

Wohnungsmarktbeobachtung in Krefeld

- Inhalt und Aufbau
- Ergebnisse
- Ziele und Verwendung

- Zum Inhalt der Wohnungsmarktbeobachtung:
Eine Fülle unterschiedlichster Daten wird zusammengeführt,
ausgewertet und dargestellt:

Vorgelagerte Märkte wie Grundstücksmarkt und Kapitalmarkt - 8 Indikatorgruppen

Darstellung der Ergebnisse von 8 Indikatorgruppen:

- Kauffälle von Grundstücken / Immobilien
- Umgesetzte Flächen nach Arten
- Getätigte Umsätze
- Bodenpreisindex
- Baulandpreise
- B-Pläne
- Preise und Immobilien in der Region
- Effektivzinsätze für Wohnungsbaukredite

- Zum Inhalt der Wohnungsmarktbeobachtung:

Behandlung der Wohnungsmarktangebotsseite - 13 Indikatorengruppen

- Wohnungsbestandsentwicklung
- Veränderung nach Arten
- Baualtersstruktur der Wohnungen
- Wohnungsgrößenstruktur
- Bauintensitätsentwicklung
- Baufertigstellungen
- Baugenehmigungen
- Wohnungsabgänge
- Sozialwohnungsbestand
- Sozialwohnungen in der nachwirkungsfrist
- Bewilligungen öffentlich geförderter Wohnungen
- Wohnungsleerstand
- Selbstgenutztes Wohneigentum

- Zum Inhalt der Wohnungsmarktbeobachtung:

Wohnungsmarktnachfrageseite – 8 Indikatorengruppen

- Einwohnerentwicklung und Prognose
- Altersgruppenentwicklung
- Zahl der Haushalte und Struktur
- Zu- und Fortzüge mit Umland
- Verfügbares Einkommen
- Arbeitslose / Beschäftigung
- Wohnungssuchende
- Wohnflächenkonsum

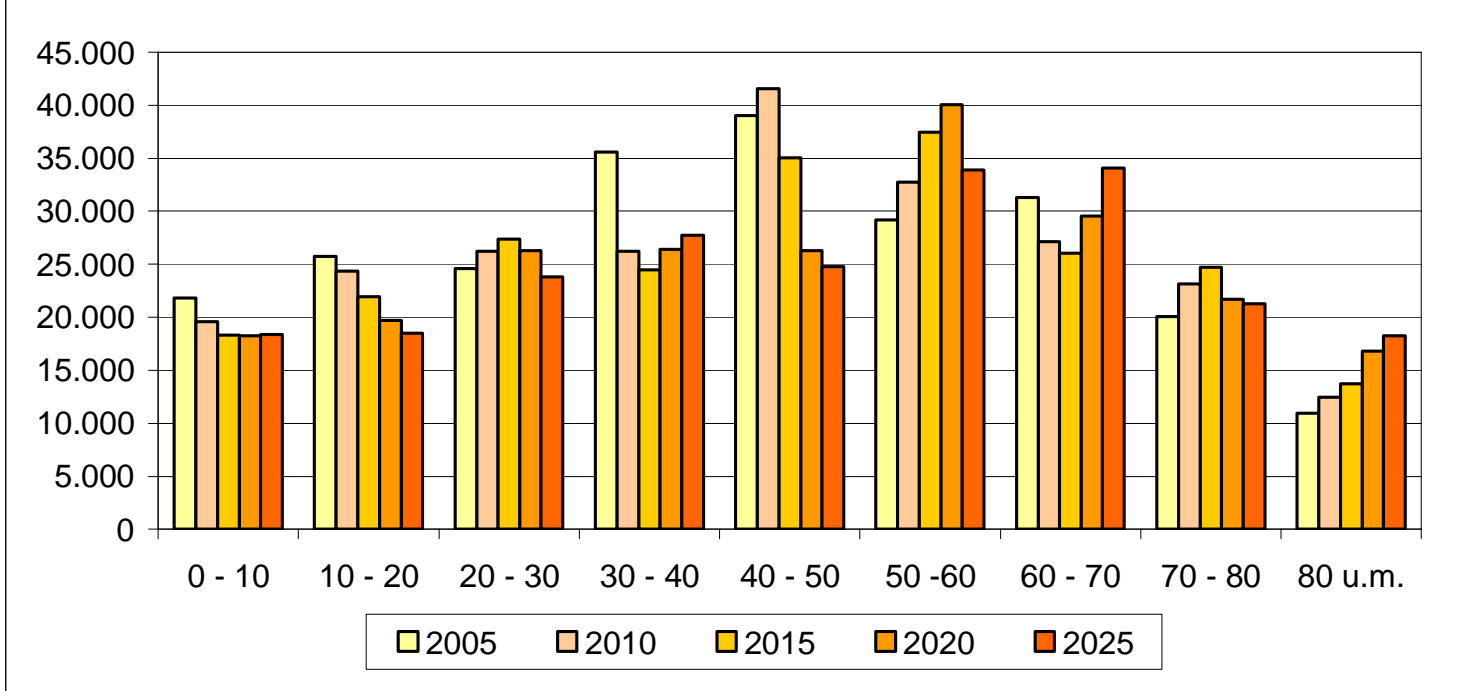
- Zum Inhalt der Wohnungsmarktbeobachtung:

