

WOHNUNGSMARKT STADT KREFELD

ERGEBNISSE DER KOMMUNALEN WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG 2016



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

Büro des Oberbürgermeisters

Abteilung 012 – Region und Europa

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

Fotonachweis Vorderseite:

Samtweberei – Fotos © Marcel Rotzinger, Rotgestalt

EINLEITUNG

Krefeld ist seit 2003 Mitglied im Forum Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung (KomWoB) der NRW.BANK. Dies ist bereits der 12. Wohnungsmarktbericht, den die Abteilung 012 - Region und Europa (bis Juni 2017 Fachbereich Marketing und Stadtentwicklung, Team Regionales und Stadtentwicklung) seit 2003 jährlich und ab 2013 alle zwei Jahre vorlegt.

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

Grundlage des Berichtes ist ein Indikatorensystem aus kommunalen Statistiken und anderen wohnungsmarktrelevanten Datenquellen. Die statistischen Daten basieren in der Regel auf dem Stichtag 31.12.2016. Lagen zum Zeitpunkt der Erstellung diese Zahlen noch nicht vor, wurden Angaben aus dem Jahr 2015 zugrunde gelegt (beim verfügbaren Einkommen lagen nur Zahlen aus dem Jahr 2014 vor). Vereinzelt wurden auch schon Zahlen von 2017 verwendet.

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 August 2017

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

Auf einen Blick	6
1. Zusammenfassung	7
2. Demografischer Wandel	8
2.1. Trends des demografischen Wandels und ihre Anforderungen an den Wohnungsmarkt	8
2.2. Anforderungen an das Baulandmanagement	11
2.3. Wohnungsbauflächenpotenziale	11
2.4. Programm „Soziale Baulandentwicklung“	14
2.5. Kontaktstelle „Neue Wohnformen“	15
2.6. Quartiersentwicklung	16
2.7. Wohnraum für Flüchtlinge	17
3. Grundstücks- und Immobilienmarkt	19
3.1. Bodenumsätze und Preisentwicklung	19
3.2. Bodenrichtwerte	21
3.3. Immobilien in der Region	22
3.4. Entwicklung des Hypothekenzinses	24
4. Wohnungsangebot	26
4.1. Entwicklung des Wohnungsbestandes	26
4.2. Bautätigkeitsentwicklung	28
4.3. Öffentlich geförderter Wohnungsbau	29
4.4. Barrierefreie Wohnungen	33
4.5. Pflegeheimplätze	33
5. Wohnungsbedarf und Wohnungsnachfrage	35
5.1. Bevölkerungsentwicklung	35
5.2. Bevölkerungsvorausberechnung	36
5.3. Haushaltsentwicklung	37
5.4. Natürliche und räumliche Bevölkerungsbewegung	38
5.5. Nachfrageindikatoren	42
5.5.1. Einkommen und Beschäftigung	42
5.5.2. Entwicklung der Arbeitslosen	43

6. Mieten und Mietpreisentwicklung	45
6.1. Entwicklung der Lebenshaltungskosten in Nordrhein-Westfalen	45
6.2. Mietspiegel (Mietrichtwerte) für die Stadt Krefeld	46
6.3. Wohnungsmieten des Ring Deutscher Makler (RDM)	49
6.4. Bewilligungsmieten im öffentlich geförderten Wohnungsbau	50
7. Ergebnisse der Zeitungs- und Internetanalyse	51
7.1. Entwicklung der Wohnungsangebote	53
7.2. Entwicklung der Wohnfläche	53
7.3. Entwicklung der Wohnungsmieten	54
8. Wohnungsmarktbarometer / Expertenbefragung 2016	57
8.1. Wohnungsmarktlage	58
8.2. Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt	60
8.3. Investitionsklima	61
8.4. Faktoren des Investitionsverhaltens	63
8.5. Einschätzung der künftigen Nachfrage	66
Anhang	69

Anmerkung:

Aus Anlass der Neubildung der Landesregierung haben sich organisatorische Veränderungen auf Ministeriumsebene ergeben. So sind Aufgaben u. a. zu den Themen Pflege, Seniorenpolitik und Demografischer Wandel des im Bericht genannten Ministeriums für Gesundheit, Emanzipation, Pflege und Alter in den Geschäftsbereich des neuen Ministeriums für Arbeit, Gesundheit und Soziales übergegangen. Aufgaben u. a. zu den Themen Allgemeines Bauwesen, Stadtentwicklung und Wohnungs- und Siedlungsentwicklung des im Bericht genannten Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr sind in den Geschäftsbereich des neuen Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung übergegangen.

AUF EINEN BLICK

AUSGEWÄHLTE INDIKATOREN ZUM WOHNUNGSMARKT KREFELD

Indikatoren - Stand jeweils am 31.12.	2014	2015	2016	Trend
Wohnungsangebot				
Wohnungen in Wohngebäuden	122.770	122.961	122.909	↓
Baufertigstellungen	229	289	221	↓
Baugenehmigungen	412	296	169	↓
Bewilligungen geförderter Mietwohnungen	0	13	63	↑
Bewilligungen geförderter Eigentumsmaßnahmen	18	6	6	◊
Wohnungsbedarf				
Einwohner	234.213	232.256	233.542	↑
Zahl der Haushalte	118.647	117.756	118.742	↑
Zugezogene Personen	14.423	16.436	14.335	↓
Fortgezogene Personen	13.105	14.802	12.807	↓
Innerstädtische Umzüge	17.964	18.661	17.020	↓
Geburten	1.805	2.045	2.055	↑
Sterbefälle	2.568	2.845	2.548	↓

Quellen: siehe die jeweiligen detaillierten Darstellungen in diesem Wohnungsmarktbericht

1. ZUSAMMENFASSUNG

- Die Gesamtzahl der Kaufverträge für bebaute und unbebaute Grundstücke ist im Jahr 2016 gegenüber dem Vorjahr von 2.038 auf 2.057 gestiegen.
- Nach wie vor sind die Finanzierungsbedingungen für Wohnungsbaukredite sehr günstig. Der Zinssatz für Hypotheken über 10 Jahre lag 2016 im Durchschnitt bei nur 1,80 %.
- Im Jahr 2016 gibt es in Krefeld 122.909 Wohnungen. Das sind gegenüber dem Vorjahr 52 Wohnungen weniger. Ca. 85 % des Wohnungsbestandes ist älter als 25 Jahre. Der überwiegende Teil der Wohnungen haben 3 oder 4 Räume (58 %).
- Die Wohnungsbautätigkeit ist in Krefeld weiter zurückgegangen. Die Baufertigstellungen sind in 2016 von 289 Wohnungen im Jahr 2015 auf 221 Wohnungen gesunken. Die Baugenehmigungen verringern sich ebenfalls von 296 auf 169 Wohnungen.
- Der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen ist weiter rückläufig. Er beträgt im Mietwohnungsbereich im Jahr 2016 nur noch 5.699 Sozialwohnungen. Die Zahl der geförderten Wohnungen hat sich leicht erhöht und beläuft sich im Jahr 2016 auf 63 Maßnahmen.
- Die Zahl der öffentlich geförderten barrierefreien Wohnungen beträgt nach dem Stand Juli 2017 in Krefeld 999 Wohnungen.
- Die Einwohnerzahl der Stadt Krefeld hat sich im Jahr 2016 wieder erhöht. Und zwar stieg sie gegenüber dem Jahr 2015 um 1.286 auf 233.542 Einwohner. Auch die Zahl der Haushalte ist um 986 auf 118.742 Haushalte angewachsen. Die Zunahme ist auf einen positiven Wanderungssaldo (1.528) zurückzuführen, der den Sterbeüberschuss (493) ausgeglichen hat.
- Das verfügbare Einkommen je Einwohner hat sich in Krefeld im Jahr 2014 gegenüber dem Jahr 2013 mit 20.944 Euro je Einwohner nach oben entwickelt.
- Die Arbeitslosenquote beträgt im Jahr 2016 für Krefeld 10,6 % nach 10,9 % im Vorjahr.
- 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.
- Der Mietnebenkostenindex ist in 2016 stärker gestiegen als die Indizes der allgemeinen Lebenshaltungskosten und der Nettomieten.
- Auch die Auswertungen der Wohnungsanzeigen aus der Zeitungs- und Internetanalyse ergeben gegenüber den vorherigen Auswertungen einen höheren Mietwert.
- Im Jahr 2016 wird die Wohnungsmarktlage von den Expertinnen und Experten als eher angespannt beurteilt.
- Insgesamt wird das Investitionsklima besser bewertet als in den vorherigen Befragungen.
- Es wird eine große Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen, Singlewohnungen sowie nach Servicewohnen für Senioren erwartet.

2. DEMOGRAFISCHER WANDEL UND HERAUSFORDERUNGEN FÜR DEN WOHNUNGSMARKT

2.1. TRENDS DES DEMOGRAFISCHEN WANDELS UND IHRE ANFORDERUNGEN AN DEN WOHNUNGSMARKT

Gastbeitrag von Herrn Riccardo Mittelstaedt (Studentischer Praktikant in der Abteilung 012 - Region und Europa (bis Juni 2017 Fachbereich Marketing und Stadtentwicklung, Team Regionales und Stadtentwicklung)

Der Demografische Wandel beschreibt die Trends der Bevölkerungsentwicklung hinsichtlich ihrer Größe, Zusammensetzung und Verteilung innerhalb eines Raums. Dabei beeinflussen diese Veränderungen zahlreiche Lebensbereiche wie den Arbeits- und Wohnungsmarkt, aber auch die Versorgungsinfrastruktur.¹

Im Jahr 2014 nahm die Bevölkerung Deutschlands um 430.000 Personen zu und lag damit bei 81,2 Millionen Menschen. Seit 1992 ist dies der höchste Zuwachs, welcher sich durch ein positives Wanderungssaldo erklären lässt. Denn nach wie vor ist die Sterberate höher als die Geburtenrate, sodass 2014 153.000 Personen mehr starben als geboren wurden.² Das wird voraussichtlich dazu führen, dass die Einwohnerzahl auf 77 Millionen zurückfällt. Außerdem steigt die durchschnittliche Lebenserwartung (ca. 83 Jahre für Frauen und ca. 78 Jahre für Männer) an.³ Die Anteile der Altersgruppen werden sich bei dieser Entwicklung sichtlich verschieben. Demnach wird die Altersgruppe der 65-Jährigen über ein Drittel wachsen, wohingegen die Gruppe der unter 20-Jährigen sich um ca. 17 % reduzieren wird.⁴

Vergleichbare Entwicklungen zeigten sich im selben Jahr in Krefeld. Ein positives Wanderungssaldo ließ die Einwohnerzahl von 233.982 Personen auf 234.213 Personen ansteigen. Ohne diesen Wanderungsgewinn wäre die Bevölkerungsentwicklung rückläufig, denn der natürliche Bevölkerungssaldo ist negativ. Die Wanderungsentwicklung nach Altersgruppen zeigt, dass vor allem Haushaltsgründer (18-25 Jahre) und Familien- sowie Eigenheimgründer (25-45 Jahre) nach Krefeld ziehen. Die Konsolidierten (45-65 Jahre) weisen ein geringfügig negatives Saldo auf, jedoch könnten sie für den Wohnungsmarkt eine wichtige Rolle spielen. Erwähnenswert ist die Entwicklung in der Altersklasse 60 Jahre und älter. Seit 2005 ist ein zunehmender Wanderungsverlust dieser Personengruppe in Krefeld auszumachen. Diese Entwicklung beobachtete der Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft e. V. für die 20 größten Städte Deutschland im gleichen Zeitraum. Erklärungen für diesen Trend sind vielseitig und reichen von einem zu hohen Mietpreisniveau (München) über nicht altersgerechte Wohn- und Lebensbedingungen, bis zu der Inanspruchnahme familiärer Netzwerke außerhalb der Städte. Aktuelle Erhebungen zu Motiven des Fortzugs in Krefeld liegen nicht vor, jedoch könnten die beiden letztgenannten Erklärungen relevant sein.^{5 6 7}

¹ Statistisches Bundesamt: Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in Bund und Ländern, Heft 1, Wiesbaden 2011, S.6

² Statistisches Bundesamt: Pressemitteilung Nr. 353, Wiesbaden, 24.09.15

³ Statistisches Bundesamt: Lebenserwartung in Deutschland, Wiesbaden 2012/14

⁴ Statistisches Bundesamt: Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in Bund und Ländern, Heft 1, Wiesbaden 2011, S.8

⁵ Statistisches Jahrbuch Stadt Krefeld 2014, S. 95

⁶ NRW.BANK: Krefeld Wohnungsmarktprofil 2015, S. 19

⁷ Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft e.V.: Senioren verlassen die Metropolen, Berlin, 29.03.16

Sowohl auf dem Neubaumarkt (2.550 auf 2.675 €/m²) als auch auf dem Gebrauchtwohnungs- markt (1.050 auf 1.125 €/m²) in Krefeld, ist ein leichter Preisanstieg (2014) im Vergleich zum Vorjahr festzustellen. Im gleichen Jahr erreicht der Effektivzinssatz für Wohnungsbaukredite den niedrigsten Stand seit 2005. Dieser Umstand könnte trotz leicht gestiegenen Grundstücksprei- sen einen Anreiz zum Erwerb von Eigenheim bedeuten.

Zwar ist die Baufertigstellung seit 2005 annähernd um 200 fertiggestellte Wohnungen gesunken, jedoch ist die Anzahl der Baugenehmigungen seit dem Jahr 2012 wieder deutlich gestiegen. Eine Korrelation dieser Indikatoren lässt eine gesteigerte Bautätigkeit erwarten. Wichtige Akteure dieser möglichen Entwicklung sind die Familien- und Eigenheimgründer sowie die Konsolidier- ten.⁸

In Deutschland nimmt die Haushaltsgröße seit Jahrzehnten ab und dieser Trend wird sich auch zukünftig fortsetzen. So prognostiziert das Statistische Bundesamt, dass die Einpersonenhaus- halte von ca. 41,0 % (2015) auf ca. 43,4 % (2030) steigen. Damit sinkt die durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,99 Personen (2015) auf 1,88 (2030) Personen.⁹ In diesem Bezug ist die alternde Bevölkerung Deutschlands herauszustellen, denn im Jahr 2014 lebte in 31 % der Pri- vathaushalte mindestens eine Person ab 65 Jahren. Zudem liegt die durchschnittliche Haus- haltsgröße von reinen Seniorenhaushalten mit 1,43 Personen deutlich unter dem allgemeinen Durchschnitt.¹⁰

In Krefeld war im Jahr 2014 ein Anstieg der Haushalte auszumachen. Ursächlich dafür ist die zuvor beschriebene Verkleinerung der Haushalte, die maßgeblich durch die älter werdende Be- völkerung bedingt ist. Es zeigt sich ein sukzessiver Anstieg der Haushalte, der von einer degres- siven Haushaltsgröße begleitet wird (2013: 1,96 Personen je Haushalt; 2014: 1,95 Personen je Haushalt). Dabei ist die Verteilung auf Einpersonenhaushalte (41,8 %) und Zweipersonenhaus- halte (32,5 %) signifikant. Diese Entwicklung ist repräsentativ für Deutschland. Hinzu kommt ein weiterhin sinkender Bestand an Sozialwohnungen, der 2004 noch bei über 14.000 Wohnungen lag und innerhalb von neun Jahren (2013) auf weniger als die Hälfte gefallen ist.¹¹ Dabei spielt auch die wachsende Einkommensungleichheit in Deutschland eine Rolle, denn die Zahl der Rentnerhaushalte, die zusätzliche Grundsicherungsleistungen beziehen müssen, wächst eben- falls und spielt eine Rolle für die Nachfrage an bezahlbaren, altersgerechten Wohnungen.

Des Weiteren ist der gesteigerte Bedarf an preisgebundenen Wohnungen durch den Bevölke- rungsanteil der Empfänger von SGB II (12,5 %, NRW 9,2 %) gekennzeichnet. Der Zuzug von Haushaltsgründern (Studenten, Auszubildende) ist bei dieser Entwicklung auch zu berücksichti- gen. Diese Gruppe stellt neben den Leistungsempfängern und den Nachfragern an altersgerech- ten/bezahlbaren Wohnungen, einen weiteren Konkurrenten um günstigen Wohnraum dar. So erfährt das untere Preissegment des Wohnungsmarktes eine weitere Anspannung. Demnach kommt dem sozialen und altersgerechten Wohnungsbau eine entscheidende Bedeutung zu.^{12,13}

⁸ Wohnungsmarktbeobachtung 2014 der Stadtentwicklung Krefeld, S. 16ff

⁹ Statistisches Bundesamt: Trendvariante der Haushaltsvorbereitung, Wiesbaden 2010

¹⁰ Statistisches Bundesamt: Pressemitteilung Nr. 358, Wiesbaden, 28.09.15

¹¹ Wohnungsmarktbeobachtung 2014 der Stadtentwicklung Krefeld, S. 23

¹² Wohnungsmarktbeobachtung 2014 der Stadtentwicklung Krefeld, S. 32

¹³ Wohnungsmarktbericht NRW 2015, S. 4f

Anforderungen an den Wohnungsmarkt

Die älter werdende Bevölkerung Deutschlands stellt nicht nur an die generelle Wohnraumverfügbarkeit einen Anspruch, sondern ebenso an das altersgerechte und barrierefreie Wohnen. Jedoch weist der altersgerechte Wohnraum, speziell für Haushalte mit geringem Einkommen, in vielen Kommunen NRWs deutliche Defizite auf.

Zukünftige Aufgabe wird es sein, den Wohnungsbestand anzupassen und nicht nur den Neubau zu forcieren.¹⁴ Seniorenhaushalte sind aktuell häufig in Wohnungen älterer Bauklassen ansässig, in denen eine altersgerechte Gestaltung nicht im Fokus der Bautätigkeit stand.

Der Wohnungsbestand von Krefeld ist dafür charakteristisch: 28,4 % des Bestands wurden vor 1949 erbaut, dies liegt über dem Durchschnitt NRWs (20,9 %). Laut einer Studie des IFB war 2011 die häufigste Wohnform das Leben im normalen Wohnungsbestand. Somit wird eine nötige Anpassung an die demografische Entwicklung offensichtlich. Aktuell sieht es in Krefeld jedoch anders aus, denn die Bautätigkeitsentwicklung wird von Neubauten bestimmt. Modernisierungsmaßnahmen stellen eine Seltenheit dar und liegen seit dem Jahr 2005 bei unter 50 Baumaßnahmen pro Jahr.^{15 16 17}

Die Quantifizierung des Bedarfs an altersgerechten Wohnungen sieht sich dem Problem gegenüber, dass es bisher keine Aufstellung über den sich im Bestand befindenden barrierefreien Wohnraum in den amtlichen Statistiken des Bundes oder der Länder gibt. Eine eindeutige Definition, was altersgerechter und barrierearmer Wohnraum ist, stellt zusätzlich eine Herausforderung für die statistische Erfassung dar.¹⁸

Aktuell zeichnen sich bereits Trends im Hinblick auf neue, innovative Wohnformen ab. Dabei wird das Ziel verfolgt, weiterhin eine soziale Einbindung und Versorgungssicherheit zu gewährleisten. „Gemeinschaftliches Wohnen“ stellt dabei eine der populärsten neuen Wohnformen dar. Personen mit unterschiedlichen gesundheitlichen (altersbedingten) Einschränkungen leben dabei zusammen und wollen so eine gegenseitige Unterstützung gewährleisten. Diese Bereitschaft zur „Verhaltensinnovation“ soll den Kostenaufwand für Pflegeleistungen durch das steigende Alter der Bevölkerung kompensieren. Außerdem soll ebenfalls die Selbstständigkeit und Selbstorganisation gewahrt werden.^{19 20}

Unstrittig ist die steigende Nachfrage nach ambulanter Hilfe und Pflege in den Quartieren. Versorgungsmodelle, in denen Dienstleister als „Wohnpartner“ in unmittelbarer Nähe zu Seniorenhaushalten angesiedelt sind, werden sich weiterentwickeln. Eine zukünftige Vernetzung des Wohnumfelds mit Service- und Pflegeleistungen ist unabdingbar, um die Lebensqualität der älteren Bevölkerung zu sichern.²¹ Aufgrund dessen ist altersgerechtes Wohnen nicht nur auf barrierefreien Wohnraum zu beziehen, eine barrierefreie Quartiersentwicklung mit entsprechender Versorgungsinfrastruktur ist weiterzuentwickeln.²²

¹⁴ Wohnungsmarktbericht NRW 2015, S. 5

¹⁵ Institut für Bauforschung e.V.: Demografische Entwicklung und Wohnen im Alter, Hannover 2014, S. 27f

¹⁶ NRW.BANK: Krefeld Wohnungsmarktprofil 2015, S. 8

¹⁷ Wohnungsmarktbeobachtung der Stadtentwicklung Krefeld 2014, S. 22

¹⁸ Kremer-Preiß, U., Mehnert, T.: Wohnatlas – Rahmenbedingungen der Bundesländer beim Wohnen im Alter, Köln 2014, S. 20

¹⁹ Institut für Bauforschung e.V.: Demografische Entwicklung und Wohnen im Alter, Hannover 2014, S. 44

²⁰ Empirica AG: Die Generation über 50: Wohnsituation, Potenziale und Perspektiven, Berlin 2006, S. 11

²¹ Institut für Bauforschung e.V.: Demografische Entwicklung und Wohnen im Alter, Hannover 2014, S. 10

²² Institut für Bauforschung e.V.: Demografische Entwicklung und Wohnen im Alter, Hannover 2014, S. 54

Das Ministerium für Gesundheit, Emanzipation, Pflege und Alter des Landes NRW begegnet der Herausforderung der aktuellen demografischen Entwicklung mit dem Masterplan „altengerechte Quartiere. NRW“. Übergeordnetes Ziel ist die Ermöglichung der freien Entscheidung des Wohnortes alter Menschen, unabhängig von Krankheit und Pflegebedürftigkeit. Zu den Handlungsfeldern zählen die Versorgung, das Wohnen, die soziale Integration und die Partizipation an der Gestaltung des Wohnumfelds.

Momentan werden in NRW 156 Projekte, drei davon in Krefeld, im Rahmen dieses Masterplans umgesetzt.²³

Die Stadt Krefeld hat die Handlungsnotwendigkeit der Schaffung altersgerechter Strukturen erkannt und fördert diese aktiv. Unterstützung zur Bildung gemeinschaftlicher Wohnformen wird durch die Kontaktstelle „Neue Wohnformen“, Abteilung 012 - Region und Europa (bis Juni 2017 Fachbereich Marketing und Stadtentwicklung) gewährleistet.

Ebenfalls trägt die Wohnstätte Krefeld zu der Entwicklung barrierefreier und -armer Wohnflächen bei. Im Zuge der verbindlichen Bedarfsplanung der Stadt Krefeld ist die Entwicklung einer Maßnahmenplanung für die nötige Quartiersentwicklung ersichtlich. Krefeld schafft eine angepasste, vorausschauende Wohnungsmarktpolitik, die versuchen wird dem demografischen Wandel gerecht zu werden.²⁴

2.2. ANFORDERUNGEN AN DAS BAULANDMANAGEMENT

Die Stadt Krefeld ist Mitglied im Forum Baulandmanagement. Das Forum Baulandmanagement NRW ist ein kooperatives Netzwerk zu sämtlichen Fragen des kommunalen Flächenmanagements. Es ist ein Projekt in Kooperation des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (MBV) mit den beitretenden Kommunen sowie dem Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes Nordrhein-Westfalen (ILS NRW). Die Kommunen profitieren gegenseitig von ihren Erfahrungen, Ideen und Lösungsansätzen.

Die Folgen des demografischen Wandels zeigen sich vor allem auch im Wohnungs- und Grundstücksmarkt und machen ein strategisches Baulandmanagement immer erforderlicher. Um ein solches Steuerungsinstrument für die Stadt Krefeld vorzubereiten, hat im Jahr 2016 eine Flächenkonferenz mit Teilnehmern aus Politik und Verwaltung stattgefunden. Die weitere Vorgehensweise besteht darin, zunächst den Ist-Zustand festzustellen und ein Flächenmanagement zur nachhaltigen Entwicklung von Grundstücken zu entwickeln. Dabei steht nicht nur die Neuentwicklung von Bauland im Vordergrund, sondern auch der Umgang mit bebauter Fläche.

2.3. WOHNUNGSBAUFLÄCHENPOTENZIALE

Der Fachbereich Stadtplanung hat die Ergebnisse aus einer Analyse der Wohnungsbaufächenpotenziale im Januar 2017 vorgestellt. Gemäß verschiedener Prognosen werden in Krefeld bis zum Jahr 2020 zwischen 5.000 bis 7.000 Wohneinheiten zusätzlich benötigt. Es wird aber davon ausgegangen, dass im Idealfall für den Zeitraum höchstens zwischen 3.350 und 3.900 Wohneinheiten realisiert werden können.

²³ Ministerium für Gesundheit, Emanzipation, Pflege und Alter NRW: Masterplan altengerechte Quartiere.NRW 2013, S. 9

²⁴ Wohnungsmarktbeobachtung 2014 der Stadtentwicklung Krefeld, S. 12ff

Die nachfolgend aufgeführten Flächen für die Innenentwicklung (Nachverdichtungsvorhaben) beinhalten insgesamt ein Potenzial von ca. 2.400 Wohneinheiten.

Planung	geplante Wohneinheiten (WE)
Ehemaliges RWE Gelände an der Prinz-Ferdinand-Straße	ca. 160
Gartenstadt: Pappel- und Platanenstraße, Akazien- und Breslauer Straße	ca. 180
Herbertzstraße	ca. 180
B-Plan 806 – östlich Verberger Straße/Am Badezentrum	ca. 40
B-Plan 802 (V) – südlich Wedelstraße	ca. 21
B-Plan XXX – südlich Blücher Straße zwischen Viktoria- und Dießemer Straße	ca. 50
B-Plan 810 – Freiligrathstraße/Dießemer Straße	ca. 74
B-Plan 726 – Inrather Straße/nördlich Wilmendyk	ca. 44
B-Plan 772 – RheinBlick	ca. 75
B-Plan 550 – Fette Henn/Hinter der Papenburg	ca. 50
B-Plan 737 – Kaserne Kempener Allee	ca. 450
B-Plan 281 – Tackheide	ca. 210
B-Plan 736 – Flensburger Zeile	ca. 50
B-Plan 692 – nördlich Bethelstraße/östlich Friedhof/beiderseits Emil-Schäfer-/westlich Saalestraße	ca. 120
B-Plan 684 – Haverkamp/Korekamp	ca. 60
B-Plan 683 – Feldstraße/Fütingsweg	ca. 30
B-Plan 797 – Glockenspitz	ca. 30
B-Plan 687 – Mauritzstraße/Haberlandstraße	ca. 160
B-Plan 776 – Gatherhofstraße	ca. 100
B-Plan 706 – Westpark-/De-Greiff-/Mengelberg-/Canisiusstraße/Am Eisstadion	ca. 140
B-Plan 780 – Neuer Weg	ca. 65
B-Plan 752 – westlich Bruckersche Straße/südlich Steeger Dyk	ca. 23
B-Plan 753 – westlich Bruckersche Straße	ca. 52
B-Plan 774 – westlich Kanedyk	ca. 36

Der Entwicklungsstand und ggf. die Entwicklungshemmnisse der Flächen sind in der Begründung zur Vorlage „Wohnungsbaufächenpotentiale (Nachverdichtung)“ aufgeführt. Diese Vorlage kann hier herunter geladen werden:

[https://www.krefeld.de/C1256D44002DA374/html/E11E2DB4B057A2A4C12580BF00313C87/\\$file/'Wohnungsbauf%3%A4chenpotentiale%20\(Nachverdi.pdf](https://www.krefeld.de/C1256D44002DA374/html/E11E2DB4B057A2A4C12580BF00313C87/$file/'Wohnungsbauf%3%A4chenpotentiale%20(Nachverdi.pdf)

Der Fachbereich Stadtplanung rechnet mit einer Umsetzungsquote der vorgenannten Flächen innerhalb der nächsten Dekade von maximal 2/3. Das heißt, es würden ca. 1.600 Wohneinheiten in der Innenentwicklung tatsächlich umgesetzt.

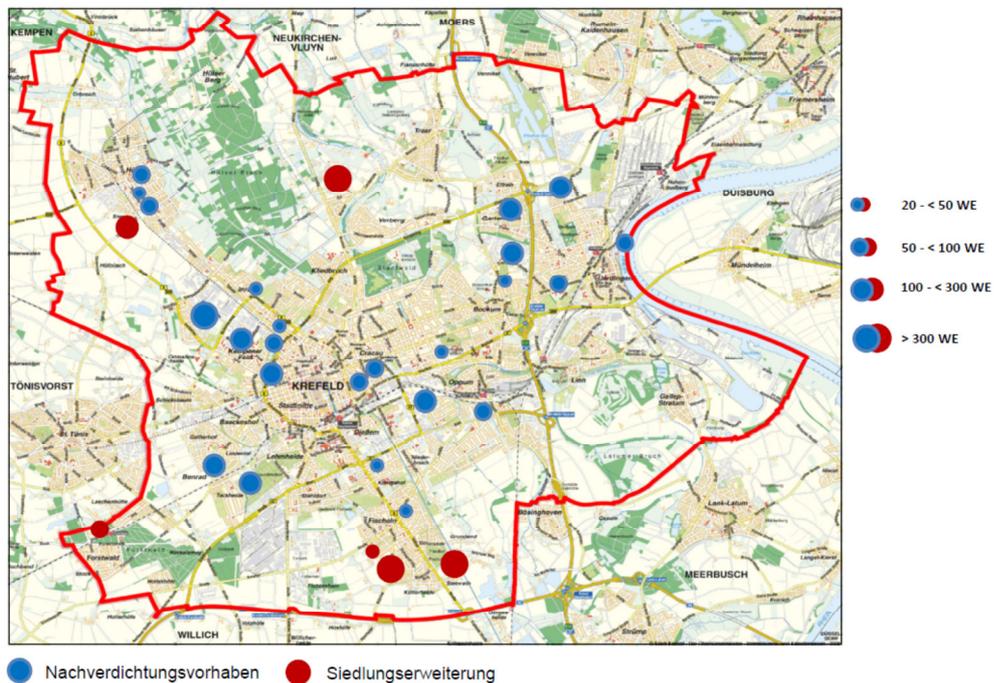
Zurzeit (Anfang 2017) sind 7 der 24 Vorhaben bereits in der Umsetzung oder stehen kurz davor.

Die nachstehende Tabelle zeigt die Entwicklung der Flächenpotenziale mit 1.750 Wohneinheiten in der Außenentwicklung (Siedlungserweiterung):

Planung	geplante Wohneinheiten (WE)
Hüls Südwest	ca. 250
Verberg Am Wiesenhof	ca. 300
Fischeln Krüzboomweg	ca. 40
Fischeln Südwest	ca. 500
Fischeln Plankerheide (südlich Friedhof)	ca. 600
Forstwald Kaserne	ca. 60

Zur Entwicklung von Wohnbauflächen ist durch die Lage am schienengebundenen ÖPNV auch die Fläche Fischeln-Ost äußerst gut geeignet. Nach einer ersten Schätzung könnten hier ca. weitere 1.200 Wohneinheiten entstehen. Diese Entwicklung steht angesichts der Rahmenbedingungen jedoch erst langfristig, d.h. außerhalb des hier zugrunde liegenden Zeitraumes an.

Die folgende Grafik veranschaulicht die Verteilung auf die Stadtbezirke:



Quelle: Fachbereich Stadtplanung

Zusammengenommen würden sich auf den aufgeführten Flächen (ohne Fischeln-Ost) rd. 1.750 WE, mit entsprechenden Überarbeitungen zugunsten von barrierefreiem Wohnraum in Form von qualitativem Geschosswohnungsbau bis zu ca. 2.300 WE realisieren lassen. Auch hier muss darauf hingewiesen werden, dass mit der Schaffung von Planrecht ein Zeitraum von 2 ½ bis 3 Jahren verbunden ist.

