



Wohnungsmarkt in Essen // 2010

Bericht der Projektgruppe
„Perspektive Wohnen“

STADT
ESSEN

Impressum

Herausgeber

Stadt Essen – Der Oberbürgermeister
Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement
Theaterpassage / Rathenastr. 2
45121 ESSEN

Redaktion

Gabriele Bloch-Fancello, Hans-Ulrich Uehlecke,
Rudolf Gruber, Gerd Müller

Kontakt

Telefon: +49 (0)201 88 68400
Email: wohnungsbaufinanzierung@amt68.essen.de

© Stadt Essen. Alle Rechte vorbehalten.

1. Auflage 2011

Wohnungsmarkt in Essen // 2010

Hinweise

Dieser Bericht der Projektgruppe „Perspektive Wohnen“ ist ein Gemeinschaftswerk der Projektgruppenmitglieder, die teils selbst, teils als Redakteur¹ einer Unterarbeitsgruppe oder als Themenverantwortlicher (Kümmerer) die einzelnen Beiträge verfasst haben. Eine Auflistung der Projektgruppenmitglieder finden Sie auf der folgenden Seite.

Die in diesem Format (grau) unterlegten Textpassagen beinhalten Detailinformationen und Aussagen zu einzelnen Stadtbezirken bzw. Stadtteilen und sollen auf diese Weise dem interessierten Leser schneller (wieder) zur Verfügung stehen.

Der Bericht enthält überwiegend statistisches Datenmaterial des Amtes für Statistik, Stadtforschung und Wahlen (Statistikstelle der Stadt Essen); das insbesondere zum Städtevergleich (Kapitel 8) verwendete Datenmaterial von IT. NRW kann hiervon abweichen.

Der Bericht enthält einige Karten-Darstellungen des Stadtgebietes mit Zifferangaben zu den Stadtteilen; entsprechende Zuordnungen mit Stadtteilnamen sind aus der Karte im Anhang auf Seite 214 ersichtlich.

¹ Wir bitten um Verständnis, dass im fortlaufenden Text der leichten Lesbarkeit halber jeweils nur eine sprachliche Form (Bürger, Einwohner, Eigentümer, Arbeitnehmer etc.) verwendet wird, die selbstverständlich die jeweils andere geschlechtsbezogene sprachliche Ausdrucksform wie Bürgerin, Einwohnerin, Eigentümerin, Arbeitnehmerin etc. mit umfasst.

Mitglieder der Projektgruppe „Perspektive Wohnen“

Franz	Beuels	FB ² 12	Stadt Essen, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen (Statistikstelle)
Gabriele	Bloch-Fancello	FB 68-4	Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement
Beate	Bremer	FB 61-2	Stadt Essen, Amt für Stadtplanung und Bauordnung
Rudolf	Gruber	FB 68-4	Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement
Christiane	Heil	FB 01-16	Stadt Essen, Büro Stadtentwicklung
Jörg	Heinemann	Büro GBV 2	Stadt Essen, Büro Geschäftsbereichsvorstand 2
Peter	Koschmieder	FB 68-2	Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement
Dirk	Kullmann	FB 61-2	Stadt Essen, Amt für Stadtplanung und Bauordnung
Andreas	Müller	FB 61-3	Stadt Essen, Amt für Stadtplanung und Bauordnung
Gerd	Müller	FB 68-4	Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement
Thomas	Papakonstantinou		EVONIK Wohnen GmbH
Heinz	Reimetz	FB 50-2	Stadt Essen, Amt für Soziales und Wohnen
Lothar	Röer		Projekt „Integriertes Energie- und Klimakonzept für den Konzern Stadt Essen“
Ellen	Rohrberg	FB 33-1	Stadt Essen, Einwohneramt
Ute	Roth	FB 50-2	Stadt Essen, Amt für Soziales und Wohnen
Hans-Wolfgang	Schaar	FB 68-5	Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement
Rudolf	Schulte	FB 61-3	Stadt Essen, Amt für Stadtplanung und Bauordnung
Stefan	Schwarz	FB 68-3	Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement
Samuel	Šerifi		Allbau AG
Frank	Skrube		Wohnbau eG
Hans-Ulrich	Uehlecke	FB 68	Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement
Werner	Weskamp		Haus & Grund, Essen
Barbara	Wolf	FB 60-2	Stadt Essen, Immobilienwirtschaft

² FB = Fachbereich (städtische Dienststelle)

Wohnungsmarkt in Essen

Inhaltsverzeichnis

Vorwort

Einleitung

1.	Kernaussagen und Ausblicke.....	11
1.1	Der Immobilienmarkt.....	11
1.2	Gebäude- und Wohnungsangebot.....	13
1.3	Wohnungsbedarf und -nachfrage	14
1.4	Mietenentwicklung in Essen.....	17
1.5	Wohnen und Energiesparen	17
1.6	Fazit.....	18
2.	Der Immobilienmarkt	19
2.1	Transparenz auf dem Immobilienmarkt.....	19
2.1.1	Marktberichte	19
2.1.2	Volumen des Grundstücksmarkts in Essen	20
2.1.3	Preisniveau in Essen.....	21
2.1.4	Bodenrichtwerte	22
2.1.5	Gutachterausschüsse für Grundstückswerte.....	23
2.2	Wohnbauflächenpotenziale	24
2.2.1	Das Instrument des Regionalen Flächennutzungsplanes.....	24
2.2.2	Darstellung neuer Wohnbauflächen im RFNP	25
2.2.3	Potenzialflächen durch verbindliche Bauleitplanung.....	28
2.2.4	Wohnbauflächen-Monitoring	30
2.3	Baulücken.....	33
2.4	Baulandmanagement.....	34
2.5	Stadtumbau	37
2.5.1	Allgemeines	37
2.5.2	Geplanter und faktischer Umbau.....	39
2.5.3	Beratungsnetzwerk IdEE.....	41
3.	Gebäude- und Wohnungsangebot.....	43
3.1	Vorbemerkungen	43
3.2	Neubau von Gebäuden mit Wohnraum	45

Wohnungsmarkt in Essen

3.3	Neubau von Wohnungen in Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern.....	46
3.4	Neubau von frei finanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen	48
3.5	Bestand an Gebäuden (Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser)	50
3.6	Bestand an Wohnungen in Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern.....	52
3.7	Gebäude- und Wohnungsbestand nach dem Baualter	54
3.8	Wohnungsbestand nach der Raumzahl	57
3.9	Öffentlich geförderter Wohnungsbestand	59
3.10	Eigentümerquote	63
3.11	Wohnungsleerstand.....	66
4.	Wohnungsbedarf und -nachfrage	71
4.1	Vorbemerkungen	71
4.2	Entwicklung der Bevölkerung	71
4.3	Geburten und Sterbefälle.....	72
4.4	Wanderungen und innerstädtische Umzüge	74
4.5	Altersstruktur	78
4.6	Haushalte.....	80
4.7	Besondere Nachfragegruppen.....	84
4.7.1	Ältere Menschen	84
4.7.2	Menschen mit Behinderungen.....	89
4.7.3	Menschen mit Migrationshintergrund	90
4.7.4	Menschen mit geringem Einkommen	94
4.7.5	Existenzsichernde Hilfen	102
4.8	Neue Wohnformen.....	106
5.	Mietenentwicklung in Essen.....	107
5.1	Vorbemerkung	107
5.2	Wirtschaftliche Bedeutung des Mietwohnungsmarktes	107
5.3	Mietspiegel in Essen	110
5.4	Mietpreisentwicklung.....	111
5.5	Energetische Aspekte	112

Wohnungsmarkt in Essen

6.	Wohnungsmarktbarometer / Experteneinschätzungen	115
7.	Wohnen und Energiesparen	121
7.1	Vorbemerkungen	121
7.2	Die Energieeinsparverordnung (EnEV)	122
7.3	EnEV und Energieausweis für Gebäude	124
7.4	Die Heizkostenverordnung	125
7.5	Das Erneuerbare Energien Gesetz (EEG)	125
7.6	Vom Konzernziel Umweltschutz über InnovationCity Ruhr® zur klima werk stadt essen	128
7.6.1	Das Integrierte Energie- und Klimakonzept der Stadt Essen.....	128
7.6.2	Die Klimainitiative Essen – Handeln in einer neuen Klimakultur.....	130
7.6.3	InnovationCity Ruhr® und klima werk stadt essen	133
8.	Städtevergleich / NRW-Einordnung	135
9.	Verzeichnisse der Abbildungen, Tabellen, Karten und Fotos	139
9.1	Abbildungen	139
9.2	Tabellen.....	140
9.3	Karten.....	143
9.4	Fotos	144
10.	Anlagen / Tabellenanhang	145
	Stichwortverzeichnis.....	213
	Stadtbezirke und Stadtteile in Essen.....	214

Wohnungsmarkt in Essen

Bericht der Projektgruppe „Perspektive Wohnen“

Vorwort



Sehr geehrte Damen und Herren,

in Essen lebt man gerne; unsere Stadt ist ein guter und nachgefragter Wohnstandort. Die Angebotspalette ist vielfältig, wenngleich es sicherlich in Teilssegmenten des Wohnungsmarktes zu Nachfrageverdichtungen bzw. in einigen Wohn- und Stadtquartieren zu Angebotsüberhängen kommen kann.

Dem mittlerweile auch in Essen bemerkbaren Wandel am Wohnungsmarktgeschehen gilt es dort erfolgreich zu begegnen, wo es erforderlich aber auch sinnfällig ist. Die sich dadurch bietenden Chancen zu nutzen ist eine der interessanten Auftragslagen, denen wir uns seit einigen Jahren in Essen im Rahmen des **Stadtentwicklungsprozess Essen 2015+** (STEP 2015+) und im hier anstehenden Zusammenhang speziell mit der „Perspektive Wohnen“ stellen wollen. Die beschlossenen Ziele lauten: städtebaulich und architektonisch qualitätsvolle Angebote für alle Nachfragegruppen schaffen sowie Kooperationen der Akteure stärken. Ganz wichtig für ein erfolgreiches Agieren im vorgenannten Sinne ist mir der Hinweis auf die erforderliche Zusammenarbeit mit allen handlungsbereiten Akteuren am Wohnungsmarkt. Wir können die formulierten Ziele nur gemeinsam erreichen.

