

Immobilienmarktbericht Rüsselsheim am Main

Marktchancen und Perspektiven



→ www.ruesselsheim.de

2022

rüsselsheim
am main



Rüsselsheim am Main macht große Fortschritte

Bei uns in der Stadt hat sich sehr viel getan, seit wir Ihnen vor gut drei Jahren den letzten Immobilienmarktbericht vorgelegt haben. Das können Sie nicht nur daran erkennen, dass sich der Umfang fast verdoppelt hat: Nein! Sie können hier auf jeder Seite mitverfolgen, was sich bei uns alles bewegt hat und was wir alles noch in der „Pipeline“ haben – wie man so gerne häufig sagt. Nur soviel vorneweg: 31 Plätze hat die Stadt Rüsselsheim am Main innerhalb eines Jahres im Standortranking des Unternehmensnetzwerkes Die Deutsche Wirtschaft (DDW) auf den Spitzenreiter Hamburg gutgemacht und liegt jetzt auf Platz 158 – in direkter Nachbarschaft zu Städten wie Trier, Halle und Potsdam. In diesem bundesweiten Standortvergleich gingen die Daten aus 3.835 Städten und Gemeinden ein. In unserer Stadt befinden sich 16 der von der Analyse erfassten größten Unternehmen Deutschlands. Der kumulierte Umsatz dieser Top-Unternehmen am Standort Rüsselsheim am Main liegt bei rund 21 Milliarden Euro. Die Gesamtzahl der allein von diesen Unternehmen Beschäftigten beträgt 24.446 und die Wertschöpfungsquote pro Arbeitnehmer erreicht 857.000 Euro.



Ein solches Ergebnis erfreut mich als Oberbürgermeister natürlich sehr. Es verführt uns aber nicht zur Schläfrigkeit. Im Gegenteil, es spornt uns an, noch aktiver zu werden, noch stärker die Assets unseres Standorts nicht nur deutschlandweit, sondern international in den Fokus zu rücken. Zurzeit arbeiten 12 Unternehmen in ausländischem Besitz in Rüsselsheim. Hier sehe ich noch Potenzial, das wir aktivieren möchten.

Aber natürlich bleiben die Unternehmen im Rhein-Main-Gebiet unsere ersten Ansprechpartner, wenn es um unser Standortmarketing geht. Denn Rüsselsheim am Main hat viel zu bieten! Dem werden Sie sicher zustimmen, wenn Sie die folgenden Seiten unseres Immobilienmarktberichts gelesen haben. Darüber hinaus lade ich Sie gerne in unsere Stadt ein, um sich vor Ort ein noch genaueres Bild, über Rüsselsheim am Main, die Stadt der vielen Möglichkeiten, zu machen.

Ihr Udo Bausch

A handwritten signature in black ink, which appears to read 'Udo Bausch'. The signature is fluid and cursive, written over a white background.

Oberbürgermeister

Inhaltsverzeichnis



1. Der deutsche Immobilienmarkt im Überblick	>> 6
1.1 Kaufpreise steigen während der Coronapandemie weiter	7
1.2 Wohnimmobilien verteuern sich im 2. Quartal 2021 bundesweit	8
1.3 Preisanstieg bei Wohneigentum schwächt sich ab.....	10
1.4 Mietanstieg im Coronajahr 2020 abgebremst.....	11
1.5 Preise im Umland steigen stärker	12
1.6 Mittel- und Kleinstädte profitieren von der Zuwanderung.....	12
1.7 Immobilienpreisentwicklung und Homeoffice.....	13
1.8 Gefahr einer Blase bei deutschen Wohnimmobilien?.....	14
1.9 Ausblick: Die Preise gehen weiter nach oben	15



2. Der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt im Überblick	>> 16
2.1 Homeoffice setzt Büroimmobilien unter Druck.....	17
2.2 Einzelhandel leidet unter Strukturwandel.....	19



3. Die Entwicklung der Immobilienpreise in Hessen	>> 20
3.1 Segment-Entwicklung.....	21
3.2 Stabile Wohnungsmieten	22
3.3 Der Immobilienmarkt Rüsselsheim am Main	23
3.4 Rüsselsheim am Main im Preisvergleich mit dem Landkreis Groß-Gerau.....	26
3.5 Wohnbedarfsprognose für Hessen und den Landkreis Groß-Gerau	28
3.6 Wohnbaugenehmigungen, Fertigstellungen und Wohnungsbedarf.....	30
3.7 Grundstückspreise in Rüsselsheim am Main	33

Fotonachweis Titelseite



Schramm
Immobilien
GmbH, Büro-
gebäude Carat I,
Stahlstraße 42-44



Gewobau



Thomas



Gewobau



Gewobau



Dziemballa

4. Wohnstandort Rüsselsheim am Main >> 36

4.1 Die Gewobau	38
4.2 Neubaumaßnahmen der Gewobau	38
4.3 Fertiggestellte Wohnprojekte	39
4.4 Umfangreiche Flächen für Neubaugebiete	40
4.5 Fazit und Ausblick	43



5. Gewerbestandort Rüsselsheim am Main >> 44

5.1 Gewerbegebiete	46
5.2 Preisentwicklung am Büromarkt	52
5.3 Zahl der Gewerbebetriebe und Höhe der Steuersätze	52
5.4 Der Arbeitsmarkt	52
5.5 Die Entwicklung der Beschäftigten	53
5.6 Kaufkraft, verfügbares Einkommen und Bruttoinlandsprodukt	54
5.7 Bruttowertschöpfung – Standort wurde weiterentwickelt	55
5.8 Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandelsstandort	57



6. Zukunftsprojekte Rüsselsheim am Main >> 62

6.1 Projekt Impact RheinMain	63
6.2 Projekt Quartier Zukunft: Investitionen in intelligentes Wohnen	63
6.3 Electric City Rüsselsheim am Main	64
6.4 Wissenschaft und Forschung	65



7. Rüsselsheim am Main als Reiseziel >> 66

7.1 Tourismusziel Rüsselsheim am Main	67
7.2 Hotelangebot	68



8. Weiche Standortfaktoren >> 70

8.1 Umfassendes kulturelles Angebot	71
8.2 Schulen und Bildungseinrichtungen	73
8.3 Gesundheits- und Pflegezentrum (GPR)	73
8.4 Sehenswürdigkeiten und Attraktionen	74



1.0 DER DEUTSCHE IMMOBILIENMARKT IM ÜBERBLICK





1.0 Der deutsche Immobilienmarkt im Überblick

Mit diesem Marktbericht wird der Immobilienmarkt im Großraum Rüsselsheim am Main analysiert und das Potenzial des Marktes segmentübergreifend ermittelt. Um das derzeitige Umfeld in Rüsselsheim am Main und Südhessen einschätzen zu können, werden die allgemeinen Rahmenbedingungen des deutschen Immobilienmarktes kurz beleuchtet.

1.1 Kaufpreise steigen während der Coronapandemie weiter

Seit rund zehn Jahren steigen die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland. Das überrascht, weil der Wohnungsmarkt eigentlich als zyklisch gilt und der Zyklus im Allgemeinen nur sieben Jahre anhält. Der Wohnungspreisanstieg der vergangenen zehn Jahre vollzog sich nicht nur vor dem Hintergrund der ultralockeren Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB), sondern auch vor dem Hintergrund des hohen Bevölkerungs- und Beschäftigungswachstums. Obwohl die Zuwanderung durch Covid-19 abgebremst wurde, hat sich der Preisanstieg in den letzten 18 Monaten beschleunigt, wobei die Pandemie das Preiswachstum im Eigentumssegment weiter angefacht hat. Ähnlich wie am Aktienmarkt rechnen die Akteure offenbar mit einer raschen Konjunkturerholung und gewichten die Wirkung des niedrigen Zinsniveaus stärker als mögliche Rückschläge.

Das Wohnungssegment hat Rückenwind durch den Trend zum mobilen Arbeiten (Homeoffice). Als Folge dessen stehen viele Büros vor allem in den großen deutschen Städten leer. Da auch nach dem Ende der Coronapandemie viele Beschäftigte zumindest für einen Teil der Arbeitszeit im Homeoffice tätig sein werden, dürfte sich in Folge der Trend zur Abwanderung aus den Städten ins Umland noch einmal verstärken. Wenn sich dies weiter verstetigen sollte, dürfte der Preisdruck auf Mieten und Kosten von Wohneigentum in den Städten allmählich nachlassen. Aktuell warnen einzelne Ökonomen und Institutionen wie die Bundesbank vor Preisübertreibungen bei Wohnimmobilien. Nach Berechnungen der Bundesbank liegen die Preise zwischen

15 Prozent und 30 Prozent über dem angezeigten Wert. Insgesamt hätten die Preise für selbst genutztes Wohneigentum im Jahr 2020 um 7,5 Prozent zugenommen, nachdem sie im Jahr zuvor noch um 6,75 Prozent gestiegen waren.^[37]

Preistreiber am Immobilienmarkt sind vor allem die demografischen sowie die Wirtschafts- und Einkommensentwicklungen in den einzelnen Regionen. Weniger sprunghaft als bspw. in Frankfurt und Umgebung, aber fast durchgehend ansteigend, wird die Preisentwicklung bis 2030 generell in den Speckgürteln der Metropolen eingeschätzt. Studien unter anderem der Immowelt zeigen, dass inzwischen auch jenseits der Metropolen zahlreiche große und mittlere Städte ebenso begehrt sind. Wertverluste bei Immobilien drohen dagegen in strukturschwachen Regionen mit sinkenden Bevölkerungszahlen. Dies betrifft überwiegend Regionen in den ostdeutschen Bundesländern und im Ruhrgebiet.

Trotz der immensen Preisavancen ist der deutsche Wohnimmobilienmarkt weiterhin in guter Verfassung. Ausblickend dürften die Preise von Wohnimmobilien aus folgenden Gründen weiter aufwärts tendieren:

- Erstens machen die unverändert niedrigen Zinsen Hypothekendarlehen für den Immobilienerwerb günstig.
- Zweitens sind die Ersparnisse vieler Familien aus dem oberen Mittelstand in Zeiten der Pandemie weiter gestiegen – und dürften mittelfristig weiter steigen.
- Drittens haben viele Interessenten Angst, aktuelle Immobilientrends zu verpassen („Fear-of-missing-out“-Faktor).
- Viertens wirft der hiesige Immobilienmarkt (aus Anlegersicht) noch immer auskömmliche Renditen ab – insbesondere im Vergleich zu den zehnjährigen Bundesanleihen.

1.2 Wohnimmobilien verteuern sich im zweiten Quartal 2021 bundesweit

Die Preise für Wohnimmobilien (auf Basis von Transaktionsdaten) haben sich im zweiten Quartal 2021 bundesweit weiter verteuert. Nach Berechnungen von vdp Research sind die Preise für Wohneigentum in Deutschland um +10,7 Prozent im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. In den Top-7-Städten (Berlin, München, Köln, Hamburg, Frankfurt, Stuttgart, Düsseldorf) erhöhten sich die Preise um +9,0 Prozent. Zu diesem Wachstum trugen Mehrfamilienhäuser mit einem Zuwachs von +10,5 Prozent etwas weniger bei als selbst genutztes Wohneigentum (+10,9 Prozent). Hier wiederum verteuerten sich Eigentumswohnungen stärker (+12,9 Prozent) als Eigenheime (+10,4 Prozent).^[1]

Auch andere Erhebungen zeigen, dass die Preise für deutsche Wohnimmobilien im zweiten Quartal 2021 im Vergleich zum Vorjahr laut vorläufigen Zahlen im Schnitt um +10,9 Prozent und damit so stark wie noch nie seit Beginn dieser Erhebung im Jahr 2000 gestiegen sind. Dabei verteuerten sich nicht nur Wohnungen in den Städten, sondern auch in ländlichen Regionen. Für die Top-7-Städte zeigt der Häuserpreisindex einen Anstieg von +14,7 Prozent im Vergleich zum zweiten Quartal 2020 bei Ein- und Zweifamilienhäusern; Eigentumswohnungen verteuerten sich im selben Zeitraum

um +12,9 Prozent. Für die kreisfreien Großstädte hätten die Steigerungsraten für Häuser bei +11,9 Prozent und für Wohnungen bei +10,5 Prozent gelegen. In den dünn besiedelten ländlichen Kreisen waren sogar Zuwächse von +11,8 Prozent bei Häusern und +9,2 Prozent bei Wohnungen zu verzeichnen.^[2]

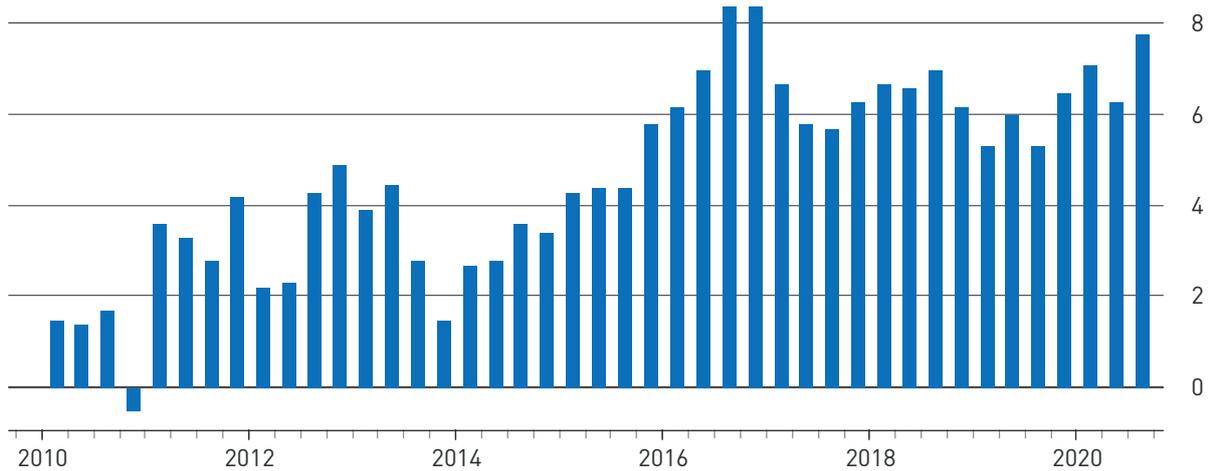
1.2.1 Rekord-Quartal bei Preisentwicklung für Wohnimmobilien – Frankfurt schwächelt

Die Angebotskaufpreise für Wohnungen im Bestand sind im zweiten Quartal 2021 um +4,1 Prozent gestiegen, das entspricht einem Zuwachs von +16,4 Prozent im Vergleich zum Vorjahr.^[3]

Noch deutlicher war der Preisanstieg bei Einfamilienhäusern, die sich im bundesweiten Mittel um beachtliche +5,2 Prozent im Vergleich zum Vorquartal verteuerten. Laut den Berechnungen der Value AG sei dies ein Rekordzuwachs. Demgegenüber verlief die Mietentwicklung mit einem Anstieg von +2,2 Prozent im Vergleich zum Vorjahr verhaltener.^[3]

In den Top-7-Metropolen seien die Kaufpreise bei Bestandswohnungen um +3,8 Prozent gestiegen, während die Mieten sich lediglich um nur noch +1,1 Prozent erhöhten. Spitzenreiter bei Bestandseigentumswohnungen unter den sieben Großstädten ist in diesem Quartal (02/2021) Köln mit einem Plus von 7,6 Prozent. In Frankfurt gingen die Preise für Wohnungen im zweiten Quartal sogar leicht zurück (-1,8 Prozent). Auch die Mieten verloren durchweg weiter an Fahrt und stagnierten im Vergleich zum Vorquartal (01/2021). Unter den Top-7-Metropolen war das Minus in Frankfurt mit -0,3 Prozent am höchsten. Dagegen zogen die Mieten in Düsseldorf mit plus 1,1 Prozent am stärksten an.^[3]

Tabelle 1: Häuserpreisindex (2015 = 100)
Veränderungsrate zum entsprechenden Vorjahresquartal, in Prozent



© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2021

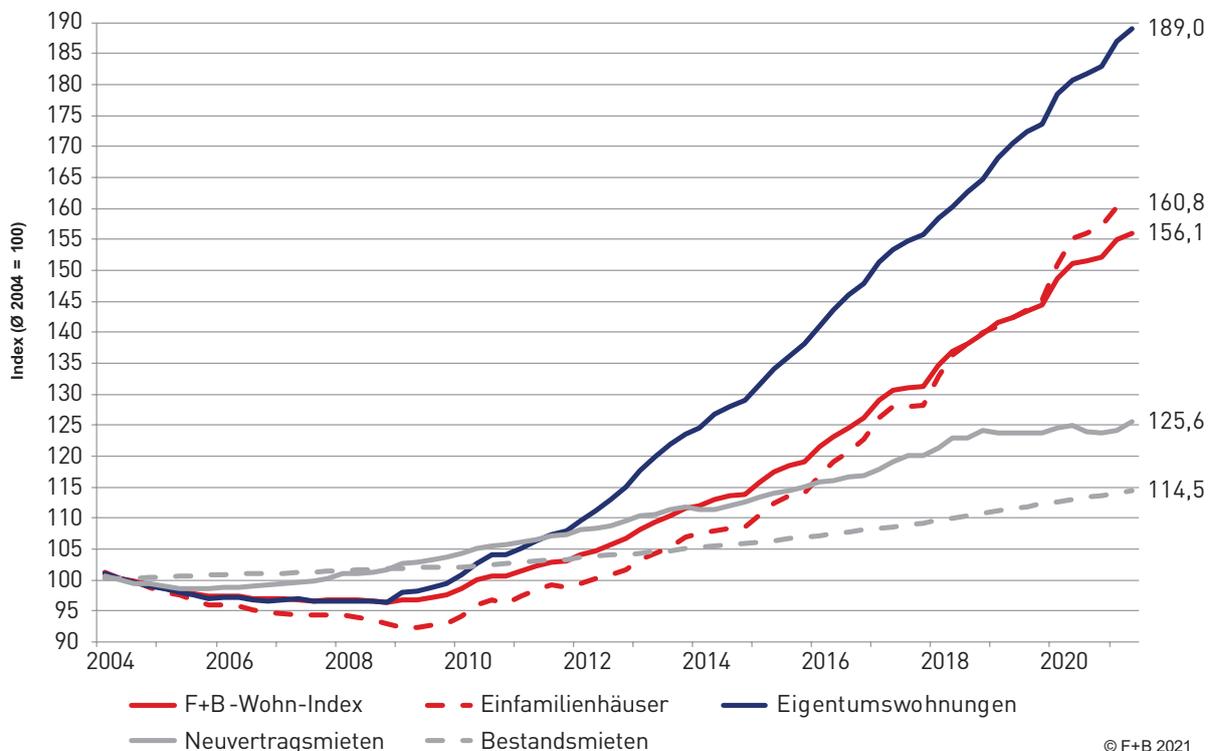
Auch andere Erhebungen deuten auf weitere Preissteigerungen hin. Nach Berechnungen des Immobilienverbands IVD (2021) erhöhten sich die Kaufpreise für Bestandswohnungen mit mittlerem Wohnwert im bundesweiten Durchschnitt um rund neun Prozent auf 2.550 Euro/m² gegenüber dem Vorjahr. Damit entspreche die Preisdynamik dem Niveau der Jahre 2017, 2018 und 2019, während im Coronajahr 2020 der Anstieg bei +7,5 Prozent lag. Im Neubausegment hingegen hat sich der Preisauftrieb bei sieben Prozent auf 3.960 Euro/m² etwas abgeschwächt.

1.3 Preisanstieg bei Wohneigentum schwächt sich ab

Laut dem F+B-Index, der die durchschnittliche Preis- und Mietentwicklung von Wohnimmobilien in ganz Deutschland aufzeigt, hat sich die Preisdynamik im Eigentumssegment abgeschwächt. Demnach verteuerten sich Eigentumswohnungen gegenüber dem Vorquartal (01/2021) nur noch um +1,0 Prozent sowie Ein- und Zweifamilienhäuser um +0,4 Prozent. Auch im Vergleich zum Vorjahresquartal Q2/2020 lagen die Eigentumswohnungen mit +4,5 Prozent deutlich vor den Ein- und Zweifamilienhäusern, die sich um +3,6 Prozent verteuerten.

Ob dies eine Trendumkehr darstellt, könne aber noch nicht beurteilt werden, so F+B. Zu berücksichtigen sei, dass die Zahl der Anzeigen im Wohneigentum-Segment um -23 Prozent sanken.^[4]

Tabelle 2: Preis- und Mietentwicklung 1/2004 bis 2/2021 Einzelindizes der Objektarten



Quelle: F+B-Wohn-Index Deutschland Q2/2021

1.4 Mietanstieg im Coronajahr 2020 abgebremst

Im Kontrast zu den Kaufpreisen hat sich die Preisdynamik bei den Wohnungsmieten bundesweit im Jahr 2020 im dritten Jahr in Folge abgeschwächt. Im letzten Jahr sind die Mieten lediglich um +2,7 Prozent auf 8,55 Euro/m² im Bestand und +3,2 Prozent auf 11,30 Euro/m² im Neubau gestiegen. Bemerkenswert sind die überdurchschnittlichen Verteuerungen in Mittelstädten (20.000 bis 100.000 Einwohner), wo sich die Mieten um +4,1 Prozent erhöhten. In den Kleinstädten (5.000 bis 20.000 Einwohner) zogen sie sogar um +5,1 Prozent im Bestand an.

