

# WOHNUNGSMARKT

STADT KREFELD

## ERGEBNISSE DER KOMMUNALEN WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG 2018



Kontakt:

Wolfgang Ropertz

Telefon: 02151/86-15 06

E-Mail: wolfgang.ropertz@krefeld.de

Heike Schlangen

Telefon: 02151/86-13 51

E-Mail: heike.schlangen@krefeld.de

Büro des Oberbürgermeisters

Abteilung 012 – Region und Europa

Von-der-Leyen-Platz 1

47798 Krefeld

Mitwirkende städtische Dienststellen an diesem Bericht:

Wohnstätte Krefeld AG (städtisches Tochterunternehmen)

Fachbereich Finanzservice und städtisches Immobilien-/Flächenmanagement

Fachbereich Bürgerservice – Statistik und Wahlen

Fachbereich Soziales, Senioren und Wohnen

Fachbereich Migration und Integration

Fachbereich Stadt- und Verkehrsplanung

Fachbereich Vermessungs- und Katasterwesen

Fotonachweis Vorderseite:

Pappelstr. 10 – Foto © Wohnstätte Krefeld AG

## **EINLEITUNG**

Krefeld ist seit 2003 Mitglied im Forum Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung (KomWoB) der NRW.BANK. Dies ist bereits der 13. Wohnungsmarktbericht, den die Abteilung 012 - Region und Europa (bis Juni 2017 Fachbereich Marketing und Stadtentwicklung, Team Regionales und Stadtentwicklung) seit 2003 jährlich und ab 2013 alle zwei Jahre vorlegt.

Ziel der Wohnungsmarktbeobachtung ist es, die aktuelle Situation und die Entwicklungen auf dem Krefelder Wohnungsmarkt darzustellen. Der Bericht soll als „Frühwarnsystem“ dienen und rechtzeitig auf neue Trends und sich abzeichnende Problemfelder hinweisen, um so die Grundlagen für eine vorbeugende und bedarfsgerechte Wohnungspolitik zu schaffen.

Grundlage des Berichtes ist ein Indikatorensystem aus kommunalen Statistiken und anderen wohnungsmarktrelevanten Datenquellen. Die statistischen Daten basieren in der Regel auf dem Stichtag 31.12.2018. Lagen zum Zeitpunkt der Erstellung Zahlen aus 2018 noch nicht vor, so wurden Angaben aus dem Jahr 2017 zugrunde gelegt (beim verfügbaren Einkommen lagen nur Zahlen aus dem Jahr 2016 vor). Vereinzelt wurden auch schon Zahlen von 2019 verwendet.

Der Wohnungsmarktbericht beinhaltet weiterhin die Ergebnisse einer Auswertung der empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme GmbH) mit Angebotsmieten.

Zudem führt die Stadt Krefeld jährlich seit dem Jahr 2003 und ab 2012 alle zwei Jahre eine Expertenbefragung zum Krefelder Wohnungsmarkt durch. Auch diese Auswertungen sind in den Bericht eingeflossen.

### **Krefeld, im Oktober 2019**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

**Seite**

<b>Auf einen Blick</b>	6
<b>1. Zusammenfassung</b>	7
<b>2. Krefelder Wohnungsbau</b>	9
2.1. Wohnbauflächenpotenziale	9
2.2. Wohnen in der Stadt (Fachbereich Stadt- und Verkehrsplanung)	11
2.3. Engagierte Quartiersentwicklung für ein lebens- und liebenswertes Krefeld (Wohnstätte Krefeld AG)	13
<b>3. Grundstücks- und Immobilienmarkt</b>	18
3.1. Bodenumsätze und Preisentwicklung	18
3.2. Bodenrichtwerte	20
3.3. Immobilien in der Region	21
3.4. Entwicklung des Hypothekenzinses	23
<b>4. Wohnungsangebot</b>	25
4.1. Entwicklung des Wohnungsbestandes	25
4.2. Bautätigkeitsentwicklung	27
4.3. Öffentlich geförderter Wohnungsbau	29
4.4. Wohnen im Alter	32
4.4.1. Quartiersentwicklung	32
4.4.2. Barrierefreie Wohnungen	34
4.4.3. Gemeinschaftliche Wohnformen	35
4.4.4. Servicewohnen (früher: Betreutes Wohnen)	37
4.4.5. Pflegeheimplätze	37
<b>5. Wohnungsbedarf und Wohnungsnachfrage</b>	38
5.1. Bevölkerungsentwicklung	38
5.2. Bevölkerungsvorausberechnung	40
5.3. Haushaltsentwicklung	41
5.4. Natürliche und räumliche Bevölkerungsbewegung	42
5.5. Flüchtlinge und Asylbewerber	46

5.6. Nachfrageindikatoren	47
5.6.1. Einkommen und Beschäftigung	47
5.6.2. Entwicklung der Arbeitslosen	48
<b>6. Mieten und Mietpreisentwicklung</b>	50
6.1. Entwicklung der Lebenshaltungskosten in Nordrhein-Westfalen	50
6.2. Mietspiegel (Mietrichtwerte) für die Stadt Krefeld	51
6.3. Wohnungsmieten des Ring Deutscher Makler (RDM)	55
6.4. Bewilligungsmieten im öffentlich geförderten Wohnungsbau	55
<b>7. Ergebnisse der Angebotsmieten</b>	57
7.1. Entwicklung der Wohnungsangebote	57
7.2. Entwicklung der Wohnungsmieten	59
<b>8. Wohnungsmarktbarometer / Expertenbefragung 2018</b>	61
8.1. Wohnungsmarktlage	62
8.2. Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt	64
8.3. Probleme auf dem Eigentumsmarkt	67
8.4. Investitionsklima	68
8.5. Faktoren des Investitionsverhaltens	69
8.6. Einschätzung der künftigen Nachfrage	72
<b>Anhang</b>	76

## AUF EINEN BLICK

### AUSGEWÄHLTE INDIKATOREN ZUM WOHNUNGSMARKT KREFELD

Indikatoren	2014	2015	2016	2017	2018	
<b>Wohnungsangebot</b>						
Wohnungen in Wohngebäuden	122.770	122.961	122.909	123.230	123.541	↑
Baufertigstellungen	229	289	221	377	356	↓
Baugenehmigungen	412	296	169	502	219	↓
Bewilligungen geförderter Mietwohnungen	0	13	63	36	81	↑
Bewilligungen geförderter Eigentumsmaßnahmen	18	6	6	4	6	↑
<b>Wohnungsbedarf</b>						
Einwohner	234.213	232.256	233.542	233.342	233.957	↑
Zahl der Haushalte	118.647	117.756	118.742	118.999	119.589	↑
Zugezogene Personen	14.423	16.436	14.335	13.153	12.427	↓
Fortgezogene Personen	13.105	14.802	12.807	12.831	11.039	↓
Innerstädtische Umzüge	17.964	18.661	17.020	16.990	18.655	↑
Geburten	1.805	2.045	2.055	2.181	2.033	↓
Sterbefälle	2.568	2.845	2.548	2.784	2.805	↑

Quellen: siehe die jeweiligen detaillierten Darstellungen in diesem Wohnungsmarktbericht  
Stand jeweils am 31.12.

# 1. ZUSAMMENFASSUNG

## Grundstücks- und Immobilienmarkt

Die Gesamtzahl der Kaufverträge für bebaute und unbebaute Grundstücke ist im Jahr 2018 gegenüber dem Vorjahr von 2.033 auf 2.066 gestiegen. Die Quadratmeterpreise für baureife Grundstücke im individuellen Wohnungsbau haben sich ebenso erhöht, wie die ermittelten Immobilienpreise der Landesbausparkassen. Nach wie vor sind die Finanzierungsbedingungen für Wohnungsbaukredite sehr günstig. Der Zinssatz für Hypotheken über 10 Jahre liegt 2018 im Durchschnitt bei nur 1,96 %.

## Wohnungsangebot

Im Jahr 2018 gibt es in Krefeld 123.541 Wohnungen. Das sind gegenüber dem Vorjahr 311 Wohnungen mehr. Ca. 86 % des Wohnungsbestandes ist älter als 29 Jahre. Der überwiegende Teil der Wohnungen hat 3 oder 4 Räume (58 %). Nachdem die Wohnungsbautätigkeit in Krefeld im Jahr 2017 gestiegen ist, folgte im Jahr 2018 wieder ein Rückgang. Die Baufertigstellungen sind in 2018 von 377 Wohnungen im Jahr 2017 auf 356 Wohnungen gesunken. Die Baugenehmigungen verringern sich von 502 auf 219 Wohnungen. Der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen ist weiter rückläufig. Er beträgt im Mietwohnungsbereich im Jahr 2018 nur noch 5.753 Sozialwohnungen. Die Zahl der geförderten Wohnungen hat sich leicht erhöht und beläuft sich im Jahr 2018 auf 81 Maßnahmen. Die Anzahl der öffentlich geförderten barrierefreien Wohnungen im Jahr 2018 beträgt 1.124. Bisher sind zwei gemeinschaftliche Wohnprojekte mit barrierearmem Wohnraum in Krefeld entstanden und zwei weitere befinden sich in der Planungsphase. Der Stadt sind sieben ambulant betreute Wohngemeinschaften bekannt, weitere sind geplant. Sechs Angebote mit insgesamt 447 Wohneinheiten gibt es im Jahr 2018 im Bereich Servicewohnen. In 27 Pflegeheimen werden im Juni 2018 insgesamt 2.420 Pflegeheimplätze vorgehalten.

## Wohnungsbedarf und Wohnungsnachfrage

Die Einwohnerzahl der Stadt Krefeld hat sich im Jahr 2018 wieder erhöht. Sie stieg gegenüber dem Jahr 2017 um 615 auf 233.957 Einwohner (städtische Fortschreibung). Auch die Zahl der Haushalte ist um 590 auf 119.589 Haushalte angewachsen. Die Zunahme ist auf einen positiven Wanderungssaldo (1.388) zurückzuführen, der den Sterbeüberschuss (772) ausgeglichen hat. Nach der Bevölkerungsvorausberechnung des Landesbetriebs Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) werden die Einwohnerzahlen bis zum Jahr 2040 von 226.699 (amtliche Bevölkerungsfortschreibung) im Jahr 2018 auf 223.355 zurückgehen, nach einem vorübergehenden Anstieg im Jahr 2025 auf 226.846. Die Altersstruktur verschiebt sich, schon im Jahr 2025 wird die Bevölkerung unter 65 Jahre abnehmen und die Zahl der Einwohner über 65 Jahre anwachsen. Das verfügbare Einkommen je Einwohner hat sich in Krefeld im Jahr 2015 gegenüber dem Jahr 2016 mit 21.115 Euro je Einwohner nach oben entwickelt. Die Arbeitslosenquote beträgt im Jahr 2018 für Krefeld 10,2 % nach 10,4 % im Vorjahr.

## **Mieten und Mietpreisentwicklung**

In 2018 sind die Indizes der allgemeinen Lebenshaltungskosten und der Nettomieten stärker gestiegen als der Mietnebenkostenindex. Die Mietstatistiken deuten auf weiter steigende Mietpreise hin. Dies ergibt sich aus den Mietrichtwerten vom Mieterverband Niederrhein und vom Verein der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer sowie aus den Wohnungsmieten des Ring Deutscher Makler. Auch die Bewilligungsmieten im öffentlich geförderten Wohnungsbau sind ab dem 01.01.2018 wieder angehoben worden und betragen 5,55 Euro pro m<sup>2</sup> in der Einkommensgruppe A und 6,30 Euro pro m<sup>2</sup> in der Einkommensgruppe B.

## **Ergebnisse der Angebotsmieten**

Die Auswertung der empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme GmbH) umfasst im Jahr 2018 für Krefeld 4.729 Mietangebote für Wohnungen und 139 für Miethäuser. Dabei überwiegen die Mietangebote für 2- und 3-Zimmer-Wohnungen mit 78 %. Der Anteil der Wohnungen, die einen Wohnberechtigungsschein erfordern, liegt im Jahr 2018 bei 1,8 %, derjenige der als „barrierefrei“ ausgewiesenen Wohnungen bei 3,6 %. Die Auswertungen der Mietpreise ergeben 2018 wie bei den anderen Mietstatistiken ebenfalls einen höheren Mietwert gegenüber den Vorjahren. So erreicht die Miete für Neubauwohnungen 9,29 Euro pro m<sup>2</sup> und für Bestandswohnungen 6,79 Euro pro m<sup>2</sup> im Jahr 2018.

## **Wohnungsmarktbarometer / Expertenbefragung 2018**

Im Wohnungsmarktbarometer geben die Experten auf die Frage nach den Problemen auf dem Mietwohnungsmarkt unter anderem „zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland verfügbar“ an. Die Verwaltung hat das verfügbare Wohnbauflächenpotenzial für den Wohnungsbau ermittelt. Der Rat hat beschlossen, dass die Entwicklung dieser Flächen im Fokus des planerischen Handelns in Krefeld stehen soll. Die Mobilisierung dieses Wohnbaulandes wird sich mittelfristig positiv auf den Mietwohnungsmarkt auswirken. Damit wird der Einschätzung der Experten Rechnung getragen.

Im Jahr 2018 wird die Wohnungsmarktlage von den Expertinnen und Experten als eher angespannt beurteilt. Als die drei größten Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt sehen die Befragten die folgenden Punkte: „zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland verfügbar“, „geringe Bautätigkeit im Mietwohnungssektor“ und „immer mehr ‚schwierige‘ Mieter“. Bei den Problemen, die auf dem Eigentumsmarkt in Krefeld am stärksten ins Gewicht fallen, werden unter anderem die drei Probleme „zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland verfügbar“, „hohe Baukosten“ sowie „geringe Attraktivität der staatlichen Förderung“ genannt. Das Investitionsklima wird insgesamt gesehen besser bewertet als in den vorherigen Befragungen. Wie bei der Befragung im Jahr 2016 wird auch im Jahr 2018 eine große Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen, Servicewohnen für Senioren sowie Singlewohnungen erwartet. Im Jahr 2018 sehen die Fachleute die Nachfrage nach gemeinschaftlichen Wohnformen insgesamt höher an als im Jahr 2016, dies gilt vor allem für Senioren-Wohnprojekte.



## 2. KREFELDER WOHNUNGSBAU

### 2.1. Wohnbauflächenpotenziale

Für die Rheinschiene wird künftig mit einem starken Bevölkerungszuzug gerechnet. Der Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) prognostiziert allein für die Stadt Düsseldorf bis zum Jahr 2040 eine Bevölkerungszunahme von 14 Prozentpunkten bzw. ca. 90.000 Personen. Das Problem der Schaffung bzw. Ausweisung der erforderlichen Wohnbauflächen kann nicht auf lokaler Ebene, der Ebene einer einzelnen Kommune gelöst werden. Vielmehr sind hierbei regionale Lösungen gefragt.

Damit ist die Planungsebene des Regionalplans Düsseldorf angesprochen, für dessen Aufstellung und Änderung der Regionalrat Düsseldorf zuständig ist und die im System der Planungsebenen über den Flächennutzungsplänen der Kommunen angesiedelt ist. Der Regionalplan Düsseldorf ist zwar erst seit April 2018 gültig, während des Aufstellungsverfahrens war jedoch schon erkennbar, dass die im neuen Regionalplan ausgewiesenen Allgemeinen Siedlungsbereiche (ASB) nicht angesichts des erwarteten Bevölkerungswachstums ausreichen würden.

Die Bezirksregierung Düsseldorf hat die hierfür möglichen Flächen einem Bewertungsverfahren unterzogen, um die regional am besten geeigneten Flächen auszuwählen. Dabei spielten folgende Kriterien / Kategorien eine Rolle:

- Verkehrsaufwand /-belastung minimieren
- Ökologische Konfliktvermeidung
- Infrastruktur beachten
- Städtebauliche Umsetzung
- Ausbaupotenzial; entsprechende vorliegende Planungen

Im Rahmen der ersten Änderung des Regionalplans Düsseldorf werden im Krefelder Stadtgebiet insgesamt sechs Flächen für eine Darstellung als Allgemeiner Siedlungsbereich vorgeschlagen. Im Einzelnen sind dies:

- Obergplatz (Horkesgath; Ottostraße)
- Kliebruch (Moerser Straße; Hökendyk)
- Elfrath (nördlich Rather Straße)
- Hüls (Von-Harff-Straße)
- Kliebruchstraße
- Oppum (südlich Hauptstraße).

Die erste Änderung des Regionalplans Düsseldorf steht unter dem Leitsatz „Mehr Wohnbauland am Rhein“. Der Rat der Stadt Krefeld findet den Ansatz des Regionalrates generell nachvollziehbar, das Problem der starken Zuwanderung und des damit verbundenen Mangels an bezahlbarem Wohnraum auf regionaler Ebene lösen zu wollen. Diesem Ansatz wird die Stadt Krefeld bereits durch den 2015 in Kraft getretenen Flächennutzungsplan (FNP) gerecht.

Der Krefelder Flächennutzungsplan hat sich bereits mit der Thematik der prosperierenden Entwicklung in der Rheinschiene auseinandergesetzt. Dadurch wird deutlich, dass sich die Stadt Krefeld ihrer Verantwortung im regionalen Kontext bewusst ist. So sind insbesondere die im Flächennutzungsplan enthaltenen Wohnbauerwartungsflächen unter anderem anhand regionaler Kriterien ausgewählt worden.

In der Begründung zur ersten Änderung des Regionalplans Düsseldorf wird der Bedarf an Wohneinheiten für die Stadt Krefeld bis zum Jahr 2040 auf ca. 9.300 beziffert. Diese Größenordnung wird jedoch schon durch die heutige Planung erreicht.

Das Potenzial an Wohneinheiten in größeren Nachverdichtungsflächen (mit mehr als 20 Wohneinheiten) beläuft sich auf ca. 2.900 Wohneinheiten. Hinzu kommen ca. 750 Grundstücke unterschiedlicher Größe im sogenannten Krefelder Baulandkataster, die sofort einer Bebauung zugeführt werden können. Darüber hinaus stehen die im Flächennutzungsplan der Stadt Krefeld dargestellten neuen Wohnbauflächen in einer Größenordnung von ca. 120 Hektar zur Verfügung. Bei einer Mischung zwischen Reihenhäusern und Geschosswohnungsbau mit einer Dichte von 50 Wohneinheiten pro Hektar ergibt sich hier allein ein Potenzial von 6.000 Wohneinheiten.

Die Entwicklung dieser Flächen sollte daher im Fokus des planerischen Handelns in Krefeld stehen. Denn die bauliche Entwicklung dieser Flächen macht bereits sehr deutlich, dass die Ressourcen auch vor dem Hintergrund der Notwendigkeit ökologischer Ausgleichsflächen und Tauschflächen für die landwirtschaftlichen Betriebe immer knapper werden. Eine weitere Flächenausweisung von Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) in Krefeld würde diese Problematik verschärfen und möglicherweise die planerische Entwicklung von Wohnbauflächen konterkarieren, die sich bereits im Verfahren befinden.

Hinzu kommt, dass der Anteil der Bauflächen an der Gesamtfläche Krefelds im aktuellen Flächennutzungsplan rund 44 % beträgt. Damit wird der Forderung aus dem politischen Raum entsprochen, dass der Anteil der bebauten Flächen, das heißt der Wohnbau- und gemischten Bauflächen, der Industrie- und Gewerbeflächen, der Sonderbau-, der Gemeinbedarfs- sowie der Verkehrsflächen, nicht mehr als die Hälfte der Gesamtfläche der Stadt Krefeld betragen soll.

Angesichts dieser Situation vertritt der Rat der Stadt Krefeld die Auffassung, dass in Krefeld derzeit auch mittelfristig in genügendem Umfang Wohnbauflächen entwickelt werden können, um einen ausreichenden Beitrag zur Bewältigung der geschilderten Zuzugsprobleme auf regionaler Ebene zu leisten.

Im Wohnungsmarktbarometer (Kapitel 8) geben die Experten auf die Frage nach den Problemen auf dem Mietwohnungsmarkt unter anderem „zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland verfügbar“ an. Mit den vorstehenden Ausführungen zum Wohnbauflächenpotenzial hat die Verwaltung das Flächenpotenzial aufgeführt, das für den Wohnungsbau zur Verfügung steht bzw. verfügbar gemacht werden muss. Damit wird der Einschätzung der Experten Rechnung getragen. Die Mobilisierung des Wohnbaulandes wird sich mittelfristig positiv auf den Mietwohnungsmarkt auswirken.

## 2.2. Wohnen in der Stadt (Fachbereich Stadt- und Verkehrsplanung)

Wohnraum ist knapper und teurer geworden. Jahrzehntlang waren Innenstädte als Wohnstandort häufig von einem negativen Image begleitet. Nun sind die Innenstadtlagen vor allem in den „Schwarmstädten“ wie beispielsweise Köln, Düsseldorf, Bonn und Münster längst wieder begehrt. Und wie sieht es in Krefeld aus? Ist auch hier ein Wandel zu spüren?

Die innerstädtischen Wohnquartiere in Krefeld sind größtenteils im 19. Jahrhundert im Zuge der Stadterweiterungen Krefelds entstanden. Viele Gründerzeithäuser haben den Krieg überstanden oder wurden nach dem Krieg wiederaufgebaut. Die entstandenen Lücken konnten größtenteils in den 50er und 60er Jahren geschlossen werden. Denn nach dem Krieg war die Wohnungsnot groß. Viele Häuser sind aber inzwischen in die Jahre gekommen und durch Wegzug in neue, grüne Siedlungen an der Peripherie haben sich die Bewohnerstrukturen geändert. Mangelnde Instandhaltung, fehlende Investitionen und nicht mehr zeitgemäße Zuschnitte haben die Quartiere unattraktiv gemacht. Die zentralen Stadtviertel haben so in den vergangenen Jahrzehnten sukzessive an Wohnbevölkerung verloren. Die Folge sind teils problematische Immobilien mit hoher Mieterfluktuation, prekäre Mietverhältnisse aber auch Leerstände. Soziale Verflechtungen, Nachbarschaften und Identifikation mit dem Viertel sind damit in den Jahren sukzessive geschwunden.

Um dem problematischen immobilienwirtschaftlichen Wandel und Leerständen entgegenzuwirken hat die Stadt Krefeld über das Förderprogramm Stadtumbau des Landes und des Bundes die Möglichkeit, Fördermittel nicht nur für Baumaßnahmen im öffentlichen Raum einzusetzen. Auch ist die Stadt darüber in der Lage, Zuschüsse an Immobilieneigentümer im Stadtumbaugebiet Innenstadt zu gewähren, die ihre Fassaden und Innenhöfe gestalterisch aufwerten bzw. begrünen wollen.



Über das Hof- und Fassadenprogramm konnten bereits zahlreiche Maßnahmen gefördert werden. Mit dem Handlungsleitfaden „Wohnen für die innerstädtischen Quartiere in Krefeld“ und der Broschüre zum Krefelder Haus können den Immobilieneigentümern Möglichkeiten bei der Sanierung und Modernisierung ihrer Häuser aufgezeigt werden.

Quartiersarchitekten bieten Beratungen rund um die Immobilie im Stadtumbaubüro an der Neusser Straße 58-60 im Ladenlokal des ehemaligen Stadtbades an. Ziel ist es, Eigentümer zu Investitionen zu animieren und im Prozess zu unterstützen. Denn noch immer sind viele Immobilien in der Innenstadt in der Hand von Einzeleigentümern. Durch qualitative und energetische Aufwertung des Gebäudebestandes aber auch durch neue Wohnungen in Baulücken oder durch Innenverdichtung kann attraktives innerstädtisches Wohnen entstehen.

Ein beispielhaftes Projekt zur Unterstützung einer innerstädtischen Quartiersentwicklung ist die „Alte Samtweberei“. In der südwestlichen Innenstadt, im heute sogenannten Samtweberviertel, ist das Pilotprojekt der Montag Stiftung Urbane Räume aus Bonn als Investition in eine soziale Rendite von überregionaler Bedeutung.



Ziel des Projektes ist die dauerhafte Unterstützung eines guten Zusammenlebens in einem lebendigen Viertel. Die jährlichen Überschüsse aus der Immobilie unterstützen und finanzieren die Gemeinwesenarbeit im Viertel. Hier sind neben günstigen Gewerbeflächen für Gründer und junge Unternehmer auch zahlreiche barrierefreie sowohl frei finanzierte als auch öffentlich geförderte Wohnungen entstanden. Die neuen Mieter haben sich wegen der zentralen Lage und dem Ansatz zum Wohnen in der Gemeinschaft für den Standort entschieden. Darüber hinaus sind in der „Alten Samtweberei“ öffentliche Räume entstanden, die dem Quartier zur Verfügung stehen. Das Projekt verbindet die Immobilie eng mit der Quartiersentwicklung. Bürgerliches Engagement aus der Samtweberei sowie aus der Nachbarschaft fördert das Gemeinwesen im Samtweberviertel.

Nicht nur im Projekt „Alte Samtweberei“ zeigt sich, dass die Nachfrage nach barrierearmen Wohnungen in Krefeld auch oder gerade in zentraler Lage steigt. Während in den Stadtrandlagen die Nahversorgung zum Teil nicht ausreichend vorhanden und man auf Automobilität angewiesen ist, sind die innerstädtischen Quartiere weitgehend gut versorgt, auch wenn es den Tante-Emma-Laden an der Ecke auch hier nicht mehr gibt. Selbst Discounter zieht es inzwischen wieder zurück in die Innenstädte. Aber auch die vielfältige soziale und kulturelle Infrastruktur machen Innenstadtlagen wieder attraktiv.

Das von der Stadt beauftragte Entwicklungskonzept für die Innenstadt zeigt Perspektiven für die Innenstadt im engeren Bereich innerhalb der vier Wälle auf. Mit dem Rückzug des klassischen Handels werden sich die Innenstädte verändern. Die Studie sieht gerade vor dem Hintergrund einer sich verändernden Mobilität großes Potenzial im Bereich neuer Arbeitsplätze sowohl im Dienstleistungssektor als auch im Bereich der Urbanen Produktion. Die Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum wird perspektivisch steigen und zur Stärkung und Stabilisierung der Innenstadt beitragen. Maßnahmen zur Aufwertung und Aktivierung der Quartiere müssen dabei auf den sozialen Zusammenhalt und den Erhalt der sozialen Vielfalt im Quartier ausgerichtet werden. Nur so kann ein positiver Imagewandel des Innenstadtwohnens angestoßen werden und ein gemeinsam getragener Entwicklungsprozess dauerhaft gelingen.

Fotos: © Stadt Krefeld

## 2.3. Engagierte Quartiersentwicklung für ein lebens- und liebenswertes Krefeld (Wohnstätte Krefeld AG)

Für den „stadtteilorientierten Wohnungsbau“ gibt es (noch) keine konkrete Definition. Es wäre zumindest ein recht umfangreiches Unterfangen, diesen Begriff „lexikonreif“ zu bestimmen, weil sich darunter vieles verstehen lässt. - Für die einen geht es vorrangig um die Verschönerung von Fassaden, um die Aufwertung von Wohnungen und Gewerberäumen oder die Begrünung von Innenhöfen und Vorgärten in einem bestimmten Stadtteil. Für andere zählen verkehrsberuhigte Straßen oder bessere Geh- und Radwege ebenso dazu wie die richtige Mischung aus Wohnen und Arbeiten, Freizeit, Erholung, Schulen, Kitas oder Einkaufsmöglichkeiten.

### Konzepte statt Kosmetik

Aus den späten 90er-Jahren bis in die frühen 2000er-Jahre hinein ist uns noch das Wortungetüm Wohnumfeldverbesserung geläufig. „So viel wie damals mit Einzelmaßnahmen auch erreicht worden sein mag – aus heutiger Sicht mutet dieser Ansatz zu kurz gesprungen, wie bloße Kosmetikkorrektur, an. Heutige Ansprüche von Kommunen und Bürgern, von Stadtplanern und Bauträgern, von Singles und Familien gehen weit über einen neuen Bolzplatz oder zwei, drei sanierte Vorzeigegebäude hinaus“, sagt Thomas Siegert, Vorstand der Wohnstätte Krefeld AG (WKR), und ergänzt: „Stadtteilorientierter Wohnungsbau bedeutet für uns, komplette Konzepte zu erdenken, zu planen und umzusetzen, mit denen Stadtteile und Quartiere in Krefeld nachhaltig aufgewertet und attraktiv werden.“

Ob Strukturwandel und sozioökonomische Veränderungen, demografischer Wandel mit einhergehender, barrierearmer oder barrierefreier Bauweise oder gestiegene energetische und ökologische Anforderungen – letztlich gehe es darum, so zu bauen, zu sanieren und zu modernisieren, dass die Bewohner ihren Stadtteil, ihr Quartier und ihre Nachbarschaft als lebens- und liebenswert erleben. Damit sie bleiben, damit neue Nachbarn hinzukommen.

Um diese positiven Veränderungsprozesse in Krefeld zu fördern und aktiv mitzugestalten, setzt die Wohnstätte Krefeld AG auf einen Mix aus Konzepten und Maßnahmen. Dieser reicht von energetisch optimierten Sanierungen von Bestandswohnungen über den Neubau von öffentlich geförderten und frei finanzierten Mietwohnungen bis hin zum Verkauf von Immobilien oder Grundstücken für private Ein- oder Zweifamilienhäuser. Mehr noch: „Wir befürworten ausdrücklich das Wohnen von mehreren Generationen im gewachsenen Quartier: mit Wohnungen, Einfamilienhäusern, Wohngruppen, betreuten Einrichtungen und sogar Heimen – alles in einer Nachbarschaft“, ergänzt Peter Schwarz, Geschäftsbereichsleiter Hausbewirtschaftung bei der WKR. Das starke und konsequente Engagement, das die Wohnstätte Krefeld AG als 70-prozentiges Tochterunternehmen der Stadt für Krefeld einbringt, wird deutlich beim Blick auf die Stadtteile Gartenstadt, Oppum und Linn.

### Die Quartiersentwicklung Gartenstadt

Einen Großteil der Quartiersentwicklung Gartenstadt macht die Breslauer Straße aus. Dort wurden seit 2014 insgesamt 104 Wohnungen kernsaniert. Im Jahr 2015 wurden die ersten zwei Punkthäuser an der Pappelstraße 9-11 mit 32 Wohnungen bezugsfertig.

Insgesamt entstanden an der Pappel-, Platanen- und Akazienstraße sieben Punkthäuser mit insgesamt 102 barrierefreien Wohnungen. Die Wohnungen werden mit Fernwärme geheizt und verfügen über Terrassen, Balkone oder Dachgärten.



Zudem wurden in einem zweiten Bauabschnitt an der Platanenstraße seit 2017 insgesamt 14 Einfamilienhäuser errichtet. Die Fassaden der Reihenhäuser, die sich vor allem an Familien oder Paare mit Kinderwunsch richten, lehnen sich optisch an die benachbarten Punkthäuser an und fügen sich mit ihrem hellen Klinker und den holzfarbigen Fassadenelementen perfekt in das neugestaltete Gesamtkonzept von Gartenstadt ein.

Zur Komplettierung der Quartiersentwicklung Krefeld-Gartenstadt entstand an der Breslauer Straße ein Neubau mit 36 öffentlich geförderten Mietwohnungen. Im Erdgeschoss des Gebäudes befinden sich zudem ein Netto-Markt zur Nahversorgung, eine weitere Gewerbeeinheit sowie ein Außendienstbüro der Wohnstätte Krefeld AG zur Kundenbetreuung vor Ort.

An der Gubener Straße geht es um die energetische Sanierung der Mehrfamilienhauszeile 12-18 mit insgesamt 32 Wohneinheiten. Die Fertigstellung ist für Ende 2019 geplant.

WKR-Vorstand Thomas Siegert: „Letztlich entsteht in Gartenstadt ein Quartier, das aktuelle ökologische und altersgerechte Standards erfüllt. Für diese Quartiersentwicklung investierte die Wohnstätte rund 50 Millionen Euro. Uns freut übrigens, dass unsere Quartiersentwicklung in Gartenstadt auch das Interesse der Politik geweckt hat, so waren der ehemalige NRW-Bauminister Michael Groschek und der Landtagsabgeordnete Oliver Keymis schon zu Besuch.“

## Neues Wohnen und Leben in Oppum



Die positive Entwicklung für den Wohnstandort Krefeld lässt sich auch in Oppum sehr anschaulich nachvollziehen. Seit 2016 ist dort das für den Stadtteil wichtige Wohn- und Gewerbeobjekt Ecke Werkstättenstraße/ Maybachstraße mit 24 öffentlich geförderten Wohnungen und fünf Gewerbeeinheiten fertiggestellt.

Am offensichtlichsten aber wird der gravierende Wandel des Stadtteils im Neubaugebiet Herbertzstraße:

Die ersten sechs Häuser mit 50 Mietwohnungen und Tiefgarage auf dem rund 30.000 Quadratmeter großen Areal der ehemaligen Obdachlosenunterkünfte stehen bereits und sind bezugsfertig.



Darüber hinaus hat die Wohnstätte Krefeld AG insgesamt 45 Baugrundstücke parzelliert und an private Bauherren zur Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften veräußert. Im zweiten Bauabschnitt entstehen nunmehr fünf weitere Wohnhäuser mit 57 Wohneinheiten, davon 43 Wohneinheiten öffentlich gefördert. Die Bezugsfertigkeit ist für das zweite Quartal 2020 geplant.

„Das Beispiel Herbertzstraße zeigt sehr schön, wie wir generationsübergreifende Quartiersentwicklung verstehen und realisieren: So wird dort auch ein Haus mit 23 Wohnungen für ein Wohnprojekt mit ambulanter Betreuung an die Alexianer Krefeld GmbH vermietet, mit einem Gemeinschaftsraum, der auch dem Quartier zur Verfügung gestellt werden soll“, erläutert Thomas Siegert.

Buchstäblich viel Farbe in den Stadtteil bringt ein Wohnstätte-Neubau an der Werkstättenstraße. In dem leicht geschwungenen Gebäude, das allein wegen seiner markanten, sehr bunten Fassade ins Auge fällt, werden unter anderem mehrere Wohngruppen der Lebenshilfe Krefeld ihr neues Domizil haben. Zudem entstand oder entsteht sukzessive neuer oder sanierter Wohnraum im Bereich Korekamp, Weetekamp, Haverkamp und Neue Flur.



Am Haverkamp 15 wurden im Jahr 2016 sieben frei finanzierte Wohnungen bezugsfertig, am Haverkamp 7 und 11 startete 2018 der Bau von weiteren 16 frei finanzierten Wohnungen. Im Rahmen dieser Maßnahmen wurden am Korekamp und Weetekamp 76 Wohnungen im bewohnten Zustand saniert. An der Neue Flur 140 wurden 2017 acht öffentlich geförderte Wohnungen bezugsfertig, an der Neue Flur 142-146 war Ende 2018 Baubeginn für weitere 24 öffentlich geförderte Wohnungen.

### Alt und Jung und neue Energie in Linn

Die Quartiersentwicklung Linn begann bereits vor zehn Jahren:

2009 wurden dort das Seniorenheim am Quartelkämpchen (90 Plätze, betrieben von den Städtischen Seniorenheimen Krefeld) sowie weitere 18 Seniorenwohnungen an der Tilsiter Straße bezugsfertig.

2010 wurden die an das Heim angrenzenden bestehenden Mehrfamilienhäuser Rathenastraße 55-71 saniert und die Erdgeschosswohnungen dabei barrierearm umgebaut.

2015 wurden 21 Wohnungen am Quartelkämpchen 54 bezugsfertig erstellt. „Die Seniorinnen und Senioren in dieser Nachbarschaft sind gut ins Ortsleben integriert. Beliebte Ziele für Spaziergänge oder kleine Ausflüge sind der Linner Stadtkern, der Greiffenhorstpark, die Burg Linn oder der Rhein. Durch das Seniorenheim können zudem wohnbegleitende Dienstleistungen für die Mieter im Quartier angeboten werden“, sagt Peter Schwarz von der WKR.







Auch der Generationen-Mix funktioniert im Linner Quartier bestens: 2009 wurden an der Rathenastraße 32 und 34 weitere zwölf öffentlich geförderte Wohnungen für Familien fertiggestellt und vermietet. 2016 wurden sechs Einfamilienhäuser an der Rathenastraße 43-53 an die Mieter übergeben, wodurch auch (junge) Familien mit Kindern im Quartier zu Hause sind.

Für 2019 steht der Neubau von vier Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 38 öffentlich geförderten Wohneinheiten an der Tilsiter Straße 34-40 an, die planmäßig in der ersten Hälfte 2020 bezugsfertig sein sollen.

Energetisch ist das Linner Quartier ebenfalls ganz weit vorn: Bei der Wärmeversorgung wurden verschiedene, energieeffiziente, umweltfreundliche und innovative Konzepte mit der SWK entwickelt. So werden die Gebäude Rathenastraße 32 und 34 mit Erdwärme beheizt, die zuvor genannten Neubauten und Sanierungen über eine Nahwärmeversorgung durch ein modernes Mini-Blockheizkraftwerk, wodurch die Wohnstätte Krefeld AG und die SWK gemeinsam den Energiewandel vor Ort in die Realität umsetzen.

WKR-Vorstand Thomas Siegert abschließend: „Erklärtes Ziel der Wohnstätte Krefeld wird es sein, die Stadtteil- und Quartiersentwicklungen positiv weiterzuentwickeln. Wir schaffen modernen und attraktiven Wohnraum und bieten diesen den Krefelderinnen und Krefeldern als interessante, preiswerte Alternative zu den konkurrierenden Angeboten des Wohnungsmarktes an.“ Bis Ende 2020 hat die Wohnstätte Krefeld AG rund 530 Wohnungen auf eigenen Grundstücken neu gebaut. Davon sind rund 230 Wohnungen öffentlich gefördert. Darüber hinaus werden jährlich 40 bis 50 Wohnungen kernsaniert. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf rund 125 Millionen Euro.

Mark Saxer



Fotos: © Wohnstätte Krefeld AG

### **3. GRUNDSTÜCKS- UND IMMOBILIENMARKT**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Krefeld veröffentlicht jährlich einen Grundstücksmarktbericht, der einen Überblick über die Umsatz- und Preisentwicklungen sowie die Bodenrichtwerte auf dem Grundstücksmarkt gibt. Grundlage des Berichtes ist die Auswertung der Kaufpreissammlung (s. Punkte 3.1. und 3.2.).

Aus dem jährlichen Nachschlagewerk zum deutschen Wohnimmobilienmarkt der LBS lassen sich regionale Daten zu den Kaufpreisen von Wohnimmobilien ablesen (s. Punkt 3.3.).

Die für die private Wohnbautätigkeit wichtigen Hypothekenzinsen sind den Statistiken der Deutschen Bundesbank zu entnehmen (s. Punkt 3.4.).

#### **3.1. BODENUMSÄTZE UND PREISENTWICKLUNG**

Die Bewegungen am Grundstücksmarkt 2018 haben laut Grundstücksmarktbericht gegenüber dem Vorjahr leicht zugenommen. Der Gutachterausschuss registrierte insgesamt 2.345 Eigentumsübertragungen. Nach Abzug der sonstigen Kauffälle und der Zwangsversteigerungen wurden 2.066 Kauffälle für bebaute und unbebaute Grundstücke ausgewertet. Gegenüber dem Jahr 2017 (2.033 Kauffälle) sind die Kauffälle somit um 1,6 % gestiegen. Mit 157 ha (Summe aller verkauften Grundstücksflächen) hat der Flächenumsatz 2018 um 10 % abgenommen (2017: 175 ha). Der Geldumsatz hat sich um 10 % von 597 Mio. Euro im Jahr 2017 auf 656 Mio. Euro im Jahr 2018 erhöht.

