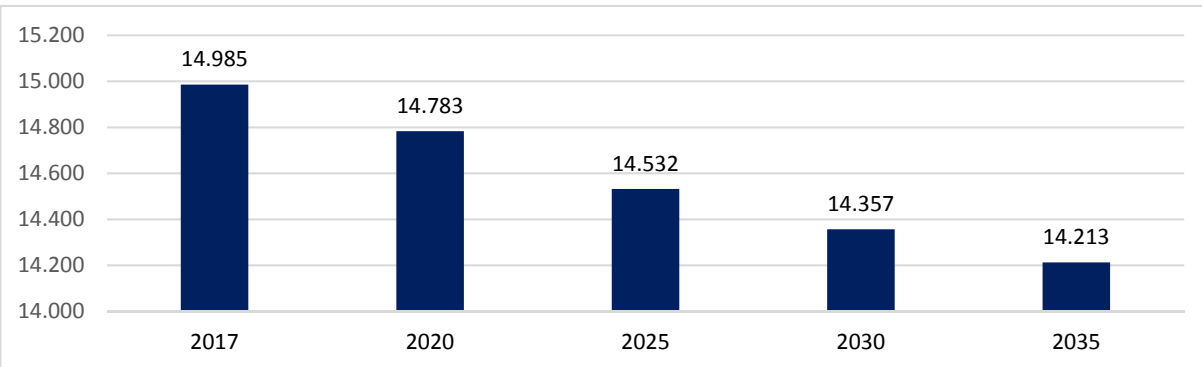
### Baufertigstellungen



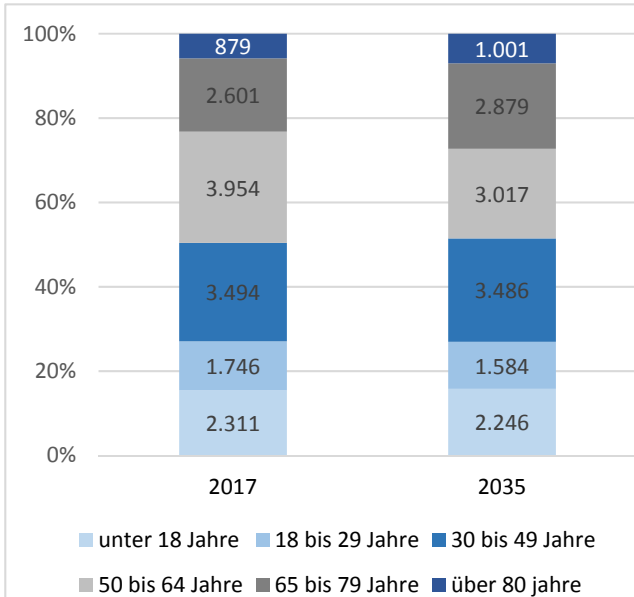
# Wohnraumkonzept LK Mainz Bingen

## Rhein-Nahe

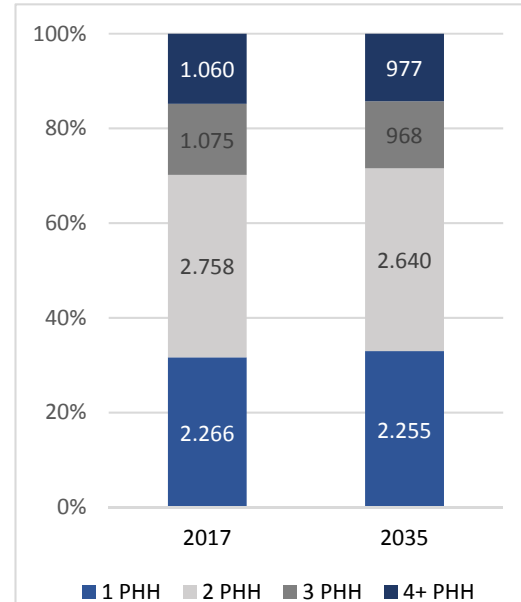
### Bevölkerungsprognose



### Altersstruktur



### Haushaltsstruktur



### Wohnungsmarktbilanz

	2017	2020	2025	2030	2035
Nachfrage*	7.400	7.300	7.200	7.100	7.000
Angebot**	7.700	7.600	7.500	7.400	7.400
<b>Neubaubedarf</b>	<b>-300</b>	<b>-300</b>	<b>-300</b>	<b>-300</b>	<b>-400</b>
... davon Nachholbedarf	-300	-300	-300	-300	-300
... davon Ersatzbedarf	0	100	200	300	300
... davon Zusatzbedarf	0	-100	-200	-300	-400

\*inkl. Fluktuationsquote von 3% \*\*inkl. jährlicher Wohnungsabgang 0,2%

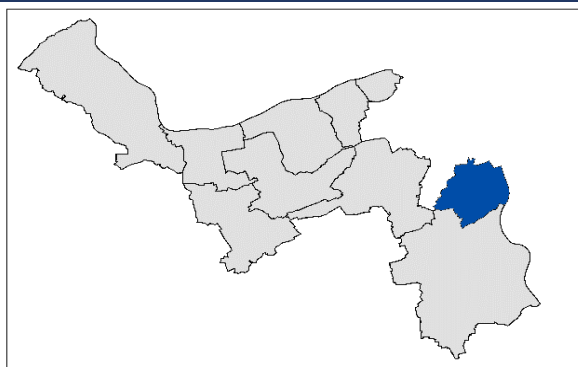
### Handlungsempfehlungen

- Intensivierung des Wohnungsneubaus
- Mehrfamilienhäuser für Senioren

## Wohnraumkonzept LK Mainz Bingen

### Bodenheim

#### Lage

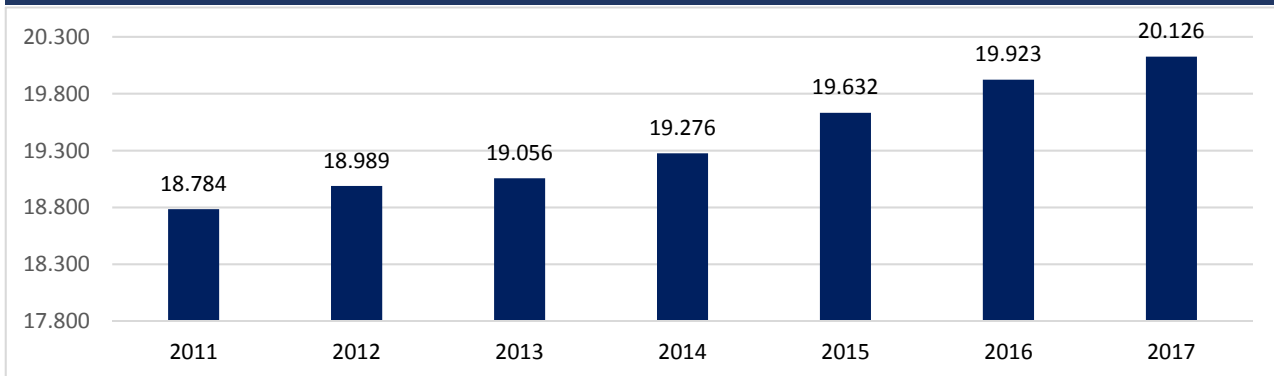


#### Bevölkerung

	Bodenheim	Landkreis
Einwohner 2017	20.126	209.785
Anteil u. 18-Jähriger in %	19,2	17,9
Anteil ü. 65-Jähriger in %	20,9	21,1
natürlicher Saldo*	32	-20
Wanderungssaldo*	126	107

\* (Ø 2011 bis 2014 + 2017)

