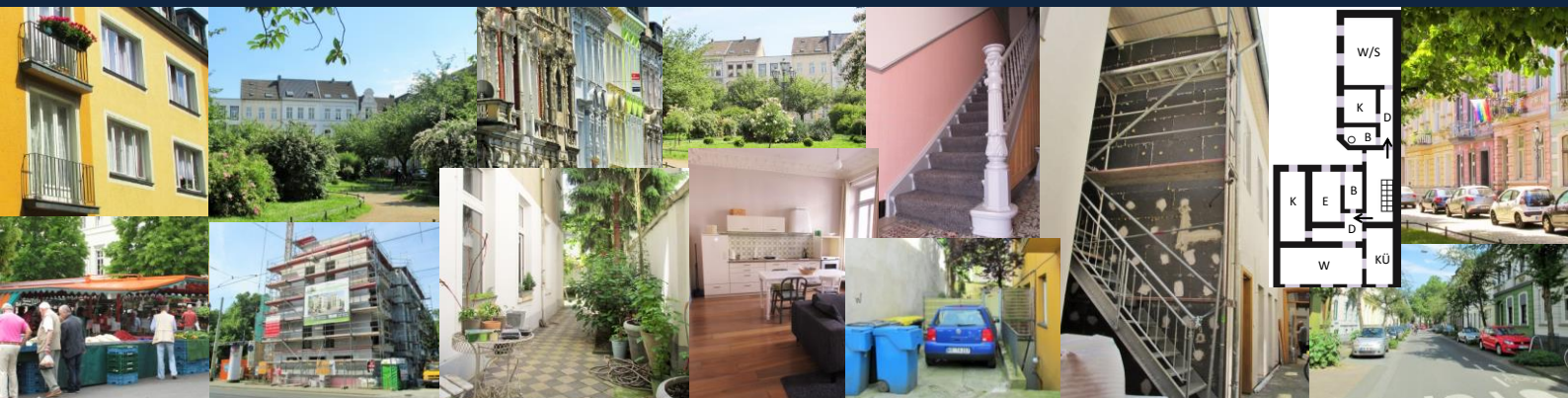


Handlungsleitfaden Wohnen Krefelder Innenstadt



Auftraggeber:

Stadt Krefeld

Der Oberbürgermeister

Stadtplanung

Parkstraße 10, Krefeld



Bundesministerium
für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und
Gemeinden

Ministerium für Bauen, Wohnen,
Stadtentwicklung und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen



Impressum

Bearbeitung:

InWIS GmbH
Springorumallee 5
44795 Bochum

Tel.: 0234 - 890 34-0

Fax: 0234 - 890 34-49

E-Mail: info@inwis.de

Internet: www.inwis.de

InWIS wird getragen von der Gesellschaft der Freunde und Förderer des InWIS e.V.

Hinweis: Aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit wird auf die geschlechtsneutrale Differenzierung, z.B. Mieter/in/nen oder Eigentümer/in/innen, verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für beide Geschlechter.

Bochum/Krefeld September 2014

Inhalt

1. Einleitung	7
2. Angebot und Nachfrage am Wohnungsmarkt der Krefelder Innenstadt	8
2.1. Die Krefelder Innenstadt und ihre verschiedenen Quartiere	8
2.2. Die Wohnungsnachfrage in der Krefelder Innenstadt	11
2.3. Der Wohnungsbestand in der Krefelder Innenstadt	15
2.4. Die Mietwohnungsnachfrage in der Krefelder Innenstadt	19
2.5. Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen in der Krefelder Innenstadt	25
3. Chancen und Herausforderungen am Wohnungsmarkt in der Krefelder Innenstadt	30
4. Wichtige Projekte in der Krefelder Innenstadt – Chancen auf neue Zielgruppen	32
5. (Neue) Zielgruppen für die Krefelder Innenstadt	36
5.1. Zielgruppen, die bereits in der Innenstadt leben, aber in größeren Umfang dorthin „gelockt“ werden können	40
5.2. Zielgruppen, die für die Innenstadt zu gewinnen sind	44
5.3. Zielgruppen, die bereits typisch für die Innenstadt sind	47
6. Wohntrends 2030	50
7. Beispielhafte Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen	54
7.1. Wohnungsmodernisierung	54
7.2. Nachfrageorientierte Grundrissänderung	72
7.3. Energetische Modernisierung	82
7.4. Altersgerechter Umbau	90
7.5. Schaffung altersspezifischer Dienstleistungsangebote im Quartier	95
7.6. Aufwertung des privaten Wohnumfeldes	96
8. Wohnungsneubau und neue Wohnformen	100
8.1. Wohnungsneubau	100
8.2. Entwicklung gemeinschaftlicher Wohnformen	103
9. Wohnungsleerstand vorbeugen und begegnen	106
9.1. Handlungsmöglichkeiten bei Wohnungsleerstand	106
9.2. Wohnungsleerstand durch Mieterbindung vorbeugen	109
10. Fördermöglichkeiten	115
10.1. Fassadengestaltungs- und Hofbegrünungs-programm der Stadt Krefeld	115
10.2. Altersgerechte Modernisierung und Barriereabbau im Wohnungsbestand	115
10.3. Energetische Sanierung	117
10.4. Erhaltenswerte Bausubstanz	120
11. Anhang	122
11.1. DIN-Normen	122
11.2. Kontaktadressen	122
11.2.1 Stadtumbau	122

11.2.2	Wohnberatung der Stadt Krefeld	122
11.2.3	Wohnraumförderung.....	123
11.2.4	Kontaktstelle „Neue Wohnformen“	123
11.3.	Homepage der Stadt Krefeld.....	124
11.4.	Gestaltungssatzungen für die Innenstadt.....	124
11.5.	Weiterführende Literatur	124

Fotonachweis

Alles Fotos ohne Nachweis: InWIS Forschung und Beratung GmbH außer

S. 17: Krefelder Wohnstätte AG

S. 85 oben: Krefelder Wohnstätte AG

S. 92: Wohnberatung der Stadt Wermelskirchen

S. 95 unten: Krefelder Wohnstätte AG

Abbildungen

Abbildung 1:	Abgrenzung der Krefelder Innenstadt und ihrer Quartiere.....	9
Abbildung 2:	Statistische Bezirke der Krefelder Innenstadt.....	10
Abbildung 3:	Bevölkerungsveränderung 2011 bis 2030 nach Altersgruppen	11
Abbildung 4:	Haushaltsprognose 2010 bis 2030 für Krefeld.....	12
Abbildung 5:	Einwohner nach Altersgruppen in der Krefelder Innenstadt im Jahr 2012.....	13
Abbildung 6:	Privathaushalte nach Anzahl der Personen 2012.....	14
Abbildung 7:	Privathaushalte nach Haushaltstypen 2012 in der Krefelder Innenstadt.....	14
Abbildung 8:	Die dringlichsten Modernisierungsaufgaben in Wohnungen .18	
Abbildung 9:	Auswirkungen getätigter Investitionen in den Wohnungsbestand	18
Abbildung 10:	Wohnungsgröße der im ImmobilienScout24 angebotenen Mietwohnungen in der Innenstadt.....	22
Abbildung 11:	Anzahl der Zimmer der im ImmobilienScout24 angebotenen Mietwohnungen in der Innenstadt.....	23
Abbildung 12:	Preisniveaus und Wohnungsgrößen der im ImmobilienScout24 angebotenen Mietwohnungen in der Innenstadt.....	24
Abbildung 13:	Objektzustand der im ImmobilienScout24 angebotenen Eigentumswohnun gen in der Innenstadt.....	26
Abbildung 14:	Wohnungsgrößen der im ImmobilienScout24 angebotenen Eigentumswoh nungen in der Innenstadt.....	27
Abbildung 15:	Anzahl der Zimmer der im ImmobilienScout24 angebotenen Eigentumswoh nungen in der Innenstadt.....	28
Abbildung 16:	Preisniveaus und Wohnungsgrößen der im ImmobilienScout24 angebotenen Eigentumswohnungen in der Innenstadt.....	28
Abbildung 17:	Aktuelle und bis 2017 geplante Baumaßnahmen in der Innenstadt.....	35
Abbildung 18:	Wohnkonzepte.....	37
Abbildung 19:	Die vier Teilschritte einer Marktanalyse	59
Abbildung 20:	Schematische „Draufsicht“ auf das Krefelder Haus mit Flügelanbau	74
Abbildung 21:	Ursprüngliche Grundrisse des Krefelder Hauses	75
Abbildung 22:	Veränderte Grundrissvarianten des Krefelder Hauses (dreifenstrige Variante)	76
Abbildung 23:	Veränderte Grundrissvarianten des Krefelder Hauses (vierfenstrige Variante)	77
Abbildung 24:	Vergrößerung eines Badezimmers durch Versatz einer Wand in Richtung Diele	79
Abbildung 25:	Erweiterung der Badezimmergröße durch Versatz der Wand in Richtung Küche.....	80
Abbildung 26:	Vorher-Nachher-Vergleich: Grundrissveränderung in einem Wohnhaus der 1950er Jahre	81
Abbildung 27:	Entwicklung der Energiepreise für private Haushalte; Index 2003=100%.....	82

Abbildung 28:	Energie-Einsparpotentiale bei energetischen Bausanierungsmaßnahmen	89
Abbildung 29:	Nutzung des rückwärtigen Bereichs des Wohngebäudes – Ergebnisse der Eigentümerbefragung in der Krefelder Innenstadt	97
Abbildung 30:	Relevante Aspekte der Mieterzufriedenheit	109
Abbildung 31:	Zufriedenheit der Mieter mit der Wohnung und dem Wohngebäude	110
Abbildung 32:	Zufriedenheit der Mieter mit dem Wohnumfeld	111
Abbildung 33:	Häufigste Gründe für Unstimmigkeiten in der Hausgemeinschaft aus Mieterperspektive	113

Tabellen

Tabelle 1:	Sozioökonomische Indikatoren im Jahr 2012	15
Tabelle 2:	Objektzustand der im ImmobilienScout24 angebotenen Mietwohnungen in der Innenstadt in den Jahren 2007 bis 2013	20
Tabelle 3:	Nachfrage nach Ausstattungsmerkmal Balkon/Garten	21
Tabelle 4:	Nachfrage nach Wohnungstyp	21
Tabelle 5:	Angemessene Netto-Monatskaltmieten – Richtwerttabelle für SGB II-/XII- Empfänger	24
Tabelle 6:	Objektzustand der im ImmobilienScout24 angebotenen Eigentumswohnungen in der Innenstadt in den Jahren 2007 bis 2013	25
Tabelle 7:	Nachfrage nach großen Eigentumswohnungen < 90 m ² Wohnfläche in der Innenstadt in den Jahren 2007 bis 2013	27
Tabelle 8:	Wohnkonzepte in der Krefelder Innenstadt	38
Tabelle 9:	Bevorzugte Wohnungsausstattung – Unterschiede zwischen den Wohnkonzepten	39
Tabelle 10:	Studierende mit kommunikativem Wohnkonzept	41
Tabelle 11:	Studierende mit häuslichem Wohnkonzept	42
Tabelle 12:	Senioren mit konventionellem Wohnkonzept	43
Tabelle 13:	Singles und Paare mit kommunikativem Wohnkonzept	45
Tabelle 14:	Familien mit kommunikativem Wohnkonzept	46
Tabelle 15:	Haushalte mit bescheidenem Wohnkonzept	48
Tabelle 16:	Haushalte mit funktionalem Wohnkonzept	49
Tabelle 17:	Bedeutung von Wohntrends aufgeschlüsselt nach Wohnkonzepten	53
Tabelle 18:	Checkliste zur Beurteilung der Wohnlagequalität der Immobilie	60
Tabelle 19:	Nachfrage und Mietpreis bei Neubau- und Bestandswohnungen mit/ohne Balkon und Garten	71

1. Einleitung

Das Wohnen ist eine der wichtigsten Nutzungen in der Krefelder Innenstadt. Hier leben nicht nur über 30.000 Menschen, das Wohnen erzeugt auch im Zusammenspiel mit weiteren Nutzungen einen urbanen Mix und macht die Innenstadt lebendig und interessant. Bestehende Modernisierungsbedarfe und Wohnungsleerstände zeigen aber auch, dass die **Qualitäten**, die innerstädtisches Wohnen haben kann, in der Krefelder Innenstadt aktuell **noch nicht ausgeschöpft** sind.

Die Stadt Krefeld setzt sich aktiv und vorausschauend mit dieser Ausgangssituation auseinander und startete im Rahmen des Bund-/Länderprogramms „**Stadtumbau West**“ einen umfassenden und integrierten Stadterneuerungsansatz. Das bereits im Jahr 2009 erstellte Städtebauliche Entwicklungskonzept für die Krefelder Innenstadt sieht in diesem Zusammenhang etliche Ansatzpunkte für eine chancenreiche Weiterentwicklung des Wohnens. Es konstatiert, dass das Wohnungsangebot nicht nur junge Erwachsene in die Innenstadt lockt, die günstigen Wohnraum suchen und gerne mittendrin wohnen. Auch älteren Menschen, Paaren und Familien mit Kindern bietet die Innenstadt viele **Vorteile als Wohnort**: Die Nähe zu den Verkehrsmitteln, das vielfältige Angebot an Schulen, zahlreiche Beratungs- und Betreuungsmöglichkeiten auch für Kinder, gute Einkaufsmöglichkeiten, und ein preisgünstigeres Wohnen als in anderen Krefelder Ortsteilen. Es wird aber die Notwendigkeit und die Chance gesehen, im Zuge einer **Qualifizierung des Wohnungsbestandes** und einer Attraktivierung des Wohnumfeldes umfangreichere und vielfältigere Bevölkerungsgruppen für das Wohnen in der Innenstadt zu gewinnen. Dazu gehören barrierefreie Wohnungen für ältere Menschen, ein Wohnungsangebot mit einem kindgerechten Umfeld für Familien, großzügige Wohnungen und hoher Wohnkomfort für Gutsituierte sowie Wohnformen für Personen, die gemeinschaftlich wohnen wollen.

Seit der Erstellung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes, das eine Planungsgrundlage für den Stadtumbau in der Innenstadt ist, wurde eine Vielzahl an baulichen und imagefördernden Maßnahmen umgesetzt. Seit Anfang 2012 koordiniert, organisiert und begleitet ein Stadtumbaubüro vor Ort den Stadterneuerungsprozess. Hier arbeiten ein Quartiersmanager und ein Quartiersarchitekt. Sie leisten immens wichtige Unterstützungsarbeit für alle in der Innenstadt tätigen und sich engagierenden Eigentümer, Gewerbetreibenden, Bewohner und sozialen Institutionen.

Zur Unterstützung der Hauseigentümer wurde im Jahr 2012 ein **Handlungsleitfaden** für die Umgestaltung von Blockinnenbereichen in der Krefelder Innenstadt erarbeitet und veröffentlicht, der Anregungen und Anschauungsbeispiele für die Innenhoferneuerung bietet.

Ein Ziel des Stadtumbaus in der Krefelder Innenstadt ist es, die Wohnquartiere als **attraktive Wohnorte** weiterzuentwickeln und auch neue Zielgruppen in der Krefelder Innenstadt als Mieter oder Käufer von Wohnhäusern oder Wohnungen zu gewinnen. Das Wohnen ist dabei nicht nur auf die Wohnung und das Wohngebäude zu beziehen: auch das private Wohnumfeld, die Innenhöfe und ein gutes nachbarschaftliches Miteinander zählen dazu.

Dieser Handlungsleitfaden richtet sich an Eigentümer von Wohnungen und Immobilien und an Wohnungsverwaltungen in der Krefelder Innenstadt. Er ist aber auch für Projektentwickler, Planer und Quartiersmanager von Interesse. Um sie alle in ihren Aktivitäten zur Erneuerung des Wohnens zu unterstützen, werden in dem vorliegenden Handlungsleitfaden Wohnen für die Krefelder Innenstadt Handlungsempfehlungen für eine **zukunftsichere Erneuerung des Wohnens** dargestellt.

2. Angebot und Nachfrage am Wohnungsmarkt der Krefelder Innenstadt

Zielsetzung der Bestandsanalyse ist es herauszustellen, wie sich die Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur künftig entwickelt, welche Zielgruppen künftig an Bedeutung gewinnen und wie sich das aktuelle Wohnungsangebot in der Krefelder Innenstadt hinsichtlich seiner Modernisierungsbedarfe und Vermarktungsfähigkeit für unterschiedliche Zielgruppen darstellt.

2.1. Die Krefelder Innenstadt und ihre verschiedenen Quartiere

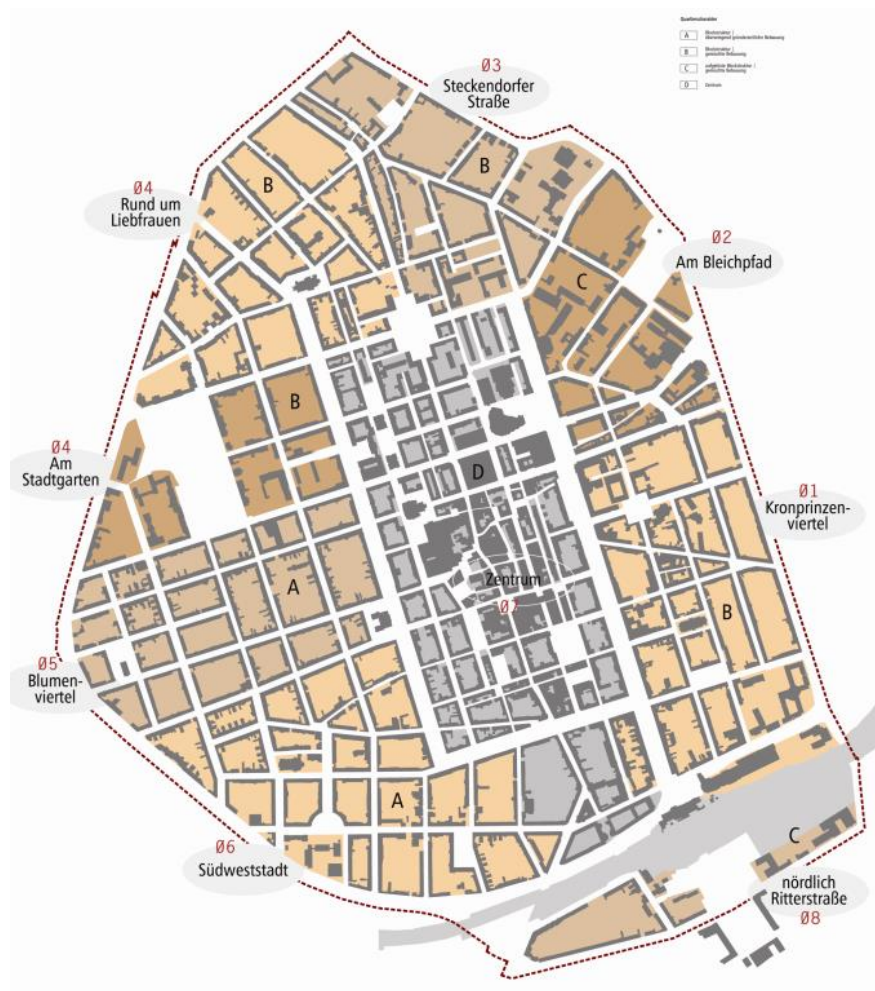
Die Krefelder Innenstadt wird durch den City-Ring begrenzt und umfasst damit acht unterschiedliche Quartiere, die in der Summe die Vielfalt der Krefelder Innenstadt ausmachen.

Die Quartiere haben einen gemeinsamen Ursprung in der gründerzeitlichen Entstehung, zeichnen sich durch jeweils eigene Charakteristika aus. Diese weiter zu profilieren und die Qualitäten weiter herauszuarbeiten und zu entwickeln, ist eine vornehmliche Aufgabe im Erneuerungsprozess der Krefelder Innenstadt.

Es handelt sich um folgende Quartiere:

- Zentrum innerhalb der Wallanlage
- Kronprinzenviertel
- Quartier am Bleichpfad
- Quartier rund um die Steckendorfer Straße
- Quartier rund um Liebfrauen und Am Stadtgarten
- Blumenviertel
- Südweststadt
- Quartier nördlich der Ritterstraße

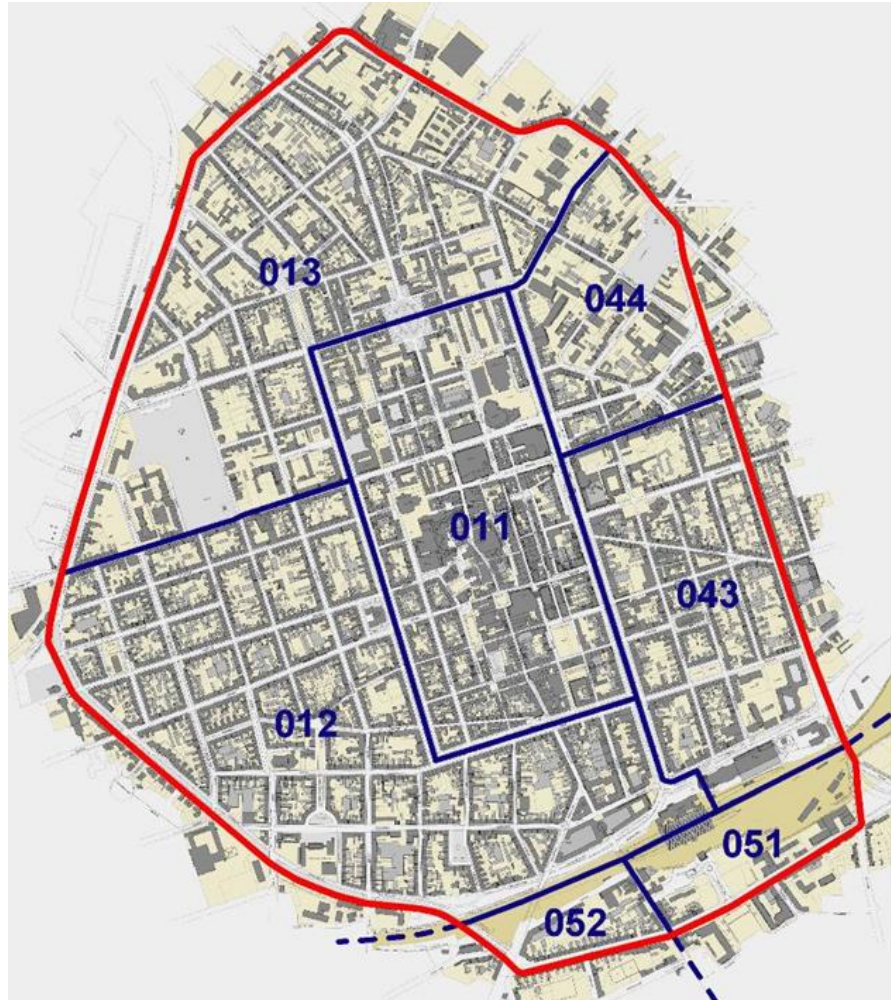
Abbildung 1: Abgrenzung der Krefelder Innenstadt und ihrer Quartiere



Quelle: Städtebauliches Entwicklungskonzept für die Krefelder Innenstadt

In der kommunalen Statistik ist die Innenstadt anders unterteilt und die Quartiere haben abweichende Namen. Der Vollständigkeit halber und zum besseren Verständnis einiger nachstehender Graphiken, die auf statistischen Daten beruhen, zeigt die folgende Karte die statistischen Bezirke des rot umrandeten Stadtumbaugebietes.

Abbildung 2: Statistische Bezirke der Krefelder Innenstadt



Quelle: Städtebauliches Entwicklungskonzept für die Krefelder Innenstadt

Das Stadtumbaugebiet umfasst die statistischen Bezirke Vier Wälle (Nr. 011), Südring (Nr. 012), Stadtgarten/Drießendorf (Nr. 013), Stephanplatz (Nr. 043) und Bleichpfad (Nr. 044) sowie einen Teil der statistischen Bezirke Dießem (Nr. 051) und Lehmheide (Nr. 052).

2.2. Die Wohnungsnachfrage in der Krefelder Innenstadt

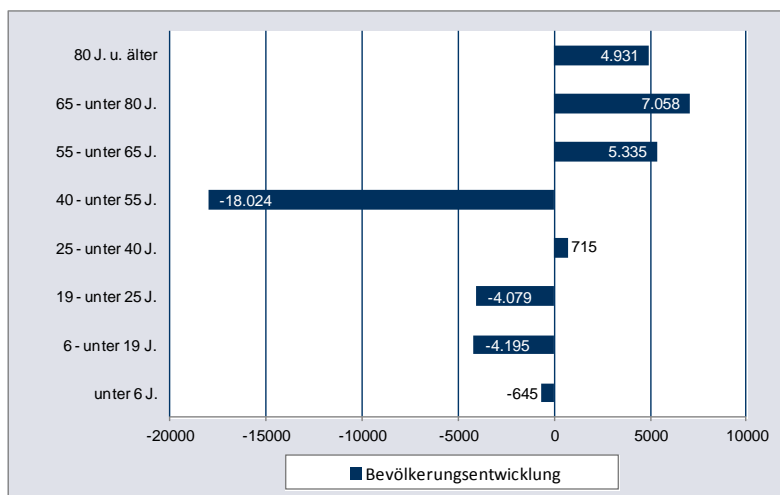
Die Wohnungsnachfrage wird maßgeblich von der Einwohnerentwicklung und der Zusammensetzung der Bevölkerung nach Haushalten bestimmt.

Die Entwicklung der Nachfrage am gesamtstädtischen Wohnungsmarkt

Der vom Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen für die Stadt Krefeld bis zum Jahr 2020 prognostizierte leichte Bevölkerungsrückgang kann durch den weiter fortschreitenden Trend zu kleinen (und älteren) Haushalten kompensiert werden, so dass bis dahin mit einer stabilen bis leicht wachsenden Wohnungsnachfrage für Krefeld zu rechnen ist.¹ Dies gilt besonders für die Innenstadt, die entgegen dem gesamtstädtischen Trend in den vergangenen Jahren an Einwohnern gewann. Nach 2020 wird es schwieriger, die Entwicklung der Wohnungsnachfrage einzuschätzen. Prognosen rechnen für die Gesamtstadt mit einer stärkeren Bevölkerungsabnahme, die voraussichtlich auch die Zahl der Haushalte nicht mehr anwachsen lässt.² Welche Auswirkungen dies für die Innenstadt haben wird, ist noch nicht abzusehen.

Besonders nachhaltig werden die zukünftigen Veränderungen in der Zusammensetzung der Wohnungsnachfrage sein. Denn in Krefeld wird der Alterungsprozess der Bevölkerung weiter voranschreiten. Das hat auch für die Innenstadt zur Folge, dass die Altersgruppen ab 55 Jahren deutlich an Umfang zunehmen, während gleichzeitig jüngere Altersgruppen schrumpfen werden.

Abbildung 3: Bevölkerungsveränderung 2011 bis 2030 nach Altersgruppen



Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

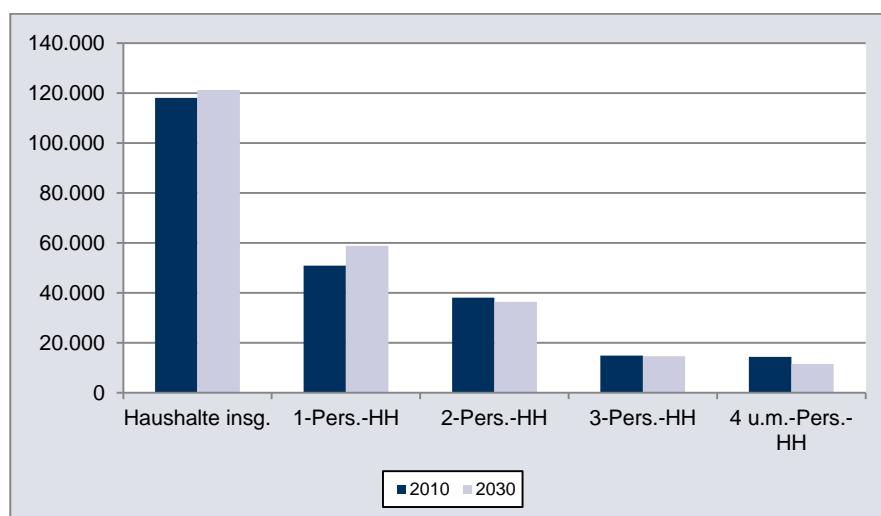
Für Wohnungsvermieter in der Innenstadt bedeuten die dargestellten Veränderungen folgendes:

¹ Im Zeitraum 2011 bis 2020 wird für Krefeld ein Rückgang in Höhe von 1,4 % der Bevölkerung prognostiziert.

² So ist im Zeitraum 2011 bis 2030 mit einem Rückgang in Höhe von 3,8% auf gesamtstädtischer Ebene auszugehen. Dieser kann wohlmöglich nicht mehr durch HH-Verkleinerungsprozesse kompensiert werden, dies gilt wohlmöglich auch für die Innenstadt.

- Es sind mehr Angebote für das Wohnen im Alter zu schaffen, denn ältere Menschen sind eine stark wachsende Zielgruppe. Auch die Gruppe hochaltriger Menschen nimmt deutlich zu. Sie benötigen nicht selten barrierefreie Wohnungen ohne oder auch mit Service und Betreuung.
- Es sind adäquate Angebote für die Singles und Paare zwischen 55 und 65 Jahren bereitzuhalten, die häufig – vor allem wenn sie noch mitten im Erwerbsleben stehen – hohe Ansprüche an den Wohnkomfort und die Wohnlage haben. Denn auch diese Gruppe ist noch deutlich wachsend.
- Die klassische Kleinfamilie befindet sich zwar auf dem Rückzug. Allerdings trifft diese Aussage vor allem auf Familien mit älteren Kindern zu, während solche mit Kindern im Vorschulalter nicht viel weniger werden. Gerade diese Gruppe kann man mit familiengerechten Wohnangeboten überzeugen.
- Der Umfang großer Haushalte mit vier und mehr Personen wird sich verringern. Große Wohnungen werden aber auch – wenn die Wohnlage und der Komfort stimmen - von kleineren Haushalten mit höherem Einkommen nachgefragt.
- Die Zahl der Singlehaushalte wird zukünftig noch weiter zunehmen, vor allem solche im Rentenalter. Je nach Kaufkraft dieser Haushalte werden kleine bis mittelgroße Wohnungen nachgefragt.

Abbildung 4: Haushaltsprognose 2010 bis 2030 für Krefeld



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

Besonderheiten der Wohnungsnachfrage in der Innenstadt

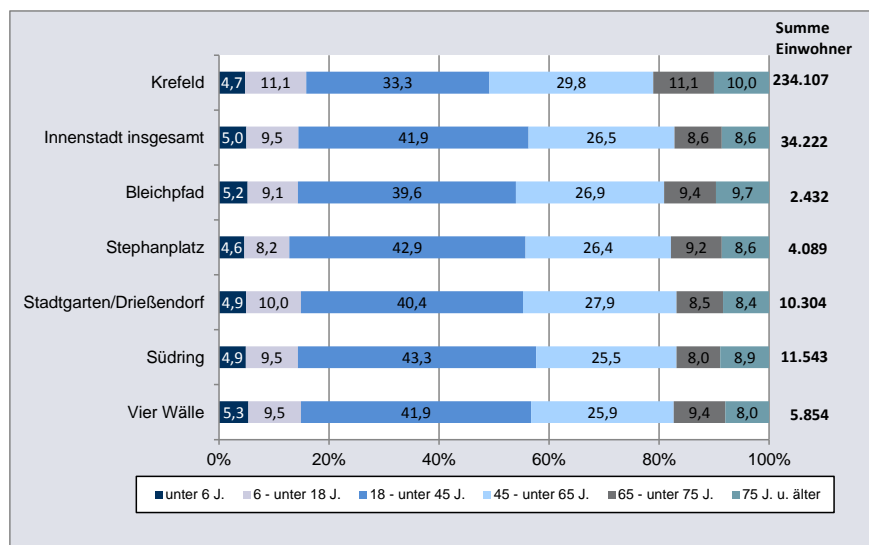
Der **Einwohnergewinn**, den die Krefelder Innenstadt in den vergangenen Jahren erzielte, entstand durch Zuzüge von außerhalb Krefelds, manchmal sogar von außerhalb Deutschlands. Besonders die statistischen Bezirke „Südring“ und „Bleichpfad“ sind „Ankommerquartiere“. Nachdem Haushalte von außerhalb zuwandern und in „Südring“ oder „Bleichpfad“ eine erste Wohnung beziehen, orientieren sie sich jedoch häufig nach gewisser Zeit neu und wandern in andere Stadtteile ab. Der „Stephanplatz“ ist hingegen ein Bezirk, der auch durch innerstädtische Wanderungen an Bevölkerung gewinnt.

Das Verhältnis von jungen Bewohner/-innen unter 18 Jahren zu Älteren ab 65 Jahren ist in der Innenstadt bei weitem nicht so ungünstig wie im städtischen Durchschnitt. In der Innenstadt kommen auf 100 jüngere 119 ältere Menschen, dagegen beträgt das Verhältnis in der Gesamtstadt 100 zu 133 Personen. Innerhalb der Innenstadt sind es die statistischen Bezirke „Vier Wälle“, „Südring“ und „Stadtgarten/Drießendorf“, die eine **jüngere Altersstruktur** aufweisen. In „Stephanplatz“ und „Bleichpfad“ ist die Alterung der Einwohnerschaft schon weiter vorangeschritten.

In der Krefelder Innenstadt hat mittlerweile fast jeder sechste Bewohner das **Rentenalter** erreicht und jeder Zwölfte schon seinen 75. Geburtstag gefeiert. Das bedeutet, dass Barrierearmut und Wohnformen im Alter wichtig geworden sind und durch die fortschreitende Alterung der Gesellschaft noch weiter an Bedeutung gewinnen. Rund fünf Prozent der Innenstadtbewohner/-innen sind Kinder im Vorschulalter. Diese sind jungen Familien zugehörig, die zumeist bezahlbaren und ausreichend großen Wohnraum suchen. Fast jeder zehnte Bewohner ist ein Kind im Schulalter. In diesen Fällen handelt es sich um etwas ältere Familien, die noch mehr Platzbedarf haben und je nach beruflicher Karriere über sehr unterschiedliche Einkommen verfügen.

Eine weitere Besonderheit in der Wohnungsnachfrage in der Innenstadt ist, dass überdurchschnittlich viele junge Haushaltsgründer im Alter zwischen 18 und 25 Jahren dort eine Wohnung suchen. Sie schätzen nicht nur die zentrale Wohnlage, sondern – als Studierende – auch die räumliche Nähe zur Hochschule Niederrhein.

Abbildung 5: Einwohner nach Altersgruppen in der Krefelder Innenstadt im Jahr 2012



Quelle: Stadt Krefeld, eigene Darstellung

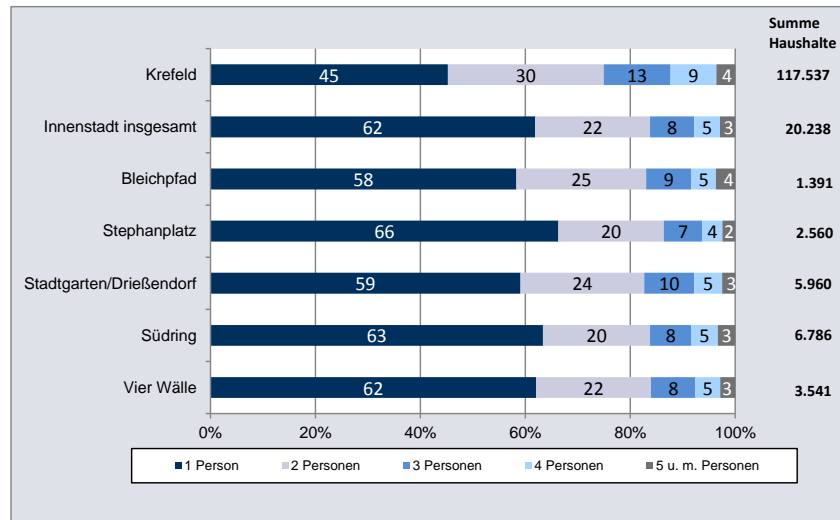
Die überwiegende Mehrheit der in der Innenstadt lebenden Haushalte sind **Singles** verschiedenen Alters und unterschiedlicher Kaufkraft. Sind sie Empfänger von Transferleistungen, so dürfen sie nur Wohnungen bewohnen, die den Angemessenheitsgrenzen für die Kosten der Unterkunft entsprechen.³

Rund acht Prozent der in der Innenstadt wohnenden Haushalte umfassen vier und mehr Personen. Es handelt sich hierbei zumeist um **Familien mit Kindern**

³ Vgl. hierzu Kapitel 2.4

und – in kleinerem Umfang – um Alleinerziehende oder Familien, in denen noch ein Großelternanteil lebt. Sind die Kinder noch im Vorschulalter, so reicht ein Kinderzimmer aus. Mit zunehmenden Alter der Kinder und zunehmender Zahlungsfähigkeit wächst der Anspruch, jedem Kind ein eigenes Zimmer zu bieten. Ist zumindest einer der Elternteile berufstätig, zum Beispiel als Erzieher oder Lehrer, so besteht immer öfter der Wunsch nach einem separaten Arbeitszimmer, um die Arbeit auch zu Hause erledigen zu können.

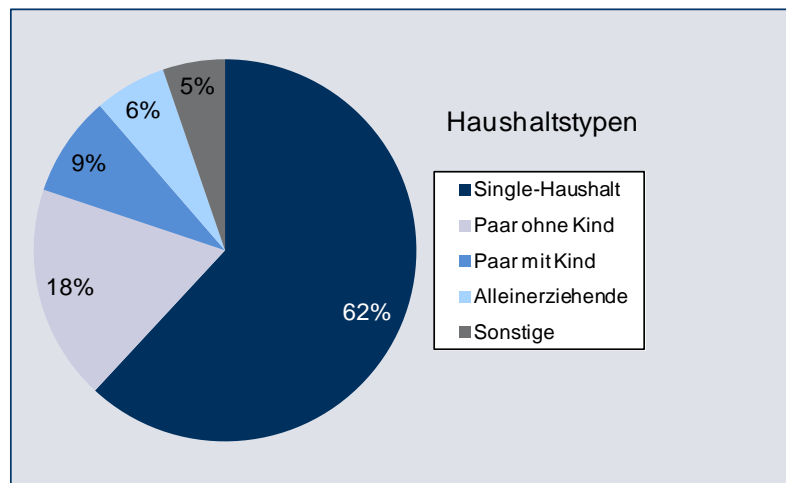
Abbildung 6: Privathaushalte nach Anzahl der Personen 2012



Quelle: Stadt Krefeld, eigene Darstellung

Die zweitgrößte Nachfragegruppe in der Innenstadt – dies zeigt die nachstehende Graphik – sind Paare ohne Kind. Sie umfassen immerhin 18 Prozent aller dort wohnenden Privathaushalte. Es ist, wie viele andere Haushaltstypen, eine sehr heterogene Gruppe – hinsichtlich des Alters, der Kaufkraft und der Komfortansprüche. Viel kleiner, aber nicht unbedeutend ist die Gruppe der Alleinerziehenden, zumeist mit ein oder zwei Kindern. Da allein erziehende Elternteile mitunter in Teilzeit arbeiten müssen, um Beruf und Familie unter „einen Hut“ zu bringen, oder keine passende Halbtagsbeschäftigung finden, haben sie vielfach nur ein kleines Budget für Wohnkosten zur Verfügung.

