

WOHNUNGSMARKT STADT KREFELD

ERGEBNISSE DER KOMMUNALEN
WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG
2020/21



Kontakt:

Wolfgang Ropertz

Telefon: 02151/86-10 90

E-Mail: wolfgang.ropertz@krefeld.de

Heike Schlangen

Telefon: 02151/86-10 92

E-Mail: heike.schlangen@krefeld.de

Geschäftsbereich I – Dezernat für Wirtschaft,

Digitalisierung und Internationales

I/WDI/1 – Fördermittel, Region und Europa

Kontaktstelle „Neue Wohnformen“

Von-der-Leyen-Platz 1

47798 Krefeld

Mitwirkende städtische Dienststellen an diesem Bericht:

Fachbereich Finanzservice und städtisches Immobilien-/Flächenmanagement

Fachbereich Bürgerservice – Statistik und Wahlen

Fachbereich Soziales, Senioren und Wohnen

Fachbereich Migration und Integration

Fachbereich Stadt- und Verkehrsplanung

Fachbereich Vermessungs- und Katasterwesen

Geschäftsbereich VI – Stabsstelle Klimaschutz und Nachhaltigkeit

Fotonachweis Vorderseite:

Foto 1 Front und Foto 2 Rückseite des inklusiven Kooperationsprojektes von der Lebenshilfe und der Wohnstätte Krefeld AG, Werkstättenstraße, Oppum: © Wohnstätte Krefeld AG

Foto 3 Tilsiter Straße 2021 © Wohnstätte Krefeld AG, Simon Erath

EINLEITUNG

Krefeld ist seit 2003 Mitglied im Forum Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung (KomWoB) der NRW.BANK. Dies ist bereits der 14. Wohnungsmarktbericht, den das Dezernat für Wirtschaft, Digitalisierung und Internationales, I/WDI/1 – Fördermittel, Region und Europa (vormals Abteilung 012 - Region und Europa) von 2003 bis 2013 jährlich und seitdem in einem zweijährigen Abstand 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 31.12.2020. Bei den Berufspendelnden lagen nur Zahlen aus dem Jahr 2019 vor und beim verfügbaren Einkommen aus dem Jahr 2018. Vereinzelt wurden auch schon Zahlen aus 2021 verwendet.

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

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

Krefeld, im Dezember 2021

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

Auf einen Blick	6
1. Zusammenfassung	7
2. Förderungen	9
2.1. Auswirkungen der Corona-Pandemie im öffentlich geförderten Wohnungsbau	9
2.2. Wohnraumförderung	13
2.3. Kommunales Förderprogramm zur Klimaanpassung	15
2.4. Förderungen im Rahmen des Stadtumbauprogramms	15
3. Grundstücks- und Immobilienmarkt	16
3.1. Bodenumsätze und Preisentwicklung	16
3.2. Bodenrichtwerte	18
3.3. Immobilien in der Region	19
3.4. Entwicklung des Hypothekenzinses	22
4. Wohnungsangebot	24
4.1. Entwicklung des Wohnungsbestandes	24
4.2. Bautätigkeitsentwicklung	26
4.3. Öffentlich geförderter Wohnungsbau	28
4.4. Wohnen im Alter	31
4.4.1. Quartiersentwicklung	31
4.4.2. Barrierefreie Wohnungen	34
4.4.3. Gemeinschaftliche Wohnformen	35
4.4.4. Wohngemeinschaften mit Betreuungsleistung	36
4.4.5. Servicewohnen (früher Betreutes Wohnen)	37
4.4.6. Pflegeheimplätze	37
5. Wohnungsbedarf und Wohnungsnachfrage	39
5.1. Bevölkerungsentwicklung	39
5.2. Haushaltsentwicklung	40
5.3. Natürliche und räumliche Bevölkerungsbewegung	41
5.4. Geflüchtete Menschen und Asylsuchende	46

5.5. Nachfrageindikatoren	47
5.5.1. Einkommensentwicklung	47
5.5.2. Entwicklung der Arbeitslosen	48
5.5.3. Entwicklung der sozialversicherungspflichtig und pendelnden Beschäftigten	49
6. Mieten und Mietpreisentwicklung	51
6.1. Entwicklung der Lebenshaltungskosten in Nordrhein-Westfalen	51
6.2. Mietspiegel (Mietrichtwerte) für die Stadt Krefeld	52
6.3. Wohnungsmieten des Ring Deutscher Makler (RDM)	56
6.4. Bewilligungsmieten im öffentlich geförderten Wohnungsbau	57
7. Ergebnisse der Angebotsmieten	58
7.1. Entwicklung der Wohnungsangebote	58
7.2. Entwicklung der Angebotsmieten	60
7.3. Angebotsmieten nach Postleitzahlen	62
8. Wohnungsmarktbarometer / Expertenbefragung 2020	64
8.1. Wohnungsmarktlage	65
8.2. Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt	67
8.3. Probleme auf dem Eigentumsmarkt	69
8.4. Investitionsklima	70
8.5. Faktoren des Investitionsverhaltens	72
8.6. Einschätzung der künftigen Nachfrage	75
Anhang	79

AUF EINEN BLICK

AUSGEWÄHLTE INDIKATOREN ZUM WOHNUNGSMARKT KREFELD

Indikatoren	2016	2017	2018	2019	2020	
Wohnungsangebot						
Wohnungen in Wohngebäuden	122.909	123.230	123.541	123.594	123.810	↑
Baufertigstellungen	221	377	356	145	229	↑
Baugenehmigungen	169	502	219	279	99	↓
Bewilligungen geförderter Mietwohnungen	63	36	81	66	126	↑
Bewilligungen geförderter Eigentumsmaßnahmen	6	4	6	4	9	↑
Wohnungsbedarf						
Einwohner	233.542	233.342	233.957	234.475	234.587	↑
Zahl der Haushalte	118.742	118.999	119.589	120.194	120.141	↓
Zugezogene Personen	14.335	13.153	12.427	11.976	10.822	↓
Fortgezogene Personen	12.807	12.831	11.039	10.872	10.281	↓
Innerstädtische Umzüge	17.020	16.990	18.655	14.688	14.566	↓
Geburten	2.055	2.181	2.033	2.037	2.133	↑
Sterbefälle	2.548	2.784	2.805	2.659	2.893	↑

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

1. ZUSAMMENFASSUNG

Grundstücks- und Immobilienmarkt

Die Gesamtzahl der Kaufverträge für bebaute und unbebaute Grundstücke ist im Jahr 2020 gegenüber dem Vorjahr von 2.127 auf 2.255 gestiegen. Die Quadratmeterpreise für baureife Grundstücke im individuellen Wohnungsbau haben sich ebenso erhöht, wie die ermittelten Immobilienpreise der Landesbausparkassen. Nach wie vor sind die Finanzierungsbedingungen für Wohnungsbaukredite sehr günstig. Der Zinssatz für Hypotheken über zehn Jahre liegt 2020 im Durchschnitt bei nur 1,22 %.

Wohnungsangebot

Im Jahr 2020 gibt es in Krefeld 123.810 Wohnungen. Das sind gegenüber dem Vorjahr 216 Wohnungen mehr. Ca. 86 % des Wohnungsbestandes ist älter als 31 Jahre. Der überwiegende Teil der Wohnungen hat 3 oder 4 Räume (58 %). Weiterhin ist die Wohnungsbautätigkeit in Krefeld zu gering. Die Baufertigstellungen sind zwar in 2020 von 145 Wohnungen im Jahr 2019 auf 229 Wohnungen leicht gestiegen, die Baugenehmigungen verringern sich aber von 279 auf 99 Wohnungen. Der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen ist weiter rückläufig. Er beträgt im Mietwohnungsbereich im Jahr 2020 nur noch 5.544 Sozialwohnungen. Die Zahl der geförderten Wohnungen hat sich erhöht und beläuft sich im Jahr 2020 auf 126 Maßnahmen. Die Anzahl der öffentlich geförderten barrierefreien Wohnungen im Jahr 2020 beträgt 1.162. Bisher sind zwei gemeinschaftliche Wohnprojekte der Kontaktstelle „Neue Wohnformen“ mit barrierearmen Wohnraum in Krefeld bekannt, zwei weitere Wohnprojekte befinden sich in der Planungsphase. Im Bereich der ambulant betreuten Wohngemeinschaften gibt es derzeit 17 Anbieter mit 104 Plätzen und sieben Angebote mit insgesamt 512 Wohneinheiten im Bereich Servicewohnen. In den Krefelder Pflegeheimen werden im April 2021 insgesamt 2.578 Pflegeheimplätze vorgehalten.

Wohnungsbedarf und Wohnungsnachfrage

Die Einwohnerzahl der Stadt Krefeld hat sich laut der städtischen Fortschreibung im Jahr 2020 wieder erhöht. Sie stieg gegenüber dem Jahr 2019 um 112 auf 234.587 Einwohner. Die Zahl der Haushalte hingegen hat sich leicht um 53 auf 120.141 Haushalte verringert.

Der Sterbeüberschuss beträgt 760 Fälle im Jahr 2020. Der Wanderungssaldo fällt im Jahr 2020 mit 541 geringer aus als gegenüber dem Vorjahr.

Zum Stichtag 31.12.2020 leben noch 1.573 geflüchtete Personen in städtischen Unterkünften.

Das verfügbare Einkommen je Einwohner hat sich in Krefeld im Jahr 2018 gegenüber dem Jahr 2017 mit 21.591 Euro je Einwohner nach oben entwickelt, im NRW-Vergleich jedoch unterdurchschnittlich.

Die Arbeitslosenquote beträgt im Jahr 2021 für Krefeld 10,9 % nach 11,6 % im Vorjahr; sie liegt jedoch immer noch deutlich über dem Landesdurchschnitt.

Mieten und Mietpreisentwicklung

In 2020 steigen die Indizes der Nettomieten um 1,3 auf 106,3 und der Nebenkosten um 1,1 auf 105,7. Der Gesamtlebenshaltungsindex hingegen wächst nur leicht um 0,5 auf 105,8.

Die Mietstatistiken deuten nach wie vor auf weiter steigende Mietpreise hin. Die Mieten aus den Mietrichtwerten vom Mieterverband Niederrhein und vom Verein der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer erhöhen sich in allen Wohnlagen um 30 oder 40 Cent pro m². Die Neuvertragsmieten – mittlere Lage – des Ring Deutscher Makler erreichen 8,50 Euro pro m² im Jahr 2021 für Krefeld. Auch die Bewilligungsmieten im öffentlich geförderten Wohnungsbau sind ab dem 01.01.2020 wieder angehoben worden und betragen 5,80 Euro pro m² in der Einkommensgruppe A und 6,50 Euro pro m² in der Einkommensgruppe B.

Ergebnisse der Angebotsmieten

Die Auswertung der empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme GmbH) umfasst im Jahr 2020 für Krefeld 4.517 Mietangebote für Wohnungen und 124 für Miethäuser. Dabei überwiegen die Mietangebote für 2- und 3-Zimmer-Wohnungen mit 77 %. Der Anteil der Wohnungen, die einen Wohnberechtigungsschein erfordern, liegt im Jahr 2020 bei 2,2 %, derjenige der als „barrierefrei“ ausgewiesenen Wohnungen bei 3,9 %.

Die Auswertungen der Mietpreise ergeben 2020 wie bei den anderen Mietstatistiken ebenfalls einen höheren Mietwert gegenüber den Vorjahren. So erzielt die Miete für Neubauwohnungen 11,06 Euro pro m² und für Bestandswohnungen 7,38 Euro pro m² im Jahr 2020. Bei der Betrachtung nach Postleitzahlgebieten erreicht der Postleitzahlbezirk 47802 (Traar/Verberg) mit 9,14 Euro pro m² die höchste Angebotsmiete.

Wohnungsmarktbarometer / Expertenbefragung 2020

Im Jahr 2020 wird die Wohnungsmarktlage von den Expertinnen und Experten weiterhin als eher angespannt beurteilt, dies gilt insbesondere für das untere Mietpreissegment. Als die vier größten Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt sehen die Befragten die folgenden Punkte: „Einkommenssituation der Wohnungssuchenden/Mieter“, „geringe Bautätigkeit im Mietwohnungssektor“, „Fehlen großer und bezahlbarer Wohnungen für große Familien/WG“ und „steigende Nebenkosten“. Bei den Problemen, die auf dem Eigentumsmarkt in Krefeld am stärksten ins Gewicht fallen, werden unter anderem die drei Probleme „hohe Baukosten“, „geringes Angebot an Bestandsimmobilien und „zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland verfügbar“ genannt. Das Investitionsklima wird insgesamt leicht schlechter bewertet als in der vorherigen Befragung, tendiert aber immer noch zu eher gut. Lediglich beim Neubau von öffentlich geförderten Wohnungen geht die Tendenz zu mehr Anspannung. Wie bei der Befragung im Jahr 2018 wird auch im Jahr 2020 eine große Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen, Servicewohnen für Senioren sowie Singlewohnungen erwartet. Im Jahr 2020 sehen die Fachleute vor allem ein großes Interesse an Senioren-Wohnprojekten.

2. FÖRDERUNGEN

2.1. Auswirkungen der Corona-Pandemie im öffentlich geförderten Wohnungsbau

Die Auswirkungen der Corona-Krise auf den Wohnungsmarkt sind noch nicht absehbar. Kurzfristige Beeinträchtigungen des Wohnungsmarktes durch Ausbleiben von Besichtigungsterminen, die in einem verstärkten Lock-In-Effekt münden, zeigen allerdings auf, wie fragil der Wohnungsmarkt noch immer ist.

Da es aufgrund der Krise zu ökonomischen Einschränkungen, gerade bei Gering- und Durchschnittsverdienenden kommt, können diese es sich kaum leisten neue Wohnungen zu beziehen. Der Preissprung bei einem Umzug ist meist zu hoch und führt dazu, dass selbst bei Familienzuwachs oder nicht tragbaren Wohnverhältnissen kein Wohnungswechsel stattfinden kann¹. Da selbst Umzugswillige in der Corona-Krise keine neue Wohnung beziehen konnten, hat sich der Lock-In-Effekt besonders in Ballungsräumen verstärkt. Bei Gebieten wie München belief sich der Angebotsrückgang seit dem Beginn des Lockdown Mitte März auf knapp 40 Prozent. Auch in Düsseldorf, Frankfurt, Stuttgart, Köln und Hamburg schrumpfte die Zahl der Wohnungsangebote in öffentlich zugänglichen Portalen wie beispielsweise Immobilienscout um 20 bis 30 Prozent^{2 3}. Dadurch hat sich nun Nachfrage angestaut, die inklusive der sonst schon hohen Nachfrage den Markt überlastet. Es zeigt sich also, dass der latente Wohnungsmangel in den Ballungszentren in Krisensituationen verstärkt werden kann.

In den Wachstumsregionen und in den Universitätsstädten Nordrhein-Westfalens führt der Mangel an bezahlbarem Wohnraum zu Versorgungsengpässen, gleichzeitig gibt es in anderen Wohnungsmarktregionen Stadtquartiere mit Leerständen und vernachlässigten Wohnungsbeständen. Zwar steigt das Angebot an kleineren Wohneinheiten und in Wohnheimen für Studierende, da viele Auslandsstudenten wegen Corona fernbleiben, dies wird aber nur kurzfristige Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt haben³. Die Wohnraumförderung trägt dazu bei, in Städten und Gemeinden mit hoher Wohnungsnachfrage und steigenden Wohnkosten auf lange Sicht bezahlbares Wohnen zu ermöglichen. Um Mietpreise dauerhaft zu stabilisieren, ist ein Mehr an Wohnungsbau unabdingbar. Dafür hat das Land NRW das Wohnraumförderungsprogramm ins Leben gerufen. Neben der Förderung des Baus legt das Land Schwerpunkte bei der Eigentumsförderung und der Modernisierung von Bestandsimmobilien. Ebenso wichtig ist ein Angebot an rollstuhlgerechten und barrierefreien Wohnungen⁴.

¹Institut der deutschen Wirtschaft: Sagner, Stockhausen, Voigtländer: IW-Analysen 136, Wohnen – die neue soziale Frage?, Köln 2020

²ImmobilienScout24: Wohnimmobilien trotz Corona-Pandemie weiterhin gefragt und Preise stabil: Presseportal vom 27.07.2020

³www.welt.de/finanzen/immobilien/article210182491/Wohnungsangebot-Grossstadtmieter-in-der-Corona-Falle.html [27.07.2020]

⁴Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen: Mehrjähriges Wohnraumförderungsprogramm 2018 bis 2022, 2018

Geförderter Wohnraum sollte dabei möglichst dieselben Konditionen bieten, die auch frei finanzierte Wohnungen ermöglichen. Er sollte sich hinsichtlich der baulichen Qualität, der Ausstattung und der Lage nicht unterscheiden. Da der größte Teil des Wohnungsbestandes in Nordrhein-Westfalen aus den Nachkriegsjahren stammt und nicht den aktuellen Wohnbedürfnissen und technischen Standards entspricht, werden hier Investitionen angeregt, wobei gleichzeitig eine bezahlbare Miete gewährleistet werden muss. Auf diese Weise soll das Wohnen im Alter, sowie die Energieeffizienz gesteigert werden⁵.

Die soziale Wohnraumförderung muss der jeweiligen regionalen Wohnungsmarktsituation angemessen Rechnung tragen, denn auf den regionalen und lokalen Wohnungsmärkten schlagen sich die wohnungswirtschaftlichen Veränderungsprozesse sehr unterschiedlich nieder. Das führt dazu, dass es landesweit keine einheitlichen Bedarfs- und Kostenstrukturen gibt. Wachsende Standorte sind in unmittelbarer Nähe zu stagnierenden und schrumpfenden Märkten anzutreffen⁶.

Konzepte der Wohnraumförderung

Ein wichtiger Punkt bei der Wohnraumförderung ist die Beachtung der besonderen Bedürfnisse älterer Menschen. Betrachtet man die Auswirkungen des demografischen Wandels, so wird klar, dass in Zukunft immer mehr ältere Menschen eine Wohnung suchen werden⁷. Um ihnen zu ermöglichen bis ins hohe Alter möglichst unabhängig zu leben, ist es besonders wichtig auch in Gemeinden, die keine generellen Wohnungsmarktprobleme haben, generationengerechten Wohnraum zu schaffen und zu unterhalten. Dabei gilt es nicht nur auf die Barrierefreiheit in der Wohnung und im gesamten Wohnumfeld zu achten, sondern auch auf ein vielfältiges Angebot verschiedener Wohnformen, um die selbstständige Lebensführung zu unterstützen. Hierfür ist es wichtig, dass bestehende Quartiere so umstrukturiert werden, dass auch eine infrastrukturelle Barrierefreiheit gewährleistet werden kann, z.B. durch die Integration ambulanter Pflege- und Versorgungsangebote.

Ältere Menschen

Um auch eine soziale Integration älterer Menschen zu fördern, werden auch gemeinschaftliche Wohngruppen oder Wohngemeinschaften unterstützt, z. B. gemeinschaftliche Wohnprojekte, Gruppenwohnungen mit und ohne ambulante Betreuung und Generationstreffpunkte als zentrale Begegnungsstätten⁸.

⁵Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen: Richtlinie zur Förderung der Modernisierung von Wohnraum in Nordrhein-Westfalen, 2018

⁶Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen: Mehrjähriges Wohnraumförderungsprogramm 2018 bis 2022, 2018

⁷Statistisches Bundesamt: Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung im Bund und in den Ländern, Heft 1, Wiesbaden 2011

⁸Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen: Richtlinie zur Förderung der Modernisierung von Wohnraum in Nordrhein-Westfalen, 2018

Wohnraum für Menschen mit Behinderungen

Damit auch Menschen mit Behinderungen selbstbestimmt wohnen können, ist es wichtig, dass es flächendeckenden barrierefreien Wohnraum in guter Qualität gibt. Nur so kann ein selbstbestimmtes Leben mitten in der Gesellschaft stattfinden. Mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung sollen Wohnprojekte initiiert und gefördert werden, die diesen Inklusionszielen entsprechen. Ein wichtiger Punkt ist auch die behindertengerechte Nachrüstung vorhandenen Wohnraums⁹.

Wohnraum für Studierende

Mit der steigenden Studiennachfrage wächst auch der Bedarf an Wohnungen und Wohnheimplätzen für Studierende. Sowohl der Neubau als auch Umbau können hier gefördert werden und sorgen sowohl für eine bessere Wohnsituation der Studierenden als auch für eine Belegung der Hochschulstandorte. Studentisches Wohnen hat außerdem Entlastungsfunktion für die angespannten Wohnungsmärkte der Universitätsstandorte¹⁰.

Passivhausstandard und Modernisierungsförderung

Ein besonderer Anreiz soll für mehr energieeffiziente Wohnungen sorgen. Dabei werden sowohl der Neubau als Passivhaus als auch Modernisierungsmaßnahmen gefördert. Passivhäuser erhalten eine zusätzliche Förderung in Höhe von 100 Euro pro m² Wohnfläche und dürfen außerdem eine um 0,30 Euro pro m² Wohnfläche erhöhte Bewilligungsmiete (Nettokaltmiete) erheben.

Auch Modernisierungsmaßnahmen, die dem Umweltschutz dienen, werden gefördert und können mit zinsgünstigen Darlehen finanziert werden. Auch weitere Maßnahmen wie der Abbau von Barrieren, der Schutz vor Einbruch, digitale Wohn- und Gebäudetechnik und ein attraktiv gestaltetes Wohnumfeld mit Nahmobilitätsangeboten werden gefördert. Diese Förderung geht immer auch mit der Einhaltung von Mietpreis- und Belegungsbindungen beziehungsweise Einkommensgrenzen über die gesamte Dauer der Zinsverbilligung von 20 beziehungsweise 25 Jahren einher, so dass auch die betroffenen Mieterinnen und Mieter in Form langfristig bezahlbarer Mieten von der öffentlichen Förderung profitieren¹¹.

⁹Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen: Mehrjähriges Wohnraumförderungsprogramm 2018 bis 2022, 2018

¹⁰Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen: Studierendenwohnheimbestimmungen 2020

¹¹Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen: Mehrjähriges Wohnraumförderungsprogramm 2018 bis 2022, 2018

Sozialer Wohnungsbau in Krefeld

Wichtigster Investor für Sozialwohnungen ist die Wohnstätte Krefeld AG als Tochter der Stadt. Die neusten Projekte, die dafür sorgen sollen, den bevorstehenden Mangel an Sozialwohnraum abzumildern, ist die Neugestaltung der Wohngebiete an der Herbertzstraße und der Straße „Neue Flur“ in Oppum sowie der Tilsiter Straße in Linn. Auf der Herbertzstraße sind seit Ende 2018 sechs Häuser mit 57 Wohneinheiten entstanden. Davon sind 43 öffentlich gefördert. Insgesamt wurden 14 Millionen Euro investiert, die auch der Errichtung von Spielplätze und einer Außenanlage dienten.

Auf der „Neuen Flur“ gibt es nun 24 weitere Wohnungen, die nicht nur qualitativ hohen Standards entsprechen, sondern auch umwelttechnisch auf dem neusten Stand sind.

Auch bei dem Projekt in Linn wird neben dem Bau von 38 barrierefreien Wohnungen eine große Außenanlage mit Spiel- und Sportmöglichkeiten geschaffen. Hier wurden rund acht Millionen Euro investiert. Außerdem soll gegenüber den Neubauten auch das Projekt „Linn-Bogen“ 44 weitere öffentlich geförderten Wohnungen liefern¹².

Autorin dieses Kapitels: Frau Hannah Schaffrath (ehemalige Auszubildende in der Abteilung 012 - Region und Europa)

¹² <https://www.wohnstaette-krefeld.de/unternehmen/aktuelles/krefeld-braucht-oeffentlich-gefoerderten-mietwohnungsbau/>

2.2. Wohnraumförderung

Mit dem mehrjährigen Wohnraumförderungsprogramm 2018 bis 2022 verfolgt das Land NRW weiterhin das Ziel, mehr geförderten und somit bezahlbaren Wohnraum in allen Marktsegmenten zu schaffen.

Dazu gehören:

- der Neubau von Mietwohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindungen. Hierzu zählen u. a. auch zielgerichtete Fördermaßnahmen zum Neubau von rollstuhlgerechten Wohnungen (Mietraumförderung).
- die Bildung von selbst genutztem Wohneigentum als wichtiger Beitrag zur Erfüllung der Wohnwünsche vieler Familien (Eigentumsförderung).
- die Anpassung des Wohnungsbestandes an aktuelle Bedürfnisse zur Schaffung von modernisierten, energieeffizienten und altersgerechten Wohnungsangeboten (Modernisierungsförderung).

Seit 2019 zählen auch bauliche Maßnahmen zur Verbesserung des Stadtklimas und zur Klimafolgeanpassung zum Förderkatalog, so zum Beispiel die nachträgliche Dach- und Fassadenbegrünung und die bauliche Sicherung eines Wohngebäudes vor Extremwetterereignissen und Hochwasser. Ab 2020 werden erstmals besondere Förderanreize für das Bauen mit Holz, bei Verwendung ökologischer Dämmstoffe und der Erreichung besonderer energetischer Qualitäten eingeführt.

Im aktuellen Förderjahr 2021 wurden diese erweitert um die Förderung von Photovoltaik-Anlagen für Mieterstromangebote oder zur Deckung von Hausstrom in Mietwohngebäuden.

Neu ist auch, dass ab 2021 für selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer mit Schwerbehinderung oder Pflegegrade ein besonders attraktives Modernisierungsangebot mit 50 %-igem Tilgungsnachlass eingeführt wurde, um den barrierefreien Umbau des eigenen Zuhauses zu ermöglichen.

Zu den Konzepten der Wohnraumförderung gehört ebenfalls ein „generationengerechter“ (demografiefester) Wohnungsbau. Der Begriff „generationengerechter“ Wohnungsbau meint laut Wohnraumförderung keine Spezialimmobilien, sondern Wohnungen, in denen alle Bevölkerungsgruppen und -schichten, möglichst in allen Lebenslagen, wohnen können. Generationengerechte Wohnquartiere sollen die selbstständige Lebensführung unterstützen und die Privatsphäre wahren, d. h. die Gebäude und Wohnungen sowie das Wohnumfeld sollen barrierefrei sein und sich in zentraler, infrastrukturell gut erschlossener und ausgestatteter Lage mit Geschäften des täglichen Bedarfs, Arztpraxen, Apotheken usw. befinden.

Gefördert werden daher neben klassischen Wohnungen auch

- gemeinschaftliche Wohnprojekte,
- Gruppenwohnungen mit und ohne Betreuung sowie
- Gemeinschaftsräume zur Verbesserung der sozialen Infrastruktur (zum Beispiel Generationstreffpunkte als zentrale Begegnungsstätte in einem Quartier).

Die Modernisierungsförderung trägt durch den Abbau von Barrieren im Rahmen einer Modernisierung und durchgreifende Umbaumaßnahmen zur Schaffung neuer barrierefreier Wohnungen durch Umnutzung von Gebäuden ebenfalls dazu bei, dass der Bedarf an barrierefreien Wohnungen gedeckt werden kann.

Für Maßnahmen der Quartiersentwicklung stehen Sonderkontingente zur Verfügung. Nach dem Wohnraumförderungsprogramm ist die Mischung von Förderangeboten aus den Bereichen Neuschaffung von Mietwohnraum, Eigentum und Modernisierung mit frei finanzierten Wohneinheiten typisch für Quartiersprojekte. Das Ziel ist eine soziale Durchmischung, die es Jung und Alt, Singles und Familien, besser und weniger Verdienenden erlaubt, gemeinsam in einem Quartier zu wohnen.

Mit dem Förderjahr 2021 sind die Gebietskulissen für die öffentliche Wohnraumförderung zusammen mit den wesentlichen Akteurinnen und Akteuren in einem transparenten Verfahren neu gefasst worden. Die Gebietskulissen dienen zur passgenauen Bereitstellung von Fördermitteln für die Kommunen in Nordrhein-Westfalen. Sie werden für die beiden Förderbereiche Mietwohnraum und Eigentum und das jeweilige Kosten- und Bedarfsniveau bestimmt. Im Ergebnis werden die Kommunen auf vier Niveaustufen verteilt. Im Bereich Kostenniveau Mietwohnraum beziehungsweise Eigentum zeigt die Niveaustufe 1 ein niedriges und die Niveaustufe 4 ein hohes Kostenniveau an. Bei Niveaustufe 2 ist es unterdurchschnittlich und bei der Niveaustufe 3 überdurchschnittlich. Im Bedarfsniveau steht die Stufe 1 für einen niedrigen Bedarf nach geförderten Wohnungen und die Stufe 4 für einen hohen Bedarf. Ein eher unterdurchschnittlicher Bedarf steht für die Stufe 2 und ein eher überdurchschnittlicher Bedarf für die Stufe 3. Die Stadt Krefeld wurde im Kostenniveau Mietwohnraum und Eigentum sowie im Bedarfsniveau Mietwohnraum in der Stufe 4 und im Bedarfsniveau Eigentum in der Stufe 3 eingeordnet.

Für das laufende Förderjahr 2021 stehen in Nordrhein-Westfalen Mittel von 1,1 Milliarden Euro zur Verfügung, die sich wie folgt aufteilen:

- Förderung der Neuschaffung von Mietwohnungen, Wohnraum in Einrichtungen für Menschen mit Behinderungen und für den experimentellen Wohnungsbau – 700 Millionen Euro
- Förderung von Neuschaffung, Ersterwerb selbstgenutzten Wohneigentums sowie Erwerb vorhandenen Wohnraums – 150 Millionen Euro
- Förderung von Modernisierungsmaßnahmen im Bestand mit dem Schwerpunkt auf Reduzierung von baulichen Barrieren, Verbesserung der Energieeffizienz, des Einbruchschutzes und der Digitalisierung sowie des Wohnumfelds – 100 Millionen Euro
- Förderung von Maßnahmen der Quartiersentwicklung und auf Grundlage kommunaler wohnungspolitischer Handlungskonzepte inklusive Maßnahmen in regionaler Kooperation – 100 Millionen Euro
- Förderung von Wohnraum für Studierende und Auszubildende (Wohnungen und Wohnheimplätze) – 50 Millionen Euro

Der Förderschwerpunkt liegt somit weiterhin auf dem Mietwohnraum.

Der Stadt Krefeld werden vom Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen im Förderjahr 2021 für den sozialen Wohnungsbau mehr als 13,1 Millionen Euro zur Verfügung gestellt. Davon sind 10,1 Millionen Euro für die Förderung von Mietwohnungsbau, 1,7 Millionen für die Eigentumsförderung und 1,3 Millionen Euro für die Modernisierungsförderung bestehenden Wohnraums.

Der Fachbereich Finanzservice und städtisches Immobilien-/Flächenmanagement informiert und berät über die Gewährung zinsgünstiger Darlehen des Landes Nordrhein-Westfalen. Informationen zu den Fördervoraussetzungen und Konditionen gibt es im Internet unter www.krefeld.de/de/dienstleistungen/wohnraumfoerderung-wohnungsbaufoerderung/.

2.3. Kommunales Förderprogramm zur Klimaanpassung

Die Stabsstelle Klimaschutz und Nachhaltigkeit des Umweltdezernates der Stadt Krefeld bietet ein neues Förderprogramm an. Für dieses Förderprogramm „Klimafreundliches Wohnen“ können ab Oktober 2021 Anträge eingereicht werden. Die Stadt Krefeld unterstützt mit kommunalem Geld private Investitionen in den Klimaschutz. Fördergelder gibt es sowohl für Photovoltaikanlagen und thermische Solaranlagen als auch für Wärmepumpen, Dachbegrünung und klimafreundliche Sondermaßnahmen wie Fassadenbegrünung.

Die Förderanträge werden auf der Internetseite www.krefeld.de/klimafreundlicheswohnen bereitgestellt.

2.4. Förderungen im Rahmen des Stadtumbauprogramms

Weiterhin gewährt die Stadt Krefeld mit finanzieller Unterstützung des Landes Nordrhein-Westfalen Zuschüsse in den Stadtumbaugebieten Innenstadt und Uerdingen zur Gestaltung privater Hofflächen und zur Aufwertung des Erscheinungsbildes von Fassaden. Mit dem Hof- und Fassadenprogramm können Eigentümerinnen und Eigentümer einen Zuschuss bei der gestalterischen Instandsetzung ihrer Gebäude erhalten.

Informationen zu den Förderbedingungen und –voraussetzungen erhalten Sie auf den folgenden Internetseiten:

- für die Krefelder Innenstadt: www.krefeld.de/de/stadtplanung/stadtumbau-west-in-krefeld/
- für das Stadtumbaugebiet Uerdingen: www.krefeld.de/de/stadtplanung/hof-und-fassadenprogramm

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 Landesbausparbanken (LBS) lassen sich regionale Daten zu den Kaufpreisen von Wohnimmobilien ablesen (s. Punkt 3.3.).

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

3.1. BODENUMSÄTZE UND PREISENTWICKLUNG

Die folgende Tabelle zeigt die für den Wohnungsmarkt relevanten Kauffälle der letzten fünf Jahre.

Kauffälle nach Teilmärkten

Jahr	2016	2017	2018	2019	2020
Gesamtzahl der Kaufverträge für bebaute und unbebaute Grundstücke	2.066	2.033	2.066	2.127	2.255

Auswertung nach Teilmärkten, die für den Wohnungsmarkt relevant sind:

Unbebaute Grundstücke für den Wohnungsbau	115	77	81	84	61
davon Wohnbauland für:					
Ein- und Zweifamilienhäuser	95	69	67	69	51
Wohnungseigentum (Eigentumswohnungen)	3	3	3	4	1
Mietwohnungen/Mischnutzung	17	5	11	11	9
Bebaute Grundstücke					
darunter:					
Neuerstellte Ein- und Zweifamilienhäuser	31	39	6	23	34
Weiterverkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser	556	555	551	529	547
Mietwohnungen/Mischnutzung	314	288	324	363	325
Wohnungseigentum (Eigentumswohnungen)	839	856	879	922	1.049

Quelle: Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Krefeld 2021, dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0), <https://www.boris.nrw.de>

Der Gutachterausschuss registriert insgesamt 2.623 Eigentumsübertragungen für das Jahr 2020. Nach Abzug der sonstigen Kauffälle und der Zwangsversteigerungen werden 2.255 Kauffälle für bebaute und unbebaute Grundstücke ausgewertet. Gegenüber dem Jahr 2019 (2.127 Kauffälle) sind die Kauffälle somit um 6 % gestiegen. Mit 139 ha (Summe aller verkauften Grundstücksflächen) hat der Flächenumsatz 2020 um 16 % abgenommen (2019: 165 ha). Der Geldumsatz hat sich um 11 % von 645 Mio. Euro im Jahr 2019 auf 718 Mio. Euro im Jahr 2020 erhöht.

Nach wie vor dominiert der Verkauf von bebauten Grundstücken den Krefelder Grundstücksmarkt mit 61 % des Geldumsatzes neben den Verkäufen von Wohnungs- und Teileigentum mit 24 % des Umsatzes. Bei den unbebauten Wohnbauland-Grundstücken sinkt die Anzahl der Kauffälle von 84 Fälle im Jahr 2019 auf 61 Fälle im Jahr 2020, wobei der Flächenumsatz von 8 ha auf 11 ha in 2020 angestiegen ist und der Geldumsatz auf einer Höhe von rund 27 Mio. Euro stagniert. Es ergeben sich Steigerungen bei den Baulandpreisen für Wohn- und gemischt genutzte Baugrundstücke um durchschnittlich 4 %.

