

Marktstudie

Der Immobilienmarkt Bad Kreuznach – Marktchancen und Perspektiven.

Auftraggeber:
Wirtschaftsförderung Bad Kreuznach

November 2017



Dr. Heike Kaster-Meurer
Oberbürgermeisterin



Udo Bausch
Wirtschaftsdezernent

Weiter auf dem richtigen Weg

Bad Kreuznach wird als Lebens- und Arbeitsmittelpunkt in der Metropolregion Frankfurt / Rhein-Main immer bekannter.

Die Qualitäten der Kurstadt an der Nahe haben sich über das Rhein-Nahe Gebiet hinaus herumgesprochen: Moderne expandierende Unternehmen mit globalem Anspruch und attraktiven Arbeitsplätzen; eine exzellente Verkehrsanbindung über Straße und Schiene; zwei Flughäfen, die unter einer Stunde Fahrzeit zu erreichen sind; eine gut ausgebauten Infrastruktur; ein umfassendes Bildungs- und Betreuungsangebot und das alles eingepackt in eine wunderschöne Landschaft.

Immer mehr Menschen haben sich von Bad Kreuznach überzeugen lassen. Denn nicht nur die sogenannten weichen Standortfaktoren sprechen eine deutliche Sprache. Auch die Kaufpreise

und Mieten sind im Vergleich zu angrenzenden Städten überaus attraktiv. Wir sind auf dem richtigen Weg! Das beweisen alle Kennziffern, die Wirtschaftsstärke und Lebensqualität erfassen. Dennoch: Die Stadt hat ihr Potenzial noch lange nicht ausgeschöpft, und wir werden mit innovativen Erschließungs- und Entwicklungsmaßnahmen, sinnvollen Investitionen und aktiver Wirtschaftsförderung unsere Stadt weiter nach vorne bringen und den eingeschlagenen Weg energisch fortsetzen.

Im Wettstreit der Zukunft bietet Bad Kreuznach eine hervorragende Grundlage: eine starke städtische Identität und eine breite internationale Kultur, die Talente weltweit Heimat bietet.

Wir freuen uns auf Sie!



1. Deutscher Immobilienmarkt: Preisauftrieb setzt sich weiter fort

Die Stimmung auf dem deutschen Immobilienmarkt hat sich seit Veröffentlichung der letzten Studie im Januar 2016 weiter verbessert. Der Immobilienmarkt in Deutschland profitiert weiterhin von günstigen volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Zudem befürwortet das anhaltende niedrige Zinsniveau Investments in Immobilien sowohl auf privater als auch auf institutioneller Seite. Für die hohe Nachfrage nach Immobilien spielen insbesondere zwei Wirkungsmodelle eine Rolle. Zum einen ermöglicht das niedrige Zinsniveau Selbstnutzern eine günstige Finanzierung und damit den Erwerb von Wohneigentum. Zum anderen drängen institutionelle Investoren – vermehrt auch aus dem Ausland – angesichts mangelnder Anlagealternativen verstärkt auf den deutschen Immobilienmarkt. Ausländische Käufer haben im vergangenen Jahr insgesamt 27 Mrd. Dollar in deutsche Immobilien investiert. Die gute Stimmung an den Immobilienmärkten dürfte auch durch die zu erwartende Zinswende in den kommenden 12 Monaten nicht getrübt werden. Denn solange die Europäische Zentralbank (EZB) an ihrer Niedrigzinspolitik festhält, werden die Zinsen in der Eurozone noch weiterhin auf einem niedrigen Niveau verharren.

deutsche Immobilienmarkt von dieser Entwicklung überproportional profitieren. Die Preise für Wohneigentum dürften auch deshalb weiter steigen, weil die Nachfrage nach Wohnungen angesichts fehlender Neubauflächen nicht gedeckt werden kann. Wegen der starken Zuwanderung dürften die Wohnungspreise vor allem in den Ballungsräumen und so genannten Schwarmstädten weiter anziehen. Zudem drängen die Flüchtlinge aus den Krisenregionen auf die Wohnungsmärkte. Allerdings sind die Gegensätze zwischen einzelnen regionalen Wohnungsmärkten sowie zwischen Stadt und Land in Deutschland besonders stark ausgeprägt. Der Wohnungsmangel in Deutschland bezieht sich vor allem auf Mietwohnungen in Metropolen und attraktiven Großstädten. In vielen kleineren Städten und im ländlichen Raum findet hingegen nach wie vor ein realer Preisrückgang statt. Somit setzen sich die Disparitäten an den Wohnungsmärkten weiter fort. Aufgrund des gestiegenen Preisniveaus verlagern institutionelle Anleger ihre Investments zusehends in den B- und sogar zum Teil in C- und D-Standorte, weil hier die Renditeaussichten günstiger erscheinen.

1.1 Das Umland wird wieder attraktiv

Bedingt durch das hohe Preiswachstum in den City-Lagen der Großstädte finden Familien mit kleinen oder mittleren Einkommen kaum noch bezahlbaren Wohnraum. Viele Projektentwickler haben diesen Trend in den vergangenen Jahren zusätzlich befürwortet, weil sie vornehmlich auf das Hochpreissegment gesetzt haben. Da Luxuswohnungen deutlich höhere Gewinnmargen ver-

sprechen als Objekte im mittleren Preissegment oder gar im sozialen Wohnungsbau mangelt es in den Großstädten genau in den preiswerteren Segmenten an einem ausreichenden Angebot, um die Nachfrage zu befriedigen. Als Folge daraus ziehen immer mehr jüngere Familien mit ihren Kindern aus den Metropolen raus in deren Randlagen. Laut einer Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) war der Wanderungssaldo in den sieben größten Städten bereits im Jahr 2014 erstmals seit zwanzig Jahren negativ. In den Jahren 2015 und 2016 hat sich die Trendwende fortgesetzt – darauf deuten auch Zahlen aus vielen deutschen Großstädten wie z.B. Berlin und München hin, wo die Inlandssalden negativ geworden sind. Auch in Frankfurt zeigt der Inland-Wanderungskurve nach unten. Das viele Städte dennoch einen positiven Wanderungssaldo aufweisen liegt vor allem an den zugezogenen Ausländern. Sollte sich der Trend verstärken, könnte dies das Ende einer langen Urbanisierungswelle bedeuten. Diese Ansicht teilt auch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). Laut einer Analyse der regionalen Baugenehmigungen ist das BBSR der Ansicht, dass wir heute wieder an der Schwelle zu einer weit ausgreifenden Suburbanisierung stehen. Die Gemeinden im Umland müssen die Nachfrageentwicklung rechtzeitig erkennen und sich auf den Mehrbedarf an Baufläche einstellen. Durch die zunehmende Verstädterung werden die Randlagen der Ballungsräume attraktiver. Viele Städte in den Speckgürteln werden sich demografisch positiv entwickeln und damit perspektivisch auch die Mieten. Gerade im unteren und mittleren Preissegment sind aussichtsreiche

Investitionen möglich. Zu den Gewinnern dieser Entwicklung könnten kleinere Städte wie z. B. Bad Kreuznach, die sich in den Randgebieten der Metropolen befinden, zählen. Um von dieser Wanderungsbewegung zu profitieren müssten Städte und Gemeinden im Umland der Metropolen Neubaugebiete mit geringen Grundstücksgrößen für Eigenheime und Reihenhäuser ausweisen und die Infrastruktur bereitstellen. Damit können Kleinstädte Familien aus den Metropolen dauerhaft an sich binden und gleichzeitig über deren Einkommensteuerzahlungen ihre Haushalte stabilisieren.

1.2 Gefahr von Überhitzung steigt

Wenngleich der deutsche Wohnungsmarkt im internationalen Vergleich derzeit relativ wenig anfällig für eine allgemeine Überhitzung ist, steigt mit steigender Dauer der Niedrigzinsphase die Gefahr möglicher Fehlinvestitionen und Preisblasen. Festzuhalten ist, dass die Mieten in den vergangenen Jahren eher unterdurchschnittlich zulegen haben. Während sich die Neuvertragsmieten legten in den Vergleichszeiträumen jeweils um 10,4 % bzw. 18,3% zu. Bestandsmieten entwickelten sich noch etwas moderater um jeweils 4,7 % (Q4/2016 zu Q4/2011) und 6,8% (Q4/2016 zu Q5/2006). Auch bei dieser Darstellung ist an-

zumerken, dass der große Preisauftrieb erst in den letzten fünf Jahren erfolgt ist.

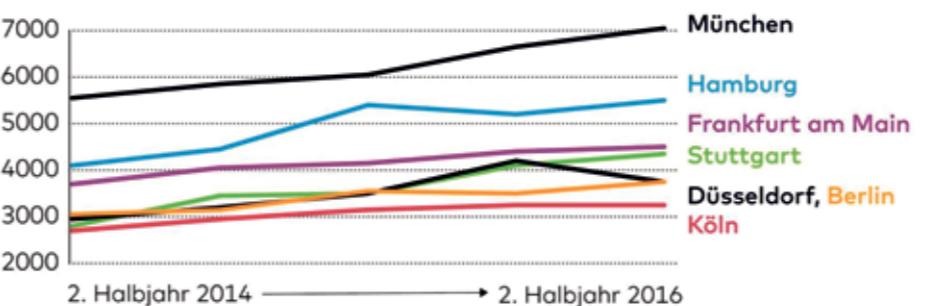
In Großstädten wie München, Hamburg oder Frankfurt ist der Preisauftrieb nicht nur im Langfristvergleich weitaus stärker. Preisaufschläge bilden weniger Monate von zehn Prozent und mehr sind normal. Laut einer Analyse des Datenanbieters Homeday haben sich die Nettoalkalmieten zwischen Juni 2016 und Juni 2017 am stärksten in Berlin und München mit 9,7% bzw. 8,9% erhöht. Dagegen sind die durchschnittlichen Mieten in Düsseldorf und Frankfurt lediglich um 3,0% bzw. 4,0% gestiegen. Damit liegt das Mietwachstum in den Top7-Städten oberhalb der allgemeinen Preissteigerung, den Netto-Lohnzuwachsen und dem jeweiligen Wirtschaftswachstum. Wie der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist, sind auch die Kaufpreise in den Top7-Städten gemäß Homeday im Zeitraum H2 2014 bis H2 2016 vor allem in Hamburg und München beträchtlich gestiegen, während sich die Preise in Düsseldorf, Köln und Berlin unterdurchschnittlich entwickelt haben.

Bislang sieht die Bundesbank trotz kräftig gestiegener Preise noch keine gefährlichen Überreibungen am deutschen Immobilienmarkt. Auch gäbe es aktuell keine Anzeichen für eine exzessive Kreditvergabe oder eine Abschwächung der Kreditvergabestandards seitens der Banken: In ihrem Finanzstabilitätsbericht weist die Notenbank jedoch darauf hin, dass die Suche nach Rendite zu Fehlbewertungen von Vermögenspreisen – wie zum Beispiel bei Immobilien – führen kann.

Dies könnte eine abrupte Preiskorrektur zur Folge haben. Hinweise für einen starken Preisauftrieb kann durchaus der empirica Blasenindex aufzeigen. Während im vierten Quartal 2016 der Blasenindex angestiegen ist – hier wurden bei 8 von 12 der von empirica betrachteten Großstädte eine „eher hohe“ Blasengefahr indiziert, ist der Index im ersten Quartal 2017 nicht weiter angestiegen. Laut empirica liegt das kurzfristige Rückschlagspotential – also die relative Preiskluft zwischen Kaufpreisen für ETW und Mieten – in den Top 7-Städten aktuell zwischen 25% und 35%, wobei in Frankfurt die Preise um rund ein Drittel eindringen könnten. Ob das passiert, hängt vom Tempo der Fertigstellungen, von der Entschleunigung der Zuwanderung und einer möglichen Zinswende sowie den Begleitumständen ab.

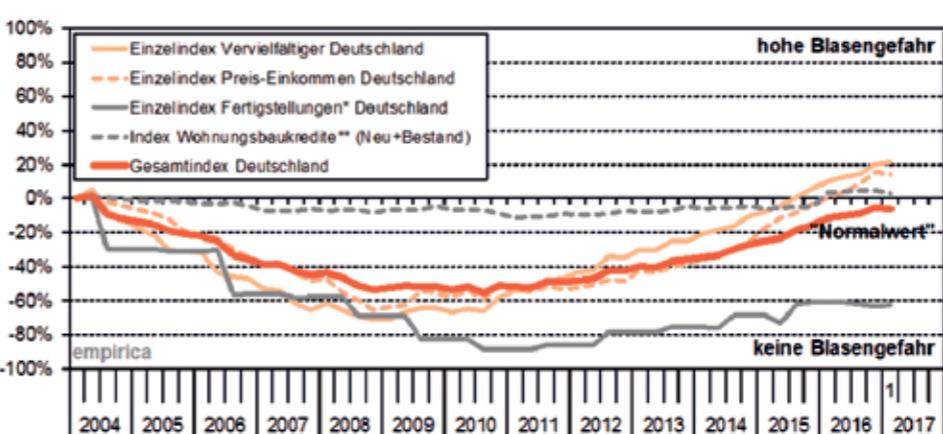
Kaufpreise im Aufschwung

Entwicklung der Preise* für Wohneigentum, in Euro pro Quadratmeter



* Durchschnitt der digital verfügbaren Angebotspreise im jeweiligen Zeitraum
Quelle: Homeday

WELT





1.3 Mietpreisbremse hat Wirkung bislang verfehlt

Die im Juni 2015 zuerst in Berlin eingeführte Mietpreisbremse hat seine Wirkung bislang verfehlt. Wie Auswertungen des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IW) die auf rund 117.000 Wohnungsinseraten auf dem Internet-Portal ImmobilienScout24 zeigen, liegt nach wie vor ein Großteil der inserierten Mietwohnungsangebote in Berlin über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Bereits vor der Einführung der Mietpreisbremse lagen 61,4% aller Mietangebote im Durchschnitt um 24,6% über den Vergleichsmieten. Dieser Wert habe sich bis Ende 2016 auf 62,3% mit einer durchschnittlichen

Preisüberschreitung von 26,1% erhöht. Weitere Berechnungen der IW-Experten haben ergeben, dass bei Wohnungen mit guter bis sehr guter Ausstattung in zentraler Lage der Unterschied zwischen dem Mietspiegelpreis und dem tatsächlichen Angebotspreis am größten ist. Je nach Wohnungsgröße sollen bis zu 72% der angebotenen Wohnungen mindestens zehn Prozent über den ortsüblichen Vergleichsmieten liegen. Dass die Vorschriften der Mietpreisbremse in großem Stil missachtet werden, zeigen auch Untersuchungen des Deutschen Mieterbundes. Nach Inkrafttreten des Gesetzes hätten zwischen 66,5% und 94,8% aller Angebote bzw. Wiedervermietungsmieten in Berlin, Hamburg, München und Frankfurt in der Zeit zwischen

dem Inkrafttreten der Mietpreisbremse und dem Stichtag 30. Juni 2016 über der Obergrenze der Mietpreisbremse (ortsübliche Vergleichsmiete plus 10%) gelegen. Trotz Mietpreisbremse lagen die Mieten in den genannten Städten zwischen 30% und 50% über der örtlichen Vergleichsmiete. Viele Experten sind der Ansicht, dass der Preisanstieg von Bestandsobjekten durch die Mietpreisbremse eher verstärkt wurde. Als problematisch erweist sich die Tatsache, dass neben den frisch sanierten Wohnungen auch möblierte Apartments von dieser Regel ausgenommen sind. Als Folge daraus sind die Mietpreise möblierter Wohnungen in allen sieben untersuchten Großstädten von Mai 2015 an besonders kräftig gestiegen.

1. Immobilienmarkt Rheinland-Pfalz

2.1. Immobilienmarkt in der Konsolidierungsphase

Vergleichbar wie im gesamten Bundesgebiet sind auch in Rheinland-Pfalz die Mieten und Preise für Wohneigentum angezogen. Dennoch sind regional betrachtet erhebliche Diskrepanzen hinsichtlich der Preisentwicklung festzustellen was auch mit der Bevölkerungsentwicklung korrespondiert. Laut dem Preisspiegel des Immobilienverbands IVD West 2017 stiegen die Preise für Einfamilienhäuser im Vergleich zum Vorjahr im Landesdurchschnitt um 4% und für Eigentumswohnungen um 5,8%. Die größten Preissprünge bei Eigenheimen wurden in Worms mit 9,8% und in Landau mit 9% erzielt. Während in der Landeshauptstadt die Preise für Eigenheime in sehr guten Lagen mit 650.000 Euro nahezu preisstabil blieben und auch Koblenz in diesem Segment kaum Veränderungen zeigten (950.000 Euro), stiegen in Kaiserslautern die Preise um 6% auf 370.000 Euro. Durchweg stabil hielten sich die Preise für freistehende Einfamilienhäuser auch in Neustadt/Weinstraße. Zu

Preisrückgängen kam es in keiner der größeren Städte. Auch bei den kleineren Städten bis 40.000 Einwohnern gab es durchweg nur geringfügige Preisavancen. Ausgenommen Bad Dürkheim und Ingelheim wo die Preise im zweistelligen Prozentbereich zulegten. Auch in den sehr guten Lagen von Bingen kletterten die Kaufpreise um 19% auf 680.000 Euro. In Bad Kreuznach erhöhten sich die Preise im Schnitt um 5% auf 236.000 Euro. Damit belegt die Kurstadt im Städteranking zusammen mit Alzey die untersten Plätze.

Bei den Eigentumswohnungen im Bestand in Städten mit über 40.000 Einwohnern legten die Preise im Landesdurchschnitt um ca. 7% zu. Dagegen zogen die Kaufpreise in mittleren Lagen in einzelnen Städten weitaus stärker an. So kletterten die Kaufpreise in Bad Kreuznach um 10% auf 1.785 Euro/m² und in Worms um 13% auf 1.900 Euro/m². Selbst in einfachen Lagen ziehen inzwischen die Kaufpreise an, wobei in Trier die Zuwächse von 13% zu verzeichnen, wie der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen ist. Gestoppt scheint auch der dramatische Anstieg bei

den Nettokaltmieten, der bis 2015 besonders in den Top-Regionen wie z. B. Mainz zu beobachten war. Laut dem IVD lassen die Spitzenwerte in der Landeshauptstadt kaum mehr Steigerungspotenzial zu. In den größeren Städten des Landes legten die Mietpreise in Häusern die nach 1948 gebaut wurden durchschnittlich um 3% zu.

Im Neubausegment/Erstbezug erhöhten sich die Mieten in guter Lage im Schnitt um 3,1 %. Die höchsten Mieten (in guten Lagen) werden wie im Jahr zuvor in Mainz mit 13 Euro/m² (+4%) verlangt. Entsprechende Mieten in Wiesbaden liegen noch knapp ein Euro höher. Für gut ausgestattete Wohnungen im Bestand erhöhten sich die Mietpreise in den Universitätsstädten Mainz, Landau und Trier zwischen 4% bis 7%. Auch in Bad Kreuznach legten die Mieten im Segment Altbaute um 5% - und damit stärker als in vergleichbaren Städten des Landes zu. Wie im vergangenen Jahr zählen Mainz und Wiesbaden bei den Mietwohnungen (60-80 m²) zu den teuersten Städten Deutschlands. (Statistisches Bundesamt, viertes Quartal 2016).

Immobilienpreise in Rheinland-Pfalz: Kaufpreis-Vergleich

Stadt	Freistehende Eigenheime in €	Reihenhäuser in €	Eigentumswohn., Bestand in €/m ²	Baugrundstücke in €/m ²
Mainz	476.000 (+2%)	350.000 (+6%)	2.415 (+7%)	537 (+0%)
Ludwigshafen	355.000 (+3%)	260.000 (+4%)	1.525 (+3%)	530 (+0%)
Worms	310.000 (+10%)	255.000 (+4%)	1.900 (+5%)	410 (+5%)
Bad Kreuznach	236.000 (+5%)	198.000 (+3%)	1.785 (+10%)	220 (+20%)
Alzey	225.000 (+5%)	180.000 (+0%)	1.050 (+10%)	225 (+0%)
Bingen	405.000 (+13%)	270.000 (+16%)	1.875 (+8%)	475 (+11%)
Ingelheim	410.000 (+10%)	305.000 (+10%)	2.100 (+10%)	550 (+8%)
Bodenheim	440.000 (+10%)	350.000 (+6%)	2.225 (+7%)	585 (+2%)
Nierstein	385.000 (+8%)	350.000 (+6%)	2.225 (+2%)	395 (+3%)

Quelle: IVD West 2017

Festzuhalten ist ferner, dass die Höhe der Neuvertragsmieten in den direkt angrenzenden Suburbanisierungskreisen bereits deutlich unterhalb des Niveaus in den Städten liegt. Zudem ist mit Blick auf die wirtschaftliche und demografische Entwicklung eine große Spreizung in der individuellen Marktentwicklung zu beobachten. Diese

Entwicklung lässt sich am Beispiel des Kreises Mainz-Bingen und der Stadt Mainz verdeutlichen. So lagen die Neuvertragsmieten im Landkreis Mainz-Bingen mit 7,91 Euro/m² rund 2 Euro/m² unter dem Niveau der Stadt Mainz bei 10,00 Euro. Das höhere Preiswachstum in der Stadt Mainz ist vorrangig mit der stärkeren Zuwanderung zu

begründen. Vor dem Hintergrund der hohen Lebensqualität und des weiteren Zustroms vor allem junger Menschen dürfte sich der Abstand zum Landkreis in den nächsten Jahren weiter erhöhen. Neben Mainz/Bingen scheinen die Mieten auch in anderen Landkreisen wie z. B. Alzey/Worms, Bad Dürkheim und Trier/Saarburg zu stagnieren.

Landkreise: Neuvertragsmieten

	2014	2015	Q1 2016	Q2 2016	Q3 2016	Euro pro m ² Q4 2016
Landkreise						
Alzey-Worms	5,56	5,93	6,22	6,98	6,72	6,73
Bad Dürkheim	5,9	6,27	6,55	6,91	6,93	6,94
Bad Kreuznach	5,53	5,73	6,05	6,15	6,23	6,37
Kaiserslautern	5,43	5,6	5,59	5,77	5,88	5,87
Mainz-Bingen	6,69	7,39	7,82	7,61	7,73	7,91
Mayen-Koblenz	5,02	5,52	5,69	5,8	5,82	6,09
Trier-Saarburg	6,01	6,43	6,54	7,1	7,11	7,14
Südliche Weinstraße	5,71	5,99	6,35	7,02	7,33	7,42

Quelle:
ISB, empirica

2.2. Große Spannweite bei Wohnungsgenehmigungen – Wohnungsbautätigkeit rückläufig

Im Jahr 2015 gab es in Rheinland-Pfalz knapp 1.98 Mio. Wohnungen wobei sich der Bestand unter Hinzurechnung der Nichtwohngebäude auf 2,06 Mio. erhöht hat. Zwar ist der Wohnungsbestand mit 11.200 Wohnungen um +0,6% ggü. dem Vorjahr gestiegen, aber schwächer als die Zahl der Einwohner mit +41.200 bzw. (+1%). Erstmals seit 2010 war auch die Wohnungsbautätigkeit in Rheinland-Pfalz wieder rückläufig. Insgesamt wurden in 2015 nur rund 9.800 Wohnungen neu errichtet, etwa 1.200 Wohnungen weniger als 2014. Fertiggestellt wurden knapp 5.600 Wohngebäude, wovon 4.600 Gebäude auf Einfamilienhäuser entfallen. Laut dem ISB-Marktbericht genehmigten die zuständigen Bauaufsichtsbehörden in den kreisfreien Städten etwa 3.000 und in den Landkreisen knapp 9.400 Neubauwohnungen. Innerhalb der Kreisebene war eine große Spannweite festzustellen: Während z.B. in Mainz/Bingen mit 5 Wohnungen bzw. Trier/Saarburg mit 4,7 Wohnungen je 1.000 Einwohner die meisten Baugenehmigungen erteilt wurden, wurde in Birkenfeld nur eine Wohnung je 1.000 Einwohner genehmigt. Im Landesdurchschnitt wurden 3,1 Wohnungen je 1.000 Einwohner genehmigt.

