

Marktstudie

Der Immobilienmarkt Bad Kreuznach

Auftraggeber:
Wirtschaftsförderung Bad Kreuznach

Februar 2012



Dr. Heike Kaster-Meurer
Oberbürgermeisterin



Udo Bausch
Wirtschaftsdezernent

Bad Kreuznach ist eine außergewöhnliche Stadt

Die Region Bad Kreuznach mit rund 230.000 Einwohnern im westlichsten Teil der Metropolregion Frankfurt/Rhein Main ist im Aufbruch. Täglich 16.000 Pendler, 412 Millionen Euro Einzelhandelsumsatz im Jahr 2011 und fast 1.600 Geburten beweisen: Bad Kreuznach hat Zukunft. Die Stadt ist Sitz nationaler und internationaler Unternehmen, hat noble Wohnquartiere am Kurpark und familiengerechte Wohngebiete in Zentrumsnähe. Nicht nur die optisch konservierte Altstadt mit Brückenhäusern auf der Nahebrücke lassen erahnen, welche Chancen in dieser Stadt liegen.

Bad Kreuznach wird in zehn Jahren anders aussehen. Die Preise sind moderat. Die Dynamik des Immobilienmarktes nimmt Fahrt auf. Die Vielfalt der Möglichkeiten in Bad Kreuznach macht den Unterschied zu anderen Kur- und Gesundheits-

standorten. Aufholeffekte und gesellschaftlich gewünschte Veränderungen im Stadtbild sind Startzeichen für rentierliche Investitionen. Ob Einkaufen, Wohnen, Arbeiten oder Freizeit, die Stadt bietet viele nachhaltige Chancen.

Die Immobilienmarktanalyse ist hierbei eine verlässliche Grundlage.

Wir zeigen Ihnen gerne die Viertel und Quartiere, die im Wandel stecken oder den Wandel noch vor sich haben.

Kommen Sie nach Bad Kreuznach. Verbringen Sie ein Wochenende in der Stadt. Nehmen Sie den Rhythmus auf, lernen Sie den Charakter ihrer Menschen kennen.

Wir freuen uns auf Sie!

Dr. Heike Kaster-Meurer

Udo Bausch

Auftraggeber:
Wirtschaftsförderung Bad Kreuznach

Autor:
Karl-Heinz Goedeckemeyer,
Finanzanalyst
Bonameser Str. 15
60433 Frankfurt am Main

Druck & Gestaltung:
Hergel Verlags GmbH
Mathildenstraße 3 - 7
55543 Bad Kreuznach

Bad Kreuznach/Frankfurt am Main
Februar 2012

Sponsoren





1. Allgemeine Rahmenbedingungen der Immobilienmärkte

Der deutsche Immobilienmarkt zeigt in vielerlei Hinsicht eine Entwicklung hin zu einer stärkeren Gesundheit. Investoren sehen Deutschland laut diverser Umfragen als einen sehr attraktiven Investmentstandort. Die Mehrheit der Experten geht deshalb von einer erneuten Zunahme des Investmentvolumens im Jahr 2011 aus. Viele Faktoren sprechen für die Immobilienwirtschaft, der Optimismus der Marktteilnehmer sowie der Mangel an alternativen Anlagen wird sein Übriges dazu beitragen, dass sich dieser Trend auch in den kommenden Jahren fortsetzt. Von der beschleunigten Flucht in Sachwerte dürften vor allem Immobilien profitieren.

Angesichts des stärkeren Bedürfnisses nach Sicherheit schnellen die Preise von Eigentumswohnungen und Häusern in die Höhe – maßgeblich getrieben durch vermögende Privatpersonen. Diese Klientel konzentriert sich noch vorwiegend auf die Top-Lagen.

Da in vielen der von Investoren bevorzugten Regionen und Städte die Renditen teilweise stark gesunken sind, werden sich Anleger bei der Suche nach renditestarken Investments künftig verstärkt auf B- oder C-Lagen konzentrieren müssen. Davon sollte auch der Immobilienmarkt Bad Kreuznach profitieren.

Wohnungsmärkte

Laut BulwienGesa sind die Veränderung auch bei Mieten im Neubau bei B-, C- und D-Städten deutlich positiv. Für den Gesamtindex verzeichneten die A-Städte den größten Zuwachs mit einem Plus von 1,9 %, welcher vor allem auf die Wohnungsmarktsegmente zurückzuführen ist. Die Mieten und Preise der B-Städte stiegen in 2010 um insgesamt +1,0 %, und somit am wenigsten stark. C-Städte stiegen mit +1,7 % und die D-Städte mit immerhin +1,4 %. Bei den Preisen für Reihenhäuser sind die Preise in den Nebenlagen bislang nur leichter angestiegen.

Regionale Unterschiede

Neben den unterschiedlichen Entwicklungen der einzelnen Segmente waren in der Vergangenheit deutliche regionale Unterschiede im Niveau und in der Entwicklung erkennbar.

Auch wenn diese regionale Differenzierung der Entwicklungen in den letzten Jahren nicht mehr ganz so stark ausgeprägt war, können nach wie vor Muster in den regionalen Märkten identifiziert werden. Betrachtet man die Entwicklung der Mieten und Preise zwischen 2009 und 2010, lassen sich kaum regionale Unterschiede feststellen. Vielmehr spielen funktionale und sektorale Unterschiede eine stärkere Rolle.

Vergleicht man hingegen das gesamte Miet- und Preisniveau im gesamten deutschen Bundesgebiet, lassen sich nach wie vor klare Unterschiede zwischen Städten im Norden und Osten (mit unterdurchschnittlichen Werten) und Städten im Süden und Westen (mit überdurchschnittlichen Werten) finden.

Mietpreisentwicklung Deutschland 2010

Gemäß den Erhebungen von BulwienGesa konnte im vergangenen Jahr im Allgemeinen ein Anstieg der Mieten und Preise auf dem Immobilienmarkt verzeichnet werden. Mit insgesamt +1,6 % ist dieser deutlich höher als im Vorjahr und ungefähr gleich mit dem Anstieg von 2008. Die genaue Betrachtung der Teilmärkte Wohnen und Gewerbe zeigt bei den gewerblichen Immobilien eine Steigerung von +0,9 %, während für Wohnimmobilien mit +2,0 % erneut deutlichere Steigerungen zu verzeichnen waren.

Weiterhin positiv entwickelten sich 2010 die Einzelhandelsmieten in 1a-Lagen mit durchschnittlich +0,7 %, in Nebenlagen sogar +1,1 %. Büromieten spiegeln die Nachwirkungen der Krise am deutlichsten wider und steigen lediglich um + 0,7 %. Auf dem Wohnimmobilienmarkt entwickelten sich die Mieten im Neubau erneut deutlich positiv (+2,5 %), Mieten bei

Wiedervermietung zeigen ebenfalls eine Steigerung mit +2,3%. Bei den Kaufpreisen für Eigentumswohnungen ist ein Anstieg um +3,8 % zu verzeichnen.

Die Kaufpreise für Reihenhäuser wiesen mit +2,0 % erneut eine steigende Preisentwicklung auf, Grundstückspreise für Einfamilienhäuser hingegen schwanken seit Jahren nur wenig und zeigen in 2010 mit -0,3 % einen leichten Rückgang.

Preisentwicklung Eigentumswohnungen und Wohnhäuser 2010

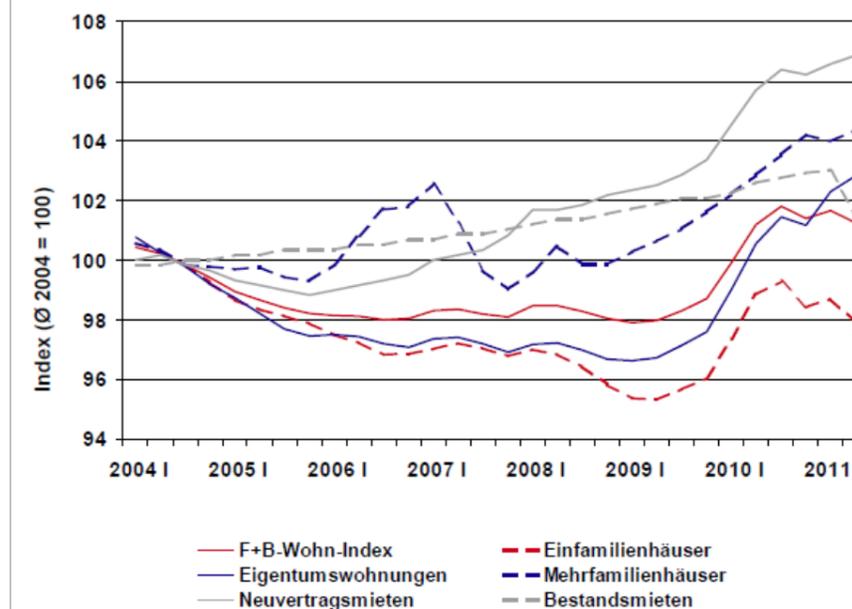
Neben den Mieten sind auch die Preise für Wohneigentum in Deutschland im vergangenen Jahr weiter gestiegen. Für den Erwerb einer Eigentumswohnung wurden 2010 durchschnittlich 130.900 Euro gezahlt. Damit stieg der Durchschnittspreis pro Kauf um 4,2 %. Dies geht aus einer Gewos-Studie im Auftrag des ifs Städtebauinstituts hervor. Die Analyse berücksichtigte alle Verkäufe von Wohnungen und Häusern auf der Grundlage der Berichte der örtlichen Gutachterausschüsse. Der durchschnittliche Kaufpreis für ein Einfamilienhaus lag bei 160.800 Euro und damit um 1,7 % über dem Vorjahresniveau.

Fasst man die Preise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser (Neubau und Bestand) zusammen, betrug die Steigerung beim Wohneigentum im vergangenen Jahr insgesamt 2,7 %, nach 1,5 % im Vorjahr.

Die Tatsache, dass die Preise bei Eigentumswohnungen deutlich stärker anziehen sind als bei Einfamilienhäusern, führt das Institut darauf zurück, dass Wohnungen stärker als Anlageobjekte erworben werden, während bei Einfamilienhäusern oft die Selbstnutzung im Vordergrund steht. Bei den Preisen für Eigentumswohnungen liegt die Mehrheit der Regionen im Aufwärtstrend, so die ifs-Experten.

Der Aufwärtstrend beim Wohneigentum hat sich laut dem Immobilien-Dienstleister Jones Lang LaSalle – insbesondere in den Großstädten und deren Einzugsgebieten – auch im ersten Halbjahr 2011 weiter fortgesetzt.

Preis- und Mietentwicklung 2004-I bis 2011-II: Einzelindizes der Objektarten



F+B-Wohn-Index 2011

©F+B2011

F+B-Wohn-Index nach Objektarten: Eigentumswohnungen werden teurer

Dass Eigentumswohnungspreise und Neuvertragsmieten zur Jahresmitte 2011 überdurchschnittlich zulegen konnten, zeigt auch der F+B-Wohn-Index aus dem zweiten Quartal (s. oben stehende Grafik). Im Vergleich dazu sind bei Eigenheimpreisen und Bestandsmieten im Vergleich zum Vorjahresquartal leichte Rückgänge zu verzeichnen. Bei Mehrfamilienhäusern ist – zumindest partiell – festzustellen, dass diese von der Zinswende betroffen zu sein scheinen. Dies erscheint durchaus plausibel, da die Ertragschancen der als Renditeobjekte betrachteten Mehrfamilienhäuser mit steigenden Refinanzierungskosten schwinden, die Nachfrage entsprechend gedämpft wird.

Zwar gilt dies prinzipiell auch für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen, dort spielen aber auch individuelle Gründe und der längere Anlegerhorizont, der auch die Inflationserwartung berücksichtigt, eine wichtige Rolle.

Ausblick: Preise werden weiter steigen

Vor dem Hintergrund der Turbulenzen an den Kapitalmärkten, der sich ausweitenden Staatsschuldenkrise und aufflammenden Inflationsängsten dürften die Preise für Wohnimmobilien weiterhin nur eine Richtung kennen: nach oben. Dazu tragen auch die günstigen Finanzierungsbedingungen bei. Vor diesem Hintergrund geht auch das ifs Städtebauinstitut für die nächsten Jahre von einer relativ konstanten Preisentwicklung aus.

Der DEIX, Deutscher-Eigentums-Immobilien-Index des ifs, der seit 1995 errechnet wird, war 2010 in Westdeutschland von 106 auf 109 Punkte und im Osten von 88 auf 93 Punkte gestiegen. Nach dem Einbruch im Jahr 2007 gehen die Preise in West- wie auch in Ostdeutschland kontinuierlich nach oben, heißt es in der Studie.

Wohnungsmarktprognose und -bilanz 2025/ Zukünftige Entwicklung

Für die Wohnungswirtschaft in der Region ist neben der Einschätzung der aktuellen Marktlage auch ein Blick auf die zukünftig erwartete



2. Markt- und Standortanalyse des Immobilienmarktes Bad Kreuznach

Makro – Standort Bad Kreuznach und Umgebung

Bad Kreuznach liegt im Osten des Bundeslandes Rheinland-Pfalz unweit der Landesgrenze zu Hessen ca. 50 km (Luftlinie) südwestlich des Verdichtungsraums ‚Rhein-Main‘ im Nahtal. Mit den Städten Bingen im Norden (ca. 20 km), Alzey im Südosten (ca. 30 km) sowie Bad Sobernheim im Westen (ca. 20 km) befinden sich drei weitere 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.

Mit 156.000 Einwohnern im Landkreis Bad Kreuznach ist die Stadt Bad Kreuznach Versorgungsmittelpunkt für die gesamte Region. Bildungs-, Kultur-, Freizeit- und Gesundheitseinrichtungen, Handel, Gewerbe und Dienstleistungen sind hier ebenso konzentriert wie Verwaltungen.

Die Stadt hat insbesondere aufgrund ihrer Wirtschaftskraft zentrale Bedeutung für die Region. 28.500 Menschen finden hier Arbeit, davon kommen zwei Drittel als Pendler – rund 16.000 am Tag – aus dem Umland. Insgesamt zählt Bad Kreuznach 688 gewerbesteuerzahlende Betriebe. Die Wirtschaftsstruktur ist geprägt von kleinen und mittleren Betrieben. Aber auch große nam-

hafte Unternehmen sind hier anzutreffen. Die Stadt ist ebenso gesuchter Wohnort, wie Dienstleistungs-, Handels-, Gewerbe- und Gesundheitszentrum der Region.

