STADTVERWALTUNG
BAD KREUZNACH
AMT FÜR WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG
UND LIEGENSCHAFTEN

Marktstudie

Der Immobilienmarkt Bad Kreuznach – Marktchancen und Perspektiven.

Auftraggeber:
Wirtschaftsförderung Bad Kreuznach

November 2022

Auftraggeber:
Wirtschaftsförderung Bad Kreuznach

Autor:
Goedeckemeyer
Finanzanalyst
Frankfurt am Main,
Bonameser Str. 15
Tel: 069 / 28 15 10
Mail: kgoedeckem@aol.com

Satz & Druck:
Lindemann GmbH & Co. KG
Planiger Str. 91
55543 Bad Kreuznach

Sponsoren:

Volksbank Rhein-Nahe-Hunsrück eG

GEWOBAU BAD KREUZNACH

Markus Schlosser
Wirtschaftsdezernent

Emanuel Letz
Oberbürgermeister

Sehr geehrte Damen und Herren,

Von der klassischen Einkaufsmeile bis hin zum Gewerbegebiet- die Anforderungen an den Wirtschaftsstandort Innenstadt hat sich nicht erst durch die Pandemie erheblich geändert. Auch bei gesellschaftlichen Trends ist vieles in Bewegung. Viele Familien zieht es raus aus den Großstätten, nach Bad Kreuznach. Der stärkere Fokus auf Vereinbarkeit von Arbeit und Privatleben erfordert ein Umdenken.- und Umbauen.
Bad Kreuznach-Leben wo andere Urlaub machen.
Seit einigen Jahren untersucht die Wirtschaftsförderung der Stadt Bad Kreuznach regelmäßig den Immobilienmarkt von Bad Kreuznach und veröffentlicht die Ergebnisse in einem Marktbericht. Dieser richtet sich an Investoren sowie Banken, Makler und Bürgerinnen und Bürger. Die Studie trägt zu einer höheren Markttranspararanz bei und soll den Leserinnen und Lesern einen Überblick über die Geschehnisse in der Stadt geben.

Bad Kreuznach zeichnet sich durch seine verkehrsgünstige Lage (direkte Anbindung an die Autobahn, sowie das Bus und Bahnnetz) und viele Sehenswürdigkeiten für unsere Bürgerinnen und Bürger aus. Die Kurstadt ist ein idealer Ausgangspunkt für viele touristische Unternehmungen, Wanderungen und Ausflüge rund um die Stadt und in die nahe Umgebung.
Die umliegenden Weinberge laden zum Verweilen ein.
Bedeutend für Bad Kreuznach ist auch die industrielle Entwicklung.
Zur Erweiterung der bisherigen Einzelhandelsstandorte und Gewerbeflächen braucht es neue Nutzungskonzepte. Wie lassen sich die Städte zukunftsweisend umgestalten und erweitern?
Seien Sie, liebe Leserinnen und Leser, gespannt und informieren Sie sich in der neuen Immobilienmarktstudie über die aktuellen Geschehnisse und Entwicklungen von Bad Kreuznach.

1. Deutscher Immobilienmarkt: Preiswachstum wegen des fortgeschritten Marktzyklus begrenzt

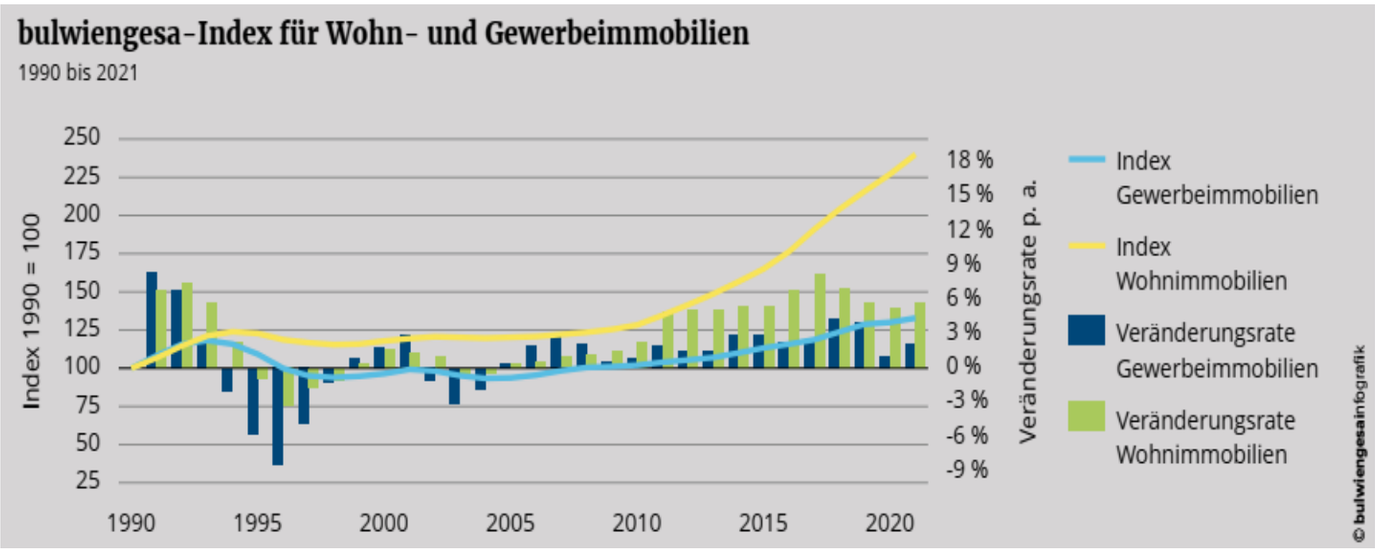
Mit diesem Marktbericht wird der Immobilienmarkt in Bad Kreuznach analysiert und das Potenzial des Marktes segmentübergreifend ermittelt. Um das derzeitige Umfeld in Bad Kreuznach und Rheinland-Pfalz einschätzen zu können, werden die allgemeinen Rahmenbedingungen des deutschen Immobilienmarktes kurz beleuchtet.

1. Deutscher Wohnungsmarkt: Preisauftrieb dürfte sich in 2022 fortsetzen

Seit rund 10 Jahren steigen die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland. Der Anstieg der Wohnungspreise ist nicht nur auf die ultralockere Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) zurückzuführen, sondern hängt auch damit zusammen, dass der Wohnraum als Lebensmittelpunkt infolge der Corona-Pandemie an Bedeutung gewonnen hat, mit entsprechenden steigernden Effekten auf die Nachfrage. Preistreiber am Immobilienmarkt sind auch die demografischen Faktoren sowie die Wirtschafts- und Einkommensentwicklungen in den einzelnen Regionen. Weniger sprunghaft als bspw. in Metropolen wie Frankfurt, aber fast durchgehend positiv dürften sich die Preise in den Speckgürteln der Metropolen entwickeln. Dementsprechend dürfte das Preiswachstum nicht nur in den großen urbanen Zentren weiter anziehen, sondern auch in den zahlreichen mittleren und kleineren Städten im Umland der Großstädte.

Gleichwohl dürfte sich der überdurchschnittliche Preisanstieg durch das Ende 2019 zum Stillstand gekommene Bevölkerungswachstum und die sich abzeichnenden Suburbanisierungstendenzen in den nächsten Jahren abflachen. Trotz der Preisavancen im Jahr 2021, wo die Preise im Vergleich zu 2020 nochmal um durchschnittlich 11,2 %[1] gestiegen sind, dürften diese noch nicht den Zenit erreicht haben. Angesichts stagnierender Mieten, der geringen Anfangsrenditen und leicht ansteigender Leerstände ist dies keine überraschende Entwicklung. Einen nicht unwesentlichen Beitrag zur abflachenden Bestandspreisentwicklung dürften auch die stark gestiegenen Baukosten geleistet haben.

Bislang haben sich Befürchtungen, wonach negative konjunkturelle Auswirkungen der Covid-19-Pandemie und damit zusammenhängende Unsicherheiten am Arbeitsmarkt auch die Preisdynamik am Wohnimmobilienmarkt verlangsamen könnten, zwar nicht bewahrheitet. Dennoch



Quelle: bulwiengesa, 2022

sind in einigen deutschen Regionen bereits Preisrückgänge beim Wohneigentum auszumachen.

Auch die sich durch den Krieg in der Ukraine und die damit einhergehenden Sanktionen und Unsicherheiten, sowie die sich abzeichnende Inflation dürften zu einer noch nicht abschließend einschätzbaren starken Dämpfung des Immobilienmarktes, insbesondere im Bereich Wohnbauprojekten führen und zeichnen sich bereits jetzt ab.

Wohnimmobilienpreise stärker angezogen als Gewerbeimmobilien

Wie der links untenstehenden Abbildung zu entnehmen ist, ist der Index der Wohnimmobilien in den letzten Jahren weitaus kräftiger gestiegen als der Index der Gewerbeimmobilien. Auffallend ist jedoch, dass das Preiswachstum in den Corona Jahren 2020 und 2021 noch einmal deutlich zugelegt hat.

1.1 Kaufpreise verteuerten sich im Jahr 2021 bundesweit um rund 12%

Nach den letzten Erhebungen im März 2022 ist kein Abflachen des Preisanstiegs bei Wohnimmobilien zu erkennen. Nach Berechnungen von Destatis verteuerten sich Wohnimmobilien im vierten Quartal 2021 um durchschnittlich 12,2 % gegenüber dem Vorjahresquartal (s. Abb. 2 unten) Dies sei der stärkste Preisanstieg bei den Wohnimmobilientransaktionen seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 2000 gewesen, nachdem die Preise bereits im 2. Quartal 2021 um 10,8 % und im 3. Quartal 2021 um 12,0 % gegenüber dem jeweiligen Vorjahresquartal gestiegen waren. Deutlich angezogen haben die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser in dünn besiedelten ländlichen Kreisen mit +15,9 % gegenüber dem Vorjahresquartal, während sich Eigentumswohnungen dort um 13,2 % verteuerten[2].

Wie der nachfolgenden Abbildung (Abb. 3) zu entnehmen ist, war der Anstieg damit nochmals leicht stärker als im Vorjahr mit 11,2%. 2021 sei das sechste Jahr in Folge gewesen, in denen die Kaufpreise um 9% oder mehr stiegen. Im Vergleich zum unteren Wendepunkt des Immobilienpreiszyklus im Jahre 2009 haben sich die Kaufpreise somit weit mehr als verdoppelt (+146%)[3]. Wie der Grafik zu entnehmen ist, stiegen die Kaufpreise in den kreisfreien Städten im Westen Deutschlands weitaus stärker an, als im Westen der Republik.

Auch gemäß dem Immobilienpreisindex (Wohn- & Gewerbe) des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp), der auf Basis von Transaktionsdaten beruht, stiegen die Immobilienpreise in Deutschland im Schlussquartal 2021 um 8,4% gegenüber dem vierten Quartal 2020 und erreichte mit 187,4 Punkten einen neuen Höchstwert (Basisjahr 2010 = 100 Punkte). Noch deutlicher als der Gesamtindex erhöhten sich die Preise für Wohnimmobilien (+10,7%) bzw. Wohnimmobilien in Top 7-Städten (+10,2%)[4].

1.2 Preis- und Mietentwicklung in Frankfurt/Main schwächt sich ab

Im Gegensatz zu vielen Top-7-Städte schwächten sich die Kaufpreise in den deutschen Immobilienhochburgen im zweiten Halbjahr 2021 weiter ab. Im zweiten Halbjahr 2021 gab es am Wohnungsmarkt in den Big-8-Städten ein durchschnittliches Wachstum der mittleren Angebotsmietpreise von +2,0 %, nach +4,8 % im Vorjahreszeitraum

Bei der Entwicklung der Spitzenmieteniveaus zeigt sich inzwischen ein differenzierteres Bild. Während Berlin, Leipzig, Hamburg, und Düsseldorf ihr Momentum behaupten können, ist in München eine anhaltende Sättigung zu beobachten. Auch in Frankfurt und Stuttgart mussten teils deutliche Rückgänge verzeichnen

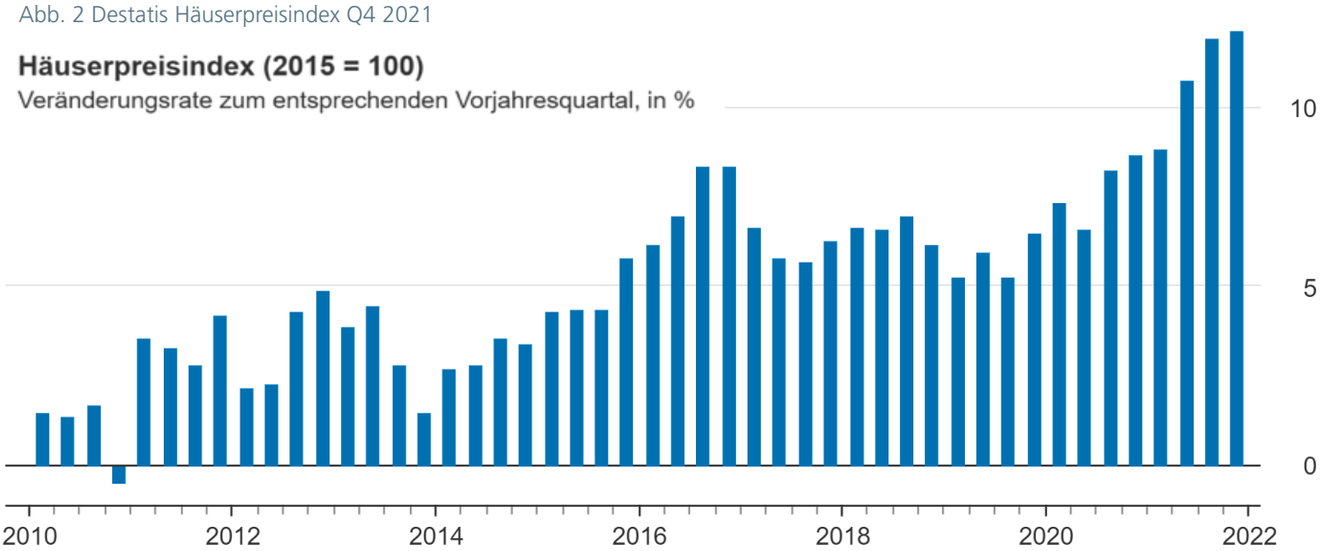
Im Neubausegment hingegen bleibt die Dynamik der Angebotsmieten im Mittel der Big-8-Städte im Vergleich zum fünfjährigen Mittel mit einem aktuellen Zuwachs von +6,4 Prozent anhaltend hoch, wenn auch lokal unterschiedlich stark ausgeprägt. Den stärksten Anstieg gab es in Berlin auf 24,00 EUR/m²/Monat, den größten Rückgang in Frankfurt auf 22,85 EUR/m²/Monat.

Obwohl der Eigentumswohnungsmarkt in Frankfurt im zweiten Halbjahr 2021 einen weiteren Anstieg des Medians der Angebotskaufpreise um +5,3 % (6.900 Euro/m²) erfuhr, hat sich die Dynamik im zweiten Halbjahr gegenüber dem Vorjahreszeitraum (+11,8 %) und dem Fünfjahresschnitt (+10,6 % p.a.) in etwa halbiert[5]. Auch im Mietsegment sind die angebotenen Medianmietpreise gegenüber dem Vorjahreshalbjahr um -3,1 % auf aktuell 15,50 Euro/m²/Monat zurückgegangen. Gegenüber dem Vorjahr (+4,2 %) und dem Fünfjahresschnitt ist dies ein deutlicher Einschnitt[5].

1.3. Mieten sind im Corona Jahr 2021 moderat gewachsen

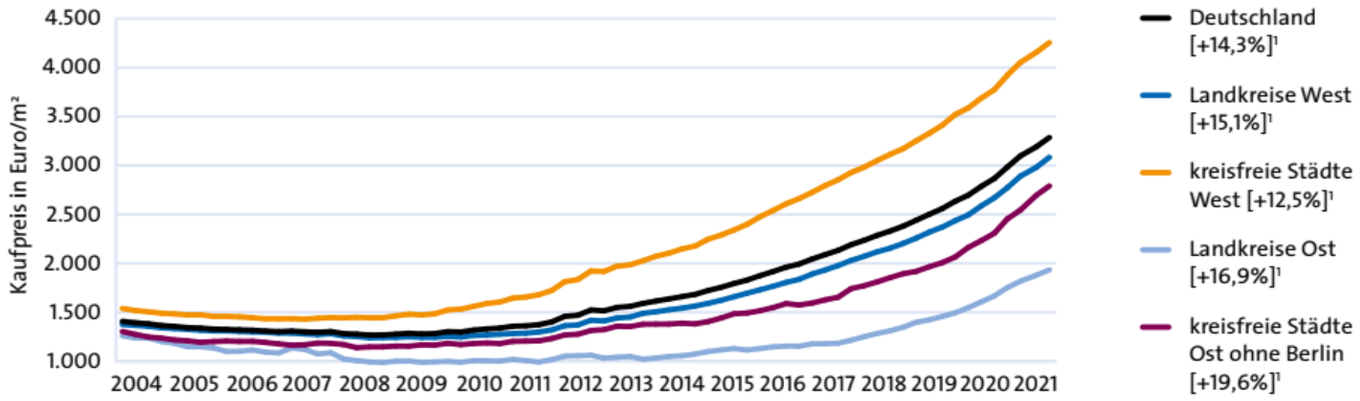
Im Kontrast zu den stark gestiegenen Kaufpreisen sind die Wohnungsmieten im Jahr 2021 nur moderat gewachsen. Dementsprechend sind auch die Angebotsmieten im Jahr 2021 im bundesweiten Mittelwert um 3,5% auf durchschnittlich

Abb. 2 Destatis Häuserpreisindex Q4 2021



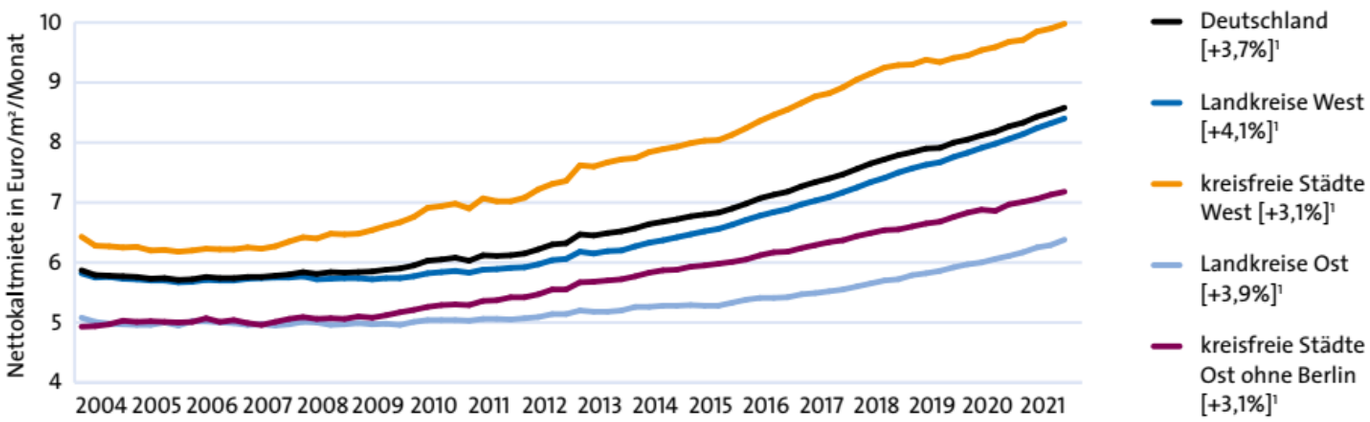
© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2022

Abb. 3 Entwicklung der Kaufpreise für Eigentumswohnung 2004-IV 2021



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: Value Marktdatenbank)

Abb. 4 Entwicklung der Mietpreise, I 2004 – IV 2021



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: Value Marktdatenbank)

9,29 Euro/m² gestiegen – und damit in etwa der gleichen Größenordnung wie im Vorjahr (+3,1%)[6]. Gleichwohl ist die Schere zwischen teuren und günstigen Regionen weiterhin groß: Die Liste der kreisfreien Städte und Landkreise mit den höchsten Wiedervermietungsmieten führt die Stadt München (18,92 € je m²) an, gefolgt von den Landkreisen München (15,60 € je m²), Starnberg (14,20 € je m²) sowie den Städten Stuttgart (14,33 € je m²) und Frankfurt am Main (14,01 € je m²). Am Ende der Liste stehen die Landkreise Vogtlandkreis (4,81 € je m²) und Görlitz (5,08 € je m²)[6].

Im Kontrast dazu stiegen die Mieten in bestehenden Mietverhältnissen im Gegensatz zu den Angebotsmieten seit Jahren nur leicht und konstant an. So legte die Nettokaltmieten nach Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamts im Durchschnitt der letzten vier Jahre nur um 1,4 % zu und blieben damit etwas unter dem Niveau der allgemeinen Preisentwicklung. Andere Berechnungen zufolge haben sich die durchschnittlichen Mietpreise zwischen 2004 und 2021um 3,7% erhöht (s. nachfolgende Abbildung)[3].

Im Neubau haben die Mieten bundesweit um 3,6 % zugelegt7. Bemerkenswert sind die überdurchschnittlichen Verteuerungen in Mittelstädten (20.000 bis 100.000 Einwohner), wo sich die Mieten um 4,1% erhöhten. In den Kleinstädten (5.000 bis 20.000 Einwohner) zogen sie sogar um 5,1 % im Bestand an. Demgegenüber haben die Neubaumieten deutschlandweit in den letzten zehn Jahren um 40% zugelegt. In den kreisfreien Städten um 39% und in den Landkreisen um 41%[3].

1.4 Preise im Umland steigen stärker – Stehen wir vor einer neuen Suburbanisierung?

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

1.5 Mittel- und Kleinstädte profitieren von der Zuwanderung

Die Einwohnerzahlen von Berlin und Frankfurt sind im Jahr 2020 gegenüber dem Vorjahr nicht mehr gestiegen, in Stuttgart oder Düsseldorf sind sie sogar gesunken. Schon seit einigen Jahren ist eine zunehmende Suburbanisierung aus den Schwarmstädten zu beobachten. Vor allem junge Familien wandern auf der Suche nach einer großen, aber bezahlbaren Wohnung ins immer entferntere Umland ab. Außerdem profitieren durch Zuwanderung junger Menschen mittlerweile mehr und mehr Mittel- und Kleinstädte, die bisher eher geschmäht worden sind. Diese Ausweichstädte liegen entweder im weiteren Umland der Schwarmstädte oder entlang von Verkehrsachsen. Sogar einige ländliche Kreise erleben jetzt eine leichte Zuwanderung von Familien und profitieren von weniger Abwanderung junger Menschen. Als Folge dessen steigen hier die Eigenheim-Preise inzwischen erheblich schneller als in den Städten. Der Mietanstieg bleibt hingegen noch weit hinter den Kaufpreisen zurück[8].

Die Zuwanderung in die Mittel- und Kleinstädte könnte sich noch erhöhen, wenn es gelingt, rund um die Großstädte – bspw. Frankfurt – herum einen größeren Speckgürtel zu installieren, auch um die Infrastruktur in der Metropole zu entlasten. 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 entsprechende Infrastruktur bereitstellen bzw. Verkehrsverbindungen im Umland (von Frankfurt) mit Bus und Bahn ausgebaut werden.
Damit können Kleinstädte Familien aus den Metropolen dauerhaft an sich binden und gleichzeitig über höhere Einkommensteuerzahlungen ihre Haushalte stabilisieren.

1.6 Das Umland wird attraktiver: Junge Familien zieht es in Ausweichstädte

Bedingt durch das hohe Preiswachstum finden Familien mit kleinen oder mittleren Einkommen in den Metropolen kaum noch bezahlbaren Wohnraum. Infolgedessen wird für diese Bevölkerungsschicht das Umland der Großstädte zunehmend interessanter. Mittelschichtfamilien, die in Großstädten durchaus fast die Hälfte ihres Einkommens für die Warmmiete (Wohnkostenquote in Frankfurt > 35%) zahlen, sind offensichtlich immer weniger bereit, die hohe Wohnkosten zu tragen.
Vor allem junge Familien wandern auf der Suche nach einer großen, aber bezahlbaren Wohnung ins immer entferntere Umland ab. Außerdem weichen junge Familien/Menschen mittlerweile mehr und mehr in Mittel- und Kleinstädte, die bisher eher geschmäht worden sind. Diese Ausweichstädte liegen entweder im weiteren Umland der Schwarmstädte oder entlang von Verkehrsachsen. Als Folge dessen steigen hier die Eigenheim-Preise inzwischen erheblich schneller als in den Städten. Der Mietanstieg bleibt hingegen noch weit hinter den Kaufpreisen zurück.
Hinzu kommt, dass Städte im Umland der Metropolen auch zunehmend gutbezahlte Arbeitsplätze anbieten. Wegen dieser Effekte sind die Wohnungspreise auch in den Speckgürteln, die verkehrstechnisch gut angebunden sind, spürbar angestiegen und dürften noch stärker zulegen als viele Großstädte. Dieser Trend wird in vielen Städten durch die positive demografische Entwicklung verstärkt.
Zu den Gewinnern dieser Entwicklung könnten kleinere Städte wie z. B. Bad Kreuznach, die sich in den Randgebieten der Metropolen befinden, zählen. Aufgrund dessen verlagern inzwischen auch viele institutionelle Anleger ihre Investments zusehends in wachstumsstarke C- und D-Standorte, weil hier noch genügend Flächen vorhanden und die Renditeaussichten durchweg attraktiver sind.