Abbildung 7: Privathaushalte nach Haushaltstypen 2012 in der Krefelder Innenstadt



Quelle: Stadt Krefeld, eigene Darstellung

Vergleicht man das verfügbare Einkommen pro Steuerpflichtigem innerhalb Krefelds, so zeigt sich, dass die in der Innenstadt wohnenden Haushalte weniger Einkommen zur Verfügung haben als im gesamtstädtischen Durchschnitt. Daraus lässt sich schließen, dass die Wohnungsnachfrage in der Innenstadt eher von geringen bis mittleren Einkommen geprägt ist.

Verdeutlicht wird dies auch durch den Anteil von Personen in Bedarfsgemeinschaften mit SGB II-Bezug. In der Innenstadt gehören weitaus mehr Personen zu der Gruppe der Bedarfsgemeinschaften als im gesamtstädtischen Durchschnitt. Gleiches gilt auch für den Anteil der Arbeitslosen.

Die sozioökonomischen Indikatoren für den Bezirk „Südring“ zeigen in vielerlei Hinsicht, dass dort die Nachfrage stärker als in anderen Teilen der Innenstadt von Haushalten mit geringer Kaufkraft geprägt ist. Auch in „Bleichpfad“ wohnt ein höherer Anteil an Personen, die nicht in den Arbeitsmarkt integriert sind, gleichwohl dort das durchschnittliche Einkommen höher liegt als im „Südring“. Der „Stephanplatz“, der „Stadtgarten/Drießendorf“ und der statistische Bezirk „Vier Wälle“ haben weniger auffällige Werte aufzuweisen.

Tabelle 1: Sozioökonomische Indikatoren im Jahr 2012

Jahr 2012	Krefeld	Vier Wälle	Südring	Stadtgarten /Drießendorf	Stephanplatz	Bleichpfad
Verfügbares Einkommen je Steuerpflichtiger in €	28.326	18.640	17.163	20.755	20.820	19.217
Personen in Bedarfsgemeinschaften pro Einwohner in %	12	24	26	22	22	27
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte pro Einwohner in %	31	29	26	32	30	27
Arbeitslose pro Einwohner in %	5	11	12	10	10	11

Quelle: Stadt Krefeld, eigene Darstellung

Das Wohnungsangebot in der Krefelder Innenstadt muss daher auf eine weniger kaufkräftige Nachfrage ausgerichtet sein, aber auch mittleren bis höheren Einkommensgruppen Wohnkomfort bieten, um eine gesunde soziale Mischung zu erzielen.

2.3. Der Wohnungsbestand in der Krefelder Innenstadt

Charakteristische Haustypen in der Innenstadt

Mehr als ein Drittel der Wohngebäude im Stadtumbaugebiet ist nach den Kriegszerstörungen in den 1950er und 1960er Jahren wieder aufgebaut worden. Mit diesen Baualterklassen werden heutzutage oft veraltete Wohnstandards und unzeitgemäße Wohnungsgrundrisse verbunden, die die Zukunftsfähigkeit einschränken und Modernisierungsbedarfe hervorrufen. In der Krefelder Innenstadt hat jedoch auch viel Altbausubstanz die Kriegsjahre überstanden. Mehr als jedes dritte Gebäude stammt aus den Jahren vor 1918. Zwei Haustypen sind somit für die Krefelder Innenstadt charakteristisch: Das Krefelder Haus und die Wohnbebauung aus der Wiederaufbauzeit der 1950er und 1960er Jahre.

Bei dem **Krefelder Haus** handelt es sich um eine Bauart aus der Gründerzeit, d.h. des späten 19. und frühen 20. Jahrhunderts. Auf einem schmalen und langen Grundstück ursprünglich für die ärmeren Bevölkerungsschichten entstanden, findet es sich in allen Wohnquartieren und bietet als Sonderform des rheinischen Drei- und Vierfensterhauses Potenzial für das Wohnen in der Stadt. Typisch sind straßenseitige Schauffassaden mit Stuckornamenten, lange Flügelbauten, hohe Räume und eine Hausbreite von drei oder vier Fenstern.

Es ist die repräsentative historische Hausform in der Innenstadt und spielt daher für die Aufwertung und den Stadtumbau in der Innenstadt eine zentrale Rolle. Eine Erneuerung der Innenstadt ist zwangsläufig mit der Renaissance des Krefelder Hauses verbunden. Erneuerungsmaßnahmen, etwa im öffentlichen Raum, können die Wohnlagequalität der Wohngebäude aufwerten, während eine Modernisierung der Gebäude das Image der Krefelder Innenstadt positiv prägen kann.



Beispiel für zwei „Krefelder Häuser“

Die **Gebäude, die in den 1950er und 1960er Jahren** in der Krefelder Innenstadt entstanden, sind in Zeilenbauweise oder in Blockrandbebauung errichtet worden. Insbesondere die Gebäude der 1950er Jahre sind geprägt durch „Sparsamkeit und Materialknappheit“. Außenwände mit kleinen Querschnitten führen zu einer unterdurchschnittlichen Wärmeschutzeigenschaft. Die Grundrisse sind durch kleine Wohnflächen und kleine Badezimmer charakterisiert. In den 1960er Jahren veränderte sich die Bauweise bereits, da zum Beispiel Beton als Baumaterial eingesetzt wurde, die Fassadengestaltung etwas abwechslungsreicher wurde und auch die Grundrisse bereits großzügiger und offener gestaltet wurden.



Nachkriegsbebauung der 1950er Jahre (bereits modernisiert)

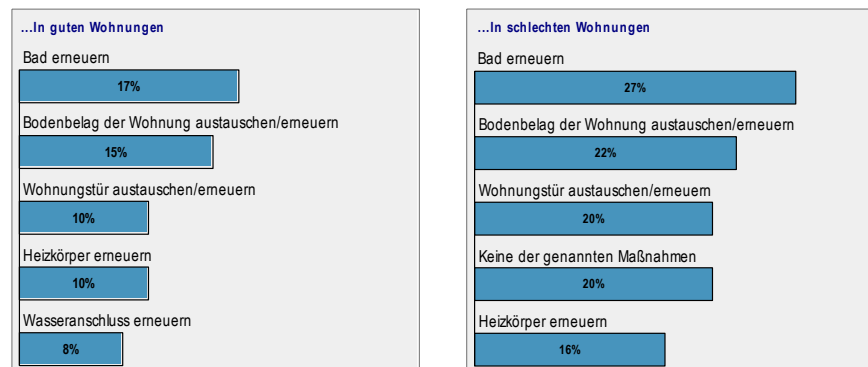
Die Eigentümerstruktur

Die Eigentümerstruktur des Stadtumbaugebietes ist geprägt durch private Einzeleigentümer und kleinere Wohnungsverwaltungen. Um die wichtige Akteursgruppe der Einzeleigentümer in den Prozess des Stadtumbaus miteinzubeziehen, wurde bereits im Jahr 2008 eine schriftliche Befragung von Haus- bzw. Wohnungseigentümern durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Befragung zeigten, dass zwei Drittel der Eigentümer in der Innenstadt oder zumindest in Krefeld wohnen und damit eine räumliche Nähe zu ihren Immobilien aufweisen. Dies ermöglicht es ihnen, sich persönlich und ggf. auch intensiv um die Gebäude und deren Mieterschaft zu kümmern.

Der Zustand der Wohngebäude und Investitionserfolge

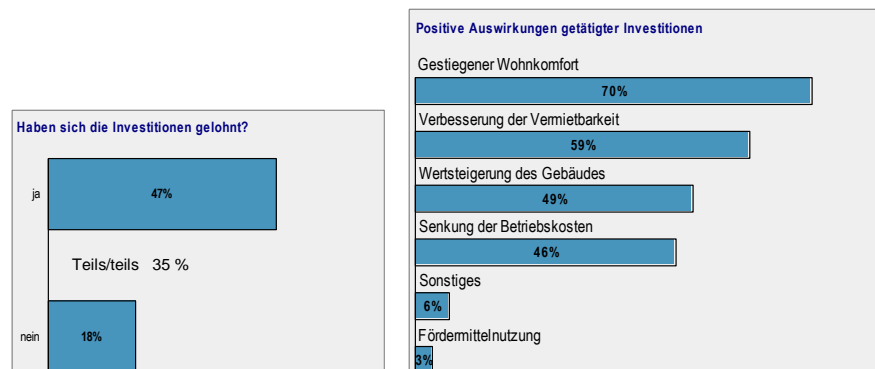
Viele Eigentümer haben ihre Gebäude oder Wohnungen bereits modernisiert: Knapp drei Viertel der Wohngebäude weist einen guten bis sehr guten Modernisierungsstandard auf. Jedoch wurde auch jedes vierte Wohngebäude vom Eigentümer als modernisierungsbedürftig eingestuft. Hierbei handelt es sich um Gebäude, die Handlungsbedarf hinsichtlich zeitgemäßer Qualitätsstandards aufweisen. Dies ist das Ergebnis einer im Jahr 2008 durchgeführten repräsentativen Umfrage bei den Wohnungs- und Hauseigentümern in der Krefelder Innenstadt, deren grundlegende Erkenntnisse auch heute noch weitgehend Gültigkeit haben.

In den meisten Fällen sind mehrere Maßnahmen notwendig, um eine Wohnung an zeitgemäße Ausstattungsstandards heranzuführen. So ist der Modernisierung des Bades aus Eigentümersicht eine besonders hohe Bedeutung zuzusprechen. Weitere Maßnahmen umfassen die Erneuerung des Bodenbelages und der Wohnungstür sowie der Austausch von Heizkörpern in Verbindung mit dem Einbau einer modernen, energieeffizienten Heizung.

Abbildung 8: Die dringlichsten Modernisierungsaufgaben in Wohnungen


Quelle: InWIS; Wohneigentümergefragung 2008, eigene Berechnung und Darstellung

Eine Rentabilität getätigter Investitionen in den Wohnungsbestand wird nur von einer Minderheit der befragten Eigentümer verneint. Neben dem gestiegenen Wohnkomfort, der mehrheitlich mit der Modernisierung erzielt wurde, werden bei ca. der Hälfte der lohnenswerten Investitionen auch weitere wichtige Effekte, darunter eine Senkung der Betriebskosten oder eine gestiegene Wertigkeit der Immobilie sowie eine verbesserte Vermietbarkeit, erzielt.

Abbildung 9: Auswirkungen getätigter Investitionen in den Wohnungsbestand


Quelle: InWIS; Wohneigentümergefragung 2008, eigene Berechnung und Darstellung

Unterscheidet man bei den befragten Eigentümern nach dem baulichen Zustand der Gebäude, so zeigt sich sehr deutlich, dass bei Gebäuden mit einem Modernisierungstau angesichts der Investitionskosten höhere Unsicherheiten bestehen, wie mit dem Gebäude weiter verfahren werden soll. Diese Unsicherheit ist auch dadurch bedingt, dass in nicht wenigen Fällen die Wohnungen auch von Leerstand betroffen sind und sich die Eigentümer unsicher sind, inwieweit sich dieser Zustand durch eine Modernisierung ändern lässt.

Die nachfolgenden Kapitel werden zeigen, dass eine laufende Instandhaltung des Wohnhauses und eine sukzessive Anpassung an zeitgemäße Ausstattungsqualitäten den Wünschen der meisten Mieter entspricht und somit weitaus mehr Vermietungssicherheit bieten als das Nichtstun. Instandhaltung und Modernisierung, auch in Form einer Teilmodernisierung und angepasst an einfache Standards, beugen Vermietungsschwierigkeiten und Leerstand vor. Eine Wohnung und ein Haus mit Sanierungstau können nur für eine begrenzte

Zeit ein Nischendasein führen, da sie immer weniger mit den vorherrschenden Wohnwünschen mithalten können.

2.4. Die Mietwohnungsnachfrage in der Krefelder Innenstadt

Wohnungsannoncenauswertung und Erfahrungen von Wohnungsmarkexperten als Grundlage

Eine entscheidende Hilfestellung für Wohnungseigentümer ergibt sich aus der Feststellung, welche Wohnungen in der Innenstadt mehr oder weniger gut vermietet bzw. veräußert werden können. Naturgemäß gibt es hierzu keine einfachen Antworten, denn Wohnungen und Wohnlagen sind in hohem Maße heterogen. Um aber dennoch eine Orientierung zu geben, wurden für die nachfolgenden Ausführungen zur Mietwohnungsnachfrage und (ein Kapitel weiter) zur Nachfrage nach Eigentumswohnungen alle Wohnungsannoncen ausgewertet, die in den Jahren 2007 bis 2013 in das Internetportal ImmobilienScout24 eingestellt wurden. Die Auswertungen wurden in zwei Gesprächsrunden mit Bauträgern, Vertreter/-innen von Finanzierungsinstituten und Wohnungsunternehmen, Architekten, Hauseigentümern und Vertreter/-innen der Stadtverwaltung diskutiert und überprüft und stellen die Grundlage für die nachfolgenden Ausführungen dar.

Gute Vermietungschancen

Um zugleich das Ergebnis für den Mietwohnungsmarkt vorwegzunehmen, lässt sich in der Krefelder Innenstadt feststellen, dass die höchste Nachfrage im unteren Preissegment bis 5,10 Euro/m² (Nettokaltmiete) existiert, wenngleich auch hier sich nicht jede Wohnung vermieten lässt. Gerade bei starken Sanierungsbedarfen und großen Ausstattungsmängeln ist die Gefahr von Leerstand trotz eines geringen Mietpreises immens. Immer gut vermieten lässt sich eine preisgünstige Wohnung, die moderne, aber einfache Ausstattungsstandards besitzt und sich in einem gepflegten Zustand befindet. Eine moderne Ausstattung bedeutet zum Beispiel bei einem Wohngebäude aus den 1960er Jahren ein neu gefliestes Bad mit Dusche oder Duschwanne, ein neuer Fliesenspiegel in der Küche, doppelverglaste Fenster sowie frisch lackierte oder ausgetauschte Wohnungstüren. Entspricht die Gesamtmiete für diese Wohnung auch noch den Angemessenheitskriterien für die Kosten der Unterkunft, lässt sie sich jederzeit an einen Haushalt im SGB II-Bezug gut vermieten.

Eine ebenfalls gute Nachfrage erzielen Wohnungen im mittleren Preisniveau bis 6,20 Euro/m², wenn es sich um kleine Wohnungen für Singles oder um größere Vier-Raum-Wohnungen bis ca. 120 m² Wohnfläche handelt. Die Nachfrager sind hier jedoch bereits qualitätssensibler. Das Gebäude sollte dazu ein gepflegtes Erscheinungsbild und moderne Wohnstandards mittleren Qualitätsniveaus besitzen.

Sanierungs- und Neubauprojekte haben gezeigt, dass es auch für höherpreisige Wohnungen bis zu 9,00 Euro/m² Wohnfläche eine gute Nachfrage geben kann, wenn eine äußerst attraktive Wohnung angeboten wird. Wichtig ist hier in jedem Fall eine hervorstechend gute Mikrowohnlage, wie sie zum Beispiel der Alexander- oder der Corneliusplatz und der Stadtgarten besitzen. Die Wohnungen müssen sich in einem neuwertigen Zustand mit qualitätsvollen

Ausstattungsstandards befinden, über Garten oder Balkon verfügen, der Innenhof muss schön gestaltet und gepflegt sein. Auch Stellplätze sind sehr willkommen, dennoch muss der Innenhof begrünt sein. Die Wohnungen sollten großzügig bemessen sein und mindestens zwei, besser vier Zimmer aufweisen. Barrierefreiheit wird nicht nur bei älteren Mietern geschätzt. Beim Krefelder Haus sollte der Altbaucharme sichtbar sein.

Qualitätsmerkmal Wohnlage und Objektzustand

Insgesamt gesehen ist die Nachfrage nach Mietwohnungen in der Krefelder Innenstadt als durchschnittlich zu bezeichnen. Die Innenstadt gehört nicht zu den besten Krefelder Wohnlagen. Dennoch ist sie für Haushalte, die gerne urban wohnen wollen, ein bevorzugter Wohnstandort. Dabei gilt: Eine gute Mikrowohnlage lässt sich um ein vielfaches einfacher vermarkten als eine schwierige Wohnlage. Je liebevoller ein Haus restauriert und je qualitativvoller es eingerichtet wurde, desto besser und teurer lässt es sich bei guter Wohnlage vermieten (vgl. hierzu Tabelle 18).

Wohnungen und Häuser mit sichtbarem Sanierungsstau stoßen hingegen auf ein nur geringes Mieterinteresse. Die nachfolgende Tabelle zeigt, dass Wohnungen, deren Zustand als abbruchreif einzuschätzen ist, selbst bei einem niedrigen Mietpreis kaum wieder vermietet werden können.

Einige Vermieter geben in der Wohnungsannonce an, dass der Zustand der Wohnung nach Vereinbarung mit dem neuen Mieter hergestellt wird. Wenngleich die Überlegung, die Ausstattungswünsche des Mieters mit zu berücksichtigen, an sich eine gute Idee ist, stoßen diese Wohnungen auf keine große Akzeptanz, da sich unter einem Objektzustand „nach Vereinbarung“ zu wenig Interessenten etwas vorstellen können oder befürchten, „die Katze im Sack“ zu mieten.

Tabelle 2: Objektzustand der im ImmobilienScout24 angebotenen Mietwohnungen in der Innenstadt in den Jahren 2007 bis 2013

Objektzustand	Angebote	Mietpreis/m ²	Wohnfläche in m ²	Nachfrage
Erstbezug	6%	6,42	70	durchschnittlich
gepflegt/renoviert	50%	5,69	66	durchschnittlich
modernisiert/Neuwertig/saniert	16%	5,89	68	durchschnittlich
nach Vereinbarung	4%	5,42	64	Geringer
keine Angabe	22%	5,54	64	durchschnittlich
renovierungsbedürftig	2%	5,23	66	durchschnittlich
abbruchreif	1%	4,91	64	sehr gering

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24; 1. Quartal 2007 bis 3. Quartal 2013, eigene Darstellung

Die im Jahr 2013 errichteten Neubauwohnungen mit Erstbezug konzentrieren sich auf eine Immobilie in der Corneliusstraße, also einer vorteilhaften Mikrowohnlage, die zügig zu einem Preis von 8,66 EUR pro m² vermietet wurden. Dies stellt nach Experteneinschätzungen bereits eine Untergrenze für einen rentablen Wohnungsneubau dar.

Die im Jahr 2013 inserierten sanierten Altbauten wurden in einer Preisspanne für 6,00,- bis 10,- EUR pro m² angeboten, wobei Wohnungen ab 8,- EUR pro m² Einzelfälle sind. Die Nachfrage ist in der Preisspanne von 6,- bis 8,- EUR

pro m² zwar nicht so hoch wie bei preisgünstigen Wohnungen, aber im zufriedenstellenden Umfang vorhanden.

Vermietungschancen bei Balkon und Garten

Die Analyse der Wohnungsannoncen zeigt auch, dass das Vorhandensein eines Balkons an sich noch keine zusätzliche Nachfrage bewirkt, da er von vielen Mietern mittlerweile als Standard vorausgesetzt wird (vgl. Tab. 3: durchschnittliche Nachfrage nach Angeboten mit Balkon, eher geringe Nachfrage nach Objekten ohne Balkon oder Garten). Insbesondere wenn es sich um einen kaufkräftigen Mietinteressenten handelt, ist für ihn ein Balkon (oder ein Garten) ein Muss.

Tabelle 3: Nachfrage nach Ausstattungsmerkmal Balkon/Garten

	Angebote	Nachfrage
Kein Balkon/Garten	48%	gering bis mittel
Balkon und Garten	5%	sehr hoch
Garten	10%	hoch
Balkon	37%	mittel

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24; 1. Quartal 2007 bis 3. Quartal 2013, eigene Darstellung

Ein Garten hingegen steigert die Nachfrage enorm. Sofern die Möglichkeit besteht, sollten vorhandene Hinterhöfe für die Schaffung eines Gartens genutzt werden. Da es beim Krefelder Haus mit seinen Flügelanbauten im rückwärtigen Bereich viel Phantasie erfordert, die vorhandenen Restflächen als attraktive Gartenfläche zu nutzen, ist der von der Stadt Krefeld veröffentlichte Leitfaden „Umgestaltung von Blockinnenbereichen“ erstellt worden, der viele Anregungen bietet.

Nachgefragte Wohnungstypen

Welcher Wohnungstyp sich gut vermieten lässt ist stark abhängig von der Zielgruppe, die erreicht werden soll. Gerade ältere Menschen bevorzugen das Erdgeschoss (sofern kein Fahrstuhl vorhanden) ist, um nicht zu viele Stufen zu ihrer Wohnung erklimmen zu müssen. Gleichzeitig haben sie ein gesteigertes Sicherheitsbedürfnis, so dass Maßnahmen, die zu einem besseren Sicherheitsempfinden beitragen, wie z.B. Rollläden vor den Fenstern, das Mietinteresse steigern können.

Besonders gut nachgefragt werden besondere Wohnformen wie die Maisonette-Wohnung oder das Penthouse, wengleich die hohe Nachfrage auch dem vergleichsweise geringen Angebot geschuldet ist. Die Lage ist jedoch wiederum der ausschlaggebende Vermietungsfaktor.

Tabelle 4: Nachfrage nach Wohnungstyp

	Angebote	Nachfrage
Dachgeschoss	17%	durchschnittlich
Erdgeschoss/ Etagenwohnung	77%	durchschnittlich
Penthouse/Loft/ Maisonette	6%	Höher

Quelle: Stadt Krefeld, eigene Darstellung

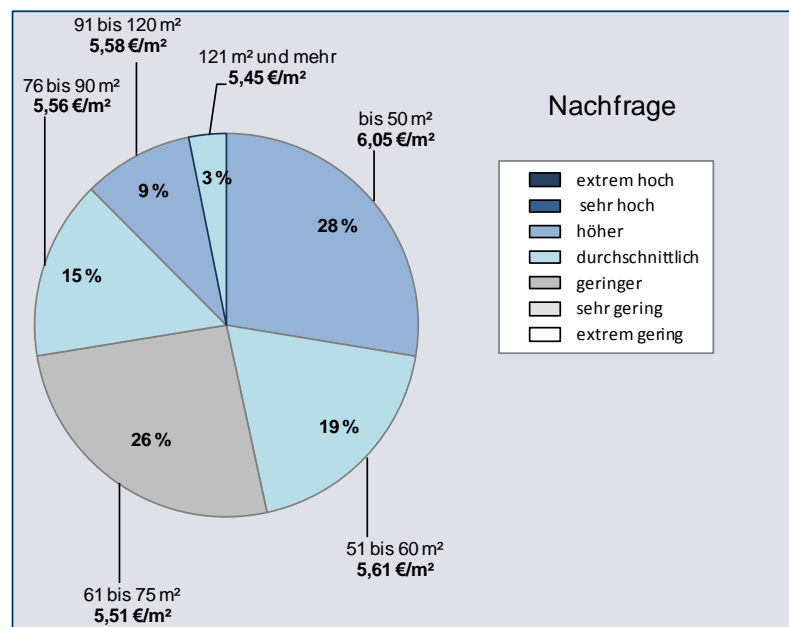
Auf die Größe der Wohnung kommt es an

Unterscheidet man die Wohnungsangebote in der Innenstadt nach der Wohnfläche der Wohnung, so lassen sich auch hierbei Unterschiede in der Nachfrage erkennen. Es sind vor allem kleine Wohnungen bis ca. 50 m² und große Wohnungen mit 90 bis 120 m², die überdurchschnittlich nachgefragt werden.

Kleine Wohnungen sind deshalb so nachgefragt, weil über die Hälfte der Haushalte und Mietinteressenten in der Krefelder Innenstadt Singles sind. Bei den Wohnungen zwischen 90 und 120 m² Wohnfläche handelt es sich um einen vergleichsweise kleinen Teilmarkt. Nur knapp jedes 10te Mietwohnungsangebot bietet diese Größe. Dies ist auch der Grund, warum sie begehrt sind: Es gibt zu wenige davon in der Innenstadt. Ab 120 m² Wohnfläche nimmt die Nachfrage wieder ab, da dann die Gesamtmiete für die Wohnung für die meisten Mieter nicht mehr bezahlbar ist bzw. sich bei der hohen Wohnkostenbelastung bereits der Sprung in die Wohneigentumsbildung lohnt.

Das Interesse an mittelgroßen Wohnungen zwischen 60 und 75 m² Wohnfläche fällt eher unterdurchschnittlich aus. Das liegt daran, dass sie häufig angeboten wird. Jedes vierte Wohnungsangebot umfasst diese Größe. Für sie gibt es nicht so hinreichend viele Interessenten wie für die anderen Wohnungsgrößen. Sie ist vor allem für eine Familie mit einem Kind und geringem Einkommen, oder für einen Single oder ein Paar ohne Kind mit mittlerem Einkommen geeignet. Gute Vermarktungschancen auch in dieser Größenklasse ergeben sich, wenn die Wohnung einen guten Standard aufweist, also z.B. modernisiert wurde.

Abbildung 10: Wohnungsgröße der im ImmobilienScout24 angebotenen Mietwohnungen in der Innenstadt



Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24; 1. Quartal 2007 bis 3. Quartal 2013, eigene Darstellung

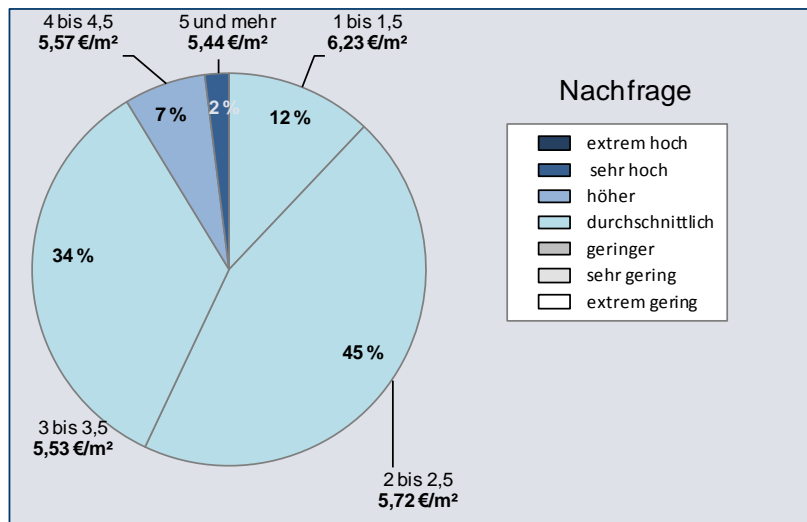
Unterschiede aufgrund der Zahl der Wohnräume

Es gibt eine solide Wohnungsnachfrage in allen Wohnungsgrößen, wenn man nur nach der Zahl der Zimmer differenziert. Über 90 Prozent der Wohnungsangebote in der Krefelder Innenstadt verfügen über ein bis drei Zimmer. Am meisten werden Zwei-Raum-Wohnungen angeboten. Das Angebot für diejeni-

gen, die vier und mehr Zimmer benötigen oder wünschen, ist sehr überschaubar. Nur fast jedes zehnte Wohnungsinserat bezieht sich darauf. Dies ist auch ein Grund, warum hier eine überdurchschnittlich hohe Nachfrage anzutreffen ist. Es handelt sich dabei um unterschiedliche Haushalte, die miteinander konkurrieren:

- Die Familie mit einem oder zwei Kindern, in der ein Elternteil nach Feierabend noch Arbeit mit nach Hause nimmt und daher ein kleines Arbeitszimmer benötigt.
- Das Paar ohne Kinder, das über ein mittleres Einkommen verfügt und sich eine große Wohnung leisten kann, zum Beispiel mit einem Arbeits- und einem Gästezimmer oder mit getrennten Schlafzimmern für solche Haushalte, die Schichtdienst leisten müssen.
- Die Familie mit drei und mehr Kindern oder mit einem Großelternanteil im Haushalt.

Abbildung 11: Anzahl der Zimmer der im ImmobilienScout24 angebotenen Mietwohnungen in der Innenstadt



Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24; 1. Quartal 2007 bis 3. Quartal 2013, eigene Darstellung

Wohnungsgröße und Mietpreis im Spiegel des Marktes

Die Unterscheidung zwischen der Wohnungsgröße und dem vermierterseits geforderten Mietpreis gibt weitere Aufschlüsse darüber, welche Wohnungen in der Krefelder Innenstadt mehr oder weniger nachgefragt sind:

- Durchweg sind alle Wohnungsgrößen sehr gefragt, deren Mietpreis innerhalb der Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft liegt, so dass der für Transferleistungsbezieher zuständige Kostenträger die Mietkosten übernimmt. Dies trifft auf Wohnungen mit einer Nettokaltmiete bis 4,80 Euro/m² zu.
- Große Wohnungen ab 90 m² Wohnfläche treffen auch noch bei einem Preis von bis zu 6,90 Euro/m² Wohnfläche auf ein solides bis hohes Interesse.

- Wohnungen zwischen 50 und 60 m² Wohnfläche sind bis zu einem Preis von 5,10 Euro/m² noch gut nachgefragt, darüber hinaus ebbt die Nachfrage aber bereits ab.
- Besonders begehrt sind kleine Wohnungen bis 50 m², immerhin bis zu einem Preis von 6,90 Euro/m² besteht eine mittlere Nachfrage.
- Große Wohnungen mit 90 bis 120 m² Wohnfläche werden selbst im hochpreisigen Mietniveau der Krefelder Innenstadt in der Preisklasse von 6,90 bis 9,00 Euro pro m² noch sehr solide nachgefragt.

Abbildung 12: Preisniveaus und Wohnungsgrößen der im ImmobilienScout24 angebotenen Mietwohnungen in der Innenstadt

Preisniveau	20 - 50 m ²	51 - 60 m ²	61 - 75 m ²	76 - 90 m ²	91 - 120 m ²	> 120 m ²
unterstes < 4,80 €/m ²	95	115	217	160	75	51
unteres 4,80 bis unter 5,10 €/m ²	181	241	286	147	105	23
mittleres 5,10 bis unter 5,60 €/m ²	383	313	464	257	164	58
mittleres 5,60 bis unter 6,20 €/m ²	482	319	431	220	152	36
oberes 6,20 bis unter 6,90 €/m ²	329	173	192	126	72	18*
oberstes > 6,90 €/m ²	322	73	87	71	37	18*

Legende

	extrem hohe Nachfrage		geringere Nachfrage
	sehr hohe Nachfrage		sehr geringe Nachfrage
	höhere Nachfrage		extrem geringe Nachfrage
	mittlere Nachfrage		

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24; 1. Quartal 2007 bis 3. Quartal 2013, eigene Darstellung;
*zu geringe Angebotszahl

Mietrichtwerte für Bezieher von Transfereinkommen

Haushalte, die Arbeitslosengeld II (Hartz IV) oder eine Grundsicherung im Alter nach SGB XII erhalten, müssen sich bezüglich der Miethöhe und der Wohnungsgröße an bestimmte Vorgaben halten. Ein Single-Haushalt ist berechtigt, eine Wohnung mit bis zu 50 m² Wohnfläche anzumieten, die maximal 250 Euro bzw. 5,00€/m² (nettokalt) kosten darf. Bei einer Familie mit zwei Kindern sind es bereits 95 m² Wohnfläche bei bis zu 450 Euro Nettokaltmiete.

Tabelle 5: Angemessene Netto-Monatskaltmieten – Richtwerttabelle für SGB II-/XII-Empfänger

Personen	Angemessene Nettokaltmiete	Umrechnung in m ² und €/m ²	
	pauschal	m ² Wohnfläche	€/m ²
1	250 €	50	5,00
2	310 €	65	4,77
3	370 €	80	4,63
4	450 €	95	4,73
5	550 €	110	5,00
Jede weitere Person	+ 90 €		

Quelle: Stadt Krefeld; eigene Darstellung

Studierende fallen nicht in die Gruppe derer, die sich an die Richtwerte für die angemessenen Kosten der Unterkunft orientieren müssen. Sind sie Singles, so endet ihre Zahlungsfähigkeit häufig bei 300 Euro Warmmiete im Monat, also inklusive der Betriebskosten und der verbrauchsabhängigen Kosten.

2.5. Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen in der Krefelder Innenstadt

Qualitätsmerkmal Objektzustand

Fast die Hälfte der in der Krefelder Innenstadt angebotenen Eigentumswohnungen ist modernisiert, saniert oder neuwertig, oder sie sind zumindest renoviert oder gepflegt. Dieser Wohnungszustand trifft auf eine solide Nachfrage, ein Indiz dafür, dass im Segment der Eigentumswohnungen die Qualität der Wohnung eine besondere Bedeutung hat.

Tabelle 6: Objektzustand der im ImmobilienScout24 angebotenen Eigentumswohnungen in der Innenstadt in den Jahren 2007 bis 2013

Objektzustand	Angebote	Kaufpreis/m ²	Wohnfläche in m ²	Nachfrage
Erstbezug (auch nach Sanierung)	6%	1.680	79	Gering
Gepflegt/renoviert	36%	1.050	74	Mittel
modernisiert, neuwertig, saniert	17%	1.216	85	Mittel
renovierungsbedürftig	9%	699	76	Mittel
keine Angabe	30%	852	73	Gering

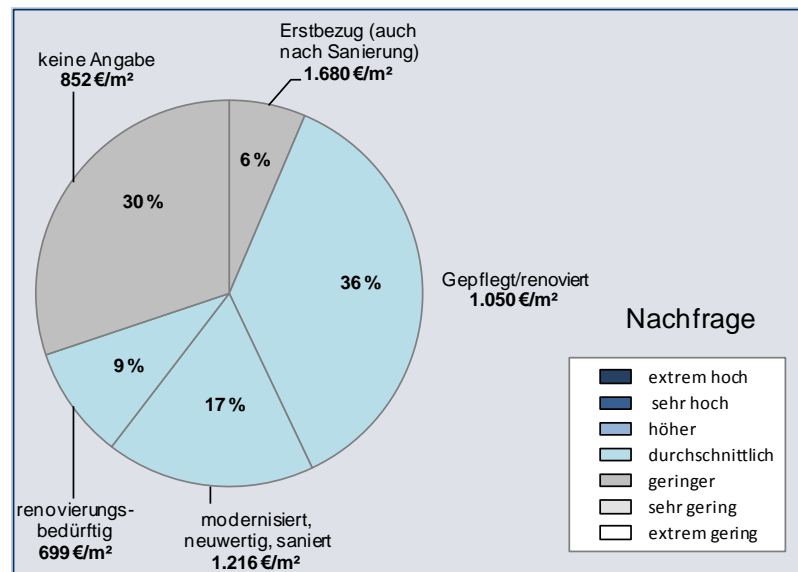
Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24; 1. Quartal 2007 bis 3. Quartal 2013, eigene Darstellung

Renovierungsbedürftige Wohnungen erzielen erst dann eine gute Nachfrage, wenn der Preis entsprechend günstig ist. In den vergangenen Jahren betrug der Angebotspreis für diese Wohnungen im Durchschnitt rd. 700 Euro pro m² Wohnfläche. Die Käufergruppe reicht vom Paar mit mittlerem Einkommen, das die Wohnung selbst nutzen möchte und aufgrund des geringen Preisniveaus noch über ausreichend Kapital verfügt, um die Wohnung an moderne Standards anzupassen, bis zum privaten Investor, der die Wohnung als Kapitalanlage kauft, saniert und wieder vermietet.

Für Wohnungen mit Erstbezug (nach Errichtung oder Sanierung) interessiert sich per se nur eine kleinere Nachfragegruppe, die die Kaufkraft hat, die höheren Kaufpreise zu bezahlen. In der Innenstadt wurden diese Wohnungen für einen mittleren Preis von 1.680 Euro pro m² Wohnfläche angeboten.

Wohnungen, die ohne eine konkrete Angabe zum Objektzustand am Markt angeboten werden, sind erfahrungsgemäß solche, über die zum Objektzustand nicht viel Positives zu berichten ist. Warum sonst sollte ein Anbieter vorteilhafte Angaben zu seiner Wohnung einfach weglassen, statt mit ihnen zu werben? Für diese Wohnungen, die zu einem mittleren Preis von 850 Euro pro m² Wohnfläche angeboten werden, ist das Kaufinteresse gering. Zum einen stimmt das Preis-Leistungs-Verhältnis für diese zumeist modernisierungsbedürftigen Wohnungen nicht. Zum anderen gibt es sehr bzw. zu viele dieser Wohnungen in der Krefelder Innenstadt.

Abbildung 13: Objektzustand der im ImmobilienScout24 angebotenen Eigentumswohnungen in der Innenstadt



Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24; 1. Quartal 2007 bis 3. Quartal 2013, eigene Darstellung

Auf die Wohnungsgröße kommt es an

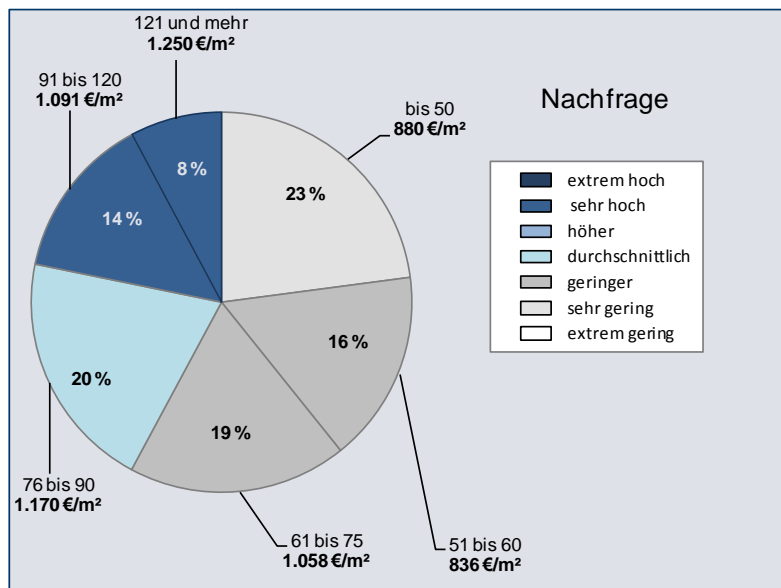
Bei Eigentumswohnungen unterscheidet sich der Umfang der Nachfrage generell, also nicht nur in Krefeld, je nach Größe der Wohnung. Kleinwohnungen unter 50 m² Wohnfläche, darunter auch Apartments, sind nur in Universitätsstädten oder in sehr hochpreisigen Städten wie Düsseldorf oder München gefragt. Krefeld gehört zu keiner der beiden Kategorien. Wenngleich die Hochschule Niederrhein ihren Standort am Rand der Innenstadt hat, so ist Krefeld dennoch keine Universitätsstadt, in der Eltern für ihre studierenden Kinder Eigentumswohnungen kaufen (müssen), weil das Wohnungsangebot zu gering ist.

