

WOHNEN IN KREFELD

Langsames Erwachen

Viele Jahre lag Krefeld tief im Dornröschenschlaf. Nun entdecken vor allem Düsseldorfer die prächtigen Gründerzeitbauten rund um den Stadtwald. Die Innenstadt muss noch wachgeküsst werden.

Von Miriam Beul

Wie bitte?? Das Museum Haus Langen wird verkauft? Ist Krefeld jetzt tatsächlich so pleite?" Susanne Pelikan, die seit vier Jahren in Frankreich lebt und zum ersten Mal seit ihrem Umzug wieder ihre beste Freundin besucht, traut ihren Augen nicht. Gerade kommt sie die prächtige Wilhelmshofallee entlangefahren, da entdeckt sie vor den beiden berühmten Bauten von Mies van der Rohe eines jener typischen Verkaufsschilder, die Immobilienmakler aufstellen, wenn ihnen eine Transaktion gelungen ist. Sogar der Name eines örtlichen Immobilienvermittlers ist darauf zu sehen. Doch rasch klärt sich auf: Das Verkaufsschild ist Teil einer aktuellen Kunstaussstellung. In "Die Zugezogenen" installiert das Künstler-Duo Elmgreen und Dragset Haus Langen als Wohnhaus einer fiktiven deutschen Familie, die sich aufgrund des Brexit entschieden hat, nach Deutschland zurückzukehren. Alles vor, im und hinter dem Haus ist im Zustand des Halbfertigen, die Räume sind nicht zu Ende gestrichen, kein Karton ist komplett ausgepackt, kein Möbelstück an seinem endgültigen Platz. Im Wohnzimmer liegen britische Tageszeitungen herum, im Auto der "Familie" Einkaufstüten von Harrods. "Der Umzug der Familie wird hier zum Symbol eines sich verändernden Europas präsentiert" heißt es in einem Flyer zur Ausstellung.

Ein Gefühl des Wandels hat Pelikan auch mit Blick auf Krefeld, als sie nach vier Jahren Abwesenheit wieder in die Stadt kommt. Der Besucherin fällt vor allem auf, dass die Zahl der "echten" Bau- und Verkaufsschilder spürbar zugenommen hat. Leerstehende Villen werden zum Verkauf angepriesen oder in Eigentumswohnungen verwandelt, Lückengrundstücke bebaut.

Marktextperten verwundert die neue Betriebsamkeit nicht. "Es kommt Bewegung in den Markt, das Interesse an Immobilien nimmt spürbar zu. Vor allem von auswärtigen Käufern", sagt der lokale Immobilienvermittler Kristopher Kersting. Rund 50 bis 60 Prozent der von ihm vermittelten Wohnimmobilien in Krefeld gehen an Käufer aus Düsseldorf und dem Umland. Auch seine Berufskollegin Dagmar

Böcker-Schüttken kann über mangelnde Anfragen nicht klagen. "Der Krefelder Wohnimmobilienmarkt entwickelt sich positiv", urteilt die Düsseldorfer Maklerin. Als Gründe für den Krefelder Mini-Boom nennt sie neben den niedrigen Zinsen die günstige Lage. Vom Ruhrgebiet und Düsseldorf ist die knapp 223000 Einwohner zählende Stadt in dreißig Minuten mit dem Auto zu erreichen. Miet- und Kaufinteressenten stammen - wenn nicht aus Krefeld selbst - daher vor allem aus diesen beiden Destinationen sowie aus den Nachbarkommunen Mönchengladbach und Moers.

Krefeld gilt in der Region als Schnäppchenmarkt mit einem ungewöhnlich großen Angebot an grünen, sehr guten Wohnlagen mit wunderschönem Altbaubestand und großzügigen Grundrissen zu vergleichsweise günstigen Mieten und Kaufpreisen. Die beiden Weltkriege haben im Stadtbild vergleichsweise geringe Spuren hinterlassen. Prächtige Gründerzeitbauten mit Zuckerbäckerfassaden oder mit Türmchen im Hogwarts-Stil, umgeben von weitläufigen Gärten, bietet Krefeld nicht nur vereinzelt, sondern gleich quartiersweise. Viele der Villen verdanken ihre Existenz Fabrikantenfamilien aus Duisburg und Umgebung. "Es galt nicht als schick, in der gleichen Stadt zu wohnen, in der man auch arbeitete", weiß Maklerin Böcker-Schüttken.