1.4.1 Bestandsmieten wuchsen im Q2/2021 deutlich stärker als Neuvertragsmieten

Demgegenüber scheint bei den Neuvertragsmieten die zweieinhalbjährige Stagnationsphase beendet zu sein: Diese seien gegenüber dem ersten Quartal um +1,1 Prozent und damit wieder deutlich gestiegen. Die Bestandsmieten verteuerten sich mit +0,4 Prozent weniger stark, allerdings mit leicht anziehender Tendenz.^[4]

Im Vergleich zum Vorjahresquartal 2020 jedoch habe es reale Mietpreisrückgänge in elf der teuersten 50 Städte (im davor liegenden Quartalsvergleich Q1/2021 zu Q1/2020 traf dies auf 25 Städte zu) gegeben. Die zwischenzeitliche Entspannung aufgrund der Coronapandemie im zweiten Quartal diesen Jahres führte offenbar zu einer erhöhten Nachfrage bei Mietwohnungen, die auf ein um -23 Prozent reduziertes Anzeigenvolumen traf. Zwar verteuerten sich die Bestandsmieten bundesweit um +0,4 Prozent im Vergleich zum Vorquartal deutlich weniger stark, allerdings mit leicht anziehender Tendenz. Auf Jahressicht jedoch wuchsen die Bestandsmieten im Bundesdurchschnitt mit +1,4 Prozent deutlich stärker als die Neuvertragsmieten.^[4] (s. Tabelle 3)

Tabelle 3: Preis- und Mietenentwicklung in Prozent

	Einfamilien- häuser	Eigentums- wohnungen	Neuvertrags- mieten	Bestands- mieten	F+B- Wohn-Index
Index 2021-II (Ø 2004 = 100)	160,8	189,0	125,6	114,5	156,1
Änderung zum Vorquartal	0,4	1,0	1,1	0,4	0,7
Änderung zum Vorjahresquartal	3,6	4,5	0,5	1,4	3,2

Quelle: F+B-Wohn-Index Deutschland Q2/2021

© F+B 2021

1.5 Preise im Umland steigen stärker

Gegenüber dem Immobilienboom in den Metropolen blieben ländliche Regionen in den vergangenen Jahren zurück. Lediglich in den Speckgürteln größerer Ballungszentren stiegen die Preise, getrieben durch von hohen Preisen abgeschreckte Großstadtbewohner:innen, die im Umland auf Eigenheimsuche gingen. Jetzt zeigen die Zahlen diverser Erhebungen, dass sogar entlegene Regionen wieder Käufer:innen anziehen. In der Sprache der Statistiker:innen handelt es sich um den Siedlungstyp „dünn besiedelte ländliche Kreise“. Dort gibt es naturgemäß nur wenig Eigentumswohnungen, dafür aber die zunehmend gefragten Ein- und Zweifamilienhäuser. Diese verteuerten sich im zweiten Quartal 2021 um fast zwölf Prozent. Offensichtlich sind Kaufinteressenten:innen dazu bereit, immer weitere Wege zurückzulegen, um sich den Traum vom Eigenheim zu erfüllen. In welchen Regionen genau die Preise steigen, geht aus den Zahlen (Destatis) jedoch nicht hervor.

1.6 Mittel- und Kleinstädte profitieren von der Zuwanderung

Die Einwohnerzahlen von Berlin und Frankfurt sind im Jahr 2020 gegenüber dem Vorjahr nicht mehr gestiegen, in Stuttgart oder Düsseldorf sind sie sogar gesunken. Schon seit einigen Jahren ist eine zunehmende Suburbanisierung aus den sogenannten Schwarmstädten zu beobachten. Vor allem junge Familien wandern auf der Suche nach einer großen, aber bezahlbaren Wohnung ins immer entferntere Umland ab. Außerdem profitieren durch Zuwanderung junger Menschen mittlerweile mehr und mehr Mittel- und Kleinstädte, die bisher eher geschmäht worden sind. Diese Ausweichstädte liegen entweder im weiteren Umland der sogenannten Schwarmstädte oder entlang von Verkehrsachsen. Sogar einige ländliche Kreise erleben jetzt eine leichte Zuwanderung von Familien und profitieren von nachlassender Abwanderung junger Menschen. Als Folge dessen steigen hier die Eigenheim-Preise inzwischen erheblich schneller als in den Städten. Der Mietanstieg bleibt hingegen noch weit hinter den Kaufpreisen zurück.^[5]



Foto: Frank Hüter



1.7 Immobilienpreisentwicklung und Homeoffice

Nachdem sich Homeoffice in vielen Unternehmen fest zu etablieren scheint, stellt sich die Frage, wie sich diese Entwicklung auf die Immobilienpreise insbesondere für Eigenheime in den umliegenden Landkreisen und kreisfreien Städten rund um Frankfurt am Main auswirken wird? Da es nicht mehr zwingend notwendig ist, in der Nähe des Arbeitsplatzes zu wohnen, suchen Käufer:innen vermehrt nach Immobilien in ländlichen Gegenden mit einer guten Infrastruktur, in denen sie mehr Freiraum und größere Außenflächen zur Verfügung haben. Daher weiten immer mehr ihren Radius bei der Suche nach einem Eigenheim auf das weitere Umland der Metropolen aus.

Ein zusätzlicher Beweggrund ist, dass entsprechende Immobilien mit größerem Grundstück in städtischen Gegenden inzwischen um ein Vielfaches teurer sind. Daher schauen sich Kaufinteressenten:innen seit geraumer Zeit in der Peripherie von Frankfurt am Main um. Dabei sind Orte mit einer ausgewogenen Infrastruktur, wie sie z. B. Rüsselsheim am Main bietet, in den Fokus vieler Interessenten:innen gerückt. Ihnen sind Anschlussmöglichkeiten an Autobahnen und Zugverbindungen, aber auch Schulen und Kindergärten besonders wichtig.

Neben Frankfurt am Main haben sich auch die Kaufpreise für Ein- oder Zweifamilienhäuser in den angrenzenden Landkreisen Main-Taunus mit 699.000 Euro und Hochtaunus mit 693.450 Euro gegenüber 2019 um +12,7 Prozent beziehungsweise um +7,5 Prozent erhöht. Im Vergleich dazu stagnierten die Preise im Landkreis Groß-Gerau gegenüber dem Vorjahr bei 522.500 Euro. Im Vergleich zu 2010 sind auch hier die Kaufpreise für Ein- oder Zweifamilienhäuser um ca. +85 Prozent gestiegen. (vgl.: Landkreis Darmstadt-Dieburg mit +66,1 Prozent).^[6]

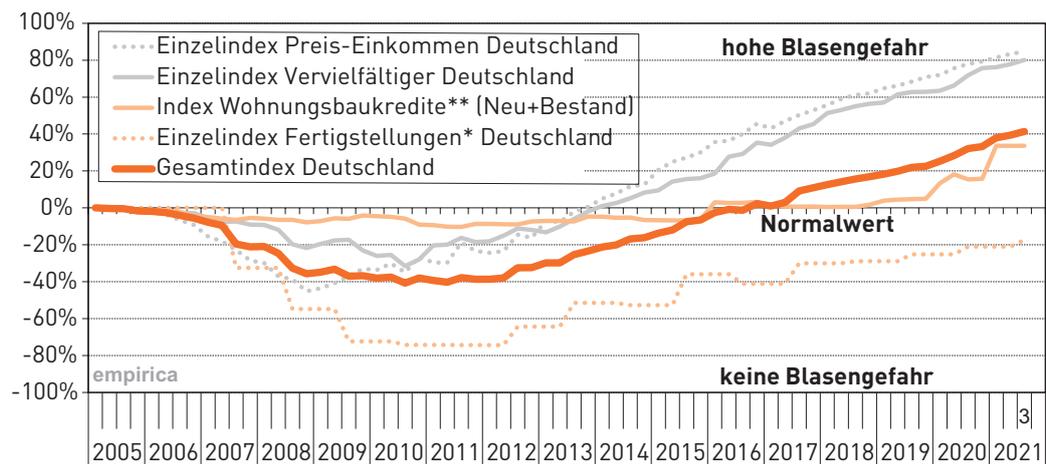
1.8 Gefahr einer Blase bei deutschen Wohnimmobilien?

Es ist seit vielen Jahren bekannt, dass die Immobilienpreise in den Wachstumsregionen überbewertet sind. Seit einigen Quartalen werden auch Ein- und Zweifamilienhäuser in den eher dünn besiedelten Regionen Deutschlands zu Preisen gehandelt, die um rund ein Fünftel zu hoch erscheinen.^[7] Wie das Berliner Beratungshaus empirica in seinem quartalsmäßig erscheinenden „Blasenindex“ hervorhebt („Selbst Schrumpfungsreregionen sind überteuert“), haben diese Regionen erst vor vier Quartalen den „Nullpunkt“ der Blasengefahr überschritten und nähern sich bereits der 20-Prozent-Marke. Für diese Entwicklung hätten die sogenannten Schwarmstädte acht Quartale benötigt (2013-15) und die Wachstumsregionen sogar neun (2015-17).

Dies zeigt sich zum einen in der Kaufpreis-Einkommens-Relation. Deren Zuwachs fiel im Vorjahresvergleich mit +9,8 Prozent ähnlich hoch aus wie in den Wachstumsregionen (+10,1 Prozent), ein Jahr zuvor hinkte die Entwicklung mit +4,4 Prozent den Wachstumsregionen (+6,9 Prozent) noch hinterher.

Das Rückschlagpotenzial – d. h. um wieviel Prozent Immobilien aktuell überbewertet sind und die Preise in kurzer Zeit fallen können – liegt bundesweit bei 31 Prozent (vor drei Jahren lag es bei 16 Prozent). In den Top-7-Städten habe sich das Rückschlagpotenzial sogar auf 48 Prozent (33 Prozent) erhöht. Begünstigt werde ein Einbruch durch nachlassenden Mietanstieg, mehr Neubau, Stadtfucht oder mehr Arbeitslosigkeit. Insgesamt ist festzustellen, dass vor allem in den Wachstumsregionen weiterhin die höchste Blasengefahr besteht. Im Ergebnis indiziert empirica für 311 Kreise eine hohe Blasengefahr und für 52 Kreise eine mäßige Gefahr.^[7]

Tabelle 4: Blasengefahr



Quelle: empirica-Preisdatenbank 2021

1.9 Ausblick: Die Preise gehen weiter nach oben

Zukünftig müssen sich Immobilienkäufer:innen weiter auf deutlich höhere Preise auf dem deutschen Markt einstellen. In den kommenden zwölf Monaten dürften die Preise bundesweit durchschnittlich zweistellig steigen. Dabei werden die Offerten bei Eigentumswohnungen im Bestand bundesweit durchschnittlich +11,5 Prozent teurer werden. Bei Neubauwohnungen werde das Plus bei +8,7 Prozent liegen. Das höchste Preiswachstum werde mit +13,5 Prozent für Bestandseigentumswohnungen in Berlin erwartet. Die geringste Steigerung unter den Metropolen sagen die Experten für Frankfurt voraus, wo das Plus 4,8 Prozent betragen soll.^[8]

Der Markt dürfte sich weiterhin heterogen entwickeln. Individuelle Merkmale einer Immobilie wie deren Lage und deren Energieeffizienz gewinnen an Bedeutung und können zu einer Preisentwicklung deutlich abweichend vom bundesdeutschen Durchschnitt führen.

Aus Investorensicht lässt sich konstatieren, dass Investitionen in Wohnimmobilien aufgrund der planbaren Cashflow-Renditen sowie des stabilen bzw. wachsenden Preisniveaus inzwischen auch in einer wachsenden Zahl von Mittel- und Kleinstädten ein aktuell hohes Maß an Sicherheit bieten.

Sollte die Inflationsrate getrieben durch eine Konjunktur- und Nachfrageerholung dauerhaft über zwei Prozent liegen, dann dürften die nominalen und realen Mieten der Wohnimmobilien mit Blick auf die gestiegenen Inflationserwartungen kräftig zulegen. Dies würde insbesondere dann gelten, wenn die EZB weiterhin einen deutlicheren Anstieg der Kapitalmarktzinsen durch ihr Kaufprogramm verhindern würde. Diese These stützt sich auf die Erfahrungen aus den Hochinflationsphasen 1991/92 und 2007/08, als die realen Wohnungsmieten zumindest in der ersten Phase um elf Prozent wuchsen.^[9]



gewobau Rüsselsheim, Foto: Frank Möllenberg

2.0 DER DEUTSCHE GEWERBEIMMOBILIENMARKT IM ÜBERBLICK





Foto: Frank Hüter

2.0 Der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt im Überblick

2.1 Homeoffice setzt Büroimmobilien unter Druck

Seit 2010 steigen die Büromieten, Leerstände tendieren in einigen Städten gegen null, die Büroflächengesuche können kaum bedient werden. Die Coronapandemie bedeutet für den Büroimmobilienmarkt zunächst einen scharfen Einschnitt mit starkem Trend zum Homeoffice und Expansionsstopp auf dem Markt. Folglich geben die Büromieten in Citylagen durchschnittlich erstmals seit 2009 um -0,8 Prozent leicht nach. Wenngleich sich der deutsche Büroimmobilienmarkt im zweiten Quartal 2021 leicht erholt hat, befindet er sich nach wie vor in einer Rezession.^[10]

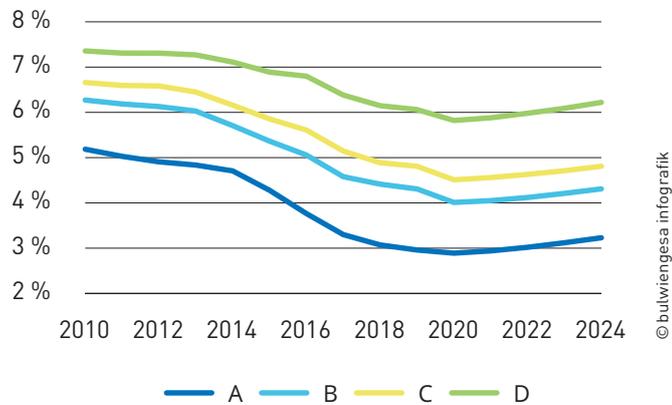
Der Büromarkt bleibt wegen der Auswirkungen der Coronapandemie weiterhin von einer starken Unsicherheit geprägt. Ein Großteil der Akteure zeigt sich zurückhaltend in seinen Anmietentscheidungen, denn viele können derzeit noch nicht beurteilen, wie Homeoffice die Art und Weise, wie wir zusammenarbeiten, verändern wird.

Die Deutsche Bank will beispielsweise bis Ende 2024 die Bürogebäude „Technisches Zentrum Eschborn“ (TZE) in Eschborn und den Bürokomplex „Europapark“ (EP) im Frankfurter Stadtteil Sossenheim mit zusammen 108.000 m² Bürofläche leer ziehen, weil die Mitarbeitenden in Zukunft zwei bis drei Tage pro Woche im Homeoffice sein können, berichtet die Immobilienzeitung am 10. November 2021. Ob das eine singuläre Maßnahme bleibt oder zum Trend wird, ist noch offen. Grundsätzlich ist die Zurückhaltung vor allem bei großen Unternehmen stark ausgeprägt. So wurden im ersten Halbjahr 2021 in Deutschland im Flächensegment ab 10.000 Quadratmeter nur circa 280.000 Quadratmeter umgesetzt. Das sind zwar elf Prozent mehr als im ersten Halbjahr 2020, aber immer noch rund 40 Prozent weniger als im ersten Halbjahr 2019.^[11]

Hyundai Motor Europe, Technical Center, Foto: Takenaka Europe GmbH

Gleichwohl lohnt sich die Investition in Büroflächen nach wie vor, denn die Nettoanfangsrendite lag im Jahr 2020 in den Top-7-Metropolen (auch A-Städte genannt) im Schnitt bei 2,8 Prozent und blieb damit im Vergleich zum Vorjahr stabil – mit Tendenz nach oben. Darüber hinaus können mit Büroimmobilien deutlich höhere Renditen erzielt werden als mit Wohnimmobilien. Wie der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen ist, sind zwar auch die Renditen in den „C“ und „D“-Städten in den letzten Jahren gefallen, notieren aber nach wie oberhalb der Renditen in den Großstädten und Metropolen. Dieser Trend dürfte sich auch in den kommenden Jahren fortsetzen. Da auch die Spitzenmieten in diesen Städten ansteigen werden, dürften sich auch in den „C“ und „D“-Städten vielfältige Opportunitäten für Investoren ergeben.^[12]

Tabelle 5: Entwicklung Nettoanfangsrendite



Quelle: RIWIS, ab 2021 Prognose



Foto: AER

2.2 Einzelhandel leidet unter Strukturwandel

Im Coronajahr 2020 gehörte der Einzelhandelsmarkt zu den Segmenten, die gravierend von den Auswirkungen der Krise betroffen waren. Die Nachfrage im Einzelhandel zeichnete ein divergentes Bild: Während Shoppingcenter und Geschäftshäuser einen starken Einbruch erlebten, waren Fachmarktzentren und insbesondere der Lebensmitteleinzelhandel sehr gefragt. Dennoch sorgten die Lockdown-Phasen für einen generellen Umsatzeinbruch im Einzelhandel, und in der Folge kam es zu zahlreichen Geschäftsaufgaben. Der Strukturwandel der Einzelhandelslandschaft begann bereits in den Vorjahren, im Zuge der Coronapandemie fielen die Einzelhandelsmieten in 1a-Lagen schon in den vorangegangenen beiden Jahren. Im Jahr 2020 gingen die Mieten mit -2,2 Prozent noch einmal deutlicher zurück. Ausblickend sind weitere langfristige Mietreduktionen in Innenstadtlagen zu erwarten.

Obwohl die Einzelhandelsumsätze bis 2029 weiter zulegen werden, dürfte das Wachstum zum großen Teil durch den Online-Handel (E-Commerce) getragen werden.⁽¹³⁾



Foto: AER

**3.0 ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENPREISE IN HESSEN:
DER BOOM GEHT WEITER**





Foto: Gewobau Rüsselsheim

3.0 Entwicklung der Immobilienpreise in Hessen: Der Boom geht weiter

Wie im gesamten Bundesgebiet sind in Hessen die Mieten und Preise für Wohneigentum in den letzten Jahren – je nach Stadt und Lage – zum Teil kräftig gestiegen. Vor dem Hintergrund des überhitzten Frankfurter Immobilienmarkts suchen viele Käuferschichten nach vergleichsweise günstigen Immobilien im Umland der Metropole. Dazu passt, dass die Wohnpräferenzen sich in der Coronapandemie geändert haben. Die nachfolgenden Daten wurden dem IVD Preisspiegel entnommen. Gleichwohl dürften aus heutiger Sicht die Investitionen in sichere Anlagen wie Immobilien weiterhin auf hohem Niveau verbleiben, sofern die Zinsen niedrig und die starke Nachfrage nach Wohnraum konstant bleibt.

3.1 Segment-Entwicklung

Laut dem Preisspiegel des IVDs Mitte 2021/2022 müssen Käufer für ein **freistehendes Eigenheim** (ca. 150 m²) inkl. Garage mit gutem Wohnwert im Frankfurter Umland (u. a. Darmstadt) durchschnittlich 650.000 € (600.000 €/Vorjahr), bei sehr gutem Wohnwert 950.000 € (900.000 €/Vorjahr) zahlen. Weitaus günstiger sind Eigenheime im Norden Hessens (260.000–420.000 €).