2.3. Sozialer Wohnungsbau

Positiv ist zu vermerken, dass der soziale Wohnungsbau in Rheinland-Pfalz im ersten Halbjahr 2016 spürbar angezogen hat. Mit rund 1.500 Wohnungen wurde jedoch das Niveau des Vorjahres, wo insgesamt 1.650 Wohnungen beantragt wurden, nicht erreicht. Die Landesregierung hat sich für 2016 vorgenommen rund 4.200 Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung zu bauen. Nach Aussagen der ISB wurden bis zum Jahresende 2016 1.855 Wohneinheiten in allen Programmen gefördert und damit rund 200 Wohnungen mehr als im Jahr zuvor. Insgesamt habe sich die Landesregierung bis zum Ende dieser Legislaturperiode zum Ziel gesetzt, 20.000 Wohnungen zu fördern. Um dies zu erreichen, wurde das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen Rheinland-Pfalz gegründet.

2.4. Rheinland-Pfalz: Wohnungsmarktprognose, Suburbanisierung, Wanderungsbewegungen und Landflucht

Für die Wohnungswirtschaft in der Region ist neben der Einschätzung der aktuellen Marktlage auch ein Blick auf die zukünftig erwartete Entwicklung von entscheidender Bedeutung. Insgesamt ist eine Umverteilung der Bevölkerung/Wohnungsnachfrage zwischen den Regionen festzustellen, wobei es sich dabei primär

um überregionale Wanderungen handelt. Auch der in der öffentlichen Debatte oft diskutierte Begriff der „Reurbanisierung“ erklärt nicht hinreichend die Unterschiede zwischen Städten und Regionen. Vielmehr handelt es sich dabei um überregionale Verschiebungen der Bevölkerung, d.h. „Landflucht“ statt „Reurbanisierung“. Diese Wanderungsbewegungen werden überwiegend von der Gruppe der 20- bis 35-Jährigen (z.T. auch bis 40 Jahre) verursacht. Es ist vorwiegend diese Gruppe, die sich neben Metropolen wie Frankfurt und Berlin räumlich auch auf bestimmte (Schwarm)-Städte wie z. B. Freiburg, Münster, Leipzig, Darmstadt, Mainz, Trier und Heidelberg konzentriert. Hinzu kommt, dass das klassische Bild der Suburbanisierung – in den Kernstädten entstehen die Arbeitsplätze und im Umland die Wohnungen – kaum mehr zu gelten mag. Mag es früher noch so gewesen sein, dass bei Aufnahme eines neuen Arbeitsplatzes außerhalb der bisherigen Wohnortregion der neue Wohnort in der Umgebung des neuen Arbeitsortes gesucht wurde so scheint heute, dass eher der Wohnort zum neuen Fixpunkt geworden ist. Auch im Bundesland Rheinland-Pfalz sind gravierende regionale Veränderungen hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung festzustellen, wobei strukturschwache Regionen deutlichere Einwohnerverluste aufweisen als Städte in wirtschaftlich stärkeren Zentren. Während z. B. Ballungsräume wie Trier, Mainz/Wiesbaden und

Ludwigshafen/Mannheim sowie die Vorderpfalz ihre Bevölkerungszahlen stabil halten konnten, verzeichneten die ländlichen Regionen – wie die Westpfalz, Hunsrück und Westerwald - Bevölkerungsverluste. Landesweit erhöhte sich die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner im Jahr 2015 so stark wie seit Anfang der 1990er-Jahre nicht mehr – und zwar um 41.200 auf 4.05 Mio., heißt es in dem Wohnungsmarktbericht der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB). Dieser Bevölkerungszuwachs sei vornehmlich auf eine kräftige Zuwanderung aus dem Ausland zurückzuführen. Gegenüber dem restlichen Bundesgebiet sei der Wanderungssaldo seit Jahren negativ, was auch auf die Bilanz der natürlichen Bevölkerungsbewegung zutrifft. Aus dem Ausland wanderten 2015 knapp 97.300 Menschen nach Rheinland-Pfalz zu, während 43.600 Menschen abgewandert sind. Aus diesen beiden Bewegungen ergab sich für 2015 der mit Abstand höchste Wanderungsüberschuss gegenüber dem Ausland in der Geschichte des Landes (+53.600 Personen). Gleichwohl verlor das Land 2015 netto mehr als 1.500 Einwohnerinnen und 45,7 Jahre betrug.

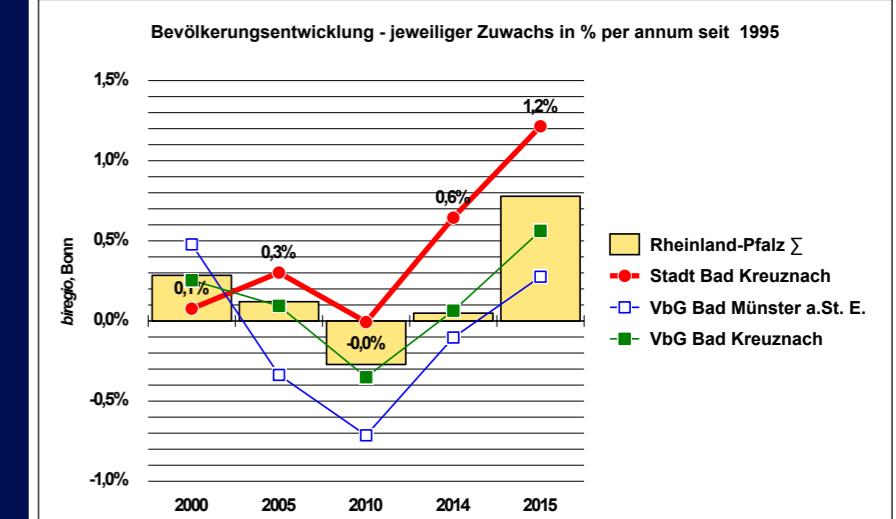
Einwohner an andere Bundesländer, insbesondere an Bayern, Berlin und Nordrhein-Westfalen. Auch mit den anderen Bundesländern sei die Wanderungsbilanz in der Summe seit 2007 durchgängig im Defizit. Gemäß einer Studie der Bertelsmann-Stiftung werden im Jahr 2030 in Rheinland-Pfalz rund 3,88 Millionen Einwohner leben. Das sind 2,8% weniger als noch 2012. In der regionalen Betrachtung werden Kommunen wie Nackenheim (Kreis Mainz-Bingen) oder Schweich (Kreis Trier-Saarburg) zwischen 9% und 19% wachsen, während z. B. Vallendar (Kreis Mayen-Koblenz), Idar-Oberstein (Kreis Birkenfeld) oder Ramstein-Miesenbach (Kreis Kaiserslautern) in den kommenden 15 Jahren zwischen etwa 14% und 16% ihrer Bewohner verlieren werden. Die zunehmende Alterung in der rheinland-pfälzischen Bevölkerung bedeutet auch einen erhöhten Pflegebedarf in den Kommunen. 2030 werde die Hälfte der Bürger älter als 49,5 Jahre sein, während das sogenannte Medianalter 2012 noch

Bad Kreuznach mit positivem Wanderungssaldo und Geburtenüberschuss

Zu den Städten in Rheinland-Pfalz deren Wanderungsbilanz leicht positiv ist zählt sowohl der Landkreis als auch die Stadt Bad Kreuznach. So hat z. B. der LK Bad Kreuznach gemäß der ISB-Studie zwischen 2005 und 2015 zwar 1.498 Einwohner verloren, im Jahr 2015 jedoch (im Vergleich zu 2014) 877 Einwohner hinzugewonnen, was einer Steigerung von oder 0,6% entspricht. Die Landkreise haben im Schnitt ein Prozent hinzugewonnen. Laut Erhebungen der Stadt Bad Kreuznach sind im Jahr 2015 3.940 Personen hinzugezogen, während 3.121 weggezogen, was einen positiven Wanderungssaldo von 819 Personen ergibt. Daneben wies die Stadt im Jahr 2015 auch einen positiven Geburtenüberschuss von 456 Menschen auf. Die Stadt profitiert bereits seit geraumer Zeit von der Zuwanderung aus dem Rhein-Main-Gebiet. Vor dem Hintergrund des hohen Preisniveaus im Großraum Frankfurt darf die Zuwanderung auch mit Blick auf die steigenden Pendlerströme und kurzen Fahrzeiten von rund einer Stunde sobald nicht abreißen.

Bad Kreuznach - Basis-Informationen

2017	
Fläche	55,6 km ²
Einwohner	52.144 (Stand: 5/17)
dto, 50-79 J	38%
dto, 35-49 J	18%
dto, 20-34 J	18%
dto, 0-20 J	18%
Sozialvers. pfl. Beschäftigte	28.675
Haushalte	24.247
Ø Personen je Haush.	2,09
Bevölkerungsdichte	923,89 (2016)
Arbeitslosenquote, %	5,30% (Stand: 6/17)
Wanderungssaldo	928 (2016)
GfK Einzelh.-Zentralität	188,4
Kaufkraftindex, gfk	
Unternehmen lt. IHK (2014)	3.647



2.5. Mobilität hat Einfluss auf Wohnungsmärkte

Die für die Entwicklung der Wohnungsmärkte wesentliche Kennzahl ist die Entwicklung der Zahl der Haushalte, da diese die eigentlichen Träger der Wohnungsnachfrage sind.

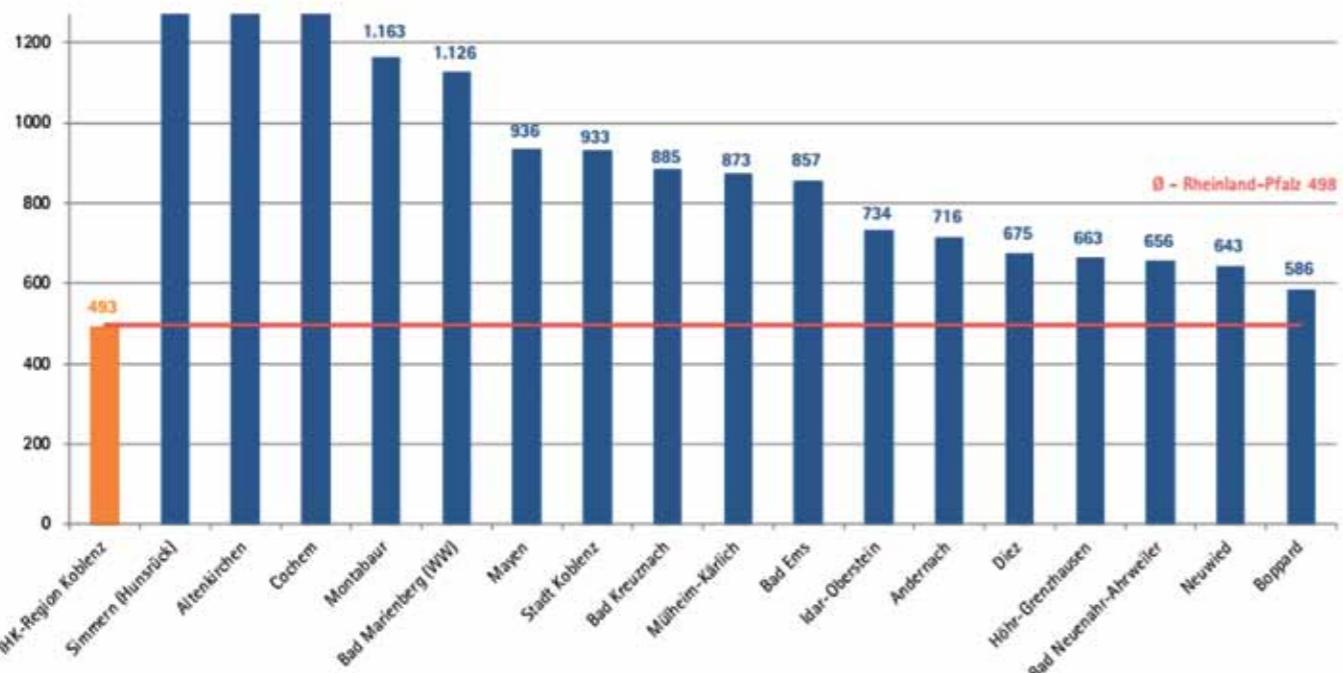
Laut Erhebungen der ISB ist die Zahl der Privathaushalte im Land seit 2005 um 1,6% gestiegen, während die Zahl der Haushaltsmitglieder um 2,2% zurückging. Die durchschnittliche Haushaltgröße lag 2014 bei 2,1 Personen. Im Jahr 2005 hatte der Wert noch bei 2,2 Personen gelegen (neuere Zahlen nicht verfügbar). In diesem Zeitraum stieg der Anteil an allen Privathaushalten um 1,2 Prozentpunkte auf 36,7% (2014).

Neben der regionalen Entwicklung hat auch die zunehmende Mobilität Einfluss auf die Wohnungsmärkte. Bedingt durch die zunehmende Mobilität der Lebensplanungen werden vermehrt variable Wohnkonzepte nachgefragt. Der Schwerpunkt liegt dabei auf Wohnungen für Ein- bis Zwei-Personenhaushalte. Diese werden von jungen Bildungsmigranten an den Studienorten nachgefragt und auch von den älteren Bewohnern erwünscht. Neu ist, dass auch ältere Menschen vermehrt bereit sind, ihre Wohnungen im Alter, nach Auszug der Kinder, gegen kleinere

Wohnungen zu tauschen. Da auch die ältere Generation das Leben in der Großstadt präferiert, kommt es an diesen Standorten auch weiterhin zu steigender Nachfrage nach Wohnungen. Dies wiederum drängt gerade die sozial schwachen Haushalte an den Rand der Städte, so dass sich hier soziale Problemzonen bilden können. Eine Möglichkeit, diese Entwicklung zu verhindern, stellen variable Quartierskonzepte dar, die unterschiedliche Wohnalternativen beinhalten.

2.6. Pendlerbericht: Bad Kreuznach mit hoher Arbeitsplatzdichte

Aufgrund von knappem Wohnraum der insbesondere in den Schwarmregionen hohen Wohnungspreisen und individuellen Präferenzen wohnen viele Arbeitnehmer nicht an dem Ort, an dem sie arbeiten. Da Pendler die wirtschaftliche Aktivität in bestimmten Kommunen verdichten und in den Arbeitsmarktzentren oft ein höheres Gehalt erzielen können als an ihrem Wohnort, gewinnen am Ende auch die Kommunen mit hohem Auspendleranteil. Da sich der Radius der Arbeitnehmer vergrößert hat kommt einer gut ausgebauten Straßeninfrastruktur und einem funktionierenden Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eine zentrale Rolle für die zukünftige wirtschaftliche



Quelle: IHK Koblenz



2.7. Bad Kreuznach: Profiteuer des Ballungsraums Rhein-Main?

Was bedeuten diese Berechnungen für Bad Kreuznach? Da die Stadt zum westlichsten Teil der Metropolregion Frankfurt Rhein-Main (ähnlich wie der Landkreis Mainz-Bingen) gehört, dürfte Bad Kreuznach was die Bevölkerungsentwicklung angeht, dementsprechend auch vom po-

sitiven Wachstumsmomentum des Ballungsraums Rhein-Main profitieren. Insofern sind die von der Kommune erhofften Wanderungsbewegungen aus dem Frankfurter Raum durchaus realistisch. Die Stadt profitiert auch von ihrer guten Verkehrsanbindung: Zum Flughafen Frankfurt beträgt die Fahrtzeit 43 min, zum Flughafen Hahn sogar nur 38 min. Zudem besteht ein direkter Autobahnanschluss an die A60 bzw. A61.

Bad Kreuznach könnte zudem von der Tatsache profitieren, dass sich immer mehr Familien mit mittlerem und höherem Einkommen aus Zentren wie Frankfurt/M verabschieden, weil sie dort kein adäquates Wohnangebot mehr finden.

Die lokale Wohnungswirtschaft sollte dies für sich zu nutzen wissen und ein auf diese Klientel zielgruppenorientiertes Angebot unterbreiten.

3. Mietpreisentwicklung Deutschland: Preistreiber Reihenhäuser und Eigentumswohnungen

3.1. Allgemeiner Rückblick 2016

Laut dem Immobiliendienstleister Bulwiengesa konnten Wohnimmobilien auch im vergangenen Jahr mit 5,5 % bundesweit (s. nachfolgende Abbildung) nicht nur die höchsten Steigerungsraten unter den Immobilienindizes verzeichnen, sondern auch das Vorjahresergebnis von 4,8% spür-

bar übertreffen. Segmentübergreifend legte der Bulwiengesa Immobilien-Index in 2016 um 4,2% zu. Innerhalb des Wohnsegments legten die Kaufpreise für Reihenhäuser im Jahresvergleich mit 7,5 % leicht stärker zu als Neubau-Eigentumswohnungen mit 7,3 %. Die Preise für gewerbliche Immobilien konnten wegen der schwachen Performance im Einzelhandelssegment hingegen nur um 1,8 % (2015: +2,0 %) zulegen. Dagegen konnte der Büromarkt ein Mietpreiswachstum von +2,9 % verzeichnen und damit nahtlos an die Preisentwicklung seit 2011 anknüpfen. Wie im Vorjahr sind die Grundstückspreise (+3,8 %) treibende Kraft des Teilindex Gewerbe wobei vor allem Logistikstandorte entlang der großen Verkehrsachsen und rund um die Ballungszentren gefragt sind.



Quelle: Bulwiengesa



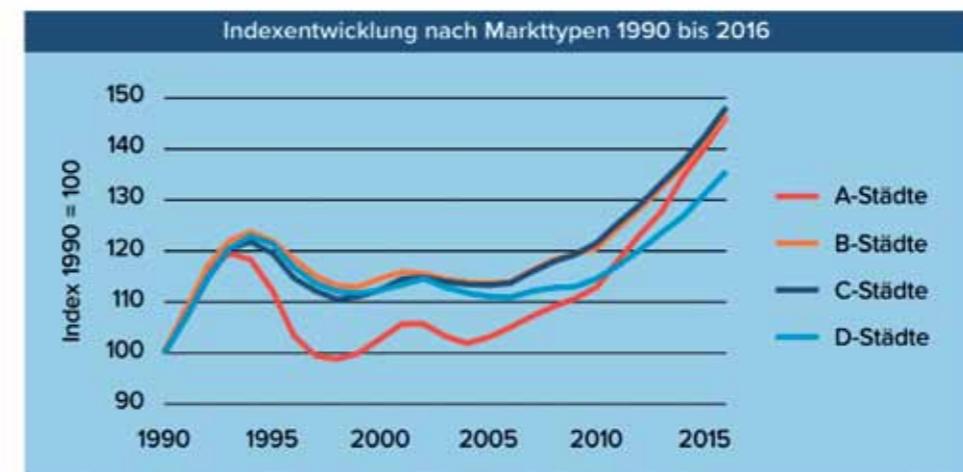
3.2. Marktypus: D-Städte erzielen bei ETW das höchste Preiswachstum

Betrachtet man die Werte der einzelnen Segmente im Vergleich zum Vorjahr nach Marktypus (A-Städte, B-Städte, C- und D-Städte), verzeichneten die A-Städte mit 4,0 % den größten Zuwachs, welcher vor allem auf die aufstrebenden Wohnungsmarktsegmente (8 %) zurückzuführen ist. Die Mieten und Preise der B-Städte erhöhten sich

in 2016 um insgesamt 3,4 %, während die C-Städte mit plus 4,0 % spürbar besser abschnitten als die mittelgroßen Städte. Festzuhalten ist, dass laut Bulwiengesa die Preissteigerung bei Wohnimmobilien flächendeckend bis in D-Städte messbar ist. Im Markt für Bestandsvermietungen wiederum seien Preisdifferenzen kaum wahrnehmbar. Im Neuvermietungsbereich konnten C- und D-Städte die höchsten Zuwächse verbuchen. Bei den Kaufpreisen für Eigentumswohnungen wie-

sen D-Städte mit +7,9 % sogar am deutlichsten zulegen.

Bei der Klassifizierung von Städten in die Kategorien A, B, C und D geht es nicht um eine Reihenfolge nach dem Renditepotenzial oder die allgemeine Attraktivität der Städte für Immobilieninvestitionen. Im Fokus stehen bei der Klassifizierung der Flächenbestand und das Umsatzvolumen der verschiedenen Markttypen wie auch das längerfristige Niveau der Spitzenmieten.

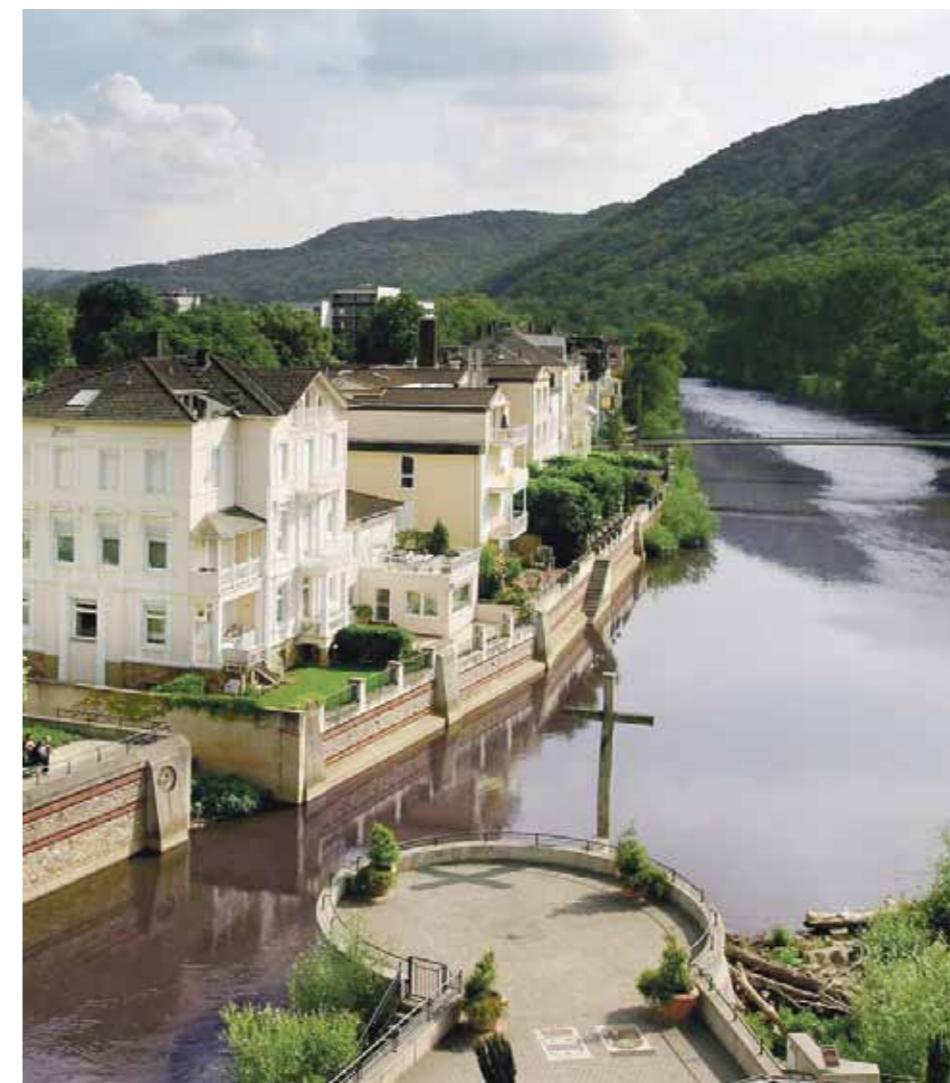


Quelle: Bulwiengesa

Gemäß Bulwiengesa konnte der Immobilienindex aufgrund der hohen Steigerungsraten seit 2009 die Inflationsrate übertreffen. Auch im Jahr 2016 war der Immobilienpreiszuwachs mit 4,2 % deutlich höher als die Inflation von 0,5 % und erreicht damit seit drei Jahren einen Spread (Differenz) von mehr als +3,6 %. Insofern gewähren Immobilien in Abhängigkeit von Segment und Lage im Schnitt aktuell einen Inflationsenschutz.