Nachfolgende Tabelle zeigt die für den Wohnungsmarkt relevanten Kauffälle der letzten 5 Jahre.

## Kauffälle nach Teilmärkten

Jahr	2014	2015	2016	2017	2018
Gesamtzahl der Kaufverträge für bebaute und unbebaute Grundstücke	2.007	2.038	2.066	2.033	2.066

Auswertung nach Teilmärkten, die für den Wohnungsmarkt relevant sind:

Unbebaute Grundstücke für den Wohnungsbau	81	91	115	77	81
davon Wohnbauland für:					
Ein- und Zweifamilienhäuser	66	81	95	69	67
Wohnungseigentum (Eigentumswohnungen)	5	3	3	3	3
Mietwohnungen/Mischnutzung	10	7	17	5	11
Bebaute Grundstücke					
darunter:					
Neuerstellte Ein- und Zweifamilienhäuser	63	60	31	39	6
Weiterverkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser	563	579	568	570	558
Mietwohnungen/Mischnutzung	336	277	314	290	325
Wohnungseigentum (Eigentumswohnungen)	759	832	839	856	879

Quelle: Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Krefeld 2019, dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)), <https://www.boris.nrw.de>

Die Kauffälle für unbebaute Grundstücke (Wohnbauland) sind gegenüber dem Vorjahr von 77 auf 81 Fälle um 5 % gestiegen. Der Geldumsatz ist um 17 % von 21 Mio. auf 18 Mio. Euro und der Flächenumsatz um 33 % von 9 ha auf 6 ha gesunken. Die Preise für Wohnbauland für Einfamilienhäuser sind im Durchschnitt um 4% gestiegen.

Nach wie vor dominieren aber die bebauten Grundstücke den Krefelder Grundstücksmarkt mit 74 % des Geldumsatzes (darunter 28 % Ein- und Zweifamilienhäuser und 22 % Mietwohnhäuser). An zweiter Stelle steht mit 17 % das Wohnungseigentum.

Die Zahl der Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern (Neuerstellte und Weiterverkäufe) sind allerdings gegenüber dem Vorjahr von 609 auf 564 Fälle um 7 % zurückgegangen. Sie verteilt sich zu 46 % auf Reihenhäuser, zu 29 % auf Doppelhaushälften und zu 25 % auf freistehende Häuser. Lediglich 1 % der Objekte sind Neubauten.

Die gängigsten Objekte in 2018 sind:

**Reihenhäuser** in der Preislage um 272.000 Euro (Neubau) und 263.000 Euro (Weiterverkäufe); Vorjahr: 265.000 Euro (Neubau) und 240.000 Euro (Weiterverkäufe),

**Doppelhaushälften** in der Preislage um 345.000 Euro (Neubau) und 320.000 Euro (Weiterverkäufe); Vorjahr: 385.000 Euro (Neubau) und 295.000 Euro (Weiterverkäufe) und

**freistehende Häuser** in der Preislage um 430.000 Euro (Weiterverkäufe); Vorjahr: 440.000 Euro (Weiterverkäufe).

Im Segment Mietwohnhäuser ist die Fallzahl im Jahr 2018 gegenüber dem Vorjahr um 12 % von 290 auf 325 Objekte angestiegen. Die Mietwohnhäuser sind am Markt für bebaute Grundstücke mit 34 % beteiligt.

Der Teilmarkt Wohnungseigentum (Eigentumswohnungen) ist mit 879 Fällen im Jahr 2018 gegenüber 2017 mit 856 Fällen um 3 % erneut angestiegen. Die Eigentumswohnungen liegen mit 43 % der Kauffälle in der Käufergunst vor den Ein- und Zweifamilienhäusern mit 27 %. Wie im Jahr 2017 bewegen sich auch im Jahr 2018 gut zwei Drittel aller Kaufpreise in der Preislage 25.000 bis 150.000 Euro (überwiegend Weiterverkäufe aus dem Bestand). Die Hälfte aller Neubauten bewegt sich in der Preislage über 250.000 Euro.

### 3.2. BODENRICHTWERTE

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Bodens innerhalb eines Gebietes, das nach seinem Entwicklungszustand sowie nach Art und Maß der baulichen Nutzung weitgehend übereinstimmende Verhältnisse aufweist. Sie werden vom Gutachterausschuss durch Auswertung der Kaufpreissammlung bis zum 15. Februar jedes Jahres bezogen auf den Stichtag 1. Januar des laufenden Jahres ermittelt. Einen Überblick über die Bodenrichtwerte zeigt die folgende Tabelle:

#### Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke in Krefeld in Euro/m<sup>2</sup>

	gute Lage Euro/m <sup>2</sup>		mittlere Lage Euro/m <sup>2</sup>		mäßige Lage Euro/m <sup>2</sup>	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019
Individueller Wohnungsbau:						
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche: 350 - 800 m <sup>2</sup>	360	380	310	320	260	270
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksfläche: 250 - 500 m <sup>2</sup>	350	370	300	320	270	290
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche: 150 - 300 m <sup>2</sup>	-	-	300	320	290	300
Geschosswohnungsbau:						
Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages GFZ* ca. 1,2, Geschosse III - V	-	-	270	270	-	-

Quelle: Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Krefeld 2019, dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)), <https://www.boris.nrw.de>

Die Bodenrichtwerte für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau haben sich bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in mittlerer und in mäßiger Lage sowie bei den Reihemittelhäusern in mäßiger Lage um jeweils 10 Euro/m<sup>2</sup> von 2018 auf 2019 erhöht. Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in guter Lage, bei den Doppelhaushälften und Reihen-endhäusern in guter, mittlerer und mäßiger Lage und bei den Reihemittelhäusern in mittlerer Lage steigen sie um 20 Euro/m<sup>2</sup>. Im Geschosswohnungsbau bleiben die Bodenrichtwerte unverändert bei 270 Euro/m<sup>2</sup>.

Der ausführliche Grundstücksmarktbericht kann gebührenfrei über die Internetportale des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Krefeld (<http://www.gars.nrw.de/ga-krefeld/>) oder BORISplus.NRW (<https://www.boris.nrw.de/borisplus/?lang=de>) eingesehen bzw. als pdf-Dokument heruntergeladen werden.

### 3.3. IMMOBILIEN IN DER REGION

Seit dem Jahr 2000 legen die Landesbausparkassen (LBS) einen Immobilien-Preisspiegel vor. Dieser umfasst mittlerweile 960 Groß-, Mittel und Kleinstädte in nahezu allen Landkreisen Deutschlands. Dabei handelt es sich um angenommene Preise, die auf einer Befragung der örtlichen LBS-Makler beruhen (Erhebungszeitraum April 2018). Demgemäß sind die angegebenen Preise auch eher auf den Teilmarkt der LBS-Kunden ausgerichtet.

Es werden auf dem Neubaumarkt die Preise der Baugrundstücke für Eigenheime, für schlüsselfertige Reiheneigenheime und für die Quadratmeterpreise schlüsselfertiger Eigentumswohnungen angegeben. Auf dem Gebrauchtwohnungsmarkt werden die Preise bei freistehenden Eigenheimen, Reiheneigenheimen und Eigentumswohnungen aufgeführt. Da der Wohnungsmarkt Krefeld von Düsseldorf bis weit in den Kreis Viersen und Kreis Kleve hinein-reicht, sind in der nachfolgenden Tabelle ausgewählte Städte dargestellt. In allen Kategorien ist der am häufigsten anzutreffende Wert wiedergegeben.

REGION	Neubaumarkt					Gebrauchtwohnungsmarkt				
	Baugrundstücke für Eigenheime (Euro/m <sup>2</sup> )	Reihen-eigenheime in Euro	(Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche) Eigentums-wohnungen	Freistehende Eigenheime in Euro	Reihen-eigenheime in Euro	(Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche) Eigentums-wohnungen				
<b>Krefeld</b>	<b>280</b> ↑	<b>280.000</b> ↑	<b>3.000</b> ↑	<b>365.000</b> ↑	<b>255.000</b> ↑	<b>1.550</b> ↑				
Tönisvorst	245 ↓	270.000 ↓	3.025 ↑	310.000 ↓	230.000 ↓	1.850 ↑				
Kempfen	300 ↑	280.000 ↑	3.000 ↑	380.000 ↑	260.000 ↑	1.900 ↑				
Willich	290 ↑	305.000 ↑	3.075 ↑	310.000 ↓	230.000 ↓	1.860 ↑				
Nettetal	190 ↑	240.000 ↑	2.800 ↑	285.000 ↑	190.000 ◊	1.500 ↑				
Viersen	230 ↑	250.000 ↑	2.700 ↑	280.000 ↑	210.000 ↑	1.600 ↑				
Geldern	200 ↑	220.000 ↑	2.500 ↑	300.000 ↑	200.000 ↑	1.600 ↑				
Mönchengladbach	230 ◊	350.000 ↑	3.000 ↑	320.000 ◊	200.000 ◊	1.300 ↑				
Wegberg	150 ↑	190.000 ↑	1.800 ↑	180.000 ◊	150.000 ↑	1.150 ↑				
Erkelenz	160 ↑	210.000 ↑	2.100 ↑	180.000 ◊	170.000 ↑	1.100 ↑				
Duisburg	270 ↑	240.000 ↑	2.800 ↑	300.000 ↑	180.000 ↑	1.300 ↑				
Ratingen	450 ↑	410.000 ↑	3.400 ↑	500.000 ◊	350.000 ↑	2.540 ↑				
Düsseldorf	600 ↓	645.000 ↑	5.050 ↑	515.000 ↑	385.000 ↑	2.900 ↑				
Meerbusch	525 ↑	375.000 ↑	3.800 ↑	760.000 ↑	410.000 ↑	2.500 ↑				
Kaarst	405 ↑	365.000 ↑	3.200 ↑	375.000 ↑	265.000 ↑	2.100 ↑				
Korschenbroich	320 ↑	330.000 ↑	2.800 ↑	325.000 ↓	250.000 ↑	1.700 ↑				
<b>Erklärung: Veränderungen der Preise von 2017 nach 2018</b>										
	↑	gestiegen	↓	gefallen	◊	unverändert				

Quelle: LBS, Bundesgeschäftsstelle der Landesbausparkassen, eigene Darstellung

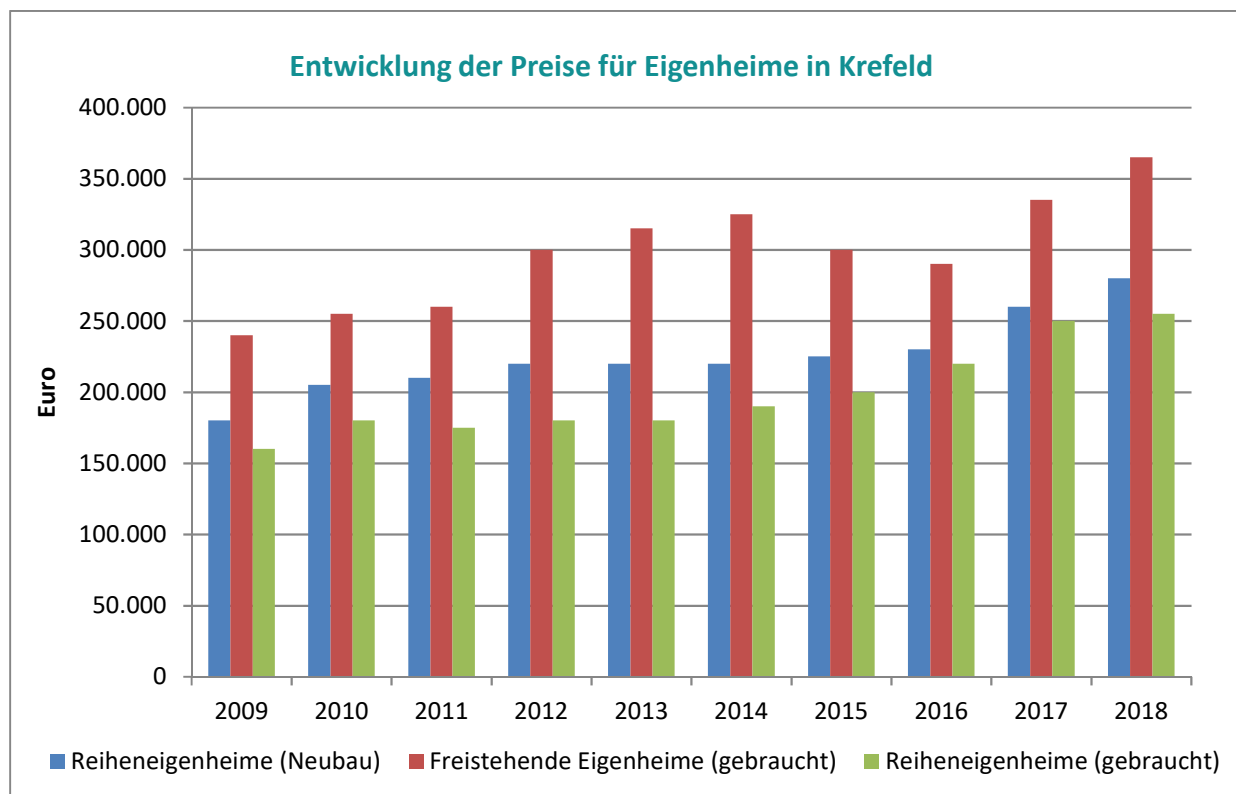
In Krefeld sind die Durchschnittspreise auf dem Neubaumarkt und dem Gebrauchtwohnungsmarkt im Jahre 2018 wie in den meisten anderen Städten in allen Kategorien weiter gestiegen.

Beim Städtevergleich sind die Quadratmeterpreise von Baugrundstücken in Düsseldorf mit 600 Euro je m<sup>2</sup> am teuersten, gefolgt von Meerbusch mit 525 Euro je m<sup>2</sup> und Ratingen mit 450 Euro je m<sup>2</sup>. Am günstigsten sind sie in Wegberg mit 150 Euro je m<sup>2</sup> und in Erkelenz mit 160 Euro je m<sup>2</sup> sowie in Nettetal mit 190 Euro je m<sup>2</sup>.

Eigentumswohnungen liegen zwischen 1.800 Euro je m<sup>2</sup> in Wegberg und 5.050 Euro je m<sup>2</sup> in Düsseldorf für den Neubau sowie zwischen 1.100 Euro je m<sup>2</sup> in Erkelenz und 2.900 Euro je m<sup>2</sup> in Düsseldorf für die gebrauchte Eigentumswohnung. Die Preise für die Neubaureiheneigenheime liegen bei 190.000 Euro in Wegberg und 645.000 Euro in Düsseldorf. Für die Gebrauchtimmobilie betragen die Preise der Reiheneigenheime 150.000 Euro in Wegberg und 410.000 Euro in Meerbusch. Die größte Spanne gibt es bei den freistehenden Eigenheimen. Sie liegt bei 180.000 Euro in Erkelenz und Wegberg und bei 760.000 Euro in Meerbusch.

In Krefeld ist das Preisniveau im Vergleich zu den Nachbarstädten im Neubaumarkt im Mittelfeld der Preisentwicklung angesiedelt. Im Gebrauchtwohnungsmarkt bei den freistehenden Eigenheimen und Reiheneigenheimen tendieren die Preise eher im oberen Mittelfeld und bei den Eigentumswohnungen im unteren Mittelfeld.

Die Preise sind auch in Krefeld insbesondere in den letzten zwei Jahren gestiegen, wie die nachfolgenden Grafiken zeigen:

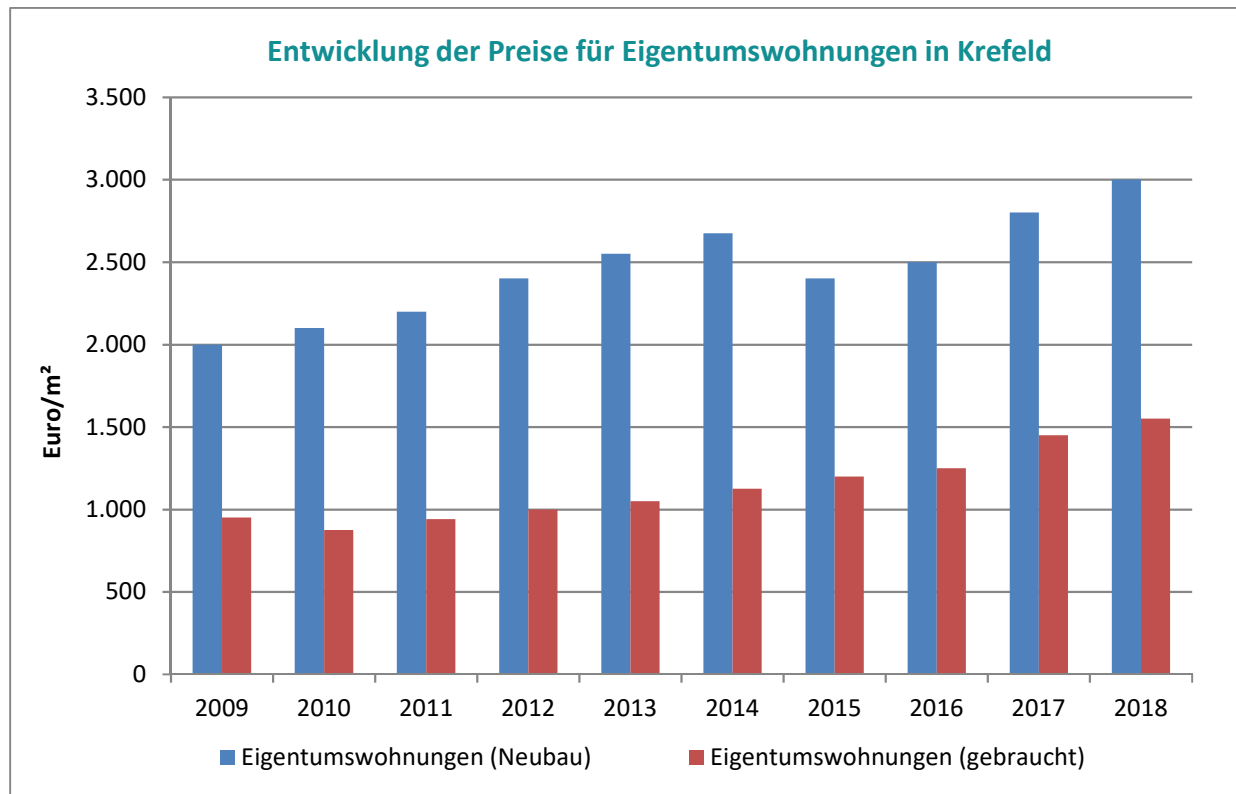


Quelle: LBS, Bundesgeschäftsstelle der Landesbausparkassen, eigene Darstellung

Die höchsten Kaufpreise sind für ein gebrauchtes freistehendes Eigenheim zu zahlen. Sie erreichen im Jahr 2018 mit 365.000 Euro den höchsten Stand seit 2009 nach einem kurzzeitigen Rückgang in den Jahren 2015 und 2016.

Auch die Preise für ein neu erstelltes Reiheneigenheim erhöhten sich in den letzten beiden Jahren stärker und betragen 280.000 Euro im Jahr 2018. Die Preise für ein gebrauchtes Reiheneigenheim sind insbesondere im Jahr 2017 gestiegen und erreichen im Jahr 2018 einen Wert von 255.000 Euro.

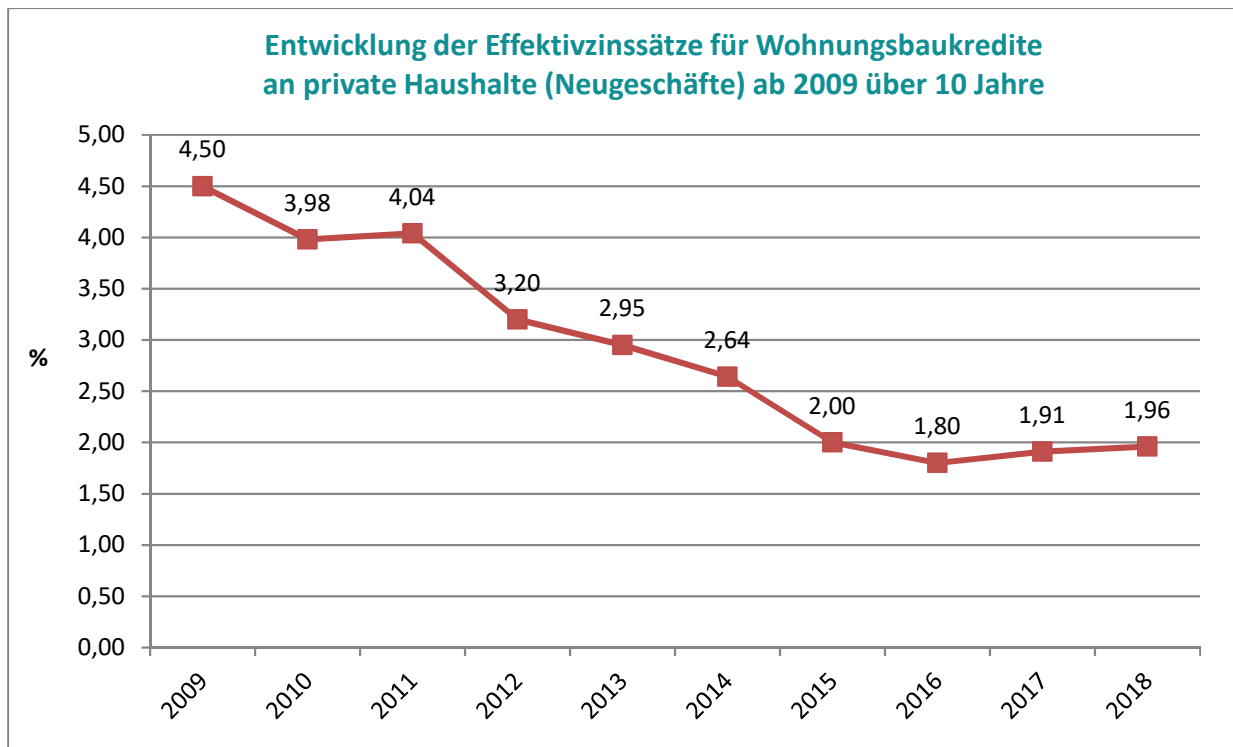
Das nachfolgende Diagramm zeigt für Krefeld, dass nach einem Rückgang im Jahr 2015 die Preise für Eigentumswohnungen im Neubaumarkt wieder angestiegen sind. Sie liegen im Jahr 2018 bei 3.000 Euro pro m<sup>2</sup>. Die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen steigen seit 2010 stetig leicht an und kommen im Jahr 2018 auf einen Wert von 1.550 Euro pro m<sup>2</sup>. Hier fällt vor allem die große Preisdifferenz zwischen Eigentumswohnungen im Neubau und im Bestand auf.



Quelle: LBS, Bundesgeschäftsstelle der Landesbausparkassen, eigene Darstellung

### 3.4. ENTWICKLUNG DES HYPOTHEKENZINSES

Die Entwicklung der Hypothekenzinsen ist ein wichtiger Faktor für den Wohnungsbau. Sie können der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.



Quelle: Deutsche Bundesbank, eigene Berechnungen

Jahresdurchschnittswerte

(Bis Mai 2010 wurde der Aggregatzinssatz als mit den gemeldeten Neugeschäftsvolumina gewichteter Durchschnittssatz berechnet. Ab Juni 2010 wird zunächst ein mit dem gemeldeten Neugeschäftsvolumen gewichteter Zinssatz pro Schicht berechnet.)

Der sinkende Effektivzinssatz für Wohnungsbaukredite an private Haushalte (Neugeschäfte) stellt weiterhin einen hohen Anreiz zum Erwerb von Immobilien dar. Nach einem kurzen Anstieg im Jahr 2011 erreichte er im Jahr 2016 mit 1,80 % einen neuen Tiefstand. In den Jahren 2017 (1,91 %) und 2018 (1,96 %) sind die Effektivzinssätze leicht gestiegen, liegen aber immer noch unter 2 %. Somit gehen von der Finanzierungsseite her auch 2018 keine ernsthaften Hemmnisse für die Nachfrage aus.

### Resümee zum Kapitel Grundstücks- und Immobilienmarkt:

Im Jahr 2018 sind die Kauffälle gegenüber dem Vorjahr um 1,6 % gestiegen. Der Geldumsatz hat um 10 % zugenommen und der Flächenumsatz um 10 % abgenommen.

Die Kauffälle für unbebaute Grundstücke haben sich um 5 % erhöht.

Nach wie vor dominieren die bebauten Grundstücke den Krefelder Grundstücksmarkt mit 74 % des Geldumsatzes.

Die Zahl der Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern sind 2018 gegenüber dem Vorjahr um 7 % zurückgegangen. Die Zahl der verkauften Mietwohnhäuser erreicht ein Plus von 12 % gegenüber 2017.

Die Quadratmeterpreise für baureife Grundstücke haben sich laut Gutachterausschuss im individuellen Wohnungsbau je nach Lage um 10 bis 20 Euro je m<sup>2</sup> erhöht, im Geschosswohnungsbau sind sie stabil geblieben.



Nach dem LBS-Immobilien-Preisspiegel für die Städte der Region sind die Quadratmeterpreise von Baugrundstücken in Krefeld im Jahr 2018 um 5 Euro je m<sup>2</sup> von 275 Euro je m<sup>2</sup> auf 280 Euro je m<sup>2</sup> gestiegen. Reiheneigenheime im Neubaumarkt haben sich von 260.000 Euro auf 280.000 Euro und Reiheneigenheime im Gebrauchtwohnungsmarkt von 250.000 Euro auf 255.000 Euro verteuert. Besonders angezogen sind die Durchschnittspreise von gebrauchten freistehenden Eigenheimen, und zwar von 335.000 auf 365.000 Euro. Der Preisanstieg für neu gebaute Eigentumswohnungen beträgt 200 Euro auf 3.000 Euro je m<sup>2</sup> und für gebrauchte Eigentumswohnungen 100 Euro auf 1.550 Euro je m<sup>2</sup>.

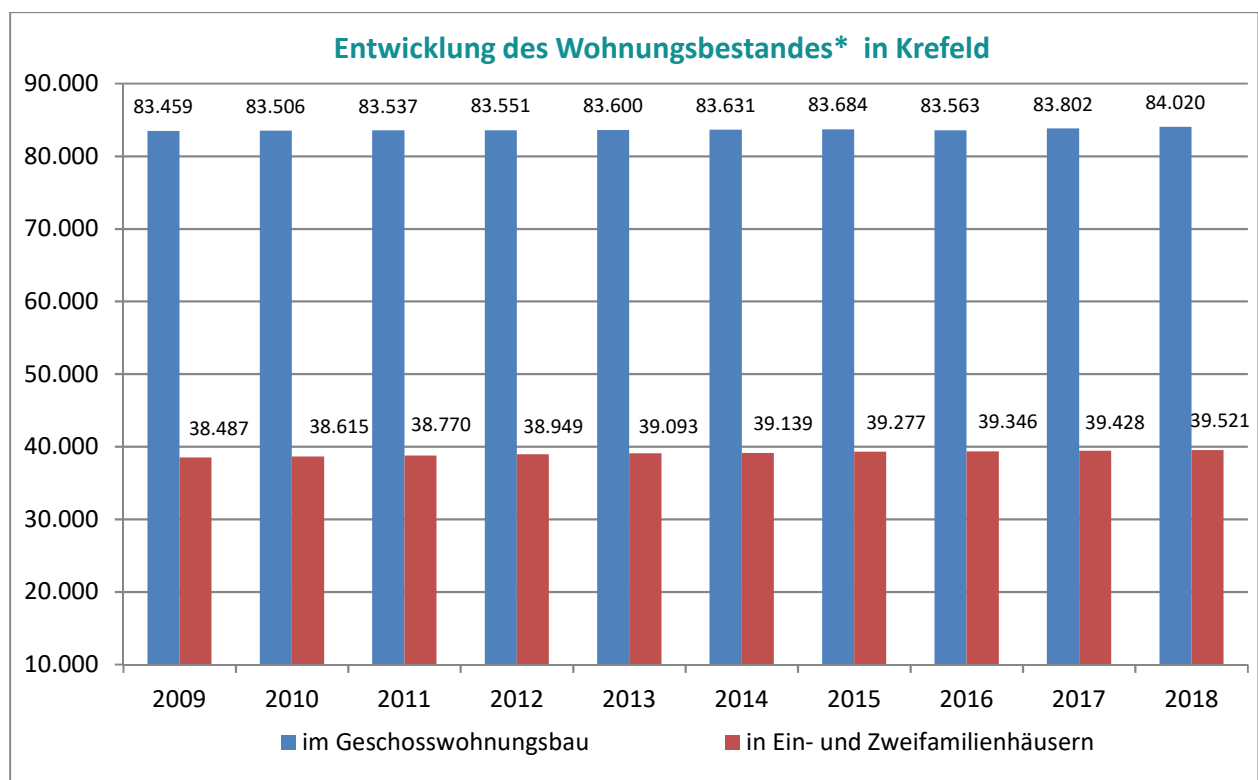
Obwohl die Preise in Krefeld im Vergleich zu den Nachbarstädten noch im Mittelfeld angesiedelt sind, sind sie insbesondere in den beiden letzten Jahren weiter gestiegen.

Die Hypothekenzinsen für Wohnungsbaukredite sind weiterhin niedrig wie nie zuvor. Auch wenn sie in den Jahren 2017 und 2018 minimal gestiegen sind. Im Jahresdurchschnitt 2018 liegen sie mit 1,96 % bei 10-jähriger Laufzeit und verleiten weiter zum Immobilienkauf trotz steigender Kaufpreise.

## 4. WOHNUNGSANGEBOT

### 4.1. ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSBESTANDES

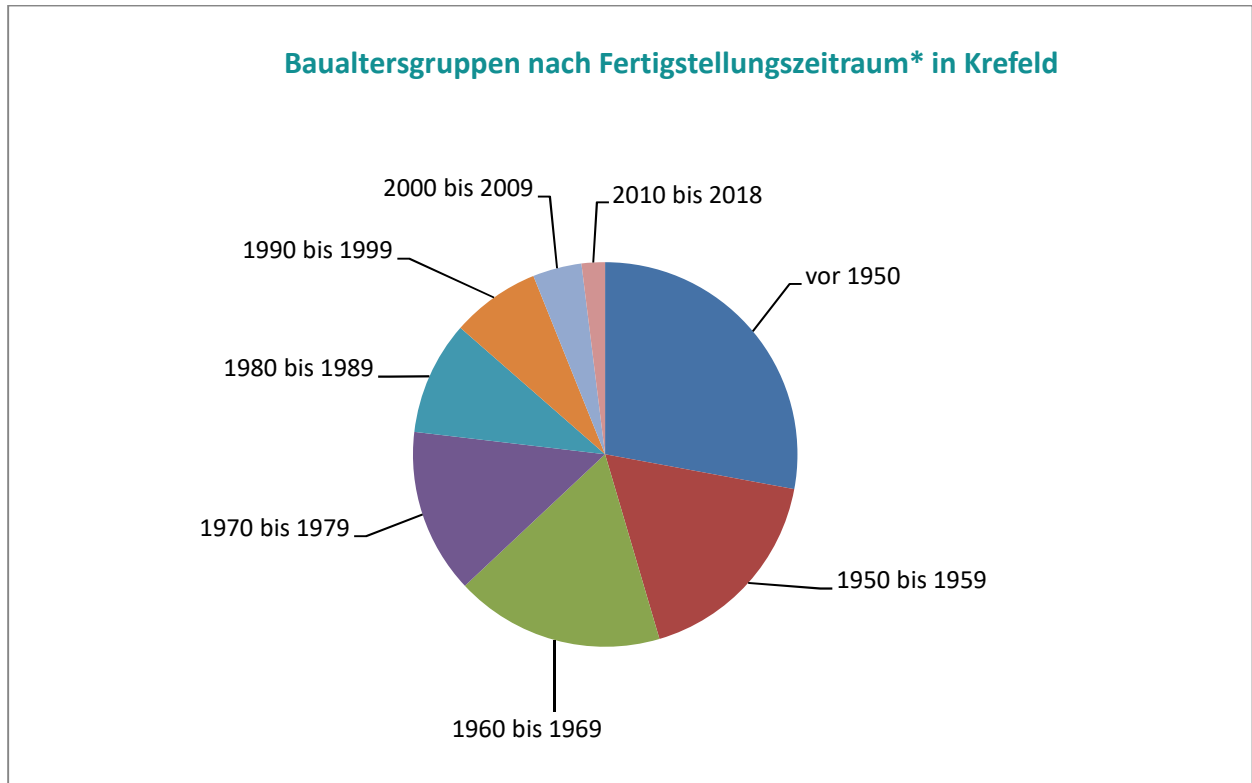
Laut der Fortschreibung der amtlichen Gebäudestatistik gibt es in Krefeld im Jahr 2018 insgesamt 123.541 Wohnungen. Der Wohnungsbestand hat sich in der Stadt Krefeld geringfügig, aber kontinuierlich in den letzten Jahren erhöht. Der stärkste Anstieg erfolgte im Geschosswohnungsbau in den Jahren 2017 und 2018. Im Jahr 2018 stieg er um 218 auf 84.020 Wohneinheiten. Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern ist er um 93 auf 39.521 Wohnungen angewachsen.



\* ohne Wohnungen in Nichtwohngebäuden und in Wohnheimen

Quelle: Fachbereich Bürgerservice, Abteilung Statistik und Wahlen

Die Altersgruppen der Gebäude/Wohnungen nach den Jahren der Fertigstellung gibt das nachfolgende Kreisdiagramm wieder. Es zeigt, dass die Fertigstellungen kontinuierlich zurückgegangen sind und im 10-Jahres-Vergleich in den Jahren 2000 bis 2009 ihren historischen Tiefstand erreichten. Für die Fertigstellungsjahre 2010 bis 2018 zeigt sich ein weiterer unterdurchschnittlicher Wohnungsgebäudebestand.



\*Anzahl der Wohnungen

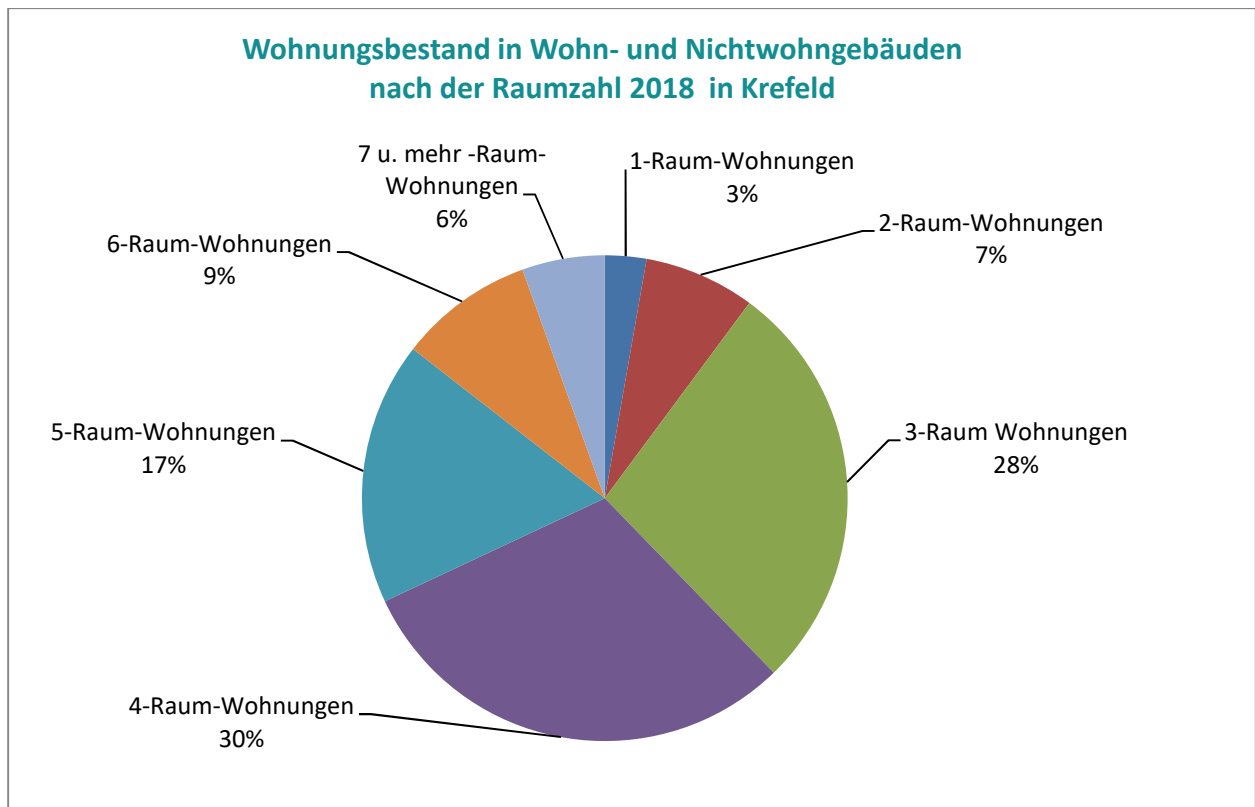
Quelle: Fachbereich Bürgerservice, Abteilung Statistik und Wahlen, eigene Berechnungen

Mit 45 % wurde fast die Hälfte aller Wohnungen vor 1959 erbaut. 31 % wurden von 1960 bis 1979 errichtet und 17 % der Wohnungen in den Jahren von 1980 bis 1999.

Seit 2000 entstanden lediglich 6 % aller Wohnungen. 86 % des Wohnungsbestandes sind von vor 1990. Auch wenn man davon ausgehen kann, dass in vielen Fällen Modernisierungen vorgenommen wurden, entspricht wahrscheinlich ein großer Teil der Wohnungen nicht mehr den heutigen Ansprüchen und Anforderungen (z. B. Barrierefreiheit).

Das nächste Diagramm zeigt den Anteil der Wohnungen nach der Anzahl der Räume in Krefeld.

Anders als bei den Wohnungen nach Anzahl der Zimmer (siehe Kapitel 7: Ergebnisse der Angebotsmieten) umfasst die Zahl der Räume die Küche mit.



