



Immobilienmarktbericht Rüsselsheim am Main

MARKTCHANCEN UND PERSPEKTIVEN



→ www.ruesselsheim.de

rüsselsheim
am main



Wir machen Zukunft. Jetzt!

In Rüsselsheim am Main ist sehr viel in Bewegung gekommen. Neben der zentralen Lage im Rhein-Main-Gebiet und der guten Verkehrsinfrastruktur bietet Rüsselsheim wichtige Standortvorteile wie das breite Schul-, Gesundheits- und Betreuungsangebot sowie die Hochschule mit über 3.500 Studierenden und mehr als 80 Professoren. Nicht zuletzt ist Rüsselsheim Kompetenzzentrum für Mobilität im Rhein-Main-Gebiet.

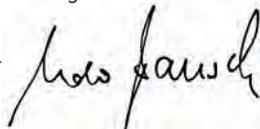
Aus dem Opel-Altwerk wird die „Motorworld- Manufaktur“. Auf dem knapp 65.000 Quadratmeter großen Areal mit gut 100.000 Quadratmetern Bruttogeschossfläche unmittelbar am Bahnhof sind eine Oldtimer-Ausstellung, Büroflächen, eine Eventhalle, Gastronomie, Hotellerie, Wohnen, Einzelhandel und Handwerksbetriebe geplant. Das wird der Innenstadt starke neue Impulse geben. Auf dem Karstadt-Areal entwickelt die stadteigene gewobau jetzt ein für Rüsselsheim wegweisendes neues Stadtquartier. Neue attraktive Wohngebiete

sind geplant, dazu zählen die Neubaugebiete „Quartier am Ostpark“ und „Eselswiese“ mit ca. 4.500-5.000 Einwohner/innen ab dem Jahr 2021. Und das ist noch lange nicht alles, was in unserer Stadt zurzeit geschieht.

Mit dem in diesem Jahr zum ersten Mal erscheinenden Immobilienmarktbericht Rüsselsheim am Main möchten wir Ihnen einen Einblick in die Entwicklungsperspektiven unserer Stadt geben – mit Schwerpunkt auf dem Immobilienmarkt. Dieser war für viele Experten/innen, aber auch Wohnungsinteressierte, oft eine Art Blackbox. Das wollen wir ab sofort ändern.

Ich bin sicher, dass vieles, welches wir in diesem Bericht darstellen, positiv überraschend für Sie sein wird. In diesem Sinne wünsche ich Ihnen eine aufschlussreiche und anregende Lektüre.

Ihr



Udo Bausch, Oberbürgermeister



Wir stricken mit Ihnen Ihre Baufinanzierung



Mit uns wird Ihr Traum vom Wohneigentum wahr – zu den Konditionen, die am besten in Ihr Leben passen.



- einfach
- schnell
- flexibel

Jeder Mensch hat etwas, das ihn antreibt.

- Flexible Finanzierungsmodelle
- Bis zu **12%** Sondertilgung p.a.
- Bis zu **15 Monate** bereitstellungszinsfreie Zeit
- Bis zu **25.000 €** Revalutierungsoption
- Extra-Vorteile für junge Paare/Familien



www.R-Volksbank.de/stricken

Wir machen den Weg frei.

*VOR ORT UND
PERSÖNLICH!*

Rüsselsheimer
Volksbank eG 

Inhaltsverzeichnis

1 Deutscher Immobilienmarkt	6
1.1 Preise für Wohnimmobilien steigen	6
1.2 Mietpreiswachstum stagniert bundesweit	7
1.3 Überblick Gewerbeimmobilienmarkt	8
1.4 Bautätigkeit und Bevölkerungswachstum	9
1.5 Blasenindex: Rückschlagpotenzial in den Metropolen	10
2 Immobilienmarkt Südhessen und Rüsselsheim	11
2.1 Immobilienmarkt Rüsselsheim: Kaufpreise angestiegen	11
2.2 Immobilienmarkt Rüsselsheim: allgemeine Mietentwicklung	13
2.3 Prognosen zum Wohnungsmarkt in Rüsselsheim	15
2.4 Günstige Gewerbeflächen	18
2.5 Wohnbaugenehmigungen, Fertigstellungen, Wohnungsbedarf	19
2.6 gewobau plant umfangreiche Neubauten	20
2.7 Stadtentwicklung und Neubauprojekte	22
2.8 Gewerbestandort Rüsselsheim	24
2.9 Büromarkt Rüsselsheim	25
3 Zukunftsausrichtung des Standortes	26
3.1 Zukunftsprojekte	26
3.2 Rüsselsheim wird zur „Electric City“	28
3.3 Verkehrsinfrastruktur	29
3.4 Wissenschaft und Forschung	29
3.5 Internetversorgung	30
4 Sozioökonomische Faktoren	31
4.1 Rüsselsheim schneidet beim Wachstum gut ab	32
4.2 Kaufkraft, verfügbares Einkommen und BIP	32
4.3 Rüsselsheim hat hohes Potenzial als Einzelhandelsstandort	33
4.4 Einzelhandelskennziffern	33
5 Hotelmarkt in Rüsselsheim	34
6 Weiche Standortfaktoren	36
6.1 Schulen und Bildungseinrichtungen	36
6.2 Gesundheits- und Pflegezentrum (GPR)	36
6.3 Kultur- und Freizeiteinrichtungen	38



1

Überblick deutscher Immobilienmarkt

Preiswachstum wegen des fortgeschrittenen Marktzyklus begrenzt

Mit diesem Marktbericht wird der Immobilienmarkt im Großraum Rüsselsheim analysiert und das Potenzial des Marktes segmentübergreifend ermittelt. Um das derzeitige Umfeld in Rüsselsheim und Südhessen einschätzen zu können, sollen die allgemeinen Rahmenbedingungen des deutschen Immobilienmarktes kurz beleuchtet werden. Seit rund zehn Jahren steigen die Preise in Deutschland. Das überrascht, weil der Wohnungsmarkt als zyklisch gilt und der Zyklus im Allgemeinen nur sieben Jahre

anhält. Befeuert wird das Preiswachstum zum großen Teil durch die lockere Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB), die die Wirtschaft mit billigem Geld versorgt. Daneben kann das Preiswachstum auch mit der Spekulation auf eine perfekte Zukunft und der nach wie vor ungebremsten Euphorie in der Branche begründet werden. Festzuhalten ist, dass der deutsche Immobilienmarkt sich in einer sehr fortgeschrittenen Phase befindet. Zudem flacht die Konjunkturdynamik in Deutschland ab.

1.1 Preise für Wohnimmobilien steigen im 3. Quartal 2018 bundesweit um 7,4 Prozent

Die Preise für Wohnimmobilien haben sich im dritten Quartal 2018 in Deutschland weiter verteuert. Nach Berechnungen von vdp Research sind die Preise für Wohneigentum im Vergleich zum 3. Quartal 2017 um 7,4 Prozent gestiegen. Am stärksten legten die Preise für Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungen zu, die sich um 6,8 Prozent bzw. 8,1 Prozent verteuerten. In den Top-7-Märkten erhöhten sich die Preise im Vergleich zum Vorjahresquartal um 8,8 Pro-

zent. Zwar zeigten die Top-7-Märkte nach wie vor eine größere Dynamik als der Rest Deutschlands, die Diskrepanz zwischen den Wachstumsraten ist jedoch nicht mehr so ausgeprägt wie in den Vorquartalen, heißt es in der vdp-Studie.¹ Dies lasse sich darauf zurückführen, dass inzwischen die Preise auch in Regionen außerhalb der Top-7-Städte deutlich angestiegen sind. Dagegen scheint das Preiswachstum in den Top-7-Städten allmählich abzuflachen.

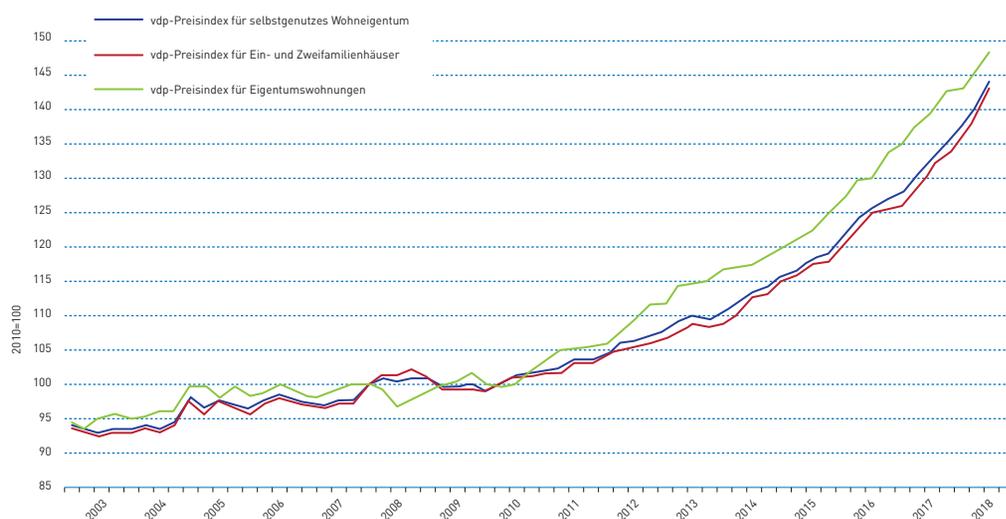


Abbildung 1:
Preisindex für selbst ge-
nutztes Wohneigentum –
bundesweit

Quelle: vdp Research,
3. Quartal 2018

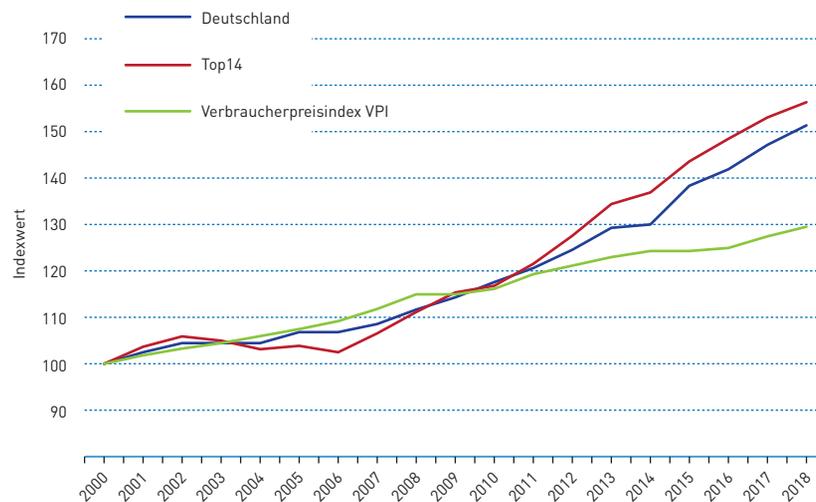
1.2 Mietpreiswachstum stagniert bundesweit

Wenngleich das Mietpreiswachstum in Deutschland gegenüber dem Vorjahr auf ungefähr demselben Niveau geblieben ist, sind die Preise für Neuvertragsmieten, für Bestands- und Neubauwohnungen mit mittlerem Wohnwert in fast allen Städteklassen schneller gestiegen als im Jahr 2017. Laut dem IVD-Wohn-Preisspiegel 2018/2019 wurde für eine Wohnung mit mittlerem Wohnwert (Wohnung mit Normalausstattung), die nach 1949 errichtet wurde, eine Nettokaltmiete von 8,05 Euro/m² gezahlt, was einem

Anstieg von 4,3 Prozent (2017: 7,72 Euro) entspricht.² Während die Bestandsmieten stärker zugelegt haben (s. Abb. 2), hat sich das Mietpreiswachstum in Städten mit 100.000 bis 500.000 Einwohnern im vergangenen Jahr mit einem Plus von 2,9 Prozent verlangsamt. Auch bei Bestandswohnungen mit gutem Wohnwert (mit Ausnahme der Klein- und Mittelstädte) bis 50.000 Einwohnern hat sich die Preisdynamik flächendeckend um 0,8-Prozentpunkte auf 2,8 Prozent (2017: 3,6 Prozent) reduziert.

Abbildung 2:
 Indexierte Mietentwicklung
 für Wohnungen im Bestand
 ab 1949, guter Wohnwert
 Basisjahr 2000=100

Quelle IVD Wohnpreisspiegel
 2017/2018



Wurde der Höchststand der Preisspirale 2018 erreicht?

Da auf dem Wohnungsmarkt die Nachfrage noch immer größer ist als das Angebot, steigen seit 2008 die Kaufpreise für Wohnimmobilien unvermindert an. Während im bundesweiten Mittel der Anstieg inflationsbereinigt im Jahr 2017 bei 5,5 Prozent lag, zogen in den Großstädten die Kaufpreise

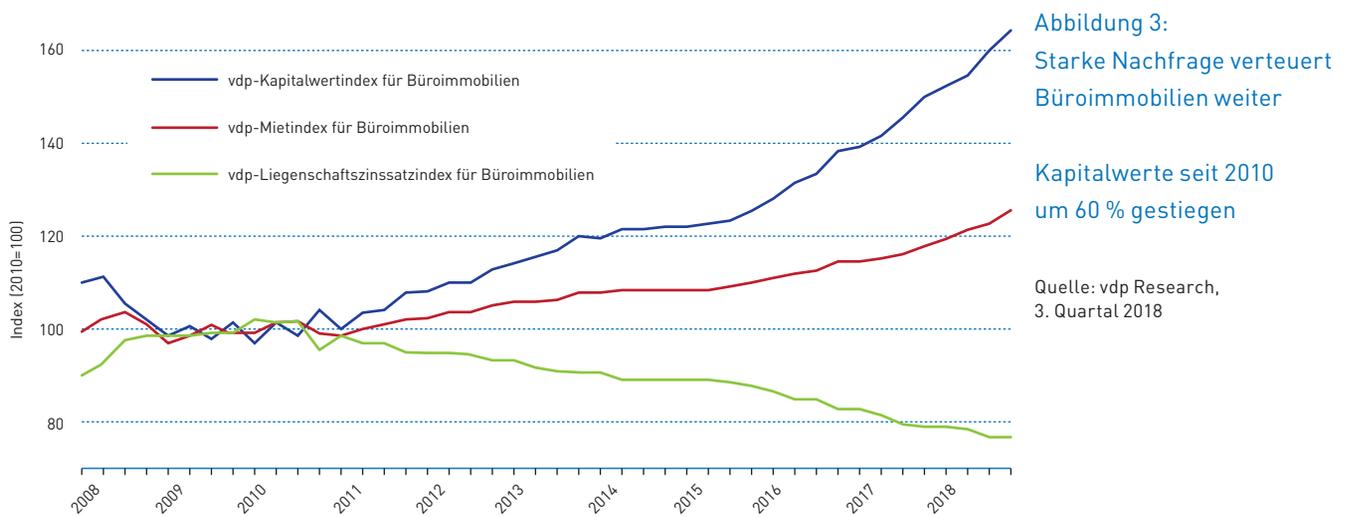
noch schneller an. So haben sich neben den höheren Preisen der Neubauimmobilien auch die Preise der Bestandsimmobilien an die Marktsituation angepasst. Nachdem sich die Häuserpreise bereits im Zeitraum 2011–2016 deutlich erhöhten, zogen sie im Jahr 2017 weiter an. Festzuhalten ist, dass die Wohnimmobilienpreise nicht ohne Unterbrechung weiter ansteigen, schon gar nicht in dem Tempo der letzten Jahre.

1.3 Überblick Gewerbeimmobilienmarkt

Büroimmobilien im Höhenrausch – Einzelhandel schwächelt

Fast ebenso stark wie bei den Wohnimmobilien sind nach Berechnungen von vdp Research auch die Preise für gewerbliche Immobilien im dritten Quartal gestiegen – und zwar um 6,8 Prozent im Vergleich zum Vorjahr.¹ Zu dieser Verteuerung habe vor allem die weiterhin starke Nachfrage nach Büroimmobilien beigetragen, die sich im Jahresvergleich um 9,6 Prozent verteuerte. Angesichts sinkender Leerstände und einer relativ geringen Neubautätigkeit sind die Neuvertragsmieten für Büroflächen um 6,1 Prozent gestiegen. Vor dem Hintergrund der

weiter stabilen Nachfrage hätten sich auch die Renditen weiter verringert. Im Vergleich dazu hätten sich die Preise für Einzelhandelsimmobilien gegenüber dem Vorjahr lediglich um 1,5 Prozent erhöht, wozu vor allem der schwächelnde Vermietungsmarkt an Einzelhandelsflächen beigetragen habe. Da die zunehmende Konkurrenz durch den Online-Handel auf die Flächennachfrage drückt, habe in der Folge der Index der Neuvertragsmieten um 0,4 Prozent im Vergleich zum Vorjahresquartal nachgegeben. Dennoch bliebe die Nachfrage nach Einzelhandelsimmobilien auf der Investorensseite stabil. Daher habe auch der entsprechende Index nur um 1,8 Prozent nachgegeben.¹



Bei den Gewerbeimmobilien stehen nicht nur die A-Städte bei Investoren hoch im Kurs, sondern auch das Umland der Metropolregionen. In den letzten zwölf Monaten entfielen auf das Umland über 5,8 Mrd. Euro bzw. zehn Prozent des Transaktionsvolumens,

während es im Fünf-Jahres-Durchschnitt nur etwa acht Prozent waren. Mögliche Gründe dürften im geringeren Preisniveau liegen und der Tatsache geschuldet sein, dass die regionale Diversifizierung der Investments zunimmt.