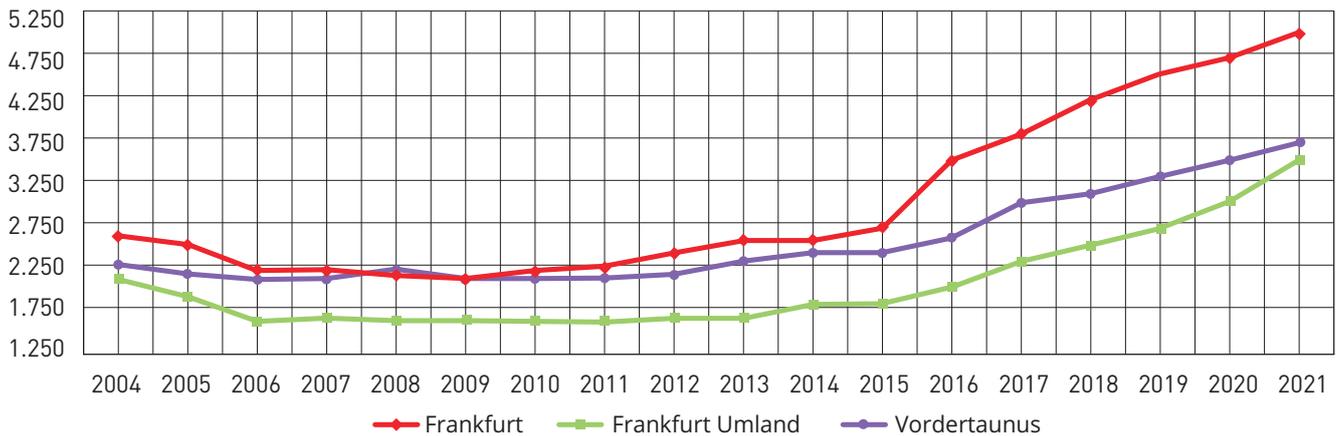
Reihenhäuser (Mittelhaus ohne Garage, ca. 110 m²) mit mittlerem Wohnwert sind im Umland für durchschnittlich 450.000 € (Spanne: 400–550 Tsd. €) zu erwerben (420.000 €/Vorjahr). Deutlich günstiger sind Reihenhäuser in Griesheim, Kassel und Marburg (150.000–300.000 €) zu bekommen.^[14]

Bei **Eigentumswohnungen** (Bestand, 3 Zimmer, ca. 80 m²) muss der Käufer im Frankfurter Umland pro Quadratmeter im Schnitt 3.500 € (3.000 €/Vorjahr) in guter Wohnlage investieren, in sehr guter Wohnlage sind es 3.800 €/m², wobei die Spanne in guten Lagen 3.100 bis 3.900 €/m² beträgt. Bei Eigentumswohnungen im Neubau liegt der Durchschnittspreis in guten Lagen im Umland bei 4.300 €/m² (Spanne: 3.800–4.500 €/m²) und in sehr guten Lagen bei 4.700 €/m² (Spanne:

Foto: Gewobau Rüsselsheim

4.200–5.000 €/m²). Wie der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen ist, sind die Kaufpreise nach einer langen Stagnationsphase im Jahr 2016 erst in Frankfurt und mit etwas Zeitverzug auch im Umland und im Vordertaunus angestiegen – allerdings ist die Wachstumskurve flacher als in der Mainmetropole.⁽¹⁴⁾

Tabelle 6: Eigentumswohnungen, Bestand, guter Wohnwert, m² Preise 2004–2021



Quelle: IVD Preisspiegel

3.2 Stabile Wohnungsmieten

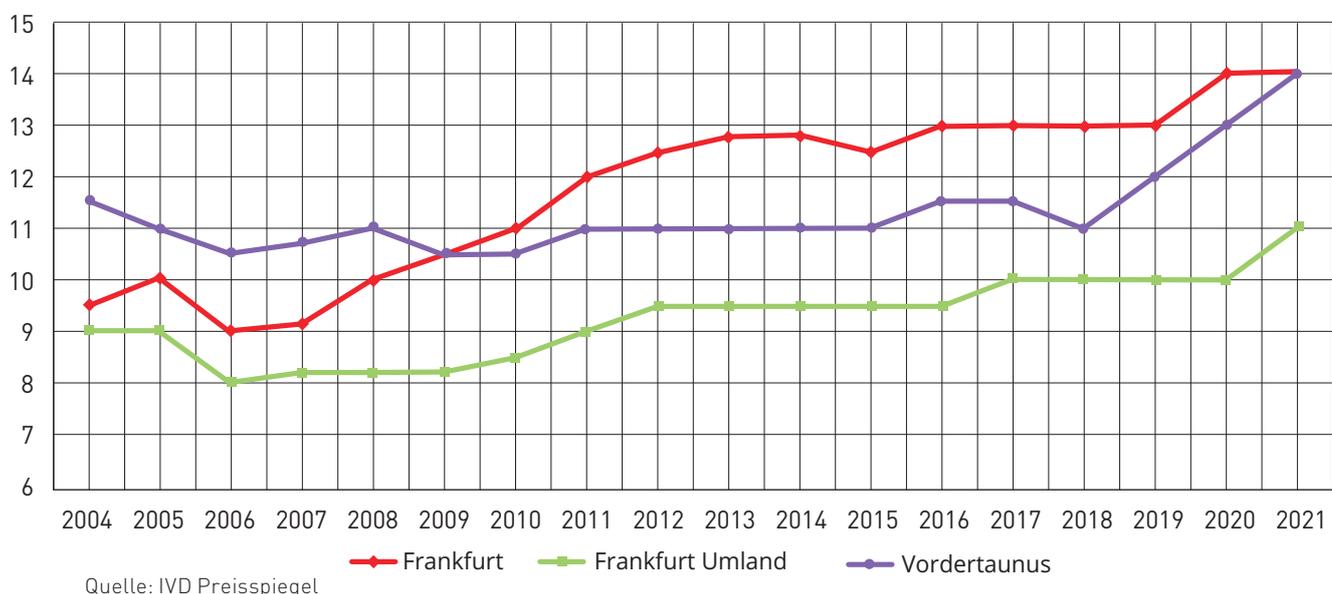
Im Jahr 2020 haben sich die Preise für Mietwohnungen im Vergleich zu denen der Kaufimmobilien zwar unterdurchschnittlich entwickelt, sind aber gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen stabil geblieben. Es gibt allerdings Anzeichen dafür, dass im hochpreisigen Bereich sowie bei der Erstvermietung von Neubauten z. B. im nordhessischen Raum die Suche nach passenden Mieter:innen länger dauert und vereinzelt Mietpreise um bis zu zwei Prozent gegenüber dem Vorjahr gesunken sind. Im ersten Quartal 2021 liegen die Wiedervermietungs-/Neuvertragsmieten der Bestandswohnungen in guten Lagen (Fertigstellung bis 1948) im Frankfurter Umland im Schnitt bei 10,00 €/m², wobei sich die Spanne von 9,50 bis 11,00 €/m² erstreckt. In sehr guten Lagen liegt der Mietpreis bei 11,00 €/m² (10,00–12,00 €/m²). Bemerkenswert ist, dass in einzelnen hessischen Städten bzw. Regionen wie im Vordertaunus, Offenbach und Marburg höhere Mieten erzielt werden.

Bei den Nettokaltmieten (Fertigstellung ab 1949, 70 m² Wohnfläche) im Frankfurter Umland haben sich die Mieten im Vergleich zu 2020 kaum bewegt. Während die Mieten in Frankfurt leicht nachgeben, haben sie sich im Vordertaunus erhöht. Im Schnitt werden im Umland in guten Lagen 10,00 €/m² (Spanne: 9,50–11,00 €/m²) aufgerufen. In anderen Regionen /Städten werden Durchschnittsmieten von 8,50 €/m² (Kassel-Stadt) bis 13,00 €/m² in Wiesbaden und Vordertaunus verlangt.⁽¹⁶⁾

Im Neubau-Erstbezug liegen die durchschnittlichen Mieten im Frankfurter Umland mit 11,00 €/m² in guten Lagen nur unwesentlich höher als die Bestandsmieten. Deutlich höhere Preise werden in Frankfurt und im Vordertaunus mit 14,00 €/m² verlangt. In sehr guten Lagen werden im Umland Preise im Bereich von 12,00–13,00 €/m² aufgerufen, während in Top-Lagen sogar 14,00 €/m² erzielt werden. In der Maimetropole sind sogar Mieten bis zu 20,00 €/m² möglich.

Wie die nachfolgende Tabelle verdeutlicht, sind die Wohnungsmieten im Erstbezug vor allem im Vordertaunus kräftig gestiegen, während sich die Preise in Frankfurt seit 2016 kaum verändert haben. Auch im Umland haben sich die Mietpreise sowohl im Bestand als auch im Neubau zwischen 2017 und 2020 nicht bewegt.^[14]

Tabelle 7: Mieten 2004–2021 – Neubau, guter Wohnwert



3.3 Der Immobilienmarkt Rüsselsheim am Main

Die Lage inmitten des Rhein-Main-Gebiets macht Rüsselsheim am Main zu einem interessanten Wohn- und Wirtschaftsstandort. Die Stadt profitiert nicht nur von der Anziehungskraft der Metropole Frankfurt am Main, sondern hat neben der guten Verkehrsinfrastruktur wichtige infrastrukturelle Qualitäten, wozu das breite Schul-, Gesundheits- und Betreuungsangebot zählen. Dadurch ist die Stadt für viele Wohnungsinteressierte aus der Region und dem Großraum Frankfurt interessant.

Das Wohnungsangebot an sich ist vielschichtig. Allerdings mit wenig Auswahl im mittleren Preissegment und wenig zielgruppenspezifischen Wohnangeboten. Bislang konzentriert sich der soziale Wohnungsbau auf einzelne Quartiere. Mit Blick auf die Zukunft ist für Rüsselsheim am Main unter Berücksichtigung des demografischen Wandels eine verträgliche Nachverdichtung notwendig. Dabei wird der Fokus auf eine soziale Durchmischung und funktionierende Nachbarschaften gelegt. Hinsichtlich der Schaffung von neuem Wohnraum sollen sämtliche Zielgruppen (z. B. Studenten, Senioren, Baugruppen) berücksichtigt und das Wohnumfeld (u. a. Grün- und Freiflächen, Infrastruktur) bestehender Quartiere aufgewertet werden.

Der nachfolgenden Tabelle ist zu entnehmen, dass sich die Kaufpreise (Durchschnittswerte – Extremwerte bzw. Ausreißer wurden mittels statistischer Verfahren entfernt) im Zeitablauf zunächst moderat entwickelt haben – im Jahresverlauf 2021 die Preisdynamik jedoch spürbar zunimmt.

Tabelle 8: Rüsselsheim am Main: Entwicklung Kaufpreise

Perioden	Preise €/m ²
Q4 2018	3.046
Q4 2019	3.082
Q4 2020	3.336
Q3 2021	3.822

Quelle: Homeday; Q3 Stand Mitte September 2021

3.3.1 Dynamische Preisentwicklung bei Ein- und Zweifamilienhäusern

Wie der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen ist, liegt Rüsselsheim am Main mit aktuell rd. 4.000 €/m² auf einem durchschnittlichen Preisniveau. Wenn man jedoch die Preisentwicklung bei Ein- und Zweifamilienhäusern im Jahresverlauf 2021 als Maßstab nimmt, dann haben die Kaufpreise in den drei Quartalen 2021 kräftig angezogen.

Tabelle 9: Ein- und Zweifamilienhäuser zum Kauf

Ein- und Zweifamilienhäuser zum Kauf				
Ort	Variable	2019	2020	2021
		3. Quartal	3. Quartal	3. Quartal
Bischofsheim	Fallzahl	17	12	8
	Median in Euro/m ²	3.523	4.102	*
Frankfurt am Main	Fallzahl	310	253	241
	Median in Euro/m ²	4.844	5.296	5.560
Groß-Gerau	Fallzahl	38	35	36
	Median in Euro/m ²	3.090	3.306	3.579
Kelsterbach	Fallzahl	12	9	18
	Median in Euro/m ²	3.889	*	4.992
Mörfelden-Walldorf	Fallzahl	24	37	34
	Median in Euro/m ²	3.738	4.069	3.920
Raunheim	Fallzahl	16	20	21
	Median in Euro/m ²	3.056	3.569	4.363
Rüsselsheim am Main	Fallzahl	57	55	58
	Median in Euro/m ²	3.187	3.371	4.048

rot = niedrige Fallzahl
 * Fallzahl zu gering

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

3.3.2 Wohnungsmieten steigen in Rüsselsheim am Main langsamer als im Landkreis Groß-Gerau

Ähnlich wie in vergleichbaren Städten Südhessens haben auch in Rüsselsheim am Main die Preise für Wohnimmobilien und die Mieten in den vergangenen Jahren spürbar angezogen. In den ersten drei Quartalen 2021 sind die Mieten zwar stärker gestiegen als im Bundesdurchschnitt, das Wachstum ist aber geringer ausgefallen als bspw. im Landkreis Groß-Gerau. Seit dem zweiten Quartal 2020 bis zum 13. September 2021 ist der Mietzins für Wohnen von ca. 10,00 €/m² auf knapp 13,00 €/m² nach oben gegangen, das entspricht einer Steigerung von rund 30 Prozent.⁽¹⁵⁾

Während der durchschnittliche Mietpreis im Landkreis Groß-Gerau bei klein- und großflächigen Wohnungen oberhalb des Niveaus von Rüsselsheim am Main liegt, konnten hier bei einer Wohnfläche von 70 m² höhere Mieten erzielt werden als im Landkreis Groß-Gerau, wie der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen ist. (siehe dazu Tabelle 10)

Bezogen auf alle Mietwohnungsangebote ist die jahresdurchschnittliche Marktmiete in Rüsselsheim am Main seit 2005 vom 7,57 €/m² um knapp 39 Prozent auf nunmehr 10,51 €/m² (Q3 2020) angestiegen.

Bis zu einer Fläche von 40 m² belaufen sich die Mieten im Schnitt auf 6,58 € (Trend fallend), im Bereich zwischen 40–80 m² liegen die Mieten bei 11,74 € (Trend steigend) und im Bereich 80–120 m² bei 13,12 € (Trend steigend).^[16]

Im Stadtgebiet wurden Bestandswohnungen im Betrachtungszeitraum September 2019 bis September 2020 im Bereich zwischen 6,30 €/m² und 14,17 €/m² angeboten bzw. vermittelt. Im Neubau beliefen sich die Mieten im arithmetischen Mittel auf 11,02 €/m² bzw. lagen in einer Spanne zwischen 7,00 €/m² und 15,00 €/m². Der Durchschnitt bei Neubauwohnungen, die weniger als drei Jahre alt sind, liegt um fast einen Euro über dem Wert der Bestandswohnungen, genau bei 11,02 €/m². Marktüblich im Neubausegment sind Neuvertragsmieten von 9,11–13,33 €/m².^[17]

3.3.3 Rüsselsheim am Main bietet im Vergleich zum Umland günstigen Wohnraum

Die Durchschnittsmiete bei der städtischen Wohnungsgesellschaft Gewobau beläuft sich auf 7,98 €/m² für modernisierte Wohnungen. Bei der Neuvermietung von freifinanzierten Wohnungen liegen die Gewobau-Mieten damit im Durchschnitt rund zwei Euro pro Quadratmeter unter den in Rüsselsheim am Main sonst üblichen Mieten. Damit zählt die Stadt weiterhin zu den relativ günstigen Wohnstandorten in der Region. Die Mieten von Neubauten belaufen sich in Rüsselsheim am Main im Durchschnitt auf 11,23 €/m², die Gewobau vermietet ihre Neubauwohnungen im Durchschnitt für 10,38 €/m².

Das hier dargestellte Marktmietniveau zeigt im Vergleich mit den benachbarten Umlandgemeinden, dass Rüsselsheim am Main eher günstigen Wohnraum zur Anmietung bietet. Mit Blick auf das arithmetische Mittel bei Normalwohnungen von 9,52 €/m² reiht sich Rüsselsheim am Main innerhalb der Umlandgemeinden am unteren Ende ein. An der Spitze des Vergleichs liegen Kelsterbach mit 11,60 €/m², Raunheim mit 11,28 €/m² und Mörfelden-Walldorf mit 10,78 €/m².^[17]

3.4 Rüsselsheim am Main im Preisvergleich mit dem Landkreis Groß-Gerau

Erhebungen vom September 2021 zufolge kosten Eigentumswohnungen im Schnitt 3.886 €/m² und sind damit günstiger als solche im Landkreis Groß-Gerau. Für Einfamilienhäuser müssen Käufer:innen 1.168 €/m² und für Grundstücke im Schnitt 872 €/m² aufwenden. Wie die nachfolgende Tabelle zeigt, ist die Streuung innerhalb der Objektarten relativ hoch. Auffallend ist, dass die Preise am unteren Ende der Skala in Rüsselsheim am Main höher sind als im Landkreis. In der Kategorie Wohnfläche hingegen werden die höchsten Preise im Landkreis erzielt.^[17]

Tabelle 10: Preisvergleich Rüsselsheim am Main vs. Landkreis Groß-Gerau

Kaufpreise nach Objektart: Euro/m ²									
	Wohnungen			Häuser			Grundstücke		
	min	Ø	max	min	Ø	max	min	Ø	max
Landkreis Groß-Gerau	1.075	3.964	6.139	1.098	4.132	10.695	402	870	1.226
Rüsselsheim a. M.	2.512	3.886	6.019	1.455	4.168	10.696	770	872	974

Kaufpreise nach Wohnfläche: Euro/m ²									
	bis 40 – 70 m ²			70 bis 100 m ²			100 bis 125 m ²		
	min	Ø	max	min	Ø	max	min	Ø	max
Landkreis Groß-Gerau	2.034	3.615	6.139	2.943	4.272	6.573	1.075	4.491	8.800
Rüsselsheim a. M.	2.512	3.085	3.800	3.208	4.197	5.264	3.514	4.566	6.019

Kaufpreise nach Zimmeranzahl: Euro/m ²									
	1-Raum			2-Raum			3-Raum		
	min	Ø	max	min	Ø	max	min	Ø	max
Landkreis Groß-Gerau	2.231	3.037	3.575	2.034	3.683	6.139	2.943	4.408	8.800
Rüsselsheim a. M.	2.460	3.018	3.575	2.512	2.844	3.163	3.208	4.159	5.264

Mietpreise nach Wohnfläche: Euro/m ²									
	bis 40 – 70 m ²			70 bis 100 m ²			100 bis 125 m ²		
	min	Ø	max	min	Ø	max	min	Ø	max
Landkreis Groß-Gerau	5,86	12,15	31,70	4,27	11,31	30,00	9,71	11,95	15,09
Rüsselsheim a. M.	6,29	11,20	17,12	4,27	12,57	30,00	4,00	11,40	15,09

Quelle: Geomap, Real Estate Pilot AG, Stand Mitte September 2021

Insgesamt sind die Kaufpreise in Rüsselsheim am Main ausgehend vom zweiten Quartal 2020 bis Mitte September 2021 von ca. 3.100 €/m² auf rd. 3.900 €/m² nach oben geschossen. Im Vergleich zum Bundesdurchschnitt sind die Kaufpreise stärker gestiegen, im Vergleich zum Landkreis hat Rüsselsheim am Main die Bewertungslücke im dritten Quartal geschlossen. Zuvor hatten sich die Preise im Landkreis Groß-Gerau im Zeitablauf etwas besser entwickelt. Trotz der deutlichen Preisavancen sind die Kaufpreise und auch die Mieten im Rüsselsheim am Main im Vergleich zu anderen angrenzenden Städten – wie Darmstadt und Frankfurt am Main – nach wie vor moderat.^[17]

3.4.1 Landkreis Groß-Gerau im Hessenvergleich günstig

Trotz der bundesweit gestiegenen Immobilienpreise gibt es viele Regionen/Städte, in denen die Preise noch vergleichsweise günstig sind. Ein erster wichtiger Indikator zur Abschätzung eines Immobilieninvestments ist der sogenannte Multiplikator/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 inbegriffen ist bzw. schon realisiert wurde. Die Ertragschancen eines Wohninvestments sind tendenziell umso höher, je geringer der gegenwärtige Vervielfältiger ist. Generell lässt sich festhalten, dass das Miet-Kaufpreis-Verhältnis erwartungsgemäß in den dichtbesiedelten Metropolen und Stadtstaaten hoch ist.

Bezogen auf Hessen, wo Käufer für eine Wohnung im Schnitt etwa das 27-fache der Jahres-Netto-Kaltmiete entrichten müssen, liegt der Kaufpreisvervielfältiger im Landkreis Groß-Gerau mit 25,9 leicht unter dem hessischen Durchschnitt. Damit liegt der Landkreis Groß-Gerau deutlich unter dem Wetteraukreis mit 30,5, dem Main-Taunus-Kreis mit 29,5, Offenbach/Main mit 28,6 und Frankfurt/Main mit 35.^[18]

3.5 Wohnbedarfsprognose für Hessen und den Landkreis Groß-Gerau

Aufbauend auf einer Wohnbedarfsprognose für das Jahr 2040 (Vorausschätzungsergebnisse zur quantitativen Wohnungsnachfrage aus dem Jahr 2016 vom Institut Wohnen und Umwelt) für das Land Hessen lassen sich Aussagen zu qualitativen und quantitativen Verschiebungen des künftigen Wohnungsbedarfs ableiten. Demnach wurde für den Wohnungsbereich Rüsselsheim am Main bis 2030 pro 1.000 Einwohner ein Bedarf von 75 bis 100 Wohnungen ermittelt und damit weniger als im Wohnungsbereich Groß-Gerau/Rüsselsheim, wo ein Bedarf von mehr als 100 Wohnungen pro 1.000 Einwohner vorausgesagt wird. Gemäß anderen Erhebungen werde im Landkreis Groß-Gerau im Zeitraum 2013–2030 mit einem zusätzlichen Bedarf von rd. 17.000 Wohnungen gerechnet, für Rüsselsheim am Main wird von ca. 5.500 zusätzlichen Wohnungen ausgegangen.^[19]

3.5.1 Landkreis Groß-Gerau dürfte sich unterdurchschnittlich entwickeln

Neben dem Vervielfältiger ist für Immobilieninvestments das erwartete Ertragswachstum relevant. Mit einem bereinigten jährlichen Preiswachstum zwischen +0,6 Prozent und +0,7 Prozent (Frankfurt am Main: rd. +1,0 Prozent) im Zeitraum 2020–2030 schneidet der Landkreis Groß-Gerau im Vergleich zu den hessischen Landkreisen durchschnittlich ab.^[21] Gleichwohl werden Kreisen oder Städten mit einem erwarteten Preiswachstum von real mindestens +0,5 Prozent pro Jahr (bis 2030) und umgerechnet weniger als 25 Jahresnettokaltmieten für den Wohnungskauf besonders gute Investitionschancen bescheinigt.