#### Bevölkerungsentwicklung



#### Soziodemografische Rahmendaten

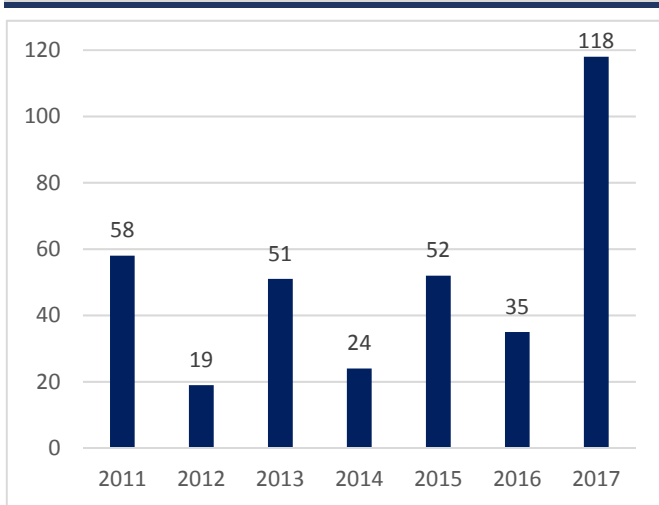
	Bodenheim	Deutschland
Kaufkraft pro Haushalt in € (2018)	59.589	46.400
Entwicklung Kaufkraft pro Haushalt in % (11-18)	11,1	14,6
Entwicklung SVB am Wohnort in % (11-17)	9,6	13,0
Arbeitslosenziffer in % (2017)	2,1	4,6

#### Wohnungsangebot

	Bodenheim	Landkreis
Wohnungsbestand 2017	9.069	98.501
Leerstandsquote in % 2011	2,5	3,6
MP* für Bestandswhg. pro qm² 2018	9,01	8,39
Veränderungen in % 14 - 18	17,4	14,6
KP** für Bestands-häuser pro qm² 2018	2.904	2.504
Veränderungen in % 2014 -2018	42,4	46,5

\*Mietpreise \*\*Kaufpreise

#### Baufertigstellungen

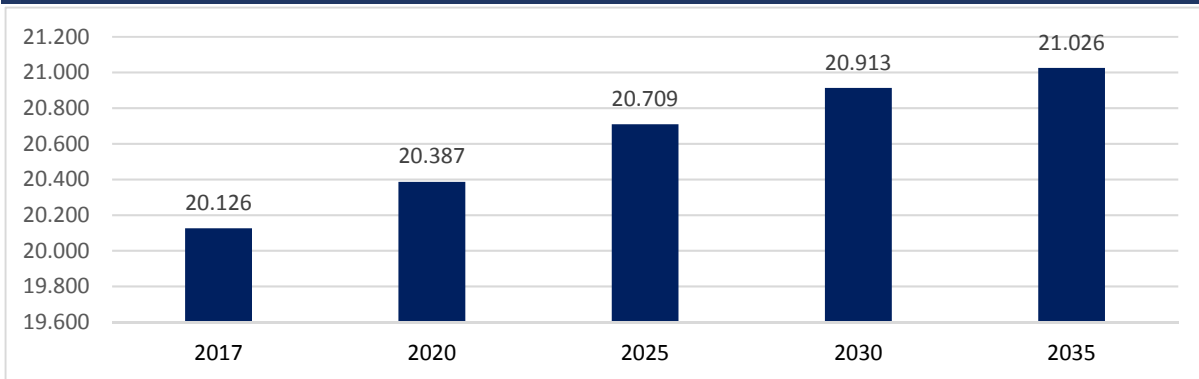




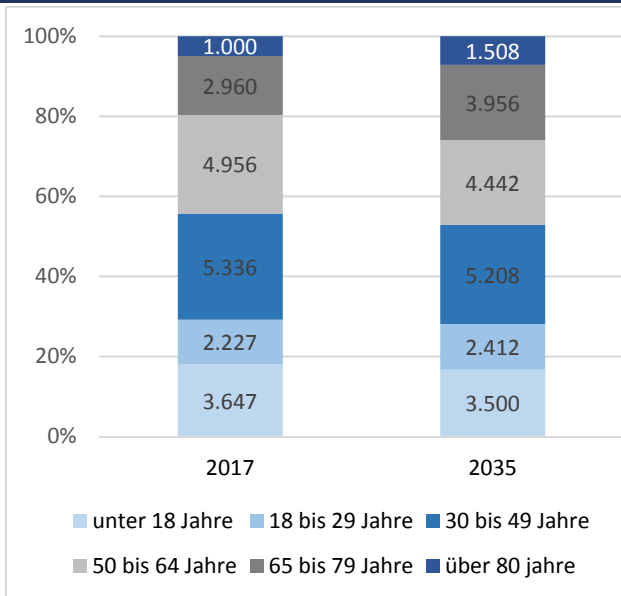
## Wohnraumkonzept LK Mainz Bingen

### Bodenheim

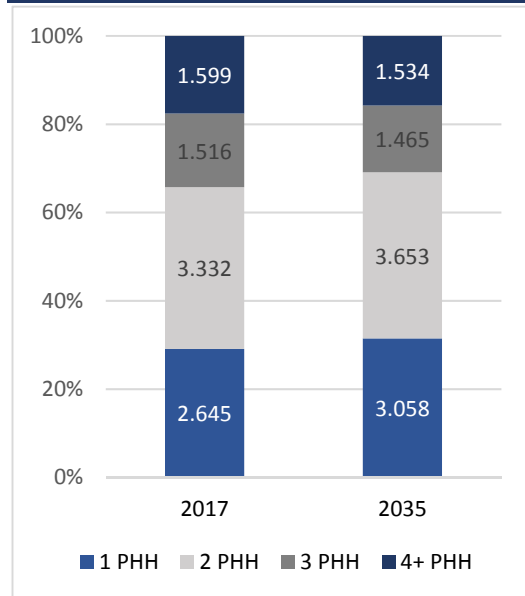
#### Bevölkerungsprognose



#### Altersstruktur



#### Haushaltsstruktur



#### Wohnungsmarktbilanz

	2017	2020	2025	2030	2035
Nachfrage*	9.400	9.500	9.700	9.800	10.000
Angebot**	9.100	9.100	9.000	8.900	8.800
<b>Neubaubedarf</b>	<b>300</b>	<b>400</b>	<b>700</b>	<b>900</b>	<b>1.200</b>
... davon Nachholbedarf	300	300	300	300	300
... davon Ersatzbedarf	0	0	100	200	300
... davon Zusatzbedarf	0	100	300	400	600

\*inkl. Fluktuationsquote von 3% \*\*inkl. jährlicher Wohnungsabgang 0,2%

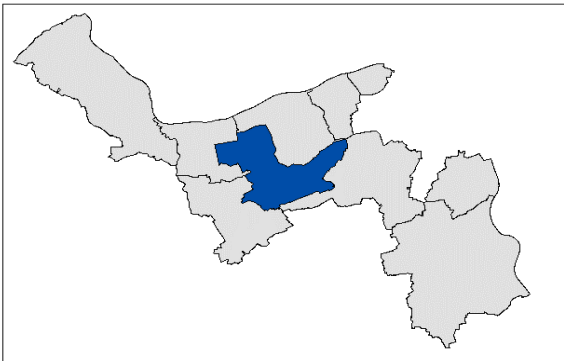
#### Handlungsempfehlungen

- Intensivierung des Wohnungsneubaus
- Fokus Einfamilienhäuser (v.a. mittleres Segment)
- aber auch bezahlbares & seniorengerechtes Wohnen in zentralen Lagen