Wohnungen zwischen 50 und 75 m² Wohnfläche sind ebenfalls weniger begehrt als große Wohnungen. Hier kommt zum Tragen, dass es immer noch häufig Familien mit Kindern sind, die Wohneigentum bilden. Für diese Haushalte sind die Wohnungen zu klein. Paare ohne Kind suchen, gerade wenn beide Partner berufstätig sind und daher über viel Kaufkraft verfügen, nicht selten noch größere Wohnungen, um den Wunsch nach einem zusätzlichem Arbeitszimmer oder nach einer Kinderzimmerreserve für einen eventuellen Nachwuchs zu realisieren.

Eine solide Nachfrage herrscht daher erst ab einer Wohnungsgröße von ca. 75 und mehr Quadratmetern. Diese Wohnungen sind groß genug, um mehrere Zielgruppen anzusprechen und Gestaltungsmöglichkeiten für viele Jahre zu bieten. Aber nur 40 Prozent, also weniger als die Hälfte der in den vergangenen Jahren in der Krefelder Innenstadt angebotenen Eigentumswohnungen waren größer als 75 Quadratmeter.

Mit zunehmender Wohnungsgröße wird das Angebot geringer. Nur rund jede fünfte inserierte Eigentumswohnung ist größer als 90 m², nur jede Zwölfte umfasst mehr als 120 m². Doch es sind diese Wohnflächen, die besonders begehrt sind – immer vorausgesetzt, das Preis-Leistungsverhältnis (Wohnlage, Modernisierungszustand, Ausstattungsniveau) stimmt.

Abbildung 14: Wohnungsgrößen der im ImmobilienScout24 angebotenen Eigentumswohnungen in der Innenstadt



Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24; 1. Quartal 2007 bis 3. Quartal 2013, eigene Darstellung

Nachfrage nach große Wohnungen, differenziert nach Kaufpreisangebot

Große Wohnungen sind in fast allen Preislagen gut nachgefragt: Entweder vergleichsweise günstig mit Sanierungsbedarf oder im oberen Preissegment bis zu 2.000 €/m² mit entsprechendem Wohnkomfort ausgestattet.

Tabelle 7: Nachfrage nach großen Eigentumswohnungen < 90 m² Wohnfläche in der Innenstadt in den Jahren 2007 bis 2013

Kaufpreisangebot	Angebote	Nachfrage
bis unter 500 Euro/m ²	4%	durchschnittlich
500 bis unter 700 Euro/m ²	11%	höher
700 bis unter 960 Euro/m ²	21%	extrem hoch
960 bis unter 1.200 Euro/m ²	23%	sehr hoch
1.200 bis unter 1.500 Euro/m ²	26%	extrem hoch
1.500 bis unter 2.000 Euro/m ²	10%	extrem hoch
2.000 bis unter 2.800 Euro/m ²	5%	durchschnittlich

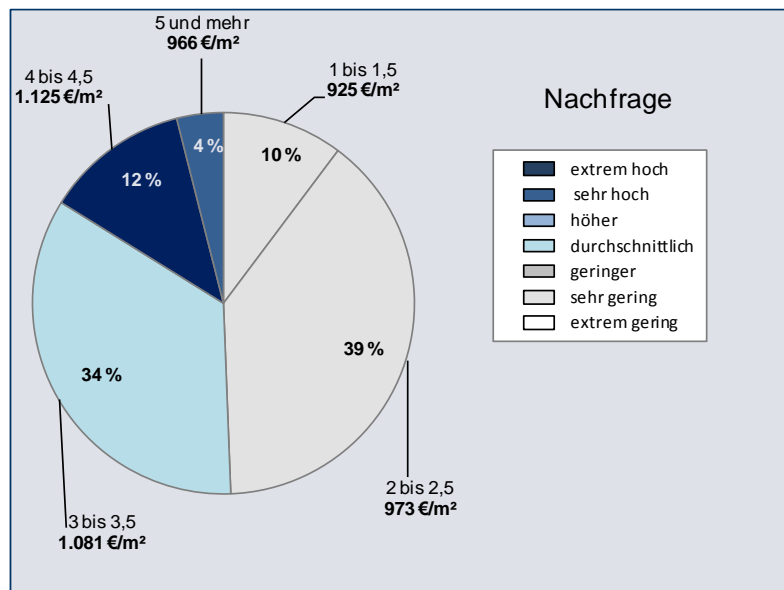
Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24; 1. Quartal 2007 bis 3. Quartal 2013, eigene Darstellung

Unterschiede aufgrund der Zahl der Wohnräume

Bei der Unterscheidung der Wohnungsangebote nach der Zahl der Zimmer pro Wohnung ergibt sich ein ähnliches Bild wie zuvor bei der Wohnfläche. Wieder steigt die Nachfrage mit der Zahl der Zimmer, wieder sind es die mittelgroßen bis großen Wohnungen, die gut bis stark nachgefragt sind. Und wieder sind es dieselben Gründe für das Käuferinteresse.

Besonders begehrt sind wie schon bei den Mietwohnungen die Wohnungen mit vier und mehr Zimmern. Dies nicht nur, weil sie wenig angeboten werden, sondern auch, weil ein zusätzliches Arbeitszimmer dem Trend in der Arbeitswelt entspricht, einen Teil seiner Arbeit von zu Hause aus zu erledigen und etliche der Wohnungsnachfrager Paare mit Kind oder Kinderwunsch sind. Generell gilt: Auch ein geringerer Preis kann fehlende Möglichkeiten in der Raumaufteilung nicht kompensieren.

Abbildung 15: Anzahl der Zimmer der im ImmobilienScout24 angebotenen Eigentumswohnungen in der Innenstadt



Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24; 1. Quartal 2007 bis 3. Quartal 2013, eigene Darstellung

Wohnungsgröße und Kaufpreisangebot im Spiegel des Marktes

Die nachfolgende Tabelle zeigt sehr deutlich, dass Eigentumswohnungen zwischen 60 und 75 m² Wohnfläche nur in den unteren Preissegmenten auf ein Käuferinteresse stoßen. Bei der Wohnungsgröße von 76 bis 90 m² konzentriert sich die Nachfrage auf alle Preisklassen mit Ausnahme des hochpreisigen Bereichs ab 1.500 Euro pro m², der bei ca. 2.300 Euro pro m² endet. Bemerkenswert ist, dass die sehr großen Wohnungen ab 120 m² in allen Preiskategorien in der Innenstadt überdurchschnittlich stark gesucht werden. Das Angebot kann die Nachfrage bei weitem nicht decken.

Abbildung 16: Preisniveaus und Wohnungsgrößen der im ImmobilienScout24 angebotenen Eigentumswohnungen in der Innenstadt

	Preisniveau	20 - 50 m ²	51 - 60 m ²	61 - 75 m ²	76 - 90 m ²	> 90 m ²
unterstes	< 500 €/m ²	31	26	14*	13*	9*
unteres	500 bis unter 700 €/m ²	55	46	19*	12*	25*
mittleres	700 bis unter 960 €/m ²	65	42	64	45	48
mittleres	960 bis unter 1.200 €/m ²	56	39	54	68	54
oberes	1.200 bis unter 1.500 €/m ²	25*	15*	19*	38	61
oberstes	> 1.500 €/m ²	12*	6*	28	41	35

Legende

extrem hohe Nachfrage	geringere Nachfrage
sehr hohe Nachfrage	sehr geringe Nachfrage
höhere Nachfrage	extrem geringe Nachfrage
mittlere Nachfrage	

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24; 1. Quartal 2007 bis 3. Quartal 2013, eigene Darstellung; * zu geringe Angebotszahl

Besonders im Vorteil: gute Mikrolage und Altbaucharme

Eigentumswohnungen in der Krefelder Innenstadt sind durchaus ein Markt mit Potenzial. Es ist jedoch immer zu berücksichtigen, dass potenzielle Eigentümer in der Regel viel höhere Ansprüche an eine Wohnung stellen als Mieterhaushalte. Vor allem der Mikrostandort ist das entscheidende Kriterium: Eine verkehrsarme Lage ist in jedem Fall erforderlich. Von den angrenzenden Gebäuden sollte ebenfalls ein gepflegter Charakter ausgehen und ein ordentliches Wohnumfeld ist Pflicht.

Vorteilhaft ist ein besonderer Charme der Gebäude, wie er beispielsweise vom Krefelder Haus ausgeht. Aber auch Gebäude der Wiederaufbauzeit können im Rahmen einer Modernisierung attraktiv und modern gestaltet werden. Ein zusätzlicher Mehrwert ergibt sich, wenn die Immobilie die Möglichkeit bietet, Wohnen und Arbeiten zu verbinden, wenn sie eine Nähe zu gepflegten öffentlichen Grünflächen aufweist und sie eine Nähe zu Lifestyleeinrichtungen bietet (aber nicht von diesen beeinträchtigt wird). Eine attraktive Lifestyleeinrichtung kann zum Beispiel durch die geplante Umnutzung der „alten Samtweberei“ im Lewerentzblock entstehen, die neben Wohnräumen auch Büroräume u.a. für die Kreativwirtschaft beherbergen soll. Vorteilhaft ist zudem, wenn auf dem Grundstück ein privater Garten angelegt und der Wohnung ein Stellplatz zugeordnet werden kann.



Lifestyle im Straßencafe



Charme der Gründerzeitfassaden

3. Chancen und Herausforderungen am Wohnungsmarkt in der Krefelder Innenstadt

Vor- und Nachteile der Zentralität

Zu den Stärken der Innenstadt gehört die Zentralität des Wohnens, die für all diejenigen von großem Interesse sind, die citynah wohnen wollen. Der Vorteil der Zentralität hat aber auch seine Schattenseiten. Dazu gehören eine hohe bauliche Dichte, wenige öffentliche Freiflächen und Verkehrslärm. Wenngleich mittelständische Paare und Familien sowie Menschen im Alter ab 50 Jahren die Innenstädte wieder als Wohnorte für sich entdecken und sie dem Stadtrand oder den Vorstädten vorziehen, so dürfen die Schattenseiten nicht zu groß sein, damit sich der vielerorts zu beobachtende Trend „zurück in die Stadt“ auch in der Krefelder Innenstadt vollziehen kann. Dazu gehören ruhige Wohnstraßen, grüne „Oasen“ in den Innenhöfen, Spielmöglichkeiten für Kinder, moderne Wohnungen, ansprechend gestaltete öffentliche Plätze und schön gestaltete Häuserfronten. Diese Qualitäten gilt es weiter zu entwickeln bzw. zu schaffen.

Wohntrends aufgreifen

Die Wohnungsnachfrage in der Innenstadt ist nach wie vor von Haushalten mit unterdurchschnittlichem Einkommen geprägt. Die Preisgünstigkeit ist daher ein wichtiges „Vermarktungskriterium“. Dabei kommen jedoch Haushalte, die dem Mittelstand zuzurechnen sind und die auch in der Innenstadt Wohnraum suchen, zu kurz. So fehlt es an großen Wohnungen mit modernen Wohnqualitäten und ansprechenden Wohnumfeldqualitäten.

Demographische und gesellschaftliche Entwicklungen haben zudem dazu geführt, dass sich die Wohnbedürfnisse verändern. Für Haushalte, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden und ein zusätzliches Arbeitszimmer benötigen oder für ältere Menschen, die eine barrierefreie Wohnung suchen, gibt es in der Innenstadt kein hinlängliches Wohnungsangebot.

Verbesserung des Wohnumfeldes

Zu den Schwachstellen im Wohnumfeld gehören ein zum Teil hoher Versiegelungsgrad in den Innenhöfen, ein noch zu geringer Anteil an Wohnungen, die über einen Freisitz verfügen, zu wenige für Bewohner nutzbare und gepflegte Spiel- und Freiflächen auf privatem wie öffentlichem Grund und Boden, sowie eine teilweise unbefriedigende Stellplatzsituation. Durch aufwertende Wohnumfeldmaßnahmen besteht – bei guter Qualität der Wohngebäude – auch die Chance, Anreize für den Zuzug von Haushalten mit mittlerem Einkommen und an Wohneigentum Interessierten zu setzen.

Abbau der Modernisierungsbedarfe und des Wohnungsleerstands

Bei jedem vierten Wohngebäude kann von einem Modernisierungstau gesprochen werden. Die Schaffung zeitgemäßer Wohnstandards ist daher eine große Herausforderung für alle Akteure. Erschwerend kommt hinzu, dass in unattraktiven Mikrolagen, also z.B. an einer stark befahrenen Straße, die Rentabilität von Modernisierungsinvestitionen genau betrachtet werden muss.

Modernisierungsstau und Wohnungsleerstand bedingen sich gegenseitig. Eine Wohnung mit einer völlig veralteten Ausstattung und eingeschränktem Gebrauchswert kann keine Mieterzufriedenheit erzeugen oder eine Bindung an die Wohnung hervorrufen, die Wohnungsleerständen vorbeugt. Leerstand ist ein Phänomen in der Innenstadt, von dem nicht wenige Wohnungen betroffen sind. Gleichzeitig gibt es aber auch hinlängliche Erfahrungen von Vermietern und Bauträgern, die verdeutlichen, dass eine einfach oder auch hochwertig ausgestattete Wohnung mit passender Wohnungsgröße in einem gepflegten Wohnhaus und einem guten Wohnumfeld jederzeit vermietet bzw. vermarktet werden kann.

4. Wichtige Projekte in der Krefelder Innenstadt – Chancen auf neue Zielgruppen

Projekte in der Krefelder Innenstadt und deren Strahlkraft für das Quartier

Um die Stärken der Innenstadt auszubauen und die vorhandenen Schwächen zu minimieren, ist das Engagement und die Initiative von privater Seite – von Bewohnern, Immobilieneigentümern, Investoren und Geschäftsinhabern – und von öffentlicher Seite – durch die Stadt Krefeld – erforderlich. Gemeinsam kann ein wesentlicher Schritt in Richtung soziale und baulicher Erneuerung des Stadtteils geleistet werden.

In der Südweststadt gibt es mit dem „Alexanderplatz“ und dem „Corneliusplatz“ bereits zwei innovative „Projekte“, die für eine Strategie der Erneuerung durch privatwirtschaftliches Engagement einzelner Unternehmen und Eigentümer stehen. Sie haben besondere Qualitäten im Wohnen geschaffen und neue Nutzer in das Quartier gebracht. Sie machen deutlich, dass eine Revitalisierung und Verbesserung der gestalterischen, ökonomischen, sozialen und baulichen Situation in der Krefelder Innenstadt möglich ist. Solches Engagement ist besonders dann wirkungsvoll, wenn es durch eine langfristige Strategie der Stadt Krefeld in der Erneuerung des öffentlichen Raumes und der Sicherung vorhandener Infrastrukturen unterstützt wird.



Vorbildliche Wohnqualitäten am Corneliusplatz und Alexanderplatz

Die Stadt Krefeld hat sich im Rahmen des Programms „Stadtumbau West“ eine langfristige Strategie für die Innenstadt erarbeitet, die für private Investitionen eine verlässliche Flankierung bietet.

Aktuelle und geplante Baumaßnahmen in der Innenstadt

Die nachfolgende Karte zeigt dazu die aktuellen und bis 2017 geplanten, größeren Baumaßnahmen in der Innenstadt. Dabei wird in jedem Wohnquartier zumindest ein Leuchtturmprojekt, d.h. ein Projekt mit Strahlkraft, umgesetzt. Folgende größere Baumaßnahmen sind seitens der Stadt Krefeld, aber auch von privaten Investoren, für die jeweiligen Viertel geplant bzw. bereits in der Umsetzung:

- **Südweststadt** – Umnutzung der Alten Samtweberei an der Lewerentzstraße, Wiedernutzung des Stadtbades und Umgestaltung der Neusser Straße

- **Zentrum innerhalb der Wallanlage** – Neugestaltung zahlreicher öffentlicher Plätze, Sanierung von Spielplätzen sowie diverse Neubauten von privaten Investoren (P&C, Ostwall Carree und Ostwall Passage, Volksbank, Ärztehaus Luisenplatz und Neubau Friedrichplatz)
- **Quartier nördlich der Ritterstraße** – Errichtung einer Stadtterrasse als Aufenthaltsfläche im Bereich Südbahnhof
- **Kronprinzenviertel** – Umbau der Philadelphiastraße und Umgestaltung der Alte Linner Straße im Bereich Ostwall bis Elisabethstraße
- **Quartier am Bleichpfad** – Gestaltung und Aufwertung des Kaiser-Friedrich-Hains
- **Quartier rund um Liebfrauen / am Stadtgarten** – Herrichtung des Stadtgartens und Bebauung des ehemaligen RWE-Geländes

Leuchtturmprojekt Umnutzung der „Alten Samtweberei“

Ein besonderes Leuchtturmprojekt der Südweststadt ist die Umnutzung der „Alten Samtweberei“. Für dieses Projekt konnte die Stadt Krefeld die Montag Stiftungen aus Bonn gewinnen, die für das Vorhaben eine gemeinnützige Projektgesellschaft – die Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH – gründete. Diese wird mit den Mitteln der Montag Stiftungen in den nächsten Jahren erhebliche Investitionen tätigen. Im Rahmen eines gemeinwohlorientierten Ansatzes der Montag Stiftungen sollen spätere Renditen aus der Projektentwicklung dauerhaft in den Stadtteil und seine soziale Stabilisierung zurückgeführt werden.



Alte Samtweberei an der Lewerentz-/Tannenstraße

Mit dem Ziel, ein nachbarschaftsorientiertes Wohnprojekt zur Miete mit unterschiedlichsten Nutzergruppen unter einem Dach zu schaffen, werden die beiden denkmalgeschützten Häuser Tannenstraße 79 und Lewerentzstr. 106

denkmalgerecht saniert. Gute Nachbarschaft soll schon frühzeitig durch Mitwirkung der späteren Mieterinnen und Mieter an der Wohnungskonzeption und dem Wohnungsmix, durch Gemeinschaftseinrichtungen und durch die Mitwirkung bei Vermietung und Bewirtschaftung des Gebäudes ermöglicht werden. Vorgesehen ist ein breiter Mix unterschiedlich großer Mieteinheiten und Wohnangebote mit vielfältigen Qualitäten des nachbarschaftlichen Wohnens und Arbeitens unter einem Dach. Hier können sich unter anderem Menschen verwirklichen, die ein gemeinsames Wohnprojekt umsetzen möchten.

Der Blockinnenbereich der „Alten Samtweberei“ ist weitgehend mit Shedhallen überbaut, die in den wohnungsnahen Bereichen zu Gunsten gestalteter Grün- und Freiflächen zurückgebaut werden. Darüber hinaus sollen Teile der vorhandenen Shedhallen zukünftig als großer überdachter Freiraum für Ideen und nachbarschaftliche Aktivitäten genutzt und dem Quartier geöffnet werden.

In einem ersten Schritt wird das ehemalige Verwaltungsgebäude an der Lewentzstraße 104 - das sogenannte Pionierhaus - zunächst auf Zeit für ca. sechs Jahre als Bürohaus für Stadtteilunternehmen und lokale Ökonomie im Herbst 2014 wieder in Betrieb genommen. Für eine reduzierte Monatsmiete – „Halbe Miete für das Viertel“ - verpflichtet sich jeder Mieter, eine Stunde pro Quadratmeter Mietfläche im Jahr für das Samtweberviertel oder auch für das Pionierhaus selbst, zu investieren.

Das somit eng mit dem Projekt verbundene Engagement der gemeinnützigen Gesellschaft und der zukünftigen Mieter in die Gemeinwesenarbeit des Viertels, soll dem Stadtteil wieder Aufschwung geben.

Impulse, um die Innenstadt attraktiver zu machen

Die Impulse, die durch die Stadtumbauprojekte in der Innenstadt gesetzt werden, sind – wie das Beispiel der Umnutzung der Alten Samtweberei zeigt – dazu geeignet, neben der baulichen auch eine soziale und ökonomische Aufwertung zu befördern. Die Chance, „neue“ Zielgruppen in die Innenstadt zu locken, ist demnach vorhanden. Voraussetzung ist jedoch auch, dass ein entsprechend attraktiver Wohnraum angeboten werden kann. Hier besteht durchaus noch Handlungsbedarf.

5. (Neue) Zielgruppen für die Krefelder Innenstadt

Der Mieter oder Wohnungskäufer – das unbekannte Wesen?

Will man als Eigentümer seine Wohnung neu vermieten, modernisieren oder verkaufen, so ist man gut beraten, sich auf die Wohnwünsche der vermeintlichen Mieter oder Käufer einzustellen. Doch die in der Innenstadt nachfragenden Haushalte sind insbesondere für einen Hauseigentümer kaum überschaubar.

Dieses Kapitel möchte daher „Licht“ in das Konglomerat unterschiedlicher Altersgruppen und Haushaltsgrößen, Wohnpräferenzen und Kaufkraft bringen, damit deutlich wird, welche Anforderungen seitens Mieter und Käufer an eine Wohnung gestellt werden.

Es werden diejenigen „Zielgruppen“ mit ihren Wohnwünschen vorgestellt, die bereits in der Innenstadt wohnen. Sie sind die bisherigen, typischen Mieter und Käufer. Es werden aber auch Gruppen beschrieben, die für ein Wohnen in der Innenstadt gewonnen werden könnten, wenn es ein ausreichend umfangreiches, passendes Wohnangebot gäbe. Wohnungseigentümer, die neue Mieter ansprechen möchten, und solche, die sich fragen, für wen sie eigentlich Geld in eine Wohnungsmodernisierung investieren sollen, erhalten hiermit eine Orientierung.

Bewertet ein Eigentümer möglichst ehrlich die Stärken und Schwächen der eigenen Immobilie einschließlich der Wohnlage, und beseitigt er – orientiert auf seine ausgewählte „Zielgruppe“ – die vorhandenen Schwachstellen, so wird sich bei einem realistischen Mietniveau ein Vermietungserfolg einstellen.

Warum Haushalte sich welche Wohnungen wünschen und nachfragen, hat verschiedene Gründe. Bestimmend ist, wie groß der Haushalt ist, in welcher Lebensphase er sich befindet und wie hoch die Wohnkaufkraft ist. Doch diese Merkmale alleine erklären noch nicht, warum zum Beispiel von zwei Paaren gleichen Alters und gleicher Wohnkaufkraft der eine Haushalt die Eigentumswohnung in der belebten Innenstadt und der andere das Einfamilienhaus am Stadtrand präferiert. Die Ursache hierfür liegt in individuellen Wohnvorstellungen begründet, die auf unterschiedliche Lebenseinstellungen zurückzuführen sind. Die grundlegenden Einstellungen zum Wohnen werden im Folgenden als „Wohnkonzept“ bezeichnet.

Einführung in die Wohnkonzepte

InWIS Forschung & Beratung GmbH hat im Rahmen der GdW-Studie „Wohntrends 2030“ bundesweit rd. dreitausend Mieter- und Eigentümerhaushalte nach ihren Wohnvorstellungen befragt und dabei sechs unterschiedliche Wohnkonzepte identifiziert. Durch den Begriff "Wohnkonzept" wird ausgedrückt, dass es sich nicht um spontane Wünsche oder Modeerscheinungen der Haushalte handelt, sondern vielmehr um langfristig angelegte subjektive Orientierungen, die auch die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit berücksichtigen.

Abbildung 18: Wohnkonzepte



Quelle: GdW (Hrsg.): Wohntrends 2030

Wohnungseigentümer können auf dieser Grundlage für die von ihnen gewählten Zielgruppen passgenaue Wohnangebote entwickeln und anbieten.

In der folgenden Tabelle werden diejenigen Wohnkonzepte vorgestellt, die für die Krefelder Innenstadt relevant sind, entweder, weil sie bereits dort Wohnraum suchen, oder weil sie im Zuge der Erneuerung des Wohnungsbestandes künftig angesprochen werden können.

Tabelle 8: Wohnkonzepte in der Krefelder Innenstadt

Relevante Wohnkonzepte in der Krefelder Innenstadt	
 <p>Konventionelles Wohnkonzept</p>	<p>Herausragendes Merkmal dieser situierten Haushalte ist die hohe Lebenszufriedenheit. Wirtschaftlich und gesellschaftlich wurde erreicht, was man angestrebt hat. Man nimmt am gesellschaftlichen und kulturellen Leben teil und ist bereit, sich für andere zu engagieren. Haushalte mit einem konventionellen Wohnkonzept haben ein hohes Sicherheitsdenken verbunden mit einer vorausschauenden Lebensplanung. Die Wohnungsnachfrage ist daher sehr stark auf den praktischen Nutzen auch in kommenden Jahren fixiert, demnach richtet sie sich nach Produkten von guter Qualität und hoher Funktionalität. Dabei werden technische und ökologische Entwicklungen ebenfalls vor dem Hintergrund des konkreten Nutzens berücksichtigt.</p>
 <p>Kommunikatives Wohnkonzept</p>	<p>Haushalte mit einem kommunikativen Wohnkonzept sind sehr stark außenorientiert. Sie sind dynamisch, flexibel und mobil.</p> <p>Dabei spielt sich das Leben in Gemeinschaft sowohl in virtuellen Netzwerken als auch real mit Freunden und Gleichgesinnten im öffentlichen Raum ab. Gleichzeitig besteht eine hohe Toleranz gegenüber anderen Mitgliedern der Gemeinschaft. Dementsprechend offen sind die Haushalte gegenüber anderen Kulturen oder sozialen Gruppen. Gerade bei der großen Gruppe junger kommunikativer Haushalte sind die Wohnvorstellungen häufig wenig konkret und es besteht eine hohe Kompromissbereitschaft.</p>
 <p>Häusliches Wohnkonzept</p>	<p>Das häusliche Wohnkonzept zeichnet sich durch eine starke Innenorientierung aus. Wichtig sind Freunde und Familie, die auch räumlich möglichst eng um den eigenen Lebensmittelpunkt gruppiert sind. Gute Nachbarschaften spielen daher ebenfalls eine große Rolle.</p> <p>Sicherheit und Nachhaltigkeit nehmen bei den Entscheidungen der Haushalte einen hohen Stellenwert ein. Darüber hinaus wird bei der Wohnungsausstattung sehr stark auf den Nutzen geachtet.</p>
 <p>Bescheidenes Wohnkonzept</p>	<p>Haushalte mit bescheidenem Wohnkonzept haben geringe Ansprüche und führen ein eher nach innen gerichtetes Leben. Man gibt sich ggf. mit weniger zufrieden und arrangiert sich mit dem, was man hat.</p> <p>Aspekte wie Ordnung, Sauberkeit und Sicherheit sind diesen Haushalten jedoch sehr wichtig. Die Nachfrage nach Wohnungen ist traditionell geprägt und solide. Auf Veränderungen im Umfeld reagieren diese Haushalte kritisch. Insgesamt besteht eine sehr hohe Verbundenheit mit dem Standort. Wichtig ist ihnen die klare Trennung von Wohnen, Arbeit und Öffentlichkeit.</p>
 <p>Funktionales Wohnkonzept</p>	<p>Funktionale Haushalte sind geprägt durch eine hohe Unzufriedenheit mit ihrem Leben und allem, was ihnen begegnet. Sie verfügen nur über geringe materielle Optionen, die kaum Spielraum lassen, die eigene Lebenslage zu verbessern. Nachgefragt werden daher einfach ausgestattete Wohnungen.</p> <p>Dennoch besteht ein großer Wunsch nach einer Verbesserung der Lebenssituation, verbunden mit einer entsprechenden Mobilität.</p>

Quelle: GdW (Hrsg.): Wohntrends 2030

Wohnpräferenzen - welche Ausstattungsmerkmale sind für welche Zielgruppe wichtig?

In der folgenden Tabelle wird ersichtlich, dass sich die Wohnwünsche und Ausstattungspräferenzen sehr deutlich unterscheiden, je nachdem, welches Wohnkonzept man erreichen möchte. So sind z.B. altersgerechte Anpassungen der Wohnung insbesondere für konventionelle Haushalte ein wichtiges Ausstattungsmerkmal, während kommunikative Haushalte z.B. eine schnelle Internetverbindung für wichtig einschätzen. Auch die Grundrissgestaltung einer Wohnung hängt entscheidend damit zusammen, welches Wohnkonzept angesprochen werden möchte - während bei kommunikativen Haushalten eine offe-

ne Küche sehr beliebt ist, präferieren konventionelle oder bescheidene Haushalte eine in sich geschlossene Küche.

Tabelle 9: Bevorzugte Wohnungsausstattung – Unterschiede zwischen den Wohnkonzepten

Kommunikativ	Häuslich	Konventionell	Bescheiden	Funktional
Wohnräume				
Separates Arbeitszimmer	Separates Arbeitszimmer, eigener Hauswirtschaftsraum			
Bad/Sanitär				
Spezifische, dem Geschmack entsprechende Armaturen und Fliesenformate, Fußbodenheizung	Großes Bad, Gäste-WC, Fußbodenheizung, Badewanne und Dusche, Badezimmer mit Fenster, Stellplatz/Anschluss für die Waschmaschine	Altersgerechtes Bad mit bodengleicher Dusche und Haltegriffe von sehr hoher Relevanz	Kleines, altersgerechtes Bad mit bodengleicher Dusche und Haltegriffen	Dusche ohne Badewanne (auch Badewanne ohne Dusche werden akzeptiert), Stellplatz/Anschluss für Waschmaschine
Küche				
Vergleichsweise hohe Präferenz für die offene Küche	Große Küche, vergleichsweise hohe Präferenz für die offene Küche	In sich geschlossene Küche, bei Neueinzug Einbauküche bevorzugt	In sich geschlossene Küche	Kochnische oder kleine Küche
Logistik				
	Garagenstellplatz, PKW-Stellplatz, Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen, Fahrräder, Abstellmöglichkeiten im Keller	Abstellmöglichkeit für Rollator von sehr hoher Relevanz	Abstellmöglichkeiten für Rollator	
Freiraum, Gemeinschaft				
Garten zur Gemeinschaftsnutzung, Balkon	Eigener Garten, Terrasse, Gemeinschaftsraum			Garten zur Gemeinschaftsnutzung
Technik/Ökologie				
Schnelle Internetverbindung	Schnelle Internetverbindung, technische Systeme zur Steuerung des Energieverbrauchs, technische Sicherheitssysteme			
Wohngebäude				
	Noch stärkere Affinität für energieeffiziente Ausstattungsmerkmale, schwellenloser Zugang zu allen Räumen	Aufzug/Fahrstuhl, barrierearmer Zugang zu allen Räumen und zur Wohnung von sehr hoher Relevanz	Aufzug/Fahrstuhl, barrierearmer Zugang zu allen Räumen und zur Wohnung	
Sonstiges				
Spezifische, dem Geschmack entsprechende Bodenbeläge	Große Fensterflächen, moderne/zeitgemäße Türen und Bodenbeläge	Breite Türen, Stromanschluss im Keller, moderne/zeitgemäße Türen und Bodenbeläge, Böden und Wände sollten beim Einzug wohnfertig sein		Böden wohnfertig

Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH, Bundesweite Befragung von Mietern und Eigentümern

In den folgenden Ausführungen werden die einzelnen Zielgruppen mit ihren Wohnwünschen konkreter beschrieben. Dabei wird unterschieden zwischen Zielgruppen, die ...


- bereits in der Krefelder Innenstadt leben, deren Mieterpotenziale aber durch ein größeres Wohnungsangebot erhöht werden können,
- die gerne in innerstädtischen Bereichen wohnen, die in der Krefelder Innenstadt aber erst durch ein passendes Wohnangebot angesprochen werden können,
- die für die Krefelder Innenstadt bereits typisch sind, auf die jedoch die vorhandenen Wohnungsangebote noch besser ausgerichtet werden können.

5.1. Zielgruppen, die bereits in der Innenstadt leben, aber in größerem Umfang dorthin „gelockt“ werden können

Aufgrund der guten und häufig fußläufig erreichbaren Infrastruktur fragen insbesondere ältere Haushalte Wohnraum in der Innenstadt nach. Aber auch junge Studierende schätzen die Innenstadt, weil sie Wert auf Urbanität, ein gewachsenes Quartier und einen hohen Erlebnisfaktor, z.B. durch gastronomische Angebote, legen. Im Hinblick auf den Erlebnisfaktor für Studierende hat die Innenstadt (insbesondere die Südweststadt) zwar noch Nachholbedarfe. Jedoch wird zum Beispiel durch die geplante Umnutzung der Alten Samtweberei an der Lewerentzstraße (s. Kap. 4) ein weiterer Impuls für die Ansiedlung von kulturellen und gastronomischen Angeboten gesetzt.

Bei der Zielgruppe der **Studierenden mit kommunikativem Wohnkonzept** handelt es sich um eher fortschrittlich eingestellte und sehr kommunikative Personen, welche mit ihrem Studium auch einen gewissen „studentischen Lifestyle“ verbinden. Dieser äußert sich vor allem darin, dass die Gestaltung der Freizeit einen besonderen Stellenwert einnimmt: man verkehrt in Szenekneipen, Diskotheken, durchaus auch bei Kultur- und Sportveranstaltungen. Mit der eigenen Lebenssituation ist man sehr zufrieden und auch die eigene wirtschaftliche Lage wird vergleichsweise positiv bewertet, auch wenn diese Zielgruppe eher einkommensschwach ist. Da sich das Leben dieser Zielgruppe im Vergleich zu anderen Gruppen vermehrt außerhalb der Wohnung abspielt, werden keine hohen Anforderungen an die Wohnung gestellt. Man wohnt zu meist in kleinen Wohnungen, die einfach, aber modisch ausgestattet sind. Auch Wohngemeinschaften sind als Wohnform recht beliebt.


Tabelle 10: Studierende mit kommunikativem Wohnkonzept

Studierende mit kommunikativem Wohnkonzept	
Nachfragegruppen	 <p>Singles und Paare unter 30 Jahre, geringe bis mittlere Wohnkaufkraft Singles und Paare 30-44 Jahre, geringe bis mittlere Wohnkaufkraft</p>
Wohnvorstellungen	Wenig ausgeprägte Vorstellung in Bezug auf Wohnung; hohe Kompromissbereitschaft
Charakter des Umfeldes	sehr zentrale Lagen, gerne szenig und lebendig mit kurzen Wegen und guter Anbindung; Ruhe weniger wichtig
Grundstruktur der Wohnung	<ul style="list-style-type: none"> • offene Grundrisse • einfache Qualitäten • sehr kleine bis mittelgroße Wohnung: über 30 m² bis 60 m²
Ausstattung der Wohnung	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnräume: starke Funktionsüberlagerung auf u. U. kleinem Raum (Kommunikation, Erholung, Arbeit, Rückzug), Erweiterung durch offene Küche möglich • Bad: einfaches funktionales Duschbad; Platzbedarf nur bezgl. Waschmaschine • Küche: kleine, gern auch offene Küche, keine Kochnische • Logistik: Abstellmöglichkeiten für Fahrrad (gerne auch im Keller) • Freiraum: Balkon, Garten zur Gemeinschaftsnutzung bildet Mehrwert
Ausstattung Gebäude	zeitgemäße Energieeffizienz (Standard)
Besonderheiten	/
Preissegment	preiswert bis mittelpreisig

Quelle: GdW (Hrsg.): Wohntrends 2030

Im Gegensatz zum Typus des kommunikativen Studenten zeichnet sich die Gruppe der **häuslichen Studenten** durch eine vergleichsweise starke Orientierung an familiären oder partnerschaftlichen Bezugspunkten aus. Typische „studentische Freizeitinfrastrukturen“ wie z.B. Szenekneipen sind für häusliche Studenten ebenfalls interessant, spielen aber eine geringere Rolle. Stattdessen verbringt man seine Freizeit auch sehr gerne im häuslichen Umfeld, zum Beispiel in Form eines „gemütlichen Beisammenseins“ bei einem Grillabend. Die Zielgruppe wohnt vermehrt im elterlichen Haushalt oder in einer gemeinsamen Wohnung mit dem Partner/der Partnerin. Diese Gruppe legt höheren Wert auf ein ruhiges, durchgrüntes Umfeld und ein harmonisches nachbarschaftliches Miteinander als andere studentische Zielgruppen. Die Wohnung gilt nicht bloß als zweckmäßig ausgestatteter Arbeits- und Schlafplatz. Da in der Wohnung auch ein erheblicher Teil der Freizeit verbracht wird, werden Balkone, Gärten und große Fensterflächen als wichtige Ausstattungsmerkmale angesehen. Ferner zeigt sich das „häusliche Wesen“ dieses Studententyps auch darin, ein Bad mit „Wohlfühlcharakter“ zu wünschen und der Küche einen wichtigeren Stellenwert beizumessen.