Von diesem gebauten Erbe profitiert das Krefelder Stadtbild in den nördlichen und östlichen Bezirken bis heute. In besonders großer Dichte findet man großbürgerliche Stadthäuser rund um den Stadtwald, eine von Galopprennbahn, Tennis- und sonstigen Sportvereinen umgebene Parkanlage im beliebten Stadtteil Bockum. Wer hier durchs Grüne joggt, hat es geschafft. "Bismarckstraße, Wilhelmshofallee, Jentgesallee, Hohenzollernstraße und Hüttenallee zählen zu den feinsten Adressen der Stadt", sagt Makler Kersting, der gerade ein prachtvolles Anwesen an der Jentgesallee in der Vermarktung hat.

Das Haus mit 350 Quadratmetern Wohnfläche und einem 2500 Quadratmeter großen Grundstück bietet der Eigentümer für 2,6 Millionen Euro an. "Ein Ausnahmeobjekt", sagt Kersting. Doch nach Aussage seiner Kollegin Böcker-Schüttken werden freistehende Villen in diesen Lagen selten für weniger als eine Million Euro angeboten. Und dieser Preis wird auch bezahlt - vor allem von Düsseldorfern, die zu Hause locker das Dreifache auf den Tisch legen müssten.

Bisher haben sich die Wohnimmobilien in Krefeld langsamer verteuert als in den großen Metropolen am Rhein. Was wenig überrascht, denn wirtschaftlich läuft es nicht gut. Das produzierende Gewerbe bildet zwar unverändert das Rückgrat der örtlichen Wirtschaft, doch die einst dominierende Textilindustrie ist stark

geschrumpft. Dabei stammen noch immer zwei Drittel aller in Deutschland entworfenen, konfektionierten und gehandelten Krawatten aus Krefelder Produktion. Die Arbeitslosenquote liegt mit 10,7 Prozent deutlich über dem Durchschnitt in Nordrhein-Westfalen, der Wohlstand fällt also eher bescheiden aus. Das Mietpreisniveau spiegelt die eher begrenzten finanziellen Möglichkeiten der meisten Krefelder wider: Laut dem aktuellen Marktreport der Wohnungsgesellschaft LEG NRW verlangten Vermieter im vergangenen Jahr bei neuen Vertragsabschlüssen monatlich im Schnitt 6,29 Euro je Quadratmeter. Das sind 2,9 Prozent mehr als im Jahr zuvor. In vielen anderen Städten der Region mussten umzugswillige Haushalte im gleichen Zeitraum aber weit höhere Aufschläge hinnehmen. Allerdings lassen die Durchschnittspreise nicht erkennen, wie groß die Preis- und Qualitätsunterschiede am Krefelder Wohnungsmarkt tatsächlich sind. Das Delta lässt sich auch geographisch leicht festmachen: Die guten und teuren Wohnlagen finden sich ausnahmslos nördlich der Innenstadt, preiswerter wird es im Süden und Südwesten.

Den schlechtesten Ruf und die günstigsten Mieten hat die Krefelder Innenstadt. Recht durchmischt ist der Stadtteil Uerdingen, bekannt durch den Fußball-Werksverein des mächtigen Chemiekonzerns Bayer, der am Krefelder Rheinufer liegt. Trotz Nähe zur Industrie hat Uerdingen kleinstädtischen Charme, eine Menge Baudenkmäler und mit der stillgelegten Weinbrennerei Dujardin zudem einen touristischen Magneten mit hervorragender Gastronomie. Einige Gebäudeteile wurden in Loftwohnungen umgebaut, die inzwischen auch vermietet sind. Projekte mit mehreren Neubauwohnungen sind in Uerdingen-Mitte mit einundzwanzig Wohneinheiten und am Rheinufer mit fünfzig Wohnungen geplant. Vor allem das Projekt am Fluss setzt etwas eigenwillig auf Luxus mit großen Wohnungen und hohen Preisen - typisch für den östlichen Stadtteil, der gegenüber Krefeld gerne seine Unabhängigkeit betont. Ein Lokalstolz, dem man auch auf Stadtebene begegnet. Denn auch die echten Krefelder fühlen sich trotz räumlicher Nähe zu Duisburg und Düsseldorf weder dem einen noch dem anderen Nachbarn besonders zugehörig.