# Wohnraumkonzept LK Mainz Bingen

## Gau-Algesheim

### Lage

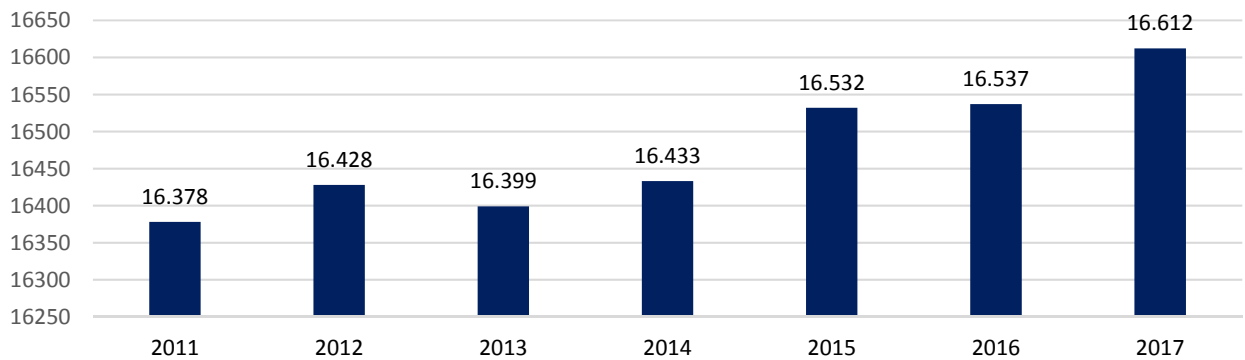


### Bevölkerung

	Gau-Algesheim	Landkreis
Einwohner 2017	16.612	209.785
Anteil u. 18-Jähriger in %	17,1	17,9
Anteil ü. 65-Jähriger in %	21,1	21,1
natürlicher Saldo*	-16	-20
Wanderungssaldo*	43	107

\* (Ø 2011 bis 2014 + 2017)

### Bevölkerungsentwicklung



### Soziodemografische Rahmendaten

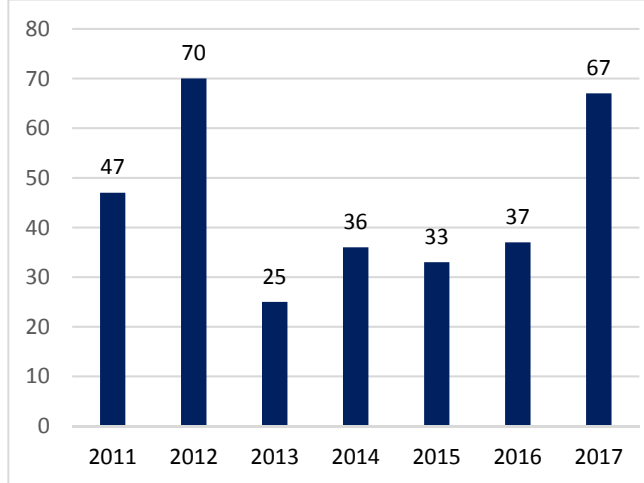
	Gau-Algesheim	Deutschland
Kaufkraft pro Haushalt in € (2018)	55.996	46.400
Entwicklung Kaufkraft pro Haushalt in % (11-18)	9,8	14,6
Entwicklung SVB am Wohnort in % (11-17)	9,0	13,0
Arbeitslosenziffer in % (2017)	2,0	4,6

### Wohnungsangebot

	Gau-Algesheim	Landkreis
Wohnungsbestand 2017	7.703	98.501
Leerstandsquote in % 2011	3,3	3,6
MP* für Bestandswhg. pro qm² 2018	7,37	8,39
Veränderungen in % 14 - 18	8,5	14,6
KP** für Bestandshäuser pro qm² 2018	2.444	2.504
Veränderungen in % 2014 -2018	28,0	46,5

\*Mietpreise \*\*Kaufpreise

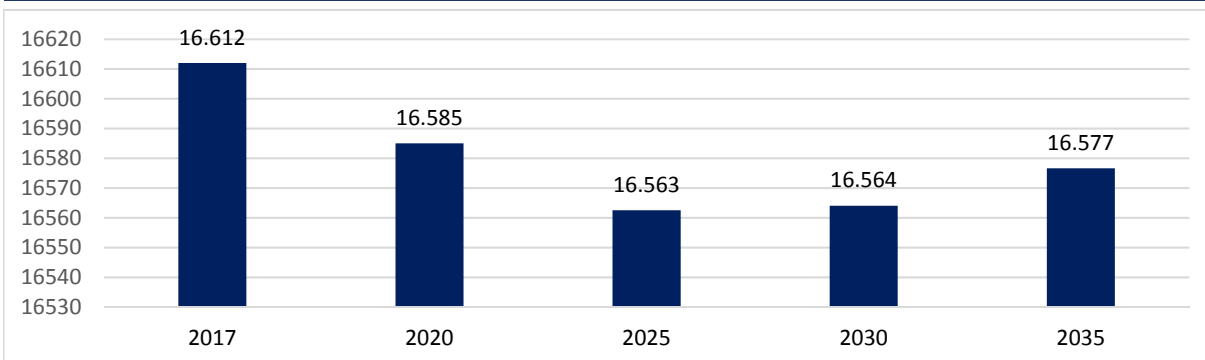
### Baufertigstellungen



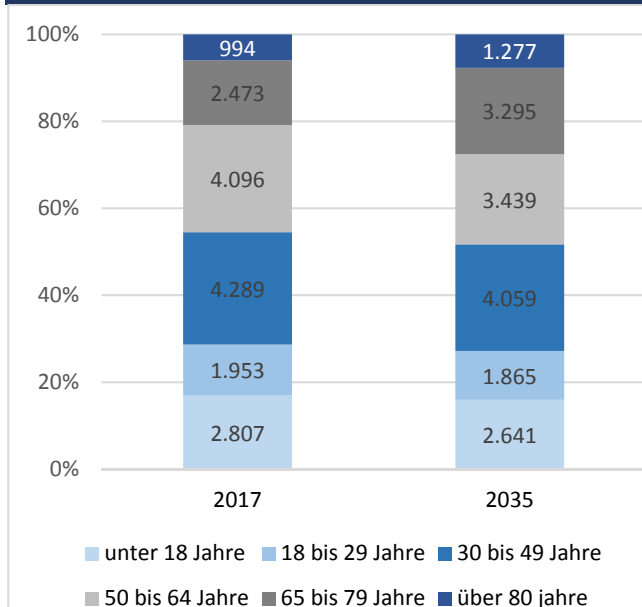
## Wohnraumkonzept LK Mainz Bingen

### Gau-Algesheim

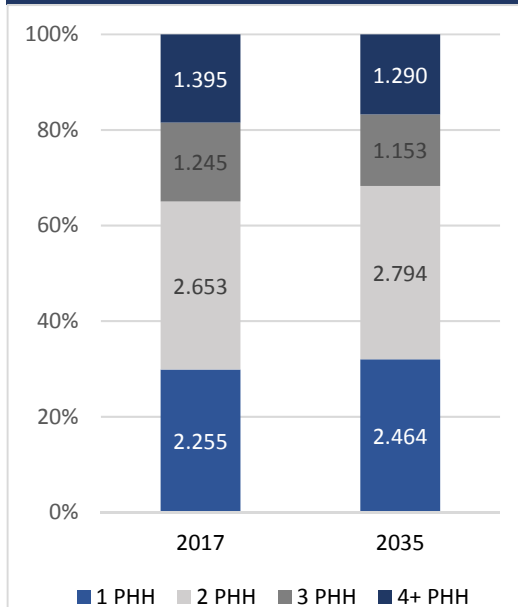
#### Bevölkerungsprognose



#### Altersstruktur



#### Haushaltsstruktur



#### Wohnungsmarktbilanz

	2017	2020	2025	2030	2035
Nachfrage*	7.800	7.800	7.900	7.900	7.900
Angebot**	7.900	7.900	7.700	7.600	7.600
<b>Neubaubedarf</b>	<b>-100</b>	<b>-100</b>	<b>200</b>	<b>300</b>	<b>300</b>
... davon Nachholbedarf	-100	-100	-100	-100	-100
... davon Ersatzbedarf	0	0	200	300	300
... davon Zusatzbedarf	0	0	100	100	100