Quelle: Fachbereich Bürgerservice, Abteilung Statistik und Wahlen

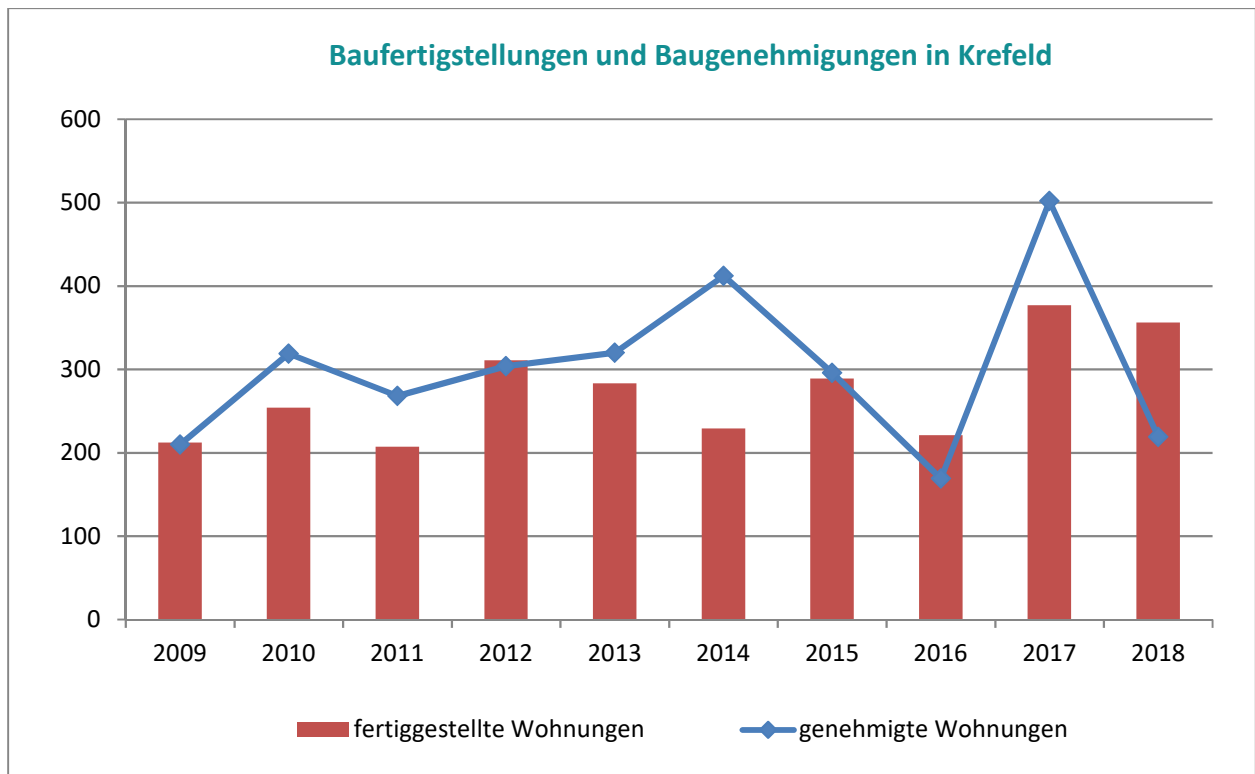
Der überwiegende Teil des Wohnungsangebotes in Krefeld besteht aus 3 oder 4 Räumen (58 %). Mit 10 % ist der Anteil an kleinen Wohnungen mit 1 oder 2 Räumen sehr gering. 26 % weisen 5 oder 6 Räume auf. Lediglich 6 % der Wohnungen verfügen über 7 und mehr Räume. Es fehlen also vor allem kleine und große Wohnungen.

## 4.2. BAUTÄTIGKEITSENTWICKLUNG

Die folgende Grafik zeigt die erteilten Baufertigstellungen und Baugenehmigungen der letzten zehn Jahre. Die Abweichung der Zahl der fertiggestellten Wohnungen von der Zahl der genehmigten Wohnungen kommt dadurch zustande, dass Baugenehmigungen drei Jahre gültig sind und unbegrenzt um jeweils ein Jahr verlängert werden können. Außerdem besteht zwischen Genehmigung und Fertigstellung immer ein zeitlicher Verzug.

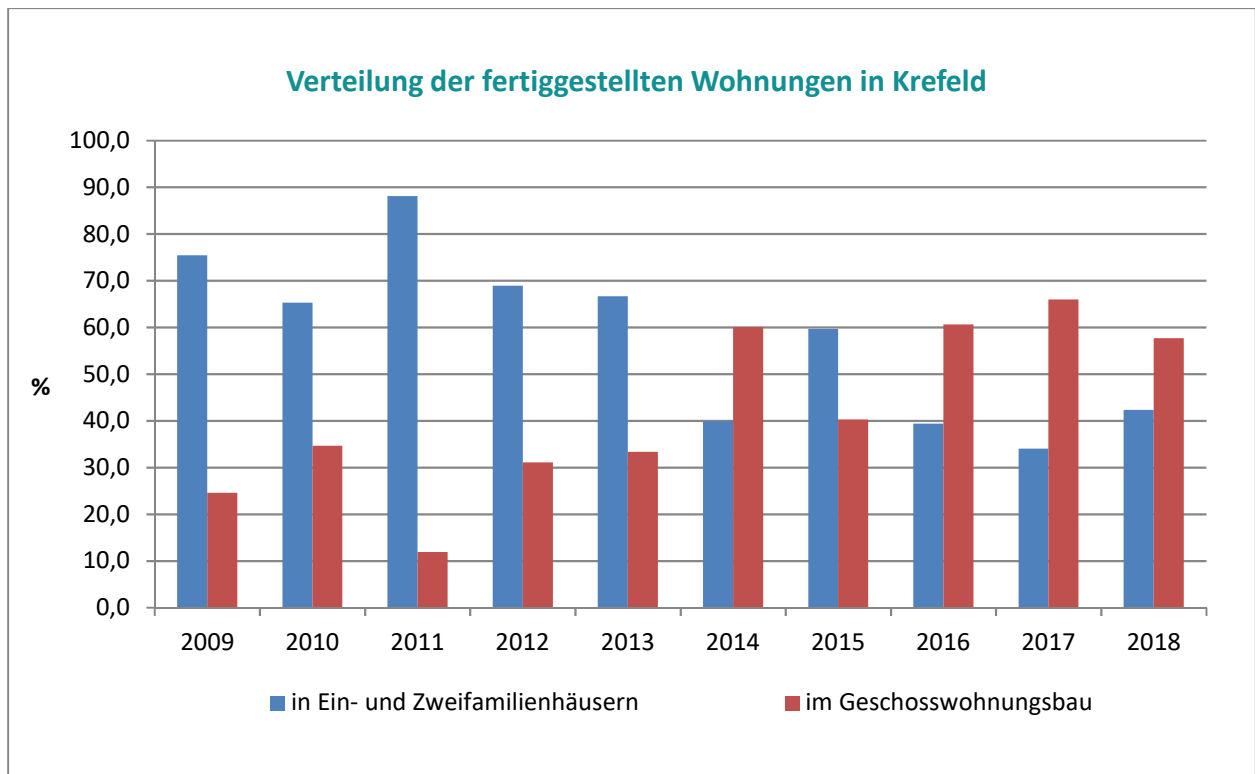
Die Baugenehmigungen sind im Jahr 2017 gegenüber dem Jahr 2016 sprunghaft von 169 um 333 auf 502 Wohnungen gestiegen. Im Jahr 2018 verringerte die Zahl sich wieder um 283 auf 219 Wohneinheiten.

Auch die Zahl der Baufertigstellungen wächst zunächst im Jahr 2017 um 156 von 221 auf 377 und sinkt im Jahr 2018 wieder um 21 auf 356 Wohnungen. Die Bautätigkeit ist somit in Bezug auf den wachsenden Bedarf an Wohnungen in Krefeld nach wie vor zu gering.



Quelle: Fachbereich Bürgerservice, Abteilung Statistik und Wahlen

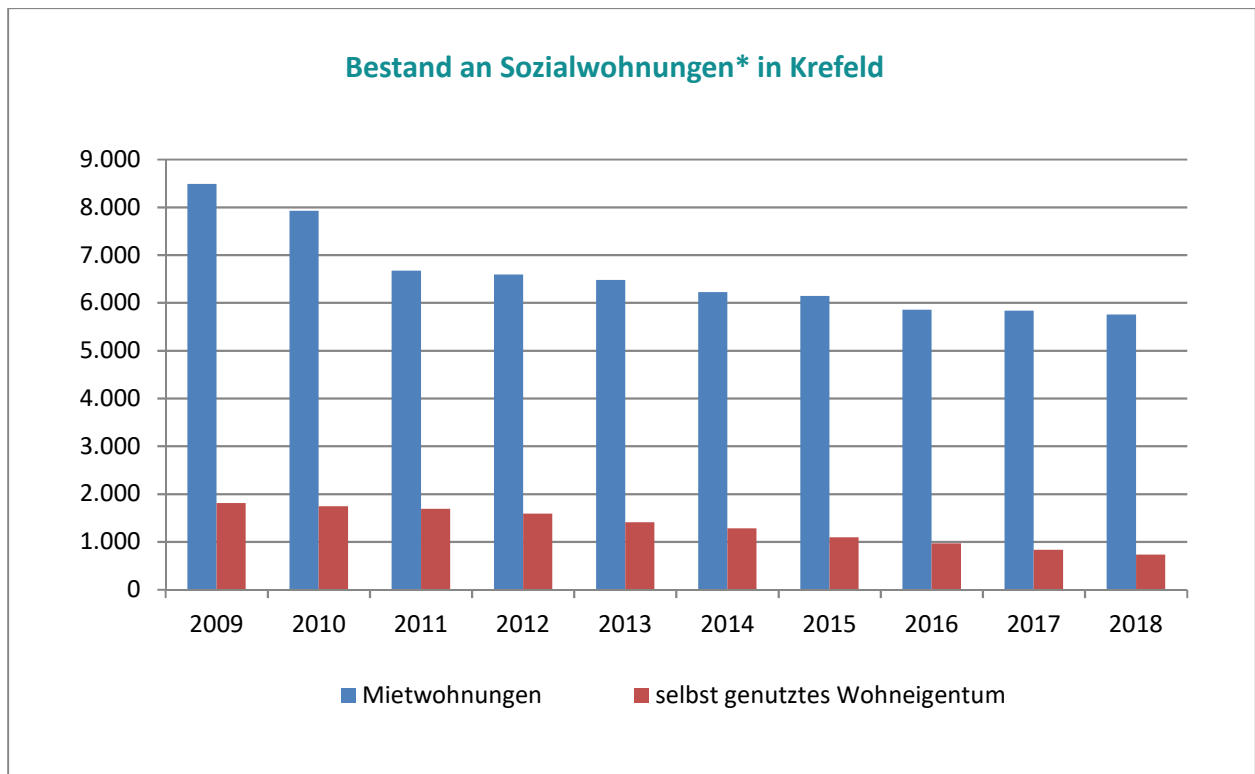
Die nächste Grafik zeigt, dass in den Jahren von 2009 bis 2013 und 2015 mehr Wohnungen im Einfamilienhausbau fertiggestellt wurden als im Geschosswohnungsbau. Im Jahr 2014 und ab dem Jahr 2016 war dies umgekehrt. Im Jahr 2018 wurden 42,3 % Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern gebaut und 57,7 % im Geschosswohnungsbau. Die Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau war im Jahr 2017 mit 66,0 % am höchsten. Die stärkere Zunahme der Fertigstellungen im Geschosswohnungsbau gegenüber dem Ein- und Zweifamilienhausbau weist in die richtige Richtung. Der Wohnungsbedarf kann kurz- bis mittelfristig nur über den höheren Geschosswohnungsbau befriedigt werden.



Quelle: Fachbereich Bürgerservice, Abteilung Statistik und Wahlen, eigene Berechnungen

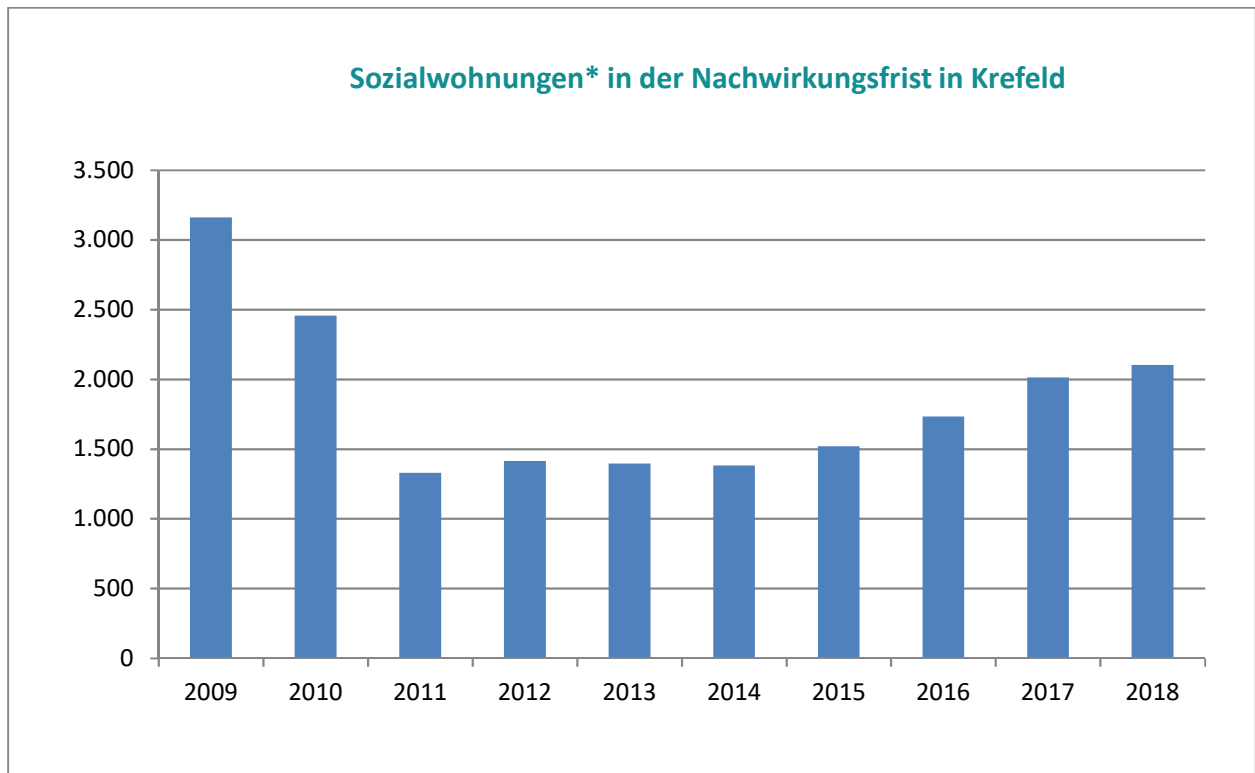
### 4.3. ÖFFENTLICH GEFÖRDERTER WOHNUNGSBAU

Der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen (Sozialwohnungen) nimmt kontinuierlich ab. Auch im Jahr 2018 ist er erneut gesunken. Er beträgt im Mietwohnungsbereich nur noch 5.753 Sozialwohnungen (2017: 5.833) und im selbstgenutzten Wohneigentum 732 (2017: 831) Wohnungen. Die Sozialwohnungsbestände werden, bedingt durch das Auslaufen von Belegungsbindungen und durch vorzeitige Rückzahlung der öffentlichen Mittel sowie infolge der geringeren Förderzahlen, auch zukünftig schrumpfen.



\* öffentlich geförderte Wohnungen  
 Quelle: NRW. BANK – Wohnungsmarktbeobachtung

Die Entwicklung der Sozialwohnungen in der Nachwirkungsfrist zeigt die folgende Grafik. Das sind Wohnungen, für die die Fördermittel bereits zurückgezahlt worden sind, die aber für einen bestimmten Zeitraum noch der Mietpreisbindung unterliegen.



\* öffentliche geförderte Wohnungen  
 Quelle: NRW.BANK – Wohnungsmarktbeobachtung

Die Anzahl der 2018 in der Nachwirkungsfrist liegenden Wohnungen beläuft sich auf 2.102 Wohnungen, das sind 88 Wohnungen mehr als 2017 (2.014 Wohnungen). In absehbarer Zeit wird dann auch bei diesen Wohnungen die Preisbindung entfallen.

Die Verluste auf dem preisgebundenen Mietwohnungsmarkt können durch die neu gebauten öffentlich geförderten Wohnungen bei weitem nicht aufgefangen werden.

Mit dem mehrjährigen Wohnraumförderungsprogramm 2018 bis 2022 verfolgt das Land NRW weiterhin das Ziel, mehr geförderten und somit bezahlbaren Wohnraum in allen Marktsegmenten zu schaffen. Ein Schwerpunkt bleibt die Förderung von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen in der Mietwohnraumförderung. Dazu gehören auch zielgerichtete Fördermaßnahmen zum Neubau von rollstuhlgerechten Wohnungen. Weiteres Ziel ist, die Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum wieder vermehrt zu unterstützen.

Für das Förderjahr 2018 stehen in Nordrhein-Westfalen Mittel von 800 Millionen Euro zur Verfügung, die sich wie folgt aufteilen:

- Förderung der Neuschaffung von Mietwohnungen, Wohnraum für Menschen mit Behinderungen und für den experimentellen Wohnungsbau – 520 Millionen Euro
- Förderung von Neuschaffung, Ersterwerb selbstgenutzten Wohneigentums sowie Erwerb vorhandenen Wohnraums – 80 Millionen Euro
- Förderung von Modernisierungsmaßnahmen im Bestand mit dem Schwerpunkt auf Reduzierung von baulichen Barrieren, Verbesserung der Energieeffizienz, des Einbruchschutzes und der Digitalisierung sowie des Wohnumfelds – 80 Millionen Euro
- Förderung von Maßnahmen der Quartiersentwicklung und auf Grundlage kommunaler wohnungspolitischer Handlungskonzepte inklusive Maßnahmen in regionaler Kooperation – 70 Millionen Euro
- Förderung von Wohnraum für Studierende (Wohnungen und studentische Wohnheimplätze) – 50 Millionen Euro

Der Förderschwerpunkt liegt somit weiterhin auf dem Mietwohnraum.

Für das Förderjahr 2019 werden die Mittel auf 1,1 Milliarden Euro erhöht.

Der Stadt Krefeld werden vom Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen im Förderjahr 2018 für den Mietwohnungsbau 7,1 Millionen Euro zugeweiht. Diese Fördersumme wird unterjährig auf 9,35 Millionen Euro erhöht. Die Förderung im Bereich der Eigenheimförderung beträgt 1,3 Millionen Euro. Die Quartiersentwicklung ist ein Sonderkontingent und wird mit 1,73 Millionen Euro gefördert. Die Modernisierungsförderung nach der neuen Modernisierungsrichtlinie (RL-Mod) beläuft sich auf 939.000 Euro.

Die nachstehende Tabelle zeigt die für die Stadt Krefeld tatsächlich abgerufenen Wohnraumförderungsmittel von 2014 bis 2018.

## Bewilligte Wohnraumfördermittel 2014 bis 2018

Jahr	2014		2015		2016		2017		2018	
Segment	Wohn- ein- heiten	Förder- mittel in 1.000 Euro	Wohn- ein- heiten	Förder- mittel in 1.000 Euro	Wohn- ein- heiten	Förder- mittel in 1.000 Euro	Wohn- ein- heiten	Förder- mittel in 1.000 Euro	Wohn- ein- heiten	Förder- mittel in 1.000 Euro
Neubau von Mietwohnungen	0	0	13	1.878	63	8.201	36	4.331	81	9.355
Neubau Eigentum	9	982	2	236	3	374	2	256	1	125
Bestandserwerb Eigentum	9	738	4	357	3	260	2	172	5	715
Schwerbehindertendarlehen	0	0	0	0	3	62	3	73	1	10
Wohnplätze	24	1.089	0	0	0	0	0	0	0	0
Investive Bestandsmaßnahmen	9	409	3	29	4	114	1	98	x	x
Quartiersentwicklung	x	x	x	x	x	x	x	x	21	1.736
Modernisierungen nach der Modernisierungsrichtlinie (RL Mod)	x	x	x	x	x	x	x	x	2	101
Insgesamt	51	3.218	22	2.500	76	9.011	44	4.930	111	12.042

Quelle: Fachbereich Zentraler Finanzservice und Liegenschaften

Im Jahr 2018 werden die Fördermittel im Mietwohnungsbau mit einer Fördersumme von 9,35 Millionen komplett ausgeschöpft. Es entstehen 81 Wohneinheiten und somit 45 mehr als im Jahr 2017. Um für günstigen Wohnraum zu sorgen, ist die Förderung von Mietwohnungen weiterhin dringend erforderlich.

Im Bereich der Eigentumsförderung werden 2018 im Neubau lediglich eine Wohnung (125.000 Euro) und im Bestandserwerb fünf Wohneinheiten (715.000 Euro) gefördert. Es wird ein Schwerbehindertendarlehen in Höhe von 10.000 Euro vergeben. Der Förderbaustein Intensive Bestandsmaßnahmen fällt im Jahr 2018 weg.

Im Rahmen der Quartiersentwicklung werden im Jahr 2018 in Krefeld 21 Wohneinheiten gefördert. Mit 1,73 Millionen Euro wird ebenfalls die gesamte zur Verfügung stehende Fördersumme genutzt.

Innerhalb des neu hinzu gekommenen Bausteins RL Mod = Modernisierungen nach der Modernisierungsrichtlinie werden zwei Wohnungen mit 101.000 Euro gefördert.

### 4.4. WOHNEN IM ALTER

#### 4.4.1. Quartiersentwicklung

Der demografische Wandel trägt dazu bei, dass insbesondere die altengerechte Quartiersentwicklung an Bedeutung gewinnt. Dabei sollen u. a. die Strukturen im Quartier so verbessert werden, dass ältere Menschen so lange wie möglich zu Hause wohnen bleiben können.



Auch im § 7 Absatz 1 Alten- und Pflegegesetz Nordrhein-Westfalen (APG NRW) zur kommunalen Pflegeplanung ist festgelegt, dass die Planung übergreifende Aspekte der Teilhabe einer altengerechten Quartiersentwicklung zur Sicherung eines würdevollen, inklusiven und selbstbestimmten Lebens, bürgerschaftliches Engagement und das Gesundheitswesen einzubeziehen hat.

Folgende Quartiersprojekte können in Krefeld derzeit benannt werden:

- **Quartiersprojekt „Samtweberviertel, Krefeld“**

Im Zentrum des Quartiers befindet sich die leerstehende „Alte Samtweberei“. Diese wurde saniert und zu einem sozial und funktional innovativen Standort für Wohnen, Arbeiten, Kultur und nachbarschaftliche Aktivitäten umgebaut, der eine Ausstrahlung ins Quartier hat. Das Pilotprojekt „Samtweberviertel“ ist ein Vorhaben der Montag Stiftung Urbane Räume in enger Kooperation mit der Stadt Krefeld. Dazu wurde die gemeinnützige Projektgesellschaft „Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH“ gegründet (siehe auch Kapitel 2.2.): Link zur Homepage: <http://samtweberviertel.de/>.

- **Quartiersprojekt „Entwicklung altengerechter Quartiere, Krefeld – südliche Innenstadt inklusive Kronprinzenviertel“**

Im Jahr 2015 hatte das damalige Ministerium für Gesundheit, Emanzipation, Pflege und Alter des Landes Nordrhein-Westfalen im Rahmen des Landesförderplanes den Kreisen und kreisfreien Städten ein Förderangebot zur Entwicklung altengerechter Quartiere in NRW unterbreitet. Daraus entstand das Quartiersprojekt der Stadt Krefeld (Fachbereich Soziales, Senioren und Wohnen) und der Arbeitsgemeinschaft der Wohlfahrtsverbände Krefeld. Es stand der nachhaltige Prozess zur Entwicklung von Quartiersstrukturen im Vordergrund. Dazu zählten die kleinräumige Vernetzung von Einrichtungen sowie die Verbesserung des Wohn- und Versorgungsangebotes innerhalb des Quartiers Südliche Innenstadt. Das auf drei Jahre angelegte Projekt wurde durch einen projektfinanzierten Mitarbeiter und eine Projektsteuerungsgruppe (Arbeitsgemeinschaft der Wohlfahrtsverbände Krefeld und Stadt Krefeld) betreut und ständig weiterentwickelt. Das Quartiersprojekt war mit einer eigenen Homepage im Netz vertreten. Sie finden die Seite unter <http://www.aq-krefeld.de/>.

Das Quartiersprojekt lief im September 2018 aus. Es konnten viele Akteurinnen und Akteure gewonnen werden, um Angebote im Quartier gemeinsam zu entwickeln. Zahlreiche eingeleitete Aktionen werden vorläufig bis Ende 2019 weiterverfolgt.

Die Förderung des Projektes „Entwicklung altengerechter Quartiere“ wurde durch die neue Landesregierung nicht fortgesetzt.

- **Quartiersprojekt „Leben mit Demenz in Krefeld-Fischeln“**

Im Stadtteil Fischeln finanziert die Deutsche Fernsehlotterie das Quartiersprojekt „Leben mit Demenz in Fischeln“, das vom Arbeiter-Samariter-Bund initiiert wurde. Ziel dieses Projektes ist, dass Menschen mit Demenz durch unterstützende Maßnahmen für die Betroffenen und ihre Angehörigen möglichst lange in ihrer Wohnung verbleiben können. Es geht in diesem Projekt nicht nur um die Verbesserung der Versorgungsstrukturen, sondern auch darum, Tabus abzubauen und die Menschen im Stadtteil für das Thema zu sensibilisieren.

Es sollen ein wertschätzendes gesellschaftliches Umfeld sowie eine tragende soziale Infrastruktur geschaffen und bedarfsgerechte Dienstleistungen sowie Wohnangebote entwickelt werden. Das zunächst bis 2016 befristete Projekt wurde um zwei Jahre verlängert und war im Dezember 2018 ausgelaufen. Mit Unterstützung der Stadt Krefeld wird es im Jahr 2019 in reduzierter Form weitergeführt. Eine Fortführung für das Jahr 2020 ist beantragt.

- **Quartiersprojekt „Forum Westquartiere“**

"Forum Westquartiere" heißt eine Initiative, die sich mit dem Thema "Älter werden im Krefelder Westen" beschäftigen will. Vertreter von Parteien, Vereinen und Einrichtungen sowie der Stadt Krefeld haben sich getroffen, um gemeinsam das Thema "Quartiersentwicklung" anzugehen. Als eines der wesentlichen Ziele wurde ausgemacht, gerade älteren und hilfebedürftigen Menschen den Verbleib in der gewohnten Umgebung so lange es geht zu ermöglichen.

Die beschriebenen Projekte können nachhaltige Erkenntnisse zum Aufbau und zur Durchführung weiterer Projekte bringen.

#### **4.4.2. Barrierefreie Wohnungen**

Nach wie vor gibt es keine verlässliche Statistik zu den barrierefreien oder seniorengerechten Wohnungen im Bestand oder im Wohnungsneubau. Es fehlen auch Angaben, inwiefern durch Wohnungsanpassung barrierefreier Wohnraum entstanden ist. Lediglich zu den öffentlich geförderten barrierefreien Wohnungen gibt es Angaben.

Bis zum Jahr 1997 wurden im Rahmen des früheren sozialen Wohnungsbaus besonders ausgestattete „Altenwohnungen“ vom Land gefördert. Dabei handelte es sich um Wohnungen, die durch eine Zweckbindung in Anlage, Ausstattung und Einrichtung den besonderen Wohnbedürfnissen älterer Menschen Rechnung trugen. Diese Sozialbauwohnungen waren für diesen Personenkreis zweckgebunden.

Um die Wohnsituation für alle Menschen zu verbessern, sind seit 1998 sämtliche geförderte Neubauwohnungen im Sinne der DIN 1840 (vormals 18025), Teil 2 barrierefrei bzw. schwellenfrei zu bauen.

Mit der verbindlichen Einführung der Barrierefreiheit wurde eine Anpassung des Wohnungsneubaus an die Bedürfnisse von Menschen mit Mobilitätseinschränkungen eingeleitet – gleichgültig, ob die Einschränkung dauerhaft oder nur vorübergehend ist. Diese Wohnungen stehen dem berechtigten Personenkreis ohne Alterseinschränkung zur Verfügung.

Da die bis 1997 geförderten „Altenwohnungen“ meist nicht der barrierefreien Ausstattung der DIN 1840-2 entsprechen und die Zweckbindungen mittelfristig auslaufen werden, finden nur noch die öffentlich geförderten barrierefreien Wohnungen Berücksichtigung.

Durch eine Umstellung bei der Erfassung der barrierefreien Wohnungen im Jahr 2017 sind die Zahlen mit den Vorjahreswerten nicht mehr vergleichbar. Nach dem Stand Dezember 2018 gibt es in Krefeld 1.124 öffentlich geförderte barrierefreie Wohnungen, das sind 84 Wohnungen gegenüber dem Jahr 2017 (1.040) mehr.

Aufgrund der steigenden Zahl älterer Menschen wird zukünftig wesentlich mehr barrierefreier bzw. barrierearmer Wohnraum benötigt. Die Wohnstätte Krefeld tätigt hierfür bereits erhebliche Investitionen, um altersgerechte Standards zu erfüllen.

Außerdem unterstützt die städtische Wohnberatung Senioren bei der Wohnraumanpassung, damit diese in der vertrauten Wohnung bleiben können. Es werden weitere Investoren benötigt, die im barrierefreien und im sozialen Wohnungsbau tätig werden. Durch das mehrjährige Wohnraumförderungsprogramm des Landes NRW 2018 – 2022 werden dafür neue Anreize geschaffen.

#### **4.4.3. Gemeinschaftliche Wohnformen**

Durch den demografischen Wandel und die damit einhergehende älter werdende Bevölkerung steigt auch die Nachfrage nach neuen gemeinschaftlichen Wohnformen. Die Stadt Krefeld unterstützt dies mit der eingerichteten Kontaktstelle „Neue Wohnformen“.

Oft ist die Idee hinter diesen innovativen Wohnprojekten, im Alter nicht alleine leben zu wollen und einen Umzug ins Seniorenheim hinauszuzögern oder sogar ganz zu vermeiden. Es gibt aber auch junge Leute, Alleinerziehende oder Familien mit Kindern, die Interesse an gemeinschaftlichen Wohnprojekten zeigen.

Weitere Informationen zur Kontaktstelle gibt es unter:

[www.krefeld.de/de/dienstleistungen/kontaktstelle-neue-wohnformen/](http://www.krefeld.de/de/dienstleistungen/kontaktstelle-neue-wohnformen/)

Zum Stand Januar 2019 sind zwei Wohnprojekte mit barrierearmen Wohnungen in Krefeld realisiert:

- **Senioren-Wohnprojekt Friedrichsplatz 1**

Zusammen mit der Gemeinschaft der wohnenden Mieterinnen und Mieter hat die Wohnstätte Krefeld Wohnungs-Aktiengesellschaft im Jahr 2015 ein modernes Flachdachgebäude mit insgesamt 22 barrierearmen Wohnungen gebaut. Das Haus wurde frei finanziert errichtet und beinhaltet einen Gemeinschaftsraum, der von den Mietpersonen gemeinsam bewirtschaftet und finanziert wird. Weiter besteht ein Mieterbeirat, der sich um die Belange rund um das Objekt kümmert und so den Mietparteien und der Vermieterin ein Ansprechpartner ist. Es handelt sich um ein Senioren-Wohnprojekt ab 50 plus.

- **Mehrgenerationen-Wohnprojekt "Wohnen im Samtweberviertel"**

Im Rahmen des Projektes „Nachbarschaft Samtweberei“ (Eine Initiative der Montag Stiftung Urbane Räume in Kooperation mit der Stadt Krefeld) entstanden im Jahr 2017 in der ehemaligen Samt- und Seidenweberfabrik an der Ecke Lewerentzstraße/Tannenstraße für eine Wohngruppe 37 Mietwohnungen unterschiedlicher Größe und für verschiedene Haushalts- und Wohnformen; zum Teil öffentlich gefördert und preisgebunden. Mehrgenerationenwohnen wird so durch weitgehend barrierearme Gestaltung ermöglicht.

Homepage: <http://samtweberviertel.de/>

Außerdem steht die Kontaktstelle mit zwei weiteren in Planung befindlichen Wohnprojekten (Stand Januar 2019) in Kontakt:

- **Mehrgenerationen-Wohnprojekt der Wohnungsgenossenschaft (in Gründung)  
Niepkuhler Krähennest**

Die Genossenschaft „Niepkuhler Krähennest“ ist aus dem Verein „Nachhaltiges Wohnen in Krefeld“ hervorgegangen. Dieser möchte in Krefeld gemeinschaftliche Lebensformen gründen, die nachhaltig in ökologischen wie sozialen Aspekten sind. Das Wohnprojekt ist zurzeit in Vorbereitung. Am grünen Krefelder Stadtrand soll eine Wohnanlage mit circa 25 barrierefreien Wohnungen errichtet werden. Gesucht werden noch weitere Menschen aller Altersstufen, Geschlechter, Nationalitäten und Ausrichtungen, insbesondere Familien mit Kindern (gerne auch alleinerziehend).

Homepage: <http://niepkuhler-kraehennest.de/>

- **Senioren-Wohnprojekt „Neues Wohnen 50plus in Krefeld-Fischeln“**

Aus einer Quartiersaktivität des Arbeiter-Samariter-Bundes (ASB) hat sich eine eigenständige Gruppe gebildet. Diese hat den eingetragenen Verein „Neues Wohnen 50 plus“ gegründet, der die Idee gemeinschaftlichen Wohnens auf selbstbestimmter Basis vorantreiben will und unter anderem ein Projekt zum gemeinschaftlichen Wohnen für Interessierte in Fischeln entwickeln möchte. Geplant ist ein Haus mit 15 bis 25 abgeschlossenen barrierefreien Wohneinheiten in unterschiedlicher Größe für Alleinstehende und Paare ab 50. Vereinsmitglieder und Interessierte treffen sich an jedem 3. Dienstag im Monat um 17.00 Uhr in den Räumen des Arbeiter-Samariter-Bundes am Wimmersweg 26. Interessierte sind dort jederzeit herzlich willkommen, weitere Mitstreiterinnen und Mitstreiter werden gesucht.

Eine weitere Form des gemeinschaftlichen Wohnens sind Wohngemeinschaften mit Betreuungsleistungen, die auch als ambulant betreute Wohngemeinschaften bekannt sind. Hierbei unterscheidet man wiederum zwischen anbietersverantworteten und selbstverantworteten Wohngemeinschaften. Diese Wohngemeinschaften verstehen sich als Alternative zum Pflegeheim. Hier leben insbesondere Menschen mit einem hohen Pflege- und Unterstützungsbedarf.

Mit Inkrafttreten des Wohn- und Teilhabegesetzes NRW (WTG) im Oktober 2014 sind detailliertere Regelungen zu Wohngemeinschaften mit Betreuungsleistungen geschaffen worden. Nach der Legaldefinition des § 24 WTG sind Wohngemeinschaften mit Betreuungsleistungen Wohn- und Betreuungsangebote, in denen mehrere ältere oder pflegebedürftige Menschen oder Menschen mit Behinderungen in einer Wohnung mit einem gemeinsamen Hausstand leben und ihnen von einem oder mehreren Leistungsanbieterinnen und Leistungsanbietern Betreuungsleistungen angeboten werden.

Eine Wohngemeinschaft ist selbstverantwortet, wenn die Ansprüche auf Wohnraumüberlassung und Betreuungsleistungen rechtlich voneinander unabhängig sind und die Nutzerinnen und Nutzer oder ihre Vertreterinnen und Vertreter mehrere Kriterien einer selbstverantworteten Lebensführung eigenständig gestalten. Diese Wohngemeinschaften unterliegen nicht den Anforderungen des WTG. Eine anbietersverantwortete Wohngemeinschaft liegt vor, wenn Wohnraumüberlassung und Betreuungsleistungen nicht rechtlich voneinander unabhängig sind und/oder wenn die Kriterien einer selbstverantworteten Lebensführung nicht erfüllt sind. Diese Angebote müssen verschiedenen Anforderungen nach dem WTG in Bezug auf die Pflege und Betreuung entsprechen, das heißt, dass nach § 30 WTG auch entsprechende Prüfungen durch die WTG-Behörde erfolgen.

Derzeit sind in Krefeld sieben ambulant betreute Wohngemeinschaften bekannt. Einzelne weitere Wohngemeinschaften befinden sich im Planungsstadium.

#### 4.4.4. Servicewohnen (früher: Betreutes Wohnen)

Der Begriff „Servicewohnen“ ist mittlerweile gesetzlich definiert. Nach § 31 Wohn- und Teilhabe-gesetz (WTG) Nordrhein-Westfalen sind Angebote des Servicewohnens Angebote, in denen die Über-lassung einer Wohnung rechtlich verpflichtend mit der Zahlung eines Entgelts für allgemeine Unter-stützungsleistungen wie Leistungen der hauswirtschaftlichen Versorgung, die Vermittlung von Be-treuungsleistungen oder Notrufdienste (Grundleistungen) verbunden ist. Über die Grundleistungen hinausgehende Leistungen sind von den Nutzerinnen und Nutzern hinsichtlich des Umfangs und der Person der Leistungsanbieterin oder des Leistungsanbieters frei wählbar.

In Krefeld gibt es 6 Angebote (Stand Dezember 2018) im Bereich Servicewohnen, die zusammen 447 Wohneinheiten vorhalten und der vorgenannten Definition entsprechen.

Darüber hinaus gibt es verschiedene Angebote, die nicht der Definition des § 31 WTG entsprechen, aber dennoch Zusatzleistungen anbieten. Hierüber gibt es aber keine genauen Angaben.

#### 4.4.5. Pflegeheimplätze

Nach der neuesten Modellrechnung des Landesbetriebs Information und Technik Nordrhein-West-falen (IT.NRW) wird die Gesamtzahl pflegebedürftiger Menschen in Krefeld zwar weiterhin steigen, jedoch wird eine gegenläufige Entwicklung bei den voll- und teilstationär zu versorgenden Men-schen festgestellt. Daher wird für das Jahr 2021 nur noch ein Bedarf von 2.140 Pflegeplätzen vo-rausberechnet. Da auf lange Sicht mit einem deutlichen Anstieg von pflegebedürftigen Menschen zu rechnen ist, wird für 2030 ein Bedarf von 2.400 Plätzen erwartet.

In den Krefelder Pflegeheimen gibt es im Juni 2018 ein Platzangebot von insgesamt 2.420 Pflege-heimplätzen, davon 2.256 vollstationär (einschließlich 22 solitäre Kurzzeitpflegeplätze) und 164 teilstationär.

Laut der Fortschreibung der Verbindlichen Bedarfsplanung nach § 7 Absatz 6 Alten- und Pflegege-setz Nordrhein-Westfalen (APG NRW) für die Jahre 2018 – 2021 für die Stadt Krefeld ist unter Be-rücksichtigung der zu erwartenden Entwicklungen (auf der einen Seite Aufgabe von Pflegeheimplät-zen, auf der andere Seite Fertigstellung und in Planung befindliche Pflegeheimrichtungen) ab 2021 von einer Platzzahl von 2.729 Plätzen, davon 2.517 vollstationäre Dauerpflegeplätze (ein-schließlich 59 solitäre Kurzzeitpflegeplätze) und 212 teilstationäre (Tagespflege) Pflegeplätze, aus-zugehen.

Damit ist der prognostizierte Bedarf für die Stadt Krefeld insgesamt gedeckt. Allerdings gibt es durch die vielen Angebote in der Innenstadt ein deutliches Ungleichgewicht in der Verteilung der vorhandenen Plätze auf die einzelnen Stadtbezirke.

Durch entsprechende Maßnahmen, wie insbesondere die im Rahmen der Verbindlichen Bedarfspla-nung für die Jahre 2016 – 2019 durchgeführte Bedarfsausschreibung, ist es aber gelungen, auch in den anderen Einzugsbereichen eine angemessene Bedarfsdeckung zu erreichen bzw. ihr nahe zu kommen.