Bereits in der Begründung zum neuen Flächennutzungsplan wurde der Nachweis geliefert, dass die Ausschöpfung des Innenpotenzials an Wohnbauflächen nicht ausreicht, um den bis zum Jahr 2030 berechneten Bedarf an neuen Wohnungen zu decken (Begründung zum Flächennutzungsplan, Teil A, Seite 65ff). Vielmehr werden die oben genannten und im Flächennutzungsplan enthaltenen großen Flächenpotenziale dringend zur Bedarfsdeckung benötigt. Dabei wird der politischen Vorgabe, der Anteil der bebauten Flächen – im Wesentlichen Wohnbau-, Gewerbe- und Verkehrsflächen – dürfe in Krefeld 50 % nicht überschreiten, entsprochen. Deren Anteil beträgt im neuen Flächennutzungsplan rd. 45 %. Die Entwicklung der vorgenannten Flächen steht damit auch weiterhin im Einklang zur städtebaulichen Zielsetzung, dass das Image und die Attraktivität Krefelds als Wohnstandort in enger Verbindung mit der qualitativ hochwertigen Begrünung seiner wesentlichen Elemente (z. B. Stadtwald, Wallviereck) und der Durchgrünung seiner Wohnquartiere weiter gestärkt werden soll. Dieser grüne Grundcharakter der Stadt soll ergänzt und auch in den Strukturen neuer Stadtquartiere fortgesetzt werden.

Vor dem Hintergrund, dass für Krefeld ein Wohnungsneubaubedarf von insgesamt ca. 6.500 Wohneinheiten für den 5-Jahres-Zeitraum bis 2020 besteht, resultiert daraus ein erforderlicher Neubaubedarf von ca. 1.300 Wohneinheiten pro Jahr bis 2020. Für die Jahre 2013 – 2015 steht dem eine Wohnungsneubautätigkeit von ca. 240 Wohneinheiten pro Jahr entgegen. Dabei ist festzustellen, dass die Nutzung integrierter Entwicklungsstandorte sowohl in den letzten Jahren als auch zukünftig eine hohe Priorität besitzt.

Aufgrund der oben dargelegten Potenziale, die einerseits mit den Maßnahmen der Innenentwicklung (ca. 1.600 WE) und andererseits mit den Maßnahmen der Außenentwicklung (ca. 1.750 bzw. mit Überarbeitung ca. 2.300 Wohneinheiten) verbunden sind, wird deutlich, dass es verstärkt erforderlich wird, sowohl in der Nachverdichtung als auch der Siedlungserweiterung weitgehend parallel die erforderlichen Verfahren mit Hochdruck voran zu treiben, um in den nächsten Jahren auch nur annähernd dem prognostizierten Wohnungsneubaubedarf für Krefeld Rechnung tragen zu können.

Zudem wurde beschlossen, dass bei allen Projekten mit über 100 Wohneinheiten ein größerer Anteil an preisgebundenem Wohnraum zur Versorgung breiter Bevölkerungsgruppen angestrebt werden soll.

2.4. PROGRAMM „SOZIALE BAULANDENTWICKLUNG“

Die Stadt Krefeld ist als einzige Großstadt an dem vom Land NRW initiierten neuen Programm „Soziale Baulandentwicklung“ mit der Siedlungserweiterungsfläche Fischeln-Südwest beteiligt. Ziel des Programmes ist, dass die Kommunen bei der Mobilisierung und Entwicklung von Wohnungsbaugrundstücken und von Flächen für den sozial geförderten Wohnungsbau unterstützt werden, um die erforderliche Wohnungsneubauquote zu erreichen und gleichzeitig Quartiere mit einer sozial gerechten und zukunftsfähigen Mischung zu schaffen. Die Umsetzung des Programmes übernimmt die NRW.URBAN KE GmbH, die im Auftrag des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW (MBWSV) handelt und kein wirtschaftliches Eigeninteresse hat. Die sogenannte „Entwicklungsgesellschaft auf Zeit“ erwirbt im Auftrag der Kommune Grundstücke, stellt die Planung und Erschließung des Baugebietes sicher und übernimmt die Vermarktung der Bauflächen sowie das Projektmanagement und die Abrechnung des Projektes. Voraussetzung für die Inanspruchnahme dieser Dienstleistungen ist, dass der Wohnungsbedarf vorhanden ist, ein Anteil an gefördertem Wohnungsbau realisiert wird, eine ÖPNV-Anbindung gewährleistet ist, Innen- vor Außenentwicklung erfolgt und das jeweilige Projekt vom MBWSV genehmigt ist.

2.5. KONTAKTSTELLE „NEUE WOHNFORMEN“

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

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

Um Interessierte über dieses Thema zu informieren, aber auch um diese Form des Wohnens bekannter zu machen, richtet die Kontaktstelle „Neue Wohnformen“ seit 2013 regelmäßig Veranstaltungen in Zusammenarbeit mit der Volkshochschule Krefeld aus.

Die erste Veranstaltung fand am 28.02.2013 unter dem Titel „Neue Wohnformen im Alter“ statt. Sabine Matzke von der WohnBund-Beratung NRW (Landesbüro innovative Wohnformen.NRW, Bochum) stellte verschiedene Modelle vor und gab Tipps für die Umsetzung innovativer Wohnprojekte. Anschließend informierte die Kontaktstelle „Neue Wohnformen“ über den aktuellen Stand zu Wohnprojekten in Krefeld.

Ebenfalls unter dem Titel „Neue Wohnformen im Alter“ referierte am 27.03.2014 Frau Erika Rodekirchen vom Verein Neues Wohnen im Alter e. V. (Landesbüro innovative Wohnformen.NRW, Köln) über Möglichkeiten, notwendige Voraussetzungen und Bedingungen zur Umsetzung eines gemeinschaftlichen Wohnprojektes.

Bei der Veranstaltung „Gemeinschaftliche Wohn- und Lebensformen in Krefeld“ am 05.11.2015 berichtete die Wohnstätte Krefeld über eigene Wohnungsbauprojekte mit besonderen Wohnformen. Mitglieder vom Verein „Besser gemeinsam Wohnen e. V.“ aus Kempen präsentierten ihr verwirklichtes Mehrgenerationen-Wohnprojekt in einer von den Bewohnern getragenen Genossenschaft.

Zusätzlich zu diesen Vorträgen stellten sich folgende Krefelder Wohnprojektinitiativen vor:

- Wohnen in der Nachbarschaft Samtweberei (Mehrgenerationen-Wohnprojekt)
- Niepkuhler Krähenest e. G. (Mehrgenerationen-Wohnprojekt)
- Facettenreich Wohnen mit 50+ in Krefeld Fischeln (Senioren-Wohnprojekt)

Außerdem konnten sich Interessenten über die ambulant betreute Seniorenwohngemeinschaft des Vereins Gemeinsam e. V. , die ambulanten Dienste der Städtischen Seniorenwohnheime Krefeld, die städtischen Abteilungen Wohnraumförderung, Pflegeberatung und Altenhilfe, Wohnberatung, Seniorenbeirat sowie die Kontaktstelle „Neue Wohnformen“ informieren.

Am 08.11.2016 gab Frau Aurelia Vietzen vom Verein Neues Wohnen im Alter e. V. (Landesbüro innovative Wohnformen.NRW, Köln) in ihrem Vortrag einen Überblick über Finanzierungs- und Rechtsformen von innovativen Wohnprojekten. Ferner wurde mit dem Mehrgenerationen-Wohnprojekt Amaryllis aus Bonn ein Genossenschaftsprojekt vorgestellt.

Die Kontaktstelle „Neue Wohnformen“ stellt Kontakte zwischen interessierten Bürgern, Wohnprojektgruppen, aber auch Investoren und Grundstücks- oder Gebäudeeigentümern her.

Zudem werden Interessenten regelmäßig mit einem Newsletter über Neuigkeiten zum Thema informiert.

Weitere Informationen zur Kontaktstelle gibt es unter:

www.krefeld.de/de/dienstleistungen/kontaktstelle-neue-wohnformen/

2.6. QUARTIERSENTWICKLUNG

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

Bei der Entwicklung von alternativen Konzepten, innovativen Projekten und nachhaltig demografiefesten Strukturen für altengerechte Quartiere in ganz NRW berät das Landesbüro altengerechte Quartiere.NRW.

Es wurde vom Ministerium für Gesundheit, Emanzipation, Pflege und Alter (MGEPA) des Landes Nordrhein-Westfalen zur Unterstützung von Initiativen, Kommunen, Unternehmen, Institutionen und Einrichtungen gegründet.

Weitere Informationen unter nachfolgendem Link: <http://www.ag-nrw.de/>

Im Zusammenhang mit dem Masterplan altengerechte Quartiere.NRW des MGEPA sind für Krefeld zurzeit 3 Projekte gelistet. Bei den zwei nachfolgenden Projekten ist die Stadtverwaltung Krefeld involviert:

1. Quartiersprojekt „Samtweberviertel, Krefeld“

Im Zentrum des Quartiers befindet sich die leerstehende „Alte Samtweberei“. Diese wird saniert und zu einem sozial und funktional innovativen Standort für Wohnen, Arbeiten, Kultur und nachbarschaftliche Aktivitäten umgebaut, der eine Ausstrahlung ins Quartier hat. Das Pilotprojekt „Samtweberviertel“ ist ein Vorhaben der Montag Stiftung Urbane Räume in enger Kooperation mit der Stadt Krefeld. Dazu wurde die gemeinnützige Projektgesellschaft „Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH“ gegründet.

<http://samtweberviertel.de/>

2. Quartiersprojekt „Entwicklung altengerechter Quartiere, Krefeld – südliche Innenstadt“

In dem Quartiersprojekt der Stadt Krefeld und der Arbeitsgemeinschaft der Wohlfahrtsverbände Krefeld (AGW) steht der nachhaltige Prozess zur Entwicklung von Quartiersstrukturen im Vordergrund. Dazu zählen die kleinräumige Vernetzung von Einrichtungen sowie die Verbesserung des Wohn- und Versorgungsangebotes innerhalb des Quartiers Südliche Innenstadt.

Vier zentrale Handlungsfelder sollen insbesondere gefördert werden:

- Stärkung des gemeinschaftlichen Miteinanders
- Prüfung und Ausbau vorhandener Versorgungsstrukturen
- Auslotung und Anpassung neuer und bestehender Wohnformen
- Unterstützung zur individuellen Lebensgestaltung und Förderung des Engagements

Betreut und ständig weiterentwickelt wird das auf drei Jahre angelegte Projekt durch einen projektfinanzierten Mitarbeiter und eine Projektsteuerungsgruppe (Arbeitsgemeinschaft der Wohlfahrtsverbände Krefeld und Stadt Krefeld).

Das Quartiersprojekt ist mit einer eigenen Homepage im Netz vertreten. Sie finden die Seite unter <http://www.aq-krefeld.de/>.

Im Stadtteil Fischeln finanziert außerdem die Deutsche Fernsehlotterie das Quartiersprojekt „Leben mit Demenz in Fischeln“, das vom Arbeiter-Samariter-Bund initiiert wurde. Es soll dazu beitragen, dass sich Menschen mit Demenz und ihre Angehörigen im Stadtteil gut aufgehoben fühlen und sie möglichst lange in der gewohnten Umgebung verbleiben können. Dabei stieß insbesondere das Thema „Wohnen“ auf großes Interesse, und es entwickelte sich eine Interessensgruppe, die ein Wohnprojekt für Ältere in Fischeln verwirklichen möchte. Es handelt sich dabei um das unter 2.5. genannte Senioren-Wohnprojekt „Facettenreich Wohnen mit 50+ in Krefeld Fischeln“.

Wichtige Erkenntnisse aus diesen verschiedenartigen Pilotprojekten könnten zukünftig auch auf andere Stadtteile/Quartiere übertragen werden.

2.7. WOHNRAUM FÜR FLÜCHTLINGE

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

Die NRW.BANK und das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen haben in einer ersten gemeinsamen Modellrechnung den Bedarf an zusätzlichen Wohnungen für Flüchtlinge, der durch die Flüchtlingszuwanderung der Jahre 2015 und 2016 entsteht, für die Kreise und kreisfreien Städte eingeschätzt. Dabei erfolgte die Berechnung in zwei Varianten:

- A) Verteilung der Flüchtlinge nach Landesschlüssel: die Haushalte bleiben in den Kommunen, auf die sie nach der Erstaufnahme verteilt werden.
- B) Verteilung der Haushalte entsprechend der Verteilung der bereits hier ansässigen Zuwanderer der jeweiligen Nationalität mit Aufenthaltsrecht: die Wohnortwahl der Flüchtlinge entspricht derjenigen ihrer bereits zugewanderten Landsleute (Stand 2014). Dabei spielen das Arbeitsplatzangebot sowie familiäre und sonstige Kontaktnetze eine Rolle.

Ergebnisse der Modellrechnung für Krefeld

Bleibende Flüchtlinge (2015 und 2016)		Inkl. Familiennachzug (Annahme)		Umrechnung in Haushalte		Mobilisier- barer Leerstand	Verbleibende un- versorgte Haushalte / Neubaubedarf	
Variante A	Variante B	Variante A	Variante B	Variante A	Variante B		Variante A	Variante B
Personen		Personen		Haushalte		Wohnungen	Wohnungen	
2.920	1.970	5.840	3.940	2.330	1.570	1.180	1.150	390

Zahlen gerundet auf 10er-Stelle

Quelle: Modellrechnung der NRW.BANK und des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr

Nach Variante A ergibt sich für Krefeld nach Abzug instandgesetzter leerstehender Wohnungen ein Neubaubedarf von 1.150 Wohnungen und nach Variante B von 390 Wohnungen. Nachdem die Variante B zunächst realistischer erschien, weil Menschen in der Regel bevorzugt dorthin gehen, wo bereits Landsleute leben, liegt seit der Wohnsitzverordnung des Landes NRW für Flüchtlinge die Variante A näher an der Realität.

Diese Verordnung trat zum Jahresende 2016 in Kraft und ermöglicht eine bessere Verteilung der Asylbewerber auf die Städte und Gemeinden. Danach sind auch anerkannte Flüchtlinge und Asylberechtigte verpflichtet, drei Jahre in der Zuweisungskommune wohnen zu bleiben, wenn dafür keine Familien auseinandergerissen werden oder Ausbildungs- bzw. Arbeitsplätze aufgegeben werden müssen.

Zum Stand 23.12.2016 leben in Krefeld 2.863 Flüchtlinge, die noch im Monat Dezember Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG) über den Fachbereich Soziales, Senioren und Wohnen erhalten. Hinzu kommen 712 Personen im Leistungsbezug vom Jobcenter und 9 Personen, die Grundsicherungsleistungen erhalten, die in städtischen Unterkünften wohnen, da sie noch keine eigene Unterkunft gefunden haben. Insgesamt kommt man somit auf 3.584 Personen (Empfänger nach dem AsylbLG zuzüglich anerkannte Flüchtlinge in städtischen Unterkünften).

2.752 Menschen leben in Unterkünften der Stadt Krefeld.

Diese Personen teilen sich wie folgt auf:

23 Personen in der Turnhalle Wehrhahnweg,

118 Personen in 2 Traglufthallen,

762 Personen in 7 regulären Sammelunterkünften,

1.849 Personen in über 400 Wohnungen als Einzelwohnungen oder Einrichtungen, die einen Verbund aus mehreren Einzelwohnungen bilden.

Die restlichen 832 Personen haben selbst angemietete Wohnungen.

Die Wohnstätte Krefeld hat im Laufe des Jahres 2016 knapp 210 Wohnungen an Flüchtlingsfamilien vermietet. Weitere 64 Wohnungen sind regulär an Geflüchtete vermietet, die inzwischen den Aufenthaltsstatus haben. Zusätzlich plant sie den Bau von weiteren Häusern für diese Mieterzielgruppe. Sollten sie nicht mehr gebraucht werden, könnten diese Häuser dem öffentlich geförderten Wohnungsmarkt zugeführt werden.

Da die Anzahl der Wohnraumangebote nicht ausreichen wird, ist es wichtig, ungenutzten oder mindergenutzten Wohnraum im Bestand zu sanieren und zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Das Land NRW und die NRW.BANK unterstützen die Schaffung von bezahlbaren Wohnungen auch für Flüchtlinge und Asylbewerber durch eine seit Juni 2015 bestehende neue „Richtlinie zur Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge“.

Siehe auch folgenden Link der NRW.BANK

<https://www.nrwbank.de/de/foerderlotse-produkte/Foerderung-von-Wohnraum-fuer-Fluechtlinge/15761/nrwbankproduktdetail.html>

Die Ansprechpartner der zuständigen Bewilligungsbehörde bei der Stadt Krefeld finden Sie unter nachfolgendem Link.

<https://www.krefeld.de/de/finanzservice/wohnraum-fuer-fluechtlinge-3762836/>

Resümee zum Kapitel Demografischer Wandel:

Um den Folgen des demografischen Wandels entgegenzuwirken und den prognostizierten Wohnungsneubaubedarf für Krefeld annähernd zu decken, wird eine zeitnahe, weitestgehend parallele Entwicklung aller unter 2.3. genannten Wohnbauentwicklungsstandorte angestrebt. Grundsätzlich ist an allen größeren Standorten über 100 Wohneinheiten ein größerer Anteil an preisgebundenem Wohnraum zur Versorgung breiter Bevölkerungsgruppen anzustreben.

Die Kontaktstelle „Neue Wohnformen“ unterstützt gemeinschaftliche Wohnprojekte. Zur Information von Interessenten und zur Bekanntmachung dieser innovativen Wohnformen finden seit 2013 regelmäßig Veranstaltungen der Kontaktstelle in Zusammenarbeit mit der Volkshochschule Krefeld statt.

Die Stadt Krefeld ist an zwei Quartiersprojekten im Rahmen des Masterplans „Altengerechte Quartiere“ beteiligt. Insbesondere die altengerechte Quartiersentwicklung wird immer wichtiger, damit ältere Menschen so lange wie möglich in ihrer gewohnten Umgebung leben und wohnen können.

Die Flüchtlingszuwanderung wird den Wohnungsmarkt beeinflussen. Da die Wohnraumangebote nicht ausreichen werden, um den Bedarf zu decken, ist es erforderlich, ungenutzten Wohnraum dem Wohnungsmarkt ggf. durch Sanierung wieder zur Verfügung zu stellen und zusätzliche Wohnungen zu schaffen.

3. GRUNDSTÜCKS- UND IMMOBILIENMARKT

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

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

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

3.1. BODENUMSÄTZE UND PREISENTWICKLUNG

Der Grundstücksmarkt 2016 hat bei Umsätzen und Kauffällen laut Grundstücksmarktbericht 2017 gegenüber dem Vorjahr zugenommen. Der Gutachterausschuss registrierte insgesamt 2.336 Eigentumsübertragungen. Nach Abzug der sonstigen Kauffälle und der Zwangsversteigerungen wurden 2.057 Kauffälle für bebaute und unbebaute Grundstücke ausgewertet. Gegenüber dem Jahr 2015 (2.038 Kauffälle) sind die Kauffälle leicht um 1 % gestiegen.

Mit 258 ha (Summe aller verkauften Grundstücksflächen) ist der Flächenumsatz 2016 mit 63 % stark angewachsen (2015: 158 ha). Der Geldumsatz hat sich um 4 % von 595 Mio. Euro im Jahr 2015 auf 621 Mio. Euro im Jahr 2016 ebenfalls erhöht. Nachfolgende Tabelle zeigt die für den Wohnungsmarkt relevanten Kauffälle.

Kauffälle nach Teilmärkten

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Gesamtzahl der Kaufverträge für bebaute und unbebaute Grundstücke	1.859	2.075	1.897	1.901	2.007	2.038	2.057

Auswertung nach Teilmärkten, die für den Wohnungsmarkt relevant sind:

Unbebaute Grundstücke für den Wohnungsbau	117	112	76	96	81	91	113
Bebaute Grundstücke darunter:							
Ein- und Zweifamilienhäuser	628	648	642	588	617	634	582
Mietwohnhäuser	249	297	313	315	333	277	310
Wohnungseigentum	659	841	706	722	759	832	839

Quelle: Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Krefeld 2017, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), <https://www.boris.nrw.de>

Die Kauffälle für unbebaute Grundstücke (Wohnbauland) sind gegenüber dem Vorjahr von 91 auf 113 Fälle um 24 % gestiegen. Ebenso haben der Geldumsatz (+ 16 %, von 17,0 Mio. auf 19,8 Mio. Euro) und der Flächenumsatz (+ 4 %, von 6,9 ha auf 7,2 ha) zugenommen.

Nach wie vor dominieren aber die bebauten Grundstücke den Krefelder Grundstücksmarkt mit 73 % des Geldumsatzes (darunter 29 % Ein- und Zweifamilienhäuser und 22 % Mietwohnhäuser). An zweiter Stelle steht mit 18 % das Wohnungseigentum.

Die Zahl der Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern sind allerdings gegenüber dem Vorjahr von 634 auf 582 Fälle um 8 % zurückgegangen. Sie verteilt sich zu 40 % auf Reihenhäuser, zu 32 % auf Doppelhaushälften und zu 28 % auf freistehende Häuser. Bei 5 % handelt es sich um Neubauten und bei 95 % um Bestandsbauten. In mehr als der Hälfte aller Kauffälle wurden Preise zwischen 150.000 und 300.000 Euro gezahlt. Die Anzahl der verkauften Mehrfamilienhäuser lag bei 310 Fällen, einem Plus von 12 % gegenüber dem Vorjahr.

Die gängigsten Objekte sind in 2016:

Reihenhäuser in der Preislage um 230.000 Euro (alt), Vorjahr: 215.000 Euro (alt),
Doppelhaushälften in der Preislage um 375.000 Euro (neu) und 275.000 Euro (alt)
 (Vorjahr: 315.000 Euro (neu) und 260.000 Euro (alt) und
freistehende Häuser in der Preislage um 425.000 Euro (alt), Vorjahr: mehr als 350.000 Euro.

Im Segment Mietwohnhäuser ist die Fallzahl im Jahr 2016 gegenüber dem Vorjahr um 12 % von 277 auf 310 Objekte angestiegen. Die Mietwohnhäuser sind am Markt für bebaute Grundstücke mit 32 % beteiligt.

Der Teilmarkt Wohnungseigentum hat sich mit 839 Fällen gegenüber dem Vorjahr mit 832 Fällen um 1 % leicht erhöht. Das Wohnungseigentum liegt mit 41 % der Kauffälle in der Käufergunst vor den Ein- und Zweifamilienhäusern mit 28 %. Gut zwei Drittel aller Kaufpreise bewegen sich in der Preislage 25.000 bis 150.000 Euro (überwiegend Weiterverkäufe aus dem Bestand). Mehr als drei Viertel aller Neubauten bewegen sich in der Preislage über 250.000 Euro.

3.2. BODENRICHTWERTE

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

Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke in Krefeld in Euro/m²

	gute Lage Euro/m ²		mittlere Lage Euro/m ²		mäßige Lage Euro/m ²	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017
Individueller Wohnungsbau:						
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche: 350 - 800 m ²	340	350	280	300	240	250
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksfläche: 250 - 500 m ²	330	340	280	290	250	260
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche: 150 - 300 m ²	-	-	275	285	260	270
Geschosswohnungsbau:						
Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages GFZ* ca. 1,2, Geschosse III - V	-	-	250	250	-	-

Quelle: Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Krefeld 2016 und 2017, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), <https://www.boris.nrw.de>

Die Bodenrichtwerte für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau haben sich außer bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in mittlerer Lage um 10 Euro/m² von 2016 auf 2017 erhöht. Hier steigen sie um 20 Euro/m². Im Geschosswohnungsbau blieben die Bodenrichtwerte unverändert.

3.3. IMMOBILIEN IN DER REGION

Seit dem Jahr 2000 legen die Landesbausparkassen (LBS) einen Immobilien-Preisspiegel vor. Dieser umfasst mittlerweile 925 Groß-, Mittel und Kleinstädte in nahezu allen Landkreisen Deutschlands. Dabei handelt es sich um angenommene Preise, die auf einer Befragung der örtlichen LBS-Makler beruhen (Erhebungszeitraum April 2016). Demgemäß sind die angegebenen Preise auch eher auf den Teilmarkt der LBS-Kunden ausgerichtet.

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

Da der Wohnungsmarkt Krefeld von Düsseldorf bis weit in den Kreis Viersen und Kreis Kleve hineinreicht, sind in der nachfolgenden Tabelle ausgewählte Städte dargestellt. In allen Kategorien ist der am häufigsten anzutreffende Wert wiedergegeben.

REGION	Neubaumarkt			Gebrauchtwohnungsmarkt		
	Baugrundstücke für Eigenheime (Euro/m ²)	Reiheneigenheime in Euro	(Euro/m ² Wohnfläche) Eigentumswohnungen	Freistehende Eigenheime in Euro	Reiheneigenheime in Euro	(Euro/m ² Wohnfläche) Eigentumswohnungen
Krefeld	250 ↓	230.000 ↑	2.500 ↑	290.000 ↓	220.000 ↑	1.250 ↑
Tönisvorst	250 ◊	220.000 ◊	2.300 ↑	270.000 ↑	220.000 ↑	1.240 ↓
Kempfen	285 ◊	235.000 ◊	2.910 ↑	360.000 ↑	240.000 ↑	1.800 ↑
Willich	265 ◊	235.000 ◊	2.200 ↑	255.000 ◊	220.000 ↑	1.500 ↓
Nettetal	160 ↓	210.000 ↑	2.100 ↓	250.000 ↑	170.000 ↑	1.100 ↓
Viersen	210 ↑	225.000 ↑	2.600 ↑	230.000 ↑	185.000 ↑	1.300 ↑
Geldern	160 ◊	190.000 ◊	2.565 ↑	250.000 ↓	180.000 ↑	1.400 ↓
Mönchengladbach	220 ↑	280.000 ↑	2.650 ↑	300.000 ◊	185.000 ◊	1.200 ↑
Wegberg	140 ↑	170.000 ↑	1.500 ◊	190.000 ◊	120.000 ↓	1.000 ◊
Erkelenz	150 ↑	170.000 ↑	1.600 ◊	190.000 ◊	160.000 ↑	1.000 ◊
Duisburg	245 ↓	205.000 ↓	1.805 ↑	230.000 ↑	155.000 ↓	1.010 ↑
Ratingen	415 ↓	345.000 ↑	3.100 ↑	480.000 ↑	340.000 ↑	2.100 ↑
Düsseldorf	500 ↑	380.000 ↑	3.900 ↑	450.000 ◊	320.000 ↑	2.350 ↑
Meerbusch	475 ↑	335.000 ↑	3.400 ↑	725.000 ↑	375.000 ↑	2.300 ↑
Kaarst	375 ↑	325.000 ↑	2.700 ↑	345.000 ↑	250.000 ↓	1.960 ↑
Korschenbroich	270 ↑	275.000 ↑	2.500 ↑	280.000 ↓	210.000 ↓	1.350 ↓
Erklärung: Veränderungen der Preise von 2015 nach 2016			↑ gestiegen	↓ gefallen	◊ unverändert	

Quelle: LBS, Bundesgeschäftsstelle der Landesbausparkassen

In Krefeld sind die Durchschnittspreise auf dem Neubaumarkt im Jahre 2016 für ein Reiheneigenheim von 225.000 Euro auf 230.000 Euro gegenüber 2015 gestiegen. Dies gilt auch für eine entsprechend gebrauchte Immobilie (Jahr 2016: 220.000 Euro; Jahr 2015: 200.000 Euro).

Auch die Preise für Wohneigentum sind gegenüber dem Vorjahr im Neubaumarkt von 2.400 auf 2.500 Euro/m² Wohnfläche sowie im Gebrauchtwohnungsmarkt von 1.200 auf 1.250 Euro/m² Wohnfläche leicht angestiegen.

Laut LBS-Preisspiegel sind die Quadratmeterpreise von Baugrundstücken für Eigenheime im Gegensatz zu den ermittelten Werten vom Gutachterausschuss von 295 Euro/m² auf 250 Euro/m² gefallen. Ursächlich für diese abweichenden Angaben ist die unterschiedliche Datengrundlage.

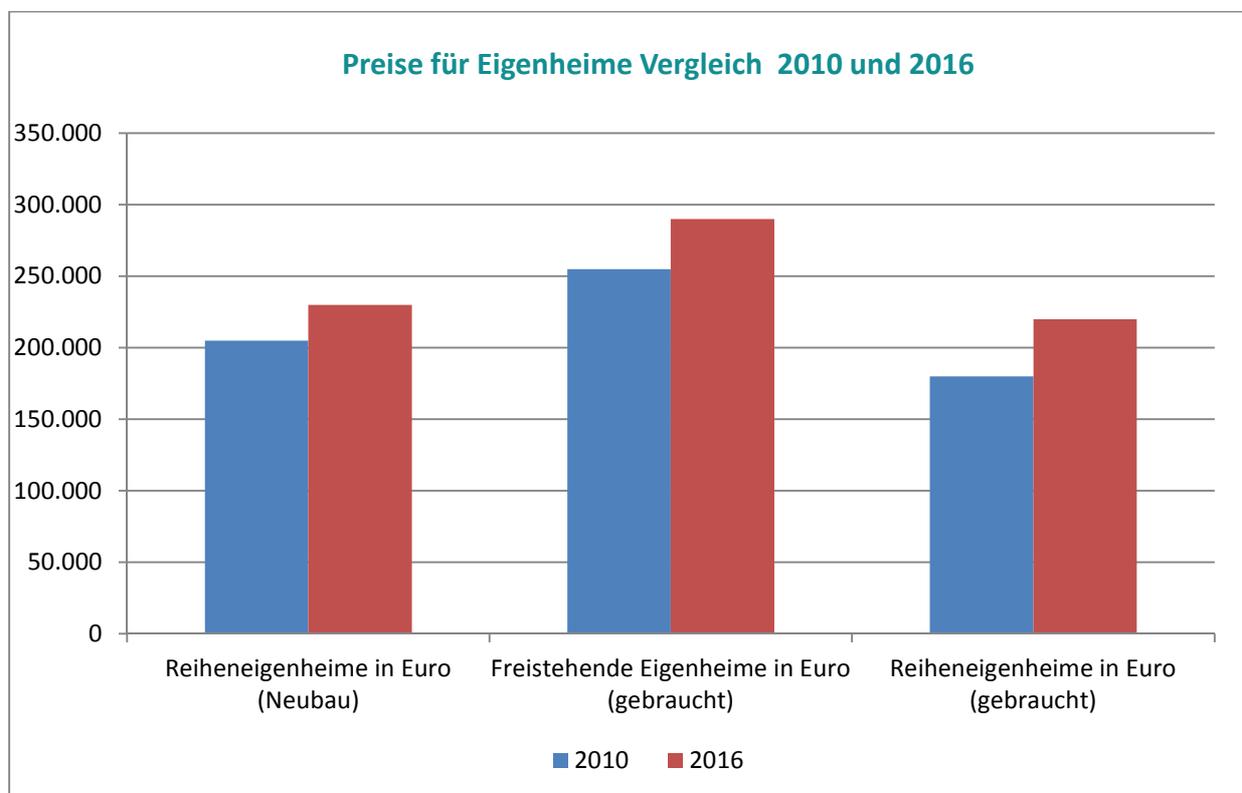
So liegen dem Gutachterausschuss alle abgeschlossenen Kaufverträge eines Jahrganges zur Verfügung.

Nach den LBS-Daten sind im Gebrauchtwohnungsmarkt die Preise von freistehenden Eigenheimen gesunken, und zwar von 300.000 Euro auf 290.000 Euro.

Beim Städtevergleich sind die Quadratmeterpreise von Baugrundstücken in Düsseldorf mit 500 Euro/m² am teuersten, gefolgt von Meerbusch mit 475 Euro/m² und Ratingen mit 415 Euro/m². Am günstigsten sind sie in Wegberg mit 140 Euro/m² und in Erkelenz mit 150 Euro/m² sowie in Geldern und Nettetal mit 160 Euro/m².