Hier schneidet der Landkreis Groß-Gerau bei der Wohnausgabenentwicklung im Zeitraum 2020 bis 2030, mit einer jährlichen Wachstumsrate von +0,85 Prozent vergleichsweise gut ab (HWWI/BBSR). Die Wachstumsrate bei der Wohnausgabenentwicklung ist wesentlicher Treiber der allgemeinen Preisentwicklung. Bei den verfügbaren Einkommen liegt der Landkreis Groß-Gerau mit einer jährlichen Wachstumsrate von +0,8 Prozent im hessischen Vergleich eher im unteren Mittelfeld. Mit einer jährlichen Wachstumsrate von +1,63 Prozent bei der Bevölkerungsentwicklung und einer Wachstumsrate der Personen im Erwerbsalter mit -0,35 Prozent schneidet der Landkreis Groß-Gerau besser ab, als viele hessische Landkreise.^[20]

Tabelle 11: Prognosen der Wachstumsrate

Jährl. Wachstumsraten 2020 – 2030 (in Prozent)						
	Kaufpreis- anstieg inflat.- bereinigt	Wohn- Angebot (m ²)	Wohn- Ausgaben	Verfü- gbares Ein- kommen	Bevölke- rung	Personen im Er- werbsalter
Landkreis Groß-Gerau	0,62	0,23	0,85	0,80	1,63	-0,35
Main-Kinzig-Kreis	0,73	0,09	0,82	0,80	0,68	-0,54
Main-Taunus-Kreis	0,98	0,31	1,29	1,30	2,63	-0,22

Quelle: Hamburgisches WeltWirtschaftsInstitut, Postbank

3.5.2 Bevölkerungs- und Wohnungsprognose für Rüsselsheim am Main und Umgebung

Mit Stichtag 31. Dezember 2020 hat Rüsselsheim am Main 65.972 (2017: 64.922) Einwohner. Hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung verzeichnet die Stadt seit vielen Jahren ein stetiges Wachstum. In den letzten fünf Jahren ist die Bevölkerung um fast fünf Prozent gestiegen.^[21]

Damit liegt Rüsselsheim am Main deutlich über dem Landesdurchschnitt. Im Zeitraum 2008–2018 gab es einen Wanderungsgewinn (Zugänge-Wegzüge) von ca. 6.900 Personen, wobei die Wanderungsgewinne in den Jahren 2017 und 2018 etwas abflachten (Statist. Berichte Hessen). Die positive Entwicklung sollte sich in den kommenden Jahren fortsetzen. Bereits zum Stichtag 30. Juni 2021 wohnen in Rüsselsheim am Main 66.006 Personen.^[21]

Gemäß einer Studie des Architekturbüros AS+P wird ein starkes Bevölkerungswachstum in der Größenordnung von fünf bis zehn Prozent in den Gemeinden Rüsselsheim am Main, Riedstadt und Gernsheim für den Zeitraum 2015–2030 prognostiziert, während die Bevölkerung bspw. in Bischofsheim, Mörfelden-Walldorf und Groß-Gerau nur leicht wachsen wird. In Raunheim, Kelsterbach und Büttelborn wird sogar mit einem Wachstum oberhalb von zehn Prozent gerechnet. Das AS+P-Entwicklungskonzept teilt die Region in drei Wohnungsmarktbereiche ein: Groß-Gerau/Rüsselsheim am Main, Rüsselsheim am Main sowie Darmstadt/Umland.

3.5.3 Bevölkerung nach Altersgruppen

Die hier abgebildeten Altersgruppen betrachten jeweils bestimmte Teile der Bevölkerung. Dazu gehören z. B. Kinder und Schulkinder bzw. Jugendliche (10 bis 19 Jahre). Positiv zu vermerken ist, dass die Verteilung der relevanten Altersgruppen: 30–39 Jahre, 40–49 Jahre und 50–59 Jahre relativ homogen ist.

Tabelle 12: Prognose des Bevölkerungswachstums

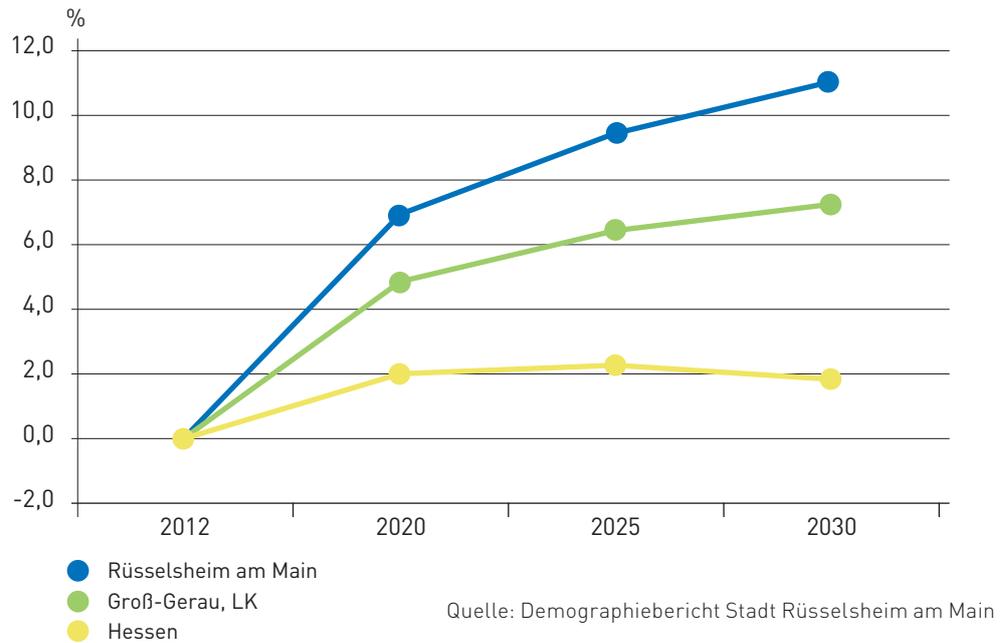
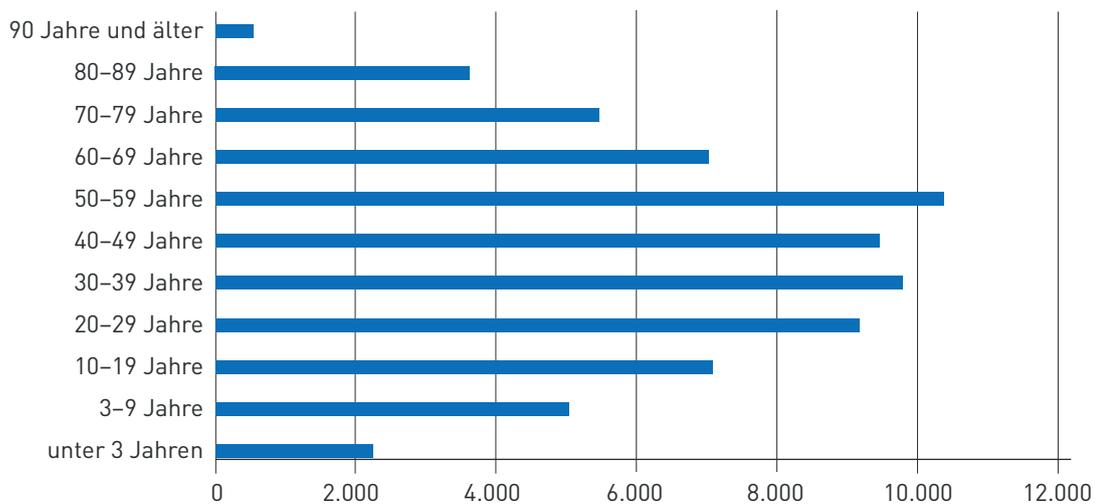


Tabelle 13: Altersstruktur Rüsselsheim am Main



Quelle: Statistischer Bericht Rüsselsheim am Main 2021

3.6 Wohnbaugenehmigungen, Fertigstellungen und Wohnungsbedarf

Der Wohnungsbau in Rüsselsheim am Main hat sich in den letzten Jahren unterschiedlich entwickelt. Während der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern seit 2012 rückläufig ist, hat sich die Anzahl der Geschosswohnungen im gleichen Zeitraum deutlich erhöht. Insgesamt verfügt die Stadt per Ende 2020 über 10.626 Wohngebäude mit insgesamt 30.108 Wohnungen (Stand: 2021).^[22]

Wie der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen ist, wurden 1.859 Wohnungen im Zeitraum von 2013 bis 2020 gebaut, wobei in den letzten beiden Jahren die Dynamik deutlich zugenommen hat. Dagegen sind die erteilten Genehmigungen in dieser Phase deutlich zurückgegangen.^[22] In den letzten zwei Jahren wurden lediglich

Tabelle 14: Wohnungsbestand in Rüsselsheim am Main

Wohngebäude und Wohnungen ¹⁾						
	Zugang	2019		Zugang	2020	
		Bestand			Bestand	
		absolut	in v. H.		absolut	in v. H.
a) Wohngebäude insgesamt	19	10.581	100,0	45	10.626	100,0
davon mit 1 Wohnung	12	5.744	54,3	17	5.761	54,2
2 Wohnungen	-2	2.313	22,1	6	2.349	22,1
3 oder mehr Wohnungen	9	2.472	23,4	22	2.494	23,5
Wohnheime	0	22	0,2	0	22	0,2
b) Wohnungen insgesamt	206	29.938	100,0	170	30.108	100,0
davon mit in Gebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen	207	18.095	60,4	142	18.237	60,6
1 und 2 Räumen ²⁾	20	3.621	12,1	63	3.684	12,2
3 Räumen	41	7.376	24,6	36	7.412	24,6
4 Räumen	31	9.272	31,0	25	9.297	30,9
5 Räumen	28	4.582	15,3	25	4.607	15,3
6 Räumen und mehr	86	5.087	17,0	21	5.108	17,0
b) Räume insgesamt	970	123.669	-	591	124.260	-

1) Ergebnisse auf Grundlage der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 (Stand 28. Mai 2014).

2) Nur Wohn- und Schlafräume mit mehr als 6m² Fläche sowie Küchen.

Quelle: Statistische Berichte des Hessischen Statistischen Landesamtes, Wiesbaden

86 Wohnungen genehmigt. Da in Rüsselsheim am Main aktuell keine verlässlichen Daten zu den fertiggestellten Wohneinheiten nach Objekten verfügbar waren, bietet es sich an, auf Berechnungen des Hessischen Statistischen Landesamts zurückzugreifen. Demnach wurden im Landkreis Groß-Gerau 325 Gebäude errichtet, davon 43 ETW, 51 im Fertigteilbau, 233 Wohngebäude mit einem Zimmer, 35 mit 2-Zimmern und 57 mit 3- oder mehr Zimmern.^[22]

Tabelle 15: Baugenehmigungen und Fertigstellungen 2019

Baugenehmigungen							
Gebiet	insgesamt	in Einfamilienhäusern		in Zweifamilienhäusern		in Mehrfamilienhäusern	
		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Land Hessen	24.091	5.680	23,6	1.464	6,1	16.947	70,3
Landkreis Groß-Gerau	672	173	25,7	76	11,3	423	62,9
Rüsselsheim a. M.	159	17	10,7	10	6,3	132	83,0
Mörfelden-Walld.	126	12	9,5	16	12,7	98	77,8
Groß-Gerau Stadt	85	61	71,8	4	4,7	20	23,5

Baufertigstellungen							
Gebiet	insgesamt	in Einfamilienhäusern		in Zweifamilienhäusern		in Mehrfamilienhäusern	
		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Land Hessen	17.271	4.589	26,6	1.216	7,0	11.466	66,4
Landkreis Groß-Gerau	624	129	20,7	50	8,0	445	71,3
Rüsselsheim a. M.	62	17	27,4	4	6,5	41	66,1
Mörfelden-Walld.	100	7	7,0	8	8,0	85	85,0
Groß-Gerau Stadt	128	14	10,9	4	3,1	110	85,9

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, „Baugewerbe, Bautätigkeit, Handwerk“

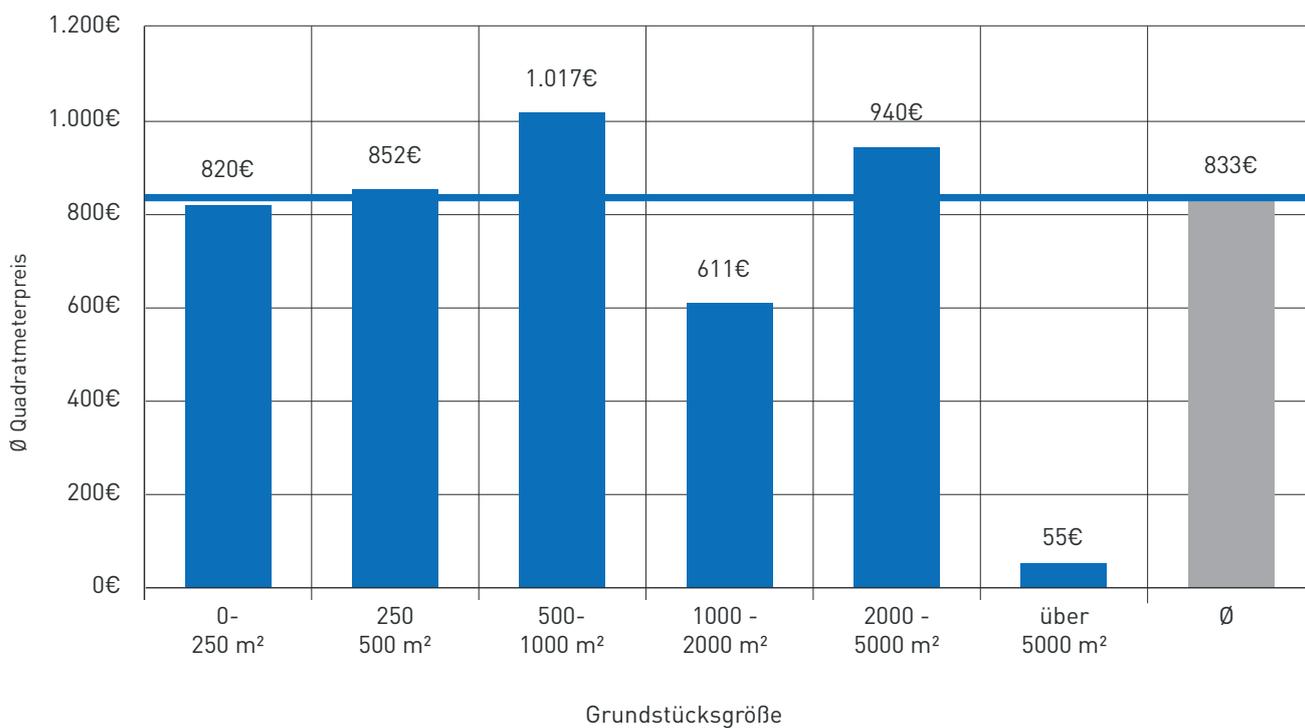
Trotz der nachlassenden Dynamik könnte Rüsselsheim am Main insbesondere mit einem durch die Coronapandemie verstärkten Trend zu mehr Homeoffice von dieser Situation profitieren. In den kommenden Jahren wird es deshalb darauf ankommen, die Stadt zu einem attraktiven Entlastungsstandort aufzuwerten. Dazu könnte eine bessere Wohn- und Verkehrsinfrastruktur – etwa durch den Ausbau des ÖPNV oder den Bau neuer Radschnellwege – entscheidend beitragen.

3.7 Grundstückspreise in Rüsselsheim am Main

Der durchschnittliche Kaufpreis für Grundstücke in Rüsselsheim am Main liegt bei 833 €/m². Für Grundstücke im Bereich 500–1.000 m² liegt der Preis bei 1.017 €/m² und im Bereich 2.000–5.000 m² bei 940 €/m² (Stand: 11.02.2022). Der günstigste Quadratmeterpreis ist bei einer Grundstücksgröße von 1.000–2.000 m² zu finden, dieser liegt bei 611 €/m².^[23]

Im Vergleich dazu belaufen sich die Preise für Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser im Frankfurter Umland auf ca. 600–800 €/m² und in guten Lagen auf 550 bis 700 €/m². Für sehr gute Lagen müssen zwischen 700–900 €/m² bezahlt werden. Grundstücke für den Bau von Mehrfamilienhäusern in guten Lagen kosteten im ersten Quartal 2021 durchschnittlich 650 €/m².^[14]

Tabelle 16: Grundstückspreise im Schnitt bei 833 Euro/m²



Quelle: IVD Mitte Preisspiegel 2021/2022

3.7.1 Grundstücksverkäufe von Gewerbe- und Wohnflächen

Der nachfolgenden Tabelle ist zu entnehmen, dass die Geldumsätze bei den unbebauten Grundstücken im Jahr 2020 deutlich gestiegen sind, während die Umsätze bei den bebauten Grundstücken – nach dem starken Anstieg in 2019 – gesunken sind. Auch auf dem Wohnungsmarkt haben sich die Umsätze und die Kauffälle nach dem Rückgang in den Jahren 2017 und 2018 im Jahr 2020 wieder deutlich erhöht.

Coronabedingte Rückgänge am Grundstücksmarkt sind bisher nicht feststellbar; im Gegenteil, mangels alternativer Anlagemöglichkeiten wird weiterhin stark in Immobilien investiert. Der höchste Geldumsatz entfiel 2020 mit rund 113.733.088 Euro auf den Teilmarkt der bebauten Grundstücke. Demgegenüber stieg die Anzahl der gehandelten Objekte sowohl bei den Gewerbegrundstücken als auch im Wohnungs- und Teileigentum 2020 wieder an. Der Markt für Sondereigentum (Eigentumswohnungen und Teileigentum) stellt mit etwa 246 Erwerbsvorgängen mehr als 50 Prozent des Gesamtmarktes.

Tabelle 17: Grundstücksverkäufe von Gewerbe- und Wohnflächen

Grundstücksverkäufe von Gewerbe- und Wohnflächen						
Jahr	unbebaute Grundstücke		bebaute Grundstücke		Wohnungs- und Teileigentum	
	Umsatz €	Anzahl	Umsatz €	Anzahl	Umsatz €	Anzahl
2014	3.385.005	23	57.248.560	173	34.799.579	236
2015	14.497.327	39	106.832.651	171	40.767.584	317
2016	11.013.040	28	78.432.502	192	47.403.584	315
2017	5.730.278	20	88.561.101	183	42.721.207	240
2018	10.082.285	16	83.472.694	176	37.407.779	203
2019	6.206.400	9	149.786.734	166	38.475.398	166
2020	10.281.119	23	113.788.088	169	63.492.547	246

Quelle: Rüsselsheim am Main Standortstudie 2020

3.7.2 Baulandpreise in Hessen deutlich gestiegen

Der durchschnittliche Kaufwert für baureifes Land im Landkreis Groß-Gerau (inkl. Rüsselsheim am Main) liegt aktuell bei 246 €/m². In Umkreis liegen die Preise weitaus höher: Im Main-Taunus-Kreis werden 748 €/m², in Offenbach 625 €/m² und in Frankfurt sogar 1.259 €/m² aufgerufen. In Hessen lagen die durchschnittlichen Baulandpreise im Jahr 2020 bei 213,65 €/m² – und damit unter dem Niveau des Landkreises, aber spürbar oberhalb des bundesweiten Durchschnitts von 199 €/m².^[24]



Eselwiese, Stadt Rüsselsheim am Main / Foto: Frank Hüter

4.0 WOHNSTANDORT RÜSSELSHEIM AM MAIN





Böllensee, Foto: Gewobau Rüsselsheim am Main

4.0 Wohnstandort Rüsselsheim am Main

Rüsselsheim am Main verfügt anders als angrenzende Kommunen noch über erhebliche Flächenreserven, die derzeit erschlossen werden. Im Zuge der Städtebauförderung wurden z. B. Projekte im Programm „Soziale Stadt“ in der Wohnsiedlung „Dicker Busch“ umgesetzt. Im Programm „Stadtumbau“ wurden in Kooperation mit Kelsterbach und Raunheim – „Drei gewinnt“ – v. a. Aufwertungen am Mainufer realisiert. Aktuell wird die Innenstadtentwicklung priorisiert. Dazu gehören unter anderem das Areal rund um das Rathaus, der Bereich des ehemaligen Karstadt-Areals/ Am Friedensplatz in der Innenstadt, das Quartier am Ostpark sowie das enorme Entwicklungsgebiet „auf der grünen Wiese“ am Rande des Ortsteils Bauschheim – die sogenannte Eselswiese.