Tabelle 11: Studierende mit häuslichem Wohnkonzept

Studierende mit häuslichem Wohnkonzept	
Nachfragegruppen	 <p>Singles und Paare unter 30 Jahre, geringe bis mittlere Wohnkaufkraft Singles und Paare 30-44 Jahre, geringe bis mittlere Wohnkaufkraft</p>
Wohnvorstellungen	geräumig, gemütlich, gesellig, praktisch, offen
Charakter des Umfeldes	Zentrale Lagen, gern vielfältig, durchgrünt, mit guter Versorgung, kurzen Wegen und guter Anbindung
Grundstruktur der Wohnung	<ul style="list-style-type: none"> • moderne Grundrisse • normale Qualitäten • sehr kleine bis mittelgroße Wohnung: 30 bis 60 m²
Ausstattung der Wohnung	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnräume: multifunktional, da starke Funktionsüberlagerung auf u. U. kleinem Raum (Kommunikation, Erholung, Arbeit, Rückzug) • Bad: großes, funktionales Duschbad, modern gestaltet • Küche: funktionale, geräumige Küche • Logistik: Abstellmöglichkeiten im Haus (Fahrrad), gerne auch im Keller • Freiraum: Balkon; Terrasse oder eigener Garten bilden Mehrwert
Ausstattung Gebäude	zeitgemäße Energieeffizienz (Standard)
Besonderheiten	/
Preissegment	preiswert bis mittelpreisig

Quelle: GdW (Hrsg.): Wohntrends 2030

Herausragendes Merkmal für Senioren mit **konventionellem Wohnkonzept** ist eine hohe Lebenszufriedenheit. Wirtschaftlich und gesellschaftlich wurde das angestrebte erreicht, was auch gerne nach Außen dargestellt wird. Die Wohnsituation ist an allgemeinen, konventionellen Vorstellungen mit einer eher klassischen Ausstattung der Wohnung orientiert. Da zugleich aber auch materielle Werte einen hohen Stellenwert haben, darf die Ausstattung von guter Qualität sein und auch etwas kosten. Ökologischen Aspekten und technischen Erleichterungen steht man vorsichtig aufgeschlossen gegenüber, an technischen Einrichtungen, die die Sicherheit im Haus und im Wohnumfeld steigern, ist man jedoch sehr interessiert.

Tabelle 12: Senioren mit konventionellem Wohnkonzept

Senioren mit konventionellem Wohnkonzept	
Nachfragegruppen	 <p>Haushalte, untere bis mittlere Wohnkaufkraft</p>
Wohnvorstellungen	Klassisch, ordentlich, qualitativ, funktional, ruhig, sicher
Charakter des Umfeldes	Ruhige innerstädtische Lage mit gutem Ruf, viel Grün, guter Anbindung und Versorgung; familiär, ordentlich, sicher
Grundstruktur der Wohnung	<ul style="list-style-type: none"> • klassische Grundrisse mit starker funktionale und räumlicher Trennung der Wohnzonen • normale bis gehobene Qualitäten • mittelgroße Wohnung 55 bis 75 m² • hohe Bedeutung von Erholung, Rückzug, Hauswirtschaft
Ausstattung der Wohnung	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnräume: ruhiges und ausreichend großes Wohnzimmer • Bad: gerne Vollbad nach individuellem Geschmack und altersgerecht • Küche: größere, in sich geschlossene Küche mit Einbauelementen, starke Ablehnung offener Küchen • Logistik: hohe Bedeutung von Abstellmöglichkeiten in der Wohnung, idealerweise als Hauswirtschaftsraum und im Keller, Waschmaschine auch im Bad möglich • Freiraum: hohe Präferenz für eigenen Garten oder Terrasse; Balkon ist Mindestanforderung • Barrierearmut hat hohen Stellenwert
Ausstattung Gebäude	gute Energieeffizienz ist wichtig; Barrierearmut im Gebäude; sicherheitstechnische Lösungen sehr nachgefragt
Besonderheiten	Mit steigendem Einkommen offener für gehobene Ausstattungselemente wie z.B. Fußbodenheizung
Preissegment	Mittel- bis hochpreisig

Quelle: GdW (Hrsg.): Wohntrends 2030


5.2. Zielgruppen, die für die Innenstadt zu gewinnen sind

Eine Zielgruppe, die in der Krefelder Innenstadt derzeit noch keinen adäquaten Wohnraum findet, ist die Gruppe der kommunikativen Singles und Paare, die hinsichtlich ihres Alters in Starterhaushalte unter 30 Jahren und Konsolidierern im Alter von 30 bis unter 45 Jahren unterteilt werden können.

Kommunikative Starterhaushalte im Alter von 18 bis unter 30 Jahren mögen es, wenn „ständig etwas los ist“, zeigen Interesse an Szenekneipen, der lokalen Kulturszene und legen Wert auf ein urbanes Umfeld. Im Gegensatz zu den studentischen Zielgruppen handelt es sich hierbei allerdings vornehmlich um Personen, die bereits eine Berufsausbildung oder ein Studium abgeschlossen haben und berufstätig sind. Sie leben häufiger mit dem Partner zusammen und verfügen über mehr ökonomische Mittel. Dementsprechend ist ihr Anspruch an die Wohnung höher und diese Gruppe lebt in etwas größeren, besser ausgestatteten und auch teureren Wohnungen. Viel Wert wird auf eine urbane, zentrumsnahe Wohnlage gelegt.

Haushalte im Alter von 30 bis unter 45 Jahren mit kommunikativem Wohnkonzept ist es weitgehend gelungen, sich beruflich und privat zu etablieren. Auch diese Zielgruppe zeigt ein hohes Interesse an freizeit-, kultur- und sportorientierten Infrastrukturen. Allerdings ist es ihnen weniger wichtig „im Zentrum des Geschehens“ zu wohnen. Sie verfügen über ein für ihre Altersgruppe vergleichsweise hohes Einkommen, welches eine höhere Anspruchshaltung an die Wohnsituation nach sich zieht. Diese äußert sich unter anderem in einem Interesse an einer Wohnung, die vielfältige Ausstattungskriterien wie zum Beispiel energieeffiziente Kriterien erfüllt.


Tabelle 13: Singles und Paare mit kommunikativem Wohnkonzept

Singles und Paare mit kommunikativem Wohnkonzept	
Nachfragegruppen	 <p>Singles und Paare unter 30 Jahre, mittlere Wohnkaufkraft Singles und Paare 30-44 Jahre, mittlere Wohnkaufkraft</p>
Wohnvorstellungen	modern, geräumig, kommunikativ, offen
Charakter des Umfeldes	sehr zentrale Lagen mit kurzen Wegen, hohem Freizeitwert (auch grün) und guter Anbindung; Ruhe weniger wichtig
Grundstruktur der Wohnung	<ul style="list-style-type: none"> • offene Grundrisse: Wohn- und Essraum bilden eine Einheit ggf. mit Küche • normale Qualitäten • 45 bis 75 m² (1 Person) und 60 bis 120 m² (2 Personen)
Ausstattung der Wohnung	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnräume: ausreichende Größe für starke Funktionsüberlagerung (Kommunikation, Erholung, Arbeit, Rückzug), Erweiterung durch offene Küche möglich, wenig Interesse an Arbeitszimmer • Bad: großes Vollbad mit mittlerem Standard • Küche: große oder auch offene Küche • Logistik: Abstellmöglichkeiten für Fahrrad/Pkw gewünscht • Freiraum: Balkon ist wichtig, eigener Garten oder Terrasse bilden Mehrwert
Ausstattung Gebäude	zeitgemäße Energieeffizienz (Standard); erneuerbare Energien bilden Mehrwert
Besonderheiten	bei hoher WKK Sauberkeit und Pflege des Umfelds wichtiger
Preissegment	mittelpreisig bis hochpreisig

Quelle: GdW (Hrsg.): Wohntrends 2030


Ein adäquates Wohnungsangebot fehlt auch für die Zielgruppe der **kommunikativen Familien** – einer Zielgruppe mit überdurchschnittlicher Bildung und überdurchschnittlicher Kaufkraft. Bei ihnen handelt es sich um einen sehr aktiven Familientyp: Im Vergleich der familiären Zielgruppen geht man am häufigsten noch regelmäßig in Kneipen und Restaurants und weist darüber hinaus ein ausgeprägtes Interesse an sportlicher Aktivität auf. Kommunikativen Familien ist vor allem eine Kombination aus Freizeitwert und Familienfreundlichkeit wichtig. Dementsprechend wohnt man vermehrt in ruhigen aber nicht abgelegenen Innenstadtlagen. Bezüglich der Wohnungsausstattung sind den kommunikativen Familien – wie allen familiären Gruppen – Balkon oder Terrasse, Gäste-WC und Garten sehr wichtig. Darüber hinaus sind energetische Maßnahmen bzw. energieeffiziente Ausstattungsmerkmale von erhöhter Relevanz. Als Erwerberhaushalte zeigen sie zudem ein gesteigertes Interesse an dem „Krefelder Haus“, das sie nach eigenen Vorstellungen umbauen und selbst bewohnen.

Tabelle 14: Familien mit kommunikativem Wohnkonzept

Familien mit kommunikativem Wohnkonzept	
Nachfragegruppen	 Familien, mittlere Wohnkaufkraft
Wohnvorstellungen	modern, groß, kommunikativ, offen, familiär, vielseitig
Charakter des Umfeldes	familienfreundliche Innenstadtlagen mit kurzen Wegen, hohem Freizeitwert (insbes. grün) und guter Anbindung; Ruhe weniger wichtig
Grundstruktur der Wohnung	<ul style="list-style-type: none"> • moderne Grundrisse: ungewöhnliche von der Norm abweichend z.B. Maisonette oder Loft, auch das „Krefelder Haus“ ist besonders geeignet • normale bis hohe Qualitäten • große bis sehr große Wohnung: 75 m² bis 120 m²
Ausstattung der Wohnung	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnräume: ausgeprägter Platzanspruch zur Entfaltung, Interesse an separatem Arbeitszimmer • Bad: großzügiges Vollbad; modern und individuellen Wünschen entsprechend; 2. WC, gern auch 2. Bad, Komfortmerkmale als Mehrwert • Küche: große Küche, eher geschlossen als offen • Logistik: HWR; Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen/Fahrrad/Pkw (Garage) gewünscht • Freiraum: Balkon oder Terrasse ist wichtig, eigener Garten ist Mehrwert • Sonstiges: technische Systeme, die Energieverbrauch steuern; technische Systeme, die die Sicherheit erhöhen
Ausstattung Gebäude	zeitgemäße Energieeffizienz (Standard); erneuerbare Energien als Mehrwert
Besonderheiten	Qualitätsanspruch mit WKK steigend (Bad) Bei hoher WKK auch sehr große und hochpreisige Wohnungen
Preissegment	mittelpreisig bis hochpreisig

Quelle: GdW (Hrsg.): Wohntrends 2030

Durch Neubaumaßnahmen werden in jüngster Vergangenheit auch kaufkräftigere **Senioren mit kommunikativem Wohnkonzept** erreicht. Sie können bei moderner und altersgerechter Wohnungsausstattung und -modernisierung auch durch Bestandswohnungen angeworben werden.

Senioren mit kommunikativem Wohnkonzept	
Nachfragegruppen	 Senioren, mittlere Wohnkaufkraft
Wohnvorstellungen	modern, groß, kommunikativ, offen, individuell
Charakter des Umfeldes	sehr zentrale Lagen, gern beliebte Szenelagen, mit kurzen Wegen zu Infrastrukturen, hohem Freizeitwert (auch grün) und guter Anbindung; Ruhe weniger wichtig
Grundstruktur der Wohnung	<ul style="list-style-type: none"> • moderne Grundrisse • normale Qualitäten • individuell • 45 m² bis 75 m² (1 Person) und 60 m² bis 120 m² (2 Personen)
Ausstattung der Wohnung	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnräume: ausgeprägter Platzanspruch zur Entfaltung, Interesse an separatem Arbeitszimmer • Bad: großzügiges barrierearmes Vollbad; modern und individuellen Wünschen entsprechend; 2. WC • Küche: große Küche, eher geschlossen als offen • Logistik: Hauswirtschaftsraum; Abstellmöglichkeiten für Pkw gewünscht • Freiraum: Balkon, Garten oder Terrasse ist wichtig • Sonstiges: Aufzug und barrierefreier Zugang zur Wohnung
Ausstattung Gebäude	zeitgemäße Energieeffizienz (Standard); erneuerbare Energien als Mehrwert
Besonderheiten	altersgerechte Ausstattung von Seniorenhaushalten gewünscht
Preissegment	mittelpreisig

Quelle: GdW (Hrsg.): Wohntrends 2030


5.3. Zielgruppen, die bereits typisch für die Innenstadt sind

Mehrere Zielgruppen sind bereits aktuell in der Krefelder Innenstadt vertreten und fragen Wohnungen nach. Ihnen sind Wohnungen anzubieten, die ihren Wohnwünschen gut entsprechen.

Bei Haushalten mit **bescheidenem Wohnkonzept** handelt es sich um bürgerlich geprägte Haushalte, die eher zurückgezogen leben. Diese einkommensschwächere Zielgruppe wohnt häufig in einfachen, bürgerlich-konventionell eingerichteten Wohnungen. Die Ausstattungsanforderungen sind insgesamt durchschnittlich, sie arrangieren sich aber auch bei hoher Wohndauer mit veralteten Standards. Darüber hinaus wird viel Wert auf Sauberkeit und Ordnung im Wohnumfeld gelegt. Innerhalb der Gruppe der Bescheidenen gibt es viele Seniorenhaushalte. Für sie sind kleinere Wohnungen mit Kochnische oftmals ausreichend. Jene, die Eigentum bewohnen, finden die Wohnung sogar oftmals

zu groß bzw. das Wohnen aufgrund von Barrieren beschwerlich. Überdurchschnittliches Interesse besteht an einer seniorengerechten Ausstattung, wobei sich Bereitschaft und Möglichkeiten zur Umsetzung einer solchen aufgrund der damit verbundenen Kosten in Grenzen halten.


Tabelle 15: Haushalte mit bescheidenem Wohnkonzept

Haushalte mit bescheidenem Wohnkonzept	
Nachfragegruppen	 Haushalte mit niedriger bis mittlerer Wohnkaufkraft
Wohnvorstellungen	klassisch, funktional, ruhig, ordentlich
Charakter des Umfeldes	ruhige Innenstadt mit guter Anbindung und hohem Grünanteil, sauber, gepflegt und sicher; eher kein lebendiges und szeniges Umfeld
Grundstruktur der Wohnung	<ul style="list-style-type: none"> • klassische Grundrisse • einfache bis funktionale Qualität (altersgerecht) • bei Singles und Paaren kleine bis mittelgroße Wohnungen, bei Familien mittelgroße bis große Wohnungen
Ausstattung der Wohnung	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnräume: hohe Funktionsüberlagerung auf kleinem Raum (Kommunikation, Erholung, Rückzug), kein Bedarf zusätzlicher Räume; bei Familien großes Wohnzimmer und separate Kinderzimmer • Bad: großzügiges Bad, bei Senioren gerne altersgerechtes Duschbad (bodengleich) oder Vollbad, moderne Elemente, bei Familien 2. WC • Küche: geschlossene Küche, Einbauelemente, Ablehnung von Kochnische oder offener Küche • Hauswirtschaft: keine ausgeprägten Präferenzen, Abstellmöglichkeiten für Fortbewegungsmittel, Pkw-Stellplatz bietet Mehrwert, Waschmaschine auch im Bad möglich • Freiraum: Balkon oder Terrasse; bei Familien gerne eigener Garten; wenig Interesse an Gemeinschaftsflächen • Sonstiges: bei Senioren barrierearme Wohnung
Ausstattung Gebäude	zeitgemäße Heizungs- und Lüftungsanlagen mit hoher Energieeffizienz; barrierearme Ausstattung und Fahrstuhl gewünscht bei Senioren
Besonderheiten	/
Preissegment	preiswert bis mittelpreisig

Quelle: GdW (Hrsg.): Wohntrends 2030

Für Haushalte mit **funktionalem Wohnkonzept** ist charakteristisch, dass sie mit ihrer Lebenssituation im Allgemeinen oft sehr unzufrieden sind. Häufig verfügen sie über ein niedriges Bildungsniveau und ein geringes Einkommen, so dass ihnen die Optionen zur Verbesserung ihrer Lebenslage fehlen. Hierdurch bedingt fühlt sich diese Gruppe häufig ausgeschlossen, verfügt über Zukunftsängste und weist eine ausgeprägte Skepsis gegenüber Neuem und Fremdem auf. Unter den Haushalten mit funktionalem Wohnkonzept findet sich ein relativ hoher Anteil Älterer, die bezüglich ihrer Perspektiven oft resigniert haben.

Tabelle 16: Haushalte mit funktionalem Wohnkonzept

Haushalte mit funktionalem Wohnkonzept	
Nachfragegruppen	 <p>Haushalte, untere bis mittlere Wohnkaufkraft</p>
Wohnvorstellungen	funktional, einfach, günstig, ruhig, gemütlich, bei Familien: geräumig
Charakter des Umfeldes	normale Stadtteillagen mit guter Anbindung und Versorgungsmöglichkeiten sowie hohem Grünanteil, bei Familien gerne familienfreundlich
Grundstruktur der Wohnung	<ul style="list-style-type: none"> • klassische Grundrisse, einfache bis durchschnittlichen Wohnstandards • bei Senioren: altersgerechte einfache bis klassische Ansprüche an Qualität • kleine bis mittelgroße Wohnungen: 45 bis 75 m², für Familien mittelgroße Wohnungen
Ausstattung der Wohnung	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnräume: ruhige und ausreichend große Wohnzimmer, funktionale (quadratische) Räume, kein zusätzliches Arbeitszimmer • Bad: bei Senioren altersgerechtes Duschbad; jüngere Paare: geräumiges Wannenbad mit zeitgemäßer Ausstattung; Paare mittl. Alters und Familien: großzügiges Vollbad, modern und individuell gestaltet; bei Familien gerne 2. WC • Küche: in sich geschlossene Küche, Ablehnung von Kochnische und offener Küche; Paare und Familien: Großzügigkeit wird präferiert, auch Einbauelemente • Hauswirtschaft: keine ausgeprägten Präferenzen, Abstellmöglichkeiten für Fortbewegungsmittel, Waschmaschine auch im Bad möglich; gerne auch größerer Keller • Freiraum: Balkon oder Terrasse; geringes bis kein Interesse an Gemeinschaftsgarten
Ausstattung Gebäude	zeitgemäße Heizungs- und Lüftungsanlagen mit hoher Energieeffizienz (Standard); Einsatz erneuerbarer Technik nicht wichtig
Besonderheiten	Bei sehr geringer Kaufkraft auch sehr kleine Wohnungen <45 m ² nachgefragt
Preissegment	preiswert bis mittelpreisig

Quelle: GdW (Hrsg.): Wohntrends 2030

6. Wohntrends 2030

Für Wohnungseigentümer und Investoren am Wohnungs- und Immobilienmarkt ist die Frage, wie sich die Wohnungsnachfrage in Zukunft entwickeln wird, von zentraler Bedeutung. Im Folgenden werden wichtige Wohntrends skizziert, die in Bezug auf das Wohnen in zentralen, innerstädtischen Lagen bedeutsam sind. Die Quelle hierfür ist die Studie „Wohntrends 2030“ des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Veränderte Nachfragestrukturen

Die Sozialstruktur in Deutschland hat sich in den vergangenen Jahrzehnten durch Individualisierungs- und Pluralisierungsprozesse weitreichend verändert. Funktion, Bedeutung und Ausgestaltung der Wohnung sind unmittelbarer Ausdruck eines Lebensstils. Die unterschiedlichen Vorstellungen äußern sich in Einrichtungsstilen, präferierten Wohnungs- oder Gebäudetypen, aber auch in der Wahl des Mikro- und Makrowohnstandortes. Auch der gewählten Wohnform kommt in immer stärker werdendem Maß eine wichtige Bedeutung zu. Während auf der einen Seite das Bedürfnis nach Individualität zugenommen hat, gibt es gleichzeitig den Trend, in verstärktem Maße Wohnformen anzustreben, bei denen Gemeinschaftlichkeit eine wichtige Rolle spielt. Themen-Wohnprodukte wie Mehrgenerationen-Häuser, Senioren-Wohngemeinschaften, Baugemeinschaften und andere Formen kommen dem wachsenden Bedarf an institutionalisierter Gemeinsamkeit zwar nach, wesentlicher ist jedoch, dass für viele Gruppen Gemeinschaftlichkeit im zumeist halb-öffentlichen Raum entsteht und somit auch das Wohnumfeld stärker in den Vordergrund rückt.

Aber auch innerhalb der eigenen Wohnung steigen die Anforderungen und die Bedürfnisse der Nachfrager: Funktionale und flächensparende Grundrisse mit klarer Zuordnung von Raum und Funktion entsprechen immer weniger den sich differenzierenden Anforderungen der Nachfragegruppen. Steigende Flächenansprüche führen zu neuen Grundrissanforderungen. Individuell gestaltbare Raumlösungen stellen für diese veränderten Nachfragewünsche eine Lösung dar. Neben einem Arbeitszimmer, in dem angefangene Arbeit auch liegen gelassen werden kann, nimmt je nach Zielgruppe auch die Bedeutung anderer funktionaler Räume, z.B. die Nutzung eines zusätzlichen Zimmers als Gäste- oder Hauswirtschaftszimmer, zu. Neue Anforderungen an das Wohnen betreffen auch das Badezimmer, dessen Funktion sich stärker vom „Hygieneraum“ zum „Gesundheits- und Wellnessraum“ wandelt, wodurch die Tendenz zum großen Bad mit guter Aufenthaltsqualität verstärkt wird.

Wohnen im Alter

Etwa 93 Prozent der Senioren leben selbstständig in ihrer Wohnung. Viele dieser Wohnungen sind jedoch nicht so ausgestattet, dass ein langer Verbleib, z.B. bei Pflegebedürftigkeit, möglich ist. Hinzu kommt, dass entsprechend dem gesellschaftlichen Trend zur Individualisierung und Pluralisierung der Lebensstile sich auch die Wohnungsnachfrage der wohnungswirtschaftlich relevanten und wachsenden Gruppe der Senioren künftig stärker ausdifferenziert. Insgesamt wird es damit künftig „das Seniorenwohnen“ nicht mehr geben. Die Nachfragestrukturen sind nicht mehr allein nur vom Alter, sondern auch vom Haushaltstyp, der Kaufkraft und den Wohnvorstellungen abhängig. Die „bescheidene“ Nachfragergruppe der Nachkriegsgeneration wird immer seltener

als Nachfrager agieren und hinterlässt Wohnraum, der den Wohnvorstellungen der zukünftigen Senioren, beispielsweise der „68er-Generation“, nicht entspricht. Es sind daher vielfältige neue Formen des Wohnens im Alter zu entwickeln und der Wohnungsbestand an veränderte Nachfragepräferenzen anzupassen. Altersgerechte Anpassungen im Wohnungsbestand können die langfristige Vermietbarkeit des Wohnraums erhöhen. Idealerweise erfolgt die altersgerechte Bestandsanpassung im Quartiersbezug, z.B. indem in Kooperation mit weiteren Akteuren das Wohnumfeld und Zuwegungen barrierearm gestaltet und altersgerechte Infrastrukturangebote im Quartier angesiedelt werden.

Der Wandel vom Vermieter- zum Mietermarkt hat darüber hinaus zur Folge, dass stärker als bisher Service und Kundenorientierung an Bedeutung gewinnen. Wohnbegleitende Dienstleistungen stellen hierbei eine Chance dar, sich positiv von anderen Angeboten am Markt abzuheben. Es ist durchaus der Trend zu erkennen, dass wohnbegleitende Dienstleistungen gewünscht und qualifizierte Angebote sowohl von jüngeren als auch von älteren Haushalten geschätzt werden.

Bedeutung und Attraktivität zentraler Lagen nimmt wieder zu

Kurze Wege, eine gute Infrastrukturausstattung und ein differenziertes Freizeitangebot machen Innenstadtlagen für das Wohnen wieder zunehmend attraktiv. Leben und Wohnen in der Innenstadt bedeutet, dass mehrere Tätigkeiten auf einem Weg erledigt werden können: die Kita auf dem Weg zur Arbeit, das Einkaufen auf dem Nachhauseweg und das Fitnessstudio, das auch am späten Abend noch geöffnet hat, sind hierfür nur einige Beispiele. Leben und Wohnen in zentraler Lage trägt somit zusammenfassend zu einer besseren Ausnutzung der Lebenszeit bei.



Schulische Infrastruktur



Nahversorgungsangebote Wochenmarkt



und Supermarkt







Die Attraktivität des Wohnens in zentralen Lagen wird darüber hinaus durch eine attraktive Gestaltung des Wohnumfeldes gefördert. Das Wohnumfeld entwickelt sich nach der Wohnung und dem Arbeitsplatz zum „dritten Ort“. Die Schaffung eines Angebots an Aufenthaltsmöglichkeiten und Treffpunkten wirkt einer zunehmenden Anonymisierung der Nachbarschaften entgegen.

Nachhaltigkeit und Energieeffizienz

Politik und Wirtschaft setzen sich bereits seit einigen Jahren mit den Themen Nachhaltigkeit und Energieeffizienz auseinander. Bei den Nachfragern, den Mietern sowie bei den privaten Einzeleigentümern war diese Diskussion in der eigenen Lebensführung noch nicht so stark angekommen. Die Bereitschaft, für eine ökologische Gebäude-Ausstattung mehr Geld aufzuwenden, war kaum vorhanden. In den letzten Jahren hat hier, aufgrund der steigenden Energiepreise, der Klimadebatte und einer gesamtgesellschaftlichen Diskussion eine Bewusstseinsveränderung stattgefunden. Das Thema Ökologie ist mittlerweile in breiten Schichten der Bevölkerung etabliert. Niedrigenergiestandard, erneuerbare Energien, Solaranlagen, Regenwassernutzungsanlagen und die Verwendung ökologischer Baustoffe sind Anforderungen, die rund 70 Prozent der Bevölkerung an ihre Wunschwohnung stellen. Es ist zu erwarten, dass sich zukünftig diese Einstellung weiter ausprägen und dieses Nachfragerverhalten zunehmend am Markt spürbar wird und damit den Druck auf die Wohnungsbestände erhöht. Der Umfang der Heiz- und Betriebskosten ist bereits heute in vielen Märkten ein wesentlicher Wettbewerbsfaktor. Das gestiegene Energiebewusstsein, vor allem aber die Erhöhung der Wohnkostenbelastung, lassen andere Lage- und Ausstattungsmerkmale an Gewicht verlieren. Die Kosten, welche die Haushalte für den Energieverbrauch aufbringen, sind in den letzten 20 Jahren um mehr als 50 Prozent gestiegen und auch zukünftig ist nicht mit einem Rückgang der Kosten zu rechnen. Damit werden Heiz- und Betriebskosten für den Mieter neben Ausstattung und Lage wesentliche Faktoren für die Anmietung einer Wohnung oder Erwerb von Eigentum.

Die beschriebenen Wohntrends werden jedoch nicht von jedem Haushaltstyp und Wohnkonzept in gleicher Intensität mitgetragen (vgl. Kap. 5). Je nachdem, wie sich der Lebensstil und die Bedürfnisse an das Wohnen in einem Haushalt gestalten, sind einzelne Trends und Entwicklungen mehr oder weniger ausgeprägt.

Tabelle 17: Bedeutung von Wohntrends aufgeschlüsselt nach Wohnkonzepten

Wohntrend	Trend wird stark getragen von Haushalten mit ...					
	 Konzentriertes Wohnkonzept	 Kommunikatives Wohnkonzept	 Häusliches Wohnkonzept	 Anspruchsvolles Wohnkonzept	 Flexibles Wohnkonzept	 Funktionale Gemeinschaft
Gemeinschaftliches Pflege-Wohnen im Alter wird verstärkt nachgefragt.	x				x	x
Nachfrage nach ambulanter Pflege bzw. Pflege im Quartier steigt.	x				x	x
Ansprüche an die vermietetseitige Ausstattung und Gestaltung der Wohnung nehmen zu.			x	x		
Energieeinsparung ist wichtige Voraussetzung um Wohnkosten zu senken.			x		x	x
Grundrisse, die den vorhandenen Platz optimieren, werden immer wichtiger.		x	x			x
Die Wohnung wird wieder stärker zu einem Ort der Ruhe und Geborgenheit.	x	x	x			
Das Badezimmer als Ort für Wellness, Gesundheit und Fitness gewinnt immer mehr an Bedeutung	x		x	x		

Quelle: GdW (Hrsg.): Wohntrends 2030

7. Beispielhafte Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen

7.1. Wohnungsmodernisierung

„In Regionen mit Vermietungsproblemen und Leerständen sind konsequente Instandhaltung und Modernisierungen von Wohnungen und Häusern (...) eine der wichtigsten Voraussetzungen für eine gute Position am Markt“ (s. Mändle, S. 1176). Diese Aussage gilt auch für die Krefelder Innenstadt.

Begriffliche Abgrenzung von Modernisierung, Sanierung, Instandsetzung

Eine Modernisierung umfasst bauliche Maßnahmen zur nachhaltigen Steigerung des Gebrauchswertes der Wohnung und unterscheidet sich maßgeblich von der Instandsetzung, mit der lediglich die Wiederherstellung des Gebrauchswertes der Wohnung oder vielmehr bestimmter Ausstattungsmerkmale gemeint ist. Während die Instandsetzungskosten aus der Instandhaltungsrücklage zu begleichen sind, ist ein Vermieter bei einer Modernisierung berechtigt, 11 Prozent der ihm nach Anrechnung etwaiger Drittmittel verbleibenden Modernisierungskosten auf die Jahreskaltmiete umzulegen. Eine Sanierung bezeichnet dagegen zumeist die Wiederherstellung eines Sollzustands, verbunden mit einer Erhöhung des Gebrauchswertes durch eine Anpassung der Wohnungsausstattung an heutige Standards. Sie stellt also eine Kombination von Instandsetzung und Modernisierung dar.

Die Modernisierungsbedarfe in der Krefelder Innenstadt betreffen vor allem die beiden hier typischen Gebäudeformen: das Krefelder Haus und die Wohngebäude aus der Wiederaufbauzeit. Sie unterscheiden sich grundlegend in ihren baulichen Schwachstellen und ihren Erneuerungspotenzialen.

Erneuerungsbedarfe beim Krefelder Haus

Die typischen baulichen Mängel und Schäden an unsanierten Gebäuden des Typs „Krefelder Haus“ umfassen feuchte Keller- und Erdgeschosswände, unzureichende Wärmedämmung der Flügelanbauten, Putzschäden, z.B. durch Abplatzungen, beschädigte Dachrinnen, Fallrohre und Dachanschlüsse, verzogene Haustüren, einfachverglaste bzw. undichte Fenster, ab- und durchgetretene Treppenhausstufen und lose Geländer, unterdimensionierte und zugesetzte Wasserleitungen, versottete Kamine und unzureichende elektrische Installationen.

Die Herausforderungen in der Instandsetzung, Modernisierung oder Sanierung des Krefelder Hauses können dementsprechend vielfältig sein:

- Abdichtung der Keller und Erdgeschosswände gegen eindringende bzw. aufsteigende Feuchtigkeit,
- Verbesserung der Belichtung und der Durchlüftungsmöglichkeiten im rückwärtigen Bereich der Gebäude durch Einbau zusätzlicher und Vergrößerung vorhandener Fenster / Balkontüren,

- Verbesserung der Wärmedämmung bei den Flügelanbauten und der hofseitigen Außenfassade des Vorderhauses. Von einer Wärmedämmung der straßenzugewandten Außenfassade des Vorderhauses ist aufgrund der vorhandenen Zierfassaden unbedingt abzuraten, da sonst der Charme und die Wertigkeit der Häuser stark verringert werden (s. auch Kap. 7.3),
- Anpassung der aufgrund von Durchgangszimmern und kleinen Bädern ungünstigen bzw. beengten Wohnungszuschnitte an moderne Wohnstandards. Der Haustyp bietet, abhängig von der Ausgangssituation als Mietshaus oder als eigengenutzte Immobilie, eine Reihe von alternativen Nutzungs- und Grundrissvarianten (s. auch Kap. 7.2),
- Erneuerung des Fliesenspiegels in Küche und Bad und Austausch der sanitären Einrichtungen,
- Reparatur bzw. Erneuerung von Fenstern und Türen,
- Aufarbeitung der Beläge in Wohnung und Treppenhaus sowie der Geländer,
- Reparatur bzw. Erneuerung der Dächer, Dachrinnen und Fallrohre,
- Erneuerung der gesamten oder von Teilen der Gebäudetechnik.



Erneuerungsbedarfe lassen sich tw. bereits an der Fassade ablesen

Erneuerungsbedarfe bei Wohnhäusern der 1950er und 1960er Jahre

Der Wohnungsbau der Nachkriegszeit war lange Zeit durch Wohnungsnot und Baustoffknappheit geprägt, die Wohnungs- und Zimmergrößen waren kleiner als es heutzutage üblich ist, aber die damalige Badausstattung und die Etagen- oder Zentralheizung galten zu ihrer Zeit als „moderner“ Standard an Komfort und Hygiene. Auch die Bautechnik wurde verbessert, indem Stahlbetondecken und erste Zweischeibenverglasungen verwendet wurden. Geringere Raumhö-

hen führten zu einer besseren Beheizbarkeit der Wohnräume. Mittlerweile sind diese Nachkriegswohnungen „in die Jahre“ gekommen und entsprechen, sofern sie nicht zwischenzeitlich modernisiert wurden, nicht mehr den heutigen, modernen Wohnstandards. Die geringen Wohnungsgrößen von 40 bis 60 m² und die vergleichsweise kleinen Zimmer sprechen mittlerweile „nur“ noch Single- und Paarhaushalte mit kleinem Portemonnaie an. Anders als bei den meisten Krefelder Häusern bieten die Stahlbetonbecken und eine Vielzahl nicht tragender Wände in den Wohnhäusern der 1950er und 1960er Jahre mehr Möglichkeiten für Grundrissveränderungen.

Die typischen Bauschäden und Erneuerungsbedarfe bei unsanierten Wohnhäusern umfassen feuchte Kellerwände und eine unzureichende Wärmedämmung der Gebäudehülle, beschädigte Dachrinnen, Fallrohre und Dachanschlüsse, einfachverglaste Fenster und undichte Fensterrahmen, Putzschäden, schadhafte Fußböden, Fliesen und Treppenstufen, veraltete Sanitärausstattung und Fliesenspiegel, veraltete und ineffiziente Wärmeerzeuger und Heizungsanlagen sowie eine erneuerungsbedürftige Elektroinstallation.

In der Erneuerung der Wohnhäuser der Wiederaufbauzeit sind schon vielfältige Erfahrungen vor allem bei Wohnungsunternehmen gesammelt worden. Die Herausforderungen sind andere als beim Krefelder Haus und erstrecken sich zumeist auf folgende Handlungsfelder:

- Verbesserung des Schallschutzes bei Wohnungstrennwänden und Decken,
- Wärmedämmung der Außenfassaden, ggf. auch des Daches und des Kellers,
- Abdichtung der Keller und Erdgeschosswände gegen eindringende bzw. aufsteigende Feuchtigkeit,
- Reparatur bzw. Erneuerung der Fenster und Türen, insbesondere aus schall- und wärmetechnischen Gründen,
- Erneuerung der Fußböden und der Fliesenspiegel,
- Reparatur bzw. Erneuerung der Dacheindeckung,
- Veränderung der Grundrisse zugunsten größerer Bäder, ggf. auch zugunsten größerer und weniger Zimmer, oder Wohnungszusammenlegungen zur Schaffung geräumiger Wohnungen,
- Erneuerung der Heizungsanlagen, der Sanitärleitungen und der Elektroinstallation.

Informationsmöglichkeiten für Eigentümer und rechtliche Aspekte

Da Erneuerungsbedarfe umfangreich sein können und angesichts knapper finanzieller Ressourcen nur solche mit hoher Dringlichkeit oder besonderer Ausstrahlung auf die vorhandene oder anvisierte Mieterschaft umgesetzt werden können, empfiehlt es sich, die Beratung eines Architekten in Anspruch zu nehmen, so z.B. des Quartiersarchitekten. Er ist von der Stadt Krefeld beauf-

trägt, Eigentümer von Wohngebäuden in der Innenstadt in der Instandhaltung und Modernisierung zu unterstützen.

In Kap. 11.2 sind Kontaktadressen zum Stadtumbau in der Krefelder Stadtverwaltung sowie Förderprogramme aufgeführt, bei denen zu prüfen ist, ob sie die Finanzierung der Erneuerungsmaßnahmen erleichtern können.

Zudem ist im Vorfeld von umfangreicheren Modernisierungsmaßnahmen wie zum Beispiel Grundrissveränderungen, Balkonanbau oder Einbau zusätzlicher bzw. Vergrößerung bestehender Fenster in Kontakt mit dem Fachbereich 63 Bauaufsicht der Stadt Krefeld zu klären, ob die geplante Maßnahme eine **Baugenehmigung** erfordert oder ob zusätzliche Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden müssen. Auch Belange des Brandschutzes können berührt werden.



Balkon- und Treppenanbau am Seitenflügel eines Krefelder Hauses

Bei baulichen Veränderungen an der Außenfassade des Krefelder Hauses ist häufig auch das **Nachbarschaftsrecht** berührt, weil die meisten Gebäude sehr eng aneinander gebaut wurden. Dies trifft bei den meisten Balkonbauten, bei der Anbringung zusätzlicher Treppenhäuser und Außentreppen sowie bei der Vergrößerung vorhandener Fensteröffnungen zu, die bei Flügelbauten so genannte Grenzbebauungen darstellen können. Denn dann ist die Zustimmung des Nachbarn erforderlich, um wünschenswerte bauliche Veränderungen durchführen zu können. Es ist in jedem Fall anzuraten, die Frage des Nachbarschaftsrechts mit der Bauaufsicht der Stadt Krefeld oder mit sachkundigen Architekten zu erörtern und rechtzeitig Kontakt zum Eigentümer des Nachbargrundstücks aufzunehmen, um eine schriftliche Zustimmung einzuholen. Möglicherweise betrachtet der Nachbar eine von ihm erwartete Zustimmung als willkommene Gelegenheit, gleiches für sich zu verlangen, da er sich auch die Option auf ähnliche Umbaumaßnahmen sichern möchte.

Sind umfangreiche Umbaumaßnahmen anvisiert, die in die Bausubstanz der Wohnung eingreifen und mehrere rechtliche wie bautechnische Aspekte berühren, empfiehlt sich die Hinzuziehung eines sachverständigen Ingenieurs oder eines Architekten.