Die Zahl der Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern (Neuerstellte und Weiterverkäufe) haben in 2020 gegenüber dem Vorjahr um 5 % von 552 auf 581 zugenommen. Die Fälle verteilen sich zu 30 % auf Reihenmittelhäuser, zu 44 % auf Doppel- und Reihenendhäuser und zu 26 % auf freistehende Häuser. Lediglich 6 % der Objekte sind Neubauten. Der Krefelder Preis für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser liegt im Mittel bei rund 2.900 Euro pro m² Wohnfläche.

Im Segment Mietwohnhäuser ist die Fallzahl im Jahr 2020 gegenüber dem Vorjahr um ca. 10 % von 363 auf 325 Objekte gesunken. Der Geldumsatz liegt mit rund 197 Mio. Euro ca. 13 % über dem in 2019. Die Mietwohnhäuser sind am Markt für bebaute Grundstücke mit 34 % beteiligt.

Im Teilmarkt Wohnungseigentum (Eigentumswohnungen) sind mit 1.049 Fällen im Jahr 2020 deutlich mehr Eigentumswohnungen verkauft worden als mit 922 im Jahr zuvor. Dies ergibt ein Plus von 14 %. Der Geldumsatz ist um 33 % auf 169 Mio. Euro gestiegen.

Der Preis für Neubau-Eigentumswohnungen beträgt auf dem Krefelder Wohnungsmarkt in der mittleren Wohnlage rund 4.100 Euro pro m² und in der guten Wohnlage 4.700 Euro pro m² Wohnfläche (jeweils mit einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von rund 70 m², guter Ausstattung sowie ohne Garage oder Stellplatz). Eine gebrauchte Eigentumswohnung mit 70 m² Wohnfläche in mittlerer Lage ist in Krefeld für durchschnittlich 2.000 (Baujahr 1960er-Jahre) bis 3.800 (Baujahr 2000er-Jahre) Euro pro m² Wohnfläche (ohne Stellplatz) zu haben.

Laut Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Krefeld wurden zur überschlägigen Ermittlung von Preisen für Eigentumswohnungen insgesamt 1.461 Kauffälle aus den Jahren 2016 bis 2020 ausgewertet und daraus Vergleichsfaktoren abgeleitet, die über den Grundstücksmarktbericht eingesehen werden können. Unter Angabe des Stadtteils und der Auswahl von verschiedenen Faktoren, wie etwa Wohnungsalter, Wohnfläche, Wohnlage und Ausstattungsstandard, lassen sich leicht überschlägige Vergleichspreise für Eigentumswohnungen ermitteln.

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	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021
Individueller Wohnungsbau:						
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche: 350 - 800 m ²	440	460	350	370	270	280
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksfläche: 250 - 500 m ²	430	450	350	370	290	300
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche: 150 - 300 m ²	-	-	350	360	300	310
Geschosswohnungsbau:						
Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages GFZ* ca. 1,2, Geschosse III - V	290	300	280	290	260	270

Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Krefeld 2021, dl-de/zero-2-0
www.govdata.de/dl-de/zero-2-0, <https://www.boris.nrw.de>

Die Bodenrichtwerte für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau haben sich bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie bei den Doppelhaushälften und Reihenendhäusern jeweils in guter und mittlerer Lage um je 20 Euro pro m² erhöht und in mäßiger Lage um 10 Euro pro m². Ebenfalls um 10 Euro pro m² steigen die Preise bei den Reihenmittelhäusern in mittlerer und mäßiger Lage sowie im Geschosswohnungsbau in allen Lagen.

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

3.3. IMMOBILIEN IN DER REGION

Seit dem Jahr 2000 legen die Landesbausparkassen (LBS) einen Immobilien-Preisspiegel vor. Dieser umfasst mittlerweile rund 1.040 kreisfreie Städte und 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 Anfang 2020). 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 der für Krefeld relevanten Region dargestellt. In allen Kategorien ist der aktuell am häufigsten anzutreffende Wert wiedergegeben.

Immobilienpreise in der Region

REGION	Neubaumarkt						Gebrauchtwohnungsmarkt					
	Baugrundstücke für Eigenheime (Euro/m²)		Reiheneigenheime in Euro		(Euro/m² Wohnfläche) Eigentumswohnungen		Freistehende Eigenheime in Euro		Reiheneigenheime in Euro		(Euro/m² Wohnfläche) Eigentumswohnungen	
Krefeld	435	↑	350.000	↑	3.500	↑	345.000	↓	300.000	↑	2.540	↑
Tönisvorst	360	↑	430.000	↑	3.400	↑	330.000	↓	360.000	↑	2.130	↓
Kempfen	335	↑	310.000	◇	3.500	↑	410.000	↑	270.000	↑	1.950	◇
Willich	380	↑	420.000	↑	3.500	↑	330.000	↑	320.000	↑	2.350	↑
Nettetal	195	↑	250.000	◇	2.950	◇	295.000	◇	210.000	↑	1.700	◇
Viersen	240	◇	270.000	↑	3.200	↑	310.000	↑	210.000	↑	1.800	↑
Geldern	180	↑	250.000	↑	2.300	◇	290.000	◇	195.000	◇	1.900	↑
Mönchengladbach	245	↑	330.000	↑	2.950	↑	390.000	↑	260.000	↑	1.800	↑
Wegberg	170	↑	250.000	↑	2.500	↑	230.000	↑	190.000	↑	1.400	↑
Erkelenz	195	↑	260.000	↑	2.600	↑	230.000	↑	190.000	◇	1.450	↑
Duisburg	250	↑	230.000	↑	2.900	↑	350.000	↑	190.000	↑	1.300	↑
Ratingen	460	↑	445.000	↑	3.490	↑	525.000	↑	375.000	↑	2.545	↑
Düsseldorf	1.100	↑	600.000	↓	5.900	◇	800.000	◇	500.000	↑	3.300	↑
Meerbusch	595	↑	425.000	↑	4.225	↑	825.000	↑	435.000	↑	2.800	↑
Kaarst	450	↑	420.000	↑	3.875	↑	460.000	↑	335.000	↑	2.440	↑
Korschenbroich	350	↑	370.000	↑	3.725	↑	410.000	↑	330.000	↑	2.175	↑
Erklärung: Veränderungen der Preise von 2019 nach 2020 ↑ gestiegen ↓ gefallen ◇ unverändert												

Quelle: LBS, Bundesgeschäftsstelle der Landesbausparkassen, eigene Darstellung

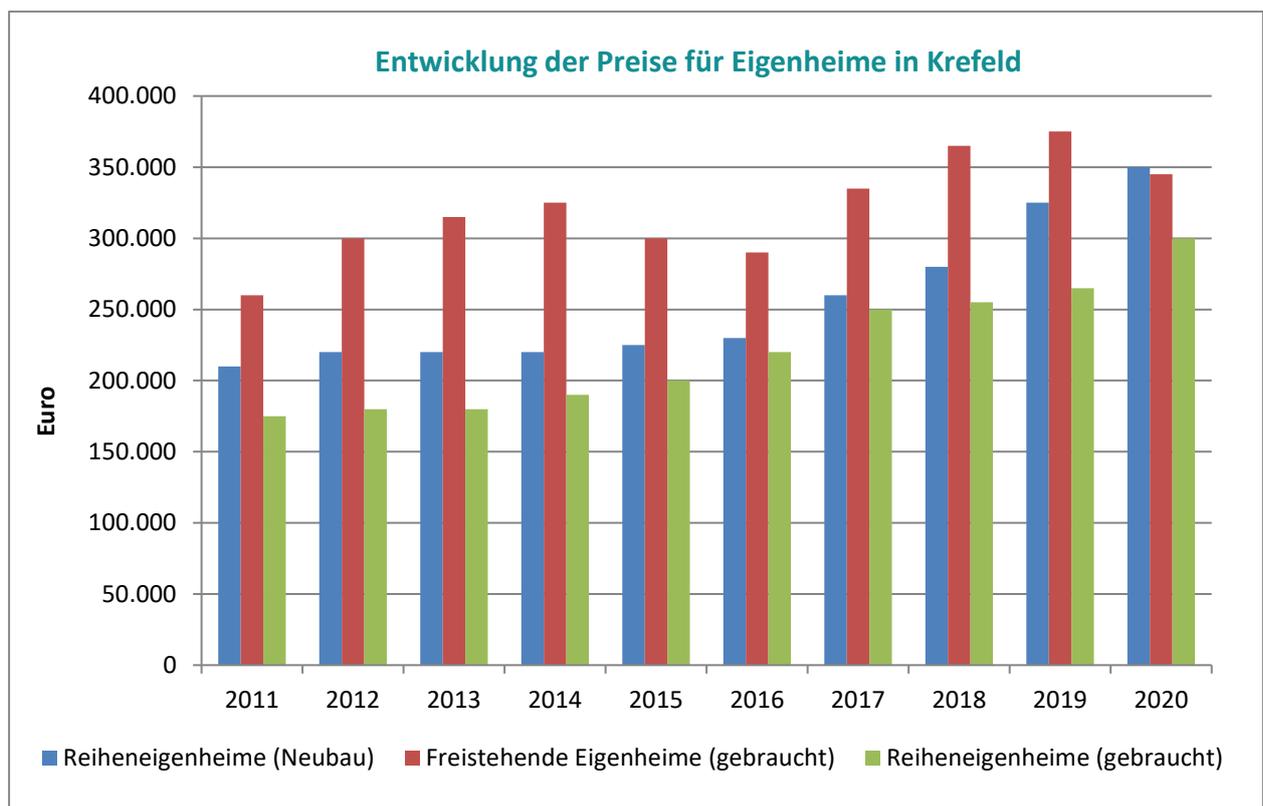
In Krefeld sind die Durchschnittspreise auf dem Neubaumarkt und dem Gebrauchtwohnungsmarkt im Jahre 2020 (außer „Freistehende Eigenheime“) wie in den meisten anderen Städten in fast allen Kategorien weiter gestiegen. Signifikant haben sich die Werte für Baugrundstücke für Eigenheime von 330 Euro pro m² auf 435 Euro pro m² in Krefeld erhöht.

Nach wie vor sind beim Städtevergleich die Quadratmeterpreise von Baugrundstücken in Düsseldorf mit 1.100 Euro pro m² am teuersten, gefolgt von Meerbusch mit 595 Euro pro m² und Ratingen mit 460 Euro pro m². Am günstigsten sind sie in Wegberg mit 170 Euro je m² und in Geldern mit 180 Euro je m², gefolgt von Nettetal und Erkelenz mit je 195 Euro pro m².

Eigentumswohnungen liegen zwischen 2.300 Euro je m² in Geldern und 5.900 Euro je m² in Düsseldorf für den Neubau sowie zwischen 1.300 Euro je m² in Duisburg und 3.300 Euro je m² in Düsseldorf für die gebrauchte Eigentumswohnung. Die Preise für die Neubaureiheneigenheime liegen bei 230.000 Euro in Duisburg und 600.000 Euro in Düsseldorf. Für die Gebrauchtimmobilie betragen die Preise der Reiheneigenheime 190.000 Euro in Duisburg, Wegberg sowie Erkelenz und 500.000 Euro in Düsseldorf. Die größte Spanne gibt es bei den freistehenden Eigenheimen. Sie liegt bei 230.000 Euro in Erkelenz und Wegberg und bei 825.000 Euro in Meerbusch.

In Krefeld ist das Preisniveau im Vergleich zu den Nachbarstädten bei den freistehenden Eigenheimen und Reiheneigenheimen im Gebrauchtwohnungsmarkt sowie im Neubaumarkt im Mittelfeld der Preisentwicklung angesiedelt. Bei den Eigentumswohnungen und den Baugrundstücken für Eigenheime tendieren die Preise mittlerweile eher im oberen Bereich.

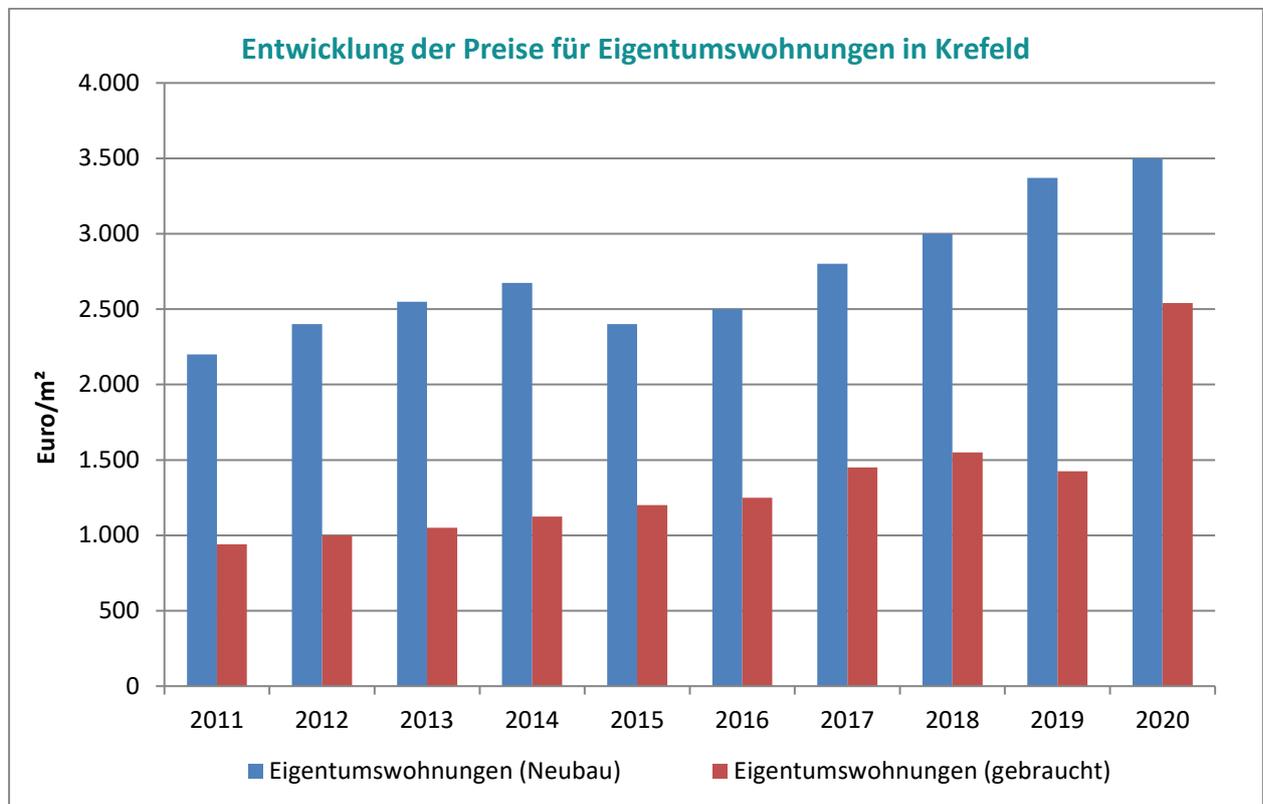
Wie die nachfolgende Grafik verdeutlicht, sind insbesondere in den letzten zwei Jahren in Krefeld die Preise im Segment der Reiheneigenheime (Neubau) stärker gestiegen. Aber auch die gebrauchten Reiheneigenheime verteuerten sich stetig, vor allem von 2019 nach 2020. Nach einem rasanten Anstieg der Preise für ein gebrauchtes freistehendes Eigenheim in den Jahren 2017 bis 2019, sinken diese im Jahr 2020 wieder etwas:



Quelle: LBS, Bundesgeschäftsstelle der Landesbausparkassen, eigene Darstellung

Die höchsten Kaufpreise sind im Jahr 2020 für ein Reiheneigenheim (Neubau) mit 350.000 Euro zu zahlen und für ein gebrauchtes freistehendes Eigenheim mit 345.000 Euro. Ein gebrauchtes Reiheneigenheim erreicht im Jahr 2020 einen Wert von 300.000 Euro.

Das nachfolgende Diagramm zeigt für Krefeld, dass nach einem Rückgang im Jahr 2015 die Preise für Eigentumswohnungen im Neubaumarkt wieder deutlich angestiegen sind. Sie liegen im Jahr 2020 bei 3.500 Euro pro m². Die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen steigen seit 2010 stetig leicht an und verteuern sich nach einem leichten Rückgang im Jahr 2019 mit einem Wert von 2.540 Euro pro m² enorm. Dadurch verringert sich die bisherige große Preisdifferenz zwischen Eigentumswohnungen im Neubau und im Bestand.

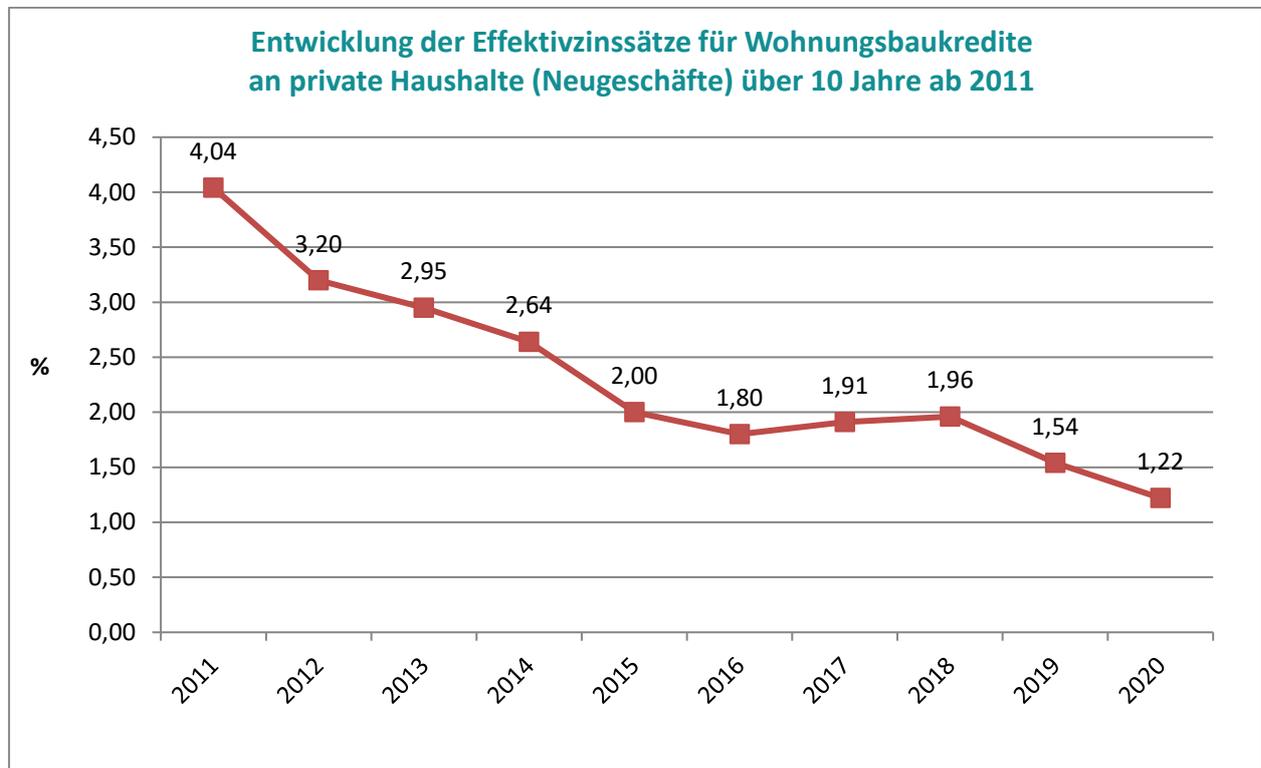


Quelle: LBS, Bundesgeschäftsstelle der Landesbausparkassen, eigene Darstellung

Die Gründe für den Preisanstieg werden in den weiter günstigen Zinsen und dem am Bedarf gemessen zu geringem Wohnungsneubau gesehen. Außerdem hat sich in der Corona-Krise die Nachfrage nach eigenen Immobilien noch verstärkt.

3.4. ENTWICKLUNG DES HYPOTHEKENZINSES

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



Quelle: Deutsche Bundesbank, eigene Berechnungen
Jahresdurchschnittswerte

Der weiterhin sehr niedrige Effektivzinssatz für Wohnungsbaukredite an private Haushalte (Neugeschäfte) stellt nach wie vor einen hohen Anreiz zum Erwerb von Immobilien dar. Nach einem minimalen Anstieg in den Jahren 2017 und 2018 sinkt er wieder und erreicht im Jahr 2020 mit 1,22 % einen erneuten Tiefstand. Somit gehen von der Finanzierungsseite her auch 2020 keine ernsthaften Hemmnisse für die Nachfrage aus.

Resümee zum Kapitel Grundstücks- und Immobilienmarkt:

Im Jahr 2020 sind die Kauffälle gegenüber dem Vorjahr um 6 % gestiegen. Der Geldumsatz hat um 11 % zugenommen und der Flächenumsatz um 16 % abgenommen.

Die Kauffälle für unbebaute Grundstücke sinken um 38 %. Trotzdem erhöht sich der Flächenumsatz um 27 %.

Nach wie vor dominieren die bebauten Grundstücke den Krefelder Grundstücksmarkt mit 61 % des Geldumsatzes, die Verkäufe von Wohnungs- und Teileigentum erzielen 24 %.

Die Zahl der Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern erreicht im Jahr 2020 ein Plus von 5 % gegenüber dem Vorjahr. Die Zahl der verkauften Mietwohnhäuser ist hingegen um 10 % zurückgegangen. Es sind 14 % mehr Eigentumswohnungen gegenüber 2019 verkauft worden.

Die Quadratmeterpreise für baureife Grundstücke haben sich laut Gutachterausschuss im individuellen Wohnungsbau je nach Lage um 10 bis 20 Euro je m² erhöht, im Geschosswohnungsbau beträgt die Erhöhung in allen Lagen 10 Euro je m².

Nach dem LBS-Immobilien-Preisspiegel für die Städte der Region sind die Quadratmeterpreise von Baugrundstücken für Eigenheime in Krefeld im Jahr 2020 sehr stark um 105 Euro je m² von 330 Euro je m² auf 435 Euro je m² gestiegen. Reiheneigenheime im Neubaumarkt haben sich von 325.000 Euro auf 350.000 Euro und Reiheneigenheime im Gebrauchtwohnungsmarkt von 265.000 Euro auf 300.000 Euro verteuert. Leicht zurück gegangen sind die Durchschnittspreise von gebrauchten freistehenden Eigenheimen, und zwar von 375.000 auf 345.000 Euro je m². Der Preisanstieg für neu gebaute Eigentumswohnungen beträgt 130 Euro auf 3.500 Euro je m² und für gebrauchte Eigentumswohnungen sogar 1.115 Euro auf 2.540 Euro je m².

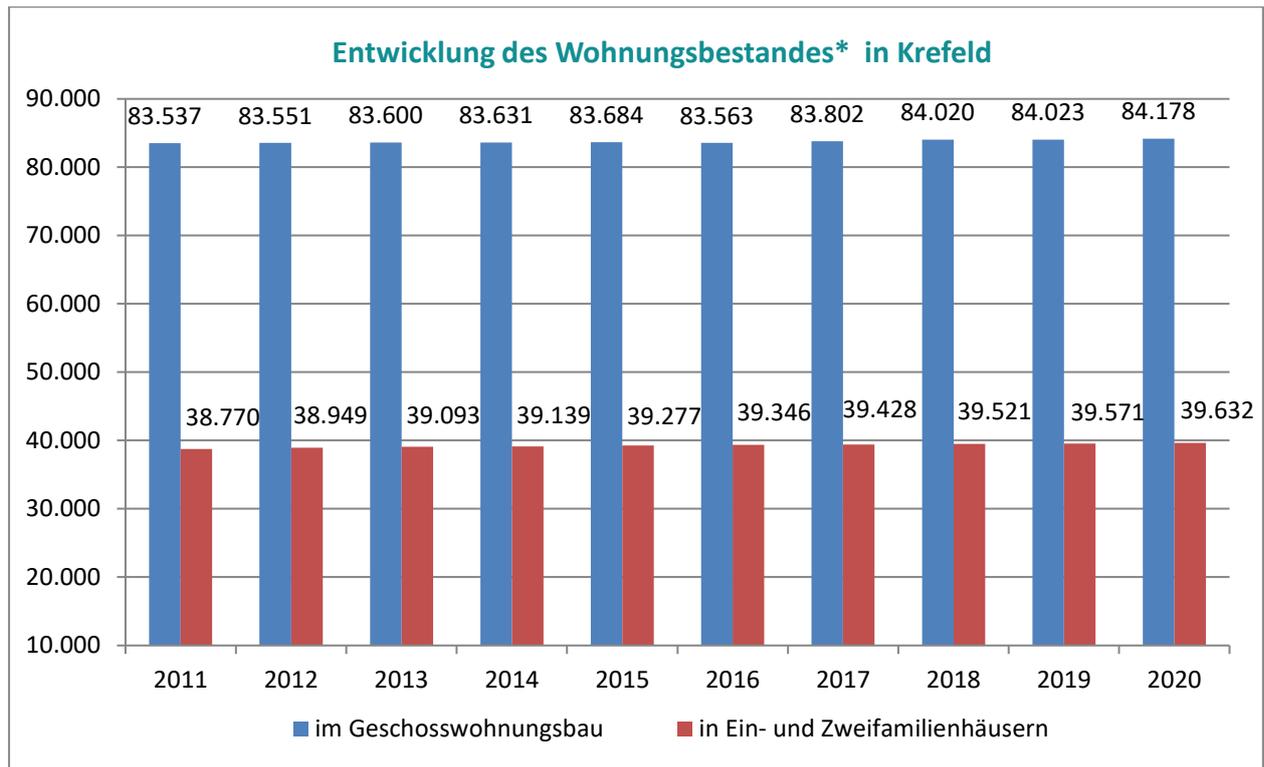
Obwohl die Preise in Krefeld im Vergleich zu den Nachbarstädten bisher eher moderat waren, sind sie insbesondere in den beiden letzten Jahren sehr stark gestiegen.

Die Hypothekenzinsen für Wohnungsbaukredite sind so niedrig wie nie zuvor. Nach einem minimalen Anstieg in den Jahren 2017 und 2018 sinken sie 2019 und 2020 weiter. Im Jahresdurchschnitt 2020 liegen sie mit 1,22 % bei 10-jähriger Laufzeit und verleiten weiter zum Immobilienkauf trotz der hohen Kaufpreise.

4. WOHNUNGSANGEBOT

4.1. ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSBESTANDES

Laut der Fortschreibung der amtlichen Gebäudestatistik gibt es in Krefeld im Jahr 2020 insgesamt 123.810 Wohnungen in Wohngebäuden. Der Wohnungsbestand hat sich in der Stadt Krefeld geringfügig, aber kontinuierlich in den letzten Jahren erhöht. Im Geschosswohnungsbau steigt er im Jahr 2020 von 84.023 um 155 auf 84.178 Wohneinheiten. Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern ist er gegenüber dem Jahr 2019 um 61 auf 39.632 Wohnungen angewachsen.

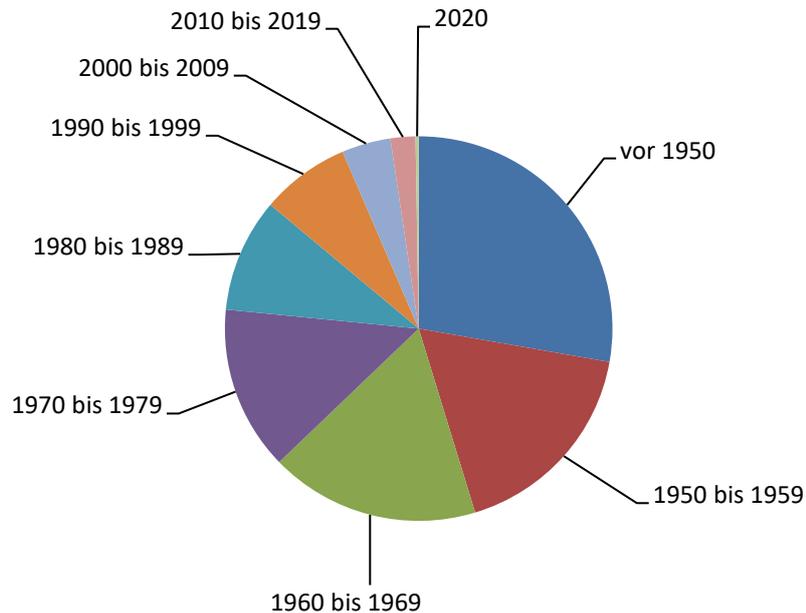


* ohne Wohnungen in Nichtwohngebäuden und in Wohnheimen

Quelle: Fachbereich Bürgerservice, Abteilung Statistik und Wahlen

Die Altersgruppen der Gebäude/Wohnungen nach den Jahren der Fertigstellung gibt das nachfolgende Kreisdiagramm wieder. Es zeigt, dass die Fertigstellungen kontinuierlich zurückgegangen sind. Nachdem sie im 10-Jahres-Vergleich in den Jahren 2000 bis 2009 bereits sehr gering ausfielen, sind sie in den Jahren 2010 bis 2019 weiter gesunken.

Baualtersgruppen nach Fertigstellungszeitraum* in Krefeld



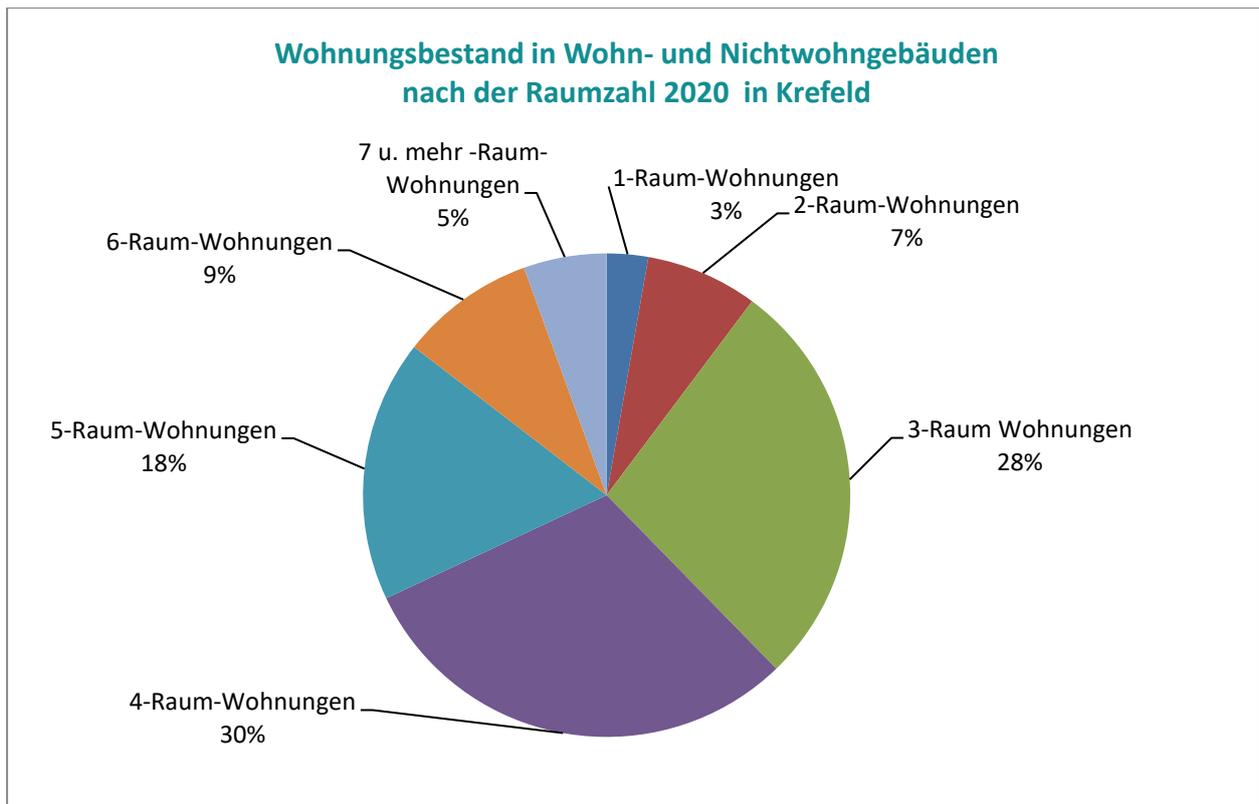
*Anzahl der Wohnungen

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

Mit 45,3 % wurde fast die Hälfte aller Wohnungen vor 1959 erbaut. 31,3 % wurden von 1960 bis 1979 errichtet und 17,0 % der Wohnungen in den Jahren von 1980 bis 1999.

Seit 2000 entstanden lediglich 6,4 % aller Wohnungen. 86,1 % des Wohnungsbestandes sind von vor 1990. Auch wenn man davon ausgehen kann, dass in vielen Fällen Modernisierungen vorgenommen wurden, entspricht wahrscheinlich ein großer Teil der Wohnungen nicht mehr den heutigen Ansprüchen und Anforderungen (z. B. Barrierefreiheit).

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



Quelle: Fachbereich Bürgerservice, Abteilung Statistik und Wahlen

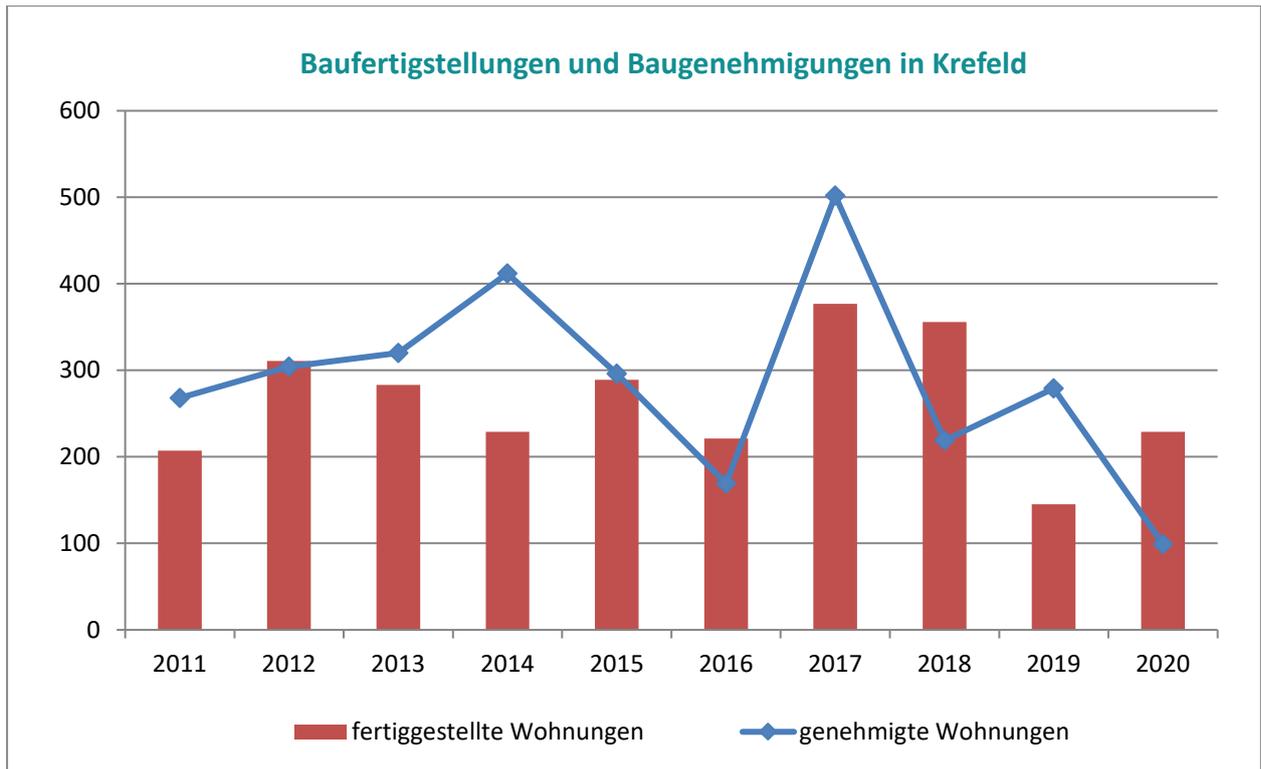
Der überwiegende Teil des Wohnungsangebotes in Krefeld besteht aus 3 oder 4 Räumen (57,8 %). Mit 10,2 % ist der Anteil an kleinen Wohnungen mit 1 oder 2 Räumen sehr gering. 26,5 % weisen 5 oder 6 Räume auf. Lediglich 5,5 % der Wohnungen verfügen über 7 und mehr Räume. Es fehlen also vor allem kleine und große Wohnungen.