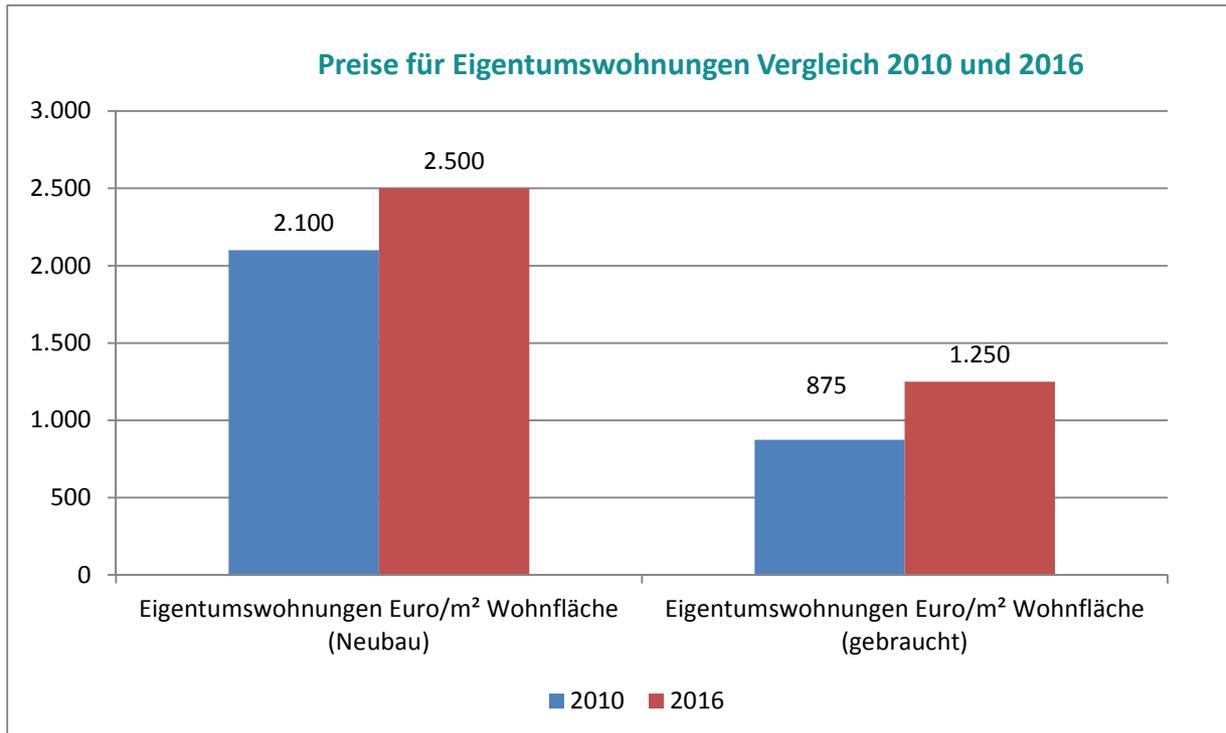
Eigentumswohnungen liegen zwischen 1.500 Euro je m² in Wegberg und 3.900 Euro je m² in Düsseldorf für den Neubau und zwischen 1.000 Euro je m² in Erkelenz und Wegberg und 2.350 Euro je m² in Düsseldorf für die gebrauchte Eigentumswohnung. Die Preise für die Neubaureiheneigenheime liegen bei 170.000 Euro in Erkelenz und Wegberg und 380.000 Euro in Düsseldorf. Für die Gebrauchtimmoblie betragen die Preise der Reiheneigenheime 120.000 Euro in Wegberg und 375.000 Euro in Meerbusch. Die größte Spanne gibt es bei den freistehenden Eigenheimen. Sie liegt bei 190.000 Euro in Erkelenz und Wegberg und bei 725.000 Euro in Meerbusch.

In Krefeld ist das Preisniveau im Vergleich zu den Nachbarstädten in allen Segmenten im unteren Mittelfeld der Preisentwicklung angesiedelt. Trotzdem ist auch in Krefeld nach wie vor ein Trend zur Preissteigerung festzustellen.



Quelle: LBS, Bundesgeschäftsstelle der Landesbausparkassen

Die Preissteigerung beträgt im Vergleich von 2010 zu 2016 für neu gebaute Reiheneigenheime 12 %, im Gebrauchtwohnungsmarkt für freistehende Eigenheime 14 % und für Reiheneigenheime 22 %.



Quelle: LBS, Bundesgeschäftsstelle der Landesbausparkassen

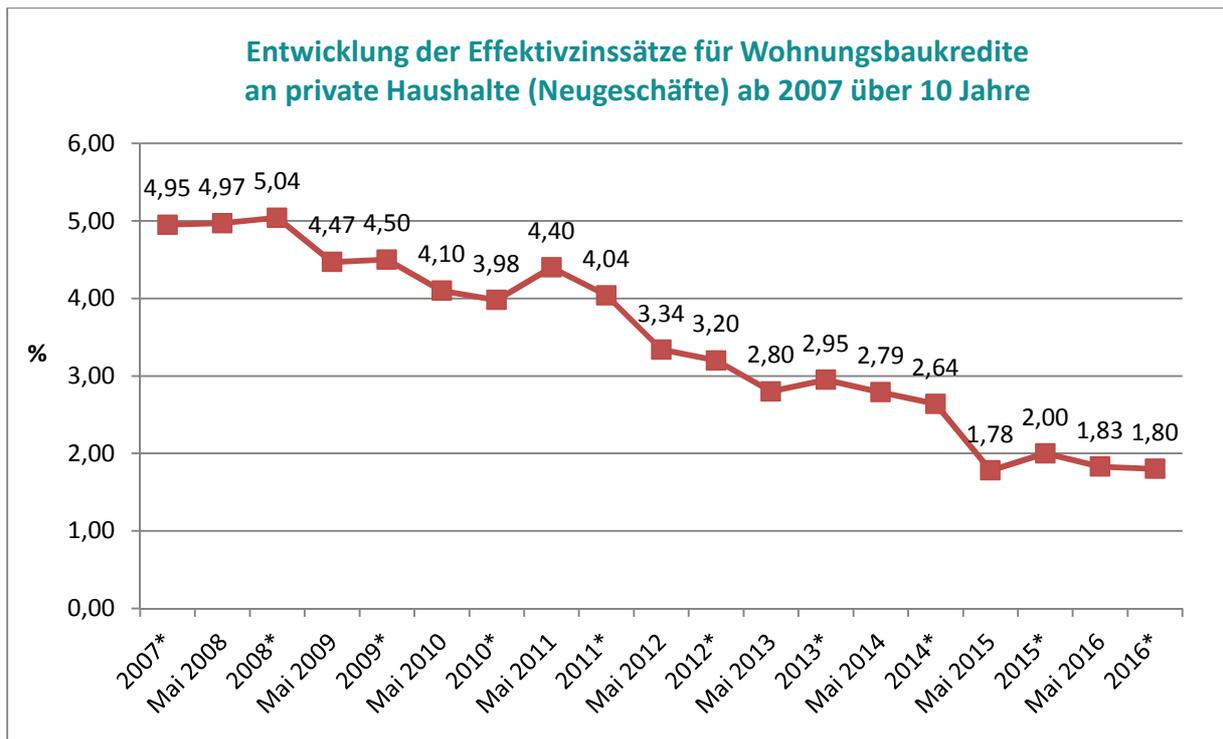
Die Preise für Eigentumswohnungen steigen im Neubaumarkt von 2010 nach 2016 um 19 % und im Gebrauchtwohnungsmarkt sogar um 43 %.

3.4. ENTWICKLUNG DES HYPOTHEKENZINSES

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

Der Effektivzinssatz für Wohnungsbaukredite an private Haushalte (Neugeschäfte) mit einer Zinsfestschreibung von 10 Jahren erreicht im Jahr 2016 einen neuen Tiefstand. Nach einem kurzen Anstieg im Jahr 2008 und im Mai 2011, liegt er seit Mai 2013 unter 3,0 %. Die Jahresdurchschnittswerte der Effektivzinssätze liegen im Jahr 2016 bei 1,80 % (Vorjahr 2,00 %).

Die sehr niedrigen Zinssätze stellen weiterhin einen hohen Anreiz zum Erwerb von Immobilien dar. Von der Finanzierungsseite her gehen somit auch 2016 keine ernsthaften Hemmnisse für die Nachfrage aus.



*Jahresdurchschnittswerte

Quelle: Deutsche Bundesbank, eigene Berechnungen

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

Resümee zum Kapitel Grundstücks- und Immobilienmarkt:

Im Jahr 2016 sind die Kauffälle gegenüber dem Vorjahr um 1 % gestiegen. Der Flächenumsatz hat um 63 % zugenommen und der Geldumsatz um 4 %.

Die Kauffälle für unbebaute Grundstücke sind um 24 % gestiegen.

Es dominieren nach wie vor die bebauten Grundstücke den Krefelder Grundstücksmarkt mit 73 % des Geldumsatzes.

Die Quadratmeterpreise für baureife Grundstücke haben sich laut Gutachterausschuss im individuellen Wohnungsbau um 10 Euro/m² erhöht, bei Ein- und Zweifamilienhäusern sogar um 20 Euro/m². Im Geschosswohnungsbau sind sie stabil geblieben.

Nach dem LBS-Immobilien-Preisspiegel für die Städte der Region sind die Quadratmeterpreise von Baugrundstücken in Krefeld im Jahr 2016 von 295 Euro/m² auf 250 Euro/m² gefallen. Auch die Durchschnittspreise von gebrauchten freistehenden Eigenheimen haben sich gegenüber dem Vorjahr von 300.000 auf 290.000 Euro verringert.

Verteuert haben sich Reiheneigenheime im Neubaumarkt von 225.000 Euro auf 230.000 Euro und Reiheneigenheime im Gebrauchtwohnungsmarkt von 200.000 Euro auf 220.000 Euro. Ebenfalls erhöhten sich die Preise für neu gebaute Eigentumswohnungen gegenüber 2015 von 2.400 auf 2.500 Euro/m² und für gebrauchte Eigentumswohnungen von 1.200 auf 1.250 Euro/m². Das Kaufpreinsniveau bewegt sich in Krefeld im Städtevergleich im mittleren Bereich.

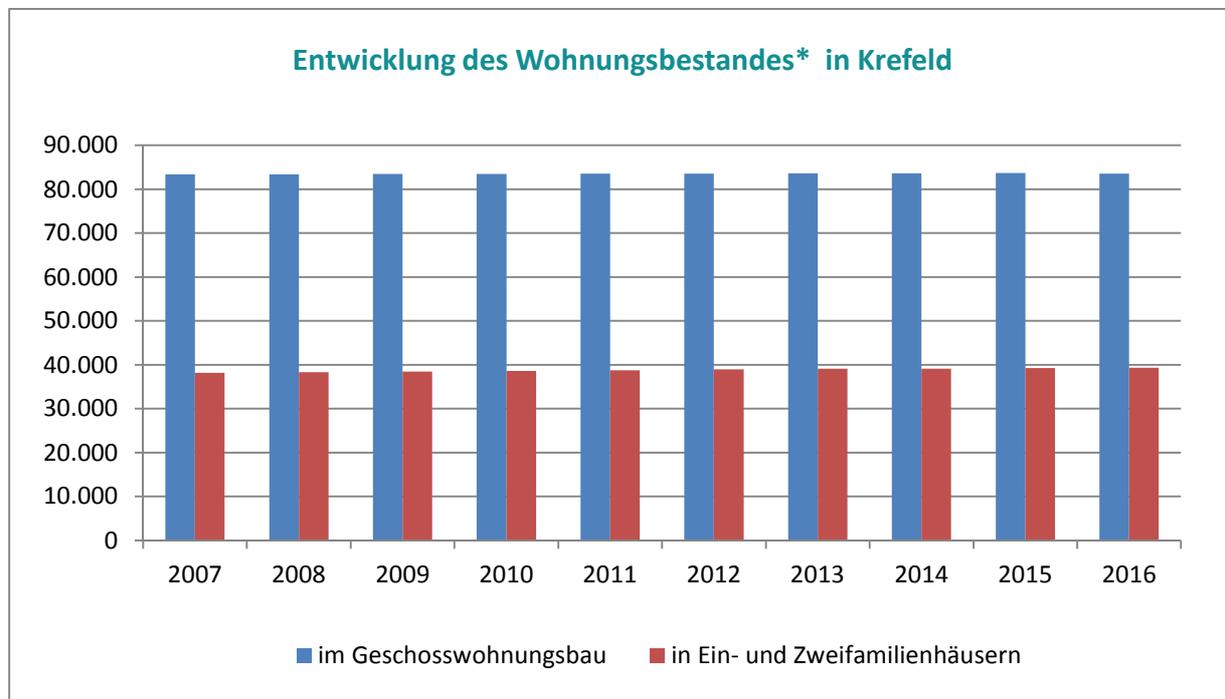
Die Hypothekenzinsen für Wohnungsbaukredite sind so niedrig wie nie zuvor. Im Jahresdurchschnitt 2016 liegen sie bei 1,80 % bei 10-jähriger Laufzeit und verleiten zum Immobilienkauf trotz steigender Kaufpreise.

4. WOHNUNGSANGEBOT

4.1. ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSBESTANDES

Es gibt im Jahr 2016 in Krefeld laut der Fortschreibung der amtlichen Gebäudestatistik insgesamt 122.909 Wohnungen.

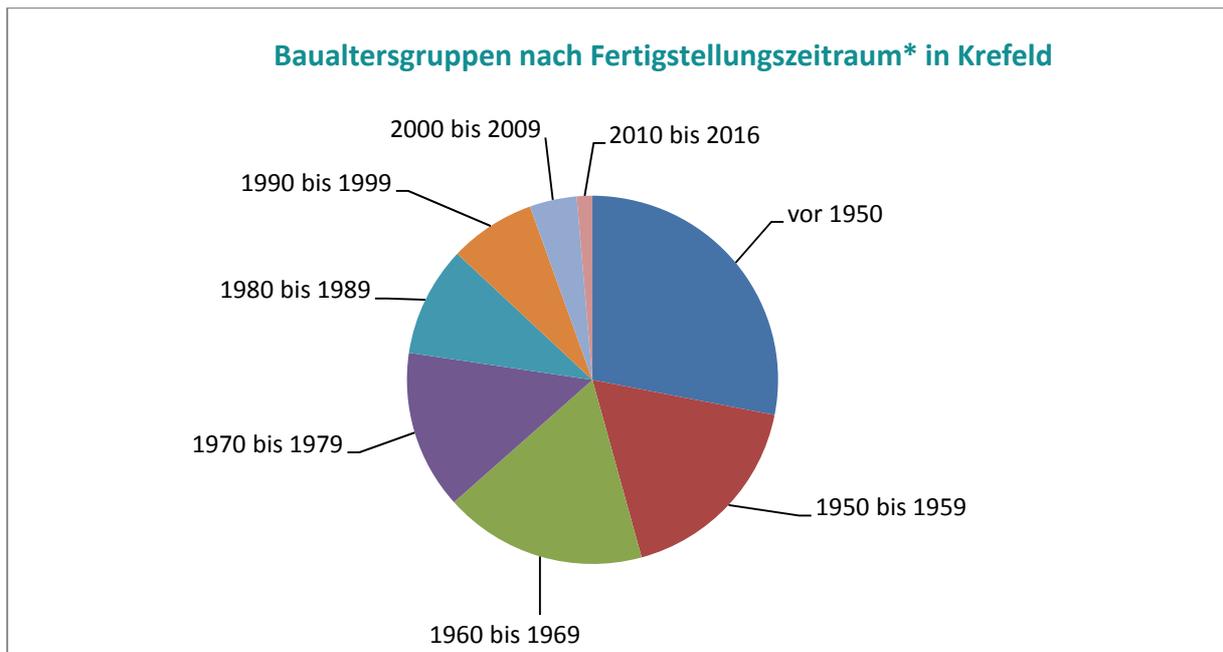
In den letzten Jahren hat sich der Wohnungsbestand in der Stadt Krefeld geringfügig, aber kontinuierlich erhöht. Im Jahr 2016 ist er im Geschosswohnungsbau nach langer Zeit zum ersten Mal gesunken, und zwar von 83.684 um 121 auf 83.563 Wohneinheiten. Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern ist er wie in den Jahren zuvor gestiegen, und zwar von 39.277 um 69 auf 39.346 Wohnungen. Der Rückgang der Wohnungen im Geschosswohnungsbau resultiert vor allem aus dem Abriss der Wohnungen auf der Herbertzstraße. Er konnte durch den Neubau nicht aufgefangen werden.



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

Die Anzahl der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern hat in den letzten Jahren stärker zugenommen als im Geschosswohnungsbau. Dadurch veränderte sich die Gebäudestruktur leicht. Der Anteil an Wohnungen im Geschosswohnungsbau lag im Jahr 2007 noch bei 68,6 % zu 31,4 % Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Im Jahr 2016 gibt es 68,0 % Wohnungen im Geschosswohnungsbau und 32,0 % im Eigenheimbau. Trotzdem wird der Wohnungsbestand in Krefeld weiterhin vom Geschosswohnungsbau dominiert.

Die Altersgruppen der Gebäude/Wohnungen nach den Jahren der Fertigstellung gibt das nachfolgende Kreisdiagramm wieder. Es zeigt, dass die Fertigstellungen kontinuierlich zurückgegangen sind und im 10-Jahres-Vergleich in den Jahren 2000 bis 2009 ihren historischen Tiefstand erreichten. Für die Fertigstellungsjahre 2010 bis 2016 zeigt sich ein weiterer unterdurchschnittlicher Gebäudebestand.



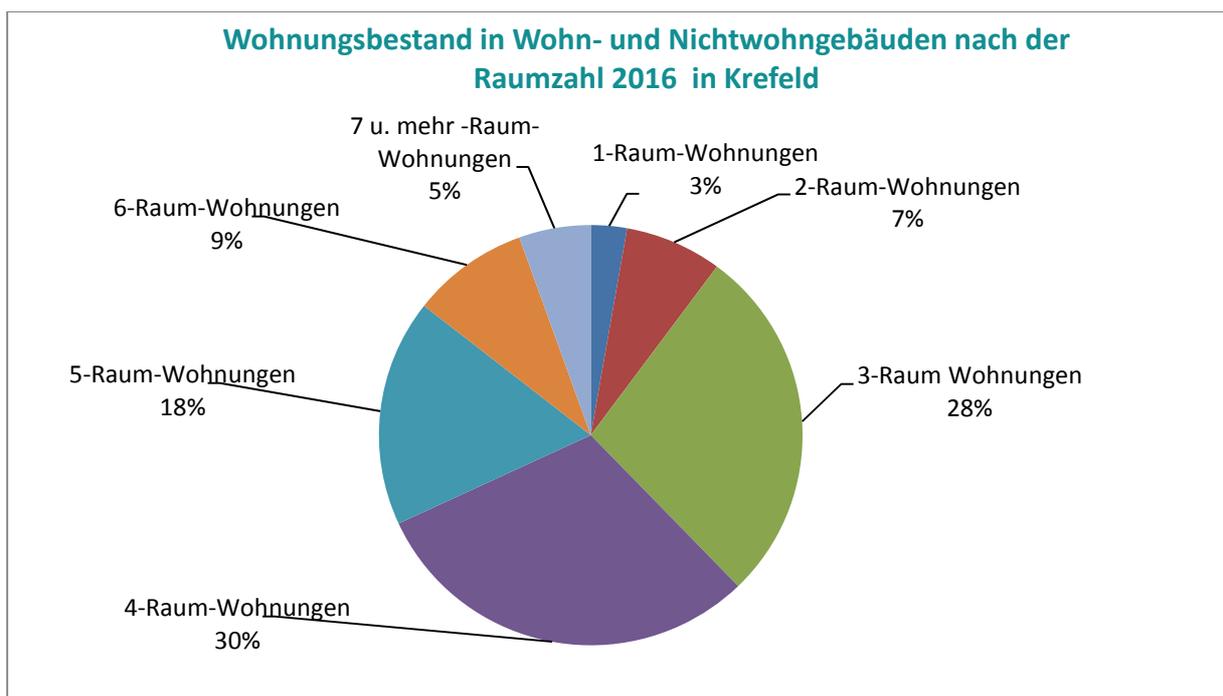
*Anzahl der Wohnungen

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

Mit 46 % wurde fast die Hälfte aller Wohnungen vor 1959 erbaut. 32 % wurden von 1960 bis 1979 errichtet und 17 % der Wohnungen in den Jahren von 1980 bis 1999.

Seit 2000 entstanden lediglich 5 % aller Wohnungen. Das bedeutet, dass ca. 85 % des Wohnungsbestandes älter als 25 Jahre ist. Auch wenn man davon ausgehen kann, dass in vielen Fällen Modernisierungen vorgenommen wurden, entspricht wahrscheinlich ein großer Teil der Wohnungen nicht mehr den heutigen Ansprüchen und Anforderungen (z. B. Barrierefreiheit).

Das nächste Diagramm zeigt den Anteil der Wohnungen nach der Anzahl der Räume in Krefeld. Anders als bei den Wohnungen nach Anzahl der Zimmer (siehe Kapitel 7: Ergebnisse der Zeitungs- und Internetanalyse) umfasst die Zahl der Räume die Küche mit.



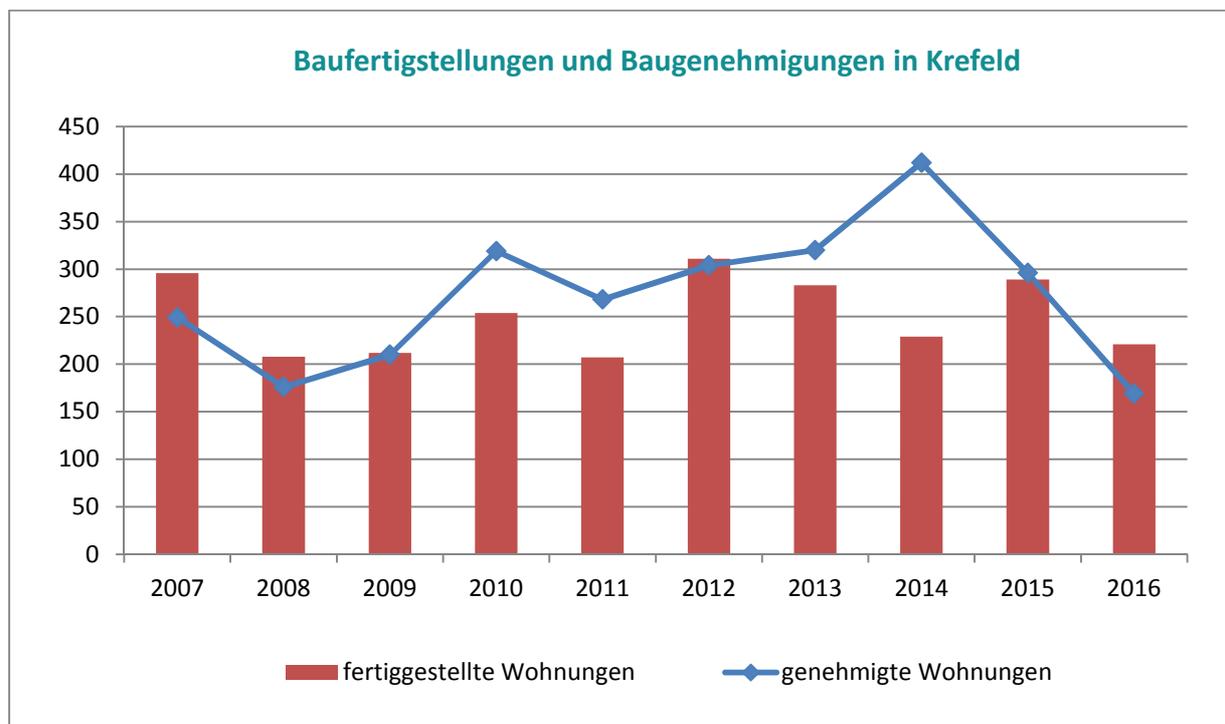
Quelle: Fachbereich Bürgerservice, Abteilung Statistik und Wahlen

Der überwiegende Teil des Wohnungsangebotes in Krefeld besteht aus 3 oder 4 Räumen (58 %). Mit 10 % ist der Anteil an kleinen Wohnungen mit 1 oder 2 Räumen sehr gering. 27 % weisen 5 oder 6 Räume auf. Lediglich 5 % der Wohnungen verfügen über 7 und mehr Räume. Es fehlen also vor allem kleine und große Wohnungen.

4.2. BAUTÄTIGKEITSENTWICKLUNG

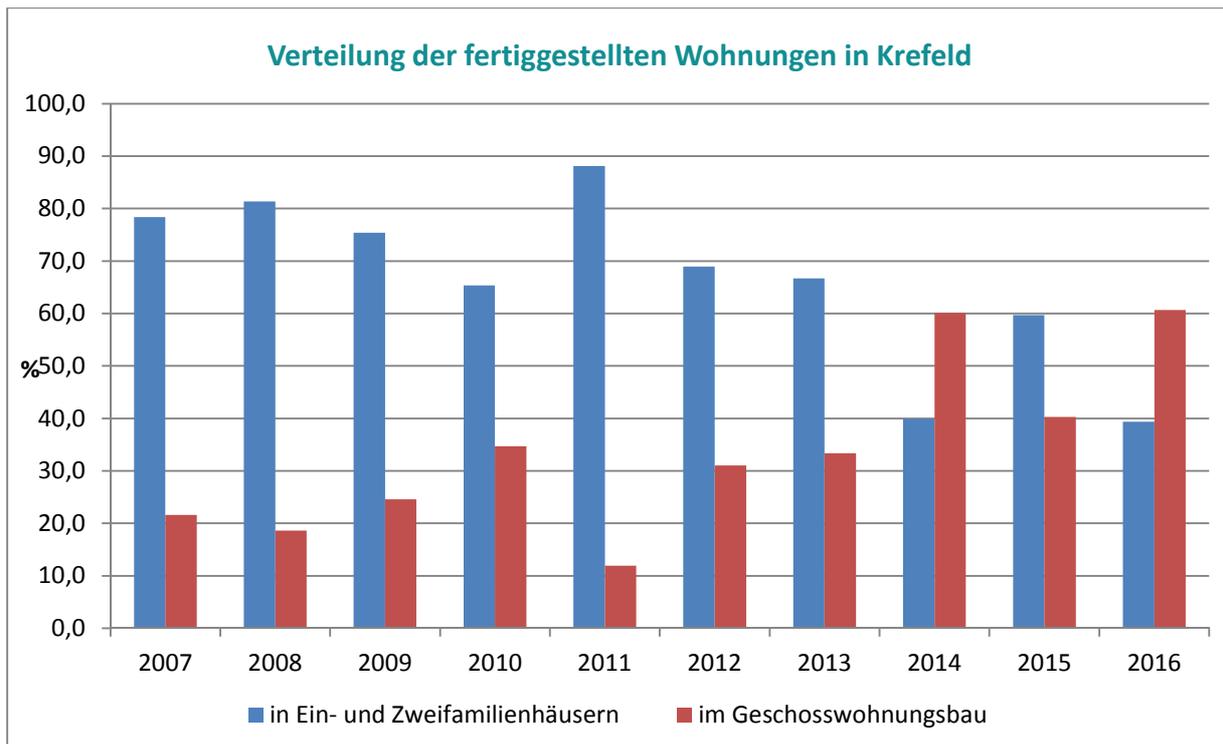
Die folgende Grafik zeigt die erteilten Baufertigstellungen und Baugenehmigungen der letzten 10 Jahre. Die Abweichung der Zahl der fertiggestellten Wohnungen von der Zahl der genehmigten Wohnungen kommt dadurch zustande, dass Baugenehmigungen 3 Jahre gültig sind und unbegrenzt um jeweils 1 Jahr verlängert werden können. Außerdem besteht zwischen Genehmigung und Fertigstellung immer ein zeitlicher Verzug.

Die Zahl der Baugenehmigungen verringert sich in Krefeld im Jahr 2016 um 127 von 296 auf 169 Wohnungen gegenüber 2015. Auch die Zahl der Baufertigstellungen sinkt gegenüber dem Vorjahr um 68 Wohnungen von 289 auf 221 Wohnungen. Die Bautätigkeit ist somit in Bezug auf den wachsenden Bedarf an Wohnungen in Krefeld viel zu gering.



Quelle: Fachbereich Bürgerservice, Abteilung Statistik und Wahlen

Die nächste Grafik zeigt, dass in den Jahren von 2007 bis 2013 und 2015 mehr Wohnungen im Einfamilienhausbau fertiggestellt wurden als im Geschosswohnungsbau. In den Jahren 2014 und 2016 war dies umgekehrt. Im Jahr 2016 wurden 39,4 % Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern gebaut und 60,6 % im Geschosswohnungsbau.

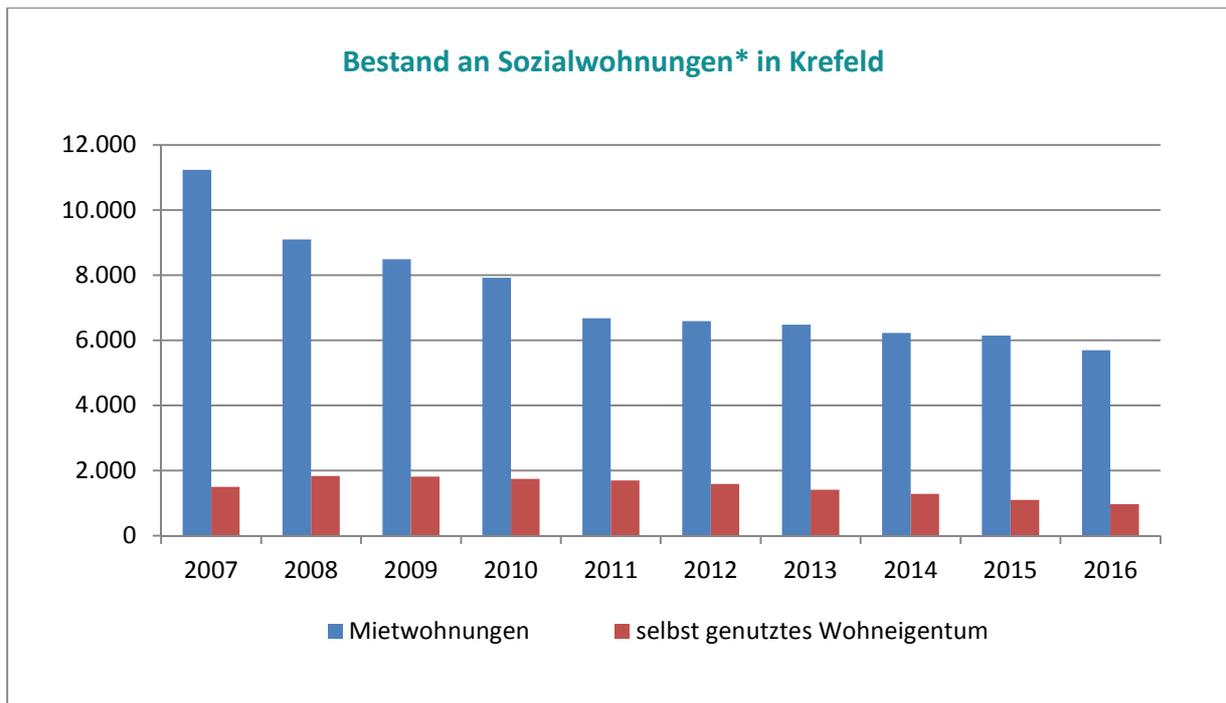


Quelle: Fachbereich Bürgerservice, Abteilung Statistik und Wahlen, eigene Berechnungen

4.3. ÖFFENTLICH GEFÖRDERTER WOHNUNGSBAU

Im Zentrum der Wohnraumförderung steht die Förderung der Neuschaffung von Mietwohnungen mit dem Ziel, insbesondere einkommensschwächeren Personengruppen bezahlbaren qualitätsvollen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Der Schwerpunkt liegt auf der Entwicklung und Erneuerung von Wohnquartieren durch Neuschaffung von qualitätsvollem, energieeffizientem und barrierefreiem Wohnraum und durch Umbaumaßnahmen im Bestand. Zielgruppen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus sind Familien, ältere Menschen, behinderte Menschen, Studenten und Flüchtlinge. Auch selbstgenutztes Wohneigentum und Einrichtungen für Behinderte mit umfassendem Leistungsangebot werden gefördert.