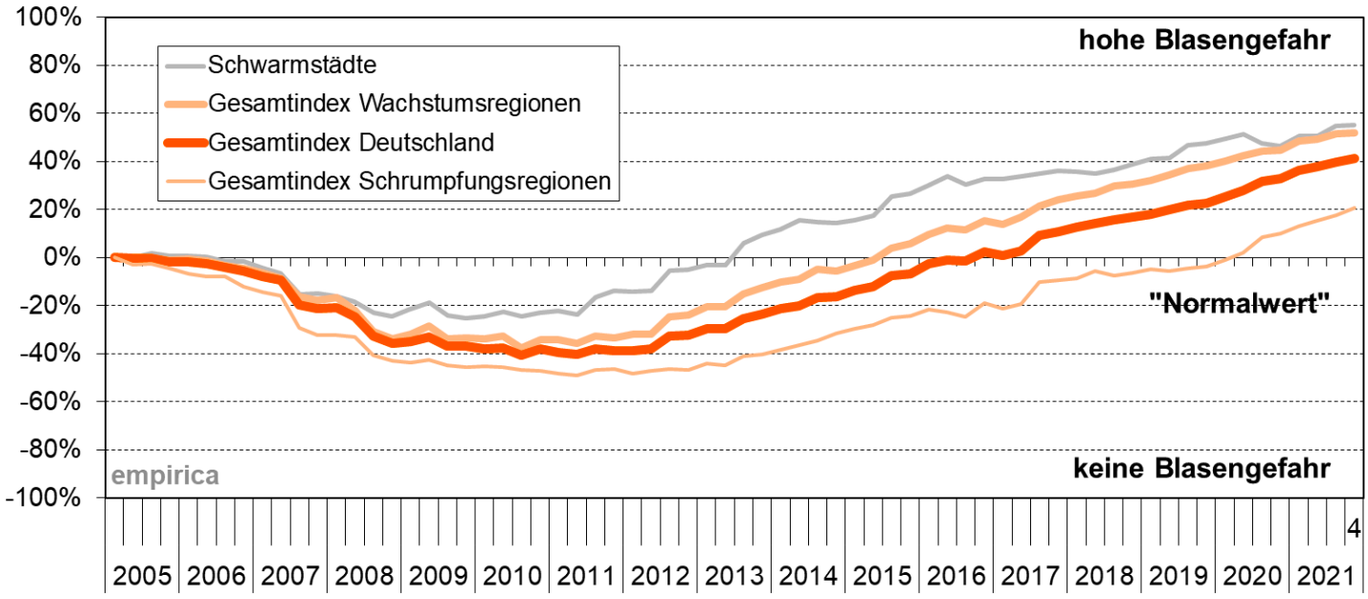
1.7. Wohnungsbedarf: Rheinland-Pfalz schneidet bei den Fertigstellungszahlen und den Wohnungsbedarfen im innerdeutschen Vergleich gut ab

Der Bedarf an neuen Wohnungen und Häusern bleibt auch in den nächsten Jahren sowohl bundesweit als auch in Rheinland-Pfalz hoch. Der zukünftige Wohnungsbedarf ist zwar aufgrund der demografischen Entwicklung leicht rückläufig, aber in fast allen Großstädten muss die Bautätigkeit weiter erhöht werden, um die dortige Nachfrage zu decken. Zu den Städten, die besonders große Wohnungsbedarfe haben, zählt auch Frankfurt. Hier müssen in absoluten Zahlen jedes Jahr 5.700 Wohnungen neu gebaut werden, um die Nachfrage nach Wohnraum zu befriedigen[9]. Da dort keine strukturellen Leerstände bestehen und erwartet wird, dass ein Teil der Nachfrage nicht mehr in der Kernstadt, sondern im Umland gedeckt wird, bestehen für angrenzende Städte wie Bad Kreuznach durch Neuausweisung von Wohnflächen große Chancen eine zahlungskräftige Klientel aus der Metropolregion anzuziehen. Zu den Bundesländern, bei der die Relation aus den Fertigstellungszahlen und den Wohnungsbedarfen zwischen 90 und 100 Prozent liegt, zählt auch Rheinland-Pfalz. In diesen Ländern ist die Bautätigkeit zumindest durchschnittlich ausreichend. Um den Bedarf jedoch weiterhin angemessen decken zu können, sind in Rheinland-Pfalz im Zeitraum 2021-2025 rund 12.000 Wohneinheiten nötig, wobei zwischen 2026 und 2030 weitere 10.000 Einheiten hinzukommen müssen[9].

1.8 Gefahr einer Blase bei deutschen Wohnimmobilien – Überbewertungen nehmen zu

Es ist seit vielen Jahren bekannt, dass die Immobilienpreise in den Wachstumsregionen überbewertet sind. Auch die Deutsche Bundesbank hat in ihrem Monatsbericht von März 2022 erklärt, dass gemäß aktuellen Schätzergebnissen die Immobilienpreise in den Städten im Jahr 2021 zwischen 15 Prozent und 40 % über dem Preis lagen, der durch soziodemografische und wirtschaftliche Fundamentalfaktoren angezeigt sei. Als Blase bezeichnet man im Allgemeinen einen spekulativen Preisauftrieb, der durch den fundamentalen Zusammenhang von Angebot und Nachfrage nicht mehr zu rechtfertigen ist. In der Folge kommt es zu Fehlallokationen: Der Wohnungsbau und die dazu erforderliche Kreditvergabe werden über Gebühr angekurbelt, Kapital für alternative Anlageinvestitionen wird knapp. Gefährlich wird eine Blase aber erst, wenn sie platzt. Der empirica-Blasenindex kann zwar keine Blase erkennen, er kann aber Hinweise auf drohende Blasenbildung geben und dafür verschiedene Warnstufen anzeigen8.
Während der Gesamtindex im vierten Quartal 2021 leicht um einen Punkt gestiegen ist, hat sich der Blasenindex in den Schrumpfungsregionen um 3 Punkte erhöht. In den Wachstumsregionen als auch in Schwarmstädten ist dagegen eine Stagnation festzustellen8.
Das Rückschlagpotential - also die relative Preiskluft zwischen Kaufpreisen für ETW und Mieten liegt bundesweit bei 32 % (Q4/2017: 17%). In den Top-7-Städten habe sich das Rückschlagpotential sogar auf 48 % (34 %) erhöht. Begünstigt werde ein Einbruch durch nachlassenden Mietanstieg, mehr Neubau, Stadtflucht oder mehr Arbeitslosigkeit. Insgesamt ist festzustellen, dass vor allem in den Wachstumsregionen weiterhin die höchste Blasengefahr besteht. Im Ergebnis indiziert empirica für 318 Kreise eine hohe Blasengefahr und für 48 Kreise eine mäßige Gefahr[8].

Abb. 5 empirica Blasenindex Q4 2021



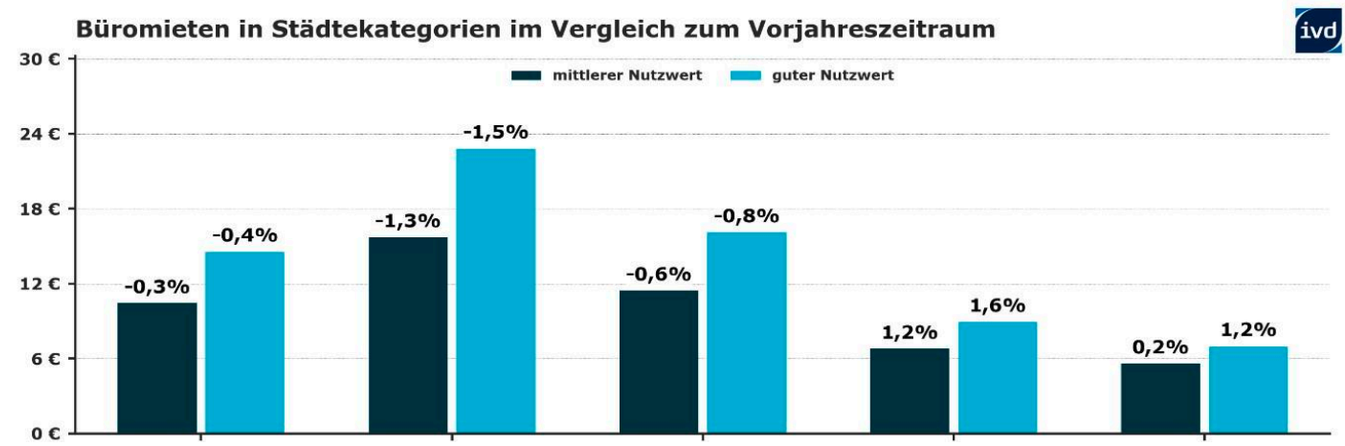
2.0 Der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt im Überblick

2.1 Büroimmobilien wegen Remote Working unter Druck

Seit 2010 steigen die Kapitalwerte für durchschnittlichen Büromieten, Leerstände bewegen sich zum Teil auf einem extrem niedrigen Niveau, Büroflächengesuche konnten kaum bedient werden. Obwohl die Corona Pandemie für den Büroimmobilienmarkt in den zurückliegenden beiden Jahren einen scharfen Einschnitt mit starkem Trend zum Homeoffice und Expansionsstopp auf dem Markt darstellte, blieben die Büromieten in den guten Lagen der deutschen Top-Standorte 2021 weitgehend stabil.

Die Schwerpunktmieten für Büros lagen zum Halbjahr 2021 im Schnitt der Top-7-Städte um 1,3 bis 1,5 % unter dem Vorjahresniveau. Klein- und Mittelstädten dagegen verzeichneten sogar leichte Steigerungen (+0,2 bis 1,6 %)[10]. Den größten Anstieg der Büromieten gab es in den Mittelstädten (20.000 bis 100.000 Einwohner) (s. nachfolgende Abb. 6). Bei Büroflächen mit mittlerem Nutzungswert stiegen die Mieten um 1,2 %, mit gutem Nutzungswert sogar um 1,6 %10. Im ersten Quartal 2022 zeigten sich die deutschen Büromärkte außerordentlich stabil und krisenresistent. Die weiter anhaltend hohe Investmentnachfrage sorgt allgemein für ein stabiles Renditeniveau, wobei an manchen Standorten leichte Kompressionen zu erkennen sind. Dementsprechend liegt die Mietpreisentwicklung im zweiten Jahr in Folge in einer sehr engen Range von +2,08 % (B-Standorte) bis -0,21 % (C-Standorte). In den B-Standorten stieg die Spitzenmiete somit auf 16,20 €/m², wohingegen sie in den C-Städten leicht auf 14,13 €/m² gesunken ist[11].

Der Büromarkt bleibt wegen der Auswirkungen der Corona Pandemie weiterhin von einer starken Unsicherheit geprägt. Ein Großteil der Akteure zeigt sich zurückhaltend in seinen Anmietentscheidungen, denn viele



Quelle: IVD Gewerbepreisspiegel 2021/2022

können derzeit noch nicht beurteilen, wie Remote Working die Art und Weise, wie wir zusammenarbeiten, verändern wird. Gleichwohl lohnt sich die Investition in Büroflächen nach wie vor, denn die Nettoanfangsrendite lag im Jahr 2021 in Spitzenlagen im Schnitt bei 2,7 Prozent und blieb damit im Vergleich zum Vorjahr stabil[12]. Wie der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist, sind die Renditen in den „C" und „D"-Städten in den letzten Jahren stärker gestiegen als in den Hochburgen. Dieser Trend dürfte sich vor dem Hintergrund des steigenden Wirtschaftswachstums in 2022 fortsetzen. Somit dürften sich auch in diesen Städte-Kategorien vielfältige Opportunitäten für Investoren ergeben.

2.2. A- & C-Städte erzielten in 2021 das höchste Preiswachstum – deutliche Erholung der Büromieten in D-Städten

Betrachtet man die Werte der einzelnen Segmente im Jahr 2021 zum Vorjahr nach Markttypus (A, B, C und D-Städte) erreichten die deutschen A- und C-Städte im Gesamtindex mit +4,9 % die höchsten Steigerungsraten. Ebenfalls auf einem hohen Niveau verlief das Wachstum bei den B- und D-Standorten mit +4,4 % bzw. +4,1 % nahezu einheitlich[13]. Demgegenüber erzielten die D-Städte im Vergleichszeitraum das geringste Preiswachstum.
In den A-Städten erreichten Reihenhäuser (+9,0 %) sowie Neubau-Eigentumswohnungen (+7,2 % das kräftigste Wachstum unter den Wohnungsmarktvariablen. Dagegen stiegen die Grundstückpreise für Einfamilienhäuser am stärksten in B-Städten an. Die Neubaumieten kletterten am stärksten in A-Städten (+4,8 %) und legten im Bestand moderat zwischen +2,0 % (D-Stadt) und +2,4 % (A-Stadt) zu[13].
Im Gewerbebereich gingen die innerstädtischer Einzelhandelsmieten bei allen Städtetypen (-2,5 bis -3,5 %) zurück oder zeigten eine stagnierende bis sinkende Mietentwicklung in Einzelhandelsnebenlagen (-0,7 bis +0,1 %). Bei den Büromieten erhöhten sich die Preise in B- und D-Märkten (ca. +2,0 %) am stärksten, während die Preise in den A-Städten um 1,7 % und in C-Städten um 1,5 %) zulegten. Hauptpreistreiber seien erneut die Gewerbegrundstücke gewesen, die am stärksten in C-Märkten (+10,7 %), aber auch in den weiteren Märkten (+6,2 bis +7,3 %) deutlich avancierten[13].

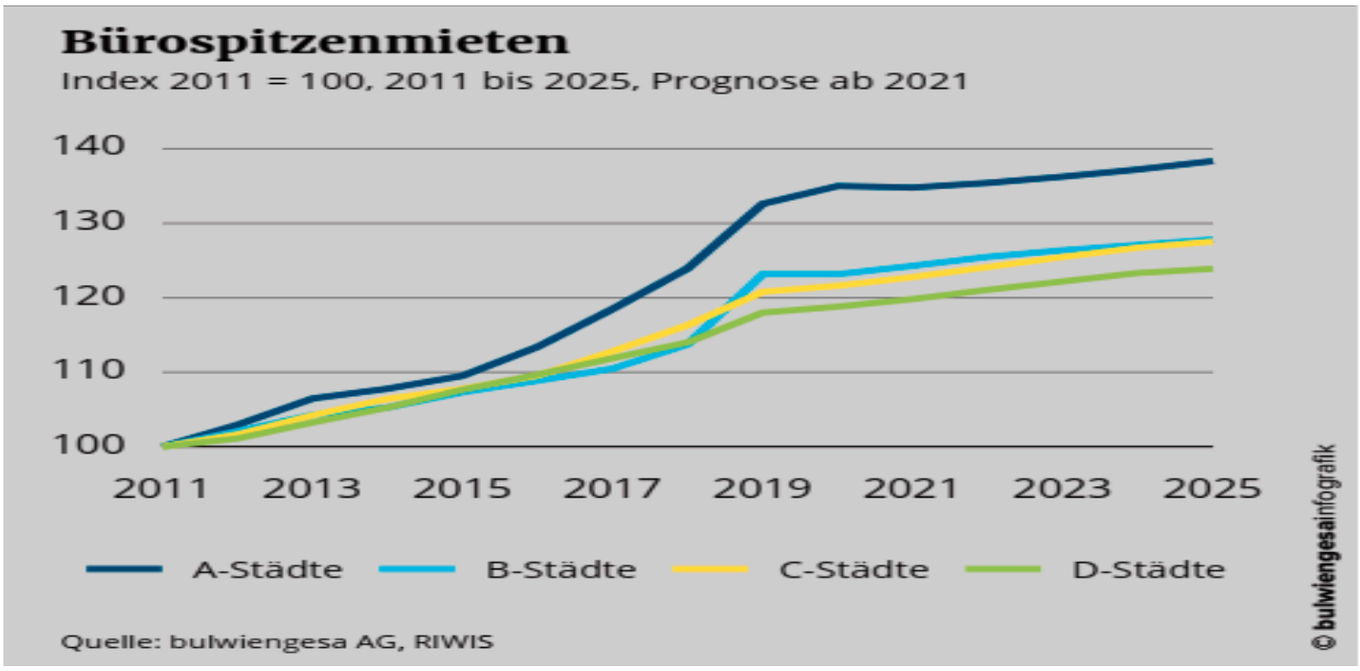
2.3 Ausblick

Der Aufwärtstrend am deutschen Immobilienmarkt ist noch intakt. Dabei ist noch immer eine Diskrepanz der Preisentwicklung zwischen Wohn- und Gewerbeimmobilien auszumachen. Insbesondere im Gewerbeimmobilien-Segment (Büros und Einzelhandel) hat die Covid-19-Pandemie strukturelle Veränderungsprozesse angestoßen bzw. diese noch verstärkt. Im Wohnimmobilienbereich wirken sich dagegen die ungebrochen hohe Nachfrage, sowohl aus dem Privatsektor als auch von Investorenseite, sowie das anhaltende Niedrigzinsumfeld weiterhin preissteigernd aus.

Daher müssen sich Immobilienkäufer weiter auf moderat steigende Preise vornehmlich in den Schwarmstädten einstellen. Gleichwohl dürften die Preise in den kommenden zwölf Monaten bundesweit durchschnittlich eher einstellig zunehmen. Die stärksten Preiszuwächse sind bei Ein- und Zweifamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern und Bestandseigentumswohnungen zu erwarten, während Eigentumswohnungen nur noch in stark wachsenden Regionen steigen dürften. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass sich der Markt weiterhin heterogen entwickeln dürfte. Individuelle Merkmale einer Immobilie wie deren Lage und deren Energieeffizienz gewinnen an Bedeutung und können zu einer Preisentwicklung deutlich abweichend vom bundesdeutschen Durchschnitt führen. Aus Investorensicht lässt sich generell feststellen, dass Investition in Wohnimmobilien aufgrund des stabilen bzw. wachsenden Preisniveaus inzwischen auch in einer wachsenden Zahl von Mittel- und Kleinstädten ein hohes Maß an Sicherheit bieten.

Ob sich der Büromarkt im laufenden Jahr besser entwickeln wird, als im Vorjahr wird insbesondere von der konjunkturellen und geopolitischen Lage abhängen.

Bürospitzenmieten nach Kategorien



Quelle: bulwgesa, 5%-Studie, November 2021

3. Immobilienmarkt Rheinland- Pfalz

3.1. Allgemeine Entwicklung des Standorts Rheinland-Pfalz

Mit rund 4,1 Mio. Einwohnern ist Rheinland-Pfalz nach Einwohnern das sechstgrößte und nach Fläche das neuntgrößte Bundesland. Bei der Wirtschaftsleistung liegt Rheinland-Pfalz im bundesweiten Mittelfeld. Landeshauptstadt und zugleich bevölkerungsreichste Stadt ist Mainz. In Rheinland-Pfalz fiel die Corona bedingte Wirtschaftskrise etwas schwächer aus als in Deutschland (–4,9 %). Die Arbeitslosenquote belief sich im Jahr 2020 auf 5,2% - und damit höher als im Vorjahr bei 4,3%. Wegen der Corona-Krise sank die preisbereinigte Bruttowertschöpfung des Verarbeitenden Gewerbes auch 2020 um fast elf Prozent. Von den 24 Industriebranchen verbuchten 22 Branchen Einbußen ihrer Wertschöpfung. Die drei größten Branchen, die Chemie, der Maschinenbau und die Hersteller von Kraftwagen und Kraftwagenteilen, mussten zweistellige prozentuale Rückgänge ihrer Wirtschaftsleistung hinnehmen. Dagegen kam das Baugewerbe gut durch die Krise; weil die Bautätigkeit durch Corona nur wenig beeinträchtigt wurde. Mit +5,5% nahm die preisbereinigte Bruttowertschöpfung des Baugewerbes im Jahr 2020 sogar deutlich zu.

3.2 Große regionale Unterschiede bei der Mietentwicklung

Die Preisentwicklung in der Region insgesamt ist vergleichbar mit den bundesweiten Entwicklungen. Während die Preise für Einfamilienhäuser im Vergleich zum Vorjahr etwas stärker als im Bundesdurchschnitt gestiegen sind, liegt die Wachstumsrate bei Eigentumswohnungen leicht darunter. Anders als bei den von der Pandemie unter Druck geratenen Gewerbeimmobilien blieb der Wohnungsmarkt auch in Rheinland-Pfalz auf Kurs. Gleichwohl sind regional erhebliche Unterschiede zu erkennen: Währen die Mieten in den Oberzentren und entlang der Rheinschiene stärker steigen, legten die Mieten in den strukturschwachen Städten geringer zu. Recht teuer sind die Wohnungsmärkte in Mainz und Wiesbaden mit Neuvertragsmieten von fast 14 Euro/m² bzw. rund 13 Euro/m². Hohe Mieten werden auch in Trier mit ca. 12 Euro/m² verlangt. Niedrigere Mieten müssen bspw. in Kaiserslautern mit ca. 9,50 Euro/m² gezahlt werden[15].

Mietpreisbremse in fünf rheinland-pfälzischen Städten

Die moderaten Wachstumsraten in Städten wie bspw. in Mainz und Trier sind womöglich auf die Mietpreisbremse zurückzuführen. In Rheinland-Pfalz wurde mit der Mietpreisbegrenzungsverordnung vom 18. August 2020 die Gültigkeit der Mietpreisbremse verlängert und die Gebietskulisse erweitert. Zu den Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt gehören auch die Gemeinden Landau in der Pfalz, Ludwigshafen am Rhein, Mainz, Speyer und Trier.

3.3 Kaufpreise um 10% im 1. Halbjahr 2021 gestiegen

Auch im Bereich des Wohneigentums setzt sich das Preiswachstum dort. Im Mittel wurden Eigentumswohnungen in Rheinland-Pfalz im ersten Halbjahr 2021 für 3.022 Euro/m² Wohnfläche zum Kauf angeboten. Das sind 10% mehr als im ersten Halbjahr 2020 und mehr als doppelt so viel wie im Jahr 2012 (+117%). Die teuersten Wohnungen gab es in den kreisfreien Städten Mainz (4.160 Euro/m²), Trier und Speyer (3.762 bzw. 3.692 Euro/m²). Parallel dazu erlebten auch Ein- und Zweifamilienhäuser einen Preissprung. Der mittlere Angebotspreis für Ein- und Zweifamilienhäuser nahm binnen Jahresfrist um 16 % zu. Wurden im ersten Halbjahr 2020 noch 1.669 Euro/m² Wohnfläche verlangt, waren es in der ersten Jahreshälfte 2021 1.928 Euro/m². In nahezu allen kreisfreien Städten und Landkreisen stiegen die Preise auf breiter Front. Die mäßigste Preisentwicklung gab es in Frankenthal (+ 8,5 %), wohingegen der Landkreis Cochem-Zell mit 35% das stärkste Wachstum verzeichnete. Die Steigerung der Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser beträgt seit 2012 56%. Sie fällt damit wesentlich geringer aus als im Segment der Eigentumswohnungen, die seit 2012 um 117% avancierten[16].

3.4 Kaufpreis-Vervielfältiger sind weiter gestiegen – Bad Kreuznach im oberen Mittelfeld

Um zu beurteilen, ob die Gefahr einer Preisblase in Deutschland besteht, werden häufig Indikatoren verwendet, die das Verhältnis zu fundamentalen Faktoren wie der Entwicklung von Mieteinnahmen und Haushaltseinkommen setzen. Der Vervielfältiger ist das Verhältnis der Kaufpreise zu den Jahresmieten. Der Kehrwert dieser Relation bildet dabei die Anfangsrendite einer Immobilienanlage ab.

Mit Vervielfältigern zwischen 40,8x in Frankfurt (Q3 2021) und München mit 46,9x ist Wohneigentum in den bevorzugten Regionen inzwischen ziemlich teuer. Auch in den Mittelstädten reichen die Vervielfältiger von 32,3 in Bremen bis 35,3x in Leipzig. Somit mussten Käufer in Deutschlands Mittelstädten im Jahr 2021 (Q3) im Schnitt fast 33 Jahresnettokaltmieten für den Erwerb einer Wohnung aufbringen3.

Der Vervielfältiger für den Landkreis Bad Kreuznach bewegte sich im Gesamtjahr 2020 bei 27,5 und damit nur unwesentlich höher als im Jahr 2019 bei 25¬. Dieser Wert impliziert einen durchschnittlichen Kaufpreis (Bestand) von 2.407 Euro bzw. ein durchschnittliches Haushaltseinkommen von 47.163 Euro (2020). In Rheinland-Pfalz bewegten sich die Kaufpreis-Vervielfältiger in 2020 auf 16,5x in Kaiserslautern bis 30,6x in Neustadt an der Weinstraße[17].

3.5 Baugenehmigungen legen zweistellig zu

In Rheinland-Pfalz hat sich die Wohnraumversorgung bis zum Halbjahr 2021 weiter verbessert. So wurden im Jahr 2021 erheblich mehr Genehmigungen für neue Wohngebäude bzw. neue Wohnungen erteilt als im Vorjahr. Insgesamt stieg die Zahl um etwa 13 % auf 7.532. Die Anzahl der Wohnungen, die in diesen Gebäuden entstehen sollen, lag mit 15.832 (plus 12,5 % gegenüber 2020) auf dem höchsten Wert seit 2003 (15.864). Die meisten Genehmigungen wurden für Einfamilienhäuser erteilt. Ihre Zahl stieg um 9,6 % auf 5.569. Noch stärker war der Zuwachs bei den Zweifamilienhäusern. Hier wurden im vergangenen Jahr 1.039 Gebäude mit 2.078 Wohnungen genehmigt, rund 32 % mehr als im Jahr 2020. Die Anzahl der Mehrfamilienhäuser sei um fast 20 % auf 924 gewachsen, wobei die Zahl der darin enthaltenen Wohnungen nur um 10,5 % auf 8.185 zulegte[18].

Unter den kreisfreien Städten wies erneut Trier mit fast 78 Wohnungen den mit Abstand höchsten Wert auf. Die niedrigsten Werte gab es in Frankenthal (Pfalz) mit 9,4 sowie in Pirmasens und Zweibrücken mit 12,5 bzw. 12,9 Wohnungen je 10.000 Einwohnerinnen bzw. Einwohner. Unter den Landkreisen setzte sich der Eifelkreis Bitburg-Prüm mit 76 und der Westerwaldkreis mit 63 Wohnungen an der Spitze. Die niedrigsten Werte unter den Landkreisen verzeichneten der Rhein-Pfalz-Kreis mit 22 und der Kreis Kaiserslautern mit 23 neuen Wohnungen je 10.000 Einwohnerinnen bzw. Einwohner[19].