In einigen Handlungsfeldern wie z.B. Flächenmanagement, Stadtumbau, (regionale) Wohnungsmarktbeobachtung, gemeinsame Aktivitäten/neue Kooperationen mit Essener Wohnungsunternehmen, Aktivierung privater Investitionen sind bereits Erfolge zu verzeichnen oder ist entsprechendes Vorgehen skizziert und vereinbart.

Der nachfolgende Bericht der Projektgruppe „Perspektive Wohnen“ gibt einen aktuellen Überblick über die Situation am Essener Wohnungsmarkt.



Hans-Jürgen Best
Stadtdirektor / Geschäftsbereich Planen

Wohnungsmarkt in Essen

Bericht der Projektgruppe „Perspektive Wohnen“

Einleitung

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wohnen ist ein Grundbedürfnis.

Auch wenn eine Werbebotschaft missverständlich davon spricht, man lebe erst, wenn man nicht mehr wohnt, ist Wohnen Kernelement unseres Daseins. Dabei reicht das weite Spektrum vom Wohnen in einem von Not geprägten Lebensumfeld bis zu den vielfältigen Ausprägungen zur Miete oder im Eigentum, von einfachen Verhältnissen bis zum Luxus, von geringen Wohnflächen bis zu großzügigen räumlichen Ausstattungen.

Doch befriedigt das Wohnungsangebot des Marktes den Wunsch nach der richtigen Wohnung in der richtigen Lage und zum richtigen Preis? Welche Situationen und langfristigen Entwicklungen beeinflussen den Markt? Sind es die energetisch suboptimalen Wohnungsbestände aus der Nachkriegszeit, die demografische Entwicklung, der Anspruch an Wohnfläche/Wohnqualitäten oder gar die geringen Baulandreserven?

Der Ihnen vorliegende Bericht möchte einen Einblick verschaffen in das Grundstücksmarktgeschehen, die Wohnungsbestände, die Neubautätigkeit, die energetischen Herausforderungen, Fragen der Förderung bis zu Aktivitäten der Wohnungsmarktbeobachtung.

Bei der Anzahl der aufgeführten Themen und beim Lesen des Berichts kommen Ihnen als Leserin oder Leser sicherlich weitere Fragen in den Sinn. Nehmen Sie Kontakt mit der Redaktion auf, wenn Sie ein Thema vermissen oder wenn Sie selbst als Akteur am Wohnungsmarkt etwas beisteuern wollen, denn: Nach dem Bericht ist vor dem Bericht und wir werden besser, wenn alle sich beteiligen.

Übrigens, dieser Bericht ist in seiner Entstehung und seiner Themenkonstellation als Erstlingswerk ziemlich umfangreich geworden, was den ausführlichen Sachdarstellungen, Hintergrundbeschreibungen sowie den vielfältigen Datenübersichten geschuldet ist. Die geplanten Folgeberichte (vmtl. im Zweijahres-Abstand) werden auf diesen Bericht als Basis aufbauen und dementsprechend deutlich kürzer ausfallen.

Ich wünsche eine interessante Lektüre

Hans-Ulrich Uehlecke
Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement



1. Kernaussagen und Ausblicke

Diesem Bericht liegen überwiegend die statistischen Daten zum 31.12.2009 zugrunde. Für den „schnellen Überblick“ sowie für einige aktuellere Einschätzungen und Sachdarstellungen sollen nachfolgende Ausführungen dem Themenaufbau des Berichts folgend als „Kernaussagen und Ausblicke“ dienen.

1.1 Der Immobilienmarkt

- ❖ Der Immobilienmarkt gilt auch in Essen mit seinem beträchtlichen Geldumsatz von rd. 710 Mio. Euro (2009) als wesentlicher Wirtschaftsfaktor. Die Hälfte des Umsatzes erfolgt dabei im Sektor der für Wohnzwecke geeigneten bebauten Grundstücke mit Ein- und Mehrfamilienhäusern. Im Stadtteil Breddeney wurden dabei die höchsten, in Altenessen die niedrigsten Werte erzielt. Dieses Süd-Nord-Gefälle gilt auch für unbebaute Grundstücke. Für 2010 liegen bereits vorläufige Untersuchungsergebnisse des Gutachterausschusses vor; danach ist die Zahl der insgesamt registrierten Transaktionen leicht auf rd. 3.900 gestiegen. Der Geldumsatz legte um rd. 22 % auf ca. 863 Mio. Euro zu. Die Zahl der verkauften Baugrundstücke ging um etwa 5 % zurück. Bei Wohnbaugrundstücken stieg der Geldumsatz um rd. 2 % auf etwa 37,2 Mio. Euro. Hingegen ging er bei unbebauten Gewerbestandorten auf rd. 12,4 Mio. Euro zurück. Die Zahl der verkauften bebauten Grundstücke blieb auf dem Vorjahresniveau. Jedoch entwickelten sich die Geldumsätze sehr unterschiedlich: Der Umsatz von Einfamilienhausgrundstücken ging um rd. 10 % auf 208 Mio. Euro zurück, während der Umsatz von Mehrfamilienhausgrundstücken um rd. 6 % auf rd. 134 Mio. Euro stieg. Die Zahl der Verkäufe von Wohnungseigentum nahm bei einem Geldumsatz von rd. 196 Mio. Euro (+16 %) um rd. 5 % auf nunmehr etwa 1.520 Verkaufsfälle zu. Zur Preisentwicklung können noch keine Aussagen getroffen werden.
- ❖ Der unabhängige und neutrale Gutachterausschuss für Grundstückswerte schafft jährlich Markttransparenz durch Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktberichte mit detaillierten Umsatz- und Preisanalysen.
- ❖ Neue Wohnbauflächen wird es mit Ausnahme der „Grünen Harfe“ keine mehr geben.

Wohnungsmarkt in Essen

Kernaussagen und Ausblicke

- ❖ Für das Essener Stadtgebiet wurde im Rahmen des RFNP ein Wohnbauflächenpotenzial von 83,6 ha für 1.530 Wohneinheiten (WE) ermittelt. Darüber hinaus gibt es noch Potenziale von 2.440 WE durch Nachverdichtungen im Bestand, Nutzung von Baulücken sowie in kleineren Bebauungsplänen (weniger als 3 ha).
- ❖ Der Stadtumbau erlangt eine immer größer werdende Bedeutung. Das Aufgeben von Infrastrukturflächen, das qualitätsorientierte Umwandeln und Rückbauen von nicht mehr marktfähigen Wohnungsbeständen sind –unter Würdigung städtebaulicher Aspekte– aus gesamtstädtischer Sicht zu betrachten. Aus dem Kontext des Stadtentwicklungsprozesses Essen 2015+ wurde daher eine sogenannte Flächenkonferenz installiert. Im Rahmen eines Monitoring wird eine neu konzipierte Datenbank „Wohnbauflächenkataster“ als aktueller Informationspool verwaltet.
- ❖ Die Zahl der Baulücken hat sich in den letzten 10 Jahren auf 530 halbiert. Das Baulückenpotenzial ist erkennbar genutzt worden und wird auch künftig als interessante Investitionsmöglichkeit dienen.
- ❖ Das Beratungsnetzwerk IdEE-Altendorf soll Grundlagen und Informationen aufzeigen und vermitteln, die dem Einzeleigentümer bei seiner Entscheidungsfindung helfen, seine Immobilie zukunftsfähig und –sicher aufzustellen. Mit Hilfe der Einzeleigentümer sollen in erster Linie nachhaltige Verbesserungen des Wohnumfeldes, Modernisierungen von Immobilien und Steigerungen der Lebensqualität erreicht werden. Moderiert von empirica legt eine Lenkungsgruppe unter Federführung des Amtes für Stadterneuerung und Bodenmanagement die weitere Vorgehensweise fest. Für 2011 sind z.B. Informationsveranstaltungen, Modernisierungsstammtische und Vor-Ort-Sprechstunden geplant.

In Essen-Steele (Bereich Hünninghausenweg) wird derzeit ebenfalls ein Beratungsnetzwerk als Pilotprojekt im Sinne „IdEE“ aufgebaut. Unter Moderation von InWIS GmbH, Bochum und unter Federführung der Steeler Bürgerschaft e.V. haben inzwischen mehrere Arbeitstreffen stattgefunden, ein Runder Tisch „WohnIdEE Hü'weg-Viertel“ wurde als Basis für das lokale Projekt gebil-

det und wird sich mit der Vorbereitung der Auftaktveranstaltung im Juli 2011 beschäftigen.

1.2 Gebäude- und Wohnungsangebot

- ❖ Der Neubau von Wohngebäuden nimmt insgesamt seit 2005 stetig ab; die Daten des Jahres 2010 folgen diesem Trend, liegen aber nur etwas unter den Vorjahreszahlen.
- ❖ Die Zahl der in 2009 neu gebauten Wohnungen ist mit 457 WE die niedrigste seit 1987; in 2010 wurden 355 WE neu gebaut.
- ❖ Essen hat in 2010 rd. 88.000 Wohngebäude, bei etwas mehr als der Hälfte dieser Gebäude handelt es sich um Ein- und Zweifamilienhäuser.
- ❖ Essen hat in 2010 rd. 322.000 Wohnungen, rd. 80 % (rd. 260.000 Wohnungen) befinden sich in Mehrfamilienhäusern.
- ❖ Essen hat aus den Baujahren 1949 bis 1962 rd. 115.000 Wohnungen (= 35,7 % des Gesamtbestandes); nimmt man die Wohnungen der Jahrgänge bis 1970 dazu, liegt der Prozentsatz bei rd. 50.
- ❖ Essen möchte als Kernstadt im Ruhrgebiet seinen Freiraum besonders schützen. Daher werden Neubauaktivitäten vorzugsweise im Bestand z.B. durch gezielten Stadtumbau stattfinden.
- ❖ Quantitativ gesehen ist der Gebäude- und Wohnungsbedarf in Essen gedeckt, zumal es weiterhin Wohnungsleerstände (ca. 5 %) zu verzeichnen gibt. Unter qualitativen Gesichtspunkten besteht jedoch in Teilsegmenten ein dringender Bedarf an Wohnungsneubau (z.B. altengerechte Wohnungen, barrierearme oder barrierefreie Wohnungen, alternative Wohnformen, Komfortwohnungen).
- ❖ Die Eigentümerquote beträgt in Essen 21,5 % (rd. 69.000 Wohnungen); der weitaus größere Teil mit rd. 48.000 Wohnungen befindet sich in Einfamilienhäusern bzw. in Eigentumswohnungen.
- ❖ Das Wohnungsüberangebot (Leerstand) kann zum einen mit dem Bevölkerungsrückgang begründet werden, gleichermaßen können eine Häufung sozialer Problemlagen in einer Nachbarschaft ebenso dazu beitragen wie schlechte städtebauliche Situationen oder der Erhaltungszustand von Gebäuden oder Wohnungen.

