

# WOHNUNGSMARKT STADT KREFELD

ERGEBNISSE DER KOMMUNALEN  
WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG 2014



Kontakt:

Wolfgang Ropertz

Tel.: 02151/86 – 15 06

E-Mail: wolfgang.ropertz@krefeld.de

Heike Schlangen

Tel.: 02151/86 – 13 51

E-Mail: heike.schlangen@krefeld.de

Fachbereich Marketing und Stadtentwicklung

Von-der-Leyen-Platz 1

47798 Krefeld

Mitwirkende städtische Dienststellen an diesem Bericht:

Fachbereich Zentraler Finanzservice und Liegenschaften

Fachbereich Bürgerservice – Statistik und Wahlen

Fachbereich Soziales, Senioren und Wohnen

Fachbereich Stadtplanung

Fachbereich Vermessungs- und Katasterwesen

Fotonachweise Vorderseite:

Friedrichsplatz 1 – Foto © Wohnstätte Krefeld

Pappelstraße 11 – Foto © Wohnstätte Krefeld

## **EINLEITUNG**

Krefeld gehört zu rund 30 Städten aus NRW, die im Forum Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung (KomWoB) der NRW.BANK vertreten sind. Dies ist bereits der 11. Wohnungsmarktbericht, den der Fachbereich Marketing und Stadtentwicklung seit 2003 jährlich und ab 2013 alle zwei Jahre vorlegt.

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

Grundlage des Berichtes ist ein Indikatorensystem aus kommunalen Statistiken und anderen wohnungsmarktrelevanten Datenquellen. Die statistischen Daten basieren in der Regel auf dem Stichtag 31.12.2014. Lagen zum Zeitpunkt der Erstellung diese Zahlen noch nicht vor, wurden Angaben aus dem Jahr 2013 zugrunde gelegt (beim verfügbaren Einkommen lagen nur Zahlen aus dem Jahr 2012 vor).

Der Wohnungsmarktbericht beinhaltet weiterhin die Ergebnisse einer Zeitungsanalyse, die seit 2003 jährlich im Frühjahr und im Herbst durchgeführt wird. Seit dem Frühjahr 2013 werden zusätzlich die Mietangebote aus dem Internet von ImmobilienScout24 ausgewertet.

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

### **Krefeld, im Dezember 2015**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

**Seite**

<b>Auf einen Blick</b>	6
<b>1. Zusammenfassung</b>	7
<b>2. Vorausschauende städtische Wohnungspolitik</b>	8
2.1. Planungssysteme	8
2.2. Baulandkataster	10
2.3. Stadtteilkonzepte / Stadtumbau West	10
2.4. Neue Wohnformen / Gemeinschaftliches Wohnen	12
2.5. Wohnprojekte der Wohnstätte Krefeld	13
2.6. Quartiersentwicklung	13
<b>3. Grundstücks- und Immobilienmarkt</b>	15
3.1. Bodenumsätze und Preisentwicklung	15
3.2. Immobilien in der Region	16
3.3. Entwicklung des Hypothekenzinses	17
<b>4. Wohnungsangebot</b>	19
4.1. Entwicklung des Wohnungsbestandes	19
4.2. Bautätigkeitsentwicklung	21
4.3. Öffentlich geförderter Wohnungsbau	23
4.4. Seniorengerechtes Wohnen	25
<b>5. Wohnungsbedarf und Wohnungsnachfrage</b>	27
5.1. Bevölkerungsentwicklung	27
5.2. Haushaltsentwicklung	28
5.3. Räumliche und natürliche Bevölkerungsbewegung	29
5.4. Nachfrageindikatoren	31
5.4.1. Einkommen und Beschäftigung	31
5.4.2. Entwicklung der Arbeitslosen	32
5.4.3. Entwicklung des Wohnflächenkonsums	34

<b>6. Mieten und Mietpreisentwicklung</b>	35
6.1. Entwicklung der Lebenshaltungskosten in Nordrhein-Westfalen	35
6.2. Mietrichtwerte (Mietspiegel) für die Stadt Krefeld	35
6.3. Wohnungsmieten des RDM bzw. IVD	38
6.4. Bewilligungsmieten im öffentlich geförderten Wohnungsbau	38
<b>7. Ergebnisse der Zeitungs- und Internetanalyse</b>	40
7.1. Entwicklung der Wohnungsangebote	42
7.2. Entwicklung der Wohnfläche	43
7.3. Entwicklung der Wohnungsmieten	45
<b>8. Wohnungsmarktbarometer / Expertenbefragung 2014</b>	50
8.1. Wohnungsmarktlage	51
8.2. Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt	52
8.3. Investitionsklima	54
8.4. Faktoren des Investitionsverhaltens	55
8.5. Einschätzung der künftigen Nachfrage	57
<b>Anhang</b>	60

## AUF EINEN BLICK

### AUSGEWÄHLTE INDIKATOREN ZUM WOHNUNGSMARKT KREFELD

Indikatoren - Stand jeweils am 31.12.	2013	2014	Trend
<b>Wohnungsangebot</b>			
Wohnungen in Wohngebäuden	122.693	122.770	↑
Baufertigstellungen	283	229	↓
Baugenehmigungen	320	412	↑
Bewilligungen geförderter Mietwohnungen	60	0	↓
Bewilligungen geförderter Eigentumsmaßnahmen	22	20	↓
<b>Wohnungsbedarf</b>			
Einwohner	233.982	234.213	↑
Zahl der Haushalte	118.228	118.647	↑
Zugezogene Personen	13.359	14.423	↑
Fortgezogene Personen	12.423	13.105	↑
Geburten	1.769	1.805	↑
Sterbefälle	2.520	2.568	↑

Quellen: siehe die jeweiligen detaillierten Darstellungen in diesem Wohnungsmarktbericht

## 1. ZUSAMMENFASSUNG

- Die Gesamtzahl der Kaufverträge für bebaute und unbebaute Grundstücke ist im Jahr 2014 gegenüber dem Vorjahr von 1.901 auf 2.007 gestiegen.  
Die Preise für Wohneigentum haben sich nach LBS-Daten in Krefeld 2014 gegenüber 2013 im Neubaumarkt sowie im Gebrauchtwohnungsmarkt in fast allen Segmenten erhöht. Lediglich bei den Reiheneigenheimen im Neubaumarkt sind die Preise gleich geblieben.  
Nach wie vor sind die Finanzierungsbedingungen für Wohnungsbaukredite sehr günstig. Der Zinssatz für Hypotheken über 10 Jahre lag 2014 im Durchschnitt bei nur 2,69 %.
- Im Jahr 2014 gibt es in Krefeld 122.770 Wohnungen. Das sind gegenüber dem Vorjahr 77 Wohnungen mehr.  
Die Wohnungsbautätigkeit ist in Krefeld weiter zurückgegangen. Die Baufertigstellungen sind von 283 Wohnungen im Jahr 2013 auf 229 Wohnungen gesunken. Die Baugenehmigungen sind hingegen von 320 auf 412 Wohnungen angewachsen.  
Der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen ist weiter rückläufig. Er beträgt im Mietwohnungsbereich im Jahr 2013 nur noch 6.479 Sozialwohnungen. Auch die Zahl der geförderten Wohnungen ist nach wie vor rückläufig und beläuft sich im Jahr 2014 auf lediglich 20 Maßnahmen (Jahr 2013: 82).  
Die Zahl der öffentlich geförderten barrierefreien Wohnungen (ohne Altenwohnungen) ist nach dem Stand Januar 2015 in Krefeld gegenüber dem Vorjahr von 565 um 42 auf 607 Wohnungen gestiegen.
- Die Einwohnerzahl der Stadt Krefeld hat sich im Jahr 2014 wieder erhöht. Und zwar stieg sie gegenüber dem Jahr 2013 um 231 auf 234.213 Einwohner. Auch die Zahl der Haushalte ist um 419 auf 118.647 Haushalte angewachsen. Die Zunahme ist auf einen positiven Wanderungssaldo (1.318) zurückzuführen, der den Sterbeüberschuss (763) ausgeglichen hat.  
Das verfügbare Einkommen je Einwohner hat sich in Krefeld im Jahr 2012 gegenüber dem Jahr 2011 mit 19.346 Euro je Einwohner nach oben entwickelt.  
Die Arbeitslosenquote beträgt im Jahr 2014 für Krefeld 11,1 % nach 11,2 % im Vorjahr.  
Der Wohnflächenverbrauch liegt im Jahr 2014 bei 79,62 m<sup>2</sup> je Wohnung (Vorjahr: 79,53 m<sup>2</sup>).
- Die Mietstatistiken weisen auf leicht steigende Mietpreise hin. Dies ergibt sich aus den Mietrichtwerten vom Mieterverband Niederrhein und vom Verein der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer sowie aus den Bewilligungsmieten im öffentlich geförderten Wohnungsbau.
- Auch die Auswertungen der Wohnungsanzeigen aus der Zeitungs- und Internetanalyse ergeben gegenüber den vorherigen Auswertungen einen höheren Mietwert.
- Im Jahr 2014 wird die Wohnungsmarktlage von den Experten als ausgewogen mit Tendenz zur Anspannung beurteilt.  
Insgesamt wird das Investitionsklima besser bewertet als in den vorherigen Befragungen.  
Nach wie vor wird eine große Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen sowie nach Servicewohnen für Senioren erwartet.

## 2. VORAUSSCHAUENDE STÄDTISCHE WOHNUNGSMARKTPOLITIK

### 2.1. PLANUNGSSYSTEME

Planungssysteme sind erforderlich, um die begrenzt zur Verfügung stehenden Flächen zu beplanen. Dabei sollen die unterschiedlichen Anforderungen an den Raum, wie z. B. für den Wohnungsbau, für Gewerbe und Verkehr sowie für Landwirtschaft und Freizeit aufeinander abgestimmt werden. Im Rahmen des demografischen Wandels (wie z. B. sinkende Bevölkerungszahl bei einer gleichzeitig alternden Gesellschaft) haben sich die Anforderungen an die weitere räumliche Entwicklung geändert. Daher wurden die bestehenden Planungsinstrumente neu aufgestellt.

Die Landesregierung NRW hatte im Juni 2103 beschlossen, einen neuen Landesentwicklungsplan (LEP) zu erarbeiten. Mit diesem Plan wird die Fläche des Landes NRW überplant. Er gibt großflächig den Rahmen vor, der von den untergeordneten Planungen nicht überschritten werden darf.

Gleichzeitig wurde auch eine Fortschreibung des Regionalplans (Gebietsentwicklungsplan) der Bezirksregierung Düsseldorf vorbereitet. Er ist aufgeteilt in zwei Teilregionalpläne Ruhrgebiet (Regionalverband Ruhr) und Düsseldorf/Niederrhein/Bergisches Land (Regionalrat Düsseldorf). Die Inhalte des Regionalplans sind Vorgaben für die von den Städten und Gemeinden aufzustellenden Flächennutzungspläne.

Der Fachbereich Stadtplanung hat ebenso den Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Krefeld neu aufgestellt, der am 8. April 2014 vom Rat beschlossen und von der Bezirksregierung im Mai 2015 mit Auflagen genehmigt wurde. Mit der Bekanntmachung im Krefelder Amtsblatt am 22. Oktober 2015 wurde der neue Flächennutzungsplan der Stadt Krefeld nun wirksam und löst den bisherigen Plan aus dem Jahr 1974 ab. Er stellt für das Stadtgebiet die vorgesehenen städtebaulichen Entwicklungen für die nächsten 15 bis 20 Jahre dar.

In diesem Wohnungsmarktbericht wird nur auf den errechneten Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarf eingegangen.

Im FNP wurde ein Gesamtbedarf an zusätzlichen Wohnungen für die Stadt Krefeld mit dem Prognosehorizont 2030 von ca. 9.000 Einheiten ermittelt. Siehe dazu folgenden FNP-Auszug:

„Einen Überblick bzw. eine Zusammenfassung über die im Innenbereich Krefelds bis zum Jahre 2030 voraussichtlich realisierbaren neuen Wohneinheiten gibt die nachfolgende Tabelle. Demnach können im Innenbereich ca. 11.800 Wohneinheiten gebaut werden, die für die Bedarfsdeckung (Angebotsseite) zur Verfügung stehen.“

#### Im Prognosezeitraum realisierbare Wohneinheiten im Innenbereich Krefelds

Realisierbare Reserve in rechtskräftigen B-Plänen	426
Realisierbares Potential in B-Plänen in der Aufstellung	517
Realisierung auf ungenutzten Bauflächen (§ 34 u. ä.)	1.224
Ersatz abgängiger Wohneinheiten (75 % des Ersatzbedarfs)	9.348
Realisierbares Potential in Baublöcken / Umnutzungen	285
<b>Summe Angebotsseite</b>	<b>11.800</b>

Quelle: Begründung zum Flächennutzungsplan der Stadt Krefeld



Zur Erreichung der prognostizierten Einwohnerzahl (ca. 221.600 EW) sind ca. 9.000 Wohneinheiten (WE) notwendig, die vollständig im Innenbereich umgesetzt werden können, wenn es gelingt, das genannte Innenpotential zu aktivieren. Nach der Erhebung des Fachbereichs Stadtplanung können innerhalb des Prognosezeitraums im Innenbereich sogar rd. 2.800 Wohneinheiten mehr entstehen, als zur Erreichung der o. g. prognostizierten Einwohnerzahl erforderlich sind.“

Die nachfolgende ebenfalls der Begründung des Flächennutzungsplanes entnommene Tabelle zeigt anhand von Szenarien auf, in welchem Umfang zusätzliche Bauflächen im Außenbereich für welche anzustrebende Einwohnerzahl erforderlich sind:

### Bedarf an Wohnbaufläche bis zum Jahre 2030 im Außenbereich Krefelds bei 30 Wohneinheiten pro Hektar

Gesamteinwohnerzahl	Zusätzliche WE im Außenbereich	Wohnbaufläche (ha) im Außenbereich	Fläche inklusive 10 % Reserve
226.938 (Wohnungsbau nur im Innenbereich)	0	0	0
Ziel 230.000 Einwohner	1.595	53,2	58,5
Ziel 235.000 Einwohner	4.199	140,0	154,0
Ziel 240.000 Einwohner	6.803	266,8	249,4

Quelle: Begründung zum Flächennutzungsplan der Stadt Krefeld

Siehe hierzu auch den nachfolgenden Auszug aus dem FNP:

„Um 227.000 oder mehr Einwohner in Krefeld zu halten, sind neben den 11.800 Wohneinheiten im Innenbereich weitere Wohneinheiten im Außenbereich zu bauen. So müssen weitere ca. 4.200 Wohneinheiten im Außenbereich errichtet werden, um die Bevölkerungszahl bei z. B. 235.000 Einwohnern zu halten. Die dafür benötigte Fläche beträgt 140 ha. Darüber hinaus ist unbedingt eine Flächenreserve einzuplanen, da nicht davon ausgegangen werden kann, dass aus Gründen des Artenschutzes oder weil Altlasten zum Vorschein kommen alle vorgesehenen Flächen aktiviert werden können. Hierbei wird eine Reserve von 10 % eingeplant. Dem Prinzip der Innenentwicklung vor der Realisierung im Außenbereich wird mit fast drei Viertel des Wohnungsbauvolumens im Innenbereich deutlich Rechnung getragen.“

Sowohl das Wohnungsbau- als auch das Einwohnerpotential zur Erreichung des Zieles „230.000+“ bzw. 235.000 Einwohner sind in Krefeld vorhanden. Im Fünf-Jahreszeitraum 2000 bis 2004 wurden in der Stadt Krefeld 4.048 Wohnungen fertig gestellt. Dieser Fünf-Jahreszeitraum ist als repräsentativ anzusehen, da er zum einen im Gegensatz zu den 1990er Jahren unbeeinflusst vom Boom der Wiedervereinigung ist und sich zum anderen die Bauwirtschaft nach der Krise der Jahre 2007 bis 2010 inzwischen wieder erholt. Rechnet man dieses Bauvolumen auf die kommenden 20 Jahre hoch, so wird die errechnete Zahl von 16.000 Wohneinheiten überschritten.

Die Differenz zwischen prognostizierter (221.600) und anvisierter Einwohnerzahl (235.000) beträgt rd. 13.400 Personen. Der Wanderungsgewinn, d. h. der positive Saldo aus Zu- und Fortzügen bewegte sich im vergangenen Jahrzehnt in Krefeld bei 6.300 Personen. Hier gilt es durch geeignete Maßnahmen, u. a. durch entsprechende Flächenausweisungen im Flächennutzungsplan, dafür zu sorgen, dass sich dieser Trend fortsetzen kann.“

Der neue FNP enthält auch die nachstehend aufgeführten baulich bislang nicht genutzten Wohnbauflächen:

### Dargestellte Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan

	<b>Bezeichnung</b>	<b>Fläche in ha</b>
1	VII-2 Fischeln Im Witschen	8,1
2	VI-9 Fischeln-Südwest	23,0
3	VII-7 Fischeln Friedhof	9,3
4	VII-9 Fischeln-Ost (Variante II)	17,7
5	V-2 Forstwald Oberbenrader Straße	4,9
6	V-3 Forstwald ehemalige Kaserne	10,6
7	XI-2 Gatherhofstraße	2,1
8	IV-2/3 Schicksbaum-Nord	8,8
9	II-4 Hüls-Südwest	14,2
10	III-10 Verberg Wiesenhof	12,9
11	XV-1 Bockum Bethelstraße	3,2
12	XV-2 Bockum Friedhof	0,6
13	III-12 Traar Buscher Holzweg	1,1
	<b>Insgesamt</b>	<b>116,5</b>

Quelle: Begründung zum Flächennutzungsplan der Stadt Krefeld

Der Grund für den Schwerpunkt der neuen Wohnbauflächen in Fischeln ist vor allem im weiteren Wachstum Düsseldorfs zu sehen. Es wird dabei auch mit Impulsen für die Nachbarkommunen gerechnet. Vertiefende Informationen dazu finden sich im neuen Flächennutzungsplan unter <http://www.krefeld.de/de/stadtplanung/flaechennutzungsplan/>.

## 2.2. BAULANDKATASTER

Zur Stärkung der Innenentwicklung gegenüber der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich hat der Fachbereich Stadtplanung im Jahr 2013 ein Baulandkataster aufgestellt. Das Baulandkataster soll Bauwilligen und Architekten als Information und Entscheidungshilfe dienen. Es beschränkt sich auf Flächen, die für eine Wohnnutzung vorgesehen und sofort bebaubar sind. Die Grundstücke liegen entweder im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans oder sind – zum Beispiel als Baulücke – nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) baulich nutzbar. Das Baulandkataster und nähere Informationen hierzu sind auf der Internetseite [www.krefeld.de/baulandkataster](http://www.krefeld.de/baulandkataster) zu finden.

## 2.3. STADTTEILKONZEPTE / STADTUMBAU WEST

Stadtumbau West ist der Name eines Bund-Länder-Förderprogramms, mit dem den negativen Auswirkungen des demografischen und wirtschaftlichen Wandels in den Kommunen Westdeutschlands begegnet werden soll. Es verknüpft die Anliegen von Städtebau und Wohnungsbau, Wirtschaftsförderung, Sozial- und Umweltpolitik miteinander. Ein wichtiges Ziel ist es dabei, private Investitionen sowie bürgerschaftliches Engagement für die erforderlichen Aufwertungs- und Anpassungsprozesse zu aktivieren und einzubinden.

In den vergangenen Jahren wurden im Rahmen des Krefelder Stadtumbaus bereits rund 25 Einzelmaßnahmen und Projekte erfolgreich umgesetzt: von der Neugestaltung von Straßen und Plätzen über die Aufwertung von Spielplätzen, Schulhöfen und Grünflächen bis hin zu Service- und Unterstützungsangeboten für Immobilienbesitzer und Unternehmen.

Das Krefelder Stadtumbaugebiet umfasst die gesamte – innerhalb der Ringe gelegene – Innenstadt.

Neben der Aufwertung und Attraktivierung des öffentlichen Raums sowie der Stärkung von Handel und Gewerbe soll die Innenstadt als zukunftsorientierter Wohnstandort stabilisiert werden.

Dazu wurde ein „Handlungsleitfaden zur Umgestaltung von Blockinnenbereichen in der Krefelder Innenstadt“ entwickelt, der nicht nur den Fachplanern der Stadt Krefeld, sondern auch privaten Eigentümern und Investoren als Orientierung dienen und sie dazu anregen soll, Aufwertungen und Umgestaltungen im eigenen Blockinnenbereich vorzunehmen. Der komplette Handlungsleitfaden kann unter der Webadresse [www.krefeld.de/de/stadtplanung/stadtumbau-west-in-krefeld/](http://www.krefeld.de/de/stadtplanung/stadtumbau-west-in-krefeld/) heruntergeladen werden (Download: „Handlungsleitfaden Blockinnenbereich“).

Des Weiteren hat die Stadt Krefeld, ein Haus- und Hofflächenprogramm zur Beratung, Unterstützung und Förderung von Privateigentümern und Immobilienbesitzern ins Leben gerufen. Auf Basis entsprechender Richtlinien können Hauseigentümer – unter dem Vorbehalt der Genehmigung des Haushalts 2015 – finanzielle Unterstützung für Verbesserungs- und Aufwertungsmaßnahmen an ihren Objekten erhalten und in Kombination mit einer angemessenen Eigenbeteiligung ihre Objekte nachhaltig aufwerten. Die Richtlinie kann auf der Internetseite [www.krefeld.de/de/stadtplanung/stadtumbau-west-in-krefeld/](http://www.krefeld.de/de/stadtplanung/stadtumbau-west-in-krefeld/) heruntergeladen werden (Download: „Richtlinien Hof- und Fassadenprogramm“).

Zudem hat das Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung – InWIS im Auftrag der Stadt Krefeld einen „Handlungsleitfaden Wohnen Krefelder Innenstadt“ erarbeitet. Dieser Handlungsleitfaden dient dazu, Eigentümer, Planer und den Quartiersmanager in Aktivitäten zur Erneuerung des Wohnens zu unterstützen, und stellt Handlungsempfehlungen für eine zukunftssichere Erneuerung des Wohnens vor.

Dieser Handlungsleitfaden kann ebenso unter [www.krefeld.de/de/stadtplanung/stadtumbau-west-in-krefeld/](http://www.krefeld.de/de/stadtplanung/stadtumbau-west-in-krefeld/) heruntergeladen werden (Download: „Handlungsleitfaden Wohnen“).

Schließlich soll noch auf ein bedeutendes Projekt im Zusammenhang mit dem Stadtumbau West verwiesen werden:

In enger Kooperation mit der Stadt Krefeld realisiert die Montag Stiftung Urbane Räume aus Bonn das Stadtteilprojekt „Alte Samtweberei“. Hierfür wurde eine gemeinnützige Projektgesellschaft „Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH (UNS)“ gegründet. In Zusammenarbeit mit den Bewohnern im Quartier wird das Samtweberviertel (Krefelder Südweststadt) mit gemeinsamen Projekten aufgewertet. Mittelpunkt des Pilotprojektes ist die Sanierung und Vermietung der alten Samtweberei an der Lewerentzstraße.

Das sogenannte Pionierhaus auf der Lewerentzstr. 104 mit fast 1.000 Quadratmetern Nutzfläche wird von Gewerben, Vereinen, Freiberuflern, Kreativen und Dienstleistern für eine geringe Miete (3,- € je m<sup>2</sup> Nutzfläche zzgl. 4,50 € je m<sup>2</sup> Nebenkosten inkl. Heizung und Strom) genutzt.

Als zusätzliche Gegenleistung für die geringe Miete, erbringt jeder Mieter eine Arbeitsstunde pro Quadratmeter Mietfläche im Jahr für das Samtweberviertel. So kommen jährlich rund 1.000 Stunden für handwerkliche und gestalterische Tätigkeiten, Kunstaktionen, Patenschaften oder auch Beratungen unterschiedlichster Projekte oder Initiativen zusammen.

Im daneben liegenden Torhaus werden die Räume für nachbarschaftliche Aktivitäten und soziale Nutzungen hergerichtet.

Die beiden ältesten, unter Denkmalschutz stehenden ehemaligen Fabrikgebäude an der Lewerentzstraße 106 und Tannenstraße 79 werden zu einem nachbarschaftlichen Wohnprojekt umgebaut (s. 2.4 Neue Wohnformen / Gemeinschaftliches Wohnen).

## 2.4. NEUE WOHNFORMEN / GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN

Im Zuge des demografischen Wandels werden zunehmend gemeinschaftliche Wohnformen nachgefragt. Die Kontaktstelle „Neue Wohnformen“ im Fachbereich Marketing und Stadtentwicklung unterstützt die Bildung von Wohngruppen, insbesondere Mehrgenerationen- und Seniorenwohngruppen, die ein generationen- und altersgerechtes gemeinsames Wohnen anstreben.

Im Bereich des „gemeinschaftlichen Wohnens“ wurde ein Wohnprojekt in der Innenstadt durch die Wohnstätte fertiggestellt. Das größte in Krefeld ansässige Wohnungsunternehmen hat ein frei finanziertes Wohnprojekt mit 22 Wohnungen und Gemeinschaftsraum gebaut. Die Wohnungen sind mittlerweile alle vermietet.

Weitere Projekte sind in Planung:

- Beim Mehrgenerationen-Wohnprojekt „Wohnen in der Nachbarschaft Samtweberei“ handelt es sich um das bereits unter Punkt 2.3. erwähnte Wohnprojekt der Montag Stiftung. Ziel ist ein nachbarschaftsorientiertes Wohnprojekt zur Miete mit unterschiedlichsten Nutzergruppen unter einem Dach. Entstehen werden rund 37 Mitwohnungen, davon 1/3 öffentlich gefördert. Im Herbst 2014 wurden über sechs Planungswerkstätten mit rund 60 Interessierten die Vorplanungen entwickelt. Im März 2015 erfolgten die verbindlichen Bewerbungen für die Wohnungen. Der Umbau soll spätestens Ende 2015 starten und Anfang 2017 abgeschlossen sein. Siehe hierzu: <http://samtweberviertel.de/samtweberei/wohnen-im-denkmal/>.
- Im Jahr 2013 hat sich der Verein „Nachhaltiges Wohnen in Krefeld e. V.“ gegründet, um ein nachhaltiges und ökologisch orientiertes gemeinschaftliches Mehrgenerationen-Wohnprojekt zu entwickeln. Im Herbst 2014 hat sich das Projekt in die Genossenschaft in Gründung „Niepkuhler Krähenest“ weiterentwickelt. Geplant sind ca. 25 Wohneinheiten. Aktuell bestehen konkrete Interessen an einem geeigneten Grundstück in Traar. Weitere Informationen dazu unter: <http://www.nachhaltiges-wohnen-krefeld.de/unsere-projekte/niepkuhler-krähenest/>.
- Durch eine Initiative des Arbeiter-Samariter-Bundes (ASB) in Fischeln haben sich Interessierte gefunden, die ein gemeinschaftliches Wohnprojekt in Fischeln initiieren möchten. Das Projektteam nennt sich „Facettenreich Wohnen mit 50+ in Krefeld-Fischeln“. Es wird an ein Haus mit 15 bis 25 abgeschlossenen Wohneinheiten gedacht. Zurzeit läuft die Suche nach einem Investor.

Kontakt: Manuela Hansmann vom ASB, Tel. 02151/9 34 17 18

Das Interesse nach gemeinsamen Wohnformen ist groß. In der Datenbank der Kontaktstelle sind mittlerweile über 80 Interessierte gelistet. Bei der Mehrzahl handelt es sich um Menschen, die gerne gemeinschaftlich leben und wohnen möchten.

Zur Realisierung solcher und ähnlicher Projekte werden aber zur Unterstützung insbesondere auch Investoren, Architekten, Haus- und Grundstückseigentümer gesucht.

In der Regel entsteht durch diese gemeinschaftlichen Wohnformen zusätzlich barrierearmer und barrierefreier Wohnraum, der aufgrund der demografischen Entwicklung dringend benötigt wird. Weitere Informationen zur Kontaktstelle gibt es unter:

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

## 2.5. WOHNPROJEKTE DER WOHNSTÄTTE KREFELD

Die Wohnstätte Krefeld plant und baut mit Ausnahme der Mieteinfamilienhäuser mittlerweile alle Neubaumaßnahmen barrierefrei oder barrierearm.

Bei umfangreichen Bauvorhaben in Krefeld-Linn entstanden und entstehen zahlreiche frei finanzierte sowie öffentlich geförderte Wohneinheiten. Altbauten mit guter Bausubstanz wurden so umgebaut, dass zumindest die Wohnungen im Erdgeschoss barrierearm/barrierefrei genutzt werden können.

Auf dem Gelände an der Hardenbergstraße (ehemalige Nappo-Fabrik) wurden 2013/2014 insgesamt 66 Wohnungen: 18 Eigentumswohnungen, 19 freifinanzierte und 29 öffentlich geförderte Wohnungen errichtet.

Am Wilwendyk wurde ein Altbau komplett saniert, sodass 12 Seniorenwohnungen entstanden. Diese Wohnungen sind an das Seniorenzentrum angebunden, sodass auch von dort angebotene Pflege- und sonstige Dienstleistungen in Anspruch genommen werden können.

Im Stadtteil Gartenstadt baut die Wohnungsgesellschaft 102 Geschosswohnungen und 10 Mieteinfamilienhäuser neu. Außerdem werden 72 Wohneinheiten umfangreich saniert.

In einem Neubau an der Werkstättenstraße im Stadtteil Oppum sind neben 16 öffentlich geförderten Mietwohnungen drei Wohngruppen für jeweils 4 – 6 Menschen mit geistiger Behinderung in Kooperation mit der Lebenshilfe vorgesehen. Außerdem sollen im Bau des Geschäftshauses Maybach-/Werkstättenstraße 24 öffentlich geförderte Mietwohnungen realisiert werden.

Nach dem Abbruch der ehemaligen Obdachlosenunterkünfte an der Herbertzstraße in Krefeld-Oppum sollen dort Geschosswohnungsbau sowie Mieteinfamilienhäuser verwirklicht werden.

## 2.6. QUARTIERSENTWICKLUNG

Immer mehr Menschen möchten auch im höheren Alter und bei Hilfe- und Pflegebedarf im vertrauten Umfeld wohnen bleiben. Um dies zu erreichen setzt das Ministerium für Gesundheit, Emanzipation, Pflege und Alter des Landes Nordrhein-Westfalen auf eine altengerechte Quartiersentwicklung und hat den „Masterplan altengerechte Quartiere“ ([www.aq-nrw.de](http://www.aq-nrw.de)) ins Leben gerufen.

Zur Verwirklichung altersgerechter Quartiere gehören danach die Handlungsfelder:

- **Sich versorgen**  
Dies bedeutet, dass möglichst viele Angebote im Quartier vorhanden sind, z. B. die Versorgung mit Lebensmitteln, Handwerksleistungen, Banken, Angebote der Gesundheitsversorgung und bei Pflege Unterstützungsbedarf.
- **Wohnen**  
Dazu gehört die Schaffung barrierefreier Wohnungen, bei Umbau zumindest barrierearmer Wohnraum zu schaffen und die individuelle Wohnungsanpassung der vertrauten Wohnung.
- **Gemeinschaft erleben**  
Hierzu zählt z. B. das Wiederbeleben von Nachbarschaften und die Schaffung von Begegnungsorten.
- **Sich einbringen**  
Darunter fällt, dass die Bürgerinnen und Bürger sich bei der Erarbeitung von Quartierskonzepten beteiligen und somit zur Entwicklung ihres Quartiers beitragen.

Die verbindliche Bedarfsplanung der Stadt Krefeld zeigt bereits im Ansatz quartiersbezogene Angebote und konkrete Vorschläge für die Maßnahmenplanungen zur Quartiersentwicklung auf. Eine Aktualisierung und Ergänzung ist zum Stichtag 31.12.2015 beabsichtigt.

Sie wurde am 26.03.2015 vom Rat der Stadt Krefeld beschlossen und im Amtsblatt 13 a vom 30.03.2015 veröffentlicht ([http://www.krefeld.de/c1257cbd001f275f/files/amtsblatt\\_13a-2015.pdf/\\$file/amtsblatt\\_13a-2015.pdf?openelement](http://www.krefeld.de/c1257cbd001f275f/files/amtsblatt_13a-2015.pdf/$file/amtsblatt_13a-2015.pdf?openelement)).

### **Resümee zum Kapitel Vorausschauende städtische Wohnungspolitik:**

Die verschiedenen Entwicklungspläne auf Landes-, Regional- und Kommunalebene haben die unterschiedlichen Anforderungen des Demografischen Wandels aufgegriffen. Das ist Grundlage für eine auf die neuen Bedürfnisse ausgerichtete Wohnungspolitik.

Um den Anforderungen aus der Zunahme der älteren Bevölkerung und der Menschen, die auf Hilfe und Pflege angewiesen sind, gerecht zu werden, gibt es mehrere Lösungsansätze. Mit dem Bau barrierearmer und barrierefreier Wohnungen durch private Träger und besonders auch durch die Wohnstätte bzw. dem Umbau im Bestand ist ein wichtiger Schritt in Richtung selbstbestimmt zu Hause wohnen gemacht.

Weitere Ansatzpunkte sind die Unterstützung von Wohngruppenprojekten und die altengerechte Quartiersentwicklung durch die Verwaltung und die Wohnungswirtschaft bzw. die Wohnungsmarktakteure. Dazu ist es wichtig, dass die verschiedenen Akteure aus der Verwaltung und der Wohnungswirtschaft zusammen arbeiten.

### 3. GRUNDSTÜCKS- UND IMMOBILIENMARKT

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Krefeld veröffentlicht jährlich einen Grundstücksmarktbericht, der einen Überblick über die Umsatz- und Preisentwicklungen auf dem Grundstücksmarkt gibt (s. Punkt 3.1.).

Aus dem jährlichen Nachschlagewerk zum deutschen Wohnimmobilienmarkt 2014 der LBS lassen sich regionale Daten zu den Kaufpreisen von Wohnimmobilien ablesen (s. Punkt 3.2.).

Die für die private Wohnbautätigkeit wichtigen Hypothekenzinsen sind den Statistiken der Deutschen Bundesbank zu entnehmen (s. Punkt 3.3.).