3.6 Bevölkerungsentwicklung stagniert – Wanderungsgewinn rückläufig

Die Bevölkerungszahl in Rheinland-Pfalz wuchs in den letzten Jahren stetig. Zum Jahresende 2020 wuchs die Bevölkerung nur noch um 4.488 Personen (+0,1%) mehr als zwölf Monate zuvor. In den kreisfreien Städten sank die Einwohnerzahl, während sie in den Landkreisen stieg. Der Wanderungsgewinn schrumpfte 2020 im Vergleich zum Vorjahr: Über die Landesgrenze kamen per Saldo rund 17.300 Personen nach Rheinland-Pfalz. Problematisch ist, dass Rheinland-Pfalz seit 2007 vor allem jüngere Menschen durch Fortzüge in andere Bundesländer verliert. Auch 2020 verbuchte das Land in der Altersgruppe der 18- bis 29-Jährigen ein Wanderungsdefizit von 4.944 Personen. Bei den 30- bis 49-Jährigen (+3.042 Personen) ergaben sich jedoch hohe Wanderungsgewinne. Auch bei den 50- bis 64-Jährigen (+1.332) und den 65-Jährigen und Älteren (+294) verzeichnete Rheinland-Pfalz mehr Zu- als Fortzüge. Während alle Landkreise Wanderungsgewinne verzeichneten, verloren insbesondere die Universitätsstädte Kaiserslautern, Koblenz, Landau, Mainz und Trier Einwohnerinnen und Einwohner. Dagegen verzeichneten die Landkreise Eifelkreis Bitburg-Prüm (+1%), Alzey-Worms und Trier-Saarburg mit jeweils +0,8% den größten Bevölkerungszuwachs. Auch die Bevölkerung in Bad Kreuznach nahm mit plus 401 Personen (+0,3% ggb. 2019) weiter zu[16].

3.7. Sozialer Wohnungsbau: Förderung der ISB in 2020 deutlich gestiegen

Vor dem Hintergrund der deutlich gestiegenen Immobilienpreise wird der Bedarf an bezahlbaren Wohnungen insbesondere in den Schwarmstädten und den Einzugsgebieten der Metropole Frankfurt am Main weiterhin groß bleiben. Das macht sich bei den Förderzahlen des Landes Rheinland-Pfalz bemerkbar: Nach Angaben der Infrastrukturbank (ISB) wurden im Jahr 2020 über alle Wohnraumprogramme hinweg 2.848 Wohneinheiten mit einem Volumen in Höhe von 337,7 Mio. Euro gefördert. Auf Landkreisebene waren die Landkreise Mainz-Bingen und Mayen-Koblenz Spitzenreiter mit 104 geförderten Wohneinheiten in Höhe von 9,6 Millionen Euro bzw. 95 Wohneinheiten in Höhe von 10,7 Mio. Euro. Insgesamt habe die ISB 2020 1.643 Mietwohneinheiten mit einem Volumen in Höhe von 197,2 Mio. Euro gefördert.

3.8 ISB-Umfrage: Pandemie hat keine deutlichen Auswirkungen auf die Wahl von Wohnstandorten

Die ISB hat im November 2021 eine quantitative Online-Befragung in Rheinland-Pfalz durchgeführt. In der Befragung, in der 884 Fragebögen in die Auswertung eingeflossen sind, ging es um die Auswirkungen der Pandemie auf die Wahl von Wohnstandorten. Nach Angaben der ISB möchten jeweils mehr als die Hälfte der in einem Ortstyp Wohnenden auch zukünftig dort wohnen. Dies treffe insbesondere für die Bewohnerschaft in Klein- und Mittelstädten als auch in Dörfern zu, von denen auch zukünftig jeweils mehr als drei Viertel in dem „gewohnten" Ortstyp leben möchten. Dagegen zieht es Großstädter vergleichsweise häufig (20 %) an den Stadtrand bzw. einen Vorort – aber nur sehr selten in ein ländliches Dorf. Mit Blick auf die Diskussion rund um das Thema „Homeoffice" wollen die meisten Befragten auch zukünftig flexibel, teilweise im Betrieb und teilweise Zuhause, arbeiten. Vor allem die Einsparung von Pendelzeiten und -kosten, eine größere Flexibilität und auch ungestörtes Arbeiten wurden als positive Effekte mobiler Arbeit im Homeoffice eingeschätzt. Von diesem Trend könnten allerdings langfristig nur Standorte profitieren, die über die notwendigen digitalen Infrastrukturen und Arbeitsplatzstrukturen verfügten.

3.9 In Rheinhessen steigen die Immobilienpreise – Mainz-Umland für Familien attraktiver

Mittel- bis langfristig könnten kleinere Städte wie Bad Kreuznach von der Tatsache profitieren, dass aufgrund der gestiegenen Kaufpreise immer mehr Menschen ein Haus oder eine Mietwohnung im Umland der Landeshauptstadt Mainz suchen, was allerdings den Preisdruck in den rheinhessischen Gemeinden erhöht. Obwohl das Preisgefälle von der Stadt Mainz zum unmittelbaren Umland inzwischen geschrumpft ist, verlassen Maklern zufolge viele jüngere Familien die Landeshauptstadt, weil sie dort keine Wohnungen bzw. Häuser finden. Privatanleger, die nach günstigen Wohnraum suchen, müssen deshalb schon Anfahrtswege von einer Stunde und mehr nach Mainz in Kauf nehmen.
Erschwerend kommt hinzu, dass in Mainz kaum noch neue Baugebiete für Einfamilienhäuser entstehen, sondern der Neubau vor allem im Bereich der Mehrfamilienhäuser erfolge. Hiervon profitieren die umliegenden Gemeinden, wo noch neue Einfamilienhäuser in größerem Umfang gebaut werden können. Ausblickend dabei in den kommenden Jahren auch das Interesse an Häusern zur Miete (Stadthäuser) steigen, weil Ansiedlungen wie das Pharmaunternehmen BionTech dazu führen werden, dass es zu einem starken Zuzug von Familien in den Mainzer Raum kommen wird.

4. Standort Bad Kreuznach setzt Wachstumskurs fort

Die Stadt Bad Kreuznach ist mit rund 51.000 Einwohnerinnen und Einwohnern und mehr als 27.700 Arbeitsplätzen das pulsierende Zentrum der Rhein-Nahe-Region. Bad Kreuznach liegt im Osten des Bundeslandes Rheinland-Pfalz unweit der Landesgrenze zu Hessen ca. 50 km (Luftlinie) südwestlich des Verdichtungsraums Rhein-/Main im Nahetal. 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 Mittelzentren 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. Die Stadt profitiert auch von ihrer guten Verkehrsanbindung: Zum Flughafen Frankfurt beträgt die Fahrtzeit 45 Min., zum Flughafen Hahn sogar nur 40 Min. Zudem besteht ein direkter Autobahnanschluss über die Bundesstraße (B41) an die A60 bzw. A61.

Als Einzugsbereich für mehr als 230.000 Menschen strahlt Bad Kreuznach weit über die Kreisgrenzen und untermauert seinen Status als Motor der Region. In den letzten Jahren hat sich Bad Kreuznach zu einem Wirtschafts-, Forschungs- und Entwicklungsstandort mit Zukunft entwickelt. Des Weiteren gilt die Kurstadt als ein anerkannter Gesundheitsstandort. Mit attraktiven Wohngebieten in unterschiedlichen Preislagen und zukunftsfähigen Gewerbegebieten offeriert Bad Kreuznach Raum für Wachstum und Weiterentwicklung. Während im hochpreisigen Segment das Angebot hoch ist, wird es im unteren und mittleren Segment bei der Vermietung dagegen enger. Da auch die Nachfrage von Familien und gut betuchten Senioren aus dem Rhein-Main-Gebiet stetig zunimmt, sind dementsprechend die Wohnungspreise in Bad Kreuznach deutlich angezogen. Dagegen hat sich im Gewerbesegment (Büro & Einzelhandel) die Vermietungssituation wegen der Pandemie verschlechtert. Weil die Bestandsvermietung durch Corona gestört ist, gibt es in Bad Kreuznach auch in der Innenstadt an manchen Orten Leerstand, der übergangsweise mit Corona-Teststationen gefüllt wurde. Als positive Entwicklung ist die Ansiedlung des Modehauses aachener zu sehen die im Bereich mittleres bis gehobenes Preissegment im Bereich Bekleidung den bisherigen Leerstand des ehm. Boecker-Hauses beseitigt. Die durch das Bad Kreuznach Immobilienunternehmen Immo One Group realisierte Projektierung eines Modehauses im Kernbereich von Bad Kreuznach zeigt die weiterhin bestehende Attraktivität für Ansiedlungen und Investments im Bereich Einzelhandel. Gesucht werden dagegen Lagerhallen, weil der Bedarf an Logistik- und Distributionsflächen proportional zu steigenden Bestellmengen im E-Commerce wächst. Gegenwärtig kann Bad Kreuznach nicht genug Lagerplatz zur Verfügung stellen.

In diesem Kontext ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund der geringen Flächenkapazitäten in der Innenstadt es größeren Filialisten (ab 500 m²) nahezu unmöglich macht, sich in der Kurstadt niederzulassen.

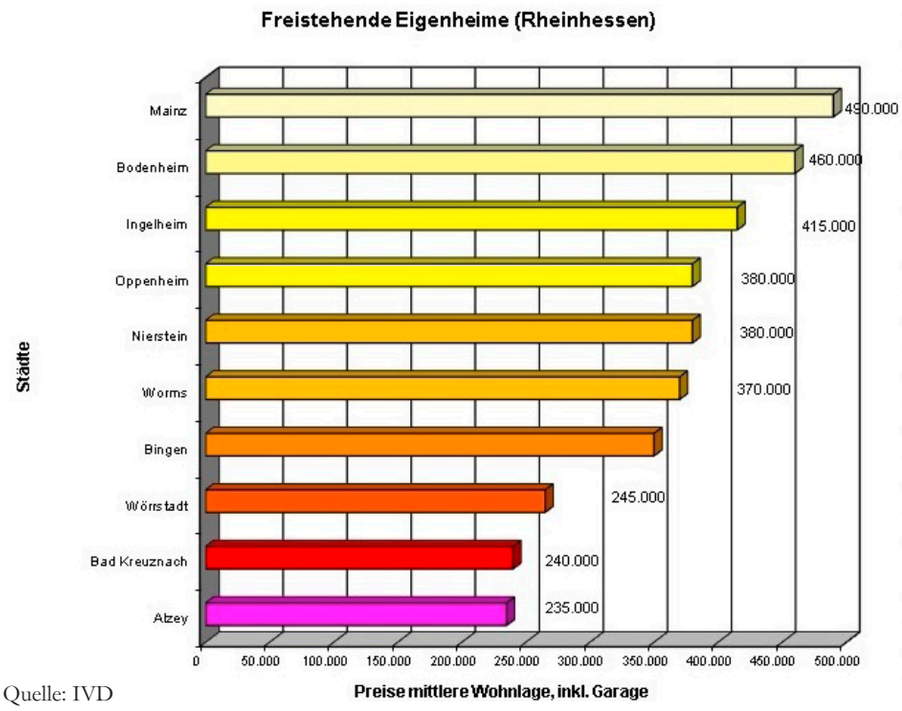
Auf den Konversionsflächen sind in der letzten Dekade ca. 1.300 Wohnungen für über 3.000 Menschen entstanden, davon wurden hunderte neue Wohneinheiten in den letzten Jahren gebaut. Weil die Außen- und Konversionsflächen weitgehend entwickelt sind, liegt der Fokus nunmehr auf die Innenentwicklung und auf Abrundungsthemen. Aufgrund der vorteilhaften Lage in der Rhein-Main-Region, der hohen Lebensqualität und der erzielten Fortschritte auf dem Wohnungsmarkt glauben Investoren an den Standort Bad Kreuznach. Nachdem in den vergangenen Jahren wichtige Areale für die Wohnbebauung erschlossen wurden, verfügt die Stadt Bad Kreuznach aktuell über keine nennenswerten Wohnbaugrundstücke. Darüber hinaus fehlt es in der Stadt an bezahlbaren Wohnraum für Familien und Personen mit geringem oder mittlerem Einkommen, um eine soziale Durchmischung bzw. ein Nebeneinander von Miet- und von Miet- und Eigentumswohnungen unterschiedlicher Größen zu erreichen.

4.1 Wohnungsmarkt Bad Kreuznach: Potenzial noch nicht ausgereizt

Die nachfolgenden Daten basieren zumeist auf dem Preisspiegel des Immobilienverbands IVD West, der im November 2021 erschienen ist. Ähnlich wie in vielen rheinland-pfälzischen Städten sind auch in Bad Kreuznach die Mieten und Preise für Wohneigentum in den letzten Jahren spürbar angezogen. Da der IVD den aktuellen Preisspiegel auf ein internetbasiertes Marktforschungstool umgestellt hat, können aufgrund der technischen Anpassungen keine Vorjahreswerte und prozentualen Steigerungen ausgewiesen werden.

4.2 Freistehende Eigenheime und Reihenhäuser: Kaufpreise in Bad Kreuznach deutlich unter dem Durchschnitt in Rheinhessen

In der Region Rheinhessen, wo der IVD auch Bad Kreuznach verortet hat, ist die Preisspanne für **freistehende Eigenheime** sehr groß. Während im Ballungsraum rund um Mainz sich die Kaufpreise (Bestand) in mittelguten Lagen im zweiten Quartal 2021 bei 490.000 Euro bewegten – und



Quelle: IVD

auch in Nachbargemeinden wie Bodenheim etwa 460.000 Euro zu zahlen sind, wurden in Bad Kreuznach im Schnitt Kaufpreise von 240.000 Euro aufgerufen. In guten und sehr guten Lagen wurden in der Kurstadt Preise von 300.000 Euro bzw. 400.000 Euro verlangt. Inzwischen (März 2022) werden in der Kurstadt keine Häuser mehr unter 500.000 Euro verkauft, ist sich Immobilienmakler Christian Stark sicher. Im Stadtgebiet wurden sogar Häuser oberhalb von 700.000 Euro nach Renovierung veräußert. Auch Erhebungen der Stadtverwaltungen zeigen das hier zu Beginn des Jahres 2022 zu einem regelrechten Überbietungswettbewerb kam. Bedingt durch die wirtschaftlichen Ungewissheiten ist jedoch seit Sommer 2022 eine zunehmende Zurückhaltung auf diesem Sektor feststellbar.

Auch **Ein- und Zweifamilienhäuser** erlebten einen Preissprung. Wenngleich in den größeren Städten wie Mainz, Koblenz und Trier über alle Lagen hinweg die höchsten Verkaufspreise erzielt werden, wuchsen die Preise (in guten und sehr guten Lagen) in Kleinstädten wie Zweibrücken (+18% auf 1.300 Euro/m²), Germersheim (+13% auf 1.800 Euro/m²) und Idar-Oberstein (+13% auf 1.300 Euro/m²) am stärksten.
In den Städten über 40.000 Einwohner zogen die Preise (gute Lage) in Worms (+12% auf 2.300 Euro/m²) und Koblenz (+11% auf 3.000 Euro/m²) im Vergleich zu 2018 am deutlichsten an. Im Toplagen-Segment liegen Pirmasens (+9% auf 2.400 Euro/m²) und Speyer (+9% auf 1.200 Euro/m²) bei den prozentualen Steigerungsraten im bisherigen Jahresverlauf vorne.
In Bad Kreuznach sind die Preise im laufenden Jahr (im Vergleich zum Vj.) in den guten Lagen lediglich um 3% auf 2.000 Euro/m² und in den sehr guten Lagen nur um 2% auf 2.400 Euro/m² gestiegen. In den einfachen und mittleren Lagen haben sich die Preise auf dem Niveau des Vorjahres eingependelt. Laut dem Immobilienmakler Christian Stark liegen die Verkaufspreise für Objekte in den mittleren Lagen zwischen 1.500 und 2.500 Euro/m².

4.3 Eigentumswohnungen: Kaufreise dürften weiter steigen

Bei den **Eigentumswohnungen** im **Bestand** in Städten mit über 40.000 Einwohnern belegt Bad Kreuznach in den Preis-Rankings Rheinhessen und Pfalz mit durchschnittlich 3.000 €/m² einen Mittelplatz. Je weiter man von Mainz in die Region nach Süden vordringt, desto niedriger sind die Preise. In der Region Pfalz bewegten sich die Kaufpreise zwischen 1.900 Euro/m² in Speyer und 750 €/m² in Pirmasens. In den sehr guten Lagen jedoch bewegen sich die Kaufpreise in Bad Kreuznach mit 3.800 €/m² (Spitzenpreise: 4.200 €/m²) im Bereich mit Ingelheim (3.600 €/m²), Alzey (3.300 €/m²) und Frankenthal/Koblenz (4.000 €/m²) .
Dies lässt den Schluss zu: Je besser der Wohnwert, desto höhere Preise werden auch in Bad Kreuznach erzielt. Während die teuersten Eigentumswohnungen in Bad Kreuznach (Kreis) einen Quadratmeterpreis von bis zu 5.145 €/m² erzielen, liegen die Kaufpreise für die günstigsten Wohnungen bei rund 1.000 €/m². Insgesamt ist der durchschnittliche Preis für eine Eigentumswohnung in Bad Kreuznach seit dem ersten Quartal 2018 um 45% gestiegen.
In guten bzw. sehr guten Lagen müssen Käufer bereits 3.000 Euro/m² bzw. 3.200 - 3.300 Euro/m² für eine gebrauchte ETW investieren[20 *21].

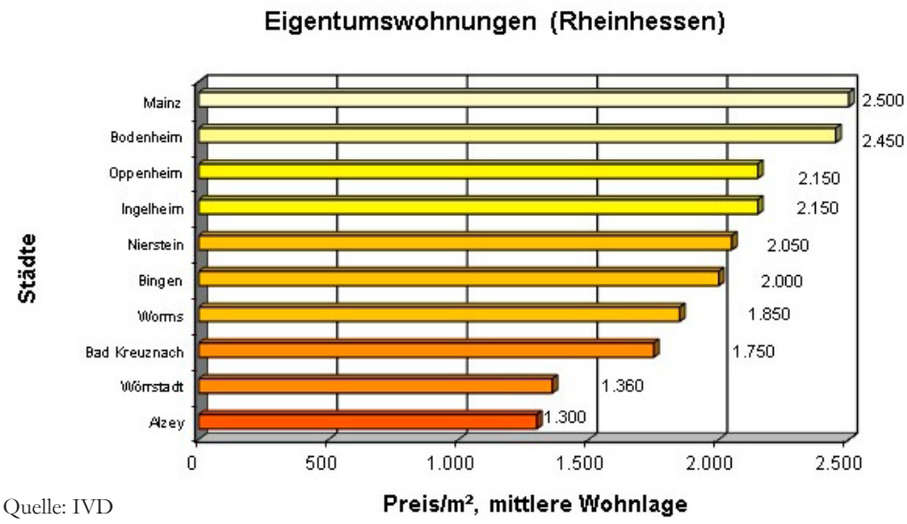
Preise haben auch im Neubausegment angezogen

Auch im Segment Eigentumswohnungen **Neubau Erstbezug** sind die Preise seit Veröffentlichung der letzten Studie weiter gestiegen. In guten Lagen bewegen sich die Preise im Schnitt zwischen 4.700 Euro/m² und 4.800 Euro/m², sagt der Immobilienmakler Christian Stark. Bei Wohnungen bis 70 m² liegen die Kaufpreise bei 4.500 Euro/m², im Dürer Park bei 4.700 Euro/m² und in der Alzeyer Str. bei 4.200 Euro/m².
Generell lässt sich feststellen, dass die Nachfrage nach Eigentumswohnungen, getrieben von Käufern in der Region bzw. aus dem Rhein-Main-Gebiet, in guten Lagen nach wie vor sehr hoch ist. Da der Mainzer Immobilienmarkt „dicht" ist und die Preise sich auf 7.000 Euro/m² hinzubewegen, weichen immer mehr Investoren nach Bad Kreuznach aus.
Die höchsten Verkaufspreise in der Region werden aktuell in Mainz, Koblenz, Ludwigshafen und Speyer mit ca. 4.700 Euro/m² erzielt. Am kräftigsten sind die Preise (in den guten Lagen) in Kaiserslautern (+14% auf 2.500 Euro/m²) und Neuwied (+12% auf 2.900 Euro/m²) angezogen[20].

4.4. Mieten sind im Bestand nur geringfügig angestiegen

Im Frankfurter Umland, wo der IVD auch Bad Kreuznach verortet hat, bewegen sich die Mietpreise bei Wohnungen, die nach 1948 fertiggestellt wurden, in guten Lagen in einer Spanne zwischen 9,50 Euro/m² und 11 Euro/m². In Kreis Bad Kreuznach liegt der durchschnittliche Preis bei 6,64 €/m², wobei die Preisspanne vom niedrigsten Mietpreis von 4,95 €/m² bis zum höchsten Quadratmeterpreis von 11,48 €/m² reicht[22].

Laut dem Immobilienportal www.wohnungsboerse.net liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete (Stand: Februar 2022) für eine 30 m² große Wohnung in Bad Kreuznach bei 10,80 €/m² (Vgl: Rheinland-Pfalz 12,27 €/m²), für eine 60m² Wohnung bei 8,42 €/m² (Vgl. RP: 9,15 €/m²) und für eine 100 m² große Wohnung bei 8,53 €/m² (Vgl. RP: 8,64 €/m²). Diese Zahlen belegen, dass sich die Nettokaltmieten in Bad Kreuznach bei klein-bis mittelgroßen Wohnungen spürbar unter dem Landesdurchschnitt bewegen. Bei größeren Wohnungen ca. 70-100 m² nähert sich der Preis dem Landesdurchschnitt an. Im Jahr 2021 lag die durchschnittliche Nettokaltmiete für eine 60m² Mietwohnung bei 8,47 €/m², nach 8,27 €/m² im Jahr zuvor. Deutlich stärker indes erhöhten sich die Mieten für eine 100m² Mietwohnung: Von



Quelle: IVD

7,72 €/m² auf 8,70 €/m². Somit sind die Mieten in Bad Kreuznach für klein- und mittelgroße Wohnungen nur geringfügig gestiegen.

Im Neubau-Erstbezug zogen die Mieten in Bad Kreuznach sowohl in nahezu allen Lagen an. Im März beliefen sich die Neuvertragsmieten bei durchschnittlich 12 Euro/m², wobei in der Kurhausstraße (Toplage) auch Wohnungen von bis zu 13,45 Euro/m² vermietet wurden. In der Dürer Str. wurden für eine Dreizimmer-Wohnung 10,75 €/m² verlangt. Auch in Bad Münster am Stein-Ebernburg wurden zuletzt Nettokaltmieten von 9,15 Euro/m ² erzielt[22].
Generell ist festzustellen, dass auch die Neuvertragsmieten in Bad Kreuznach im Vergleich zu den anderen Städten vor allen in den mittleren und guten Lagen noch spürbares Aufholpotenzial haben. So kostet beispielsweise in Mainz eine Neubauwohnung in guten Lagen fast 15 Euro/m². Auch in Bad Homburg, Bad Soden, Hofheim und Kronberg werden beim Abschluss eines neuen Mietvertrags im Schnitt 12 Euro/m² fällig[23].

4.5 Bad Kreuznach: Bevölkerungsentwicklung und Demografie Bericht

Die Bevölkerung in der Stadt Bad Kreuznach ist in den letzten Jahren kontinuierlich auf inzwischen 53.685 Personen gestiegen (Stand: 31.01. 2022). Darunter befinden sich 52.797 Einwohner, die mit einer Hauptwohnung registriert sind. Der nachfolgenden Abbildung sind die Bevölkerungszahlen aus dem Jahr 2020 zu entnehmen. Laut dieser Grafik sind die Zahlen zwar gegenüber 2019 leicht rückläufig, in der langfristigen Betrachtung hat die Bevölkerung jedoch seit 2010 um knapp 1.200 Personen zugenommen, was einem Anstieg um rund 20% entspricht. Im Landkreis Bad Kreuznach lag die Einwohnerzahl zur Jahresmitte 2021 bei 159.126. Mit Blick auf die Altersstruktur ist festzustellen, dass etwa 24% der Bevölkerung sich im Alter zwischen 30 und 50 Jahre und ca. 28% zwischen 50 und 70 Jahre befindet[30].

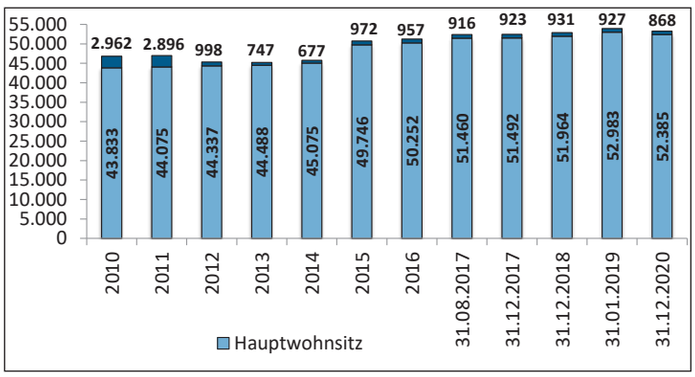
4.5.1 Bad Kreuznach mit positivem Wanderungssaldo und Geburtenüberschuss

Die Entwicklung des Bevölkerungsstandes wird von zwei Faktoren bestimmt: Zum einen von der natürlichen Veränderung des Bevölkerungsstandes, also von der Differenz zwischen der Zahl der Lebendgeburten und der Zahl der Sterbefälle. Zum anderen von den Wanderungsbewegungen, die über die Grenzen Bad Kreuznachs hinweg stattfinden (Saldo aus Zu- und Fortzügen). Der Anteil beider Faktoren hat sich auch in der Kurstadt im Zeitverlauf erheblich verändert.

Zu den Gebietskörperschaften in Rheinland-Pfalz, deren Wanderungsbilanz positiv ist, zählt sowohl der Landkreis als auch die Stadt Bad Kreuznach. Dem Geburtendefizit von 207 Personen stand jedoch ein positiver Wanderungsüberschuss von 354 Personen gegenüber, sodass sich der Saldo aus der Wanderungsbewegung seit 2016 auf 3.029 Personen summiert hat[24]. Der positive Bevölkerungstrend ist darauf zurückzuführen, dass die Stadt bereits seit geraumer Zeit von der Zuwanderung aus dem Rhein-Main-Gebiet profitiert. Vor dem Hintergrund des hohen Preisniveaus im Großraum Frankfurt dürfte die Zuwanderung, auch mit Blick auf die steigenden Pendlerströme und kurzen Fahrzeiten von rund einer Stunde, sobald nicht abreißen.

