

KREFELD

Max - Planck - Straße 12

MEHRFAMILIENHAUS MIT 40 WOHN EINHEITEN
KAPITALANLAGE – BESTANDSIMMOBILIE
WOHNOBJEKT IN ETABLIERTER LAGE

VORWORT

Dieses Exposé richtet sich an Investoren, die wirtschaftliche Vernunft mit sozialer Verantwortung verbinden und bewusst in stabilen, bezahlbaren Wohnraum investieren.

Bevor Zahlen und Details folgen, laden wir Sie ein, dieses Objekt gemeinsam mit Ihrer Kuratorin Carolin Skorbier zu erleben.



DÜRFEN WIR VORSTELLEN?



Gabriele Glasmacher, Mieterin
1- Zimmer Apartment, 5. Stock



Klaus Rantz, Hausmeister
der Anlage



Natalia Shakaia,
-Ansprechpartnerin der SEV
Hausverwaltung Neubeiser



Rafael Drobny, Handwerker
der Anlage



ANGEBOT UND NACHFRAGE BESTIMMEN DEN MARKTPREIS

Aufgrund des anhaltenden **Wohnungsmangels** in Deutschland **steigen die Immobilienpreise** in Zuzugsregionen bereits seit mehreren Jahren.

Zusätzliche, weitgehend ungesteuerte Zuwanderung aus dem Ausland verstärkt diesen Trend und führt zwangsläufig zu weiter steigenden Miet- und Kaufpreisen.

Besonders betroffen ist dabei das **untere und mittlere Preissegment**, in dem die Nachfrage nach Mietwohnungen deutlich zunimmt.

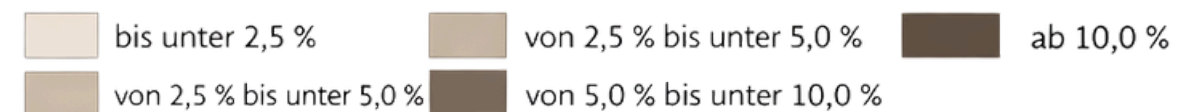
VERTEILUNG NACH BUNDESLÄNDERN

Der Königsteiner Schlüssel bildet die rechnerische Grundlage für die Verteilung von Asylsuchenden auf die Bundesländer. **Nordrhein-Westfalen weist hierbei den höchsten prozentualen Anteil auf.**

In Verbindung mit dem bestehenden Wohnungsmangel führt dies zu einer **anhaltenden Nachfrage** nach Wohnraum in urbanen Regionen wie Krefeld.



Quotenverteilung nach Königsteiner Schlüssel



AKTUELLE BERICHTERSTATTUNG

WOHNUNGSMARKT DEUTSCHLAND



**Studie: In Deutschland fehlen
1,4 Millionen Wohnungen**

Stand: 15.01.2026



Die Wohnungssuche hat sich in vielen Regionen zum Albtraum entwickelt, Besserung nicht in Sicht. Nach einer Studie des Pestel-Instituts behindert der Wohnungsmangel den Weg aus der Wirtschaftskrise.

zum Artikel in "DIE WELT"



**In NRW wurden 2024 deutlich
weniger Wohnungen gebaut
als im Vorjahr.**

Stand: 15.01.2026



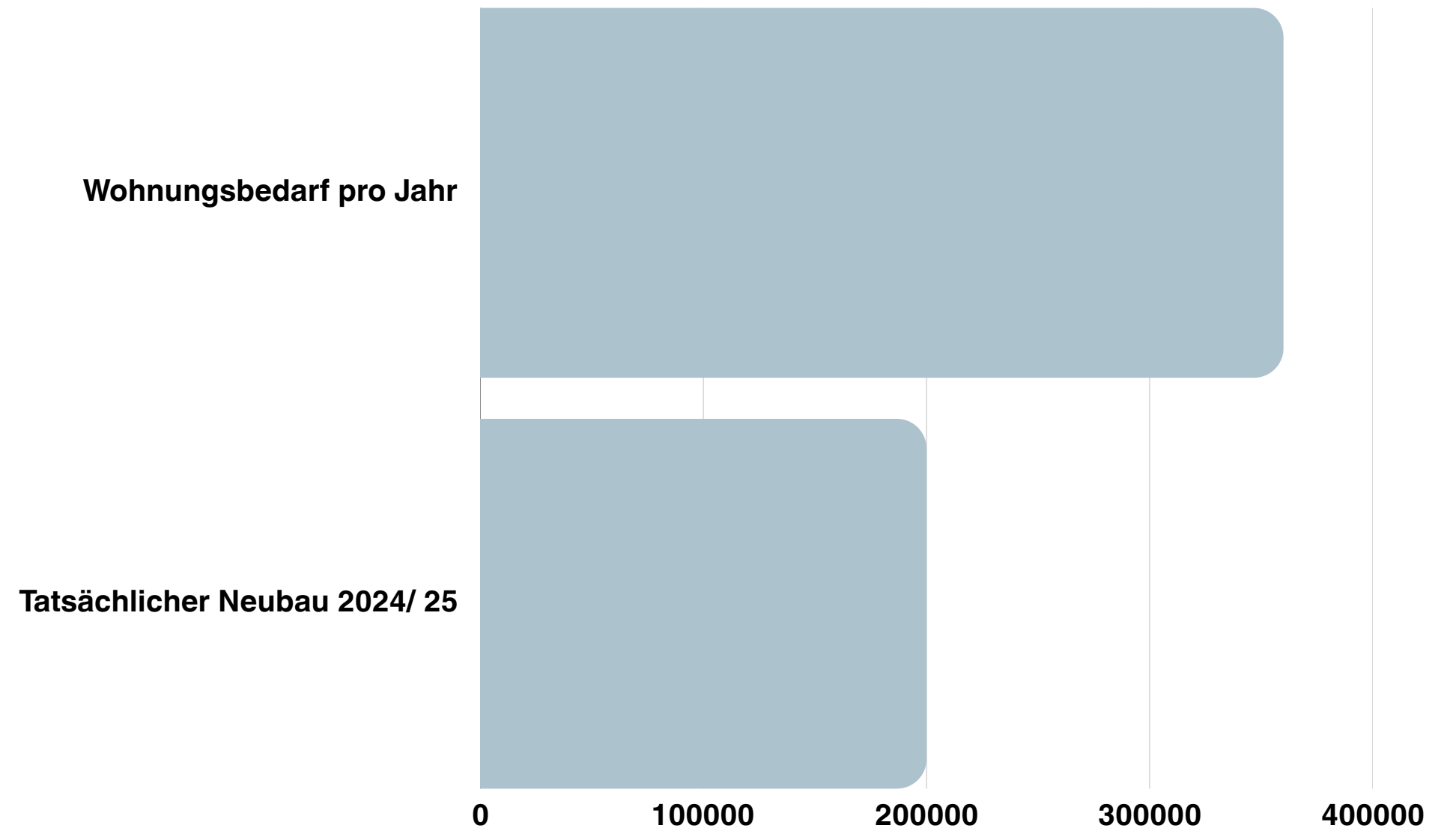
Der Wohnungsmangel verschärft sich. Eine Untersuchung zeigt, dass trotz wachsender Lücke deutlich zu wenig neue Wohnungen entstehen. Mit spürbaren Folgen - vor allem für Jüngere und Ältere.

