

Markt- und Standortanalyse

„Stadtumbaugebiet Kaiserslautern West“ (ehemaliges Pfaff-Gelände) in der Stadt Kaiserslautern

Im Auftrag der Stadt Kaiserslautern

InWIS-Gutachten MSA-L

Ansprechpartner: Anna Lorenz, Malin Leidecker

Bochum, September 2015

InWIS Forschung und Beratung GmbH
Springorumallee 5
44795 Bochum

Tel.: 0234 - 890 34-29

Fax: 0234 - 890 34-49

E-Mail: anna.lorenz@inwis.de

Internet: www.inwis.de

© InWIS, Bochum. Alle Rechte vorbehalten.

Die Stadt hat das Recht zur Veröffentlichung unter der Benennung der InWIS Forschung und Beratung GmbH. InWIS Forschung und Beratung GmbH stimmt der Veröffentlichung der Studie im Rahmen der erforderlichen Verfahrensschritte des Stadtumbaus und der Baurechtschaffung zu.

Inhalt

| | |
|---|-----------|
| 1. Einleitung | 4 |
| 2. Makrostandort Kaiserslautern | 6 |
| 3. Exkurs: Kaiserslautern als Technologie- und Innovationszentrum..... | 9 |
| 4. Mikrostandortanalyse | 10 |
| 4.1. Lage und Charakteristik des Mikrostandortes | 10 |
| 4.2. Bewertung der Mikrolage nach dem "InWIS-Standortranking"- Verfahren | 13 |
| 5. Milieu- und Zielgruppen | 15 |
| 5.1. Milieuspezifische Bewertung | 15 |
| 5.2. Herleitung der geeigneten Zielgruppen | 16 |
| 6. Markt- und Konkurrenzanalyse..... | 18 |
| 6.1. Baufertigstellungen und Wohnungsbestand | 18 |
| 6.2. ImmobilienScout24-Datenbankanalyse | 19 |
| 6.3. Analyse der aktuellen Wettbewerbssituation..... | 25 |
| 6.3.1 Flächenpotenziale im Umfeld | 25 |
| 6.3.2 Aktuelle Bauprojekte und Marktteilnehmer | 26 |
| 6.3.3 Auswertungen von Marktberichten..... | 32 |
| 7. Produkt- und Preisempfehlungen | 35 |
| 7.1. SWOT-Analyse | 35 |
| 7.2. Produktkonzeption | 36 |
| 7.3. Preisempfehlungen und Vertriebsgeschwindigkeit | 44 |
| Anhang 1 - Zielgruppenansprache | 48 |
| Anhang 2 - Die identifizierten Wohnkonzepte | 49 |
| Anhang 3 - ImmobilienScout24-Datenbankanalyse..... | 50 |
| Anhang 4 - Ausstattungsklassen | 51 |

1. Einleitung

Die Stadt Kaiserslautern plant eine umfassende Inwertsetzung des ehemaligen Pfaff-Geländes in Kaiserslautern. Auf dem rd. 22 ha großen Gelände soll ein Technologiepark mit Arbeiten, Forschung und Entwickeln, ergänzt mit Wohnungen, Dienstleistungen und Gastronomie als neues „Bindeglied“ zwischen der Stadt und der Technischen Universität Kaiserslautern entstehen.

Ausgehend von der im Jahr 2009 erstellten Wohnungsmarktanalyse, in der Wohnungsbedarfe grundlegend ermittelt und Aussagen für einzelne Quartiere getätigt wurden, soll nun für das brachgefallene Pfaff-Gelände ermittelt werden, wie sich die Nachfrage und das Preisniveau für Wohnungen und ergänzenden Nutzungen (Gewerbe, Dienstleistungen, Büros, kleinflächiger Einzelhandel) am Standort darstellen werden. Die Zielsetzung ist die Entwicklung eines Technologieparks, der in Fortsetzung der Entwicklung des nahe gelegenen Uni-Parks als Standort für universitätsnahe Einrichtungen, Institute und Dienstleistungen mit einem urbanen Nutzungsmix dienen soll. Für das Pfaff-Gelände liegt bereits ein Rahmenplan vor, der ein urbanes, dicht und gemischt genutztes neues Stadtquartier vorsieht, in dem ebenso Bereiche wie Erholung, Kultur und Freizeit sowie Versorgung berücksichtigt werden. Das Plangelände soll als „Technik-Pol Pfaff-Gelände“ entwickelt werden. **Dabei steht die Stadt Kaiserslautern in engem Kontakt mit der Technischen Universität Kaiserslautern, der Hochschule Kaiserslautern, der Science Alliance, der Wirtschaftsförderungsgesellschaft sowie den Gewerbetreibenden, um Neuansiedlungen im technologischen Bereich zu forcieren. Durch die umfangreichen Vernetzungen der Stadt und der Universität Kaiserslautern, der Hochschule Kaiserslautern, der Science Alliance sowie der angesiedelten Institute kann dabei eine Standortentwicklung angestoßen bzw. begleitet werden, die über eine lokale Nachfragesituation hinausgeht.** Im Rahmen des Gutachtens soll daher eine Einschätzung darüber gegeben werden, welche ergänzenden Segmente insbesondere im Wohnungssektor am Standort insbesondere benötigt werden bzw. marktfähig sind.

Um die Vermarktungschancen und -risiken des Vorhabens zu beurteilen, sind die folgenden Fragestellungen im Rahmen des vorliegenden Gutachtens zu beantworten:

- Wie ist der Makrostandort hinsichtlich seiner Qualitäten als Wohnstandort aufgestellt? Welche Wettbewerbssituation besitzt er im regionalen Wohnungs- und Immobilienmarkt?
- Welche Qualität besitzt der (Mikro-)Standort, welche positiven und negativen Standorteigenschaften nehmen Einfluss auf den Vermarktungserfolg?
- Welche Zielgruppen kommen für eine Wohnbebauung an dem Standort in Frage und welche Wohnpräferenzen stehen für diese im Vordergrund?
- Wie ist die kleinräumige Markt- und Wettbewerbssituation zu beurteilen und welche Konsequenzen ergeben sich daraus für das Vorhaben?

- Welche Produkte sind vor dem Hintergrund der Konkurrenzanalyse und der am Standort zu erreichenden Zielgruppen empfehlenswert?
- Welches Preisniveau und welcher Typenmix sind für die Wohnbebauung angemessen und mit welcher Vermarktungsgeschwindigkeit kann gerechnet werden? Ist die vorgesehene Wohnnutzung am Standort als sinnvoll zu erachten?

2. Makrostandort Kaiserslautern

Kaiserslautern befindet sich am nordwestlichen Rand des Pfälzerwaldes und ist mit 98.493 Einwohnern (Stand: 31.12.2014) die fünftgrößte Stadt des Landes Rheinland-Pfalz. Die kreisfreie Stadt ist gleichzeitig Sitz der Kreisverwaltung des Landkreises Kaiserslautern und besitzt in der Region die Funktion eines Oberzentrums. Kaiserslautern ist auch bekannt als Barbarossastadt, da der staufische Kaiser Friedrich I. Barbarossa die Siedlungsgeschichte der Stadt prägte.

Determinanten der Bevölkerungsentwicklung



Quelle: Stadt Kaiserslautern; eigene Darstellung

Seit 2011 weist Kaiserslautern eine positive Bevölkerungsentwicklung auf. Ausschlaggebend dafür ist der durchweg positive Wanderungssaldo, der die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung übertrifft. Besonders auffällig in der Zeitreihe ist das Jahr 2009, da der Wanderungssaldo in diesem Jahr über das Zehnfache angestiegen ist und im Folgejahr wieder drastisch zurückgeht. Grund dafür ist die im Jahr 2009 eingeführte Zweitwohnsitzsteuer. Die Anmeldung der Erstwohnsitze stieg an und damit einhergehend die Einwohnerzahl in Kaiserslautern. Über einen Zeitraum von zehn Jahren (2005 bis 2014) betrachtet ist die Bevölkerung Kaiserslauterns um 2,3 Prozent gewachsen.

Künftig ist in Kaiserslautern eher von einer rückläufigen Bevölkerung auszugehen, wie auch in der Wohnungsmarktanalyse 2009 – erstellt durch die InWIS Forschung & Beratung GmbH – ermittelt wurde, wenngleich die Abnahme bislang zeitlich verzögert eingetreten ist. Laut Bevölkerungsvorausberechnung des statistischen Landesamtes (Basisjahr 2010, mittlere Variante) geht die Bevölkerung bis zum Jahr 2030 auf 91.153 Einwohner zurück (ggü. 99.184 Einwohner im Basisjahr: -8,1 %). Die Bevölkerungsprognose der Bertelsmann-Stiftung geht zunächst von einem Wachstum der Bevölkerung bis 2020 um 2,9 Prozent (Basisjahr 2012 mit der Annahme 97.090 Einwohner) aus und schätzt dann ebenfalls einen Rückgang bis 2030 auf 98.600 Einwohner (+1,6 % ggü. Basisjahr) voraus.

In den Jahren 2010 und 2014 konnte Kaiserslautern Wanderungsgewinne in der Altersgruppe der 18- bis unter 25-Jährigen erzielen (Bildungswanderungen). In der Gruppe der 25- bis unter 50-Jährigen überwog der Fortzug deutlich gegenüber dem Zuzug. Im Zeitvergleich der beiden zur Verfügung stehenden Jahre hat sich der Fortzug der 25- bis 29-Jährigen weiter verstärkt (-354 in 2014 ggü. -143 in 2010), während die 30- bis 49-Jährigen weniger stark abwandern (-209 ggü. -429). Die Gruppe der 50- bis unter 65-Jährigen konnte zunehmend an die Stadt gebunden werden (+21 ggü. -126). Momentan verlassen somit vor allem Haushalte in der Familiengründungsphase die Stadt, allerdings kann der verringerte Abwanderungssaldo in den vergangenen Jahren ein Hinweis auf ein bislang unzureichendes Wohnangebot für diese Zielgruppe sein. „Best-ager“ gewinnen durch den vermehrten Zuzug an Bedeutung.

Bei Betrachtung der Altersstruktur im Zeitraum der letzten fünf Jahre zeigen sich in der Stadt deutliche Veränderungen. Die Altersgruppe der 50- bis unter 65-Jährigen hat im Zeitraum von 2010 bis 2014 einen Zuwachs von zehn Prozent erfahren. Auch die Gruppe der 25- bis unter 30-Jährigen ist um sechs Prozent gewachsen, während die Gruppe der 30- bis unter 50-Jährigen einen Rückgang von fünf Prozent zu verzeichnen hatte. Die Zahl der unter 25- und über 65-Jährigen hat sich nur marginal verändert¹.

Im Raum Kaiserslautern gibt es die größte amerikanische Siedlung außerhalb der USA. Knapp 50.000 US-Amerikaner leben in der Stadt und im Landkreis Kaiserslautern. Amerikanische Liegenschaften bzw. der NATO-Flughafen „Airbase Ramstein“ sind hier angesiedelt. Die Stadt hat sich auf die Amerikaner als Kunden, Konsumenten oder Mieter eingestellt, so dass Speisekarten bspw. zweisprachig gedruckt werden oder der US-Dollar als Zahlungsmittel akzeptiert wird.

Die Stadt stellt einen bedeutenden Wirtschaftsstandort in der Region dar und weist Branchenschwerpunkte in den Bereichen IT/Medien, Automobilzulieferindustrie, Chemische Industrie, Logistik, Maschinenbau und Nutzfahrzeuge auf. Auch wenn die Wirtschaftsstruktur mittlerweile stark auf den Dienstleistungssektor fokussiert ist, spielen ferner industrielle Unternehmen eine zentrale Rolle. Die Adam Opel AG ist mit 2.150 Beschäftigten einer der wichtigsten gewerblichen Arbeitgeber in der Stadt. Die Technische Universität Kaiserslautern mit rund 13.500 Studierenden sowie die Hochschule Kaiserslautern (rd. 2.700 Studierende) zeigen, dass sich die Barbarossastadt auch als Wissenschaftsstandort etabliert hat. Bedeutende Forschungseinrichtungen sind zudem das Deutsche Forschungszentrum für Künstliche Intelligenz, das Fraunhofer-Institut Experimentelles Software Engineering, das Fraunhofer Institut für Techno- und Wirtschaftsmathematik. Im Aufbau befindet sich derzeit das Max-Planck-Institut für Softwaresysteme. Das Fraunhofer-Institut für Physikalische Messtechnik wurde im April dieses Jahres eingeweiht. Die Bedeutung Kaiserslauterns als Arbeitsort wird außerdem durch einen hohen Einpendlerüberschuss (Einpendlerquote: 58,5; Auspendlerquote: 36,6) verdeutlicht².

Kaiserslautern ist vor allem auch bekannt durch seinen Fußballclub 1. FC Kaiserslautern. Mit dem Fritz-Walter-Stadion war Kaiserslautern im Rahmen der

¹ Quelle: Stadt Kaiserslautern

² Quelle: <http://statistik.arbeitsagentur.de/Statistikdaten/Detail/Aktuell/iii4/zdf-sdi/sdi-515-0-pdf.pdf>

Fußball-Weltmeisterschaft 2006 Austragungsort und erhielt international eine positive Stellung.

Wesentliche Kennziffern des Makrostandortes im Vergleich

| Kennziffer | Stadt/Land | Wert |
|---|-----------------------|--------------|
| Arbeitslosenquote (Februar 2015) | Kaiserslautern | 10,4 |
| | Koblenz | 7,5 |
| | Trier | 5,9 |
| | Rheinland-Pfalz | 5,7 |
| | | |
| Beschäftigte am Arbeitsort pro Einwohner im erwerbsfähigen Alter (31.12.2013) | Kaiserslautern | 0,51 |
| | Koblenz | 0,62 |
| | Trier | 0,48 |
| | Rheinland-Pfalz | 0,32 |
| Kaufkraftindex pro Haushalt 2014 (100 = Bundesdurchschnitt) | Kaiserslautern | 88,0 |
| | Koblenz | 96,5 |
| | Trier | 71,1 |
| | Rheinland-Pfalz | 103,8 |
| Zentralitätskennziffer 2014 (100 = Bundesdurchschnitt) | Kaiserslautern | 157,0 |
| | Koblenz | 161,9 |
| | Trier | 191,9 |
| | Rheinland-Pfalz | 96,2 |
| Durchschnittliche jährliche Bevölkerungsentwicklung (2011-2013) in % | Kaiserslautern | +0,1 |
| | Koblenz | +1,86 |
| | Trier | +0,45 |
| | Rheinland-Pfalz | -0,06 |

Quellen: Bundesagentur für Arbeit, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Gesellschaft für Konsumforschung (GfK), Industrie- und Handelskammern

Zusammenfassung Makrostandortbetrachtung

- Versorgungsfunktion als Oberzentrum für umliegende Gemeinden und Städte
- Entwicklung der Stadt zum Wissenschafts- und Technologiestandort
Positive Bevölkerungsentwicklung durch Zuzüge jüngerer und älterer Bevölkerungsgruppen
- Hohe Arbeitslosenquote im Vergleich mit anderen Städten in der Region sowie dem Bundesland
- Innerhalb der Region eher unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau
- Insgesamt durchschnittliche Rahmenbedingungen für wohnbauliche Projekte

3. Exkurs: Kaiserslautern als Technologie- und Innovationszentrum

Die Stadt Kaiserslautern vollzieht seit einiger Zeit eine Entwicklung hin zum Technologiestandort. Ein wesentlicher Impuls in der Stadtentwicklung war die Entstehung des PRE-Parks auf dem ehemaligen Kasernengelände Holzendorff, am östlichen Rand der Stadt. Das Projekt gehört zu den erfolgreichsten Konversionsprojekten des Landes. Die Konzeption des Park sieht eine Symbiose aus Forschen, Wohnen, Einkaufen und Freizeit vor. So wurden neben Einrichtungen für Technologien wie Software-Entwicklung, Techno- und Wirtschaftsmathematik und die Informations- und Kommunikationstechnik, auch ein Möbeleinkaufszentrum, ein Kino und ein Freizeitbad etabliert. Auf dem 68 ha großen Gelände sind über 2.500 neue Arbeitsplätze entstanden. Das Projekt hatte positive Auswirkungen auf die Stadt und Region und war der erste Baustein des Technopole-Konzeptes in Kaiserslautern. Weitere Bausteine folgten und folgen, dazu zählt der Uni-Park und der Gewerbe- und Dienstleistungspark Europahöhe. Im PRE-Park wurden 260.000 Nettobaufläche vermarktet und mehr als 70.000 m² Bürofläche vermietet. Der Park soll um den Gewerbe- und Dienstleistungspark „Europahöhe, Erweiterung 1“ (Gelände der Quartermaster-Kaserne) erweitert werden. Die Gewerbeflächen im Anschluss an den PRE-Park werden derzeit realisiert, da die Kapazitäten im PRE Park aufgebraucht waren, der Bedarf jedoch noch nicht gedeckt war.

Der Uni-Park grenzt unmittelbar an den UNI-Campus an und war damit besonders für die Ansiedlung von Institutionen attraktiv. Das Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs wurde 2002 erworben und zu einem weiteren Technologiestandort mit neuen ergänzenden Infrastrukturen entwickelt. Zahlreiche Institutionen (drei Fraunhofer-Institutionen) und Einrichtungen siedelten sich hier an, zum Teil fand schon eine Aufstockung von weiteren Stockwerken statt (Fraunhofer). Der Uni Park ist über den Autobahnanschluss Kaiserslautern-West per MIV schnell zu erreichen, aber auch der Hauptbahnhof und die Innenstadt werden in wenigen Fahrminuten erreicht (Busse verkehren im 15-Minuten-Takt). Die Entwicklung des Uni-Parks ist weitgehend abgeschlossen (zwei kleinere Grundstücke sind bisher unbebaut), das Gelände wird bereits intensiv ausgenutzt, sodass im Umfeld der Technischen Universität keine Entwicklungsflächen mehr zur Verfügung stehen. Nur durch eine Rodung von Waldflächen im Pfälzerwald südlich der Universität wäre eine weitere Entwicklung denkbar.

4. Mikrostandortanalyse

4.1. Lage und Charakteristik des Mikrostandortes

Die Projektfläche „Pfaff-Gelände“ ist insg. ca. 21,8 ha groß und liegt im Stadtteil Innenstadt West/Kotten. Sie liegt ca. 1,5 km von der Stadtmitte entfernt und wird im Südwesten durch Bahngleise begrenzt.

Lage der Projektfläche



Quelle: 2015 GeoBasis-DE/BKG, Ergänzungen durch InWIS, ohne Maßstab

Beurteilung der projektrelevanten Standortfaktoren

Städtebauliche Charakterisierung



- grundsätzlich innenstadtnah, derzeit noch relativ isolierte Lage; Hapterschließung durch Königstraße
- Prägung des Umfelds durch heterogene Strukturen aus Wohnbebauung im Norden und südöstlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen (Einzelhandelsbetriebe)
- südlich an die Bahntrasse angrenzend liegen größere gewerbliche Gebäudestrukturen sowie die Karl-Pfaff-Siedlung
- unmittelbar nordöstlich sind eine psychiatrische Klinik und eine Seniorenresidenz neueren Baualters zu finden
- verschiedene Bautypologien und unterschiedliche Baualter: nördlich angrenzende Arbeiterohnsiedlung (Herzog-von-Weimar-Straße) aus den 1920er Jahren besteht aus denkmalgeschützten ein- bis zwei-geschossigen Reihenhäusern, Richtung Innenstadt sind vier-geschossige Mehrfamilienhäuser aus der Zwischenkriegszeit und der Nachkriegszeit dominierend (u. a. die denkmalgeschützte Rundbausiedlung); teilweise Modernisierungstätigkeiten erfolgt
- in südwestliche Blickrichtung Gaswerke als städtebauliche Dominanten

Aktuell wird der Standort vor allem durch seine heterogene Umgebung dominiert und weist eher moderate städtebauliche Qualitäten hinsichtlich einer wohnbaulichen Entwicklung auf. Im Rahmen der Neugestaltung des Areals besitzt der Standort Potenzial für eine attraktive Gestaltung sowohl im gewerblichen als auch im wohnbaulichen Bereich.