#### 3.1. BODENUMSÄTZE UND PREISENTWICKLUNG

Im Jahr 2014 registrierte der Gutachterausschuss insgesamt 2.300 Eigentumsübertragungen. Nach Abzug der sonstigen Kauffälle und der Zwangsversteigerungen wurden 2.007 Kauffälle für bebaute und unbebaute Grundstücke ausgewertet. Gegenüber dem Jahr 2013 (1.901 Kauffälle) sind die Kauffälle um rund 6 % gestiegen. Mit 170 ha (Summe aller verkauften Grundstücksflächen) ist der Flächenumsatz 2014 hingegen um 10 % zurückgegangen (2013: 188 ha). Dagegen ist der Geldumsatz mit 624 Mio. Euro (2013: 449 Mio. Euro) um 39 % erheblich angestiegen.

##### Kauffälle nach Teilmärkten

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014
Gesamtzahl der Kaufverträge für bebaute und unbebaute Grundstücke	1.859	2.075	1.897	1.901	2.007
Auswertung nach Teilmärkten, die für den Wohnungsmarkt relevant sind:					
Unbebaute Grundstücke für den Wohnungsbau	117	112	76	96	81
Bebaute Grundstücke darunter:					
Ein- und Zweifamilienhäuser	628	648	642	588	617
Mietwohnhäuser	249	297	313	315	333
Wohnungseigentum	659	841	706	722	759

Quelle: Gutachterausschuss der Stadt Krefeld

In Krefeld ist das Bauland knapp. Deshalb dominieren derzeit die bebauten Grundstücke den Krefelder Grundstücksmarkt mit 96 % des Geldumsatzes (darunter 27 % Ein- und Zweifamilienhäuser, 18 % Mietwohnhäuser und 14 % Wohnungseigentum).

Die Zahl der Kauffälle von Ein-/Zweifamilienhäusern (617 Fälle = 31 % aller Kauffälle) verteilt sich zu 43 % auf Reihenhäuser, zu 30 % auf Doppelhaushälften und zu 27 % auf freistehende Häuser. Bei 10 % handelt es sich um Neubauten und bei 90 % um Bestandsbauten.

Die gängigsten Objekte (Bestandsbauten) sind in 2014: **Reihenhäuser** in der Preislage um 210.000 Euro (Vorjahr: 200.000 Euro); **Doppelhaushälften** in der Preislage um 250.000 Euro (wie Vorjahr); **freistehende Häuser** mit mehr als 350.000 Euro (Vorjahr: 250.000 Euro).

Im Segment Mietwohnhäuser ist die Fallzahl im Jahr 2014 gegenüber dem Vorjahr um 5,7 % von 315 auf 333 Objekte gestiegen. Sie sind mit 32 % am Markt für bebaute Grundstücke beteiligt.

Auch der Teilmarkt Wohnungseigentum ist mit 759 Fällen gegenüber dem Vorjahr mit 722 Fällen um 5,1 % angestiegen. Das Wohnungseigentum liegt mit 38 % der Kauffälle in der Käufergunst vor den Ein-/Zweifamilienhäusern mit 31 %.

### 3.2. IMMOBILIEN IN DER REGION

Der Wohnungsmarkt Krefeld reicht von Düsseldorf bis weit in den Kreis Viersen und Kreis Kleve hinein.

Seit 2000 legen die Landesbausparkassen eine Kaufpreisübersicht von Wohnimmobilien für rund 680 Städte ab einer Größe von 20.000 Einwohnern vor. Dabei handelt es sich um angelegene Preise, die auf einer Befragung der örtlichen LBS-Makler beruhen (Erhebungszeitraum April 2014). Demgemäß sind die angegebenen Preise auch eher auf den Teilmarkt der LBS-Kunden ausgerichtet.

Es werden auf dem Neubaumarkt die Preise der Baugrundstücke für Eigenheime, für schlüsselfertige Reiheneigenheime und für die Quadratmeterpreise schlüsselfertiger Eigentumswohnungen angegeben. Auf dem Gebrauchtwohnungsmarkt werden die Preise bei freistehenden Eigenheimen, Reiheneigenheimen und Eigentumswohnungen aufgeführt.

In allen Kategorien ist der am häufigsten anzutreffende Wert wiedergegeben.

Auf dem Grundstücksmarkt (Neubau) ist im Jahre 2014 für ein Reiheneigenheim nach LBS-Daten ein Durchschnittspreis von 220.000 Euro zu entrichten und für eine entsprechend gebrauchte Immobilie 190.000 Euro. Die Preise für Wohneigentum sind nach dieser Datenquelle in Krefeld gegenüber dem Vorjahr 2013 im Neubaumarkt von 2.550 auf 2.675 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie im Gebrauchtwohnungsmarkt von 1.050 auf 1.125 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche leicht angestiegen.



REGION	Neubaumarkt			Gebrauchtwohnungsmarkt		
	Baugrundstücke für Eigenheime (Euro/m²)	Reihen-eigenheime in Euro	(Euro/m² Wohnfläche) Eigentums-wohnungen	Freistehende Eigenheime in Euro	Reihen-eigenheime in Euro	(Euro/m² Wohnfläche) Eigentums-wohnungen
<b>Krefeld</b>	<b>295</b> ↑	<b>220.000</b> ◇	<b>2.675</b> ↑	<b>325.000</b> ↑	<b>190.000</b> ↑	<b>1.125</b> ↑
Tönisvorst	240 ↑	210.000 ↑	2.100 ↑	240.000 ↑	200.000 ↑	1.275 ↑
Kempen	275 ↑	220.000 ↑	2.750 ↑	320.000 ↑	210.000 ↑	1.550 ↑
Willich	250 ↑	220.000 ↑	2.050 ↑	245.000 ↑	190.000 ↑	1.425 ↑
Nettetal	160 ↑	200.000 ◇	2.065 ↑	245.000 ↑	160.000 ↑	1.200 ↑
Viersen	200 ↑	210.000 ↑	2.450 ↑	220.000 ↑	170.000 ↑	1.200 ↓
Geldern	155 ◇	180.000 ◇	2.225 ↑	255.000 ↑	165.000 ↑	1.425 ↑
Mönchengladbach	200 ↑	250.000 ↑	2.400 ↑	290.000 ◇	180.000 ↑	1.100 ↑
Wegberg	130 ↑	150.000 ◇	1.400 ◇	200.000 ↓	120.000 ↑	1.000 ◇
Erkelenz	130 ↑	150.000 ◇	1.600 ◇	195.000 ↑	140.000 ◇	1.000 ◇
Duisburg	250 ◇	210.000 ◇	1.800 ↑	210.000 ↑	160.000 ↓	1.000 ◇
Ratingen	400 ◇	310.000 ↑	2.900 ↑	430.000 ↑	290.000 ↑	1.900 ↑
Düsseldorf	450 ↑	350.000 ↑	3.500 ↑	450.000 ↑	300.000 ◇	2.000 ↑
Meerbusch	395 ↑	305.000 ↑	3.165 ↑	550.000 ↑	290.000 ↑	1.925 ↑
Kaarst	330 ◇	285.000 ↑	2.525 ↑	300.000 ◇	245.000 ↑	1.550 ↑
Korschenbroich	255 ↑	265.000 ↑	2.425 ↑	280.000 ↑	205.000 ↑	1.325 ↑
<b>Erklärung: Veränderungen der Preise von 2013 nach 2014</b>			↑ gestiegen	↓ gefallen	◇ unverändert	

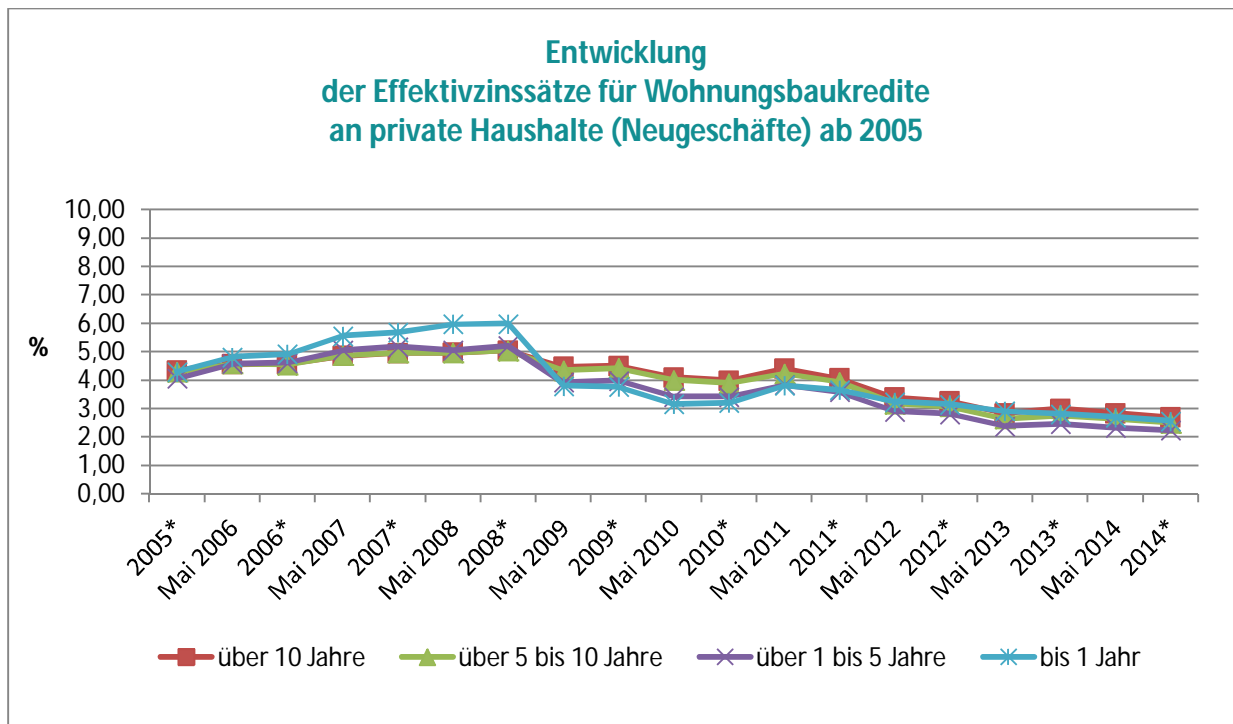
Quelle: LBS, Bundesgeschäftsstelle der Landesbausparkassen

Die Quadratmeterpreise von Baugrundstücken weisen im regionalen Vergleich eine Spanne von 130 Euro/m² in Erkelenz und Wegberg bis 450 Euro/m² in Düsseldorf auf. Diese Spanne ist erneut größer geworden. Eigentumswohnungen liegen zwischen 1.400 Euro je m² in Wegberg und 3.500 Euro je m² in Düsseldorf für den Neubau und zwischen 1.000 Euro je m² in Duisburg, Erkelenz und Wegberg und 2.000 Euro je m² in Düsseldorf für die gebrauchte Eigentumswohnung. Die Preise für die Neubaureiheneigenheime liegen bei 150.000 Euro in Erkelenz und Wegberg und 350.000 Euro in Düsseldorf. Für die Gebrauchtimmobilie betragen die Preise der Reiheneigenheime 120.000 Euro in Wegberg und 300.000 Euro in Düsseldorf.

### 3.3. ENTWICKLUNG DES HYPOTHEKENZINSES

Die Entwicklung der Hypothekenzinsen ist ein wichtiger Faktor für den Wohnungsbau.

Die Grafik verdeutlicht, dass das Zinsniveau nach wie vor sehr niedrig ist, was den Anreiz zum Erwerb von Eigentum erhöht. Im Mai 2014 erreichen die Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite den niedrigsten Stand seit 2005.



\*Jahresdurchschnittswerte

Quelle: Deutsche Bundesbank, eigene Berechnungen

Die Jahresdurchschnittswerte der Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite an private Haushalte mit über 10-jähriger Laufzeit liegen im Jahr 2014 bei 2,69 % (Vorjahr 2,99 %). Die Zinsentwicklung verläuft somit weiterhin auf einem günstigen Niveau.

Von der Finanzierungsseite her gehen somit auch 2014 keine ernsthaften Hemmnisse für die Nachfrage aus.

### Resümee zum Kapitel Grundstücks- und Immobilienmarkt:

Im Jahr 2014 haben die Kauffälle um rund 6 % zugenommen. Der Flächenumsatz ist hingegen um 10 % zurückgegangen und der Geldumsatz um 39 % erheblich angestiegen.

Die Preise sind im Neubaumarkt (außer Reiheneigenheime) und im Gebrauchtwohnungsmarkt in allen Segmenten gestiegen.

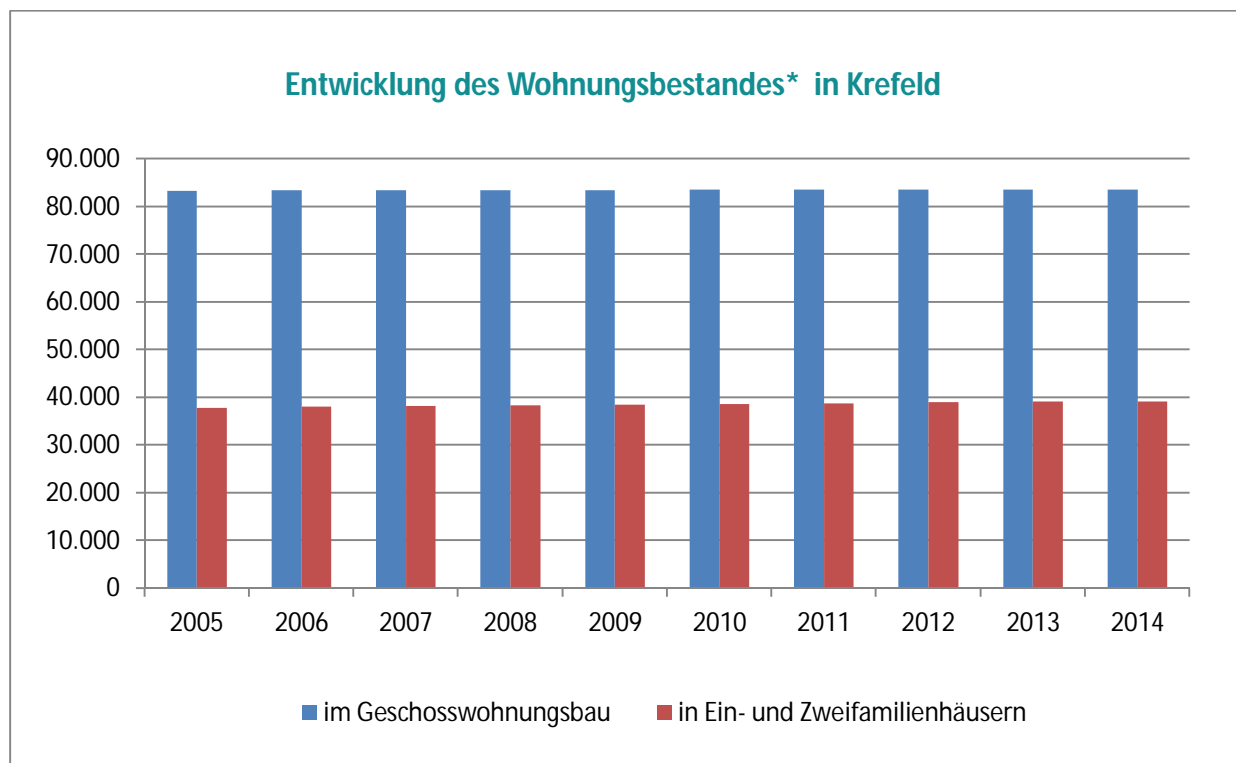
Die Hypothekenzinsen erreichen im Mai 2014 den niedrigsten Stand seit 2005.

## 4. WOHNUNGSANGEBOT

### 4.1. ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSBESTANDES

Im Jahr 2011 fand neben dem Zensus eine Gebäude- und Wohnungszählung statt. Danach hat Krefeld zum 31.12.2013 in Wohngebäuden 115.247 Wohnungen. Aufgrund einer aufwändigeren Zählmethode kommt die städtische Statistikstelle zu anderen Ergebnissen, die sich erheblich von den Zensuszahlen unterscheiden. Nach diesen Zahlen gibt es in Krefeld im Jahr 2013 122.693 Wohnungen. Für den Wohnungsmarktbericht werden weiterhin die eigenen statistischen Zahlen verwendet, da die neuen Zahlen mit den alten nicht vergleichbar sind und auch nicht alle Auswertungen, die für den Bericht relevant sind, zur Verfügung stehen.

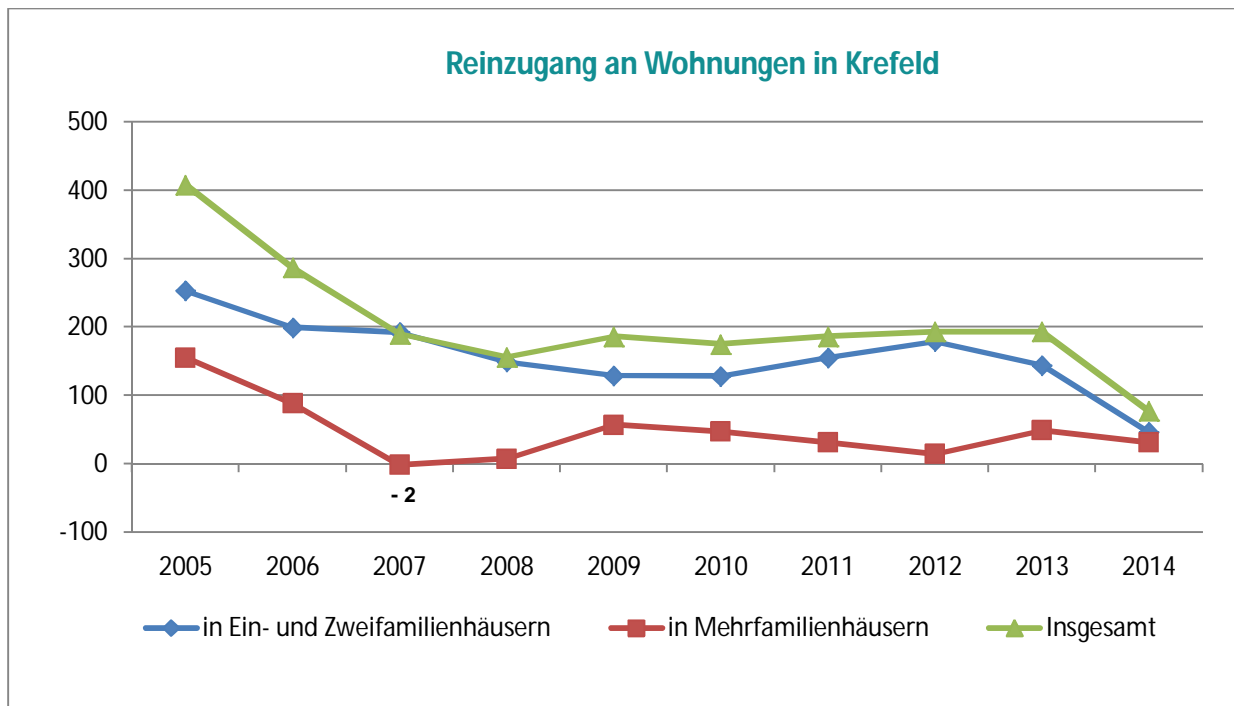
In den letzten 10 Jahren hat sich der Wohnungsbestand in Wohngebäuden in der Stadt Krefeld geringfügig, aber kontinuierlich erhöht. Gegenüber dem Jahr 2005 ist er im Jahr 2014 um 1.643 auf 122.770 Wohnungen gestiegen.



\* ohne Wohnungen in Nichtwohngebäuden und in Wohnheimen  
Quelle: Fachbereich Bürgerservice, Abteilung Statistik und Wahlen

Den höchsten Zuwachs an Wohnungen gibt es seit dem Jahr 2005 mit 1.320 Wohnungen bei den Ein- und Zweifamilienhäusern, wogegen der Zuwachs in den Mehrfamilienhäusern nur bei 323 Wohnungen liegt.

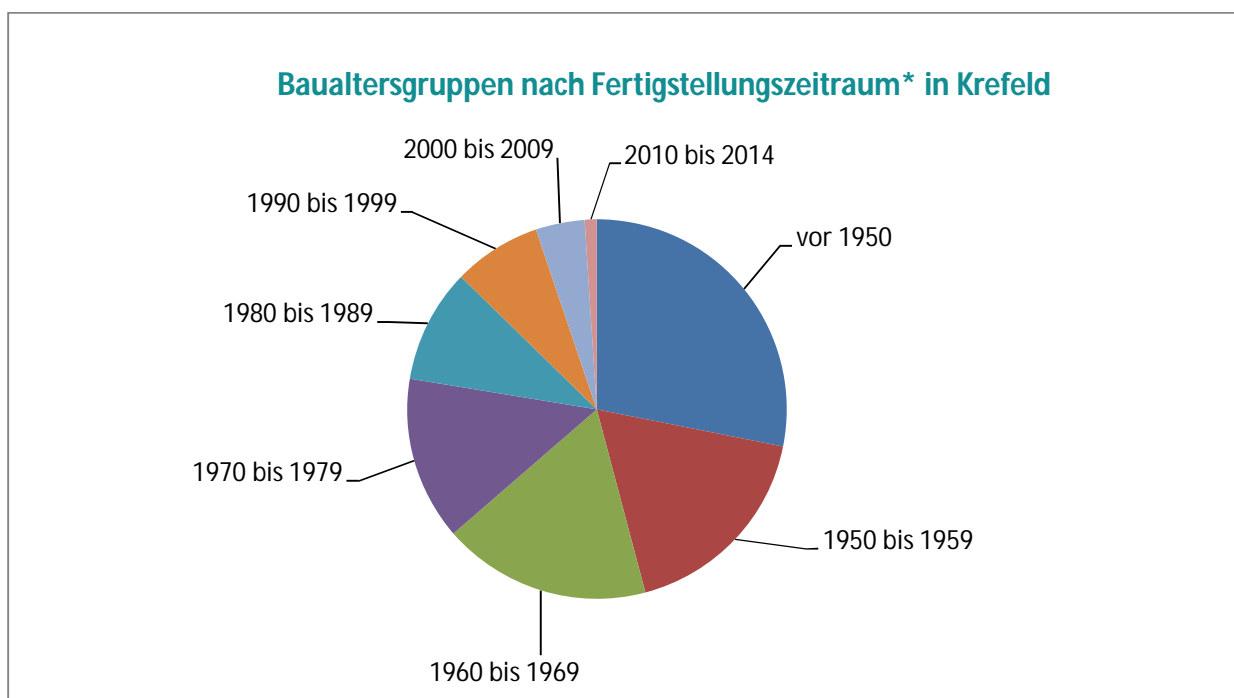
Im Jahr 2014 befinden sich 31,9 % der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und 68,1 % im Geschosswohnungsbau.



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

Der Reinzugang ergibt sich als Saldo aus Neubautätigkeit und Wohnungsabgang. Nachdem er 2005 noch 408 Wohnungen betrug, beträgt er im Jahr 2014 lediglich 77 Wohnungen.

Die Altersgruppen der Gebäude/Wohnungen nach den Jahren der Fertigstellung gibt die nachfolgende Grafik wieder. Sie zeigt, dass die Bautätigkeit kontinuierlich zurückgegangen ist und im 10-Jahres-Vergleich in den Jahren 2000 bis 2009 ihren historischen Tiefstand erreichte. Für die Jahre 2010 bis 2014 zeichnet sich ein weiteres unterdurchschnittliches Wachstum ab.



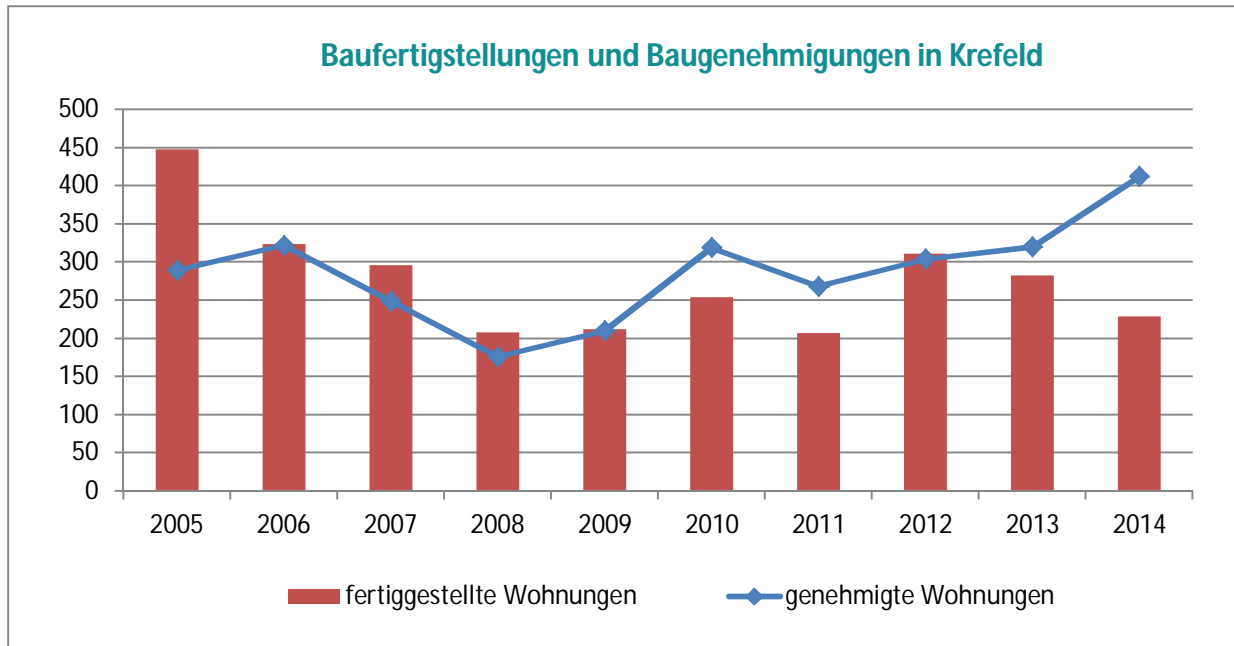
\*Anzahl der Wohnungen

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

## 4.2. BAUTÄTIGKEITSENTWICKLUNG

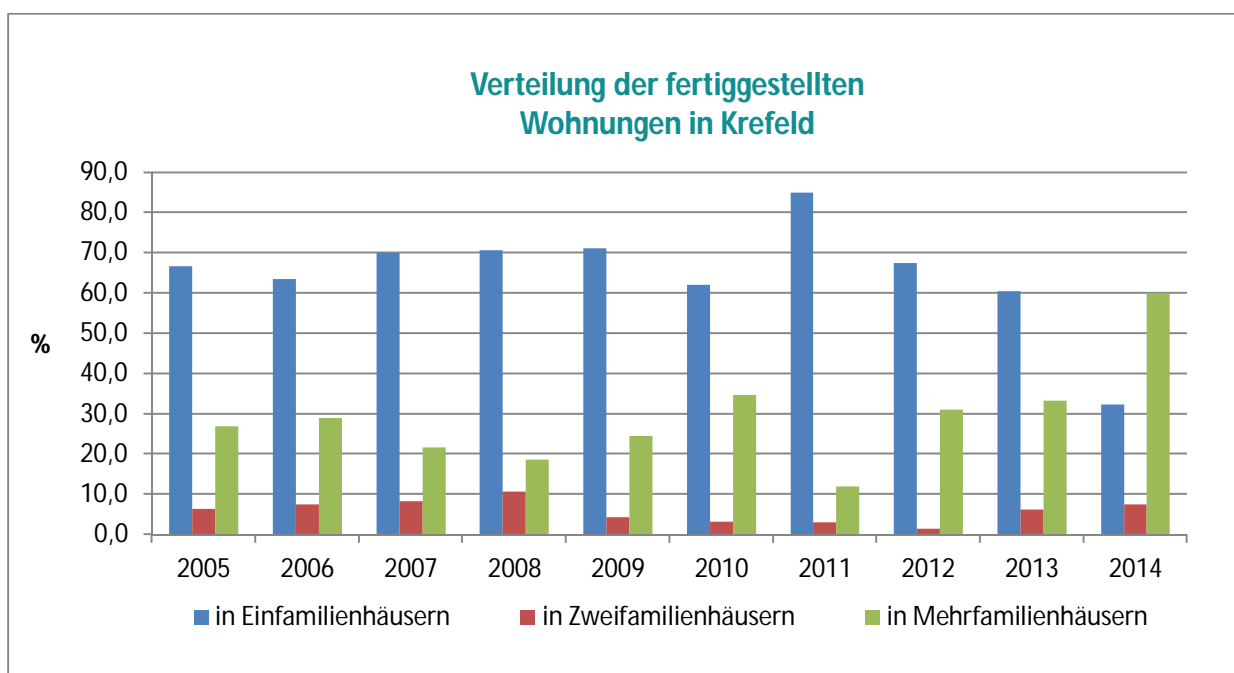
Die Bautätigkeit ist insgesamt in den letzten Jahren zurückgegangen.

Die Zahl der Baufertigstellungen ist im Jahr 2014 gegenüber dem Jahr 2005 fast um die Hälfte niedriger. Auch gegenüber dem Vorjahr hat sie nach einem Anstieg im Jahr 2012 im Jahr 2014 wieder abgenommen. Dagegen ist die Anzahl der Baugenehmigungen seit dem Jahr 2012 gestiegen.



Quelle: Fachbereich Bürgerservice, Abteilung Statistik und Wahlen

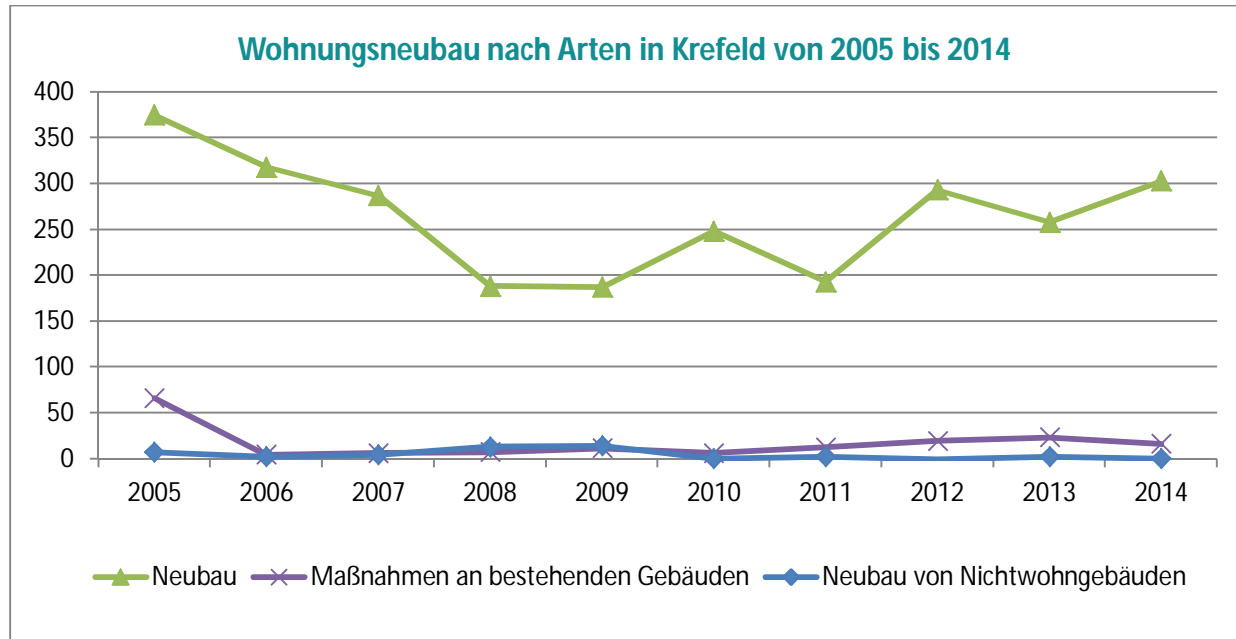
Die Abweichung der Zahl der fertiggestellten Wohnungen von der Zahl der genehmigten Wohnungen kommt dadurch zustande, dass Baugenehmigungen drei Jahre gültig sind und in der Regel um jeweils 1 Jahr verlängert werden können.



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

Von 2005 bis 2013 entfiel der überwiegende Teil der fertiggestellten Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden auf Wohnungen in Einfamilienhäusern. Er lag im Jahr 2011 sogar bei 85 %. Im Jahr 2014 beträgt der Anteil der Wohnungen in Einfamilienhäusern nur noch 32,4 %, in Zweifamilienhäusern 7,5 %. Der Anteil in Mehrfamilienhäusern ist im Jahr 2014 gegenüber dem Vorjahr von 33,3 % auf 60,1 % angewachsen.

Die Struktur der Fertigstellungen bei den Gebäuden wird unverändert vom Neubau bestimmt. Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden werden zwar allgemein begrüßt, aber tatsächlich - soweit genehmigungspflichtig - lt. Statistik seit 2006 immer weniger realisiert:

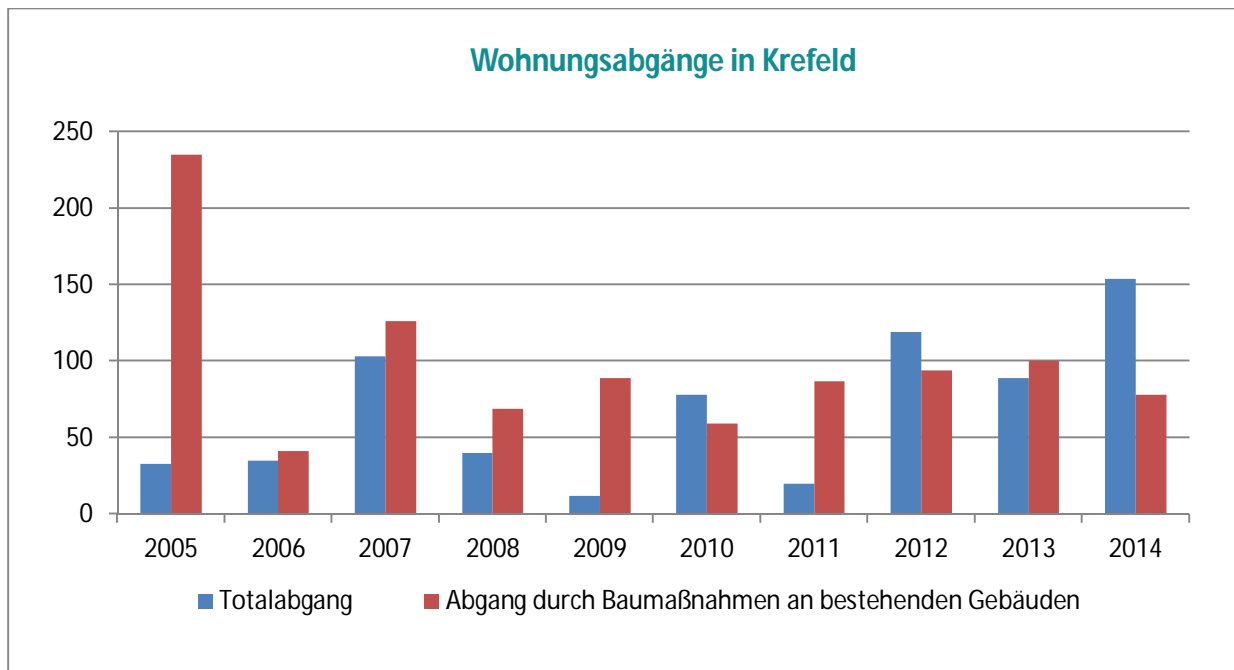


Quelle: Fachbereich Bürgerservice, Abteilung Statistik und Wahlen, eigene Berechnungen

In der nächsten Grafik werden die Wohnungsabgänge in Krefeld dargestellt. Darunter versteht man den Abriss von Wohnungen, die Umwandlung von Wohnungen in gewerblich genutzte Räume sowie die Zusammenlegung von Wohnungen. Der jährliche Verlust kann nicht genau ermittelt werden, da nur die Wohnungen erfasst werden können, für die entsprechende Genehmigungen beantragt werden. Wenn der Eigentümer für das Gebäude eine Abbruchgenehmigung erhalten hat, wird dies als Totalabgang einer Wohnung definiert.