zum Artikel in "DIE WELT"

JÄHRLICHE ANGEBOTSLÜCKE: CA. 120.000–200.000 WOHNUNGEN

Aktuelle Studien zeigen, dass der **jährliche Wohnungsbedarf** in Deutschland deutlich **über der tatsächlichen Neubautätigkeit** liegt. Während bundesweit zwischen 320.000 und 400.000 neue Wohnungen pro Jahr erforderlich wären, wurden zuletzt lediglich rund 200.000 Wohneinheiten fertiggestellt.

Diese strukturelle Angebotslücke führt insbesondere in wirtschaftsstarken Regionen zu anhaltendem **Nachfrageüberhang** und **steigenden Mieten** – zunehmend auch im mittleren Preissegment.



METROPOLREGION DÜSSELDORF/RHEINRUHR - GRÖSSTES WIRTSCHAFTSZENTRUM

DÜSSELDORF RHEIN-RUHR

Einwohner	12,8 Mio
Erwerbstätig	6,8 Mio
BIP in €	520,6 Mrd.

REGION FRANKFURT

Einwohner	5,8 Mio
Erwerbstätig	3,8 Mio
BIP in €	280,8 Mrd.

REGION STUTTGART

Einwohner	5,5 Mio
Erwerbstätig	3,1 Mio
BIP in €	270,1 Mrd.

REGION HAMBURG

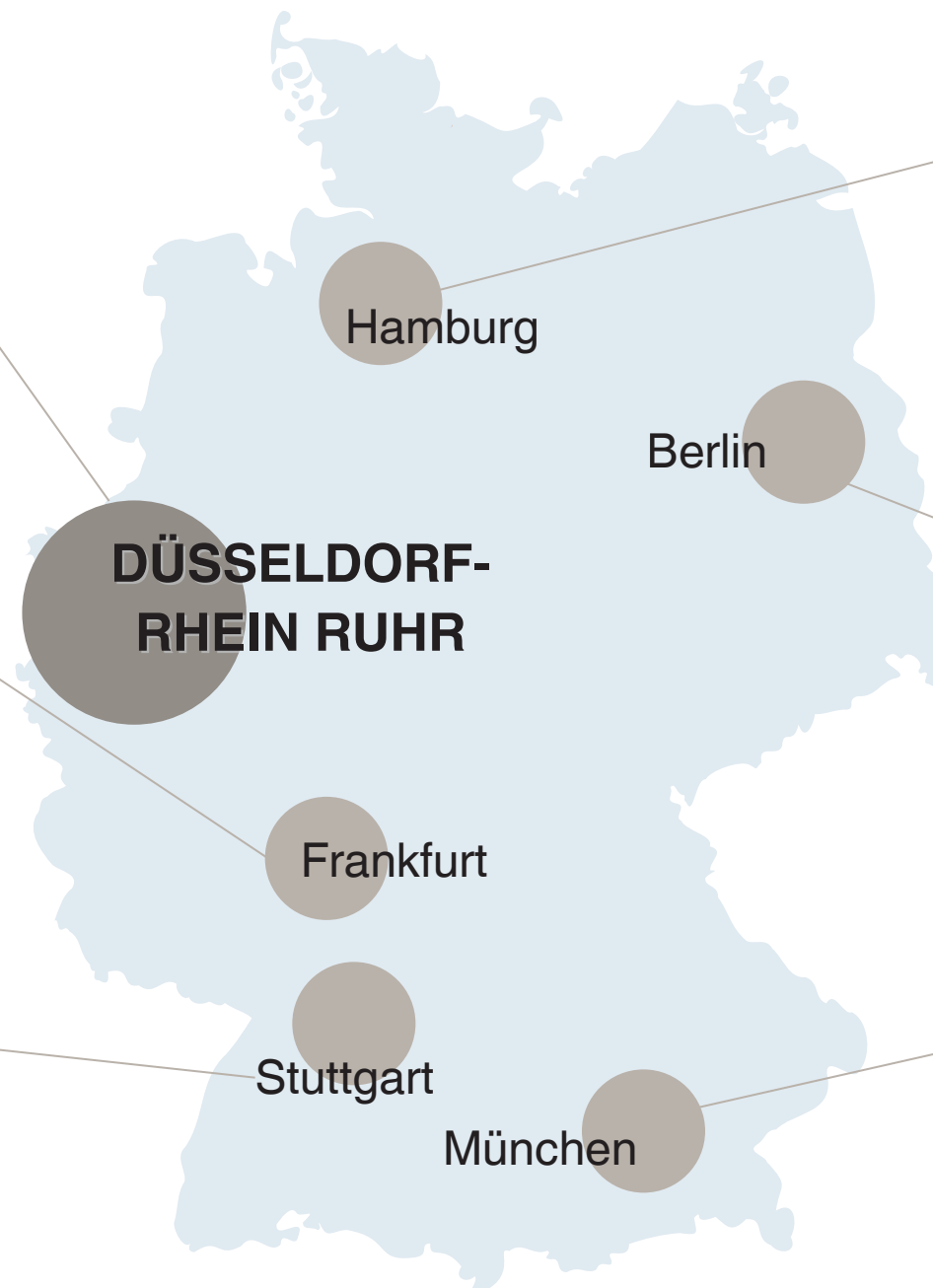
Einwohner	5,4 Mio
Erwerbstätig	2,9 Mio
BIP in €	234,4 Mrd.

REGION BERLIN

Einwohner	6,2 Mio
Erwerbstätig	3,2 Mio
BIP in €	231,6 Mrd.

REGION MÜNCHEN

Einwohner	6,2 Mio
Erwerbstätig	3,7 Mio
BIP in €	243,8 Mrd.



WARUM DIESE IMMOBILIE?

10 Fakten auf einen Blick

WARUM DIESE IMMOBILIE?