Renditeaussichten sinken tiefer

Aufgrund der erhöhten Preiszuwächse wird es mit herkömmlichen Immobilienanlagen in Deutschland zusehends schwieriger eine Rendite von 5 % zu erzielen. Denn im Vorjahresvergleich sind die Renditepotenziale für Core-Immobilien in allen Assetklassen gesunken. Am stärksten war dieser Rückgang mit rund -10 % bei Core-Büroimmobilien in B-Städten. Als Folge schwächt der Anlagedruck auf die C-Städte über. Hier sank die Performance dann auch um 7,4 %, aber immerhin sind hier zumindest in einigen Städten noch 6 % Rendite möglich. In der Segmentbetrachtung büßten Logistikimmobilien weitere 6 % ein und liegen nun zwischen 4 und 5 %, bei Unternehmensimmobilien reichen die Renditepotenziale von 4,7 bis 7,3 %.



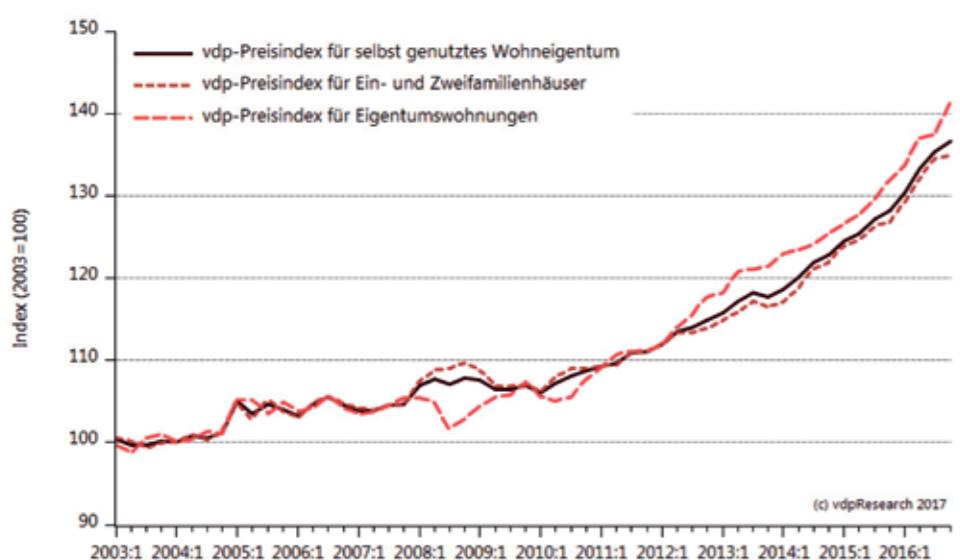


3.3. Deutscher Wohnimmobilienmarkt: Starker Preisauftrieb setzt sich auch im Jahr 2016 fort – Keine Abschwächung für 2017 erwartet

Der Wohnungssektor ist der am besten performende Immobiliensektor der letzten Dekade, obwohl es größere Unterschiede in den Erträgen und den Performancetreibern zwischen den Standorten und lokalen Märkten gibt. Getrieben durch Niedrigzinsumfeld, Zuwanderung und

Wirtschaftswachstum ist die Nachfrage insbesondere in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Eine Abkehr von diesem Trend ist vor dem Hintergrund der breiten Käuferschicht vorerst nicht absehbar. Einzelne Marktbeobachter sprechen bereits von einem „Superzyklus“ bei Wohnimmobilien. Die hohe Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeimmobilien hat auch den vdp-Immobilienpreisindex für den gesamten deutschen Markt im vierten Quartal 2016 weiter nach oben getrieben. Der auf Basis echter Transaktionsdaten ermittelte

Immobilienpreisindex des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken (vdp) legte von Oktober bis Dezember 2016 im Vergleich zum Vorjahresquartal um 6% zu. Innerhalb der Teilsegmente stiegen die Preise für Mehrfamilienhäuser um 5,8%, selbstgenutztes Wohneigentum um 6,6% und Büroimmobilien um 7,8%. Den geringsten Preiszuwachs verzeichneten Einzelhandelsimmobilien mit 3,1%. Die hohe Wachstumsdynamik dieser Wohnsegmente in den letzten Jahren ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.



Quelle vdp

3.4. Wohnungsneubau reicht nicht aus – Bundesweit 380.000 Wohnungen bis 2020

Wegen des starken Zuzugs und dem Mangel passender Wohnungen wird sich die Wohnungsnot in deutschen Großstädten weiter verschärfen. Laut dem Statistischen Bundesamt sind im vergangenen Jahr bundesweit knapp 278.000 Wohnungen fertiggestellt worden, was einem Plus von mehr als 12% entspricht. Nach Berechnungen des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) müssten pro Jahr etwa 380.000 Wohnungen gebaut werden, um den demografisch bedingten Bedarf zu decken, fast 130.000 Wohnungen davon allein in den 20 größten Städten. Da im vergangenen Jahr der Bau von 375.000 Wohnungen genehmigt wurde, könnte dies fast gelingen. Bis 2020 müssten bundesweit jährlich 385.000 Wohnungen errichtet werden. Da es gerade jüngere Menschen in Großstädte zieht, fehlten besonders Wohnungen mit zwei bis drei Zimmern. Auch wegen der Überalterung der Gesellschaft würden mehr kleinere Wohnungen für ältere Menschen gebraucht, errichtet würden vor allem große Wohnungen, betont das IW. In einer anderen Studie hat das IW aber auch darauf hingewiesen, dass zuletzt nicht nur zu wenig ge-

baut, sondern auch am Bedarf vorbei.

3.5. Ausblick: Deutsche Immobilien dürften mittelfristig weiter steigen

Die Preisdynamik auf dem deutschen Wohnungsmarkt dürfte vor dem Hintergrund der äußerst günstigen Finanzierungsbedingungen, der starken makroökonomischen Fundamentaldaten und der hohen Nachfrage seitens privater, institutioneller und ausländischen Investoren sobald nicht abebben. Bislang haben die angezogenen Baufinanzierungs-Zinsen noch keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Immobilienpreise. Bedenklich ist jedoch, dass Neubauwohnungen vermehrt vom Plan weg gekauft werden. Dazu ist in einigen größeren Städten sowie in den sogenannten Big Seven das Preisniveau im Verhältnis zu Einkommen beträchtlich angestiegen. Da viele Anleger mit steigenden Zinsen rechnen, dürften Käufe nicht nur vorgezogen, sondern auch Objekte gekauft werden, die man vor einigen Jahren noch gemieden hätte. Als preistreibend wirken sich besonders die steigenden baulichen Anforderungen sowie die fehlende Bereitschaft aus, in großem Umfang Bauland auszuweisen. Insofern

könnte eine Zinswende diesen Preistrend sogar kurzfristig verstärken. Hier droht der Immobilienbranche nun die erste Gefahr. Irgendwann gibt es schlüssigweg nicht mehr genügend Käufer, die diese stetig steigenden Preise noch bedienen können. Doch das bedeutet im Umkehrschluss nicht, dass die Immobilienwerte deswegen umgehend abstürzen werden. Es ist angesichts der starken Nachfrage eher wahrscheinlich, dass die Preise in einzelnen Segmenten wie z.B. den Ein- und Zweifamilienhäusern sogar weiter steigen werden, worauf auch der Europe-Hauspreisindex EPX im Mai 2017 hindeutet. Leicht abgekühlt hat sich indes das Segment der Bestandshäuser, hier haben die Preise im Jahresverlauf nachgegeben, nachdem sie im Vergleich zum Vorjahresmonat nur geringfügig gestiegen sind.

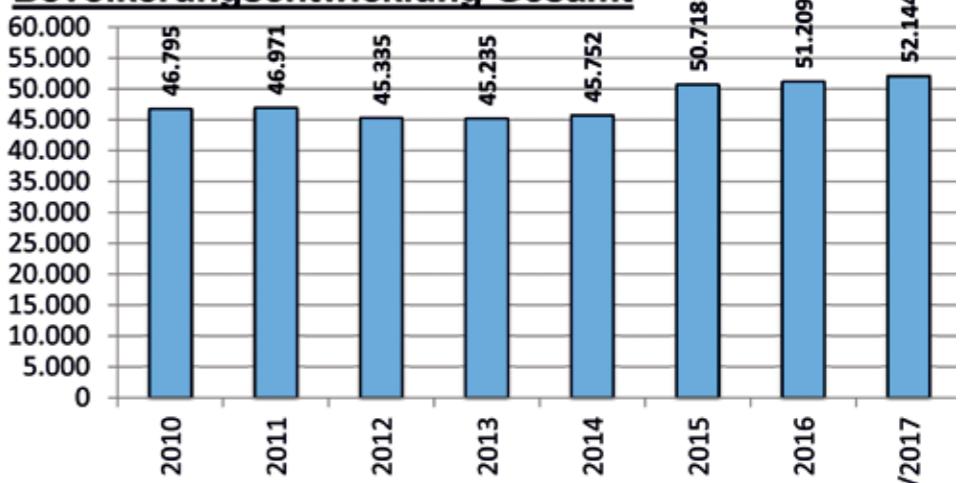
Auch die Mieten dürften sich im Jahresverlauf 2017 im Vergleich zu den Häuserpreisen nur moderat erhöhen. Wenn jedoch die zyklischen Mietsteigerungen durch eine (noch weiter) verschärzte Mietpreisbremse zu Ende gehen und als Folge daraus die Immobilienrendite weiter senken sollten, könnten mittelfristig alternative Anlagen für Kapitalanleger wieder attraktiver werden.

4. Makro-Standort Bad Kreuznach und Umgebung

Bad Kreuznach liegt im Osten des Bundeslandes Rheinland-Pfalz unweit der Landesgrenze zu Hessen ca. 50 km (Luftlinie) südwestlich des Verdichtungsraums 'Rhein-/Main' im Nahtal. Mit den Städten Bingen im Norden (ca. 20 km), Alzey im Südosten (ca. 30 km) sowie Bad Sobernheim im Westen (ca. 20 km) befinden sich drei weitere Mittelpunkte in der näheren Umgebung. Im weiteren Umfeld der Stadt sind mit der Landeshauptstadt Mainz im Nordosten (ca. 45 km), Wiesbaden im Nordosten (ca. 47 km) und Kaiserslautern im Süden (ca. 78 km) drei Oberzentren lokalisiert.

Mit rund 52.100 Einwohnern (s. nebenstehende Abbildung) und mit einem Einzugsbereich für mehr als 230.000 Personen strahlt die Stadt Bad Kreuznach weit über die Kreisgrenzen aus und untermauert seinen Status als Motor der Region. Als anerkannter Gesundheitsstandort besitzt die Stadt mit seinen deutschlandweit bekannten Kur- und Wellnesslandschaften vortreffliche Zukunftschancen.

Bevölkerungsentwicklung Gesamt



Quelle: Stadt Bad Kreuznach



Die Stadt hat insbesondere aufgrund ihrer Wirtschaftskraft zentrale Bedeutung für die Region. 28.675 Menschen finden hier Arbeit, davon kommen zwei Drittel als (Ein)-Pendler - rund 19.350 (Auspendler: 8.377) am Tag - aus dem Umland. Insgesamt zählt Bad Kreuznach 3.647 Unternehmen. Die Wirtschaftsstruktur ist geprägt von kleinen und mittleren Betrieben. Aber auch große namhafte Unternehmen sind hier anzutreffen. Die Stadt ist ebenso gesuchter Wohnort, wie Dienstleis-

tungs-, Handels-, Gewerbe- und Gesundheitszentrum der Region. Mit rund 600 Einzelhandelsbetrieben ist Bad Kreuznach der Einkaufsstandort in der Region. Mit seiner Vielfältigkeit an Geschäften und einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 160.000 m² ist Bad Kreuznach ein Einkaufsmagnet über die Nahregion hinaus. Bad Kreuznach hat als Kurort mit entsprechenden Einrichtungen (u.a. Bäderhaus, Freibad im Salinental, Crucenia-Kurthermen) eine überregionale touristische Ausstrahlungskraft. Der

Weinbau und die landwirtschaftlichen Betriebe sind ein weiterer wichtiger Bestandteil der Stadt und ihrer Umgebung. Im Rahmen der umfassenden Gebietsreform in Rheinland-Pfalz im Jahre 1969 wurden zwischen der Stadt Bad Kreuznach und den früher selbstständigen Gemeinden Bosenheim, Ippesheim, Planig und Winzenheim Eingemeindungsverträge geschlossen. Im Jahr 2014 wurde auch Bad Münster am Stein-Ebernburg eingemeindet.

4.1. Einkommen - Arbeitsmarkt

Laut dem Statistischen Landesamt Rheinland-Pfalz belief sich das Bruttoinlandsprodukt im Landkreis Bad Kreuznach im Jahr 2014 bei 4.385 Mio. Euro, was einem Anstieg gegenüber dem Vorjahr von 2,2 % entspricht. Landesweit erzielen nur noch Mainz-Bingen, Mayen-Koblenz, Neuwied und der Westerwaldkreis ein höheres BIP je Einwohner. Das verfügbare Einkommen per Einwohner lag im Jahr 2014 im Landkreis bei 21.351 Euro, plus 2,0 % zum Vorjahr bzw. plus 10,2% gegenüber 2009. Im Landesdurchschnitt beliefen sich die verfügbaren Einkommen im Vergleichsjahr auf 21.781 Euro. Auch bei den Bruttolöhnen je Arbeitnehmer, die 28.202 Euro betragen, lag Bad Kreuznach sowohl unter dem Landesdurchschnitt von 30.211 Euro als auch unter dem der kreisfreien Städte bei 34.045 Euro. Auch bei der Arbeitsproduktivität je Erwerbstätigen schneidet Bad Kreuznach mit 58.975 Euro deutlich schlechter ab als der Landesdurchschnitt mit 64.818 Euro bzw. der kreisfreien Städte bei 70.921 Euro. Allerdings liegen auch die Lohnkosten pro Arbeitnehmer mit 34.441 Euro spürbar unter den Vergleichsregionen. Im Juni 2017 waren in

Bad Kreuznach bei der Bundesagentur 9.839 Arbeitslose gemeldet, 530 Personen weniger als im Vorjahresmonat. Die Arbeitslosenquote sank um 0,3% auf 5,3 %. Der Anteil der Arbeitslosen die SGB II beziehen, belief sich auf 6.760 Personen, ein Rückgang von 377 Personen im Vergleich zum Vorjahr. Die Zahl der gemeldeten Arbeitsstellen stieg um 104 auf 2.956.

4.2. Der Wohnungsmarkt Bad Kreuznach

4.2.1 Aktuelle Entwicklungen auf dem Kreuznacher Immobilienmarkt

Die Immobilienpreise in Bad Kreuznach in den vergangenen Jahren segmentübergreifend deutlich angezogen. Die Gründe für das erhöhte Preisniveau sind vielschichtig: Neben dem allgemeinen niedrigen Zinsniveau sind in erster Linie das große Einzugsgebiet Rhein-Main, die hohe Nachfrage von Familien und gut betuchten Senioren sowie die noch durchweg moderate Preisstruktur in der Kurstadt dafür verantwortlich. Die Attraktivität der Kurstadt speist sich auch aus dem guten Bildungs- und Betreuungsangebot, den modernen Sport- und Wellnessanlagen und

den moderaten Grundstückspreisen. Hinzukommen die gute Verkehrsanbindung, die Tatsache, dass die Kurstadt frei von Fluglärm ist und das man in der Kurstadt gut leben kann.

Aus Sicht des Immobilienmaklers Christian Stark zählt das Kurgebiet, der Bad Kreuznacher Süden bis Neubaugebiet Rheingrafenstein und Bad Kreuznach Nord, Bereich Strombergerstraße links und rechts und Hofgartenstraße und oberhalb zu den sehr guten Lagen. Zu den mittleren bis guten Lagen zählen zum Beispiel das Stadtviertel Süd und der Martinsblick. Die Preise für Villen bzw. gehobenen 1-2 Familienhäuser bewegen sich zwischen 400.000,- bis zu knapp 1 Mio. Euro, wobei es auch Ausreißer nach oben gibt. Für Doppel- oder Reihenhäuser werden zwischen 170.000 bis 450.000 Euro bezahlt. Bei Eigentumswohnungen bewegen sich die Kaufpreise im Schnitt in mittleren bis sehr guten Lagen von 2.700 Euro/m² bis 4.000 Euro/m² bei Neubauten. Bei Bestandswohnungen reicht die Spanne zwischen 1.000 Euro/m² (einfache Lage) bis 2.500 Euro/m² (sehr gute Lage). Durchweg ist festzustellen, dass die Mittellagen im Preis stark angezogen haben, während sich die Preise im oberen Segment nur geringfügig erhöhten.

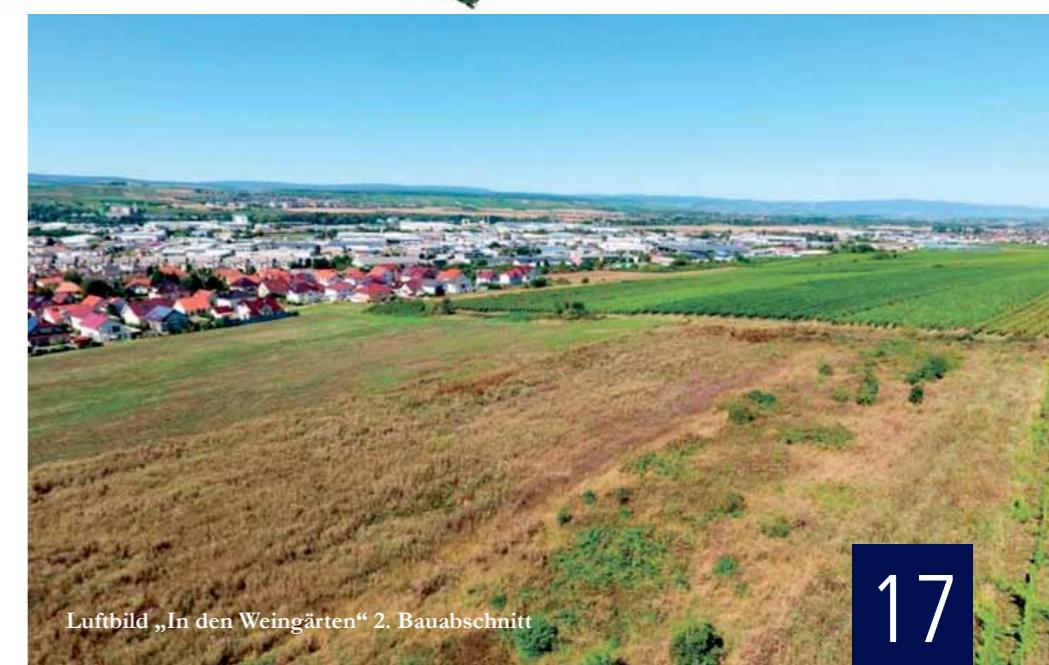
Neubau-Projekt „In den Weingärten“
- das größte zusammenhängende neue Wohngebiet der Stadt Bad Kreuznach

Eines der größten Neubaugebiete nach Abschluss der Konversion entwickelt derzeit die städtische Gewobau, eine traditionsreiche gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mit Fokus auf wirtschaftlicher Autarkie. Im Südosten der Stadt Bad Kreuznach entsteht erstmals im Stil einer Gartenstadt „In den Weingärten“ das flächenmäßig größte zusammenhängende Wohngebiet, mit verkehrstechnisch guter Anbindung an den Ballungsraum Rhein-Main. Am südlichen Stadtrand der Kur- und Badestadt werden voraussichtlich bis Ende 2019 insgesamt 300 Grundstücke erschlossen, die vor allem jungen Familien mit Pendler-Bezug von Nutzen sein sollen. Die Gewobau wird auf Basis eines städtebaulichen Vertrags federführend in der baulichen Anordnung und der Erschließung der Flächen sein; 175 Grundstücke veräußert sie zu einem Marktpreis von rund 250 Euro/m² direkt. Unter der Prämisse „Bezahlbarer Wohnraum setzt bezahlbare Grundstücke voraus“ ist der Gewobau eine Kooperation mit dem Frankfurter Immobilienentwickler bpd gelungen, der ca. 60 Grundstücke für privaten Wohnungsbau vorhalten wird, davon 12 förderfähig durch die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz. Insgesamt entstehen auf der bpd-Seite 28 individuelle Reihenhäuser und 32 Doppelhaushälften. Weitere 50 Grundstücke im Baugebiet sind in privater Hand. Die Bauplätze mit einer Fläche von 300 m² bis 1.022 m² sind voll erschlossen und sofort bebaubar. In der ersten Phase des 144.000 m² umfassenden zweiten Abschnitts der „Weingärten“ werden 33.000 m² bebaut, wobei die bpd ihre Doppel- und Reihenhäuser auf 16.000 m² errichtet. Die Erschließungsarbeiten des ersten Teilbereichs des Neubaugebietes haben am 17. Juli 2017 begonnen. Die Teilumlegung ist laut Gewobau-Geschäftsführer Karl-Heinz Seeger seit Mitte Juni 2017 rechtskräftig und damit unwiderruflich, was Investoren wie Bauherren Planungssicherheit gibt. Städtebauliches Initial ist der deutlich erhöhte Anteil an Ausgleichsflächen. Rund 40 % öffentlichen Grünraums liegen im Wohngebiet selbst und nicht etwa außerhalb. Strukturell wird bereits jetzt diskutiert, ob eine Grundschule im neuen Baugebiet in Nachbarschaft des bestehenden Kindergarten errichtet werden kann, den die städtische Wohnungsbaugesellschaft bereits 2015 in Kooperation mit der Stadt eröffnet hat. Das auf einem Plateau gelegene Baugebiet dürfte wegen seines unverbaubaren Blicks auf Rheingau und Nahtal und der weitgehenden Verkehrsberuhigung sowie der guten Anbindung an vorhandene Infrastruktur auf großes Interesse bei der Zielgruppe „Junge Familie“ stoßen.

Die Grundstücke mit den jeweiligen Preisen sind dem interaktiven Bebauungsplan zu entnehmen. (http://www.gewobau.net/grundstuecke/neubaugebiet_weingaerten/grundstuecke.html)



Grundstückskarte Neubaugebiet „In den Weingärten“, 2. Bauabschnitt



Weitere Neubauprojekte

Da aufgrund des guten Investitionsklimas seit einigen Jahren viel in den Neubau investiert wird, hat sich auch die Investorenorschicht verbreitet. So hat die Baugenossenschaft Bad Kreuznach zum ersten Mal seit dem Jahr 1994 wieder ein Neubauprojekt in der Stadt gestartet. Auf einem 2.500 m² großen Grundstück (Weyroth 30/32), das der GBG seit Langem gehört werden in zwei mehrstöckigen Gebäuden insgesamt 18 neue Wohnungen zu sozial verträgliche Mieten geschaffen. Die GBG hat „In der Weyroth“ bereits mehrere Mehrfamilienhäuser im eigenen Bestand.

Die neue Bebauung soll daran angeschlossen werden. Die Wohnungen, die auch für Senioren geeignet sind, sollen voraussichtlich 2018 bezugsfertig sein. Im Erdgeschoss werde barrierefrei und entsprechend den Anforderungen schwerbehinderter Menschen gebaut.