Wohnungsmarkt in Essen

Kernaussagen und Ausblicke

Nach den aktuell verfügbaren Daten (Stromzählermethode) aus dem Jahr 2008 betrug der Leerstand in Essen rd. 17.500 Wohnungen. Gegenüber den Vorjahren ist eine stete Abnahme von 6,2 % (2003) auf 5,4 % (2008) zu verzeichnen. Der Leerstand ist ein wichtiger Gradmesser und Hinweisgeber auf problematische Entwicklungen in einzelnen Wohn- oder Stadtquartieren.

- ❖ Der demografische Wandel und damit einhergehend die Differenzierung von Wohnungsteilmärkten wird sich verstetigen. Es gilt nachgefragte (neue) Wohnformen anzubieten bzw. solche Bestände zu sichern und demgegenüber diejenigen Bestände vom Markt zu nehmen, die sich aus den unterschiedlichsten Gründen erkennbar als nicht marktgerecht darstellen.
- Damit sich die wohnungspolitischen Akteure zur Entwicklung von Steuerungsmöglichkeiten und Handlungsstrategien auf verlässliche Datenlagen stützen können ist eine kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung erforderlich.

1.3 Wohnungsbedarf und -nachfrage

- ❖ Die Essener Bevölkerung schrumpft in den letzten 10 Jahren um -4,4 % oder -26.400 Einwohner. Der Bevölkerungsrückgang ist in erster Linie das Ergebnis von Sterbefallüberschüssen aber auch von Wanderungsverlusten. Im Jahr 2009 lebten hier 576.900 Einwohner, in 2010 noch 575.800 Einwohner.
- ❖ In 2010 ist erstmals seit 2004 wieder ein nennenswerter Wanderungsgewinn von rd. 1.000 Personen zu verzeichnen.
- ❖ Ein Blick auf die Entwicklung bis 2025 lässt erkennen, dass die Bevölkerung um weitere -7,2 % bzw. rund -41.450 Personen zurückgehen wird.
- ❖ Der Bevölkerungsrückgang wird begleitet von einer zunehmenden Alterung der Bevölkerung. In den letzten 10 Jahren:

bis 18 Jahre:	-10.000 Personen
18 bis 44 Jahre:	-19.700 Personen
45 bis 64 Jahre:	-2.200 Personen
65 und älter:	+8.300 Personen

Der Anstieg der Seniorenbevölkerung wird sich in Zukunft –in absoluten Zahlen– nicht fortsetzen sondern bis 2025 um -7.600 Personen abnehmen. Je-

doch für die Gruppe der 80jährigen und Älteren wird eine Zunahme von +2.600 (+7,6 %) auf rd. 36.400 Personen prognostiziert.

❖ Prognose für das Jahr 2025:

bis 18 Jahre:	-8.900 Personen
18 bis 44 Jahre:	-15.700 Personen
45 bis 64 Jahre:	-9.300 Personen
65 und älter:	-7.600 Personen

❖ In Essen gibt es geschätzte 7.100 Seniorenwohnungen und acht ambulant betreute Wohngemeinschaften mit 82 Wohnplätzen.

Insgesamt übersteigt die Nachfrage nach altengerechten Wohnungen das vorhandene Angebot; die Wohnformen „Betreutes Wohnen“ bzw. „Wohnen mit Service“ werden bevorzugt nachgefragt.

❖ Für Menschen mit Behinderungen verfügt Essen sowohl im stationären als auch im ambulanten Bereich über ausreichende Angebote.

❖ Der Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund hat sich in den letzten 10 Jahren von 82.400 auf 101.700 (17,8 %) Personen erhöht. Rechnet man die inzwischen erfolgten Einbürgerungen dazu, so liegt der Anteil in Essen bei über 20 %.

❖ Für die Einschätzung des künftigen Wohnungsbedarfs ist die Entwicklung der Privathaushalte die entscheidende Größe. Die Zahl der Haushalte ist in der Zeit von 2000 bis 2008 nahezu gleich geblieben (rd. 295.000) obwohl die Bevölkerungszahlen rückläufig waren. Erst in 2009 ist ein Rückgang auf rd. 293.000 Haushalte zu verzeichnen:

Einpersonenhaushalte:	+4.100 HH
Mehrpersonenhaushalte mit Kindern:	-4.100 HH
Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder:	-2.300 HH

Die Einpersonenhaushalte machen fast die Hälfte aller Essener Haushalte aus.

❖ Prognose IT.NRW für das Jahr 2030:

Einpersonenhaushalte:	-6.200 HH
Mehrpersonenhaushalte mit Kindern:	-5.500 HH
Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder:	+500 HH

Wohnungsmarkt in Essen

Kernaussagen und Ausblicke

- ❖ Für den Bezug einer geförderten (Sozial-)Wohnung ist in der Regel ein Wohnberechtigungsschein (WBS) erforderlich. In 2009 wurden 2.678 WBS erteilt; davon sind
 - rd. 40 % für Einpersonen- und rd. 25 % für Zweipersonenhaushalte
 - rd. $\frac{2}{3}$ der Haushalte lagen mehr als 30 % unterhalb der jeweiligen EinkommensgrenzenZum 31.12.2009 waren insgesamt 2.902 wohnungssuchende Haushalte registriert; davon rd. 53 % für Einpersonen- und rd. 24 % für Zweipersonenhaushalte. Mehr als ein Drittel der wohnungssuchenden Haushalte waren Menschen ab 60 Jahren.
Vorgenannte Situation gilt in etwa auch für das Jahr 2010.
- ❖ Zum 31.12.2010 befanden sich noch 23.393 Wohnungen der verschiedenen Förderwege in der (Sozial-)Bindung. Wohnungen oder Einfamilienhäuser, die von den Eigentümern bewohnt werden, sind hierbei nicht berücksichtigt. Zur Vermittlung waren insgesamt 1.718 Wohneinheiten als „frei“ gemeldet. In dem Segment der großen Wohnungen von über 95 qm war das Angebot mit 7,8 % größer als das des Vorjahres (4,5 %). Dieses positive Ergebnis resultiert zum großen Teil aus zwei fertig gestellten Baumaßnahmen mit großen Wohnungen und zur Vermietung bestimmten „Miet-Einfamilienhäusern“, die in 2010 zur Erstbelegung anstanden.
- ❖ Als weiterer Indikator für die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum gilt die Zahl der Personen, die auf existenzsichernde Hilfen angewiesen sind. In 2009 waren dies 15,9 % der Essener Bevölkerung (2003 = 14,6 %). Die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum wird auch künftig bestehen bleiben.
- ❖ Die öffentliche Wahrnehmung und Bedeutung des Themas „Neue Wohnformen“ nimmt auch in Essen stetig zu; bereits realisierte Projekte erfreuen sich großer Beliebtheit.
Im März 2011 hat die Informations- und Kontaktstelle „Neue Wohnformen“, ein Kooperationsprojekt der Stadt Essen und der Allbau AG, eröffnet, um Interessierte zu beraten und Kontakte zwischen Initiativen, Interessenten, Haus- und Grundstückseigentümern, Architekten und Investoren zu vermitteln. Dabei wird Wert auf eine enge Zusammenarbeit mit den städtischen Dienststellen und ggf. auch mit externen Fachleuten gelegt, die dann solche

Nachfragegruppen oder Projektgemeinschaften bei Bedarf begleiten und beraten sollen.

1.4 Mietenentwicklung in Essen

- ❖ Nach einer Modellrechnung umfasst der jährliche Mietenumsatz in Essen für geschätzte rd. 220.000 nicht preisgebundene Mietwohnungen etwa 1,14 Mrd. Euro.
- ❖ Mietspiegel als Orientierungshilfe für die am Mietgeschehen Beteiligten sorgen in Essen seit 1975 regelmäßig für Transparenz auf diesem Marktsegment und leisten einen wesentlichen Beitrag zum Mietfrieden in der Stadt. Während die Mieten im Landesdurchschnitt seit Jahren zum Teil deutlich steigen, sind sie in Essen zu Beginn des Jahrtausends gesunken, danach nur geringfügig gestiegen.
- ❖ Die Bedeutung energetischer Modernisierungen im Wohnungsbestand nimmt immer stärker zu und soll daher als Merkmal in den Mietspiegel aufgenommen werden. Es wird derzeit ein Modell entwickelt, bei dem solche Aspekte berücksichtigt werden können.
- ❖ Nachdem der Mietspiegel 2009 neu aufgestellt wurde, steht in 2011 eine Fortschreibung an; eine erneute Datenerhebung wird ressourcenabhängig erst in den nächsten Jahren wieder erfolgen können.

1.5 Wohnen und Energiesparen

- ❖ Da auf den Gebäudebestand rd. 40 % des deutschen Endenergieverbrauchs und etwa ein Drittel der CO₂-Emissionen entfallen, wird der energetischen Gebäudesanierung und dem energieeffizienten Bauen ein hoher Stellenwert eingeräumt.
- ❖ Zur Erreichung des Ziels, bis zum Jahr 2050 einen klimaneutralen Gebäudebestand geschaffen zu haben, setzen unter anderem die aktuelle EnEV als Teil des Baurechts, die Heizkostenverordnung als Regelung zum bestehenden Mietrecht sowie das EEG mit seinen Regelungen für die Stromerzeugung durch erneuerbare Energien entsprechende Rahmenbedingungen.
- ❖ Dem Thema „Umwelt- und Klimaschutz“ wird seitens der Stadt Essen bereits seit Jahren große Bedeutung beigemessen. Nicht zuletzt die Verleihung des

Wohnungsmarkt in Essen

Kernaussagen und Ausblicke

European Energy Awards im Januar 2011 macht die Klimaschutzaktivitäten und die Erfolge der Stadt Essen und auch ihrer Konzerntöchter deutlich.

- ❖ Im Rahmen der Kampagne für die Bewerbung zur InnovationCity Ruhr® wurde die Dachmarke klima|werk|stadt|essen entwickelt.