1.4 Bautätigkeit und Bevölkerungswachstum: Bautätigkeit hängt Bedarf hinterher

Die hohe Wohnungsnachfrage in Deutschland resultiert aus der zunehmenden Haushaltszahl und der Binnenwanderung hin zu den prosperierenden Ballungsräumen. Dagegen findet in vielen kleineren Städten und im ländlichen Raum nach wie vor ein realer Preisrückgang statt. Somit setzen sich die Disparitäten an den Wohnungsmärkten weiter fort. Der Bedarf an Wohnraum hat in den letzten Jahren vor allem durch die starke Zuwanderung nach Deutschland zugenommen. Da der Wohnungsbau jahrelang vernachlässigt wurde, bzw. eine zu geringe Dynamik hatte (s. Abb. 4), ist inzwischen ein hoher Nachholbedarf entstanden. Nach Schätzungen diverser Forschungsinstitute müssten über mehrere Jahre hinweg jähr-

lich etwa 350.000 Wohnungen gebaut werden, eine Zahl, die auch 2018 bei Weitem noch nicht erreicht wurde. Im vergangenen Jahr wurden laut Statistischem Bundesamt aber nur 285.000 fertiggestellt, sodass eine Deckungslücke von ca. 70.000 Wohnungen besteht.

Weitere Impulse gehen vom steigenden Bedarf an alters- und behindertengerechtem Wohnraum aus. Zudem hat in den letzten Jahren die Bedeutung der Bautätigkeit am Bestand abgenommen. Während sich das Neubauvolumen vom Tiefpunkt 2009 bis 2017 um nominal mehr als 130 Prozent erhöhte, stiegen die Ausgaben für den Bestand lediglich um rund 27 Prozent.

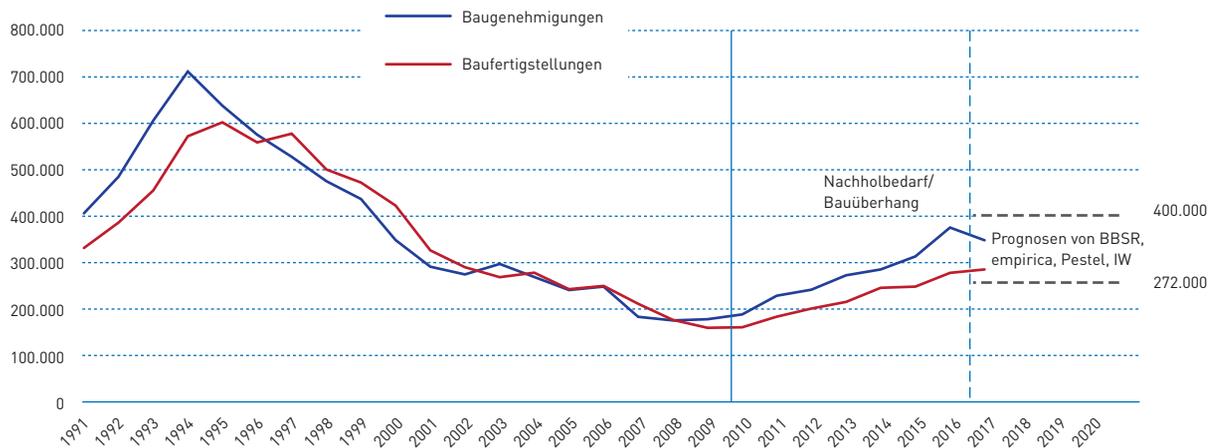


Abbildung 4:
Fertigstellungen und Baugenehmigungen seit 1991

Quelle: Statistisches Bundesamt 2018, IW (Dr. Ralph Henger)

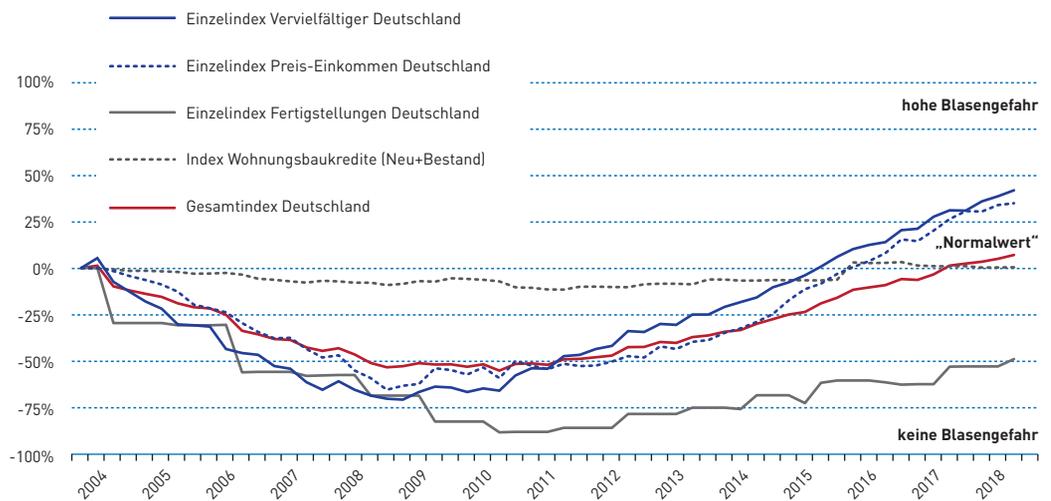
1.5 Blasenindex: Rückschlagpotenzial in den Metropolen; Stagnations- und Schrumpfungsregionen sind gefährdet

Gemäß dem empirica-Blasenindex Q3 habe sich die Blasengefahr in den Wachstumsregionen zum dritten Mal in Folge nicht mehr ausgeweitet. Dennoch seien Vervielfältiger und Preis-Einkommens-Relationen im Durchschnitt weiter angestiegen. Da die Zahl der betroffenen Kreise mit Werten über dem Referenzwert nicht mehr weiter zugenommen habe, werde die Blasengefahr jetzt vermehrt von Stagnations- und Schrumpfungsregionen getragen. Der Blasenindex ist Indikator für Preisblasen am Wohnungsmarkt, den empirica regelmäßig auf Basis von Immobilieninseraten berechnet.

Das Rückschlagpotenzial – also die relative Preiskluft zwischen Kaufpreisen für Eigentumswohnungen und Mieten – habe sich gegenüber dem Vorquartal bundesweit leicht auf 16 Prozent bzw. in den Top-7-Städten auf 33 Prozent erhöht. Sogar in demografischen Schrumpfungsregionen könnten die Preise um sieben Prozent einbrechen. Wie der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist, besteht vor allem in den Wachstumsregionen weiterhin die höchste Blasengefahr. Im Ergebnis indiziert empirica für 211 Kreise eine mäßige bis hohe Blasengefahr (Q1 2018: 204, vor drei Jahren 83). Für die größten deutschen Städte haben die Experten für zehn von zwölf eine „eher mäßige bis hohe“ Blasengefahr indiziert.

Abbildung 5:
empirica
Blasenindex Q3 2018

Quelle:
empirica-Preisdatenbank





Immobilienmarkt Südhessen und Rüsselsheim

Die Kaufpreise in Südhessen sind spürbar angestiegen



Vergleichbar zum gesamten Bundesgebiet haben auch in Hessen die Mieten und Preise für Wohneigentum in den letzten Jahren – je nach Stadt und Lage – zum Teil kräftig angezogen. Neben der Metropole Frankfurt am Main haben sich die Miet- und Kaufpreise auch in anderen Städten, wie zum Beispiel Darmstadt oder Fulda, deutlich erhöht. Laut dem Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2018 verteuerten sich im Jahr 2017 Neubau-Eigentumswohnungen um 13,5 Prozent auf 3.350 Euro/m².⁴ Im Vorjahr waren es 2.950 Euro/m². Wohnungen im Bestand wechselten für durchschnittlich 1.850 Euro/m² den Besitzer (plus 12 Prozent). Etwas geringer fiel der Anstieg bei gebrauchten frei stehenden Einfamilienhäusern (150 m² Wohnfläche/700 m² Grundstücksgröße) aus. Diese verteuerten sich um 4,2 Prozent auf 320.000 Euro.

In der regionalen Betrachtung stiegen die Immobilienpreise in Südhessen – wozu auch das Mittelzentrum (mit oberzentralen Teilfunktionen) Rüsselsheim am Main (Landkreis Groß-Gerau, Region 7) zählt – stärker an als in anderen Regionen. Demnach lagen die Preise für Bestandswohnungen (80 m²) in Frankfurt am Main, Offenbach, Darmstadt und Wiesbaden sowie im Hochtaunuskreis und Main-Taunus-Kreis im Schnitt bei rund 2.500 Euro/m² und damit um rund 50 Prozent höher als zum Beispiel im Vogelsbergkreis, Werra-Meißner-Kreis oder im Schwalm-Eder-Kreis, wo für Wohnungen im Bestand weniger als 1.199 Euro/m² bezahlt wurden.⁴

2.1 Immobilienmarkt Rüsselsheim: Kaufpreise für Wohnimmobilien und Mieten deutlich angezogen

Rüsselsheim am Main ist zunehmend ein interessanter Wohnort für viele Mietinteressenten geworden. Neben der zentralen Lage im Rhein-Main-Gebiet und der guten Verkehrsinfrastruktur hat Rüsselsheim wichtige infrastrukturelle Vorteile, wozu auch das breite Schul-, Gesundheits- und Betreuungsangebot zählen. Dadurch ist die

Stadt für viele Wohnungsinteressierte aus der Region und gerade aus den umliegenden Großstädten interessant. Dass Rüsselsheim als Wohnungsstandort stärker nachgefragt wird, hängt außerdem mit der guten wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt, der moderat wachsenden Beschäftigung und der gestiegenen Anzahl der

Studierenden zusammen. Auch die Nähe zum Finanzplatz Frankfurt am Main und dem Flughafen ist für die weitere Entwicklung des Standorts förderlich.

In Rüsselsheim sind die Preise für Wohnimmobilien und Mieten in den letzten Jahren angezogen. Die Gründe für das erhöhte Preisniveau sind vielschichtig: Neben dem allgemeinen niedrigen Zinsniveau sind in erster Linie das große Einzugsgebiet Rhein-Main sowie das geringe Wohnungsangebot für das moderat gestiegene Preisniveau verantwortlich. Gleichwohl sind im Vergleich zu anderen angrenzenden Städten – wie Darmstadt und Frankfurt am Main – die Kaufpreise und Mieten in Rüsselsheim nach wie vor erschwinglich.

Aus Sicht der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft gewobau Gesellschaft für Wohnen und Bauen Rüsselsheim mbH besteht aktuell ein großer Bedarf an Wohnungen mit einer Zimmergröße oberhalb von 85 m² bzw. von 4- bis 6-Zimmer-Wohnungen, die am Markt derzeit nicht vorhanden sind. Auch 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen würden gesucht. Im Allgemeinen übersteigt die Nachfrage weiterhin das vorhandene Wohnungsangebot. Angesichts der Tatsache, dass Rüsselsheim sich mittlerweile als Hochschulstandort etabliert hat, würde neuerdings die Nachfrage nach kleineren Wohnungen immer mehr an Bedeutung gewinnen.

Im Einzelnen zeichnen sich in Rüsselsheim laut den grundstücksbezogenen Daten der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte Südhessen (durchschnittliche Kaufpreise der Jahre 2015 bis 2017) folgende Trends ab⁴: Das mittlere Preisniveau für frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser (basierend auf 104 auswertbaren Kauffällen) belief sich zwischen 145.000–700.000 Euro bei einer Grundstücksgröße zwischen 319–1.151 m² und einer Wohnfläche zwischen 100–250 m². Im Schnitt lag der Kaufpreis bei 390.000 Euro. Mit diesem Kaufpreis befand sich Rüsselsheim im südhessischen Raum im oberen Mittelfeld. Spitzenpreise wurden u. a.

in Heusenstamm (482.000 Euro), Neu-Isenburg (584.000 Euro) und Dreieich (650.000 Euro) erzielt.

Bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften belief sich das mittlere Preisniveau in Rüsselsheim zwischen 210.000–554.000 Euro bei einer Grundstücksgröße zwischen 170–664 m² und einer Wohnfläche zwischen 90–200 m². Im Schnitt lag der Kaufpreis bei 322.000 Euro. Die höchsten Preise wurden u. a. im Kreis Offenbach (383.000 Euro), Neu-Isenburg (396.000 Euro) und Dreieich (524.000 Euro) erzielt.

Bei wiederverkauften Eigentumswohnungen belief sich das Preisniveau in Rüsselsheim, basierend auf einer Wohnfläche zwischen 43–150 m², zwischen 740–2.865 Euro/m². Im Schnitt lag der Kaufpreis bei 1.862 Euro/m². Damit lag Rüsselsheim sowohl im Kreis Groß-Gerau als auch in Südhessen eher im Mittelfeld.

Eigentumswohnungen mit starkem Preiswachstum

In Rüsselsheim belief sich der durchschnittliche Kaufpreis für Eigentumswohnungen nach Erhebungen von empirica Ende 2017 bei 2.436 Euro/m².⁵ Zum Ende des dritten Quartals 2018 stiegen die Kaufpreise auf 2.500 Euro/m², wie der nachfolgenden Tabelle 1 zu entnehmen ist. Deutlich stärker legten in dem Betrachtungszeitraum Einfamilienhäuser zu, die sich von 2.707 Euro/m² auf 3.240 Euro/m² erhöhten. Im Jahresdurchschnitt habe der durchschnittliche Kaufpreis für eine Eigentumswohnung bei 2.480 Euro/m² gelegen, was einer Steigerung von 27 Prozent im Vergleich zu 2016 entspricht.⁶

Auch wenn man die Preisentwicklung in Rüsselsheim mit angrenzenden Orten vergleicht, ist festzuhalten, dass die Automobilstadt bei den Kaufpreisen für Eigentumswohnungen im Mittelfeld rangiert.

Tabelle 1:
Rüsselsheim: Kaufpreis je Fläche (Median)

Quartal	EUR/m ²		
	Eigentums- wohnung	Ein- und Zwei- familienhaus (ohne Reihenhaus)	Reihen- haus
1.Q'17	2.109	2.753	2.514
2.Q'17	2.211	2.590	2.514
3.Q'17	2.298	2.832	2.514
4.Q'17	2.436	2.707	2.495
1.Q'18	2.542	2.968	2.500
2.Q'18	2.627	3.049	2.523
3.Q'18	2.500	3.240	2.550

Quelle: empirica

Die in der Tabelle 1 aufgeführten Preise geben den Median der 2017 angebotenen

Tabelle 2:
Kaufpreise: Rüsselsheim im Vergleich zu
Städten aus der Umgebung

Städte	Jahresdurchschnittspreise, EUR/m ²	
	Eigentums- wohnungen 2017	Häuser 2017
Rüsselsheim	2.700	2.550
Raunheim	2.400	2.800
Flörsheim	2.750	2.700
Bischofsheim	2.400	2.700
Mörfelden-Walldorf	2.600	3.050
Kelsterbach	3.050	3.450
Frankfurt/M	4.850	3.950

Quelle: Homeday

Wohnungen wieder. Der Median ist der mittlere Wert der Angebotspreise.

2.2 Immobilienmarkt Rüsselsheim: allgemeine Mietentwicklung

Im Vergleich zu Frankfurt am Main und „Schwarmstädten“ wie Mainz und Darmstadt haben sich die Mieten und Kaufpreise in Rüsselsheim moderater entwickelt. Laut der gewobau belaufen sich die Neubaumieten auf 10–14 Euro/m², wobei die Preise mehrheitlich in Richtung 11–12 Euro/m² tendieren. Im Jahr 2017 lagen die Mieten im frei finanzierten Wohnungssegment im Durchschnitt bei 6,90 Euro/m²/Monat und 5,17 Euro/m²/Monat im öffentlich geförderten Wohnungssegment. Damit bleibt die gewobau bei der Kaltmiete deutlich unter dem Durchschnitt der sonst im Stadtgebiet gezahlten üblichen Mieten. Wohnungen auf dem freien Markt bei mittlerer Ausstattung beginnen bei 10 Euro/m².

Wegen der starken Wohnungsnachfrage sind weitere attraktive Wohngebiete geplant. Dazu zählen die Entwicklungen der Neubaugebiete „Quartier am Ostpark“ mit 420 Wohneinheiten bis zum Jahr 2020 und die Entwicklung des Wohn- und Gewerbegebiets „Eselswiese“ ab dem Jahr 2021.

Mieten im Zeitraum 2013–2017 deutlich angestiegen

Im Zeitraum 2013–2017 sind die Mietpreise für Wohnungen in Rüsselsheim um 14,1 Prozent gestiegen.⁵ Auch im Landkreis Groß-Gerau haben sich die Preise in diesem Zeitraum um 14,1 Prozent erhöht. Mit Blick auf die Entwicklung nach Zimmergrößen ist festzustellen, dass die Mietpreise in den Kategorien bis 40 m² und bis 60 m² in den vergangenen vier Jahren nur mäßig gestiegen sind, während die Preise in der Kategorie bis 120 m² deutlicher angezogen sind (s. nachfolgende Tabelle 3). Wer in Rüsselsheim 2017 eine Wohnung anmietete, zahlte einen durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 9,10 Euro, plus 1,3 Prozent im Vergleich zu 2016. Gemäß der gewobau ist seit rund zwei Jahren ein Nachverdichtungspotenzial gegeben. Es ist eine verstärkte Nachfrage aus umliegenden Großstädten wie Frankfurt am Main, Mainz und Wiesbaden festzustellen.