Überwiegen im Jahr 2005 noch die Abgänge durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden mit 235 Fällen die Totalabgänge mit 33 Fällen, hat sich die Situation im Jahr 2014 umgekehrt: Die Totalabgänge kamen auf 154 Fälle und die Abgänge durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden auf 78 Fälle.

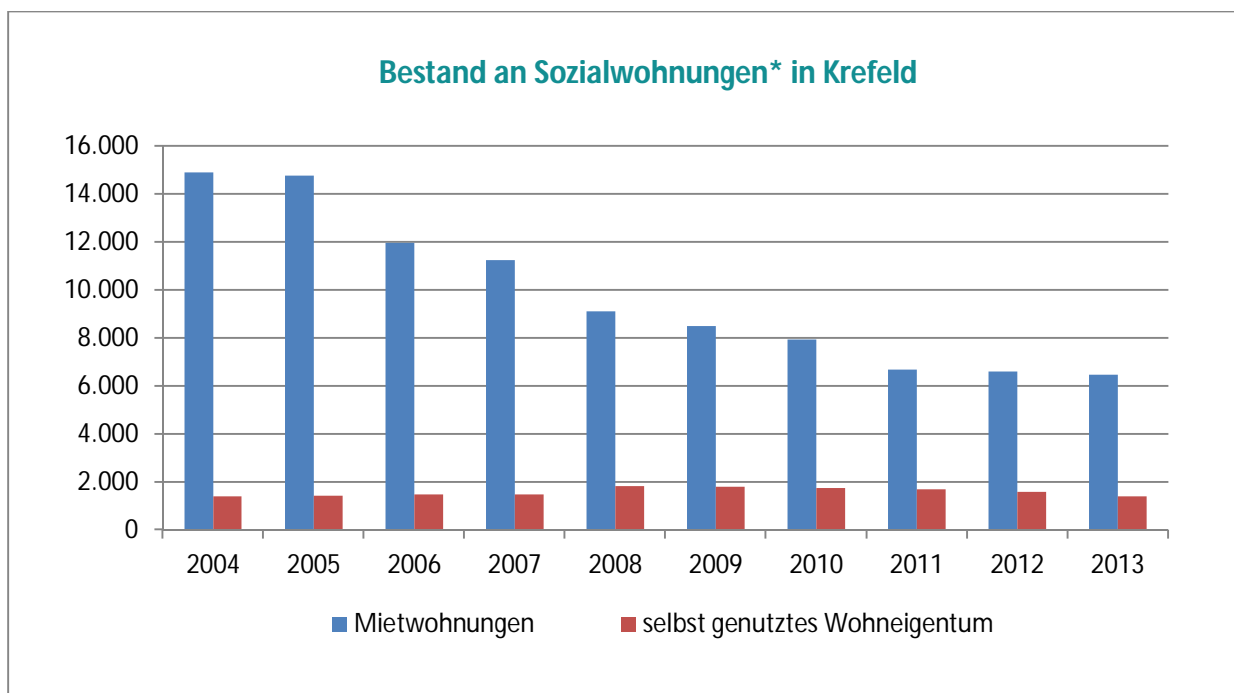
Hinter dem Anstieg der Totalabgänge stehen u. a. nicht mehr zeitgemäße Wohnungen: Unmoderne Wohnungsgrundrisse, fehlende Barrierefreiheit, energetische Unwirtschaftlichkeit.



Quelle: Fachbereich Bürgerservice, Abteilung Statistik und Wahlen

### 4.3. ÖFFENTLICH GEFÖRDERTER WOHNUNGSBAU

Auch im Jahr 2013 ist der Bestand an Sozialwohnungen erneut gesunken. Er beträgt im Mietwohnungsbereich nur noch 6.479 Sozialwohnungen (2012: 6.593). Dies entspricht einem Anteil am mehrgeschossigen Wohnungsbaun von nur noch 7,8 % (2012: 7,9 %).

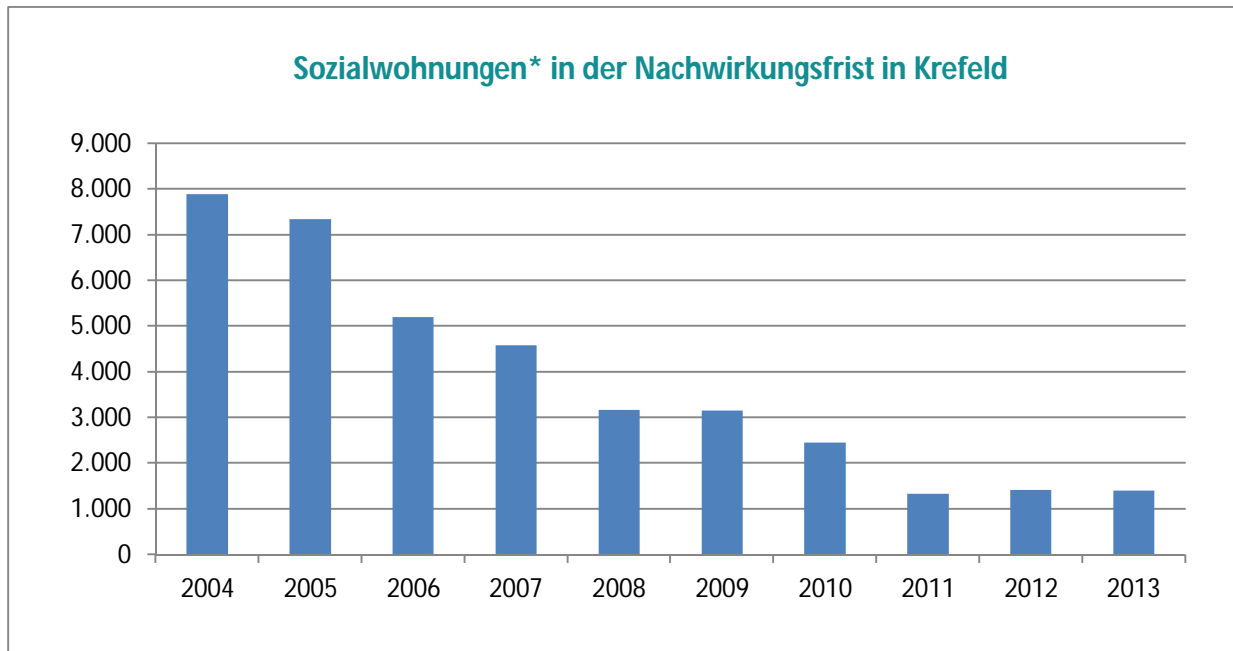


\* öffentlich geförderte Wohnungen

Quelle: NRW. BANK – Wohnungsmarktbeobachtung

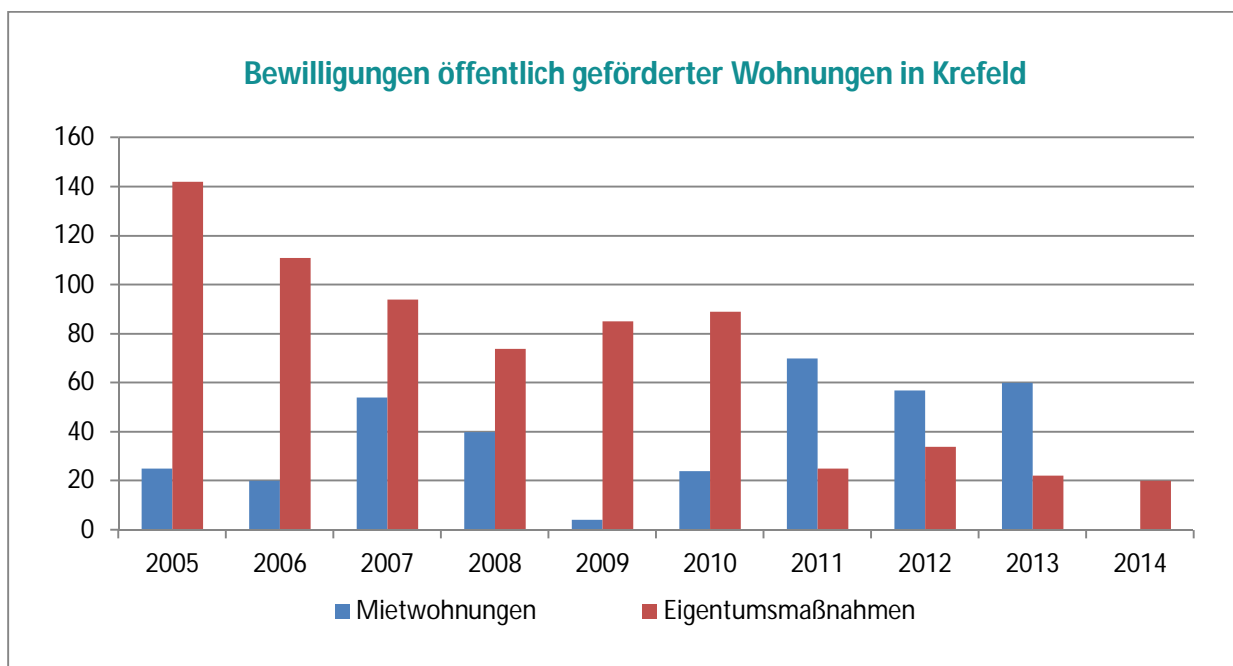
Auch im Segment des selbstgenutzten Wohneigentums ist nach einem Anstieg im Jahre 2008 wieder ein Rückgang zu verzeichnen. Im Jahr 2013 ist der Bestand gegenüber 2012 um 182 Wohnungen auf 1.406 Wohnungen weiter gefallen.

Die Sozialwohnungsbestände werden auf Grund planmäßiger Tilgung und vorzeitiger Rückzahlung der öffentlichen Mittel und infolge der geringeren Förderzahlen auch zukünftig schrumpfen. Die Anzahl der aktuell in der Nachwirkungsfrist liegenden Wohnungen umfasst nur noch 1.397 Wohnungen (2012: 1.415). Das sind 18 % des bestehenden Sozialwohnungsbestandes.



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

Die Bewilligungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau der letzten 10 Jahre zeigt die nachfolgende Grafik.



Quelle: Fachbereich Zentraler Finanzservice und Liegenschaften



Die Zahl der geförderten Eigentumsmaßnahmen ist nach wie vor rückläufig. In 2014 wurden lediglich 20 Eigentumsmaßnahmen gefördert. Das sind 2 Maßnahmen weniger als in 2013. 2011 bis 2013 gab es wieder mehr geförderte Mietwohnungen als Eigentumsmaßnahmen. Trotzdem ist die Bereitschaft in den sozialen Mietwohnungsbau zu investieren nicht sehr groß. Die Fördergelder wurden größtenteils von der Wohnstätte Krefeld abgerufen. Im Jahr 2014 sind keine geförderten Mietwohnungen entstanden. Für das Jahr 2015 sind wieder Mietobjekte in der Planung.

#### **4.4. SENIORENGERECHTES WOHNEN**

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

Im Jahr 1997 gab es 997 öffentlich geförderte Altenwohnungen. Dabei handelt es sich um Wohnungen, die in Anlage, Ausstattung und Einrichtung den besonderen Wohnbedürfnissen älterer Menschen Rechnung tragen. Diese Sozialbauwohnungen waren für diesen Personenkreis zweckgebunden. In vielen Objekten ist diese Zweckbindung bereits seit Jahren abgelaufen, sodass sie nicht mehr in der Statistik geführt werden, obwohl sie weiterhin für Senioren geeignet sind. Laut dieser Statistik gibt es nach dem Stand Januar 2015 in Krefeld nur noch 218 Altenwohnungen mit Belegungsbindung. Im Jahr 2014 waren dies noch 264.

Um die Wohnsituation für alle Menschen zu verbessern, sind seit 1998 sämtliche geförderten Neubauwohnungen im Sinne der DIN 1840 (vormals 18025), Teil 2 barrierefrei bzw. schwellenfrei zu bauen. Mit der verbindlichen Einführung der Barrierefreiheit wurde eine Anpassung des Wohnungsneubaus an die Bedürfnisse von Menschen mit Mobilitätseinschränkungen eingeleitet – gleichgültig, ob die Einschränkung dauerhaft oder nur vorübergehend ist.

Die Zahl der öffentlich geförderten barrierefreien Wohnungen ist nach dem Stand Januar 2015 in Krefeld gegenüber dem Vorjahr von 565 um 42 auf 607 Wohnungen gestiegen.

Allerdings sind auch diese Zahlen nicht vollständig, da das Kriterium bisher nicht zwingend erfasst wurde.

Aufgrund der steigenden Zahl älterer Menschen wird zukünftig wesentlich mehr barrierefreier bzw. barrierearmer Wohnraum benötigt. Die Wohnstätte Krefeld tätigt hierfür bereits erhebliche Investitionen um altersgerechte Standards zu erfüllen. Außerdem unterstützt die städtische Wohnberatung Senioren bei der Wohnraumanpassung, damit diese in der vertrauten Wohnung bleiben können. Es werden weitere Investoren benötigt, die im barrierefreien und im sozialen Wohnungsbau tätig werden. Durch das mehrjährige Wohnraumförderungsprogramm des Landes NRW 2014 – 2017 wurden dafür neue Anreize geschaffen.

## Resümee zum Kapitel Wohnungsangebot:

Im Jahr 2014 stehen in Krefeld 122.770 Wohnungen zur Verfügung. Dieser Bestand hat sich gegenüber 2013 lediglich um 77 Wohnungen erhöht.

Die Wohnungsbautätigkeit ist in Krefeld kontinuierlich zurückgegangen. Die Baufertigstellungen sind im Jahr 2014 gegenüber dem Jahr 2005 fast um die Hälfte gefallen. Im Jahr 2014 erlebt der Wohnungsneubau in Krefeld eine Trendumkehr. Erstmals werden mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fertig gestellt als Einfamilienhäuser.

Der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen nimmt wie in anderen Städten und Gemeinden immer weiter ab. Im Mietwohnungsbereich beträgt der Bestand 2014 nur noch 6.479 Sozialwohnungen. Dies entspricht einem Anteil am mehrgeschossigen Wohnungsbau von 7,8 %. Die Zahl der geförderten Eigentumsmaßnahmen ist nach wie vor rückläufig. Die Bereitschaft in den sozialen Mietwohnungsbau zu investieren ist nicht sehr groß. Lediglich die Wohnstätte Krefeld investiert hier verstärkt.

Die Anzahl der barrierefreien Wohnungen kann nach wie vor nicht erfasst werden. Es liegen keine vollständigen Angaben zu öffentlich geförderten Wohnungen vor. Aufgrund der immer älter werdenden Bevölkerung muss hier aber weiterer Wohnraum geschaffen werden.

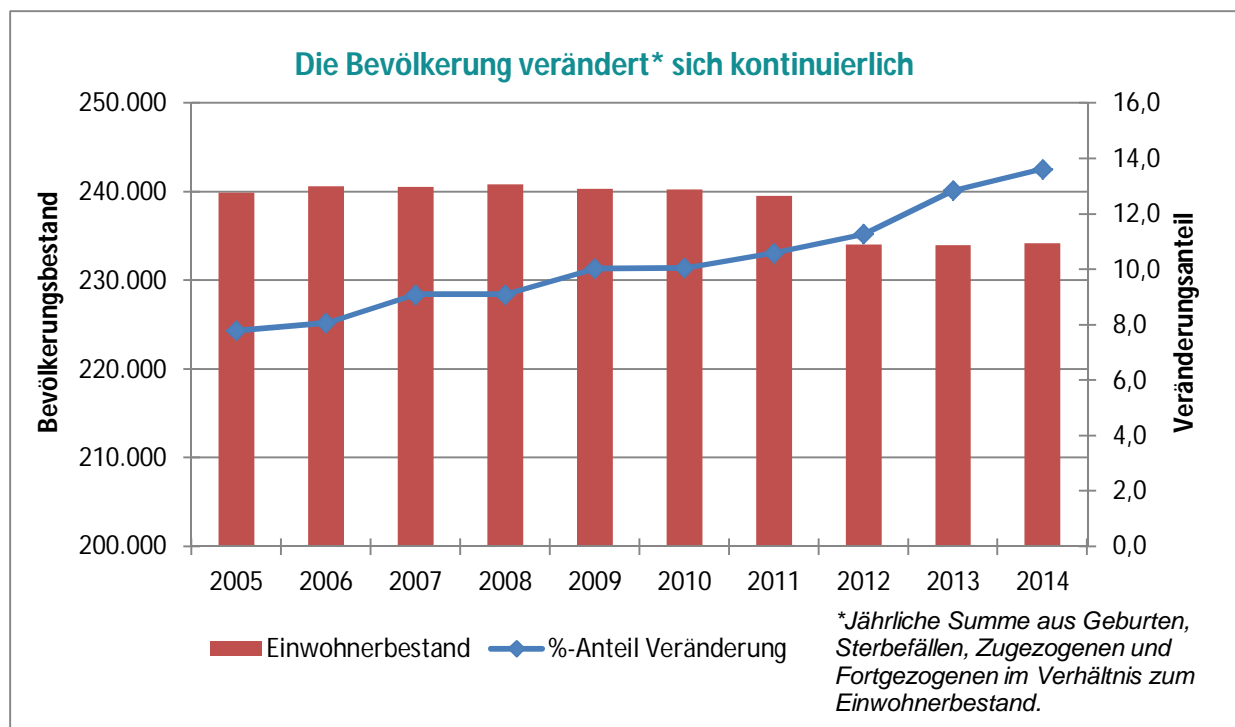
## 5. WOHNUNGSBEDARF UND WOHNUNGSNACHFRAGE

Der Bestand und die Veränderung der Bevölkerungszahlen und vor allem der Haushaltszahlen geben wichtige Einblicke in die Wohnungsnachfrageseite. Die demografische Entwicklung und ihre Struktur liefern somit Erkenntnisse über das Marktgeschehen.

### 5.1. BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Seit 2013 steht die Fortschreibung der neuen Zensuszahlen aus dem im Mai 2011 durchgeführten Zensus zur Verfügung. Danach hat die Stadt Krefeld am 31.12.2013 nur noch 222.058 Einwohner. Diese neuen Zensuszahlen liegen nicht nur erheblich unter den vom Landesamt amtlich fortgeschriebenene Werten der Volkszählung von 1987, die zum 31.12.2013 für Krefeld 234.532 Einwohner ausweisen, sondern sie unterschreiten auch die Einwohnerwerte der eigenen städtischen Fortschreibung auf Basis des Einwohnerregisters mit 233.982 Einwohnern. Dies erschwert den Vergleich der Zahlen im Wohnungsmarktbericht erheblich. Zudem hat die Stadt Krefeld die Zensuszahlen bisher nicht anerkannt und mit rund 20 anderen Kommunen aus NRW eine Musterklage gegen die Feststellungsbescheide des Zensus erhoben. Aus diesen Gründen werden für diesen Wohnungsmarktbericht die Daten des städtischen Melderegisters verwendet. Danach liegt die Einwohnerzahl am 31.12.2014 bei 234.213 Einwohnern und ist gegenüber 2013 um 231 Personen gestiegen.

Die Bevölkerungsentwicklung ist von vielen Faktoren abhängig. Dazu zählen die Geburten- und Sterberaten und die Zuziehenden und Fortziehenden. In den letzten Jahren ist diese Zahl angewachsen. Die Grafik zeigt neben dem Einwohnerbestand ihren Anteil. Diese sogenannte Veränderungsrate liegt in 2014 bei 13,6 % (2013: 12,9 %).



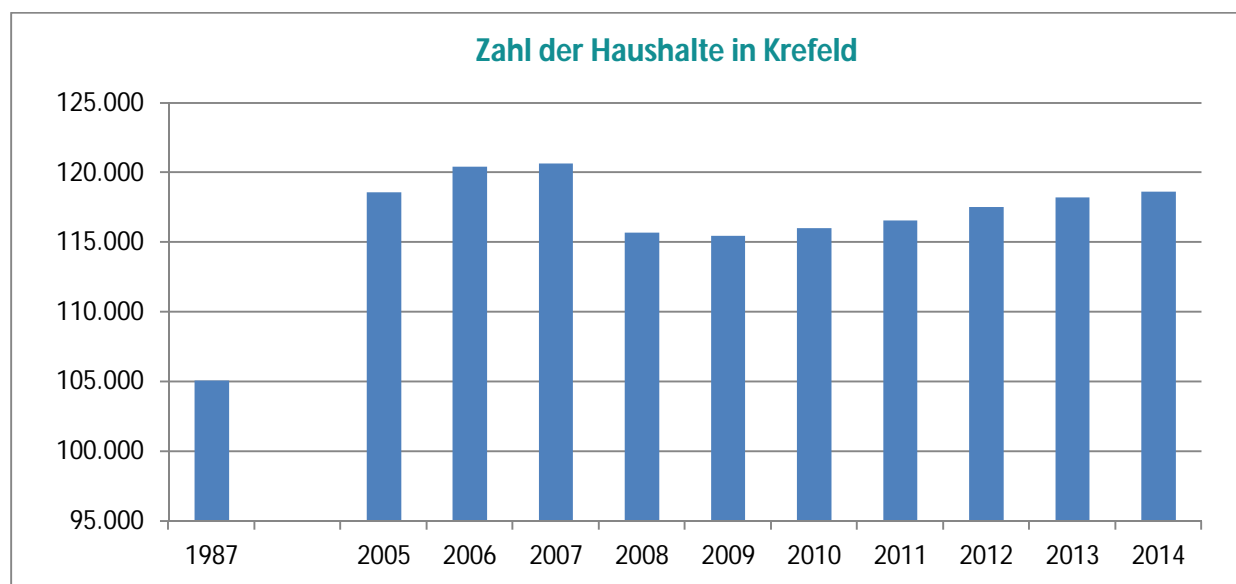
Quelle: Fachbereich Bürgerservice, Abteilung Statistik und Wahlen, eigene Berechnungen  
bis 2011 Einwohnerzahl durch Fortschreibung des Volkszählungsergebnisses von 1987  
ab 2012 Einwohnerzahl durch Fortschreibung auf Basis des Einwohnerregisters

Der Bruch in der Zeitreihe beim Bevölkerungsbestand von 2011 nach 2012 ist durch eine Änderung der Bevölkerungsfortschreibung entstanden. Bis Ende 2011 wurde die Einwohnerzahl durch Fortschreibung des Volkszählungsergebnisses von 1987 anhand der natürlichen und räumlichen Bevölkerungsbewegungen ermittelt. Ab 01.01.2012 ist nun Basis für die Ermittlung des Bevölkerungsstandes der stichtagsbezogene Abzug aus dem Einwohnermelderegister. Da zum Zeitpunkt des Wechsels der Methode die Einwohnerzahl des Melderegisters niedriger war als die der Volkszählung, sank die Bevölkerung einmalig um rd. 5.400 Personen.

## 5.2. HAUSHALTSENTWICKLUNG

Für die Nachfrage nach Wohnungen ist nicht nur die Einwohnerzahl maßgeblich, sondern vielmehr die Entwicklung der Haushalte. Das Meldewesen bzw. das Einwohnerverfahren bildet die Grundlage der Haushaltszahlengenerierung. Während des Jahres 2007 wurde ein neues Verfahren eingesetzt. Daher entstand auch hier ein Bruch in der Zeitreihe ab dem Jahr 2008.

Trotz der eher stagnierenden Zahl der Einwohner steigt die Zahl der Haushalte ab 2008 kontinuierlich an, wie die nachfolgende Grafik zeigt.



Quelle: Fachbereich Bürgerservice, Abteilung Statistik und Wahlen

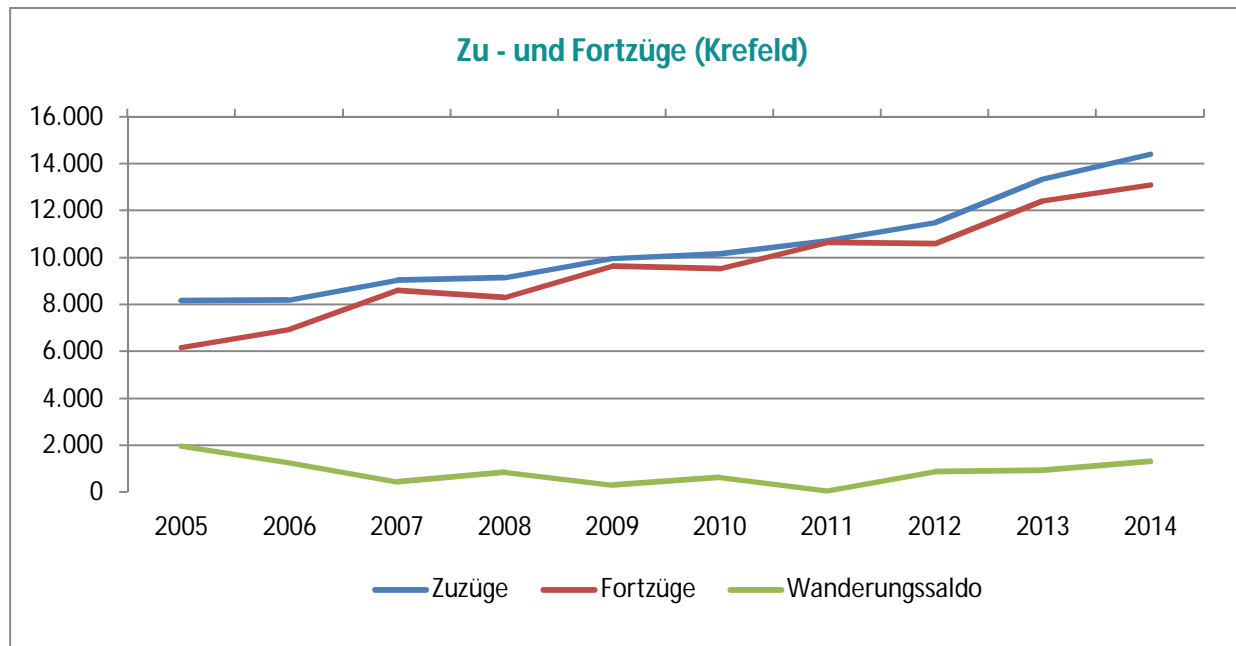
Im Jahr 2014 ist die Zahl der Haushalte gegenüber dem Vorjahr von 118.228 um 419 auf 118.647 Haushalte gestiegen, was einen höheren Bedarf an Wohnungen nach sich zieht.

Die Ursache dafür ist die Verkleinerung der Haushalte. Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt in Krefeld 1,95 Personen je Haushalt im Jahr 2014 gegenüber 1,96 Personen je Haushalt im Jahr 2013. Sie nimmt somit weiter ab (2010: 2,00 Personen je Haushalt). Bedingt durch die immer älter werdende Bevölkerung wird die Zahl der Haushalte mit 1 und 2 Personen weiter zunehmen.

### 5.3. RÄUMLICHE UND NATÜRLICHE BEVÖLKERUNGSBEWEGUNG

Die Wanderungen über die Stadtgrenze hinweg und die innerstädtischen Umzüge bilden einen bedeutenden Faktor für das Wohnungsmarktgeschehen. In 2014 hat sich der Wanderungsgewinn (mehr Zuzüge als Fortzüge) gegenüber dem Vorjahr von 936 auf 1.318 Personen deutlich erhöht.

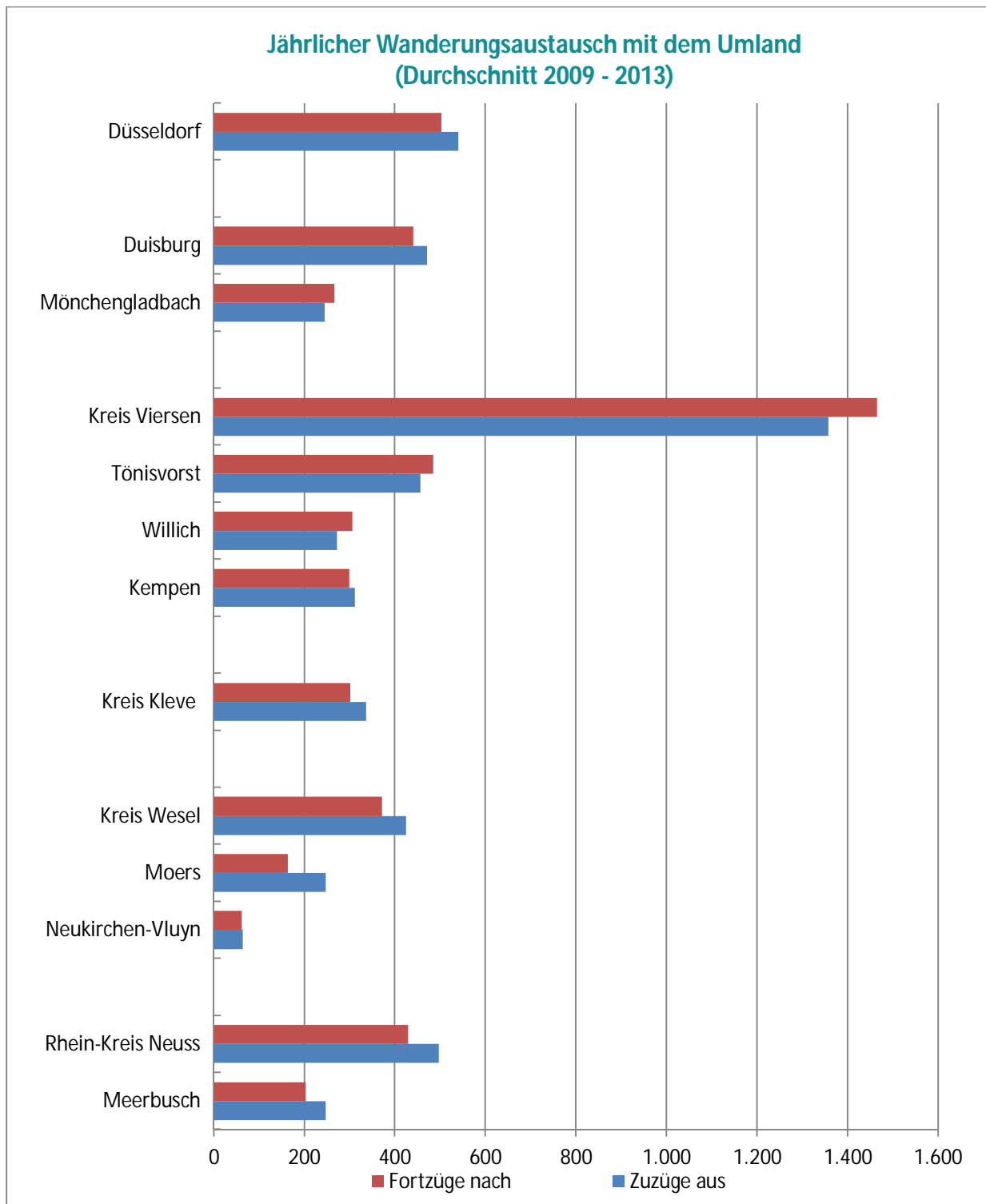
Die Wanderungsentwicklung der letzten 10 Jahre zeigt die folgende Grafik:



Quelle: Fachbereich Bürgerservice, Abteilung Statistik und Wahlen

Der Wanderungsaustausch mit dem Krefelder Umland ist für Krefeld im Jahre 2014 wie im Vorjahr positiv. Krefeld ist zum wiederholten Mal in Folge Zuzugsstadt für den Niederrhein. Die Anzahl der Zu- und Fortzüge steigt seit 2006 kontinuierlich. Nachdem sich der positive Wanderungssaldo seit 2006 stetig verringerte, steigt er seit 2012 wieder an.

