



STADTVERWALTUNG
BAD KREUZNACH



Marktstudie

Der Immobilienmarkt Bad Kreuznach – Marktchancen und Perspektiven.

Auftraggeber:
Wirtschaftsförderung Bad Kreuznach

November 2019



Markus Schlosser
Wirtschaftsdezernent

Sehr geehrte Damen und Herren,

seit einigen Jahren untersuchen wir regelmäßig den Immobilienmarkt von Bad Kreuznach und veröffentlichen die Ergebnisse in einem Marktbericht. Dieser richtet sich an Investoren sowie Banken, Makler und Bürger. Mit dieser Studie tragen wir maßgeblich zu einer höheren Markttransparenz bei. Zahlreiche Standortvorteile und eine erfreulich positive wirtschaftliche Entwicklung in den vergangenen Jahren spiegeln sich nicht nur in einem großen Einpendler-Saldo und einer gewachsenen Einwohnerzahl, sondern auch auf dem Wohn- und Immobilienmarkt wieder. Ein gut ausgebautes Naheverkehrsnetz und der kurze Weg zur Autobahn ermöglichen bereits heute vielen Pendlern schnelle und bequeme Arbeitswege. Günstige Rahmenbedingungen insbesondere Mieten, innenstadtnahes Wohnen und eine flächendeckende Kinderbetreuung in unserer Stadt machen diese gerade für junge Familien zu einer interessanten Alternative vom Wohnort im Rhein-Main Gebiet.

Bad Kreuznach ist eine Stadt zum Wohlfühlen. Wellness, Wandern, ein breites Sportangebot, Wein genießen in unseren hervorragenden Weingütern oder Gastronomie, Gesundheitsurlaub oder Kur, eine grandiose Naturlandschaft erleben – das alles bietet Ihnen Bad Kreuznach. Die beiden Kurorte Bad Kreuznach und Bad Münster am Stein-Eberburg liegen im romantischen Nahetal. Bad Kreuznach ist ein Regionalzentrum mit vielen Einkaufsmöglichkeiten und der ideale Ausgangspunkt für Exkursionen in das Rheintal, die Pfalz oder den Hunsrück.

Ich sehe für die Entwicklung des Bad Kreuznacher Immobilienmarktes ein großes Potential und somit beste Voraussetzung für ein unternehmerisches Handeln.

Lassen Sie sich von dieser lebendigen Stadt überzeugen.

Ich wünsche Ihnen viel Spaß beim Lesen.


Auftraggeber:
Wirtschaftsförderung Bad Kreuznach

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

Druck & Gestaltung:
Hergel Verlags GmbH
Wöllsteiner Straße 1-3
55543 Bad Kreuznach

Bad Kreuznach/Frankfurt am Main
November 2019

Sponsoren

 Sparkasse
Rhein-Nahe





1. Deutscher Immobilienmarkt: Preiswachstum wegen des fortgeschritten Marktzyklus begrenzt

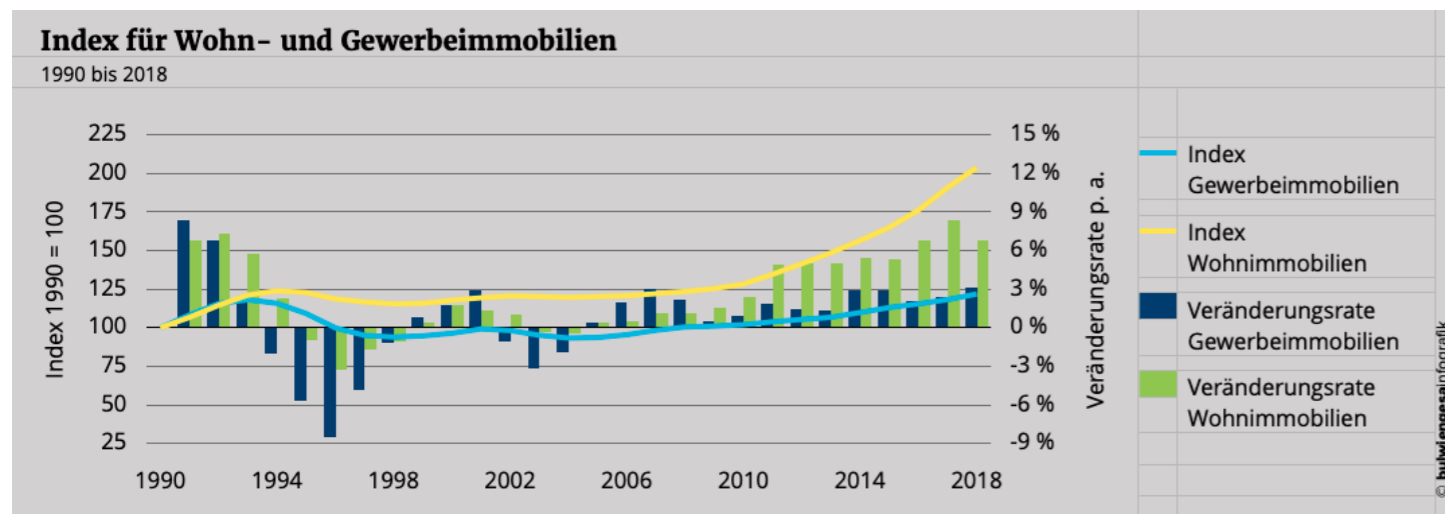
Mit dieser Marktstudie wird der Immobilienmarkt in Bad Kreuznach analysiert und das Potenzial des Marktes segmentübergreifend ermittelt. Um das derzeitige Umfeld in Bad Kreuznach und Rheinland-Pfalz einschätzen zu können, bietet es sich an, die allgemeinen Rahmenbedingungen des deutschen Immobilienmarktes kurz zu beleuchten. Seit knapp 10 Jahren steigen die Preise in Deutschland. Das überrascht, weil der Wohnungsmarkt als zyklisch gilt und der Zyklus im Allgemeinen nur sieben Jahre anhält. Befeuert wird das Preiswachstum zum großen Teil durch die ultralockere Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB), die die Wirtschaft mit billigem Geld versorgt, von der großen Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum insbesondere in den Ballungszentren und von der großen Liqui-

dität institutioneller Investoren. Zudem hat der deutsche Immobilienmarkt in den letzten Jahren von günstigen volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen profitiert. Die Preise für Wohneigentum dürften auch deshalb weiter steigen, weil die Nachfrage nach Wohnungen angesichts fehlender Neubauflächen und zu geringer Fertigstellungen nicht gedeckt werden kann.

1.1 Wohnimmobilien auch im Jahr 2018 mit starkem Wachstum

Wie der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist, ist der Teilindex Wohnen im Jahr 2018 mit +6,8 % (Vorjahr: +8,3 %) erneut massiv angestiegen. Dieses ist die fünfthöchste Steigerungsrate seit der Wiedervereinigung. Im Vorjahresver-

gleich schwächen sich jedoch bei vier der fünf ausgewerteten Variablen die Steigerungsraten ab. Einzig die Reihenhäuser übertrafen das Ergebnis aus dem Jahr 2017. Während der Preisanstieg bei Wohnungsmieten im Neubau (+4,9 %) und Bestand (+3,5 %) vergleichsweise moderat verlaufen ist, zogen die Kaufpreise für Reihenhäuser (+9,2 %), Grundstückspreise für Einfamilienhäuser (+8,7 %) oder Neubau-Eigentumswohnungen (+7,6 %) kräftig an. Dagegen legte der Gewerbeimmobilienindex wegen der deutlich steigenden Variablen Büromiete und Gewerbegrundstücke um 3,1% zu. Lediglich die Einzelhandelsmieten entwickelten sich schwächer. Positiv ist zu vermerken, dass auch der Büromarkt nach schwächeren Phasen im vergangenen Jahr mit +5,8% deutlich gewachsen ist.¹



Quelle: Index für Wohn- und Gewerbeimmobilien 1990-2018, bulwiengesa

1.2. D-Städte erzielten in 2018 das höchste Preiswachstum – C-Städte haben das attraktivste Rendite-Risiko-Verhältnis

Betrachtet man die Werte der einzelnen Segmente im Jahr 2018 zum Vorjahr nach Markttypus (A, B, C und D-Städte) verzeichneten die A-Städte beim Wohneigentum mit +6,6% wiederum den höchsten Wert unter den Städtetypen. Das Wachstum in den übrigen Städtetypen (B-, C- und D-Standorte) ist mit +4,1 bis +4,6% auch im abgelaufenen Jahr auf hohem Niveau ausgefallen. Auffallend ist, dass bei der Mietpreisentwicklung D-Städte prozentual am meisten zulegten, bei Neubaumieten um +5,8 % und Bestandsmieten um +3,7 %, was daraufhin deutet, da die Preissteigerungen nunmehr bis in regionale Zentren abstrahlen.¹ Bei der Klassifizierung von Städten in die Kategorien A, B, C und D geht es nicht um eine Reihenfolge nach dem Renditepotenzial oder die allgemeine Attraktivität der Städte für Immobilieninvestitionen. Im Fokus stehen bei der Klassifizierung der Flächenbestand und das Umsatzvolumen der verschiedenen Markttypen wie auch das längerfristige Niveau der Spitzenmieten.

vergleichen ist, eine Rendite von 4,5% erzielen.²

1.3 Umfeld von Bad Kreuznach: Jährliches Preiswachstum zwischen 0,3%-0,7%

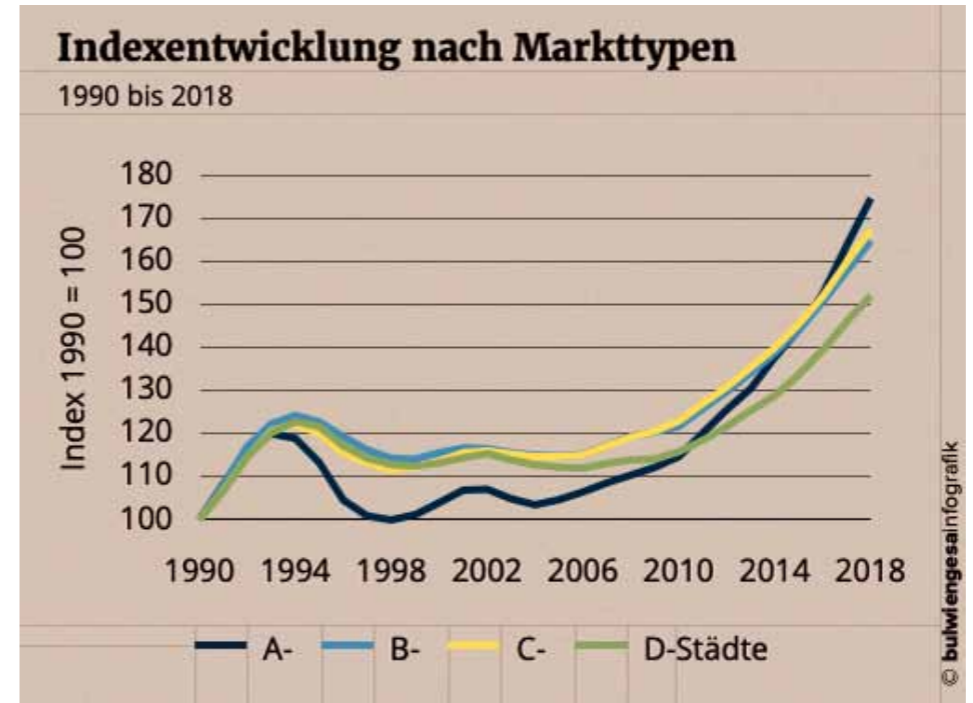
Im Jahr 2018 sind die durchschnittlichen Quadratmeterpreise (bundesweit) in 365 von 401 Kreisen und Städten angestiegen, während im Jahr 2017 lediglich 242 Kreise einen Preisanstieg verbuchten. Im bundesweiten Mittel lag der Zuwachs inflationsbereinigt bei 7,2% (Frankfurt: +10,5%) – und fiel damit noch stärker aus als im Vorjahr. Die prozentual größten Kaufpreis-Anstiege gab es im Jahr 2018 in vielen Städten Bayerns, in Thüringen und Niedersachsen; Rheinland-Pfalz gehörte nicht dazu. In Deutschlands kleinster kreisfreier Stadt Zweibrücken sind die Preise sogar um 26% gefallen.

Ausblickend sind die größten Preissprünge nicht unbedingt nur in den Großstädten, sondern auch abseits der Metropolen zu erwarten. Denn auch in vielen Städten im Umland der „Big Seven“ sorgen steigende Bevölkerungszahlen und eine positive wirtschaftliche Entwicklung für eine wachsende Nachfrage nach Wohnraum. Wenngleich mit den höchsten Wertsteigerungen weiterhin im Süden und

flationsbereinigten Preiswachstum – im Zeitablauf 2018 bis 2030 – von jährlich 0,3% bis 0,7% auszugehen. Im Vergleich dazu dürfte sich das Preiswachstum in Mainz und Frankfurt jährlich zwischen 0,7% bis 1,3% belaufen.³

1.4 Das Umland wird für Familien attraktiver

Bedingt durch das hohe Preiswachstum in den Metropolen finden Familien mit kleinen oder mittleren Einkommen kaum noch bezahlbaren Wohnraum. Infolge dessen 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 liegt bei 39%) zahlen, sind offensichtlich immer weniger bereit, die hohe Wohnkosten zu tragen. Dadurch bleibt jenen Familien meist nur das Ausweichen auf Randbezirke oder das Umland. Seit dem Jahr 2014 wandern wieder mehr Inländer ins Umland als umgekehrt in die Großstädte.⁴ Hohe Immobilienpreise und Mieten sind typische Pusheffekte, die Haushalte aus einer Großstadt herausdrücken. Pullfaktoren sind alle Aspekte, die das Land attraktiv machen, wie zum Beispiel eine der Präferenzen entsprechende relativ hohe Lebensqualität oder eine gute Verkehrsanbindung an die Zentren.⁴ Hinzu kommt, dass die suburbanen Räume neben geeigneten Wohnstandorten auch zunehmend gutbezahlte Arbeitsplätze anbieten. Wegen dieser Effekte sind die Wohnungspreise auch im Umland der Metropolen spürbar angestiegen und dürften in diesen Speckgürteln noch stärker zulegen als in den Großstädten – unter der Voraussetzung, dass der Zuzug ins Umland weiter anhält. Da sich viele Städte in den Speckgürteln zudem demografisch positiv entwickeln, wird sich dies auch in höheren Wohnungspreisen niederschlagen.⁴ 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. Damit können Kleinstädte Familien aus den Metropolen dauerhaft an sich binden und gleichzeitig über höhere Einkommensteuerzahlungen ihre Haushalte stabilisieren.⁴



Quelle: Immobilienindex 2019, bulwiengesa

Deutschlands mit über 21 Mio. Einwohnern abdeckt, verfügen C-Städte über hohe Renditen bei vergleichsweise geringem Risiko. So lässt sich bspw. in Offenbach, eine Stadt die durchaus mit Bad Kreuznach zu

Nordwesten der Republik zu rechnen ist, dürften auch einige Landkreise in Rheinland-Pfalz mit moderaten Wertsteigerungen rechnen. Im Umfeld von Bad Kreuznach ist von einem prognostizierten in-

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 den B- und sogar zum Teil in C- und D-Standorte, weil hier noch genügend Flächen vorhanden und die Renditeaussichten durchweg attraktiver sind.



1.5 Mieten bundesweit unterdurchschnittlich gestiegen

Wenngleich der deutsche Wohnungsmarkt derzeit wenig anfällig für eine allgemeine Überhitzung ist und die Preise im internationalen Vergleich noch erschwinglich sind, steigt mit steigender Dauer der Niedrigzinsphase die Gefahr möglicher Fehlinvestitionen und Preisblasen. Festzuhalten ist, dass die realen Immobilienpreise in Deutschland im Zeitraum 1991 bis heute deutlich hinter der Entwicklung in anderen Ländern zurückgeblieben sind und im Jahr 2017 nur um 2,9% über dem Niveau des Jahres 1991 gelegen haben. Demgegenüber ist für den Euro-Raum ein Anstieg von 25,8% zu beobachten.⁵ Im ersten Quartal 2019 haben sich die Neuvertragsmieten im Vergleich zum Vorquartal um 1,2% und im Vergleich zum Vorjahresquartal um 5,0% erhöht.⁷

Wohingegen die Bestandsmieten bundesweit im Vergleich zum Vorjahresquartal lediglich um 0,4 % gestiegen sind.⁷ Festzuhalten ist, dass sich die Neuvertragsmieten in den letzten fünf Jahren um 11,0% und in den vergangenen zehn Jahren um 22,1% veränderten. Naturgemäß entwickelten sich Bestandsmieten etwas moderater um jeweils 5,4% (Q4/2018 zu Q4/2013) bzw. 8,8% (Q4/2018 zu Q4/2008). Damit lagen die Bestandsmieten leicht oberhalb des gemittelten Verbraucherpreisindex der Jahre 2014 bis 2018 in Höhe von 0,9%.⁶

Wie der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist, stiegen die Neuvertragsmieten im Zeitablauf zwar stärker als die Bestandsmieten. Im Vergleich zu anderen Objektarten wie z. B. Eigentumswohnungen klappt jedoch eine große Lücke, die auch in den kommenden Jahren nicht geschlossen werden dürfte.

Zu den Städten mit den höchsten Neuvertragsmieten im ersten Quartal 2019 zählte München mit 16,82 Euro/m². Unter den Top10 im Rhein-Main-Gebiet befinden sich neben Frankfurt mit 11,55 Euro/m², auch Mainz mit 10,35 Euro/m² und Wiesbaden mit 9,48 Euro/m².⁷

1.6 Preisblase: Kaufpreis-Vervielfältiger als Indikator

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. Mit Vervielfältigern zwischen 25x und 30x sind Eigentumswohnungen in den bevorzugten Regionen inzwischen ziemlich teuer, zumal die Daten noch aus 2017 resultieren und die Kaufpreise im Jahr 2018 bundesweit inflationsbereinigt um 7,2% angezogen sind. Bundesweit mussten Käufer im vergangenen Jahr 22,5 Jahresnettokalmmieten für den Erwerb einer Wohnung aufbringen.⁸ Der Vervielfältiger ist das

Verhältnis der Kaufpreise zu den Jahresmieten. Der Kehrwert dieser Relation bildet dabei die Anfangsrendite einer Immobilienanlage ab. Im Jahr 2004 lag diese durchweg bei rund 4,5 %. Im Jahr 2017 ist sie für die sieben großen Städte auf 3,4 % gesunken, für die 127 Großstädte auf 3,7 % und für Deutschland insgesamt auf 3,8%.⁸ Parallel dazu ist die Umlaufrendite für Anleihen der öffentlichen Hand in demselben Zeitraum von 3,7 % auf 0,2 % gesunken. Inzwischen notiert die Umlaufrendite bei -0,66% (Stand 21.8.2019).

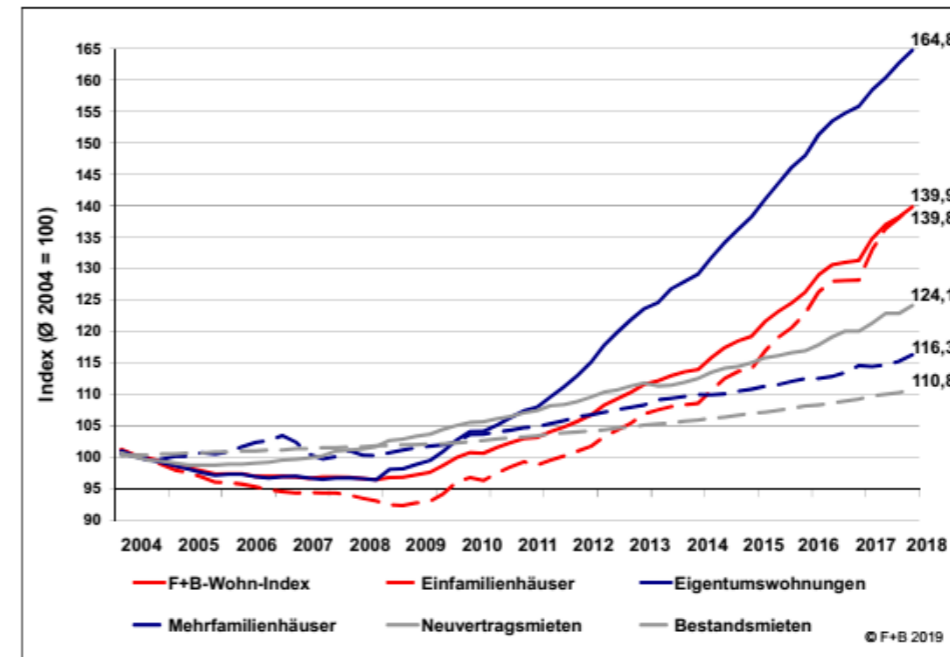
Da in vielen Städten die Immobilienpreise bereits vergleichsweise hoch sind, bieten sich noch Regionen zum Kauf an, die zwar nur geringe Wertsteigerungen bis 2030 erwarten lassen, dafür aber im Vergleich zum örtlichen Mietniveau noch mit günstigen Preisen aufwarten. Zu diesen 27 Regionen gehören auch einige Städte in Rheinland-Pfalz, darunter Ludwigshafen und Worms.⁹

Gefahr von Überhitzung steigt insbesondere in den Schrumpfsregionen

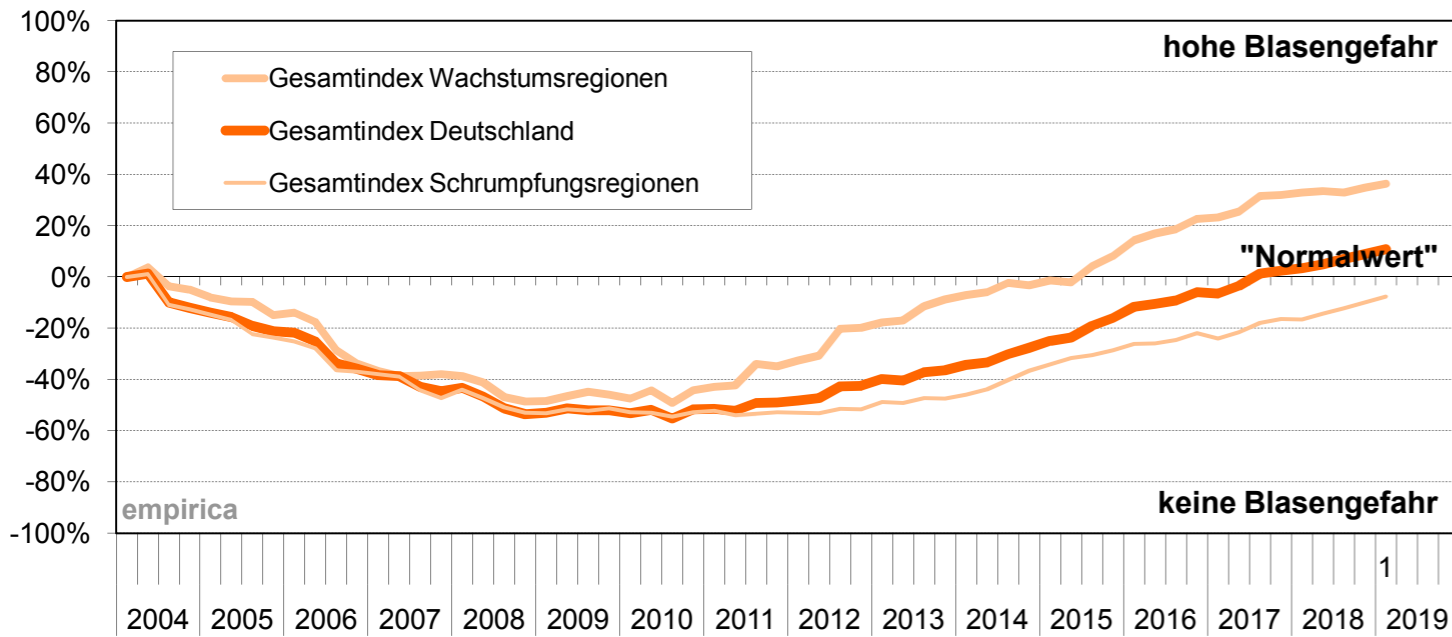
Gemäß dem empirica Blasenindex aus dem ersten Quartal 2019 hat sich die Blasengefahr vor allem in den Stagnations- und Schrumpfsregionen stark ausgeweitet. Während in den Wachstumsregionen der Teilindex Vervielfältiger sogar leicht sinkt, steigen in den Schrumpfsregionen die Teilindizes Vervielfältiger wie auch Preis-Einkommen.