Bei den Mietpreisen handelt es sich um Nettokaltmieten bei Neuvermietung. Einen Mietspiegel gibt es für Rüsselsheim nicht.

Tabelle 3: Wohnungsmieten: Euro/m² Jahr

Jahr	bis 40 m ²	bis 80 m ²	bis 120 m ²
2013	9,50	8,00	7,40
2014	10,00	8,10	7,80
2015	10,80	8,00	8,60
2016	10,00	8,80	8,40
2017	10,10	8,20	9,90

Quelle: Immobilienscout24, November 2018

Landkreis Groß-Gerau (mit Rüsselsheim) im Hessen-Vergleich günstig

Trotz der bundesweit gestiegenen Immobilienpreise gibt es viele Regionen bzw. Städte, in denen die Preise noch vergleichsweise günstig sind. Ein erster wichtiger Indikator zur Abschätzung eines Immobilieninvestments ist der sogenannte Vervielfältiger, der das Kaufpreis-Miete-Verhältnis wiedergibt. Er zeigt auf, wie viele jährliche Nettokaltmieten durchschnittlich für den Kauf einer vergleichbaren Wohnung in einem Bundesland bei aktuellem Preisniveau aufzubringen wären. Kaufnebenkosten, mögliche Zinsänderungen sowie die Miet- und Kaufpreisentwicklung bleiben dabei unberücksichtigt. Ein hoher Vervielfältiger kann bedeuten, dass ein Teil des erwarteten Preiswachstums bereits in den Preisen eskomptiert ist, bzw. schon reali-

siert wurde. Die Ertragschancen eines Wohninvestments sind tendenziell umso höher, je geringer der gegenwärtige Vervielfältiger ist. Generell lässt sich festhalten, dass das Miete-Kaufpreis-Verhältnis erwartungsgemäß in den dicht besiedelten Metropolen und Stadtstaaten weniger günstig ist.

Bezogen auf Hessen, wo Käufer/innen für eine Wohnung im Schnitt 26,4 Jahres-Netto-Kaltmieten entrichten müssen, liegt der Kaufpreisvervielfältiger im Kreis Groß-Gerau mit 20,7 spürbar unter dem hessischen Durchschnitt.⁸ Da Rüsselsheim die größte Stadt des Kreises Groß-Gerau im Regierungsbezirk Darmstadt ist, kann der Vervielfältiger von Groß-Gerau durchaus auf Rüsselsheim angewendet werden. Mit 20,7 liegt der Kreis Groß-Gerau auch unter dem Niveau angrenzender Regionen wie Mainz-Bingen mit 22,0, Rheingau-Taunus-Kreis mit 22,4, Main-Kinzig-Kreis mit 21,8, Darmstadt mit 23,5 sowie Frankfurt am Main-Stadt mit 29,3.⁸

Laut den Gutachterausschüssen lagen die mit Bestandsimmobilien (Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern) durchschnittlich zu erzielenden Renditen (Nettoanfangsrenditen) im Jahr 2017 in den südhessischen Landkreisen durchschnittlich zwischen 2,5 und 6,9 Prozent.⁴



2.3 Prognosen zum Wohnungsmarkt in Rüsselsheim

Landkreis Groß-Gerau dürfte sich unterdurchschnittlich entwickeln

Neben dem Vervielfältiger ist für Immobilieninvestments auch das erwartete Ertragswachstum entscheidend. Mit einem bereinigten jährlichen Preiswachstum zwischen 0,3 und 0,7 Prozent (Frankfurt am Main: 0,7–1,3 Prozent) im Zeitraum 2017– 2030 schneidet der Umkreis von Rüsselsheim relativ gut ab.⁶ Denn Kreisen oder Städten mit einem erwarteten Preiswachstum von real mindestens 0,5 Prozent pro Jahr bis 2030 und umgerechnet weniger als 22,5 Jahresnettokalmmieten werden für den Wohnungskauf besonders gute Investitionschancen bescheinigt.⁸

Wenn man jedoch die jährliche Wachstumsrate bei der Wohnausgabenentwicklung im Zeitraum 2017 bis 2030 als Indikator für die Preisentwicklung hinzuzieht, schneidet der Kreis Groß-Gerau mit 0,75 Prozent schlechter ab als umliegende Landkreise wie Darmstadt-Dieburg mit 0,90 Prozent bzw. der Main-Kinzig-Kreis mit 0,95 Prozent.⁶ Die Wachstumsrate bei der Wohnausgabenentwicklung ist wesentlicher Treiber der Preisentwicklung. Das verfügbare Einkommen, die Bevölkerungsentwicklung und die Personen im Erwerbsalter geben zusätzliche Hinweise auf Ursachen der Wohnausgabenentwicklung.

Bevölkerungs- und Wohnungsprognose für Rüsselsheim und Umgebung

Zum Stichtag 31.12.2017 hatte Rüsselsheim 64.922 Einwohnerinnen und Einwohner. Hinsichtlich der Bevölkerungszahlen verzeichnet Rüsselsheim seit vielen Jahren ein stetiges Wachstum. So ist im Zeitraum 2010–2017 die Zahl der Einwohner/innen um 4.628 gestiegen. Damit liegt Rüsselsheim deutlich über dem Landesdurchschnitt. Die positive Entwicklung kann sich in den kommenden Jahren fortsetzen.⁹ Demnach wird Rüsselsheims Bevölkerung, auch bedingt durch die Neubauquartiere „Eselswiese“ und „Quartier am Ostpark“, bis zum Jahr 2030 auf rund 67.000 ansteigen und damit im Zeitraum 2012 bis 2030 um über elf Prozent gewachsen sein (s. Tab. 5).

Die Bevölkerung soll auch im nördlichen Teil des Landkreises Groß-Gerau (Bischofsheim, Ginsheim-Gustavsburg, Groß-Gerau, Kelsterbach, Mörfelden-Walldorf, Nauheim, Raunheim und Rüsselsheim) deutlich wachsen – und zwar um bis zu 200.000 Einwohner auf 2,4 Millionen, was einem Wachstum von 8,5 Prozent entspricht.¹⁰

Tabelle 4: Jährliche Wachstumsrate 2017 – 2030 (in Prozent)

	Preis pro m ²	Wohnangebot (in m ²)	Wohnausgaben	Verfügbares Einkommen	Bevölkerung	Personen im Erwerbsalter
Groß-Gerau, Landkreis	0,53	0,22	0,75	0,72	0,18	-0,29
Darmstadt-Dieburg, Landkreis	0,76	0,14	0,90	0,87	0,23	-0,31
Main-Kinzig-Kreis, Landkreis	0,76	0,19	0,95	0,91	0,09	-0,46

Quelle: HWWI, Postbank Wohnatlas 2018

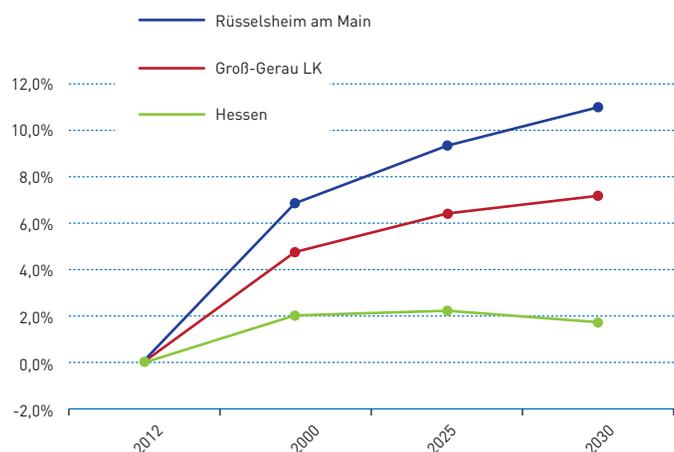
Wohnbedarfsprognose Hessen und LK Groß-Gerau

Aufbauend auf einer Wohnbedarfsprognose für das Jahr 2040 (Vorausschätzungsergebnisse zur quantitativen Wohnungsnachfrage) für das Land Hessen lassen sich Aussagen zu qualitativen und quantitativen Verschie-

bungen des zukünftigen Wohnungsbedarfs ableiten. Demnach wurde für den Wohnungsmarktbereich Rüsselsheim bis 2030 pro 1.000 Einwohner ein Bedarf von 75 bis 100 Wohnungen ermittelt und damit weniger als im Wohnungsmarktbereich Groß-Gerau/Rüsselsheim, wo ein Bedarf von mehr als 100 Wohnungen pro 1.000 EW vorausgesagt wird.⁹

Abbildung 6: Bevölkerungsprognose von Rüsselsheim 2012 bis 2030 (%)

Quelle: Demografiebericht Bertelsmann Stiftung (Stadt Rüsselsheim), www.wegweiser-kommune.de



Wie der nachfolgenden Tabelle 5 zu entnehmen ist, fällt das Bevölkerungswachstum in den Standorten mit Schwerpunkt Automotive in Deutschland unterschiedlich aus. Während im Bundesland Hessen Darmstadt

und Rüsselsheim bis 2030 stetig wachsen, geht die Bevölkerung in Kassel ab 2020 sogar zurück, während für Wolfsburg eine Stagnation (ab 2025) prognostiziert wird.⁹

Tabelle 5: Bevölkerungsentwicklung/Prognosen

Kommune	2012	2015	2020	2025	2030
Rüsselsheim	60.200	62.140	64.340	65.850	66.800
Kassel	192.874	197.984	202.843	202.652	202.348
Darmstadt	147.880	153.470	158.130	160.580	161.610
Ingolstadt	127.840	131.690	136.060	138.960	140.680
Wolfsburg	121.720	124.090	126.060	127.210	127.260

Quelle: www.wegweiser-kommune.de (Bertelsmann Stiftung), Stadt Kassel (Serviceportal)

Bevölkerung nach Altersgruppen

Der nachfolgenden Auflistung ist zu entnehmen, dass sowohl das Durchschnittsalter der Bevölkerung Rüsselsheims im Zeitablauf 2012–2016 gesunken als auch der Anteil der unter 20-Jährigen gestiegen ist. Dagegen hat sich der Altenquotient nur geringfügig geändert.¹¹

	2016	2012
Durchschnittsalter	41,8	42,3
Jugendquotient (unter 20-Jährige, je 100 Pers. der Altersgruppe 20–64)	35,9	34,2
Altenquotient (ab 65-Jährige, je 100 Pers. der Altersgruppe 20–64)	32,0	32,8

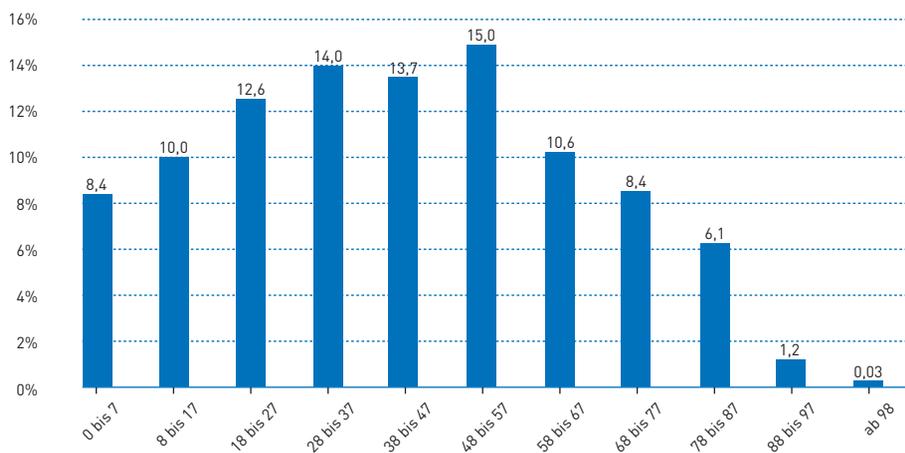


Abbildung 7: Altersstruktur (%) Rüsselsheim am 31.12.2017

Quelle: Statistischer Bericht Stadt Rüsselsheim am Main 2018

Stadt Rüsselsheim mit positivem Wanderungssaldo

Der Bevölkerungszuwachs in Rüsselsheim in den vergangenen Jahren ist wohl maßgeblich auf die Zuwanderung aus anderen Kreisen bzw. Städten zurückzuführen. Bei der Betrachtung der Wanderungsverflechtungen im Jahr 2015 fällt auf, dass die Stadt mit den Landkreisen Gießen, Groß-Gerau, Main-Taunus-Kreis sowie Wiesbaden und Frankfurt am Main einen positiven Wanderungssaldo – und mit den Landkreisen Mainz-Bingen, Rheingau-Taunus-Kreis, dem Wetteraukreis sowie Mainz und Darmstadt einen negativen Saldo aufweist. Dass der Saldo dennoch positiv ist, liegt an der starken Zuwanderung aus den Landkreisen Gießen (+ 1.900)

und Groß-Gerau (+ 1.300). In den Jahren 2011–2015 sind 4.078 mehr Menschen nach Rüsselsheim zu- als weggezogen.¹²

Im Jahr 2017 hat es in Rüsselsheim 4.663 Zuzüge und 3.974 Fortzüge gegeben, was sich in einem positiven Wanderungssaldo von 689 niedergeschlagen hat.

Positiv ist des Weiteren anzumerken, dass mit 793 Geburten und 594 Sterbefällen die Stadt auch im Jahr 2017 einen Geburtenüberhang von 199 verzeichnen konnte. Inklusive Wanderungsbewegungen und Geburtenüberschüsse ist die Bevölkerung im Jahr 2017 um 900 auf 64.922 gestiegen. Mit Blick auf das Jahr 2030 ist von einem positiven Wanderungssaldo von 2.500 auszugehen.¹¹

2.4 Günstige Gewerbeflächen in Rüsselsheim

Die Gutachterausschüsse in Hessen legen zum 1. Januar eines jeden Jahres flächendeckend Bodenrichtwerte aus den vorliegenden Kaufpreisen fest. Für Bauland sind diese grundsätzlich auf den Zustand „erschließungsbeitragsfrei“ zu beziehen. In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Wertrelevante Merkmale, wie z. B. Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße, werden, gegebenenfalls alternativ, zusammen mit dem zonalen Bodenrichtwert angegeben. Die Bodenrichtwerte sind in einer digitalen Bodenrichtwertkarte auf der Grundlage der Geobasisdaten der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation dargestellt (www.boris.hessen.de).

Die nachfolgende Tabelle 6 verdeutlicht, dass sich die Bodenrichtwerte für Wohnflächen in Rüsselsheim je nach Lage zwischen 320 Euro/m² bis 450 Euro/m² belaufen. Dass die Bodenrichtwerte in Mörfelden-Walldorf und Kelsterbach für Wohn- und Gewerbeflächen höher liegen, dürfte mit der Nähe zum Frankfurter Flughafen zusammenhängen. Gleichwohl ist festzustellen, dass die Gewerbeflächen in Rüsselsheim mit 140 Euro/m² (mittlere Lage) zu den günstigsten im LK Groß-Gerau zählen.

So liegt baufreies Land in der Innenstadt, abhängig von der Lage, zwischen 280 Euro/m² (Innenstadt-West- und Nordbereiche) und 500 Euro/m² im Kerngebiet. In der Innenstadt-Süd (Wohn- und Mischgebiet) schwanken die Preise zwischen 220 Euro/m² und 450 Euro/m².

Tabelle 6: Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte (Stichtag 1.1.2018), Euro/m²

LK Groß-Gerau	Einwohner in 1.000	Wohnbauflächen			gewerbliche Flächen		
		gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
Bischofsheim	13,3	430	425	410		130	
Büttelborn	14,7	370	330	280		145	
Ginsheim-Gustavsburg	16,3	420	420	420		110	
Groß-Gerau	24,7	370	335	260		180	
Kelsterbach	16,0	600	550	500		220	
Mörfelden-Walldorf	34,1	450	400	310		245	
Raunheim	16,0	380	340	290		220	
Rüsselsheim	64,9	450	380	320	150	140	130

Quelle: Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2018

Flächenumnutzungs-Potenzial

Da viele Städte oft nicht mehr ausreichend Flächen aktivieren können, um der steigenden Nachfrage im Wohnungsneubau gerecht zu werden, werden auch in Rüsselsheim

Nichtwohngebäude in Wohnraum umgewandelt. So fand im Gewerbegebiet Hasengrund (Eisenstraße 58), im Bereich des Mischgebiets, eine Umwandlung eines ca. 12.000 m² großen Bürogebäudes wegen längeren Leerstands in Wohnfläche statt.

Trotz des geringen Angebots an attraktiven Flächen liegen die Grundstückspreise in Rüsselsheim um ein Vielfaches unter

denen in Frankfurt am Main, Mainz und Wiesbaden.

2.5 Wohnbaugenehmigungen, Fertigstellungen und Wohnungsbedarf: Wohnungsbau hat sich verlangsamt

Wie der nachfolgenden Abbildung 8 zu entnehmen ist, wurden seit 1980 im Durchschnitt jährlich 186 Wohnungen gebaut.¹³ Während von 1997 bis 2001 sogar 191 Wohnungen pro Jahr gebaut wurden, hat sich der Wohnungsbau zwischen

2012 und 2016 auf 168 pro Jahr wieder verlangsamt. Im Jahr 2016 wurden 178 Wohnungen gebaut, davon 20 im Neubau-Ein- und Zweifamilienhaus- und 101 im Neubau-Mehrfamilienhaus-Segment.