In der Nähe der GBG will die Deutsche Reihenhaus AG (Köln) 31 Reihenhäuser errichten – und zwar zwischen Weyroth und Humperdinckstraße. Zwei Grundstücke (4.154 m²) hat das Unternehmen bereits von der Stadt erworben haben. Daneben hat das Unternehmen weitere Flächen in der Größe von insgesamt 3.713 m² erworben, wobei

die Umsetzung noch in diesem Jahr erfolgen soll. Das erstmals in der Kurstadt tätige Unternehmen will insgesamt 7,8 Mio. Euro investieren. Die in sechs Einheiten entstehenden Reihenhäuser, die im Jahr 2018 auf dem Markt kommen sollen, haben eine Wohnfläche von 120 m² und kosten 200.000 Euro. Die restlichen Häuser mit einer Wohnfläche von 145 m² werden zu einem Preis von 220.000 Euro angeboten. Den Verkauf unternimmt die Deutsche Reihenhaus AG selbst.

Des Weiteren werden im Salinental - auf dem Gelände des früheren Predigerseminars der Evangelischen Kirche in der Heinrich-Held-Straße - fünf Mehrfamilienhäuser mit rund 60 Wohneinheiten entstehen. Die Vermarktung der neuen Wohnanlage übernimmt die Volksbank Rhein-Nahe-Hunsrück. Unter dem Namen „Rebstock Quartier“ wird vom Bauträger und Projektentwickler Wilma Wohnen Süd zwischen Alzeyer Straße und Mannheimer Str. ein neues Wohngebiet in verschiedenen Bauabschnitten realisiert. Das Grundstück wurde bereits im November 2016 erworben. Laut Wilma werden im 1. Bauabschnitt voraussichtlich ab Winter 2017 auf 3.920 m² in fünf Gebäuden insgesamt 36 Wohneinheiten entstehen. Geplant seien moderne und komfortable

Eigentumswohnungen zwischen 50 m² und 140 m² mit Balkonen und Terrassen sowie privaten Gartenanteilen im Erdgeschoss. Die Wohnungen sind teilweise barrierefrei. Zum Projekt, das sich am Cityrand von Bad Kreuznach befindet, gehören auch eine Tiefgarage sowie oberirdische Parkflächen auf dem Gelände. Der Vertriebsstart für die 36 Wohnungen ist für den Frühsommer 2017 vorgesehen.

Auch die **Sparkasse Rhein-Nahe** entwickelt drei Wohnungsprojekte die sich allesamt in der Umsetzungsphase befinden. So entstehen im Sanierungsgebiet Rheingaublick im Südosten von Bad Kreuznach zurzeit vier moderne Stadthäuser mit insgesamt 120 barrierearmen Eigentumswohnungen. Die Wohnungen sind modern geschnitten mit Grundflächen von ca. 44 m² bis zu ca. 117 m² und einer Raumhöhe von 2,60 m. Alle Wohnungen sind mit Terrasse oder Balkon zur ganztägigen Sonnenausnutzung ausgestattet. Die Dachgeschosswohnungen verfügen über großzügige Dachterrassen mit unverbaubarem Ausblick. Außerdem steht zu jeder Wohnung ein Stellplatz zur Verfügung, der im Kaufpreis bereits enthalten sein soll. Die Preise bewegen sich zwischen 158.000 Euro bis 424.000 Euro.



Quelle: Sparkasse Rhein-Nahe

Daneben wurde in unmittelbarer Nähe zum Musikerviertel bereits mit dem Bau eines modernen Mehrfamilienhauses begonnen. Die Anlage beherbergt insgesamt 14 Wohnungen mit 2 - 4 Zimmern und ca. 63 - 99 m² Wohnfläche. Bodentiefe Fenster mit Dreifachverglasung sorgen für helle, lichtdurchflutete Räume und ein behagliches Wohnklima. Jede der beiden Penthous-

Wohnungen verfügt sowohl über einen Balkon als auch eine Dachterrasse mit herrlichem Blick über das Wohngebiet. Beheizt wird der Komplex mit einer modernen und nachhaltigen Luft-Wasser-Wärmepumpe. Die Preise belaufen sich auf zwischen 173.000 Euro und 300.000 Euro. Weitere 14 Wohnungen sind auch am Martinsblick geplant. Die hochwertigen Wohnungen, die auf eine

Fläche zwischen 104 und 163 m² kommen, sind mit einem Aufzug und Tiefgarage ausgestattet.

Gemäß der Sparkasse Rhein-Nahe bieten diese Wohnungen den besten Anschluss um sich von Bad Kreuznach Richtung Mainz zu orientieren. Die Preise belaufen sich auf zwischen 302.000 bis 539.900 Euro.



Quelle: Sparkasse Rhein-Nahe

Darüber hinaus hat der Stadtrat weitere Neubauprojekte beschlossen. Neben den Bebauungsplänen „Im Brückes“ – hier soll ein vollstationäres Pflegeheim für 84 Bewohner entstehen – ist beabsichtigt auch im Korallengarten (mittleres Preissegment) und in der Hermannstraße (mit 67 Grundstücken) neuer Wohnraum zu schaffen. Festzuhalten ist, dass der Bad Kreuznacher Immobilienmarkt sehr vielschichtig und insofern durch große Preisdisparitäten gekennzeichnet ist. Während die Preise für Wohneigentum am Kur-

park und entlang der Nahe dank der kompletten Infrastruktur spürbar angezogen sind, sind die Preise in den einfachen Lagen und strukturschwachen Gebieten der Stadt auf niedrigem Niveau weitestgehend stabil geblieben. Dazu zählen auch weite Teile der Altstadt. Diese könnte mittel- bis langfristig für Investoren in naher Zukunft interessant werden, zumal wenn die Altbestände umfassend saniert werden. In diesem Fall könnten einzelne Bestände sich auch als Ferienwohnungen oder Restaurants eignen.

Anzumerken ist ferner, dass der angespannte Wohnungsmarkt es notwendig macht, aus stadtteilpolitischer Sicht die Wohnraumversorgung strategisch zu steuern. Zeitgleich sollte über eine wirtschaftlich effiziente Bauweise Wohnraum geschaffen werden, der dem Bedarf der Bevölkerung entspricht und gleichzeitig moderate Mietpreise ermöglicht.

Die Bereitstellung von preiswerten Grundstücken gewinnt daher zusehends an Bedeutung.



4.2.2 Konversionsgebiete sind ausgereizt

Die gestiegene Attraktivität des Wohnungsmarktes ist stark mit der Konversion der früheren US-Liegenschaften verbunden. Inzwischen sind nahezu alle Grundstücke verkauft bzw. reserviert. In den Konversionsgebieten hat die BKEG Wohnraum für etwa 3.000 Menschen geschaffen. Das Konversionsgebiet **Rheingaublick** im Südosten der Stadt hat im Jahr 2013 die DBA Deutsche Bauwert AG erworben. Im Rahmen des Wohnkonzepts „Anheuser Höfe“ wurden fünf Wohnblöcke mit 201 Wohneinheiten errichtet und komplett vermarktet. Inzwischen sind alle Wohnungen an der Eberhard-Anheuser-Straße bezogen. Gemäß der DBA verfügt jedes der fünf Wohnhäuser über zwei- bis vier Zimmer-Wohnungen, die sich zwischen 48 und 120 m² bewegen. Seit 2008 hat das Unternehmen insgesamt 454 Wohneinheiten in Bad Kreuznach realisiert. Nach den Projekten Bad Kreuznach I Solar@Home in der Carl-Schurz-Str. und den Anheuser Höfen ist im September 2016 der Startschuss für das vierte Projekt – dem „Carlgarten“ gefallen. Hier sollen auf einer Gesamtfläche von

knapp 13.000 m² vier Neubau-Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 120 Wohneinheiten entstehen. Die Fertigstellung ist für Mitte 2018 geplant, die Vermarktung ist bereits angelaufen. Gemäß dem Vorstand der DBA Deutsche Bauwert, Uwe Birk, liefert das Projekt weiteren nachhaltigen und bezahlbaren Wohnraum, der höchsten Qualitätsanforderungen. Weitere Projekte in der Kreisstadt befänden sich momentan in der Vorbereitungsphase.

Im Rheingrafenblick sind nach Abgaben der BKEG von den 143 Grundstücken 142 verkauft und eines reserviert. Auch im Musikerviertel sind von den 107 Grundstücken 106 veräußert und eines reserviert. Inzwischen ist auch die Vermarktung der ehemaligen **General Rose-Bauten** an der Alzeyer Straße gut vorangekommen.

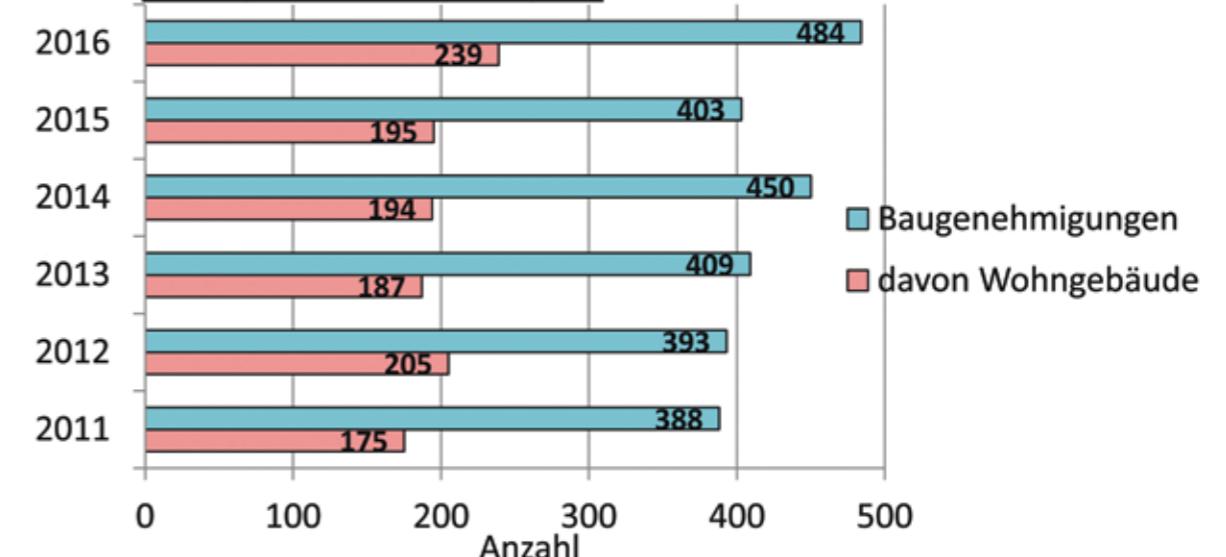
Von den 43 Grundstücken nur noch vier frei. Im Gewerbepark von General Rose wurde unter anderem die Landesgeschäftsstelle des Deutschen Hotel- und Gaststättenverband (DEHOGA) in Nachbarschaft zum Justizzentrum und inzwischen auch die IHK Geschäftsstelle eröffnet.

4.3 Baugenehmigungen ziehen an - Fertigstellungen gehen zurück

Nach Angaben der Stadt Bad Kreuznach baut der Wohnungsmarkt auf 9.808 Wohngebäude bzw. 24.720 Wohnungen (2015). Die Zahl der Einwohner je Wohnung belief sich zu diesem Zeitpunkt auf 2,09. Wie der folgenden Grafik zu entnehmen ist, sind die Baugenehmigungen seit 2011 – ausgenommen 2015 – durchweg gestiegen. Im vergangenen Jahr erhöhten sich die Genehmigungen auf 484, nach 403 im Jahr 2015. Bei den Wohngebäuden fiel der Anstieg mit 239 gegenüber 195 im Vorjahr ebenso deutlich aus. Leicht erhöht haben sich auch die Baufertigstellungen – und zwar von 101 im Jahr 2015 auf 104 in 2016.

Während die Anzahl der Baugesuche im Wohnbereich tendenziell weiter steigend ist, ist der Trend bei den Neubauten rückläufig – und zwar von 63 in 2014, 52 in 2015 auf lediglich 36 im Jahr 2016. Festzuhalten ist, dass in diesem Jahr einige gewichtige Projekte in die entscheidende Phase eintreten. So kalkuliert das Bauamt pro Jahr mit 200 neuen Wohnungen, die benötigt werden.

Baugenehmigungen



Quelle: Stadt Bad Kreuznach

Zahl der Wohneinheiten (WE) nach aktuellem Stand:								Stadt Bad Kreuznach	
Stadt/Gemeinde	WE	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022ff.	
Kernstadt	1.550	50	150	150	150	150	150	150	750
Planig / Bosenheim / Ippesheim	715	65	65	65	65	65	65	65	325
Winzenheim	275	25	25	25	25	25	25	25	125
Bad Münster-Ebernburg	275	25	25	25	25	25	25	25	125
Stadt Bad Kreuznach	2.815	165	265	265	265	265	265	1.325	

biregio, Bonn

Im Hinblick auf die steigenden Bevölkerungszahlen ist in der Stadt Bad Kreuznach nach dem absehbaren Planungsstand im Wohnungsbau im

Zeitraum 2016 - 2021 mit steigenden Fertigstellungen zu rechnen. Wie der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist, wird sich die Zahl der

Bauen und Wohnen (31.12.2016)

Wohngebäude:	9.866
Wohnungen:	26.411
Einwohner je Wohnung:	2,67

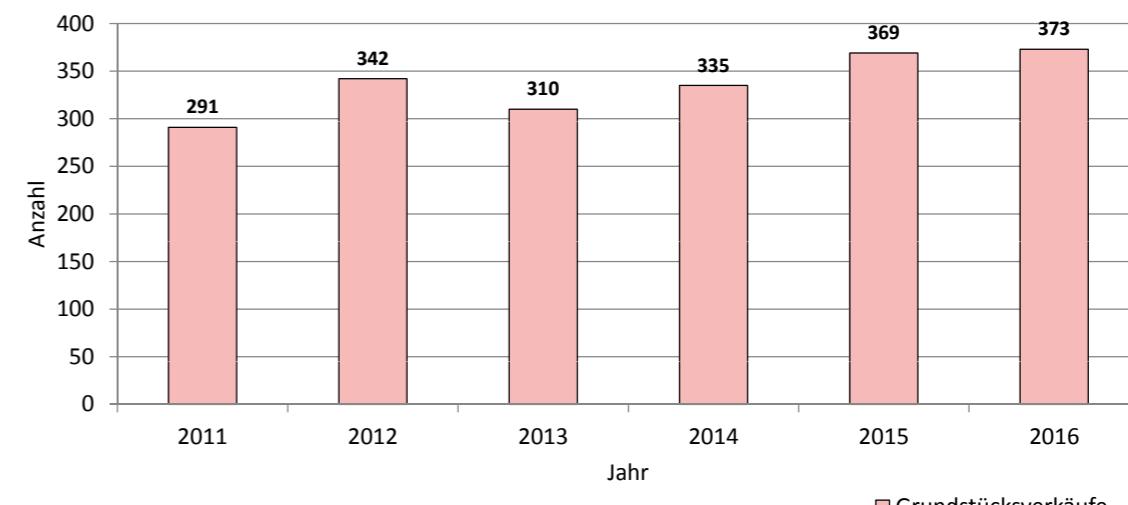
4.3.1. Volumen bei Grundstücksverkäufen auf Rekordniveau

Der Immobilienmarkt Bad Kreuznach konnte auch im Jahr 2016 im Hinblick auf die Verkaufszahlen von gewerblichen und Wohnimmobilien sowie Gewerbegrundstücken wiederum mit

starken Zahlen aufwarten. Während im Jahr 2015 369 Grundstücke im Wert von rund 90,5 Mio. Euro veräußert wurden, hat sich die Zahl und auch das Volumen der Grundstücksverkäufe im vergangenen Jahr auf 373 bzw. 116 Mio. Euro erhöht und damit die Bestmarke bei knapp 95

Mio. Euro aus 2013 spürbar übertroffen. Nach Erhebungen des Maklerhauses Von Poll wurden im Zeitraum 2012-2014 im Durchschnitt 323 Grundstücke veräußert mit einem durchschnittlichen Transaktionsvolumen von 72,5 Mio. Euro.

Grundstücksverkäufe



Auch im Landkreis Bad Kreuznach hat sich die Zahl der Grundstücksverkäufe in den vergangenen zwei Jahren deutlich erhöht. Wurden in 2014 noch 125 Grundstücke veräußert, ist die Zahl im

darauffolgenden Jahr spürbar auf 261 angestiegen. Im Jahr 2016 sind die Verkäufe zwar auf 241 leicht gesunken. Dennoch liegen die Verkäufe deutlich über das Niveau vergleichbarer Landkreise wie z.

B. Mainz/Bingen mit 20 oder Städte wie Wiesbaden mit lediglich 15 Verkäufen. Hierbei handelt es sich um Käufer außerhalb der Stadt, die in Bad Kreuznach ein Grundstück erworben haben.

Herkunft der Käufer von bebauten und unbebauten Grundstücken im Bereich der Stadt Bad Kreuznach bezogen auf das Rhein-Main Gebiet

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
LK Alzey-Worms	8	7	12	17	18	8	9
LK Bad Kreuznach	141	210	258	116	125	261	241
LK Darmstadt-Dieburg	0	2	1	1	1	0	1
LK Groß-Gerau	2	0	0	3	2	0	1
LK Mainz-Bingen	15	14	18	13	15	23	20
LK Offenbach	0	1	1	1	0	3	3
LK Rheingau-Taunus	0	1	1	6	3	2	2
Main-Taunus-Kreis	0	0	5	2		3	1
Stadt Frankfurt am Main	2	0	2	2	4	3	8
Stadt Mainz	6	9	7	6	8	13	8
Stadt Wiesbaden	3	4	3	11	7	8	15



Visualisierung zum Bauvorhaben Hausverwaltung Krämer GbR (Ansicht Mannheimer Straße).

Quelle: Förster und Förster Architekten GmbH

4.3.2. Transaktionsvolumen in 2016 erneut gestiegen

Nach Berechnungen von Rainer Sippel vom Vermessungs- und Katasteramt Rheinhessen-Nahe wurden in der Stadt Bad Kreuznach im vergangenen Jahr 393 Eigentumswohnungen mit einem Wert von 56.179 Mio. Euro verkauft. Im Mittel belief sich der Verkaufspreis bei rund 143.000 Euro. Bei Einfamilien- bzw. Mehrfamilienhäusern wurden 700 bzw. 37 im Wert von 113.692 Mio. bzw. 14.397 Mio. Euro veräußert. Im Segment der Reihenhäuser hat es 97 Transaktionen im Wert 12.581 Mio. Euro gegeben. Die hohen Transaktionszahlen sind auch ein Indiz für die gestiegene Attraktivität des Wohnstandorts Bad Kreuznach. Neben der Tatsache, dass im Zuge des Generationswechsels viele Häuser aus den 70er und 80er-Jahren auf den Markt kommen, sind berufliche und private Veränderungen sowohl auf der Käufer als auch auf der Verkäuferseite für das erhöhte Transaktionsvolumen verantwortlich. Diese Dynamik könnte sich in den nächsten Jahren durchaus weiter fortsetzen, falls Anleger das gestiegene Preisniveau dazu nutzen, Objekte zu veräußern. In diesem Fall könnte sich das verfügbare Angebot erhöhen.

4.4 Wohnungsmieten: Trend zeigt nach oben

Die Miet- und Kaufpreise zum Bad Kreuznacher Immobilienmarkt und die jeweiligen Vergleichsdaten sind der nachfolgenden Analyse zu entnehmen. Diese Daten basieren auf dem IVD-Preisspiegel Wohn- und Gewerbeimmobilien Rheinland-Pfalz 2016, Umfragen bei lokalen Maklerhäusern sowie der Stadt Bad Kreuznach in Bezug auf den Mietspiegel.

Die Nettokalmtmieten von Wohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 70 m² (Fertigstellung vor 1948) haben sich im (Stichtag: 01.06.2016) Schnitt gegenüber 2015 nur geringfügig verteuert. Bei mittleren bis guten Lagen liegen die Mieten bei 5,00 Euro (+4 % ggü. 2015) bzw. 6,00 – 6,50 Euro/m² (+10 %). Bei den nach 1948 gebauten Wohnungen belaufen sich die Mieten in mittleren und guten Lagen bei 6,20 (+3 %) bzw.

7,10 (+1 %) Euro/m². Gemäß der Mietspiegeltabelle der Stadt, die erstmals seit dem Jahr 2012 überarbeitet wurde, belaufen sich die Mieten für Wohnungen (60-80 m²) die zwischen 1986-2000 entstanden sind im Median bei 5,60 Euro /m². Bei jenen, die ab 2008 errichtet wurden, liegt der

Mietspiegeltabelle für Wohnungen					
Ausstattung	Bauperiode	Wohnfläche	Median €/qm	Spanne von	Spanne bis
- mittel - mit Bad oder Heizung	bis 1969	Bis 40 qm	4,20 €	3,25 €	5,10 €
		40-60 qm	4,20 €	3,05 €	5,10 €
		60-80 qm	4,25 €	3,00 €	5,10 €
		ab 80 qm	4,20 €	3,00 €	5,00 €
- gut - mit Bad und Sammelhei- zung	bis 1969	Bis 40 qm	4,85 €	4,50 €	6,00 €
		40-60 qm	4,70 €	4,00 €	5,50 €
		60-80 qm	4,70 €	4,00 €	5,40 €
		ab 80 qm	4,60 €	4,00 €	5,50 €
	1970-1985	Bis 40 qm	5,40 €	5,10 €	6,40 €
		40-60 qm	5,00 €	4,40 €	5,80 €
		60-80 qm	4,70 €	3,90 €	5,40 €
		ab 80 qm	4,50 €	3,80 €	5,20 €
- gut - mit Bad und Sammelhei- zung	1986-2000	Bis 40 qm	5,70 €	5,00 €	6,50 €
		40-60 qm	5,70 €	5,00 €	6,50 €
		60-80 qm	5,60 €	4,60 €	6,40 €
		ab 80 qm	5,70 €	4,90 €	6,80 €
	2001-2007	Bis 40 qm	6,20 €	5,80 €	7,00 €
		40-60 qm	6,00 €	5,00 €	7,00 €
		60-80 qm	5,90 €	5,00 €	6,80 €
		ab 80 qm	5,80 €	5,10 €	6,70 €
- gut - mit Bad und Sammelhei- zung	ab 2008	Bis 40 qm	7,50 €	6,60 €	8,20 €
		40-60 qm	7,40 €	6,50 €	8,00 €
		60-80 qm	7,00 €	6,50 €	7,70 €
		ab 80 qm	6,80 €	6,10 €	7,60 €

Quelle: Stadt Bad Kreuznach Amt für Wirtschaftsförderung und Liegenschaften

Median bei 7,00 Euro /m², wobei die Spanne zwischen 6,50 und 7,70 Euro /m² liegt. Bei kleineren Wohnungen (40-60 /m²) weitet sich die Spanne auf 8,00 Euro /m² aus. Im Schnitt beläuft sich die Angebotsmiete auf 6,75 Euro/ m², wie der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist. Per Ende 2015 gibt es in Bad Kreuznach insgesamt 15.601 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Bei der Erstellung des aktuellen Mietspiegels wurden neben Neuabschlussmieten auch geänderte Bestandsmieten bezogen auf den Zeitraum der letzten vier Jahre berücksichtigt. Im Neubau-Erstbezug sind die Mieten in mittleren und guten Lagen um 6% auf 8,50 Euro/m² bzw. 9% auf 10,00 Euro/ m² gestiegen (IVD). In sehr guten Lagen wie der Kurhausstraße werden sogar bis zu

12 Euro / m² verlangt. Bei der Preisgestaltung ist nicht nur das Baujahr, sondern auch der Zustand der Häuser entscheidend. Häuser die gut saniert sind, lassen sich auch problemlos vermieten. Leerstehende Häuser sind vorwiegend in der Historischen Neustadt und im Kernbereich zu finden, da hier der Sanierungsbedarf größer ist als in anderen Quartieren der Stadt.