Im Umkehrschluss wird die bundesweit steigende Blasengefahr damit wieder vermehrt von außerhalb der Wachstumsregionen befördert, weil hier die Kaufpreise durch die fortdauernden Niedrigzinsen gepusht werden.

Das Rückschlagpotential – also die relative Preislücke zwischen Kaufpreisen für ETW und Mieten liegt bundesweit bei 17%, in den Top 7-Städten hat sich die Kennziffer auf 36 % erhöht. Sogar in demographischen Schrumpfsregionen könnten die Preise um 7% einbrechen.¹⁰ Wie der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist, besteht vor allem in den Wachstumsregionen weiterhin die höchste Blasengefahr. Im Ergebnis wurden in 229 Kreisen eine mäßige bis hohe Blasengefahr (Q1 2018: 204, vor drei Jahren 83) indiziert. Für die größten deutschen Städte haben die Experten für 9 von 12 eine „eher hohe“ Blasengefahr festgestellt.¹⁰



Quelle: F+B Wohnindex 2018



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de)

Die Bundesbank warnt schon seit längerem vor kräftigen Übertreibungen bei den Immobilienpreisen in deutschen Städten. Nach ihrer Einschätzung liegen die Preise in den sieben Metropolen Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Frankfurt, Köln, München und Stuttgart zwischen 15 und 30 % über dem angemessenen Niveau. Dennoch weisen die Wohnungshüter darauf hin, dass die Mieterhöhungen in den Städten im Jahr 2018 nicht mehr ganz so stark ausgefallen seien wie noch in den Vorjahren. Zudem gäbe es aktuell noch keine Anzeichen für eine exzessive Kreditvergabe oder eine Abschwächung der Kreditvergabestandards seitens der Banken.

1.7 Mietpreisbremse hat Wirkung bislang verfehlt – Mietrechtsanpassungsgesetz

Die im Juni 2015 zuerst in Berlin eingeführte Mietpreisbremse hat seine Wirkung bislang verfehlt. Um die Mieterhöhungen bei Neuvermietungen zu begrenzen, müssen laut dem am 29. November vom Deutschen Bundestag verabschiedeten und am 1. Januar 2019 in Kraft getretenen Mieterschutzgesetz (Mietrechtsanpassungsgesetz – MietAnpG) Vermieter, die sich auf eine der Ausnahmen der Mietpreisbremse berufen, vor Abschluss des Mietvertrages unaufgefordert Auskunft über die für die Ausnahme der Mietpreisbremse maßgeblichen Tatsachen geben. Vermieter müssen also offenlegen, aus welchem Grund die Miete höher als die Mietpreisbremsengrenze (ortsübliche Vergleichsmiete plus 10%). Vermieter die sich auf

eine der Ausnahmen der Mietpreisbremse berufen, müssen in Textform (§ 126b BGB) darüber informieren (§ 556g Abs. 4 BGB). Im August 2019 hat die Bundesregierung zudem Eckpunkte des neuen Wohnungspakets beschlossen. Demnach wird die Mietpreisbremse bis Ende 2025 verlängert. Mieter können zu viel gezahlte Miete rückwirkend für 2,5 Jahre nach Vertragsschluss zurückfordern, sofern gegen die Mietpreisbremse verstoßen wurde. Der Betrachtungszeitraum für die ortsübliche Vergleichsmiete wird von vier auf sechs Jahre verlängert. Außerdem wurde beschlossen, dass Käufer von Wohnungen und Einfamilienhäusern maximal die Hälfte der Maklerkosten tragen.

1.8 Modernisierungumlage auf 8% abgesenkt Einführung Kappungsgrenze

Die bisher pro Jahr mögliche Umlage in Höhe von 11 % der Modernisierungskosten als Mieterhöhung nach Modernisierungsarbeiten wurde – durch das „Gesetz zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz – MietAnpG)“ – zum 01.01.2019 auf 8 % abgesenkt. Dies gilt im gesamten Bundesgebiet einheitlich und nicht wie zunächst geplant nur in Städten und Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt. Die Absenkung der Modernisierungumlage greift für Modernisierungen, die ab dem 01.01.2019 angekündigt werden. Bislang führten aufwendige Mo-

dernisierungen oft zu sprunghaften, für die Mieter im Voraus kaum kalkulierbaren Mieterhöhungen. Dies soll fortan durch die neue Kappungsgrenze vermieden werden.¹¹

Ausblick

Trotz der immensen Preisavancen hat sich die Stimmung auf dem deutschen Immobilienmarkt seit der Veröffentlichung der letzten Studie im November 2017 weiter verbessert und dürfte sich auch in den kommenden 12 Monaten trotz des getrüben konjunkturellen Umfelds nicht spürbar verschlechtern. Diese Einschätzung wird auch durch eine Prognose des Immobilienportals Immowelt untermauert.¹² Demnach werden die Kaufpreise in den 14 größten deutschen Städten bis Ende 2020 weiter zulegen. Für die Prognose wurden die Preise von Eigentumswohnungen bis 2020 vorausberechnet. Auch wenn die Zinsen leicht steigen, hat das laut Immowelt kaum Auswirkungen auf die Preiserhöhungen. Damit der Immobilienboom zu Ende geht und die Preise stagnieren oder sogar fallen, müssten Kredite deutlich teurer werden.⁴ Doch das Gegenteil ist der Fall. Nach der Zinssenkung der EZB im September werden die Zinsen auf dem gedrückten Niveau für unbestimmte Zeit verharren. Festzuhalten ist, dass der deutsche Immobilienmarkt sich in einer sehr fortgeschrittenen Phase befindet. Das größte Preiswachstum wird nicht mehr in den Ballungszentren erfolgen, sondern vielmehr im Umland der Metropolen erzielt werden.

1. Immobilienmarkt Rheinland-Pfalz

2.1 Disparitäten in der Bevölkerungsentwicklung

Die regionale Bevölkerungsentwicklung war 2015 und auch noch 2016 stark durch die Zuwanderung von Schutzsuchenden aus dem Ausland nach Rheinland-Pfalz und ihrer Verteilung innerhalb des Landes geprägt. Extreme Entwicklungen hat es im Zeitraum 2007-2017 in kreisfreien Städten wie Mainz, Koblenz und Trier gegeben, wo sich die Bevölkerung um 8,6%, 7,3% bzw. 5,9% erhöhte. Innerhalb der Landkreise ging die Bevölkerung im Schnitt um 0,4% zurück, wobei Birkenfeld und die Südwestpfalz die stärksten Rückgänge verzeichnen mussten. Im Landkreis Bad Kreuznach gab es in diesem Zeitraum keine nennenswerten Zuwächse.¹³

Bevölkerung in Rheinland-Pfalz wird regional unterschiedlich schrumpfen

Gemäß einer Studie der Bertelsmann-Stiftung werden im Jahr 2030 in Rheinland-Pfalz rund 3,88 Millionen Einwohner leben. Das sind 2,8% weniger als noch 2012. In der regionalen Betrachtung werden Kommunen wie Nackenheim (Kreis Mainz-Bingen) oder Schweich (Kreis Trier-Saarburg) zwischen 9% und 19% wachsen, während z. B. Vallendar (Kreis Mayen-Koblenz), Idar-Oberstein (Kreis Birkenfeld) oder Ramstein-Miesenbach (Kreis Kaiserslautern) in den kommenden 15 Jahren zwischen etwa 14% und 16% ihrer Bewohner verlieren werden. Die zunehmende Alterung in der rheinland-pfälzischen Bevölkerung bedeutet auch einen erhöhten Pflegebedarf in den Kommunen. 2030 werde die Hälfte der Bürger älter als 49,5 Jahre sein, während das sogenannte Medianalter 2012 noch 45,7 Jahre betrug.¹³

2.2 Positive Wanderungsbewegungen

Für die Wohnungswirtschaft in der Region ist neben der Einschätzung der aktuellen Marktlage auch ein Blick auf die zukünftig erwartete Entwicklung von entscheidender Bedeutung. Insgesamt ist eine Umverteilung der Bevölkerung/Wohnungsnachfrage zwischen den Regionen festzustellen, wobei es sich dabei primär um überregionale Wanderungen handelt. Auch im Bundesland Rheinland-Pfalz sind spürbare regionale

Veränderungen hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung festzustellen, wobei strukturschwache Regionen deutlichere Einwohnerverluste aufweisen als Städte in wirtschaftlich stärkeren Zentren. Während z. B. Trier, Mainz, Ludwigshafen und Koblenz steigende Bevölkerungszahlen verbuchen konnten, verzeichneten die ländlichen Regionen – wie die Westpfalz, Hunsrück und Westerwald – Bevölkerungsverluste. Generell ist festzustellen, dass fast durchweg alle kreisfreien Städte und Landkreise in Rheinland-Pfalz im Jahr 2017 Überschüsse in ihren Wanderungsbilanzen verzeichnen konnten. Gleichwohl reichten die Wanderungsüberschüsse in vielen Verwaltungsbezirken nicht aus, um die Geburtendefizite in den Bilanzen der natürlichen Bevölkerungsbewegungen zu decken.¹⁴

Berechnungen zufolge verloren die kreisfreien Städte Trier und Ludwigshafen und der Landkreis Mainz-Bingen die meisten Einwohnerinnen und Einwohner an andere Kreise im Land. Währenddessen gewannen Landkreise wie Trier-Saarburg, Mayen-Koblenz und Bad Kreuznach überdurchschnittlich viele Einwohner. Bei den Wanderungen zwischen dem Bundesland Rheinland-Pfalz und anderen Bundesländern ist festzustellen, dass der Verwaltungsbezirk Bad Kreuznach 2.713 Einwohner von den Nachbarländern gewann, aber 737 bzw. 619 Personen an andere westliche bzw. östliche Bundesländer verlor, was einem Nettozuwachs von 1.357 Einwohner entspricht.¹³

2.3 Wohnungsbestand in Rheinland-Pfalz leicht gestiegen

Per Ende 2017 standen in den 1,18 Mio. Wohngebäuden rund 2 Mio. Wohnungen zur Verfügung. Da es im Jahr 2017 mehr Wohnungen gegeben hat, ist gegenüber 2016 auch der Bestand um 12.400 Wohnungen leicht gestiegen (+0,6%). Der Anteil der Wohnungen in Einfamilienhäusern betrug 43 %. An zweiter Stelle folgen Wohnungen in Wohngebäuden mit drei oder mehr Wohnungen (38 %). Fast ein Fünftel der Wohnungen befinden sich in Zweifamilienhäusern. Die durchschnittliche Wohnungsdichte in den kreisfreien Städten hat 2017 bei 538 und in den Kreisen bei 503 Wohnungen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohnern gelegen.¹⁴

2.3. Wohnungsfertigstellungen in Rheinland-Pfalz 2018 um 25% gestiegen

Im Jahr 2018 sind in Rheinland-Pfalz fast 13.320 Neubauwohnungen in 6.387 neuen Wohngebäuden entstanden, 25% mehr als im Jahr zuvor. Davon sind 6.876 bzw. 52% auf Mehrfamilienhäuser entfallen, zu denen auch Wohnheime zählen. In Einfamilienhäusern wurden 5.060 Wohnungen (38%) und in Zweifamilienhäusern 1.384 Wohnungen fertiggestellt.¹⁵

Regionale Unterschiede

Landesweit wurden durchschnittlich 33 Wohnungen je 10.000 Einwohner fertiggestellt. Den höchsten Wert wies der Landkreis Mainz-Bingen mit 73 Wohnungen auf, den zweithöchsten Wert – gleichzeitig den höchsten unter den kreisfreien Städten – die Landeshauptstadt Mainz mit 64 Wohnungen je 10.000 Einwohner. Die niedrigsten Werte verzeichneten die kreisfreien Städte Frankenthal mit 4,2 und Pirmasens mit 9,0 Wohnungen je 10.000 Einwohner. Im Landkreis Bad Kreuznach wurden 732 Wohnungen fertiggestellt, davon 104 2-Zimmer und 359 3-Zimmer- (und mehr) Wohnungen.¹⁶

2.4. Wohneigentumsquote

Nach dem Saarland mit 62,6 % hat das Bundesland Rheinland-Pfalz mit 57,6 % die zweithöchste Wohneigentumsquote in Deutschland. Bundesweit liegt der Durchschnitt bei 45,5%.¹⁷ Seit 2010 hat sich diese Quote nicht geändert. Die Wohneigentumsquote beschreibt das Verhältnis der Wohnungen/Häuser, in denen die Eigentümer leben, zur Gesamtzahl aller Wohnimmobilien.

2.5. Sozialer Wohnungsbau 2018: Förderung der ISB deutlich gestiegen

In Rheinland-Pfalz unterscheidet man zwischen der Förderung selbst genutzten Wohnraums und der Mietwohnraumförderung. Laut einer Studie

der ISB setzt die rheinland-pfälzische Landesregierung einen politischen Schwerpunkt auf „gutes Wohnen in Stadt und Land“. Die Programme des Landes zur sozialen Wohnraumförderung werden fortlaufend evaluiert. Falls sich die Situation auf den Wohnungsmärkten in Rheinland-Pfalz ver-

ändern sollte, würden die Förderprogramme bedarfsgerecht angepasst. So wurde unter anderem bei der Mietwohnungsbauförderung Tilgungszuschüsse eingeführt und dann auf die Wohneigentumsförderung ausgedehnt, die Förderhöchstbeträge für Darlehen der Wohneigentumsförderung angehoben und die Fördermietenstufen angepasst.¹⁸

Positiv zu vermerken ist, dass im vergangenen Jahr insgesamt 3.008 Wohneinheiten (2017: 2.190 WE) mit einem Volumen in Höhe von 235,6 Mio. Euro (2017: 160,8 Mio. Euro) gefördert wurden; so viel, wie seit 2012 nicht mehr. Davon entfallen 165,5 Mio. Euro aus dem ISB-Darlehen Wohneigentum und 47,7 Mio. Euro aus dem ISB-Darlehen Mietwohnungen und Tilgungszuschüsse (für nachrichtliche WE) im Volumen von 19,2 Mio. Euro sowie Zuschüsse für Wohneinheiten in Höhe von 3,2 Mio. Euro.¹⁸

Entwicklung des Neugeschäfts Förderzusagen	2018 in Mio. Euro	2017 in Mio. Euro	Veränderung in %
Volumen	235,6	160,8	47%
Wohneinheiten	3.008	2.190	37%
davon ISB-Darlehn Wohneigentum			
Volumen	165,6	89,9	84%
Wohneinheiten	1.959	1.254	56%
davon ISB-Darlehn Mietwohnungen			
Volumen	47,7	53,2	-11%
Wohneinheiten	719	719	0%
davon Tilgungszuschüsse			
Volumen	19,2	14,9	29%
Wohneinheiten	2.460	1.258	96%
davon Zuschüsse			
Volumen	3,2	2,8	14%
Wohneinheiten	330	216	53%

Quelle: ISB 2019

3. Bad Kreuznach: Immobilienmarkt in der Konsolidierungsphase

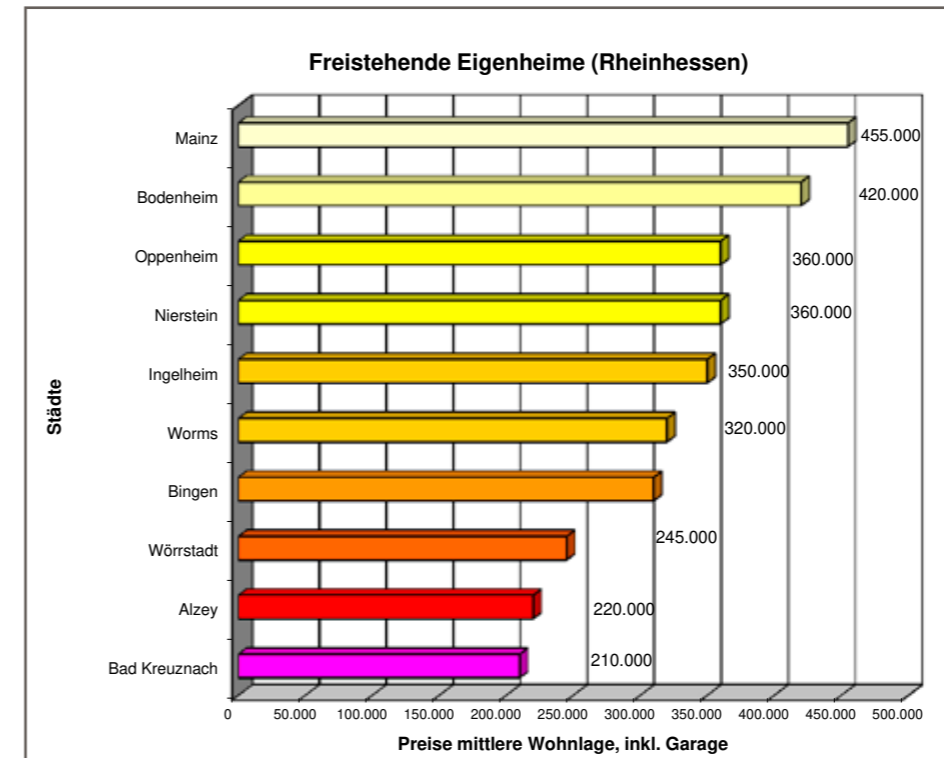
Die nachfolgenden Daten basieren zumeist auf dem Preisspiegel des Immobilienverbands IVD West, der im Juni 2019 erschienen ist. Vergleichbar wie im gesamten Bundesgebiet sind auch in Rheinland-Pfalz die Mieten und Preise für Wohneigentum angezogen. Dennoch sind regional betrachtet erhebliche Diskrepanzen hinsichtlich der Preisentwicklung festzustellen was auch mit der Bevölkerungsentwicklung korrespondiert.