\*inkl. Fluktuationsquote von 3% \*\*inkl. Jährlicher Wohnungsabgang 0,2%

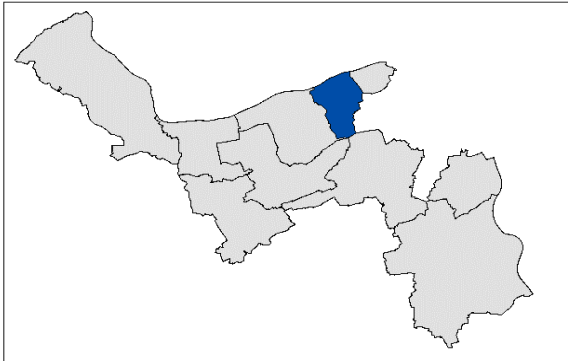
#### Handlungsempfehlungen

- Intensivierung des Wohnungsneubaus
- Fokus Einfamilienhäuser (v.a. mittleres Segment)
- aber auch bezahlbares & seniorengerechtes Wohnen in zentralen Lagen

## Wohnraumkonzept LK Mainz Bingen

### Heidesheim am Rhein

#### Lage

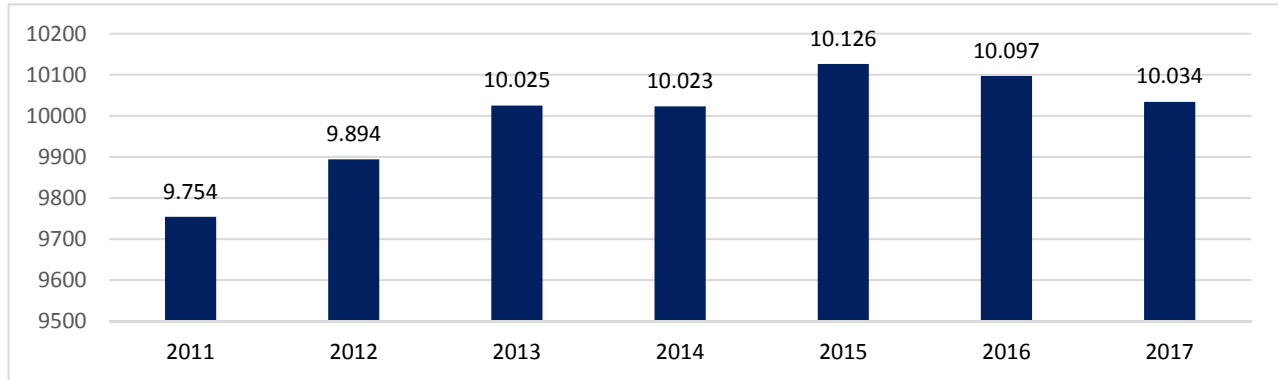


#### Bevölkerung

	Heidesheim am Rhein	Landkreis
Einwohner 2017	10.034	209.785
Anteil u. 18-Jähriger in %	17,4	17,9
Anteil ü. 65-Jähriger in %	19,6	21,1
natürlicher Saldo*	-3	-20
Wanderungssaldo*	43	107

\* (Ø 2011 bis 2014 + 2017)

#### Bevölkerungsentwicklung



#### Soziodemografische Rahmendaten

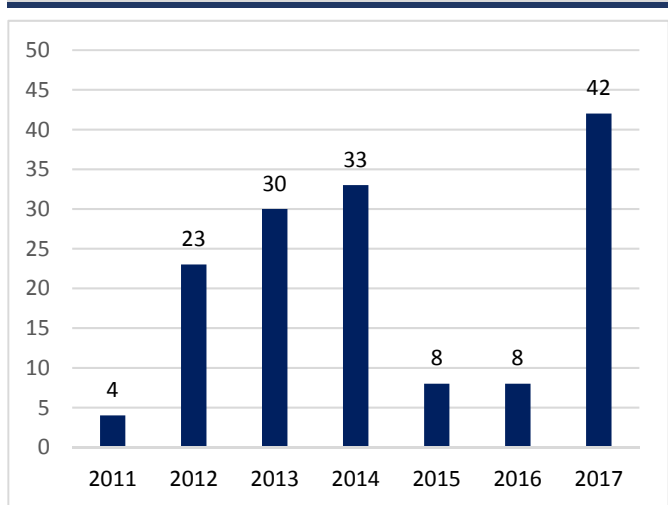
	Heidesheim am Rhein	Deutschland
Kaufkraft pro Haushalt in € (2018)	53.893	46.400
Entwicklung Kaufkraft pro Haushalt in % (11-18)	7,5	14,6
Entwicklung SVB am Wohnort in % (11-17)	13,4	13,0
Arbeitslosenziffer in % (2017)	2,1	4,6

#### Wohnungsangebot

	Heidesheim am Rhein	Landkreis
Wohnungsbestand 2017	4.636	98.501
Leerstandsquote in % 2011	2,6	3,6
MP* für Bestandswhg. pro qm² 2018	8,50	8,39
Veränderungen in % 14 - 18	13,4	14,6
KP** für Bestandshäuser pro qm² 2018	2.441	2.504
Veränderungen in % 2014 -2018	27,9	46,5