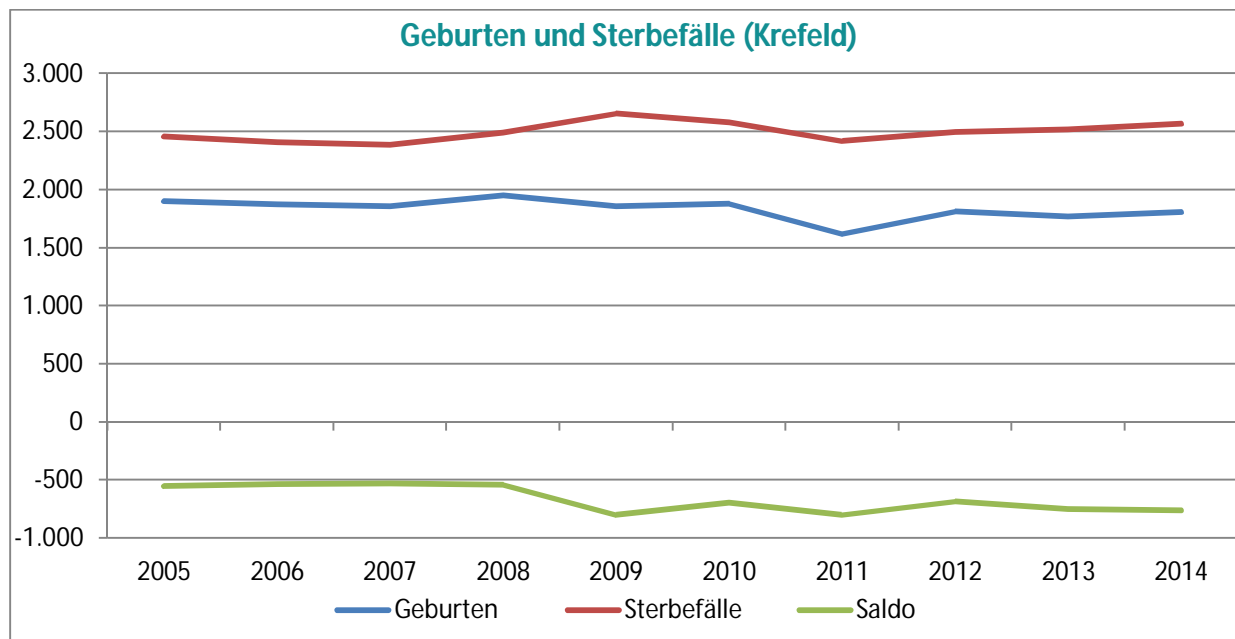
In der nachfolgenden Grafik zeigen die Salden (Zeitraum 2009 bis 2013) der einzelnen Gebietskörperschaften, dass Krefeld gegenüber Düsseldorf, Duisburg, Kempen, den Kreisen Kleve, Wesel und Neuss einen positiven Wanderungssaldo hat.



Quelle: IT.NRW Information und Technik Nordrhein-Westfalen

Im Jahre 2013 sind vom Niederrhein über 3.800 Personen nach Krefeld zugezogen, davon fast ein Drittel aus den Großstädten Düsseldorf, Duisburg und Mönchengladbach. Der Wanderungssaldo gegenüber den kreisfreien Städten (mit Ausnahme von Mönchengladbach) und den Kreisen (Ausnahme: Kreis Viersen) ist für Krefeld positiv. Die Zuziehenden vom Niederrhein nach Krefeld machen 33 % aller Zugezogenen aus. Die Zahl der Zuzüge aus dem übrigen NRW, dem Bundesgebiet und dem Ausland ist in 2013 gestiegen. Dies gilt auch für die Zahl der Fortzüge.

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



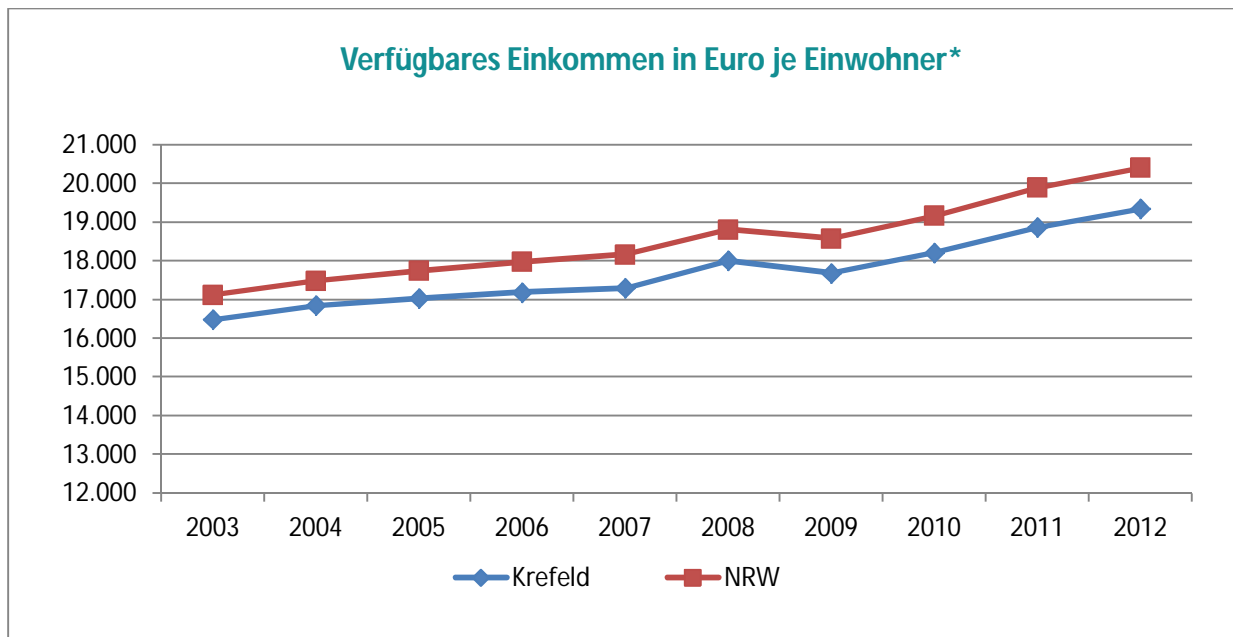
Seit Jahren sind in Krefeld die Sterbezahlen höher als die Geburtenzahlen. Dabei ist der Abstand zwischen den Geburten und den Sterbefällen in den letzten Jahren stetig gewachsen. Im Jahr 2014 beträgt der Sterbeüberschuss 763, im Jahr 2013 waren dies 751 Fälle.

## 5.4. NACHFRAGEINDIKATOREN

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

### 5.4.1. Einkommen und Beschäftigung

Die Einkommen der Bevölkerung bestimmen nachhaltig die Art der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Das verfügbare Einkommen aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung stellt die umfassendste Einkommensbeschreibung dar. Die letztverfügbaren Daten stammen aus dem Jahr 2012.



\*einschließlich der privaten Organisationen ohne Erwerbscharakter  
 Im Jahr 2014 wurde eine erneute Datenrevision der früheren Jahre veröffentlicht.  
 Ab dem Berichtsjahr 2008 handelt es sich um vorläufige Daten.  
 Quelle: IT.NRW Information und Technik Nordrhein-Westfalen

Nachdem sich das verfügbare Einkommen je Einwohner in Krefeld und in Nordrhein-Westfalen im Jahr 2009 zum ersten Mal seit Jahren wieder rückläufig entwickelt hatte, ist es in den Jahren 2010 bis 2012 wieder angestiegen. Mit 19.346 Euro je Einwohner in Krefeld und 20.409 Euro je Einwohner in NRW im Jahr 2012 liegt es in Krefeld nach wie vor unter dem Landesdurchschnitt.

Der weitaus größte Teil der Einkommen ist auf Beschäftigungs- oder Erwerbseinkommen zurückzuführen. Eine Teilgruppe bilden die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Die Anzahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter mit Krefeld als Wohnort ist im Jahr 2013 gegenüber dem Vorjahr erneut gestiegen, und zwar um 139 von 73.514 auf 73.653 Arbeitnehmer.

28,5 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Krefeld sind teilzeitbeschäftigt oder in Ausbildung. Dieser Personenkreis erhält in der Regel auch geringere/niedrigere Einkommenszahlungen als die Vollzeitbeschäftigten.

Krefeld hat weiterhin einen Einpendlerüberschuss. Die Zahlen der Einpendler sowie der Auspendler haben erneut zugenommen, dieser Trend ist schon seit Jahren zu beobachten. 42.654 Erwerbstätige pendeln im Jahr 2013 zur Arbeit aus und 54.281 pendeln nach Krefeld ein.

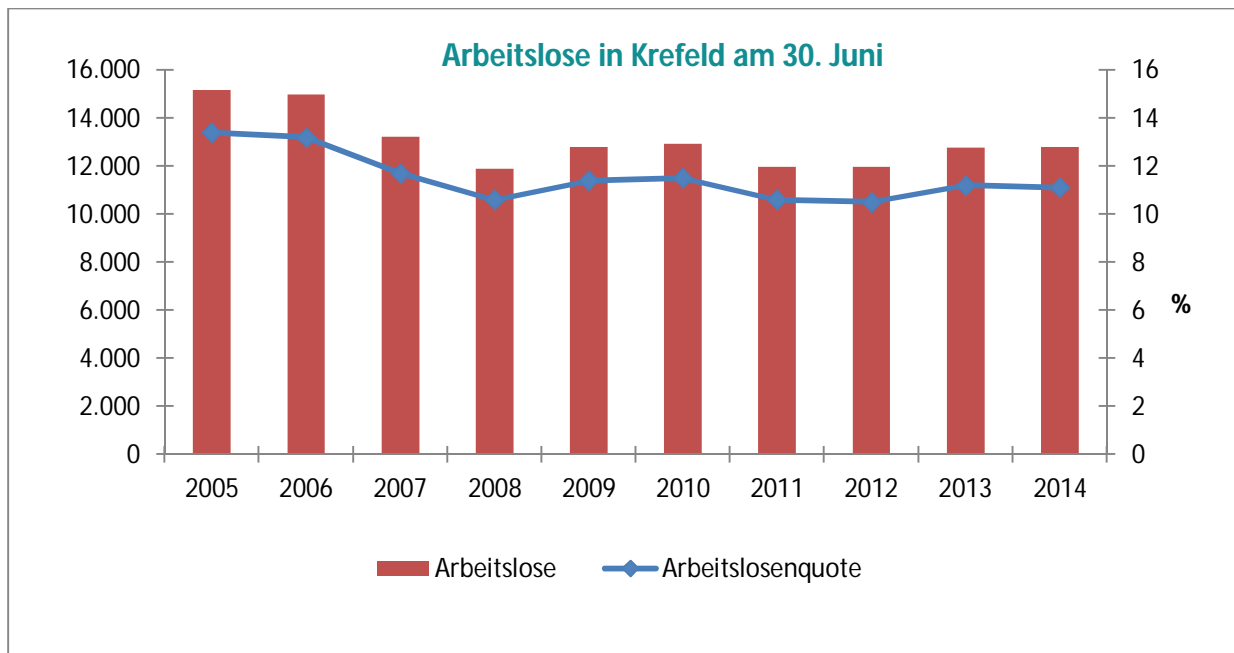
#### 5.4.2. Entwicklung der Arbeitslosen

Bis zum Beginn der Wirtschaftskrise im Herbst 2008 profitierte auch der Krefelder Arbeitsmarkt von der konjunkturellen Entwicklung durch sinkende Arbeitslosenzahlen. Im Jahre 2009 hat sich die Krise auch in Krefeld bemerkbar gemacht und die Arbeitslosenzahl stieg wieder an. Auch im Jahre 2010 ist die Arbeitslosenzahl gegenüber 2009 noch mal leicht angestiegen.

Im Jahr 2011 wirkt sich der Wirtschaftsaufschwung auch auf dem Krefelder Arbeitsmarkt mit einem Rückgang der Arbeitslosenzahlen positiv aus. In den Jahren 2013 und 2014 hat die Zahl der Arbeitslosen wieder leicht zugenommen.

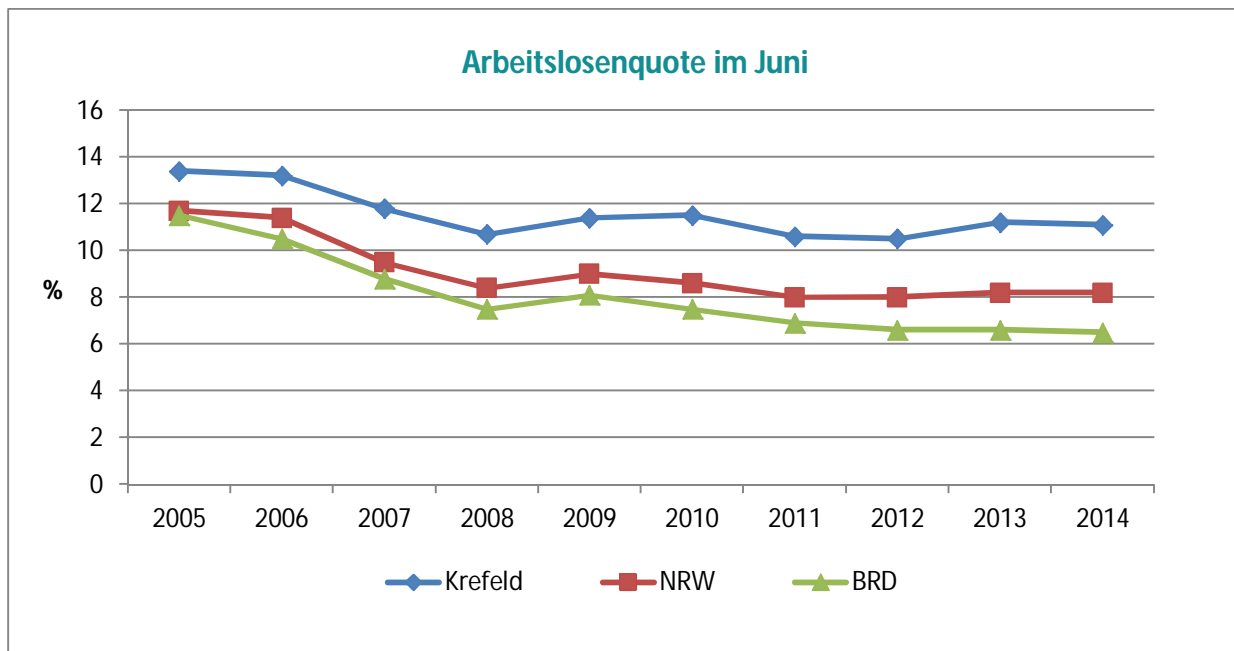
Die Arbeitslosenquote beträgt im Jahre 2014 für Krefeld 11,1 % nach 11,2 % im Vorjahr.





Ab 2001 Änderung der Systematik: Arbeitslosenquoten nicht mehr auf der Basis abhängiger ziviler Erwerbspersonen, sondern auf der Basis aller zivilen Erwerbspersonen  
 Durch konzeptionellen Neuaufbau Änderung der Arbeitslosenstatistik ab 2009  
 Datenrevisoren können zu Abweichungen gegenüber Auswertungen mit früherem Erstellungsdatum führen  
 Quelle: Agentur für Arbeit Krefeld

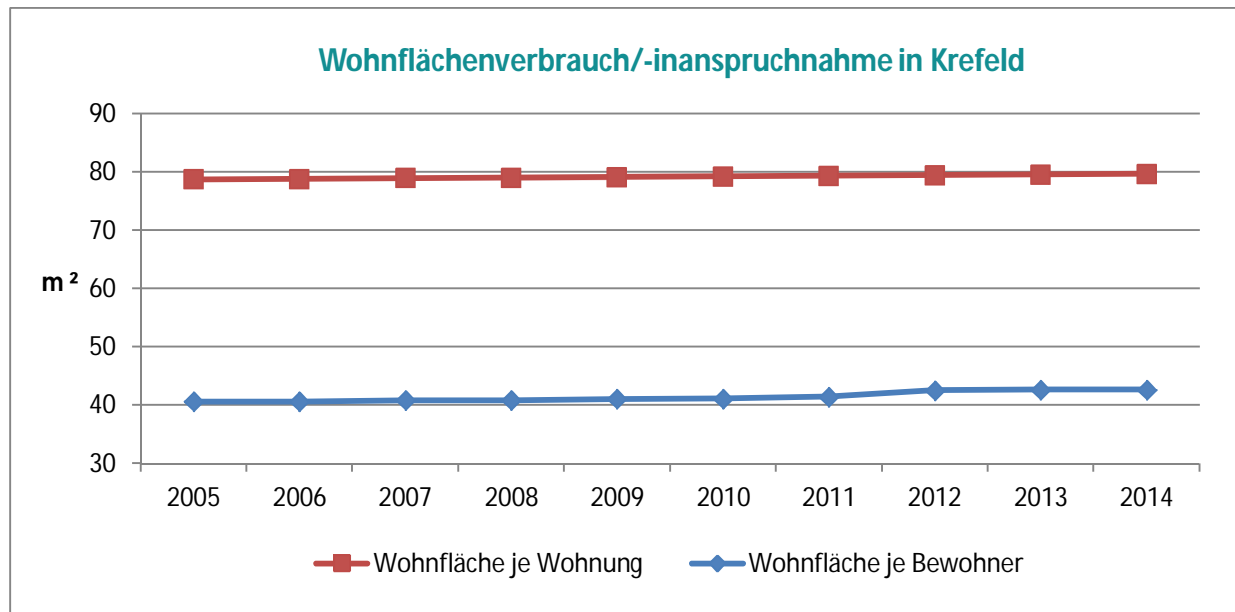
Die Krefelder Arbeitslosenquote ist auch im Jahre 2014 höher als im Landesdurchschnitt NRW und höher als im Bund. Zusätzlich zur Einkommensentwicklung liegt Krefeld auch auf dem Arbeitsmarkt hinter der Bundes- und Landesentwicklung. Die Grafik veranschaulicht, wie die Abstände wachsen.



Auf der Basis aller zivilen Erwerbspersonen  
 Gesetzliche Änderung der Arbeitslosenstatistik seit Januar 2004  
 Durch konzeptionellen Neuaufbau Änderung der Arbeitslosenstatistik ab 2009  
 Datenrevisoren können zu Abweichungen gegenüber Auswertungen mit früherem Erstellungsdatum führen  
 Quelle: Bundesagentur für Arbeit

### 5.4.3. Entwicklung des Wohnflächenkonsums

Der Wohnflächenverbrauch in Krefeld ist von Jahr zu Jahr gestiegen. Ursächlich hierfür sind insbesondere die Zunahme der 1- und 2-Personenhaushalte. Dazu zählen auch die Haushalte, die z. B. nach dem Auszug der Kinder in ihren großen Wohnungen verbleiben.



Quelle: Fachbereich Bürgerservice, Abteilung Statistik und Wahlen

Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung wächst im Jahr 2014 auf 79,62 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 79,53 m<sup>2</sup>). Die durchschnittliche Wohnfläche je Bewohner beträgt im Jahr 2014 wie im Vorjahr 42,6 m<sup>2</sup>.

### Resümee zum Kapitel Wohnungsbedarf und Wohnungsnachfrage:

Die Einwohnerzahl der Stadt Krefeld ist im Jahre 2014 um 231 auf 234.213 Einwohner gestiegen. Die Zahl der Haushalte ist ebenfalls angewachsen und zwar um 419 auf 118.647 Haushalte. Diese Zahlen sind wichtige Faktoren für die Wohnungsnachfrage. Auch wenn diese Zahlen nur gering gestiegen sind, gibt es aufgrund neuer Wohn- und Lebensformen einen quantitativen und qualitativen Wohnungsbedarf.

Der Wanderungsgewinn hat sich in 2014 gegenüber dem Vorjahr von 936 auf 1.318 Personen erhöht. Auch der Sterbeüberschuss ist von 751 im Jahr 2013 auf 763 Fälle im Jahr 2014 gewachsen.

Das verfügbare Einkommen je Einwohner hat sich in Krefeld in den Jahren 2010 bis 2012 nach oben entwickelt und liegt 2012 bei 19.346 Euro je Einwohner.

Eine leichte Zunahme der Arbeitslosen gibt es in den Jahren 2013 und 2014. Die Arbeitslosenquote liegt in Krefeld im Jahr 2014 bei 11,1 %.

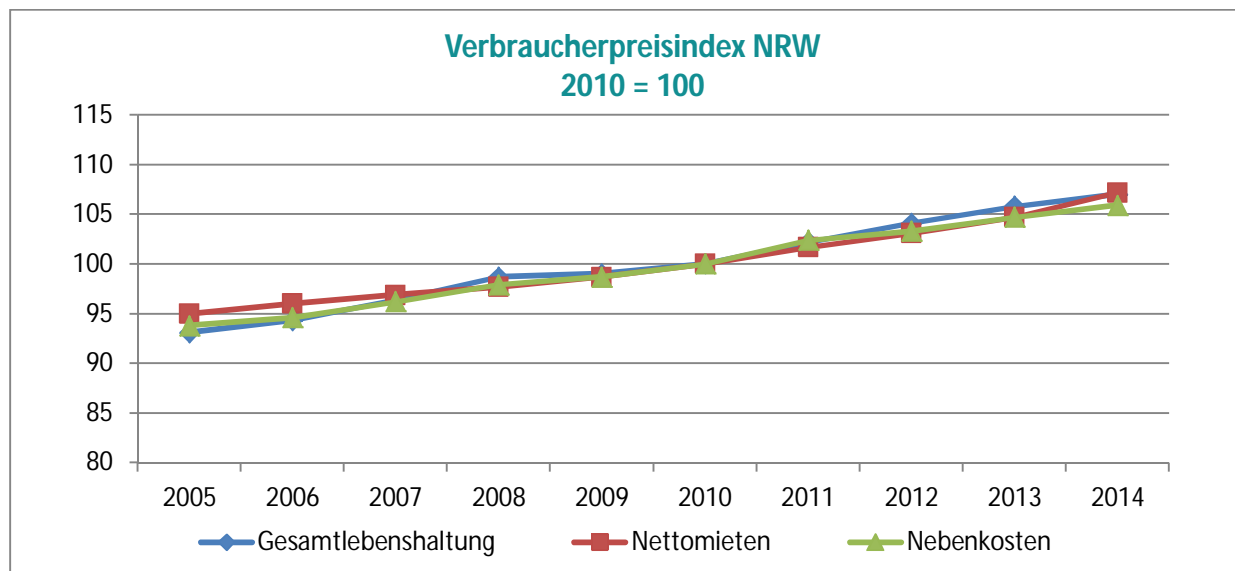
Der Wohnflächenverbrauch hat sich in Krefeld weiter erhöht und liegt 2014 bei 79,62 m<sup>2</sup> je Wohnung.

## 6. MIETEN UND MIETPREISENTWICKLUNG

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

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

Die Entwicklung der Verbraucherpreise der privaten Haushalte stellt der Verbraucherpreisindex NRW dar. Die Kosten der Gesamtlebenshaltung haben sich im Jahre 2014 um weitere 1,2 %-Punkte von 105,8 auf 107,0 verteuert.



Quelle: IT.NRW Information und Technik Nordrhein-Westfalen

Der Preisindex für die Nettomieten und der für Mietnebenkosten bilden Untergruppen der Lebenshaltungskosten. Diese Indizes haben sich ebenfalls weiter erhöht: Die Nettomieten sind im Jahr 2014 um 2,5 %-Punkte von 104,7 auf 107,2 am stärksten gestiegen. Die Mietnebenkosten sind um 1,2 %-Punkte von 104,7 auf 105,9 angewachsen.

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

Der Mieterverband Niederrhein e. V. und der Verein der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer für Krefeld und den Niederrhein e. V. geben gemeinsam die Mietrichtwerte für die Stadt Krefeld heraus. Mit ihm wird die ortsübliche Miete festgestellt. In vier Klassen werden die Richtwerte für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage im Durchschnitt festgestellt, die verlangt und bezahlt werden.

In den nachfolgenden Tabellen werden die Mietrichtwerte für 2011 und 2014 miteinander verglichen:

### Mietrichtwerte ohne Betriebskosten (mit Heizung und Bad/Dusche)

Wohnungsalter	Wohnlage A*			
	Mietspiegel 2011 (Mietzinsspanne in EUR)	Mietspiegel 2014 (Mietzinsspanne in EUR)	Mietspiegel 2011 Mittelwerte in EUR	Mietspiegel 2014 Mittelwerte in EUR
vor 1948	5,10 - 5,60	5,10 - 5,70	5,35	5,40
1948 - 1957	5,40 - 5,90	5,40 - 6,00	5,65	5,70
1958 - 1969	5,60 - 6,10	5,60 - 6,20	5,85	5,90
1970 - 1976	6,20 - 6,60	6,20 - 6,80	6,40	6,50
1977 - 1985	6,30 - 6,70	6,30 - 6,90	6,50	6,60
1986 - 1992	6,50 - 7,00	6,60 - 7,20	6,75	6,90
1993 - 2000	7,00 - 7,50	7,10 - 7,70	7,25	7,40
2001 - 2008	7,50 - 8,00	7,60 - 8,20	7,75	7,90
2009 bis heute	7,80 - 8,30	7,90 - 8,50	8,05	8,20

Wohnungsalter	Wohnlage B*			
	Mietspiegel 2011 (Mietzinsspanne in EUR)	Mietspiegel 2014 (Mietzinsspanne in EUR)	Mietspiegel 2011 Mittelwerte in EUR	Mietspiegel 2014 Mittelwerte in EUR
vor 1948	5,00 - 5,50	5,00 - 5,60	5,30	5,30
1948 - 1957	5,20 - 5,70	5,20 - 5,80	5,50	5,50
1958 - 1969	5,40 - 5,90	6,40 - 6,00	5,70	5,70
1970 - 1976	5,50 - 6,00	5,50 - 6,10	5,80	5,80
1977 - 1985	5,80 - 6,30	5,80 - 6,40	6,10	6,10
1986 - 1992	5,90 - 6,50	6,00 - 6,60	6,25	6,30
1993 - 2000	6,60 - 7,10	6,70 - 7,30	6,90	7,00
2001 - 2008	7,10 - 7,60	7,20 - 7,80	7,40	7,50
2009 bis heute	7,40 - 7,90	7,50 - 8,10	7,70	7,80

Wohnungsalter	Wohnlage C*			
	Mietspiegel 2011 (Mietzinsspanne in EUR)	Mietspiegel 2014 (Mietzinsspanne in EUR)	Mietspiegel 2011 Mittelwerte in EUR	Mietspiegel 2014 Mittelwerte in EUR
vor 1948	4,80 - 5,30	4,80 - 5,40	5,10	5,10
1948 - 1957	5,00 - 5,50	5,00 - 5,60	5,30	5,30
1958 - 1969	5,20 - 5,70	5,20 - 5,80	5,50	5,50
1970 - 1976	5,40 - 5,90	5,40 - 6,00	5,70	5,70
1977 - 1985	5,60 - 6,20	5,70 - 6,30	5,95	6,00
1986 - 1992	5,90 - 6,40	6,00 - 6,60	6,20	6,30
1993 - 2000	6,50 - 7,00	6,60 - 7,20	6,80	6,90
2001 - 2008	6,80 - 7,30	6,90 - 7,50	7,10	7,20
2009 bis heute	7,00 - 7,60	7,20 - 7,80	7,35	7,50

Wohnungsalter	Wohnlage D*			
	Mietspiegel 2011 (Mietzins- spanne in EUR)	Mietspiegel 2014 (Mietzins- spanne in EUR)	Mietspiegel 2011 Mittelwerte in EUR	Mietspiegel 2014 Mittelwerte in EUR
vor 1948	4,20 - 4,70	4,20 - 4,80	4,50	4,50
1948 - 1957	4,50 - 5,00	4,50 - 5,10	4,80	4,80
1958 - 1969	5,10 - 5,60	5,10 - 5,70	5,40	5,40
1970 - 1976	5,30 - 5,80	5,30 - 5,90	5,60	5,60
1977 - 1985	5,40 - 5,90	5,40 - 6,00	5,70	5,70
1986 - 1992	5,60 - 6,10	5,70 - 6,30	5,90	6,00
1993 - 2000	5,80 - 6,40	5,90 - 6,50	6,15	6,20
2001 - 2008	6,10 - 6,70	6,20 - 6,80	6,45	6,50
2009 bis heute	6,50 - 7,10	6,60 - 7,20	6,85	6,90

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

\*

Wohnlage A = Wohnungen in zentraler Lage (Hauptzentren) mit guten Verkehrsanbindungen, größtem Angebot für den Einkauf und für die Nutzung öffentlicher Einrichtungen (Bildung, Kultur, Verwaltung und Freizeit)

Wohnungen in ruhigen durchgrüneten Lagen, nahe den Hauptzentren

Wohnlage B = Wohnungen in reinen oder überwiegenden Wohngebieten, anschließend an Hauptzentren, mit guten Verkehrsanbindungen, guten Einkaufs- und Nutzungsmöglichkeiten öffentlicher Einrichtungen

Wohnungen in ruhigen durchgrüneten und günstigen Lagen mit ausreichender Verkehrsanbindung zu den Einkaufszentren und öffentlichen Einrichtungen

Wohnlage C = Wohnungen in überwiegenden Wohngebieten oder in Mischgebieten mit ausreichender Verkehrsanbindung zu Einkaufszentren und öffentlichen Einrichtungen

Wohnungen in ruhigen Lagen, in oder an Grünzonen, mit Verkehrsanbindung zu den weiter entfernten Einkaufszentren und öffentlichen Einrichtungen

Wohnlage D = Wohnungen in Randlagen mit schwächerer Verkehrsanbindung zu den weiter entfernten Einkaufszentren und öffentlichen Einrichtungen

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

Die sich aus dem Mietspiegel für das Jahr 2014 ergebenden Mietspiegelwerte zeigen, dass die Mieten in Krefeld von 2011 nach 2014 moderat um ein bis zwei Prozent gestiegen sind. Dies gilt jedoch nicht für alle Wohnlagen und Wohnungsalter.

In der Wohnlage A beträgt der Anstieg der Mieten bei Altbauten bis 1969 im Mittelwert 0,05 Cent pro m<sup>2</sup>, bei Altbauten von 1970 bis 1985 steigt er um 0,10 Cent pro m<sup>2</sup> und bei Altbauten ab 1986 um 0,15 Cent pro m<sup>2</sup>.

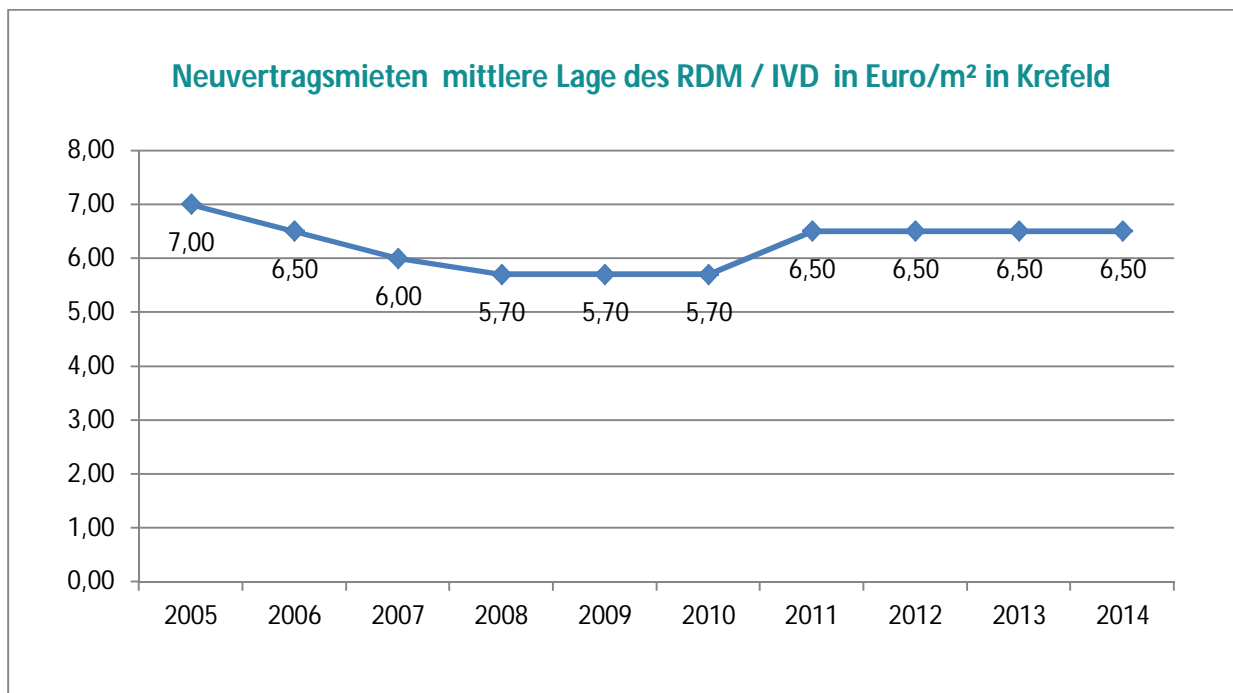
Der Mittelwert der Mieten in der Wohnlage B ist für Wohnungen, gebaut bis 1985, gleich geblieben, für Wohnungen, gebaut von 1986 bis 1992, ist er um 0,05 Cent pro m<sup>2</sup> und für Wohnungen, gebaut ab 1993, um 0,10 Cent pro m<sup>2</sup> gestiegen.

In der Wohnlage C sind die Mieten im Mittelwert für Wohnungen mit dem Baualter bis 1976 nicht gestiegen, ab einem Baualter von 1977 bis 1985 erhöhen sie sich um 0,05 Cent pro m<sup>2</sup>, ab einem Baualter von 1986 bis 2008 um 0,10 Cent pro m<sup>2</sup> und ab 2009 bis heute um 0,15 Cent pro m<sup>2</sup>.