Die komplette Fortschreibung der Verbindlichen Bedarfsplanung für die Jahre 2018 - 2021 ist im Amtsblatt Nr. 39/18 veröffentlicht. Diese Veröffentlichung finden sie unter folgendem Link:

<https://www.krefeld.de/de/soziales/verbindliche-bedarfsplanung/>

## Resümee zum Kapitel Wohnungsangebot:

Im Jahr 2018 stehen in Krefeld 123.541 Wohnungen zur Verfügung. Dieser Bestand hat sich um 311 Wohnungen gegenüber 2017 (123.230 Wohnungen) erhöht. Ca. 86 % des Wohnungsbestandes ist älter als 29 Jahre und entspricht nicht mehr den heutigen Ansprüchen bezüglich Barrierefreiheit etc. Der Anteil an kleinen Wohnungen mit 1 oder 2 Räumen ist mit 10 % sehr gering, das gleiche gilt auch für große Wohnungen über 7 und mehr Räume mit lediglich 6 %. Die Wohnungsbautätigkeit ist in Krefeld trotz des wachsenden Bedarfs zu gering. Die Baugenehmigungen und die Baufertigstellungen sind im Jahr 2018 gegenüber dem Vorjahr sogar gesunken.

Der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen nimmt wie in anderen Städten und Gemeinden immer weiter ab. Im Mietwohnungsbereich beträgt der Bestand 2018 nur noch 5.753 Sozialwohnungen. Da der Bedarf an preiswertem Wohnraum aber wächst, muss hier dringend gegengesteuert werden.

Im Jahr 2018 wurden die Fördermittel für den Neubau von Mietwohnungen (81 Wohneinheiten) und Wohnungen im Rahmen der Quartiersentwicklung (21 Wohneinheiten) komplett ausgeschöpft.

In Krefeld können zurzeit 4 Quartiersprojekte zur Verbesserung des Wohnumfelds für ältere Menschen aufgeführt werden. Die Anzahl der barrierefreien Wohnungen kann nach wie vor nicht erfasst werden. Es gibt 1.124 öffentlich geförderte Wohnungen, die nach der DIN 1840 barrierefrei sind. Es sind bisher zwei innovative gemeinschaftliche Wohnprojekte mit barrierearmem Wohnraum in Krefeld umgesetzt worden. Zwei weitere Wohnprojekte befinden sich in Planung. Mit Stand 2018 sind 7 ambulant betreute Wohngemeinschaften in Krefeld bekannt, weitere befinden sich noch im Planungsstadium. Im Bereich Servicewohnen gibt es 6 Angebote nach dem Wohn- und Teilhabegesetz, die über 447 Wohneinheiten verfügen, darüber hinaus bestehen weitere Angebote mit Zusatzleistungen, die nicht beziffert werden können.

Aufgrund der immer älter werdenden Bevölkerung müssen weitere Angebote in allen Bereichen geschaffen werden.

Der Bedarf an Pflegeheimplätzen ist in Krefeld insgesamt gedeckt.

## 5. WOHNUNGSBEDARF UND WOHNUNGSNACHFRAGE

Der Bestand und die Veränderung der Bevölkerungszahlen und vor allem der Haushaltszahlen geben wichtige Einblicke für den Wohnungsbedarf. Aber auch andere Faktoren, wie die Altersstruktur liefern Erkenntnisse über das Marktgeschehen.

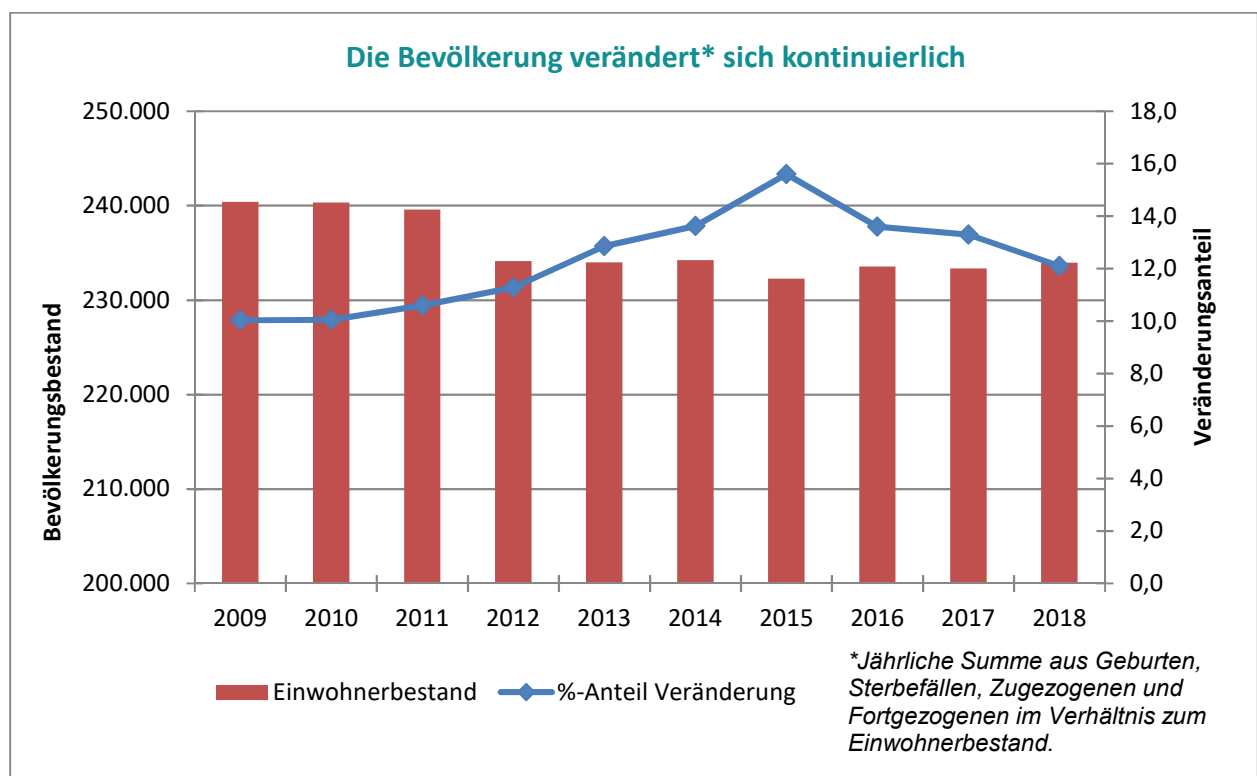
### 5.1. BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Für den Wohnungsmarktbericht werden die Einwohnerdaten des Melderegisters der Stadt Krefeld verwendet. Zu den vom Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) veröffentlichten Daten ergeben sich Abweichungen, da es sich bei den Landesdaten um Fortschreibungsdaten auf Basis des Zensus 2011 handelt, bei den Melderegisterdaten dagegen um stichtagsbezogene Bestandsdaten. Da im Rahmen des Zensus ein Rückspielverbot gilt (Trennung von amtlicher Statistik und öffentlicher Verwaltung), können auf Basis der Zensusergebnisse keine Registerbereinigungen vorgenommen werden.

Nachdem jahrelang die Bevölkerung zurückging und im Jahr 2014 um 231 Personen leicht gestiegen ist, sank sie im Jahr 2015 wieder um 1.957 auf 232.256 Einwohner. Hauptursache für diesen Rückgang war die Einführung der Zweitwohnsitzsteuer ab 01.01.2016. Zu den Bevölkerungszahlen zählen auch Personen, die in Krefeld nur mit Nebenwohnsitz gemeldet sind. Im Zuge der Vorbereitungen für diese Einführung haben im Jahr 2015 viele ihren Nebenwohnsitz abgemeldet.

Nach einem Anstieg der Einwohnerzahlen im Jahr 2016 um 1.286 und einem leichten Rückgang im Jahr 2017 um 200 Einwohner, erhöhte sich die Zahl im Jahr 2018 wieder um 615 gegenüber dem Jahr 2017 auf 233.957 Einwohner.

Die folgende Grafik zeigt neben dem Einwohnerbestand den Veränderungsanteil an der Bevölkerung. Dazu zählen die Geburten- und Sterberaten und die Zuziehenden und Fortziehenden. Nachdem der Veränderungsanteil in den letzten Jahren ab dem Jahr 2009 stetig angewachsen war, sinkt er seit 2016 wieder. Diese sogenannte Veränderungsrate liegt in 2018 bei 12,1 % (2017: 13,3 %).



Quelle: Fachbereich Bürgerservice, Abteilung Statistik und Wahlen, eigene Berechnungen  
 bis 2011 Einwohnerzahl durch Fortschreibung des Volkszählungsergebnisses von 1987  
 ab 2012 Einwohnerzahl durch Fortschreibung auf Basis des Einwohnerregisters  
 durch die Einführung der Zweitwohnsitzsteuer ab 01.01.2016 ergibt sich für 2015 ein Einwohnerrückgang

Der Bruch in der Zeitreihe beim Bevölkerungsbestand von 2011 nach 2012 ist durch eine Änderung der Bevölkerungsfortschreibung entstanden. Bis Ende 2011 wurde die Einwohnerzahl durch Fortschreibung des Volkszählungsergebnisses von 1987 anhand der natürlichen und räumlichen Bevölkerungsbewegungen ermittelt. Ab 01.01.2012 ist nun Basis für die Ermittlung des Bevölkerungsstandes der stichtagsbezogene Abzug aus dem Einwohnermelderegister.

Da zum Zeitpunkt des Wechsels der Methode die Einwohnerzahl des Melderegisters niedriger war als die der Volkszählung, sank die Bevölkerung einmalig um rd. 5.400 Personen.

## 5.2. BEVÖLKERUNGSVORAUSBERECHNUNG

Der Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) hat im Jahr 2018 eine neue Bevölkerungsvorausberechnung für die kreisfreien Städte und Kreise Nordrhein-Westfalens für den Zeitraum 2018 bis 2040/60 veröffentlicht. Die Bevölkerungsvorausberechnung basiert auf den Bevölkerungszahlen zum 01.01.2018, welche der Fortschreibung des Bevölkerungsstands zum Stichtag 31.12.2017 entsprechen.

Bevölkerungsvorausberechnungen geben Kenntnisse über zukünftige Tendenzen der Bevölkerungsentwicklung. Allerdings muss beachtet werden, dass sie lediglich Modellcharakter haben und das Eintreffen der Annahmen von vielen Faktoren abhängig ist.

Laut der Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW beläuft sich die Einwohnerzahl im Jahr 2018 in Krefeld auf 226.699 Einwohner. Im Jahr 2025 könnte die Bevölkerung leicht um 0,1 % (147 Personen) gegenüber dem Jahr 2018 auf 226.846 Einwohner ansteigen. Für das Jahr 2040 wird ein Rückgang von 1,5 % (3.344 Personen) des Einwohnerbestandes gegenüber 2018 erwartet und würde 223.355 Einwohner betragen.

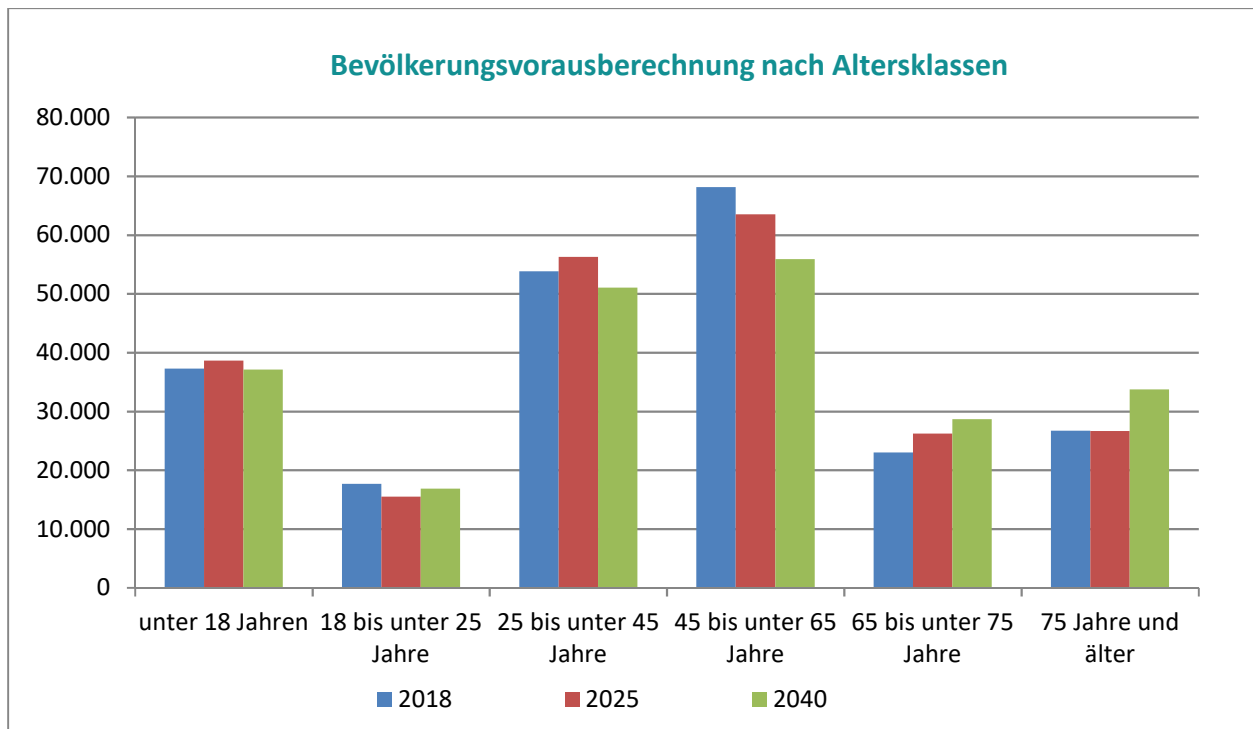
Die Bevölkerungsvorausberechnung von 2014 prognostizierte für das Jahr 2025 noch einen Rückgang um – 1,2 % und im Jahr 2040 sogar um – 3,7 % gegenüber 2015. Der wichtigste Faktor für das höhere Ergebnis der neuen Vorausberechnung ist der Flüchtlingszuzug 2015/2016.

Die nächste Grafik stellt die Verschiebung bei den Altersgruppen dar.

Die Einteilung der Altersklassen (entnommen aus dem Wohnungsmarktprofil 2017 der NRW.BANK) wurde ausgewählt, um die unterschiedliche Wohnungsnachfrage aufgrund verschiedener Alters- und Lebenssituationen darzustellen. Danach wird zwischen folgendem Nachfrageverhalten der Altersgruppen unterschieden:

- unter 18 Jahre: Kinder/Familienalter
- 18 – unter 25 Jahre: Haushaltsgründer
- 25 – unter 45 Jahre: Familiengründer/Eigenheim
- 45 – unter 65 Jahre: Konsolidierung
- 65 – unter 75 Jahre: „junge Alte“, „Empty Nester“
- 75 Jahre und älter: Hochbetagte/altersgerechtes Wohnen





Quelle: IT.NRW Information und Technik Nordrhein-Westfalen

Der Anteil der unter 18-Jährigen steigt zunächst von 2018 bis 2025 um 3,7 % und geht von 2018 bis 2040 um 0,4 % zurück. Bei der Altersgruppe der 18- bis unter 25-Jährigen kommt es 2025 zu einer Reduzierung der Bevölkerungszahl von 12,3 % und 2040 von 4,7 % gegenüber dem Jahr 2018. Bei der Altersgruppe der 25- bis unter 45-Jährigen kommt es 2025 zunächst zu einem Anstieg der Bevölkerung um 4,5 % und im Jahr 2040 zu einem Rückgang von 5,2 % gegenüber dem Jahr 2018. In der Altersgruppe 45 bis unter 65 Jahre sind bis 2025 Verluste von 6,8 % und bis 2040 von 17,9 % zu erwarten.

Dagegen sind bei der Altersgruppe der 65- bis unter 75-Jährigen Zunahmen von 13,8 % im Jahr 2025 und 24,4 % im Jahr 2040 gegenüber dem Jahr 2018 zu verzeichnen.

In der Altersgruppe 75 Jahre und älter sinkt die Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2025 leicht um 0,1 %. Im Jahr 2040 hingegen soll die Zunahme 26,3 % gegenüber dem Jahr 2018 betragen.

Obwohl der Anteil der älteren Bevölkerung ab 65 Jahre weiter steigen wird, werden etwas mehr jüngere Personen erwartet als noch in der letzten Vorausberechnung. Auch diese Annahme beruht auf den Flüchtlingszuwanderungen und den daraus resultierenden Familiennachzügen.

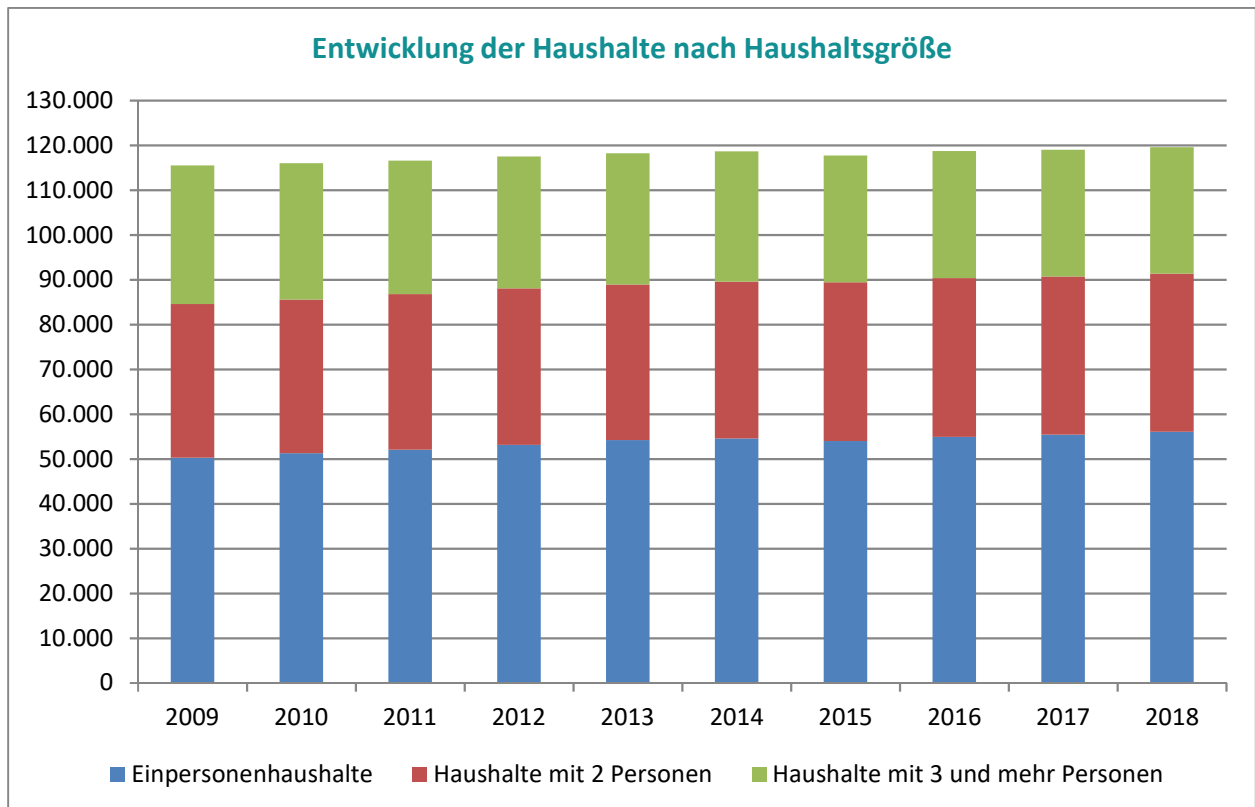
Dieser veränderten Bevölkerungsstruktur muss sich der Wohnungsmarkt anpassen.

Mit dem steigenden Durchschnittsalter der Bevölkerung wird insbesondere die Nachfrage nach barrierefreien und behindertengerechten Wohnungen zunehmen.

### 5.3. HAUSHALTSENTWICKLUNG

Für die Nachfrage nach Wohnungen ist nicht nur die Einwohnerzahl maßgeblich, sondern vielmehr die Entwicklung der Haushalte. Das Meldewesen bzw. das Einwohnerverfahren bildet die Grundlage der Haushaltszahlengenerierung.

Trotz der bisher eher stagnierenden Zahl der Einwohner stieg die Zahl der Haushalte von 2009 bis 2014 kontinuierlich an, wie die nachfolgende Grafik zeigt.



Quelle: Fachbereich Bürgerservice, Abteilung Statistik und Wahlen

Wahrscheinlich ebenfalls bedingt durch die Einführung der Zweitwohnsitzsteuer, sank die Zahl der Haushalte im Jahr 2015 gegenüber 2014 um 891 Haushalte von 118.647 auf 117.756 Haushalte. Ab dem Jahr 2016 erhöht sich die Zahl wieder. Im Jahr 2018 erreicht sie einen Höchststand von 119.589 Haushalten. Das sind 590 mehr als im Jahr 2017.

Die Ursache für den Anstieg ist die Verkleinerung der Haushalte. Betrug die durchschnittliche Haushaltsgröße im Jahr 2009 in Krefeld noch 2,02 Personen je Haushalt, liegt sie im Jahr 2018 lediglich bei 1,94 Personen je Haushalt.

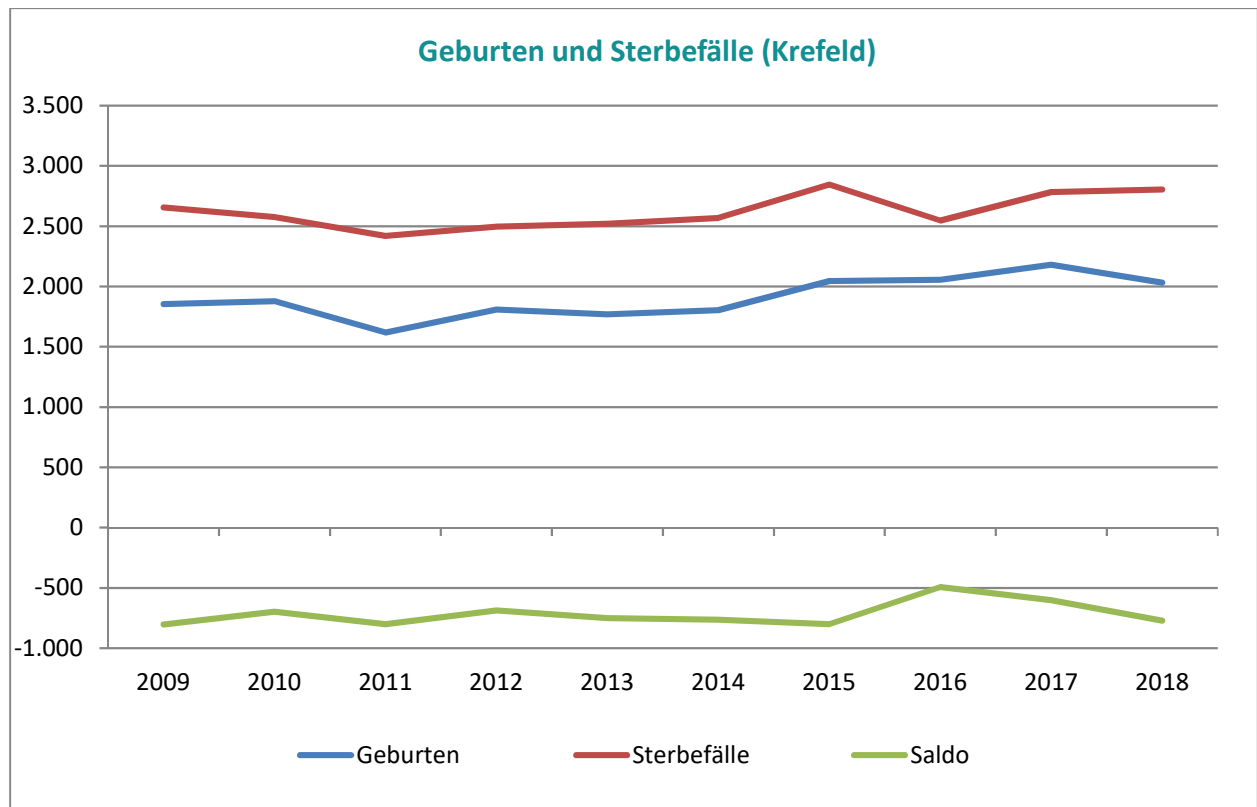
Der Trend zu kleineren Haushalten auch durch die immer älter werdende Bevölkerung, hat sich infolge der Zuwanderung noch verstärkt. Die Zahl der Haushalte mit 1 und 2 Personen wird weiter zunehmen.

## 5.4. NATÜRLICHE UND RÄUMLICHE BEVÖLKERUNGSBEWEGUNG

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung beschreibt Veränderungen der Bevölkerungszahlen, die auf Geburten und Sterbefälle zurückzuführen sind. Sie ist in Krefeld seit Jahren negativ, das heißt, dass die Sterbezahlen höher als die Geburtenzahlen sind.

Im Jahr 2018 gibt es 2.033 Geburten und 2.805 Sterbefälle, damit beträgt der Sterbeüberschuss 772 Fälle.

Die nachfolgende Grafik zeigt die Geburten und Sterbefälle und den daraus entstehenden Saldo = Sterbeüberschuss.

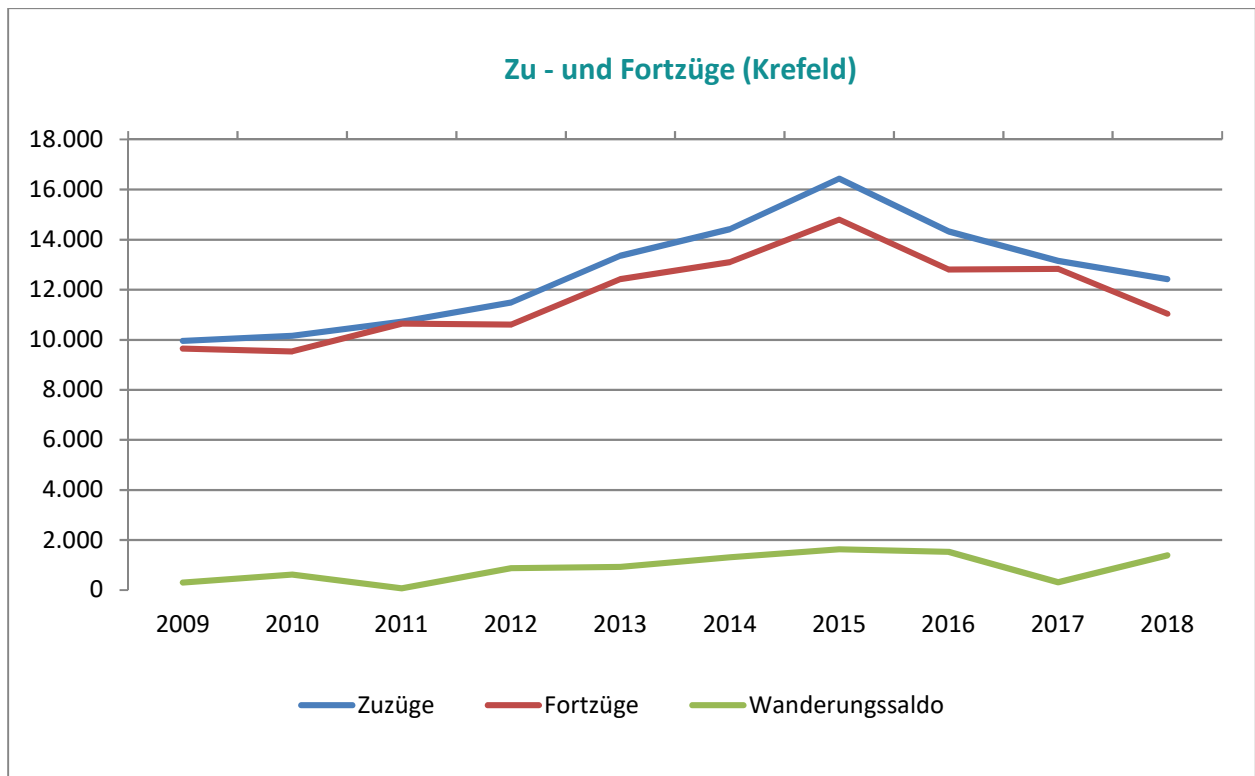


Quelle: Fachbereich Bürgerservice, Abteilung Statistik und Wahlen

Den Wanderungsbewegungen kommt mittlerweile eine größere Bedeutung bei der Entwicklung der Bevölkerungszahlen zu. Sie sind daher ein wichtiger Betrachtungsfaktor im Zusammenhang mit dem Wohnungsmarkt.

Der Wanderungssaldo ist im Betrachtungszeitraum von 2009 bis 2018 immer positiv gewesen. Das heißt, es gibt mehr Zuzüge nach Krefeld als Fortzüge aus Krefeld. Besonders hoch war der Wanderungsgewinn in den Jahren 2015 (1.634 Personen) und 2016 (1.528 Personen). Nach einem Rückgang des Gewinns im Jahre 2017 auf 322 Personen ist er im Jahr 2018 auf 1.388 Personen angestiegen.

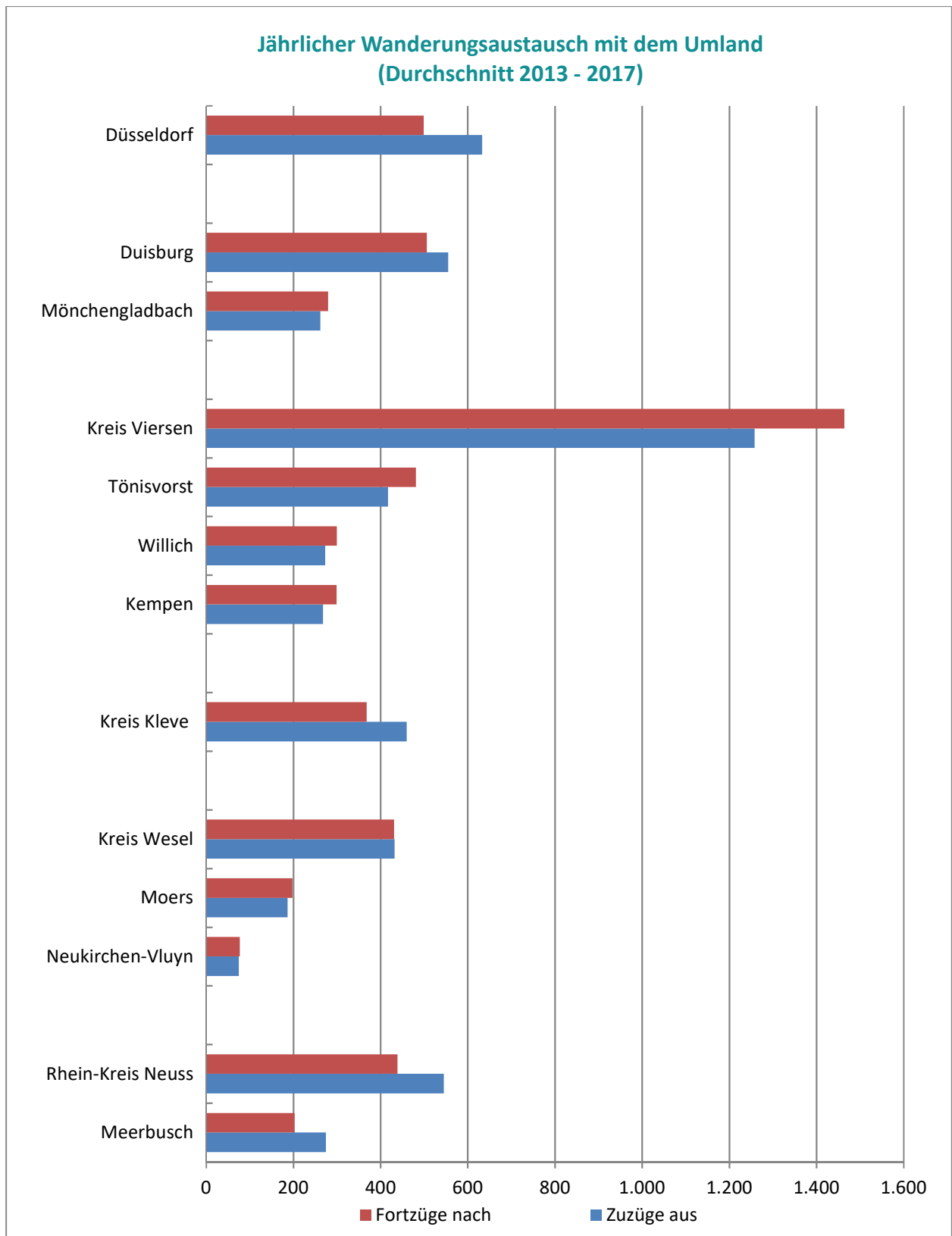
Die Wanderungsentwicklung der letzten 10 Jahre zeigt die folgende Grafik:



Quelle: Fachbereich Bürgerservice, Abteilung Statistik und Wahlen

Die Zahl der Zuzüge hat bis 2015 stetig zugenommen. Seit 2016 sinkt sie wieder. Ähnlich sieht es bei den Fortzügen aus, auch sie nahmen in 2016 wieder ab, nach einem leichten Anstieg im Jahr 2017 sinken sie im Jahr 2018. So zogen im Jahr 2018 nach Krefeld 12.427 Personen (2017: 13.153) und 11.039 (2017: 12.831) haben die Stadt verlassen.

Bei der nachfolgenden Grafik zum jährlichen Wanderungsaustausch mit dem Umland basieren die Zahlen auf Angaben des Statistischen Landesamtes Nordrhein-Westfalen. Diese Zahlen liegen nur bis 2017 vor.



Quelle: IT.NRW Information und Technik Nordrhein-Westfalen

Die Salden (Zeitraum 2013 bis 2017) der einzelnen Gebietskörperschaften zeigen, dass Krefeld gegenüber Düsseldorf, Duisburg sowie den Kreisen Kleve und Neuss einen positiven Wanderungssaldo hat. Es zogen also mehr Menschen aus diesen Gebieten nach Krefeld als im selben Zeitraum aus Krefeld in diese Gebiete.

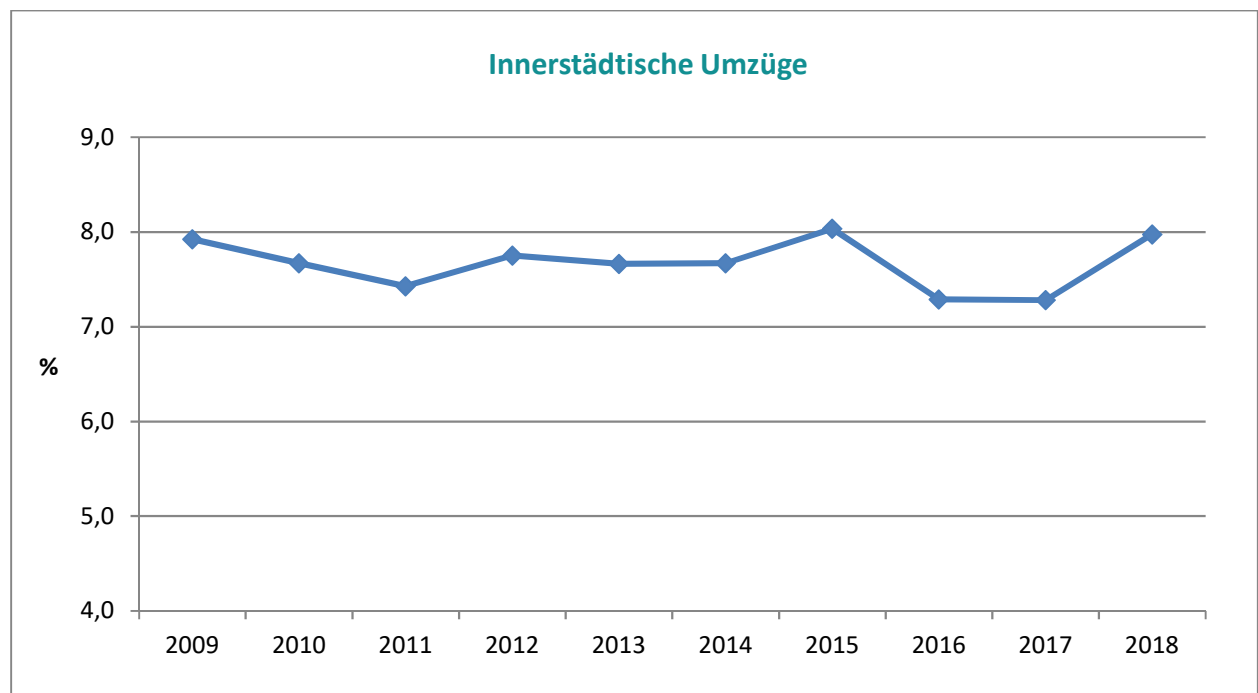
An die Stadt Mönchengladbach und den Kreis Viersen verliert Krefeld hingegen Einwohner.

Im Jahr 2017 sind vom Niederrhein 3.855 Personen nach Krefeld zugezogen, davon mehr als ein Drittel aus den Großstädten Düsseldorf, Duisburg und Mönchengladbach. Die Zuziehenden vom Niederrhein nach Krefeld machen 33 % aller Zugezogenen aus.

Aus dem übrigen NRW und dem übrigen Bundesgebiet hat Krefeld im Jahr 2017 einen Wanderungsverlust zu verzeichnen. 1.791 Zuzügen aus NRW standen 1.949 Fortzüge nach NRW gegenüber. Aus dem übrigen Bundesgebiet gibt es 1.394 Zuzüge und 1.592 Fortzüge.

Gegenüber dem Ausland hat Krefeld im Jahr einen Wanderungsgewinn von 965 Personen erzielt. 4.249 Personen zogen aus dem Ausland nach Krefeld und 3.284 Personen zogen ins Ausland.

Ein weiterer Bestandteil der räumlichen Bevölkerungsbewegung ist die Häufigkeit der innerstädtischen Umzüge. Ein niedriger Wert deutet auf einen angespannten Wohnungsmarkt hin und ein hoher Wert auf einen eher entspannten Wohnungsmarkt. In der nachfolgenden Grafik ist der Prozentanteil der Bevölkerung dargestellt, der innerhalb des Jahres umgezogen ist.