Mit seiner Vielfältigkeit an Geschäften und einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 156.000 qm ist Bad Kreuznach Einkaufsmagnet über die Nahregion hinaus. Das Einzugsgebiet von Bad Kreuznach umfasst einen Marktbereich von ca. 231.000 Menschen.

Bad Kreuznach hat als Kurort mit entsprechenden Einrichtungen (u. a. Bäderhaus, Freibad im Salinental, Crucenia-Kurthermen) eine überregionale touristische Ausstrahlungskraft. Der Weinbau und die landwirtschaftlichen Betriebe sind ein weiterer wichtiger Bestandteil von Bad Kreuznach und Umgebung.

Im Rahmen der umfassenden Gebietsreform in Rheinland-Pfalz im Jahre 1969 wurden zwischen der Stadt Bad Kreuznach und den früher selbstständigen Gemeinden Bosenheim, Ippenheim, Planig und Winzenheim Eingemeindungsverträge geschlossen. Aktuell wird der freiwillige Zusammenschluss der Städte Bad Kreuznach und Bad Münster am Stein-Ebernburg im Rahmen der Kommunal- und Verwaltungsreform erörtert.



Weitere Daten zur Stadt Bad Kreuznach (Stand 2010):

Fläche:	4.610 ha
Haushalte:	ca. 21.000
Erwerbstätige:	22.967
Pendler:	+9.574
Einwohner:	43.788 (2Q 2010)

Bevölkerungsstruktur:	
Unter 20 Jahre:	19,5 % 19,4 % (Rheinland-Pfalz)
20 - 65 Jahre:	59,1 % 59,9 %
Über 65 Jahre:	21,4 % 20,7 %

Datenquelle:
Statistisches Landesamt RLP (12/2009)

Entwicklung von entscheidender Bedeutung. Die Wohnungsmarktprognose des Beratungs- und Forschungsinstituts Gewos (Regionalstudie Rheinland-Pfalz vom Mai 2011) bis zum Jahr 2025 liefert hier aufschlussreiche Ergebnisse.

Gemäß der Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz wird die Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2025 in allen Kreisen und kreisfreien Städten der Region mit Ausnahme des Landkreises Mainz-Bingen, der von seiner Entlastungsfunktion für die Städte im Rhein-Main-Gebiet profitieren kann, abnehmen.

Das Ausmaß des Bevölkerungsverlustes werde allerdings regional sehr unterschiedlich ausfallen. Entsprechend der Entwicklung der vergangenen Jahre werden erneut die Kreise im Westen der Region und die Südwestpfalz erhebliche Einbußen von zum Teil über 8 % gegenüber 2009 hinnehmen müssen. Von der zunehmenden Veralterung dürfte in erster Linie das Umland der Städte am Rhein betroffen sein.

Angebotsüberhänge vs. Qualitativer Neubaubedarf

Laut der o. g. Studie ist mit Ausnahme der Städte Mainz, Landau und Speyer und der Landkreise Mainz-Bingen sowie Alzey-Worms bereits heute von einem bestehenden Überangebot auch ohne

Neubau auszugehen. Auch wenn in vielen Kreisen rein rechnerisch kein zusätzlicher Neubaubedarf bis 2025 festzustellen ist, bedeutet dies nicht, dass überhaupt kein Neubau stattfinden soll und wird. Hierbei müsse es sich dann allerdings um rein qualitativen Ersatzneubau handeln, der einerseits aus veränderten Nachfragepräferenzen resultiert. Denn vielfach entsprechen die sehr kleinteiligen, stark untergliederten Grundrisse von Wohnungen aus den 50/60er Jahren nicht mehr den Vorstellungen der Bewohner.

Andererseits ist der angestaute Modernisierungsbedarf in manchen Beständen so groß, dass ein Abriss und anschließender Neubau für den Eigentümer oft günstiger als eine umfangreiche Modernisierung ist. Insofern ist davon auszugehen, dass die zukünftige Neubautätigkeit in weiten Teilen der Region sehr maßvoll ausfallen und lediglich auf Basis qualitativer Neubaubedarfe stattfinden wird. Zudem können Wohnformen, die die konkreten Bedürfnisse der Nachfrage aufgreifen, trotz des bestehenden Überangebotes in weiten Teilen marktfähig sein. Aufgrund der gestiegenen und wohl weiter steigenden Energiepreise kann sich ein Abriss- und Ersatzneubau älterer Bestandsgebäude aus den 1950/60er Jahren gegenüber einer umfangreichen Modernisierung als wirtschaftlich sinnvoller erweisen.

Resümee: Große regionale Disparitäten...

Der Wohnungsmarkt in der Region Rheinland-Pfalz des VdW südwest (Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.) ist äußerst heterogen. Insbesondere zwischen den Wirtschaftszentren entlang des Rheins und dem ländlich geprägten Westen der Region bestünden erhebliche regionale Disparitäten, die sich in Zukunft weiter verstärken werden. Auf dynamischen Märkten mit einer angespannten Marktlage wie in der Region Mainz-Bingen bestehe großer Neubaubedarf.

...erfordern flexible Lösungen

Laut dem IVD (Immobilienverband Deutschland) steht die Wohnungswirtschaft in der Region vor der großen Herausforderung, auf diese Anforderungen zielgerichtet und flexibel zu reagieren. Hierfür seien übergeordnete Strategien zum Bestandsmanagement, zur Neubauentwicklung und zur Kundenansprache erforderlich. Im Falle einer öffentlichen Förderung müsse diese flexibel sein und die regionalen Disparitäten berücksichtigen.



Der Arbeitsmarkt

Wie am gesamten deutschen Arbeitsmarkt ist auch der Aufschwung am Bad Kreuznacher Arbeitsmarkt ungebrochen. Insgesamt waren laut der Bad Kreuznacher Agentur für Arbeit im August im Bezirk Bad Kreuznach 9.354 Menschen arbeitslos. Das sind 391 oder 4,0 % weniger als vor einem Jahr. Die Arbeitslosenquote liegt nunmehr bei 5,9 %. Im Rechtskreis SGB II lag die Arbeitslosigkeit bei 6.149, das sind 399 weniger als im Vorjahr, die anteilige SGB II-Arbeitslosenquote lag bei 3,9 %.

Im Bezirk der Agentur für Arbeit Bad Kreuznach waren im August 1.276 Arbeitsstellen gemeldet, im Vergleich zum Vorjahresmonat gab es 48 Stellen mehr. Arbeitgeber meldeten der Agentur im August 628 neue Arbeitsstellen, das waren 18 weniger als vor einem Jahr. Seit Jahresbeginn sind 4.622 Stellen eingegangen, gegenüber dem Vorjahreszeitraum ist das eine Abnahme von 100 oder 2 %.

In der Stadt Bad Kreuznach waren im August 3.839 Personen arbeitslos, 128 weniger als vor einem Jahr. Die Arbeitslosenquote auf Basis aller zivilen Erwerbspersonen betrug im August 6,6 %. Laut der Agentur ging im August insbesondere die Arbeitslosigkeit der Jüngeren deutlich zurück. Viele der Schul- und Ausbildungs-

absolventen waren oder sind nur vorübergehend arbeitslos. Diese Dynamik entfaltete sich stark im Rechtskreis SGB II, also im Bereich der Grundversicherung für Menschen, die von den Jobcentern betreut werden. Ferner hatten die regionalen Arbeitgeber direkt nach dem Ferienende wieder steigenden Kräftebedarf. Besonders positiv habe sich im August die hohe Zahl an Abmeldungen in Beschäftigung und in Ausbildung ausgewirkt. Ferner hinkt Bad Kreuznach der Entwicklung insgesamt noch etwas hinterher, so dass regional auch noch Potenziale zur weiteren Verbesserung bestehen.

Kaufkraft / Einkommen / Lohnniveau

Gemäß statistischer Datenquellen betrug die Kaufkraft je Einwohner in Bad Kreuznach im Jahr 2010 18.211 Euro. Der Kaufkraftindex lag bei 96,3.

Laut dem Statistischen Landesamt lag das verfügbare Einkommen per Einwohner im Jahr 2008 bei 18.911 Euro, was einem Anstieg von 20 % gegenüber dem Jahr 2000 entspricht. Im Verhältnis zum Landeswert lag das Einkommen um 2,1 Prozentpunkte höher. Im Lahn-Hunsrück-Kreis sowie im Rhein-Lahn-Kreis beliefen sich die verfügbaren Einkommen im Vergleichsjahr auf 18.491 Euro bzw. 18.722 Euro und in der Gesamtregion Rheinland-Pfalz bei 18.509 Euro.

Auch bei den Bruttolöhnen je Arbeitnehmer, die sich im Jahr 2008 auf 25.939 Euro belaufen haben, lag Bad Kreuznach über den Lohnniveaus des Lahn-Hunsrück- und Rhein-Lahn-Kreises sowie des Rhein-Pfalz-Kreises. Im Landesdurchschnitt lagen die Bruttolöhne bei 26.862 Euro.

Recht gut schnitten die Bad Kreuznacher Erwerbstätigen auch bei der Arbeitsproduktivität (BIP pro Erwerbstätigenstunde) mit 38,45 Euro im Jahr 2008 ab. Damit lag die Stadt nicht nur über der Arbeitsproduktivität der Vergleichskreise, sondern auch bekannter Städte wie Trier, Speyer oder Neustadt an der Weinstraße. Im Landesdurchschnitt belief sich die Arbeitsproduktivität pro Erwerbstätigen bei 40,80 Euro.



Der Wohnungsmarkt

Wohnen ist in Bad Kreuznach teurer geworden. Mieter und Käufer von Eigentumswohnungen müssen teils deutlich tiefer in die Tasche greifen als noch vor einem Jahr. Ähnliches gilt auch für Reihenhäuser und frei stehende Eigenheime – jeweils dann, wenn sie in guter Lage stehen. Allerdings ist der Bad Kreuznacher Immobilienmarkt durch große Preisdifferenzen gekennzeichnet. Während sich die Preise für Wohneigentum am Kurpark und entlang der Nahe dank der kompletten Infrastruktur auf hohem Niveau bewegen, weisen die restlichen Gebiete mit Ausnahme des Kuhbergs ein niedrigeres Preisniveau auf. Dazu zählen auch weite Teile der Altstadt. Um den Anschluss an den allgemeinen Wohnungsmarkt zu finden, sollte die Entwicklung der historischen Altstadt durch einen Projektentwickler stärker vorangetrieben werden.

Gleichwohl ist anzumerken, dass die Altstadt – insbesondere der Abschnitt zwischen Nahe und IHK – ein großes Potenzial offeriert. Positiv ist noch herauszuheben, dass derzeit einige Neubauten entstehen. Diese werden in den nächsten Jahren das positive Bild dieser Stadt abrunden. Als negativ fallen dagegen einzelne soziale Brennpunkte in der Dürer-, Holbein-, und Alzeyerstraße auf. In diesen Straßen ist auch mit einer hohen Lärmbelastung zu rechnen.

Als problematisch für die Stadt könnte sich eine stärkere Wohnbebauung im Kurviertel herausstellen. Hier muss die Stadt zwischen Wohnen und Kur genau abwägen. Denn Kur bedeutet Fremdenverkehr – und damit eine sichere Einnahmequelle für die Stadt. Nicht zuletzt mit Blick auf die vielen Sozialwohnungen und umfangreichen Strukturveränderungen in der Altstadt muss der Standort ganzheitlich gefördert werden, dazu bedarf es eines nachhaltigen Engagements aller Institutionen.

Trends: „Zurück in die Stadt“ und Energieeffizienz

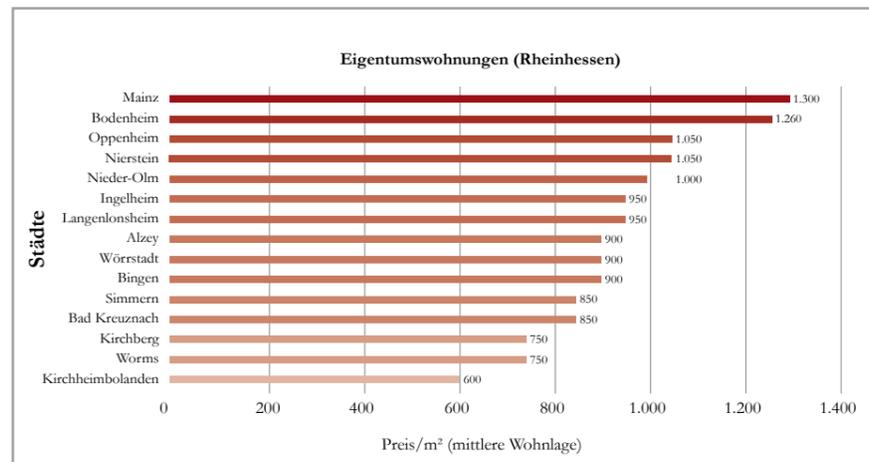
Ähnlich wie in vielen anderen Städten Deutschlands ist auch in Bad Kreuznach der Trend festzustellen, dass Familien aus dem Umland in die Innenstadt abwandern. Da sich der Trend „zurück in die Stadt“ in den kommenden Jahren weiter fortsetzen wird, dürfte auch der Bedarf nach qualitativem Wohnbau in Bad Kreuznach weiter steigen.

Die wichtigsten Kriterien beim Immobilienerwerb waren bislang vorrangig Lage und Ausstattung. Künftig dürfte daneben der energetische Zustand des Gebäudes an Bedeutung gewinnen. Insofern wird das Thema Energieeffizienz bei den Kaufobjekten einer Immobilie

deutlich größere Relevanz besitzen als bei den Mietobjekten. Die Miet- und Kaufpreise zum Bad Kreuznacher Immobilienmarkt und die jeweiligen Vergleichsdaten sind der folgenden Analyse zu entnehmen, die zum großen Teil aus dem IVD-Preisspiegel Südwest entnommen wurden.