- ✓ **Attraktive Mietrendite von bis zu 5 %**
stabil, verlässlich - mit Steigerungspotenzial
- ✓ **Hohe Steuervorteile bis zu Euro 50.000,-**
je nach Wohnungsgröße und Haltedauer
- ✓ **Hohe, jährliche Eigenkapitalrendite**
Ihr Kapital arbeitet für Sie
- ✓ **Direkter Cashflow ab dem ersten Tag**
da die Wohnungen bereits vermietet sind
- ✓ **Top-Verkehrsanbindung & Standortvorteil**
Hauptbahnhof (ICE- Knotenpunkt), ÖPNV (K-Bahn, Bus) sowie schnelle Erreichbarkeit der Autobahnen A57, A44 und A46
- ✓ **Unser Full-Service-Konzept**
Wir koordinieren alles - von der Planung bis zur Übergabe.
- ✓ **Nachhaltiges Vermietungskonzept**
Top Hausverwaltung
- ✓ **Attraktive Grundrisse und hohe Vermietbarkeit**
alle Wohneinheiten verfügen über Balkone, funktionale Grundrisse, Fahrstuhl
- ✓ **CO₂- Vorteil - Fernwärmeanschluss**
Energieeffizient, durchdacht, klimafreundlich, nachhaltig und kostengünstig
- ✓ **Antwort auf „graue Wohnungsnot“**
beschreibt den akuten Mangel an altersgerechtem, barrierearmen und bezahlbarem Wohnraum

A detailed, light gray line drawing of a city street map, likely Krefeld, serves as the background. The map shows a dense network of streets, including a prominent grid pattern in the center and more irregular layouts towards the edges. The lines are thin and consistent in weight, creating a clean, architectural feel.

ZENTRALE LAGE MIT KURZEN WEGEN

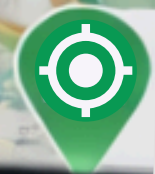
Ein Standort, der Alltag, Vermietbarkeit und Erreichbarkeit vereint.



Max-Planck-Straße 12,
Uerdingen Krefeld



Düsseldorf Flughafen
ca. 21 km



Düsseldorf
Zentrum 28 km

A56

Max-Planck-Straße 12
Krefeld

A57-AUSBAU: BESCHLOSSEN & IM AUSBAU

Zukunftsfähige Verkehrsanbindung da Ausbau beschlossen



Der **sechsspurige Ausbau der A57** auf einem rund 6,5 km langen Abschnitt zwischen Krefeld-Oppum und Krefeld-Gartenstadt wurde **Ende 2025 bundesweit freigegeben und** ist Bestandteil der offiziellen Bundesplanung.

Integrierte Lärmschutzmaßnahmen

Der Ausbau umfasst verbindlich geplante **Lärmschutzwände**, die die **Immissionsbelastung** angrenzender Wohngebiete **dauerhaft reduzieren**.

Konkreter Standortvorteil!

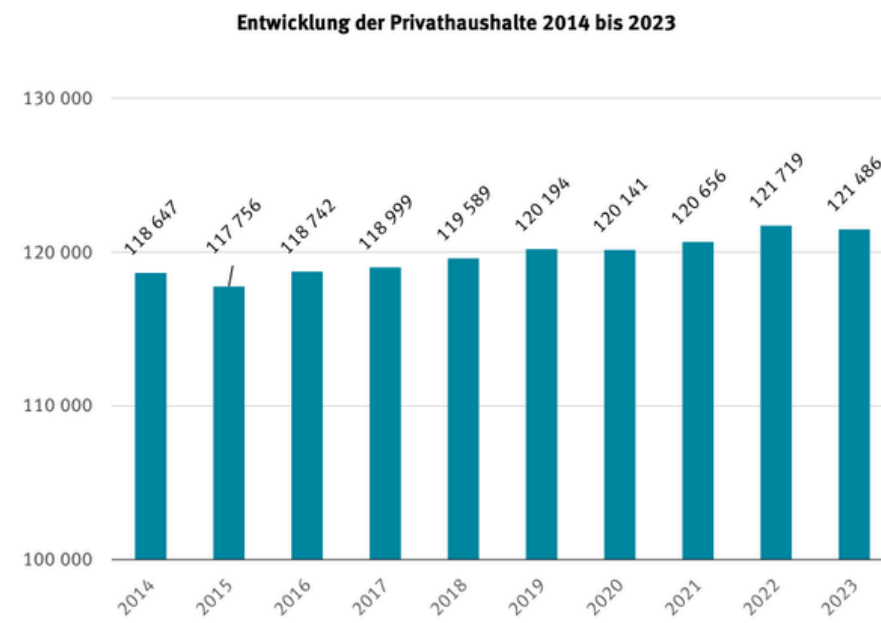
Verbesserter Verkehrsfluss, geringere Lärmbelastung und höhere Wohnqualität stärken Vermietbarkeit, Nachfrage und langfristige Wertstabilität.

NICHT MENSCHEN SCHAFFEN NACHFRAGE – HAUSHALTE TUN ES.

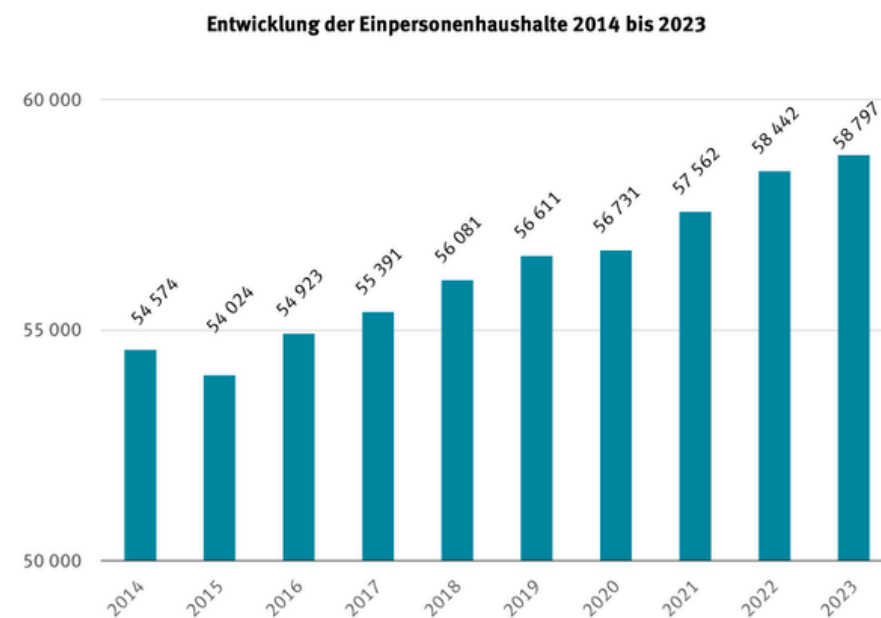
Und genau hier liegt der strukturelle Vorteil dieses Standorts.

