

Wohnungsmarkt in Essen 2020



Vierter Wohnungsmarktbericht
der Projektgruppe Perspektive Wohnen

STADT
ESSEN

Impressum

Herausgeberin	Stadt Essen
Layout	Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement
Redaktion	Evelyn Evertz, Anke Krähling, Renate Chudoba, Doris Hekers
Titelbild	Arif Uzun
Druck	Amt für Geoinformation, Vermessung und Kataster
Auflage	150 Exemplare
Kontakt	Telefon: +49 (0)201 88 68400 E-Mail: projektgruppe.perspektive- wohnen@amt68.essen.de Adresse: Stadt Essen, Fachbereich 68-4, 45121 Essen Sie finden uns: Lindenallee 6-8, 45127 Essen
Stand	Dezember 2020

© Stadt Essen, alle Rechte vorbehalten.

Ein Nachdruck, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung der Herausgeberin gestattet.

Der umfangreiche Tabellenanhang wurde nicht abgedruckt, ist aber der digitalen Ausgabe beigelegt.

(https://www.essen.de/leben/planen_bauen_und_wohnen/wohnen/wohnungsmarkt_in_essen.de.html).

Inhaltsverzeichnis

Impressum	2
Einleitung	7
Ausgewählte Strukturdaten der Stadt Essen	8
1. Grundstücks- und Immobilienmarkt	9
1.1 Volumen des Grundstücksmarktes.....	9
1.2 Preisniveau.....	10
1.3 Preisentwicklung.....	11
1.4 Bodenrichtwerte.....	11
1.4.1 Bodenrichtwerte in Essen.....	11
1.4.2 Essen im Vergleich.....	13
2. Wohnungsmarktrelevante Entwicklungen im Stadtgebiet	14
2.1 Prognosen.....	14
2.1.1 Bevölkerungsprognose.....	14
2.1.2 Wohnungsbedarfe.....	16
2.2 Wohnbauflächenbedarfe.....	19
2.2.1 Siedlungsflächenbedarfe und Siedlungsflächenmonitoring auf regionalplanerischer Ebene.....	20
2.3 Essener Konzept zur Förderung des Wohnungsbaus.....	21
2.3.1 Potenzialanalyse und Umsetzungsstrategie zur Innenentwicklung.....	22
2.3.2 Bürgerforum – Essen ist gefragt! Wo wollen wir wohnen?.....	23
2.3.3 Stärkung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus.....	26
2.4 Ausblick: Fortführung und neue Wege der Umsetzung der Förderung des Wohnungsbaus..	28
2.4.1 Dauerhafte Stärkung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus.....	28
2.4.2 Wohnbauflächenmonitoring.....	28
2.4.3 Teilnahme der Stadt Essen an der Landesinitiative Bau.Land.Leben.....	29
2.4.4 Entwicklung städtischer Grundstücke.....	30
2.5 Beispiele weiterer wohnungspolitischer Instrumente.....	32
Exkurs: Quartiersentwicklung / Besonderes aus den Stadtteilen	34
Exkurs: Stimmen aus der Wohnungswirtschaft	36

3. Gebäude- und Wohnungsangebot	40
3.1 Bautätigkeit (Neubau von Gebäuden mit Wohnraum und Wohnungen).....	40
3.2 Gebäude- und Wohnungsbestand	45
3.2.1 Gebäude- und Wohnungsbestand nach Gebäudeart.....	45
3.2.2 Wohnungsbestand nach Baualter, Wohnungsgröße und Raumzahl	47
3.2.3 Öffentlich geförderter Wohnungsbestand.....	49
3.3 Eigentümerquote	52
3.4 Wohnungsleerstand.....	53
4. Wohnungsbedarf und -nachfrage aufgrund der Bevölkerungsstruktur	55
4.1 Bevölkerung.....	55
4.2 Haushalte.....	56
4.3 Wanderungen.....	57
4.4 Besondere Nachfragegruppen.....	58
4.4.1 Arbeitslosigkeit und existenzsichernde Leistungen	59
4.4.2 Wohnberechtigungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau	61
4.4.3 Seniorinnen und Senioren	63
4.4.4 Studierende und Auszubildende	65
4.4.5 Geflüchtete mit positiver Aufenthaltsprognose.....	67
4.5 Wohnungslosigkeit	68
Exkurs: Umgang mit Problemimmobilien im Kontext der Zuwanderung aus Südosteuropa.....	70
5. Mietenentwicklung.....	71
5.1 Qualifizierter Mietspiegel	71
5.2 Mietpreisentwicklung	72
5.2.1 Mietniveau: Essen im Vergleich.....	72
6. Unterstützung bei den Wohnkosten	74
6.1 Einkommensberechnung Wohnberechtigungschein.....	74
6.2 Wohngeld.....	77
6.3 Mieten für öffentlich geförderten Wohnraum	79
6.4 Kosten der Unterkunft.....	80

Wohnungsmarkt in Essen 2020

Vierter Wohnungsmarktbericht der Projektgruppe Perspektive Wohnen

7. Klimaschutz beim Wohnungsbau	81
7.1 Klimaschutzaspekte in der Bauleitplanung und in Baugenehmigungsverfahren	81
7.2 Teilnahme Essens am Programm „Global Nachhaltige Kommune NRW“ (GNK NRW)	82
Exkurs: Hätten Sie gewusst,	83
Fazit	84
Mitglieder der Projektgruppe Perspektive Wohnen	86
Begriffserläuterungen	88
Abbildungsverzeichnis	89
Tabellenverzeichnis	92

Einleitung

Ich freue mich, Ihnen den Wohnungsmarktbericht 2020 präsentieren zu können. Der vorliegende Bericht umfasst im Wesentlichen den Zeitraum der Jahre 2017 bis 2019. Bei einigen Themen konnten auch noch jüngere Daten aufgenommen werden.

Nach einer personellen Neuaufstellung des für Wohnungsmarktbeobachtung zuständigen Sachgebietes und der Abteilungsleitung in meinem Amt erscheint der aktuelle Bericht in neuer Aufmachung, anderem Layout aber auch mit überarbeiteter Struktur und neuen Inhalten.



So finden Sie neben den bewährten Inhalten wie zum Beispiel Immobilien- und Mietpreise, Bevölkerungsdaten und -prognosen, strukturelle Angaben zum Wohnungsbestand und zu den Haushalten im vorliegenden Bericht nun unter anderem auch Beiträge zu wohnungsmarktrelevanten Entwicklungen im Stadtgebiet und zum Klimaschutz beim Wohnungsbau.

Des Weiteren bietet der Wohnungsmarktbericht Exkurse zu verschiedenen Themen. Dort sind beispielsweise Beiträge zur Quartiersentwicklung aufgegriffen oder es wird der Umgang mit Problemimmobilien dargestellt. Darüber hinaus finden Sie kleinere Einschübe, die Essen im Vergleich mit anderen Großstädten aus dem Umland darstellen.

Auf die ungewöhnlichen, von der Pandemie geprägten Umstände im Erstellungsjahr des Berichts haben wir mit einer besonderen Beteiligungsform reagiert. Die an der Projektgruppe Perspektive Wohnen beteiligten Wohnungsbauunternehmen waren gebeten, sich mit Textbeiträgen am Wohnungsmarktbericht zu beteiligen. Die Rückläufe finden Sie im Exkurs „Stimmen aus der Wohnungswirtschaft“.

Aus allen Daten und Beiträgen ist zu entnehmen, dass die Herausforderungen am Wohnungsmarkt tendenziell weiter zugenommen haben. Die Stadt Essen verzeichnet eine weiterhin wachsende Bevölkerungszahl, wenn auch schwächer zunehmend als in den Jahren zuvor. Der Wohnungsbedarf der Bevölkerung ist immer noch weder quantitativ noch qualitativ gedeckt, sodass weitere Anstrengungen erforderlich sein werden, um insbesondere in den Marktsegmenten des barrierearmen oder des geförderten Wohnungsbaus der Nachfrage gerecht zu werden.

Stefan Schwarz
Fachbereichsleiter
Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement

Ausgewählte Strukturdaten der Stadt Essen

Ausgewählte Strukturdaten der Stadt Essen	2017	2018	2019
Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung¹	590.194	590.611	591.018
unter 18 Jahre	93.934	94.500	95.557
18 – 44 Jahre	203.011	204.104	204.052
45 – 64 Jahre	167.141	165.541	164.148
65 Jahre oder älter	126.108	126.466	127.261
Haushalte²	309.620	310.143	310.010
davon Einpersonenhaushalte	153.423	154.454	154.382
Wohnungsbestand³ in reinen Wohngebäuden⁴ und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum⁵	320.434	321.247	322.296
davon öffentlich gefördert	19.610	19.521	19.612
Baufertigstellungen (Wohnungen in fertiggestellten Neubauten³ in reinen Wohngebäuden⁴ und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum⁵)	720	693	1.089
davon mit 1 und 2 Wohnungen	284	216	147
davon in Mehrfamilienhäusern	436	417	766
davon in sonstigen Gebäuden	0	60	176
Eigentümerquote in Prozent (gerundet)	22	22	22
Durchschnittliche Haushaltgröße in Quadratmetern (gerundet)	77	77	77
Wohnfläche in Quadratmetern pro Person im Durchschnitt (gerundet)	42	42	42
Innerstädtische Umzüge	45.639	40.927	41.566
Wanderungssaldo	+ 2.482	+ 1.906	+ 1.669
Sterbefallüberschuss	- 1.458	- 1.637	- 1.172

Quellen: Einwohnerdatei, Sterbefalldatei, Geburtendatei, Wanderungsdatei, Fortschreibung der Daten der Gebäudedatei bzw. der Gebäude- und Wohnungszählungen anhand der Angaben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung über die Bautätigkeit, Einwohneramt

¹ Stichtag 31.12.

² Bevölkerung in Privathaushalten: Haushalte der wohnberechtigten Bevölkerung (ohne Sonderanschriften wie z.B. Wohnheime und Flüchtlingsunterkünfte)

³ vorläufige Zahlen

⁴ Gebäude, die mindestens mit 50 Prozent der Gesamtnutzfläche Wohnzwecken dienen

⁵ Gebäude, die mindestens eine Wohnung enthalten, aber überwiegend Nichtwohnzwecken dienen

1. Grundstücks- und Immobilienmarkt

Informationen zum Geschehen auf dem Essener Immobilienmarkt können dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen entnommen werden (www.boris.nrw.de). Dort stehen neben den Bodenrichtwerten für das Essener Stadtgebiet auch die jährlich erscheinenden Grundstücksmarktberichte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Essen zum kostenlosen Download bereit.

1.1 Volumen des Grundstücksmarktes

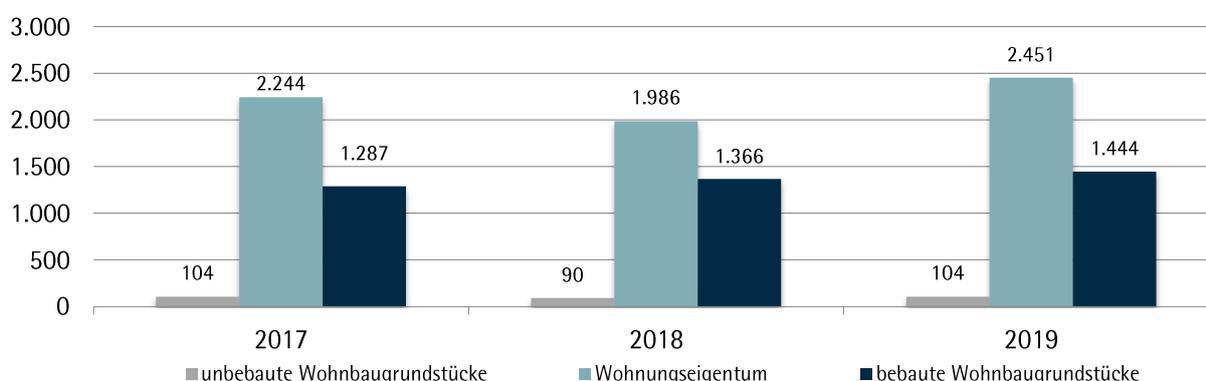
Die nachfolgenden Informationen sind dem Grundstücksmarktbericht 2020 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Essen entnommen.

Im Jahr 2019 werden durch den Gutachterausschuss in der Stadt Essen insgesamt 4.519 Kauffälle erfasst (im Jahr 2017 sind es 4.206 und 3.947 im Jahr 2018). Der damit verbundene Geldumsatz beläuft sich im Jahr 2019 auf rund 1,9 Milliarden Euro. In den Jahren 2017 liegt der Umsatz bei rund 1,7 und im Jahr 2018 bei etwas unter 2,1 Milliarden Euro. Der Gesamtmarkt setzt sich aus verschiedenen Teilmärkten zusammen, z.B. Wohnen, Gewerbegrundstücke, Nichtbauland.

Im Jahr 2017 entfallen davon auf den Teilmarkt Wohnen 3.635 Kauffälle, im Jahr 2018 sind es 3.442 und im Jahr 2019 rund 4.000 Kauffälle mit Gesamtumsätzen von knapp einer Milliarde Euro in 2017, rund 1,1 Milliarden Euro in 2018 und rund 1,2 Milliarden Euro in 2019.

Für den Teilmarkt Wohnen sind die Anzahl der Kauffälle und der Geldumsatz in den nachfolgenden Grafiken – nach den Kategorien unbebaute Wohnbaugrundstücke, Wohnungseigentum und bebaute Wohnbaugrundstücke aufgeteilt – dargestellt.

Abbildung 01: Anzahl der Kaufverträge für den Teilmarkt Wohnen 2017–2019

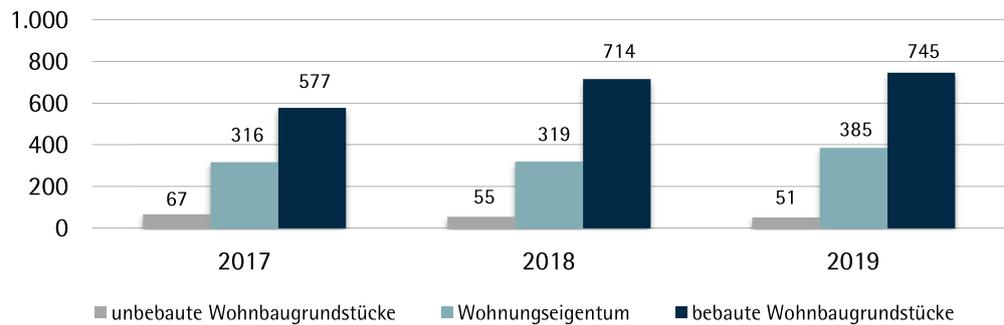


Quelle: Grundstücksmarktbericht 2020, eigene Darstellung

Wohnungsmarkt in Essen 2020

Grundstücks- und Immobilienmarkt

Abbildung 02: Geldumsätze für den Teilmarkt Wohnen 2017–2019 in Millionen Euro

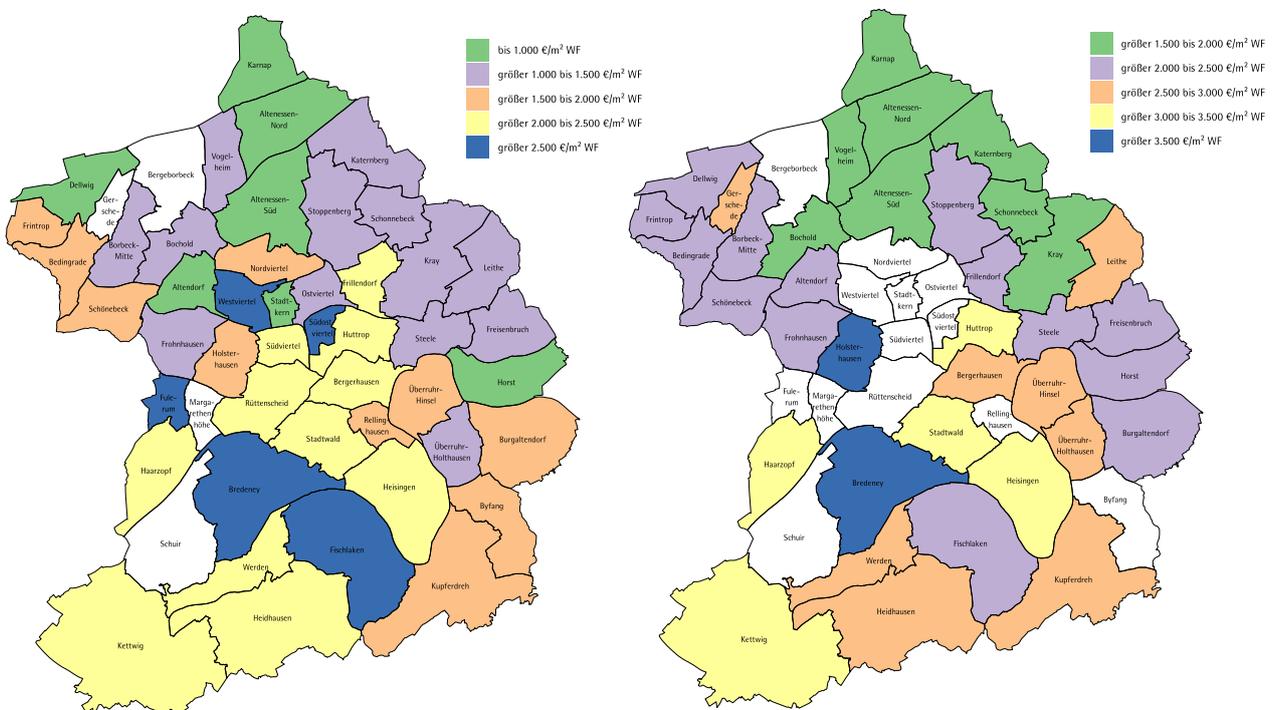


Quelle: Grundstücksmarktbericht 2020, eigene Darstellung

1.2 Preisniveau

Die unterschiedlichen Preisniveaus aller Essener Stadtteile sind für Ein- und Zweifamilienhäuser und Wohnungseigentum grafisch dargestellt.

Abbildung 03 und 04: Durchschnittliche Kaufpreise aus den Jahren 2017–2019 für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser (links) sowie für gebrauchtes Wohnungseigentum (rechts) der Baujahre 1975–2016 in Euro/Quadratmeter Wohnfläche (€/m² WF). Für die weiß dargestellten Stadtteile liegen in dem jeweiligen Marktsegment keine Kaufpreise vor.



Quelle: Grundstücksmarktbericht 2020

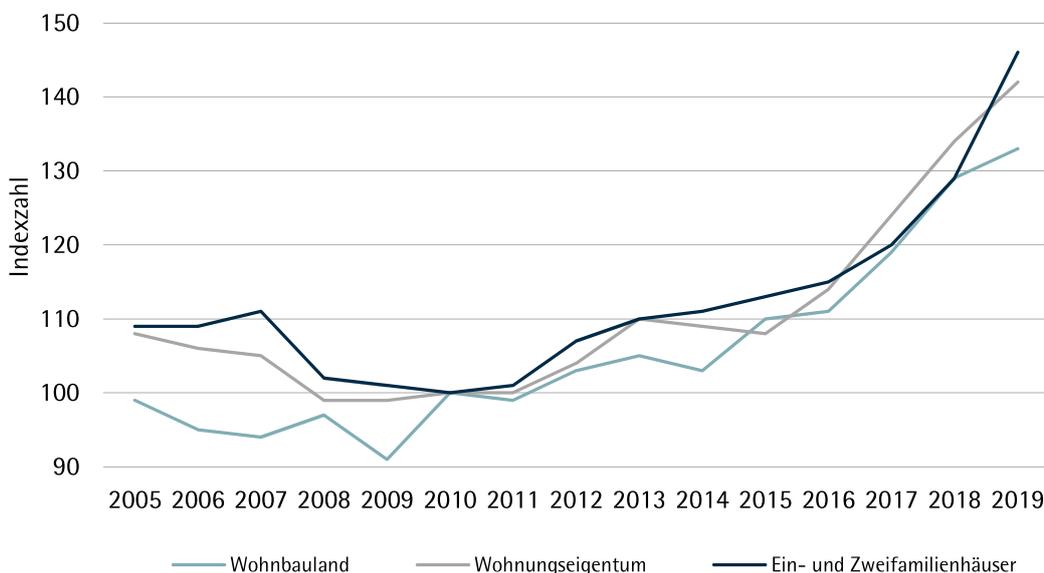
1.3 Preisentwicklung

Die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt können mit Indexreihen dargestellt werden. In Essen wurden Indexreihen für Bodenpreise, Preise für Eigentumswohnungen und Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet. Die Indexreihen beziehen sich auf das Basisjahr 2010=100. Sie wurden für das gesamte Stadtgebiet ermittelt. Innerhalb des Stadtgebietes verlief die Preisentwicklung jedoch nicht einheitlich. Die Indexzahlen sind deshalb – bezogen auf den Einzelfall – in einer bestimmten Lage des Stadtgebietes nur begrenzt aussagefähig.

Seit 2016 ist in allen Teilmärkten eine dynamische Preissteigerung zu verzeichnen.

**Dynamische
Preis-
steigerungen
seit 2016**

Abbildung 05: Indexreihen Wohnbauland, Wohnungseigentum (Weiterverkäufe) und Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterverkäufe) 2005-2019



Quelle: Grundstücksmarktbericht 2020

1.4 Bodenrichtwerte

1.4.1 Bodenrichtwerte in Essen

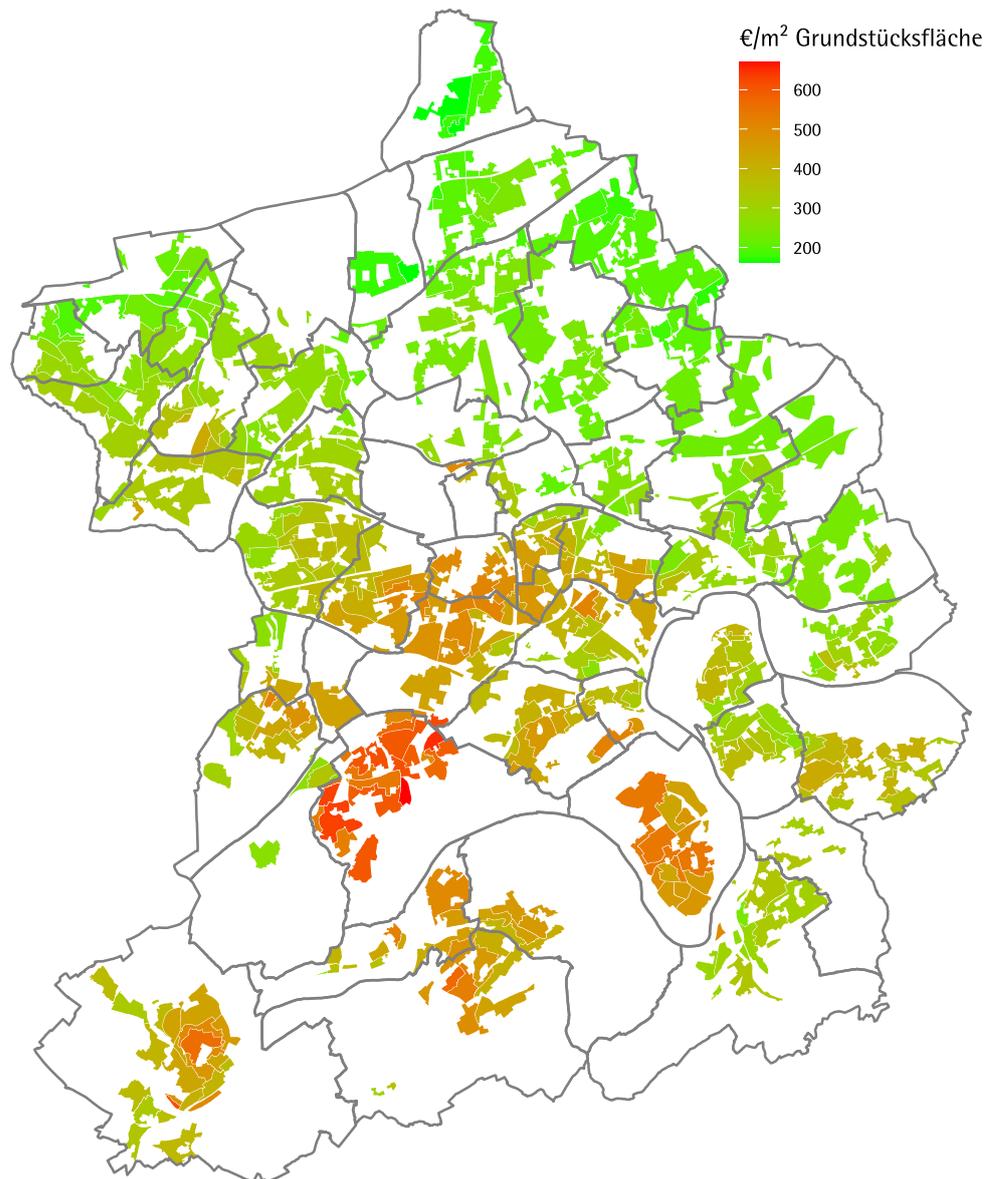
Bodenrichtwerte sind Durchschnittswerte für unbebaute Grundstücke. Der Gutachterausschuss ermittelt und beschließt sie jährlich auf der Grundlage der Kaufpreissammlung. Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosshöhe, Baulandtiefe, Grundstücksfläche, spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück.

Wohnungsmarkt in Essen 2020

Grundstücks- und Immobilienmarkt

Von den insgesamt 1.188 Bodenrichtwerten in Essen sind 812 Zonen für Wohnbaugrundstücke definiert. Die nachfolgende Karte zeigt eine Übersicht des Bodenrichtwertniveaus für Wohnbauland im gesamten Essener Stadtgebiet.

Abbildung 06: Bodenrichtwertniveau für Wohnbauland zum Stichtag 01.01.2020 in Euro pro Quadratmeter (€/m²) Grundstücksfläche



Quelle: Grundstücksmarktbericht 2020

1.4.2 Essen im Vergleich

Die Baulandpreise in Essen und in den bevölkerungsstärksten Großstädten im Rhein-Ruhr-Raum zeigen ein hohes Niveau. Da bei Redaktionsschluss der Grundstücksmarktbericht NRW 2020 noch nicht vorlag, weicht der Betrachtungszeitraum in diesem Unterkapitel ab und bezieht sich hier auf die Jahre 2016 und 2018. Die vergleichsweise Gegenüberstellung der typischen Baulandpreise in guten Lagen im Betrachtungszeitraum lassen überall ansteigende Werte erkennen. Bemerkenswert ist, dass sich sowohl für den Geschosswohnungsbau als auch für den individuellen Wohnungsbau in Essen unter den Vergleichsstädten im Ruhrgebiet die höchsten Steigerungsraten ergeben.

Abbildung 07: Typische Baulandpreise baureifer Grundstücke für den Geschosswohnungsbau in guter Lage, in Euro pro Quadratmeter (€/qm)

Stadt	31.12.2016 €/qm	31.12.2018 €/qm	Entwicklung in Prozent
Essen	390	450	15
Bochum	350	400	14
Dortmund	450	480	7
Duisburg	300	320	7
Düsseldorf	1.150	1.500	30

Quellen: Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2017 und 2019 (www.boris.nrw.de), eigene Darstellung

Abbildung 08: Typische Baulandpreise baureifer Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau in guter Lage, in Euro pro Quadratmeter (€/qm)

Stadt	31.12.2016 €/qm	31.12.2018 €/qm	Entwicklung in Prozent
Essen	430	520	21
Bochum	355	390	10
Dortmund	450	480	7
Duisburg	380	390	3
Düsseldorf	1.150	1.350	17

Quellen: Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2017 und 2019 (www.boris.nrw.de), eigene Darstellung

2. Wohnungsmarktrelevante Entwicklungen im Stadtgebiet

2.1 Prognosen

2.1.1 Bevölkerungsprognose

Positive
Bevölkerungs-
entwicklung
durch
Zuwanderung

Seit einigen Jahren ist Essen wieder eine wachsende Stadt (siehe Kapitel 4.1): Menschen jeden Alters ziehen aus den umliegenden Kommunen und Gemeinden, aus dem In- und Ausland nach Essen. Die veränderte Bevölkerungsentwicklung stellt die Stadt vor neue Herausforderungen. So wächst mit der Einwohnerzahl auch der Wohnungsbedarf.

Das Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen der Stadt Essen hat im Jahr 2019 eine neue Bevölkerungsvorausberechnung veröffentlicht. Diese bildet den Rahmen für städtisches Handeln und ist Grundlage für weitere Gutachten, so zum Beispiel die Ermittlung der Wohnungsnachfrage (siehe Kapitel 4). Die städtische Vorausberechnung¹ aus 2019 kommt bei einem Zeithorizont bis 2030 auf eine Bevölkerungszahl am Ort der Hauptwohnung in Höhe von rund 592.000 bzw. rund 597.000, wenn geplante Neubautätigkeiten mit berücksichtigt werden (siehe auch Kapitel 3.1). Der aktuellen Wohnungsnachfrageanalyse (InWIS Wohnungsnachfrageanalyse Essen 2025+, Stand Januar 2018) liegt die Bevölkerungsvorausberechnung der Stadt aus 2015 zugrunde. Im Jahr 2015 wurden noch 598.000 Einwohnerinnen und Einwohner bis zum Jahr 2030 vorausberechnet.

Für diese Diskrepanz ist neben einer veränderten Bevölkerungszusammensetzung und aktuellen Werten im Hinblick auf den Flüchtlingszuzug nach Essen vor allem eine abweichende Methodik maßgeblich.

In der städtischen Bevölkerungsvorausberechnung von 2015 wurden seinerzeit in Bau befindliche bzw. geplante Neubaugebiete direkt in der Berechnung der Bevölkerungszahl berücksichtigt. Diese sind mit einem Potenzial von ca. 3.000 aus anderen Städten nach Essen zuziehenden Personen bemessen worden, die in den vorausberechneten 598.000 Einwohnerinnen und Einwohnern bis 2030 einbezogen waren.

Demgegenüber wurde in der Bevölkerungsvorausberechnung von 2019 bewusst eine andere Methodik gewählt: Im Jahr 2019 hat eine separate Ermittlung des Amtes für Stadtforschung, Statistik und Wahlen zum Wachstumspotenzial durch nach Essen zuziehende Personen durch Neubautätigkeiten stattgefunden. Diese Neubautätigkeiten wurden über eine Erhebung geplanter Neubaugebiete, überwiegend im Verfahren befindliche Bebauungspläne oder städtebauliche Rahmenpläne, sowie durch eine Auswertung der sogenannten Baustatistik durch das Amt für Stadtplanung und Bauordnung ermittelt. Aus der Baustatistik können diejenigen Gebäude und Wohnungen abgebildet werden, die zwar genehmigt, aber noch nicht realisiert sind. Dieser Wert von insgesamt ca. 5.000 zusätzlich nach Essen ziehenden Personen wurde bewusst nicht in das Ergebnis von 592.000 Personen einbezogen. Diese 5.000 Personen, die durch Realisierung der Neubautätigkeiten bis 2030 potenziell nach Essen ziehen, sind also zuzüglich der 592.000 Personen (= 597.000 Personen) zu

¹ Der Bericht mit ausführlichen Ergebnissen ist online verfügbar unter:
https://media.essen.de/media/wwwessende/aemter/12/beitraege_zur_stadtforschung/Bevoelkerungsvorausberechnung_bis_2030.pdf

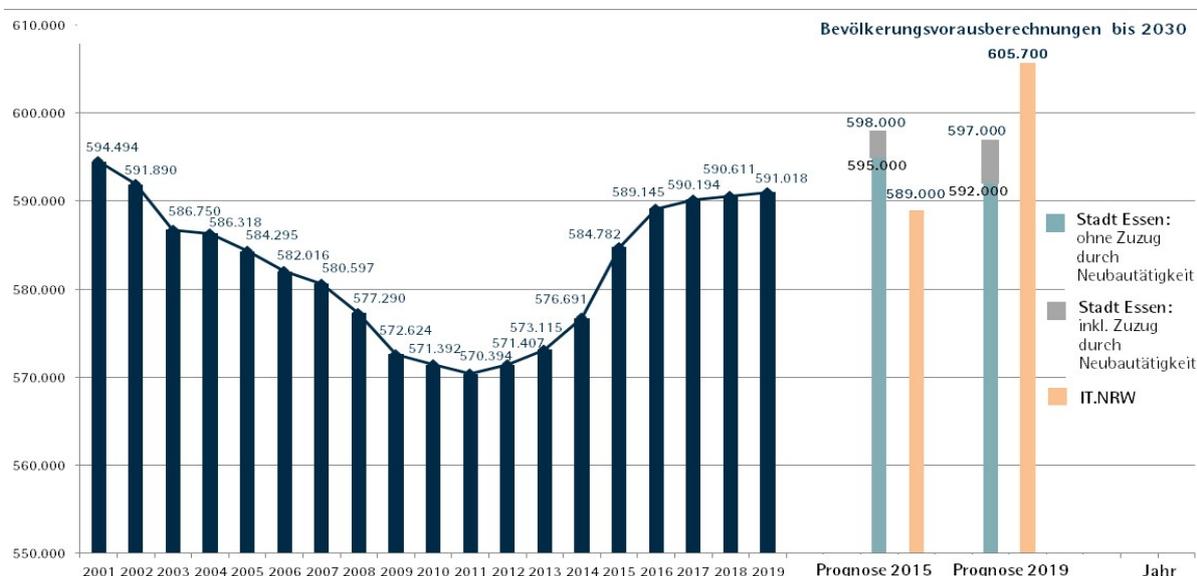
Wohnungsmarkt in Essen 2020

Wohnungsmarktrelevante Entwicklungen im Stadtgebiet

verstehen. Unterm Strich kann durch die vergleichende Betrachtung der beiden Bevölkerungsvorausberechnungen aus 2015 und 2019 festgehalten werden, dass die Bevölkerungszahl in Essen weiter steigen wird, auch wenn die vorausberechnete Wachstumskurve schwächer ausfällt als noch im Jahr 2015.

Mit Stichtag vom 30.09.2020 leben in Essen laut Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen 591.807 Einwohnerinnen und Einwohner (Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung). Damit ist die Bevölkerungsprognose der Stadt Essen aus dem Jahr 2019, die einen Bevölkerungsanstieg auf rund 592.000 (ohne Zuzug durch Neubautätigkeiten) bis zum Jahr 2030 prognostiziert, bereits heute nahezu erreicht.

Abbildung 09: Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung am 31.12.2001–31.12.2019 sowie Vorausberechnungen bis 2030 der Stadt Essen und IT.NRW (Hinweise: (1) ohne Landesunterkunft; (2) Bestand im Jahr 2018 ergänzt bzw. bereinigt um verspätet gebuchte Geburten und Sterbefälle, die erst im Folgejahr verbucht wurden)



Quellen: Amt für Stadtforschung, Statistik und Wahlen; IT.NRW;
 Grafik: Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Eine Bevölkerungsentwicklung, die im Wesentlichen durch Zuwanderung geprägt ist, kann nicht verlässlich vorausberechnet werden. Künftige, teilweise gesamtgesellschaftliche und weltpolitische Entwicklungen sind nicht vorhersehbar und entsprechend nicht gesichert abbildbar. Dass die Annahmen zu Wanderungsbewegungen grundsätzlich verschieden sein können, zeigt ein Vergleich der städtischen Bevölkerungsvorausberechnung mit der Prognose des Landesbetriebes Information und Technik Nordrhein–Westfalen (IT.NRW) als Statistisches Landesamt. So geht IT.NRW von einem deutlich höheren Bevölkerungswachstum für die Stadt Essen auf rund 605.700 Personen bis zum Jahr 2030 aus. Maßgeblich dafür sind unterschiedliche Wanderungssaldi.

Die Wanderungssaldi der Stadt Essen fallen deutlich geringer aus, als die Annahmen des Landesbetriebes, da die Stadt Essen bereits auf den tatsächlichen Saldo des Jahres 2018 (+1.900 Personen) aufsetzen konnte. Dieser liegt deutlich unter dem vorhergesagten Wert von IT.NRW:

Wohnungsmarkt in Essen 2020

Wohnungsmarktrelevante Entwicklungen im Stadtgebiet

Abbildung 10: Prognose der Außenwanderung (Wanderungssaldo der Zuzüge und Fortzüge über die Stadtgrenze)

Stadt Essen	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Wanderungsgewinne	1.800	1.800	1.700	1.700	1.600	1.600	1.500	1.500	1.400	1.400	1.300	1.300

IT.NRW	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Wanderungsgewinne	3.500	3.400	3.300	3.200	3.100	3.000	2.900	2.800	2.700	2.600	2.600	2.400

Quelle: Amt für Stadtforschung, Statistik und Wahlen; IT.NRW

Auch im Jahr 2019 liegt der tatsächliche Wanderungsgewinn mit +1.700 Personen deutlich unter dem angenommenen Wert von IT.NRW.

2.1.2 Wohnungsbedarfe

Vor dem Hintergrund der veränderten Rahmenbedingungen am Wohnungsmarkt wurde die Wohnungsnachfrageanalyse Essen 2020+ aus dem Jahr 2013 fortgeschrieben und aktualisiert (Wohnungsnachfrageanalyse Essen 2025+, Stand 2018). Schwerpunkt der Analyse ist die konkrete Bedarfsermittlung der zukünftigen Wohnungsnachfrage bis zum Jahr 2030. Zur Abschätzung des stadtplanerischen Handlungsbedarfs werden der in der Analyse festgestellte Bedarf und die vorhandenen Potenzialflächen zum Neubau von Wohnungen einander gegenübergestellt. Weiterhin werden strategische Handlungsfelder und -empfehlungen für den Wohnungsmarkt und die Entwicklung von Wohnbauflächen abgeleitet.

Als ein zentrales Ergebnis der Wohnungsnachfrageanalyse Essen 2025+ ist zu konstatieren, dass bis zum Jahr 2030 bei der hier prognostizierten Bevölkerungszunahme auf 598.000 Einwohnerinnen und Einwohner (Grundlage: städtische Bevölkerungsvorausberechnung zum Stichtag 01.01.2015) ein zusätzlicher Wohnungsbedarf von ca. 16.500 Wohneinheiten besteht. Dieser Bedarf setzt sich aus unterschiedlichen Komponenten zusammen und wird im Folgenden erläutert.

In der InWIS-Studie wird der quantitative von dem qualitativen Bedarf unterschieden. Der quantitative Bedarf stellt den rechnerischen Bedarf dar, um jeden Haushalt mit einer Wohnung zu versorgen. Qualität, Ausstattung und Eigentumsform von angebotenen Wohnungen entsprechen teilweise jedoch nicht den Wünschen der Nachfrager. Über verschiedene Lebenslageindikatoren wie Haushaltstyp, Alter und Einkommen können individuelle Wohnwünsche abgeleitet werden. Sie bilden die Grundlage zur Ermittlung des sogenannten qualitativen Bedarfs. Hintergrund für den qualitativen Bedarf ist, dass es auch bei zahlenmäßig ausreichendem Wohnungsbestand oder sogar Leerständen eine Nachfrage nach Neubau gibt, wenn die Bestandswohnungen nicht den aktuellen Wünschen/Anforderungen der Nachfrager entsprechen.

**Zusätzlicher
Wohnungs-
bedarf von
ca. 16.500
Wohnein-
heiten bis
2030**

Wohnungsmarkt in Essen 2020

Wohnungsmarktrelevante Entwicklungen im Stadtgebiet



Quelle: Allbau GmbH

Quantitative Betrachtung

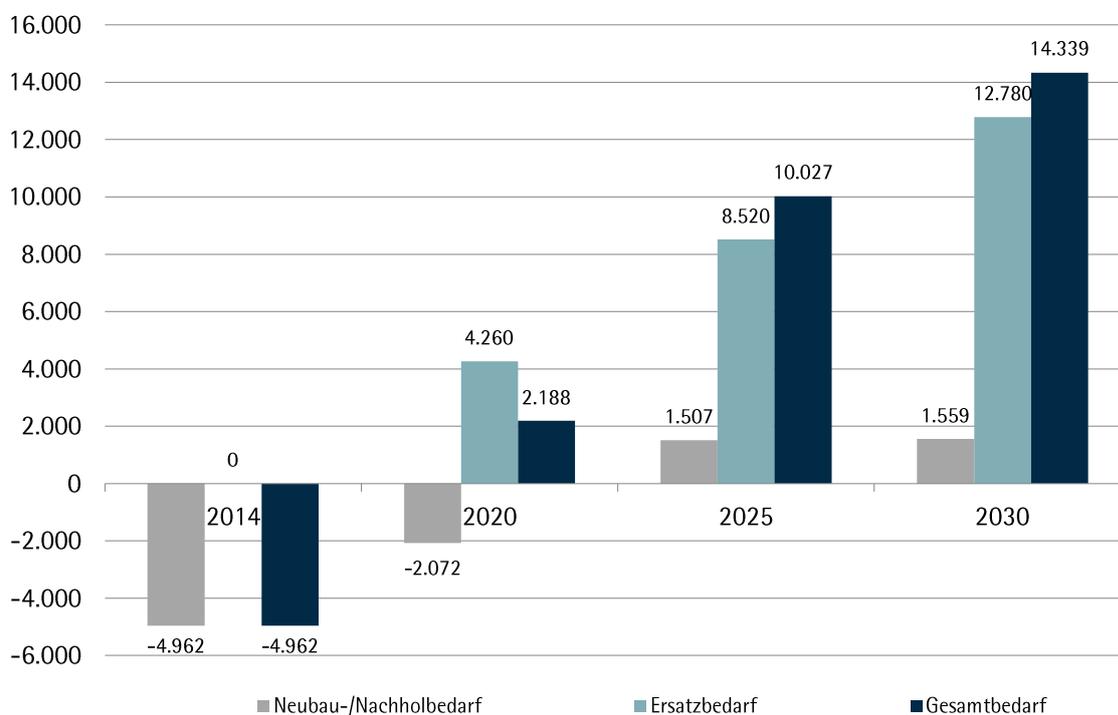
Die demografischen Veränderungen (Bevölkerungszahl, -zusammensetzung, Haushalteentwicklung) lösen insbesondere einen Neubau- bzw. Nachholbedarf an Wohnungen aus. Darüber hinaus entsteht durch Abriss und Zusammenlegen von Wohnungen ein Ersatzbedarf. Dabei gestaltet sich der demografisch bedingte Neubau- und Nachholbedarf mit ca. 1.560 Wohneinheiten insgesamt deutlich geringer als der Ersatzbedarf, der sich aus der Struktur des Essener Wohnungsbestands ergibt (etwa 12.780 Wohneinheiten). In Summe entwickelt sich nach der InWIS-Studie bis zum Jahr 2030 ein quantitativer Wohnungsbedarf in Höhe von etwa 14.340 Wohneinheiten.

Die Flüchtlingsmigration ist in der Studie moderat berücksichtigt worden. Verlässliche Prognosen zum künftigen Umfang der Flüchtlingszuwanderung waren und sind nicht sachgerecht möglich. Daher wurde nur der Zusatzbedarf an Wohnraum, der durch die der Stadt Essen in den Jahren 2015 und 2016 tatsächlich zugewiesenen Flüchtlinge entsteht bzw. entstanden ist, in der InWIS-Studie anhand der Zuweisungszahlen und Annahmen zu Bleibewahrscheinlichkeiten und dem Familiennachzug abgeschätzt. Dieser wird in der Studie nur für die Flüchtlingszuwanderung der Jahre 2015 und 2016 mit etwa 3.550 Wohnungen beziffert.

Wohnungsmarkt in Essen 2020

Wohnungsmarktrelevante Entwicklungen im Stadtgebiet

Abbildung 11: Entwicklung des Wohnungsbedarfs bis 2030 (Basis städtische Bevölkerungsprognose)



Quelle: InWIS Wohnungsnachfrageanalyse Essen 2025+, Stand 2018

Der Gesamtwohnungsbedarf ergibt sich aus der Summe des für das Jahr 2014 rechnerisch angenommenen Wohnungsüberhangs (4.962 nicht mobilisierbare, leerstehende Wohnungen), dem Neubedarf, der sich durch die künftige Haushaltsentwicklung ergibt sowie dem Ersatzbedarf, der künftig durch Wohnungsabgänge entstehen wird.

In der Gesamtsumme entsteht für den Zeitraum von 2014 bis 2030 ein Gesamtbedarf in Höhe von etwa 17.890 Wohneinheiten (inklusive Flüchtlingszuzug 2015 und 2016, nicht in der Grafik enthalten). Die Bevölkerungsvorausberechnungen fußen auf Daten aus dem Jahr 2014. Um den Bedarf bis 2030 abschätzen zu können, ist die Bautätigkeit der Jahre 2015 und 2016 in Abzug zu bringen. So verbleibt ein rein quantitativer Wohnungsbedarf bis 2030 von 16.530 Wohnungen, d.h. von etwa 1.270 Wohneinheiten pro Jahr.

Qualitative Betrachtung

Für die Stadt Essen besteht aufgrund individueller Wohnwünsche bis zum Jahr 2030 zusätzlich ein Bedarf an Eigentum von etwa 4.080 Wohneinheiten (ca. 2.380 Einfamilienhäuser und 1.700 Eigentumswohnungen). Neue Wohnungen, die über den quantitativen Bedarf hinaus gebaut werden, erhöhen jedoch das Leerstandsrisiko im Wohnungsbestand. Sie bleiben in dem InWIS-Gutachten daher in der rechnerischen Gegenüberstellung von Nachfrage und Wohnbauflächenpotenzialen ausdrücklich unberücksichtigt. Daneben kann davon ausgegangen werden, dass allein durch die Deckung des quantitativen Bedarfs auch die Qualität im Wohnungsbestand steigt und somit dem qualitativen Bedarf zumindest in Teilen Rechnung getragen werden

Wohnungsmarkt in Essen 2020

Wohnungsmarktrelevante Entwicklungen im Stadtgebiet

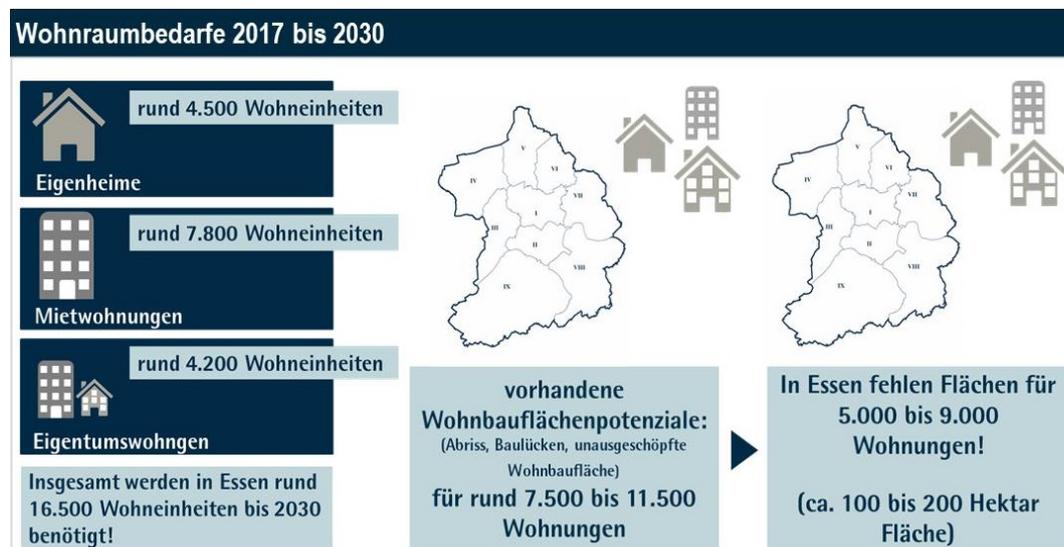
Vor dem Hintergrund der skizzierten Daten und Erkenntnisse wird davon ausgegangen, dass trotz veränderter Bevölkerungsvorberechnung aus dem Jahr 2019 die grundlegenden Annahmen der Wohnungsnachfrageanalyse 2025+ weiterhin grundsätzlich Gültigkeit besitzen.

2.2 Wohnbauflächenbedarfe

Eine mögliche Ursache, warum der Wohnungsmarkt zunehmend enger wird und die Bautätigkeit hinter dem Bedarf zurückbleibt, ist das Fehlen ausreichender Flächen und Potenziale zur Realisierung von Wohnungen. Aus im Jahr 2017 bezifferbaren Wohnbaupotenzialflächen (Abriss, Baulücken, unausgeschöpfte Wohnbauflächen etc.) wurde in der InWIS-Studie 2025+ weiter abgeleitet, dass rund 7.500 bis 11.500 Wohnungen realisierbar wären, je nach Ausschöpfungsquote der vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale von maximal 100 Prozent bzw. einer realistischen Ausschöpfung zu rund zwei Dritteln. Diese Zahl wurde dem Bedarf der 16.500 Wohnungen gegenübergestellt. Im Ergebnis fehlen in Essen bis 2030 Flächen für rund 5.000 bis 9.000 Wohnungen. Hierbei wurde der Handlungsbedarf sowohl im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser als auch vor allem im Mehrfamilienhaussegment auf gesamtstädtischer Ebene gesehen. Wird hier überschlägig eine durchschnittliche Bebauungsdichte von 50 Wohneinheiten pro Hektar angesetzt, entspricht dies einem Flächenbedarf von ca. 100 bis 200 Hektar.

