

Flächenverschwendung

# Studien zeigen alarmierende Fehleinschätzungen bei Neubaugebietsplanungen in Krefeld auf

Eine Faktensammlung aus öffentlichen  
Quellen zur Wohnbedarfsplanung in Krefeld.

---

VERFASSER: INITIATIVE „LASST DEM WIESENHOF DIE WIESE“

---

Die Stellungnahme wird mit dem Ziel der Reduzierung des Flächenverbrauchs  
in Krefeld inhaltlich mitgetragen von:

BUND Kreisgruppe Krefeld – NABU Krefeld/Viersen  
Verein Freiraum NordWest - Bürgeraktion Baumschutz  
Bürgerinitiative „Lebenswertes Hüls“ – Bürgerinitiative BIENE

14.12.2020

## Krefeld plant zu viele Neubaugebiete, ignoriert den tatsächlichen Bedarf und „verschwendet“ hierdurch Flächen

Die Bundespolitik hat es längst verstanden: die Nutzung von Flächen in Deutschland ist von Grunde auf neu zu überdenken. Bis zum Jahr 2030 möchte die Bundesregierung den Flächenverbrauch auf unter 30 Hektar pro Tag verringern. Im Klimaschutzplan von November 2016 strebt die Bundesregierung bis 2050 das Flächenverbrauchsziel Netto-Null (vollständige Flächenkreislaufwirtschaft) an. Von diesem Denken scheint man in Krefeld noch weit entfernt zu sein.

Nicht nur, dass Krefeld gegen den Trend neue Flächen durch Neubau- oder Gewerbegebiete versiegeln möchte. Die bisherige Stadtpolitik übersieht das vorhandene Potenzial der bereits bestehenden Quartiere der Stadt. Dieses Papier analysiert die offensichtlichen Fehlentwicklungen in der Nutzung des vorhandenen Potenzials, hier speziell am Beispiel des Wohnbedarfs in Krefeld dargestellt.

Neueste Studien liefern insofern brisante Informationen. Die **Stadt Krefeld** erzeugt durch die politische Bewilligung und Bauplanung **zu vieler Neubaugebiete weiteren Leerstand und damit eine weitere Abwärtsspirale bestehender Wohnquartiere**. Zusätzlich sollen durch **neue Baugebiete „auf der grünen Wiese“ unnötig große Flächen versiegelt** werden. Die Faktenlage der öffentlich zugänglichen Quellen von renommierten Instituten bestätigen diese dramatische Fehlentwicklung. Es ist nach Analyse der Daten offensichtlich, dass die Stadt auch ohne Neubaugebiete über ein ausreichend hohes Wohnraumpotenzial für die Zukunft verfügt.

Die aktuellen Zahlen ergeben ein Potenzial von mindestens **12.000 Wohneinheiten, die ohne weitere Neubaugebiete verfügbar gemacht werden könnten!** Noch dramatischer ist die Fehleinschätzung zu den zukünftigen qualitativen Wohnformen der Krefelder Bürger. Auch hier wird offensichtlich nicht dem tatsächlichen Bedarf der Krefelder Bürger entsprechend geplant und gebaut. Studien zeigen, dass allein im Bereich **altengerechter Wohnungen** im Jahr 2018 bereits über **7.000 Einheiten fehlen**. Ähnliche Fehleinschätzungen sind bei dem Bedarf an 1-2 Zimmer-Wohnungen und preiswerter Wohnfläche nachzuweisen.

Die Planungen müssen am vorhandenen Immobilien- und Flächenbestand sowie am zukünftigen Bedarf der Krefelder ausgerichtet werden. Investoren sind die eigentlichen Nutznießer großer Neubaugebiete, da Neubauten auf der grünen Wiese hohe Kapitalrenditen bei geringem Risiko erwirtschaften. Krefeld benötigt aber ein anderes Konzept, um weitere Leerstände, Verfall, Spekulation, „No-Go-Quartiere“ und weiteren Flächenfraß zu verhindern.

## Brisante Fehlentwicklungen im Krefelder Wohnungsmarkt

Im Wesentlichen sind sechs Bereiche zu erkennen in denen Krefeld umgehend politisch und planerisch eine Kehrtwende in der Bauplanung vollziehen muss. Die aktuellen Planungen ignorieren wesentliche Trends in der Demographie und dem tatsächlichen Nutzungsbedarf der Krefelder Stadtgesellschaft.