3.1 Bad Kreuznach/Eigenheime: Preisentwicklung im landesweiten Vergleich (Neubau)

In den Städten mit über 40.000 Einwohnern legten die Preise für freistehende Eigenheime im Jahr 2018 um 5,3% zu – und damit etwas höher

als im Land Rheinland-Pfalz. Allerdings sind die exorbitanten Preissprünge der vergangenen Jahre nicht mehr zu beobachten. Lediglich in Worms sind die Kaufpreise für freistehende Eigenheime im Jahr 2018 weiter deutlich angezogen: In mittleren Lagen (+23% auf 329.000 Euro), in guten Lagen (+19% auf 475.000 Euro) und sehr guten Lagen (+17% auf 700.000 Euro). Deutlich über der landesweiten Steigerungsrate wuchsen auch die Preise in Kaiserslautern – und zwar vor allem in einfachen (+14%) und mittleren Lagen (+10% auf 230.000 Euro). In der Landeshauptstadt hingegen zogen die Preise für Eigenheime in den guten und sehr guten Lagen lediglich um 2% auf 530.000 Euro bzw. +1% auf 695.000 Euro an. Etwas stärker als in Mainz legten die Kaufpreise in Trier mit plus 3% über alle Lagen hinweg zu. Vergleichsweise günstig sind Eigenheime in den

besseren Gebieten (gute & sehr gute Lagen) nach wie vor in Pirmasens mit 190.000 & 260.000 Euro, Neuwied mit 220.000 & 320.000 Euro sowie Bad Kreuznach, wo Anleger in guten Lagen 260.000 Euro und in sehr guten Lagen 375.000 Euro für ein Eigenheim investieren müssen. Festzuhalten ist, dass selbst in den kleinen Nachbargemeinden von Mainz wie z. B. Bodenheim und in Orten des Speckgürtels wie Ingelheim die Preise in den mittleren Wohnlagen deutlich über dem Niveau von Bad Kreuznach liegen, wo sich die Kaufpreise im vergangenen Jahr durchschnittlich um 5% in den mittleren und um 4% in guten bzw. sehr guten Lagen erhöhten.¹⁹



Eigenheime* (Rhein Hessen)	
455.000 €	Mainz
420.000 €	Bodenheim
360.000 €	Oppenheim
360.000 €	Nierstein
350.000 €	Ingelheim
320.000 €	Worms
310.000 €	Bingen
245.000 €	Wörrstadt
220.000 €	Alzey
210.000 €	Bad Kreuznach

* mittlere Wohnlage

3.2 Bad Kreuznach/Häusermarkt: Angebots-Kaufpreise von 189.000 Euro und 649.700 Euro (Bestand)

Insgesamt ist festzustellen, dass in den vergangenen 24 Monaten im gesamten Marktgebiet der Sparkasse Rhein-Nahe 2.611 Angebote in der Kategorie Hauskauf inseriert wurden. Davon allein 324 Angebote in Bad Kreuznach. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis im Gesamtmarkt lag bei 1.420 Euro. In Bad Kreuznach bewegten sich die Preise für Bestandshäuser im Bereich zwischen 189.000 Euro und 649.700 Euro. Teurer waren die Angebots-Kaufpreise lediglich in Bingen am Rhein (149.300 – 850.000 Euro), Ingelheim (259.900 – 699.000 Euro) und Heidesheim & Wackernheim (295.000 – 759.000 Euro).²⁰

Die prozentual höchsten Steigerungsraten (in guten Lagen) wurden in Städten mit über 40.000 Einwohnern im Segment der Reihenhäuser (bezugsfrei ohne Garage) in Koblenz mit +6% auf 370.000 Euro, in Bad Kreuznach mit +5% auf 230.000 Euro und Neuwied mit +5% auf 210.000 Euro erzielt. Trotz der Preissprünge liegt Bad Kreuznach innerhalb der Peer-Group weiterhin im unteren Mittelfeld der Preisskala.¹⁹

Bad Kreuznach: Deutliche Spreizung bei den Hauspreisen – iib-Richtwerte

Wie der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen ist, variieren die Preise für die verschiedenen Haustypen in Bad Kreuznach anhand der iib-Richtwerte deutlich. Die iib-Richtwerte basieren auf aktuellen Marktdaten und gesetzlich normierten Bewertungsverfahren und sind eine Schätzung des durchschnittlich zu erzielenden Markt-Preises, ohne Ortsbesichtigung und Grundbucheinsicht. Die größten Preisspannen bestehen bei Ein- und Zweifamilienhäusern, wo auch der absolute Verkaufspreis am höchsten ist. Festzuhalten ist ferner, dass die Preise in den Baujahren ab 1995-2010 deutlich über denen frühere Baujahre liegen.²⁰

Bad Kreuznach: iib Richtwert-Kaufpreise nach Haustypenklassen, in absoluten Preisen und m ² -Preisen, in Euro				
Haustyp	iib-Richtwert-Preisspanne	iiiB-Richtwert absoluter Preis	iib-Richtwert m ² Preis	Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	171.200-621.600	309.400	2.060	150 / 580 m ²
Doppelhaushälfte	137.500-499.600	262.600	1.940	135 / 360 m ²
Reihenhaus	127.200-455.700	248.500	1.910	130 / 230 m ²
Zweifamilienhaus	195.000-695.300	345.500	1.770	195 / 540 m ²

Quelle: Sparkasse-Rhein-Nahe, Immobilienbericht 2018

3.3 Eigentumswohnungen: Im attraktiven Umland ziehen die Preise stärker an als in den Großstädten – Bad Kreuznach stagniert

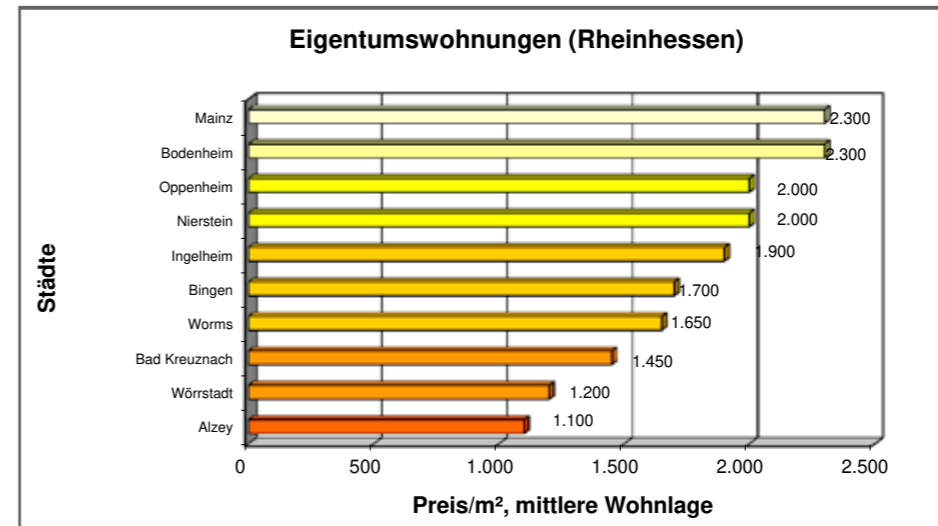
Bei den Eigentumswohnungen im Bestand in Städten mit über 40.000 Einwohnern legten die Verkaufspreise im bisherigen Jahresverlauf im Landesdurchschnitt um rund 4,5% zu. Wenngleich in den größeren Städten wie Mainz, Koblenz und Trier über alle Lagen hinweg die höchsten Verkaufspreise erzielt werden, wuchsen die Preise (in guten und sehr guten Lagen) in Kleinstädten wie Zweibrücken (+18% auf 1.300

Euro/m²), Gernersheim (+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.¹⁹ In Bad Kreuznach sind die Preise im laufenden

Jahr (im Vergl. 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 – 2.500 Euro/m².

In guten bzw. sehr guten Lagen müssen Käufer bereits 3.000 Euro/m² bzw. 3.200 Euro – 3.300 Euro/m² für eine gebrauchte ETW investieren.



Eigentumswohnungen* (Rheinhausen)	
2.300,00 €	Mainz
2.300,00 €	Bodenheim
2.000,00 €	Oppenheim
2.000,00 €	Nierstein
1.900,00 €	Ingelheim
1.700,00 €	Bingen
1.650,00 €	Worms
1.450,00 €	Bad Kreuznach
1.200,00 €	Wörrstadt
1.100,00 €	Alzey

* Preis/m² mittlere Wohnlage

Wie dem obigen Chart zu entnehmen ist, liegt der Standardpreis für gebrauchte Eigentumswohnungen in Bad Kreuznach in mittleren Lagen bei lediglich 1.450 Euro/m². Während die Preise im Mainzer Speckgürtel in den letzten Jahren deutlich angezogen sind und sich auf einem Niveau von ca. 2.000 Euro/m² bewegen, sind die Verkaufspreise südlich oder östlich von Mainz spürbar niedriger.

Auch im Segment Eigentumswohnungen **Neubau Erstbezug** ist eine Konsolidierung festzustellen, wobei die Toplagen davon zumeist nicht betroffen sind. Nahezu über alle Lagen hinweg bewegen sich die Kaufpreise auf dem Niveau des Jahres 2018. Während sich die Preise in guten Lagen mit 3.250 Euro/m² in der Mitte der Preisskala der Städte über 40.000 EW bewegen, liegen die Verkaufspreise in den sehr guten Lagen mit 3.600 Euro/m² am unteren Rande der Preisskala. Vereinzelt wurden im Frühjahr 2019 auch schon Objekte zu 4.000 Euro/m² veräußert. In erstklassigen Lagen wie dem Rheingrafenblick oder Kurgebiet bewegen sich die Preise sogar oberhalb von 4.000 Euro/m², sagt Christian Stark. Zu den guten Lagen in Bad Kreuznach, die derzeit sehr beliebt für Wohninvestments sind, zählen auch die Stromberger Str. und die Winzenheimer Str. Auch im Stadtteil Bad Münster am Stein Ebernburg sind die Kaufpreise angezogen, was sich an den hochpreisigen Neubauten, die auf dem Markt gekommen sind, ablesen lässt. Wohnen in Bad Münster am Stein Ebernburg ist wegen der guten Bahnverbindung ins Rhein-Main-Gebiet für Wohnungssuchende durchaus attraktiv. 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 zwischen 4.500 Euro und 6.000 Euro/m² bewegen, weichen immer mehr Investoren nach Bad Kreuznach oder Wiesbaden 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.¹⁹

3.4 Kaufpreisvielfältiger im Kreis Bad Kreuznach über dem Landesdurchschnitt

Ein hoher Vervielfältiger kann bedeuten, dass ein Teil des erwarteten Preiswachstums bereits in den Preisen eskomptiert ist bzw. schon realisiert wurde. Die Ertragschancen eines Wohninvestments sind tendenziell umso höher, je geringer der gegenwärtige Vervielfältiger ist. Bezogen auf Rheinland-Pfalz, wo Käufer für eine Wohnung im Schnitt 23 Jahres-Netto-Kalmtieten entrichten müssen, liegt der Kaufpreisvielfältiger im Kreis Bad Kreuznach mit 23,5 leicht über dem Landesdurchschnitt.

In angrenzenden Städten wie z. B. Alzey/Worms liegt der Vervielfältiger bei 21,5, Frankenthal Stadt (20,6), Koblenz (25,2), Landau Stadt (22,7), Mainz/Bingen (22,7) und Trier/Saarburg bei 24,7.²¹ Der Kaufpreisvielfältiger in der Stadt Bad Kreuznach dürfte nach eigenen Schätzungen eher bei 24,0 liegen – und damit am höheren Ende der Skala im Land Rheinland-Pfalz.

3.5 Mieten sind im Bestand und Neubau nur geringfügig angestiegen

Mit Blick auf den IVD Preisspiegel ist festzuhalten, dass die Nettokalmtieten für Wohnungen, die nach 1948 fertiggestellt wurden, im Bestand gegenüber dem Vorjahr sich in den Städten mit über 40.000 EW durchweg nur geringfügig verändert haben. Zweistellige Steigerungsraten werden nur noch vereinzelt ermittelt: So erhöhten sich die Mieten in Neuwied und Worms im laufenden Jahr (in mittleren bzw. guten Lagen) um 10%. In Bad Kreuznach zogen die Preise in den mittleren Lagen um 1% auf 6,90 Euro/m² und in den guten Lagen um 3% auf 7,80 Euro/m² an. Insgesamt wurden in Bad Kreuznach in den letzten 24 Monaten Bestandswohnungen innerhalb einer Spanne zwischen 5,80 Euro/m² und 9,10 Euro/m² angeboten. Innerhalb des Marktgebiets Rhein-Nahe bewegten sich die Preise in der Kurstadt für Toplagen im oberen Mittelfeld. Gemessen an den iib-Richtwerten belaufen sich die Mietpreise nach Zimmerklassen bei 2-2,5 Zimmern auf 330 Euro-730 Euro - iib-Richtwert: 7,40 Euro/m² – und bei 3-3,5 Zimmern auf 420 Euro-960 Euro – iib-Richtwert: 7,00 Euro/m².²⁰





Ausstattung	Bauperiode	Wohnfläche	Median €/m²	Spanne von	Spanne bis
- mittel - mit Bad oder Heizung	bis 1969	Bis 40 m²	4,20 €	3,25 €	5,10 €
		40-60 m²	4,20 €	3,05 €	5,10 €
		60-80 m²	4,25 €	3,00 €	5,10 €
		Ab 80 m²	4,20 €	3,00 €	5,00 €
- gut - mit Bad und Sammel- heizung	bis 1969	Bis 40 m²	4,95 €	4,50 €	6,00 €
		40-60 m²	4,70 €	4,00 €	5,50 €
		60-80 m²	4,70 €	4,00 €	5,40 €
		Ab 80 m²	4,60 €	4,00 €	5,50 €
	1970 - 1985	Bis 40 m²	5,40 €	5,10 €	6,40 €
		40-60 m²	5,00 €	4,40 €	5,90 €
		60-80 m²	4,70 €	3,90 €	5,40 €
		Ab 80 m²	4,50 €	3,90 €	5,20 €
	1986 - 2000	Bis 40 m²	5,70 €	5,00 €	6,50 €
		40-60 m²	5,70 €	5,00 €	6,50 €
		60-80 m²	5,60 €	4,60 €	6,40 €
		Ab 80 m²	5,70 €	4,90 €	6,90 €
	2001 - 2007	Bis 40 m²	6,20 €	5,90 €	7,00 €
		40-60 m²	6,00 €	5,00 €	7,00 €
		60-80 m²	5,90 €	5,00 €	6,90 €
		Ab 80 m²	5,90 €	5,10 €	6,70 €
Ab 2008	Bis 40 m²	7,50 €	6,60 €	8,20 €	
	40-60 m²	7,40 €	6,50 €	8,00 €	
	60-80 m²	7,00 €	6,50 €	7,70 €	
	Ab 80 m²	6,90 €	6,10 €	7,60 €	

Im Neubau-Erstbezug zogen die Mieten in Bad Kreuznach sowohl in mittleren als auch guten Lagen um 2% auf 8,70 Euro/m² bzw. 10,70 Euro/m² an.¹⁹ Generell ist festzustellen, dass die Bestandsmieten in Bad Kreuznach im Vergleich zu den anderen Städten vor allen in den mittleren und guten Lagen noch spürbares Aufholpotenzial haben. Im Neubau hingegen – und hier insbesondere in den Toplagen – liegt Bad Kreuznach mit 10,70 Euro/m² auf dem Niveau von Koblenz (11 Euro/m²) und Ludwigshafen (10,60 Euro/m²). Bei der Neuvermietung werden in guten Lagen vereinzelt auch 12,50/Euro/m² erzielt, sagt der Immobilienmakler Stark. Höhere Neubaumieten wurden durchweg nur in Mainz mit 14,50 Euro/m², Trier mit 11,50 Euro/m² und Speyer mit 11,30 Euro/m² erzielt.

In Mainz müssen für eine Mietwohnung mindestens acht Euro Miete pro Quadratmeter bezahlt werden – für sechs Euro sind nur noch mietpreisgebundene Wohnungen zu haben. Der stärkere Preisaufschwung in den kleineren Kommunen ist einem gewissen Nachholeffekt geschuldet. Der durchschnittliche Steigerungswert der Wohnungsmieten in Städten mit weniger als 6.000 Einwohnern beträgt 4,2%. Mit Blick auf die Entwicklung bei den Neuvertragsmieten im Zeitraum 2012 bis zum 1. Halbjahr 2018 gab es die höchsten Preiszuwächse bei den kreisfreien Städten in Landau mit 35%, Koblenz mit 32% und Frankenthal mit 26%. Bei den Landkreisen schnitten Germersheim mit 27%, Mainz-Bingen mit 25% und Bad Kreuznach mit 23% am besten ab.¹⁴

Zimmerklasse	iiB-Richtwert-Preisspanne	iiiB-Richtwert absoluter Preis	iiB-Richtwert m² Preis	Wohnfläche
1-1,5 Zimmer	190 - 510 €	310 €	8,80 €	35 m²
2-2,5 Zimmer	330 - 730 €	440 €	7,40 €	60 m²
3-3,5 Zimmer	420 - 960 €	560 €	7,00 €	80 m²
4 & mehr Zimmer	570 - 1.320 €	760 €	6,90 €	110 m²

Quelle: Sparkasse Rhein-Nahe, 2018/2019

Gemäß der Mietspiegeltabelle der Stadt Bad Kreuznach aus dem Jahr 2016 (s. nachfolgende Abbildung) beläuft sich die Median-Miete für Wohnungen (mittlerer Ausstattung, 60-80 m²) die vor 1969 gebaut wurden auf 4,25 Euro/m², die Spanne liegt zwischen 3,00-5,10 Euro/

m². Bei Wohnungen mit guter Ausstattung (60-80 m²) liegt der Median-Preis bei 4,70 Euro/m². Für Wohnungen die in der Bauperiode 1970-1985 bzw. 1986-2000 (gleiche Kategorie) hergestellt wurden beläuft sich die Median-Miete auf 4,70 Euro/m² bzw. 5,60 Euro/m². Bei Woh-

nungen, die nach 2008 gebaut wurden, liegt die Median-Miete bei 7,00 Euro/ m². Inwieweit diese Zahlen des Mietspiegels als belastbar angesehen werden können, wird die derzeitige Erhebung für den neuen Mietspiegel 2020 ergeben.



Quelle: Sparkasse

3. 6 Mietentwicklung: Bad Kreuznach im regionalen Vergleich 2012-2019/Q2

Wie der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen ist, sind die Neuvertragsmieten in allen in der Tabelle

aufgeführten Städten seit 2017 kontinuierlich angestiegen. Während die Mieten in den größeren Städten wie Koblenz in den ersten beiden Quartalen stagnieren – oder im Falle von Mainz und Wiesbaden sogar leicht rückläufig sind – zogen die Neuver-

tragsmieten in Worms und Kaiserslautern im ersten Halbjahr 2019 weiter an. Auch in Bad Kreuznach haben sich die Mietpreise nach einer Stagnation im zweiten Halbjahr 2018 in den ersten beiden Quartalen 2019 wieder spürbar erhöht.^{14, 22}

Kreisfreie Städte	2012	2017	H1 2018	Q3 2018	Q4 2018	Q1 2019	Q2 2019	Euro pro m ²
Mainz	9,17	10,88	11,02	11,14	11,38	11,49	11,40	
Koblenz	6,04	7,47	7,95	8,00	8,24	8,33	8,33	
Ludwigshafen	6,51	7,85	8,07	8,33	8,42	8,85	8,88	
Worms	5,97	7,18	7,4	7,50	7,56	7,64	7,84	
Kaiserslautern	4,75	5,21	5,53	7,06	6,97	7,22	7,35	
Wiesbaden	8,59	10,00	10,23	10,53	10,67	10,57	10,61	ISB Studie 2018, empirica Marktdatenbank, Mieten ab Q3 2018 für Bad Kreuznach Stadt
Bad Kreuznach	5,53	6,35	6,79	7,50	7,51	7,72	8,00	



4. Makro-Standort Bad Kreuznach und Umgebung

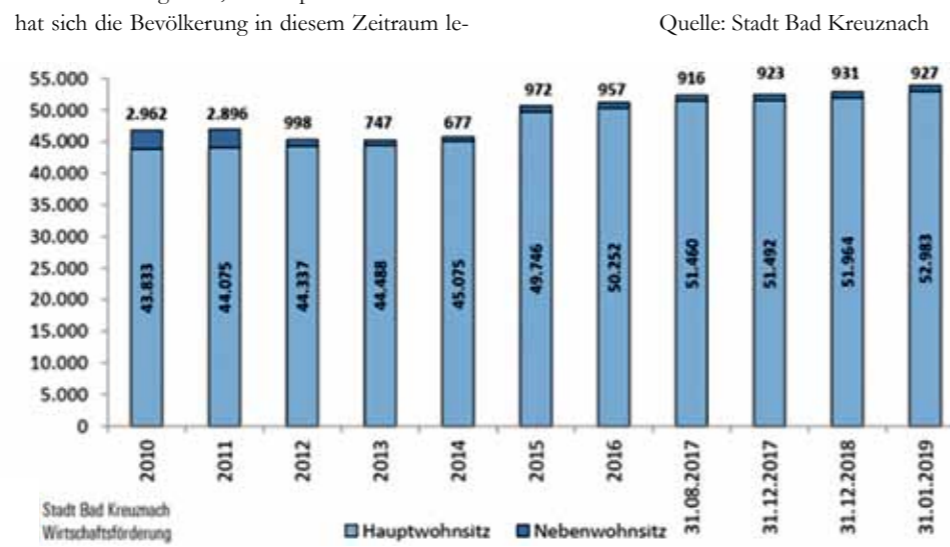
Bad Kreuznach liegt im Osten des Bundeslandes Rheinland-Pfalz unweit der Landesgrenze zu Hessen ca. 50 km (Luftlinie) südwestlich des Verdichtungsraums Rhein-/Main im Nahetal. Mit den Städten Bingen im Norden (ca. 20 km), Alzey im Südosten (ca. 30 km) sowie Bad Sobernheim im Westen (ca. 20 km) befinden 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. Mit knapp 53.000 Einwohnern und mit einem Einzugsbereich für mehr als 230.000 Personen strahlt die Stadt Bad Kreuznach weit über die Kreisgrenzen aus und untermauert ihren Status als Motor der Region. Neben der guten, aber durchaus noch ausbaufähigen Infrastruktur punktet die Stadt mit ihrem großen Kita- und Bildungsangebot, einer guten medizinischen Versorgung, zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten sowie Freizeit- und Kultureinrichtungen. Als anerkannter Gesundheitsstandort besitzt die Stadt mit ihren deutschlandweit bekannten Kur- und Wellnesslandschaften vortreffliche Zukunftschancen. Die Stadt profitiert auch von ihrer guten Verkehrsanbindung: Zum Flughafen Frankfurt beträgt die Fahrtzeit 35 min, zum Flughafen Hahn sogar nur 40 min. Zudem

besteht ein direkter Autobahnanschluss über die Bundesstraße (B41) an die A60 bzw. A61.