Der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen (Sozialwohnungen) nimmt kontinuierlich ab. Auch im Jahr 2016 ist er erneut gesunken. Er beträgt im Mietwohnungsbereich nur noch 5.699 Sozialwohnungen (2015: 6.144) und im selbstgenutzten Wohneigentum 972 (2015: 1.095) Wohnungen. Die Sozialwohnungsbestände werden, bedingt durch das Auslaufen von Belegungsbindungen und durch vorzeitige Rückzahlung der öffentlichen Mittel sowie infolge der geringeren Förderzahlen, auch zukünftig schrumpfen.



* öffentlich geförderte Wohnungen
 Quelle: NRW.BANK – Wohnungsmarktbeobachtung

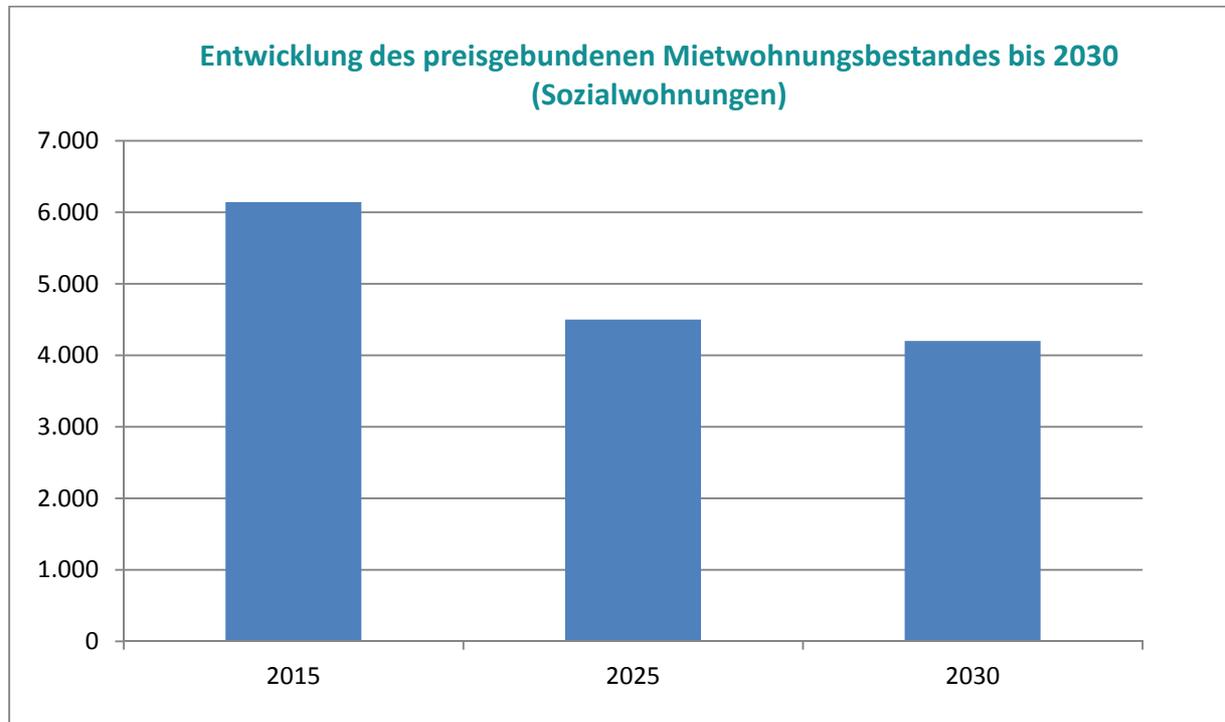
Die Entwicklung der Sozialwohnungen in der Nachwirkungsfrist zeigt die folgende Grafik. Das sind Wohnungen, für die die Fördermittel bereits zurückgezahlt worden sind, die aber für einen bestimmten Zeitraum noch der Mietpreisbindung unterliegen.



* öffentliche geförderte Wohnungen
 Quelle: NRW.BANK – Wohnungsmarktbeobachtung

Die Anzahl der aktuell in der Nachwirkungsfrist liegenden Wohnungen beläuft sich auf 1.586 Wohnungen, das sind 67 Wohnungen mehr als 2015 (1.519 Wohnungen). In absehbarer Zeit wird dann auch bei diesen Wohnungen die Preisbindung entfallen.

Die NRW.BANK führt in regelmäßigen Abständen eine Modellrechnung zur zukünftigen Entwicklung der Zahl preisgebundener Mietwohnungen durch. Diese Modellrechnung basiert auf dem aktuellen Bestand der Wohnungen sowie den noch nicht fertiggestellten Bewilligungen der vergangenen Jahre. Zukünftige Bewilligungen werden dabei nicht berücksichtigt, weil diese nur schwer prognostizierbar sind. Außerdem soll diese Berechnung deutlich machen, welcher Handlungsbedarf notwendig ist. Wie die folgende Übersicht zeigt, werden für Krefeld für das Jahr 2030 4.200 preisgebundene Mietwohnungen prognostiziert.



Quelle: NRW.BANK – Wohnungsmarktbeobachtung - Modellrechnung

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

Damit wieder mehr Sozialwohnungen gebaut werden, hat das Land Nordrhein-Westfalen durch das mehrjährige Wohnungsbauprogramm 2014 bis 2017 die Förderkonditionen verbessert, unter anderem mit der Erweiterung von Tilgungsnachlässen und der „Richtlinie zur Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge“. Mit einem Gesamtvolumen in Höhe von 3,2 Milliarden Euro für die Jahre 2014 bis 2017 stehen jährlich 800 Millionen Euro zur Verfügung, die sich wie folgt aufteilen.

- Neubau von Mietwohnungen (inkl. des Wohnraums für Flüchtlinge und Asylbewerber) – 450 Mio. Euro
- Neubau und Ersterwerb von selbstgenutztem Wohneigentum – 80 Mio. Euro
- Bestandsinvestitionen mit den Schwerpunkten Abbau von Barrieren und energetischer Sanierung – 150 Mio. Euro
- Maßnahmen zur Unterstützung der Quartiersentwicklung – 70 Mio. Euro
- Förderung des Studentischen Wohnens – 50 Mio. Euro

Der Förderschwerpunkt liegt somit weiterhin auf dem Bereich des Mietwohnraums.

Im Juni 2016 hat die Landesregierung das Förderprogramm von 800 Millionen Euro auf 1,1 Milliarden Euro aufgestockt.

Für das Förderjahr 2016 wurden der Stadt Krefeld vom Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen für den Mietwohnungsbau 6,1 Millionen Euro zugeteilt. Diese konnten auf 8,2 Millionen Euro aufgestockt werden. Die Förderung im Rahmen der investiven Maßnahmen im Bestand betragen 1,06 Millionen Euro. Die Förderung im Bereich der Eigenheimförderung einschließlich Schwerbehindertendarlehen ist nicht budgetiert. Hier gilt eine Stichtagsregelung zum 30.06. eines Jahres. Alle bis dahin gestellten Anträge werden gefördert, sofern die Voraussetzungen erfüllt sind. Dieser Stichtag wurde in den letzten Jahren bis zum 30.11. verlängert.

Die nachstehende Tabelle zeigt die für die Stadt Krefeld tatsächlich abgerufenen Wohnraumfördermittel von 2014 bis 2016.

Bewilligte Wohnraumfördermittel 2014 bis 2016

Jahr	2014		2015		2016	
	Wohn-einheiten	Fördermittel in 1.000 Euro	Wohn-einheiten	Fördermittel in 1.000 Euro	Wohn-einheiten	Fördermittel in 1.000 Euro
Neubau von Mietwohnungen	0	0	13	1.878	63	8.201
darunter: Wohnraum für Flüchtlinge	x	x	0	0	0	0
Neubau Eigentum	9	982	2	236	3	374
Bestandserwerb Eigentum	9	738	4	357	3	260
Schwerbehindertendarlehen	0	0	0	0	3	62
Wohnplätze	24	1.089	0	0	0	0
Investive Bestandsmaßnahmen	9	409	3	29	4	114
Insgesamt	51	3.218	22	2.500	76	9.011

Quelle: Fachbereich Zentraler Finanzservice und Liegenschaften

Im Jahr 2014 gab es keine einzige neue geförderte Mietwohnung. Im Jahr 2015 wurden 13 Wohneinheiten gefördert und im Jahr 2016 waren es sogar 63 Wohneinheiten. Um für preisgünstigen Wohnraum zu sorgen, ist die Förderung von Mietwohnungen weiterhin dringend erforderlich. Dazu hat der Rat der Stadt Krefeld beschlossen, dass bei allen Projekten mit über 100 Wohneinheiten ein größerer Anteil an preisgebundenem Wohnraum angestrebt werden soll (siehe auch Kapitel 2.3.).

Zinsgünstige Darlehen zur Schaffung von Wohnraum für Flüchtlinge und Asylbewerber wurden seit dem angelaufenen Programm im Juni 2015 in Krefeld für die Jahre 2015 und 2016 nicht abgerufen.

Im Bereich der Eigentumsförderung wurden im Neubau und im Bestandserwerb 2014 jeweils 9 Wohneinheiten gefördert, im Jahr 2015 waren dies 2 Fälle im Neubau und 4 Fälle im Bestandserwerb und in 2016 jeweils 3 Fälle.

3 Schwerbehindertendarlehen wurden im Jahr 2016 vergeben.

Im Jahr 2014 konnten durch die Förderung 24 Wohnplätze für Menschen mit Behinderung geschaffen werden.

Zur Verbesserung des Wohnungsbestandes entstanden im Jahr 2014 in Krefeld 9 geförderte investive Bestandsmaßnahmen, 3 im Jahr 2015 und 4 im Jahr 2016.

4.4. BARRIEREFREIE WOHNUNGEN

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

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

Um die Wohnsituation für alle Menschen zu verbessern, sind seit 1998 sämtliche 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. Diese Wohnungen stehen dem berechtigten Personenkreis ohne Alterseinschränkung zur Verfügung.

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

Durch eine Umstellung der Erfassung der barrierefreien Wohnungen im Jahr 2017 sind die Zahlen mit den Vorjahreswerten nicht mehr vergleichbar. Nach dem Stand Juli 2017 gibt es in Krefeld 999 öffentlich geförderte barrierefreie Wohnungen.

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.

4.5. PFLEGEHEIMPLÄTZE

Nach der neuesten Modellrechnung des Landesbetriebs Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) wird die Gesamtzahl pflegebedürftiger Menschen in Krefeld zwar weiterhin steigen, jedoch wird eine gegenläufige Entwicklung bei den voll- und teilstationär zu versorgenden Menschen festgestellt. Daher wird für das Jahr 2020 nur noch ein Bedarf von 2.100 Pflegeplätzen vorausberechnet. Da auf lange Sicht mit einem deutlichen Anstieg von pflegebedürftigen Menschen zu rechnen ist, wird für 2030 ein Bedarf von 2.400 Plätzen erwartet.

In den Krefelder Pflegeheimen gibt es 2016 ein Platzangebot von insgesamt 2.439 Pflegeheimplätzen, davon 2.291 vollstationär und 148 teilstationär.

Laut der Fortschreibung der Verbindlichen Bedarfsplanung nach § 7 Absatz 6 Alten- und Pflegegesetz Nordrhein-Westfalen (APG NRW) für die Jahre 2017 – 2020 für die Stadt Krefeld ist ab 2020 von einer Platzzahl von 2.741 Plätzen, davon 2.518 vollstationäre und 223 teilstationäre Plätze, auszugehen.

Damit ist der prognostizierte Bedarf für die Stadt Krefeld insgesamt gedeckt. Allerdings gibt es durch die vielen Angebote in der Innenstadt ein deutliches Ungleichgewicht in der Verteilung der vorhandenen Plätze auf die einzelnen Stadtbezirke. Durch entsprechende Maßnahmen, wie insbesondere die im Rahmen der Verbindlichen Bedarfsplanung für die Jahre 2016 – 2019 durchgeführte Bedarfsausschreibung, ist es aber gelungen, auch in den anderen Einzugsbereichen eine angemessene Bedarfsdeckung zu erreichen bzw. ihr nahe zu kommen.

Die komplette Fortschreibung der Verbindlichen Bedarfsplanung für die Jahre 2017 - 2020 ist im Amtsblatt Nr. 11/17 unter nachfolgendem Link veröffentlicht:

[https://www.krefeld.de/c1257cbd001f275f/files/amtsblatt_11-2017.pdf/\\$file/amtsblatt_11-2017.pdf?openelement](https://www.krefeld.de/c1257cbd001f275f/files/amtsblatt_11-2017.pdf/$file/amtsblatt_11-2017.pdf?openelement)

Resümee zum Kapitel Wohnungsangebot:

Im Jahr 2016 stehen in Krefeld 122.909 Wohnungen zur Verfügung. Dieser Bestand hat sich gegenüber 2015 um 52 Wohnungen verringert.

Ca. 85 % des Wohnungsbestandes ist älter als 25 Jahre und entspricht nicht mehr den heutigen Ansprüchen bezüglich Barrierefreiheit etc.

Der Anteil an kleinen Wohnungen mit 1 oder 2 Räumen ist mit 10 % sehr gering.

Die Wohnungsbautätigkeit ist in Krefeld trotz des wachsenden Bedarfs zu gering. Die Baugenehmigungen und die Baufertigstellungen sind im Jahr 2016 gegenüber dem Vorjahr erneut gesunken.

Der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen nimmt wie in anderen Städten und Gemeinden immer weiter ab. Im Mietwohnungsbereich beträgt der Bestand 2016 nur noch 5.699 Sozialwohnungen. Nach einer Modellrechnung der NRW.BANK werden für Krefeld für das Jahr 2030 lediglich 4.200 preisgebundene Wohnungen prognostiziert. Da der Bedarf an preiswertem Wohnraum aber wächst, muss hier dringend gegengesteuert werden.

Die Anzahl der barrierefreien Wohnungen kann nach wie vor nicht erfasst werden. Aufgrund der immer älter werdenden Bevölkerung muss hier aber weiterer Wohnraum geschaffen werden.

Der Bedarf an Pflegeheimplätzen ist in Krefeld insgesamt gedeckt.

5. WOHNUNGSBEDARF UND WOHNUNGSNACHFRAGE

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

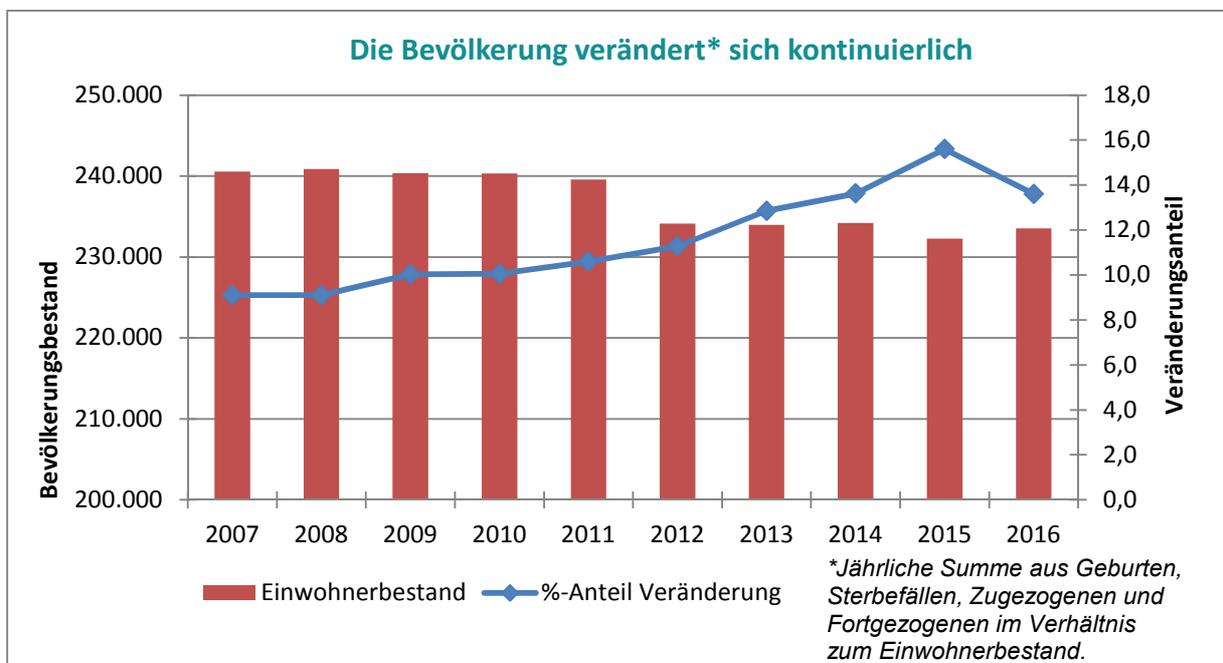
5.1. BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Für den Wohnungsmarktbericht werden die Einwohnerdaten des Melderegisters der Stadt Krefeld verwendet. Zu den vom Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) veröffentlichten zensusbasierten Daten ergeben sich Abweichungen, da diese nicht durch eine Vollerhebung festgestellt wurden.

Nachdem jahrelang die Bevölkerung zurückging bzw. stagnierte, stieg sie im Jahr 2014 von 233.982 leicht um 231 auf 234.213 Personen an. Im Jahr 2015 sank die Zahl der Einwohner wieder um 1.957 auf 232.256 Einwohner. Hauptursache für diesen Rückgang war die Einführung der Zweitwohnsitzsteuer ab 01.01.2016. Zu den Bevölkerungszahlen zählen auch Personen, die in Krefeld nur mit Nebenwohnsitz gemeldet sind. Im Zuge der Vorbereitungen für diese Einführung haben im Jahr 2015 viele ihren Nebenwohnsitz abgemeldet.

2016 hat sich die Zahl der Einwohner wieder um 1.286 auf 233.542 Einwohner erhöht. Dieser Zuwachs ist sicherlich auch auf die Flüchtlingszuwanderung zurückzuführen.

Die folgende Grafik zeigt neben dem Einwohnerbestand den Veränderungsanteil an der Bevölkerung. Dazu zählen die Geburten- und Sterberaten und die Zuziehenden und Fortziehenden. In den letzten Jahren war diese Zahl stetig angewachsen. Im Jahr 2016 ist sie zum ersten Mal wieder gesunken. Diese sogenannte Veränderungsrate liegt in 2016 bei 13,6 % (2015: 15,6 %).



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

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

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

5.2. BEVÖLKERUNGSVORAUSBERECHNUNG

Der Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) hat im Jahr 2015 eine neue Bevölkerungsvorausberechnung für die kreisfreien Städte und Kreise Nordrhein-Westfalens für den Zeitraum 2014 bis 2040/2060 veröffentlicht. Bei dieser Vorausberechnung handelt es sich um die erste, deren Ausgangsbevölkerung auf den Zensusergebnissen 2011 aufbaut. Zur Vergleichbarkeit stammen die Werte für das Jahr 2015 aus der Bevölkerungsfortschreibung, die ebenfalls auf Ergebnissen des Zensus 2011 basiert.

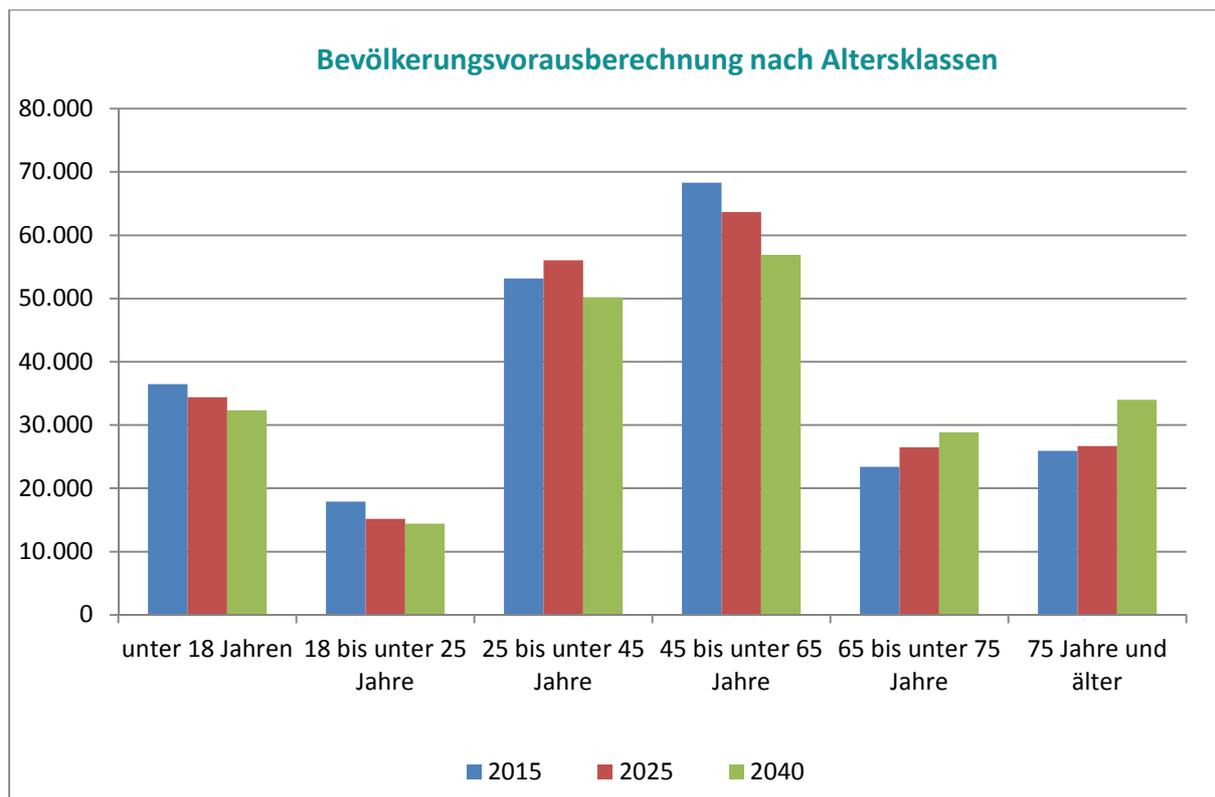
Bevölkerungsvorausberechnungen geben Kenntnisse über zukünftige Tendenzen der Bevölkerungsentwicklung. Allerdings muss beachtet werden, dass sie keine Prognosen sind, sondern lediglich Modellcharakter haben und das Eintreffen der Annahmen von vielen Faktoren abhängig ist, zumal die aktuellen Flüchtlingsströme noch nicht berücksichtigt wurden.

Laut der Bevölkerungsfortschreibung von IT.NRW gab es im Jahr 2015 in Krefeld 225.144 Einwohner. Nach der Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW könnte im Jahr 2025 die Bevölkerung bei 222.379 Personen (- 1,2 % gegenüber 2015) und im Jahr 2040 sogar nur noch bei 216.7414 (- 3,7 % gegenüber 2015) Personen liegen.

Die nächste Grafik stellt gut dar, dass neben der Abnahme der Bevölkerung eine Verschiebung bei den Altersgruppen erfolgt.

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

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



Quelle: IT.NRW Information und Technik Nordrhein-Westfalen

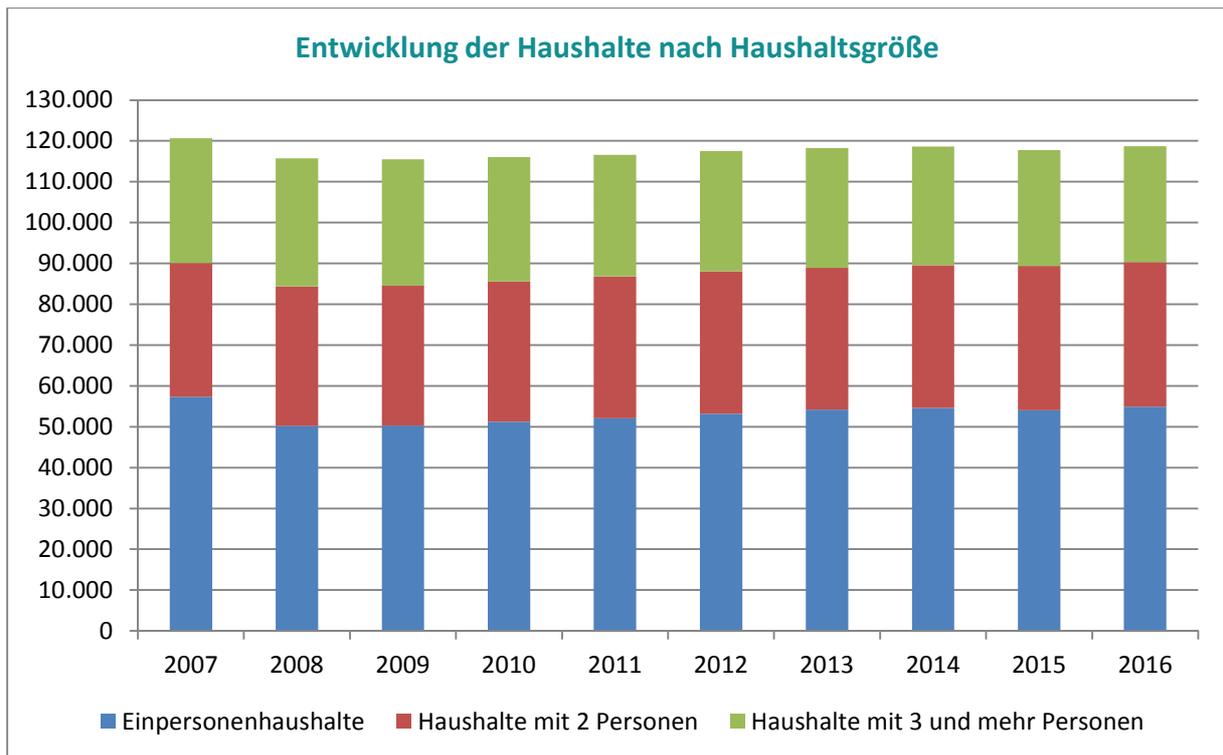
So geht der Anteil der unter 18-Jährigen von 2015 bis 2025 um 5,7 % zurück, von 2015 bis 2040 sogar um 11,3 %. Auch bei der Altersgruppe der 18- bis unter 25-Jährigen kommt es 2025 zu einer Reduzierung der Bevölkerungszahl von 15,3 % und 2040 von 19,5 % gegenüber dem Jahr 2015. Bei der Altersgruppe der 25- bis unter 45-Jährigen kommt es 2025 zunächst zu einem Anstieg der Bevölkerung um 5,4 % und im Jahr 2040 zu einem Rückgang von 5,5 % gegenüber dem Jahr 2015. In der Altersgruppe 45 bis unter 65 Jahre sind bis 2025 Verluste von 6,8 % und bis 2040 von 16,7 % zu erwarten. Dagegen sind bei der Altersgruppe der 65- bis unter 75-jährigen Zunahmen von 13,1 % im Jahr 2025 und 23,2 % im Jahr 2040 gegenüber dem Jahr 2015 zu verzeichnen. Auch in der Altersgruppe 75 Jahre und älter kommt es bis zum Jahr 2025 zu einem Anstieg von 2,9 %; im Jahr 2040 soll die Zunahme sogar 31,3 % gegenüber dem Jahr 2015 betragen.

Dieser veränderten Bevölkerungsstruktur muss sich der Wohnungsmarkt anpassen. Mit steigendem Durchschnittsalter der Bevölkerung wird insbesondere die Nachfrage nach barrierefreien und behindertengerechten Wohnungen zunehmen.

5.3. HAUSHALTSENTWICKLUNG

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

Trotz der bisher eher stagnierenden Zahl der Einwohner stieg die Zahl der Haushalte von 2010 bis 2014 kontinuierlich an, wie die nachfolgende Grafik zeigt.



Quelle: Fachbereich Bürgerservice, Abteilung Statistik und Wahlen

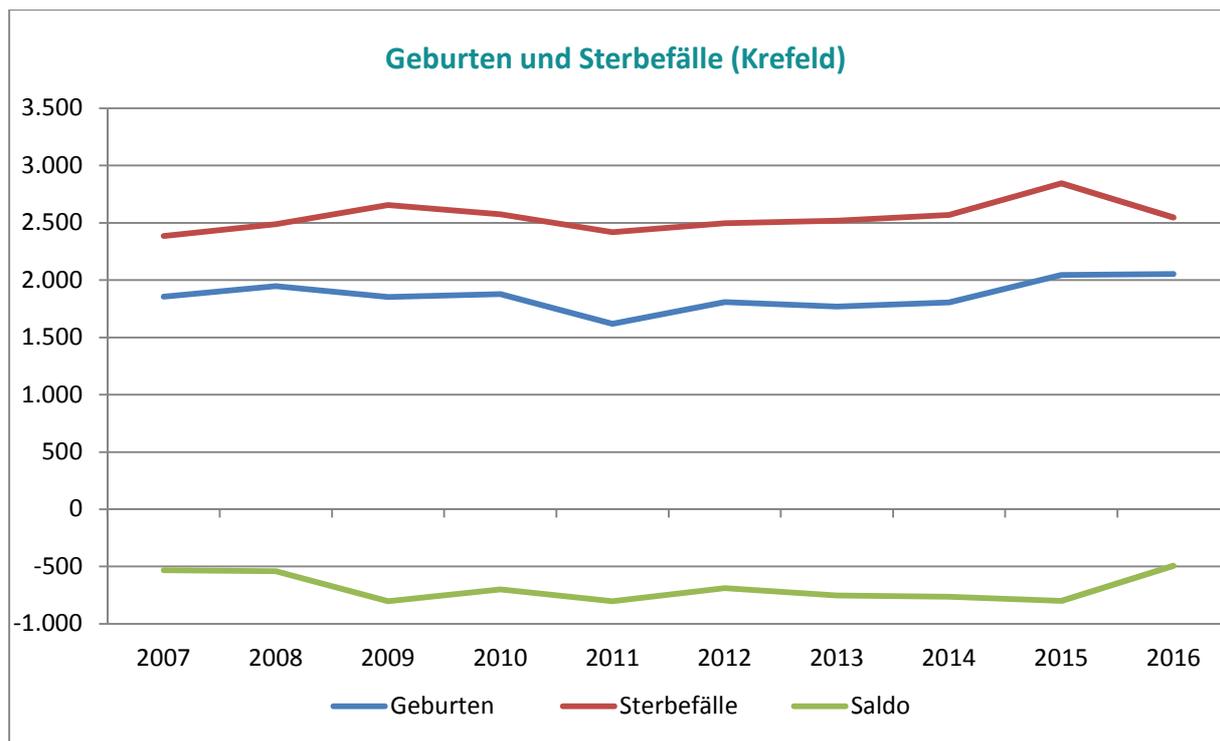
Wahrscheinlich ebenfalls bedingt durch die Einführung der Zweitwohnsitzsteuer, sank die Zahl der Haushalte im Jahr 2015 gegenüber 2014 um 891 Haushalte von 118.647 auf 117.756 Haushalte. Im Jahr 2016 erhöhte sich die Zahl wieder um 986 auf 118.742 Haushalte.

Die Ursache dafür ist die Verkleinerung der Haushalte. Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt in Krefeld 1,94 Personen je Haushalt im Jahr 2016 gegenüber 1,95 Personen je Haushalt im Jahr 2015. Sie nimmt somit weiter ab (2010: 2,00 Personen je Haushalt). Bedingt durch den Trend zu kleineren Haushalten (auch durch die immer älter werdende Bevölkerung), wird die Zahl der Haushalte mit 1 und 2 Personen weiter zunehmen.