### 1. Krefeld ist keine Wachstumsregion – die **Bevölkerungszahlen sinken**

Sowohl die Bevölkerungszahlen als auch die Anzahl der Haushalte sinken in den nächsten Jahren in Krefeld: die **Bevölkerungszahl sinkt bis 2030 um 1,7%**, die Anzahl der Haushalte um 2,2%.

## 2. Krefelds Bauplanung ignoriert die tatsächlich benötigten Wohnformen

Krefelds Bevölkerung wird immer älter: **2040 werden 50.000 Krefelder über 70 Jahre** alt sein, das sind 22% der Bevölkerung. **Es fehlen** in Krefeld heute schon **über 7.000 altersgerechte Wohnungen!** Zudem fehlen 1-2 Zimmer Wohnungen, es gibt keine ausreichende Förderung des benötigten bezahlbaren Wohnraums, es gibt keine gezielte Planung der Ein- oder Zwei- bzw. Mehrfamilienhausanteile, es fehlt eine Berücksichtigung der Planung von bezahlbarem und attraktivem Wohnraum für Studenten in Krefeld.

## 3. Ein aktives **Leerstandsmanagement** findet nicht statt (verschenktes Wohnraumpotenzial von **6.000 Wohnungen**)

Die **Leerstandsquote** bei Immobilien ist in **Krefeld überdurchschnittlich hoch**: Krefeld braucht unbedingt ein aktives zentrales Leerstandsmanagement, um die Nutzung von bestehenden aber nicht bedarfsgerecht verwendeten Immobilien und Bauflächen in der Stadt zu steuern. Dabei sollte das Prinzip, dass eine Sanierung i.d.R. günstiger ist als ein Neubau, beherzigt werden. Hierdurch wird insbesondere die **Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum** gefördert.

## 4. Nutzung der bereits heute bekannten **750 Baulücken** (nicht genutztes Wohnraumpotenzial von 1.500 Wohneinheiten)

Es gibt in Krefeld 750 dokumentierte Baulücken. Diese Bauflächen werden – anders als in vergleichbaren deutschen Städten - derzeit nicht für die Planung von Wohnbebauung berücksichtigt. Das verschenkte Potenzial allein in diesem Segment liegt bei ca. 1.500 Wohnungen.

## 5. Die **Anzahl der demographiebedingt für einen Generationswechsel zur Verfügung stehenden Einfamilienhäuser (4.600) ist höher als die Nachfrage nach Einfamilienhäusern (2.800)!**

**D.h. es wird einen Einfamilienhausüberschuss geben!** Ein Umzug älterer Immobilienbesitzer in altersgerechten Wohnraum setzt voraus, dass dieser vom Markt angeboten wird. Hier gibt es jedoch eine enorme Versorgungslücke (s.o.), so dass dieses Angebot erst geschaffen werden muss. Um diese (oftmals sanierungsbedürftigen) Einfamilienhäuser für nachfragende junge Familien attraktiver zu machen, gibt es in vielen Städten heute Programme wie „Jung kauf Alt“. Die Idee dahinter ist es durch eine finanzielle Förderung speziell junger Familien den Kauf und die Sanierung „älterer“ Gebäude zu unterstützen.

## 6. Es gibt bereits heute einen enormen **Büroflächenleerstand**

Unglaubliche 6,6% der Krefelder Büroimmobilien stehen derzeit leer - Tendenz steigend. Auch hier liegen riesige nicht erschlossene Wohnraumpotenziale im Baubestand. Der **Leerstand an Büroflächen wird** u.a. durch den Bau eines **neuen Verwaltungsgebäudes der Stadt**, durch den **Technologiepark an der Untergath** und wahrscheinlich auch infolge der Corona Pandemie weiter **steigen**. Auch die Flächen aus dem Büroleerstand muss man in die Wohnraumpotenziale einbeziehen, genauso wie **brachliegende Industrie- oder Gewerbeflächen**. Diese Immobilien fehlen in der **Gesamtplanung städtischer Flächenpotenziale in Krefeld**.