WACHSENDE HAUSHALTSAZAHLEN

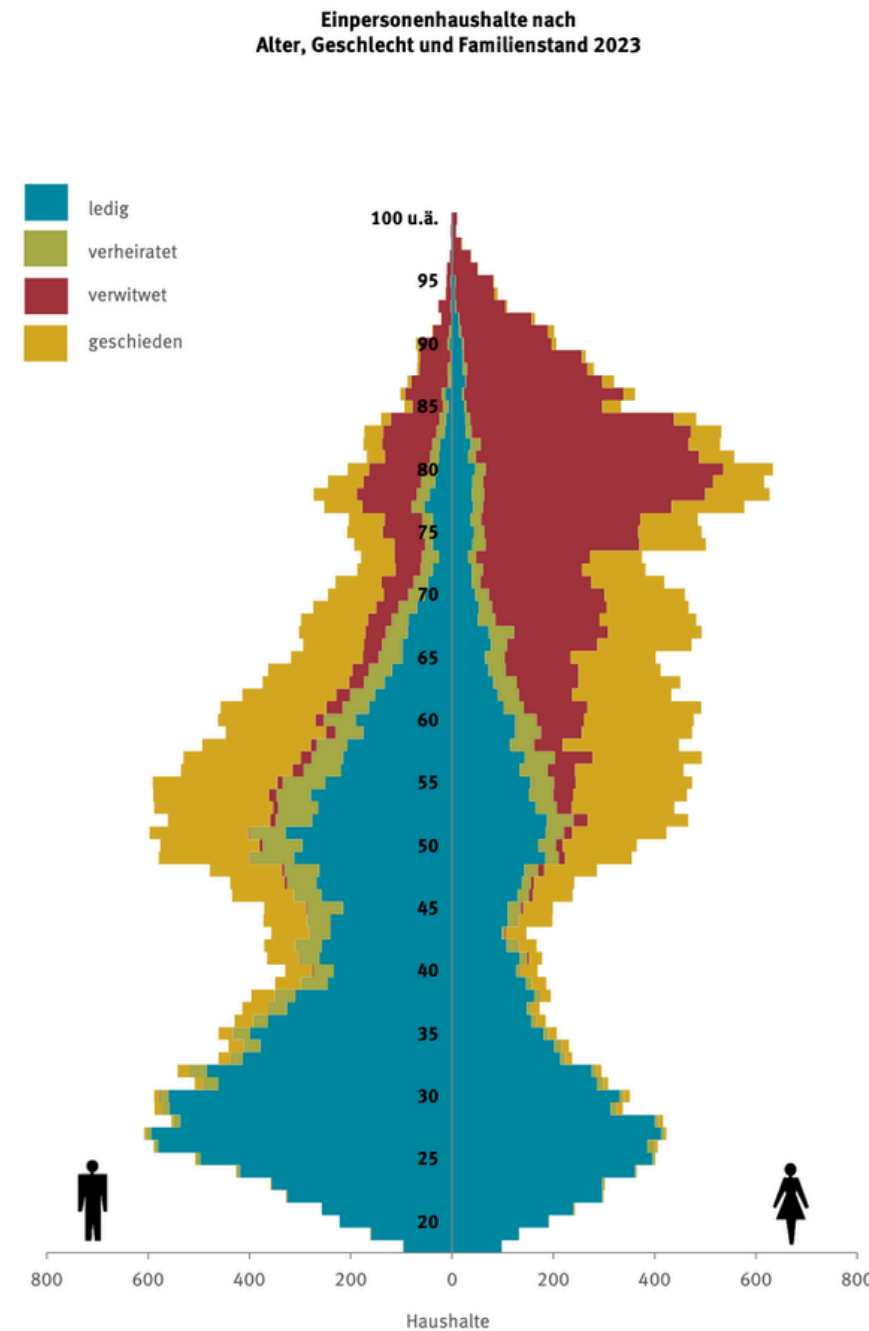
Mehr Haushalte bedeuten nachhaltig höhere Nachfrage
– unabhängig vom Bevölkerungswachstum.



Quelle: Stadt Krefeld, Abteilung Statistik und Wahlen, Stand 31.12.



Quelle: Stadt Krefeld, Abteilung Statistik und Wahlen, Stand 31.12.



Quelle: Stadt Krefeld, Einwohnerregister, Stand 31.12.

Zwischen 2014 und 2023 ist die Zahl der privaten Haushalte in Krefeld **kontinuierlich gestiegen** – von rund **118.600 auf über 121.500 Haushalte**. Besonders deutlich zeigt sich dieser Trend bei den Einpersonenhaushalten, deren Anzahl im selben Zeitraum auf knapp 58.800 zugenommen hat.

Diese Entwicklung ist **strukturell bedingt** und spiegelt **veränderte Lebensmodelle** sowie kleinere Haushaltsgrößen wider. Die Nachfrage verteilt sich dabei über mehrere Altersgruppen und ist nicht von kurzfristigen demografischen Effekten abhängig.

Bedeutung für diese Immobilie

Wohnimmobilien mit funktionalen Grundrissen, alltagstauglicher Lage und moderatem Mietniveau profitieren besonders von dieser Entwicklung. Für Kapitalanleger bedeutet dies eine dauerhaft stabile Vermietbarkeit und eine robuste Nachfragebasis.

STARKER ARBEITSMARKT IM REGIONALEN UMFELD

Internationale Arbeitgeber als Fundament nachhaltiger Wohnraumnachfrage

Die Breite des Arbeitgebermixes sorgt für stabile Beschäftigung und **kontinuierliche Wohnraumnachfrage**.



Internationale Industrie- & Technologieunternehmen

- Canon Deutschland
- Hitachi High-Tech Europe
- Bonfiglioli Deutschland
- Okuma Europe
- XCMG Europe
- Siempelkamp

Gesundheits-, Dienstleistungs- & Infrastrukturunternehmen

- Helios Klinikum Krefeld
- Sitel Krefeld
- Stelios Medien
- Jerfeld

Handel & Konsum

- Fressnapf Holding

Allein diese ausgewählten Arbeitgeber bündeln am Standort Krefeld deutlich über **12.000 Arbeitsplätze** und bilden damit ein starkes Fundament für eine nachhaltige und kontinuierliche Wohnraumnachfrage.



GESCHICHTE & IDENTITÄT

Leben am Puls der Deutschen Wirtschaft.