**Wohnbau-
flächen
fehlen**

Abbildung 12: Wohnraumbedarfe 2017–2030



Quelle: Datengrundlage; InWIS Wohnungsnachfrageanalyse Essen 2025+, Stand 2018
Grafik: Amt für Stadtplanung und Bauordnung

2.2.1 Siedlungsflächenbedarfe und Siedlungsflächenmonitoring auf regionalplanerischer Ebene

Die sechs Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen haben Ende des Jahres 2005 die Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr gegründet und nach fünf Jahren planerischer Zusammenarbeit den ersten Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) aufgestellt, der seit dem 03.05.2010 wirksam ist. Er übernimmt für das Plangebiet gleichzeitig die Funktion eines Regionalplans und die eines gemeinsamen Flächennutzungsplans. Zwischenzeitlich wurde dem Regionalverband Ruhr (RVR) die Zuständigkeit für die Regionalplanung im Ruhrgebiet übertragen. Der RVR erstellt derzeit den Regionalplan Ruhr für das gesamte Verbandsgebiet in enger Zusammenarbeit mit den elf kreisfreien Städten und vier Kreisen. Mit dem Beschluss des Regionalplans Ruhr wird der regionalplanerische Teil des RFNP außer Kraft treten. Der bauleitplanerische Teil wird – ohne erneutes Planverfahren – als gemeinsamer Flächennutzungsplan (GFNP) fortgelten. Einen entsprechenden Beschluss dazu haben die Räte der sechs Kommunen der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr im Jahr 2013 gefasst.

Eine der Aufgaben des RVR als Regionalplanungsbehörde ist es, raumgerichtete Flächenansprüche zu koordinieren und so zuzuordnen, dass einzelne Nutzungen an geeigneten Standorten realisiert werden können. So werden im Regionalplan Ruhr u. a. auch geeignete Standorte dargestellt, an denen die Kommunen neue Wohngebiete realisieren können.

Die Ermittlung des Siedlungsflächenbedarfs für die einzelnen Kommunen im RVR Verbandsgebiet wurde im Jahr 2014 durchgeführt. Im Rahmen dieser Bedarfsermittlung erfolgt eine Bilanzierung der vom RVR festgestellten rechnerischen Bedarfe mit den über das ruhrFIS Siedlungsflächenmonitoring (Flächeninformationssystem Ruhr) zum Stichtag 01.01.2014 ermittelten Wohnbauflächenpotenzialen. Das ruhrFIS Siedlungsflächenmonitoring ist eine wesentliche Grundlage, um den künftigen Siedlungsflächenbedarf für die einzelnen Kommunen im Verbandsgebiet zu ermitteln und Flächenengpässe frühzeitig zu erkennen. Im März 2020 fand die vierte Erhebung im Rahmen des Siedlungsflächenmonitorings des RVR statt, die wiederum Eingang in die Entwurfsfassung des Regionalplans finden soll.

Ende des Jahres 2015 hat der RVR aufgrund der Zuwanderung von Flüchtlingen und den damit verbundenen siedlungsräumlichen Herausforderungen die Bedarfsermittlung für Siedlungsbereiche im Regionalplan Ruhr angepasst und den Planungshorizont von 2030 auf 2034 verlängert. In der Folge übersteigen die rechnerischen Bedarfe die planerisch bereits gesicherten Potenziale für Wohnen in Essen deutlich. Im zentralen Ruhrgebiet hat die Stadt Essen dabei den größten Bedarf an Wohnbauflächen: Einem rechnerischen Nettowohnlandbedarf aus dem RFNP von 185 Hektar stehen anrechenbare Nettoreserveflächen von 104 Hektar gegenüber, so dass sich ein verbleibender Wohnbauflächenbedarf (Saldo) von 81 Hektar ergibt (Quelle: RVR Bedarfsberechnung vom 11.12.2015). Eine vollständige räumliche Verortung des Bedarfs ist nicht möglich. Auf die im Regionalplan nicht verorteten Bedarfe kann im Rahmen von regionalplanerischen Zielabweichungs- und Änderungsverfahren zurückgegriffen werden.

2.3 Essener Konzept zur Förderung des Wohnungsbaus

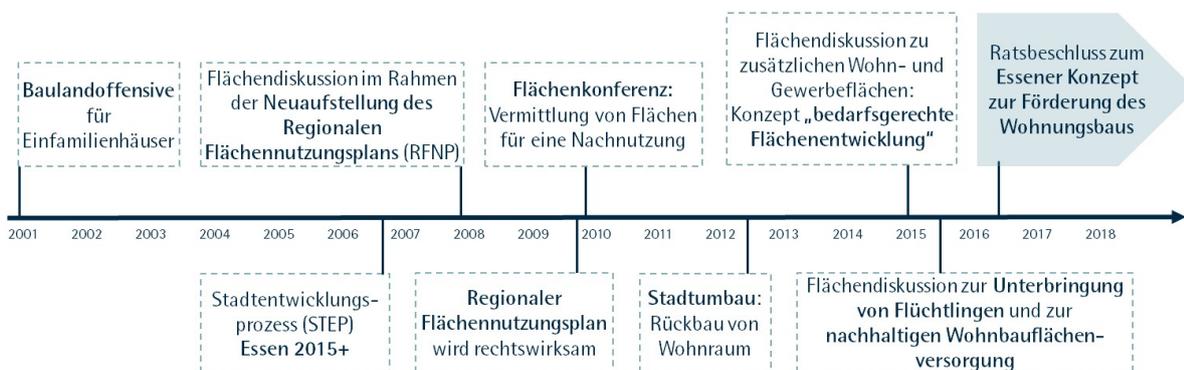
Wie und wo können neue Wohnungen entstehen? Wie kann zukünftig gewährleistet werden, dass Interessierte in Essen in genügender Anzahl bezahlbare Wohnungen finden können? Diesen Fragen begegnet die Stadt Essen mit dem „Essener Konzept zur Förderung des Wohnungsbaus“. Der Rat der Stadt Essen hat dieses Konzept mit seinen verschiedenen Bausteinen im Jahr 2016 beschlossen. Dieses zielt auf die Schaffung zusätzlichen Wohnraums, um bereits bestehenden und künftigen Engpässen am Wohnungsmarkt zu begegnen. Diese Bausteine umfassen:

Konzeptionelle Bausteine zur Förderung des Wohnungsbaus

- die Wohnungsnachfrageanalyse Essen 2025+
- die Potenzialanalyse und Umsetzungsstrategie zur Innenentwicklung in Essen
- das Bürgerforum „Essen ist gefragt! Wo wollen wir wohnen?“
- die Stärkung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus

Der Betrachtung der Nachfrage- und Bedarfsseite wird die Frage nach dem passenden und ausreichenden Angebot von Bauflächen gegenübergestellt. Diesbezüglich wird in der Stadt Essen seit Jahren ein stetiger und intensiver Diskussionsprozess zwischen den beteiligten Akteuren – Politik, Verwaltung sowie Bürgerinnen und Bürgern – geführt. Hier geht es um das Spannungsfeld zwischen der ausreichenden Bereitstellung von Wohnbauland für unterschiedliche Nachfrager-Gruppen und dem Schutz des Freiraums mit seiner Ausgleichsfunktion zum Siedlungsraum und insbesondere seiner Erholungsfunktion. Ziel der Stadt ist seit Jahren eine bedarfsgerechte, d.h. sukzessive und nachhaltige Flächenentwicklung.

Abbildung 13: Rückblick der Siedlungsflächenentwicklung in Essen seit 2001



Quelle: Amt für Stadtplanung und Bauordnung, eigene Darstellung

Nachfolgend werden ergänzend die neben der Wohnungsnachfrageanalyse 2025+ (InWIS 2018) bestehenden weiteren verschiedenen Bausteine des Essener Konzepts zur Förderung des Wohnungsbaus beschrieben.

2.3.1 Potenzialanalyse und Umsetzungsstrategie zur Innenentwicklung

Analyse und Strategie zur Innenentwicklung

Die Potenzialanalyse und Umsetzungsstrategie zur Innenentwicklung (post welters + partner mbB, 2019) wurde im Auftrag des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung erstellt. Vor dem Hintergrund der Bevölkerungszunahme in Essen war die Zielsetzung, zu prüfen, inwieweit sich eine Nachverdichtung im Essener Stadt- raum städtebaulich verträglich umsetzen lässt. Der Begriff Innenentwicklung im Rahmen dieser Studie bedeutet zum einen Neubau auf Grundstücken, deren bishe- rige Nutzung aufgegeben wurde (Baulücken und größere Brachflächen) oder die bisher nicht baulich genutzt werden. Zum anderen sind Maßnahmen im Gebäude- bestand (Aufstockung, Dachgeschossausbau, Anbau, Abriss-Neubau) sowohl in Sied- lungen der Nachkriegszeit als auch in sonstigen bestehenden Wohngebäuden und -quartieren gemeint, wenn dadurch zusätzliche Wohneinheiten entstehen.

Aus grundsätzlichen städtebaulichen, ökologischen und sozialen Überlegungen ist bei der künftigen (Wohn-)Baulandentwicklung der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Dieses auch im Baugesetzbuch (BauGB) nor- mierte Ziel ist politisch in Essen immer wieder bestätigt worden. Innenentwicklung kann einen wichtigen Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum leis- ten. Zudem werden durch Innenentwicklung Ressourcen (u.a. Freiraum, Klima) geschont, bestehende Infrastrukturen tragfähig ausgelastet und der bestehende ge- baute Stadtkörper dynamisch weiterentwickelt. Innenentwicklung ist insbesondere dort, wo Nutzungen aufgegeben werden und Nutzungsziele und -interessen für eine Fläche sich ändern, gelebte städtebauliche Praxis in Essen.

Die Potenzialanalyse und Umsetzungsstrategie zur Innenentwicklung gibt einen Überblick über die unausgeschöpften Flächenpotenziale im Siedlungsbereich der Stadt Essen. Im Ergebnis umfasst das theoretische, flächenbezogene Potenzial für die Innenentwicklung ca. 200 Hektar im Bereich von Baulücken, unbebauten Flä- chen und Brachflächen (Erhebungstichtag 31. Mai 2017). Ergänzt wird dieses um ein gebäudebezogenes Potenzial im Bestand (Aufstockung, Dachausbauten), das nicht konkret benannt werden kann sowie weitere Nachverdichtungsmöglichkeiten in Siedlungen der Nachkriegszeit. Weiterhin zeigt die Studie im Rahmen der Umset- zungsstrategie Möglichkeiten, wie dieses Potenzial aktiviert werden kann und stellt die Bandbreite von Ansatzpunkten und Instrumenten dar, wie die in Essen beste- henden Maßnahmen und Instrumente zur Innenentwicklung fortgeführt, ergänzt, priorisiert und räumlich differenziert werden können.

Insgesamt empfiehlt die Studie, die Anstrengungen zur Innenentwicklung in Essen auszubauen und mit Hilfe der aufgezeigten Aktivierungs- und Managementstrate- gien effektiver und qualitätvoller zu gestalten. Da der flächenbezogene Struktur- wandel in Essen bereits weitgehend vollzogen ist, liegt der Fokus zukünftig auf der Mobilisierung von kleinteiligen Flächen. Vor dem Hintergrund bestehender Heraus- forderungen für die Flächenentwicklung (z.B. Eigentümerinteressen, Altlasten etc.) ist jedoch ein gemeinsames Handeln von Verwaltung, Politik, Bürgerschaft, Markt- aktoren, Eigentümerinnen und Eigentümern erforderlich, um Innenentwicklung praktisch umzusetzen.

Entsprechend dem Auftrag aus dem Fachausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 6. Juni 2019 prüft die Verwaltung weiter die priorisierten Flächenpotenziale auf ihre Aktualität, Verfügbarkeit sowie die Umsetzungsmöglich- keiten. Diskutiert wird zudem insbesondere das Instrument des Baulückenkatasters.

Wohnungsmarkt in Essen 2020

Wohnungsmarktrelevante Entwicklungen im Stadtgebiet

Um die Inhalte des Berichtes umzusetzen und die Innenentwicklung in Essen aktiv voranzubringen, bemüht sich die Stadt Essen um eine Intensivierung des Austauschs mit den Wohnungsunternehmen. Weiterhin hat Ende November 2019 eine Informationsveranstaltung für Hauseigentümer zum Thema „Dachgeschossausbau und Aufstockung – Einfacher als gedacht“ stattgefunden, bei der Potenziale aufgezeigt und anhand von Praxisbeispielen Lösungsansätze für die Umsetzung aufgezeigt wurden.

2.3.2 Bürgerforum – Essen ist gefragt! Wo wollen wir wohnen?

Am 17. November 2018 fand das Bürgerforum „Wo wollen wir wohnen?“ mit insgesamt 420 Bürgerinnen und Bürgern, stellvertretend für die gesamte Bürgerschaft, rund 70 städtischen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie zahlreichen Expertinnen und Experten, darunter auch Vertretern der Ratsfraktionen, statt. Diese groß angelegte Bürgerbeteiligungsveranstaltung diente dem breiten und öffentlichen Diskurs zur zukünftigen Wohnbauflächenentwicklung Essens. Anlass waren die erheblichen Wohnraumbedarfe und die Frage, wo der Wohnungs- bzw. Wohnbauflächenbedarf realisiert werden kann und soll. Ziel war ferner, die politische Entscheidungsfindung durch eine „qualifizierte Bürgerempfehlung“ zur zukünftigen Wohnbauflächenentwicklung Essens zu unterstützen.

**Bürger-
beteiligung
zur
zukünftigen
Wohnbau-
entwicklung**

Wer hat teilgenommen?

500 zufällig ausgewählte Essenerinnen und Essener wurden persönlich durch Oberbürgermeister Thomas Kufen zur Teilnahme am Bürgerforum eingeladen. Die Auswahl der Teilnehmenden erfolgte per Losverfahren. Durch das Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen wurde ein möglichst realitätsnaher Querschnitt der Essener Bevölkerung aus dem Einwohnerregister ermittelt. Alle Bürgerinnen und Bürger hatten somit identische Chancen gezogen zu werden.

Abbildung 14: Diskussion mit dem Oberbürgermeister während des Bürgerforums



Quelle: Stadt Essen, Presse- und Kommunikationsamt, Moritz Leick

Was genau haben die Mitwirkenden beraten?

Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer erhielten einen Überblick über Flächen im gesamten Stadtgebiet, die theoretisch für die Nachverdichtung oder den Neubau von Wohnungen genutzt werden könnten. In Kleingruppen wurden die Flächen genau in den Blick genommen, bewertet und im Sinne ihrer Eignung für den Wohnungsbau ins Verhältnis zueinander gesetzt. Neben grundsätzlichen Schwerpunktsetzungen der Essenerinnen und Essener zur Wohnbauflächenentwicklung resultierte aus der Veranstaltung des Bürgerforums eine Prioritätenliste zukünftiger Wohnbauflächenpotenziale. Die Bürgerinnen und Bürger hatten am 17. November 2018 die 93 zu beratenden Flächen in fünf Prioritätentöpfe einsortiert – von Priorität eins „sehr gut geeignet“ für den Wohnungsbau bis hin zu Priorität fünf „sehr schlecht geeignet“ für den Wohnungsbau. Am Ende stand eine Empfehlung, welche Flächen sich für neuen Wohnraum eignen und welche vorerst keine Berücksichtigung finden sollen. Die Bürgerinnen und Bürger haben im Bürgerforum sehr engagiert, konstruktiv und zielorientiert über die zukünftige Wohnbauflächenentwicklung Essens beraten und im Ergebnis eine Empfehlung für die politischen Entscheidungsträger formuliert, die diese als zusätzlichen Abwägungsbelang heranziehen können.

Weiteres Vorgehen nach dem Bürgerforum

In Form einer Prozess- und Ergebnisdokumentation wurden die Ergebnisse zusammengetragen, ausgewertet und im ersten Quartal 2019 dem Rat der Stadt vorgelegt. In seiner Sitzung am 27. März 2019 hat der Rat der Stadt die Verwaltung mit der näheren Prüfung der 28 Flächen aus den Prioritätstöpfen eins und zwei („sehr gute“ und „gute“ Eignung für den Wohnungsbau) beauftragt. Der Prüfauftrag beinhaltete, diejenigen Flächen zu identifizieren, die kurzfristig für eine wohnbauliche Entwicklung in Frage kommen. Für jede Fläche wurden unter anderem fachliche Belange detailliert betrachtet und untersucht, welche bauliche Dichte und weiteren Nutzungen an den Standorten möglich wären. Zusätzlich erfolgte eine Abfrage der Entwicklungsinteressen der Eigentümer der Grundstücke.

Am 11. Dezember 2019 hat der Rat der Stadt Essen über die Ergebnisse des Bürgerforums "Wo wollen wir wohnen?" entschieden. Sieben Flächen der Priorität eins und zwei werden in das Arbeitsprogramm Bauleitplanung aufgenommen:

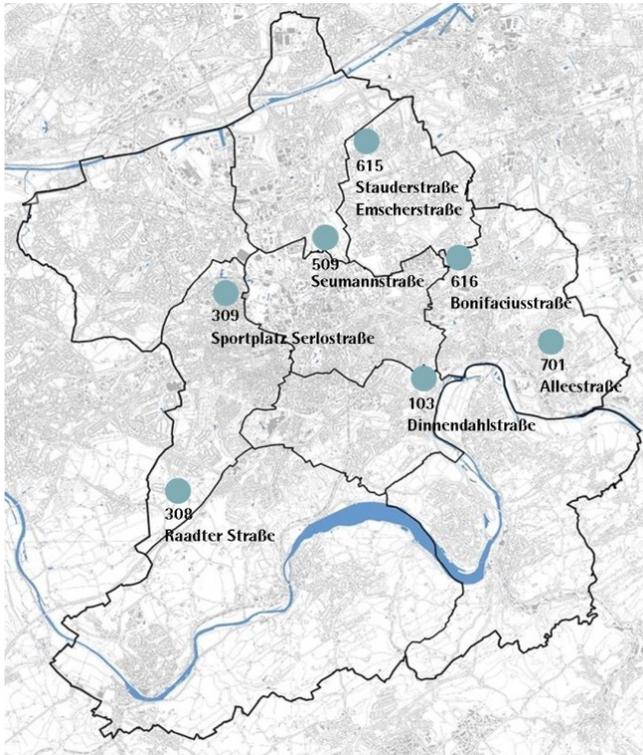
- Dinnendahlstraße in Huttrop,
- Raadter Straße (ehem. Gärtnerei, Tennisplatz) in Haarzopf,
- Sportplatz Serlostraße in Altendorf,
- Seumannstraße in Altenessen-Süd,
- Stauderstraße/Emscherstraße in Katernberg,
- Bonifaciusstraße in Schonnebeck und
- Alleestraße in Freisenbruch.

Das Arbeitsprogramm Bauleitplanung dokumentiert den politischen Auftrag, welche Bebauungsplanverfahren durch die Verwaltung mit den vorhandenen Personalkapazitäten innerhalb des Programmzeitraums von zwei Jahren bearbeitet werden sollen.

Wohnungsmarkt in Essen 2020

Wohnungsmarktrelevante Entwicklungen im Stadtgebiet

Abbildung 15: Verortung der sieben Bürgerforums-Flächen zur Aufnahme ins Arbeitsprogramm Bauleitplanung



Quelle: Amt für Stadtplanung und Bauordnung, eigene Darstellung

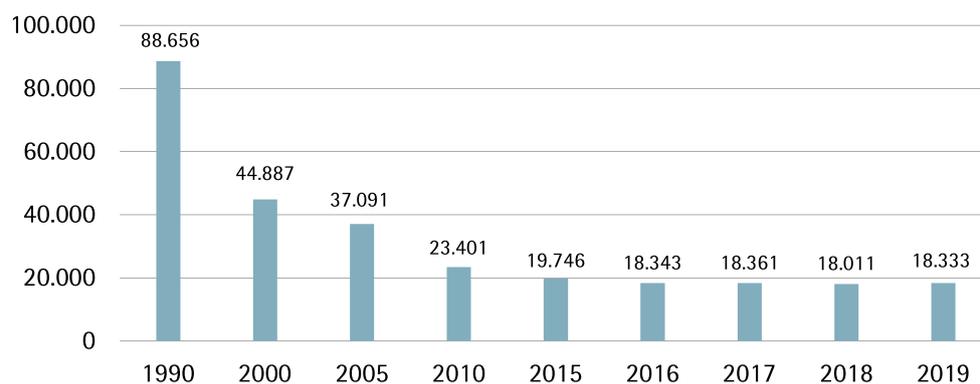
Rund 2.100 bis 2.800 Wohneinheiten lassen sich auf den sieben Flächen realisieren. Grundsätzlich weisen alle geprüften Flächen Restriktionen auf, sodass gegensätzliche Belange in jedem einzelnen Bauleitplanverfahren berücksichtigt und abgewogen werden müssen. Die 13 Flächen der Priorität drei des Bürgerforums werden verwaltungsseitig nicht weiter geprüft. Damit ist das Bürgerforum "Wo wollen wir wohnen?" abgeschlossen.

Wohnraumbedarf bis 2030 (InWIS-Gutachten 2025+)	Es fehlen Flächen für rd. 5.000 bis 9.000 Wohneinheiten (WE)	rd. 100 bis 200 Hektar (ha)	
gesamte Flächenkulisse im Bürgerforum	rd. 18.000 WE	rd. 320 ha	= 93 Flächen
beschlossene Flächen der Prioritäten eins und zwei (Aufnahme in das Arbeitsprogramm Bauleitplanung)	rd. 2.100 bis 2.800 WE	rd. 45 ha	= 7 Flächen

2.3.3 Stärkung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus

Der Essener Wohnungsmarkt ist vor allem im niedrigen bis mittleren Preissegment zunehmend angespannt. Daneben verringert sich der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen in Essen seit Jahren kontinuierlich (siehe Kapitel 3.2.3). Die Versorgung der Menschen mit gutem, bezahlbarem Wohnraum stellt für die Stadt eine Herausforderung dar.

Abbildung 16: Entwicklung des öffentlich geförderten Mietwohnungsbestands zwischen 1990 und 2019



Quelle: Einwohneramt; Grafik: Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Angemessener Anteil öffentlich geförderter Wohnungen bei allen neuen Bebauungsplanverfahren

Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Stadt Essen im Jahr 2016 beschlossen, neue Flächenentwicklungen für den Geschosswohnungsbau an die Stärkung des geförderten Wohnungsbaus zu koppeln: Sofern die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Bauvorhaben notwendig ist, ist darin einzelfallbezogen ein angemessener Anteil der geplanten Wohnfläche für den geförderten Wohnungsbau gemäß der Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) bereitzustellen. Im Rahmen städtebaulicher Verträge gemäß § 11 BauGB bzw. im Rahmen von Durchführungsverträgen zu Vorhaben- und Erschließungsplänen nach § 12 BauGB verpflichten sich die Investoren oder Eigentümerinnen und Eigentümer, öffentlich geförderten Wohnungsbau vorzusehen, umzusetzen und die Verpflichtung an ihre Rechtsnachfolger weiter zu geben.

Diese Verpflichtung gilt auch für die Entwicklung städtischer Grundstücke. In diesen Fällen wird, sofern nicht die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist, die Verpflichtung im Rahmen des Grundstückskaufvertrages fixiert.

Wohnungsmarkt in Essen 2020

Wohnungsmarktrelevante Entwicklungen im Stadtgebiet



Quelle: Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement

Ziel der Stadt Essen im Zuge derartiger Verfahren ist es, als Orientierungswert 30 Prozent der geplanten Wohnfläche im Geschosswohnungsbau gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFLV) als öffentlich geförderten Wohnraum in den Bebauungsplangebieten zu erreichen. Die Erfahrung zeigt, dass die politischen Gremien diesen Orientierungswert befürworten und unterstützen. Auch die Zusammenarbeit mit den Investoren gestaltet sich in der Regel konstruktiv. Beispiele von Bebauungsplangebieten, in denen zur Stärkung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus entsprechende städtebauliche Verträge bisher abgeschlossen werden konnten, sind u.a. „Henri-Dunant-Straße“ sowie „Manfredstraße/Ursulastraße“ in Rüttenscheid, „Frankfurter Straße/Sybelstraße/Lüneburger Straße“ in Frohnhausen, „Frielingsdorfweg/Brosweg“ in Heidhausen oder die Überplanung des ehemaligen „Funke-Medien-Geländes an der Friedrichstraße/Sachsenstraße“ im Südviertel.

Weitere Bebauungspläne sind in Vorbereitung, die im Zusammenhang mit städtebaulichen Verträgen voraussichtlich die Schaffung von öffentlich gefördertem Mietwohnraum sichern werden. Beispielhaft seien hier genannt:

- „Moosstraße/Laarmannstraße“ in Bedingrade
- „Kesselstraße/Bocholder Straße“ in Bochold
- „Bäuminghausstraße/Hövelstraße (Baggerübungsplatz)“ in Altenessen-Süd
- „Palmbuschweg/Milchhof“ in Altenessen-Süd
- „Hallostraße/Im Natt“ in Stoppenberg
- „Im Mühlenbruch“ in Stoppenberg
- „Plänkerweg/Feldwiese“ in Katernberg

Darüber hinaus sind Veräußerungen aus dem städtischen Grundstücksbesitz geplant, bei denen verpflichtende Anteile von gefördertem Wohnungsbau vorgesehen sind. Bei den nachfolgenden Flächen handelt es sich um städtische Flächen, bei denen die Umsetzung des Anteils an öffentlich gefördertem Wohnraum über Grundstückskaufverträge geregelt werden soll, zum Beispiel:

- „Levinstraße/Ewald-Dutschke-Straße“ in Gerschede
- „Vinckestraße/Otto-Brenner-Straße“ in Borbeck-Mitte
- „Jahnstraße/Germaniastraße (Quartier der Generationen)“ in Bochold
- „Barkhovenallee/Jacobsallee“ in Heidhausen
- „Icktener Straße (ehemalige Tennisanlage)“ in Kettwig

2.4 Ausblick: Fortführung und neue Wege der Umsetzung der Förderung des Wohnungsbaus

Wie geht es weiter mit der Förderung des Essener Wohnungsbaus?

Die unterschiedlichen Bausteine des Essener Konzepts zur Förderung des Wohnungsbaus (siehe Kapitel 2.3) sind zwischenzeitlich abgeschlossen bzw. werden seitens der Stadtverwaltung weiter fortgeführt. Die Ergebnisse belegen, dass weitere Anstrengungen notwendig sind, um bedarfsgerecht und nachhaltig die Wohnbauflächenentwicklung sowie die Realisierung von Wohnungsbau zu unterstützen. Aufbauend auf den Erkenntnissen aus skizzierten Prozessen sieht die Stadt derzeit folgende Maßnahmen vor:

2.4.1 Dauerhafte Stärkung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus

Die fortwährende Umsetzung der Beschlusslage des Rates zur Stärkung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen und bei der Entwicklung und Vermarktung von städtischen Grundstücken bleibt eine dauerhafte und bedeutende Aufgabe, um der voranschreitenden Verknappung von öffentlich geförderten Wohnungen entgegenzuwirken. (Auslaufende Bindungen in den nächsten Jahren siehe auch Kapitel 3.2.3, Abbildung 30)



Quelle: Allbau GmbH

2.4.2 Wohnbauflächenmonitoring

Für eine nachhaltige Wohnbauflächenentwicklung ist es wichtig, geeignete Informationsgrundlagen zu Potenzialflächen und deren Entwicklung zu erheben. Hierzu ist das Wohnbauflächenmonitoring ein geeignetes Instrument, unter dem die systematische und turnusmäßige Erfassung von Bauflächenpotenzialen verstanden wird. Es umfasst grundsätzlich alle Flächenpotenziale – sowohl im Innen- als auch im Außenbereich – mit Informationen zu Größe, Lage, Art der Fläche, Realisierungsstand etc..

Wohnungsmarkt in Essen 2020

Wohnungsmarktrelevante Entwicklungen im Stadtgebiet

Die Stadt Essen verfügt derzeit über ein Wohnbauflächenmonitoring, für das diverse Einzelinformationen aus verschiedenen Quellen zusammengetragen werden. Ziel ist die Weiterentwicklung des Wohnbauflächenmonitorings und die Fortführung der Daten in einer systematisch geführten, GIS-gestützten Datenbank (Geo-Informationssystem), in die regelmäßig aktuelle Informationen zur dynamischen Entwicklung der einzelnen Flächen eingespeist werden. Hiermit können Entwicklungen und Bedarfe sowohl aktuell als auch im Zeitablauf dargestellt werden. Durch Veröffentlichung kann das Monitoring für mehr Transparenz und einer Versachlichung der Diskussion um Wohnbauflächenbedarfe beitragen. Zudem kann dieser flexible Informationspool für eine bedarfsgerechte Wohnbauflächenversorgung eine zentrale Grundlage schaffen und als wichtiges Instrument fungieren, um frühzeitig auf aktuelle demografische Entwicklungen reagieren zu können.

Über ein Wohnbauflächenmonitoring könnten zudem explizit Innenentwicklungsaktivitäten erhoben werden, sodass eine Einschätzung zur tatsächlichen Entwicklung und auch zum Erfolg von eingesetzten Maßnahmen und Ansatzpunkten gegeben werden kann (Innenentwicklungsorientierte Fortführung des Wohnbauflächenmonitorings).

Die Wohnbauflächen-Datenbank kann auch als Informationsquelle für die regionale Raumanalyse dienen. Somit ist auch eine Verknüpfung mit den erforderlichen Daten zur turnusmäßigen Erhebung der Wohnbauflächenpotenziale im Rahmen des ruhrFIS-Siedlungsflächenmonitorings durch den RVR möglich, mit dem der künftige Siedlungsflächenbedarf für die einzelnen Kommunen im Verbandsgebiet ermittelt wird (siehe Kapitel 2.2.1).

2.4.3 Teilnahme der Stadt Essen an der Landesinitiative Bau.Land.Leben

Landesinitiative Bau.Land.Leben

Die Verfügbarkeit von Grundstücken ist ein wesentlicher Faktor, um mehr Wohnraum verwirklichen zu können. Unter dem Titel „Wir leben Bauland. Mehr Bauland aktivieren, mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen“ hat das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, die Landesinitiative Bau.Land.Leben gegründet. Die Landesprogramme Bau.Land.Bahn und Bau.Land.Partner sind Bausteine der Landesinitiative.

Ziel der Landesinitiative ist es, die Kommunen sowohl in finanzieller und als auch in personeller Hinsicht bei der zeitnahen und nachfragegerechten Entwicklung von Bauland zu unterstützen. Die finanzielle Unterstützung erfolgt durch die Bündelung eines umfangreichen Angebotes an Fördermöglichkeiten, Initiativen und Aktivitäten zur Mobilisierung von Bauland. Personell werden die Städte und Gemeinden durch die Landestöchter NRW.Urban sowie die Bahnentwicklungsgesellschaft NRW bei der Aktivierung von Bauland unterstützt und begleitet.

Unterstützungsinstrument des Landes: Bau.Land.Bahn

Die Stadt Essen hat sich 2019 für das Programm Bau.Land.Bahn qualifiziert. Mit dem Programm Bau.Land.Bahn bzw. Bauland an der Schiene fördert das Ministerium die gezielte Entwicklung von bezahlbarem (Wohn-)Bauland im Einzugsbereich von Haltestellen des schienengebundenen Personennahverkehrs. Zielsetzung ist den angespannten Wohnungsmärkten zu begegnen, ebenso wie den Verkehrsträger Straße zu entlasten. Dazu werden Mittel für kommunale Rahmenplanungen und Strukturkonzepte mittels einer 50-prozentigen Kofinanzierung durch das



Ministerium zur Verfügung gestellt. In den Fokus rücken dabei Wohnbaulandpotenziale im Umkreis von bis zu drei Kilometern um Schienen-Haltepunkte. Die Initiative verfolgt einen integrierten Ansatz, so soll die Attraktivität der Schienenstrecken als Anbindung an die Zentren gesteigert werden. Mehr Fahrgäste in der Bahn bedeuten zugleich weniger Pendlerverkehr auf übergeordneten Verkehrswegen. (siehe auch www.baulandleben.nrw).

Unterstützungsinstrument des Landes: Bau.Land.Partner

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung hat sich in seiner Sitzung am 04. Juni 2020 für die Bewerbung und die Teilnahme der Stadt Essen am Landesprogramm Bau.Land.Partner ausgesprochen. Mit der Bewerbung für das Programm Bau.Land.Partner ist die Stadt Essen dem bereits sechsten Aufruf des Ministeriums nachgekommen und wurde im Juni 2020 erfolgreich mit 16 weiteren Städten in Nordrhein-Westfalen in das Programm aufgenommen und wird künftig durch die Bahnentwicklungsgesellschaft bei der Aktivierung von vorrangig brachgefallener Flächen unterstützt. Das Programm dient dem Ziel, Hemmnisse bei der Aktivierung von ungenutzten und brachgefallenen Grundstücken zu beseitigen und die Brachflächen für Wohnen und Gewerbe gemeinsam mit Stadt und Grundstückseigentümern zu entwickeln. Die Landesregierung unterstützt die Städte und Gemeinden dabei insbesondere in personeller Hinsicht. Durch die Bahnentwicklungsgesellschaft NRW wird erfahrenes Personal bereitgestellt, um in einem engen Dialog mit Stadt und Flächeneigentümern Nutzungsperspektiven von brachliegenden Flächen zu klären, Entwicklungshemmnisse abzubauen und eine weitere Entwicklung anzustoßen (siehe auch www.baulandleben.nrw).



Quelle: Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement

2.4.4 Entwicklung städtischer Grundstücke

Das Baugesetzbuch formuliert in § 1 eine Pflichtaufgabe der Gemeinde: Sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, hat die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen. Die planerische und städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gemeindegebiets ist demnach eine essentielle Aufgabe der Kommune und deren Daseinsvorsorge. Die Entwicklung von Grundstücken erfolgt u.a. durch die verbindliche Bebauungsplanung. In der Vergangenheit lag ein Schwerpunkt der Entwicklung von Wohnbauflächen auf privaten Grundstücken, die sich im Eigentum von Gesellschaften, Entwicklern oder Einzeleigentümern befanden. In Zeiten knap-

Wohnungsmarkt in Essen 2020

Wohnungsmarktrelevante Entwicklungen im Stadtgebiet

per Flächenressourcen gewinnen jedoch städtische Grundstücke, insbesondere die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen an Bedeutung. Unter anderem durch die Aufgabe und Reorganisation von Sportplätzen sind einige größere Flächen frei geworden, die einen nennenswerten Beitrag zur Wohnraumversorgung liefern können. Hinzu kommen Flächen, die für die Zentrenentwicklung in den Stadtteilen wichtig sind.

Abbildung 17: Entwicklung des Grundstücks des ehemaligen Freizeitbades „Oase“



Quelle: ©RVR, 2019, Aerowest GmbH, Meixner Vermessung ZT GmbH, dl-de/by-2-0

Die Aktivierung städtischer Grundstücke für Wohnbauzwecke steht dabei vor besonderen Herausforderungen und Entwicklungshemmnissen. Die Entwicklung von Bauflächen beinhaltet den Prozess der Planung, der Baurechtsschaffung, der Baureifmachung sowie der Vermarktung des Grundstücks. Dieser Prozess bedarf einer strukturierten und komplexen Projektentwicklung über einen langen Zeitraum mit fachämterübergreifender Beteiligung. Die Planungsprozesse sind von erheblichen Themen überlagert, die entsprechend aufwendige Gutachten (Artenschutz, Boden- und Baugrund, Verkehrsuntersuchungen, Lärmgutachten, Klimaanalysen etc.) und Planungsleistungen (Erschließungsplanung, Entwässerungskonzepte, Niederschlagswasserbeseitigung, Starkregen- und Überflutungskonzepte, Lärmschutzmaßnahmen etc.) erfordern. Daneben erschweren wirtschaftliche Aspekte wie kostenintensive Planungs- und Projektentwicklerkosten, begrenzte Personalressourcen und aufwendige Vergabeverfahren die Entwicklung städtischer Grundstücke massiv.

Eine große Herausforderung und Zielsetzung ist es daher, gegebenenfalls neue Wege zu finden und zu erproben, um trotz der beschriebenen Hindernisse Grundstücke zu entwickeln, die einen erheblichen Planungs- und Projektentwicklungsprozess erfordern.

2.5 Beispiele weiterer wohnungspolitischer Instrumente

Für die Bevölkerung mit mittlerem und geringem Einkommen ist es seit einigen Jahren auf dem Wohnungsmarkt bei der Suche nach Wohnraum schwieriger geworden. Auch Bestandsmietverhältnisse sind zunehmend dem Preisdruck ausgesetzt. Im Sinne eines Interessenausgleiches zwischen Vermietern und Mietern hat der Gesetzgeber verschiedene Möglichkeiten geschaffen, um den Wohnungsmarkt zu regulieren. Einige wohnungspolitische Instrumente zum erweiterten Mieterschutz sind hier folgend kurz beschrieben:

Die **Mietpreisbegrenzung**, umgangssprachlich auch **Mietpreisbremse** genannt, basiert auf § 556d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB): In Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten darf die Miethöhe bei neu abgeschlossenen Mietverträgen maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Auf diese Weise soll der Anstieg der Mieten in angespannten Wohnungsmärkten verlangsamt werden. Zuständig für die Entscheidung, ob ein Gebiet, z.B. eine Stadt, einen angespannten Wohnungsmarkt hat, sind die Länder.

Die **Kappungsgrenze** legt fest, dass bei einem Bestandsmietverhältnis, bei dem die Miete, falls sie unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 20 Prozent erhöht werden darf. Davon ausgenommen sind Mieterhöhungen, welche aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen und/oder erhöhten Betriebskosten (§§ 559 bis 560 BGB) angefallen sind. Durch die Kappungsgrenze soll verhindert werden, dass bei einer großen Differenz zwischen der aktuellen Vertragsmiete und der ortsüblichen Vergleichsmiete eine an sich rechtmäßige Mietanpassung für den betroffenen Mieter zu einer übermäßigen Belastung führt.

In Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten kann die Kappungsgrenze (§ 558 Abs. 3 BGB) auf 15 Prozent abgesenkt werden. Auch hier sind für die Festlegung der Gebiete die Länder zuständig.



Gemäß der **Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung**

(§ 577a Abs. 2 BGB) kann bei Umwandlung einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung die Frist (Kündigungssperrfrist) zur möglichen Kündigung des Mietverhältnisses von drei Jahren auf bis zu zehn Jahre verlängert werden. Erst nach Ablauf dieses Zeitraumes beginnt die reguläre Kündigungsfrist aus dem bestehenden Mietverhältnis. Regelungen, in welchen Gebieten die ausreichende Versorgung mit Mietwohnraum gefährdet ist und längere Fristen gelten sollen, können ebenfalls die Länder treffen.

Zum 01.07.2020 ist die **Mieterschutzverordnung des Landes NRW** (MietSchVO NRW) in Kraft getreten, welche bisherige Landesverordnungen zum erweiterten Mieterschutz auf Grundlage der § 556d ff., § 558 Abs. 3 und § 577a Abs. 2 BGB zusammenfasst. In die Festlegung der Gebietskulisse, in der die Regelungen zur Mietpreisbremse, zur verringerten Kappungsgrenze und zur verlängerten Kündigungssperrfrist gelten, ist die Stadt Essen nicht aufgenommen worden.

Auf Grundlage des § 172 Abs.1 Satz 4 des Baugesetzbuches (BauGB) zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten wurde die **Umwandlungsverordnung für das Land NRW** (UmwandVO) vom Landtag NRW beschlossen und trat am 17. März 2015 in Kraft, ist jedoch zum 27.03.2020 ausgelaufen.

Wohnungsmarkt in Essen 2020

Wohnungsmarktrelevante Entwicklungen im Stadtgebiet

Diese Verordnung regelte, dass Wohnungseigentum in Gebieten einer Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB nur mit behördlicher Zustimmung in Eigentumswohnungen umgewandelt werden konnte.

Eine Gemeinde kann auf der Grundlage des § 10 Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) eine **Zweckentfremdungssatzung** erlassen, die die Nutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken, den längeren Leerstand von Wohnraum oder dessen Abbruch nur nach behördlicher Genehmigung ermöglicht. Diese Regelung soll verhindern, dass in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf die sogenannte Zweckentfremdung von Wohnraum die Situation am Wohnungsmarkt zusätzlich verschlechtert.

Da für das Essener Stadtgebiet keine Zweckentfremdungssatzung erlassen wurde, bedarf der Abbruch, die Nutzungsänderung und das Leerstehenlassen von freifinanziertem Wohnraum in Essen keiner wohnungsrechtlichen Genehmigung. Sehr wohl müssen aber die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen gegeben sein.

Die Zweckentfremdung von öffentlich gefördertem Wohnraum bedarf grundsätzlich einer wohnungsrechtlichen Genehmigung, für den Abbruch und die Nutzungsänderung sind zusätzlich bauordnungsrechtliche Genehmigungen erforderlich.

Weitere mieterschützende Regelungen wie zum Beispiel die Reduzierung der Mieterhöhungsmöglichkeiten nach Modernisierung (nur noch acht Prozent statt elf Prozent der Kosten sind umlagefähig) und die generelle Deckelung der Mieterhöhung infolge Modernisierung auf zwei bzw. drei Euro pro Quadratmeter wurde vom Bundesgesetzgeber im Rahmen einer Anpassung des Bürgerlichen Gesetzbuches (§§ 559 Abs. 1 und 3a) zu Anfang des Jahres 2019 eingeführt. Wohnungspolitische Instrumente anderer Bundesländer wie z.B. der Mietendeckel gelten in Nordrhein-Westfalen nicht.



Quelle: Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement

Exkurs: Quartiersentwicklung / Besonderes aus den Stadtteilen

Quartier Eltingleiertel

Eltingleiertel

In der Quartiersentwicklung in den Fördergebieten der „Sozialen Stadt“ hat sich in den letzten Jahren eine neue Zusammenarbeit zwischen der Stadt Essen (Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement) mit ansässigen Wohnungsunternehmen etabliert. Hervorzuheben ist das Projekt „Innovation City“ im Eltingleiertel, Stadtteil Nordviertel. Hier konnte eine Zielvereinbarung zwischen VONOVIA, Steag, RWE und der Emschergenossenschaft mit der Stadt Essen geschlossen werden, die sich inzwischen über einen mehrjährigen Zeitraum erstreckt.

„Innovation City“ greift sowohl einen Klimaaspekt, der in ein energetisches Konzept mündete als auch den Aspekt einer durchgreifenden Modernisierung eines Wohngebietes mit mehreren Baublöcken durch die VONOVIA AG auf. Hier konnten – teilweise unter Einsatz von Mitteln der öffentlichen Wohnraumförderung – sozialverträgliche Lösungen gefunden werden, die die Mietenentwicklung nach den Modernisierungen auf der einen Seite und den Energieeinsparungen aufgrund der Heizungsumstellungen auf der anderen Seite, auf ein sehr akzeptables Maß gebracht haben.



Quelle: Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement

Als nächstes ist seitens der Stadt Essen der Einsatz von Sanierungsmanagern aus dem Programm der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) vorgesehen, die energetische Beratungsleistungen für die anderen zahlreichen Einzeleigentümerinnen und Einzeleigentümer sowie für die Mieterinnen und Mieter im Quartier anbieten.

Die städtebaulichen Maßnahmen der Stadt Essen umfassen die Neugestaltung des Eltingleplatzes, die Wohnumfeldverbesserung und zahlreiche öffentlichkeitswirksame Maßnahmen. Ein Schwerpunkt der Stadtplanung und Stadterneuerung liegt in der Ergänzung der Wohnbebauung sowie der Verlängerung des Radschnellweges in einer Gesamtmaßnahme, die das Universitätsviertel (Grüne Mitte) direkt an die Innenstadt anbindet.

Grüner Norden Katernberg (Nördliche Zollvereinstraße)

Auch im Stadtteilprojekt Katernberg konnte an die positive Zusammenarbeit mit Wohnungsunternehmen in einem Wohnquartier mit zahlreichen sozialen Problemlagen und Herausforderungen angeknüpft werden. Hier gab es eine dreijährige Zusammenarbeit der Abteilung für Stadterneuerung, Städtebauförderung und Stadtteilentwicklung (Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement) mit drei Wohnungsunternehmen, die ihre Modernisierungsaktivitäten inzwischen überwiegend abgeschlossen haben. Auch konnten insbesondere der damalige häufige Leerstand, Unsicherheitserscheinungen, zahlreiche Beschwerden der Mieter, mangelhafte Außenscheinung, hohes Müllaufkommen u.a. abgestellt werden. Durch das im Rahmen der „Sozialen Stadt“ geförderte Quartiersmanagement wurde die Kommunikation im Wohngebiet wesentlich verbessert. Der Imageeffekt ist auch durch einen Namenswettbewerb für das Quartier unterstützt worden. Der Zugang der Bewohner zu den sozialen Einrichtungen im Stadtteil sowie das Zusammenleben in der Nachbarschaft konnten wesentlich verbessert werden.

Entwicklung
in Katern-
berg

Siedlungskultur

In einem interkommunalen Handlungskonzept wurde die Siedlungskultur in Quartieren des Ruhrgebietes in 20 Kommunen anhand von Beispielsiedlungen betrachtet. Für Essen wurden die Margarethenhöhe, die Siedlung Altenhof 2, das Eltingviertel und die Zollverein-Siedlungen untersucht. Da die Siedlungen aufgrund ihrer Historie oder städtebaulichen Bedeutung teilweise herausragen, sind verschiedene Ansätze der Öffentlichkeitsarbeit und in Einzelfällen auch die Beratung von Eigentümerinnen und Eigentümern im Rahmen der Stadterneuerungskonzepte vorgesehen. Auch der interkommunale Austausch soll fortgesetzt werden.

Exkurs: Stimmen aus der Wohnungswirtschaft

Statements
aus der
Wohnungs-
wirtschaft

Die Projektgruppe Perspektive Wohnen unter Federführung der Stadt Essen führt seit dem Jahr 2007 regelmäßig die wichtigen Daten zum Thema Wohnen zusammen und veröffentlicht diese im Rahmen des Wohnungsmarktberichts für Essen. Auch bei diesem Bericht handelt es sich um eine Gemeinschaftsarbeit von Vertreterinnen und Vertretern verschiedener Fachbereiche der Stadtverwaltung Essen unter der Federführung des Amtes für Stadterneuerung und Bodenmanagement. Zudem wurde die Essener Wohnungswirtschaft um Statements zur Einschätzung der aktuellen Lage am Essener Wohnungsmarkt als auch zu möglichen Hemmnissen bei der Schaffung von neuem, bezahlbarem Wohnraum befragt, um diese im Essener Wohnungsmarktbericht zu veröffentlichen.

Die nachfolgenden Rückmeldungen sind ungekürzt abgebildet.

GEWOBAU Essen eG

Stephan Klotz, Vorstandsvorsitzender, 05.05.2020:

„Wie schätzen Sie die Lage am Essener Wohnungsmarkt ein und in welchen Segmenten/Wohnungstypen fehlen aus Ihrer Sicht Wohnungen?“

Der Wohnungsmarkt in der Stadt Essen ist in allen Segmenten angespannt. Viele der leerstehenden Wohnungen in der Stadt sind nicht zeitgemäß und in der Mehrzahl auch nicht wirtschaftlich modernisierbar. Essen ist dabei in besonderem Maße auf ersetzenden Neubau, Nachverdichtungen und Gebäudeaufstockungen angewiesen, denn es gibt einen deutlichen Mangel an verfügbarem Bauland.

Da die Zahl der über 65-jährigen in Deutschland bis 2035 auf rund 24 Millionen steigen wird und insgesamt von deutlich steigenden Zahlen einkommensschwacher Haushalte der Altersgruppe 65+ auszugehen ist, fehlen insbesondere auch barrierearme und barrierefreie Wohnungsangebote mit und ohne Versorgungssicherheit, die klein und bezahlbar sind. Derzeit noch wenig einzuschätzen sind eventuelle Auswirkungen als Folge der Covid-19 Pandemie. Ob es hier zu einer Verschiebung beispielsweise von Nachfrageverhalten kommt, ist nach derzeitigem Stand nicht hinreichend bestimmbar. Es könnten sich mögliche Veränderungen auf das Preisniveau ergeben oder sich auf Haushalts- und Wohnungsgrößen beziehen.

Was müsste sich ändern, damit Ihr Unternehmen stärker in den öffentlich geförderten Wohnungsbau investiert?

Als sozial agierende Wohnungsgenossenschaft in Essen leisten wir neben kommunalen und börsennotierten Wohnungsunternehmen einen wichtigen und besonderen wohnungswirtschaftlichen und gesellschaftlichen Beitrag. Unsere Durchschnittsmiete liegt deutlich unter dem Landesdurchschnitt. Um noch stärker in den öffentlich geförderten Wohnungsbau investieren zu können, müssten die Förderkonditionen für den Mietwohnungsbau angesichts steigender Baukosten und Grundstückspreise attraktiver werden.

Das Hof- und Fassadenprogramm der Stadt Essen ist hinsichtlich seiner attraktiven Förderkonditionen ein gutes Beispiel. Hier wünschen wir uns eine Ausweitung auf weitere Stadtgebiete in Essen.

Wo sehen Sie Hemmnisse bei der Schaffung von neuem, bezahlbarem Wohnraum?

Wirklich verbessern lässt sich die Situation am Wohnungsmarkt nur durch einen deutlich verstärkten Neubau. Dadurch kann ein breiteres Angebot geschaffen und die Nachfrage bedient werden. Auch fehlt es schlichtweg an Flächen für Neubau zu bezahlbaren Preisen. Oft werden auf diesen Grundstücken zur Refinanzierung des hohen Grundstückskostenanteils im Rahmen einer besseren wirtschaftlichen Verwertung Eigentumsmaßnahmen realisiert. Wünschenswert wäre die Vergabe an Grundstückseigentümer, die für eine langfristig tragfähige Bebauung mit attraktiven und zeitgemäßen Mietwohnungen lediglich einen dafür angemessenen Grundstückspreis entrichten. Die Errichtung von Mietwohnungen könnte zudem im Planungs- und Baurechtsverfahren eine höhere Priorität erhalten. Ein weiterer Aspekt sind sicherlich auch die Energiewende im Gebäudebereich sowie die explodierenden Baukosten.“

Margarethe Krupp-Stiftung für Wohnungsfürsorge

Michael Flachmann, Vorstand, 07.04.2020

„Der Essener Wohnungsmarkt, wie in vielen anderen Städten auch, muss durchaus als angespannt betrachtet werden. Gerade an nachgefragten Standorten, insbesondere im Essener Süden, kann die Wohnraumnachfrage nicht in Gänze befriedigt werden.