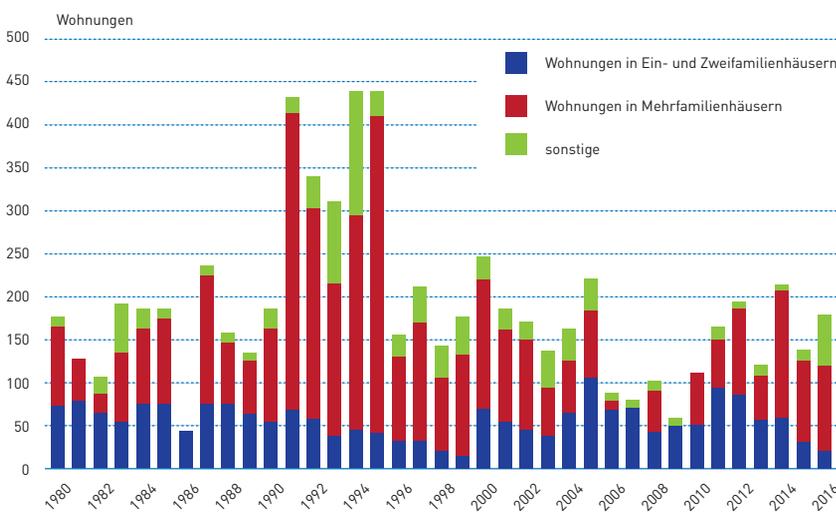


Abbildung 8: Wohnungsbau der Stadt Rüsselsheim von 1980 bis 2016

Quelle: Städtisches Landesamt Hessen

Wie aus dem Statistischen Jahresbericht der Stadt Rüsselsheim 2018 hervorgeht sind im Jahr 2017 die erteilten Genehmigungen gegenüber dem Vorjahr von 57 auf 43 insgesamt zurückgegangen. Demgegenüber haben sich die Wohneinheiten von 181 auf 260 um knapp 44 Prozent erhöht. Bei den Eigenheimen indes sind sowohl die erteilten Genehmigungen als auch die neu hinzugekommenen Wohneinheiten zurückgegangen. Während die Genehmigungen für Mehrgeschossbauten von Wohnungsunternehmen auf dem Vorjahresniveau verharrten, haben sich die Wohneinheiten deutlich von 78 auf 143 um rund 83 Prozent erhöht.

Wohnungsbestand in Rüsselsheim

Der Wohnungsbestand der Stadt hat sich im Zeitraum 2011 bis 2017 von 28.732 auf 29.589 erhöht (s. nachfolgende Tabelle 7). Bei der Verteilung des Bestands nach Baualtersklassen fällt auf, dass ca. 62 Prozent (Hessen: Ø 52 Prozent) der Wohnungen aus den Jahren 1949–1978 stammen. Nur 5,0 Prozent (Hessen: Ø 6,3 Prozent) der Wohnungen wurden nach 2001 gebaut. Wenn man die Jahre 1979–1990 mit einbezieht, stammen fast 70 Prozent der Wohnungen aus den Jahren 1949–1990. Damit ist der Bestand relativ alt und liegt spürbar über dem hessischen Durchschnitt.

Durch die hohe Zuwanderung und die unzureichende Bautätigkeit hat sich zwangsläufig auch der Wohnungsleerstand im Zeit-

raum 2011–2016 von 751 auf 332 verringert und dürfte seitdem weiter rückläufig sein.¹³

Tabelle 7: Wohnungsbestand in Rüsselsheim

Rüsselsheim: Anzahl Wohngebäude und Wohnungen			2017	2016	
	2017	2016	Anzahl Wohnungen insgesamt	29.589	29.508
Wohngebäude insgesamt	10.540	10.527	darunter in Gebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen	17.454	17.696
mit 1 Wohnung	5.731	5.732	darunter in Gebäuden mit 1 und 2 Räumen	3.548	3.537
mit 2 Wohnungen	2.314	2.337	darunter in Gebäuden mit 3 Räumen	7.322	7.315
mit 3 oder mehr Wohnungen	2.446	2.438	darunter in Gebäuden mit 4 Räumen	9.223	9.182
Wohnheime	22	20	darunter in Gebäuden mit 5 Räumen	4.520	4.510
			darunter in Gebäuden mit 6 Räumen oder mehr	4.976	4.964

Quelle: Statistischer Bericht 2018 der Stadt Rüsselsheim am Main

Die Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen mit Mietpreisbindung lag im Jahr 2016 bei 2.320 Wohnungen und damit um 12,8 Prozent unter 2012. Die Zahl der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine durch die Stadt Rüsselsheim sank von 947 im Jahr 2012 auf 653 in 2016.

Zahl der Haushalte in Rüsselsheim gestiegen

Obwohl die Zahl der Haushalte in der laufenden Fortschreibung des Hessischen Statistischen Landesamtes nicht erfasst

wird, lässt sich die Entwicklung der privaten Haushalte in der Stadt Rüsselsheim justieren. Demnach hat sich nach 1987 die Zahl der Haushalte in Rüsselsheim um fast 3.800 (+ 15 Prozent) auf rund 28.800 erhöht.¹³ Demgegenüber hat sich die durchschnittliche Haushaltszahl von 2,334 Personen im Jahr 1987 auf 2,166 Personen in 2012 vermindert. Bis 2016 ist die durchschnittliche Zahl der Einwohner – durch den überproportionalen Anstieg der unter 18-Jährigen und dem deutlich gestiegenen Anteil der ausländischen Bevölkerung – wieder auf 2,232 gestiegen.

2.6 Größter Wohnungsbauminvestor gewobau plant umfangreiche Neubauten

Die gewobau verfügt zurzeit über ca. 6.400 Wohnungen im Immobilienbestand sowie über 2.500 Mietinteressenten. Außerdem bewirtschaftet und verwaltet das Unternehmen 14 gewerbliche Einheiten.

Von den rund 6.400 Mietwohnungen sind 2.044 öffentlich gefördert. Das entspricht einem prozentualen Anteil von 32,4 Prozent, also rund einem Drittel des Bestands.

Da die gewobau über keinerlei Grundstücksreserven verfügt, wurde damit begonnen, vermehrt (bebaute oder unbebaute) Grundstücke, die angeboten werden, anzukaufen, um hier später Wohnbauten zu entwickeln.

Zum Ende des Jahres 2017 standen marktbedingt lediglich zwei Wohnungen leer, weitere 62 Wohnungen waren aufgrund von Modernisierungsvorhaben und -projekten nicht vermietet. Der marktbedingte Leerstand entspricht einem Anteil von 0,03 Prozent bezogen auf die Gesamtanzahl der gewobau-Wohnungen.¹⁴

Mit rund sieben Prozent war auch die Fluktuationsquote im Jahr 2017 sehr niedrig. Lediglich 445 Mieter kündigten im abgelaufenen Geschäftsjahr ihre Wohnung bei der gewobau. Aufgrund dieser geringen Fluktuation standen nur 441 Wohnungen zur Neu- oder Wiedervermietung zur Verfügung.

Hoher Anteil der Wohnungen im Eigentum der Kommune

Der Anteil der Wohnungen im Eigentum der gewobau Rüsselsheim am Gesamtwohnungsbestand lag beim Zensus bei 23,4 Prozent und damit überdurchschnittlich hoch, wenn man diese Zahl mit dem Durchschnittswert von Hessen (Anteil von 5,2 Prozent) vergleicht. Der Anteil der gewobau in Rüsselsheim bei Mehrfamilienhäusern beträgt sogar 38 Prozent. Somit kommt der gewobau eine hohe Bedeutung für die Wohnungsversorgung in Rüsselsheim, insbesondere bei Personen mit niedrigem Einkommen (Rüsselsheim: ca. 20 Prozent), zu. Der hohe Marktanteil des Wohnungsbauunternehmens wirkt preisdämpfend, sodass auch Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung bezahlbar sind.¹⁴

gewobau will in den nächsten fünf Jahren knapp 130 Mio. Euro in Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen investieren

In den nächsten fünf Jahren beabsichtigt die gewobau Gesellschaft für Wohnen und

Bauen Rüsselsheim mbH 129,8 Mio. Euro in Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen zu investieren. Mitte Dezember 2018 hat der Aufsichtsrat zudem den Wirtschafts- und Finanzplan für das Jahr 2019 und die mittelfristige Planung für die Jahre 2020 bis 2023 genehmigt. Auf den Neubau entfallen dabei über 102 Mio. Euro, davon werden knapp 28 Mio. Euro für die Modernisierungsmaßnahmen am Wohnungs- und Gebäudebestand aufgewendet.¹⁵ Hintergrund für diese gewaltige finanzielle Anstrengung des kommunalen Wohndienstleisters ist der zunehmende Druck auf dem Wohnungsmarkt in Rüsselsheim und im Rhein-Main-Gebiet.

Allein im Jahr 2019 plant die gewobau Investitionen von 22,8 Mio. Euro für Neubaumaßnahmen wie zum Beispiel das Nachbarschafts- und Familienzentrum Böllensee oder die neuen Wohngebäude in der Georg-Treber-Straße 78 mit 20 Neubauwohnungen. Auch die bereits angelaufene Neubaumaßnahme für insgesamt 66 Wohnungen in der Frankfurter Straße/Taunusstraße/Waldstraße zählt dazu. Hinzu kommt die völlige Neugestaltung der Lenbachstraße 80–84. Zu den Neubaumaßnahmen 2019 gehört auch ein weiteres Holzparkhaus in der Robert-Bunsen-Straße. Bei den Großmodernisierungen stehen weiterhin die Wohngebäude in Königstädten und im Dicken Busch I im Fokus. Hierbei geht es um Dämmmaßnahmen, Badmodernisierungen, zentrale Warmwasserversorgung, neue Vorstellbalkone, Strangsanierungen und die Erneuerung von Aufzügen.¹⁵

Bereits im Jahr 2018 investierte die gewobau 21,4 Mio. Euro für Neubau und Modernisierungen. Mit den fertiggestellten Wohnungen in der Rheingauer Straße 27, der Seniorenwohnanlage Wohnparkplus „Im großen Eichen“ in Bauschheim“ (36 Wohnungen), der neuen Wohnanlage Brandenburger Straße 7, 7 a–b (24 Wohnungen) sowie den neuen sechs Dachgeschosswohnungen in der Adolf-von-Menzel-Straße 6–10 umfasst der Wohnungsbestand der gewobau nunmehr 6.390 Wohnungen.



gewobau Rüsselsheim, Seniorenwohnanlage „Im großen Eichen“, Stadtteil Bauschheim



gewobau Rüsselsheim, Wohnanlage Böllensee-platz 10–12, Stadtteil Böllenseesiedlung



gewobau Rüsselsheim, Wohnanlage Horlache Park, Stadtteil Haßloch-Nord

Durch Neubau auf vorhandenem Gelände, Aufstockungen von Wohngebäuden und Umnutzungen von Liegenschaften plant das

Unternehmen, insgesamt 310 Wohnungen zu entwickeln.¹⁵

2.7 Stadtentwicklung und Neubauprojekte



Modell Quartier „Am Ostpark“



Visualisierung Quartiersplatz

Bei der Planung von neuen Quartieren und Wohnungen stehen Projektentwickler vor der Aufgabe, nicht nur ansprechenden Wohnraum zu schaffen, der die Bedürfnisse der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner erfüllt und sich nahtlos in die bestehende Umgebung einfügt, sondern auch Projekte zu initiieren, um die Stadtentwicklung weiter voranzutreiben. Dabei liegen zentral gelegene, kompakte Wohnungen im Trend. Da Parkmöglichkeiten oftmals nicht im ausreichenden Maße vorhanden sind, sollten Neubaugebiete gut an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs angebunden sein, zumal der Komfort der öffentlichen Verkehrsmittel deutlich gestiegen ist. Alternativen wie Carsharing, Leihfahrräder und Elektrofahrzeuge würden es erleichtern, schneller von A nach B zu kommen.

An einigen Stellen haben sich äußerst positive Entwicklungen bereits vollzogen. So konnten direkt am Mainvorland durch den Hotelneubau mit Brauhaus des MK Hotels sowie dem familiengeführten Boutique-Hotel „Höll am Main“ mit Restaurant wichtige Impulse gesetzt werden. Ebenso wurde mit der Revitalisierung und Umstrukturierung des innerstädtischen Löwencenters mit einer Vielzahl an Gesundheitsdienstleistern ein weiterer Frequenzbringer gesetzt. Das südlich der Bahn gelegene privatisierte Opel-Altwerksgelände des Campus-F-Baus, mit seiner Mischung aus Gymnasium, Büro- und Lagerflächen, Studentenwohnheim und Gastronomie, entwickelt sich unter architektonisch eindrucksvoller Einbeziehung der alten Industriearchitektur stetig weiter. Im Folgenden werden einzelne zukünftige Projekte näher beschrieben:

Quartier „Am Ostpark“

Das Quartier am Ostpark hat eine Flächen-größe von 4,6 ha und umfasst derzeit einen ehemaligen Sportplatz, eine Grünfläche und einen Parkplatz. Die aktuelle Planung des Areals strebt eine Quartiersentwicklung an mit der Schaffung von 420 Wohneinheiten mit rund 48.000 m² Bruttogeschossfläche. Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung des Quartiers wurde ein Wettbewerb durchgeführt. Das Entwicklungspotenzial liegt in der Umnutzung von brachliegenden und mindergenutzten Flächen. Die Entwicklungsperspektive beinhaltet die Schaffung eines neuen Wohnquartiers mit hochwertigen öffentlichen Räumen und bietet der Stadt Rüsselsheim die Chance, sich modern und zukunftsfähig zu präsentieren.

Das Gelände hat nicht die typische Ortsrandlage eines Neubaugebiets, sondern ist bereits eingebettet in den Stadtkontext mit nachbarschaftlichen Bezügen zur Großsporthalle. Die Aufgabe für Planer und Architekten bestand daher darin, ein neues Quartier zu schaffen.

Das geplante Quartier berücksichtigt einen vielfältigen Mix unterschiedlicher Dichten und Wohnformen, sodass Ältere wie Jüngere, Menschen mit und ohne Familien, Menschen mit unterschiedlichen Wohn- und Platzbedürfnissen angesprochen werden. Auffallend ist das Gefälle der Gebäudehöhen. Bis zu sieben Geschosse finden sich entlang der Adam-Opel-Straße, damit sich die Gebäude dort besser in das Gesamtstraßenbild einfügen und eine Lärmschutzfunktion für die dahinterliegende Bebauung übernehmen. Je weiter man sich nach Norden und Osten bewegt, umso niedriger werden die weiteren Gebäude (vier- bis

fünfgeschossig), bis schließlich sogenannte reihenhausähnliche Stadtvillen mit zwei bis drei Geschossen den Abschluss bilden.

Eselswiese

Die Potenzialfläche Eselswiese liegt am Stadtrand in Bauschheim und erstreckt sich über rund 60 ha. Derzeit wird das Areal als landwirtschaftliche Fläche genutzt, jedoch wird eine Entwicklung zu Bauland angestrebt. Im Rahmen der Neuentwicklung soll einerseits ein Wohngebiet entstehen. Andererseits ist die Ausweisung eines Gewerbegebiets und einer gemischten Baufläche vorgesehen. Auf dem gut 30 Hektar großen Wohngebiet sollen in ferner Zukunft Wohnungen für 3.000–4.000 Einwohner mit Kitas, Schulen und Nahversorgung entstehen. Dazu kommen ca. fünf Hektar gemischte Baufläche, auf der sowohl Wohnungen als auch Geschäfte angesiedelt werden können, sowie rund 13 Hektar gewerbliche Baufläche. Zwischen Wohn- und Gewerbegebiet ist ein rund zehn Hektar großer Grünstreifen vorgesehen. Vor dem Baubeginn müssen noch die Bodenordnung und der Bauleit- und Erschließungsplan erfolgen.

Wohnen am Verna-Park

Auf dem Areal Frankfurter Straße 39–41, Taunusstraße 11 sowie Waldstraße 30 errichtet die gewobau auf 3.162 Quadratmetern zehn neue Wohngebäude mit insgesamt 66 Ein- bis Vierzimmer-Neubauwohnungen. Dieser Wohnkomplex ist auf Studierende, Pendler, Senioren sowie Familien ausgerichtet. Eine Trennung der Nutzer zwischen den Häusern soll es nicht geben. Ferner sind barrierefreie Seniorenwohnungen im Erdgeschoss geplant. Mit der Fertigstellung und dem Erstbezug wird Ende 2019 gerechnet. Die Liegenschaft wird künftig unter dem Markennamen „Wohnen am Verna-Park“ beworben und nimmt dazu ein bekanntes historisches Baustilelement des Parks auf.