LEBEN AM PULS DER DEUTSCHEN WIRTSCHAFT



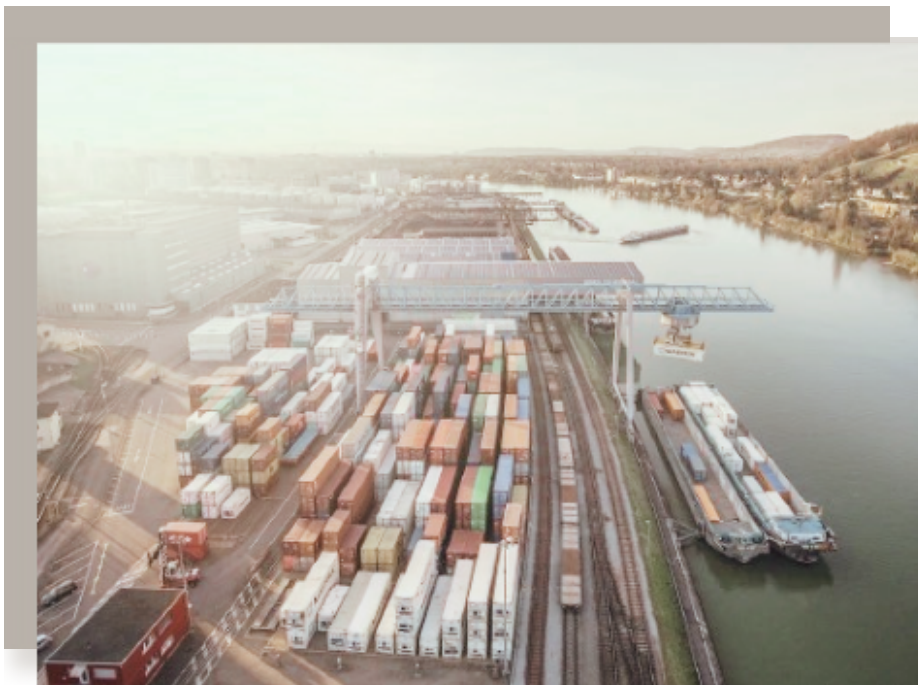
Industrie- und Technologiestandort Krefeld-Uerdingen

Krefeld ist eine Stadt mit Geschichte.

Was im 18. und 19. Jahrhundert als Zentrum der Seidenproduktion begann, hat die Stadt bis heute geprägt: **Unternehmergeist, technisches Können und der Wille, Dinge besser zu machen.**

Die „Samt- und Seidenstadt“ entwickelte sich zu einem der industriellen Kerne am Niederrhein. Viele der Werte aus dieser Zeit wirken bis heute fort: Präzision, Innovationskraft und ein ausgeprägtes Verständnis für Qualität. Nicht zufällig stammt ein Symbol moderner Ingenieurskunst – der ICE – aus einem Produkt **„Made in Krefeld“**.

Krefeld ist kein lauter Standort. Sondern ein verlässlicher. Eine Stadt, die arbeitet, entwickelt und produziert – und genau darin ihre Stärke hat.