Hierzu zählen vor allem familieneignete (4-5 Personen) Wohnungen, sowie Apartments für 1-Personenhaushalte. Der Bedarf an barrierearmen, bzw. barrierefreien Wohnungen steigt stetig an.

Natürlich fehlen auch günstige Wohnungen im Stadtgebiet, jedoch sollte hier der Fokus auf Bestandsimmobilien verstärkt werden.

Die zielgruppenspezifische Infrastruktur spielt bei der Wohnungsnachfrage, neben der allgemeinen Lagequalität, eine bedeutende Rolle.

Die Investitionen in öffentlich geförderten Wohnraum unterscheiden sich in guten Lagen, wie zum Beispiel auf der Margarethenhöhe, nicht wesentlich von freifinanziertem Bauen. Auf Grund der niedrigen Zinssituation ist das Bauen öffentlich geförderter Wohnungen bei einem großen Mietdelta zur Marktmiete nicht wirtschaftlich. Bei der Margarethe Krupp-Stiftung haben wir das Thema Tausch von Wohnungen/Häusern sehr hoch aufgehängt. Ältere, mittlerweile alleinstehende Menschen ziehen aus einer großen Wohnung, bzw. Haus in eine komplett renovierte Wohnung, natürlich auch Neubau und geben so Familien die Chance, ein bezahlbares Bestandsobjekt zu beziehen.

Eine Möglichkeit, das Angebot an günstigen Sozialwohnungen zu erhöhen, ist die Umwandlung von freifinanzierten Bestandswohnungen in öffentlich geförderte. Dies macht Sinn bei einem Zuschuss der Renovierungskosten dieser Wohnungen oder gleichzeitigem Zuschuss in freifinanzierte Neubauten.

Eine weitere Option ist die Erhöhung des Wohngeldes für Schwellenhaushalte, so dass sich diese Gruppe der Wohnungssuchenden auf dem freien Wohnungsmarkt bedienen kann. Eine Umwidmung von öffentlichen Zuschüssen und direkte Zahlung der Miete wäre hierbei eine Möglichkeit.

Mit unseren Investitionen bieten wir vielen langjährigen Kunden als auch zuziehenden Familien nicht nur einen adäquaten Wohnraum, sondern investieren gleichzeitig zielgerichtet in Infrastruktur, wie z.B. Kitas, Spielplätze oder Gewerbe zur Deckung des Bedarfs der Menschen auf der Margarethenhöhe.

Wir als Margarethe Krupp-Stiftung haben keinen Eigentümer oder Anteilseigner, so dass wir die eingenommenen Mieten komplett wieder investieren. Dies schafft die Möglichkeit, ganzheitlich und nachhaltig zu denken und zu handeln."

Wohnbau eG

**Claus-Werner Genge, Vorstandsvorsitzender und Uwe Pluntke, Abteilung
Wohnungswirtschaft, 06.04.2020**

„Der Essener Wohnungsmarkt stellt sich zurzeit eindeutig als Vermietermarkt dar. Unsere Tochtergesellschaft Wohnbau Service GmbH, deren Geschäftsfeld die Vermietung unseres Immobilienbestandes ist, hat festgestellt, dass es insbesondere an Vier-Zimmer-Wohnungen sowie an preisgünstigen Ein- bis Zwei-Zimmer-Wohnungen mangelt. Die Nachfrage dieser Wohnungstypen ist tendenziell steigend. Außerdem erkennen wir den erhöhten Bedarf an senioren- sowie behindertengerechten Wohnungen für einkommensschwächere Personengruppen. Hierbei handelt es sich insbesondere um Wohnungen der Größen 40 m² – 50 m² mit einer Nettokaltmiete bis maximal 6,00 €/m².

Da sich in unserem Wohnungsbestand auch öffentlich geförderte Wohnungen befinden, können wir über folgende Hemmnisse berichten:

- Komplizierte Ermittlung zur Berechnung des Baudarlehns
- Vorschriften bzgl. Zielgruppe, Wohnungsgröße und Zimmerzahl
- Erhöhter Verwaltungsaufwand durch: Freimeldung der Wohnung, Genehmigung des Einzugs durch WBS-Schein oder Beantragung vor Freistellung

Aus unserer Sicht wäre es wünschenswert, dass Zuschüsse ausgezahlt anstatt Baudarlehen zur Verfügung gestellt werden.

Die Immobilienpreise steigen aktuell stetig. Der Erwerb von Grundstücken zwecks Schaffung von neuem, bezahlbarem Wohnraum wird aufgrund steigender Anschaffungs- sowie Baukosten erschwert.

Eine Voraussetzung für die Schaffung von bezahlbarem und nachhaltig vermietbarem Wohnraum ist unter anderem die Verfügbarkeit über ausreichende und normal preisige Grundstücke in mittleren und guten Lagen, die in der Stadt Essen jedoch nur in einer sehr geringen Anzahl vorhanden sind.

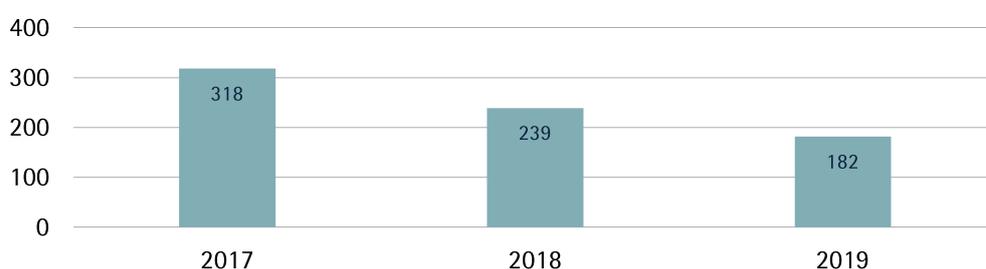
Wir haben deshalb bereits Maßnahmen wie die Aufstockung bestehender Häuser und den Ausbau von Dachgeschossen sowie ungenutzten Sonder- und Teilflächen zur Erweiterung unseres Wohnungsbestandes ergriffen.“

3. Gebäude- und Wohnungsangebot

3.1 Bautätigkeit (Neubau von Gebäuden mit Wohnraum und Wohnungen)

Nach einem Anstieg der Baufertigstellungen von Gebäuden mit Wohnraum im Jahr 2017 auf 318 neu gebaute Gebäude, ist der Zuwachs in den folgenden beiden Jahren rückläufig: Im Jahr 2018 sind 239 reine Wohngebäude und sonstige Gebäude mit Wohnraum neu errichtet worden, im Jahr 2019 waren es 182.

Abbildung 18: Fertiggestellte Neubauten von reinen Wohngebäuden¹ und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum² 2017-2019 (vorläufige Zahlen)



¹ Gebäude, die mindestens mit 50 Prozent der Gesamtnutzfläche Wohnzwecken dienen

² Gebäude, die mindestens eine Wohnung enthalten, aber überwiegend Nichtwohnzwecken dienen

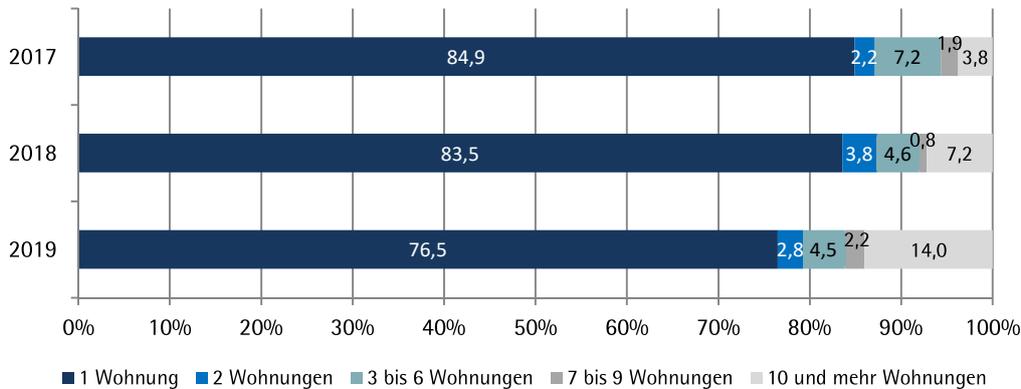
Quelle: Angaben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung über die Bautätigkeit

Bei den Neubauten handelt es sich fast ausschließlich um reine Wohngebäude (siehe Tabellen 01 bis 03). Im Betrachtungszeitraum 2017 bis 2019 gibt es eine Veränderung bei den neugebauten Gebäuden mit Wohnraum: Der Anteil von Einfamilienhäusern sank von 84,9 Prozent im Jahr 2017 auf 75,3 Prozent im Jahr 2019. Während in 2017 noch 270 Einfamilienhäuser gebaut wurden, waren es 2019 noch 137. Letztmalig sind im Jahr 1997 so wenige Häuser dieses Gebäudetyps gebaut worden.

Der Anteil an Zweifamilienhäusern bleibt mit rund zwei bis vier Prozent weiterhin niedrig: Im Betrachtungszeitraum wurden zwischen fünf und neun Zweifamilienhäuser gebaut.

Entsprechend zu dieser Entwicklung nahm der Anteil neugebauter Mehrfamilienhäuser von 12,9 Prozent im Jahr 2017 auf rund 20 Prozent im Jahr 2019 zu. Während in 2017 Mehrfamilienhäuser mit drei bis sechs Wohnungen mit rund sieben Prozent den größten Anteil ausmachten, waren es in den beiden Folgejahren Mehrfamilienhäuser mit zehn oder mehr Wohnungen; ihr Anteil an neugebauten Mehrfamilienhäusern beträgt in den Jahren 2018 und 2019 zwischen rund sieben und 14 Prozent (siehe Abbildung 19). Mit insgesamt 25 Gebäuden wurden im Jahr 2019 so viele Mehrfamilienhäuser dieses Gebäudetyps realisiert wie zuletzt im Jahr 2001.

Abbildung 19: Fertiggestellte Neubauten von reinen Wohngebäuden¹ nach Wohnungszahl 2017–2019 in Prozent (vorläufige Zahlen)



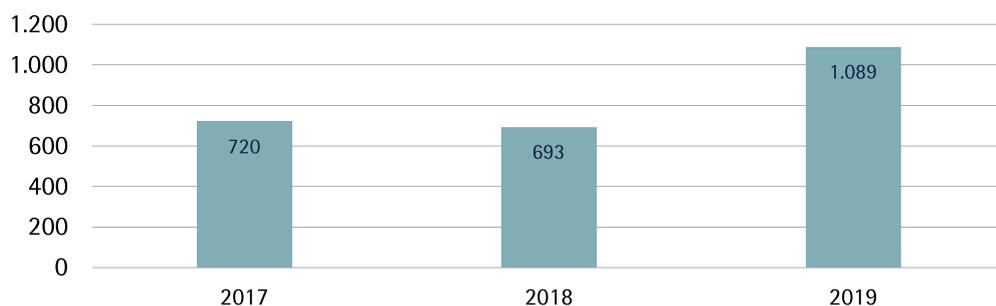
¹ Gebäude, die mindestens mit 50 Prozent der Gesamtnutzfläche Wohnzwecken dienen

Quelle: Angaben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung über die Bautätigkeit

Obwohl die Anzahl der fertiggestellten Gebäude mit Wohnraum im Betrachtungszeitraum rückläufig ist, hat die Veränderung der Art an neu gebauten Gebäuden mit Wohnraum eine positive Auswirkung auf die Anzahl der neu gebauten Wohnungen. Im Jahr 2019 wurden in der Stadt Essen 1.089 Wohnungen in reinen Wohngebäuden und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum fertiggestellt. Das ist die höchste Anzahl an fertiggestellten Wohnungen in Neubauten seit 2001, hier waren es 1.230. Im Vergleich zu den beiden Vorjahren bedeutet das eine Zunahme von 369 bzw. 396 Wohnungen.

**2019
höchste
Zahl an
Neubau-
wohnungen**

Abbildung 20: Wohnungen in fertiggestellten Neubauten von reinen Wohngebäuden¹ und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum² 2017–2019 (vorläufige Zahlen)



¹ Gebäude, die mindestens mit 50 Prozent der Gesamtnutzfläche Wohnzwecken dienen

² Gebäude, die mindestens eine Wohnung enthalten, aber überwiegend Nichtwohnzwecken dienen

Quelle: Angaben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung über die Bautätigkeit

Dieser Zuwachs ist zum einem in der Zunahme an Wohnungen in sonstigen Gebäuden mit Wohnraum zu beobachten. Während im Jahr 2017 keine Wohnung in einem sonstigen Gebäude mit Wohnraum fertiggestellt wurde, sind es 60 Wohnungen im Jahr 2018 und 176 Wohnungen im Jahr 2019 gewesen.

Wohnungsmarkt in Essen 2020

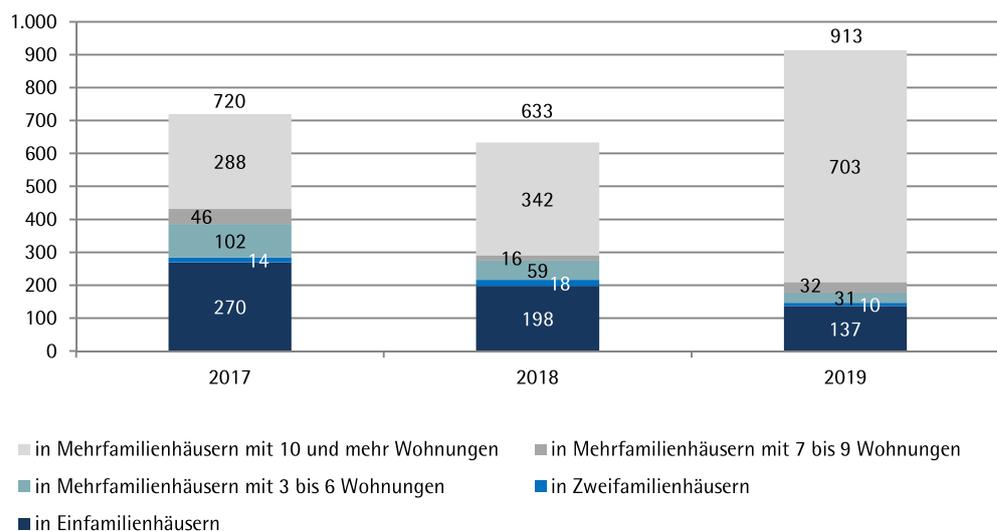
Gebäude- und Wohnungsangebot

Zum anderen ist sowohl die Anzahl als auch der Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit zehn oder mehr Wohnungen im Beobachtungszeitraum stark gestiegen. Die Anzahl hat sich im Jahr 2019 mit 703 Wohnungen im Vergleich zum Jahr 2018 mit 342 Wohnungen mehr als verdoppelt. Somit befinden sich mit 77 Prozent mehr als drei Viertel der im Jahr 2019 neu gebauten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit zehn oder mehr Wohnungen.

Der Anteil von Wohnungen in kleineren Mehrfamilienhäusern mit drei bis sechs Wohnungen ging im Betrachtungszeitraum stark von 14,2 Prozent (2017) auf 3,4 Prozent (2019) zurück.

Es ist abzuwarten, ob sich dieser Trend hin zu einer dichteren Bebauung - in Anbetracht der Knappheit an Bebauungsflächen einerseits und dem steigenden Bedarf an Wohnraum durch qualitativen Erneuerungsbedarf und dem Zuwachs an Bevölkerung andererseits - weiter fortsetzt.

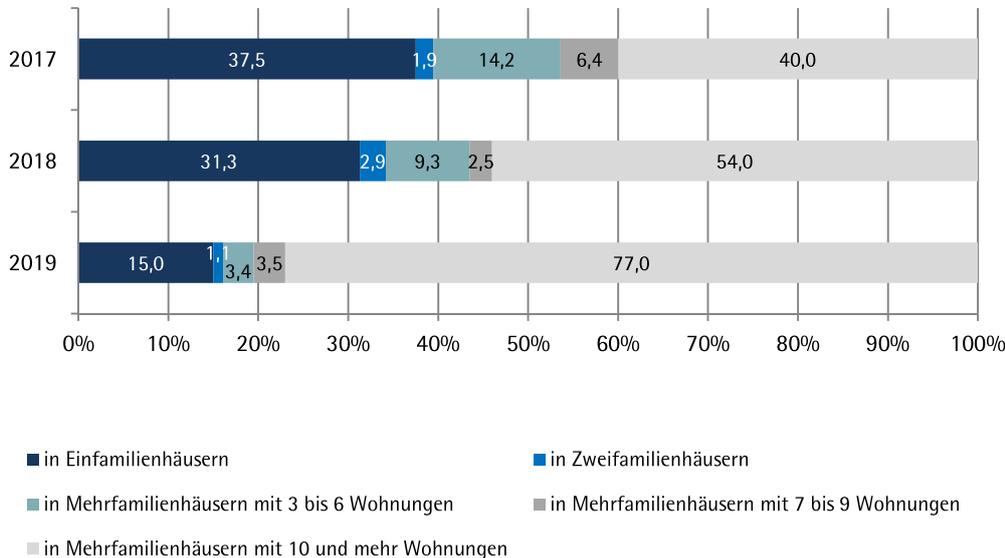
Abbildung 21: Wohnungen in fertiggestellten Neubauten von reinen Wohngebäuden¹ nach Wohnungszahl 2017-2019 (vorläufige Zahlen)



¹ Gebäude, die mindestens mit 50 Prozent der Gesamtnutzfläche Wohnzwecken dienen

Quelle: Angaben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung über die Bautätigkeit

Abbildung 22: Wohnungen in fertiggestellten Neubauten von reinen Wohngebäuden¹ und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum² nach Wohnungszahl 2017–2019 in Prozent (vorläufige Zahlen)



¹ Gebäude, die mindestens mit 50 Prozent der Gesamtnutzfläche Wohnzwecken dienen

² Gebäude, die mindestens eine Wohnung enthalten, aber überwiegend Nichtwohnzwecken dienen

Quelle: Angaben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung über die Bautätigkeit

Die meisten Wohnungen in reinen Wohngebäuden und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum sind 2019 in den Stadtbezirken III (253 Wohnungen), IX (211 Wohnungen) und I (184 Wohnungen) gebaut worden. Auf Stadtteilebene betrachtet gibt es im gleichen Jahr den höchsten Zuwachs an Wohnungen in Kettwig (125 Wohnungen), Rüttenscheid (137 Wohnungen) und im Stadtkern (104 Wohnungen).

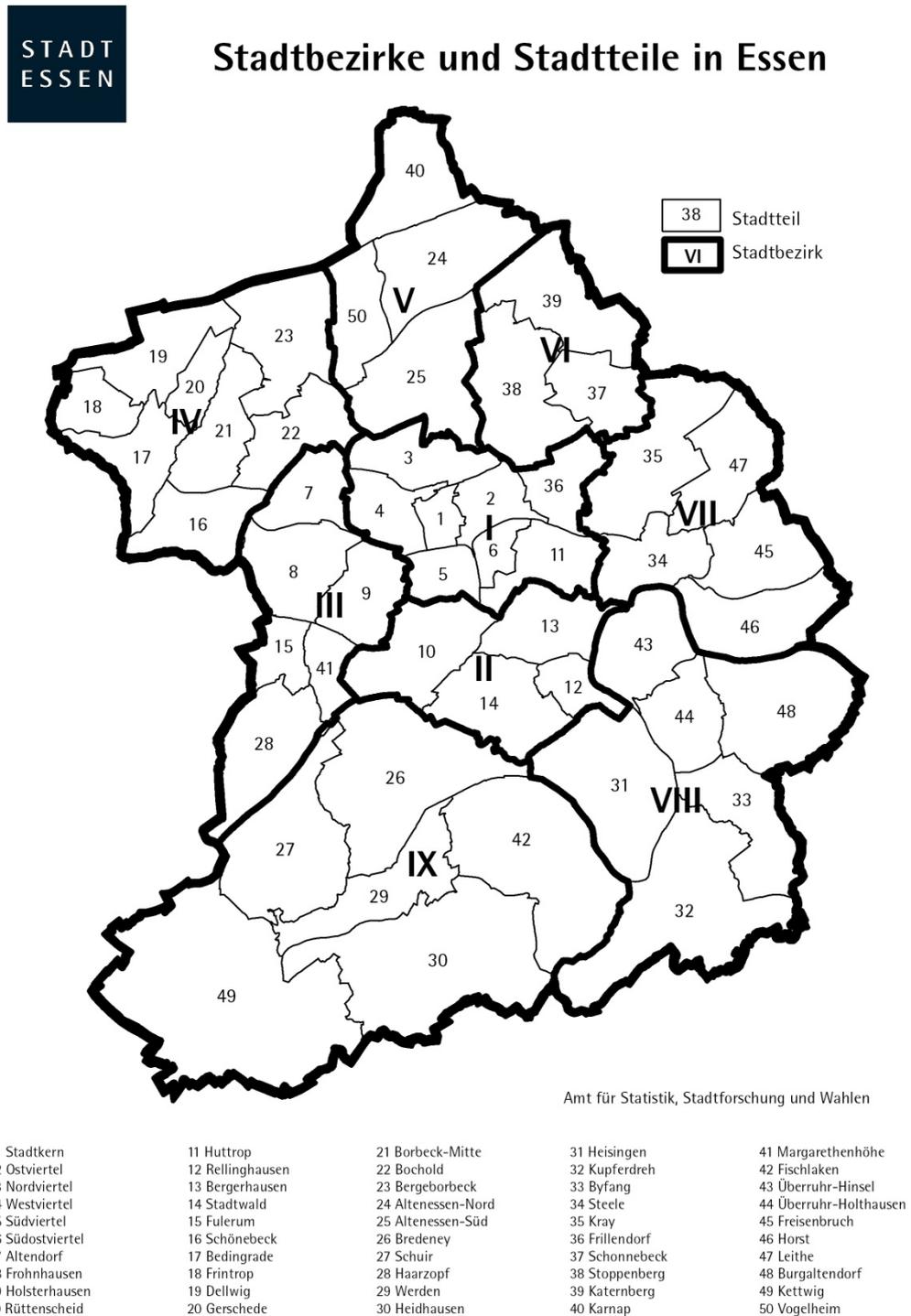
Die im Betrachtungszeitraum fertiggestellten Wohnungen haben in der Regel eine höhere Wohnfläche als Bestandswohnungen. Während eine Bestandswohnung eine Wohnfläche von durchschnittlich 77 Quadratmetern hat, haben neu gebaute Wohnungen eine durchschnittliche Wohnfläche zwischen 124,4 Quadratmetern im Jahr 2017 und 99,3 Quadratmetern im Jahr 2019.

Die durchschnittliche Raumzahl² liegt zwischen 4,6 Räumen in 2017 und 3,6 Räumen in 2019. Somit hatten Wohnungen, die im Jahr 2019 fertiggestellt wurden, ungefähr so viele Räume wie eine Bestandswohnung (3,7) (siehe Tabellen 04 bis 06).

**Neubau-
wohnungen
durch-
schnittlich
größer als
Bestands-
wohnungen**

² Die Zahl der Räume umfasst alle Wohn-, Ess- und Schlafzimmer und andere separate Räume von mindestens sechs Quadratmetern sowie abgeschlossene Küchen unabhängig von deren Größe.

Abbildung 23: Übersicht Essener Stadtbezirke und Stadtteile



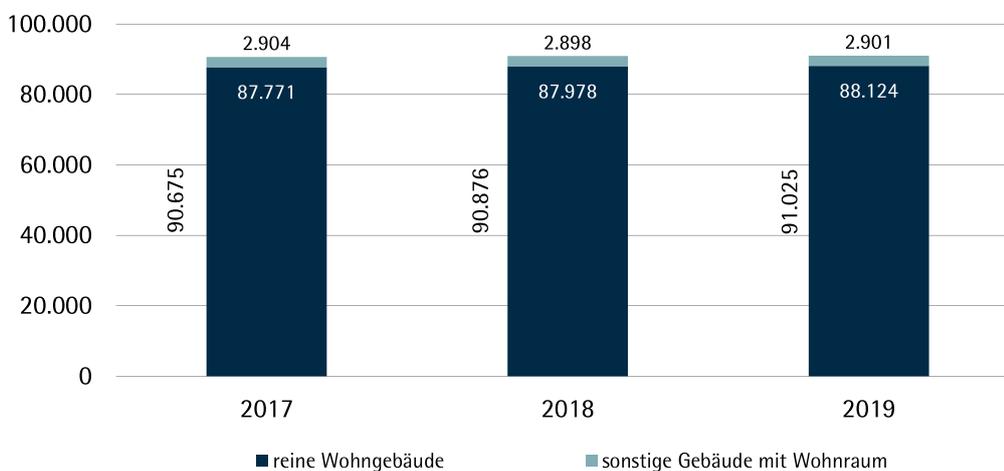
Quelle: Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen

3.2 Gebäude- und Wohnungsbestand

3.2.1 Gebäude- und Wohnungsbestand nach Gebäudeart

Im Zeitraum von 2017 bis 2019 kann, wie auch in den Jahren davor, ein kontinuierlicher Zuwachs an reinen Wohngebäuden und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum verzeichnet werden. Ihre Anzahl ist in der Stadt Essen um 350 Gebäude von 90.675 auf 91.025 angestiegen. Der Anteil von reinen Wohngebäuden liegt bei rund 97 Prozent. Bei den restlichen rund drei Prozent handelt es sich um sonstige Gebäude mit Wohnraum, bei denen die Nutzung zu Wohnzwecken im Hintergrund steht bzw. unter 50 Prozent liegt.

Abbildung 24: Bestand an reinen Wohngebäuden¹ und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum² 2017–2019 (vorläufige Zahlen)



¹ Gebäude, die mindestens mit 50 Prozent der Gesamtnutzfläche Wohnzwecken dienen

² Gebäude, die mindestens eine Wohnung enthalten, aber überwiegend Nichtwohnzwecken dienen

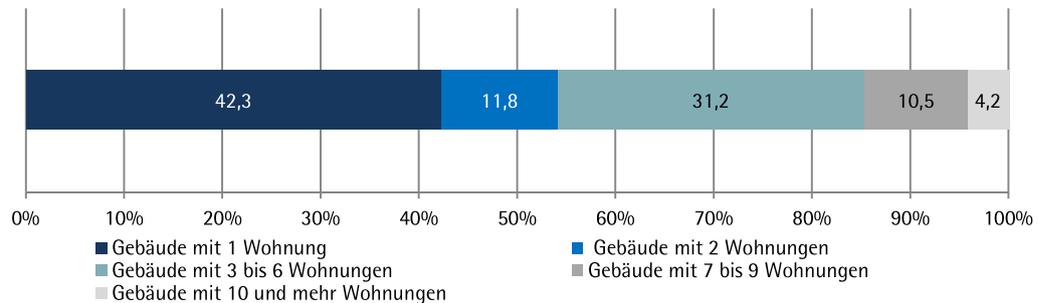
Quelle: Fortschreibung der Daten der Gebäudedatei bzw. der Gebäude- und Wohnungszählung anhand der Angaben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung über die Bautätigkeit

Der Gebäudebestand hat sich strukturell in den Berichtsjahren kaum verändert. Wie aus Abbildung 25 hervorgeht, handelt es sich bei mehr als 40 Prozent der reinen Wohngebäude um Einfamilienhäuser (Wohngebäude mit einer Wohnung). Zweifamilienhäuser (Wohngebäude mit zwei Wohnungen) machen einen Anteil von rund zwölf Prozent aus. Bei den restlichen Gebäuden handelt es sich um Mehrfamilienhäuser, wo der Anteil an Häusern mit drei bis sechs Wohnungen am höchsten ist.

Wohnungsmarkt in Essen 2020

Gebäude- und Wohnungsangebot

Abbildung 25: Bestand an reinen Wohngebäuden¹ nach Gebäudeart² und Wohnungszahl 2019 in Prozent (vorläufige Zahlen)



¹ Gebäude, die mindestens mit 50 Prozent der Gesamtnutzfläche Wohnzwecken dienen

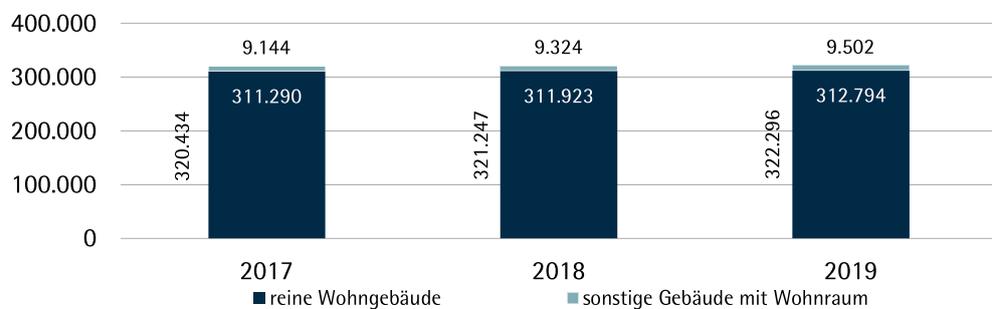
² Über Veränderungen der Gebäudeart durch Abbrüche von Gebäudeteilen liegen keine Informationen vor.

Quelle: Fortschreibung der Daten der Gebäudedatei bzw. der Gebäude- und Wohnungszählung anhand der Angaben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung über die Bautätigkeit

Auch die Anzahl der Wohnungen in reinen Wohngebäuden und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum in der Stadt Essen ist im Zeitraum von 2017 bis 2019 auf 322.296 angestiegen. Es kann ein Zuwachs von 1.862 Wohnungen verzeichnet werden (siehe Abbildung 26). Im Jahr 2019 hat der Wohnungsbestand mit 1.049 zusätzlichen Wohnungen (Neubau abzüglich Abriss) deutlich stärker zugenommen als in den Vorjahren.

Ebenso wie bei den Gebäuden ist die Struktur bei den Wohnungen im Betrachtungszeitraum annähernd gleich geblieben. Insgesamt liegen 18 Prozent der Wohnungen in reinen Wohngebäuden in Ein- oder Zweifamilienhäusern. Die große Mehrheit von über 80 Prozent der Wohnungen liegt somit in Mehrfamilienhäusern (siehe Tabelle 07).

Abbildung 26: Bestand an Wohnungen in reinen Wohngebäuden¹ und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum² 2017-2019 (vorläufige Zahlen)



¹ Gebäude, die mindestens mit 50 Prozent der Gesamtnutzfläche Wohnzwecken dienen

² Gebäude, die mindestens eine Wohnung enthalten, aber überwiegend Nichtwohnzwecken dienen

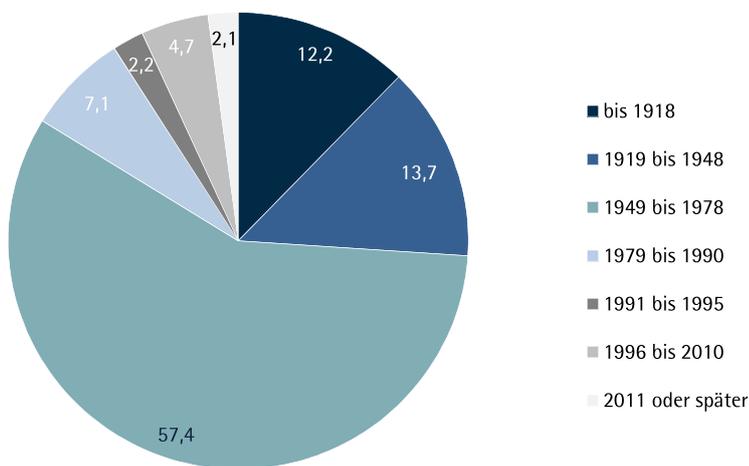
Quelle: Fortschreibung der Daten der Gebäudedatei bzw. der Gebäude- und Wohnungszählung anhand der Angaben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung über die Bautätigkeit

3.2.2 Wohnungsbestand nach Baualter, Wohnungsgröße und Raumzahl³

Betrachtet man die Verteilung der Wohnungen nach Baualtersklassen, so stellt man fest, dass diese im Betrachtungszeitraum gleich geblieben ist. Rund ein Viertel der Essener Wohnungen liegen in Altbauten, die vor 1949 oder früher erbaut wurden. Das Gros der Gebäude und somit der Wohnungen entstand jedoch erst in den Nachkriegsjahren. Der größte Teil entfällt dabei auf die Jahre 1949 bis 1978. Rund 58 Prozent der Wohnungen fallen in diese Baualtersklasse. Der Anteil an Wohnungen, die 2011 oder später erbaut wurden, wächst im Betrachtungszeitraum von 1,5 Prozent (2017) auf 2,1 Prozent (2019) langsam an. Insgesamt sind seit der Gebäude- und Wohnungszählung im Mai 2011 rund 6.700 Wohnungen fertiggestellt worden (siehe Tabelle 08).

**Viel alter
Wohnungs-
bestand**

Abbildung 27: Bestand an Wohnungen in reinen Wohngebäuden¹ und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum² nach Baualter³ 2019 in Prozent (vorläufige Zahlen)



¹ Gebäude, die mindestens mit 50 Prozent der Gesamtnutzfläche Wohnzwecken dienen

² Gebäude, die mindestens eine Wohnung enthalten, aber überwiegend Nichtwohnzwecken dienen

³ Bei Baufertigstellungen von Umbauten wird das Gebäudealter der Gebäude nicht erfasst. D.h., wenn durch einen Umbau ein reines Nichtwohngebäude zu einem Gebäude mit Wohnraum wird, ist das Baualter dieses Gebäudes nicht bekannt.

Quelle: Fortschreibung der Daten der Gebäudedatei bzw. der Gebäude- und Wohnungszählung anhand der Angaben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung über die Bautätigkeit

Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt im Jahr 2019 in Essen bei 77,0 Quadratmetern, sie stieg im Betrachtungszeitraum weiter jährlich um 0,1 Quadratmeter. Besonders große Wohnungen mit durchschnittlich mehr als 100 Quadratmetern liegen – wie auch in den Vorjahren – in den Stadtteilen Bredeney, Schuir und Heidhausen. Unterdurchschnittlich kleine Wohnungen finden sich im Stadtkern, Ostviertel, Nordviertel und in Altendorf. Die durchschnittliche Raumzahl je Wohnung ist mit 3,7 weiter konstant geblieben (siehe Tabellen 09, 11 bis 13).

³ Die Zahl der Räume umfasst alle Wohn-, Ess- und Schlafzimmer und andere separate Räume von mindestens sechs Quadratmetern sowie abgeschlossene Küchen unabhängig von deren Größe.

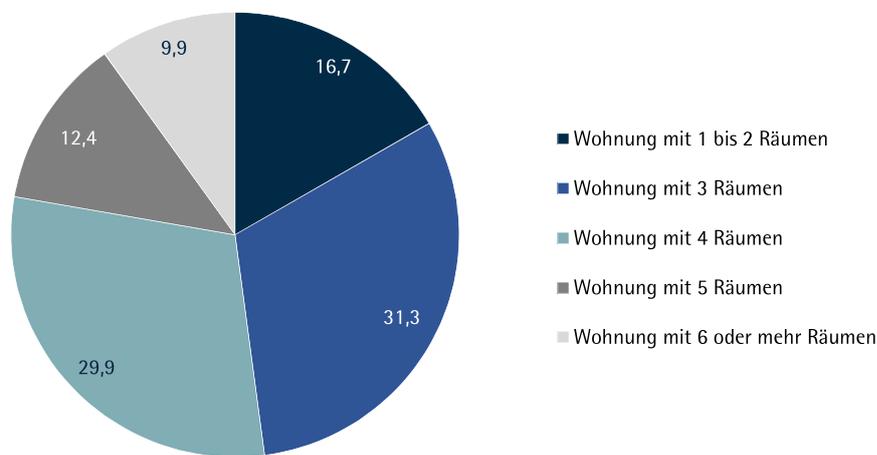
Wohnungsmarkt in Essen 2020

Gebäude- und Wohnungsangebot

Im Jahr 2019 bildeten Drei-Raum-Wohnungen (31,1 Prozent), gefolgt von Vier-Raum-Wohnungen (29,9 Prozent) den größten Anteil am Wohnungsbestand, wie Abbildung 28 zeigt. Kleine Wohnungen mit ein bis zwei Räumen machen 16,7 Prozent des Wohnungsbestandes in Essen aus. Knapp ein Fünftel besteht aus größeren Wohnungen mit fünf Räumen (12,4 Prozent) bzw. sechs oder mehr Räumen (9,9 Prozent). Diese Anteile haben sich seit Jahren kaum verändert (siehe Tabelle 10).

Mit 5,1 Räumen liegen Wohnungen in Schuir deutlich über dem Stadtdurchschnitt. Hingegen findet man im Stadtkern mit 2,8 Räumen und im Nordviertel mit durchschnittlich 2,9 Räumen die kleinsten Wohnungen (siehe Tabellen 11 bis 13).

Abbildung 28: Bestand an Wohnungen in reinen Wohngebäuden¹ und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum² nach Raumzahl 2019 in Prozent (vorläufige Zahlen)



¹ Gebäude, die mindestens mit 50 Prozent der Gesamtnutzfläche Wohnzwecken dienen

² Gebäude, die mindestens eine Wohnung enthalten, aber überwiegend Nichtwohnzwecken dienen

Quelle: Fortschreibung der Daten der Gebäudedatei bzw. der Gebäude- und Wohnungszählungen anhand der Angaben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung über die Bautätigkeit

3.2.3 Öffentlich geförderter Wohnungsbestand

Der Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand in Essen ist seit dem Ende der 1980er Jahre rückläufig. Seit dem Jahr 2016 stagniert er bei rund 6,1 Prozent. Das ist der niedrigste Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen seit dem Jahr 1987 (siehe Tabelle 15). Zu erwarten ist, dass der Anteil sich in den folgenden Jahren aufgrund vermehrt auslaufender Bindungen (siehe Abbildung 30) weiter stark rückläufig entwickeln wird. Die Anzahl aller öffentlich geförderten Wohnungen, also Mietwohnungen, Ersatzwohnungen und geförderter Eigentumsbestand schwankt seit dem Jahr 2016 zwischen rund 19.500 und rund 19.600 (siehe Tabelle 14).

Betrachtet man lediglich den klassischen öffentlich geförderten Wohnungsbau, also die Mietwohnungen des früheren I. Förderwegs und die nach aktuellem Recht öffentlich geförderten Wohnungen der Einkommensgruppe „A“, dann liegt deren Anteil bei rund 5,8 Prozent im Jahr 2019 am Gesamtwohnungsbestand. Das ist einer der niedrigsten Werte seit der Gebäude- und Wohnungszählung 1987.



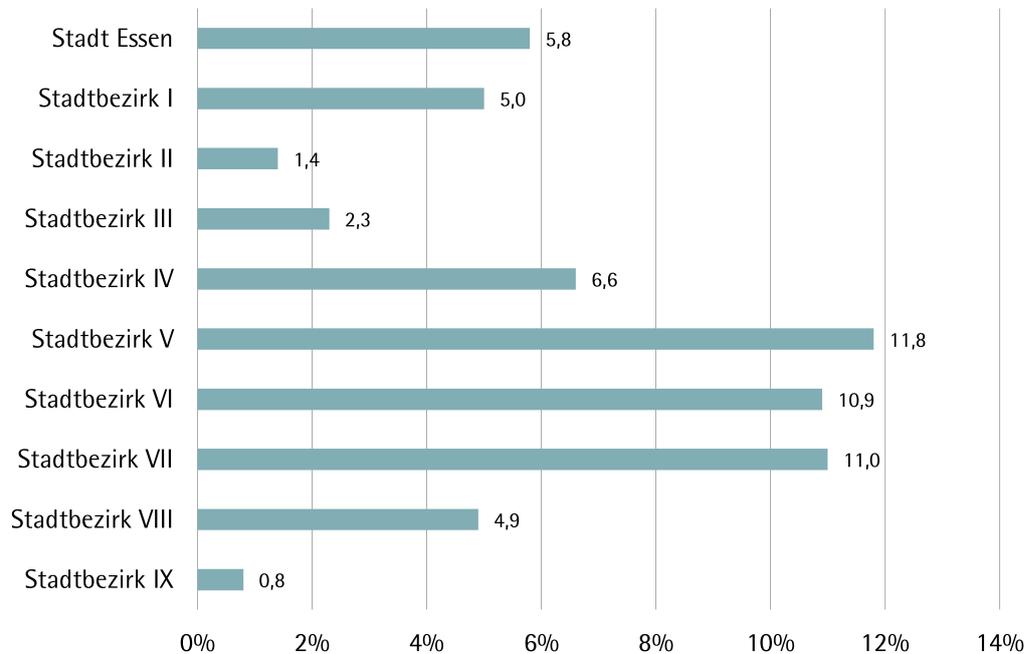
Quelle: Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement

Ein Vergleich der Essener Stadtbezirke zeigt, dass sich im Betrachtungszeitraum und in den Jahren davor die größten Bestände an öffentlich gefördertem Wohnungsbau mit jeweils rund elf Prozent auf die nördlichen Stadtbezirke V und VI und auf den östlichen Stadtbezirk VII verteilen (Übersicht der Stadtbezirke siehe Abbildung 23). Die geringsten Anteile an öffentlich geförderten Wohnungen finden sich in den südlichen Stadtbezirken II (1,4 Prozent) und IX (0,8 Prozent).

Wohnungsmarkt in Essen 2020

Gebäude- und Wohnungsangebot

Abbildung 29: Anteil öffentlich geförderter Wohnungen des I. Förderweges¹ bzw. für Haushalte der Einkommensgruppe „A“ in den Stadtbezirken im Jahr 2019 am Bestand an Wohnungen in reinen Wohngebäuden² und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum³ in Prozent (vorläufige Zahlen)



¹ Nur Mietwohnungen des I. Förderweges und seit dem Jahr 2002 Mietwohnungen, die für Haushalte der Einkommensgruppe „A“ nach dem Wohnraumförderungsgesetz (vereinbarte Förderung) bestimmt sind

² Gebäude, die mindestens mit 50 Prozent der Gesamtnutzfläche Wohnzwecken dienen

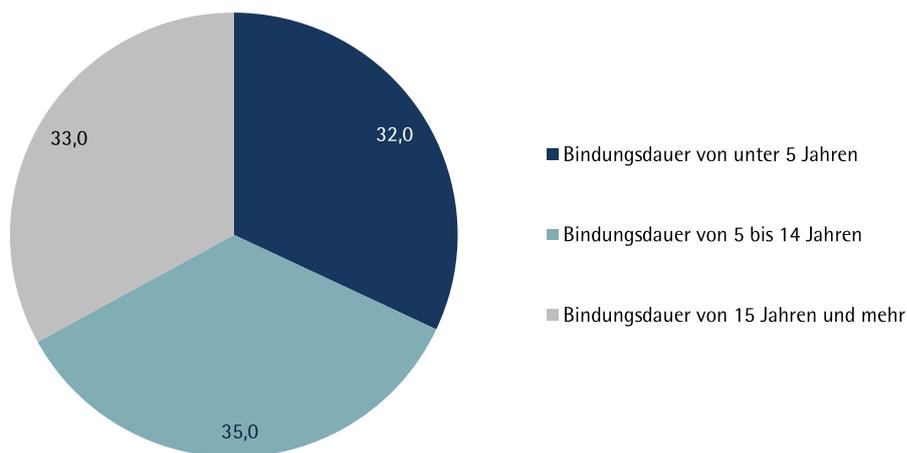
³ Gebäude, die mindestens eine Wohnung enthalten, aber überwiegend Nichtwohnzwecken dienen

Quellen: Fortschreibung der Daten der Gebäudedatei bzw. der Gebäude- und Wohnungszählung anhand der Angaben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung über die Bautätigkeit; Einwohneramt, Abt. Wohnungsangelegenheiten

Rund 1/3 der öffentlich geförderten Wohnungen fällt in den nächsten 5 Jahren aus der Belegungsbindung

Bei der Betrachtung des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes ist neben der Anzahl dieser Wohnungen und deren Anteil am Gesamtwohnungsbestand auch die Bindungsdauer ein interessanter Indikator. Im Jahr 2019 haben 32,0 Prozent der öffentlich geförderten Wohnungen des I. Förderweges bzw. für Haushalte mit der Einkommensgruppe „A“ eine Bindungsdauer von unter fünf Jahren (siehe Abbildung 30 und Tabelle 16). Das bedeutet, dass in den nächsten fünf Jahren rund ein Drittel der Wohnungen aus der Belegungsbindung fällt. 35 Prozent der Wohnungen haben eine Bindungsdauer von fünf bis 14 Jahren. Folglich haben nur noch ein Drittel dieser Wohnungen eine längere Bindungsdauer von 15 oder mehr Jahren.

Abbildung 30: Anteil öffentlich geförderter Wohnungen des I. Förderweges¹ bzw. für Haushalte der Einkommensgruppe „A“ am Bestand an Wohnungen in reinen Wohngebäuden² und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum³ nach verbleibender Bindungsdauer 2019 (vorläufige Zahlen) in Prozent



¹ Nur Mietwohnungen des I. Förderweges und seit dem Jahr 2002 Mietwohnungen, die für Haushalte der Einkommensgruppe „A“ nach dem Wohnraumförderungsgesetz (vereinbarte Förderung) bestimmt sind.

² Gebäude, die mindestens mit 50 Prozent der Gesamtnutzfläche Wohnzwecken dienen

³ Gebäude, die mindestens eine Wohnung enthalten, aber überwiegend Nichtwohnzwecken dienen

Quellen: Fortschreibung der Daten der Gebäudedatei bzw. der Gebäude- und Wohnungszählung anhand der Angaben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung über die Bautätigkeit; Einwohneramt, Abt. Wohnungsangelegenheiten

Vor dem Hintergrund der auslaufenden Bindungen, sind die Förderung des Neubaus von öffentlich geförderten Mietwohnungen sowie die Modernisierung von Bestandswohnungen mittels öffentlicher Wohnraumförderung und damit verbundener Begründung von Mietpreis- und Belegungsbindungen die wichtigsten Instrumente, um den Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen aufrecht zu erhalten.

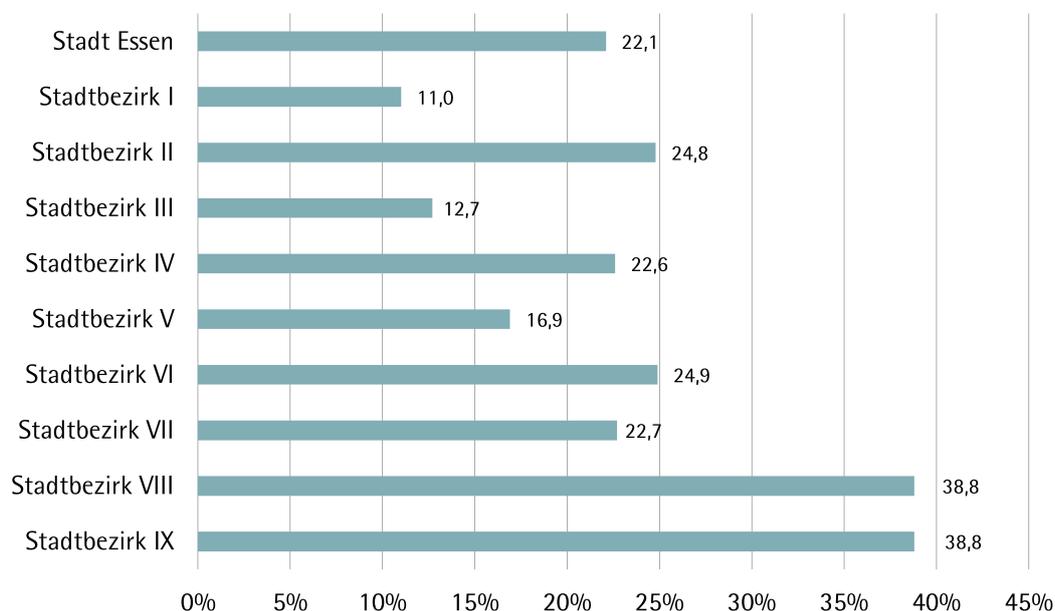
Im längeren Zeitverlauf zeigt sich, dass die Anzahl bzw. der Anteil von öffentlich geförderten Wohnungen im Neubau starken Schwankungen ausgesetzt ist. So wurden im Betrachtungszeitraum im Jahr 2018 keine geförderten Neubauwohnungen fertig gestellt, im Jahr 2019 jedoch 132, das entspricht einem Anteil von 12,1 Prozent an allen neu gebauten Wohnungen (siehe Tabelle 17).

Aus diesem Bauvolumen kann man schließen, dass die im Betrachtungszeitraum gebauten Förderwohnungen nicht reichen, um den Bestand konstant zu halten.

3.3 Eigentümerquote

Im Jahr 2019 wurden in Essen 22,1 Prozent aller Wohnungen von der Eigentümerin/dem Eigentümer⁴ bewohnt. Die Eigentümerquote und die Verteilung in den Stadtbezirken sind im Betrachtungszeitraum konstant geblieben (siehe Tabellen 18 bis 20). In den Stadtbezirken VIII und IX in der südlichen Hälfte der Stadt liegt die Eigentümerquote mit rund 39,0 Prozent weit über dem Durchschnitt. Die niedrigste Eigentümerquote findet sich im Stadtbezirk I mit 11,0 Prozent, im Stadtbezirk III mit 12,7 Prozent und im Stadtbezirk V mit 16,9 Prozent (Übersicht der Stadtbezirke siehe Abbildung 23).