Statistische Rahmendaten und Sozialstruktur



- Einwohnerstand 31.12.2104 Innenstadt West/Kotten: 10.682 (ggü. 2005: +8,8 %); Gesamtstadt: 98.493 (ggü. 2005: +2,3 %)
- Leicht jüngere Altersstruktur als in der Gesamtstadt durch etwas höheren Anteil an 25- bis unter 30-Jährigen (10,9 %, Gesamtstadt: 8,36 %)
- leicht überdurchschnittlicher Anteil an Singlehaushalten mit 51,3 % im PLZ-Gebiet 67655 (Gesamtstadt: 47 %); dennoch überdurchschnittliche Haushaltsgröße von 2,06 (Gesamtstadt: 1,98), was auf den hohen Anteil an Wohngemeinschaften (bspw. Studenten) zurückzuführen ist;
- überdurchschnittlicher Ausländeranteil: 17,6 % (Gesamtstadt: 12,5 %) mit jeweils steigender Tendenz (Innenstadt West/Kotten ggü. 2010: +3,8 %-punkte, Gesamtstadt: + 3,0 %-punkte)
- unterdurchschnittlicher Kaufkraftindex pro Haushalt im PLZ-Bezirk 67655: 78,4 (Gesamtstadt: 88,0)³

Die Sozialstruktur im Stadtteil ist eher durchschnittlich zu bewerten. Der innenstadtnahen Lage entsprechend leben im Stadtteil überdurchschnittlich viele Bewohner mit Migrationshintergrund und Singles. Der Stadtteil ist durch eine leicht jüngere Bevölkerungsstruktur geprägt.

Verkehrsanbindung



- gute Anbindung per MIV: unmittelbare Anbindung über Königstraße an die B37; Bundesautobahn A6 (Kaiserslautern-West) in rd. 10 Minuten zu erreichen; A63 über B37 in rd. 12 Minuten und A62 über A6 in rd. 15 Minuten zu erreichen; Fahrtzeit bis Kaiserslautern Hbf. ca. 5 Minuten; Fahrtzeit nach Frankfurt ca. 1,5 h und Frankfurt Flughafen ca. 1 h
- gute ÖPNV-Anbindung: fußläufige Erreichbarkeit von Haltestellen verschiedener Buslinien, gute Taktung (mehrere Busse alle 30-60 Minuten); Bahnhofstestelle Kaiserslautern Pfaffwerk fußläufig erreichbar; hier Anbindung an den R 66 (Kaiserslautern Hbf. Lauterecken-Grumbach): 2 Minuten Fahrtzeit zum Hbf. (Taktung alle 60 Minuten); von dort Anschluss an den Regional- und Fernverkehr; Zugang zum Bahnhofstestepunkt weist Schwächen auf (umständliche Wegführung, unzureichende Beleuchtungssituation), dieser soll aber im Rahmen der Neugestaltung optimiert werden

Die verkehrliche Erreichbarkeit per MIV und ÖPNV ist gut. Die Taktung des ÖPNVs ist teilweise verbesserungswürdig. Insbesondere die Nähe zum Hauptbahnhof stellt einen Standortvorteil dar. Auch für eine gewerbliche Entwicklung wird

³ Quellen: Stadt Kaiserslautern, Gesellschaft für Konsumforschung (GfK)

die verkehrliche Anbindung als gut eingestuft.

Infrastrukturelle Ausstattung



- gute Nahversorgunginfrastruktur: zwei Discounter, ein Bio Supermarkt und ein Drogeriemarkt grenzen direkt östlich an das Areal an, Wochenmarkt in rund 500 m Entfernung
- Innenstadt in rd. 1,5 km Entfernung mit differenziertem Versorgungsangebot
- mäßiges Betreuungsangebot: nächste Kita in 850 m Entfernung, weitere Kitas im Umkreis von 1 km; nächste Grundschule in etwa 1,2 km Entfernung, vier weitere im Umkreis von 2 km; ein Gymnasium unmittelbar erreichbar, weitere Angebote in einem Umkreis von 1,5 km
- nächster Allgemeinmediziner in 750 m Entfernung; Fachärzte (Psychiater, Hebamme) unmittelbar an die Projektfläche angrenzend; weitere Angebote in Richtung Innenstadt; vier Apotheken im Umkreis von 750 bis rd. 900 m; nächstes Krankenhaus (Westpfalz-Klinikum) in rd. 800 m
- differenzierte Freizeitmöglichkeiten befinden sich in der Innenstadt (1,5 bis 2,5 km entfernt): Museen und Galerien, Kulturveranstaltungen (z. B. Fruchthalle, Kulturzentrum Kammgarn), Pfalztheater, Kinos);
- keine weitläufigen Grünflächen im Umfeld vorhanden: einzige Naherholungsmöglichkeit im 800 m entfernten Stadtpark; Naturpark Pfälzer Wald (2,2 km); Japanischer Garten (2,2 km), Volkspark (3,5 km)
- verschiedene Sportangebote im Umkreis von 1,5 km vorhanden (Fitness, Pilates, Sport- und Turnverein)
- Fritz-Walter-Stadion in ca. 2,5 km zu erreichen
- breites Gastronomieangebot im Bereich der Fußgängerzone und Altstadt (einfache sowie gehobene Angebote)

Insgesamt ist die infrastrukturelle Ausstattung trotz der innenstadtnahen Lage als lediglich gut bis mäßig zu beurteilen. Nah- und medizinische Grundversorger sind fußläufig erreichbar. Betreuungseinrichtungen weisen schwerpunktmäßig weitere Distanzen auf. Der Standort kann vom vielfältigen Freizeit- und Kulturangebot der Innenstadt profitieren. Erholungsmöglichkeiten im Grünen sind im Umfeld des Standortes auf den Stadtpark beschränkt.

Belastungen/Beeinträchtigungen



- Lärmimmissionen durch südlich angrenzende Bahntrasse (u.a. ICE-Strecke) sowie die hochfrequentierte Königstraße und den dort ansässigen Einzelhandel (je nach Teillage unterschiedlich stark); Fluglärm vom Flugplatz Ramstein ausgehend⁴
- aufgrund der industriellen Vornutzung sind Altlasten am Standort vorhanden⁵
- leichte Geruchsmissionen durch die Tankstelle am südlichen Eingangsbereich Königstraße

Die Belastungssituation am Standort ist insgesamt als eher hoch zu bewerten. Je nach Teillage der Fläche beeinträchtigt der Lärm

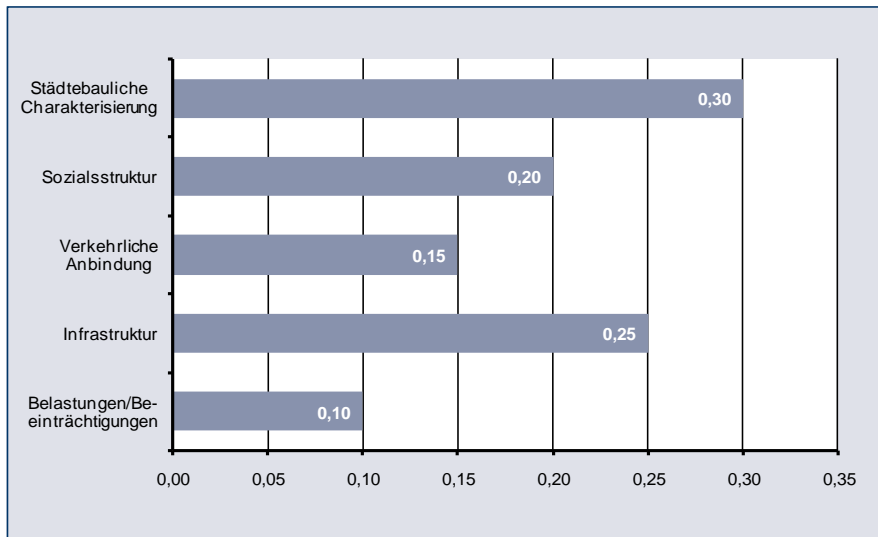
⁴Stadt Kaiserslautern

⁵Stadt Kaiserslautern

unterschiedlich stark die Wohnqualität. Besonders betroffen sind die Bereiche entlang der Königstraße und der Bahntrasse. Für gewerbliche Entwicklungen sind die Beeinträchtigungen als unempfindlich einzustufen.

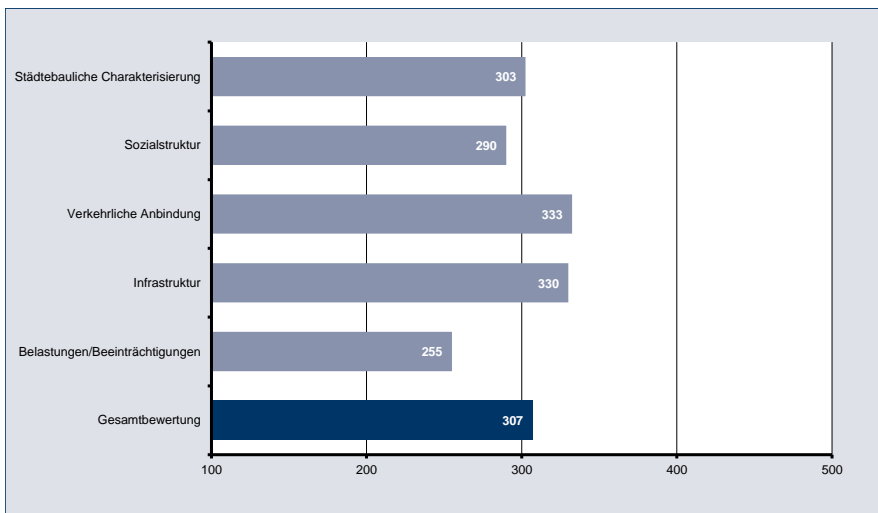
4.2. Bewertung der Mikrolage nach dem "InWIS-Standortranking"-Verfahren

Gewichtung der Bewertungskategorien



Quelle: eigene Darstellung

Gesamtbewertung Mikrostandort „Pfaff-Gelände“⁶



Quelle: eigene Darstellung

Das InWIS-Standortranking dient dem Ziel, Standorte anhand eines einheitlichen Kriterienkatalogs zu bewerten. Die Bewertung umfasst innerhalb wohnungswirtschaftlich relevanter Hauptkriterien einzelne Unterkriterien auf einer Skala von 100 (sehr schlechte bzw. negative Einschätzung) bis 500 (sehr gute bzw. positive Einschätzung). Die Einzelbewertungen basieren einerseits auf den Ergebnissen aus der Begehung der Standorte und der Besichtigung des näheren Umfeldes und andererseits auf Daten, die aus der Statistik abgeleitet wurden. Die Einzelbewertungen werden mit Hilfe von Bewertungsgewichten, die aus gutachterlicher Erfahrung resultieren, zu einem Gesamtergebnis verdichtet.

Die gesammelten Erfahrungen der Standortbewertungsmethode lassen unabhängig von der Makrolage der einzelnen Standorte folgenden Schluss über die Standorteinstufung zu:

einfach: 240 - 280 Punkte
mittel: 280 - 320 Punkte
gut: 320 - 360 Punkte
sehr gut: 360 - 400 Punkte

Gesamtbewertungen um 400 Punkte werden nur selten und ausschließlich bei uneingeschränkten „Top-Standorten“ erzielt. Dies gilt sowohl bei urbanen als auch bei suburbanen Standorten. Werte deutlich über 400 Punkten sind aufgrund des differenzierten Kriterienkatalogs nur theoretisch möglich und wurden auch in anerkannten Premium-Lagen von uns bislang nicht abgebildet.

⁶ Das InWIS-Standortranking bezieht sich ausschließlich auf eine wohnbauliche Entwicklung, da wohnungswirtschaftliche Hauptkriterien berücksichtigt werden.

- mit **307 Punkten** erzielt der Standort „Pfaff-Gelände“ ein **durchschnittliches Bewertungsergebnis**
- **der Standort eignet sich gut für eine Entwicklung im gewerblichen Bereich; insb. die gute verkehrliche Anbindung sowie das heterogene Umfeld mit wichtigen Anknüpfungspunkten an den südlich des Pfaff-Geländes liegenden Uni-Park mit den angesiedelten Instituten erweisen sich als vorteilhaft**
- besondere Standortvorteile stellen die verkehrliche Anbindung sowie die infrastrukturelle Ausstattung durch die innenstadtnahe Lage dar;
- die Sozialstruktur in Innenstadt-West ist durchschnittlich zu bewerten; wesentliches Defizit ist die Belastungssituation mit unterschiedlicher Intensität je nach Teillage auf der Fläche;
- insgesamt ist am Standort eine durchschnittliche Eignung für wohnbauliche Projekte gegeben; insb. die städtebauliche Charakterisierung sowie die Belastungssituation (bzgl. Altlasten) werden sich im Zuge der Neuentwicklung positiver entwickeln

5. Milieu- und Zielgruppen

5.1. Milieuspezifische Bewertung

Bewertungskategorie

Image – Prestige



Kaiserslautern ist neben einem Industrie-, auch ein bedeutender Universitätsstandort am nordwestlichen Rand des Pfälzerwaldes und entwickelt sich seit einiger Zeit zu einem Zentrum der Informations- und Kommunikationstechnik. In Anlehnung an das amerikanische Silicon Valley, wird Kaiserslautern auch „Silicon Woods“ genannt. Die Umsetzung des PRE-Parks trug wesentlich zu dieser Entwicklung bei und prägt das Image der Stadt nachhaltig. Auch der Fußballverein ist für die Stadt ein positiver Imageträger. Hinsichtlich der Wohnqualitäten ist das Stadtgebiet in unterschiedliche Lagekategorien gegliedert. Wie auch im übrigen Stadtgebiet gibt es auch im innerstädtischen bzw. innenstadtnahen Bereich gute bis TOP-Wohnlagen. Einer dieser Bereiche ist die Parkstraße, in unmittelbarer Nähe zum Stadtpark, der mit ihrer prestigeträchtiger Villenbebauung eine hohe Adressqualität sowie eine hohe Beliebtheit bei Studenten und Senioren zugesprochen wird. Nördlich und östlich der Projektfläche befinden sich größtenteils einfache bis gute Wohnlagen, an die der Standort im Zuge der Entwicklung gut anknüpfen kann

Für die Bewertung des aktuellen Bodenrichtwerts des Pfaff-Geländes sind zunächst folgende Referenzstandorte für gewerbliche Nutzungen maßgeblich. Zum einen ist es der Bodenrichtwert Uni-Park, der bei rd. 130 Euro/m² liegt und zum anderen der Bodenrichtwert des PRE Parks (100 Euro/m²). Zusätzlich wird mit 175 Euro/m² der Bodenrichtwert in der Mühlstraße/ Schönstraße herangezogen. Der Bodenrichtwert der nördlich angrenzenden Wohnbaufläche beträgt 150 bis 160 Euro/m². In Richtung Innenstadt am Stadtpark liegt der Bodenrichtwert bereits höher zwischen 180 bis 205 Euro/m². Für die östlich angrenzenden Mischgebiete wird ein Bodenrichtwert von 145 bis 160 Euro/m² veranschlagt. In Hinblick auf den gesamtstädtischen Wohnungsmarkt ist die Projektfläche gemäß der Werte einer mittleren Lage zuzuordnen.

Image – Lifestyle



Im unmittelbaren Umfeld sind keine Lifestyle-orientierten Angebote vorzufinden. Ein Vorteil des Projektstandorts ist jedoch die Nähe und die gute verkehrliche Anbindung zur belebten Fußgängerzone und Altstadt mit einem vielfältigen Angebot an kulturellen, gastronomischen und freizeitorientierten Angeboten.

Ambiente



Aktuell ist das Ambiente der Projektfläche eher unterdurchschnittlich zu bewerten. Die angrenzenden Bahntrassen, die gewerblichen Nutzungen und die Klinik bilden ein eher unruhiges heterogenes Umfeld mit wenig Wohn- und Aufenthaltsqualitäten. Die Entwicklung der Projektfläche inkl. der Neuordnung des Geländes hat jedoch Potenzial die Fläche zu einem attraktiven Technologiepark mit Wohnstandort zu entwickeln. Dabei sollten Lärmimmissionen eingedämmt und freiräumliche Strukturen geschaffen werden.





Zur milieugruppenspezifischen Einordnung wird der Standort hinsichtlich der Bewertungskategorien Image/Prestige, Image/Lifestyle und Ambiente analysiert. Die Bewertung bildet eine Basis für die Identifizierung geeigneter Zielgruppen am Standort und ist insbesondere für die Herleitung der Wohnkonzepte von Bedeutung.





Eine Beschreibung der identifizierten Wohnkonzepte findet sich im Anhang.



5.2. Herleitung der geeigneten Zielgruppen

| Haushaltstyp | Eignung | Wohnkonzept | Wohnkaufkraft |
|-----------------------------------|---|---|---------------------------|
| Singles ↑ | Für Singles sind die Nähe zu zentralen Einrichtungen, die fußläufige Erreichbarkeit von Nahversorgung sowie eine gute Anbindung ideale Voraussetzungen. Die Toleranz dieser Zielgruppe ggü. Lärmeinträgen und anderen Kulturen macht sie zu einer der Hauptzielgruppen am Standort. |  | mittel bis leicht gehoben |
| Paare ohne Kinder ↑ | Paarhaushalte bilden aus den oben genannten Gründen ebenfalls eine Hauptzielgruppe am Standort. Die gute Anbindung an den Arbeitsplatz (bspw. auch Forschungseinrichtungen und Uni), die zentrumsnahe Lage und die Nähe zu Freizeitangeboten in der Innenstadt sind für diese Zielgruppe besonders attraktiv. |  | mittel bis leicht gehoben |
| Familien → | Die Ansprache von Familien ist stark von der Ausgestaltung der Konzeption abhängig. Grundsätzlich bevorzugen sie ein etwas offeneres und ruhigeres bzw. belastungsärmeres Umfeld. Infrastrukturelle Einrichtungen für Familien sind zwar in der Nähe, weisen aber zum Teil weitere Distanzen auf. Einschränkungen ergeben sich auch aus dem eingeschränkten Angebot an Grünflächen im direkten Wohnumfeld. Der Standort eignet sich höchstens für Familien mit urbaneren Wohnvorstellungen. |  | mittel bis leicht gehoben |
| Generation 55+ ↗ | Der Standort bietet aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung auch in die Innenstadt mit verschiedenen Kultur- und Freizeitmöglichkeiten sowie der Nahversorgung unmittelbar vor Ort gute Voraussetzungen für die Ansprache von „best-ager“-Haushalten. |  | mittel bis leicht gehoben |

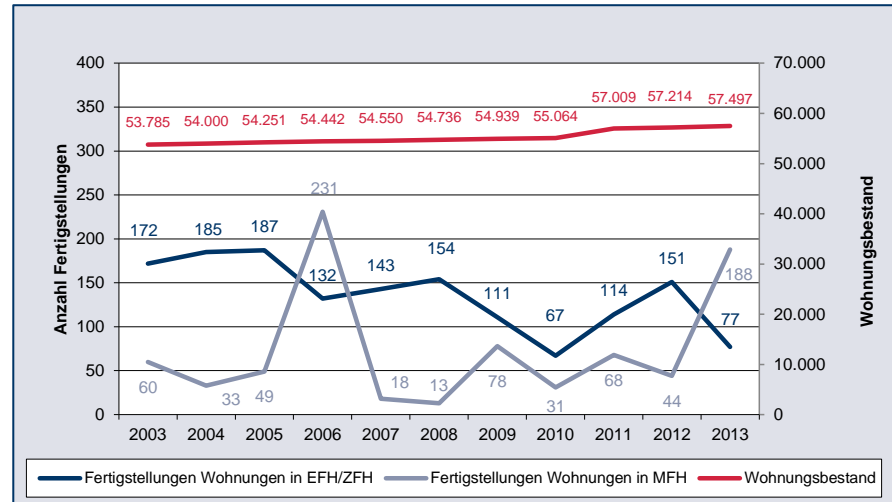
| | | | |
|--|--|---|---------------------------|
| Senioren  | <p>Generell ist auch eine gute Eignung für Senioren gegeben. Medizinische Infrastruktur ist in differenzierter Form vorhanden, wenn auch leicht außerhalb der fußläufig erreichbaren Distanz für diese Zielgruppe. Der Wochenmarkt, der für diese Generation eine wichtige Konstante und Treffpunktfunktion hat, ist fußläufig erreichbar, ebenso die übrigen Angebote für den täglichen Bedarf. Die Erreichbarkeit dieser Zielgruppe kann durch ergänzende wohnbegleitende Service- und Dienstleistungen erhöht werden.</p> |  | mittel bis leicht gehoben |
|--|--|---|---------------------------|

- die Mikrolageeigenschaften generieren eine Zielgruppenansprache mit besonderem Fokus auf jüngeren Singles und Paaren ohne Kinder ergänzt durch „best-ager“-Haushalte und Senioren; eine Ansprache von Familien ist je nach Teillage auf unterschiedliche Wohnkonzepte verteilt: aus gutachterlicher Sicht sind entlang der Herzog-von-Weimar-Straße mit den geringsten Belastungen häusliche und konventionelle Familien erreichbar, während sich die Nachfrage in den übrigen Bereichen des Quartiers voraussichtlich auf urbanitätsaffinere Haushalte beschränken wird; grundsätzlich ergeben sich auf der Projektfläche unterschiedliche Lagekategorien insb. aufgrund der Belastungssituation; unter Berücksichtigung derer ist bei den übrigen Haushaltstypen am Standort sowohl die Ansprache von kommunikativen als auch konventionellen Haushalten möglich;
- Ansprache von Haushalten mit mittlerer bis leicht gehobener Wohnkaufkraft.