Böllenseesiedlung

Hier sind in einer Baumaßnahme geförderter Wohnraum, eine Kindertagesstätte und ein Nachbarschafts- und Familienzentrum geplant. Die Bauarbeiten sollen 2019 beginnen und zwei Jahre später beendet sein. Der Baugrund setzt sich größtenteils aus Grundstücken im Besitz der Martinsgemeinde und der gewobau zusammen. Die Kirchengemeinde stellt der Wohnungsbaugesellschaft einen Teil ihrer Fläche für einen Zeitraum von 50 Jahren in Form eines kostenfreien Erbbaurechts zur Verfügung. Im Gegenzug baut die gewobau eine Kindertagesstätte in Trägerschaft der Kirchengemeinde, die sich an das geplante Familienzentrum anschließt. Auch der Kinder- und Jugendtreff des Vereins Auszeit soll dort neue Räume beziehen können.¹⁴

Abriß Karstadt-Gebäude – eine einmalige Chance für die Innenstadtentwicklung

Das ehemalige Karstadt-Gebäude liegt in zentraler Innenstadtlage mit hervorragender Anbindung. Das Gebäude konnte von der gewobau ebenso wie weitere angrenzende Immobilien erworben werden. Nach einem städtebaulichen Ideenwettbewerb für das Gesamtareal zwischen Löwen- und Friedensplatz wurden daraufhin in einem Architektenwettbewerb für die Neugestaltung der Flächen der gewobau zwei Siegerentwürfe ermittelt. Vorgesehen ist eine Nutzung als Wohngebäude mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss. Die zu erwartende Gesamtnutzfläche beträgt rund 6.500 m², darin enthalten sind ca. 70–80 Wohnungen. Das Projekt „Neubebauung am Friedensplatz“ wird von der gewobau als Bauherrin errichtet und verbleibt nach Fertigstellung im Bestand. Der Baubeginn ist für Anfang 2020 geplant. Die Neubebauung kann wichtige Impulse für die gesamte Innenstadtentwicklung geben und weitere private Investitionen anregen.



gewobau-Rüsselsheim, Visualisierung der neuen Wohnanlage Wohnen am Verna-Park.



Grundsteinlegung Wohnen am Verna-Park mit gewobau-Geschäftsführer Torsten Regenstein (l.) und Oberbürgermeister Udo Bausch (r.)



Das Opel-Altwerk

„Motorworld“ im Opel-Altwerk

Die Activ-Immobilien GmbH & Co. KG plant im Opel-Altwerk eine „Motorworld-Manufaktur“ mit einer Grundstücksfläche von knapp 65.000 m² und einer Bruttogeschossfläche von insgesamt ca. 100.000 m². Die ehemalige Opel-Hauptverwaltung mit dem historischen Hauptportal ist das Schlüsselareal für die Stadtentwicklung der nächsten Jahre in Rüsselsheim. In bester Innenstadtlage, direkt am S-Bahnhof gelegen, bietet der Komplex als „Stadt in der Stadt“ in einem einzigartigen historischen Ambiente ein hohes Entwicklungspotenzial. In der Manufaktur sollen neben Einstellboxen für Oldtimer auch Handwerksbetriebe, Motorräder und nicht

motorisierte Zweiräder Platz finden. Damit sollen die Wurzeln der Firma Opel in der Fahrrad-Herstellung wieder aufgegriffen werden. Daneben sind auch Betriebe, die das Flair der alten Industriehallen unterstreichen sollen, eingeplant. Gewerbetreibende können einzelne Flächen von den Betreibern der „Motorworld-Manufaktur“ anmieten.

Motorworld und Activ-Immobilien werden ein innerstädtisches Quartier mit kleinteiligem Einzelhandel, Gewerbe- und Werkstattflächen sowie vielfältigen Büroflächen entwickeln, ergänzt durch Event-, Konferenz- sowie Gastronomieflächen. Des Weiteren sollen ein Hotel und ein Boardinghouse in Verbindung mit urbanem Wohnen entstehen.¹⁶



Gewerbegebiet Blauer See

2.8 Gewerbebestandort Rüsselsheim

Seit über 150 Jahren prägt der Pioniergeist von Adam Opel die Rüsselsheimer Unternehmerlandschaft. In dieser Zeit hat sich die Stadt zu einem weltweit führenden Zentrum für automobiler Fachkompetenz, Forschungs- und Design-Know-how entwickelt. Zugleich befinden sich der Hauptsitz sowie das Internationale Technische Entwicklungszentrum (ITEZ) der Firma Opel Automobile GmbH in Rüsselsheim.

20 Unternehmen aus dem Automotive-Bereich ihren Sitz in Rüsselsheim.

Mit der wachsenden Bedeutung des Dienstleistungssektors wird der Wandel von einer Stadt der Automobilproduktion zu einem Innovationsstandort mit dem Schwerpunkt Forschung und Entwicklung angestrebt. Die internationale Drehscheibe „Flughafen Frankfurt am Main“ nimmt dabei einen relevanten Standortfaktor ein. Die wirtschaftliche Stärke der Stadt wird dabei nicht nur durch Großunternehmen wie Opel und Hyundai/Kia getragen. Neben dem Bereich Automotive rücken auch Branchen wie die Logistik & Luftfahrt und Medizintechnik & Gesundheitswirtschaft stärker in den Vordergrund. Im Umgang mit Büro- und Gewerbeflächen wird eine verstärkte Kooperation mit der Hochschule RheinMain geplant, um Rüsselsheim als Innovations- und Wissenschaftsstandort zu stärken. Die Verknüpfung zu Smart Energy, Smart Mobility und Smart Building ist Bestandteil dieses Handlungsfelds.

Durch den südkoreanischen Autobauer Hyundai Motor Europe – mit seinen Marken Hyundai und Kia – hat sich die Stadt zu einem internationalen Kompetenzzentrum für Mobilität entwickelt. Seit 2003 betreibt Hyundai das Hyundai Motor Europe Technical Center in Rüsselsheim. Nach Angaben des Stifterverbandes für die Deutsche Wissenschaft sind etwa 31 Prozent aller betrieblichen Investitionen und 24 Prozent aller sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze in Rüsselsheim im Bereich Forschung und Entwicklung angesiedelt. Neben den genannten Automobilunternehmen haben über



Hyundai: seit 2003 in Rüsselsheim

In Rüsselsheim existieren mehrere Gewerbegebiete in unterschiedlichen Größen. Während die Gewerbebestände „Hasengrund“ (ca. 40 ha) und „Im Eichsfeld“ in der Innenstadt sich als gewachsene Gebiete etabliert haben, sind mit „Blauer See“ (ca. 27 ha) und „Alzeyer Straße“ (ca. 2,5 ha) weitere Gewerbeareale hinzugekommen. Derzeit sind größere gewerbliche Flächen für Unternehmen aus den Bereichen Industrie und Gewerbe in Rüsselsheim und den angrenzenden Städten rar.

Gewerbeareal „Eselswiese“ – größtes Entwicklungsareal im Rhein-Main-Gebiet

Mit dem neuen Gebiet „Eselswiese“ mit einer Gesamtgröße von rund 60 ha, davon 13 ha Gewerbegebiet, wird die Stadt langfristig über eines der größten Entwicklungsareale im Rhein-Main-Gebiet verfügen. Nordöstlich vom Stadtteil Bauschheim soll ein neuer Stadtteil für 3.000 bis 4.000 Menschen entstehen. Neben Wohnungsbau sollen auch neue Gewerbeflächen sowie eine soziale und verkehrliche Infrastruktur entstehen. Die Nassauische Heimstätte (NH) wurde als Entwicklungsgesellschaft engagiert.

Gewerbebestandort Innenstadt

Die Rüsselsheimer Innenstadt erstreckt sich zwischen dem Mainufer und der wichtigen Bahnlinie Mainz–Frankfurt am Main. Im Südwesten grenzt das Opel-Werksengelände direkt an. Darüber hinaus ist die Innenstadt von mehreren etablierten Wohngebieten umgeben.

2.9 Büromarkt Rüsselsheim mit günstigen Mieten

Nach Experteneinschätzung liegen die Mietpreise für Büroflächen für einfache Flächen im Schnitt bei 6,00 Euro/m² und 10,50 Euro/m² für mittlere Flächen. Laut

Am südlichen Rand der Fußgängerzone befinden sich der Bahnhof mit Anschluss an das Netz des Rhein-Main-Verkehrsverbunds (RMV) (S8/S9 sowie Regionalzüge) und der zentrale Busbahnhof.

Die Potenzialfläche im Kernbereich beinhaltet Teile der Innenstadt, insbesondere den Bereich zwischen Bahntrasse im Süden und Main im Norden. Die Innenstadt braucht sogenannte Anker-Mieter, die eine gewisse Frequenz mit entsprechender Kaufkraft in die Innenstadt ziehen. Im Hinblick auf benachbarte Zentren in der Metropolregion Rhein-Main steht die Rüsselsheimer Innenstadt unter starkem Konkurrenzdruck. Das Entwicklungspotenzial besteht grundsätzlich in der Attraktivierung und Revitalisierung des Kernbereiches.

Hasengrund

Das Gewerbegebiet Hasengrund liegt mit einer Flächengröße von rund 40 ha unmittelbar am südlichen Stadtrand. Derzeit wird die Fläche für Gewerbe, Büros und Hotels genutzt. Im Büro- und Gewerbepark werden hier zahlreiche Arbeitsplätze geschaffen.

Blauer See

Das Gewerbegebiet Blauer See ist ein Gewerbeareal an der A 60. Auf dem 27 ha großen Areal befinden sich attraktive Erholungsmöglichkeiten mit Wald- und Wasserflächen sowie ansprechende, moderne Wohngebiete in näherer Umgebung. Der Fokus des Standorts liegt auf Automotive, Produktion, Handel und Dienstleistungen.

dem Online-Portal des IHK-Forums Rhein-Main belaufen sich die Mieten auf 6,00 bis 12,00 Euro, wobei der Schwerpunkt bei 10,00 Euro liegt.



Der Bahnhofplatz

Gewerbebetriebe und Steuersätze

Laut dem Statistischen Jahresbericht der Stadt Rüsselsheim am Main im Jahr 2017 beläuft sich die Anzahl der Gewerbebetriebe auf rund 4.000 und liegt damit ungefähr auf dem Niveau von 2016.

Steuerhebesätze (am 30.06.2018)	
Hebesatz der Gewerbesteuer A	420 %
Hebesatz der Grundsteuer B	800 %



3

Metropolregion FrankfurtRheinMain: Rüsselsheim profitiert vom Rhein-Main-Gebiet

Zukunftsausrichtung des Standortes

Das stark wachsende Rhein-Main-Gebiet steht mit Blick auf den Wohnbedarf, den Klimawandel, unzureichende Infrastruktur und der großen Anzahl von Flüchtlingen vor erheblichen Herausforderungen. Ein so vielschichtiges System wie ein Ballungsraum kann an der Komplexität scheitern, wenn einzelne Strukturen überlastet und keine neuen Strukturen zur Kompensation geschaffen werden.

Aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung und des steigenden Bevölkerungswachstums kann von einer deutlichen Expansion des Ballungsraums ausgegangen werden. Bis 2030 rechnet der Regionalverband FrankfurtRheinMain mit einem regionalen Bedarf an 180.000 weiteren Wohnungen. Das Land Hessen geht bis 2040 von einem landesweiten Bedarf von zusätzlich 500.000 Wohnungen aus, wobei die höchsten Zuwächse in Südhessen erwartet werden. Der bestehende Nachholbedarf – z. B. in Frankfurt am Main fehlen bereits heute über 30.000 Wohnungen – ist dabei bereits berücksichtigt. Da Neubaugebiete kaum vorhanden sind, um der Wohnungsnot zu begegnen, ist dieses Problem nur in der Zusammenarbeit mit umliegenden Städten/Standorten zu lösen. Denn von dem Wachstum in einer Metropole (hier: Frankfurt am Main) können auch Städte wie Rüsselsheim profitieren. Die Preise für Grundstücke und

Wohnungseigentum sind deutlich niedriger als in der Bankenstadt. Im Vergleich zur Bankenmetropole sind die Immobilienpreise in den Umlandkreisen um rund 50 Prozent günstiger.

Es ist davon auszugehen, dass Rüsselsheim im Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung auch weiterhin vom positiven Wachstumsmomentum des Rhein-Main-Gebietes profitieren wird.

Insofern sind die von der Stadt Rüsselsheim erhofften Wanderungsbewegungen aus dem Frankfurter Raum durchaus realistisch. Rüsselsheim könnte zudem von der Tatsache profitieren, dass sich immer mehr Familien mit mittleren und höheren Einkommen aus Frankfurt am Main und eventuell auch aus Schwarmstädten wie Mainz verabschieden, weil sie dort kein adäquates Wohnangebot mehr finden. Die lokale Wohnungswirtschaft sollte dies für sich nutzen und dieser Klientel ein zielgruppenorientiertes Angebot unterbreiten. Damit Städte wie Rüsselsheim, Raunheim und Mörfelden-Walldorf von der Wachstumsdynamik des Rhein-Main-Gebietes umfassend profitieren können, muss die Verkehrsinfrastruktur im Ballungsraum ausgebaut, das Bildungsangebot erhöht und Themen wie „Digitalisierung“ und „Smart City“ stärker gespielt werden.



3.1 Zukunftsprojekte

Die folgende Aufstellung gibt einen Überblick darüber, welche zukunftsgerichteten Projekte/Themen aktuell in Rüsselsheim aufgegriffen werden:

Projekt Impact RheinMain

Ziel des Projekts „Impact RheinMain – Transfer mit Fokus auf Smart Energy, Smart Home und Smart Mobility“ der Hochschule RheinMain ist es, innovative Transferprojekte mit Kooperationspartnern aus Wirtschaft und Zivilgesellschaft zu initiieren und umzusetzen.

Der Fokus liegt dabei auf den drei Themenfeldern:

- Smart Energy, also die Energie-generierung in dezentralen, nachhaltigen Energiesystemen sowie der Energie-Speicherung
- Smart Home, also die intelligente Steuerung der privaten Wohnumwelt
- Smart Mobility, also die nachhaltige und vernetzte Mobilität im Individualverkehr. (Weiterführende Angaben sind der Webseite www.impact.hs-rm.de zu entnehmen.)

Projekt Quartier Zukunft

Im Mai 2018 haben die Stadtwerke Rüsselsheim bei einem vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie ausgelobten Forschungsvorhaben den Zuschlag für eine Förderung erhalten. Die Stadtwerke werden das „Quartier Zukunft“ gemeinsam mit dem Fraunhofer-Institut für Offene Kom-

munikationssysteme (FOKUS) aus Berlin, dem Fraunhofer-Institut für Software- und Systemtechnik (ISST) aus Dortmund, dem Softwareunternehmen Urban Institut (ui!) aus Darmstadt und der Stadtwerke-Kooperation Trianel aus Aachen umsetzen.

Bei einer Umfrage der Stadtwerke Rüsselsheim haben sich die meisten Bewohnerinnen und Bewohner des Stadtteils Haßloch-Nord dafür ausgesprochen, an dem Projekt teilnehmen zu wollen.

Das bestehende Viertel bietet die für Rüsselsheim am Main typische Mischung aus Ein- und Zwei-Familienhäusern gepaart mit größeren Mehrgeschosshäusern. (Weitere Informationen sind auf www.quartier-der-zukunft.de zu erhalten.)

Masterplan Green City

Die Stadt Rüsselsheim hat im Oktober 2018 für die Digitalisierung ihrer kommunalen Verkehrssysteme vom Bund eine Fördermittelzusage über 2,5 Mio. Euro erhalten. Das Rüsselsheimer Projekt (Bezeichnung „Dikovers“), das für die Digitalisierung der kommunalen Verkehrssysteme steht, wird seitens des Bundes mit 50 Prozent gefördert. Insgesamt soll das Vorhaben rund fünf Mio. Euro kosten. Der Förderantrag ist laut Angabe der Stadt einer von drei eingereichten Förderanträgen, die im Rahmen des von den Stadtverordneten beschlossenen „Green-City-Masterplans“ zur Reduzierung der Luftschadstoffe in Rüsselsheim

eingereicht wurden. Mit der Förderung unterstützt das Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI) das Vorhaben der Stadt, eine zentrale Datenplattform als Verkehrssteuerungssystem aufzubauen.

Damit die Verkehrsdaten und Umweltdaten in und um Rüsselsheim in Echtzeit in einer zentralen Datenplattform erhoben werden können, soll bis zum Jahr 2020 die dafür

notwendige Systeminfrastruktur entstehen. Ziel ist es, die Daten des Verkehrsrechners mit Lkw-Überwachungsdaten sowie mit Umweltdaten aus verschiedenen Messstellen plattformübergreifend miteinander zu verknüpfen und zu überwachen. Außerdem sollen Lichtsignalanlagen intelligenter geschaltet und die Busbevorrechtigung hin zu einem GPS-gestützten System modernisiert werden.

3.2 Rüsselsheim wird zur „Electric City“: 1.300 Ladepunkte bis 2020

Um auf den zu erwarteten Aufschwung der Elektromobilität vorbereitet zu sein, entsteht am Stammsitz des Automobilherstellers Opel die höchste Ladesäulendichte für Elektroautos in der Europäischen Union. Gefördert vom Bundeswirtschaftsministerium sollen in wenigen Monaten rund 1.300 Ladepunkte im gesamten Stadtgebiet installiert werden. Diese werden in allen Stadtteilen und Wohngebieten, auf dem Opel-Gelände, am Campus Am Brückweg der Hochschule RheinMain, in Wohnanlagen der gewobau Rüsselsheim, auf Parkplätzen ausgewählter Supermärkte und Einkaufszentren sowie auf dem Gelände des städti-

schen Klinikums (GPR) aufgestellt werden. Das 12,8 Mio. Euro-Projekt wird in mehreren Stufen bis zum Jahr 2020 realisiert.

Das derzeit bundesweit am besten ausgebaute Ladenetz in Hamburg verfügt lediglich über 785 öffentliche Ladepunkte bei 1,8 Millionen Einwohnern. Der Umstieg auf Elektromobilität eröffnet der Stadt Rüsselsheim große Möglichkeiten. Dank der Partnerschaft mit Opel und der Hochschule RheinMain kann die Stadt künftig eine Vorreiterrolle bei der Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge und für die Elektromobilität in Deutschland übernehmen.