Marktanspannung - 6 Indikatorengruppen

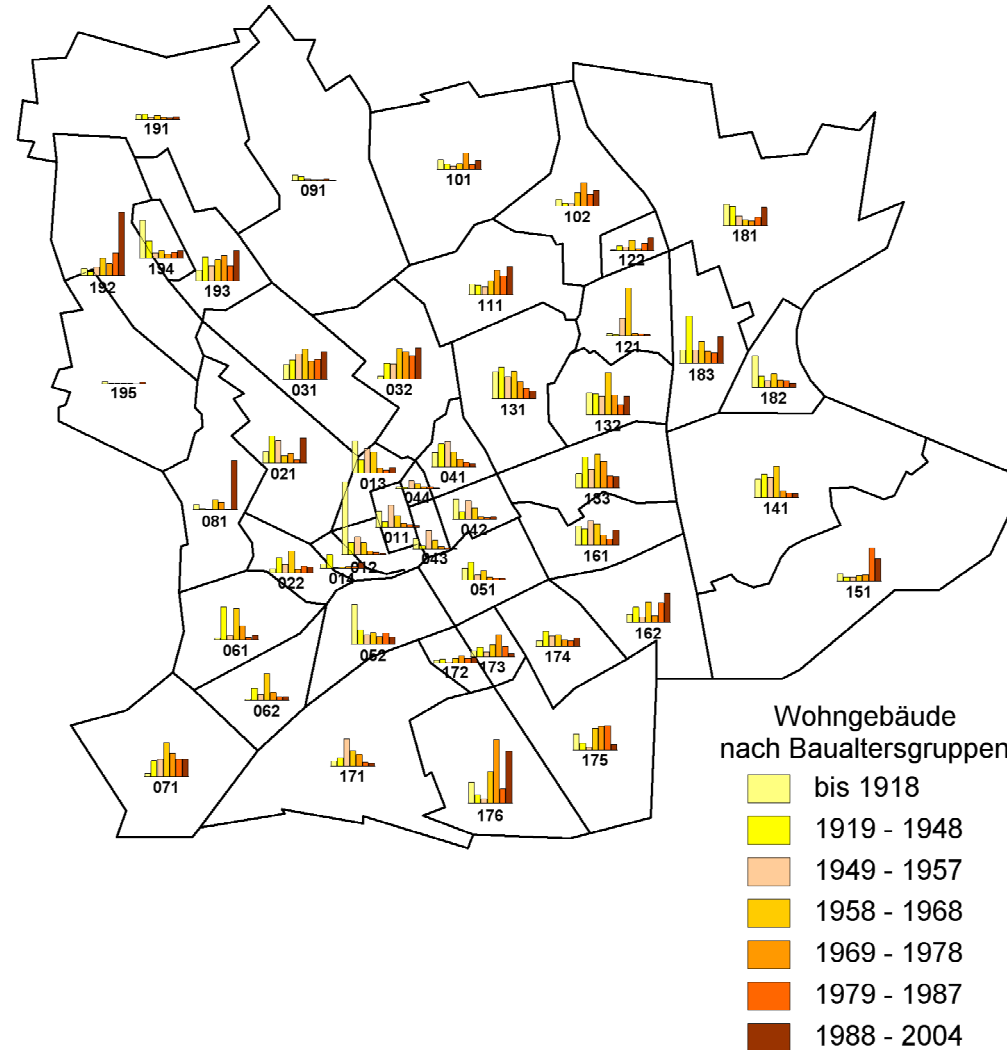
- Verbraucherpreisindex
- Neuvertragsmieten
- Bewilligungsmieten im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau
- Wohnmobilität
- Mietangebotsentwicklung durch Zeitungsanalyse
- Wohnungsmarktbarometer / Einschätzung der Wohnungsmarktsituation durch Experten