Im Landesdurchschnitt (Städte über 40.000 Einwohner) belaufen sich die Vergleichsmieten (nach 1948) auf 6,56 (mittlere Lage) bzw. 7,45 Euro/ m² (gute Lage). Im Segment Neubau-Erstbezug bewegen sich die Mieten bei 8,41 bzw. 9,54 Euro/ m². Mit rund 10 Euro/m² im Erstbezug liegen die Mieten in Bad Kreuznach im Landesvergleich eher im oberen Drittel.

Aktuelle Angebotsmietpreise für Wohnungen in Bad Kreuznach pro m²

(Mai 2017)

Ort	Fläche	Preis
Bad Kreuznach	bis 40 m ²	9,90 €/m ²
Bad Kreuznach	40-80 m ²	6,89 €/m ²
Bad Kreuznach	80-120 m ²	7,23 €/m ²
Bad Kreuznach	ab 120 m ²	5,39 €/m ²
	Durchschnitt	6,95 €/m ²

Quelle: Immobilienscout24

4.5. Eigentumswohnungen

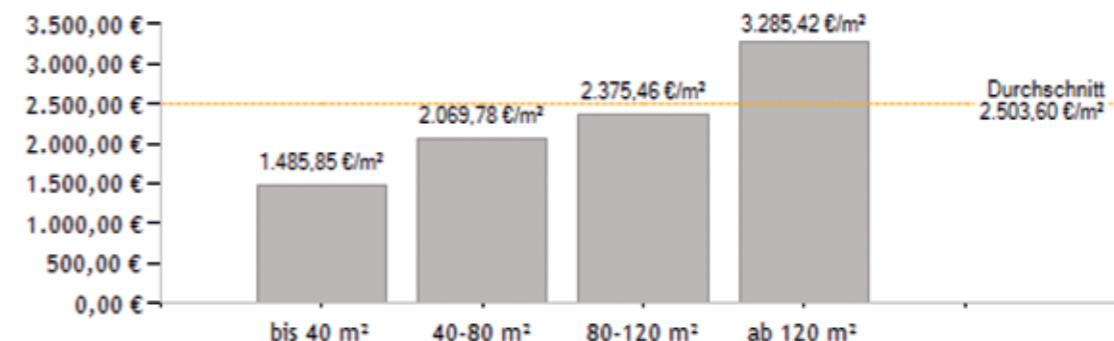
Im Segment **Neubau-Erstbezug-Eigentumswohnungen** werden nach Einschätzung einzelner Makler derzeit (Frühjahr 2017) je nach Lage und Qualität zwischen 2.700 und 4.000 Euro/m² platziert. Laut den nicht mehr dem Marktgeschehen angepassten Zahlen des IVD habe der Spitzenwert bei 3.600 Euro/m² gelegen. Trotz der großen Preiszuwächse rechnen Makler wie Christian Stark mit weiter steigenden Preisen, wenn auch nicht mehr mit der Dynamik der vergangenen Jahre. Darauf deuten auch die geringen Steigerungsraten – über alle Lagen hinweg – im Vergleich zu 2015 hin (IVD). Um an das Preisniveau von Schwarmstädten wie Mainz oder Darmstadt heranzukommen, fehlt es allerdings an entsprechenden Institutionen wie Hochschulen oder Forschungseinrich-

tungen. Bemerkenswert ist, dass die Verkaufspreise in den Kategorien mittlere bis sehr gute Lage deutlich über den Durchschnittswerten des Landes bei 2.447 Euro bzw. 3.396 Euro/m² liegen. Höhere Preise wurden im Jahr 2016 nur noch in Trier (mittlere und gute Lage mit 3.200 bzw. 3.500 Euro/m²) erzielt. Im Bereich der sehr guten Lagen wurde die Kurstadt gemäß den IVD-Zahlen jedoch von Ludwigshafen mit 4.000 Euro/m², Mainz (3.700 Euro/m²), Neustadt (3.800 Euro/m²) sowie Speyer mit 4.000 Euro/m² überholt. Mittlerweile sind auch diese Zahlen überholt, da in Mainz die Verkaufspreise sich eher im Bereich zwischen 4.500 und 5.000 Euro/m² bewegen.

Für **Eigentumswohnungen aus dem Bestand** müssen die Käufer derzeit Verkaufspreise von 1.200 Euro/m² für mittlere Lagen, bis 2.000

Euro/m² in guten Lagen bzw. 2.500 Euro/m² in sehr guten Lagen entrichten. Die deutlichsten Preissteigerungen gab es hingegen bei den mittleren und guten Lagen mit rund 10%. Im Bundesland verzeichneten im Segment der mittleren und guten Lagen nur noch die Städte Koblenz mit +13 %, Landau und Ludwigshafen (18% bei mittleren Lagen), Trier mit 16% sowie Pirmasens mit 20% im Bereich der mittleren Lagen höhere Steigerungsraten. Im Top-Segment zogen die Preise vor allem in Landau (+15%), Neuwied und Worms mit jeweils +13% am stärksten an. Im Landesdurchschnitt erhöhten sich die Verkaufspreise in mittleren und guten Lagen um 8% auf 1.333 Euro bzw. 1.703 Euro /m². Nach Berechnungen von Immowelt (s. nachfolgende Abb.) wurden per März 2017 Wohnungen im Schnitt zu 2.500 Euro/m² veräußert.

Wohnungspreise in Bad Kreuznach pro m² (März 2017)



4.6. Eigenheime, Reihenhäuser & Grundstücke

wenn sich der Käuferkreis für Eigentumswohnungen auch für Eigenheime zu interessieren beginnt. Derzeit ist das Angebot noch relativ knapp.

Bei freistehenden Eigenheimen (bezugsfrei inkl. Garage und Grundstück) lag der durchschnittliche Verkaufspreis in Bad Kreuznach im Jahr 2016 in einfachen und mittleren Lagen bei 140.000 Euro (2015: 136.000) bzw. 185.000 Euro (2015: 182.000) sowie in guten Lagen bei 400.000 und in sehr guten Lagen beginnend ab 500.000 Euro (Stand: Frühjahr 2017). Insbesondere in den hochwertigen Lagen wurden in den letzten 6-9 Monaten beträchtliche Preissteigerungen verzeichnet. Gemäß den IVD-Zahlen hätten die Schwerpunkt-Verkaufspreise für Eigenheime in sehr guten Lagen bei 340.000 Euro gelegen.

In der Region lagen die Preise zum Jahresende 2015 nicht erwartungsgemäß im Ballungsraum Mainz am höchsten (404.000 Euro in mittelguten und bei 644.000 Euro in sehr guten Lagen), sondern in Koblenz mit 920.000 Euro und Trier mit 700.000 Euro, wobei sich diese Zahlen auf die Top-Lagen beziehen. Die von mir befragten Makler in der Stadt Bad Kreuznach sind zuversichtlich, dass das Steigerungspotenzial bei Eigenheimen noch nicht ausgereizt ist, zumal dann,



Kaufpreise für Grundstücke: Bad Kreuznach im Städtevergleich



Quelle: Immowelt

Kurstadt. Während Makler und Michael Fluhr, der Leiter des städtischen Amtes für Wirtschaftsförderung und Liegenschaften, die IVD-Zahlen im Schnitt für zu gering halten, lässt auch eine Auswertung von Immowelt keine Abweichungen zu den IVD-Zahlen erkennen. Laut dem Portal lagen die Preise für Grundstücke im Juni 2017 je nach Fläche bei 108,79 Euro/m² (300-600 m²), 82,72 Euro (600-1.200 m²) und 49,06 Euro (ab 1.200 m²). Wie der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist, stagnieren die Preise mit Ausnahme des Segments 300-600 m² im Zeitraum April 2016 bis März 2017.

In der Kategorie ab 1.200 m² sind die Grundstückspreise in den letzten Monaten sogar leicht zurückgegangen. Laut Angaben diverser Makler werden in Bad Kreuznach jedoch keine Grundstücke in mittelguten Lagen mehr unter 180 Euro/m² verkauft. Laut einer Auswertung der Stadt Bad Kreuznach liegen die Kaufpreisen für unbebaute EFH Hausgrundstücke gegenüber den ausgewiesenen Bodenrichtwerten zwischen den Faktoren 1,05 und 1,25 und bei unbebauten MFH Grundstücken 1,25 bis 1,5 je nach Lage, jedoch immer noch auf einem bezahlbaren Niveau.

Die deutliche Spreizung zeigt sich auch zu den Orten, die sich in der Nähe von Bad Kreuznach befinden. Wie die untenstehende Abbildung zeigt, bewegen sich die Grundstückspreise z. B. in Bingen, Frankenthal und Worms zwischen 250 Euro/m² und 300 Euro/m². Bei genauer Betrachtung der Preisentwicklung in der Region zeigt sich, dass je weiter die Städte von Koblenz entfernt liegen, desto niedriger fallen die Preise für Grundstücke in mittelguten Lagen aus. Das heißt aber auch, dass Investoren für Bauland in Bad Kreuznach vergleichsweise wenig bezahlen müssen.

4.7. Büro- und Ladenmieten

Auch die **Büromieten** (Nettokaltmieten) liegen in Bad Kreuznach laut den IVD-Zahlen in mittleren bis guten Lagen mit 5,50 bis 7,50 Euro/m² unterhalb des Landesdurchschnitts bei 6,85 bzw. 8,45 Euro/m². Dabei fällt auf positiv auf, dass zumindest die Mieten in den guten Lagen sich im vergangenen Jahr im Vergleich zu 2015 um 15% erhöhten, während die Büromieten in den anderen Lagen lediglich um 5% anzogen. Gleichwohl sind bei den Mieten je nach Lage deutliche Unterschiede zu verzeichnen. Laut Informationen von Maklern bewegen sich die Spitzenmieten im Neubaubereich in guten Lagen bei 10 Euro/m². Im Bestand liegen die Büromieten im Mittel

bei 8 Euro/m². Diese Aussagen korrespondieren mit Angebotsmieten auf dem Portal Immobilienscout24 wo innenstadtnahe Büroflächen in der Wolfsheimer Str. und Kreuzstraße zu 6,50 Euro/m² angeboten werden. Moderne Büroflächen im General Rose Park oder in der Hannah-Arend-Straße werden sogar zu 10 Euro/m² bzw. 12 Euro/m² inseriert. Insgesamt stellt sich in Bad Kreuznach das Problem, dass kaum attraktive Büroflächen zur Verfügung stehen und dass der Leerstandsabbau in der Innenstadt nur schleppend vorangeht. Um die Nachfrage nach Büroflächen befriedigen zu können - gemäß einer Unternehmensbefragung werden in den nächsten Jahren Flächengrößen zwischen 200 und 500 m² gesucht - wird die Stadt neue Flächen ausweisen

müssen. Eine Auflistung der freien Flächen ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

4.7.1 Auflistung der freien Gewerbeflächen – Stand Juli 2017

Gewerbeflächen	Größe m ²
Am Grenzgraben	ca. 95.000
Gelände Siemensstr.	23.000
Die BKEG verfügt über keine freien Flächen mehr.	

Quelle: Wirtschaftsförderung Bad Kreuznach

4.7.2 Grundstücke / Gewerbeparks /Freie Flächen

Gewerbegebiet Ost

Im übrigen Stadtgebiet konzentriert sich der Einzelhandel in erster Linie auf das östliche Gewerbegebiet zwischen der Gensinger Straße im Norden, dem Stadtteil Planig im Osten, der Bosenheimer Straße mit OBI im Süden und dem Bahnhof im Westen. Der räumliche Schwerpunkt befindet sich dabei entlang des Schwabenheimer Weges bzw. der Bosenheimer Straße und im westlichen Bereich der Mainzer Straße. Besonders hervorzuheben sind hierbei im Bereich Schwabenheimer Weg der Elektrofachmarkt Media Markt, der SchuhSportPalast sowie ein Edeka E-Center, der Kaufland-Supermarkt und der Dec-

athlon Sportfachmarkt, der im August im Gewerbegebiet P7 eingezogen ist.

Im September 2016 ist auch der Rewe Supermarkt mit einer Verkaufsfläche von 2.300 m² ins Gewerbegebiet eingezogen. In der Siemensstraße befindet sich mit dem Anbieter Möbel Mayer das größte Möbelhaus der Stadt. Zwischen diesen großflächigen Anbietern positionieren sich weitere meist discountorientierte Anbieter wie Aldi, Reno, Deichmann und Kik sowie inhabergeführte Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe.

P 7.1 Gewerbegebiet

Das Gewerbegebiet befindet sich am östlichen Stadtrand an der B428 verkehrsgünstig gelegen. Die Grundstücke, die in sehr attraktiven unterschiedlichen Grundstücksgrößen zum Kauf an-

Bad Kreuznach: Flächennutzung, Wohnen (31.12. 2015)

Fläche, insgesamt	7.370 ha
- davon Landwirtschaftsfläche	60%
- Waldfläche	24%
- Siedlungs- und Verkehrsfläche	14%
Wohnen	
- Wohngebäude (Anzahl)	4.530
- Anteil Ein- & Zweifamilien-Häuser	96%
- (Stadt Bad Kreuznach)	75%

Datenbasis: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Angaben zur Flächennutzung sind bei der Stadt Bad Kreuznach einzuhören. Der Flächennutzungsplan ist der vorbereitende Bauleitplan (städtische Rahmenplan) der Gemeinde. Er enthält die von der planenden Gemeinde gewollten und für die einzelnen Flächen differenzierten, städtebaulichen Nutzungen. Zum Beispiel Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, Versorgungsflächen, Flächen für den Gemeinbedarf, Verkehrsflächen, Grünflächen, Waldflächen und landwirtschaftliche Nutzflächen.



4.7.3 Ladenmieten

Bei den **Ladenmieten** hingegen konnten die Preise in 2016 nur im Geschäftskern (1A-Lage) im Vergleich zu 2015 größere Zuwächse verzeichnen. Sowohl in der Kategorie bis 60 m² als ab 100 m² zogen die Preise um 17% auf 35 Euro/m² bzw. 14% auf 25 Euro/m² an. In den 1b-Lagen indes sanken die Preise um 9% auf 10 Euro in der Kategorie bis 60 m² bzw. -6% auf 7,50 Euro im Bereich ab 100 m². In den Nebenkernen bewegten sich die Mieten mit Ausnahme der kleinen Geschäfte im Bereich der 1A-Lagen (-6% auf 8,00 Euro/m²) überhaupt nicht. Im Schnitt belaufen sich die Mieten in den Geschäftskernen 1A und 1B auf 36,62 Euro (ab 100 m²) bzw. 13,10 Euro/m². Berechnungen von Lührmann zufolge belaufen sich die Ladenmieten in den 1A-Lagen (80 - 120 m²) im Schnitt auf 70 Euro/m² und bei Ladenlokalen mit einer Verkaufsfläche von 150 - 200 m² auf 48 Euro/m². Seit 2007 bewegen sich die Mietpreise in den genannten Verkaufsflächen kaum vom Fleck. Bei größeren Flächen jedoch 350 - 400 m² und 1.200 - 1.500 m² haben die Preise im Zeitraum 2007-2016 um 14% bzw. 22% angezogen.

Darüber hinaus ist festzustellen, dass die Kaufpreisfaktoren nach einer langen Stagnationsphase sich erst in 2016 auf etwa das 15-fache erhöht haben.

Dennoch sind in guten Lagen wie in der Mannheimer Straße zwischen Hospitalgasse und Kreuzstraße Spitzenmieten von bis 70 Euro/m² bei einer Verkaufsfläche von 80 – 120 m² erzielbar. Bei größeren Flächen sinken die Spitzenmieten bis auf 22 Euro/m² (1.200 - 1.500 m²). Maklern zufolge, sind vor allem 1A Lagen sehr nachgefragt, daher ist in diesen Lagen de-facto auch kein Leerstand zu verzeichnen. Festzustellen ist, dass die Ladenmieten in Bad Kreuznach quer über alle Lagen und Verkaufsflächen hinweg zum Teil beträchtlich unter dem Landesdurchschnitt liegen. Dies ist zum einen auf die veralteten Flächen in Verbindung mit hohen Nebenkosten und zum anderen auf strukturschwache Gebiete wie der Historischen Neustadt und dem Bahnhofsviertel, die einen hohen Ausländeranteil aufweisen, zurückzuführen. Diese Gebiete warten dementsprechend auch mit einer hohen Leerstandsquote auf. Dagegen werden andere Lagen eher vernachlässigt, was auch auf die Leerstände, speziell in der Historischen Neustadt zurückzuführen ist. Seit einigen Jahren laufen Gespräche wie die Histo-

rische Neustadt vorangebracht werden kann, ein realistischer Entwicklungsplan wurde für diese Problemzone bislang noch nicht entworfen. Um die Innenstadt bzw. Historische Neustadt weiter zu attraktivieren sollten keine größeren Einzelhändler mehr auf die äußeren Gewerbegebäuden angesiedelt und über eine Liberalisierung der Ladenöffnungszeiten nachgedacht werden. Geraide in der Historischen Neustadt würde eine Liberalisierung viel Potenzial bergen. Auch durch Supermärkte für den fußläufigen Lebensmittelkauf könnten Bewohner in die Historische Neustadt gelockt werden.

4.8. Bad Kreuznach: Großes Potenzial als Einzelhandelsstandort

Bad Kreuznach ist aufgrund der in der Region vergleichsweise hohen Kaufkraft als Einzelhandelsstandort besonders gefragt. Die in der Stadt geplanten und bereits umgesetzten Projekte treiben die städtebaulich gewünschte Entwicklung voran. Das trifft auch auf die angrenzenden Einzelhandelsstandorte in den Gewerbegebieten zu. Die bevorzugten Lagen für die Ladenlokale sind dabei die 1A-Innenstadtlagen mit der höchsten Passantenfrequenz. Die Kehrseite dieser Entwicklung ist die Verdrängung lokaler alteingesessener Einzelhändler, so dass das Innenstadtortiment an Vielfalt verliert.

Durch die hohe Anziehungskraft der Stadt bleibt Bad Kreuznach für Filialisten weiterhin interessant. Wenngleich sich das Niveau der 1A-Lage sich im Vergleich zum Vorjahr weiterentwickelt hat, ist die aktuelle Mieternehrfrage mittelmäßig und besteht am stärksten nach kleinen und mittleren Verkaufsflächen bis 350 m².

Die räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebotes in Bad Kreuznach ist gekennzeichnet durch eine annähernd „bipolare“ Aufgabenverteilung zwischen der vielfältig ausgestatteten Innenstadt und dem östlich der Innenstadt und des Bahnhofs gelegenen, relativ weitläufigen Gewerbegebiet Ost. Außer dem eher als eine Art „Stadtteilzentrum“ fungierenden Bereich um die südliche Mannheimer Straße bzw. Ringstraße sind bislang keine weiteren Einzelhandelsstandorte von lokaler oder regionaler Bedeutung zu verzeichnen. Die Innenstadt erstreckt sich beiderseits des Flusses Nahe und besteht aus der historischen Altstadt nördlich der Nahe und dem südlich der Nahe gelegenen einzelhändlerischen Schwerpunkt vornehmlich entlang der Mannheimer Straße und der Kreuzstraße. Be-

grenzt wird die Innenstadt im Norden durch die Hochstraße zwischen Holzmarkt und Wilhelmstraße, nach Osten durch die Wilhelmstraße bis zum Bahnhof, nach Süden durch die Bahnlinie nach Bad Münster am Stein bzw. die Baumgartenstraße und nach Westen durch die Achse Zimmergasse, Schloßstraße und Rosstraße. Der nördlich der Nahe gelegene Bereich der Altstadt ist entlang der Mannheimer Straße als Fußgängerzone gestaltet und erweckt in der Gesamtheit einen einladenden Eindruck mit hoher Aufenthaltsqualität. Von dieser hohen städtebaulichen Attraktivität profitiert in der Hauptsache das vorhandene gastronomische Angebot, der ansässige Einzelhandel indes ist deutlich weniger dominierend als im südlich der Nahe gelegenen Teil der Innenstadt.

Die Haupteinkaufszone der Kurstadt befindet sich in der Mannheimer Straße, die ihren stärksten Bereich etwa zwischen der Kreuzstraße und der Römerstraße aufweist. Wichtige Anziehungspunkte in der 1A-Lage sind Filialisten wie Galeria Kaufhof, die Drogerimärkte Müller und DM, H&M, Esprit, Tchibo, Bonita, C&A, New Yorker, Jack Wolfskin und Douglas. Street One hat seit September 2015 eine Filiale in dem ehemals von S. Oliver genutzten Ladenlokal in der Mannheimer Straße 101 eröffnet. S. Oliver ist seither in der Mannheimer Straße 131 vertreten.

Entgegen dem ursprünglichen Konzept die Innenstadtentwicklung am Kornmarkt voranzutreiben, wurde im vergangenen Jahr unter anderem der Rewe-Markt auf dem Holzhäuser-Gelände eröffnet. Zudem hat der 2.000 m² große Flagshipstore mit darüber liegendem Parkhaus weitere Projekte in direkter Nachbarschaft ausgelöst.

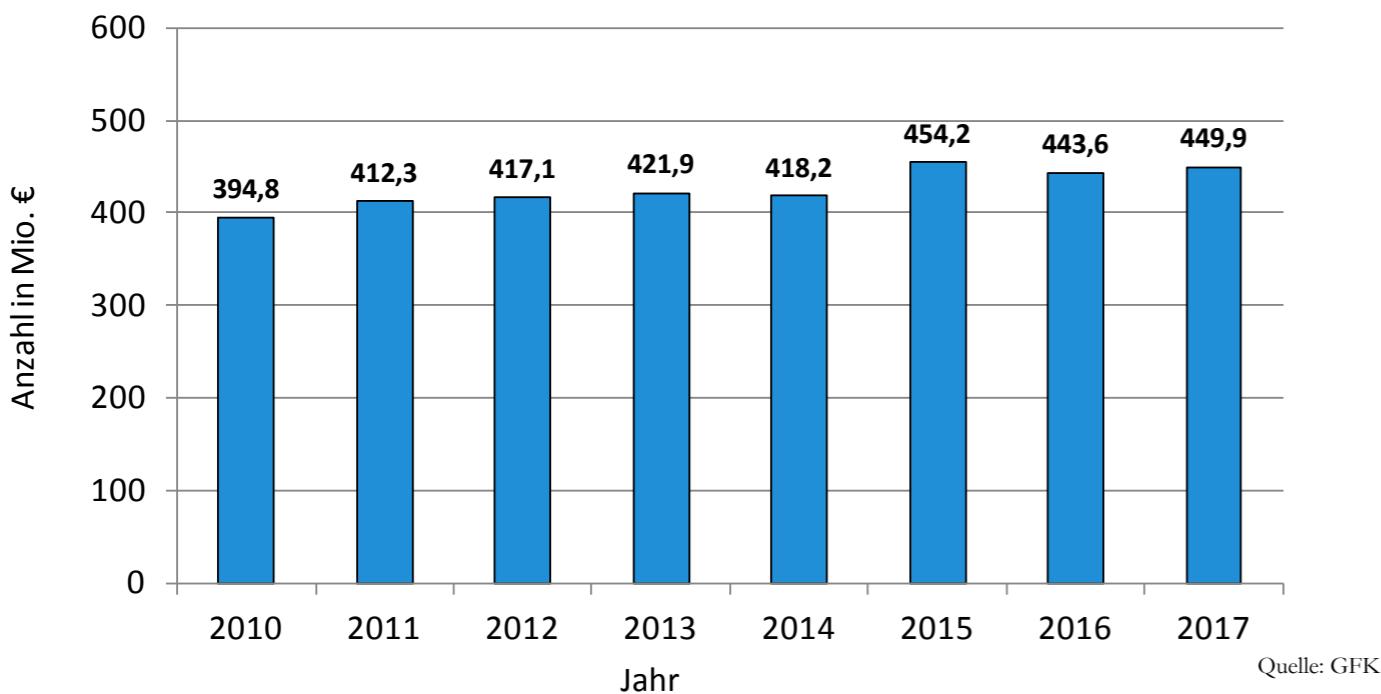
Inzwischen zieht auch mitten in der City die Bautätigkeit an. In der mittleren Mannheimer Straße entstehen zurzeit der Neubau von „Aktiv Optik“ am Salinenplatz sowie das Immobilienhaus und das Beratungszentrum der Sparkasse Rhein-Nahe zwischen Baumgartenstraße und Salinenstraße. Gemäß der Bad Kreuznacher „Rhein-Zeitung“ investiert das Kreditinstitut 23 Mio. Euro in die beiden Gebäude. Während das Immobilienhaus bis Mai 2018 fertig sein soll, ist die Fertigstellung für das Beratungszentrum im Oktober 2018 vorgesehen. Die Sparkasse begründet ihre Entscheidung vorrangig damit, dass Bad Kreuznach bei den bundesdeutschen Städten dieser Größenordnung (um 50.000 Einwohner) mit seiner Kaufkraft in den Top Five liege.