Die „Electric City Rüsselsheim“ ist das Ergebnis eines breiten Bündnisses von Kommune, Wissenschaft und Wirtschaft.

Von links nach rechts: Marianne Flörsheimer (Dezernentin, Stadt Rüsselsheim), Prof. Dr. Bodo A. Iglar (Hochschule RheinMain, Vizepräsident), Torsten Regenstein (gewobau Rüsselsheim, Geschäftsführer), Gerrit Jan Riemer (Opel, Director Future Mobility), Michael Kahlstatt (Opel, Chef-Ingenieur), Oberbürgermeister Udo Bausch (Stadt Rüsselsheim), Michael Lohscheller (Opel, Vorstandsvorsitzender), Matthias Schweitzer (Stadtwerke Rüsselsheim), Bernhard Kempen (B2M Software GmbH), Prof. Dr. Birgit Scheppat (Hochschule RheinMain), Reinhard Ebert (Stadt Rüsselsheim).



3.3 Verkehrsinfrastruktur: Lage in der Mitte Deutschlands und Europas

Mit seinen insgesamt knapp 4.000 gemeldeten Unternehmen und über 33.000 sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten zählt Rüsselsheim zu den wichtigsten Standorten in Deutschland. Rüsselsheim profitiert von vier Autobahnanschlüssen

(A 3, A 60, A 67, A 671), der guten Anbindung zum Frankfurter Flughafen (15 Minuten) und zu den Bahnhöfen in Frankfurt am Main, Mainz und Wiesbaden und ist damit ans deutschlandweite ICE-Netz angeschlossen.

3.4 Wissenschaft und Forschung: gutes Umfeld für Forschung und Entwicklung

Neben der Hochschule RheinMain befinden sich im Umkreis von Rüsselsheim weitere Universitäten und wissenschaftliche Einrichtungen mit Schwerpunkt Automotive, Energie und Gesundheitswirtschaft. Dazu gehören die Technische Universität Darmstadt, die Forschungsvereinigung Automobiltechnik, das House of Logistics and Mobility, drei Fraunhofer-Institute, das Hessische Zentrum für Qualitätssicherung und Qualitätsmanagement und das Zentrum für integrierte Verkehrssysteme. Darüber hinaus gibt es in Rüsselsheim 21 Schulen aller Arten (darunter eine private bilinguale Schule), kindgerechte Vorlesungen an der Hochschule RheinMain wie die Kinder-Uni (8 bis 12 Jahre) und den Campus 1318 für Jugendliche im Alter von 13 bis 18 Jahren. Außerdem werden in Rüsselsheim umfangreiche Kinderbetreuungsangebote mit 39 Kindertagesstätten und Kinderhorten angeboten.

Hochschule RheinMain mit starker Forschungskompetenz und zahlreichen Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen im unmittelbaren Umfeld

Die Hochschule RheinMain ist mit ihren ca. 13.700 Studierenden, 80 Professorinnen und Professoren, 150 wissenschaftlichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie 16 verschiedenen Lehrschwerpunkten, darunter Maschinenbau, Elektrotechnik und Mobilität, Fahrzeugentwicklung &

Produktionsplanung, ein bedeutender Wissenschaftsstandort. Sie bietet an vier Standorten in Wiesbaden und einem Standort in Rüsselsheim optimale Studienbedingungen. In den fünf Fachbereichen Architektur und Bauingenieurwesen, Design Informatik Medien, Sozialwesen, Wiesbaden Business School und Ingenieurwissenschaften studieren rund 3.500 Studierende. Unter den über 70 Studienangeboten gibt es an der Hochschule RheinMain neben Bachelor- und Masterstudiengängen auch berufsintegrierte, duale und Blended-Learning-Studiengänge. Die Fachbereiche der Hochschule RheinMain verfügen über jeweils eigene fachbereichsbezogene Forschungsschwerpunkte. Im Rahmen der Forschungsschwerpunkte der Fachbereiche wird die fundierte wissenschaftliche und künstlerische Ausbildung gefördert, insbesondere des wissenschaftlichen Nachwuchses (z. B. im Rahmen von Forschungsprojekten und Promotionsvorhaben).

Die Gesamtzahl der Studierenden an der Hochschule RheinMain zum Wintersemester 2018/19 beläuft sich auf rund 13.700, davon entfallen etwa 10.000 auf den Standort Wiesbaden. Der Beitrag zum Einwohnerzuwachs ist jedoch zu vernachlässigen, da nur ein Teil der Studierenden in Rüsselsheim wohnt. Zudem ist die Zahl der Studierenden im Vergleich zur Einwohnerzahl in Rüsselsheim mit 5,3 Prozent gering.

Steinbeis-Transferzentrum: hohe Kompetenz bei der Erforschung von Stoffwechselerkrankungen

Die Marke Steinbeis steht seit über 30 Jahren für erfolgreichen Wissens- und Technologietransfer. Im Jahre 2015 ist das Steinbeis-Transferzentrum für Biopolymeranalyse und Biomedizinische Massenspektrometrie um Professor Dr. Dr. Michael Przybylski von Konstanz nach Rüsselsheim am Main umgezogen. Ein Aufgabengebiet des Labors ist die Erforschung von seltenen Stoffwechselerkrankungen. Diese sind bisher kaum oder gar

nicht zu diagnostizieren. In diesem Zeitraum ist den Wissenschaftlern die Entwicklung eines neuen Analysegeräts gelungen. Das Analysegerät ist eine Kombination aus Massenspektrometer und Biosensor, das es ermöglicht, unter anderem mehrere Erkrankungen mit einem einzigen Test abzuklären. Ein wichtiger weiterer Anwendungsbereich der neuen Methode ist beispielsweise die Entwicklung therapeutischer Antikörper, auf der große Hoffnungen der Medizin ruhen. Unter anderem in der Alzheimer-Therapie ist die Entwicklung von therapeutischen Antikörpern von großen Hoffnungen begleitet.

3.5 Internetversorgung: auf dem Weg zur Vollversorgung mit schnellem Internet

Eine Markterkundung durch das Frankfurter Beratungsunternehmen KPR Capital GmbH im Jahr 2017 hat ergeben, dass Rüsselsheim am Main im Bereich der digitalen Infrastrukturen zu den Vorreitern in Hessen gehört. Die Markterkundung wurde im Auftrag der Stadt Rüsselsheim am Main erstellt und wurde mit Fördermitteln des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI) finanziert. Nach der Studie, die auf den Angaben der abgefragten Anbieter beruht, können über 95 Prozent der Wohn- und Gewerbegebäude in Rüsselsheim Zugang zu einer Bandbreite von mindestens 30 Mbit/Sekunde sowie über 75 Prozent der Wohn- und Gewerbegebäude Zugang zu mindestens 50 Mbit/Sekunde bereits heute oder gemäß der Ausbaupläne der am Standort agierenden

Internet-Anbieter in den kommenden drei Jahren erhalten. Damit ist nach der Definition der Europäischen Kommission und der Bundesregierung die Voraussetzung für eine Vollversorgung gegeben. Die Markterkundung schloss alle Infrastrukturen ein, also insbesondere die Versorgung über Kupfer-, Kabel- und Glasfasernetze. Sie erfasste die Versorgung für alle Anschlüsse im öffentlichen Raum. Nicht erfasst wurde die tatsächlich genutzte Bandbreite durch Hausanschlüsse. Diese sind von den Eigentümern und Besitzern in eigener Zuständigkeit zu beauftragen.

Die gewobau Rüsselsheim hat beispielsweise im überwiegenden Teil ihrer Gebäude Glasfaser bis in das Gebäude liegen (FTTB: Fiber To The Building).



Sozioökonomische Faktoren

Viele Kennziffern weisen nach oben



Neben den demografischen Implikationen spielen auch die sozioökonomischen Aspekte eine große Rolle für die gesamte Wohnungsnachfrage in einer Region. Diese beiden Faktoren beschreiben Unternehmen und Haushalte, die als Flächennutzer bestimmend für Art und Umfang der Flächen-nachfrage sind.

Im Jahr 2017 belief sich die durchschnittliche Zahl der Arbeitslosen in der Stadt Rüsselsheim auf 2.566 (2016: 2.998), was einer Arbeitslosenquote von 7,6 Prozent (Vorjahr: 9,1 Prozent) entsprach. Festzustellen ist, dass die Arbeitslosenquote im Zeitablauf 2010–2017 deutlich abgenommen hat. Inzwischen ist die Beschäftigungsentwicklung in Rüsselsheim mit der positiven Entwicklung des Arbeitsmarktes im Land Hessen vergleichbar. Die Arbeitslosenquote im Geschäftsstellenbezirk Rüsselsheim ist von 7,6 Prozent im Jahr 2017 auf 5,4 Prozent im November 2018 gesunken.¹⁸ In diesem Kontext ist daran zu erinnern, dass die Arbeitslosenquote in den Jahren 2014–2016 noch bei rund neun Prozent lag. Damit einhergehend ist auch die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Zeitablauf gestiegen. Zum Halbjahr 2017 lag die Zahl bei 34.373.¹⁸

Positiv ist weiter zu bemerken, dass seit 2010 sowohl die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort als auch die Anzahl der Beschäftigten am Arbeitsort (mit Opel als größtem Arbeitgeber) kontinuierlich gestiegen ist.

Die mittel- bis langfristige Perspektive bei der Firma Opel ist derzeit noch in der Entwicklung. Laut Zeitungsbericht soll das ITEZ an den französischen Ingenieur-Dienstleister Segula Technologies verkauft werden.¹⁹ Demnach sollen etwa 2.000 Ingenieure bis zum nächsten Sommer den Arbeitgeber wechseln, weil Opel das Zentrum nicht mehr auslasten kann. Mit dem Strategieplan PACE beabsichtigt Opel jedoch, nachhaltig profitabel, elektrisch und global zu werden.

Falls es zu einem stärkeren Arbeitsplatzabbau kommen oder die Stadt weitere Neuan-siedlungen verzeichnen sollte, dürfte die Mobilität der Rüsselsheimer Bevölkerung weiter zunehmen, womit ein wachsender Teil der erwerbsfähigen Bevölkerung zu Auspendlern würde. Gemäß der Bundesagentur für Arbeit hat die Zahl der Auspendler seit Juni 2012 zugenommen – von 13.618 auf 16.487 im Juni 2017. Dagegen hat sich die Anzahl der Einpendler von 24.710 im Juni 2013 auf 26.224 im Juni 2017 nur geringfügig erhöht.¹⁸

4.1 Kreis Groß-Gerau und Rüsselsheim schneiden beim Wachstum gut ab

Wenn es in Deutschland Städte oder Landkreise gibt, die bei der Wirtschaftsleistung besonders gut abschneiden, sind das zu meist Städte mit einer überdurchschnittlichen wirtschaftlichen Wertschöpfung. Zu den größten Wachstumszentren in Deutschland zählt auch Rüsselsheim (LK Groß-Gerau). Hier ist die Opel Automobile GmbH der größte Arbeitgeber am Standort. Wie aus den Zahlen der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder für mehr als 450 Landkreise bzw. kreisfreien Städte in Deutschland hervorgeht, betrug der nominale BIP-Zuwachs im LK Groß-Gerau 10,1 Prozent im Jahr 2016.²⁰ Damit erzielt der Landkreis ein ähnliches Wachstum wie zum

Beispiel die Stadt Darmstadt, Standort des Pharma- und Chemiekonzerns Merck, mit 14,1 Prozent. Nur der Automobilstandort Kassel generierte in Hessen mit 21 Prozent einen höheren nominalen BIP-Zuwachs. An der Spitze liegt die Stadt Wolfsburg mit 54,5 Prozent. Auch im längerfristigen Vergleich, der die Entwicklung der Jahre 2010 bis 2016 berücksichtigt, liegt der LK Groß-Gerau mit einem nominellen Wachstum von 4,8 Prozent nicht nur deutlich über der Wachstumsrate Hessens mit 3,5 Prozent, sondern spielt in einer Liga mit Städten wie Darmstadt oder dem LK Kassel, die in dieser Betrachtung ein Wachstum von 4,8 bzw. 6,5 Prozent erzielten.²⁰

4.2 Kaufkraft, verfügbares Einkommen und Bruttoinlandsprodukt

Einkommen aus Lohn- und Einkommenssteuer sind vermutlich das am besten geeignete Maß zur Messung der Kaufkraft. So sind z. B. das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte, das Bruttoinlandsprodukt sowie die durchschnittlichen Einkünfte der Steuerpflichtigen besonders aussagefähige Indikatoren für den (monetären) Wohlstand einer Bevölkerung. Die nachstehenden Zahlen stammen vom Hessischen Statistischen Landesamt.

Einkommen und Arbeitnehmerentgelte liegen über dem Landesdurchschnitt

Das verfügbare Einkommen je Einwohner im Kreis Groß-Gerau lag im Jahr 2016 bei 20.738 Euro – und damit spürbar unter dem Landesdurchschnitt von 22.454 Euro. Nicht besser hat sich das verfügbare Einkommen je Privathaushalt entwickelt, welches von 5.021 Euro im Jahr 2012 auf 5.548 Euro im Jahr 2016 gestiegen ist.¹²

Eine weitaus erfreulichere Entwicklung verzeichnet der LK Groß-Gerau bei den Arbeitnehmerentgelten je Arbeitnehmer. Die Arbeit-

nehmerentgelte setzen sich aus Nettolöhnen und -gehältern, Lohnsteuer, Kirchensteuer, Solidaritätszuschlag und Sozialversicherungsbeiträgen der Arbeitnehmer zusammen. Mit 45.904 Euro je Arbeitnehmer im Jahr 2016 liegt der Landkreis sowohl über dem Landesdurchschnitt von 44.269 Euro als auch über den kreisfreien Städten wie Kassel (42.420) oder Offenbach (45.188). Auch bei den Bruttolöhnen und Gehältern je Arbeitnehmer liegt der Kreis Groß-Gerau mit 38.459 Euro im Jahr 2016 deutlich über dem Landesdurchschnitt.¹²

Bruttoinlandsprodukt pro Erwerbstätigem über dem Landesdurchschnitt

Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Landkreis Groß-Gerau belief sich im Jahr 2016 auf 11.803 Mio. Euro, was einem Anteil am Bruttoinlandsprodukt des Landes Hessen von 4,4 Prozent entspricht. Im Jahr davor lag das BIP bei 10.717 Mio. Euro. Das BIP pro Erwerbstätigem stieg im Zeitraum 2012–2016 deutlich von 79.240 Euro auf 96.387 Euro – und liegt damit um rund 21 Prozent über dem Landesdurchschnitt.¹²

4.3 Rüsselsheim hat hohes Potenzial als Einzelhandelsstandort

Die Voraussetzungen für den Rüsselsheimer Einzelhandel sind grundsätzlich positiv: Die Einwohnerzahl steigt moderat, die Arbeitslosigkeit ist vergleichsweise niedrig und die Kaufkraftkennziffer der wirtschaftsstarken Stadt erreicht mit rund 99 Punkten einen relativ hohen Wert. Wie dem Online-Portal www.gewerbemieten-frm.de des IHK-Forums Rhein-Main zu entnehmen ist, liegen die Mietpreise für Einzelhandelsflächen in 1-b-Lagen und Nebelagen zwischen 6,50 Euro/m² und 11,00 Euro/m². Nach Experteneinschätzung liegen die Mietpreise in den 1-a-Lagen in der Innenstadt (Marktstraße, Bahnhofstraße) bei mindestens 9,00 Euro/m².

Die Innenstadt, deren Attraktivität seit rund zehn Jahren angesichts der mangelnden Angebotsvielfalt abgenommen hat, hat heute eher die Funktion eines Wohnungs- und Dienstleistungsstandortes. Um die Innenstadt wieder voranzubringen, ist ein „Frequenz-

bringer“ nötig, der die Menschen wieder in die Innenstadt lockt. Daneben leidet die Rüsselsheimer Innenstadt unter der starken Konkurrenzwirkung benachbarter Oberzentren, die sich in den nächsten Jahren noch weiter verschärfen könnte. Um die City für höherwertige Geschäfte attraktiver zu machen, bedarf es umfangreicher Investitionen.

Neue Projekte wie die „Motorworld“ im Opel-Altwerk und das neu entwickelte Karstadt-Areal/Löwenplatzquartier sind für die Einzelhandelsbranche ein wichtiges Signal, bei zukünftigen Investitionsentscheidungen im Rhein-Main-Gebiet auch wieder nach Rüsselsheim zu blicken. Gleichzeitig könnte der Karstadt-Neubau Investoren oder private Eigentümer dazu anregen, in Umbau oder Sanierung bestehender Häuser zu investieren. Damit einhergehend ließe sich auch die architektonische Qualität der Innenstadt und damit die Aufenthaltsqualität verbessern.