Für die Wohnlage D ergibt sich folgendes: Der Mittelwert für Wohnungsmieten bei Wohnungen, die bis 1985 gebaut wurden, hat sich nicht erhöht, für Wohnungen von 1986 bis 1992 gebaut, wächst er um 0,10 Cent pro m<sup>2</sup> und für Wohnungen mit dem Wohnungsalter ab 1993 bis heute um 0,05 Cent pro m<sup>2</sup>

### 6.3. WOHNUNGSMIETEN DES RDM (RING DEUTSCHER MAKLER) BZW. IVD (IMMOBILIENVERBAND DEUTSCHLAND)

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

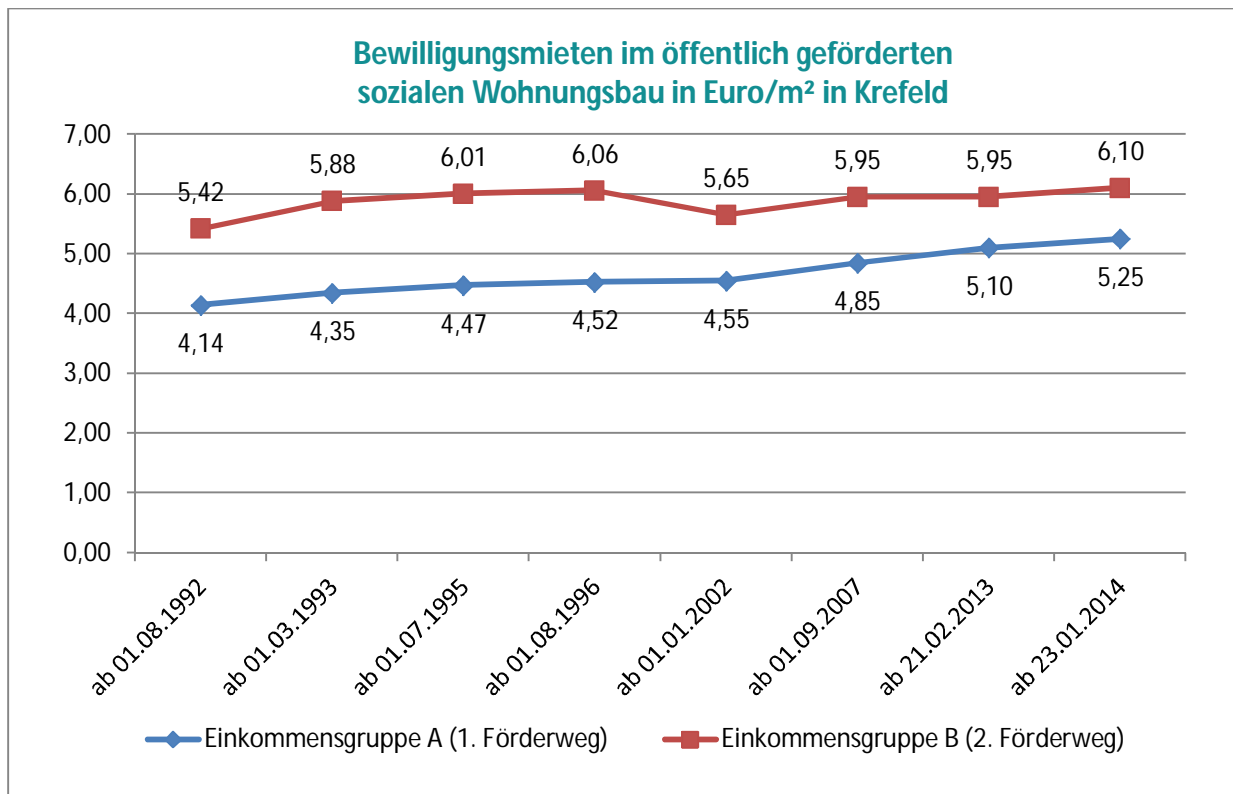


Quelle: Ring Deutscher Makler – RDM Bezirksverband Düsseldorf e. V.

Demnach haben sich die Mieten im Jahr 2014 gegenüber den letzten drei Vorjahren mit 6,50 Euro je m<sup>2</sup> in Krefeld nicht erhöht.

### 6.4. BEWILLIGUNGSMIETEN IM ÖFFENTLICH GEFÖRDERTEN WOHNUNGSBAU

Die Bewilligungsmieten für den öffentlich geförderten Wohnungsbau wurden in der Einkommensgruppe A von 5,10 Euro/m<sup>2</sup> auf 5,25 Euro/m<sup>2</sup> und in der Einkommensgruppe B von 5,95 Euro/m<sup>2</sup> auf 6,10 Euro/m<sup>2</sup> erneut angehoben, um die Förderkonditionen für Vermieter zu verbessern.



Quelle: Fachbereich Zentraler Finanzservice und Liegenschaften

Die vorgenannten Mietstatistiken weisen somit auf steigende Mietpreise und Mietnebenkosten hin. Insbesondere in Krefeld sind diese nach den vorliegenden Quellen aber nur leicht gestiegen.

### Resümee zum Kapitel Mieten und Mietpreisentwicklung:

Die Kosten für Nettomieten sowie für Mietnebenkosten haben sich wie die Gesamtlebenshaltungskosten im Jahr 2014 in NRW erneut erhöht.

Die Mieten aus dem Mietspiegel sowie die Bewilligungsmieten im öffentlich geförderten Wohnungsbau weisen für Krefeld auf leicht steigende Mietpreise hin.

Dagegen sind die Neuvertragsmieten des Ring Deutscher Makler bzw. des Immobilienverbandes Deutschland gleich geblieben.

## **7. ERGEBNISSE DER ZEITUNGS- UND INTERNETANALYSE**

Seit Herbst 2003 führt die Stadt Krefeld halbjährlich eine Auswertung der Wohnungsangebote und –gesuche durch. Ausgewertet werden an je zwei Wochenenden im Frühjahr und im Herbst die Angebote und Gesuche der Westdeutschen Zeitung, der Rheinischen Post und der Anzeigenblätter Extra Tipp sowie Stadt Spiegel Krefeld. Die Auswertungen erfolgen im 4-wöchigen Abstand, um die Erfassung von doppelten Angeboten zu verringern. Trotzdem können diese nicht ausgeschlossen werden, da manche Objekte nicht immer sofort einen Mieter finden oder gewerbliche Vermittler Inserate oft über einen längeren Zeitraum schalten. Nach Möglichkeit werden diese Mehrfachnennungen aber herausgefiltert.

Erfasst werden die Mietwohnungen als auch die zur Miete angebotenen Häuser. Soweit angegeben, werden die Anzahl der Zimmer, die Wohnfläche, die monatliche Kaltmiete, die Lage und der Vermittlungsweg (wer bietet die Wohnung an) festgehalten. Es wird auch vermerkt, ob für die Wohnung ein Wohnberechtigungsschein erforderlich ist. Sollten die Hinweise barrierefrei, barrierearm, seniorengerecht oder behindertengerecht angegeben sein, werden diese seit dem Jahr 2013 ebenfalls mit aufgenommen.

Bei den Mietgesuchen wird aufgrund der geringen Menge nur die Anzahl ausgewertet.

Die Ergebnisse der Zeitungsanalyse besitzen dabei eine Art Frühwarnfunktion, da sie bereits Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt erfassen, bevor diese in den amtlichen Statistiken erscheinen.

Die nachfolgende Tabelle zeigt eine Auflistung der Mietangebote und –gesuche. Die Angaben enthalten auch die angebotenen Miet-Häuser.



Erhebung	Anzahl Mietangebote	Kaltmiete in Euro/m <sup>2</sup>	Angebotene Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Anzahl Mietgesuche	Quotient aus Mietgesuchen und -angeboten *
Herbst 2003	1.325	5,85	69,31	67	0,05
Frühjahr 2004	1.288	5,90	68,72	58	0,05
Herbst 2004	1.224	5,97	70,65	42	0,03
Frühjahr 2005	1.202	5,74	72,37	41	0,03
Herbst 2005	1.116	5,82	71,79	30	0,03
Frühjahr 2006	1.078	5,71	73,45	47	0,04
Herbst 2006	980	5,69	71,38	41	0,04
Frühjahr 2007	908	5,60	70,08	49	0,05
Herbst 2007	800	5,79	70,91	28	0,04
Frühjahr 2008	764	5,65	67,70	45	0,06
Herbst 2008	668	5,59	68,84	47	0,07
Frühjahr 2009	678	5,78	67,08	42	0,06
Herbst 2009	657	5,65	69,35	25	0,04
Frühjahr 2010	564	5,61	67,08	28	0,05
Herbst 2010	459	5,74	67,84	24	0,05
Frühjahr 2011	435	5,61	66,87	24	0,06
Herbst 2011	363	5,69	70,09	28	0,08
Frühjahr 2012	384	5,87	68,62	26	0,07
Herbst 2012	310	6,23	71,89	27	0,09
Frühjahr 2013	352	6,01	68,14	23	0,07
Herbst 2013	345	5,90	69,64	14	0,04
Frühjahr 2014	297	5,96	67,63	15	0,05
Herbst 2014	262	6,37	71,65	20	0,08

Quelle: Zeitungsanalyse, Fachbereich Marketing und Stadtentwicklung

\* Ein Ausgleich von Mietgesuchen und Mietangeboten ergäbe einen Quotienten von 1,00

Wohnungssuchende geben selten eigene Anzeigen auf. Somit liegt die Zahl der Gesuche naturgemäß unter der der Angebote.

Das Anzeigenvolumen hat seit Beginn der Auswertung stark abgenommen. Waren es im Herbst 2003 noch 1.325 Mietangebote, sind es im Herbst 2014 nur noch 262 Angebote. Die Inserate aus den Zeitungen verlagern sich immer mehr ins Internet. Aus diesem Grund werden seit dem Jahr 2013 zusätzlich die Anzeigen von der Internetplattform [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de) ausgewertet.

Addiert man die Anzahl der Mietangebote aus den Zeitungen mit der Anzahl der Mietangebote von ImmobilienScout24, erhält man einen ähnlich hohen Wert wie zu Beginn der Auswertung im Herbst 2003. Allerdings muss auch hier beachtet werden, dass Mehrfacherfassungen vorkommen, da insbesondere Makler die verschiedenen Medien gleichzeitig nutzen.

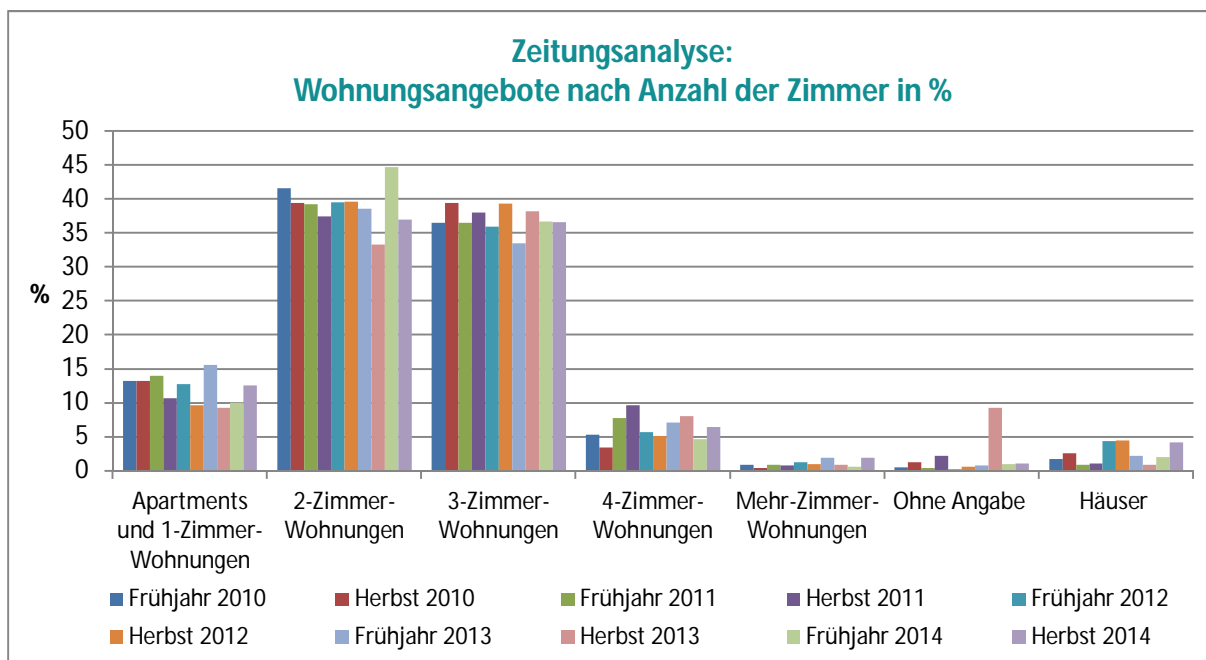
In der folgenden Tabelle sind die Mietangebote (incl. Miet-Häuser) von ImmobilienScout24 aufgeführt. Wohnungssuche sind erst kurzfristig ein Angebot von ImmobilienScout24 und konnten daher noch nicht ausgewertet werden.

Erhebung	Anzahl Mietangebote	Kaltmiete in Euro/m <sup>2</sup>	Angebotene Wohnfläche in m <sup>2</sup>
Frühjahr 2013	1.243	6,49	76,21
Herbst 2013	1.195	6,52	76,75
Frühjahr 2014	1.107	6,62	77,50
Herbst 2014	1.160	6,56	77,93

Quelle: Internetanalyse, Fachbereich Marketing und Stadtentwicklung

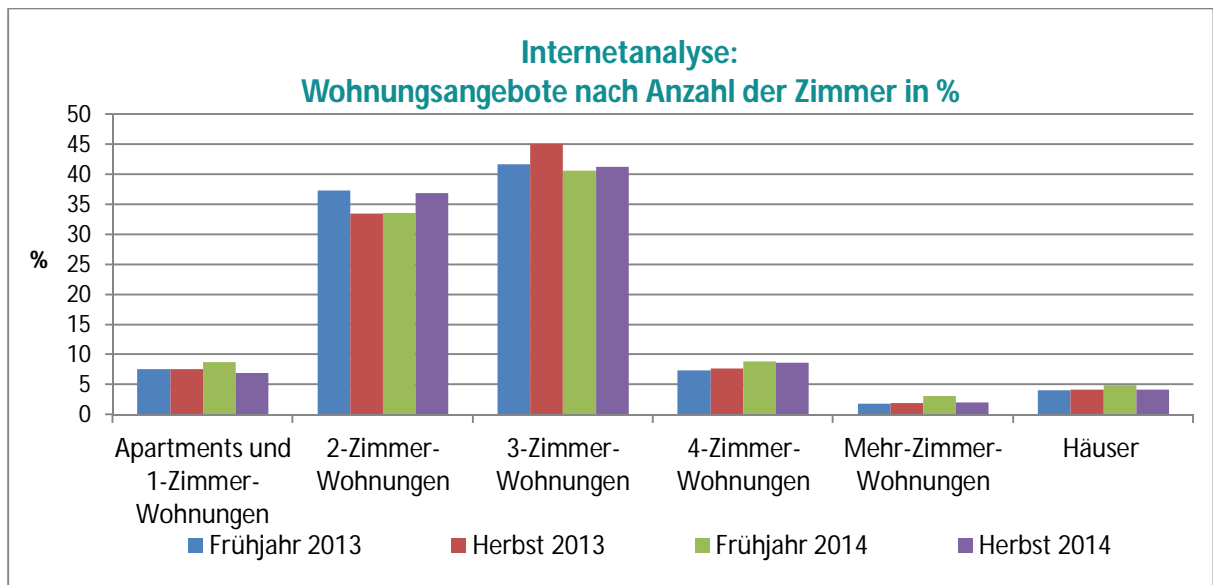
## 7.1. ENTWICKLUNG DER WOHNUNGSANGEBOTE

Wie in den Vorjahren überwiegen bei der Zeitungsanalyse im Herbst 2014 die Mietangebote für 2- und 3-Zimmer Wohnungen (jeweils 37 %). Insbesondere Mehr-Zimmer Wohnungen ab 5 Zimmer (2 %) und Häuser (4 %) werden deutlich weniger angeboten. Auch der Anteil der 4-Zimmer-Wohnungen liegt bei nur 6 %. Apartments und 1-Zimmer-Wohnungen liegen bei 13 % aller Mietangebote.



Quelle: Zeitungsanalyse, Fachbereich Marketing und Stadtentwicklung

Die Verteilung der Wohnungstypen aus den Angeboten im Internet stellt sich ähnlich dar. Jedoch ist die Anzahl der angebotenen Apartments und 1-Zimmer-Wohnungen noch geringer und liegt bei 7 %. Auch hier überwiegen die 2-Zimmer-Wohnungen (37 %) und 3-Zimmer-Wohnungen (41 %). Die 4-Zimmer-Wohnungen liegen mit 9 % etwas über den Angeboten aus den Zeitungen. Wie bei der Zeitungsauswertung erreichen die Mehr-Zimmer-Wohnungen (ab 5 Zimmer) 2 % und die Häuser 4 % aller Mietangebote.

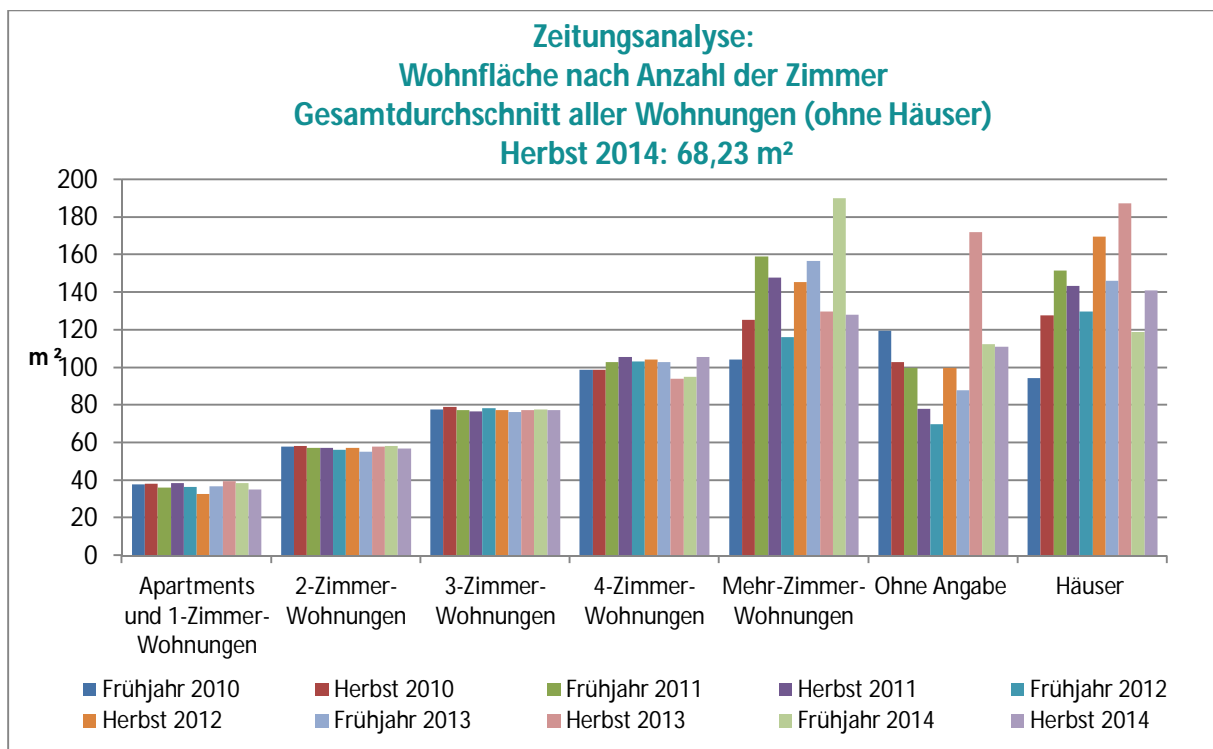


Quelle: Internetanalyse, Fachbereich Marketing und Stadtentwicklung

Im Herbst 2014 entfallen von den Angeboten in der Zeitung 97,7 % auf freifinanzierte und lediglich 2,3 % auf öffentlich geförderte Wohnungen; im Internet waren das 97,1 % freifinanzierte und 2,9 % öffentlich geförderte Wohnungen. Erfasst werden dabei die Wohnungen, für die ein Wohnberechtigungsschein erforderlich ist. Es ist allerdings anzumerken, dass die Vermittlung der Sozialwohnungen auch (ohne Anzeigen) über die kommunale Wohnraumvermittlung erfolgt.

## 7.2. ENTWICKLUNG DER WOHNFLÄCHE

Die nächsten beiden Grafiken zeigen die Entwicklung der durchschnittlichen Wohnfläche je Wohnungstyp.



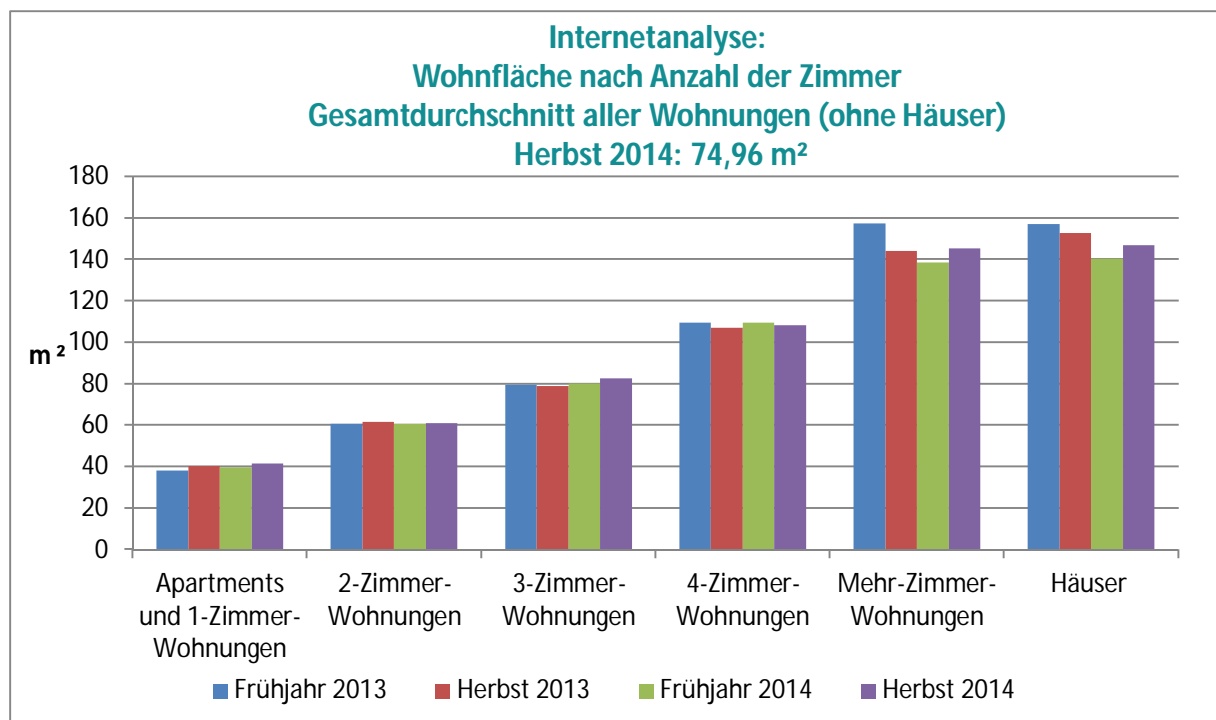
Quelle: Zeitungsanalyse, Fachbereich Marketing und Stadtentwicklung

Die durchschnittliche Größe aller angebotenen Wohnungen (ohne Häuser) liegt im Herbst 2014 bei 68,23 m<sup>2</sup> Wohnungen. Wohnungen, die einen Wohnberechtigungsschein erfordern, liegen mit 61,57 m<sup>2</sup> darunter.

Die angebotenen Apartments und 1-Zimmer-Wohnungen haben im Herbst 2014 eine durchschnittliche Wohnfläche von 35,00 m<sup>2</sup> (im Frühjahr 2014 waren das 38,41 m<sup>2</sup>); 2-Zimmer-Wohnungen haben im Durchschnitt 57,09 m<sup>2</sup> (Frühjahr 2014: 58,22 m<sup>2</sup>) und 3-Zimmer-Wohnungen 77,44 m<sup>2</sup> (Frühjahr 2014: 77,67 m<sup>2</sup>). Die durchschnittliche 4-Zimmer-Wohnung weist 105,73 m<sup>2</sup> (Frühjahr 2014: 95,21 m<sup>2</sup>) aus, die Mehr-Zimmer-Wohnung 128,00 m<sup>2</sup> (Frühjahr 2014: 190,00 m<sup>2</sup>) und die Angebote ohne Angabe der Zimmergröße 111,00 m<sup>2</sup> (Frühjahr 2014: 112,50 m<sup>2</sup>). Die angebotenen Häuser sind mit einer Wohnfläche von durchschnittlich 140,91 m<sup>2</sup> im Angebot (Frühjahr 2014: 119,00 m<sup>2</sup>).

Die Abweichungen von den Durchschnittswerten nach den letzten 10 Auswertungen sind bei den 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen nicht sehr hoch. Die Angebote bei den Mehr-Zimmer-Wohnungen, den Wohnungen „Ohne Angabe der Zimmergröße“ und den Häusern weisen hingegen sehr unterschiedliche Größen auf.

Bei den Angeboten aus dem Internet liegt die durchschnittliche Wohnfläche im Herbst 2014 bei allen Wohnungstypen höher als bei den Angeboten aus der Zeitung. Der Gesamtdurchschnitt der Wohnfläche aller Wohnungen (ohne Häuser) beträgt 6,73 m<sup>2</sup> mehr, nämlich 74,96 m<sup>2</sup>.



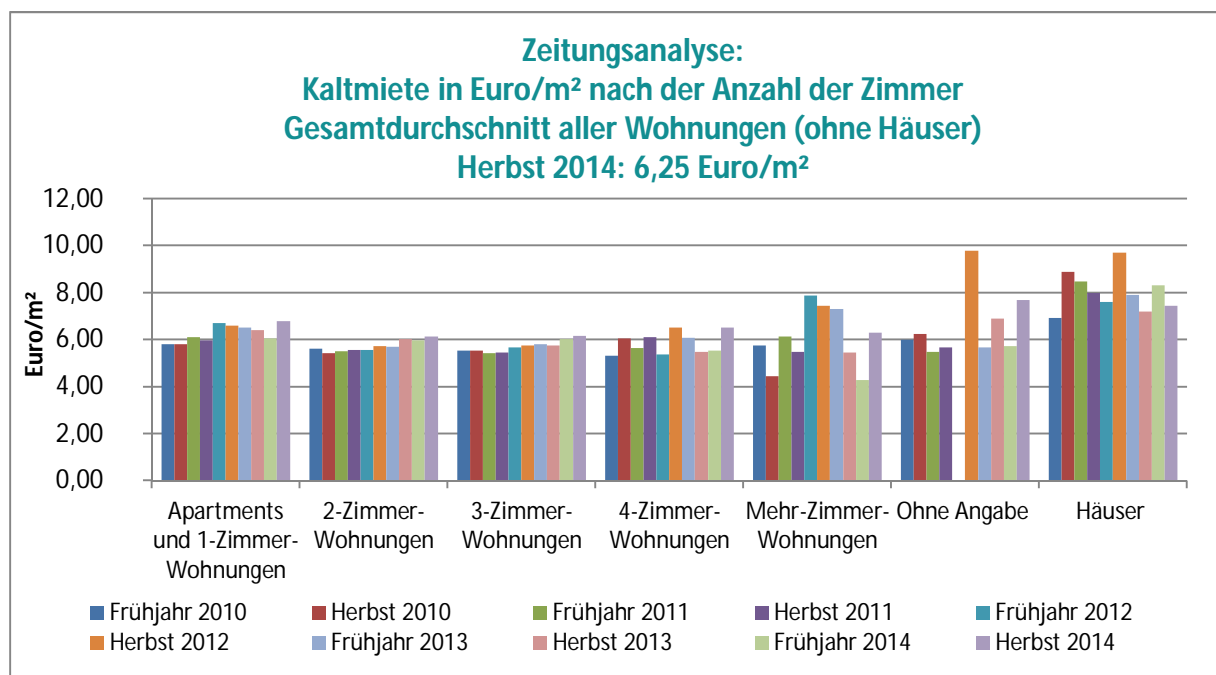
Quelle: Internetanalyse, Fachbereich Marketing und Stadtentwicklung

### 7.3. ENTWICKLUNG DER WOHNUNGSMIETEN

Für die Berechnung der Wohnungsmieten wurde die durchschnittliche Kaltmiete ermittelt. Bei den Mieten aus der Zeitungs- sowie aus der Internetanalyse ist aber zu bedenken, dass es sich um in den Wohnungsanzeigen erwähnte Mieten handelt, die nicht unbedingt den tatsächlich genommenen Mieten entsprechen müssen.

Die durchschnittliche Miete aller Wohnungen (ohne Häuser) pro Quadratmeter aus der Zeitungsanalyse beträgt 6,25 Euro/m<sup>2</sup> im Herbst 2014 und erreicht seit Frühjahr 2010 den höchsten Wert.

Wie die nachfolgende Grafik zeigt, gilt diese Aussage auch für die 1-, 2-, 3-, und 4-Zimmer-Wohnungen, aber nicht für Mehr-Zimmer-Wohnungen, Wohnungen ohne Zimmer-Angabe und Häuser.

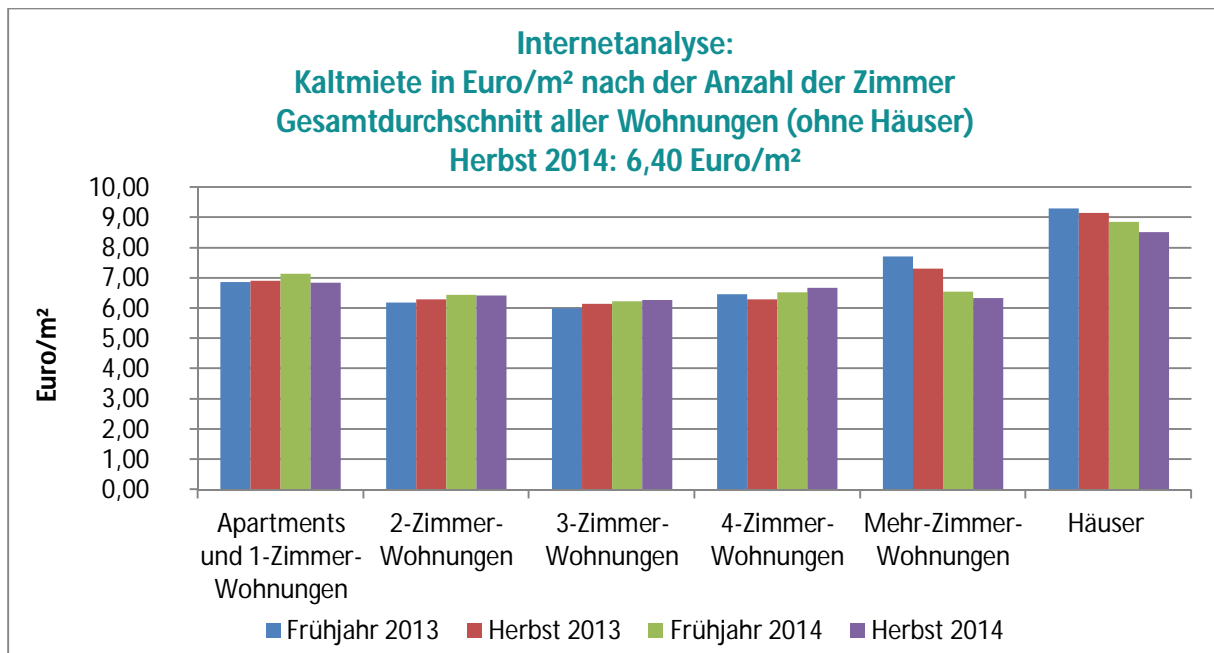


Quelle: Zeitungsanalyse, Fachbereich Marketing und Stadtentwicklung

Die Durchschnittsmiete im Herbst 2014 liegt bei den Apartments und 1-Zimmer-Wohnungen bei 6,79 Euro/m<sup>2</sup>, bei den 2-Zimmer-Wohnungen bei 6,13 Euro/m<sup>2</sup>, bei den 3-Zimmer-Wohnungen bei 6,17 Euro/m<sup>2</sup>. Die 4-Zimmer-Wohnungen erzielten 6,53 Euro/m<sup>2</sup>, die Mehr-Zimmer-Wohnungen 6,29 Euro/m<sup>2</sup> und die Häuser 7,45 Euro/m<sup>2</sup>.

Die geforderte durchschnittliche m<sup>2</sup>-Kaltmiete aus der Internetauswertung im Herbst 2014 beträgt 6,40 Euro/m<sup>2</sup> und liegt somit über der ermittelten m<sup>2</sup>-Kaltmiete der Zeitungsanalyse (6,25 Euro/m<sup>2</sup>).

Dies gilt im Übrigen für alle Wohnungstypen. Es wurden folgende Durchschnittswerte ermittelt: Apartments und 1-Zimmer-Wohnungen 6,85 Euro/m<sup>2</sup>, 2-Zimmer-Wohnungen 6,42 Euro/m<sup>2</sup>, 3-Zimmer-Wohnungen 6,27 Euro/m<sup>2</sup>, 4-Zimmer-Wohnung 6,67 Euro/m<sup>2</sup>, Mehr-Zimmer-Wohnungen 6,33 Euro/m<sup>2</sup> und Häuser 8,51 Euro/m<sup>2</sup>.



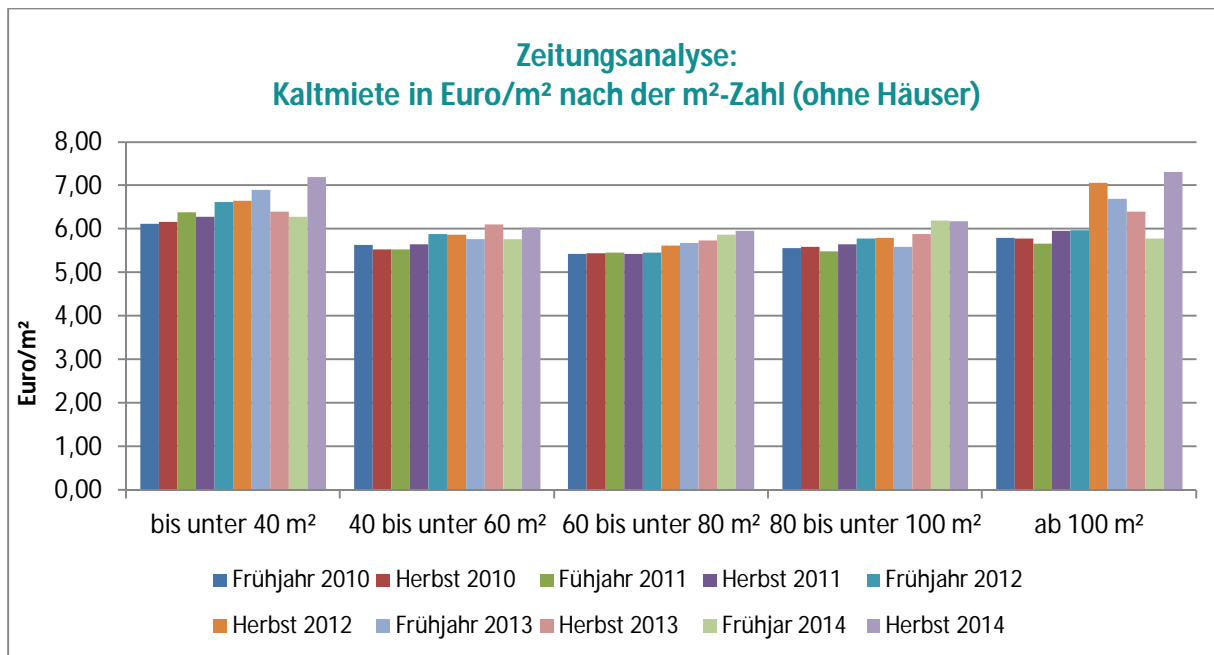
Quelle: Internetanalyse, Fachbereich Marketing und Stadtentwicklung

Die freifinanzierten Wohnungen (ohne Häuser) der Zeitungsauswertung liegen im Herbst 2014 bei 6,28 Euro/m<sup>2</sup> (Frühjahr 2014: 5,96 Euro/m<sup>2</sup>) und die Sozialwohnungen bei 4,92 Euro/m<sup>2</sup> (Frühjahr 2014: 4,80 Euro/m<sup>2</sup>). Bei der Berechnung der Angebote im Internet vom Herbst 2014 ergab die durchschnittliche Kaltmiete der freifinanzierten Wohnungen (ohne Häuser) 6,45 Euro/m<sup>2</sup> (Frühjahr 2014: 6,43 Euro/m<sup>2</sup>) und der Sozialwohnungen 4,79 Euro/m<sup>2</sup> (Frühjahr 2014: 4,80 Euro/m<sup>2</sup>).