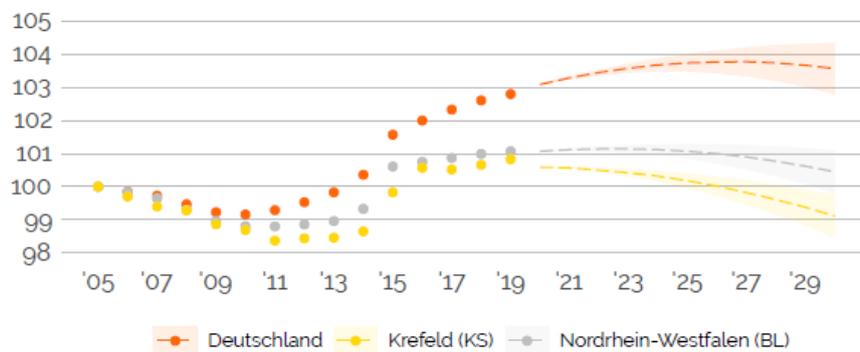
## Quellenanalyse - Zahlenmaterial zur Belegung der planerischen Fehleinschätzung

Die Informationen basieren auf den am **Dokumentenende benannten Quellen**, insbesondere auf der GEWOS-Studie (GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH) sowie der empirica-Studie (empirica AG).

### 1. Krefeld ist keine Wachstumsregion - die Bevölkerungszahl sinkt

Laut empirica-Studie sinkt die Anzahl der Krefelder von 227.420 in 2019 bis 2030 um 3.880 Personen, d.h. um 1,7%.

#### Relative Entwicklung Einwohner Index (2005=100)

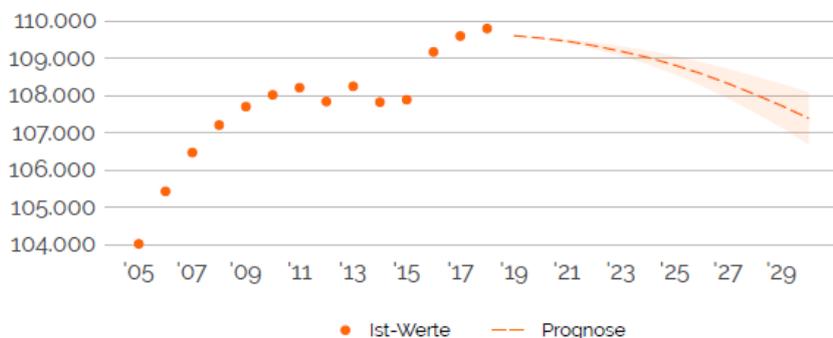


Datenbasis: © Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2020, dl-de/by-2-0 empirica regio

Quelle: empirica S. 7

Laut empirica-Studie **sinkt die Anzahl der Haushalte** im gleichen Zeitraum um 2.400, d.h. 2,2%.

#### Anzahl Haushalte & Prognose Krefeld (KS)



Datenbasis: © Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2020, dl-de/by-2-0; Zensus 2011: © Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2014 empirica regio

Quelle: empirica S. 8

Lt. GEWEOS (S. 6) besteht in Regionen mit **rückläufigen Bevölkerungs-** und Haushaltszahlen aufgrund **qualitativer Nachfrage dennoch Neubaubedarf** (obwohl es rein quantitativ betrachtet ausreichend Wohneinheiten gibt). Allerdings entsprechen die Qualitäten der Wohneinheiten im Bestand oft nicht den qualitativen Ansprüchen der Nachfragenden.

Wenn jedoch der **ausgewiesene notwendige Neubau ohne Gegenmaßnahmen** realisiert wird, werden die **Leerstände** in bestimmten Regionen weiter **ansteigen**. Die Abwärtsspirale setzt sich fort: der **soziale und substanziale Verfall vieler Quartiere** wird verstärkt!

Laut GEWOS-Gutachten hat Krefeld einen **Neubaubedarf von 320 Wohneinheiten pro Jahr** bis zum Jahr 2040. Damit liegt Krefeld im **untersten Perzentil** des für NRW-Städte ermittelten **Neubaubedarfs!**