Rheinhafen Krefeld – Logistikdrehscheibe am Niederrhein

GRÜNE VIELFALT & HISTORISCHE ORTE



Burg-Linn Krefeld



Schönwasserpark und Haus Schönwasser



Greiffenhorstpark und Haus Greiffenhorst



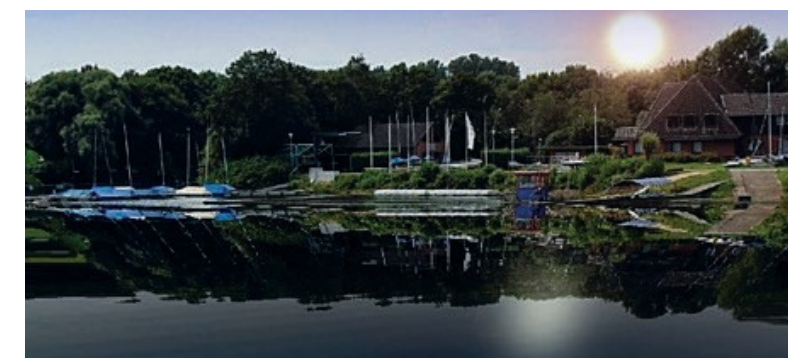
Botanischer Garten



Schönhausenpark



Stadtpark Fischeln



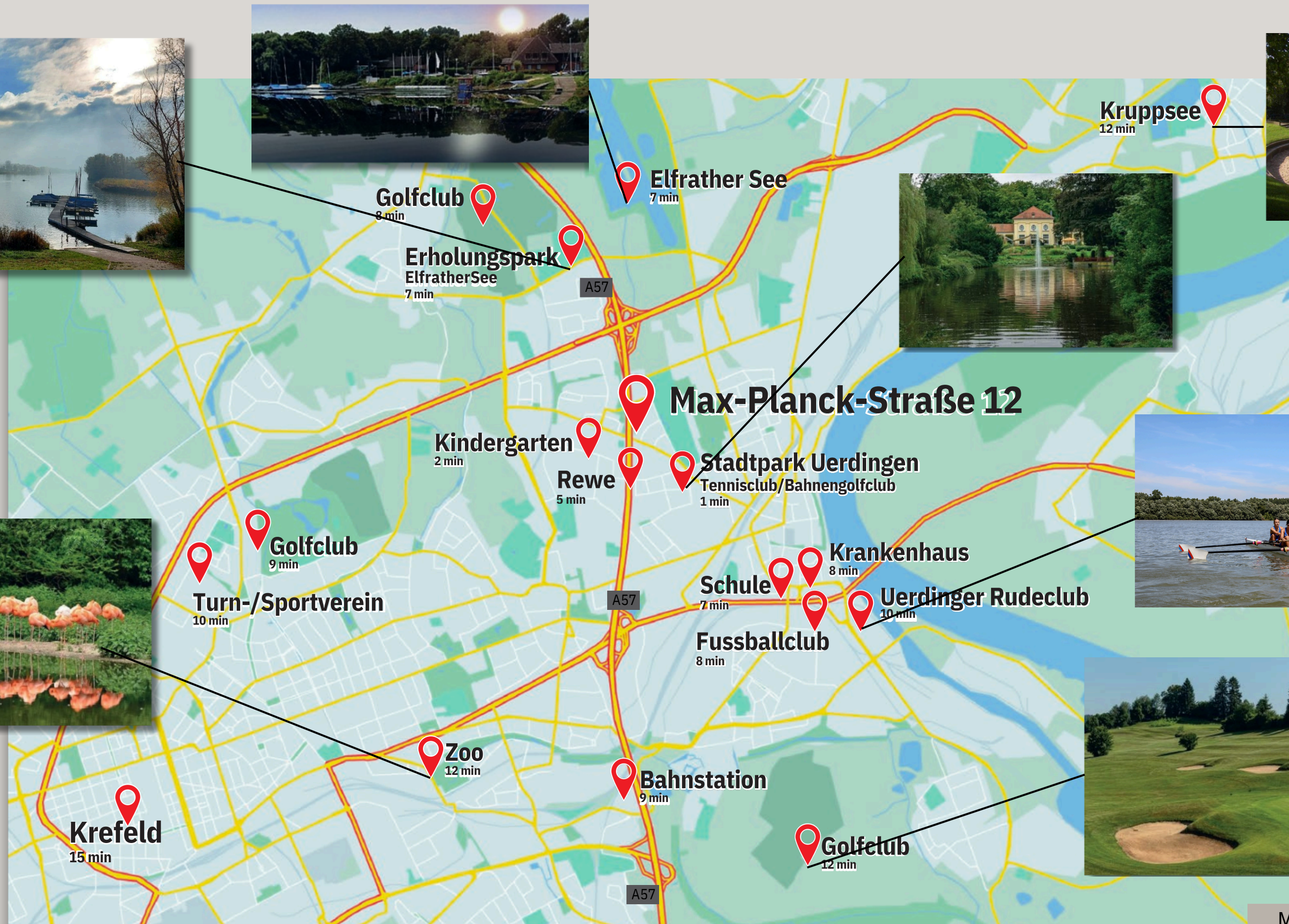
Elfrather See



Alexanderplatz

LAGE & LIEGENSCHAFT

Auf einen Blick



FLURKARTE

Grundbuchangaben

47829 Krefeld, Max-Planck-Straße 12

Grundbuchdaten: Amtsgericht von Krefeld

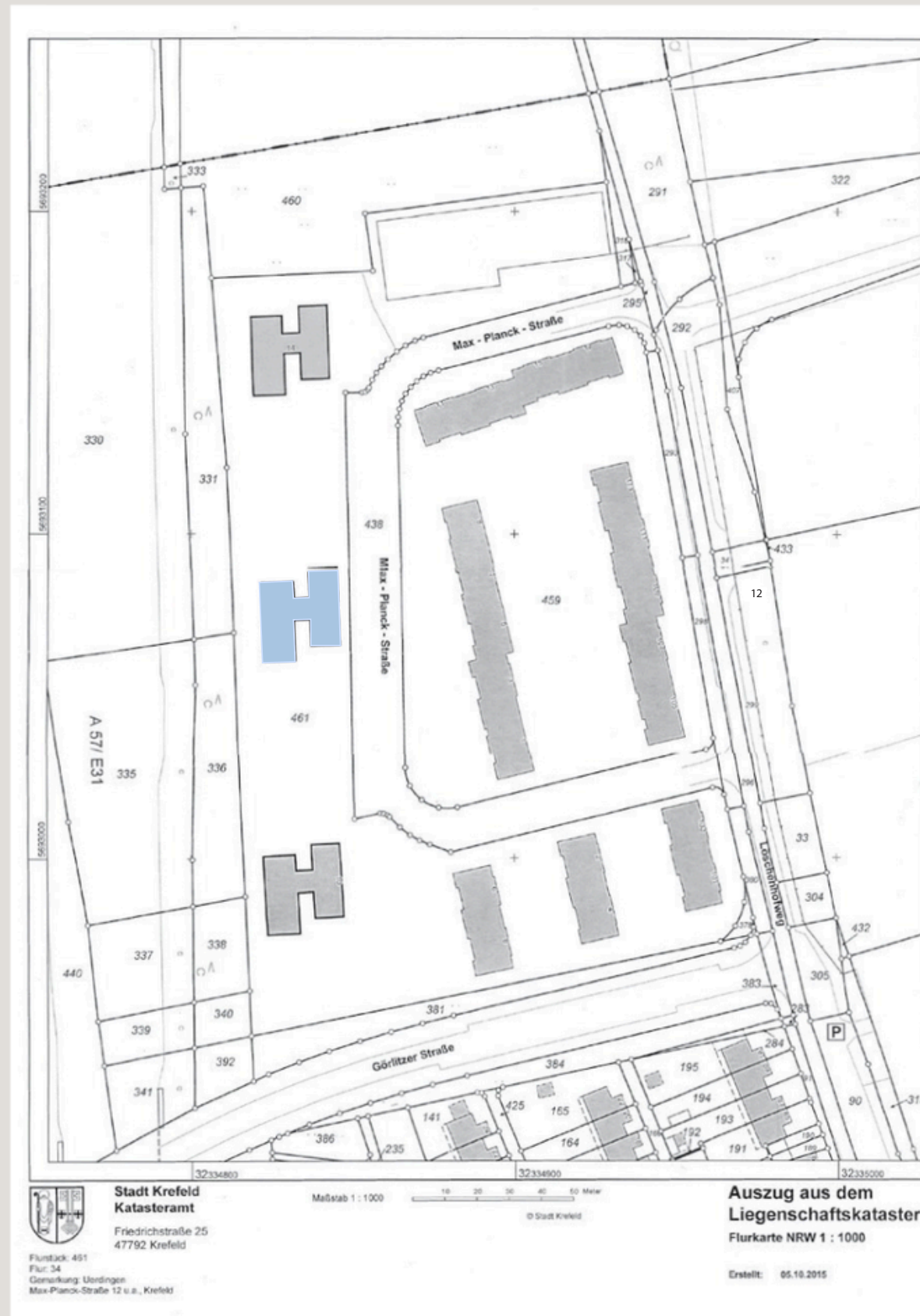
Grundbuchbezirk Uerdingen, Gemarkung Uerdingen

Flur 34, Flurstück 459, Grundstücksfläche 11.574 m²

Flurstück 461, Grundstücksfläche 17.331 m²,

Max-Planck-Straße 1 – 15 und 17 und

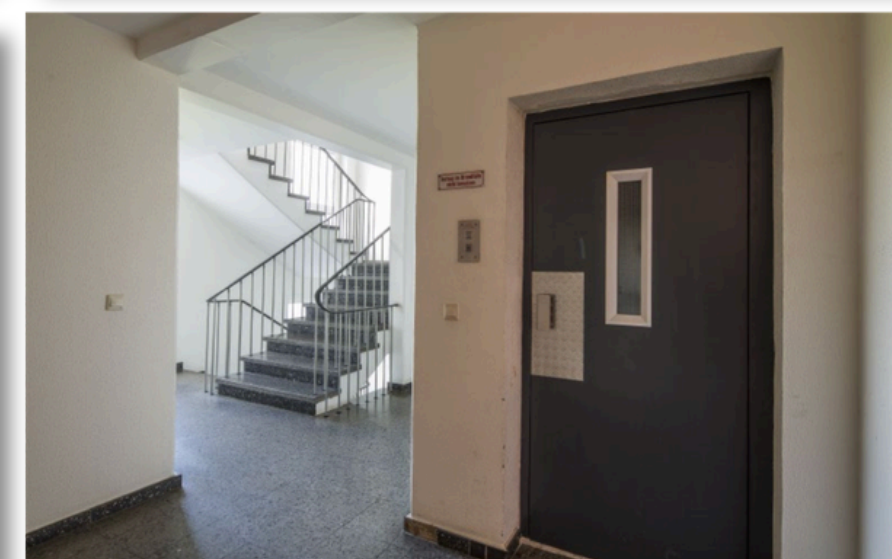
Löschenhofweg 101, 103, 105, 107, 109, 111, 113