Abbildung 31: Anteil Eigentümerwohnungen¹ am Bestand² an Wohnungen in reinen Wohngebäuden³ und in sonstigen Gebäuden mit Wohnraum⁴ in den Stadtbezirken 2019 in Prozent (vorläufige Zahlen)



¹ Eigentümerwohnungen sind Wohnungen, die von der Eigentümerin/vom Eigentümer des Gebäudes oder der Wohnung selbst bewohnt werden.

² Fortschreibung der Daten der Gebäudedatei der Stadt Essen auf Basis der Gebäude- und Wohnungszählung vom 09.05.2011

³ Gebäude, die mindestens mit 50 Prozent der Gesamtnutzfläche Wohnzwecken dienen

⁴ Gebäude, die mindestens eine Wohnung enthalten, aber überwiegend Nichtwohnzwecken dienen

Quellen: Fortschreibung der Daten der Gebäudedatei bzw. der Gebäude- und Wohnungszählungen anhand der Angaben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung über die Bautätigkeit; Finanzbuchhaltung und Stadtsteueramt, Abteilung Grundbesitzabgaben

⁴ Die Anschrift des Gebäudes wird mit der Anschrift der Eigentümerin/des Eigentümers abgeglichen. Stimmen beide Anschriften überein, kann bei natürlichen Personen in der Regel von einem selbstgenutzten Wohneigentum ausgegangen werden.

3.4 Wohnungsleerstand

Im Betrachtungszeitraum 2017 bis 2019 hat die Kenntnis über die Leerstandssituation in der Stadt Essen besondere Relevanz erhalten. Zu Anfang der 2000er Jahre ging man davon aus, dass auf Grund des Bevölkerungsrückgangs eher ein Wohnungsüberangebot entsteht. Unter anderem die Bevölkerungsgewinne in der letzten Dekade führten jedoch dazu, dass die Anspannung auf dem Wohnungsmarkt, besonders im niedrigen Preissegment stieg.

**Weiterhin
kaum
Wohnungs-
leerstand**

Da es keine genauen Kenntnisse zur Leerstandssituation im freifinanziertem Wohnungsbestand gibt, muss auf Daten zurückgegriffen werden, die zumindest behelfsweise Informationen zum Leerstand liefern. In der Stadt Essen entschied man sich, auf Daten des lokalen Energieversorgungsunternehmens innogy SE zurückzugreifen. Dabei werden potenzielle, also höchstwahrscheinlich leerstehende Wohnungen über abgemeldete Stromzähler⁵ erfasst. Für einen funktionierenden Wohnungsmarkt ist es wichtig, dass der vorhandene Wohnraum nicht in Gänze bewohnt ist, damit Umzüge und Renovierungen stattfinden können. Die sogenannte Fluktuationsreserve wird allgemein mit mindestens drei Prozent des Gesamtwohnraumbestandes beziffert. Die Leerstandsquote liegt im Betrachtungszeitraum bei rund zwei Prozent, d.h. sie ist niedriger als die notwendige bzw. gewünschte Fluktuationsreserve.

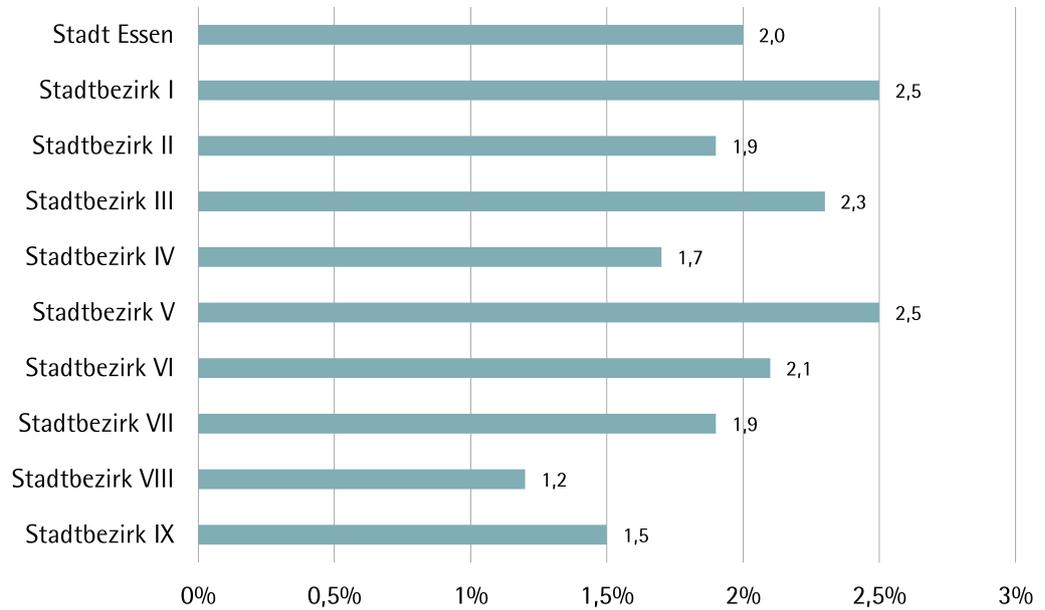
Abbildung 32 zeigt, dass sich die Leerstandsquote zwischen 1,2 im Stadtbezirk VIII und 2,5 Prozent in den Stadtbezirken I und V bewegte. Sie war somit durchgängig niedrig und in keinem Stadtbezirk war eine auffällige Anhäufung von leerstehenden Wohnungen zu erkennen (Übersicht der Stadtbezirke siehe Abbildung 23).

⁵ Bis 2012 wurden zusätzlich noch Stromzähler mit einem Niedrigverbrauch von unter 150 Kilowattstunden (kWh) für die Berechnung der Leerstandsquote herangezogen. Diese erwiesen sich jedoch nach genauer Überprüfung als unplausibel.

Wohnungsmarkt in Essen 2020

Gebäude- und Wohnungsangebot

Abbildung 32: Anteil potenziell leerstehender Wohnungen¹ am Bestand an Wohnungen in reinen Wohngebäuden² und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum³ 2019 in den Stadtbezirken in Prozent (vorläufige Zahlen)



¹ Potenziell leerstehende Wohnungen werden über abgemeldete Stromzähler (Stand 31.12.) erfasst.

² Gebäude, die mindestens mit 50 Prozent der Gesamtnutzfläche Wohnzwecken dienen

³ Gebäude, die mindestens eine Wohnung enthalten, aber überwiegend Nichtwohnzwecken dienen

Quelle: Fortschreibung der Daten der Gebäudedatei bzw. der Gebäude- und Wohnungszählungen anhand der Angaben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung über die Bautätigkeit, innogy SE

4. Wohnungsbedarf und -nachfrage aufgrund der Bevölkerungsstruktur

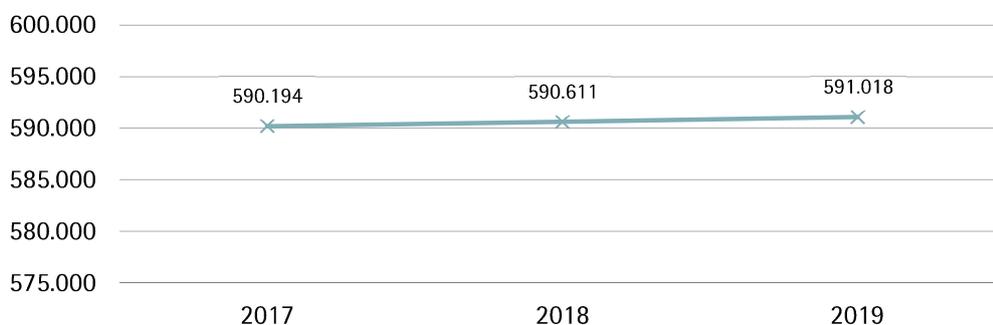
Der Wohnungsbedarf wird von der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geburten und Sterbefälle) sowie von der Wanderungsbilanz bestimmt. Weiterhin hat die Entwicklung der Haushalte Einfluss auf den Wohnungsbedarf sowohl in Hinsicht auf Quantität als auch auf die Qualität. Die Nachfrage wird zusätzlich durch Faktoren wie Alter, Einkommen, Lebensstil etc. beeinflusst (siehe Kapitel 2.1).

4.1 Bevölkerung

Am 31.12.2019 waren in Essen 591.018 Personen mit Hauptwohnsitz gemeldet. Damit wuchs die Bevölkerung im achten Jahr in Folge. Auch die Zahl der Personen, die mit Nebenwohnsitz in der Stadt Essen gemeldet waren, stieg vom Jahr 2017 bis zum Jahr 2019 um 171 auf 4.949. Gleichwohl ist festzustellen, dass der Spitzenzuwachs an Personen mit Hauptwohnsitz von 2015 mit einem Plus von 8.091 Personen - infolge der verstärkten Zuwanderung von Geflüchteten - in den Jahren 2017 bis 2019 nicht erreicht wird. Vielmehr ist der Bevölkerungszuwachs rückläufig. Im Jahr 2017 konnte ein Plus von 1.049 Personen verzeichnet werden. In den Jahren 2018 und 2019 stieg die Bevölkerung um jeweils rund 400 Personen (siehe Tabelle 21).

Steigende Bevölkerungszahl seit 2011, nun mit nachlassender Dynamik

Abbildung 33: Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung 2017-2019
(Stichtag jeweils 31.12. des Jahres)



Quelle: Einwohnerdatei der Stadt Essen

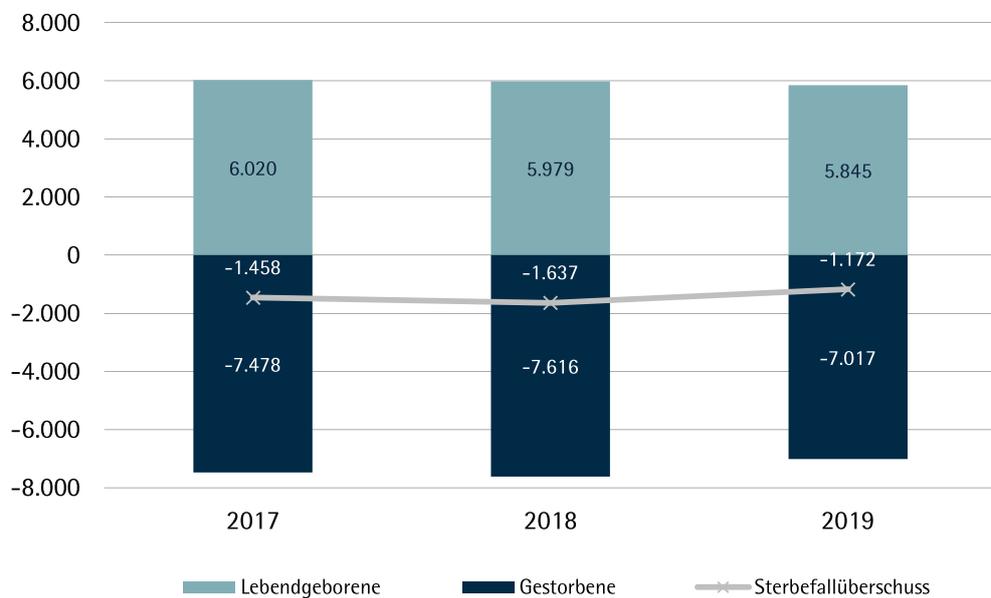
Für das Jahr 2019 sind bisher 5.845 Lebendgeborene von Essener Müttern registriert worden. Auch wenn der Spitzenwert aus dem Jahr 2017 mit 6.020 Geburten nicht erreicht wurde, ist es dennoch das sechste Jahr in Folge, dass mehr als 5.000 Kinder von Essener Müttern geboren wurden. Betrachtet man die Entwicklung der letzten zehn Jahre, so liegt die Zahl der Lebendgeborenen in der zweiten Hälfte dieser Dekade deutlich über den Werten der ersten Hälfte. Diese Entwicklung ist unter anderem auf die erhöhte Zuwanderung der letzten Jahre zurückzuführen, in denen vor allem junge Frauen und Männer nach Essen zugezogen sind. Darüber hinaus kommen jetzt die Kinder der „Babyboomer“, also der geburtenstarken Jahrgänge von Mitte der 1950er bis Mitte der 1960er Jahre, in die Familienphase, d.h. allein aus diesem demografischen Grund steigt die Zahl der potenziellen Mütter.

Im Jahr 2019 wurden bisher 7.017 Sterbefälle registriert und damit deutlich weniger als in den Vorjahren. Nur im Jahr 2014 wurde eine ähnlich niedrige Zahl verzeichnet. Jedoch sterben in Essen nach wie vor mehr Menschen als geboren werden.

Weiterhin Sterbefallüberschuss

Der Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, also der Geburten und Sterbefälle, ist dauerhaft deutlich im Minus. Nach einem leichten Anstieg im Jahr 2018 im Vergleich zu 2017, verringerte er sich jedoch wieder und liegt bei minus 1.172 im Jahr 2019. Das heißt, es gibt nach wie vor einen deutlichen Sterbefallüberschuss. Dieser ist aber sehr viel geringer als der Durchschnitt in den letzten zehn Jahren; es ist der Geringste seit dem Jahr 1987.

Abbildung 34: Lebendgeborene und Gestorbene¹ sowie Geburten- bzw. Sterbefallüberschuss 2017–2019 (2018–2019 vorläufige Zahlen)



¹ Lebendgeborene (ohne Geborene von Müttern mit Hauptwohnsitz außerhalb von Essen)
 Gestorbene (ohne Gestorbene mit Hauptwohnsitz außerhalb von Essen)

Quellen: Sterbefall-, Geburtendatei der Stadt Essen

4.2 Haushalte

Die Zahl der Privathaushalte ist in den Jahren 2017 bis 2019 auf rund 310.000 angewachsen. Zwischen dem Jahr 2018 und 2019 ist jedoch ein leichter Rückgang um 133 Haushalte zu verzeichnen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße ist mit 1,9 Personen pro Haushalt konstant. Am 31.12.2019 gab es in der Stadt Essen 154.382 Einpersonenhaushalte. Das ist ein Zuwachs von 959 im Betrachtungszeitraum (siehe Tabelle 22). Somit sind rund die Hälfte der Essener Privathaushalte Einpersonenhaushalte. Die Zahl der Mehrpersonenhaushalte ohne minderjährige Kinder ist im Betrachtungszeitraum um 999 zurückgegangen. In Abbildung 35 ist zu sehen, dass der Anteil bei rund 32 Prozent verbleibt. Wie in den Vorjahren stieg die Anzahl der Mehrpersonenhaushalte mit minderjährigen Kindern weiter an.

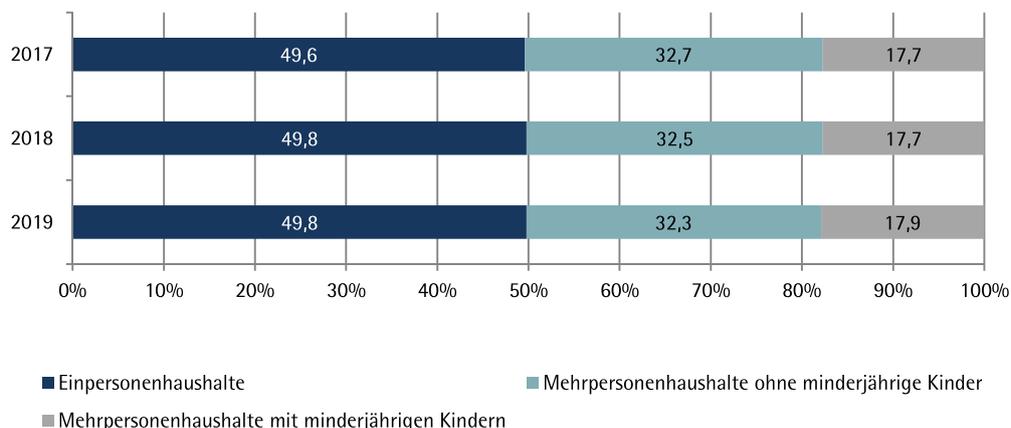
Mehr Einpersonenhaushalte

Wohnungsmarkt in Essen 2020

Wohnungsbedarf und -nachfrage aufgrund der Bevölkerungsstruktur

Am 31.12.2019 waren es 55.382 Haushalte. Das ist ein Plus von 430, ihr Anteil beträgt rund 18 Prozent.

Abbildung 35: Privathaushalte¹ nach Haushaltstyp 2017-2019



¹ Berechnet auf der Grundlage der Bevölkerung in Privathaushalten, d. h. der wohnberechtigten Bevölkerung (Personen mit Haupt- und mit Nebenwohnsitz) ohne Personen in Anstalten/Heimen

Quelle: Haushaltsgenerierung auf Basis der Einwohnerdatei der Stadt Essen

Kleinräumig betrachtet sind im Jahr 2019 – wie schon in den Vorjahren – im zentral gelegenen Stadtbezirk I fast 60 Prozent der Privathaushalte Einpersonenhaushalte. Besonders sticht hier der Stadtkern mit einem Anteil von 68,9 Prozent hervor. Aber auch in den Stadtbezirken II (55,3 Prozent) und III (57,5 Prozent) machen Einpersonenhaushalte über die Hälfte der Haushalte aus (Übersicht der Stadtbezirke siehe Abbildung 23).

Den geringsten Anteil an Einpersonenhaushalten gibt es im Stadtbezirk VI (40,8 Prozent) und VIII (40,0 Prozent).

Den größten Anteil an Mehrpersonenhaushalten mit minderjährigen Kindern findet man in den nördlichen Stadtbezirken V (21,4 Prozent) und VI (23,7 Prozent).

Der Stadtbezirk II weist mit 14,2 Prozent den niedrigsten Anteil an Mehrpersonenhaushalten mit minderjährigen Kindern auf.

Der südliche Stadtbezirk VIII hat den höchsten Anteil (41,3 Prozent) an Mehrpersonenhaushalten ohne Kinder, der zentrale Stadtbezirk I hingegen den kleinsten (25,0 Prozent) (siehe Tabelle 23).

4.3 Wanderungen

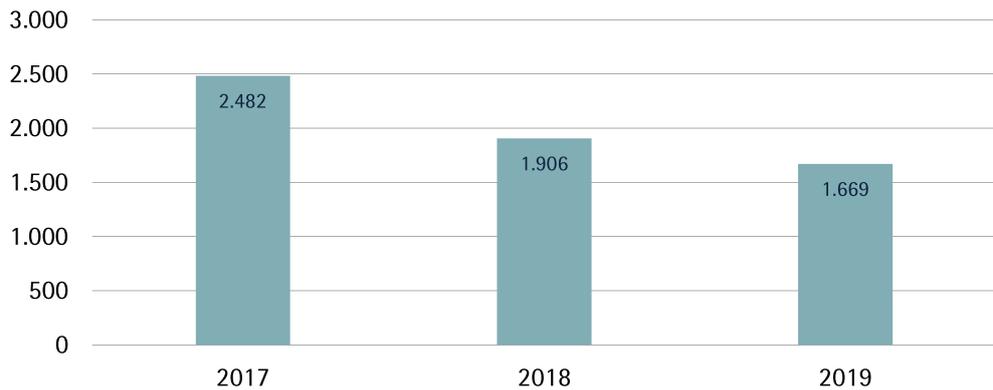
Der sogenannte natürliche Bevölkerungssaldo, also die Differenz zwischen Geburten und Sterbefällen, lag im Jahr 2019 mit den bisher vorliegenden Zahlen bei knapp minus 1.200. Ohne Zuwanderung würde die Essener Bevölkerungszahl also stetig zurückgehen. Seit dem Jahr 2010 sind aber in jedem Jahr mehr Menschen nach Essen zugezogen als die Stadt verlassen haben.

Auch für den Betrachtungszeitraum 2017 bis 2019 konnten für die Stadt Essen Wanderungsgewinne vermeldet werden. Während im Jahr 2017 noch 2.482

**Wanderungs-
gewinne
setzen sich
fort**

Personen zuwanderten, waren es im Jahr 2019 nur noch 1.669 Personen (siehe Tabellen 24–25). Die starke Zunahme der Wanderungsbewegungen insgesamt, aber auch die deutlich positive Wanderungsbilanz ist insbesondere auf die Zu- und Abwanderung von Menschen mit einem nichtdeutschen Pass zurückzuführen (siehe Tabelle 26).

Abbildung 36: Wanderungsgewinne bzw. Wanderungsverluste¹ 2017–2019 (Saldo)



¹ von Personen, die vor oder nach der Wanderung zur Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung zählen

Quelle: Wanderungsdateien der Stadt Essen

Insgesamt hat die seit Jahren zunehmende Zuwanderung in die Stadt Essen auch Auswirkungen auf das Wanderungsgeschehen innerhalb der Stadt, also die Umzüge innerhalb von Essen. Die Zahl der innerstädtischen Umzüge ist im Betrachtungszeitraum – besonders im Jahr 2018 – stark zurückgegangen. Während 2017 noch 45.639 innerstädtische Umzüge registriert wurden, sind es im Jahr 2018 nur noch 40.927, so wenige wie zuletzt 1993. Im Jahr 2019 stieg die Zahl wieder leicht auf 41.566 an, sie lag aber immer noch deutlich unter den Zahlen der letzten 24 Jahre (siehe Tabellen 24 bis 25).

4.4 Besondere Nachfragegruppen

Der Essener Wohnungsmarkt muss Wohnraum für unterschiedliche Gruppen mit individuellen Ansprüchen an Wohnausstattung und Wohnkosten bereitstellen. Die Sicherung von preiswertem Wohnraum stellt dabei eine wichtige Aufgabe dar. Zu besonderen Nachfragegruppen zählen Sozial- und Transferleistungsempfängerinnen und -empfänger, Anspruchsberechtigte für öffentlich geförderten Wohnungsbau, Seniorinnen und Senioren, Studierende und Auszubildende sowie Personen, die von Wohnungs- oder Obdachlosigkeit betroffen sind. Daher muss insbesondere die Entwicklung der Nachfrage im unteren Preissegment beobachtet werden.

4.4.1 Arbeitslosigkeit und existenzsichernde Leistungen

Für das Jahr 2019 lag die von der Bundesagentur für Arbeit ermittelte Arbeitslosenquote⁶ für die Stadt Essen bei 10,0 Prozent. Im Betrachtungszeitraum 2017 bis 2019 konnte somit ein Rückgang von 1,1 Prozentpunkten verzeichnet werden (siehe Tabelle 27). Somit waren im Jahr 2019 rund 30.000 Menschen in der Stadt Essen arbeitslos.

Betrachtet man die Arbeitslosenzahlen differenziert nach Rechtskreisen, ergibt sich folgendes Bild: Die Zahl der Arbeitslosen nach dem SGB III (Sozialgesetzbuch Drittes Buch) stieg im Jahr 2017 vorerst um 455 Personen auf 6.116 an. Ein möglicher Grund für diese Entwicklung ist eine gesetzliche Änderung, wonach arbeitslose Aufstocker, also Personen, die zusätzlich zum Arbeitslosengeld auch Arbeitslosengeld II erhalten, seit Januar 2017 dem Rechtskreis SGB III und nicht mehr dem Rechtskreis SGB II (Sozialgesetzbuch Zweites Buch) zugeordnet werden. Im Folgejahr sank die Zahl um 717 auf 5.399 Arbeitslose. Im Jahr 2019 waren wieder 517 Personen mehr arbeitslos gemeldet.

Bei den Arbeitslosen nach dem SGB II gab es hingegen einen kontinuierlichen Rückgang um 2.393 auf 24.398 Personen im Zeitraum 2017 bis 2019. Somit waren 80 Prozent aller Essener Arbeitslosen dem Rechtskreis des SGB II zugeordnet.

Kleinräumig betrachtet unterscheidet sich die Dichte der Arbeitslosigkeit zwischen den einzelnen Stadtteilen. Bei der Arbeitslosendichte⁷ wird lediglich das Alter der Bevölkerung zugrunde gelegt. Es wird außer Acht gelassen, ob die Personen auch tatsächlich dem Arbeitsmarkt zur Verfügung stehen. Das bedeutet, dass hier z.B. Schülerinnen und Schüler, Studierende und Erwerbsunfähige sowie Personen ohne Arbeitserlaubnis in der Vergleichsgruppe mitgezählt werden.

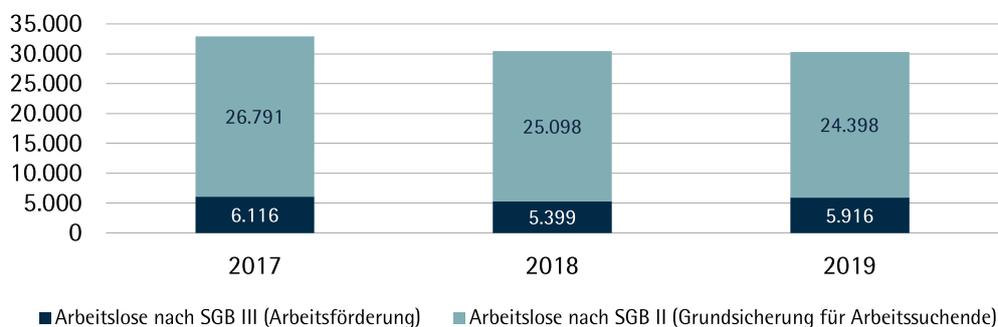
Die Stadtteile mit den höchsten Werten findet man in den nördlichen Stadtteilen und im Bereich des Stadtkerns. Altendorf weist im Jahr 2019 mit 14,5 Prozent die höchste Arbeitslosendichte in der Stadt Essen auf. Aber auch in den Stadtteilen Ostviertel (13,4 Prozent), Südostviertel (13,2 Prozent), Altenessen-Süd (13,9 Prozent) und Katernberg (13,3 Prozent) lässt sich eine Arbeitslosendichte von über 13 Prozent feststellen.

Die niedrigste Arbeitslosendichte findet man mit 1,7 Prozent in Byfang. Andere Stadtteile mit einer Arbeitslosendichte unter drei Prozent sind z.B. Haarzopf (2,1 Prozent), Heisingen (2,4 Prozent) und Bredeney (2,3 Prozent). Sie alle befinden sich im südlichen Teil der Stadt (siehe Tabelle 28).

⁶ Die Arbeitslosenquote setzt die Zahl der registrierten Arbeitslosen zu den Erwerbspersonen (Erwerbstätige plus Arbeitslose) in Beziehung und misst so die relative Unterauslastung des Arbeitskräfteangebots.

⁷ Die Arbeitslosendichte zeigt den Anteil der Arbeitslosen in Prozent der jeweiligen Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung im Alter von 18 bis 64 Jahren bzw. der Bevölkerung gleichen Alters.

Abbildung 37: Arbeitslose¹ insgesamt und nach Rechtskreis 2017–2019²



¹ Arbeitslose sind Personen bis zur Vollendung des 65. Lebensjahres, die in der Bundesrepublik Deutschland wohnen, die nicht oder nur kurzzeitig in einem Beschäftigungsverhältnis stehen, eine versicherungspflichtige, mindestens 15 Stunden wöchentlich umfassende Beschäftigung suchen, die eine angestrebte Arbeitnehmertätigkeit ausüben können und dürfen und für eine Arbeitsaufnahme als Arbeitnehmer sofort zur Verfügung stehen. Sie müssen sich persönlich bei ihrer zuständigen Arbeitsagentur gemeldet haben. Teilnehmer an Maßnahmen der aktiven Arbeitsmarktpolitik gelten nicht als arbeitslos.

² Ab Januar 2017 werden arbeitslose Aufstocker im Rechtskreis SGB III gezählt und nicht mehr im Rechtskreis SGB II.

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Die Anzahl an Personen, die existenzsichernde Hilfen außerhalb von Einrichtungen z.B. Grundsicherung nach dem SGB II (Sozialgesetzbuch Zweites Buch) oder Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem SGB XII (Sozialgesetzbuch Zwölftes Buch) (siehe Tabelle 29) in Anspruch nehmen, sank im Betrachtungszeitraum um 5.323 Personen auf 102.905 im Jahr 2019. Auch der Anteil von Personen, die auf existenzsichernde Leistungen angewiesen sind, sank von 18,3 Prozent im Jahr 2017 auf 17,4 Prozent im Jahr 2019.

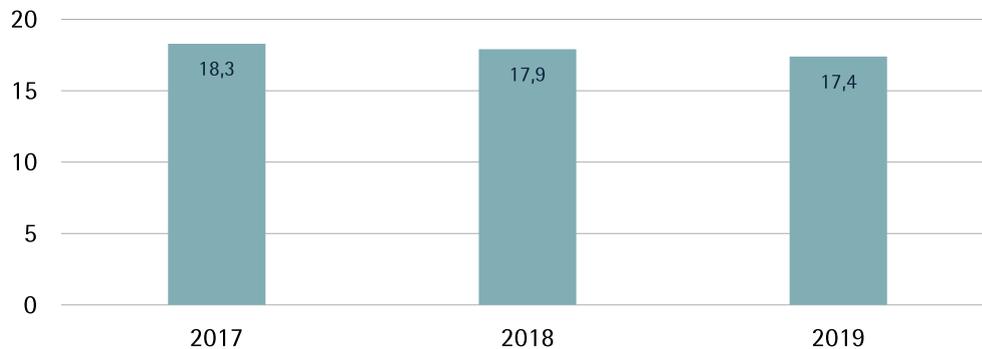
Die Verteilung der Personen, die auf existenzsichernde Hilfen angewiesen sind, unterscheidet sich je nach Stadtteil deutlich. Auch hier weisen die nördlichen und innerstädtischen Stadtteile die höchsten Werte auf. Der höchste Anteil wird im Jahr 2019 in Altendorf mit 36,6 Prozent verzeichnet. Anteile über 30 Prozent findet man in den innerstädtischen Stadtteilen Ostviertel (34,5 Prozent), Nordviertel (34,0 Prozent), Südostviertel (31,9 Prozent) und Stadtkern (30,9 Prozent) sowie in den nördlichen Stadtteilen Altenessen-Süd (31,7 Prozent) und Katernberg (30,1 Prozent).

Mit 1,6 Prozent ist in Byfang der Anteil an Personen, die auf existenzsichernde Leistungen angewiesen sind, am niedrigsten. Auch andere südliche Stadtteile weisen mit unter drei Prozent einen geringen Anteil auf. Dazu gehören z.B. Heisigen und Bredeney (2,4 Prozent) Haarzopf (1,9 Prozent) und Heidhausen (2,7 Prozent). Diese Verteilung ist im Betrachtungszeitraum weitgehend konstant geblieben (siehe Tabelle 30).

Wohnungsmarkt in Essen 2020

Wohnungsbedarf und -nachfrage aufgrund der Bevölkerungsstruktur

Abbildung 38: Personen mit Leistungen gemäß SGB II¹, SGB XII, Kapitel 3² und 4³ sowie gemäß AsylbLG⁴ (Asylbewerberleistungsgesetz) außerhalb von Einrichtungen 2017-2019⁵ in Prozent



¹ Sozialgesetzbuch II: Grundsicherung für Arbeitsuchende/Sozialgeld; revidierte Daten; erfasst werden auch nicht leistungsberechtigte Personen, die in Bedarfsgemeinschaften mit SGB II - Bezug leben

² Sozialgesetzbuch XII, Kapitel 3: laufende Hilfe zum Lebensunterhalt außerhalb von Einrichtungen

³ Sozialgesetzbuch XII, Kapitel 4: Grundsicherung im Alter/bei Erwerbsminderung außerhalb von Einrichtungen

⁴ Asylbewerberleistungsgesetz

⁵ 2014 nach Revision der Statistik gemäß SGB II, die auf eine systematischere Berücksichtigung aller Mitglieder von Bedarfsgemeinschaften und eine exaktere Klassifizierung der Personen insbesondere im Hinblick auf die Leistungsberechtigung zielte.

Quellen: Einwohnerdatei, Leistungsempfängerdatei, Daten der Bundesagentur für Arbeit

4.4.2 Wohnberechtigungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau

Den Personen, die sich aufgrund zu niedrigen Einkommens auf dem freifinanzierten Markt nicht selber mit Wohnraum versorgen können, vermittelt das Einwohneramt öffentlich geförderte Wohnungen. Für den Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung ist ein Wohnberechtigungsschein notwendig. Folgende Voraussetzungen müssen dafür erfüllt sein:

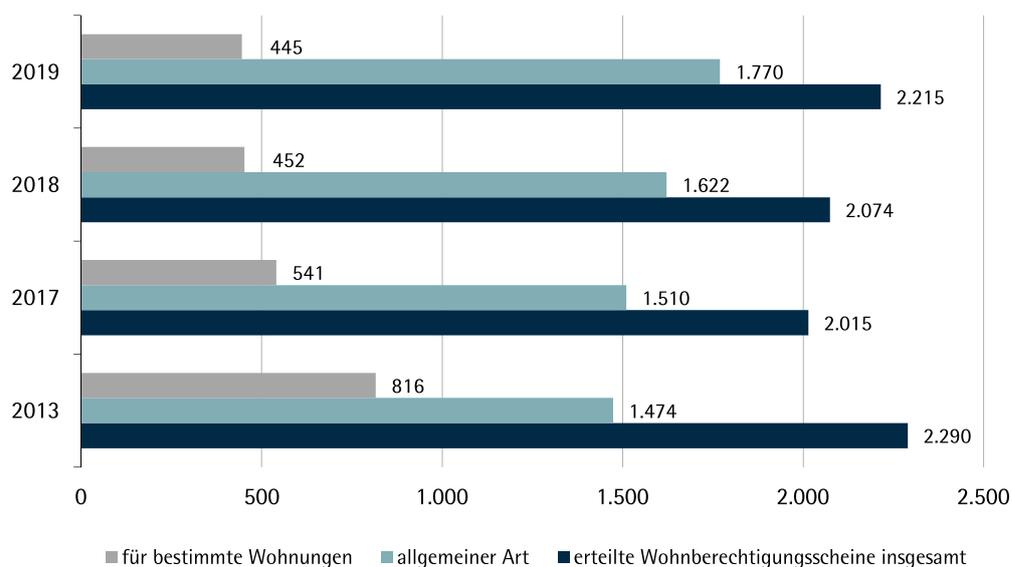
- Der Wohnberechtigungsschein wird auf Antrag erteilt, wenn die antragstellende Person sich nicht nur vorübergehend im Bundesgebiet aufhält und rechtlich sowie tatsächlich in der Lage ist ihren Wohnsitz hier zu begründen.
- Die Wohnungen sind gefördert für Wohnungssuchende der Einkommensgruppen „A“ oder „B“.
- Das ermittelte Haushaltseinkommen darf die maßgebliche Einkommensgrenze der Einkommensgruppe „A“ oder „B“ nicht übersteigen (siehe Kapitel 6.1).
- Der Wohnberechtigungsschein kann gezielt für eine bestimmte Wohnung erteilt werden,
- oder als "Allgemeiner Wohnberechtigungsschein", mit dem eine Wohnung entsprechend der Vorgaben im Bescheid innerhalb von NRW bezogen werden kann.
- Der Wohnberechtigungsschein ist für ein Jahr gültig und berechtigt den Inhaber innerhalb dieser Zeit eine entsprechende Wohnung zu beziehen.

Mit den rund 18.300 öffentlich geförderten Mietwohnungen, die im Jahr 2019 dem Essener Wohnungsmarkt zur Verfügung standen, ist der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum weiterhin nicht ausreichend gedeckt.

Von diesen Wohnungen wurden dem Einwohneramt im Jahr 2019 insgesamt 1.322 Wohnungen von den Vermietern zur Vermittlung gemeldet. Davon waren 218 Wohnungen alten- bzw. seniorengerecht, lediglich 76 Wohnungen waren auch für „Ältere Menschen“ (siehe Begriffserläuterungen) zweckgebunden.

Im Jahr 2019 wurden 2.215 Wohnberechtigungsscheine für die Einkommensgruppen „A“ und „B“ erteilt, davon 1.770 „Allgemeine Wohnberechtigungsscheine“ für Haushalte, die zum Zeitpunkt der Antragstellung noch keine Wohnung gefunden hatten.

Abbildung 39: Entwicklung der Antragstellungen für Wohnberechtigungsscheine für Einkommensgruppen „A“ und „B“ in den Jahren 2017–2019, Vergleichswert aus dem Jahr 2013



Quelle: Einwohneramt, Abteilung Wohnungsangelegenheiten, Stand: 31.12.2019, eigene Darstellung

Zusätzlich wurden die Haushalte erfasst, welche in den drei Jahren zuvor einen „Allgemeinen Wohnberechtigungsschein“ erhalten haben, so dass im Jahr 2019 insgesamt 3.811 als wohnungssuchend registriert waren. Die Ein- und Zweipersonenhaushalte stellen mit 2.247 bzw. 613 Haushalten den größten Anteil der Wohnungssuchenden.

Demgegenüber ist die Anzahl der freigemeldeten Wohnungen in 2019 mit 262 für Einpersonenhaushalte und 423 für Zweipersonenhaushalte eher gering. Das bedeutet, dass nur zwölf Prozent derjenigen Wohnungssuchenden, die an einer Wohnung für Einpersonenhaushalte interessiert sind und 69 Prozent der Wohnungssuchenden, die an einer Wohnung für Zweipersonenhaushalte interessiert sind, eine Chance haben, eine Wohnung zu finden.

Wohnungsmarkt in Essen 2020

Wohnungsbedarf und -nachfrage aufgrund der Bevölkerungsstruktur

Betrachtet man die übrigen Haushaltsgrößen, ist auch hier weiterhin Handlungsbedarf gegeben:

Bei den Dreipersonenhaushalten waren 326 und bei den Haushalten mit vier und mehr Personen insgesamt 625 als wohnungssuchend registriert. Demgegenüber steht die Anzahl der freigemeldeten Wohnungen, welche zeigt, dass der Bedarf an geeigneten Wohnungen lediglich die Nachfrage der Dreipersonenhaushalte deckt, nicht jedoch die der übrigen Wohnungssuchenden.

Es wurden 262 Wohnungen für Einpersonenhaushalte, 423 Wohnungen für Zweipersonenhaushalte, 381 Wohnungen für Dreipersonenhaushalte und nur 256 Wohnungen für vier und mehr Personen freigemeldet (Hinweise zu angemessenen Wohnungsgrößen siehe Kapitel 6.1). Von den Antragstellern im Jahr 2019 gehörten 1.129 wohnungssuchende Haushalte dem Personenkreis „Ältere Menschen“ an. Die Einpersonenhaushalte hatten hierbei einen Anteil von 851 Haushalten, die Zweipersonenhaushalte von 246. Weiterhin suchten 32 Haushalte Wohnraum für drei und mehr Personen.

Bezogen auf die Zahl der zur Verfügung stehenden freigemeldeten „Seniorenwohnungen“ (siehe Begriffserläuterungen) könnten sich gerade einmal ca. 20 Prozent der „Älteren Menschen“ mit einer entsprechenden Wohnung versorgen. Hier ist deutlich erkennbar, dass der Bedarf an Wohnungen für „Ältere Menschen“ nach wie vor lange nicht gedeckt ist.

Gerade für größere Familien und „Ältere Menschen“ fehlt es weiterhin an bezahlbarem Wohnraum.

Insbesondere für größere Familien und „Ältere Menschen“ fehlt bezahlbarer Wohnraum

4.4.3 Seniorinnen und Senioren

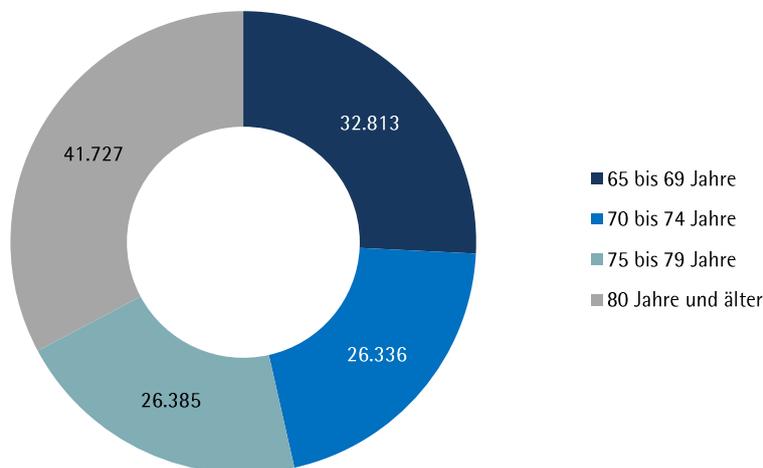
In Essen lebten im Jahr 2019 rund 127.000 Menschen, die 65 Jahre und älter sind (Seniorinnen und Senioren); ihr Anteil an der Bevölkerung beträgt 21,5 Prozent. Davon sind knapp 26.500 Menschen zwischen 75 und 79 Jahre alt und weitere rund 41.700 Menschen 80 Jahre und älter. Die Anzahl der zuletzt genannten „Hochaltrigen“ hat sich von 2017 bis 2019 um rund 3.000 Menschen erhöht und macht aktuell einen Bevölkerungsanteil von rund sieben Prozent aus.

Betrachtet man die insgesamt rund 72.000 Privathaushalte der ausschließlich 65-Jährigen oder Älteren, so sind dies überwiegend Einpersonenhaushalte (rund 45.000); die Zahl der Zweipersonenhaushalte beträgt rund 26.000, der Anteil der Drei- und Mehrpersonenhaushalte ist mit rund 200 sehr gering.

Rund 22.000 Seniorinnen und Senioren leben mit Jüngeren zusammen, knapp 7.000 wohnen in unterschiedlichen Einrichtungen.

Barrierefreiheit ist gefragt

Abbildung 40: Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung im Alter von 65 und mehr Jahren nach Altersgruppen am 31.12.2019



Quelle: Einwohneramt, eigene Darstellung

Mit zunehmendem Alter verändern sich die Anforderungen an Wohnraum und die unmittelbare Wohnumgebung, denn mit sinkender Mobilität wird auch der Radius des Bewegungsumfeldes geringer. Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung oder auch Möglichkeiten der Freizeitgestaltung in der Nähe nehmen einen höheren Stellenwert ein. Wohnen mit möglichst wenigen Barrieren wird immer bedeutender: sowohl außerhalb der Wohnung und des Gebäudes, z.B. bei der Zuwegung, bei Aufzulanlagen und dem Austritt auf den Balkon, als auch innerhalb der Wohnung, etwa im Badezimmer.

Bekannt ist der Wunsch einer großen Mehrheit der älteren Bevölkerung möglichst lange ein selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden führen zu können. Die kommunale Altenhilfe verfolgt seit Jahren den Grundsatz „ambulant vor stationär“, also die Vermeidung von stationärer Pflege zugunsten eines Verbleibs in altersgerechtem Wohnraum (wenn nötig mit entsprechender ambulanter Versorgung). Das Amt für Soziales und Wohnen bietet durch die Wohnberatungsagentur qualifizierte und unabhängige Beratung für alle Fragen zur Wohnraumanpassung an (siehe auch www.essen.de/senioren; Stichwort: Wohnen im Alter). Des Weiteren gibt es entsprechende Förderangebote des Landes NRW zur barrierefreien/-armen Nachrüstung von vorhandenem Wohnraum, sowohl für eigen-genutzte Wohnungen als auch für zur Vermietung bestimmte Wohnungen.

Die Erfahrungen des Seniorenreferats im Amt für Soziales und Wohnen zeigen, dass die Nachfrage nach seniorenrechtlichem Wohnraum oder Wohnen mit Service in allen Essener Stadtbezirken größer als das Angebot ist. Aus Gesprächen mit den Vermietern ist bekannt, dass entsprechend lange Wartelisten für solche Wohnungen geführt werden; hiervon sind alle Stadtbezirke gleichermaßen betroffen.

Der Bedarf an altersgerechtem Wohnraum ist, auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels, stetig steigend. Aber nicht nur die altersentsprechende Ausstattung der Wohnung spielt eine Rolle, zusätzlich erhöht sich auch durch die voranschreitende Altersarmut vor allem die Nachfrage nach bezahlbarem Wohn-

Wohnungsmarkt in Essen 2020

Wohnungsbedarf und -nachfrage aufgrund der Bevölkerungsstruktur

raum. Daher besteht in allen Stadtbezirken eine wachsende Nachfrage an bezahlbarem (z.B. öffentlich gefördertem), barrierefreiem bzw. -armem Wohnraum.

Der Vorteil des Wohnens mit möglichst wenigen Barrieren kommt allen Generationen, insbesondere aber Menschen mit Einschränkungen zugute.

Der Wunsch nach neuen Wohnformen (z.B. Mehrgenerationenwohnen), Wohngemeinschaften oder anderen innovativen Wohnkonzepten gewinnt zunehmend an Bedeutung.

4.4.4 Studierende und Auszubildende

Viele Studierende sind an bezahlbarem Wohnraum interessiert, da sie im Regelfall über ein geringes Einkommen verfügen.

Knapp 79.000 Studierende waren im Wintersemester 2019/2020 an den Hochschulen in Essen eingeschrieben, davon 43.535 an der Universität Duisburg-Essen (Standorte Essen und Duisburg), 1.559 an der Folkwang-Hochschule und 33.749 an der FOM Hochschule für Oekonomie & Management Essen (FOM). Im Vergleich zum Vorjahr ist dies ein Anstieg von 3,8 Prozent.

In Essen stellt das Studierendenwerk Essen-Duisburg das Gros an Studierendenwohnheimplätzen zur Verfügung.

Nach den Ausführungen in der Leistungsbilanz 2017 der Studierendenwerke in NRW betrug die durchschnittliche Belegungsquote im Jahr 2017 für Wohnheimplätze des Studierendenwerkes Essen-Duisburg 97,7 Prozent. Auf 2.496 Wohnheimplätze in Essen und Duisburg entfielen im genannten Zeitraum 2.330 Bewerbungen. Laut Leistungsbilanz 2018 der Studierendenwerke NRW lag die Belegungsquote im Jahr 2018 bei 93 Prozent der knapp 2.440 Wohnplätze, wobei der Anteil der sanierungs- und abrisstbedürftigen Wohnplätze am Standort Essen-Duisburg mit 76 Prozent sehr hoch ist.

Nach Auskunft des Studierendenwerkes Essen-Duisburg von Anfang des Jahres 2019 kann interessierten Studierenden an den Hochschulstandorten Essen, Duisburg und Mülheim regelmäßig ein Wohnheimplatz angeboten werden.

Die Leistungsbilanz 2019 der Studierendenwerke NRW lag bei Redaktionsschluss noch nicht vor.

Das rein quantitative Angebot an Wohnraum für Studierende in Essen ist nach den vorliegenden Informationen derzeit als ausreichend anzusehen.

Teile des Angebotes sind jedoch wegen fehlender Modernisierung, fehlender Universitätsnähe und nur geringer Anzahl an Individualplätzen nicht mehr zeitgemäß.

In diesem Zusammenhang ist auch anzumerken, dass seit den 1990er-Jahren in Essen nur wenig Aktivität im Bereich „Neubau von Wohnheimplätzen für Studierende“ zu verzeichnen war. Darüber hinaus waren in den Wohnraumförderungsprogrammen des Landes NRW bis zum Jahre 2013 keine Fördermöglichkeiten für Wohnheimplätze vorgesehen.

Zuletzt wurde durch andere Wohnheimbetreiber im Jahr 2016 ein neugebautes, freifinanziertes Gebäude mit 55 Plätzen bezugsfertig, und im Jahr 2018 wurde ein

öffentlich gefördertes Wohnheim mit 135 Plätzen fertiggestellt. Nach Fertigstellung des Förderobjektes konnte festgestellt werden, dass die vollständige Belegung der Wohnheimplätze problemlos möglich war und bei den Bewohnerinnen und Bewohnern ein hoher Zufriedenheitsgrad aufgrund der Qualitätsstandards gegeben war.

Abbildung 41: Studierendenwohnheim



Quelle: Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement

Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW (MHKBG) betont, dass das Ziel der Förderung nicht nur die Förderung neuer Wohnheime bei quantitativem Bedarf ist. Auch die Verbesserung des Angebotes mit preisgünstigen, modernen, besonders qualitätsvollen und universitätsnahen Wohnheimplätzen ist Intention der Förderung (siehe hierzu auch Nr. 1.4.2 Wohnraumförderungsprogramm 2018-2022).

Vor diesem Hintergrund wird ab dem Jahr 2020 zukünftig nicht nur, wie bisher, der Neubau von Studierendenwohnheimen gefördert, sondern auch die Modernisierung und Sanierung von bestehenden Einrichtungen. In diesem Zusammenhang wurde eine zusätzliche Belegungsmöglichkeit, nicht nur mit Studierenden, sondern auch mit Auszubildenden gegen Vorlage des Ausbildungsvertrages/der Berufsschulbescheinigung eingeführt.

Darüber hinaus ist auch, wie bisher, die Förderung von Wohnungen für Studierende nach den Wohnraumförderungsbestimmungen möglich.