Visualisierung zum Bauvorhaben Schneider Aktiv Optik (Ansicht Salinenplatz).

Quelle: Förster und Förster Architekten GmbH

Kennzahlen Einzelhandel (in Mio. Euro)



Bad Kreuznach wird als Einzelhandelsstandort positiv wahrgenommen

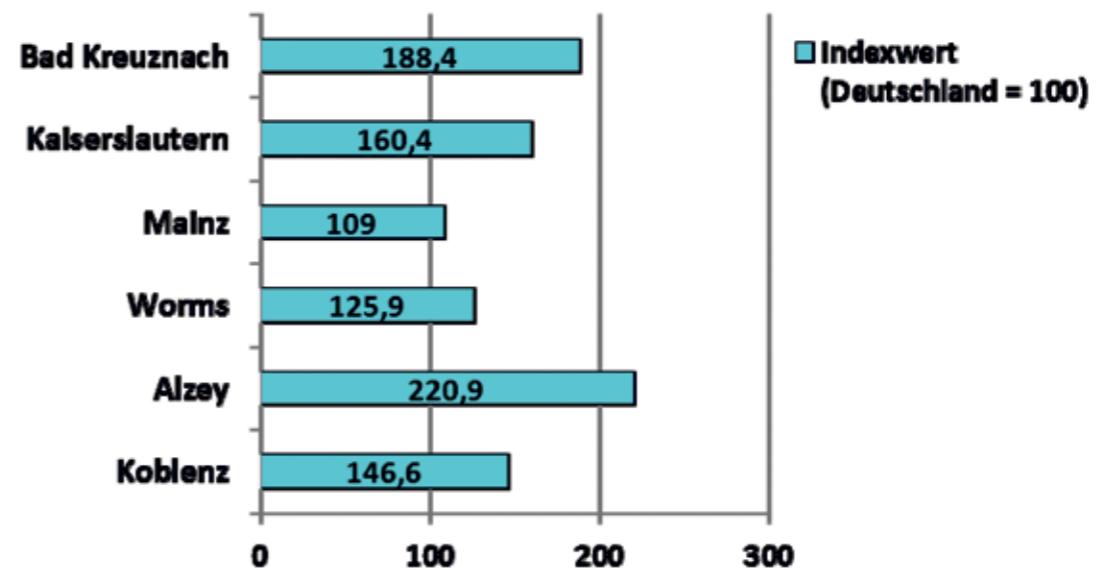
Gemäß einer Umfrage des Instituts für Handelsforschung in Köln (IfH) ist Bad Kreuznach als Einzelhandelsstandort attraktiv – vor allen in den Segmenten Bekleidung, Schuhe/ Lederwaren, Uhren/ Schmuck, Telekommunikation, Optiker und Drogeriewaren. Der Gesamteindruck bezüglich des Ambientes wird als befriedigend eingeschätzt. Die Umfrage hat ferner ergeben, dass 30% der Besucher die Stadt täglich für Einkäufe nutzen, 45% wöchentlich. Negativ ist dagegen anzumerken, dass nur rund 16% der Besucher öffentliche Verkehrsmittel benutzen, während 53% ihre Einkäufe mit dem Auto tätigen. Auch die Aufenthaltsdauer ist vergleichsweise gering. Besonders im Ortsgrößendurchschnitt schneidet Bad Kreuznach bei der Anzahl der gastronomischen Betriebe und der Freizeiteinrichtungen und den Ladenöffnungszeiten ab.

Um die Historische Neustadt für Touristen und Kurgäste noch attraktiver zu gestalten, bedarf es einzelner Strukturveränderungen und eine Erhöhung des Angebots für den anspruchsvollen Kunden. Dies sollte mit einer Verbesserung der Servicekultur einhergehen. Darüber hinaus bietet es sich an, den Leerstand durch die Positionierung von z. B. Filialisten und/oder Kunsthändlern zu verringern. Positiv ist indes hervorzuheben, dass der Filialisierungsgrad in der 1a-Lage sich in den letzten fünf Jahren von 35 % auf 47 % erhöht hat. Dies wiederum sorgte für einen Besucheransturm aus dem Kreuznacher Umland. Um den gewünschten Einzelhändler zu finden, müssen Konsumenten daher nicht mehr nach Mainz oder Wiesbaden fahren.

den von den privaten Verbraucher im stationären Einzelhandel und Versandhandel ausgeben werden kann. Je Einwohner habe sich der GfK-Index gegenüber 2015 geringfügig auf 5.490 Euro erhöht.

Nach Berechnungen von Lührmann (Mitte 2016) hat der Filialisierungsgrad bei nationalen Filialisten bei 24% bzw. bei internationalen Filialisten bei 26 % betragen. Gemäß der GfK belief sich der Einzelhandelsumsatzindex pro Einwohner bei 188,4 und damit deutlich stärker als in Mainz oder Koblenz (s. nachfolgende Tabelle). Dies bedeutet, dass der Handelsumsatz in Bad Kreuznach um rund 87 % über dem Bundesdurchschnitt liegt (Indexwert = 100). Die GfK Einzelhandelszentralität weist die Attraktivität einer Stadt als Einzelhandelsstandort aus. Eine attraktive Stadt zeichnet sich dadurch aus, dass sie mehr Kaufkraft an sich binden kann, als ihre Einwohner zur Verfügung haben. Die Sogwirkung einer Stadt als Einkaufsort kann dadurch gemessen werden, dass man die Nachfrage der Einwohner am Wohnort den Umsätzen in Einzelhandel gegenüberstellt. Mit Blick auf die in der Region erwirtschafteten Handelsumsätze (GfK POS-Umsatz) leitet sich ein Indexwert von 180,1 Punkten (2016/2017) ab. Ein Wert über 100 weist auf eine hohe Attraktivität des Standortes hin.

GfK Einzelhandelszentralität 2016/2017



4.9 Neue Stadtquartiere haben auch große Relevanz für die Stadtentwicklung

In den vergangenen Jahren hat sich der städtebauliche Diskurs bisweilen entweder auf das Schrumpfen oder auf die so genannte Renaissance der Städte fokussiert. Innenstadtentwicklungen wie die HafenCity Hamburg illustrieren die große Vielfalt der neuen Stadtquartiere in Deutschland. Im Mittelpunkt stehen Stadtquartiere, die aufgrund ihrer Größe und Funktion gesamtstädtische oder gar stadtregionale Bedeutung haben. Während neue Stadtquartiere in den Großstädten selbstverständliche Bestandteile der städtebaulichen Planung und Praxis sind, stehen Stadtentwicklungen,- bzw. Konzepte inzwischen auch in Mittel- und Kleinstädten auf der Agenda. Denn je kleiner die Stadt, desto größer der lokale Stellenwert der Stadtquartiere. Untersuchungen über neue Stadtquartiere haben gezeigt, dass in beträchtlichem Umfang Wohnungen und Arbeitsstätten im quartierbezogenen Zusammenhang konzipiert werden. So reicht das Nutzungsspektrum von Wohnen und haushaltnahmen Diensten einschließlich Gesundheit, Sport und Freizeit über Gastronomie und Beherbergung bis hin zu eher unternehmensbezogener Dienstleistung und Verwaltung. Zwar entstehen laut einer Studie der BBSR rund drei Viertel der neuen Stadtquartiere zumeist in wachsenden bzw. stark wachsenden Gemeinden. Allerdings tritt dieses Phänomen durchaus auch in schrumpfenden Gemeinden auf, immerhin in jedem fünften Fall. In den erstgenannten Fällen lässt sich der Entwicklungsdruk, bei letzteren das gegebene Flächenpotenzial als erklärender Faktor vermuten. Insgesamt wird die räumliche Verteilung neuer Stadtquartiere von mehreren Faktoren beeinflusst. Auf der einen Seite treiben Bedarfsfaktoren wie hohe Bevölkerungszahlen und eine prosperierende Wirtschaft in der Region die Entstehung neuer Stadtquartiere voran. Auf der anderen Seite können gerade dort, wo solche Impulse fehlen, Faktoren auf der Angebotsebene solche Vorhaben begünstigen, etwa konvertierbare Brachflächen oder neu erschlossenes Bauland.

Die relative Zentralität neuer Stadtquartiere zeigt die städtebaulichen Chancen von innerstädtischen Brachflächen auf. Die Projekte finden sich häufig an innerstädtischen Standorten. Zudem werden die Stadtquartiere der jüngsten Generation häufiger und durchgängiger auf umweltfreundliche Verkehrsmittel ausgerichtet als dies in früheren Stadtentwicklungsphasen westdeutscher Prägung der Fall war. Obwohl die neuen Stadtquartiere gut

für Kraftfahrzeuge erreichbar sind, bedeutet dies keineswegs ein Planungsprivat des motorisierten Individualverkehrs. Vielmehr sind in etlichen Fällen Teilbereiche der neuen Stadtquartiere bewusst vom Autoverkehr freigehalten. Zugleich gewinnen Fahrradfreundlichkeit und Fußläufigkeit bei der Erschließung neuer Stadtquartiere an Bedeutung.

4.9.1 Standortfaktor Breitbandversorgung

Bei der Standortwahl avanciert die Breitbandversorgung zunehmend zum wichtigsten Standortfaktor für Unternehmen, der noch vor der Verfügbarkeit von Personalressourcen und Verkehrsanbindungen genannt wird, wenn es um die Frage der Attraktivität einer Lokation als Unternehmensstandort geht. Aber nicht nur für Unternehmen hängt die Entscheidung für eine Stadt als Unternehmenssitz oder Firmenstandort zunehmend auch davon ab, ob eine zeitgemäße und zukunftsfähige Breitbandversorgung gewährleistet ist. Auch Privathaushalte, insbesondere Familien sehen eine adäquate Breitbandinfrastruktur mittlerweile als unabdingbare Voraussetzung für den Kauf einer Immobilie bzw. die Wahl eines Wohnstandortes.

Die Stadt Bad Kreuznach hat auf diese Anforderungen reagiert und bietet sowohl Unternehmen zumeist in wachsenden bzw. stark wachsenden Gemeinden. Allerdings tritt dieses Phänomen durchaus auch in schrumpfenden Gemeinden auf, immerhin in jedem fünften Fall. In den erstgenannten Fällen lässt sich der Entwicklungsdruk, bei letzteren das gegebene Flächenpotenzial als erklärender Faktor vermuten. Insgesamt wird die räumliche Verteilung neuer Stadtquartiere von mehreren Faktoren beeinflusst. Auf der einen Seite treiben Bedarfsfaktoren wie hohe Bevölkerungszahlen und eine prosperierende Wirtschaft in der Region die Entstehung neuer Stadtquartiere voran. Auf der anderen Seite können gerade dort, wo solche Impulse fehlen, Faktoren auf der Angebotsebene solche Vorhaben begünstigen, etwa konvertierbare Brachflächen oder neu erschlossenes Bauland.

Die relative Zentralität neuer Stadtquartiere zeigt die städtebaulichen Chancen von innerstädtischen Brachflächen auf. Die Projekte finden sich häufig an innerstädtischen Standorten. Zudem werden die Stadtquartiere der jüngsten Generation häufiger und durchgängiger auf umweltfreundliche Verkehrsmittel ausgerichtet als dies in früheren Stadtentwicklungsphasen westdeutscher Prägung der Fall war. Obwohl die neuen Stadtquartiere gut

für Kraftfahrzeuge erreichbar sind, bedeutet dies keineswegs ein Planungsprivat des motorisierten Individualverkehrs. Vielmehr sind in etlichen Fällen Teilbereiche der neuen Stadtquartiere bewusst vom Autoverkehr freigehalten. Zugleich gewinnen Fahrradfreundlichkeit und Fußläufigkeit bei der Erschließung neuer Stadtquartiere an Bedeutung.

Auch die Schulen und Bildungseinrichtungen sind im Fokus der

Versorgungsbemühungen der Bad Kreuznacher Wirtschaftsförderung. Von den 23 Schulen und Bildungseinrichtungen verfügen bereits 17 über eine Versorgung von mehr als 100 Mbit/s. Da die Digitalisierung auch im Unterricht künftig eine gewichtigere Rolle spielen wird, werden alle Anstrengungen unternommen, für diese Einrichtungen möglichst kurzfristig eine leistungsfähige Glasfaserinfrastruktur bis in die Gebäude zu realisieren, um auf Versorgungsgüten im Bereich von 1 Gigabyte/s zu gelangen.

4.9.2 Alternative Wohnformen: Senioren wollen keine Standardlösungen

Wohnen ist im Wandel begriffen. Mehrgenerationenhäuser, in denen jüngere Alleinstehende, Familien mit Kindern und ältere Menschen mit und ohne Behinderungen in eigenen Wohnungen zusammen in einem Haus mit einer aktiven Nachbarschaft leben, sowie Wohngemeinschaften, in denen jeder einen eigenen, persönlichen Bereich hat und daneben Gemeinschaftsräume (Küche, Wohnzimmer, Garten) für gemeinsame Mahlzeiten, Gespräche und Aktivitäten vorhanden sind, werden zusehends nachgefragt. Nicht zuletzt durch den demografischen Wandel hin zu einer strukturell älter werdenden Gesellschaft rücken alternative Wohnformen allmählich in den Fokus der Politik und der Immobilienbranche. Senioren haben genaue Vorstellungen davon, wie ihr Alterssitz aussehen soll, und suchen daher auch keine Standardlösungen. Insbesondere diejenigen, die sich eine gewisse Lebensqualität erarbeitet haben, wollen auch im Alter Komfort und Kultur genießen können.

Der Markt für Sozial- und Pflegeimmobilien ist begriffsdefinitorisch zwar noch schwammig und hat noch keine eigenen Standards. Dennoch werden Immobilientypen wie Senior Housing (Senioren WGs), Pflegeheime und Seniorenresidenzen, betreutes und altengerechtes Wohnen als Assetklasse stärker wahrgenommen. Mit der steigenden Lebenserwartung wird dieser Markt stetig wach-

sen. Laut dem Immobilienberatungsunternehmen CBRE dürfte die Zahl der Pflegebedürftigen 2030 bei vier Mio. liegen, woraus sich bis dahin Neubau- und Ersatzinvestitionen von 55 Mrd. Euro für zukunftsfähige, marktkonforme Pflegeeinrichtungen ergeben dürften.

Städte, Kommunen und Immobilienwirtschaft werden auf diese alternativen Wohnformen gemeinsame Lösungen finden müssen. Großes Augenmerk sollten die Akteure auf den individuellen Lebensstil der alternden Bevölkerung und die gute Erreichbarkeit der Immobilien (Infrastruktur) legen. Für eine Kurstadt wie Bad Kreuznach eröffnen sich im Bereich Sozialimmobilien/Alternative Wohnformen enorme Marktchancen, die es zu nutzen gilt. Großes Potenzial könnte hierbei das Kurgebiet im Stadtteil Bad Münster am Stein-Ebernburg eröffnen.

4.9.3 GEWOBAU GmbH: Führendes Wohnungsunternehmen in Bad Kreuznach

Die GEWOBAU GmbH, die zu 84% der Stadt gehört, wurde 1952 als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen gegründet. Das Ziel der Gesellschaft war es bislang, bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zu schaffen, wobei insbesondere städtebauliche und infrastrukturelle Aspekte im Vordergrund gestanden haben. In den vergangenen Jahren hat die Gewobau einen Wandel vollzogen: vom ausschließlich sozialen Wohnungsbauunternehmen hin zur wirtschaftlichen Gesellschaft für sozial ausgerichtete städtische Entwicklung. Die Wohnungsbaugesellschaft sieht es nicht nur als ihre Aufgabe, ihren Mietern bezahlbare

Wohnungen von guter Qualität anzubieten. Daneben engagiert sich die Gesellschaft auch für den Bau von Kindertagesstätten. Nachdem die Gewobau vor zwei Jahren die Kita Hermann Rohloff in der Dürerstraße eröffnet hat, ist 2017 eine weitere Kita für 106 Kinder im Pappelweg im Bau.

Im abgelaufenen Jahr hat die Gewobau einige interessante Projekte fertiggestellt. Dazu gehört auch das im September 2016 fertiggestellte Inklusionsprojekt „Intensiv Betreutes Wohnen“ im Musikerviertel, welches in Kooperation mit der Rheinhessen-Fachklinik Alzey realisiert wurde. Nachdem das Wohnungsunternehmen bereits im Jahr 2015 3,3 Mio. Euro für Modernisierungen und Instandhaltung ausgegeben hat, soll der Schwerpunkt auch künftig in der Sanierung des Altbaubestandes liegen, wobei vor allem die energetische Sanierung bestehender Mietshäuser Vorrang haben soll. Trotz der hohen Investitionen habe die durchschnittliche Miete lediglich 4,70 Euro/m² betragen. Die Leerstandsquote beläuft sich auf 0,6 % des Wohnungsbestandes von ca. 2000 Wohnungen. Neben der im Bau befindlichen Kita sind weitere Projekte in Aussicht:

So soll in Kooperation mit den Franziskanerbrüdern ein vom Bund gefördertes Mehrgenerationenprojekt entstehen. Dabei handele es sich um eine Wohnanlage, die sich vom „normalen“ Wohnbau durch einen größeren Anteil an Gemeinschaftsflächen auszeichnet. In direkter Nachbarschaft zum Projekt „Intensiv Betreutes Wohnen“ soll im Musikerviertel ein Gebäude mit 16 altersgerechten, barrierefreien Wohnungen zwischen 60 und 80 m² entstehen, das im Holzbau realisiert werden soll. Auch in der historischen Neustadt von Bad Kreuz-

nach ist die GEWOBAU aktiv. Das im September 2016 erworbene Grundstück in der Gerbergasse soll abgerissen werden und an dessen Stelle ein Townhouse mit sechs Wohnungen gebaut werden. Mit der Neubebauung verfolgt die Gewobau nicht nur das Ziel, modernen Wohnraum in einer schwierigen Lage zu errichten, sondern auch das ganze Quartier aufzuwerten.

Im Auftrag der Stadt erschließt die Gewobau den zweiten Abschnitt des Neubaugebiets „In den Weingärten“ in Bad Kreuznach Südost. (s. Abschnitt Neubauprojekte). Je nach Ausschreibungsergebnis rechnet Gewobau Geschäftsführer Seeger mit einem Preis von rund 250 Euro/m². Die Grundstücke sind an den öffentlichen Personen-Nahverkehr und auch an das Verkehrsnetz Rhein-Main angebunden. Die Gewobau geht in ihren Projekten zum Teil neue Wege: Während das Mehrgenerationen-Projekt an die skandinavischen Co-Housing-Konzepte angelegt ist, kann die Kita am Pappelweg mit wenig Aufwand in eine Seniorenwohnanlage umgewandelt werden.

Die interaktive Grundstückskarte des Neubaugebietes „In den Weingärten“ ist dem folgenden Link zu entnehmen: http://www.gewobau.net/grundstuecke/neubaugebiet_weingaerten/bebauungsplan.html



4.5 Familienhäuser mit Sparkassen-Filiale, Mainzer Str. in Planing

Intensiv betreutes Wohnen in Kooperation mit der Rheinhessen-Fachklinik in der Schubertstraße

4.9.4. Regionaler Fokus: Bad Kreuznach kann vom hohen Preisniveau und Flächenproblem in Frankfurt profitieren

Als Mittelzentrum mit Teifunktionen eines Oberzentrums zwischen Hunsrück, Rheinhessen und dem Nordpfälzer Bergland sowie der Nähe zur Landeshauptstadt Mainz und zur Metropolregion Rhein/Main mit dem Powerzentrum Frankfurter Flughafen befindet sich Bad Kreuznach in einer wachstumsstarken Umgebung. Die Metropolregion Frankfurt-Rhein/Main ist mit rund 5,6 Mio. Einwohnern die fünftgrößte Metropolregion Deutschlands. Die Region bietet attraktive Arbeitsplätze und ist internationaler Knotenpunkt für Güter, Dienstleistungen, Finanz- und Informationsströme. Finanzdienstleistungen, Beratung, Logistik, Medien und Softwareentwicklung. Diese Sektoren stellen über 70% der Arbeitsplätze. Getragen wird die Wirtschaft auch durch das Potenzial kleinerer und mittlerer Unternehmen unterschiedlicher Branchen.

Sowohl die Bevölkerungs- als auch die Beschäftigungszahlen in Frankfurt und in den umliegenden Landkreisen nehmen stetig zu – und es ist kein Ende des Booms in Sicht. Allerdings führt die Wachstumsdynamik in der Metropolregion zu einer Verknappung der Ressource „Fläche“. Nach Berechnungen diverser Maklerhäuser sind in Frankfurt bis 2030 rund 100.000 Wohnungen erforderlich. Nicht zuletzt vor dem Hintergrund des wohl weiter steigenden Preisniveaus wird ein beachtlicher Teil der Bevölkerung entweder ins Umland ziehen oder sich in der Region eine Wohnung bzw. Wohneigentum suchen müssen.

Gemäß des Gutachterausschusses Frankfurt lag per Ende 2016 das durchschnittliche gewichtete Angebotspreisniveau bei 5.400 Euro/m² und damit ca. 10 % höher als im Vorjahreszeitraum. Das Problem ist, dass in Frankfurt ausgesprochen viel hochpreisiger Wohnraum entsteht und bezahlbarer Wohnraum fehlt. Die Grundstückspreise für Einfamilienhäuser lagen im Durchschnitt bei 640 Euro/m², Mehrfamilienhaus bei 940 Euro/m² und gewerbliche Grundstücke 240 Euro/m². Im Vergleich dazu liegen die Preise für Baugrundstücke für Wohnhäuser in Bad Kreuznach selbst in guten Lagen lediglich bei 300 Euro/m² bzw. 60 Euro/m² im gewerblichen Bereich.

BREXIT könnte die Wohnsituation in Frankfurt weiter verschärfen – Chance für Städte in der Region

Die steigende Nachfrage nach Wohnimmobilien in Frankfurt könnte sich in den kommenden zwei bis drei Jahren infolge des Brexit weiter verschärfen. Wenn Frankfurt weiterhin um ca. 15.000 Einwohner im Jahr wächst, könnten durch den EU-Austritt Großbritanniens im Verlauf der nächsten Jahre noch einmal bis zu 10.000 Menschen hinzukommen und das Wachstum beschleunigen. Denn Frankfurt ist aufgrund seiner Finanzmarktinfrastuktur und der sehr guten Verkehrsanbindung der Innenstadt an den Flughafen eine der Städte, die vom Brexit profitieren könnten – und das hat Folgen für den Immobilienmarkt. Von den für 2016 (164.000 m²) und 2017 (65.000 m²) geplanten Flächen in Frankfurt sind aktuell bereits jeweils 98.000 m² und 39.000 m² vorgemietet. Die sich im Bau befindenden Hochhausprojekte wie z.B. der Omniturm werden nicht vor Ende 2018 zur Verfügung stehen. Auch die Neuentwicklung auf dem Deutsche-Bank-Dreieck wird erst im kommenden Jahrzehnt fertiggestellt und ist somit nicht rechtzeitig verfügbar. Als Folge daraus dürften sowohl die Preise für Wohn- und Büroimmobilien einen deutlichen Schub erhalten. Wenn gleich die größten Preisavancen im hochpreisigen Segment zu erwarten sind, dürfte der Kaskadeffekt letztlich Wohnungen in allen Preisklassen teurer machen.