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Statistisches Jahrbuch 2021

Bevölkerungsentwicklung (Stand 31.1.2020)



Quelle: Stadt Bad Kreuznach,
Präsentation Wirtschaftsstandort, S. 7

Mietspiegeltabelle für Wohnungen

Wohnungsmerkmal	Einstellung	Anpassungsfaktor	Ø Mietpreis 2021
Bauperiode	Bis 1969	0,856	5,75
(ohne San/Mod.)	1970-1985	0,943	6,34
	1986-2000	0,919	6,58
	2001-2014	0,971	6,53
	ab 2015	1,384	9,30
(mit San/Mod.)	bis 1969	0,943	6,34
Wohnungsgröße	bis 40 m²	1,086	7,30
	41-60 m²	1,083	7,28
	61-80 m²	0,940	6,32
	ab 81 m²	0,991	6,66
Ausstattung	einfach	0,899	6,04
	standard	0,940	6,32
	gehoben	1,355	9,11
Anzahl Wohnungen im Objekt	1-3	0,882	5,93
	4-6	0,940	6,32
	7-12	0,974	6,55
	13-18	0,927	6,23
	> 19	1,144	7,69
Lage der Wohnung im Objekt	EG	1,002	6,73
	OG	0,948	6,37
	1. OG	1,015	6,82
	2. OG	1,099	7,39
	Ab 3. OG	1,119	7,52
	DG	0,940	6,32
Lage des Objekts	KG	0,963	6,47
	SZ	0,966	6,50
	MG	0,841	5,65
	WG	1,031	6,93
	ST	0,969	6,51

Quelle: Stadt Bad Kreuznach

5.0. GEWOBAU GmbH: Führendes Wohnungsunternehmen in Bad Kreuznach

Die Gewobau GmbH, die zu 84% der Stadt Bad Kreuznach gehört, wurde 1952 als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen gegründet. Das Ziel der Gesellschaft ist es, bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zu schaffen. In den vergangenen Jahren hat die Gewobau GmbH einen Wandel vollzogen: vom ausschließlich sozialen Wohnungsbauunternehmen hin zur wirtschaftlichen Gesellschaft für sozial ausgerichtete städtische Entwicklung - auch für den zunehmend belasteten Mittelstand. Die Wohnungsgesellschaft sieht es als ihre Aufgabe, ihren Mietern bezahlbare Wohnungen von guter Qualität anzubieten. Daneben engagiert sich die Gesellschaft auch für den Bau von nachhaltigen Wohnprojekten oder Kindertagesstätten. Nach eigenen Angaben befinden sich zum Jahresende 2021 rund 2.100 Wohneinheiten in Bestand der Gewobau. Inzwischen wurden bereits ein Viertel der Bestandsimmobilien energetisch auf den neuesten Stand gebracht und damit fit für die Zukunft gemacht. In den letzten Jahren hat die Gesellschaft 400 Wohnungen energetisch saniert und damit bis zu 70% Energieeinsparung erzielt. Jährlich werden 40-80 Objekte energetisch saniert.

Mit einem Projektvolumen von rund 40 Mio. Euro im Jahr 2021 und einer Rendite von nahezu 8 % ist die Gesellschaft wirtschaftlich äußerst erfolgreich, was sich auch in einer stabilen Eigenkapitalquote niederschlägt. In den Jahren 2007 – 2020 wurde jährlich 3,4 Mio. € in den Bestand investiert. Die Durchschnitts-Nettokaltmiete lag 2021 bei 4,95 €/m² - und damit deutlich unter der durchschnittlichen Angebotsmiete von 6,64 €/m².

Bei ihren Planungen hat die Gewobau die gesamte Innenstadtentwicklung immer fest im Blick, wobei der Wohnungsbau mit strategischen Lösungen für ein attraktives und ambitioniertes Wohnungsumfeld verbunden wird. Das zeigt sich z. B. bei Projekten im historischen Stadtkern von Bad Kreuznach und im Stadtteil Planig, wo die Projekte kontinuierlich weiterentwickelt und neuen Anforderungen angepasst werden. Neben dem Wohnungsbau errichtet die Gewobau auch Kindergärten, betreut 42 Spielplätze und realisierte den Bürgerpavillon im Bürgerpark als Quartierszentrum.

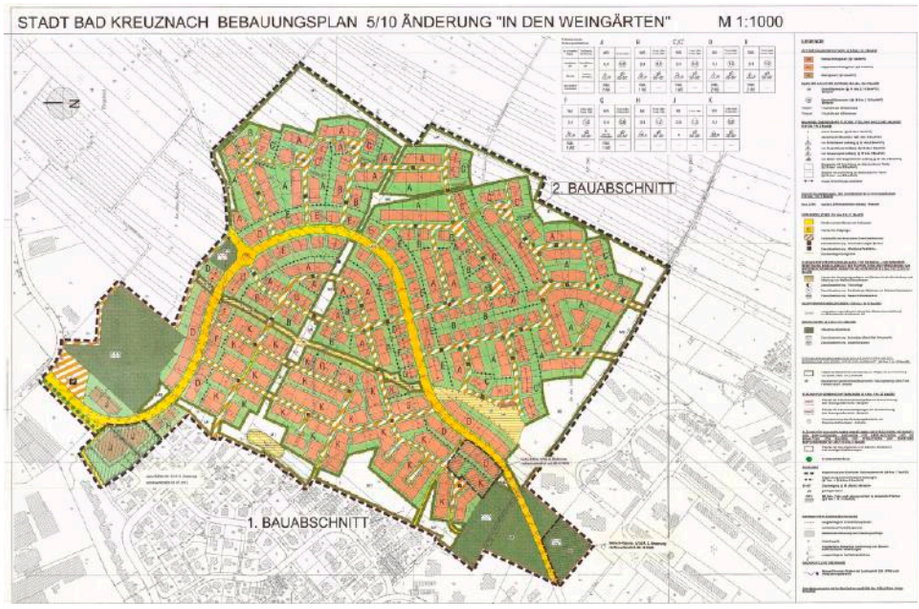
Die nachfolgenden Daten basieren zumeist auf dem Preisspiegel des Immobilienverbands IVD West, der im November 2021 erschienen ist. Ähnlich wie in vielen rheinland-pfälzischen Städten sind auch in Bad Kreuznach die Mieten und Preise für Wohneigentum in den letzten Jahren spürbar angezogen. Da der IVD den aktuellen Preisspiegel auf ein internetbasiertes Marktforschungstool umgestellt hat, können aufgrund der technischen Anpassungen keine Vorjahreswerte und prozentualen Steigerungen ausgewiesen werden.

5.1 Neubauprojekt „In den Weingärten" mit 67 Reihenhäusern

Bei diesem Gelände „In den Weingärten" handelt es sich um das größte Neubaugebiet der Stadt Bad Kreuznach, das in zwei Bauabschnitten entwickelt, erschlossen und vermarktet wurde. Erschließungsträger ist die städtische Wohnungsbaugesellschaft Gewobau, die nun einen weiteren größeren Bauabschnitt dem Immobilienmarkt zuführen wird. Auf einer Gesamtfläche von 144.000 m² sollen 67 Reihenhäuser und 6 Parkflächen in Zusammenarbeit mit dem Projektentwickler Drees und Sommer entstehen. Von den 67 Häusern werden 23 Wohnungen gefördert und von der Gewobau vermarktet. Die Realisierung des Wohnquartiers erfolgt in unterschiedlichen Baufeldern - Clustern I, II & III. Während die Grundstücke im Cluster I für die Reihenhausbebauung im Mietwohnungsbau (geförderter Wohnraum) ausgerichtet sind, sind die 21 Grundstücke im Cluster II für die Reihenhausbebauung mit hohem Energiestandard (E-Standard-Plus ausgerichtet) konzipiert. Die im Cluster III befindlichen 29 Grundstücke sind für die Reihenhausbebauung mit allgemein gültigen Energiestandard vorgesehen. Aufgrund der Größe und Anzahl der gesamten Wohnbauflächen wird eine schrittweise Zuführung von Wohnbaugrundstücken mit variierenden Gebäude- und Wohnformen durchgeführt.
Die einzelnen Grundstücke der Baufelder sind mit Kanalanschlüssen sowie Versorgungsleitungen für Strom, Gas, Wasser und Glasfaser erschlossen[25].

5.1.2 Im Neubaugebiet „In den Weingärten" entsteht ein Solarquartier

Im Südosten von Bad Kreuznach entsteht im Neubaugebiet „In den Weingärten" ein deutschlandweit einzigartiges Solar-Quartier. Hier werden 28 massiv, mit vorgefertigten Wandelementen gebaute Wohneinheiten über eine ausgeklügelte Technik zu einem effizienten Wohnkraftwerk kombiniert, dass seine Bewohner energetisch selbst versorgt und in 28 Jahren bereits eine klimaneutrale Gesamtbilanz erbringen soll. Um ein optimales Verhältnis zwischen Bodenversiegelung und Wohnfläche zu erzielen, wurden die 28 Wohneinheiten mit Pultdächern ausgelegt, auf denen Photovoltaikanlagen Sonnenenergie nutzen. Die Wärmeerzeugung und Kühlung erfolge durch Tiefenbohrung; eine Solewasser-Wärmepumpe bringe die Wärme reversibel zur Beheizung und Kühlung in das jeweilige Gebäude. Von den im Solar-Quartier besonders günstigen Nebenkosten profitieren auch die Mieterinnen und Mieter und müssen im Durchschnitt nicht mehr



Bebauungsplan (Gewobau)

als 175 Euro monatlich für Strom, Wärme und Kühlung pro Mieteinheit aufwenden. Mit einem Durchschnittsmietspreis von 9,00 Euro für eine Mietwohnung werde im Solar-Quartier auch bezahlbarer Wohnraum geschaffen.
Partner im Solar Quartier sind neben der Gewobau GmbH der Energieversorger Innogy SE und das Heiztechnik-Unternehmen Bosch Thermotechnik GmbH. Das preisgekrönte Konzept (2. Platz beim Greentec Award 2017) ist deutschlandweit einzigartig und wird als zukunftsweisendes Modell in Bad Kreuznach umgesetzt[25].

Das Bauprojekt besteht aus 28 Wohneinheiten in Doppelhäusern und in drei Zweifamilienhäusern, allesamt erbaut im zukünftigen AktivPlus-Baustandard. Die Wohneinheiten wurden mit Pultdächern ausgelegt, auf denen Photovoltaikanlagen Sonnenenergie nutzen.
Das Konzept des AktivPlus-Standards verfolgt einen ganzheitlichen Ansatz. Er berücksichtigt nicht nur Energieverbrauch und -gewinnung, sondern auch die Wünsche der Nutzer, die in den Gebäuden leben und arbeiten. Dazu gehören ein gesundes Raumklima, gutes Tageslichtangebot, modulare Architektur und intuitiver Zugang zu Informationen. Der Vorteil des AktivPlus-Standards liegt darin, dass es technologieoffen, zielwertorientiert, methoden- und produktunabhängig ist[25]. https://futurehaus.de/

Dieses Zukunftsprojekt hat sich auch in der Ukraine für Aufmerksamkeit gesorgt. So hat sich der Präsident der Ukraine, Wolodymyr Selenskyj, anlässlich eines Besuchs von Thomas Sapper, Geschäftsführer der FUTUREhaus und Karl-Heinz Seeger, Geschäftsführer der Gewobau GmbH Bad Kreuznach, in Kiew über die Details des Zukunftsprojektes informiert. Das Ergebnis war eine Kooperationsvereinbarung für ein Bauprojekt speziell für Militärangehörige, Geflüchtete und Bewohner, die von der besetzten Halbinsel Krim vertrieben wurden. Die Bundesregierung hat hierfür Fördergelder zugesagt[25].

5.1.3 Weitere Neubau-Projekte der Gewobau

Gerbergasse 2, 2a
Mitten in der Altstadt entsteht ein modernes Mehrfamilienhaus mit fünf Wohnungen. Mit dem Projekt möchte die Gewobau zeigen, dass auch kleinteilige Grundstücke, enge Gassen und vielfältige Baustile harmonisch vereint werden können. Dies gelingt mit seriell vorproduzierten Baumodulen, deren Einsatz die Baustellenzeit und den Baustellenverkehr erheblich verkürzt – ein Vorteil für Anwohner und Umwelt[25].

Gewobau baut Wohnanlage in der Schubertstraße
Auf der Agenda der städtischen Gewobau steht auch eine Wohnanlage auf einer Konversionsfläche in der Schubertstraße 19-21, wo 14 neue Wohnungen entstehen sollen. Die ursprünglich als Holzhybridbau geplante Anlage soll jetzt in Massivbauweise verwirklicht werden. Laut der Gewobau soll mit den Bauarbeiten im Februar begonnen werden und Ende Oktober abgeschlossen sein. Gemäß den Planungen der städtischen Gesellschaft sollen die ersten Mieter Ende 2022 einziehen. Auf einer Wohnfläche von 1.296 m² entstehen in der Neukonzeption barrierefreie und rollstuhlgerechte Dreizimmerwohnungen. Die Wohneinheiten werden in einer Größe zwischen 60 und 90 m² angeboten, sechs davon seien barrierefrei, acht rollstuhlgerecht. Das Gros seien Drei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen. Ziel sei es, ökologischen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Laut der Gewobau soll sich der Quadratmeterpreis bei 9- 10 Euro bewegen. Die Gewobau investiert in den Wohnkomplex 5,4 Mio. Euro, Fördermittel wurden bei der ISB und der KfW beantragt[25].

Sanierung des Wohngebäudes in der Mannheimer Str.
Aktuell saniert die Gewobau in der historischen Neustadt das durch einen Brand beschädigte Wohngebäudes in der Mannheimer Str. 27. Die Wohnungsbaugesellschaft, die das denkmalgeschützte Gebäude für 70.000 Euro erworben hat, möchte in dem Fachwerkhaus mit barocker Fassade drei Wohnungen einrichten und eine Gewerbenutzung im Erdgeschoss ermöglichen. Damit soll in der Neustadt ein gutes Beispiel für den Erhalt historischer Bausubstanz geliefert werden. Ziel der Sanierung ist es, das Fachwerkhaus in seiner Struktur zu erhalten. Insgesamt soll die Gewobau 1,2 Mio. Euro in das Projekt investieren, der Bezug soll im Spätsommer 2023 erfolgen[25].

5.2 Sonstige weitere Neubau-Projekte

Heintzelmann Wohnbau errichtet 29 Eigentumswohnungen
Auf einem a. 3.000 m² großen Grundstück im Bad Kreuznacher Stadtteil Winzenheim hat die Firma Heintzelmann im Frühjahr 2022 mit der Errichtung der Wohnanlage, die aus 29 modernen Eigentumswohnungen und einer großen Tiefgarage mit insgesamt 42 Pkw-Stellplätzen und zahlreichen Fahrradabstellplätzen bestehen soll, beginnen. Auf der familienfreundlichen Anlage in der Waldalgesheimer Str. 110-114 sollen 3- oder 4-Zimmer-Wohnung mit 70 bis 100 m² oder einer exklusiven Penthouse-Wohnung mit bis zu 150

Das Solar Quartier ist Teil des Neubaugebietes „In den Weingärten“ und wird als energieautarkes Wohnmodell mit 28 Häusern erschlossen.

m² Wohnfläche plus Dachterrasse entstehen. Mit der Vermietung der Wohnungen (s. nachfolgende Abbildung) soll im Frühjahr 2024 begonnen werden.

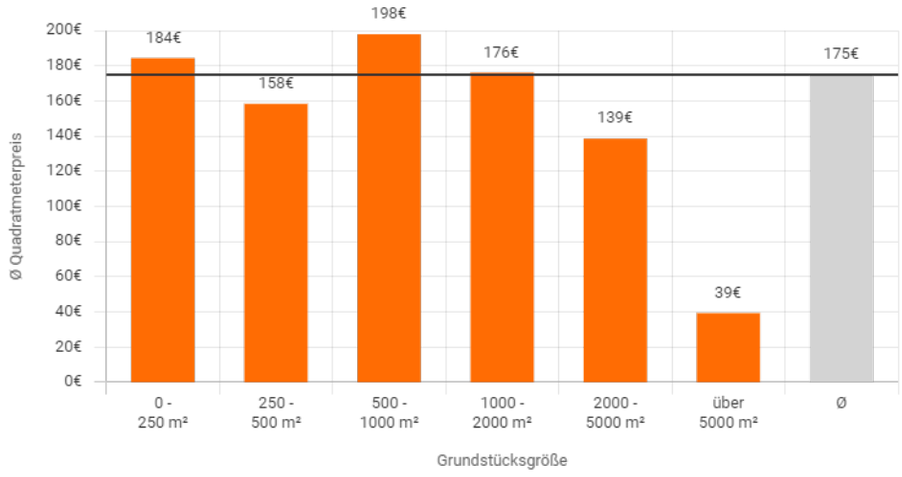
Quelle: Heintzelmann Wohnbau

Wohnprojekt „Heimat“

Der Projektentwickler ROMI GmbH errichtet unter dem Namen Wohnprojekt „Heimat im Brückes 15-17 - 16 Wohneinheiten. Nach Angaben der für den Vertrieb zuständigen Treuhandverwaltung für Immobilien soll der Kaufpreis der Immobilien zwischen 251.500 € - 525.000 € liegen. Die preisgünstigste Wohnung soll 3.995 €/m² kosten. 40% der ETW seien bereits vermarktet. Die geplante Fertigstellung ist für das erste Quartal 2023 vorgesehen.

Wohnprojekt im Rheingrafenpark

Auf dem ehemaligen Konversionsgebiet Rheingrafenblick – auf dem Gelände der früheren, inzwischen abgerissenen Villa Thormaehlen an der Ecke von Bahnstraße und Rheingrafenstraße – soll die Wohnanlage „Rheingrafenpark“ entstehen. Auf dem Grundstück sollen 3 Mehrfamilienhäuser mit jeweils 15 Eigentumswohnungen entwickelt werden. Neben den insgesamt 45 Wohnungen sind auf dem Grundstück noch Tiefgaragenstellplätze und Fahrradabstellplätze vorgesehen. Laut Stephan Rothländer, Gesellschafter des Projektentwicklers Casa Quattro GmbH, soll die Wohnanlage Anfang 2023 fertig sein, sofern es zu keinen Engpässen bei der Materialbeschaffung kommt.



Bad Kreuznacher Salinenquartier: Start im Frühjahr 2022

Die Volksbank Rhein-Nahe-Hunsrück plante vor einigen Jahren einen Neubau ihres Verwaltungssitzes und im Zuge dessen ein ganzes innerstädtisches Quartier mit einer überdachten Fußgängerzone. In etwas kleinerem Maßstab und mit weniger Auswirkungen auf die Nachbarschaft geht das Projekt nun mit großen Schritten seiner Realisierung in der Salinenstraße zwischen Klostergasse und Schlossstraße entgegen. Auch in der Schlossstraße wird gebaut werden. Mit dem neuen Bauherren Schoofs Immobilien GmbH aus Frankfurt dürfte das Salinenquartier endgültig Formen annehmen.

Nach zwei Neubauten der Volksbank - das Verwaltungsgebäude mit Hauptfiliale sowie ein zusätzliches angegliedertes Bürogebäude - an der Ecke Klostergasse/Salinenstraße wird ein weiterer Bauabschnitt realisiert, der vier Hauseinheiten mit fünf Geschossen über einem durchgehenden Erdgeschoss vorsieht. Die noch stehenden Wohngebäude wurden von der Volksbank schon vor Jahren gekauft und werden für den Neubau abgerissen.

Die neue Bebauung wird im Erdgeschoss diverse Geschäfte aufnehmen. Geplant ist ein Aldi mit 1.200 m², ein weiterer Fachmarkt mit 800 m², eine Bäckerei mit Café wird das Angebot abrunden. Des Weiteren wird es Tiefgaragen für etwa 250 Autos geben, die sowohl von der Salinenstraße als auch von der Schlossstraße heranzufahren sind. Außerdem soll es entlang der alten Stadtmauer knapp 60 zusätzliche Parkplätze geben.

Eine weitere wesentliche Änderung betrifft das Mobilitätskonzept: Auf der Südseite zur Salinenstraße hin sollen außen zwei Paternosteraufzüge für die Fahrräder der Bewohner (vier Bike Tower in zwei Paaren mit 80 Radstellplätzen) angebracht werden. Für einen der beiden Bike Tower ist es erforderlich, dass die Stadt neun Quadratmeter Gehwegfläche zur Verfügung stellt. Weitere 45 Radstellplätze befinden sich in einem zentralen Kellerraum mit Zugang zur Tiefgarage.

5.3 Wohnprojekte der Sparkasse Rhein-Nahe

a) Dürer Quartier, Dürer Str. 17

Die Sparkasse Rhein-Nahe realisiert auf einem ca. 7.521 m² großen Grundstück im Dürer Quartier, Dürer Str. 17, sechs Mehrfamilienhäuser mit 97 Wohneinheiten und Tiefgarage. Die Gebäude sind unterkellert mit einer Großgarage sowie Technik- und Abstellräumen. Die Personenaufzüge sowie die Treppenhäuser seien zugänglich vom Untergeschoss bis zum Staffelgeschoss. Die Wohnungen in den Häusern 1, 2 und 6 würden jeweils durch zwei Treppenhäuser mit jeweils einem Aufzug erschlossen und jene in den Häusern 3, 4 und 5 würden durch ein Treppenhaus mit jeweils einem Aufzug erschlossen. Insgesamt verteilen sich die 97 Wohnungen auf eine Gesamtwohnfläche von ca. 8.489 m². Die 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen haben eine Bandbreite von 48 –164 m² und eine durchschnittliche Wohnungsgröße von ca. 87,5 m². In den Häusern 1, 2 und 3 entstehen insgesamt 5 Penthouse-Wohnungen mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von rund 144,5 m².

Die Preise belaufen sich von 169.900 bis 674.800 Euro (Penthouse). Nach Angaben der Sparkasse sind die Wohnungen ab Juni 2024 bezugsfrei, ein Großteil der Eigentumswohnungen seien bereits verkauft.

Dieses Neubauprojekt liegt zentral im Herzen des südöstlichen Teils von Bad Kreuznach - in etwa 1,6 km Entfernung zum Hauptbahnhof und den Haupteinkaufsstraßen der Stadt. Von dort können das historische Zentrum sowie der Kurpark fußläufig erreicht werden. Wenige Gehminuten entfernt befinde sich eine Bushaltestelle mit direkter Busverbindung zum zentralen Hauptbahnhof, der den ÖPNV-Knotenpunkt in Bad Kreuznach bildet. Auch die Verkehrsanbindung des Projektareals sei ideal. Über die nur ca. 2 km entfernte B428 könne in 10 Minuten die Autobahn A61 mit direkter Verbindung nach Mainz erreicht werden. Im direkten Umfeld würden sich außerdem mehrere Kitas, eine Grundschule sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden.

b) Stadtvillen am Schlosspark, Hüffelsheimer Str. 2

Im Neubauprojekt Schlosspark verteilen sich die insgesamt 19 Eigentumswohnungen des Wohnensembles auf drei Gebäude mit Größen zwischen 65 und 200 m². Dazu gehören Aufzüge sowie ausreichend viele Tiefgaragenstellplätze. Bei der Konzeption der Wohnflächen wurde besonderer Wert auf viel Privatsphäre, ungewöhnliche Raumschnitte und ein großzügiges helles Wohngefühl gelegt. So wurden die Terrassen und Balkone versetzt angeordnet, damit sie möglichst nicht einsehbar sind. Die 3-4 Zimmer Wohnungen verfügen über eine Wohnfläche von 128,90 m² - 135,40 m² und kosten zwischen 599.000 € - 639.000 Euro. Nach Angaben der Sparkasse wurden die Wohnungen im Dezember 2021 fertiggestellt.

Stadtvillen am Schlosspark, Quelle: Sparkasse Rhein-Nahe

Die Wohnungen entstehen in einer bevorzugten Lage, direkt am Ellerbach, umgeben von Grünflächen. Zum Bahnhof sind es ca. 15 Minuten zu Fuß, mit dem Auto oder Zug gelangt man innerhalb einer halben Stunde nach Mainz und in einer Stunde ins Frankfurter Stadtzentrum.

Die außergewöhnlichen Projekte in der Kurstadt belegen, dass die Sparkasse Rhein-Nahe künftig die gesamte Wertschöpfungskette im Immobiliengeschäft abdecken will. Mit dem Einstieg in die Bad Kreuznacher Entwicklungsgesellschaft im Jahr 2006 ist es der Sparkasse bereits gelungen, große Konversionsflächen in Wohngebiete umzugestalten, zu bauen und letztendlich auch zu vermarkten. Mit der Gründung der Strukturentwicklungsgesellschaft (SEG), eine 100-prozentige Tochter der Sparkasse Rhein-Nahe, will man von der Bestandsimmobilie bis hin zur Projektentwicklung alle Facetten des Immobiliengeschäfts abdecken. Dazu gehören auch die Weiterentwicklung von Baugebieten und die Erschließung von Wohn- und Gewerbegebieten. Bei allen weiteren sich in der Planung befindlichen Projekten in Bad Kreuznach sind Kaufpreise zwischen 3.850 Euro und 4.250 Euro/m² in den Kalkulationen der Sparkasse vorgesehen. Diese dürften sich z. T. aufgrund der allgemeinen Preissteigerungen auf generell über 4.000 Euro/m² anpassen[27].

5.4 Bad-Münster am Stein-Ebernburg: Großer Investitionsstau – Fördermittel werden abgerufen

In beiden Ortsteilen Bad Münster und Ebernburg besteht die Baustruktur aus sowohl älteren als auch neueren Gebäuden. Zugleich ist der Anteil älterer Einwohnerinnen und Einwohner überdurchschnittlich hoch (Seniorenquotient von BME: 55,9%/Stand 2014) Etliche der älteren Gebäude stammen aus der Zeit um die Jahrhundertwende und des Booms des damaligen Kurbetriebs. Nicht nur die Überalterung macht dem Bad Kreuznacher Stadtteil Probleme, sondern auch der große Investitionsstau, der auch mit dem Ausbleiben des Tourismus zusammenhängt. Denn der Tourismus und die schwindende Attraktivität des Stadtteils sind stark miteinander verwoben. Laut der Ortsvorsteherin Bettina Mackeprang müsse der Stadtumbau West endlich anlaufen und die Fördermittel durch Bundes- und Landesmittel für den Stadtumbau in Höhe von 5,6 Mio. Euro bis 2026 ausgegeben werden, damit sie nicht verfielen. Zwar wurde das Bewegungsbad und Saline abgerissen, doch Neues wurde an diesen Stellen nicht geschaffen. Immerhin sei der Spatenstich für den Mehrgenerationenpark auf dem Gelände des ehemaligen Minigolfplatzes vor Weihnachten erfolgt. Zudem geht sie davon aus, dass die Saline West, die demnächst teils neu bestückt werde, zumindest im Abschnitt der Neubedornung zur Saison anlaufen werde. Auch der Wasserturm, der mit den übrigen Gebäuden im Kurpark unter Ensembleschutz steht, müsse restauriert werden.