Löwencenter

4.4 Einzelhandelskennziffern – Rüsselsheim mit vorderem Platz im Mittelstädteranking

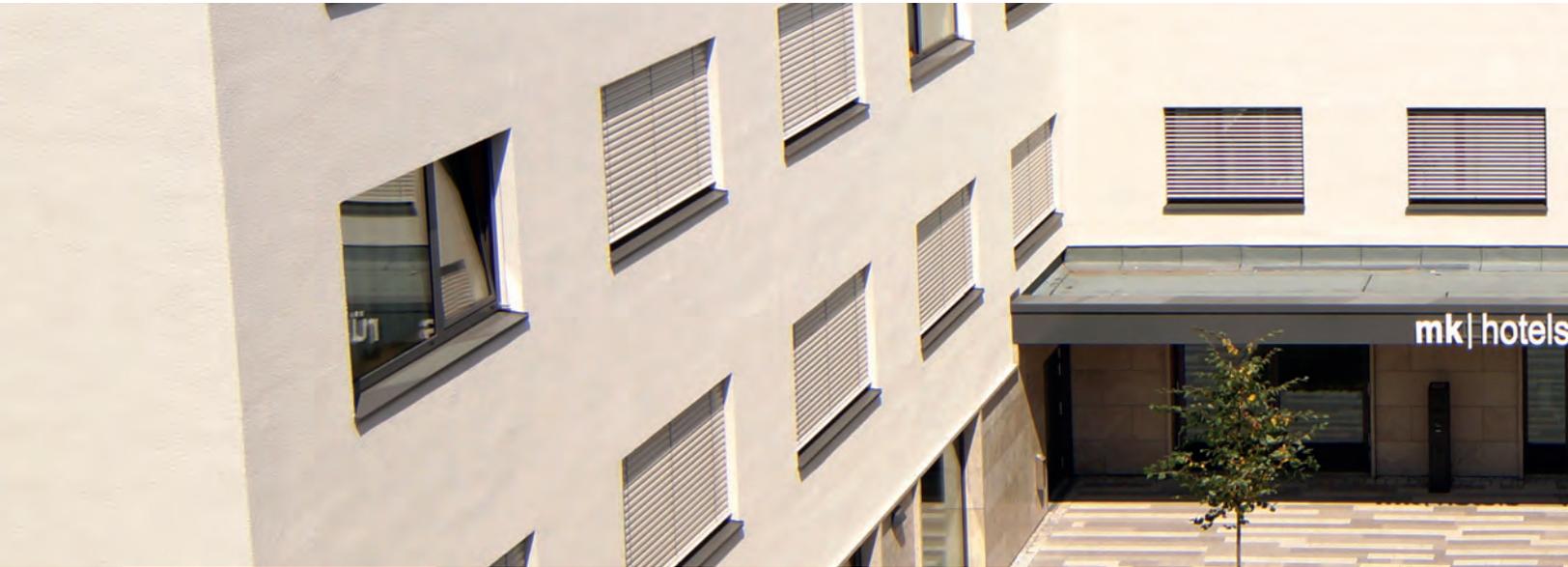
Neben den quantitativen demografischen Faktoren sowie den Arbeitsmarktparametern sagen auch die einzelhandelsbezogenen Daten viel über die Attraktivität einer Stadt aus. Das Kaufkraftniveau, welches das für Konsumzwecke verfügbare Einkommen der privaten Haushalte widerspiegelt, gehört zu den aussagekräftigsten Kennziffern. Die Kaufkraftkennziffer beschreibt außerdem die Kaufkraft der jeweiligen Stadt im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (= 100), wobei ein Wert über 100 eine überdurchschnittlich hohe Kaufkraft beschreibt. In Rüsselsheim liegt der Einzelhandels-Kaufkraftindex im Jahr 2018 bei 99,2 – und damit nur leicht unter der Indexschwelle von 100.²¹ Die Zentralitätskennziffer hingegen wird durch das Verhältnis zwischen Kaufkraft der Wohnbevölkerung und Umsatz der örtlichen Einzelhandelsbetriebe

aufgezeigt und beläuft sich auf 94,3 und im Landkreis Groß-Gerau auf 73,6. Ein Wert von über 100 bedeutet eine hohe Kaufkraftbindung der Wohnbevölkerung und hohe Kaufkraftzuflüsse von Verbrauchern aus dem Umland. Hessische Städte wie Fulda und Gießen kommen auf Zentralitätskennziffern im Bereich von 190 (Stand 2016). Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Rüsselsheim wird mit 444,4 Millionen Euro angegeben und die Kaufkraft je Einwohner im Einzelhandel mit 6.868 Euro – damit lag sie unterhalb des Landkreises Groß-Gerau, die bei 7.083 Euro lag.

Gemäß dem Mittelstädte-Gesamtranking (40.000–120.000 Einwohnern) belegt Rüsselsheim den fünften Platz, was zum großen Teil der positiven Einwohnerentwicklung bzw. -prognose geschuldet ist.²²



Innenstadt



5

Hotelmarkt in Rüsselsheim

Übernachtungen im Jahresverlauf gestiegen

Die Übernachtungen in Rüsselsheim sind zwischen Januar und August 2018 um 28,8 Prozent auf 134.247 gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen.¹² Noch stärker als in Rüsselsheim haben sich innerhalb des Landkreises Groß-Gerau auch die Übernachtungen in Kelsterbach (+ 39,2 Prozent), Gernsheim (+ 24,9 Prozent) und Trebur mit + 69,9 Prozent in diesem Zeitraum erhöht. Mörfelden-Walldorf hingegen, welches mit rund 205.000 Übernachtungszahlen deutlich mehr Gäste als Rüsselsheim anzieht, konnte lediglich ein Wachstum von 1,4 Prozent verbuchen.

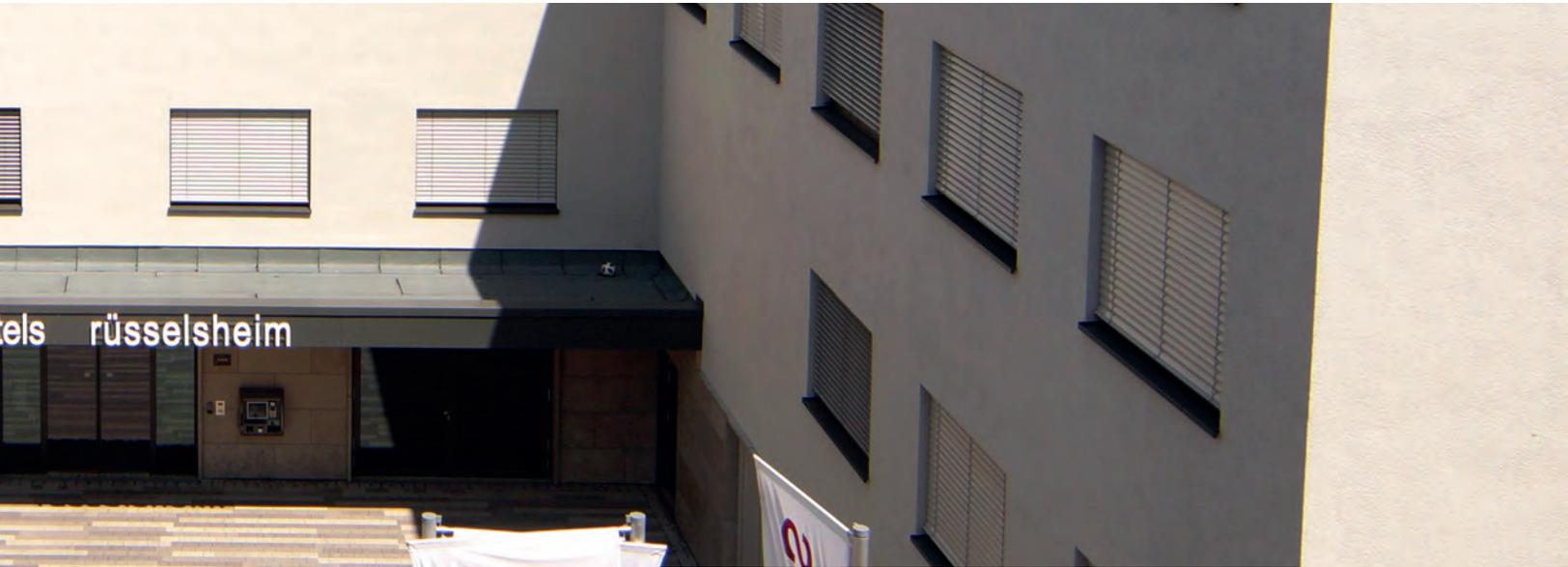
Auch bei den Ankünften konnte Rüsselsheim zwischen Januar und August stark zulegen: plus 44,4 Prozent auf 73.955. Einen zweistelligen Zuwachs konnte auch Kelsterbach mit plus 34,2 Prozent auf 135.728 verbuchen. Die höheren Übernachtungszahlen von Mörfelden-Walldorf, Kelsterbach und Raunheim dürften maßgeblich mit der Nähe des Frankfurter Flughafens zusammenhängen. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer in den Rüsselsheimer Hotels lag bei 1,8 Tagen.¹²

Ausbaufähiges Hotelangebot

Per Ende August 2018 verzeichnete Rüsselsheim 23 Beherbergungsbetriebe mit

1.528 Schlafgelegenheiten.¹² Innerhalb des Landkreises Groß-Gerau verzeichnen nur noch Mörfelden-Walldorf mit 17 Hotels (2.013) und Kelsterbach mit 18 Hotels (1.731) mehr Schlafgelegenheiten. Raunheim kommt auf sieben Hotels mit immerhin 1.200 Schlafgelegenheiten. Rüsselsheim verfügt aktuell über fünf Hotels aus dem 4-Sterne-Segment, zu dieser Kategorie zählt auch das Hotel „Höll am Main“. Das Angebot im gehobenen Segment ist mit Blick auf die gestiegenen Übernachtungszahlen überschaubar und möglicherweise noch ausbaufähig. Mit Blick auf die klassischen Geschäftsreisenden sind moderne Budget- und Business-Hotels wie z. B. Motel One, Meininger, Holiday Inn Express oder ibis in Rüsselsheim bisher unterrepräsentiert. Auch zielgruppengerechte Themenhotels für den Aktivurlauber oder Stadthotels – evtl. mit öffentlich zugänglichen Spa-Anlagen – sind derzeit nicht im Angebot vorhanden.

Im Landkreis Groß-Gerau sind insgesamt 109 Betriebe mit 8.483 Betten gelistet. Damit gehört Groß-Gerau mit Darmstadt-Dieburg und dem Main-Taunus-Kreis zu den Landkreisen im Regierungsbezirk Darmstadt mit dem geringsten Angebot an Hotelbetrieben, nicht aber an Hotelbetten. Mit den rund 8.500 Betten gehört der Landkreis



Groß-Gerau hinter dem Main-Kinzig-Kreis mit 10.604, dem Rheingau-Taunus-Kreis mit 10.424 und dem Hochtaunuskreis mit 8.699 Betten zu den Landkreisen mit dem höchsten Bettenangebot im Regierungsbezirk Darmstadt.¹²

Positiv ist anzumerken, dass die Übernachtungszahlen im Jahresverlauf Januar bis August 2018 deutlich angestiegen sind. Diese positive Entwicklung ist sicher auch auf die gute Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet, die erhöhte Anzahl an Geschäftskunden und Tagungen und das vergleichsweise günstige Preis-Leistungs-Verhältnis zurückzuführen.



Hotel Höll am Main



Rüsselsheimer Bräu
im MK Hotel



6

Weiche Standortfaktoren

Rüsselsheim hat viel zu bieten

Längst sind es nicht mehr nur Aspekte wie Infrastruktur, Gewerbesteuer, Verfügbarkeit von Ressourcen oder benachbarte Branchen, die bei der Standortwahl für Unternehmen ausschlaggebend sind. Schon seit einigen Jahren sind auch die sogenannten weichen Standortfaktoren für den Entscheidungsprozess von Relevanz. Generell lässt sich festhalten, dass aus Sicht der Unternehmen weiche Standortfaktoren mittlerweile für wichtiger gehalten werden als die meisten

sogenannten harten, wirtschaftsbezogenen Standortfaktoren.¹⁸ Den höchsten Stellenwert erhalten dabei die „Sicherheit der Stadt/Gemeinde“ und die „Gesundheitsversorgung“. Zudem wurden „Verfügbarkeit von Wohnraum“ und „Kauf-/Mietpreise für Wohnimmobilien“ genannt. Die Detailanalyse zeigt außerdem, dass einige weiche Faktoren wie „Schulen“ und „Kinderbetreuungseinrichtungen“ besonders bei größeren Betrieben einen hohen Stellenwert einnehmen.

6.1 Schulen und Bildungseinrichtungen

Zum Stichtag 1. November 2016 wurden an den 21 Schulen, davon neun Grundschulen, drei Hauptschul- und Realschulen und drei Gymnasien insgesamt 9.100 Schülerinnen und Schüler unterrichtet. Ferner verfügt die Stadt über eine private bilinguale Schule (Schule Obermayr, Schulsprache: Englisch bis zum Abitur), eine Kinder-Uni mit kindgerechten Vorlesungen an der Hochschule

RheinMain zu Technik-Themen für Kinder im Alter von acht bis zwölf Jahren sowie einen Campus 1318 an der Hochschule RheinMain für Jugendliche im Alter von 13 bis 18 Jahren. In Rüsselsheim gibt es darüber hinaus umfangreiche Kinderbetreuungsangebote mit 39 Kindertagesstätten und Kinderhorten.



Neues Gymnasium

6.2 Gesundheits- und Pflegezentrum (GPR) mit großem medizinischen Angebot

Ein wesentlicher Akteur der Stadt Rüsselsheim im Bereich Gesundheit ist das Gesundheits- und Pflegezentrum Rüsselsheim gemeinnützige GmbH (GPR). Das GPR

stellt einen hohen Beschäftigungsfaktor für die Stadt dar und schafft qualifizierte Arbeitsplätze. Neben verschiedenen Pflegeeinrichtungen finden sich in der Stadt



zahlreiche Medizinische Versorgungszentren (MVZ). Das GPR hat sich mittlerweile als Ausbildungsstandort etabliert, welcher in Kooperation mit Universitäten und Klinikverbänden steht.

Das GPR besteht aus dem GPR Klinikum, einer Klinik der Schwerpunktversorgung mit 547 vollstationären Betten, 14 Hauptabteilungen und einer Belegabteilung, einer operativen Tagesklinik sowie einem ambulanten Chemotherapiezentrum, der GPR Seniorenresidenz „Haus am Ostpark“, einem Alten- und Pflegeheim mit 185 Plätzen für die Dauer- beziehungsweise Kurzzeitpflege sowie 61 Plätzen in 48 Wohneinheiten im Bereich des betreuten Wohnens und dem GPR Ambulanten Pflegeteam (Standorte Rüsselsheim und Mainz-Oppenheim) für die mobile Pflege zu Hause. Zudem gehören zur GPR-Gruppe auch die beiden Tochtergesellschaften GPR Service GmbH und das GPR Medizinisches Versorgungszentrum gemeinnützige GmbH (MVZ). Der Praxisstandort Rüsselsheim stellt die ambulante Versorgung in den Bereichen Onkologie, Rheumatologie, Gastroenterologie, Radiologie, Nuklearmedizin und Laboratoriumsmedizin sicher. Zum GPR MVZ gehören zudem weitere Praxen an den Standorten Nauheim (Gynäkologie und Laboratoriumsmedizin), Mörfelden-Walldorf (Gynäkologie und Allgemeinmedizin), Raunheim (Gynäkologie und Allgemeinmedizin) sowie Rüsselsheim-Bauschheim (Allgemeinmedizin). Das Zentrum bietet darüber hinaus

eine Vielzahl von Serviceleistungen in allen Bereichen des Gesundheits- und Pflegezentrums. Dazu gehören der Sozialdienst und die Pflegeüberleitung des Klinikums sowie die Patientenbegleitung, die nach Entlassung aus dem Krankenhaus zu einem reibungslosen Wechsel nach Hause oder in die Pflege verhelfen. Das GPR Ambulantes Pflegeteam Rüsselsheim/Mainzspitze sowie das GPR Ambulantes Pflegeteam Sozialstation Mainz-Oppenheim unterstützen mit ihren umfangreichen Pflegeangeboten die Selbstständigkeit im eigenen Heim ebenso wie der GPR Mobile Mahlzeiten-Service „Essen auf Rädern“. In der GPR Seniorenresidenz können 185 pflegebedürftige Menschen nach ihren individuellen Wünschen und Bedürfnissen gepflegt und betreut werden.

Das GPR Klinikum wurde Ende 2016 erneut mit dem KTQ-Prüfsiegel für herausragende Qualität belohnt. KTQ steht für Kooperation, für Transparenz und Qualität im Gesundheitswesen. Man bescheinigte damit dem GPR Klinikum eine hohe Kompetenz in den Bereichen Patientenorientierung, Mitarbeiterorientierung, Sicherheit im Krankenhaus, Informationswesen, Krankenhausführung und Qualitätsmanagement.

Obwohl das GPR im Bereich der Forschung und Entwicklung eine führende Rolle einnimmt, könnte der Gesundheitsstandort Rüsselsheim durch die Ansiedlung von Bio- und Pharmaunternehmen weiter gestärkt werden.



GPR Klinikum

6.3 Breites Angebot an Kultur- und Freizeiteinrichtungen

In Rüsselsheim am Main gibt es zahlreiche kulturelle Einrichtungen wie das Stadt- und Industriemuseum, das Theater oder die wechselnden Ausstellungen der Kunst- und Kulturstiftung Opelvillen. Im Folgenden wird auf die kulturellen Möglichkeiten, die die Stadt ihren Bürgern und Gästen bietet, sowie auf die Sehenswürdigkeiten näher eingegangen.