5.4. NATÜRLICHE UND RÄUMLICHE BEVÖLKERUNGSBEWEGUNG

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

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



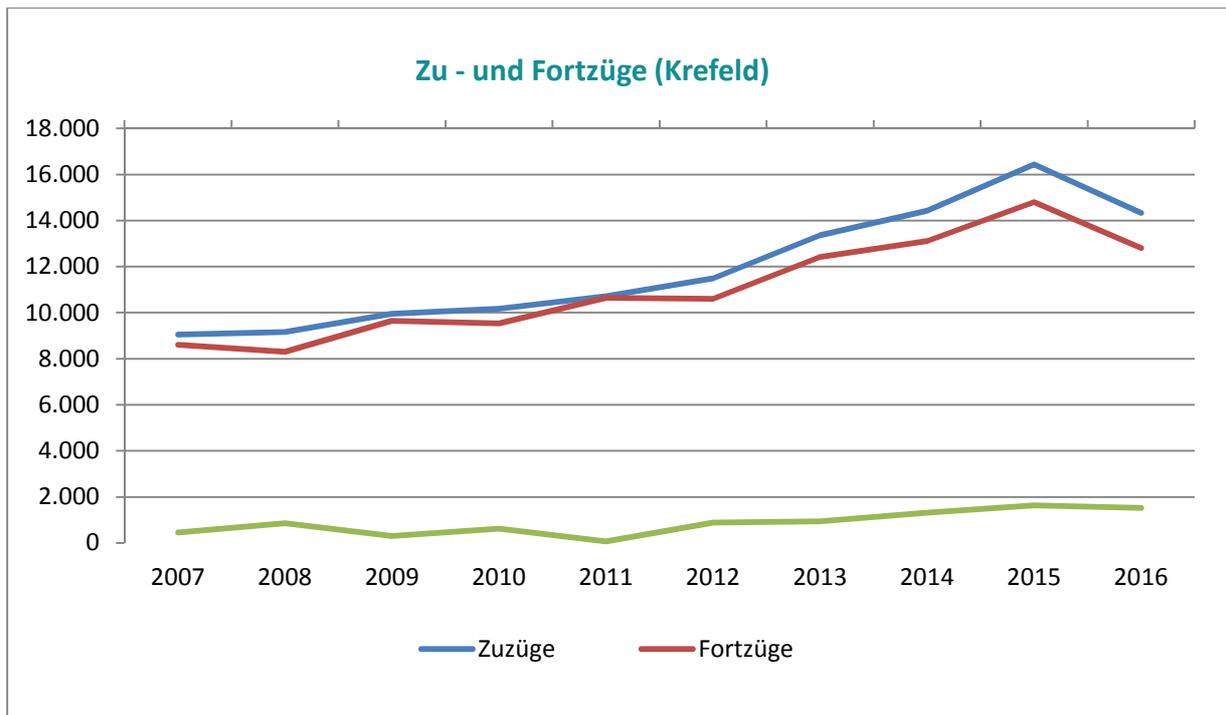
Quelle: Fachbereich Bürgerservice, Abteilung Statistik und Wahlen

Im Jahr 2016 gibt es 2.055 Geburten und 2.548 Sterbefälle, damit beträgt der Sterbeüberschuss 493 Fälle. Im Jahr 2015 lag der Sterbeüberschuss sogar bei 800 Fällen.

Somit kommt den Wanderungen mittlerweile eine größere Bedeutung zu, wenn es um die Entwicklung von Bevölkerungszahlen geht. Sie sind daher ein wichtiger Betrachtungsfaktor im Zusammenhang mit dem Wohnungsmarkt.

Der Wanderungsgewinn (mehr Zuzüge als Fortzüge) hat sich seit 2013 deutlich erhöht. Besonders hoch war er im Jahr 2015 mit 1.634 Personen. 2016 ist er leicht um 106 auf 1.528 Personen gesunken.

Die Wanderungsentwicklung der letzten 10 Jahre zeigt die folgende Grafik:

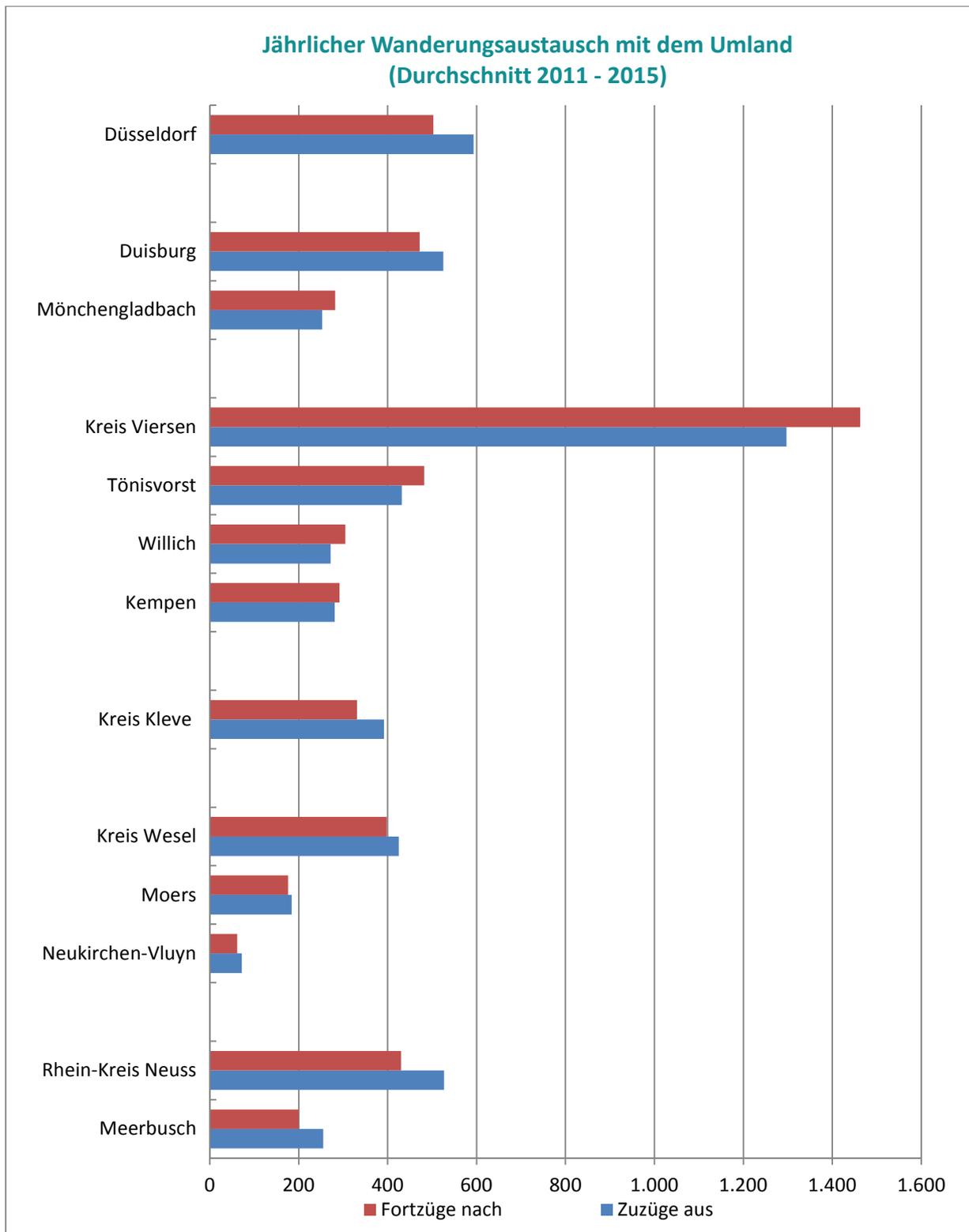


Quelle: Fachbereich Bürgerservice, Abteilung Statistik und Wahlen

Die Zahl der Zuzüge hat seit 2007 bis 2015 stetig zugenommen. Ähnlich sieht es bei den Fortzügen aus, lediglich in den Jahren 2008, 2010 und 2012 gab es hier einen leichten Rückgang. Im Jahr 2016 haben die Zahl der Zuzüge sowie der Fortzüge wieder abgenommen. Es zogen 14.335 Personen nach Krefeld (2015: 16.436) und 12.807 (2015: 14.802) haben die Stadt verlassen.

In der nachfolgenden Grafik zeigen die Salden (Zeitraum 2011 bis 2015) der einzelnen Gebietskörperschaften, dass Krefeld gegenüber Düsseldorf, Duisburg sowie den Kreisen Kleve, Wesel und Neuss einen positiven Wanderungssaldo hat. Es zogen also mehr Menschen aus diesen Gebieten nach Krefeld als im selben Zeitraum aus Krefeld in diese Gebiete.

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

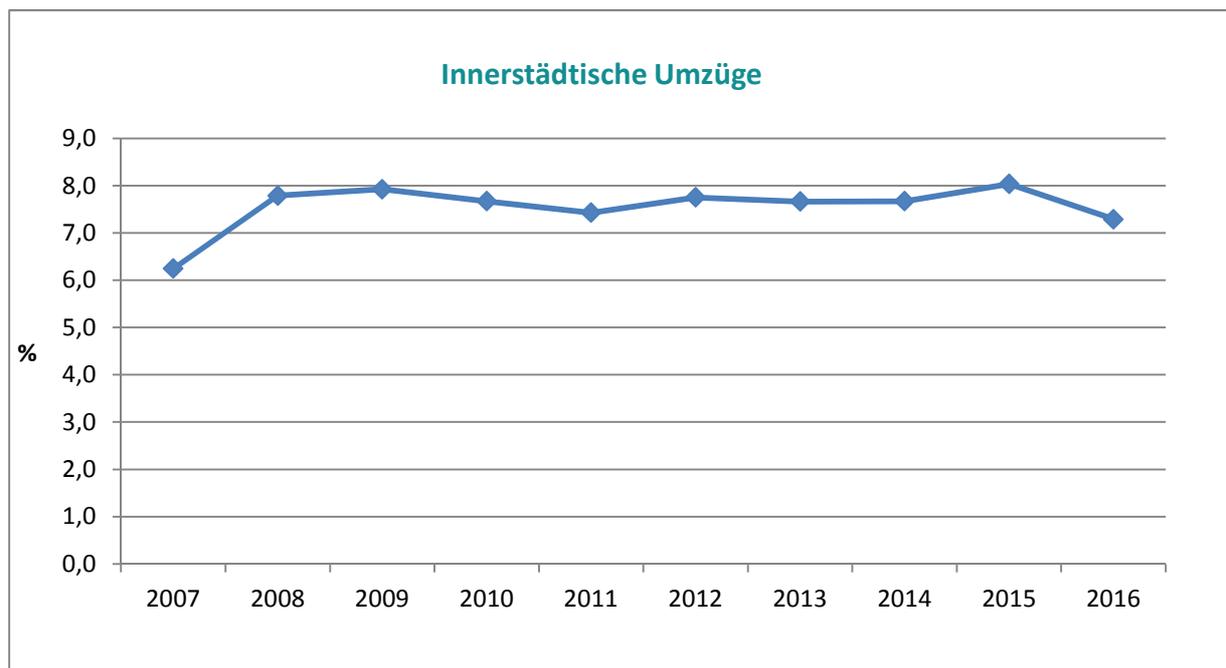


Quelle: IT.NRW Information und Technik Nordrhein-Westfalen

Im Jahre 2015 sind vom Niederrhein 4.378 Personen nach Krefeld zugezogen, davon fast ein Drittel aus den Großstädten Düsseldorf, Duisburg und Mönchengladbach. Die Zuziehenden vom Niederrhein nach Krefeld machen 31 % aller Zugezogenen aus.

Aus dem übrigen NRW, dem Bundesgebiet und dem Ausland hat Krefeld ebenfalls einen positiven Wanderungssaldo zu verzeichnen. 2.984 Zuzügen aus NRW standen 1.968 Fortzüge nach NRW gegenüber. Erstmals seit Jahren konnte auch ein geringer positiver Wanderungssaldo von 9 Menschen aus dem übrigen Bundesgebiet erzielt werden. Es gab 1.611 Zuzüge und 1.602 Fortzüge. Die höchste Zuzugsrate kam aus dem Ausland. 5.060 Personen zogen aus dem Ausland nach Krefeld und 3.417 Personen zogen ins Ausland. Was einen Wanderungssaldo von 1.643 ergibt.

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



Quelle: Fachbereich Bürgerservice, Abteilung Statistik und Wahlen

In den letzten 10 Jahren schwankte die Umzugsrate relativ wenig. Sie lag im Jahr 2007 mit 6,2 % (15.021 Umzüge) am niedrigsten und im Jahr 2015 mit 8,0 % (18.661 Umzüge) am höchsten. Im Jahr 2016 ist die Umzugsrate auf 7,3 % (17.020 Umzüge) gesunken. Für die Ursachen der leicht rückläufigen innerstädtischen Mobilität liegen keine gesicherten Erkenntnisse vor. Sie könnten aber ein erster Hinweis auf eine angespannte Marktsituation sein.

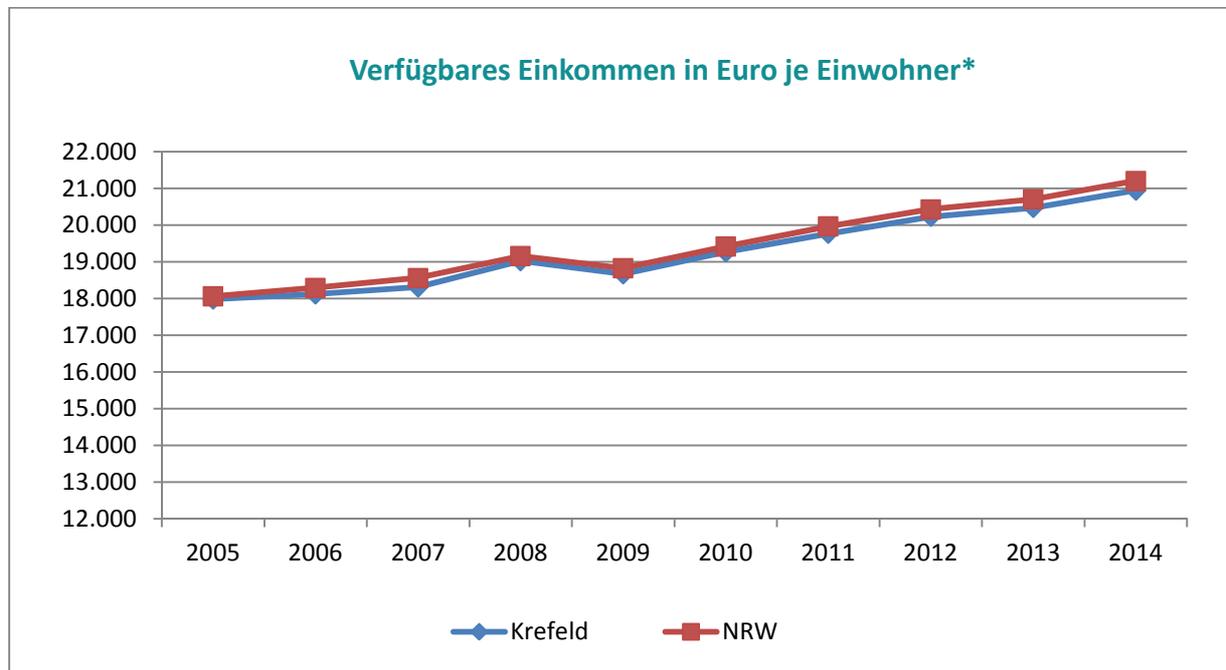
5.5. NACHFRAGEINDIKATOREN

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

5.5.1. Einkommen und Beschäftigung

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

Darunter ist die Einkommenssumme (Arbeitnehmerentgelt und Einkommen aus selbstständiger Arbeit und Vermögen), die den privaten Haushalten abzüglich Steuern und Sozialabgaben und zuzüglich empfangener Sozialleistungen durchschnittlich für Konsum- und Sparzwecke zur Verfügung steht, zu verstehen. Die letztverfügbaren Daten stammen aus dem Jahr 2014.

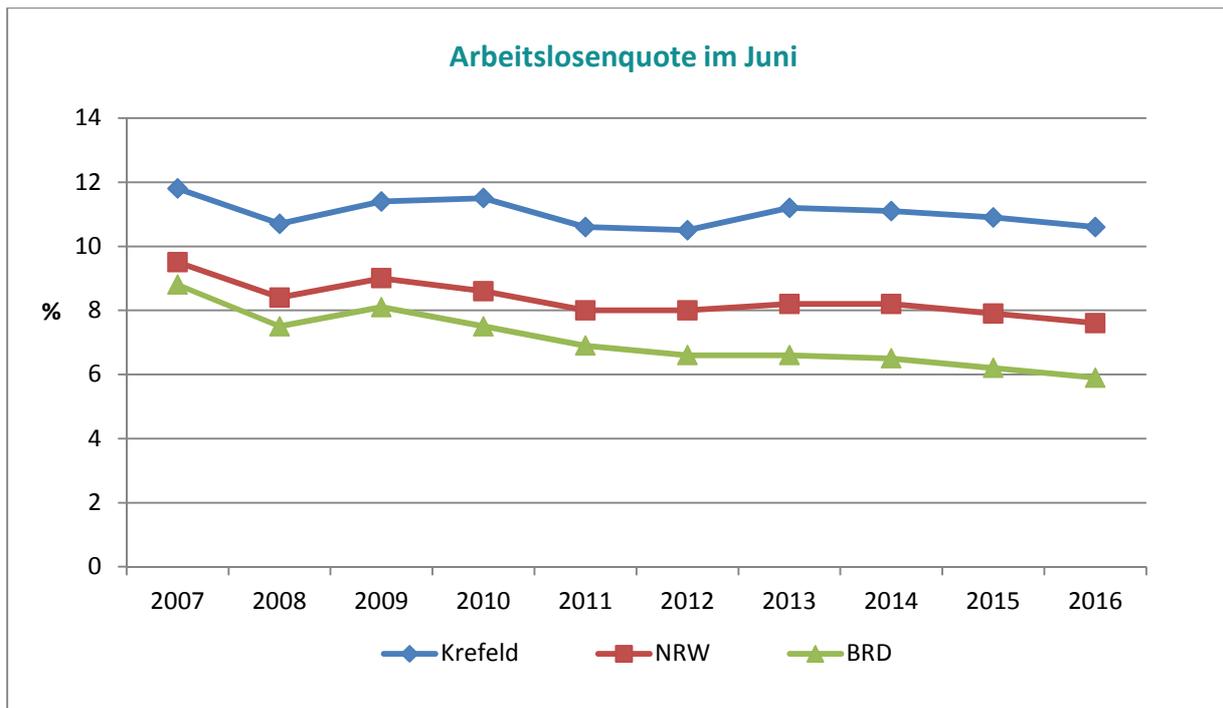


*einschließlich der privaten Organisationen ohne Erwerbscharakter
 Die aktuellen Ergebnisse wurden erstmals unter Verwendung der Einwohnerzahlen des aktuellen Zensus berechnet. Vergleichbare Ergebnisse liegen für den Zeitraum von 2011 bis 2014 vor.
 Für die Zahlen vor 2011 wurden die Einwohnerzahlen des Zensus 2011 zurückgerechnet.
 Quelle: IT.NRW Information und Technik Nordrhein-Westfalen

Das verfügbare Einkommen je Einwohner in Krefeld und in Nordrhein-Westfalen steigt seit 2005 mit Ausnahme des Jahres 2009 stetig an. Mit 20.944 Euro je Einwohner in Krefeld und 21.207 Euro je Einwohner in NRW im Jahr 2014 liegt es in Krefeld nach wie vor unter dem Landesdurchschnitt.

5.5.2. Entwicklung der Arbeitslosen

Die nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung der Arbeitslosenquote in Krefeld, NRW und BRD. Nach einem Rückgang 2008 stieg die Arbeitslosenquote aufgrund der Wirtschaftskrise im Jahr 2009 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. Seit 2015 ist die Arbeitslosenquote erneut rückläufig. Sie beträgt im Jahre 2016 für Krefeld 10,6 % nach 10,9 % im Vorjahr.



Auf der Basis aller zivilen Erwerbspersonen

Durch konzeptionellen Neuaufbau Änderung der Arbeitslosenstatistik ab 2009

Datenrevisionen können zu Abweichungen gegenüber Auswertungen mit früherem Erstellungsdatum führen

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Die Krefelder Arbeitslosenquote ist auch im Jahre 2016 höher als im Landesdurchschnitt NRW und höher als im Bund. Zusätzlich zur Einkommensentwicklung liegt Krefeld auch auf dem Arbeitsmarkt hinter der Bundes- und Landesentwicklung.

Resümee zum Kapitel Wohnungsbedarf und Wohnungsnachfrage:

Die Einwohnerzahl der Stadt Krefeld ist im Jahre 2016 um 1.286 auf 233.542 Einwohner gestiegen.

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

Die Zahl der Haushalte hat sich im Jahr 2016 um 986 auf 118.742 Haushalte ebenfalls erhöht. Auch wenn diese Zahl nur gering gestiegen ist, gibt es aufgrund neuer Wohn- und Lebensformen einen quantitativen und qualitativen Wohnungsbedarf.

Der Sterbeüberschuss liegt im Jahr 2016 bei 493 Fällen. Der Wanderungsgewinn beträgt 1.528 Personen im Jahr 2016.

Die innerstädtische Umzugsrate ist im Jahr 2016 von 8,0 % auf 7,3 % gesunken.

Das verfügbare Einkommen je Einwohner hat sich in Krefeld seit 2010 stetig nach oben entwickelt und liegt 2014 bei 20.944 Euro je Einwohner.

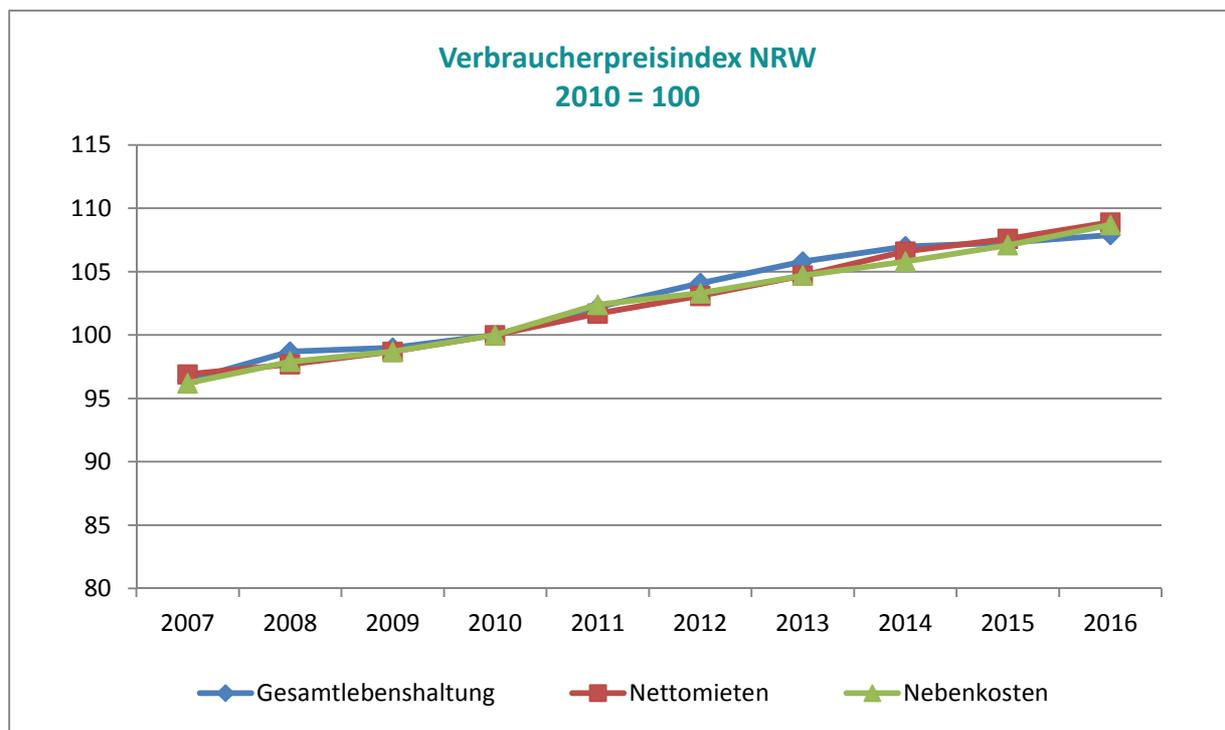
Die Arbeitslosenquote ist in Krefeld seit 2015 wieder rückläufig. Sie liegt in Krefeld im Jahr 2016 bei 10,6 %.

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 (siehe Kapitel 7.).

6.1. ENTWICKLUNG DER LEBENSHALTUNGSKOSTEN IN NORDRHEIN-WESTFALEN

Die Entwicklung der Verbraucherpreise der privaten Haushalte stellt der Verbraucherpreisindex NRW dar. Die Kosten der Gesamtlebenshaltung haben sich in den letzten Jahren ständig verteuert. Im Jahr 2016 sind sie um weitere 0,6 %-Punkte von 107,3 auf 107,9 gestiegen.



Quelle: IT.NRW Information und Technik Nordrhein-Westfalen

Der Preisindex für die Nettomieten und der für die Mietnebenkosten bilden Untergruppen der Lebenshaltungskosten. Diese Indizes haben sich ebenfalls weiter erhöht: Die Nettomieten sind im Jahr 2016 um 1,3 %-Punkte von 107,6 auf 108,9 angewachsen. Die Mietnebenkosten sind um 1,6 %-Punkte von 107,1 auf 108,7 am stärksten gestiegen.

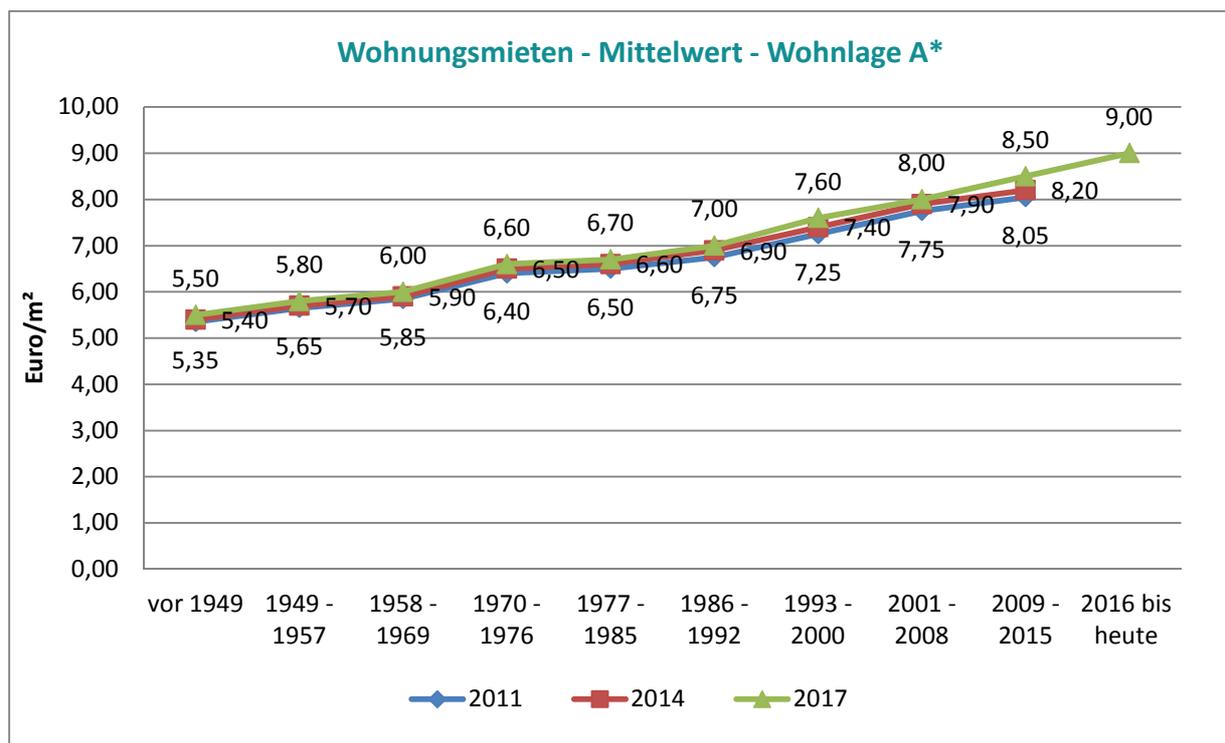
6.2. MIETSPIEGEL (MIETRICHWERTE) FÜR DIE STADT KREFELD

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

Mit Stand Januar 2017 wurde ein neuer Mietspiegel vorgelegt. Die Mietspiegelwerte zeigen, dass die Mieten in Krefeld von 2014 nach 2017 moderat um ein bis vier Prozent gestiegen sind. Die Steigerung ist jedoch abhängig von der Wohnlage und dem Wohnungsalter.

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

In der Wohnlage A beträgt der Anstieg der Mieten von 2014 nach 2017 bei Bauten bis 1992 sowie bei Bauten von 2001 bis 2008 im Mittelwert jeweils 10 Cent pro m². Bei Bauten von 1993 bis 2000 steigen die Mieten um 20 Cent pro m², und bei Bauten ab 2009 bis 2015 sogar um 30 Cent pro m². Bei Neubauten ab 2016 liegt der Mittelwert bereits bei 9,00 Euro pro m².

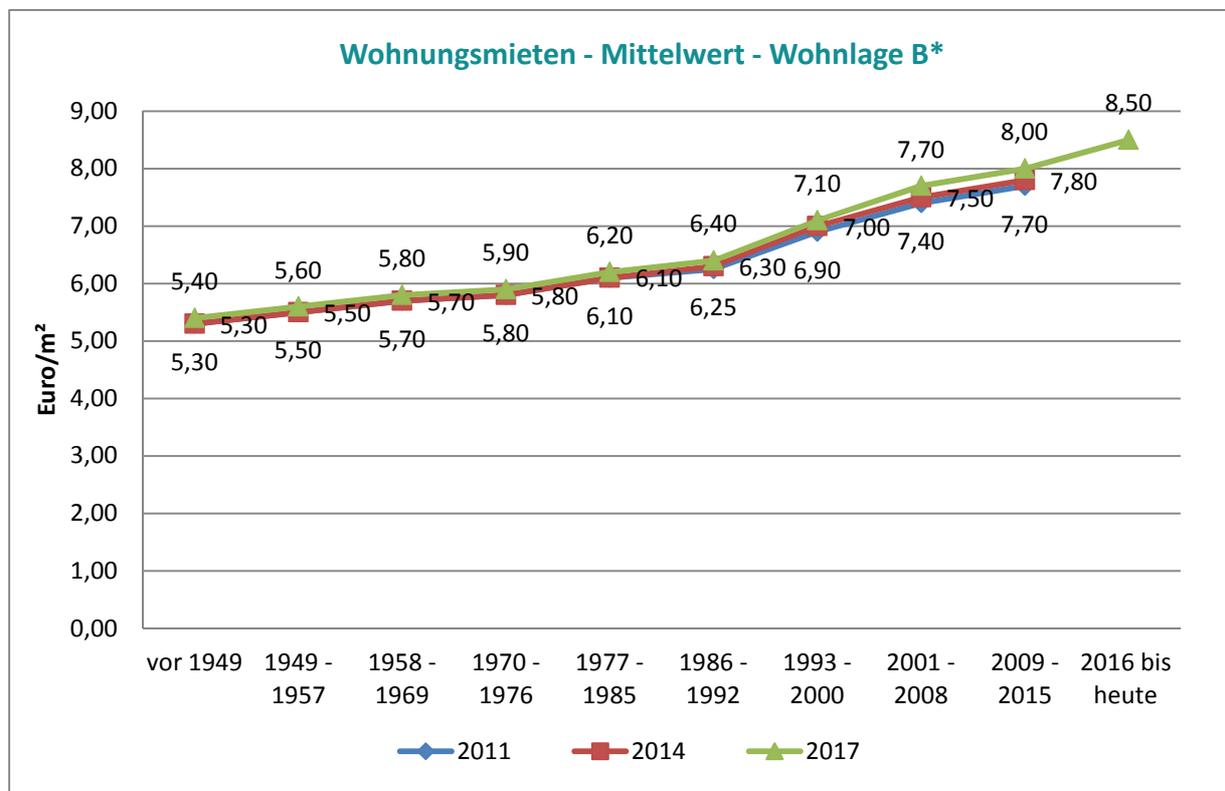


Quelle: Verein der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer für Krefeld und den Niederrhein e. V. und Mieterverband Niederrhein e. V.

* 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 durchgrünten Lagen, nahe den Hauptzentren

Der Mittelwert der Mieten in der Wohnlage B ist von 2014 nach 2017 für Wohnungen, gebaut bis 2000, um 10 Cent pro m² und für Wohnungen, gebaut ab 2001 bis 2015, um 20 Cent pro m² gestiegen. Bei Wohnungen ab 2016 gebaut beträgt er 8,50 Euro pro/m².