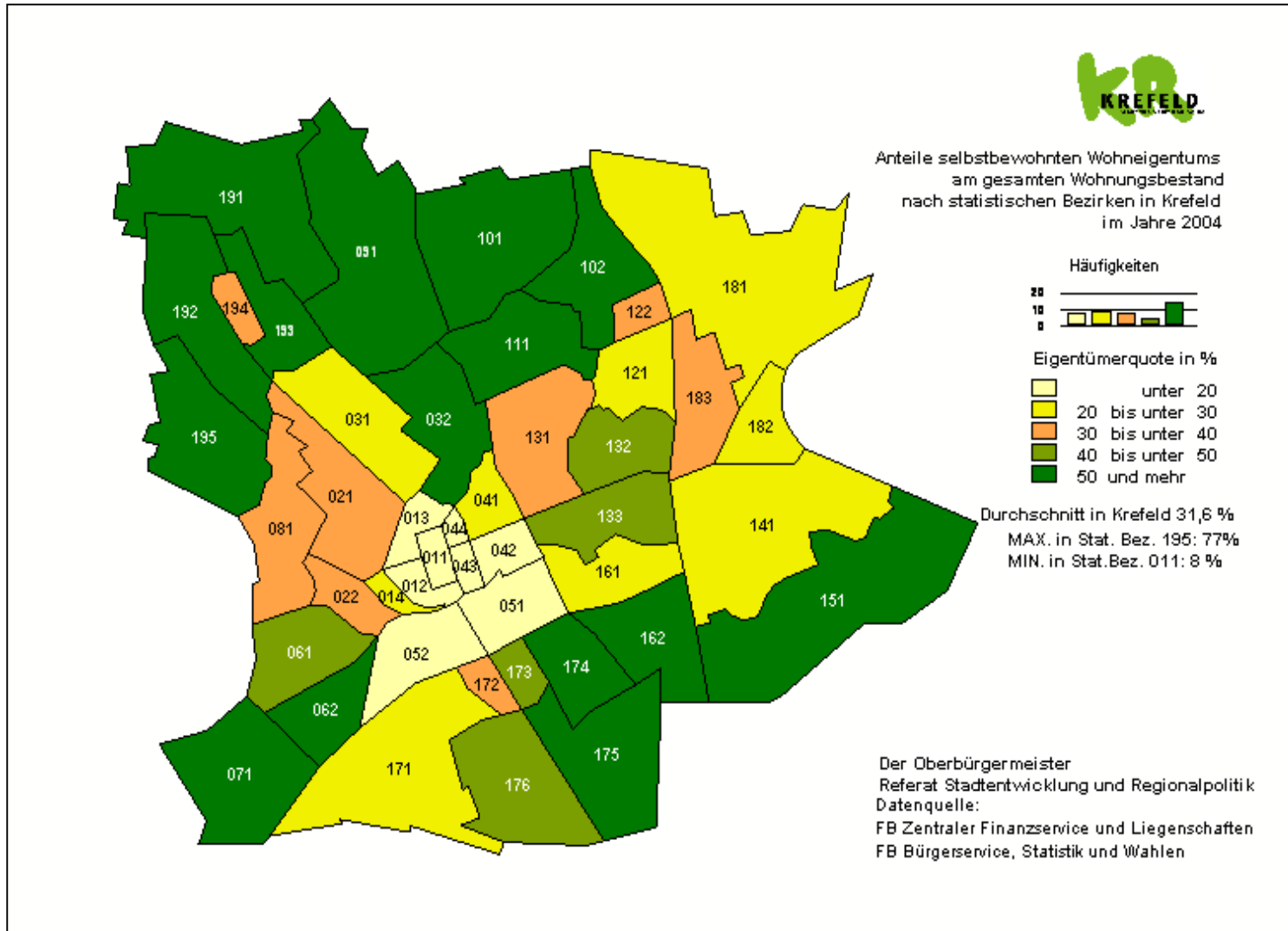
- Ergebnisse der Wohnungsmarktbeobachtung:
 - Das Grundmuster der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung ist in den Projektstädten gleich.
 - Erstellung eines jährlichen Berichtes für Krefeld insgesamt
 - Publikation mit Pressekonferenz
 - Kein Maßnahmenkatalog !!!!
 - Regionale und Quartiersbetrachtung notwendig
 - Vielfältige Kommunikation der Thematik führt zu unterschiedlichsten Maßnahmen und Aktivitäten
 - Ergebnisse fordern zum Handeln heraus ...