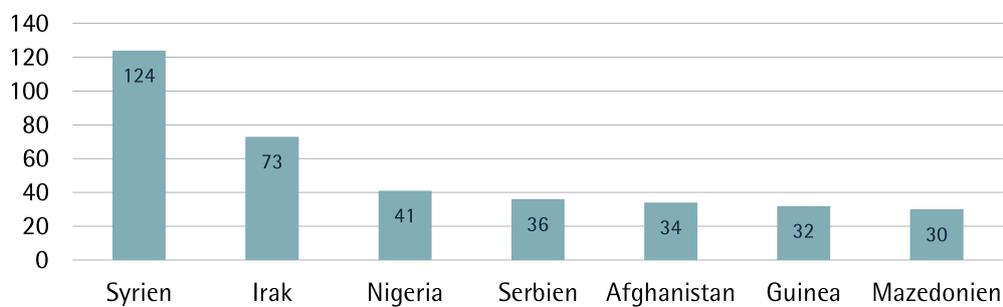
Die knapp 13.000 Personen (Daten IT.NRW), die sich zum Stichtag 31.12.2019 in Essen in einer Ausbildung befanden, hatten im Regelfall ein geringeres Einkommen und sind, sofern sie nicht im elterlichen Haushalt leben können, meist ebenso auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen. Für diese Nachfragegruppe gibt es keine besonderen Angebote auf dem Wohnungsmarkt. Daher gibt es nur zwei Alternativen zum freifinanzierten Wohnungsmarkt: Einerseits stehen durch die Öffnung der Belegungsmöglichkeit Studierendenwohnheime zur Verfügung, andererseits kann allgemein zugängliche Unterstützung bei den Wohnkosten in Form von Wohnberechtigungsscheinen oder Wohngeld beantragt werden (siehe Kapitel 6).

4.4.5 Geflüchtete mit positiver Aufenthaltsprognose

Im Jahr 2017 wurden in Deutschland 198.317, im folgenden Jahr 161.931 Asyl-erstanträge gestellt und im Jahr 2019 waren es 142.509 Erstanträge. Die Stadt Essen war gemäß Verteilungsschlüssel des Landes verpflichtet, davon im Jahr 2017 insgesamt 815 Geflüchtete, im Jahr 2018 noch 218 Geflüchtete und im Jahr 2019 weitere 153 Geflüchtete aufzunehmen und unterzubringen. Zum Vergleich: in den Jahren 2015 und 2016 mussten insgesamt 8.687 geflüchtete Menschen in Essen untergebracht werden.

Zum 31.12.2019 lebten 564 Geflüchtete in den städtischen Flüchtlingsunterkünften in Essen.

Abbildung 42: Hauptherkunftsländer der in Flüchtlingswohnheimen untergebrachten Geflüchteten



Quelle: Amt für Soziales und Wohnen, eigene Darstellung, Stand 31.12.2019

Da die Unterbringung in Wohnungen für Geflüchtete mit positiver Aufenthaltsperspektive ein wesentlicher Schritt zur Integration ist, wurden 2.386 Personen im Jahr 2017 in eine selbstangemietete Wohnung vermittelt, im Folgejahr waren es 699 Personen und im Jahr 2019 noch 298 Personen.

Die Personengesamtzahl in Höhe von 3.383 für die drei Jahre entspricht bei einer durchschnittlichen Belegung von 3,2 Personen/Wohnung einem Bedarf von rund 1.050 Wohnungen.

Der Essener Wohnungsmarkt konnte in der Vergangenheit die zusätzlichen Wohnungsnachfrager durch Zuwanderung aufnehmen – Sättigungstendenzen für das Segment des preisgünstigen Wohnraums sind jedoch spürbar. Insbesondere bei kleineren Wohnungen für ein bis zwei Personen und großen Wohnungen (ab vier Personen) ist es vergleichsweise schwierig geworden, geeigneten Wohnraum zu finden.

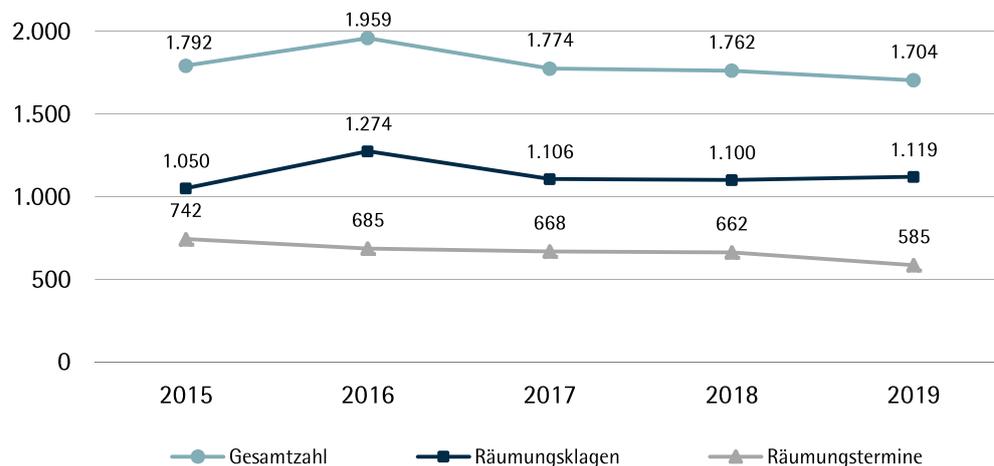
4.5 Wohnungslosigkeit

„Wohnen ist Menschenrecht“ – so steht es zu Beginn in dem Konzept „Uwo – Unterstütztes Wohnen“, das am 20.12.2019 im Rathaus von Vertreterinnen und Vertretern der Stadt Essen sowie der Essener Wohnungsunternehmen vereinbart wurde. Bereits in der Vergangenheit wurden große Anstrengungen unternommen, den von Wohnungslosigkeit betroffenen Menschen zu helfen. Mit dem nun vorliegenden Dreistufenkonzept wird für die betroffenen Menschen die Hilfe jedoch noch zielgenauer erfolgen können, da jährlich 40 Wohnungen für wohnungslose Menschen bereitgestellt werden.

Hintergrund

Jedes Jahr gehen im Amt für Soziales und Wohnen mit geringen Schwankungen zwischen 1.700 und 1.950 Informationen zu Räumungsklagen und Räumungsterminen ein.

Abbildung 43: Räumungsbegehren



Quelle: Amt für Soziales und Wohnen, eigene Darstellung, Stand: 31.12.2019

In vielen Fällen kann Wohnungslosigkeit noch abgewendet werden – in einigen aber nicht. Im Jahr 2019 mussten 42 Haushalte (61 Personen) in der städtischen Notunterkunft untergebracht werden. Die Gründe für den Wohnungsverlust sind dabei unterschiedlich:

- Häufig wird die Wohnung durch den Vermieter wegen rückständiger Mietzahlungen oder aus anderem Grunde geräumt und es ist deshalb die Versorgung mit einer Notwohnung erforderlich.
- Teilweise war die Wohnung aufgrund eines Wohnungsbrandes oder aus anderen Gründen nicht mehr bewohnbar.

Darüber hinaus werden in der Essener Beratungsstelle für Wohnungslose rund 1.800 Personen ohne gesicherten Wohnraum betreut; die meisten leben bei Freunden, Bekannten oder Verwandten oder übernachten in der städtischen Notschlafstelle. Rund 10 bis 20 Personen lehnen Hilfeangebote in Einrichtungen ab und leben, abhängig von Witterung und Jahreszeit, auf der Straße. Diese Personen sind den

Wohnungsmarkt in Essen 2020

Wohnungsbedarf und -nachfrage aufgrund der Bevölkerungsstruktur

Streetworkern der betreuenden Verbände bekannt, es werden fortlaufend Hilfeangebote gemacht und die Betroffenen bekommen damit die Möglichkeit, ihre Lebenssituation zu ändern.

All diesen Menschen ist gemeinsam, dass sie Unterstützung brauchen. Deshalb werden den Wohnungslosen durch die o.g. Vereinbarung zusätzliche Wohnungen durch die Wohnungswirtschaft zur Verfügung gestellt. In der Regel mietet die wohnungslose Person die Wohnung selber an. In Ausnahmefällen kann die Anmietung übergangsweise durch das Amt für Soziales und Wohnen erfolgen.

Die Betroffenen erhalten zusätzlich begleitende Unterstützung, damit sie nicht auf sich allein gestellt bleiben.



Ministerium für Arbeit,
Gesundheit und Soziales
des Landes Nordrhein-Westfalen



Die Landesinitiative „Endlich ein Zuhause!“ des Ministeriums für Arbeit, Gesundheit und Soziales in Nordrhein-Westfalen ist ein guter Beitrag dazu. Die Stadt Essen nimmt an dem Landesprojekt unter dem Namen „sta(d)tt-Brücke“ zusammen mit dem CVJM Sozialverband Essen teil (www.st-bruecke.de); ein weiterer Baustein für suchtkranke Menschen ist konkret in Zusammenarbeit mit dem Diakonischen Werk Essen und der Suchthilfe direkt Essen gGmbH in Planung. Zum Erfolg dieser temporär geförderten Projekte soll die Kooperationsvereinbarung mit der Essener Wohnungswirtschaft beitragen.

Mit dem Konzept „Essener Standard – Uwo – Unterstütztes Wohnen“ wurde ein neues Kapitel der Zusammenarbeit zwischen den in Essen tätigen Wohnungsunternehmen und der Stadt aufgeschlagen. Die bereits bisherige gute Zusammenarbeit wird damit weiter vertieft.

Exkurs: Umgang mit Problemimmobilien im Kontext der Zuwanderung aus Südosteuropa

Die Auseinandersetzung mit dem Thema Problemimmobilien ist auf den kommunalen Wohnungsmärkten präsent, so auch in der Stadt Essen.

Doch was macht ein Gebäude oder ein unbebautes Grundstück zu einer Problemimmobilie? Da es keine allgemein gültige Legaldefinition gibt, hat das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) eine Auslegung erarbeitet, die verschiedene Aspekte der Problemlagen erfasst:

Eine Problemimmobilie ist eine nicht angemessen genutzte und/oder bauliche Missstände (Verwahrlosung) aufweisende Liegenschaft, die negative Ausstrahlungseffekte auf ihr Umfeld verursachen kann und die

- eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung darstellt oder
- den geltenden Vorschriften zu Umgang, Nutzung und Bewirtschaftung nicht entspricht oder
- städtebaulichen Entwicklungszielen bzw. wohnungspolitischen Zielsetzungen entgegensteht.

Quelle: Forschungsvorhaben „Leitfaden zum Umgang mit Problemimmobilien – Herausforderungen und Lösungen im Quartierskontext“ des BBSR

Im Rahmen des „Modellprojektes Problemimmobilien“ des Landes NRW erhält die Stadt Essen Fördermittel, mit deren Unterstützung ein Eigentümerwechsel bei problematischen Immobilien ausgelöst werden kann.

Eine besondere Problematik liegt vor, wenn konflikträchtige Nachbarschaftssituationen infolge unsachgemäßen Verhaltens von Bewohnerinnen und Bewohnern und/oder Eigentümerinnen und Eigentümern entstehen. Zudem geht es häufig auch um baulich vernachlässigte Immobilien, bei denen zahlreiche Beschwerden vorliegen, Einsätze des Ordnungsamtes, der Polizei oder des Zolls, der Wohnungsaufsicht oder auch der Jugendhilfe erforderlich sind oder laufende Gerichtsverfahren anhängig sind.

In Essen liegen diese Immobilien überwiegend verstreut in verschiedenen Stadtteilen, jedoch meist in den Fördergebieten der „sozialen Stadt“. Das Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement hat in Zusammenarbeit mit der Grundstücksverwaltung Stadt Essen GmbH (GVE) bereits einige Immobilien erwerben können, bei denen der Abriss und im Anschluss daran eine Begrünung vorgesehen wird. In einer größeren Wohnanlage verhandelt die Stadt Essen derzeit mit den 48 Eigentümerinnen und Eigentümern der Wohnungen, um einen vollständigen Ankauf zu erreichen, mit dem Ziel, auch diese Anlage abrechnen zu können. Da das Förderprogramm zeitlich befristet ist, stehen die vielfach sehr schwierigen Verhandlungen und die Abwicklung unter nicht unerheblichem Zeitdruck.

5. Mietenentwicklung

5.1 Qualifizierter Mietspiegel

Der neue Essener Mietspiegel 2020 wurde Anfang August von der Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement, herausgegeben.

Er gilt ab dem 1. August 2020, hat eine Laufzeit bis zum 31.07.2022 und ist im Internet kostenlos abrufbar⁸.

Für den Mietspiegel wurde Anfang des Jahres 2020 eine umfassende Mietdatenerhebung durchgeführt. Die Analyse der aus der Befragung gewonnenen Daten wurde im Auftrag der Stadt Essen von der InWIS Forschung & Beratung GmbH aus Bochum durchgeführt.

Der Mietspiegel wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Essen unter Beteiligung des Arbeitskreises Mietspiegel beschlossen und von dort tätigen Interessenvertretern der Vermieterinnen und Vermietern sowie Mieterinnen und Mietern anerkannt.

Neben den Vertretern der Verbände der Mieterinnen und Mieter sowie der Vermieterinnen und Vermieter besteht der Arbeitskreis in Essen aus dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Essen und dem Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement.

Der neue Essener Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und ist gemäß § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) durch die Anerkennung der Interessenvertreter der Vermieterinnen und Vermieter sowie Mieterinnen und Mieter ein qualifizierter Mietspiegel.

Veröffentlichung des neuen qualifizierten Mietspiegels im August 2020



Quelle: Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement

⁸ https://media.essen.de/media/wwwessende/aemter/68/68_5/Mietspiegelbroschuere_2020.de.pdf

5.2 Mietpreisentwicklung

Steigende
Mieten

Der aktuelle Mietspiegel 2020 für die Stadt Essen zeigt eine Steigerung des Mietpreisniveaus in Höhe von rund zehn Prozent im Vergleich zum Mietspiegel 2016.

Zwischen den jeweiligen Stichtagen der Datenerhebung dieser Mietspiegel liegt ein Zeitraum von vier Jahren und sechs Monaten.

Die Veränderung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete einer Wohnung variiert im Vergleich zum Mietspiegel 2016 in Abhängigkeit von Baujahr, Wohnlage und Ausstattung und ist deshalb für jeden Einzelfall zu ermitteln.



Quelle: Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement

5.2.1 Mietniveau: Essen im Vergleich

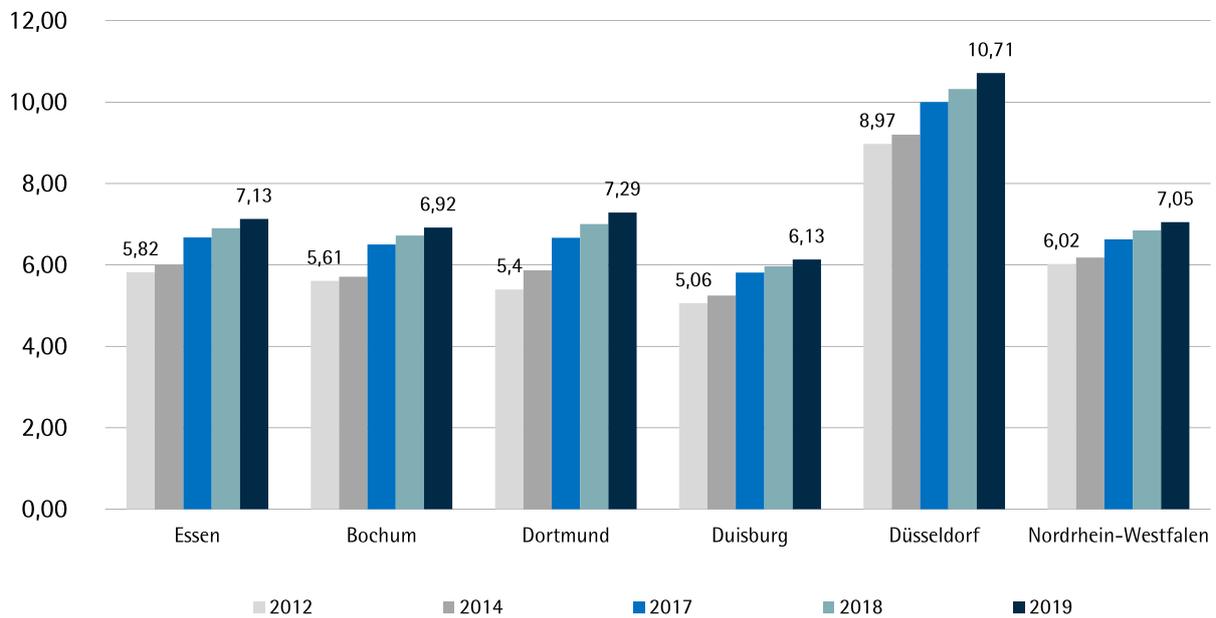
Essener
Mieten über
NRW Miet-
niveau

In der folgenden Abbildung ist zu sehen, dass sich die Steigerung der Angebotsmieten für Wohnungen (freier Wohnungsmarkt, ohne Wohnraum des öffentlich geförderten Wohnungsbaus) über die Jahre weiter fortsetzt. Das gilt auch für Essen. Die Mietentwicklung wird hier anhand des Medians betrachtet. Der Median ist der Wert, der genau in der Mitte einer Datenverteilung liegt.

Im Betrachtungszeitraum 2017 bis 2019 stiegen diese Angebotsmieten (Neubau und Wiedervermietung) in den unten aufgeführten Städten zwischen 5,2 Prozent in Duisburg und 8,5 Prozent in Dortmund, in Nordrhein-Westfalen stiegen die Angebotsmieten um 6 Prozent an. Für Essen wird eine Zunahme von 6,4 Prozent (0,45 Euro) festgestellt.

Auch wenn in Essen die Angebotsmieten im Jahr 2019 weiterhin deutlich unter dem Mietniveau von Düsseldorf liegen, so bewegen sie sich seit dem Jahr 2017 über dem Median Nordrhein-Westfalens.

Abbildung 44: Entwicklung der Angebotsmietenmediane 2012, 2014, 2017–2019 für Neubaumieten und Wiedervermietung, ohne Nebenkosten in Euro pro Quadratmeter



Quelle: CBRE GmbH auf Datenbasis der empirica-systeme GmbH, eigene Darstellung

6. Unterstützung bei den Wohnkosten

6.1 Einkommensberechnung Wohnberechtigungsschein

Wie bereits im Kapitel 4.4.2 „Wohnberechtigungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau“ beschrieben, soll der Wohnberechtigungsschein Menschen mit geringem Einkommen die Möglichkeit eröffnen, eine öffentlich geförderte Wohnung mit entsprechend günstiger Miethöhe anmieten zu können.

Das zentrale Kriterium für die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins ist das Haushaltseinkommen. Rechtsgrundlage für die Ermittlung des Haushaltseinkommens sind die §§ 13–15 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW).

Es wird grundsätzlich das Jahreseinkommen des vergangenen Kalenderjahres (Zeitspanne vom 01.01. bis 31.12.) in absoluter Höhe zugrunde gelegt, sofern sich die Einkommensverhältnisse zum Zeitpunkt der Antragstellung (Stichtag) nicht geändert haben und auch voraussichtlich innerhalb von zwölf Monaten unverändert fortbestehen werden.

Neben den steuerpflichtigen Einkünften zählen auch einige steuerfreie Einkünfte (z.B. Arbeitslosengeld I) zum anrechenbaren Einkommen, daher sind alle Einkünfte nachzuweisen.

Die in § 13 Abs. 1 WFNG NRW genannten Einkommensgrenzen werden aufgrund einer Dynamisierungsklausel um den Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland im jeweiligen Referenzzeitraum erhöht oder verringert hat, automatisch angepasst.

Wenn die Einkommensgrenze für den „Wohnberechtigungsschein A“ um maximal 40 Prozent überschritten wird, kann der „Wohnberechtigungsschein B“ erteilt werden.

Wohnungsmarkt in Essen 2020 Unterstützung bei den Wohnkosten

Wie hoch darf zurzeit das Haushaltsbruttoeinkommen sein, um einen „Wohnberechtigungsschein A“ zu erhalten?⁹

Zahl der zum Haushalt zu rechnenden Personen	Erwerbsbeteiligung	Einkommensgrenze in Euro	Haushalts-einkommen (brutto) in Euro
1	Angestellte/Arbeiter	19.350	30.318
	Beamte	19.350	25.807
	Rentner	19.350	21.602
	Bezieher Arbeitslosengeld I	19.350	19.452
2	Angestellte/Arbeiter	23.310	42.378
	Beamte	23.310	36.012
	Rentner (2 Rentner)	23.310	30.446
	Bezieher Arbeitslosengeld I	23.310	27.422
3 (Ehepaar mit 1 Kind)	Angestellte/Arbeiter	29.370	45.500
	Beamte	29.370	38.653
4 (Ehepaar mit 2 Kindern)	Angestellte/Arbeiter	35.430	54.681
	Beamte	35.430	46.423
5 (Ehepaar mit 3 Kindern)	Angestellte/Arbeiter	41.490	63.869
	Beamte	41.490	54.192

⁹ Die in der Spalte „Haushaltsbruttoeinkommen“ ausgewiesenen Beträge stellen das jeweils maximal zulässige Haushaltsbruttoeinkommen gemäß § 14 und § 15 Abs.1 WFNG unter Berücksichtigung fallspezifischer Abzugspauschalen gemäß §15 Abs. 2 WFNG dar. Beim Zweipersonenhaushalt wurde ein Freibetrag in Höhe von 4.000 Euro (§15 Abs. 3 WFNG) bereits berücksichtigt. Die ausgewiesenen Beträge decken jedoch nicht alle möglichen Fallkonstellationen ab. In Einzelfällen können die Beträge daher variieren. In einigen Fällen sind beispielsweise weitere Freibeträge wie z.B. bei jungen Familien, bei Schwerbehinderung beziehungsweise Pflegebedürftigkeit, bei Vorliegen von Unterhaltsverpflichtungen zu berücksichtigen, die das zulässige Haushaltsbruttoeinkommen dann noch weiter erhöhen würden.

Wohnungsmarkt in Essen 2020

Unterstützung bei den Wohnkosten

Wie groß darf die Wohnung sein?

Angemessene Wohnungsgrößen	
für Alleinstehende	bis 50 qm
für Zweipersonenhaushalte	bis 65 qm oder 2 Räume
für Dreipersonenhaushalte	bis 80 qm oder 3 Räume
für Vierpersonenhaushalte	bis 95 qm oder 4 Räume
Für jede weitere Person erhöht sich die Wohnfläche um einen Raum oder 15 qm.	

Eine Überschreitung bis fünf Quadratmeter ist zulässig.

Ein zusätzlicher Raum oder eine Wohnfläche von 15 Quadratmetern ist für besondere persönliche Bedürfnisse zuzubilligen. Dies gilt z.B. für Blinde, kinderlose junge Ehepaare oder auch für rollstuhlfahrende Schwerbehinderte (wenn diese nicht eine speziell für Rollstuhlfahrer geförderte Wohnung beziehen).



Quelle: Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement

6.2 Wohngeld

Wer erhält Wohngeld und wie wird es berechnet?

Wohngeld kann sowohl als Mietzuschuss für Personen, die Mieterin oder Mieter einer Wohnung sind, als auch als Lastenzuschuss für Eigentümerinnen und Eigentümer von selbst genutztem Wohnraum bewilligt werden. Das Wohngeld stellt nur einen Zuschuss zur Miete oder Belastung dar. Ein Teil der Aufwendungen für den Wohnraum muss in jedem Fall von der wohngeldberechtigten Person und von den Haushaltsmitgliedern selbst getragen werden.

Auf Wohngeld besteht ein Rechtsanspruch nach dem Wohngeldgesetz (WoGG). Zu beachten ist, dass Empfängerinnen und Empfänger bestimmter Sozialleistungen vom Wohngeld ausgeschlossen sind, wenn diese Leistungen die Wohnkosten bereits berücksichtigen. Hierzu zählen zum Beispiel Leistungen der Grundsicherung für Arbeitssuchende (Arbeitslosengeld II) sowie der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (Sozialhilfe).

Wohngeld gibt es nur auf Antrag und ist abhängig von

- der Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder,
- der monatlichen (Bruttokalt-)Miete bzw. Belastung (bei Eigentümerinnen und Eigentümern) und
- vom Einkommen des Haushaltes.

Wichtig ist der Termin der Antragstellung, denn Wohngeld wird in der Regel erst vom Beginn des Monats an geleistet, in dem der Antrag bei der Wohngeldbehörde eingegangen ist. Für zurückliegende Zeiträume gibt es bis auf wenige Ausnahmen kein Wohngeld.

Das Gesamteinkommen setzt sich zusammen

- aus der Summe der Jahreseinkommen aller zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder
- abzüglich bestimmter Freibeträge und
- Abzugsbeträgen zum Beispiel für Unterhaltsleistungen.

Die Miete - oder im Falle von Eigenheimen und Eigentumswohnungen die Belastung - ist nur bis zu bestimmten Höchstbeträgen zuschussfähig. Haushaltsgröße und Mietstufe der Gemeinde bestimmen den Höchstbetrag. Hierbei ist auch direkt die Größe der Wohnung entsprechend dem Bedarf der sie gemeinsam bewohnenden Haushaltsmitglieder berücksichtigt. Die Zugehörigkeit einer Gemeinde zu einer Mietstufe richtet sich nach dem Mietenniveau von Wohnraum und wird vom Statistischen Bundesamt festgestellt. Die Mietenstufen sind untergliedert in die Mietenstufen von I (niedrige Mietstufe) bis Mietstufe VII (hohe Mietstufe). Essen ist derzeit der Mietstufe IV zugeordnet (Stand: 01.01.2020).

Im Internet steht der aktuelle Wohngeldrechner kostenfrei zur Verfügung¹⁰.

¹⁰ <https://www.wohngeldrechner.nrw.de/wg/wgrbhtml/WGRBWLKM?BULA=NW>

Wohnungsmarkt in Essen 2020

Unterstützung bei den Wohnkosten

Beispiel für ein Ehepaar mit zwei Kindern unter zwölf Jahren (Mietenstufe IV)

1. Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder: 4
2. Zu berücksichtigendes Einkommen:

monatliches Bruttoeinkommen des einen Ehepartners 1.850,00 Euro x 12 Monate	22.200,00 Euro
Weihnachtszuwendung	1.850,00 Euro
abzüglich Arbeitnehmerpauschbetrag (Werbungskosten)	<u>1.000,00 Euro</u>
Zwischensumme	23.050,00 Euro
abzüglich pauschaler Abzug (30% für Steuern, Kranken- und Pflegeversicherung sowie Rentenversicherung)	<u>6.915,00 Euro</u>
Zwischenergebnis	16.135,00 Euro
monatliches Bruttoeinkommen des anderen Ehepartners 400,00 Euro x 12 Monate	<u>4.800,00 Euro</u>
Jahreseinkommen	20.935,00 Euro
Monatliches Gesamteinkommen	1.744,58 Euro

1. Zu berücksichtigende Miete:

Bruttokaltmiete	820,00 Euro
Höchstbetrag in Essen für 4 Haushaltsmitglieder	803,00 Euro
Ergebnis	803,00 Euro

Mit einem monatlichen Gesamteinkommen von **1.744,58 Euro** und einer zu berücksichtigenden Miete in Höhe von **803,00 Euro** errechnet sich nach Maßgabe der Wohngeldtabelle für vier Haushaltsmitglieder ein monatliches Wohngeld in Höhe von **270,00 Euro**.



Quelle: Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement

6.3 Mieten für öffentlich geförderten Wohnraum

Die Höchstdurchschnittsmieten für öffentlich geförderten Wohnraum sind im Förderrecht geregelt, einem Zusammenspiel verschiedener Gesetze, Verordnungen und Bestimmungen, welche den rechtlichen Rahmen der Wohnraumförderung bilden.

Die Rechtsgrundlagen sind u.a.:

- das Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW),
- die §§ 8-11 des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz – WoBindG),
- die Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II.BV),
- die Verordnung über die Ermittlung der zulässigen Miete für preisgebundene Wohnungen (Neubaumietenverordnung 1970 – NMV 1970) sowie
- die Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB).

Im Förderzeitraum bis zum Jahr 2002 wird die Höchstdurchschnittsmiete, also die höchste zulässige Mietforderung für öffentlich geförderte Wohnungen durch die sogenannte Kostenmiete festgelegt.

Die Kostenmiete deckt die anfallenden laufenden Aufwendungen (Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten) eines Wohngebäudes.

Sie wird aus einer Wirtschaftlichkeitsberechnung abgeleitet und kann je nach Wohnung (Lage, Ausstattungs- und Modernisierungszustand) innerhalb eines Gebäudes unterschiedlich sein. Diese Berechnung der Höchstdurchschnittsmiete gilt auch weiterhin für Wohnraum, der bis zum Jahr 2002 gefördert wurde.

Seit dem Jahr 2003 wurde das Förderrecht u.a. hinsichtlich der mietrechtlichen Regelungen umgestellt.

Die Kostenmiete wurde durch die sogenannte Bewilligungsmiete ersetzt. Diese wird nicht mehr rechnerisch aus einer Wirtschaftlichkeitsberechnung ermittelt, sondern im Rahmen der Förderung durch die Bewilligungsbehörde, also der Stadt Essen, festgelegt (sogenannte vereinbarte Miete).

Die Bewilligungsmiete unterliegt Höchstgrenzen, die nicht überschritten werden dürfen. Diese richten sich gemäß Wohnraumförderungsbestimmungen nach der Einkommensgruppe des begünstigten Personenkreises (Einkommensgruppe „A“ oder „B“, siehe auch Kapitel 6.1), dem maßgeblichen Förderzeitraum und dem Mietniveau der jeweiligen Gemeinde.

Für Essen gelten seit dem Jahr 2018 folgende Höchstgrenzen für den öffentlich geförderten Wohnraum (Nettokaltmiete):

- Einkommensgruppe „A“: 6,20 Euro je Quadratmeter Wohnfläche
- Einkommensgruppe „B“: 7,00 Euro je Quadratmeter Wohnfläche

6.4 Kosten der Unterkunft

Im Rahmen der Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch Zwölftes Buch (SGB XII) und der Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB II) werden bei der Berechnung der Grundsicherung für Erwerbssuchende und für dauerhaft voll Erwerbsgeminderte sowie bei der Grundsicherung im Alter angemessene Kosten der Unterkunft berücksichtigt.

Die Stadt Essen berechnet die Angemessenheit dieser Unterkunftskosten auf Grundlage des jeweils aktuellen kommunalen Mietspiegels (siehe auch Kapitel 5.1) und des Betriebskostenspiegels für Nordrhein-Westfalen. Um sicher zu stellen, dass im gesamten Gebiet der Stadt Essen Wohnungen als angemessen im Sinn des SGB II bzw. SGB XII im Rahmen der Leistungen gelten, wird seit Jahren ein „schlüssiges Konzept“ zur Berechnung zu Grunde gelegt, dass auf dem jeweils aktuellen Mietspiegel beruht.

Im Normalfall werden dabei durchschnittliche Kosten für Wohnungen bis zum Baujahr 2001 ermittelt und zudem in Bezug auf die Lageklasse sowie die Größe der Familie gesetzt. Sind Personen auf eine barrierearme Wohnung angewiesen, werden die Werte des Mietspiegels für Wohnungen berücksichtigt, die ab dem Jahr 2002 errichtet worden sind.

Die Stadt Essen prüft mit Hilfe des Instituts empirica ag, ob im Stadtgebiet ausreichend Wohnungen für Empfänger von Leistungen des SGB II bzw. SGB XII zur Verfügung stehen.



Quelle: Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement

7. Klimaschutz beim Wohnungsbau

7.1 Klimaschutzaspekte in der Bauleitplanung und in Baugenehmigungsverfahren

Wohnungsbau und Klimaschutz sowie Klimafolgenanpassung sind auch in Essen untrennbar miteinander verbunden. Dies bezieht sich auf die Ebene der städtebaulichen Planung, der Bauleitplanung, und auf die Ebene der Vorhabengenehmigung im Bauantragsverfahren. Nur ein Wohnungsbauvorhaben, das die rechtlichen Anforderungen und Standards einhält, kann für sich eine gewisse Qualität und Nachhaltigkeit beanspruchen. Dies gilt für Neubauten als auch für tiefgreifende Veränderungen im Bestand.

Klimaschutz
beim
Wohnungs-
bau

Die Nachhaltigkeitsaspekte ergeben sich im Baugenehmigungsverfahren aus den einschlägigen bindenden und sich tendenziell verschärfenden Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) mit Anforderungen an beheizte und klimatisierte Gebäude und an die Heizungs- und Klimatechnik sowie zum Dämmstandard. Nach dem Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetz (EEWärmeG) sind Eigentümer von Neubauten mit einer Nutzfläche von mehr als 50 Quadratmetern verpflichtet, den Wärme- (oder Kälte-) Energiebedarf aus erneuerbaren Energien zu decken, so zum Beispiel durch Photovoltaikanlagen oder Erdwärme. Unter bestimmten Bedingungen sind Kombinationen erneuerbarer und anderer Energieträger zulässig.

Auf freiwilliger Basis können zusätzlich zu den gesetzlichen Vorgaben zum Klimaschutz verstärkend natürliche, nachwachsende und photokatalytische (Stickoxid bindende) Baustoffe verwendet werden. Oftmals werden von Investoren sogenannte Lebenszyklusbetrachtungen angestellt, die darüber Auskunft geben, welche Baumaterialien verwendet wurden, wie lange deren Lebensdauer/Beständigkeit ist, wie ein Bauwerk zurückgebaut und wie das Baumaterial wieder recycelt und in den Wertstoffkreislauf zurück geführt werden kann. Diese Betrachtungen können in einer Zertifizierung nach nationalen oder internationalen Standards münden; dieses kann zu einer Steigerung des Marktwertes einer Immobilie führen.

Die verbindliche Bauleitplanung setzt in Form des Bebauungsplans auf dem Gebiet der Stadtplanung schon früher an. Auch wenn die freie Wahl eines geeigneten Standortes (etwa im Einzugsbereich von Haltestellen des öffentlichen Personenverkehrs) aufgrund der Situationsgebundenheit der wenigen zur Verfügung stehenden Grundstücke äußerst eingeschränkt ist, kann der Entwurf eines neuen Wohnquartiers in der Abwägung aller relevanten Belange klimaschützende Elemente enthalten: eine standortadäquate bauliche Dichte/Ausnutzung des Grundstücks im Hinblick auf die eintretende Versiegelung, ein der Baumaßnahme angepasster Umfang der Erschließungsanlagen, eine energetisch optimierte Dimensionierung und Ausrichtung der Gebäude, die Einbindung in klimatische Strukturen der Umgebung sowie ein innovativer Umgang mit dem Niederschlagswasser in entsprechenden Entwässerungskonzepten. Im Universitätsviertel/Grüne Mitte Essen wird beispielsweise das auf die Dachflächen niedergehende Regenwasser in den Teichanlagen der Grünfläche aufgefangen und dient neben der ästhetischen Aufwertung des Freiraums auch dem mikroklimatischen Feuchte- und Temperatúrausgleich.

Diesem Prinzip folgt auch das sich in Realisierung befindliche Gewässer im neu entstehenden Baugebiet Essen 51. Es prägt die Freiflächen, die sich durch das neue Quartier ziehen.

Auch in weiteren geplanten Baugebieten wie z.B. an der Heßlerstraße, werden neue Möglichkeiten des Umgangs mit Niederschlagswasser Anwendung finden.

Besondere Bedeutung erhalten die in den Bebauungsplänen festgesetzten Begrü-
nungsvorschriften für die nicht überbaubaren Grundstücksteile wie Vorgärten, die
Begrünung von Tiefgaragendächern und vor allem von Flachdächern. Stellplätze
sind mit Bäumen zu versehen und zu durchgrünen. In bestimmten Fällen werden
Flächen zum Erhalt oder zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, aber auch
als Ersatz für neu bebaute Flächen, festgesetzt.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen werden klimatische Aspekte betrachtet.
Dabei werden die Auswirkungen einer Bebauung auf das örtliche Mikroklima und
insbesondere auf Frischluftschneisen untersucht. Bei bestimmten Gegebenheiten
beauftragt die Verwaltung oder ein Investor aus diesen Gründen umfangreiche
Klimagutachten.

Die vorgenannten Themen sind Gegenstand formalisierter Umweltverträglichkeits-
prüfungen (UVP), die bei den städtebaulichen Planungen regelmäßig zur Anwen-
dung kommen.

Klimaschutz hat sich auch in Mobilitätskonzepten, z.B. dem Masterplan Verkehr,
niedergeschlagen, die dem Wohnungsbau dienen. Angebote beispielsweise für Car-
sharing, Elektroladestationen, Lastenfahrräder und Tickets für den öffentlichen
Nahverkehr reduzieren das Kraftfahrzeugaufkommen oder machen es verträglicher.
Die Konzepte werden im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen entwickelt
und in den dazugehörenden städtebaulichen Verträgen verpflichtend vereinbart.

7.2 Teilnahme Essens am Programm „Global Nachhaltige Kommune NRW“ (GNK NRW)

Die Stadt Essen engagiert sich auch beim Programm „Global Nachhaltige Kommune
NRW“.

In NRW entwickeln 30 Kommunen eine Strategie zur Umsetzung der UN-
Nachhaltigkeitsziele und beginnen mit der Umsetzung auf der lokalen Ebene.

Das Projekt „Global Nachhaltige Kommune in NRW“ wird im Auftrag des Bundes-
ministeriums für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (BMZ), von der
Servicestelle Kommunen in der Einen Welt (SKEW) und von Engagement Global
gemeinsam mit der Landesarbeitsgemeinschaft Agenda 21 NRW e.V. (LAG 21 NRW)
durchgeführt.

Eine „Global Nachhaltige Kommune“ leistet einen Beitrag für die Umsetzung der
globalen Entwicklungsagenda sowie einer nachhaltigen und integrierten Entwick-
lung vor Ort. Soziale, ökonomische und ökologische Zielsetzungen werden mit-
einander verbunden und sektorübergreifendes Denken und Handeln befördert.

Der Prozess der Strategiefindung, bestehend aus sechs verschiedenen Arbeits-
schritten, ist schon weit fortgeschritten. In Workshops und zuletzt in Telefon-
konferenzen wird der Prozess weiter qualifiziert. In einem Kapitel wird das Thema

„Wohnen und Nachhaltige Quartiere“ aufgegriffen. Hier werden, wie für die anderen Kapitel auch, Leitlinien und strategische Ziele formuliert. Derzeit wird an der Konkretisierung hin zu operativen Zielen gearbeitet. Alle Bausteine werden daher in enger Abstimmung mit einem breiten Kreis von Akteuren aus Verwaltung, Politik, Zivilgesellschaft, Wissenschaft und Wirtschaft bearbeitet, sodass zusätzliche Synergien geschaffen und die Außenkommunikation gestärkt werden können. Eine gesellschaftlich breit vertretene Steuerungsgruppe begleitet den Prozess, der in eine Ratsentscheidung im Jahr 2021 münden soll.



Quelle: Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement

Exkurs: Hätten Sie gewusst, ...

... dass es im Essener Stadtgebiet 9.587 Hektar Grün- und Freizeitfläche gibt? Dies entspricht einem Anteil von 45,6 Prozent an der Gesamtfläche. Das Gros machen mit je 14,5 Prozent Forste und landwirtschaftliche Flächen aus, Parks und Grünanlagen nehmen knapp acht Prozent in Anspruch, die restliche Fläche verteilt sich auf Spiel- und Sportplätze, Gartenland, Friedhöfe und Wasserflächen.

Quelle: Amt für Stadtforschung, Statistik und Wahlen

Fazit

Große Nachfrage an Wohneigentum

Im Jahr 2019 gab es rund 4.000 Kauffälle im Teilmarkt Wohnen, das Gros entfällt mit gut 61 Prozent auf das Wohnungseigentum.

Essen ist weiterhin eine wachsende Stadt

Essen verzeichnet seit einigen Jahren steigende Einwohnerzahlen. Der Sterbefallüberschuss wird durch eine höhere Zuwanderung in die Stadt kompensiert.

Die Anzahl der Privathaushalte bleibt mit rund 310.000 relativ konstant, der Anteil der Einpersonenhaushalte beträgt ca. 50 Prozent und liegt damit erkennbar höher als der Landesdurchschnitt.

Mangelware Wohnbaufläche

Die weiterhin positive Bevölkerungsprognose bedingt einen quantitativen Wohnungsbedarf. Hinzu kommt ein qualitativer Bedarf an Wohnraum. Um diesen Bedarf decken zu können, fehlen jedoch Wohnbauflächen für 5.000 bis 9.000 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030. Sieben Flächen, die im Rahmen des Bürgerforums „Wie wollen wir wohnen?“ evaluiert wurden, sind bereits in das Arbeitsprogramm Bauleitplanung aufgenommen worden. Um weitere Potenziale ausschöpfen zu können, nimmt die Stadt an der Landesinitiative Bau.Land.Leben teil.

Leerstand

Im gesamten Stadtgebiet ist weiterhin ein sehr geringer Wohnungsleerstand zu verzeichnen. Die Quote liegt zum Ende des Jahres 2019 im Durchschnitt bei nur noch zwei Prozent. Dieser Wert ist einer von mehreren Indikatoren, der die sich weiter anspannende Situation am Wohnungsmarkt bestätigt.

Weiterer dramatischer Rückgang öffentlich geförderten Wohnraums

Der Anteil öffentlich geförderten Wohnraums liegt aktuell bei rund sechs Prozent des gesamten Wohnraumbestandes. Dieser ohnehin niedrige Anteil wird sich in den nächsten Jahren durch auslaufende Bindungen noch dramatisch verringern: In den nächsten fünf Jahren wird sich die Anzahl der öffentlich geförderten Wohnungen um ungefähr ein Drittel reduzieren. Ein weiteres Drittel wird bis zum Jahr 2035 aus der Bindung fallen.

Steigerung der Anzahl der fertiggestellten Wohnungen

Im Jahr 2019 sind 1.089 Wohnungen fertiggestellt worden. Ähnlich viele Baufertigstellungen konnten letztmalig Anfang der 2000er Jahre festgestellt werden. Der Geschosswohnungsbau hatte Priorität vor der Schaffung von Einfamilienhäusern.

Hoher Bedarf an kleinen und großen Wohnungen sowie Wohnraum für Ältere Menschen / Barrierefreiheit ist gefragt

Die Nachfrage nach barrierefreiem bzw. barrierearmem Wohnraum steigt nicht nur durch die Alterung der Gesellschaft, auch Familien mit kleinen Kindern und Menschen mit Behinderung sind an diesem Wohnraum interessiert.

Die erhebliche Zahl von Einpersonenhaushalten in allen Altersgruppen erzeugt zudem einen hohen Bedarf insbesondere an kleinen Wohnungen.

Die Rückmeldungen aus der Wohnungswirtschaft verweisen ebenfalls sowohl auf den Bedarf an kleinen Wohnungen, als auch auf erhöhte Nachfrage nach barrierefreiem und familiengeeignetem Wohnraum für vier und mehr Personen.

Qualifizierter Mietspiegel neu herausgegeben / steigende Mieten

Im August 2020 ist der aktuelle qualifizierte Mietspiegel von der Stadt Essen herausgegeben worden. Im Vergleich zum letzten Mietspiegel aus dem Jahr 2016 ist das Mietpreisniveau der Mieten um rund zehn Prozent gestiegen.

Steigende Preise

Im Eigentumsmarkt ist ebenfalls seit 2016 deutlich eine dynamische Preissteigerung in allen Segmenten zu erkennen.



Quelle: Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement

Mitglieder der Projektgruppe Perspektive Wohnen

Mitarbeitende der Stadt Essen			
Liane	Altenbeck	FB 33-1	Stadt Essen, Einwohneramt
Jaqueline	Benning	FB 61-2	Stadt Essen, Amt für Stadtplanung und Bauordnung
Beate	Bremer	FB 61-2	Stadt Essen, Amt für Stadtplanung und Bauordnung
Renate	Chudoba	FB 68-4	Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement
Marco	Eißing	FB 68-3	Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement
Evelyn	Evertz	FB 68-4	Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement
Claudia	Hein	FB 60-2	Stadt Essen, Immobilienwirtschaft
Doris	Hekers	FB 68-4	Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement
Ursula	Hoffmann	FB 50-2	Stadt Essen, Amt für Soziales und Wohnen
Bodo	Kolling	FB 50-3	Stadt Essen, Amt für Soziales und Wohnen
Anke	Krähling	FB 68-4	Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement
Yvonne	Krekeler	FB 61-2	Stadt Essen, Amt für Stadtplanung und Bauordnung
Ralf	Lamyon	FB 50-4	Stadt Essen, Amt für Soziales und Wohnen
Margarete	Meyer	FB 68-3	Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement
Andreas	Müller	FB 61-3	Stadt Essen, Amt für Stadtplanung und Bauordnung
Dirk	Pfeiffer	FB 33-1	Stadt Essen, Einwohneramt
Martina	Plucinski	FB 68-4	Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement
Dagmar	Prager	FB 33-1	Stadt Essen, Einwohneramt
Peter	Rath	FB 68-5	Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement
Heinz	Reimetz	FB 50-2	Stadt Essen, Amt für Soziales und Wohnen

Mitarbeitende der Stadt Essen			
Stefan	Schwarz	FB 68	Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement
Angelika	Siepmann	FB 59	Stadt Essen, Umweltamt
Iris	Wagner	FB 68-2	Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement
Detlef	Weiß	FB 50-1	Stadt Essen, Amt für Soziales und Wohnen
Gabriele	Wennersheide	FB 68-5	Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement
Sabine	Wosnitzka	FB 12-2	Stadt Essen, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen

Wohnungswirtschaft
Allbau GmbH
Bauverein Kettwig eG
Covivio Immobilien GmbH
Gewobau Wohnungsgenossenschaft Essen eG
LEG Wohnen NRW GmbH
Margarethe Krupp-Stiftung für Wohnungsfürsorge
Sahle Wohnen GmbH & Co. KG
Vivawest Wohnen GmbH
Vonovia
Wohnbau eG Essen
Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord eG

Vertretung der privaten Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer
Haus & Grund Essen e.V.

Begriffserläuterungen

Ältere Menschen:

Personen, die 60 Jahre und älter sind

Angebotsmieten:

Von Angebotsmieten spricht man bei Wohnungen, die nach Fertigstellung erstmals vermietet oder im Zuge eines Mieterwechsels wieder vermietet werden.

Hier kann die Miete bei Neuabschluss eines Mietvertrages zwischen Vermieter und Mieter im Wesentlichen frei vereinbart werden. Dies gilt jedoch nur für frei finanzierte Wohnungen oder für ehemals preisgebundene Wohnungen nach Auslaufen einer vereinbarten Mietpreisbindung.

Freisitz:

Balkon oder Terrasse

Hochaltrige Menschen:

Personen, die 80 Jahre und älter sind

Median der Angebotsmieten (Wiedervermietung):

Aus allen Angeboten zur Wiedervermietung wurden die Mediane für den Gesamtmarkt ermittelt, also die Mietwerte, die höher liegen als die eine Hälfte aller Angebote und niedriger als die der anderen Hälfte.