Wohnungsmieten

Bei Neubauwohnungen (Fertigstellung nach 1948) sind die Mieten – je nach Lage und Ausstattung – deutlich gestiegen. Besonders kräftig fällt der Zuschlag bei Neubauwohnungen in guter Lage aus, die erstmals bezogen werden. Hierfür zahlen Mieter mit durchschnittlich 7,50 Euro pro Quadratmeter etwa 7 % mehr als vor einem Jahr. Die durchschnittlichen Mietsteigerungen bei sehr guten Lagen im Land belaufen sich bei Städten von mehr als 40.000 Einwohnern auf 4 %, bei Städten zwischen 10.000 – 40.000 Einwohnern bei 2 %. Aber auch für ältere Wohnungen (Fertigstellung bis 1948) sind die Mieten binnen Jahresfrist fast durchweg geklettert – zwischen 1 % und 5 %. In Bad Kreuznach belaufen sich die Nettokaltmieten (3-Zimmer-Wohnung, ca. 70 m² Wohnfläche) in mittleren bis guten Lagen auf 4,30 Euro bzw. 5,00 Euro pro Quadratmeter. Die Durchschnitte im Land liegen bei 5,07 bzw. 5,94 Euro je m².



Eigentumswohnungen

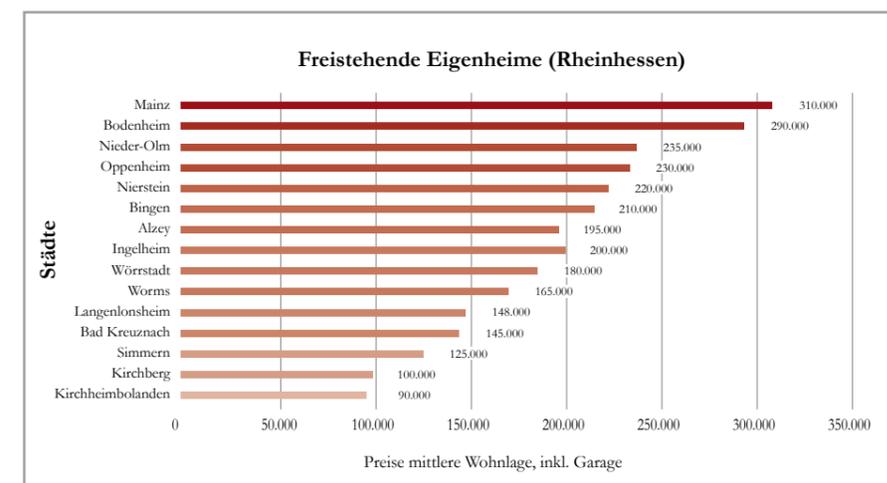
Bei neuen Eigentumswohnungen liegt die Spanne zwischen 1.950 und 2.800 Euro pro Quadratmeter. Einen besonders großen Preissprung machten Wohnungen in guter Lage mit plus 5 % auf 2.300 Euro. In dieser Kategorie liegen die Verkaufspreise in allen Lagen spürbar über den Durchschnittswerten des Landes. Für Bestandswohnungen müssen die Käufer je nach Lage zwischen 700 und 1.600 Euro pro Quadratmeter zahlen und damit bis zu 4 % mehr als in 2010, wobei die Preise bei Eigentumswohnungen aus dem Bestand bei guten und sehr guten Lagen leicht über den Durchschnitt in Rheinland-Pfalz liegen.

Bei Eigentumswohnungen in Rheinland-Pfalz ist festzuhalten, dass nicht in den Großstädten Ludwigshafen und Kaiserslautern die Preise besonders hoch liegen, sondern in den attraktiven Städten, die an das Ballungsgebiet Ludwigshafen/Mannheim angrenzen. So müssen Investoren in Bad Kreuznach, Bad Dürkheim und Ingelheim mehr pro Quadratmeter Wohnfläche bezahlen als in Ludwigshafen und Kaiserslautern, wo sich die Quadratmeterpreise in guten Wohnlagen auf 1.950 bzw. 1.700 Euro belaufen.

Neu gebaute Eigentumswohnungen in der Qualitätskategorie „guter Wohnwert“ sind nicht etwa, wie zunächst zu vermuten, in den großen Oberzentren am teuersten. Laut einer Studie der Landestreuhandbank Rheinland-Pfalz (LTH) wird die Rangliste vielmehr von einer Reihe von Mittelstädten angeführt. Bezogen auf die Dynamik innerhalb der letzten fünf Jahre haben sich die Preise in der überwiegenden Mehrzahl der

betrachteten Erhebungsorte nach oben bewegt. Der stärkste Preisanstieg ist an den Standorten Wittlich (+ 32 %), Bad Dürkheim (+ 31 %), Landstuhl (+ 25 %) und Trier (+ 20 %) zu beobachten. Ebenfalls deutlich zugelegt haben Bad Neuenahr-Ahrweiler (+14 %), Bitburg (+11 %), Ingelheim (+11 %) und Bad Kreuznach (+10 %), während in Worms (-14%) sowie in Vallendar (-10 %) neu errichtete Eigentumswohnungen mittlerweile deutlich günstiger erworben werden können.

Bei den Wohnungen im Bestand hingegen war insgesamt eher ein Preisverfall zu verzeichnen. Hier waren an dreiundzwanzig der achtunddreißig von der LTH analysierten Standorte die Kaufpreise zwischen 2005 und 2010 rückläufig, lediglich in sechs Orten konnten Zuwächse registriert werden.



Eigenheime, Reihenhäuser & Grundstücke

Bei freistehenden Eigenheimen beträgt der Verkaufspreis in mittleren Lagen 145.000 Euro (keine Veränderung ggb. 2010), in guten bis sehr guten Lagen liegt der Preis bei 175.000 (+ 6 % ggb. 2010) bzw. 260.000 Euro (- 2 % ggb. 2010). Die Durchschnittspreise in der guten bzw. sehr guten Kategorie liegen bei 276.528 bzw. 399.231 Euro.

Teurer wurden auch Eigenheime in guter Lage: Reihenhäuser legten um 3 % auf 155.000 Euro zu, frei stehende Häuser gar um 6 % auf 175.000 Euro. Häuslebauer, die sich mit einfachen und mittleren Lagen begnügen, zahlen etwa soviel wie vor Jahresfrist (115.000-145.000 Euro). Auch in dieser Kategorie liegt Bad Kreuznach deutlich unter dem Durchschnittspreis von 191.923 Euro und vergleichbaren Städten wie Bad Dürkheim oder Ingelheim. Hier liegen die Kaufpreise oberhalb von 200.000 Euro (in guten Lagen).

Grundstückskäufe für Ein- und Zweifamilienhäuser (in mittleren und guten Lagen) sind durch die Bank deutlich günstiger als im Landesdurchschnitt. Während sich in Bad Kreuznach die Quadratmeterpreise zwischen 120 (-4 % ggb. 2010) und 155 Euro (-3 % ggb. 2010) bewegen, müssen Investoren für Grundstücke in vergleichbaren Städten wie Neustadt/Weinstraße, Landau, Bad Dürkheim oder Ingelheim deutlich tiefer in die Tasche greifen – zwischen 300 bis 400 Euro in guten Lagen.

Bei den Baugrundstücken für Mehrfamilienhäuser liegen die Preise im Schnitt bei 150 und 200 Euro pro Quadratmeter, wobei sich die Spanne

in absoluten Spitzenlagen wie dem Kurviertel auf 350 bis 500 Euro erhöhen kann. Im Landesdurchschnitt belaufen sich die Preise laut dem Preisspiegel des IVD Südwest auf 280 bzw. 350 Euro.

Bei den Grundstücken in Rheinhessen fällt auf, dass die Preise für Baugrundstücke in der Landeshauptstadt Mainz sowie in angrenzenden Gemeinden (wie Nierstein, Wörrstadt) am teuersten sind. In Regionen, die räumlich nicht an das Ballungszentrum Rhein-Main angrenzen, müssen Investoren vergleichsweise wenig für ihr Bauland bezahlen.

Bauen & Wohnen:
Statistische Daten

Baugenehmigungen:

2007 Gesamt: 248
davon Wohngebäude: 148

2008 Gesamt: 325
davon Wohngebäude: 127

2009 Gesamt: 353
davon Wohngebäude: 144

Baufertigstellungen:

2007 Gesamt: 115
davon Wohngebäude: 69

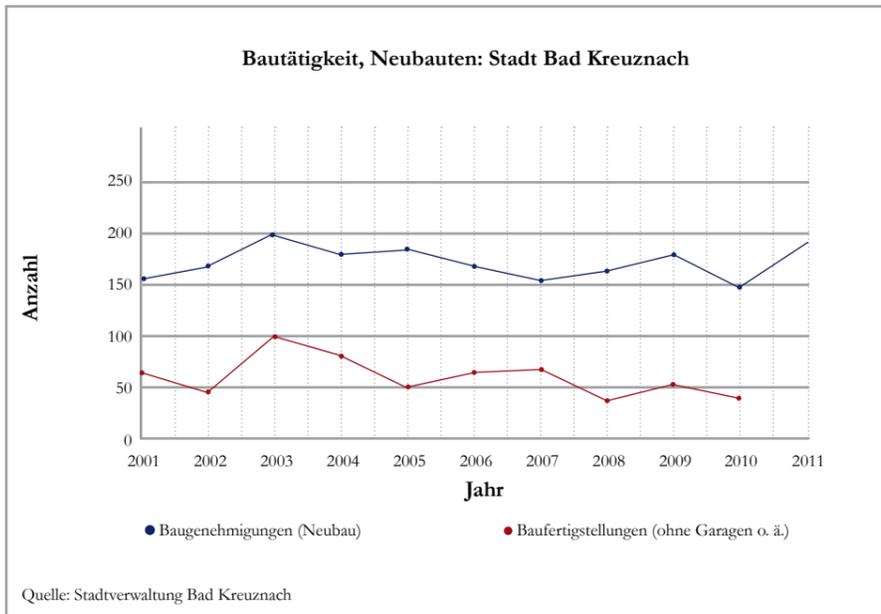
2008 Gesamt: 63
davon Wohngebäude: 45

2009 Gesamt: 134
davon Wohngebäude: 91

Wohnbestand:

Wohngebäude: 8.694
Wohnungen: 22.539
Wohnräume: 94.962
Einwohner je Wohnung: 1,94
Wohnräume je Einwohner: 2,17

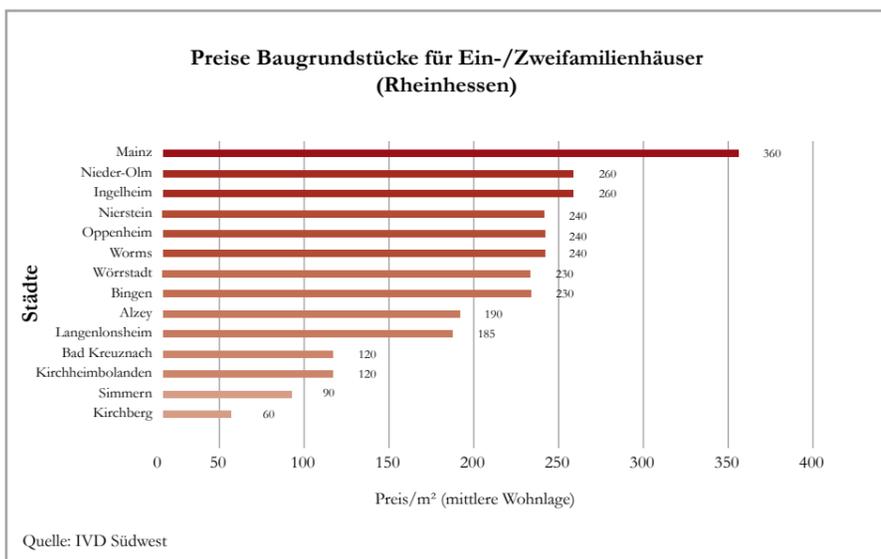
Datenquelle: Statistisches Landesamt RLP (12/2009), Statistischer Jahrbuch Bad Kreuznach (12/2009)



Die Wohnungsbautätigkeit

Vergleichbar mit anderen Regionen und Städten in Deutschland hat auch in der Stadt Bad Kreuznach die Zahl der Baufertigstellungen spürbar abgenommen. Während im Jahr 2000/2001 noch 67 Neubauten fertiggestellt wurden, verringerte sich diese Zahl im Jahr 2010 auf 36 (s. oben stehende Grafik). Festzuhalten ist die hohe Schwankungsbreite, insbesondere bei den Wohngebäuden. Im gewerblichen Sektor war hingegen eine geringere Schwankungsintensität festzustellen – mit Ausnahme der Jahre 2002 und 2008, was maßgeblich

auf den konjunkturellen Einbruch in diesen Zeiträumen zurückzuführen ist. Die Baugenehmigungen im Neubaubereich indes entwickelten sich in dieser Zeitspanne weniger volatil. Während im Jahr 2001 153 Neubauten genehmigt wurden, erhöhte sich diese Zahl in den Jahren 2008 und 2009 auf 163 bzw. 176. Nach einem Einbruch im Jahr 2010 zeigt das Jahr 2011 mit 193 Baugenehmigungen einen sehr starken Aufwärtstrend im Neubausektor. Der Großteil der Genehmigungen ist in der Zeitspanne auf den Wohnbereich zurückzuführen.



Büro-/Ladenmieten

Auch bei den Büromieten (Nettokalmmieten) liegt Bad Kreuznach in mittleren bis guten Lagen mit Preisen zwischen 4,00 und 6,50 Euro pro Quadratmeter unterhalb des Landesdurchschnitts von 6,04 bzw. 7,64 Euro. Bei den Ladenlokalen sind, je nach Lage, deutliche Preisunterschiede zu verzeichnen. So

liegt die Top-Miete in der Mannheimer Straße (Bereich zwischen Kornmarkt und Salinenstraße) bei 128 Euro pro m², während sich die Durchschnittsmiete auf 52 Euro pro m² beläuft. In Abschnitten zwischen Hochstraße und Mühlenstraße sowie von der Salinenstraße bis zur Bahnlinie sind die Preise deutlich geringer – in den Toplagen bei 25 Euro je

m², die Durchschnittsmiete beträgt 16 Euro pro m². Leicht höhere Ladenmieten werden noch am Kornmarkt (54 Euro vs. 24 Euro pro m²) und in der Kreuzstraße verlangt (55 Euro vs. 30 Euro pro m²). Die Preise auf die Top- und Durchschnittsmieten beziehen sich auf folgende Datenquellen: GMA Gutachten (2009), GfK (2010) sowie IHK (2010).