Geförderter Wohnungsbau bei der Gewobau rückläufig

Von den 6.498 Mietwohnungen der Gewobau waren 2.018 im Jahr 2020 öffentlich gefördert, das entspricht einem Anteil von 31,1 Prozent, also rund einem Drittel des Bestands. Von diesen Mietwohnungen verfügen 305 Wohnungen in zwölf Wohnanlagen über eine seniorengerechte Ausstattung. Die Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen werde sich in den nächsten Jahren jedoch erheblich reduzieren, da viele bestehende Belegungs- und Mietpreisbindungen sukzessive auslaufen. Zudem werde es in Anbetracht der weiter steigenden Baupreise immer schwieriger, Neubaumaßnahmen wirtschaftlich darzustellen.^[25]

Friedensplatz Außenfassade, Foto: Gewobau Rüsselsheim am Main

4.1 Die Gewobau

In den letzten Jahren hat die Stadt vielfältige Angebote an Eigentums- und Mietwohnungen bzw. Grundstücken für den Wohnungsbau mobilisiert und entwickelt. Dies geschieht in enger Zusammenarbeit mit der Gesellschaft für Wohnen und Bauen Rüsselsheim am Main mbH (Gewobau), der stadteigenen Wohnungsbaugesellschaft, sowie weiteren Akteuren am Wohnungsmarkt. Mit rund 6.500 Wohnungen ist die Gewobau der führende Vermieter und Wohndienstleister am Ort. Seit vielen Jahren engagiert sich die Gesellschaft auch im Quartiersmanagement mit eigenen Projekten und Aktionen. Die besondere Verantwortung der Gewobau zeigt sich darin, dass sie nicht nur attraktive neue Gebäude für bezahlbares Wohnen errichtet, sondern auch kombinierte Wohnformen mit sozialen Nutzungen wie z. B. für ein Nachbarschafts- und Familienzentrum ermöglicht.

Aus Sicht der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft besteht seit geraumer Zeit ein großer Bedarf an Wohnungen mit einer Größe ab 85 m² bzw. 4- bis 6-Zimmer-Wohnungen, die am Markt derzeit nicht vorhanden sind. Auch 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen würden sehr häufig nachgefragt. Im Allgemeinen übersteigt die Nachfrage weiterhin das vorhandene Wohnungsangebot deutlich. Angesichts der Tatsache, dass Rüsselsheim am Main sich mittlerweile auch als Hochschulstandort etabliert hat, würde neuerdings auch die Nachfrage nach kleineren Wohnungen mehr an Bedeutung gewinnen.^[25]

4.2 Neubaumaßnahmen der Gewobau

Nach eigenen Angaben hat die Gewobau im Jahr 2021 ca. 33 Mio. Euro in Neubaumaßnahmen investiert. Bereits 2019 hat die Gesellschaft Investitionen in Neubau und Modernisierung von rund 19,6 Mio. Euro durchgeführt und etwa 10,3 Mio. Euro für die Instandhaltung des Bestands aufgewendet.



Georg-Treber-Straße, Foto: Gewobau Rüsselsheim am Main

Zu den Neubaumaßnahmen 2021/2022 zählen die bereits begonnenen Bauarbeiten für das Großprojekt Wohnen am Friedensplatz (ehemaliges Karstadt-Areal) mit insgesamt 78 Wohnungen und erdgeschossigen Flächen für die Stadtverwaltung, der Neubau der Wohnanlage an der Moritz-von-Schwind-Straße 11, die völlige Neugestaltung der ehemaligen Seniorenwohnanlage Masurenweg, wo eine Kindertagesstätte mit zirka 15–20 familiengerechten Wohnungen entstehen soll, und der Neubau von Wohnungen im Zuge der Nachverdichtung am Hessenring 16–38 (Dachaufstockung und Gebäudeergänzung).

Zu den Großprojekten zählen weiter die Strangsanierungen und Modernisierungen im Rahmen des Nahwärmekonzepts im Berliner Viertel (Georg-Treber-Straße 74–76), die Strangsanierung und Badmodernisierung in der Robert-Bunsen-Straße 45–49 sowie die Modernisierungsarbeiten im Hessenring 16–38. Hierbei geht es um die Vollmodernisierung mit energetischer Sanierung, Heizungserneuerung und die Installation von neuen Vorstellbalkonen. Zudem sollen die Wohngebäude um ein Stockwerk mit jeweils sechs Wohnungen aufgestockt werden.

4.3 Fertiggestellte Wohnprojekte



Wohnen am Verna-Park, Gewobau Rüsselsheim am Main / Foto: Frank Möllenberg

4.3.1 Wohnen am Verna-Park

Unter dem Namen „Wohnen am Verna-Park“ ist es in Rüsselsheim am Main gelungen, im Jahr 2020 ein innenstadtnahes Quartier fertigzustellen, das sich städtebaulich und architektonisch behutsam in das Umfeld einfügt und bezahlbares Wohnen ermöglicht. Auf dem Areal Frankfurter Straße 39–41, Taunusstraße 11 sowie Waldstraße 30 hat die Gewobau 66 Einzimmer- bis Vierzimmer-Neubauwohnungen errichtet, die sich im Aussehen an den Siedlungshäusern im historischen Wohnviertel „Geiersbühl“ orientieren, aber modern ausgestattet sind. Der Wohnkomplex, der unweit des Verna-Parks und der Opelvillen liegt, ist auf Studierende, Pendler, Senioren sowie Familien ausge-

richtet. Gerade für die eher ältere Klientel der Wohnungsgesellschaft ist der Standort attraktiv und dementsprechend ist auch ein Teil der Wohnungen barrierefrei angelegt. Positiv ist anzumerken, dass die Anlage „Wohnen am Verna-Park“ in Fachkreisen für ihre Architektur und den städtebaulichen Anspruch hohe Anerkennung genießt und für ihre hohe Qualität ausgezeichnet wurde.^[26]

4.3.2 Böllenseesiedlung

Am Böllenseeplatz 14 in der Böllenseesiedlung ist in Kooperation mit der evangelischen Kirche, der Stadt und der Gewobau ein Nachbarschafts- und Familienzentrum mit angeschlossener Kindertagesstätte und neun Seniorenwohnungen entstanden.

Der vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit mit Mitteln aus dem Investitionspaket Soziale Integration im Quartier und dem Programm Soziale Mietwohnraumförderung geförderte Neubau von Mietwohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen ist fristgerecht zum 18. Dezember 2020 fertiggestellt und an die Nutzer:innen übergeben worden. Hessens Wohnungsbauminister Tarek Al-Wazir hat auf die Bedeutung der sozialen Infrastruktur für Wohnungs- und Städtebau hingewiesen und herausgehoben, dass das Nachbarschafts- und Familienzentrum das neue Herzstück der bereits in den 30er Jahren errichteten Böllenseesiedlung ist. Es zeichne sich durch eine innovative Wohn- und Nutzungsgemeinschaft aus Kita, Jugendarbeit, Familienzentrum und Seniorenwohnen aus, so der Minister.^[26]



Böllenseeplatz 14 in Rüsselsheim am Main, Foto: Gewobau Rüsselsheim am Main

4.4 Umfangreiche Flächen für Neubaugebiete

Im Rhein-Main-Gebiet werden Wohnflächen gesucht. Allein Rüsselsheim am Main verfügt als einer der wenigen Standorte in dieser Region über umfangreiche Wohn- bzw. Neubauf Flächen. Die nachfolgend erwähnten Neubaugebiete werden nicht nur die Wohnqualität verbessern, sondern die Stadt als Wohnstandort stärker in den Fokus von privaten und institutionellen Investoren rücken lassen und völlig neu positionieren. Zu den neuen attraktiven Lagen gehören unter anderem das Quartier am Ostpark und das Areal auf dem ehemaligen Karstadt-Gelände (das Projekt Friedensplatz/Frankfurter Straße).

4.4.1 Quartier am Ostpark

Zentral und doch ganz in der Nähe des großen Ostparks, unweit des Schul- und Sportzentrums, gelegen, sollen in den nächsten Jahren auf rund 46.000 Quadratmetern rund 400 bis 440 neue Wohnungen entstehen. Das räumliche Konzept für das neue Quartier ging auch hier aus einem städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerb hervor, den die Stadt 2018 ausgelobt hatte. Der Entwurf sieht einen großen Quartiersplatz vor, um den vier Unterquartiere mit eigenen Höfen angeordnet sind. Insgesamt ist eine mehrgeschossige Bebauung mit einer Bruttogeschossfläche von 48.000 Quadratmetern zwischen der Adam-Opel-Straße und der Georg-Jung-Straße vorgesehen. Bislang wurde die Fläche vom SC Opel als Trainings- und Sportfläche genutzt.

Geplant ist ein bunter Mix unterschiedlicher Dichten und Wohnformen im Geschosswohnungsbau sowie einer Stadthauszeile. Bemerkenswert ist das Gefälle der Gebäudehöhen. Bis zu sieben Geschosse soll die Stadthauszeile entlang der Adam-Opel-Straße bekommen, um die Gebäude besser in das Gesamtstraßenbild einzufügen und Lärmschutzfunktion für die dahinterliegende Bebauung zu übernehmen. In Richtung Norden und Osten werden die weiteren Gebäude (vier- bis fünfgeschossig) niedriger. Reihenhausähnliche Stadtvillen mit zwei bis drei Geschossen bilden den Abschluss.

Die vier Teilquartiere sind ähnlich aufgebaut und bestehen jeweils aus Punkthaus, Zeile und Riegel. Jedes Teilquartier kann daher separat entwickelt werden. Diese sogenannten Wohnhöfe weisen ein durchgängiges Sockelgeschoss mit darunter liegender Tiefgarage und einem Innenhof auf. Die höher gelegenen Innenbereiche werden als halböffentliche Flächen mit Gemeinschaftsgärten oder Bereichen für Zusammenkünfte der Bewohner:innen gestaltet. Gemeinschaftsräume sind jeweils im Erdgeschoss der Punkthäuser angedacht. Die geforderte neue Kindertagesstätte orientiert sich Richtung Schulzentrum.

Außerdem schlägt der Entwurf vor, den Platz vor der Großsporthalle an der Adam-Opel-Straße anzuheben, um einerseits hier eine höhere Aufenthaltsqualität zu schaffen und andererseits darunter eine Parkzone anbieten zu können.

Die besondere Herausforderung des Areals besteht darin, dass es nicht die typische Ortsrandlage eines Neubaugebiets hat, sondern bereits eingebettet ist in den Stadtkontext mit nachbarschaftlichen Bezügen zur Großsporthalle. Das Quartier ist gut an den ÖPNV und das Straßennetz sowie an eine gut ausgebaute Infrastruktur mit Schule, Betreuungseinrichtungen und Nahversorgung angebunden. Die Vermarktung der Baugrundstücke ist abgeschlossen.^[26]

4.4.2 Neubau am Friedensplatz

Der Neubau auf dem Gelände des ehemaligen Kaufhauses Karstadt liegt unmittelbar am Löwen- und Friedensplatz. Das Areal befindet sich mitten in der City mit sehr guter Anbindung. In dem Gebäude entstehen derzeit 78 Wohnungen, Büroräume für das Stadtbüro der Stadt Rüsselsheim am Main und Räume für den städtischen Jugendtreff und die Gemeinwesenarbeit im Erdgeschoss sowie eine Tiefgarage im Untergeschoss. Der Wohnungsmix der Wohnnutzungen in den Obergeschossen besteht aus Ein- bis Vierzimmerwohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 5.300 m².

Für das Projekt hat die Gewobau im Jahr 2019 einen Hochbauwettbewerb durchgeführt. Der Siegerentwurf des Büros Raumwerk Gesellschaft für Architektur und Stadtplanung mbH aus Frankfurt sieht eine vier- bis sechsgeschossige Bebauung mit heller Fassadengestaltung vor. Im Innenhof soll eine differenzierte grüne Freianlage mit Hofgebäude entstehen, die Raum für private Nutzung durch die Mieter:innen bieten wird. Das bestehende Untergeschoss des ehemaligen Karstadtgebäudes wird als Kellergeschoss und Tiefgarage des Neubaus genutzt werden. Die Baumasse werde in fünf Baukörper mit jeweils separaten Hauseingängen und Erschließungskernen gegliedert, was sowohl eine gute Adressbildung als auch eine differenzierte Fassadengestaltung ermöglicht.^[26] Die Abriss-Arbeiten sind inzwischen beendet und der Neubau wächst zügig heran. Am 28. April 2021 fand die Grundsteinlegung statt. Inzwischen ist der Rohbau fertiggestellt und der Innenausbau ist in vollem Gange. Fertigstellung und Bezug ist für Herbst/Winter 2022 vorgesehen. Insgesamt wird das Projekt zu einer deutlichen Aufwertung der Innenstadt und zu einer Belebung führen.



Richtfest Oberbürgermeister Udo Bausch, Stadt Rüsselsheim am Main

4.5 Fazit und Ausblick

Rüsselsheim am Main ist in den vergangenen Jahren stark gewachsen, was sich auch an der positiven Wanderungsbilanz ablesen lässt. Dabei ist mit Blick auf die Neubaugebiete Eselswiese (s. 5.3.3), Quartier am Ostpark und perspektivisch Wohnbebauung auf frei werdenden Stellantis-Flächen eine hohe Dynamik zu erkennen. Vor dem Hintergrund, dass viele angrenzende Städte flächenbedingt nur noch unterdurchschnittlich wachsen können, werden diese Neubaugebiete eine große Magnetkraft auf das Rhein-Main-Gebiet ausüben und den Standort weiter nach vorne bringen und zu einer Entspannung auf dem Wohnungsmarkt beitragen.

Andererseits dürften das qualitativ bessere Angebot an Eigentumswohnungen und Häusern viele Familien aus dem Umland – und damit auch aus Frankfurt – nach Rüsselsheim am Main locken. Mit Blick auf die zunehmende Zahl an Haushalten, des steigenden Bevölkerungswachstums und der wohl weiterhin anziehenden Baukosten dürften die Preise auf dem Wohnimmobilienmarkt allerdings mittelfristig auch weiter steigen. Es ist jedenfalls augenfällig, dass zurzeit kein anderer Standort im Rhein-Main-Gebiet ein so großes positives Entwicklungspotenzial entfaltet.

5.0 GEWERBESTANDORT RÜSSELSHEIM AM MAIN





Luftbild Adam Opel Haus, Foto: Adam Opel GmbH

5.0 Gewerbestandort Rüsselsheim am Main

Mit der wachsenden Bedeutung des Dienstleistungssektors strebt die Stadt einen Wandel von der Automobilproduktion zu einem Innovationsstandort mit dem Schwerpunkt Forschung und Entwicklung an. Die internationale Drehscheibe „Frankfurt Airport“ spielt dabei eine wichtige Rolle. 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 Chemie und Luftfahrt sowie die Medizintechnik und die Gesundheitswirtschaft stärker in den Vordergrund.

Positiv für den Standort ist der Umzug der Deutschlandorganisation von Fiat Chrysler Automobile von Frankfurt in die deutsche Stellantis-Zentrale nach Rüsselsheim am Main. FCA folgt damit den PSA-Marken Peugeot, Citroën und DS, die sich bereits 2019 hier angesiedelt haben. Damit kann sich die Stadt als Automotive-Standort profilieren, verbunden mit der Hoffnung, dass sich dieser Schritt auch positiv auf das Opel-Werk als Produktions- und Entwicklungsstandort auswirkt.

Mit rund 20 Unternehmen aus der Automobilbranche inkl. Zulieferer wird der Standort immer noch von einer Branche dominiert, die sich im Umbruch befindet. Rund 50 Prozent der Beschäftigten arbeiten in der Wertschöpfungskette Automotive. Mit fortschreitender Konzentration auf die Elektromobilität werden europäische Hersteller wie Stellantis zunehmend unter Druck geraten, was sich negativ auf den Standort auswirken könnte. Gleichwohl soll Rüsselsheim am Main als Innovations- und Wissenschaftsstandort vorangetrieben werden. Dazu verfolgt die Stadt bei der Nutzung von Büro- und Gewerbeflächen eine Kooperation mit der Hochschule RheinMain.

Adam Opel Haus, Foto: Adam Opel GmbH

5.1 Gewerbegebiete

In Rüsselsheim am Main existieren mehrere Gewerbegebiete in unterschiedlichen Größen. Die Gewerbestandorte „Hasengrund“ (400.000 m²), die Alzeyer Straße, die Innenstadt, das Opel-Gelände und der „Blaue See“ (Gesamtgröße 270.000 m²) haben sich als gewachsene Gebiete etabliert und entwickeln sich positiv. Mit der „Eselswiese“ in Bauschheim kommt ein weiteres Gewerbeareal hinzu, das großes Entwicklungspotenzial für Neuansiedlungen und Expansionen bietet.

5.1.1 Hasengrund optimal verkehrstechnisch angebunden

Das Gewerbegebiet Hasengrund liegt mit einer Flächengröße von rund 40 Hektar unmittelbar am südlichen Stadtrand. Derzeit wird die Fläche für Gewerbe, Büros und Hotels genutzt. Als Büro- und Gewerbepark werden hier zahlreiche Arbeitsplätze geschaffen. Das Areal ist sowohl über das städtische Busnetz als auch über die Autobahnen A 3, A 60, A 67 angeschlossen. Auch der Flughafen Frankfurt und die Städte Mainz, Darmstadt und Wiesbaden sind in wenigen Minuten erreichbar.^[28]



Die Stadt verfügt im Gewerbepark Hasengrund derzeit über keine eigenen Grundstücke zur Vermarktung. Zu privaten Grundstückseigentümern stellt die Wirtschaftsförderung gern einen Kontakt her.

5.1.2 Gewerbegebiet Blauer See kommt deutlich voran

Der „Blauer See Business Park“ bietet innovativen Unternehmen, insbesondere aus den Bereichen Technik, Entwicklung und Design, ideale Rahmenbedingungen zur Umsetzung ihrer Ideen und Ziele. Die hervorragende Infrastruktur inmitten des Rhein-Main-Gebietes mit unmittelbarem Anschluss an den Frankfurt Airport sowie ein dichtes Autobahn-, Schienen- und S-Bahn-Netz bieten optimale Wettbewerbsvoraussetzungen und bestmögliche Nähe zu Kunden in ganz Europa. Die Gesamtgröße beläuft sich auf 270.000 m². Wenngleich alle städtischen Flächen im Gewerbegebiet verkauft sind, gibt es noch ein privates Grundstück von ca. 5.600 m².

Abgesehen vom noch nicht vermarkteten Grundstück befinden sich die Flächen, sofern noch keine Bauaktivitäten stattfinden, in der Vorbereitung bzw. Planung für spätere Bauvorhaben.



Foto: VRM Druck GmbH & Co. KG

Zu den internationalen Unternehmen, die sich hier bereits niedergelassen haben, zählen unter anderem das Europäische Design- und Entwicklungszentrum der Firmen Hyundai und Kia, Cargo Movers, World Courier, dem Rechenzentrumsbetreiber NTT sowie das Druckzentrum Rhein-Main. Auch die aktuellen Bauprojekte KD Überdachungen, Edeka und Cargo Movers sind deutliche Zeichen, dass der Standort vorankommt. Dazu passt, dass bereits ansässige Firmen wie Hyundai 2019 ihre Aktivitäten im Gewerbegebiet Blauer See erweitert und den Tech Cube der Hyundai WIA Europe eröffnet haben.

5.1.3 Bauschheimer Eselswiese – größtes Entwicklungsareal im Rhein-Main-Gebiet

Im Stadtteil Bauschheim werden derzeit an der Eselswiese insgesamt rund 60 Hektar neu entwickelt. Etwa 24 Hektar Nettobauland sind für Wohnbebauung mit insgesamt etwa 1.600 Wohnungen für rund 3.500 Menschen sowie rund drei Hektar Gemeinbedarfsflächen, die für Kitas und Schulen vorgesehen sind. Hinzu kommen vier weitere Hektar an gemischter Baufläche, wo sowohl Wohnungen als auch Gebäude mit gewerblicher und Wohnnutzung entstehen können. Der Bebauungsplan sieht einen Mix unterschiedlicher Wohnformen und Bauweisen vor, darunter Geschosswohnungsbau, Reihenhäuser und Einfamilienhäuser.^[28]

Neben den Wohneinheiten ist die Ausweisung eines Gewerbegebiets und einer gemischten Baufläche vorgesehen. Derzeit laufen Grundlagenermittlungen unter anderem zum Verkehr, Klimaschutz, Natur- und Artenschutz, Bodenarchäologie, Hochwasserschutz, Bodenbeschaffenheiten und zur Entwässerung. Das Gebiet wird im Auftrag der Stadt treuhänderisch von der Nassauischen Heimstätte entwickelt. Die reine infrastrukturelle Erschließung des Areals wird auf 95 Mio. Euro veranschlagt. Insgesamt ist die Entwicklung der Eselswiese auf rund 12 Jahre angelegt. Bis zum Jahr 2030 soll ein Großteil der Flächen bebaut sein. Die Entwicklung und Erschließung wird sich in verschiedenen zeitlichen Abschnitten vollziehen. Mit Rechtskraft des Bebauungsplans soll die Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen im Jahr 2024 mit der technischen Planung und dem Bau von Straßen und der technischen Infrastruktur beginnen.