Die aus der Bewerbung gewonnenen Erfahrungen und entwickelten Konzepte/Maßnahmen und vor allem die Kooperationsangebote sollen „unter diesem Dach“ in die Gesamtstrategie des Integrierten Energie- und Klimakonzepts (IEKK) zur Bündelung aller Aktivitäten zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung einfließen.

1.6 Fazit

Die Angebotspalette des Essener Wohnungsmarktes ist vielfältig, so dass sich hier im Wesentlichen alle Nachfragegruppen adäquat mit Wohnraum versorgen können. Die Mieten in Essen sind stabil. Es sind auch wieder erste Wandergewinne zu verzeichnen.

Den bisherigen Erkenntnissen des Stadtentwicklungsprozesses Essen 2015+ folgend, soll insbesondere das qualitätsvolle Wohnraumangebot erweitert und dies wiederum vor allem im Wege der Innenentwicklung bzw. des Stadtumbaus erreicht werden. Dabei sind die Wohnwünsche spezieller Nachfragergruppen wie z.B. älterer oder behinderter Menschen, Familien mit Kindern, Haushalte mit geringem Einkommen genauso zu beachten, wie die der Besserverdienenden oder z.B. derjenigen Interessenten, die für sich „neue Wohnformen“ anstreben.

Städtisches Handeln wird sich auch künftig auf die bewährte Zusammenarbeit mit den Essener Wohnungsunternehmen konzentrieren und darüber hinaus auf die Aktivierung der Einzeleigentümer zur Investition in ihre Bestände Wert legen.

2. Der Immobilienmarkt

2.1 Transparenz auf dem Immobilienmarkt

2.1.1 Marktberichte

Immobilien sind für die Bürger, die Wirtschaft und das Gemeinwesen Vermögenswerte, die in einem engen Beziehungsgeflecht stehen. Die Werte der Immobilien und deren zeitliche Veränderungen sind unter anderem Grundlagen für Abgaben, Steuern und Beiträge. Der Immobilienmarkt gilt schon lange als wesentlicher Wirtschaftsfaktor und genießt daher vor allem in den großen Städten besondere Aufmerksamkeit.

Da Immobilien in der Regel größere Investitions- und Vermögenspositionen darstellen, unterliegen Beobachtung und Berichterstattung des Immobilienmarktes hohen Anforderungen; insbesondere wird Wert auf Objektivität und Neutralität gelegt. Neben einigen privatwirtschaftlichen Einrichtungen wie z.B. den Verbänden der Wohnungsunternehmen und der Immobilienmakler, Bausparkassen und Researchinstituten gibt es in Deutschland eine Organisation, die sich um die Transparenz auf dem Grundstücksmarkt kümmert – den **Gutachterausschuss für Grundstückswerte**. Der Gutachterausschuss verbindet privatwirtschaftliches Know-how von Immobilienexperten mit der Unabhängigkeit und Kompetenz einer staatlichen Einrichtung – ohne jede politische Einflussnahme. Nähere Ausführungen zum Gutachterausschuss finden sich auf Seite 23.

Grundstücksmarktberichte leisten einen wesentlichen Beitrag zum Verbraucherschutz, denn sie verschaffen entsprechend dem Willen des Gesetzgebers Laien und Fachleuten einen tiefen Einblick in den Grundstücksmarkt. Sachverständige schätzen den Bericht darüber hinaus wegen seiner zahlreichen Daten, die für eine Verkehrswertermittlung unerlässlich sind. Die Grundstücksmarktberichte der meisten nordrhein-westfälischen Gutachterausschüsse sind kostenfrei im Internet verfügbar (www.boris.nrw.de); lediglich

Wohnungsmarkt in Essen

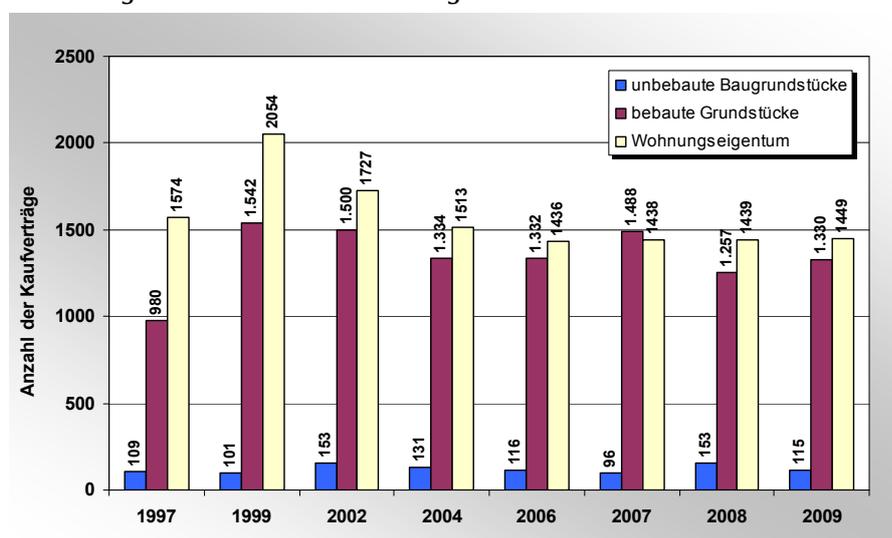
Der Immobilienmarkt

die von Wertermittlungssachverständigen zur Gutachtenerstellung benötigten Daten sind kostenpflichtig.

2.1.2 Volumen des Grundstücksmarkts in Essen

Einen ersten Überblick über den Essener Grundstücksmarkt geben die nachstehenden Abbildungen. Sie stammen aus dem Grundstücksmarktbericht 2010 des Gutachterausschusses für Grundstücke in der Stadt Essen.

Abbildung 1: Anzahl der Kaufverträge 1997 bis 2009



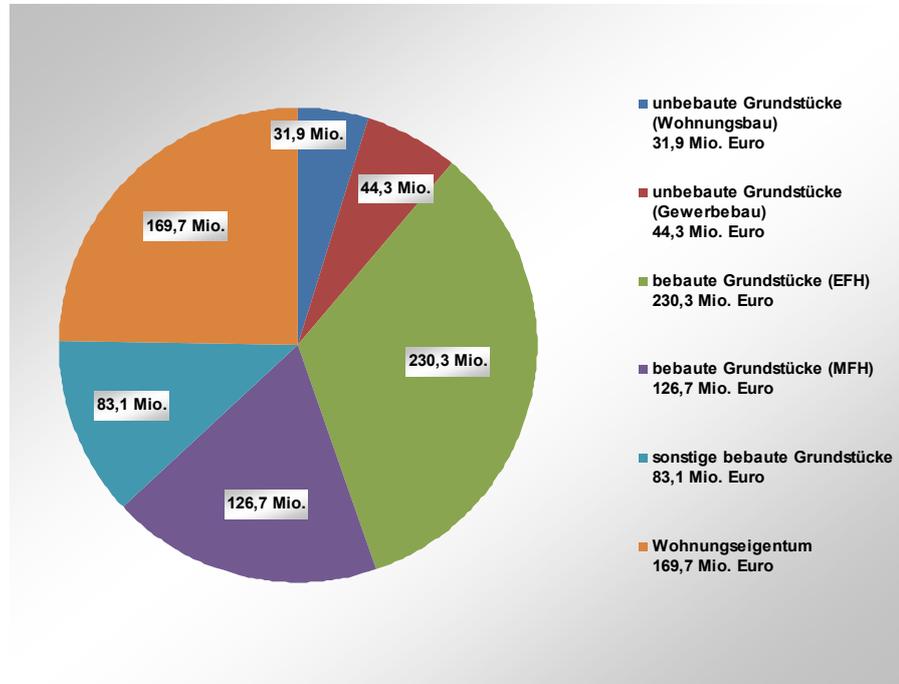
Quelle: Grundstücksmarktbericht 2010

Neben den vorgenannten Gruppen von Vertragsarten werden noch Verträge über die Bildung von Teileigentum, sonstige Verträge sowie Zwangsversteigerungen registriert. Insgesamt wurden 3.858 Kaufverträge im Jahr 2009 (3.840 Kaufverträge in 2008 und 4.036 Kaufverträge in 2007) erfasst.

Anzahl der Kaufverträge seit 2004 relativ konstant

Der damit im Jahre 2009 ausgelöste Geldumsatz beläuft sich auf jährlich rd. 710 Mio. Euro. Eine Verteilung auf die genannten Vertragsarten stellt sich wie folgt dar:

Abbildung 2: Geldumsatz 2009



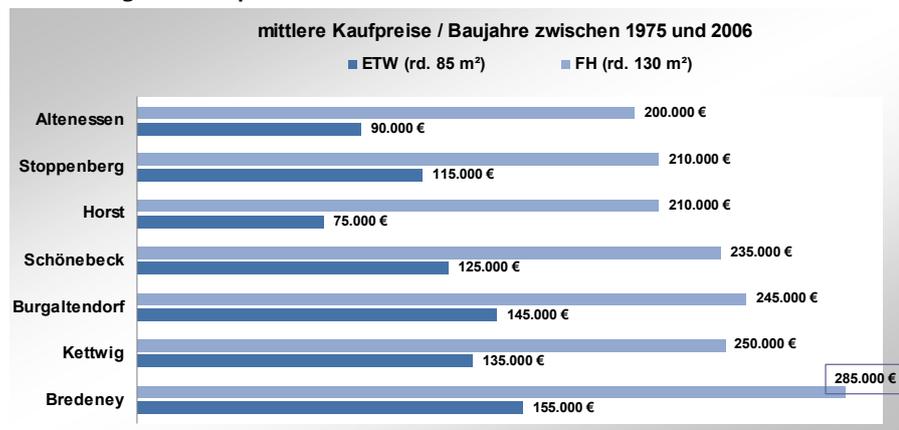
Geldumsatz
rd. 710 Mio. Euro

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2010

2.1.3 Preisniveau in Essen

Die nachstehende Übersicht enthält für ausgewählte Stadtteile Preise für Einfamilienhäuser sowie für Wohnungseigentum.