6. Markt- und Konkurrenzanalyse

6.1. Baufertigstellungen und Wohnungsbestand

Wohnungsbestand und Baufertigstellungen in Kaiserslautern



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, eigene Darstellung; die Fortschreibung für den Wohnungsbestand wird seit 2010 nur auf Basis des Zensus 2011 fortgeführt, daher können Verzerrungen entstehen.

Bauintensitäten⁷ im Vergleich 2011-2013

| Stadt | Bauintensität gesamt (p.a.) | Bauintensität WE in EFH u. ZFH (p.a.) | Bauintensität WE in MFH (p.a.) | Bevölkerungsentwicklung p.a. im Mittel der Jahre 2011-2013 in % |
|-----------------------|--------------------------------|---|-----------------------------------|---|
| Mainz | 3,8 | 1,1 | 2,7 | +0,52 |
| Trier | 3,1 | 0,6 | 2,5 | +0,45 |
| Kaiserslautern | 2,2 | 1,2 | 1,0 | +0,10 |
| Ludwigshafen am Rhein | 1,5 | 0,8 | 0,7 | +0,91 |
| Koblenz | 0,9 | 0,4 | 0,5 | +1,86 |

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, eigene Berechnung

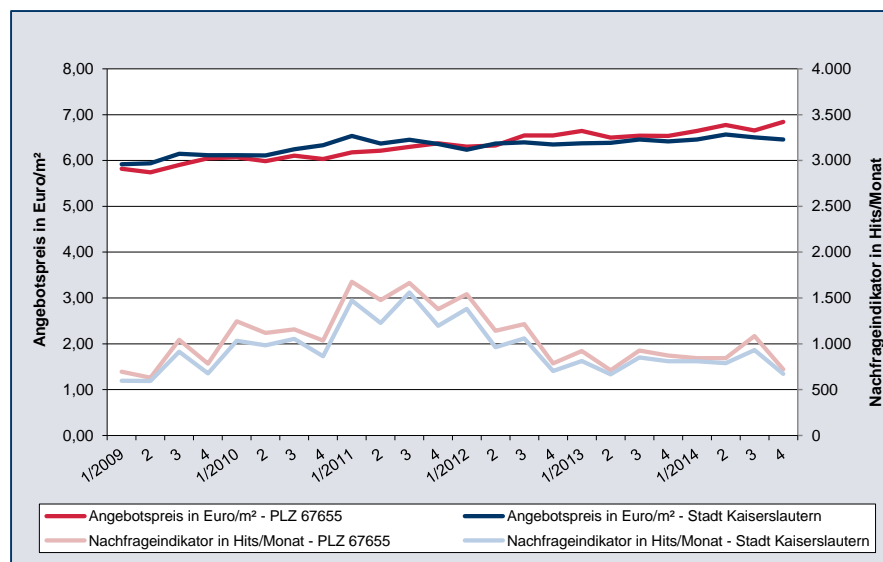
- tendenziell leichter Rückgang der Baufertigstellungen von Ein- und Zweifamilienhäusern seit 2006;
- Bautätigkeit im Mehrfamilienhaussegment seit 2007 eher stagnierend mit einem starkem Anstieg in 2013;
- im regionalen Vergleich liegt die Bauintensität in Kaiserslautern im Mittelfeld bei gleichzeitig unterdurchschnittlich ausfallendem Einwohnerwachstum und leichtem Schwerpunkt auf dem Ein- und Zweifamilienhaussegment.

⁷ Die Bauintensität gibt die über die Jahre 2011 bis 2013 gemittelten Fertigstellungszahlen pro 1.000 Einwohner der jeweiligen Stadt bzw. Gemeinde an.

6.2. ImmobilienScout24-Datenbankanalyse

Mietwohnungen

Entwicklung von Preis und Nachfrageindikator in Kaiserslautern und dem PLZ-Bezirk 67655 (alle Baujahre)



Die folgenden Analyseschritte basieren auf Auswertungen der Angebotsdatenbestände des ImmobilienScout24, die dem InWIS in vollständiger Form vorliegen. Nähere Informationen zum Verständnis der Daten sowie zur Repräsentativität finden sich im Anhang.

Quelle: Angebotsdaten ImmobilienScout24 1/2009-4/2014, eigene Darstellung

Angebot an neuen⁸ Mietwohnungen in ausgewählten PLZ-Bezirken Kaiserslautern (sortiert nach Mittelwert in €/m²)

| Stadtteil | Angebote | Hits/Monat (pro Objekt) | Angebotspreis in €/m² von | bis | Mittelwert in €/m² | Wohnfläche in m² |
|--------------|-----------|-------------------------|---------------------------|--------------|--------------------|------------------|
| 67659 | 22 | 822 | 5,10 | 9,83 | 6,37 | 84 |
| 67663 | 21 | 1.386 | 5,03 | 10,75 | 6,94 | 83 |
| 67657 | 51 | 780 | 5,21 | 11,35 | 7,74 | 117 |
| 67655 | 60 | 765 | 6,19 | 12,58 | 7,76 | 111 |
| 67661 | 33 | 509 | 5,42 | 9,94 | 8,05 | 115 |
| 67665 | 1 | 543 | 8,15 | 8,15 | 8,15 | 92 |

Quelle: Angebotsdaten ImmobilienScout24 1/2011-4/2014, eigene Darstellung

Preisklassen für neue Mietwohnungen in Kaiserslautern und dem PLZ-Bezirk 67655

| Preisklasse | Angebote | Hits/ Monat (pro Objekt) | Angebotspreis in €/m² von | bis | Mittelwert in €/m² | Wohnfläche in m² |
|-------------------------|----------|--------------------------|---------------------------|-------|--------------------|------------------|
| < 6,50 | 38 | 1.158 | 5,03 | 6,49 | 5,70 | 89 |
| 6,50 - < 7,50 | 57 | 756 | 6,50 | 7,50 | 7,04 | 109 |
| 7,50 - < 8,50 | 49 | 744 | 7,50 | 8,33 | 7,87 | 110 |
| 8,50 - < 9,50 | 26 | 643 | 8,50 | 9,50 | 8,98 | 113 |
| > 9,50 | 18 | 554 | 9,50 | 12,58 | 10,12 | 123 |
| PLZ-Bezirk 67655 | | | | | | |
| < 7,50 | 33 | 660 | 6,19 | 7,50 | 7,01 | 110 |
| 7,50 - < 8,50 | 14 | 1.080 | 7,50 | 8,23 | 7,89 | 113 |
| 8,50 - < 9,50 | 8 | 775 | 8,50 | 9,50 | 9,10 | 103 |
| > 9,50 | 5 | 557 | 9,50 | 12,58 | 10,14 | 122 |

Quelle: Angebotsdaten ImmobilienScout24 1/2011-4/2014, eigene Darstellung

⁸ Als ‚neu‘ werden Objekte bezeichnet, die bei Einstellung des Angebots max. drei Jahre alt waren.

Wohnflächenklassen für neue Mietwohnungen im PLZ-Bezirk 67655

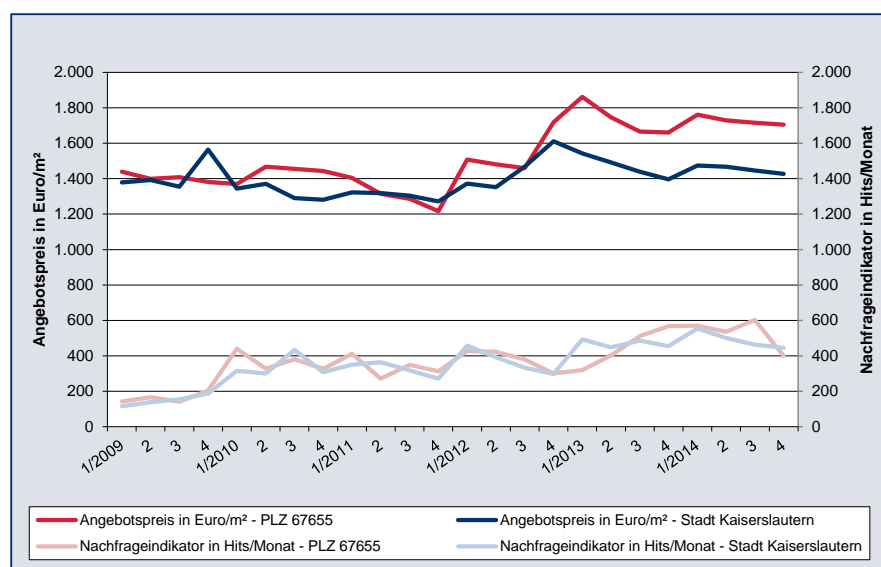
| Wohnflächenklasse | Angebote | Hits/ Monat (pro Objekt) | Angebotspreis in €/m ² von | bis | Mittelwert in €/m ² | Wohnfläche in m ² |
|-------------------|----------|-----------------------------|--|-------|-----------------------------------|---------------------------------|
| < 90 | 20 | 866 | 6,25 | 9,49 | 7,31 | 79 |
| 90 - < 110 | 16 | 808 | 7,00 | 9,56 | 8,35 | 101 |
| > 110 | 24 | 652 | 6,19 | 12,58 | 7,74 | 144 |

Quelle: Angebotsdaten ImmobilienScout24 1/2011-4/2014, eigene Darstellung

- **Preisentwicklung:** deutlicher, gleichmäßiger Preisanstieg im PLZ-Bezirk (17,6 %) und der Gesamtstadt (9,1 %); seit Mitte 2012 liegt der durchschnittliche Mietpreis in dem betrachteten Teil der Innenstadt über dem gesamtstädtischen Schnitt; Schwankungen in der Entwicklung der Nachfragekennziffern: Abfall der Nachfragekennziffern seit 2012, zuletzt aber solides Niveau mit rd. 720 Hits/Monat;
- **Stadtteilvergleich:** vglw. hohes Angebotsvolumen im PLZ-Bezirk bei durchschnittlichen Nachfragekennziffern und durchschnittlichem Preisniveau für eher große Wohnflächen; der PLZ-Bezirk 67663 wird als Standort der Technischen Universität am stärksten nachgefragt ; der mittlere Angebotspreis liegt etwa im gesamtstädtischen Durchschnitt;
- **Preisklassen:**
 - Kaiserslautern: Angebotsschwerpunkt zwischen 6,50 und 8,50 Euro/m²; Angebote unter 6,50 Euro/m² erreichen höchste Nachfragekennziffern bei mittelgroßen Wohnflächen;
 - PLZ-Bezirk: Angebotsschwerpunkt bis unter 7,50 Euro/m²; größtes Interesse für Wohnungen zwischen 7,50 bis unter 8,50 Euro/m² bzw. Nächste höherer Preisklasse;
- **Wohnflächenklassen:** beinahe Gleichverteilung der Objekte; Höhe der Nachfragekennziffer nimmt mit größerer Wohnfläche tendenziell ab; häufigster Aufruf von Objekten bis unter 110 m² Wohnfläche.

Eigentumswohnungen

Entwicklung von Preis und Nachfrageindikator in Kaiserslautern und dem PLZ-Bezirk 67655 (alle Baujahre)



Quelle: Angebotsdaten ImmobilienScout24 1/2009-4/2014, eigene Darstellung

Angebot an neuen⁹ Eigentumswohnungen in ausgewählten PLZ-Bezirken Kaiserslauterns (sortiert nach Mittelwert in €/m²)

| Stadtteil | Angebote | Hits/Monat (pro Objekt) | Angebotspreis in €/m² von | bis | Mittelwert in €/m² | Wohnfläche in m² |
|--------------|-----------|-------------------------|---------------------------|--------------|--------------------|------------------|
| 67659 | 12 | 243 | 1.316 | 2.200 | 1.615 | 86 |
| 67657 | 142 | 531 | 1.260 | 3.400 | 1.857 | 139 |
| 67663 | 17 | 290 | 1.200 | 2.577 | 1.911 | 130 |
| 67661 | 44 | 205 | 1.719 | 2.297 | 2.015 | 110 |
| 67655 | 84 | 364 | 1.221 | 2.901 | 2.122 | 106 |

Quelle: Angebotsdaten ImmobilienScout24 1/2011-4/2014, eigene Darstellung

Preisklassen für neue Eigentumswohnungen in Kaiserslautern und dem PLZ-Bezirk 67655

| Preisklasse | Angebote | Hits/ Monat (pro Objekt) | Angebotspreis in €/m² von | bis | Mittelwert in €/m² | Wohnfläche in m² |
|-------------------------|----------|--------------------------|---------------------------|-------|--------------------|------------------|
| < 1.500 | 46 | 571 | 1.200 | 1.488 | 1.338 | 134 |
| 1.500 - < 2.000 | 96 | 307 | 1.513 | 1.995 | 1.760 | 115 |
| 2.000 - < 2.500 | 128 | 462 | 2.000 | 2.465 | 2.150 | 123 |
| > 2.500 | 31 | 267 | 2.500 | 3.400 | 2.629 | 130 |
| PLZ-Bezirk 67655 | | | | | | |
| < 2.000 | 36 | 419 | 1.221 | 1.995 | 1.789 | 112 |
| 2.000 - < 2.500 | 39 | 320 | 2.100 | 2.465 | 2.309 | 98 |
| > 2.500 | 9 | 291 | 2.543 | 2.901 | 2.711 | 122 |

Quelle: Angebotsdaten ImmobilienScout24 1/2011-4/2014, eigene Darstellung

Wohnflächenklassen für neue Eigentumswohnungen im PLZ-Bezirk 67655

| Wohnflächenklasse | Angebote | Hits/ Monat (pro Objekt) | Angebotspreis in €/m² von | bis | Mittelwert in €/m² | Wohnfläche in m² |
|-------------------|----------|--------------------------|---------------------------|-------|--------------------|------------------|
| < 80 | 22 | 295 | 1.761 | 2.543 | 2.183 | 62 |
| 80 - < 100 | 7 | 288 | 1.794 | 2.400 | 2.069 | 90 |
| 100 - < 120 | 24 | 394 | 1.542 | 2.750 | 2.053 | 108 |
| > 120 | 31 | 394 | 1.221 | 2.901 | 2.164 | 140 |

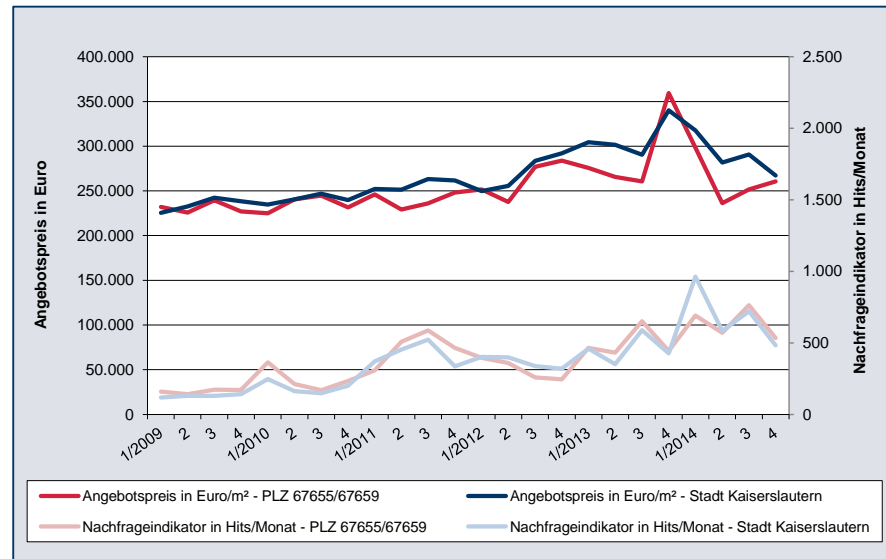
Quelle: Angebotsdaten ImmobilienScout24 1/2011-4/2014, eigene Darstellung

- **Preisentwicklung:** deutlicher Preisanstieg im PLZ-Bezirk (18,4 %; insb. seit 2012) und leichter Preisanstieg in der Gesamtstadt (3,5 %); seit 2012 liegt der durchschnittliche Kaufpreis in dem betrachteten Teil der Innenstadt rd. 250 bis 300 Euro/m² über dem gesamtstädtischen Schnitt; stabiles Niveau der Nachfragekennziffern mit zuletzt leichtem Anstieg auf beiden Betrachtungsebenen;
- **Stadtteilvergleich:** hohes Angebotsvolumen im PLZ-Bezirk bei guten Nachfragekennziffern trotz durchschnittlich höchstem Angebotspreis;
- **Preisklassen:**
 - Kaiserslautern: Angebotsschwerpunkt bei Angeboten zwischen 2.000 bis unter 2.500 Euro/m² bei hohen Nachfragekennziffern und großen Wohnflächen im Durchschnitt; in den übrigen Preisklassen ist der Nachfrageindikator preissensibel;
 - PLZ-Bezirk: Angebots- und Nachfrageschwerpunkt bis unter 2.500 Euro/m²; auch hier insg. preissensible Nachfragekennziffern;
- **Wohnflächenklassen:** Angebots- und Interessensschwerpunkt bei Objekten über 100 m² Wohnfläche aber auch kleinere Wohnungen erzielen solide bis gute Nachfrageindikatoren.

⁹ Als ‚neu‘ werden Objekte bezeichnet, die bei Einstellung des Angebots max. drei Jahre alt waren.

Freistehende Einfamilienhäuser

Entwicklung von Preis und Nachfrageindikator in Kaiserslautern und den PLZ-Bezirken 67655 und 67659 (alle Baujahre)¹⁰



Quelle: Angebotsdaten ImmobilienScout24 1/2009-4/2014, eigene Darstellung

Angebot an neuwertigen¹¹ freistehenden EFH in PLZ-Bezirken von Kaiserslautern (sortiert nach Mittelwert in €)

| Stadtteil | Angebote | Hits/ Monat (pro Objekt) | Angebotspreis in € von | bis | Mittelwert in € | Wohnfläche in m² | Grundfläche in m² |
|-----------|----------|-----------------------------|---------------------------|---------|--------------------|---------------------|----------------------|
| 67655 | 114 | 213 | 174.900 | 589.000 | 251.542 | 145 | 459 |
| 67661 | 1.165 | 174 | 163.689 | 675.000 | 252.639 | 139 | 651 |
| 67659 | 772 | 190 | 151.849 | 895.000 | 255.564 | 135 | 608 |
| 67657 | 366 | 225 | 167.999 | 950.000 | 281.315 | 139 | 551 |
| 67663 | 104 | 338 | 175.000 | 950.000 | 357.028 | 164 | 607 |

Quelle: Angebotsdaten ImmobilienScout24 1/2008-4/2014, eigene Darstellung

Preisklassen für neuwertige freistehende EFH in Kaiserslautern und im PLZ-Bezirk 67655

| Preisklasse | Angebote | Hits/ Monat (pro Objekt) | Angebotspreis in € von | bis | Mittelwert in € | Wohnfläche in m² | Grundfläche in m² |
|-------------------------|----------|-----------------------------|---------------------------|---------|--------------------|---------------------|----------------------|
| <220.000 | 671 | 142 | 151.849 | 219.900 | 198.526 | 121 | 592 |
| 220.000 - <260.000 | 839 | 128 | 220.000 | 259.800 | 238.345 | 133 | 583 |
| 260.000 - <300.000 | 534 | 240 | 260.000 | 299.900 | 279.952 | 144 | 637 |
| >300.000 | 500 | 331 | 300.000 | 950.000 | 367.172 | 170 | 666 |
| PLZ-Bezirk 67655 | | | | | | | |
| <220.000 | 28 | 186 | 174.900 | 219.790 | 202.116 | 122 | 563 |
| 220.000 - <260.000 | 57 | 232 | 220.000 | 258.500 | 238.598 | 146 | 385 |
| 260.000 - <300.000 | 14 | 204 | 260.450 | 299.000 | 279.559 | 145 | 472 |
| >300.000 | 15 | 203 | 300.000 | 589.000 | 366.841 | 180 | 535 |

Quelle: Angebotsdaten ImmobilienScout24 1/2008-4/2014, eigene Darstellung

¹⁰ Aufgrund geringer Fallzahlen wurde der PLZ-Bezirk 67659 in die Auswertung mit aufgenommen.