Notwendiger Neubau insgesamt (Szenario 0)			
Ø Neubau pro Jahr 2018 bis 2040			
	Notwendiger Neubau insgesamt	Quantitativer Neubaubedarf	Qualitative Neubaunachfrage
<b>Nordrhein-Westfalen</b>	<b>45.860</b>	<b>30.900</b>	<b>14.960</b>
Aachen, Städteregion *	1.350	1.280	80
Aachen, ehem. Kreis	720	580	140
Aachen, krfr. Stadt	720	700	30
Bielefeld, krfr. Stadt	620	590	30
Bochum, krfr. Stadt	430	240	190
Bonn, krfr. Stadt	1.520	1.520	0
Borken, Kreis	780	380	400
Bottrop, krfr. Stadt	230	0	230
Coesfeld, Kreis	560	370	190
Dortmund, krfr. Stadt	1.410	1.400	10
Duisburg, krfr. Stadt	700	60	650
Düren, Kreis	540	380	170
Düsseldorf, krfr. Stadt	3.120	3.110	10
Ennepe-Ruhr-Kreis	530	0	530
Essen, krfr. Stadt	1.430	1.430	0
Euskirchen, Kreis	490	200	280
Gelsenkirchen, krfr. Stadt	390	40	350
Gütersloh, Kreis	810	550	250
Hagen, krfr. Stadt	360	0	360
Hamm, krfr. Stadt	290	160	130
Heinsberg, Kreis	610	390	230
Herford, Kreis	590	190	400
Herne, krfr. Stadt	300	90	210
Hochsauerlandkreis	480	0	480
Höxter, Kreis	250	0	250
Kleve, Kreis	830	510	320
Köln, krfr. Stadt	5.970	5.970	0
Krefeld, krfr. Stadt	320	250	70

Quelle GEWOS S. 23 (Tabellenauszug)

## 2. Notwendigkeit eines bedarfsgerechten Wohnungsbaus

### 2.1. Erschreckende Versorgungslücke bei altersgerechtem Wohnraum

Es fehlten bereits 2018 in Krefeld **7.340 barriere-reduzierte Wohnungen!** Bis 2040 werden noch einmal **2.400 Wohnungen** hinzukommen (GEWOS, S. 47).

	Ausgangsjahr 2018			
	Nachfragende 65 + mit Mobilitäts- einschränkun- gen	Umfassend barriere- reduzierte Woh- nungen	Versorgungs- lücke	Angebot je 100 Nachfragenden
<b>Nordrhein-Westfalen</b>	<b>648.830</b>	<b>210.160</b>	<b>438.680</b>	<b>30</b>
Aachen, Städteregion	19.260	6.750	12.510	70
Aachen, ehem. Kreis	11.390	3.680	7.710	30
Aachen, krfr. Stadt	7.870	3.070	4.800	40
Bielefeld, krfr. Stadt	11.870	7.370	4.500	60
Bochum, krfr. Stadt	14.360	3.000	11.350	20
Bonn, krfr. Stadt	10.510	4.110	6.410	40
Borken, Kreis	11.730	6.960	4.770	60
Bottrop, krfr. Stadt	4.330	1.120	3.220	30
Coesfeld, Kreis	7.530	2.130	5.410	30
Dortmund, krfr. Stadt	20.760	4.240	16.520	20
Duisburg, krfr. Stadt	18.070	5.580	12.490	30
Düren, Kreis	9.510	8.730	780	90
Düsseldorf, krfr. Stadt	21.070	9.310	11.760	40
Ennepe-Ruhr-Kreis	13.170	3.410	9.760	30
Essen, krfr. Stadt	22.060	8.390	13.670	40
Euskirchen, Kreis	6.980	2.030	4.940	30
Gelsenkirchen, krfr. Stadt	9.390	1.650	7.730	20
Gütersloh, Kreis	12.280	5.710	6.570	50
Hagen, krfr. Stadt	7.350	1.670	5.680	20
Hamm, krfr. Stadt	6.450	1.380	5.070	20
Heinsberg, Kreis	8.870	2.910	5.950	30
Herford, Kreis	9.950	2.090	7.860	20
Herne, krfr. Stadt	5.970	2.100	3.870	40
Hochsauerlandkreis	10.210	3.750	6.460	40
Höxter, Kreis	5.580	2.090	3.490	40
Kleve, Kreis	10.750	4.160	6.590	40
Köln, krfr. Stadt	32.080	12.000	20.080	40
Krefeld, krfr. Stadt	8.640	1.310	7.340	20

GEWOS S. 45

### 2.2. Nachfrage nach Segment Haustyp

In Krefeld beträgt im Zeitraum 2018 bis 2040 die durchschnittliche Nachfrage nach **Ein- oder Zweifamilienhäusern pro Jahr 130 sowie 190 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern.** (GEWOS S. 37). Bei der Krefelder Bauplanung ist eine Berücksichtigung dieser Bedarfsanteile nicht erkennbar.