Der Ort Bad Münster a. St. ist eine beliebte Wohngegend und wird geschätzt wegen der guten Infrastruktur und des eigenen Bahnhofs. Größtes Problem sind nach wie vor die Leerstände bei Kliniken und im Einzelhandel. Obwohl seit Jahren viele kleine Geschäfte leer stehen, besteht die Hoffnung, dass zumindest die Leerstände der beiden ehemaligen LVA-Klinikgebäude auf absehbarer Zeit enden. Zusätzlicher Leerstand wird durch die Schließung der Volksbank entstehen, wenngleich es Interessenten für dieses Objekt gebe. Ein wichtiger Mosaikstein im touristischen Konzept ist der Bahnhof, der bis 2024 barrierefrei umgebaut werden soll. Während beim Bahnhof die Deutsche Bahn federführend ist, hängen viele andere Dinge an der Stadt. Dazu zählt auch das Wanderwegenetz, wo der Weg hinauf zum Rheingrafenstein dringend saniert werden müsse. Laut des Immobilienmaklers Christian Starck liegt die Miete im Schnitt bei 8 Euro/m². Die Kaufpreise für Einfamilienhäuser bewegen sich bei 300-500 Euro, während Mehrfamilienhäuser unterhalb von 800.000 Euro verkauft werden. Grundstücke seien nicht unter 300 Euro/m² zu haben.

Im Vergleich zu Bad Münster am Stein wirkt Ebernburg eher ländlicher und kann wegen der vielen Gaststätten und Straußwirtschaften durchaus als Winzerdorf oder Ausgehviertel bezeichnet werden. Hier sind auch weniger Leerstände zu verzeichnen als in Bad Münster am Stein. Allerdings haben die älteren Gebäude eher dörflichen Charakter, während Bad Münster am Stein im Vergleich dazu eher urban erscheint. Das Neubaugebiet im Westen des Stadtteils ist traditionell geprägt von neuen Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäusern.
Generell lässt sich feststellen, dass Bad Münster am Stein Ebernburg landschaftlich reizvoll gelegen ist, über einige Sehenswürdigkeiten im Ort selbst oder in unmittelbarer Nähe verfügt und vergleichsweise gute Bahnanschlüsse bspw. nach Mainz bietet. Die Mieten bewegen sich für kleinere Wohnungen bei 9 Euro/m², größere werden ab 8,50 Euro/m² angeboten.
Ziel der Politik ist eine Durchmischung des Angebots für alle Altersgruppen, wobei das Angebot künftig auf ein jüngeres Publikum ausgerichtet werden soll.

5.5 Wohnungskonzepte für Ein- bis Zwei-Personenhaushalte fehlen

Die Zahl der privaten Haushalte in Bad Kreuznach stieg zwischen den Jahren 2000 und 2019 um 10,1 % auf 41,5 Mio., wobei die mittlere Haushaltsgröße auf 2,0 Personen pro Haushalt sank. Dies lag an der überproportionalen Zunahme der Ein- und Zwei-Personenhaushalte. Im Jahr 2019 lebte bereits in 42,3 % der Haushalte in Deutschland nur eine Person. Die Ein- und Zwei-Personenhaushalte machten zusammen mehr als drei Viertel aller Haushalte aus. Betrachtet man die Personen in den Haushalten, so lebte etwa jede fünfte Person in einem Ein-Personenhaushalt und etwas mehr als die Hälfte, nämlich 54,2 %, lebte in Ein- oder Zwei-Personenhaushalten. Auch die steigende Anzahl der älteren Menschen wird künftig zu noch mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten im Seniorenalter führen. Dagegen dürfte das Tempo an Haushalten mit drei und mehr Personen voraussichtlich an Tempo verlieren[28].

Daher dürfte das Segment der Ein- bis Zwei-Personenhaushalte in den kommenden Jahren vermehrt an Bedeutung gewinnen. Infolgedessen werden vermehrt variable Wohnkonzepte nachgefragt fragen. In diesem Kontext ist darauf hinzuweisen, dass die Bevölkerung in den Landkreisen zu großen Teilen in Einfamilienhäusern lebt, wohingegen die Bevölkerung in den Städten eher in gemieteten Wohnungen in Wohngebäude mit zwei und mehr Wohnungen zu Hause ist.
Auch in der Stadt Bad Kreuznach ist davon auszugehen, dass der Bedarf an Ein-bis Zwei-Zimmer-Wohnungen sich in den kommenden Jahren spürbar erhöhen wird. Als Folge daraus sollten Kommunen auf Nachverdichtung setzen oder Verordnungen lockern, um Umbauten oder den Dachgeschossausbau zu ermöglichen. Dieser Neubau ist umso wichtiger, da viele Bestandswohnungen den heutigen Erfordernissen in Bezug auf Energieeffizienz und Barrierefreiheit nicht gerecht werden und ein Großteil sicherlich aus den 60ér und 70ér Jahren stammen dürfte. Um die gestiegene Nachfrage zu bedienen, sind 500-600 Wohneinheiten (Wohnungsgröße 40-60 m²) im Geschosswohnungsbau in der Pipeline. Im Bestand sind derartige Wohneinheiten kaum zu finden.

Bad Kreuznach: Knappes Angebot an 2-Zimmer Wohnungen

Wie der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen ist, liegt die Anzahl der 2-Zimmer-Wohnungen (in Wohn- und Nichtwohngebäuden) in der Stadt zum Stichtag 31.12. 2020 lediglich bei 2.967. Im Vergleich zu 2017 hat sich die Anzahl in diesem Segment nur geringfügig erhöht. Korrespondierend dazu ist der Bestand an 3-Zimmer- bzw. 4-Zimmer-Wohnungen mit 6.595 bzw. 7.043 deutlich höher. Daraus ergibt sich ein erhöhter Anpassungsbedarf bei Kleinwohnungen in der Ein-und-2-Zimmer-Kategorie. Mit Blick auf den gesamten Wohnungsbestand, der sich in der Stadt auf 27.337 Wohnräumen beläuft, kommt das 2-Zimmer-Segment auf eine Quote auf lediglich rund 10 %[29].

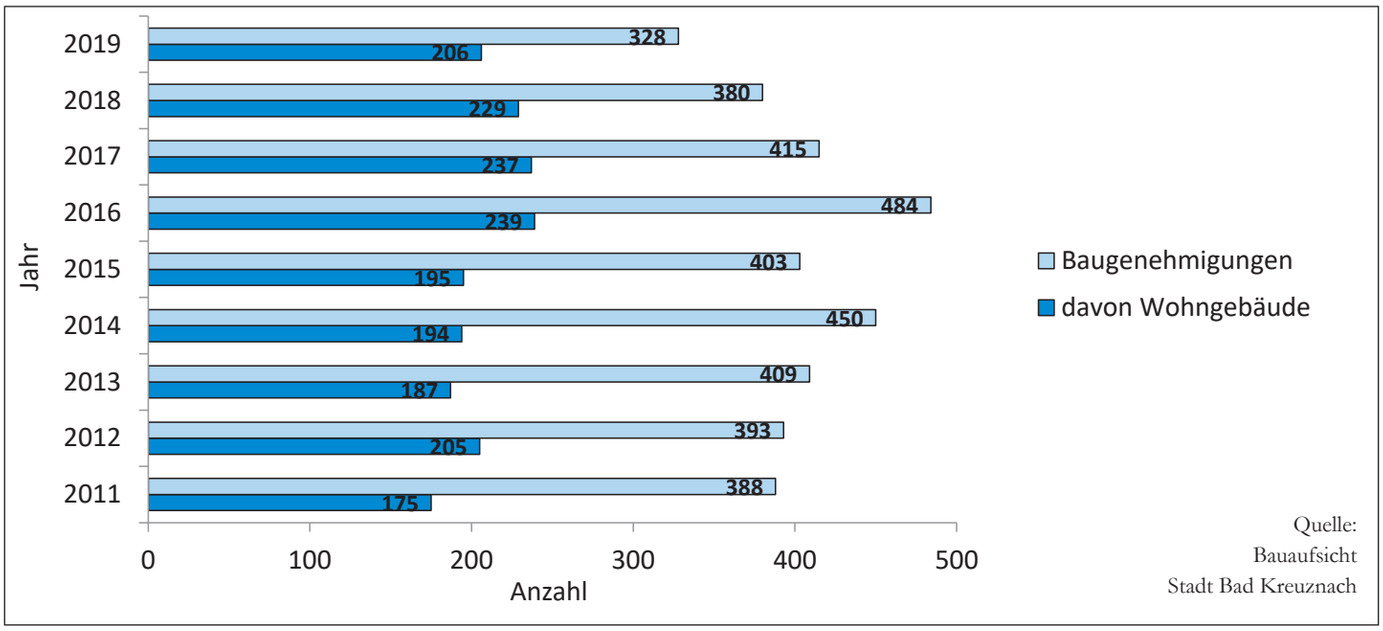
		Stand. 31.12. 2017	Stand 31.12. 2020
	Anzahl der Zimmer	**Anzahl der Wohnungen**	
	1-Zimmer	1094	1113
	2-Zimmer	2750	2967
	3-Zimmer	6405	6595
	4-Zimmer	6881	7043
	5-Zimmer	4153	4257
Quelle: Statistisches Landesamt, Bad Ems			

Anzumerken ist ferner, dass der angespannte Wohnungsmarkt es notwendig macht, aus stadtpolitischer 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, geförderten Wohnraum gewinnt daher zusehends an Bedeutung.

5.6 Baugenehmigungen rückläufig

Wie der folgenden Grafik zu entnehmen ist, haben die Baugenehmigungen seit dem Höchststand im Jahr 2016 bei 484 in den vergangenen beiden Jahren abgenommen. So wurden in 2019 lediglich 328 Genehmigungen erteilt. Bei den Wohngebäuden ist die Zahl seit 2016 auch gesunken[30].

Baugenehmigungen

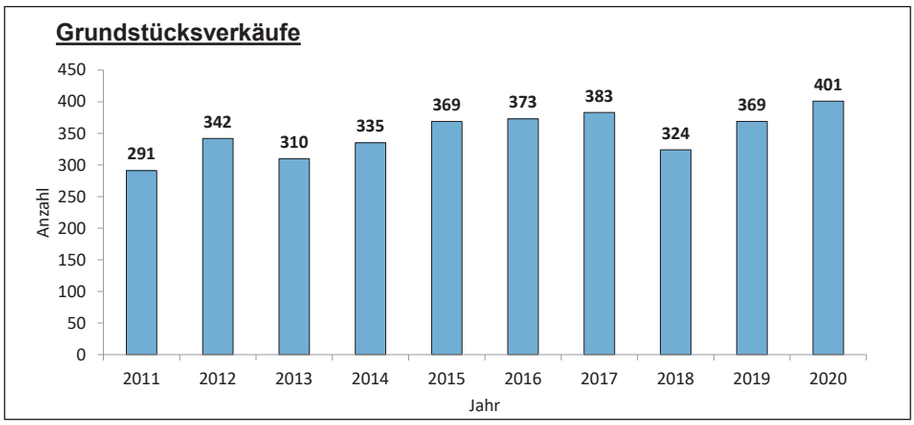


Quelle: Bauaufsicht Stadt Bad Kreuznach

5.7 Volumen bei Grundstücksverkäufen in 2021 rückläufig

Im vergangenen Jahr wurden 410 Grundstücke veräußert und damit in etwa auf dem Niveau von 2020, wo 401 Grundstücke verkauft wurden. Dagegen gingen die Umsätze in 2021 gegenüber den Vorjahren deutlich zurück. Während im Jahr 2020 noch Grundstücke im Wert von rund 200 Mio. Euro veräußert wurden, ist das Volumen der Grundstücksverkäufe im Jahr 2021 auf 110 Mio. Euro gesunken. Davon entfielen 60,7 Mio. Euro auf (253) Grundstücke, das Segment Wohneigentum und 49,3 Mio. Euro auf das Segment der Ein-u. Zweifamilienhäuser (114 Stück)[31].

Ähnlich wie in den Jahren zu vor, wurden im Landkreis Bad Kreuznach auch im Jahr 2021 die meisten Grundstücksverkäufe im Rhein-Main-Gebiet verbucht, aber mit rückläufiger Tendenz. Wurden im Jahr 2020 noch 245 Grundstücke veräußert, ist die Zahl im darauffolgenden Jahr auf 166 spürbar zurückgegangen. Trotzdem liegen die Verkäufe deutlich über dem Niveau vergleichbarer Landkreise wie z. B. Alzey/Worms mit 6 oder Städte wie Wiesbaden und Mainz mit lediglich 7 bzw. 16 Verkäufen. Bei den in dieser Tabelle abgebildeten Zahlen handelt es sich um die Verkaufsfälle in den Landkreisen bzw. kreisfreien Städte[30].



Quelle: Stadt Bad Kreuznach, Amt für Grundstückswirtschaft

Grundstücksverkäufe im Rhein-Main-Gebiet: Landkreise und kreisfreie Städte

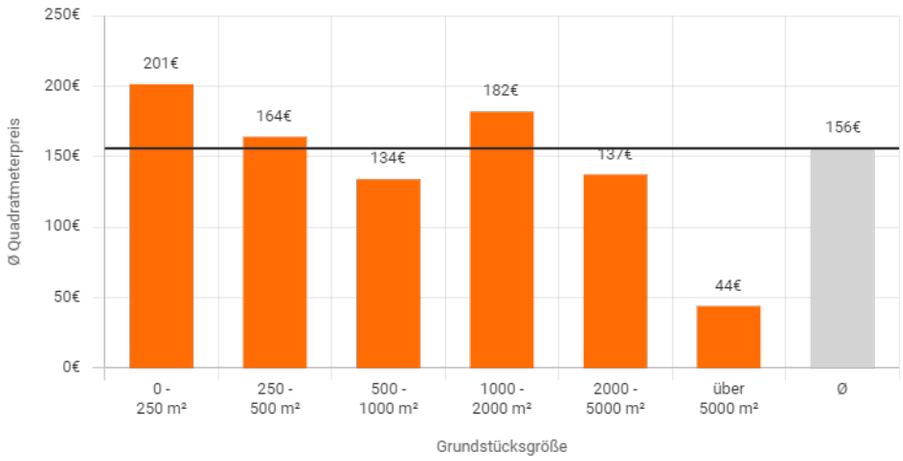
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Landkreis Alzey-Worms	8	7	12	17	18	8	9	8	2	5	4	6
Landkreis Bad Kreuznach	141	210	258	116	125	261	241	267	219	251	245	166
Landkreis Darmstadt-Dieburg	0	2	1	1	1	0	1	1	1	2	3	3
Landkreis Groß-Gerau	2	0	0	3	2	0	1	1	0	2	2	0
Landkreis Mainz-Bingen	15	14	18	13	15	23	20	21	17	24	15	6
Landkreis Offenbach	0	1	1	1	0	3	3	3	1	1	0	0
Landkreis Rheingau-Taunus	0	1	1	6	3	2	2	1	2	1	1	0
Main-Taunus-Kreis	0	0	5	2		3	1	4	3	3	1	10
Stadt Frankfurt am Main	2	0	2	2	4	3	8	5	4	4	5	1
Stadt Mainz	6	9	7	6	8	13	8	18	16	8	15	16
Stadt Wiesbaden	3	4	3	11	7	8	15	7	3	4	5	7

Quelle: Bauaufsicht Stadt Bad Kreuznach

5.8. Preise für Baugrundstücke in Bad Kreuznach noch günstig

Der durchschnittlichen Kaufpreise für Grundstücke in Bad Kreuznach sind im landesweiten Vergleich mit 156 Euro/m² noch günstig (s. folgende Abbildung). Damit liegt der Kreis Bad Kreuznach im landesweiten Vergleich auf Rang 17. Der Preis pro Quadratmeter der teuersten Grundstücke (90% Quantil) beträgt 396 Euro und der Quadratmeterpreis der günstigsten Grundstücke (10% Quantil) beläuft sich auf 32 Euro. Im Schnitt würden für erschlossene Grundstücke ein Preisaufschlag von 26% gegenüber teilerschlossenen Grundstücken und -13% gegenüber unerschlossenen Grundstücken verlangt. Der Durchschnittspreis eines Grundstücks mit Baugenehmigung liegt im März 2022 um 142% über dem eines Grundstücks ohne Baugenehmigung.

In der Stadt Bad Kreuznach sind die Grundstückswerte laut dem Gutachter Michael Barz zwischen 2020 und 2022 um rund 20% gestiegen. Im Schnitt belaufen sich die Bodenrichtwerte zwischen 200 und 500 Euro/m², wobei sich im Segment Neubau/Wohnen die Preise zwischen 200 und 300 Euro/m², in den Altbaugebieten bei 320 Euro/m² und im Kurviertel bei 440 Euro/m² bewegen. Der Bodenrichtwert ist hierbei eine Maßstab wieviel ein Normgrundstück in der jeweiligen Richtwertzone pro Quadratmeter kostet.



Die jeweils aktualisierten Bodenrichtwertekarten werden alle zwei Jahr durch den hierfür zuständigen Gutachterauschuss Rheinhessen Nahe veröffentlicht und sind auch online über www.geoportal.de abrufbar. Bad Kreuznach ist daher gemessen am Mainzer Speckgürtel wo vielerorts ein Bodenrichtwert von 1.000 Euro/m² (Bsp: Bodenheim) ausgewiesen wird noch erschwinglich.

Fazit: Der Bad Kreuznacher Wohnungsmarkt ist sehr vielschichtig und durch große Preisdisparitäten quer über alle Segmente gekennzeichnet. Während die Preise für Wohneigentum am Kurpark und entlang der Nahe dank der kompletten Infrastruktur in den letzten Jahren spürbar angezogen sind, haben sich die Preise in den einfachen Lagen und strukturschwachen Gebieten der Stadt nur moderat erhöht. Die gestiegene Attraktivität des Wohnungsmarktes war in den letzten Jahren stark mit der Konversion der früheren US-Liegenschaften verbunden. Auch die historische Neustadt könnte mittel- bis langfristig interessant werden, wenn die Eigentümer bereit sind, ihre Bestände entweder zu sanieren oder zu verkaufen. In diesem Fall könnten einzelne Objekte sich auch für kleinere Hotels, Ferienwohnungen, Restaurants eignen – oder bezahlbarer Wohnraum entstehen. Auch größere Renovierungen könnten umgesetzt werden. Es ist zu hoffen, dass die Gewobau ihren energiepolitischen Modernisierungskurs in der Stadt fortsetzt, ältere Bestände saniert und mehr bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellt.

6.0 Gewerbeimmobilienmarkt Bad Kreuznach

6.1 Büromarkt: Schwache Marktdynamik spiegelt sich in niedrigen Preisen wieder

Der Bürovermietungsmarkt in Bad Kreuznach schwächelt seit vielen Jahren. Das unzureichende Angebot an vermietbaren Flächen insbesondere in der Innenstadt spiegelt sich auch in den Mietpreisen wider. Insgesamt stellt sich in Bad Kreuznach das Problem, dass kaum attraktive Büroflächen zur Verfügung stehen und der Leerstandsabbau in der Innenstadt nur schleppend vorangeht.
Um die Nachfrage nach Büroflächen befriedigen zu können müssen vermehrt Flächengrößen zwischen 200 m² und 500 m² bereitgestellt werden. Aktuell bewegen sich die Büromieten in der Innenstadt dem Gutachter Michael Barz zufolge in einer Spanne zwischen 6,50 Euro/m² und 12,00/13,00 Euro/m², im Schnitt werden die Flächen zu 7,50- 9,00 Euro/m² angeboten.

6.2. Gewerbeflächen kaum vorhanden

Das seit 2012 erschlossene Gewerbegebiet P.7.1 östlich der B 428 zwischen Kernstadt, Planig und Bosenheim befindet sich im Landkreis Bad Kreuznach. Aufgrund seiner Größe und Erreichbarkeit ist das Gewerbegebiet ein interessanter Ort für Ihre Standortbestimmung. Die Flächen sind auf die Gewerbegebiete Nord, Ost und Süd verteilt. Im Gewerbegebiet Wöllstein Ost sind z.B. die Firmen Lidl und AMT Motorsport angesiedelt. Aktuell wird im Gebiet an der Ecke Schwabenheimer Weg und Siemensstraße ein medizinisches Zentrum für Arztpraxen und medizinische Dienstleister gebaut. In diesem Zentrum für Innovation in Medizin und Technik (ZIMT) sollen auf einer Gesamtfläche von 3.250 m² barrierefreie und repräsentativ Räume von modernstem Standard entstehen, die vorrangig von Ärzten und Dienstleistern aus dem medizinischen Bereich genutzt werden. Mit seiner verkehrsgünstigen Lage an einer der beiden Haupteinfahrtsstraßen sei das ZIMT aus Richtung Mainz, Bingen und Kirn ebenso hervorragend angebunden wie aus Richtung der Bad Kreuznacher Innenstadt. Die Fertigstellung ist für Spätsommer 2023 geplant.

Da aktuell keine geeigneten Grundstücke für die Betriebe vorhanden sind, ist zu befürchten, dass einige Bad Kreuznacher Firmen den Standort verlassen müssen bzw. andere Unternehmen, die sich in der Kursstadt niederlassen wollen, aber derzeit nicht können. Im Gewerbegebiet P 7.1 soll die komplette Infrastruktur zeitnah erstellt werden. Inzwischen besteht eine perfekte Verkehrsanbindung über die B 41 zu den Autobahnen A 60 und A 61. Ansprechpartner für die Vermarktung ist das Amt für Grundstückswirtschaft und Wirtschaftsförderung der Stadt Bad Kreuznach. Der detaillierte Bebauungsplan ist bei der Stadt Bad Kreuznach zu erfahren.
Tel.: 0671/800-731,
http://www.stadt-bad-kreuznach.de

6.3 Einzelhandel

6.3.1 Ladenmieten: Markt bleibt angespannt

Die Lage auf dem Bad Kreuznacher Markt für Ladenmieten bleibt angespannt. Neben der durch die Corona Pandemie verursachten Veränderungen, wie z. B. der wachsende Online-Handel, werden sich die Innenstädte stark verändern. Als Folge dessen hat sich die in bestimmten Einzelhandelsbranchen bereits zuvor konstatierte rückläufige Mieternachfrage weiter ausgeprägt. Diese Bundestrends finden auch in der aktuellen Entwicklung von Bad Kreuznach ihren Ausdruck. Als Folge dessen stagnieren die Ladenmieten auf breiter Front. Damit folgt die Kurstadt auch dem allgemeinen Trend, wonach die Dynamik in der Einzelhandelsvermietung von kleineren Flächen ausgeht und auch Textilhändler mittlerweile stärker auf kleinere Einheiten mit exklusivem Kauferlebnis setzen.
Im Geschäftskern (1a-Lage) bewegen sich die monatlichen Nettokaltmieten laut dem Gutachter Michael Barz von 50 bis 60 Euro/m² - bis zu einer Fläche Größe von 100 m². Bei Flächen oberhalb von 100 m² bewegen sich die Mieten bei 30-50 Euro/ m². In den 1b-Lagen liegen die Preise (größenabhängig) zwischen 20 und 25 Euro/m². In den Nebenkernen belaufen sich die Preise auf durchschnittlich 10 Euro/m² und weniger.
Maklern zufolge sind in 1A-Lagen wie der Mannheimer Straße zwischen Hospitalgasse und Kreuzstraße Spitzenmieten oberhalb von 50 Euro zu erzielen. Die äußerst niedrigen Ladenmieten in den B-Lagen sind auf den hohen Investitionsstau, veralteten Flächen und auf strukturschwache Gebiete wie der Historischen Neustadt und dem Bahnhofsviertel zurückzuführen.. Nach Auskunft der Wirtschaftsförderung erfolgt derzeit eine Erhebung über gewerbliche Mieten in Bad Kreuznach statt, die valide und aktuelle Zahlen zu den gewerblichen Mieten liefern soll. Mit Ende des Jahres werden diese in einem Gewerbemietspiegel durch die Stadt veröffentlicht.

6.3.2 Bad Kreuznach bietet als Einzelhandelsstandort noch viel Potenzial

Bad Kreuznach ist aufgrund der in der Region vergleichsweise hohen Kaufkraft als Einzelhandelsstandort besonders gefragt. Die bevorzugten Lagen für die Ladenlokale sind dabei die 1a-Innenstadtlagen mit der höchsten Passanten Frequenz. Die Kehrseite dieser Entwicklung ist die Verdrängung lokaler alteingesessener Einzelhändler, sodass das Innenstadtsortiment an Vielfalt verliert.
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 Bahnhofes gelegenen, relativ weitläufigen Gewerbegebietes 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 Neustadt nördlich der Nahe und dem südlich der Nahe gelegenen einzelhändlerischen Schwerpunkt vornehmlich entlang der Mannheimer Straße und der Kreuzstraße. In der Mannheimer Straße befindet sich nicht nur die Haupteinkaufszone der Kurstadt, sondern weist zwischen der Kreuzstraße und der Römerstraße auch die höchste Passentenfrequenz auf.
Begrenzt 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 Roßstraße. Durch die komplette Neugestaltung des Kornmarktes im letzten Jahr wurde die Innenstadtentwicklung weiter vorgetrieben, wodurch auch der Wochenmarkt wieder auf seinen angestammten Platz zurückgekehrt ist.

Positiv ist des Weiteren, dass sich Unternehmen wie das Modehaus Aachener die Innenstadt bereichern werden. Als Nachfolge des Textilhändlers Boecker, der sein Geschäft in der Kurstadt aufgegeben hat, wird Aachener die Großimmobilie (ehemaliges Kaufhaus Reinhardt) im Zentrum der Bad Kreuznacher Innenstadt anmieten. Pressemitteilungen zufolge soll die Verkaufsfläche des Bekleidungshauses, das in allerbester Lage der Fußgängerzone von Bad Kreuznach liegen wird, rund 2.500 m² betragen. Die Eröffnung erfolgte im Oktober 2022.