OBJEKTAUSSTATTUNG & GRUNDRISSE

Auf einen Blick

OBJEKTBILDER

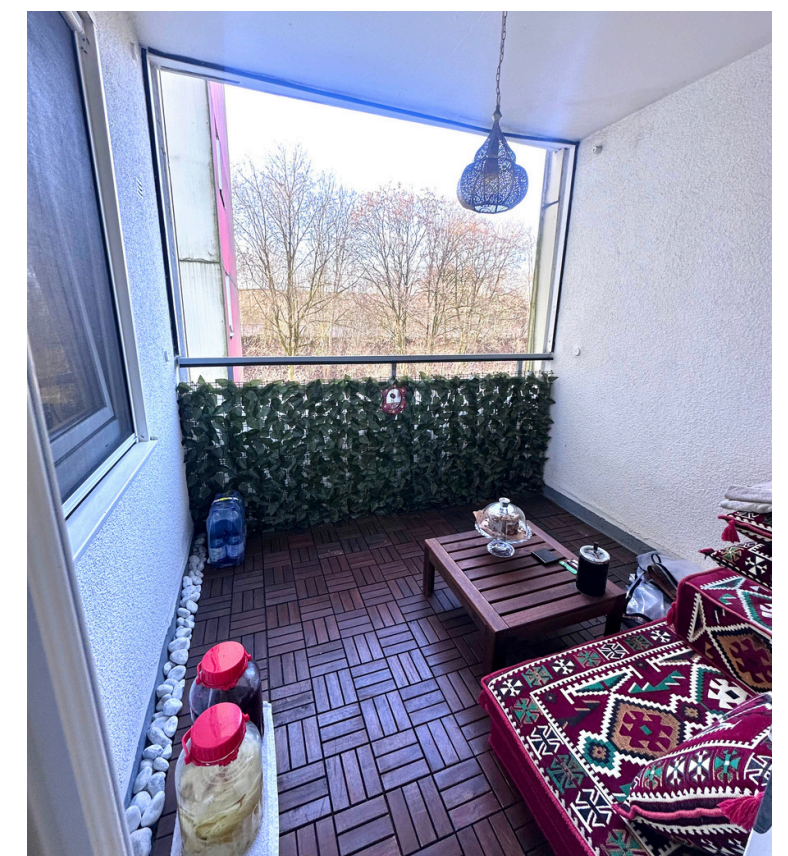
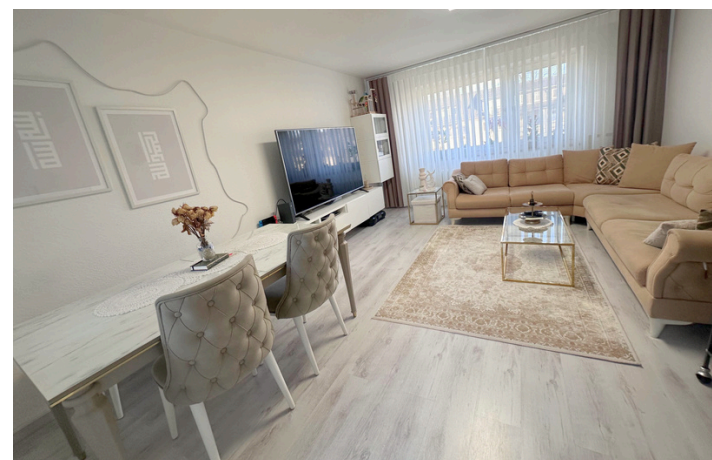


Die Wohnanlage liegt in einem gepflegten, **parkähnlichen Umfeld** mit großzügigen Grünflächen und einem Spielplatz und bietet eine klar strukturierte, nachhaltige Wohnqualität. Das Ensemble umfasst **drei achtgeschossige** sowie **zwanzig dreigeschossige Mehrfamilienhäuser** in solider **Massivbauweise** aus dem **Jahr 1965**.

Wesentliche Maßnahmen zur Werterhaltung wurden bereits umgesetzt: Die **Fassaden wurden 2011** modernisiert, die **Balkone betonsaniert** und der **Aufzug bereits 2005** erneuert.

Ein separates Garagengebäude mit **120 Stellplätzen** sowie ergänzende Außenstellplätze sichern eine dauerhaft **gute Parksituation**. Die unmittelbare Nähe zu **Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung, Banken, Post und Gastronomie** stärkt die Vermietbarkeit und unterstreicht die Attraktivität des Standorts.

OBJEKTBILDER



GRUNDRISSSE, DATEN & FAKTEN

GRUNDRISS WOHNUNGSTYP B



1-Zimmer-Wohnung

WE2,7,12,17,22,27,32, 37

Gesamtfläche	51 qm
Wohn-/Schlaf zimmer	29,45 qm
Küche	8,42 qm
Bad	3,91 qm
Abstellraum	1,37 qm
Flur	5,34 qm
Loggia	2,51 qm

GRUNDRISS WOHNUNGSTYP A



2-Zimmer-Wohnung

WE 1, 6, 11, 16, 21, 26, 31, 36

Gesamtfläche	67 qm
Wohnzimmer	23,95 qm
Schlafzimmer	15,84 qm
Küche	8,77 qm
Bad	4,32 qm
Abstellraum	2,07 qm
Flur	9,54 qm
Loggia	2,51 qm

GRUNDRISS WOHNUNGSTYP C



2-Zimmer-Wohnung

WE3,8,13,18, 23,28,33,38

Gesamtfläche	67 qm
Wohnzimmer	23,95 qm
Schlafzimmer	15,84 qm
Küche	7,89 qm
Bad	4,77 qm
Abstellraum	2,07 qm
Flur	9,94 qm
Loggia	2,54 qm

GRUNDRISSE, DATEN & FAKTEN

GRUNDRISS WOHNUNGSTYP D



3-Zimmer-Wohnung

WE4,9,14,19, 24,29,34,39

Gesamtfläche	80 qm
Wohnzimmer	23,96 qm
Schlafzimmer	15,88 qm
Kinderzimmer	11,67 qm
Küche	7,62 qm
Bad	4,10 qm
WC	2,11 qm
Abstellraum	2,58 qm
Flur	10,31 qm
Loggia	1,77 qm

GRUNDRISS WOHNUNGSTYP E



3-Zimmer-Wohnung

WE 10, 15, 20, 25, 30, 35, 40

Gesamtfläche :	80 qm
Wohnzimmer	23,57 qm
Schlafzimmer	15,79 qm
Kinderzimmer	11,17 qm
Küche	7,84 qm
Bad	4,10 qm
WC	2,24 qm
Abstellraum	1,32 qm
Flur	10,02 qm
Loggia	2,95 qm

Die funktional **geschnittenen**,
barrierearmen Wohnungen sind aufgrund
ihrer **klaren Raumaufteilung** und der
praktischen Erschließung besonders für
Singles, Paare sowie **ältere Mieter**
geeignet.