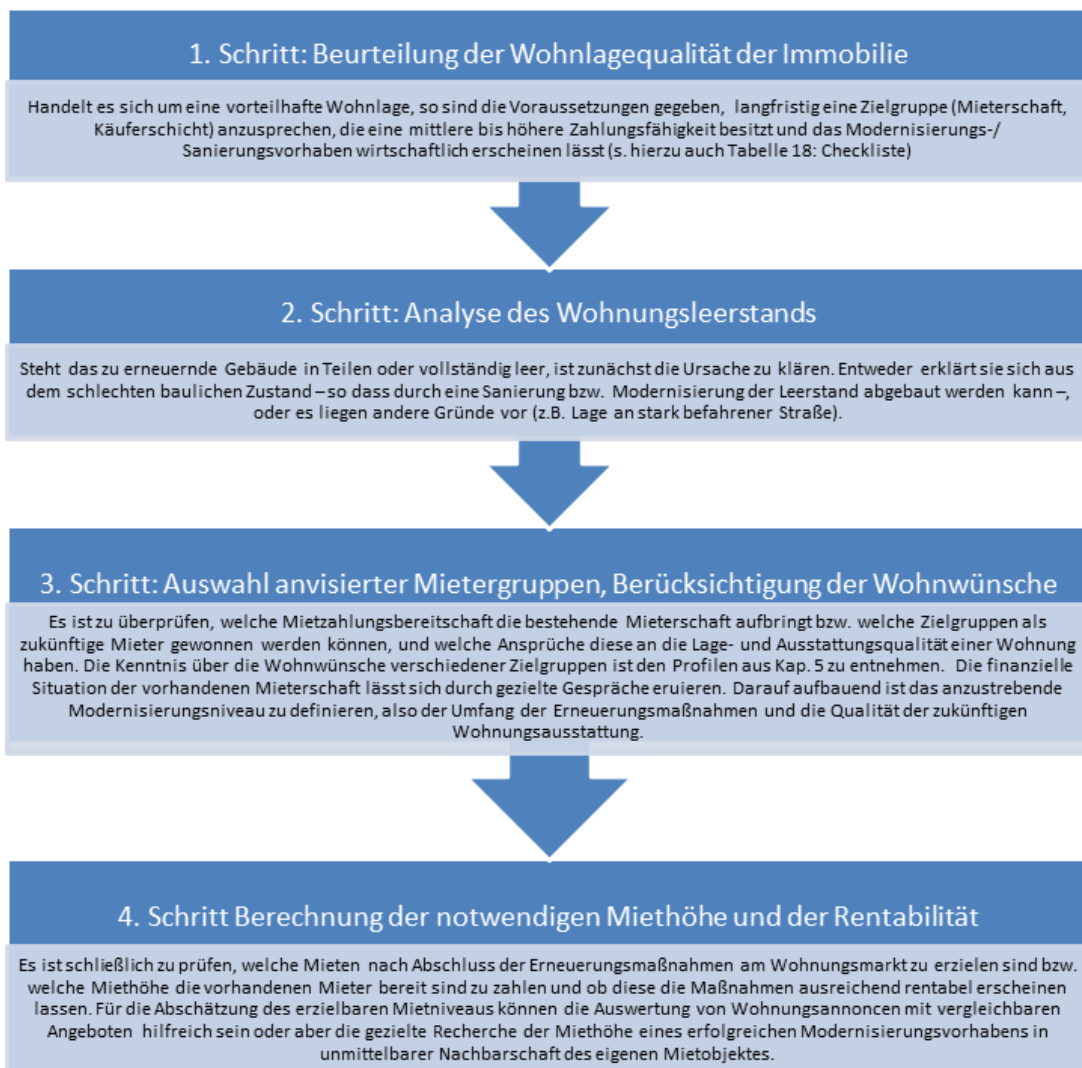
Alle in den nachfolgenden Abschnitten dargestellten Handlungsmöglichkeiten und Musterbeispiele rund um das Thema Wohnen sind als Anregungen für Wohnungseigentümer gedacht und eignen sich nicht als planerische Grundlage für Umbauplanungen.

Voraussetzung: Beurteilung der Marktchancen

Eine umfassende Modernisierung oder Sanierung der Bausubstanz ist nur dann sinnvoll, wenn eine entsprechende Nachfrage nach Wohnraum vorhanden ist oder die Wohnung bzw. das Haus vom Eigentümer selbst genutzt wird. Denn nur somit können zahlungskräftigere Mieter-/Erwerbergruppen angesprochen werden, die auch eine höhere Miete zahlen können.

Handelt es sich um ein Mietobjekt, dann sollte zunächst eine **Marktanalyse** Aufschluss darüber geben, ob sich die Modernisierung wirtschaftlich darstellen bzw. eine sich aus den Modernisierungskosten zu ermittelnde Kaltmiete auch am Wohnungsmarkt realisieren lässt. Dabei gilt: Der Mietpreis bildet sich durch das Verhältnis von Angebot und Nachfrage. Der Preis steigt, wenn die Nachfrage größer ist als das Angebot, und fällt, wenn das Angebot die Nachfrage übersteigt.

Eine Marktanalyse erfordert einen ungeschönten Blick auf die Immobilie – am Besten aus der Perspektive zukünftiger Mieter oder Käufer – und ggf. die Unterstützung des Quartiersarchitekten, um einzelne Aspekte besser beurteilen zu können.

Abbildung 19: Die vier Teilschritte einer Marktanalyse

Quelle: InWIS Forschung und Beratung GmbH

Tabelle 18: Checkliste zur Beurteilung der Wohnlagequalität der Immobilie

Qualitätsmerkmal	Unvorteilhaft	Vorteilhaft
Nähe zu öffentlichen Grünflächen	Fußläufig in 20 Minuten erreichbar	Direkte Lage am Stadtgarten, Kaiser-Friedrich-Hain, Alexanderplatz o.ä.
Verkehrslage auf angrenzender Straße	Stark befahren, Verkehrslärm	Ruhige Seitenstraße, keine Beeinträchtigungen
Nähe zum nächsten Supermarkt	Fußläufig in 15 Minuten erreichbar	Fußläufig in 5 Minuten erreichbar
Nähe zu öffentlicher Infrastruktur (Schule, Kita, Seniorentreff u.ä.)	Fußläufig in 20 Minuten erreichbar	Fußläufig in 5 Minuten erreichbar
Erscheinungsbild der angrenzenden Straße	Häuserflucht ohne Grün, vernachlässigte Fassaden, offensichtlicher Leerstand, Müllecken	Renovierte Fassaden, Straßenbäume, saubere Bürgersteige, gepflegte Hauseingänge, unauffälliger Leerstand
Image des Wohnquartiers	Problembehaftet, soziale Brennpunkte in unmittelbarer Nähe	Aufstrebend, gutbürgerlich, solide, unauffällig
Vermarktungssituation in unmittelbarer Nachbarschaft	Viel Leerstand, wenig modernisierte Gebäude	Modernisierte Häuser erfolgreich vermietet bzw. selbst genutzt, kaum Leerstand
Geplante und in Durchführung befindliche bauliche Aufwertungsmaßnahmen	In den kommenden 5 Jahren ist mit keinerlei Impulsen zu rechnen	in den kommenden 1-3 Jahren werden Aufwertungen in fußläufiger Nähe stattfinden und Impulse auslösen

Quelle: InWIS Forschung und Beratung GmbH



Positives Beispiel: Bäume und bepflanzte Baumscheiben als Straßenbegleitgrün; gestalteter Straßenraum mit Parkbuchten, Fahrradweg; gepflegtes Straßenbild



Negatives Beispiel: Häuserschlucht ohne Straßengrün und -gestaltung

Fällt die Beurteilung der Wohnlage des eigenen Hauses ungünstig aus, kann ein Eigentümer – im Rahmen seiner Möglichkeiten – auf einen Abbau der Schwachstellen hinwirken. Als Kontaktstelle für Eigentümer hat die Stadt Krefeld das Stadtumbaubüro eingerichtet, in dem ein Quartiersmanager und ein Quartiersarchitekt arbeiten, die beauftragt sind, Anregungen und Beschwerden aus der Bürgerschaft aufzugreifen und an Stadtverwaltung und Kommunalpolitik weiter zu vermitteln.

In Kap. 11.2 sind hierzu allgemeine Kontaktdaten der Stadtverwaltung Krefeld aufgeführt, an die Anregungen und Beschwerden aus der Bürgerschaft übermittelt werden können. Am Besten schließt man sich mit einem oder mehreren gleichgesinnten Eigentümern und Mietern zusammen und geht aktiv auf die Stadtverwaltung zu. Möglicherweise ergibt sich am Ende eine Übereinkunft, wonach die Stadt Krefeld Schwachstellen im öffentlichen Raum beseitigt, während die betreffenden Eigentümer ihrerseits Modernisierungen vornehmen, so dass eine win-win-Situation entsteht, die die Wohnlage aufwertet.

Modernisierungsbegleitung

„Der Mieter ist zur **Duldung** einer Modernisierung verpflichtet, wenn die Maßnahmen zur Verbesserung der Mietsache oder zur Einsparung von Energie und Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums führen. Verbesserungsmaßnahme ist jede bauliche Veränderung, die den Gebrauchswert erhöht und eine bessere Benutzung ermöglicht. (...) Der Mieter braucht die Maßnahme jedoch nur insoweit zu dulden, als es ihm zuzumuten ist“ (s. Mändle, S. 1164 f). Eine Modernisierung verbessert jedoch nicht nur die Mieterneugewinnung, sondern sie kann und sollte auch die Bindung vorhandener Mieter an das Mietobjekt erhöhen. Im besten Fall begrüßen die Mieter die Maßnahme und erzielen eine lange Wohndauer.

Voraussetzung für eine **nachhaltige Mieterbindung** ist, dass das Gespräch mit ihnen gesucht wird und die Mieter im Vorfeld und während der Modernisierung informiert werden. Dies ist auch die beste Grundlage dafür, dass sie der Modernisierung zuversichtlich entgegensehen. Auch während der Modernisierung sollte eine „Kundenbetreuung“ stattfinden, also der Kontakt nicht abreißen und nach Möglichkeit Mieterwünsche berücksichtigt werden. Wenn die Mieterbegleitung wegen des personellen Aufwands vernachlässigt wird, drohen stattdessen Folgekosten, etwa durch vermehrte und erhöhte Mietminderungen oder Auszüge von verärgerten oder verunsicherten Mietern. Die meisten Wohnungsunternehmen sind daher mittlerweile dazu übergegangen, eine professionelle Mieterbegleitung anzubieten. Aber auch **Amateurvermieter** können einiges in dieser Richtung tun:

- Es sind die Möglichkeiten der **Mitbestimmung** über Wohnungsgrößen oder Ausstattungsmerkmale zu eruieren und im Vorfeld den Mietern bekannt zu geben.
- Für ältere Mieter sind auf Wunsch **Wohnungsanpassungsmaßnahmen** vorzunehmen, um einen längerfristigen Verbleib in der Wohnung zu ermöglichen. Hierzu kann eine Zusammenarbeit mit der Wohnberatung der Stadt Krefeld hilfreich sein, die zugleich die Finanzierungsmöglichkeiten ausloten kann. Die Kontaktdaten sind im Kap. 11.2 aufgeführt.

- Rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme muss der Vermieter seinen **Informationspflichten** nachkommen (Ankündigungspflicht). Die erste schriftliche Information sollte verständlich formuliert und mit Grundrissplänen oder Bildern/Zeichnungen zu der geplanten Wohnungsausstattung ergänzt werden.
- Die Mieter sollten rechtzeitig auf **mögliche Mieterhöhungen** hingewiesen, aber auch eine Information über finanzielle Unterstützungsmöglichkeiten (Wohngeld) erhalten.
- In dringenden Fällen sollte eine **telefonische Erreichbarkeit** des Vermieters, mindestens aber des Bauleiters gewährleistet werden.
- Zum Abschluss der Modernisierungsarbeiten kann ein **Abschlussbesuch** beim Mieter die Mieterbindung erhöhen, verbunden mit der Überreichung eines Dankesgeschenkes für die erduldeten Umbauarbeiten und der Frage, wie denn die „neue“ Wohnung gefällt.

Fassadenerneuerung

Egal wie attraktiv sich Krefeld im Hinblick auf Kultur, Bildung, Wirtschaft usw. darstellt, Bürger und Besucher beurteilen eine Stadt immer auch nach ihrem **Aussehen**. Dies gilt besonders für die Innenstadt, denn sie ist das Aushängeschild einer Stadt. Auch wenn dieses Verhalten auf den ersten Blick vorschnell erscheint, so macht es durchaus Sinn. Man kann sich nur schwer vorstellen, dass hochwertige Waren oder attraktive Wohnungen so präsentiert werden, dass es viele Kunden oder Bewohner als hässlich betrachten. Der Wert einer Wohnung sollte also von außen erkennbar sein. Ein Mieter, der sich schämt, in einem hässlichen Gebäude zu wohnen, wird dort nicht lange wohnen, sondern sich bei Gelegenheit eine passende Alternative suchen. Daher sollte einer Wohnungsmodernisierung auch eine Verbesserung der Fassadengestaltung folgen oder vorangehen.

Die Krefelder Innenstadt hat den Vorteil, dass das „Krefelder Haus“ mit seiner gründerzeitlichen Fassade noch weit verbreitet ist und zusammen mit einigen anderen historischen bzw. herausragenden Bauten dem Stadtkern einen **unverwechselbaren Charakter** verleiht, der an historischen Städten immer bewundert wird. Das unverwechselbare gestalterische Profil der Krefelder Innenstadt gilt es zu erhalten und zu stärken. Das bedeutet nicht, dass keine Anpassungen an sich verändernde funktionale und ästhetische Standards stattfinden sollten. Es gilt jedoch, behutsam mit vorhandenen **gestalterischen Qualitäten** umzugehen und Umgestaltungen mit Sorgfalt und Sachverstand zu planen.

Beim Krefelder Haus ist die gestalterische Vielfalt einer **gründerzeitlichen Fassade** in jedem Fall zu erhalten. Der vorhandene Bauzier an der Vorderseite des Hauses sollte keineswegs zugunsten einer Wärmedämmung der Fassade aufgegeben werden. Gut instandgehalten und farblich schön herausgearbeitet ist er bestens geeignet, dem Haus eine **Wertigkeit** zu verleihen, die besonders für zahlungskräftigere Mieter zum Wohnen dazugehört und auch bei einem späteren Verkauf des Hauses vorteilhaft ist. Die Balkone sind unverwechselbare Bestandteile der Fassade und ebenfalls zu restaurieren.



Negatives Beispiel: Hervorstechende Farbigkeit und fehlende optische Hervorhebung der Fassadenornamente im Erdgeschossbereich



Positives Beispiel: zurückhaltende Farbigkeit; Hervorhebung des Sockelbereiches und aller Fassadenornamente; farbliche Betonung der Fenster- und Türumgebungen

Bei einfachen Fassaden, die nicht durch Bauzier, sondern lediglich durch Fensteröffnungen gegliedert sind, kann eine sehr einheitliche, zurückhaltende Farbigkeit zu einem unscheinbaren Aussehen führen. Dies kann den Vorteil haben, dass sich kein Mieter durch eine hervorgehobene Fassadengestaltung abgeschreckt fühlt. Es hat aber auch den Nachteil, dass sich das Gebäude nicht mehr aus der Masse der Wohngebäude heraushebt und austauschbar wird. Um dem Gebäude einen **unverwechselbaren Charakter** zu geben, ist entweder eine auffälligere Farbgebung oder eine gestalterische Gliederung der Fassade anzuraten. Bei einer farblichen Fassadengliederung kann, etwa durch zurückhaltende Farbwechsel, auch eine kleinteilig gegliederte und individuelle Fassade entstehen.



Positives Beispiel: Zurückhaltende Farbigkeit der Fassade; aufeinander abgestimmte Farben; farbliche Untergliederung der Fassade durch kräftigeren Farbton für die Erkerzimmer und den Hauseingangsbereich



Positives Beispiel: Untergliederung der Fassade durch Farbbänder und optischer Hervorhebung von Fenster- und Türlaibung; aufeinander abgestimmte Farben; allerdings tw. kräftige Farbgebung

Bevor man als Eigentümer eine Farbgestaltung auswählt oder ein Farbkonzept beauftragt, sollte man die in Teilen der Innenstadt geltenden Gestaltungssatzungen beachten, die die Stadt Krefeld insbesondere in den Gebieten mit viel historischer Bausubstanz erlassen hat. Auch wenn sie einen Eigentümer in der Farbwahl einschränken, geschieht dies zum Vorteil für alle Beteiligten. Denn sie gewährleistet eine den Gesetzen der Farbenlehre folgende, harmonische

Farbgebung und schafft damit besondere gestalterische Qualitäten. Der entsprechende Link zu den Krefelder Gestaltungssatzungen befindet sich im Anhang zu diesem Bericht.

Fenster und Haustüren sind Bestandteile der Außenfassade. Ihre Beschaffenheit und ihr Aussehen prägen ebenfalls das äußere Erscheinungsbild eines Hauses. Ganz besonders gilt dies für historische Fenster und Türen mit ihren Unterteilungen, Verzierungen und Materialien sowie für die Balkone. Bevor ein Austausch von Fenstern und Haustür angestrebt wird, sollte sowohl unter optischen wie auch unter Kostengesichtspunkten der Erhalt und die Ertüchtigung geprüft werden. Möglicherweise bieten sich folgende Alternativen zu einem Fensteraustausch an:

- Die Beseitigung von Mängeln am Fensterrahmen und die Verbesserung der Eigenschaften durch eine neue, hochwertigere Verglasung.
- Die Ergänzung durch ein zweites, innenseitiges Fenster in Form eines Kasten- oder eines Verbundfensters.

Auch viele historische Türen lassen sich wieder aufarbeiten, notfalls auch nachbauen, und bei fachkundiger Ausführung an moderne Standards im Wärme-, Schall- und Einbruchschutz heranführen.

Ist der Einbau neuer Fenster geboten, weil keine Ertüchtigung möglich ist, so sollte darauf geachtet werden, dass die neuen Fenster an der Vorderseite des Hauses eine mit dem **historischen Vorbild** möglichst übereinstimmende Fens-
teraufteilung und Rahmenfarbe aufweisen und somit auf die Fassade abgestimmt sind. Die damit verbundenen höheren Anschaffungskosten, die das zwei- bis dreifache des Preises für Standardfenster betragen können, können sich bei einer guten Wohnlage als **rentierlich** erweisen, weil das Gebäude durch die sorgfältige und ästhetisch ansprechende Modernisierung eine hohe Wertigkeit erzielt und das Interesse kaufkräftigerer Mieter oder Käufer weckt. Werden die Fenster im vermieteten Zustand ausgetauscht, so ist wie bei allen Modernisierungsmaßnahmen darauf zu achten, dass sie die Mietzahlungsfähigkeit der Mieter nicht übersteigen.



Negatives Beispiel: Hauseingang und Fensteröffnung wurden verkleinert, um Standardtür und kleinere Fenster einbauen zu können



Positives Beispiel: historische Hauseingangstür wurde erhalten und aufgearbeitet



Negatives Beispiel: Gründerzeitfassade mit nicht auf die Fassade abgestimmter Fensterteilung (besser: Teilung des unteren Öffnungsflügels in zwei Öffnungsflügel)



Positives Beispiel: Gründerzeitfassade mit auf die Fassade abgestimmter Fensterteilung (mit zweiflügeligem Öffnungsflügel, Kämpfer; Oberlicht allerdings nicht unterteilt)



Positives Beispiel: Gründerzeitfassade mit auf die Fassade abgestimmter Fensterteilung (mit zweiflügeligem Öffnungsflügel sowie Anpassung am gebogenen Sturz; Oberlicht allerdings nicht unterteilt)



Positives Beispiel: Gründerzeitfassade mit auf die Fassade abgestimmter Fensterteilung (mit zweiflügeligem Öffnungsflügel und unterteiltem Oberlicht)

Erhalt des Altbaucharmes

Das Krefelder Haus ist ein unverwechselbares Altbau-Stadthaus, das durch den Bauzier an der Fassade, den Innenstuck, die hohen Räume, die Verwendung von Holz als Baumaterial für Türen, Geländer und Fußböden und die aufwendig gestalteten Fenster und Haustüren (sofern sie noch erhalten sind) den Charme gründerzeitlicher Bauten ausstrahlt.

Die Erneuerungsstrategie sollte darauf ausgerichtet werden, die vorhandene Bausubstanz und die Altbaumerkmale so weit wie möglich zu erhalten. Wird vorhandene Substanz unnötig erneuert oder verändert, zum Beispiel durch ausgewechselte Haustüren, abgeschlagene Balkone oder abgehängte Zimmerdecken, entstehen nicht nur zusätzliche Kosten. Es gehen auch gestalterische Qualitäten verloren, der Altbaucharme wird eingebüßt und unnötiger Bauschutt erzeugt. Für die Entscheidung, ob ein Bauteil erhalten oder ausgetauscht wird, sollten neben dem Zustand und seiner voraussichtlichen Restlebensdauer auch **ästhetische Kriterien** herangezogen werden. Denn eine ansprechende Ästhetik erhöht die Wertigkeit eines Gebäudes und einer Wohnung

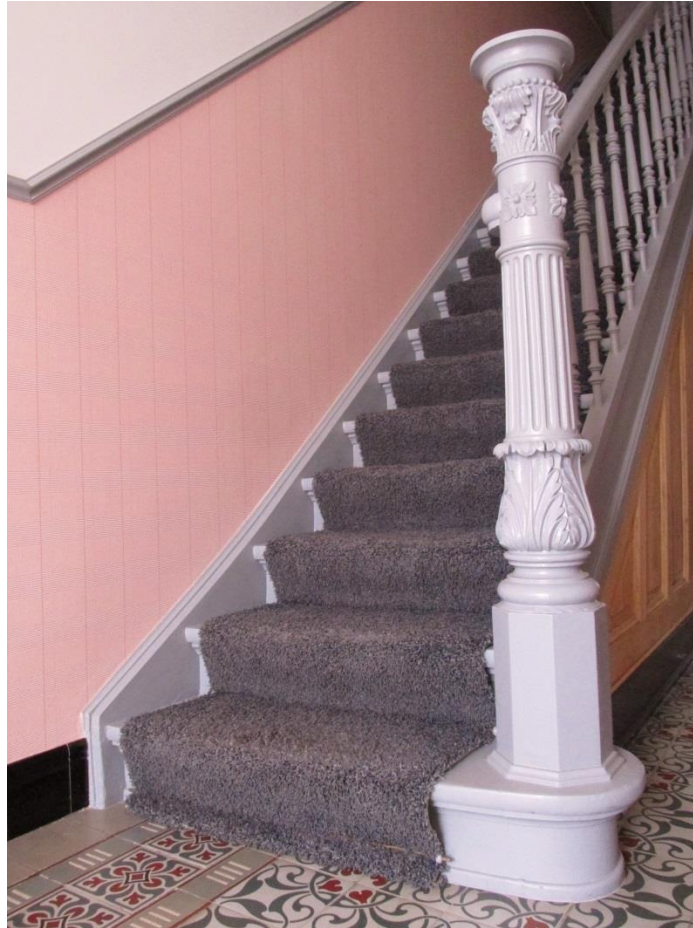
und spielt bei allen Mietern und Kaufinteressenten eine nicht zu unterschätzende Rolle, die in der Lage sind, sich ihre Wunschwohnung unter zahlreichen Angeboten auszuwählen.



Positives Beispiel: restauriertes Treppenhaus mit historischer Holzterappe, individuell geformten Geländerstäben und reich verziertem Treppenantrittsposten; Zierleiste zur Unterteilung der Wandgestaltung; leider sind die Originalfliesen nicht mehr erhalten



Positives Beispiel: erhaltene und farblich abgesetzte Stuckelemente an der Decke des Treppenhauses



Positives Beispiel: saniertes Treppenhaus mit historischen Bodenfliesen und Original-Holztreppe (hier: mit Teppichläufer geschützt), individuell geformte Geländerstäbe und repräsentativer Treppenantrittsposten; Zierleiste zur Unterteilung der Wandgestaltung

In dem Sinne sind Fassadenornamente im Rahmen der Fassadengestaltung farblich hervorzuheben, Wohnungsdecken nicht abzuhängen, sondern vorhandener Deckenstuck herauszuarbeiten, das Treppenhaus zu restaurieren und alte Haustüren aufzuarbeiten.

Anbau von Balkonen

Balkone bieten einen Platz im Freien und zusätzlichen Wohnraum. Sie erhöhen den Wohnwert und steigern den Wert eines Gebäudes. Gerade deshalb sind sie in den innerstädtischen Wohngebieten so beliebt.

Ein zur Wohnung zugehöriger Balkon ist heutzutage für vier von fünf Mietern in Deutschland ein **Wohnwunsch**. Da der Balkonanbau den Gebrauchswert einer Wohnung erhöht, zählt er zur Modernisierung und die anfallenden Kosten – pro Balkon in der Regel in vier- bis fünfstelliger Höhe – können anteilig auf die Miete umgelegt werden. Sind alle Wohnungen im Haus vermietet, sollte allerdings auf die Zahlungsfähigkeit und die Wohnwünsche der bestehenden Mieterschaft geachtet werden.



Positives Beispiel: in die Fassadengestaltung farblich integrierter, sanierter Zierbalkon; Gebrauchswert aufgrund seiner Größe gegeben

Wird ein Haus im unvermieteten Zustand grundsaniert, so ist ein Balkonanbau anzuraten. Denn, so die Einschätzung von Krefelder Marktexperten, die von der Wohnungsannoncenauswertung bestätigt wird, eine Wohnung ohne Balkon kann bei der Neuvermietung nicht das Preisniveau erzielen, das für die **Wirtschaftlichkeit einer Sanierungsmaßnahme** notwendig wäre.

Tabelle 19: Nachfrage und Mietpreis bei Neubau- und Bestandswohnungen mit/ohne Balkon und Garten

	Angebote	Mietpreis/m ²	Nachfrage
Kein Balkon oder Garten	48%	5,60	gering bis mittel
Balkon und Garten	5%	5,97	Sehr hoch
Garten	10%	5,89	hoch
Balkon	37%	5,79	Mittel

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24; 1. Quartal 2007 bis 3. Quartal 2013, eigene Darstellung

Bei der Planung ist des Weiteren zu berücksichtigen, dass Balkone ihren Gebrauchswert erst dann richtig entfalten können, wenn sie ruhig gelegen und groß genug sind. Er sollte mindestens 1,20 m bis 1,60 m tief sein, um ihn sinnvoll nutzen zu können, aber auch darunter liegende Geschosse möglichst wenig verschatten.

Bei Wohngebäuden aus der Wiederaufbauzeit ist im Erdgeschossbereich zu prüfen, ob anstelle eines Balkons ein Zugang zu einer wohnungsbezogenen Terrasse oder die Herrichtung eines eigenen Gartens möglich ist. Entweder können Terrasse und Garten über eine Treppe von der Wohnung aus zugänglich gemacht werden, oder das Erdreich kann aufgeschüttet und das Bodenniveau auf die Höhe einer Balkontür angehoben werden. Beides hätte den Vorteil, dass der Wohnwert der Wohnung weitaus höher steigt als beim Balkonanbau und auch die Bereitschaft, hierfür eine höhere Wohnmiete bzw. einen höheren Kaufpreis zu zahlen, zunimmt.

Ein Balkonanbau ist **genehmigungspflichtig**. Einen entsprechenden Bauantrag kann nur ein Bauvorlageberechtigter stellen, also ein Architekt oder ein Bauingenieur. Beim Krefelder Haus ist zudem häufig aus Gründen des Nachbarchaftsrechts die Zustimmung des Eigentümers des unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstücks notwendig.

Der einfachste Weg für einen nachträglichen Anbau ist der Vorstellbalkon, der nicht in die Substanz des Gebäudes eingreift, sondern statisch eigenständig und separat gegründet vor dem Gebäude steht.



Positives Beispiel: Vorstellbalkon, nachträglich angebaut; vorbildlich integrierter Sichtschutz und Pflanzkästen;

7.2. Nachfrageorientierte Grundrissänderung

Die Wohnfläche pro Kopf wächst in Deutschland unaufhaltsam. Viele Menschen wollen großzügig leben und können sich dies auch leisten. Bei vielen Haushalten ist zudem ein Trend zu offenen Grundrissen erkennbar. Die Anforderungen an die Größe und den Zuschnitt der Wohnung verändern sich dadurch.

Um junge Familien, in die Stadt zurückkehrende Senioren und Haushalte mit mittleren bis höheren Einkommen für ein Wohnen in der Innenstadt zu gewinnen, ist in der Krefelder Innenstadt zudem ein adäquates Angebot an größeren Wohnungen mit modernen Wohnungszuschnitten zu schaffen. Im Zuge der Wohnungsmodernisierung ist daher zu prüfen, inwiefern durch Zusammenlegung von kleinen Wohnungen ein **größeres Angebot an großen Wohnungen** ab 80 qm geschaffen werden kann. Besonders beim Krefelder Haus, aber auch bei Wohngebäuden der 1950er Jahre werden die Wohnungszuschnitte teilweise bereits neu überplant. Für beide Haustypen existieren bereits Praxisbeispiele in der Innenstadt, die zeigen, wie Durchgangsräume vermieden, eine optima-

lere Erschließung erfolgen, Freisitze geschaffen und die Belichtung verbessert werden können.

Bei der Überplanung von Grundrissen sind **neue Wohntrends** zu berücksichtigen. Großzügige, möblierbare Bäder und ein separates WC werden z.B. von vielen Zielgruppen geschätzt. Auch die Zusammenfassung von kleinen Räumen, die zu größeren Bewegungsflächen führt, kann sowohl für junge Paare als auch für Ältere zu einer Erhöhung der Wohnqualität führen. Anders gestaltet sich jedoch z.B. die Situation bei der Küchennutzung. Während jüngere Haushalte mit einem kommunikativen Wohnkonzept eine **offene Grundrissgestaltung** schätzen, legen z.B. solche mit einem konventionellen oder bescheidenen Wohnkonzept Wert auf eine in sich geschlossene Küche. Grundrissanpassungen sollten aus diesem Grund immer vor dem Hintergrund der Zielgruppe und ihres Wohnkonzeptes erfolgen.



Positives Beispiel: offener Grundriss beim Drei-Fenster-Haus; ineinander übergehender Wohn- und Küchenbereich; Verwendung alter Fliesen aus der Waschküche für den Fliesenspiegel in neuer Küchenzeile; restaurierte original Stuckverzierungen

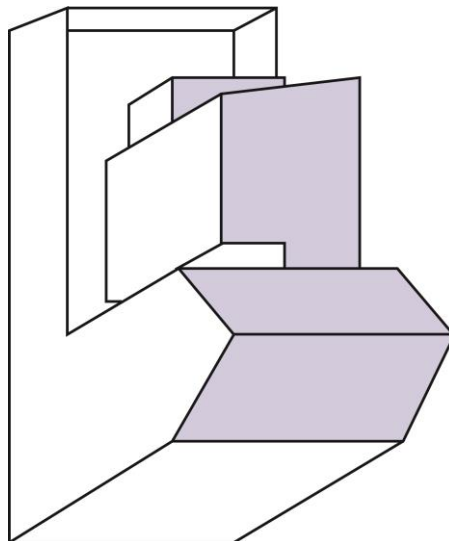
Und noch ein wichtiger Hinweis: Bei Grundrissveränderungen sollte ein Statiker klären, ob tragende Wände betroffen sind und welche Ersatzmaßnahmen zu treffen sind. Nur so lassen sich nachträgliche Rissbildungen aufgrund von Setzungsprozessen vermeiden.

Im Folgenden werden für die beiden wichtigsten Haustypen in der Krefelder Innenstadt Möglichkeiten der Grundrissanpassung aufgezeigt.

Grundrissveränderungen im „Krefelder Haus“

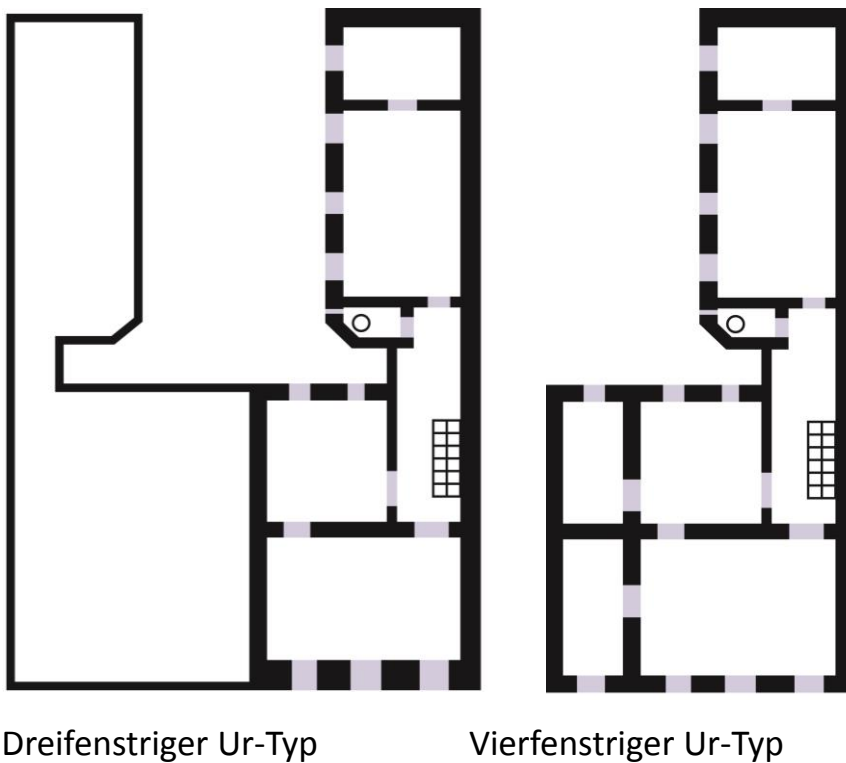
Die Häuser entstanden ab etwa 1840 und damit in einer Zeit, in der die Nachfrage nach Weberwohnungen enorm groß war. Das ursprüngliche Krefelder Haus wurde in Anlehnung an die Bedürfnisse der seidenindustriellen Zeit entwickelt und zeichnete sich dadurch aus, dass die kleinen Wohnungen einen Webraum hatten, der gleichzeitig als Wohnraum genutzt wurde. Die Häuser nahmen zu dieser Zeit je nach Größe und Ausbau fünf bis neun Familien - zum Teil in Kleinstwohnungen - auf. Das Krefelder Haus hatte im 17. und 18. Jahrhundert Vorgänger, die in der Regel noch keine Anbauten hatten und über einen Garten im Hinterhof verfügten, in dem manchmal auch Ställe untergebracht waren. Anbauten in Form von **Flügelbauten**, die an das **drei- oder vierfenstrige Vorderhaus** anschlossen, sind das prägendste Merkmal des Krefelder Hauses. Sie hatten zur Folge, dass nur noch kleine Grundstücksrestflächen an der Hinterfront entstanden. Die Flügelanbauten waren etwa vier Meter breit und verfügten über vier bis sechs Fenster. In den Spitzböden der Vorderhäuser und des Flügels waren oftmals die Schlafzimmer der älteren Kinder untergebracht. Neben dem Übergang zwischen Vorderhaus und Flügelbau, dem sogenannten **„Portalbau“** waren in der Regel die Etagen-WCs untergebracht. Vom Erdgeschoss des Portalbaus gelangte man zudem in den Hinterhof.

Abbildung 20: Schematische „Draufsicht“ auf das Krefelder Haus mit Flügelanbau



Quelle: Monderkamp 2011, eigene Darstellung

Ursprünglich sah das dreifenstrige Krefelder Haus an der Straßenseite eine Wohnung mit einem Web- und Wohnraum und einer dahinterliegenden Schlafkammer vor. Im vierfenstrigen Krefelder Haus lagen zwei 1,5-Zimmer-Wohnungen im Vorderhaus nebeneinander.

Abbildung 21: Ursprüngliche Grundrisse des Krefelder Hauses

Dreifenstriger Ur-Typ
Vierfenstriger Ur-Typ

Quelle: Monderkamp 2011, eigene Darstellung

Über die Jahre hinweg ist die grundlegende Struktur des Krefelder Hauses erhalten geblieben, die Eigentümer haben jedoch die vielfältigen Möglichkeiten der Grundrissanpassung und -erweiterung genutzt, so dass es inzwischen viele moderne Grundrisslösungen für das Krefelder Haus gibt.

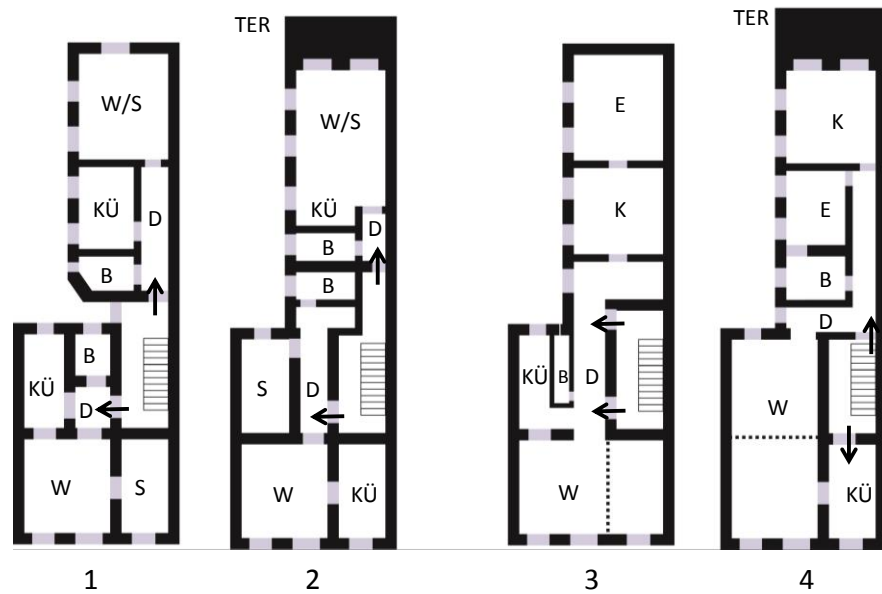
Variante 1 zeigt, wie die Wohnung im Vorderhaus durch eine Diele, Badezimmer und einen weiteren Raum ergänzt wird. Die Flügel-Wohnung ist in dieser Variante als Apartment gestaltet, das ein weiteres Fenster erhält.

In **Variante 2** wurde im Flügelanbau die Giebelwand geöffnet und durch eine Terrasse ergänzt. Im Vorderhaus wurde der Portalbau so ergänzt, dass die gewonnene Fläche als Bad genutzt werden kann und der Wohnung im Vorderhaus zuzusprechen ist.

Variante 3 zeigt die Möglichkeit auf, durch Erweiterung des Portalbaus die Wohnung des Vorderhauses und des Flügelbaus miteinander zu verbinden, so dass eine abgeschlossene Etagenwohnung mit einer Wohnfläche von rd. 100 m² entsteht.

Variante 4 zeigt einen ähnlichen Versuch, allerdings wurden hier durch Erweiterung der Diele gefangene Räume vermieden. Die Küche verfügt in dieser Version über einen eigenen Zugang vom Treppenhaus aus, der die Anlieferung von Lebensmitteln erleichtert. Das große Badezimmer ist sowohl von der Diele als auch vom Elternschlafzimmer aus begehbar.