Auf dem ehemaligen Gelände von Glas Hüge soll in 2023 ein Fachmarktzentrum zudem

eröffnen Der Bau des Zentrums wird von dem in der Stadt ansässigen Projektentwickler BSF Commercial Real Estate durchgeführt.. Neben Müller sollen auch der Discounter Norma und die Naturmarkt-Kette Alnatura zu den Mietern des Gebäudekomplexes gehören.

6.4 Ausblick: Gastronomie als tragende Säule für die Belebung der Innenstadt

Vor dem Hintergrund des fortschreitenden Online-Handels stellt sich die Frage, ob kleinteilige Flächen, die in der Bad Kreuznacher Innenstadt häufig anzutreffen sind, betriebswirtschaftlich sinnvoll betrieben werden können. Bei der Entwicklung eines Einzelhandels-Entwicklungskonzepts sollte die Stadt bedenken, dass insbesondere der Textileinzelhandel unter dem Online-Boom und dem veränderten Konsumentenverhalten verstärkt leiden könnte. Demgegenüber spricht vieles dafür, dass der Handel mit Gütern des täglichen Bedarfs wie Drogerieartikeln oder Lebensmitteln wohl auch weiterhin eine stabile Entwicklung verzeichnen wird. Zu beachten ist ferner, dass unter der anhaltenden Polarisierung im Handel vor allem das mittlere Preissegment mit fehlender Differenzierung beeinträchtigt werden könnte, während sich Luxusanbieter und Discounter sich besser behaupten. Mit der schwindenden Bedeutung des Einzelhandels und der seit Jahren nachlassenden Kundenfrequenz der Innenstädte wird der Bedarf an Alternativen größer. Um die Qualität und Intensität der Innenstadtfunktion zu erhalten, steigt daher die Bedeutung einer lebendigen und attraktiven gastronomischen Szene. Stadtplaner sollten daher vermehrt attraktive Gastronomie- und Freizeitbereiche in die Innenstadt einziehen lassen, da diese auch dem Wunsch des Konsumenten nach Erlebnisorientierung Rechnung tragen. Daher kann die Gastronomie wieder für eine konstantere Belebung des Stadtzentrums sorgen.

Generell ist festzuhalten, dass die Mieten in den weniger bevorzugten Innenstadtlagen bedingt durch die steigende Bedeutung des Onlinehandels in den nächsten Jahren bestenfalls stagnieren werden. Ferner ist davon auszugehen, dass sich insbesondere das Angebot an großflächigem Textileinzelhandel über mehrere Stockwerke hinweg, mit Ausnahme der Flagship-Stores, in den kommenden Jahren reduzieren wird. Darüber hinaus wird der klassische Einkaufsbummel heute verstärkt mit der Nutzung kultureller und gastronomischer Angebote verknüpft. Infolgedessen bietet es sich an, das gastronomische Angebot in der Innenstadt auszuweiten und Veranstaltungen, wie Stadt- und Weinfeste, auszubauen. Eine

Option wären Bad Kreuznacher Weingüter, die ja bekanntermaßen einen hervorragenden Ruf genießen, in Verbindung mit kulinarischen Köstlichkeiten in die Innenstadt einzuladen, um somit die Frequenz in der Innenstadt zu erhöhen. Die Stadt hat diesen Trend bereits antizipiert Und durch Maßnahmen wie unter anderen dem Feierabend Markt zur Belebung und Attraktivitätssteigerung beigetragen.

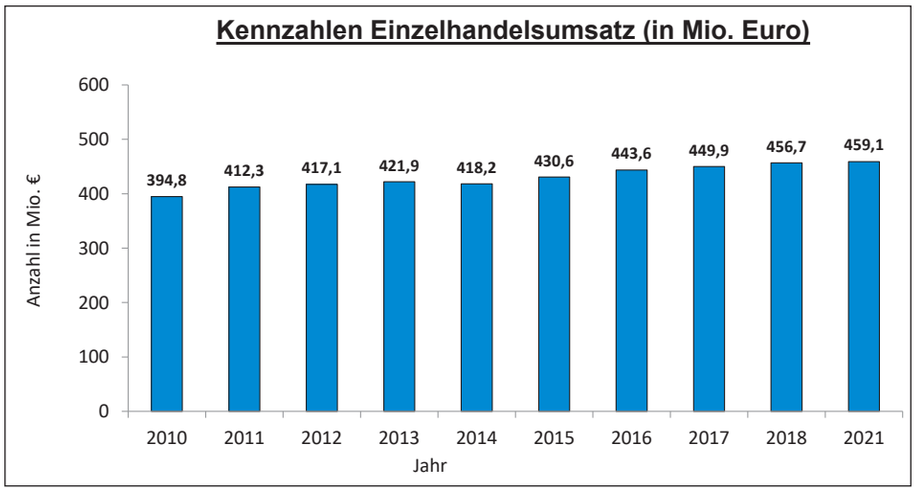
6.5 GfK Einzelhandelszentralität deutlich über Bundesdurchschnitt

Der Einzelhandelsumsatz ist in der Stadt Bad Kreuznach seit 2014 sukzessive angestiegen – von 418,2 Mio. Euro auf 459,1 Mio. Euro im Jahr 2021[30].

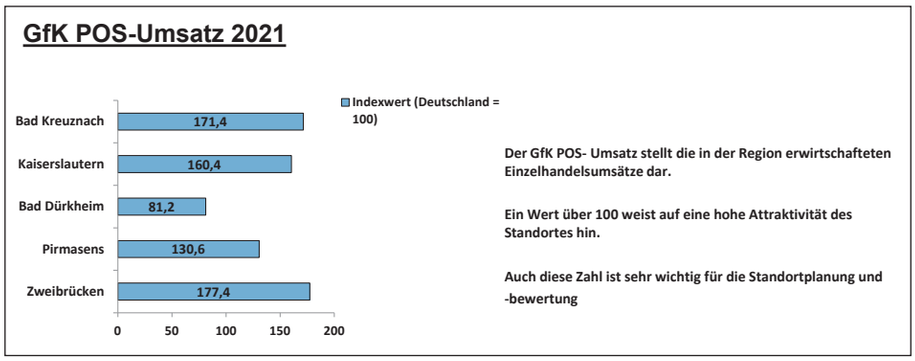
Der Einzelhandelskaufkraftindex (GfK Einzelhandelszentralität) belief sich im Jahr 2020 lediglich bei 95,3 (Kaufkraftindex Deutschland=100). Die GfK Einzelhandelszentralität weist die Attraktivität einer Stadt als Einzelhandelsstandort aus. Eine attraktive Stadt zeichnet sich dadurch aus, dass sie mehr 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. Im IHK Bezirk Pfalz belief sich der Kaufkraft-Index pro Einwohner auf 98,9 und im Bundesland Rheinland-Pfalz auf 98,6.
Mit Blick auf die in der Region erwirtschafteten Handelsumsätze (GfK POS-Umsatz) leitet sich für das Jahr 2021 ein Indexwert von 171,4 Punkten ab. Ein Wert über 100 weist auf eine hohe Attraktivität des Standortes hin. Dieser Wert lag deutlich über jenen Werten vergleichbarer Städte wie bspw. Bad Dürkheim mit 81,2.

Einzelhandelsflächen im Gewerbegebiet Ost, P7.1

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 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 SchuhSport-Palast, der OBI Markt sowie ein Edeka E-Center, der Kaufland-Supermarkt, der Rewe Supermarkt und der Decathlon Sportfachmarkt.



Quelle: GfK Nürnberg, Stand 2021



Quelle: IHK Pfalz

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.

6.6 Mobil- und Infopunkt am Bahnhof Bad Kreuznach

Zu den Großprojekten, die die Stadt in den letzten Jahren umgesetzt hat, gehört unter der Mobil-Info-Point (MIP) auf dem Gelände am Europaplatz nördlich des Bahnhofs. Die für Rheinland-Pfalz erste und einmalige Mobilitätsstation verknüpft für Reisende und Pendler verschiedene Verkehrsmittel unter einem Dach und schafft so weitere Anreize für den Umstieg vom Auto auf das Fahrrad, e-Bike, den ÖPNV und Zugverkehr. Das Herzstück des MIP bildet eine ca. 820 m² große, videoüberwachte Radparkfläche, welche 24 Stunden – rund um die Uhr – geöffnet hat. Sie bietet Platz für 230 Fahrräder und E-Bikes. Für VIB's (Very Important Bikes) steht außerdem ein extra gesicherter und abgetrennter Bereich zur Verfügung. Radparker können wählen zwischen Parkflächen zum Basistarif von 50 Cent pro Tag und Parkflächen für VIB („Very Important Bikes") zu einem Tarif von 1 Euro pro Tag. Monatskarten gibt es zwischen 8 bzw. 15 Euro und Jahreskarten für 80 bzw. 150 Euro auf Anfrage direkt im MIP. 30 Schließfächer verteilt in den Treppenhäusern des Radparkhauses ermöglichen den Nutzern zudem temporäre Gepäckaufbewahrung inklusive Lademöglichkeiten für E-Bikes. Der Zugang zum Fahrradparkhaus erfolgt durch ein Drehkreuz und über eine Rampe. Der Infopunkt soll auch eine Verleihstation mit E-Fahrrädern, E-Lastenrädern und E-Tandems inklusive Elektroladestationen und eine Station mit E-Carsharing-Autos zum Ausleihen beherbergen. Abgerundet wird dieses Projekt durch ein Dienstleistungscenter, welches Touristeninformationen und Mobilitätsberatungen anbieten wird.

6.7 Integriertes Verkehrsentwicklungskonzept

Weil die Verkehrsströme in Bad Kreuznach an einzelnen Punkten wie bspw. in der Salinenstraße, Wilhelmstraße und im Gewerbegebiet Bosenheimer Straße in den letzten Jahren deutlich zugenommen haben und die Mobilität an den Ver-

kehrsknotenpunkten oftmals eingeschränkt ist (Staus), soll mit Blick auf die entwickelten Wohn- und Gewerbegebiete und die demografischen, ökonomischen und ökologischen Veränderungen neue Rahmenbedingungen für die Verkehrsentwicklung in der Innenstadt definiert werden. Mit dem integrierten Verkehrsentwicklungskonzept will die Stadt die künftige Entwicklung der Verkehrsinfrastruktur bestimmen. Dabei sollen alle Verkehrsformen gleichberechtigt berücksichtigt werden, wozu auch der Ausbau der Fahrradwege gehört. Um den Wohnstandort Bad Kreuznach für Personen aus dem Rhein-Main-Gebiet attraktiver zu gestalten, sollte auch über eine höhere Taktung im überregionalen Personennahverkehr nachgedacht werden

6.8 Breitbandversorgung in Rheinland-Pfalz weit fortgeschritten

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 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. Als Folge dessen kommt der Ausbau von schnellem Internet in Rheinland-Pfalz weiter voran. Die Landesregierung fördert im Landkreis Bad Kreuznach den Aufbau einer flächendeckenden Next Generation Access (NGA)-Breitbandversorgung der Haushalte und Gewerbegebietsadressen mit rund 12 Mio. Euro.

Zum Jahresende 2021 können im Bundesland Rheinland-Pfalz mehr als 57% der Haushalte mit Gigabitgeschwindigkeit im Internet surfen, über eine Mindestversorgung von 50 Mbit/s verfügen sogar schon 95 Prozent der Haushalte. In allen rheinland-pfälzischen Landkreisen und kreisfreien Städten liegt die Versorgungssituation mit ≥ 50 Mbit/s bei jeweils mindestens 80 % aller Haushalte. Darüber hinaus verfügen 51,9 % der Haushalte in
Rheinland-Pfalz über einen Gigabitanschluss, der im Kabelnetz realisiert wurde. Auch der Ausbau gigabitfähiger FTTB-Strukturen werde durch den geförderten Ausbau forciert und schreitet im Land kontinuierlich voran. Ferner lassen die aktuellsten Daten des Breitbandatlas des Bundes (Stand Mitte 2021) erkennen, dass mehr als jeder zweite Haushalt in Rheinland-Pfalz schon heute auf Gigabitbandbreiten zugreifen kann33.

Auch im Landkreis Bad Kreuznach verfügen inzwischen mehr als 80% der Gewerbetriebe und 80% der Haushalte über eine Mindestversorgung von ≥ 50 Mbit/s. Als Folge dessen sind 49 Schulen, 13 Krankenhäuser und 90 Einzellagen an das schnelle Netz angeschlossen. Insgesamt bekommen bis zu 2.500 Privathäuser in 74 Gemeinden einen Glasfaseranschluss bis ins Haus. Erschlossen wurden auch alle unterversorgten Gebäude der Breitbandausschreibung des Landkreises Bad Kreuznach. In der Stadt Bad Kreuznach können viele Unternehmen bereits jetzt auf glasfaserbasierte Lösungen zurückgreifen, weil die ortsansässigen Stadtwerke in Kooperation mit einem auf die glasfaserbasierte Versorgung von Geschäftskunden spezialisierten Telekommunikationsunternehmen aus Limburg an der Lahn (teliko GmbH) ein leistungsfähiger Anbieter vor Ort tätig sind. Laut Vodafone sind in Bad Kreuznach insgesamt 19.800 Haushalte am Gigabit-Netz angeschlossen. Ferner hat der Telekom-Konzern in einigen Netzabschnitten die bestehende Datenautobahn deutlich verbessert. Dabei wurden unter anderem in den Straßen Schweppenhausener Straße, Dienheimer Berg und Genheimer Straße neue Glasfaser-Technik errichtet und zusätzliche Glasfaserleitungen verlegt. Durch diese umfangreiche Tiefbaumaßnahme stellt Vodafone sicher, dass in Bad Kreuznach ausreichend Kapazitätsreserven für den weiter stark wachsenden Datenverkehr verfügbar sind. Von der zusätzlichen Bandbreiten-Reserve profitieren in Bad Kreuznach rund 3.900 Haushalte im Postleitzahlen-Gebiet 55545[34].

7. Sozioökonomische Faktoren

7.1 Wirtschaftsleistung: Landkreis Bad Kreuznach mit mäßigen Zuwächsen

Das Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen (BIP) belief im Verwaltungsbezirk Bad Kreuznach im Jahr 2019 bei 4,7 Mrd. Euro – und damit 0,8% höher als im Jahr 2018 bzw. ca. 31% höher als im Jahr 2009. Damit bewegt sich Bad Kreuznach auf dem Niveau von beispielsweise Trier und Speyer. Mit einem Bruttoinlandsprodukt je Erwerbstätigen von 64.079 Euro konnte der Bezirk einen Zuwachs von 0,6% im Vergleich zum Vorjahr erzielen. Festzuhalten ist, dass Bad Kreuznach im Vergleich zum Durchschnitt der kreisfreien Städte und Landkreise nur geringe Zuwachsraten beim BIP erzielte. Bei der Bruttowertschöpfung konnte der LK Bad Kreuznach einen Zuwachs von 0,7% auf 4,3 Mrd. Euro im Vergleich zu 2018 realisieren –und blieb auch bei dieser Kennziffer spürbar unter den Wachstumsraten der kreisfreien Städte und Landkreise. Rund 69% der Bruttowertschöpfung wurden in den Dienstleistungsbereichen und knapp 30% im produzierenden Gewerbe erzielt.
Beim verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte konnte der LK Bad Kreuznach mit einem Zuwachs von 2,4% auf 3,6 Mrd. Euro (im Vergleich zu 2018) hingegen deutlicher zulegen. Der Zuwachs von 2,4% liegt leicht unter dem der Landkreise von 2,6%. Dagegen erhöhte sich das verfügbare Einkommen je Einwohner nur um 2,1% auf 22.783 Euro. Im Vergleich zu 2009 legte das verfügbare Einkommen je EW jedoch um 20,7% zu[35].

7.2. Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte gestiegen

Im Jahr 2020 wurden in LK Bad Kreuznach 60.816 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Wohnort (+13,5% ggb. 2010) bzw. 53,647 Beschäftigte am Arbeitsort (+13,7%) registriert. Der Pendler-Saldo belief sich im Jahr 2020 somit auf 7.185 (+759 ggb. 2010). Die Einpendler Quote betrug 31,3% und die Auspendlerquote 39,6%.
Einpendler Quote wird definiert als der Anteil der Einpendler/-innen über die Grenzen des jeweiligen Verwaltungsbezirks an der Zahl der SVB am Arbeitsort. Die Auspendlerquote wird definiert als der Anteil der Auspendler/-innen über die Grenzen des jeweiligen Verwaltungsbezirks an der Zahl der SVB am Wohnort[35].

7.3 Arbeitsmarkt: Arbeitslosenquote auf 5,7% zurückgegangen

Im Februar 2022 waren in der Stadt Bad Kreuznach bei der Bundesagentur 4.884 Arbeitslose gemeldet, 825 Personen weniger als im Vorjahresmonat. Die Arbeitslosenquote sank um 1,0%

auf 5,7%. Der Anteil der Arbeitslosen, die SGB II beziehen, belief sich auf 3.258 Personen, ein Rückgang von 227 Personen zum Vorjahr. Gesunken ist auch die Zahl der Unterbeschäftigten (ohne Kurzarbeit): -844 auf 6.199 Personen. Die Unterbeschäftigungsquote bezifferte die Agentur mit 7,2%, was einem Rückgang von 0,9% im Vergleich zum Vorjahresmonat entspricht. Die Zahl der gemeldeten Arbeitsstellen stieg um 393 auf 1.554.
Im Jahr 2020 erhöhte sich die Zahl der Arbeitslosen im LK Bad Kreuznach um 16,2% gegenüber dem Vorjahr. Im Durchschnitt der Landkreise stiegen die Arbeitslosen sogar um 21,2%. Im Bereich der Verwaltungsbezirke ist die Arbeitslosigkeit neben Bad Kreuznach auch in Birkenfeld, Trier, Koblenz, Pirmasens und Ludwigshafen besonders ausgeprägt[36].

8.0 Metropolregion Frankfurt-Rhein/Main: Bad Kreuznach kann vom hohen Preisniveau und Flächenproblem in Frankfurt profitieren

Die Metropolregion FrankfurtRheinMain mit insgesamt 5,8 Mio. Einwohnern gehört zu den führenden Regionen Europas. Sie erstreckt sich über weite Teile von Hessen, Rheinland-Pfalz und Bayern und damit über drei Bundesländer. Das Gebiet des Regionalverbandes im Kern der Region umfasst 75 Kommunen mit rund 2,4 Mio. Einwohnern. Neben den Städten Frankfurt am Main und weiteren 35 Städten und Gemeinden zählt auch der Kreis Groß-Gerau zur Metropolregion. Der stark wachsende Ballungsraum Rhein Main steht mit Blick auf die Wohnungsnot, den Klimawandel, der unzureichenden Infrastruktur vor erheblichen Herausforderungen. Ein so vielschichtiges System wie ein Ballungsraum kann an der Komplexität scheitern, wenn einzelne Strukturen überlastet werden und keine neuen Strukturen zur Kompensation geschaffen werden. Dank der positiven wirtschaftlichen Entwicklung und des steigenden Bevölkerungswachstums ist von einer deutlichen Expansion des Ballungsraums auszugehen. Die Metropole Frankfurt spielt als Wirtschaftsstandort auch in Europa ganz oben mit – zu diesem Ergebnis kommt das internationale Städte-Ranking „European Cities and Regions of the Future“ von fDi Intelligence, Tochter der Finanzzeitung „Financial Times“. In der Kategorie „Large Cities“- in diese Kategorie fallen Städte, die mindestens 500.000 Einwohner sowie einen Einzugsbereich („Larger Urban Zone“) von mindestens einer Million Menschen vorweisen können – belegte Frankfurt in Europa den Platz eins.

Da aufgrund der Attraktivität des Standortes von einer weiteren Zuwanderung auszugehen ist, dürfte auch die Wohnungsnachfrage in Frankfurt und in den beiden angrenzenden Landkreisen weiterhin ungebrochen hoch bleiben. Weil Neubaugebiete kaum vorhanden sind und die hohe Nachfrage nach Wohnraum und Wohnbauflächen insbesondere im Kern des Ballungsraums weiter steigen wird und Frankfurt die Nachfrage insbesondere nach bezahlbaren Wohnraum allein nicht befriedigen kann, wird der Bedarf nur durch eine gesamträumliche koordinierende Flächensteuerung gedeckt werden können. Generell ist festzustellen, dass der Wohnraum nicht nur in der Metropole Frankfurt, sondern auch in Mainz und Wiesbaden sehr angespannt ist, vor allem bei kleinen (bezahlbaren) Wohnungen. Das hohe Preislevel in Frankfurt und den angrenzenden Schwarmstädten dürfte Familien und Singlehaushalte vermehrt dazu verleiten, Immobilien im Speckgürtel der Metropole zu suchen, wo Wohneigentum noch bezahlbar ist. Aufgrund des erschwinglichen Preisniveaus können Städte wie Bad Kreuznach als Wohnstandort vom Boom in der Metropole profitieren.

8.1. Hohe Wohnungsnachfrage kann nur im Regionalverband gelöst werden

Bis 2030 rechnet der Regionalverband FrankfurtRheinMain mit einem Wohnungsbedarf von 184.000 Wohnungen. Der bestehende Nachholbedarf – in Frankfurt fehlen bereits heute rund 30.000 Wohnungen – ist dabei berücksichtigt. Bis 2030 seien insgesamt ca. 184.000 Wohnungen im Regionalverband nötig, auch damit die Region um bis zu 200.000 Einwohner (plus 8,5 %) auf 2,4 Mio. ansteigen kann. Für Frankfurt wurden bis zu 773.000 Einwohner ermittelt[37].
Gleichwohl geht mit den steigenden Bevölkerungs- und Beschäftigtenzahlen auch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auf Straße und Schiene einher. Täglich sind mehr als eine Million Beschäftigte innerhalb der Metropolregion unterwegs, fahren vom Wohnort zur Arbeit und wieder zurück. Etwa 40 % pendeln dabei über Kreisgrenzen innerhalb der Metropolregion hinweg, nur gut jeder Zehnte verlässt die Region. Da die Verkehrsinfrastruktur vor allem in den Stoßzeiten an den Belastungsgrenzen stößt, wird die gesamte Entwicklung der Region durch die unzureichende Verkehrsinfrastruktur gelähmt.

Quelle: KIP, kommunale Immobilienplattform

8.2 Zukunftsperspektiven Bad Kreuznach - Herausforderungen

Die Herausforderung der Stadt liegt darin, 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 Wohnungssuchende aus den wachstumsstarken Regionen für Bad Kreuznach zu gewinnen. Dann dürften auch weitere Anlegergruppen in Bad Kreuznach investieren. In Verbindung mit den Wohnungsbaugesellschaften und privaten Investoren sollte auch die Stadtentwicklung weiter vorangetrieben werden. Um sich als Wohnstandort besser zu positionieren, bietet es sich an, das Angebot an altersgerechten und barrierefreien Wohnungen und Singlewohnungen zu erhöhen, bisher ist das Angebot in der Stadt überschaubar. Wenngleich Bad Kreuznach bereits seit vielen Jahren erfolgreich auf der Immobilienmesse Expo Real in München vertreten ist, sollte die Stadt durch gezieltes Standortmarketing versuchen, ihren Bekanntheitsgrad in der Rhein-Main-Region weiter zu erhöhen.
In diesem Kontext sollte der Landkreis Bad Kreuznach auch als Standort für Touristen dank einer effizienteren Vermarktung künftig sichtbarer werden. Seit vielen Jahren entfaltet der Tourismus nicht mehr die erwünschte Dynamik, was sich auch an den Übernachtungen und Gästeankünften zeigt.

8.3 Biotech-Valley - Kann auch Bad Kreuznach profitieren?

Dank dem deutschen Vorzeigeunternehmen BionTech wird sich über der Landeshauptstadt Mainz in den kommenden Jahren ein Geldregen ergießen, an deren Mehreinnahmen sich auch andere Städte wie Idar-Oberstein erfreuen werden. Beide Kommunen profitieren von den Milliardengewinnen des Pharmaunternehmens, das seinen Hauptsitz in Mainz hat und seit 2009 auch in der Edelsteinmetropole eine Dependance unterhält. Doch während die Verantwortlichen vor Ort überlegen, wie sie mit den unvorhergesehenen Millioneneinkünften umgehen sollen, werden in Koblenz, im dortigen Sitz der Industrie- und Handelskammer (IHK), schon weitere Optionen durchgespielt. So wird diskutiert, ob der Biotechnologieboom der gesamten Region auf der Achse zwischen Mainz und Birkenfeld zu neuem Aufschwung verhelfen kann.
Wenngleich die IHK noch Handlungsbedarf sieht, um das Biotechprojekt auf regionale Beine zu stellen, kann ein Biotech-Valley, also eine Großregion mit dem Schwerpunkt Biotechnologie, viele Fachkräfte anziehen, wovon dann auch die Kommunen außerhalb von Mainz profitieren. Zu diesen Städten zählt auch Bad Kreuznach. Dank der hohen Lebensqualität, der erschwinglichen Wohnungspreise, der guten medizinischen Versorgung und der touristischen Angebote dürften sich viele Fachkräfte von Bad Kreuznach angezogen fühlen.

9. Wirtschaft

9.1. Zahl der Unternehmen weiter gestiegen

Im Landkreis Stadt Bad Kreuznach waren zum Jahresende 2019 6.306 Unternehmen ansässig. Damit hat sich die Zahl der Unternehmen seit der letzten Veröffentlichung im Jahr 2019 um 180 erhöht. Die Zahl SV-Beschäftigten betrug 43.932, davon rund 28.000 in der Stadt. Im Jahr 2020 hat es im Bezirk Bad Kreuznach 1.189 Gewerbeanmeldungen gegeben (-9% ggb. 2019), darunter 15% Betriebsneugründungen und 69% sonstige Neugründungen. Die Zahl der Gewerbeabmeldungen lag bei 1018, minus 19% im Vergleich zu 2019. Ebenfalls rückläufig war die Zahl der beantragten Insolvenzen mit 33, minus 21% gegenüber 2019.
Bad Kreuznach 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 die Kurstadt 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.