4.1 Bad Kreuznach: Bevölkerungsentwicklung und Demografiebericht

Die Bevölkerung in der Stadt Bad Kreuznach ist in den letzten Jahren kontinuierlich auf inzwischen 52.983 Personen gestiegen (Stand: 31.01.2019). Seit 2012 nimmt die Bevölkerung jährlich um mehr als 900 Personen zu, was einem relativen Anstieg um 6,3% entspricht. Landesweit hat sich die Bevölkerung in diesem Zeitraum le-

diglich um 2,1% erhöht. 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.²⁷ Das Medianalter für die Stadt Bad Kreuznach belief sich im Jahr 2017 auf 47 Jahre, wohingegen das Durchschnittsalter bei 45,1 Jahre lag, damit ist die Altersstruktur sehr ausgewogen.²⁵



4.2 Bad Kreuznach mit positivem Wanderungssaldo und Geburtenüberschuss

Zu den Gebietskörperschaften in Rheinland-Pfalz, deren Wanderungsbilanz positiv ist, zählt sowohl der Landkreis als auch die Stadt Bad Kreuznach. Laut Erhebungen der Stadt sind im Jahr 2017 6.758 Personen hinzu – und 6.064 weggezogen, was zwar einen positiven Wanderungssaldo von 694 Personen ergibt. Damit hat sich jedoch der Saldo im Vergleich zum Vorjahr leicht verschlechtert. Seit 2015 ist die Anzahl der Geburten kontinuierlich angestiegen – und zwar von 1.675 im Jahr 2015 auf 2.024 im Jahr 2018. Mit Blick auf die Zahl der Geburten und Verstorbenen ist der Überschuss der Geborenen bzw. Gestorbenen (Stand: Q2/2018) leicht zurückgegangen (164 vs.171).¹⁵ 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.

4.3 Wirtschaftsleistung: Landkreis Bad Kreuznach 2016 mit stärkstem Anstieg

Das Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen (BIP) belief im Landkreis Bad Kreuznach im Jahr 2016

bei 4,8 Mrd. Euro und bewegt sich damit im oberen Drittel bei der Wirtschaftsleistung.¹⁶ Mit einem Anstieg von 6,0% im Vergleich zu 2015 erzielte der LK Bad Kreuznach den höchsten prozentualen Anstieg unter allen Landkreisen bzw. kreisfreien Städten. Nur Mainz-Bingen, der Westerwaldkreis, Mayen-Koblenz und Neuwied erwirtschafteten im Jahr 2016 ein höheres BIP. Rund 67% des BIP's wurden in den Dienstleistungsbereichen und knapp 32% des BIPs im produzierenden Gewerbe erzielt.¹⁶ Demgegenüber liegt der LK Bad Kreuznach beim Bruttoinlandsprodukt je Erwerbstätigen, das im Jahr 2016 64.055 Euro betrug, unter dem durchschnittlichen Wert der Landkreise bei 66.216 Euro. Gleichwohl lag das BIP pro Erwerbstätigen nur unwesentlich niedriger als z. B. die Landkreise Mayen-Koblenz oder Alzey-Worms. Beim Bruttoinlandsprodukt je Erwerbstätigenstunde, also der Arbeitsproduktivität, lag der LK Bad Kreuznach mit 49,80 Euro je Stunde nur knapp unter dem Landesdurchschnitt bei 50,00 Euro je Stunde. Die höchste Arbeitsproduktivität wies Mainz-Bingen mit 68,00 Euro je Stunde auf. Auch beim Entgelt je Arbeitnehmer bzw. je Arbeitsstunde lag der LK Bad Kreuznach mit 36,21 Euro (28,90 Euro) im oberen Bereich des Tableaus.¹⁶ Beim Primäreinkommen je Einwohner schnitt der LK Bad Kreuznach mit 25.449 Euro jedoch deutlich schlechter ab als der Durchschnitt der Landkreise mit 27.443 Euro. Gegenüber 2005 ist

das verfügbare Einkommen je Einwohner lediglich um 17,6% gestiegen, weit unter dem Durchschnitt der Landkreise, wo das verfügbare Einkommen je Einwohner 24,4% zugenommen hat. Auch beim verfügbaren Einkommen je Einwohner, dass 2016 in den Landkreisen 22.762 Euro betrug, lag der LK Bad Kreuznach mit 21.680 Euro im unteren Bereich des Tableaus.¹⁶

4.4 Arbeitsmarkt: Arbeitslosenquote weiter auf 4,6% zurückgegangen

Im Juni 2019 waren in der Stadt Bad Kreuznach bei der Bundesagentur 8.694 Arbeitslose gemeldet, 469 Personen weniger als im Vorjahresmonat. Die Arbeitslosenquote sank um 0,3% auf 4,6%. Der Anteil der Arbeitslosen, die SGB II beziehen, belief sich auf 5.609 Personen, ein Rückgang von 505 Personen zum Vorjahr bzw. rund 1.000 Personen im Vergleich zu 2017. Die Zahl der gemeldeten Arbeitsstellen stieg um 52 auf 3.263. Die Unterbeschäftigungsquote ging im Juni um 0,2% auf 6,3% zurück.²⁴

5. Der Wohnungsmarkt Bad Kreuznach

5.1 Aktuelle Entwicklungen auf dem Kreuznacher Immobilienmarkt

Bad Kreuznach hat sich zu einem der attraktivsten Wohn- und Wirtschaftsstandorte in der gesamten Region entwickelt. Auf den Konversionsflächen sind ca. 1.300 Wohnungen für über 3000 Menschen entstanden, hunderte neue Wohneinheiten werden derzeit geplant oder sind schon gebaut. Da auch die Nachfrage von Familien und gut betuchten Senioren aus dem Rhein-Main-Gebiet in den letzten Jahren stetig zugenommen hat, sind die Wohnungspreise in Bad Kreuznach deutlich angezogen. In der mittleren Mannheimer Straße pulsiert das Bad Kreuznacher Leben mit vielen Kaufhäusern und kleineren Einzelhandelsgeschäften. Dementsprechend kosten im Zentrum der Stadt Eigentumswohnungen im Schnitt zwischen 3.000 Euro/m² und 3.400 Euro/m², bzw. 4.000 Euro/m² für 1a-Lagen.

Auch in der Kurstadt geht mit dem Faktor Urbanität das Gebot der Mischnutzung einher. Diese soll zugleich die Funktionsvielfalt der Stadt widerspiegeln. Dementsprechend befinden sich Wohnen, Einzelhandel, Büros, Freizeit und Erholung am selben Ort. Hinzu kommt, dass viele Quartiere und Straßen wie z. B. die Kreuzstr. in Richtung Kino aufgewertet wurden. Generell lässt sich aber auch feststellen, dass viele Eigentümer/Investoren nicht bereits sind, in die eigene Immobilie bzw. Gebäude investieren, insbesondere in den 1A-Lagen. Andererseits benötigen einzelne Straßenzüge im Kernbereich der Innenstadt einer Fassadensanierung, dies ist umso dringlicher geworden, weil der Kornmarkt im vergangenen Jahr umfangreich neugestaltet wurde.

Demgegenüber fehlt es in der Stadt auch an bezahlbarem Wohnraum für Familien und Personen mit geringem oder mittlerem Einkommen, um eine soziale Durchmischung bzw. ein Nebeneinander von Miet- und Eigentumswohnungen unterschiedlicher Größen zu erreichen. Laut der Wohnungsbaugesellschaft Gewobau warten derzeit rund 600 Personen auf eine freie Wohnung im unteren Mietpreissegment.

Ungeachtet dessen sind im Vergleich zu Frankfurt, Mainz oder Wiesbaden die Kaufpreise für Wohnimmobilien und Grundstückspreise in der Kurstadt noch moderat. Daneben punktet die Stadt mit ihrem großen Kita- und Bildungsangebot, einer sehr guten medizinischen Versor-

gung, zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten sowie Freizeit- und Kultureinrichtungen. Das Leben in Bad Kreuznach wird von der Bevölkerung als attraktiv eingeschätzt und die Aufenthaltsqualität in der Innenstadt auch von Käuferschichten aus dem Umland als hoch bewertet. Da die Außen- und Konversionsflächen weitgehend entwickelt sind, liegt der Fokus nunmehr auf die Innenentwicklung und auf Abrundungsthemen.

5.2 Prognose der Wohneinheiten für die Kernstadt Bad Kreuznach

Insgesamt sollen nach Angaben der Wirtschaftsförderung Bad Kreuznach ca. 1.300 Wohnungen im Bau oder in der Planung sein, die in den kommenden fünf Jahren auf dem Markt kommen werden, darunter ein Drittel Reihen- und hochpreisige Häuser, ein Drittel Einfamilienhäuser und ein Drittel im Geschoss-Wohnungsbau. Neben den Prognosen der Bevölkerungszahlen zählen auch die Siedlungs- und Baulandkapazitäten zu den wichtigen Komponenten für die Berechnung des Wohnungsbaus. Nach aktuellen Planungsstand und Berechnungen kann für die Kernstadt Bad Kreuznach die Fertigstellung und der Bezug von ca. 1.700 Wohneinheiten in der Stadt (ex Bad Münster am Stein Ebernburg) bis 2021 und langfristig ca. 1.000 Wohneinheiten (2022 ff) erwartet werden.²⁵

5.3. GEWOBAU GmbH: Führendes Wohnungsunternehmen in Bad Kreuznach

Die Gewobau GmbH, die zu 84% der Stadt Bad Kreuznach gehört, wurde 1952 als gemeinnüt-



Modernisierung im Bestand: Häuserzug Schubertstraße 6-8

Hier investierte die Gewobau 1,3 Mio. Euro, weitere 200.000 Euro werden in die klimafreundliche Gestaltung der Außenanlagen investiert.

ziges 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.

Vermietung

Im Geschäftsjahr 2018 hat die Gewobau GmbH neben der Erschließungs- und Neubautätigkeit vor allem in die Modernisierung ihrer Altbaubestände investiert, unter anderem 1,5 Mio. Euro in den Häuserzug und Außenanlage in der Schubertstraße 6 bis 8. Dieser zählt zu den ältesten Wohnhäusern der Gewobau GmbH im so genannten Musikerviertel.

Dabei legt die Wohnungsbaugesellschaft großen Wert auf nachhaltige Materialien wie zum Beispiel Steinwolle statt Styropor als Dämmstoff. Ziel ist es, den Lebenszyklus eines Hauses möglichst lange zu erhalten und teure Entsorgung von Materialien zu vermeiden. Trotz der hohen Investitionen erhöhte sich die durchschnittliche Miete 2018 nur geringfügig und lag bei durchschnittlich 4,85 Euro/m². Die Leerstandsquote belief sich auf 0,3 % des Wohnungsbestandes von ca. 2.000 Wohnungen.

Wohnungsbau im Zeichen des Klimawandels

Ein weiterer Schwerpunkt, den die Gewobau mit nachhaltiger Bauweise setzt, ist die günstige Beeinflussung des Kleinklimas durch ausgewählte Bepflanzung von Grünanlagen und Beschattung von Gebäuden. Dazu orientiert sich das Unternehmen an den Ergebnissen einer Dresdner Modellstudie (Heat Resilient City, Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung Dresden). Ein Beispiel dazu findet sich im Pfalzprung 12, wo überwiegend mediterrane Gewächse wie zum Beispiel Säulenzypressen gesetzt wurden. Durch Verdunstung in Bodennähe wird das Kleinklima begünstigt.

Die Gewobau GmbH setzt als städtische Gesellschaft deutliche Zeichen in Richtung Nachhaltigkeit und Digitalisierung, sowohl bei Neubau als auch im Bestand. Das Baugebiet „In den Weingärten“ als größtes zusammenhängendes Wohngebiet entsteht im Stil einer Gartenstadt, mit verkehrstechnisch guter Anbindung an den Bal-

lungsraum Rhein-Main. Entlang der Dürerstraße wurden vier neue Bushaltestellen eingerichtet, mit Blick auf die zunehmend gewünschte Verkehrswende in Richtung E-Mobilisierung und Ausbau des ÖPNV. Infrastrukturell ist das Baugebiet „In den Weingärten“ an die Bosenheimer und Dürerstraße sowie an die „Riegelgrube“ angeschlossen. Vor allem junge Familien mit Pendler-Bezug sollen von der verkehrsgünstigen Nähe zur B41 und der geltenden Prämisse „Bezahlbarer Wohnraum zu bezahlbaren Preisen“ profitieren.

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

Im Südosten der Stadt Bad Kreuznach entwickelt die städtische Wohnungsbaugesellschaft Gewobau GmbH das Neubaugebiet „In den Weingärten“. Auf dem Plateau vor dem Stadtteil Bosenheim entsteht insgesamt ein Neubaugebiet für circa 1.000 Bewohner. Es ist das aktuell größte

in der Erschließung befindliche Baugebiet in der Stadt. 2017 wurde mit der Erschließung des ersten Teilabschnitts begonnen. Nach umfangreichen Kanal- und Straßenbauarbeiten 2018 wurde im Frühjahr 2019 der Lückenschluss der Dürerstraße für den Verkehr freigegeben. Nach Abschluss des ersten Teilbereichs „In den Weingärten II“ laufen seit Frühsommer 2019 die Erschließungsplanungen des zweiten Teilbereichs. Im ersten Teilbereich des 144.000 m² umfassenden zweiten Bauabschnitts der „Weingärten“ hat die Frankfurter Immobilienentwicklungsgesellschaft bpd teils ISB-geförderte Doppel- und Reihenhäuser auf 16.000 m² errichtet. Hier wurden bereits einige Häuser bezogen.

Mit Fertigstellung des Regenrückhaltebeckens wurden die Erschließungsarbeiten des ersten Teilbereichs im Mai 2019 beendet. Weitere 220 Grundstücke werden im Zuge des zweiten Teilbereichs erschlossen, darunter Grundstücke für das „Solar Quartier“ als deutschlandweit einzigartiges und zukunftsweisendes energieautarkes Modell.



2. Bauabschnitt „In den Weingärten“

Dank des Lückenschlusses der Dürerstraße ist das aktuell größte Neubaugebiet der Stadt an die Hauptverkehrsachsen der Stadt angeschlossen



2. Bauabschnitt, Abschnitt Dürerstraße, Bushaltestellen

Hier verkehren künftig vier Buslinien, die Bushaltestellen wurden bereits eingerichtet.



Rege Bautätigkeit auf der Baustelle Schubertstraße 19-21.

Hier entsteht das Gewobau-Projekt HUB, ein barrierefreies Holzhybridhaus mit 16, teils rollstuhlgerechten Wohnungen.

5.3.2 Solar Quartier: Deutschlandweites Modellprojekt

Das Solar Quartier bildet ein in sich autarkes Ensemble. Bauträger ist die Haus 4.0 Erschließungs- und Entwicklungsgesellschaft. 28 Häuser werden mit Photovoltaik-Anlagen ausgestattet und ver-

sorgen sich dank ausgefeilter Technik selbstständig mit Strom und Wärme. Überschüssiger Strom wird in einer Quartiersbatterie gespeichert. Ein fossiler Energieträger ist nicht nötig. Acht Einzelgrundrisse tragen individuellen Wohnraumsprüchen Rechnung, es gibt auch ISB-geförderten Wohnraum. 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.



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

Weitere Weichen wurden 2018 und 2019 für ein Projekt in der Neustadt gestellt. Das im September 2016 erworbene Grundstück in der Gerbergasse 2 und 2a soll abgerissen werden und an dessen Stelle ein Mehrfamilienhaus in moderner Fachwerkoptik mit sechs Wohnungen entstehen.

Die Bauweise erfolgt in Modulen, so dass die Baustellenzeit deutlich verkürzt werden kann. Mit der Neubebauung im historischen Stadtkern verfolgt die Gewobau GmbH nicht nur das Ziel, modernen Wohnraum in einer ambitionierten Lage zu errichten, sondern lang- und mittelfristig auch

das gesamte Quartier aufzuwerten. Auch hier spielt ein gewünschtes verbessertes Kleinklima in stark verdichteten Wohngebieten in Fragen des investiven Verhaltens eine wichtige Rolle.

Nachhaltige Materialien und Konzepte

2015 wurde die Kita Hermann Rohloff in der Dürerstraße eröffnet, 2018 folgte die Eröffnung des Zwillingbaus, der Kita „Im Pappelweg“ für 106 Kinder aus dem Südwesten der Stadt. Das Entwurfskonzept basiert darauf, ein flexibles und nachhaltiges Gebäude zu errichten. Nach Ablauf der Mietzeit könnte das Gebäude mit relativ geringem Aufwand einer neuen Nutzung zugeführt werden, zum Beispiel einem Mehrgenerationenwohnen.

Ein weiteres Projekt ist das barrierefreie Haus in Holzhybridbauweise, mit dessen Bau 2019 begonnen wurde. In der Schubertstraße 19 bis 21 entsteht das moderne Wohnhaus unter Verwendung nachhaltiger Materialien. Acht der insgesamt 16 Wohnungen werden rollstuhlgerecht ausgebaut, mindestens zwei Wohnungen sind für Senioren vorgesehen. Das Projektvolumen beträgt circa 3,3 Mio. Euro.

5.4 Weitere Neubaugebiete in Bad Kreuznach

Damit die Kurstadt für Wohnungssuchende weiterhin attraktiv bleibt, entstehen neben dem Neubaugebiet „In den Weingärten II“ derzeit neue Wohnflächen. So plant der Investor Deutsche Bauwert im geplanten Wohnquartier „Humperdinckstraße“ ca. 200 Wohneinheiten mit 15.000 m² Wohnfläche, davon 15% als geförderter Wohnungsbau. Der Verkaufspreis soll bei rund 4.000 Euro/m² liegen, bei den Mieten werden

ca. 10 Euro anvisiert. Mit der Baugenehmigung und dem Baubeginn rechnet der Investor zum 1. Quartal 2020. Bis dahin lässt das Unternehmen ein Verkehrsgutachten erarbeiten als Nachweis, dass die Humperdinckstraße den Verkehr zusätzlicher Einheiten aufnehmen kann.

Auch im Korellengarten werden Freiflächen für ca. 200 Wohneinheiten inkl. Tiefgarage behutsam nahverdichtet, um in der Neustadt für Hauseigentümer und Investoren erfolgreich Anreize für eine denkmalgerechte Sanierung zu schaffen. Die Wohnungen im Korellengarten sind zumeist für junge Familien, für die eine Eigentumswohnung nicht erschwinglich ist, gedacht. Die Miete soll bei 5,95 Euro/m² liegen.

Dazu passt, dass die Stadt vermehrt alternative Wohnangebote für Senioren schaffen will und eine Quote von 20% geförderten Wohnraum für neue Bauprojekte durchgesetzt hat. Des Weiteren sollen im Neubaugebiet südlich der Hermannstraße Ein- und Zweifamilienhäuser entstehen.

Nach dem Verkauf der 36 Eigentumswohnungen im neuen „Rebstock Quartier“ zwischen Alzeyer Straße und Mannheimer Straße beginnt der Bauträger und Projektentwickler Wilma Wohnen Süd mit dem Verkauf von 36 Doppelhaushälften für junge Familien. Zwischen Ahornweg und Pappelweg sind unterschiedliche Haustypen mit Wohnflächen von 128 m² bis 148 m² geplant. Laut Wilma verfügen alle Häuser über eigene sonnige Terrassen und Gärten, auch Parkplätze würden sich direkt am Haus befinden. Jedes der Häuser werde in Massivbauweise errichtet und sei TÜV

geprüft. Das Quartier werde geprägt durch hochwertige Außenanlagen und ein abwechslungsreiches Grünflächenkonzept mit verkehrsberuhigten Anwohnerstraßen. Zudem mache eine moderne Holzpellets-Heizung die Häuser unabhängig von schwankenden Gas- und Ölpreisen. Die Doppelhaushälfte wird bereits ab einem Preis von 319.000 Euro angeboten, der Verkauf sei im 2. Quartal 2019 gestartet.

Die **Sparkasse Rhein-Nahe** hat die in der letzten Studie vorgestellten Wohnungsprojekte im Sanierungsgebiet Rheingaublick (Carlsgarten) zum großen Teil an Kapitalanleger zu durchschnittlich 3.400 Euro/m² veräußert. Darüber hinaus wurden auch die Objekte in unmittelbarer Nähe des Musikerviertels für durchschnittlich 3.000 Euro/m² und auch die zwei Mehrfamilienhäuser (11 & 14 WE) im Rheingrafenblick komplett abverkauft.

Derzeit vermarktet die Sparkasse 60 Wohneinheiten (Reihen- & Doppelhäuser) „In den Weingärten“/Im Wingert. Der Preis für die Reihenhäuser beläuft sich bei 2.400 Euro/m² und für Doppelhaushälften inklusive Grundstücke beträgt der Preis 2.800 Euro/m². Während der 1. und 2. Bauabschnitt mit jeweils 20 Wohneinheiten abverkauft wurde, beginnt derzeit der 3. Abschnitt mit den restlichen Objekten. Nach Angaben der Sparkasse besteht eine rege Nachfrage, so dass diese problemlos bedient werden kann. Des Weiteren plant die Sparkasse ein Neubaugebiet in der Hermannstraße für Ein- und Zweifamilienhäuser.



Quelle: Sparkasse



Quelle: Sparkasse

Bei der **Volksbank Rhein-Nahe-Hunsrück** befinden sich aktuell weiterhin das Projekt "Salinenpark" in der Betreuung. Hier sind allerdings nur noch 11 Restwohnungen verfügbar, die sukzessive abverkauft werden. In der Planung ist eine Wohnanlage mit 4 Häusern, bestehend aus insgesamt ca. 40 Eigentumswohnungen (2-3 ZKB und Penthäuser) im Stadtteil Bad-Münster. Der Vertrieb soll 2020 erfolgen.

Darüber hinaus hat der Stadtrat von Bad Kreuznach weitere Neubauprojekte planungsrechtlich auf dem Weg gebracht. „Im Brückes“ sollen die rechtlichen Rahmenbedingungen entstehen, um dort ein vollstationäres Pflegeheim für 84 Bewohner zu errichten.