Raumzahl:

Die Zahl der Räume umfasst alle Wohn-, Ess- und Schlafzimmer und andere separate Räume von mindestens sechs Quadratmetern sowie abgeschlossene Küchen unabhängig von deren Größe.

reine Wohngebäude:

Gebäude, die mindestens mit 50 Prozent der Gesamtnutzfläche Wohnzwecken dienen

Seniorinnen und Senioren:

Personen, die 65 Jahre und älter sind

Seniorenwohnungen:

Wohnungen für ältere Menschen

sonstige Gebäude mit Wohnraum:

Gebäude, die mindestens eine Wohnung enthalten, aber überwiegend Nichtwohnzwecken dienen

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 01	Anzahl der Kaufverträge für den Teilmarkt Wohnen 2017-2019	9
Abbildung 02	Geldumsätze für den Teilmarkt Wohnen 2017-2019 in Millionen Euro	10
Abbildung 03	Durchschnittliche Kaufpreise aus den Jahren 2017-2019 für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1975-2016 in den Stadtteilen in Euro/Quadratmeter Wohnfläche (€/m ² WF)	10
Abbildung 04	Durchschnittliche Kaufpreise aus den Jahren 2017-2019 für gebrauchtes Wohnungseigentum der Baujahre 1975-2016 in den Stadtteilen in Euro/Quadratmeter Wohnfläche (€/m ² WF)	10
Abbildung 05	Indexreihen Wohnbauland, Wohnungseigentum (Weiterverkäufe) und Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterverkäufe) 2005-2019	11
Abbildung 06	Bodenrichtwertniveau für Wohnbauland zum Stichtag 01.01.2020 in Euro pro Quadratmeter (€/qm) Grundstücksfläche	12
Abbildung 07	Typische Baulandpreise baureifer Grundstücke für den Geschosswohnungsbau in guter Lage, in Euro pro Quadratmeter (€/qm), Stichtage 31.12.2016 und 31.12.2018; Entwicklung in Prozent	13
Abbildung 08	Typische Baulandpreise baureifer Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau in guter Lage, in Euro pro Quadratmeter (€/qm), Stichtage 31.12.2016 und 31.12.2018; Entwicklung in Prozent	13
Abbildung 09	Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung am 31.12.2001-31.12.2019 sowie Vorausberechnungen bis 2030 der Stadt Essen und IT.NRW	15
Abbildung 10	Prognose der Außenwanderung (Wanderungssaldo der Zuzüge und Fortzüge über die Stadtgrenze)	16
Abbildung 11	Entwicklung des Wohnungsbedarfs bis 2030 (Basis städtische Bevölkerungsprognose)	18
Abbildung 12	Wohnraumbedarfe 2017-2030	19
Abbildung 13	Rückblick der Siedlungsflächenentwicklung in Essen seit 2001	21
Abbildung 14	Diskussion mit dem Oberbürgermeister während des Bürgerforums	23
Abbildung 15	Verortung der sieben Bürgerforums-Flächen zur Aufnahme ins Arbeitsprogramm Bauleitplanung	25
Abbildung 16	Entwicklung des öffentlich geförderten Mietwohnungsbestands zwischen 1990 und 2019	26
Abbildung 17	Entwicklung des Grundstücks des ehemaligen Freizeitbades „Oase“	31
Abbildung 18	Fertiggestellte Neubauten von reinen Wohngebäuden und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum 2017-2019 (vorläufige Zahlen)	40
Abbildung 19	Fertiggestellte Neubauten von reinen Wohngebäuden nach Wohnungszahl 2017-2019 in Prozent (vorläufige Zahlen)	41
Abbildung 20	Wohnungen in fertiggestellten Neubauten von reinen Wohngebäuden und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum 2017-2019 (vorläufige Zahlen)	41

Wohnungsmarkt in Essen 2020

Verzeichnisse

Abbildung 21	Wohnungen in fertiggestellten Neubauten von reinen Wohngebäuden nach Wohnungszahl 2017-2019 (vorläufige Zahlen)	42
Abbildung 22	Wohnungen in fertiggestellten Neubauten von reinen Wohngebäuden und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum nach Wohnungszahl 2017-2019 in Prozent (vorläufige Zahlen)	43
Abbildung 23	Übersicht der Essener Stadtbezirke und Stadtteile	44
Abbildung 24	Bestand an reinen Wohngebäuden und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum 2017-2019 (vorläufige Zahlen)	45
Abbildung 25	Bestand an reinen Wohngebäuden nach Gebäudeart und Wohnungszahl 2019 in Prozent (vorläufige Zahlen)	46
Abbildung 26	Bestand an Wohnungen in reinen Wohngebäuden und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum 2017-2019 (vorläufige Zahlen)	46
Abbildung 27	Bestand an Wohnungen in reinen Wohngebäuden und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum nach Baualter 2019 in Prozent (vorläufige Zahlen)	47
Abbildung 28	Bestand an Wohnungen in reinen Wohngebäuden und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum nach Raumzahl 2019 in Prozent (vorläufige Zahlen)	48
Abbildung 29	Anteil öffentlich geförderter Wohnungen des I. Förderweges bzw. für Haushalte der Einkommensgruppe „A“ in den Stadtbezirken im Jahr 2019 am Bestand an Wohnungen in reinen Wohngebäuden und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum in Prozent (vorläufige Zahlen)	50
Abbildung 30	Anteil öffentlich geförderter Wohnungen des I. Förderweges bzw. für Haushalte der Einkommensgruppe „A“ am Bestand an Wohnungen in reinen Wohngebäuden und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum - nach verbleibender Bindungsdauer 2019 in Prozent (vorläufige Zahlen)	51
Abbildung 31	Anteil Eigentümerwohnungen am Bestand an Wohnungen in reinen Wohngebäuden und in sonstigen Gebäuden mit Wohnraum in den Stadtbezirken 2019 in Prozent (vorläufige Zahlen)	52
Abbildung 32	Anteil potenziell leerstehender Wohnungen am Bestand an Wohnungen in reinen Wohngebäuden und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum 2019 in den Stadtbezirken in Prozent (vorläufige Zahlen)	54
Abbildung 33	Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung 2017-2019	55
Abbildung 34	Lebendgeborene und Gestorbene sowie Geburten- bzw. Sterbefallüberschuss 2017-2019 (2018-2019 vorläufige Zahlen)	56
Abbildung 35	Privathaushalte nach Haushaltstyp 2017-2019	57
Abbildung 36	Wanderungsgewinne bzw. Wanderungsverluste 2017-2019 (Saldo)	58
Abbildung 37	Arbeitslose insgesamt und nach Rechtskreis 2017-2019	60
Abbildung 38	Personen mit Leistungen gemäß SGB II, SGB XII, Kapitel 3 und 4 sowie gemäß AsylbLG außerhalb von Einrichtungen 2017-2019 in Prozent	61

Abbildung 39	Entwicklung der Antragstellungen für Wohnberechtigungsscheine für Einkommensgruppe „A“ und „B“ in den Jahren 2017-2019, Vergleichswert aus dem Jahr 2013	62
Abbildung 40	Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung im Alter von 65 und mehr Jahren nach Altersgruppen am 31.12.2019	64
Abbildung 41	Studierendenwohnheim	66
Abbildung 42	Hauptherkunftsländer der in Flüchtlingswohnheimen untergebrachten Geflüchteten	67
Abbildung 43	Räumungsbegehren	68
Abbildung 44	Entwicklung der Angebotsmietenmediane 2012, 2014, 2017-2019 für Neubaumieten und Wiedervermietung, ohne Nebenkosten in Euro pro Quadratmeter	73

Tabellenverzeichnis

- | | |
|------------|---|
| Tabelle 01 | Fertiggestellte Neubauten von reinen Wohngebäuden und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum nach Gebäudeart und Wohnungszahl in reinen Wohngebäuden 1987-2019 |
| Tabelle 02 | Fertiggestellte Neubauten von reinen Wohngebäuden und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum nach Gebäudeart und Wohnungszahl in reinen Wohngebäuden 1987-2019 in Prozent |
| Tabelle 03 | Fertiggestellte Neubauten von reinen Wohngebäuden nach Wohnungszahl 1987-2019 in Prozent |
| Tabelle 04 | Fertiggestellte Neubauten von reinen Wohngebäuden und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum und reinen Wohngebäuden mit 1 oder 2 Wohnungen, darin Wohnungen, Räume sowie Wohnfläche in den Stadtbezirken und Stadtteilen 2017 |
| Tabelle 05 | Fertiggestellte Neubauten von reinen Wohngebäuden und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum und reinen Wohngebäuden mit 1 oder 2 Wohnungen, darin Wohnungen, Räume sowie Wohnfläche in den Stadtbezirken und Stadtteilen 2018 |
| Tabelle 06 | Fertiggestellte Neubauten von reinen Wohngebäuden und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum und reinen Wohngebäuden mit 1 oder 2 Wohnungen, darin Wohnungen, Räume sowie Wohnfläche in den Stadtbezirken und Stadtteilen 2019 |
| Tabelle 07 | Bestand an Wohnungen in reinen Wohngebäuden und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum nach Gebäudeart sowie in reinen Wohngebäuden insgesamt und in reinen Wohngebäuden mit 1 oder 2 Wohnungen 1987-2019 |
| Tabelle 08 | Wohnungen in fertiggestellten Neubauten von reinen Wohngebäuden und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum nach Gebäudeart und Wohnungszahl in reinen Wohngebäuden 1987-2019 |
| Tabelle 09 | Bestand an reinen Wohngebäuden und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum, darin Wohnungen, Räume sowie Wohnfläche 1987-2019 |
| Tabelle 10 | Bestand an Wohnungen in reinen Wohngebäuden und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum nach Raumzahl 1987-2019 |
| Tabelle 11 | Bestand an reinen Wohngebäuden und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum, reinen Wohngebäuden mit 1 oder 2 Wohnungen, Wohnungen, Räumen sowie Wohnfläche in den Stadtbezirken und Stadtteilen 2017 |
| Tabelle 12 | Bestand an reinen Wohngebäuden und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum, reinen Wohngebäuden mit 1 oder 2 Wohnungen, Wohnungen, Räumen sowie Wohnfläche in den Stadtbezirken und Stadtteilen 2018 |
| Tabelle 13 | Bestand an reinen Wohngebäuden und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum, reinen Wohngebäuden mit 1 oder 2 Wohnungen, Wohnungen, Räumen sowie Wohnfläche in den Stadtbezirken und Stadtteilen 2019 |
| Tabelle 14 | Bestand an Wohnungen in reinen Wohngebäuden und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum und öffentlich geförderte Wohnungen 1987-2019 |
| Tabelle 15 | Bestand an Wohnungen in reinen Wohngebäuden und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum und öffentlich geförderte Wohnungen 1987-2019 in Prozent |

- Tabelle 16 Bestand an Wohnungen in reinen Wohngebäuden und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum und öffentlich geförderte Wohnungen des I. Förderweges nach Bindungsdauer in den Stadtteilen 2019
- Tabelle 17 Frei finanzierte und öffentlich geförderte Wohnungen in fertiggestellten Neubauten von reinen Wohngebäuden und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum 1993-2019
- Tabelle 18 Bestand an Wohnungen in reinen Wohngebäuden und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum sowie selbstgenutzte Eigentümerwohnungen in den Stadtbezirken und Stadtteilen 2017
- Tabelle 19 Bestand an Wohnungen in reinen Wohngebäuden und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum sowie selbstgenutzte Eigentümerwohnungen in den Stadtbezirken und Stadtteilen 2018
- Tabelle 20 Bestand an Wohnungen in reinen Wohngebäuden und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum sowie selbstgenutzte Eigentümerwohnungen in den Stadtbezirken und Stadtteilen 2019
- Tabelle 21 Wohnberechtigte Bevölkerung nach der Art des Wohnsitzes 1987-2019
- Tabelle 22 Privathaushalte nach Haushaltsgröße, Kinderzahl, Haushaltstyp 2017-2019
- Tabelle 23 Privathaushalte nach Haushaltstyp in den Stadtteilen 2019
- Tabelle 24 Wanderungsbewegungen nach Art der Wanderung sowie Wanderungsgewinne bzw. Wanderungsverluste 1987-2019
- Tabelle 25 Wanderungsbewegungen nach Art der Wanderung sowie Wanderungsgewinne bzw. Wanderungsverluste 1987-2019 in Prozent
- Tabelle 26 Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung nach Staatsangehörigkeit 1987-2019
- Tabelle 27 Arbeitslose und Arbeitslosenquoten 1987-2019
- Tabelle 28 Dichte der Arbeitslosigkeit in ausgewählten Bevölkerungsgruppen in den Stadtbezirken und Stadtteilen im September 2019
- Tabelle 29 Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung und Personen mit Leistungen gemäß SGB II, SGB XII, Kapitel 3 und 4 sowie gemäß AsylbLG außerhalb von Einrichtungen 2005-2019
- Tabelle 30 Personen mit Bezug von Leistungen zur Existenzsicherung außerhalb von Einrichtungen nach Geschlecht in den Stadtbezirken und Stadtteilen am 31.12.2019

Der umfangreiche Tabellenanhang wurde nicht abgedruckt, ist aber der digitalen Ausgabe beigelegt (www.essen.de/leben/planen_bauen_und_wohnen/wohnen/wohnungsmarkt_in_essen.de.html).

Tabelle 01: Fertiggestellte Neubauten von reinen Wohngebäuden¹ und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum² nach Gebäudeart und Wohnungszahl in reinen Wohngebäuden¹ 1987-2019³

Jahr	fertiggestellte Neubauten von reinen Wohngebäuden ¹ und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum ²								
	ins-gesamt	davon ...							
		ins-gesamt	reine Wohngebäude ¹						sonstige Gebäude mit Wohnraum ²
			darunter mit ... Wohnungen						
			1 oder 2		3 bis 6	7 bis 9	10 oder mehr		
ins-gesamt	davon mit ...								
			1 Wohnung	2 Wohnungen					
1987	414	405	340	282	58	28	24	13	9
1988	374	358	314	275	39	24	16	4	16
1989	563	557	520	482	38	22	5	10	6
1990	372	368	308	281	27	38	12	10	4
1991	346	338	262	244	18	53	14	9	8
1992	295	284	194	182	12	51	27	12	11
1993	246	240	166	150	16	43	19	12	6
1994	346	338	219	179	40	56	36	27	8
1995	217	212	111	98	13	34	30	37	5
1996	206	204	105	90	15	33	39	27	2
1997	221	216	141	116	25	36	21	18	5
1998	258	251	162	147	15	54	16	19	7
1999	368	366	297	280	17	30	20	19	2
2000	519	514	431	406	25	32	19	32	5
2001	359	351	261	247	14	46	19	25	8
2002	366	363	291	274	17	40	12	20	3
2003	472	467	403	396	7	25	25	14	5
2004	310	299	262	250	12	21	14	2	11
2005	460	458	404	392	12	25	11	18	2
2006	405	399	357	346	11	14	14	14	6
2007	415	409	396	380	16	8	4	1	6
2008	394	394	362	352	10	23	4	5	-
2009	253	252	226	214	12	15	5	6	1
2010	254	250	236	225	11	7	3	4	4
2011	293	292	261	249	12	12	6	13	1
2012	245	244	211	200	11	10	4	19	1
2013	225	224	188	181	7	16	5	15	1
2014	277	274	233	226	7	17	8	16	3
2015	298	297	265	256	9	13	7	12	1
2016	261	259	222	214	8	17	7	13	2
2017	318	318	277	270	7	23	6	12	-
2018	239	237	207	198	9	11	2	17	2
2019	182	179	142	137	5	8	4	25	3

1) Gebäude, die mindestens mit 50 % der Gesamtnutzfläche Wohnzwecken dienen

2) Gebäude, die mindestens eine Wohnung enthalten, aber überwiegend Nichtwohnzwecken dienen

3) 2017 bis 2019 vorläufige Zahlen

Quelle: Angaben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung über die Bautätigkeit

Tabelle 02: Fertiggestellte Neubauten von reinen Wohngebäuden¹ und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum² nach Gebäudeart und Wohnungszahl in reinen Wohngebäuden¹ 1987-2019³ in Prozent

Jahr	fertiggestellte Neubauten von reinen Wohngebäuden ¹ und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum ²											
	ins-gesamt	davon ...										
		ins-gesamt	reine Wohngebäude ¹						3 bis 6	7 bis 9	10 oder mehr	sonstige Gebäude mit Wohnraum ²
			darunter mit ... Wohnungen									
			ins-gesamt	davon mit ...		1 oder 2	3 bis 6	7 bis 9				
1 Wohnung	2 Wohnungen											
Prozent												
1987	100	97,8	82,1	68,1	14,0	6,8	5,8	3,1	2,2			
1988	100	95,7	84,0	73,5	10,4	6,4	4,3	1,1	4,3			
1989	100	98,9	92,4	85,6	6,7	3,9	0,9	1,8	1,1			
1990	100	98,9	82,8	75,5	7,3	10,2	3,2	2,7	1,1			
1991	100	97,7	75,7	70,5	5,2	15,3	4,0	2,6	2,3			
1992	100	96,3	65,8	61,7	4,1	17,3	9,2	4,1	3,7			
1993	100	97,6	67,5	61,0	6,5	17,5	7,7	4,9	2,4			
1994	100	97,7	63,3	51,7	11,6	16,2	10,4	7,8	2,3			
1995	100	97,7	51,2	45,2	6,0	15,7	13,8	17,1	2,3			
1996	100	99,0	51,0	43,7	7,3	16,0	18,9	13,1	1,0			
1997	100	97,7	63,8	52,5	11,3	16,3	9,5	8,1	2,3			
1998	100	97,3	62,8	57,0	5,8	20,9	6,2	7,4	2,7			
1999	100	99,5	80,7	76,1	4,6	8,2	5,4	5,2	0,5			
2000	100	99,0	83,0	78,2	4,8	6,2	3,7	6,2	1,0			
2001	100	97,8	72,7	68,8	3,9	12,8	5,3	7,0	2,2			
2002	100	99,2	79,5	74,9	4,6	10,9	3,3	5,5	0,8			
2003	100	98,9	85,4	83,9	1,5	5,3	5,3	3,0	1,1			
2004	100	96,5	84,5	80,6	3,9	6,8	4,5	0,6	3,5			
2005	100	99,6	87,8	85,2	2,6	5,4	2,4	3,9	0,4			
2006	100	98,5	88,1	85,4	2,7	3,5	3,5	3,5	1,5			
2007	100	98,6	95,4	91,6	3,9	1,9	1,0	0,2	1,4			
2008	100	100,0	91,9	89,3	2,5	5,8	1,0	1,3	-			
2009	100	99,6	89,3	84,6	4,7	5,9	2,0	2,4	0,4			
2010	100	98,4	92,9	88,6	4,3	2,8	1,2	1,6	1,6			
2011	100	99,7	89,1	85,0	4,1	4,1	2,0	4,4	0,3			
2012	100	99,6	86,1	81,6	4,5	4,1	1,6	7,8	0,4			
2013	100	99,6	83,6	80,4	3,1	7,1	2,2	6,7	0,4			
2014	100	98,9	84,1	81,6	2,5	6,1	2,9	5,8	1,1			
2015	100	99,7	88,9	85,9	3,0	4,4	2,3	4,0	0,3			
2016	100	99,2	85,1	82,0	3,1	6,5	2,7	5,0	0,8			
2017	100	100,0	87,1	84,9	2,2	7,2	1,9	3,8	-			
2018	100	99,2	86,6	82,8	3,8	4,6	0,8	7,1	0,8			
2019	100	98,4	78,0	75,3	2,7	4,4	2,2	13,7	1,6			

1) Gebäude, die mindestens mit 50 % der Gesamtnutzfläche Wohnzwecken dienen

2) Gebäude, die mindestens eine Wohnung enthalten, aber überwiegend Nichtwohnzwecken dienen

3) 2017 bis 2019 vorläufige Zahlen

Quelle: Angaben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung über die Bautätigkeit

Tabelle 03: Fertiggestellte Neubauten von reinen Wohngebäuden¹ nach Wohnungszahl 1987-2019² in Prozent

Jahr	fertiggestellte Neubauten von reinen Wohngebäuden ¹									
	ins-gesamt	darunter mit ... Wohnungen					3 bis 6	7 bis 9	10 oder mehr	
		1 oder 2		davon mit ...	3 bis 6	7 bis 9				10 oder mehr
		ins-gesamt	1 Wohnung							
Prozent										
1987	100	84,0	69,6	14,3	6,9	5,9	3,2			
1988	100	87,7	76,8	10,9	6,7	4,5	1,1			
1989	100	93,4	86,5	6,8	3,9	0,9	1,8			
1990	100	83,7	76,4	7,3	10,3	3,3	2,7			
1991	100	77,5	72,2	5,3	15,7	4,1	2,7			
1992	100	68,3	64,1	4,2	18,0	9,5	4,2			
1993	100	69,2	62,5	6,7	17,9	7,9	5,0			
1994	100	64,8	53,0	11,8	16,6	10,7	8,0			
1995	100	52,4	46,2	6,1	16,0	14,2	17,5			
1996	100	51,5	44,1	7,4	16,2	19,1	13,2			
1997	100	65,3	53,7	11,6	16,7	9,7	8,3			
1998	100	64,5	58,6	6,0	21,5	6,4	7,6			
1999	100	81,1	76,5	4,6	8,2	5,5	5,2			
2000	100	83,9	79,0	4,9	6,2	3,7	6,2			
2001	100	74,4	70,4	4,0	13,1	5,4	7,1			
2002	100	80,2	75,5	4,7	11,0	3,3	5,5			
2003	100	86,3	84,8	1,5	5,4	5,4	3,0			
2004	100	87,6	83,6	4,0	7,0	4,7	0,7			
2005	100	88,2	85,6	2,6	5,5	2,4	3,9			
2006	100	89,5	86,7	2,8	3,5	3,5	3,5			
2007	100	96,8	92,9	3,9	2,0	1,0	0,2			
2008	100	91,9	89,3	2,5	5,8	1,0	1,3			
2009	100	89,7	84,9	4,8	6,0	2,0	2,4			
2010	100	94,4	90,0	4,4	2,8	1,2	1,6			
2011	100	89,4	85,3	4,1	4,1	2,1	4,5			
2012	100	86,5	82,0	4,5	4,1	1,6	7,8			
2013	100	83,9	80,8	3,1	7,1	2,2	6,7			
2014	100	85,0	82,5	2,6	6,2	2,9	5,8			
2015	100	89,2	86,2	3,0	4,4	2,4	4,0			
2016	100	85,7	82,6	3,1	6,6	2,7	5,0			
2017	100	87,1	84,9	2,2	7,2	1,9	3,8			
2018	100	87,3	83,5	3,8	4,6	0,8	7,2			
2019	100	79,3	76,5	2,8	4,5	2,2	14,0			

1) Gebäude, die mindestens mit 50 % der Gesamtnutzfläche Wohnzwecken dienen

2) 2017 bis 2019 vorläufige Zahlen

Quelle: Angaben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung über die Bautätigkeit

Tabelle 04:

Fertiggestellte Neubauten von reinen Wohngebäuden¹ und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum² und reinen Wohngebäuden¹ mit 1 oder 2 Wohnungen, darin Wohnungen, Räume sowie Wohnfläche in den Stadtbezirken und Stadtteilen 2017³

Stadtteil Stadtbezirk Stadt	fertiggestellte Neubauten von reinen Wohngebäuden ¹ und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum ²							
	ins- gesamt	darunter reine Wohn- gebäude ¹ mit 1 oder 2 Wohnungen	darin ...			und zwar mit ...		
			Woh- nungen	Räume	Wohnfläche in Quadrat- metern	Wohnungen je Gebäude	Räumen je Wohnung	Wohnfläche je Wohnung in Quadrat- metern
01 Stadtkern	-	-	-	-	-	-	-	-
02 Ostviertel	-	-	-	-	-	-	-	-
03 Nordviertel	-	-	-	-	-	-	-	-
04 Westviertel	-	-	-	-	-	-	-	-
05 Südviertel	1	-	6	19	699	6,0	3,2	116,5
06 Südostviertel	12	12	12	72	1.404	1,0	6,0	117,0
11 Huttrop	-	-	-	-	-	-	-	-
36 Frillendorf	1	1	1	5	116	1,0	5,0	116,0
Stadtbezirk I	14	13	19	96	2.219	1,4	5,1	116,8
10 Rüttenscheid	2	-	60	253	6.499	30,0	4,2	108,3
12 Rellinghausen	1	-	4	14	527	4,0	3,5	131,8
13 Bergerhausen	8	8	8	40	1.248	1,0	5,0	156,0
14 Stadtwald	3	3	3	18	719	1,0	6,0	239,7
Stadtbezirk II	14	11	75	325	8.993	5,4	4,3	119,9
07 Altendorf	-	-	-	-	-	-	-	-
08 Frohnhausen	12	12	12	84	1.548	1,0	7,0	129,0
09 Holsterhausen	-	-	-	-	-	-	-	-
15 Fulerum	-	-	-	-	-	-	-	-
28 Haarzopf	2	-	48	144	4.439	24,0	3,0	92,5
41 Margarethenhöhe	-	-	-	-	-	-	-	-
Stadtbezirk III	14	12	60	228	5.987	4,3	3,8	99,8
16 Schönebeck	9	6	21	94	2.553	2,3	4,5	121,6
17 Bedingrade	6	4	13	61	1.627	2,2	4,7	125,2
18 Frintrop	2	1	4	18	385	2,0	4,5	96,3
19 Dellwig	-	-	-	-	-	-	-	-
20 Gerschede	2	2	2	12	400	1,0	6,0	200,0
21 Borbeck-Mitte	1	-	4	11	320	4,0	2,8	80,0
22 Bochold	1	1	1	6	137	1,0	6,0	137,0
23 Bergeborbeck	1	-	5	24	648	5,0	4,8	129,6
Stadtbezirk IV	22	14	50	226	6.070	2,3	4,5	121,4
24 Altenessen-Nord	10	10	10	48	1.376	1,0	4,8	137,6
25 Altenessen-Süd	10	10	10	60	1.410	1,0	6,0	141,0
40 Karnap	3	3	4	22	668	1,3	5,5	167,0
50 Vogelheim	8	8	8	33	879	1,0	4,1	109,9
Stadtbezirk V	31	31	32	163	4.333	1,0	5,1	135,4
37 Schonnebeck	-	-	-	-	-	-	-	-
38 Stoppenberg	-	-	-	-	-	-	-	-
39 Katernberg	4	4	4	25	671	1,0	6,3	167,8
Stadtbezirk VI	4	4	4	25	671	1,0	6,3	167,8
34 Steele	2	1	8	36	842	4,0	4,5	105,3
35 Kray	20	19	24	95	2.767	1,2	4,0	115,3
45 Freisenbruch	1	1	1	7	162	1,0	7,0	162,0
46 Horst	62	61	96	442	11.788	1,5	4,6	122,8
47 Leithe	1	1	1	8	136	1,0	8,0	136,0
Stadtbezirk VII	86	83	130	588	15.695	1,5	4,5	120,7
31 Heisingen	4	1	23	97	2.458	5,8	4,2	106,9
32 Kupferdreh	2	2	2	10	271	1,0	5,0	135,5
33 Byfang	2	2	2	15	316	1,0	7,5	158,0
43 Überryhr-Hinsel	1	-	5	12	349	5,0	2,4	69,8
44 Überryhr-Holthausen	-	-	-	-	-	-	-	-
48 Burgaltendorf	2	1	4	18	420	2,0	4,5	105,0
Stadtbezirk VIII	11	6	36	152	3.814	3,3	4,2	105,9
26 Bredeney	13	7	51	276	7.625	3,9	5,4	149,5
27 Schuir	-	-	-	-	-	-	-	-
29 Werden	24	21	47	234	6.401	2,0	5,0	136,2
30 Heidhausen	37	37	37	194	6.680	1,0	5,2	180,5
42 Fischlaken	5	3	29	168	3.621	5,8	5,8	124,9
49 Kettwig	43	35	150	644	17.472	3,5	4,3	116,5
Stadtbezirk IX	122	103	314	1.516	41.799	2,6	4,8	133,1
Stadt Essen	318	277	720	3.319	89.581	2,3	4,6	124,4

1) Gebäude, die mindestens mit 50 % der Gesamtnutzfläche Wohnzwecken dienen

2) Gebäude, die mindestens eine Wohnung enthalten, aber überwiegend Nichtwohnzwecken dienen

3) vorläufige Zahlen

Quelle: Angaben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung über die Bautätigkeit

Tabelle 05:

Fertiggestellte Neubauten von reinen Wohngebäuden¹ und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum² und reinen Wohngebäuden¹ mit 1 oder 2 Wohnungen, darin Wohnungen, Räume sowie Wohnfläche in den Stadtbezirken und Stadtteilen 2018³

Stadtteil Stadtbezirk Stadt	fertiggestellte Neubauten von reinen Wohngebäuden ¹ und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum ²							
	ins- gesamt	darunter reine Wohn- gebäude ¹ mit 1 oder 2 Wohnungen	darin ...			und zwar mit ...		
			Woh- nungen	Räume	Wohnfläche in Quadrat- metern	Wohnungen je Gebäude	Räumen je Wohnung	Wohnfläche je Wohnung in Quadrat- metern
01 Stadtkern	-	-	-	-	-	-	-	-
02 Ostviertel	-	-	-	-	-	-	-	-
03 Nordviertel	-	-	-	-	-	-	-	-
04 Westviertel	-	-	-	-	-	-	-	-
05 Südviertel	-	-	-	-	-	-	-	-
06 Südostviertel	-	-	-	-	-	-	-	-
11 Huttrop	-	-	-	-	-	-	-	-
36 Frillendorf	1	1	1	6	150	1,0	6,0	150,0
Stadtbezirk I	1	1	1	6	150	1,0	6,0	150,0
10 Rüttenscheid	2	-	72	206	6.111	36,0	2,9	84,9
12 Rellinghausen	-	-	-	-	-	-	-	-
13 Bergerhausen	1	-	15	56	1.733	15,0	3,7	115,5
14 Stadtwald	1	1	2	16	299	2,0	8,0	149,5
Stadtbezirk II	4	1	89	278	8.143	22,3	3,1	91,5
07 Altendorf	-	-	-	-	-	-	-	-
08 Frohnhausen	1	-	5	23	699	5,0	4,6	139,8
09 Holsterhausen	1	-	6	17	502	6,0	2,8	83,7
15 Fulerum	-	-	-	-	-	-	-	-
28 Haarzopf	14	14	14	56	1.974	1,0	4,0	141,0
41 Margarethenhöhe	-	-	-	-	-	-	-	-
Stadtbezirk III	16	14	25	96	3.175	1,6	3,8	127,0
16 Schönebeck	2	1	25	30	689	12,5	1,2	27,6
17 Bedingrade	9	7	28	106	3.031	3,1	3,8	108,3
18 Frintrop	1	-	14	28	796	14,0	2,0	56,9
19 Dellwig	-	-	-	-	-	-	-	-
20 Gerschede	2	1	15	68	1.659	7,5	4,5	110,6
21 Borbeck-Mitte	-	-	-	-	-	-	-	-
22 Bochold	2	1	6	26	579	3,0	4,3	96,5
23 Bergeborbeck	-	-	-	-	-	-	-	-
Stadtbezirk IV	16	10	88	258	6.754	5,5	2,9	76,8
24 Altenessen-Nord	23	22	43	160	4.665	1,9	3,7	108,5
25 Altenessen-Süd	-	-	-	-	-	-	-	-
40 Karnap	1	1	1	5	148	1,0	5,0	148,0
50 Vogelheim	3	-	44	148	3.043	14,7	3,4	69,2
Stadtbezirk V	27	23	88	313	7.856	3,3	3,6	89,3
37 Schonnebeck	10	8	18	85	2.081	1,8	4,7	115,6
38 Stoppenberg	17	17	17	104	2.252	1,0	6,1	132,5
39 Katernberg	9	9	9	50	1.297	1,0	5,6	144,1
Stadtbezirk VI	36	34	44	239	5.630	1,2	5,4	128,0
34 Steele	-	-	-	-	-	-	-	-
35 Kray	14	14	14	76	1.464	1,0	5,4	104,6
45 Freisenbruch	4	3	9	40	1.126	2,3	4,4	125,1
46 Horst	3	3	3	17	389	1,0	5,7	129,7
47 Leithe	1	1	1	9	132	1,0	9,0	132,0
Stadtbezirk VII	22	21	27	142	3.111	1,2	5,3	115,2
31 Heisingen	10	9	41	197	5.413	4,1	4,8	132,0
32 Kupferdreh	4	2	15	55	1.293	3,8	3,7	86,2
33 Byfang	7	7	8	45	1.177	1,1	5,6	147,1
43 Überruhr-Hinsel	-	-	-	-	-	-	-	-
44 Überruhr-Holthausen	16	15	63	220	6.581	3,9	3,5	104,5
48 Burgaltendorf	11	11	12	72	1.903	1,1	6,0	158,6
Stadtbezirk VIII	48	44	139	589	16.367	2,9	4,2	117,7
26 Bredeney	8	6	49	183	6.500	6,1	3,7	132,7
27 Schuir	-	-	-	-	-	-	-	-
29 Werden	2	1	6	27	694	3,0	4,5	115,7
30 Heidhausen	29	27	50	258	8.094	1,7	5,2	161,9
42 Fischlaken	2	-	29	116	2.885	14,5	4,0	99,5
49 Kettwig	28	25	58	326	9.456	2,1	5,6	163,0
Stadtbezirk IX	69	59	192	910	27.629	2,8	4,7	143,9
Stadt Essen	239	207	693	2.831	78.815	2,9	4,1	113,7

1) Gebäude, die mindestens mit 50 % der Gesamtnutzfläche Wohnzwecken dienen

2) Gebäude, die mindestens eine Wohnung enthalten, aber überwiegend Nichtwohnzwecken dienen

3) vorläufige Zahlen

Quelle: Angaben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung über die Bautätigkeit

Tabelle 06:

Fertiggestellte Neubauten von reinen Wohngebäuden¹ und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum² und reinen Wohngebäuden¹ mit 1 oder 2 Wohnungen, darin Wohnungen, Räume sowie Wohnfläche in den Stadtbezirken und Stadtteilen 2019³

Stadtteil Stadtbezirk Stadt	fertiggestellte Neubauten von reinen Wohngebäuden ¹ und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum ²							
	ins- gesamt	darunter reine Wohn- gebäude ¹ mit 1 oder 2 Wohnungen	darin ...			und zwar mit ...		
			Woh- nungen	Räume	Wohnfläche in Quadrat- metern	Wohnungen je Gebäude	Räumen je Wohnung	Wohnfläche je Wohnung in Quadrat- metern
01 Stadtkern	1	-	104	302	9.742	104,0	2,9	93,7
02 Ostviertel	-	-	-	-	-	-	-	-
03 Nordviertel	-	-	-	-	-	-	-	-
04 Westviertel	-	-	-	-	-	-	-	-
05 Südviertel	4	-	78	275	8.231	19,5	3,5	105,5
06 Südostviertel	-	-	-	-	-	-	-	-
11 Huttrop	2	2	2	13	364	1,0	6,5	182,0
36 Frillendorf	-	-	-	-	-	-	-	-
Stadtbezirk I	7	2	184	590	18.337	26,3	3,2	99,7
10 Rüttenscheid	3	-	137	457	11.486	45,7	3,3	83,8
12 Rellinghausen	-	-	-	-	-	-	-	-
13 Bergerhausen	-	-	-	-	-	-	-	-
14 Stadtwald	5	4	24	139	2.649	4,8	5,8	110,4
Stadtbezirk II	8	4	161	596	14.135	20,1	3,7	87,8
07 Altendorf	1	-	20	62	1.676	20,0	3,1	83,8
08 Frohnhausen	21	19	82	262	6.591	3,9	3,2	80,4
09 Holsterhausen	1	-	71	152	4.758	71,0	2,1	67,0
15 Fulerum	1	1	1	7	185	1,0	7,0	185,0
28 Haarzopf	7	4	79	255	6.707	11,3	3,2	84,9
41 Margarethenhöhe	-	-	-	-	-	-	-	-
Stadtbezirk III	31	24	253	738	19.917	8,2	2,9	78,7
16 Schönebeck	1	1	1	8	257	1,0	8,0	257,0
17 Bedingrade	3	2	7	42	1.194	2,3	6,0	170,6
18 Frintrop	2	-	17	56	1.741	8,5	3,3	102,4
19 Dellwig	-	-	-	-	-	-	-	-
20 Gerschede	3	2	16	45	1.172	5,3	2,8	73,3
21 Borbeck-Mitte	2	-	12	42	1.061	6,0	3,5	88,4
22 Bochold	-	-	-	-	-	-	-	-
23 Bergeborbeck	-	-	-	-	-	-	-	-
Stadtbezirk IV	11	5	53	193	5.425	4,8	3,6	102,4
24 Altenessen-Nord	1	1	2	5	165	2,0	2,5	82,5
25 Altenessen-Süd	-	-	-	-	-	-	-	-
40 Karnap	1	1	1	5	142	1,0	5,0	142,0
50 Vogelheim	2	-	28	92	1.993	14,0	3,3	71,2
Stadtbezirk V	4	2	31	102	2.300	7,8	3,3	74,2
37 Schonnebeck	8	8	9	60	1.573	1,1	6,7	174,8
38 Stoppenberg	2	2	2	8	248	1,0	4,0	124,0
39 Katernberg	37	35	54	256	5.896	1,5	4,7	109,2
Stadtbezirk VI	47	45	65	324	7.717	1,4	5,0	118,7
34 Steele	-	-	-	-	-	-	-	-
35 Kray	-	-	-	-	-	-	-	-
45 Freisenbruch	-	-	-	-	-	-	-	-
46 Horst	10	9	13	56	1.610	1,3	4,3	123,8
47 Leithe	-	-	-	-	-	-	-	-
Stadtbezirk VII	10	9	13	56	1.610	1,3	4,3	123,8
31 Heisingen	2	1	4	22	726	2,0	5,5	181,5
32 Kupferdreh	4	3	36	129	4.363	9,0	3,6	121,2
33 Byfang	10	9	23	95	2.544	2,3	4,1	110,6
43 Überruhr-Hinsel	-	-	-	-	-	-	-	-
44 Überruhr-Holthausen	4	4	4	20	592	1,0	5,0	148,0
48 Burgaltendorf	11	10	51	216	5.318	4,6	4,2	104,3
Stadtbezirk VIII	31	27	118	482	13.543	3,8	4,1	114,8
26 Bredeney	6	4	58	215	8.748	9,7	3,7	150,8
27 Schuir	-	-	-	-	-	-	-	-
29 Werden	1	-	8	33	777	8,0	4,1	97,1
30 Heidhausen	15	13	20	116	3.058	1,3	5,8	152,9
42 Fischlaken	-	-	-	-	-	-	-	-
49 Kettwig	11	7	125	435	12.611	11,4	3,5	100,9
Stadtbezirk IX	33	24	211	799	25.194	6,4	3,8	119,4
Stadt Essen	182	142	1.089	3.880	108.178	6,0	3,6	99,3

1) Gebäude, die mindestens mit 50 % der Gesamtnutzfläche Wohnzwecken dienen

2) Gebäude, die mindestens eine Wohnung enthalten, aber überwiegend Nichtwohnzwecken dienen

3) vorläufige Zahlen

Quelle: Angaben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung über die Bautätigkeit

Tabelle 07: Bestand an Wohnungen in reinen Wohngebäuden¹ und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum² nach Gebäudeart³ sowie in reinen Wohngebäuden¹ insgesamt und in reinen Wohngebäuden¹ mit 1 oder 2 Wohnungen 1987-2019⁴

Jahr	Bestand an Wohnungen in reinen Wohngebäuden ¹ und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum ²										
	ins-gesamt	davon in...									
		reinen Wohngebäuden ¹								sonstigen Gebäuden mit Wohnraum ²	
		darunter in reinen Wohngebäuden ¹ mit ... Wohnungen									
		1 oder 2									
		ins-gesamt				davon mit ...					
1 Wohnung		2 Wohnungen									
Anzahl	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	
1987	302.221	298.754	98,9	53.600	17,7	27.002	8,9	26.598	8,8	3.467	1,1
1988	302.907	299.410	98,8	53.938	17,8	27.266	9,0	26.672	8,8	3.497	1,2
1989	303.695	300.193	98,8	54.471	17,9	27.737	9,1	26.734	8,8	3.502	1,2
1990	304.357	300.838	98,8	54.787	18,0	28.003	9,2	26.784	8,8	3.519	1,2
1991	305.143	301.577	98,8	55.055	18,0	28.237	9,3	26.818	8,8	3.566	1,2
1992	306.015	302.408	98,8	55.255	18,1	28.415	9,3	26.840	8,8	3.607	1,2
1993	306.869	303.244	98,8	55.433	18,1	28.557	9,3	26.876	8,8	3.625	1,2
1994	308.063	304.426	98,8	55.678	18,1	28.732	9,3	26.946	8,7	3.637	1,2
1995	309.211	305.560	98,8	55.777	18,0	28.825	9,3	26.952	8,7	3.651	1,2
1996	310.006	306.352	98,8	55.844	18,0	28.898	9,3	26.946	8,7	3.654	1,2
1997	310.723	307.054	98,8	55.969	18,0	28.995	9,3	26.974	8,7	3.669	1,2
1998	311.729	308.051	98,8	56.114	18,0	29.126	9,3	26.988	8,7	3.678	1,2
1999	312.405	308.725	98,8	56.377	18,0	29.381	9,4	26.996	8,6	3.680	1,2
2000	313.700	310.002	98,8	56.802	18,1	29.768	9,5	27.034	8,6	3.698	1,2
2001	314.801	311.084	98,8	57.049	18,1	29.995	9,5	27.054	8,6	3.717	1,2
2002	315.570	311.844	98,8	57.325	18,2	30.251	9,6	27.074	8,6	3.726	1,2
2003	316.237	312.499	98,8	57.687	18,2	30.621	9,7	27.066	8,6	3.738	1,2
2004	316.507	312.757	98,8	57.930	18,3	30.846	9,7	27.084	8,6	3.750	1,2
2005	317.239	313.487	98,8	58.310	18,4	31.216	9,8	27.094	8,5	3.752	1,2
2006	317.801	314.075	98,8	58.637	18,5	31.533	9,9	27.104	8,5	3.726	1,2
2007	318.249	314.471	98,8	59.037	18,6	31.891	10,0	27.146	8,5	3.778	1,2
2008	318.730	314.958	98,8	59.373	18,6	32.219	10,1	27.154	8,5	3.772	1,2
2009	319.065	315.289	98,8	59.555	18,7	32.397	10,2	27.158	8,5	3.776	1,2
2010	319.253	315.474	98,8	59.769	18,7	32.601	10,2	27.168	8,5	3.779	1,2
2011 ⁵	319.712	315.959	98,8	60.007	18,8	32.805	10,3	27.202	8,5	3.753	1,2
2011 ⁶	316.429	307.333	97,1	56.678	17,9	35.856	11,3	20.822	6,6	9.096	2,9
2012	317.072	307.959	97,1	56.843	17,9	36.011	11,4	20.832	6,6	9.113	2,9
2013	317.632	308.532	97,1	56.963	17,9	36.143	11,4	20.820	6,6	9.100	2,9
2014	318.403	309.243	97,1	57.155	18,0	36.343	11,4	20.812	6,5	9.160	2,9
2015	319.176	310.026	97,1	57.376	18,0	36.572	11,5	20.804	6,5	9.150	2,9
2016	319.639	310.497	97,1	57.583	18,0	36.767	11,5	20.816	6,5	9.142	2,9
2017	320.434	311.290	97,1	57.837	18,0	37.011	11,6	20.826	6,5	9.144	2,9
2018	321.247	311.923	97,1	58.030	18,1	37.178	11,6	20.852	6,5	9.324	2,9
2019	322.296	312.794	97,1	58.146	18,0	37.298	11,6	20.848	6,5	9.502	2,9

1) Gebäude, die mindestens mit 50 % der Gesamtnutzfläche Wohnzwecken dienen

2) Gebäude, die mindestens eine Wohnung enthalten, aber überwiegend Nichtwohnzwecken dienen

3) Über Veränderungen der Gebäudeart durch Abbrüche von Gebäudeteilen liegen keine Informationen vor.

4) 2017 bis 2019 vorläufige Zahlen

5) Fortschreibung der Daten der Gebäude- und Wohnungszählung vom 25.05.1987

6) Fortschreibung der Daten der Gebäudedatei der Stadt Essen auf Basis der Gebäude- und Wohnungszählung vom 09.05.2011

Quelle: Fortschreibung der Daten der Gebäudedatei bzw. der Gebäude- und Wohnungszählungen anhand der Angaben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung über die Bautätigkeit

Tabelle 08: Wohnungen in fertiggestellten Neubauten von reinen Wohngebäuden¹ und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum² nach Gebäudeart und Wohnungszahl in reinen Wohngebäuden¹ 1987-2019³

Jahr	Wohnungen in fertiggestellten Neubauten von reinen Wohngebäuden ¹ und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum ²								
	ins-gesamt	davon in ...							
		ins-gesamt	reinen Wohngebäuden ¹						sonstigen Gebäuden mit Wohnraum ²
			davon mit ... Wohnungen						
			ins-gesamt	1 oder 2		3 bis 6	7 bis 9	10 oder mehr	
1 Wohnung	2 Wohnungen								
1987	991	963	398	282	116	119	195	251	28
1988	747	716	353	275	78	113	124	126	31
1989	826	820	558	482	76	91	42	129	6
1990	768	743	335	281	54	168	96	144	25
1991	819	770	280	244	36	260	113	117	49
1992	890	844	206	182	24	237	222	179	46
1993	865	846	182	150	32	222	147	295	19
1994	1.245	1.219	259	179	80	277	275	408	26
1995	1.209	1.192	124	98	26	169	239	660	17
1996	976	972	120	90	30	167	314	371	4
1997	804	789	166	116	50	160	157	306	15
1998	1.112	1.102	177	147	30	277	125	523	10
1999	878	871	314	280	34	142	152	263	7
2000	1.419	1.394	456	406	50	155	161	622	25
2001	1.230	1.207	275	247	28	230	147	555	23
2002	1.021	1.011	308	274	34	205	90	408	10
2003	1.069	1.052	410	396	14	115	193	334	17
2004	531	499	274	250	24	98	107	20	32
2005	869	867	416	392	24	118	89	244	2
2006	807	797	368	346	22	62	109	258	10
2007	603	539	412	380	32	40	29	58	64
2008	614	614	372	352	20	115	30	97	-
2009	460	453	238	214	24	57	40	118	7
2010	373	366	247	225	22	30	23	66	7
2011	647	645	273	249	24	52	47	273	2
2012	770	769	222	200	22	42	31	474	1
2013	570	569	195	181	14	75	37	262	1
2014	808	724	240	226	14	75	65	344	84
2015	862	861	274	256	18	57	56	474	1
2016	565	561	230	214	16	74	57	200	4
2017	720	720	284	270	14	102	46	288	-
2018	693	633	216	198	18	59	16	342	60
2019	1.089	913	147	137	10	31	32	703	176

1) Gebäude, die mindestens mit 50 % der Gesamtnutzfläche Wohnzwecken dienen

2) Gebäude, die mindestens eine Wohnung enthalten, aber überwiegend Nichtwohnzwecken dienen

3) 2017 bis 2019 vorläufige Zahlen

Quelle: Angaben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung über die Bautätigkeit

**Tabelle 09: Bestand an reinen Wohngebäuden¹ und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum²,
darin Wohnungen, Räume sowie Wohnfläche 1987-2019³**

Jahr	Bestand an reinen Wohngebäuden ¹ und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum ²						Wohnungen je Gebäude
	ins- gesamt	darin Wohnungen					
		ins- gesamt	darin ...			Wohnfläche je Wohnung in Quadrat- metern	
			Räume	Wohn- fläche in Quadrat- metern	Räume je Wohnung		
1987	81.622	302.221	1.144.006	21.340.950	3,8	70,6	3,7
1988	81.973	302.907	1.147.010	21.404.890	3,8	70,7	3,7
1989	82.515	303.695	1.150.839	21.486.516	3,8	70,8	3,7
1990	82.852	304.357	1.153.838	21.553.566	3,8	70,8	3,7
1991	83.180	305.143	1.157.250	21.629.297	3,8	70,9	3,7
1992	83.466	306.015	1.160.728	21.706.534	3,8	70,9	3,7
1993	83.701	306.869	1.163.933	21.780.471	3,8	71,0	3,7
1994	84.027	308.063	1.168.641	21.881.586	3,8	71,0	3,7
1995	84.221	309.211	1.172.405	21.962.687	3,8	71,0	3,7
1996	84.374	310.006	1.175.418	22.026.203	3,8	71,1	3,7
1997	84.557	310.723	1.178.254	22.091.016	3,8	71,1	3,7
1998	84.772	311.729	1.181.876	22.169.136	3,8	71,1	3,7
1999	85.075	312.405	1.184.958	22.243.163	3,8	71,2	3,7
2000	85.548	313.700	1.190.220	22.365.069	3,8	71,3	3,7
2001	85.861	314.801	1.194.564	22.467.798	3,8	71,4	3,7
2002	86.152	315.570	1.197.986	22.545.098	3,8	71,4	3,7
2003	86.535	316.237	1.201.656	22.634.474	3,8	71,6	3,7
2004	86.765	316.507	1.203.745	22.691.762	3,8	71,7	3,6
2005	87.172	317.239	1.207.337	22.782.379	3,8	71,8	3,6
2006	87.511	317.801	1.210.416	22.867.585	3,8	72,0	3,6
2007	87.890	318.249	1.213.099	22.936.869	3,8	72,1	3,6
2008	88.227	318.730	1.215.849	23.009.729	3,8	72,2	3,6
2009	88.425	319.065	1.217.795	23.102.913	3,8	72,4	3,6
2010	88.623	319.253	1.219.157	23.211.424	3,8	72,7	3,6
2011 ⁴	88.857	319.712	1.221.425	23.308.273	3,8	72,9	3,6
2011 ⁵	89.382	316.429	1.178.751	24.123.027	3,7	76,2	3,5
2012	89.549	317.072	1.181.491	24.199.315	3,7	76,3	3,5
2013	89.701	317.632	1.183.736	24.266.103	3,7	76,4	3,5
2014	89.921	318.403	1.187.080	24.360.440	3,7	76,5	3,5
2015	90.163	319.176	1.190.566	24.453.321	3,7	76,6	3,5
2016	90.383	319.639	1.192.633	24.514.976	3,7	76,7	3,5
2017	90.675	320.434	1.196.270	24.615.781	3,7	76,8	3,5
2018	90.876	321.247	1.199.259	24.700.876	3,7	76,9	3,5
2019	91.025	322.296	1.203.026	24.809.105	3,7	77,0	3,5

1) Gebäude, die mindestens mit 50 % der Gesamtnutzfläche Wohnzwecken dienen

2) Gebäude, die mindestens eine Wohnung enthalten, aber überwiegend Nichtwohnzwecken dienen

3) 2017 bis 2019 vorläufige Zahlen

4) Fortschreibung der Daten der Gebäude- und Wohnungszählung vom 25.05.1987

5) Fortschreibung der Daten der Gebäudedatei der Stadt Essen auf Basis der Gebäude- und Wohnungszählung vom 09.05.2011

Quelle: Fortschreibung der Daten der Gebäudedatei bzw. der Gebäude- und Wohnungszählungen anhand der Angaben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung über die Bautätigkeit

Tabelle 10: Bestand an Wohnungen in reinen Wohngebäuden¹ und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum nach Raumzahl 1987-2019³