¹¹ Als „neuwertig“ gelten Objekte, die bei Angebotseinstellung nicht älter zehn Jahre waren.

Wohnflächenklassen für neuwertige freistehende EFH im PLZ-Bezirk 67655

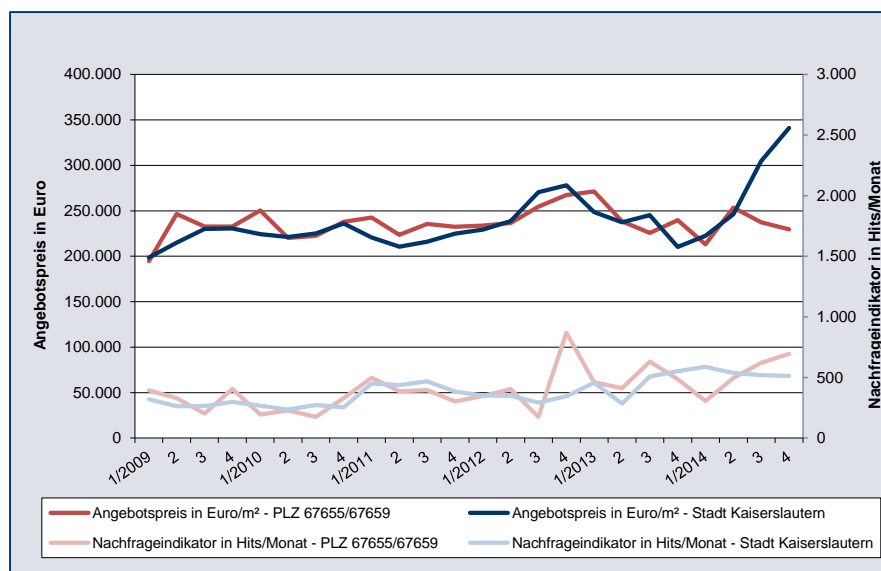
| Wohnflächenklasse | Angebote | Hits/ Monat (pro Objekt) | Angebotspreis in € von | bis | Mittelwert in € | Wohnfläche in m² | Grundfläche in m² |
|-------------------|----------|-----------------------------|---------------------------|---------|--------------------|---------------------|----------------------|
| < 120 | 24 | 162 | 179.000 | 300.000 | 235.266 | 108 | 551 |
| 120 - 160 | 63 | 176 | 174.900 | 389.000 | 247.625 | 133 | 485 |
| >= 160 | 27 | 346 | 215.000 | 589.000 | 275.148 | 205 | 316 |

Quelle: Angebotsdaten ImmobilienScout24 1/2008-4/2014, eigene Darstellung

- **Preisentwicklung:** stabiler Preisverlauf in den gewählten PLZ-Gebieten; auf PLZ- und Gesamtstadtebene sind die mittleren Angebotspreise nach deutlichem Anstieg ab Mitte 2012 und Maximum im 4. Quartal 2013 wieder gesunken; das Angebots- und Nachfragekennzifferniveau liegt in den PLZ-Bezirken überwiegend im Durchschnitt der Gesamtstadt;
- **Stadtteilvergleich:** geringes Neubauangebot an freistehenden Eigenheimen im relevanten PLZ-Bezirk bei soliden, insg. durchschnittlichen Nachfragekennziffern, vglw. niedrigem Angebotspreisniveau und kleinen Grundstücksgrößen;
- **Preisklassen:**
 - Kaiserslautern: Angebotsschwerpunkt bei Angeboten zwischen 220.000 bis unter 260.000 Euro; Nachfragerwerte nehmen mit steigenden Preisen sowie größeren Wohn- und Grundstücksflächen zu;
 - PLZ-Bezirk: Angebots- und Nachfrageschwerpunkt bei Angeboten zwischen 220.000 bis unter 260.000 Euro/m² (etwa 145 m² Wfl. und 400 m² Gfl.);
- **Wohnflächenklassen:** Angebotsschwerpunkt bei Objekten mit Wohnflächen zwischen 120 und 160 m²; die höchsten Nachfragekennziffern erzielen Objekte mit großen Wohn- aber vglw. kleinen Grundstücksflächen.

Doppelhaushälften

Entwicklung von Preis und Nachfrageindikator in Kaiserslautern und den PLZ-Bezirken 67655 und 67659 (alle Baujahre)¹²



Quelle: Angebotsdaten ImmobilienScout24 1/2009-4/2014, eigene Darstellung

¹² Aufgrund geringer Fallzahlen wurde der PLZ-Bezirk 67659 in die Auswertung mit aufgenommen

Angebot an neuwertigen¹³ DHH in PLZ-Bezirken von Kaiserslautern (sortiert nach Mittelwert in Euro)

| Stadtteil | Angebote | Hits/ Monat (pro Objekt) | Angebotspreis in € von | bis | Mittelwert in € | Wohnfläche in m² | Grundfläche in m² |
|--------------|-----------|--------------------------|------------------------|----------------|-----------------|------------------|-------------------|
| 67661 | 96 | 200 | 136.817 | 295.000 | 220.311 | 141 | 430 |
| 67659 | 60 | 282 | 136.817 | 480.000 | 247.946 | 164 | 381 |
| 67655 | 21 | 298 | 155.000 | 525.000 | 254.007 | 163 | 398 |
| 67663 | 44 | 312 | 170.000 | 498.000 | 285.856 | 159 | 364 |
| 67657 | 151 | 378 | 165.000 | 582.812 | 304.396 | 148 | 319 |

Quelle: Angebotsdaten ImmobilienScout24 1/2008-4/2014, eigene Darstellung

Preisklassen für neuwertige DHH in Kaiserslautern und im PLZ-Bezirk 67655

| Preisklasse | Angebote | Hits/ Monat (pro Objekt) | Angebotspreis in € von | bis | Mittelwert in € | Wohnfläche in m² | Grundfläche in m² |
|-------------------------|----------|--------------------------|------------------------|---------|-----------------|------------------|-------------------|
| <225.000 | 132 | 261 | 136.817 | 223.500 | 195.631 | 136 | 435 |
| 225.000 - <275.000 | 116 | 316 | 225.000 | 274.000 | 248.373 | 143 | 328 |
| 275.000 - <325.000 | 79 | 329 | 275.000 | 317.000 | 294.376 | 167 | 271 |
| >325.000 | 49 | 357 | 325.000 | 582.812 | 468.102 | 186 | 434 |
| PLZ-Bezirk 67655 | | | | | | | |
| <225.000 | 10 | 302 | 155.000 | 220.000 | 203.565 | 162 | 370 |
| 225.000 - <275.000 | 7 | 332 | 225.800 | 260.000 | 239.214 | 150 | 378 |
| >275.000 | 4 | 230 | 285.000 | 525.000 | 406.000 | 192 | 505 |

Quelle: Angebotsdaten ImmobilienScout24 1/2008-4/2014, eigene Darstellung

Wohnflächenklassen für neuwertige DHH im PLZ-Bezirk 67655

| Wohnflächenklasse | Angebote | Hits/ Monat (pro Objekt) | Angebotspreis in € von | bis | Mittelwert in € | Wohnfläche in m² | Grundfläche in m² |
|-------------------|----------|--------------------------|------------------------|---------|-----------------|------------------|-------------------|
| < 150 | 5 | 524 | 155.000 | 242.000 | 223.580 | 133 | 342 |
| 150 - < 160 | 10 | 267 | 208.678 | 289.000 | 220.135 | 156 | 335 |
| >= 160 | 6 | 162 | 199.900 | 525.000 | 335.817 | 201 | 551 |

Quelle: Angebotsdaten ImmobilienScout24 1/2008-4/2014, eigene Darstellung

- **Preisentwicklung:** grundsätzlich stabile Entwicklung über den dargestellten Zeitraum mit leichten Schwankungen insb. zu Beginn des Jahres 2013 sowie deutlichem Preisanstieg in der Gesamtstadt ab Anfang 2014 auf fast 300.000 Euro, bei weiterhin stabilem Verlauf in den PLZ-Bezirken; Nachfragekennziffern in den PLZ-Bezirken liegen zuletzt leicht oberhalb des gesamtstädtischen Durchschnitts;
- **Stadtteilvergleich:** geringes Neubau-Angebotsvolumen im relevanten PLZ-Bezirk bei durchschnittlichem Nachfrage- und Preisniveau und großen Wohn- und Grundstücksflächen;
- **Preisklassen:**
 - Kaiserslautern: Angebotsschwerpunkt bei Angeboten bis unter 275.000 Euro; Nachfragewerte nehmen mit steigenden Preisen und geringer ausfallenden Angebotsvolumina zu;
 - PLZ-Bezirk: geringes Angebotsvolumen mit Schwerpunkt in der untersten Preisklasse mit großen Wohn- und Grundstücksflächen und gleichzeitig guter Höhe der Nachfragekennziffern;
- **Wohnflächenklassen:** Angebotsschwerpunkt bei Objekten mit Wohnflä-

¹³ Als „neuwertig“ gelten Objekte, die bei Angebotseinstellung nicht älter zehn Jahre waren.

chen zwischen 150 und 160 m²; deutlicher Schwerpunkt der Angebotsaufrufe nach kleineren Objekten bis unter 150 m² Wohnfläche und eher kleinen Grundstücksflächen im Durchschnitt.

6.3. Analyse der aktuellen Wettbewerbssituation

6.3.1 Flächenpotenziale im Umfeld

Laut der aktuellen Fassung der Begründung zum Flächennutzungsplan 2025 (Entwurf) verfügt die Stadt Kaiserslautern über verschiedene Flächenpotenziale.

Die folgende Grafik zeigt die Flächenpotenziale, welche sich im Umfeld der Projektfläche befinden bzw. ähnliche Lagecharakteristika aufweisen. Alle Flächen sind kurz- bis langfristig verfügbar.

Flächenpotenziale im Umfeld



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern Referat Stadtentwicklung; eigene Darstellung; ohne Maßstab

Die Fläche des ehemaligen Eisenbahn-Ausbesserungswerks an der Pariser Straße soll eine städtebauliche Neuordnung erfahren und künftig als Wohnbaugelände für Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser, aber auch als Gewerbe- und Mischgebiet entwickelt werden. Der Bebauungsplan ist bereits als Satzung beschlossen, so dass hier kurzfristig eine Entwicklung zu erwarten ist. An der Max-Planck-Straße/Morlauterer Straße wird das Hochschulgelände einer neuen Nutzung zugeführt. Der aktuelle Bebauungsplanentwurf sieht eine Ausweisung eines Wohn-, Misch- und Sondergebiets sowie von Grünflächen vor. Auf ca. 2,2 ha wird ein innenstadtnaher Standort für Einfamilienhaus-, Doppelhaus- und Reihenhausbauung entste-

hen. Gleichzeitig sind insgesamt rund 2 ha als gemischte Baufläche und Sondergebietsfläche (großflächiger Einzelhandel) vorgesehen. Auf der geplanten Wohnbaufläche an der Dürerstraße, welche in der Vergangenheit u. a. als Wertstoffhof genutzt wurde, stehen 0,8 ha Fläche für die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern zur Verfügung.

Aufgrund unterschiedlicher Realisierungshorizonte und Mengenangaben der einzelnen Flächen wird die Wettbewerbssituation eher gering eingestuft. Darüber hinaus verfügt die Projektfläche „Pfaff-Gelände“ gegenüber den anderen Flächen über gewisse Lagevorteile hinsichtlich der Nähe zum Hauptbahnhof sowie zur Innenstadt. Insofern werden sich die anzusprechenden Zielgruppen voraussichtlich in einigen Teilen voneinander unterscheiden, was die Wettbewerbssituation zusätzlich entschärfen dürfte.

6.3.2 Aktuelle Bauprojekte und Marktteilnehmer

Gewerbeimmobilien zur Miete

Angesichts der Zielsetzung am Projektstandort ein urban gemischtes Quartiers zu realisieren, werden zunächst Angebote für ergänzende Nutzungen im Umfeld der Projektfläche analysiert. In einem Umkreis von einem Kilometer vom Projektstandort aus werden derzeit 15 Büro- und Praxisräume, 4 Produktions- und Lagerhallen und 11 Einzelhandelsobjekte über das Portal Immobilienscout24 zur Miete angeboten. Flächen für Gastronomie waren im genannten Umkreis unterrepräsentiert. Lediglich ein kleines Hotel mit einer Gastraumfläche von 71,25 m² (Gesamtfläche: 371,35 m²; Baujahr 1952; Letzte Modernisierung: 2011) wird für einen Kaufpreis von 875.000 Euro angeboten. In der Mainzer Straße (> 1km) in der Innenstadt wird zurzeit ein in diesem Jahr modernisiertes Gastronomieobjekt von 1979 für einen Mietpreis von 9,09 Euro/m² angeboten. Die Gastraumfläche beträgt insgesamt 1.100 m² und Nebenkosten werden mit 2.900 Euro kalkuliert.

Im Segment der Büro- und Praxisräume ist derzeit kein Angebot an neuen Büro- und Praxisräumen vorhanden. Die Baujahre liegen tlw. sehr weit zurück (bspw. 1932). Ein Altbau-Objekt mit 250 m² Fläche wurde 2015 kernsaniert und weist einen Quadratmeterpreis von 7,00 Euro/m² auf. Die Preise für Büro- und Praxisräume variieren im ausgewählten Umkreis und liegen zwischen 5,78 bis 8,50 Euro/m² und 1,52 bis 6,00 Euro/m² Nebenkosten. Die 8,50 Euro/m² werden von Poll Immobilien in der Nähe des Westpfalzkrankenhauses für Objekte aus dem Jahr 1975 veranschlagt. Insgesamt vier Angebote des Anbieters mit Flächen zwischen 162 bis 434 m² werden mit 3,60 Euro/m² Nebenkosten offeriert. Eine Parkfläche kann für 30 Euro/Monat angemietet werden.

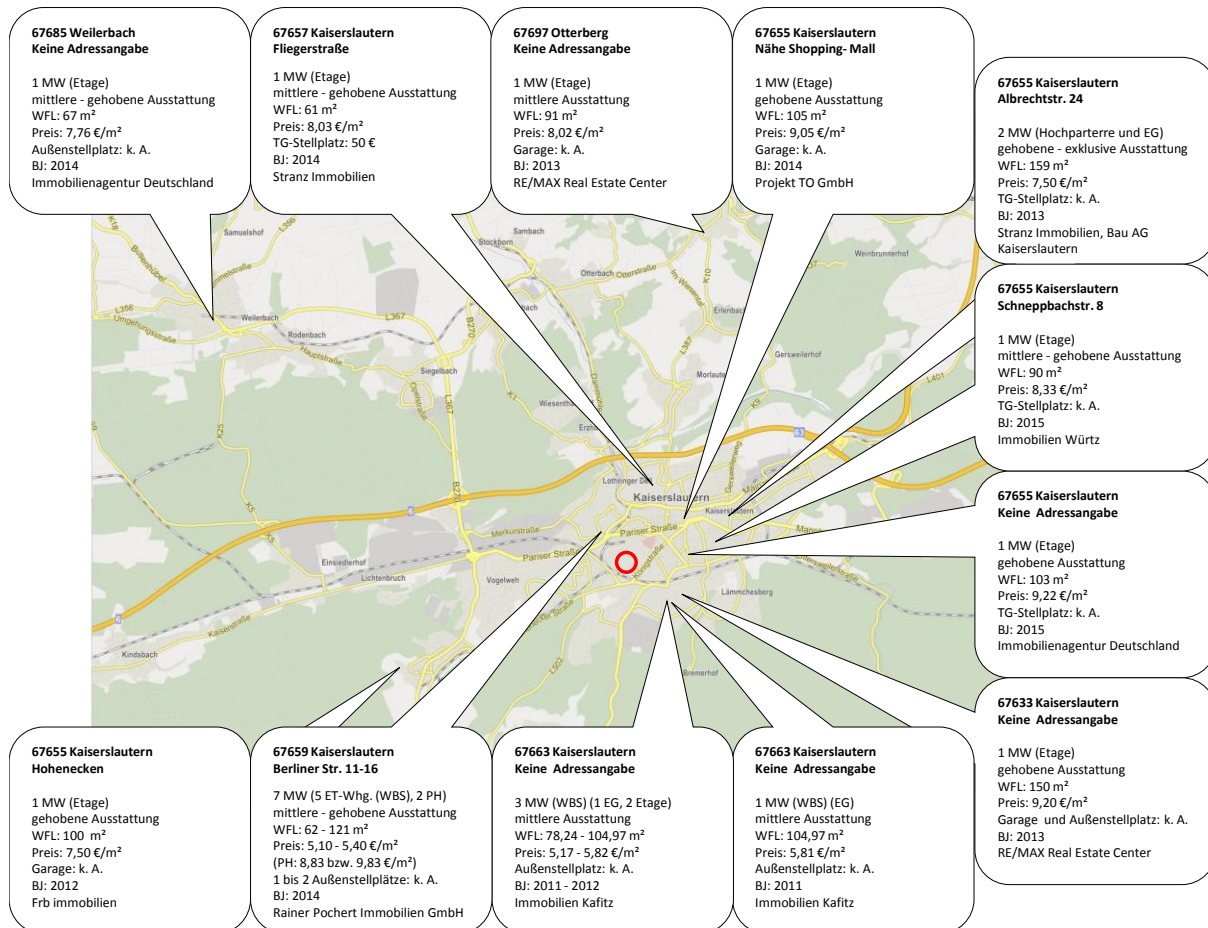
Die Einzelhandelsobjekte in der Umgebung weisen nach derzeitigem Stand monatliche Nettomieten zwischen 5,00 und 37,09 Euro/m² auf; im Durchschnitt liegen die Angebote bei 12,94 Euro/m². Dabei verfügen die Objekte zwischen 33 und 1.350 m² Verkaufsfläche. Zu den Baujahren werden keine Angaben gemacht.

Mietpreise für Produktions- und Lagerhallen liegen bei dem derzeitigen Angebot in einer Preisspanne zwischen 1,91 bis 3,33 Euro/m². Die Objekte verfügen über Flächen von 120 bis 300 m² und stammen aus den Jahren 1920 und 1954.

Aktueller Marktüberblick Mietwohnungen

Derzeit befinden sich 21 Neubauwohnungen zur Miete in der Vermarktung. Größtenteils befinden sich diese in der Innenstadt oder zumindest in Innennähe. Die Ausstattung der Objekte ist vorwiegend als mittel bis gehoben zu beurteilen und die Kaltmiete liegt zwischen 5,10 und 9,83 Euro/m². Für neun Wohnungen ist ein Wohnberechtigungsschein erforderlich.