9.2 Unternehmen: Michelin größter industrieller Arbeitgeber in Bad Kreuznach

Nach dem Diakoniekrankenhaus Bad Kreuznach mit rund 2.300 Beschäftigten ist die Firma Michelin AG & CoKGaA mit 1.500 Mitarbeitern der größte industrielle Arbeitgeber in Bad Kreuznach. Am Standort Bad Kreuznach steht die deutschlandweit größte Produktionsstätte des industriellen Reifenherstellers. Arbeitgeber Nummer drei ist die Stadtverwaltung Bad Kreuznach mit 1.500 Angestellten in der Stadtverwaltung und den zugehörigen städtischen Gesellschaften. Der viertgrößte Arbeitgeber ist die KHS GmbH mit rund 850 Mitarbeitern. KHS ist ein global agierender Hersteller von Abfüll- und Verpackungsanlagen. Auf dem fünften Rang folgt die Sparkasse Rhein-Nahe mit 700 Beschäftigten.
Weitere industrielle Arbeitgeber sind die Firmen PAll Filtersysteme GmbH (weltweit größter Hersteller von Filtersystemen), Josef Schneider Optische Werke GmbH (Hersteller von Film- und Fotoobjektiven), das Bad Kreuznacher Familienunternehmen Allit Kunststofftechnik GmbH (Kunststoffe), Meffert Farbwerk AG sowie Siempelkamp Logistics & Services GmbH. Auch im Bereich der Zukunftsbranchen hat Bad Kreuznach mit den Software-Unternehmen Evident GmbH, Urano Informationssysteme GmbH, Vomatec Innovations GmbH sowie der SCC GmbH viele interessante Gesellschaften. Rückgrat der regionalen Wirtschaft bilden jedoch die kleinen Betriebe. An dem Gesamtaufkommen aller Betriebe haben die Unternehmungen mit weniger als 10 Mitarbeitern einen Anteil von ca. 80 %[30].

9.3 Hebesätze ab 01.01.2022

Gewerbesteuer:	420 %
Grundsteuer B:	500 %
Grundsteuer A:	390 %

Wie das Statistische Landesamt im Juni 2021 mitteilte, errechnete sich auf Basis von Vorabmeldungen der Gemeinden für 2021 der durchschnittliche Hebesatz bei der Gewerbesteuer in Rheinland-Pfalz in Höhe von 382 %. Im Vorjahresvergleich ist er nahezu unverändert. Der durchschnittliche Hebesatz für die Grundsteuer A steigt um zwei Prozentpunkte auf 326 %, der für die Grundsteuer B legt voraussichtlich vier Prozentpunkte 411 % zu. Die Hebesätze für Bad Kreuznach sind der obigen Aufstellung zu entnehmen.

10. Weiche Standortfaktoren

10.1 Tourismus und Fremdenverkehr in Bad Kreuznach

Bad Kreuznach verfügt über ein breites Angebot an Gesundheits- Kur- und Wellnesseinrichtungen. Dazu gehören unter anderem das Crucenia Gesundheitszentrum, die Crucenia Thermen, ein Freiluftinhalatorium im Salinental, Heilquellen und Mineralwasserbäder, die Saunalandschaft im Bäderhaus und die Salzgrotte. Wenngleich sich das Kur- und Klinikangebot durch die Schließung der Paracelsus Klinik in Bad Münster am Stein zum 1.7.2018 verringert hat, liegen die Chancen für die Weiterentwicklung des Kurortes in einer Attraktivierung des Salinentals als Brückenlandschaft zwischen Bad Kreuznach und Bad Münster am Stein-Ebernburg. Um den Tourismus in dem Kurort anzuschieben, muss der weitere Zerfall der touristischen Infrastruktur in Bad Münster am Stein-Ebernburg verhindert werden. Als Folge der ausbleibenden Investitionen in den vergangenen Jahrzehnten weist das Heilbad viele touristische Defizite auf. Ausblickend sollte die gesamte Naheregion - auch in Verbindung mit der Naheland Tourismus-Strategie 2020 - durch ein zielgruppen-orientiertes Destinationsmarketing weiter vorangebracht werden. Daneben sind drängende Aufgaben bei der Verkehrsinfrastruktur sowie der Sicherung und Reaktivierung wichtiger kurbezogener Einrichtungen, wie z. B. dem Kurmittelhaus zu bewältigen.

10.2 Jahresbilanz 2021: Herbe Verluste für rheinland-pfälzischen Tourismus

Die Corona-Pandemie prägte auch in 2021 die Entwicklung im rheinland-pfälzischen Tourismus und führte zu tiefen Einschnitten: Die Zahl der Gäste ist um 46% auf rund 4,9 Mio. gegenüber dem Vorkrisenjahr 2019 eingebrochen. Die Zahl der Übernachtungen reduzierte sich um 38 % auf 14,21 Mio. Wegen der Flutkatastrophe im Juli 2021 waren die Einschnitte im Vergleich zu 2020 für die Ahrregion besonders ausgeprägt. Mehr Übernachtungen hingegen registrierten das Naheland, Rheinhessen und Hunsrück (plus 5,2, plus 4,9 bzw. plus 3,3 %). Wie der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist, haben sich die Tourismuszahlen im Jahr 2021 zwar spürbar gegenüber 2020 erhöht, liegen aber noch deutlich unter dem Vorkrisenniveau. Ferner ist festzustellen, dass die Anzahl der Gäste seit 2012 auf niedrigem Niveau stagniert.

Laut Angaben aus der Beherbergungsstatistik des Statistischen Unternehmensregisters waren im Jahr 2019 noch 3.228 Betriebe ansässig, die schwerpunktmäßig Beherbergungsdienstleistungen anboten. Insgesamt erwirtschafteten die Beherbergungsunternehmen Umsätze in Höhe von 1,4 Mrd. Euro. Während Rheinland-Pfalz bei der angebotsbezogenen Kennzahl Bettendichte einen Spitzenplatz belegt, rangiert das Land bei der nachfragebezogenen Übernachtungsintensität, der Zahl der Übernachtungen je 1000 Einwohnerinnen und Einwohner, bundesweit nur auf Rang acht. Damit ist das touristische Angebot nur unterdurchschnittlich ausgelastet. Aufgrund der Abnahme der Betriebszahl um zwölf Prozent steht Rheinland-Pfalz bei der Bettenkapazität auf dem drittletzten Rang[29].

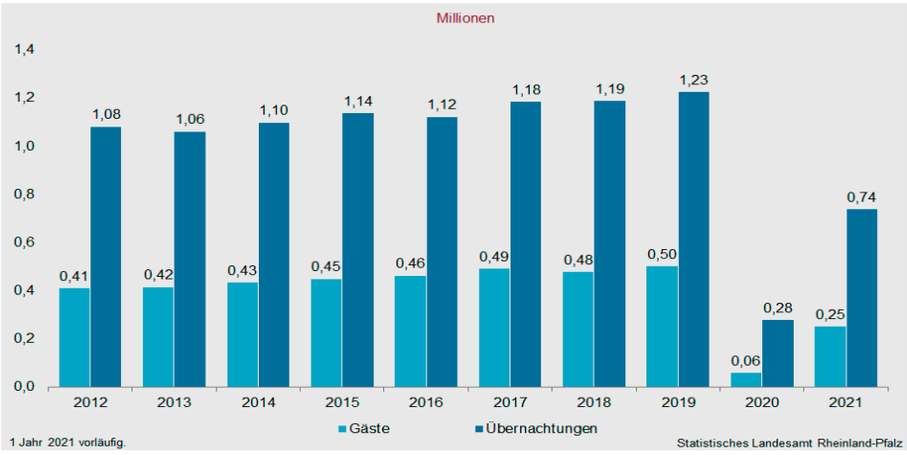
Die nachfolgende Abbildung illustriert die Übernachtungen im Zeitraum 2019-2021 nach Tourismusregionen. Während viele Regionen im letzten Jahr noch das Niveau von 2020 unterschritten, u.a. Mosel und die Eifel, konnte das Naheland mit 1.080 und Rheinhessen mit 1.049 Übernachtungen die Zahlen des Vorjahres übertreffen. Wenngleich das Naheland besser durch die Corona-Krise gekommen ist als andere rheinland-pfälzischen Ferienregionen, zeigen die Zahlen auch, dass insbesondere das Naheland als Urlaubsregion (gemessen an den Übernachtungszahlen) nicht besonders attraktiv ist. Dr. Michael Vesper, Geschäftsführer der Tourist Information in Bad Kreuznach führt die mangelnde Wettbewerbsfähigkeit darauf zurück, dass in den letzten 20 Jahren keine großen Infrastrukturinvestitionen seitens der öffentlichen Hand erkennbar waren. Zudem verfüge die Naheregion im Kontrast zu der Pfalz über keine eigene Marke. Darüber hinaus könne die Nahe-Region beim Boom von Ferienwohnungen nicht mithalten.

Während im Jahresverlauf 2021 sich die Gästeanzahl lediglich um 0,1% ermäßigte, stiegen die Übernachtungen im Naheland um 5,2% auf 1,08 Mio. – das ist der höchste Anstieg unter allen Ferienregionen in Rheinland-Pfalz[29].

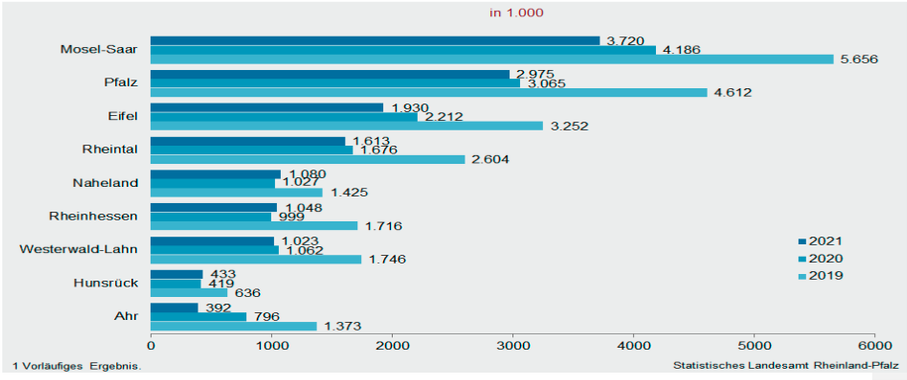
Auswirkungen der Pandemie auf den Tourismus in Rheinland-Pfalz

Kam Rheinland-Pfalz 2020 besser durch die Krise als viele andere Länder, war es 2021 umgekehrt. Von Januar bis September 2021 wurden in Rheinland-Pfalz 27 % weniger Gäste und 20 % weniger Übernachtungen gezählt als in den ersten drei Quartalen des Vorjahres. In Deutschland lagen die Gästezahlen in den ersten neun Monaten um 20 Prozent und die Übernachtungszahlen um elf Prozent unter dem Niveau von Januar bis September 2020[29].

Gäste und Übernachtungen im Dezember 2012-2021



Übernachtungen 2019-2021 nach Tourismusregionen



10.3 Touristische Highlights

Salinental & Gradierwerke

Das Salinental zwischen Bad Kreuznach und Bad Münster bildet eine einzigartige und geschichtsträchtige Kulturlandschaft. Mit einer Berieselungsfläche von 12.000 m² 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 Nahetal 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 und Geschichte, wenn nicht der Arzt Johann Erhard 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

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. Das Bäderhaus verfügt über 11 Saunen und Dampfbäder, Schwimmbecken, Solebecken, Whirlpool und Außenbecken auf dem Dachgarten. Abgerundet wird das Angebot durch 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 Alpensauna. 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 4.000 m² bilden Saunen, Solebecken, großer Pool, Eisgrotte, großzügige Ruhebereiche und Restaurant eine Insel der Entspannung, auf der die Zeit wie im Flug vergeht. In den vergangenen Jahren wurde das Bäderhaus in mehreren Bereichen modernisiert.

crucenia thermen und Gesundheitszentrum

Gesundheit, Entspannung, Vergnügen finden in den crucenia thermen alle Generationen. Das komplett renovierte Thermalbad zeichnet sich sowohl durch seinen hohen technischen Standard als auch durch seine einzigartige landschaftliche Lage aus. Die drei Innen- und Außenbecken mit 32 Grad warmer Sole und einer Salzkonzentration von etwa 1,5 %, ein Süßwasserpool, großzügige Ruhezonen im Innen- und Außenbereich, Solarien und regelmäßige Aquagymnastik-Kurse laden zum Relaxen und Energietanken ein. Die Sole wird aus einer 500 Meter tiefen Quelle gewonnen und per Soleleitung aus dem Salinental in das Thermalbad befördert. Währenddessen bietet das Crucenia Gesundheitszentrum eine ambulante Kur mit Schwerpunkt Orthopädie und rheumatische Erkrankungen. Insbesondere bei allen Leiden des Bewegungsapparates und bei Rheuma lassen sich Krankengymnastik, Bewegungstherapien im Wasser und Massagen wirksam mit den ortstypischen Kurmitteln Thermalheilwasser, Warmpackungen mit unserem Thermal-Mineralwasser und Radon, verbinden.

Totes-Meer-Salz-Grotte

Das Tote Meer liegt jetzt auch an der Nahe. Zumindest 17,5 Tonnen des Salzes aus dem Toten Meer in Jordanien. Das hat man nämlich in 12.000 Ziegel gepresst, die nur aus Salz ohne jegliche Zusatzstoffe bestehen. Nur aus diesen Salzziegeln geformt ist die Meersalzgrotte, die mit Bad Kreuznacher Thermalbad - den crucenia thermen, verbunden ist. 21 Mineralstoffe - davon die Hälfte in Europa nicht vorhanden -reichern die trockenwarme Raumluft an und machen die Inhalationssitzung im Meditationslicht zu einem Wohlfühl- und Gesundheitserlebnis. Die Inhalationssitzungen auf bequemen Liegen in der Totes-Meer-Salzgrotte dauern 45 Minuten, kosten zehn Euro und werden im Thermalbad terminiert. Öffnungszeiten sind täglich von 8.30 bis 19.30 Uhr. Die Kunden liegen bei angenehmen 22 bis 23 Grad Celsius in ihrer Straßenkleidung auf Liegen.

Die positive und wohltuende 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 Kindern das besondere Mikroklima genießen können.

10.4 Tourismus und Hotelmarkt in Bad Kreuznach: Stabile Zuwächse bei Übernachtungen, Tourismusregion Naheland stabil während der Pandemie

Im Vergleich zu den Vorkrisenjahren 2018 und 2019 verzeichnete Bad Kreuznach im Jahr 2020 stabile Zuwächse an Übernachtungen. Dagegen gab es im Stadtteil BME deutliche Rückgänge. Wenngleich der Bedarf an neuen Hotels vor dem Hintergrund der rückläufigen Auslastung in Vorkrisenjahren gering erscheint, könnten sich durch Umwidmung von Einzelhandelsflächen oder anderen zentralen Arealen Chancen für Hotels oder Ferienwohnungen eröffnen, auch um lebendige Stadtkerne zu schaffen.

Um den Tourismus - auch in Umland von Bad Kreuznach - anzukurbeln, sollte die im Jahr 2015 veröffentlichte Tourismus-Strategie Naheland weiterentwickelt und an die aktuellen Marktanforderungen angepasst werden. Dabei sollte die Konzentration auf die chancenreichsten Themen "Weingenuss – Wandern – Naturerlebnis und auf ausgewählte Zielgruppen wie "Aktive Naturgenießer" und "Vielseitig Aktive" ausgerichtet werden. Die Touristische Region Naheland umfasst im Wesentlichen die Kreise Bad Kreuznach und Birkenfeld.

10.4.1 Gästeankünfte und Übernachtungszahlen

Ein Indikator für die Entwicklung des Tourismus sind die Gästean¬künfte und Übernachtungszahlen. Berechnungen des Statistikamts zufolge hat der Landkreis Bad Kreuznach im Zeitraum 2010–2019 einen deutlichen Rückgang bei den Gästeankünften und Übernachtungen verzeichnen müssen. Während sich die Ankünfte in diesem Zeitraum um 44% auf 149.950 sanken, gingen die Übernachtungen um 37% auf 703.109 zurück. Im Jahr 2020 sanken die Gästeankünfte im Vergleich zu 2019 um 42,3% und die Übernachtungszahlen um 29,7%. Landesweit gingen die touristischen Kennziffern um 42,8% bzw. 35,9% zurück.
In der Stadt Bad Kreuznach sanken die Übernachtungen im Jahr 2020 auf 474.749, nach 629.236 im Vorjahr. Selbst wenn die 2020er Zahlen nicht repräsentativ sind, sind die Zahlen seit 2015 stetig rückläufig. Bei den Gästeankünften ist das Bild differenzierter. Zwar sinken auch hier seit 2015 die Zahlen, dennoch wurden in 2019 mit 143.851 mehr Ankünfte registriert als in den Jahren zuvor38.
Der Rückgang bei den Übernachtungen ist zwar zum großen Teil der Pandemie geschuldet. Allerdings trugen auch strukturelle Gründe, wozu auch die Schließung der Reha-Kliniken von Bad Münster am Stein-Ebernburg zählen. Aufgrund dessen gingen im Jahr 2018 ca. 22.000 Übernachtungen verloren, die durch Zuwächse in Bad Kreuznach nicht kompensiert werden konnten[38].
Als problematisch erweist sich die Tatsache, dass Bad Kreuznach bislang mit einem Anteil von 53% der Gesamtübernachtungen (2019) noch immer stark von den Übernachtungen in Reha-Kliniken abhängig war. Da die Kliniken ihre Kapazitäten wegen der Corona-Pandemie jedoch zurückgefahren haben, dürfte der Anteil der Kliniken an den Gesamtübernachtungen in 2020 und 2021 zurückgegangen sein

Im Stadtteil Bad Münster am Stein-Ebernburg setzte sich auch im Jahr 2020 die seit Jahren gegebene Tendenz mit einem Minus von 10,7 % bei den Gästeankünften und einem Rückgang von 12,6 % bei den Übernachtungen fort. Im Stadtteil wurden nur noch 178.000 Übernachtungen und fast 34.000 Übernachtungsgäste gezählt. Zudem würde die Entwicklung der Stadt zum Teil von den Tendenzen der übergeordneten Einheiten abweichen38. Da dem Stadtteil weiterhin eine große touristische Bedeutung beigemessen wird, sollte es im Interesse der gesamten Stadt liegen, den Tourismus weiter aufzuwerten. Ein wichtiger Schritt auf diesem Weg kann im Aus- und Neuaufbau touristisch relevanter Strukturen sein. Mit der Neustrukturierung der Wanderwege wurde bereits ein Anfang gemacht. Hierbei kann die Neuordnung des Bereiches um den Kurpark - inklusive der Bereich Huttental und die Einbindung der Burg Rheingrafenstein - städtebaulich von größter Bedeutung sein. In Verbindung mit dem Abriss des Thermalbades sollte die Stadt ein stimmiges Nachnutzungs- und Entwicklungskonzept auf den Weg zu bringen, auf dessen Grundlage konkrete Förderanträge gestellt werden könnten. Eine nachhaltige Trendwende lässt sich jedoch nur im Zusammenwirken von öffentlichen und privaten Investitionen bewerkstelligen.

Um neue Gäste für den Tourismus in und um Bad Kreuznach zu gewinnen, sollte der Nachfragemarkt Rhein-Main stärker in den Fokus genommen werden. Des Weiteren müsste die touristische Struktur stärker subventioniert und aufrechterhalten werden. Ohne weitere Subventionen dürfte auch die Crucenia Thermen und die Saunalandschaft Bäderhaus nicht auskommen.

10.4.2 Aufwertung der Gastronomie

Da die Präsenz-Gastronomie auch wegen der Liefer- und Abholdienste während der Corona-Pandemie abgebaut wurde, bietet es sich an, die Gastronomielandschaft in der Kurstadt durch neue „Gastrokonzepte“aufzuwerten. Zudem sind die Wachstumschancen in diesem Bereich höher einzuschätzen als im Einzelhandel, wo durch Gewerbegebiet viel Kaufkraft nach außen gezogen wird. Sowohl für Tagestouristen als auch für Übernachtungsgäste können die Stadt und die Region Qualitäten anbieten, die innerhalb der Tourismusregion so nicht zu finden sind. Aus diesem Grund engagiert sich die GuT ebenso wie die Stadt Bingen im Touristischen Arbeitskreis Rhein-Main und in der Rheinhessen-Touristik GmbH.

10.5 Bad Kreuznacher Hotelmarkt: Rückläufiges Bettenangebot

Die Stadt Bad Kreuznach (inkl. BME) verfügt per 31. Juli 2020 über 198 Beherbergungsbetrieben mit insgesamt 3.604 angebotenen Betten. Im Jahr zuvor wurden in der Kurstadt noch 200 Betriebe mit 3.742 Betten registriert. Spürbar gesunken ist die Auslastung der Betriebe – von 46,1% in 2019 auf 36,1% in 2020. Auch wenn man das Corona Jahr 2020 ausklammert, geht die Bettenauslastung seit 2015, wo die Hotels zu rund 50% belegt waren, sukzessive zurück. Deutlich positiver hat sich hingegen Verweildauer entwickelt: Sie stieg von 4,4 Tage im Jahr 2019 auf 5,4 Tage in 2020.
Im Landkreis wurden im Jahr 2020 369 Betriebe mit insgesamt 6.733 angebotenen Betten registriert.

Die durchschnittliche Bettenauslastung betrug im Jahr 2020 28,6% nach 39,3% im Jahr 2019. Selbst im Vorkrisenjahr wurde der Höchststand aus dem Jahr 2015 bei 42,2% nicht erreicht. Auch im Landkreis hat sich die Verweildauer positiv entwickelt: Sie stieg von 3,9 Tage im Jahr 2019 auf 4,7 Tage in 202029.

Von den 198 Beherbergungsbetriebe befinden sich drei Häuser im Vier- und zwei im Dreisterne Superior-Segment. Zum 4-Sterne-Segment gehören seit 2018 das Leonardo Hotel Bad Kreuznach am Rande der Stadt, das Sympathie Hotel Fürstenhof (Kurviertel) und das Hotel „Der Quellenhof“. Im Superior-Segment sind die Häuser Caravelle Hotel im Park (Kurviertel) und Landhotel Kauzenburg (am Rande des Schlossparks) vertreten. Im Drei-Sterne-Segment sind u.a. das Hotel Engel im Salinental und das Business Class-Hotel mit Restaurant Mühlentor in der City positioniert. Problematisch ist hingegen weiterhin die Situation um das Parkhotel Kurhaus. Neben der schwierigen Eigentümerstruktur wurde dem Hotel wegen unzureichender Investitionen und Qualitätsmängel die Sterne aberkannt. Überdies wurden notwendige Renovierungen gestoppt. Darüber hinaus gibt es in der Stadt aktuell kein Kurhotel, welches über eigene Servicestrukturen und Kompetenzen in den Bereichen Medical Wellness, Wellness und Beauty-Angebote verfügt. Daneben fehlt es an einer ausreichenden Anzahl von modernen Betrieben im 2-3 Sterne-Sektor. Auch im Stadtteil Bad Münster am Stein-Ebernburg leiden die ohnehin wenigen Hotels unter einem großen Investitionsstau. Da viele Hotels/Pensionen in Rheinland-Pfalz inmitten eines Generationenwechsels stehen – so auch in BME – können viele Betriebe nicht mehr fortgeführt werden, da sich keine Nachfolger finden lassen. Hier bedarf es kreative Lösungen – evt. in Form von Umnutzungen in Ferienwohnungen.

Nach Einschätzung der Gesundheit und Tourismus Bad Kreuznach GmbH ist weder für preisbewusste Geschäftsreisende 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 ausweist und die Immobilien häufig renovierungsbedürftig sind. Neben dem städtebaulichen Fokus auf das Kurgebiet und im Salinental wird ein auf Geschäftskunden zugeschnittenes Angebot in den großen innerstädtischen Bereichen oder auch in der Nähe des Bahnhofs empfohlen.

10.5.1 Das Mühlentor wurde zum „Business Class Hotel" umgebaut

Positiv ist anzumerken, dass das traditionsreiche familiengeführte Hotel-Restaurant Mühlentor als Business Class-Hotel neu positioniert wurde. Im Jahr 2020 entstanden im Haupthaus 32 neue Hotelzimmer, eine Lobby mit Bar, Restaurant sowie Frühstücksraum mit Co-Working Area. Der Gebäudekomplex des Haupthauses Mühlen-

straße 10 wurde entkernt und um ein Geschoss auf insgesamt 4 Geschosse erweitert. Das bereits vor einigen Jahren erworbene Nachbargebäude in der Mühlenstraße 8 wird als moderner Neubau dem Haupthaus angegliedert, sodass unter Einbindung der Geschichte ein neuer Ort entstanden ist, der seinen besonderen Reiz hat: klare Gebäude- und Zimmerstrukturen, kontemplative Flure, sowie eine kleiner Wellnessbereich mit Sauna über den Dächern der Stadt. Zusammen mit den Nebengebäuden verfügt das Mühlentor dann über 44 Hotelzimmer mit insgesamt 83 Betten im Herzen der Stadt.

10.6 Potenzial für weitere Hotels zunächst begrenzt

Generell ist festzuhalten, dass das zweite Corona-Jahr 2021 für den Tourismus in Deutschland erneut negative Folgen hatte. Während vor allem die Städte mit hohem ausländischen Gästeanteil und einem hohen Kongress- und Eventanteil weiter unter der Pandemie und den damit einhergehenden internationalen Reisebeschränkungen leiden, profitierte die Ferienhotellerie in den Jahren 2020 und 2021 vom steigenden Inlandstourismus. Bei der Stadthottellerie hingegen wird eine Rückkehr der Übernachtungszahlen von 2019 frühestens 2024 erwartet. Ausblickend ist davon auszugehen, dass sich die B-&-C-Städte mit attraktiven Tourismus-Angeboten schneller erholen werden als die Großstädte. Daher dürften Investoren durchaus bereit sein, auch in Sekundärstandorte zu investieren, sofern die Mikrolage stimmt.

Das allgemeine Investment-Interesse, das schon jetzt an der Ferienhotellerie besteht, dürfte durch die prognostizierten Auslastungszahlen weiter anhalten. Gleichzeitig kehren die Investoren auch in die Städte zurück, bei denen Umnutzungen vollzogen werden können.

Somit könnte auch Bad Kreuznach dank seiner vorteilhaften Position im Naheland und den vielen Wanderwegen (Bsp: Salinental) vom steigenden Inlandstourismus profitieren. Falls sich dieser Trend auch in den kommenden Jahren fortsetzt, dürften sich auch Investoren finden lassen, die in der Kurstadt zielgruppenorientierte Ferienhotels (60plus-Generation) entwickeln werden.