Stadt	Netto-Kalmmieten, Euro/m² Nutzfläche, monatlich (Läden zu ebener Erde)																								
	Geschäftskern 1a-Lage			Geschäftskern 1b-Lage			Nebenkern 1a-lage			Nebenkern 1b-lage			Preistendenz												
	klein (bis 60m²)	groß (ab 100m²)	%	klein (bis 60m²)	groß (ab 100m²)	%	klein (bis 60m²)	groß (ab 100m²)	%	klein (bis 60m²)	groß (ab 100m²)	%													
Bad Kreuznach	25,00	25,00	0	18,00	18,00	0	8,50	8,50	0	7,50	7,50	0	7,00	7,00	0	5,00	5,00	0	5,00	5,00	0	4,30	4,50	5	→
Frankenthal	22,00	22,00	0	18,00	18,00	0	14,00	14,00	0	9,00	9,00	0	8,50	8,50	0	7,50	7,50	0	5,50	5,50	0	5,00	5,00	0	→
Kaiserslautern	50,00	50,00	0	40,00	40,00	0	20,00	20,00	0	16,00	16,00	0	10,00	10,00	0	8,50	8,50	0	6,50	6,50	0	6,00	6,00	0	→
Koblenz	120,00	100,00	-17	90,00	90,00	0	25,00	25,00	0	20,00	18,00	-10	18,00	18,00	0	8,50	8,50	0	8,00	8,00	0	5,00	5,00	0	↗
Landau/Pfalz	60,00	60,00	0	35,00	35,00	0	16,00	15,00	-6	14,00	13,50	-4	14,00	14,00	0	8,00	8,00	0	7,50	7,50	0	7,00	7,00	0	→
Ludwigshafen	35,00	35,00	0	25,00	25,00	0	12,00	12,00	0	9,00	9,00	0	9,00	9,00	0	7,00	7,00	0	7,00	7,00	0	6,00	6,00	0	→
Mainz	70,00	75,00	7	50,00	55,00	10	19,00	19,50	3	13,00	13,00	0	15,00	15,50	3	10,00	10,00	0	7,00	7,00	0	6,00	6,00	0	↗
Neustadt/Weinstr.	30,00	30,00	0	20,00	20,00	0	15,00	15,00	0	13,00	13,00	0	11,00	11,00	0	9,00	9,00	0	8,00	8,00	0	5,50	5,50	0	→
Neuwied	45,00	45,00	0	30,00	30,00	0	25,00	25,00	0	20,00	20,00	0	10,00	10,00	0	8,00	8,00	0	6,00	6,00	0	4,00	4,00	0	↘
Pirmasens	18,00	18,00	0	15,00	15,00	0	9,00	9,00	0	6,00	6,00	0	6,00	6,00	0	5,00	5,00	0	4,50	4,50	0	3,50	3,50	0	↘
Speyer	35,00	40,00	14	30,00	30,00	0	15,00	15,00	0	12,00	12,00	0	10,00	10,00	0	8,00	8,00	0	7,50	7,50	0	5,50	5,50	0	→
Trier	40,00	40,00	0	30,00	30,00	0	12,00	10,00	-17	10,00	9,00	-10	6,00	6,00	0	5,00	5,00	0	6,00	6,00	0	5,00	5,00	0	↗
Worms	35,00	40,00	-14	25,00	30,00	20	12,50	15,00	20	10,00	12,00	20	9,00	10,00	11	6,85	8,00	17	7,00	7,00	0	6,50	6,50	0	→
Durchschnitte	46,25	43,85	-5	33,83	33,54	-1	15,62	15,62	0	12,27	12,15	-1	10,27	10,38	1	7,41	7,50	1	6,58	6,58	0	5,33	5,35	1	

Quelle: IVD Südwest

Büroflächenleerstand

Laut offiziell zur Verfügung stehender Daten gibt es zurzeit auf dem Markt in Bad Kreuznach rund 10.000 m² leer stehende Büroflächen, hiervon stehen rund 6.500 m² zur Vermietung und rund 4.000 m² zum Verkauf. Die Größe der freien Flächen beläuft sich zumeist auf 100 – 200 m². Für größere Flächen ab 500 m² besteht die Möglichkeit der Unterteilung in kleinere Einheiten.

Grundstücke / Erschließung freier und neuer Flächen

Bad Kreuznacher Entwicklungsgesellschaft mbH (BKEG) als Flächenvermarkter

Für die Vermarktung, Planung, Entwicklung und Erschließung der freien Konversionsflächen ist die Bad Kreuznacher Entwicklungsgesellschaft mbH (BKEG) zuständig. Diese wurde im März 2006 als Tochter der LEG Landesentwicklungsgesellschaft Baden-Württemberg mbH gegründet. Die BKEG setzt sich aus drei Tochtergesellschaften zusammen: die LBBW Immobilien GmbH in Stuttgart mit einem Anteil von 50 %, die Stadt Bad Kreuznach ist über die Gesellschaft Beteiligung und Parks (BKG) mit 33,3 % sowie die Sparkasse Rhein-Nahe mit 16,7 % beteiligt.

Die BKEG hat fünf ehemalige Liegenschaften der US Army in Bad Kreuznach erworben. Nach dem Abzug der Amerikaner standen der BKEG insgesamt 150 Hektar für städtebauliche Integration zur Verfügung. Derzeit entstehen in den Konversionsgebieten drei neue Wohnviertel und ein Dienstleistungszentrum. Die ausgewiesenen Flächen liegen zentral und fußläufig zur Innenstadt von Bad Kreuznach. Nach Angaben der BKEG bieten diese Flächen eine exzellente Infrastruktur von der Verkehrsanbindung über die Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen bis zu vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten. Peter Scholten, Vorstandsvorsitzender der Sparkasse Rhein-Nahe, erklärte: Laut dem ehemaligen BKEG-Geschäftsführer Herrn Dr. Theodor Haag soll die Entwicklung der Neubaugebiete Musikerviertel und Rheingaublick in den nächsten fünf Jahren so gut wie abgeschlossen sein. Auch im Rheingrafenblick werde schneller gebaut als geplant. Dabei sollen sich im Gewerbepark General Rose das Justizzentrum und der Bürgerpark als Magnete für weitere Ansiedlungen moderner Unternehmen aus den Bereichen Technologie, Dienstleistung und Verwaltung erweisen.

BKEG-Grundstücke

Gewerbepark General Rose

Die ehemalige Kaserne ist äußerst zentral in Innenstadt gelegen und verfügt gleichzeitig über eine exzellente Anbindung zur Autobahn. Hier entsteht ein hochwertiger Standort, der sich durch attraktive, weitläufige Grünflächen auszeichnet, die das Areal auch durch den neuen Bürgerpark naturnah aufwerten. Das Zentrum wird eine interessante Adresse für Verwaltung, Dienstleistung und Technologie. Hotellerie und Gastronomiebetriebe sind projektiert, so beispielsweise ein gemütlicher Biergarten am Bürgerpark. Durch diese Mischung wird das Gebiet seine besondere Note erhalten. In den nächsten Jahren werden dort bis zu 1500 neue Arbeitsplätze entstehen. Überzeugt vom Konzept der BKEG ist der Landesbetrieb Mobilität: Er hat den Gewerbepark als neuen Standort gewählt und ist inzwischen eingezogen. Ein weiteres Highlight ist der Olympiastützpunkt der Trampolinturner auf dem Areal sowie der neu in Bad Kreuznach angesiedelte Softwarehersteller Evident GmbH.

Rheingrafenblick

Bei diesem Areal handelt es sich um eine erstklassige Lage, die sich für eine hochwertige Wohnbebauung besonders gut eignet. Der Rheingrafenblick hat aufgrund seiner topographischen Lage besondere Vorzüge, wie sie in dieser reizvollen Ausprägung selten zu finden sind. Dieses Neubaugebiet dürfte auch Neubürger aus dem Rhein-Main-Gebiet anziehen.

Der großzügige Zuschnitt der Grundstücke sowie die Staffelung der Haustypen richtet sich an den landschaftlichen Rahmenbedingungen mit Blick ins Nahetal und zum Rheingrafenstein aus. Insgesamt sollen auf dem Gesamtareal 150



Grundstücke entstehen, davon im ersten Bauabschnitt 45. Mit Größen von 350 m² bis 1.000 m² stehen Grundstücke zur Verfügung, die mit Einfamilien-, Doppel- und Stadthäusern bebaut werden können. Insgesamt sind fünf Bauabschnitte geplant.

Der Rheingrafenblick besticht nicht nur durch seine Nähe zu den attraktiven Freizeiteinrichtungen im Saliental, sondern auch durch die vielen Grüninseln im Wohngebiet selbst. So sind bzw. werden dort über 150 Bäume gepflanzt. Diese besondere Wohnlage erfährt eine weitere Aufwertung durch Freizeit- und Wellness-Einrichtungen, die sich in nächster Nähe befinden.



Musikerviertel

Das Musikerviertel befindet sich in einem ruhigen und äußerst angenehmen Wohnumfeld. Es bietet in allernächster Nähe Kindergarten und eine Grundschule, die beide Ganztagesbetreuung anbieten. Zusätzlich ist am Rande des Gebietes ein Nahversorgungszentrum entstanden.

Bereits realisiert ist ein innovatives Mehrgenerationen-Wohnprojekt. Dieses Areal ist über die Stadtangente sehr gut an das Zentrum angeschlossen. Die schöne Innenstadt ist wahlweise schnell zu Fuß oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut erreichbar. In diesem Baugebiet werden vielfältige Baugrundstücke entwickelt mit einem breiten Angebot an attraktiven Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäusern sowie Stadthäusern.

Die einzelnen Grundstücke sind auf www.bkeg.de zu finden.

Rheingaublick

Für den Rheingaublick gelten dieselben attraktiven Bedingungen wie für das benachbarte Musikerviertel. Auch hier besteht selbstverständlich eine sehr gute Nahversorgung mit Kindergärten, Bildungseinrichtungen und dem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz. Zusätzlich punktet das Baugebiet mit seiner landschaftlich und topographisch reizvollen Lage. Aus diesem Grund bietet es sich hier an, großzügigere Grundstücke zu planen, die von der besonderen Situation profitieren.

Zwischen den Einzelgrundstücken sollen Freiflächen integriert werden, die den eingewachsenen Grün- und Baumbestand nutzen, um ein besonders harmonisches Umfeld zu schaffen. Im Rheingaublick lassen sich auch in idealer Weise ökologisches, behindertengerechtes oder generationenübergreifendes Bauen verwirklichen.



Weitere Vorzeigeprojekte

P7.1 Gewerbegebiet

Das Gewerbegebiet befindet sich am östlichen Stadtrand an der B428 verkehrsgünstig gelegen. Der detaillierte Bebauungsplan ist bei der Stadt Bad Kreuznach zu erfahren. Der Stadt zufolge befinden sich die Flächen zur Zeit im Umlenungsverfahren. Eine Erschließung ist für 2012 vorgesehen.

Flächenangaben:

Bruttobaufläche: 257.000 m²
 Verfügbare Fläche: 65.000 m²
 Kleinste Fläche: 2.900 m²
 Größte Fläche: 27.000 m²

Stadtverwaltung Bad Kreuznach, Wirtschaftsförderung, Tel.: +49 (0)671/800-731, www.stadt-bad-kreuznach.de.

Die Suche nach Gewerbeflächen im Umland der Stadt Bad Kreuznach ist unter folgender Internetadresse möglich: www.gewerbeflaechen.rlp.de.

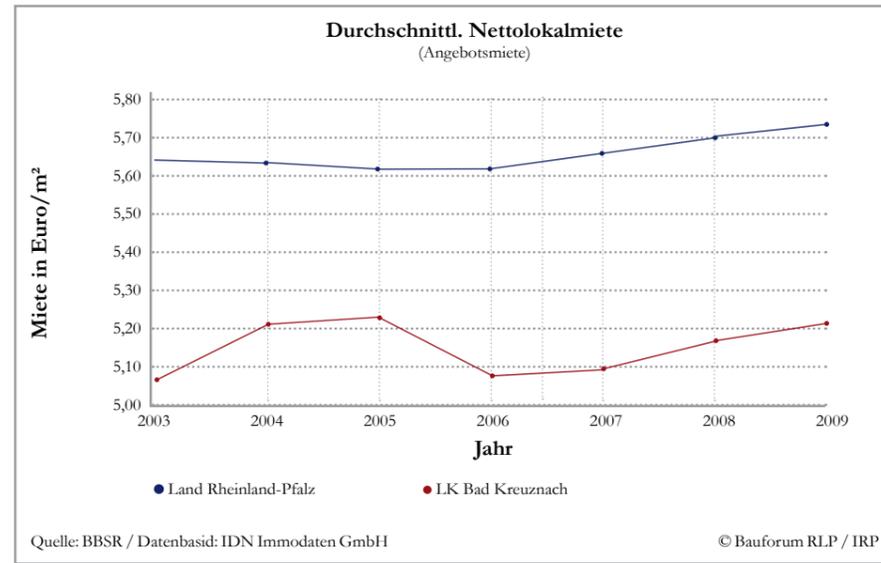
Die Daten basieren auf Erhebungen der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz und der



Tatsächliche Flächennutzung (2009)

Gebäude, Freifläche	26.644
Betriebsfläche	8.095
Erholungsfläche	7.153
Verkehrsfläche	31.328
Landwirtschaftsfläche	330.063
Waldfläche	70.627
Wasserfläche	3.356
Andere Flächennutzung	3.603

Datenbasis: Stat. Landesamt RLP



Wohnungsunternehmen in Bad Kreuznach

Gewobau

Die Gewobau wurde 1952 als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen gegründet. Das Ziel der Gesellschaft war es bislang, bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zu schaffen, wobei insbesondere städtebauliche und infrastrukturelle Aspekte im Vordergrund gestanden haben. Die Geschäftstätigkeit der Gewobau ist regional auf den Nahbereich rund um die Stadt Bad Kreuznach begrenzt und umfasst insbesondere die:

- Vermietung und Verwaltung des eigenen Hausbesitzes
- Verwaltung von fremdem Hausbesitz (WEG)
- Neubau von Wohn- und Gewerbebauten
- Baureifmachung, Entwicklung und Verkauf von Grundstücken für Eigenheime, Mehrfamilienhäuser und Gewerbeflächen
- Planung und bautechnische Betreuung für Wohn- und Gewerbebauten
- Modernisierung und Sanierung von historischen Bauten

Laut eigenen Angaben bewirtschaftet die Gewobau in Bad Kreuznach derzeit 1.913 Wohnungen sowie diverse Garagen, Tiefgaragen und Einstellplätze. Die Leerstandsquote sei mit 0,3 % des Bestandes aktuell eine der niedrigsten in Rheinland-Pfalz. Im Jahr 2008 hat die Gewobau rund 2,3 Mio. Euro für die Instandhaltung und Modernisierung der Wohnanlagen investiert.

