Immobilienexperten und Makler der Nibelungenstadt fordern, dass die Politik mehr stadtnahe und hochwertige Wohngebiete - so wie hier im Liebenauer Feld - schafft. Foto: Rudolf Uhrig

„Worms als Wohnstadt etablieren“

Immobilienexperten fordern mehr hochwertige Wohngebiete / Bei weichen Standortfaktoren nachbessern

Von Sascha Diehl

WORMS Wo lässt es sich in Worms besonders gut leben? Welche Orte in der Stadt sind für Familien attraktiv und wo verschlägt es Singles und Paare ohne Kinder hin? Und überhaupt: Was kosten Immobilien in Worms im Durchschnitt? Spannende Fragen, zumal die entsprechenden Antworten auch Hinweise darauf geben, wie sich Worms als Stadt entwickelt und wo Defizite oder Potenziale in der Stadtentwicklung existieren.

Das Problem dabei: So spannend derartige Fragen und die Antworten darauf auch sein mögen, so schwierig ist die Suche nach Experten, die sie zuverlässig beantworten können. Bei genauem Hinsehen kann der Immobilienverband Deutschland IVD, gewissermaßen die Interessenvertretung der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen, die passenden Antworten liefern.

Einblicke in Marktentwicklung

Sachverständige aus der gesamten Bundesrepublik erstellen alljährlich den IVD-Immobilien-Preisspiegel, erfassen damit die Entwicklung der Immobilienpreise und ermöglichen somit Rückschlüsse, wohin es Käufer und Mieter zieht oder welche Regionen für Privatpersonen, Firmen und Unternehmen besonders attraktiv erscheinen.

Für die Stadt Worms hat Immobilien-Sachverständiger Bernd Täffner gemeinsam mit zehn Mitstreitern aus der Maklerbranche den IVD-Preisspiegel 2014 erstellt – und so einen Beitrag zum IVD-Immobilien-Preisspiegel für die gesamte BRD geleistet. Letzterer markiert für den Sachverständigen „die größte und wichtigste Sammlung von Immobilien-Fachwissen in ganz Deutschland“ und wird demnächst offiziell vorgestellt. Gleichwohl hat Täffner eine Ausnahme gemacht und dem Wochenblatt vorab Einblicke in die Entwicklung des Wormser Immobilienmarktes ermöglicht.

Keine explodierenden Preise

Das vielleicht wichtigste Ergebnis des Immobilien-Preisspiegels: Von einer Überhitzung des Marktes, also explodierenden Preisen, wie sie in anderen Städten zu beobachten ist, kann laut Täffner in Worms keine Rede sein. „Die Preise sind immer noch moderat“, berichtet Täffner, der das Problem der Stadt an einer ganz anderen Ecke sieht. „Es ist so, dass kaum noch etwas auf dem Markt ist, sodass wir momentan das Problem haben, dass die Nachfrage größer ist als das Angebot“, sagt der Experte.

Die Folge dieser Entwicklung: Während Worms, was die Zahl der neu entstandenen Nichtwohngebäude – hierunter fallen beispielsweise Firmengebäude, Kitas, Garagen sowie alle weiteren Gebäude, die nicht zum Wohnen genutzt werden - im Vergleich der kreisfreien rheinland-pfälzischen Städte den dritten Rang einnimmt, liegt die Nibelungenstadt bei den Wohngebäuden im Städtevergleich nur auf dem 8. Platz.

Heißt übersetzt: Für Firmen und Unternehmen ist Worms hinter Mainz und Ludwigshafen die drittattraktivste rheinland-pfälzische Stadt, was Privatwohnungen betrifft, verschlägt es die Menschen aber eher nach Landau, Mainz, Trier, Speyer, Frankenthal, Ludwigshafen oder Kaiserslautern.

Problematische Entwicklung?

Ein Trend, von dem auch Stefanie Trapp und Claudia Müller, Inhaber der Maklerbüros Trapp-Immobilien und Müller-Immobilien, ein Lied singen können - und eine Entwicklung, die für die Stadt bald problematisch werden könnte. „Es fehlt beispielsweise an stadtnahen adäquaten Wohngebieten, die den Ansprüchen von Familien genügen“, meint beispielsweise Stefanie Trapp, die hier dringenden Handlungsbedarf sieht. Denn: Wolle die Politik Worms als lebenswerte Wohnstadt etablieren, sei die Ausweisung von Neubaugebieten nahezu der einzig gangbare Weg. „Wir sehen seit Jahren, dass die Ansprüche gewachsen sind, die Leute suchen nach hochwertigen Objekten in guter Lage und sind, wenn sie etwas gefunden haben, auch bereit Geld in die Hand zu nehmen“, meint die Maklerin.

„ÖPNV-Anbindung verbessern“

Ganz ähnlich beurteilt Claudia Müller die aktuelle Situation in Worms. „Wenn wir wollen, dass auch Menschen aus der weiteren Region nach Worms kommen, um hier zu leben und natürlich auch ihr Geld auszugeben, brauchen wir mehr vernünftige Wohngebiete“, sagt die Herrnsheimerin. „Und das gilt für Familien, Paare und Singles gleichermaßen, weil wir für die einen keine stadtnahen Bauplätze oder Häuser in den Vororten haben und die anderen nicht in die Innenstadt wollen, weil es da keine Parkplätze gibt oder sie ihre Kinder nicht auf die dortigen Grundschulen schicken wollen.“

Außerdem müsse bei den sogenannten weichen Standortfaktoren, etwa der Infrastruktur, nachgebessert werden. „Wir brauchen zum Beispiel eine bessere Bahnanbindung an das Rhein-Main-Gebiet, schnellstmöglich eine Anbindung an die S-Bahn oder eine vierspurige Anbindung an die hessischen Autobahnen 5 und 67“, findet Müller. „Nur dann kann das Potenzial, das Worms schon durch die Lage der Stadt zweifellos hat, auch genutzt werden“. Apropos Potenzial nutzen: Hierzu gehört für Müller auch, dass das umstrittene Baugebiet „WEI 7“ am Weinsheimer See realisiert wird oder neben dem „Wormser“, das Müller als absoluten Pluspunkt für die Stadt betrachtet, tatsächlich ein Hotel entsteht.

Auf Schulen und FH setzen

Einen noch innovativeren Ansatz vertritt Bernd Täffner. „Wir werden es kaum schaffen, Worms als Industriestadt zu vermarkten, weil wir momentan keine geeigneten Flächen haben, deswegen müssen wir versuchen, mit anderen Faktoren zu punkten“, findet der Immobilien-Experte, der Worms als Wohn-, Bildungs- und Kulturstadt etablieren will. „Dazu müsste man noch stärker auf die Schulen und die Fachhochschule (FH) setzen und das, was im kulturellen Bereich durch die Festspiele oder Jazz & Joy erreicht wurde, weiter ausbauen“. Dann kommen die Leute von ganz alleine und wenn die erst mal da sind, zieht das ganz automatisch eine Belebung der Gastro- und Einkaufsszene nach sich. Im Übrigen liegen wir relativ zentral und sind von Fluglärm weitgehend verschont. Und das ist etwas, das Worms nach vorne bringen kann.“

Die Maklerinnen Stefanie Trapp und Claudia Müller hoffen ebenso wie der Immobilien-Sachverständige Bernd Täffner, dass die Politik mehr unternimmt, um Worms als Wohnstadt attraktiver zu machen. Foto: Privat