Abbildung 3: Kaufpreise für bebaute Immobilien 2009



Quelle: Grundstücksmarktbericht 2010

Für die übrigen Stadtteile und andere Baujahrguppen einschließlich Neubauten enthält der Grundstücksmarktbericht Durchschnittspreise und weiter

Wohnungsmarkt in Essen

Der Immobilienmarkt

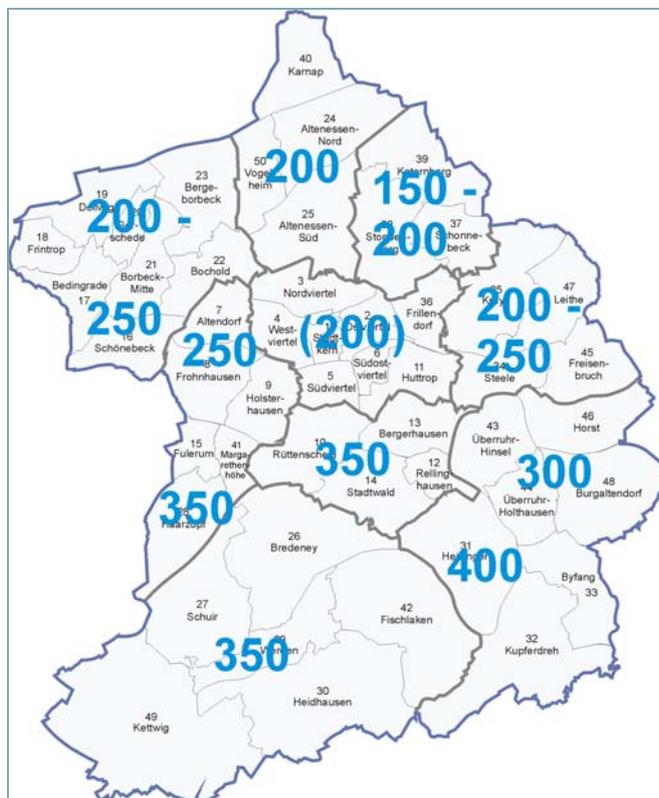
gehende Informationen. Außerdem sind die unterschiedlichen Preisniveaus grafisch dargestellt (Karte 1, Seite 22).

2.1.4 Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte sind Durchschnittswerte für unbebaute Grundstücke. Abgeleitet werden sie auf der Grundlage der Kaufpreissammlung. Sie werden in Essen ermittelt für lagetypische Grundstücke, deren maßgeblich wertbestimmende Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Erschließungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzbarkeit sowie Zuschnitt hinreichend festgelegt sind. Veröffentlicht werden die Bodenrichtwerte jährlich unter www.boris.nrw.de; hier sind auch die übrigen derzeit etwa 30.000 Bodenrichtwerte in Nordrhein-Westfalen kostenfrei abrufbar.

Auf der Basis dieser Bodenrichtwerte wurde das in der nachstehenden Karte dargestellte Bodenwertniveau im Essener Stadtgebiet ermittelt.

Karte 1: Bodenwertniveau 2009 für Einfamilienhausgrundstücke



Bodenwertniveau:
150 bis 400 Euro

Quelle: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Essen

2.1.5 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte

Landesbehörde

In Nordrhein-Westfalen wurden im Jahre 1960 die derzeit 77 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte bei den kreisfreien Städten, den Kreisen und später auch bei den großen kreisangehörigen Städten eingerichtet. Als Behörde des Landes ist der Gutachterausschuss ein selbstständiges, unabhängiges, an keinerlei Weisungen gebundenes, marktkundiges und sachverständiges Kollegialgremium. Die Bezirksregierung bestellt die ehrenamtlich tätigen Sachverständigen für jeweils 5 Jahre. Die interdisziplinäre Zusammensetzung des Ausschusses garantiert Marktnähe und fachliche Unabhängigkeit. Rechtliche Grundlagen für die Tätigkeit des Ausschusses sind u. a. das Baugesetzbuch und die Gutachterausschussverordnung NRW. Die wichtigsten Aufgaben der Gutachterausschüsse:

- ❖ Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- ❖ Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert unbebauter und bebauter Grundstücke sowie Rechte Dritter an Grundstücken
- ❖ Ableitung der Bodenrichtwerte
- ❖ Ableitung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- ❖ Herausgabe der Grundstücksmarktberichte
- ❖ Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte

Marktanalyse
durch den
Gutachterausschuss

Um diese umfangreichen Aufgaben erfüllen zu können, erhalten die Gutachterausschüsse aufgrund der Rechtsvorschrift im Baugesetzbuch Kopien jedes Kaufvertrags, der in dem jeweiligen räumlichen Zuständigkeitsbereich beurkundet wird. Zusammen mit weiteren, z.B. vom Erwerber der Immobilien gegebenen Informationen analysiert der Gutachterausschuss, warum die jeweilige Immobilie zu dem beurkundeten Kaufpreis veräußert wurde. Alle Informationen werden zur Kaufpreissammlung zusammengefasst. Zur Analyse des Marktgeschehens werden die Auswertungen der Kaufpreissammlung z.B. als Grundstücksmarktbericht oder als Bodenrichtwertkarte veröffentlicht. Dabei wird der Datenschutz streng beachtet. Aus den Veröffentlichungen kann niemand Rückschlüsse auf einzelne Grundstücksverkäufe ziehen.

Wohnungsmarkt in Essen

Der Immobilienmarkt

Die Gutachterausschüsse haben ihre Geschäftsstellen in Nordrhein-Westfalen bei den Gebietskörperschaften (Städte, Kreise) eingerichtet. In Essen findet sich die Geschäftsstelle beim Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement. Detaillierte Informationen über den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Essen sind unter der Adresse www.gutachterausschuss.essen.de verfügbar.

2.2 Wohnbauflächenpotenziale

2.2.1 Das Instrument des Regionalen Flächennutzungsplanes

Die Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen haben eine Planungsgemeinschaft gegründet und 2005 mit den Vorarbeiten zur Aufstellung eines gemeinsamen Regionalen Flächennutzungsplans (RFNP) begonnen.

Das Planverfahren wurde 2007 formal eingeleitet. Mit Erlass vom 18.11.2009 hat das Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen die Genehmigung gemäß § 25 Abs. 4 Landesplanungsgesetz im Einvernehmen mit den anderen fachlich betroffenen obersten Landesbehörden (Ministerium für Bauen und Verkehr, Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz sowie Innenministerium) mit verschiedenen Maßgaben, Ausklammerungen, Versagungen und Hinweisen erteilt. Nach übereinstimmenden Beitrittbeschlüssen der sechs Städte zu den Genehmigungsaufgaben und mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Gesetzes- und Verordnungsblatt des Landes sowie durch die ortsübliche Bekanntmachung in den Städten der Planungsgemeinschaft ist der Plan im Frühjahr 2010 in Kraft getreten. Der Regionale Flächennutzungsplan für die "Städteregion Ruhr" führt zwei bislang getrennte Planungsebenen – die Regionalplanung und die vorbereitende Bauleitplanung der Gemeinden – in einem integrierten Plan zusammen: Er ersetzt die sechs kommunalen Flächennutzungspläne und die entsprechenden räumlichen Ausschnitte der Regionalpläne für die Regierungsbezirke Arnsberg, Düsseldorf und Münster. Durch den RFNP wird die Regionalplanung kommunalisiert und eine Planungsebene eingespart. D.h. der Plan übernimmt gleichzeitig die

6 Ruhrgebietsstädte
als
Planungsgemeinschaft

RFNP
vereint zwei
Planungsebenen

RVR erstellt künftig eigenen Regionalplan für das Verbandsgebiet

Funktion eines Regionalplans und eines gemeinsamen Flächennutzungsplans. Damit ist er auch direkte Entwicklungsgrundlage für die städtischen Bebauungspläne der einzelnen Kommunen und ferner beachtlich bei baulichen Vorhaben im Außenbereich.

Im 2010 neu gefassten Landesplanungsgesetz ist das Instrument des Regionalen Flächennutzungsplans nicht mehr enthalten. Für den RFNP der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr existiert aber eine Überleitungsvorschrift. Danach erhält die Planungsgemeinschaft die Befugnis, bis zum abschließenden Planbeschluss eines Regionalplans durch den Regionalverband Ruhr (RVR) Änderungen und Ergänzungen des RFNP durchzuführen. Nach dem Gesetz zur Übertragung der Regionalplanung für die Metropole Ruhr auf den Regionalverband Ruhr vom 5. Juni 2007 ist die Regionalplanungskompetenz am 21. Oktober 2009 auf den RVR übergegangen. Der RVR wird somit zukünftig einen eigenen Regionalplan für das Verbandsgebiet aufstellen, der dann den regionalplanerischen Teil des RFNP ersetzen wird. Der bauleitplanerische Teil des RFNP kann nach dem Außerkrafttreten der regionalplanerischen Inhalte als gemeinsamer Flächennutzungsplan fortgeführt werden.

2.2.2 Darstellung neuer Wohnbauflächen im RFNP

Wohnungsbedarf im RFNP über Potenzialflächenansatz

Zur Ermittlung des künftigen Wohnungsbedarfs im RFNP wurde aufgrund der vielfältigen Einflussfaktoren und der schwierig kalkulierbaren Abhängigkeiten der erforderlichen Bestimmungsfaktoren (z.B. Entwicklung der Bevölkerungs-/Haushaltszahlen, Wohnungsleerstand, Wohnstandortqualität, Verfügbarkeit von Baugrundstücken) auf eine detaillierte Prognose des Flächenbedarfs verzichtet.

Stattdessen wurde für die Ausweisung der Wohnbauflächen im RFNP der Potenzialflächenansatz gewählt. Er berücksichtigt die Belastbarkeit des Planungsraumes und wird damit den spezifischen Rahmenbedingungen im dicht besiedelten Ballungskern gerecht.

Im Gegensatz zum traditionellen Prognoseansatz, der versucht, die errechneten Flächenbedarfe im Plan darzustellen, wurden beim Potenzialflächenan-

Wohnungsmarkt in Essen

Der Immobilienmarkt

satz zunächst die vorhandenen – voraussichtlich 2010 noch verfügbaren – Wohnbauflächenpotenziale identifiziert und bilanziert. Dies sind:

- ❖ bisher ungenutzte Potenziale in rechtskräftigen Bebauungsplänen
- ❖ nicht bebaute Wohnbauflächenreserven im bisherigen FNP (nach Überprüfung aus heutiger Sicht)
- ❖ Wohnungsbaupotenziale durch Umnutzung brach gefallener Flächen (vor allem Industrie- und Bergbauflächen) sowie
- ❖ Abrundungs- und Ergänzungsflächen im Anschluss an vorhandene Siedlungsbereiche.