\*Mietpreise \*\*Kaufpreise

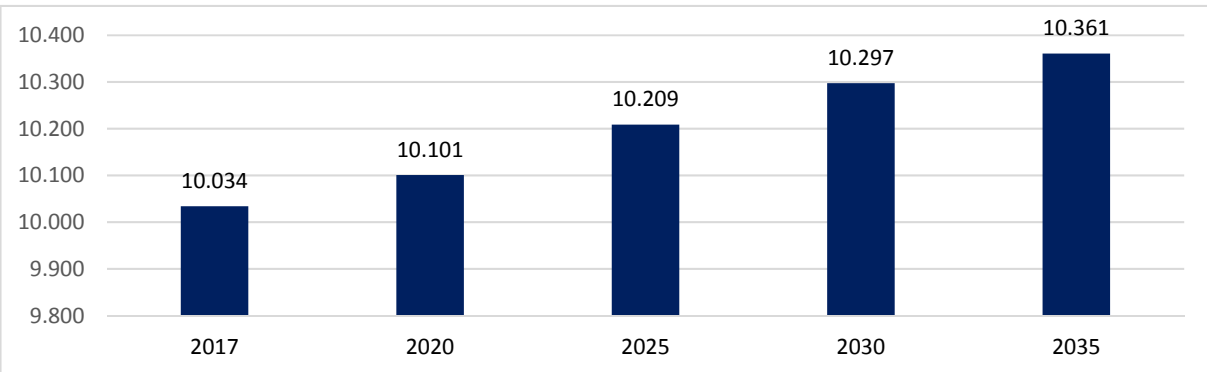
#### Baufertigstellungen



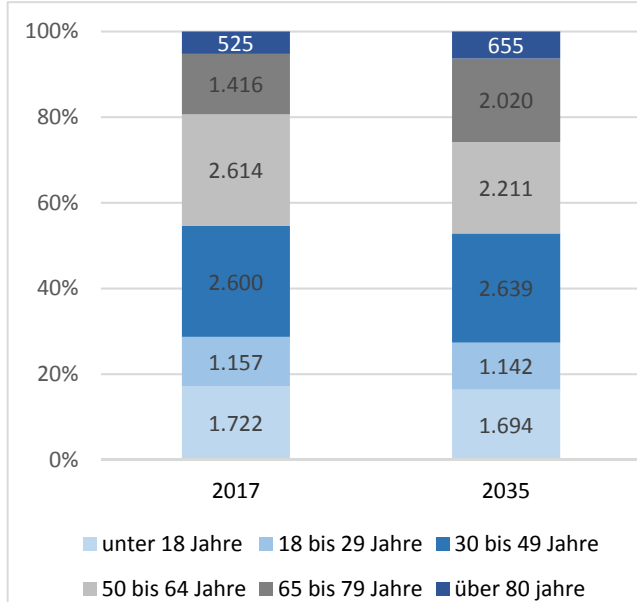
## Wohnraumkonzept LK Mainz Bingen

### Heidesheim am Rhein

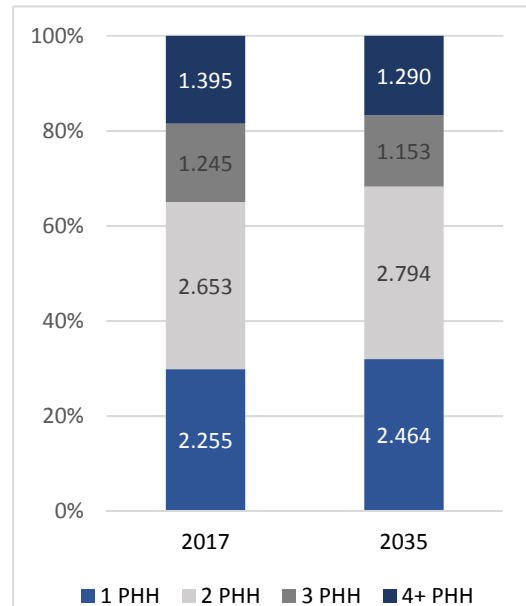
#### Bevölkerungsprognose



#### Altersstruktur



#### Haushaltsstruktur



#### Wohnungsmarktbilanz

	2017	2020	2025	2030	2035
Nachfrage*	4.800	4.800	4.900	4.900	5.000
Angebot**	4.600	4.600	4.600	4.600	4.500
<b>Neubaubedarf</b>	<b>200</b>	<b>200</b>	<b>300</b>	<b>300</b>	<b>500</b>
... davon Nachholbedarf	200	200	200	200	200
... davon Ersatzbedarf	0	0	0	0	100
... davon Zusatzbedarf	0	0	100	100	200

\*inkl. Fluktuationsquote von 3% \*\*inkl. jährlicher Wohnungsabgang 0,2%

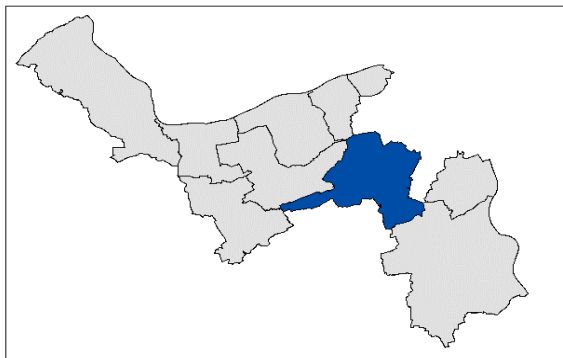
#### Handlungsempfehlungen

- Intensivierung des Wohnungsneubaus
- Fokus Einfamilienhäuser (v.a. mittleres Segment)
- aber auch bezahlbares & seniorengerechtes Wohnen in zentralen Lagen

## Wohnraumkonzept LK Mainz Bingen

### Nieder-Olm

#### Lage

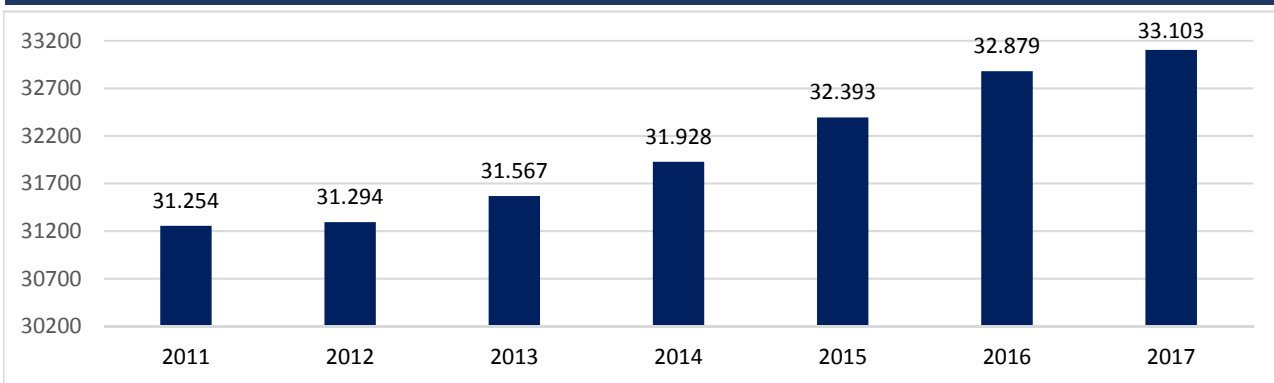


#### Bevölkerung

	Nieder-Olm	Landkreis
Einwohner 2017	33.103	209.785
Anteil u. 18-Jähriger in %	19,4	17,9
Anteil ü. 65-Jähriger in %	21,3	21,1
natürlicher Saldo*	-4	-20
Wanderungssaldo*	198	107

\* (Ø 2011 bis 2014 + 2017)

#### Bevölkerungsentwicklung



#### Soziodemografische Rahmendaten

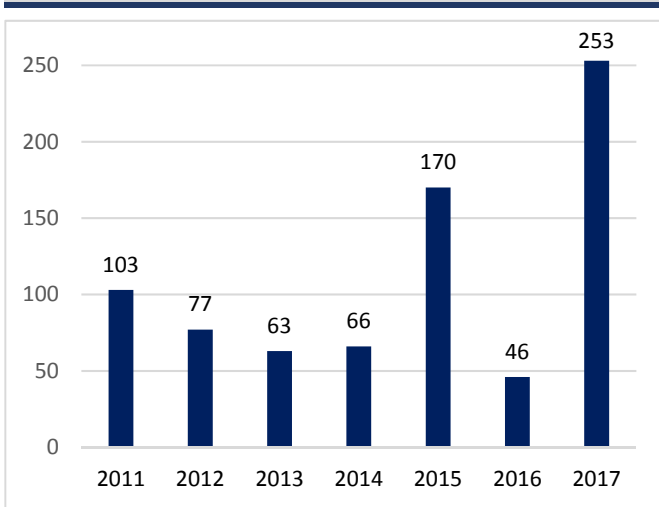
	Nieder-Olm	Deutschland
Kaufkraft pro Haushalt in € (2018)	60.017	46.400
Entwicklung Kaufkraft pro Haushalt in % (11-18)	10,1	14,6
Entwicklung SVB am Wohnort in % (11-17)	10,3	13,0
Arbeitslosenziffer in % (2017)	2,4	4,6

#### Wohnungsangebot

	Nieder-Olm	Landkreis
Wohnungsbestand 2017	14.902	98.501
Leerstandsquote in % 2011	2,7	3,6
MP* für Bestandswhg. pro qm² 2018	8,63	8,39
Veränderungen in % 14 - 18	12,0	14,6
KP** für Bestandshäuser pro qm² 2018	2.798	2.504
Veränderungen in % 2014 -2018	42,7	46,5