Als Standorte für ein mögliches Budget-Hotel käme das Areal um den Bahnhof oder in der Innenstadt infrage. Wenn es gelänge, ein Budget-Hotel nach Bad Kreuznach zu holen, könnten auch die schwächeren Übernachtungszahlen in den Monaten Januar, Februar und November und Dezember überwunden werden. Wenngleich im vergangenen Jahr zwei Hotelprojekte wegen der Coronapandemie geplatzt sind, besteht die Chance wiederum auf Investoren zuzugehen. Voraussetzung ist jedoch, dass die Auslastungszahlen wieder das Vorkrisenniveau erreichen.

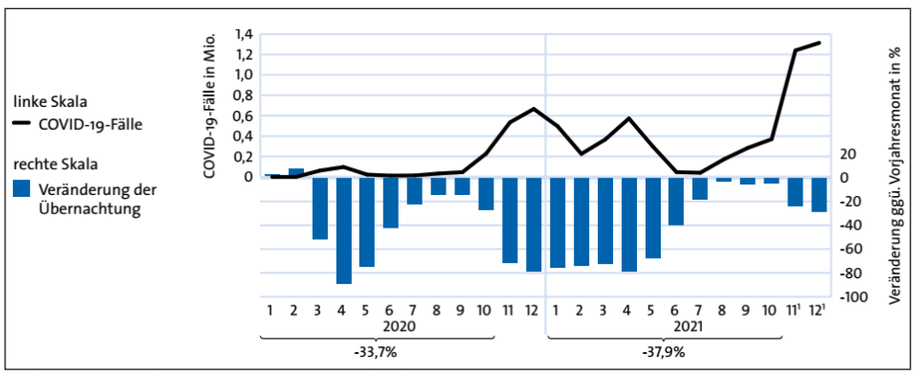
Festzuhalten ist, dass das Angebot an Ferienhotels weiter zunehmen wird, zumal auch größere Hotelketten ihre Expansion in den deutschen Ferienregionen fortsetzen werden. Dabei könnten auch Kurorte wie Bad Kreuznach, die durchaus interessante Marktchancen offerieren, in den Fokus diverser Hotelketten rücken. Zu den Hotelketten, die derzeit in Deutschland stark wachsen, zählen unter anderem Hotels aus der DSR-Hotel Holding (A-ROSA, aja), Lindner Hotels, Travel Charme Hotels & Resorts, H10-Hotels oder Hotels aus der Accor-Gruppe.

10.7. Ausblick deutscher Hotelmarkt

Nach hohen finanziellen Verlusten 2020 und einem fast halbjährigen Lockdown 2021 scheint sich die Situation der Hotellerie in Deutschland in langsamen Schritten zu bessern. Doch das Stimmungsbild in der Branche ist schwankend Zudem sorgen die seit Ende Oktober 2021 stark steigenden Inzidenzwerte für erneute Verunsicherung. Messen und Tagungen werden schon wieder abgesagt, Geschäftsreisen storniert und Urlaubsreisen auch aufgrund der geopolitischen Lage verschoben.

Die Mehrzahl der Hotelbetriebe performt seit Langem weit unter Normalniveau und fast alle Betriebe suchen händeringend nach Fachpersonal, das auch schon vor Corona vielerorts fehlte. Die große Insolvenzwelle in der Hotellerie blieb zwar bisher aus, könnte aber durchaus noch eintreten, wenn die für die Hotellerie so wichtige geschäftlich motivierte Nachfrage nicht stärker als bisher anzieht. Hierunter leiden besonders große Messe- und Kongresshotels mit internationaler Gästeklientel, Flughafenhotels, aber auch kleine Betriebe in deutschen Wirtschaftsregionen, deren Nachfrage sich hauptsächlich aus Firmenkunden speist. Hoffnungsvoll stimmt jedoch der steigende Stellenwert der Ferienhotellerie, die im Sommer 2021 teilweise Rekordzahlen verbuchte.

COVID- und Übernachtungsentwicklung in Deutschland



Quelle: Statistisches Bundesamt, RKI, bulwiengesa AG

11. Gesundheitswirtschaft

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

In den vergangenen Jahren hat sich der Gesundheitssektor in Bad Kreuznach enorm entwickelt. Nach der Übernahme der Mehrheit durch die Acura-Kliniken Baden-Baden gehört der Kurort zu den größten Kompetenzzentren für Rheumatologie und Autoimmunerkrankungen in Deutschland. Als einziger Träger in Rheinland-Pfalz bietet das Rheumazentrum Rheinland-Pfalz Strukturen, die alle im Gesundheitswesen möglichen Versorgungsarten abdecken: ambulante und teilstationäre Behandlungen, stationäre Behandlungen sowie die Rehabilitation. Im Jahr 2021 wurden die Acura-Kliniken Bad Kreuznach in Rheumazentrum Rheinland-Pfalz umbenannt.

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 Potenzial. Aufbauend auf den Erfahrungen dieses Projektes ist geplant ein Präventionsinstitut in Bad Kreuznach zu implementieren, das als Dienstleistungs-, Forschungs- und Fortbildungsinstitut fungieren könnte. Zu den neuen Angeboten des Rheuma-Zentrums zählt das sogenannte Ice Lab Rheuma, das Patienten und Selbstzahlern in Bad Kreuznach seit 2021 zur Verfügung steht. Eine Rheuma-Behandlung in der Kältekammer ist eine Ganzkörpertherapie, die auf das gesamte Nervensystem einwirkt. Die Temperatur von -110° Celsius ist eine Ausnahmesituation für den Körper, auf die er mit erhöhter Durchblutung reagiert. Dabei setzt der Körper Glückshormone frei, die zu einer deutlich spürbaren Steigerung des Wohlbefindens führen und Schmerzempfindungen reduzieren können. Im vergangenen Jahr hat das Rheumazentrum Rheinland-Pfalz eine Fördermittelsumme in Höhe von bis zu 1 Million Euro für den Aufbau von 20 Kinder rheumatologischen Betten erhalten. Damit wurde im Rheumazentrum der Start gesetzt für eine nochmalige inhaltliche Erweiterung des bereits seit 70 Jahren breit gefächerten Versorgungsangebots.

11.2 Kreuznacher Diakonie und Krankenhaus St. Marienwörth

Daneben wurden in den letzten Jahren noch weitere Projekte im Gesundheitssektor angestoßen. Dazu zählt die Stiftung „Kreuznacher Diakonie“, eine kirchliche Stiftung öffentlichen Rechts. Das vor 130 Jahren gegründete Diakonissen-Mutterhaus engagiert sich für Menschen, die Hilfe und Unterstützung benötigen. Rund 6.800 Mitarbeitende setzen sich dafür ein, dass Kranke gesundwerden, Menschen mit Behinderung eine Teilhabe möglich ist, Kinder und Jugendliche sich gut entwickeln, Senioren möglichst selbstbestimmt leben und Menschen ohne Wohnung eine Perspektive entwickeln können. In Hospizen werden Menschen in der letzten Lebensphase begleitet. Die Stiftung Kreuznacher Diakonie bietet darüber hinaus vielfältige Ausbildungs- und Qualifizierungschancen in Berufen des Sozial- und Gesundheitswesens und steht für sinnstiftende, sozial-diakonische Dienstleistungen auf Basis christlicher Werte. Die Stiftung Kreuznacher Diakonie kümmert sich in sechs Krankenhäusern und vier Hospizen in Rheinland-Pfalz und dem Saarland um kranke und sterbende Menschen.

Das Krankenhaus St. Marienwörth verfügt über 274 Planbetten in Trägerschaft der Franziskanerbrüder vom Heiligen Kreuz. Jährlich werden rund 13.000 stationäre und 42.000 ambulante Patienten behandelt. Hier werden 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 wohnortnahen 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. Marienwörth als gastroenterologisches und diabetologisches Schwerpunktkrankenhaus ausgewiesen. Im März 2022 wurde dem Krankenhaus wegen des hohen Händedesinfektionsstandards ein Goldzertifikat verliehen. Die weitere Entwicklung der Gesundheitsstadt Bad Kreuznach könnte noch weiter vorangetrieben werden, wenn es der Stadt gelänge, eine Medizintechnische Hochschule zu etablieren.

12. Bildungs- und Sozialeinrichtungen

12.1 Schulentwicklungsplan der Stadt Bad Kreuznach – Steigende Schülerzahlen erwartet

Der Schulentwicklungsplan in Bad Kreuznach wurde speziell vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklungen und der Herausforderungen, die aufgrund der möglichen Ausweitung von Betreuungsangeboten entstehen erstellt. Insgesamt soll der Schulentwicklungsplan aufzeigen, wie der jetzt schon bestehende Bedarf an Schulraum zukünftig gedeckt werden kann. Hierbei geht es nicht nur um die Schaffung neuen Schulraumes, es müssen auch Entscheidungen vorbereitet werden, was an den bereits bestehenden Schulstandorten saniert, renoviert und neu ausgestattet werden muss.
Da mit einer stetig wachsenden Bevölkerung zu rechnen ist, könnten die Kapazitäten der städtischen Grundschulen bald nicht mehr ausreichen. Derzeit prüft die Stadt, ob Erweiterungsmöglichkeiten vorhanden sind und ob ein möglicher Standort für Neubau einer Grundschule gesucht werden soll. Zeitungsberichten[39] zufolge verhandelt die Stadt mit der Diakonie über ein Gelände am Kohleweg. Falls die Geburtsraten und die Anzahl der Zuzüge konstant bleiben, würden bereits im Schuljahr 2025/26 mehr als 400 Grundschulplätze fehlen, bei geschätzt 2.233 Grundschülern. Daher wurde im aktuellen Schulentwicklungsplan auch der Bedarf an einer weiteren vierzügigen Grundschule festgestellt. Zum Schuljahr 2020/2021 wurden in den sechs Grundschulen der Stadt 1.819 Schüler unterrichtet.

Schulen	Anzahl	Schüler
Grundschulen	6	1.819
Förderschulen	3	379
Integrierte Gesamtschulen	1	914
Realschule Plus	2	1.116
Gymnasien	3	914
Berufsschulen	3	2.622
Berufliche Gymnasien	2	305
Fachschulen	4	649
Berufsfachschule I	2	137
Berufsfachschule II	2	48
Berufsoberschule I	2	17
Berufsoberschule II	2	44
Duale Berufsoberschule	2	44

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Stand 2020/2021

12.2 Soziale Faktoren: Kindergärten, Schulen

Freipraktizierende
Ärztinnen und Ärzte: 183 (2020)
Freipraktizierende
Zahnärztinnen und –Ärzte:.....41 (2020)
Öffentliche Apotheken: 18 (2020)
Kliniken: 10 (2020)
Krankenhäuser: 3 (2020)
Quelle: Statisches Landesamt Rheinland Pfalz

Krippenplätze: 220 (2019)
Kitaplätze: 2.135 (2019)
Kindertageseinrichtungen: 2.230 (2020)
Quelle: Stadt Bad Kreuznach,
Amt für Kinder und Jugend, Jahresbeirat 2019

Grundschulen/Schüler
(am Schulsitz): 6/1.819
Förderschulen/Schüler:.....3/379
Integrierte Gesamtschule: 1/914
Realschule Plus: 2/1.116
Fachschulen: 4/649
Gymnasien/Berufl. Gymnasien: ...5/1.219
Berufsschulen: 3/2.622
Berufsfachschulen: 10/290
Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (2020/2021)

12.3 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 „Ländlicher Raum“ im Geschäftsbereich des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten. In den Dienstleistungszentren „Ländlicher Raum“ sind die Aufgaben der Landentwicklung, ländlichen Bodenordnung und Siedlung, der bberufsbildenden Schulen landwirtschaftlicher Fachrichtungen, der Staatlichen Beratung, des Versuchswesens, der Ernährungsberatung, der angewandten Forschung in Weinbau, Oenologie und Phytomedizin sowie andere weinbauliche, gartenbauliche und landwirtschaftliche Aufgaben zusammengefasst. Die Dienstleistungszentren „Ländlicher Raum“ nehmen diese Aufgaben mit unterschiedlicher Schwerpunktsetzung wahr. Wegen der Einheit von staatlicher Beratung und schulischer Ausbildung sind die bberufsbildenden Schulen und Fachschulen der landwirtschaftlichen Fachrichtungen in die Dienstleistungszentren Ländlicher Raum integriert Wichtige Aufgabe des Dienstleistungszentrums „Ländlicher Raum“ ist die solide schulische Ausbildung der jungen Landwirte und Winzer, ergänzt durch ein attraktives Beratungs- und Weiterbildungsangebot in produktionstechnischen Fragen der Landwirtschaft und des Weinbaus, das auf einem umfangreichen und praxisbezogenen Versuchswesen basiert.

12.4 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 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.

13. Allgemeine Standortfaktoren

13.1. Verkehrsinfrastruktur: Autobahnen, Bundesbahn und öffentlicher Nahverkehr

Bad Kreuznach ist über die vierspurig ausgebaute B41 direkt an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Die komplette vierspurige Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet bedeutet ein Heranrücken an die Wachstumsregion Deutschlands. 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. Der Frankfurt Airport ist mit über 70,5 Mio. Fluggästen (2019) einer der bedeutendsten internationalen Luftverkehrsdrehscheiben und Jobmotor für das gesamte Rhein-Main-Gebiet.

Der öffentliche Nahverkehr wird im Bereich des Busliniennetzes seit dem 17.10.2022 durch das neue Kommunalunternehmen KRN bedient. Gesellschafter sind neben dem Landkreis Bad Kreuznach und dem Landkreis Mainz Bingen, auch die Stadt Bad Kreuznach. Ziel des neuen Verkehrsunternehmens ist es im Rahmen einer Mobilitätsoffensive für bessere Verbindungen und bedarfsgerechtere Angebote zu sorgen. Dies soll durch eine deutlich erhöhte Taktung, Ausweitung der Fahrzeiten und besser Umstiegs- und Anschlussmöglichkeiten auch auf den Schienenverkehr erfolgen. Ab Dezember 2014 übernahm die Vlexx GmbH im Auftrag der Zweckverbände Rheinland-Pfalz Nord und Süd, der Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH den Schienenpersonennahverkehr zwischen den Regionen. Der barrierefreie Bahnhof Bad Kreuznach, dessen Renovierung im Herbst 2015 abgeschlossen wurde, ist einer von wenigen Keilbahnhöfen in Rheinland-Pfalz. Im Rahmen des „Sofortprogramms Bahnhöfe“ hat die Deutsche Bahn mit knapp einer Million Euro den Bahnhof Bad Kreuznach modernisiert. Auch im Stadtteil Bad Münster am Ebernburg wird die Modernisierung und der barrierefreie Ausbau des Bahnhofs weiter vorangetrieben. Gemäß den Vereinbarungen der Stadt mit der Deutschen Bahn aus dem Jahr 2019 soll die Umsetzung dieser Maßnahmen bis 2023 erfolgen.

13.2 Weinbau, Önologie und Weinmarketing

Beratung und Fortbildung geben den Betriebsleitern bei der Problemlösung im Bereich Anbautechnik, 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 Weinmarketings landesweit. Professionelles Marketing ist von entscheidender Bedeutung für den Erfolg eines Unternehmens. Diese Erkenntnis gilt auch und gerade für einen internationalen Weinmarkt in Deutschland[40].

13.2.1 Weinbaugebiet Bad Kreuznach umfasst über 780 Hektar bestockte Rebfläche

Die Stadt Bad Kreuznach ist mit über 70 Weingütern und über 700 Hektar bestockte Rebfläche ei-

ner der größten 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 Porphyr, aber auch auf Lehm- und Lößböden gedeihen Rebsorten in bester Qualität in Steillagen oder in sanfter Hügellandschaft. Die verbreitetste und international renommierte Rebsorte ist die Riesling Traube, aus der ein fruchtiger, säurearmer, bekömmlicher und charakterstarker Weißwein gewonnen wird. Auch Müller-Thurgau, Silvaner, Grau- und Weißburgunder sind zahlreich vertreten. Unter den Rotweinen dominieren der Dornfelder und der Spätburgunder.
Der Anteil der Weißweinrebsorten beläuft sich im Bereich Bad Kreuznach auf 77 % und ist wie für das gesamte Anbaugebiet Nahe dominierend. Demgegenüber umfasst das Anbaugebiet Nahe rund 4.200 Hektar Ertragsfläche. Die Reben gedeihen auf sanftem Hügelland, teilweise auch auf Steillagen. Weinberge säumen die Nahe von Martinstein bis zu ihrer Mündung in den Rhein bei Bingen und die Nebenflüsse Ellerbach, Guldenbach, Gräfenbach, Glan und Alsenz.

13.2.2 Die Nahe gehören zu den Spitzenregionen der Weinwelt

Die Nahe wurde lange unterschätzt, aber Dank der Arbeit von Winzern wie bspw. Helmut und jetzt Cornelius Dönnhoff, die das Optimum aus ihren erstklassigen Terroirs herauszuholen scheinen, gehört die Nahe zu den Spitzenregionen der Weinwelt und ist inzwischen extrem nachgefragt. Hier entstehen weltweit anerkannte und gradlinige Spitzenweine. Extreme Naturverbundenheit und totale Berücksichtigung der Erfordernisse jedes einzelnen Weinstocks und des Mikroklimas. Hier wird einfach mit extremer Akribie genau das Ergebnis des Weinbergs auf die Flasche gebracht.
Seit 2015 ist die Nahe-Rhein-Vinothek in den historischen Räumen des „Dienheimer Hofes“, Mannheimer Straße 6, zu finden. In dieser Vinothek präsentiert die Gebietsweinwerbung Weinland Nahe e.V. mit rund 50 Winzer ein breites Portfolio an Naheweinen. 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. Eine voll ausgestattete Gastronomie-Küche steht ebenfalls zur Verfügung. Der gemütliche Gewölbekeller kann zu besonderen Veranstaltungen genutzt oder an externe Gruppen vermietet werden.

13.3 Museumslandschaft

Die Museumslandschaft in Bad Kreuznach bietet viele Raritäten, die es zu entdecken lohnt. Zu den bekanntesten Museen zählen das Puppentheaterkultur, kurz PuK genannt und die Römerhalle, eingebettet in den reizvollen Schlosspark bildet das Areal eine interessante Mischung aus landwirtschaftlicher Schönheit und kulturellen Pretiosen.
Für die kommende Saison ist eine dreiteilige Sonderausstellung geplant, die am 8. Mai 2022 eröffnet werden soll: Auf dem Programm stehen drei Präsentationen zum Thema Skulptur – Architektur, die eng miteinander verbunden sind: Kubach-Wilmsen: Skulptur – Architektur mit 12 ikonischen Werken zu diesem Thema. Kubach-Kropp: Skulptur – Architektur mit neuen Arbeiten. Zudem werde die Foto-Ausstellung Tadao Ando/Museen/Richard Pare von Richard Pare wird verlängert.
Im Stadtteil Ebernburg, unweit des Rotenfelsens, befindet sich das erste und einzige zeitgenössische Steinskulpturenmuseum der Welt. Entworfen wurde es von dem international renommierten japanischen Architekten Tadao Ando. Konzipiert ist das Steinskulpturenmuseum von Ando als „Museum in der Landschaft“, dass die Natur und die ganze Umgebung mit einbezieht. Eine historische, regionaltypische Feldscheune wurde auf dem Museumsgelände wiederaufgebaut und wird als Hauptausstellungsraum genutzt. Das Museumsgebäude ist von freistehenden Mauern aus hochwertigem Sichtbeton umgeben.[42]

13.4 Feste und Veranstaltungen

In der Kurstadt werden im laufenden Jahr wieder eine Vielzahl von Festen und Veranstaltungen stattfinden. In der nachfolgenden Aufzählung werden einzelne der Veranstaltungen die jährlich in der Kurstadt stattfinden aufgelistet. Da während der Pandemie viele Feste und Veranstaltungen entfallen sind, ist unsicher, ob diese im laufenden oder kommenden Jahr stattfinden.

Bad Kreuznacher Automobilsalon
Größte Automobilausstellung in Rheinland-Pfalz mit allen namenhaften Autoherstellern.
Verbraucherzelt, Familienbelustigung, Vorführungen.

Weinfrühling auf der Osterinsel
Bad Kreuznacher Winzer laden zum Weinspaziergang auf die Roseninsel mitten in das Kurgebiet ein. Ein Weinpass belohnt die fleißigen Spaziergänger mit einem Weinpräsent. Mit dabei sind Weingut Paul Anheuser, Weingut Philip Dhom, Weingut Anton Finkenauer, Weingut Gemünden und Weingut Reichsgraf von Plettenberg.

Feierabend Markt
Seit diesem Jahr veranstaltet die Stadt Bad Kreuznach, zusammen mit Weinland-Nahe und der Initiative WirSindKreuznach einen wöchentlichen Markt. Neben regionalen Produkten hat sich die Veranstaltung bei den wöchentlich wechselnden Winzern und regionale Musikbands für Unterhaltung sorgen zu einem festen Treffpunkt entwickelt. Das erfolgreiche Format welches die Belebung der Innenstadt zum Ziel gesetzt hatte, hat inzwischen auch überregionale Beachtung gefunden.

Weinfestival im Kurpark
Zehn Weingüter schenken im Pagodendorf im Kurpark ihre Weine aus, weinaffine Speiseangebote gehören ebenso dazu wie ein musikalisches Programm.

Weinblütenfest der Winzer
Das das traditionelle Weinblütenfest findet in den in den Winzerhöfen und Weinbergen statt

Wein im Park
Das beliebte Weinfestival „Wein im Park lädt zu Genuss, Geselligkeit und guter Unterhaltung nach Bad Kreuznach in den Kurpark von Bad Münster am Stein einladen

Kreuznacher Jahrmarkt
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 flächenmäßig das größte und bezogen auf die Besucherzahlen nach dem Wormser Backfischfest und dem Dürkheimer Wurstmarkt das drittgrößte Volksfest in Rheinland-Pfalz.

Fischerstechen, 02. - 04. 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.

Mittelalterlicher Markt mit Reiterturnier in Bad Münster am Stein Ebernburg
Am Freitag beginnt der Markt um 17.00 Uhr und endet gegen Mitternacht. Am Samstag und Sonntag ist die Markteröffnung jeweils um 11.00 Uhr, Marktende ist am Samstag nicht vor Mitternacht, am Sonntag erfolgt um 20.00 Uhr ein Kehraus mit anschließendem fulminanten Finale aller Akteure auf der Bühne

Baumesse Bad Kreuznach
Die Baumesse Bad Kreuznach befindet sich auf die

Pfingstwiese in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum

Weihnachtsmarkt Bad Münster am Stein Ebernburg
Auf dem Markt laden erneut rund 100 Stände im Kurpark, in der Brunnenhalle und auch wieder im Kurpavillon zum gemütlichen Adventsbummel ein

Weihnachtsmarkt Bad Kreuznach
Der Weihnachtsmarkt rund um die Nikolaikirche bietet zahlreiche Verkaufs- und Essensstände, darunter auch Kunst- und Geschenkartikel. Zahlreiche Aktionen für Kinder finden in der Weihnachtszeit auch in der Poststraße statt.

Quelle: Bad-Kreuznach-tourist.de

Quellenverzeichnis

1 Gutachten des Rats der Immobilienweisen, 2021
2 Destatis, Preise für Wohnimmobilien, 4. Quartal 2021
empirica Immobilienpreisindex Q4 2021/Preisdatenbank
4 vdp-Immobilienpreisindex Q4 2021
5 JLL, Wohnungsmarkt Deutschland, zweites Halbjahr 2021
6 Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, BBSR
7 bulwiengesa Immobilienindex 2021
8 empirica Immobilien Preisindex Q2 2021
9 IW, Ergebnisse des IW-Wohnungsbedarfsmodells, Auftraggeber Deutsche Reihenhaus, November 2021
10 IVD-Gewerbepreispiegel 2021/2022
11 Catella, Investmentstandorte Deutschland 2022, Büromieten & Renditen
12 bulwiengesa, 5%-Studie, November 2021
13 bulwiengesa, Immobilienindex 2021
14 Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz
https://www.statistik.rlp.de/fileadmin/dokumente/stat_analysen/wirtschaft/JWB2020.pdf
15 DZ Hyp, Immobilenmärkte Hessen, Rheinland-Pfalz 2021/2022
16 ISB/Wohnungsmarktbeobchtung Rheinland-Pfalz 2021
17 Postbank Wohnatlas 2021 („Wo Wohneigentum noch besonders günstig ist“).
18 Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz
https://www.statistik.rlp.de/no_cache/de/wirtschaftsbereiche/bautaetigkeit-wohnungen/pressemitteilungen/einzelansicht/news/detail/News/3318/
19 Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Zahl der Baugenehmigungen im Wohnbau deutlich gestiegen, März 2022
20 Immobilienscout24, Kaufpreise für Wohnungen
21 Immowelt, Wohnungspreise in Landkreis Bad Kreuznach
22 Immobilienscout24, Mieten Landkreis Bad Kreuznach
23 FAZ Webinar Wohnstandort Frankfurt-Rhein-Main
24 Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Statistisches Jahrbuch 2021
25 Gewobau Bad Kreuznach
26 Immobilienzeitung
27 Sparkasse Rhein-Nahe
28 Umweltbundesamt, Bevölkerung und Struktur privater Haushalte 2021
29 Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Statistische Berichte 2021
30 Bad Kreuznach Wirtschaftstandort, Präsentation 2021
31 Vermesssungs- und Katasteramt Rheinhessen-Nahe
32 https://www.aktuelle-grundstuecksspreise.de/deutschland/rheinland-pfalz/bad-kreuznach#grundstuecksspreise-ranking)
33 Ministerium für Arbeit, Soziales, Transformation und Digitalisierung, Rheinland-Pfalz, Statusbericht, Dezember 2021
34 Vodafone Presseportal 2021
35 Statistisches Jahrbuch Rheinland-Pfalz 2021
36 Arbeitsagentur Bad Kreuznach 2021
37 Wohnungsbedarfsprognose für das Gebiet des Regionalverbandes bis 2030, Regionalverband FrankfurtRheinMain
38 Gesundheit und Tourismus für Bad Kreuznach GmbH
39 Allgemeine Zeitung, Öffentlicher Anzeiger, April 2021
40 https://www.dlr-rnh.rlp.de/DLR-RNH/Aktuelles/Ueberblick
41 https://www.bad-kreuznach-tourist.de/kultur-geniessen-und-einkaufen/weinbau-und-nahevinothek/
42 www.fondation-kubach-wilmsen.de

BÄDERHAUS