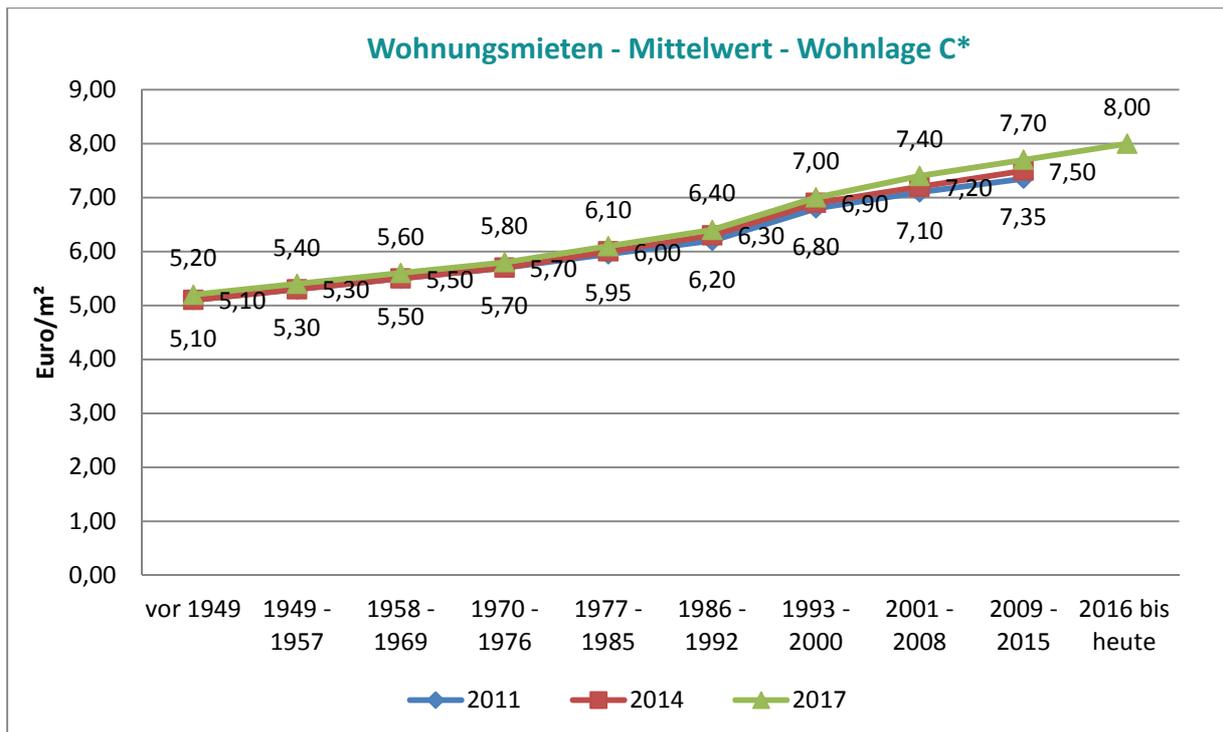


Quelle: Verein der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer für Krefeld und den Niederrhein e. V. und Mieterverband Niederrhein e. V.

* Wohnlage B =

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

In der Wohnlage C sind die Mieten im Mittelwert von 2014 nach 2017 für Wohnungen mit einem Baualter bis 2000 um 10 Cent pro m² gestiegen, ab einem Baualter von 2001 bis 2015 erhöhen sie sich um 20 Cent pro m². Bei Neubauten ab 2016 kommt der Mittelwert auf 8,00 Euro pro m².

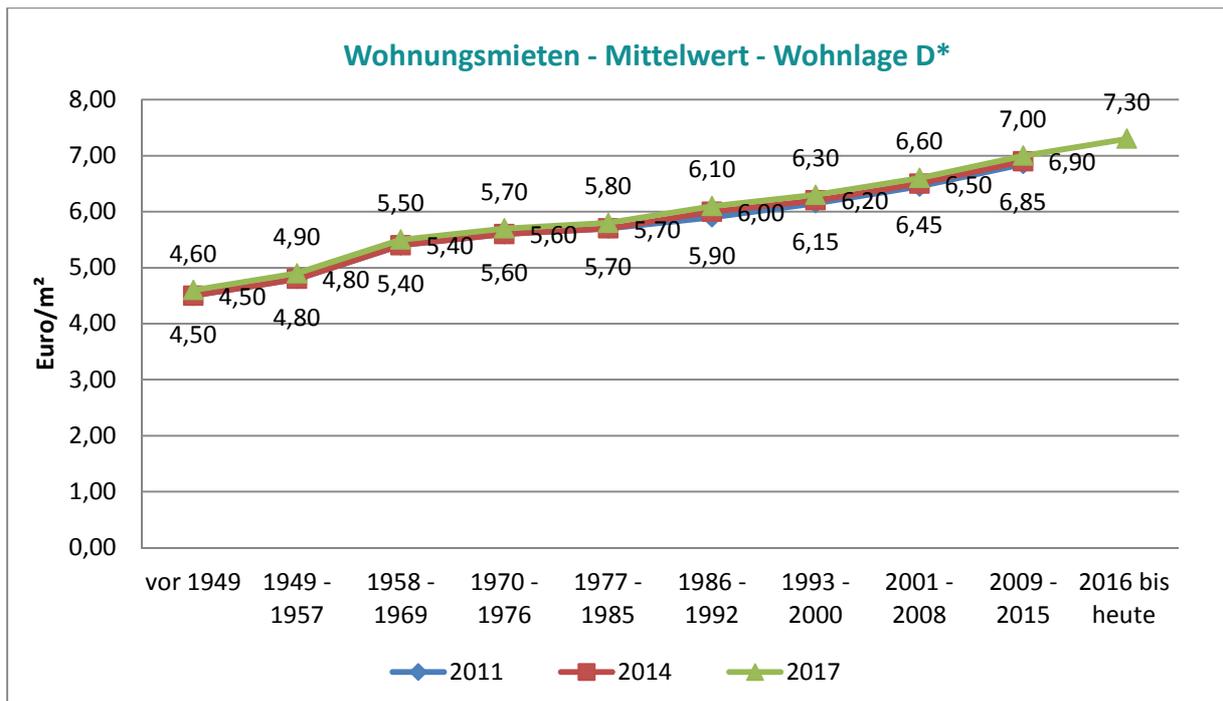


Quelle: Verein der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer für Krefeld und den Niederrhein e. V. und Mieterverband Niederrhein e. V.

* Wohnlage C =

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

Für die Wohnlage D ergibt sich folgendes: Der Mittelwert für Wohnungsmieten wächst bei allen Wohnungen um jeweils 10 Cent pro m². Für die Neubauten ab 2016 wird ein Mittelwert von 7,30 Euro pro m² angegeben.



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

* 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.

6.3. WOHNUNGSMIETEN DES RING DEUTSCHER MAKLER (RDM)

In der nachfolgenden Tabelle sind ausschließlich Mietpreise erfasst, die bei einer Neuvermietung erzielt wurden. Es handelt sich um Wohnungsmieten (Nettokaltmieten) pro m² Wohnfläche, monatlich bezogen auf 3 Zimmer, ca. 75 m², kein öffentlich geförderter Wohnungsbau (Stand jeweils Januar des Jahres).

Neuvertragsmieten – mittlere Lage – des RDM in Euro/m²

Stadt/Jahr	2013	2014	2015	2016	2017
Düsseldorf	11,50	12,00	11,00	11,50	11,50
Mönchengladbach	6,50	6,50	6,50	6,50	10,00
Krefeld	6,50	6,50	6,50	6,80	7,00
Neuss	8,00	8,00	8,50	8,50	9,00
Ratingen	9,00	9,00	9,00	9,50	10,00
Viersen	6,50	6,80	6,80	7,00	7,20
Mettmann	8,50	8,00	8,50	8,50	8,50

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

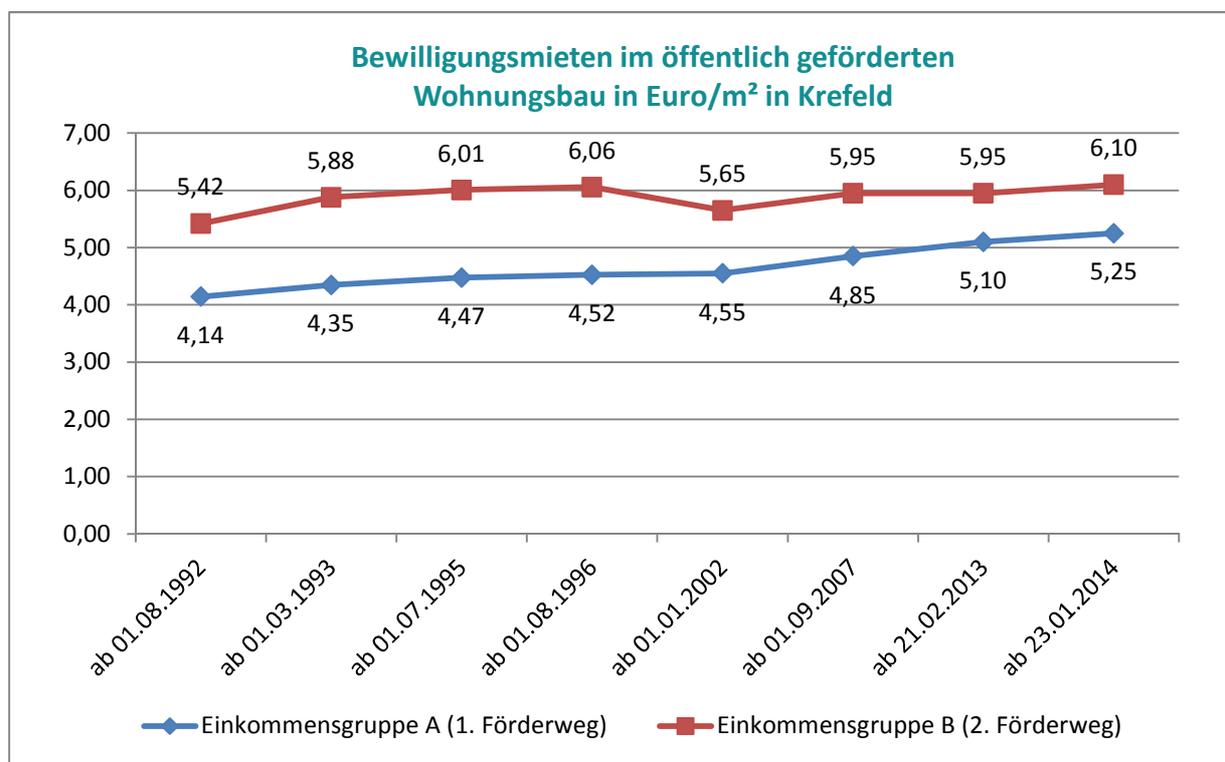
Krefeld weist demnach im Jahr 2017 mit 7,00 Euro pro m² im Vergleich mit den in der Tabelle genannten Städten den niedrigsten Mietpreis auf. Gegenüber dem Vorjahr haben sich die Mieten in Krefeld um 20 Cent pro m² erhöht.

Die höchsten Mietpreise gibt es mit 11,50 Euro pro m² in Düsseldorf. Allerdings sind diese gegenüber dem Jahr 2016 konstant geblieben.

Die höchste Mietpreissteigerung gab es in Mönchengladbach. Dort stieg die Miete von 6,50 um 3,50 auf 10,00 Euro pro m² an.

6.4. BEWILLIGUNGSMIETEN IM ÖFFENTLICH GEFÖRDERTEN WOHNUNGSBAU

Die Bewilligungsmieten für den öffentlich geförderten Wohnungsbau wurden seit 2014 nicht mehr angehoben. Die nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung der Mieten in den Einkommensgruppen A und B seit 1992.



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 moderat gestiegen.

Resümee zum Kapitel Mieten und Mietpreisentwicklung:

Die Kosten für Nettomieten sowie für Mietnebenkosten haben sich wie die Gesamtlebenshaltungskosten im Jahr 2016 in NRW erneut erhöht.

Die Mieten aus dem Mietspiegel und die Neuvertragsmieten des Ring Deutscher Makler weisen für Krefeld zwar auf steigende Mietpreise hin, sind aber im Vergleich mit dem Umland noch im unteren Mietpreisniveau angesiedelt.

Auch die Bewilligungsmieten im öffentlich geförderten Wohnungsbau haben sich von 2013 nach 2014 erhöht.

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 Hinweise wie barrierefrei, barrierearm, senioren- oder behindertengerecht etc. angegeben sein, werden diese seit dem Jahr 2013 mit aufgenommen.

Mietgesuche werden ebenfalls gesammelt, jedoch reichen die wenigen Fälle nicht für eine aussagekräftige Auswertung.

Das Anzeigenvolumen in den Zeitungen hat seit Beginn der Auswertung stark abgenommen. Waren es im Herbst 2003 noch 1.325 Mietangebote, sind es im Herbst 2016 nur noch 107 Angebote. Es wurde festgestellt, dass immer mehr Anbieter ihre Inserate ins Internet einstellen. Aus diesem Grund werden seit dem Jahr 2013 zusätzlich die Anzeigen von der Internetplattform www.immobilienscout24.de ausgewertet.

Addiert man die Anzahl der Mietangebote aus den Zeitungen und die Anzahl der Mietangebote von ImmobilienScout24, erhält man einen ähnlich hohen Wert wie zu Beginn der Auswertung im Herbst 2003. Allerdings sinken die Angebote im Internet und auch in den Zeitungen kontinuierlich.

Es muss auch hier beachtet werden, dass Mehrfacherfassungen vorkommen. Zudem nutzen insbesondere Makler die verschiedenen Medien gleichzeitig.

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

In der folgenden Tabelle sind die Mietangebote, die durchschnittlich angebotene Wohnfläche in m² und die durchschnittliche Kaltmiete in Euro/m² jeweils für Wohnungen mit Miet-Häuser und Wohnungen ohne Miet-Häuser der Zeitungsauswertung von Herbst 2003 bis Herbst 2012 aufgeführt.

Der stetige Rückgang der Mietangebote von der Auswertung im Herbst 2003 bis zur Auswertung im Herbst 2012 ist dabei gut zu erkennen.

Die Mietpreise variieren leicht. Mal sind sie zur vorherigen Erhebung gestiegen, mal wieder gesunken. Erst ab der Erhebung im Frühjahr 2011 zeigt sich eine kontinuierliche Steigerung der Mietpreise.

Die Spanne bei der durchschnittlichen Wohnfläche in m² liegt für Wohnungen mit Miet-Häuser bei 66,87 m² und 73,45 m² sowie für Wohnungen ohne Miet-Häuser bei 65,00 m² und 70,71 m².

Erhebung	Anzahl Mietangebote mit Miet-Häuser	Kaltmiete in Euro/m ² mit Miet-Häuser Durchschnitt	Kaltmiete in Euro/m ² ohne Miet-Häuser Durchschnitt	Wohnfläche in m ² mit Miet-Häuser Durchschnitt	Wohnfläche in m ² ohne Miet-Häuser Durchschnitt
Herbst 2003	1.325	5,85	5,71	69,31	66,74
Frühjahr 2004	1.288	5,90	5,76	68,72	66,59
Herbst 2004	1.224	5,97	5,79	70,65	68,43
Frühjahr 2005	1.202	5,74	5,65	72,37	70,71
Herbst 2005	1.116	5,82	5,71	71,79	69,76
Frühjahr 2006	1.078	5,71	5,55	73,45	70,42
Herbst 2006	980	5,69	5,56	71,38	69,75
Frühjahr 2007	908	5,60	5,56	70,08	69,20
Herbst 2007	800	5,79	5,63	70,91	69,18
Frühjahr 2008	764	5,65	5,54	67,70	66,38
Herbst 2008	668	5,59	5,48	68,84	67,50
Frühjahr 2009	678	5,78	5,62	67,08	65,00
Herbst 2009	657	5,65	5,60	69,35	68,53
Frühjahr 2010	564	5,61	5,58	67,08	65,00
Herbst 2010	459	5,74	5,56	67,84	66,22
Frühjahr 2011	435	5,61	5,54	66,87	66,01
Herbst 2011	363	5,69	5,63	70,09	69,23
Frühjahr 2012	384	5,87	5,73	68,62	66,15
Herbst 2012	310	6,23	5,91	71,89	67,49

Quelle: Zeitungsanalyse, Abteilung Region und Europa

Auch in der nachfolgenden Tabelle mit den Mietangeboten der gemeinsamen Zeitungs- und Internetanalyse ab Frühjahr 2013 lässt sich erkennen, dass die Anzahl der Mietangebote stetig sinkt. Im Herbst 2016 lag sie bei nur noch 769 Angeboten.

Erhebung	Anzahl Mietangebote mit Miet-Häuser	Kaltmiete in Euro/m ² mit Miet-Häuser Durchschnitt	Kaltmiete in Euro/m ² ohne Miet-Häuser Durchschnitt	Wohnfläche in m ² mit Miet-Häuser Durchschnitt	Wohnfläche in m ² ohne Miet-Häuser Durchschnitt
Frühjahr 2013	1.596	6,41	6,18	74,57	71,53
Herbst 2013	1.540	6,42	6,21	75,37	72,43
Frühjahr 2014	1.404	6,51	6,32	75,62	72,80
Herbst 2014	1.422	6,53	6,38	76,88	73,83
Frühjahr 2015	1.359	6,57	6,43	75,03	73,03
Herbst 2015	1.180	6,65	6,48	75,41	72,82
Frühjahr 2016	1.014	6,79	6,62	73,80	71,42
Herbst 2016	769	7,13	6,99	76,90	73,13

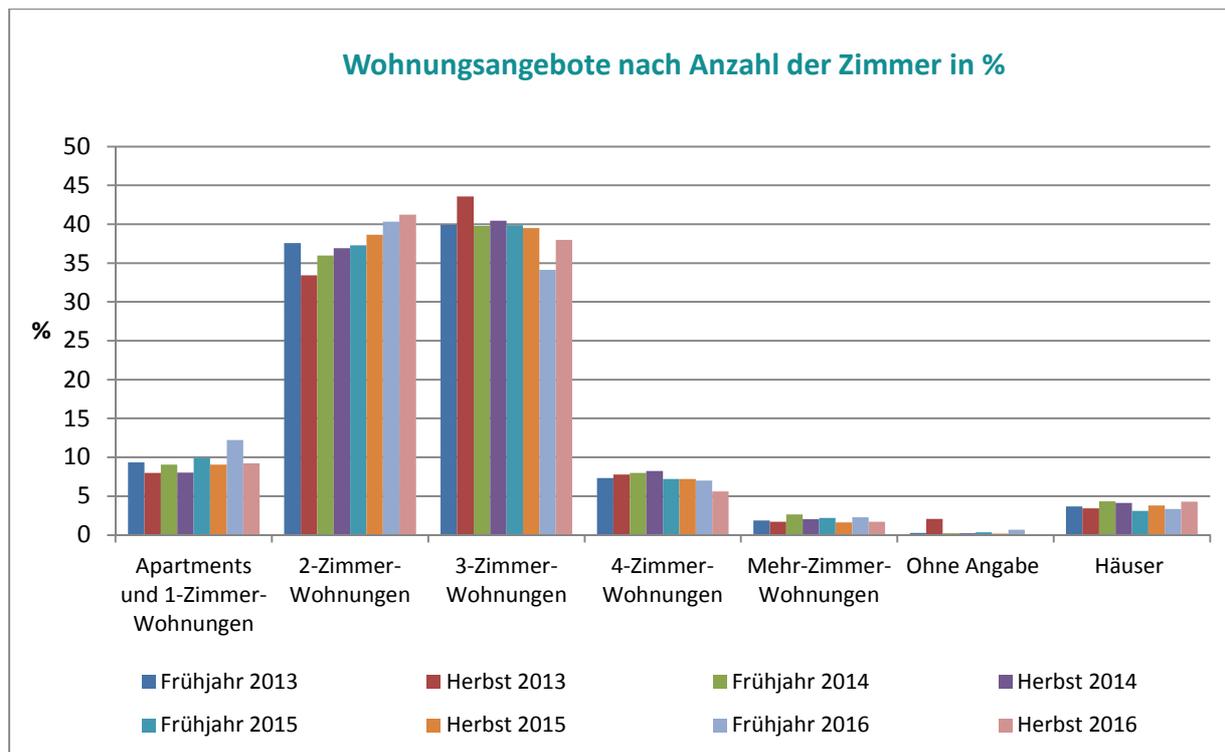
Quelle: Internet- und Zeitungsanalyse, Abteilung Region und Europa

Die Auswertung zeigt weiterhin einen kontinuierlichen Trend zu steigenden Mietpreisen. Im Herbst 2016 erzielten die Mietpreise mit 7,13 Euro pro m² für Wohnungen mit Miet-Häuser und 6,99 Euro pro m² für Wohnungen ohne Miet-Häuser den höchsten Wert.

Ebenfalls ist die durchschnittliche Wohnfläche in m² der Wohnungen gestiegen. Der Anstieg verzog sich sprunghaft und nicht gleitend von Jahr zu Jahr.

7.1. ENTWICKLUNG DER WOHNUNGSANGEBOTE

Wie seit Beginn der Auswertung, überwiegen bei der gemeinsamen Auswertung der Internet- und Zeitungsanalyse im Herbst 2016 die Mietangebote für 2- und 3-Zimmer-Wohnungen. Es werden 41 % 2-Zimmer-Wohnungen und 38 % 3-Zimmer-Wohnungen angeboten. 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 9 % aller Mietangebote.

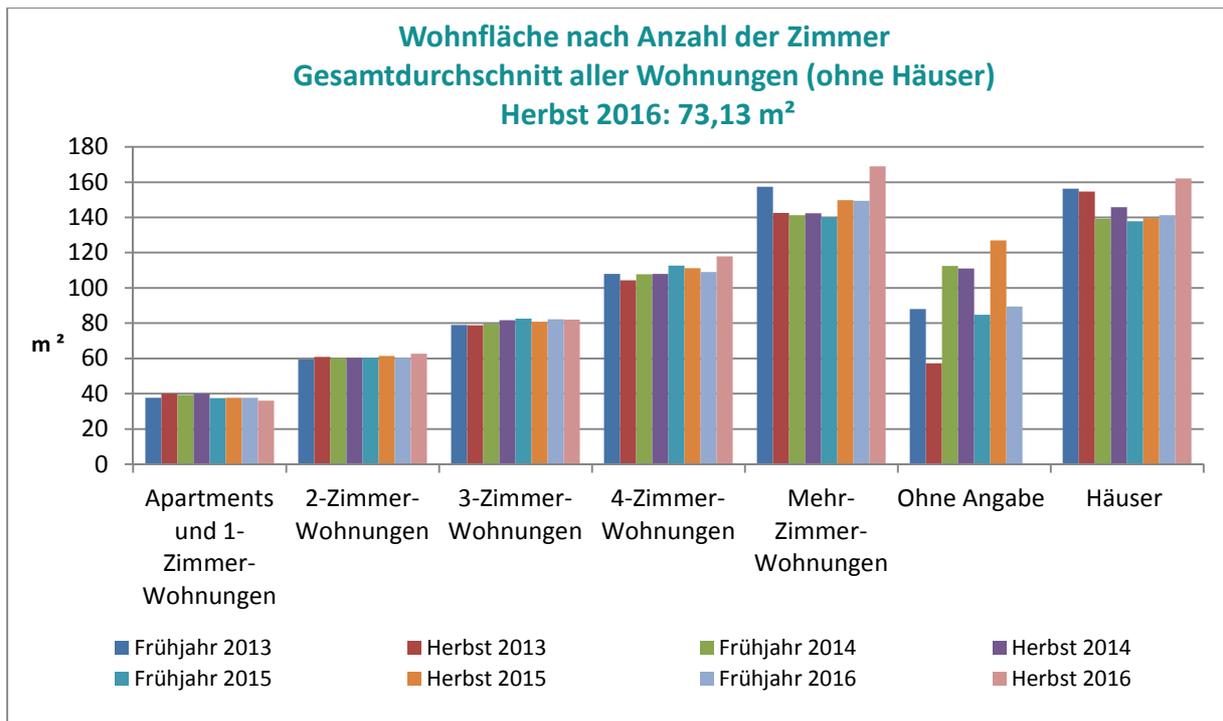


Quelle: Internet- und Zeitungsanalyse, Abteilung Region und Europa

Im Herbst 2016 entfallen von den Angeboten im Internet und in der Zeitung 97,3 % auf freifinanzierte und lediglich 2,7 % auf öffentlich geförderte Wohnungen. Dieser Anteil hat sich gegenüber den letzten Erhebungen kaum verändert. 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 nächste Grafik zeigt die Entwicklung der durchschnittlichen Wohnfläche je Wohnungstyp. Der Gesamtdurchschnitt aller Wohnungen wird ohne Einbeziehung der Wohnfläche der Häuser dargestellt, da diese aufgrund ihrer meist größeren Wohnfläche den Wert nach oben treiben. Dieser Wert liegt im Herbst 2016 bei 73,13 m² (Frühjahr 2016: 71,42 m²).



Quelle: Internet- und Zeitungsanalyse, Abteilung Region und Europa

Die angebotenen Apartments und 1-Zimmer-Wohnungen haben im Herbst 2016 eine durchschnittliche Wohnfläche von 36,01 m² (im Frühjahr 2016 waren das 37,75 m²); 2-Zimmer-Wohnungen haben im Durchschnitt 62,79 m² (Frühjahr 2016: 60,27 m²) und 3-Zimmer-Wohnungen 82,03 m² (Frühjahr 2016: 82,34 m²). Die durchschnittliche 4-Zimmer-Wohnung weist 117,91 m² (Frühjahr 2016: 109,06 m²) aus, die Mehr-Zimmer-Wohnung 169,05 m² (Frühjahr 2016: 149,40 m²). Angebote ohne Angabe der Zimmergröße wurden im Herbst 2016 nicht offeriert, im Frühjahr 2016 hatten diese eine Wohnfläche von 89,50 m². Die angebotenen Häuser sind mit einer Wohnfläche von durchschnittlich 162,05 m² im Angebot (Frühjahr 2016: 141,20 m²).

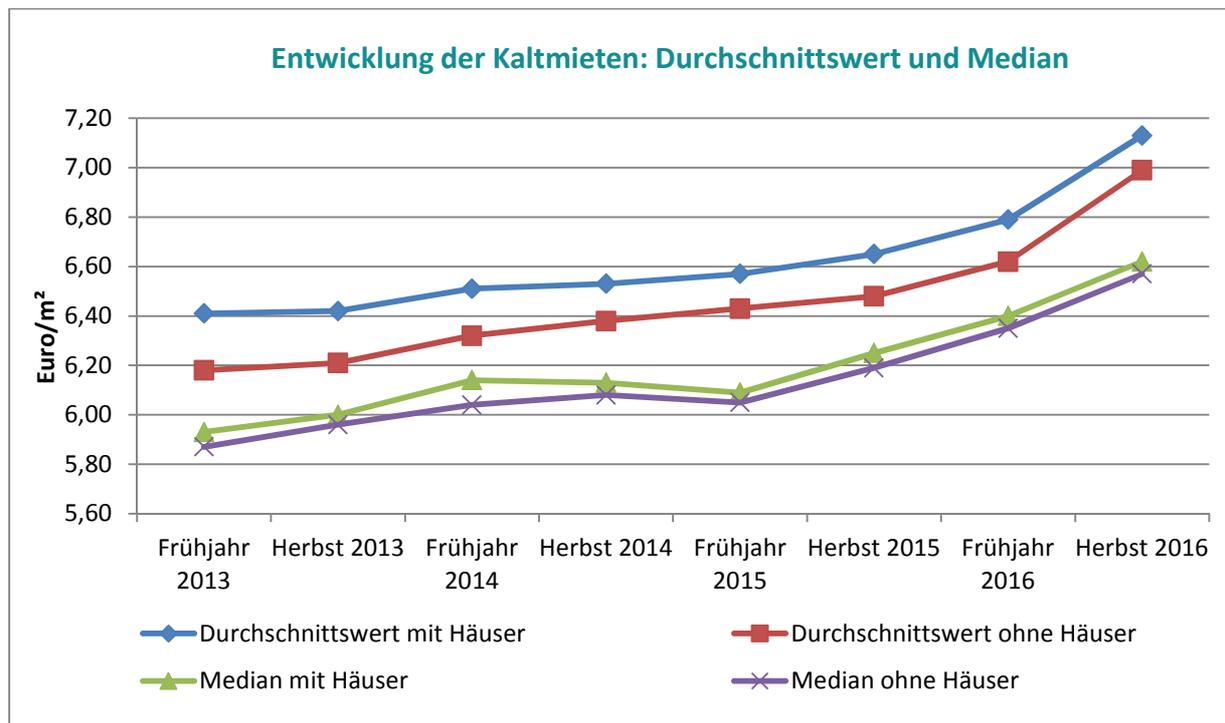
Die Größe aller angebotenen Wohnungen, die einen Wohnberechtigungsschein erfordern, beträgt im Herbst 2016 durchschnittlich 68,83 m² (Frühjahr 2016: 75,01 m²).

7.3. ENTWICKLUNG DER WOHNUNGSMIETEN

Bei den Wohnungsmieten aus der Zeitungs- sowie aus der Internetanalyse ist zu bedenken, dass es sich um in den Wohnungsanzeigen geforderte Mieten handelt, die nicht unbedingt den tatsächlich genommenen Mieten entsprechen müssen.

Für die Darstellung der Mieten im Wohnungsmarktbericht wurde bisher die durchschnittliche Kaltmiete (arithmetisches Mittel) berechnet. Allerdings können vereinzelte „Luxusobjekte“, die seit einiger Zeit immer häufiger im Angebot zu finden sind, 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.

Die nachfolgende Grafik vergleicht den Median (Mittelwert) mit dem Durchschnittswert (arithmetisches Mittel) der Kaltmiete pro m².



Quelle: Internet- und Zeitungsanalyse, Abteilung Region und Europa

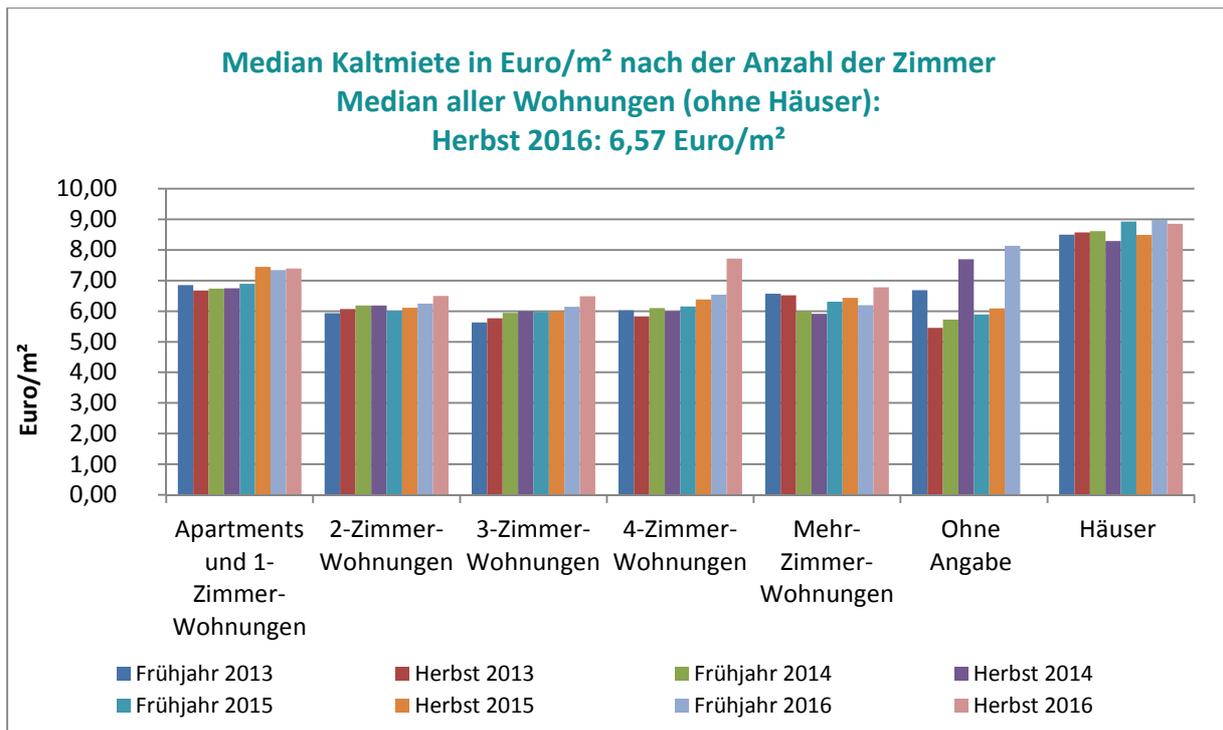
Der Medianwert der Kaltmiete liegt wie erwartet unter dem Durchschnittswert und weist viel weniger Schwankungen auf. Trotzdem ist auch dieser Wert in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen und erreichte im Herbst 2016 den höchsten Wert.