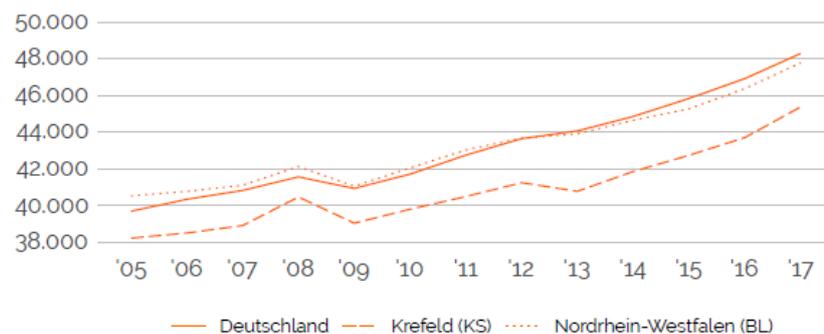
### 2.3. Nachfrage nach Wohnungsgröße

Es werden **deutlich mehr 1-2 Raum-Wohnungen** benötigt: Der **Anteil der Einpersonenhaushalte** liegt 2018 bereits bei **47%**, **Tendenz steigend** – auf dem Wohnungsmarkt liegt der Anteil der 1-2 Raum Wohnungen 2018 bei nur 10%.

### 2.4. Enormer Bedarf an preisgünstigem Wohnraum

Es besteht ein **überdurchschnittlich hoher Bedarf an preisgünstigem Wohnraum in Krefeld**: das **verfügbare Einkommen liegt in Krefeld unter den Durchschnittswerten von NRW**. Die **Arbeitslosenquote ist deutlich höher** als in NRW (siehe Abbildungen unten). Der Anteil an **Bedarfsgemeinschaften der Haushalte** (ein oder mehrere Leistungsberechtigte leben nach dem SGB II und erhalten somit Leistungen) ist in Krefeld **mit 14% im Jahr 2018 überdurchschnittlich hoch** (siehe Abbildung unten). Eine wirtschaftliche Verbesserung ist u.a. durch die Coronapandemie nicht zu erwarten.

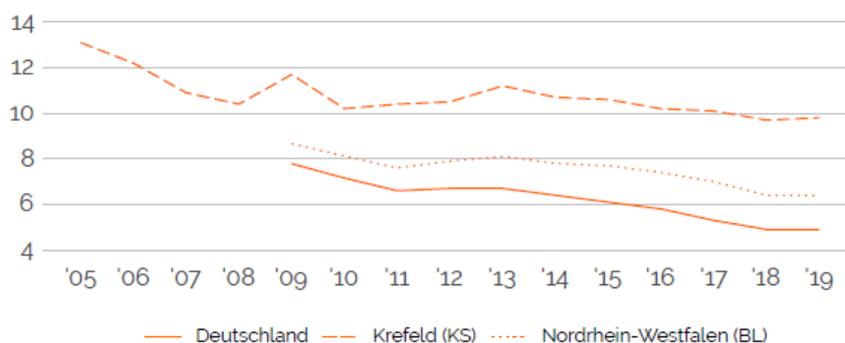
Verfügbares Einkommen je Haushalt in €



Datenbasis: © Arbeitskreis "Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder"; © Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2020, dl-de/by-2-0; © Statistisches Bundesamt (Destatis), 2018-2020, dl-de/by-2-0 empirica regio

Empirica S. 3

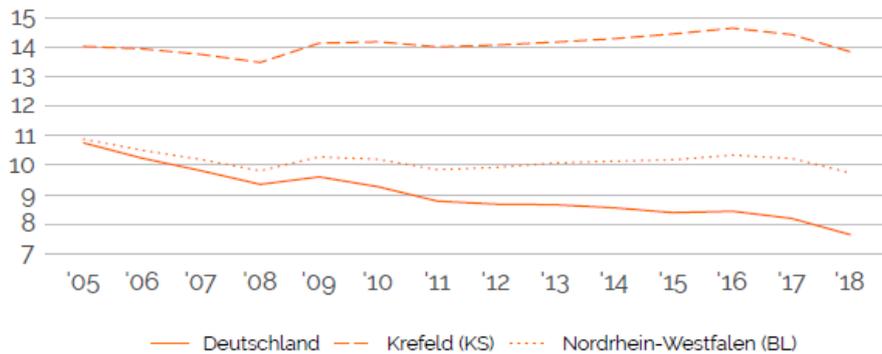
Arbeitslosenquote nach SGB II und SGB III in Prozent