Daneben erfolgte eine Auswertung der in den Städten vorliegenden thematischen, teilräumlichen oder gesamtstädtischen Stadtentwicklungskonzepte, Masterpläne, Freiraumentwicklungskonzepte und sonstigen räumlichen Ordnungskonzepte. Die ermittelten Flächen wurden auf ihre Eignung als Wohnbaufläche überprüft und mit den Darstellungen der kommunalen Landschaftspläne und den freiraumbezogenen Inhalten der Regionalpläne sowie mit den Zielvorstellungen des Masterplans Emscher Landschaftspark 2010, den bisherigen Zielaussagen der Ruhrtalinitiative und den Zieldarstellungen des Masterplans zur Umgestaltung des Emschersystems abgeglichen.

Entsprechend der Logik des Potenzialflächenansatzes erfolgte eine Überprüfung der bisherigen Wohnbauflächenausweisungen in den kommunalen Flächennutzungsplänen, die in Einzelfällen auch zur Rücknahme von Bauflächen zugunsten von Freiraumdarstellungen führte. Hierbei hat gemäß der Zielsetzung des RFNP die Innenentwicklung (Brachflächenrecycling, Schließung von Baulücken sowie Maßnahmen im Bestand) Vorrang vor der Außenentwicklung.

Aufgrund der RFNP-Darstellung (Maßstab 1:50.000) wurden grundsätzlich nur solche Wohnbaupotenzialflächen ausgewählt, die eine Größe von mehr als drei Hektar (ha) haben. Zusätzlich wurden Flächen <3 ha dann als Wohnbaupotenziale ergänzt, wenn durch die Planung eine Neuinanspruchnahme von Freiraum erfolgt. Ergänzend zum für die Planungsgemeinschaft der Städteregion Ruhr gewählten Potenzialflächenansatz im RFNP wurde für die Stadt Essen eine Wohnungsnachfrageanalyse 2015+ im Rahmen des Stadtentwicklungsprozesses bei der InWIS GmbH in Auftrag gegeben. Diese Studie

bildete eine wichtige Grundlage für die Ermittlung der RFNP-Wohnbauflächenpotenziale sowie für die zukünftige Wohnsiedlungsflächen- und Wohnungspolitik in der Stadt Essen.

Im Ergebnis liegt für den RFNP eine – unter Einbeziehung der politischen Ebene – regional abgestimmte Wohnbauflächenkonzeption vor.

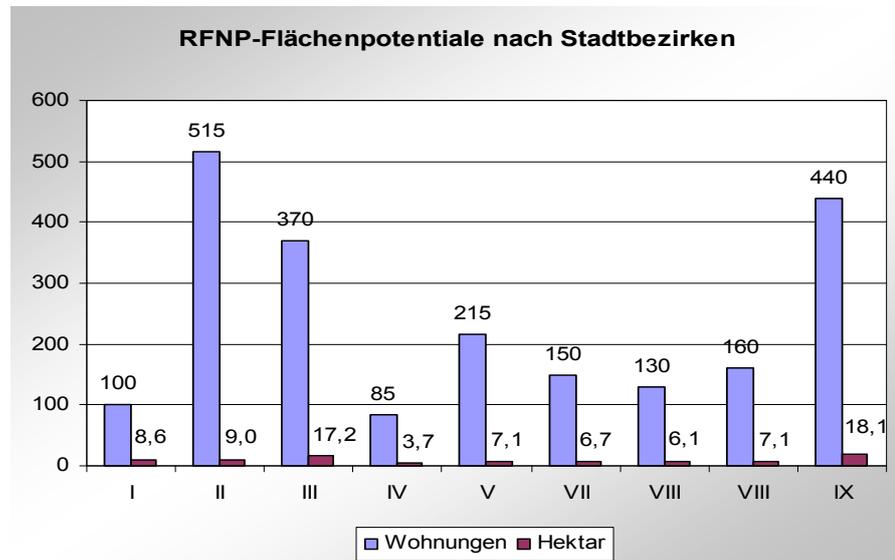
Für jede identifizierte Potenzialfläche wurde die Anzahl der möglichen Wohneinheiten vor dem Hintergrund der spezifischen Fläche, ihrer städtebaulichen Situation sowie ggf. vorliegender detaillierter Konzepte abgeschätzt. Die Potenzialflächen stellen sich dabei sehr unterschiedlich dar. Die verschiedenen Planungen umfassen neben Flächen mit verdichteter Bauweise vor allem Flächen für den Ein- und Zweifamilienhausbau mit entsprechend geringerer Dichte. Dies ist auf den strukturellen Nachholbedarf am Wohnungsmarkt in der Region zurückzuführen, da im Bestand ein hoher Anteil Mietwohnungsbau in verdichteter Form zu finden ist und Nachfrage vor allem nach Ein- und Zweifamilienhäusern besteht.

Die im Rahmen des RFNP ermittelten Wohnbauflächenpotenziale für das Essener Stadtgebiet sind auf Seite 147 (Tabelle 10 mit aktuellem Stand) aufgelistet.

Mit dem RFNP existiert nunmehr eine regional abgestimmte Wohnbauflächenkonzeption

Die einzelnen Essener Flächenpotenziale sind im Anhang aufgelistet

Abbildung 4: RFNP-Flächenpotenziale



Quelle: Stadt Essen; Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Wohnungsmarkt in Essen

Der Immobilienmarkt

Insgesamt sind im RFNP **83,6 ha als Wohnbaupotenzialflächen** für die Stadt Essen aufgeführt, die nach derzeitigem, aktualisiertem Planungsstand **1.530 Wohneinheiten (WE)** Platz bieten. Bei der angegebenen Anzahl an Wohneinheiten handelt es sich um kalkulatorische Größen. Die Aufstellung enthält Flächen >3 ha sowie weitere Freiraum in Anspruch nehmende Wohnbauflächen sowie z. T. Projektgebiete (z.B. Brachflächen), bei denen über die kleinteilige Nutzungsstruktur noch nicht im Detail entschieden ist.

Darüber hinaus bestehen weitere Wohnbaupotenziale durch Nachverdichtungen im Bestand, durch die Nutzung von Baulücken nach § 34 BauGB sowie noch nicht bebaute Potenziale in bestehenden Bebauungsplänen, die <3 ha sind. Diese werden im RFNP für die Stadt Essen mit **2.440 Wohneinheiten** beziffert. Von größter Bedeutung sind insbesondere die Weiterentwicklung und Verbesserung der vorhandenen Wohnungsbestände, besonders im Hinblick auf die sich verändernden Anforderungen im Zuge des demografischen Wandels.

Weitere
Wohnbaupotenziale

2.2.3 Potenzialflächen durch verbindliche Bauleitplanung

Die im RFNP dargestellten Wohnbauflächenpotenziale werden ergänzt um Potenzialflächen, die durch die verbindliche Bauleitplanung entwickelt wurden und werden und die faktisch noch nicht bebaut sind. Dabei handelt es sich um ältere rechtsverbindliche B-Pläne aus den Jahren 2000-2007, aktuelle rechtsverbindliche Bebauungspläne aus dem Zeitraum von 2008 bis 2010 und solche, die sich im Arbeitsprogramm für die Jahre 2010-2011 befinden. Pläne vor 2000 wurden nicht weiter betrachtet, bieten aber eine nicht näher bezifferbare Größenordnung weiterer Flächenpotenziale.

Aus der ersten Periode resultieren ca. 560 Wohneinheiten, aus der zweiten ca. 620 WE und aus dem laufenden Programm ca. 615 WE, in der Summe also rd. 1.800 Wohneinheiten.

Die Struktur der knapp 25 Plangebietsflächen weist doppelt so viele Anteile größerer (größer/gleich 100 WE) als mittlerer (größer/gleich 50-99 WE) und deutlich mehr kleinere (kleiner/gleich 49 WE) WE-Volumina auf. Der Schwerpunkt der Flächenentwicklung liegt somit eher in kleinen Plangebieten. Der

Überwiegend kleine Plangebiete in der nördlichen Stadthälfte

Siedlungsstruktur folgend konzentrieren sich die Potenzialflächen in der nördlichen Stadthälfte.

Ab dem Jahr 2009 wurde das Instrument des **B-Plans der Innenentwicklung** angewendet, das erleichterte Verfahrensanforderungen stellt und eine zügigere Aufstellung von Bauleitplänen ermöglicht. Die Hälfte aller Verfahren wurden ab diesem Zeitpunkt gemäß § 13a BauGB durchgeführt.



Planungsentwurf „Ringstr.“

Die Stadt bietet zur Angebotserweiterung größere und kleinere neue Wohnstandorte für Ein- und Zweifamilienhäuser in unterschiedlichen Lagen, tlw. gemischt mit Geschosswohnungsbau an. Sie reichen von Bestandsergänzungen in Karnap und Katernberg, einer energieoptimierten Klimaschutzsiedlung in Bergeborbeck über die Nachnutzung eines ehemaligen Krankenhausstandortes in Bochold bis zur einer großen Maßnahme in Steele Horst mit 150 Wohneinheiten. Neben diesen eher

konventionellen Wohngebieten werden auch attraktive Standorte am Baldeysee und am Kettwiger Stausee entwickelt, die das Thema „Wohnen am Wasser“ besetzen.

In Kettwig verbindet sich am Ort der historischen Kammgarnspinnerei ein neues Wohnquartier mit bereits umgenutzten Denkmälern und einem im Rahmen der Kulturhauptstadt zu etablierenden Kreativquartier. In Kupferdreh entsteht ein interessanter Mix aus Haus- und Wohnungstypen um die Kunstakademie und an einer neuen Verbindungsachse vom Kupferdreher Markt zum See. Im Stadtumbauegebiet Bochold/Altendorf baut die Allbau AG neue Stadthäuser am geplanten Niederfeldsee. Mit dem Universitätsviertel/Grüne Mitte Essen wird in unmittelbarer City-Lage ein die Vorteile der Infrastruktur nutzender Wohnort angeboten. Im nördlich der Universität gelegenen „Thurmfeld“ weisen Planungsüberlegungen des Werkbundes mit ihren Haus- und Nutzungskonzepten den Weg in das 21. Jahrhundert.