Quelle: Fachbereich Bürgerservice, Abteilung Statistik und Wahlen

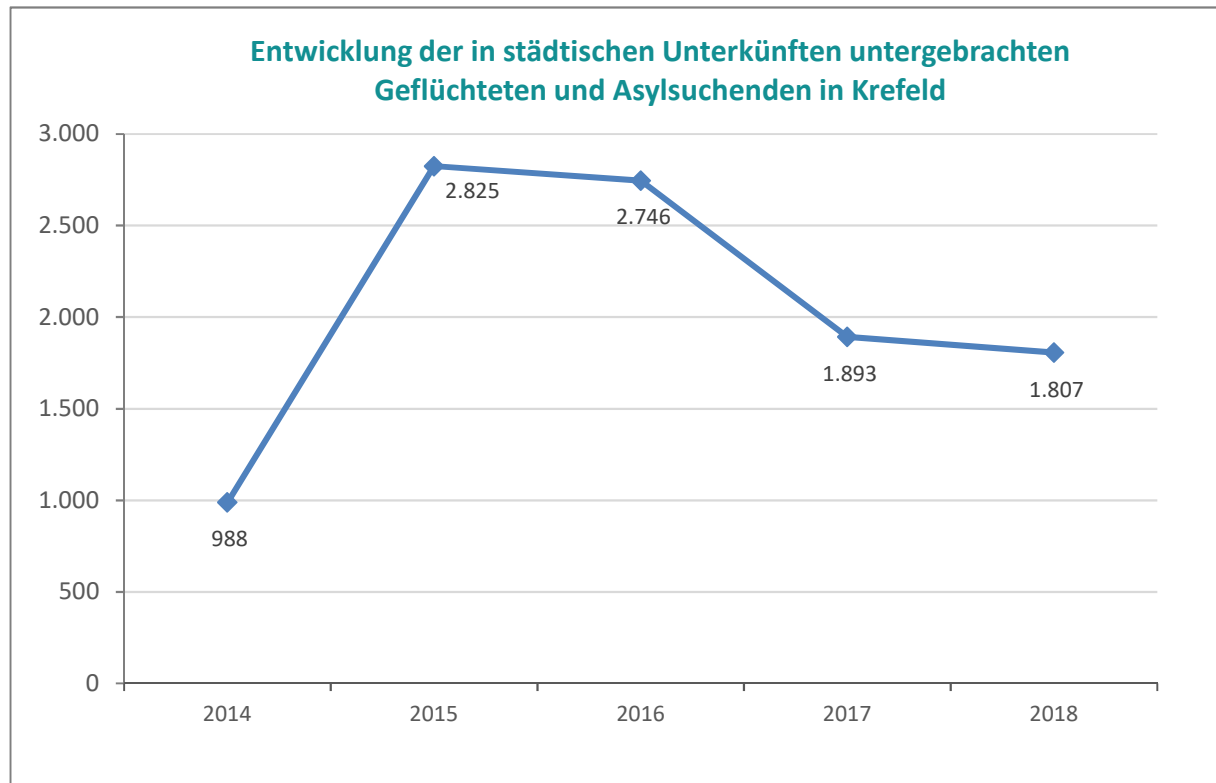
Die städtische Umzugsrate im Jahr 2018 ist nach einem Rückgang von 8,0 im Jahr 2015 auf 7,3 in den Jahren 2016 und 2017 wieder auf 8,0 gestiegen. Allerdings schwankte sie in den letzten 10 Jahren relativ wenig. Für die Ursachen der eher niedrigen Umzugshäufigkeit liegen keine gesicherten Erkenntnisse vor. Sie könnten aber ein erster Hinweis auf eine angespannte Marktsituation sein.

## 5.5. FLÜCHTLINGE UND ASYLBEWERBER

Flüchtlinge und Asylbewerber, die auf Jahre oder sogar auf Dauer in Deutschland bleiben, sind Teil des demografischen Wandels. Die Flüchtlingszuwanderung wird die Wohnungsmarktentwicklung der nächsten Jahre beeinflussen. Auch wenn noch niemand weiß, wie viele Flüchtlinge letztendlich kommen und auch dauerhaft bleiben werden.

Von den Flüchtlingen, die nach Krefeld kamen, leben zum Stand 31.12.2018 noch 1.807 geflüchtete Personen in städtischen Unterkünften. Hiervon leben 492 Personen in 3 regulären Sammelunterkünften und 1.315 Personen in ca. 360 Einzelwohnungen und 6 Wohnungsverbänden.

Die Entwicklung der in städtischen Unterkünften untergebrachten Flüchtlinge und anderen Asylsuchenden nach Krefeld mit Familiennachzug zeigt die nachfolgende Grafik:



Quelle: Fachbereich Migration und Integration

Viele Menschen, die in Krefeld aufgenommen wurden, leben mittlerweile in eigenen Wohnungen. Ziel ist es, weitere Menschen in Wohnungen unterzubringen, um eine gelingende Integration zu fördern.

Es ist von einer weiterhin erhöhten Nachfrage nach preiswertem Wohnraum, besonders für Einzelpersonen und für größere Familien auszugehen, da nahezu 400 Personen in städtischen Unterkünften untergebracht sind, die eigenen Wohnraum anmieten sollten.

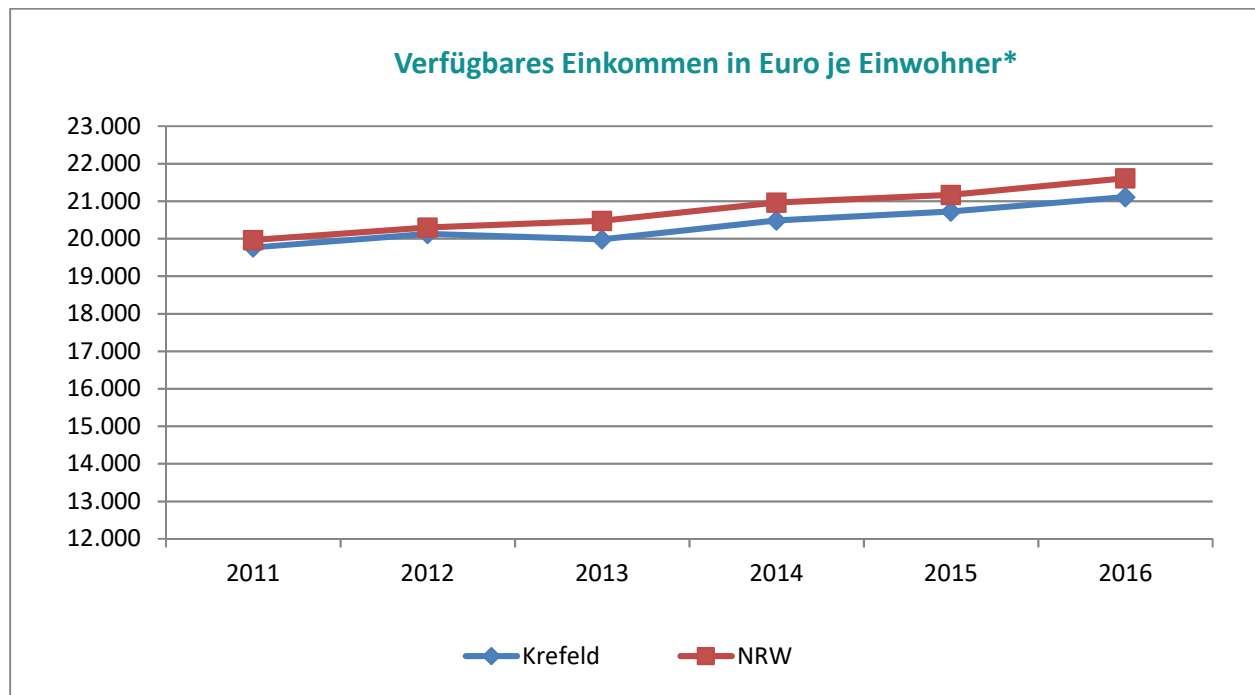
## 5.6. NACHFRAGEINDIKATOREN

Nach der Bevölkerungs- und Haushaltsbetrachtung ist es lohnenswert, das Augenmerk auf einzelne Faktoren der Nachfrage wie die Einkommens- und Beschäftigungsentwicklung und die Arbeitslosenquote zu richten.

### 5.6.1. Einkommen und Beschäftigung

Die Einkommen der Bevölkerung bestimmen nachhaltig die Art der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Das verfügbare Einkommen aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung stellt die umfassendste Einkommensbeschreibung dar.

Darunter ist die Einkommenssumme (Arbeitnehmerentgelt und Einkommen aus selbstständiger Arbeit und Vermögen), die den privaten Haushalten abzüglich Steuern und Sozialabgaben und zuzüglich empfangener Sozialleistungen durchschnittlich für Konsum- und Sparzwecke zur Verfügung steht, zu verstehen. Die letztverfügbaren Daten stammen aus dem Jahr 2016.



\*einschließlich der privaten Organisationen ohne Erwerbscharakter

Die aktuellen Ergebnisse wurden erstmals unter Verwendung der Einwohnerzahlen des aktuellen Zensus berechnet. Vergleichbare Ergebnisse je Einwohner liegen daher auf Gemeindeebene für den Zeitraum ab 2011 vor.

Quelle: IT.NRW Information und Technik Nordrhein-Westfalen

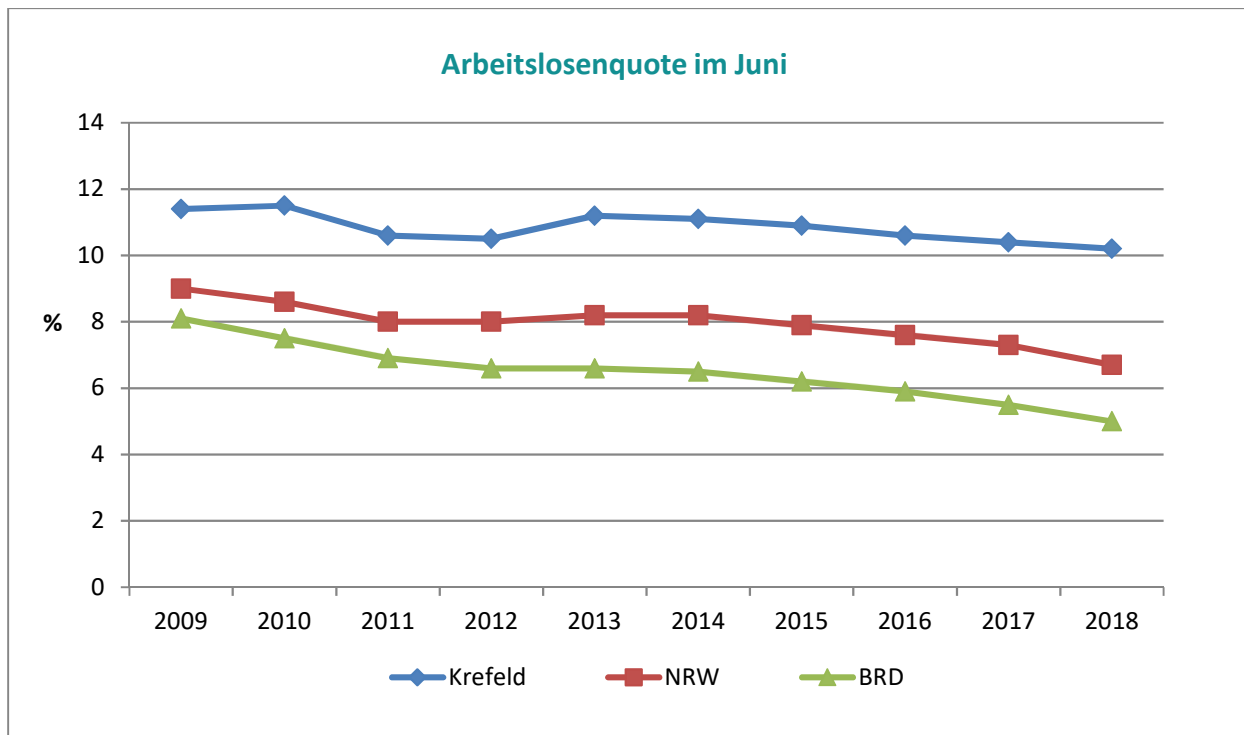
Das verfügbare Einkommen je Einwohner in Nordrhein-Westfalen (NRW) steigt seit 2011 stetig an. Das gleiche gilt für Krefeld mit Ausnahme des Jahres 2013. Mit 21.115 Euro je Einwohner in Krefeld und 21.614 Euro je Einwohner in NRW im Jahr 2016 liegt es in Krefeld nach wie vor unter dem Landesdurchschnitt.

### 5.6.2. Entwicklung der Arbeitslosen

Die nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung der Arbeitslosenquote in Krefeld, Nordrhein-Westfalen (NRW) und Deutschland (BRD). Die Arbeitslosenquote ist in Deutschland im dargestellten Zeitraum ab dem Jahr 2009 stetig gesunken und beträgt im Jahr 2018 nur noch 5,0 %.

Nach einem leichten Anstieg in den Jahren 2013 und 2014 sinkt sie auch in Nordrhein-Westfalen und kommt im Jahr 2018 auf 6,7 %. In Krefeld ist die Arbeitslosenzahl im Jahr 2010 gegenüber 2009 leicht angestiegen. Im Jahr 2011 wirkt sich der Wirtschaftsaufschwung auch auf dem Krefelder Arbeitsmarkt mit einem Rückgang der Arbeitslosenzahlen auf 10,6 % positiv aus. Im Jahr 2013 hat die Zahl der Arbeitslosen wieder leicht zugenommen. Seitdem ist sie erneut rückläufig. Die Arbeitslosenquote beträgt im Jahre 2018 für Krefeld 10,2 % nach 10,4 % im Vorjahr. In absoluten Zahlen liegt die Zahl der Arbeitslosen im Juni 2018 in Krefeld bei 12.274.





Auf der Basis aller zivilen Erwerbspersonen

Durch konzeptionellen Neuaufbau Änderung der Arbeitslosenstatistik ab 2009

Datenrevisionen können zu Abweichungen gegenüber Auswertungen mit früherem Erstellungsdatum führen

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Die Krefelder Arbeitslosenquote ist auch im Jahre 2018 höher als im Landesdurchschnitt NRW und höher als im Bundesvergleich. Zusätzlich zur Einkommensentwicklung liegt Krefeld auch auf dem Arbeitsmarkt hinter der Bundes- und Landesentwicklung.

### Resümee zum Kapitel Wohnungsbedarf und Wohnungsnachfrage:

Die Einwohnerzahl der Stadt Krefeld ist im Jahre 2018 um 615 auf 233.957 Einwohner gestiegen. Aus der Bevölkerungsvorausberechnung des Landesbetriebs Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) wird ersichtlich, dass es bis zum Jahr 2040 neben einem Rückgang der Einwohnerzahlen eine Verschiebung der Altersstruktur geben wird. Die Bevölkerung unter 65 Jahre wird abnehmen und die Zahl der Einwohner über 65 Jahre wird anwachsen.

Die Zahl der Haushalte hat sich im Jahr 2018 um 590 auf 119.589 Haushalte ebenfalls erhöht. Auch wenn diese Zahl nur gering gestiegen ist, gibt es aufgrund neuer Wohn- und Lebensformen einen quantitativen und qualitativen Wohnungsbedarf. Der Sterbeüberschuss liegt im Jahr 2018 bei 772 Fällen. Der Wanderungsgewinn beträgt 1.388 Personen im Jahr 2018. Die innerstädtische Umzugsrate liegt im Jahr 2018 bei 8,0 %.

Im Zusammenhang mit dem Zuzug von Geflüchteten ist von einer weiteren erhöhten Nachfrage nach preiswertem Wohnraum, besonders für Einzelpersonen und für größere Familien auszugehen.

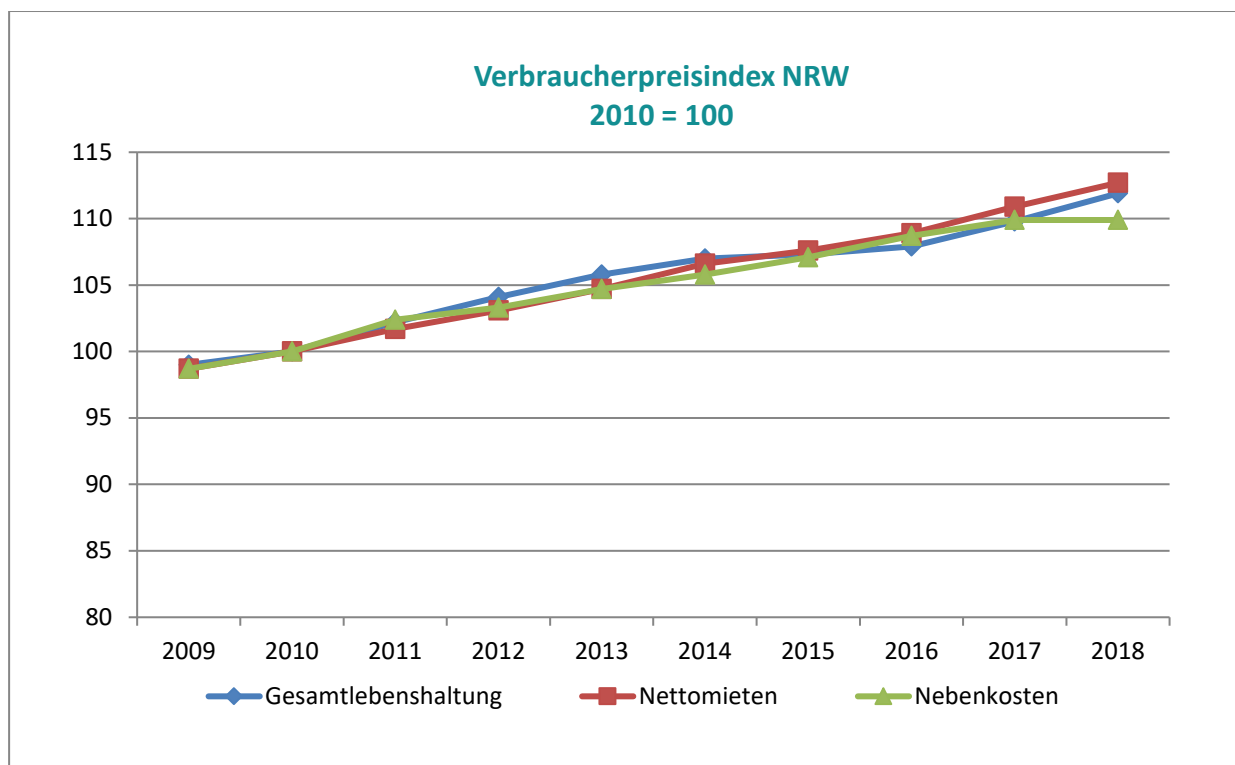
Das verfügbare Einkommen je Einwohner hat sich in Krefeld in 2016 auf 21.115 Euro je Einwohner erhöht, liegt aber weiter unter dem NRW-Durchschnitt. Die Arbeitslosenquote ist in Krefeld seit 2013 rückläufig. Im Jahr 2018 beträgt sie 10,2 %. Wie in den Vorjahren bewegt sie sich über Bundes- und Landes-Niveau.

## 6. MIETEN UND MIETPREISENTWICKLUNG

Die Preise auf dem Wohnungsmarkt und in den angrenzenden Bereichen stellen wichtige Indikatoren der Marktlage und Entwicklung dar: z. B. Grundstückspreise, Hauspreise, Zinsen, Mieten oder auch Nebenkosten des Wohnens. Über die Immobilienpreise und die Zinsentwicklung wurde bereits in Kapitel 3 berichtet. Zur Darstellung der aktuellen Situation wird im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung auf unterschiedliche Mietpreise aus verschiedenen Datenquellen eingegangen. Aus der empirica-Preisdatenbank wird die Information gewonnen, welche Wohnungen zu welchen Angebotspreisen auf den Markt kommen (siehe Kapitel 7.).

### 6.1. ENTWICKLUNG DER LEBENSHALTUNGSKOSTEN IN NORDRHEIN-WESTFALEN

Die Entwicklung der Verbraucherpreise der privaten Haushalte stellt der Verbraucherpreisindex NRW dar. Die Kosten der Gesamtlebenshaltung haben sich in den letzten Jahren ständig verteuert. Im Jahr 2018 sind sie um weitere 2,1 Prozentpunkte von 109,8 auf 111,9 gestiegen.



Quelle: IT.NRW Information und Technik Nordrhein-Westfalen

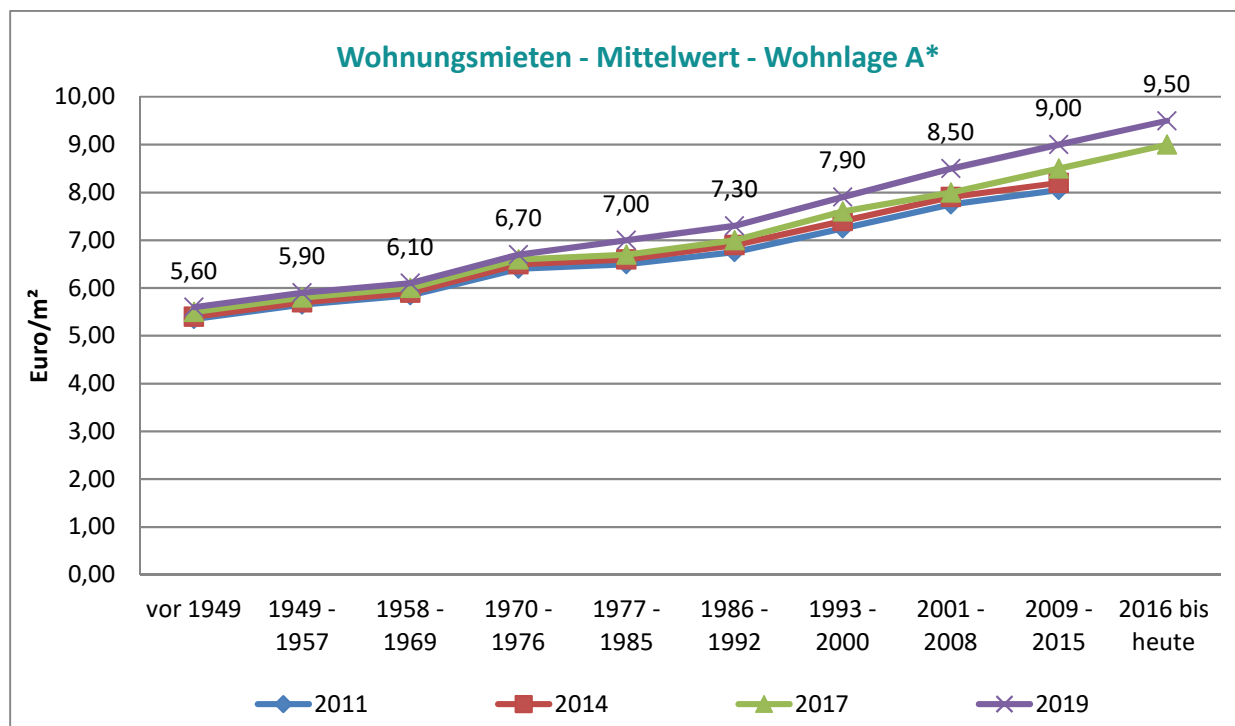
Der Preisindex für die Nettomieten und der für die Mietnebenkosten bilden Untergruppen der Lebenshaltungskosten. Der Index für die Nettomieten hat sich im Jahr 2018 ebenfalls weiter erhöht, und zwar um 1,8 Prozentpunkte von 110,9 auf 112,7. Der Indexwert für die Mietnebenkosten ist zum ersten Mal seit 2009 im Jahr 2018 gegenüber 2017 mit 109,9 Prozentpunkten gleichgeblieben.

## 6.2. MIETSPIEGEL (MIETRICHWERTE) FÜR DIE STADT KREFELD

Der Mieterverband Niederrhein e. V. und der Verein der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer für Krefeld und den Niederrhein e. V. geben gemeinsam den Mietspiegel für die Stadt Krefeld heraus. Mit ihm wird die ortsübliche Miete für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit, die im Durchschnitt verlangt und gezahlt wird, festgestellt. Mit Stand Januar 2019 wurde ein neuer Mietspiegel vorgelegt.

Die nachfolgenden Grafiken stellen den Mittelwert der Mietrichtwerte ohne Betriebskosten (Nebenkosten) der letzten vier Mietspiegel (2011, 2014, 2017 und 2019) für vier Wohnlagen und nach Baujahr dar. Die Mietspiegel ab 2017 enthalten eine neue Klasse für das Wohnungsalter für Immobilien, die ab 2016 gebaut und vermietet sind.

In der Wohnlage A beträgt der Anstieg der Mieten von 2017 nach 2019 bei Bauten bis 1976 im Mittelwert jeweils 10 Cent pro m<sup>2</sup>. Bei Bauten von 1977 bis 2000 steigen die Mieten um 30 Cent pro m<sup>2</sup> und bei Bauten ab 2001 bis heute sogar um 50 Cent pro m<sup>2</sup>. Bei Neubauten ab 2016 liegt der Mittelwert bereits bei 9,50 Euro pro m<sup>2</sup>.

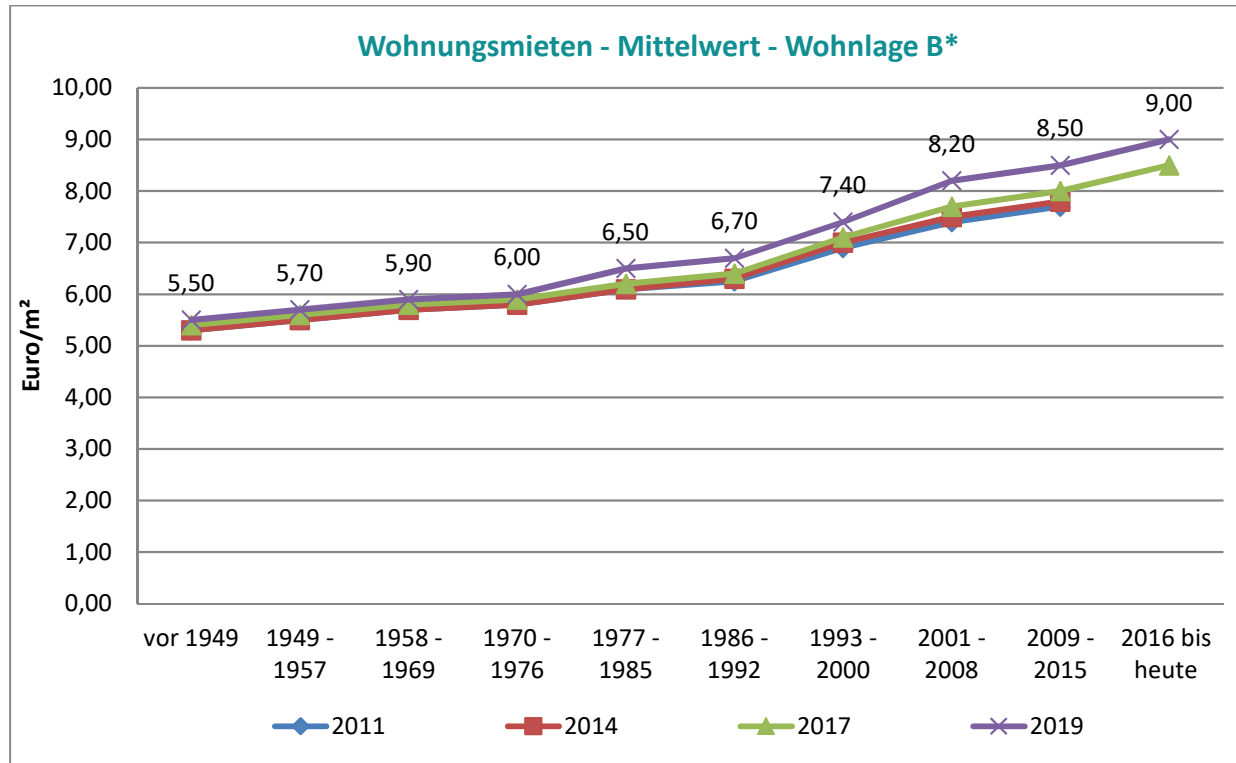


Quelle: Verein der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer für Krefeld und den Niederrhein e. V. und Mieterverband Niederrhein e. V., eigene Darstellung

\* Wohnlage A =

- Wohnungen in zentraler Lage (Hauptzentren) mit guten Verkehrsanbindungen, größtem Angebot für den Einkauf und für die Nutzung öffentlicher Einrichtungen (Bildung, Kultur, Verwaltung und Freizeit).
- Wohnungen in ruhigen durchgrünter Lagen, nahe den Hauptzentren.
- Wohnung in dezentralen jedoch aufgrund des gehobenen Wohnumfeldes überdurchschnittlich begehrten Lagen wie beispielsweise im Umfeld des Stadtwaldes, dem Bismarckviertel oder aber dem Musikerviertel.

Die Steigerung des Mittelwertes der Mieten in der Wohnlage B von 2017 bis 2019 ist die gleiche wie in der Wohnanlage A: Bauten bis 1976 steigen um 10 Cent pro m<sup>2</sup>, Bauten von 1977 bis 2000 um 30 Cent pro m<sup>2</sup> und Bauten ab 2001 bis heute jeweils um 50 Cent pro m<sup>2</sup>. Der Mittelwert bei Bauten ab 2016 liegt bei 9,00 Euro pro m<sup>2</sup>.

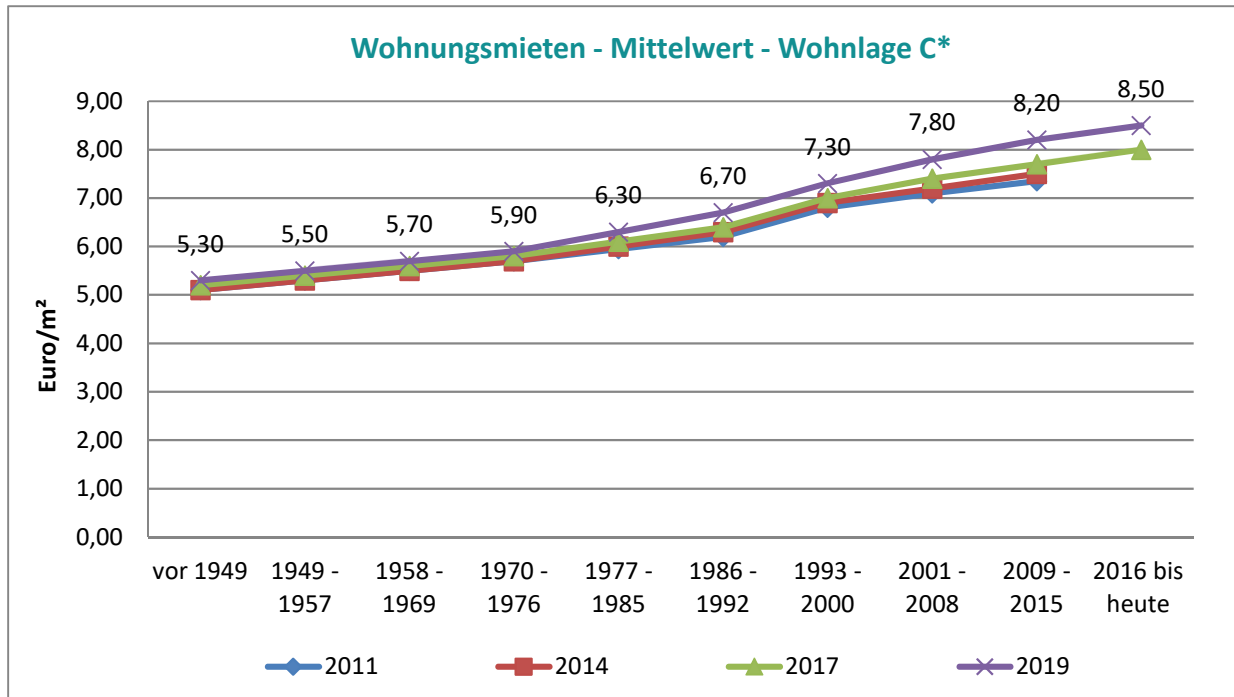


Quelle: Verein der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer für Krefeld und den Niederrhein e. V. und Mieterverband Niederrhein e. V., eigene Berechnung

\* Wohnlage B =

- Wohnungen in reinen oder überwiegenden Wohngebieten, anschließend an Hauptzentren, mit guten Verkehrsverbindungen, guten Einkaufs- und Nutzungsmöglichkeiten öffentlicher Einrichtungen.
- Wohnungen in ruhigen durchgrünten und günstigen Lagen mit ausreichender Verkehrsanbindung zu den Einkaufszentren und öffentlichen Einrichtungen.

Auch in der Wohnlage C sind die Mieten im Mittelwert bei Wohnungen mit einem Baualter bis 1976 um 10 Cent pro m<sup>2</sup> gestiegen, ab einem Baualter von 1977 bis 1985 erhöhen sie sich um 20 Cent pro m<sup>2</sup>, ab einem Baualter von 1986 bis 2000 um 30 Cent pro m<sup>2</sup>, ab einem Baualter von 2001 bis 2008 um 40 Cent pro m<sup>2</sup> und ab einem Baualter von 2009 bis heute um 50 Cent pro m<sup>2</sup>. Bei Neubauten ab 2016 kommt der Mittelwert auf 8,50 Euro pro m<sup>2</sup>.

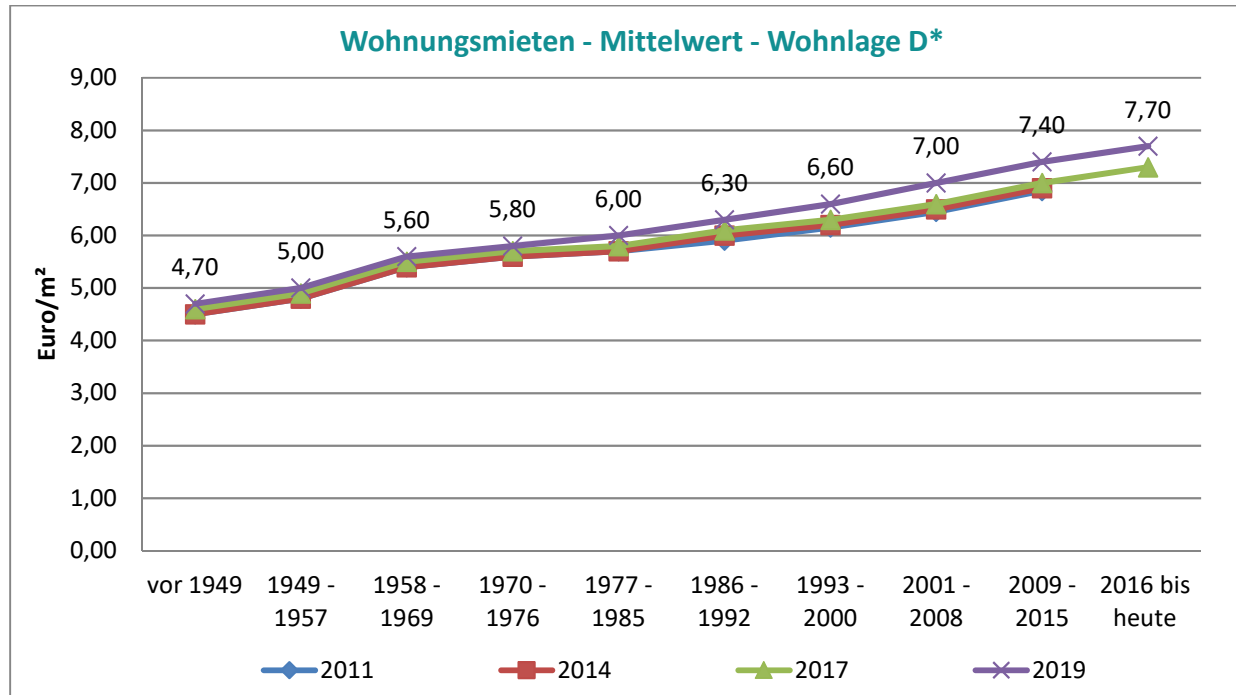


Quelle: Verein der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer für Krefeld und den Niederrhein e. V. und Mieterverband Niederrhein e. V., eigene Darstellung

\* Wohnlage C =

- Wohnungen in überwiegenden Wohngebieten oder in Mischgebieten mit ausreichender Verkehrsanbindung zu Einkaufszentren und öffentlichen Einrichtungen.
- Wohnungen in ruhigen Lagen, in oder an Grünzonen, mit Verkehrsanbindung zu den weiter entfernten Einkaufszentren und öffentlichen Einrichtungen.

Für die Wohnlage D ergibt sich folgendes: Der Mittelwert für Wohnungsmieten wächst ebenfalls bei einem Baualter bis 1976 um jeweils 10 Cent pro m<sup>2</sup>, bei einem Baualter von 1977 bis 1992 um 20 Cent pro m<sup>2</sup>, bei einem Baualter von 1993 bis 2000 um 30 Cent pro m<sup>2</sup> und bei einem Baualter von 2001 bis heute um 40 Cent pro m<sup>2</sup>. Für die Neubauten ab 2016 wird ein Mittelwert von 7,70 Euro pro m<sup>2</sup> angegeben.



Quelle: Verein der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer für Krefeld und den Niederrhein e. V. und Mieterverband Niederrhein e. V., eigene Darstellung

\* Wohnlage D =

→ Wohnungen in Randlagen mit schwächerer Verkehrsanbindung zu den weiter entfernten Einkaufszentren und öffentlichen Einrichtungen

Anmerkung: Soweit Wohnungen in den Wohnlagen A, B oder C außergewöhnlichen Beeinträchtigungen (Immission durch Lärm, Abgase, Rauch usw., starken Mängeln an Belichtung und Belüftung) unterliegen, ist eine entsprechende Abstufung der Wohnlage vorzunehmen.

Die Mietspiegelwerte zeigen, dass vor allem die Neubaumieten stärker steigen als die Mieten im Bestand. Dazu können auch aufwendig sanierte Wohnungen zählen. Die Steigerung ist insbesondere auch abhängig von der Wohnlage und dem Wohnungsalter.

Laut Herrn Heß, Geschäftsführer von Haus und Grund Krefeld und Niederrhein, sind die Mieten in Krefeld insgesamt im Vergleich zu den großen Metropolregionen noch immer sehr moderat und liegen auf einem ähnlichen Niveau wie in vergleichbar großen Städten wie Mönchengladbach oder Wuppertal. Sie reichen von 4,40 Euro pro m<sup>2</sup> in Gebäuden von vor 1949 in Wohnlage D bis hin zu 9,90 Euro im Neubau in Wohnlage A. Wohnen wird jedoch auch in Krefeld stetig teurer, dies gilt vor allem für Neubauwohnungen. Er appelliert, wo es möglich ist, Altbauten zu sanieren anstatt abzureißen, da dies wirtschaftlich und ökologisch sinnvoller sei.

### 6.3. WOHNUNGSMIETEN DES RING DEUTSCHER MAKLER (RDM)

Der Ring Deutscher Makler Bezirksverband Düsseldorf ist ein Berufsverband für Makler und zählt derzeit rund 148 Mitglieder aus den Städten Düsseldorf, Mönchengladbach und Krefeld sowie den Kreisen Mettmann, Neuss und Viersen. Mitglieder sind neben Makler auch Hausverwalter, Sachverständige, Bauträger und Projektentwickler.

Der Ring Deutscher Makler gibt jährlich einen Preisspiegel heraus.

In der nachfolgenden Tabelle sind ausschließlich Mietpreise erfasst, die bei einer Neuvermietung erzielt wurden. Es handelt sich um Wohnungsmieten (Nettokaltmieten) pro m<sup>2</sup> Wohnfläche, monatlich bezogen auf 3 Zimmer, ca. 75 m<sup>2</sup>, kein öffentlich geförderter Wohnungsbau (Stand jeweils Januar des Jahres).