Bei der Angebotsentwicklung nach der Wohnungsgröße aus den Zeitungsannoncen ist das Angebot von kleinen Wohnungen bis unter 40 m<sup>2</sup> mit 5 bis 9 % und großen Wohnungen ab 100 m<sup>2</sup> mit 6 bis 10 % im Untersuchungszeitraum am geringsten. Gleichzeitig sind diese Wohnungen mit 7,20 Euro/m<sup>2</sup> für die kleinen Wohnungen und 7,32 Euro/m<sup>2</sup> für die großen Wohnungen im Herbst 2014 am teuersten angeboten worden.

Am meisten werden Wohnungen von 60 bis unter 80 m<sup>2</sup> (37 bis 47 %) angeboten, gefolgt von Wohnungen mit 40 bis unter 60 m<sup>2</sup> (23 bis 32 %). Wohnungen mit 80 bis unter 100 m<sup>2</sup> waren von Frühjahr 2010 und Herbst 2014 zwischen 12 und 21 % im Angebot. Die durchschnittliche Kaltmiete für Wohnungen von 40 bis unter 60 m<sup>2</sup> liegt im Herbst 2014 bei 6,04 Euro/m<sup>2</sup>, für 60 bis unter 80 m<sup>2</sup> bei 5,96 Euro/m<sup>2</sup> und für 80 bis unter 100 m<sup>2</sup> bei 6,18 Euro/m<sup>2</sup>.

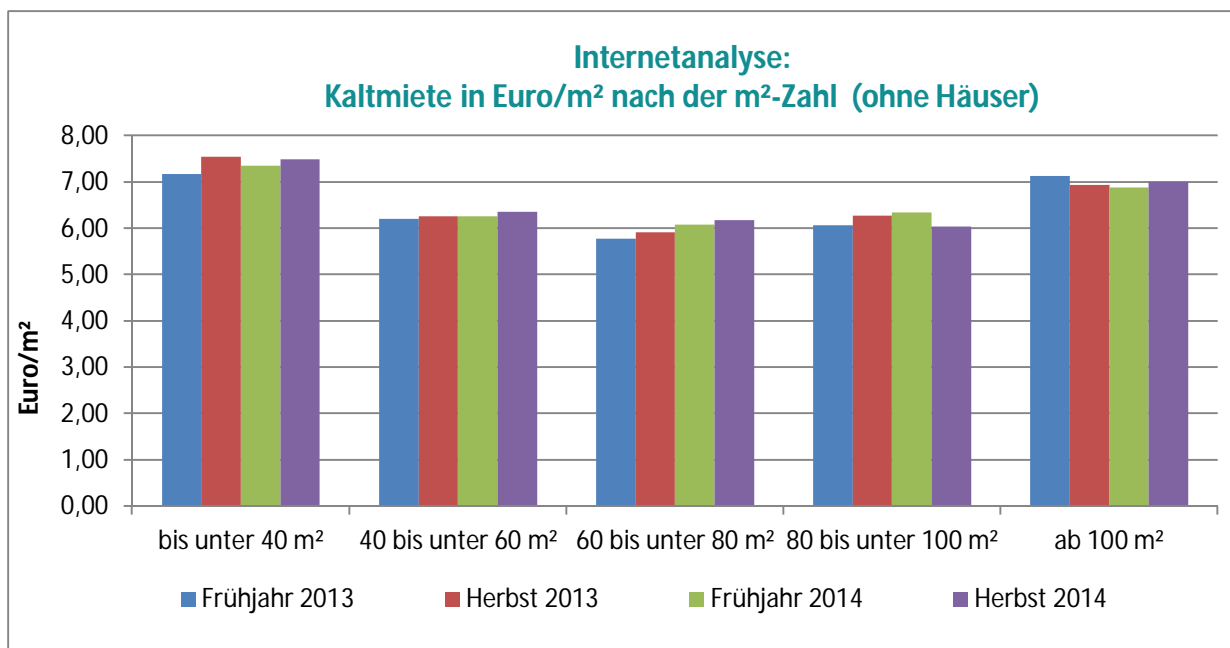
In der nachfolgenden Grafik ist zu sehen, dass die Kaltmiete pro m<sup>2</sup> von Frühjahr 2010 bis Herbst 2014 in allen Kategorien gestiegen ist. Die höchsten Preissteigerungen gab es bei den kleineren Wohnungen unter 40 m<sup>2</sup> und bei den größeren Wohnungen ab 100 m<sup>2</sup>.



Quelle: Zeitungsanalyse, Fachbereich Marketing und Stadtentwicklung

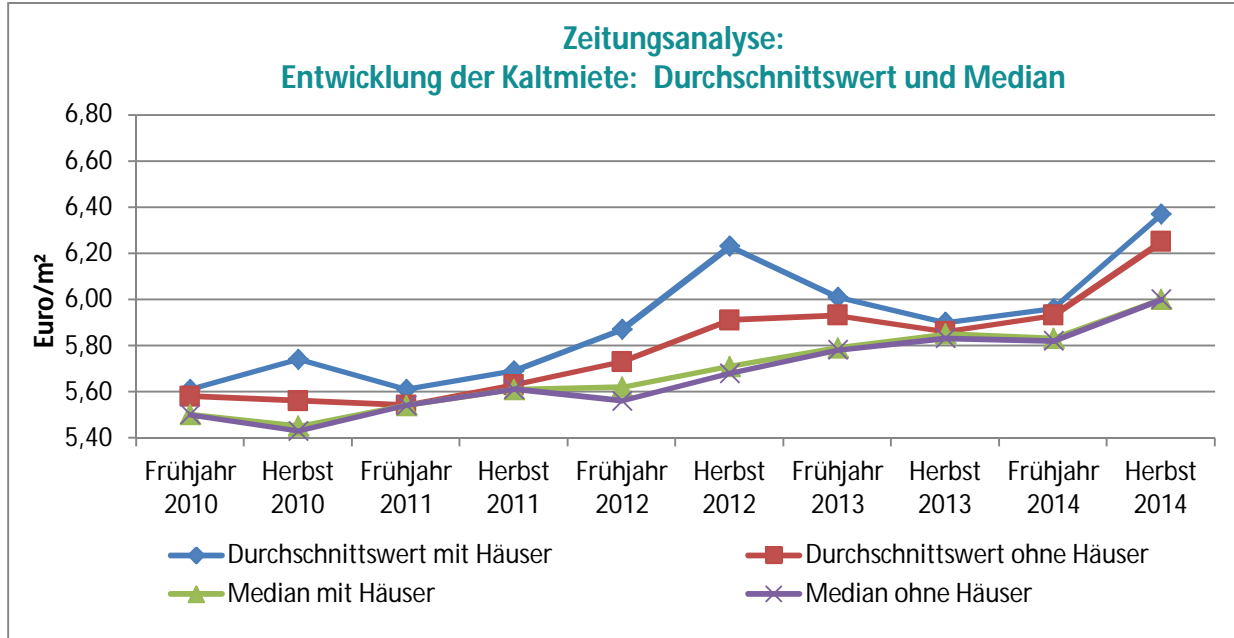
Die Angebotsentwicklung nach der m<sup>2</sup>-Zahl aus der Internetanalyse stellt sich ähnlich dar. Allerdings wurden mit 11 bis 15 % etwas mehr große Wohnungen ab 100 m<sup>2</sup> angeboten. Diese kosteten durchschnittlich 7,01 m<sup>2</sup> Euro/m<sup>2</sup>. Auch im Internet waren die am meisten angebotenen Wohnungen (38 bis 43 %) 60 bis unter 80 m<sup>2</sup> groß und wurden im Herbst 2014 durchschnittlich für 6,18 Euro/m<sup>2</sup> angeboten. Die Wohnungen von 40 bis unter 60 m<sup>2</sup> (20 bis 24 %) hatten eine durchschnittliche m<sup>2</sup>-Kaltmiete von 6,36 m<sup>2</sup> und die von 80 bis unter 100 m<sup>2</sup> (17 bis 20 %) von 6,04 m<sup>2</sup>.

Auch im Internet ist das Angebot von kleinen Wohnungen bis unter 40 m<sup>2</sup> mit 5 bis 7 % am geringsten. Diese sind mit 7,49 Euro/m<sup>2</sup> ebenfalls die teuersten Wohnungen.



Quelle: Internetanalyse, Fachbereich Marketing und Stadtentwicklung

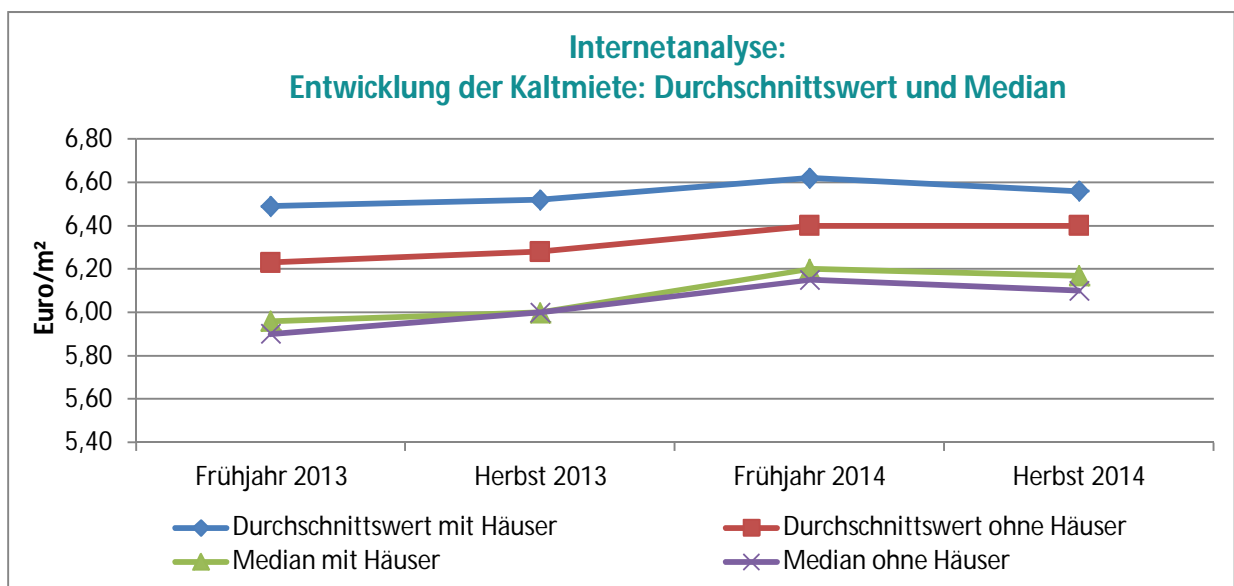
Die nachfolgende Grafik vergleicht den Median (Mittelwert) mit dem Durchschnittswert (arithmetisches Mittel) der Kaltmiete pro m<sup>2</sup>. Vereinzelt „Luxusobjekte“ können den Durchschnittswert stark erhöhen. Der Median wird von diesen Extremwerten weniger stark beeinflusst, da er der „Wert in der Mitte“ ist, bei dem die eine Hälfte der Fälle unterhalb und die andere Hälfte oberhalb des Wertes liegt.



Quelle: Zeitungsanalyse, Fachbereich Marketing und Stadtentwicklung

Der Medianwert liegt wie erwartet unter dem Durchschnittswert und weist viel weniger Schwankungen auf. Im Herbst 2014 erreichte er jeweils 6,00 Euro pro m<sup>2</sup> bei den Angeboten mit und auch ohne Häuser. Im Unterschied beträgt die durchschnittliche Kaltmiete im Herbst 2014 6,37 Euro pro m<sup>2</sup> (mit Häuser) und 6,25 Euro pro m<sup>2</sup> (ohne Häuser).

Auch bei der Internetauswertung liegt der Medianwert der Kaltmiete niedriger als der Durchschnittswert:



Quelle: Internetanalyse, Fachbereich Marketing und Stadtentwicklung



Im Herbst 2014 liegt der Medianwert bei 6,17 Euro/m<sup>2</sup> (mit Häuser) und 6,10 Euro/m<sup>2</sup> (ohne Häuser), der Durchschnittswert liegt dagegen bei 6,56 Euro/m<sup>2</sup> (mit Häuser) und 6,40 Euro/m<sup>2</sup> (ohne Häuser).

Nach einem stetigen Anstieg seit Frühjahr 2013 ist die Kaltmiete im Herbst 2014 gegenüber Frühjahr 2014 sogar etwas gefallen.

Wie die nachfolgende Tabelle zeigt, sind die meisten Angebote aus der Internetauswertung im Herbst 2014 zwischen 60 bis 79 m<sup>2</sup> groß und haben eine Kaltmiete von 5 bis unter 6 Euro/m<sup>2</sup> (171 Angebote) oder von 6 bis unter 7 Euro/m<sup>2</sup> (168 Angebote). Auch hier ist ersichtlich, dass die kleineren Wohnungen (unter 40 m<sup>2</sup>) eher teurer angeboten werden. Die meisten Angebote (68) mit 8 und mehr Euro/m<sup>2</sup> gab es bei den Wohnungen und Häusern ab 100 m<sup>2</sup>.

### Preisniveaus und Wohnungsgrößen der im Herbst 2014 angebotenen Wohnungen und Häuser aus der Internetanalyse

Anzahl der Wohnungen und Häuser ...

Preisniveau	unter 40 m <sup>2</sup>	40 - 59 m <sup>2</sup>	60 - 79 m <sup>2</sup>	80 - 99 m <sup>2</sup>	ab 100 m <sup>2</sup>
unter 5 Euro/m <sup>2</sup>	1	11	36	27	14
5 bis unter 6 Euro/m <sup>2</sup>	5	82	171	97	44
6 bis unter 7 Euro/m <sup>2</sup>	11	71	168	63	49
7 bis unter 8 Euro/m <sup>2</sup>	14	34	48	24	37
mit 8 und mehr Euro/m <sup>2</sup>	21	20	30	14	68

Quelle: Internetanalyse, Fachbereich Marketing und Stadtentwicklung

### Resümee zum Kapitel Ergebnisse der Zeitungs- und Internetanalyse:

Aus der Zeitungsanalyse geht hervor, dass die durchschnittlichen Mieten von 5,93 Euro (ohne Häuser) pro m<sup>2</sup> im Frühjahr 2014 auf 6,25 Euro pro m<sup>2</sup> (ohne Häuser) im Herbst 2014 angewachsen sind.

Die Internetauswertung ergab eine Durchschnittsmiete von jeweils 6,40 Euro pro m<sup>2</sup> für Frühjahr 2014 und Herbst 2014.

Wie auch in den Vorjahren zeigt die Zeitungsauswertung, dass im Herbst 2014 am häufigsten 2- und 3-Zimmer-Wohnungen angeboten werden. Das geringste Angebot besteht bei Häusern und Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern. Das gleiche gilt auch für die Internetauswertung. Aber auch die Angebote an 4-Zimmer-Wohnungen und ebenso an 1-Zimmer-Wohnungen sind nicht sehr groß. Hier deutet sich eine eher angespannte Marktlage an, von der Single-Haushalte und große Familien betroffen sind.

## 8. WOHNUNGSMARKTBAROMETER / EXPERTENBEFRAGUNG 2014 Einschätzung der Wohnungsmarktsituation durch Expertinnen und Experten

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

Für das Wohnungsmarktbarometer 2014 wurden 69 Akteurinnen und Akteure, die am Krefelder Wohnungsmarkt aktiv sind, gebeten, ihre Einschätzungen zur Wohnungsmarktlage in Krefeld abzugeben. 35 Fragebögen kamen zurück, somit betrug die Rücklaufquote nur noch 50,7 % (2012 lag sie noch bei 60 %).

Die Tätigkeitsbereiche der antwortenden Expertinnen und Experten stellen sich wie folgt dar:



Quelle: Expertenbefragung 2014, Fachbereich Marketing und Stadtentwicklung

Einzelne Teilnehmer/innen konnten mehreren Bereichen zugeordnet werden, z. B. treten Finanzierungsinstitute häufig auch als Makler auf oder Architekten sind gleichzeitig als Projektentwickler tätig. Je nachdem aus welchen Bereichen die Befragten kommen, konnten sie nicht zu allen Teilmärkten eine Einschätzung abgeben. Teilweise haben die Expertinnen und Experten extrem abweichende Meinungen, was wahrscheinlich an den verschiedenen beruflichen Sichtweisen liegen könnte.

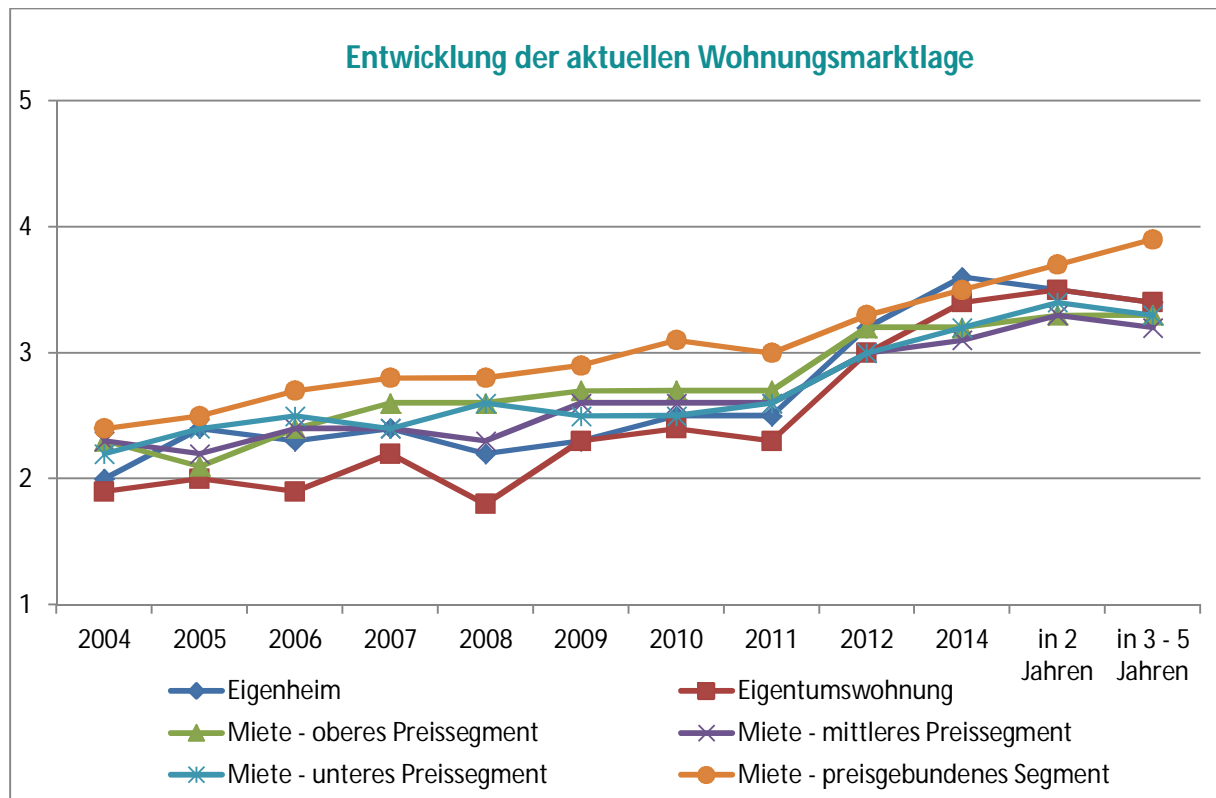
Neu aufgenommen wurde die Frage zur Einschätzung der Entwicklung gemeinschaftlicher Wohnformen.

## 8.1. WOHNUNGSMARKTLAGE

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

Auf einer fünfstufigen Skala konnten die Befragten die aktuelle und zukünftige Wohnungsmarktsituation der einzelnen Marktsegmente beurteilen: 1 = sehr entspannt, 2 = entspannt, 3 = ausgewogen, 4 = angespannt und 5 = sehr angespannt.

Die nachfolgende Darstellung zeigt die Expertenmeinung zur Entwicklung der aktuellen Wohnungsmarktlage. Diese wurde in 2004 in allen Segmenten noch als entspannt bis ausgewogen eingeschätzt; im Jahr 2014 wird sie als ausgewogen bzw. angespannt beurteilt. Insbesondere das preisgebundene Mietsegment (3,5) sowie der Markt für Eigenheime (3,6) und Eigentumswohnungen (3,4) tendieren Richtung Anspannung.



\* Durchschnittswerte

Quelle: Expertenbefragung 2014, Fachbereich Marketing und Stadtentwicklung

Mittelfristig (in 2 bzw. 3 bis 5 Jahren) wird nach Meinung der Fachleute der Markt für das preisgebundene Mietsegment noch angespannter sein. Bei den anderen Marktsegmenten wird die Lage ähnlich wie heute dargestellt, im Eigentumssegment geht die Tendenz sogar wieder zu eher ausgewogen.

## 8.2. PROBLEME AUF DEM MIETWOHNUNGSMARKT

Bei der nächsten Frage sollten die Befragten die Probleme nennen, die aus ihrer Sicht auf dem Mietwohnungsmarkt in Krefeld am stärksten ins Gewicht fallen. Sie konnten aus einer Liste von Möglichkeiten auswählen. Mehrfachnennungen waren möglich. Außerdem konnte die Liste um eigene Punkte ergänzt werden. Als „andere Probleme“ wurden folgende Punkte genannt:

- hohe Baukosten
- Bausubstanz und energetischer Zustand, insbesondere Stadtmitte
- fehlende Attraktivierung urbanen Lebens durch infrastrukturelle Angebote, z. B. auch für Familien etc., dadurch Zersiedelung durch Neubaugebiete im Außenbereich
- begleitende Sozialarbeit - Unterstützung zur Nachbarschaftshilfe - in den Segregationsgebieten erforderlich

Wie auch im vorletzten Jahr haben die Expertinnen und Experten die steigenden Nebenkosten (62,9 %), die anwachsende Zahl der sogenannten „schwierigen Mieter“ (60 %) und die geringe Bautätigkeit im Mietwohnungssektor (54,3 %) als die wichtigsten Probleme angesehen.

Noch problematischer als im Jahr 2012 wurden mit 47,7 % das Fehlen von geeignetem Bauland sowie mit 40 % die zu hohen Ansprüche der Mieter an die Wohnung bzw. an das Wohnumfeld gesehen. Die Probleme „Einkommenssituation der Wohnungssuchenden/Mieter“, „Fehlen großer und bezahlbarer Wohnungen für große Familien/WG“ und das „Abschmelzen der Sozialwohnungsbestände“ wurden mit jeweils 37,1 % genannt.

Die nachfolgend abgebildete Rangliste stellt die benannten Probleme dar.

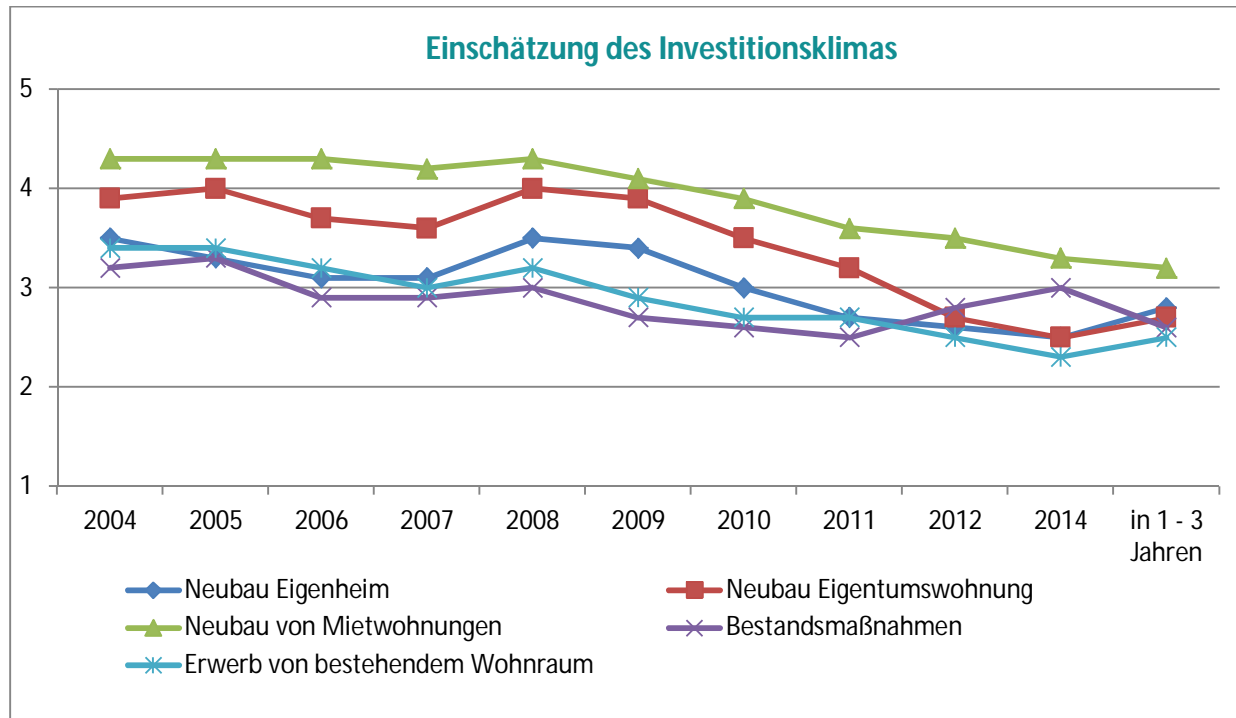
## Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt



Quelle: Expertenbefragung 2014, Fachbereich Marketing und Stadtentwicklung

### 8.3. INVESTITIONSKLIMA

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



\* Durchschnittswerte

Quelle: Expertenbefragung 2014, Fachbereich Marketing und Stadtentwicklung

Allgemein bewerten die Experten in 2014 das Investitionsklima besser als in den vorherigen Befragungen. Lediglich bei den Bestandsmaßnahmen wird das Klima im Gegensatz zum vorigen Jahr leicht schlechter eingeschätzt. Die meisten Experten gaben hier allerdings an, dass sie das aktuelle Investitionsklima „weder gut noch schlecht“ einschätzen.

Obwohl beim Neubau von Mietwohnungen nach wie vor das Investitionsklima als „eher schlecht“ eingestuft wird, haben sich die Einschätzungen gegenüber den letzten Jahren verbessert.

In den Segmenten Neubau Eigenheim, Neubau Eigentumswohnung und Erwerb von bestehendem Wohnraum geht die überwiegende Zahl der Akteure von einer eher guten Investitionsbereitschaft aus. Auch hier ist die Stimmungslage gegenüber den Vorjahren gestiegen.

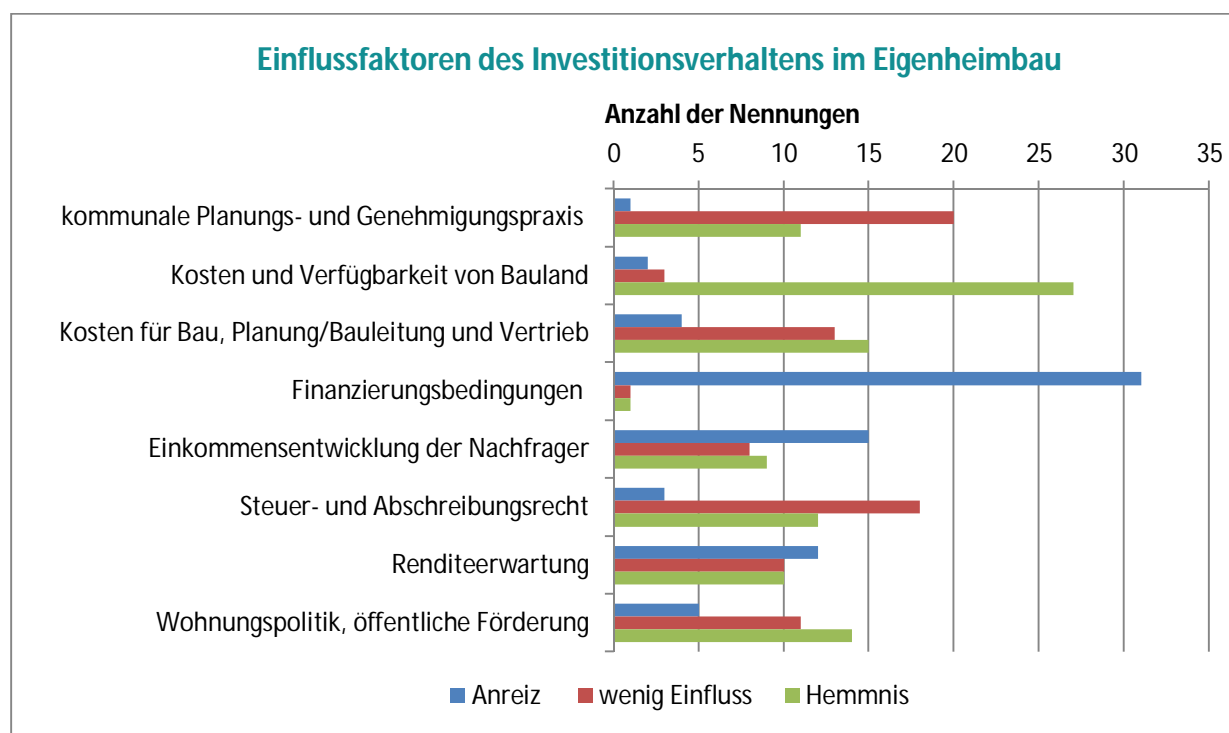
Ergänzend dazu wurde auch um eine Einschätzung gebeten, wie sich das Investitionsklima in den nächsten 1 bis 3 Jahren entwickeln wird. Dabei konnten die Antworten 1 = sehr verbessern, 2 = verbessern, 3 = nicht verändern, 4 = verschlechtern oder 5 = sehr verschlechtern gewählt werden.

Die Mehrheit der Experten geht in allen Segmenten davon aus, dass sich das Investitionsklima in den nächsten 1 bis 3 Jahren nicht verändern wird.

Der Mittelwert für die erwartete zukünftige Entwicklung des Klimas fällt für den Neubau von Eigenheimen und Eigentumswohnungen sowie für den Erwerb von bestehendem Wohnraum jedoch etwas negativer aus als der Mittelwert für das Bestandsjahr 2014. Beim Neubau von Mietwohnungen und insbesondere bei den Bestandsmaßnahmen ist der Mittelwert für die erwartete zukünftige Entwicklung dagegen positiver als für die Bewertungen des Jahres 2014.