Das Kapitel 2.5 ab Seite 37 beschreibt die quantitative Bedeutung des Stadtumbaus in seinen verschiedenen Ausprägungen für die Bereitstellung von Potenzialflächen für den Wohnungsbau. Hier wird die Transformation nicht mehr marktfähiger Wohnungsbestände angesprochen. Daneben ergeben sich Entwicklungschancen aus der zunehmenden Aufgabe von **Infrastrukturflächen** im weitesten Sinne. Dazu zählen Schulen, Kindertageseinrichtungen, Übergangsheime, kirchliche Einrichtungen (Kirchen, Gemeindezentren, Kindergärten) und Flächen für sportliche Zwecke. Näherungsweise wird es sich um mindestens 100 Standorte verstreut über das Stadtgebiet handeln.

Für diese Infrastrukturflächen eine aus gesamtstädtischer Sicht sinnvolle Nachnutzung zu finden ist eine anspruchsvolle Aufgabe, die unter Beachtung und Überprüfung sektoraler Entwicklungsplanungen zu bearbeiten ist. Aus dem Kontext des Stadtentwicklungsprozesses Essen 2015+ wurde daher eine sogenannte Flächenkonferenz einberufen, die sich auf Amtsleiterebene kontinuierlich mit der Systematisierung und Priorisierung von Nachnutzungen beschäftigt. Welches Potenzial an Wohnbauflächen dadurch erschlossen werden kann, ist zurzeit noch nicht absehbar. Aufgrund der bisherigen Erfahrungen mit Flächen der katholischen und evangelischen Kirche lässt sich für diese zumindest ableiten, dass sie eine wichtige Rolle spielen werden, da ihre Standorte integriert im Siedlungszusammenhang liegen und für den Wohnungsbau prädestiniert sind.

2.2.4 Wohnbauflächen-Monitoring

Die zukünftige Entwicklung von neuen Baugebieten in der Stadt Essen wird sich entsprechend den Zielen des RFNP vorwiegend auf Innenbereichsflächen konzentrieren.

Um eine nachfragegerechte Wohnraumversorgung und die hierfür erforderliche Mobilisierung der vorhandenen Innenbereichspotenziale sowie der im RFNP dargestellten „Außenbereichspotenziale“ zu erreichen, sollen die vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale im gesamten Stadtgebiet im Rahmen eines Monitoring detailliert ermittelt und in einer stetig zu aktualisierenden Datenbank verwaltet werden („Wohnbauflächenkataster“).

Neue Wohnstandorte
in integrierten Lagen
durch Stadtumbau

Flächenkonferenz

Neue Datenbank:
Wohnbauflächenkataster

Monitoring bedeutet hier Raubeobachtung durch die laufende Erfassung und Auswertung raumbedeutsamer Entwicklungen und Tatbestände zur Steuerung der Stadtentwicklung.

Die Grundlagen der zu erhebenden Datenbasis wurden in einem Arbeitskreis der Fachbereiche³ 61 und 68 gemeinsam definiert. Die weitere inhaltliche Konzeption, der Aufbau der Datenbankstruktur sowie die Verwaltung der Datenbank zum Wohnbauflächen-Monitoring werden durch den Fachbereich 61 erfolgen. Hierbei können Synergieeffekte mit dem vom Fachbereich 68 gepflegten Baulückenkataster genutzt werden.

Der Aufbau dieser neu konzipierten Datenbank erfordert eine detaillierte Untersuchung der Wohnbauflächenpotenziale im gesamten Essener Stadtgebiet. Bereits vorhandene Informationen zu Wohnbauflächenpotenzialen sollen gebündelt und in die Datenbank integriert werden (z.B. aktuelle Planungen). Weiterhin ist für die Grundlagenermittlung zum „Wohnbauflächenkataster“ insbesondere eine detaillierte und umfassende Untersuchung der vorhandenen Bebauungspläne sowie der Gebiete nach § 34 BauGB hinsichtlich unausgeschöpfter Wohnbaureserven erforderlich. Ergänzend sind die darüber hinausgehenden RFNP-Potenzialflächen sowie mögliche Stadtumbaupotenziale im Bestand einzubeziehen. Hierzu zählen Brachflächen sowie solche Flächen, auf denen -aufgrund der demografischen Entwicklung- bisherige Nutzungen aufgegeben werden und die zukünftig für eine Wohnbebauung zur Verfügung stehen sollen (z.B. Infrastrukturflächen von ehemaligen Kirchen, Schulen etc.).

Hierauf aufbauend ist eine Betrachtung und ggf. Bewertung der identifizierten Wohnbaupotenzialflächen hinsichtlich verschiedener Kriterien (z.B. Lage-, flächen-, umweltbezogene Eigenschaften, Erschließung, Planungsrecht, Mobilisierungsaufwand) erforderlich. Die Datenbasis soll flexibel an aktuelle Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt anzupassen sein, so dass auch nachträglich weitere Bausteine in die Datenbankstruktur integriert werden kön-

³ die Ämterbezeichnungen sind auch aus der Mitgliederaufstellung ersichtlich (vor dem Inhaltsverzeichnis)

Wohnungsmarkt in Essen

Der Immobilienmarkt

nen. Die Ergebnisse der flächenspezifischen Analyse werden in die Datenbank eingespeist.

Die Datenbank kann als Basis für die Entwicklung von Vermarktungsstrategien dieser Wohnbauflächenpotenziale dienen. Hierbei wird die Zielgruppeneignung der Flächen als ein wichtiger Aspekt eingestuft, um strategische Handlungsfelder bzw. -empfehlungen für den kommunalen Wohnungsmarkt abzuleiten. Hierzu können ebenso die Ergebnisse der Wohnungsnachfrage-Analyse 2015+ für die Stadt Essen (InWIS) herangezogen werden.

Insgesamt betrachtet soll das Wohnbauflächenkataster -als aktueller und flexibler Informationspool- ein nachfragegerechtes Flächenmanagement zur nachhaltigen Wohnbauflächenversorgung der Bevölkerung in der Stadt Essen ermöglichen.

Die Wohnbauflächen-Datenbank wird, ergänzend zur stadtinternen Potenzialanalyse, auch als Informationsquelle für die stadtübergreifende Raumanalyse dienen. Somit ist auch eine Verknüpfung mit den erforderlichen Daten zur Erhebung der Potenziale im Rahmen des Siedlungsflächen-Monitorings durch den Regionalverband Ruhrgebiet als Träger der Regionalplanung vorgesehen.

Die erstmalige Datenerhebung der planerischen Reserven für Wohn-, Gewerbe- und Industrieflächen erfolgte Anfang 2011 mit Hilfe des Flächeninformationssystems Ruhr (ruhrFIS) und soll in einem Turnus von 3 Jahren fortgeführt werden.

Generell ist auch für den RFNP eine Raumbeobachtung verpflichtend. Hierzu dient die Datenbank als Grundlage, ein geeignetes System der Raumbeobachtung der RFNP-Wohnbauflächenpotenziale zu etablieren, mit dem die Angebotssituation der Wohnbauflächen im Verhältnis zur Nachfrage laufend analysiert werden kann. Hiermit können planerische Anpassungen durch Planänderungen vorbereitet oder geeignete regionale Strategien entwickelt werden. Eine Fortschreibung der Wohnbauflächenpotenziale für die Angebotsseite (Flächenreserven in Potenzialflächen >3 ha, Reserven in kleineren Flächen bei Inanspruchnahme von Freiraum, Baulücken) und für die Bedarfsseite (Bauer-

Datenbankverknüpfung
mit regionalen
Planungsbetrachtungen

tigstellungen der letzten Jahre, ggf. Baugenehmigungen, ggf. Haushalts- bzw. Wohnungsbedarfsprognose) ist daher erforderlich.

2.3 Baulücken

Ein weiteres Potenzial für den Wohnungsmarkt besteht in den Baulücken. Diese sind Flächen in einer Größe von 1 bis 2 Wohnbaugrundstücken ortsüblicher Größe, die bereits erschlossen jedoch bisher nicht bebaut sind. Ziel ist es, diese Baulücken zu schließen, um einerseits die städtebauliche Qualität in den Nachbarschaften zu erhöhen. Andererseits kann durch Nutzung des vorhandenen Wohnungsbaupotenzials die Inanspruchnahme von Grün- und Freiflächen reduziert werden.

Foto 1: Baulücke (vorher/nachher)



Für das Stadtgebiet Essen bietet das Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement ein kundenorientiertes Informationsangebot über Baulücken im Internet an.



Durch Veröffentlichung vorhandener Baulücken sollen Bauwillige und Grundstückseigentümer dazu animiert werden, ungenutzte Bauflächen zu bebauen. Bauwilligen

bietet das umfangreiche Datenmaterial die Möglichkeit, interessante Wohnbauflächen zu finden. Sie erhalten Informationen zur Lage und Größe der Fläche, Angaben zu Infrastruktur und Umgebung und vieles mehr. Anhand von Fotos können Baulücke und Nachbarbebauung bequem von zu Hause aus „besichtigt“ werden.

Wohnungsmarkt in Essen

Der Immobilienmarkt

Über das Geoinformationssystem der Stadt Essen (GIS) werden die Baulücken grafisch dargestellt. Im GIS können u. a. die für die Fläche geltenden Bebauungspläne eingesehen sowie Luftbilder betrachtet werden.

Baulücken sind Flächen

- ❖ in einer Größe von 1 bis 2 Wohnbaugrundstücken ortsüblicher Größe,
- ❖ die sofort bzw. kurzfristig bebaubar sind,
- ❖ die an einer bebauten Straße zwischen anderen bebauten Grundstücken liegen,
- ❖ die möglicherweise zunächst von der bisherigen Nutzung freizustellen sind (Gartenlaube, Werbetafel, Sonstiges),
- ❖ für die Erschließungseinrichtungen ausreichend vorhanden sind oder ohne erheblichen Aufwand hergestellt werden können,
- ❖ die in privatem Eigentum stehen.

In den letzten 10 Jahren hat sich die Zahl der Baulücken von 1.020 auf heute 530 Baulücken verringert. Davon sind aktuell 300 im Internet veröffentlicht. Das Baulückenpotenzial ist erkennbar genutzt worden und bietet auch für die kommenden Jahre Investitionsmöglichkeiten für Bauwillige. Eine Aktualisierung der fotografischen Dokumentation ist wegen der sonstigen Angebote im Internet (z.B. Bing, Google Street View) nicht mehr vorgesehen.

2.4 Baulandmanagement

Die Entwicklung von Bauland ist ein Prozess mit vielen Akteuren. Dabei werden unterschiedliche Instrumente verwendet, um eine Fläche bebaubar zu machen.