4.2. BAUTÄTIGKEITSENTWICKLUNG

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

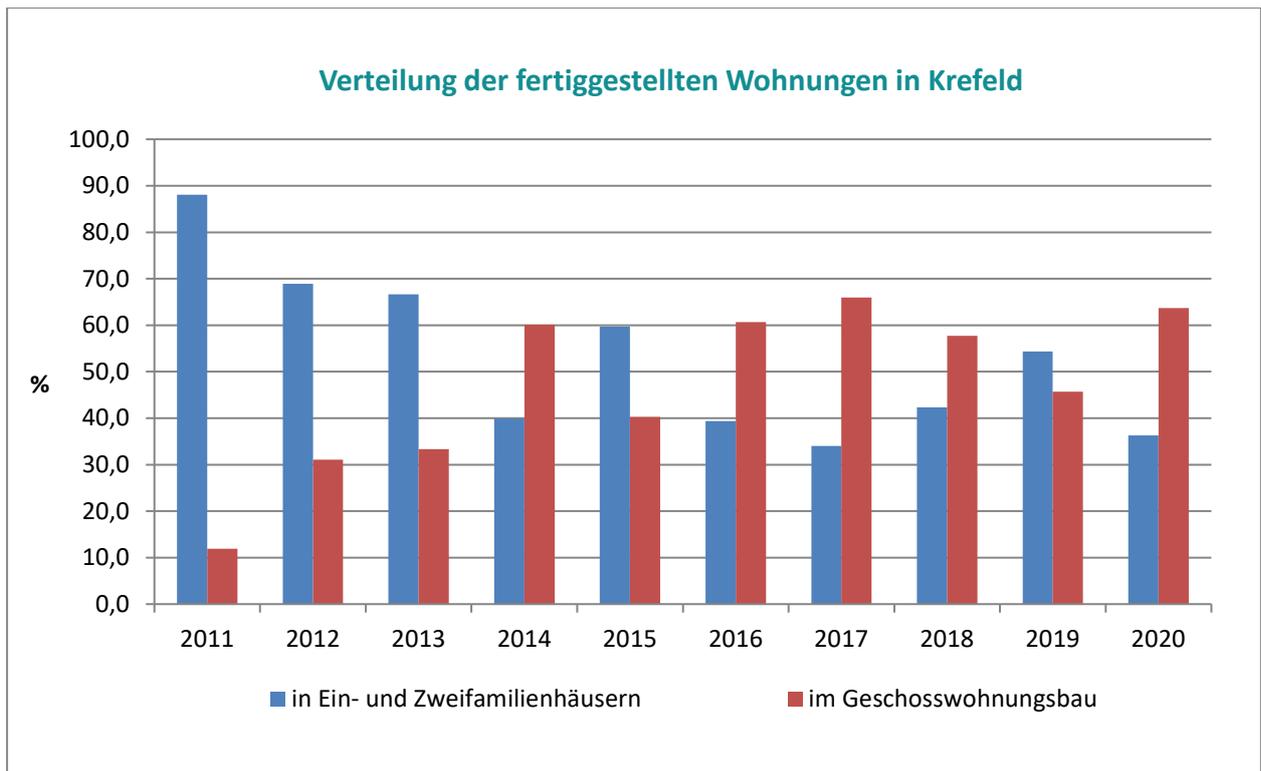
Die Baugenehmigungen sind im Jahr 2018 gegenüber dem Jahr 2019 von 219 um 60 auf 279 Wohnungen gestiegen. Im Jahr 2020 verringerte die Zahl sich wieder um 180 auf lediglich 99 Wohneinheiten.

Die Zahl der Baufertigstellungen sinkt zunächst im Jahr 2019 um 211 von 356 auf 145 und wächst im Jahr 2020 wieder um 84 auf 229 Wohnungen. Die Bautätigkeit ist somit in Bezug auf den wachsenden Bedarf an Wohnungen in Krefeld nach wie vor zu gering.



Quelle: Fachbereich Bürgerservice, Abteilung Statistik und Wahlen

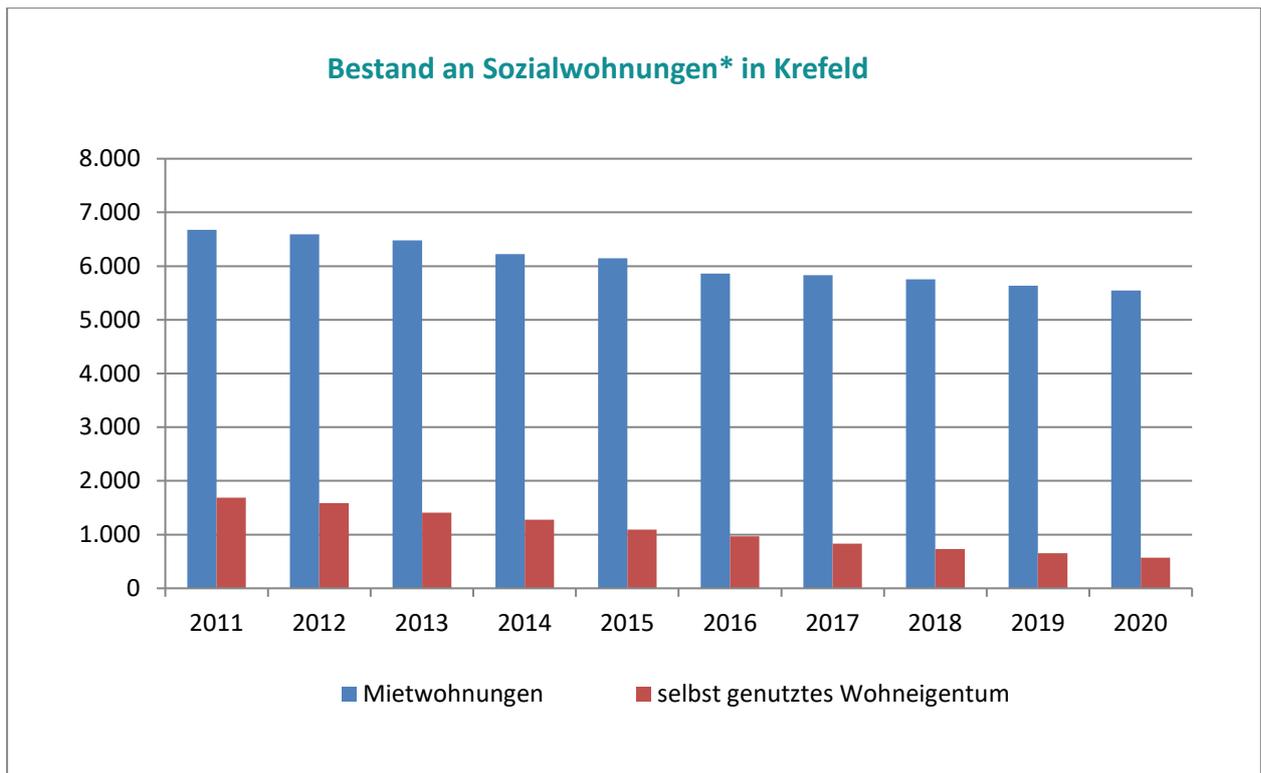
Die nächste Grafik zeigt, dass in den Jahren von 2011 bis 2013 sowie 2015 und 2019 mehr Wohnungen im Einfamilienhausbau fertiggestellt wurden als im Geschosswohnungsbau. Im Jahr 2014 und in den Jahren von 2016 bis 2018 sowie im Jahr 2020 war dies umgekehrt. Im Jahr 2020 wurden 36,3 % Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern gebaut und 63,7 % im Geschosswohnungsbau. Die Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau war im Jahr 2017 mit 66,0 % am höchsten. Die stärkere Zunahme der Fertigstellungen im Geschosswohnungsbau gegenüber dem Ein- und Zweifamilienhausbau weist in die richtige Richtung. Der Wohnungsbedarf kann kurz- bis mittelfristig nur über den höheren Geschosswohnungsbau befriedigt werden.



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

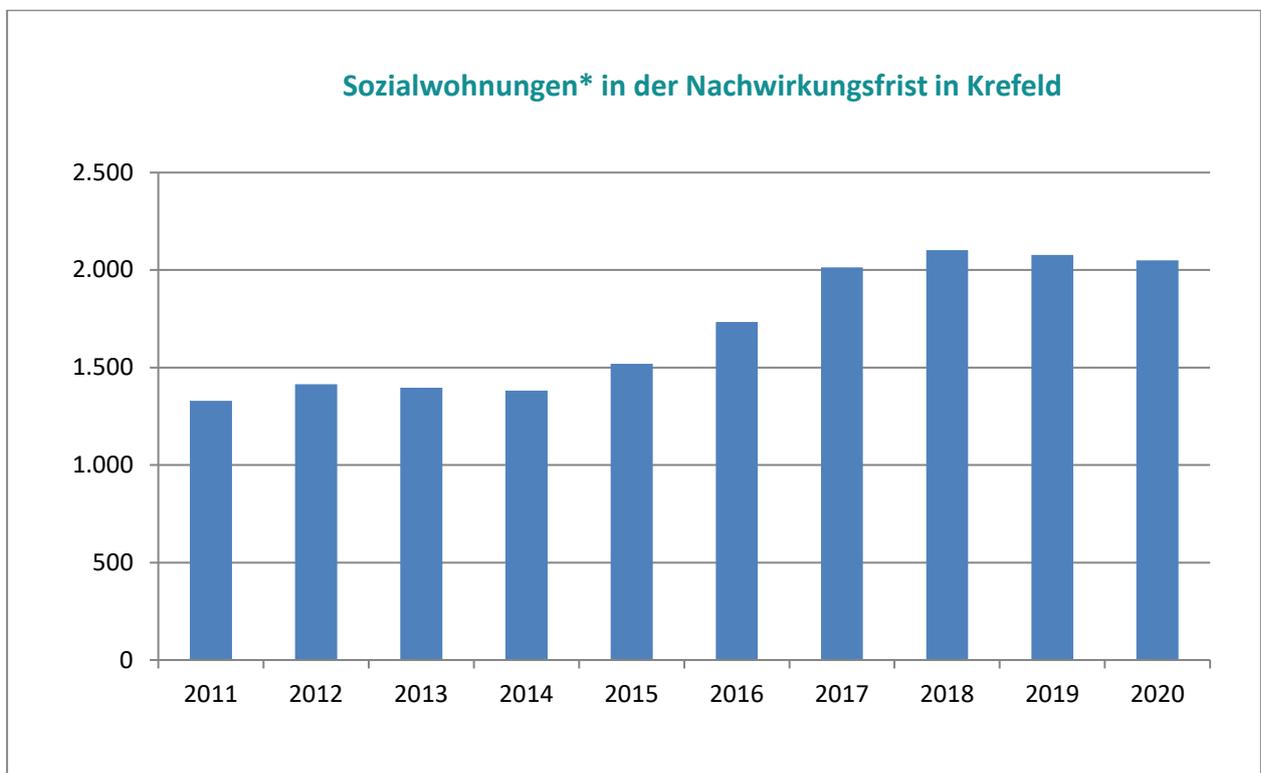
4.3. ÖFFENTLICH GEFÖRDERTER WOHNUNGSBAU

Der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen (Sozialwohnungen) nimmt weiter kontinuierlich ab. Auch im Jahr 2020 ist er erneut gesunken. Er beträgt im Mietwohnungsbereich nur noch 5.544 Sozialwohnungen (2019: 5.638) und im selbstgenutzten Wohneigentum 570 (2019: 651) 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 2020 in der Nachwirkungsfrist liegenden Wohnungen beläuft sich auf 2.050 Wohnungen, das sind 28 Wohnungen weniger als 2019 (2.078 Wohnungen). In absehbarer Zeit wird dann auch bei diesen Wohnungen die Preisbindung entfallen.

Die Verluste auf dem preisgebundenen Mietwohnungsmarkt können durch die neu gebauten öffentlich geförderten Wohnungen nach wie vor nicht aufgefangen werden.

Über das Wohnraumförderungsprogramm 2018 bis 2022 des Landes Nordrhein-Westfalen und die der Stadt Krefeld in 2021 zugewiesenen Wohnraumfördermittel wurde im Kapitel 2 ausführlicher berichtet.

Die nachstehende Tabelle zeigt die für die Stadt Krefeld tatsächlich abgerufenen Wohnraumfördermittel von 2015 bis 2020.

Bewilligte Wohnraumfördermittel 2015 bis 2020

Jahr	2015		2016		2017		2018		2019		2020	
	Wohn-ein-heiten	Förder-mittel in 1.000 Euro										
Neubau von Mietwohnungen	13	1.878	63	8.201	36	4.331	81	9.355	66	6.202	126	17.668
Neubau Eigentum	2	236	3	374	2	256	1	125	2	280	5	817
Bestandserwerb Eigentum	4	357	3	260	2	172	5	715	2	295	4	694
Schwerbehindertendarlehen	0	0	3	62	3	73	1	10	0	0	1	20
Wohnplätze	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Investive Bestandsmaßnahmen	3	29	4	114	1	98	x	x	x	x	x	x
Quartiersentwicklung	x	x	x	x	x	x	21	1.736	0	0	0	0
Modernisierungen nach der Modernisierungsrichtlinie (RL Mod)	x	x	x	x	x	x	2	101	2	388	2	196
Insgesamt	22	2.500	76	9.011	44	4.930	111	12.042	72	7.165	138	19.395

Quelle: Fachbereich Finanzservice und städtisches Immobilien-/Flächenmanagement

Im Jahr 2020 wurden der Stadt Krefeld zunächst 8,7 Millionen Euro Fördermittel im Mietwohnungsbau vom Land zugeteilt. Diese konnten im Laufe des Jahres aufgestockt werden, so dass tatsächlich 17,7 Millionen Fördergelder ausgeschöpft werden.

Es entstehen 126 Wohneinheiten und somit 60 mehr als im Jahr 2019. Da der Bedarf an günstigen Wohnraum weiterhin sehr hoch ist und durch die Corona-Pandemie wahrscheinlich infolge von Kurzarbeit und ausbleibenden Einkommen noch zunehmen wird, ist die Förderung von Mietwohnungen im sozialen Wohnungsbau nach wie vor dringend erforderlich.

Im Bereich der Eigentumsförderung werden 2020 im Neubau fünf Wohnungen (817.000 Euro) und im Bestandserwerb vier Wohneinheiten (694.000 Euro) gefördert. Auch hier übersteigt die Summe der in Anspruch genommenen Eigentumsförderung mit 1,5 Millionen Euro den zunächst zugewiesenen Förderansatz von 1,3 Millionen Euro.

Es wird ein Schwerbehindertendarlehen in Höhe von 20.000 Euro vergeben.

Der Förderbaustein Intensive Bestandsmaßnahmen fällt seit dem Jahr 2018 weg.

Im Rahmen der seit 2018 eingeführten Förderung für die Quartiersentwicklung werden in den Jahren 2019 und 2020 keine Mittel abgerufen.

Innerhalb des ebenfalls 2018 neu hinzu gekommenen Bausteins RL Mod = Modernisierungen nach der Modernisierungsrichtlinie werden zwei Wohnungen mit 196.000 Euro gefördert.

4.4. WOHNEN IM ALTER

4.4.1. Quartiersentwicklung

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

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

Folgende Quartiersprojekte können in Krefeld derzeit benannt werden:

- **Quartiersprojekt „Samtweberviertel, Krefeld“**

Im Zentrum des Quartiers befindet sich die leerstehende „Alte Samtweberei“. Diese wurde ab dem Jahr 2014 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.

Link zur Homepage: www.samtweberviertel.de/.

An die Gewerbe-Mietverträge sind sogenannte Viertelstunden gekoppelt: Abhängig von der Größe und Preis der Mietfläche erbringen die Mieter eine bestimmte Stundenzahl gemeinnütziger Arbeit für das Samtweberviertel. Mit dem ehrenamtlichen Engagement der Wohnmieter kommen somit im Jahr mehr als 2.000 Stunden für Gemeinwesenarbeit zusammen. In den ersten sechs Jahren wurden die Aktivitäten und Maßnahmen durch die „Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH“ koordiniert. Damit die erfolgreiche Stadtteilarbeit fortgeführt werden kann, wurde im Februar 2021 die „Nachbarschaftsstiftung Samtweberviertel Krefeld“ gegründet. Hierbei handelt es sich um eine Stiftung getragen von Stifterinnen und Stiftern aus dem Viertel und der Stadtgesellschaft. Link zur Homepage: www.nachbarschaft-stiftung.de/.

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

Im Jahr 2015 hatte das damalige Ministerium für Gesundheit, Emanzipation, Pflege und Alter des Landes Nordrhein-Westfalen im Rahmen des Landesförderplanes den Kreisen und kreisfreien Städten ein Förderangebot zur Entwicklung altengerechter Quartiere in NRW unterbreitet. Daraus entstand das Quartiersprojekt südliche Innenstadt der Stadt Krefeld (Fachbereich Soziales, Senioren und Wohnen in Zusammenarbeit mit der Arbeitsgemeinschaft der Wohlfahrtsverbände Krefeld). Es stand der nachhaltige Prozess zur Entwicklung von Quartiersstrukturen im Vordergrund. Das auf drei Jahre angelegte Projekt wurde durch einen projektfinanzierten Mitarbeiter und eine Projektsteuerungsgruppe (Arbeitsgemeinschaft der Wohlfahrtsverbände Krefeld und Stadt Krefeld) betreut und ständig weiterentwickelt. Das Quartiersprojekt lief im September 2018 aus. Es konnten viele Akteurinnen und Akteure gewonnen werden, um Angebote im Quartier gemeinsam zu entwickeln. Zahlreiche eingeleitete Aktionen werden in einem Ladenlokal in der Einkaufspassage im Hansa Centrum von der Caritas bis heute weiterverfolgt. Näheres zu diesem Begegnungsraum „einLaden“ finden Sie auf der Internetseite der Caritas: www.caritas-krefeld.de/einrichtungen-angebote/gemeinde-und-stadtteilarbeit/einladen/einladen.

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

Im Stadtteil Fischeln finanziert die Deutsche Fernsehlotterie und die Stadt Krefeld das Quartiersprojekt „Leben mit Demenz in Fischeln“, das vom Arbeiter-Samariter-Bund initiiert wurde. Ziel dieses Projektes ist, zusammen mit Fischelner Vereinen und Institutionen, die in der Seniorenarbeit tätig sind, die Lebensqualität von Menschen mit Demenz und ihren Angehörigen zu verbessern. Es sollen ein wertschätzendes gesellschaftliches Umfeld sowie eine tragende soziale Infrastruktur geschaffen und bedarfsgerechte Dienstleistungen und Wohnangebote entwickelt werden. Link zum Projekt: www.asb-duesseldorf.de/unsere-angebote/fuer-senioren/quartiersprojekt-leben-mit-demenz-in-fischeln#:~:text=Zusammen%20mit%20Fischelner%20Vereinen%20und,um%20sich%20im%20Stadtteil%20wohlzuf%C3%BChlen.

In der Corona-Pandemie wurde eine große Hilfsbereitschaft in Fischeln festgestellt. Diese möchte das Bündnis „Leben mit Demenz in Fischeln“ zu einer nachhaltigen Nachbarschaftshilfe unter dem Motto „Fischeln hält zusammen“ bündeln. Insbesondere einsame Seniorinnen und Senioren sollen mit dieser Initiative angesprochen werden. Im nachfolgenden Flyer erfahren Sie mehr zu diesem Projekt.

www.asb-duesseldorf.de/fileadmin/Zum_Download/Region_Duesseldorf/Faltkarte_Fischeln_haelt_zusammen.pdf

- **„Quartiersprojekt Forum Westquartiere“**

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

- **„Quartiersprojekt Begegnung der Generationen“ in Krefeld Gatherhof**

Ebenfalls gefördert aus Mitteln der Deutschen Fernsehlotterie wird das Quartiersbüro Gatherhof im Alten- und Pflegeheim Gatherhof. Mit dem sozialen Projekt „Begegnung der Generationen – soziales und nachbarschaftliches Miteinander fördern“ verfolgt der Gatherhof das Ziel, die Lebenswelten von Alt und Jung, unabhängig von Weltanschauung, Religionszugehörigkeit, Sprache und Kultur näher zusammen zu bringen.

Die Menschen mit Unterstützungsbedarf aus der Einrichtung und dem Stadtteil sollen einerseits die Möglichkeit bekommen, am sozialen Leben teilzuhaben. Andererseits sollen sie sich aber selbst auch aktiv einbringen können und für die Jüngeren erlebbar werden. Es ist geplant, gemeinsam Angebote für Menschen, die von Pflege oder Hilfebedarf betroffen sind, zu entwickeln und ein Hilfesystem aufzubauen.

Siehe hierzu auch die Internetseite des Paritätischen: www.gatherhof.de/content/e2326/

- **„Quartiershelfer*innen“**

Zur Unterstützung aktiver Nachbarschaften und zur Wohnumfeldverbesserung hat die Stadt Krefeld seit Anfang 2021 im Rahmen von öffentlich geförderter Beschäftigung zehn Stellen für Quartiershelferinnen und -helfer geschaffen. Diese sollen bei mehrstündigen Kontrollgängen durch die Quartiere Auffälligkeiten melden oder selber kleine Arbeiten durchführen. Einsatzgebiete sind vor allem Quartiere, die aufgrund der Daten zur Sozialstruktur als sozial belastet gelten. Das Projekt soll vorerst über zwei Jahre laufen. Die neuen Quartiershelferinnen und -helfer sind dem Fachbereich Soziales, Senioren und Wohnen der Stadt Krefeld zugeordnet. Das Projekt war auch als Leuchtturm-Angebot beim Projekt des Ministeriums für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen „Hier hat alt werden Zukunft“ nominiert, da das Angebot zu den Bedarfslagen von Seniorinnen und Senioren weiterentwickelt werden soll. Besonders ältere Menschen suchen gezielt den Austausch, und Themen wie das Umfeld und Sauberkeit ergeben häufig einen guten Gesprächsanlass. Auf dieser Basis lassen sich auch niedrigschwellig Beratung, Hilfen und Tipps an die ältere Bevölkerung vermitteln. Siehe auch die Internetseite: www.hier-alt-werden.nrw/adresse/quartiershelferinnen/.

- **„Quartiersbürgertreffs für Krefeld“**

Im Krefelder Stadtgebiet existieren bereits einige Anlaufstellen für Nachbarinnen und Nachbarn in unterschiedlicher Trägerschaft. Hier zählen der einLaden (Caritas), Neusser Straße, die Ecke (Bürgerinitiative rund um St. Josef), das Quartiersbüro Uerdingen im Rahmen des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes, Netzwerk Nachbarschaft (evangelische Kirchengemeinde) Krefeld Oppum und die Werkstatt (Freischwimmer e.V. im alten Stadtbad). Die Stadt Krefeld möchte mit der Einrichtung weiterer Quartierstreffs „Bürgerschaftliches Engagement“ unterstützen und fördern. Wesentlich wird dabei sein, Angebote zu entwickeln, die auf ein selbstbestimmtes Leben im Wohnumfeld und eine aktive Teilhabe am gemeinschaftlichen Leben der Stadt zielen. Die Stadt Krefeld leistet durch die Bereitstellung der Räume, dem Vermietungsmanagement, Koordinationsaufgaben, Verwaltung und eine zeitlich befristete fachliche Begleitung die notwendige Anschubhilfe für die Vernetzung von Akteurinnen und Akteure sowie der Bewohnerschaft.

Insbesondere ältere Menschen profitieren so durch das Entgegenwirken von Vereinsamung durch Aufbau, Ausbau und Pflege nachbarschaftlicher Kontakte und Nachbarschaftshilfe. Bisher gibt es entsprechende Kooperationsverträge mit dem Werkhaus e. V., Dießemer Straße, mit dem Bürgerverein Lehmheide, Gladbacher Straße, dem Verein inter.aktion e. V., Bleichpfad und der LEG, Quartier Gatherhof. Der Treff im Bleichpfad 15 b und das Quartierszentrum Hardenberg auf der Dießemer Straße 21 sind zum derzeitigen Stand bereits geöffnet.

- **Quartiersnahe Unterstützung der städtischen Seniorenheime**

Erwähnenswert in der Quartiersentwicklung in Krefeld ist vor allem auch das Quartierskonzept der Städtischen Seniorenheime Krefeld. Die Städtischen Seniorenheime Krefeld haben auf Basis eines Gesamtversorgungsvertrags in den Quartieren rund um ihre stationären Einrichtungen eine sektorenübergreifende Nahraumversorgung geschaffen. Dieser Gesamtversorgungsvertrag macht es möglich, zu den stationären Leistungen in den Seniorenheimen ambulante Leistungen in den einrichtungsumgebenden Quartieren zu erbringen sowie als Begegnungszentrum im Quartier zu dienen. Insbesondere am Standort Linn wird das Angebot inzwischen verstärkt nachgefragt.

4.4.2. Barrierefreie Wohnungen

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

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

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

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

Da die bis 1997 geförderten „Altenwohnungen“ meist nicht der barrierefreien Ausstattung der DIN 1840-2 entsprechen und die Zweckbindungen mittelfristig auslaufen werden, finden nur noch die öffentlich geförderten barrierefreien Wohnungen Berücksichtigung. Im Jahr 2020 gibt es in Krefeld 1.162 öffentlich geförderte barrierefreie Wohnungen, das sind 102 Wohnungen gegenüber dem Jahr 2019 (1.060) mehr.

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

Außerdem unterstützt die städtische Wohnberatung Seniorinnen und Senioren bei der Wohnraumanpassung, damit diese in der vertrauten Wohnung bleiben können. Es werden weitere Investorinnen und Investoren benötigt, die im barrierefreien und im sozialen Wohnungsbau tätig werden. Durch das mehrjährige Wohnraumförderungsprogramm des Landes NRW 2018 – 2022 werden dafür neue Anreize geschaffen. Ausführlichere Angaben dazu finden Sie im Kapitel 2 des Berichtes.

4.4.3. Gemeinschaftliche Wohnformen

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

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

Weitere Informationen zur Kontaktstelle gibt es unter: www.krefeld.de/de/oberbuergemeister/kontaktstelle-neue-wohnformen/

Zurzeit sind zwei Wohnprojekte mit barrierearmen Wohnungen in Krefeld realisiert:

- **Senioren-Wohnprojekt Friedrichsplatz 1**

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

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

Im Rahmen des Projektes „Nachbarschaft Samtweberei“ (Eine Initiative der Montag Stiftung Urbane Räume in Kooperation mit der Stadt Krefeld) entstanden im Jahr 2017 in der ehemaligen Samt- und Seidenweberfabrik an der Ecke Lewerentzstraße/Tannenstraße für eine Wohngruppe 37 Mietwohnungen unterschiedlicher Größe und für verschiedene Haushalts- und Wohnformen; zum Teil öffentlich gefördert und preisgebunden. Mehrgenerationenwohnen wird so durch weitgehend barrierearme Gestaltung ermöglicht. Siehe hierzu auch unter 4.4.1 Quartiersentwicklung die Ausführungen zum Quartiersprojekt „Samtweberviertel, Krefeld“ sowie die Homepage: www.samtweberviertel.de/

Außerdem steht die Kontaktstelle mit zwei weiteren in Planung befindlichen Wohnprojekten in Verbindung:

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

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

Homepage: www.niepkuhler-krachennest.de/

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

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

4.4.4. Wohngemeinschaften mit Betreuungsleistung

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

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

Eine Wohngemeinschaft ist selbstverantwortet, wenn die Ansprüche auf Wohnraumüberlassung und Betreuungsleistungen rechtlich voneinander unabhängig sind und die Nutzerinnen und Nutzer oder ihre Vertreterinnen und Vertreter mehrere Kriterien einer selbstverantworteten Lebensführung eigenständig gestalten. Diese Wohngemeinschaften unterliegen nicht den Anforderungen des WTG.

Eine anbieterverantwortete Wohngemeinschaft liegt vor, wenn Wohnraumüberlassung und Betreuungsleistungen nicht rechtlich voneinander unabhängig sind und/oder wenn die Kriterien einer selbstverantworteten Lebensführung nicht erfüllt sind. Diese Angebote müssen verschiedenen Anforderungen nach dem WTG in Bezug auf die Pflege und Betreuung entsprechen, das heißt, dass nach § 30 WTG auch entsprechende Prüfungen durch die WTG-Behörde erfolgen.

Im Bereich der Wohngemeinschaften gibt es in Krefeld derzeit 17 Anbieter mit insgesamt 104 Plätzen. Neun dieser Angebote sind Wohngemeinschaften im Eingliederungshilfereich, zwei im Demenzbereich und bei den anderen sechs Angeboten handelt es sich um Wohngemeinschaften im Intensivpflegebereich. Bei den Wohngemeinschaften aus dem Eingliederungshilfereich handelt es sich um eine anbieterverantwortete Wohngemeinschaft und um acht selbstverantwortete Wohngemeinschaften. Im Demenzbereich ist jeweils eine Wohngemeinschaft anbieterverantwortet und eine selbstverantwortet. Die Intensivpflegegemeinschaften sind allesamt anbieterverantwortete Wohngemeinschaften.

4.4.5. Servicewohnen (früher Betreutes Wohnen)

Der Begriff „Servicewohnen“ ist mittlerweile gesetzlich definiert. Nach § 31 Wohn- und Teilhabe-gesetz (WTG) Nordrhein-Westfalen sind Angebote des Servicewohnens Angebote, in denen die Überlassung einer Wohnung rechtlich verpflichtend mit der Zahlung eines Entgelts für allgemeine Unterstützungsleistungen wie Leistungen der hauswirtschaftlichen Versorgung, die Vermittlung von Betreuungsleistungen oder Notrufdienste (Grundleistungen) verbunden ist.

Über die Grundleistungen hinausgehende Leistungen sind von den Nutzerinnen und Nutzern hinsichtlich des Umfangs und der Person der Leistungsanbieterin oder des Leistungsanbieters frei wählbar.

In Krefeld gibt es sieben Angebote (Stand 2021) im Bereich Servicewohnen, die zusammen 512 Wohneinheiten vorhalten und der vorgenannten Definition entsprechen.

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

4.4.6. Pflegeheimplätze

Im Rahmen der Aktualisierung der Verbindlichen Bedarfsplanung ist von einer Belegung-/Auslastungsabfrage bei teil- und vollstationären Pflegeeinrichtungen für das Jahr 2020 aufgrund der Corona-Pandemie Abstand genommen worden. Die Aussagekraft der in einer derartigen Abfrage gewonnenen Daten für das Jahr 2020 bildet keine hinreichend zufriedenstellende Basis für eine Aktualisierung der Verbindlichen Bedarfsplanung im Rahmen dieser Fortschreibung. Zum jetzigen Zeitpunkt (Stand April 2021) ist jedoch eine allmähliche Normalisierung der Belegungssituation insbesondere in den Tagespflegeeinrichtungen zu beobachten. Eine tiefergehende Darstellung wird wieder mit der siebten Fortschreibung für die Jahre 2022-2025 erfolgen.

Nach der aktuellen Modellrechnung des Landesbetriebs Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) wird die Gesamtzahl der pflegebedürftigen Menschen in Krefeld zwar weiterhin steigen, jedoch fällt im Verhältnis dazu die Steigerungsrate bei den voll- und teilstationär zu versorgenden Menschen deutlich geringer aus, insbesondere auch gegenüber früheren Veröffentlichungen. Für das Jahr 2024 wird ein Bedarf von 2.260 Pflegeplätzen vorausberechnet. Da auf lange Sicht mit einem Anstieg von pflegebedürftigen Menschen zu rechnen ist, wird für 2030 ein Bedarf von 2.400 und für 2040 von 2.700 Plätzen erwartet.

Laut der verkürzten Fortschreibung der Verbindlichen Bedarfsplanung nach § 7 Absatz 6 Alten- und Pflegegesetz Nordrhein-Westfalen (APG NRW) für die Jahre 2021 – 2024 für die Stadt Krefeld gibt es im April 2021 in den Krefelder Pflegeheimen ein Platzangebot von insgesamt 2.578 Pflegeheimplätzen, davon 2.397 vollstationär (einschließlich 71 separate Kurzzeitpflegeplätze) und 181 teilstationäre Plätze in Tagespflegen.

Ab dem Jahr 2024 ist unter Einschluss aller Einrichtungen, d.h. der bereits vorhandenen, derer, die verbindlich abgestimmt sind oder für die Bedarfsbestätigungen ausgestellt wurden, von einer Platzzahl von 2.689 Plätzen, davon 2.460 vollstationär (einschließlich 81 separate Kurzzeitpflegeplätze) und 229 teilstationären Plätze in Tagespflegen, auszugehen. Danach ist der erwartete Bedarf für die Stadt Krefeld insgesamt gedeckt.

Die Fortschreibung der Verbindlichen Bedarfsplanung für die Jahre 2021 – 2024 ist im Amtsblatt Nr. 28/21 veröffentlicht. Diese Veröffentlichung finden sie unter folgendem Link:

[www.krefeld.de/c1257cbd001f275f/files/amtsblatt_28-2021.pdf/\\$file/amtsblatt_28-2021.pdf?openelement](http://www.krefeld.de/c1257cbd001f275f/files/amtsblatt_28-2021.pdf/$file/amtsblatt_28-2021.pdf?openelement)

Resümee zum Kapitel Wohnungsangebot:

Im Jahr 2020 stehen in Krefeld 123.810 Wohnungen zur Verfügung. Dieser Bestand hat sich um 216 Wohnungen gegenüber 2019 (123.594 Wohnungen) erhöht. Ca. 86 % des Wohnungsbestandes ist älter als 31 Jahre und entspricht nicht mehr den heutigen Ansprüchen bezüglich Barrierefreiheit etc. Der Anteil an kleinen Wohnungen mit 1 oder 2 Räumen ist mit 10 % sehr gering, das gleiche gilt auch für große Wohnungen über 7 und mehr Räume mit lediglich 6 %. Die Baugenehmigungen sind im Jahr 2020 gegenüber dem Jahr 2019 um 180 gesunken und erreichen nur noch 99 Fälle. Die Baufertigstellungen wachsen gegenüber dem Vorjahr lediglich um 84 auf 229 Wohneinheiten. Die Wohnungsbautätigkeit ist in Krefeld trotz des wachsenden Bedarfs somit immer noch zu gering.