Aktueller Marktüberblick Mietwohnungen



Quelle: Angebotsdaten ImmobilienScout24, eigene Darstellung

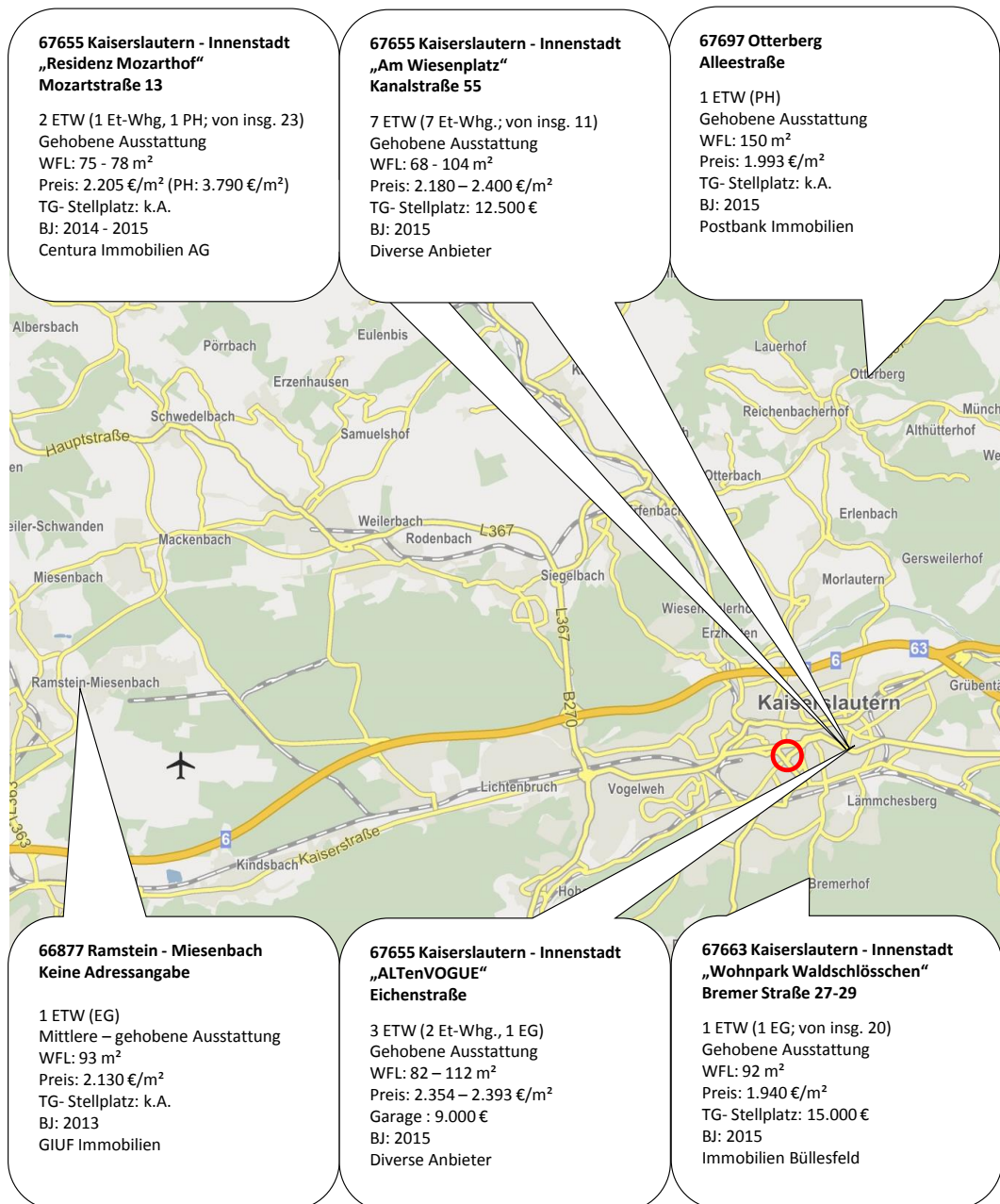
- **Berliner Str. 11-16:** zum Projektstandort nächst gelegenes Projekt; 7 größtenteils barrierefreie Wohnungen mit mittlerer bis gehobener Ausstattung; Etagenwohnungen mit Wohnflächen von rd. 63 bis 96 m² für 5,10 bis 5,40 Euro/m² (WBS) und zwei Penthouses (je 121 m² Wfl.) für 8,83 bis 9,83 Euro/m²;
- **Albrechtstr. 24:** 2 barrierefreie, gehoben bis exklusiv ausgestattete Wohnungen für 7,50 Euro/m² (159 m² Wohnfläche).

Aktueller Marktüberblick Eigentumswohnungen

Das Angebot bei den Eigentumswohnungen im Umfeld der Projektfläche konzentriert sich vorwiegend auf das nähere Umfeld im Bereich der Innenstadt von Kaiserslautern. In diesem Segment sind derzeit mehrere größere Projekte mit bis zu 23 Wohneinheiten in der Vermarktung. Die Wohnungen verfügen ausnahmslos über eine gehobene Ausstattung bei Wohnflächen zwischen 68 und 150 m² und werden durchschnittlich zu einem Preis von 2.363 Euro/m²

angeboten. Die Preisspanne der 15 angebotenen Wohnungen in einem Umkreis von 15 km um den Projektstandort liegt zwischen 1.940 und 3.790 Euro/m². Die Preisobergrenze stellt hierbei einen deutlichen Ausreißer auf dem Markt dar, der für eine 75 m² große Penthouse-Wohnung in der Residenz Mozarthof veranschlagt wird. Alle anderen Angebote weisen Preise unterhalb der 3.000 Euro/m² Grenze auf.

Aktueller Marktüberblick Eigentumswohnungen



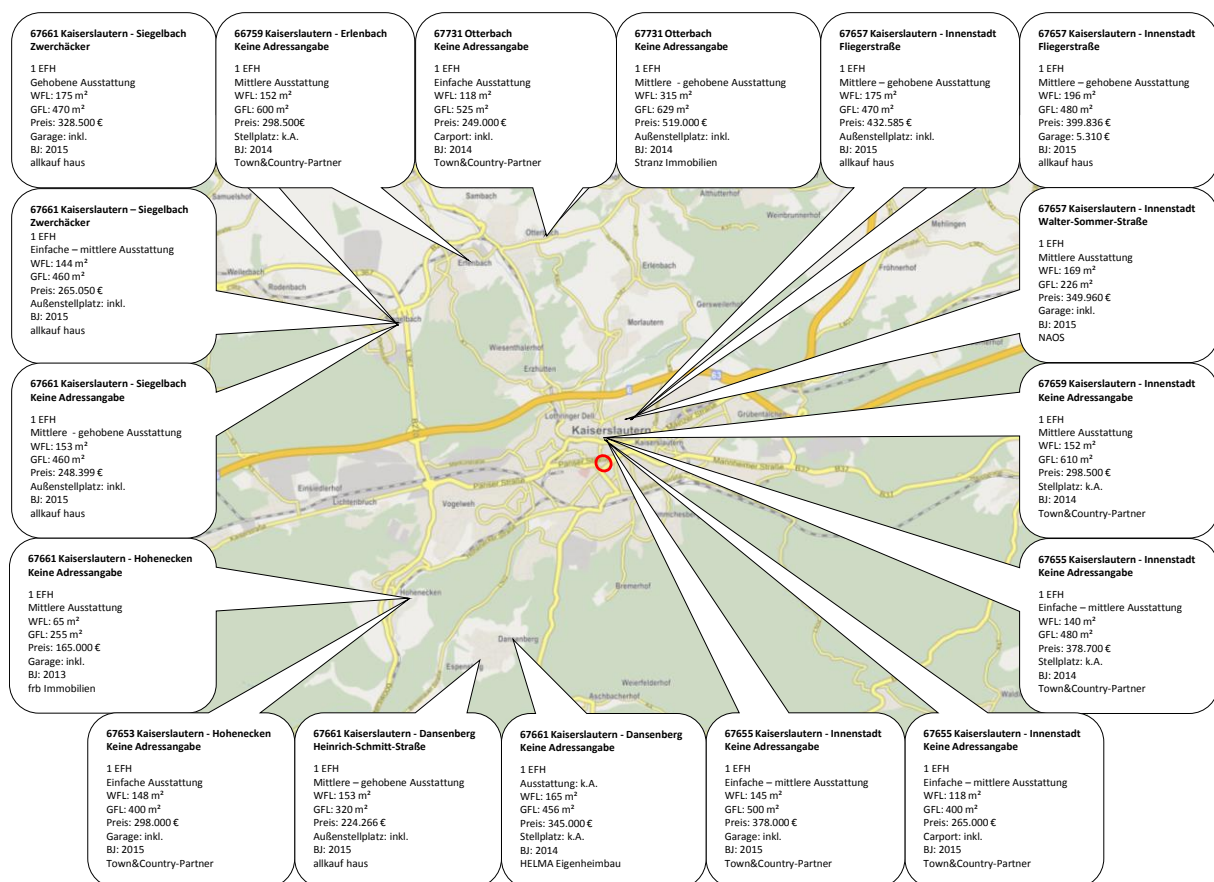
Quelle: Angebotsdaten ImmobilienScout24, eigene Darstellung

- das Projekt **„Mozarthof“ in der Mozartstraße 13** ist ein aufwändiges Sanierungsprojekt in der Kaiserslauterner Innenstadt, in welchem durch Um- und Neubau insgesamt 23 Wohnungen entstanden sind; in dem durch Mischnutzung geprägten Gebäude stehen noch zwei Wohnungen zum Verkauf – eine Etagenwohnung mit 78 m² zu 2.205 Euro/m² und ein Penthouse mit 75 m² Wohnfläche zu 3.793 Euro/m²; offene Gestaltung

innerhalb der Wohnungen aber auch im Freiraum des Innenhofes und der Terrassen und Balkone;

- in dem Projekt „Am Wiesenplatz“ in **unmittelbarer Umgebung der Projektfläche in der Kanalstraße 55** werden von diversen Anbietern noch 7 Etagenwohnungen von insgesamt 11 vermarktet; die 2015 errichteten Wohnungen verfügen bei Größen zwischen 68 und 104 m² durchgängig über eine gehobene Ausstattung und werden zu Preisen zwischen 2.180 und 2.400 Euro/m² vermarktet;
- das Projekt „ALTENVOGUE“ in der Eichenstraße ist ebenfalls ein Wohnungsbauprojekt in Kombination aus Sanierung und Neubau; die drei zum Verkauf stehenden Wohnungen befinden sich in dem Neubaukomplex des Projektes; die Vermarktungspreise liegen zwischen 2.354 und 2.392 Euro/m² für die 82 bis 112 m² großen Wohnungen.

Aktueller Marktüberblick freistehende Einfamilienhäuser



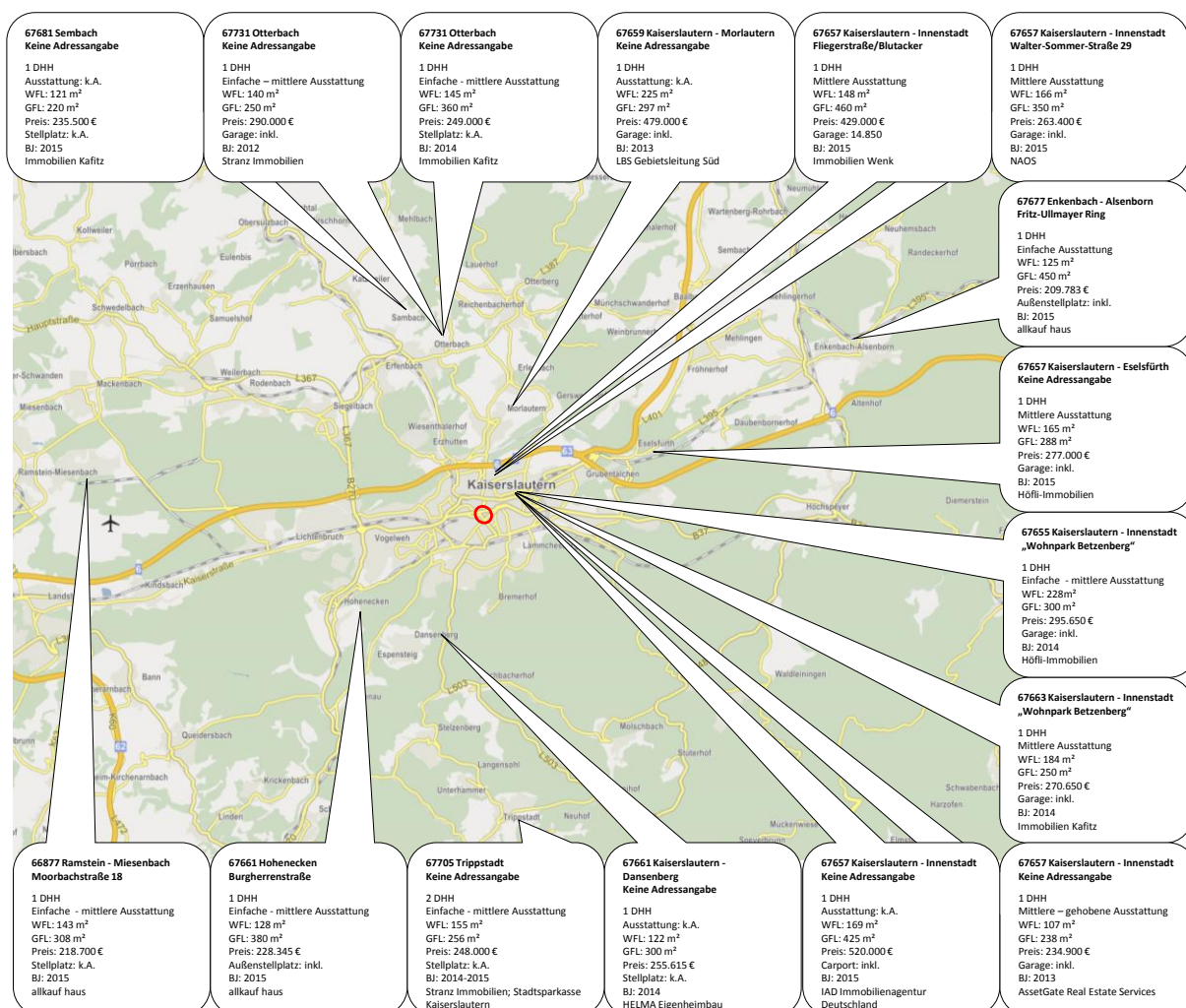
Quelle: Angebotsdaten ImmobilienScout24, eigene Darstellung

Im Segment der freistehenden Neubau-Einfamilienhäuser wurde in Kaiserslautern das zurzeit höchste Angebot unter den untersuchten Segmenten konstatiert. Im Umkreis von rd. 6 km um den Projektstandort werden aktuell 17 Häuser vermarktet. Die Ausstattung der Häuser ist vorwiegend einfach bis mittel, nur vereinzelt stehen Häuser des gehobenen Segments am Markt. Die Größen der Häuser reichen von Wohnflächen von 65 bis 315 m², wobei diese Häuser eher die Ausnahme sind, die gemittelte Wohnfläche der 17 Objekte liegt bei 158 m². Die ermittelten Preise liegen zwischen im Minimum bei 165.000 und im Maximum bei bis zu 519.000 Euro, wobei diese Kaufpreise wieder die Ausnahme darstellen (Durchschnitt: 320.195 Euro). Auffällig im Segment der frei-

stehenden Einfamilienhäuser ist die deutliche Präsenz zweier Fertighaus-Anbieter – allkauf haus und Town & Country Partner. Bei diesen Ausbauhäusern sind Zusatzkosten für den Innenausbau einzurechnen.

- in der **Fliegerstraße** werden von **allkauf haus** zurzeit zwei Einfamilienhäuser mit mittleren bis gehobenen Ausstattungsmerkmalen vermarktet; die 175 und 196 m² großen Häuser verfügen über eine gehobene Architektursprache und werden fertig ausgebaut übergeben; das kleinere der beiden Häuser wird zu einem Kaufpreis von 432.585 Euro vermarktet und verfügt über einen Außenstellplatz; das größere Haus weist einen Kaufpreis von 399.836 Euro auf und es kann zusätzlich eine Garage für 5.310 Euro erworben werden;
- in direkter Nähe, in der **Walter-Sommer-Straße**, wird von NAOS ein 169 m² großes Einfamilienhaus für 349.960 Euro vermarktet; das Haus verfügt über eine mittlere Ausstattung und eine im Preis inbegriffene Garage.

Aktueller Marktüberblick Doppelhaushälften



Quelle: Angebotsdaten ImmobilienScout24, eigene Darstellung

Im Segment der Neubau-Doppelhaushälften wurden in Kaiserslautern im direkten Umfeld der Projektfläche nur wenige Angebote identifiziert. Im weiteren Umfeld von 15 km umfasst das Angebot insgesamt 17 Objekte. Es sind, bis auf

eine Ausnahme, einzelne Angebote an unterschiedlichen Standorten, eine Konzentration der Objekte ist nicht auszumachen. Die zwischen 107 und 228 m² großen Häuser werden zu Preisen zwischen 209.780 und 520.000 Euro angeboten und sind dabei ebenfalls vorwiegend im einfachen und im mittleren Ausstattungssegment angesiedelt. Die im Mittel für rd. 290.000 Euro angebotenen Doppelhaushälften werden oft als Ausbauhaus mit Variationsmöglichkeiten hinsichtlich der Ausstattung angeboten (Elektro, Heizung/Sanitär, Trockenbau, Außengestaltung, etc.).

- in der Innenstadt von Kaiserslautern wird im „**Wohnpark Betzenberg**“ von Höfli-Immobilien und von Immobilien Kafitz je eine Doppelhaushälfte angeboten; die Immobilien verfügen über 184 und 228 m² Wohnfläche und werden bei einfacher bis mittlerer Ausstattung zu Preisen zwischen 270.650 und 295.650 Euro angeboten; bei beiden Häusern ist eine Garage im Kaufpreis inklusive;
- NAOS vermarktet auch im Segment der Doppelhaushälften ein Objekt in der **Walter-Sommer-Straße**; das Haus der mittleren Ausstattungsklasse verfügt über eine Wohnfläche von 166 m² und wird für 263.400 Euro ebenfalls inklusive Garage angeboten.

6.3.3 Auswertungen von Marktberichten

Gewerbestudien

Zur Einordnung der Angebotspreise im gewerblichen Bereich werden ergänzend zur Auswertung des Immobilienportals noch Marktberichte hinzugezogen.

Thomas Daily 100 Cities Survey 2013

Die Spitzenmiete im Büroflächenmarkt liegt laut dieser Studie für das Jahr 2013 bei 11,00 Euro/m², dies bezieht sich auf Büroflächen ab 200 m². Die Durchschnittsmiete liegt bei 8,50 Euro/m². Sowohl für die Spitzenmiete als auch für die Entwicklung der Spitzenmiete wird ein weiterer Anstieg erwartet. Die Nachfrage nach Büroflächen ist im Vergleich zum Vorjahr gestiegen und es wird in der Prognose ebenfalls mit einem Anstieg der Nachfrage gerechnet.

Innerhalb des Einzelhandelsflächenmarktes muss unterschieden werden zwischen Objekten mit mehr als 120 m² Fläche und Objekten mit weniger als 120 m² Fläche. Für die kleineren Flächen werden Spitzenmieten von 75 Euro/m² erzielt, für die größeren liegt er bei 65 Euro/m². Diese Preise beziehen sich auf die 1A-Lagen innerhalb der Stadt. 1B-Lagen erzielen bei Mietflächen zwischen 60 und 120 m² 28 Euro/m² und bei größeren Objekten mit 120 m² 22 Euro/m². Die Entwicklungen sind gleichbleibend. Es wird mit keinem weiteren Anstieg im Preisniveau, doch aber hinsichtlich der Nachfrage gerechnet.

Immobilienmärkte in Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland 2013/2014

Die DG HYP analysiert die Immobilienmarktsegmente Wohnen, Büro und Handel in Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland. Dabei werden neben den Top-Standorten wie Frankfurt auch Städte betrachtet, die sonst nicht im Fokus der Märkte stehen. Diese sind nicht von einem starken Mietanstieg wie Frankfurt betroffen. Die durchschnittliche Erstbezugsmiete in Kaiserslautern lag 2002 bei 6,00 Euro/m². Aktuell kann in Kaiserslautern eine Spitzenmiete von 7,80 Euro/m² verlangt werden (Wohnen).

Mit rd. 650.000 m² Bürofläche ist Kaiserslautern ein vglw. kleinerer und weniger aktiver Bürostandort. Werden neue Büroflächen ausgewiesen, dienen sie im Regelfall dem Eigennutzer oder öffentlichen und wissenschaftlichen Zwecken. Die Spitzenmiete liegt laut dieser Studie seit 2006 bei 9,00 Euro/m² und ist im letzten Jahr leicht gestiegen (9,10 Euro/m²).

Kaiserslautern verfügt als Oberzentrum über ein vglw. großes Einzugsgebiet. Die Spitzenmiete liegt in 1A-Lagen bei 75 Euro/m². Am 25.03.2015 wurde das neue innerstädtische Shopping-Center der ECE-Gruppe eröffnet, welches nach Auskunft spezifischer Ansprechpartner als Vermarktungsmagnet fungieren kann.¹⁴

¹⁴ Quelle:

http://www.dghyp.de/fileadmin/media/dg_hyp_deutsch/downloads/broschueren_marktberichte/marktberichte/Immomarkt_HE-RP-SL_2013.pdf

IHK Pfalz Zahlenspiegel 2014/2015

Die IHK Pfalz weist ebenfalls Ladenmieten für unterschiedliche Lagen innerhalb der Stadt aus. Dabei unterscheidet sie zwischen 1a und 1b Lagen im Geschäftskern und im Nebenkern.