Potenzielle Flächen

Weitere Flächen stellt die Stadt Bad Kreuznach zur Verfügung. Die Stadt wird im Jahr 2020 zwei denkmalgeschützte Immobilien aufgeben, die im Rahmen eines Markterkundungsverfahrens veräußert werden sollen. Potenzial für weitere Wohnflächen vermutet die Stadt auch auf dem THW-Gelände auf dem Bad Kreuznacher Kuhberg. Allerdings ist dieses Gebiet in den Besitz der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) übergegangen und soll von der BImA dementsprechend vermarktet werden. Hier müssten zudem noch die erforderlichen planungsrechtliche Schritte in die Wege geleitet werden.²⁶

Waldorfschule auf dem Kuhberg wird im Zeitraum 2018-2025 entwickelt

Gemäß dem Konzept soll die Waldorfschule in drei Phasen vom Sommer 2018 bis 2025/26 entwickelt werden. Während in der Phase 1 die Schule rund 900 m² umliegendes Gelände nutzen kann, soll in der Phase 2 ein Containerdorf (vier

bis max. sechs Container) entlang des Parkplatzes am Freizeitgelände entstehen. In der letzten Phase, ab 2027, erstellen die Eltern die Schulgebäude in Eigenleistung.

5.5 Sanierung der historischen Neustadt geht schleppend voran

Um die städtebaulichen Missstände im historischen Kreuznacher Stadtkern zu beseitigen und das Viertel auch als Wohngebiet attraktiver zu gestalten bzw. neu zu beleben, hat die Stadtverwaltung Bad Kreuznach diesen Stadtteil als Sanierungsgebiet im Förderprogramm „Aktive Innenstädte“ ausgewiesen. Generell lässt sich feststellen, dass die Sanierung der Neustadt insbesondere wegen der schwierigen Eigentumsverhältnisse, der alten Bausubstanz und der kleinteiligen und komplexen Strukturen nur schleppend vorangeht. Für Experten wie Dag Stein-Herzberger kann eine erfolgreiche Sanierung der Altstadt nur über die gezielte Zusammenlegung von Gebäuden und daher nur in Zusammenarbeit mit der Stadt geschehen. Da der Kapitaleinsatz für Investoren sehr hoch ist, Eigentümer nicht gewillt sind, ihre Bestände aufzuwerten und sich nur wenige Firmen finden lassen, die sich auf die Sanierung von alten Baubeständen spezialisiert haben, sind private Immobilienspekulanten mit geringen Marktkenntnissen in Bad Kreuznach zu beobachten.

5.6 Bad Münster am Stein-Ebernburg hat als Wohnstandort Potenzial

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.

In Bad Münster gibt es viele Leerstände z. B. die Geschäfte in der Berliner Straße, zudem sind viele Strukturen heute nicht mehr nutzbar. Daneben hat im vergangenen Jahr der Abriss der ehemaligen LVA-Klinik am Kurpark begonnen. Auf dem Gelände der Klinik liegen Pläne für einen Neubau von Wohnungen bzw. betreutem Wohnen vor, die sich in der Umsetzung befinden. Geschlossen wegen Insolvenz ist inzwischen auch die Paracelsus-Klinik in der Kurhausstraße. Derzeit laufen Diskussionen, wie die Fläche für Wohnflächen genutzt werden kann.

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. Um die Verkehrsstruktur zu modernisieren, soll der Bahnhof barrierefrei umgebaut werden. Wegen der Bahnlinie eignet sich Bad Münster am Stein Ebernburg auch als Wohnstandort für jüngere Familien. Ziel der Politik ist eine Durchmischung des Angebots für alle Altersgruppen, wobei das Angebot künftig auf ein jüngeres Publikum ausgerichtet werden soll.

5.7 Wohnungskonzepte für Ein- bis Zwei-Personenhaushalte fehlen

Diversen Gutachten und Studien zufolge hat das Segment der kleinen Wohnungen in den vergangenen Jahren vermehrt an Bedeutung gewonnen. Diese Entwicklung ist auf eine erhöhte „Wohnort- und Wohntypmobilität“ sowohl von Berufseinsteigern als auch Senioren zurückzuführen. Infolge dessen dürften vermehrt variable Wohnkonzepte nachgefragt werden. Der Schwerpunkt liegt dabei auf Wohnungen für Ein- bis Zwei-Personenhaushalte. Aufgrund eines anhaltend hohen Zuzugs vorwiegend jüngerer Menschen und der generellen Alterung der Gesellschaft, die ebenfalls mit einem Anstieg kleiner Haushalte verbunden ist, ist davon auszugehen, dass das Segment der kleinen Wohneinheiten – auch mit Blick auf die zunehmende Singularisierung der Gesellschaft künftig noch stärker an Bedeutung gewinnen wird. 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 2- und 3-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 60er und 70er 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 Abbildungen zu entnehmen ist, liegt die Anzahl der 2-Zimmer-Wohnungen (in Wohn- und Nichtwohngebäuden) in der Stadt zum Stichtag 31.12.2017 lediglich bei 2.750. Im Vergleich dazu ist der Bestand an 3-Zimmer- bzw. 4-Zimmer-Wohnungen mit 6.410 bzw. 6.881 deutlich höher. Daraus ergibt sich ein

erhöhter Anpassungsbedarf bei Kleinwohnungen in der 2-Zimmer-Kategorie. Mit Blick auf den gesamten Wohnungsbestand, der sich in der Stadt auf 26.526 Wohnräumen beläuft, ergibt sich die 2-Zimmer-Quote lediglich bei rund 10 Prozent.¹⁵

Bad Kreuznach: Wohnungen nach Anzahl der Räume	
Anzahl der Zimmer	Anzahl der Wohnungen
1-Zimmer	1.094
2-Zimmer	2.750
3-Zimmer	6.405
4-Zimmer	6.881
5-Zimmer	4.153

Stand: 31.12. 2017
Quelle: Statistisches Landesamt, Bad Ems

die Stadt Bad Kreuznach eine Quote von 20% für sozialen Wohnungsbau mit Mietpreisbindung verbindlich festgesetzt und dient auch Investoren als Planungsgrundlage. Für die aktuell laufenden Bebauungsplanverfahren hat sich die Stadt auf 15% festgelegt.

5.8 Baugenehmigungen rückläufig – Fertigstellungen ziehen an

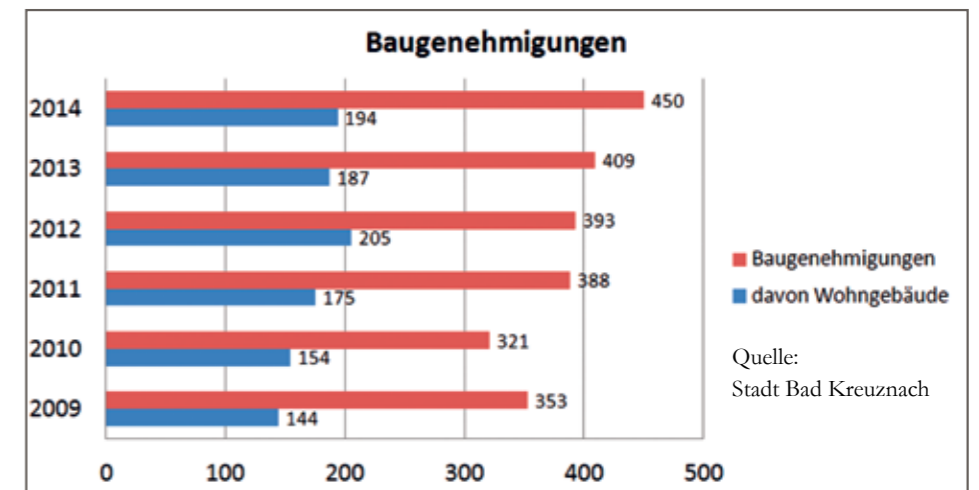
Die Stadt Bad Kreuznach verfügt per Ende 2018 über 10.021 Wohngebäude bzw. 25.638 Wohnungen. Die Zahl der Einwohner je Wohnung belief sich zu diesem Zeitpunkt auf 2,12 – die Einwohner je Wohngebäude lag bei 5,34. Wie der folgenden Grafik zu entnehmen ist, haben die Baugenehmigungen seit dem Höchststand im Jahr 2016 bei 484 in den vergangenen beiden Jahren abgenommen. In 2017 und 2018 wurden lediglich 415 bzw. 380 Genehmigungen erteilt. Bei den Wohngebäuden ist die Zahl seit 2016 in etwa konstant geblieben, wenngleich die Zahl im Jahr 2018 rückläufig war.²⁷

Dagegen haben sich die Baufertigstellungen in den letzten drei Jahren kontinuierlich erhöht: Von 104 im Jahr 2016 auf 169 im Jahr 2017 auf ca. 307 im vergangenen Jahr. Von den 307 Objekten entfallen ca. 199 auf Wohngebäude und ca. 127 auf Neubauten. Damit einhergehend hat sich auch die Anzahl der neu gebauten Wohnungen erhöht – nach einem Plus von ca. 295 Wohnungen im Jahr 2017 wurden im Folgejahr ca. 400 Wohnungen fertiggestellt, davon 334 in der Stadt Bad Kreuznach und 10 in Bad Münster am Stein-Ebernburg.¹⁵ Im Hinblick auf die steigenden Bevölkerungszahlen ist in der Stadt Bad Kreuznach nach dem absehbaren Planungsstand im Wohnungsbau im Zeitraum 2016 - 2021 mit steigenden Fertigstellungen zu rechnen.

Anzumerken ist ferner, dass der angespannte Wohnungsmarkt es notwendig macht, aus städtepolitischer Sicht die Wohnraumversorgung strategisch zu steuern. Zeitgleich sollte über eine wirtschaftlich effiziente Bauweise Wohnraum geschaffen werden, der dem Bedarf der Bevölkerung entspricht und gleichzeitig moderate Mietpreise ermöglicht. Die Bereitstellung von preiswerten Grundstücken gewinnt daher zusehends an Bedeutung.

5.7.1 Sozialquote von 20% im geförderten Wohnungsbau in Bad Kreuznach

Für alle größeren neuen Wohnbauprojekte hat



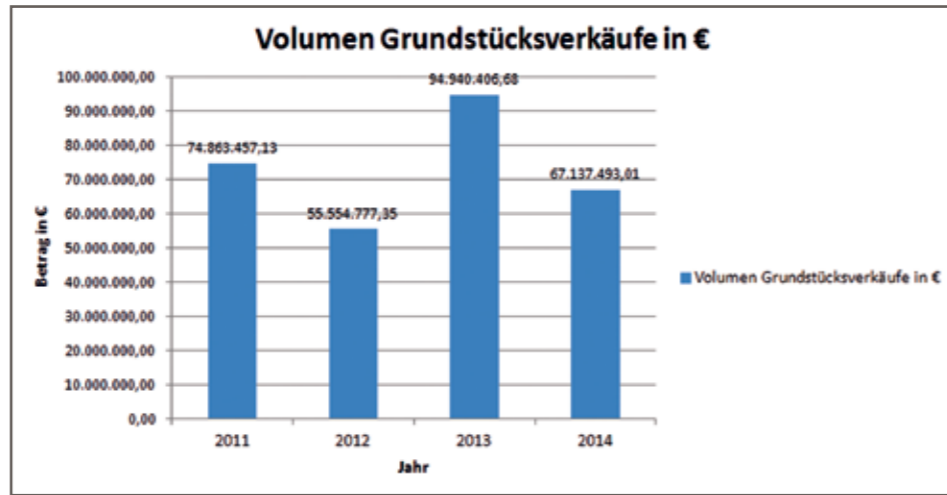
5.9 Volumen bei Grundstücksverkäufen auf Rekordniveau

Die Verkäufe von Grundstücken konnten an den Zahlen der vergangenen drei Jahre nicht anknüpfen. Während im Jahr 2017 383 Grundstücke im Wert von knapp 227,5 Mio. Euro veräußert wurden, ist die Zahl und auch das Volumen der Grundstücksverkäufe im vergangenen Jahr auf 324 bzw. 120,7 Mio. Euro gesunken. Der Rückgang ist zum großen Teil auf das knappe Angebot zurückzuführen.²⁷

Ähnlich wie im Jahr 2016 wurden in der Stadt Kreuznach auch im Jahr 2017 die meisten Grundstücksverkäufe im Rhein-Main-Gebiet verbucht. Wurden im Jahr 2016 noch 241 Grundstücke veräußert, ist die Zahl im darauffolgenden Jahr leicht auf 267 angestiegen. Damit liegen die Verkäufe deutlich über dem Niveau vergleichbarer Landkreise wie z. B. Alzey/Worms mit 8 oder Städte wie Wiesbaden und Mainz mit lediglich 7 bzw. 18 Verkäufen. Bei den in dieser Tabelle abgebildeten Zahlen handelt es sich um die Verkaufsfälle im Stadtgebiet von Bad Kreuznach. Die jeweiligen Zahlen der Landkreise geben die Zahlen der Erwerber von Grundstücken aus den jeweiligen Bereichen an. So haben 2017 insgesamt 21 Erwerber aus dem LK Mainz Bingen ein Grundstück in Bad Kreuznach gekauft.²⁷

5.9.1 Transaktionsvolumen im Jahr 2018 erneut gestiegen

Nach Berechnungen des Gutachterausschusses Rheinhessen-Nahe wurden in der Stadt Bad Kreuznach im vergangenen Jahr 288 Eigentumswohnungen mit einem Wert von 63,2 Mio. Euro verkauft. Im Jahr zuvor wurden noch 332 Objekte im Wert von ca. 62 Mio. Euro veräußert. Im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser hat es im Jahr 2018 126 Transaktionen im Wert 34,8 Mio. Euro gegeben, eine spürbare Steigerung gegenüber dem Vorjahr, wo 97 Häuser zu einem Gesamtwert von 27,5 Mio. Euro verkauft wurden. Bei den Mehrfamilienhäusern wurden im Jahr 2018 15 Objekte im Gesamtwert von 27,1 Mio. Euro veräußert, nach 18 Stück im Wert von 10 Mio. Euro im Jahr zuvor. Diese Statistik zeigt, dass sich der Gesamtwert der verkauften Objekte in allen Segmenten durch das gestiegene Preisniveau spürbar erhöht hat, während die Anzahl der Transaktionen sicherlich bedingt durch das rückläufige Angebot bei Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäusern im Vergleich zu 2017 rückläufig war.



Quelle: Stadt Bad Kreuznach, Wirtschaftsstandort, 2019

Grundstücksverkäufe im Rhein-Main-Gebiet: Landkreise und kreisfreie Städte								
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Landkreis Alzey-Worms	8	7	12	17	18	8	9	8
Landkreis Bad Kreuznach	141	210	258	116	125	261	241	267
Landkreis Darmstadt-Dieburg	0	2	1	1	1	0	1	1
Landkreis Groß-Gerau	2	0	0	3	2	0	1	1
Landkreis Mainz-Bingen	15	14	18	13	15	23	20	21
Landkreis Offenbach	0	1	1	1	0	3	3	3
Landkreis Rheingau-Taunus	0	1	1	6	3	2	2	1
Main-Taunus-Kreis	0	0	5	2		3	1	4
Stadt Frankfurt am Main	2	0	2	2	4	3	8	5
Stadt Mainz	6	9	7	6	8	13	8	18
Stadt Wiesbaden	3	4	3	11	7	8	15	7

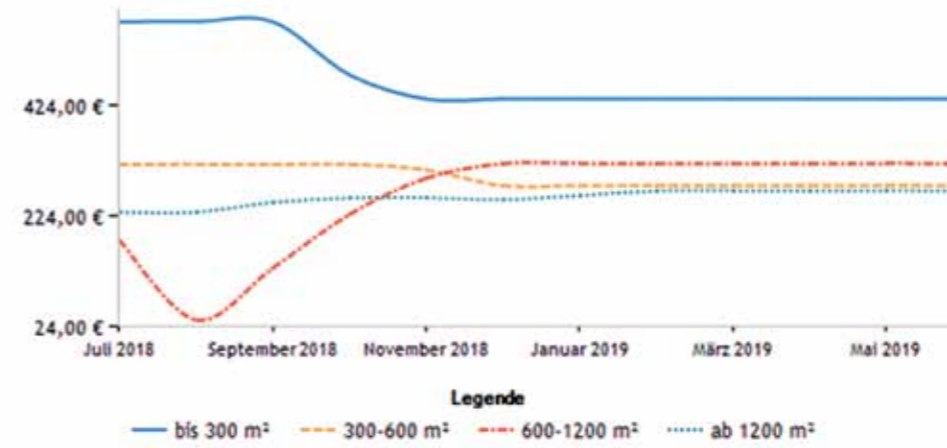
5.9.2 Preise für Baugrundstücke gestiegen

Die Preise für Baugrundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (in mittleren und guten Lagen) sind in Relation zu vergleichbaren Städten in Rheinland-Pfalz im laufenden Jahr nur moderat gestiegen – und zwar um 3% auf 180 Euro/m² (mittlere Lage) bzw. plus 4% auf 260 Euro/m² in guten Lagen. Erste Auswertungen des Gutachterausschusses Rheinhessen-Nahe für die Erstellung der Bodenrichtwertkarte zeigen jedoch Preissteigerungen gegenüber der letzten Auswertung im Jahr 2018 – es werden Preissteigerungen bei den Bodenrichtwerten von mindestens 10 % erwartet.

Gleichwohl liegen die Grundstückspreise in vielen Städten in der Region deutlich höher: In guten Lagen liegen die Preise bspw. in Frankenthal bei 400 Euro/m², Worms 470 Euro/m² und Koblenz 600 Euro/m². Selbst in vielen Kleinstädten sind

die Grundstückspreise nicht nur deutlicher angezogen, sondern auch zum Teil deutlich teurer. In diesem Kontext ist darauf hinzuweisen, dass die Gebote bei den letzten Grundstücken der BKEG zuletzt bei 400 Euro/m² gelegen haben. Beim Verkaufsstart bewegten sich die Preise lediglich bei 250 Euro/m².¹⁹

Während Makler die IVD-Zahlen im Schnitt für zu gering halten, liegen die durchschnittlichen Kaufpreise etwas höher als die IVD-Zahlen. Wie der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist, stagnieren die Preise in allen Flächenkategorien. Der Durchschnittspreis lag per Ende Juni 2019 laut der Immowelt-Statistik bei 270,78 Euro/m².²⁸



Quelle: Immowelt

Bad Kreuznach: Flächennutzung, Wohnen (31.12. 2018)	
Bodenfläche, insgesamt	55,45 km ²
- Siedlung	26,4%
- davon Wohnbaufläche	10,3%
- davon Industrie- & Gewerbefläche	5,7%
- davon Sport, Freizeiterholungsfläche	5,4%
- davon Sonstige	5,0%
- Verkehr	9,2%
- Vegetation	62,4%
- davon Landwirtschaftsfläche	36,4%
- davon Waldfläche	23,2%

Quelle: Statistisches Landesamt RLP

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

Fazit:

Der Bad Kreuznacher Wohnimmobilienmarkt ist sehr vielschichtig und insofern durch große Preisdifferenzen gekennzeichnet. Während die Preise für Wohneigentum am Kurpark und entlang der Nahe dank der kompletten Infrastruktur spürbar angezogen sind, sind die Preise in den einfachen Lagen und strukturschwachen Gebieten der Stadt auf niedrigem Niveau weitestgehend stabil geblieben.

6.1 Büromarkt: Schwache Marktdynamik spiegelt sich in niedrigen Preisen wider

Der Büromietungsmarkt 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, wird der Markt vermehrt Flächengrößen zwischen 200 m² und 500 m² bereitstellen müssen. Aktuell bewegen sich die Mieten in der Innenstadt Maklern zufolge in einer Spanne zwischen 6,50 Euro/m² und 7,50 Euro/m². In der Kernstadt liegen die Büromieten (Nettokaltemieten) in mittleren bis guten zwischen 7,50 und 9,50 Euro/m² und damit auf dem Niveau von 2018. Größere Preisveränderungen hat es landesweit nur in einigen Städten wie in Neuwied, Pirmasens und Worms mit plus 7% im Vergleich zu 2018 gegeben.¹⁹

Gleichwohl sind bei den Mieten in Bad Kreuznach je nach Lage deutliche Unterschiede zu verzeichnen. Laut Informationen von Maklern bewegen sich die Spitzenmieten im Neubaubereich in guten Lagen bei etwa 10 Euro/m² und im Bestand im Mittel bei 8 Euro/m². Diese Aussagen korrespondieren mit Angebotsmieten auf dem Portal Immobilienscout24 wo innenstadtnahe Büroflächen zwischen 5,70 Euro/m² und 8,40 Euro/m² angeboten werden. Moderne Büroflächen (Erstbezug) im Gewerbepark General Rose werden sogar zu 10,97 Euro/m² inseriert. Für Büros/Praxen liegen die Nettokaltemieten im Durchschnitt bei 8,91 Euro/m², im Bereich Hallen/Produktion bei 2,39 Euro/m².

Auch die historische Neustadt könnte mittel- bis langfristig für Investoren interessant werden, zumal wenn die Altbestände umfassend saniert werden. In diesem Fall könnten einzelne Bestände sich auch als Ferienwohnungen, Restaurants oder auch Co-Working-Places eignen.

Generell ist festzustellen, dass in der Historischen Altstadt viele Häuser Probleme mit der Statik haben, zudem behindert der Denkmalschutz und die Gestaltungssatzung weitreichende Entwicklungen in diesem Areal. Größere Renovierung bieten sich auch nicht an, weil dann die Wohnungen zu teuer und für Mieter nicht mehr bezahlbar werden.