Der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen nimmt wie in anderen Städten und Gemeinden immer weiter ab. Im Mietwohnungsbereich beträgt der Bestand 2020 nur noch 5.544 Sozialwohnungen. Da der Bedarf an preiswertem Wohnraum aber weiterhin wächst, muss hier dringend gegengesteuert werden. Im Jahr 2020 entstanden im Rahmen von Fördermitteln für den Neubau von Mietwohnungen immerhin 126 Wohneinheiten.

Die Quartiersentwicklung in Krefeld zur Verbesserung des Wohnumfelds für ältere Menschen wird stetig weiter ausgebaut.

Die Anzahl der barrierefreien Wohnungen kann nach wie vor nicht erfasst werden. Es gibt 1.162 öffentlich geförderte Wohnungen im Jahr 2020.

Zwei fertiggestellte gemeinschaftliche Wohnprojekte wurden durch die Kontaktstelle „Neue Wohnformen“ unterstützt. Zwei in Planung befindliche Wohnprojekte suchen noch Mitstreiterinnen und Mitstreiter.

Derzeit gibt es im Bereich der ambulant betreuten Wohngemeinschaften 17 Anbieter mit insgesamt 104 Plätzen.

Im Bereich Servicewohnen gibt es sieben Angebote nach dem Wohn- und Teilhabegesetz, die über 512 Wohneinheiten verfügen, darüber hinaus bestehen weitere Angebote mit Zusatzleistungen, die nicht beziffert werden können.

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

Der Bedarf an Pflegeheimplätzen ist in Krefeld mit 2.578 Plätzen 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 Bevölkerungsbewegung, Einkommens- und Arbeitslosenentwicklung liefern Erkenntnisse über das Marktgeschehen.

5.1. BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

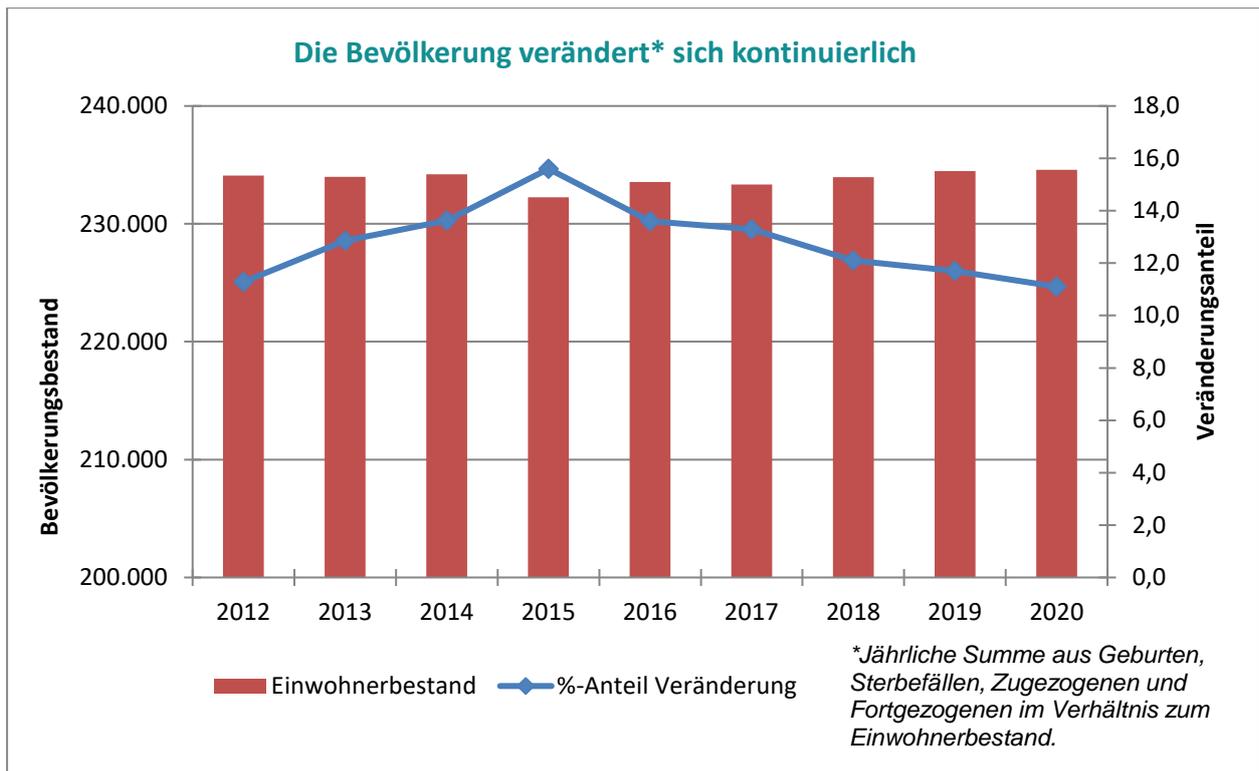
Für die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung werden die Einwohnerdaten des Melderegisters der Stadt Krefeld verwendet. Zu den vom Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) veröffentlichten Daten ergeben sich Abweichungen, da es sich bei den Landesdaten um Fortschreibungsdaten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

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

Laut dem Melderegister der Stadt Krefeld* sind in den letzten drei Jahren die Einwohnerzahlen wieder leicht gestiegen. Im Jahr 2020 erhöht sich die Zahl gegenüber dem Jahr 2019 von 234.475 um 112 auf 234.587 Einwohner. Die amtliche Einwohnerzahl von IT.NRW beläuft sich dagegen im Jahr 2020 auf 226.844 Einwohner und ist um 573 Personen gesunken gegenüber dem Jahr 2019 mit 227.417 Einwohnern.

Die folgende Grafik zeigt neben dem Einwohnerbestand den Veränderungsanteil an der Bevölkerung (Einwohnerdaten des Melderegisters). Dazu zählen die Geburten- und Sterberaten und die Zuziehenden und Fortziehenden. Nachdem der Veränderungsanteil in den letzten Jahren ab dem Jahr 2012 stetig angewachsen war, sinkt er seit 2016 wieder. Diese sogenannte Veränderungsrate liegt in 2020 bei 11,1 % (2019: 11,7 %).

*Wegen der unterschiedlichen Datenquellen der Bewegungsdaten und der stichtagsbezogenen Bestandsdaten sowie einer Umstellung des Meldeverfahrens gibt es im Jahr 2020 Abweichungen in den Daten.

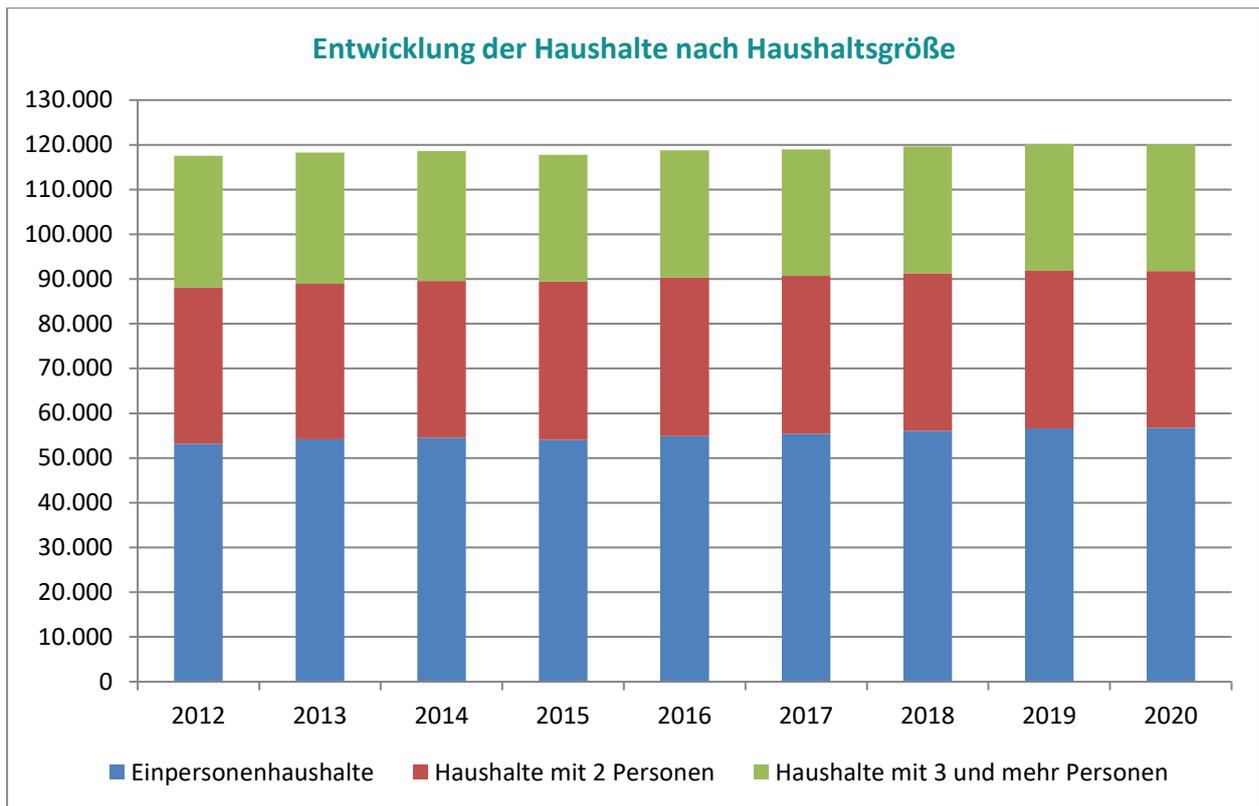


Quelle: Fachbereich Bürgerservice, Abteilung Statistik und Wahlen, eigene Berechnungen
 durch die Einführung der Zweitwohnsitzsteuer ab 01.01.2016 ergibt sich für 2015 bei den Nebenwohnsitzlern ein Einwohnerrückgang

5.2. HAUSHALTSENTWICKLUNG

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

Trotz der bisher eher stagnierenden Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner stieg die Zahl der Haushalte von 2012 bis 2014 kontinuierlich an, wie die nachfolgende Grafik zeigt. Wahrscheinlich ebenfalls bedingt durch die Einführung der Zweitwohnsitzsteuer, sank die Zahl der Haushalte im Jahr 2015 gegenüber 2014 um 891 Haushalte von 118.647 auf 117.756 Haushalte. Ab dem Jahr 2016 erhöht sich die Zahl wieder. Im Jahr 2019 erreicht sie einen Höchststand von 120.194 Haushalten. Im Jahr 2020 reduziert sich diese Zahl leicht um 53 auf 120.141 Haushalte.



Quelle: Fachbereich Bürgerservice, Abteilung Statistik und Wahlen

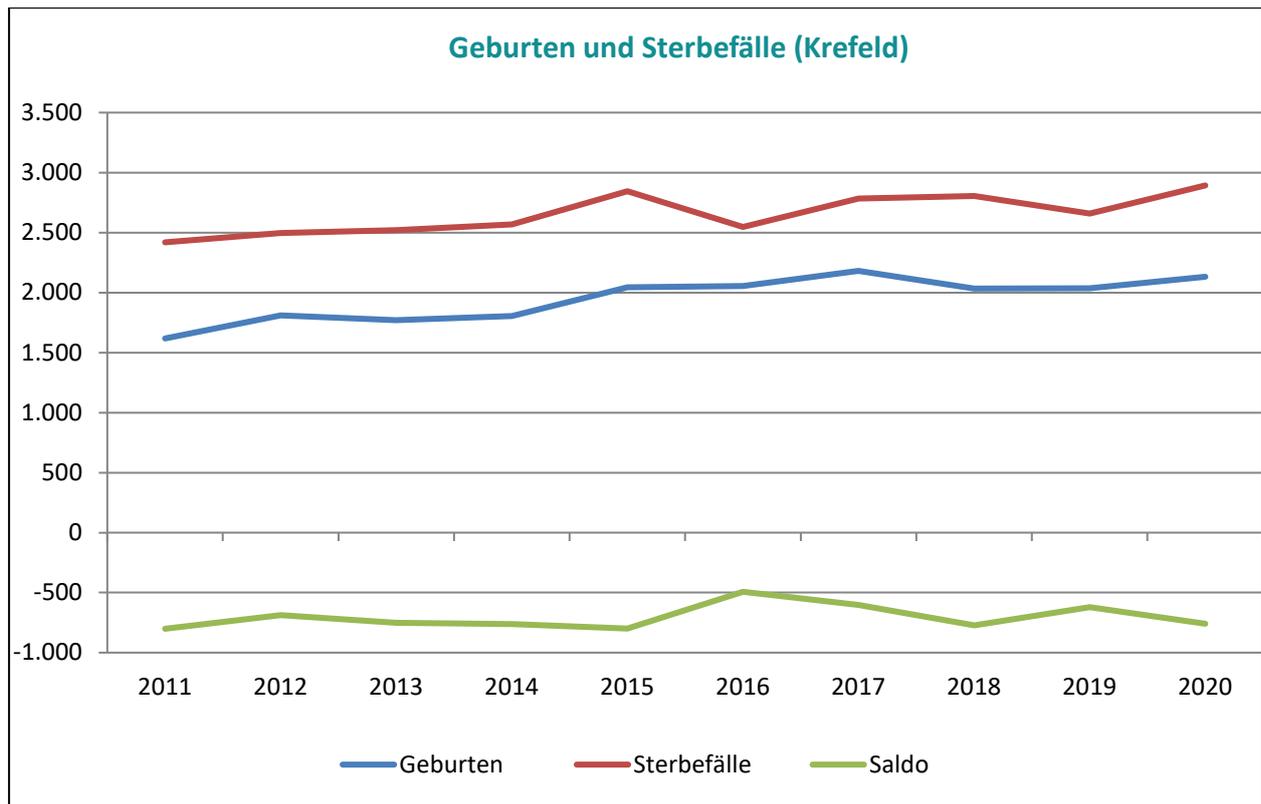
Die Ursache für den generellen Anstieg ist die Verkleinerung der Haushalte. Einpersonenhaushalte sind mit 47 % der häufigste Haushaltstyp. Betrug die durchschnittliche Haushaltsgröße im Jahr 2012 in Krefeld 1,97 Personen je Haushalt, liegt sie im Jahr 2020 bei 1,94 Personen je Haushalt. Der Trend zu kleineren Haushalten auch durch die immer älter werdende Bevölkerung, hat sich infolge der Zuwanderung noch verstärkt. Die Zahl der Haushalte mit ein und zwei Personen wird weiter zunehmen.

5.3. NATÜRLICHE UND RÄUMLICHE BEVÖLKERUNGSBEWEGUNG

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

Im Jahr 2020 gibt es 2.133 Geburten und 2.893 Sterbefälle, damit beträgt der Sterbeüberschuss 760 Fälle.

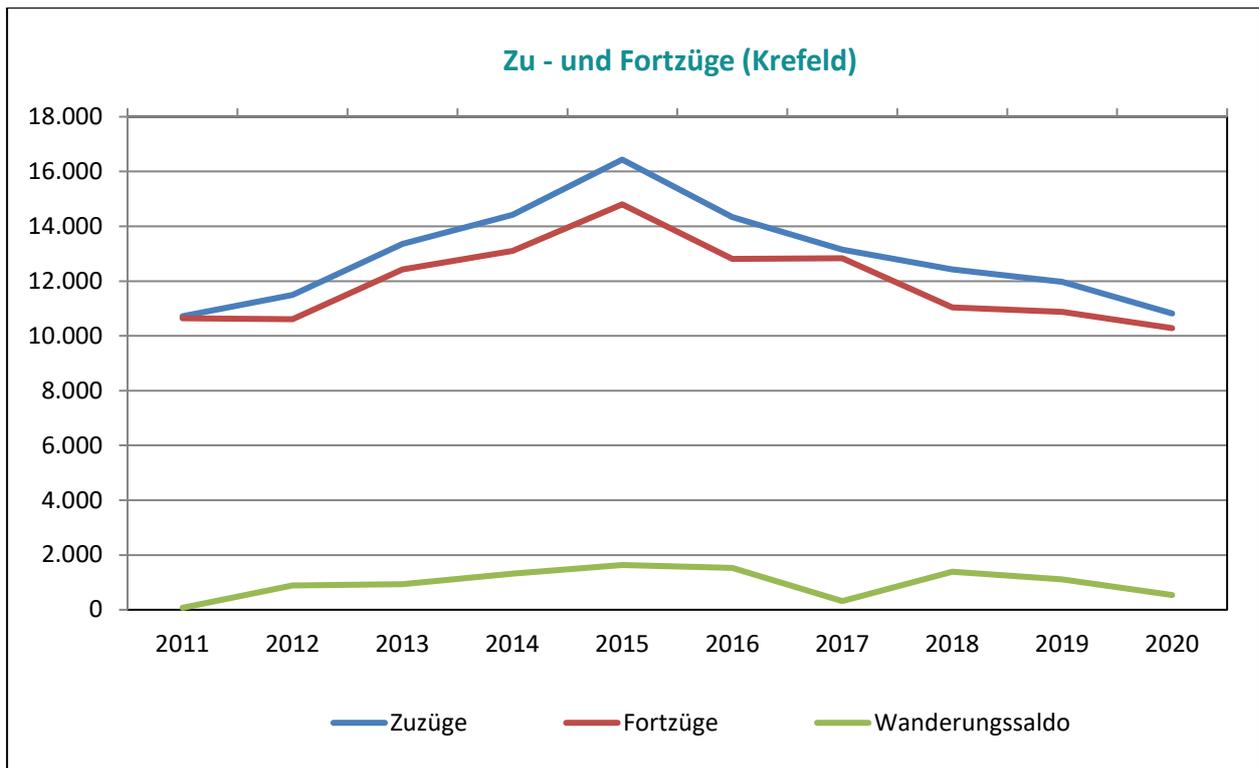
Die nachfolgende Grafik zeigt die Geburten und Sterbefälle und den daraus entstehenden Saldo = Sterbeüberschuss.



Quelle: Fachbereich Bürgerservice, Abteilung Statistik und Wahlen

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

Die Wanderungsentwicklung der letzten zehn Jahre zeigt die folgende Grafik:

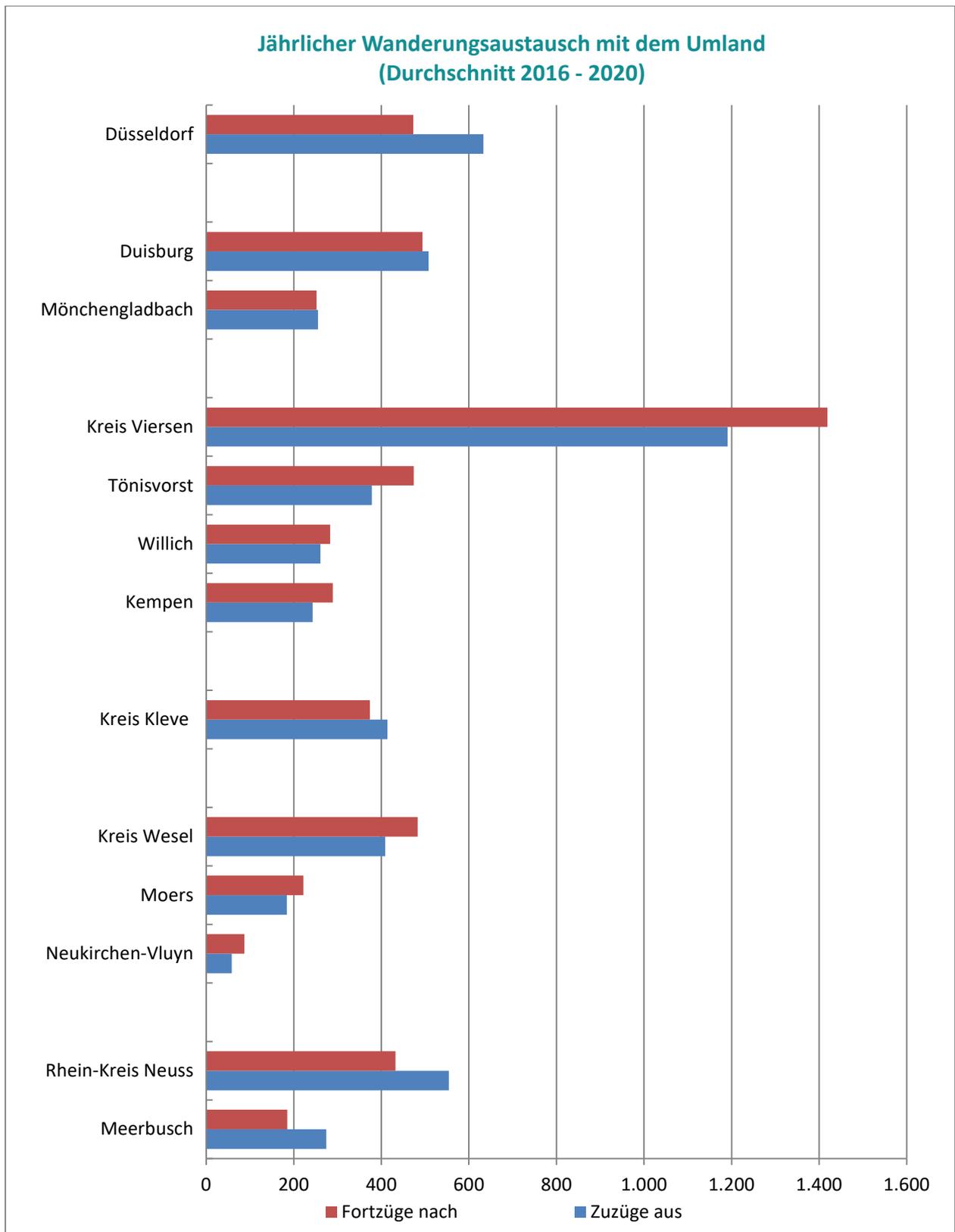


Quelle: Fachbereich Bürgerservice, Abteilung Statistik und Wahlen

Die Zahl der Zuzüge hat bis 2015 stetig zugenommen. Seit 2016 sinkt sie wieder. Ähnlich sieht es bei den Fortzügen aus, auch sie nahmen in 2016 wieder ab, lediglich im Jahr 2017 gab es einen leichten Anstieg. Im Jahr 2020 ziehen 10.822 Personen nach Krefeld (2019: 11.976) und 10.281 (2019: 10.872) haben die Stadt verlassen.

Der Wanderungssaldo ist im Betrachtungszeitraum von 2011 bis 2020 immer positiv gewesen. Das heißt, es gibt mehr Zuzüge nach Krefeld als Fortzüge aus Krefeld. Besonders hoch war der Wanderungsgewinn in den Jahren 2015 (1.634 Personen) und 2016 (1.528 Personen). Im Jahr 2020 beträgt der Wanderungsgewinn 541 Personen, das sind 563 Personen weniger gegenüber 2019 mit 1.104 Personen.

Bei der nachfolgenden Grafik zum jährlichen Wanderungsaustausch mit dem Umland basieren die Zahlen auf Angaben des Statistischen Landesamtes Nordrhein-Westfalen (IT.NRW Information und Technik Nordrhein-Westfalen).



Quelle: IT.NRW Information und Technik Nordrhein-Westfalen

Die Salden (Zeitraum 2016 bis 2020) der einzelnen Gebietskörperschaften zeigen, dass Krefeld gegenüber Düsseldorf, Duisburg, Mönchengladbach sowie den Kreisen Kleve und Neuss einen positiven Wanderungssaldo hat. Es zogen also mehr Menschen aus diesen Gebieten nach Krefeld als im selben Zeitraum aus Krefeld in diese Gebiete.

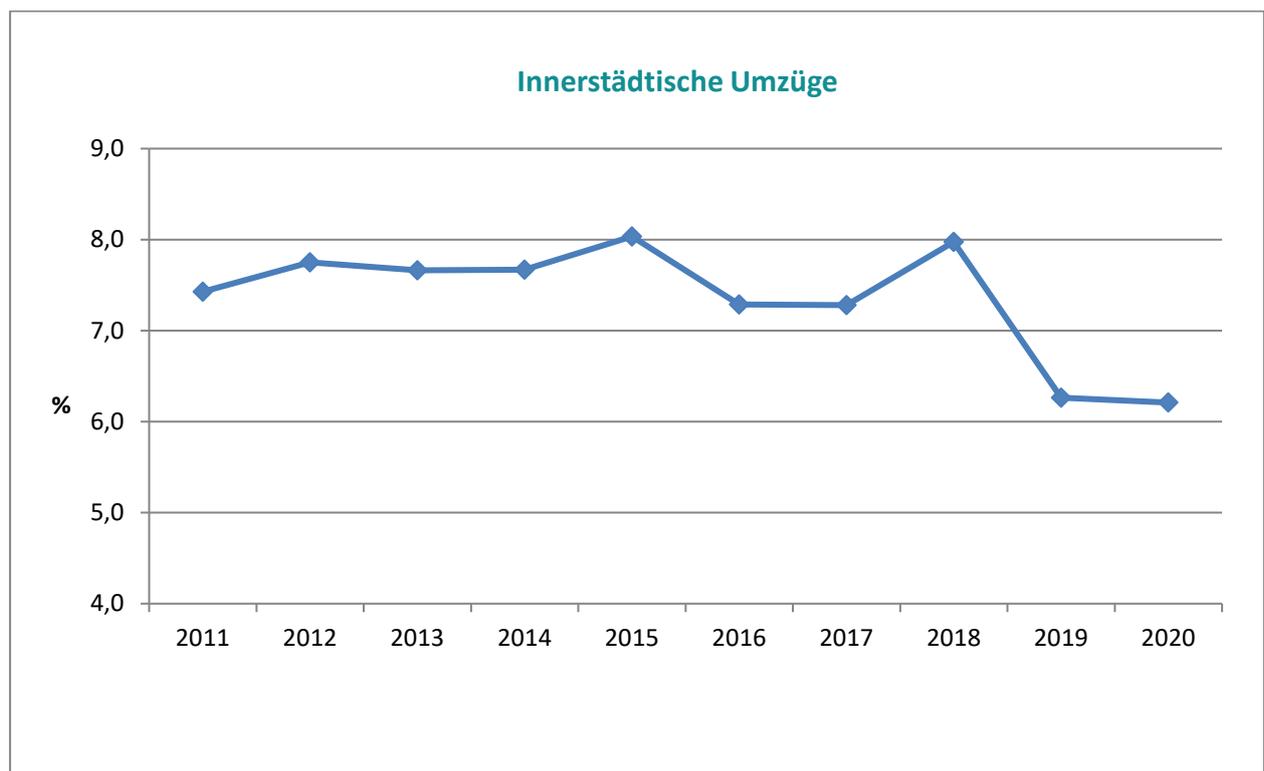
An die Kreise Viersen und Wesel verliert Krefeld hingegen Einwohner.

Im Jahr 2020 sind vom Niederrhein 3.426 Personen nach Krefeld zugezogen, davon mehr als ein Drittel aus den Großstädten Düsseldorf, Duisburg und Mönchengladbach. Die Zuziehenden vom Niederrhein nach Krefeld machen 37 % aller Zugezogenen aus. Das sind 3 % mehr gegenüber dem Jahr 2019 mit 34 %.

Aus dem übrigen Land Nordrhein-Westfalen (NRW) und dem übrigen Bundesgebiet hat Krefeld im Jahr 2020 einen Wanderungsverlust zu verzeichnen. 1.549 Zuzügen aus NRW standen 1.729 Fortzüge nach NRW gegenüber. Aus dem übrigen Bundesgebiet gibt es 1.253 Zuzüge und 1.429 Fortzüge.

Gegenüber dem Ausland hat Krefeld im Jahr 2020 einen Wanderungsgewinn von 812 Personen erzielt. 3.079 Personen zogen aus dem Ausland nach Krefeld und 2.267 Personen zogen ins Ausland.

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



Quelle: Fachbereich Bürgerservice, Abteilung Statistik und Wahlen

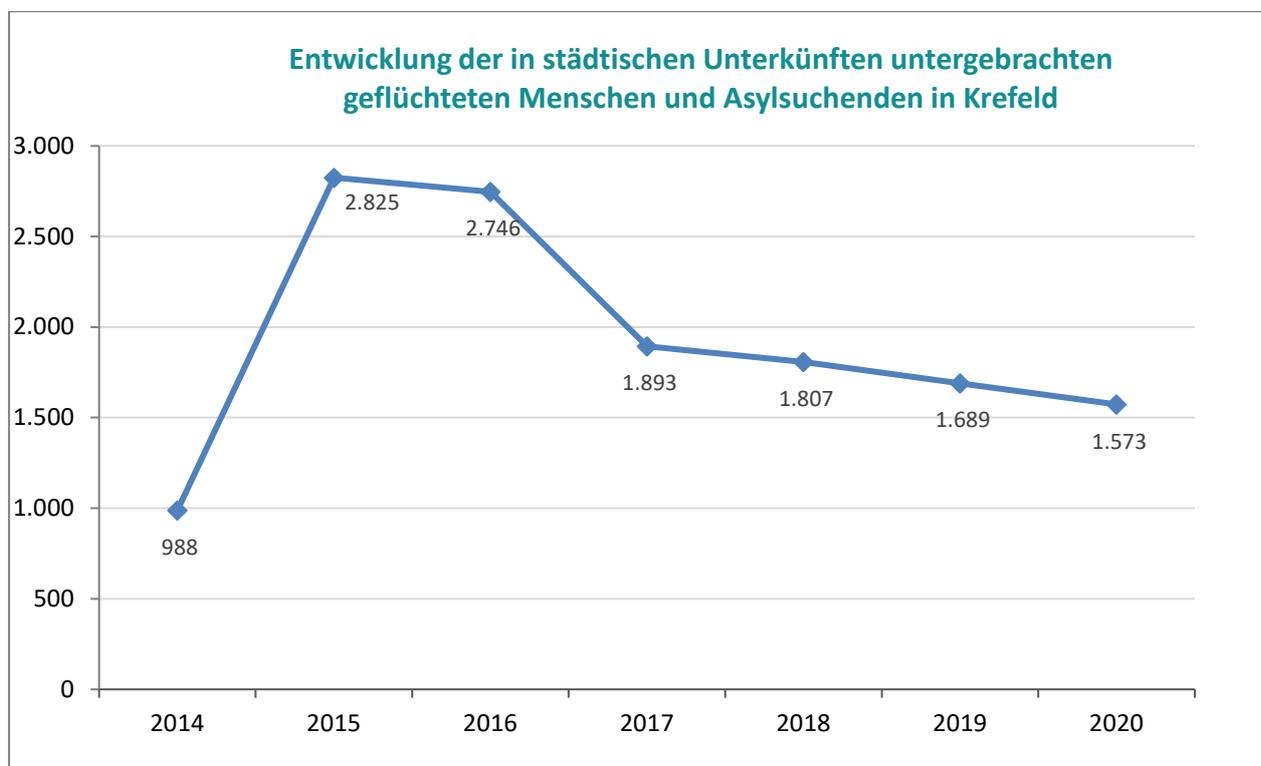
Die städtische Umzugsrate ist von 8,0 im Jahr 2018 auf 6,3 im Jahr 2019 und 6,2 im Jahr 2020 gefallen. Für die Ursachen der schon vorher eher niedrigen Umzugshäufigkeit liegen keine gesicherten Erkenntnisse vor. Sie deuten aber auf eine angespannte Marktsituation hin. Dass die Zahlen in den Jahren letzten beiden Jahren weiter gesunken sind, könnte neben der angespannten Marktlage auch mit der Corona-Pandemie zusammenhängen.

5.4. GEFLÜCHTETE MENSCHEN UND ASYLSUCHENDE

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

Von den geflüchteten Menschen, die nach Krefeld kamen, leben zum Stand 31.12.2020 noch 1.573 geflüchtete Personen in städtischen Unterkünften. Hiervon leben 349 Personen in drei regulären Sammelunterkünften und 1.229 Personen in ca. 310 Einzelwohnungen und fünf Wohnungsverbänden.

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



Quelle: Fachbereich Migration und Integration

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

Wenn auch bedingt durch die Corona-Pandemie in den letzten Jahren weniger geflüchtete Personen nach Deutschland gekommen sind, hat es gerade dieser Personenkreis schwer, eine preiswerte Wohnung zu finden.

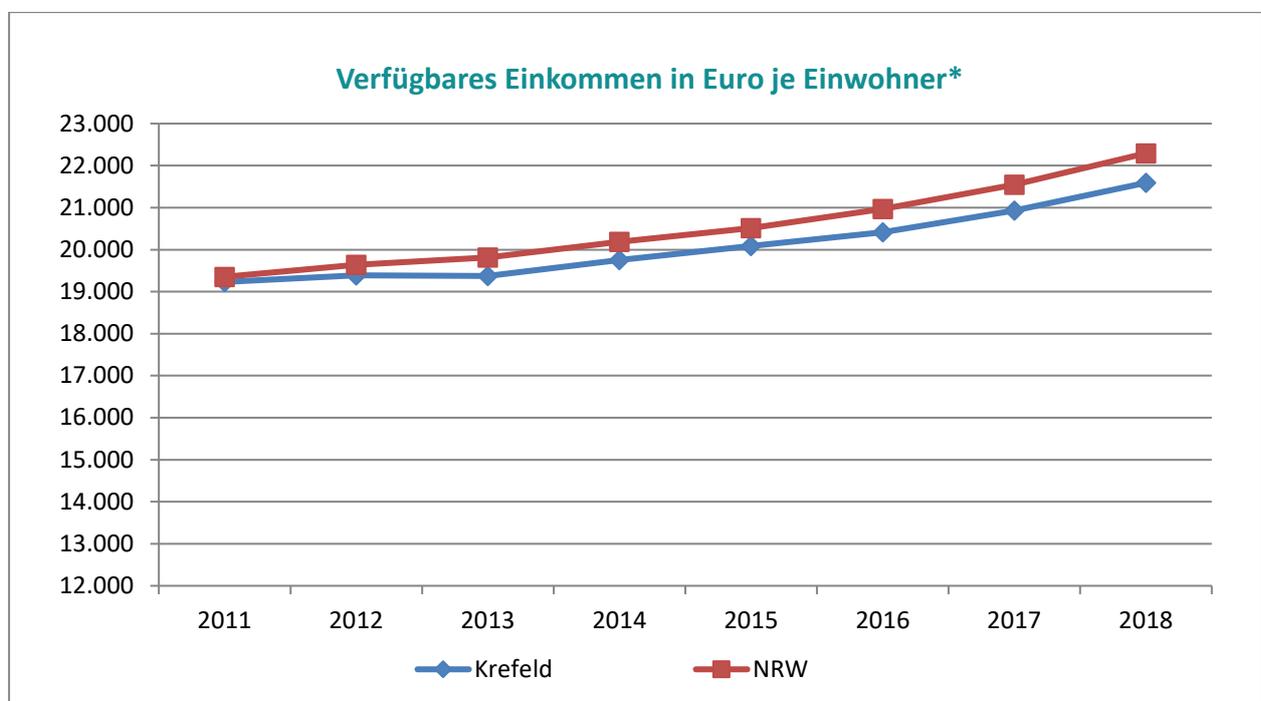
Es ist somit von einer weiterhin erhöhten Nachfrage nach preiswertem Wohnraum, besonders für Einzelpersonen und für größere Familien auszugehen.

5.5. NACHFRAGEINDIKATOREN

Nach der Bevölkerungs- und Haushaltsbetrachtung ist es lohnenswert, das Augenmerk auf einzelne Faktoren der Nachfrage wie Einkommensentwicklung, Arbeitslosenquote sowie sozialversicherungspflichtig und pendelnde Beschäftigte zu richten.

5.5.1. Einkommensentwicklung

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 2018.