Die Vorzeigegrundstücke der Gesellschaft befinden sich im Neubaugebiet in den Weingärten und Kastanienweg. Am südlichen Stadtrand von Bad Kreuznach sollen sich hier Wohnen und

Leben im Grünen mit dem Komfort der Stadt vereinen. Die Größe der attraktiven Bauplätze reicht von 300 m² bis 796 m² Fläche zur Einzel-, Reihen- und Doppelhausbebauung. Außerdem stehen noch 8.493 m² aufteilbare Fläche für Wohn- und Geschäftsgebäude zur Verfügung.

Das Neubaugebiet Kastanienweg befindet sich im südlichen Teil des Luftkurortes Bad Kreuznach, etwa 15 Gehminuten von der Innenstadt entfernt. Hier stehen Investoren noch sieben attraktive Baugrundstücke in der Größenordnung von 436 m² bis 839 m² zur Einzel- und Doppelhausbebauung Verfügung.

Preise & Förderung

Laut der Gewobau liegen die Kaufpreise für die Grundstücke in den Weingärten zwischen 175,00 Euro/m² und 190,00 Euro/m², je nach Lage und Größe der einzelnen Parzelle. Mit der Grundstücksbebauung kann sofort begonnen werden. Die Größe der Bauplätze reicht von 300 m² bis 796 m² Fläche zur Einzel-, Reihen- und Doppelhausbebauung. Außerdem stehen noch 8.493 m² aufteilbare Fläche für Wohn- und Geschäftsgebäude zur Verfügung.

Im Kastanienweg liegen die Kaufpreise für die voll erschlossenen Grundstücke zwischen 133,00 EUR/m² und 165,00 EUR/m², je nach Lage und Größe der einzelnen Parzelle. Mit der Grundstücksbebauung kann ab sofort begonnen werden. Die Zuschüsse für das Projekt „Barrierefreies Wohnen“ können sich auf bis zu 250,- Euro je m² Wohnfläche (auch Gemeinschaftsflächen) belaufen, jedoch nicht mehr als 40% der förderfähigen Kosten.

Einkaufsmöglichkeiten & Verkehrsanbindung

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind von diesem Neubaugebiet aus gut zu Fuß zu erreichen. Zur Fußgängerzone, der Shopping-Meile von Bad Kreuznach, sind es ca. 28 Gehminuten, mit dem Auto benötigt man etwa sieben Minuten. Auch Berufspendler haben eine gute Verkehrsanbindung an das Autobahnnetz. So werden die Städte Mainz und Wiesbaden in ca. 40 Minuten und der Flughafen Frankfurt in ca. 50 Minuten erreicht.

Bauverein eG

Seit mehr als 75 Jahren bietet der Bauverein seinen Mitgliedern bezahlbaren, soliden Wohnraum mit einem gewachsenen Wohnungsbestand an. Nach eigenen Angaben verfügt die Gesellschaft über ca. 500 Wohnungen in 80 Gebäuden. Mit diesen Wohnungen kommt der Bauverein den Wünschen seiner Mitglieder nach einem intakten Wohnumfeld, günstiger Miete, lebenslangen Wohnrecht sowie einer guten Infrastruktur nach.

Objekte des Bauvereins in der Innenstadt

Adresse	Baujahr	Wohnungen
Baumgartenstraße 21	1963/64	6
Baumgartenstraße 29	1952/53	7
Baumgartenstraße 33	1950/51	6
Goebenstraße 1/3/5/7	1951/52	28
Bahnstraße 18	1952/53	3
Sinkenotstraße 15/15a	1962/63	12
Ringstraße 81a/b/c	1954/55	17
Ringstraße 83a/b	1957	11
Ringstraße 85	1957	11

Einzelne Objekte sind unter www.bauverein-bad-kreuznach.de zu finden.

Auflistung der freien Gewerbeflächen

Gewerbeflächen	Größe	Anmerkungen	Eigentum
Brückes 51	9.679,00	Kellereigeb. m. Bauland	Privat
Mainzer Str.	8.658,00		Privat
Mainzer Str. 1	6.748,00		Privat
Gew-Park Bosenheimer Str.	34.835,00		Privat
Brückes – ehem. RWZ –	12.200,00		Privat
Siemenstr.	24.857,00		Privat
Felix Wankel Str. – Globus	30.000,00		Privat
Marshall Kaserne	76.766,00	Fläche n. n. absch. saniert	Bund
Otto-Meffert-Str.	14.500,00		Privat
Seeber Flur	17.000,00	5.000 qm noch bebaubar	Stadt
P 7.1 Am Grenzgraben	257.000,00	Erschließung evt. 2012	Priv./Stadt
Grete Schickedanzstr.	7.000,00		Privat
Gew-Park General Rose	80.000,00	Fläche in Vermarktung	BKEG
	579.243,00		

Datenquelle: Wirtschaftsförderung Bad Kreuznach



3. Regionaler Fokus

Wie ist die Stadt Bad Kreuznach in der näheren Umgebung eingebunden?

Als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums zwischen Hunsrück, Rheinhessen und dem Nordpfälzer Bergland sowie der Nähe zur Landeshauptstadt Mainz und zur Metropolregion Rhein-Main mit dem Powerzentrum Frankfurter Flughafen befindet sich Bad Kreuznach in einer wachstumsstarken Umgebung.

Vergleiche mit den Regionen wie Mainz/Bingen

Das vom IVD ermittelte Mietenniveau in der Stadt Mainz von über 8 Euro/m² und im Landkreis Mainz-Bingen von über 6 Euro/m² liegt deutlich über den Vergleichsmieten anderer Kreise und kreisfreien Städten in der Region. Die ermittelte Durchschnittsmiete für das genannte Segment lag im Jahr 2010 in der Region Rheinland-Pfalz des VdW südwest bei 5,56 Euro/m² und damit deutlich über dem Durchschnittswert für das gesamte Land Rheinland-Pfalz mit 5,11 Euro/m². Auch bei den Eigentumswohnungen liegt Mainz mit 1.300 Euro/m² deutlich über dem Preisniveau von Bad Kreuznach mit 850 Euro/m². Gleichwohl ist festzustellen, dass insbesondere die Kaufpreise für ETWs laut einer Statistik des Immobiliendienstleisters Immowelt seit Februar 2011 entweder stagnieren (oberhalb 80 m²) oder sinken, wengleich die Preise ab Juli dieses Jahres bei Flächen zwischen 40-80 m² wieder leicht zu steigen beginnen.

Mainz: Sorge wegen steigender Lärmbelästigung aufgrund neuer Flugrouten

Nachdem im Herbst 2011 eine weitere Landebahn auf dem Frankfurter Flughafen in Betrieb genommen wurde, stellt sich die Frage, wie stark die Stadt Mainz von dem zu erwartenden Fluglärm betroffen sein wird. Falls die Flugrouten über Mainz verlaufen, dürfte die Lebensqualität der Mainzer sinken. Aus dieser Sorge heraus haben bereits viele Mainzer, die auf der Suche nach Einfamilienhäuser sind, ihre Kaufentscheidungen zurückgestellt, bis klar ist, welche Viertel davon betroffen sein werden.

Die Zahl der verkauften Häuser soll im gesamten Mainzer Stadtgebiet bereits im vergangenen Jahr um rund 20 % gesunken sein. Laut dem Immobilienverband IVD West sollen davon in erster Linie vor allem die Orte Nackenheim, Lörzweiler, Harxheim und Gau-Bischofsheim betroffen sein, die ohnehin Defizite haben, etwa in puncto Einzelhandelsangebot oder bei der Verkehrsanbindung. Dort werden für ein älteres, freistehendes Einfamilienhaus aktuell 250.000 bis 300.000 Euro verlangt. Auf die Immobilienpreise in der Landeshauptstadt, vor allem in den begehrten Stadtteilen wie Lerchenberg, Weisenau, Hechtsheim und Laubenheim, wird sich der Flughafen-

ausbau nach Auffassung des Maklerverbandes dagegen nicht merklich auswirken. In Mainz sei die Nachfrage nach freistehenden Häusern, die in der Regel zu Preisen zwischen 300.000 und 500.000 Euro verkauft werden, anhaltend gut.

In Mainz dürften die Immobilienpreise – nicht zuletzt aufgrund der Tatsache, dass „Beton-gold“ in Krisenzeiten begehrt ist – kaum sinken, trotz der neuen Flugrouten. Auch in angrenzenden Städten wie Ingelheim und Worms sind die Mieten und Kaufpreise zumeist höher als in Bad Kreuznach.

Vergleich: Region Köln/Bonn – Stagnation auf hohem Niveau

Deutlich höhere Preise sind auch in der Region Köln/Bonn zu erzielen. Laut Daten aus dem ersten Halbjahr 2011 belaufen sich die Angebotsmieten in Köln bei 8,50 Euro/m² und in Bonn bei 8,36 Euro/m². In Köln hingegen sind die Mieten im Vergleich zu den anderen Top-Hochburgen Deutschlands gegenüber dem Vorjahr nur unwesentlich gestiegen.

Auch auf dem Eigentumsmarkt sind die Preise in der Domstadt und in Bonn seit einigen Jahren (bei Flächen zwischen 40-120 m²) bei 1.850 Euro/m² bzw. 1.500 Euro/m² stabil.



4. Positionierung und Zukunftsperspektiven des Standortes Bad Kreuznach

Beschreibung der Ist-Lage

Bad Kreuznach liegt am Rande des prosperierenden Ballungsraumes Rhein-Main und hat eine zentrale Lage zwischen den süddeutschen und westdeutschen Wirtschaftszentren.

Zukunftsperspektiven Bad Kreuznach – Herausforderungen

Die Herausforderung der Stadt wird sein, das Wachstum aus dem Umland – insbesondere der Metropolregion Rhein/Main – in Bad Kreuznach unterzubringen. Wenn dies erfolgreich angegangen wird, besteht auch die Chance, neue Mieter aus den wachstumsstarken Regionen für Bad Kreuznach zu gewinnen. Denn im Vergleich zu vielen Städten in den Nachbarkreisen sind die Mieten und Kaufpreise für Wohneigentum noch erschwinglich.

Von dieser Entwicklung dürften auch Immobilieninvestoren ermutigt werden, stärker als bisher in Bad Kreuznach zu investieren. In Verbindung

mit der Gewinnung neuer Hauseigentümer dürften diese Investitionen auch das Wachstum in der Stadt ankurbeln. In Kooperation mit den Wohnungsbaugesellschaften sollte auch die Stadtentwicklung weiter vorangetrieben werden. In diesem Kontext sollte der Standort ganzheitlich gefördert und Standortinitiativen gegründet werden, um den Immobilienstandort für Touristen, auch aus ferner liegenden Regionen die hier zur Kur sind und Wohnungen im Kurviertel suchen, attraktiver zu gestalten. Darüber hinaus sollte die Stadt durch gezieltes Standortmarketing ihren Bekanntheitsgrad erhöhen – insbesondere in der Rhein-Main-Region.

Metropolentwicklung Rhein/Main

Die Metropolregion Rhein-Main umfasst, von Frankfurt/Main ausgehend, die umliegenden Städte und Landkreise in Hessen, Rheinland-Pfalz und Bayern. In diesem Einzugsgebiet leben rund 5,7 Mio. Einwohner – und damit mehr Menschen als in Berlin.

Die Region bietet attraktive Arbeitsplätze und ist internationaler Knotenpunkt für Güter, Dienstleistungen, Finanz- und Informationsströme. Die Regionen Rhein-Main und die angrenzenden Wirtschaftsräume Mittelhessen, Rhein-Neckar und Rheinhessen pflegen vielfältige Austauschbeziehungen – hier kommen im Besonderen das hohe Arbeitsplatzangebot, die kulturellen Einrichtungen und umfassende Freizeitangebote zum Tragen. Deshalb zieht diese Region immer mehr Menschen aus allen Teilen der Welt an.

Finanzdienstleistungen, Beratung, Logistik, Medien und Softwareentwicklung bilden den Schwerpunkt der Branchenstruktur. Diese Sektoren stellen über 70% der Arbeitsplätze. Getragen wird die Wirtschaft auch durch das Potenzial kleinerer und mittlerer Unternehmen unterschiedlicher Branchen.



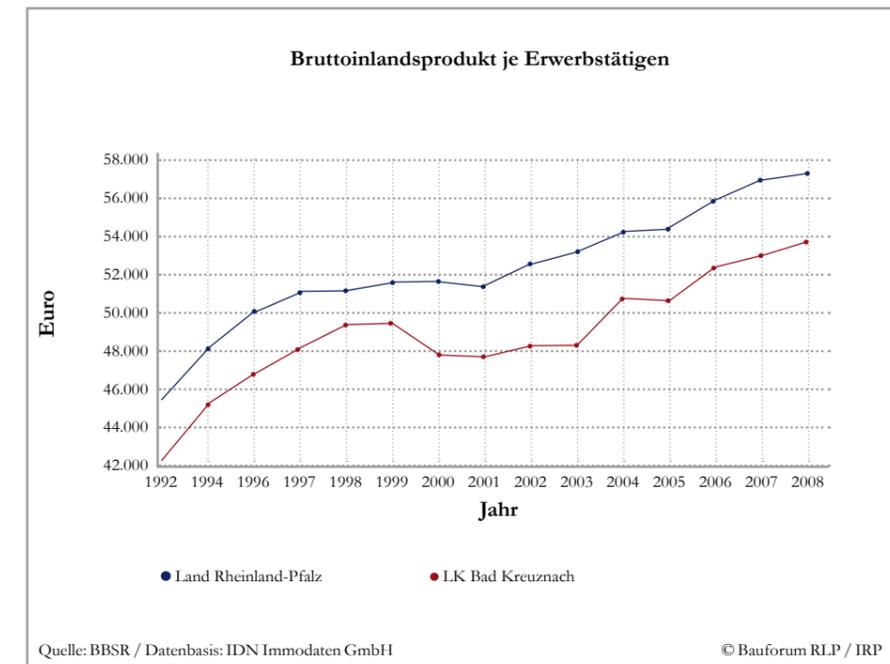
5. Wirtschaft

Wie viele Unternehmen sind in Bad Kreuznach beheimatet

Laut offiziellen Quellen sind im Bezirk Bad Kreuznach 4.130 Unternehmen beheimatet (Stand 2010). Eine beachtliche Steigerung, wenn man diese Zahlen mit den Zahlen aus dem Jahr 2000 – 1.415 Firmen – vergleicht. Von den 4.130 Unternehmen stammen 973 aus dem weiteren Umfeld des Großhandels, 820 aus Forschung und Entwicklung, 364 aus dem Einzelhandel und 355 aus den Bereichen Sport und Kultur. Der Großteil der Betriebe besteht aus 0-9 Mitarbeitern.