Jahr	Bestand an Wohnungen in reinen Wohngebäuden ¹ und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum ²											
	ins-gesamt	davon mit ... Räumen										
		1 bis 2		3		4		5		6 oder mehr		
	Anzahl	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	
1987	302.221	28.157	9,3	93.576	31,0	108.661	36,0	45.095	14,9	26.732	8,8	
1988	302.907	28.206	9,3	93.745	30,9	108.799	35,9	45.281	14,9	26.876	8,9	
1989	303.695	28.249	9,3	93.789	30,9	109.000	35,9	45.543	15,0	27.114	8,9	
1990	304.357	28.254	9,3	93.901	30,9	109.229	35,9	45.757	15,0	27.216	8,9	
1991	305.143	28.281	9,3	94.041	30,8	109.560	35,9	45.932	15,1	27.329	9,0	
1992	306.015	28.372	9,3	94.252	30,8	109.875	35,9	46.100	15,1	27.416	9,0	
1993	306.869	28.518	9,3	94.469	30,8	110.141	35,9	46.236	15,1	27.505	9,0	
1994	308.063	28.682	9,3	94.712	30,7	110.555	35,9	46.474	15,1	27.640	9,0	
1995	309.211	29.032	9,4	94.931	30,7	110.945	35,9	46.592	15,1	27.711	9,0	
1996	310.006	29.170	9,4	95.057	30,7	111.287	35,9	46.730	15,1	27.762	9,0	
1997	310.723	29.240	9,4	95.232	30,6	111.550	35,9	46.881	15,1	27.820	9,0	
1998	311.729	29.408	9,4	95.480	30,6	111.898	35,9	47.075	15,1	27.868	8,9	
1999	312.405	29.438	9,4	95.558	30,6	112.133	35,9	47.270	15,1	28.006	9,0	
2000	313.700	29.682	9,5	95.738	30,5	112.461	35,8	47.550	15,2	28.269	9,0	
2001	314.801	29.758	9,5	96.200	30,6	112.666	35,8	47.758	15,2	28.419	9,0	
2002	315.570	29.779	9,4	96.323	30,5	112.939	35,8	47.981	15,2	28.548	9,0	
2003	316.237	29.610	9,4	96.451	30,5	113.202	35,8	48.180	15,2	28.794	9,1	
2004	316.507	29.526	9,3	96.232	30,4	113.446	35,8	48.349	15,3	28.954	9,1	
2005	317.239	29.569	9,3	96.264	30,3	113.622	35,8	48.595	15,3	29.189	9,2	
2006	317.801	29.517	9,3	96.303	30,3	113.779	35,8	48.788	15,4	29.414	9,3	
2007	318.249	29.463	9,3	96.345	30,3	113.844	35,8	48.948	15,4	29.649	9,3	
2008	318.730	29.497	9,3	96.238	30,2	113.968	35,8	49.107	15,4	29.920	9,4	
2009	319.065	29.460	9,2	96.221	30,2	114.067	35,8	49.234	15,4	30.083	9,4	
2010	319.253	29.439	9,2	96.109	30,1	114.144	35,8	49.320	15,4	30.241	9,5	
2011 ⁴	319.712	29.454	9,2	96.133	30,1	114.295	35,7	49.463	15,5	30.367	9,5	
2011 ⁵	316.429	52.820	16,7	99.055	31,3	95.041	30,0	38.939	12,3	30.574	9,7	
2012	317.072	52.893	16,7	99.217	31,3	95.143	30,0	39.097	12,3	30.722	9,7	
2013	317.632	53.022	16,7	99.328	31,3	95.247	30,0	39.206	12,3	30.829	9,7	
2014	318.403	53.108	16,7	99.502	31,3	95.440	30,0	39.350	12,4	31.003	9,7	
2015	319.176	53.183	16,7	99.648	31,2	95.619	30,0	39.504	12,4	31.222	9,8	
2016	319.639	53.218	16,6	99.779	31,2	95.704	29,9	39.566	12,4	31.372	9,8	
2017	320.434	53.290	16,6	99.891	31,2	95.953	29,9	39.739	12,4	31.561	9,8	
2018	321.247	53.514	16,7	100.046	31,1	96.153	29,9	39.835	12,4	31.699	9,9	
2019	322.296	53.776	16,7	100.365	31,1	96.375	29,9	39.999	12,4	31.781	9,9	

1) Gebäude, die mindestens mit 50 % der Gesamtnutzfläche Wohnzwecken dienen

2) Gebäude, die mindestens eine Wohnung enthalten, aber überwiegend Nichtwohnzwecken dienen

3) 2017 bis 2019 vorläufige Zahlen

4) Fortschreibung der Daten der Gebäude- und Wohnungszählung vom 25.05.1987

5) Fortschreibung der Daten der Gebäudedatei der Stadt Essen auf Basis der Gebäude- und Wohnungszählung vom 09.05.2011

Quelle: Fortschreibung der Daten der Gebäudedatei bzw. der Gebäude- und Wohnungszählungen anhand der Angaben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung über die Bautätigkeit

Tabelle 11:

Bestand an reinen Wohngebäuden¹ und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum², reinen Wohngebäuden¹ mit 1 oder 2 Wohnungen, Wohnungen, Räumen sowie Wohnfläche in den Stadtbezirken und Stadtteilen 2017³

Stadtteil Stadtbezirk Stadt	Bestand an reinen Wohngebäuden ¹ und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum ²							
	ins- gesamt	darunter reine Wohn- gebäude ¹ mit 1 oder 2 Wohnungen	darin ...			und zwar mit ...		
			Woh- nungen	Räume	Wohnfläche in Quadrat- metern	Wohnungen je Gebäude	Räumen je Wohnung	Wohnfläche je Wohnung in Quadrat- metern
01 Stadtkern	306	11	2.265	6.528	136.242	7,4	2,9	60,2
02 Ostviertel	668	148	3.844	12.383	237.370	5,8	3,2	61,8
03 Nordviertel	650	70	4.266	12.280	262.923	6,6	2,9	61,6
04 Westviertel	151	20	1.517	4.703	110.926	10,0	3,1	73,1
05 Südviertel	1.064	67	7.556	23.528	491.940	7,1	3,1	65,1
06 Südostviertel	1.069	83	7.422	24.412	487.455	6,9	3,3	65,7
11 Huttrop	1.878	793	8.447	32.003	646.671	4,5	3,8	76,6
36 Frillendorf	1.229	843	2.957	11.843	233.965	2,4	4,0	79,1
Stadtbezirk I	7.015	2.035	38.274	127.680	2.607.492	5,5	3,3	68,1
10 Rütterscheid	3.397	603	18.427	64.049	1.368.927	5,4	3,5	74,3
12 Rellinghausen	801	572	2.161	8.348	176.396	2,7	3,9	81,6
13 Bergerhausen	2.161	1.192	6.860	26.814	549.124	3,2	3,9	80,0
14 Stadtwald	2.284	1.506	5.488	23.587	524.840	2,4	4,3	95,6
Stadtbezirk II	8.643	3.873	32.936	122.798	2.619.287	3,8	3,7	79,5
07 Altendorf	2.212	434	12.204	39.723	758.195	5,5	3,3	62,1
08 Frohnhausen	3.677	702	19.222	63.127	1.282.468	5,2	3,3	66,7
09 Holsterhausen	2.689	264	16.548	52.757	1.077.027	6,2	3,2	65,1
15 Fulerum	546	317	1.737	6.675	146.320	3,2	3,8	84,2
28 Haarzopf	1.680	1.296	3.510	15.558	343.750	2,1	4,4	97,9
41 Margarethenhöhe	1.169	705	3.809	18.123	290.935	3,3	4,8	76,4
Stadtbezirk III	11.973	3.718	57.030	195.963	3.898.695	4,8	3,4	68,4
16 Schönebeck	2.053	1.331	5.312	21.628	459.951	2,6	4,1	86,6
17 Bedingrade	2.097	1.145	6.666	25.788	521.159	3,2	3,9	78,2
18 Frintrop	1.328	544	4.871	18.147	365.392	3,7	3,7	75,0
19 Dellwig	1.551	828	5.056	19.038	384.048	3,3	3,8	76,0
20 Gerschede	1.431	903	4.093	15.432	323.972	2,9	3,8	79,2
21 Borbeck-Mitte	2.096	935	7.847	28.122	579.312	3,7	3,6	73,8
22 Bochohd	2.188	850	9.645	34.539	681.763	4,4	3,6	70,7
23 Bergeborbeck	559	200	2.210	7.354	153.464	4,0	3,3	69,4
Stadtbezirk IV	13.303	6.736	45.700	170.048	3.469.061	3,4	3,7	75,9
24 Altenessen-Nord	2.782	1.575	8.586	33.043	637.685	3,1	3,8	74,3
25 Altenessen-Süd	2.978	1.021	14.260	49.408	949.156	4,8	3,5	66,6
40 Karnap	1.526	945	4.086	14.472	303.396	2,7	3,5	74,3
50 Vogelheim	980	576	2.755	10.788	198.224	2,8	3,9	72,0
Stadtbezirk V	8.266	4.117	29.687	107.711	2.088.461	3,6	3,6	70,3
37 Schonnebeck	2.072	1.348	5.831	22.787	445.034	2,8	3,9	76,3
38 Stoppenberg	2.716	1.705	8.207	31.763	634.808	3,0	3,9	77,3
39 Katernberg	3.820	2.403	11.291	42.534	843.168	3,0	3,8	74,7
Stadtbezirk VI	8.608	5.456	25.329	97.084	1.923.010	2,9	3,8	75,9
34 Steele	2.451	1.058	9.299	34.437	700.923	3,8	3,7	75,4
35 Kray	3.173	1.572	10.323	38.728	741.849	3,3	3,8	71,9
45 Freisenbruch	1.938	988	8.317	31.729	622.733	4,3	3,8	74,9
46 Horst	1.686	1.217	5.238	21.124	447.434	3,1	4,0	85,4
47 Leithe	1.137	770	3.408	13.159	266.289	3,0	3,9	78,1
Stadtbezirk VII	10.385	5.605	36.585	139.177	2.779.228	3,5	3,8	76,0
31 Heisingen	3.187	2.416	6.777	30.017	661.452	2,1	4,4	97,6
32 Kupferdreh	2.419	1.630	6.015	25.255	537.319	2,5	4,2	89,3
33 Byfang	538	417	1.129	4.958	107.428	2,1	4,4	95,2
43 Überruhr-Hinsel	1.324	843	4.201	16.978	340.031	3,2	4,0	80,9
44 Überruhr-Holthausen	1.434	1.061	3.978	16.311	336.516	2,8	4,1	84,6
48 Burgaltendorf	2.172	1.569	4.966	21.794	481.361	2,3	4,4	96,9
Stadtbezirk VIII	11.074	7.936	27.066	115.313	2.464.107	2,4	4,3	91,0
26 Bredeney	2.236	1.304	6.191	27.563	692.746	2,8	4,5	111,9
27 Schuir	476	434	672	3.459	80.162	1,4	5,1	119,3
29 Werden	2.010	1.167	5.635	23.027	503.846	2,8	4,1	89,4
30 Heidhausen	1.747	1.431	3.200	14.700	331.301	1,8	4,6	103,5
42 Fischlaken	1.146	889	2.356	10.437	230.763	2,1	4,4	97,9
49 Kettwig	3.793	2.723	9.773	41.310	927.622	2,6	4,2	94,9
Stadtbezirk IX	11.408	7.948	27.827	120.496	2.766.440	2,4	4,3	99,4
Stadt Essen	90.675	47.424	320.434	1.196.270	24.615.781	3,5	3,7	76,8

1) Gebäude, die mindestens mit 50 % der Gesamtnutzfläche Wohnzwecken dienen

2) Gebäude, die mindestens eine Wohnung enthalten, aber überwiegend Nichtwohnzwecken dienen

3) vorläufige Zahlen

Quelle: Fortschreibung der Daten der Gebäudedatei bzw. der Gebäude- und Wohnungszählungen anhand der Angaben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung über die Bautätigkeit

Tabelle 12:

Bestand an reinen Wohngebäuden¹ und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum², reinen Wohngebäuden¹ mit 1 oder 2 Wohnungen, Wohnungen, Räumen sowie Wohnfläche in den Stadtbezirken und Stadtteilen 2018³

Stadtteil Stadtbezirk Stadt	Bestand an reinen Wohngebäuden ¹ und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum ²							
	ins- gesamt	darunter reine Wohn- gebäude ¹ mit 1 oder 2 Wohnungen	darin ...			und zwar mit ...		
			Woh- nungen	Räume	Wohnfläche in Quadrat- metern	Wohnungen je Gebäude	Räumen je Wohnung	Wohnfläche je Wohnung in Quadrat- metern
01 Stadtkern	307	11	2.405	6.679	139.631	7,8	2,8	58,1
02 Ostviertel	668	148	3.847	12.391	237.585	5,8	3,2	61,8
03 Nordviertel	650	70	4.266	12.280	262.923	6,6	2,9	61,6
04 Westviertel	150	20	1.516	4.699	110.844	10,1	3,1	73,1
05 Südviertel	1.064	67	7.557	23.560	492.880	7,1	3,1	65,2
06 Südostviertel	1.069	83	7.423	24.418	487.589	6,9	3,3	65,7
11 Huttrop	1.878	794	8.449	32.019	647.007	4,5	3,8	76,6
36 Frillendorf	1.230	844	2.959	11.859	234.322	2,4	4,0	79,2
Stadtbezirk I	7.016	2.037	38.422	127.905	2.612.781	5,5	3,3	68,0
10 Rütterscheid	3.398	605	18.504	64.285	1.376.221	5,4	3,5	74,4
12 Rellinghausen	799	568	2.162	8.355	176.443	2,7	3,9	81,6
13 Bergerhausen	2.162	1.193	6.875	26.877	550.968	3,2	3,9	80,1
14 Stadtwald	2.284	1.506	5.490	23.596	525.035	2,4	4,3	95,6
Stadtbezirk II	8.643	3.872	33.031	123.113	2.628.667	3,8	3,7	79,6
07 Altendorf	2.211	434	12.200	39.707	757.888	5,5	3,3	62,1
08 Frohnhausen	3.678	702	19.227	63.150	1.283.167	5,2	3,3	66,7
09 Holsterhausen	2.691	268	16.551	52.779	1.077.792	6,2	3,2	65,1
15 Fulerum	546	317	1.737	6.675	146.320	3,2	3,8	84,2
28 Haarzopf	1.693	1.309	3.523	15.609	345.611	2,1	4,4	98,1
41 Margarethenhöhe	1.168	703	3.809	18.121	290.961	3,3	4,8	76,4
Stadtbezirk III	11.987	3.733	57.047	196.041	3.901.739	4,8	3,4	68,4
16 Schönebeck	2.054	1.333	5.333	21.638	460.319	2,6	4,1	86,3
17 Bedingrade	2.104	1.152	6.689	25.876	524.150	3,2	3,9	78,4
18 Frintrop	1.328	542	4.884	18.169	366.235	3,7	3,7	75,0
19 Dellwig	1.551	828	5.056	19.038	384.048	3,3	3,8	76,0
20 Gerschede	1.430	901	4.107	15.487	325.365	2,9	3,8	79,2
21 Borbeck-Mitte	2.096	935	7.846	28.127	579.665	3,7	3,6	73,9
22 Bochohd	2.189	850	9.651	34.565	682.310	4,4	3,6	70,7
23 Bergeborbeck	559	201	2.210	7.356	153.585	4,0	3,3	69,5
Stadtbezirk IV	13.311	6.742	45.776	170.256	3.475.677	3,4	3,7	75,9
24 Altenessen-Nord	2.804	1.597	8.625	33.185	642.140	3,1	3,8	74,5
25 Altenessen-Süd	2.978	1.022	14.268	49.425	949.722	4,8	3,5	66,6
40 Karnap	1.527	946	4.087	14.478	303.582	2,7	3,5	74,3
50 Vogelheim	984	576	2.800	10.941	201.408	2,8	3,9	71,9
Stadtbezirk V	8.293	4.141	29.780	108.029	2.096.852	3,6	3,6	70,4
37 Schonnebeck	2.082	1.356	5.849	22.872	447.115	2,8	3,9	76,4
38 Stoppenberg	2.733	1.722	8.223	31.883	637.409	3,0	3,9	77,5
39 Katernberg	3.830	2.412	11.306	42.611	845.130	3,0	3,8	74,8
Stadtbezirk VI	8.645	5.490	25.378	97.366	1.929.654	2,9	3,8	76,0
34 Steele	2.450	1.057	9.304	34.460	701.402	3,8	3,7	75,4
35 Kray	3.187	1.585	10.340	38.827	743.964	3,2	3,8	72,0
45 Freisenbruch	1.942	992	8.324	31.767	623.964	4,3	3,8	75,0
46 Horst	1.689	1.220	5.241	21.143	447.886	3,1	4,0	85,5
47 Leithe	1.138	771	3.409	13.168	266.421	3,0	3,9	78,2
Stadtbezirk VII	10.406	5.625	36.618	139.365	2.783.637	3,5	3,8	76,0
31 Heisingen	3.193	2.421	6.811	30.189	666.465	2,1	4,4	97,9
32 Kupferdreh	2.423	1.633	6.033	25.324	539.023	2,5	4,2	89,3
33 Byfang	541	421	1.132	4.994	108.294	2,1	4,4	95,7
43 Überruhr-Hinsel	1.323	842	4.200	16.974	339.961	3,2	4,0	80,9
44 Überruhr-Holthausen	1.450	1.076	4.041	16.531	343.097	2,8	4,1	84,9
48 Burgaltendorf	2.181	1.577	4.978	21.856	482.902	2,3	4,4	97,0
Stadtbezirk VIII	11.111	7.970	27.195	115.868	2.479.742	2,4	4,3	91,2
26 Bredeney	2.240	1.305	6.234	27.710	698.492	2,8	4,4	112,0
27 Schuir	476	434	672	3.459	80.162	1,4	5,1	119,3
29 Werden	2.008	1.165	5.627	23.008	503.189	2,8	4,1	89,4
30 Heidhausen	1.775	1.456	3.250	14.954	339.299	1,8	4,6	104,4
42 Fischlaken	1.148	888	2.388	10.562	233.990	2,1	4,4	98,0
49 Kettwig	3.817	2.746	9.829	41.623	936.995	2,6	4,2	95,3
Stadtbezirk IX	11.464	7.994	28.000	121.316	2.792.127	2,4	4,3	99,7
Stadt Essen	90.876	47.604	321.247	1.199.259	24.700.876	3,5	3,7	76,9

1) Gebäude, die mindestens mit 50 % der Gesamtnutzfläche Wohnzwecken dienen

2) Gebäude, die mindestens eine Wohnung enthalten, aber überwiegend Nichtwohnzwecken dienen

3) vorläufige Zahlen

Quelle: Fortschreibung der Daten der Gebäudedatei bzw. der Gebäude- und Wohnungszählungen anhand der Angaben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung über die Bautätigkeit

Tabelle 13:

Bestand an reinen Wohngebäuden¹ und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum², reinen Wohngebäuden¹ mit 1 oder 2 Wohnungen, Wohnungen, Räumen sowie Wohnfläche in den Stadtbezirken und Stadtteilen 2019³

Stadtteil Stadtbezirk Stadt	Bestand an reinen Wohngebäuden ¹ und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum ²							
	ins- gesamt	darunter reine Wohn- gebäude ¹ mit 1 oder 2 Wohnungen	darin ...			und zwar mit ...		
			Woh- nungen	Räume	Wohnfläche in Quadrat- metern	Wohnungen je Gebäude	Räumen je Wohnung	Wohnfläche je Wohnung in Quadrat- metern
01 Stadtkern	311	11	2.525	7.021	150.419	8,1	2,8	59,6
02 Ostviertel	668	148	3.847	12.391	237.585	5,8	3,2	61,8
03 Nordviertel	649	70	4.264	12.271	262.735	6,6	2,9	61,6
04 Westviertel	150	20	1.516	4.699	110.844	10,1	3,1	73,1
05 Südviertel	1.067	67	7.634	23.836	501.262	7,2	3,1	65,7
06 Südostviertel	1.068	83	7.418	24.404	487.360	6,9	3,3	65,7
11 Huttrop	1.879	792	8.450	32.021	647.247	4,5	3,8	76,6
36 Frillendorf	1.230	843	2.960	11.867	234.572	2,4	4,0	79,2
Stadtbezirk I	7.022	2.034	38.614	128.510	2.632.024	5,5	3,3	68,2
10 Rütterscheid	3.396	606	18.612	64.648	1.386.179	5,5	3,5	74,5
12 Rellinghausen	799	568	2.162	8.356	176.464	2,7	3,9	81,6
13 Bergerhausen	2.161	1.192	6.875	26.877	550.980	3,2	3,9	80,1
14 Stadtwald	2.288	1.508	5.511	23.736	527.731	2,4	4,3	95,8
Stadtbezirk II	8.644	3.874	33.160	123.617	2.641.354	3,8	3,7	79,7
07 Altendorf	2.212	434	12.222	39.774	759.656	5,5	3,3	62,2
08 Frohnhausen	3.699	721	19.309	63.412	1.289.758	5,2	3,3	66,8
09 Holsterhausen	2.691	267	16.617	52.923	1.082.418	6,2	3,2	65,1
15 Fulerum	547	318	1.738	6.682	146.505	3,2	3,8	84,3
28 Haarzopf	1.698	1.311	3.599	15.850	352.011	2,1	4,4	97,8
41 Margarethenhöhe	1.168	704	3.808	18.119	290.888	3,3	4,8	76,4
Stadtbezirk III	12.015	3.755	57.293	196.760	3.921.236	4,8	3,4	68,4
16 Schönebeck	2.055	1.334	5.334	21.646	460.576	2,6	4,1	86,3
17 Bedingrade	2.106	1.153	6.695	25.911	525.248	3,2	3,9	78,5
18 Frintrop	1.330	542	4.901	18.225	367.976	3,7	3,7	75,1
19 Dellwig	1.551	828	5.056	19.039	384.058	3,3	3,8	76,0
20 Gerschede	1.433	903	4.124	15.533	326.572	2,9	3,8	79,2
21 Borbeck-Mitte	2.096	934	7.854	28.163	580.655	3,7	3,6	73,9
22 Bochold	2.189	850	9.651	34.565	682.310	4,4	3,6	70,7
23 Bergeborbeck	559	201	2.210	7.356	153.585	4,0	3,3	69,5
Stadtbezirk IV	13.319	6.745	45.825	170.438	3.480.980	3,4	3,7	76,0
24 Altenessen-Nord	2.804	1.597	8.629	33.193	642.391	3,1	3,8	74,4
25 Altenessen-Süd	2.978	1.022	14.273	49.439	950.023	4,8	3,5	66,6
40 Karnap	1.528	947	4.088	14.485	303.822	2,7	3,5	74,3
50 Vogelheim	986	576	2.828	11.033	203.401	2,9	3,9	71,9
Stadtbezirk V	8.296	4.142	29.818	108.150	2.099.637	3,6	3,6	70,4
37 Schonnebeck	2.087	1.361	5.854	22.925	448.614	2,8	3,9	76,6
38 Stoppenberg	2.735	1.724	8.223	31.891	637.814	3,0	3,9	77,6
39 Katernberg	3.866	2.446	11.368	42.885	851.570	2,9	3,8	74,9
Stadtbezirk VI	8.688	5.531	25.445	97.701	1.937.998	2,9	3,8	76,2
34 Steele	2.447	1.056	9.300	34.444	701.033	3,8	3,7	75,4
35 Kray	3.187	1.585	10.343	38.839	744.341	3,2	3,8	72,0
45 Freisenbruch	1.942	992	8.324	31.767	623.964	4,3	3,8	75,0
46 Horst	1.699	1.228	5.254	21.197	449.489	3,1	4,0	85,6
47 Leithe	1.138	771	3.409	13.168	266.421	3,0	3,9	78,2
Stadtbezirk VII	10.413	5.632	36.630	139.415	2.785.248	3,5	3,8	76,0
31 Heisingen	3.193	2.421	6.814	30.207	667.183	2,1	4,4	97,9
32 Kupferdreh	2.427	1.635	6.075	25.478	544.527	2,5	4,2	89,6
33 Byfang	551	430	1.155	5.089	110.838	2,1	4,4	96,0
43 Überryhr-Hinsel	1.323	842	4.200	16.974	339.961	3,2	4,0	80,9
44 Überryhr-Holthausen	1.454	1.080	4.045	16.551	343.689	2,8	4,1	85,0
48 Burgaltendorf	2.192	1.587	5.029	22.072	488.220	2,3	4,4	97,1
Stadtbezirk VIII	11.140	7.995	27.318	116.371	2.494.418	2,5	4,3	91,3
26 Bredeney	2.242	1.307	6.280	27.905	706.526	2,8	4,4	112,5
27 Schuir	476	434	673	3.463	80.247	1,4	5,1	119,2
29 Werden	2.009	1.165	5.634	23.043	504.264	2,8	4,1	89,5
30 Heidhausen	1.788	1.468	3.268	15.059	342.167	1,8	4,6	104,7
42 Fischlaken	1.148	888	2.388	10.562	233.990	2,1	4,4	98,0
49 Kettwig	3.825	2.752	9.950	42.032	949.016	2,6	4,2	95,4
Stadtbezirk IX	11.488	8.014	28.193	122.064	2.816.210	2,5	4,3	99,9
Stadt Essen	91.025	47.722	322.296	1.203.026	24.809.105	3,5	3,7	77,0

1) Gebäude, die mindestens mit 50 % der Gesamtnutzfläche Wohnzwecken dienen

2) Gebäude, die mindestens eine Wohnung enthalten, aber überwiegend Nichtwohnzwecken dienen

3) vorläufige Zahlen

Quelle: Fortschreibung der Daten der Gebäudedatei bzw. der Gebäude- und Wohnungszählungen anhand der Angaben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung über die Bautätigkeit

Tabelle 14: Bestand an Wohnungen in reinen Wohngebäuden¹ und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum² und öffentlich geförderte Wohnungen 1987-2019³

Jahr	Bestand an Wohnungen in reinen Wohngebäuden ¹ und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum ²					
	insgesamt	darunter öffentlich geförderte Wohnungen				
		insgesamt	davon ...		darunter ... im I. Förderweg ⁵	
			Eigentumsmaßnahmen ⁴	Mietwohnungen	Eigentumsmaßnahmen ⁴	Mietwohnungen
1987	302.221	99.098	4.084	95.014	4.084	95.014
1988	302.907	94.195	3.723	90.472	3.723	90.472
1989	303.695	91.164	3.200	87.964	3.200	87.964
1990	304.357	87.982	3.002	84.980	3.002	84.980
1991	305.143	83.264	2.515	80.749	2.515	80.749
1992	306.015	82.044	2.559	79.485	2.559	79.485
1993	306.869	75.077	2.353	72.724	2.353	72.724
1994	308.063	64.347	2.023	62.324	2.023	62.324
1995	309.211	58.347	1.746	56.601	1.746	56.601
1996	310.006	55.537	2.616	52.921	1.752	52.301
1997	310.723	53.044	2.505	50.539	1.645	49.920
1998	311.729	50.029	2.439	47.590	1.650	47.059
1999	312.405	48.473	2.646	45.827	2.017	45.169
2000	313.700	47.392	2.553	44.839	2.039	44.207
2001	314.801	45.117	2.590	42.527	2.176	41.873
2002	315.570	45.562	2.845	42.717	2.514	41.514
2003	316.237	44.805	3.355	41.450	3.078	40.227
2004	316.507	40.460	2.963	37.497	2.746	35.997
2005	317.239	38.079	2.888	35.191	2.754	33.732
2006	317.801	36.570	1.357	35.213	1.223	33.754
2007	318.249	30.067	1.721	28.346	1.594	26.918
2008	318.730	28.291	1.829	26.462	1.721	24.865
2009	319.065	26.365	1.865	24.500	1.778	23.041
2010	319.253	24.616	1.923	22.693	1.858	21.254
2011 ⁶	319.712	22.308	1.757	20.551	1.584	19.502
2011 ⁷	316.429	21.829	1.642	20.187	1.214	19.129
2012	317.072	21.829	1.642	20.187	1.214	19.129
2013	317.632	21.338	1.499	19.839	1.133	18.743
2014	318.403	21.124	1.460	19.664	1.121	18.705
2015	319.176	20.524	1.330	19.194	1.042	18.297
2016	319.639	19.524	1.207	18.317	964	17.670
2017	320.434	19.610	1.070	18.540	885	18.398
2018	321.247	19.521	926	18.595	763	18.433
2019	322.296	19.612	833	18.779	695	18.609

1) Gebäude, die mindestens mit 50 % der Gesamtnutzfläche Wohnzwecken dienen

2) Gebäude, die mindestens eine Wohnung enthalten, aber überwiegend Nichtwohnzwecken dienen

3) Wohnungsbestand: 2017 bis 2019 vorläufige Zahlen; bis einschließlich 1995 nur I. Förderweg; geförderte Wohnungen: vorläufige Zahlen

4) Eigentumsmaßnahmen sind Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen; einschließlich vermietete Eigentumsmaßnahmen

5) Für die Jahre ab 2004 wurden Wohnungen, die für Haushalte der Einkommensgruppe A nach dem neuen Wohnraumförderungsgesetz (vereinbarte Förderung) bestimmt sind, dem I. Förderweg zugeordnet.

6) Fortschreibung der Daten der Gebäude- und Wohnungszählung vom 25.05.1987

7) Fortschreibung der Daten der Gebäudedatei der Stadt Essen auf Basis der Gebäude- und Wohnungszählung vom 09.05.2011

Quellen: Fortschreibung der Daten der Gebäudedatei bzw. der Gebäude- und Wohnungszählungen anhand der Angaben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung über die Bautätigkeit; Einwohneramt, Abt. Wohnungsangelegenheiten

Tabelle 15: Bestand an Wohnungen in reinen Wohngebäuden¹ und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum² und öffentlich geförderte Wohnungen 1987-2019³ in Prozent

Jahr	Bestand an Wohnungen in reinen Wohngebäuden ¹ und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum ²					
	insgesamt	darunter öffentlich geförderte Wohnungen				
		insgesamt	davon ...		darunter ... im I. Förderweg ⁵	
			Eigentumsmaßnahmen ⁴	Mietwohnungen	Eigentumsmaßnahmen ⁴	Mietwohnungen
Prozent						
1987	100	32,8	1,4	31,4	1,4	31,4
1988	100	31,1	1,2	29,9	1,2	29,9
1989	100	30,0	1,1	29,0	1,1	29,0
1990	100	28,9	1,0	27,9	1,0	27,9
1991	100	27,3	0,8	26,5	0,8	26,5
1992	100	26,8	0,8	26,0	0,8	26,0
1993	100	24,5	0,8	23,7	0,8	23,7
1994	100	20,9	0,7	20,2	0,7	20,2
1995	100	18,9	0,6	18,3	0,6	18,3
1996	100	17,9	0,8	17,1	0,6	16,9
1997	100	17,1	0,8	16,3	0,5	16,1
1998	100	16,0	0,8	15,3	0,5	15,1
1999	100	15,5	0,8	14,7	0,6	14,5
2000	100	15,1	0,8	14,3	0,6	14,1
2001	100	14,3	0,8	13,5	0,7	13,3
2002	100	14,4	0,9	13,5	0,8	13,2
2003	100	14,2	1,1	13,1	1,0	12,7
2004	100	12,8	0,9	11,8	0,9	11,4
2005	100	12,0	0,9	11,1	0,9	10,6
2006	100	11,5	0,4	11,1	0,4	10,6
2007	100	9,4	0,5	8,9	0,5	8,5
2008	100	8,9	0,6	8,3	0,5	7,8
2009	100	8,3	0,6	7,7	0,6	7,2
2010	100	7,7	0,6	7,1	0,6	6,7
2011 ⁶	100	7,0	0,5	6,4	0,5	6,1
2011 ⁷	100	6,9	0,5	6,4	0,4	6,0
2012	100	6,9	0,5	6,4	0,4	6,0
2013	100	6,7	0,5	6,2	0,4	5,9
2014	100	6,6	0,5	6,2	0,4	5,9
2015	100	6,4	0,4	6,0	0,3	5,7
2016	100	6,1	0,4	5,7	0,3	5,5
2017	100	6,1	0,3	5,8	0,3	5,7
2018	100	6,1	0,3	5,8	0,2	5,7
2019	100	6,1	0,3	5,8	0,2	5,8

1) Gebäude, die mindestens mit 50 % der Gesamtnutzfläche Wohnzwecken dienen

2) Gebäude, die mindestens eine Wohnung enthalten, aber überwiegend Nichtwohnzwecken dienen

3) Wohnungsbestand: 2017 bis 2019 vorläufige Zahlen; bis einschließlich 1995 nur I. Förderweg; geförderte Wohnungen: vorläufige Zahlen

4) Eigentumsmaßnahmen sind Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen; einschließlich vermietete Eigentumsmaßnahmen

5) Für die Jahre ab 2004 wurden Wohnungen, die für Haushalte der Einkommensgruppe A nach dem neuen Wohnraumförderungsgesetz (vereinbarte Förderung) bestimmt sind dem I. Förderweg zugeordnet.

6) Fortschreibung der Daten der Gebäude- und Wohnungszählung vom 25.05.1987

7) Fortschreibung der Daten der Gebäudedatei der Stadt Essen auf Basis der Gebäude- und Wohnungszählung vom 09.05.2011

Quellen: Fortschreibung der Daten der Gebäudedatei bzw. der Gebäude- und Wohnungszählungen anhand der Angaben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung über die Bautätigkeit; Einwohneramt, Abt. Wohnungsangelegenheiten

Tabelle 16:

Bestand an Wohnungen in reinen Wohngebäuden¹ und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum² und öffentlich geförderte Wohnungen des I. Förderweges³ nach Bindungsdauer in den Stadtteilen 2019⁴

Stadtteil Stadtbezirk Stadt	Bestand an Wohnungen in reinen Wohngebäuden ¹ und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum ²									
	ins- gesamt	darunter ...								
		öffentlich geförderte Wohnungen des I. Förderweges ³								
		insgesamt				davon mit einer Bindungsdauer von ...				
Anzahl	Anzahl	Prozent	Prozent	unter 5 Jahren	5 bis 14 Jahren	15 Jahren oder mehr	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent
01 Stadtkern	2.525	46	1,8	100	5	-	-	-	41	-
02 Ostviertel	3.847	276	7,2	100	95	34,4	50	18,1	131	47,5
03 Nordviertel	4.264	365	8,6	100	26	7,1	236	64,7	103	28,2
04 Westviertel	1.516	165	10,9	100	28	17,0	6	3,6	131	79,4
05 Südviertel	7.634	14	0,2	100	6	-	8	-	-	-
06 Südostviertel	7.418	502	6,8	100	40	8,0	19	3,8	443	88,2
11 Huttrop	8.450	462	5,5	100	57	12,3	9	1,9	396	85,7
36 Frillendorf	2.960	96	3,2	100	22	22,9	74	77,1	-	-
Stadtbezirk I	38.614	1.926	5,0	100	279	14,5	402	20,9	1.245	64,6
10 Rütterscheid	18.612	265	1,4	100	31	11,7	137	51,7	97	36,6
12 Rellinghausen	2.162	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13 Bergerhausen	6.875	122	1,8	100	49	40,2	33	27,0	40	32,8
14 Stadtwald	5.511	72	1,3	100	-	-	72	100,0	-	-
Stadtbezirk II	33.160	459	1,4	100	80	17,4	242	52,7	137	29,8
07 Altendorf	12.222	361	3,0	100	129	35,7	76	21,1	156	43,2
08 Frohnhausen	19.309	413	2,1	100	191	46,2	27	6,5	195	47,2
09 Holsterhausen	16.617	41	0,2	100	16	39,0	1	2,4	24	58,5
15 Fulerum	1.738	8	0,5	100	8	100,0	-	-	-	-
28 Haarzopf	3.599	64	1,8	100	8	12,5	-	-	56	87,5
41 Margarethenhöhe	3.808	449	11,8	100	1	0,2	448	99,8	-	-
Stadtbezirk III	57.293	1.336	2,3	100	353	26,4	552	41,3	431	32,3
16 Schönebeck	5.334	40	0,7	100	29	72,5	3	7,5	8	20,0
17 Bedingrade	6.695	315	4,7	100	273	86,7	20	6,3	22	7,0
18 Frintrop	4.901	136	2,8	100	33	24,3	34	25,0	69	50,7
19 Dellwig	5.056	287	5,7	100	188	65,5	38	13,2	61	21,3
20 Gerschede	4.124	263	6,4	100	68	25,9	29	11,0	166	63,1
21 Borbeck-Mitte	7.854	481	6,1	100	98	20,4	314	65,3	69	14,3
22 Bochold	9.651	1.410	14,6	100	341	24,2	675	47,9	394	27,9
23 Bergeborbeck	2.210	72	3,3	100	-	-	-	-	72	100,0
Stadtbezirk IV	45.825	3.004	6,6	100	1.030	34,3	1.113	37,1	861	28,7
24 Altenessen-Nord	8.629	699	8,1	100	128	18,3	255	36,5	316	45,2
25 Altenessen-Süd	14.273	2.130	14,9	100	633	29,7	693	32,5	804	37,7
40 Karnap	4.088	436	10,7	100	71	16,3	159	36,5	206	47,2
50 Vogelheim	2.828	244	8,6	100	21	8,6	54	22,1	169	69,3
Stadtbezirk V	29.818	3.509	11,8	100	853	24,3	1.161	33,1	1.495	42,6
37 Schonnebeck	5.854	323	5,5	100	22	6,8	104	32,2	197	61,0
38 Stoppenberg	8.223	1.377	16,7	100	704	51,1	265	19,2	408	29,6
39 Katernberg	11.368	1.079	9,5	100	146	13,5	489	45,3	444	41,1
Stadtbezirk VI	25.445	2.779	10,9	100	872	31,4	858	30,9	1.049	37,7
34 Steele	9.300	1.038	11,2	100	185	17,8	680	65,5	173	16,7
35 Kray	10.343	399	3,9	100	73	18,3	101	25,3	225	56,4
45 Freisenbruch	8.324	1.614	19,4	100	1.223	75,8	214	13,3	177	11,0
46 Horst	5.254	765	14,6	100	178	23,3	447	58,4	140	18,3
47 Leithe	3.409	229	6,7	100	83	36,2	64	27,9	82	35,8
Stadtbezirk VII	36.630	4.045	11,0	100	1.742	43,1	1.506	37,2	797	19,7
31 Heisingen	6.814	125	1,8	100	71	56,8	44	35,2	10	8,0
32 Kupferdreh	6.075	159	2,6	100	17	10,7	99	62,3	43	27,0
33 Byfang	1.155	13	1,1	100	5	38,5	8	61,5	-	-
43 Übrühr-Hinsel	4.200	43	1,0	100	28	65,1	15	34,9	-	-
44 Übrühr-Holthausen	4.045	947	23,4	100	573	60,5	350	37,0	24	2,5
48 Burgaltendorf	5.029	50	1,0	100	17	34,0	3	6,0	30	60,0
Stadtbezirk VIII	27.318	1.337	4,9	100	711	53,2	519	38,8	107	8,0
26 Bredenei	6.280	7	0,1	100	7	100,0	-	-	-	-
27 Schuir	673	-	-	-	-	-	-	-	-	-
29 Werden	5.634	89	1,6	100	21	23,6	58	65,2	10	11,2
30 Heidhausen	3.268	6	0,2	100	-	-	6	100,0	-	-
42 Fischlaken	2.388	-	-	-	-	-	-	-	-	-
49 Kettwig	9.950	112	1,1	100	6	5,4	93	83,0	13	11,6
Stadtbezirk IX	28.193	214	0,8	100	34	15,9	157	73,4	23	10,7
Stadt Essen	322.296	18.609	5,8	100	5.954	32,0	6.510	35,0	6.145	33,0

1) Gebäude, die mindestens mit 50 % der Gesamtnutzfläche Wohnzwecken dienen

2) Gebäude, die mindestens eine Wohnung enthalten, aber überwiegend Nichtwohnzwecken dienen

3) Nur Mietwohnungen des I. Förderweges und Mietwohnungen, die für Haushalte der Einkommensgruppe A nach dem neuen Wohnraumförderungsgesetz (vereinbarte Förderung) bestimmt sind

4) vorläufige Zahlen

Quellen: Fortschreibung der Daten der Gebäudedatei bzw. der Gebäude- und Wohnungszählungen anhand der Angaben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung über die Bautätigkeit; Einwohneramt, Abt. Wohnungsangelegenheiten

Tabelle 17: Frei finanzierte¹ und öffentlich geförderte² Wohnungen in fertiggestellten Neubauten von reinen Wohngebäuden³ und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum⁴ 1993-2019⁵

Jahr	Wohnungen in fertiggestellten Neubauten von reinen Wohngebäuden ³ und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum ⁴					
	insgesamt		davon ...			
	Anzahl	Prozent	frei finanziert ¹		öffentlich gefördert ²	
	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent
1993	865	100	593	68,6	272	31,4
1994	1.245	100	687	55,2	558	44,8
1995	1.209	100	641	53,0	568	47,0
1996	976	100	306	31,4	670	68,6
1997	804	100	455	56,6	349	43,4
1998	1.112	100	666	59,9	446	40,1
1999	878	100	461	52,5	417	47,5
2000	1.419	100	1.155	81,4	264	18,6
2001	1.230	100	743	60,4	487	39,6
2002	1.021	100	487	47,7	534	52,3
2003	1.069	100	569	53,2	500	46,8
2004	531	100	270	50,8	261	49,2
2005	869	100	739	85,0	130	15,0
2006	807	100	663	82,2	144	17,8
2007	603	100	526	87,2	77	12,8
2008	614	100	502	81,8	112	18,2
2009	460	100	408	88,7	52	11,3
2010	373	100	294	78,8	79	21,2
2011	647	100	547	84,5	100	15,5
2012	770	100	539	70,0	231	30,0
2013	570	100	396	69,5	174	30,5
2014	808	100	726	89,9	82	10,1
2015	862	100	769	89,2	93	10,8
2016	565	100	458	81,1	107	18,9
2017	720	100	711	98,8	9	1,3
2018	693	100	693	100,0	-	-
2019	1.089	100	957	87,9	132	12,1

1) Hier handelt es sich nur um eine Schätzung, da diese Angaben aus der Differenz der Werte aus verschiedenen Quellen gebildet wurden.

2) Öffentlich geförderte Mietwohnungen und Eigentumsmaßnahmen; Angaben erst ab 1993 möglich

3) Gebäude, die mindestens mit 50 % der Gesamtnutzfläche Wohnzwecken dienen

4) Gebäude, die mindestens eine Wohnung enthalten, aber überwiegend Nichtwohnzwecken dienen

5) 2017 bis 2019 vorläufige Zahlen

Quellen: Angaben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung über die Bautätigkeit;

Angaben des Amtes für Stadterneuerung und Bodenmanagement, Abt. Wohnungsbaufinanzierung, Mietenkontrolle über den Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen

Tabelle 18: Bestand an Wohnungen in reinen Wohngebäuden¹ und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum² sowie selbstgenutzte Eigentümerwohnungen³ in den Stadtbezirken und Stadtteilen 2017⁴

Stadtteil Stadtbezirk Stadt	Bestand an Wohnungen in reinen Wohngebäuden ¹ und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum ²		selbstgenutzte Eigentümerwohnungen ³	
	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent
01 Stadtkern	2.265	100	58	2,6
02 Ostviertel	3.844	100	314	8,2
03 Nordviertel	4.266	100	249	5,8
04 Westviertel	1.517	100	112	7,4
05 Südviertel	7.556	100	652	8,6
06 Südostviertel	7.422	100	519	7,0
11 Huttrop	8.447	100	1.319	15,6
36 Frillendorf	2.957	100	1.005	34,0
Stadtbezirk I	38.274	100	4.228	11,0
10 Rüttenscheid	18.427	100	3.234	17,6
12 Rellinghausen	2.161	100	735	34,0
13 Bergerhausen	6.860	100	2.090	30,5
14 Stadtwald	5.488	100	2.140	39,0
Stadtbezirk II	32.936	100	8.199	24,9
07 Altendorf	12.204	100	1.143	9,4
08 Frohnhausen	19.222	100	2.237	11,6
09 Holsterhausen	16.548	100	1.677	10,1
15 Fulerum	1.737	100	463	26,7
28 Haarzopf	3.510	100	1.635	46,6
41 Margarethenhöhe	3.809	100	146	3,8
Stadtbezirk III	57.030	100	7.301	12,8
16 Schönebeck	5.312	100	1.938	36,5
17 Bedingrade	6.666	100	1.826	27,4
18 Frintrop	4.871	100	1.050	21,6
19 Dellwig	5.056	100	1.204	23,8
20 Gerschede	4.093	100	1.030	25,2
21 Borbeck-Mitte	7.847	100	1.465	18,7
22 Bochold	9.645	100	1.568	16,3
23 Bergeborbeck	2.210	100	291	13,2
Stadtbezirk IV	45.700	100	10.372	22,7
24 Altenessen-Nord	8.586	100	1.788	20,8
25 Altenessen-Süd	14.260	100	1.664	11,7
40 Karnap	4.086	100	897	22,0
50 Vogelheim	2.755	100	617	22,4
Stadtbezirk V	29.687	100	4.966	16,7
37 Schonnebeck	5.831	100	1.730	29,7
38 Stoppenberg	8.207	100	2.057	25,1
39 Katernberg	11.291	100	2.533	22,4
Stadtbezirk VI	25.329	100	6.320	25,0
34 Steele	9.299	100	1.837	19,8
35 Kray	10.323	100	1.900	18,4
45 Freisenbruch	8.317	100	1.571	18,9
46 Horst	5.238	100	1.929	36,8
47 Leithe	3.408	100	1.073	31,5
Stadtbezirk VII	36.585	100	8.310	22,7
31 Heisingen	6.777	100	2.978	43,9
32 Kupferdreh	6.015	100	2.024	33,6
33 Byfang	1.129	100	513	45,4
43 Überruhr-Hinsel	4.201	100	1.190	28,3
44 Überruhr-Holthausen	3.978	100	1.584	39,8
48 Burgaltendorf	4.966	100	2.239	45,1
Stadtbezirk VIII	27.066	100	10.528	38,9
26 Bredeney	6.191	100	2.241	36,2
27 Schuir	672	100	406	60,4
29 Werden	5.635	100	1.777	31,5
30 Heidhausen	3.200	100	1.497	46,8
42 Fischlaken	2.356	100	976	41,4
49 Kettwig	9.773	100	3.932	40,2
Stadtbezirk IX	27.827	100	10.829	38,9
Stadt Essen	320.434	100	71.053	22,2

1) Gebäude, die mindestens mit 50 % der Gesamtnutzfläche Wohnzwecken dienen

2) Gebäude, die mindestens eine Wohnung enthalten, aber überwiegend Nichtwohnzwecken dienen

3) Eigentümerwohnungen sind Wohnungen, die vom Eigentümer des Gebäudes oder der Wohnung selbst bewohnt werden.

4) Bestand an Wohnungen zum 31.12.2017, vorläufige Zahlen; Eigentümerwohnungen Stand 09.01.2018

Quelle: Fortschreibung der Daten der Gebäudedatei bzw. der Gebäude- und Wohnungszählungen anhand der Angaben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung über die Bautätigkeit; Angaben der Finanzbuchhaltung und des Stadtsteueramtes über die selbstgenutzten Eigentümerwohnungen

Tabelle 19:

Bestand an Wohnungen in reinen Wohngebäuden¹ und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum² sowie selbstgenutzte Eigentümerwohnungen³ in den Stadtbezirken und Stadtteilen 2018⁴

Stadtteil Stadtbezirk Stadt	Bestand an Wohnungen in reinen Wohngebäuden ¹ und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum ²		selbstgenutzte Eigentümerwohnungen ³	
	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent
01 Stadtkern	2.405	100	56	2,3
02 Ostviertel	3.847	100	310	8,1
03 Nordviertel	4.266	100	248	5,8
04 Westviertel	1.516	100	110	7,3
05 Südviertel	7.557	100	662	8,8
06 Südostviertel	7.423	100	535	7,2
11 Huttrop	8.449	100	1.329	15,7
36 Frillendorf	2.959	100	1.012	34,2
Stadtbezirk I	38.422	100	4.262	11,1
10 Rüttenscheid	18.504	100	3.235	17,5
12 Rellinghausen	2.162	100	739	34,2
13 Bergerhausen	6.875	100	2.087	30,4
14 Stadtwald	5.490	100	2.141	39,0
Stadtbezirk II	33.031	100	8.202	24,8
07 Altendorf	12.200	100	1.138	9,3
08 Frohnhausen	19.227	100	2.216	11,5
09 Holsterhausen	16.551	100	1.672	10,1
15 Fulerum	1.737	100	472	27,2
28 Haarzopf	3.523	100	1.611	45,7
41 Margarethenhöhe	3.809	100	147	3,9
Stadtbezirk III	57.047	100	7.256	12,7
16 Schönebeck	5.333	100	1.944	36,5
17 Bedingrade	6.689	100	1.824	27,3
18 Frintrop	4.884	100	1.044	21,4
19 Dellwig	5.056	100	1.211	24,0
20 Gerschede	4.107	100	1.039	25,3
21 Borbeck-Mitte	7.846	100	1.458	18,6
22 Bochold	9.651	100	1.555	16,1
23 Bergeborbeck	2.210	100	282	12,8
Stadtbezirk IV	45.776	100	10.357	22,6
24 Altenessen-Nord	8.625	100	1.790	20,8
25 Altenessen-Süd	14.268	100	1.706	12,0
40 Karnap	4.087	100	905	22,1
50 Vogelheim	2.800	100	624	22,3
Stadtbezirk V	29.780	100	5.025	16,9
37 Schonnebeck	5.849	100	1.728	29,5
38 Stoppenberg	8.223	100	2.051	24,9
39 Katernberg	11.306	100	2.530	22,4
Stadtbezirk VI	25.378	100	6.309	24,9
34 Steele	9.304	100	1.839	19,8
35 Kray	10.340	100	1.918	18,5
45 Freisenbruch	8.324	100	1.561	18,8
46 Horst	5.241	100	1.942	37,1
47 Leithe	3.409	100	1.068	31,3
Stadtbezirk VII	36.618	100	8.328	22,7
31 Heisingen	6.811	100	2.953	43,4
32 Kupferdreh	6.033	100	2.033	33,7
33 Byfang	1.132	100	515	45,5
43 Überruhr-Hinsel	4.200	100	1.187	28,3
44 Überruhr-Holthausen	4.041	100	1.584	39,2
48 Burgaltendorf	4.978	100	2.258	45,4
Stadtbezirk VIII	27.195	100	10.530	38,7
26 Bredeneu	6.234	100	2.215	35,5
27 Schuir	672	100	410	61,0
29 Werden	5.627	100	1.779	31,6
30 Heidhausen	3.250	100	1.533	47,2
42 Fischlaken	2.388	100	976	40,9
49 Kettwig	9.829	100	3.954	40,2
Stadtbezirk IX	28.000	100	10.867	38,8
Stadt Essen	321.247	100	71.136	22,1

1) Gebäude, die mindestens mit 50 % der Gesamtnutzfläche Wohnzwecken dienen

2) Gebäude, die mindestens eine Wohnung enthalten, aber überwiegend Nichtwohnzwecken dienen

3) Eigentümerwohnungen sind Wohnungen, die vom Eigentümer des Gebäudes oder der Wohnung selbst bewohnt werden.