*einschließlich der privaten Organisationen ohne Erwerbscharakter

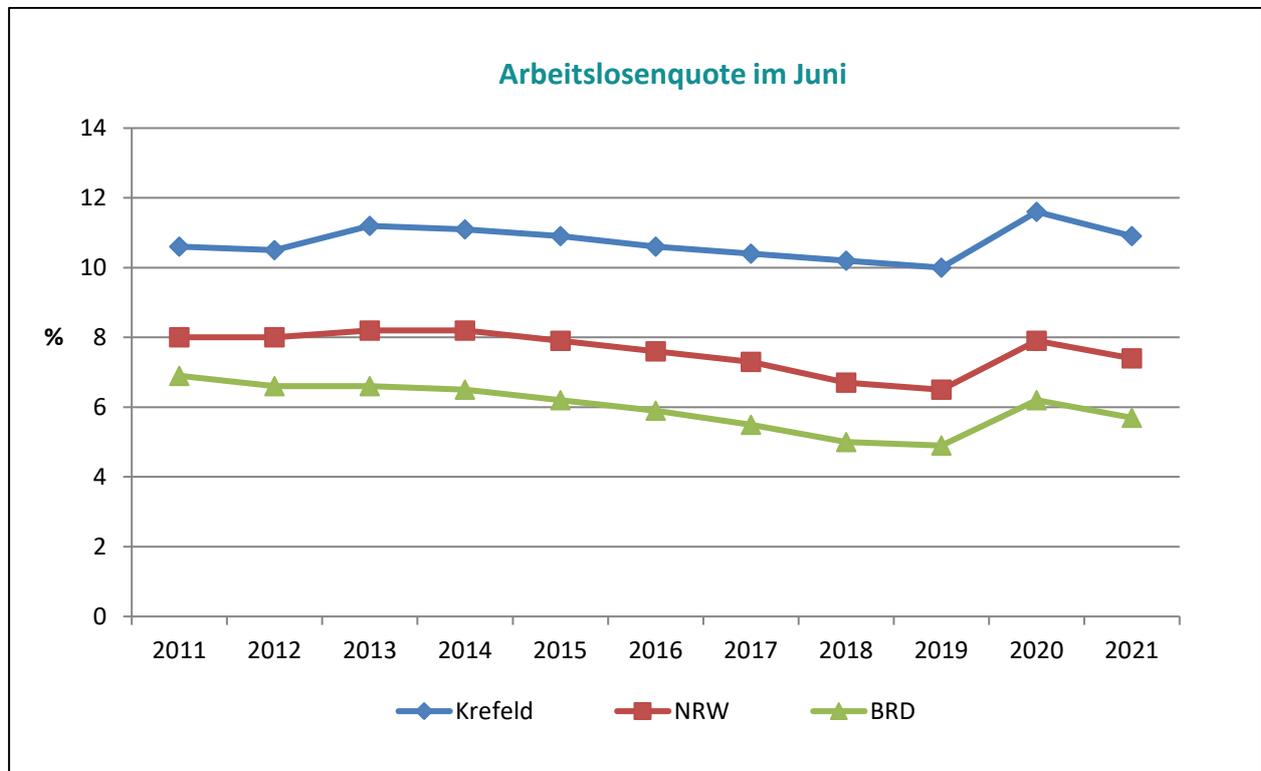
Die aktuellen Ergebnisse wurden erstmals unter Verwendung der Einwohnerzahlen des aktuellen Zensus berechnet. Vergleichbare Ergebnisse je Einwohner liegen daher auf Gemeindeebene für den Zeitraum ab 2011 vor.

Quelle: IT.NRW Information und Technik Nordrhein-Westfalen

Das verfügbare Einkommen je Einwohner in Nordrhein-Westfalen (NRW) steigt seit 2011 stetig an. Das gleiche gilt für Krefeld mit Ausnahme des Jahres 2013. Mit 21.591 Euro je Einwohner in Krefeld und 22.294 Euro je Einwohner in NRW im Jahr 2018 liegt es in Krefeld nach wie vor unter dem Landesdurchschnitt.

5.5.2. Entwicklung der Arbeitslosen

Die nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung der Arbeitslosenquote jeweils im Juni des Jahres in Krefeld, Nordrhein-Westfalen (NRW) und Deutschland (BRD).



Auf der Basis aller zivilen Erwerbspersonen
Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Die Arbeitslosenquote ist in Deutschland im dargestellten Zeitraum ab dem Jahr 2011 stetig gesunken und beträgt im Jahr 2019 nur noch 4,9 %. Aufgrund der Corona-Krise steigt sie im Jahr 2020 um 1,3 % auf 6,2 % an, sinkt aber im Jahr 2021 wieder auf 5,7 %.

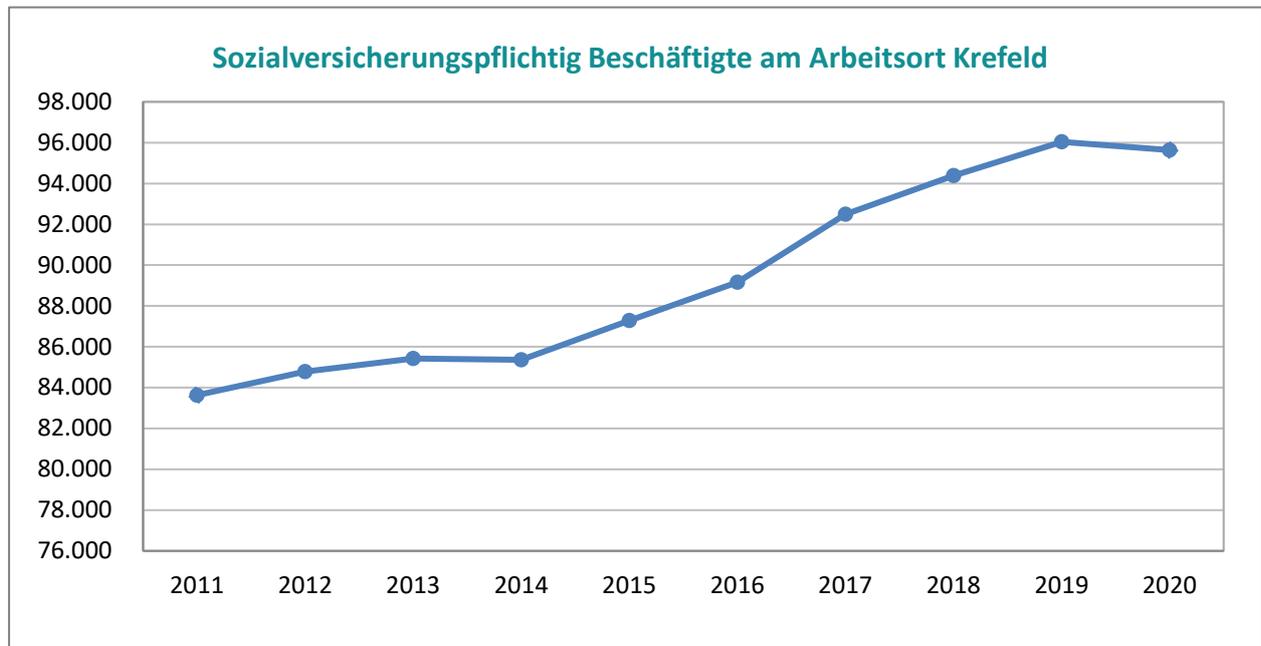
Nach einem leichten Anstieg in den Jahren 2013 und 2014 sinkt sie auch in Nordrhein-Westfalen und kommt im Jahr 2019 auf 6,5 %. Im Jahr 2020 erhöht sie sich um 1,4 % auf 7,9 % und fällt im Jahr 2021 auf 7,4 % zurück.

In Krefeld ist die Zahl der Arbeitslosen seit 2014 erneut rückläufig. Die Arbeitslosenquote beträgt im Jahr 2019 für Krefeld 10,0 %. Durch die Corona-Pandemie wächst sie im Jahr 2020 auf 11,6 % und steigt mit 1,6 % somit höher als in NRW und BRD. Im Jahr 2021 fällt auch die Zahl für Krefeld wieder und erreicht einen Wert von 10,9 %.

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

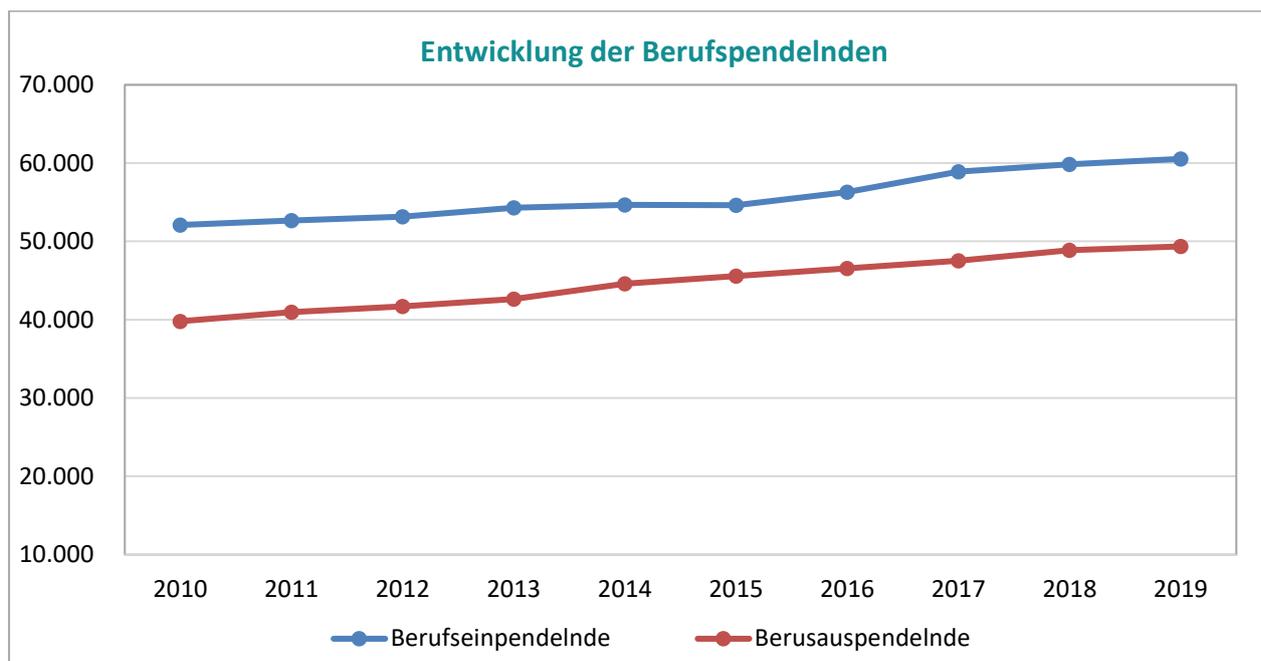
5.5.3. Entwicklung der sozialversicherungspflichtig und pendelnden Beschäftigten

Ein Blick auf die Zahlen der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und der berufspendelnden Beschäftigten zeigt, dass die höheren Arbeitslosenzahlen in Krefeld nicht alleine betrachtet werden sollten. Wie die nachstehende Übersicht veranschaulicht, sind die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den letzten Jahren stark gestiegen. Lediglich im Jahr 2020 fällt die Zahl wieder leicht um 408 auf 95.631.



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Viele Menschen arbeiten somit in Krefeld, wohnen aber außerhalb von Krefeld. Das wird deutlich, wenn man die folgende Darstellung der Ein- und Auspendelnden näher betrachtet:



Quelle: IT.NRW Information und Technik Nordrhein-Westfalen

Aufgrund einer Revision der Beschäftigungsstatistik der Bundesagentur für Arbeit (BA) sind die Ergebnisse der Pendlerrechnung ab dem Jahr 2013 mit den bisherigen nur bedingt vergleichbar.

Im Jahr 2019 pendeln 60.539 Menschen nach Krefeld ein und 49.358 nach Krefeld aus. Der Pendlersaldo war somit stets positiv im gesamten Betrachtungszeitraum und beträgt im Jahr 2019 11.181. Das bedeutet, dass in Krefeld in beträchtlichem Maße Arbeitsplätze für die umliegenden Kreise und Städte geschaffen werden und kann ein Hinweis darauf sein, dass die Wohnwünsche in Krefeld nicht erfüllt werden können. Hier gilt es ein vielseitiges Wohnangebot zu schaffen, welches neben der ressourcenschonenden Nachverdichtung und Innenentwicklung auch die Ausweisung neuer Baugebiete erforderlich macht.

Resümee zum Kapitel Wohnungsbedarf und Wohnungsnachfrage:

Die Einwohnerzahl der Stadt Krefeld ist im Jahre 2020 um 112 auf 234.587 Einwohner gestiegen. Die Zahl der Haushalte sinkt im Jahr 2020 gegenüber dem Vorjahr leicht um 53 auf 120.141 Haushalte. Auch wenn diese Zahl leicht gesunken ist, gibt es aufgrund neuer Wohn- und Lebensformen einen quantitativen und qualitativen Wohnungsbedarf.

Der Sterbeüberschuss liegt im Jahr 2020 bei 760 Fällen.

Der Wanderungsgewinn beträgt 541 Personen im Jahr 2020 und somit 563 Personen weniger als im Jahr 2019 mit 1.104 Personen. Gegenüber Düsseldorf, Duisburg, Mönchengladbach sowie den Kreisen Kleve und Neuss hat Krefeld einen positiven Wanderungssaldo. An die Kreise Viersen und Wesel verliert Krefeld Einwohner.

Die innerstädtische Umzugsrate liegt im Jahr 2020 nur noch bei 6,2 %.

Unter anderem auch im Zusammenhang mit dem Zuzug von geflüchteten Menschen ist von einer weiteren erhöhten Nachfrage nach preiswertem Wohnraum, besonders für Einzelpersonen und für größere Familien auszugehen.

Das verfügbare Einkommen je Einwohner hat sich in Krefeld in 2018 auf 21.591 Euro je Einwohner erhöht und liegt somit weiter unter dem NRW-Durchschnitt.

Die Arbeitslosenquote ist in Krefeld nach einem Anstieg aufgrund der Corona-Krise im Jahr 2021 wieder rückläufig und beträgt 10,9 %. Wie in den Vorjahren bewegt sie sich über Bundes- und Landes-Niveau.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort ist in den letzten Jahren stark gestiegen, auch wenn sie im Jahr 2020 leicht um 408 auf 95.631 sinkt.

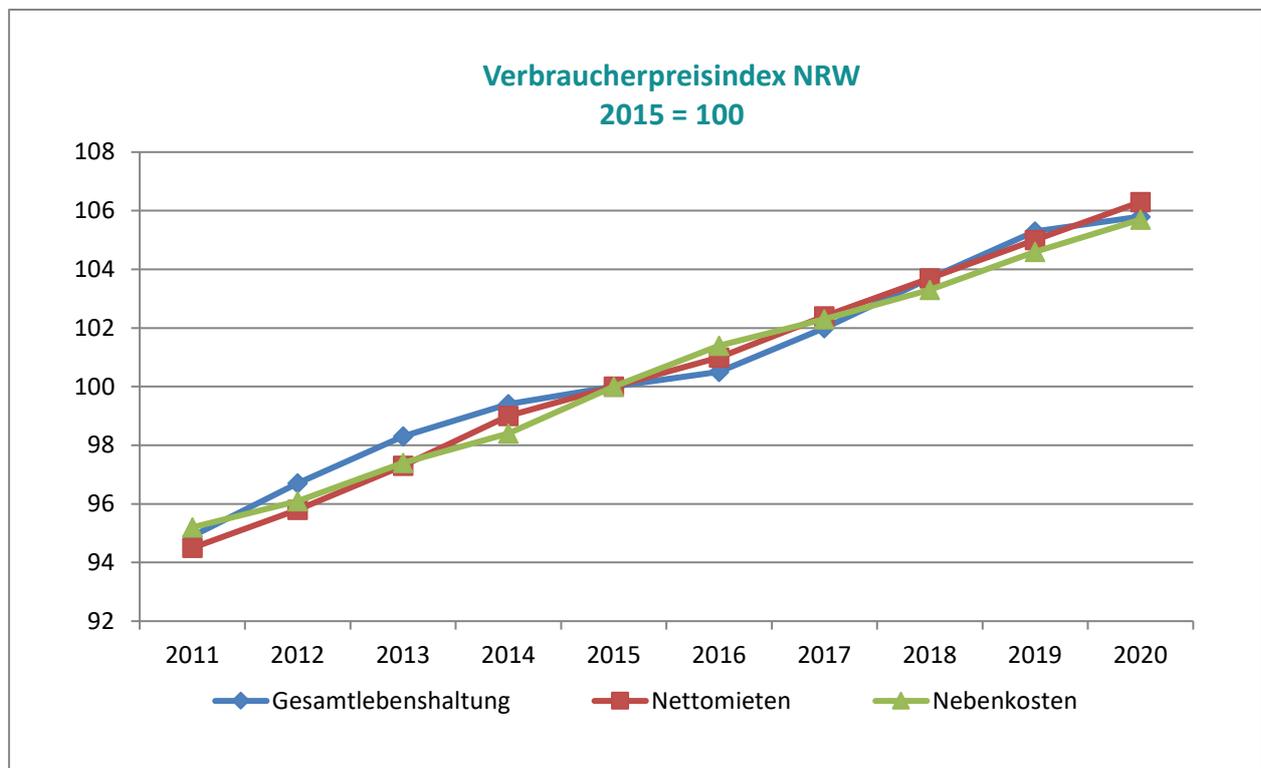
Der Pendlersaldo ist wie in den Vorjahren erneut positiv und beträgt 11.181 im Jahr 2019. Es pendeln 60.539 Personen nach Krefeld ein und 49.358 Personen von Krefeld aus.

6. MIETEN UND MIETPREISENTWICKLUNG

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

6.1. ENTWICKLUNG DER LEBENSHALTUNGSKOSTEN IN NORDRHEIN-WESTFALEN

Die Entwicklung der Verbraucherpreise der privaten Haushalte stellt der Verbraucherpreisindex NRW dar. Die Kosten der Gesamtlebenshaltung haben sich in den letzten Jahren ständig verteuert. Im Jahr 2020 sind mit 0,5 Prozentpunkten von 105,3 auf 105,8 nicht ganz so stark gestiegen, wie in den Jahren davor.



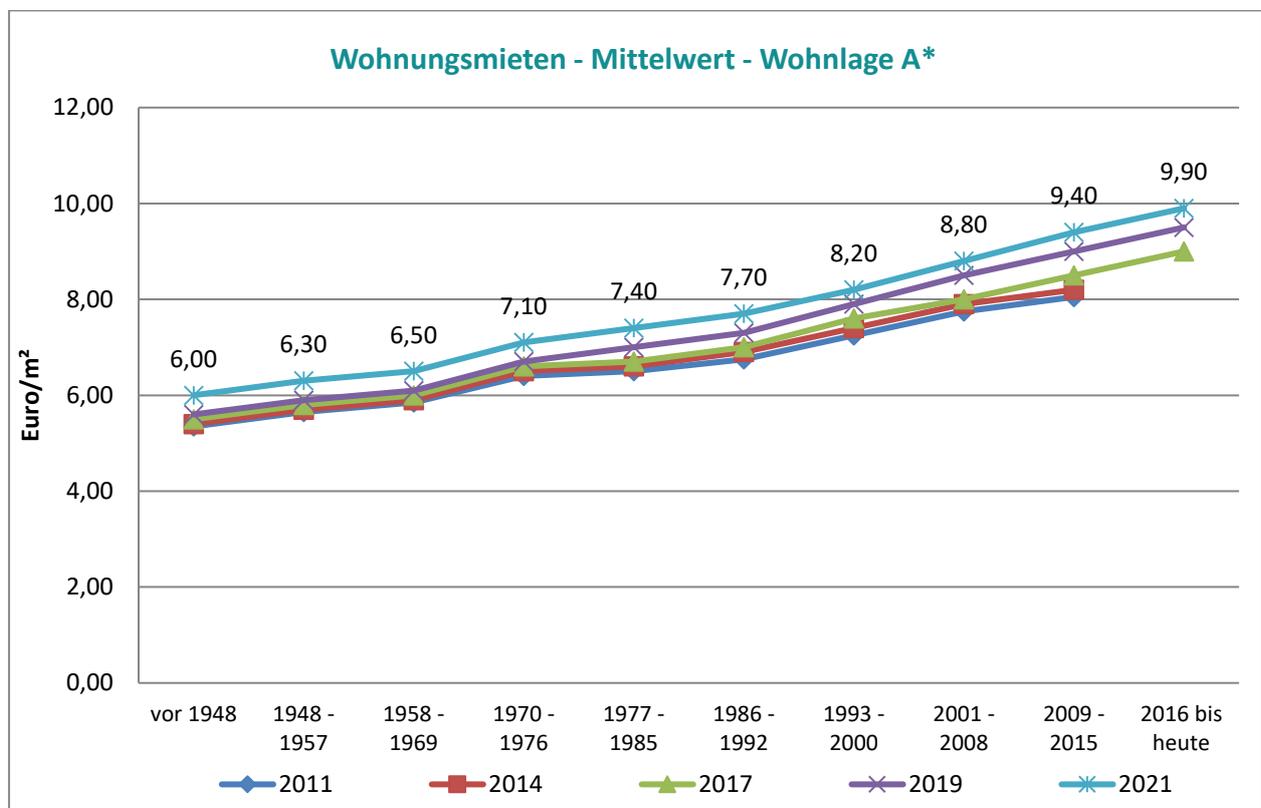
Quelle: IT.NRW Information und Technik Nordrhein-Westfalen

Die Preisindizes für die Nettomieten und für die Mietnebenkosten bilden Untergruppen der Lebenshaltungskosten. Der Index für die Nettomieten hat sich im Jahr 2020 um 1,3 Prozentpunkte von 105,0 auf 106,3 weiter erhöht und der Indexwert für die Mietnebenkosten um 1,1 Prozentpunkte von 104,6 auf 105,7.

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 2021 wurde ein neuer Mietspiegel vorgelegt.

Die nachfolgenden Grafiken stellen den Mittelwert der Mietrichtwerte ohne Betriebskosten (Nebenkosten) der letzten fünf Mietspiegel (2011, 2014, 2017, 2019 und 2021) für vier Wohnlagen und nach Baujahr dar. Die Mietspiegel ab 2017 enthalten eine neue Klasse für das Wohnungsalter für Immobilien, die ab 2016 gebaut und vermietet sind.



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

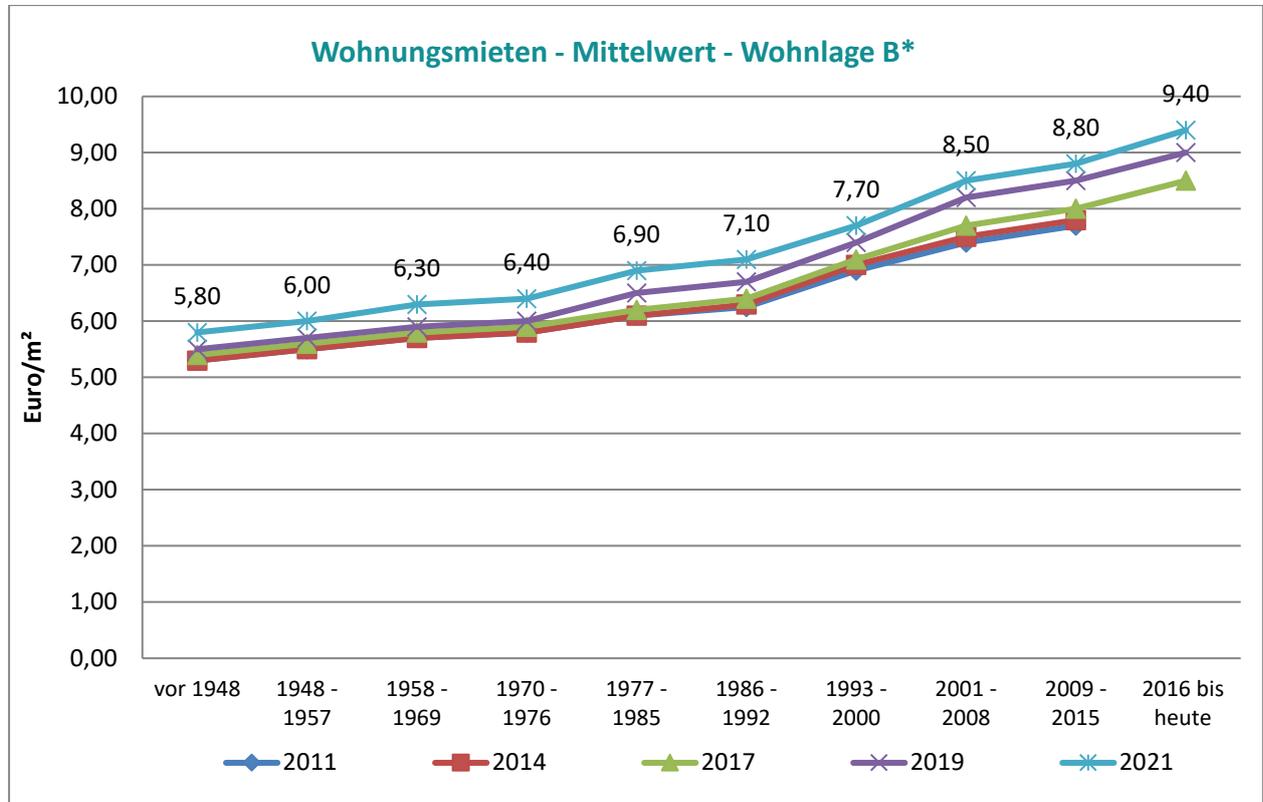
* Wohnlage A =

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

In der Wohnlage A beträgt der Anstieg der Mieten von 2019 nach 2021 bei Bauten von 1993 – 2008 im Mittelwert jeweils 30 Cent pro m². Bei Bauten bis 1992 und von 2009 bis heute steigen die Mieten um 40 Cent pro m². Bei Neubauten ab 2016 liegt der Mittelwert bereits bei 9,90 Euro pro m².

Es fällt auf, dass die Mieten im Jahr 2019 erst ab der Baualtersklasse 1977 – 1985 stärker gestiegen sind, im Jahr 2021 ist bereits in allen Baualtersklassen eine Steigerung zu verzeichnen.

Diese Aussage kann ebenfalls für die Wohnlagen B bis D in den nachfolgenden Darstellungen getroffen werden.

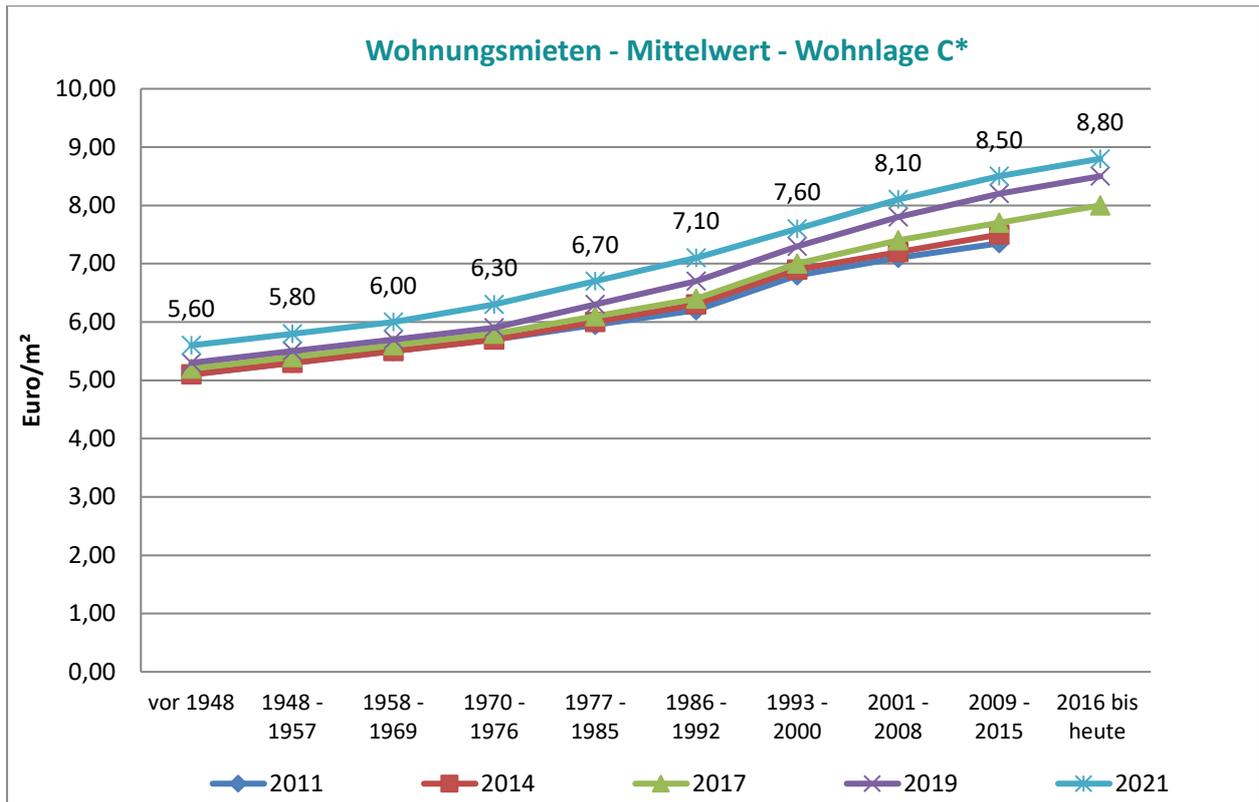


Quelle: Verein der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer für Krefeld und den Niederrhein e. V. und Mieterverband Niederrhein e. V., eigene Berechnung

* Wohnlage B =

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

In der Wohnlage B erhöhen sich die Mieten im Jahr 2021 bei Bauten bis 1957 und ab 1993 bis 2015 um jeweils 30 Cent pro m² und bei Bauten von 1958 bis 1992 sowie ab 2016 bis heute um jeweils 40 Cent pro m². Der Mittelwert bei Bauten ab 2016 liegt bei 9,40 Euro pro m².

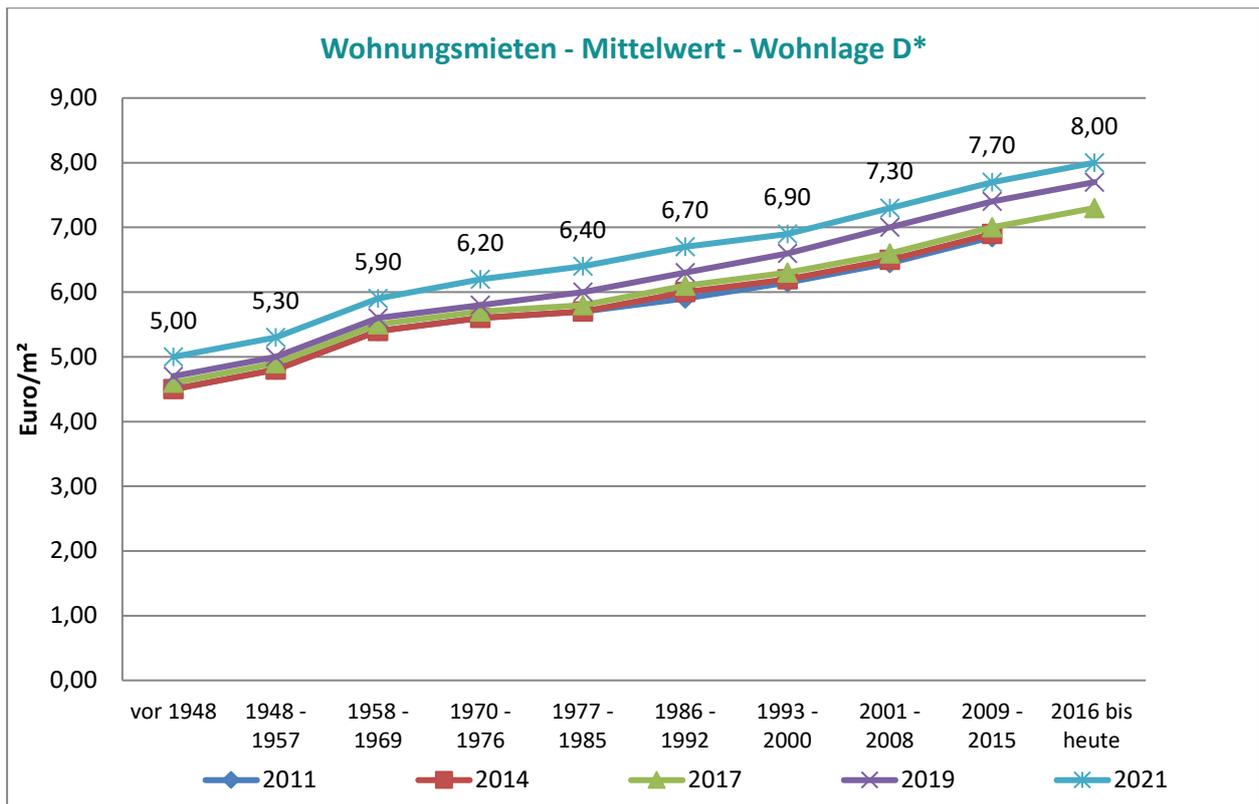


Quelle: Verein der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer für Krefeld und den Niederrhein e. V. und Mieterverband Niederrhein e. V., eigene Darstellung

* Wohnlage C =

- Wohnungen in 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.

In der Wohnlage C verteuern sich die Mieten im Mittelwert bei Wohnungen mit einem Baualter bis 1969 und von 1993 bis heute um 30 Cent pro m², ab einem Baualter von 1970 bis 1992 um 40 Cent pro m². Bei Neubauten ab 2016 kommt der Mittelwert auf 8,80 Euro pro m².



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

* Wohnlage D =

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

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

Für die Wohnlage D ergibt sich folgendes: Der Mittelwert für Wohnungsmieten wächst ebenfalls bei einem Baualter bis 1969 und ab 1993 bis heute um jeweils 30 Cent pro m², bei einem Baualter von 1970 bis 1992 um je 40 Cent pro m². Für die Neubauten ab 2016 wird ein Mittelwert von 8,00 Euro pro m² angegeben.

Laut Herrn Heß, Geschäftsführer von Haus und Grund Krefeld und Niederrhein, ist die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt nun auch in Krefeld angekommen. Zu den teureren Wohnlagen zählen Verberg, Traar, das Musikerviertel und Bockum; auch in bestimmten Lagen in Hüls, Fischeln und Uerdingen seien die Mieten höher.

6.3. WOHNUNGSMIETEN DES RING DEUTSCHER MAKLER (RDM)

Der Ring Deutscher Makler Bezirksverband Düsseldorf ist ein Berufsverband für Maklerinnen und Makler und zählt derzeit rund 148 Mitglieder aus den Städten Düsseldorf, Mönchengladbach und Krefeld sowie den Kreisen Mettmann, Neuss und Viersen.

Mitglieder sind neben Makler auch Hausverwalter, Sachverständige, Bauträger und Projektentwickler. Er gibt jährlich einen Preisspiegel heraus.