Datenbasis: © Statistik der Bundesagentur für Arbeit empirica regio

Empirica S. 4

## Anteil Bedarfsgemeinschaften (SGB II) an Haushalten in Prozent



Datenbasis: © Statistik der Bundesagentur für Arbeit; © Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2020, dl-de/by-2-0; Zensus 2011: © Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2014  
empirica regio

Empirica, S. 5

## 2.5. Universitätsstandort Krefeld

Der Anteil der älteren Bevölkerung steigt stark an. Um eine „Verjüngung“ der Stadt zu erreichen, sollte eine Förderung des Zuzugs von Studenten durch Schaffung attraktiven, preisgünstigen, innerstädtischen Wohnraums erfolgen. Lt. GEWOS (S. 62) wohnen 10% der Studierenden in Studentenwohnheimen, 24% bei den Eltern und somit suchen 66% auf dem „freien“ Wohnungsmarkt Wohnraum. Hier wird in Krefeld **preisgünstiger Wohnraum in der Nähe der Uni, d.h. z.B. in der Innenstadt** benötigt.

## 3. Es gibt kein aktives Leerstandsmanagement (verschenktes Potenzial ca. 6.000 Wohneinheiten)

Der **Wohnungsl Leerstand** liegt 2019 in Krefeld bei 6.148 Wohnungen (empirica, S. 13) und ist mit 5,9% überdurchschnittlich hoch. Die **qualitätsbedingte Neubaunachfrage** (angebotene Wohnungen entsprechen nicht der Nachfrage) **führt bei übermäßiger Bautätigkeit zu weiterem Leerstand** (GEWOS, S. 39)

*„Daraus resultieren **weitere negative Effekte**. Zum einen **steigen die Infrastrukturkosten** für die Kommunen, aber auch für die individuellen Hauseigentümerinnen und -eigentümer wirken sich Leerstände negativ auf die Verkaufschancen und -preise aus. Leere Wohnungen tragen dazu bei, dass Nachbarschaften an Attraktivität verlieren und ein schlechtes Image erhalten (**Abwärtsspirale**).“* (Auszug aus GEWOS S. 73)

Der Leerstand wird im Wohnungsmarktbericht Krefeld 2018 zwar als Problem der Stadtteilentwicklung erwähnt, jedoch fehlt es bisher an spürbar aktivem Leerstandsmanagement und Konzepten hierzu.

#### 4. Nutzung der 750 Baulücken (nicht genutztes Potenzial ca. 1.500 Wohneinheiten)

Die in Krefeld dokumentierten 750 Baulücken lt. Baulandkataster der Stadt sind Flächen (Wohnungsmarktbericht Krefeld 2018, S. 10), „**die für eine Wohnnutzung vorgesehen und sofort bebaubar**“ sind. Diese ungenutzten Flächen müssen durch aktive Ansprache der Eigentümer erschlossen werden, um zumindest zu einem Großteil einer Bebauung zugeführt zu werden. Städte, wie Köln, Tübingen oder Eschweiler haben bereits sichtbare Erfolge durch die Einführung eines aktiven Baulückenmanagements erzielt.

#### 5. In Krefeld stehen **4.600 Einfamilienhäuser für einen Generationswechsel** zur Verfügung – die **Nachfrage** nach Einfamilienhäusern liegt „nur“ bei **2.800!**

Lt. GEWOS-Gutachten birgt der Generationenwechsel im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH) ein enormes Freisetzungspotenzial durch einen alterungsbedingten Eigentümerwechsel am Wohnungsmarkt. Sukzessiv kommen in ihrer Bauzeit überwiegend durch eine homogene Erwerbergruppe (junge Familien) bezogene Bestände nach einigen Jahrzehnten wieder auf den Markt und werden wiederum durch Haushalte in der Familiengründungsphase bezogen. **Besonders relevant** für den Generationenwechsel im Sinne eines Freisetzungspotenzials für andere Haushaltstypen sind **Seniorenhaushalte EZFH, die ihrerseits wiederum potenziell altersgerechten Wohnraum nachfragen**. Für das Ausgangsjahr 2018 lassen sich rund 29% der Seniorenhaushalte als potenzielle Nachfragende nach altersgerechten Wohnformen außerhalb ihres angestammten EZFH in Nordrhein-Westfalen ableiten. Zusätzlich kommen bis 2040 rund 148.300 mobilitätseingeschränkte Seniorenhaushalte in EZFH hinzu. **Ein erfolgreicher Generationenwechsel kann zu einer deutlichen Reduzierung des notwendigen Neubaus für EZFH beitragen. Bei der zukünftigen Ausrichtung der Neubautätigkeit und der Neuausweisung von Wohngebieten sollten diese Bestandsquartiere und ihr Freisetzungspotenzial berücksichtigt werden.** Benötigt werden Lösungsansätze, um die Diskrepanz zwischen den Nachfrageansprüchen und den angebotenen Wohnqualitäten überwinden. **Voraussetzung für einen erfolgreichen Generationenwechsel sind zusätzlich attraktive altersgerechte (und bezahlbare) Wohnungsangebote für umzugswillige Seniorenhaushalte.**