Abbildung 22: Veränderte Grundrissvarianten des Krefelder Hauses (dreifenstrige Variante)

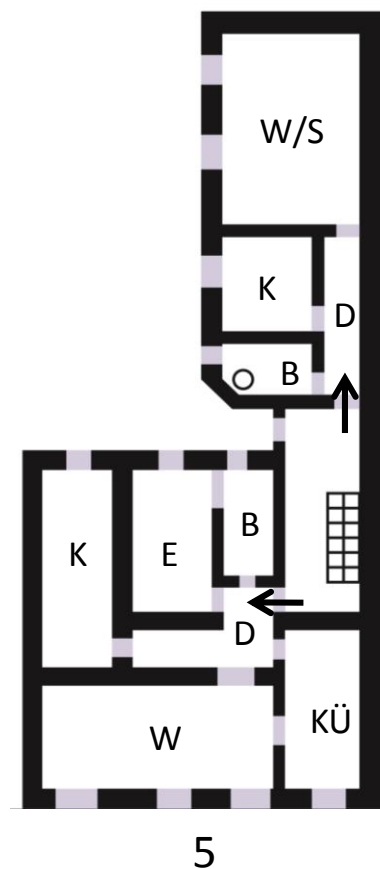


Quelle: Monderkamp 2011, eigene Darstellung

Das Vierfenster-Haus ermöglicht aufgrund seiner Größe eine unproblematischere Grundrissgestaltung. So können die zwei kleinen Wohnungen im Vorderhaus zu einer Wohnung mit etwa 70 m² Wohnfläche zusammengefasst werden. Die Wohnung im Flügelanbau bleibt als Appartement erhalten.

Neben diesen Veränderungen in der Grundrissgestaltung gibt es noch weitere Möglichkeiten, das Krefelder Haus an aktuelle Nachfragetrends anzupassen. Durch eine Verlängerung des Flügelanbaus im Erdgeschoss besteht z.B. die Chance, eine kleine **Terrasse** für die Wohnung im Obergeschoss anzulegen. Wird der Spitzboden des Flügelanbaus ausgebaut und die zwei Geschosse des Flügelanbaus durch eine innenliegende Wendeltreppe miteinander verbunden, entsteht eine Maisonette-Lösung, die ebenso auch im Vorderhaus angewandt werden kann.

Abbildung 23: Veränderte Grundrissvarianten des Krefelder Hauses (vierfenstrige Variante)



Quelle: Monderkamp 2011, eigene Darstellung



Positives Beispiel: großzügiges Appartement mit einem designten, in das Schlafzimmer integrierten Badezimmer; Lichtschlitz für natürliche Belichtung; automatische Entlüftung



Positives Beispiel: Interieur des o.g. Badezimmers

Grundrissveränderungen in Nachkriegsbeständen der 1950er und 1960er Jahre

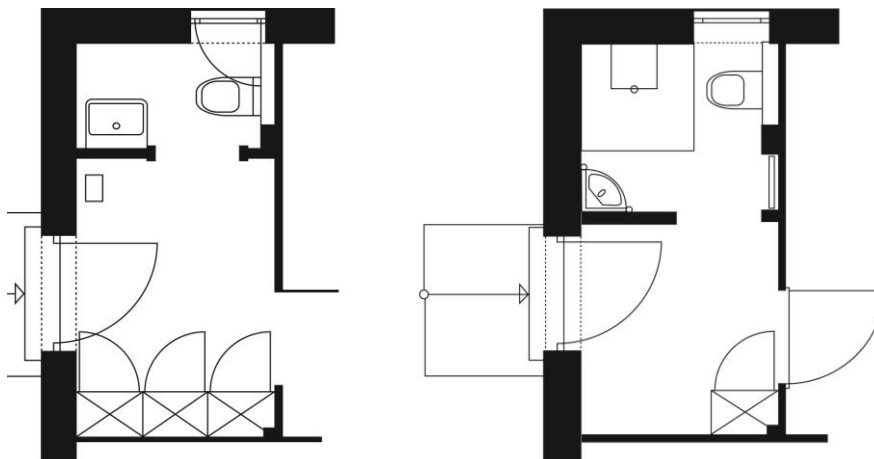
Unverändert gebliebene Wohnungen der Aufbaujahre sind durch vergleichsweise kleine Grundflächen und Raumgrößen gekennzeichnet. In den 1950er Jahren galten z.B. 6 bis 9 m² für eine Küche oder 13,5 bis 20 m² für ein Wohnzimmer als ausreichende Wohnfläche. Der Essplatz wurde von der Küche getrennt, die Kochküche fungierte als selbstständiger Raum. Man war froh, über ein eigenes Badezimmer in der Wohnung zu verfügen, das weder besonders groß, noch stets über ein Fenster verfügte. Sie entsprechen nicht mehr heutigen Wohntrends, bei denen Badezimmer möglichst hell, die Küche wieder stärker in das Wohnen einbezogen und die Grundrisse großzügiger und flexibler nutzbar sein sollen.

Bei einer Anpassung der Wohnungen dieser Entstehungszeit an **zeitgemäßen Wohnkomfort** bietet sich nicht nur die Chance, zeitgemäße Raum- und Grundrisszuschnitte herzustellen, auch Aspekte des Barriereabbaus können hiermit verbunden werden. Für Wohnungen in der Krefelder Innenstadt bietet sich dies geradezu an, da hier kurze Wege zu den zentralen Infrastrukturangeboten bestehen, die in der Kombination mit einer barrierearmen Wohnungsausstattung den möglichst langen Verbleib in der eigenen Wohnung ermöglichen.

Die folgenden zwei Beispiele zeigen auf, wie ein typischer Grundriss der Nachkriegsjahre so verändert werden kann, dass ein **barrierearmes Bad** entsteht.

Die nachfolgende Abbildung zeigt, wie durch das Versetzen der Badezimmerwand in Richtung Diele das Bad ausreichend Fläche erhält. Hierdurch kann eine ebenerdige Dusche eingesetzt werden, so dass aus einem Gäste-WC ein vollwertiges barrierearmes Badezimmer entsteht.

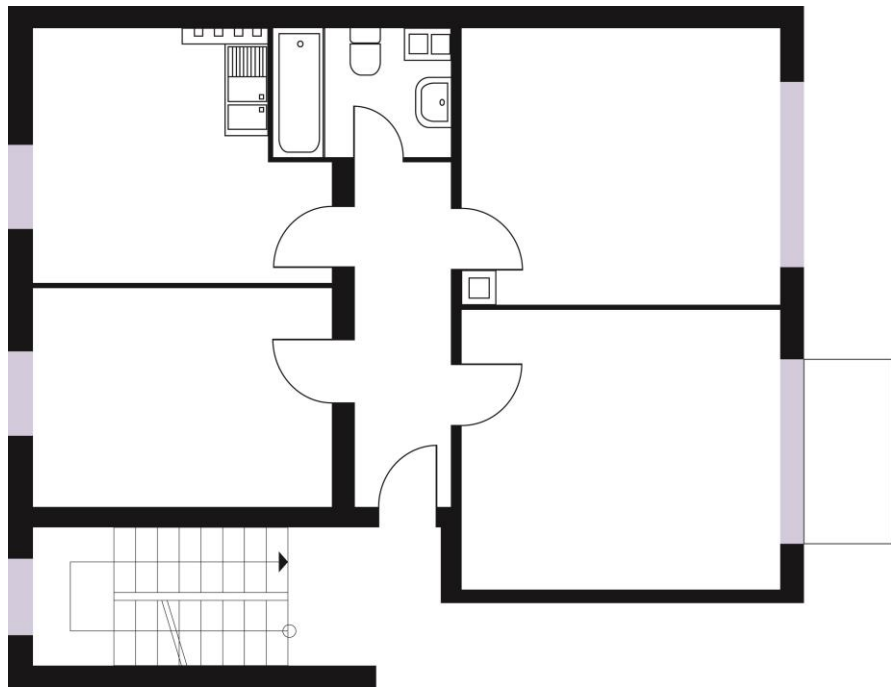
Abbildung 24: Vergrößerung eines Badezimmers durch Versatz einer Wand in Richtung Diele



Quelle: eigene Darstellung

Bei dem folgenden Beispiel wurde das Badezimmer in Richtung Küche erweitert und so Platz für eine **Badewanne** geschaffen.

Abbildung 25: Erweiterung der Badezimmergröße durch Versatz der Wand in Richtung Küche



Quelle: eigene Darstellung

Das nächste Beispiel zeigt, wie in einem Nachkriegsbestand durch geschickte Wohnungszusammenlegung aus drei kleinen Wohneinheiten zwei **großzügige Wohnungen** entstehen. Die Grundrissanpassung wurde hier direkt mit weiteren Maßnahmen, wie den Anbau von Balkonen, kombiniert.

Abbildung 26: Vorher-Nachher-Vergleich: Grundrissveränderung in einem Wohnhaus der 1950er Jahre



Vor der Grundrissveränderung: Drei kleine Wohnungen, nur eine davon mit Balkon ausgestattet



Nach der Grundrissveränderung: Zwei Wohnungen, beide mit Balkon ausgestattet

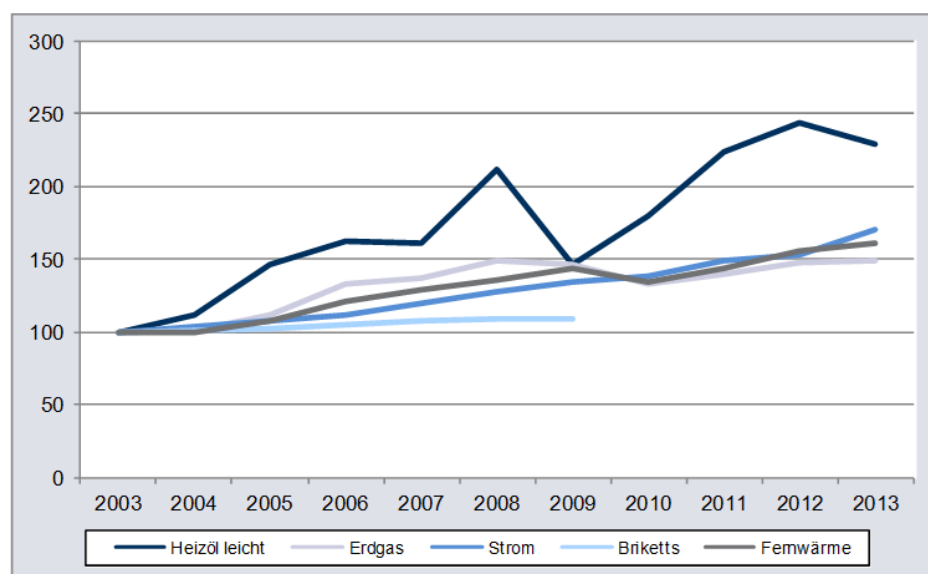
Quelle: eigene Darstellung

7.3. Energetische Modernisierung

Mehrwert einer energetischen Modernisierung

In Deutschland werden rund 83 Prozent des Energieverbrauchs privater Haushalte für Heizung und warmes Wasser aufgewendet. Die Ausgaben für Haushaltsenergien wie Strom, Gas usw. sind in Nordrhein-Westfalen seit dem Jahr 2010 um über 20 Prozent gestiegen. Für viele Haushalte wird diese sogenannte „**Zweite Miete**“ zu einer immer höheren finanziellen Belastung. Allein in den letzten zehn Jahren hat sich der Preis für Heizöl mehr als verdoppelt, während die Strompreise um rund 70 Prozent stiegen.

Abbildung 27: Entwicklung der Energiepreise für private Haushalte; Index 2003=100%



Quelle: Bundesministerium für Wirtschaft und Energie

Für eine energetische Modernisierung sprechen verschiedene Gründe:

- In finanzieller Hinsicht sind die **eingesparten Energiekosten** ausschlaggebend. Ein geringer Energieverbrauch federt zudem zukünftige Energiepreissteigerungen für die Wohnungsnutzer ab. Auch der gesamte Wert der Immobilie wird durch den neuen Qualitätsstandard erhöht.
- Aber auch sogenannte weichen Faktoren, die sich nicht in Zahlen ausdrücken lassen, können einen großen Mehrwert bilden und sind nicht zu unterschätzen: So steigt der **Wohnkomfort**, da die Wohnräume im Winter nicht mehr so schnell auskühlen und im Sommer die Hitze länger draußen bleibt. Da die neuen Fenster keine Zugluft mehr durchlassen, steigt die Behaglichkeit. Die neue Fassade verbessert die Ästhetik des Hauses und wirkt sich positiv auf das Stadtbild aus.
- Durch die Vorgaben der neuen **Energieeinsparverordnung 2014**, nach der Verbrauchswerte bzw. Energieausweise auch schon in öffentlich geschalteten Wohnungsanzeigen angegeben werden müssen, können sich potentielle Mieterhaushalte in Zukunft schnell und im Vorfeld einer Besichtigung ein Bild über den energetischen Zustand des Gebäudes machen.

Erster Schritt: Die professionelle Beratung

Der Gedanke an eine energetische Sanierung mag für viele Eigentümer abschreckend sein, da solche Sanierungen aufwendig sein können. Dabei ist der Einstieg in die Sanierung durchaus einfach: Dazu ist es lediglich erforderlich, einen unabhängigen **Energieexperten** einzuschalten, der den Zustand des Gebäudes untersucht und Hinweise gibt, welche Maßnahmen in welchem Umfang bei der Energieeinsparung erforderlich oder hilfreich wären. Die Beratungskosten sind für den Hauseigentümer überschaubar bzw. werden durch unterschiedliche Förderprogramme abgefangen. In Krefeld besteht die Möglichkeit, auf folgende geförderte Beraterleistungen zuzugreifen:

- **Stadtumbaubüro Krefeld:** Im Rahmen des Stadtumbaus bietet die Stadt Krefeld Hauseigentümern im Stadtumbaubüro neben baulicher, gestalterischer und fördertechnischer auch eine erste energetische Beratung an. Die Beratung ist kostenlos. Weitere Infos unter <https://www.krefeld.de/C12574810046E7EA/html/5605132096B91304C12579B100376241?opendocument>
- Ein erster „Gebäude-Check Energie“ kann bereits für 77 Euro und eine Start-Beratung für 100 Euro (das Land NRW steuert jeweils 52 Euro bei) bei der EnergieAgentur NRW beauftragt werden. Weitere Informationen finden Sie unter <http://www.energieagentur.nrw.de/gebaeudeenergieberatung/willkommen-auf-unserem-portal-gebaeudeenergieberatung-in-nrw-2117.asp>
- Auch die Verbraucherzentrale NRW bietet Ihnen bereits für nur 60 Euro (Eigenanteil Hauseigentümer – die Beratung wird ebenfalls durch das Land NRW gefördert) eine Beratung bei Ihnen zu Hause an. Weitere Infos unter www.vz-nrw.de/energieberatung
- Ein umfangreicheres energetisches Gutachten Ihres Gebäudes sollten Sie auch durch einen unabhängigen Energieberater erstellen lassen. So ein Gutachten umfasst z.B. eine Thermografieaufnahme⁴, Berechnung von Modernisierungsvarianten, Maßnahmenplan und Beratung zu Fördergeldern. Der Einsatz eines solchen Beraters wird durch das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle mit einem Zuschuss bis zu 500 Euro (max. 50% der Kosten) gefördert. Ein Netzwerk bundesweiter Energieberater finden Sie z.B. unter folgender Website: <http://www.vor-ort-energieberatung-nrw.de/>

Die energetische Modernisierung eines älteren Wohngebäudes umfasst häufig **mehrere Maßnahmen:** Die Dämmung der Außenwände, des Dachs und des Kellers, der Einbau neuer Fenster und einer neuen Heizungsanlage sowie die Installation von Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung.

Generell können zwei Handlungsfelder unterschieden werden:

- Die **Sanierung der Gebäudehülle,**
- die Erneuerung der **Haus-/Heizungstechnik.**

⁴ Thermografieaufnahmen sind Wärmebildaufnahmen eines Gebäudes, und liefern Informationen zu Wärmedämmung, Feuchtigkeit und Wärmebrücken in der Wand

Die energetische Erneuerung der Gebäudehülle

Ein großer Teil des Energieverbrauchs ist darauf zurückzuführen, dass die im Gebäude erzeugte Wärme bei energetisch unsanierten Gebäuden schnell wieder durch Fassade, Fenster, Dach und Kellerdecken entweicht. Um dies zu verhindern und die Gebäudehülle abzudichten, gibt es einfacher und schwieriger zu realisierende sowie kostengünstige und kostenintensive Maßnahmen.

Die **Dämmung der Außenfassade** (ohne Dach- und Kellerdämmung) zählt sowohl zu den kostenintensiven als auch zu den Maßnahmen, mit denen in der Regel ein Fachbetrieb beauftragt werden sollte. Bei der Außenwanddämmung wird ein Wärmedämmverbundsystem, bestehend aus Dämmstoffplatten, speziellem Mörtel und Armierungsgewebe, direkt auf den Putz aufgebracht. Dabei ist zu bedenken, dass für eine nachträgliche Dämmung der Außenwand zwar nur eine Dämmstoffdicke von 14 cm gesetzlich vorgeschrieben ist, einige Zentimeter mehr für die Energieeinsparung jedoch viel nachhaltiger sind (zwei Zentimeter Dämmstoff wirken ähnlich wie 100 Zentimeter Betonwand). Im Schnitt können durch eine Außenwanddämmung rd. 24 bis 27 Prozent des Energieverbrauchs eingespart werden.



„Vorher und Nachher“ einer gedämmten Fassade



Anbringung einer Außenwanddämmung



Dämmung des Seitenflügels eines Krefelder Hauses

Eine Besonderheit in der Krefelder Innenstadt ist das Krefelder Haus, das mit seiner **Schmuckfassade** eine besonders attraktive Ausstrahlung besitzt. Auch wenn die Gebäude in der Regel nicht unter Denkmalschutz stehen, so sind die Fassaden dennoch erhaltenswert und auf keinen Fall mit einer Außenwanddämmung zu verdecken. Zu empfehlen wäre hier aber eine **Außenwanddäm-**

mung der Flügelanbauten sowie der dem Innenhof zugewandten Fassade. In Kombination mit anderen energetischen Maßnahmen lässt sich dadurch bereits ein beträchtlicher Teil des Energieverbrauchs einsparen. Wer es komplett möchte, sollte für die vordere Gebäudeseite eine Innenwanddämmung wählen. Ein Leitfaden zur Sanierung des Krefelder Hauses wird voraussichtlich in 2014 durch die Stadt Krefeld veröffentlicht werden.



Negatives Beispiel beim rechten Haus: der vorhandene Bauzier ist aufgrund der Wärmedämmung der Außenfassade vollständig verdeckt; Neue Haustür setzt energetische Modernisierung zwar konsequent um; Individualität und Altbaucharme gingen jedoch gänzlich verloren

Auch der **Austausch der Fenster** gehört zu den Maßnahmen, die nicht ohne Vorkenntnisse in Eigeninitiative umzusetzen sind. Fragen Sie vor allem den Fachmann, wenn Sie die neuen Fenster in eine ungedämmte Wand einsetzen wollen, da durch den unterschiedlich hohen U-Wert⁵ Feuchtigkeitsprobleme und Schimmelbildung auftreten können. Mit einer neuen Wärmeschutzverglasung können fünf bis sieben Prozent des Energieverbrauchs eingespart werden. Im Zuge der Wärmeschutzverordnungen, die in den vergangenen 30 Jahren umgesetzt wurden, sind viele Fenster schon einmal ausgetauscht worden, so dass in erster Linie bauartbedingte undichte Stellen zwischen Mauerwerk und Fenstern behoben werden sollten, wenn das Geld knapp ist. Zudem ist die Dichtigkeit von Rollladenkästen zu prüfen und diese gegebenenfalls zu dämmen. Mit wenig Aufwand lässt sich so weiterer Energieverbrauch verringern.

⁵ Der U-Wert ist ein physikalischer Wert und beschreibt die Eigenschaft, Wärme langsam oder schnell durch etwas durchzulassen. Je höher der U-Wert ist, desto schneller kann die Wärme durch das entsprechende Bauteil (Fassade oder Fenster usw.) entweichen.

Sind noch ursprüngliche Fenster mit Einfachverglasung vorhanden, so ist zu prüfen, ob diese einen ästhetischen Wert haben und energetisch ertüchtigt werden können, bevor die Entscheidung für einen Austausch gefällt wird (s. auch den Abschnitt zur Fassadenerneuerung im Kap. 7.1).



Positives Beispiel für eine Fassadengliederung mit zeittypischer Fenstergliederung (Fensterband aus den 1960er Jahren); allerdings entsprechen die alten Fenster nicht mehr dem heutigen energetischen Standard

Die **Dämmung der Kellerdecke** und **des Dachs** bzw. der obersten Geschossdecke ist dagegen weniger kostenintensiv und häufig auch in Eigenregie vorzunehmen. Dadurch lassen sich rd. fünf Prozent des Energieverbrauchs einsparen. Beim Keller ist entweder die Kellerdecke zu dämmen, oder aber, wenn der Kellerraum beheizt wird, die Kellerwände und der Kellerboden. Bei der Dachdämmung ist zu entscheiden, entweder die oberste Geschossdecke oder das Dach selbst zu dämmen, wenn der Dachboden als zusätzliches Zimmer oder als Wohnung genutzt werden soll. Bei der obersten Geschossdecke reicht es schon aus, den Dachboden mit einem Dämmstoff möglichst lückenlos auszulegen. Zu beachten ist, dass es bezüglich der Dämmung des Dachs gesetzliche Vorgaben gibt: Die geltende neue Energieeinsparverordnung 2014 (EnEV 2014) schreibt

vor, dass das Dach oder die oberste Geschossdecke ab dem Jahr 2016 einen Mindestwärmeschutz erhalten muss.⁶



Dämmung der obersten Geschossdecke mit trittfesten Dämmplatten



Dämmung der Decke in der Durchfahrt zum Hinterhof

Die Erneuerung der Heizungstechnik

Häufig scheint eine **Heizungsanlage** noch gut zu funktionieren. Durch die Erneuerung kann jedoch bis zu 28 Prozent des Energieverbrauchs eingespart werden. Wenn die Anlage ein Alter von 30 Jahren überschritten hat, schreibt die EnEV 2014 vor, die Heizungsanlage auszutauschen.⁷ Jedoch auch ab einem Alter von 20 Jahren ist eine Erneuerung in jedem Fall zu empfehlen. Denn alte Kessel sind häufig zu groß und arbeiten daher ineffizient. Wird das Heizsystem nicht ausgetauscht, so empfiehlt sich trotzdem der Einsatz eines Fachmanns, der die Funktionalität und Einstellung der gesamten Anlage prüft und an die Gegebenheiten angepasst einstellt. Dies betrifft zum Beispiel die richtige Vorlauftemperatur, mögliche Nachtabsenkungen, die Pumpenleistung und den hydraulischen Abgleich. Auch durch diese kleinen Maßnahmen kann bereits unnötig verbrauchte Energie eingespart werden.

⁶ Vgl. dazu EnEV 2014 §10

⁷ Ausnahmen bilden Brennwert- oder Niedrigtemperaturkessel und Wohnungen in Ein/Zweifamilienhäusern, die vom Eigentümer seit dem Jahr 2002 bewohnt werden.



Hausdach mit Solarkollektoren

Sofern das Gebäude über keine Außenwanddämmung verfügt und die Heizkörper in Außenwandnischen eingelassen sind, sollten zumindest die Nischen von innen gedämmt werden.

Bereits seit der EnEV 2004 sind **Warmwasserleitungen in unbeheizten Räumen zu dämmen**. Teilweise sind diese Dämmschichten jedoch sehr dünn. Vorgefertigte Dämmschläuche erhält man kostengünstig im Baumarkt. Mit wenig Aufwand kann so ein Teil des Energieverbrauchs eingespart werden.



Dämmung von Warmwasserrohren in ungeheizten Räumen

Eine **Solarkollektoranlage** bzw. das von der Sonne erwärmte Wasser kann bei Bedarf die Heizungsanlage unterstützen. Im Sommer können bis zu 100 Prozent des Energiebedarfs für die Warmwasseraufbereitung zum Duschen oder Waschen gedeckt werden, so dass ein Einsparpotential von rd. 60 Prozent im Jahresdurchschnitt erreicht werden kann.

Eine **Lüftungsanlage** wird häufig im Neubau oder in komplett kernsanierten Gebäuden genutzt. Sie sorgt in hoch gedämmten Gebäuden für frische Luft und den Abtransport von Feuchtigkeit. Wenn ein Bestandsgebäude gedämmt, jedoch keine Lüftungsanlage eingebaut wird, ist zu empfehlen, die Mieter über ein richtiges Lüftungsverhalten zu informieren. Dies beugt der Bildung von übermäßiger Luftfeuchtigkeit und Bildung von Schimmel vor.

Empfehlenswerte Maßnahmen bei geringem Budget

In einem **umfassend energetisch modernisierten** Gebäude können immerhin rund **75 Prozent** des vorherigen Energiebedarfs eingespart werden. Dafür sind jedoch zahlreiche Modernisierungen erforderlich, die in der Summe recht kostspielig werden können. Eine gute Gelegenheit zur energetischen Modernisierung ist vorhanden, wenn bereits z.B. eine Fassadenrenovierung oder die Beseitigung von Schimmelbildung und Feuchtigkeitsschäden oder der Austausch einer defekten Heizungsanlage anvisiert ist. Unterschiedliche Instandsetzungsmaßnahmen lassen sich mit energetischen Modernisierungen koppeln und somit Kosten einsparen.

Generell sollte man sich, gemessen am vorhandenen Ausgabenbudget, mit Unterstützung eines Energieberaters genau überlegen, in welche energetischen Maßnahmen investiert werden soll. Die **größten Energieeinsparpotenziale** liegen in der Erneuerung der Heizungsanlage und der Fassadendämmung, zwei vergleichsweise kostenintensive Maßnahmen. Dach- und Kellerdämmung können günstig umgesetzt werden, ihr Wirkungsgrad ist jedoch begrenzt. Und die damit verbundenen Modernisierungskosten können nur auf die Wohnung bezogen werden, die von der energetischen Maßnahme profitiert. Anzuraten sind in jedem Fall **geringinvestive Maßnahmen** wie die Dämmung von Warmwasserleitungen und Rollladenkästen und die Abdichtung von Fenstern. Ist das Geld für eine energetische Modernisierung knapp bemessen und die Heizungsanlage noch in einem akzeptablen Zustand, ist eine Fassadendämmung zu präferieren, denn dadurch kann auch bei dem vorhandenen Heizungssystem Energie gespart werden, da es an den geringeren Bedarf angepasst werden kann.

Der Einbau von **Solarkollektoren** und **Lüftungsanlagen** (mit Wärmerückgewinnung) ist nur dann sinnvoll, wenn eine kaufkräftige Mieter- oder Käuferschicht angestrebt wird und in Zusammenhang mit weiteren hochwertigen Modernisierungsmaßnahmen ein besonderer Standard erreicht wird.

Abbildung 28: Energie-Einsparpotentiale bei energetischen Bausanierungsmaßnahmen



Quelle: veränderte Grafik nach energy-mag 2014; Datenquelle: EnergieAgentur.NRW

7.4. Altersgerechter Umbau

Die Menschen werden, auch dank verbesserter medizinischer Versorgung, immer älter. Senioren möchten so lange wie möglich im angestammten Quartier und am liebsten in der eigenen Wohnung alt werden. Ein möglichst langes selbstständiges Leben ist in Wohnungen, die an die Bedürfnisse älterer Menschen angepasst sind bzw. werden, am ehesten zu bewerkstelligen. Daher wächst allerorts die Herausforderung, den Wohnungsbestand altersgerecht anzupassen. In der Krefelder Innenstadt gibt es bisher nur ein sehr kleines Angebot an Wohnungen, das den Anforderungen einer älter werdenden Gesellschaft entspricht.

Ein altersgerechtes Wohnungsangebot zeichnet sich aus durch

- **Barrierefreiheit bzw. –armut** das Gebäude und die Wohnung betreffend,
- eine **integrierte Wohnlage**, d.h. eine fußläufige Nähe zu wichtigen Infrastrukturangeboten (Ärzte, Apotheken, Nahversorgung etc.), zu Grünflächen und zu sozialen Kontaktmöglichkeiten (Seniorentreffs, Cafes usw.),
- ein gewisses Maß an **Sicherheit** im Wohnen (insb. Einbruchschutz).

Grundsätzlich bietet es sich an, auf Wunsch eines Mieters **altersgerechte Umbauten** durchzuführen oder mit der Perspektive einer späteren Vermietung an ältere Menschen altersgerechte Standards bei geplanten Wohnungs- bzw. Gebäudemodernisierungen zu berücksichtigen. Kostengründe sprechen ähnlich wie auch bei der energetischen Modernisierung für eine **Kombination mit grundlegenden Modernisierungsaktivitäten**. Wird beispielsweise das Badezimmer erneuert, ergibt sich die Möglichkeit, zusätzliche Haltegriffe und eine niedrigschwellige Duschtasse einzubauen oder zumindest die für die Nachrüstung mit Haltegriffen etc. notwendigen Wand- und Unterkonstruktionen einzuplanen. Bei Grundrissveränderungen ist auf ausreichend Bewegungsflächen in der Wohnung und in den Räumen zu achten.

Der altersgerechte Umbau des Wohnungsbestandes kann Eigentümer auf dreierlei Art dabei unterstützen, eine **langfristige Vermietbarkeit** ihrer Wohnungen zu gewährleisten:

- Erstens sind ältere Menschen eine langfristig auch in der Innenstadt wachsende Nachfragegruppe, die bei entsprechender Kaufkraft auch eine stabilisierende Funktion für die Innenstadt haben kann, da sie die Kundschaft für zahlreiche Geschäfte bildet und damit zu einer Ausnutzung vorhandener Infrastrukturen beiträgt.
- Zweitens erhöhen Wohnraumanpassungsmaßnahmen bei älteren Mietern die Wohndauer und beugen Vermietungsrisiken durch Mieterwechsel vor.
- Barrierearmut oder -freiheit ist ein herausragendes Kriterium für eine altersgerechte Wohnung, das auch junge Menschen mit und ohne einer körperlichen Beeinträchtigung anspricht. Es verbessert die Vermietbarkeit einer Wohnung, da viele Altersgruppen und Haushaltstypen dieses Kriterium wertschätzen.

Wichtiger Hinweis für die Wirtschaftlichkeit: Bei Barrierefreiheit kann die Wohnung mit einem **Preisaufschlag** vermietet werden.

Wichtige **Prinzipien** beim altersgerechten Umbau von Wohnungsbeständen sind:

- Je weniger Barrieren zu überwinden sind, desto besser.
- Es ist besser, eine Hilfe für die Überwindung einer Barriere zu schaffen, als die Barriere bestehen zu lassen, wenn der Abbau aus wirtschaftlichen oder baulichen Gründen nicht möglich ist.

Im Folgenden werden Maßnahmen für einen Abbau von Barrieren in und außerhalb der Wohnung vorgestellt.

Der Weg in das Wohngebäude

Die Barrierereduzierung fängt bereits vor der Wohnung an. Hürden im Eingangsbereich eines Wohnhauses sind vor allem Treppenstufen, aber auch hoch angebrachte Briefkästen und schwergängige Haustüren können Hindernisse darstellen.



Nachträgliche barrierefreie Erschließung eines Wohngebäudes über Anschüttung und Anbringung einer Rampe in einer Innenhofsituation

Folgende Maßnahmen können den **Weg in das Wohngebäude** für die Bewohner erleichtern:

- Breite und rutschsichere Wege,
- nachträglich angebrachte Rampen, die zum Hauseingang führen,
- Handläufe entlang des Treppenaufgangs bzw. Hauszugangs,

- Wetterschutz vor dem Hauseingang (z.B. durch eine Eingangsüberdachung),
- gute Ausleuchtung des Eingangsbereiches,
- leichtgängige und gut schließende Haustüren,
- der Einbau einer Gegensprechanlage für alle Mieter des Hauses.

Der Weg vom Hausflur in die Wohnung

Ist der Hausflur eines Gebäudes erreicht, stellen sich hier oftmals die nächsten, zu überwindenden Schwellen und Barrieren. Der Weg in die Wohnung ist in Mehrfamilienhäusern älteren Baujahres **oft die größte Hürde**. Hier sind unterschiedlich aufwendige Maßnahmen abzuwägen:

- Ein stufenloser Zugang zur Wohnung kann über das nachträgliche Anbringen eines Personenaufzuges geschaffen werden. Die kostenintensive Maßnahme kommt eigentlich nur in Frage, wenn ein gesamtes Wohnhaus altersgerecht umgebaut und dazu barrierefrei erschlossen werden soll.
- Bei Wohnungen im Erdgeschoss kann die vorhandene oder neu anzulegende Terrasse so weit angehoben werden, dass ein barrierefreier Wohnungszugang über das Gartengrundstück entsteht.
- Alternativ ist zu empfehlen, zumindest die Gestaltung des Treppenhauses an die Bedürfnisse älter werdender Mieter anzupassen.

Beispielhafte Maßnahmen für die altersgerechte Anpassung eines Treppenhauses sind das Anbringen eines umlaufenden Handlaufs und die Verwendung von rutschhemmenden Bodenbelägen. Durch das farbliche Absetzen der Treppenstufen kann die Stolpergefahr gemindert werden.

Schwellen und Barrieren in der Wohnung

Besonders ältere Menschen verbringen viel Zeit in ihrer Wohnung. Innerhalb der Wohnung existieren jedoch oftmals Hindernisse, die die Bewegungsfähigkeit älterer Personen einschränken:

- Wohnungen älteren Baujahres bieten oftmals nicht den nötigen Platz, um den Anforderungen an **ausreichende Bewegungsflächen** – etwa im Badezimmer – gerecht zu werden. Die umfassendste Maßnahme ist die Veränderung des Grundrisses, um Bewegungsflächen zu vergrößern. Sie sollte jedoch immer in Abstimmung mit einem Fachexperten durchgeführt werden, um die Erfordernisse der Statik angemessen zu berücksichtigen.
- Plant ein Eigentümer im Zuge einer anstehenden Modernisierung, **Zimmertüren** auszutauschen, ist es ratsam zu prüfen, inwiefern Türen mit größeren Durchgangsbreiten (mind. 80 cm) eingesetzt werden können. Bei einer solchen Maßnahme muss beachtet werden, dass bei tragenden Wänden der Türsturz sicher aufliegt und die Wand standfest bleibt.



Türspion auf zwei Höhen ermöglicht auch Rollstuhlfahrern die Nutzung

Elektronische Überwachung der Lichtquellen in den Wohnräumen

Beispielhafte Nachrüstung von Türspionen und technischer Unterstützung

- Aber auch kleinere Maßnahmen, wie das Anbringen eines Türspions, das Ergänzen von Steckdosen in erreichbarer Höhe oder der Einbau von Fenstern mit niedrig sitzenden Fenstergriffen stellen Maßnahmen dar, die im Zuge einer anstehenden Modernisierung mit berücksichtigt und umgesetzt werden können.

Wenn die Wohnung über einen Freisitz verfügt, ist es von Vorteil, wenn dieser schwellenarm zu erreichen ist. Empfehlenswert ist, bei einer anstehenden Modernisierung zu prüfen, inwiefern der Balkonboden angehoben und die Barriere zwischen Wohnung und Balkon minimiert werden kann.



Beispiel für einen schwellenlosen Übertritt zum Balkon

Der kleinste Raum in der Wohnung mit den größten Problemen - das Badezimmer

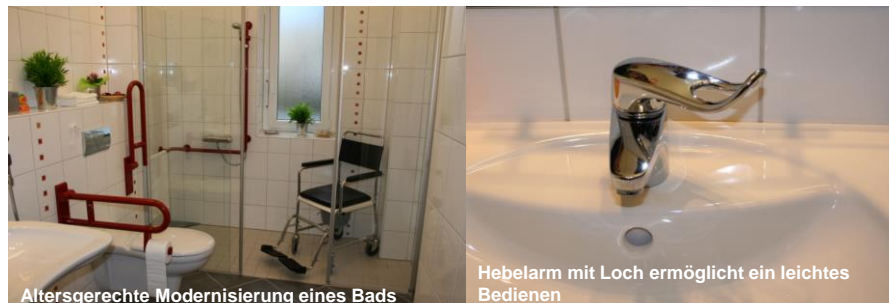
In den kleinsten Zimmern existieren häufig die größten Probleme, insbesondere im Badezimmer. Badezimmer in unsanierten Altbauten sind oftmals eng und bieten kaum Chancen, eine barrierearme Situation herzustellen.

Das Kapitel 7.2 zum Thema Grundrissveränderungen beinhaltet mehrere Beispiele, wie kleine Badezimmer durch eine Erweiterung in den Wohnraum vergrößert werden können.

Folgende weitere Maßnahmen im Badezimmer können dazu beitragen, Mietern einen möglichst langen Verbleib in der eigenen Wohnung zu ermöglichen:

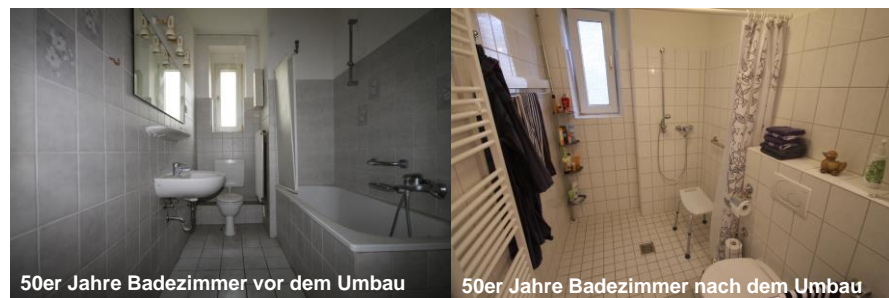
- Herausnehmen von zu schmalen Badezimmertüren und Veränderung der Aufschlagrichtung (idealerweise nach außen),
- Herausnehmen von Badewannen und Ersatz durch niedrigschwellige bis bodengleiche Duschtasse,
- Ersatz veralteter Sanitäröbekte durch moderne, unterfahrbare Öbekte,
- Austausch von zu niedrigen Toiletten,
- Anbringen von Haltegriffen.

Die folgenden zwei Fotos zeigen eine **altersgerechte Badmodernisierung**, die im Bestand durchgeföhrt wurde. Die ehemalige Badewanne wurde durch eine bodengleiche Dusche ersetzt, leichtgängige Armaturen erleichtern zusätzlich die Nutzung des Badezimmers.



Beispielhafte Umbaumaßnahmen im Badezimmer

Auch die Krefelder Wohnstätte führt in ihrem Bestand Badmodernisierungen durch. Bei dem folgenden Vorher-Nachher-Vergleich ist der Ersatz der Badewanne durch eine bodengleiche Duschköglichkeit zu erkennen. Die Sanitäröbekte wurden zudem so versetzt, dass die vorhandene Fläche besser als Bewegungsfläche ausgenutzt werden kann.