Die **kontinuierliche Mietauslastung**
bestätigt die **nachhaltige Nachfrage** und
unterstreicht die **langfristige**
Vermietbarkeit des Objekts.

GRUNDRISSSE, DATEN & FAKTEN



OBJEKTAUSSTATTUNG

Gebäude / Wohnungen

- 8-geschossiges Wohnhaus
- 1-, 2-, 3-Zimmer-Wohnungen
- jeweils mit Loggia

Dach

- Flachdach
- Zimmermannsmäßige Kaltdachkonstruktion
- Erneuerung Dacheindeckung ca. 1990

Aufzugsanlage

- OSMA-Aufzugsanlage
- Komplettmodernisierung 2004

Außenwände

- Keller: Betonaußenwände
- Geschosse: Thermocrete-Beton
- Außenverkleidung: Glasalplatten auf Alu-Unterkonstruktion inkl. Dämmung
- Neuanstrich 2011

Fenster

- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Wohnungen & Treppenhäuser
- Erneuert 1985–1991
- Keller: einfachverglaste Stahlkellerfenster

Türen / Zugang

- Hauseingangstür Aluminium mit Drahtverglasung, erneuert ca. 2005
- Briefkastenanlage innenliegend, erneuert 2005
- Klingelanlage mit elektrischem Türöffner, erneuert 2005

Innenwände

- Beton bzw. Kalksandsteinmauerwerk

Loggien

- Betonsanierung 2011

Treppen

- Stahlbeton
- Kunststeinstufen
- Eisengeländer mit Handlauf

OBJEKTAUSSTATTUNG

Heizung

- Umstellung von Öl auf Fernwärme ca. 1990
- Übergabestation Haus 12 versorgt gesamte Anlage
- Laufende Instandhaltung

Elektro

- u. P.-Installation
- Unterverteilung in Wohnungen
- zweckmäßige Schalter-/Steckdosenverteilung
- Fernsehkabelanschluss

Wandbehandlung

- überwiegend Rohfaser

Sanitär / Warmwasser / Wasser

- Bäder mit Wanne, WB, Spiegel, WC
- teilw. separates WC
- Warmwasser: Elektro-Durchlauferhitzer
- Wasserleitungen: verzinktes Eisen

Keller / Nebenräume

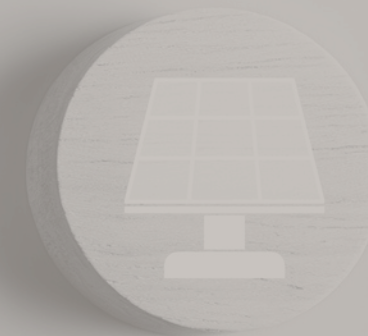
- Holzabtrennungen
- Trockenraum
- Fahrradraum
- Waschraum mit Anschlussmöglichkeiten

Sonstiges / Allgemeines

- Regenfallrohre 2011 erneuert
- parkähnliche Außenanlage
- Rasen, Sträucher, Baumbestand
- Spielplatz
- Hauszuwegung & Stellplätze
- Garagenanlage Stahlbeton

DER KLIMA MUSTERSCHÜLER

Max-Planck- Straße, Krefeld



Krefeld als Wegweiser mit Blick auf Klimaneutralität und Versorgungssicherheit

z.B.: 80qm Wohnung	Fernwärme	ÖL-Heizung	mod. Gasheizung	Wärmepumpe
Co2-Emissionen (g/kWh)	34	220	160	170-210
Co2-Emissionen (p.a. in kg)	395	2.515	1.830	1.945-2.400
Heizkosten (p.a. in EUR)	880	1.490	1.600	1.300-1660

Angaben beziehen sich auf eigene Recherche, Preise Stand 04/2023. Heizkosten beziehen sich auf den Wärmeverbrauch dieses Objektes. Oben genannte Angaben schwanken je nach Heizverhalten des Mieters. Durchschnittsverbrauch einer 80m2 Wohnung hängt stark vom Heizverhalten des Mieters ab.



Graue Energie und Co2 Einsparung bei Neubau Vermeidung

- Treibhausgasvermeidung durch Bestandswohnungskauf
- Co2 Emission bei Neubau einer einzigen 80qm-Wohnung liegt bei ca. 64.000 kg
- Der Verbrauch einer 80-qm Wohnung in der Max-Planck-Str. 12 beläuft sich auf knapp 400 kg/p.a.
- Eine einzelne Wohnung aus dem Bestandsobjekt ist somit 160 Jahre „klimaneutral“ gegenüber einem Neubau

ZUKUNFTSSICHERE ENERGIEVERSORGUNG

CO₂-arme Fernwärme | Gesetzeskonform | Planungssicher

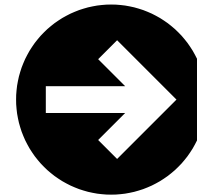


Seit Inkrafttreten des novellierten **Gebäudeenergiegesetzes (GEG)** gilt für neu eingebaute Heizsysteme ein **Mindestanteil von 65 % erneuerbarer Energien**. Fernwärme zählt ausdrücklich zu den zulässigen und bevorzugten Erfüllungsoptionen.

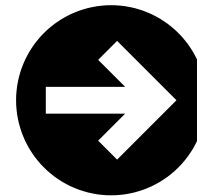
Die **gesamte Wohnanlage wird über ein sehr CO₂-armes Fernwärmesystem** beheizt und erfüllt somit die aktuellen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Die Fernwärme in Krefeld weist einen **außergewöhnlich niedrigen Primärenergiefaktor von 0,23** auf und liegt damit deutlich **unter den gesetzlichen Grenzwerten**.

Das bedeutet dauerhaft **niedrige Heizkosten, hohe Planungs- und Investitionssicherheit** sowie eine **nachhaltige Energieversorgung** ohne kurzfristigen Handlungsbedarf.

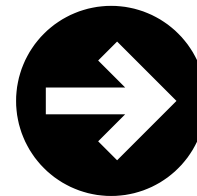
UNSER SERVICE BIETET IHNEN



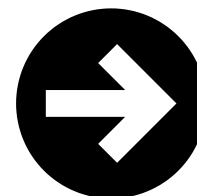
Das beste Preis- Leistungsverhältnis



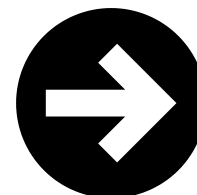
**Schnelle Prozesse: Vom Erstgespräch bis zum
Notar in 4 bis 6 Wochen**



**Hohe Kundenzufriedenheit: Wir haben eine
Wiederverkaufs- und Empfehlungsrate von über 80%**



**Bei uns sprechen Sie ausschließlich mit Spezialisten,
mit langjähriger Erfahrung**



Langjährige Produktpartner mit bester Qualität

PREISE

Max-Planck- Straße 12, Krefeld