Von Frühjahr 2013 bis Herbst 2016 erhöhte sich der Median für Angebote mit Häusern von 5,93 Euro um 69 Cent auf 6,62 Euro pro m², für Angebote ohne Häuser von 5,87 Euro um 70 Cent auf 6,57 Euro pro m².

Die durchschnittliche Kaltmiete (arithmetisches Mittel) lag bei den Angeboten mit Häusern im Frühjahr 2013 bei 6,41 Euro pro m² und im Herbst 2016 bei 7,13 Euro pro m². Bei den Angeboten ohne Häuser stieg er um 81 Cent von 6,18 Euro auf 6,99 Euro pro m².

Ab diesem Wohnungsmarktbericht wird der Medianwert zur Berechnung der Kaltmiete verwendet.

Die nächste Grafik zeigt den Median der Kaltmiete in Euro pro m² nach der Anzahl der Zimmer.



Quelle: Internet- und Zeitungsanalyse, Abteilung Region und Europa

Am teuersten werden die Miet-Häuser angeboten, da deren Mietpreise häufig die Nutzung von Grundstücken beinhalten und oftmals in besonders guten Lagen zu finden sind. Im Herbst 2016 beträgt der Medianmietpreis für Häuser 8,85 Euro pro m².

Die schwankenden Angebotspreise der Wohnungen, bei denen keine Angabe der Zimmerzahl gemacht wurde („Ohne Angabe“), erklären sich dadurch, dass es sich um kleine aber auch um große Wohnungen handeln kann. Im Herbst 2016 sind keine dementsprechenden Inserate geschaltet worden.

Bei den übrigen Wohnungen sind in der Regel die Quadratmeterpreise von Apartments und 1-Zimmer-Wohnungen höher als die von größeren Wohnungen, da die anteilmäßig höheren Kosten für Heizung, Badezimmer und Küche ein großer Bestandteil der Baukosten von Wohnungen sind. Im Herbst 2016 wird allerdings zum ersten Mal seit Beginn der Auswertungen die 4-Zimmer-Wohnung mit 7,72 Euro pro m² teurer angeboten. Danach folgen die Apartments und 1-Zimmer-Wohnungen mit 7,39 Euro pro m².

Am günstigsten sind die 3-Zimmer-Wohnungen mit 6,49 Euro pro m², gefolgt von den 2-Zimmer-Wohnungen mit 6,50 Euro pro m². Der Medianwert einer Mehr-Zimmer-Wohnung erreicht im Herbst 2016 einen Mietpreis von 6,78 Euro pro m².

Mit der Ausnahme von Häusern zur Miete sind im Herbst 2016 bei allen Wohnungstypen die Median-Kaltmieten gegenüber dem Frühjahr 2016 gestiegen.

Der Gesamtmedian der freifinanzierten Wohnungen (ohne Häuser) der Internet- und Zeitungs-auswertung liegt im Herbst 2016 bei 6,62 Euro/m² (Frühjahr 2016: 6,39 Euro/m²) und der Sozialwohnungen bei 4,79 Euro/m² (Frühjahr 2016: 4,98 Euro/m²).

Resümee zum Kapitel Ergebnisse der Zeitungs- und Internetanalyse:

Aus der Internet- und Zeitungsanalyse geht hervor, dass die Mietangebote von 1.014 Angeboten im Frühjahr 2016 um 245 auf 769 Angebote im Herbst 2016 gesunken sind.

Am häufigsten wurden wie auch in den vorherigen Auswertungen 2- und 3-Zimmer-Wohnungen angeboten. Das geringste Angebot besteht bei Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern und Miet-Häusern. Aber auch die Angebote an 4-Zimmer-Wohnungen und ebenso an 1-Zimmer-Wohnungen sind nicht sehr groß.

Die durchschnittliche Wohnfläche in m² der Wohnungen ist von Frühjahr 2016 von 71,42 m² auf 73,13 m² (ohne Miet-Häuser) gestiegen.

Auch der Medianwert der Kaltmieten in Euro pro m² (ohne Miet-Häuser) hat sich von 5,87 Euro pro m² im Frühjahr 2013 um 70 Cent auf 6,57 Euro pro m² im Herbst 2016 erhöht. Er erreichte seit der gemeinsamen Internet- und Zeitungsauswertung ab Frühjahr 2013 den höchsten Wert.

Hier deutet sich eine eher angespannte Marktlage an, von der Single-Haushalte und große Familien sowie generell einkommensschwache Haushalte betroffen sind.

8. WOHNUNGSMARKTBAROMETER / EXPERTENBEFRAGUNG 2016

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.

Die letzte Befragung fand im Jahr 2016 statt. Dafür wurden 62 Akteurinnen und Akteure, die am Krefelder Wohnungsmarkt aktiv sind, gebeten, ihre Einschätzungen zur Wohnungsmarktlage in Krefeld abzugeben. 32 Fragebögen kamen zurück; dies entspricht einer Rücklaufquote von 51,6 % (2014: 50,7 %).

Die Tätigkeitsbereiche der antwortenden Expertinnen und Experten teilen sich wie folgt auf:



Quelle: Expertenbefragung 2016, Abteilung Region und Europa

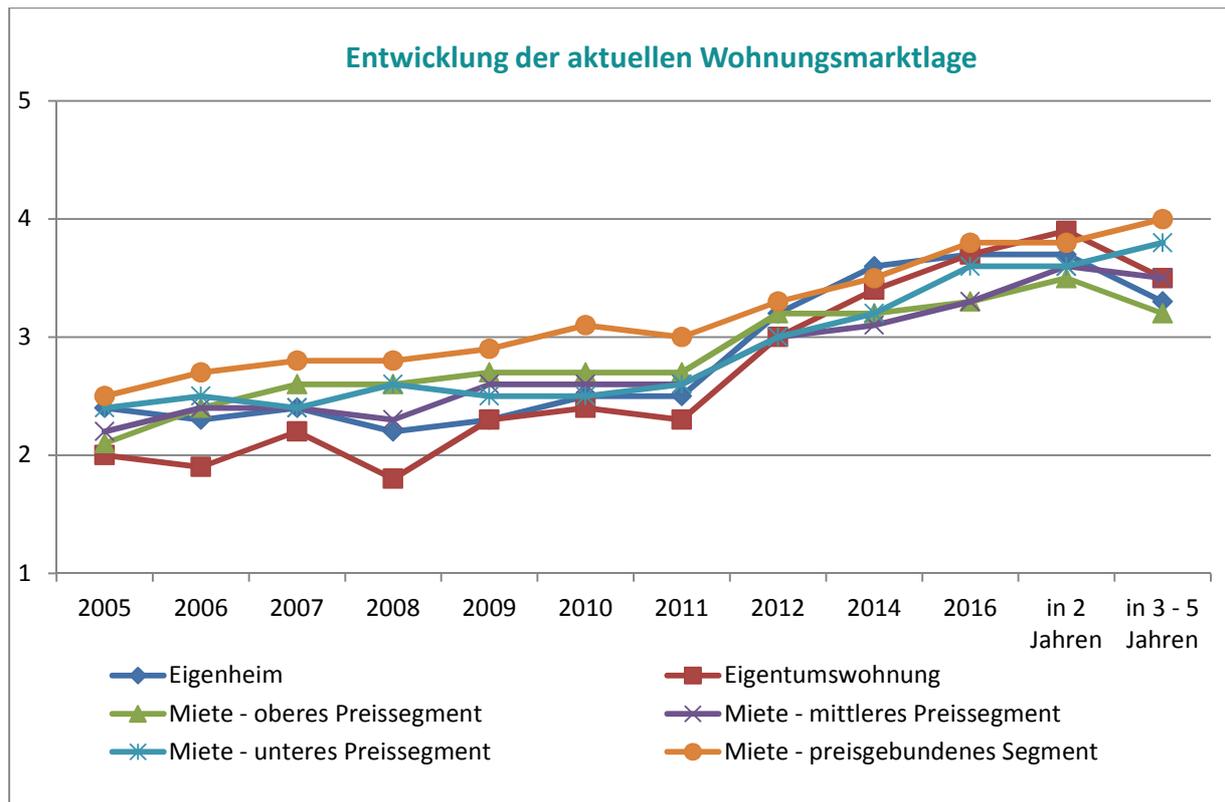
Einzelne Teilnehmer/innen konnten mehreren Bereichen zugeordnet werden, z. B. treten Finanzierungsinstitute häufig auch als Makler auf, oder Architekten sind gleichzeitig als Projektentwickler tätig. Je nachdem aus welchen Bereichen die Befragten kommen, konnten sie nicht zu allen Teilmärkten eine Einschätzung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

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. Wurde diese in 2005 in allen Segmenten noch als entspannt bis ausgewogen eingeschätzt, wird sie im Jahr 2016 als eher angespannt angesehen. Insbesondere das preisgebundene Mietsegment (3,8) und das untere Mietpreissegment (3,6) sowie der Markt für Eigenheime (3,7) und Eigentumswohnungen (3,7) tendieren Richtung Anspannung.



Durchschnittswerte

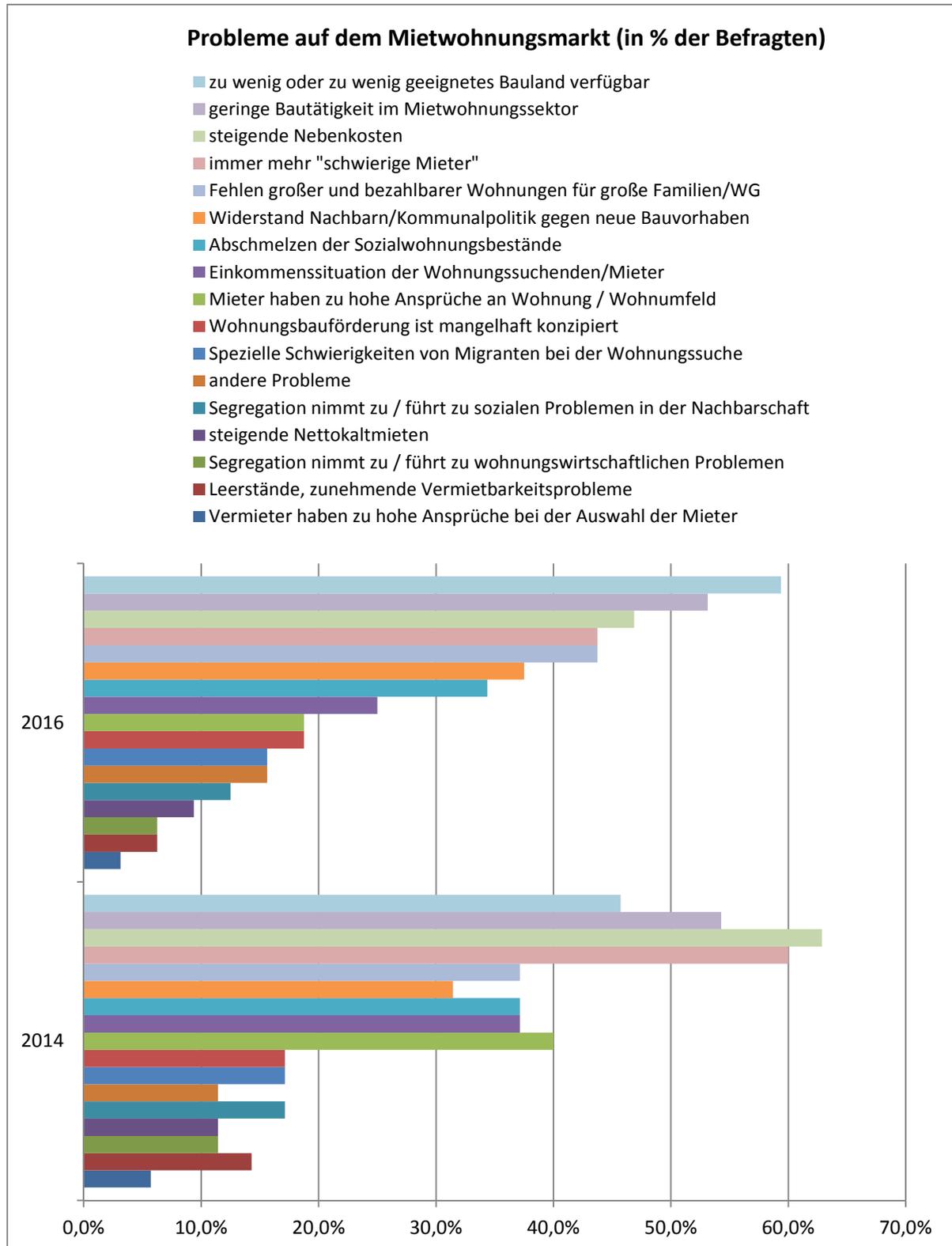
Quelle: Expertenbefragung 2016, Abteilung Region und Europa

Nach Meinung der Fachleute wird der Markt kurzfristig (in 2 Jahren) im Eigenheimsegment sowie im unteren und im preisgebundenen Preissegment ähnlich angespannt sein wie 2016. Noch angespannter wird der Markt im Bereich Eigentumswohnung sowie im oberen und mittleren Mietpreissegment gesehen.

Mittelfristig (in 3 bis 5 Jahren) schätzen die Befragten die Lage in den Marktsegmenten Eigenheim und Eigentumswohnung sowie im oberen Mietpreissegment wieder etwas besser als 2016 ein. Im mittleren Preissegment wird sie ähnlich wie 2016 dargestellt und im unteren und im preisgebundenen Mietsegment wird eine noch höhere Anspannung erwartet.

8.2. PROBLEME AUF DEM MIETWOHNUNGSMARKT

Bei der nächsten Frage sollten die Expertinnen und Experten die Probleme nennen, die aus ihrer Sicht auf dem Mietwohnungsmarkt in Krefeld am stärksten ins Gewicht fallen. Sie konnten aus einer Liste von Möglichkeiten auswählen. Mehrfachnennungen waren möglich. Die nachfolgend abgebildete Grafik stellt die genannten Probleme (Vergleich Befragung 2014 und 2016) dar.



Quelle: Expertenbefragungen 2014 und 2016, Abteilung Region und Europa

Auch hier wird die wachsende Marktanspannung deutlich. Der größte Anteil der befragten Akteurinnen und Akteure sieht im Jahr 2016 das Fehlen von geeignetem Bauland (59,4 %) sowie die geringe Bautätigkeit im Mietwohnungssektor (53,1 %) als die wichtigsten Probleme an. An dritter Stelle folgt das Problem der steigenden Nebenkosten (46,9 %), an vierter und fünfter Stelle die anwachsende Zahl der sogenannten „schwierigen“ Mieter und das Fehlen großer und bezahlbarer Wohnungen für große Familien mit jeweils 43,8 %.

Bei der Befragung im Jahr 2014 wurden die steigenden Nebenkosten noch als das größte Problem angesehen (62,9 %), danach folgten die anwachsende Zahl der „schwierigen“ Mieter (60,0 %) und die geringe Bautätigkeit im Mietwohnungssektor (54,3 %). Das Fehlen von geeignetem Bauland landete im 2014 Jahr mit 45,7 % erst auf dem vierten Platz. 40 % der Befragten waren im Jahr 2014 der Meinung, dass die Mieter zu hohe Ansprüche an Wohnung bzw. Wohnumfeld haben.

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

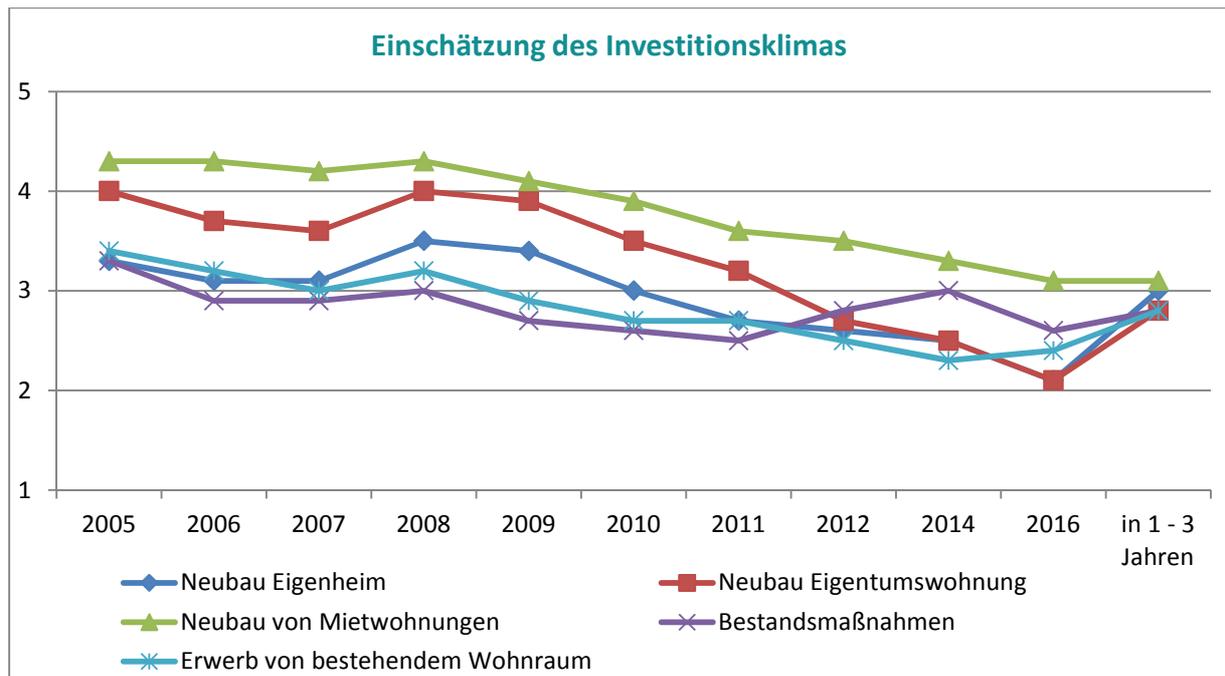
Es wurden bei der Befragung 2016 folgende Punkte genannt:

- hohe Baukosten durch zusätzliche Anforderungen,
- sehr viele qualitativ schlechte Wohnungen, extremer Instandhaltungstau,
- Neubau wird durch unwirtschaftliche gesetzliche Regelungen (insbesondere Energieeinsparverordnung - EneV) gehemmt,
- Vermieter-Rechte werden zu sehr eingeschränkt, d. h. Risiko für Vermieter steigt, daher unattraktiv,
- Bauen im Bestand (Abriss Altbau - Neu-Erstellung) wird durch Nachbarn und Baurecht sehr schwierig /aufwendig.

8.3. INVESTITIONSKLIMA

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

Bei den Fragen nach dem Investitionsklima wurde zwischen den Marktsegmenten: Neubau Eigenheim, Neubau Eigentumswohnung, Neubau von Mietwohnungen, Bestandsmaßnahmen und Erwerb von bestehendem Wohnraum unterschieden.



Durchschnittswerte

Quelle: Expertenbefragung 2016, Abteilung Region und Europa

Das Investitionsklima wird in 2016 in fast allen Segmenten besser als in den vorherigen Befragungen bewertet. Lediglich beim Erwerb von bestehendem Wohnraum wird das Klima im Gegensatz zum vorigen Jahr leicht schlechter eingeschätzt, aber mit einem Mittelwert von 2,4 tendiert es immer noch zu „eher gut“.

Beim Neubau von Mietwohnungen schätzen die meisten Fachleute das Investitionsklima als „weder gut noch schlecht“ (3,1) ein. Bei den Bestandsmaßnahmen liegt der Mittelwert im Jahr 2016 bei 2,6.

Insbesondere in den Segmenten Neubau Eigenheim und Neubau Eigentumswohnung geht die überwiegende Zahl der Akteurinnen und Akteure mit einem Mittelwert von 2,1 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 Befragten geht in fast allen Segmenten davon aus, dass sich das Investitionsklima in den nächsten 1 bis 3 Jahren wieder verschlechtern wird. Lediglich beim Neubau von Mietwohnungen schätzen sie das Investitionsklima nach wie vor als „weder gut noch schlecht“ ein.

8.4. FAKTOREN DES INVESTITIONSVERHALTENS

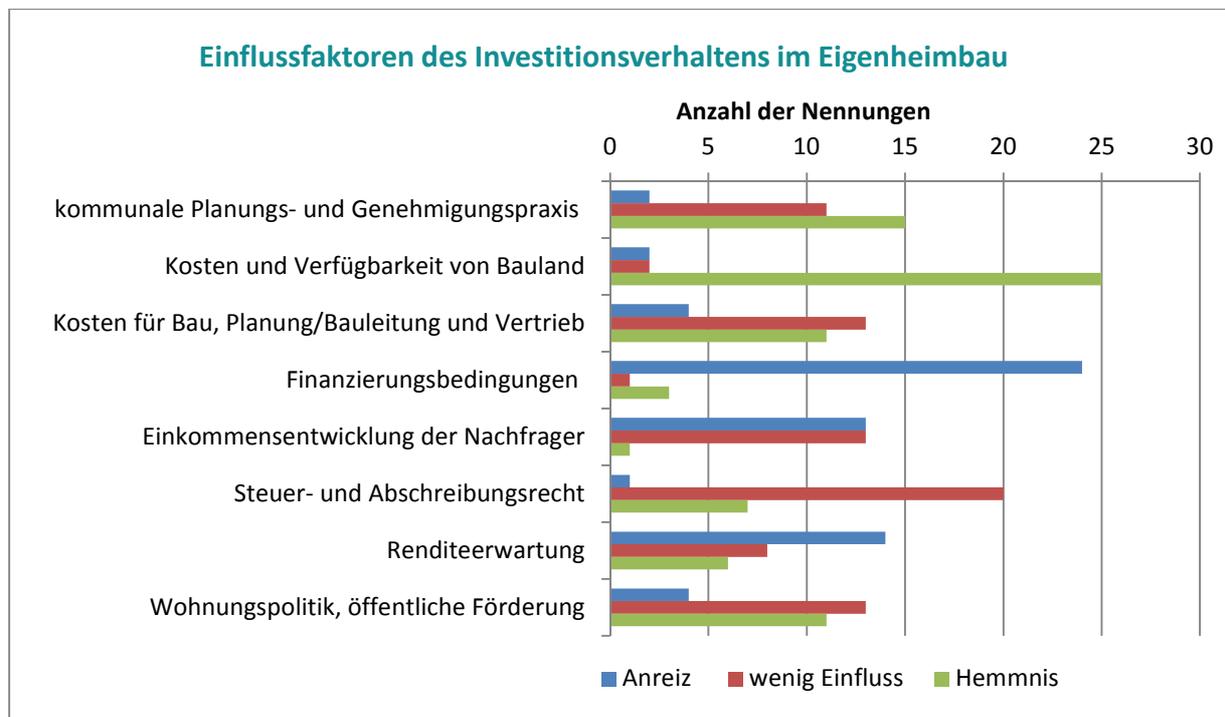
Die Expertinnen und Experten wurden auch zu den Faktoren, die das Investitionsverhalten derzeit hemmen oder fördern befragt, und zwar in den 4 Bereichen: Eigenheim, Eigentumswohnungen, Mietwohnungen sowie Bestand und Erwerb von vorhandenem Wohnraum.

Wie die nachfolgende Grafik zeigt, werden im Eigenheimbau nennenswerte Anreize zu Investitionen vor allem in den derzeitigen Finanzierungsbedingungen gesehen. Ein weiterer Anreiz bietet die Renditeerwartung. Die Einkommensentwicklung der Nachfrager wird sowohl als Anreiz als auch als wenig Einfluss nehmend bewertet.

Wenig Einfluss nehmend auf das Investitionsverhalten im Eigenheimbau hat aus Sicht der Fachleute vor allem das Steuer- und Abschreibungsrecht.

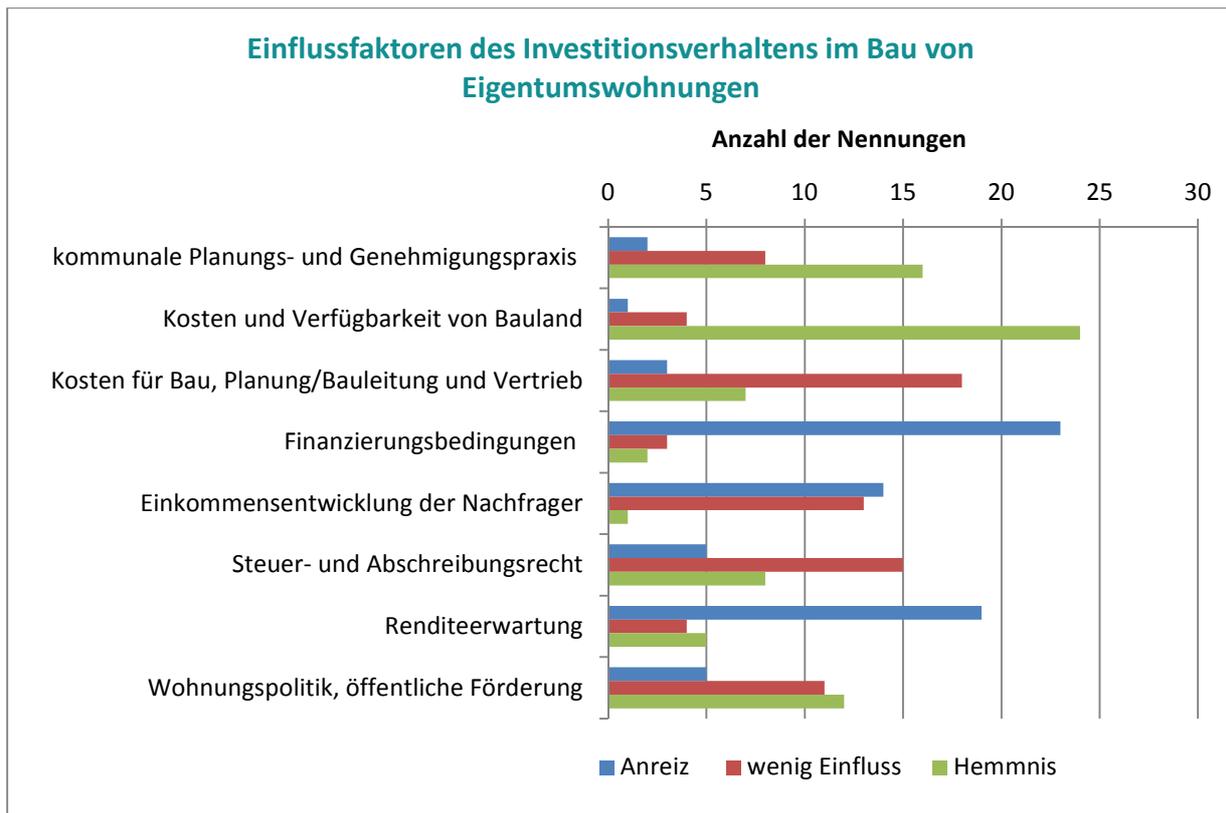
Ein Teil sieht die Kosten für Bau, Planung/Bauleitung und Vertrieb sowie die Wohnungspolitik, öffentliche Förderung als wenig Einfluss nehmend, ein anderer Teil hingegen sieht diese Faktoren als Hemmnis an.

Weitere Hemmnisse sind vor allem die Kosten und Verfügbarkeit von Bauland sowie die kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis.



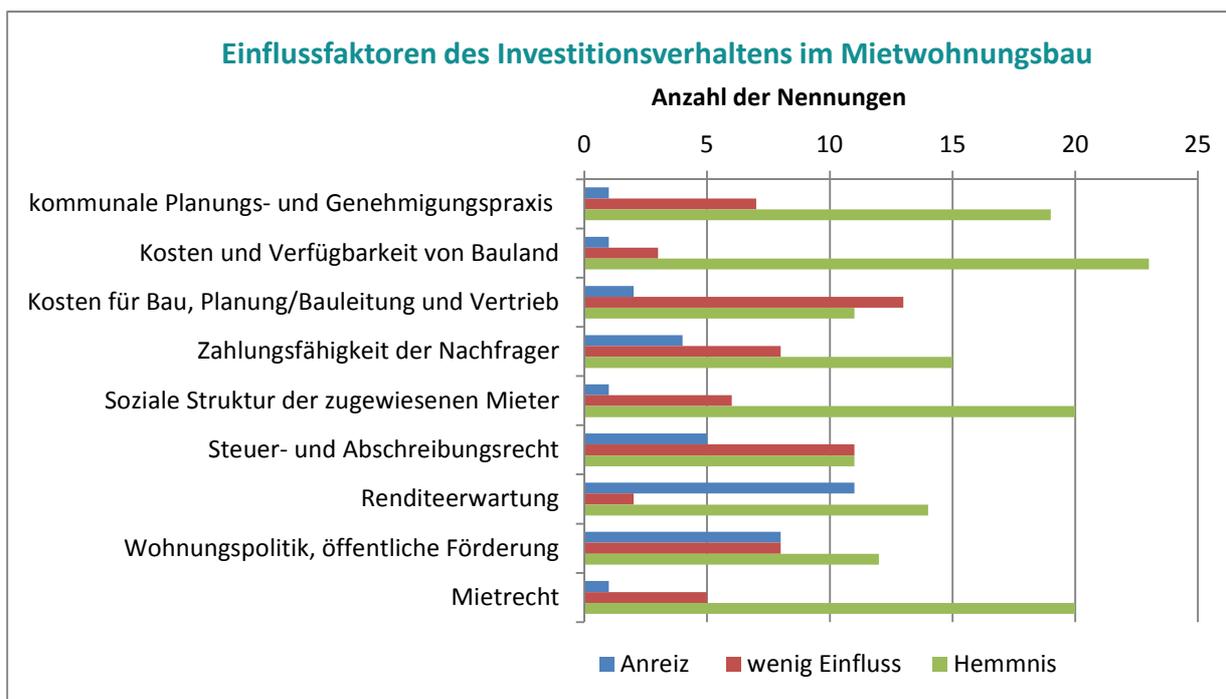
Quelle: Expertenbefragung 2016, Abteilung Region und Europa

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



Quelle: Expertenbefragung 2016, Abteilung Region und Europa

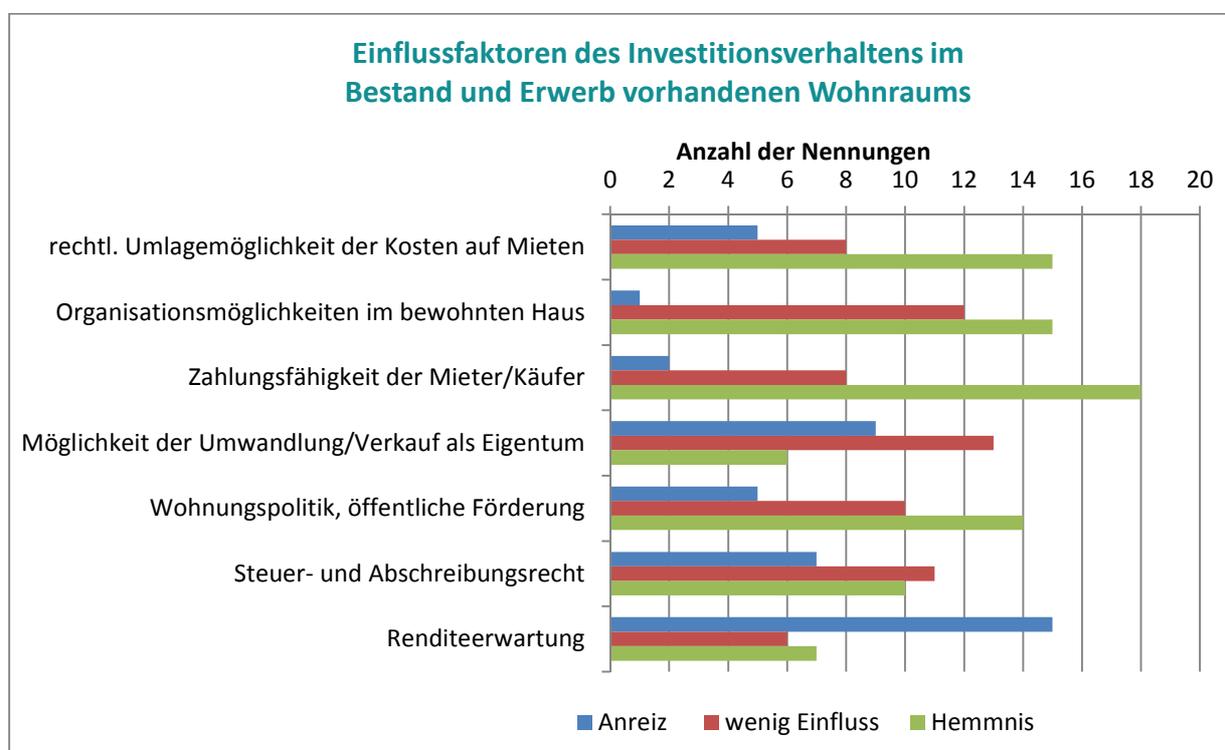
Die nächste Grafik zeigt, dass im Mietwohnungsbau viele Einflussfaktoren von den Akteurinnen und Akteuren als Hemmnis bewertet werden. Als die größten Hemmnisse werden die Kosten und Verfügbarkeit von Bauland, die soziale Struktur der zugewiesenen Mieter, das Mietrecht aber auch die kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis aufgeführt.