4) Bestand an Wohnungen zum 31.12.2018, vorläufige Zahlen; Eigentümerwohnungen Stand 14.01.2019

Quelle: Fortschreibung der Daten der Gebäudedatei bzw. der Gebäude- und Wohnungszählungen anhand der Angaben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung über die Bautätigkeit; Angaben der Finanzbuchhaltung und des Stadtsteueramtes über die selbstgenutzten Eigentümerwohnungen

Tabelle 20:

Bestand an Wohnungen in reinen Wohngebäuden¹ und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum² sowie selbstgenutzte Eigentümerwohnungen³ in den Stadtbezirken und Stadtteilen 2019⁴

Stadtteil Stadtbezirk Stadt	Bestand an Wohnungen in reinen Wohngebäuden ¹ und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum ²		selbstgenutzte Eigentümerwohnungen ³	
	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent
01 Stadtkern	2.525	100	55	2,2
02 Ostviertel	3.847	100	308	8,0
03 Nordviertel	4.264	100	245	5,7
04 Westviertel	1.516	100	109	7,2
05 Südviertel	7.634	100	663	8,7
06 Südostviertel	7.418	100	531	7,2
11 Huttrop	8.450	100	1.337	15,8
36 Frillendorf	2.960	100	1.015	34,3
Stadtbezirk I	38.614	100	4.263	11,0
10 Rüttenscheid	18.612	100	3.248	17,5
12 Rellinghausen	2.162	100	735	34,0
13 Bergerhausen	6.875	100	2.093	30,4
14 Stadtwald	5.511	100	2.154	39,1
Stadtbezirk II	33.160	100	8.230	24,8
07 Altendorf	12.222	100	1.126	9,2
08 Frohnhausen	19.309	100	2.218	11,5
09 Holsterhausen	16.617	100	1.694	10,2
15 Fulerum	1.738	100	473	27,2
28 Haarzopf	3.599	100	1.638	45,5
41 Margarethenhöhe	3.808	100	145	3,8
Stadtbezirk III	57.293	100	7.294	12,7
16 Schönebeck	5.334	100	1.951	36,6
17 Bedingrade	6.695	100	1.828	27,3
18 Frintrop	4.901	100	1.041	21,2
19 Dellwig	5.056	100	1.204	23,8
20 Gerschede	4.124	100	1.057	25,6
21 Borbeck-Mitte	7.854	100	1.455	18,5
22 Bochohd	9.651	100	1.552	16,1
23 Bergeborbeck	2.210	100	288	13,0
Stadtbezirk IV	45.825	100	10.376	22,6
24 Altenessen-Nord	8.629	100	1.801	20,9
25 Altenessen-Süd	14.273	100	1.709	12,0
40 Karnap	4.088	100	915	22,4
50 Vogelheim	2.828	100	618	21,9
Stadtbezirk V	29.818	100	5.043	16,9
37 Schonnebeck	5.854	100	1.741	29,7
38 Stoppenberg	8.223	100	2.050	24,9
39 Katernberg	11.368	100	2.545	22,4
Stadtbezirk VI	25.445	100	6.336	24,9
34 Steele	9.300	100	1.834	19,7
35 Kray	10.343	100	1.925	18,6
45 Freisenbruch	8.324	100	1.547	18,6
46 Horst	5.254	100	1.941	36,9
47 Leithe	3.409	100	1.061	31,1
Stadtbezirk VII	36.630	100	8.308	22,7
31 Heisingen	6.814	100	2.957	43,4
32 Kupferdreh	6.075	100	2.062	33,9
33 Byfang	1.155	100	538	46,6
43 Überruhr-Hinsel	4.200	100	1.176	28,0
44 Überruhr-Holthausen	4.045	100	1.611	39,8
48 Burgaltendorf	5.029	100	2.242	44,6
Stadtbezirk VIII	27.318	100	10.586	38,8
26 Bredeney	6.280	100	2.222	35,4
27 Schuir	673	100	416	61,8
29 Werden	5.634	100	1.780	31,6
30 Heidhausen	3.268	100	1.551	47,5
42 Fischlaken	2.388	100	981	41,1
49 Kettwig	9.950	100	3.986	40,1
Stadtbezirk IX	28.193	100	10.936	38,8
Stadt Essen	322.296	100	71.372	22,1

1) Gebäude, die mindestens mit 50 % der Gesamtnutzfläche Wohnzwecken dienen

2) Gebäude, die mindestens eine Wohnung enthalten, aber überwiegend Nichtwohnzwecken dienen

3) Eigentümerwohnungen sind Wohnungen, die vom Eigentümer des Gebäudes oder der Wohnung selbst bewohnt werden.

4) Bestand an Wohnungen zum 31.12.2019, vorläufige Zahlen; Eigentümerwohnungen Stand 08.01.2020

Quelle: Fortschreibung der Daten der Gebäudedatei bzw. der Gebäude- und Wohnungszählungen anhand der Angaben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung über die Bautätigkeit; Angaben der Finanzbuchhaltung und des Stadtsteueramtes über die selbstgenutzten Eigentümerwohnungen

Tabelle 21: Wohnberechtigte Bevölkerung nach der Art des Wohnsitzes¹ 1987-2019

Jahr ²	Wohnberechtigte Bevölkerung						Veränderung der Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung		
	insgesamt		davon gemeldet mit ...				insgesamt	Anzahl	Prozent
	Anzahl	Prozent	Hauptwohnsitz		Nebenwohnsitz ¹				
			Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent			
1987	649.920	100	623.710	96,0	26.210	4,0	623.710	-	-
1988	650.212	100	623.193	95,8	27.019	4,2	623.193	- 517	- 0,1
1989	654.830	100	627.174	95,8	27.656	4,2	627.174	+ 3.981	+ 0,6
1990	658.925	100	630.350	95,7	28.575	4,3	630.350	+ 3.176	+ 0,5
1991	659.641	100	630.148	95,5	29.493	4,5	630.148	- 202	- 0,0
1992	660.210	100	629.946	95,4	30.264	4,6	629.946	- 202	- 0,0
1993	655.710	100	625.144	95,3	30.566	4,7	625.144	- 4.802	- 0,8
1994	651.299	100	620.595	95,3	30.704	4,7	620.595	- 4.549	- 0,7
1995	647.231	100	616.167	95,2	31.064	4,8	616.167	- 4.428	- 0,7
1996	643.974	100	612.690	95,1	31.284	4,9	612.690	- 3.477	- 0,6
1997	640.954	100	609.373	95,1	31.581	4,9	609.373	- 3.317	- 0,5
1998	635.438	100	603.335	94,9	32.103	5,1	603.335	- 6.038	- 1,0
1999	631.234	100	599.008	94,9	32.226	5,1	599.008	- 4.327	- 0,7
2000	623.730	100	596.270	95,6	27.460	4,4	596.270	- 2.738	- 0,5
2001	610.459	100	594.494	97,4	15.965	2,6	594.494	- 1.776	- 0,3
2002	595.555	100	591.890	99,4	3.665	0,6	591.890	- 2.604	- 0,4
2003	590.593	100	586.750	99,3	3.843	0,7	586.750	- 5.140	- 0,9
2004	590.128	100	586.318	99,4	3.810	0,6	586.318	- 432	- 0,1
2005	588.153	100	584.295	99,3	3.858	0,7	584.295	- 2.023	- 0,3
2006	585.913	100	582.016	99,3	3.897	0,7	582.016	- 2.279	- 0,4
2007	584.637	100	580.597	99,3	4.040	0,7	580.597	- 1.419	- 0,2
2008	581.555	100	577.290	99,3	4.265	0,7	577.290	- 3.307	- 0,6
2009	576.932	100	572.624	99,3	4.308	0,7	572.624	- 4.666	- 0,8
2010	575.788	100	571.392	99,2	4.396	0,8	571.392	- 1.232	- 0,2
2011	574.948	100	570.394	99,2	4.554	0,8	570.394	- 998	- 0,2
2012	576.109	100	571.407	99,2	4.702	0,8	571.407	+ 1.013	+ 0,2
2013	577.802	100	573.115	99,2	4.687	0,8	573.115	+ 1.708	+ 0,3
2014	581.312	100	576.691	99,2	4.621	0,8	576.691	+ 3.576	+ 0,6
2015	589.459	100	584.782	99,2	4.677	0,8	584.782	+ 8.091	+ 1,4
2016	593.894	100	589.145	99,2	4.749	0,8	589.145	+ 4.363	+ 0,7
2017	594.972	100	590.194	99,2	4.778	0,8	590.194	+ 1.049	+ 0,2
2018	595.450	100	590.611	99,2	4.839	0,8	590.611	+ 417	+ 0,1
2019	595.967	100	591.018	99,2	4.949	0,8	591.018	+ 407	+ 0,1
Veränderung in den Zeiträumen ...							1987 - 1999	- 24.702	- 4,0
							2000 - 2019	- 5.252	- 1,3

1) Im November 2000 wurde eine Zweitwohnsitzsteuer eingeführt.

2) Stichtag jeweils 31.12. des Jahres

Quelle: Einwohnerdatei

Tabelle 22:

Privathaushalte nach Haushaltsgröße, Kinderzahl, Haushaltstyp
2017-2019

Haushaltsstruktur	31.12.2017			31.12.2018			31.12.2019		
	Anzahl	Prozent	Prozent	Anzahl	Prozent	Prozent	Anzahl	Prozent	Prozent
Bevölkerung in Privathaushalten¹	581.017			581.598			582.227		
Privathaushalte¹	309.620	100		310.143	100		310.010	100	
durchschnittliche Haushaltsgröße ²	1,9			1,9			1,9		
davon Haushalte² mit ...									
1 Person	153.423	49,6		154.454	49,8		154.382	49,8	
2 Personen	88.882	28,7		88.258	28,5		88.238	28,5	
3 Personen	34.722	11,2		34.567	11,1		34.162	11,0	
4 Personen	22.114	7,1		22.211	7,2		22.257	7,2	
5 Personen oder mehr	10.479	3,4		10.653	3,4		10.971	3,5	
davon mit ...									
deutsche Haushalte (alle volljährigen Personen haben die deutsche Staatsangehörigkeit)	255.770	82,6	100	253.584	81,8	100	252.864	81,6	100
davon mit ...									
1 Person	131.170		51,3	131.076		51,7	130.724		51,7
2 Personen	76.646		30,0	75.570		29,8	75.537		29,9
3 Personen	27.339		10,7	26.702		10,5	26.215		10,4
4 Personen	15.441		6,0	15.241		6,0	15.221		6,0
5 Personen oder mehr	5.174		2,0	4.995		2,0	5.167		2,0
ausländische Haushalte (alle volljährigen Personen haben eine nichtdeutsche Staatsangehörigkeit)	41.752	13,5	100	41.683	13,4	100	44.607	14,4	100
davon mit ...									
1 Person	22.253		53,3	23.378		56,1	23.658		53,0
2 Personen	7.938		19,0	7.644		18,3	8.233		18,5
3 Personen	4.538		10,9	4.123		9,9	4.932		11,1
4 Personen	3.734		8,9	3.443		8,3	4.052		9,1
5 Personen oder mehr	3.289		7,9	3.095		7,4	3.732		8,4
gemischte Haushalte (mindestens eine volljährige Person hat eine nichtdeutsche Staatsangehörigkeit)	12.098	3,9	100	14.876	4,8	100	12.539	4,0	100
davon ...									
ohne minderjährige Kinder	254.668	82,3		255.107	82,3		254.628	82,1	
mit minderjährigen Kindern	54.952	17,7	100	55.036	17,7	100	55.382	17,9	100
davon ...									
mit 1 Kind	28.551		52,0	28.304		51,4	27.933		50,4
mit 2 Kindern	18.538		33,7	18.686		34,0	19.046		34,4
mit 3 Kindern	5.587		10,2	5.737		10,4	5.943		10,7
mit 4 oder mehr Kindern	2.276		4,1	2.309		4,2	2.460		4,4
darunter ...									
Haushalte Alleinerziehender	13.954	25,4	100	13.867	25,2	100	13.796	24,9	100
davon ...									
mit 1 Kind	8.753		62,7	8.645		62,3	8.425		61,1
mit 2 Kindern	3.601		25,8	3.617		26,1	3.655		26,5
mit 3 Kindern	1.107		7,9	1.103		8,0	1.176		8,5
mit 4 oder mehr Kindern	493		3,5	502		3,6	540		3,9

1) Haushalte der wohnberechtigten Bevölkerung (ohne Sonderanschriften wie z.B. Wohnheime und Flüchtlingsunterkünfte)

2) Einige Personen (in allen Jahren weniger als 300) haben neben dem Hauptwohnsitz auch einen oder mehrere Nebenwohnsitze in Essen. Diese Personen werden in mehr als einem Haushalt als Haushaltsmitglieder berücksichtigt.

Quelle: Einwohnerdatei und Haushaltsgenerierung auf Basis der Einwohnerdatei

Tabelle 23:

Privathaushalte¹ nach Haushaltstyp in den Stadtteilen 2019

Stadtteil Stadtbezirk Stadt	Privathaushalte ¹							
	ins- gesamt		davon ...					
			Einpersonen- haushalte		Mehrpersonen- haushalte ohne minderjährige Kinder		Mehrpersonen- haushalte mit minderjährigen Kindern	
Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	
01 Stadtkern	2.426	100	1.672	68,9	471	19,4	283	11,7
02 Ostviertel	3.929	100	2.438	62,1	837	21,3	654	16,6
03 Nordviertel	4.509	100	2.718	60,3	1.009	22,4	782	17,3
04 Westviertel	1.414	100	851	60,2	378	26,7	185	13,1
05 Südviertel	7.636	100	5.004	65,5	1.759	23,0	873	11,4
06 Südostviertel	7.592	100	4.801	63,2	1.633	21,5	1.158	15,3
11 Huttrop	8.137	100	4.177	51,3	2.548	31,3	1.412	17,4
36 Frillendorf	2.822	100	1.280	45,4	998	35,4	544	19,3
Stadtbezirk I	38.465	100	22.941	59,6	9.633	25,0	5.891	15,3
10 Rüttenscheid	17.999	100	10.997	61,1	4.783	26,6	2.219	12,3
12 Rellinghausen	1.655	100	737	44,5	628	37,9	290	17,5
13 Bergerhausen	6.351	100	3.174	50,0	2.152	33,9	1.025	16,1
14 Stadtwald	5.078	100	2.291	45,1	1.913	37,7	874	17,2
Stadtbezirk II	31.083	100	17.199	55,3	9.476	30,5	4.408	14,2
07 Altendorf	12.145	100	6.905	56,9	2.888	23,8	2.352	19,4
08 Frohnhausen	19.042	100	11.184	58,7	4.991	26,2	2.867	15,1
09 Holsterhausen	16.467	100	10.571	64,2	3.811	23,1	2.085	12,7
15 Fulerum	1.708	100	705	41,3	690	40,4	313	18,3
28 Haarzopf	3.370	100	1.307	38,8	1.433	42,5	630	18,7
41 Margarethenhöhe	3.735	100	1.778	47,6	1.275	34,1	682	18,3
Stadtbezirk III	56.467	100	32.450	57,5	15.088	26,7	8.929	15,8
16 Schönebeck	4.969	100	2.064	41,5	2.059	41,4	846	17,0
17 Bedingrade	6.380	100	2.901	45,5	2.493	39,1	986	15,5
18 Frintrop	4.563	100	2.207	48,4	1.631	35,7	725	15,9
19 Dellwig	4.680	100	2.108	45,0	1.693	36,2	879	18,8
20 Gerschede	3.910	100	1.659	42,4	1.526	39,0	725	18,5
21 Borbeck-Mitte	7.313	100	3.714	50,8	2.427	33,2	1.172	16,0
22 Bochold	9.209	100	4.396	47,7	2.964	32,2	1.849	20,1
23 Bergeborbeck	2.243	100	1.064	47,4	675	30,1	504	22,5
Stadtbezirk IV	43.267	100	20.113	46,5	15.468	35,8	7.686	17,8
24 Altenessen-Nord	8.022	100	3.357	41,8	2.889	36,0	1.776	22,1
25 Altenessen-Süd	13.896	100	7.129	51,3	3.951	28,4	2.816	20,3
40 Karnap	3.943	100	1.734	44,0	1.366	34,6	843	21,4
50 Vogelheim	2.758	100	1.122	40,7	944	34,2	692	25,1
Stadtbezirk V	28.619	100	13.342	46,6	9.150	32,0	6.127	21,4
37 Schonnebeck	5.473	100	2.200	40,2	2.009	36,7	1.264	23,1
38 Stoppenberg	7.972	100	3.288	41,2	2.938	36,9	1.746	21,9
39 Katernberg	10.870	100	4.428	40,7	3.690	33,9	2.752	25,3
Stadtbezirk VI	24.315	100	9.916	40,8	8.637	35,5	5.762	23,7
34 Steele	8.753	100	4.410	50,4	2.878	32,9	1.465	16,7
35 Kray	10.072	100	5.005	49,7	3.064	30,4	2.003	19,9
45 Freisenbruch	8.264	100	3.512	42,5	2.947	35,7	1.805	21,8
46 Horst	5.065	100	1.826	36,1	2.051	40,5	1.188	23,5
47 Leithe	3.224	100	1.320	40,9	1.257	39,0	647	20,1
Stadtbezirk VII	35.378	100	16.073	45,4	12.197	34,5	7.108	20,1
31 Heisingen	6.428	100	2.592	40,3	2.651	41,2	1.185	18,4
32 Kupferdreh	5.761	100	2.444	42,4	2.129	37,0	1.188	20,6
33 Byfang	987	100	343	34,8	484	49,0	160	16,2
43 Überruhr-Hinsel	3.986	100	1.672	41,9	1.666	41,8	648	16,3
44 Überruhr-Holthausen	3.874	100	1.475	38,1	1.632	42,1	767	19,8
48 Burgaltendorf	4.701	100	1.775	37,8	2.058	43,8	868	18,5
Stadtbezirk VIII	25.737	100	10.301	40,0	10.620	41,3	4.816	18,7
26 Bredeney	5.898	100	2.801	47,5	2.127	36,1	970	16,4
27 Schuir	661	100	246	37,2	269	40,7	146	22,1
29 Werden	5.335	100	2.766	51,8	1.771	33,2	798	15,0
30 Heidhausen	3.074	100	1.146	37,3	1.248	40,6	680	22,1
42 Fischlaken	2.262	100	908	40,1	892	39,4	462	20,4
49 Kettwig	9.449	100	4.180	44,2	3.670	38,8	1.599	16,9
Stadtbezirk IX	26.679	100	12.047	45,2	9.977	37,4	4.655	17,4
Stadt Essen	310.010	100	154.382	49,8	100.246	32,3	55.382	17,9

1) Berechnet auf der Grundlage der Bevölkerung in Privathaushalten, d.h. der wohnberechtigten Bevölkerung (Personen mit Haupt- und mit Nebenwohnsitz) ohne Personen in Anstalten/Heimen

Quelle: Haushaltsgenerierung auf Basis der Einwohnerdatei

Tabelle 24: Wanderungsbewegungen¹ nach Art der Wanderung sowie Wanderungsgewinne bzw. Wanderungsverluste 1987-2019^{2,3}

Jahr	Wanderungsbewegungen ¹						Wanderungsgewinne (+) bzw. -verluste (-)	Umzüge innerhalb der Stadt Essen
	Zuzüge in die Stadt Essen			Fortzüge ³ aus der Stadt Essen				
	insgesamt	davon ...		insgesamt	davon ...			
		Ummeldungen Neben- in Haupt- wohnsitz	Neuanmeldungen von Haupt- wohnsitzen		Ummeldungen Haupt- in Neben- wohnsitz	Abmeldungen von Haupt- wohnsitzen		
1987	18.594	.	.	18.224	.	.	+ 370	52.989
1988	19.393	.	.	17.544	.	.	+ 1.849	45.117
1989	22.972	1.066	21.906	17.481	1.642	15.839	+ 5.491	44.203
1990	21.184	1.170	20.014	16.450	1.580	14.870	+ 4.734	40.517
1991	18.292	1.038	17.254	17.158	1.496	15.662	+ 1.134	36.581
1992	20.533	1.092	19.441	19.619	1.510	18.109	+ 914	37.542
1993	16.790	1.060	15.730	20.019	1.420	18.599	- 3.229	40.828
1994	17.432	1.149	16.283	20.335	1.488	18.847	- 2.903	43.746
1995	17.463	972	16.491	20.049	1.401	18.648	- 2.586	45.902
1996	18.110	977	17.133	19.279	1.236	18.043	- 1.169	48.409
1997	18.007	946	17.061	19.103	1.283	17.820	- 1.096	48.094
1998	16.751	925	15.826	20.846	1.380	19.466	- 4.095	52.250
1999	17.515	844	16.671	19.797	1.172	18.625	- 2.282	53.217
2000	18.875	1.962	16.913	20.016	1.135	18.881	- 1.141	51.480
2001	20.551	1.787	18.764	19.847	761	19.086	+ 704	52.527
2002	20.142	641	19.501	20.331	708	19.623	- 189	52.389
2003	20.173	507	19.666	22.765	818	21.947	- 2.592	51.799
2004	20.407	549	19.858	18.882	668	18.214	+ 1.525	51.428
2005	19.704	480	19.224	19.663	556	19.107	+ 41	48.395
2006	20.192	430	19.762	20.424	530	19.894	- 232	48.801
2007	21.308	505	20.803	21.270	654	20.616	+ 38	48.099
2008	21.919	416	21.503	23.099	615	22.484	- 1.180	47.533
2009	22.908	434	22.474	25.095	536	24.559	- 2.187	47.811
2010	22.713	378	22.335	21.656	494	21.162	+ 1.057	44.928
2011	23.608	353	23.255	22.555	536	22.019	+ 1.053	47.180
2012	24.687	435	24.252	22.345	526	21.819	+ 2.342	45.850
2013	27.451	411	27.040	23.285	502	22.783	+ 4.166	46.506
2014	29.238	392	28.846	23.868	479	23.389	+ 5.370	45.108
2015	40.914	323	40.591	31.010	442	30.568	+ 9.904	45.183
2016	36.410	336	36.074	30.295	457	29.838	+ 6.115	48.401
2017	35.368	321	35.047	32.886	379	32.507	+ 2.482	45.639
2018	33.902	257	33.645	31.996	447	31.549	+ 1.906	40.927
2019	31.054	338	30.716	29.385	455	28.930	+ 1.669	41.566

1) von Personen, die vor oder nach der Wanderung zur Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung zählen

2) Im November 2000 wurde eine Zweitwohnsitzsteuer eingeführt.

3) In den Jahren 2003 und 2009 wurden umfangreiche Registerbereinigungen durchgeführt, d.h. Personen wurden von Amts wegen abgemeldet.

Quellen: 1987 und 1988 Angaben aus Wanderungsstatistik, ab 1989 Wanderungsdateien

Tabelle 25: Wanderungsbewegungen¹ nach Art der Wanderung sowie Wanderungsgewinne bzw. Wanderungsverluste 1987-2019^{2,3} in Prozent

Jahr	Wanderungsbewegungen ¹							Wanderungsgewinne (+) bzw. -verluste (-) ⁴	Umzüge innerhalb der Stadt Essen ⁴
	Zuzüge in die Stadt Essen			Fortzüge ³ aus der Stadt Essen			Wanderungsgewinne (+) bzw. -verluste (-) ⁴		
	insgesamt	davon ...		insgesamt	davon ...				
		Ummeldungen Neben- in Haupt- wohnsitz	Neuan- meldungen von Haupt- wohnsitzen		Ummeldun- gen Haupt- in Neben- wohnsitz	Abmeldun- gen von Haupt- wohnsitzen			
Prozent									
1987	100	.	.	100	.	.	+ 0,1	8,2	
1988	100	.	.	100	.	.	+ 0,3	6,9	
1989	100	4,6	95,4	100	9,4	90,6	+ 0,8	6,8	
1990	100	5,5	94,5	100	9,6	90,4	+ 0,7	6,1	
1991	100	5,7	94,3	100	8,7	91,3	+ 0,2	5,5	
1992	100	5,3	94,7	100	7,7	92,3	+ 0,1	5,7	
1993	100	6,3	93,7	100	7,1	92,9	- 0,5	6,2	
1994	100	6,6	93,4	100	7,3	92,7	- 0,4	6,7	
1995	100	5,6	94,4	100	7,0	93,0	- 0,4	7,1	
1996	100	5,4	94,6	100	6,4	93,6	- 0,2	7,5	
1997	100	5,3	94,7	100	6,7	93,3	- 0,2	7,5	
1998	100	5,5	94,5	100	6,6	93,4	- 0,6	8,2	
1999	100	4,8	95,2	100	5,9	94,1	- 0,4	8,4	
2000	100	10,4	89,6	100	5,7	94,3	- 0,2	8,3	
2001	100	8,7	91,3	100	3,8	96,2	+ 0,1	8,6	
2002	100	3,2	96,8	100	3,5	96,5	- 0,0	8,8	
2003	100	2,5	97,5	100	3,6	96,4	- 0,4	8,8	
2004	100	2,7	97,3	100	3,5	96,5	+ 0,3	8,7	
2005	100	2,4	97,6	100	2,8	97,2	+ 0,0	8,2	
2006	100	2,1	97,9	100	2,6	97,4	- 0,0	8,3	
2007	100	2,4	97,6	100	3,1	96,9	+ 0,0	8,2	
2008	100	1,9	98,1	100	2,7	97,3	- 0,2	8,2	
2009	100	1,9	98,1	100	2,1	97,9	- 0,4	8,3	
2010	100	1,7	98,3	100	2,3	97,7	+ 0,2	7,8	
2011	100	1,5	98,5	100	2,4	97,6	+ 0,2	8,2	
2012	100	1,8	98,2	100	2,4	97,6	+ 0,4	8,0	
2013	100	1,5	98,5	100	2,2	97,8	+ 0,7	8,0	
2014	100	1,3	98,7	100	2,0	98,0	+ 0,9	7,8	
2015	100	0,8	99,2	100	1,4	98,6	+ 1,7	7,7	
2016	100	0,9	99,1	100	1,5	98,5	+ 1,0	8,2	
2017	100	0,9	99,1	100	1,2	98,8	+ 0,4	7,7	
2018	100	0,8	99,2	100	1,4	98,6	+ 0,3	6,9	
2019	100	1,1	98,9	100	1,5	98,5	+ 0,3	7,0	

1) von Personen, die vor oder nach der Wanderung zur Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung zählen

2) Im November 2000 wurde eine Zweitwohnsitzsteuer eingeführt.

3) In den Jahren 2003 und 2009 wurden umfangreiche Registerbereinigungen durchgeführt, d.h. Personen wurden von Amts wegen abgemeldet.

4) in Prozent der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz (siehe Tabelle 26)

Quellen: 1987 und 1988 Angaben aus Wanderungsstatistik, ab 1989 Wanderungsdateien

Tabelle 26: Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung nach Staatsangehörigkeit 1987-2019¹

Jahr ¹	Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung					
	ins-gesamt	davon ...				
		mit ausschließlich deutscher Staatsangehörigkeit	mit doppelter ² oder ausschließlich nichtdeutscher Staatsangehörigkeit			
			ins-gesamt	davon mit ...		
				doppelter ² Staatsangehörigkeit	ausschließlich nichtdeutscher Staatsangehörigkeit	
1987	623.710	578.844	44.866	4.898	39.968	
1988	623.193	573.985	49.208	8.044	41.164	
1989	627.174	571.506	55.668	11.716	43.952	
1990	630.350	568.753	61.597	13.976	47.621	
1991	630.148	564.633	65.515	14.668	50.847	
1992	629.946	559.706	70.240	15.187	55.053	
1993	625.144	553.733	71.411	16.252	55.159	
1994	620.595	547.427	73.168	17.856	55.312	
1995	616.167	541.516	74.651	18.982	55.669	
1996	612.690	535.731	76.959	20.166	56.793	
1997	609.373	529.509	79.864	21.510	58.354	
1998	603.335	522.908	80.427	22.998	57.429	
1999	599.008	517.899	81.109	24.333	56.776	
2000	596.270	513.885	82.385	26.982	55.403	
2001	594.494	509.294	85.200	29.182	56.018	
2002	591.890	504.879	87.011	31.039	55.972	
2003	586.750	497.290	89.460	32.833	56.627	
2004	586.318	493.826	92.492	35.067	57.425	
2005	584.295	489.070	95.225	37.024	58.201	
2006	582.016	484.205	97.811	39.224	58.587	
2007	580.597	480.327	100.270	40.991	59.279	
2008	577.290	475.603	101.687	42.397	59.290	
2009	572.624	470.901	101.723	43.876	57.847	
2010	571.392	467.453	103.939	45.120	58.819	
2011	570.394	463.522	106.872	46.663	60.209	
2012	571.407	460.298	111.109	48.281	62.828	
2013	573.115	456.526	116.589	50.018	66.571	
2014	576.691	453.061	123.630	52.207	71.423	
2015	584.782	448.717	136.065	54.321	81.744	
2016	589.145	443.065	146.080	55.920	90.160	
2017	590.194	438.897	151.297	57.909	93.388	
2018	590.611	434.044	156.567	59.677	96.890	
2019	591.018	430.099	160.919	61.401	99.518	

1) Änderung des Staatsbürgerschaftsrechts im Jahr 2000; Stichtag jeweils 31.12. des Jahres

2) mit deutscher und nichtdeutscher Staatsangehörigkeit

Quelle: Einwohnerdatei

Tabelle 27: Arbeitslose¹ und Arbeitslosenquoten² 1987-2019

Stichtag September	Arbeitslose ¹		
	Anzahl	Arbeitslosenquoten ²	
		in % aller zivilen Erwerbspersonen ³	in % der ab- hängigen zivilen Erwerbspersonen ⁴
1987	34.220	.	15,4
1988	34.746	.	15,7
1989	34.818	.	13,5
1990	31.231	.	12,2
1991	26.786	.	10,3
1992	26.400	.	10,2
1993	29.477	.	11,4
1994	32.058	.	12,5
1995	33.344	.	13,1
1996	33.627	.	13,4
1997	34.757	12,9	14,0
1998	32.606	12,1	13,2
1999	31.757	11,7	12,9
2000	30.313	10,8	11,8
2001	30.456	10,7	11,7
2002	31.576	11,1	12,2
2003	32.290	11,5	12,6
2004	33.427	12,0	13,2
2005 ⁵	45.468	16,4	18,1
2006	41.894	14,7	16,2
2007	37.052	13,0	14,4
2008	33.670	11,9	13,2
2009	34.648	12,3	13,6
2010	33.978	12,0	13,3
2011	33.652	11,9	13,1
2012	35.067	12,3	13,6
2013	35.496	12,1	13,3
2014 ⁶	35.673	12,3	13,5
2015	34.650	11,9	13,0
2016	34.553	11,8	12,8
2017	32.907	11,1	12,0
2018	30.497	10,2	11,0
2019	30.314	10,0	10,9

1) Arbeitslose sind Personen bis zur Vollendung des 65. Lebensjahres, die in der Bundesrepublik Deutschland wohnen, die nicht oder nur kurzzeitig in einem Beschäftigungsverhältnis stehen, eine versicherungspflichtige, mindestens 15 Stunden wöchentlich umfassende Beschäftigung suchen, die eine angestrebte Arbeitnehmertätigkeit ausüben können und dürfen und für eine Arbeitsaufnahme als Arbeitnehmer sofort zur Verfügung stehen. Sie müssen sich persönlich bei ihrer zuständigen Arbeitsagentur gemeldet haben. Teilnehmer an Maßnahmen der aktiven Arbeitsmarktpolitik gelten nicht als arbeitslos.

2) Arbeitslosenquoten zeigen die relative Unterauslastung des Arbeitskräfteangebots an, indem sie die (registrierten) Arbeitslosen zu den Erwerbspersonen (Erwerbstätige + Arbeitslose) in Beziehung setzen.

3) alle zivilen Erwerbspersonen = abhängige zivile Erwerbstätige sowie Selbständige und mithelfende Familienangehörige sowie Arbeitslose

4) abhängig zivile Erwerbspersonen = sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (einschl. Auszubildende), geringfügig Beschäftigte, Personen in Arbeitsgelegenheiten (Mehraufwandvariante), Beamte (ohne Soldaten) und Grenzpendler sowie Arbeitslose

5) Mit der Zusammenführung von Arbeitslosenhilfe und Sozialhilfe (Einführung des Sozialgesetzbuches II) haben sich die Grundlagen der Arbeitsmarktstatistik geändert, was zu einem starken Anstieg der Zahl Arbeitsloser führte. Vergleiche mit Vorjahren sind nicht mehr möglich.

6) Revision der Arbeitslosenstatistik im August 2014

Die Ergebnisse, insbesondere die Eckzahlen, ändern sich nur geringfügig.

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Tabelle 28:

Dichte der Arbeitslosigkeit in ausgewählten Bevölkerungsgruppen in den Stadtbezirken und Stadtteilen im September 2019

Stadtteil Stadtbezirk Stadt	Arbeitslose ¹						
	ins- gesamt	und zwar ...					55-Jährige oder Ältere
		weiblich	männlich	Nicht- deutsche ²	Deutsche	unter 25-Jährige	
in Prozent der jeweiligen Bevölkerung ³ im Alter von 18 bis 64 Jahren bzw. der Bevölkerung gleichen Alters							
01 Stadtkern ⁴	11,7	10,3	12,7	12,9	10,1	3,7	16,6
02 Ostviertel	13,4	12,9	13,8	15,8	11,6	7,9	11,0
03 Nordviertel	12,8	12,8	12,9	15,3	10,8	4,6	11,6
04 Westviertel ⁴	8,8	8,6	8,9	12,5	6,6	4,6	6,7
05 Südviertel	7,0	6,0	7,9	9,4	6,1	5,5	6,1
06 Südostviertel	13,2	12,0	14,3	18,0	10,1	7,7	10,4
11 Huttrop	8,7	8,3	9,0	17,5	6,2	6,3	6,7
36 Frillendorf	8,2	7,0	9,3	14,2	6,9	5,5	5,0
Stadtbezirk I⁴	10,5	9,7	11,2	15,0	8,1	6,1	8,4
10 Rüttenscheid	3,3	2,9	3,7	5,7	2,9	1,4	3,9
12 Rellinghausen ⁴	3,5	3,0	4,0	7,2	3,1	2,6	4,0
13 Bergerhausen	3,9	3,4	4,4	9,6	3,3	3,3	3,3
14 Stadtwald	2,5	2,5	2,5	6,4	2,3	2,0	2,6
Stadtbezirk II⁴	3,3	3,0	3,7	6,4	2,9	1,9	3,5
07 Altendorf	14,5	13,8	15,1	18,9	11,4	8,8	9,2
08 Frohnhausen	8,7	7,8	9,6	14,2	7,2	4,7	6,4
09 Holsterhausen	7,5	6,7	8,3	11,3	6,3	3,7	6,4
15 Fulerum ⁴	3,1	3,6	2,6	7,0	2,8	1,7	3,1
28 Haarzopf ⁴	2,1	1,7	2,4	4,1	2,0	1,7	2,8
41 Margarethenhöhe	4,1	4,2	4,0	8,3	3,6	3,2	4,7
Stadtbezirk III⁴	8,8	8,0	9,6	14,9	6,9	5,3	6,4
16 Schönebeck	4,3	4,0	4,6	16,6	3,3	3,0	3,7
17 Bedingrade	4,4	4,1	4,6	11,8	3,9	2,9	3,2
18 Frintrop	6,2	6,0	6,5	13,5	5,2	4,4	4,3
19 Dellwig	7,6	6,9	8,2	12,6	6,6	4,3	5,3
20 Gerschede	5,3	4,6	6,0	12,0	4,5	5,6	3,8
21 Borbeck-Mitte	6,5	6,2	6,8	12,5	5,5	4,4	4,4
22 Bochold	12,8	12,5	13,1	21,1	10,0	9,6	8,1
23 Bergeborbeck	10,6	11,1	10,0	15,7	9,0	8,2	4,9
Stadtbezirk IV	7,5	7,1	7,8	16,2	6,0	5,6	4,9
24 Altenessen-Nord	9,8	9,0	10,6	14,9	8,2	6,0	6,5
25 Altenessen-Süd	13,9	13,1	14,6	18,9	11,5	8,4	9,1
40 Karnap	10,2	9,6	10,7	17,9	8,1	6,3	6,5
50 Vogelheim	10,6	10,9	10,3	15,9	8,8	9,0	6,7
Stadtbezirk V	11,9	11,2	12,5	17,5	9,7	7,5	7,6
37 Schonnebeck	9,4	8,6	10,2	17,1	7,5	7,5	5,4
38 Stoppenberg	9,9	9,1	10,7	19,1	7,9	5,4	6,1
39 Katernberg	13,3	13,2	13,3	18,8	11,1	8,7	7,1
Stadtbezirk VI	11,3	10,8	11,8	18,6	9,2	7,4	6,4
34 Steele	8,3	7,6	9,0	15,6	6,7	5,5	4,0
35 Kray	11,6	10,9	12,2	17,1	9,8	7,7	6,8
45 Freisenbruch	10,7	10,5	10,9	22,7	8,3	7,6	6,0
46 Horst	10,1	9,6	10,7	23,5	6,9	8,0	4,8
47 Leithe	8,1	7,6	8,6	11,6	7,3	6,9	6,1
Stadtbezirk VII	10,1	9,5	10,6	18,3	8,0	7,1	5,6
31 Heisingen	2,4	2,4	2,4	7,1	2,2	2,2	2,2
32 Kupferdreh	4,1	3,6	4,6	11,6	3,2	3,1	3,2
33 Byfang ⁴	1,7	1,4	2,1	.	.	.	2,8
43 Überruhr-Hinsel	5,5	5,4	5,6	12,0	5,0	2,8	4,0
44 Überruhr-Holthausen	6,1	6,0	6,1	17,9	4,6	2,7	3,7
48 Burgaltendorf	2,5	1,9	3,2	.	.	.	3,5
Stadtbezirk VIII⁴	3,8	3,6	4,1	11,7	3,2	2,3	3,2
26 Bredeney ⁴	2,3	1,9	2,8	4,0	2,1	1,0	2,9
27 Schuir ⁴	4,9	4,3	5,6	15,9	2,8	.	4,5
29 Werden	2,7	2,4	3,1	4,3	2,5	1,6	3,0
30 Heidhausen ⁴	2,5	1,9	3,0	6,6	2,1	1,5	2,2
42 Fischlaken	2,6	1,8	3,4	3,2	2,5	.	2,7
49 Kettwig	3,1	2,9	3,3	4,8	2,9	1,8	3,5
Stadtbezirk IX⁴	2,8	2,4	3,2	5,0	2,5	1,6	3,1
Stadt Essen⁵	8,2	7,5	8,9	15,3	6,4	5,6	5,5

1) Arbeitslose sind Personen bis zur Vollendung des 65. Lebensjahres, die in der Bundesrepublik Deutschland wohnen, die nicht oder nur kurzzeitig in einem Beschäftigungsverhältnis stehen, eine versicherungspflichtige, mindestens 15 Stunden wöchentlich umfassende Beschäftigung suchen, die eine angestrebte Arbeitnehmertätigkeit ausüben können und dürfen und für eine Arbeitsaufnahme als Arbeitnehmer sofort zur Verfügung stehen. Sie müssen sich persönlich bei ihrer zuständigen Arbeitsagentur gemeldet haben.
Teilnehmer an Maßnahmen der aktiven Arbeitsmarktpolitik gelten nicht als arbeitslos.

2) Nichtdeutsche müssen die allgemeinen Kriterien für Arbeitslosigkeit erfüllen und eine Arbeitnehmertätigkeit in der Bundesrepublik ausüben dürfen.

3) am Ort der Hauptwohnung

4) Aufgrund fehlender Daten wurden einige Angaben zu Arbeitslosen geschätzt.

5) einschließlich nicht zuzuordnenden

Quellen: Bundesagentur für Arbeit; erster veröffentlichter Stand, spätere Revisionen werden nicht berücksichtigt; eigene Schätzungen

Tabelle 29: Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung und Personen mit Leistungen gemäß SGB II¹, SGB XII, Kapitel 3² und 4³ sowie gemäß AsylbLG⁴ außerhalb von Einrichtungen 2005-2019

Stichtag 31.12.	Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung		
	insgesamt	darunter Personen außerhalb von Einrichtungen mit Bezug von Leistungen zur Existenzsicherung ^{1,2,3,4}	
		Anzahl	Anzahl
2005 ⁵	584.295	85.571	14,6
2006	582.016	89.290	15,3
2007	580.597	89.824	15,5
2008	577.290	89.737	15,5
2009	572.624	91.328	15,9
2010	571.392	90.870	15,9
2011	570.394	89.222	15,6
2012	571.407	93.151	16,3
2013	573.115	95.872	16,7
2014 ⁶	576.691	97.597	16,9
2015	584.782	103.373	17,7
2016	589.145	107.769	18,3
2017	590.194	108.228	18,3
2018	590.611	105.765	17,9
2019	591.018	102.905	17,4

1) Leistungen gemäß Sozialgesetzbuch II: Grundsicherung für Arbeitsuchende; einschließlich Personen ohne Leistungsbezug in Bedarfsgemeinschaften mit SGB II - Bezug

2) Sozialgesetzbuch XII, Kapitel 3: Hilfe zum Lebensunterhalt

3) Sozialgesetzbuch XII, Kapitel 4: Grundsicherung im Alter/bei dauerhafter Erwerbsminderung

4) Asylbewerberleistungsgesetz

5) Inkrafttreten der grundlegenden Arbeitsmarktreform (01.01.) und damit Bruch in der Zeitreihe; von Ungenauigkeiten im Jahr der Einführung ist auszugehen

6) Revision der Statistik gemäß SGB II 2015; diese zielte auf eine systematischere Berücksichtigung aller Mitglieder von Bedarfsgemeinschaften und eine exaktere Klassifizierung der Personen insbesondere im Hinblick auf die Leistungsberechtigung; die Werte für 2014 wurden auf dieser Grundlage neu berechnet.

Quellen: Einwohnerdatei, Leistungsempfängerdatei, Daten der Bundesagentur für Arbeit, Nürnberg

Tabelle 30:

Personen mit Bezug von Leistungen zur Existenzsicherung¹ außerhalb von Einrichtungen nach Geschlecht in den Stadtbezirken und Stadtteilen am 31.12.2019

Stadtteil Stadtbezirk Stadt	Personen mit Bezug von Leistungen zur Existenzsicherung ¹ außerhalb von Einrichtungen							
	insgesamt		davon ...					
	Anzahl	in Prozent der Bevölkerung ²	männlich			weiblich		
			Anzahl	Prozentanteil an		Anzahl	Prozentanteil an	
			ins- gesamt	männlichen Bevölke- rung ²		ins- gesamt	weiblichen Bevölke- rung ²	
01 Stadtkern	1.239	30,9	683	55,1	30,8	556	44,9	30,9
02 Ostviertel	2.498	34,5	1.296	51,9	33,5	1.202	48,1	35,6
03 Nordviertel	2.877	34,0	1.464	50,9	32,7	1.413	49,1	35,5
04 Westviertel	536	19,9	309	57,6	22,7	227	42,4	17,1
05 Südviertel	1.711	14,4	906	53,0	15,2	805	47,0	13,6
06 Südostviertel	4.117	31,9	2.169	52,7	32,6	1.948	47,3	31,1
11 Huttrop	2.964	19,3	1.501	50,6	20,2	1.463	49,4	18,5
36 Frillendorf	958	16,6	484	50,5	16,5	474	49,5	16,8
Stadtbezirk I	16.900	24,7	8.812	52,1	25,2	8.088	47,9	24,2
10 Rüttscheid	1.498	5,1	752	50,2	5,5	746	49,8	4,8
12 Rellinghausen	128	3,6	71	55,5	4,2	57	44,5	3,0
13 Bergerhausen	719	6,2	381	53,0	6,9	338	47,0	5,5
14 Stadtwald	230	2,3	120	52,2	2,6	110	47,8	2,1
Stadtbezirk II	2.575	4,7	1.324	51,4	5,2	1.251	48,6	4,4
07 Altendorf	8.325	36,6	4.309	51,8	36,3	4.016	48,2	37,0
08 Frohnhausen	6.479	19,9	3.255	50,2	20,4	3.224	49,8	19,4
09 Holsterhausen	4.183	15,8	2.167	51,8	17,1	2.016	48,2	14,7
15 Fulerum	94	2,8	43	45,7	2,8	51	54,3	2,9
28 Haarzopf	133	1,9	65	48,9	2,0	68	51,1	1,9
41 Margarethenhöhe	442	6,0	226	51,1	6,7	216	48,9	5,5
Stadtbezirk III	19.656	19,8	10.065	51,2	20,7	9.591	48,8	19,0
16 Schönebeck	781	7,9	396	50,7	8,4	385	49,3	7,4
17 Bedingrade	951	7,9	438	46,1	7,6	513	53,9	8,1
18 Frintrop	1.187	13,9	569	47,9	14,0	618	52,1	13,9
19 Dellwig	1.523	16,7	731	48,0	16,6	792	52,0	16,8
20 Gerschede	869	11,3	431	49,6	11,4	438	50,4	11,1
21 Borbeck-Mitte	1.977	14,3	933	47,2	14,2	1.044	52,8	14,4
22 Bochold	5.057	27,9	2.445	48,3	27,5	2.612	51,7	28,3
23 Bergeborbeck	1.273	29,0	570	44,8	26,8	703	55,2	31,0
Stadtbezirk IV	13.618	16,3	6.513	47,8	16,2	7.105	52,2	16,4
24 Altenessen-Nord	3.704	21,8	1.849	49,9	21,9	1.855	50,1	21,6
25 Altenessen-Süd	8.627	31,7	4.441	51,5	32,4	4.186	48,5	31,1
40 Karnap	1.893	23,3	969	51,2	23,8	924	48,8	22,7
50 Vogelheim	1.430	24,3	675	47,2	23,1	755	52,8	25,4
Stadtbezirk V	15.654	26,9	7.934	50,7	27,2	7.720	49,3	26,6
37 Schonnebeck	2.256	19,5	1.083	48,0	19,2	1.173	52,0	19,7
38 Stoppenberg	3.806	22,7	1.933	50,8	23,2	1.873	49,2	22,1
39 Katernberg	7.184	30,1	3.462	48,2	29,5	3.722	51,8	30,7
Stadtbezirk VI	13.246	25,4	6.478	48,9	25,2	6.768	51,1	25,5
34 Steele	3.018	18,0	1.464	48,5	18,2	1.554	51,5	17,8
35 Kray	4.974	25,0	2.502	50,3	24,8	2.472	49,7	25,2
45 Freisenbruch	3.906	23,3	1.851	47,4	23,0	2.055	52,6	23,5
46 Horst	2.717	24,3	1.345	49,5	24,4	1.372	50,5	24,2
47 Leithe	1.046	15,1	518	49,5	15,3	528	50,5	15,0
Stadtbezirk VII	15.661	21,9	7.680	49,0	21,9	7.981	51,0	21,9
31 Heisingen	305	2,4	139	45,6	2,3	166	54,4	2,4
32 Kupferdreh	790	6,8	401	50,8	7,1	389	49,2	6,4
33 Byfang	33	1,6	23	69,7	2,4	10	30,3	1,0
43 Überruhr-Hinsel	684	8,8	313	45,8	8,6	371	54,2	9,0
44 Überruhr-Holthausen	973	11,8	461	47,4	11,8	512	52,6	11,9
48 Burgaltendorf	286	3,0	134	46,9	3,0	152	53,1	3,1
Stadtbezirk VIII	3.071	5,9	1.471	47,9	6,0	1.600	52,1	5,9
26 Bredeney	259	2,4	141	54,4	2,7	118	45,6	2,1
27 Schuir	120	8,1	69	57,5	9,2	51	42,5	6,9
29 Werden	305	3,2	161	52,8	3,6	144	47,2	2,8
30 Heidhausen	183	2,7	104	56,8	3,3	79	43,2	2,3
42 Fischlaken	155	3,2	83	53,5	3,5	72	46,5	2,9
49 Kettwig	701	3,9	339	48,4	4,0	362	51,6	3,8
Stadtbezirk IX	1.723	3,3	897	52,1	3,7	826	47,9	3,0
Stadt Essen³	102.905	17,4	51.730	50,3	17,9	51.175	49,7	16,9

1) gemäß der Sozialgesetzbücher (SGB) II (Grundsicherung für Arbeitsuchende, revidierte Daten; einschließlich Personen ohne Leistungsbezug in Bedarfsgemeinschaften mit SGB II - Bezug), XII, Kap. 3 (laufende Hilfe zum Lebensunterhalt) und 4 (Grundsicherung im Alter/bei Erwerbsminderung) sowie Asylbewerberleistungsgesetz außerhalb von Einrichtungen

Ab Januar 2017 werden Personen, die zusätzlich zum Arbeitslosengeld auch Arbeitslosengeld II beziehen (Aufstocker) im Rechtskreis SGB III betreut. Abweichungen von in Controlling-Berichten veröffentlichten Zahlen aufgrund nachträglich vorgenommener Korrekturen

2) am Ort der Hauptwohnung

3) einschließlich der räumlich nicht zuzuordnenden Personen

Quellen: Einwohnerdatei, Leistungsempfängerdatei und Daten der Bundesagentur für Arbeit, Nürnberg