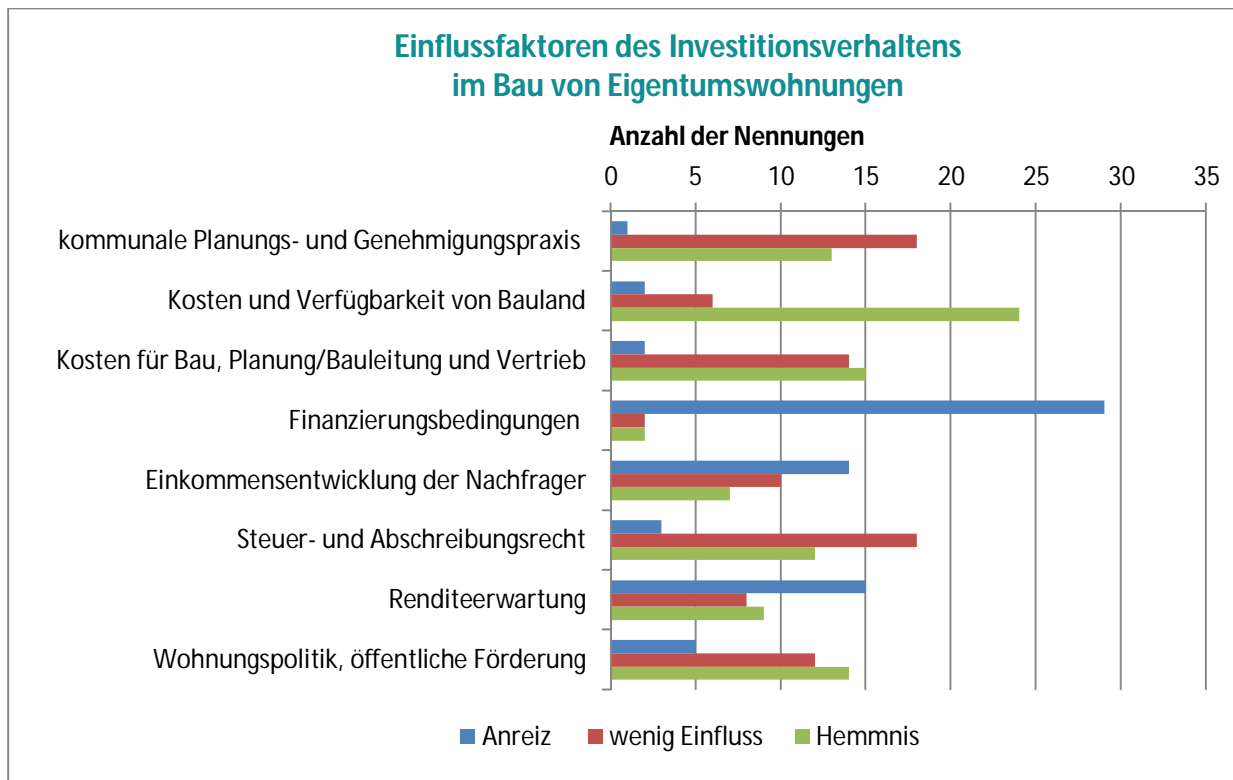
## 8.4. FAKTOREN DES INVESTITIONSVERHALTENS

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



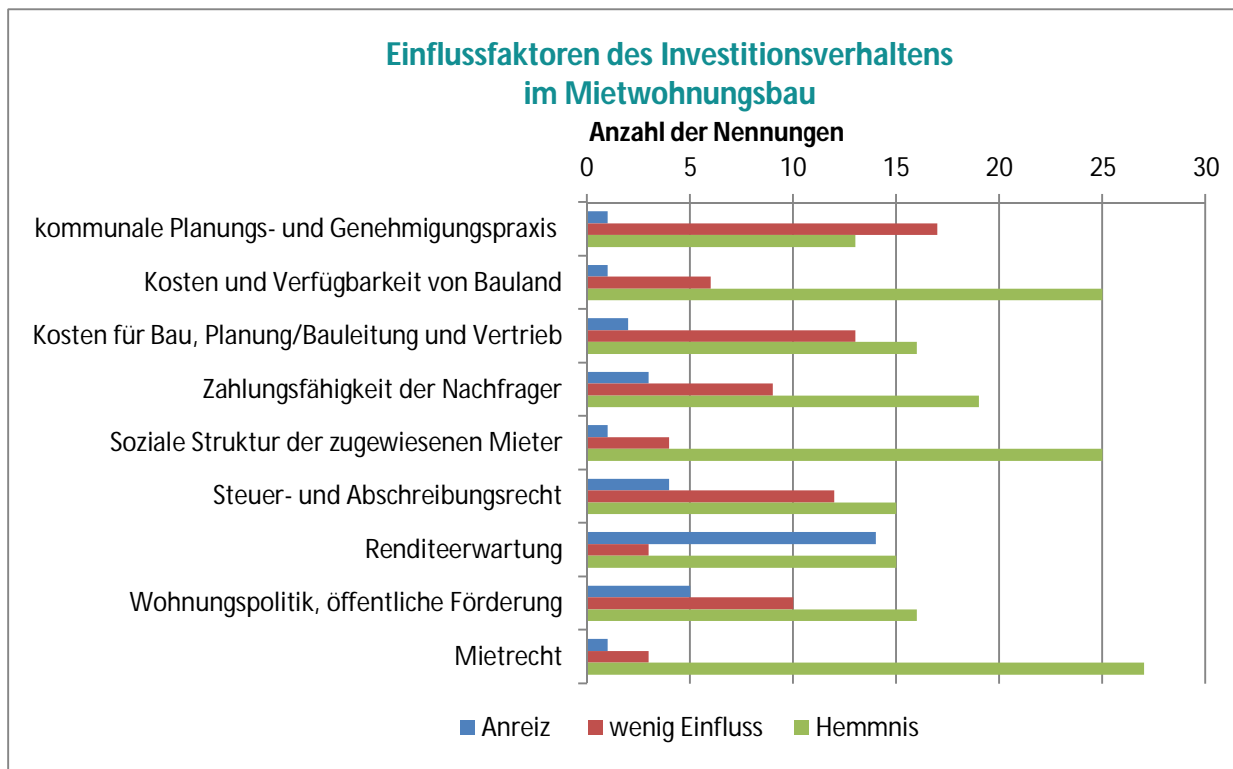
Quelle: Expertenbefragung 2014, Fachbereich Marketing und Stadtentwicklung

Nennenswerte Anreize werden im Eigenheimbau in den derzeitigen Finanzierungsbedingungen gesehen. Ansonsten gibt es aus Sicht der Experten viele Faktoren, die wenig Einfluss auf das Investitionsverhalten im Eigenheimbau haben oder die eher ein Hemmnis sind. Insbesondere die Faktoren Kosten und Verfügbarkeit von Bauland, Kosten für Bau, Planung/Bauleitung und Vertrieb sowie Wohnungspolitik (öffentliche Förderung) sehen die Experten als Hemmnis an. Sahen die Experten die Einkommensentwicklung der Nachfrager bei der letzten Befragung noch eher als Hemmnis an, wird dieser Punkt diesmal von einigen Experten sogar als Anreiz eingestuft.



Quelle: Expertenbefragung 2014, Fachbereich Marketing und Stadtentwicklung

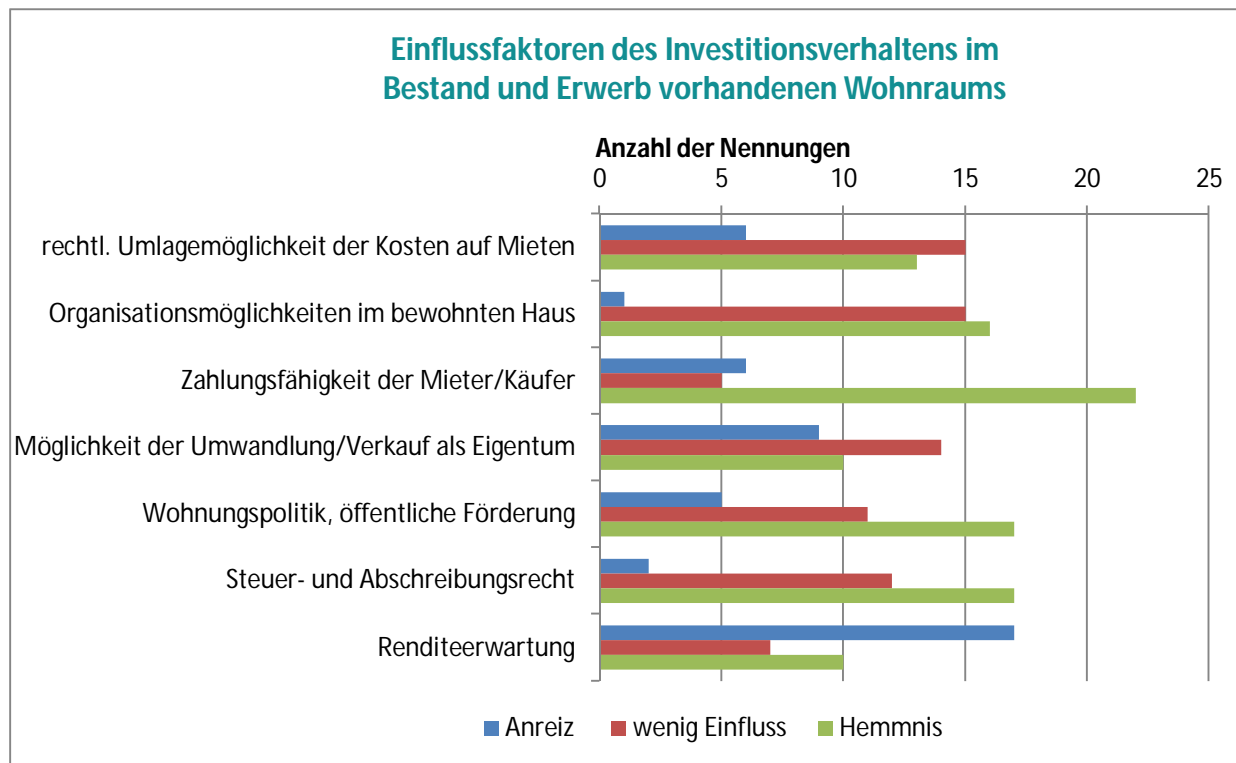
Ähnlich stellt sich die Lage der Einflussfaktoren beim Bau von Eigentumswohnungen dar. Auch hier werden hauptsächlich die Finanzierungsbedingungen als Anreiz gesehen und als Hemmnis die Kosten und Verfügbarkeit von Bauland sowie die Kosten für Bau, Planung/Bauleitung und Vertrieb. Die Renditeerwartung wird eher als Anreiz gewertet im Gegensatz zur letzten Befragung, wo sie noch als wenig Einfluss nehmend bewertet wurde.



Quelle: Expertenbefragung 2014, Fachbereich Marketing und Stadtentwicklung



Im Mietwohnungsbau werden nach wie vor fast alle Einflussfaktoren des Investitionsverhaltens als Hemmnis gesehen. Lediglich bei der Renditeerwartung gaben auch viele Experten an, dass diese einen Anreiz geben könnten. Als die größten Hemmnisse werden das Mietrecht, die soziale Struktur der zugewiesenen Mieter und die Kosten und Verfügbarkeit von Bauland aufgeführt.



Quelle: Expertenbefragung 2014, Fachbereich Marketing und Stadtentwicklung

Im Bestand und Erwerb vorhandenen Wohnraums ist für die Experten das größte Hemmnis nach wie vor die Zahlungsfähigkeit der Mieter/Käufer. Ansonsten werden auch die Wohnungspolitik (öffentliche Förderung) und das Steuer- und Abschreibungsrecht als Hemmnis gewertet. Als Anreiz wird am ehesten noch die Renditeerwartung gesehen.

Von den befragten Akteuren wurden auch weitere Hemmnisse benannt. Dazu zählen: beim Eigenheimbau die unzureichende „regionale Attraktivität“, beim Bau von Eigentumswohnungen die „Labilität in der Ortsteilentwicklung“ und beim Bestand und Erwerb vorhandenen Wohnraums die „Energieeinsparverordnung“ und „zu kurzfristige gesetzliche Vorgaben“. ^

## 8.5. EINSCHÄTZUNG DER KÜNFTIGEN NACHFRAGE

Im Wohnungsmarktbarometer wurden die Experten außerdem um ihre Einschätzung gebeten, wie sich die Nachfrage in bestimmten Marktsegmenten gestalten wird.



Quelle: Expertenbefragung 2014, Fachbereich Marketing und Stadtentwicklung

Aus der Grafik ist zu ersehen, dass die Wohnungsmarktexperten an erster Stelle mit 91 % eine große Nachfrage an barrierefreien Wohnungen erwarten (Befragung 2012: 95 %), direkt gefolgt von Servicewohnungen für Senioren mit 86 % (Befragung 2012: 98 %). In der letzten Befragung war dies umgekehrt: Dort standen die Servicewohnungen noch auf Platz 1 und die barrierefreien Wohnungen auf Platz 2.

Die Nachfrage nach Singlewohnungen stufen die Experten mit 71 % ein, im Jahr 2012 waren dies 58 %. Es folgt das Eigenheim mit 54 % (2012: 50 %), das wie 2012 an vierter Stelle liegt. Danach folgt die Familienwohnung, 4 Zi./90 m<sup>2</sup> mit 46 %, die im Jahr 2012 mit 25 % an letzter Stelle stand. Schlusslichter bilden das Miet-Einfamilienhaus mit 43 % (2012: 33 %) und das Stadthaus mit max. 8 Wohnungen mit 40 % (2012: 45 %).

Zum ersten Mal wurde bei der Expertenbefragung 2014 die Frage nach der zu erwartenden Entwicklung von gemeinschaftlichen Wohnformen gestellt. Das Ergebnis zeigt die nachfolgende Grafik:



Quelle: Expertenbefragung 2014, Fachbereich Marketing und Stadtentwicklung

Danach sind 80 % der Experten der Meinung, dass das Interesse an Senioren-Wohnprojekten stark ist. 57,1 % glauben, dass sich das Interesse an ökologischen Wohnprojekten mäßig entwickelt. 48,6 % sehen einen mäßigen Bedarf an Mehrgenerationen-Wohnprojekten und 45,7 % an Wohnprojekten für Menschen mit Behinderung.

### Resümee zum Kapitel Wohnungsmarktbarometer / Expertenbefragung 2014:

Die Wohnungsmarktlage wird von den Experten im Jahr 2014 als ausgewogen mit Tendenz zur Anspannung beurteilt. Insbesondere das preisgebundene Mietsegment sowie der Markt für Eigenheim und Eigentumswohnung tendieren Richtung Anspannung.

Mittelfristig (in 2 bzw. 3 bis 5 Jahren) wird nach Meinung der Fachleute der Markt für das preisgebundene Mietsegment noch angespannter sein.

Nach wie vor sehen die Akteure auf dem Wohnungsmarkt die steigenden Nebenkosten, die anwachsende Zahl der sogenannten „schwierigen Mieter“ und die geringe Bautätigkeit im Mietwohnungssektor als die wichtigsten Probleme.

Insgesamt wird das Investitionsklima besser bewertet als in den vorherigen Befragungen. In den Segmenten Neubau Eigenheim, Neubau Eigentumswohnung und Erwerb von bestehendem Wohnraum wird von einer eher guten Investitionsbereitschaft ausgegangen. Beim Neubau von Mietwohnungen wird das Investitionsklima als eher schlecht eingestuft.

Es wird eine große Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen sowie nach Servicewohnen für Senioren erwartet. Auch wird davon ausgegangen, dass das Interesse an Senioren-Wohnprojekten stark ist.

Die Antworten und Einschätzungen der Experten ergeben sich aus den Tabellen im Anhang, die auch die Nennungen zu den einzelnen Fragen enthalten.

## **ANHANG**

### **VERZEICHNIS DER TABELLEN**

Auf einen Blick – Ausgewählte Indikatoren zum Wohnungsmarkt Krefeld

- Kapitel 2.1. Im Prognosezeitraum realisierbare Wohneinheiten im Innenbereich Krefelds  
Bedarf an Wohnbaufläche bis zum Jahre 2030 im Außenbereich Krefelds bei 30  
Wohneinheiten pro Hektar  
Dargestellte Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan
- Kapitel 3.1. Kauffälle nach Teilmärkten
- Kapitel 3.2. Immobilienpreise in der Region
- Kapitel 6.2. Mietrichtwerte für die Stadt Krefeld
- Kapitel 7. Ergebnisse der Zeitungsanalyse  
Ergebnisse der Internetanalyse
- Kapitel 7.3. Preisniveaus und Wohnungsgrößen der im Herbst 2014 angebotenen Wohnungen  
und Häuser aus der Internetanalyse

### **VERZEICHNIS DER ABBILDUNGEN**

- Kapitel 3.3. Entwicklung der Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite an private Haushalte  
(Neugeschäfte) ab 2005
- Kapitel 4.1. Entwicklung des Wohnungsbestandes in Krefeld  
Reinzugang an Wohnungen in Krefeld  
Baualtersgruppen nach Fertigstellungszeitraum in Krefeld
- Kapitel 4.2. Baufertigstellungen und Baugenehmigungen in Krefeld  
Verteilung der fertiggestellten Wohnungen in Krefeld  
Wohnungsneubau nach Arten in Krefeld von 2005 bis 2014  
Wohnungsabgänge in Krefeld
- Kapitel 4.3. Bestand an Sozialwohnungen in Krefeld  
Sozialwohnungen in der Nachwirkungsfrist in Krefeld  
Bewilligungen öffentlich geförderter Wohnungen in Krefeld
- Kapitel 5.1. Die Bevölkerung erneuert sich kontinuierlich
- Kapitel 5.2. Zahl der Haushalte in Krefeld
- Kapitel 5.3. Zu- und Fortzüge (Krefeld)  
Jährlicher Wanderungsaustausch mit dem Umland (2009-2013)  
Geburten und Sterbefälle (Krefeld)
- Kapitel 5.4.1. Verfügbares Einkommen in Euro je Einwohner in Krefeld
- Kapitel 5.4.2. Arbeitslose in Krefeld am 30. Juni  
Arbeitslosenquote im Juni
- Kapitel 5.4.3. Wohnflächenverbrauch/-inanspruchnahme in Krefeld

- Kapitel 6.1. Verbraucherpreisindex NRW (2005=100)
- Kapitel 6.3. Neuvertragsmieten mittlere Lage des RDM / IVD in Euro/m<sup>2</sup> in Krefeld
- Kapitel 6.4. Bewilligungsmieten im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau in Euro/m<sup>2</sup> in Krefeld
  
- Kapitel 7.1. Zeitungsanalyse: Wohnungsangebote nach Anzahl der Zimmer in %  
Internetanalyse: Wohnungsangebote nach Anzahl der Zimmer in %
- Kapitel 7.2. Zeitungsanalyse: Wohnfläche nach Anzahl der Zimmer  
Internetanalyse: Wohnfläche nach Anzahl der Zimmer
- Kapitel 7.3. Zeitungsanalyse: Kaltmiete in Euro/m<sup>2</sup> nach der Anzahl der Zimmer  
Internetanalyse: Kaltmiete in Euro/m<sup>2</sup> nach der Anzahl der Zimmer  
Zeitungsanalyse: Kaltmiete in Euro/m<sup>2</sup> nach der m<sup>2</sup>-Zahl  
Internetanalyse: Kaltmiete in Euro/m<sup>2</sup> nach der m<sup>2</sup>-Zahl  
Zeitungsanalyse: Entwicklung der Kaltmiete: Durchschnittswert und Median  
Internetanalyse: Entwicklung der Kaltmiete: Durchschnittswert und Median
  
- Kapitel 8. Tätigkeitsbereiche der Experten
- Kapitel 8.1. Entwicklung der aktuellen Wohnungsmarktlage
- Kapitel 8.2. Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt
- Kapitel 8.3. Einschätzung des Investitionsklimas
- Kapitel 8.4. Einflussfaktoren des Investitionsverhaltens im Eigenheimbau  
Einflussfaktoren des Investitionsverhaltens im Bau von Eigentumswohnungen  
Einflussfaktoren des Investitionsverhaltens im Mietwohnungsbau  
Einflussfaktoren des Investitionsverhaltens im Bestand und Erwerb vorhandenen Wohnraums
- Kapitel 8.5. Erwartungen der Experten an die Entwicklung von Wohnungsmarktsegmenten  
Entwicklung gemeinschaftlicher Wohnprojekte

## TABELLEN IM ANHANG

- Ergebnisse der Zeitungsanalyse
- Ergebnisse der Internetanalyse
- Fragebogen des Wohnungsmarktbarometers 2014 / Antworten der Experten und Vergleich 2004 bis 2014

## Ergebnisse der Zeitungsanalyse

Erhebung	Frühjahr 2010		Herbst 2010		Frühjahr 2011		Herbst 2011	
	Abs.	in %	Abs.	in %	Abs.	in %	Abs.	in %
<b>Zahl der Mietangebote</b>								
Insgesamt mit Häuser	564	100,0	459	100,0	435	100,0	363	100,0
Insgesamt ohne Häuser	554		447		431		359	
dav. Apartments u. 1-Zimmer-Wohnungen	75	13,3	61	13,3	61	14,0	39	10,7
2-Zimmer-Wohnungen	235	41,7	181	39,4	171	39,3	136	37,5
3-Zimmer-Wohnungen	206	36,5	181	39,4	159	36,6	138	38,0
4-Zimmer-Wohnungen	30	5,3	16	3,5	34	7,8	35	9,6
Mehr-Zimmer-Wohnungen	5	0,9	2	0,4	4	0,9	3	0,8
ohne Angabe	3	0,5	6	1,3	2	0,5	8	2,2
Häuser	10	1,8	12	2,6	4	0,9	4	1,1
dar. mit gehob. Ausst.(mit Häuser)	83	14,7	64	13,9	59	13,6	50	13,8
mit Restriktion	7	1,2	5	1,1	5	1,1	11	3,0
mit WBS	24	4,3	14	3,1	30	6,9	19	5,2
<b>Durchschnittliche Wohnfläche</b>	<b>Anzahl</b>	<b>m²</b>	<b>Anzahl</b>	<b>m²</b>	<b>Anzahl</b>	<b>m²</b>	<b>Anzahl</b>	<b>m²</b>
Insgesamt mit Häuser	511	67,08	418	67,84	402	66,87	345	70,09
Insgesamt ohne Häuser	503	65,00	407	66,22	398	66,01	341	69,23
dav. Apartments u. 1-Zimmer-Wohnungen	59	37,95	54	38,26	56	36,12	31	38,63
2-Zimmer-Wohnungen	214	57,93	170	58,25	159	57,26	132	57,25
3-Zimmer-Wohnungen	193	77,56	160	78,92	149	77,47	133	76,66
4-Zimmer-Wohnungen	30	98,90	15	99,00	31	102,76	34	105,55
Mehr-Zimmer-Wohnungen	5	104,40	2	125,50	2	159,14	3	148,00
ohne Angabe	2	119,50	6	103,00	1	100,00	8	78,13
Häuser	8	94,50	11	127,89	4	151,75	4	143,50
dar. m.gehob. Ausstat.(ohne Häuser)	76	81,09	48	81,87	50	73,24	45	85,78
mit WBS	24	68,10	14	66,81	30	68,86	18	70,54
<b>Durchschnittliche Kaltmiete</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Euro/m²</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Euro/m²</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Euro/m²</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Euro/m²</b>
Insgesamt mit Häuser	465	5,61	393	5,74	375	5,61	311	5,69
Insgesamt ohne Häuser	457	5,58	382	5,56	371	5,54	307	5,63
dav. Apartments u. 1-Zimmer-Wohnungen	51	5,80	51	5,82	46	6,11	21	5,99
2-Zimmer-Wohnungen	196	5,63	155	5,44	154	5,52	118	5,58
3-Zimmer-Wohnungen	174	5,54	153	5,54	139	5,44	125	5,47
4-Zimmer-Wohnungen	29	5,33	15	6,05	30	5,64	32	6,10
Mehr-Zimmer-Wohnungen	5	5,75	2	4,44	1	6,14	3	5,50
ohne Angabe	2	6,01	6	6,24	1	5,50	8	5,68
Häuser	8	6,93	11	8,90	4	8,49	4	7,98
dar. m.gehob. Ausstat.(ohne Häuser)	69	6,31	44	6,29	47	6,04	42	6,51
mit WBS	15	4,65	14	4,77	26	4,68	12	4,69
dav. bis unter 40 m²	28	6,13	26	6,17	32	6,39	15	6,29
40 bis unter 60 m²	144	5,64	113	5,54	103	5,53	87	5,65
60 bis unter 80 m²	169	5,43	151	5,45	151	5,46	113	5,43
80 bis unter 100 m²	86	5,57	68	5,60	63	5,49	66	5,65
ab 100 m²	30	5,80	24	5,79	22	5,66	26	5,96

Quelle: Zeitungsanalyse, Fachbereich Marketing und Stadtentwicklung

Erhebung	Frühjahr 2012		Herbst 2012		Frühjahr 2013		Herbst 2013	
	Abs.	in %	Abs.	in %	Abs.	in %	Abs.	in %
<b>Zahl der Mietangebote</b>								
Insgesamt mit Häuser	384	100,0	310	100,0	352	100,0	345	100,0
Insgesamt ohne Häuser	367		296		344		342	
dav. Apartments u. 1-Zimmer-Wohnungen	49	12,8	30	9,7	55	15,6	32	9,3
2-Zimmer-Wohnungen	152	39,6	123	39,7	136	38,6	115	33,3
3-Zimmer-Wohnungen	138	35,9	122	39,4	118	33,5	132	38,3
4-Zimmer-Wohnungen	22	5,7	16	5,2	25	7,1	28	8,1
Mehr-Zimmer-Wohnungen	5	1,3	3	1,0	7	2,0	3	0,9
ohne Angabe	1	0,3	2	0,6	3	0,9	32	9,3
Häuser	17	4,4	14	4,5	8	2,3	3	0,9
dar. mit gehob. Ausst.(mit Häuser)	59	15,4	44	14,2	46	13,1	29	8,4
mit Restriktion	11	2,9	4	1,3	4	1,1	0	0,0
mit WBS	14	3,6	5	1,6	7	2,0	12	3,5
<b>Durchschnittliche Wohnfläche</b>	<b>Anzahl</b>	<b>m²</b>	<b>Anzahl</b>	<b>m²</b>	<b>Anzahl</b>	<b>m²</b>	<b>Anzahl</b>	<b>m²</b>
Insgesamt mit Häuser	360	68,62	279	71,89	315	68,14	289	69,64
Insgesamt ohne Häuser	346	66,15	267	67,49	310	66,88	286	68,40
dav. Apartments u. 1-Zimmer-Wohnungen	44	36,65	24	32,88	40	36,73	26	39,46
2-Zimmer-Wohnungen	141	56,17	109	57,35	121	55,13	109	57,98
3-Zimmer-Wohnungen	133	78,44	115	77,22	115	76,20	120	77,52
4-Zimmer-Wohnungen	22	103,19	15	104,27	24	102,85	25	94,07
Mehr-Zimmer-Wohnungen	5	116,20	3	145,33	7	156,71	3	130,00
ohne Angabe	1	70,00	1	100,00	3	88,00	3	57,33
Häuser	14	129,79	12	169,75	5	146,20	3	187,33
dar. m.gehob. Ausstat.(ohne Häuser)	46	79,56	26	85,28	42	86,34	24	77,88
mit WBS	13	68,03	5	64,32	7	66,77	12	70,73
<b>Durchschnittliche Kaltmiete</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Euro/m²</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Euro/m²</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Euro/m²</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Euro/m²</b>
Insgesamt mit Häuser	334	5,87	257	6,23	281	6,01	269	5,90
Insgesamt ohne Häuser	321	5,73	247	5,91	276	5,93	266	5,86
dav. Apartments u. 1-Zimmer-Wohnungen	35	6,72	20	6,60	32	6,53	22	6,42
2-Zimmer-Wohnungen	131	5,58	103	5,73	113	5,70	105	6,03
3-Zimmer-Wohnungen	128	5,67	107	5,77	99	5,80	110	5,77
4-Zimmer-Wohnungen	22	5,37	14	6,51	22	6,08	23	5,48
Mehr-Zimmer-Wohnungen	5	7,89	2	7,45	7	7,30	3	5,45
ohne Angabe	0	---	1	9,8	3	5,68	3	6,91
Häuser	13	7,61	10	9,70	5	7,92	3	7,21
dar. m.gehob. Ausstat.(ohne Häuser)	46	6,56	25	7,67	40	6,97	24	6,85
mit WBS	12	4,87	5	4,84	5	4,98	9	4,96
dav. bis unter 40 m²	24	6,62	18	6,65	26	6,91	15	6,40
40 bis unter 60 m²	91	5,88	66	5,87	81	5,77	62	6,11
60 bis unter 80 m²	127	5,46	111	5,62	107	5,68	124	5,74
80 bis unter 100 m²	53	5,78	36	5,80	34	5,59	50	5,88
ab 100 m²	26	5,98	16	7,07	28	6,70	15	5,83

Quelle: Zeitungsanalyse, Fachbereich Marketing und Stadtentwicklung

Erhebung	Frühjahr 2014		Herbst 2014	
	Abs.	in %	Abs.	in %
<b>Zahl der Mietangebote</b>				
Insgesamt mit Häuser	297	100,0	262	100,0
Insgesamt ohne Häuser	291		251	
dav. Apartments u. 1-Zimmer-Wohnungen	30	10,1	33	12,6
2-Zimmer-Wohnungen	133	44,8	97	37,0
3-Zimmer-Wohnungen	109	36,7	96	36,6
4-Zimmer-Wohnungen	14	4,7	17	6,5
Mehr-Zimmer-Wohnungen	2	0,7	5	1,9
ohne Angabe	3	1,0	3	1,1
Häuser	6	2,0	11	4,2
dar. mit gehob. Ausst.(mit Häuser)	27	9,1	37	14,1
mit Restriktion	5	1,7	7	2,7
mit WBS	8	2,7	6	2,3
<b>Durchschnittliche Wohnfläche</b>	<b>Anzahl</b>	<b>m²</b>	<b>Anzahl</b>	<b>m²</b>
Insgesamt mit Häuser	260	67,63	234	71,65
Insgesamt ohne Häuser	257	67,03	223	68,23
dav. Apartments u. 1-Zimmer-Wohnungen	26	38,41	25	35,00
2-Zimmer-Wohnungen	115	58,22	87	57,09
3-Zimmer-Wohnungen	99	77,67	88	77,44
4-Zimmer-Wohnungen	13	95,21	15	105,73
Mehr-Zimmer-Wohnungen	2	190,00	5	128,00
ohne Angabe	2	112,50	3	111,00
Häuser	3	119,00	11	140,91
dar. m.gehob. Ausstat.(ohne Häuser)	17	82,12	29	85,46
mit WBS	8	64,35	6	61,57
<b>Durchschnittliche Kaltmiete</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Euro/m²</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Euro/m²</b>
Insgesamt mit Häuser	238	5,96	213	6,37
Insgesamt ohne Häuser	237	5,93	202	6,25
dav. Apartments u. 1-Zimmer-Wohnungen	23	6,07	20	6,79
2-Zimmer-Wohnungen	102	5,97	82	6,13
3-Zimmer-Wohnungen	95	6,04	81	6,17
4-Zimmer-Wohnungen	13	5,54	14	6,53
Mehr-Zimmer-Wohnungen	2	4,28	4	6,29
ohne Angabe	2	5,73	1	7,70
Häuser	1	8,33	11	7,45
dar. m.gehob. Ausstat.(ohne Häuser)	17	6,82	28	8,18
mit WBS	6	4,80	5	4,92
dav. bis unter 40 m²	18	6,29	13	7,20
40 bis unter 60 m²	66	5,77	55	6,04
60 bis unter 80 m²	92	5,87	87	5,96
80 bis unter 100 m²	44	6,20	31	6,18
ab 100 m²	17	5,78	16	7,32

Quelle: Zeitungsanalyse, Fachbereich Marketing und Stadtentwicklung



## Ergebnisse der Zeitungsanalyse

Erhebung	Frühjahr 2010		Herbst 2010		Frühjahr 2011		Herbst 2011	
	Anzahl	Euro/m <sup>2</sup>	Anzahl	Euro/m <sup>2</sup>	Anzahl	Euro/m <sup>2</sup>	Anzahl	Euro/m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete Median</b>								
Insgesamt mit Häuser	465	5,50	393	5,45	375	5,54	311	5,45
Insgesamt ohne Häuser	457	5,50	382	5,43	371	5,54	307	5,43
dav. Apartments u. 1-Zimmer-Wohnungen	51	5,71	51	5,74	46	6,25	21	5,89
2-Zimmer-Wohnungen	196	5,43	155	5,34	154	5,50	118	5,67
3-Zimmer-Wohnungen	174	5,45	153	5,43	139	5,30	125	5,42
4-Zimmer-Wohnungen	29	5,02	15	6,04	30	5,56	32	5,88
Mehr-Zimmer-Wohnungen	5	5,35	2	4,47	1	6,14	3	5,52
ohne Angabe	2	5,81	6	5,13	1	5,50	8	5,79
Häuser	8	6,45	11	8,52	4	8,56	4	8,36
dar. m.gehob. Ausstat.(ohne Häuser)	69	6,01	44	6,23	47	5,85	42	6,23
mit WBS	15	4,70	14	4,61	26	4,63	12	4,61
dav. bis unter 40 m <sup>2</sup>	28	6,08	26	6,29	32	6,41	15	6,18
40 bis unter 60 m <sup>2</sup>	144	5,54	113	5,45	103	5,52	87	5,82
60 bis unter 80 m <sup>2</sup>	169	5,33	151	5,23	151	5,43	113	5,32
80 bis unter 100 m <sup>2</sup>	86	5,55	68	5,44	63	5,41	66	5,51
ab 100 m <sup>2</sup>	30	5,38	24	5,76	22	5,53	26	5,85

Erhebung	Frühjahr 2012		Herbst 2012		Frühjahr 2013		Herbst 2013	
	Anzahl	Euro/m <sup>2</sup>	Anzahl	Euro/m <sup>2</sup>	Anzahl	Euro/m <sup>2</sup>	Anzahl	Euro/m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete Median</b>								
Insgesamt mit Häuser	334	5,62	257	5,71	281	5,79	269	5,85
Insgesamt ohne Häuser	321	5,56	247	5,68	276	5,78	266	5,83
dav. Apartments u. 1-Zimmer-Wohnungen	35	6,50	20	6,36	32	6,78	22	6,54
2-Zimmer-Wohnungen	131	5,52	103	5,60	113	5,63	105	6,00
3-Zimmer-Wohnungen	128	5,42	107	5,51	99	5,58	110	5,65
4-Zimmer-Wohnungen	22	5,11	14	5,94	22	6,02	23	5,58
Mehr-Zimmer-Wohnungen	5	7,34	2	7,32	7	7,75	3	5,17
ohne Angabe	0	---	1	9,80	3	6,69	3	5,45
Häuser	13	7,14	10	8,93	5	7,45	3	6,59
dar. m.gehob. Ausstat.(ohne Häuser)	46	6,50	25	7,36	40	6,56	24	6,74
mit WBS	12	4,87	5	4,66	5	4,90	9	4,86
dav. bis unter 40 m <sup>2</sup>	24	6,44	18	6,29	26	6,92	15	7,00
40 bis unter 60 m <sup>2</sup>	91	5,81	66	5,84	81	5,66	62	6,00
60 bis unter 80 m <sup>2</sup>	127	5,29	111	5,37	107	5,56	124	5,66
80 bis unter 100 m <sup>2</sup>	53	5,56	36	5,75	34	5,49	50	5,94
ab 100 m <sup>2</sup>	26	5,16	16	6,75	28	6,51	15	5,66

Erhebung	Frühjahr 2014		Herbst 2014	
	Anzahl	Euro/m <sup>2</sup>	Anzahl	Euro/m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete Median</b>				
Insgesamt mit Häuser	238	5,83	213	5,54
Insgesamt ohne Häuser	237	5,82	202	5,54
dav. Apartments u. 1-Zimmer- Wohnungen	23	5,89	20	6,84
2-Zimmer-Wohnungen	102	5,91	82	5,92
3-Zimmer-Wohnungen	95	5,78	81	5,96
4-Zimmer-Wohnungen	13	5,29	14	5,48
Mehr-Zimmer-Wohnungen	2	4,28	4	5,88
ohne Angabe	2	5,73	1	7,70
Häuser	1	8,33	11	7,20
dar. m.gehob. Ausstat.(ohne Häuser)	17	6,42	28	5,85
mit WBS	6	4,84	5	4,63
dav. bis unter 40 m <sup>2</sup>	18	6,35	13	7,06
40 bis unter 60 m <sup>2</sup>	66	5,83	55	5,73
60 bis unter 80 m <sup>2</sup>	92	5,70	87	5,83
80 bis unter 100 m <sup>2</sup>	44	5,90	31	5,73
ab 100 m <sup>2</sup>	17	5,75	16	6,89