#### Neuvertragsmieten – mittlere Lage – des RDM in Euro/m<sup>2</sup>

Jahr	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Stadt	Euro pro /m <sup>2</sup>						
Düsseldorf	11,50	12,00	11,00	11,50	11,50	12,00	12,20
Mönchengladbach	6,50	6,50	6,50	6,50	9,00	8,40	9,20
Krefeld	6,50	6,50	6,50	6,80	7,00	7,20	8,00
Neuss	8,00	8,00	8,50	8,50	9,00	9,40	9,90
Ratingen	9,00	9,00	9,00	9,50	10,00	10,50	11,00
Viersen	6,50	6,80	6,80	7,00	7,20	7,80	8,10
Mettmann	8,50	8,00	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50

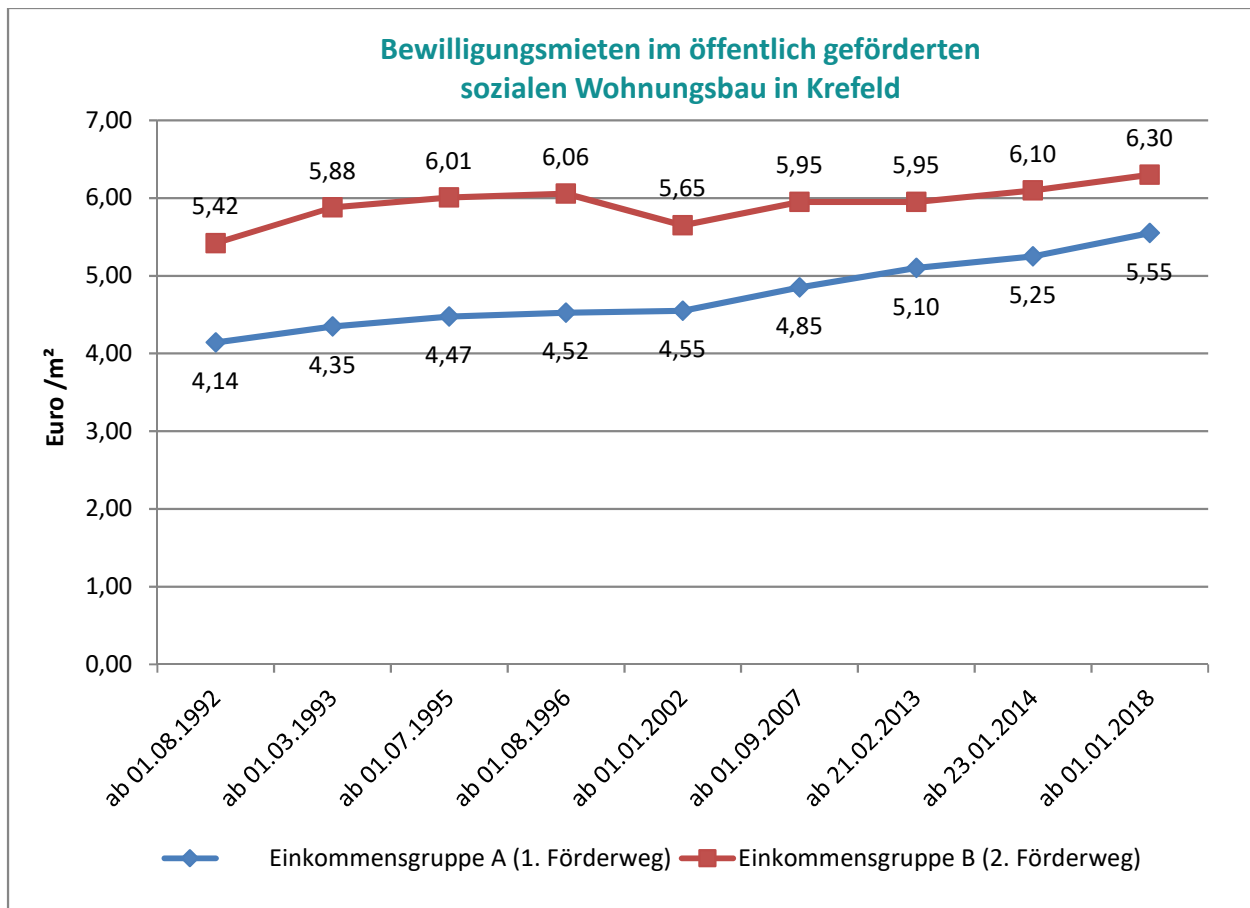
Quelle: Preisspiegel des Ring Deutscher Makler – RDM Bezirksverband Düsseldorf e. V.

Krefeld weist demnach im Jahr 2019 mit 8,00 Euro pro m<sup>2</sup> im Vergleich mit den in der Tabelle genannten Städten den niedrigsten Mietpreis auf. Allerdings ist die Miete in Krefeld gegenüber dem Vorjahr mit 11 % am höchsten unter den Städten und Kreisen gestiegen.

Am teuersten sind die Mietpreise mit 12,20 Euro pro m<sup>2</sup> in Düsseldorf. Allerdings steigen diese mit 0,20 Cent pro m<sup>2</sup> nicht mehr ganz so stark. Vor dem Hintergrund der hohen Mieten in Düsseldorf weichen viele Menschen vermehrt auf gut angebundene Umlandgemeinden aus. Nach Aussage des Preisspiegels sind besonders beliebt die Städte Mettmann, Krefeld, Hilden, Neuss und Ratingen.

### 6.4. BEWILLIGUNGSMIETEN IM ÖFFENTLICH GEFÖRDERTEN WOHNUNGSBAU

Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus unterliegen einer Mietpreisbindung. Die Höhe der zulässigen Miete während der Mietpreisbindung ist die Bewilligungsmiete. Diese wurde für den öffentlich geförderten Wohnungsbau ab dem 01.01.2018 in der Einkommensgruppe A von 5,25 auf 5,55 Euro je m<sup>2</sup> und in der Einkommensgruppe B von 6,10 auf 6,30 je m<sup>2</sup> angehoben. Damit sollen die Förderkonditionen für Vermieter verbessert werden. Die nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung der Bewilligungsmieten in den Einkommensgruppen A und B seit 1992.



Quelle: Fachbereich Zentraler Finanzservice und Liegenschaften

### Resümee zum Kapitel Mieten und Mietpreisentwicklung:

Die Kosten für die Nettomieten erhöhen sich im Jahr 2018 um 1,8 auf 112,7 Prozentpunkte. Die Mietnebenkosten hingegen haben sich im Jahr 2018 in NRW zum ersten Mal mit 109,9 Prozentpunkten gegenüber 2017 nicht verändert.

Die Steigerungen der Mieten aus dem Mietspiegel hängen stark von der Wohnlage, vom Baualter, aber auch von der Ausstattung ab. Sie reichen von 10 bis 50 Cent pro m². Vor allem die Neubaumieten verteuern sich stärker.

Die Neuvertragsmieten des Ring Deutscher Makler sind für Krefeld mit 11 % ebenfalls stark gestiegen, obwohl sie im Vergleich mit dem Umland immer noch im unteren Mietpreinsniveau angesiedelt sind.

Die Bewilligungsmieten im öffentlich geförderten Wohnungsbau sind ab 01.01.2018 angehoben worden.



## **7. ERGEBNISSE DER ANGEBOTSMIETEN**

Die Auswertung der empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme GmbH) ersetzt zukünftig die selbst erstellte und sehr zeitaufwändige Analyse der Angebote von Mietwohnungen und Miethäusern aus den regionalen Zeitungen und der Internetplattform [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de).

In die empirica-Preisdatenbank fließen neben den bekannten großen Immobilienmarktplätzen auch kleinere, spezialisierte Internetquellen und Kleinanzeigen lokaler, regionaler und überregionaler Zeitungen ein. Dazu zählen die für Krefeld wichtigen Zeitungen „Westdeutsche Zeitung“, „Rheinische Post“ sowie die Anzeigenblätter „Extra Tipp“ und „Stadt Spiegel Krefeld“.

Die Daten werden kontinuierlich recherchiert und um doppelte Angebote bereinigt. Das heißt, Wohnungen bzw. Miethäuser, die über einen längeren Zeitraum oder in verschiedenen Internetquellen und Printmedien im Angebot sind, werden nur einmal erfasst.

Die Nachfrageseite wird mangels Masse nicht ausgewertet.

Im Gegensatz zum Mietspiegel werden keine bestehenden Mietverhältnisse abgebildet, sondern es handelt sich um in den Wohnungsanzeigen geforderte Mieten, die nicht unbedingt den tatsächlich genommenen Mieten entsprechen müssen.

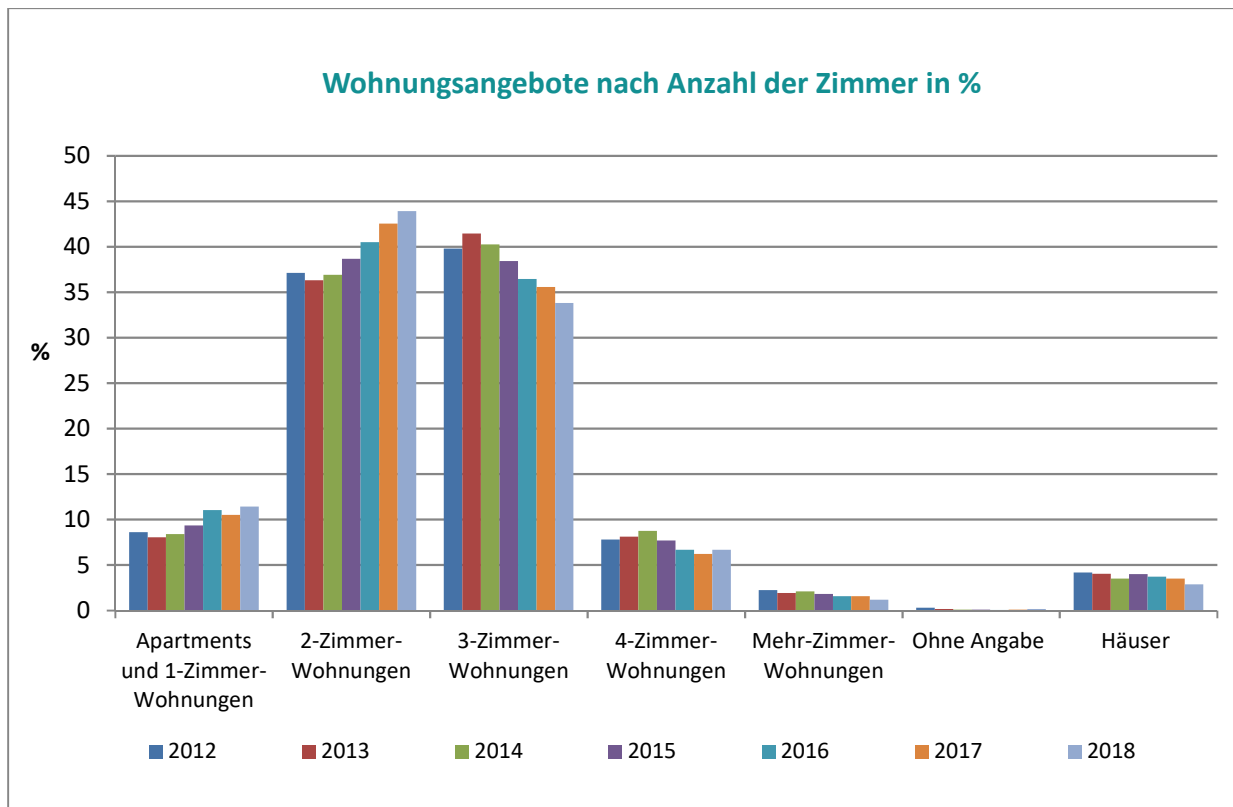
Im Januar 2012 wurde die empirica-Preisdatenbank von Daten der IDN ImmoDaten GmbH auf die Daten der empirica-Tochterfirma empirica-systeme GmbH umgestellt. Daher erfolgt die Darstellung der Daten erst ab dem Jahr 2012.

### **7.1. ENTWICKLUNG DER WOHNUNGSANGEBOTE**

Die ausgewerteten Wohnungsangebote der empirica-Preisdatenbank sind im Jahr 2018 um 215 Angebote gegenüber dem Jahr 2017 auf 4.729 Angebote gestiegen. Die Anzahl der angebotenen Miet Häuser hingegen sind von 163 im Jahr 2017 auf 139 Angebote im Jahr 2018 gefallen.

Die nachfolgende Grafik zeigt, dass die Mietangebote für 2- und 3-Zimmer-Wohnungen überwiegen. Im Jahr 2018 werden 44 % 2-Zimmer-Wohnungen (Vorjahr 43 %) und 34 % 3-Zimmer-Wohnungen (Vorjahr 36 %) angeboten. Insbesondere Mehr-Zimmer-Wohnungen ab 5 Zimmer werden mit 1 % (Vorjahr 2 %) und Häuser mit 3 % (Vorjahr 3 %) deutlich weniger angeboten. Auch der Anteil der 4-Zimmer-Wohnungen ist mit 7 % nicht sehr hoch. Apartments und 1-Zimmer-Wohnungen liegen bei 11 % aller Mietangebote. Die angebotenen Mietwohnungen ohne Angabe einer Anzahl der Zimmer liegen regelmäßig bei unter 1 %. Sie werden zwar der Vollständigkeit halber aufgeführt, aber nicht weiter kommentiert.

Gegenüber dem Vorjahr ist im Jahr 2018 die Anzahl der Apartments und 1-Zimmer-Wohnungen (+ 64), der 2-Zimmer-Wohnungen (+ 147) und der 4-Zimmer-Wohnungen (+ 35) gestiegen. Dafür wurden weniger Anzeigen im Bereich der 3-Zimmer-Wohnungen (- 18), Mehrzimmer-Wohnungen (- 17) und Häuser (- 24) geschaltet.



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de), eigene Darstellung

Die Datenbank von empirica ermöglicht auch Auswertungen getrennt nach Neubauwohnungen und Bestandswohnungen. Bei einem Baujahr von maximal drei Jahren vor dem Vermarktungsjahr handelt es sich danach um ein Neubauobjekt.

Der Anteil der neu gebauten Mietwohnungen hat sich 2018 gegenüber dem Jahr 2017 von 124 um 110 auf 234 erhöht und liegt bezogen auf das Gesamtangebot bei 4,9 %. Im Vorjahr lag er lediglich bei 2,7 %.

Weitere Auswertungsmöglichkeiten sind Wohnungen, für die ein Wohnberechtigungsschein erforderlich ist, Wohnungen, die als „barrierefrei“ ausgewiesen sind und Wohnungen, die saniert wurden.

Im Jahr 2018 entfallen 98,2 % auf frei finanzierte und lediglich 1,8 % auf öffentlich geförderte Wohnungen (Wohnungen, die einen Wohnberechtigungsschein erfordern). Der niedrige Anteil hat sich damit gegenüber den letzten Jahren noch mehr verringert (2017: 2,5 % öffentlich geförderte Wohnungen). Es ist allerdings anzumerken, dass die Vermittlung der Sozialwohnungen auch (ohne Anzeigen) über die kommunale Wohnraumvermittlung erfolgt.

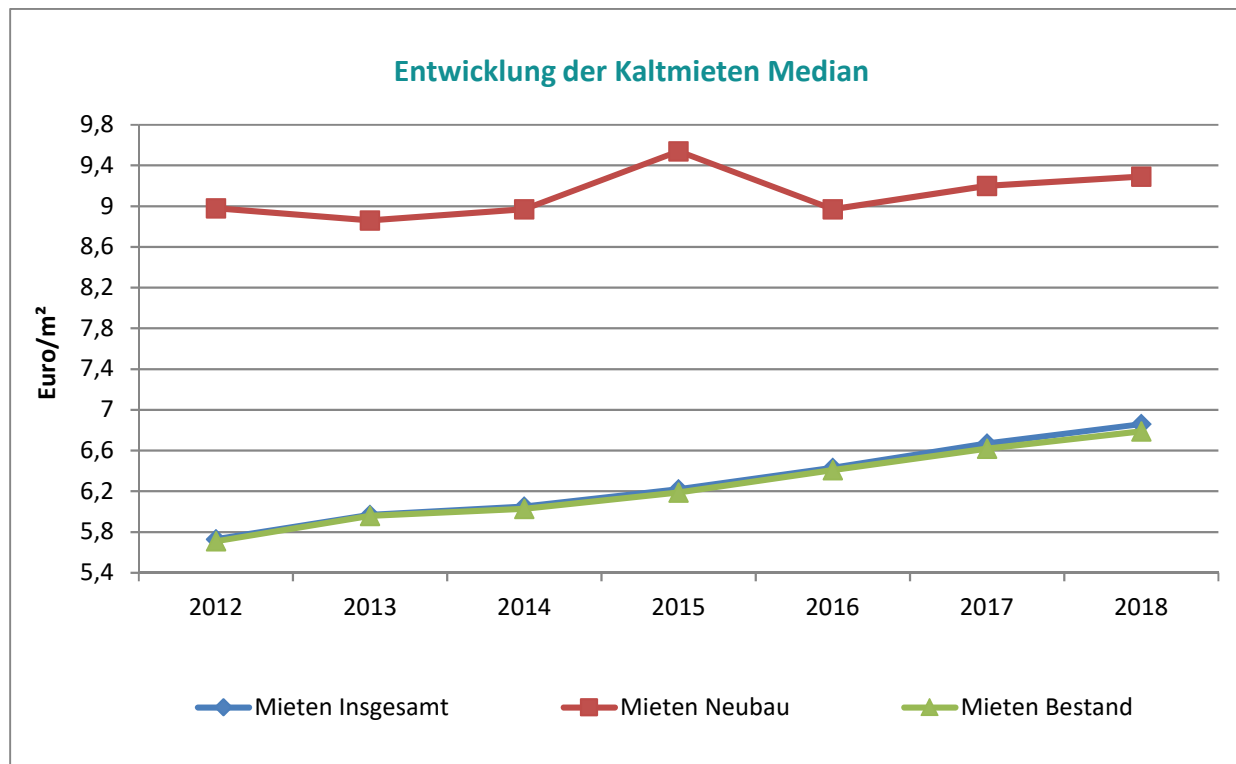
Der Anteil an barrierefreien Wohnungen variiert von 2012 bis 2018 von 3,6 bis 4,9 %. Im Jahr 2018 liegt er bei 3,6 %. Hier ist anzumerken, dass die Angaben der Vermietenden, ob die Wohnung wirklich barrierefrei oder barrierearm ist, nicht geprüft werden können. Zudem ist diese Angabe nicht verpflichtend, so dass nicht jede barrierefreie bzw. barrierearme Wohnung erfasst wird.

Im Jahr 2018 wurden 1.351 sanierte Wohnungen angeboten. Dies ist gegenüber dem Vorjahr eine Steigerung von 101 Wohnungen. Allerdings ist die Angabe, ob die Wohnungen saniert wurden, ebenfalls nicht verpflichtend, und es ist auch nicht definiert, was eine Sanierung umfasst.

## 7.2. ENTWICKLUNG DER WOHNUNGSMIETEN

Wie die nachfolgende Grafik zeigt, hat sich der Medianwert der Angebotsmieten von 2012 bis 2018 stetig erhöht. Lag er im Jahr 2012 noch bei 5,73 Euro pro m<sup>2</sup>, beträgt er im Jahr 2018 bereits 6,86 Euro pro m<sup>2</sup>. Gegenüber dem Vorjahr macht die Erhöhung 0,19 Cent pro m<sup>2</sup> aus.

Aus der Grafik ist zudem erkennbar, dass der Mietwert für Neubauobjekte wesentlich höher ausfällt als für Bestandsobjekte. So liegt die Miete für Neubauwohnungen im Jahr 2018 bei 9,29 Euro pro m<sup>2</sup> und für Bestandswohnungen bei 6,79 Euro pro m<sup>2</sup>.



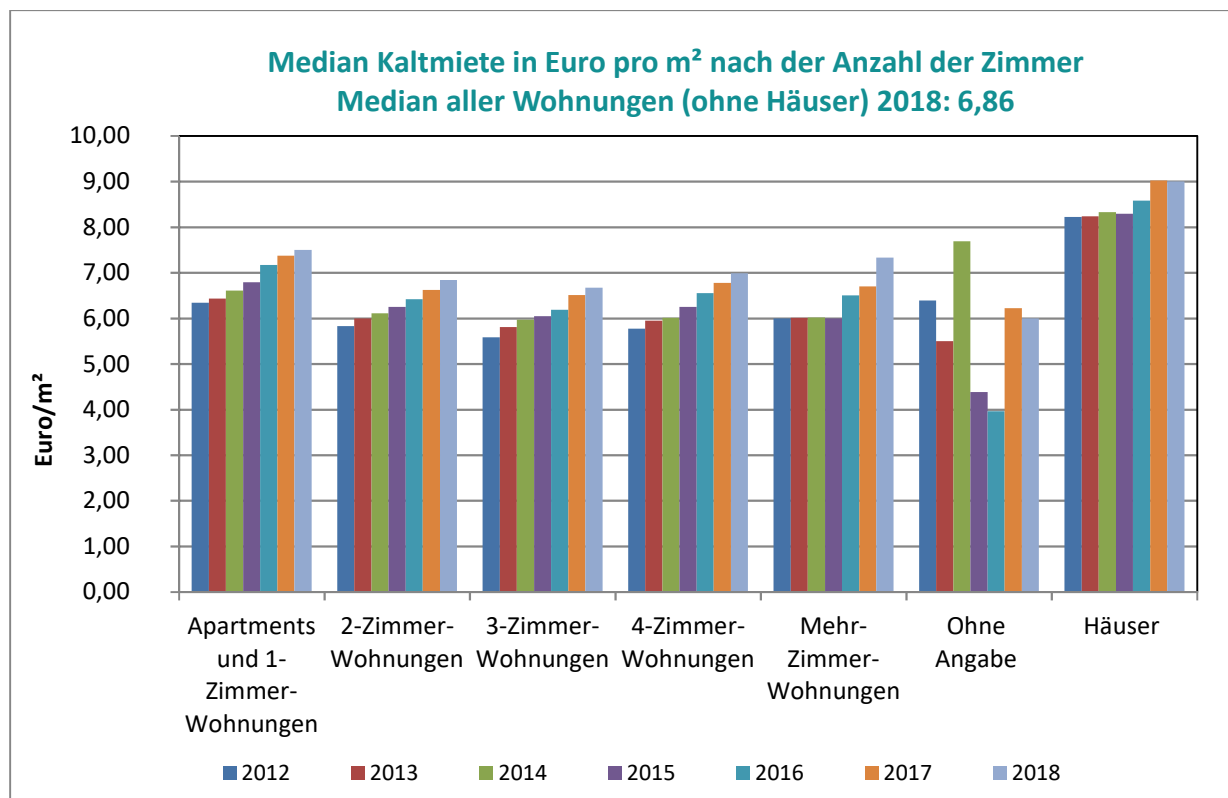
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de), eigene Darstellung

Auch die als „barrierefrei“ ausgewiesenen Wohnungen werden mit 8,73 Euro pro m<sup>2</sup> im Jahr 2018 (Vorjahr: 8,09 Euro pro m<sup>2</sup>) hochpreisiger angeboten.

Der Medianwert erreicht für sanierte Mietwohnungen mit 7,14 Euro pro m<sup>2</sup> im Jahr 2018 (2017: 7,00 Euro pro m<sup>2</sup>) ebenfalls einen höheren Wert als der Gesamtmedianwert (6,86 Euro pro m<sup>2</sup>).

Die Gesamtmedianmiete der frei finanzierten Wohnungen liegt im Jahr 2018 bei 6,89 Euro pro m<sup>2</sup> (2017: 6,70 Euro pro m<sup>2</sup>) und der Sozialwohnungen bei 5,09 Euro pro m<sup>2</sup> (2017: 4,93 Euro pro m<sup>2</sup>).

Das nächste Diagramm zeigt den Median der Kaltmiete in Euro pro m<sup>2</sup> nach der Anzahl der Zimmer.



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de), eigene Darstellung

Mit Ausnahme der Angebote ohne Angabe einer Anzahl der Zimmer sind die Median-Kaltmieten in allen Kategorien von 2012 bis 2018 gestiegen.

Die schwankenden Angebotspreise der Wohnungen, bei denen keine Angabe der Zimmerzahl gemacht wurde („Ohne Angabe“), erklären sich dadurch, dass es sich um kleine aber auch um große Wohnungen handeln kann.

Am teuersten werden die Miet-Häuser angeboten, da deren Mietpreise häufig die Nutzung von Grundstücken beinhalten und oftmals in besonders guten Lagen zu finden sind. Im Jahr 2018 beträgt der Medianmietpreis für Häuser 9,00 Euro pro m<sup>2</sup> (Jahr 2012: 8,22 Euro pro m<sup>2</sup>).

Bei den übrigen Wohnungen sind in der Regel die Quadratmeterpreise von Apartments und 1-Zimmer-Wohnungen höher als die von größeren Wohnungen, da die anteilmäßig höheren Kosten für Heizung, Badezimmer und Küche ein großer Bestandteil der Baukosten von Wohnungen sind. Im Jahr 2018 beträgt die Miete 7,50 Euro pro m<sup>2</sup> (2012: 6,34 Euro pro m<sup>2</sup>).

Am günstigsten sind die 3-Zimmer-Wohnungen mit 6,67 Euro pro m<sup>2</sup> (2012: 5,58 Euro pro m<sup>2</sup>), gefolgt von den 2-Zimmer-Wohnungen mit 6,84 Euro pro m<sup>2</sup> (2012: 5,83 Euro pro m<sup>2</sup>). Der Medianwert einer 4-Zimmer-Wohnung erreicht im Jahr 2018 einen Mietpreis von 6,99 Euro pro m<sup>2</sup> (2012: 5,77 Euro pro m<sup>2</sup>) und einer Mehr-Zimmer-Wohnung von 7,33 Euro pro m<sup>2</sup> (2012: 6,00 Euro pro m<sup>2</sup>).

## Resümee zum Kapitel Ergebnisse der Angebotsmieten:

Aus der Auswertung der empirica-Preisdatenbank geht hervor, dass die Mietangebote (mit Miet-Häusern) von 4.677 Angeboten im Jahr 2017 um 191 auf 4.868 Angebote im Jahr 2018 gestiegen sind.

Am häufigsten wurden 2- und 3-Zimmer-Wohnungen (78 %) angeboten. Das geringste Angebot besteht bei Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern (1 %) und Miet-Häusern (3 %). Aber auch die Angebote an 4-Zimmer-Wohnungen (7 %) und ebenso an 1-Zimmer-Wohnungen (11 %) sind nicht sehr groß.

Der Anteil der Neubauwohnungen liegt bei 4,9 % und hat sich gegenüber dem Vorjahr auf 234 Wohnungen erhöht. Der Anteil der öffentlich-geförderten Wohnungen im Jahr 2018 beträgt 1,8 %, der als barrierefrei ausgewiesenen Wohnungen 3,6 %.

Der Medianwert der Kaltmieten (ohne Miet-Häuser) hat sich von 6,67 Euro pro m<sup>2</sup> im Jahr 2017 auf 6,86 Euro pro m<sup>2</sup> im Jahr 2018 weiter erhöht. Bei der Unterteilung nach Bestands- und Neubauwohnungen erreicht der Mietwert für Bestandsobjekte 6,79 Euro pro m<sup>2</sup> im Jahr 2018. Der Mietwert für Neubauobjekte fällt mit 9,29 Euro pro m<sup>2</sup> im gleichen Zeitraum wesentlich höher aus.

Die Marktlage bleibt somit vor allem für Single-Haushalte, große Familien und einkommensschwache Haushalte angespannt. Nach wie vor gibt es auch zu wenig bezahlbaren barrierefreien Wohnraum.

## **8. WOHNUNGSMARKTBAROMETER / EXPERTENBEFRAGUNG 2018 Einschätzung der Wohnungsmarktsituation durch Expertinnen und Experten**

Im Rahmen der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung führt die Stadt Krefeld seit 2003 jährlich eine Expertenbefragung zum Krefelder Wohnungsmarkt durch. Ab 2012 erfolgt diese Befragung nur noch alle 2 Jahre.

Das Wohnungsmarktbarometer 2018 stellt die jeweilige Sicht verschiedener Wohnungsmarktakteurinnen und -akteure dar und gibt durch diese Expertenmeinungen wertvolle Hinweise zur Einschätzung des Krefelder Wohnungsmarktes.

Im März 2018 hat die Stadt Krefeld erneut Expertinnen und Experten, die am Krefelder Wohnungsmarkt aktiv sind, gebeten, ihre Einschätzungen zur Wohnungsmarktlage in Krefeld abzugeben. Dafür wurde ein Fragebogen mit insgesamt 9 Fragen per E-Mail verschickt. Die Fragen können dem Anhang entnommen werden.

Von den insgesamt 61 Befragten haben 30 den Fragebogen ausgefüllt zurückgesandt. Dies entspricht einer Rücklaufquote von 49,2 %. Im Jahr 2016 betrug diese 51,6 %.

Die Tätigkeitsbereiche der antwortenden Akteurinnen und Akteure teilen sich wie folgt auf:



Quelle: Expertenbefragung 2018, Abteilung Region und Europa

Einzelne Teilnehmerinnen und Teilnehmer konnten mehreren Bereichen zugeordnet werden, zum Beispiel treten Finanzierungsinstitute häufig auch als Makler auf oder Architekten sind gleichzeitig als Projektentwickler oder Sachverständige tätig. Je nachdem aus welchen Bereichen die Befragten kommen, konnten sie nicht zu allen Teilmärkten eine Einschätzung abgeben. Je nach beruflicher Sichtweise weichen die Meinungen der Fachleute deutlich voneinander ab.

Die wichtigsten Aussagen der Befragung sind nachfolgend dargestellt. Alle Antworten der Expertinnen und Experten mitsamt einem Vergleich der Ergebnisse zu den Vorjahren sind im Anhang aufgeführt.

## 8.1. WOHNUNGSMARKTLAGE

Die Beurteilung der Lage am Wohnungsmarkt erfolgte getrennt nach Eigentum und Mietwohnung. Beim Segment Eigentum wurde dabei nach Eigenheim und Eigentumswohnung unterschieden. Das Segment Mietwohnung wurde unterteilt in oberes, mittleres, unteres Preissegment sowie preisgebundenes Segment.

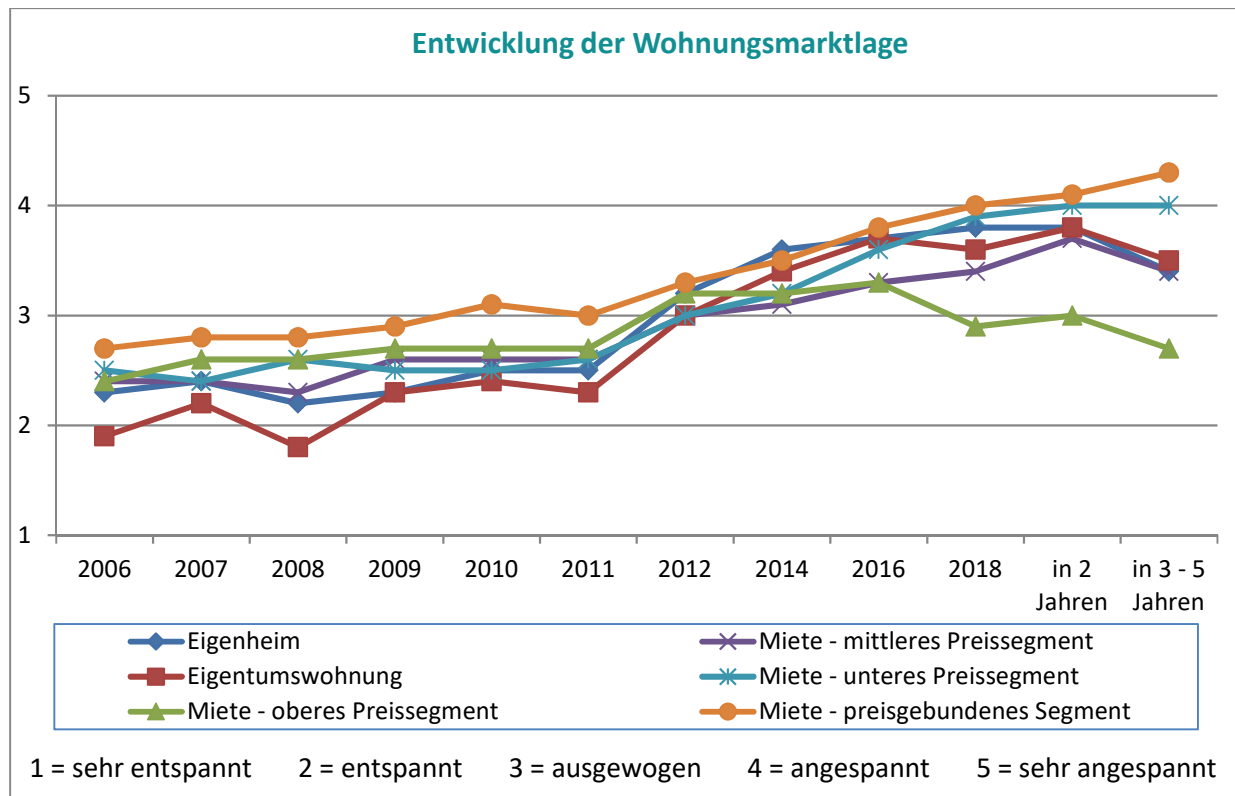
Die Einschätzung der Marktlage erfolgte aus der Perspektive der Nachfrage: „Anspannung“ bedeutet danach geringes Angebot und „Entspannung“ hohes Angebot.

Auf einer fünfstufigen Skala konnten die Befragten die aktuelle und zukünftige Wohnungsmarktsituation der einzelnen Marktsegmente beurteilen:

1 = sehr entspannt, 2 = entspannt, 3 = ausgewogen, 4 = angespannt und 5 = sehr angespannt.

Aus der Gesamtzahl der gewichteten Nennungen wurde jeweils ein Mittelwert (arithmetisches Mittel) ermittelt.

Die nachfolgende Darstellung zeigt die Expertenmeinung zur Entwicklung der „aktuellen und zukünftigen“ Wohnungsmarktlage.



Durchschnittswerte

Quelle: Expertenbefragung 2006 bis 2018, Abteilung Region und Europa

Im langfristigen Vergleich wird die Wohnungsmarktlage in 2006 in allen Segmenten noch als entspannt bis ausgewogen eingeschätzt, im Jahr 2018 wird sie bis auf das obere Mietpreissegment (2,9) als eher angespannt angesehen. Insbesondere das preisgebundene Mietsegment (4,0), das untere Mietpreissegment (3,9) und der Markt für Eigenheime (3,8) signalisieren Anspannung. In der kurzfristigen Betrachtung sind die Mittelwerte für das mittlere Preissegment (3,4) gegenüber 2016 um 0,1 gestiegen und für Eigentumswohnungen (3,6) um 0,1 gefallen. Lediglich das obere Mietpreissegment wird im Jahr 2018 als deutlich entspannter (2,9) angesehen als noch im Jahr 2016 (3,3).

Die Fachleute schätzen den Eigenheimmarkt kurzfristig (in ca. 1 bis 2 Jahren) mit einem Mittelwert von 3,8 genauso angespannt ein wie im Jahr 2018. Im Marktsegment der Eigentumswohnung steigt der Wert um 0,2 auf ebenfalls 3,8. Das obere Mietpreissegment (3,0) wird als ausgewogen angesehen. Angespannter wird die Marktlage beim mittleren (3,7), unteren (4,0) und preisgebundenen (4,1) Mietsegment bewertet.

Mittelfristig (in 3 bis 5 Jahren) wird mit einer weiteren Anspannung im preisgebundenen Mietsegment (4,3) gerechnet. Nach wie vor angespannt sehen die Befragten das untere Mietpreissegment (4,0). Die Lage in den Marktsegmenten Eigentumswohnung (3,5) und Eigenheim (3,4) sowie im mittleren Mietpreissegment (3,4) wird wieder etwas besser eingestuft. Vor allem das obere Mietpreissegment (2,7) wird noch positiver beurteilt.

Es fehlen also vor allem preisgünstige Wohnungen. Hauptgrund ist der seit Jahren sinkende Sozialwohnungsbestand trotz steigenden Bedarfs. Durch die Zuwanderung von Flüchtlingen hat sich der Mangel zudem verstärkt.

Im oberen Mietpreissegment wird die Lage hingegen als ausgewogen bewertet. Auch in Krefeld gibt es einen Trend zum Bau von teuren Luxuswohnungen.

Die NRW.BANK kommt in ihrem landesweiten Wohnungsmarktbarometer zu einem ähnlichen Ergebnis. Allerdings lassen sich regional deutliche Unterschiede feststellen.

Auszug aus dem Wohnungsmarktbarometer 2018 der NRW.BANK:

„Während die Marktlage im unteren Mietpreissegment im Sauer- und Siegerland noch zwischen ausgewogen und angespannt eingeschätzt wird, so wird sie in den Städten und Gemeinden der Rheinschiene und des Münsterlandes als (sehr) angespannt bewertet. Zurückzuführen ist das wie in den vergangenen Jahren unter anderem auf das inländische Wanderungsverhalten – während die wachsenden Groß- und Universitätsstädte („Schwarmstädte“) deutlichen Zuwachs erhalten, ist die Bevölkerungsentwicklung im ländlichen Raum weniger dynamisch.“

Im Vergleich zu NRW fällt die Marktanspannung in Krefeld allerdings insgesamt geringer aus.

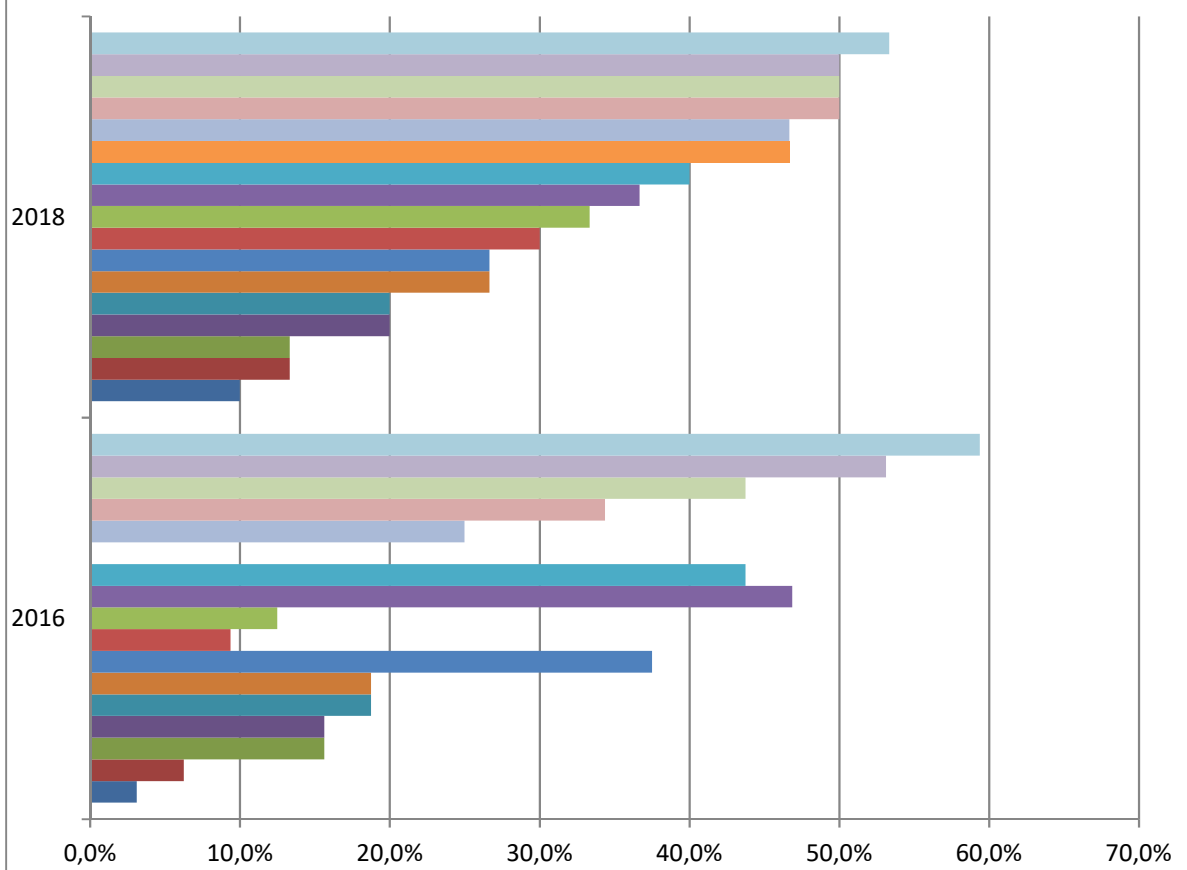
## **8.2. PROBLEME AUF DEM MIETWOHNUNGSMARKT**

Bei der nächsten Frage sollten die Expertinnen und Experten die Probleme nennen, die aus ihrer Sicht auf dem Mietwohnungsmarkt in Krefeld am stärksten ins Gewicht fallen. Sie konnten hierbei aus einer Liste von Möglichkeiten auswählen. Mehrfachnennungen waren möglich. Die nachfolgend abgebildete Grafik stellt die genannten Probleme (Vergleich Befragung 2016 und 2018) dar.



### Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt (in % der Befragten)

- zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland verfügbar
- geringe Bautätigkeit im Mietwohnungssektor
- immer mehr "schwierige Mieter"
- Abschmelzen der Sozialwohnungsbestände
- Einkommenssituation der Wohnungssuchenden/Mieter
- Wohnungsbestände entsprechen nicht den baulichen Anforderungen (neu in 2018)
- Fehlen großer und bezahlbarer Wohnungen für große Familien/WG
- steigende Nebenkosten
- soziale Probleme in der Nachbarschaft durch Segregation
- steigende Nettokaltmieten
- Widerstand Nachbarn/Kommunalpolitik gegen neue Bauvorhaben
- Wohnungsbauförderung ist mangelhaft konzipiert
- Mieter haben zu hohe Ansprüche an Wohnung / Wohnumfeld
- Spezielle Schwierigkeiten von Migranten (ohne Asylsuchende) bei der Wohnungssuche
- andere Probleme
- Leerstände, zunehmende Vermietbarkeitsprobleme
- Vermieter haben zu hohe Ansprüche bei der Auswahl der Mieter



Quelle: Expertenbefragungen 2016 und 2018, Abteilung Region und Europa

Mehr als die Hälfte der befragten Akteurinnen und Akteure nennt im Jahr 2018 wie im Jahr 2016 das Fehlen von geeignetem Bauland (53,3 %, 2016: 59,4 %) als größtes Problem. Es folgen die geringe Bautätigkeit im Mietwohnungssektor (50 %, 2016: 53,1 %), die anwachsende Zahl der sogenannten „schwierigen“ Mieter (50 %, 2016: 43,8 %) und das Abschmelzen der Sozialwohnungsbestände (50 %, 2016: 34,4 %). 46,7 % der Befragten geben die Einkommenssituation der Wohnungssuchenden/Mieter als Problem an (2016: 25,0 %). Ebenfalls 46,7 % sind im Jahr 2018 der Meinung, dass die Wohnungsbestände nicht den baulichen Anforderungen (Barrierefreiheit, Raumaufteilung, energetische Anforderungen) entsprechen.

Dieser Aspekt wurde im Jahr 2018 neu in die Liste der Probleme aufgenommen. Immerhin 40 % der Teilnehmerinnen und Teilnehmer fehlt es an großen und bezahlbaren Wohnungen für große Familien beziehungsweise Wohngemeinschaften (2016: 43,8 %). Bei der Befragung im Jahr 2016 wurden die steigenden Nebenkosten noch als drittgrößtes Problem angesehen (46,9 %). Im Jahr 2018 sehen das nur noch 36,7 % als Problem an. Zugenommen haben laut Meinung der Expertinnen und Experten mit 33,3 % (2016: 12,5 %) auch die sozialen Probleme in der Nachbarschaft durch Segregation (das heißt Abnahme der sozialen Mischung im Quartier). Die steigenden Nettokaltmieten werden 2018 mit 30 % ebenfalls gegenüber dem Jahr 2016 mit nur 9,4 % problematischer gesehen.

Jeweils 26,7 % der Befragten problematisieren 2018 den Widerstand von Nachbarn / Kommunalpolitik gegen neue Bauvorhaben (2016: 37,5 %), und dass die Wohnungsbauförderung mangelhaft konzipiert ist beziehungsweise am Bedarf vorbeigeht (2016: 18,8 %). Als Gründe für die mangelhafte Wohnungsbauförderung werden angegeben:

- Umstellung auf Subjektförderung<sup>1</sup>
- Wenig Förderung für Bestandssanierung

Je 20 % thematisieren im Jahr 2018, dass Mieter zu hohe Ansprüche an Wohnung/Wohnumfeld haben (2016: 18,8 %) und spezielle Schwierigkeiten von Migranten (ohne Asylsuchende) bei der Wohnungssuche (2016: 15,6 %).

Zudem konnte die Liste um „andere Probleme“ ergänzt werden.

Es werden bei der Befragung 2018 mit 13,3 % (2016: 15,6 %) folgende Punkte genannt:

- Zu wenig Angebote
- Bestellerprinzip<sup>2</sup>
- Zunahme von Bürokratie
- Geringes Angebot an 4-Zimmer-Wohnungen
- Zu lange Genehmigungszeiten
- Widerstand Denkmalschutz

Leerstände und zunehmende Vermietbarkeitsprobleme (insbesondere in der Innenstadt) werden mit 13,3 % in 2018 zwar häufiger wahrgenommen als 2016 mit nur 6,3 %, allerdings werden sie mittlerweile weniger als Problem gesehen, als in den Anfangsjahren der Befragung. 10 % geben an, dass Vermieter zu hohe Ansprüche bei der Auswahl der Mieter haben (2016: 3,1 %).

<sup>1</sup>Subjektförderung: z. B. Kosten der Unterkunft, Wohngeld,

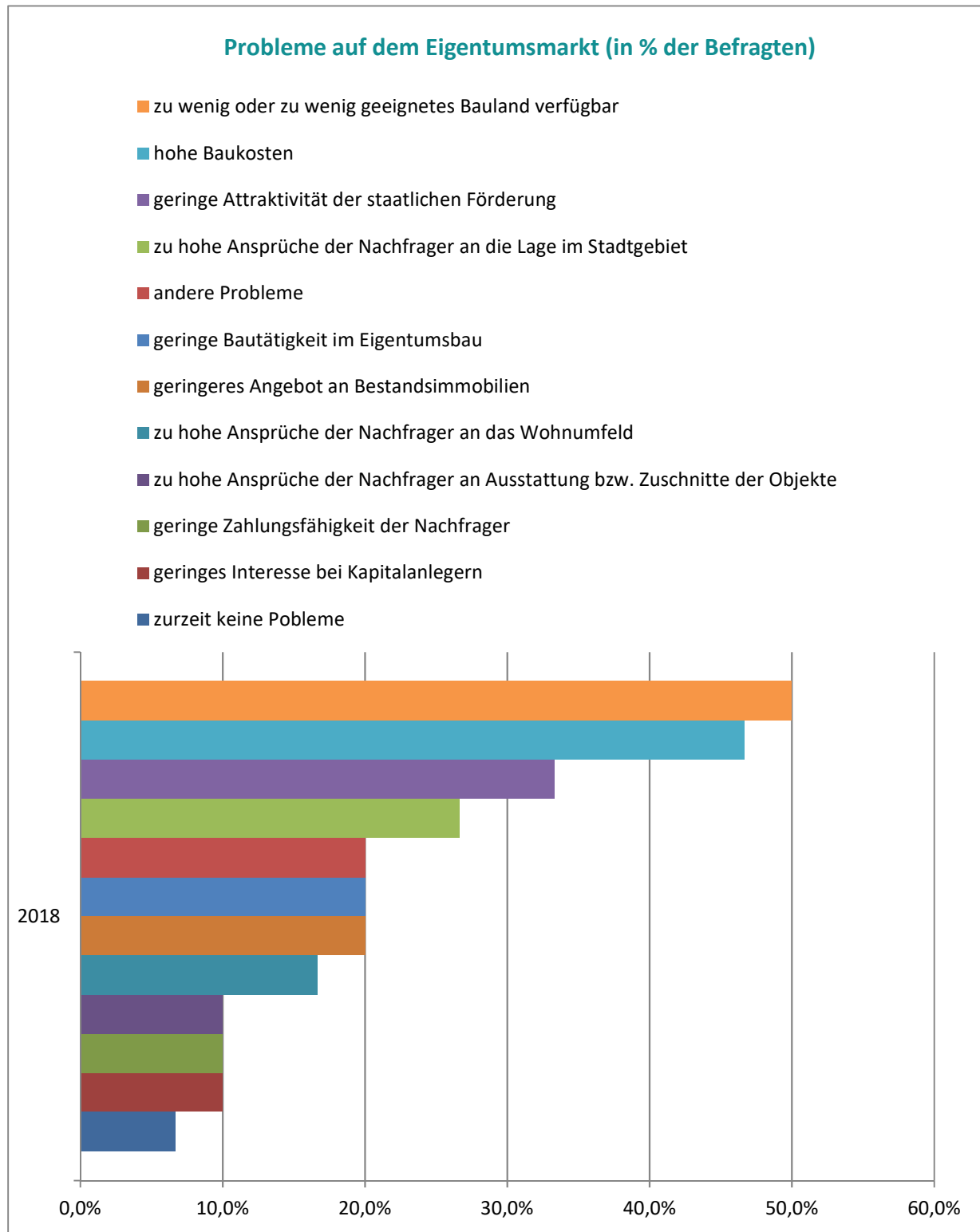
Objektförderung: z. B. Wohnungsbauförderung der Länder

<sup>2</sup>Das Bestellerprinzip bedeutet, dass derjenige die Maklerprovision bezahlt, der den Makler beauftragt hat.

### 8.3. PROBLEME AUF DEM EIGENTUMSMARKT

Neu aufgenommen im Fragebogen wurde die Frage nach Problemen auf dem Eigentumsmarkt.

Die Befragten sollten die Probleme, die derzeit auf dem Eigentumsmarkt in Krefeld am stärksten ins Gewicht fallen, benennen. In welcher Reihenfolge die Probleme genannt wurden, kann der nachfolgenden Grafik entnommen werden.



Quelle: Expertenbefragung 2018, Abteilung Region und Europa

50 % der Befragungsteilnehmerinnen und –teilnehmer kritisieren für den Eigentumsmarkt, dass vor allem zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland zur Verfügung steht. Danach folgen mit 46,7 % die hohen Baukosten und mit 33,3 % die geringe Attraktivität der staatlichen Förderung. Für 26,7 % sind die zu hohen Ansprüche der Nachfrager an die Lage im Stadtgebiet ein Problem. Jeweils 20 % der Befragten thematisieren eine geringe Bautätigkeit im Eigentumsbau, ein geringes Angebot an Bestandsimmobilien und „andere Probleme“. Die Expertinnen und Experten haben die Liste um folgende „andere Probleme“ erweitert:

- großes Interesse bei Kapitalanlegern, aber wenig realistische, attraktive Angebote
- zu hohe Grunderwerbsteuer
- zu wenig Angebote im barrierearmen Bereich
- hohe Neubauverkaufspreise
- zu lange Genehmigungszeiten

16,7 % geben die zu hohen Ansprüche der Nachfrager an das Wohnumfeld als Problem an. Je 10 % sehen die zu hohen Ansprüche der Nachfrager an Ausstattung bzw. Zuschnitte der Objekte, die geringe Zahlungsfähigkeit der Nachfrager und das geringe Interesse bei Kapitalanlegern als problematisch an. Lediglich 6,7 % sehen zurzeit keine Probleme auf dem Eigentumsmarkt in Krefeld.

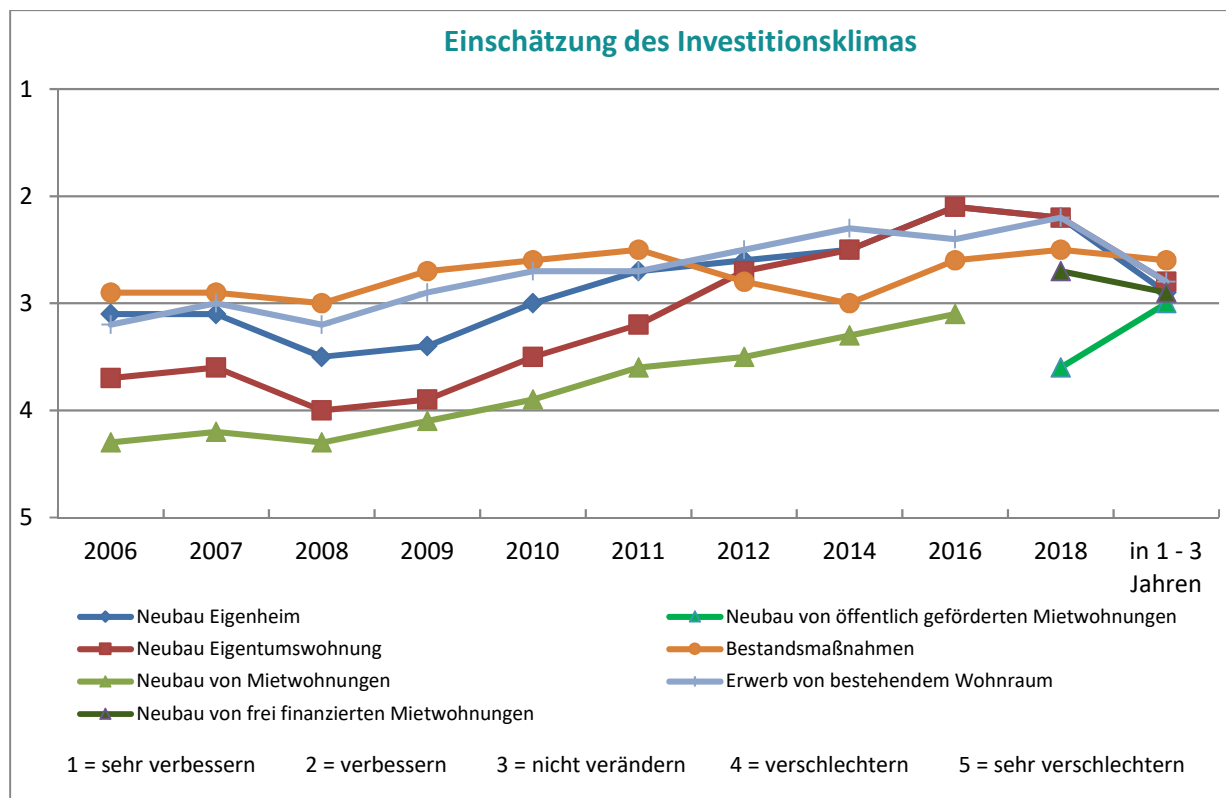
#### 8.4. INVESTITIONSKLIMA

Die nachfolgende Grafik zeigt die Einschätzung der Expertinnen und Experten zum aktuellen und zukünftigen Investitionsklima. Zur Bewertung wurden hier die Antworten 1 = sehr gut, 2 = eher gut, 3 = weder gut noch schlecht, 4 = eher schlecht und 5 = sehr schlecht vorgegeben.

Bei den Fragen nach dem Investitionsklima wurde zwischen den Marktsegmenten: Neubau Eigenheim, Neubau Eigentumswohnung, Neubau von Mietwohnungen, Bestandsmaßnahmen und Erwerb von bestehendem Wohnraum unterschieden. Zum ersten Mal wurde beim Neubau von Mietwohnungen eine zusätzliche Unterscheidung zwischen Neubau von frei finanzierten und Neubau von öffentlich geförderten Mietwohnungen gemacht. Auch hier wurde aus der Gesamtzahl der gewichteten Nennungen ein Mittelwert (arithmetisches Mittel) errechnet.

Das Investitionsklima wird in 2018 in fast allen Segmenten besser als in den vorherigen Befragungen bewertet. In den Segmenten Neubau Eigenheim und Neubau Eigentumswohnung geht die überwiegende Zahl der Akteurinnen und Akteure von einer eher guten Investitionsbereitschaft aus. Die Segmente werden gegenüber 2016 mit einem Mittelwert von je 2,2 (2016: 2,1) nur leicht schlechter eingeschätzt. Beim Erwerb von bestehendem Wohnraum wird das Klima mit 2,2 im Gegensatz zu 2016 mit 2,4 leicht besser eingeschätzt und tendiert somit eher zu gut. Bei den Bestandsmaßnahmen liegt der Mittelwert im Jahr 2018 bei 2,5 (2016: 2,6).

Die in 2018 zum ersten Mal gemachte Unterscheidung beim Neubau von Mietwohnungen in frei finanzierte und öffentlich geförderte Mietwohnungen zeigt ein sehr differenziertes Bild: Während der Mittelwert beim Neubau von frei finanzierten Wohnungen mit 2,7 zu eher weder gut noch schlecht tendiert, geht die Tendenz beim Neubau von öffentlich geförderten Wohnungen bei einem Mittelwert von 3,6 zu eher schlecht. Im Jahr 2016 lag der Wert beim Neubau von Mietwohnungen ohne Unterscheidung zwischen frei finanziert und öffentlich gefördert bei 3,1.



Quelle: Expertenbefragung 2018, Abteilung Region und Europa

Ergänzend dazu wurde auch um eine Einschätzung gebeten, wie sich das Investitionsklima in den nächsten 1 bis 3 Jahren entwickeln wird.

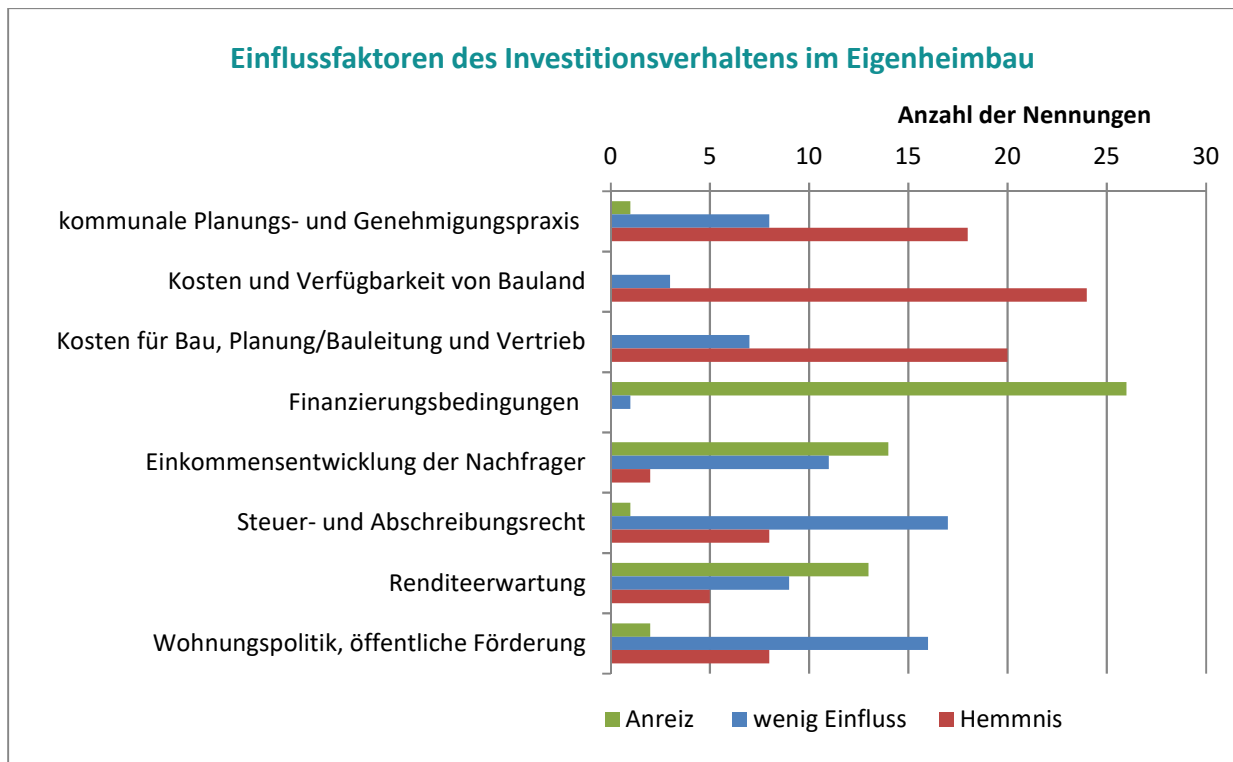
Dabei konnten die Antworten 1 = sehr verbessern, 2 = verbessern, 3 = nicht verändern, 4 = verschlechtern oder 5 = sehr verschlechtern gewählt werden.

Die Mehrheit der Befragten geht davon aus, dass sich das Investitionsklima in den nächsten 1 bis 3 Jahren eher nicht verändern wird. Dabei schneiden die Werte bei den Bestandsmaßnahmen mit 2,6 am besten ab und tendieren am ehesten Richtung verbessertes Investitionsklima. Es folgen mit einem Mittelwert von jeweils 2,8 der Erwerb von bestehendem Wohnraum und der Neubau von Eigenheimen. Die Werte für den Neubau von Eigentumswohnungen und für frei finanzierte Mietwohnungen liegen bei 2,9 und für öffentlich geförderte Mietwohnungen bei 3,0.

## 8.5. FAKTOREN DES INVESTITIONSVERHALTENS

Die Expertinnen und Experten wurden auch zu den Faktoren, die das Investitionsverhalten derzeit hemmen oder fördern, befragt, und zwar in den 4 Bereichen: Eigenheim, Eigentumswohnungen, Mietwohnungen sowie Bestand und Erwerb von vorhandenem Wohnraum.

Wie die nachfolgende Grafik zeigt, werden im Eigenheimbau nennenswerte Anreize zu Investitionen vor allem in den derzeitigen Finanzierungsbedingungen gesehen.



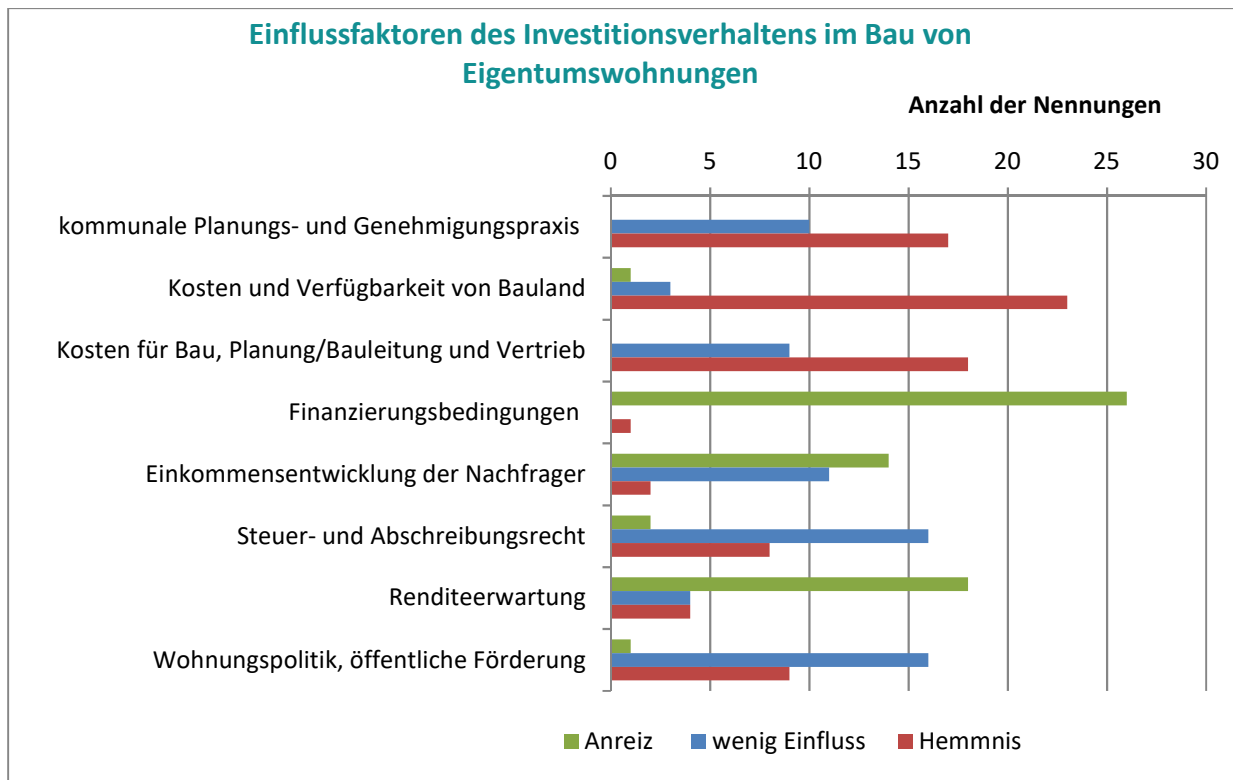
Quelle: Expertenbefragung 2018, Abteilung Region und Europa

Weitere Anreize bieten die Einkommensentwicklung der Nachfrager und die Renditeerwartung. Allerdings werden diese Faktoren von den Befragten auch häufig als wenig Einfluss nehmend bewertet.

Wenig Einfluss auf das Investitionsverhalten im Eigenheimbau haben aus Sicht der Fachleute vor allem das Steuer- und Abschreibungsrecht, aber auch die Wohnungspolitik (öffentliche Förderung). Ein kleinerer Teil hingegen sieht diese Faktoren als Hemmnis an.

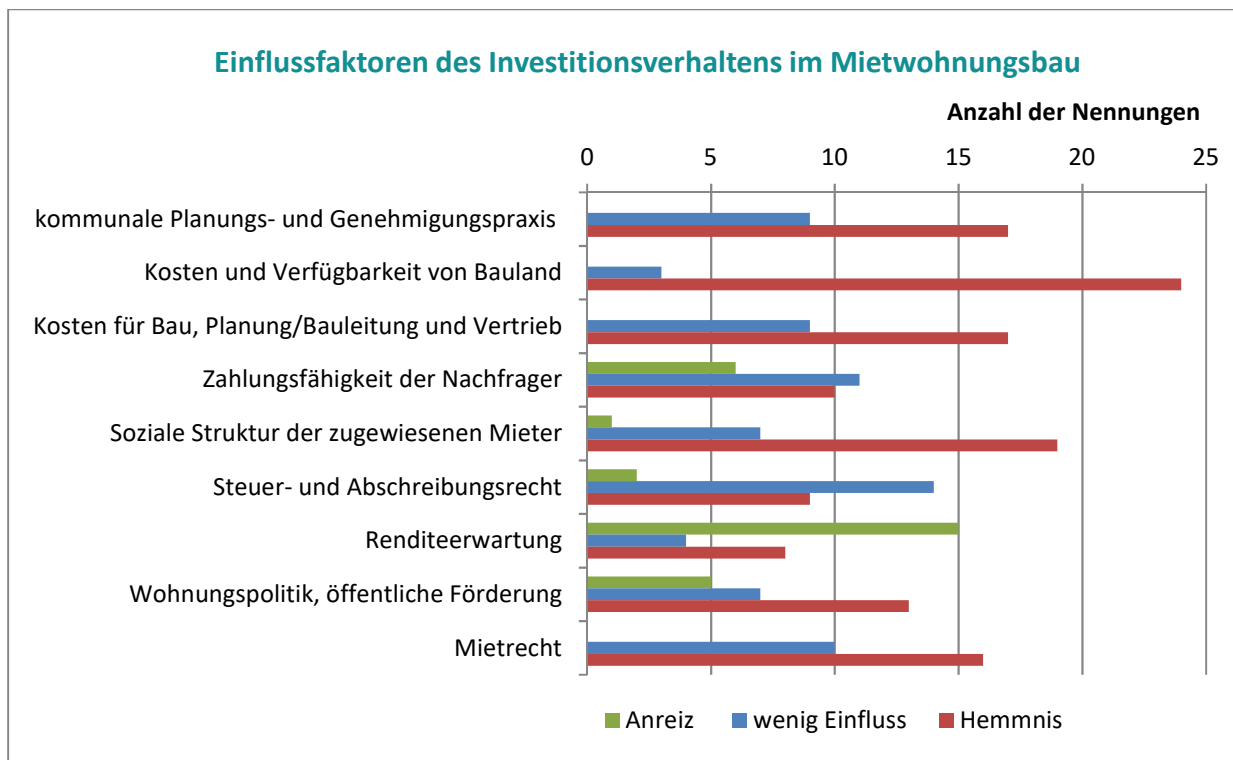
Als Hemmnisse werden von der Mehrheit der Expertinnen und Experten die Kosten und Verfügbarkeit von Bauland, die Kosten für Bau, Planung/Bauleitung und Vertrieb sowie die kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis gesehen.

Ähnlich stellt sich die Lage der Einflussfaktoren beim Bau von Eigentumswohnungen in der nächsten Grafik dar. Auch hier werden hauptsächlich die Finanzierungsbedingungen sowie die Renditeerwartung als Anreiz gesehen und die Einkommensentwicklung der Nachfrager sowohl als Anreiz als auch als wenig Einfluss nehmend. Weiterhin als wenig Einfluss nehmend werden das Steuer- und Abschreibungsrecht sowie die Wohnungspolitik angesehen, wobei ein anderer Teil diese Faktoren wiederum eher als Hemmnis sieht. Auch beim Investitionsverhalten im Bau von Eigentumswohnungen werden wie im Eigenheimbau die Kosten und Verfügbarkeit von Bauland, die Kosten für Bau, Planung/Bauleitung und Vertrieb und die kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis mehrheitlich als Hemmnis bewertet.



Quelle: Expertenbefragung 2018, Abteilung Region und Europa

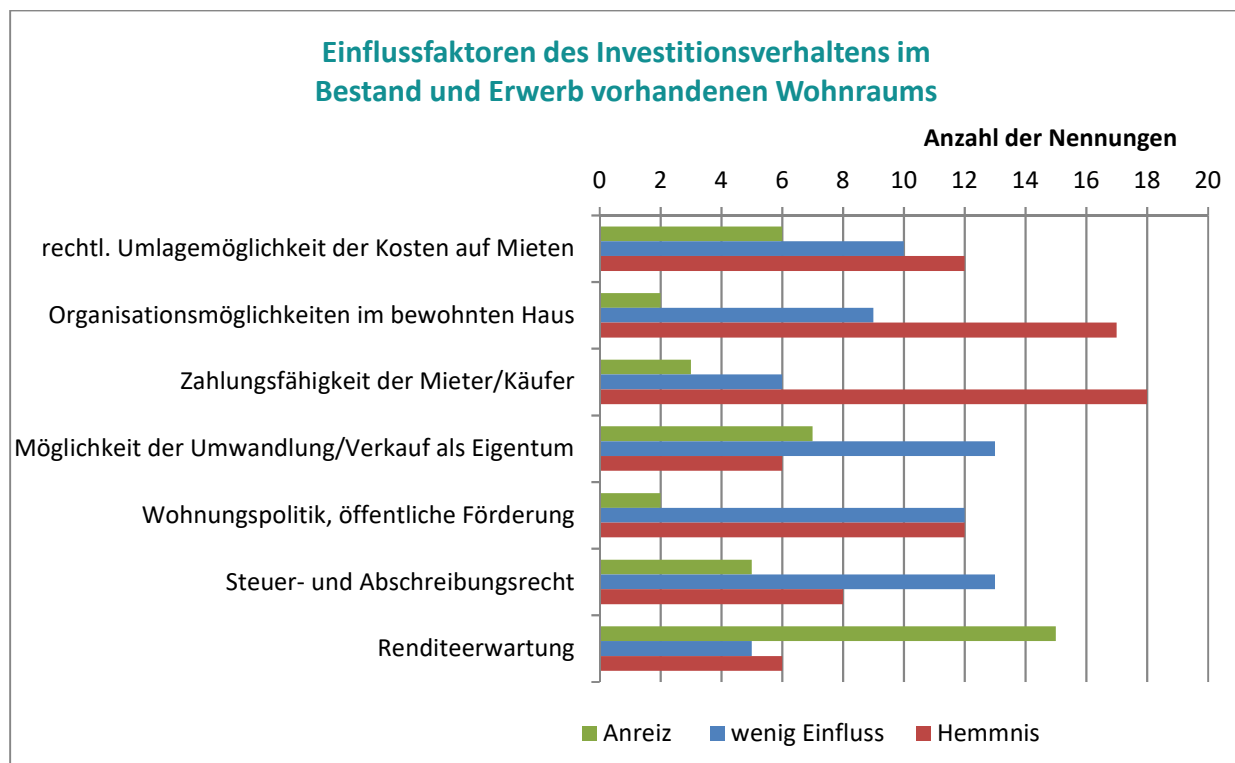
Die nächste Grafik zeigt, dass im Mietwohnungsbau mehrheitlich als die größten Hemmnisse die Kosten und Verfügbarkeit von Bauland, die soziale Struktur der zugewiesenen Mieter, die kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis, die Kosten für Bau, Planung/Bauleitung und Vertrieb aber auch das Mietrecht aufgeführt werden.



Quelle: Expertenbefragung 2018, Abteilung Region und Europa

Darüber hinaus werden aber auch die Faktoren wie Wohnungspolitik (öffentliche Förderung), Zahlungsfähigkeit der Nachfrager, Steuer und Abschreibungsrecht sowie die Renditeerwartung von einigen Befragten als Hemmnis benannt. Gleichzeitig stellen sich viele dieser Einflussfaktoren für andere Befragte aber auch als wenig Einfluss nehmend dar. Insbesondere die Renditeerwartung sowie die Zahlungsfähigkeit der Nachfrager, die Wohnungspolitik (öffentliche Förderung), das Steuer- und Abschreibungsrecht und im geringen Maße auch die soziale Struktur der zugewiesenen Mieter werden von manchen sogar als Anreiz bewertet.

Im Bestand und Erwerb vorhandenen Wohnraums ist – wie der folgenden Grafik entnommen werden kann – für die Expertinnen und Experten das größte Hemmnis nach wie vor die Zahlungsfähigkeit der Mieter/Käufer. Ansonsten werden besonders auch die Organisationsmöglichkeiten im bewohnten Haus, die rechtliche Umlagemöglichkeit der Kosten auf Mieten und die Wohnungspolitik (öffentliche Förderung) als Hemmnis gewertet. Das Steuer- und Abschreibungsrecht und die Möglichkeit der Umwandlung/Verkauf als Eigentum werden eher als wenig Einfluss nehmend bezeichnet. Als Anreiz wird insbesondere die Renditeerwartung gesehen. Vor allem bei der Bewertung des Investitionsverhaltens im Bestand und Erwerb vorhandenen Wohnraums zeigt sich aber die Uneinheitlichkeit in der Einschätzung der Fachleute.



Quelle: Expertenbefragung 2018, Abteilung Region und Europa

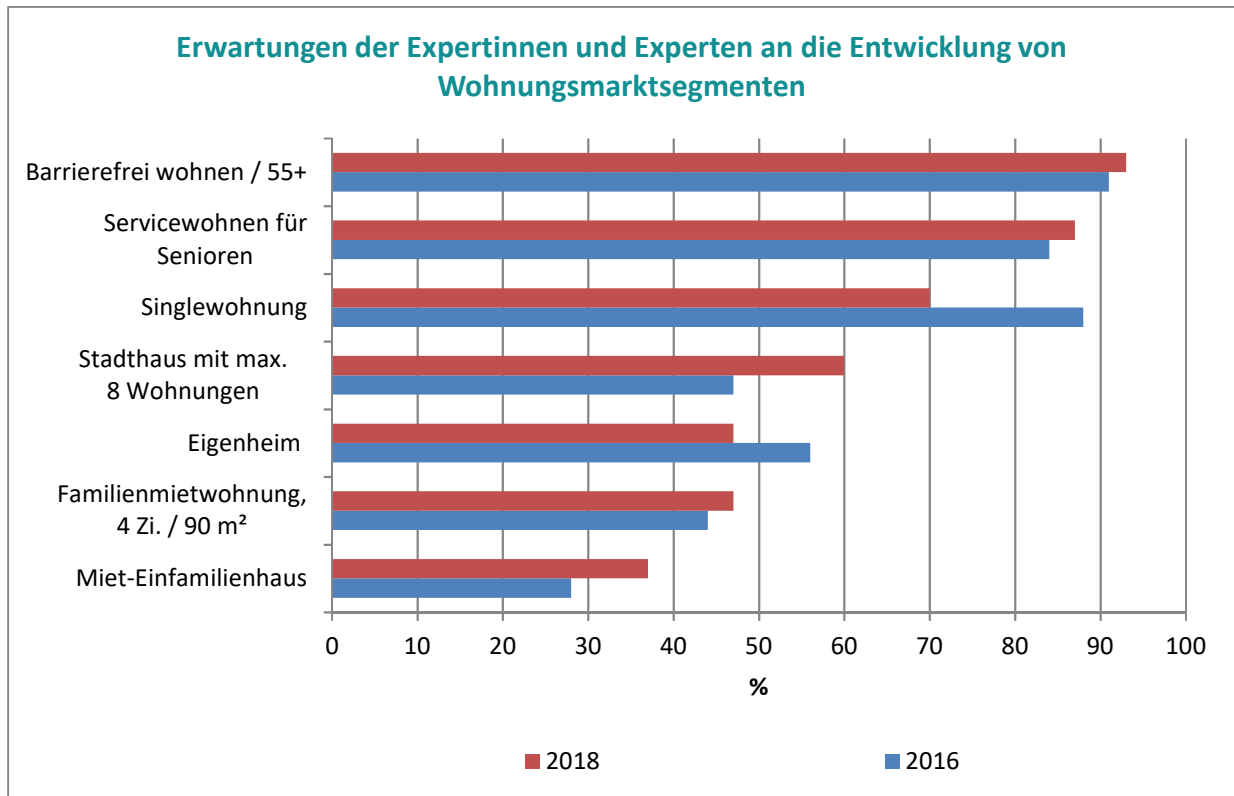
Es bestand zudem die Möglichkeit, zusätzliche Faktoren zu benennen. Davon haben die Akteurinnen und Akteure bei dieser Expertenbefragung keinen Gebrauch gemacht.

## 8.6. EINSCHÄTZUNG DER KÜNFTIGEN NACHFRAGE

Im Wohnungsmarktbarometer wurde außerdem um eine Einschätzung gebeten, wie sich die Nachfrage in bestimmten Marktsegmenten gestalten wird.