Bevölkerungsprognose des LDS NRW für Krefeld nach Altersgruppen bis 2025

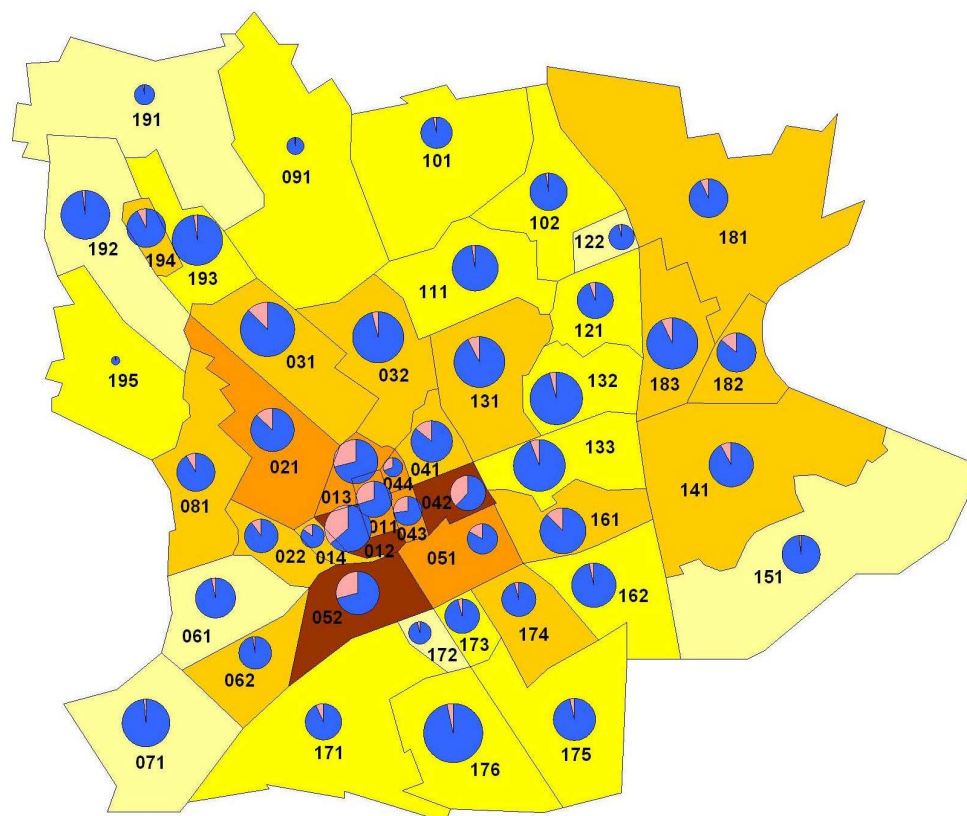


Wohnungen nach Baualtersgruppen nach statistischen Bezirken in 2004 in Krefeld







**Wohngebäude mit und ohne leere Wohnungen,
Anteil leerer Wohnungen an Wohnungen insgesamt
mit einer Leerstandsdauer von 6 Monaten und länger
nach statistischen Bezirken, März 2006**