Im Landkreis Bad Kreuznach sind 7.602 Unternehmen genannt, davon stammen u.a. 1.421 aus dem Handelssegment, 785 aus dem Dienstleistungsbereich, 733 aus dem Baugewerbe, 671 aus dem verarbeitenden Gewerbe und 582 aus dem Gastgewerbe.

Der Umsatz aus dem verarbeitenden Gewerbe im Landkreis betrug im Jahr 2008 2.259 Mrd. Euro, hiervon stammen knapp eine Milliarde Euro aus dem Ausland, was einer Exportquote von rund 44 % entspricht. Wie aus den Daten weiter hervorgeht, hat der Zuwachs der Beschäftigten im Zeitraum 1997-2007 3,1 % betragen.



Arbeitgeber

Größter industrieller Arbeitgeber ist die Firma Michelin KGaA. Am Standort Bad Kreuznach betreibt sie mit ca. 270.000 m² Produktionsfläche ihr deutschlandweit größtes Werk. Daneben bereichern Traditionsfirmen, wie die Firma Jos. Schneider Optische Werke oder die Meffert AG Farbwerke die Bad Kreuznacher Unternehmenswelt. Es finden sich aber auch innovative und aufstrebende Neugründungen wie beispielsweise die Firma Schneider Prototyping GmbH, der Soft- und Hardware-supporter Urano Informationssysteme GmbH, der Softwareentwickler Evident GmbH und das international operierende Beratungsunternehmen SCC GmbH. Rückgrat der regionalen Wirtschaft bilden jedoch die kleinen Betriebe. Am Gesamtaufkommen aller Betriebe haben die Unternehmungen mit weniger als zehn Mitarbeitern einen Anteil von ca. 80 %.

Hebesätze ab 01.01.2011

Grundsteuer A:	300 %
Grundsteuer B:	360 %
Gewerbesteuer:	395 %

Datenbasis: Statistischer Jahresbericht Bad Kreuznach (12/2009), IHK Koblenz (2008), Statistisches Landesamt RLP (12/2008), IHK Frankfurt (12/2008)

Bruttoinlandsprodukt je Erwerbstätiger

Gemäß den Daten aus anderen Quellen – der ReWoB – betrug das BIP je Beschäftigter betrug im Kreis im Jahr 2008 rund 54.000 Euro, das entspricht einer Steigerung gegenüber dem Jahr 2000 von etwa 13 % (s. oben stehende Grafik). Damit liegt diese Kennziffer jedoch spürbar unter dem Landesdurchschnitt von 57.267.

Die Wirtschaftsstruktur Bad Kreuznach und der Landkreise in der näheren Umgebung

Verglichen mit den einzelnen Landkreisen in Rheinland-Pfalz ist der Anteil der Unternehmen im Dienstleistungsbereich (inkl. der technisch und wissenschaftlichen Bereiche) und im verarbeitenden Gewerbe, gemessen an der gesamten Wirtschaftsstruktur mit etwa 10 % bzw. 9 %, gering. Im Vergleich dazu liegt der Handelsbereich bei knapp 19 %.

Positiv ist hingegen, dass die Zahl der Gewerbeanmeldungen (Betriebsgründungen bzw. Neugründungen) im Jahr 2009 mit 1.889 die Zahl der Abmeldungen (Betriebsaufgaben) mit 1.566 deutlich überstieg. Damit liegt Bad Kreuznach über dem Rhein-Lahn- und Rhein-Pfalz-Kreis, denn in beiden Kreisen ist die Differenz zwischen Betriebsgründungen und Betriebsaufgaben deutlich geringer.

6. Weiche Standortfaktoren

Tourismus/Fremdenverkehr in Bad Kreuznach

Seit dem Jahr 2009 wurden die Bereiche Kur- und Gesundheitswesen mit dem Bereich Tourismus zur einer städtischen Gesellschaft zusammengefasst. Die unter dem Namen Gesundheits- und Tourismus für Bad Kreuznach GmbH firmierende Gesellschaft versteht sich als globaler Dienstleister rund um die Themen Gesundheit, Kur und Tourismus für die Stadt Bad Kreuznach.

Touristische Highlights

Salinental & Gradierwerke

Das Salinental zwischen Bad Kreuznach und Bad Münster bildet eine einzigartige und geschichtsträchtige Kulturlandschaft. Gradierwerke mit einer Gesamtlänge von 1,1 Kilometern sorgen für eine frische Meeresbrise. Ein Spaziergang ist nicht nur gut für die Gesundheit, sondern kann auch informativ sein, wie der Lehrpfad zur Geschichte der Salzgewinnung zeigt.

Hier, wo die Nahe sich durch ein beeindruckendes Bergmassiv windet, wurde bereits vor 400 Jahren Salz gewonnen. 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 entscheiden-

den Zwischenschritt. Im 18. Jahrhundert erfand der Freiherr von Beust das Verfahren der Salzgewinnung. Heute kommt das salzhaltige Wasser aus einer 500 Meter tiefen Quelle im Salinental. Sie speist die Gradierwerke, das Freiluftinhalatorium im Kurpark mit dem Solezerstäuber und das Thermalbad sowie einige Reha-Kliniken. Das Salinental war ein Gesamtensemble der Salzproduktion. Triebwerkgräben, Wasserräder, Gradierwerke, Siederei und Arbeiterhäuser wurden über 100 Jahre zur Salzgewinnung genutzt. All das wäre längst verschwunden, wenn nicht der Arzt 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.

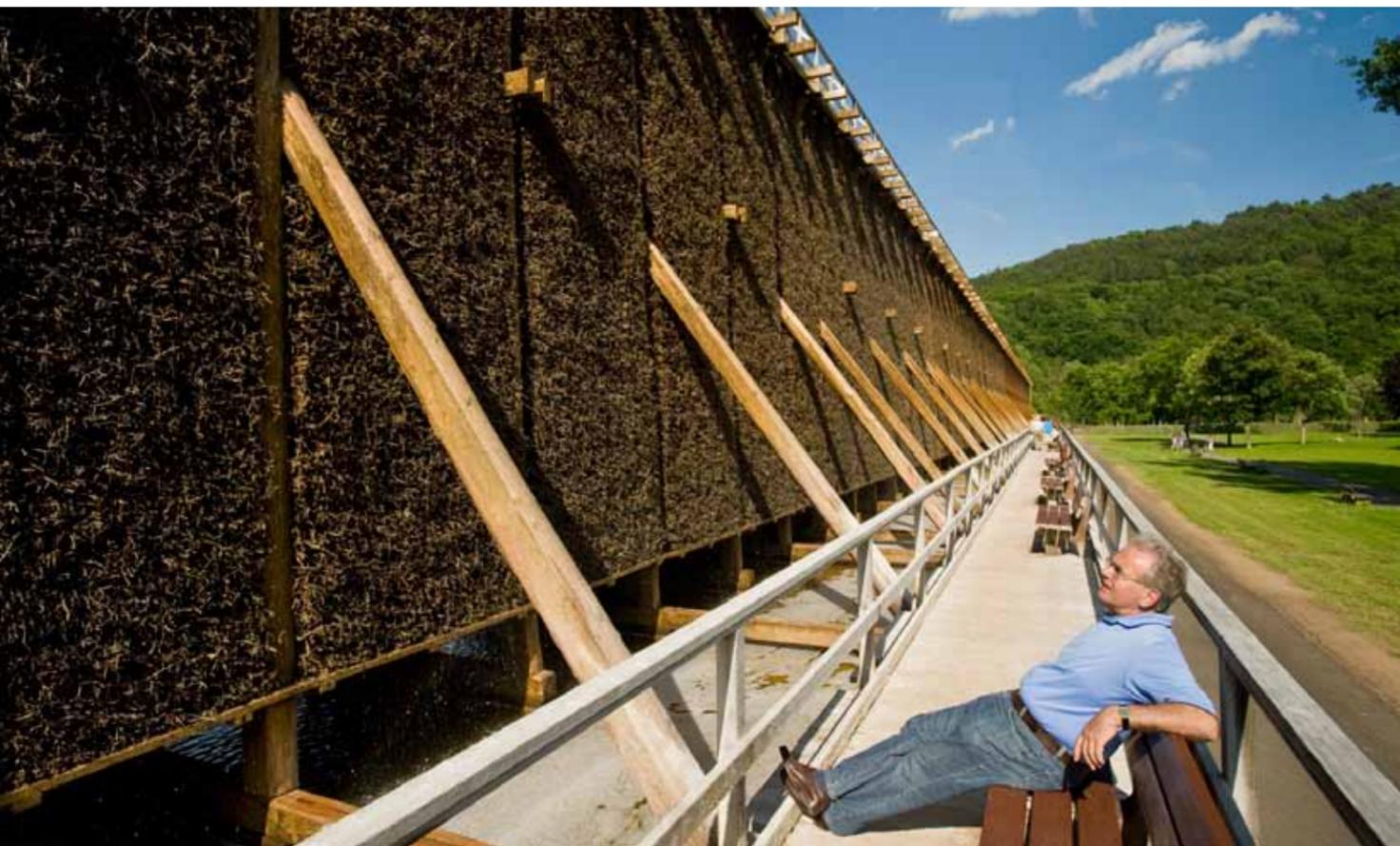
Das Bäderhaus

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 außergewöhnlichen Luxus gönnen.

Finnische Sauna mit Aufguss, Edelstein- und Meditationssauna, römisches Bad mit Tepidarium, Laconicum, Blüten- und Kräuterbad sowie orientalische Badekultur mit maurischem Bad, Hamam und Scheherazade-Bad oder die Außensauna im Stil der Tiroler Alpensauna eröffnen die ganze Welt der Saunakultur. Eine großzügige Aufgusssauna bietet direkten Zugang zur Dachterrasse. Dort befindet sich ein 33° warmes Außenbecken. Außerdem im Angebot sind klassische Massagen und Wellness-Massagen, Shiatsu und Kosmetikanwendungen. Auf über 4000 m² bilden Saunen, Solebecken, großer Pool, Eisgrotte, großzügige Ruhebereiche und Restaurant eine Insel der Entspannung, auf der die Zeit wie im Flug vergeht.

crucenia thermen

Das komplett renovierte Thermalbad zeichnet sich durch seinen hohen technischen Standard und durch seine einzigartige landschaftliche Lage aus. Innen- und Außenbecken mit 32 Grad warmer Sole und einer Salzkonzentration von etwa 1,5%, ein Süßwasserpool, großzügige Ruhezone 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 Ther-



malbad befördert. Badeärztliche Erfahrungen versprechen Erfolge bei der Behandlung rheumatischer Erkrankungen, Allergien oder Asthma bronchiale. Ideal ist der regelmäßige Besuch im Thermalbad auch für die Gesundheitsprävention.



Gesundatmen in der Totes-Meer-Salzgrotte

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. Aus diesen Salzriegeln ist die Meersalzgrotte geformt, die mit dem 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 Warterzimmer eingerichtet, in denen je nach Bedarf Erwachsene mit einem höheren Ruhebedürfnis oder aber auch Familien mit spielenden Kindern das besondere Mikroklima genießen können.



Der Hotelmarkt in Bad Kreuznach

In Hotels und Ferienwohnungen stehen rund 1.500 Gästebetten in fast allen Kategorien zur Verfügung. Die rund 130 Ferienwohnungen sind zum großen Teil im hochklassifizierten Segment. Darüber hinaus verfügen die Kliniken über etwa 950 Gästebetten. Traditionell überwiegen die Übernachtungen in den Kliniken aufgrund der hohen Verweildauer in der Statistik. Im Jahr 2010 waren es in den Kliniken 270.000, außerhalb 179.000 Übernachtungen. Dazu kommen noch Ferien- und Schulungsheime sowie Privatquartiere.

Im Hotelangebot der Stadt Bad Kreuznach sind auch drei Viersterne-Hotels, das Domina Hotel Kurhaus & Conference Park mit 120 komfortable Zimmern inkl. sechs Suiten und einem direkten Zugang zum Thermalbad „crucenia thermen“ sowie das Hotel Der Quellenhof. Der historische „Quellenhof“ liegt in einer idyllischen Lage am verkehrsfreien Naheufer inmitten zauberhafter Natur. Das dritte Hotel dieser Kategorie ist das Sympathie-Hotel Fürstenhof mit 77 Zimmern mitten im Kurgebiet. Dazu kommen fünf eigene Tagungsräume, klimatisiert, mit moderner Technik sowie Räumlichkeiten für Events, Kongresse und Feierlichkeiten.

Zum Dreiersterne-Segment zählen unter anderem das Caravelle Hotel im Park und die Kauzenburg mit Landhotel. Ein 5-Sterne-Haus gibt es in Bad Kreuznach nicht. Gleichwohl ist geplant, weitere Hotels in der Vier- und Dreiersterneklasse zu gewinnen

Gästesegment und Zielgruppen

Gästeprozentsatz zwischen 1998-2009: 26,5 %. Laut der Gesundheit- und Tourismus für Bad Kreuznach GmbH weist die Gästestatistik für Bad Kreuznach Stadt mit nahezu 450.000 Übernachtungen für das Jahr 2010 seit der Kurkrise von 1996 den zweithöchsten Stand auf. Einen Allzeiterkord gab es sogar bei der Zahl der Übernachtungsgäste. Sie stieg auf 92.700 und übertraf damit sogar noch den bisherigen Höchststand aus

dem Jahr 2007 (84.107). Damit konnte die Stadt insgesamt die starken Verluste des Krisenjahres 2009 bei den Übernachtungen kompensieren. Die Attraktivität als Reiseziel für Kurzurlaub wurde sogar noch gesteigert. Bei den Übernachtungen legte die Stadt um 3,1 % im Vergleich zum Jahr 2009 zu. Bei den Gästeankünften lag die Steigerung indessen bei satten 12,7%. Damit liegen die Kreuznacher Zahlen über dem Landesdurchschnitt (+2,2 % Gästeankünfte, +1,3% Übernachtungen) und auch der Region Nahe/Hunsrück (+2,9%/+1,8%).