Mietpreise in 1a- und 1b Lagen

| Geschäftskern (Euro/m ²) | | | | Nebenkern (Euro/m ²) | | | |
|--------------------------------------|-------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|
| 1a Lage | | 1b Lage | | 1a-Lage | | 1b-Lage | |
| Klein (bis ca. 60 m ²) | Groß (ab 100 m ²) | Klein (bis ca. 60 m ²) | Groß (ab 100 m ²) | Klein (bis ca. 60 m ²) | Groß (ab 100 m ²) | Klein (bis ca. 60 m ²) | Groß (ab 100 m ²) |
| 50,00 | 40,00 | 20,00 | 15,00 | 10,00 | 8,50 | 6,50 | 6,00 |

Quelle:

http://www.pfalz.ihk24.de/linkableblob/luhk24/standortpolitik/wirtschaftspolitik/Zahlen_und_Fakten/Pfaelzische_wirtschaft/downloads/3057038/.3./data/IHK-Zahlenspiegel_2014_2015-data.pdf

Büromieten lassen sich ebenfalls klassifizieren in einfachen, mittleren und guten Nutzungswert. Der Nutzungswert setzt sich aus der Lage und der Ausstattungsqualität des Angebots zusammen. Ein Büro im Neubau in akzeptabler Lage (mit ÖPNV und MIV gut zu erreichen) wird in die mittlere Nutzungswert-Kategorie eingeteilt. Der Mietpreis für einen einfachen Nutzungswert liegt bei 5,00 Euro/m², bei einem mittleren Nutzungswert bei 7,00 Euro/m² und bei einem guten Nutzungswert bei 9,00 Euro/m².¹⁵

Wohnungsmarktberichte

Gutachten zur „Quantitativen und qualitativen Wohnraumnachfrage in Rheinland-Pfalz bis zum Jahr 2030, empirica ag (2014)“

Die empirica ag betrachtet in ihrem Gutachten die Entwicklung der Miet- und Kaufpreise in Rheinland-Pfalz. Der Marktbericht von empirica zeigt, dass sich die Neuvertragsmieten in Kaiserslautern in den letzten Jahren erhöht haben. Während der Median der Mieten in 2005 noch bei 5,19 Euro/m² lag, betrug dieser 2013 bereits 5,92 Euro/m² (Steigerung von 14 %). Zudem liefert das Gutachten Informationen zur durchschnittlichen Neuvertragsmiete nach verschiedenen Ausstattungsklassen. Die Neuvertragsmieten (Median) gehen von 5,56 Euro/m² (niedrige Ausstattung) über 5,70 Euro/m² (normale Ausstattung) bis hin zu 5,92 Euro/m² (gute Ausstattung). Bei Wohnungen mit einer hochwertigen Ausstattung liegt die gemittelte Neuvertragsmiete bei 6,26 Euro/m². Betrachtet man lediglich die Neuvertragsmieten der Neubauten (Baujahr ab 2010) zeigt sich, dass diese mit 8,57 Euro/m² (Median) naturgemäß deutlich höher sind. Hinsichtlich der Kaufpreise für Eigentumswohnungen konstatiert das Gutachten in Kaiserslautern eine Preissteigerung von 9,6 Prozent in der Zeitspanne 2008 bis 2013. 2013 lag der durchschnittliche Kaufpreis bei 1.105 Euro/m² (Bestand).

Thomas Daily 100 Cities Survey 2013

Der Marktbericht von Thomas Daily liefert zusätzlich Informationen zu den Preisspannen des Jahres 2013. So lag die Netto-Kaltmiete in einfacher Lage

¹⁵ Quelle:

http://www.pfalz.ihk24.de/linkableblob/luhk24/standortpolitik/wirtschaftspolitik/Zahlen_und_Fakten/Pfaelzische_wirtschaft/downloads/3057038/.3./data/IHK-Zahlenspiegel_2014_2015-data.pdf

zwischen 5,10 bis 5,80 Euro/m², in guter Lage bei 6,30 bis 6,90 Euro/m² und in sehr guter Lage bei 7,20 bis 7,50 Euro/m². Für Eigentumswohnungen wurden Preise von 1.100 bis 1.800 Euro/m² in einfacher Lage, 1.100 bis 1.200 Euro/m², in guter Lage und 1.300 bis 1.500 Euro/m², in sehr guten Lagen 1.500 bis 1.800 konstatiert. Die Kaufpreise für Einfamilienhäuser liegen in einfachen Lagen zwischen 120.000 bis 160.000 Euro, in guten Lagen zwischen 160.000 und 260.000 Euro und in sehr guten Lagen zwischen 260.000 bis 310.000 Euro. Als einfache Lage werden beispielhaft die Innenstadt, Kaiserslautern Ost und Kotten genannt. Bannjerück, Betzenberg, Kaiserslautern Nord und das Uni Wohngebiet werden der guten Lage zugeordnet und Casimirring, Dansenberg, Hohenecken und Pfaffenberg werden als sehr gute Lage kategorisiert. Die Miet- und Kaufpreise beziehen sich auch in dieser Studie auf Bestandsgebäude. Sowohl für Miet- als auch für Kaufobjekte war die Tendenz im Vergleich zum Vorjahr steigend. In der Studie von Thomas Daily wird auch in der Zukunft von einem Anstieg der Preisniveaus ausgegangen

Grundstücksmarktbericht Kaiserslautern 2009

Der Grundstücksmarktbericht der Stadt Kaiserslautern wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Kaiserslautern herausgegeben. Ein aktuellerer Grundstücksmarktbericht liegt laut Auskunft des Gutachterausschusses nicht vor, wird jedoch zurzeit erarbeitet.

Im Segment der Eigentumswohnungen wurden 2008 57 Erstverkäufe registriert, dabei ergab sich ein durchschnittlicher Verkaufspreis von 1.553 Euro/m². 2008 war ein Anstieg des Quadratmeterpreises in den Kategorien 30 bis 55 (1.925 Euro/m²) und 55 bis 80 m² Wohnfläche (1.792 Euro/m²) zu erkennen. Zwischen 2012 und 2014 wurden 17 Kauffälle (Erstverkauf nach Neubau – mittlere Lage) mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 102 m² und einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 2.011 Euro/m² registriert.

Im Segment der Doppelhaushälften hat der Gutachterausschuss für Neubauten eine Kaufpreisspanne von 200.000 bis 245.000 Euro ermittelt. Insgesamt 14 Kauffälle mit Wohnflächen zwischen 121 und 160 m² und einer durchschnittlichen Grundstücksfläche von 245 m² wurden ermittelt. Für freistehende Einfamilienhäuser fand keine Auswertung nach Neubauten statt. Objekte mit Baujahr 1991 bis 2008 wiesen mit mittlerer Lagequalität eine Kaufpreisspanne zwischen 195.000 bis 300.000 Euro (mittlerer Preis: 240.000 Euro) auf und in guter Lagequalität 255.000 bis 340.000 Euro (mittlerer Preis: 300.000 Euro).

Im Segment Reihenhäuser/Doppelhaushälften wurden zwischen 2012 bis 2014 14 Fälle identifiziert. Die durchschnittliche Grundstücksgröße liegt bei 341 m² und die Wohnfläche bei rd. 178 m² bei einem durchschnittlichen Kaufpreis von 243.000 Euro. Ein freistehendes Einfamilienhaus mit 245 m² Wohnfläche und 772 m² Grundstücksfläche wurde zu einem Kaufpreis von 497.000 Euro verkauft.¹⁶

¹⁶ Die aktuellen Daten von 2012 bis 2014 wurden vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt.

7. Produkt- und Preisempfehlungen

7.1. SWOT-Analyse

SWOT-Analyse für das Projekt

| Stärken | Schwächen |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Nähe Uni und Uni-Park, Anknüpfung an Technologie und Forschung gute verkehrliche Anbindung sowohl per MIV als auch per ÖPNV gute infrastrukturelle Ausstattung insb. für den täglichen Bedarf im fußläufig erreichbaren Umfeld gute Erreichbarkeit des Stadtparks durchschnittliche Sozialstruktur breite Zielgruppenansprache möglich zentrumsnahe Lage mit Anknüpfungsmöglichkeiten an gute Wohnlagen um Umfeld | <ul style="list-style-type: none"> akustische Beeinträchtigungen durch Königsstraße und Bahngleise Restriktion der psychiatrischen Klinik für Wohnbebauung muss berücksichtigt werden |

Aus den Determinanten des Makro- und Mikrostandortes, der Zielgruppeneignung sowie der Markt- und Wettbewerbssituation werden an dieser Stelle konkrete Handlungsempfehlungen zu Produkten, Preisen und Marketingkommunikation abgeleitet. Zuvor werden sämtliche projektrelevanten Markt- und Standorteigenschaften in einer SWOT-Darstellung verdichtet.

| Chancen | Risiken |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> positive Bevölkerungsentwicklung positive Entwicklung der Märkte für Neubauwohnungen sowie für gewerblich genutzte Räume in den letzten Jahren setzt gute Zeichen für das Projekt Anknüpfungspunkte durch Entwicklung im Rahmen der realisierten Projekte weitere Etablierung der Stadt als Technologiestandort | <ul style="list-style-type: none"> sehr großes Mengenvolumen Überschreitung von Preisgrenzen könnte zu Vermarktungsschwierigkeiten führen Altlastenproblematik |

Quelle: eigene Darstellung

7.2. Produktkonzeption

Das Umfeld der Projektfläche ist als heterogen zu bezeichnen. Der Anteil der gewerblich genutzten Flächen im direkten Umfeld ist vor allem entlang der Königsstraße sehr hoch. In nördlicher und östlicher Richtung schließen sich Wohngebiete an, die jedoch auch heterogene Baustrukturen aufweisen. Die zentrumsnahe Lage, die Nähe zum Uni Park und die Entwicklung Kaiserslauterns zum Technologiestandort könnte jedoch als Chance genutzt werden, ein neues durchmischtes Quartier zu etablieren. Hier bestehen aus gutachterlicher Sicht gute Anknüpfungspunkte, den Status als Technologiestandort weiter auszubauen und zu stärken. Ansprechpartner bestätigen, dass Kaiserslautern sich zu einem Spitzenstandort in der High-Tech-Branche entwickelt hat und die Strategie des Ausbaus und der Stärkung weiterhin aktiv betrieben wird. Die vorhandenen Gebäudestrukturen des ehemaligen Pfaff-Geländes sollen größtenteils zurückgebaut werden, in Teilen sind Bestandteile erhaltungswürdig, jedoch mit einem Sanierungsaufwand verbunden. In der Gesamtkonzeption werden ca. 21,8 ha Fläche für eine Neuentwicklung zugrunde gelegt.

Kaiserslautern nimmt mit knapp unter 100.000 Einwohnern als Oberzentrum die Versorgungsfunktion für insgesamt 500.000 Einwohner der Westpfalz ein. Die Stadt ist durch ihre Lage innerhalb der Bundesrepublik gut verbunden mit großen Wirtschaftszentren wie Rhein-Main, Rhein-Neckar und Rhein-Ruhr. Die Entwicklung zum Technologiestandort ist vor allem auf den PRE-Park zurückzuführen, der sich zu einem der erfolgreichsten Konversionsprojekte in Deutschland ausgebildet hat. Die Zahl der Ansiedlungen von Unternehmen und Einrichtungen für Forschung und Technologie steigt seitdem stetig an, was dazu führte, dass ein weiterer Standort, der Uni-Park realisiert wurde. Mit der Ansiedlung des neuen Max-Planck-Instituts, den mittlerweile drei Fraunhofer-Instituten, dem deutschen Zentrum für Künstliche Intelligenz sowie des Business Innovation Centers nimmt die Stadt national und international eine bedeutende Rolle ein. Die Entwicklung des Uni-Parks ist weitgehend abgeschlossen (zwei kleinere Grundstücke sind unbebaut), das Gelände wird bereits intensiv ausgenutzt, sodass im Umfeld der Technischen Universität keine Entwicklungsflächen mehr zur Verfügung stehen. Weiterhin wird jedoch laut Auskunft spezifischer Ansprechpartner noch ein Bedarf gesehen.

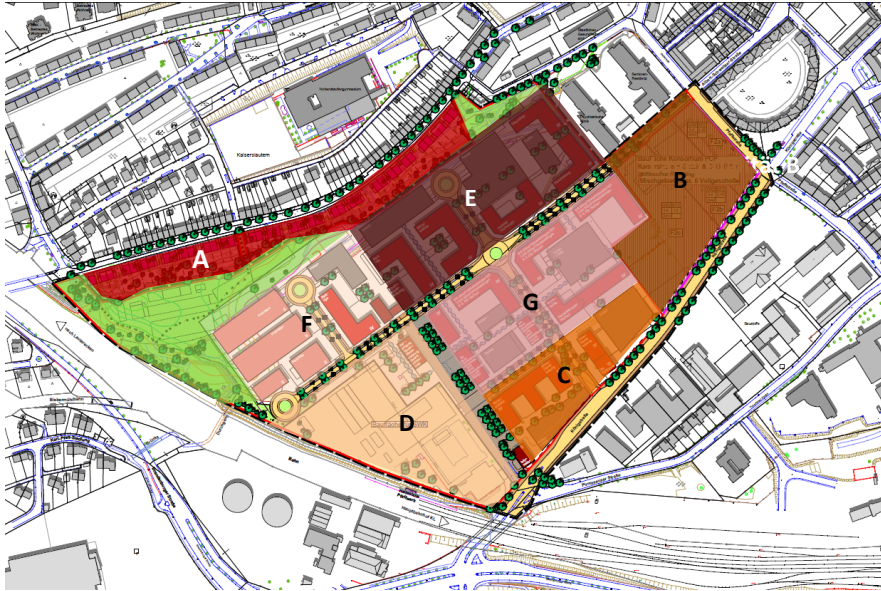
Charakterisierung der einzelnen Teilbereiche

Die Projektfläche lässt sich kleinräumig in Teilbereiche mit unterschiedlichen Qualitätsmerkmalen einteilen. Aufgrund der Flächengröße, der breiten Zielgruppenansprache und der Zielsetzung heterogene Nutzungsstrukturen zu schaffen, sollte eine übergeordnete Rahmenplanung hinsichtlich grundsätzlicher Qualitätsmaßstäbe und Freiraumqualitäten entwickelt werden. Für die Projektfläche liegt bereits ein städtebaulicher Rahmenplan vor. Das Plangebiet soll als „Technik-Pol Pfaff-Gelände entwickelt werden, in dem an die Technische Universität, dem angrenzenden Uni-Park und den angesiedelten Instituten, die südlich des Pfaffareals liegen, angeknüpft wird. Somit kann die Strategie Kaiserslauterns als innovativer Dienstleistungs- und Technologiestandort durch eine moderne und zukunftsorientierte Quartiersentwicklung mit einer Durchmischung von Wohnen, Arbeiten und Freizeit zunehmend gestärkt und ausgebaut werden. Die Themen Forschung, Labore, Dienstleistungen, Energie sowie Gesundheit und Wellness sollen dabei im Vordergrund stehend und

durch eine vertikale Durchmischung und Einbindung des Wohnens ein urbanes, lebendiges Quartier entstehen.¹⁷

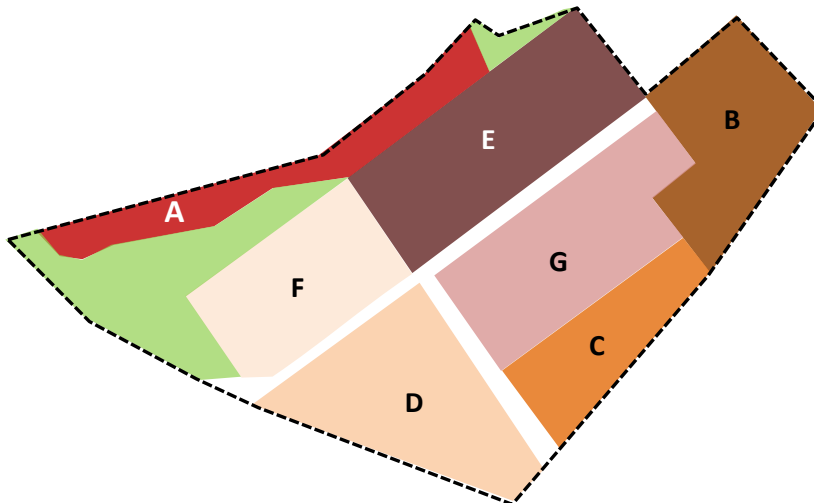
Im Folgenden werden auf Grundlage der Mikrolageeigenschaften Empfehlungen zur Konzeption der einzelnen Teilbereiche gegeben.

Lagequalitäten auf der Projektfläche



Quelle: von der Stadt Kaiserslautern zur Verfügung gestellt; Bearbeitung durch InWIS

Lagequalitäten auf der Projektfläche



Quelle: eigene Darstellung, InWIS Forschung & Beratung GmbH

Teilbereich A

Der nördliche Bereich, entlang der Herzog-von-Weimar-Straße, wird gesondert betrachtet. Vor allem dieser Bereich zeichnet sich durch seine ruhige Lage, der Topographie und der Möglichkeit der Südausrichtung der Grundstücke aus und ist damit prädestiniert für eine Realisierung von Doppelhaushälften. Zudem bestehen hier über die Herzog-von-Weimar-Straße gute Möglichkeiten, an die

¹⁷ Quelle: Städtebaulicher Rahmenplan Stand 2014

vorhandene Bestandswohnbebauung anzuknüpfen, was wiederum die Wohnlagequalität insb. im Zusammenhang mit Eigenheimen erhöht. Einschränkungen ergeben sich z.T. durch die geringe Grundstückstiefe und die damit verbundene erforderliche Böschungssicherung. Lokale Marktakteure bestätigen eine hohe Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern. Auch das Pfaff-Gelände wird dahingehend positiv bewertet. Die Flächen an der Herzog-von-Weimar-Straße befinden sich im Eigentum der PCP (Pfaff-Campus-Projekt GmbH), die für die Umsetzung verantwortlich ist. Erste Bauanträge wurden bereits genehmigt. Die Doppelhaushälften entlang der Herzog-von-Weimar-Straße anzubieten sehen wir als marktgängig an.

Teilbereich B stellt die Ecksituation Königstraße/ Pfaffstraße dar, befindet sich ebenfalls im Eigentum der PCP und wird daher ebenfalls gesondert betrachtet. Qualitäten bestehen hier durch die Integration in das östlich anschließende Wohngebiet und damit die Möglichkeit eine Raumkante zur Albert-Schweitzer-Straße zu bilden. Schwächen ergeben sich durch die im nördlichen Bereich benachbarte Psychiatrie und das Seniorenzentrum, was auf einige Zielgruppen abschreckend wirken kann. Für diesen Bereich gibt es ebenfalls bereits einen Bauantrag. Im ersten Bauabschnitt sollen entlang der Pfaffstraße 1-7 insg. 68 Wohneinheiten und 102 Stellplätze entstehen. Geplant sind 2 bis 4 Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 79 bis 119 m². Diese Planung deckt die ersten Bedarfe im Geschosswohnungsbau. Aus gutachterlicher Sicht lassen sich hier Mietwohnungen am Markt platzieren. Zusätzlich sind laut Rahmenplan in diesem Bereich (2.ter Bauabschnitt) im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss Nutzungen für Büros, Dienstleistungen, kleinere Einzelhandelsflächen und Gastronomie vorgesehen. Weitere Obergeschosse sollen für Wohnnutzungen vorgehalten werden. Der uns vorliegende Entwurf wird den Anforderungen an diesem Standort gerecht.

Die **Teilbereiche C und D**, im direkten Anschluss an die Königsstraße weisen die stärkste Betriebsamkeit durch die direkte Lage an der Hauptverkehrsstraße sowie eine enorme gewerbliche Prägung auf. Dieser Bereich wird insbesondere von Lärmeinträgen betroffen sein. **Teilbereich D** ist eine Baufläche der Stadtwerke Kaiserslautern und für ein Verwaltungs- bzw. Bürogebäude der Stadtwerke reserviert. Entlang der Königstraße ist keine Wohnbebauung vorgesehen. Dies wird aufgrund der Lagequalitäten von den Gutachtern befürwortet. Den Schwerpunkt entlang der Königstraße auf gewerbliche Nutzungen zu setzen, erachten die Gutachter als sinnvoll. Hier gilt es eine Markenbildung zu schaffen, in dem imagebildenden Betrieben eine wirkungsvolle Adresse gegeben wird. Der westliche **Teilbereich**, hier **F**, wird vglw. stark durch Lärmbelastungen geprägt und befindet sich in direkter Nähe zur Bahn. Die Grünflächen dienen u.a. dem Lärmschutz. Daher soll diese Fläche stärker auf Produktion, Labore und Flächen für Start-up Betriebe ausgerichtet werden. Das Thema Wohnen steht hier im Hintergrund. Den Fokus des Teilbereichs auf gewerbliche Nutzungen zu legen, wird aus gutachterlicher Sicht befürwortet. Wohnnutzungen (Mietsegment) sind nur zu einem kleinen Anteil im östlichen Teilbereich von F denkbar.