Foto: Eselswiese/Nassauische Heimstätte

Ähnlich wie bei vergleichbaren Projekten hat Rüsselsheim am Main für das Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet Eselswiese einen städtebaulichen Wettbewerb durchgeführt, um die Qualität des städtebaulichen Konzepts und der Flächenentwicklung zu sichern. Unter 13 eingereichten Beiträgen setzte sich im Mai 2020 der Entwurf des Büros Studio Wessendorf mit Atelier Loidl Landschaftsarchitekten (beide Berlin) durch. Der Siegerentwurf nimmt die Topografie der alten Lachen (alte Flussarme) als verbindenden zentralen Grünzug auf und gestaltet die Übergänge zum Stadtteil Bauschheim kleinteilig und behutsam. Zudem werden Mobilitäts- und Klimakonzepte vorgeschlagen. Die soziale Infrastruktur und die für die Identitätsstiftung wichtigen Quartiersplätze werden adäquat platziert.^[28]

Die Ansiedlung wissensintensiver Dienstleistungen ist ein wichtiges Ziel der Stadt für ihr künftiges Gewerbegebiet Eselswiese. „Bei dem 12,2 Hektar großen Gewerbegebiet handelt es sich um eines der größten Potenziale in der gesamten Rhein-Main-Region. Um die wertvolle Gewerbefläche bestmöglich zu nutzen, wurden auf Basis einer umfassenden Analyse und in Abstimmung mit Unternehmen, Wissenschaft und weiteren Akteuren wie dem Rüsselsheimer Gewerbeverein und Verbänden Zielgruppen für das Gewerbegebiet herausgearbeitet. Mit der Ansiedlung von Betrieben aus den Bereichen wissensintensive Dienstleistungen, Forschung und Entwicklung sowie innovativer Handwerksunternehmen soll das Potenzial der vorhandenen Branchen weiter ausgebaut werden“, so Oberbürgermeister Udo Bausch.^[28]

5.1.4 MOTORWORLD im Opel-Altwerk

Nachdem die Stadtverordnetenversammlung im Januar 2020 die Satzung zum Bebauungsplan „Opel-Forum Rüsselsheim am Main – MOTORWORLD“ genehmigt hat, konnte die ACTIV-Group mit der Entwicklung des rund 65.000 m² großen Geländes in der Innenstadt beginnen. Herzstück des wiederbelebten Areals wird die MOTORWORLD Manufaktur Rüsselsheim/Rhein-Main sein. Der Investor will eine neue, originelle Verbindung von Handel, Wohnen, Hotel, Gastronomie und Veranstaltungsräumen rund um den Nukleus MOTORWORLD auf dem Gelände des ehemaligen Opel-Altwerks kreieren. In bester Innenstadtlage, direkt am S-Bahnhof, bietet der Komplex als „Stadt in der Stadt“ ein hohes Entwicklungspotenzial in einem historischen Ambiente.^[30]

Das umfassende Revitalisierungskonzept mit denkmalgeschützten Gebäuden sieht die Neuordnung einer Bruttogeschossfläche von über 115.000 m² vor. Aktuell befindet sich das Projekt noch in der Konzeptions- und Entwicklungsphase als Grundlage für die umfangreichen Baumaßnahmen.

Als Projektentwickler des Fabrikgeländes, will die ACTIV-Group das historische Ensemble aus Industrie- und Verwaltungsgebäuden, Hallen, Innenhöfen und freien Plätzen wieder neu beleben. Es soll ein neues, urbanes Stück Innenstadt mit hoher Einkaufs-, Wohn- und Aufenthaltsqualität entstehen, das in Deutschland einzigartig sei, wobei die zum großen Teil denkmalgeschützten Gebäude erhalten bleiben sollen.

Das Konzept des Oldtimer- und Sportwagenzentrums wird auf ca. 20.000 m² Glas-Einstellboxen für Liebhaberfahrzeuge, Handel, Werkstätten sowie Dienstleister rund um das Thema Mobilität in allen Facetten umfassen. Daneben sind auch Betriebe, die das Flair unterstreichen sollen, eingeplant. Gewerbetreibende können dabei einzelne Flächen von den Betreibern der „MOTORWORLD Manufaktur“ anmieten. Das Gelände inklusive der MOTORWORLD Manufaktur wird frei zugänglich sein und mit der Fußgängerzone der Innenstadt verzahnt werden, wodurch das Einzelhandels- und Nahversorgungsangebot erweitert und ergänzt wird. Abgerundet wird das Projekt durch Wohnungen unterschiedlicher Größe.^[30]

Der Standort zeichnet sich durch eine perfekte Lage aus, er liegt inmitten des Rhein-Main-Gebietes, zwischen Frankfurt, Wiesbaden und Mainz. S-Bahn und Bahnhof befinden sich direkt gegenüber. Zum Frankfurt Airport sind es ca. 15 Minuten mit dem Pkw, per S-Bahn ca. 12 Minuten. Etwa 1.100 Pkw-Stellplätze sollen geschaffen werden, ein Parkhaus ist ebenfalls in Planung. Insgesamt können rund 2,7 Mio. Einwohner des Ballungsraums Rhein-Main-Gebiet die MOTORWORLD Manufaktur Rüsselsheim/Rhein-Main innerhalb einer halbstündigen Fahrzeit erreichen.

5.1.5 Campus F-Bau in Rüsselsheim am Main

Der Campus F-Bau liegt südlich des Bahnhofs mit direkter Anbindung an die S-Bahn und die umliegenden Autobahnen. Das Gebäudeensemble erstreckt sich über zirka 45.000 m² auf historischem Boden des ehemaligen Opel-Werksgebietes. Hier tref-

fen Klinkerbauten auf moderne Architektur mit Flächen für vielfältige Nutzungen. Ein Campus für Gewerbe, Handel, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen sowie Wohn- und Parkraum.

Auf dem Gelände wurden bereits das Neue Gymnasium Rüsselsheim am Main, ein Studentenwohnheim, das Classic Depot, das Restaurant F40 und das Parkhaus F25 PARKING geschaffen. Derzeit wird an einem neuen Projekt in den ehemaligen Opel-Hallen gearbeitet. Mit dem Projekt **DieWerkhalle** entsteht nun eine Plattform, welche die historische Atmosphäre der Räumlichkeiten, in denen in der Nachkriegszeit ab 1950 die Opel-Kundendienstschule untergebracht war, liebevoll konserviert und zugleich einen attraktiven Ort bietet, an dem sich passende Gewerbebetriebe integrieren und ansiedeln können.

Gewerbetreibende und Besucher profitieren von der zentralen Lage der Werkhalle ohne verkehrstechnische Einschränkungen einer Innenstadtlage. Die Anbindung des Areals ermöglicht eine direkte Zufahrt, ohne Umwege, der Bahnhof Rüsselsheim am Main liegt direkt vor der Haustür.

DieWerkhalle wird zukünftig von einer Betreibergesellschaft verwaltet, die zentraler Ansprechpartner für Mieter:innen und Interessierte sein wird. Bis zum Sommer 2022 sollen die Bauarbeiten zur Umgestaltung der historischen Flächen abgeschlossen sein. Die in DieWerkhalle integrierte Multifunktionsfläche bietet Raum für Begegnungen vielfältigster Art. Kleinere Veranstaltungsformate können hier in das historische Industrie-Ambiente eingebettet und umgesetzt werden.

5.1.6 128 Hektar Zukunftspotenzial

Im Westen der Stadt Rüsselsheim am Main stehen mittelfristig außergewöhnlich große Flächen für eine Umstrukturierung und Neubebauung zur Verfügung. Damit werden vielfältige Chancen für Investitionen und Ansiedlungen eröffnet, die der Stadtentwicklung einen fundamentalen Schub geben werden.

Im Zuge des Strukturwandels in der Automobilwirtschaft und der damit verbundenen Konzentration des Stammwerks von Opel auf einen flächenmäßig deutlich verkleinerten Kernbereich, werden ausgedehnte Areale mit bester Anbindung über Straße, Schiene und öffentlichen Personennahverkehr in Innenstadtnähe frei.

Somit resultieren vielfältige Potenziale zur Neuansiedlung von Gewerbeunternehmen und dem Bau von urbanen Quartieren auf rund 128 Hektar (entsprechend 1,2 Millionen m²) – dem größten derzeit bekannten Entwicklungsareal in der prosperierenden Rhein-Main-Region. Aufgrund der gewerblich-industriellen Vornutzung sind wesentliche Infrastrukturelemente bereits vorhanden und könnten weiterentwickelt oder integriert werden.

In einem Rahmenkonzept, das vom Stadtparlament verabschiedet wurde, sind die grundsätzlichen Rahmenbedingungen für die Nutzung der Flächen dargelegt und der Startschuss für das ambitionierte Zukunftsvorhaben gegeben. Zentrales Ziel ist die Implementierung hochwertiger Arbeitsplätze mit einer angemessenen Arbeitsplatz-

dichte und die Aufwertung der citynahen Areale mit Misch- und Wohnstrukturen. Auch für den Stadtorganismus resultieren Vorteile, z. B. mit einer neuen Nord-Süd-Vernetzung (Straße, Radweg, Grünzug) unter der Bahn hindurch oder durch die Öffnung und Teilentsiegelung derzeit nicht zugänglicher Industrieareale.

Das Entwicklungskonzept sieht eine differenzierte Flächennutzung für Industrie, Gewerbe, Technologie, Mischnutzung und Wohnen vor. Westlich der Innenstadt sind umfangreiche Flächen (ca. 70 ha) für eine moderne Gewerbe- und Industrieentwicklung geplant. Der Übergangsbereich zum Opel-Altwerk (ca. 20 ha) bietet Chancen zur Unterbringung städtischer Mischstrukturen mit urbanem Gewerbe, Dienstleistungen oder Funktionen für Innovation/Kreative/Kunst/Kultur.



Neustrukturierung und Aufwertung des Stadtraums

- Schaffung eines wahrnehmbaren Stadteingangs an der Mainzer Straße
- Verbesserung der verkehrlichen Erschließung (MIV) sowie Stadtvernetzung (Fuß- und Radwege)
- Identitätsstiftende denkmalgeschützte Bauten
- Ergänzende städtebauliche Betonungen im Stadtraum

Mischgebiet	Repräsentative Adresse
Wohnen	Neue Straßenverbindung
Fläche Gemeinbedarf	Wege- / Grünvernetzung
Opel Bestand (Produktion)	Sichtbeziehungen
Technologie (SEGULA)	Städtebauliche Betonung Bestand / Planung
Betrachtete Flächen	Denkmalschutz (inventarisiert 09/21)



Zukunftsorientierte Nutzungen und Funktionen

Ausarbeitung von zwei alternativen Szenarien/ Quelle: AS&P

Südlich der Bahn soll, rund um die heutige Opel-Hauptverwaltung, ein Stadtquartier neuen Typs entstehen (ca. 25 ha) mit Gebäuden für Verwaltung/Forschung/Innovation und urbanem Wohnen. Dieses hybride Quartier in städtischer Verdichtung mit sozialer Infrastruktur und Grünflächen hat hohe Standortqualitäten, nicht zuletzt durch die Anbindung an zwei S-Bahnhöfe und die Nähe zur Innenstadt.

In einem weiteren Planungsschritt wird, in Abstimmung mit den Gremien der Stadt, ein städtebaulicher Rahmenplan erstellt, der die Entwicklungsoptionen konkretisiert und der Grundlage für formale Planungsverfahren (z. B. Bebauungsplanung) sein wird.

5.2 Preisentwicklung am Büromarkt

Die Mietpreise für Büroflächen in Rüsselsheim am Main bewegen sich zwischen 6,00 €/m² und 10,00 €/m².^[27/b] Laut einer Standortanalyse von GeoMap belaufen sich die Mietpreise für Büros und Praxen in der Opelstadt und im Landkreis Groß-Gerau im dritten Quartal 2021 auf etwa 9,80 €/m² und liegen damit deutlich höher als im dritten Quartal 2020 mit etwa 8,50 €/m².^[15]

Laut den Daten von Immowelt werden aktuell Mietpreise im Schnitt von 10,50 €/m² aufgerufen. Damit haben sich die Mietpreise für Büros und Praxen im Zeitablauf zwar ähnlich entwickelt wie im Landkreis Groß-Gerau. Im Vergleich zum Bundesdurchschnitt, wo sich die Preise im Betrachtungszeitraum leicht von 12,70 €/m² auf 13,20 €/m² erhöhten, sind die Mieten in Rüsselsheim am Main dynamischer gestiegen.

5.3 Zahl der Gewerbebetriebe und Höhe der Steuersätze

Laut dem Statistischen Jahresbericht der Stadt Rüsselsheim am Main im Jahr 2021 beläuft sich die Anzahl der Gewerbebetriebe auf 4.133 und liegt damit höher als im Jahr 2019, als 4.008 Gewerbetreibende registriert waren. Die Anzahl der Unternehmen (ex Handel und Gaststätten) hat sich von 2.081 im Jahr 2017 auf 3.220 zum Ende 2020 erhöht.^[28]

Steuerhebesätze in Prozent (am 30.06.2018) ^[28]	
Hebesatz der Gewerbesteuer A	420 %
Hebesatz der Grundsteuer A	680 %
Hebesatz der Grundsteuer B	800 %

Gestiegen ist das Steueraufkommen – von 83.984 Mio. Euro im Jahr 2014 auf 84.173 Mio. Euro im Jahr 2018. Für die Jahre 2019 und 2020 wurden 87.810 Mio. bzw. 92.775 Mio. Euro angesetzt.^[28]

5.4 Der Arbeitsmarkt

Die Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Arbeitsort ist in den vergangenen drei Jahren gesunken – und zwar von knapp 35.000 im Jahr 2018 auf 30.100 zum 30. Juni 2020. Rund 23 Prozent aller Arbeitsplätze in Rüsselsheim am Main sind den Bereichen Forschung und Entwicklung zugeordnet. In vergleichbaren Städten wie Wolfsburg oder Ingolstadt sind lediglich elf Prozent bzw. 7,5 Prozent der Beschäftigten im F+E-Segment tätig.

Die Pandemie hat sich auf den Arbeitsmarkt bislang kaum ausgewirkt. Neben dem Anstieg der Kurzarbeit hat das Jobcenter des Landkreis Groß-Gerau im Mai 2021 von steigenden Zahlen unter den Beziehern von ALG II berichtet, was maßgeblich auf den Zugang der Selbstständigen in die Grundsicherung zurückzuführen sei. Nachdem die Arbeitslosenquote im April noch um +0,3 Prozent auf 5,4 Prozent stieg, sank die Zahl im September 2021 um -1,0 Prozent im Vergleich zum Vorjahresmonat wieder. Mit 3,3 Prozent ist die Arbeitslosenquote gemäß SGB II im September stabil geblieben. Im Landesdurchschnitt waren 5,5 Prozent der Bevölkerung arbeitslos.^[34]

5.5 Die Entwicklung der Beschäftigten

Wie der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen ist, hat sich die Zahl der Beschäftigten im Segment Gesundheitswirtschaft im Zeitraum 2009 – 2018 stärker erhöht als im Rhein-Main-Gebiet und dem Landkreis Groß-Gerau. In den Wertschöpfungsketten Automotive sowie Bauen und Wohnen hat Rüsselsheim am Main jedoch schlechter abgeschnitten. Bei den wissensintensiven Dienstleistungen ist die Beschäftigtenzahl sogar zurückgegangen.

Tabelle 21: Entwicklung der Beschäftigten in den Wertschöpfungsketten

Bereich der Wertschöpfungskette	Rhein-Main			Landkreis Groß-Gerau			Rüsselsheim am Main, Stadt		
	30.06.2009	30.06.2018	Wachstum in %	30.06.2009	30.06.2018	Wachstum in %	30.06.2009	30.06.2018	Wachstum in %
Automotive	126.900	149.771	18,0	30.053	34.568	15,0	18.476	18.867	2,1
Gesundheitswirtschaft	153.508	194.416	26,6	9.756	11.666	19,6	3.096	4.137	33,6
Bauen und Wohnen (auch Handwerk)	99.862	128.470	28,6	8.012	10.959	36,8	1.825	2.317	27,0
Wissensintensive Dienstleistungen	347.778	399.751	14,9	15.367	16.106	4,8	6.019	5.674	-6,2
Wissensintensive Industrien (großer Anteil Automotive)	87.806	92.244	5,1	20.196	20.631	2,2	14.827	*	*
Digitale Kommunikation	58.661	72.115	22,9	3.849	3.849	-19,0	*	315	*

* anonymisiert

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Datenstand August 2019

5.6 Kaufkraft, verfügbares Einkommen und Bruttoinlandsprodukt

Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte und das Bruttoinlandsprodukt sowie die durchschnittlichen Einkünfte der Steuerpflichtigen sind besonders aussagefähige Indikatoren für den (monetären) Wohlstand der Bevölkerung.^[31]

5.6.1 Bruttolöhne und Arbeitnehmerentgelte liegen über dem Landesdurchschnitt

Das verfügbare Einkommen je Einwohner im Landkreis Groß-Gerau lag im Jahr 2019 bei 23.115 Euro – und damit spürbar unter dem Landesdurchschnitt von 24.540 Euro. Nicht wirklich besser hat sich das verfügbare Einkommen je Privathaushalt entwickelt, welches von 5.408 Euro im Jahr 2015 auf 6.360 Euro im Jahr 2019 stieg. Eine weitaus erfreulichere Entwicklung verzeichnet der Landkreis Groß-Gerau bei den Arbeitnehmerentgelten je Arbeitnehmer. Die Arbeitnehmerentgelte setzen sich aus Nettolöhnen und -gehältern, Lohnsteuer, Kirchensteuer, Solidaritätszuschlag und Sozialversicherungsbeiträgen zusammen. Mit 51.079 Euro im Jahr 2019 liegt der Landkreis Groß-Gerau über dem Landesdurchschnitt von 49.887 Euro. Hessenweit belegt der Landkreis den sechsten Platz. Auch bei den Bruttolöhnen und Gehältern je Arbeitnehmer liegt Groß-Gerau mit rund fünf Mrd. Euro im Jahr 2019 nur geringfügig hinter dem Hochtaunuskreis mit 5,2 Mrd. Euro und dem Main-Taunus-Kreis mit 5,5 Mrd. Euro.^[31]

5.6.2 Bruttoinlandsprodukt pro Erwerbstätigen über dem Landesdurchschnitt

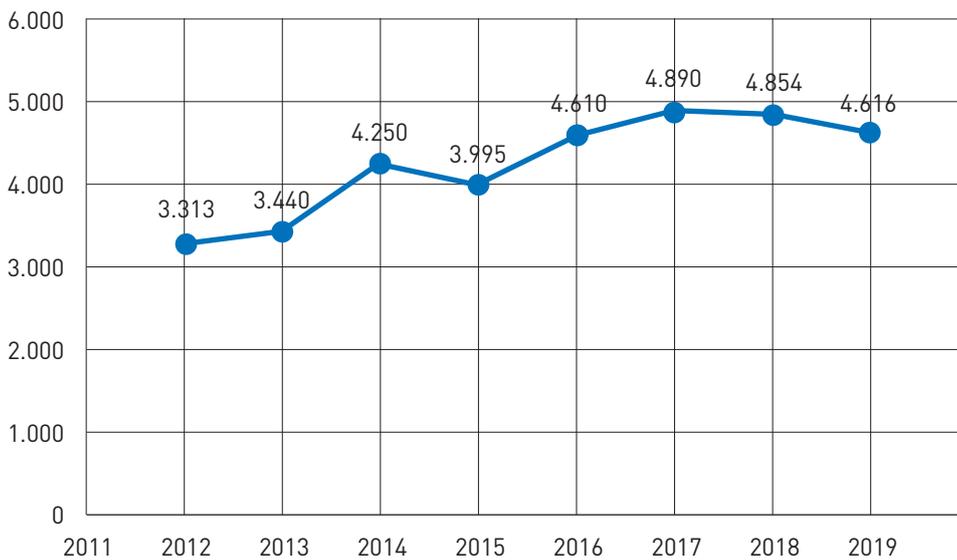
Das Bruttoinlandsprodukt im Landkreis Groß-Gerau belief sich im Jahr 2019 auf 12.721 Mio. Euro, was einem Landesanteil von 4,3 Prozent entspricht. Im Jahr zuvor lag das BIP bei 12.522 Mio. Euro. Das BIP pro Erwerbstätigen stieg im Zeitraum 2015–2019 von 87.629 Euro auf 98.213 Euro – und liegt um rund 17 Prozent über dem Landesdurchschnitt.^[31]



5.7 Bruttowertschöpfung – Standort wurde weiterentwickelt

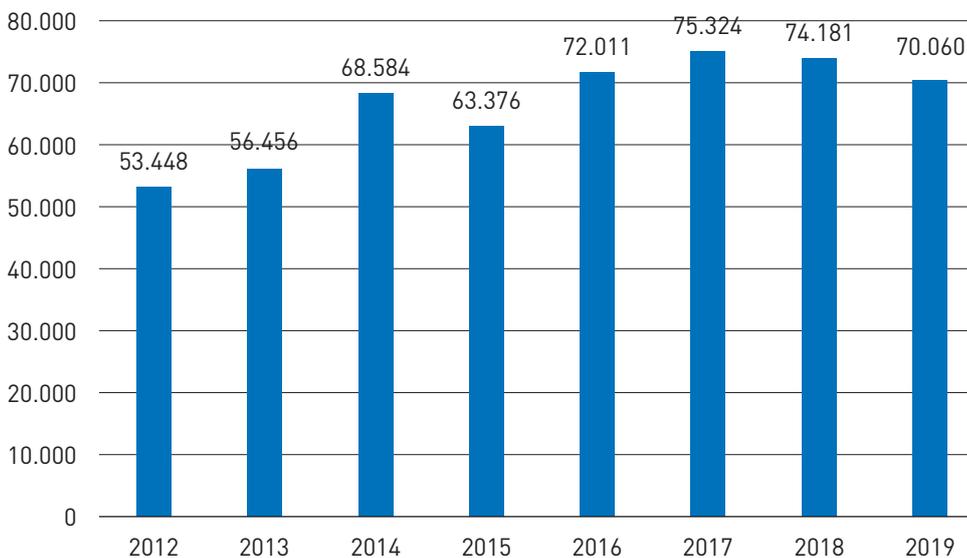
Bei der Bruttowertschöpfung, ein Maß für die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit einer Stadt, musste Rüsselsheim am Main in den vergangenen Jahren einen Rückgang verzeichnen. Ausgehend von 3.313 Mio. Euro im Jahr 2012 hat sich diese Kennziffer zwar bis auf 4.854 Mio. Euro in 2018 erhöht, im Jahr 2019 jedoch ging die Bruttowertschöpfung um fünf Prozent auf 4.616 Mio. Euro zurück. Parallel dazu ist auch die Bruttowertschöpfung je Einwohner von 74.221 Euro in 2018 auf 70.060 Euro in 2019 gefallen.