Quelle: Expertenbefragung 2016, Abteilung Region und Europa

Aber auch die Faktoren wie Zahlungsfähigkeit der Nachfrager, Renditeerwartung, Wohnungspolitik, öffentliche Förderung, Steuer- und Abschreibungsrecht sowie Kosten für Bau, Planung / Bauleitung und Vertrieb werden von einigen Befragten als Hemmnis benannt. Gleichzeitig stellen sich diese Einflussfaktoren für andere Befragte aber auch als wenig Einfluss nehmend oder sogar als Anreiz dar.

Im Bestand und Erwerb vorhandenen Wohnraums ist – wie der folgenden Grafik entnommen werden kann – für die Expertinnen und Experten das größte Hemmnis nach wie vor die Zahlungsfähigkeit der Mieter/Käufer. Ansonsten werden besonders auch die rechtliche Umlagemöglichkeit der Kosten auf Mieten, die Organisationsmöglichkeiten im bewohnten Haus und die Wohnungspolitik, öffentliche Förderung als Hemmnis gewertet. Die Möglichkeit der Umwandlung/Verkauf als Eigentum und das Steuer- und Abschreibungsrecht werden eher als wenig Einfluss nehmend bezeichnet. Als Anreiz wird am ehesten noch die Renditeerwartung gesehen.



Quelle: Expertenbefragung 2016, Abteilung Region und Europa

Von den befragten Akteurinnen und Akteuren konnten auch weitere nicht aufgeführte Faktoren benannt werden. Beim Eigenheimbau wurden die gesetzlichen Neubauregelungen von einem Akteur als großes Hemmnis gesehen. Ebenfalls als Hemmnis wurde von einem Experten im Bereich Mietwohnungsbau die Baukostenentwicklung angegeben.

8.5. EINSCHÄTZUNG DER KÜNFTIGEN NACHFRAGE

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

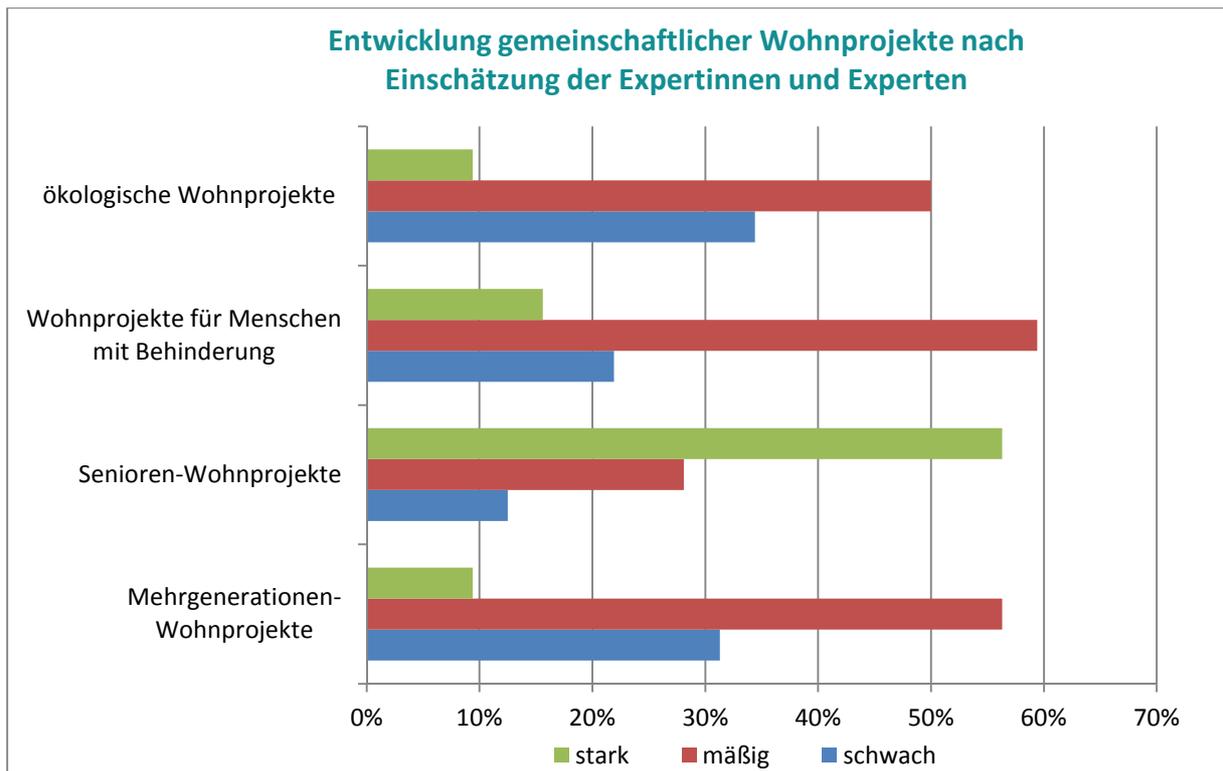
Die nachfolgende Grafik zeigt die Erwartungen der Expertinnen und Experten an die Entwicklung von bestimmten Wohnungsmarktsegmenten der letzten zwei Befragungen. Wie bei der Befragung im Jahr 2014 sehen die Befragten auch bei der Befragung im Jahr 2016 an erster Stelle mit 91 % eine große Nachfrage an barrierefreien Wohnungen. Es folgen die Singlewohnungen mit 88 % (Befragung 2014: 71 %) und die Servicewohnungen für Senioren mit 84 % (Befragung 2014: 86 %).



Quelle: Expertenbefragung 2014 und 2016, Abteilung Region und Europa

Die Nachfrage nach dem Marktsegment Eigenheim wird mit 56 % eingestuft, im Jahr 2014 waren dies 54 %. Es folgen das Stadthaus mit max. 8 Wohnungen mit 47 % (2014: 40 %) und die Familienwohnung, 4 Zi./90 m² mit 44 %, (2014: 46 %). Schlusslicht bildet das Miet-Einfamilienhaus mit 28 % (2014: 43 %).

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



Quelle: Expertenbefragung 2016, Abteilung Region und Europa

56,3 % der Befragten sind der Meinung, dass das Interesse an Senioren-Wohnprojekten stark ist (2014: 80 %), und 28,10 % mäßig (2014: 17,1 %). 15,6 % vermuten eine starke Nachfrage an Wohnprojekten für Menschen mit Behinderung (2014: 34,3 %) und 59,4 % eine mäßige (2014: 45,7 %). Bei den Mehrgenerationen-Wohnprojekten glauben 9,4 % an eine starke (2014: 22,9) und 56,3 % an eine mäßige Nachfrage (2014: 48,6 %). Ebenfalls 9,4 % der Expertinnen und Experten sehen einen starken Bedarf an ökologischen Wohnprojekten (2014: 11,4 %) und 50 % einen mäßigen Bedarf (2014: 57,1 %). Danach schätzen die Fachleute im Jahr 2016 die Nachfrage nach gemeinschaftlichen Wohnprojekten geringer ein als im Jahr 2014. Dies widerspricht allerdings der Beobachtung der WohnBund-Beratung NRW in Bochum. Zitat aus einem Artikel zum gemeinschaftlichen Wohnen des Mitarbeiters Micha Fedrowitz der WohnBund-Beratung: „Die zu verzeichnende Dynamik in der Entwicklung und der medial und in wohnungswirtschaftlichen Befragungen immer wieder geäußerte Wunsch nach einem Leben „im Wohnprojekt“ lassen jedoch vermuten, dass die Relevanz dieser Wohnform in Zukunft noch wachsen wird.“

Resümee zum Kapitel Wohnungsmarktbarometer / Expertenbefragung 2016:

Die Wohnungsmarktlage wird im Jahr 2016 als eher angespannt angesehen. Insbesondere das preisgebundene Mietsegment und das untere Mietpreissegment sowie der Markt für Eigenheim und Eigentumswohnung tendieren Richtung Anspannung.

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

Als die wichtigsten Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt werden die folgenden Punkte gesehen: „Zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland verfügbar“, „geringe Bautätigkeit im Mietwohnungssektor“ und „steigende Nebenkosten“.

Das Investitionsklima wird in 2016 in fast allen Segmenten besser bewertet als in den vorherigen Befragungen. Insbesondere in den Segmenten Neubau Eigenheim und Neubau Eigentumswohnung wird von einer eher guten Investitionsbereitschaft ausgegangen. Beim Neubau von Mietwohnungen wird das Investitionsklima als weder gut noch schlecht eingestuft.

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

Immerhin 56,3 % der Expertinnen und Experten gehen davon aus, dass das Interesse an Senioren-Wohnprojekten stark ist.

Die Antworten und Einschätzungen der Wohnungsmarktakeurinnen und -akteure 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 2.3. Flächen für die Innenentwicklung (Nachverdichtungsvorhaben)
Entwicklung der Flächenpotenziale
- Kapitel 2.7. Ergebnisse der Modellrechnung für Krefeld (Bedarf an zusätzlichen Wohnungen für Flüchtlinge)

- Kapitel 3.1. Kauffälle nach Teilmärkten
- Kapitel 3.2. Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke in Krefeld in Euro/m²
- Kapitel 3.3. Immobilienpreise in der Region

- Kapitel 4.3. Bewilligte Wohnraumfördermittel 2014 bis 2016

- Kapitel 6.3. Neuvertragsmieten – mittlere Lage – des RDM in Euro/m²

- Kapitel 7. Ergebnisse der Zeitungsanalyse Herbst 2003 bis Herbst 2012
Ergebnisse der Internet- und Zeitungsanalyse Frühjahr 2013 bis Herbst 2016

VERZEICHNIS DER ABBILDUNGEN

- Kapitel 2.3. Entwicklung von Wohnbauflächen

- Kapitel 3.3. Preise für Eigenheime – Vergleich 2010 und 2016
Preise für Eigentumswohnungen – Vergleich 2010 und 2016
- Kapitel 3.4. Entwicklung der Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite an private Haushalte (Neugeschäfte) ab 2007 über 10 Jahre

- Kapitel 4.1. Entwicklung des Wohnungsbestandes in Krefeld
Baualtersgruppen nach Fertigstellungszeitraum in Krefeld
Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach der Raumzahl 2016 in Krefeld
- Kapitel 4.2. Baufertigstellungen und Baugenehmigungen in Krefeld
Verteilung der fertiggestellten Wohnungen in Krefeld
- Kapitel 4.3. Bestand an Sozialwohnungen in Krefeld
Sozialwohnungen in der Nachwirkungsfrist in Krefeld
Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes bis 2030

- Kapitel 5.1. Die Bevölkerung verändert sich kontinuierlich
- Kapitel 5.2. Bevölkerungsvorausberechnung nach Altersklassen
- Kapitel 5.3. Entwicklung der Haushalte nach Haushaltsgröße
- Kapitel 5.4. Geburten und Sterbefälle (Krefeld)
Zu- und Fortzüge (Krefeld)
Jährlicher Wanderungsaustausch mit dem Umland (Durchschnitt 2011-2015)
Innerstädtische Umzüge

- Kapitel 5.5.1. Verfügbares Einkommen in Euro je Einwohner in Krefeld
- Kapitel 5.5.2. Arbeitslosenquote im Juni

- Kapitel 6.1. Verbraucherpreisindex NRW (2010 =100)
- Kapitel 6.2. Wohnungsmieten – Mittelwert – Wohnlage A
Wohnungsmieten – Mittelwert – Wohnlage B
Wohnungsmieten – Mittelwert – Wohnlage C
Wohnungsmieten – Mittelwert – Wohnlage D
- Kapitel 6.4. Bewilligungsmieten im öffentlich geförderten Wohnungsbau in Euro/m² in Krefeld

- Kapitel 7.1. Wohnungsangebote nach Anzahl der Zimmer in %
- Kapitel 7.2. Wohnfläche nach Anzahl der Zimmer
- Kapitel 7.3. Entwicklung der Kaltmieten: Durchschnittswert und Median
Median Kaltmiete in Euro/m² nach der Anzahl der Zimmer

- Kapitel 8. Tätigkeitsbereiche der Expertinnen und 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 Expertinnen und Experten an die Entwicklung von Wohnungsmarktsegmenten
Entwicklung gemeinschaftlicher Wohnprojekte nach Einschätzung der Expertinnen und Experten

TABELLEN IM ANHANG

Fragebogen des Wohnungsmarktbarometers 2016 / Antworten der Expertinnen und Experten sowie Vergleich 2005 bis 2016

**Fragebogen des Wohnungsmarktbarometers 2016 /
 Antworten der Expertinnen und Experten sowie Vergleich 2005 bis 2016
 Zur Lage auf dem Wohnungsmarkt**

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

Die Wohnungs- marktlage ist derzeit ...	Eigentum		Mietwohnung			
	Eigenheim	Eigentums- wohnung	oberes Preis- segment	mittleres Preis- segment	unteres Preis- segment	preis- gebundenes Segment
...sehr angespannt (5)	3	2	2	3	6	7
...angespannt (4)	14	15	8	6	12	9
...ausgewogen (3)	8	10	13	15	5	8
...entspannt (2)	1	0	2	3	3	2
...sehr entspannt (1)	0	0	1	0	2	0
Mittelwert 2016	3,7	3,7	3,3	3,3	3,6	3,8
Mittelwert 2014	3,6	3,4	3,2	3,1	3,2	3,5
Mittelwert 2012	3,2	3,0	3,2	3,0	3,0	3,3
Mittelwert 2011	2,5	2,3	2,7	2,6	2,6	3,0
Mittelwert 2010	2,5	2,4	2,7	2,6	2,5	3,1
Mittelwert 2009	2,3	2,3	2,7	2,6	2,5	2,9
Mittelwert 2008	2,2	1,8	2,6	2,3	2,6	2,8
Mittelwert 2007	2,4	2,2	2,6	2,4	2,4	2,8
Mittelwert 2006	2,3	1,9	2,4	2,4	2,5	2,7
Mittelwert 2005	2,4	2,0	2,1	2,2	2,4	2,5

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

Die Wohnungs- marktlage ist derzeit ...	Eigentum		Mietwohnung			
	Eigenheim	Eigentums- wohnung	oberes Preis- segment	mittleres Preis- segment	unteres Preis- segment	preis- gebundenes Segment
...viel angespannter (5)	0	0	0	4	5	4
...angespannter (4)	12	16	11	7	8	8
...nicht verändert (3)	12	12	14	14	14	14
...entspannter (2)	2	0	1	2	1	1
...viel entspannter (1)	0	0	0	0	0	0
Mittelwert 2016	3,4	3,6	3,4	3,5	3,6	3,6
Mittelwert 2014	3,6	3,7	3,3	3,3	3,3	3,5
Mittelwert 2012	3,4	3,3	3,2	3,1	3,1	3,1
Mittelwert 2011	3,2	3,1	3,1	3,0	2,9	3,0
Mittelwert 2010	2,9	3,1	3,0	2,9	2,8	2,9
Mittelwert 2009	2,7	2,8	2,8	2,9	2,7	2,8
Mittelwert 2008	2,7	2,7	3,0	2,9	2,9	3,0
Mittelwert 2007	3,0	3,0	3,0	2,9	3,0	3,0
Mittelwert 2006	2,8	2,7	2,9	2,8	2,9	3,0
Mittelwert 2005	2,8	2,7	2,9	2,7	2,8	2,9

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	2016	2014	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
in Krefeld sehe ich zur Zeit keine Probleme	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1
geringe Bautätigkeit im Mietwohnungssektor	17	19	24	16	22	21	19	14	12	8
zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland (Preis, Lage, Baurecht) verfügbar	19	16	13	10	12	5	10	8	9	6
Widerstand von Nachbarn / Kommunalpolitik gegen neue Bauvorhaben, vor allem bei Geschosswohnungen und Sozialwohnungen	12	11	8	6	5	8	5	6	3	6
Wohnungsbauförderung ist mangelhaft konzipiert / geht am Bedarf vorbei	6	6	7	7	5	3	6	3	4	3
Abschmelzen der Sozialwohnungsbestände (Auslaufen der Bindungen, wenig Neubau)	11	13	11	5	9	11	12	13	8	8
Fehlen großer und bezahlbarer Wohnungen für große Familien / Wohngemeinschaften	14	13	17	15	22	23	23	22	20	17
Einkommenssituation der Wohnungssuchenden/ Mieter (Geringverdiener, Erwerbslose o.ä.)	8	13	20	23	31	31	29	33	32	30
Spezielle Schwierigkeiten von Migranten bei der Wohnungssuche	5	6	8	5	5	10	5	8	8	4
immer mehr "schwierige Mieter" (wg. Ihres Verhaltens als Mieter / Mitbewohner)	14	21	27	29	29	34	30	32	30	35
Vermieter haben zu hohe Ansprüche bei der Auswahl der Mieter	1	2	5	3	7	1	2	1	2	2
Mieter haben zu hohe Ansprüche an Wohnung/ Wohnumfeld	6	14	15	16	19	19	15	25	20	26
Segregation nimmt zu (d. h. die soziale Mischung geht zurück) und führt...										
> überwiegend zu sozialen Problemen in der Nachbarschaft	4	6	10	7	9	10	4	9	9	9
> auch zu großen wohnungswirtschaftlichen Problemen (Vermietung, Instandhaltung)	2	4	4	9	9	9	11	12	12	13
steigende Nettokaltmieten	3	4	4	1	1	3	2	1	1	1
steigende Nebenkosten	15	22	33	29	33	40	39	35	36	30
Leerstände, zunehmende Vermietbarkeitsprobleme	2	5	9	11	20	19	21	26	20	28
andere Probleme	5	4	14	15	7	16	10	4	7	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 bis 5 Jahren) aussehen?

a) In ca. 1 bis 2 Jahren wird der Wohnungsmarkt sein:	Eigentum		Mietwohnung			
	Eigenheim	Eigentumswohnung	oberes Preis-segment	mittleres Preis-segment	unteres Preis-segment	preis-gebundenes Segment
...sehr angespannt (5)	6	5	2	2	5	5
...angespannt (4)	10	16	11	11	11	13
...ausgewogen (3)	8	7	12	14	9	7
...entspannt (2)	3	0	1	0	3	1
...sehr entspannt (1)	0	0	0	0	0	0
Mittelwert 2016	3,7	3,9	3,5	3,6	3,6	3,8
Mittelwert 2014	3,5	3,5	3,3	3,3	3,4	3,7
Mittelwert 2012	3,3	3,4	3,4	3,2	3,3	3,7
Mittelwert 2011	3,0	2,9	3,2	3,1	3,3	3,5
Mittelwert 2010	3,0	3,0	3,1	3,1	2,8	3,3
Mittelwert 2009	2,6	2,6	2,7	2,8	3,1	3,2
Mittelwert 2008	2,5	2,2	2,8	2,6	2,8	3,3
Mittelwert 2007	2,6	2,5	2,8	2,8	2,9	3,1
Mittelwert 2006	2,6	2,4	2,6	2,8	2,9	3,2
Mittelwert 2005	2,6	2,3	2,6	2,8	2,8	3,1

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)	3	3	0	3	6	8
...angespannt (4)	9	10	7	8	11	11
...ausgewogen (3)	8	11	16	15	9	5
...entspannt (2)	6	3	2	0	1	1
...sehr entspannt (1)	0	0	0	0	0	0
Mittelwert 2016	3,3	3,5	3,2	3,5	3,8	4,0
Mittelwert 2014	3,4	3,4	3,3	3,2	3,3	3,9
Mittelwert 2012	3,2	3,3	3,2	3,3	3,4	3,8
Mittelwert 2011	2,9	3,0	3,2	3,3	3,5	3,5
Mittelwert 2010	3,0	3,1	3,2	3,1	3,0	3,5
Mittelwert 2009	2,7	2,7	2,8	2,8	3,0	3,3
Mittelwert 2008	2,5	2,4	2,7	2,7	3,0	3,5
Mittelwert 2007	2,7	2,8	2,9	2,9	3,1	3,4
Mittelwert 2006	2,6	2,5	2,7	3,1	3,2	3,6
Mittelwert 2005	2,7	2,5	2,7	3,1	3,3	3,4

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	1	1	0
...eher schlecht (4)	1	2	10	5	4
...weder gut noch schlecht (3)	4	3	7	8	6
...eher gut (2)	18	19	9	11	13
...sehr gut (1)	4	4	0	3	4
Mittelwert 2016	2,1	2,1	3,1	2,6	2,4
Mittelwert 2014	2,5	2,5	3,3	3,0	2,3
Mittelwert 2012	2,6	2,7	3,5	2,8	2,5
Mittelwert 2011	2,7	3,2	3,6	2,5	2,7
Mittelwert 2010	3,0	3,5	3,9	2,6	2,7
Mittelwert 2009	3,4	3,9	4,1	2,7	2,9
Mittelwert 2008	3,5	4,0	4,3	3,0	3,2
Mittelwert 2007	3,1	3,6	4,2	2,9	3,0
Mittelwert 2006	3,1	3,7	4,3	2,9	3,2
Mittelwert 2005	3,3	4,0	4,3	3,3	3,4

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	2	1	0
...verschlechtert (4)	3	3	6	4	4
...nicht verändert (3)	7	8	12	11	8
...verbessert (2)	17	18	7	11	15
...sehr verbessert (1)	1	0	1	2	1
Mittelwert 2016	2,4	2,5	3,0	2,7	2,5
Mittelwert 2014	2,7	2,8	3,1	2,9	2,5
Mittelwert 2012	2,8	2,8	3,1	2,7	2,7
Mittelwert 2011	2,8	2,9	3,1	2,6	2,9
Mittelwert 2010	3,1	3,1	3,2	2,7	2,7
Mittelwert 2009	3,3	3,4	3,5	2,8	3,0
Mittelwert 2008	3,4	3,5	3,5	2,8	3,1
Mittelwert 2007	3,2	3,3	3,4	2,9	3,0
Mittelwert 2006	3,2	3,4	3,6	2,8	3,0
Mittelwert 2005	3,2	3,5	3,6	3,2	3,3

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									
	++	+	0	-	--	2016	2014	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis	2	0	11	12	3	3,5	3,4	3,3	3,5	3,2	3,3	3,2	3,3	3,2	3,2
Kosten und Verfügbarkeit von Bauland	2	0	2	18	7	4,0	4,1	3,7	3,9	3,5	3,6	3,7	3,7	3,7	3,8
Kosten für Bau, Planung / Bauleitung und Vertrieb	0	4	13	10	1	3,3	3,4	3,3	3,4	3,5	3,5	3,5	3,2	3,5	3,4
Finanzierungsbedingungen	19	5	1	2	1	1,6	1,6	1,8	2,8	2,4	3,0	2,9	2,3	2,4	2,0
Einkommensentwicklung der Nachfrager	1	12	13	1	0	2,5	2,8	3,3	3,6	3,7	3,7	4,1	3,7	4,1	4,1
Steuer- und Abschreibungsrecht	0	1	20	7	0	3,2	3,3	3,4	3,7	3,6	3,5	4,0	3,7	3,6	3,3
Renditeerwartung	1	13	8	3	3	2,8	2,9	3,1	3,6	3,4	3,5	3,9	3,5	3,7	3,7
Wohnungspolitik, öffentliche Förderung	0	4	13	8	3	3,4	3,5	3,4	3,5	3,2	3,1	3,4	3,3	3,2	3,2
ggf. sonstiges	0	0	0	0	1										

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									
	++	+	0	-	--	2016	2014	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis	1	1	8	12	4	3,7	3,4	3,3	3,4	3,2	3,3	3,3	3,3	3,2	3,2
Kosten und Verfügbarkeit von Bauland	1	0	4	17	7	4,0	3,9	3,7	3,7	3,6	3,7	3,6	3,6	3,7	3,8
Kosten für Bau, Planung / Bauleitung und Vertrieb	0	3	18	6	1	3,2	3,5	3,2	3,4	3,5	3,6	3,5	3,3	3,5	3,4
Finanzierungsbedingungen	18	5	3	1	1	1,6	1,7	1,9	3,0	2,3	3,0	2,9	2,4	2,6	2,3
Einkommensentwicklung der Nachfrager	4	10	13	1	0	2,4	2,7	3,1	3,6	3,6	3,6	4,1	3,7	4,0	4,2
Steuer- und Abschreibungsrecht	1	4	15	7	1	3,1	3,4	3,3	3,6	3,6	3,5	3,9	3,5	3,5	3,2
Renditeerwartung	1	18	4	3	2	2,5	2,8	2,9	3,6	3,6	3,5	3,9	3,8	3,9	3,9
Wohnungspolitik, öffentliche Förderung	0	5	11	8	4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,2	3,0	3,4	3,4	3,2	3,3
ggf. sonstiges	0	0	0	0	0										

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									
	++	+	0	-	--	2016	2014	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis	1	0	7	14	5	3,8	3,5	3,5	3,3	3,2	3,5	3,3	3,3	3,4	3,4
Kosten und Verfügbarkeit von Bauland	1	0	3	16	7	4,0	4,0	3,8	3,8	3,7	3,7	3,7	3,7	3,8	3,9
Kosten für Bau, Planung / Bauleitung und Vertrieb	1	1	13	8	3	3,4	3,5	3,5	3,6	3,5	3,7	3,5	3,4	3,6	3,4
Zahlungsfähigkeit der Nachfrager	0	4	8	14	1	3,4	3,6	3,5	3,8	3,8	3,8	4,1	4,1	4,2	4,1
Soziale Struktur der zugewiesenen Mieter	0	1	6	17	3	3,8	3,9	4,0	4,1	4,1	4,0	4,1	4,2	4,2	4,2
Steuer- und Abschreibungsrecht	2	3	11	9	2	3,2	3,5	3,3	3,6	3,5	3,5	4,0	3,5	3,8	3,5
Renditeerwartung	1	10	2	13	1	3,1	3,1	3,3	3,9	3,9	3,9	4,1	3,9	4,1	4,1
Wohnungspolitik, öffentliche Förderung	0	8	8	8	4	3,3	3,5	3,4	3,6	3,4	3,0	3,6	3,5	3,4	3,5
Mietrecht	0	1	5	13	7	4,0	4,1	4,0	4,4	4,4	4,1	4,4	4,4	4,5	4,4
ggf. sonstiges	0	0	0	1	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									
	++	+	0	-	--	2016	2014	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
rechtl. Umlagemöglichkeit der Kosten auf Mieten	0	5	8	14	1	3,4	3,2	3,4	3,7	3,5	3,4	3,6	3,5	3,5	3,5
Organisationsmöglichkeiten im bewohnten Haus	0	1	12	11	4	3,6	3,5	3,6	3,8	3,7	3,5	3,6	3,5	3,7	3,7
Zahlungsfähigkeit der Mieter/ Käufer	0	2	8	18	0	3,6	3,5	3,6	4,0	3,8	3,8	4,0	4,2	4,2	4,2
Möglichkeit der Umwandlung / Verkauf als Eigentum	0	9	13	4	2	3,0	3,1	2,8	3,2	3,1	3,1	3,2	3,1	3,2	3,3
Wohnungspolitik, öffentliche Förderung	0	5	10	11	3	3,4	3,5	3,2	3,4	3,3	3,2	3,5	3,4	3,3	3,5
Steuer- und Abschreibungsrecht	1	6	11	8	2	3,1	3,6	3,3	3,5	3,4	3,4	3,9	3,5	3,6	3,4
Renditeerwartung	0	15	6	7	0	2,7	2,8	3,2	3,7	3,6	3,5	3,9	3,7	3,7	3,9
ggf. sonstiges	0	0	0	0	0										

Je niedriger der Mittelwert, desto eher wird ein Anreiz gesehen

8. Ein Ausblick: Wie wird sich das Investitionsklima im Wohnungsbereich in den nächsten 1 bis 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)	1	1	2	0	0
...verschlechtern (4)	4	3	7	5	4
...nicht verändern (3)	17	14	12	14	15
...verbessern (2)	6	10	7	10	7
...sehr verbessern (1)	0	1	0	0	1
Mittelwert 2016	3,0	2,8	3,1	2,8	2,8
Mittelwert 2014	2,8	2,7	3,2	2,6	2,5
Mittelwert 2012	2,9	2,9	3,2	2,8	2,8
Mittelwert 2011	3,1	2,9	3,4	2,3	2,8
Mittelwert 2010	3,0	3,1	3,4	2,4	2,7
Mittelwert 2009	3,3	3,3	3,6	2,6	2,9
Mittelwert 2008	3,4	3,6	3,7	2,6	3,0
Mittelwert 2007	3,1	3,1	3,5	2,6	2,8
Mittelwert 2006	3,1	3,3	3,5	2,6	3,0
Mittelwert 2005	3,2	3,4	3,7	3,0	3,2

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	6	18,8	12	37,5	10	31,3	2	6,3	0	0,0	2	6,3
Miet-Einfamilienhaus	1	3,1	8	25,0	11	34,4	9	28,1	0	0,0	3	9,4
Familienmietwohnung (4 Zi./90 m²)	5	15,6	9	28,1	13	40,6	4	12,5	0	0,0	1	3,1
Singlewohnung	10	31,3	18	56,3	2	6,3	0	0,0	0	0,0	2	6,3
Stadthaus (max. 8 Wohnungen)	6	18,8	9	28,1	14	43,8	1	3,1	0	0,0	2	6,3
Barrierefrei wohnen / 55 +	15	46,9	14	43,8	2	6,3	0	0,0	0	0,0	1	3,1
Servicewohnen (für Senioren)	13	40,6	14	43,8	2	6,3	1	3,1	0	0,0	2	6,3

10. 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	10	31,3	18	56,3	3	9,4	1	3,1
Senioren- Wohnprojekte	4	12,5	9	28,1	18	56,3	1	3,1
Wohnprojekte für Menschen mit Behinderung	7	21,9	19	59,4	5	15,6	1	3,1
ökologische Wohnprojekte	11	34,4	16	50,0	3	9,4	2	6,3
Andere Wohnpro- jekte (1)	0	0,0	1	3,1	3	9,4	28	87,5
Andere Wohnpro- jekte (2)	0	0,0	1	3,1	0	0,0	31	96,9

Quelle: Expertenbefragung 2016, Abteilung Region und Europa



KREFELD AM RHEIN
Stadt wie Samt und Seide

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