Für die **Teilbereiche E und G** im zentralen Bereich hat das Thema Wohnen die stärkste Bedeutung, welches auch anhand der Lagequalitäten der Gutachter empfohlen wird. Hier soll im Zentrum eine urbane Mischung entstehen, in dem Wohnen in den Obergeschossen und Dienstleistungen, Büros und Gastronomie im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss realisiert werden sollen. Zu einem

kleinen Anteil sollen auch Wohneinheiten in den Erdgeschossen realisiert werden. Aufgrund seiner Orientierung zur nördlichen Wohnbebauung zeichnet sich Teilbereich E durch eine ruhige Lage aus. Hier ist die Belastungssituation durch den Verkehr am geringsten, zudem bestehen keine optischen Beeinträchtigungen oder Berührungspunkte zu gewerblichen Strukturen. Da der östliche Teilbereich von E näher zur Psychiatrie und zum Altenheim liegt, werden hier Dienstleistungen, insbesondere auch im Kontext zu den Themen Gesundheit und Wellness befürwortet. Zudem sind hier Bedarfe für Senioren oder gesonderte Wohnformen am besten aufgehoben.

Der zentrale Bereich eignet sich für eine Mischung aus Miet- und Eigentumswohnungen im mittleren bis leicht gehobenen Preissegment. Diese Standortqualitäten werden voraussichtlich sowohl jüngere und ältere Single- und Paarhaushalte nachfragen, die über eine mittlere bis leicht gehobene Kaufkraft sowie sowohl kommunikative als auch konventionelle Wohnvorstellungen verfügen. Vor dem Hintergrund, dass die Universität als Motor der Entwicklung angesehen werden kann, können auch Studenten oder Doktoranden eine Nachfrage ausbilden. Darüber hinaus ist der Standort auch für solche Haushalte interessant, die sich ggf. nur zeitweise in Kaiserslautern aufhalten. Die Nähe und die gute verkehrliche Erreichbarkeit von wichtigen Arbeitgebern ist gerade für diese Zielgruppe ausschlaggebend.

Lokale Marktakteure konstatieren eine hohe Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen in innenstadtnahen Lagen. Vor allem in den letzten zwei Jahren sei eine hohe Nachfrage in der Innenstadt zu verzeichnen, die unter anderem auf die Realisierung des neuen Einkaufszentrums in der Innenstadt zurückzuführen ist und die Preise weiter ansteigen lässt, konstatieren Marktexperten. Der zentrale Bereich ist somit geeignet, um attraktive und moderne Miet- und Eigentumswohnungen zu realisieren. Erreichbare Zielgruppen sind hier insb. Haushalte, die dem konventionellen Wohnkonzept entsprechen und über eine etwas gehobenere Wohnkaufkraft verfügen. Das Angebot im Geschosswohnungsbau könnte auf Teilfläche E daher insbesondere für „best-ager“-Haushalte und Senioren vorgesehen werden; jüngere Single- und Paarhaushalte werden aus gutachterlicher Sicht nicht flächendeckend über die notwendige Kaufkraft verfügen, um sich in dieser Teillage mit Wohnraum versorgen zu können. Lokale Marktakteure bestätigen, dass häufig ältere Paarhaushalte das Eigenheim im ländlichen Raum verkaufen und nun eine zentral gelegene Miet- oder Eigentumswohnung mit guter Infrastruktur suchen. Daher sollte bei den Wohnungen, die auf diese Zielgruppe ausgerichtet werden, darauf geachtet werden, dass eine fußläufige Erreichbarkeit der entlang der Königstraße angesiedelten Einkaufsmöglichkeiten gewährleistet ist. Für Senioren könnte ggf. eine Kooperation mit der nahe gelegenen Senioreneinrichtung interessant sein, um bei Bedarf wohnbegleitende Dienst- und Serviceleistungen anbieten zu können. Hier bietet sich der östliche Teilbereich der Fläche E an.

Familien können, wie bereits erwähnt, aus gutachterlicher Sicht am Standort auch eine Nachfrage ausbilden, zählen aber aufgrund des teils sehr gewerblichen Umfelds, der Lärmeinträge sowie der vorgesehenen Konzeption als sehr urbaner Technologiestandort nicht zu den Hauptzielgruppen. Marktakteure konstatieren, dass Familien mit ein bis zwei Kindern sich für den Standort und für die Doppelhaushälften interessieren können. Durch entsprechende Wohnflächen und Grundrisstypologien (3 bis 4 Zimmer) kann ergänzend auch im

Geschosswohnungsbau ein Angebot für urbanitätsaffine Familien vorgehalten werden. Entsprechende Wohnungszuschnitte werden häufig von Paaren und Familien gleichermaßen nachgefragt (bei entsprechender Preisgestaltung), weshalb das Risiko, die Wohnungen nicht vermietet zu bekommen, gering sein dürfte.

Aufgrund der Produktkonzeption und des hohen Bedarfs an weiteren Büroflächen ist das Pfaffgelände prädestiniert für eine Etablierung gewerblicher Nutzungen. Die schnelle Anbindung via MIV und ÖPNV, die Nähe zur Innenstadt, zum Bahnhof und zum Uni-Park sowie die gute Nahversorgungsinfrastruktur sind einige Gründe dafür, die Projektfläche in Teilen als Bürostandort zu realisieren. Wichtige Komponenten sind dabei bedarfsgerechte und flexible Raumprogramme mit Wachstumsmöglichkeiten. Gerade für aufstrebende Unternehmen ist ein flexibles Gebäudemanagement wichtig, welches durch die Aufstockung der Fraunhofer-Institute verdeutlicht wird. Außerdem sollten ausreichend Parkmöglichkeiten und gute moderne Kommunikationstechniken (Highspeed Internet) geschaffen werden. Kaiserslautern als Technologiestandort hat sich in den letzten Jahren gut entwickelt, so dass sowohl große als auch kleine und mittelständische Betriebe ansässig sind. John Deere hat bspw. sein europäisches Forschungs- und Entwicklungszentrum in Kaiserslautern angesiedelt. Bei der Ansiedlung weiterer Technologiezentren sollte darauf geachtet werden, dass nicht der Eindruck eines monostrukturierten Gewerbeparks entsteht, welches die Wohnqualität im Quartier negativ beeinflussen könnte. Durch attraktive Wegeverbindungen und eine Durchgrünung mit bspw. markanten Bäumen auf der Projektfläche könnten Bereiche Technologie, Freizeit und Wohnen abgegrenzt, aber dennoch miteinander vernetzt werden. Eine Begrünung im Quartier würde sich zudem positiv auf die Wohn- und Aufenthaltsqualität auswirken. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der uns vorliegende Rahmenplan die Potenziale der Mikrolage ausnutzt und daher als sinnvoll und marktgerecht erachtet wird.

Bei der Schaffung von neuen Wohneinheiten und Arbeitsplätzen kann ein weiterer Flächenbedarf hinsichtlich familienorientierter Einrichtungen konstatiert werden. Auch ein Flächenbedarf für weitere gesundheitliche Einrichtungen (vor allem mit Blick auf die Zielgruppen) sowie Apotheken kann entstehen, sodass diese bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind.

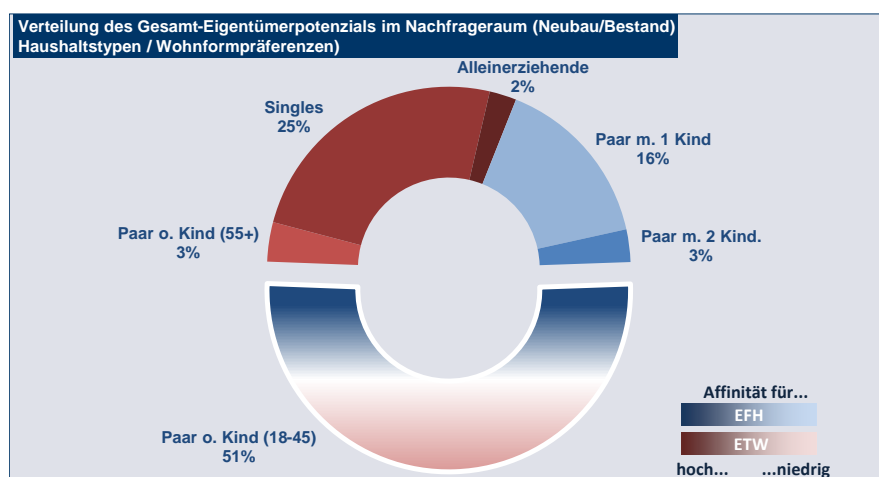
InWIS Nachfragepotenzialanalyse

Vor dem Hintergrund der Größe des Entwicklungsgebietes (rd. 22.000 m² Grundstücksfläche) und der generell eher durchschnittlichen Mikrolagequalitäten (moderates Prestige und Ambiente, heterogene Umfeldnutzung), stellt sich die Frage nach dem **standortbezogenen Nachfragepotenzial**, anhand dessen ein marktgerechtes Mengenvolumen/Mengengerüst abgeleitet werden kann. Aufgrund der Mischung aus den gewerblichen Nutzungen sowie den zu schaffenden Wohnungen ist derzeit noch unklar, wie groß das Mengengerüst sein wird, das am Standort geschaffen werden soll. Grundsätzlich wird unter der Voraussetzung, dass es gelingt, eine attraktive Produktkonzeption am Standort zu schaffen, aber von einer guten Aufnahmefähigkeit des Marktes sowohl im Segment der Eigentumswohnungen als auch der Doppelhaushälften ausgegangen. Gesprächen mit lokalen Marktakteuren zufolge, sind es gerade die innenstadtnahen Lagen wie etwa bspw. das Pfaff-Gelände, für das grundsätzlich eine gute Nachfrage erwartet werden kann.

Die folgende InWIS-Nachfragepotenzialanalyse soll Aufschluss darüber geben, welches Mengengerüst am Standort marktgerecht ist und in welchem Verhältnis Doppelhaushälften und Eigentumswohnungen am Markt platziert werden sollten. Dabei wird anhand eines eigenen Verfahrens untersucht, wie viele Haushalte unter bestimmten Voraussetzungen am Standort „Pfaff-Gelände“ in Kaiserslautern wahrscheinlich Eigentum (in den Segmenten Eigenheim/Eigentumswohnungen) erwerben werden. Die Berechnung basiert auf einer Sonderauswertung des Mikrozensus, die InWIS exklusiv vorliegt. Die statistische Datengrundlage wird ergänzt um aktuelle Bevölkerungsdaten (Anzahl der Privathaushalte im Nachfrageraum, aktuell und zukünftig eigentumsbildende Bevölkerung nach Altersjahren). Da sowohl die Daten des Mikrozensus auf regionaler Ebene (in sog. "Anpassungsschichten") als auch die anderen erwähnten Daten auf Ebene des Nachfrageraums (Stadt + näheres Umland) vorliegen, lassen sich Aussagen zum Eigentümerpotenzial auf Ebene des Nachfrageraums ermitteln.

Für den Nachfrageraum lässt sich ein Gesamteigentümerpotenzial von rd. 1.170 Haushalten in Neubau- und Bestandsobjekten bis 2026 ableiten. Berücksichtigt wurden potenzielle Nachfrager aus Kaiserslautern selber sowie aus den Städten, aus denen in den letzten Jahren Zuzüge generiert werden konnten (externe Nachfrage).

Nachfragepotenzial Nachfrageraum „Pfaff-Gelände“ Eigentum



Quelle: eigene Hochrechnung auf Grundlage des Mikrozensus im betrachteten Zeitraum (bis 2026)

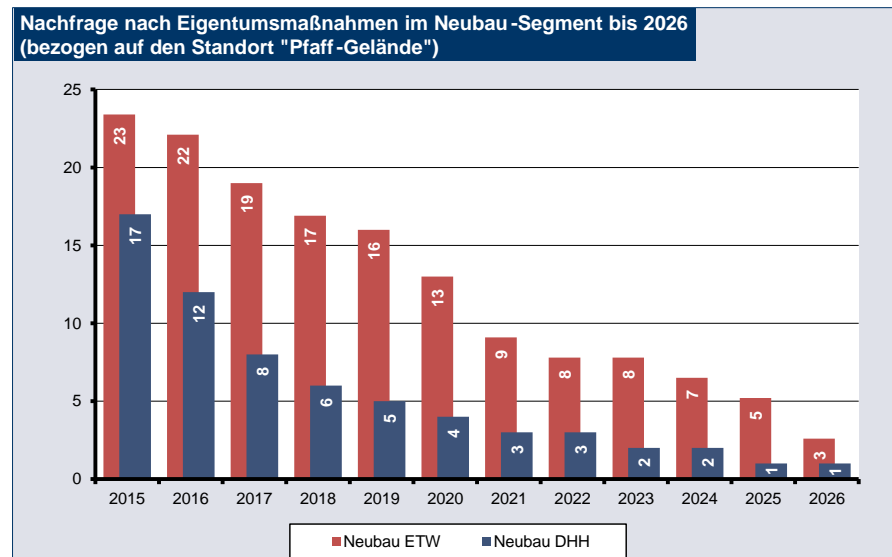
Das größte Eigentümerpotenzial geht allein von Paaren ohne Kinder aus (ca. 54 Prozent), gefolgt von Singles und Paaren mit Kind(ern). Ältere Haushalte machen nur einen geringen Prozentsatz vom Gesamteigentümerpotenzial aus, da diese in der Regel bereits Eigentum erworben haben. Während Singles und auch ältere Paarhaushalte ohne Kind eine hohe Affinität zu Eigentumswohnungen haben, stehen bei der Gruppe der Familien mit Kindern vor allem Einfamilienhäuser im Fokus. Bei jungen Paaren ohne Kinder ist in der Regel keine klare Wohnformpräferenz gegeben, im relevanten Nachfrageraum ist jedoch davon auszugehen, dass die Affinität zu Eigentumswohnungen gegenüber Eigenheimen erhöht ist.

Nur ein Teil der identifizierten Haushalte wird ihren Eigentumswunsch im Neubau realisieren. Zieht man für den Raum entsprechende Quoten für die Eigentumsbildung im Bundesland heran, dann ist anzunehmen, dass im Nach-

frageraum bis 2026 insgesamt ein Neubaupotenzial von rd. 400 Einheiten besteht. Ein Großteil davon entfällt auf das Segment der Eigentumswohnungen.

Wie bereits in der Zielgruppenanalyse erläutert gehen wir davon aus, dass aufgrund der Lagequalitäten der Projektfläche nicht alle Nachfrager mit Eigentumsbildungswunsch das Vorhaben auf dem Pfaff-Gelände wahrnehmen werden bzw. generell bei ihrer Standortsuche berücksichtigen werden. Aufgrund der Konzeption als Technologiestandort in einer Mischung aus Gewerbe und Wohnen ist der Standort vor allem für Singles und Paare unterschiedlicher Altersklassen interessant – teils diejenigen, die sich langfristig für den Standort entscheiden aber auch Haushalte, die ggf. nur temporär eine Wohnmöglichkeit in der Nähe der sich ansiedelnden Arbeitgeber suchen. Nachgeordnet ist der Standort auch für Familien interessant, die innenstadtnahes Wohnen in einem Eigenheim bevorzugen. Eine zusätzliche Reduktion des Nachfragepotenzials für den Standort durch die derzeitige und zukünftige Wettbewerbssituation wird voraussichtlich gering bleiben, nicht zuletzt, da die Stadt die Möglichkeit hat, den Vermarktungseintritt der verbleibenden anderen Flächen entsprechend günstig zu steuern und so die Konkurrenz durch vermeintlich bessere Standorte auf ein Minimum zu reduzieren. Wie bereits im Zusammenhang mit den Wohnbauflächenpotenzialen erwähnt, ist darüber hinaus aber gegenüber den übrigen verfügbaren Flächen mit einer abweichenden Zielgruppenansprache zu rechnen, da nach unserem Kenntnisstand keines dieser Flächenpotenziale eine mit dem Pfaff-Gelände vergleichbare Konzeption aufweisen wird.

Nachfragepotenzial Standort „Pfaff-Gelände“ – Neubau



Quelle: eigene Hochrechnung auf Grundlage des Mikrozensus im betrachteten Zeitraum (bis 2026)

Zusammengefasst gehen wir davon aus, dass im Rahmen einer wohnbaulichen Entwicklung am Standort des ehemaligen Pfaff-Geländes aufgrund der speziellen Konzeption nicht alle Teile des generell vorhandenen Nachfragepotenzials abgeschöpft werden können. Für die konkrete Lage ergibt sich **bis 2020 - folglich in den ersten sechs Jahren – im Mittel eine Nachfrage für rd. neun Doppelhaushälften pro Jahr**. Die geplanten 39 Wohneinheiten in diesem Segment werden daher unkritisch betrachtet, da eine entsprechende Nachfrage bestehen wird. Es wird erwartet, dass die Nachfrage gerade zu Beginn der Vermark-

tung sehr dynamisch sein wird und dann aufgrund der Tatsache, dass sich dann höchstens noch Restgrundstücke bzw. -objekte mit vglw. weniger optimalen Lageeigenschaften in der Vermarktung befinden ziemlich schnell abflachen wird. Darüber hinaus konnten Potenziale für die Vermarktung von **jährlich 18 Eigentumswohnungen ermittelt** werden. Es wird erwartet, dass sich die Nachfrage bei ansprechender Konzeption des Areals und attraktiver Anordnung der Eigentumswohnungen auf der Fläche schwerpunktmäßig noch stärker auf die ersten Jahre der Vermarktung verlagert und somit eine projektverträgliche Vertriebsgeschwindigkeit erzeugt werden kann. Für die ersten fünf Jahre wird der Bedarf auf ca. 97 Eigentumswohnungen (Teilbereiche E und G) geschätzt. Anhand der aufgeführten Potenzialanalyse ist auch abzuleiten, dass am Standort auch dem Mietwohnungsangebot eine bedeutende Rolle zukommt.

Wohnflächenmix und Ausstattungsmerkmale der Wohneinheiten

Insgesamt wird eine hohe Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen, auch an neuen Wohneinheiten in zentrumsnahen Lagen, konstatiert. Dies drückt sich zudem anhand der Preissteigerung in der Gesamtstadt und auf kleinräumiger Ebene aus. Aus gutachterlicher Sicht wird die Platzierung eines möglichst breiten Wohnungsmix und einer breiten Wohnflächenpreizung empfohlen. Dabei können die Eigentumswohnungen größer ausfallen als die Mietwohnungen. Bei **Eigentumswohnungen** empfehlen sich Wohnungsgrößen zwischen **80 und 120 m² Wohnfläche**. Marktakteure bescheinigen in dieser Spanne eine hohe Nachfrage. Bei den **Mietwohnungen** konstatieren lokale Marktakteure eine hohe Nachfrage bei Wohnungen mit **Wohnflächen zwischen 70 und 100 m²**. Darüber hinaus sollte ein Anteil größer und kleiner sein. Gerade im Hinblick auf die Ein-Personen-Haushalte und den weiteren Ausbau als Universitätsstadt empfiehlt es sich, auch Wohnungen mit kleinen Wohnflächen anzubieten.

Die Ausstattung der Wohnungen sollte möglichst für alle der aufgezeigten Wohnkonzepte ansprechend sein. So bevorzugen bspw. die konventionellen Haushalte eher eine klassische aber qualitativ gute bzw. hochwertige und alters-/seniorengerechte Wohnungsausstattung mit Bad, Gäste-WC sowie eine separate Küche mit Einbaumobiliar anstatt einer offenen Wohnküche. Kommunikative Haushalte hingegen bevorzugen eher offene Küchenzuschnitte – daher empfiehlt sich ggf. die Installation von flexiblen Elementen, mit denen die Küchenbereiche ohne großen Aufwand entweder abgetrennt oder zum Wohn-/Essbereich hin geöffnet werden können. Außerdem spielen auch technische Einrichtung zur Erhöhung des Sicherheitsempfindens in Wohngebäude und -umfeld eine wesentliche Rolle sowie weitere komfortsteigernde Merkmale (bspw. zentrale Temperatursteuerung, automatische Licht- und Herdregulierung). Die Wohnungen sollten über attraktive Freisitze verfügen. Die kommunikativen Haushalte bevorzugen eine Ausstattung, die ihren Lebensstil, welcher stark auf Gemeinschaft und Kommunikation ausgerichtet ist, unterstreicht. Eine offene Küche und ein Balkon/eine Terrasse dienen dabei als Ort für gemeinschaftliche Aktivitäten und sind deshalb für die Zielgruppe von hoher Bedeutung. Die Wohnungen sollten zudem über ein gut ausgestattetes Badezimmer und ggf. über ein separates Arbeitszimmer verfügen (Rückzugsmöglichkeiten). Im Bereich der technischen Ausstattung ist eine schnelle Internetverbindung von besonderer Bedeutung.