Badsanierung im Vorher-Nachher-Vergleich

Das Krefelder Haus als Möglichkeit des generationenübergreifenden Wohnens

Bei dem Krefelder Haus handelt es sich um eine Bauform, die sich sehr gut für das generationenübergreifende Wohnen eignet. In verschiedenen Krefelder Beispielen wird die Erdgeschosswohnung nach der Zusammenlegung der Wohnungen im Vorderhaus und im Flögelanbau von der Großelterneneration genutzt, während die Elterneneration mit den Kindern in den darüber liegenden

Geschossen wohnt. Hierzu wird das erste und zweite Obergeschoss z.B. durch eine Treppe verbunden und zu einer Maisonette-Wohnung zusammengelegt.

Beratungsangebote und Fördermöglichkeiten

Für barriere mindernde Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen bieten mehrere Institutionen Förderprogramme für Einzeleigentümer an. Eine Auflistung ist Kap. 10 zu entnehmen.

Auch die Stadt Krefeld unterhält spezifische Angebote. Die dazugehörigen Kontaktdaten sind dem Anhang zu diesem Bericht und den nachstehend genannten Internetseiten der Stadt Krefeld zu entnehmen:

- Die Mitarbeiterinnen der kommunalen **Wohnberatung** beraten Eigentümer und Mieter dahingehend, welche Maßnahmen in der Wohnung sinnvoll umzusetzen sind, wer sich an den Kosten beteiligt und welche Förderanträge gestellt werden können. Kontakt: Frau Voß, Telefon: 0 21 51 / 86 31 06, Frau Werner, Telefon: 0 21 51 / 86 31 08, Homepage: <https://www.krefeld.de/de/dienstleistungen/wohnberatung/>
- Die Mitarbeiter des Sachgebiets **Wohnraumförderung** der Stadt Krefeld bieten des Weiteren eine kostenfreie Beratung zu bestehenden Förderangeboten an. Kontakt: Herr Michael Eix, Telefon 0 21 51 / 86 36 13, Frau Stocken-Bernhardt, Telefon 0 21 51 / 36 60 - 36 54, Homepage: <https://www.krefeld.de/de/familienkompass/wohnraumfoerderung-wohnungsbaufoerderung/>

Die optimale Wohnlage für ein altersgerechtes Wohnungsangebot

Eigentümer, die Wohnungen altersgerecht umbauen, um ältere Menschen als Kundengruppe zu gewinnen, sollten beachten, dass zum Wohnen im Alter auch **Infrastrukturangebote** gehören. Eine altersgerechte Wohnung zu bewohnen, ist das eine - auf wohnortnahe Dienstleistungen und Infrastrukturen zurückgreifen zu können, komplettiert jedoch das selbstständige Wohnen bis ins hohe Alter und steigert das Interesse von potenziellen Mietern und Käufern signifikant. Aus diesem Grund eignen sich für aufwendige altersgerechte Anpassungsmaßnahmen jene Mikrowohnlagen in der Innenstadt, die eine fußläufige Nähe zu Infrastrukturen wie z.B. kirchliche Einrichtungen, medizinische Angebote wie Apotheken und Ärzte und Nahversorgungsangebote bieten.

7.5. Schaffung altersspezifischer Dienstleistungsangebote im Quartier

Mit steigendem Lebensalter werden die Grenzen des persönlichen Lebensraums enger werden. Dieses Kapitel widmet sich daher der Schaffung altersspezifischer und wohnortnaher Dienstleistungsangebote im nahen Wohnumfeld.

Die steigende Zahl älterer Menschen erfordert den Auf- und Ausbau wohnort- und haushaltsnaher Dienstleistungen, die im Sinne einer Unterstützung des Alltags zu einem möglichst langen selbstständigen Leben und Wohnen beitragen können. Neben baulich-technischen Aspekten geht es insbesondere um bedarfsgerechte haushalts- und personenbezogene Dienstleistungen. Hierzu

zählen neben **Putz- und Haushaltshilfen** auch **Mahlzeiten- und Einkaufsdienste**, die **Begleitung** zu Ärzten oder Behörden, **Garten- und Winterdienste**, **Wäschendienste** sowie Hilfestellungen bei **handwerklichen Tätigkeiten**.

Insbesondere, wenn die oben genannten Leistungen nicht mehr durch Familienangehörige, Freunde und Nachbarn erbracht werden, besteht die Notwendigkeit, auf professionelle Dienstleister zurückzugreifen. Hierbei handelt es sich oftmals um öffentliche Einrichtungen, frei-gemeinnützige Verbände, gemeinnützige Vereine oder auch privat-gewerbliche Anbieter. Beispielhaft sei an dieser Stelle das Angebot der Wohlfahrtsverbände benannt, die auch in Krefeld hauswirtschaftliche Hilfen anbieten. „Alltagshelfer“ unterstützen bei alltäglichen Arbeiten im Haushalt. Aktivierende Betreuungsleistungen wie Unterstützung der Alltagsgestaltung und -bewältigung werden, wenn ein Bedarf durch den MDK Medizinischen Dienst der Krankenkassen festgestellt wird, durch die Pflegekassen gewährt. Die Leistungen stehen natürlich auch Selbstzahlern zur Verfügung. Die Bereitstellung solcher Angebote erfordert jedoch eine enge Zusammenarbeit von Wohnungsanbietern (Wohnungsunternehmen, Kleineigentümer), Kommunen und weiteren quartiersrelevanten Akteuren.

Weitere klassische Handlungsfelder sind die **Hausflurreinigung**, der **Winterdienst** und einfache **Reparaturen** im Haushalt, mit denen ältere Menschen nicht selten überfordert sind. Über das Angebot des Wohnungsvermieters, diese Dienstleistungen professionell erledigen zu lassen – und die daraus resultierenden Kosten auf alle Mieter des Hauses aufzuteilen – entsteht ein Dienstleistungsangebot, mit dem man sich gegenüber Mitanbietern am Markt positiv absetzen kann. Auch immer mehr junge Menschen schätzen aufgrund von 40 h-Arbeitswoche und Überstunden solche Angebote, die Wohnkomfort bieten.

Eine Möglichkeit, das Handeln mehrerer Eigentümer in einem Quartier in einer organisierten Gemeinschaft zu bündeln, ist die Gründung einer **Eigentümerstandortgemeinschaft**. Hierbei handelt es sich um einen freiwilligen Zusammenschluss von mehreren aktiven und engagierten Eigentümern eines Quartiers, der durch die Kommune und weitere quartiersrelevante Akteure unterstützt wird. Bei einem möglichen Zusammenschluss mehrerer Hauseigentümer zu einer „Eigentümergeinschaft“ ergibt sich die Möglichkeit, nicht nur bauliche Maßnahmen und Modernisierungstätigkeiten gemeinsam und gleichzeitig kostengünstiger durchzuführen, sondern auch Dienstleistungsangebote gebündelt für die Mieter anzubieten.

Für Investoren, die eine **Wohnanlage des betreuten Wohnens** oder des Mehrgenerationenwohnens planen, und einen Betreiber oder sozialen Dienstleister suchen, ist eine fachkundige Beratung bereits in der Planungsphase anzuraten. Weitere Informationen finden sich im Kap. 8.

7.6. Aufwertung des privaten Wohnumfeldes

Die städtebauliche Struktur des Stadtumbaugebietes ist innerhalb des Wallvierecks und entlang der Magistralen Sternstraße/Neusser Straße und St.-Anton-Straße von hoher baulicher Dichte geprägt. Mit dem Stadtgarten und dem Kaiser-Friedrich-Hain hat die Innenstadt zwar zwei ausgedehnte Grünflächen. Sie reichen jedoch nicht aus, um das menschliche Bedürfnis nach Aufenthalt im Grünen und einem ruhigen Wohnumfeld zu befriedigen. Umso mehr

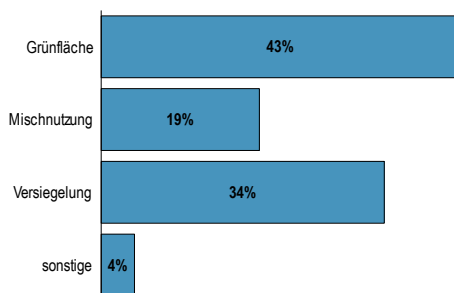
Bedeutung kommt dem rückwärtigen Bereich der Gebäude zu, wenn es darum geht, **Frei- und Erholungsflächen im privaten Umfeld** zu schaffen und die Dichte und Enge des Quartiers damit ein wenig aufzubrechen.



Blockrandbebauung

Allerdings ist ein Großteil der Innenhöfe in der Innenstadt überbaut und/oder versiegelt. Die Ergebnisse einer Eigentümerbefragung ergab, dass rund ein Drittel der Hinterhöfe versiegelt sind, weil sie als Garagen- oder Gewerbehöfe oder für Kfz-Stellplätze genutzt werden. Bei fast jedem fünften Hinterhof sind Grünflächen mit anderen Nutzungen gemischt. Viele Höfe werden auch einfach nur als Abstellraum für Mülltonnen, Fahrräder oder Ähnliches genutzt und bieten daher keine Aufenthaltsqualitäten. Beim „Krefelder Haus“ schränken die typischen Flügelbauten den noch verbleibenden Freiraum stark ein und es bleibt nur wenig Raum für eine attraktive gartenähnliche Gestaltung.

Abbildung 29: Nutzung des rückwärtigen Bereichs des Wohngebäudes – Ergebnisse der Eigentümerbefragung in der Krefelder Innenstadt



Quelle: Wohneigentümerbefragung 2008, eigene Erhebung

© INWIS/INWIS GmbH 2008

Quelle: Stadt Krefeld 2009: Stadtbau West / Städtebauliches Entwicklungskonzept, S. 52

Für einen wachsenden Anteil an Mietern und Eigentümern sind schön gestaltete Innenhöfe mit hoher Aufenthalts- und Gebrauchsqualität bei der Wahl einer Wohnung ein wichtiges Auswahlkriterium. Die Bedeutung dieses Merkmals wächst mit der Höhe der Kaufkraft der Wohnungsinteressenten. Eine Neubauwohnung in der Innenstadt lässt sich heutzutage nur noch schwer vermieten, wenn vom Balkon aus der Blick auf einen verbauten Innenhof mit einem Gewirr von Garagen, Mülltonnenstellplätzen, Asphaltflächen, Anbauten, teergedeckten Dächern und vernachlässigten Fassaden fällt.

Die Innenhöfe in der Krefelder Innenstadt bieten diesbezüglich ein großes Potenzial, hohe Wohnqualitäten zu schaffen.



Blick in versiegelte Innenhöfe

Häufig lassen sich Innenhöfe bereits mit geringem Aufwand in Form eines neuen Anstrichs umgrenzenden Mauern und einer gärtnerischen Gestaltung durch Bepflanzung und Möblierung attraktiver herrichten. Viele Hofsituationen bieten aber auch die Möglichkeit, durch größere Maßnahmen ruhige Oasen der Erholung oder auch Begegnungsräume für Bewohner zu schaffen.

Die Stadt Krefeld hat für interessierte Eigentümer und Mieter einen **Handlungsleitfaden zur Umgestaltung von Blockinnenbereichen** in der Krefelder Innenstadt veröffentlicht. Er zeigt Beispiele für eine großräumige Neuordnung und Gestaltung von Freiflächen für drei typische Baublöcke der Innenstadt. Präsentiert werden verschiedene Möglichkeiten in der Nutzung und Begrünung von Dachflächen, Garagenhöfen, Stellplätzen sowie Schuppen und Kleingebäude. Zudem zeigt er Beispiele für eine alltagstaugliche Gestaltung und Nutzung der wohnungsnahen Freiräume und gibt Hinweise zu anfallenden Kosten und Förderangeboten.

Die im Leitfaden aufgezeigten **Praxisbeispiele** umfassen

- die Begrünung von Hof- und Dachflächen, darunter z.B. auch begrünte Sichtschutzwände (z.B. mit Kletterpflanzen) als Abgrenzung zu Kfz-Stellplätzen,
- die Nutzung der Flügelanbauten oder Garagen als Dachterrassen für die oberen Geschosse,
- den Abriss trennender Grundstücksmauern, um größere gemeinsame Hofflächen zu schaffen,
- die Teilentsiegelung von befestigten Flächen und Teilabriss alter gewerblicher Bauten,

- die Einrichtung von Mietergärten sowie Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten oder Spielflächen für Kinder.

Der Leitfaden steht auf der Homepage der Stadt Krefeld zum Download bereit.



Positives Beispiele für eine Hinterhofgestaltung mit ästhetischer und Gebrauchsqualität



Positives und negatives Beispiel für „Hinterhofgestaltung“ nebeneinander; optische Beeinträchtigung durch vernachlässigten Hinterhof für die Mieter beider Häuser

8. Wohnungsneubau und neue Wohnformen

8.1. Wohnungsneubau

Die Krefelder Innenstadt bietet noch großes Potenzial für ein urbanes Wohnen zwischen Fußgängerzone und Stadtteilpark, und kann durch ein attraktives Wohnungsangebot von einem Trend profitieren, der derzeit viele Menschen unterschiedlichen Alters in die Stadt lockt. Investoren haben dieses Potenzial längst erkannt, sie schaffen durch Um- und Neubau neue Wohnungsangebote: So werden voraussichtlich in Kürze am Ostwall Neubauwohnungen als Lofts entstehen, während auf dem ehemaligen Gelände der RWE nahe dem Stadtgarten eine neue Seniorenwohnanlage errichtet wird. Auch im Zuge des Umbaus der alten Samtweberei an der Lewerentzstraße soll ein nennenswertes Wohnungsangebot geschaffen werden.

Bisherige Wohnungsneubautätigkeit

Zur Orientierung für weitere Neubauvorhaben dient die nachfolgende Übersicht der im ImmobilienScout24 im Jahr 2014 inserierten Neubauangebote. Die Erfahrungen von Investoren zeigt, dass in guten Wohnlagen ein rentabler Wohnungsneubau und eine schnelle Vermarktung möglich ist – vorausgesetzt, das Gesamtkonzept ist stimmig.



Fertiggestellter Neubau in der Corneliusstr. (links) und Rohbau an der St.-Anton-/Steinstr.

Die nachfolgende Auflistung der Neubauangebote für das Jahr 2014 bietet potenziellen Investoren Vergleichsmöglichkeiten:

Inserierte Wohnungsneubau-Angebote (Miete/Kauf) im Jahr 2014

- Corneliusstr.: 99 m², 8,99 Euro/m² (Bj. 2013)
- St.Anton-Str.: 43 m², 5,35 Euro/m² (Bj. 2012)
- St.Anton-Str.: 35 m², 5,86 Euro/m² (Bj. 2012)
- Marktstraße: 37 m², 5,81 Euro/m² (Bj. 2011)
- Moerser Str.: 71 m², 4,70 Euro/m² (Bj. 2010)
- Westwall/Ecke Dionysiusstr.: 50 m², 7,80 Euro/m² (Bj. 2009)
- Lindenstraße: 79 m², 7,47 Euro/m² (Bj. 2009)
- Tannenstraße: 72 m², 6,25 Euro/m² (Bj. 2009)
- Breitestraße: 63 m², 7,54 Euro/m² (Bj. 2009)

- St. Anton-Str./Steinstr.: 63 m², 2.825 Euro/m² (Bj. 2014)
- St. Anton-Str./Steinstr.: 84 m², 2.726 Euro/m² (Bj. 2014)
- Corneliusstr.: 72 m², 2.208 Euro/m² (Bj. 2011)
- Corneliusstr.: 92 m², 2.197 Euro/m² (Bj. 2011)
- Corneliusstr.: 103 m², 2.308 Euro/m² (Bj. 2011)

Wohnbauflächenpotenziale

In einem verdichteten Gebiet wie der Krefelder Innenstadt sind die Wohnbauflächenpotenziale naturgemäß überschaubar. Dennoch kann ein kleineres Bauvorhaben oder ein gelungener Bestandsumbau auf den übrigen Wohnungsbestand ausstrahlen und eine gewisse Vorbildfunktion in der Gewinnung neuer Zielgruppen, in der Schaffung besonderer Wohnangebote usw. übernehmen.

Eine von der Stadtplanung erstellte Übersicht der vorhandenen Baulücken in der Krefelder Innenstadt zeigt ein Bebauungspotenzial von 23 Baulücken mit insgesamt knapp 8.500 m² Bruttofläche. Die größte Fläche umfasst immerhin 2.200 m². Nähere Informationen zu den einzelnen Flächen sind dem Baulandkataster zu entnehmen.

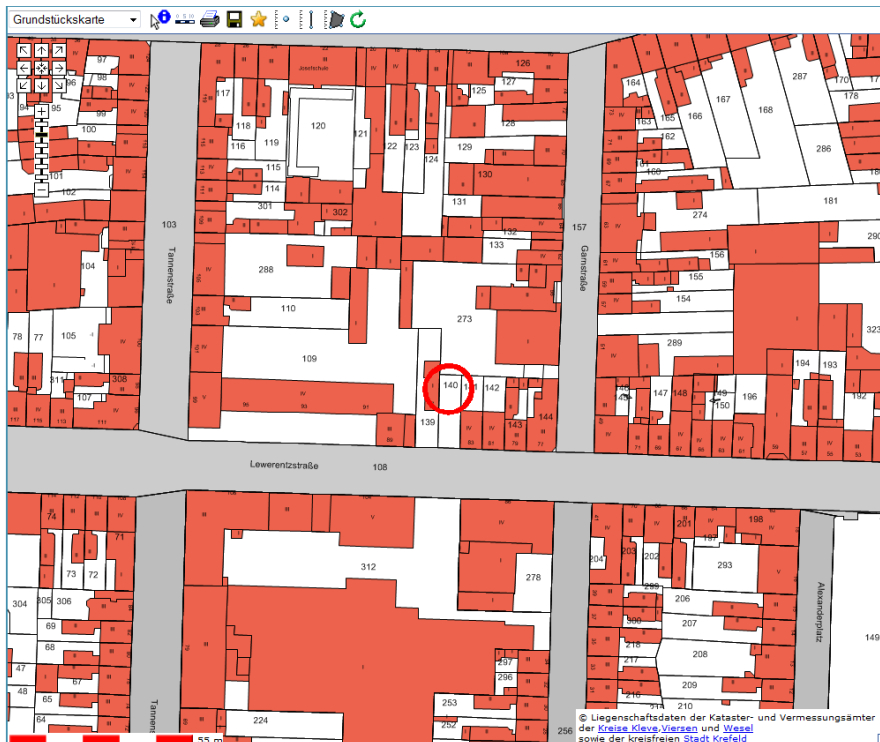


Baulücken in der Krefelder Innenstadt ; Quelle: Baulandkataster der Stadt Krefeld

Baulandkataster

Um Investoren beim Wohnungsneubau zu unterstützen, hat die Stadt Krefeld ein aktuelles Baulandkataster erstellt, das alle Bauflächenreserven einschließlich Baulücken und mindergenutzter Flächen in Krefeld und der gesamten Innenstadt umfasst und für jeden Interessierten auf der Homepage der Stadt Krefeld abrufbar ist. Bei den Baulücken handelt es sich um Flächen, die für eine Wohnnutzung vorgesehen sind und sofort bebaut werden können, da sie im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans liegen oder nach §34 BauGB bebaubar sind.

Jede Reservefläche ist auf einer **Grundstückskarte** gekennzeichnet. Dargestellt ist die Zulässigkeit der Bebauung, die Größe des Grundstücks und Daten, die dienlich sind, bei berechtigtem Interesse bei der Katasterauskunft des Fachbereiches 62 - Vermessungs- und Katasterwesen der Stadt Krefeld, Angaben zum Eigentümer eines Grundstücks zu erfragen.



Grundstückskarte des Baulandkatasters der Stadt Krefeld ; Homepage der Stadt Krefeld

Beratungsangebote für Investoren und Architekten

Zur Unterstützung für Investoren und Architekten gibt es verschiedene Beratungsangebote:

- Investoren, die eine Baulücke wieder bebauen möchten, können sich bezüglich der Nutzung und weiterer Planungshilfen von der Stadt kostenlos beraten lassen. Nähere Informationen und Kontaktdaten sind nachzulesen unter <http://www.krefeld.de/de/fb-21/beratung-bei-der-schliessung-von-bauluecken/>
- Für Investoren, die für die geplante Immobilie einen Betreiber bzw. einen sozialen Dienstleister suchen, weil sie ein betreutes Wohnen oder eine Seniorenwohnanlage oder ein Mehrgenerationenwohnen realisieren möchten, empfiehlt sich die Caritas in Krefeld als Beratungsstelle mit vielfältigen Praxiserfahrungen. Bereits vor der Planung sollte zusammen mit dem verantwortlichen Architekten der Kontakt mit der Sozialwirtschaft der Caritas aufgenommen und gemeinsam eruiert werden, wie eine attraktive Wohnanlage räumlich geplant und wirtschaftlich angelegt sein sollte. Kontakt: Caritas Krefeld, Frau Renard (Geschäftsführung), Hansa-Haus, Am Hauptbahnhof 2, 47798 Krefeld.

8.2. Entwicklung gemeinschaftlicher Wohnformen

Gemeinschaftliche Wohnformen werden durch zwei Entwicklungstrends befördert. Zum einen tragen der Trend zur fortschreitenden Individualisierung in der Gesellschaft und die steigende Vielfalt in den Formen des Zusammenlebens dazu bei. Zum anderen wächst gerade auf entspannten Wohnungsmärkten der Druck, sich aus der Masse herauszuheben und ein **besonderes Woh-**

nungsangebot zu schaffen. Gemeinschaftliche Wohnformen charakterisieren sich durch individuelle Grundrisse, sozialen Mehrwert, Barrierefreiheit, ökologische Standards und Mitbestimmung bei den Wohnqualitäten.

Gemeinschaftliche Wohnformen sind ein **Zukunftsmarkt** und gewinnen stetig neue Interessenten. Ihr Erfolg beruht auf

- dem Wohnen in selbstgewählter Nachbarschaft,
- der Vorsorge im Alter durch entstehende soziale Netzwerke im Wohnprojekt,
- der Mitbestimmung bei der Wahl der Wohnqualitäten, der Selbstverwaltung, der Mitbewohner und der Regeln des miteinander Wohnens,
- einem ausgewogenen Verhältnis von Gemeinschaft und Privatleben, das durch die bauliche und räumliche Struktur der Immobilie unterstützt wird.

Im wachsenden Umfang finden sich Investoren und Wohnprojektinteressenten zusammen und realisieren erfolgreiche Projekte. Die **Vorteile für den Wohnungsvermieter** sind

- die sofortige Vermietung der Wohnungen,
- die hohe Wohnzufriedenheit und eine hohe Mieterbindung, die zu einer langen Wohndauer führt,
- ein sorgsamer Umgang mit der Immobilie,
- Mieter sorgen bei Fluktuation für neue Wohnungsbewerber,
- eine positive Ausstrahlung auf Nachbarschaft und Quartier.

Für Bauträger eröffnet sich eine **weitere Marktlücke**, wenn sie Projekte mit Nutzungsmischung (Wohnen und Arbeiten) schaffen oder das Wohnen mit Service- oder Pflegeleistungen verknüpft wird.

Elementar für den Erfolg gemeinschaftlicher Wohnprojekte ist, Einklang zwischen den Rahmenbedingungen, die dem Investor gesetzt sind, und den Wünschen der Bewohner herzustellen. Hierbei sind **externe Berater** unverzichtbar, die als professionelle Vermittler und Moderatoren dazu beitragen, dass ein wirtschaftlich wie sozial tragfähiges Konzept für ein gemeinschaftliches Wohnprojekt entsteht.

Es existiert mittlerweile eine enorme Vielfalt an Wohnprojekten, die sich hinsichtlich ihrer Rechtsform, ihrer Leitidee für das Zusammenwohnen, ihrer Finanzierung usw. erheblich unterscheiden. In der **Krefelder Innenstadt** sind mittlerweile **zwei gemeinschaftliche Wohnprojekte** entstanden bzw. im Entstehen:

- In der Hansastrasse 87 hat der Verein "Gemeinsam e.V. Krefeld" ein kleines, altengerechtes Wohnprojekt in Form einer Wohngemeinschaft für Menschen mit Pflegebedarf und Demenz geschaffen. Die im Verein tätigen qualifizierten Mitarbeiterinnen leisten individuelle Pflege und persönliche Betreuung.
- Das kommunale Wohnungsunternehmen "Wohnstätte Krefeld" erstellt für den Verein "gemeinschaftlich Wohnen am Friedrichsplatz 1 e.V." einen Neubau mit 22 barrierefreien Wohnungen. Er umfasst verschiedene Zwei- bis Drei-Zimmer-Wohnungen mit 50 bis 95 m² Wohnfläche, zwei größere Penthouse-Wohnungen und einen Gemeinschaftsraum, der von allen Mitgliedern des Vereins und den Bewohnern gemeinsam getragen wird. Die Mietwohnungen sind freifinanziert und kosten rd. 10 Euro/m² Wohnfläche. Ein Vorschlagsrecht bei der Erst- und Wiedervermietung der Wohnungen sichert den Mitgliedern des Vereins ein Wohnen in selbstbestimmter Nachbarschaft.

Die Stadt Krefeld hat zur Förderung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten die "**Kontaktstelle Neue Wohnformen**" geschaffen. Die Kontaktstelle verfolgt zwei Zielsetzungen:

- Das Sammeln, Weitergeben und Zusammenführen von Informationen zu diesem Themenbereich.
- Außerdem vermittelt sie Kontakte zwischen interessierten Nutzern oder Gründern einer Wohninitiative und zwischen potenziellen Bewohnern und Investoren / Architekten / Haus- und Grundstückseigentümern.

Es existieren bei der "Kontaktstelle Neue Wohnformen" bereits **Wohninitiativen**, die Investoren, Grundstücke und Altbauten suchen, um ihre Wohnwünsche in einem gemeinsamen Neubau- oder Umbauprojekt umzusetzen. Kontakt über

<https://www.krefeld.de/de/dienstleistungen/kontaktstelle-neue-wohnformen/>

An gemeinschaftlichen Wohnformen interessierte Investoren finden darüber hinaus in NRW zwei **Beratungsstellen**, die sie in der Projektentwicklung und der Prozessmoderation fachkundig und erfahren unterstützen:

- **Neues Wohnen im Alter e.V.** mit Sitz in Köln ist ein von der Landesregierung NRW gefördertes Landesbüro für innovative Wohnformen, das allen Interessierten Kontakte und eine intensive Beratung bietet. Es setzt den Schwerpunkt in der Netzwerkbildung, informiert über Möglichkeiten der neuen Wohnformen und unterstützt bei den Gruppenbildungen und Konzeptentwicklungen. Kontakt über <http://www.nwia.de/>
- **WohnBund-Beratung NRW** mit Sitz in Bochum ist eine Beratungsinstanz mit langjähriger Erfahrung in der Projektentwicklung und zugleich ein weiteres gefördertes Landesbüro für innovative Wohnformen. Es entwickelt gemeinschaftliche Wohnprojekte zusammen mit zukünftigen Bewohnern und unterstützt Investoren bei der Entwicklung von Initiativen für das gemeinschaftliche Wohnen und bei der Kooperation mit Wohninitiativen. Kontakt über <http://www.wbb-nrw.de>

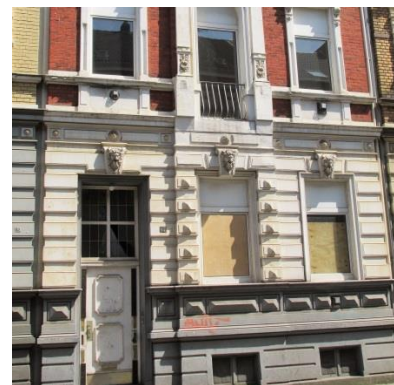
- Die **Stiftung trias** bietet, unterstützt vom Bundesministerium, Informationen, Literatur sowie ein Berater-Netzwerk für Wohnprojektgruppen und Investoren. Kontakt über <http://www.wohnprojekte-portal.de/>

9. Wohnungsleerstand vorbeugen und begegnen

9.1. Handlungsmöglichkeiten bei Wohnungsleerstand

In Krefeld wurde im Jahr 2011 anlässlich einer Gebäude- und Wohnungszählung ein Wohnungsleerstand in Höhe von **4,8 Prozent** ermittelt. Dieser Wert liegt etwas oberhalb des Landesdurchschnitts von 3,7 Prozent. Es handelt sich hierbei um einen Leerstand ab dem 1. Tag. Professionelle Vermieter unterscheiden grundsätzlich nach der Dauer des Leerstands. Ein Grund zur Besorgnis entsteht zumeist dann, wenn die Wohnung nach drei Monaten noch nicht wieder vermietet werden konnte.

In Krefeld treten die Leerstände vermehrt in dicht bebauten Quartieren wie der Innenstadt, aber auch in Cracau, Dießem/Lehmheide, Oppum, Inrath und Kempener Feld auf. Sie konzentrieren sich zudem dort, wo stark befahrene Straßen wie die Philadelphiastraße oder die St.-Anton-Straße Wohngebiete durchqueren und Lärm- wie auch Feinstaubemissionen die Wohnqualität erheblich einschränken.



Wohnungsleerstände in der Südweststadt

Die **Ursachen** von Leerständen in der Krefelder Innenstadt sind vielschichtig. Vermietungshemmnisse entstehen vor allem dann, wenn mehrere der nachfolgenden Faktoren zusammenfallen:

- Wenn Wohngebäude und Wohnung einen Instandhaltungs- und Modernisierungstau aufweisen,

- wenn Hauseingänge, -flure und Hinterhöfe einen vernachlässigten Eindruck machen, zum Beispiel durch aufgebrochene Briefkästen, Sperrmüll im Hof, herumliegendes Altpapier im Treppenhaus oder beschädigte Haustüren,
- wenn es sich um eine sehr ungünstige Wohnlage handelt, etwa weil die Wohnung an einer hässlichen und lauten Hauptverkehrsstraße liegt oder die Gegend keinen guten Ruf hat, und
- wenn das Preis-Leistungs-Verhältnis nicht stimmt.

Die **Handlungsoptionen**, die sich einem Eigentümer eines teilweise leerstehenden Wohnhauses bieten, sind folgende:

- Die Verbesserung der **Wohnumfeldqualität**. Hier sind die Einflussmöglichkeiten gering, sofern sie nicht das eigene Grundstück betreffen. Liegt das Gebäude zum Beispiel an einer verkehrsbelasteten Straße, kann es sich als sinnvoll erweisen, den Grundriss so zu verändern, dass Schlaf- und Wohnraum dem Innenhof zugewandt werden. Weitere passive Lärmschutzmaßnahmen wie der Einbau von Schallschutzfenstern können die Wohnqualität und Vermietbarkeit spürbar erhöhen. Betroffene Eigentümer können sich bei der Stadtverwaltung beraten lassen und über Förderprogramme, z.B. zur Lärminderung, informieren. Auch für eine Neugestaltung des Innenhofs, die die Gebrauchsqualität für die Mieter erhöht, stellt die Stadt Krefeld Fördermöglichkeiten zur Verfügung.



Verkehrsemissionen: Lärm und Feinstaub beeinträchtigen das Wohnen

- **Investitionen** in die Wohnungen und das Gebäude, um den Instandhaltungs- und Modernisierungstau zumindest in Teilen abzubauen und wieder eine von Mietern akzeptierte Wohnqualität zu bieten.
- Ein Überdenken der **Miet-/Kaufpreisgestaltung**. Ist der Mietpreis im unteren Preissegment angesiedelt, so ist darauf zu achten, dass die Gesamtmiete den für Krefeld geltenden Bemessungsgrenzen für die Kosten der Unterkunft entspricht, die für SGB II- und XII-Bezieher gilt.

- Der **Verkauf** des Hauses als Ausstiegsoption.



Zum Verkauf angebotenes Haus in der Tannenstraße

Wenn der Verkauf des Hauses die bevorzugte Option ist, ist eine zuvor angestrebte Umwandlung in Eigentumswohnungen und der sich anschließende Einzelverkauf der Wohnungen erfahrungsgemäß nur dann von Erfolg gekrönt, wenn es sich um große Wohnungen ab 75 m² Wohnfläche handelt und die Wohnlage keine besonderen Beeinträchtigungen aufweist. Andernfalls ist ein Verkauf ohne vorherige Aufteilung in Teileigentum anzuraten. Handelt es sich um ein **Krefelder Haus**, so empfiehlt es sich, die Immobilie vorzugsweise selbstnutzenden Käufern anzupreisen, die diese Immobilie durchaus schätzen, und auf die vielfältigen Nutzungspotenziale hinzuweisen: Als Gelegenheit für ein Mehrgenerationenwohnen, zur Kombination von Wohnen und Arbeiten, mit der Möglichkeit, beim Umbau ein Appartement zwecks Vermietung einzurichten. Es empfiehlt sich nicht, das Haus vor dem Verkauf grundlegend zu modernisieren, da Käufer zumeist ihre eigenen Vorstellungen vom Wohnen umsetzen möchten und sich die entstandenen Kosten daher nicht durch den Verkaufspreis amortisieren. Allerdings können Schönheitsreparaturen den Verkauf fördern.

Die wirksamste Strategie, Leerstand zu vermeiden, ist die **Vorbeugung**. Hierbei gibt es für Vermieter zwei Handlungsfelder:

- Die **Mieterbindung**. Sie bezeichnet eine Vermieterstrategie, die zum Ziel hat, beim Mieter eine möglichst hohe Wohnzufriedenheit und damit eine lange Wohndauer zu schaffen. Wie dies gelingen kann, ist im Kap. 9.2 beschrieben.
- Die rechtzeitige Entwicklung einer **Vermietungsstrategie bei älteren Mietern**. Ein Leerstandsrisiko entsteht dann, wenn der Altmietter nach langer Wohndauer (> 20 Jahre) aus Altersgründen seine Wohnung aufgibt oder stirbt. Oft ist er mit der Wohnungsausstattung gealtert, deren Ausstattungsmerkmale bei Neuvermietung nur noch von Personen nachgefragt werden, die wenig Wahlmöglichkeiten am Wohnungsmarkt haben und bei anderen Vermietern abgelehnt werden. Ein Eigentümer ist daher gut beraten, sich frühzeitig auf einen Wohnungswechsel einzustellen und ausreichend Rücklagen zu bilden, um zumindest Bad, Küche und Fußböden zu modernisieren.

9.2. Wohnungsleerstand durch Mieterbindung vorbeugen

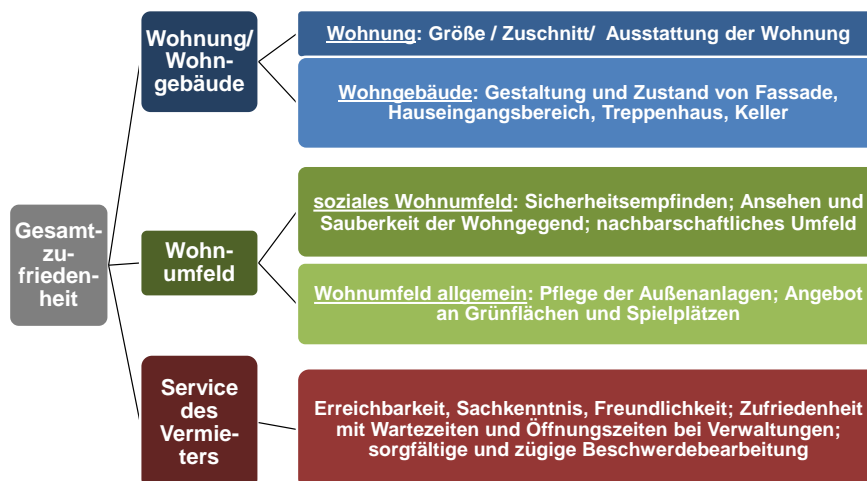
Wer kennt sie nicht, die Treuepunkte, Gutscheine und Kundenrabatte, die im Einzelhandel und anderen Branchen eingesetzt werden, um die Kundenzufriedenheit zu erhöhen und Kundenbindung zu betreiben. Kundenbindung bedeutet nichts anderes, als Stammkunden zu gewinnen. Vergleichbares gibt es auch in der Immobilienbranche, nur wird es hier Mieterbindung genannt.

Die **Mieterbindung** ist das zentrale Instrument, um Fluktuation zu vermindern und der Entstehung von Wohnungsleerständen vorzubeugen.

Mieterbindung entsteht durch **Zufriedenheit der Mieter** mit ihrer Wohnsituation. Dabei sollte man sich vergegenwärtigen, dass nicht die aus Vermietersicht dargebotene Leistungsqualität, sondern vielmehr die subjektive Bewertung durch den Mieter für die Höhe der Kundenzufriedenheit ausschlaggebend ist. Mieter haben gewisse Vorstellungen über die Beschaffenheit der von ihnen genutzten Wohnung und des Wohnumfeldes sowie über den Service des Vermieters.

Mieterbindung bedeutet, die Wohnungsvermietung und -verwaltung auch unter dem Aspekt der Schaffung einer größtmöglichen Mieterzufriedenheit durchzuführen. Mieterzufriedenheit setzt sich aus drei Bewertungsdimensionen zusammen – (1) der Wohnung und dem Gebäude, (2) dem Wohnumfeld und (3) dem Service des Vermieters.

Abbildung 30: Relevante Aspekte der Mieterzufriedenheit



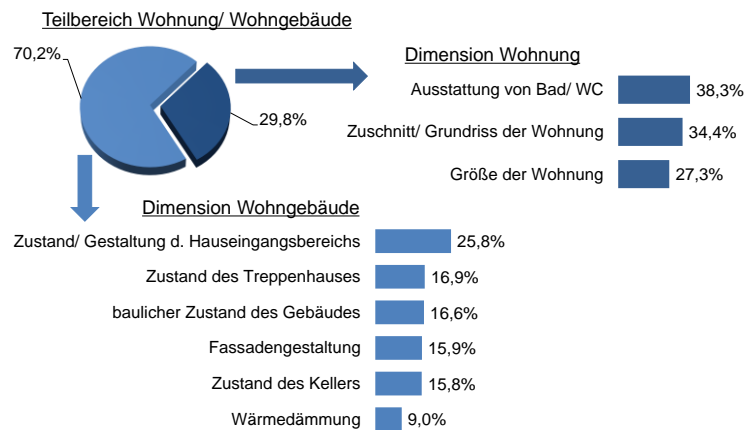
Quelle: InWIS Forschung und Beratung GmbH 2014

Die Ergebnisse aus repräsentativen Mieterbefragungen haben gezeigt: Es zählt sich aus, Mieterbeschwerden nachzugehen und ihre Ursachen zu beseitigen. Denn erstens sinkt die Umzugsneigung nachweisbar, wenn Mängel abgebaut werden. Und zweitens liegen die Ursachen gar nicht so sehr in Unzulänglichkeiten, deren Beseitigung kostenintensiv sind; in den meisten Fällen sorgen bereits **gestalterische Maßnahmen** und ein „Sich Kümmern“ um die Immobilie und den Hausfrieden für einen signifikanten Anstieg der Mieterzufriedenheit.