Szenario 0		
	Nachfrage EZFH bis 2040	Theoretisches Freisetzungspotenzial durch Generationenwechsel bis 2040
<b>Nordrhein-Westfalen</b>	<b>442.480</b>	<b>504.520</b>
Aachen, Städteregion	14.040	14.970
Aachen, ehem. Kreis	10.310	11.490
Aachen, krfr. Stadt	3.740	3.480
Bielefeld, krfr. Stadt	5.390	6.920
Bochum, krfr. Stadt	2.800	4.900
Bonn, krfr. Stadt	9.780	5.760
Borken, Kreis	12.740	17.330
Bottrop, krfr. Stadt	2.140	2.700
Coesfeld, Kreis	9.140	10.970
Dortmund, krfr. Stadt	7.820	7.810
Duisburg, krfr. Stadt	8.250	6.510
Düren, Kreis	7.540	11.320
Düsseldorf, krfr. Stadt	9.160	4.410
Ennepe-Ruhr-Kreis	5.080	7.260
Essen, krfr. Stadt	7.240	6.690
Euskirchen, Kreis	7.690	9.340
Gelsenkirchen, krfr. Stadt	3.990	2.610
Gütersloh, Kreis	11.250	14.350
Hagen, krfr. Stadt	2.970	2.420
Hamm, krfr. Stadt	3.040	4.620
Heinsberg, Kreis	10.280	12.800
Herford, Kreis	9.010	10.420
Herne, krfr. Stadt	2.450	2.020
Hochsauerlandkreis	5.130	10.990
Höxter, Kreis	3.930	6.730
Kleve, Kreis	12.580	14.330
Köln, krfr. Stadt	24.940	10.620
Krefeld, krfr. Stadt	2.870	4.650

GEWOS S. 54 (Anmerkung: Szenario 0 beschreibt die wahrscheinlichste Entwicklung)

## 6. Krefeld braucht eine Gesamtübersicht ALLER Flächen (Wohnen, Gewerbe, Büro, Brachflächen), um ein nachhaltiges und nutzungsoptimiertes Flächenmanagement und -recycling betreiben zu können!

Es gibt bereits **heute einen Leerstand an Büroflächen von 6,6%**, (d.h. 78.000 qm lt. Büromarktstudie Krefeld 2020, S. 11) **Tendenz steigend**: auch hier liegen riesige nicht erschlossene Potenziale.

Der **Büroflächenleerstand** wird **durch den Bau eines neuen Verwaltungsgebäudes und den Bau des Innovations- und Technologiecampus an der Untergath wachsen**. Zusätzlich werden die Bedarfe durch die Corona bedingten Erfahrungen mit Homeoffice reduziert werden, da zu erwarten ist, dass Firmen aus Kostengründen weniger Fläche nachfragen werden.

D.h. um alle **Flächenressourcen nachhaltig und bedarfsorientiert** zu nutzen, benötigt Krefeld ein Gesamtflächenmanagement! Gewerbe-, Büro- oder Ladenflächen können so durch Umwidmung der Wohnraumgewinnung dienen, wie z.B. die Umnutzung der ehemaligen Dt. Rentenversicherung.

## Fazit

Die Faktenlage in Krefeld ist klar: es findet eine Fehlentwicklung bei der Planung von Wohnflächen statt, die mit dem prognostizierten Bedarf nicht übereinstimmt. Das in der Vergangenheit beliebte – aber heute aus der Zeit gefallene - Konzept der Neubaugebiete auf der grünen Wiese wird in Krefeld immer noch als Allheilmittel gesehen. Das Potenzial des vorhandenen Bauflächen- und Immobilienbestands wird nicht berücksichtigt. Über die Gründe mag man spekulieren. Defacto wird immer wieder die Notwendigkeit von Investoren betont. Die Klientel ist allerdings vor allem an großflächigen, billigen Gebieten auf der grünen Wiese interessiert, da dort risikolos hohe Renditen realisiert werden können. Die Auswirkungen auf die Stadtgesellschaft, die langfristigen Infrastrukturkosten, die Umwelt sowie den tatsächlichen Bedarf spielen dabei für den Investor keine Rolle.