7.3. Preisempfehlungen und Vertriebsgeschwindigkeit

Die Preisempfehlungen stellen die aus Sicht der Gutachter angemessenen Preisobergrenzen dar, die am untersuchten Standort mit den skizzierten Produkten darstellbar sind. Die Ermittlung dieser Preise ist die „Triangulation“ aus Standortqualitäten, Zielgruppen-eignung und Markt- und Wettbewerbssituation ergänzt durch die perspektivischen Rahmenbedingungen, die auf das Vorhaben einwirken.

Die Analyse hat gezeigt, dass die Einwohnerzahlen in Kaiserslautern in den letzten Jahren insb. aufgrund von positiven Zuwanderungssalden gestiegen ist. Die Entwicklung der Stadt zum Technologiestandort macht die Stadt als Wohnstandort zunehmend attraktiv. Wir sprechen dem Standort unter der Voraussetzung einer breiten Produktpreisung und einer Etablierung des Vorhabens im mittleren bis leicht gehobenen Preissegment grundsätzlich gute Erfolgschancen zu. Lokale Marktakteure konstatieren eine hohe Nachfrage nach Neubau-Wohnungen. Laut vorangegangenen Analysen sind jedoch Preisgrenzen zu beachten. Nach diesen und durch Marktakteure bestätigt liegt die Preisgrenze bei Eigentumswohnungen bei etwa 2.500 Euro/m². Mietwohnungen bis 8,50 Euro/m² erfahren eine hohe Nachfrage, hier konstatieren Marktakteure jedoch einen gewissen Spielraum nach oben, wobei bereits bei hochpreisigen Objekten bis zu 10,00 Euro/m² ein kleiner werdendes Nachfragepotenzial zu erkennen ist. Die einzelnen, erzielbaren Preisniveaus sind im Folgenden entsprechend der einzelnen Lagekategorien aufgeführt.

Preisübersicht - Doppelhaushälften

Inklusive:

- Mittlere Ausstattung
- Oberbeläge und Malerarbeiten
- Baunebenkosten (Architekten- und Bauingenieursleistungen sowie Vertriebskosten)
- Erschließungsbeiträge, Hausanschlüsse

Exklusive:

- Garage: ~9.000 Euro
- Keller

| Produkt | Kaufpreis | Wohnfläche in m ² | Grundstücksfläche in m ² |
|-------------------|-------------------|------------------------------|-------------------------------------|
| Doppelhaushälften | 200.000 – 250.000 | 130 – 150 | 250 – 350 |

Preisübersicht - Eigentumswohnungen

Inklusive:

- Mittlere bis gehobene Ausstattung in Lage E/G
- Oberbeläge und Malerarbeiten
- Baunebenkosten (Architekten- und Bauingenieurleistungen sowie Finanzierungs- und Vertriebskosten)
- Erschließungsbeiträge, Hausanschlüsse
- Kellerraum

Exklusive:

- Tiefgaragenstellplatz: ~12.500 Euro

| Produkt | Kaufpreis in Euro/m ² | Wohnfläche in m ² |
|-----------------|----------------------------------|------------------------------|
| Lage E | | |
| Erdgeschoss | 2.000 – 2.100 | 80 – 120 |
| Obergeschoss | 2.200 – 2.300 | 80 – 120 |
| Staffelgeschoss | 2.400 – 2.500 | 100 – 140 |
| Lage G | | |
| Erdgeschoss | 1.900 – 2.000 | 80 – 110 |
| Obergeschoss | 2.000 – 2.100 | 80 – 110 |
| Staffelgeschoss | 2.200 – 2.300 | 80 – 110 |

| Preisübersicht - Mietwohnungen | | |
|---|----------------------------------|------------------------------|
| Inklusive: | | |
| <ul style="list-style-type: none"> Mittlere Ausstattung in Lage B/F; gehobene Ausstattung in Lage E/G Oberbeläge und Malerarbeiten Erschließungsbeiträge, Hausanschlüsse Kellerraum | | |
| Exklusive: | | |
| <ul style="list-style-type: none"> Stellplatz: ca. 50 Euro/Monat | | |
| Produkt | Mietpreis in Euro/m ² | Wohnfläche in m ² |
| Lage E | | |
| Erdgeschoss – klein | 8,50 – 9,00 | 50– 70 |
| Erdgeschoss - groß | 8,00 – 8,50 | 70– 100 |
| Etagenwohnung – klein | 9,50 – 10,00 | 50– 70 |
| Etagenwohnung - groß | 9,00 – 9,50 | 70– 100 |
| Staffelgeschoss | 9,75 – 10,25 | 70– 100 |
| Lage G | | |
| Erdgeschoss – klein | 7,50 – 8,00 | 50– 70 |
| Erdgeschoss - groß | 7,00 – 7,50 | 70– 100 |
| Etagenwohnung – klein | 8,50 – 9,00 | 50– 70 |
| Etagenwohnung - groß | 8,00 – 8,50 | 70– 100 |
| Staffelgeschoss | 8,75 – 9,25 | 70– 100 |
| Lage F | | |
| Erdgeschosswohnung - klein | 7,00 – 7,50 | 50– 70 |
| Erdgeschosswohnung groß | 6,50 – 7,00 | 70– 100 |
| Etagenwohnung - klein | 8,00 – 8,50 | 50– 70 |
| Etagenwohnung groß | 7,50 – 8,00 | 70– 100 |
| Staffelgeschoss | 8,25 – 8,75 | 70– 100 |
| Lage B | | |
| Erdgeschosswohnung - klein | 6,50 – 7,00 | 50– 70 |
| Erdgeschosswohnung groß | 6,00 – 6,50 | 70– 100 |
| Etagenwohnung - klein | 7,50 – 8,00 | 50– 70 |
| Etagenwohnung groß | 7,00 – 7,50 | 70– 100 |
| Staffelgeschoss | 7,75 – 8,25 | 70– 100 |




Unter Berücksichtigung der vorgestellten Empfehlungen sowie der Entwicklung in mehreren Bauabschnitten ist bei den Eigentumswohnungen mit einer Vertriebsgeschwindigkeit von etwa **1,5 bis 2,0 Wohneinheiten im Monat** zu rechnen. Bei einer Entwicklung im Mietsegment gehen wir von einer Vorvermietungsquote von **rd. 70 bis 80 Prozent** aus. Bei den Doppelhaushälften gehen wir davon aus, dass sich innerhalb des Projektes eine Vertriebsgeschwindigkeit von etwa **1,0 bis etwa 1,5 Wohneinheiten pro Monat** realisieren lässt.

Gewerbliche Mietpreisniveaus

Aufgrund der Entwicklung zum Technologiestandort wird weiterhin von einer hohen Nachfrage nach Flächen ausgegangen. Wir schätzen am Standort **Büromieten zwischen 7,00 und 9,00 Euro/m²** als realistisch ein. Marktakteure bestätigen, dass gerade im Hinblick auf die Ansiedlung junger Unternehmen die Miete unter 10,00 Euro/m² liegen muss. Der erzielbare Mietpreis hängt jedoch auch stark von den Qualitäts- und Ausstattungsmerkmalen des Objekts

ab. Für **Einzelhandelsflächen** wird aus gutachterlicher Sicht eine **Preisspanne zwischen 15,00 und 20,00 Euro/m²** als marktgängig erachtet.

Zusammenfassung der Analyseschritte

| Analysierter Bereich | Bewertung | Fazit |
|--|---|---|
| Makrostandort Kaiserslautern | ➔ | Oberzentrum mit verstärktem Zuzug Jüngerer und insg. durchschnittlichen Rahmenbedingungen für wohnbauliche Projekte; Entwicklung zum Technologiestandort positiv und impulsgebend; |
| Mikrostandort „Pfaff-Gelände“ | ➔➔ | Zentrumsnahe Lage mit guter verkehrlicher Anbindung und infrastruktureller Ausstattung aber sehr heterogenem Umfeld; Belastungssituation als wesentliches Defizit; |
| Zielgruppen |    | Eignung für Singles, Paare ohne Kinder, „best-ager“, Senioren und urbanitätsaffine Familien; mittlere bis leicht gehobene Wohnkaufkraft |
| Kleinräumiger Markt und Wettbewerb für Neubau-Objekte | ➔ | <p>MW: deutlicher Preisanstieg und hohes Preisniveau im Stadtteil; schwankendes, aber zuletzt gutes Nachfrageniveau insb. nach großen Wohnungen, Interessenschwerpunkt bis unter 8,50 Euro/m²</p> <p>ETW: Preisanstieg im Stadtteil deutlich höher als in der Gesamtstadt, stabiles Nachfrageniveau, Nachfrage nach Wohnungen bis 2.500 Euro/m²</p> <p>FEFH: stabile Preisentwicklung, Angebots- und Nachfrageniveau durchschnittlich im Vergleich zur Gesamtstadt, Angebotsschwerpunkt zwischen 220.000 und 260.000 Euro</p> <p>DHH: steigende Preisentwicklung, bleibt aber zuletzt unter der enormen gesamtstädtischen Preissteigerung zurück, solide Nachfrage im Stadtteil, Preisgrenze bei Kaufpreisen von 260.000 Euro</p> |
| Gesamteinschätzung Projekt | ➔ | Vor dem Hintergrund der Standortqualitäten sowie der Marktsituation halten wir das geplante Vorhaben für gut realisierbar. Vor dem Hintergrund der vorgesehenen Produktkonzeption wird das Nachfragepotenzial voraussichtlich leicht eingeschränkt, da nur ein gewisses Zielgruppenspektrum die Wohnlage in einem Technologiepark bevorzugt. Insgesamt sind Preisgrenzen zu berücksichtigen, die nicht überschritten werden sollten. |

Anhang 1 - Zielgruppenansprache

Lebensstilgruppen besitzen mehr oder weniger stark voneinander abweichende Anforderungen und Wünsche an ihren jeweiligen Wohnstandort. Allerdings werden diese überlagert von den Faktoren der Lebenslage, der Haushaltsgröße und der vorhandenen Wohnkaufkraft. Hinzu kommt, dass, obwohl jede Lebensstilgruppe ihre Werte und Einstellungen in der Wahl ihrer Wohnung und ihres Wohnstandortes zum Ausdruck bringt, Parallelen zu anderen Lebensstilgruppen bestehen. Denn anders als bei Konsumgütern erlaubt die individuelle Gestaltung des erworbenen bzw. angemieteten Raums weitere Möglichkeiten, den eigenen Lebensstil auszudrücken. Die Lebensstilgruppen können somit allein noch nicht zu einer ausreichenden Produktempfehlung führen, sondern müssen in Verbindung mit den genannten Faktoren ein widerspruchsfreies Gesamtbild ergeben.

Wohnkonzepte






Quelle: Wohntrends 2030

Basierend auf der empirischen Studie „Wohntrends 2030“ (GdW Branchenbericht 06/2013), die im Jahr 2013 von InWIS in Kooperation mit Analyse & Konzepte durchgeführt worden ist, können fundierte Aussagen zu den Wohnwünschen einzelner Zielgruppen und Haushaltstypen generiert werden. Aus diesen „Wohnkonzepten“ lassen sich unter anderem Rückschlüsse auf die Affinitäten zu einzelnen Standortmerkmalen ziehen, sodass mit dem aus der Studie hervorgegangenen Modell der „Wohnmatrix“ eine verbesserte Ableitung von Produktempfehlungen aus der jeweiligen Zielgruppenidentifizierung vorgenommen werden kann. Lebensphasen, Unterschiede in der Wohnkaufkraft und Lebensstilorientierungen werden in der Wohnmatrix in einem Modell zusammengeführt, wodurch dieses für die Wohnungswirtschaft verglichen mit klassischen Milieumodellen einen höheren Mehrwert liefert. Konkrete Produktempfehlungen können für den Einzelfall jedoch erst in Verbindung mit den Ergebnissen der kleinräumigen Markt- und Konkurrenzanalyse gegeben werden.

Im Folgenden werden die geeigneten Zielgruppen für den Standort hergeleitet. Eine Beschreibung der identifizierten Wohnkonzepte findet sich im Anhang.

Anhang 2 - Die identifizierten Wohnkonzepte

| WK | Anforderungen an Produkt und Standort |
|---|--|
|  | <p>Haushalte mit einem kommunikativen Wohnkonzept sind sehr stark außenorientiert. Sie sind dynamisch, flexibel und mobil. Dabei spielt sich das Leben in Gemeinschaft sowohl in virtuellen Netzwerken als auch real mit Freunden und Gleichgesinnten im öffentlichen Raum ab. Gleichzeitig besteht eine hohe Toleranz gegenüber anderen Mitgliedern der Gemeinschaft. Dementsprechend offen sind die Haushalte gegenüber anderen Kulturen oder sozialen Gruppen.</p> <p>Gerade bei der großen Gruppe junger kommunikativer Haushalte sind die Wohnvorstellungen häufig wenig konkret und es besteht eine hohe Kompromissbereitschaft.</p> |
|  | <p>Herausragendes Merkmal dieser konventionellen Haushalte ist die hohe Lebenszufriedenheit. Wirtschaftlich und gesellschaftlich wurde erreicht, was man angestrebt hat. Man nimmt am gesellschaftlichen und kulturellen Leben teil und ist bereit, sich für andere zu engagieren.</p> <p>Haushalte mit einem konventionellen Wohnkonzept haben ein hohes Sicherheitsdenken verbunden mit einer vorausschauenden Lebensplanung. Die Wohnungsnachfrage ist daher sehr stark auf den praktischen Nutzen auch in kommenden Jahren fixiert, demnach richtet sie sich nach Produkten von guter Qualität und hoher Funktionalität. Dabei werden technische und ökologische Entwicklungen ebenfalls vor dem Hintergrund des konkreten Nutzens berücksichtigt.</p> |
|  | <p>Das häusliche Wohnkonzept zeichnet sich durch eine starke Innenorientierung aus. Wichtig sind Freunde und Familie, die auch räumlich möglichst eng um den eigenen Lebensmittelpunkt gruppiert sind. Gute Nachbarschaften spielen daher ebenfalls eine große Rolle.</p> <p>Sicherheit und Nachhaltigkeit nehmen bei den Entscheidungen der Haushalte einen hohen Stellenwert ein. Darüber hinaus wird bei der Wohnungsausstattung sehr stark auf den Nutzen geachtet.</p> |

Anhang 3 - ImmobilienScout24-Datenbankanalyse

Bei der Analyse der ImmobilienScout24-Datenbank ist Folgendes zu berücksichtigen: Hinweise auf die Angebotsdichte liefert die Zahl der in einem Ort eingestellten Verkaufsangebote. Die tatsächliche Anzahl der Angebote ist im Gebrauchtssegment durch die Verbreitung anderer Medien höher und auch im Neubau ist durch „stellvertretende“ oder Beispielangebote von einer höheren Zahl zum Verkauf stehender Objekte auszugehen. Für einen Vergleich der Angebotssituation unterschiedlicher Produktsegmente und unterschiedlicher Raumeinheiten sind die Zahlen jedoch geeignet. Um eine mögliche Verzerrung der Ergebnisse durch Ausreißer zu vermeiden, werden in vergleichenden Darstellungen nur jene Stadtteile bzw. Gemeinden berücksichtigt, in welchen im betrachteten Zeitraum mindestens zehn Objekte angeboten wurden.

Die Nachfrage wird über die so genannten „Hits“, das heißt die Aufrufe einzelner Angebote im Internet, gemessen. Berechnet wird grundsätzlich ein Durchschnittswert für das einzelne Objekt. Die Hits bilden zwar nicht die tatsächliche Nachfrage ab, sie verdeutlichen jedoch das Interesse der Nachfrager an bestimmten Orten und Produkten. In zahlreichen bundesweiten Marktanalysen hat sich gezeigt, dass starke (schwache) Märkte auf diese Weise durch entsprechend hohe (niedrige) Werte identifiziert und abgebildet werden können.

Preise, Wohnflächen und Grundstücksflächen werden als gemittelte Werte dargestellt. Die Preise beziehen sich auf das jeweilige Angebot und nicht auf die eigentliche Transaktion. Durch Preisverhandlungen kommen insbesondere bei Gebrauchtimmobilien tendenziell niedrigere Verkaufspreise zu Stande, was bei der Interpretation der Werte Berücksichtigung findet.

Über die Repräsentativität der ausgewerteten Daten gibt die aktuelle W3B-Studie (2009) des Marktforschungsinstitutes Fittkau & Maaß Aufschluss: Hiernach suchen mehr als 70 Prozent der Haushalte mit Internetanschluss im Netz nach Häusern und Wohnungen. Knapp über 88 Prozent der Umzugswilligen nutzen bei der Suche das Portal ImmobilienScout24. Hinzu kommen diejenigen, die nicht selbst über einen Internetanschluss verfügen, bei der Wohnungssuche aber auf die Unterstützung von Angehörigen oder Bekannten zurückgreifen können. Für vergleichende Analysen ist die Methodik somit hinreichend repräsentativ.

Anhang 4 - Ausstattungsklassen

Einfache Ausstattung

Mehrfamilienhäuser:

EG-, Etagen- oder Souterrain-Wohnung ohne Gartenzugang oder Balkon; einfache Oberböden; keine oder wenige aufwertenden Ausstattungsmerkmale; keine Tiefgarage/Aufzug; innenliegendes Bad, einfache Sanitärausstattung

Ein- und Zweifamilienhäuser:

Kleine Wohnfläche (<120m²); keine Oberböden/Malerarbeiten auswählbar bzw. nicht inbegriffen; i.d.R. kein ausgebautes Dachgeschoss od. Keller; einfache Architektursprache; kaum Auswahlmöglichkeiten - hoher Standardisierungsgrad

Mittlere Ausstattung

Mehrfamilienhäuser:

EG- oder Etagenwohnungen mit Terrasse und/oder Balkon; einfache Oberböden und einige weitere aufwertende Ausstattungsmerkmale wie bspw. Gartenzugang oder bodentiefe Fenster; zumeist kein Aufzug, Parkmöglichkeit am Haus

Ein- und Zweifamilienhäuser:

Keine oder einfache Oberböden und Malerarbeiten im Angebot inbegriffen; i.d.R. kein ausgebautes Dachgeschoss; Keller vorhanden; schlichte Architektursprache; Gäste WC; i.d.R. innenliegende Bäder

Gehobene Ausstattung

Mehrfamilienhäuser:

EG- oder Etagenwohnungen mit Terrasse, Balkon/Dachterrasse; hochwertige Oberböden und Malerarbeiten; diverse weitere aufwertende Ausstattungsmerkmale wie bspw. Gartenzugang, Markenarmaturen, bodentiefe Fenster, elektrische Jalousien, Kamin; Gebäude verfügt über eine Tiefgarage und einen Aufzug

Ein- und Zweifamilienhäuser:

Gehobene Architektursprache; hochwertige Oberböden und Malerarbeiten im Angebot inbegriffen, i.d.R. großzügiger Garten, Terrasse/Balkon; ausgebautes Dachgeschoss; Keller vorhanden; großzügige Badezimmer, Gäste WC bzw. zweites Bad, umfangreiche Wahlmöglichkeiten hinsichtlich der Ausstattungsmerkmale

Exklusive Ausstattung

Mehrfamilienhäuser:

Architektonisch herausragendes Gebäude, bes. Wohnungstypen (Penthouse, Maisonette, Loft); barrierearmer Zugang; Garten, große Balkone/Terrassen; großzügige Wohnflächen; sehr hochwertige Oberböden; zahlreiche aufwertende Ausstattungsmerkmale wie bodentiefe Fenster, elektrische Jalousien, Video-Gegensprechanlage, Kamin; Tiefgarage und Aufzug (direkter Wohnungszugang); hochwertige Markenarmaturen, zweites Bad, Luxusausstattung (Dampf-/ Massagedusche, Jacuzzi, Sauna, Multimediaausstattung), ggf. Conciergeservice

Ein- und Zweifamilienhäuser:

Architektonisch herausragendes Gebäude, individuelle Grundrisse, großzügige Balkon- und/oder Terrassenflächen (insb. Dachterrassen), Fußbodenheizung, großzügige Wohnfläche (i.d.R. über 200m²), hochwertige Oberböden, zahlreiche weitere aufwertende Ausstattungsmerkmale wie bspw. bodentiefe Fenster, elektrische Jalousien, Video-Gegensprechanlage, Kamin, barrierearm, hochwertige Markenarmaturen, ggf. Luxusausstattung (Dampf- und Massagedusche, Jacuzzi, Sauna, Multimediaausstattung), Doppelgarage und Stellplatz am, ggf. im Haus