Tabelle 18: Bruttowertschöpfung in Mio. Euro



Quelle: Statistischer Bericht Rüsselsheim am Main 2021

Tabelle 19: Bruttowertschöpfung je Einwohner in Mio. Einwohner



Quelle: Statistischer Bericht Rüsselsheim am Main 2021

Die Bruttowertschöpfung des Landkreises Groß-Gerau ist von 9.436 Mio. Euro im Jahr 2015 auf 11.456 Euro im Jahr 2019 gestiegen, davon wurden 4.479 Mio. Euro im produzierenden Gewerbe und 2.871 Mio. Euro im Bereich Handel, Verkehr und Gastronomie generiert. Nach einem kräftigen Anstieg in 2016 mit plus 12,6 Prozent gegenüber dem Vorjahr ist das Wachstumstempo in den nachfolgenden Jahren spürbar abgeflacht.^[31]

Rüsselsheim am Main hat eine ganze Reihe von positiven Standortfaktoren. Die zentrale Lage, die guten Verkehrsanbindungen und schnelle Datenverbindungen machen den Wirtschaftsstandort attraktiv. Um das Profil der Stadt zu schärfen, wurde die Vernetzung der lokalen Unternehmen untereinander und mit der Wissenschaft vorangetrieben. Daraus sollen sich insbesondere bei Ansiedlungsprojekten, Bestandsentwicklungen und Gründungsprozessen weitere Standortvorteile ergeben.



Der Schwerpunkt der Wertschöpfungskette liegt auf dem Automotive-Sektor: Die Automarken der Automobilunternehmen Stellantis und Hyundai, diverse Zulieferer und Dienstleister sind in der Stadt ansässig. Als Folge befassen sich viele Forschungsschwerpunkte mit dem Thema Mobilität. Darüber hinaus haben sich weitere Branchen in Rüsselsheim am Main etabliert, wozu die Sektoren Diagnostik, IT und Chemie zählen. Auffällig ist der besonders hohe Anteil von Beschäftigten an wissensintensiven Dienstleistungen mit 24,4 Prozent, die nicht nur dem Automotive-Sektor, sondern allgemein der forschungs- und technologieorientierten Beratung zuzuordnen sind.^[29]

Neben der Vernetzung von Forschung und Wirtschaft hat sich die Wirtschaftsförderung der Stadt Rüsselsheim am Main auch für die Vernetzung der Unternehmen untereinander engagiert, unter anderem seit 2018 in den Veranstaltungsformaten „Fachgespräche“ für bestimmte Branchen bei „Standortinitiativen“ für die Gewerbegebiete im Hasengrund und Blauer See. Zu den weiteren Aufgaben gehört die Initiierung und Koordinierung von Bestandsentwicklungs-, Ansiedlungs-, Gründungs- sowie Forschungs- und Entwicklungsprojekten. So weitet das Hyundai Motor Europe Technical Center, ansässiges Entwicklungszentrum für die Marken Hyundai und Kia, seine räumlichen Möglichkeiten für die Entwicklungs- und Design-Tätigkeiten am Standort aus. Derzeit laufen Planungen für einen Neubau auf der benachbarten Fläche des Bestandsgebäudes mit einer Größe von 25.000 Quadratmetern. Geplanter Baubeginn ist Januar 2023, die Eröffnung im September 2024. Das Start-up Sulfotools hat 2021 mit Unterstützung der Wirtschaftsförderung seinen Standort in Rüsselsheim am Main gefunden. Die Gründer:innen haben eine nachhaltige, wasserbasierte Peptidsynthese (Clean Peptide Technology) entwickelt.

5.8 Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandelsstandort

Die Voraussetzungen für den Einzelhandel sind recht gut: Die Einwohnerzahl steigt moderat, die Arbeitslosigkeit ist vergleichsweise niedrig und die relevanten Kaufkraftkennziffern der wirtschaftsstarken Stadt erreichen einen hohen Wert. Gleichwohl sind die Mietpreise bzw. Ladenmieten für Einzelhandelsflächen moderat. Im Schnitt wurden zuletzt rund 11,00/€ m² erzielt, wobei die Spanne in der A-1-Lage im Oktober 2021 zwischen 10,00 und 17,00 €/m² lag. In den 1-B-Lagen belief sich die Preisspanne auf 6,00 und 12,00 €/m². Gastronomieflächen wurden zwischen 8,00 und 15,00/€ m² angeboten.^[32]

5.8.1 Die Innenstadt blüht auf

Die positive Entwicklung der Innenstadt macht erkennbare Fortschritte. Auf dem alten Karstadt-Areal ist ein moderner Wohn- und Arbeitskomplex mit 78 Wohnungen, Büros und Gewerbeflächen im Bau. Das neue Gebäude wird der Innenstadt ein frisches und modernes Gesicht geben. Mit einem Investitionsvolumen von rund 100 Mio. Euro wird aus dem Opel Altwerk die MOTORWORLD Manufaktur Rüsselsheim (siehe auch Kapitel 5.1.4). Auf dem gut 65.000 m² großen Gelände direkt am Bahnhof /Rhein-Main sind vielfältige Aktivitäten geplant: eine Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Gastronomie, Event-Flächen, Büros, Werkstätten, Hotel, Wohnen, Dienstleistungen und Ausstellungsflächen rund um hochwertige und klassische Automobilität. Das sind zwei attraktive Magneten, die ein neues Publikum für die Innenstadt anziehen werden. Aber auch Entwicklungen wie die Verlagerung und Erweiterung des Rossmann Drogeriemarktes sorgen für eine spürbare Belebung der City.

5.8.2 Land Hessen hat „Bündnis für die Innenstadt“ gegründet

Um die Kommunen beim Strukturwandel hin zu modernen und zukunftsfähigen Innenstädten zu unterstützen, hat die hessische Landesregierung das „Bündnis für die Innenstadt“ gegründet und aus den Mitteln des Neuen Hessenplans insgesamt 40 Mio. Euro für die Förderung von Projekten in den Städten und Gemeinden zur Verfügung gestellt.

Vor dem Hintergrund allgegenwärtiger Herausforderungen in deutschen Stadtzentren ist die Entwicklung kreativer und nachhaltiger Lösungsansätze erklärtes Ziel. Innenstädte sollen neu gedacht und gestaltet werden. Rüsselsheim am Main hat die Chance ergriffen und sich mit einem eigenen Konzept um die Fördermittel beworben.

Ausgehend von der derzeitigen Situation in der Innenstadt stellt das Konzept zentrale Themen wie Nachhaltigkeit, Sicherheit, Integration sowie die Steigerung der städtebaulichen Attraktivität in den Mittelpunkt. Gleichzeitig nimmt es bereits begonnene Entwicklungen wie das „Wohnen am Friedensplatz“ und die Entwicklung der MOTORWORLD in eine perspektivische Zielvorstellung auf. So soll in der Innenstadt ein Funktionsmix aus Wohnen, Einzelhandel, Kunst und Kultur sowie ein Erlebnisraum der Begegnung und Bewegung geschaffen werden. In diesem Sinne wird die Aufenthaltsqualität für alle Bevölkerungsgruppen gesteigert und die Innenstadt im Dialog aller Beteiligten wieder zu einem identitätsstiftenden Zentrum für die gesamte Stadt.

5.8.3 Zweiter Platz beim Kommunalpreis „Zukunft Innenstadt“

Für besonders innovative und nachhaltige Maßnahmen zur Belebung der Stadtzentren und Ortskerne konnten hessische Kommunen im Rahmen des Förderprogramms bis zu 250.000 Euro für ein Innenstadtbudget beantragen. Darüber hinaus wurde ein Kommunalpreis für besonders förderungswürdige und beispielhafte Konzepte ausgeschrieben. Die Stadt Rüsselsheim am Main erhält für die Entwicklung



Bahnhofplatz Stadt Rüsselsheim am Main / Foto: Frank Hüter

ihres Stadtzentrums das Innenstadtbudget in Höhe von 250.000 Euro, zudem wurde Rüsselsheim am Main mit dem zweiten Platz des Kommunalpreises ausgezeichnet und erhält damit weitere 750.000 Euro vom Land.

Beim Einsatz der Fördermittel liegt neben der dialogorientierten Erarbeitung eines Zukunftskonzepts der Schwerpunkt vor allem auf der kurz- bis mittelfristigen Umsetzung verschiedener Maßnahmen. Im Fokus steht dabei zunächst insbesondere der Bahnhofplatz. So soll der Platz grüner werden und klimafreundliche Mobilität gefördert werden. Daneben sind temporäre kulturelle und künstlerische Nutzungen, innovative Sitz- und Verweilmöglichkeiten, Spielfelder und generationsübergreifende Bewegungsangebote geplant.

5.8.4 Einzelhandelskennziffern mit Nachholpotenzial

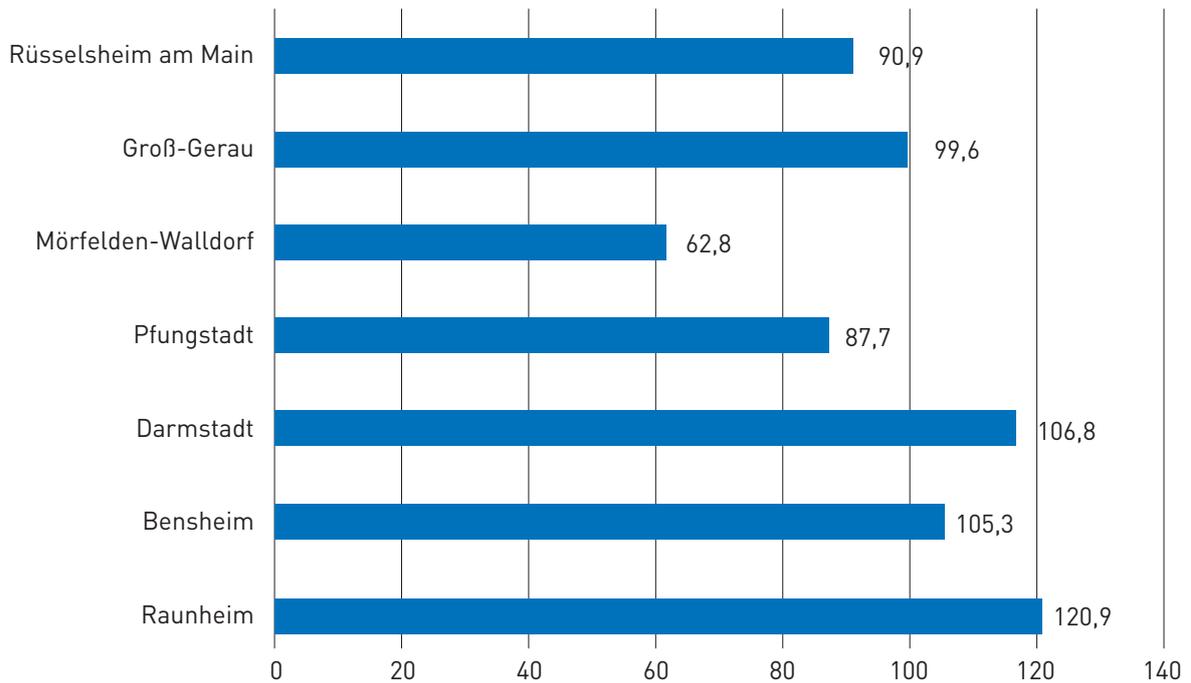
Neben den quantitativen demographischen Faktoren sowie den Arbeitsmarktparametern sagen die einzelhandelsbezogenen Faktoren viel über die Anziehungskraft einer Stadt aus. Zu den wichtigsten Einzelhandelsparametern zählt die Kaufkraftkennziffer, welche die Kaufkraft der jeweiligen Stadt im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (=100) beschreibt, wobei ein Wert über 100 eine überdurchschnittlich hohe Kaufkraft bedeutet.

In Rüsselsheim am Main liegt diese Kennziffer für den Einzelhandel im Jahr 2021 bei 96,6 – und damit nur geringfügig unter dem Bundesdurchschnitt.^[27]

Die Zentralitätskennziffer zeigt das Verhältnis zwischen Kaufkraft der Wohnbevölkerung und Umsatz der örtlichen Einzelhandelsbetriebe auf. Angrenzende Städte wie Raunheim, Bensheim und Darmstadt kommen auf Zentralitätskennziffern von 103 bis 119. Auch bei der Einzelhandels-Umsatzkennziffer liegt Rüsselsheim am Main unter dem Niveau vergleichbarer Städte. Während Raunheim, Groß-Gerau, Bensheim und Darmstadt auf Kennziffern zwischen 99 und 120 kommen, liegt Rüsselsheim am Main bei 90,9.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Rüsselsheim am Main belief sich im Jahr 2021 auf 440,4 Mio. Euro; zum Vergleich: Im Jahr 2015 betrug die örtliche Kaufkraft 393,9 Mio. Euro. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft bezeichnet die Anteile des verfügbaren Einkommens (Einkommen ohne Steuern und Sozialversicherungsbeiträge, inkl. empfangener Transferleistungen) der Bevölkerung einer Stadt/ Gemeinde, die für Ausgaben im Einzelhandel (inkl. Internet- und Versandhandel) zur Verfügung stehen.^[28]

Tabelle 20: Einzelhandelszentralität 2021 im Vergleich



Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg

5.8.5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept in der Bearbeitungsphase

Rüsselsheim am Main hat im Dezember 2020 die Erarbeitung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzepts in Auftrag gegeben. Die CIMA Beratung + Management GmbH, Köln, soll den Einzelhandel und die Einkaufsschwerpunkte (in der Innenstadt und den Stadtteilzentren) bewerten und potenzielle Maßnahmen zur Entwicklung der



Stadt Rüsselsheim am Main / Foto: Alina Kramer

Einzelhandelsflächen identifizieren. Des Weiteren soll mit dem Konzept die Grundlage für eine planungsrechtliche Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet geschaffen werden. In der Bestandsaufnahme sollen auch Einzelhändler:innen, Bürger:innen, Eigentümer:innen und Verbände eingebunden werden.^[28]

5.8.6 Kaufkraft soll in der Stadt gehalten werden

Angesichts des steigenden Bevölkerungswachstums und dem hohen Kaufkraft-Potenzial würden bereits wenige Erlebnisbringer bzw. Einkaufsmagneten ausreichen, um die Innenstadt wieder vitaler zu gestalten. Neue Projekte wie die MOTOWORLD im Opel-Altwerk und das neue Areal am Friedensplatz sind für die Einzelhandelsbranche ein wichtiges Signal, bei zukünftigen Investitionsentscheidungen wieder nach Rüsselsheim am Main zu blicken. Gleichzeitig könnte der Neubau am Friedensplatz Investoren oder private Eigentümer dazu verleiten, ebenfalls in Umbau oder Sanierung bestehender Gebäude zu investieren. Der Neubau am Friedensplatz wird zudem mit seinen architektonischen Qualitäten ein zentrales Eingangstor zur Rüsselsheimer Innenstadt städtebaulich aufwerten.



Stadt Rüsselsheim am Main / Foto: Frank Hüter

Das Zentrenkonzept wird darüber Aufschluss geben, ob und wie die im Wettbewerb mit dem Online-Handel stehende Einkaufsstadt Rüsselsheim am Main aufgewertet werden kann. Laut Oberbürgermeister Udo Bausch soll ein Großteil der Kaufkraft in der Stadt gehalten werden. In Zukunft werde man noch dazu für Tagesgäste und Kurzurlauber interessanter werden, die in der Festung, den Opelvillen sowie im Stadt- und Industriemuseum stets willkommen seien.

6.0 ZUKUNFTSPROJEKTE IN RÜSSELSHEIM AM MAIN





Stadt Rüsselsheim am Main / Foto: Frank Hüter

6.0 Zukunftsprojekte in Rüsselsheim am Main

Die folgende Aufstellung gibt einen Überblick über aktuelle zukunftsgerichtete Projekte und Themen in Rüsselsheim am Main:^[28]

6.1 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. Drei Themenfelder stehen hierbei im Mittelpunkt:

Smart Energy, also die Energiegenerierung in dezentralen, nachhaltigen Energiesystemen; Smart Home, also die intelligente Steuerung der privaten Wohnumwelt; Smart Mobility, also die nachhaltige Mobilität im Individualverkehr.

6.2 Projekt Quartier Zukunft: Investitionen in intelligentes Wohnen

Die Idee, bestehende Infrastrukturen und Technologien zu nutzen, um daraus ein weiterführendes Projekt zu entwickeln, hatten die Stadtwerke Rüsselsheim am Main bereits im März 2016. Gestartet wurde das Projekt zwei Jahre später als die Stadtwerke bei einem vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie ausgelobten Forschungsvorhaben den Zuschlag erhielten. Für das Forschungsprojekt hatten sich die Stadtwerke gemeinsam mit ihren vier Projektpartnern beworben.

Im Zentrum des Quartiers der Zukunft steht eine urbane Datenplattform, die über ein Quartiers-COCKPIT sämtliche vorhandenen Dienste auf einen Blick für die Bewohner klar, übersichtlich und einfach darstellt und als Bedienoberfläche dient. Ferner steht der Stadt nun die digitale Smart-City-Plattform der Stadtwerke Rüsselsheim am Main zur Verfügung, auf der diverse Dienste für den Alltag vernetzt sind. Dazu gehört beispielsweise ein Open-Data-Portal, das frei zugängliche Daten, wie Wetterinformationen und Geodaten sammelt und bereitstellt. Ein weiterer

Dienst, der äußerst positive Resonanz erfahren hat, ist ein integriertes Carsharing-Angebot, das durch sein Elektroauto für eine gute Auslastung der Ladesäule sorgt. Insgesamt wurden vor Ort 3,8 Millionen Euro in die Entwicklung der Plattform und 13 entstandenen Dienste investiert.

Ziel ist es nun, die Ergebnisse zu skalieren und auf weitere Anwendungsfälle zu erweitern. Neben dem Horlacher Park wird gerade geprüft, ob auch andere Quartiere, die im Rahmen des Projekts gemachten Erfahrungen und Lösungen übernehmen können, um so Rüsselsheim am Main zu einer Smart City auszubauen. Bereits beim Projektstart des Quartiers der Zukunft hat sich gezeigt, dass durchaus interessante Gebiete in Rüsselsheim am Main bereits die notwendigen Voraussetzungen erfüllen.