Wir fordern eine bedarfsorientiertere Baupolitik! Ein „Nein“ zum Neubaurrsinn! Wir wollen keine Verstärkung des **Donut-Effekts**, keine Verstärkung der **Abwärtsspirale vieler Stadtquartiere**, **keinen weiteren Leerstand**, der nicht nur die Mehrfamilienhäuser, sondern auch Ein- und Zweifamilienhäuser betrifft! **Keine weiteren unnötigen Flächenversiegelungen und -verschwendungen, die den Klimawandel fördern**. Sie sind mit dem Klimawandel, dem integrierten Klimaschutzkonzept der Stadt Krefeld und dem ausgesprochenen Klimanotfall der Stadt Krefeld nicht zu vereinbaren!

Krefeld braucht:

1. Ein **Gesamtflächenmanagement aller zur Verfügung stehenden Flächen** zur nachhaltigen und optimalen Flächenplanung für Wohn-, Büro-, Gewerbe-, Industrie- oder sonstige Nutzungszwecke
2. Eine **qualitative Wohnbauplanung in den entsprechenden Nachfragesegmenten** unter Nutzung aller Wohnraumpotenziale
3. Ein **aktives Leerstandsmanagement und eine energetische Sanierung der Gebäude**
4. Ein **aktives Baulückenmanagement** unter Beachtung ökologischer und klimarelevanter Aspekte
5. Eine Unterstützung des Generationswechsels im **Ein- und Zweifamilienhausbestand**
6. Eine **Prüfung sämtlicher Neubauplanungen** insbesondere bei Neuversiegelungen

Es ist noch nicht zu spät die kommenden Wohnraumprobleme zu lösen. Im Stadtbild ist schon heute erkennbar, dass **jetzt** etwas passieren muss. Weitere Neubaugebiete nützen den Krefeldern nichts und schaden unseren Klimaschutzziele!

## Die Initiativen hinter der Stellungnahme

Die auf der Titelseite genannten Initiativen setzen sich für eine nachhaltige Wohnungsbaupolitik und damit eine Reduzierung des Flächenverbrauchs ein, um die Krefelder Klimaschutzziele zu unterstützen!

Die Initiative „Lasst dem Wiesenhof die Wiese“ und der Verein Freiraum NordWest sind im Rahmen der Planung von überdimensionierten Neubauplanungen „auf der grünen Wiese“ entstanden. Wir sind mit der Aussage konfrontiert worden „Keiner möchte, dass vor seiner Haustür gebaut wird“ und „Irgendwo muss ja gebaut werden“. Aus diesem Grund haben wir uns mit den Themen Wohnbedarf, Wohnbauplanung und Flächeninanspruchnahme in Krefeld tiefergehend beschäftigt.

Der BUND (Bund für Umwelt und Naturschutz) und NABU (Naturschutzbund Deutschland) sind als anerkannte Natur- und Umweltschutzverbände bekannt. Die Initiative „Lebenswertes Hüls“ setzt sich für den Erhalt eines ökologisch wertvollen Gartenlandes ein. Die Bürgeraktion Baumschutz setzt sich

für den Baum-, Grünflächen- und Biotopschutz in Krefeld ein. Die Bürgerinitiative BIENE setzt sich für den Erhalt des öffentlichen Naherholungsgebiets Elfrather See ein.

## Quellenangaben

[1] GEWOS - Ergebnisbericht, Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040, September 2020, beauftragt durch das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen  
im Text abgekürzt mit GEWOS oder GEWOS-Studie

[2] empirica regio GmbH – Kreisreport Krefeld, Kreisfreie Stadt / Gemeinde in Nordrhein-Westfalen, Stand August 2020  
im Text abgekürzt mit empirica oder empirica Report

[3] Büromarktstudie Krefeld 2020, IRI – Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft, Auftraggeber Wirtschaftsförderungsgesellschaft Krefeld  
im Text abgekürzt mit Büromarktstudie Krefeld

[4] Wohnungsmarktbericht 2018 - Stadt Krefeld

Kontakt: [Lasst-dem-wiesenhof-die-wiese@gmx.de](mailto:Lasst-dem-wiesenhof-die-wiese@gmx.de)