\*Mietpreise \*\*Kaufpreise

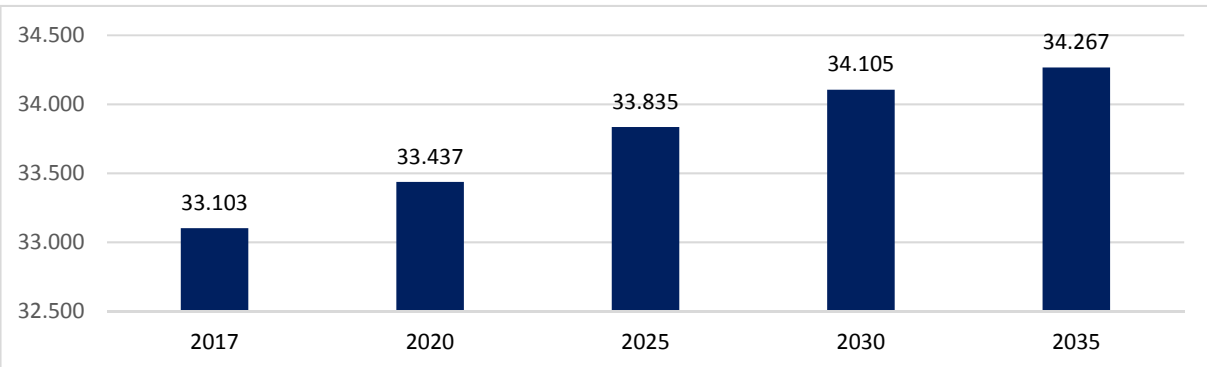
#### Baufertigstellungen



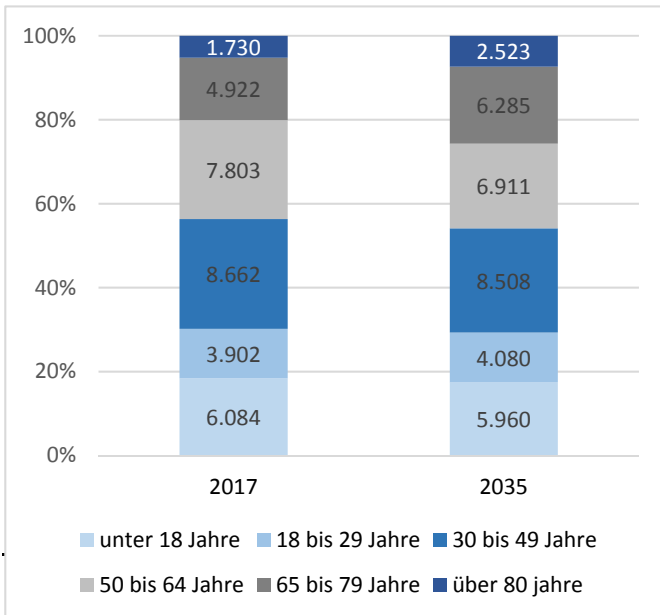
## Wohnraumkonzept LK Mainz Bingen

# Nieder-Olm

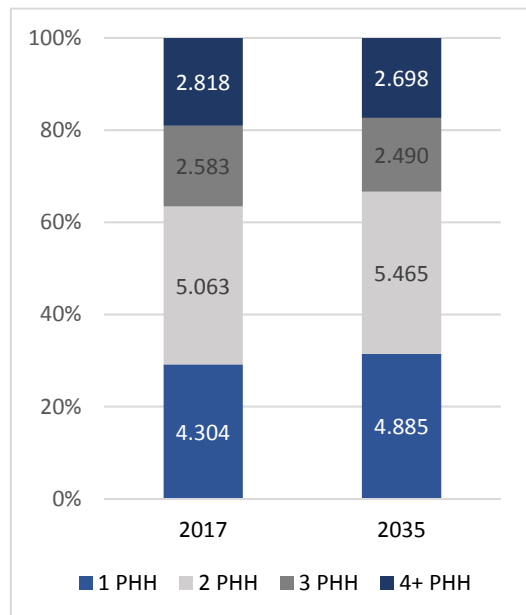
### Bevölkerungsprognose



### Altersstruktur



### Haushaltsstruktur



### Wohnungsmarktbilanz

	2017	2020	2025	2030	2035
Nachfrage*	15.200	15.400	15.600	15.800	16.000
Angebot**	14.800	14.800	14.600	14.500	14.300
<b>Neubaubedarf</b>	<b>400</b>	<b>600</b>	<b>1.000</b>	<b>1.300</b>	<b>1.700</b>
... davon Nachholbedarf	400	400	400	400	400
... davon Ersatzbedarf	0	0	200	300	500
... davon Zusatzbedarf	0	200	400	600	800

\*inkl. Fluktuationsquote von 3% \*\*inkl. jährlicher Wohnungsabgang 0,2%

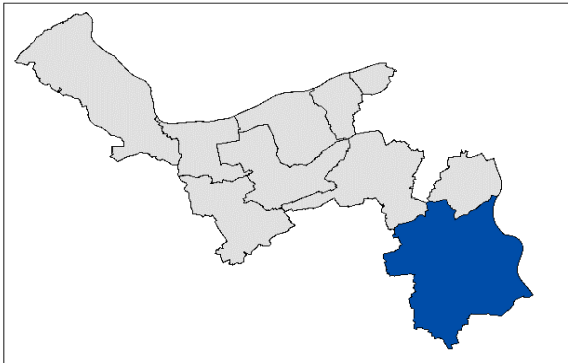
### Handlungsempfehlungen

- Intensivierung des Wohnungsneubaus
- Fokus Einfamilienhäuser (v.a. mittleres Segment)
- aber auch bezahlbares & seniorengerechtes Wohnen in zentralen Lagen

# Wohnraumkonzept LK Mainz Bingen

## Rhein-Selz

### Lage

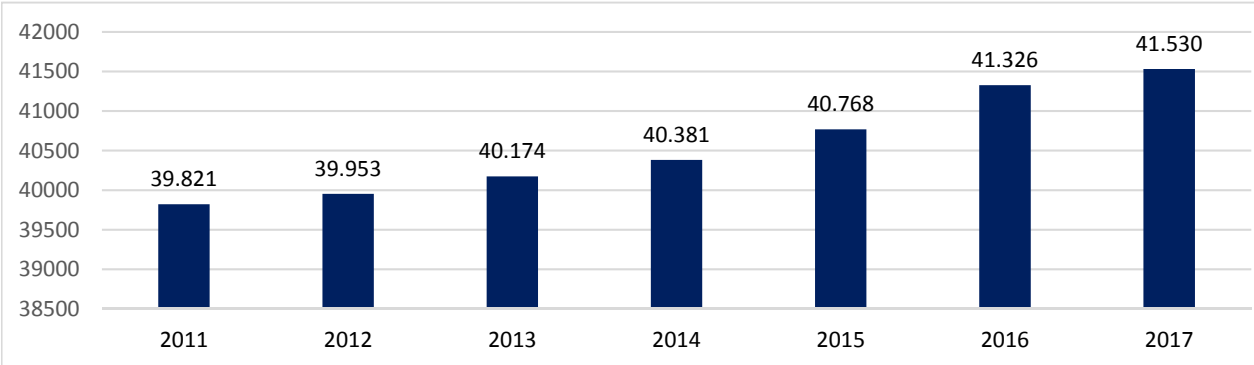


### Bevölkerung

	Rhein-Selz	Landkreis
Einwohner 2017	41.530	209.785
Anteil u. 18-Jähriger in %	18,8	17,9
Anteil ü. 65-Jähriger in %	19,8	21,1
natürlicher Saldo*	-37	-20
Wanderungssaldo*	189	107

\* (Ø 2011 bis 2014 + 2017)

### Bevölkerungsentwicklung



### Soziodemografische Rahmendaten

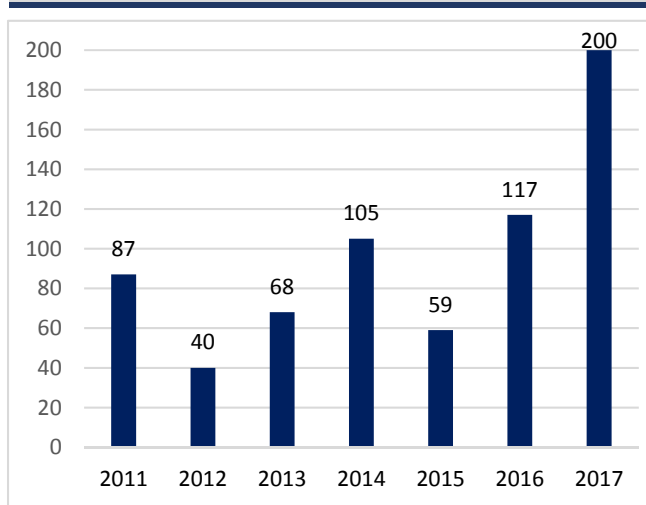
	Rhein-Selz	Deutschland
Kaufkraft pro Haushalt in € (2018)	51.843	46.400
Entwicklung Kaufkraft pro Haushalt in % (11-18)	7,9	14,6
Entwicklung SVB am Wohnort in % (11-17)	10,3	13,0
Arbeitslosenziffer in % (2017)	2,8	4,6