In der nachfolgenden Tabelle sind ausschließlich Mietpreise erfasst, die bei einer Neuvermietung erzielt wurden. Es handelt sich um Wohnungsmieten (Nettokaltmieten) pro 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

Jahr	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
	Euro pro /m²								
Düsseldorf	11,50	12,00	11,00	11,50	11,50	12,00	12,20	12,50	13,00
Mönchengladbach	6,50	6,50	6,50	6,50	9,00	8,40	9,20	9,50	9,80
Krefeld	6,50	6,50	6,50	6,80	7,00	7,20	8,00	8,30	8,50
Neuss	8,00	8,00	8,50	8,50	9,00	9,40	9,90	10,00	10,50
Ratingen	9,00	9,00	9,00	9,50	10,00	10,50	11,00	11,50	11,80
Viersen	6,50	6,80	6,80	7,00	7,20	7,80	8,10	8,20	8,40
Mettmann	8,50	8,00	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	9,00	9,00

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

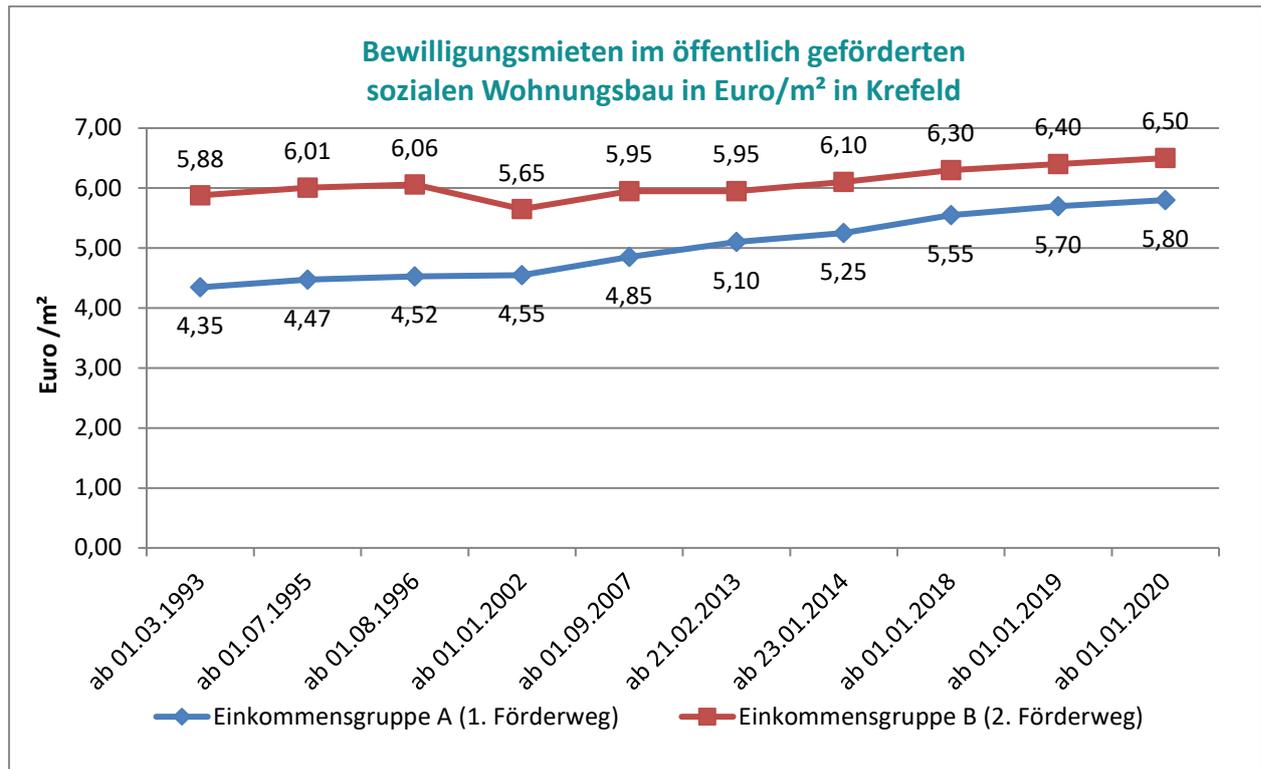
Krefeld weist demnach im Jahr 2021 mit 8,50 Euro pro m² im Vergleich mit den in der Tabelle genannten Städten und Kreisen den zweitniedrigsten Mietpreis auf. Allerdings stieg auch die Miete in Krefeld insbesondere im Jahr 2019 stärker an, und zwar mit 11 % gegenüber 2018 am höchsten unter den Städten und Kreisen.

Am teuersten sind die Mietpreise mit 13,00 Euro in Düsseldorf, gefolgt von 11,80 Euro in Ratingen und 10,50 Euro pro m² in Neuss. In Mönchengladbach erreicht die Miete einen Wert von 9,80 Euro und in Mettmann von 9,00 Euro pro m². Am wenigsten zahlt man mit 8,40 Euro pro m² in Viersen.

Laut dem Ring Deutscher Makler bleibt der Wohnungsmarkt von Corona unbeeindruckt. Weiterhin steigen die Preise für Eigenheime, Eigentumswohnungen sowie die Wohnungsmieten und viele Menschen im Ballungsraum Düsseldorf sind nach wie vor auf der Suche nach einer neuen Wohnung. Umfragen von großen Portalen sowie vom RDM-Düsseldorf belegen, dass ein Viertel der Menschen mit seiner aktuellen Wohnsituation unzufrieden ist. Wegen Homeoffice und Homeschooling verbrachten die Menschen mehr Zeit in ihren vier Wänden als gewöhnlich, die für diese Zwecke zu eng sind. Viele wünschen sich daher mehr Räume, einen Balkon oder Garten.

6.4. BEWILLIGUNGSMIETEN IM ÖFFENTLICH GEFÖRDERTEN WOHNUNGSBAU

Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus unterliegen einer Mietpreisbindung. Die Höhe der zulässigen Miete während der Mietpreisbindung ist die Bewilligungsmiete. Diese wurde für den öffentlich geförderten Wohnungsbau in den letzten drei Jahren jährlich angehoben und beläuft sich ab dem 01.01.2020 in der Einkommensgruppe A auf 5,80 Euro je m² und in der Einkommensgruppe B auf 6,50 Euro je m². Damit sollen die Förderkonditionen für Vermietende verbessert werden. Die nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung der Bewilligungsmieten in den Einkommensgruppen A und B seit 1993.



Quelle: Fachbereich Finanzservice und städtisches Immobilien-/Flächenmanagement

Resümee zum Kapitel Mieten und Mietpreisentwicklung:

Die Kosten für die Nettomieten in NRW erhöhen sich im Jahr 2020 um 1,3 auf 106,3 und die Mietnebenkosten um 1,1 auf 105,7 Prozentpunkte.

Die Steigerungen der Mieten aus dem Mietspiegel betragen 30 bis 40 Cent pro m². Die Verteuerung der Mieten zeigt sich mittlerweile in allen Wohnlagen und Baualtersklassen.

Die Neuvertragsmieten (mittlere Lage) des Ring Deutscher Makler sind in Krefeld im Jahr 2021 von 8,30 Euro im Jahr 2020 auf 8,50 Euro pro m² gestiegen. Auch wenn die Mieten in den letzten Jahren stetig gestiegen sind, sind sie im Vergleich zum Umland immer noch im unteren Mietpreisniveau angesiedelt.

Die Bewilligungsmieten im öffentlich geförderten Wohnungsbau sind erneut angehoben worden und betragen ab 01.01.2020 für die Einkommensgruppe A 6,50 Euro und für die Einkommensgruppe B 5,80 Euro pro m².

7. ERGEBNISSE DER ANGEBOTSMIETEN

Die Auswertung der Angebote von Mietwohnungen und Miethäusern erfolgt auf Basis der empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme GmbH) und ersetzt die selbst erstellte Analyse der Angebote von Mietwohnungen und Miethäusern aus den regionalen Zeitungen und der Internetplattform Immobilienscout24.de. Diese Preisdatenbank ist die mit Abstand größte Sammlung von Immobilieninseraten für Deutschland. Die Darstellung der Daten erfolgt ab dem Jahr 2012, da die empirica-Preisdatenbank in diesem Jahr von Daten der IDN ImmoDaten GmbH auf die Daten der empirica-Tochterfirma empirica-systeme GmbH umgestellt wurde.

In die empirica-Preisdatenbank fließen neben den bekannten großen Immobilienmarktplätzen auch kleinere, spezialisierte Internetquellen und Kleinanzeigen lokaler, regionaler und überregionaler Zeitungen ein. Dazu zählen die für Krefeld wichtigen Zeitungen „Westdeutsche Zeitung“, „Rheinische Post“ sowie die Anzeigenblätter „Extra Tipp“ und „Stadt Spiegel Krefeld“. Die Daten werden kontinuierlich recherchiert und um doppelte Angebote bereinigt. Das heißt, Wohnungen beziehungsweise Miethäuser, die über einen längeren Zeitraum oder in verschiedenen Internetquellen und Printmedien im Angebot sind, werden nur einmal erfasst.

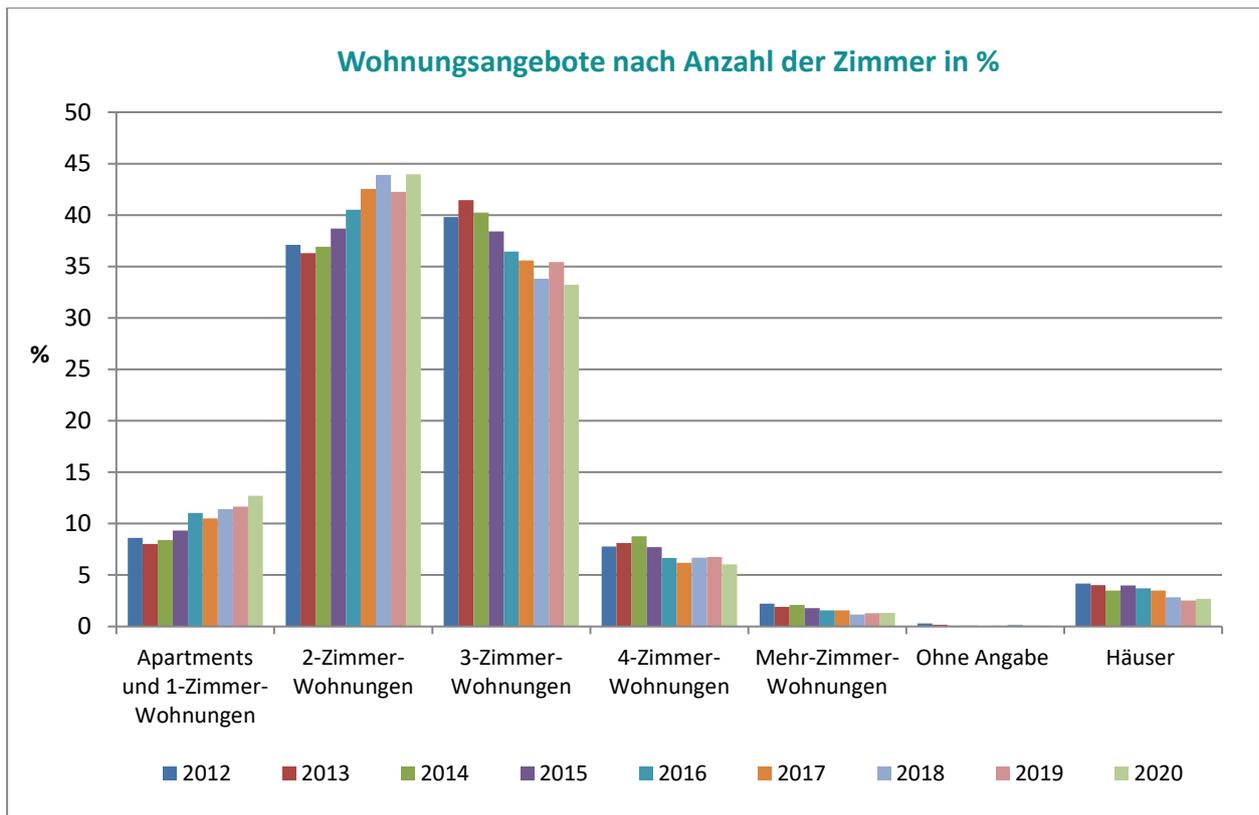
Im Gegensatz zum Mietspiegel werden keine bestehenden Mietverhältnisse abgebildet, sondern es handelt sich um in den Wohnungsanzeigen geforderte Mieten für Neuvermietungen, die nicht unbedingt den tatsächlich genommenen Mieten entsprechen müssen.

7.1. ENTWICKLUNG DER WOHNUNGSANGEBOTE

Die ausgewerteten Wohnungsangebote der empirica-Preisdatenbank sind im Jahr 2020 um 231 Angebote gegenüber dem Jahr 2019 auf 4.517 Angebote gesunken. Die Anzahl der angebotenen Miethäuser steigt minimal von 123 auf 124 Angebote im Jahr 2020.

Die nachfolgende Grafik zeigt, dass die Mietangebote für 2- und 3-Zimmer-Wohnungen überwiegen. Im Jahr 2020 werden 44 % 2-Zimmer-Wohnungen (Vorjahr 42 %) und 33 % 3-Zimmer-Wohnungen (Vorjahr 35 %) angeboten. Insbesondere Mehr-Zimmer-Wohnungen ab 5 Zimmer werden wie im Vorjahr mit 1 % und Häuser mit 3 % deutlich weniger angeboten. Auch der Anteil der 4-Zimmer-Wohnungen ist mit 6 % (Vorjahr 7 %) nicht sehr hoch. Apartments und 1-Zimmer-Wohnungen liegen bei 13 % aller Mietangebote (Vorjahr 12 %). Die angebotenen Mietwohnungen ohne Angabe einer Anzahl der Zimmergröße liegen regelmäßig bei unter 1 %. Sie werden zwar der Vollständigkeit halber aufgeführt, aber nicht weiter kommentiert.

Gegenüber dem Jahr 2019 haben sich im Jahr 2020 lediglich die Angebote der Apartments und 1-Zimmer-Wohnungen um 22 Anzeigen und die der Häuser um eine Anzeige erhöht. In den Bereichen der 2-Zimmer-Wohnungen (- 18), der 3-Zimmer-Wohnungen (- 184), der 4-Zimmer-Wohnungen (- 49) und der Mehrzimmer-Wohnungen (- 1) wurden weniger Anzeigen geschaltet.



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

Die Datenbank von empirica ermöglicht auch Auswertungen getrennt nach Neubauwohnungen und Bestandswohnungen. Bei einem Baujahr von maximal drei Jahren vor dem Vermarktungsjahr handelt es sich demnach um ein Neubauobjekt. Der Anteil der neu gebauten Mietwohnungen liegt in den Jahren 2019 und 2020 bei je 2,3 %.

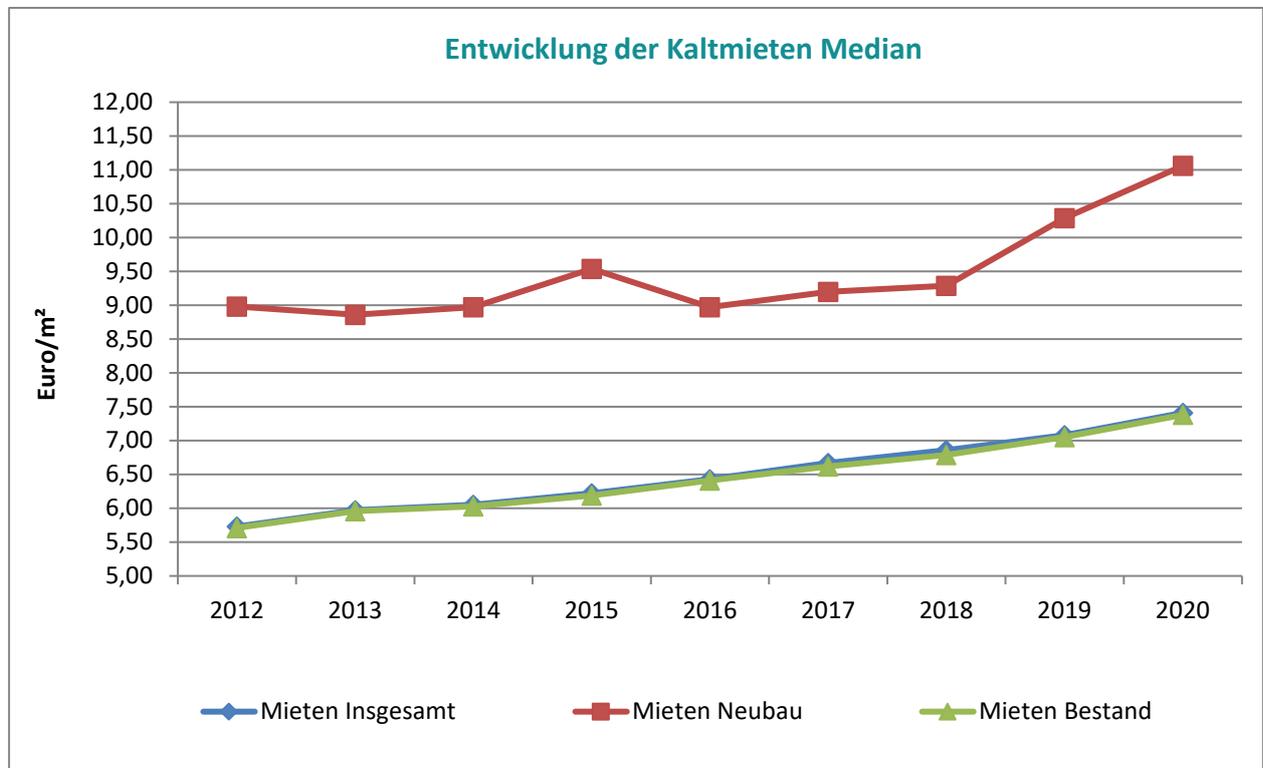
Weitere Auswertungsmöglichkeiten sind Wohnungen, für die ein Wohnberechtigungsschein erforderlich ist und Wohnungen, die als „barrierefrei“ ausgewiesen sind.

Im Jahr 2020 entfallen 97,8 % auf frei finanzierte und 2,2 % auf öffentlich geförderte Wohnungen (Wohnungen, die einen Wohnberechtigungsschein erfordern). Es ist allerdings anzumerken, dass die Vermittlung der Sozialwohnungen auch (ohne Anzeigen) über die kommunale Wohnraumvermittlung erfolgt.

Der Anteil an barrierefreien Wohnungen variiert von 2012 bis 2020 von 3,6 bis 4,9 %. Im Jahr 2020 liegt er bei 3,9 %. Hier ist anzumerken, dass die Angaben der Vermietenden, ob die Wohnung wirklich barrierefrei oder barrierearm ist, nicht geprüft werden können. Zudem ist diese Angabe nicht verpflichtend, so dass nicht jede barrierefreie beziehungsweise barrierearme Wohnung erfasst wird.

7.2. ENTWICKLUNG DER ANGEBOTSMIETEN

Wie die nachfolgende Grafik zeigt, hat sich der Medianwert der Angebotsmieten von 2012 bis 2020 stetig erhöht. Lag er im Jahr 2012 noch bei 5,73 Euro pro m², beträgt er im Jahr 2020 schon 7,41 Euro pro m². Gegenüber dem Vorjahr macht die Erhöhung 0,33 Cent pro m² aus.



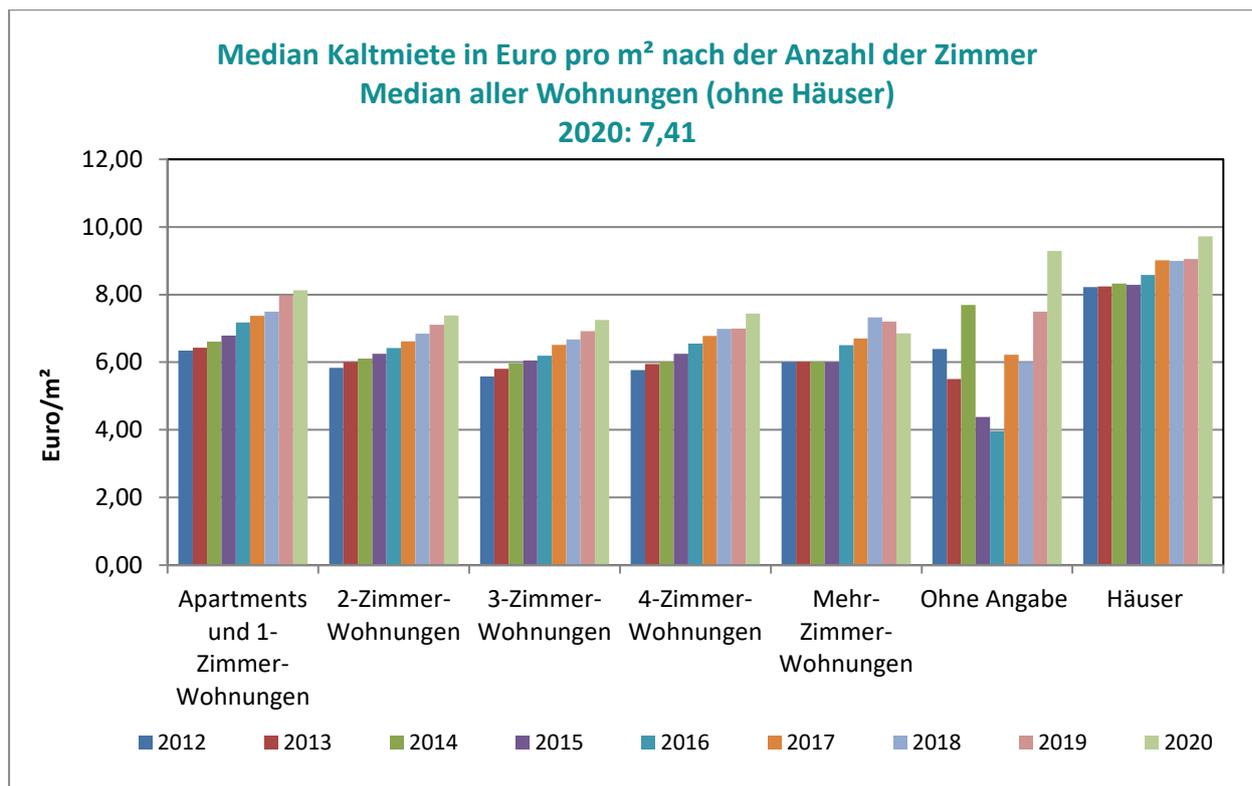
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de), eigene Darstellung

Insbesondere bei den Neubaumieten gehen die Mietpreise deutlich nach oben und liegen bereits bei 11,06 Euro pro m². Die Mieten für die Bestandswohnungen steigen moderater, zeigen aber ebenfalls eine steigende Tendenz und erreichen 2020 einen Wert von 7,38 Euro pro m².

Die als „barrierefrei“ ausgewiesenen Wohnungen werden mit 8,80 Euro pro m² im Jahr 2020 (Vorjahr: 8,30 Euro pro m²) ebenfalls hochpreisiger angeboten.

Bei frei finanzierten Wohnungen liegt die Miete im Jahr 2020 bei 7,44 Euro pro m² (2019: 7,11 Euro pro m²) und die der Sozialwohnungen bei 5,14 Euro pro m² (2019: 5,12 Euro pro m²).

Das nächste Diagramm zeigt den Median der Kaltmiete in Euro pro m² nach der Anzahl der Zimmer.



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

Mit Ausnahme der Angebote für Mehr-Zimmer-Wohnungen und Angebote ohne Angabe einer Anzahl der Zimmer sind die Median-Kaltpmieten in allen Kategorien von 2012 bis 2020 gestiegen. Die schwankenden Angebotspreise der Wohnungen, bei denen keine Angabe der Zimmerzahl gemacht wurde („Ohne Angabe“), erklären sich dadurch, dass es sich um kleine aber auch um große Wohnungen handeln kann. Die Mieten der Mehr-Zimmer-Wohnungen sind bis 2015 konstant geblieben, danach bis 2018 gestiegen und sinken seitdem leicht.

Am teuersten werden die Miet-Häuser angeboten, da deren Mietpreise häufig die Nutzung von Grundstücken beinhalten und oftmals in besonders guten Lagen zu finden sind. Im Jahr 2020 beträgt der Medianmietpreis für Häuser 9,72 Euro pro m² (Jahr 2012: 8,22 Euro pro m²).

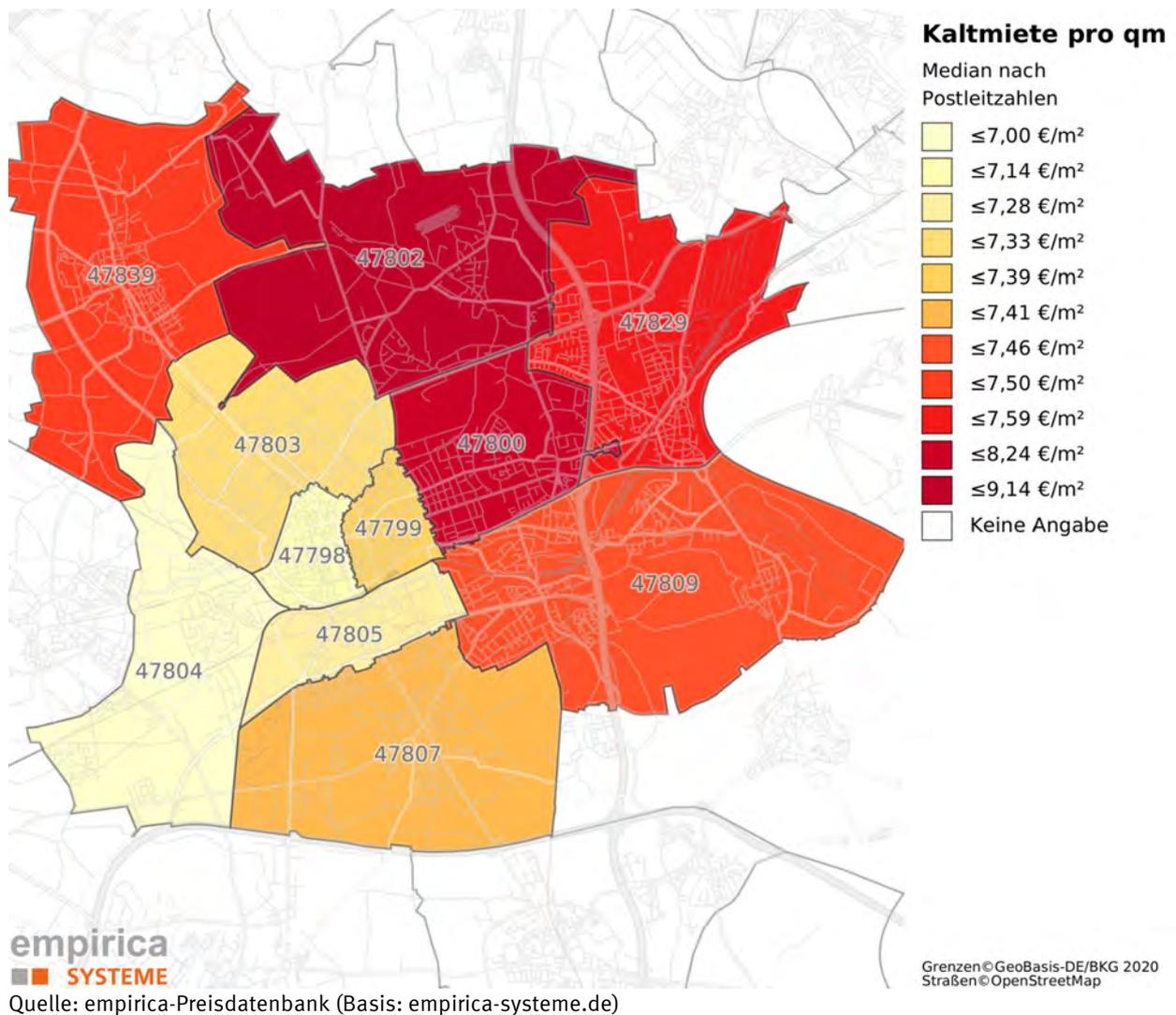
Bei den übrigen Wohnungen sind in der Regel die Quadratmeterpreise von Apartments und 1-Zimmer-Wohnungen höher als die von größeren Wohnungen, da die anteilmäßig höheren Kosten für Heizung, Badezimmer und Küche ein großer Bestandteil der Baukosten von Wohnungen sind. Im Jahr 2020 beträgt deren Miete 8,13 Euro pro m² (2012: 6,34 Euro pro m²).

Am günstigsten sind im Jahr 2020 die Mehr-Zimmer-Wohnungen mit 6,85 Euro pro m² (2012: 6,00 Euro pro m²), gefolgt von den 3-Zimmer-Wohnungen mit 7,25 Euro pro m² (2012: 5,58 Euro pro m²). Der Medianwert einer 2-Zimmer-Wohnung erreicht im Jahr 2020 einen Mietpreis von 7,38 Euro pro m² (2012: 5,83 Euro pro m²) und einer 4-Zimmer-Wohnung von 7,44 Euro pro m² (2012: 5,77 Euro pro m²).

7.3. ANGEBOTSMIETEN NACH POSTLEITZAHLEN

In der nachfolgenden Abbildung werden die Angebotsmieten nach Postleitzahlen dargestellt. Eine Darstellung nach den Stadtteilen oder statistischen Bezirken ist wegen der häufig ungenauen oder fehlenden Ortsangaben nicht möglich.

Angebotsmieten nach Postleitzahlen



Bei der kleinräumigen Betrachtung zeigt sich, dass das Niveau der Angebotsmieten innerhalb und zwischen einzelnen Postleitzahlgebieten stark variiert. Im Postleitzahlgebiet 47802 (Traar/Verberg) erreicht die Angebotsmiete mit 9,14 Euro pro m² den höchsten Medianwert. Im Postleitzahlgebiet 47800, zu dem vor allem Bockum zählt, liegt der Medianwert bei 8,24 Euro pro m². Im Uerdinger Stadtgebiet mit der Postleitzahl 47829 (zu dem auch Gartenstadt und Elfrath gehören) beträgt die Medianmiete 7,59 Euro pro m², gefolgt von 47839 (Hüls) mit 7,50 Euro pro m² und 47809 (Oppum/Linn) mit 7,46 Euro pro m².

In 47807 (Fischeln) kommt der Medianwert auf 7,41 Euro pro m² und in 47799 (Cracau) auf 7,39 Euro pro m². In dem Postleitzahlbezirk 47803 (Inrath/Kliedbruch) liegt dieser Wert bei 7,33 Euro pro m² und in 47805 (Dießem/Lehmheide) bei 7,28 Euro pro m². Im Postleitzahlgebiet 47798 (Stadtmitte) mit den meisten Wohnangeboten beträgt die Medianmiete 7,14 Euro pro m². Den niedrigsten Medianwert mit 7,00 Euro pro m² erreicht der Bezirk Benrad mit der Postleitzahl 47804, obwohl zu diesem Bereich auch Forstwald gezählt wird, wo sehr wahrscheinlich höhere Mieten erzielt werden.

Resümee zum Kapitel Ergebnisse der Angebotsmieten:

Aus der Auswertung der empirica-Preisdatenbank geht hervor, dass die Mietangebote (mit Miet-Häusern) von 4.871 Angeboten im Jahr 2019 um 230 auf 4.641 Angebote im Jahr 2020 gesunken sind.

Am häufigsten wurden 2- und 3-Zimmer-Wohnungen (77 %) angeboten. Das geringste Angebot besteht bei Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern (1 %) und Miet-Häusern (3 %). Aber auch die Angebote an 4-Zimmer-Wohnungen (6 %) und ebenso an 1-Zimmer-Wohnungen (13 %) sind nicht sehr groß.

Der Anteil der Neubauwohnungen liegt in den Jahren 2019 und 2020 bei je 2,3 %. Der Anteil der öffentlich-geförderten Wohnungen im Jahr 2020 beträgt 2,2 %, der als barrierefrei ausgewiesenen Wohnungen 3,9 %.

Der Medianwert der Kaltmieten (ohne Miet-Häuser) hat sich von 7,08 Euro pro m² im Jahr 2019 auf 7,41 Euro pro m² im Jahr 2020 weiter erhöht. Bei der Unterteilung nach Bestands- und Neubauwohnungen erreicht der Mietwert für Bestandsobjekte 7,38 Euro pro m² im Jahr 2020. Der Mietwert für Neubauobjekte fällt mit 11,06 Euro pro m² im gleichen Zeitraum wesentlich höher aus.

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

Am teuersten werden die Wohnungen mit einer Medianmiete von 9,14 Euro pro m² in den Postleitzahlbezirken 47802 (Traar/Verberg) und mit 8,24 Euro pro m² in 47800 (Bockum) angeboten. Am preiswertesten bekommt man eine Wohnung mit 7,14 Euro pro m² in den Postleitzahlgebieten 47798 (Stadtmitte) und mit 7,00 Euro pro m² in 47804 (Benrad/Forstwald).

8. WOHNUNGSMARKTBAROMETER / EXPERTENBEFRAGUNG 2020 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 zwei Jahre. Dieses Wohnungsmarktbarometer stellt die jeweilige Sicht verschiedener Wohnungsmarktakteurinnen und –akteure dar und gibt durch diese Expertenmeinungen wertvolle Hinweise zur Einschätzung des Krefelder Wohnungsmarktes.

Auch im Jahr 2020 hat die Stadt Krefeld wieder Expertinnen und Experten, die am Krefelder Wohnungsmarkt aktiv sind, einen Fragebogen per E-Mail geschickt und gebeten, ihre Einschätzungen zur Wohnungsmarktlage in Krefeld abzugeben. Die Fragen können dem Anhang entnommen werden.

Von den insgesamt 62 Befragten haben 35 den Fragebogen ausgefüllt zurückgesandt. Dies entspricht einer Rücklaufquote von 56,5 %. Im Jahr 2018 betrug diese 49,2 %.

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



Quelle: Expertenbefragung 2020, Wirtschaftsdezernat, Fördermittel, Region und Europa

Einzelne Teilnehmerinnen und Teilnehmer können mehreren Bereichen zugeordnet werden, zum Beispiel treten Finanzierungsinstitute häufig auch als Makler auf oder Architekten sind gleichzeitig als Projektentwickler oder Sachverständige tätig.

Nicht alle Beteiligte haben zu jeder Frage eine Einschätzung abgegeben. Zudem weichen die Meinungen der Fachleute je nach beruflicher Sichtweise teilweise deutlich voneinander ab.

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

8.1. WOHNUNGSMARKTLAGE

Die Beurteilung der Lage am Wohnungsmarkt ergibt sich aus den Fragen 2 (aktuelle Marktlage) und 3 (kurzfristig beziehungsweise mittelfristige Einschätzung), und zwar getrennt nach Eigentum und Mietwohnung. Beim Segment Eigentum wird dabei nach Eigenheim und Eigentumswohnung unterschieden. Das Segment Mietwohnung unterteilt sich in: oberes Preissegment, mittleres Preissegment, unteres Preissegment sowie preisgebundenes Segment.