In diesem Szenario eröffnen sich für Städte wie Bad Kreuznach, die in der Region gut eingebunden sind und sich unweit der Frankfurter City befinden, vielfältige Chancen. Als Konsequenz daraus müsste sich die Kurstadt – auch in puncto Infrastruktur – noch weiter als bisher in Richtung Rhein-Main entwickeln. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass sich die Kauf- und Mietpreise trotz des Wachstums in den letzten Jahren in der Kurstadt moderater entwickelt haben als in Frankfurt.

4.9.5 Metropolregion: Wiesbaden und Mainz mit überdurchschnittlichem Preisniveau

Auch in Städten wie Mainz oder Wiesbaden haben die Preise für Wohneigentum zuletzt deutlich angezogen. So liegen die aktuellen Hauspreise in Mainz gemäß dem Immowelt-Portal zwischen 535.000 Euro (100 – 140 m²) und 1.150.000 Euro (ab 180 m²). Die Preise für Einfamilienhäuser belaufen sich je nach Lage auf zwischen 355.000 Euro (Hechtsheim) und 1,5 Mio. Euro am Lerchenberg. Bei Bestands-Eigentumswoh-

nungen liegen die Kaufpreise je nach Lage zwischen 3.300 Euro (40-80 m²) und 3.750 Euro (ab 120 m²). Für Neubauten müssen Anleger zwischen 700.000 und 1.000.000 Euro auf den Tisch legen.

In Wiesbaden kosten Eigentumswohnungen laut Immowelt zwischen 3.500 Euro (40-80 m²) und 5.005 Euro (ab 120 m²). Die Hauspreise liegen zwischen 469.000 Euro (100-140 m²) und 1.500.000 Euro (ab 180 m²). Für Neubau-Wohnungen müssen Käufer derzeit im Schnitt bereits 4.235 Euro/m² Wohnfläche bezahlen, 12% mehr als noch in 2015.

Ausblickend dürften die Preise für Wohneigentum vor allem in Städten mit starkem Bevölkerungswachstum weiter steigen, wozu in erster Linie Frankfurt, Wiesbaden und Mainz zählen. Von diesem Trend dürften auch Standorte profitieren, die mit einer guten Infrastruktur punkten können – sei es über öffentliche Verkehrsmittel und/oder Autobahnen/Bundesstraßen. Neben der Verkehrsinfrastruktur sind vor allem jene Orte im Vorteil, die mit einer hohen Lebensqualität aufwarten können, wozu auch Bad Kreuznach zählt.

4.9.6 Zukunftsperspektiven Bad Kreuznach - Herausforderungen

Die Herausforderung der Stadt wird sein, den Wachstumsschub aus dem Umland – insbesondere der Metropolregion Rhein/Main – nach Bad Kreuznach zu transferieren. Wenn dies erfolgreich angegangen wird, besteht auch die Chance, weitere neue Mieter aus den wachstumsstarken Regionen für Bad Kreuznach zu gewinnen. Von dieser Entwicklung dürften auch Immobilieninvestoren ermutigt werden, stärker als bisher in Bad Kreuznach zu investieren.

In Verbindung mit den Wohnungsbaugesellschaften sollte auch die Stadtentwicklung weiter vorangetrieben werden. In diesem Kontext sollte auch der Standort ganzheitlich gefördert und Standortinitiativen gegründet werden, um den Immobilienstandort für Touristen, auch aus ferner liegenden Regionen die hier zur Kur sind und Wohnungen im Kurviertel suchen, attraktiver zu gestalten. Darüber hinaus sollte die Stadt durch gezieltes Standortmarketing wie z. B. auf der Messe Expo Real versuchen, ihren Bekanntheitsgrad in der Rhein Main-Region zu erhöhen. Die Stadt Bad Kreuznach ist bereits seit 7 Jahren erfolgreich auf der Expo vertreten. Im Jahr 2016 und auch in 2017 als Mitaussteller am Stand der ISB RLP.



Metropolregion Rhein-Main: Funktionale Stadtregionen (FURs), 2002



5. Wirtschaft

5.1. Zahl der Unternehmen über 3.600 angestiegen

Laut der Wirtschaftsförderung sind in der Stadt Bad Kreuznach zum Jahresende 2016 3.647 Unternehmen ansässig. Seit 2000 hat sich die Zahl der ansässigen Unternehmen mehr als verdoppelt. Im Kreis Bad Kreuznach sind 10.210 Unternehmen beheimatet. Rund 27.700 Arbeitsplätze gibt es in der Stadt. Das sind 4.300 mehr als noch im Jahr 2010. Die Stadt ist Sitz bedeutender Industrieunternehmen, die in ihrem Bereich als sogenannte „Hidden Champions“ bezeichnet werden können. Mit einer Unternehmenskonzentration von 64 Unternehmen auf je 1.000 Einwohner liegt Bad Kreuznach sogar deutlich vor der Landeshauptstadt Mainz.

Auch als Messeplatz hat sich der Kurort fest etabliert. So hat inzwischen die Baumesse einen festen Platz auf der Liste der wichtigsten Veranstaltungen in der gesamten Region. Da über 80 % der Aussteller aus der Region kommen, ist die Messe ein wichtiger Motor des heimischen Handwerks und der Bauwirtschaft. Inzwischen wird Bad Kreuznach über den Rhein hinaus als attraktiver Standort wahrgenommen. Inzwischen hat auch die Firma Beinbrech GmbH

5.2 Arbeitgeber

Der größte industrieller Arbeitgeber ist mit über 1.500 Mitarbeitern die Firma Michelin KGaA, die am Standort Bad Kreuznach ihren deutschlandweit mitarbeiterstärksten Standort betreibt. Im Jahr 2014 hat der Reifenhersteller von der Stadt Bad Kreuznach im Industriegebiet der ehemaligen Marshall-Kaserne ein 70.000 Quadratmeter großes Gelände erworben, um ein neues Reifengläger zu errichten. Allein bei der Firma Michelin KGaA arbeiten über 1.500 Menschen aus über 20 Nationen. Weitere industrielle Arbeitgeber sind die Firmen KHS GmbH (einer der weltweit führenden Hersteller von Abfüllanlagen), Pall Filtersysteme GmbH (weltweit größter Hersteller von Filtersystemen), Josef Schneider Optische Werke GmbH (Hersteller von Film- und Fotoobjektiven), das Bad Kreuznacher Familienunternehmen Allit AG Kunststofftechnik sowie Meffert Farbwerk AG. Auch im Bereich der Zukunftsbranchen hat Bad Kreuznach mit den Software-Unternehmen Evident GmbH, Urano Informationssysteme, Vomatec GmbH sowie der SCC GmbH viele interessante Gesellschaften.

Im Jahr 2016 hat die Stadt 25,7 Mio. Euro an Gewerbesteuer und 8,6 Mio. Euro an Grundsteuer B eingenommen. Die gesamten Steuereinnahmen haben sich 2016 auf 57,9 Mio. Euro belaufen und damit etwas weniger als im Jahr zuvor, wo der Stadt 59,8 Mio. Euro zugeflossen sind.

5.3 Hebesätze ab 01.01.2015

Gewerbesteuer:	405 % (Mainz: 440%)
Grundsteuer B:	450 % (Mainz: 480 %)
Bad Münster am Stein-Ebernburg:	410%
Grundsteuer A:	390 %

Datenbasis: Wirtschaftsförderung Bad Kreuznach (2016)

6. Weiche Standortfaktoren

6.1 Tourismus & Fremdenverkehr in Bad Kreuznach

Seit dem Jahr 2009 wurden die Bereiche Kur- und Gesundheitswesen mit dem Bereich Tourismus zu einer städtischen Gesellschaft zusammengefasst. Die unter dem Namen Gesundheits- und Tourismus für Bad Kreuznach GmbH firmierende Gesellschaft versteht sich als Dienstleister rund um die Themen Gesundheit, Kur und Tourismus für die Stadt Bad Kreuznach. Chancen für die Weiterentwicklung des touristischen Angebotes liegen zukünftig in einer Attraktivierung des Salinentals als Brückenlandschaft zwischen Bad Kreuznach und Bad Münster am Stein-Ebernburg - bis hin zum Leitprojekt einer Landesgartenschau. Nur auf diesem Weg dürfte es auch gelingen, den Zerfall der touristischen Infrastruktur in Bad Münster am Stein-Ebernburg in einen positiven Entwicklungsprozess umzukehren.

6.1.1 Touristische Highlights

Salinental & Gradierwerke

Das Salinental zwischen Bad Kreuznach und Bad Münster bildet eine einzigartige und geschichtsträchtige Kulturlandschaft. Mit einer Berieselungsfläche von 12.000 Quadratmetern weist der Gradierwerkpark Bad Kreuznach-Bad Münster am Stein mit insgesamt neun Gradierwerken auf. Es handelt sich damit um die größte noch erhaltene Salzgewinnungsanlage mit Gradierwerken in Europa. Ein Teil des Salzes gelangt in die Atemluft. Daher weht in den Parks und im Tal so etwas wie eine Meeresbrise. Mit Einführung des Kurbetriebes war es vor allem der Gesundheitsnutzen der Inhalation salzhaltiger Luft, der dafür sorgte, dass die Gradierwerke in großem Umfang erhalten blieben. Im Nahtal gibt es zahlreiche Salzquellen. Die Sole hat einen Salzgehalt von etwa 1,5 %.

Bis zur Entwicklung des Kalibergbaus lohnte sich die Salzgewinnung. Die Gradierwerke bildeten dabei einen entscheidenden Zwischenschritt. Im 18. Jahrhundert erfand der Freiherr von Beust das Verfahren der Salzgewinnung. Heute kommt das salzhaltige Wasser aus einer 500 Meter tiefen Quelle im Salinental. Sie speist die Gradierwerke, das Freiluftinhalatorium im Kurpark mit dem Solezerstäuber und das Thermalbad sowie einige Reha-Kliniken. Das Salinental war ein Gesamtensemble der Salzproduktion. Triebwerkgräben, Wasserräder, Gradierwerke, Siederei und Arbeiterhäuser wurden über 100 Jahre zur Salzgewinnung genutzt. All das wäre längst verschwunden, wenn nicht der Arzt Prieger 1817 die Heilkraft der Salzquellen entdeckt hätte. Seitdem wird die Sole für Kuren genutzt. Sowohl als Inhalationskur oder als Badekur hat das Heilmittel Sole vor allem bei rheumatischen Erkrankungen, Asthma oder Hautkrankheiten seine Bedeutung behalten.



Das Bäderhaus

crucenia thermen

Ein Besuch im Bäderhaus - der wohl schönsten Saunalandschaft Deutschlands - ist wie eine Urlaubsreise. Allein der Anblick des prachtvollen, im klassizistischen Stil gehaltenen Gebäudes lässt ahnen, was den Gast erwartet - Wellness pur. In exklusivem Ambiente können Sie in den einzelnen Refugien die verschiedensten Angebote genießen und Körper und Seele etwas außergewöhnlichen Luxus gönnen. Finnische Sauna mit Aufguss, Edelstein- und Meditationssauna, römisches Bad mit Tepidarium, Laconicum, Blüten- und Kräuterbad sowie orientalische Badekultur mit maurischem Bad, Hamam und Scheherezade-Bad oder die Außensauna im Stil der Tiroler Alpensäuna eröffnen die ganze Welt der Saunakultur. Eine großzügige Aufgusssauna bietet direkten Zugang zur Dachterrasse. Dort befindet sich ein 33° warmes Außenbecken. Außerdem im Angebot sind klassische Massagen und Wellness-Massagen, Shiatsu und Kosmetikanwendungen.

Auf über 4000 Quadratmetern bilden Saunen, Solebecken, großer Pool, Eisgrotte, großzügige Ruhebereiche und Restaurant eine Insel der Entspannung, auf der die Zeit wie im Flug vergeht. Damit der Badetempel weiterhin als attraktiv empfunden wird, wurde im vergangenen Jahr in mehreren Bereichen für rund 400.000 Euro modernisiert.

Die positive und wohlende Wirkung der reinen ionisierten Luft in der Bad Kreuznacher Salzgrotte in Kombination mit entspannender Musik und sanften Lichteffekten verbessert den Gesundheitszustand.

Die Luft in der Totes-Meer-Salzgrotte hat einen positiven Einfluss bei Lungen- und Bronchialkrankheiten, Herz- und Gefäßkrankheiten, Verdauungssystembeschwerden, Hauterkrankungen, Dysfunktion des vegetativen Nervensystems, psychosomatischen Störungen, Stress und Allergien. Die natürliche Anwendung und das Ambiente der Grotte nutzen auch gern Familien mit ihren Kindern, zum Beispiel bei Atemwegserkrankungen. Deshalb hat die Badgesellschaft zwei getrennte Grotten mit Wartezimmer eingerichtet, in denen je nach Bedarf Erwachsene mit einem höheren Ruhebedürfnis oder aber auch Familien mit spielenden Kindern das besondere Mikroklima genießen können.



6.1.2 Museumslandschaft

Die Museumslandschaft in Bad Kreuznach bietet viele Raritäten, die es zu entdecken lohnt. Das Museumsensemble besteht aus dem Schlossparkmuseum, das Museum für Puppentheaterkultur, kurz PuK genannt, und der Römerhalle. Hier kann der Besucher die unterschiedlichsten Kulturgüter vom Altertum bis zur Neuzeit entdecken. Eingebettet in den reizvollen Schlosspark bildet das Areal seit 1988 eine interessante Mischung aus landwirtschaftlicher Schönheit und kulturellen Pretiosen.

Unweit des Rotenfelsens im Stadtteil Ebernburg wurde im August 2010 das erste und einzige zeitgenössische Steinskulpturenmuseum der Welt für die Fondation Kubach-Wilmsen eröffnet. Entworfen wurde es von dem international renommierten japanischen Architekten Tadao Ando. Konzipiert ist das Steinskulpturenmuseum von Ando als „Museum in der Landschaft“, das die Natur und die ganze Umgebung mit einbezieht. Eine historische, regionaltypische Feldscheune wurde auf dem Museumsgelände wiederaufgebaut und wird als Hauptausstellungsräum genutzt. Das Museumsgebäude ist von freistehenden Mauern aus hochwertigem Sichtbeton umgeben. Näheres zu dem Museum bzw. zur Kubach-Wilmsen-Foundation ist dem nachfolgenden link zu entnehmen: <http://www.fondation-kubach-wilmsen.de/>

6.1.3 Stand der Entwicklungen in Bad Münster am Stein-Ebernburg

Die Fusion von Bad Kreuznach und Bad Münster am Stein-Ebernburg Mitte 2014 stellt die Stadtentwicklung und den Städtebau beider Kurhäuser vor große Herausforderungen. Seitdem loten die beiden Städte beim Land die Chancen aus, wie die gemeinsame Struktur finanziell gefördert und

weiterentwickelt werden kann. Laut Dr. Michael Vesper, Geschäftsführer der Gesundheit und Tourismus für Bad Kreuznach GmbH, stagniert die Entwicklung in Bad Münster am Stein in allen Bereichen oder ist sogar rückgängig. Dass es bislang keine positiven Entwicklungen zu vermelden gebe macht Dr. Vesper auch daran fest, dass der Rückgang von Leistungsträgern und Übernachtungen anhalte. Positiv ist jedoch, dass sich die größte Klinik wesentlich erweitert und damit zum Standort bekannt. Auch bei der Entwicklung des Stadtteiles als Wohnstandort gebe es positive Signale. Dagegen sei die Infrastruktur eines Heilbades mit Blick auf die rechtlichen Bestimmungen wie sie in den Kurorte-Gesetzen und den Begriffsbestimmungen für Heilbäder und Kurorte niedergelegt sind, verloren und nicht wiederherstellbar. In diesem Kontext ist darauf hinzuweisen, dass das Kurzentrum aufgrund der Tatsache, dass der letzte Betreiber gekündigt hat, nicht mehr zur Verfügung steht. Das Thermalbad wurde bereits vor einigen Jahren geschlossen.

Somit erfüllte Bad Münster derzeit nicht mehr die Anforderungen an die staatliche Anerkennung als Heilbad. Als Folge der ausbleibenden Investitionen in den vergangenen Jahren weist das Heilbad touristische Defizite auf. Die Entwicklung des Masterplans Salinental bzw. des Kurgebietes Bad Münster soll mit Hilfe des Programms Aktive Stadt befördert werden, hierfür seien Investitionsmittel in Höhe von 5 Mio. Euro vom Land zugesagt. Aufgrund dessen ist auch der Abriss des Hallenbewegungsbades noch nicht erfolgt. Die Saline Ost ist im vergangenen Jahr zum Teil abgerissen worden.

Damit beide Städte zu einer für die Bürgerinnen und Bürger erlebbaren größeren Einheit entwickelt werden können, bietet es sich an, Verwaltungs- und Politikkompetenzen zusammenzuführen. Daneben sind drängende Aufgaben bei der Verkehrsinfrastruktur, der nachhaltigen und

ökologisch verträglichen Gestaltung der Park- und Grünzonen sowie der Sicherung und Reaktivierung wichtiger kurbezogener Einrichtungen, wie z. B. dem Kurmittelhaus in Bad Münster zu bewältigen. Falls dieser Investitionsstau im Zuge der Fusion aufgelöst wird, besteht die Chance, dass sich die durchaus vorhandenen Potenziale stärker entfalten können, was sich letztlich auch positiv auf das benachbarte Bad Kreuznach auswirken wird.

6.2 Gesundheitswirtschaft

6.2.1 Bad Kreuznach: Größtes Kompetenzzentrum für Rheumatologie und Autoimmunerkrankungen in Deutschland

In den vergangenen Jahren hat sich der Gesundheitssektor in Bad Kreuznach enorm entwickelt. Laut der Oberbürgermeisterin Dr. Heike Kaster-Meurer soll Bad Kreuznach als Versorgungsschwerpunkt für die ganze Region stärker in den Fokus rücken und die Ambitionen als Gesundheitsstandort stärker in die Öffentlichkeit transportieren.

Zu den Landesleitprojekten der Stadt gehört das Forschungsprojekt „Adapthera“, welches zum Ziel hat, die an der rheumatoïden Arthritis erkrankte Menschen eine lückenlose Behandlung und Betreuung zu ermöglichen. Darüber hinaus will sich „Adapthera“ in den kommenden Jahren auch den vor- und nachgelagerten Bereichen der Rheumaversorgung, der Prävention und Rehabilitation, öffnen. Gleichzeitig soll Bad Kreuznach nach der Übernahme der Mehrheit durch die Acura-Kliniken Baden-Baden zu einem der größten Kompetenzzentren für Rheumatologie und Autoimmunerkrankungen in Deutschland aufsteigen. Die Rheumatologie in Bad Kreuznach stellt mit dem einzigen Rheumaakutkrankenhaus in Rheinland-Pfalz und der einzigen rheumatolo-

gischen Rehaklinik einen von vielen Kondensationskernen dar, mit dem sich Gesundheitsanbieter der unterschiedlichsten Couleur assoziieren können.

Die Auslobung eines Rehaforschungspreises und eines Rehaforschungsstipendiums beurteilen Experten als wichtigen Schritt, um für die exzellenten Rehabilitations-Einrichtungen Aufmerksamkeit zu erzielen. Auch das Rehakompetenzzentrum mit seiner umfassenden Kompetenz aus Psychosomatik, Pädiatrie, Onkologie, Gastroenterologie, Kardiologie, Orthopädie und Rheumatologie ist ein Alleinstellungsmerkmal in Rheinland-Pfalz. Hier schlummert ein enormes Potential. Aufbauend auf den Erfahrungen dieses Projektes ist geplant ein Präventionsinstitut in Bad Kreuznach zu implementieren, das als Dienstleistungs-, Forschungs- und Fortbildungs-institut fungieren könnte. In Verbindung mit

der Weiterentwicklung des Acura Rheumazentrums sollen wichtige Nachwuchskräfte nach Bad Kreuznach geholt werden und diese perspektivisch gebunden werden. Mit Initiativen wie dem Reha-Forschungspreis und der Zusammenarbeit im Reha-Kompetenzzentrum scheint Acura nun mehr in der Lage zu sein, wegweisende Akzente im Bereich Rehabilitation zu setzen und so den Standort für Arbeitnehmer und Patienten attraktiv zu gestalten.

6.3 Schulentwicklungsplan der Stadt Bad Kreuznach – Steigende Schülerzahlen

Der Schulentwicklungsplan in Bad Kreuznach wurde speziell vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklungen und der Herausforderungen, die die aufgrund der möglichen Ausweitung von Betreuungsangeboten entstehen erstellt.

Die Reha-Kliniken hatten mit 16.833 Patienten (- 4,2 %) einen deutlichen Rückgang zu verzeichnen, kompensierte dies jedoch mit einer höheren Verweildauer, so dass die Übernachtungszahl mit 397.240 Übernachtungen stabil blieb (+0,1%).

Demgegenüber fielen bei Hotels, Pensionen und Ferienwohnungen sowohl bei den Gästeankünften (119.790 -6,1 gegenüber 2015 %) als auch bei den Übernachtungen (294.597 -5,9%) die Rückgänge sehr stark aus. Der Vergleich der beiden Kurorte ergibt, dass in Bad Kreuznach bei einem Rückgang der Übernachtungsgäste (84.192: - 2,7 %) dennoch ein leichtes Plus bei den Übernachtungen zu verzeichnen war (193.586: + 0,4 %), was durch eine höhere Verweildauer bedingt ist. Im Stadtteil am Stein-Ebernburg stagnierte zwar die Gästzahl (35.598: - 0,5%), aber die wirtschaftlich entscheidende Anzahl der Übernachtungen ging um - 5,4 % zurück (100.993). Mit

In den sechs Grundschulen der Stadt werden im Schuljahr 2015/16 1.739 insgesamt Schüler unterrichtet. Gemäß den Auswertungen von biregio ist in den letzten Jahren wieder eine Steigerung der Schülerzahlen erkennbar, nachdem die Schülerzahlen im Zeitraum 1995/96 – 2015/16 um 14% rückläufig waren. Dieser Trend werde sich in den nächsten Jahren fortsetzen. Biregio weist in diesem Kontext darauf hin, dass die Einwohnerzahl in der Stadt in Bad Kreuznach seit 1995 um 5,8% gestiegen ist. Diese hohe Zunahme übertrifft deutlich den Landesdurchschnitt von 1,6%. Im LK Bad Kreuznach hingegen habe sich die Einwohnerzahl lediglich um 0,8% erhöht – und damit unterhalb des Landesdurchschnitts. Mit Blick auf die demografische Entwicklung lässt das Beratungsunternehmen aber auch durchblicken, dass Bad Kreuznach und die Verbandsgemeinde Bad Münster am Stein-Ebernburg älter und kinderärmer ist als das Land.

diesem Ergebnis stellte sich die Entwicklung in Bad Kreuznach wesentlich ungünstiger dar als im regionalen, landes- und bundesweiten Trend. Die Tourismusregion Naheland verlor 1 % der Übernachtungen im Jahresvergleich. Das Land Rheinland-Pfalz insgesamt hingegen konnte ein leichtes Plus von 0,6 % bei den Übernachtungen erreichen, bundesweit setzt sich der seit Jahren zu beobachtende Zuwachs fort (+ 2,5% Übernachtungen). Die Zahl der verfügbaren Gästebetten hat sich nach Zahlen des Statistikamts, die aus dem Jahr 2015 stammen, im Vergleich zum Vorjahr ohne Berücksichtigung der Schulungs- und Erholungsheime geringfügig auf 3.138 erhöht. Davon entfielen unter anderem 1.328 auf Hotels und Pensionen, 379 auf Ferienwohnungen, 138 auf Gästehäuser. Ein beträchtlicher Teil der Gästebetten entfällt auf die sieben Kurkliniken, nämlich 1.293.