6.3 Electric City Rüsselsheim am Main

Das Projekt „Electric City Rüsselsheim am Main“ hat das ehrgeizige Ziel, mit etwa 1.200 Ladepunkten, die Stadt mit der höchsten Ladesäulendichte bezogen auf die Einwohnerzahl in Deutschland zu werden. Die Ladesäulen (mit jeweils zwei Ladepunkten) werden in allen Stadtteilen und Wohngebieten, auf dem Opel-Gelände, auf dem Campus der Hochschule RheinMain, in Wohnanlagen der Gewobau sowie auf dem Gelände des städtischen Klinikums aufgestellt. Damit soll eine einzigartige Dichte an Ladesäulen entstehen.

Anfang September 2021 wurde die erste von zwei öffentlichen Ladefarmen mit 152 Ladepunkten in Betrieb genommen, zwei weitere Ladefarmen mit zusammen 390 öffentlich zugänglichen Ladepunkten gingen bis Februar 2022 in Betrieb. Im Frühjahr 2022 werden die insgesamt rund 838 rein öffentlichen Ladepunkte im Stadtgebiet installiert sein, was bei 67.000 Einwohnern einer Ladesäulendichte von einem öffentlichen Ladepunkt je 80 Bürgern entspricht.

Hinzu kommen knapp 400 weitere Ladepunkte, die auf privaten Flächen stehen werden und vorwiegend auf dem Opel-Gelände für die eigene Dienstwagenflotte zum Einsatz kommen.



Foto: Stadt Rüsselsheim am Main

6.4 Wissenschaft und Forschung

6.4.1 Hochschule RheinMain mit starker Forschungskompetenz

Die Hochschule RheinMain bietet an vier Standorten in Wiesbaden und Rüsselsheim am Main optimale Studienbedingungen. In den fünf Fachbereichen Architektur und Bauingenieurwesen, Design Informatik Medien, Sozialwesen, Wiesbaden Business School und Ingenieurwissenschaften lernen rund 13.500 Studierende. Unter den über 70 Studienangeboten gibt es an der Hochschule RheinMain neben Bachelor- und Masterstudiengängen auch berufsintegrierte, duale und Blended-Learning-Studiengänge.

Im Wintersemester 2021/22 haben rund 2.200 neue Studierende ihr Studium an der HSRM aufgenommen, davon 1.732 in Wiesbaden und 480 in Rüsselsheim am Main. Insgesamt sind an der Hochschule RheinMain 13.548 Studierende eingeschrieben.

Zu den aktuellen Forschungsprojekten zählt im Bereich Ingenieurwissenschaften auch das Projekt „Electric City Rüsselsheim am Main“. Hierbei wird die Hochschule den Aufbau einer niederenergetischen Ladeinfrastruktur für die Stadt Rüsselsheim am Main wissenschaftlich begleiten.



Foto: AER

6.4.2 Steinbeis-Transferzentrum

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 gezogen. Damit konnte die Stadt einen echten Champion der Diagnostikforschung gewinnen.

Das Steinbeis-Transferzentrum untersucht u.a. Stoffwechsel-Erkrankungen und neurologische sowie Immun-Erkrankungen. Diese Untersuchungen erfolgen mit Hilfe von Massenspektrometer, d. h. Geräte zur Bestimmung der chemischen Strukturen von Molekülen. Ein Schwerpunkt des Steinbeis-Transferzentrums in Rüsselsheim am Main liegt auf sog. lysosomalen Speicherkrankheiten, d. h. seltene Stoffwechselerkrankungen, bei denen bestimmte Stoffe in den Körperzellen nicht abgebaut werden können, und die bisher kaum oder gar nicht zu diagnostizieren sind.

7.0 RÜSSELSHEIM AM MAIN ALS REISEZIEL





Stadt Rüsselsheim am Main / Foto: Frank Hüter

7.0 Rüsselsheim am Main als Reiseziel

Die Coronapandemie hat sich erheblich auf die hessische Hotel- und Tourismusbranche ausgewirkt. Übernachtungen in Hessen sind ab 25. Juni 2021 wieder für touristische Zwecke erlaubt. Seit Juli 2021 zeigen die statistischen Ergebnisse ein dynamisches Branchenbild. Sowohl das Bettenangebot, welches gegenüber Juli 2020 um rund vier Prozent zugenommen hat, ist auch die Auslastung von 27 Prozent im Vorjahresmonat auf gut 29 Prozent gestiegen. Positiv haben sich auch die Gäste- und Übernachtungszahlen im Juni, Juli und August entwickelt und liegen klar über denen des Vorjahres.^[35]

Im Landkreis Groß-Gerau sind im August 2021 die Zahl der Hotelbetriebe um 2,2 Prozent auf 99 und die angebotenen Betten um 3,1 Prozent auf 7.181 Schlafgelegenheiten gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Die Hotels waren im August zu 24,8 Prozent ausgelastet, im Zeitraum Januar bis August habe sich die Auslastung auf 20,5 Prozent belaufen – und war damit nur geringfügig weniger als im Regierungsbezirk Darmstadt (21,7 Prozent).^[35]

7.1 Tourismusziel Rüsselsheim am Main

In Rüsselsheim am Main hatten 20 Hotels mit 1.421 Schlafgelegenheiten im August 2021 geöffnet. Im Zeitraum Januar bis August 2021 sind die Ankünfte um 37,5 Prozent auf 19.419 im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Parallel dazu sind die Übernachtungen um 24,6 Prozent auf 49.162 eingebrochen. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer habe bei 2,5 Tagen gelegen.^[35]

Stadt Rüsselsheim am Main / Foto: Frank Hüter

7.2 Hotelangebot

Rüsselsheim am Main verfügt aktuell über fünf Hotels aus dem gehobenen Segment. Es ist davon auszugehen, dass sich die Erholung im Tourismus im Jahr 2022 fortsetzen wird und deutsche Touristen vermehrt Urlaub im eigenen Land machen. Sollte der Geschäftsreisetourismus das Vorkrisenniveau in rund zwei Jahren wieder erreichen und das Tagungs- und Konferenzgeschäft wieder anziehen, dürften die Rüsselsheimer Hotels mit ihrem weitreichenden Angebot davon profitieren. Zu den Hotels, die über ein entsprechendes Leistungsspektrum verfügen, zählen das Achat Hotel Rüsselsheim (108 Zimmer, zwei Tagungsräume für bis zu 30 Personen), das Best Western Amedia Hotel Frankfurt-Rüsselsheim (72 Zimmer plus Konferenzräume für bis zu 60 Personen), das Michel Hotel Rüsselsheim Frankfurt-Airport



Foto: AER

(84 Zimmer plus 4 Konferenzräume), das mk | hotel rüsselsheim (Konferenzräume & Co-Working Spaces), das Select Hotel Rüsselsheim (146 Zimmer plus 11 Tagungsräume), das TRIP INN Hotel Frankfurt Airport Rüsselsheim (Konferenz- und Veranstaltungsräume für bis zu 50 Personen) und das Hotel Höll am Main, das Konferenz- und Veranstaltungsräume für bis zu 50 Personen und ab 50 Personen hat.



Adobe Stock | #287285280



Foto: Stadt Rüsselsheim am Main

8.0 WEICHE STANDORTFAKTOREN





Foto: Frank Hüter

8.0 Weiche Standortfaktoren

Zu den wichtigsten weichen Standortfaktoren gehören das Kultur- und Bildungsangebot sowie die medizinische Versorgung am Standort. Hier kann Rüsselsheim am Main punkten.

8.1 Breites kulturelles Angebot

Der Kulturstandort Rüsselsheim am Main zeichnet sich durch eine aktive Vereinszene, viele freie kulturschaffende Institutionen wie die Kunst- und Kulturstiftung Opelvillen, das Stadt- und Industriemuseum, das Theater und viele weitere Initiativen aus, deren umfassende Darstellung die Intention und den Umfang eines Immobilienmarktberichts sprengen würde, deshalb hier nur einige Schlaglichter:

Zur besonderen Bedeutung der bildenden Kunst trägt in erster Linie die Kunst- und Kulturstiftung **Opelvillen** bei. Im „Labor“ der Opelvillen sind in regelmäßigen Abständen junge Künstler:innen aus dem Rhein-Main-Gebiet zu Gast.

Spartenübergreifende **Nachwuchsförderung** im Kulturbereich findet zum Beispiel über die jährliche Auslobung des **Förderstipendiums** statt, mit dem der Magistrat kreative Talente aus Rüsselsheim am Main oder mit einem starken Bezug zur Stadt einen Anschub für die kreative Laufbahn gewährt.

Die **Kultur123 Stadt Rüsselsheim** ist ein Eigenbetrieb der Stadt und umfasst die Bereiche Kultur und Theater, Volkshochschule, Musikschule und Stadtbücherei. Die Institution unterstützt, fördert und entwickelt die kulturellen Aktivitäten und die Angebote zum lebensbegleitenden Lernen. Zum Betrieb **Kultur123 Stadt Rüsselsheim** gehören etwa 200 Mitarbeiter:innen, die jährlich für rund 1.700 Veranstaltungen, 79.000 Unterrichtsstunden und 440.000 Medienentleihungen sorgen. In den Jahren vor der Pandemie kamen rund 235.000 Besucherinnen und Besucher zu den Veranstaltungen, Ausstellungen, Kursen und Lehrgängen.

Foto: Isabella Groth

Zum kreativen Umfeld der Stadt tragen zudem Sonderformate aus verschiedenen Sparten und Genres bei, z. B. die **Kunstreihe „illust_ratio“** von Kultur123 Stadt Rüsselsheim und dem Kunstverein Rüsselsheim. Sie bietet seit 2006 kontinuierlich Ausstellungen zum Thema Illustration und Kunst an, betreibt eine Sammlung zeitgenössischer Illustrator:innenkunst, führt Workshops durch und organisiert Vorträge und Podiumsgespräche über die Schnittstellen von Illustration, Kunst, Karikatur und Comic.

Im **„Netzwerk Jazz-Fabrik“** sind Jazz-Musiker:innen und Institutionen wie das Kulturzentrum „Das Rind“ zusammengeschlossen, die „Große Reihe“ holt Weltstars des Jazz an den Main. Mit dem **städtischen Kulturpreis 2018** wurde der **Kunstverein Rüsselsheim** bedacht, der für Ausstellungen oder Lesungen überregional bekannte Künstler:innen in die Stadt einlädt. Im Jahr 2020 präsentierte der Kunstverein im Projekt **„Lange Tage“** online künstlerische Positionen lokaler, regionaler und überregionaler Künstler:innen zur durch die Coronapandemie geprägten Zeit.

Ein aktuelles Beispiel zur städtischen Aktivität im Bereich der Bildenden Kunst ist der **Kunstpfad Mainvorland**, der seit 2018 zum Verweilen am Fluss einlädt.



Foto: Frank Hüter

Das **Theater** eröffnete am 6. September 1969 mit der Oper La Traviata von Giuseppe Verdi und hat als Gastspielhaus ein genreübergreifendes Angebot. Mit seinem künstlerischen Programm lockt es Gäste aus dem ganzen Rhein-Main-Gebiet an. Das Programm bedient unterschiedliche Interessens- und Altersgruppen in den Sparten junges Theater, Jazz, Musical und Show, Oper und Operette, Konzert, Schauspiel, Komödie, Kabarett und Comedy, Ballett und Tanz. Besonderes Augenmerk wird dabei auf das „Junge Theater“ mit seinen jährlich über 40 Veranstaltungen für Kinder und Jugendliche gerichtet.

Die **Musikschule** bietet Musikunterricht für alle Altersgruppen – vom Kleinkind bis zum Erwachsenen. 2021 feierte sie bereits ihr 50-jähriges Bestehen.

8.2 Schulen und Bildungseinrichtungen

Im Schuljahr 2021/2022 werden an den 21 allgemeinbildenden und Berufs- und Förderschulen rund 12.500 Schüler:innen unterrichtet. Die Stadt selbst ist Schulträgerin für 17 Schulen, drei weitere Schulen vor Ort sind in Trägerschaft des Kreises Groß-Gerau, eine Schule ist in privater Trägerschaft.

Die Schullandschaft in Rüsselsheim am Main befindet sich weiterhin im Auf- und Ausbau, alle Schulen halten ein Ganztagsangebot vor. So fördert die Stadt Chancengerechtigkeit in der Schulbildung und die Vereinbarkeit von Familie und Beruf.



Foto: Ian Allenden

In den 42 Kindertagesstätten, wovon 25 in städtischer Trägerschaft sind und 15 in freier und konfessioneller Trägerschaft, werden mit rund 3.100 Plätzen verschiedene Betreuungsmodulare angeboten. Die frühkindliche Bildung wird mit weiteren Einrichtungen ausgebaut.

Auch für Erwachsene gibt es eine Reihe von Weiterbildungsangeboten. Die vhs bietet ein umfassendes jährliches Kursprogramm zur beruflichen Bildung, Sprachen, Gesundheit, Kultur und Gesellschaft. Dazu gehören auch Qualifizierungsprojekte für Jugendliche und Erwachsene im Auftrag von Bund, Land und der Kommune. Die vhs berät Menschen aller Altersgruppen zu Fragen der Aus- und Weiterbildung oder der beruflichen Um- oder Neuorientierung. Firmenschulungen ergänzen das Angebot. (Gewobau und Statistischer Bericht Stadt Rüsselsheim am Main 2021).

8.3 Gesundheits- und Pflegezentrum (GPR) mit umfangreichem medizinischen Angebot

Ein wesentlicher Akteur im Bereich Gesundheit ist das Gesundheits- und Pflegezentrum Rüsselsheim am Main 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 mit Universitäten und Klinikverbänden kooperiert.

Das GPR besteht aus insgesamt 17 Kliniken und Instituten sowie zwölf Zentren, darunter dem GPR Klinikum, einer Klinik der Schwerpunktversorgung mit 503 vollstationären Betten und sieben Hämodialyseplätzen, 14 Hauptabteilungen und einer Belegabteilung, einer operativen Tagesklinik sowie einem ambulanten Chemotherapiezentrum, der GPR Seniorenresidenz „Haus am Ostpark“, einem Alten- und Pflegeheim mit 188 Plätzen für die Dauer- beziehungsweise Kurzzeitpflege sowie 42 Wohnungen im betreuten Wohnen, 13 davon für jeweils zwei Personen, und dem GPR Ambulanten Pflorgeteam (Standorte Rüsselsheim am Main und Mainz-Oppenheim) für die mobile Pflege zu Hause. Zudem gehören zur GPR Gruppe auch die beiden Tochtergesellschaften GPR Service GmbH und das GPR Medizinische Versorgungszentrum gemeinnützige GmbH (MVZ).^[36]

8.3.1 GPR Klinikum ausgezeichnet

Im Mai 2021 hat das F.A.Z.-Institut das GPR Klinikum mit dem Zertifikat „Deutschlands beste Krankenhäuser“ ausgezeichnet. In einer breit angelegten Studie hatte das F.A.Z.-Institut auf eine Vielzahl von Daten zu den über 2.200 Krankenhäusern in Deutschland zurückgegriffen und diese systematisch ausgewertet.

Der Praxisstandort Rüsselsheim am Main stellt die ambulante Versorgung in den Bereichen Onkologie, Rheumatologie, Gastroenterologie, Radiologie, Nuklearmedizin und Laboratoriumsmedizin sicher. Zum GPR MVZ gehören zudem weitere Praxen an verschiedenen Standorten unter anderem in Bauschheim (Allgemeinmedizin). Das Zentrum bietet darüber hinaus eine Vielzahl von Serviceleistungen an. Dazu gehören unter anderem die Pflegeüberleitung des Klinikums sowie die Patientenbegleitung, die nach Entlassung aus dem Krankenhaus zu einem reibungslosen Wechsel nach Haus oder in die Pflege verhelfen. Das GPR Ambulante Pflorgeteam Rüsselsheim am Main/Mainspitze sowie das GPR Ambulante Pflorgeteam Sozialstation Mainz-Oppenheim unterstützen mit ihren umfangreichen Pflegeangeboten die Selbstständigkeit im eigenen Heim ebenso wie der GPR Mobile Mahlzeiten-Service „Essen auf Rädern“.^[36]

8.4 Viele Sehenswürdigkeiten und Attraktionen

Mit der Festung, die das Stadt- und Industriemuseum beherbergt, dem benachbarten Kunst- und Kulturzentrum Opelvillen, und nicht zuletzt dem Opel-Altwerk mit der markanten Backsteinfassade ist Rüsselsheim am Main ein faszinierender Haltepunkt auf der Route der Industriekultur Rhein-Main. Zahlreiche Grünflächen und Parks, wie der mitten in der Stadt gelegene **Verna-Park** und das große Naherholungsgebiet Ostpark sorgen für einen hohen Freizeitwert.

Am Main entfaltet die Stadt ihr besonderes Flair. Das Mainvorland lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Radtouren ein. Wer dabei eine Pause einlegen will, bekommt kulinarisch so einiges geboten. Vom Restaurant „Rüsselsheimer Bräu“ mit eigener Brauerei und großer Terrasse über das elegante Restaurant „Wellenlänge“ im direkt benachbarten Boutique-Hotel Höll am Main bis zum italienischen Restaurant in den Opelvillen, ebenfalls mit Terrasse mit Blick auf den Fluss, bleiben keine Wünsche offen.

Wer es etwas lässiger mag, kann ab April an den Wochenenden mit einem guten Tropfen im Glas und einem passenden kleinen Speisenangebot beim Weinstand „Wein am Main“ glücklich werden und Freunde und Bekannte treffen.



Fotos: Frank Hüter

Quellenverzeichnis

- [1] vdp Research, 2. Quartal 2021
https://www.pfandbrief.de/site/de/vdp/Presse/News/pressemitteilungen/20210810_Index_q2_2021.html
- [2] Statistisches Bundesamt [Destatis]
- [3] Value AG, <https://www.value.ag/pressemitteilung-value-data-insights-2-quartal-2021/>
- [4] F+B-Wohn-Index Deutschland Q2/2021
- [5] empirica Immobilienpreisindex Q2/2021
- [6] von Poll, Wohnen außerhalb der Metropolen, August 2021
- [7] empirica-Blasenindex, Q2/2021
- [8] Immobilienscout24, Prognose
- [9] Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement
- [10] vdp Research, Büromarkindex Q2/2021
- [11] Savills, Marktbericht Büroimmobilien H1 2021
- [12] bulwiengesa, 5 % Studie 2020
- [13] bulwiengesa Immobilienindex 1975-2020
- [14] IVD Mitte Preisspiegel 2021/2022
- [15] Geomap Standortanalyse Rüsselsheim am Main
- [16] Immowelt Portal
- [17] F+B Studie Aktuelle Marktmieten für Wohnungen in Rüsselsheim am Main, Januar 2021
- [18] Postbank Wohnatlas, Investitionsschancen-Index 2021 ...
- [19] Regionalverband FrankfurtRheinMain (u.a. Wohnungsbedarfsprognose bis 2030)
- [20] Postbank Wohnatlas/HWWI/BBSR, Prognose 2020-2030
- [21] Wegweiser.kommune.de/Bertelsmann
- [22] Stadt Rüsselsheim am Main
- [24] Standortbericht Rüsselsheim am Main 2020
- [23] Aktuelle Grundstückspreise/
<https://www.aktuelle-grundstueckspreise.de/deutschland/hessen/gross-gerau/ruesselsheim-am-main>
- [24] Hessischer Städtetag
- [25] Gewobau Jahresbericht 2020
- [26] Stadt Rüsselsheim am Main „Allianz vor Ort“
- [27a) IHK Darmstadt Rhein-Neckar, Dezember 2020
- [27b) Gewerbemieten in Frankfurt-Rhein-Main 2021, IHK Darmstadt
Initiative PERFORM Zukunftsregion FrankfurtRheinMain c/o IHK Frankfurt am Main
- [28] Stadt Rüsselsheim am Main (u. a. Standortbericht)
- [29] Stadt Rüsselsheim am Main, Modul Drei
- [30] Active Group, „MOTORWORLD“-Projekt, 2020
- [31] Hessisches Statistisches Landesamt
- [32] Gewerbemieten Rhein-Main 2021, Initiative PERFORM Zukunftsregion FrankfurtRheinMain,
c/o IHK Frankfurt am Main
- [33] NordLB-Studie, Stellantis, Oktober 2021
- [34] Jobcenter Groß-Gerau
- [35] Hessisches Statistisches Landesamt, Gäste, Übernachtungen im Tourismus, August 2021
- [36] Gesundheits- und Pflegezentrum (GPR)
- [37] Finanzstabilitätsbericht, Deutsche Bundesbank 2020

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:

Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main
Wirtschaftsförderung & Stadtentwicklung

Marktplatz 4
65428 Rüsselsheim am Main
Telefon: 06142 83-2041
Telefax: 06142 83-2022
E-Mail: wirtschaftsfoerderung@ruesselsheim.de

www.ruesselsheim.de