Aussagekräftig ist der Vergleich der Übernachtungen im Kur- und Rehabereich sowie in Hotels und Ferienwohnungen. Bei den fünf Kliniken stand ein Rückgang der wirtschaftlich entscheidenden Übernachtungen um 1,3 % in der Jahresbilanz, während auch hier die Zahl der Patienten um 4,7 % auf den 11.214 stieg. Mehr als 12.500 Gäste waren es auch zur Hochzeit der Kur nicht – aber sie blieben sehr viel länger – nämlich 30 Tage (1992/1993) statt 24 – 25 Tage (2009/2010). So ist der Zugewinn im Jahr 2010 ausschließlich dem Bereich der Hotels, Pensionen und Ferienwohnungen zuzuweisen. Hier lag

die Steigerung bei den Übernachtungen bei 10,4 %, bei den Gästeankünften bei 13,9 %.

Im Zeitraum 1998 bis 2009 belief sich der Gästezuwachs auf 26,5 %. Die Zahl der Übernachtungen betrug 2009 436.415, davon übernachteten 137.512 in Hotels, Gasthäusern und Ferienwohnungen, rund 1.700 gastierten in Wohnimmobilien, 23.280 in Jugendherbergen und 237.923 in Kliniken usw. Im Zeitraum 1998 – 2008 stieg die Zahl der Übernachtungen um 7,1 %, die durchschnittliche Verweildauer belief sich auf 5,3 Tage. Im Jahr 2008 haben Touristen in der Stadt Bad Kreuznach knapp 65 Mio. Euro ausgegeben.

Laut dem Forschungsbereich Tourismus Management Trier e.V. aus dem Jahr 2007 wurden in der Region Hunsrück-Naheland im Jahr 2007 insgesamt 925.081 Gästeankünfte registriert, wobei die Gästezahlen auf Camping- und Wohnmobilplätzen nicht berücksichtigt wurden. Den größten Anteil an Gästen konnte der Landkreis Bad Kreuznach mit 255.155 verbuchen. Damit hat mehr als jeder vierte Gast im Hunsrück den Landkreis an der Nahe besucht. Gleiches trifft auf die Übernachtungen zu. Jede dritte Übernachtung in der Region erfolgte in der Stadt Bad Kreuznach. Damit lag Bad Kreuznach deutlich vor Städten wie St. Wendel, Trier-Saarburg, Berncastel-Wittlich oder Mainz-Bingen.

Auch bei den Bruttoumsätzen im Übernachtungstourismus lag Bad Kreuznach mit über 85 Millionen Euro im Landkreis an der Spitze, gefolgt von Merzig-Wadern mit mehr als 37 Millionen Euro und Birkenfeld (30 Mio. Euro). Diese drei Landkreise machen zusammen über die Hälfte der gesamten Übernachtungsumsätze aus.



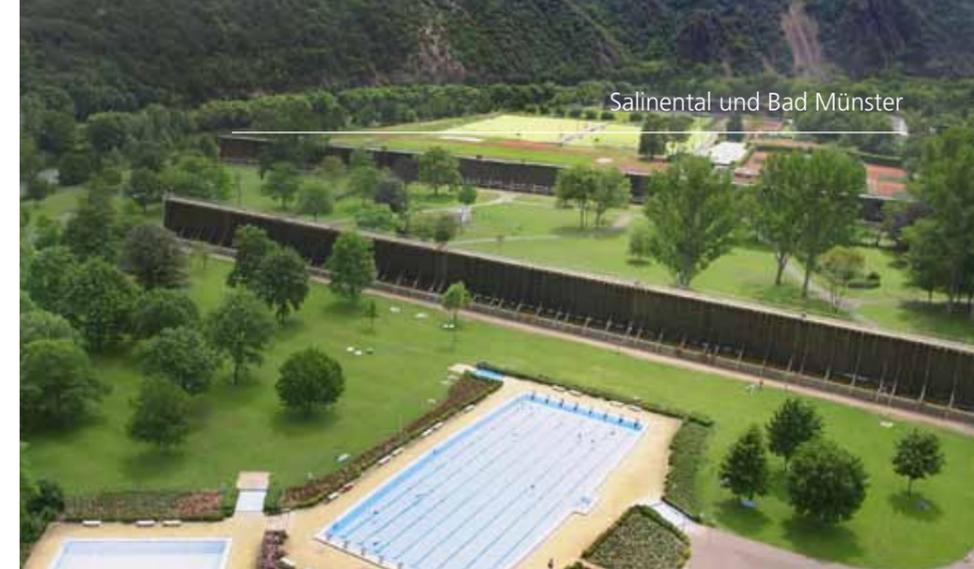
Masterplan Salinental

Angesichts massiver Kosteneinsparungen im Gesundheitswesen Mitte der 90-er Jahre hat sich die Situation der deutschen Heilbäder grundlegend gewandelt. Als Folge daraus entschieden sich die benachbarten Städte Bad Kreuznach und Bad Münster am Stein-Ebernburg, näher zusammenzurücken. Ein wesentlicher Meilenstein der Partnerschaft war im Juni 2009 der gemeinsame Erfolg beim „Ideenwettbewerb für Heilbäder und Kurorte“ des Landes Rheinland-Pfalz.

Mit dem prämierten Konzept vom „Gesundheitspark Salinental“ beabsichtigten die Heilbäder eine physische Verbindung zwischen den beiden Kurstädten zu schaffen und die touristischen Potenziale der einzelnen Standorte zu einem attraktiven, komplementären Gesamtangebot zu vernetzen. Um die vom Land geförderte Masterplanung und Umsetzung des „Gesundheitsparks Salinental“ in ein touristisches Gesamtkonzept einzubetten und die Weichen für eine langfristig ausgerichtete gemeinsame Tourismusedwicklung zu stellen, wurde die Erarbeitung einer „Touristischen Gesamtstrategie für die Heilbäder Bad Kreuznach und Bad Münster am Stein-Ebernburg“ in Auftrag gegeben. In diesem Konzept sind die Schlüsseltrends, wie z. B. Konsumtrends, Zukunftsmärkte und Herausforderungen, für die touristische Zukunft von Heilbädern abgebildet.

Zusammenfassend kommt die von der Stadt Bad Kreuznach in Auftrag gegebene Studie von der Gesellschaft BenchMarkServices aus dem Jahr 2010 zu dem Ergebnis, dass die Reformen im Gesundheitswesen – verbunden mit einer allgemeinen Verkürzung der Aufenthaltsdauer – zu einem enormen wirtschaftlichen Verlust für Bad Kreuznach geführt haben. Dennoch konnte sich die Mehrzahl der Betriebe – mit insgesamt verringerten Bettenkapazitäten – am Markt halten. Gerade die Entwicklung im Hotelsektor stimme auch für die Zukunft optimistisch.

Vielmehr sei es Bad Kreuznach in bemerkenswertem Umfang gelungen, neue Zielgruppen im Bereich der Kurzreisen zu akquirieren und damit ein alternatives Standbein zum öffentlichen Kursektor aufzubauen. Ein Warnsignal sei allerdings die nach wie vor geringe Auslastung der Hotellerie. Eine Bettenauslastung von 35% sei im Hinblick auf die wirtschaftliche Tragfähigkeit und künftige Handlungsfähigkeit der Betriebe nicht befriedigend, heißt es.



In einer Stärken-Schwächen-Analyse attestiert die Studie dem Heilbad Bad Kreuznach eine zielgruppenübergreifend sehr hohe touristische Gesamtqualität und damit eine touristische Top-Position unter Deutschlands Heilbädern und Kurorten. In der Schwächenanalyse sprechen die Experten u. a. von „atmosphärischen Defiziten“ an ausgewählten Standorten, einem Investitionsstau im Beherbergungssektor und Luftqualitätsmängel, teilweise bedingt durch das hohe städtische Verkehrsaufkommen.

SWOT-Analyse Bad Münster

Im Hinblick auf die geplante Fusion von Bad Kreuznach und Bad Münster kommen die Autoren zu dem Ergebnis, dass Bad Münster am Stein-Ebernburg nur eine Position im unteren Mittelfeld erreicht. Das hänge mit der mittleren touristischen Qualität des Heilbades ab.

Trotz der nur mittleren Gesamtbewertung weist die Studie auch auf einige exponierte Stärken des Kurorts hin. Dazu gehören u.a. die zentrale Lage zum Rhein-Main-, Rhein-Neckar- sowie

dem Rhein-Ruhr-Gebiet und den daraus resultierenden Potenzialen im Tages- und Kurzreisesegment, die einzigartige (kultur-) landschaftliche Vielfalt sowie die (kur-) medizinische Kompetenz. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die touristischen Defizite des Heilbades im Großen und Ganzen mit den ausbleibenden Investitionen in den vergangenen Jahren zu begründen sind.

Wenn dieser Investitionsstau im Zuge der Fusion aufgelöst wird, könnten sich auch die durchaus vorhandenen Potenziale stärker entfalten, was sich letztlich auch positiv auf das benachbarte Bad Kreuznach auswirken wird.

Fazit

Gleichwohl untermauern die Stärken- und Schwächenprofile der beiden Standorte, dass sich deren Angebote hervorragend ergänzen: Bad Kreuznach bietet eine städtisch geprägte Angebotsvielfalt und eine sehr lebendige Atmosphäre sowie herausragende gesundheits- und wellness-touristische Infrastrukturen. Bad Münster am Stein-Ebernburg besticht durch einmalige Potenziale im Bereich der naturnahen Erholung.





Feste & Veranstaltungen

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

Jährliche Veranstaltungen von PROCITY

Frühlingssonntag: „Blühe Bad Kreuznach“ (immer 2 Wochen vor Ostern). Blumenhändler präsentieren Frühlingsblumen in der ganzen Stadt. Das Ganze wird durch Schausteller ergänzt. Banken der Stadt präsentieren in und außerhalb ihrer Räumlichkeiten eine Immobilienbörse.

Automobilsalon

(immer am letzten Aprilwochenende). Größte Automobilausstellung in Rheinland-Pfalz mit allen namhaften Autoherstellern. Verbraucherzelt, Familienbelustigung, Vorführungen.

Lange Einkaufsnacht bis 24 Uhr

„Licht aus Spot an“ (immer erstes Wochenende im Juni). Buntes Treiben mit Schaustellern, Bühne auf

dem Kommarkt mit verschiedenen Bands, Kunst in Schaufenstern und Ladengeschäften. Parallel dazu am Ufer der Nahe „Wein Festival“, Veranstalter GUT

Bad Kreuznacher Gesundheitstage im Haus des Gastes (wechselndes Datum). Eine Veranstaltung von Pro City und der GUT.

Spätsommershopping, „100% Bad Kreuznach“ (immer im September). Buntes Treiben bei Schaustellern, verschiedene Präsentationen.

Mantelssonntag, „Shoppen statt Kürbis schnitzen!“

(immer am letzten Sonntag im Oktober). Traditionell verkaufsoffener Sonntag, Oktobermarkt.

Nikolaushopping bis 24 Uhr

Weihnachtliches Ambiente, Kinder-Bäckerei, Musik Weihnachtsmarkt in der Altstadt.

Quelle: PROCITY e.V. Bad Kreuznach

Weitere Feste und Veranstaltungen

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 Backfest und dem Dürkheimer Wurstmarkt das drittgrößte Volksfest in Rheinland-Pfalz. Dabei zählt der Jahrmarkt in den fünf Tagen über 500.000 Besucher auf dem rund 63.000 Quadratmeter großen Festgelände „Pfungstwiess“. Neben den Händlern mit den unterschiedlichsten Produkten liegt der Schwerpunkt des Marktes heute auf den Schau-, Fahr- und Belustigungsbetrieben sowie der Gastronomie.

Fischerstechen

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

Französischer Markt

Einmal im Jahr richten Händler der französischen Partnergemeinde Bourg-en-Bresse einen französischen Markt auf dem Kornmarkt aus.

Quelle: Bad Kreuznacher Tourismus

Einzelhandel

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 Gewerbegebiet Ost. Außer dem eher als eine Art ‚Stadtteilzentrum‘ fungierenden Bereich um die südliche Mannheimer Straße bzw. Ringstraße sind keine weiteren Einzelhandelsstandorte von lokaler oder regionaler Bedeutung zu verzeichnen.

Die Innenstadt erstreckt sich beiderseits des Flusses Nahe und besteht aus der historischen Altstadt nördlich der Nahe und dem südlich der Nahe gelegenen einzelhändlerischen Schwerpunkt vornehmlich entlang der Mannheimer Straße und der Kreuzstraße. 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 Rosstrasse.

Der nördlich der Nahe gelegene Bereich der Altstadt ist entlang der Mannheimer Straße als Fußgängerzone gestaltet und erweckt in der Gesamtheit einen einladenden Eindruck mit hoher Aufenthaltsqualität. Von dieser hohen städtebaulichen Attraktivität profitiert in der Hauptsache das vorhandene gastronomische Angebot, der ansässige Einzelhandel ist deutlich weniger dominierend wie im südlich der Nahe gelegenen Teil der Innenstadt.

Als Haupteinkaufsbereich mit der höchsten Dichte an Einzelhandelsbetrieben, einem hohen Anteil an Filialisten und den höchsten Kundenfrequenzen, ist die Mannheimer Straße zwischen Kornmarkt und Salinenstraße sowie die Kreuzstraße zwischen Mannheimer Straße und Bourger Platz anzusehen. In der Mannheimer Straße befinden sich neben einer Reihe kleinerer Filialisten vor allem Unternehmen aus dem Bekleidungssektor wie z. B. das Warenhaus Galeria Kaufhof und die bundesweit tätigen Bekleidungsfilialisten Hennes & Mauritz und Boecker. Die Kreuzstraße beherbergt im oben genannten Bereich einen Drogeriemarkt Müller, die Bekleidungshäuser C&A und Olymp & Hades sowie das Schuhhaus Frank.