6.4.2 Hotels profitieren von der guten Anbindung im Rhein-/Main-Gebiet

Im Hotelangebot der Stadt Bad Kreuznach sind derzeit zwei Viersternehotels, das Hotel Fürstenhof mit 77 Zimmern mitten im Kurgebiet sowie das Hotel „Der Quellenhof“, dass in einer idyllischen Lage am verkehrsreinen Naheufer Natur liegt, zu finden. Hotel Fürstenhof wurde im vergangenen Jahr an einen chinesischen Investor veräußert. Die Ziele, die dieser mit dem Investment verbindet, sind bislang unbekannt. Das „Domina Hotel Kurhaus & Conference Park“ mit einem direkten Zugang zum Thermalbad „crucenia thermen“ hat sein Viersterne-Klassifikation verloren. Mit den derzeit laufenden Umbaumaßnahmen will das Hotel die 4 Sterne wieder erlangen. Zum Dreisterne-Segment (Superior) zählen das „Caravelle“ Hotel im Park und das „Kauzenburg“ mit Landhotel. Im traditionellen Dreisternebereich befinden sich die Hotels Naheschlößchen, Hotel Garni Engel im Salinental, Hotelrestaurant Ebernbürgers Hof. Auch dem Parkhotel Kurhaus sind die Sterne genommen worden.

Um den im Jahr 2015 verlorenen 4-Sterne-Standard wiederzuerlangen wurden in diesem Hotel Investitionen vorrangig in die Zimmerausstattung getätigt. Ob das Parkhotel wieder in eine höhere Kategorie eingestuft wird, ist aus heutiger Sicht nicht absehbar. Daneben verfügt Bad Kreuznach über 25 weitere Hotels und Pensionen, 379 Ferienwohnungen, 9 Gästehäuser sowie fünf Schulungs- und Erholungsheime mit 361 Betten.

Mit den Leonardo Hotels, die europäische Division der Fattal Hotels Group, konnte die Kurstadt ein weiteres 4-Sterne-Hotel gewinnen. Neben den Touristen soll Leonardo vor allem Geschäftsreisende ansprechen. Gemäß dem derzeitigen Planungsstand sollen 91 Zimmer unterschiedlicher Kategorien sowie ein Tagungs- und Seminarbereich, der eine Fläche von 410 Quadratmetern umfasst, entstehen. Ergänzt werde das Angebot durch Lobby und Bar, Wellness- und Fitnessbereich sowie eine Außenterrasse. Der fünfgeschossige Neubau soll im März 2018 eröffnen. Mit dem Business-Hotel

löst die Stadt das Problem der fehlenden Übernachtungs- und Tagungsmöglichkeiten vor Ort. Im gehobenen 4-Sterne bzw. 5-Sterne-Segment Haus gibt es in Bad Kreuznach keine Häuser. Die Gäste der Kurstadt stammen überwiegend aus den Bundesländern Nord-Rhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, dem Saarland und aus dem nördlichen Baden-Württemberg. Weitere, belebende Impulse kann die Schaffung einer Klinik im Kurzentrum bringen.

6.4.3 Defizite im Übernachtungssektor

Wie bereits unter der Rubrik 6.4.1 beschrieben verfügt die Stadt Bad Kreuznach über drei Häuser im Vier- und zwei im Dreisterne Superior-Segment. Es fehlt indessen an einer ausreichenden Anzahl von Betrieben im 2-3 Sterne-Sektor. Seit 2003 sind 5 Betriebe in diesem Sektor mit über 100 Betten weggefallen und wurden zahlenmäßig durch höherpreisige Angebote kompensiert.

Nach Einschätzung der Gesundheit und Tourismus Bad Kreuznach GmbH ist weder für preisbewusste Geschäftsbetriebe noch für Urlauber und Kurgäste, die im unteren Preissegment einfache Angebote suchen, das Angebot derzeit befriedigend. Im Gegenteil: es sind in Zukunft weitere Geschäftsaufgaben zu erwarten, zumal die Geschäftsführung der noch vorhandenen Häuser einen hohen Altersdurchschnitt aufweist und die Immobilien häufig renovierungsbedürftig sind. Um jedoch mehr Drei-Sterne-Hotels für Bad Kreuznach zu gewinnen, bedarf es Übernachtungszahlen jenseits der 250.000. Hinzu kommt, dass nicht alle hochwertigen Häuser aufgrund des baulichen Zustandes und der Servicequalität die Ansprüche der 4-Sterne-Häuser befriedigen können.

Positiv ist jedoch anzumerken, dass mit dem künftigen Leonardo Hotel die Defizite Tagungsbereich im kommenden Jahr zum großen Teil überwunden werden. Neben den Budget- bzw. einfachen Business-Hotels sind auf dem deutschen Markt zusehends auch Betreiber wie The Living Hotels, die den Nischenmarkt der Serviced Apartments adressieren oder GHotel, die Hotelzimmer,

die über 500 Personen zur Verfügung zu stellen. Bemängelt wird auch, dass im für die Stadt wichtigen Wellnesssektor kein Anbieter am Standort vorhanden ist, der einen „Wellness- und Gesundheitsurlaub im Hause“ anbieten könnte. Am ehesten werde diesem Anliegen noch das Kurhaus aufgrund seiner optimalen Lage gerecht, da es räumlich mit Wellness- und Gesundheitseinrichtungen vernetzt ist. Insofern verfügt kein Beherbergungsbetrieb über eigene Servicestrukturen und Kompetenzen in den Bereichen Medical Wellness, Wellness und Beauty. Neben dem städtebaulichen Fokus auf das Kurgebiet und im Salinental wird ein auf Geschäftskunden zugeschnittenes Angebot in den großen innerstädtischen Bereichen oder auch im Gewerbebereich empfohlen. Hier bietet sich der Gewerbepark General Rose oder das Umfeld des Bahnhofs als Standorte an.

6.4.4 Hotelmarkt Bad Kreuznach: Potenzial/Szenarien für weitere Hotelprojekte

Der Hotelmarkt in Bad Kreuznach dürfte auch in den nächsten Jahren stark durch die Nachfrage nationaler Gäste geprägt sein. Neben der ohnehin stärkeren Preissensibilität der nationalen Freizeitreisenden ist in den letzten Jahren auch ein ausgeprägtes Kostenbewusstsein bei den Geschäftsbetrieben zu beobachten. Daraufhin hat sich das Angebot der Hotelbetreiber entwickelt. Auf der Angebotsseite ist festzustellen, dass zusehends auch Klein- und Mittelstädte, bedingt durch die Expansion der Budgethotels, immer mehr in den Fokus rücken. Denn die Märkte abseits der Metropolen sind zum Teil noch weniger besetzt und bieten interessante Marktchancen. In diese Lücke stoßen vor allem Hotels wie Motel One, B&B, Meiner, Express (Holiday Inn), A&O Hotel. Diese haben ihre Präsenz in Deutschland zuletzt deutlich ausgeweitet. Neben den Budget- bzw. einfachen Business-Hotels sind auf dem deutschen Markt zusehends auch Betreiber wie The Living Hotels, die den Nischenmarkt der Serviced Apartments adressieren oder GHotel, die Hotelzimmer,

Apartments und Tagungsräume anbieten, tätig. Die gute Entwicklung auf dem deutschen Hotelmarkt zeigt sich auch in der Investorennebenfrage nach Hotelimmobilien. Wenn es der hiesigen Wirtschaftsförderung gelingt, die Stadt stärker als bisher auch für Geschäfts- und Freizeittouristen zu gewinnen, könnte sich auch der Bedarf an Budget-

Probleme die sich in erster Linie an den steigenden Kosten durch Betteneinnahmen, das weiterhin starke Wachstum der Online-Portale und durch die zunehmende Wettbewerbsverzerrung durch Sharing-Portale wie z.B. Airbnb festmachen lassen.

6.5. Feste und Veranstaltungen

Um den Standort Bad Kreuznach als Zentrum der Naheregion zu stärken hat sich eine Einzelhandelsvereinigung von mittelständischen Unternehmen aus den Bereichen Handel, Dienstleistung und Gewerbe mit dem Namen PROCITY e.V. Bad Kreuznach gegründet. Diese Initiative wird von der Stadt Bad Kreuznach als eines der Fördermitglieder sehr stark unterstützt, da die Stadt zurzeit kein eigenes City Management hat.

Auflistung von Veranstaltungen die jährlich in der Kurstadt stattfinden:

Bad Kreuznacher Narrefahrt, 25.02.2017
Eröffnung im November, Umzug im Februar

**Sonntag 02.04.2017, Frühlingssonntag,
Verkaufsoffener Sonntag**

Blumenhändler präsentieren Frühlingsblumen in der ganzen Stadt das ganze wird durch Schaustel-

ler ergänzt. Banken der Stadt präsentieren in und außerhalb ihrer Räumlichkeiten eine Immobilienbörsen

Samstag 22. & 23.4.2017, Bad Kreuznacher Automobilsalon

Größte Automobilausstellung in Rheinland Pfalz mit allen namhaften Autoherstellern. Verbraucherzelt, Familienbelustigung, Vorführungen.

Samstag 24.5.2017, Ladies Night

Buntes Treiben mit Schaustellern, Bühne auf dem Kornmarkt mit verschiedenen Bands, Kunst in Schaufelsternen und Ladengeschäften. Parallel dazu am Ufer der Nahe „Festival am Mühlenteich“ Veranstalter Gesundheits- und Tourismus für Bad Kreuznach GmbH (GuT GmbH)

**Weinfestival am Mühlenteich,
27. und 28. 5. 2017**

Ausgewählte Bad Kreuznacher Winzer präsentieren ihre Weine

Baumesse Bad Kreuznach, 20.- 22. 10.2017

Im Jahr 2014: rund 13.400 Besucher und etwa 170 Aussteller

Samstag 29.10.2017, Verkaufsoffener Sonntag / Mantelsonntag

Weihnachtliches Ambiente, Kinder-Bäckerei Musik Weihnachtsmarkt in der Altstadt

Nikolausmarkt, 24.11-23.12.2017

Mittelalterlicher Markt BME, 15.-17.09.2017
Weihnachtsmarkt BME, an allen vier Adventswochenenden

Quelle: PROCITY e.V. Bad Kreuznach,
Recherchen des Autors

Weitere Regelmäßige Feste und Veranstaltungen

Kreuznacher Jahrmarkt: 18. – 22.08. 2017

Der Kreuznacher Jahrmarkt ist ein traditionelles Volksfest, das alljährlich am dritten Freitag im August beginnt und bis zum folgenden Dienstag dauert. Der Kreuznacher Jahrmarkt ist flächennmäßig das größte und bezogen auf die Besucherzahlen nach dem Wormser Backfischfest und dem Dürkheimer Wurstmarkt das drittgrößte Volksfest in Rheinland-Pfalz. Dabei zählt der Jahrmarkt in den fünf Tagen über 500.000 Besucher auf dem rund 63.000 Quadratmeter großen Festgelände „Pfingstwiese“. Neben den Händlern mit den unterschiedlichsten Produkten liegt der Schwerpunkt des Marktes heute auf den Schau-, Fahr- und Belustigungsbetrieben sowie der Gastronomie.

Fischerstechen:

1. Wochenende im September

Von Freitag bis Sonntag spielt sich auf der Nahe vor dem Fischerstecher-Stadion der Roseninsel ein ganz besonderes Spektakel ab: Auf flachen Kähnen stehen Lanzenkämpfer einander gegenüber, deren Rudermannschaften die „Stecher“ in die günstigste Position bringen, um den Gegner ins kühle Nass zu befördern.

Französischer Markt: Einmal im Jahr richten Händler der französischen Partnergemeinde Bourg en Bresse einen französischen Markt auf dem Kornmarkt aus. Quelle: Bad Kreuznacher Tourismus



Visualisierung: Leonardo Hotel

7. Allgemeine Standortfaktoren

7.1 Verkehrsinfrastruktur: Autobahnen/Bundesstraßen und öffentlicher Nahverkehr

Bad Kreuznach ist über die vierspurig ausgebauten B41 an die sicherlich zu den Hauptumschlagsrouten zählende Fernstraße A61 direkt und effizient an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Die komplette vierspurige Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet bedeutet ein Heranrücken an die Wachstumsregion Deutschlands. Bad Kreuznach ist ein wichtiger Kreuzungspunkt aller Verkehrsträger. Überregionale Straßenbauprojekte wie der Ausbau der Autobahn rücken die Stadt näher an den Wirtschaftsraum Rhein-Main sowie der Naheregion. Mobilität ist ein immer wichtigerer Faktor der Stadtentwicklung.

Knapp eine dreiviertel Fahrstunde entfernt befinden sich die Flughäfen Frankfurt Airport und Frankfurt-Hahn. Frankfurt-Hahn ist seit seiner Inbetriebnahme zum viertgrößten Frachtflughafen in Deutschland aufgestiegen und gehört inzwischen zu einem der wichtigsten europäischen Flughäfen im Low-Cost-Airlines Bereich.

Der Frankfurt Airport hingegen ist einer der bedeutendsten internationalen Luftverkehrsdrehorte der Welt und Jobmotor für das gesamte

Rhein-Main Gebiet. Er hat einen festen Platz unter den Top Ten Flughäfen in Europa. Insgesamt werden über 300 Flugziele in 110 Ländern angeboten. Der öffentliche Nahverkehr wird durch ein innerstädtisches Busliniennetz im 15- bzw. 30-Minuten Takt auf sieben Buslinien durch die zur Rhenus Veniro-Gruppe gehörende Verkehrsgesellschaft mbH Bad Kreuznach (VGK) durchgeführt. Darüber hinaus gibt es eine Vielzahl von Regionalbuslinien in die nähere Umgebung, welche von der VGK und von der Omnibusverkehr Rhein-Nahe GmbH (ORN) betrieben werden. Die Linienverkehr der verschiedenen Betreiber sind dabei Bestandteil des Rhein-Nahe-Nahverkehrsverbund RNN. Ab Mitte Dezember 2014 hat die Flexx GmbH von der DB Regio den Bahnverkehr übernommen. Allerdings ist die Taktfrequenz zwischen Bad Kreuznach und Frankfurt nach wie vor unzureichend und müsste verbessert werden.

7.2 Bahnhof Bad Kreuznach: Modernisierung beendet

Der Bahnhof Bad Kreuznach ist einer von wenigen Keilbahnhöfen in Rheinland-Pfalz, hier gabeln sich die beiden Linienstränge KBS 671 Bingen – Kaiserslautern (Alsenztalbahn) und

KBS 680 Saarbrücken – Mainz/Frankfurt am Main (Nahtalbahn). Auf ersterer verkehren nur Regionalbahnen, die Fahrzeit nach Kaiserslautern beträgt ca. 65 Minuten.

Auf der Nahtalbahn fahren sowohl Regionalexpresszüge als auch Regionalbahnen, die Fahrzeit nach Mainz liegt zwischen 25 und 40 Minuten, die nach Frankfurt am Main/Hbf. 1:00 Stunde und Frankfurt Flughafen 0:50 Stunden. Nach Erhebungen der Bundesbahn beläuft sich die Besucherfrequenz auf etwa 5.500 bis 5.600 Reisende pro Tag. Dazu kommen nochmals 650 Besucher. Die Baumaßnahmen des Bad Kreuznacher Bahnhofs wurden im Herbst 2015 abgeschlossen. Seitdem ist der Bahnhof auch barrierefrei. Abgeschlossen ist auch die Sanierung der Dächer, die vor dem Umbau sogar noch Schäden aus dem Zweiten Weltkrieg aufwiesen. Darüber hinaus ist der neue Südausgang in Richtung Bosenheimer Straße verschönert worden. Neben einer breiten Belästung sind neue Lampen, Sitzgelegenheiten und ein Stellplatz für Fahrräder, E-Bikes und Roller hinzugekommen. Auch eine Vielzahl von Fahrradboxen können nunmehr über die Stadt gemietet werden. Noch nicht begonnen ist indes die Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes.



Agrarwirtschaft bis zu den Fachschulen der Stufe I und II mit den Abschlüssen Staatlich geprüfte/r Wirtschafter/in und Staatlich geprüfte/r Techniker/in für Landbau, Weinbau und Kellerwirtschaft. Eine Sonderform stellt die Fachschule für Agrarmanagement dar, die im Teilzeitunterricht zum Abschluss Agrarbetriebsfachwirt/in führt. Insgesamt werden an den beiden Standorten Bad Kreuznach und Oppenheim in 50 Klassen mehr als 800 Schülerinnen und Schüler unterrichtet.

8.4 Weinbau, Önologie und Weinmarketing

Beratung und Fortbildung geben den Betriebsleitern bei der Problemlösung im Bereich Anbau-technik, Vinifikation und Vermarktung Hilfestellung. Ein umfangreiches Versuchswesen bildet die Basis für eine projektorientierte Entwicklung neuer ressourcenschonender Verfahren zur qualitätsorientierten und marktgerechten Produktion. Das Kompetenzzentrum Weinmarkt und Weinmarketing Rheinland-Pfalz bündelt die Aktivitäten in Fragen des Weinmarktes und des Weinmarkettings landesweit. Professionelles Marketing ist von entscheidender Bedeutung für den Erfolg eines Unternehmens. Diese Erkenntnis gilt auch und gerade für einen internationalen Weinmarkt in Deutschland. Quelle: www.dlr-rnh.rlp.de

8.5 Bad Kreuznacher Diakonie

Die Diakonie ist eine kirchliche Stiftung des öffentlichen Rechts und wurde 1889 in Bad Sobernheim gegründet. Heute hat die Stiftung ihren Sitz in Bad Kreuznach und ist Träger von Einrichtungen in Rheinland-Pfalz, Saarland und Hessen.

Das Diakonie-Krankenhaus ist ein akademisches Lehrkrankenhaus der Schwerpunktversorgung mit 501 Betten in 14 Fachabteilungen, davon elf Hauptabteilungen und drei Belegabteilungen. Es gehört zu den nach dem Krankenhausfinanzierungsgesetz (KHG) geförderten Krankenhäusern (Plankrankenhaus gem. 108 Nr. 2 SGB V). Standorte sind Bad Kreuznach und Kirn.

8.6 Krankenhaus St. Mariawörth investiert in neues Strahlenschutzgebäude

Im Krankenhaus St. Mariawörth wird Patienten mit Tumorerkrankungen eine optimale Versorgung angeboten. Dies zeigt sich unter anderem in der Anerkennung als onkologischer Schwerpunkt durch das Tumorzentrum sowie das Land Rheinland-Pfalz. Die Hauptaufgabe als onkologischer Schwerpunkt besteht in der wohnortnahmen Versorgung von Tumorpatienten. Neben dem onkologischen Schwerpunkt gibt es am Krankenhaus zwei Krebszentren, das im Jahr 2008 zertifizierte „Darmzentrum Nahe“ und das „Brustzentrum Nahe“, das im Juni 2010 erfolgreich durch die Deutsche Krebsgesellschaft zertifiziert wurde. Beide sind im Jahr 2011 erfolgreich rezertifiziert worden. Darüber hinaus ist St. Mariawörth als gastroenterologisches und diabetologisches Schwerpunktkrankenhaus ausgewiesen.

8.7 Weinbau: Gebiets-Vinothek als neues Highlight

Bad Kreuznach ist mit über 70 Weingütern und über 780 Hektar bestockte Rebfläche die größte Weinbaugemeinde des Nahelandes. Sehr mildes

und trockenes Klima kennzeichnet das Anbaugebiet Nahe und ist die Voraussetzung für vorzügliche Weine, die hier schon seit der Römerzeit angebaut werden. Der Wein gedeiht hier auf einer Vielfalt verschiedener Gesteinsunterlagen und Böden und entwickelt so eine sehr große Bandbreite von Charaktereigenschaften. Auf rotliegendem Quarzit und Porphy, aber auch auf Lehm- und Lößböden gedeihen Rebsorten in bester Qualität in Steillagen oder in sanfter Hügellandschaft. Der Anteil der Weißweinrebsorten beläuft sich im Bereich Bad Kreuznach auf 77 % und ist wie für das gesamte Anbaugebiet Nahe dominierend. Die verbreitetste und international renommierte Rebsorte ist die Rieslingtraube, aus der ein fruchtiger, säureärmer, charakterstarker Weißwein gewonnen wird. Auch Rivaner, Silvaner, Grau- und Weißburgunder sind zahlreich vertreten. Unter den Rotweinen dominiert der Spätburgunder. Ab dem Frühsommer 2015 ist die Gebiets-Vinothek in den historischen Räumen des „Dienheimer Hofes“, Mannheimer Straße 6, eröffnet worden. Das stilvoll renovierte, historische Gebäude, erfüllt fast alle Voraussetzungen, die an eine Vinothek gestellt werden. Das Objekt wurde bereits als Weinrestaurant genutzt und steht deshalb schon mit dem Thema Wein in gedanklichem Bezug. Im Sommer können die Weinfreunde auch im Lärm-schützten Innenhof sitzen. Eine voll ausgestattete Gastronomie-Küche steht ebenfalls zur Verfügung. Der gemütliche Gewölbekeller kann zu besonderen Veranstaltungen genutzt oder an externe Gruppen vermietet werden. Nähere Informationen unter: <http://www.weinland-nahe.de/de/aktuell/pressemeldungvinothek1.html>.

8. Bildungs- und Forschungslandschaft in der Region

8.1 Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Rheinhessen-Nahe-Hunsrück

Das DLR Rheinhessen-Nahe-Hunsrück mit Sitz in Bad Kreuznach und Oppenheim sowie am Dienstsitz Simmern ist eines von insgesamt 6 Dienstleistungszentren im Geschäftsbereich des Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau.

In den Dienstleistungszentren Ländlicher Raum sind die Aufgaben der Landentwicklung, ländlichen Bodenordnung und Siedlung, der berufsbildenden Schulen landwirtschaftlicher Fachrichtungen, der staatlichen Beratung, des Versuchswesens, der Ernährungsberatung, der angewandten Forschung in Weinbau, Önologie und Phytomedizin sowie andere weinbauliche, gartenbauliche und landwirtschaftliche Aufga-

ben zusammengefasst. Die Dienstleistungszentren Ländlicher Raum nehmen diese Aufgaben mit unterschiedlicher Schwerpunktsetzung wahr. Wegen der Einheit von staatlicher Beratung und schulischer Ausbildung sind die berufsbildenden Schulen und Fachschulen der landwirtschaftlichen Fachrichtungen in die Dienstleistungszentren Ländlicher Raum integriert.

8.2. Aufgaben des DLR Rheinhessen-Nahe-Hunsrück

Wichtige Aufgabe des Dienstleistungszentrums Ländlicher Raum (DLR) Rheinhessen-Nahe-Hunsrück ist die solide schulische Ausbildung der jungen Landwirte und Winzer, ergänzt durch ein attraktives Beratungs- und Weiterbildungsangebot in produktionstechnischen Fragen der Landwirt-

schaft und des Weinbaus, das auf einem umfangreichen und praxisbezogenen Versuchswesen basiert.

Im Rahmen der Landentwicklung gilt es, Maßnahmen zur Entwicklung der Regionen einzuleiten, zu unterstützen und Bodenordnungsmaßnahmen zur Verbesserung der landwirtschaftlichen Produktionsbedingungen durchzuführen.

8.3 Berufsbildende Schule Agrarwirtschaft

Eine zentrale Aufgabe des DLR Rheinhessen-Nahe-Hunsrück ist die schulische Ausbildung im Agrarbereich. Entsprechend vielfältig ist die Palette der Schulformen. Sie reicht von der Berufsschule für die Ausbildungsfelder Landwirt, Winzer, Gartenbauer, Forstwirt, Pferdewirt über die Berufsfachschule und die Berufsoberschule