Quelle: Zeitungsanalyse, Fachbereich Marketing und Stadtentwicklung

## Ergebnisse der Internetanalyse

Erhebung	Frühjahr 2013		Herbst 2013		Frühjahr 2014		Herbst 2014	
	Abs.	in %	Abs.	in %	Abs.	in %	Abs.	in %
<b>Zahl der Mietangebote</b>								
Insgesamt mit Häuser	1.243	100,0	1.195	100,0	1.107	100,0	1.160	100,0
Insgesamt ohne Häuser	1.192		1.145		1.052		1.112	
dav. Apartments u. 1-Zimmer-Wohnungen	94	7,6	91	7,6	97	8,8	81	7,0
2-Zimmer-Wohnungen	464	37,3	400	33,5	372	33,6	428	36,9
3-Zimmer-Wohnungen	519	41,8	539	45,1	450	40,7	479	41,3
4-Zimmer-Wohnungen	92	7,4	92	7,7	98	8,9	100	8,6
Mehr-Zimmer-Wohnungen	23	1,9	23	1,9	35	3,2	24	2,1
Häuser	51	4,1	50	4,2	55	5,0	48	4,1
dar. mit WBS	43	3,5	41	3,4	21	1,9	34	2,9
<b>Durchschnittliche Wohnfläche</b>	<b>Anzahl</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>Anzahl</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>Anzahl</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>Anzahl</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Insgesamt mit Häuser	1.242	76,21	1.195	76,75	1.107	77,50	1.160	77,93
Insgesamt ohne Häuser	1.191	72,74	1.145	73,44	1.052	74,21	1.112	74,96
dav. Apartments u. 1-Zimmer-Wohnungen	94	38,18	91	40,31	97	39,58	81	41,59
2-Zimmer-Wohnungen	464	60,67	400	61,63	372	60,85	428	61,02
3-Zimmer-Wohnungen	518	79,54	539	79,03	450	80,07	479	82,57
4-Zimmer-Wohnungen	92	109,39	92	107,09	98	109,38	100	108,28
Mehr-Zimmer-Wohnungen	23	157,56	23	144,09	35	138,43	24	145,38
Häuser	51	157,27	50	152,38	55	140,40	48	146,81
dar. mit WBS	43	71,23	41	73,78	21	69,71	34	72,82
<b>Durchschnittliche Kaltmiete</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Euro/m<sup>2</sup></b>	<b>Anzahl</b>	<b>Euro/m<sup>2</sup></b>	<b>Anzahl</b>	<b>Euro/m<sup>2</sup></b>	<b>Anzahl</b>	<b>Euro/m<sup>2</sup></b>
Insgesamt mit Häuser	1.242	6,49	1.195	6,52	1.107	6,62	1.160	6,56
Insgesamt ohne Häuser	1.191	6,23	1.145	6,28	1.052	6,40	1.112	6,40
dav. Apartments u. 1-Zimmer-Wohnungen	94	6,86	91	6,91	97	7,15	81	6,85
2-Zimmer-Wohnungen	464	6,20	400	6,29	372	6,44	428	6,42
3-Zimmer-Wohnungen	518	6,01	539	6,14	450	6,23	479	6,27
4-Zimmer-Wohnungen	92	6,47	92	6,30	98	6,52	100	6,67
Mehr-Zimmer-Wohnungen	23	7,72	23	7,32	35	6,56	24	6,33
Häuser	51	9,3	50	9,16	55	8,85	48	8,51
dar. mit WBS	43	4,78	41	4,74	21	4,80	34	4,79
dav. bis unter 40 m <sup>2</sup>	69	7,17	57	7,55	71	7,36	52	7,49
40 bis unter 60 m <sup>2</sup>	283	6,21	234	6,26	220	6,26	218	6,36
60 bis unter 80 m <sup>2</sup>	487	5,78	498	5,92	397	6,09	453	6,18
80 bis unter 100 m <sup>2</sup>	208	6,07	226	6,28	213	6,35	224	6,04
ab 100 m <sup>2</sup>	144	7,13	130	6,94	151	6,88	165	7,01

Quelle: Internetanalyse, Fachbereich Marketing und Stadtentwicklung

### Ergebnisse der Internetanalyse

Erhebung	Frühjahr 2013		Herbst 2013		Frühjahr 2014		Herbst 2014	
	Anzahl	Euro/m <sup>2</sup>	Anzahl	Euro/m <sup>2</sup>	Anzahl	Euro/m <sup>2</sup>	Anzahl	Euro/m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete Median</b>								
Insgesamt mit Häuser	1.242	5,96	1.195	6,00	1.107	6,20	1.160	6,17
Insgesamt ohne Häuser	1.191	5,90	1.145	6,00	1.052	6,15	1.112	6,10
dav. Apartments u. 1-Zimmer-Wohnungen	94	6,85	91	6,84	97	6,90	81	6,75
2-Zimmer-Wohnungen	464	5,99	400	6,14	372	6,28	428	6,27
3-Zimmer-Wohnungen	518	5,64	539	5,80	450	5,95	479	6,00
4-Zimmer-Wohnungen	92	6,05	92	6,00	98	6,20	100	6,00
Mehr-Zimmer-Wohnungen	23	6,20	23	6,57	35	6,01	24	5,91
Häuser	51	8,61	50	8,94	55	8,64	48	8,38
dar. mit WBS	43	4,82	41	4,73	21	4,73	34	4,73
dav. bis unter 40 m <sup>2</sup>	69	7,42	57	7,57	71	7,29	52	7,62
40 bis unter 60 m <sup>2</sup>	283	6,00	234	6,18	220	6,16	218	6,23
60 bis unter 80 m <sup>2</sup>	487	5,61	498	5,73	397	5,94	453	6,00
80 bis unter 100 m <sup>2</sup>	208	5,76	226	6,06	213	6,02	224	5,92
ab 100 m <sup>2</sup>	144	6,58	130	6,49	151	6,68	165	6,50

Quelle: Internetanalyse, Fachbereich Marketing und Stadtentwicklung

Fragebogen des Wohnungsmarktbarometers 2014 / Antworten der Experten und Vergleich 2004 bis 2014

Zur Lage auf dem Wohnungsmarkt

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

Die Wohnungsmarktlage ist derzeit ...	Eigentum		Mietwohnung			
	Eigenheim	Eigentumswohnung	oberes Preis-segment	mittleres Preis-segment	unteres Preis-segment	preis-gebundenes Segment
...sehr angespannt (5)	4	3	1	2	3	5
...angespannt (4)	15	11	12	5	12	9
...ausgewogen (3)	7	13	14	22	9	14
...entspannt (2)	5	3	6	5	8	3
...sehr entspannt (1)	0	1	0	0	1	0
<b>Mittelwert 2014</b>	<b>3,6</b>	<b>3,4</b>	<b>3,2</b>	<b>3,1</b>	<b>3,2</b>	<b>3,5</b>
<b>Mittelwert 2012</b>	<b>3,2</b>	<b>3,0</b>	<b>3,2</b>	<b>3,0</b>	<b>3,0</b>	<b>3,3</b>
<b>Mittelwert 2011</b>	<b>2,5</b>	<b>2,3</b>	<b>2,7</b>	<b>2,6</b>	<b>2,6</b>	<b>3,0</b>
<b>Mittelwert 2010</b>	<b>2,5</b>	<b>2,4</b>	<b>2,7</b>	<b>2,6</b>	<b>2,5</b>	<b>3,1</b>
<b>Mittelwert 2009</b>	<b>2,3</b>	<b>2,3</b>	<b>2,7</b>	<b>2,6</b>	<b>2,5</b>	<b>2,9</b>
<b>Mittelwert 2008</b>	<b>2,2</b>	<b>1,8</b>	<b>2,6</b>	<b>2,3</b>	<b>2,6</b>	<b>2,8</b>
<b>Mittelwert 2007</b>	<b>2,4</b>	<b>2,2</b>	<b>2,6</b>	<b>2,4</b>	<b>2,4</b>	<b>2,8</b>
<b>Mittelwert 2006</b>	<b>2,3</b>	<b>1,9</b>	<b>2,4</b>	<b>2,4</b>	<b>2,5</b>	<b>2,7</b>
<b>Mittelwert 2005</b>	<b>2,4</b>	<b>2,0</b>	<b>2,1</b>	<b>2,2</b>	<b>2,4</b>	<b>2,5</b>
<b>Mittelwert 2004</b>	<b>2,0</b>	<b>1,9</b>	<b>2,3</b>	<b>2,3</b>	<b>2,2</b>	<b>2,4</b>

3. Wie hat sich die Wohnungsmarktlage in den letzten 2 Jahren in Krefeld verändert?

Die Wohnungsmarktlage ist derzeit ...	Eigentum		Mietwohnung			
	Eigenheim	Eigentumswohnung	oberes Preis-segment	mittleres Preis-segment	unteres Preis-segment	preis-gebundenes Segment
...viel angespannter (5)	2	2	0	2	2	4
...angespannter (4)	18	17	11	4	9	7
...nicht verändert (3)	7	10	20	26	20	20
...entspannter (2)	4	1	1	0	2	0
...viel entspannter (1)	0	0	0	0	0	0
<b>Mittelwert 2014</b>	<b>3,6</b>	<b>3,7</b>	<b>3,3</b>	<b>3,3</b>	<b>3,3</b>	<b>3,5</b>
<b>Mittelwert 2012</b>	<b>3,4</b>	<b>3,3</b>	<b>3,2</b>	<b>3,1</b>	<b>3,1</b>	<b>3,1</b>
<b>Mittelwert 2011</b>	<b>3,2</b>	<b>3,1</b>	<b>3,1</b>	<b>3,0</b>	<b>2,9</b>	<b>3,0</b>
<b>Mittelwert 2010</b>	<b>2,9</b>	<b>3,1</b>	<b>3,0</b>	<b>2,9</b>	<b>2,8</b>	<b>2,9</b>
<b>Mittelwert 2009</b>	<b>2,7</b>	<b>2,8</b>	<b>2,8</b>	<b>2,9</b>	<b>2,7</b>	<b>2,8</b>
<b>Mittelwert 2008</b>	<b>2,7</b>	<b>2,7</b>	<b>3,0</b>	<b>2,9</b>	<b>2,9</b>	<b>3,0</b>
<b>Mittelwert 2007</b>	<b>3,0</b>	<b>3,0</b>	<b>3,0</b>	<b>2,9</b>	<b>3,0</b>	<b>3,0</b>
<b>Mittelwert 2006</b>	<b>2,8</b>	<b>2,7</b>	<b>2,9</b>	<b>2,8</b>	<b>2,9</b>	<b>3,0</b>
<b>Mittelwert 2005</b>	<b>2,8</b>	<b>2,7</b>	<b>2,9</b>	<b>2,7</b>	<b>2,8</b>	<b>2,9</b>
<b>Mittelwert 2004</b>	<b>2,8</b>	<b>2,6</b>	<b>2,7</b>	<b>2,8</b>	<b>2,8</b>	<b>2,8</b>

Je niedriger der Mittelwert, desto besser/entspannter die Durchschnittsbewertung.

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

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

Probleme	2014	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004
in Krefeld sehe ich zur Zeit keine Probleme	0	1	0	0	0	0	0	0	1	0
geringe Bautätigkeit im Mietwohnungssektor	19	24	16	22	21	19	14	12	8	7
zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland (Preis, Lage, Baurecht) verfügbar	16	13	10	12	5	10	8	9	6	5
Widerstand von Nachbarn / Kommunalpolitik gegen neue Bauvorhaben, vor allem bei Geschosswohnungen und Sozialwohnungen	11	8	6	5	8	5	6	3	6	6
Wohnungsbauförderung ist mangelhaft konzipiert / geht am Bedarf vorbei	6	7	7	5	3	6	3	4	3	8
Abschmelzen der Sozialwohnungsbestände (Auslaufen der Bindungen, wenig Neubau)	13	11	5	9	11	12	13	8	8	2
Fehlen großer und bezahlbarer Wohnungen für große Familien / Wohngemeinschaften	13	17	15	22	23	23	22	20	17	15
Einkommenssituation der Wohnungssuchenden / Mieter (Geringverdiener, Erwerbslose o.ä.)	13	20	23	31	31	29	33	32	30	29
Spezielle Schwierigkeiten von Ausländern und Aussiedlern bei der Wohnungssuche	6	8	5	5	10	5	8	8	4	6
immer mehr "schwierige Mieter" (wg. <i>Ihres Verhaltens</i> als Mieter / Mitbewohner)	21	27	29	29	34	30	32	30	35	25
Vermieter haben zu hohe Ansprüche bei der Auswahl der Mieter	2	5	3	7	1	2	1	2	2	3
Mieter haben zu hohe Ansprüche an Wohnung / Wohnumfeld	14	15	16	19	19	15	25	20	26	23
Segregation nimmt zu (d. h. die soziale Mischung geht zurück) und führt...										
> überwiegend zu sozialen Problemen in der Nachbarschaft	6	10	7	9	10	4	9	9	9	13
> auch zu großen wohnungswirtschaftlichen Problemen (Vermietung, Instandhaltung)	4	4	9	9	9	11	12	12	13	12
steigende Nettokaltmieten	4	4	1	1	3	2	1	1	1	1
steigende Nebenkosten	22	33	29	33	40	39	35	36	30	26
Leerstände, zunehmende Vermietbarkeitsprobleme	5	9	11	20	19	21	26	20	28	22
andere Probleme	4	14	15	7	16	10	4	7	4	4

### Einschätzung der zukünftigen Marktentwicklung

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

a) kurzfristig (in 1 bis 2 Jahren) und

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

a) In ca. 1 bis 2 Jahren wird der Wohnungsmarkt .... sein:	Eigentum		Mietwohnung			
	Eigenheim	Eigentumswohnung	oberes Preis-segment	mittleres Preis-segment	unteres Preis-segment	preis-gebundenes Segment
...sehr angespannt (5)	4	2	0	2	6	8
...angespannt (4)	12	16	11	7	11	9
...ausgewogen (3)	12	10	17	20	7	12
...entspannt (2)	3	3	3	3	7	2
...sehr entspannt (1)	0	0	0	0	2	0
<b>Mittelwert 2014</b>	<b>3,5</b>	<b>3,5</b>	<b>3,3</b>	<b>3,3</b>	<b>3,4</b>	<b>3,7</b>
<b>Mittelwert 2012</b>	<b>3,3</b>	<b>3,4</b>	<b>3,4</b>	<b>3,2</b>	<b>3,3</b>	<b>3,7</b>
<b>Mittelwert 2011</b>	<b>3,0</b>	<b>2,9</b>	<b>3,2</b>	<b>3,1</b>	<b>3,3</b>	<b>3,5</b>
<b>Mittelwert 2010</b>	<b>3,0</b>	<b>3,0</b>	<b>3,1</b>	<b>3,1</b>	<b>2,8</b>	<b>3,3</b>
<b>Mittelwert 2009</b>	<b>2,6</b>	<b>2,6</b>	<b>2,7</b>	<b>2,8</b>	<b>3,1</b>	<b>3,2</b>
<b>Mittelwert 2008</b>	<b>2,5</b>	<b>2,2</b>	<b>2,8</b>	<b>2,6</b>	<b>2,8</b>	<b>3,3</b>
<b>Mittelwert 2007</b>	<b>2,6</b>	<b>2,5</b>	<b>2,8</b>	<b>2,8</b>	<b>2,9</b>	<b>3,1</b>
<b>Mittelwert 2006</b>	<b>2,6</b>	<b>2,4</b>	<b>2,6</b>	<b>2,8</b>	<b>2,9</b>	<b>3,2</b>
<b>Mittelwert 2005</b>	<b>2,6</b>	<b>2,3</b>	<b>2,6</b>	<b>2,8</b>	<b>2,8</b>	<b>3,1</b>
<b>Mittelwert 2004</b>	<b>2,3</b>	<b>2,3</b>	<b>2,6</b>	<b>2,6</b>	<b>2,7</b>	<b>2,8</b>

b) In ca. 3 bis 5 Jahren wird der Wohnungsmarkt .... sein:	Eigentum		Mietwohnung			
	Eigenheim	Eigentumswohnung	oberes Preis-segment	mittleres Preis-segment	unteres Preis-segment	preis-gebundenes Segment
...sehr angespannt (5)	2	4	1	2	6	11
...angespannt (4)	13	7	10	7	8	7
...ausgewogen (3)	11	16	18	19	10	10
...entspannt (2)	4	3	2	4	6	2
...sehr entspannt (1)	0	0	0	0	2	0
<b>Mittelwert 2014</b>	<b>3,4</b>	<b>3,4</b>	<b>3,3</b>	<b>3,2</b>	<b>3,3</b>	<b>3,9</b>
<b>Mittelwert 2012</b>	<b>3,2</b>	<b>3,3</b>	<b>3,2</b>	<b>3,3</b>	<b>3,4</b>	<b>3,8</b>
<b>Mittelwert 2011</b>	<b>2,9</b>	<b>3,0</b>	<b>3,2</b>	<b>3,3</b>	<b>3,5</b>	<b>3,5</b>
<b>Mittelwert 2010</b>	<b>3,0</b>	<b>3,1</b>	<b>3,2</b>	<b>3,1</b>	<b>3,0</b>	<b>3,5</b>
<b>Mittelwert 2009</b>	<b>2,7</b>	<b>2,7</b>	<b>2,8</b>	<b>2,8</b>	<b>3,0</b>	<b>3,3</b>
<b>Mittelwert 2008</b>	<b>2,5</b>	<b>2,4</b>	<b>2,7</b>	<b>2,7</b>	<b>3,0</b>	<b>3,5</b>
<b>Mittelwert 2007</b>	<b>2,7</b>	<b>2,8</b>	<b>2,9</b>	<b>2,9</b>	<b>3,1</b>	<b>3,4</b>
<b>Mittelwert 2006</b>	<b>2,6</b>	<b>2,5</b>	<b>2,7</b>	<b>3,1</b>	<b>3,2</b>	<b>3,6</b>
<b>Mittelwert 2005</b>	<b>2,7</b>	<b>2,5</b>	<b>2,7</b>	<b>3,1</b>	<b>3,3</b>	<b>3,4</b>
<b>Mittelwert 2004</b>	<b>2,6</b>	<b>2,5</b>	<b>2,7</b>	<b>2,9</b>	<b>3,0</b>	<b>3,2</b>

Je niedriger der Mittelwert, desto besser/entspannter die Durchschnittsbewertung.

## Investitionsklima

### 6a. Wie schätzen Sie das aktuelle Investitionsklima in den folgenden Marktsegmenten ein?

Das Investitionsklima ist derzeit ...	Eigentumsbereich Neubau		Neubau von Mietwoh- nungen	Bestands- maßnahmen (Sanierung, Moderni- sierung, Energie- einsparung, soziale Maßnahmen)	Erwerb von bestehendem Wohnraum
	Eigen- heim	Eigentums- wohnung			
...sehr schlecht (5)	0	0	3	2	0
...eher schlecht (4)	7	7	13	8	4
...weder gut noch schlecht (3)	6	7	9	14	7
...eher gut (2)	17	15	7	7	17
...sehr gut (1)	3	4	1	3	5
<b>Mittelwert 2014</b>	<b>2,5</b>	<b>2,5</b>	<b>3,3</b>	<b>3,0</b>	<b>2,3</b>
<b>Mittelwert 2012</b>	<b>2,6</b>	<b>2,7</b>	<b>3,5</b>	<b>2,8</b>	<b>2,5</b>
<b>Mittelwert 2011</b>	<b>2,7</b>	<b>3,2</b>	<b>3,6</b>	<b>2,5</b>	<b>2,7</b>
<b>Mittelwert 2010</b>	<b>3,0</b>	<b>3,5</b>	<b>3,9</b>	<b>2,6</b>	<b>2,7</b>
<b>Mittelwert 2009</b>	<b>3,4</b>	<b>3,9</b>	<b>4,1</b>	<b>2,7</b>	<b>2,9</b>
<b>Mittelwert 2008</b>	<b>3,5</b>	<b>4,0</b>	<b>4,3</b>	<b>3,0</b>	<b>3,2</b>
<b>Mittelwert 2007</b>	<b>3,1</b>	<b>3,6</b>	<b>4,2</b>	<b>2,9</b>	<b>3,0</b>
<b>Mittelwert 2006</b>	<b>3,1</b>	<b>3,7</b>	<b>4,3</b>	<b>2,9</b>	<b>3,2</b>
<b>Mittelwert 2005</b>	<b>3,3</b>	<b>4,0</b>	<b>4,3</b>	<b>3,3</b>	<b>3,4</b>
<b>Mittelwert 2004</b>	<b>3,5</b>	<b>3,9</b>	<b>4,3</b>	<b>3,2</b>	<b>3,4</b>

### 6b. Wie hat sich das Investitionsklima im Wohnungsbereich in den letzten 2 Jahren entwickelt?

Das Investitionsklima hat sich ...	Eigentumsbereich Neubau		Neubau von Mietwoh- nungen	Bestands- maßnahmen (Sanierung, Moderni- sierung, Energie- einsparung, soziale Maßnahmen)	Erwerb von bestehendem Wohnraum
	Eigen- heim	Eigentums- wohnung			
...sehr verschlechtert (5)	0	0	3	2	0
...verschlechtert (4)	6	5	3	5	3
...nicht verändert (3)	12	15	19	15	12
...verbessert (2)	15	13	7	9	15
...sehr verbessert (1)	0	0	0	2	2
<b>Mittelwert 2014</b>	<b>2,7</b>	<b>2,8</b>	<b>3,1</b>	<b>2,9</b>	<b>2,5</b>
<b>Mittelwert 2012</b>	<b>2,8</b>	<b>2,8</b>	<b>3,1</b>	<b>2,7</b>	<b>2,7</b>
<b>Mittelwert 2011</b>	<b>2,8</b>	<b>2,9</b>	<b>3,1</b>	<b>2,6</b>	<b>2,9</b>
<b>Mittelwert 2010</b>	<b>3,1</b>	<b>3,1</b>	<b>3,2</b>	<b>2,7</b>	<b>2,7</b>
<b>Mittelwert 2009</b>	<b>3,3</b>	<b>3,4</b>	<b>3,5</b>	<b>2,8</b>	<b>3,0</b>
<b>Mittelwert 2008</b>	<b>3,4</b>	<b>3,5</b>	<b>3,5</b>	<b>2,8</b>	<b>3,1</b>
<b>Mittelwert 2007</b>	<b>3,2</b>	<b>3,3</b>	<b>3,4</b>	<b>2,9</b>	<b>3,0</b>
<b>Mittelwert 2006</b>	<b>3,2</b>	<b>3,4</b>	<b>3,6</b>	<b>2,8</b>	<b>3,0</b>
<b>Mittelwert 2005</b>	<b>3,2</b>	<b>3,5</b>	<b>3,6</b>	<b>3,2</b>	<b>3,3</b>
<b>Mittelwert 2004</b>	<b>3,5</b>	<b>3,6</b>	<b>3,6</b>	<b>3,2</b>	<b>3,5</b>

Je niedriger der Mittelwert, desto besser die Durchschnittsbewertung.



**7a. Bitte geben Sie an, welche Faktoren das Investitionsverhalten im Bereich Eigenheimbau derzeit hemmen oder fördern.**

Für Investitionen in Eigenheime ist dieser Faktor derzeit ein ...	hoher Anreiz (1)	Anreiz (2)	wenig Einfluss (3)	Hemmnis (4)	großes Hemmnis (5)	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert
	++	+	0	-	--	2014	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004
kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis	0	1	20	9	2	3,4	3,3	3,5	3,2	3,3	3,2	3,3	3,2	3,2	3,1
Kosten und Verfügbarkeit von Bauland	0	2	3	18	9	4,1	3,7	3,9	3,5	3,6	3,7	3,7	3,7	3,8	3,8
Kosten für Bau, Planung / Bauleitung und Vertrieb	0	4	13	12	3	3,4	3,3	3,4	3,5	3,5	3,5	3,2	3,5	3,4	3,2
Finanzierungsbedingungen	18	13	1	0	1	1,6	1,8	2,8	2,4	3,0	2,9	2,3	2,4	2,0	2,5
Einkommensentwicklung der Nachfrager	0	15	8	8	1	2,8	3,3	3,6	3,7	3,7	4,1	3,7	4,1	4,1	4,2
Steuer- und Abschreibungsrecht	0	3	18	10	2	3,3	3,4	3,7	3,6	3,5	4,0	3,7	3,6	3,3	4,0
Renditeerwartung	0	12	10	10	0	2,9	3,1	3,6	3,4	3,5	3,9	3,5	3,7	3,7	3,6
Wohnungspolitik, öffentliche Förderung	0	5	11	9	5	3,5	3,4	3,5	3,2	3,1	3,4	3,3	3,2	3,2	3,4
ggf. sonstiges .....	0	0	0	1	0										

**7b. Bitte geben Sie an, welche Faktoren das Investitionsverhalten im Bereich Eigentumswohnungen derzeit hemmen oder fördern.**

Für Investitionen in Eigentumswohnungen ist dieser Faktor derzeit ein ...	hoher Anreiz (1)	Anreiz (2)	wenig Einfluss (3)	Hemmnis (4)	großes Hemmnis (5)	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert
	++	+	0	-	--	2014	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004
kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis	0	1	18	11	2	3,4	3,3	3,4	3,2	3,3	3,3	3,3	3,2	3,2	3,1
Kosten und Verfügbarkeit von Bauland	0	2	6	17	7	3,9	3,7	3,7	3,6	3,7	3,6	3,6	3,7	3,8	3,6
Kosten für Bau, Planung / Bauleitung und Vertrieb	0	2	14	13	2	3,5	3,2	3,4	3,5	3,6	3,5	3,3	3,5	3,4	3,2
Finanzierungsbedingungen	17	12	2	1	1	1,7	1,9	3,0	2,3	3,0	2,9	2,4	2,6	2,3	2,6
Einkommensentwicklung der Nachfrager	1	13	10	7	0	2,7	3,1	3,6	3,6	3,6	4,1	3,7	4,0	4,2	4,2
Steuer- und Abschreibungsrecht	0	3	18	9	3	3,4	3,3	3,6	3,6	3,5	3,9	3,5	3,5	3,2	4,0
Renditeerwartung	1	14	8	7	2	2,8	2,9	3,6	3,6	3,5	3,9	3,8	3,9	3,9	3,9
Wohnungspolitik, öffentliche Förderung	0	5	12	10	4	3,4	3,4	3,4	3,2	3,0	3,4	3,4	3,2	3,3	3,4
ggf. sonstiges .....	0	0	0	0	1										

Je niedriger der Mittelwert, desto eher wird ein Anreiz gesehen

**7c. Bitte geben Sie an, welche Faktoren das Investitionsverhalten im Bereich Mietwohnungsbau derzeit hemmen oder fördern.**

Für Investitionen in den Mietwohnungsbau ist dieser Faktor derzeit ein ...	hoher Anreiz (1)	Anreiz (2)	wenig Einfluss (3)	Hemmnis (4)	großes Hemmnis (5)	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert
	++	+	0	-	--	2014	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004
kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis	0	1	17	11	2	3,5	3,5	3,3	3,2	3,5	3,3	3,3	3,4	3,4	3,1
Kosten und Verfügbarkeit von Bauland	0	1	6	17	8	4,0	3,8	3,8	3,7	3,7	3,7	3,7	3,8	3,9	3,6
Kosten für Bau, Planung / Bauleitung und Vertrieb	1	1	13	13	3	3,5	3,5	3,6	3,5	3,7	3,5	3,4	3,6	3,4	3,3
Zahlungsfähigkeit der Nachfrager	0	3	9	16	3	3,6	3,5	3,8	3,8	3,8	4,1	4,1	4,2	4,1	4,2
Soziale Struktur der zugewiesenen Mieter	0	1	4	21	4	3,9	4,0	4,1	4,1	4,0	4,1	4,2	4,2	4,2	4,2
Steuer- und Abschreibungsrecht	0	4	12	11	4	3,5	3,3	3,6	3,5	3,5	4,0	3,5	3,8	3,5	3,8
Renditeerwartung	2	12	3	10	5	3,1	3,3	3,9	3,9	3,9	4,1	3,9	4,1	4,1	4,2
Wohnungspolitik, öffentliche Förderung	0	5	10	12	4	3,5	3,4	3,6	3,4	3,0	3,6	3,5	3,4	3,5	3,6
Mietrecht	0	1	3	20	7	4,1	4,0	4,4	4,4	4,1	4,4	4,4	4,5	4,4	4,3
ggf. sonstiges .....	0	0	0	0	0										

**7d. Bitte geben Sie an, welche Faktoren das Investitionsverhalten bei Investitionen in den Bestand und in den Erwerb vorhandenen Wohnraums derzeit hemmen oder fördern.**

Für Investitionen in den Bestand und in den Erwerb vorhandenen Wohnraums ist dieser Faktor derzeit ein ...	hoher Anreiz (1)	Anreiz (2)	wenig Einfluss (3)	Hemmnis (4)	großes Hemmnis (5)	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert
	++	+	0	-	--	2014	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004
rechtl. Umlagemöglichkeit der Kosten auf Mieten	1	5	15	11	2	3,2	3,4	3,7	3,5	3,4	3,6	3,5	3,5	3,5	3,4
Organisationsmöglichkeiten im bewohnten Haus	0	1	15	14	2	3,5	3,6	3,8	3,7	3,5	3,6	3,5	3,7	3,7	3,5
Zahlungsfähigkeit der Mieter/ Käufer	0	6	5	22	0	3,5	3,6	4,0	3,8	3,8	4,0	4,2	4,2	4,2	4,0
Möglichkeit der Umwandlung / Verkauf als Eigentum	1	8	14	8	2	3,1	2,8	3,2	3,1	3,1	3,2	3,1	3,2	3,3	3,0
Wohnungspolitik, öffentliche Förderung	0	5	11	14	3	3,5	3,2	3,4	3,3	3,2	3,5	3,4	3,3	3,5	3,7
Steuer- und Abschreibungsrecht	0	2	12	13	4	3,6	3,3	3,5	3,4	3,4	3,9	3,5	3,6	3,4	3,6
Renditeerwartung	2	15	7	8	2	2,8	3,2	3,7	3,6	3,5	3,9	3,7	3,7	3,9	3,8
ggf. sonstiges .....	0	0	0	1	1										

Je niedriger der Mittelwert, desto eher wird ein Anreiz gesehen

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

Das Investitionsklima wird sich ...	Eigentumsbereich Neubau		Neubau von Mietwoh- nungen	Bestands- maßnahmen (Sanierung, Moderni- sierung, Energie- einsparung, soziale Maßnahmen)	Erwerb von bestehendem Wohnraum
	Eigen- heim	Eigentums- wohnung			
...sehr verschlechtern (5)	0	0	0	0	0
...verschlechtern (4)	5	4	9	2	1
...nicht verändern (3)	18	17	20	17	16
...verbessern (2)	9	10	4	12	12
...sehr verbessern (1)	1	2	0	1	3
<b>Mittelwert 2014</b>	<b>2,8</b>	<b>2,7</b>	<b>3,2</b>	<b>2,6</b>	<b>2,5</b>
<b>Mittelwert 2012</b>	<b>2,9</b>	<b>2,9</b>	<b>3,2</b>	<b>2,8</b>	<b>2,8</b>
<b>Mittelwert 2011</b>	<b>3,1</b>	<b>2,9</b>	<b>3,4</b>	<b>2,3</b>	<b>2,8</b>
<b>Mittelwert 2010</b>	<b>3,0</b>	<b>3,1</b>	<b>3,4</b>	<b>2,4</b>	<b>2,7</b>
<b>Mittelwert 2009</b>	<b>3,3</b>	<b>3,3</b>	<b>3,6</b>	<b>2,6</b>	<b>2,9</b>
<b>Mittelwert 2008</b>	<b>3,4</b>	<b>3,6</b>	<b>3,7</b>	<b>2,6</b>	<b>3,0</b>
<b>Mittelwert 2007</b>	<b>3,1</b>	<b>3,1</b>	<b>3,5</b>	<b>2,6</b>	<b>2,8</b>
<b>Mittelwert 2006</b>	<b>3,1</b>	<b>3,3</b>	<b>3,5</b>	<b>2,6</b>	<b>3,0</b>
<b>Mittelwert 2005</b>	<b>3,2</b>	<b>3,4</b>	<b>3,7</b>	<b>3,0</b>	<b>3,2</b>
<b>Mittelwert 2004</b>	<b>3,4</b>	<b>3,5</b>	<b>3,8</b>	<b>3,1</b>	<b>3,1</b>

Je niedriger der Mittelwert, desto besser die Durchschnittsbewertung.

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

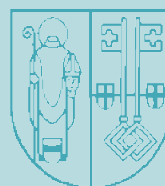
Kauf- und/oder Wohninteresse ...	wächst stark an		steigt mäßig an		bleibt unverändert		geht zurück		sinkt stark		keine Angabe	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
Eigenheim	2	5,7	17	48,6	11	31,4	3	8,6	0	0,0	2	5,7
Miet-Einfamilienhaus	2	5,7	13	37,1	13	37,1	6	17,1	0	0,0	1	2,9
Familienmietwohnung (4 Zi./90 m²)	7	20,0	9	25,7	14	40,0	2	5,7	2	5,7	1	2,9
Singlewohnung	7	20,0	18	51,4	6	17,1	1	2,9	0	0,0	3	8,6
Stadthaus (max. 8 Wohnungen)	4	11,4	10	28,6	12	34,3	5	14,3	1	2,9	3	8,6
Barrierefrei wohnen / 55 +	19	54,3	13	37,1	1	2,9	1	2,9	0	0,0	1	2,9
Servicewohnen (für Senioren)	14	40,0	16	45,7	3	8,6	1	2,9	0	0,0	1	2,9

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

Das Interesse ist...	schwach		mäßig		stark		keine Angabe	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
Mehrgenerationen- Wohnprojekte	9	25,7	17	48,6	8	22,9	1	2,9
Senioren- Wohnprojekte	1	2,9	6	17,1	28	80,0	0	0,0
Wohnprojekte für Menschen mit Behinderung	6	17,1	16	45,7	12	34,3	1	2,9
ökologische Wohnprojekte	11	31,4	20	57,1	4	11,4	0	0,0
Andere Wohnpro- jekte (1)	0	0,0	0	0,0	5	14,3	30	85,7
Andere Wohnpro- jekte (2)	0	0,0	0	0,0	2	5,7	33	94,3

Quelle: Expertenbefragung 2014, Fachbereich Marketing und Stadtentwicklung





Stadt Krefeld/ Der Oberbürgermeister  
Fachbereich Marketing und Stadtentwicklung  
Von-der-Leyen-Platz 1  
47798 Krefeld