Wohngebäudebestand

-  ohne leere Wohnungen
-  mit leeren Wohnungen

Anteil der Gebäude mit leeren Wohnungen

KR gesamt: 9,7 %

Minimum: Stat. Bez. 071 1,6 %

Maximum: Stat. Bez. 012 36,4 %

Leerstandsquote in %

-  unter 1,0
-  1,0 bis unter 2,0
-  2,0 bis unter 4,0
-  4,0 bis unter 6,0
-  6,0 und mehr

Wohnungsleerstandsquote
(Dauer größer 6 Monate)

KR gesamt: 3,3 %

Minimum: Stat. Bez. 172 0,2 %

Maximum: Stat. Bez. 012 7,4 %

Beteiligte am Wohnungsmarkt

- Wohnungsunternehmen
- Projektentwickler
- Banken / Finanzdienstleister
- Bauunternehmen / Architekten
- Makler
- Haus- und Vermögensverwaltungen
- Sachverständige
- Interessenverbände
- Verbände sozialer Einrichtungen
- Kommunalverwaltung / -politik

- Ziele und Verwendung der Wohnungsmarktbeobachtung:

- Die Wohnungsmarktbeobachtung liefert qualitative Informationen für die Begründung, Ausgestaltung und Bewertung von wohnungspolitischen Maßnahmen und Initiativen.
- Sie weist auf Entwicklungen und Trends hin; zeigt z.B. die Auswirkungen von Maßnahmen im preisgebundenen Wohnungsbau (wie die Auswirkungen von Verzinsungsaktionen auf die Mietpreise) auf
- Sie dokumentiert die Rahmenbedingungen auf den Wohnungsmärkten und deren grundlegende Entwicklungen,
- Sie ermittelt Anhaltspunkte für die künftige Entwicklung von Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage,
- Sie zeigt Handlungsnotwendigkeiten und -potentiale für zielgerechtes und zeitnahes wohnungspolitisches Handeln auf.
- Sie erkennt problematische Gruppen und Teilmärkte frühzeitig (Frühwarnfunktion),
- Sie trägt durch Veröffentlichung der Ergebnisse zu einer sachgerechten und weitblickenden Wohnungspolitik bei.
- Sie will dem zyklischen Auf und Ab des Wohnungsmarktes mit Angebots- und Nachfrageüberhängen entgegenwirken
- Sie sucht den steigenden Informationsbedarf aller am Wohnungsmarkt Beteiligten zu decken

Nach 4 Jahren Wohnungsmarktbeobachtung:

- Der Markt ist kleinteilig,
- der Einfluss des einzelnen Teilnehmers ist gering.
- Das Gut „Wohnung“ ist sehr langlebig.
- Geringe Bereitschaft bei Angebotsüberhang die eigene Wohnung vom Markt zu nehmen.
- Der Markt kann nicht alle Probleme lösen.
- Die demografische Entwicklung, die Entwicklung der Energiepreise und die Rendite werden den Markt bewegen.

Nach 4 Jahren Wohnungsmarktbeobachtung:

- Es gibt eine unaufgeregte Medienberichterstattung
- Akteure begrüßen die gestiegene Transparenz
- Die Berichte wirken anregend, die Akteure nehmen ihn auf
- Es gibt zahlreiche Initiativen zur Innenstadt und zum demografischen Wandel
- Es gibt den runden Tisch Wohnungsmarkt
- Für einen messbaren Erfolg ist es, glaube ich, noch zu früh

**Ich danke Ihnen
für Ihr Interesse !**