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

Sonstiger Einzelhandel

Außerhalb der Innenstadt und des Gewerbegebietes Ost befinden sich vornehmlich nahversorgungsorientierte Einzelhandelsstandorte, die sich auf die zentralen Bereiche der Stadtteile bzw. auf die städtischen Hauptverkehrsachsen konzentrieren. Beispielfhaft sind hier zu nennen

das Nahversorgungszentrum Alzeyer Straße mit einem Rewe-Supermarkt, dem Lebensmitteldiscounter Lidl unweit der südlichen Mannheimer Straße, dem Supermarkt EDEKA aktiv Markt sowie dem Lebensmitteldiscounter Aldi in der Alzeyer Straße, den Rewe-Supermärkten in der Rüdeshheimer Straße und der Konrad-Frey-Straße sowie der Lidl-Lebensmitteldiscounter an der Straße Brückes nordöstlich der Innenstadt. Insgesamt verfügt die Stadt Bad Kreuznach über ca. 396 Einzelhandelsgeschäfte (Stand 2008) mit einer Verkaufsfläche von rund 162.000 Quadratmetern. Auf die Innenstadt bezogen liegt die Verkaufsfläche von etwa 48.000 Quadratmetern. Der Bruttoumsatz belief sich im Jahr 2008 bei knapp 417 Mio. Euro. Zu diesem Zeitpunkt betrug der Filialisierungsgrad 33 %, der Leerstand im Einzelhandel lag bei 12 %. Die von Touristen erzielten Umsätze haben sich auf 32,4 Mio. Euro belaufen.

GfK Einzelhandelszentralität / POS-Umsatz 2010

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. Daraus ergibt sich die GfK Einzelhandelszentralität. Im Jahr 2010 hat dieser Wert laut GfK bei knapp unter 200 gelegen. Damit hat Bad Kreuznach besser abgeschnitten als vergleichbare Städte im IHK Bezirk Koblenz wie Idar-Oberstein oder Bad Neuenahr-Ahrweiler.

Auch beim GfK POS-Umsatz, der die regionale Verteilung der Einzelhandelsumsätze widerspiegelt, lag Bad Kreuznach im Jahr 2010 mit einem Indexwert von rund 190 vor Idar Oberstein und Bad Neuenahr-Ahrweiler.

Im Jahr 2008 haben Touristen im Einzelhandel in der Stadt Bad Kreuznach rund 32 Mio. Euro ausgegeben (neuere Daten stehen nicht zur Verfügung).

Soziale Faktoren: Kindergärten, Schulen	
Frei praktizierende Ärztinnen und Ärzte:	135
Frei praktizierende Zahnärztinnen und -ärzte:	44
Öffentliche Apotheken:	16
Kindergartenplätze:	1.346
Krippenplätze:	110
Kitaplätze:	111
Grundschulen/Schüler:	5 / 1.644
Förderschulen/Schüler:	3 / 366
Hauptschulen/Schüler:	2 / 558
Realschulen/Schüler:	1 / 670
Gymnasien/Schüler:	4 / 4.181
Kaufm. Gewerbl. Berufsschulen/Schüler:	1 / 1.361
Berufsbildende Schulen Agrarwirtschaft/Schüler:	1 / 602
dto, Technik-Gewerbe-Hauswirtschaft/Schüler:	1 / 1.988
Volkshochschule/Veranstaltungen/Teilnehmer:	309 / 6.434

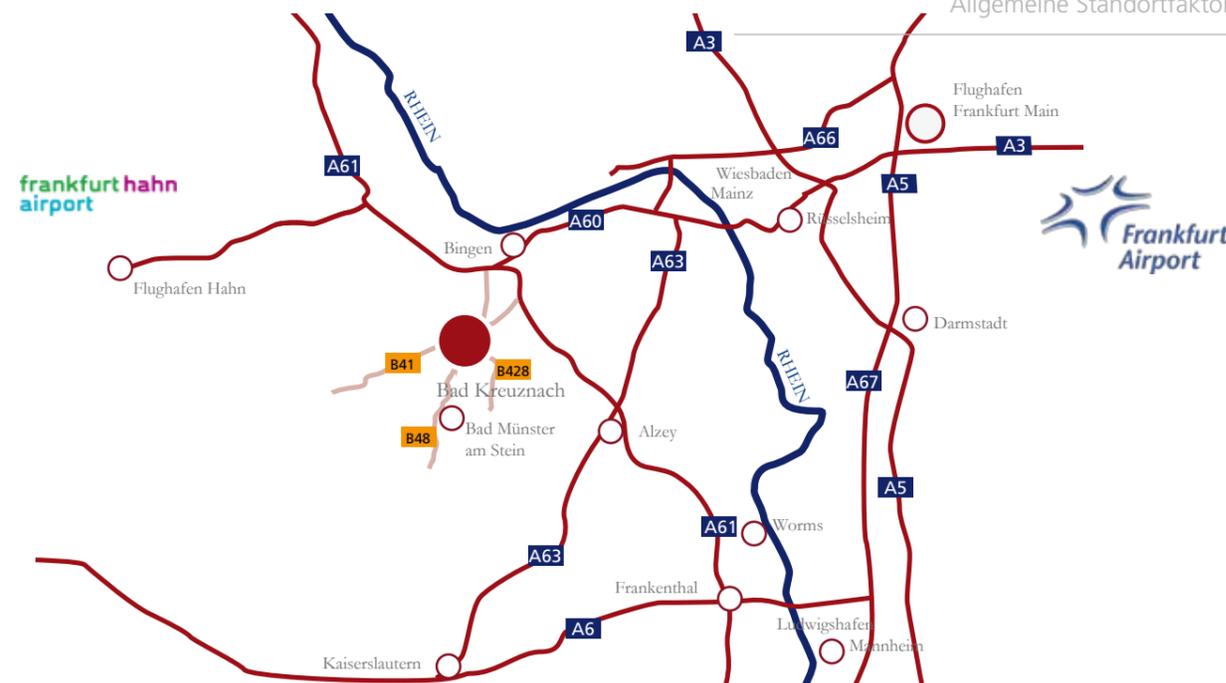
Datenquelle: Amt für Kinder und Jugend (11/2010), Sozialamt (12/2009), BEA (07/2010), Stat. Landesamt (12/2009)

Resümee:

Insgesamt zeichnet sich die Innenstadt von Bad Kreuznach durch einen quantitativ und qualitativ vielfältig ausgestatteten Einzelhandelsbesatz aus. Entlang der Hauptachsen Mannheimer Straße und Kreuzstraße sowie der Nebenachsen Wilhelmstraße, Wormser Straße, Salinenstraße und Römerstraße ist vor allem der hohe Bestand an Bekleidungsangeboten auffallend. Jedoch auch aus den weiteren Innenstadtleistortimenten wie Schuhe, Lederwaren oder Haushalts- und persönlicher Bedarf sind in der Bad Kreuznacher

Innenstadt eine Reihe attraktiver Angebote vorhanden. Abgerundet wird dieses innerstädtische Angebot durch das Warenhaus Galeria Kaufhof sowie den Drogeriemarkt Müller.

Um die Altstadt für Touristen und Kurgäste noch attraktiver zu gestalten, bedarf es einzelner Strukturveränderungen und einer Erhöhung des Angebots für den anspruchsvollen Kunden. Darüber hinaus bietet es sich an, den Leerstand durch die Positionierung von z. B. Filialisten und/oder Kunsthandwerksbetrieben zu verringern.



7. Allgemeine Standortfaktoren

Autobahnen/Bundesstraßen und öffentlicher Nahverkehr

Bad Kreuznach ist über die vierspurig ausgebaute B41 an die sicherlich zu den Hauptumschlagsrouten zählende Fernstraße A61 direkt und effizient an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Die komplette vierspurige Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet bedeutet ein Heranrücken an die Wachstumsregion Deutschlands.

Bundesautobahnen A 61 und A 60 Bundesstraßen B 41, B 48, B428

Bad Kreuznach ist ein wichtiger Kreuzungspunkt aller Verkehrsträger. Überregionale Straßenbauprojekte, die neue Bundesstraße und der Ausbau der Autobahn rückten die Stadt näher an den Wirtschaftsraum Rhein-Main. Mobilität ist ein immer wichtigerer Faktor der Stadtentwicklung.

Knapp eine dreiviertel Fahrstunde entfernt befinden sich die Flughäfen Frankfurt-Airport-City und Frankfurt-Hahn. Frankfurt-Hahn ist seit seiner Inbetriebnahme zum viertgrößten Frachtflughafen in Deutschland aufgestiegen. Aber auch mit den rund 60 Linienflügen innerhalb Europas und den über 8.000 Passagieren pro Tag gehört Frankfurt-Hahn inzwischen zu einem der wichtigsten europäischen Flughäfen im Low-Cost-Airlines Bereich.

Der Frankfurt-Airport hingegen ist eine der bedeutendsten internationalen Luftverkehrsdrehkreise der Welt und Jobmotor für das gesamte Rhein-Main-Gebiet. Er hat einen festen Platz unter den Top-Ten-Flughäfen in Europa. Insgesamt werden über 304 Flugziele in 110 Ländern angeboten.

Der öffentliche Nahverkehr basiert auf einem innerstädtischen Busliniennetz im 15- bzw. 30-Minuten-Takt auf sieben Buslinien durch die zur Rhenus Veniro-Gruppe gehörende Verkehrsgesellschaft mbH Bad Kreuznach (VGK). Darüber hinaus gibt es eine Vielzahl von Regionalbuslinien in die nähere Umgebung, welche von der VGK und von der Omnibusverkehr Rhein-Nahe GmbH (ORN) betrieben werden. Die Linienverkehre der verschiedenen Betreiber sind dabei Bestandteil des Rhein-Nahe-Nahverkehrsverbund RNN.

Bahnhof Bad Kreuznach:

Der Bahnhof Bad Kreuznach ist einer von wenigen Keilbahnhöfen in Rheinland-Pfalz, hier gabeln sich die beiden Linienstränge KBS 671 Bingen – Kaiserslautern (Alsenzalbahn) und KBS 680 Saarbrücken – Mainz/Frankfurt am Main (Nahetalbahn). Auf ersterer verkehren nur Regionallinien, die Fahrzeit nach Kaiserslautern beträgt ca. 65 Minuten. Auf der Nahetalbahn

fahren sowohl Regionalexpresszüge als auch Regionalbahnen. Die Fahrzeit nach Mainz liegt zwischen 25 und 40 Minuten, die nach Frankfurt am Main/Hauptbahnhof bei 1:00 Stunde und nach Frankfurt/Flughafen bei 50 Minuten.

Trotz der hohen Bedeutung für den Tourismus ist der Bahnhof Bad Kreuznach in hohem Maße sanierungsbedürftig, das betrifft besonders den Service für behinderte Menschen.

Laut Informationen der Bahn und der Stadt Bad Kreuznach soll der Bahnhof Bad Kreuznach barrierefrei ausgebaut und bis April 2013 modernisiert werden. Die Bahnsteige sollen auf 55 Zentimeter erhöht und mit Aufzügen und Blindenleitstreifen für Sehbehinderte ausgestattet werden. Das Investitionsvolumen soll sich auf fast 10 Mio. Euro belaufen und die Bauarbeiten bis April 2013 abgeschlossen sein. Die jetzt begonnenen Arbeiten seien jedoch erst der Anfang. DB und die Stadt Bad Kreuznach wollen auch in Zukunft den Standort Bahnhof gemeinsam weiter entwickeln. So werde an die Neustrukturierung des Empfangsgebäudes, die Entwicklung von Investorenflächen am Bahnhof und den Neubau eines Parkhauses mit Park+Ride und einer Fahrradstation sowie an die Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes und des Busbahnhofs gedacht.

Bildungs- und Forschungslandschaft in der Region

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 sechs Dienstleistungszentren Ländlicher Raum im Geschäftsbereich des Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau in Rheinland-Pfalz.

In den Dienstleistungszentren Ländlicher Raum sind die Aufgaben der Landentwicklung, ländlichen Bodenordnung und Siedlung, der Berufsbildenden Schulen landwirtschaftlicher Fachrichtungen, der Staatlichen Beratung, des Versuchswesens, der Ernährungsberatung, der angewandten Forschung in Weinbau, 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 Berufsbildenden Schulen und Fachschulen der landwirtschaftlichen Fachrichtungen in die Dienstleistungszentren Ländlicher Raum integriert.

Aufgaben des DLR Rheinhessen-Nahe-Hunsrück

Wichtige Aufgabe des Dienstleistungszentrums Ländlicher Raum (DLR) Rheinhessen-Nahe-Hunsrück ist die solide schulische Ausbildung der jungen Landwirte und Winzer, ergänzt durch ein attraktives Beratungs- und Weiterbildungsangebot in produktionstechnischen Fragen der Landwirtschaft und des Weinbaus, das auf einem umfangreichen und praxisbezogenen Versuchswesen basiert.

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

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 Wirtschaftler/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.

Weinbau, Oenologie 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.

Quelle: www.dlr-rmh.rlp.de

Weinbau

Bad Kreuznach ist mit über 70 Weingütern und über 780 Hektar bestockter Rebfläche die größte Weinbaugemeinde des Nahelandes. Sehr mildes und trockenes Klima kennzeichnet das Anbaue-

biet Nahe – Voraussetzung für die vorzüglichen Weine, die hier schon seit der Römerzeit angebaut werden. Der Wein gedeiht hier auf einer Vielfalt verschiedener Böden und entwickelt so eine sehr große Bandbreite von Charaktereigenschaften. Auf Rotliegendem, Quarzit und Porphyry, aber auch auf Lehm- und Lössböden gedeihen Rebsorten in bester Qualität in Steillagen oder in sanfter Hügellandschaft. Der Anteil der Weißweinrebsorten beläuft sich im Bereich Bad Kreuznach auf 77% und ist wie für das gesamte Anbaugebiet Nahe dominierend.

Die verbreitetste und international renommierte Rebsorte ist die Rieslingtraube, aus der ein fruchtiger, charakterstarker Weißwein gewonnen wird. Auch Rivaner, Silvaner, Grau- und Weißburgunder sind zahlreich vertreten. Unter den Rotweinen dominieren der Dornfelder und der Spätburgunder.

Bad Kreuznacher Diakonie

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

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