Vielmehr betont man seine Eigenständigkeit, die vor allem industriegeschichtlich begründet ist: Im 18. und 19. Jahrhundert war die Stadt das linksrheinische Zentrum der Samt- und Seidenproduktion. Das wirtschaftliche und demographische Wachstum Krefelds ist mit dieser Industrieepoche stark verknüpft. Diese Zeit hat sogar einen eigenen Baustil hervorgebracht, der in der Fachliteratur seit ein paar Jahren als "Krefelder Haus" bezeichnet wird. Besonderes Merkmal dieses kleinen, rheinländischen Verwandten des Wiener Gründerzeithauses: Es verfügt über eine Fassadenbreite von zwei, drei oder auch vier Fenstern und über rückseitige Erweiterungen durch Flügelanbauten. Die Abmessungen und Ausrichtungen der Räume waren auf die ursprüngliche Nutzung ausgerichtet: Die Arbeitsabläufe rund

um den Webstuhl. 35000 Handwebstühle zählte Krefeld in den Blütejahren der manuellen Produktion, die ab Ende des 19. Jahrhunderts schrittweise durch Maschinenwebstühle ersetzt wurden.

Im Prinzip fand schon in dieser Zeit die erste Umnutzungswelle in den Erdgeschosswohnungen des "Krefelder Hauses" statt. Die Flächen verwandelten sich in Werkstätten, Läden, später Praxen und Büros. Besonders viele dieser Häuser finden sich in der Krefelder Innenstadt und wurden über Generationen hinweg vernachlässigt. Zwar bemüht sich die Stadtverwaltung um eine Aufwertung ihres heruntergekommenen Zentrums, für die es auch Unterstützung aus dem Programm "Stadtumbau-West" gibt. Zudem hat eine Initiative der Stadt mit einer lesenswerten Publikation zur Geschichte dieses in Krefeld, Aachen, Köln und Düsseldorf anzutreffenden Dreifensterhauses das Bewusstsein für die versteckte Qualität dieses Gebäudetyps geschärft.

Einige mutige Familien haben solche Häuser erworben und ihren Wünschen entsprechend in gemischt genutzte Immobilien umgebaut. Wohnen und Arbeiten findet hier wieder - wie zur Zeit der Seidenweber - unter einem Dach statt. Von einer flächendeckenden Sanierungswelle kann aber bisher keine Rede sein. Die Straßenzüge mit der größten Dichte an "Krefelder Häusern" zählen zu den schlechtesten Wohnadressen der Stadt. Dabei hätten diese Lagen ein großes Potential und könnten vielleicht einmal Bewohner aus den saturierten Vierteln rund um den Stadtwald anlocken.

Noch ist das nur eine Vision. "Die Zahl der Hartz-IV-Empfänger ist in diesen Vierteln besonders groß. Wir möchten einerseits die heutigen Bewohner nicht verdrängen, auf der anderen Seite aber die vielen Einzeleigentümer aufklären und zu Investitionen in die marode Bausubstanz motivieren", beschreibt die Krefelder Architektin und Stadtplanerin Birgit Causin den Spagat. 87 Anträge für Fassadensanierungen wurden bewilligt - ein erster Schritt. Wer weiß, vielleicht staunt die Wahl-Pariserin Susanne Pelikan bei ihrem nächsten Krefeld-Besuch auch hier über neue Bauschilder.



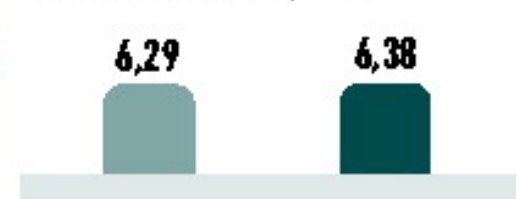
Wohnen in Krefeld

Monatskaltmieten in Euro je m²

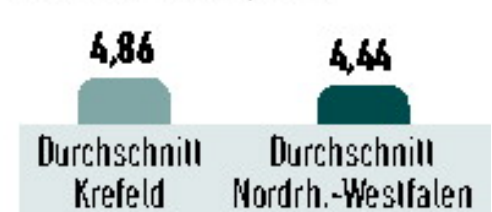
Oberes Preissegment



Mittleres Preissegment



Unteres Preissegment



Bildunterschrift: Krefeld ist bekannt für Gründerzeithäuser - und für seine Prachtvillen, einst von Duisburger Unternehmern als Domizile fern der Fabrik gebaut.

Fotos AKG, Imago

Alle Rechte vorbehalten © Frankfurter Allgemeine Zeitung GmbH, Frankfurt am Main
 Vervielfältigungs- und Nutzungsrechte für F.A.Z.-Inhalte erwerben Sie auf www.faz-rechte.de