6.2 Gewerbeimmobilienmarkt: Starke Nachfrage nach kleinteiligen Gewerbeflächen

Wegen der regen Nachfrage von Firmen aus dem Rhein-Main-Gebiet und dem Handwerk nach kleinteiligen Gewerbeflächen im Bereich zwischen 2.000/m² und 3.000/m² kauft die Stadt derzeit landwirtschaftliche Flächen im Rahmen der Flächenbevorzugung auf. Beispielhaft dafür ist der Gewerbepark General Rose, indem nicht nur Bürogebäude, sondern auch Wohneinheiten entstanden sind. Aktuell erschließt die Strukturentwicklungsgesellschaft der Sparkasse Rhein-Nahe im Gewerbebereich nördlich der Bosenheimer Straße auf einer Fläche von ca. 30.000 m² Gewerbeflächen mit zentraler Verkehrsanbindung. Nach Angaben der Sparkasse erfolgt die Aufteilung in 5 Einheiten und sei jetzt schon überzeichnet.

Im Gewebesegment ändert sich derzeit die Nutzung schneller als in der Vergangenheit. Immobilien müssen mehr Flexibilität ermöglichen, weil alte Nut-

zungen schneller obsolet werden. Ähnlich wie grüne Gebäude eine Nachhaltigkeitsprämie verdienen, weil sie eine Versicherung vor möglicher Regulierungsverschärfung in der Zukunft darstellen, rechte fertigen flexible, umnutzbare Gebäude eine Prämie dafür, dass sie vor unabsehbaren Strukturveränderungen in der Zukunft schützen. Die Begeisterung für kooperative Nutzungsmodelle (Co-Living; Wo-Working) sind Ausdruck dieser Entwicklung.

Gewerbeflächen	Größe m ²
P 7.1 Am Grenzgraben Gelände Siemensstr.	ca. 45.000 23.000
Stand Juli 2019	
Info: Die BKEG verfügt über keine freien Flächen zum Erwerb	
Quelle: Wirtschaftsförderung Bad Kreuznach	

6. Einzelhandel

6.3.1 Ladenmieten stagnieren auf breiter Front

Auch bei Ladenmieten ist eine Stagnation bei der Preisentwicklung festzustellen. Während bei großflächigen Anmietungen die Mieternachfrage in Bad Kreuznach eingebrochen ist, ist bei kleinteiligen Einheiten eine größere Nachfrage zu verzeichnen. Damit folgt die Kurstadt auch dem allgemeinen bundesweiten Trend, wonach die Dynamik in der Einzelhandelsvermietung von kleineren Flächen ausgeht und Textilhändler mittlerweile stärker auf kleinere Einheiten mit exklusivem Käuferlebnis setzen. Im Geschäftskern (1a-Lage) bewegen sich die monatlichen Nettokaltmieten bis 60 m² im laufenden Jahr bei 40,00 Euro/m² und bei größeren Flächen bis 100 m² bei 25,00 Euro/m² – und damit auf dem Niveau des Vorjahres. Auch in den 1b-Lagen haben sich die Preise gegenüber dem Vorjahr in der Kategorie bis 60 m² (10,00 Euro/m²) und ab 100 m² (7,50 Euro/m²) im Vergleich zum Vorjahr nicht verändert.¹⁹

In den Nebenkernen der 1a Lage (bis 60 m²: 8,00 Euro/m²) bzw. 1b-Lage (bis 60 m²: 5,50 Euro/m²) haben sich die Ladenmieten gegenüber dem Vorjahr ebenfalls nicht verändert, wenngleich der starke Preisabschlag im Vergleich zu den kleinteiligen Geschäftskernlagen ins Auge

sticht. 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. Diese Gebiete warten dementsprechend auch mit einer hohen Leerstandsquote auf. Seit einigen Jahren laufen Gespräche wie die Historische Neustadt voran gebracht werden kann, ein realistischer Entwicklungsplan wurde für diese Problemzone bislang noch nicht entworfen. Um die Innenstadt bzw. Historische Neustadt weiter zu attraktivieren sollten daher keine größeren Einzelhändler mehr auf die äußeren Gewerbeflächen angesiedelt werden. Durch einen Mix aus Handel, Gastronomie und Erlebnis könnten Bewohner wieder in die Historische Neustadt gelockt werden. Dabei sollte insbesondere das gastronomische Angebot in der Innenstadt verbessert werden.

Insgesamt ist festzustellen, dass sich die Mietpreise in den genannten Kategorien in den vergangenen Jahren kaum geändert haben. Zudem sind die Ladenmieten in Bad Kreuznach in den Geschäftskernen – insbesondere in den Flächen bis 60 m² – mit denen vergleichbarer Städte in Rheinland-Pfalz (Durchschnitt: 35 Euro/m²) ver-

6.2.1 Auflistung der Grundstücke und freien Gewerbeflächen

Das Gewerbegebiet P 7.1 befindet sich am östlichen Stadtrand an der B428 verkehrsgünstig gelegen. Die Grundstücke werden in sehr attraktiven unterschiedlichen Grundstücksgrößen zum Kauf angeboten. Die komplette Infrastruktur wird zeitnah neu erstellt. Inzwischen besteht eine hervorragende Verkehrsanbindung über die B 41 zu den Autobahnen A 60 und A 61. Haupteigentümer der Flächen ist die Stadt Bad Kreuznach. Gemäß den Planungen sollen diese Flächen zeitnah veräußert werden. 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. Die Daten basieren auf Erhebungen der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz und der Stadtverwaltung Bad Kreuznach, Wirtschaftsförderung, Herr Fluhr, Tel.: 0671/800-731, <http://www.stadt-bad-kreuznach.de>.

gleichbar. Bei den größeren Flächen schneidet die Kurstadt in der Peer Group etwas schlechter ab.

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 Passantenfrequenz. Die Kehrseite dieser Entwicklung ist die Verdrängung lokaler alteingesessener Einzelhändler, so dass das Innenstadtsortiment an Vielfalt verliert. Wenngleich einzelne Handelsketten ihre Niederlassungen im laufenden Jahr geschlossen haben, ist die Stadt Bad Kreuznach für Filialisten weiterhin interessant.

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 Passantenfrequenz 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.

6.3.3 Inhabergeführte Betriebe dominieren die Innenstadt – Niedriger Filialisierungsgrad – Auswirkungen des Online-Handels

Im Jahr 2008 wurde eine Bestandsaufnahme des Einzelhandels von Bad Kreuznach durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) durchgeführt. Gemäß dieser Studie belief sich die Anzahl der aufgenommenen Einzelhandelsgeschäfte zur Zeit der Erhebung auf 396 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 161.995 m². Wenngleich sich der Filialisierungsgrad in der 1a-Lage von 35 % auf 47 % in den

letzten Jahren erhöht hat, ist dieser vergleichsweise gering und eröffnet Chancen für Filialisten mit nachhaltigen Geschäftsmodellen. Derzeit dominieren Bad Kreuznachs Innenstadt noch inhabergeführte Betriebe. Dieser individuelle Charakter wird besonders in der Altstadt nördlich der Nahe durch die kleinflächigen Geschäfte erkennbar. Derzeit verfügen etwa 50% aller Einzelhandelsbetriebe in der Bad Kreuznacher Innenstadt über eine Verkaufsfläche von bis zu 50 m². Allerdings belegen sie nur etwa 7% der verfügbaren Verkaufsfläche.²⁹

Umfragen zufolge wird Bad Kreuznach als Einzelhandelsstandort vor allen in den Segmenten Bekleidung, Schuhe/ Lederwaren, Uhren/ Schmuck, Telekommunikation, Optiker und Drogeriewaren als attraktiv eingeschätzt.³⁰ Wichtige Anziehungspunkte in der 1A-Lage sind Filialisten wie Galeria Kaufhof, Adler Modemärkte, H&M, Tchibo, Bonita, C&A, New Yorker, Douglas, Street One, S. Oliver und die Drogeriemärkte Müller und DM.

6.4 Ausblick: Online-Handel und ihre Auswirkungen auf die 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

leidet und der Handel mit Gütern des täglichen Bedarfs wie Drogerieartikeln oder Lebensmitteln hingegen 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 leidet, während sich Luxusanbieter und Discounter besser behaupten. Stadtplaner sollten daher vermehrt attraktive Gastronomie- und Freizeitbereiche in die Innenstadt einziehen lassen, da diese auch dem Wunsch des Konsumenten nach Erlebnisorientierung Rechnung tragen. Auch Fachmarktzentren weisen aufgrund ihrer Bedeutung für die Nahversorgung eine größere Resilienz gegenüber dem Online-Boom auf und sind in der Gunst der Anleger zuletzt von Shopping-Centern gestiegen.

Generell ist festzuhalten, dass die Mieten in der 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. Infolge dessen bietet es sich an, dass gastronomische Angebot in der Innenstadt auszuweiten und Veranstaltungen, wie Stadtfeste, auszubauen. Letztlich liegt auch in Kleinstädten wie Bad Kreuznach die Zukunft in gemischt genutzten Objekten und flexibel nutzbaren Flächen unter anderem auch für Coworking.

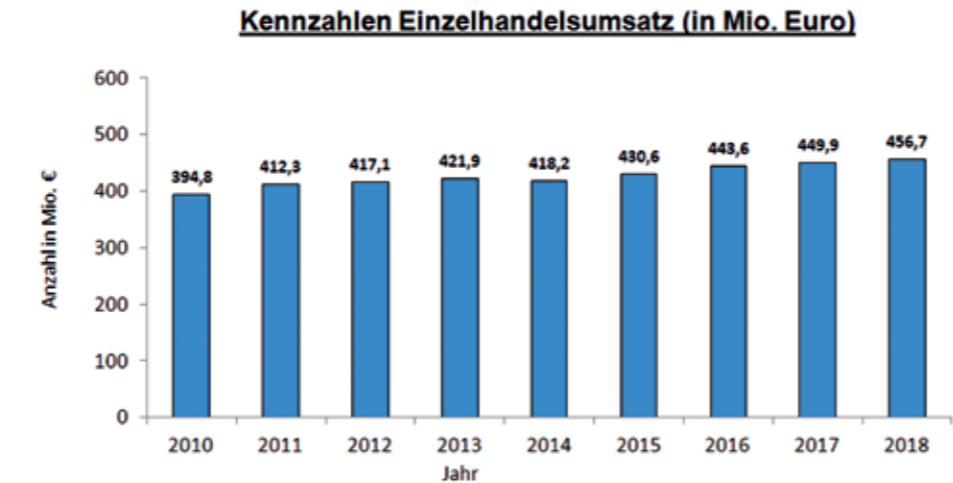
6.5 GfK Einzelhandelszentralität deutlich über Bundesdurchschnitt

Der Einzelhandelsumsatz ist in der Stadt Bad Kreuznach seit 2014 sukzessive angestiegen – von 418,2 Mio. Euro auf 456,7 Mio. Euro im Jahr 2018.²⁷ Allerdings differieren die Umsatzzahlen je nach Datenanbieter. Nach Erhebungen der IHK Koblenz lag der Einzelhandelsumsatz im vergangenen Jahr sogar bei 534 Mio. Euro bzw. 10.598 Euro pro Kopf. Damit liegt Bad Kreuznach nicht nur im oberen Drittel der von der IHK Koblenz abgebildeten Städte, sondern auch oberhalb von Koblenz mit 10.156 Euro und deutlich über den landesweiten Durchschnitt bei 5.750 Euro.

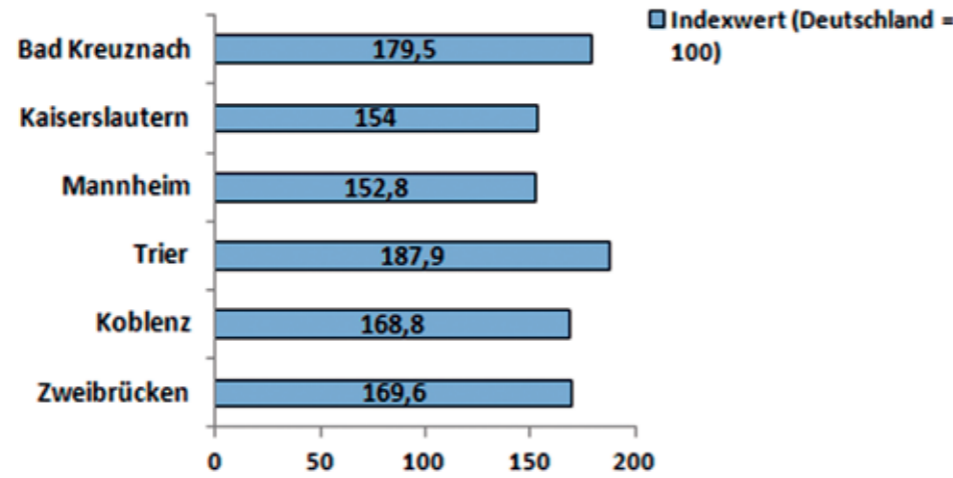
Die Einzelhandelskaufkraft liegt gemäß der IHK-Zahlen bei 322,26 Mio. Euro bzw. 6.591 Euro pro Kopf. Damit ist der Teil der allgemeinen Kaufkraft gemeint, der von den privaten Verbrauchern im stationären Einzelhandel und Versandhandel ausgegeben werden kann. Der Kaufkraftindex belief sich im Jahr 2018 nur bei 95,2 und damit unterhalb des Landesdurchschnitts bei 98,8 (Kaufkraftindex Deutschland=100).³¹

Der Einzelhandelsumsatzindex pro Einwohner lag im vergangenen Jahr bei 188,4 und damit über dem Niveau von Mainz und Koblenz (s. nachfolgende Tabelle).³² Dies bedeutet, dass der Handelsumsatz in Bad Kreuznach um rund 88 % über dem Bundesdurchschnitt liegt (Indexwert = 100). Zum Vergleich: Die IHK Koblenz hat für Bad Kreuznach eine Kennziffer von 182,0 ausgewiesen.

Die GfK Einzelhandelszentralität weist die Attraktivität einer Stadt als Einzelhandelsstandort aus. Eine attraktive Stadt zeichnet sich dadurch aus, dass sie mehr Kaufkraft an sich binden kann, als ihre Einwohner zur Verfügung haben. Die Sogwirkung einer Stadt als Einkaufsort kann dadurch gemessen werden, dass man die Nachfrage der Einwohner am Wohnort den Umsätzen in Einzelhandel gegenüberstellt. Mit Blick auf die in der Region erwirtschafteten Handelsumsätze (GfK POS-Umsatz) leitet sich ein Indexwert von 179,5 Punkten ab. Ein Wert über 100 weist auf eine hohe Attraktivität des Standortes hin.²⁷



Quelle: GfK Nürnberg



Quelle: GfK Nürnberg

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 sowie ein Edeka E-Center, der Kaufland-Supermarkt, der Rewe Supermarkt und der Decathlon Sportfachmarkt. 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 Stadtquartiere und ihre Relevanz für die Stadtentwicklung – Integriertes Innenstadt-Entwicklungs-konzept

Die Auswirkungen des demographischen und strukturellen Wandels wurden in der Vergangenheit oftmals in Bezug auf schrumpfende Großstädte und das Veröden ländlicher Regionen diskutiert. Angesichts der Tatsache, dass Menschen auch im Umfeld von Metropolen nur noch schwerlich Wohnraum finden, und den Innenstädten die Einkaufskraft verloren geht, weil Einkaufszentren an den urbanen Rändern ziehen, besteht die Gefahr, dass Innenstädte an Attraktivität verlieren und historische Stadtzentren als Orte der Identifikation veröden. Da mit langfristig wirksamen Stadtentwicklungskonzepten der drohende Verfall der Stadtzentren aufgehalten werden kann, hat auch die Stadt Bad Kreuznach Ende 2010 ein Integriertes Innenstadt-Entwicklungsprojekt gestartet. Mit Unterstützung durch das Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ sollen Konzepte und Maßnahmen entwickelt werden, um die Innenstadt Bad Kreuznachs nachhaltig zu entwickeln, so dass eine langfristige und zukunftsorientierte Positionierung erreicht wird. Festzuhalten ist, dass neue Stadtentwicklungen,- bzw. Konzepte inzwischen auch in Mittel- und Kleinstädten auf der Agenda stehen. Denn je kleiner die Stadt, desto größer der lokale Stellenwert der Stadtquartiere. Untersuchungen über neue Stadtquartiere haben gezeigt, dass in beträchtlichem Umfang Wohnungen und Arbeitsstätten im quartierbezogenen Zusammenhang konzipiert und das neue Stadtquartiere vor dem Hintergrund des Nutzungsmixes als Mischgebiete deklariert werden sollten. Dabei können an Hauptverkehrsstraßen, die durch das Quartier führen, durchaus Hotels oder Büros entstehen.³³

6.7 Am Bahnhof Bad Kreuznach entsteht ein Mobil- und Infopunkt

Zu den städtischen Großprojekten der Stadt gehört unter anderem ein Mobil- und Infopunkt, der auf dem Gelände am Europaplatz nördlich des Bahnhofs entstehen soll. Mit diesem Projekt ist das Ziel verbunden, die Elektromobilität, Radverkehr und ÖPNV in Bad Kreuznach zu fördern und gleichzeitig das innerstädtische Straßennetz zu entlasten. Für den Bau des Mobil- und Infopunkts sind rund 2,1 Mio. Euro brutto veranschlagt. Diese Investition wird zu 90% vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit gefördert. Der Mobil- und Infopunkt wird für

Reisende im Alltags-, Pendler- und Freizeitverkehr verschiedene Verkehrsmittel und Angebote unter einem Dach bündeln. Neben einem gesicherten Fahrradparkhaus mit 400 kostenlosen Stellplätzen und 100 Gepäckschließfächern soll der Infopunkt 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 Dienstleistungszentrum, welches Touristeninformationen und Mobilitätsberatungen anbieten wird. An diesem Großprojekt, das Ende 2020 fertiggestellt sein soll, sind diverse Kooperationspartner beteiligt, unter anderem die Stadtwerke Bad Kreuznach, die Gesundheit und Tourismus für Bad Kreuznach (GuT), die Stadtbus Bad Kreuznach GmbH und der lokale Fahrradhandel.

6.8 Integriertes Verkehrsentwicklungs-konzept

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 Verkehrsknotenpunkten 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 Verkehrsentwicklungs-konzept 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.

6.9 Standortfaktor Breitbandversorgung

Bei der Standortwahl avanciert die Breitbandversorgung zunehmend zum wichtigsten Standortfaktor für Unternehmen, der noch vor der Verfügbarkeit von Personalressourcen und Verkehrsanbindungen genannt wird, wenn es um die Frage der Attraktivität einer Lokation als Unternehmensstandort geht. Aber nicht nur für Unternehmen hängt die Entscheidung für eine Stadt als Unternehmenssitz oder Firmenstandort zu-

nehmend auch davon ab, ob eine zeitgemäße und zukunftsfähige Breitbandversorgung gewährleistet ist. Auch Privathaushalte, insbesondere Familien sehen eine adäquate Breitbandinfrastruktur mittlerweile als unabdingbare Voraussetzung für den Kauf einer Immobilie bzw. die Wahl eines Wohnstandortes.

Die Stadt Bad Kreuznach hat auf diese Anforderungen reagiert und bietet sowohl Unternehmen als auch den Bürgern eine überdurchschnittlich gute Versorgung. Aus einer aktuellen Marktstudie geht hervor, dass in Bad Kreuznach bereits 78,7% aller Anschlüsse in der Stadt über eine Bandbreite von mehr als 50 Mbit/s verfügen und immerhin 66,1 % hiervon sogar eine Versorgung mit mehr als 100 Mbit/s aufweisen. Mit mehr als 30 Mbit/s werden immerhin 82,8 % der Anschlüsse versorgt. Doch die Stadt ist sich durchaus bewusst, dass diese Versorgung zwar bereits deutlich besser als in vielen anderen Regionen in Rheinland-Pfalz ist, dass es aber das Ziel sein muss, eine flächendeckende Breitbandversorgung auf diesem Niveau in allen Stadtteilen und für alle Bürger und Unternehmen gleichermaßen zu erzielen. Das erklärte Ziel ist es, nicht bei einer Zwischenlösung über VDSL stehen zu bleiben, sondern möglichst eine hochleistungsfähige Glasfaserinfrastruktur bis in jedes Gebäude zu erzielen.

Denn nur so ist dem künftigen Bandbreitenbedarf angemessen Rechnung zu tragen, ohne dass in wenigen Jahren erneut investiert werden muss. Die Unternehmen in Bad Kreuznach können bereits jetzt auf solche glasfaserbasierten 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. Auch andere Anbieter wie 1&1 Versatel haben ihr Interesse signalisiert, in der Stadt in Glasfasernetze zu investieren und Geschäftskunden dementsprechend zu versorgen. Auch die Schulen und Bildungseinrichtungen sind im Fokus der Versorgungsbemühungen der Bad Kreuznacher Wirtschaftsförderung. Von den 23 Schulen und Bildungseinrichtungen verfügen bereits 17 über eine Versorgung von mehr als 100 Mbit/s. Da die Digitalisierung auch im Unterricht künftig eine gewichtigere Rolle spielen wird, werden alle Anstrengungen unternommen, für diese Einrichtungen möglichst kurzfristig eine leistungsfähige Glasfaserinfrastruktur bis in die Gebäude zu realisieren, um auf Versorgungsgütern im Bereich von 1Gb/S zu gelangen.

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

Die Metropolregion Frankfurt Rhein Main wird definiert als das Gebiet vom Kreis Gießen bis zum Kreis Bergstraße (Nord-Süd) sowie vom Kreis Mainz-Bingen bis zum Kreis Aschaffenburg (West-Ost). Die Region erstreckt sich über drei Bundesländer und umfasst außer den sieben kreisfreien Städten Frankfurt am Main, Wiesbaden, Darmstadt, Offenbach am Main, Mainz, Worms sowie Aschaffenburg weitere 18 Landkreise. Insgesamt gehören 465 Kommunen zur Region. 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 Frankfurter Flughafen befindet sich Bad Kreuznach in einer wachstumsstarken Umgebung. Die Stadt könnte in naher Zukunft auch von der Eröffnung des Terminal 3 im Süden des Frankfurter Flughafens profitieren. In diesem Kontext ist darauf hinzuweisen, dass Bad Kreuznach auch mit Standorten in Richtung Darmstadt konkurrieren wird.