### Wohnungsangebot

	Rhein-Selz	Landkreis
Wohnungsbestand 2017	18.323	98.501
Leerstandsquote in % 2011	3,7	3,6
MP* für Bestandswhg. pro qm² 2018	7,89	8,39
Veränderungen in % 14 - 18	19,1	14,6
KP** für Bestandshäuser pro qm² 2018	2.471	2.504
Veränderungen in % 2014 -2018	50,4	46,5

\*Mietpreise \*\*Kaufpreise

### Baufertigstellungen

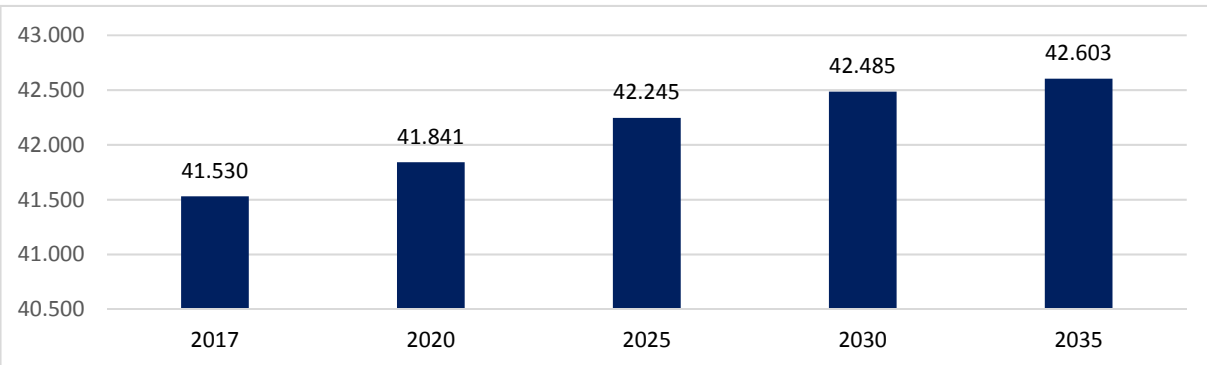




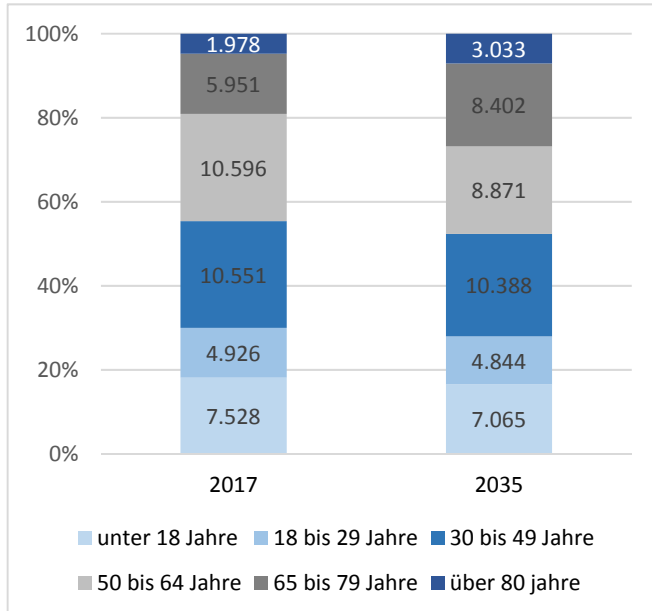
## Wohnraumkonzept LK Mainz Bingen

### Rhein-Selz

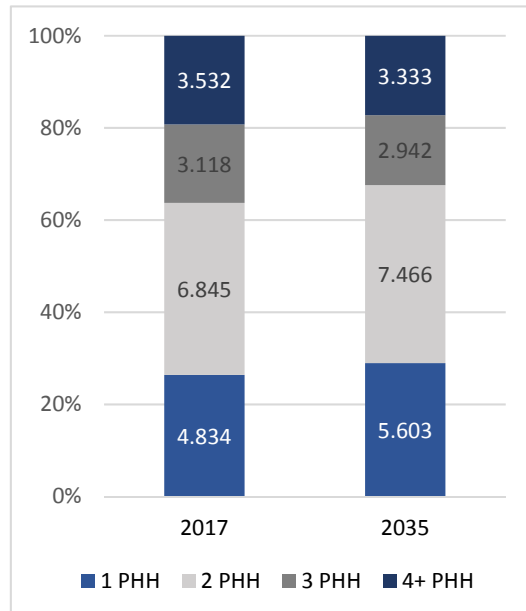
#### Bevölkerungsprognose



#### Altersstruktur



#### Haushaltsstruktur



#### Wohnungsmarktbilanz

	2017	2020	2025	2030	2035
Nachfrage*	18.800	19.100	19.500	19.800	19.900
Angebot**	18.700	18.500	18.400	18.100	18.000
Neubaubedarf	100	600	1.100	1.700	1.900
... davon Nachholbedarf	100	100	100	100	100
... davon Ersatzbedarf	0	200	300	600	700
... davon Zusatzbedarf	0	300	700	1.000	1.100

\*inkl. Fluktuationsquote von 3% \*\*inkl. jährlicher Wohnungsabgang 0,2%

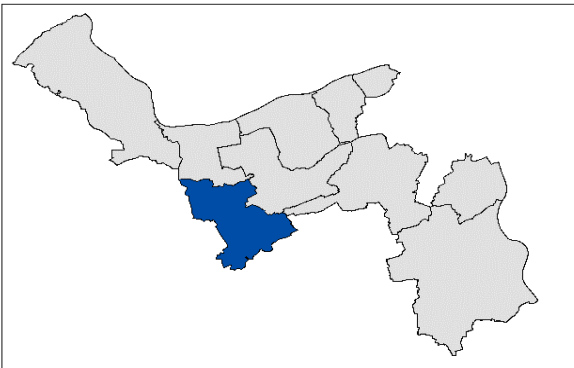
#### Handlungsempfehlungen

- Intensivierung des Wohnungsneubaus
- Fokus Einfamilienhäuser (v.a. mittleres Segment)
- aber auch bezahlbares & seniorengerechtes Wohnen in zentralen Lagen

# Wohnraumkonzept LK Mainz Bingen

## Sprendlingen-Gensingen

### Lage

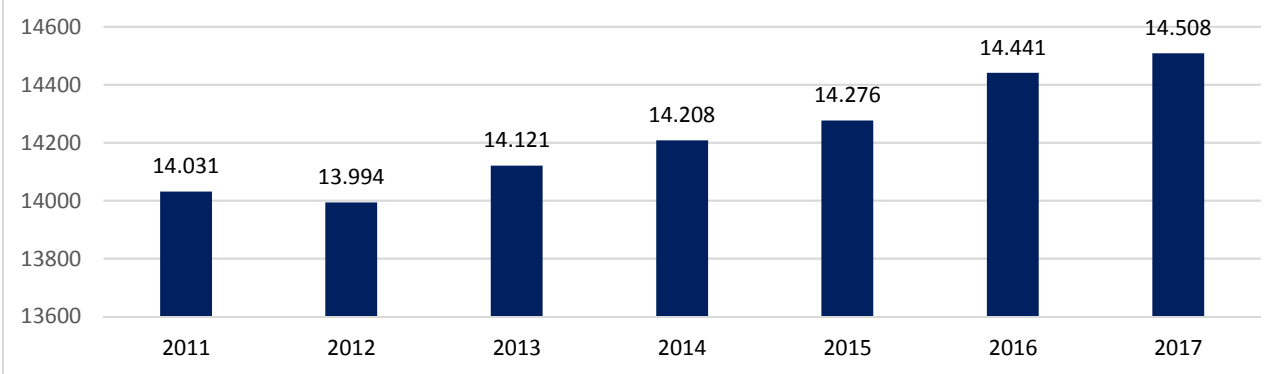


### Bevölkerung

	Sprendlingen-Gensingen	Landkreis
Einwohner 2017	14.508	209.785
Anteil u. 18-Jähriger in %	18,7	17,9
Anteil ü. 65-Jähriger in %	19,3	21,1
natürlicher Saldo*	-18	-20
Wanderungssaldo*	86	107