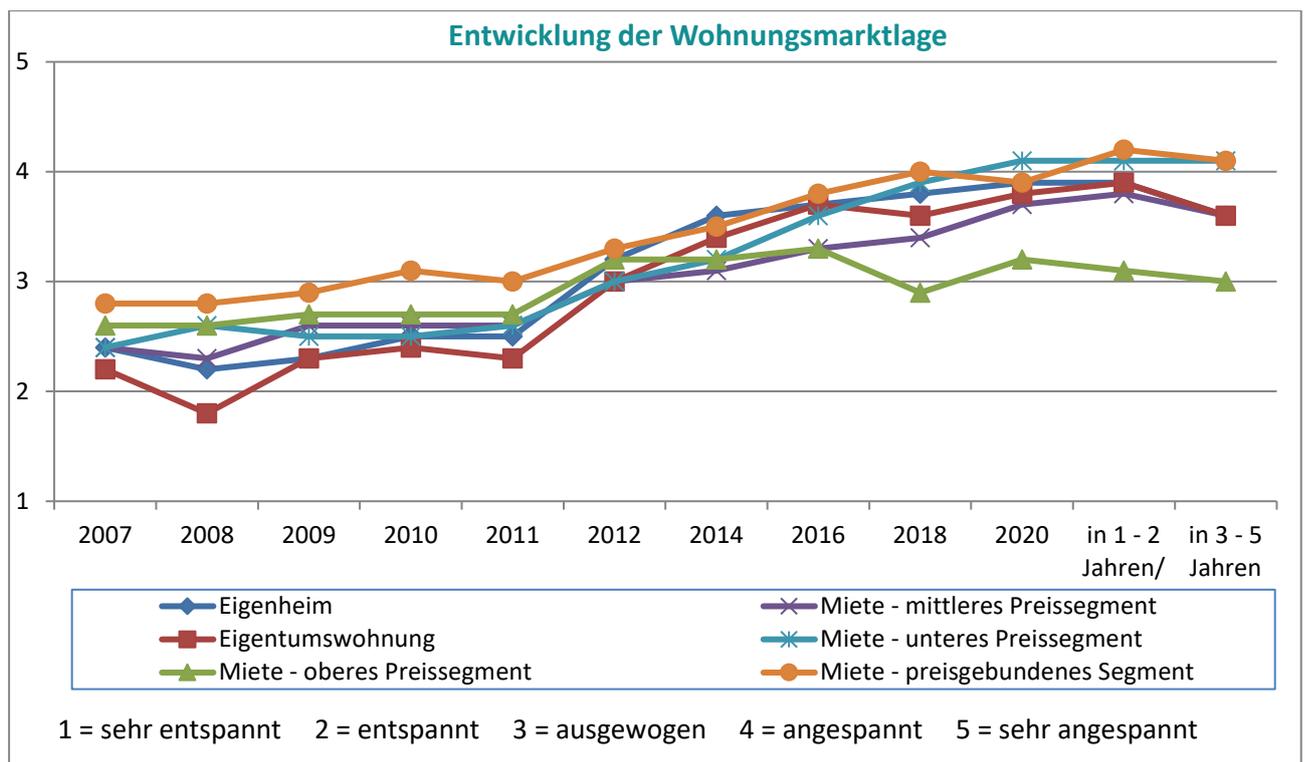
Die Einschätzung der Marktlage erfolgt aus der Perspektive der Nachfrage: „Anspannung“ bedeutet danach geringes Angebot und „Entspannung“ hohes Angebot.

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

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

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

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



Durchschnittswerte

Quelle: Expertenbefragung 2007 bis 2020, Wirtschaftsdezernat, Fördermittel, Region und Europa

In den Jahren 2007 bis 2011 wurde die Wohnungsmarktlage in allen Segmenten noch eher als entspannt bis ausgewogen angesehen. Ab dem Jahr 2012 tendiert die Einschätzung immer mehr Richtung Anspannung. Lediglich das obere Mietpreissegment wird ab dem Jahr 2018 eher als ausgewogen eingeschätzt. Im Jahr 2020 signalisiert vor allem das untere Mietpreissegment mit einem Mittelwert von 4,1 Anspannung.

Gegenüber dem Jahr 2018 sind die Mittelwerte bei der Befragung im Jahr 2020 für Eigenheime von 3,8 auf 3,9, für die Eigentumswohnungen von 3,6 auf 3,8, beim oberen Preissegment von 2,9 auf 3,2, beim mittleren Preissegment von 3,4 auf 3,7 und beim unteren Preissegment von 3,9 auf 4,1 gestiegen. Nur der Mittelwert beim preisgebundenen Preissegment sinkt minimal von 4,0 auf 3,9.

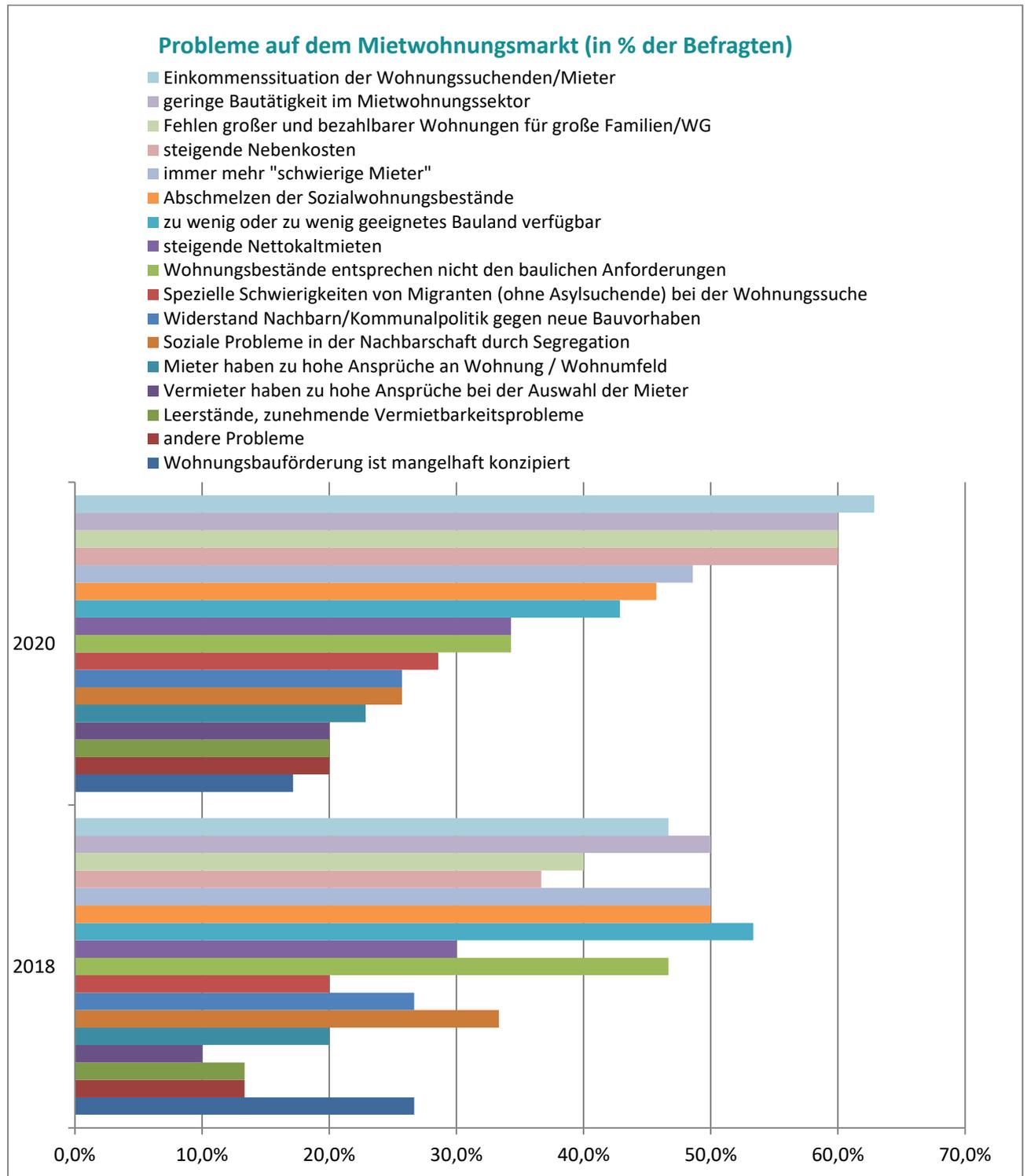
Kurzfristig, das heißt in ca. ein bis zwei Jahren schätzen die Fachleute die Wohnungsmarktlage für Eigenheime mit 3,9 und für das untere Preissegment mit 4,1 genauso wie für das Jahr 2020 ein. Beim oberen Preissegment sinkt der Wert leicht von 3,2 auf 3,1. Beim mittleren Preissegment vergrößert sich der Wert um 0,1 von 3,7 auf 3,8 und bei den Eigentumswohnungen von 3,8 auf 3,9. Beim preisgebundenen Mietsegment wird die Lage mit einem Mittelwert von 4,2 noch angespannter angesehen als im Jahr 2020 mit einem Mittelwert von 3,9.

Mittelfristig (in drei bis fünf Jahren) schätzen die Befragten den Wohnungsmarkt im Eigentum sowie im mittleren und oberen Mietpreissegment wieder leicht positiver ein gegenüber dem Jahr 2020. Vor allem im oberen Mietpreissegment wird die Lage als ausgewogen bewertet. Denn auch in Krefeld gibt es einen Trend hin zum Bau von teuren Luxuswohnungen.

Im unteren Mietpreissegment und im preisgebundenen Segment wird die Lage mit einem Mittelwert von je 4,1 nach wie vor angespannt eingestuft. Es fehlt also, auch aufgrund des seit Jahren sinkenden Sozialwohnungsbestandes trotz steigenden Bedarfs, weiterhin preisgünstiger Wohnraum.

8.2. PROBLEME AUF DEM MIETWOHNUNGSMARKT

Bei der nächsten Frage sollen die Expertinnen und Experten die Probleme nennen, die aus ihrer Sicht auf dem Mietwohnungsmarkt in Krefeld am stärksten ins Gewicht fallen. Sie können hierbei aus einer Liste von Möglichkeiten auswählen. Mehrfachnennungen sind möglich. Die nachfolgend abgebildete Grafik stellt die genannten Probleme (Vergleich Befragung 2018 und 2020) dar.



Quelle: Expertenbefragungen 2018 und 2020, Wirtschaftsdezernat, Fördermittel, Region und Europa

Auch hier wird deutlich, dass es einen großen Bedarf an bezahlbaren Wohnungen gibt. Als größtes Problem nennen die Befragten im Jahr 2020 mit 62,9 % (2018: 46,7 %) die Einkommenssituation der Wohnungssuchenden/Mieter. Jeweils 60,0 % der Akteurinnen und Akteure sehen das Fehlen großer und bezahlbarer Wohnungen für große Familien/Wohngemeinschaften (2018: 40,0 %), die geringe Bautätigkeit im Mietwohnungssektor (2018: 50,0 %) sowie die steigenden Nebenkosten (2018: 36,7 %) als weitere große Probleme. 48,6 % sind der Meinung, dass es immer mehr schwierige Mieter (2018: 50,0 %) gibt und 45,7 % problematisieren das Abschmelzen der Sozialwohnungsbestände (Auslaufen der Bindungen, wenig Neubau); (2018: 50,0 %).

Das Fehlen von geeignetem Bauland sehen 42,9 % als Problem, bei der Befragung im Jahr 2018 waren dies noch 53,3 %. Je 34,3 % thematisieren, dass die Wohnungsbestände nicht den baulichen Anforderungen entsprechen (2018: 46,7 %) und die steigenden Nettokaltmieten (2018: 30,0 %). 28,6 % vermuten spezielle Schwierigkeiten von Migrant*innen (ohne Asylsuchende) bei der Wohnungssuche (2018: 20,0 %). Danach folgen mit jeweils 25,7 % der Widerstand von Nachbarn/Kommunalpolitik gegen neue Bauvorhaben (2018: 26,7 %) und die sozialen Probleme in der Nachbarschaft durch Segregation, das heißt Abnehmen der sozialen Mischung im Quartier (2018: 33,3 %).

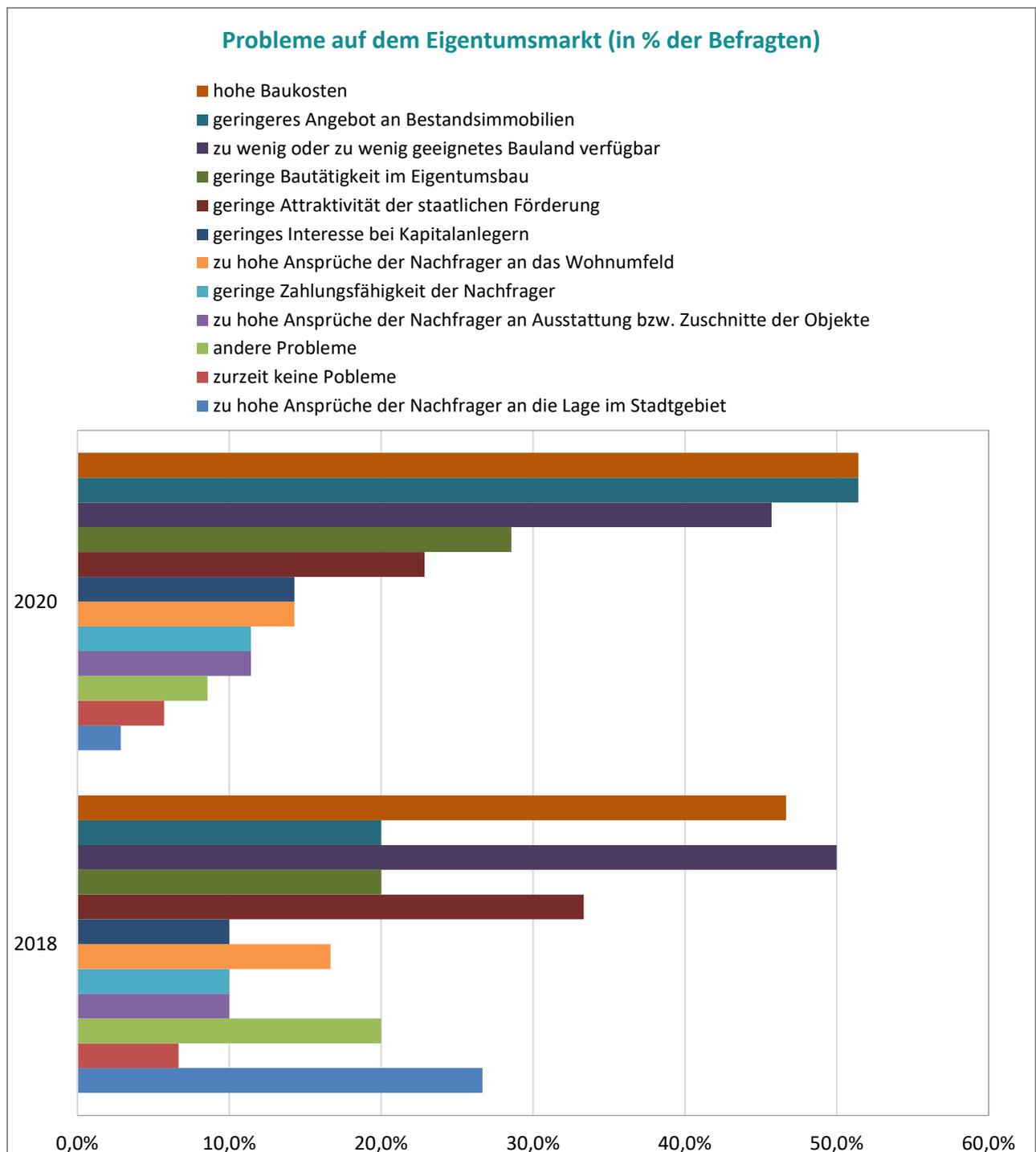
22,9 % der Befragten glauben, dass die Mieter zu hohe Ansprüche an die Wohnung beziehungsweise an das Wohnumfeld haben (2018: 20,0 %) und 20 %, dass die Vermieter zu hohe Ansprüche bei der Auswahl der Mieter haben (2018: 10 %). Ebenfalls mit 20 % werden Leerstände und zunehmende Vermietbarkeitsprobleme (insbesondere in der Innenstadt) gegenüber 13,3 % in 2018 wieder häufiger wahrgenommen. Allerdings werden sie weiterhin weniger als Problem gesehen als in den Anfangsjahren der Befragung. Nur noch 17,1 % der Befragten geben an, dass die Wohnungsbauförderung mangelhaft konzipiert ist beziehungsweise am Bedarf vorbeigeht, 2018 waren das noch 26,7 %.

Zudem kann die Liste der Probleme um „andere Probleme“ ergänzt werden. Mit 20,0 % werden folgende Punkte genannt:

- Soziale Infrastruktur in bestimmten Ortsteilen
- Nicht genügend Wohnraum für Menschen in prekären Lebenssituationen
- Attraktivitätsverlust in gewissen Gegenden der Stadt
- Bauordnungsamt
- Asylbewerber verknappen das Wohnungsangebot im niedrigen Preissegment
- Fehlende Barrierefreiheit

8.3. PROBLEME AUF DEM EIGENTUMSMARKT

Seit der Befragung von 2018 wird auch nach den Problemen auf dem Eigentumsmarkt gefragt. In welcher Reihenfolge die Probleme genannt werden, kann der nachfolgenden Grafik entnommen werden.



51,4 % der Befragungsteilnehmerinnen und –teilnehmer problematisieren ein geringeres Angebot an Bestandsimmobilien, 2018 waren das lediglich 20,0 %. Ebenfalls 51,4 % sehen die hohen Baukosten als großes Problem (2018: 46,7 %). 45,7 % kritisieren für den Eigentumsmarkt, dass zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland zur Verfügung steht (2018: 50,0 %). Danach folgen mit 28,6 % die geringe Bautätigkeit im Eigentumsbau (2018: 20,0 %) und mit 22,9 % die geringe Attraktivität der staatlichen Förderung (2018: 33,3 %). Für je 14,3 % ist das geringe Interesse bei Kapitalanlegern (2018: 10,0 %) und die zu hohen Ansprüche der Nachfrager an das Wohnumfeld ein Problem (2018: 16,7 %). Jeweils 11,4 % der Befragten thematisieren eine geringe Zahlungsfähigkeit der Nachfrager (2018: 10,0 %) und zu hohe Ansprüche der Nachfrager an Ausstattung beziehungsweise Zuschnitte der Objekte (2018: 10,0 %).

„Andere Probleme“ erkennen 8,6 % der Expertinnen und Experten, dazu zählen u. a. „Mikrolage¹ oft an bestimmten Standorten unattraktiv für hochwertige Eigentumsimmobilien“ und „Soziale Infrastruktur in bestimmten Ortsteilen“.

Lediglich 5,7 % sehen zurzeit keine Probleme auf dem Eigentumsmarkt in Krefeld (2018: 6,7 %). Zu hohe Ansprüche der Nachfrager an die Lage im Stadtgebiet sehen nur 2,9 % als problematisch an, 2018 waren dies noch 26,7 %.

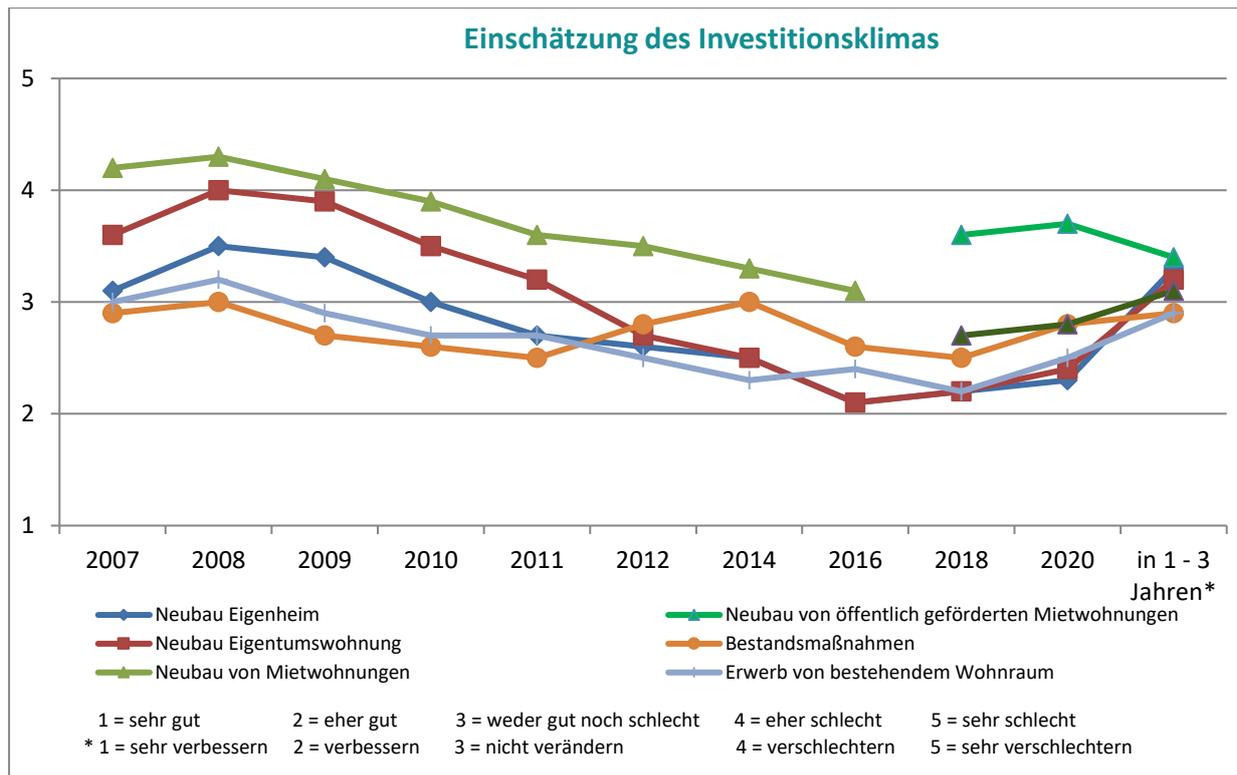
8.4. INVESTITIONSKLIMA

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

Bei den Fragen nach dem Investitionsklima wird zwischen den Marktsegmenten: Neubau Eigenheim, Neubau Eigentumswohnung, Neubau von Mietwohnungen, Bestandsmaßnahmen und Erwerb von bestehendem Wohnraum unterschieden. Beim Neubau von Mietwohnungen wird zusätzlich zwischen Neubau von frei finanzierten und Neubau von öffentlich geförderten Mietwohnungen unterschieden. Auch hier wurde aus der Gesamtzahl der gewichteten Nennungen ein Mittelwert (arithmetisches Mittel) errechnet.

Im 10-Jahres-Verlauf der Befragung wurde das Investitionsklima in fast allen Segmenten ab dem 2008 bis zum Jahr 2016 stetig besser bewertet. Erst seit der Befragung im Jahr 2018 sehen die Befragten wieder eine minimale Verschlechterung.

¹ Bei der Mikrolage wird das nähere Umfeld einer Immobilie genauer betrachtet, z. B. die anliegende Infrastruktur, die Nachbarschaft und die Distanz zu Freizeit- oder Einkaufsmöglichkeiten



Quelle: Expertenbefragung 2007 bis 2020, Wirtschaftsdezernat, Fördermittel, Region und Europa

In den Segmenten Neubau Eigenheim und Neubau Eigentumswohnung geht die überwiegende Zahl der Akteurinnen und Akteure von einer eher guten Investitionsbereitschaft aus. Gegenüber dem Jahr 2018 wird diese im Jahr 2020 mit einem Mittelwert im Sektor Neubau Eigenheim von 2,3 (2018: 2,2) und im Sektor Neubau Eigentumswohnung von 2,4 (2018: 2,2) nur leicht schlechter eingeschätzt. Beim Erwerb von bestehendem Wohnraum wird das Investitionsklima mit 2,5 im Gegensatz zu 2018 mit 2,2 ebenfalls etwas schlechter eingeschätzt. Bei den Bestandmaßnahmen liegt der Mittelwert im Jahr 2020 bei 2,8 (2018: 2,5) und tendiert damit zu „weder gut noch schlecht“.

Die in 2018 zum ersten Mal gemachte Unterscheidung beim Neubau von Mietwohnungen in frei finanzierte und öffentlich geförderte Mietwohnungen zeigt auch bei der Befragung im Jahr 2020 ein sehr differenziertes Bild: Während der Mittelwert beim Neubau von frei finanzierten Wohnungen mit 2,8 (2018: 2,7) zu eher „weder gut noch schlecht“ tendiert, geht die Tendenz beim Neubau von öffentlich geförderten Wohnungen bei einem Mittelwert von 3,7 (2018: 3,6) zu eher schlecht. Im Jahr 2016 lag der Wert beim Neubau von Mietwohnungen ohne Unterscheidung zwischen frei finanziert und öffentlich gefördert bei 3,1.

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

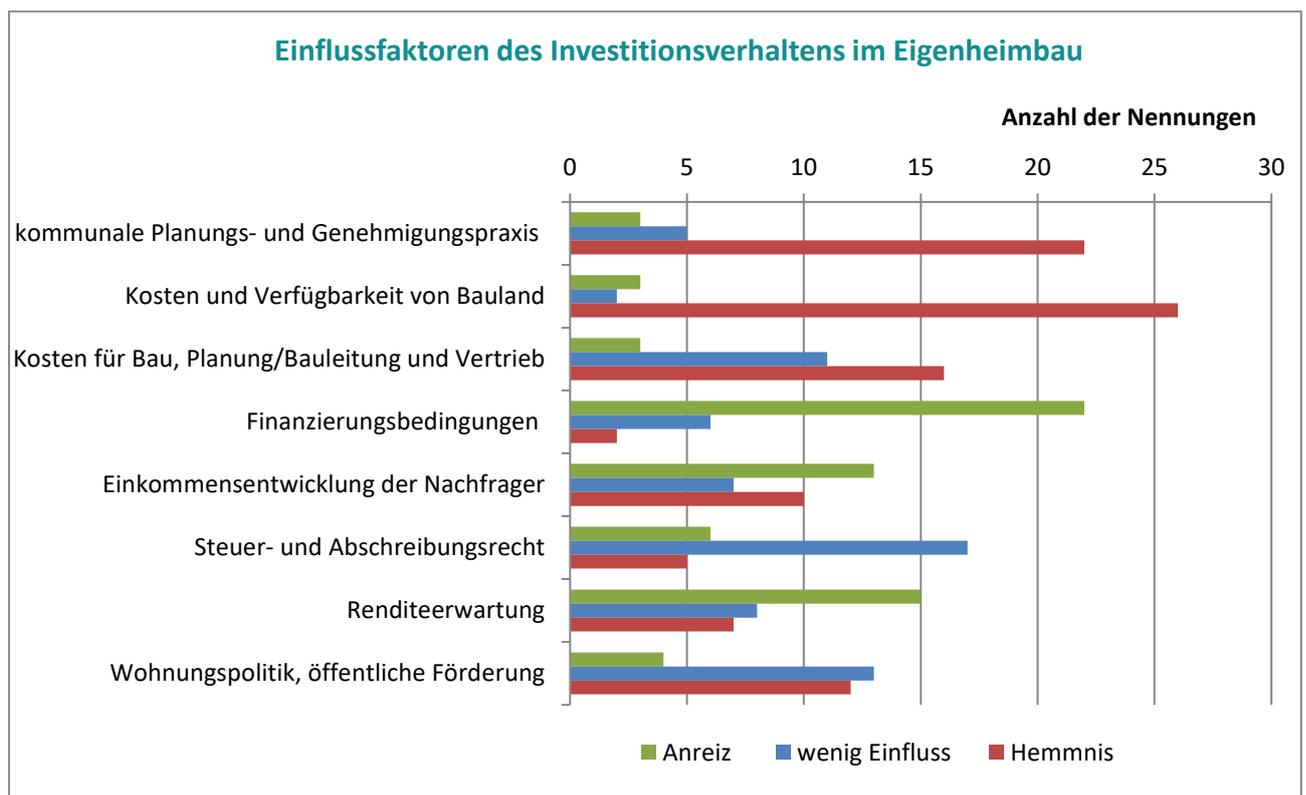
Dabei konnten die Antworten 1 = sehr verbessern, 2 = verbessern, 3 = nicht verändern, 4 = verschlechtern oder 5 = sehr verschlechtern gewählt werden.

Mit einer Spanne von 2,9 bis 3,4 geht die Mehrheit der Befragten davon aus, dass sich das Investitionsklima in den nächsten ein bis drei Jahren eher nicht verändern wird. Die Werte liegen beim Neubau öffentlich geförderter Wohnungen bei 3,4, beim Neubau von Eigenheimen bei 3,3 und bei Eigentumswohnungen bei 3,2. Die Werte für den Neubau von frei finanzierte Mietwohnungen liegen bei 3,1, für den Erwerb von bestehendem Wohnraum sowie für Bestandsmaßnahmen bei jeweils 2,9.

8.5. FAKTOREN DES INVESTITIONSVERHALTENS

Die Expertinnen und Experten wurden auch zu den Faktoren, die das Investitionsverhalten derzeit hemmen oder fördern, befragt, und zwar in den vier Bereichen: Eigenheim, Eigentumswohnungen, Mietwohnungen sowie Bestand und Erwerb von vorhandenem Wohnraum. Sie konnten zwischen den Antworten „hoher Anreiz“, „Anreiz“, „wenig Einfluss“, „Hemmnis“ und „großes Hemmnis“ wählen. In den Grafiken wurden die Angaben „hoher Anreiz“ und „Anreiz“ sowie „Hemmnis“ und „großes Hemmnis“ zusammengefasst.

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



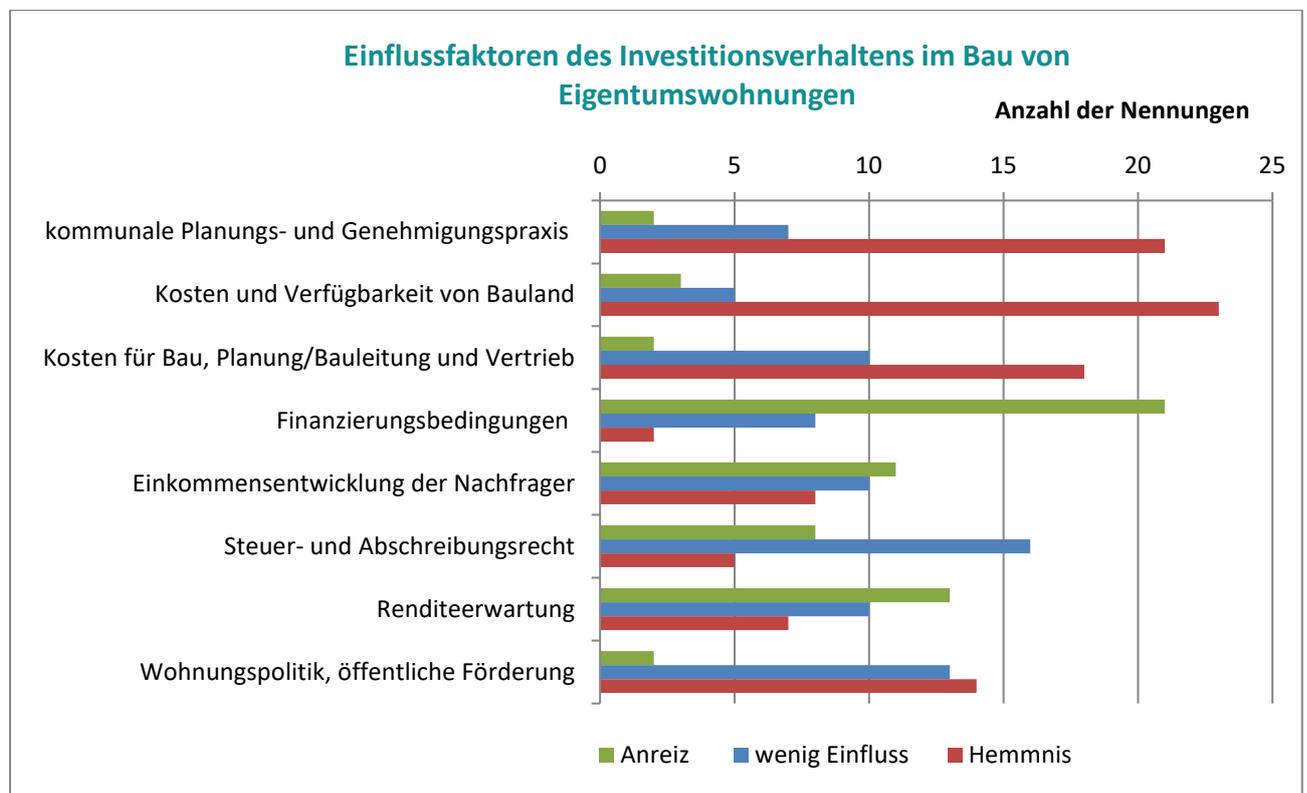
Quelle: Expertenbefragung 2020, Wirtschaftsdezernat, Fördermittel, Region und Europa

Weitere Anreize bieten die Renditeerwartung sowie die Einkommensentwicklung der Nachfrager. Allerdings werden diese Faktoren von einigen Befragten auch als wenig Einfluss nehmend oder sogar als Hemmnis bewertet.

Wenig Einfluss auf das Investitionsverhalten im Eigenheimbau hat aus Sicht der Fachleute vor allem das Steuer- und Abschreibungsrecht. Aber auch die Wohnungspolitik (öffentliche Förderung) wird häufig als wenig einflussnehmend bezeichnet, allerdings sieht ein fast gleich großer Teil diesen Faktor auch als Hemmnis an.

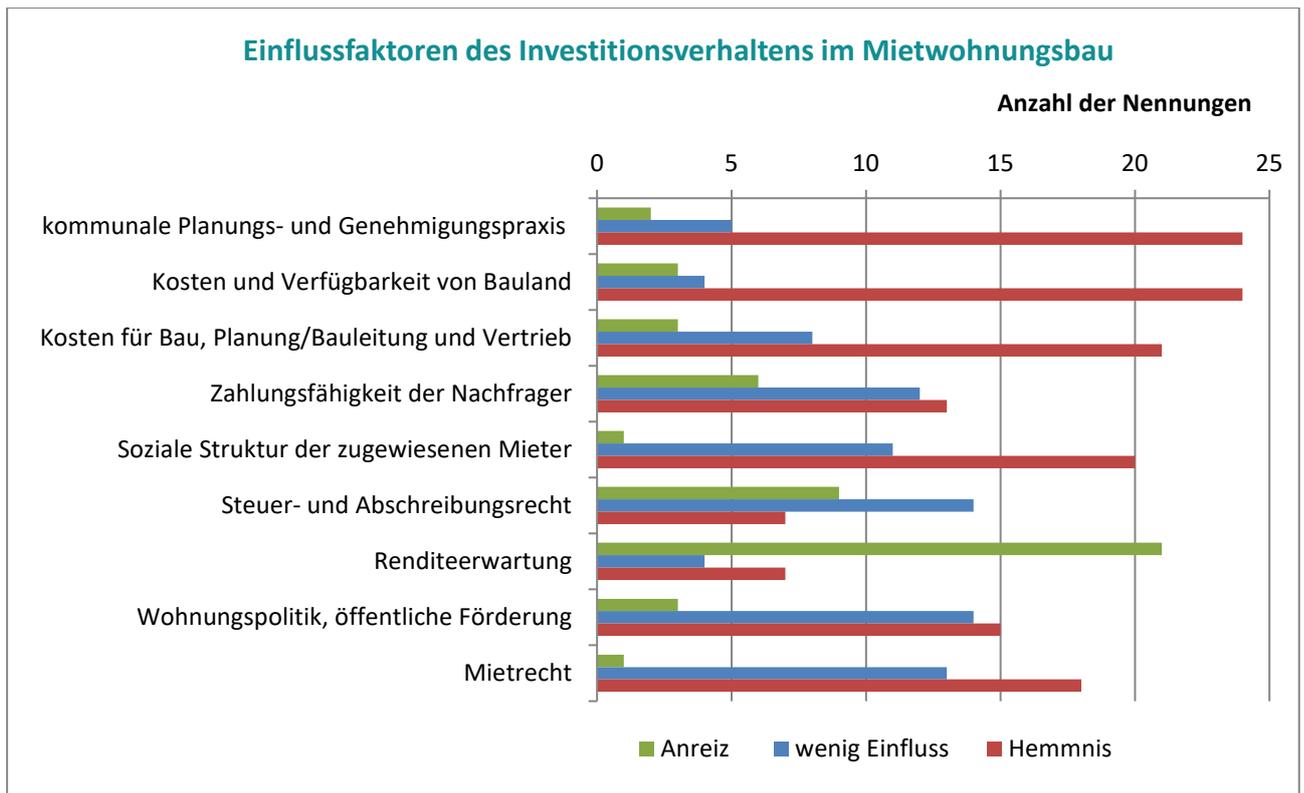
Als Hemmnisse werden von der Mehrheit der Expertinnen und Experten insbesondere die Kosten und Verfügbarkeit von Bauland, die kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis sowie die Kosten für Bau, Planung/Bauleitung und Vertrieb gesehen.