Ohnehin ist die Metropolregion Frankfurt-Rhein/Main mit rund 5,8 Mio. Einwohnern (plus 300.000 ggb. der Jahrtausendwende) schon heute die fünfgrößte Metropolregion Deutschlands. Sowohl die Bevölkerungs- als auch die Beschäftigungszahlen nehmen in Frankfurt und in den umliegenden Landkreisen stetig zu – und es ist kein Ende des Booms in Sicht. Allerdings führt die Wachstumsdynamik in der Metropolregion zu einer Verknappung der Ressource „Fläche“.

Einschließlich des bereits heute bestehenden Nachholbedarfs ergibt sich nach einer Prognose des Instituts Wohnen und Umwelt für die Stadt Frankfurt am Main ein Bedarf nach 90.000 Wohnungen bis zum Jahr 2030. Laut der Wohnungsbedarfsprognose des Regionalverbands Frankfurt Rhein Main wurde für jede der 75 zum Verband gehörenden Kommunen sogar ein Bedarf von

etwa 184.000 Wohnungen bis zum Jahr 2030 ermittelt. Vor diesem Hintergrund wächst beim Strategieforum Frankfurt Rhein Main zusehends die Einsicht einer interkommunalen und länderübergreifenden Zusammenarbeit. Mit Blick auf die eingeschränkte Verkehrsinfrastruktur benötigt die Region auch eine länderübergreifende Mobilitätsstrategie – und hier im Besonderen die Weiterentwicklung der Schieneninfrastruktur. Generell ist festzustellen, dass der Wohnraum nicht nur in der Rhein-Main-Metropole Frankfurt, sondern auch in Mainz, Wiesbaden und Darmstadt sehr angespannt ist, vor allem bei kleinen Wohnungen. Mit dem gesamtwirtschaftlichen Wachstum und der steigenden Bevölkerung dürfte auch das Preisniveau in der Metropolregion insgesamt weiter steigen oder zumindest auf dem derzeit hohen Niveau verharren. Das hohe Preislevel in Frankfurt dürfte Familien vermehrt dazu verleiten, Immobilien im Speckgürtel der Metropole zu suchen, wo Wohneigentum noch bezahlbar ist.

Zum Ende 2018 lag das mittlere Mietniveau in Frankfurt bei 14,90 Euro/m², plus 6,4% gegenüber dem Vorjahreswert, während die durchschnittlichen Angebotsmieten im ersten Halbjahr 2019 sich um 4,1% auf 14,21 Euro/m² (ggb. dem entsprechenden Vorjahreszeitraum) erhöhten. Auch am Markt für Eigentumswohnungen hat sich die Preisentwicklung beschleunigt. Per Ende 2018 belief sich der durchschnittliche Angebotskaufpreis im gesamten Frankfurter Stadtgebiet bei 5.500 Euro/m² und damit 11,2% höher als im Vorjahreszeitraum. Im Neubau lag der Median-Kaufpreis indes bei ca. 6.800 Euro/m², plus 15,6% im Vergleich zum Vorjahr.³⁴ Im Vergleich dazu belaufen sich die Nettokaltmieten in Bad Kreuznach im Neubau (mittlere Lage) auf knapp 9 Euro, Eigentumswohnungen im Neubau-Erstbezug (gute Lage) kosten 3.250 Euro/m².¹⁹ Der Preisabschlag von mehr als 50% sollte private und institutionelle Investoren ermutigen, stärker als bisher in Bad Kreuznach zu investieren.



7.1 Regionaler Fokus: Die Kluft zwischen Wiesbaden und Mainz hat sich bei den Kaufpreisen erhöht – Mainz mit höheren Mietpreisen

Auch in Städten wie Mainz oder Wiesbaden haben die Preise für Wohneigentum zuletzt deutlich angezogen. So liegen die aktuellen Hauspreise in Mainz je nach Kategorie – Häuser oder Wohnungen – oder Wohnfläche zwischen 500.000 Euro und einer Million Euro. Die angebotenen Wohnungsmieten belaufen sich per Ende 2018 auf 11,40 Euro bei einer Wohnfläche bis 80 m² bzw. 11,70 Euro bis 120 m².²⁸

In Wiesbaden kosten angebotene Stadthäuser circa 1,5 Mio. Euro, die Preise für Doppelhäuschen und Einfamilienhäuser belaufen sich zwischen 610.000 und 660.000 Euro. Die Angebotspreise für Eigentumswohnungen liegen je nach Wohnfläche zwischen 650.000 Euro und 1,3 Mio. Euro. Die angebotenen Wohnungsmieten lagen per Ende 2018 bei 10,50 Euro bei einer Wohnfläche bis 80 m² bzw. 10,40 Euro bis 120 m². Damit liegen die Wohnungsmieten zwar rund einen Euro

unter denen in Mainz – aber deutlich über dem Niveau von Bad Kreuznach.

In Wiesbaden herrscht besonders in den sehr guten Lagen der Stadt ein bezeichnender Angebotsmangel, in dessen Folge eine deutliche Preis- und Faktorensteigerung von Maklern registriert wurde. Mit einem durchschnittlichen Angebotspreis von 3.290 Euro/m² im Jahr 2018 gehört Wiesbaden dank der stabilen Fundamentaldaten inzwischen zu den B-Städten mit dem höchsten Preisniveau. Ausblickend dürften die Preise für Wohneigentum in Frankfurt, Wiesbaden und Mainz zwar weiter steigen, aber nicht mehr mit der Dynamik wie in den vergangenen Jahren. Das höchste Preiswachstum dürfte künftig eher in Städten erfolgen, die verkehrstechnisch innerhalb der Metropolregion gut angebunden sind und sich in der Nähe des Flughafens befinden.

7.2 Zukunftsperspektiven Bad Kreuznach – Herausforderungen

Die Herausforderung der Stadt wird sein, den Wachstumsschub aus dem Umland – insbeson-

dere 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 Immobilieninvestoren in Bad Kreuznach investieren. In Verbindung mit den Wohnungsbaugesellschaften und privaten Investoren sollte auch die Stadtentwicklung weiter vorangetrieben werden. Bad Kreuznach sollte auch als Standort für Touristen dank einer effizienteren Vermarktung künftig sichtbar werden. Seit vielen Jahren entfaltet der Tourismus nicht mehr die erwünschte Dynamik, was sich auch an den Übernachtungen und Gästekünften zeigt.

Auch das Angebot an altersgerechte Wohnformen und barrierefreien Wohnungen ist 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.

8. Wirtschaft

8.1 Zahl der Unternehmen über 3.600 angestiegen

In der Stadt Bad Kreuznach waren zum Jahresende 2014 circa 3.647 Unternehmen ansässig. Seit 2000 hat sich die Zahl der ansässigen Unternehmen mehr als verdoppelt. Im Verwaltungsbezirk Bad Kreuznach sind per Ende 2016 6.126 Unternehmen beheimatet mit 42.706 SV-Beschäftigten. Im Jahr 2017 hat es im Bezirk 1.350 Gewerbeanmeldungen gegeben, darunter 16% Betriebsneugründungen und 71% sonstige Neugründungen. Die Zahl der Gewerbeanmeldungen lag bei 1.293, minus 16% im Vergleich zu 2016. Ebenfalls rückläufig war die Zahl der Insolvenzen mit 38, minus 32% gegenüber 2016.³⁵ Rund 27.700 Arbeitsplätze gibt es in der Stadt. Das sind 4.300 mehr als noch im Jahr 2010. 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. Rund 180 Aussteller werden sich auf der Baumesse, die vom 18. bis 20.10.2019 stattfinden wird, präsentieren. Da über 80% der Aussteller aus der Region kommen, ist die Messe ein wichtiger Motor des heimischen Handwerks und der Bauwirtschaft.

8.2 Arbeitgeber: Für Michelin ist Bad Kreuznach ein bedeutender Fertigungsstandort

Der größte industrieller Arbeitgeber ist mit rund 1.500 Mitarbeitern die Firma Michelin Reifenwerke AG & Co.KGaA, die am Standort Bad Kreuznach ihren deutschlandweit mitarbeiterstärksten Standort betreibt. Mit bis zu 7,8 Mio. ausgelieferten Pkw-Reifen ist das rheinland-pfälzische Werk ein bedeutender Fertigungsstandort von Michelin in Deutschland. Der Konzern hat in den letzten Jahren eigenen Angaben zufolge in die Modernisierung der Produktion investiert und 2016 ein Logistikzentrum eingeweiht.

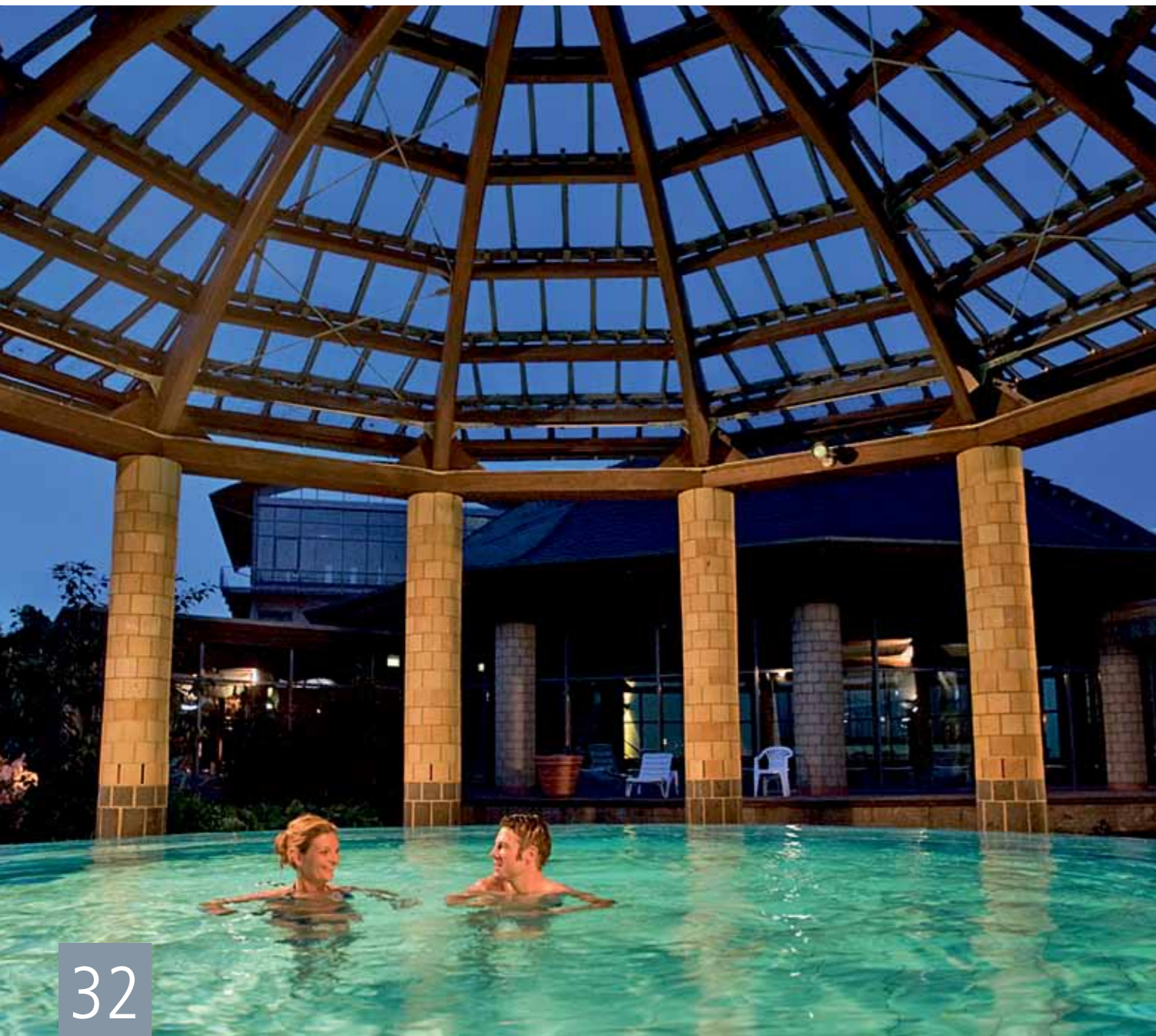
Weitere industrielle Arbeitgeber sind die Firmen KHS GmbH (einer der weltweit führenden Hersteller von Abfüllanlagen, Pall Filtersystems GmbH (weltweit größter Hersteller von Filtersystemen), Josef Schneider Optische Werke GmbH (Hersteller von Film- und Fotoobjektiven), das Bad Kreuznacher Familienunternehmen Allit Kunststofftechnik GmbH (Kunststoffe), Meffert Farbwerk AG sowie Siempelkamp Logistics & Services GmbH. Auch im Bereich der Zukunftsbranchen hat Bad Kreuznach mit den Softwareunternehmen 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%.

8.3 Hebesätze ab 01.01.2015

Gewerbesteuer:	405 %
Grundsteuer B:	450 %
Bad Münster am Stein-Eberburg:	410%
Grundsteuer A:	390 %

Datenbasis: Wirtschaftsförderung Bad Kreuznach (2016)

Der durchschnittliche Hebesatz bei der Gewerbesteuer in den kreisfreien Städten in Rheinland-Pfalz liegt bei 418 Prozent, bei den kreisangehörigen Gemeinden hingegen bei 364 Prozent. Der durchschnittliche Hebesatz für die Grundsteuer B beträgt bei den kreisfreien Städten 445 Prozent und bei den kreisangehörigen Gemeinden hingegen 383 Prozent. Im Jahr 2018 hat die Stadt Gewerbesteuer-Einnahmen in Höhe von 28 Mio. Euro verbucht.¹⁵



9. Weiche Standortfaktoren

9.1 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 Salinenthal, 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 Salinentales als Brückenlandschaft zwischen Bad Kreuznach und Bad Münster am Stein-Eberburg. Nur auf diesem Weg dürfte es auch gelingen, den Zerfall der touristischen Infrastruktur in Bad Münster am Stein-Eberburg in einen positiven Entwicklungsprozess umzukehren.

In diesem Kontext ist jedoch darauf hinzuweisen, dass Bad Münster am Stein-Eberburg auch mit Blick auf das geschlossene Thermalbad derzeit nicht mehr die Anforderungen an die staatliche Anerkennung als Heilbad verfügt. Als Folge der ausbleibenden Investitionen in den vergangenen Jahrzehnten weist das Heilbad touristische Defizite auf. Daneben sind drängende Aufgaben bei der Verkehrsinfrastruktur sowie der Sicherung und Reaktivierung wichtiger kurbezogener Einrichtungen, wie z. B. dem Kurmittelhaus zu bewältigen. Berechnungen zufolge hat Bad Kreuznach im Zeitraum 2008-2017 einen signifikanten Rückgang von über 109.000 Übernachtungen (-14,3%) zu verzeichnen, während die Gebietskulisse der Naheland-Touristik zusätzlich in diesem Zeitraum 102.000 Übernachtungen (+6,93%) verbuchen konnte.³⁶ Um den Tourismus in Bad Kreuznach

und in der Nahe-Region anzukurbeln, bedarf es auch im Kontext der Landes-Tourismusstrategie 2025 neuer touristischer Ansätze auch um sich im Schatten der bekannten Urlaubsziele Rhein und Mosel langfristig behaupten zu können.

9.2 Touristische Highlights

Salinental & Gradierwerke

Das Salinental zwischen Bad Kreuznach und Bad Münster am Stein bildet eine einzigartige und geschichtsträchtige Kulturlandschaft. Mit einer Berieselungsfläche von 12.000 Quadratmetern weist der Gradierwerkpark Bad Kreuznach-Bad Münster am Stein mit insgesamt neun Gradierwerken auf. Es handelt sich damit um die größte noch erhaltene Salzgewinnungsanlage mit Gradierwerken in Europa. Ein Teil des Salzes gelangt in die Atemluft. Daher weht in den Parks und im Tal so etwas wie eine Meeresbrise. Mit Einführung des Kurbetriebes war es vor allem der Gesundheitsnutzen der Inhalation salzhaltiger Luft, der dafür sorgte, dass die Gradierwerke in großem Umfang erhalten blieben. Im 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. Finnische Sauna mit Aufguss, Edelstein- und Meditationssauna, römisches Bad mit Tepidarium, Laconicum, Blüten- und Kräuterbäd sowie orientalische Badekultur mit maurischem Bad, Hamam und Scheherezade-Bad oder die Außenbäder im Stil der Tiroler Alpensauna eröffnen die ganze Welt der Saunakultur. Eine großzügige Aufgussbäder 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 Quadratmetern bilden Saunen, Solebecken, großer Pool, Eisgrotte, großzügige Ruhebereiche und Restaurant eine Insel der Entspannung, auf der die Zeit wie im Flug vergeht. Damit der Badetempel weiterhin als attraktiv empfunden wird, wurde allein im vergangenen Jahr in mehreren Bereichen für rund 400.000 Euro 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 Saliental in das Thermalbad befördert. Währenddessen bietet das Crucenia Gesundheitszentrum eine ambulante Kur mit Schwerpunkt Orthopädie und rheumatische Erkrankungen. Dabei kommen die Bad Kreuznacher Heilmittel Sole (Mineralquelle) und Radon zum Einsatz.



Gesundatmen in der 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 Wohlgefühl- und Ge-

sundheitserlebnis. 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.

9.3 Hotelmarkt in Bad Kreuznach 2018: Trotz Rückgang bei den Übernachtungen, besser abgeschnitten als die Tourismusregion Naheland

Ein Indikator für die Entwicklung des Tourismus sind die Gästeankünfte und Übernachtungszahlen. Im Jahr 2018 haben sich die Gäste- und Übernachtungszahlen für Bad Kreuznach wieder besser entwickelt, wenn man den Sondereffekt der Schließung der Paracelsus Klinik in Bad Münster am Stein zum 1.7.2018 aus der Gesamtbilanz bereinigt.

Während die Touristische Region Naheland, die im Wesentlichen die Kreise Bad Kreuznach und Birkenfeld umfasst, mit -7,7 % bei den Gästeankünften bzw. -8,7% bei den Übernachtungen erneut deutliche Verluste hinnehmen musste, wies Bad Kreuznach (mit Campingtourismus und Anbietern unter 10 Betten) bei den Gästezahlen ein Plus von 0,6% im Vergleich zum Vorjahr aus. Lediglich bei den Übernachtungen verzeichnete Bad Kreuznach einen Rückgang von 2,8 %.³⁷ Der Rückgang bei den Übernachtungen um etwa 18.000 auf 634.653 entspricht nahezu der Minderung der Übernachtungen in den Reha-Kliniken von Bad Münster am Stein-Ebernburg. Wegen der Schließung der Klinik gingen in dem Stadtteil 22.000 Übernachtungen verloren, was durch einen leichten Anstieg in Bad Kreuznach um 3.000 Übernachtung nicht kompensiert werden konnte.³⁷

Wenn man jedoch nur die Übernachtungen in Hotels, Pensionen, Ferienwohnungen und anderen Beherbergungsbetrieben betrachtet, konnte Bad Kreuznach in der Gesamtbilanz im Jahresvergleich ein Plus bei den Gästen von 1,4% und

bei den Übernachtungen von 0,2% zu verzeichnen. Auch hier lohnt ein Blick auf die unterschiedliche Entwicklung in Bad Kreuznach und im Stadtteil Bad Münster am Stein-Ebernburg: Während die Statistik für Bad Kreuznach (ohne BME) einen Zuwachs von 4.000 Übernachtungen (+1,9%) und ein Anstieg der Gästezahl um 3.000 Personen (+3,2%) ausweist, verlor Bad Münster am Stein 1.000 Gäste (-3,3%) und 3.000 Übernachtungen (-3,2 %). Damit konnte Bad Kreuznach sich aber immer noch weit besser behaupten als das Naheland in Gänze.³⁷

Als problematisch erweist sich die Tatsache, dass Bad Kreuznach mit einem Anteil von 53% der Gesamtübernachtungen noch immer stark von den Übernachtungen in Reha-Kliniken abhängig ist, wenngleich die Abhängigkeit von den Kliniken allmählich zurückgeht. Dieser statistische Effekt werde sich auch 2019 bemerkbar machen, weil dann erstmals die Übernachtungen der Paracelsus Klinik komplett wegfallen. In diesem Kontext ist jedoch darauf hinzuweisen, dass sowohl die Dreiburgenklinik als auch die Nahetal-klinik ihre Kapazitäten erweitern werden, sodass hier mit einem Zuwachs zu rechnen ist. Wie die steigenden Gästezahlen in Bad Kreuznach (ohne BME) belegen – hier erzielte die Stadt für die vergangenen beiden Jahre einen Zuwachs bei den Übernachtungen von 6% und bei den Gästezahlen von 5,5% – wird die Kurstadt für den Tourismus wieder attraktiver. Das zeigt sich auch daran, dass sich in der Stadt ein neues Viersterne-Hotel der Marke Leonardo niedergelassen hat. Die erfreulichen Buchungszahlen in der ersten Jahreshälfte 2019 sollten sich in der Übernachtungs-Statistik im Gesamtjahr positiv bemerkbar

machen. Der Stadtteil Bad Münster weist mit einem 92.000 Übernachtungen in Hotels, Ferienwohnungen, Pensionen und auf Campingplätzen immer noch einen Gesamtanteil von 31 % an den Übernachtungen auf. 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. Sowohl für Tagestouristen und Gruppenreisen 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.³⁷



9.4 Defizite im Übernachtungssektor

Die Stadt Bad Kreuznach (ohne BME) verfügt per 31. Juli 2018 über 181 Beherbergungsbetriebe mit insgesamt 3.525 Betten.¹⁵ Die durchschnittliche Bettenauslastung betrug im Jahr 2018 49,2% und lag damit über dem Niveau der Vorjahre. Dagegen war die Verweildauer leicht rückläufig: Sie sank von 4,8 (2017) auf 4,7 Tagen. Von den 181 Betrieben befinden sich drei Häuser im Vier- und zwei im Dreiersterne-Superior-Segment. Zum 4-Sterne-Segment gehören seit 2018 das Leonardo Hotel Bad Kreuznach, das Sympathie Hotel Fürstenhof und das Hotel „Der Quellenhof“. Im Superior-Segment sind die Häuser Caravelle Hotel im Park und Landhotel Kauzenburg vertreten. 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.