Stadtkultur

Zur Rüsselsheimer Stadtkultur gehören viele Märkte und Feste, die alljährlich wiederkehrend stattfinden. Verkaufsoffene Sonntage, Mainland-Games (nach dem Vorbild der Highland Gatherings am Mainvorland), das Klassikertreffen sowie die Kunsthandwerkermärkte sind Besuchermagneten im Rhein-Main-Gebiet. Seit mehr als 20 Jahren gibt es die Veranstaltungsreihe „Kultur im Sommer“ mit einem vielfältigen Programm für alle Altersgruppen.²³

Als Festival des satirischen Kurzfilms haben die „Rüsselsheimer Filmtage“, die seit 1994 alljährlich im Juni stattfinden, bundesweit Bedeutung erlangt. Seit 2001 wird das Programm an zwei Tagen im Theater gezeigt. Das Theater ist zudem Spielstätte für Rüsselsheimer Künstlerinnen und Künstler, Vereine und Initiativen.

Gemeinsam mit der IKS Jazz e. V., dem Kulturzentrum „Das Rind“ mit seinen Jazzcafés und dem Jazz- und Folkclub „Dorflinde“ veranstaltet Kultur123 Stadt Rüsselsheim die Reihe Jazz-Fabrik, eine außergewöhnliche Fülle an Jazz-Konzert-Ereignissen im Zentrum des Rhein-Main-Gebiets.

Theater Rüsselsheim

Das Theater Rüsselsheim bietet als Gastspielhaus ein spartenübergreifendes Angebot und lockt mit seinem künstlerischen Programm viele Gäste aus dem Rhein-Main-Gebiet an. Der Spielplan bietet etwa

150 Veranstaltungen aller Genres, wovon sich rund 50 Veranstaltungen speziell an Kinder und Jugendliche richten. Das Große Haus hat 865 Sitzplätze auf Parkett und Rang, im Zuschauerraum der Hinterbühne finden rund 300 Besucherinnen und Besucher Platz. Das Theater Rüsselsheim ist Partner und Spielort des „Internationalen Theaterfestivals Starke Stücke Rhein-Main“.

Opelvillen

Die Kunst- und Kulturstiftung Opelvillen Rüsselsheim ist eine gemeinnützig arbeitende Einrichtung bürgerlichen Rechts. Zu ihren Aufgaben zählen der Erhalt der Gebäude, die Veranstaltung kultureller Projekte in Form von Ausstellungen, die Bildung und Vermittlung sowie die Förderung von Kunst. Das Zentrum für Kunst liegt in unmittelbarer Nähe zu der historischen Festung am Main. Zum Ensemble der Opelvillen am Mainvorland zählen die Villa Wenske, das Herrenhaus sowie ein neu gestalteter Zwischenbau.

Stadt- und Industriemuseum

Das im Jahr 1976 errichtete Museum befindet sich auf dem Gelände der ehemaligen Festung – und bietet damit eine vielseitige Verbindung für Freizeit und Kultur. Im Außenbereich geben Wege durch den Graben und über die Wallanlage Einblicke in die Geschichte dieses frühneuzeitlichen Verteidigungswerkes. Mit seiner Dauerausstellung von der Frühgeschichte bis zur globalisierten Gegenwart ist das Stadt- und Industriemuseum Anlaufpunkt für Bürgerinnen und Bürger, für Schulklassen aus der Region, aber auch für internationale Gäste. Die jährlich wechselnden Mitmachausstellungen laden insbesondere Kinder und Familien zum Erforschen und Ausprobieren ein. Das abwechslungsreiche Jahresprogramm bietet Vorträge, Exkursionen, Sonderführungen und Workshops. Über das pädagogische Programm und aktuelle An-



Opelvillen



Theater Rüsselsheim

gebote informiert die Internetseite: www.museum-ruesselsheim.de.

Industriekultur

Da die Entwicklung der Stadt untrennbar mit der Entstehung der Automobilindustrie verbunden ist, gehört Rüsselsheim zu den wichtigsten industriekulturellen Orten im Rhein-Main-Gebiet. Baulich spiegelt dies vor allem das 2,5 Quadratkilometer große, mitten in der Innenstadt liegende, Werksareal der Opel Automobile GmbH mit Industriekultur von Weltrang wider. Über das Opel-Werksareal hinaus gibt es in Rüsselsheim eine Vielzahl weiterer Zeugnisse der Industriekultur zu besichtigen. Dazu gehören die Arbeitersiedlungen aus unterschiedlichen Epochen, die Opelvillen, Bronzedenkmäler von Unternehmern und Arbeitern, das Volkshaus der Rüsselsheimer Arbeiterschaft, eine ehemalige Auto-Rennbahn und das vom Europarat preisgekrönte Stadt- und Industriemuseum mit industriegeschichtlichem Schwerpunkt.

Rüsselsheimer Festung

Die Geschichte der Festung Rüsselsheim war sehr abwechslungsreich. In ihrem Ursprung geht die Festung auf ein 1399 erstmals urkundlich erwähntes festes Haus der Grafen von Katzenelnbogen zurück, die ihre Position am Unterrhein festigen wollten. Die Landgrafen von Hessen brachten sich 1479 in den Besitz von Rüsselsheim. Von diesem Zeitpunkt an errichteten sie um die ehemalige Burg eine vierflügelige Festungsanlage mit Wällen, Gräben und fünf Bollwerken, die bis zum Schmalkaldischen Krieg 1546/47 vollendet war.

In den Fehden und Kriegen des 16. und 17. Jahrhunderts spielte die Festung Rüsselsheim eine nicht unwesentliche Rolle im hessischen Territorialstaat. Während des Schmalkaldischen Kriegs wurden von hier aus die militärischen Operationen des Heeres von Landgraf Philipp dem Großmütigen koordiniert. Im Dreißigjährigen Krieg war

Rüsselsheim Durchgangsstation zu der umkämpften Festung Mainz und fungierte als Pendant zur neu errichteten Gustavsburg.

Während eines Rundgangs durch den äußeren Festungsgraben ist ein Besuch des Ostrondells besonders reizvoll. In diesem ehemaligen Turm lebten früher Wachsoldaten mit ihren Familien. Einen Eindruck von der Festung können sich die Besucher auch in luftiger Höhe von den Wallanlagen aus verschaffen.

Verna-Park

Der nach seinen früheren Besitzern genannte Stadtpark liegt zwischen Parkschule, Maindamm und Innenstadt. Nachdem die Erben 1911 das Anwesen an die Stadt verkauft hatten, wurde aus dem weitläufigen Privatgarten ein öffentlicher Park. Trotz vieler Veränderungen in seiner mehr als 140-jährigen Geschichte hat der Park einen spätromantischen Charakter bewahrt. Besonderheiten sind viele botanische Exoten, seine Kompaktheit und Lage mitten in der Stadt. Die schützende Gartenmauer macht ihn ebenso einmalig wie die geringe Fläche, die jedoch alle wichtigen Merkmale einer Gartenanlage im englischen Stil beherbergt. Seitdem der herrschaftliche Garten in öffentliches Eigentum übergegangen ist, können Besucherinnen und Besucher den Park und seine Sehenswürdigkeiten besichtigen. Hierzu zählen das Palais Verna, die Burgruine und die Fassade der Eremitage der künstlichen Mühle.

Horlachgraben in Haßloch

Das Naherholungsgebiet an der Horlache ist ein beliebter Aufenthaltsort, der auch zum Ausruhen und Spazierengehen einlädt. Die Horlache umspannt den Ortsteil Haßloch und reicht bis nach Königstädten und zum Ostpark. Durch das Naherholungsgebiet sind das Waldschwimmbad und der Sinnespfad am Naturfreundehaus zu erreichen. Im Nordosten grenzt Haßloch an den 40 Hektar großen Ostpark. Darin befinden sich ein Wildgehege, Spielwiesen, ein



Verna-Park



Horlachgraben



Rüsselsheimer Festung



Ostpark



Weinberg Rüsselsheim



Waldschwimmbad

Biergarten mit Minigolfanlage und weitere Freizeitmöglichkeiten. Er ist ein ideales Familienausflugsziel. Das Areal ist eine grüne Oase im Stadtgebiet und bietet viel Platz für ausgedehnte Spaziergänge und Fahrradtouren. Außerdem beherbergt er eine Vogelvoliere, einen großen Waldspielplatz, verschiedene Disc-Golf-Stationen, eine Minigolfanlage, einen Hochseilgarten, ein Badmintonfeld und Bouleflächen.

Weinberg

Der Weinbau hat in Rüsselsheim eine lange Tradition. Die vor allem im Rheingau verbreitete und geschätzte Rebsorte Riesling machte hier von sich reden, denn die weltweit erste urkundliche Erwähnung des Rieslings stammt aus Rüsselsheim. Sie wird in einer Rüsselsheimer Rechnung eines am 13. März 1435 beginnenden Rechnungsjahres aufgeführt. Der historische Weinberg in der Frankfurter Straße wird heute von den Rüsselsheimer Winzern gepflegt. Die wenigen Flaschen eines Jahrgangs, die sich mit dem Weinberg erzielen lassen, sind sehr begehrt. Hinzu kommt, dass die Etiketten regionale Künstlerinnen oder Künstler gestalten.

Sport

Die über 70 Sportvereine bieten rund 90 verschiedene Sportarten an. Einige der Vereine spielen in den jeweiligen Bundes- oder Landesligen ihrer jeweiligen Sportdisziplin (Judo, Hockey, Snooker). Damit der Breiten-sport auf ein starkes Fundament bauen kann, stellt die Stadt Rüsselsheim Turn- und Mehrzweckhallen sowie Fußballplätze und Sportanlagen zur Verfügung. Gemäß Informationen der Stadt engagieren sich etwa 20.000 Menschen in den hiesigen Sportvereinen – das heißt jeder dritte Einwohner der Stadt. Diese Quote und die zahlreichen Vereine mit dem umfassenden Sportangebot sind weitere Belege dafür, dass der Sport in Rüsselsheim auf einer breiten gesellschaftlichen Basis steht und fest verankert ist.

Waldschwimmbad

Mitten im Wald gelegen, ist das Waldschwimmbad ein idyllischer Platz für natürliches Schwimmvergnügen für Groß und Klein. Großzügige Liegewiesen mit Sandstrand begeistern Sonnenanbeter. Zahlreiche Sportflächen wie Tischtennisplatten, ein Beach-Volleyball-Feld und Kinderspielgeräte laden zu Aktivitäten ein. Für das leibliche Wohl ist dank eines Kiosks und der fest installierten Grillplätze, die genutzt werden können, bestens gesorgt. Die Badesaison läuft meist von Anfang Juni bis Mitte September.

Jährliche Feste und Veranstaltungen ²⁴

JANUAR/FEBRUAR

Gardetag in der Innenstadt

APRIL/MAI

Spargelsonntag, verkaufsoffen in der Innenstadt

MAI/JUNI

Mainfest, Landungsplatz
Kunsthändlermarkt, Verna-Park

JUNI

Klassikertreffen, Oldtimerveranstaltung, Opelvillen und Verna-Park

JUNI/JULI

Kultur im Sommer
Rüsselsheimer Weinfest, Verna-Park
Opel-Firmenlauf, Stadion am Sommerdamm

AUGUST

Rüsselsheimer Kerb, Landungsplatz

SEPTEMBER

Mainland Games, Mainvorland

OKTOBER

Rieslingsonntag, verkaufsoffen, in der Innenstadt

NOVEMBER

Candlelight-Shopping, Innenstadt
Kunsthändlermarkt, Festung

DEZEMBER

Weihnachtsmarkt, Innenstadt



kskkg.de/immobilien

Wenn man einen kompetenten Immobilienpartner hat, der den Markt der Region kennt und dem als Nr. 1* die meisten Bauherren, Käufer und Verkäufer vertrauen.

Wir sind für Sie der richtige Ansprechpartner. Verlassen Sie sich auf Qualität und Erfahrung.

Immobilienmaklerin Heike Hess

Telefon: 06152 713-2211

E-Mail: heike.hess@kskgrossgerau.de

* Deutschlands größter Makler für Immobilien: Die SparkassenFinanzgruppe. (Quelle: Immobilienmanager Ausgabe 09/2014)

S Immobilien
S-Immobilien der KSK Groß-Gerau GmbH

Quellenverzeichnis

- 1 vdp Research, 3. Quartal 2018
- 2 IVD-Wohn-Preisspiegel 2018/2019
- 3 empirica-Blasenindex (Q3 2018)
- 4 Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2018
- 5 Die Erhebungen von empirica wurden extra für Rüsselsheim erstellt
- 6 www.immowelt.de
- 7 www.immobilienscout24.de (November 2018)
- 8 Postbank Wohnatlas 2018
- 9 Informationssystem „Wegweiser-Kommune.de“, Bertelsmann Stiftung
- 10 Institut Wohnen und Umwelt (IWU), 2016
- 11 Demografiebericht Bertelsmann Stiftung (Stadt Rüsselsheim), www.wegweiser-kommune.de
- 12 Hessisches Statistisches Landesamt, <https://statistik.hessen.de/>
- 13 Pestel Institut/BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, April 2018
- 14 gewobau, Geschäftsbericht 2017
- 15 <https://www.gewobau-online.de/gewobau-aktuell/newsundinfos/597-neubauplanung-2019-2023.html>
- 16 ACTIV-IMMOBILIEN GmbH & Co. KG
- 17 Immobilienmakler Thomas Kreuz, 2018
- 18 Bundesagentur für Arbeit (BA)
- 19 Frankfurter Neue Presse, 14.12.2018
- 20 „Welt“-Wachstumsatlas, 2018
- 21 IHK Darmstadt Rhein-Main-Neckar, 2018
- 22 GMA Städteranking Einzelhandel, 2017
- 23 Theater Gesamtprogramm, www.theater-ruesselsheim.de
- 24 „Rüsselsheim am Main entdecken“, Hrsg. Stadt Rüsselsheim am Main

Herausgeber: **Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main**

Udo Bausch
Oberbürgermeister der Stadt Rüsselsheim am Main

Marktplatz 4
65428 Rüsselsheim am Main

Telefon: 06142 83-2234
Telefax: 06142 83-2744
E-Mail: Udo.Bausch@Ruesselsheim.de

Ansprechpartner für Projektentwickler und Unternehmen sind:

Martin Schipper (Bereichsleiter)
Wirtschaftsförderung & Stadtentwicklung

Marktplatz 6 (Postanschrift: Marktplatz 4)
65428 Rüsselsheim am Main

Telefon: 06142 83-2040
Telefax: 06142 83-2022
E-Mail: martin.schipper@ruesselsheim.de

Birgit Wiese
Wirtschaftsförderung & Stadtentwicklung

Marktplatz 6 (Postanschrift: Marktplatz 4)
65428 Rüsselsheim am Main

Telefon: 06142 83-2118
Telefax: 06142 83-2022
E-Mail: birgit.wiese@ruesselsheim.de

Julian Becker
Wirtschaftsförderung & Stadtentwicklung

Marktplatz 6 (Postanschrift: Marktplatz 4)
65428 Rüsselsheim am Main

Telefon: 06142 83-2117
Telefax: 06142 83-2022
E-Mail: julian.becker@ruesselsheim.de

www.ruesselsheim.de

Autor des Berichts:

Karl-Heinz Goedeckemeyer

Bonameser Str. 15
60433 Frankfurt am Main

Telefon: 069-281510
Email: kgoedeckem@aol.com

IMPRESSUM

Hrsg: Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main

Autor: Karl-Heinz Goedeckemeyer; Finanzanalyst, Frankfurt

Layout: DENKHAUS Werbeagentur GmbH;

Fotos: Titelseite: Mario Andreyra (oben), Vollformat/Dziemballa (unten)

Seite 3: Frank Möllenberg

Seite 6/7: Vollformat/Dziemballa

Seite 11: Stadt Rüsselsheim am Main

Seite 14: Stadt Rüsselsheim am Main

Seite 21: gewobau Rüsselsheim/Peter Thomas (oben)

gewobau Rüsselsheim (Mitte)

gewobau Rüsselsheim/Dziemballa (unten)

Seite 22: Stadt Rüsselsheim am Main (oben)

A-Z Architekten/Die Landschaftsarchitekten (unten)

Seite 23: Architekturbüro Baur & Latsch (oben)

gewobau Rüsselsheim (unten)

Seite 24: Stadt Rüsselsheim am Main

Seite 25: Stadt Rüsselsheim am Main

Seite 26/27: Polizei Hessen

Seite 28: Peter Thomas

Seite 31: Frank Hüter

Seite 33: Stadt Rüsselsheim am Main

Seite 34/35: Stadt Rüsselsheim am Main

Seite 35: Hotel Höll am Main (oben)

Stadt Rüsselsheim am Main (unten links und rechts)

Seite 36: Stadt Rüsselsheim am Main (oben)

Frank Hüter (unten)

Seite 37: GPR Gesundheits- und Pflegezentrum Rüsselsheim gGmbH

Seite 38: Peter Thomas (oben)

Kultur123 Stadt Rüsselsheim (unten)

Seite 39: Rüsselsheimer Fotoscouts (oben)

Hans-Joachim Mispagel (Mitte)

Vollformat/Dziemballa (unten)

Seite 40: Frank Hüter (oben und unten)

Peter Thomas (Mitte)

Druck: O.D.D. Print + Medien, Bad Kreuznach

Rüsselsheim am Main, 31. Januar 2019



Modernste, attraktive Wohnprojekte

heute und in Zukunft



gewobau
Rüsselsheim

Weitere Infos unter:
www.gewobau-online.de

gewobau Rüsselsheim
Marktstr. 40
65428 Rüsselsheim am Main