\* (Ø 2011 bis 2014 + 2017)

### Bevölkerungsentwicklung



### Soziodemografische Rahmendaten

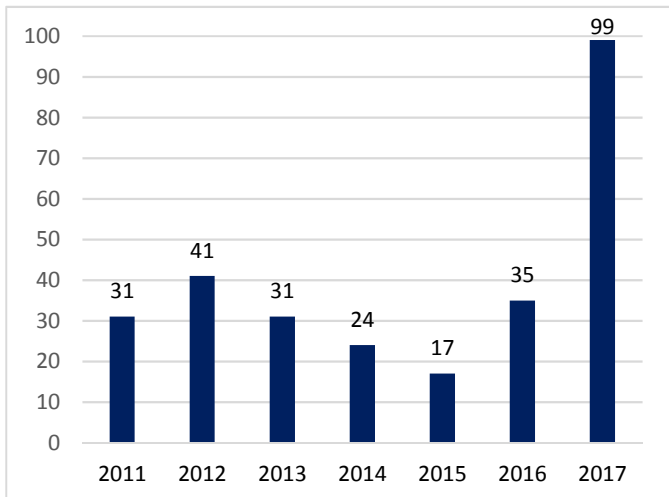
	Sprendlingen-Gensingen	Deutschland
Kaufkraft pro Haushalt in € (2018)	52.696	46.400
Entwicklung Kaufkraft pro Haushalt in % (11-18)	9,1	14,6
Entwicklung SVB am Wohnort in % (11-17)	11,3	13,0
Arbeitslosenziffer in % (2018)	3,1	4,6

### Wohnungsangebot

	Sprendlingen-Gensingen	Landkreis
Wohnungsbestand 2017	6.478	98.501
Leerstandsquote in % 2011	4,2	3,6
MP* für Bestandswhg. pro qm² 2018	7,10	8,39
Veränderungen in % 14 - 18	18,4	14,6
KP** für Bestandshäuser pro qm² 2018	1.743	2.504
Veränderungen in % 2014 -2018	29,6	46,5

\*Mietpreise \*\*Kaufpreise

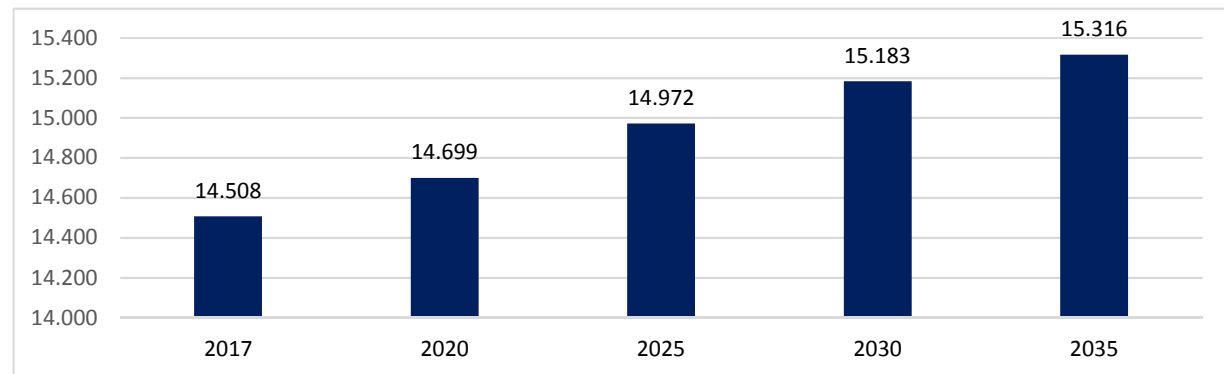
### Baufertigstellungen



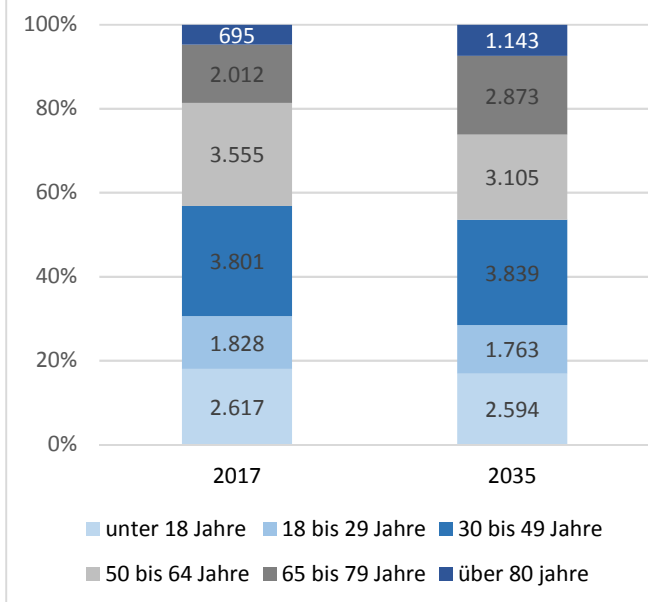
## Wohnraumkonzept LK Mainz Bingen

### Sprendlingen-Gensingen

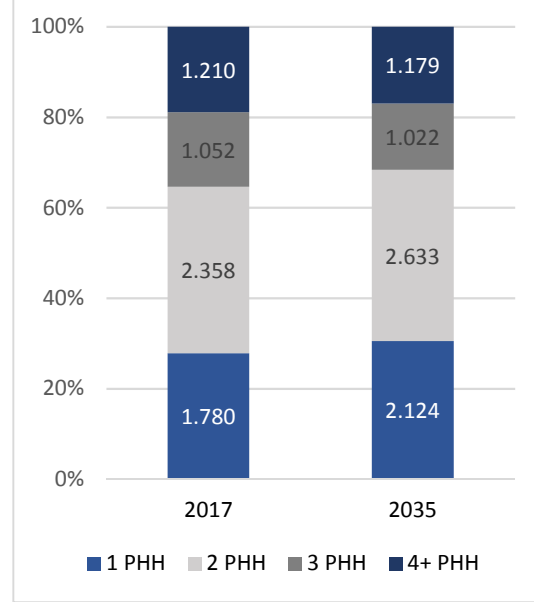
#### Bevölkerungsprognose



#### Altersstruktur



#### Haushaltsstruktur



#### Wohnungsmarktbilanz

	2017	2020	2025	2030	2035
Nachfrage*	6.600	6.700	6.900	7.100	7.200
Angebot**	6.500	6.500	6.500	6.400	6.400
<b>Neubaubedarf</b>	<b>100</b>	<b>200</b>	<b>400</b>	<b>700</b>	<b>800</b>
... davon Nachholbedarf	100	100	100	100	100
... davon Ersatzbedarf	0	0	0	100	100
... davon Zusatzbedarf	0	100	300	500	600

\*inkl. Fluktuationsquote von 3% \*\*inkl. jährlicher Wohnungsabgang 0,2%

#### Handlungsempfehlungen

- Intensivierung des Wohnungsneubaus
- Fokus Einfamilienhäuser (v.a. mittleres Segment)
- aber auch bezahlbares & seniorengerechtes Wohnen in zentralen Lagen

**GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH**  
Ein Unternehmen der DSK | BIG Gruppe

*Büro Berlin*  
Axel Springer Straße 54A  
10117 Berlin

*Büro Hamburg*  
Drehbahn 7  
20354 Hamburg  
[www.gewos.de](http://www.gewos.de)