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



Quelle: Expertenbefragung 2020, Wirtschaftsdezernat, Fördermittel, Region und Europa

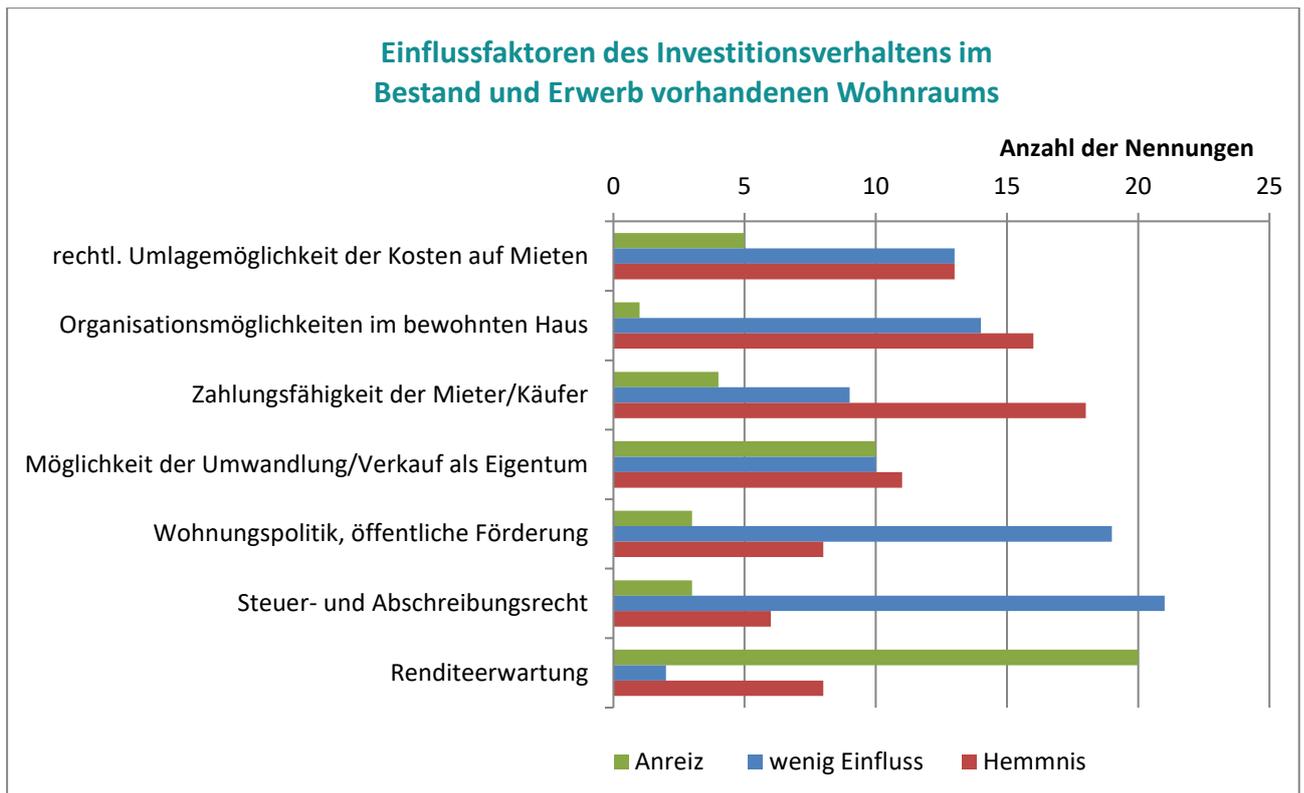
Die nächste Grafik zeigt, dass im Mietwohnungsbau mehrheitlich als die größten Hemmnisse die kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis, die Kosten und Verfügbarkeit von Bauland und die Kosten für Bau, Planung/Bauleitung und Vertrieb aber auch die soziale Struktur der zugewiesenen Mieter sowie das Mietrecht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



Quelle: Expertenbefragung 2020, Wirtschaftsdezernat, Fördermittel, Region und Europa

Darüber hinaus werden aber auch die Faktoren wie Wohnungspolitik (öffentliche Förderung) und die Zahlungsfähigkeit der Nachfrager von vielen Befragten als Hemmnis benannt. Gleichzeitig stellen sich viele dieser Einflussfaktoren für andere Befragte aber auch als wenig Einfluss nehmend dar, z. B. die Wohnungspolitik (öffentliche Förderung), das Mietrecht sowie die Zahlungsfähigkeit der Nachfrager. Das Steuer- und Abschreibungsrecht wird von der Mehrheit der Befragten ebenfalls als wenig Einfluss nehmend angesehen. Als Anreiz bewertet wird vor allem die Renditeerwartung.

Im Bestand und Erwerb vorhandenen Wohnraums sind – wie der folgenden Grafik entnommen werden kann – für die Expertinnen und Experten die größten Hemmnisse nach wie vor die Zahlungsfähigkeit der Mieter/Käufer und die Organisationsmöglichkeiten im bewohnten Haus. Aber auch die rechtliche Umlagemöglichkeit der Kosten auf Mieten werden als Hemmnis gewertet, ein gleich großer Teil der Befragten, sieht diesen Punkt allerdings als wenig Einfluss nehmend. Das Steuer- und Abschreibungsrecht sowie die Wohnungspolitik (öffentliche Förderung) werden auch eher als wenig Einfluss nehmend bezeichnet. Als Anreiz wird insbesondere die Renditeerwartung gesehen. Vor allem bei der Bewertung der Möglichkeit der Umwandlung/Verkauf als Eigentum zeigt sich die Uneinheitlichkeit in der Einschätzung der Fachleute.



Quelle: Expertenbefragung 2020, Wirtschaftsdezernat, Fördermittel, Region und Europa

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

8.6. EINSCHÄTZUNG DER KÜNFTIGEN NACHFRAGE

Im Wohnungsmarktbarometer wurde außerdem um eine Einschätzung gebeten, wie sich die Nachfrage in bestimmten Marktsegmenten gestalten wird. Es konnte eine Auswahl zwischen „wächst stark an“, „steigt mäßig an“, „bleibt unverändert“, „geht zurück“ und „sinkt stark“ angekreuzt werden.

Die nachfolgende Grafik zeigt die Erwartungen der Expertinnen und Experten an die zukünftige Entwicklung von bestimmten Wohnungsmarktsegmenten der letzten zwei Befragungen. Die errechneten Zahlen ergeben sich aus der Summe der Antworten „wächst stark an“ und „steigt mäßig“ an.

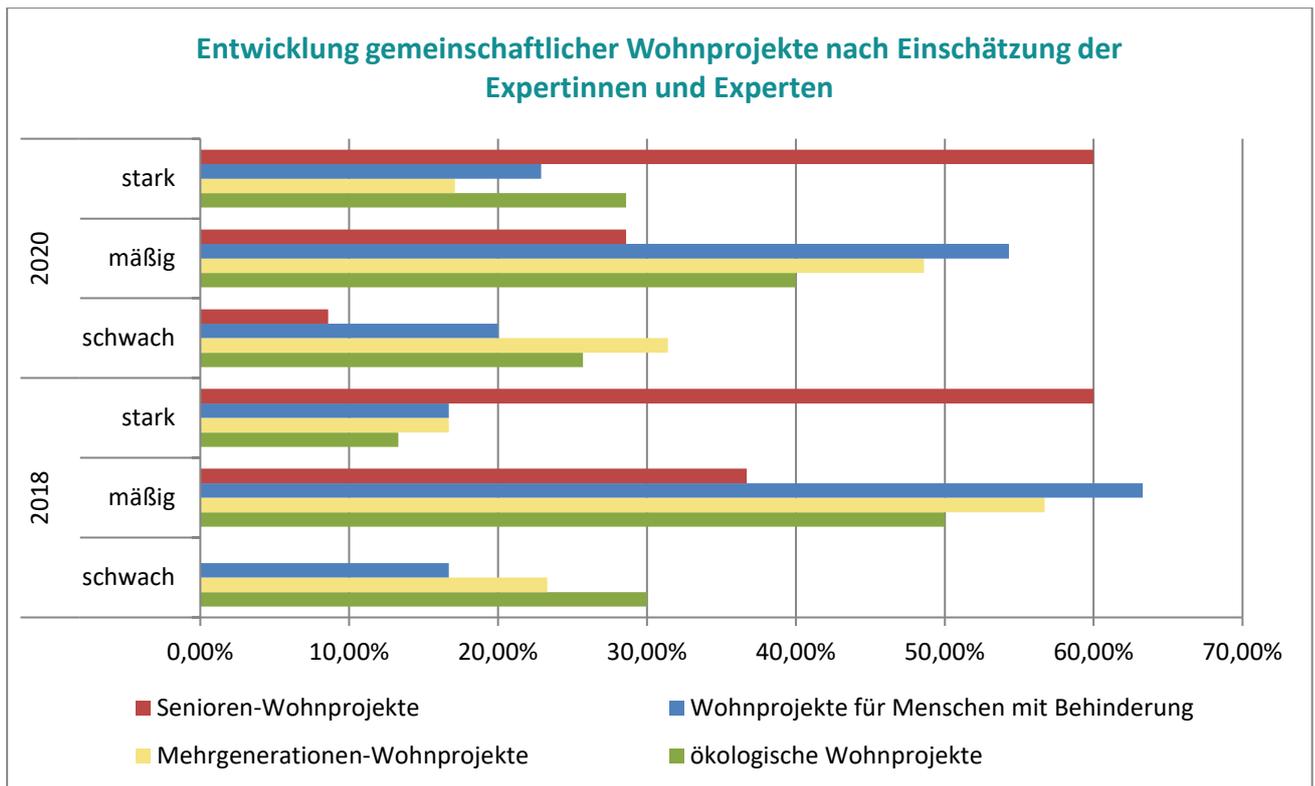


Quelle: Expertenbefragung 2020, Wirtschaftsdezernat, Fördermittel, Region und Europa

Die Grafik vermittelt nach wie vor eine eindeutige Botschaft: Die Nachfrage nach Angeboten für barrierefreies Wohnen/55+ (88,6 %), Servicewohnen für Seniorinnen und Senioren (77,1 %) sowie Singlewohnungen (74,3 %) wird weiterhin deutlich steigen.

Die Nachfrage nach dem Marktsegment Stadthaus mit max. acht Wohnungen wird mit 48,6 % eingestuft. Es folgen das Eigenheim mit 45,7 % und die Familienwohnung, 4 Zi./90 m² mit 42,9 %. Die erwartete Nachfrage nach Miet-Einfamilienhäusern liegt lediglich bei 20 %.

Die letzte Frage der Expertenbefragung bezieht sich auf das zukünftige Interesse an gemeinschaftlichen Wohnprojekten. Das Ergebnis zeigt die nachfolgende Übersicht:



Quelle: Expertenbefragung 2018 und 2020, Wirtschaftsdezernat, Fördermittel, Region und Europa

Wie im Jahr 2018 sind 60,0 % der Befragten der Meinung, dass das Interesse an Senioren-Wohnprojekten stark ist. 28,6 % vermuten eine starke Nachfrage an ökologischen Wohnprojekten, 2018 waren das lediglich 13,3 %. Ein starkes Interesse an Wohnprojekten für Menschen mit Behinderung sehen 22,9 % (2018: 16,7 %) und 17,1 % an Mehrgenerationen-Wohnprojekten (2018: 16,7 %). Somit schätzen die Fachleute im Jahr 2020 die Nachfrage nach gemeinschaftlichen Wohnprojekten etwas höher ein als noch im Jahr 2018. Diese Vermutung gilt vor allem für ökologische Wohnprojekte.

Resümee zum Kapitel Wohnungsmarktbarometer / Expertenbefragung 2020:

Die Wohnungsmarktlage wird auch im Jahr 2020 als eher angespannt angesehen. Lediglich die Situation im oberen Mietpreissegment wird als ausgewogen betrachtet. Alle anderen Segmente tendieren weiter Richtung Anspannung. Dies gilt besonders für das untere Mietpreissegment.

Kurzfristig (in zwei Jahren) schätzen die Fachleute die Marktlage in allen Segmenten bis auf das obere Mietpreissegment ähnlich angespannt ein. Lediglich im preisgebundenen Mietsegment wird die Lage negativer bewertet.

Mittelfristig (in drei bis fünf Jahren) werden fast alle Segmente etwas weniger angespannt gesehen. Das untere Preissegment und das preisgebundene Mietsegment werden weiterhin angespannt eingeschätzt. Lediglich das obere Mietpreissegment wird als ausgewogen betrachtet.

Als die fünf größten Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt werden folgende Punkte genannt: „Einkommenssituation der Wohnungssuchenden/Mieter“, „geringe Bautätigkeit im Mietwohnungssektor“, „Fehlen großer und bezahlbarer Wohnungen für große Familien/WG“, „steigende Nebenkosten“ und „immer mehr schwierige Mieter“.

Am stärksten ins Gewicht auf dem Eigentumsmarkt fallen die Probleme „hohe Baukosten“, „geringes Angebot an Bestandsimmobilien“ und „zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland verfügbar“.

Beim Investitionsklima in den Marktsegmenten Eigenheim, Eigentumswohnung wird in 2020 von einer guten Investitionsbereitschaft ausgegangen. Beim Erwerb von bestehendem Wohnraum ist sie auch noch eher gut. Bei den Bestandsmaßnahmen und beim Neubau von frei finanzierten Mietwohnungen geht die Tendenz zu „weder gut noch schlecht“ und bei den öffentlich geförderten Wohnungen zu eher schlecht. In ein bis drei Jahren wird sich das Investitionsklima eher nicht verändern.

Die aktuellen Finanzierungsbedingungen werden im Bereich Eigenheimbau und Eigentumswohnung als sehr förderlich bewertet, die Kosten und Verfügbarkeit von Bauland dagegen als größtes Hemmnis. Beim Mietwohnungsbau wird von der Mehrheit der Befragten die Renditeerwartung als Anreiz eingestuft und die kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis sowie die Kosten und Verfügbarkeit von Bauland als Hemmnis. Die Renditeerwartung wird ebenfalls als Anreiz bei Investitionen in den Bestand und in den Erwerb vorhandenen Wohnraums gesehen und als Hemmnis die Zahlungsfähigkeit der Mieter/Käufer.

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

Bei gemeinschaftlichen Wohnprojekten sehen die Expertinnen und Experten vor allem ein starkes Interesse an Senioren-Wohnprojekten. Der Bedarf an ökologischen Wohnprojekten wird höher eingeschätzt als im Jahr 2018.

ANHANG

VERZEICHNIS DER TABELLEN

Auf einen Blick – Ausgewählte Indikatoren zum Wohnungsmarkt Krefeld

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

- Kapitel 4.3. Bewilligte Wohnraumfördermittel 2015 bis 2020

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

VERZEICHNIS DER ABBILDUNGEN

- Kapitel 3.3. Entwicklung der Preise für Eigenheime in Krefeld
Entwicklung der Preise für Eigentumswohnungen in Krefeld
- Kapitel 3.4. Entwicklung der Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite an private Haushalte (Neugeschäfte) über 10 Jahre ab 2011

- Kapitel 4.1. Entwicklung des Wohnungsbestandes in Krefeld
Baualtersgruppen nach Fertigstellungszeitraum in Krefeld
Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach der Raumzahl 2020 in Krefeld
- Kapitel 4.2. Baufertigstellungen und Baugenehmigungen in Krefeld
Verteilung der fertiggestellten Wohnungen in Krefeld
- Kapitel 4.3. Bestand an Sozialwohnungen in Krefeld
Sozialwohnungen in der Nachwirkungsfrist in Krefeld

- Kapitel 5.1. Die Bevölkerung verändert sich kontinuierlich
- Kapitel 5.2. Entwicklung der Haushalte nach Haushaltsgröße
- Kapitel 5.3. Geburten und Sterbefälle (Krefeld)
Zu- und Fortzüge (Krefeld)
Jährlicher Wanderungsaustausch mit dem Umland (Durchschnitt 2016-2020)
Innerstädtische Umzüge
- Kapitel 5.4. Entwicklung der in städtischen Unterkünften untergebrachten geflüchteten Menschen und Asylsuchenden in Krefeld

- Kapitel 5.5.1. Verfügbares Einkommen in Euro je Einwohner
- Kapitel 5.5.2. Arbeitslosenquote im Juni
- Kapitel 5.5.3. Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort Krefeld
Entwicklung der Berufspendelnden

- Kapitel 6.1. Verbraucherpreisindex NRW 2015 =100
- Kapitel 6.2. Wohnungsmieten – Mittelwert – Wohnlage A
Wohnungsmieten – Mittelwert – Wohnlage B
Wohnungsmieten – Mittelwert – Wohnlage C
Wohnungsmieten – Mittelwert – Wohnlage D
- Kapitel 6.4. Bewilligungsmieten im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau in Krefeld

- Kapitel 7.1. Wohnungsangebote nach Anzahl der Zimmer in %
- Kapitel 7.2. Entwicklung der Kaltmieten Median
Median Kaltmiete in Euro pro m² nach der Anzahl der Zimmer
- Kapitel 7.3. Angebotsmieten nach Postleitzahlen

- Kapitel 8. Tätigkeitsbereiche der Expertinnen und Experten
- Kapitel 8.1. Entwicklung der Wohnungsmarktlage
- Kapitel 8.2. Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt
- Kapitel 8.3. Probleme auf dem Eigentumsmarkt
- Kapitel 8.4. Einschätzung des Investitionsklimas
- Kapitel 8.5. Einflussfaktoren des Investitionsverhaltens im Eigenheimbau
Einflussfaktoren des Investitionsverhaltens im Bau von Eigentumswohnungen
Einflussfaktoren des Investitionsverhaltens im Mietwohnungsbau
Einflussfaktoren des Investitionsverhaltens im Bestand und Erwerb vorhandenen Wohnraums
- Kapitel 8.6. Erwartungen der Expertinnen und Experten an die Entwicklung von Wohnungsmarktsegmenten in %
Entwicklung gemeinschaftlicher Wohnprojekte nach Einschätzung der Expertinnen und Experten

TABELLEN IM ANHANG

Fragebogen des Wohnungsmarktbarometers 2020 / Antworten der Expertinnen und Experten

Fragebogen des Wohnungsmarktbarometers 2020 Antworten der Expertinnen und Experten

1. In welchem Bereich sind sie tätig?

Tätigkeitsbereich	Zahl der eingegangenen Fragebögen	Zahl der verschickten Fragebögen
Wohnungsunternehmen, Genossenschaften	4	6
Makler	6	15
Baufinanzierung/Finanzierungsinstitut	3	8
Bauwirtschaft/Bauunternehmen	3	4
Projektentwickler, Bauträger, Baubetreuer	2	3
Sachverständige	4	7
Architekt	2	5
Haus- und Objektverwaltung	4	6
soziale Einrichtung oder deren Verband	2	2
Kommunalverwaltung	3	4
Interessenverbände	2	2
Insgesamt	35	62

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)	7	4	1	3	13	10
...angespannt (4)	14	21	10	19	10	11
...ausgewogen (3)	7	5	14	12	9	8
...entspannt (2)	1	2	6	0	1	1
...sehr entspannt (1)	0	0	0	0	0	1
Mittelwert 2020	3,9	3,8	3,2	3,7	4,1	3,9
Mittelwert 2018	3,8	3,6	2,9	3,4	3,9	4,0
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

Je niedriger der Mittelwert, desto besser/entspannter die Durchschnittsbewertung

Einschätzung der zukünftigen Marktentwicklung

3. Wie wird, Ihrer Einschätzung nach, die Lage in den einzelnen Marktsegmenten
a) kurzfristig (in 1 bis 2 Jahren) und
b) mittelfristig (in 3 bis 5 Jahren) aussehen?

a) In ca. 1 bis 2 Jahren wird der Wohnungsmarkt sein:	Eigentum		Mietwohnung			
	Eigenheim	Eigentumswohnung	oberes Preis-segment	mittleres Preis-segment	unteres Preis-segment	preis-gebundenes Segment
...sehr angespannt (5)	5	4	0	6	14	13
...angespannt (4)	18	21	10	16	12	11
...ausgewogen (3)	5	5	16	12	7	6
...entspannt (2)	2	1	6	0	1	1
...sehr entspannt (1)	0	0	0	0	0	0
Mittelwert 2020	3,9	3,9	3,1	3,8	4,1	4,2
Mittelwert 2018	3,8	3,8	3,0	3,7	4,0	4,1
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

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)	4	4	0	7	14	13
...angespannt (4)	13	13	8	11	11	10
...ausgewogen (3)	10	12	17	13	6	6
...entspannt (2)	2	1	5	3	3	2
...sehr entspannt (1)	1	1	2	0	0	0
Mittelwert 2020	3,6	3,6	3,0	3,6	4,1	4,1
Mittelwert 2018	3,4	3,5	2,7	3,4	4,0	4,3
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

Je niedriger der Mittelwert, desto besser/entspannter die Durchschnittsbewertung

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

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

Probleme	2020	2018	2016	2014	2012	2011	2010	2009	2008	2007
In Krefeld sehe ich zurzeit keine Probleme	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
Geringe Bautätigkeit im Mietwohnungssektor	21	15	17	19	24	16	22	21	19	14
Zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland (Preis, Lage, Baurecht) verfügbar	15	16	19	16	13	10	12	5	10	8
Widerstand von Nachbarn / Kommunalpolitik gegen neue Bauvorhaben, vor allem bei Geschosswohnungen und Sozialwohnungen	9	8	12	11	8	6	5	8	5	6
Wohnungsbauförderung ist mangelhaft konzipiert / geht am Bedarf vorbei	6	8	6	6	7	7	5	3	6	3
Abschmelzen der Sozialwohnungsbestände (Auslaufen der Bindungen, wenig Neubau)	16	15	11	13	11	5	9	11	12	13
Fehlen großer und bezahlbarer Wohnungen für große Familien / Wohngemeinschaften	21	12	14	13	17	15	22	23	23	22
Einkommenssituation der Wohnungssuchenden/ Mieter (Geringverdiener, Erwerbslose o.ä.)	22	14	8	13	20	23	31	31	29	33
Spezielle Schwierigkeiten von Migranten (ohne Asylsuchende) bei der Wohnungssuche	10	6	5	6	8	5	5	10	5	8
Immer mehr "schwierige Mieter" (wg. Ihres Verhaltens als Mieter / Mitbewohner)	17	15	14	21	27	29	29	34	30	32
Vermieter haben zu hohe Ansprüche bei der Auswahl der Mieter	7	3	1	2	5	3	7	1	2	1
Mieter haben zu hohe Ansprüche an Wohnung/ Wohnumfeld	8	6	6	14	15	16	19	19	15	25
Soziale Probleme in der Nachbarschaft durch Segregation (das heißt die soziale Mischung im Quartier nimmt ab.	9	10	4	6	10	7	9	10	4	9
Steigende Nettokaltmieten	12	9	3	4	4	1	1	3	2	1
Steigende Nebenkosten	21	11	15	22	33	29	33	40	39	35
Leerstände, zunehmende Vermietbarkeitsprobleme	7	4	2	5	9	11	20	19	21	26
Wohnungsbestände entsprechen nicht den baulichen Anforderungen (Barrierefreiheit, Raumaufteilung, energetische	12	14	---	---	---	---	---	---	---	---
andere Probleme	7	4	5	4	14	15	7	16	10	4

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

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

Probleme	2020	2018
In Krefeld sehe ich zurzeit keine Probleme	2	2
Zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland (Preis, Lage, Baurecht) verfügbar	16	15
Hohe Baukosten	18	14
Geringe Attraktivität der staatlichen Förderung	8	10
Geringeres Angebot an Bestandsimmobilien	18	6
Geringe Bautätigkeit im Eigentumsbau	10	6
Geringes Interesse bei Kapitalanlegern	5	3
Geringe Zahlungsfähigkeit der Nachfrager	4	3
Zu hohe Ansprüche der Nachfrager an die Lage im Stadtgebiet	1	8
Zu hohe Ansprüche der Nachfrager an das Wohnumfeld	5	5
Zu hohe Ansprüche der Nachfrager an Ausstattung bzw. Zuschnitte der Objekte	4	3
andere Probleme	3	6

Investitionsklima

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

Das Investitionsklima ist derzeit ...	Neubau von				Bestandsmaßnahmen (Sanierung, Modernisierung, Energieeinsparung, soziale Maßnahmen)	Erwerb von bestehendem Wohnraum
	Eigeneheime	Eigentumswohnungen	Mietwohnungen			
			frei finanziert	öffentlich gefördert		
...sehr schlecht (5)	0	0	0	7	2	1
...eher schlecht (4)	2	4	7	11	9	6
...weder gut noch schlecht (3)	10	8	12	6	6	5
...eher gut (2)	14	15	10	5	14	17
...sehr gut (1)	4	4	2	0	2	3
Mittelwert 2020	2,3	2,4	2,8	3,7	2,8	2,5
Mittelwert 2018	2,2	2,2	2,7	3,6	2,5	2,2
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

Je niedriger der Mittelwert, desto besser die Durchschnittsbewertung

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

Für Investitionen in Eigenheime ist dieser Faktor derzeit ein ...	hoher Anreiz (1)	Anreiz (2)	wenig Einfluss (3)	Hemmnis (4)	großes Hemmnis (5)	Mittelwert									
	++	+	0	-	--	2020	2018	2016	2014	2012	2011	2010	2009	2008	2007
kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis	2	1	5	13	9	3,9	3,8	3,5	3,4	3,3	3,5	3,2	3,3	3,2	3,3
Kosten und Verfügbarkeit von Bauland	2	1	2	16	10	4,0	4,3	4,0	4,1	3,7	3,9	3,5	3,6	3,7	3,7
Kosten für Bau, Planung / Bauleitung und Vertrieb	0	3	11	12	4	3,6	3,8	3,3	3,4	3,3	3,4	3,5	3,5	3,5	3,2
Finanzierungsbedingungen	14	8	6	2	0	1,9	1,4	1,6	1,6	1,8	2,8	2,4	3,0	2,9	2,3
Einkommensentwicklung der Nachfrager	0	13	7	9	1	2,9	2,5	2,5	2,8	3,3	3,6	3,7	3,7	4,1	3,7
Steuer- und Abschreibungsrecht	0	6	17	3	2	3,0	3,3	3,2	3,3	3,4	3,7	3,6	3,5	4,0	3,7
Renditeerwartung	3	12	8	6	1	2,7	2,7	2,8	2,9	3,1	3,6	3,4	3,5	3,9	3,5
Wohnungspolitik, öffentliche Förderung	1	3	13	9	3	3,3	3,4	3,4	3,5	3,4	3,5	3,2	3,1	3,4	3,3
ggf. sonstiges	0	0	0	0	0										

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

Für Investitionen in Eigentumswohnungen ist dieser Faktor derzeit ein ...	hoher Anreiz (1)	Anreiz (2)	wenig Einfluss (3)	Hemmnis (4)	großes Hemmnis (5)	Mittelwert									
	++	+	0	-	--	2020	2018	2016	2014	2012	2011	2010	2009	2008	2007
kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis	1	1	7	16	5	3,8	3,8	3,7	3,4	3,3	3,4	3,2	3,3	3,3	3,3
Kosten und Verfügbarkeit von Bauland	1	2	5	13	10	3,9	4,2	4,0	3,9	3,7	3,7	3,6	3,7	3,6	3,6
Kosten für Bau, Planung / Bauleitung und Vertrieb	1	1	10	12	6	3,7	3,7	3,2	3,5	3,2	3,4	3,5	3,6	3,5	3,3
Finanzierungsbedingungen	12	9	8	2	0	2,0	1,4	1,6	1,7	1,9	3,0	2,3	3,0	2,9	2,4
Einkommensentwicklung der Nachfrager	1	10	10	7	1	2,9	2,5	2,4	2,7	3,1	3,6	3,6	3,6	4,1	3,7
Steuer- und Abschreibungsrecht	0	8	16	4	1	2,9	3,3	3,1	3,4	3,3	3,6	3,6	3,5	3,9	3,5
Renditeerwartung	3	10	10	6	1	2,7	2,4	2,5	2,8	2,9	3,6	3,6	3,5	3,9	3,8
Wohnungspolitik, öffentliche Förderung	1	1	13	11	3	3,5	3,5	3,4	3,4	3,4	3,4	3,2	3,0	3,4	3,4
ggf. sonstiges	0	0	0	0	0										

Je niedriger der Mittelwert, desto eher wird ein Anreiz gesehen

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

Für Investitionen in den Mietwohnungsbau ist dieser Faktor derzeit ein ...	hoher Anreiz (1)	Anreiz (2)	wenig Einfluss (3)	Hemmnis (4)	großes Hemmnis (5)	Mittelwert									
	++	+	0	-	--	2020	2018	2016	2014	2012	2011	2010	2009	2008	2007
kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis	1	1	5	19	5	3,8	3,9	3,8	3,5	3,5	3,3	3,2	3,5	3,3	3,3
Kosten und Verfügbarkeit von Bauland	1	2	4	15	9	3,9	4,3	4,0	4,0	3,8	3,8	3,7	3,7	3,7	3,7
Kosten für Bau, Planung / Bauleitung und Vertrieb	1	2	8	13	8	3,8	3,8	3,4	3,5	3,5	3,6	3,5	3,7	3,5	3,4
Zahlungsfähigkeit der Nachfrager	1	5	12	12	1	3,2	3,1	3,4	3,6	3,5	3,8	3,8	3,8	4,1	4,1
Soziale Struktur der zugewiesenen Mieter	0	1	11	16	4	3,7	3,8	3,8	3,9	4,0	4,1	4,1	4,0	4,1	4,2
Steuer- und Abschreibungsrecht	0	9	14	6	1	3,0	3,4	3,2	3,5	3,3	3,6	3,5	3,5	4,0	3,5
Renditeerwartung	2	19	4	7	0	2,5	2,7	3,1	3,1	3,3	3,9	3,9	3,9	4,1	3,9
Wohnungspolitik, öffentliche Förderung	1	2	14	12	3	3,4	3,5	3,3	3,5	3,4	3,6	3,4	3,0	3,6	3,5
Mietrecht	0	1	13	15	3	3,6	3,8	4,0	4,1	4,0	4,4	4,4	4,1	4,4	4,4
ggf. sonstiges	0	0	0	0	0										

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

Für Investitionen in den Bestand und in den Erwerb vorhandenen Wohnraums ist dieser Faktor derzeit ein ...	hoher Anreiz (1)	Anreiz (2)	wenig Einfluss (3)	Hemmnis (4)	großes Hemmnis (5)	Mittelwert									
	++	+	0	-	--	2020	2018	2016	2014	2012	2011	2010	2009	2008	2007
rechtl. Umlagemöglichkeit der Kosten auf Mieten	0	5	13	12	1	3,3	3,2	3,4	3,2	3,4	3,7	3,5	3,4	3,6	3,5
Organisationsmöglichkeiten im bewohnten Haus	0	1	14	12	4	3,6	3,7	3,6	3,5	3,6	3,8	3,7	3,5	3,6	3,5
Zahlungsfähigkeit der Mieter/ Käufer	0	4	9	16	2	3,5	3,6	3,6	3,5	3,6	4,0	3,8	3,8	4,0	4,2
Möglichkeit der Umwandlung / Verkauf als Eigentum	0	10	10	8	3	3,1	3,0	3,0	3,1	2,8	3,2	3,1	3,1	3,2	3,1
Wohnungspolitik, öffentliche Förderung	0	3	19	6	2	3,2	3,5	3,4	3,5	3,2	3,4	3,3	3,2	3,5	3,4
Steuer- und Abschreibungsrecht	0	3	21	5	1	3,1	3,2	3,1	3,6	3,3	3,5	3,4	3,4	3,9	3,5
Renditeerwartung	0	20	2	7	1	2,6	2,6	2,7	2,8	3,2	3,7	3,6	3,5	3,9	3,7
ggf. sonstiges	0	0	0	0	0										

Je niedriger der Mittelwert, desto eher wird ein Anreiz gesehen

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

Das Investitionsklima wird sich ...	Neubau von				Bestandsmaßnahmen (Sanierung, Modernisierung, Energieeinsparung, soziale Maßnahmen)	Erwerb von bestehendem Wohnraum
	Eigenheimen	Eigentumswohnungen	Mietwohnungen			
			frei finanziert	öffentlich gefördert		
...sehr verschlechtern (5)	2	2	1	6	1	1
...verschlechtern (4)	9	9	8	5	7	8
...nicht verändern (3)	15	13	15	13	12	11
...verbessern (2)	5	7	7	5	11	11
...sehr verbessern (1)	0	0	0	0	1	1
Mittelwert 2020	3,3	3,2	3,1	3,4	2,9	2,9
Mittelwert 2018	2,9	2,8	2,9	3,0	2,6	2,8
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

Je niedriger der Mittelwert, desto besser die Durchschnittsbewertung

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

Kauf- und/oder Wohninteresse ...	wächst stark an		steigt mäßig an		bleibt unverändert		geht zurück		sinkt stark		keine Angabe	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
Eigenheim	7	20,0	9	25,7	14	40,0	1	2,9	1	2,9	3	8,6
Miet-Einfamilienhaus	1	2,9	6	17,1	20	57,1	3	8,6	1	2,9	4	11,4
Familienmietwohnung (4 Zi./90 m ²)	4	11,4	11	31,4	14	40,0	3	8,6	0	0,0	3	8,6
Singlewohnung	11	31,4	15	42,9	7	20,0	0	0,0	0	0,0	2	5,7
Stadthaus (max. 8 Wohnungen)	3	8,6	14	40,0	12	34,3	3	8,6	0	0,0	3	8,6
Barrierefrei wohnen / 55 +	12	34,3	19	54,3	3	8,6	0	0,0	0	0,0	1	2,9
Servicewohnen (für Senioren)	6	17,1	21	60,0	6	17,1	0	0,0	0	0,0	2	5,7

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

Das Interesse ist...	schwach		mäßig		stark		keine Angabe	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
Mehrgenerationen- Wohnprojekte	11	31,4	17	48,6	6	17,1	1	2,9
Senioren- Wohnprojekte	3	8,6	10	28,6	21	60,0	1	2,9
Wohnprojekte für Menschen mit Behinderung	7	20,0	19	54,3	8	22,9	1	2,9
ökologische Wohnprojekte	9	25,7	14	40,0	10	28,6	2	5,7
Andere Wohnpro- jekte (1)	0	0,0	0	0,0	2	5,7	33	94,3
Andere Wohnpro- jekte (2)	0	0,0	0	0,0	0	0,0	35	100,0



STADT KREFELD

KREATIV – INNOVATIV – WELTOFFEN

Stadt Krefeld / Der Oberbürgermeister
Dezernat für Wirtschaft, Digitalisierung
und Internationales
I/WDI/1 Fördermittel, Region und Europa
Von-der-Leyen-Platz 1
47798 Krefeld

www.krefeld.de