Daneben fehlt es an einer ausreichenden Anzahl von modernen Betrieben im 2-3 Sterne-Sektor. 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. Um jedoch mehr Drei-Sterne-Hotels für Bad Kreuznach zu gewinnen, bedarf es Übernachtungszahlen jenseits der 250.000.

Positiv ist jedoch anzumerken, dass mit dem im vergangenen Jahr eröffneten Leonardo Hotel die Defizite Tagungsbereich zum großen Teil überwunden sind. Das im Gewerbegebiet liegende „Leonardo“ verfügt über 91 Zimmer, die speziell auf die Bedürfnisse von Businesskunden ausgerichtet sind. Der 440 m² große Tagungs- und Seminarbereich ist geeignet für Veranstaltungen aller Art. Das Angebot wird zusätzlich durch einen Wellnessbereich mit Fitnessraum, 120 Parkplätzen auf dem Hotelgelände und dem Thielemann's Restaurant & Bar ergänzt. Gleichwohl sollten weitere Hotels dieser Kategorie für die Kurstadt gewonnen werden, um damit ausreichenden Kapazitäten für große Tagungen und Kongresse mit einer Teilnehmerzahl, die über 500 Personen zur Verfügung zu stellen.



Visualisierung: Leonardo Hotel

Bemängelt wird auch, dass im für die Stadt wichtigen Wellnesssektor kein Anbieter am Standort vorhanden ist, der Zusatzleistungen wie z. B. Wellness oder Fitness anbieten kann. Am ehesten werde diesem Anliegen noch das Kurhaus aufgrund seiner optimalen Lage gerecht, da es räumlich mit Wellness- und Gesundheitseinrichtungen vernetzt ist. Insofern verfügt kein Beherbergungsbetrieb über eigene Servicestrukturen und Kompetenzen in den Bereichen Medical Wellness, Wellness und Beauty.

Neben dem städtebaulichen Fokus auf das Kurgelände und im Salinental wird ein auf Geschäftskunden zugeschnittenes Angebot in den großen innerstädtischen Bereichen oder auch im Gewerbebereich empfohlen. Hier bietet sich der Gewerbebereich General Rose oder das Umfeld des Bahnhofs als Standorte an.

9.5 Hotelmarkt Bad Kreuznach: Marktumfeld/Potenzielle Hotelketten

Generell ist festzuhalten, dass die allgemeine Stimmung auf dem deutschen Hotelmarkt trotz der rasanten Kapazitätserweiterungen, der gestiegenen Investitionskosten und gesunkenen Renditen ungetrübt ist. Warnungen vor einer Blase insbesondere in den deutschen A-Städten werden generell mit dem zu erwartenden Übernachtungswachstum und Angebotsengpässen in den nächsten Jahren weggedrückt. Dennoch dürfte vor dem Hintergrund der zunehmenden Geldströme aus Asien und dem Nahen Osten weiterhin viel Geld in die deutschen Hotelmärkte fließen. Laut einer Umfrage sind Investoren durchaus bereit auch in B- und C-Standorten zu investieren, sofern die Mikrolage stimmt. Ferner deutet auch die Pipeline auf ein reges Interesse nach Sekundärstandorten hin. Als Standorte für ein 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.

Festzuhalten ist, dass viele Budgethotels ihre Expansion vermehrt auch in Mittelstädte vorantreiben. 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 Moxy (Marriott), Motel One, B&B, Meininger, Holiday Inn Express, Novum Hospitality mit der Marke „niu“, Premier Inn und A&O Hotel. Neben den Budget- bzw. einfachen Business-Hotels sind auf dem deutschen Markt zusehends auch Betreiber wie The Living Hotels, die den Nischenmarkt der Serviced Apartments adressieren oder GHotel, die Hotelzimmer, Apartments und Tagungsräume anbieten, tätig.



Symbolfoto: pixabay

10. Gesundheitswirtschaft

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

In den vergangenen Jahren hat sich der Gesundheitssektor in Bad Kreuznach enorm entwickelt. So soll der Kurort nach der Übernahme der Mehrheit durch die Acura-Kliniken Baden-Baden zum größten Kompetenzzentrum für Rheumatologie und Autoimmunerkrankungen in Deutschland aufsteigen. Die Rheumatologie in Bad Kreuznach stellt mit dem einzigen Rheumaakutkrankenhaus in Rheinland-Pfalz und der einzigen rheumatologischen Rehaklinik einen von vielen Kondensationskernen dar, mit dem sich Gesundheitsanbieter der unterschiedlichsten Couleur assoziieren können.

Auch das Rehakompetenzzentrum mit seiner umfassenden Kompetenz aus Psychosomatik, Pädiatrie, Onkologie, Gastroenterologie, Kardiologie, Orthopädie und Rheumatologie ist ein Alleinstellungsmerkmal in Rheinland-Pfalz. Hier schlummert ein enormes Potential. Aufbauend auf den Erfahrungen dieses Projektes ist geplant ein Präventionsinstitut in Bad Kreuznach zu implementieren, das als Dienstleistungs-, Forschungs- und Fortbildungsinstitut fungieren könnte. In Verbindung mit der Weiterentwicklung des Acura Rheumazentrums sollen wichtige Nachwuchskräfte nach Bad Kreuznach geholt werden und diese perspektivisch gebunden werden. Mit Initiativen wie dem Reha-Forschungspreis und der Zusammenarbeit im Reha-Kompetenzzentrum scheint Acura nunmehr in der Lage zu sein, wegweisende Akzente im Bereich Rehabilitation zu setzen, um somit den Standort für Arbeitnehmer und Patienten attraktiv zu gestalten.³⁸

10.2 ACURA Kliniken: Kompetenzzentren für Rheumatologie und Autoimmunerkrankungen

Die ACURA Kliniken Rheinland-Pfalz gehören zu den größten deutschen Kompetenzzentren für Rheumatologie und Autoimmunerkrankungen. Das medizinische Versorgungsangebot in Bad Kreuznach umfasst die ACURA Rheuma-Ambulanz mit angeschlossenem Infusionszentrum für die ambulante Versorgung akuter Krankheitsfälle, das ACURA Rheuma-Akutzentrum für die stationäre Behandlung und die spezialisierte ACURA Karl-Aschoff-Rehabilitationsklinik, die in einzigartiger Weise auf die Rehabilitation von Rheumapatienten ausgerichtet ist und darüber hinaus ein umfassendes Angebot für die orthopädische Rehabilitation bietet.

Die ACURA Kliniken arbeiten als Teil des kooperierenden regionalen Rheumazentrums Rheinland-Pfalz (Mainz-Bad Kreuznach) eng mit der Universitätsmedizin Mainz, Rheumatologen, Primärversorgern und Selbsthilfegruppen im Bundesland zusammen, unter anderem mit vielfältigen Forschungsaktivitäten und in der Aus-, Weiter- und Fortbildung im Bereich der Rheumatologie. Das Hauptaugenmerk liegt dabei stets auf der Verbesserung der ambulanten, stationären und rehabilitativen Versorgung rheumakrankter Patienten und Patientinnen in Rheinland-Pfalz.³⁸

10.3 kreuznacher diakonie und Krankenhaus St. Marienwörth

Daneben wurden in den letzten Jahren noch weitere Projekte im Gesundheitssektor angestoßen. Dazu zählen die Stiftung „kreuznacher diakonie“, in der 2,6 Mio. Euro in den Bau eines

Ärztzentrums mit 2.400 m² Fläche investiert wurden. Trotz der Tatsache, dass sich die Stiftung kreuznacher diakonie derzeit in einer schwierigen wirtschaftlichen Situation befindet, soll sich diese noch auf einer stabilen Grundlage bewegen.

Die Diakonie ist eine kirchliche Stiftung des öffentlichen Rechts und wurde 1889 in Bad Sobernheim gegründet und verfügt als akademisches Lehrkrankenhaus ca. 500 Betten in 14 Fachabteilungen, davon elf Hauptabteilungen und drei Belegabteilungen.³⁹

Des Weiteren wurde im Krankenhaus St. Marienwörth 3,2 Mio. Euro für den Bau eines Strahlentherapiezentrum investiert. Im St. Marienwörth wird Patienten mit Tumorerkrankungen eine optimale Versorgung angeboten. Dies zeigt sich unter anderem in der Anerkennung als onkologischer Schwerpunkt durch das Tumorzentrum sowie das Land Rheinland-Pfalz. Die Hauptaufgabe als onkologischer Schwerpunkt besteht in der wohnortnahen Versorgung von Tumorkranken. 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.⁴⁰ Die weitere Entwicklung der Gesundheitsstadt Bad Kreuznach könnte noch weiter vorangetrieben werden, wenn es der Stadt gelänge, eine Medizintechnische Hochschule zu etablieren.



11 Bildungs- und Sozialeinrichtungen

11.1 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 eines 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. Als Orte für einen Neubau soll auch ein Bereich im Neubaugebiet „In den Weingärten“ oder in der Nähe der „Hermann-Rohloff-Kita“ infrage kommen. In den sechs Grundschulen der Stadt wurden im Schuljahr 2018/19 1.805 Schüler unterrichtet.

Schulen	Anzahl	Schüler
Grundschulen	6	1.805
Förderschulen	3	57
Integrierte Gesamtschulen	1	657
Realschule Plus	2	1.136
Gymnasien	3	840
Berufsschulen	3	2.659
Berufliche Gymnasien	2	366
Fachschulen	4	722
Zweijährige höhere Berufsfachschule	3	196
Berufsfachschule I	2	136
Berufsfachschule II	2	66
Berufsoberschule I	2	47
Berufsoberschule II	2	48
Duale Berufsoberschule	2	37
Freie Waldorfschule	1	28

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Stand 2018/2019

11.2 Soziale Faktoren: Kindergärten, Schulen

Frei praktizierende Ärztinnen und Ärzte:	168 (2018)
Frei praktizierende Zahnärztinnen und -Ärzte:	45 (2018)
Öffentliche Apotheken:	18 (2018)
Krippenplätze:	398 (2018)
Kitaplätze:	1.380 (2018)
Kindertageseinrichtungen:	2.151 (2018)
Kinderzahlen	2001 (2018)

Quelle: Statistischer Jahresbericht Bad Kreuznach

Grundschulen/Schüler (am Schulstz)	6/1.805
Förderschulen/Schüler:	3/ 361
Integrierte Gesamtschule:	1/ 909
Waldorfschule:	1/ 28
Realschule Plus:	2/1.136
Gymnasien	3/ 2750
Berufsschulen	3/2.659

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (2018/2019)



Symbolfotos: pixabay

11.3 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 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. 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.

11.4 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.

12. Allgemeine Standortfaktoren

12.1. 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 69,5 Mio. Fluggästen (2018) einer der bedeutendsten internationalen Luftverkehrsdrehscheiben und Jobmotor für das gesamte Rhein-Main Gebiet. Der öffentliche Nahverkehr wird durch ein innerstädtisches Busliniennetz im 15- bzw. 30- Minuten Takt auf sieben Buslinien durch die zur Rhenus Veniro-Gruppe gehörende Stadtbus Bad Kreuznach GmbH durchgeführt. Darüber hinaus gibt es eine Vielzahl von Regionalbuslinien in die nä-

here Umgebung, welche von der Stadtbus Bad Kreuznach GmbH und von der Omnibusverkehr Rhein-Nahe GmbH (ORN) betrieben werden. Der Linienverkehr der verschiedenen Betreiber ist dabei Bestandteil des Rhein-Nahe-Nahverkehrsverbund RNN. Ab Mitte Dezember 2014 hat die Vlexx GmbH von der DB Regio den Bahnverkehr übernommen. Allerdings ist die Taktfrequenz zwischen Bad Kreuznach und Frankfurt nach wie vor nicht optimal und müsste quantitativ und qualitativ verbessert werden.

Der barrierefreie Bahnhof Bad Kreuznach, dessen Renovierung im Herbst 2015 abgeschlossen wurde, ist einer von wenigen Keilbahnhöfen in Rheinland-Pfalz. Im Stadtteil Bad Münster am Ebernburg teilen sich die beiden Linienstränge KBS 671 Bingen – Kaiserslautern (Alsenzalbahn) und KBS 680 Saarbrücken – Mainz/Frankfurt am Main (Nahetalbahn). Auf ersterer verkehren nur Regionalbahnen, 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/Hbf. 1:00 Stunde und Frankfurt Flughafen 50 Minuten.





12.2 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.⁴¹

12.2.1 Weinbaugebiet Bad Kreuznach umfasst über 780 Hektar bestockte Rebfläche

Bad Kreuznach ist mit über 70 Weingütern und über 780 Hektar bestockte Rebfläche die größte Weinbaugemeinde des Nahelandes. Sehr mildes und trockenes Klima kennzeichnet das Anbaugelände Nahe und ist die Voraussetzung für vorzügliche Weine, die hier schon seit der Römerzeit angebaut werden. Der Wein gedeiht hier auf einer Vielfalt verschiedener Gesteinsunterlagen und Böden und entwickelt so eine sehr große Bandbreite von Charaktereigenschaften. Auf rotliegendem Quarzit und Porphy, aber auch auf Lehm- und Lössböden gedeihen Rebsorten in bester Qualität in Steillagen oder in sanfter Hügellandschaft. Der Anteil der Weißweinrebsorten beläuft sich im Bereich Bad Kreuznach auf 77 % und ist wie für das gesamte Anbaugelände Nahe dominierend. Demgegenüber umfasst das Anbaugelände Nahe rund 4.200 Hektar Ertragsfläche. Die Reben gedeihen auf sanftem Hügelland, teilweise auch auf Steilla-

gen. Weinberge säumen die Nahe von Martinstein bis zu ihrer Mündung in den Rhein bei Bingen und die Nebenflüsse Ellerbach, Guldenbach, Gräfenbach, Glan und Alsenz.

An der unteren Nahe zwischen Bingen und Bad Kreuznach gedeihen Burgundersorten und klimatisch anspruchsvolle rote Sorten besonders gut, mit hohen Mostgewichten und einer moderaten Säurestruktur.

Ab dem Frühsommer 2015 ist die Gebiets-Vinothek in den historischen Räumen des „Dienheimer Hofes“, Mannheimer Straße 6, eröffnet worden. Das stilvoll renovierte, historische Gebäude erfüllt fast alle Voraussetzungen, die an eine Vinothek gestellt werden. Das Objekt wurde bereits als Weinrestaurant genutzt und steht deshalb schon mit dem Thema Wein in gedanklichem Bezug. Im Sommer können die Weinfreunde auch im Lärmgeschützten Innenhof sitzen. Eine voll ausgestattete Gastronomie-Küche steht ebenfalls zur Verfügung. Der gemütliche Gewölbekeller kann zu besonderen Veranstaltungen genutzt oder an externe Gruppen vermietet werden.⁴²



12.3 Museumslandschaft

Die Museumslandschaft in Bad Kreuznach bietet viele Raritäten, die es zu entdecken lohnt. Zu den bekanntesten Museen zählen das Museum für Puppentheaterkultur, kurz PuK genannt und die Römerhalle und Römische Villa, eingebettet in den reizvollen Schlosspark bildet das Areal eine interessante Mischung aus landwirtschaftlicher Schönheit und kulturellen Pretiosen. 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 miteinbezieht. Eine historische, regionaltypische Feldscheune wurde auf dem Museums Gelände wiederaufgebaut und wird als Hauptausstellungsraum genutzt. Das Museumsgebäude ist von freistehenden Mauern aus hochwertigem Sichtbeton umgeben.⁴³

12.4 Feste und Veranstaltungen

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

Auflistung von Veranstaltungen die jährlich in der Kurstadt stattfinden:

Bad Kreuznacher Narrefahrt, 2.03.2019

Eröffnung im November, Umzug im Februar

Bad Kreuznacher Automobilsalon, Samstag 11. und 12.5.2019

Größte Automobilausstellung in Rheinland-Pfalz mit allen namenhaften Autoherstellern. Verbrauchertel, Familienbelustigung, Vorführungen.

Deutsch-Holländischer Stoffmarkt, Samstag 25.5.2019

Ladies Night, Mittwoch 29.5.2019

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

Weinfestival im Kurpark, 31. 5. und 1.6. 2019

Ausgewählte Bad Kreuznacher Winzer präsentieren ihre Weine

Heimat-Shoppen,

Freitag 13.9. und Samstag 14.9.2019

Baumesse Bad Kreuznach,

18.- 20. 10.2019

Weitere regelmäßige Feste und Veranstaltungen

Kreuznacher Jahrmarkt: 16. – 20.08. 2019

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, 31. August 2019

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.

Quelle: Bad Kreuznacher Tourismus

Mittelalterlicher Markt in Bad Münster am Stein Ebernburg, 13.-15. September

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

Weihnachtsmarkt Bad Münster am Stein Ebernburg, 30.11./01.12., 07./08., 14./15. und 21./22. 2019

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, 23.11.–23.12. 2019

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.



- 1 bulwiengesa Immobilienindex 2019
- 2 bulwiengesa Marktreport, Studie im Auftrag von d.i.i. Deutsche Invest Immobilien
- 3 Postbank Wohnatlas 2019, Prognose zur Immobilienpreisentwicklung bis 2030
- 4 Institut der Deutschen Wirtschaft, IW, Report Wohnungsknappheit 2019
- 5 Sachverständigenrat der deutschen Wirtschaft, Jahresgutachten 2018
- 6 F+B Wohn-Index Deutschland 2018
- 7 F+B-Wohn-Index Deutschland, Q1 2019 bzw. Q4 2018
- 8 Postbank Wohnatlas 2019
- 9 Postbank Wohnatlas 2019 – Günstige Bedingungen für Käufer, Mai 2019
- 10 empirica-Blasenindex 2019Q1
- 11 ETL Rechtsanwälte, Dortmund, <https://www.etl-rechtsanwaelte.de/aktuelles/mietrechtsanpassungsgesetz-2019-ein-kurzer-ueberblick-fuer-eigentuemer-vermieter-und-potentielle-immobilieninvestoren>
https://www.bmjv.de/SharedDocs/Artikel/DE/2018/090518_Miete_Kabinett.html
- 12 Immowelt, Kaufpreisprognose, März 2019
- 13 Bertelsmann Stiftung, Bevölkerungsprognose Rheinland-Pfalz 2030
https://www.bertelsmann-stiftung.de/fileadmin/files/BSt/Presse/imported/downloads/Bevoelkerungsprognose_Rh-Pf.pdf
- 14 ISB Wohnungsmarktbeobachtung 2018
- 15 Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, 2018;
https://www.statistik.rlp.de/no_cache/de/einzelansicht/news/detail/News/2718/
- 16 Statistische Berichte 2019
https://www.statistik.rlp.de/fileadmin/dokumente/berichte/F/2033/F2033_201904_mo_K.pdf
https://www.statistik.rlp.de/fileadmin/dokumente/nach_themen/bip/kurz/VGR_Praesentation_Stand_Sep_2018.pdf
- 17 Quelle Statistisches Bundesamt, Handelsblatt Research Institut
- 18 ISB Rheinland-Pfalz, Anfrage
- 19 IVD West, Preisspiegel Wohn- und Gewerbeimmobilien 2019
- 20 Sparkasse Rhein-Nahe Immobilienmarktbericht
- 21 Postbank Wohnatlas auf Kreisebene, 2018
- 22 empirica Datenbank, Juli 2019
- 23 (<http://www.wegweiser-kommune.de/kommunale-berichte/demographiebericht>)
- 24 Bundesagentur für Arbeit
<https://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistik-nach-Regionen/BA-Gebietsstruktur/Rheinland-Pfalz-Saarland/Bad-Kreuznach-Nav.html>
- 25 biregio, September 2016
- 26 www.Rheinzeitung.de
- 27 Stadt Bad Kreuznach, Wirtschaftsförderung, Präsentation
- 28 www.Immowelt.de
- 29 Bad Kreuznach, Integriertes Stadtentwicklungskonzept
- 30 Institut für Handelsforschung in Köln (IFH)
- 31 IHK Koblenz
- 32 Gesellschaft für Konsumforschung, GfK
- 33 Forschungsinitiative Zukunft Bau, <https://www.irbnet.de/daten/rswb/12109019075.pdf>
- 34 JLL, Frankfurt Residential City Profile H2 2018
- 35 Statistisches Jahrbuch Rheinland-Pfalz, 2018
- 36 Dehoga, <https://nahe-news.de/2018/04/20/austritt-aus-nahelandtouristik-bedenklich-dehoga-veroeffentlicht-uebernachtungszahlen/>
- 37 Gesundheit und Tourismus für Bad Kreuznach GmbH, Touristische Bilanz 2018, Aussagen zu Markttrends von Hr. Dr. Vesper, Geschäftsführer
- 38 Acura Kliniken Rheinland-Pfalz GmbH
- 39 Stiftung „kreuznacher diakonie“
- 40 Krankenhaus St. Marienwörth
- 41 Weinanbau/www.dlr-rnh.rlp.de
- 42 <http://www.weinland-nahe.de/de/aktuell/pressemeldungvinothek1.html>
- 43 <http://www.foundation-kubach-wilmsen.de/>