Die nachfolgenden Erkenntnisse zu der Frage, wie Mieterzufriedenheit und –bindung erhöht werden können, beruhen auf Befragungen von bundesweit rd. 32.000 Mietern und Eigentümern. Sie sind ohne Einschränkungen auf die Krefelder Innenstadt übertragbar.

Die Befragungsergebnisse zeigen sehr eindeutig, dass es nicht die Wohnung ist, die die Wohnzufriedenheit am stärksten positiv oder negativ beeinflusst. Denn die Größe, der Zuschnitt und auch die Ausstattung der Wohnung sind vom Mieter während seiner Wohnungssuche bewusst begutachtet worden. Es ist in erster Linie der **Zustand des Wohngebäudes** bzw. der **Gemeinschaftsflächen**, der die Zufriedenheit bestimmt. Die Wohnzufriedenheit wird zu 70 Prozent vom Zustand des Gebäudes bestimmt und nur zu 30 Prozent von der Wohnung.

Abbildung 31: Zufriedenheit der Mieter mit der Wohnung und dem Wohngebäude



Quelle: InWIS Forschung und Beratung GmbH 2014; Aggregierte Datensätze der InWIS-Mieterbefragungen der letzten Jahre; n=31.988

Beim Wohngebäude beeinflusst vor allem der Zustand und die Gestaltung des **Hauseingangsbereiches** die Zufriedenheit der Mieter. Mit einem gewissen Abstand folgen der Zustand des Treppenhauses, der bauliche Zustand des Gebäudes, die Fassadengestaltung, der Zustand des Kellers und die Wärmedämmung.

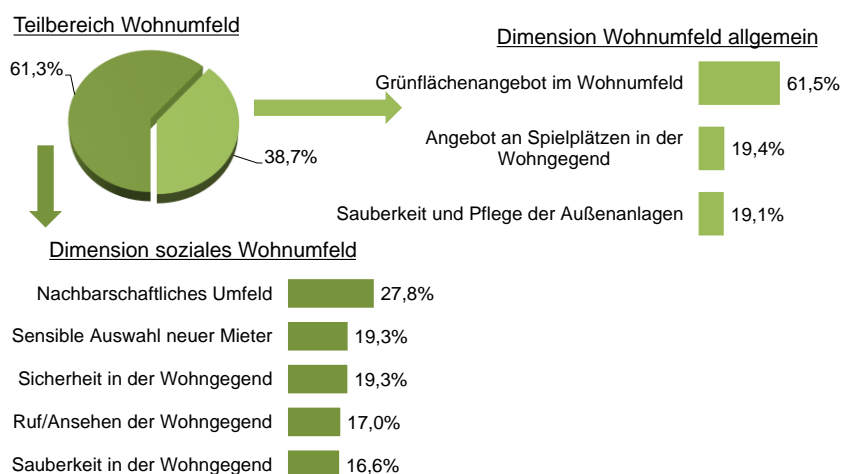


Beispiele für vernachlässigte und demolierte Eingangsbereiche

Die Ergebnisse bedeuten, dass offensichtliche Defizite wie eine lieblose Gestaltung des Hauseingangsbereiches, kaputte Klingelschilder und ein ungepflegtes Treppenhaus weitaus mehr die Wohnzufriedenheit beeinträchtigen, als eine veraltete Sanitärausstattung. Und sie zeigen, dass es sich **nicht um kostenintensive Erneuerungsmaßnahmen** wie eine Wohnungsmodernisierung handeln muss, um die Zufriedenheit zu steigern.

Betrachtet man das Wohnumfeld, so ist es vorrangig das soziale und erst in zweiter Linie das bauliche Wohnumfeld, das für die Mieterzufriedenheit von Bedeutung ist. Vor allem das **nachbarschaftliche Umfeld** ist ausschlaggebend, also das Verhalten der Nachbarn im Haus und in angrenzender Nachbarschaft. Die sensible Auswahl neuer Mieter, das Sicherheitsempfinden und die Sauberkeit in der Wohngegend spielen ebenso wie der Ruf des Quartiers auch eine wichtige, aber nicht so starke Rolle wie das nachbarschaftliche Miteinander.

Abbildung 32: Zufriedenheit der Mieter mit dem Wohnumfeld



Quelle: InWIS Forschung und Beratung GmbH 2014; Aggregierte Datensätze der InWIS-Mieterbefragungen der letzten Jahre; n=31.988

Im baulichen Umfeld wird dem Vorhandensein einer Grünfläche eine herausragende Wertschätzung entgegen gebracht. Übertragen auf die Krefelder In-

nenstadt sind vor allem der Stadtgarten und der Kaiser-Friedrich-Hain zu nennen. Aber auch kleinere Grünoasen wie der Alexanderplatz und der Corneliusplatz steigern die Wohnqualität.

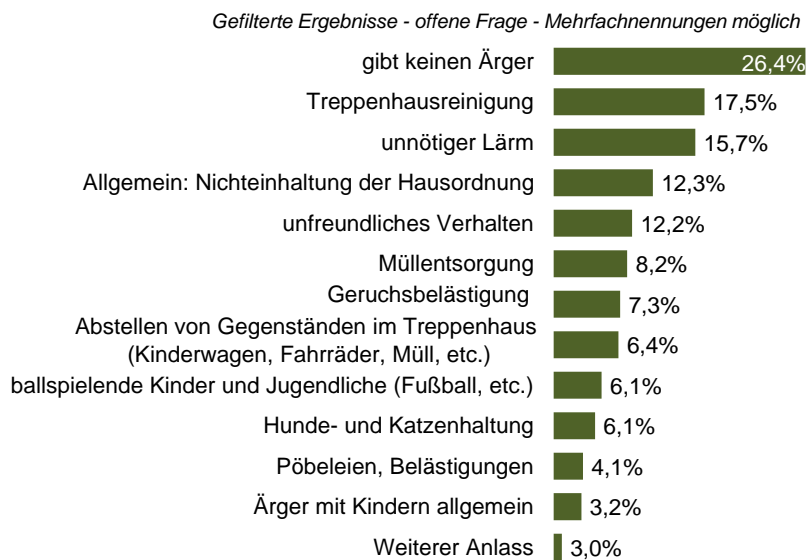
Der Alexanderplatz ist zudem ein gutes Vorbild für Bürgerengagement. Denn die Anwohner – Eigentümer wie auch Mieter – haben es sich zur Aufgabe gemacht, dieses „schöne Stück Krefeld“ zu pflegen und damit auch zu der hohen Wohnumfeldqualität beizutragen. Seit über 20 Jahren finden sich immer wieder Nachbarn zusammen, die diverse Pflegearbeiten übernehmen, den Platz sauber halten und die Pflasterung auf Schäden überprüfen. Sie wässern den Rasen in Trockenzeiten (das Wasser stellt die Stadt) und mähen ihn, sie pflegen die Rosen und stechen Rasenkanten ab. Wenn notwendig, werden sie vom Grünflächenamt der Stadt Krefeld unterstützt. Das Beispiel zeigt, wieviel Einfluss Eigentümer auf die Attraktivität einer Grünfläche in unmittelbarer Nähe ihrer Immobilie haben.



Die öffentliche Parkanlage Stadtgarten mit Musikpavillon

Wenn aus Mieterperspektive Unstimmigkeiten im nachbarschaftlichen Zusammenleben bestehen, gehen sie – so das Ergebnis von Mieterbefragungen – zumeist von einer (vermeintlichen) **Vernachlässigung der Mieterpflichten** aus. Fast jeder sechste Mieter führt Meinungsverschiedenheiten bei der Treppenhäusreinigung als häufigste Ursache an. Auch die Müllentsorgung, das Abstellen von Gegenständen im Treppenhaus sowie Hunde- und Katzenhaltung sind klassische Konfliktthemen.

Abbildung 33: Häufigste Gründe für Unstimmigkeiten in der Hausgemeinschaft aus Mieterperspektive



Quelle InWIS Forschung und Beratung GmbH 2014; Aggregierte Datensätze der InWIS-Mieterbefragungen (mit der entsprechenden Frage); n=2.161

Aus den dargestellten Ergebnissen von Mieterbefragungen lassen sich für Vermieter zweierlei Empfehlungen ableiten, um Mieterbindung zu erhöhen und somit Leerstand vorzubeugen:

Erstens zeigen die Ergebnisse, dass die reine Existenz einer Hausordnung noch keinen Hausfrieden sichert. Herrscht wiederholt Unfrieden, muss der Vermieter aktiv werden und zum **Kümmerer für die Hausgemeinschaft** werden bzw. einen Kümmerer in Form eines Hausmeisters einsetzen. Ansonsten droht wohlmöglich der Auszug derjenigen Mieter, die aufgrund ihrer Bonität und sozialen Stellung auch woanders schnell eine neue Wohnung finden. Bei Streitigkeiten hinsichtlich Treppenhausreinigung könnte ein Vorschlag an die Mieter sein, die Treppenhausreinigung einem Dienstleister zu übertragen und hierfür eine Umlage von den Mietern zu verlangen. Das Abstellen von Gegenständen im Treppenhaus lässt sich möglicherweise unterbinden, wenn Abstellmöglichkeiten (für Fahrräder usw.) im Hof oder im Keller geschaffen werden. Sperrmüll, der im Hinterhof lagert oder aus den Kellern hervorquillt, ist notfalls durch den Vermieter zu entsorgen, wenn sich kein Verantwortlicher finden lässt.

Vermieter-Ratgeber raten dazu, bei Verstößen gegen die Hausordnung konsequent zu bleiben, alle Mittel auszuschöpfen, aber in einem ersten Schritt immer erst das klärende Gespräch zu suchen. Auch wenn das sich kümmern manchem Vermieter schwer fällt und Nerven strapazierende Ausmaße annimmt, es zahlt sich letztendlich durch die Zufriedenheit und Verbundenheit erwünschter Mieter aus und beugt Fluktuation und Wohnungsleerstand vor.

Wohnen schwierige Mieter im Haus, die sich mietwidrig verhalten und dabei andere Mieter wiederholt und ernsthaft stören oder bedrohen, ist der Vermieter enorm gefordert: Da rechtliche Auseinandersetzungen teuer werden können, sind seine Fähigkeiten zur **Konfliktmoderation** gefragt, um mietwidriges Verhalten abzustellen; zur Not müssen die gesetzlich vorhandenen **Sanktionsmöglichkeiten** (Abmahnung, Kündigung, Räumungsklage usw.) konsequent

ausgeschöpft werden, bevor auch der letzte Altmietter das „Problemhaus“ verlässt.

Ein zweites Handlungsfeld für Vermieter erwächst aus der Erkenntnis, dass außer einem sozial schwierigen Umfeld in der Nachbarschaft, die Mieter nichts so sehr stört wie ein offensichtlich vernachlässigter Hauseingangsbereich. Der Hauseingang macht aus einem Haus eine „gute“ oder „schlechte Adresse“. Er signalisiert, welcher sozialen Stellung die Mieter des Hauses angehören. Verkommt der Hauseingangsbereich, so wirft dieses ein sehr ungünstiges Bild auf die Bewohner. Dies ist der Grund, warum Mieter hier sehr empfindlich reagieren und warum sich Vermieter, die Leerstand vorbeugen wollen, sich um das **Erscheinungsbild des Hauses kümmern** müssen. Die Außentreppe, die Haustür, die Klingelschilder, die Briefkästen, die Beleuchtung, das Treppenhaus und die Hauswände sind nicht nur in einem funktionsfähigen Zustand zu halten, sondern auch möglichst schön zu gestalten. Zudem sind Vandalismusschäden so schnell wie möglich zu beseitigen. Nachahmungswerte gute Vorbilder für schön gestaltete Hauseingangsbereiche sind in der Krefelder Innenstadt zahlreich vorhanden.

10. Fördermöglichkeiten

Um Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen finanziell entsprechend zu unterstützen, bieten neben der Stadt Krefeld diverse Institutionen in Nordrhein-Westfalen und im Bundesgebiet Förderprogramme für Einzeleigentümer an.

10.1. Fassadengestaltungs- und Hofbegrünungsprogramm der Stadt Krefeld

Mit dem von der Stadt Krefeld selbst im Rahmen des Stadtumbau West beschlossenen „Fassadengestaltungs- und Hofbegrünungsprogramm“ werden Zuschüsse zur Gestaltung privater Hofflächen und zur Aufwertung des Erscheinungsbildes von Fassaden gewährt. Berechtigt, Mittel in Anspruch zu nehmen, sind private Eigentümer, Erbbauberechtigte sowie Mieter und sonstige Erbnutzungsberechtigte im Einverständnis mit dem Eigentümer bzw. Erbbauberechtigten bei Gebäuden, die im vom Rat der Stadt Krefeld festgelegten Gebiet des „Stadtumbaus West“ liegen, also der Krefelder Innenstadt. Förderfähig sind vor Allem die Instandsetzung und Restaurierung der Fassaden, Gestaltung von Innenhöfen und Gartenflächen sowie Begrünung von Dachflächen und Fassaden sowie der Abriss störender Gebäudeteile inklusive Entsiegelung von Hofflächen. Die Maßnahmen sollen dabei zu einer nachhaltigen Verbesserung des Wohnumfeldes beitragen und müssen mietneutral durchgeführt werden.

Der Förderungszuschuss beläuft sich auf 50% der als förderfähig anerkannten Kosten, bis zu maximal 30 €/m² gestalteter Hoffläche bzw. aufgewerteter Fassadenfläche. Der Zuschuss wird nach Feststellung der antragsgemäßen Durchführung der Maßnahmen ausgezahlt.

Weitere Informationen und Ergänzungen dazu finden Sie im „Handlungsleitfaden zur Umgestaltung von Blockinnenbereichen in der Krefelder Innenstadt“ als Download unter www.krefeld.de/stadtumbau.

10.2. Altersgerechte Modernisierung und Barriereabbau im Wohnungsbestand

Für den altersgerechten Umbau im Wohnungsbestand und den Abbau von Barrieren im Wohnbereich eignen sich Förderprogramme der KfW-Bank sowie des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr NRW.

KfW-Bank – Altersgerecht Umbauen (Programm 159)

Mit dem KfW-Förderprogramm 159 (Stand zum 01.06.2014) werden alle Träger von Investitionsmaßnahmen an selbst genutzten oder vermieteten Wohngebäuden und Eigentumswohnungen mit einem vergünstigtem Kredit gefördert. Damit sollen Maßnahmen zur Herstellung von Barrierefreiheit und -reduzierung wie z.B. die Anpassung der Raumgeometrie oder die Überwindung von Niveauunterschieden durchgeführt werden.

Mit dem Förderkredit lassen sich bis zu 100% der förderfähigen Kosten einschließlich Planungs- und Beratungskosten mit einem Maximaldarlehen von 50.000 € pro Wohneinheit finanzieren. Es gibt verschiedene Kombinationen

von Laufzeit und Anzahl tilgungsfreier Jahre, der gewählte Zinssatz kann auf die ersten 5 oder ersten 10 Jahre der Laufzeit festgeschrieben werden.

Es ist anzuraten, bei Inanspruchnahme des Förderprogramms eine Kombination mit Fördermitteln aus den Programmen 151/152 oder 430 (s.u.) zu prüfen.

Weitere Informationen zu den Fördermöglichkeiten der KfW finden Sie in der Übersicht der KfW Förderprogramme unter <https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilie/F%C3%B6rderprodukte/F%C3%B6rderprodukte-f%C3%BCr-Bestandsimmobilien.html>.

MBWSV – Bauliche Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren im Wohnbestand

Im Rahmen des Wohnbauförderungsprogramm NRW 2014 des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr gewährt die NRW.Bank ebenfalls ein zinsgünstiges Darlehen, das auch privaten Einzeleigentümern offen steht. Ebenso wie beim Programm der KfW-Bank werden Maßnahmen zur Überwindung von Differenzstufen, Ausstattungsverbesserungen im Sanitärbereich etc. gefördert. Die Höhe des Darlehens beträgt 50% der förderfähigen Baukosten inklusive Nebenkosten, bei einer Kombination mit dem NRW-Bank Programm zur Verbesserung der Energieeffizienz kann das Darlehen auf 80% der Kosten erhöht werden. Daneben kann der Darlehensbetrag für das erstmalige Errichten eines Aufzuges sowie eines neuen barrierefreien Erschließungssystem um einen Pauschalbetrag erhöht werden. Der Zinssatz für das Darlehen beträgt 0,5% p.a. und ist auf 10 Jahre festgeschrieben (auf 15 oder 20 bei Kombination mit Programm zur Verbesserung der Energieeffizienz). Danach wird das Darlehen marktüblich verzinst.

Weiterführend Informationen finden Sie in den „Richtlinien zu Investitionen im Bestand“ der Wohnraumförderung 2014 des Ministeriums: http://www.mbwsv.nrw.de/service/downloads/Wohnen/F_orderung/5-RLBestandsInvest_2014.pdf.

NRW.Bank – Gebäudesanierung

Das Gebäudesanierungsprogramm der NRW.Bank ist ein breit gefächertes Förderinstrument, das Privatpersonen, die in selbst genutztes Wohneigentum (inklusive 2-Familien-Häuser) investieren wollen, zinsgünstige Darlehen zur Steigerung der Energieeffizienz, Verbesserung des Umweltschutzes sowie des barrierefreien Umbaus anbietet. Aufgrund der programmatischen Vielfalt, wird das Programm in diesem Abschnitt beispielhaft für alle anderen vom Programm thematisch erfassten Bereiche erwähnt. Die Förderung umfasst einen Darlehensbetrag von maximal 75.000 €, der bis zu 100 % der förderfähigen Investitionskosten abdeckt. Das Darlehen wird mit Laufzeiten von 10, 20 oder 8 Jahren und einem auf 10 Jahre (bzw. auf die gesamte Laufzeit) festgeschriebenen Zinssatz ausgegeben.

Auch hier sind Kombinationen mit weiteren Fördermitteln möglich, solange die Summe der Fördermittel die gesamten Kosten der Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen nicht überschreitet, und es empfiehlt sich dahingehend eine entsprechende Prüfung.

Weitere Information zur Gebäudesanierung der NRW.Bank finden Sie unter <http://www.nrwbank.de/de/foerderlotse-produkte/NRWBANKGebaeudesanierung/15603/nrwbankproduktdetail.html>.

10.3. Energetische Sanierung

Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) – Förderung von Energieanlagen/ Vor-Ort-Beratung

Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) unterstützt im Rahmen der „Förderung von Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien im Wärmemarkt“ die Errichtung entsprechender Energiesysteme im Wohnbestand mit finanziellen Zuschüssen, dazu gehören unter anderem Solarthermieanlagen, effiziente Wärmepumpen und Biomasseanlagen.

Des Weiteren bietet das BAFA bei der „Vor-Ort-Beratung“ einen Zuschuss für die Beratung zum baulichen Wärmeschutz, der Wärmeerzeugung und -verteilung, Warmwasserbereitung und Nutzung neuer Energien, solange das betreffende Gebäude vor 1994 erbaut wurde. Die Förderung umfasst einen Zuschuss von maximal 50% der Brutto-Beratungskosten und wird an den antragsstellenden Berater ausgezahlt. Sie beträgt 400 € für Ein- / Zweifamilienhäuser und maximal 500 € für Wohnhäuser mit mindestens 3 Wohneinheiten.

Weitere Informationen finden Sie auf der Homepage des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle unter http://www.bafa.de/bafa/de/energie/erneuerbare_energien/index.html.

KfW – Energieeffizient sanieren – Kredit (Programm 151/152)

Die KfW-Bank bietet im Rahmen des „CO₂-Gebäudesanierungsprogramms“ des Bundes diverse Fördermöglichkeiten, darunter Kreditförderungen und Zuschüsse. Die Programme 151/ 152 (Stand zum 01.06.2014) stellen eine Kreditförderung für alle Träger von Investitionsmaßnahmen an selbst genutzten oder vermieteten Wohngebäuden sowie Eigentumswohnungen dar. Sie bezieht sich auf die Sanierung zu einem KfW-Effizienzhaus (Programm 151), aber auch auf energetische Einzelmaßnahmen (Programm 152). Der Zinssatz wird dabei in den ersten 10 Jahren Laufzeit aus Bundesmitteln verbilligt und festgeschrieben und bei nachweislicher Sanierung zu einem KfW-Effizienzhaus gibt es einen je nach erreichtem Energiestandard gestaffelten Tilgungszuschuss. Mit dem Programm können bis zu 100 % der förderfähigen Kosten finanziert werden, maximal beträgt das Darlehen 75.000 € pro Wohneinheit bei Sanierung zum KfW-Effizienzhaus und 50.000 € pro Wohneinheit bei Einzelmaßnahmen. Die Laufzeit lässt sich flexibel zwischen Kombinationen von 10, 20 und 30 Jahren und unterschiedlichen Tilgungsfreijahren wählen.

Eine Kombination ist mit dem KfW-Programm „Energieeffizient Sanieren – Ergänzungskredit“ (Programm 167) sowie der „Förderung von Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien im Wärmemarkt“ des BAFA (s.o.) möglich. Nicht kombinierbar, aber als Alternative für Privatpersonen stellt sich die Zuschussvariante dieses Programms (Programm 430) der KfW-Bank dar.

Mehr dazu unter:

<https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilie/F>

<https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilie/F%C3%B6rderprodukte/F%C3%B6rderprodukte-f%C3%BCr-Bestandsimmobilien.html>.

KfW – Energieeffizient Sanieren – Ergänzungskredit (Programm 167)

Das Programm „Ergänzungskredit“ (Stand zum 01.06.2014) stellt ebenso eine Darlehensförderung für Träger von Investitionsmaßnahmen an selbst genutzten oder vermieteten Wohngebäuden und Eigentumswohnungen dar und fördert ähnlich den Programmen der BAFA thermische Solarkollektoranlagen, Biomasseanlagen und Wärmepumpen. Es kann in Ergänzung zu den BAFA-Mitteln genutzt werden. Der Kreditbetrag beläuft sich auf bis zu 100 % der förderfähigen Kosten und maximal 50.000 € pro Wohneinheit. Der Zinssatz ist hier jedoch auf die gesamte Kreditlaufzeit festgeschrieben und es gibt nur eine Laufzeitvarainte von 10 Jahren inklusive 1 bis 2 tilgungsfreien Jahren.

Das Programm sieht sich als Ergänzung zur BAFA-Finanzierung und lässt sich darüber hinaus auch mit den KfW-Programmen 151/152 *oder* 430 sowie mit dem Programm 431 („Baubegleitung“) kombinieren.

Weitere Infos unter:

<https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilie/F%C3%B6rderprodukte/F%C3%B6rderprodukte-f%C3%BCr-Bestandsimmobilien.html>.

KfW – Energieeffizient Sanieren – Investitionszuschuss (Programm 430)

Im Gegensatz zu den bereits vorgestellten Programmen, stellt das Programm 430 der KfW-Bank (Stand zum 01.06.2014) einen direkten Zuschuss dar. Es fördert Eigentümer von selbst genutzten oder vermieteten Ein- und Zweifamilien-Häusern mit maximal 2 Wohneinheiten sowie Eigentümer selbst genutzter oder vermieteter Eigentumswohnungen bei Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Minderung des CO₂-Ausstoßes. Das Programm versteht sich als Alternativvariante zu den Kreditförderungsprogrammen 151/152, die geförderten Maßnahmen entsprechen denen der Kreditprogramme größtenteils. Der Zuschuss ist gestaffelt nach erreichtem KfW-Effizienzhausstandard und kann bis zu 25% der förderfähigen Kosten, maximal 18.750 € pro Wohneinheit betragen. Einzelmaßnahmen werden mit 10 % der Kosten und maximal 5.000 € pro Wohneinheit bezuschusst.

Das Programm lässt sich nur mit anderen Zuschüssen kombinieren, solange diese 10% der förderfähigen Kosten nicht übersteigen.

Weitere Infos unter:

<https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilie/F%C3%B6rderprodukte/F%C3%B6rderprodukte-f%C3%BCr-Bestandsimmobilien.html>.

KfW – Energieeffizient Sanieren – Baubegleitung (Programm 431)

Mit dem Zuschussprogramm 431 fördert die KfW die energetische Fachplanung und Baubegleitung durch einen externen Sachverständigen während der Sanierungsphase. Dies gilt für alle Träger von Investitionsmaßnahmen an selbst genutzten oder vermieteten Wohngebäuden sowie Eigentumswohnungen unter der Voraussetzung, das bereits eine Förderung im Rahmen der Programme

151/152, 167 oder 430 oder ein von der KfW aus diesen Programmen refinanziertes Förderprogramm eines Landesförderinstituts vorliegt.

Der Zuschuss beläuft sich auf 50% der förderfähigen Kosten, maximal 4.000 € pro Antragsteller und Vorhaben.

Weitere Infos unter:

<https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilie/F%C3%B6rderprodukte/F%C3%B6rderprodukte-f%C3%BCr-Bestandsimmobilien.html>.

KfW – Erneuerbare Energien – Standard – Photovoltaik / Speicher (Programm 270/274 und 275)

Ähnlich der Förderungsprogramme des BAFA unterstützen die Programme 270/274 und 275 private Personen beim Errichten von Energieanlagen, die auf erneuerbaren Energien basieren, solange der erzeugte Strom eingespeist bzw. die erzeugte Wärme verkauft wird. Dazu gehören Photovoltaik-Anlagen, Biogas- und Wärmepumpenanlagen. Im Rahmen des Programms 275 werden zusätzlich stationäre Batteriespeichersysteme, die in Kombination mit einer Photovoltaikanlage errichtet werden, gefördert.

Als Kreditförderung sehen die Programme vor, bis zu 100 % der Kosten, max. 25 Mio. € pro Vorhaben zu fördern. Es gibt unterschiedliche Kombinationen aus Laufzeit (5,10,20) und tilgungsfreien Jahren (1,2,3). Der Zinssatz wird für mindestens 10 Jahre festgeschrieben. Die Programme sind nicht mit anderen KfW-Förderprogrammen kombinierbar.

Mehr dazu unter:

<https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilie/F%C3%B6rderprodukte/F%C3%B6rderprodukte-f%C3%BCr-Bestandsimmobilien.html>.

MBWSV - Bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz im Wohnungsbestand

Im Rahmen der Wohnraumförderung 2014 hat die NRW.Bank als Förderbank des Landes NRW ebenfalls ein Förderprogramm zur energetischen Sanierung erstellt, das sich auch an Einzeleigentümer richtet. Bei der Förderung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen sind allgemein Einkommensgrenzen zu beachten, jedoch nicht in Stadterneuerungsgebieten, die in die Programme „Soziale Stadt“ oder „Stadtumbau West“ aufgenommen wurden.

Die Förderung besteht aus einem zinsgünstigen Darlehen von max. 40.000 € pro Wohnung, jedoch höchstens 80 % der förderfähigen Kosten. Bei Kombination mit Fördermaßnahmen zur Barrierereduzierung kann das Darlehen auf 55.000 € pro Wohnung, bei Mehrkosten bedingt durch denkmalgeschützte oder baukulturell erhaltenswerten Gebäude um weitere 25.000 € pro Wohnung erhöht werden. Für die Dauer von 15 oder 20 Jahren wird der Zinssatz bei 0,5 % p. a. festgeschrieben.

Bei der Förderung von Mietwohnungen entstehen verpflichtende Mietpreis- und Belegungsbindungen, wobei die Belegungsbindungspflicht in Stadterneu-

erungsgebieten, die als „städtische Problemgebiete“ in die Programme „Soziale Stadt“ oder „Stadtumbau West“ aufgenommen wurden, nicht greift.

Weiterführend Informationen finden Sie in den „Richtlinien zu Investitionen im Bestand“ der Wohnraumförderung 2014 des Ministeriums:

http://www.mbwsv.nrw.de/service/downloads/Wohnen/F_orderung/5-RLBestandsInvest_2014.pdf.

Land NRW – Gebäude-Check Energie

Das Land NRW fördert selbst zusätzlich Beratungsmaßnahmen für Privatpersonen im Zusammenhang mit der energetischen Sanierung mit Zuschüssen. Für Gebäude, die vor 1980 erbaut wurden und maximal 6 Wohneinheiten besitzen übernimmt das Land 52 € der Kosten des Handwerkers, der energierelevante Maßnahmenempfehlungen gibt. Der Gebäudeeigentümer zahlt einen Betrag von 25 €.

Land NRW – Start-Beratung Energie

Ebenfalls wird eine weitere Beratung durch Ingenieure/ Architekten für die energetische Sanierung von Häusern, die vor 1980 gebaut wurden, bezuschusst. Das Land NRW übernimmt hier ebenfalls 52 € der Handwerkerkosten, der Hausbesitzer zahlt einen Betrag von 48 €.

Weiterführende Information und ergänzende Angaben zu den Fördermöglichkeiten des Landes NRW bei energetischen Maßnahmen finden Sie auf der Homepage der EnergieAgentur.NRW unter

<http://www.energieagentur.nrw.de/foerderung/willkommen-auf-unserer-themenseite-foerderprogramme-2533.asp>.

10.4. Erhaltenswerte Bausubstanz

MBWSV – Erneuerung von selbst genutzten Denkmälern und erhaltenswerten Wohngebäuden

Im Rahmen des Wohnbauförderungsprogramms 2014 wird durch die NRW.Bank als Förderbank des Landes NRW ebenfalls die Modernisierung und Instandsetzung von selbst genutzten denkmalgeschützten, denkmalwerten und/ oder städtebaulich und baukulturell erhaltenswerten Wohngebäuden durch einen vergünstigten Kredit gefördert. Dabei muss das Gebäude vom Eigentümer als Eigenheim (max. 2 Wohneinheiten) oder als Eigentumswohnung selbst bewohnt werden oder es handelt sich um gemischt genutztes Gebäude (mehr als 2 Wohneinheiten), in dem der Eigentümer eine Wohnung selbst bewohnt. Im ersten Fall deckt das Förderdarlehen 85 % der förderfähigen Kosten und beträgt maximal 80.000 €, bei gemischt genutzten Wohngebäuden werden 80 % der Kosten abgedeckt, maximal 300.000 €.

Die Zinsen werden für 10 Jahre auf 0,5 % p.a. festgeschrieben, eine Umnutzung oder Abriss des Gebäudes während der Darlehenslaufzeit ist untersagt.

Voraussetzung ist, dass das Wohngebäude gemäß Stellungnahme der Unteren Denkmalbehörde/Fachbereich Stadtplanung von besonderem städtebaulichem Wert ist und als besonders erhaltenswerte Bausubstanz gewertet wird und/ oder denkmalgeschützt ist.

In der Innenstadt Krefeld empfiehlt es sich, die mögliche Eignung dieses Förderprogramms für das selbst genutzte Wohneigentum in besonderem Maße zu berücksichtigen.

Weiterführende Informationen finden Sie in den „Richtlinien zu Investitionen im Bestand“ der Wohnraumförderung 2014 des Ministeriums unter http://www.mbwsv.nrw.de/service/downloads/Wohnen/F_orderung/5-RLBestandsInvest_2014.pdf.

11. Anhang

11.1. DIN-Normen

DIN 18040 Teil 2 „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Wohnungen“
(vom Sept. 2011)

11.2. Kontaktadressen

11.2.1 Stadtumbau

Zu allen den Stadtumbauprozess betreffenden Fragen können sich interessierte Eigentümer, Mieter und Bürger an folgende Ansprechpartner in der Verwaltung wenden:

Geschäftszimmer Fachbereich Vermessung- und Katasterwesen:

Telefon 02151/ 86 3800

Geschäftszimmer Fachbereich Stadtplanung:

Telefon 02151/ 3660 3700

11.2.2 Wohnberatung der Stadt Krefeld

Die Beratung umfasst Vorschläge und Hilfen, wie die Wohnung an ein möglichst langes Leben in den eigenen vier Wänden für Senioren angepasst werden kann:

- Was an der Wohnung sinnvoll verändert werden kann,
- wer sich an den Kosten beteiligt,
- welche Anträge wo gestellt werden müssen,
- wie die Wohnung sicherer und bequemer wird.

Kontakt

Frau Voß

Telefon: 0 21 51 / 86 31 06

E-Mail: simone.voss@krefeld.de

Frau Werner, Telefon: 0 21 51 / 86 31 08

E-Mail: barbara.werner@krefeld.de

Rathaus

Von-der-Leyen-Platz 1

Zimmer A182

47798 Krefeld

Weitere Infos unter:

<https://www.krefeld.de/de/dienstleistungen/wohnberatung/>

11.2.3 Wohnraumförderung

Das Sachgebiet Wohnraumförderung des Fachbereiches Zentraler Finanzservice und Liegenschaften berät zu den verschiedenen Darlehen und Tilgungsnachlässen aus dem Wohnraumförderungsprogramm des Landes NRW. Zudem wird Beratung zu allen bautechnischen Fragen der Barrierefreiheit in Wohnobjekten und zur individuellen Wohnraumanpassung angeboten.

Kontakt

Frau Stocken-Bernhardt

Telefon: 0 21 51 / 36 60 – 3654

E-Mail: stocken-bernhardt@krefeld.de

Herr Eix, Telefon: 0 21 51 / 36 60 – 3613

E-Mail: michael.eix@krefeld.de

Hansastraße/ Peterstraße

47798 Krefeld

Weitere Infos unter:

<https://www.krefeld.de/de/dienstleistungen/wohnraumfoerderung-wohnungsbaufoerderung>

11.2.4 Kontaktstelle „Neue Wohnformen“

Die Kontaktstelle „Neue Wohnformen“ im Fachbereich Marketing und Stadtentwicklung unterstützt die Bildung von Wohngemeinschaften und bietet eine Informationsplattform für Interessenten an.

Frau Schlangen

Telefon: 0 21 51 / 86 – 1351

E-Mail: heike.schlangen@krefeld.de

Rathaus

Von-der-Leyen-Platz 1

Zimmer C127

47798 Krefeld

Weitere Infos unter:

<https://www.krefeld.de/de/dienstleistungen/kontaktstelle-neue-wohnformen>

11.3. Homepage der Stadt Krefeld

Die Stadt Krefeld stellt Informationen zum Stadtumbau in der Innenstadt und Kontaktmöglichkeiten für alle interessierten Bürger auf ihrer Homepage zur Verfügung. Kontakt unter:

<http://www.krefeld.de/de/dienstleistungen/stadtumbau-west-in-krefeld/>

11.4. Gestaltungssatzungen für die Innenstadt

In Teilbereichen der Krefelder Innenstadt gelten Gestaltungssatzungen. Sie sind unter dem folgenden Link einzusehen:

<http://www.krefeld.de/de/dienstleistungen/ortsrecht-3400282/&r1=6+-+Bauwesen>

Relevant sind die Satzungen mit den Nummern 6.11, 6.12, 6.93 und 6.94.

11.5. Weiterführende Literatur

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung 2009: Strategiehandbuch. Projektentwicklung für gemeinschaftliche Wohnprojekte. Stuttgart.

Bundesarbeitskreis Altbauerneuerung (BAKA) e.V. (Hrsg.): Bauen im Bestand. Schäden, Maßnahmen und Bauteile – Katalog für die Altbauerneuerung. Rudolf Müller Verlagsgesellschaft. 1. Auflage. Köln, 2006, S. 20 – 27, 30 – 33, 174 -177

Dachverband Deutscher Immobilien (Hrsg.): Kompendium Energetische Sanierung. Praxisnahes Fachwissen für Immobilienverwalter und Wohnungseigentümergeinschaften. 2. überarb. & akt. Auflage. Berlin, 2014

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (Hrsg.): Wohntrends 2030 – Studie, GdW Branchenbericht 6, Berlin 2013.

Hoffman, Reinhard: Altbauten energetisch richtig sanieren. Fanzis Verlag. Poing, 2009

Hopfensprenger, Georg; Onischke, Stefan; Spöth, Harald: Renovieren und Modernisieren für Vermieter. Rudolf Haufe Verlagsgruppe. München, 2009

Horst, Hans Reinold: Wohnungsmodernisierung. Planung, Ankündigung, Durchführung und Mieterhöhung. Energetische Gebäudesanierung. Ratgeber Mietrecht des Haus & Grund Deutschland. 7. Auflage, 2013

Mändle, Eduard; Mändle, Markus: Wohnungs- und Immobilienlexikon. 2. Auflage. Hammonia-Verlag. Hamburg, 2011

Monderkamp, Jürgen: Zurück in die Stadt. Stellungnahmen und Beiträge zum Entwurf „Weissbruch Innenstadt“. In: Stadt Krefeld (Hrsg.): Die Heimat. Krefelder Jahrbuch. 76/2005. Krefeld, S. 39 – 66

Nöllke, Matthias: Die 101 häufigsten Fallen für Vermieter. Rudolf Haufe Verlagsgruppe. 4. Auflage. Freiburg, 2012

Nöllke, Matthias: Vermieter-Ratgeber. Sicher und rentabel mieten. Haufe-Lexware GmbH. 8. Auflage. Freiburg, 2012

Petter, Sabine: Modernisierungsbegleitung. In: Eduard Mändle (Hrsg.): Wohnungs- und Immobilienlexikon. Haufe-Lexware GmbH. 2. Auflage. Freiburg, 2011, S. 1176 – 1179

Reichert, Ilona: Mietwohnungsmodernisierung. In: Eduard Mändle (Hrsg.): Wohnungs- und Immobilienlexikon. Haufe-Lexware GmbH. 2. Auflage. Freiburg, 2011, S. 1164 – 1165

Stadt Krefeld (Hrsg.): Stadtumbau West. Innenstadt Krefeld. Städtebauliches Entwicklungskonzept, 2009
[https://www.krefeld.de/C1257478002CCFBA/files/krefeld_stadtumbau_endbericht_.pdf/\\$file/krefeld_stadtumbau_endbericht_.pdf?OpenElement](https://www.krefeld.de/C1257478002CCFBA/files/krefeld_stadtumbau_endbericht_.pdf/$file/krefeld_stadtumbau_endbericht_.pdf?OpenElement)
[22.05.2014]

Streck, Stefanie: Wohngebäudeerneuerung. Nachhaltige Optimierung im Wohnungsbestand. Springer-Verlag. 1 Auflage. Berlin, 2011