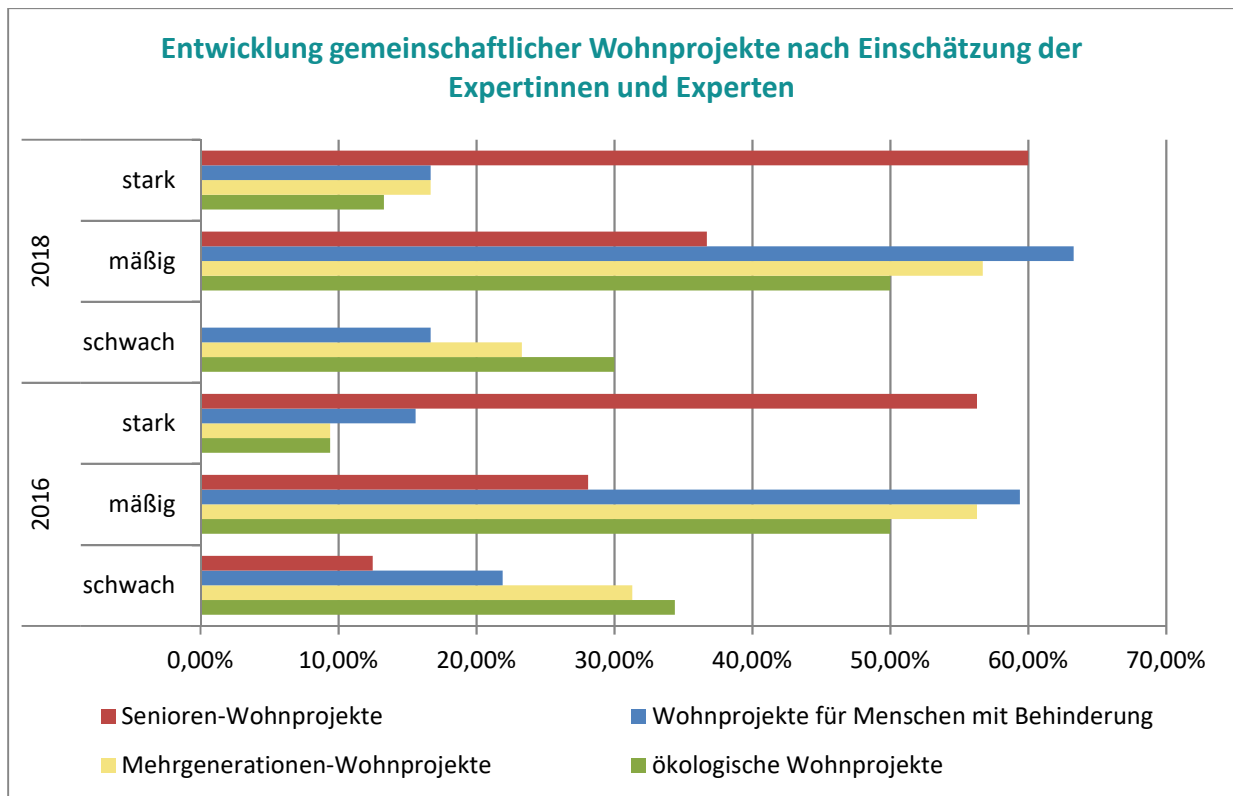
Die nachfolgende Grafik zeigt die Erwartungen der Expertinnen und Experten an die zukünftige Entwicklung von bestimmten Wohnungsmarktsegmenten der letzten zwei Befragungen. Wie bei der Befragung im Jahr 2016 sehen die Befragten auch bei der Befragung im Jahr 2018 an erster Stelle mit 93 % eine große Nachfrage an barrierefreien Wohnungen (Befragung 2016: 91 %). Es folgen die Servicewohnungen für Senioren mit 87 % (2016: 84 %) und die Singlewohnungen mit 70 % (2016: 88 %). Bei der Befragung im Jahr 2016 standen letztere mit 88 % noch an zweiter Stelle.



Quelle: Expertenbefragung 2016 und 2018, Abteilung Region und Europa

Die Nachfrage nach dem Marktsegment Stadthaus mit max. 8 Wohnungen wird mit 60 % eingestuft, im Jahr 2016 waren dies 47 %. Es folgen das Eigenheim mit 47 % (2016: 56 %) und die Familienwohnung, 4 Zi./90 m² mit ebenfalls 47 % (2016: 44 %). Schlusslicht bildet wie bei der Befragung im Jahr 2016 das Miet-Einfamilienhaus mit 37 % (2016: 28 %).

Das Ergebnis nach der zu erwartenden Entwicklung von gemeinschaftlichen Wohnformen zeigt die nachfolgende Übersicht:



Quelle: Expertenbefragung 2016 und 2018, Abteilung Region und Europa

60 % der Befragten sind der Meinung, dass das Interesse an Senioren-Wohnprojekten stark ist (2016: 56,3 %), und 36,7 % mäßig (2016: 28,1 %). Jeweils 16,7 % vermuten eine starke Nachfrage an Wohnprojekten für Menschen mit Behinderung (2016: 15,6 %) und an Mehrgenerationen-Wohnprojekten (2016: 9,4 %). Immerhin 63,3 % sehen eine mäßige Nachfrage an Wohnprojekten für Menschen mit Behinderung (2016: 59,4%) und 56,7 % an Mehrgenerationen-Wohnprojekten (2016: 56,3 %).

Lediglich 13,3 % (2016: 9,4 %) sehen einen starken Bedarf an ökologischen Wohnprojekten und 50 % (2016: 50 %) immerhin einen mäßigen Bedarf.

Somit schätzen die Fachleute im Jahr 2018 die Nachfrage nach gemeinschaftlichen Wohnprojekten insgesamt höher ein als noch im Jahr 2016. Diese Vermutung gilt vor allem für die Senioren-Wohnprojekte.

### Resümee zum Kapitel Wohnungsmarktbarometer / Expertenbefragung 2016:

Die Wohnungsmarktlage wird im Jahr 2018 als eher angespannt angesehen. Lediglich die Situation im oberen Mietpreissegment wird als eher ausgewogen betrachtet und gegenüber 2016 besser bewertet. Alle anderen Segmente tendieren weiter Richtung angespannt oder sogar gegen sehr angespannt, besonders das untere und preisgebundene Mietpreissegment.

Kurzfristig (in 2 Jahren) schätzen die Fachleute die Marktlage in allen Segmenten bis auf das obere Mietpreissegment als noch mal angespannter ein.

Mittelfristig (in 3 bis 5 Jahren) wird in fast allen Segmenten mit einer Entspannung gerechnet. Das untere Preissegment wird weiterhin angespannt eingeschätzt. Lediglich das preisgebundene Mietpreissegment wird als sehr angespannt eingeschätzt.

Als die 5 größten Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt werden folgende Punkte genannt: „Zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland verfügbar“, „geringe Bautätigkeit im Mietwohnungssektor“, „immer mehr schwierige Mieter“, „Einkommenssituation der Wohnungssuchenden/Mieter“ und „Wohnungsbestände entsprechen nicht den baulichen Anforderungen (Barrierefreiheit, Raumaufteilung, energetische Anforderungen)“.

Am stärksten ins Gewicht auf dem Eigentumsmarkt fallen die Probleme „zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland“, „hohe Baukosten“ und die „geringe Attraktivität der staatlichen Förderung“.

Beim Investitionsklima in den Marktsegmenten Eigenheim, Eigentumswohnung und Erwerb von bestehendem Wohnraum wird in 2018 von einer guten Investitionsbereitschaft ausgegangen. Bei den Bestandsmaßnahmen ist sie auch noch eher gut. Beim Neubau von frei finanzierten Mietwohnungen geht die Tendenz eher zu weder gut noch schlecht und bei den öffentlich geförderten Wohnungen zu eher schlecht. In 1 bis 3 Jahren wird sich das Investitionsklima eher nicht verändern.

Die aktuellen Finanzierungsbedingungen werden im Bereich Eigenheimbau und Eigentumswohnung als sehr förderlich bewertet, die Kosten für Bau, Planung / Bauleitung und Vertrieb dagegen als größtes Hemmnis. Beim Mietwohnungsbau wird von der Mehrheit der Befragten die Renditeerwartung als Anreiz eingestuft und die soziale Struktur der zugewiesenen Mieter als Hemmnis. Die Renditeerwartung wird ebenfalls als Anreiz bei Investitionen in den Bestand und in den Erwerb vorhandenen Wohnraums gesehen und als Hemmnis die Zahlungsfähigkeit der Mieter / Käufer.

Es wird eine große Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen, Servicewohnen für Senioren und Singlewohnungen erwartet.

Bei gemeinschaftlichen Wohnprojekten sehen die Expertinnen und Experten vor allem ein starkes Interesse an Senioren-Wohnprojekten.

## ANHANG

### VERZEICHNIS DER TABELLEN

Auf einen Blick – Ausgewählte Indikatoren zum Wohnungsmarkt Krefeld

- Kapitel 3.1. Kauffälle nach Teilmärkten
- Kapitel 3.2. Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke in Krefeld in Euro/m<sup>2</sup>
- Kapitel 3.3. Immobilienpreise in der Region
  
- Kapitel 4.3. Bewilligte Wohnraumfördermittel 2014 bis 2018
  
- Kapitel 6.3. Neuvertragsmieten – mittlere Lage – des RDM in Euro/m<sup>2</sup>

### VERZEICHNIS DER ABBILDUNGEN

- Kapitel 3.3. Entwicklung der Preise für Eigenheime in Krefeld  
Entwicklung der Preise für Eigentumswohnungen in Krefeld
- Kapitel 3.4. Entwicklung der Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite an private Haushalte (Neugeschäfte) ab 2009 über 10 Jahre
  
- Kapitel 4.1. Entwicklung des Wohnungsbestandes in Krefeld  
Baualtersgruppen nach Fertigstellungszeitraum in Krefeld  
Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach der Raumzahl 2018 in Krefeld
- Kapitel 4.2. Baufertigstellungen und Baugenehmigungen in Krefeld  
Verteilung der fertiggestellten Wohnungen in Krefeld
- Kapitel 4.3. Bestand an Sozialwohnungen in Krefeld  
Sozialwohnungen in der Nachwirkungsfrist in Krefeld
  
- Kapitel 5.1. Die Bevölkerung verändert sich kontinuierlich
- Kapitel 5.2. Bevölkerungsvorausberechnung nach Altersklassen
- Kapitel 5.3. Entwicklung der Haushalte nach Haushaltsgröße
- Kapitel 5.4. Geburten und Sterbefälle (Krefeld)  
Zu- und Fortzüge (Krefeld)  
Jährlicher Wanderungsaustausch mit dem Umland (Durchschnitt 2013-2017)  
Innerstädtische Umzüge
- Kapitel 5.5. Entwicklung der in städtischen Unterkünften untergebrachten Geflüchteten und Asylsuchenden in Krefeld
  
- Kapitel 5.6.1. Verfügbares Einkommen in Euro je Einwohner in Krefeld
- Kapitel 5.6.2. Arbeitslosenquote im Juni
  
- Kapitel 6.1. Verbraucherpreisindex NRW (2010 =100)
- Kapitel 6.2. Wohnungsmieten – Mittelwert – Wohnlage A  
Wohnungsmieten – Mittelwert – Wohnlage B  
Wohnungsmieten – Mittelwert – Wohnlage C  
Wohnungsmieten – Mittelwert – Wohnlage D

- Kapitel 6.4. Bewilligungsmieten im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau in Krefeld
  
- Kapitel 7.1. Wohnungsangebote nach Anzahl der Zimmer in %
- Kapitel 7.2. Entwicklung der Kaltmieten Median  
Median Kaltmiete in Euro pro m<sup>2</sup> nach der Anzahl der Zimmer
  
- Kapitel 8. Tätigkeitsbereiche der Expertinnen und Experten
- Kapitel 8.1. Entwicklung der Wohnungsmarktlage
- Kapitel 8.2. Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt
- Kapitel 8.3. Probleme auf dem Eigentumsmarkt
- Kapitel 8.4. Einschätzung des Investitionsklimas
- Kapitel 8.5. Einflussfaktoren des Investitionsverhaltens im Eigenheimbau  
Einflussfaktoren des Investitionsverhaltens im Bau von Eigentumswohnungen  
Einflussfaktoren des Investitionsverhaltens im Mietwohnungsbau  
Einflussfaktoren des Investitionsverhaltens im Bestand und Erwerb vorhandenen Wohnraums
- Kapitel 8.6. Erwartungen der Expertinnen und Experten an die Entwicklung von Wohnungsmarktsegmenten  
Entwicklung gemeinschaftlicher Wohnprojekte nach Einschätzung der Expertinnen und Experten

## **TABELLEN IM ANHANG**

Fragebogen des Wohnungsmarktbarometers 2018 / Antworten der Expertinnen und Experten

## Fragebogen des Wohnungsmarktbarometers 2018 Antworten der Expertinnen und Experten

### 1. In welchem Bereich sind sie tätig?

Tätigkeitsbereich	Zahl der eingegangenen Fragebögen	Zahl der verschickten Fragebögen
Wohnungsunternehmen, Genossenschaften	2	6
Makler	5	12
Baufinanzierung/Finanzierungsinstitut	3	5
Bauwirtschaft/Bauunternehmen	1	4
Projektentwickler, Bauträger, Baubetreuer	2	4
Sachverständige	4	6
Architekt	2	6
Haus- und Objektverwaltung	3	9
soziale Einrichtung oder deren Verband	1	2
Kommunalverwaltung / Kommunalpolitik	5	5
Interessenverbände	2	2
<b>Insgesamt</b>	<b>30</b>	<b>61</b>

### Zur Lage auf dem Wohnungsmarkt

### 2. Wie beurteilen Sie die aktuelle Marktlage in den verschiedenen Segmenten des Wohnungsmarktes?

Die Wohnungsmarktlage ist derzeit ...	Eigentum		Mietwohnung			
	Eigenheim	Eigentumswohnung	oberes Preis-segment	mittleres Preis-segment	unteres Preis-segment	preis-gebundenes Segment
...sehr angespannt (5)	5	3	1	4	10	10
...angespannt (4)	12	14	5	8	7	6
...ausgewogen (3)	9	6	13	11	6	5
...entspannt (2)	1	4	5	4	4	2
...sehr entspannt (1)	0	0	3	0	0	0
<b>Mittelwert 2018</b>	<b>3,8</b>	<b>3,6</b>	<b>2,9</b>	<b>3,4</b>	<b>3,9</b>	<b>4,0</b>
<b>Mittelwert 2016</b>	<b>3,7</b>	<b>3,7</b>	<b>3,3</b>	<b>3,3</b>	<b>3,6</b>	<b>3,8</b>
<b>Mittelwert 2014</b>	<b>3,6</b>	<b>3,4</b>	<b>3,2</b>	<b>3,1</b>	<b>3,2</b>	<b>3,5</b>
<b>Mittelwert 2012</b>	<b>3,2</b>	<b>3,0</b>	<b>3,2</b>	<b>3,0</b>	<b>3,0</b>	<b>3,3</b>
<b>Mittelwert 2011</b>	<b>2,5</b>	<b>2,3</b>	<b>2,7</b>	<b>2,6</b>	<b>2,6</b>	<b>3,0</b>
<b>Mittelwert 2010</b>	<b>2,5</b>	<b>2,4</b>	<b>2,7</b>	<b>2,6</b>	<b>2,5</b>	<b>3,1</b>
<b>Mittelwert 2009</b>	<b>2,3</b>	<b>2,3</b>	<b>2,7</b>	<b>2,6</b>	<b>2,5</b>	<b>2,9</b>
<b>Mittelwert 2008</b>	<b>2,2</b>	<b>1,8</b>	<b>2,6</b>	<b>2,3</b>	<b>2,6</b>	<b>2,8</b>
<b>Mittelwert 2007</b>	<b>2,4</b>	<b>2,2</b>	<b>2,6</b>	<b>2,4</b>	<b>2,4</b>	<b>2,8</b>
<b>Mittelwert 2006</b>	<b>2,3</b>	<b>1,9</b>	<b>2,4</b>	<b>2,4</b>	<b>2,5</b>	<b>2,7</b>

Je niedriger der Mittelwert, desto besser/entspannter die Durchschnittsbewertung

### Einschätzung der zukünftigen Marktentwicklung

#### 3. Wie wird, Ihrer Einschätzung nach, die Lage in den einzelnen Marktsegmenten

a) kurzfristig (in 1 bis 2 Jahren) und

b) mittelfristig (in 3 bis 5 Jahren) aussehen?

a) In ca. 1 bis 2 Jahren wird der Wohnungsmarkt .... sein:	Eigentum		Mietwohnung			
	Eigenheim	Eigentumswohnung	oberes Preis-segment	mittleres Preis-segment	unteres Preis-segment	preis-gebundenes Segment
...sehr angespannt (5)	5	5	2	4	10	10
...angespannt (4)	12	14	5	13	8	7
...ausgewogen (3)	9	5	13	7	6	5
...entspannt (2)	1	3	4	3	2	1
...sehr entspannt (1)	0	0	3	0	0	0
<b>Mittelwert 2018</b>	<b>3,8</b>	<b>3,8</b>	<b>3,0</b>	<b>3,7</b>	<b>4,0</b>	<b>4,1</b>
<b>Mittelwert 2016</b>	<b>3,7</b>	<b>3,9</b>	<b>3,5</b>	<b>3,6</b>	<b>3,6</b>	<b>3,8</b>
<b>Mittelwert 2014</b>	<b>3,5</b>	<b>3,5</b>	<b>3,3</b>	<b>3,3</b>	<b>3,4</b>	<b>3,7</b>
<b>Mittelwert 2012</b>	<b>3,3</b>	<b>3,4</b>	<b>3,4</b>	<b>3,2</b>	<b>3,3</b>	<b>3,7</b>
<b>Mittelwert 2011</b>	<b>3,0</b>	<b>2,9</b>	<b>3,2</b>	<b>3,1</b>	<b>3,3</b>	<b>3,5</b>
<b>Mittelwert 2010</b>	<b>3,0</b>	<b>3,0</b>	<b>3,1</b>	<b>3,1</b>	<b>2,8</b>	<b>3,3</b>
<b>Mittelwert 2009</b>	<b>2,6</b>	<b>2,6</b>	<b>2,7</b>	<b>2,8</b>	<b>3,1</b>	<b>3,2</b>
<b>Mittelwert 2008</b>	<b>2,5</b>	<b>2,2</b>	<b>2,8</b>	<b>2,6</b>	<b>2,8</b>	<b>3,3</b>
<b>Mittelwert 2007</b>	<b>2,6</b>	<b>2,5</b>	<b>2,8</b>	<b>2,8</b>	<b>2,9</b>	<b>3,1</b>
<b>Mittelwert 2006</b>	<b>2,6</b>	<b>2,4</b>	<b>2,6</b>	<b>2,8</b>	<b>2,9</b>	<b>3,2</b>

b) In ca. 3 bis 5 Jahren wird der Wohnungsmarkt .... sein:	Eigentum		Mietwohnung			
	Eigenheim	Eigentumswohnung	oberes Preis-segment	mittleres Preis-segment	unteres Preis-segment	preis-gebundenes Segment
...sehr angespannt (5)	1	2	0	2	9	12
...angespannt (4)	13	14	6	11	10	6
...ausgewogen (3)	8	7	11	11	6	2
...entspannt (2)	4	4	6	3	2	2
...sehr entspannt (1)	0	0	4	0	0	0
<b>Mittelwert 2018</b>	<b>3,4</b>	<b>3,5</b>	<b>2,7</b>	<b>3,4</b>	<b>4,0</b>	<b>4,3</b>
<b>Mittelwert 2016</b>	<b>3,3</b>	<b>3,5</b>	<b>3,2</b>	<b>3,5</b>	<b>3,8</b>	<b>4,0</b>
<b>Mittelwert 2014</b>	<b>3,4</b>	<b>3,4</b>	<b>3,3</b>	<b>3,2</b>	<b>3,3</b>	<b>3,9</b>
<b>Mittelwert 2012</b>	<b>3,2</b>	<b>3,3</b>	<b>3,2</b>	<b>3,3</b>	<b>3,4</b>	<b>3,8</b>
<b>Mittelwert 2011</b>	<b>2,9</b>	<b>3,0</b>	<b>3,2</b>	<b>3,3</b>	<b>3,5</b>	<b>3,5</b>
<b>Mittelwert 2010</b>	<b>3,0</b>	<b>3,1</b>	<b>3,2</b>	<b>3,1</b>	<b>3,0</b>	<b>3,5</b>
<b>Mittelwert 2009</b>	<b>2,7</b>	<b>2,7</b>	<b>2,8</b>	<b>2,8</b>	<b>3,0</b>	<b>3,3</b>
<b>Mittelwert 2008</b>	<b>2,5</b>	<b>2,4</b>	<b>2,7</b>	<b>2,7</b>	<b>3,0</b>	<b>3,5</b>
<b>Mittelwert 2007</b>	<b>2,7</b>	<b>2,8</b>	<b>2,9</b>	<b>2,9</b>	<b>3,1</b>	<b>3,4</b>
<b>Mittelwert 2006</b>	<b>2,6</b>	<b>2,5</b>	<b>2,7</b>	<b>3,1</b>	<b>3,2</b>	<b>3,6</b>

Je niedriger der Mittelwert, desto besser/entspannter die Durchschnittsbewertung

**4. a) Nennen Sie die Probleme, die derzeit auf dem Mietwohnungsmarkt in Krefeld am stärksten ins Gewicht fallen.**

- > Bitte nennen Sie weniger solche Probleme, die allgemein als Problem diskutiert werden, sondern legen Sie vor allem Ihre eigene Sicht zu Grunde.
- > Mehrfachnennungen sind möglich. Wenn ein Punkt, den Sie für wichtig halten, nicht genannt ist, ergänzen Sie die Liste bitte unten.

Probleme	2018	2016	2014	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
In Krefeld sehe ich zurzeit keine Probleme	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
Geringe Bautätigkeit im Mietwohnungssektor	15	17	19	24	16	22	21	19	14	12
Zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland (Preis, Lage, Baurecht) verfügbar	16	19	16	13	10	12	5	10	8	9
Widerstand von Nachbarn / Kommunalpolitik gegen neue Bauvorhaben, vor allem bei Geschosswohnungen und Sozialwohnungen	8	12	11	8	6	5	8	5	6	3
Wohnungsbauförderung ist mangelhaft konzipiert / geht am Bedarf vorbei	8	6	6	7	7	5	3	6	3	4
Abschmelzen der Sozialwohnungsbestände (Auslaufen der Bindungen, wenig Neubau)	15	11	13	11	5	9	11	12	13	8
Fehlen großer und bezahlbarer Wohnungen für große Familien / Wohngemeinschaften	12	14	13	17	15	22	23	23	22	20
Einkommenssituation der Wohnungssuchenden/ Mieter (Geringverdiener, Erwerbslose o.ä.)	14	8	13	20	23	31	31	29	33	32
Spezielle Schwierigkeiten von Migranten (ohne Asylsuchende) bei der Wohnungssuche	6	5	6	8	5	5	10	5	8	8
Immer mehr "schwierige Mieter" (wg. Ihres Verhaltens als Mieter / Mitbewohner)	15	14	21	27	29	29	34	30	32	30
Vermieter haben zu hohe Ansprüche bei der Auswahl der Mieter	3	1	2	5	3	7	1	2	1	2
Mieter haben zu hohe Ansprüche an Wohnung/ Wohnumfeld	6	6	14	15	16	19	19	15	25	20
Soziale Probleme in der Nachbarschaft durch Segregation (das heißt die soziale Mischung im Quartier nimmt ab.	10	4	6	10	7	9	10	4	9	9
Steigende Nettokaltmieten	9	3	4	4	1	1	3	2	1	1
Steigende Nebenkosten	11	15	22	33	29	33	40	39	35	36
Leerstände, zunehmende Vermietbarkeitsprobleme	4	2	5	9	11	20	19	21	26	20
Wohnungsbestände entsprechen nicht den baulichen Anforderungen (Barrierefreiheit, Raumaufteilung, energetische Anforderungen)	14	---	---	---	---	---	---	---	---	---
andere Probleme	4	5	4	14	15	7	16	10	4	7



**4. b) Nennen Sie die Probleme, die derzeit auf dem Eigentumsmarkt in Krefeld am stärksten ins Gewicht fallen.**

- > *Bitte nennen Sie weniger solche Probleme, die allgemein als Problem diskutiert werden, sondern legen Sie vor allem Ihre eigene Sicht zu Grunde.*
- > *Mehrfachnennungen sind möglich. Wenn ein Punkt, den Sie für wichtig halten, nicht genannt ist, ergänzen Sie die Liste bitte unten.*

<b>Probleme</b>	<b>2018</b>
In Krefeld sehe ich zurzeit keine Probleme	<b>2</b>
Zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland (Preis, Lage, Baurecht) verfügbar	<b>15</b>
Hohe Baukosten	<b>14</b>
Geringe Attraktivität der staatlichen Förderung	<b>10</b>
Geringeres Angebot an Bestandsimmobilien	<b>6</b>
Geringe Bautätigkeit im Eigentumsbau	<b>6</b>
Geringes Interesse bei Kapitalanlegern	<b>3</b>
Geringe Zahlungsfähigkeit der Nachfrager	<b>3</b>
Zu hohe Ansprüche der Nachfrager an die Lage im Stadtgebiet	<b>8</b>
Zu hohe Ansprüche der Nachfrager an das Wohnumfeld	<b>5</b>
Zu hohe Ansprüche der Nachfrager an Ausstattung bzw. Zuschnitte der Objekte	<b>3</b>
andere Probleme	<b>6</b>

## Investitionsklima

### 5. Wie schätzen Sie das aktuelle Investitionsklima in den folgenden Marktsegmenten ein?

Das Investitionsklima ist derzeit ...	Neubau von				Bestandsmaßnahmen (Sanierung, Modernisierung, Energieeinsparung, soziale Maßnahmen)	Erwerb von bestehendem Wohnraum
	Eigenheimen	Eigentumswohnungen	Mietwohnungen			
			frei finanziert	öffentlich gefördert		
...sehr schlecht (5)	0	0	0	7	0	0
...eher schlecht (4)	2	3	6	6	3	1
...weder gut noch schlecht (3)	4	6	9	6	9	8
...eher gut (2)	18	11	11	5	15	13
...sehr gut (1)	3	7	1	0	1	5
<b>Mittelwert 2018</b>	<b>2,2</b>	<b>2,2</b>	<b>2,7</b>	<b>3,6</b>	<b>2,5</b>	<b>2,2</b>
<b>Mittelwert 2016</b>	<b>2,1</b>	<b>2,1</b>		<b>3,1</b>	<b>2,6</b>	<b>2,4</b>
<b>Mittelwert 2014</b>	<b>2,5</b>	<b>2,5</b>		<b>3,3</b>	<b>3,0</b>	<b>2,3</b>
<b>Mittelwert 2012</b>	<b>2,6</b>	<b>2,7</b>		<b>3,5</b>	<b>2,8</b>	<b>2,5</b>
<b>Mittelwert 2011</b>	<b>2,7</b>	<b>3,2</b>		<b>3,6</b>	<b>2,5</b>	<b>2,7</b>
<b>Mittelwert 2010</b>	<b>3,0</b>	<b>3,5</b>		<b>3,9</b>	<b>2,6</b>	<b>2,7</b>
<b>Mittelwert 2009</b>	<b>3,4</b>	<b>3,9</b>		<b>4,1</b>	<b>2,7</b>	<b>2,9</b>
<b>Mittelwert 2008</b>	<b>3,5</b>	<b>4,0</b>		<b>4,3</b>	<b>3,0</b>	<b>3,2</b>
<b>Mittelwert 2007</b>	<b>3,1</b>	<b>3,6</b>		<b>4,2</b>	<b>2,9</b>	<b>3,0</b>
<b>Mittelwert 2006</b>	<b>3,1</b>	<b>3,7</b>		<b>4,3</b>	<b>2,9</b>	<b>3,2</b>

Je niedriger der Mittelwert, desto besser die Durchschnittsbewertung

**6. a) Bitte geben Sie an, welche Faktoren das Investitionsverhalten im Bereich Eigenheimbau derzeit hemmen oder fördern.**

Für Investitionen in Eigenheime ist dieser Faktor derzeit ein ...	hoher Anreiz (1)	Anreiz (2)	wenig Einfluss (3)	Hemmnis (4)	großes Hemmnis (5)	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert
	++	+	0	-	--	2018	2016	2014	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis	0	1	8	13	5	3,8	3,5	3,4	3,3	3,5	3,2	3,3	3,2	3,3	3,2
Kosten und Verfügbarkeit von Bauland	0	0	3	14	10	4,3	4,0	4,1	3,7	3,9	3,5	3,6	3,7	3,7	3,7
Kosten für Bau, Planung / Bauleitung und Vertrieb	0	0	7	18	2	3,8	3,3	3,4	3,3	3,4	3,5	3,5	3,5	3,2	3,5
Finanzierungsbedingungen	18	8	1	0	0	1,4	1,6	1,6	1,8	2,8	2,4	3,0	2,9	2,3	2,4
Einkommensentwicklung der Nachfrager	1	13	11	2	0	2,5	2,5	2,8	3,3	3,6	3,7	3,7	4,1	3,7	4,1
Steuer- und Abschreibungsrecht	0	1	17	6	2	3,3	3,2	3,3	3,4	3,7	3,6	3,5	4,0	3,7	3,6
Renditeerwartung	0	13	9	5	0	2,7	2,8	2,9	3,1	3,6	3,4	3,5	3,9	3,5	3,7
Wohnungspolitik, öffentliche Förderung	0	2	16	4	4	3,4	3,4	3,5	3,4	3,5	3,2	3,1	3,4	3,3	3,2
ggf. sonstiges .....	0	0	0	0	0										

**6. b) Bitte geben Sie an, welche Faktoren das Investitionsverhalten im Bereich Eigentumswohnungen derzeit hemmen oder fördern.**

Für Investitionen in Eigentumswohnungen ist dieser Faktor derzeit ein ...	hoher Anreiz (1)	Anreiz (2)	wenig Einfluss (3)	Hemmnis (4)	großes Hemmnis (5)	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert
	++	+	0	-	--	2018	2016	2014	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis	0	0	10	12	5	3,8	3,7	3,4	3,3	3,4	3,2	3,3	3,3	3,3	3,2
Kosten und Verfügbarkeit von Bauland	0	1	3	13	10	4,2	4,0	3,9	3,7	3,7	3,6	3,7	3,6	3,6	3,7
Kosten für Bau, Planung / Bauleitung und Vertrieb	0	0	9	16	2	3,7	3,2	3,5	3,2	3,4	3,5	3,6	3,5	3,3	3,5
Finanzierungsbedingungen	18	8	0	1	0	1,4	1,6	1,7	1,9	3,0	2,3	3,0	2,9	2,4	2,6
Einkommensentwicklung der Nachfrager	1	13	11	2	0	2,5	2,4	2,7	3,1	3,6	3,6	3,6	4,1	3,7	4,0
Steuer- und Abschreibungsrecht	0	2	16	7	1	3,3	3,1	3,4	3,3	3,6	3,6	3,5	3,9	3,5	3,5
Renditeerwartung	1	17	4	4	0	2,4	2,5	2,8	2,9	3,6	3,6	3,5	3,9	3,8	3,9
Wohnungspolitik, öffentliche Förderung	0	1	16	4	5	3,5	3,4	3,4	3,4	3,4	3,2	3,0	3,4	3,4	3,2
ggf. sonstiges .....	0	0	0	0	0										

Je niedriger der Mittelwert, desto eher wird ein Anreiz gesehen

**6. c) Bitte geben Sie an, welche Faktoren das Investitionsverhalten im Bereich Mietwohnungsbau derzeit hemmen oder fördern.**

Für Investitionen in den Mietwohnungsbau ist dieser Faktor derzeit ein ...	hoher Anreiz (1)	Anreiz (2)	wenig Einfluss (3)	Hemmnis (4)	großes Hemmnis (5)	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert
	++	+	0	-	--	2018	2016	2014	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis	0	0	9	10	7	3,9	3,8	3,5	3,5	3,3	3,2	3,5	3,3	3,3	3,4
Kosten und Verfügbarkeit von Bauland	0	0	3	13	11	4,3	4,0	4,0	3,8	3,8	3,7	3,7	3,7	3,7	3,8
Kosten für Bau, Planung / Bauleitung und Vertrieb	0	0	9	13	4	3,8	3,4	3,5	3,5	3,6	3,5	3,7	3,5	3,4	3,6
Zahlungsfähigkeit der Nachfrager	1	5	11	9	1	3,1	3,4	3,6	3,5	3,8	3,8	3,8	4,1	4,1	4,2
Soziale Struktur der zugewiesenen Mieter	0	1	7	16	3	3,8	3,8	3,9	4,0	4,1	4,1	4,0	4,1	4,2	4,2
Steuer- und Abschreibungsrecht	0	2	14	7	2	3,4	3,2	3,5	3,3	3,6	3,5	3,5	4,0	3,5	3,8
Renditeerwartung	1	14	4	7	1	2,7	3,1	3,1	3,3	3,9	3,9	3,9	4,1	3,9	4,1
Wohnungspolitik, öffentliche Förderung	0	5	7	9	4	3,5	3,3	3,5	3,4	3,6	3,4	3,0	3,6	3,5	3,4
Mietrecht	0	0	10	12	4	3,8	4,0	4,1	4,0	4,4	4,4	4,1	4,4	4,4	4,5
ggf. sonstiges .....	0	0	0	0	0										

**6. d) Bitte geben Sie an, welche Faktoren das Investitionsverhalten bei Investitionen in den Bestand und in den Erwerb vorhandenen Wohnraums derzeit hemmen oder fördern.**

Für Investitionen in den Bestand und in den Erwerb vorhandenen Wohnraums ist dieser Faktor derzeit ein ...	hoher Anreiz (1)	Anreiz (2)	wenig Einfluss (3)	Hemmnis (4)	großes Hemmnis (5)	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert
	++	+	0	-	--	2018	2016	2014	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
rechtl. Umlagemöglichkeit der Kosten auf Mieten	1	5	10	11	1	3,2	3,4	3,2	3,4	3,7	3,5	3,4	3,6	3,5	3,5
Organisationsmöglichkeiten im bewohnten Haus	0	2	9	12	5	3,7	3,6	3,5	3,6	3,8	3,7	3,5	3,6	3,5	3,7
Zahlungsfähigkeit der Mieter/ Käufer	0	3	6	18	0	3,6	3,6	3,5	3,6	4,0	3,8	3,8	4,0	4,2	4,2
Möglichkeit der Umwandlung / Verkauf als Eigentum	0	7	13	4	2	3,0	3,0	3,1	2,8	3,2	3,1	3,1	3,2	3,1	3,2
Wohnungspolitik, öffentliche Förderung	0	2	12	9	3	3,5	3,4	3,5	3,2	3,4	3,3	3,2	3,5	3,4	3,3
Steuer- und Abschreibungsrecht	0	5	13	7	1	3,2	3,1	3,6	3,3	3,5	3,4	3,4	3,9	3,5	3,6
Renditeerwartung	2	13	5	5	1	2,6	2,7	2,8	3,2	3,7	3,6	3,5	3,9	3,7	3,7
ggf. sonstiges .....	0	0	0	0	0										

Je niedriger der Mittelwert, desto eher wird ein Anreiz gesehen

**7. Ein Ausblick: Wie wird sich das Investitionsklima im Wohnungsbereich in den nächsten 1 bis 3 Jahren nach Ihrer Einschätzung entwickeln?**

Das Investitionsklima wird sich ...	Neubau von				Bestandsmaßnahmen (Sanierung, Modernisierung, Energieeinsparung, soziale Maßnahmen)	Erwerb von bestehendem Wohnraum
	Eigenheimen	Eigentumswohnungen	Mietwohnungen			
			frei finanziert	öffentlich gefördert		
...sehr verschlechtern (5)	0	0	0	2	0	0
...verschlechtern (4)	1	2	7	4	2	2
...nicht verändern (3)	21	19	12	11	11	17
...verbessern (2)	5	5	9	9	14	8
...sehr verbessern (1)	0	1	0	0	0	0
<b>Mittelwert 2018</b>	<b>2,9</b>	<b>2,8</b>	<b>2,9</b>	<b>3,0</b>	<b>2,6</b>	<b>2,8</b>
<b>Mittelwert 2016</b>	<b>3,0</b>	<b>2,8</b>		<b>3,1</b>	<b>2,8</b>	<b>2,8</b>
<b>Mittelwert 2014</b>	<b>2,8</b>	<b>2,7</b>		<b>3,2</b>	<b>2,6</b>	<b>2,5</b>
<b>Mittelwert 2012</b>	<b>2,9</b>	<b>2,9</b>		<b>3,2</b>	<b>2,8</b>	<b>2,8</b>
<b>Mittelwert 2011</b>	<b>3,1</b>	<b>2,9</b>		<b>3,4</b>	<b>2,3</b>	<b>2,8</b>
<b>Mittelwert 2010</b>	<b>3,0</b>	<b>3,1</b>		<b>3,4</b>	<b>2,4</b>	<b>2,7</b>
<b>Mittelwert 2009</b>	<b>3,3</b>	<b>3,3</b>		<b>3,6</b>	<b>2,6</b>	<b>2,9</b>
<b>Mittelwert 2008</b>	<b>3,4</b>	<b>3,6</b>		<b>3,7</b>	<b>2,6</b>	<b>3,0</b>
<b>Mittelwert 2007</b>	<b>3,1</b>	<b>3,1</b>		<b>3,5</b>	<b>2,6</b>	<b>2,8</b>
<b>Mittelwert 2006</b>	<b>3,1</b>	<b>3,3</b>		<b>3,5</b>	<b>2,6</b>	<b>3,0</b>

Je niedriger der Mittelwert, desto besser die Durchschnittsbewertung

**8. Welche Entwicklung erwarten Sie in den nächsten 1 bis 3 Jahren in Krefeld für die folgenden Marktsegmente?**

Kauf- und/oder Wohninteresse ...	wächst stark an		steigt mäßig an		bleibt unverändert		geht zurück		sinkt stark		keine Angabe	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
Eigenheim	6	20,0	8	26,7	14	46,7	0	0,0	0	0,0	2	6,7
Miet-Einfamilienhaus	1	3,3	10	33,3	14	46,7	3	10,0	0	0,0	2	6,7
Familienmietwohnung (4 Zi./90 m²)	4	13,3	10	33,3	11	36,7	3	10,0	0	0,0	2	6,7
Singlewohnung	8	26,7	13	43,3	6	20,0	1	3,3	0	0,0	2	6,7
Stadthaus (max. 8 Wohnungen)	5	16,7	13	43,3	9	30,0	0	0,0	0	0,0	3	10,0
Barrierefrei wohnen / 55 +	14	46,7	14	46,7	1	3,3	0	0,0	0	0,0	1	3,3
Servicewohnen (für Senioren)	9	30,0	17	56,7	3	10,0	0	0,0	0	0,0	1	3,3

**9. Wie ist Ihre Einschätzung zur Entwicklung folgender gemeinschaftlicher Wohnformen in den nächsten Jahren?**

Das Interesse ist...	schwach		mäßig		stark		keine Angabe	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
Mehrgenerationen- Wohnprojekte	7	23,3	17	56,7	5	16,7	1	3,3
Senioren- Wohnprojekte	0	0,0	11	36,7	18	60,0	1	3,3
Wohnprojekte für Menschen mit Behinderung	5	16,7	19	63,3	5	16,7	1	3,3
ökologische Wohnprojekte	9	30,0	15	50,0	4	13,3	2	6,7
Andere Wohnpro- jekte (1)	0	0,0	2	6,7	0	0,0	28	93,3
Andere Wohnpro- jekte (2)	0	0,0	1	3,3	0	0,0	29	96,7





**STADT KREFELD**

INNOVATIV – KREATIV – WELTOFFEN

Stadt Krefeld/Der Oberbürgermeister  
Büro des Oberbürgermeisters  
Abteilung Region und Europa  
Von-der-Leyen-Platz 1  
47798 Krefeld

*[www.krefeld.de](http://www.krefeld.de)*