Die **Bauleitplanung** erfasst im Rahmen der Flächennutzungsplanung u. a. Wohnbauflächenpotenziale und stellt sie dar. Konkreter wird eine Bebauung, wenn die Gemeinde einen Bebauungsplan aufstellt und darin die Art und Weise der zulässigen Bebaubarkeit festsetzt.

Oft kann aufgrund der vorhandenen Grundstücks- und Eigentumsstruktur im Plangebiet die Bebauung nicht realisiert werden. Sofern sich die privaten Ei-

Hoheitliche
Baulandstrategien

gentümer nicht einigen, kann die Stadt ein gesetzliches **Bodenordnungsverfahren**, die sogenannte Umlegung anordnen. Dabei handelt es sich um ein Grundstückstauschverfahren, bei dem die Grundstücke in der Weise verändert werden, dass zum einen die Straßenflächen ins Eigentum der Stadt überführt und zum anderen die Baugrundstücke sinnvoll zugeschnitten werden. Ein unabhängiger Umlegungsausschuss regelt unter Wahrung der Interessen aller Beteiligten das Verfahren und garantiert den grundgesetzlichen Schutz des Eigentums. Seit 2004 bietet das Baugesetzbuch (BauGB) auch die Möglichkeit von vereinfachten Umlegungsverfahren, mit denen sehr schnell für wenige Grundstücke eine sinnvolle und wirtschaftliche Bebaubarkeit erreicht werden kann.

Zur tatsächlichen Baureife eines Grundstücks fehlt noch die **Erschließung**, d.h. die Erreichbarkeit über eine befahrbare Straße und der Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung; dies kann durch die Stadt erbracht werden. Dazu sind zunächst die Flächen zu erwerben – soweit nicht in einem Bodenordnungsverfahren geschehen – und anschließend auszubauen. Die Kosten dafür kann die Gemeinde sich zum größten Teil von den Anliegern über Erschließungsbeitragsbescheide erstatten lassen.

Die hier in Grundzügen vorgestellte Baulandstrategie stellt die klassische Angebotsplanung dar.

Foto 2: Baumaßnahmen Nöggerathstr.



Ein weiteres Modell ist die vorrangige Entwicklung städtischer Flächen, wobei zusätzlich der Zwischenerwerb von notwendigen Flächen durch die Gemeinde erfolgen kann.

Erleichtert wird ein solches Vorgehen durch gesetzliche Vorkaufsrechte, die der Stadt u.a. für öffentliche Verkehrs- und Grünflächen zustehen. Die sehr angespannte Haus-

Wohnungsmarkt in Essen

Der Immobilienmarkt

haltssituation der Stadt Essen erschwert eine **Bodenvorratspolitik** und schmälert den Einfluss der Stadt, in bestimmten Gebieten für einen notwendigen Entwicklungsschub sorgen zu können.

Neben diesen hoheitlich geprägten Baulandstrategien kommt es immer mehr zur Entwicklung von privaten Flächen durch private Akteure.

Als Instrumente dienen **Vorhaben- und Erschließungspläne** sowie **städtebauliche Verträge**, welche die Stadt mit privaten Eigentümern abschließt.

Beispielsweise kann die Stadt durch einen **Erschließungsvertrag** die Erschließung auf einen Erschließungsträger übertragen, der den Straßenausbau auf eigene Kosten vornimmt und später die Flächen der Gemeinde übereignet.

Foto 3: Baumaßnahme Rottmannshof



Je nach Ausgangsvoraussetzung (Eigentumsverhältnisse, Reservflächen der Stadt) findet häufig eine Kombination von hoheitlichen und privaten Maßnahmen statt.

Das Baulandmanagement der Zukunft wird unter geänderten Rahmenbedingungen stattfinden. Bundesweit hat bereits ein Paradigmenwechsel vom „Mobilisieren von Bauland zu möglichst günstigen Preisen“ in den 1990er Jahren hin zum heute bereits oft praktizierten Flächen sparenden Bauen stattgefunden. Auch aus ökologischen Gründen erhalten Innenentwicklungen höhere Prioritäten, zumal die Errichtung von Baugebieten mit geringer Dichte an den Siedlungsrändern dauerhaft Infrastrukturkosten verursachen, die langfristig nicht mehr zu finanzieren sind. Der Trend geht daher zur Innenentwicklung und zur Revitalisierung von Brachflächen. Diesem Thema wid-

Private
Baulandstrategien

Flächenschonendes Bauen
durch Innenentwicklung

met sich das große Forschungsprojekt des Bundesministeriums für Bildung und Forschung „REFINA“ (**R**eduzierung der **F**lächen**i**n**a**n**s**pruchnahme) als Teil der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie. Ziel der Bundesregierung ist es, die täglich neue Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke von heute 115 auf 30 Hektar im Jahr 2020 zu senken.

Aktuell werden z.B. im Rahmen des „Masterplan Sport“ aufgegebene Sportflächen, wie am Hinseler Hof in Überruhr zur Wohnbebauung bereitgestellt.

2.5 Stadtumbau

2.5.1 Allgemeines

Der Begriff Stadtumbau wurde nach der Wiedervereinigung der Bundesrepublik Deutschland mit der ehemaligen DDR in den neunziger Jahren im Zusammenhang mit Förder- und Forschungsprogrammen geprägt. Diese Förderprogramme unterschieden auch begrifflich zwischen Stadtumbau Ost (für die neuen Bundesländer) und dem Stadtumbau West (für die alten Bundesländer). Diese Unterscheidung ist sinnvoll und notwendig, weil es sich in Ost- und Westdeutschland durchaus um unterschiedliche Problemsituationen handelt.

Foto 4: Baumaßnahme Bausemshorst



Stadtumbau reagiert im Kern auf die Auswirkungen der demografischen Entwicklung in Deutschland. Diese besteht in der teilweise noch zunehmenden Überalterung der Bevölkerung und einer gleichzeitig sehr

geringen Geburtenrate. Das bedeutet, dass sich in vielen Städten und Gemeinden der natürliche Bevölkerungssaldo (steigend) negativ entwickelt; es sterben mehr Menschen als geboren werden. Zusätzlich sind manche Ge-

Stadtumbau: auch eine
Reaktion auf den
demografischen Wandel

Wohnungsmarkt in Essen

Der Immobilienmarkt

meinden von einem negativen Wanderungssaldo betroffen, da mehr Einwohner abwandern als zuwandern. Insgesamt führt das zu einer stark veränderten Form der sogenannten Bevölkerungspyramide, die normalerweise eine breite Basis junger und eine kleine Spitze alter Menschen aufweist. Aktuell dreht sich dieses Idealbild mit erheblichen Folgen für die Stadtentwicklung um (vgl. Abbildung 30, Seite 146).

Obwohl diese Entwicklung regional und auch kleinräumig unterschiedlich verläuft, gibt es neben wenigen Wachstumspolen in Deutschland (z. B. München, Stuttgart, Düsseldorf, Leipzig), die durch Zuwanderung induziert werden, ganz überwiegend einen Rückgang der Bevölkerung. Davon sind sehr stark die neuen Bundesländer und insbesondere ihre ländlichen Gebiete betroffen. Ein ähnliches, aber abgeschwächtes Bild ergibt sich für die alten Bundesländer, wobei sich ein signifikanter Rückgang für bestimmte Ballungsräume wie etwa das Ruhrgebiet abzeichnet.

Die Folgen äußern sich unmittelbar auf dem Wohnungsmarkt und im Hinblick auf das gesamte Infrastrukturangebot einer Stadt. Wohnraum wird nicht mehr in dem Umfang nachgefragt wie früher. Es kommt zu Wohnungsleerständen, die sich u. U. in Teilbereichen konzentrieren und Funktionsverluste ganzer Quartiere bewirken können. Dabei sind die Wohnungsbestände aus den fünfziger Jahren besonders betroffen, die in der Nachkriegszeit zur dringenden Wohnraumversorgung mit sparsamen Mitteln schnell errichtet wurden und die von der Größe, Ausstattung und Lage nicht mehr heutigen Anforderungen entsprechen. Oftmals sind diese Bestände noch von der ersten Mieterschaft belegt, nach deren Verlassen sich häufig kein (dauerhafter) Nachmieter finden lässt.

Steter Bevölkerungsrückgang schwächt auf Sicht die Ausstattung der Stadtteilzentren: den Einzelhandel, die Post, die ärztliche Versorgung sowie die öffentliche Infrastruktur (Kindergärten, Schulen, Bibliotheken, Bäder, Sportanlagen, Nahverkehr) bis hin zu Dienstleistungen und zum Abwasser- und Wasserversorgungssystem. Dadurch entsteht unmittelbarer und dringender Handlungsbedarf, um die Folgen für das Gemeinwesen zu mildern und optimalerweise in eine chancenreiche Entwicklung umzulenken.

In Ostdeutschland ist der demografische Rückgang mit den beschriebenen Folgen wesentlich ausgeprägter verlaufen als in Westdeutschland. Manche Gemeinden haben bis zu 20 % ihrer Bevölkerung verloren und z. T. flächendeckende Wohnungsleerstände zu verzeichnen. Massive Funktionsverluste ganzer Quartiere und Ortsteile waren die Folgen, Flächenabriss von aufgebener Wohnsubstanz erste krasse Reaktionen darauf.

In Westdeutschland verlief die Entwicklung i. d. R. sanfter, im Ruhrgebiet als regionalem Ballungsraum ohnehin anders. Wachsende Wohnungsleerstände sind auch hier ein Kennzeichen, eine massive Landflucht ist allerdings nicht zu konstatieren. Rückkehrtendenzen in die Städte lassen sich seit einiger Zeit beobachten, aber eher als eine Umkehr der jahrzehntelangen Suburbanisierung des Ruhrgebiets. Gleichwohl sind angepasste Konzepte vonnöten um die Chancen der Krise zu nutzen.

2.5.2 Geplanter und faktischer Umbau

Stadtumbau lässt sich in zwei Felder einteilen:

der **geplante Stadtumbau** beruht auf einer seitens der öffentlichen Hand und Privater systematischen Vorgehensweise, die in eine konkrete Planung mündet und sich i. d. R. in einem förmlich festgesetzten Stadtumbaugebiet abspielt. Üblicherweise werden eine umfangreiche Bestandsanalyse und eine daraus resultierende Planung mit einem Handlungskonzept erarbeitet. Die Umsetzung wird mit öffentlichen Stadtumbaumitteln gefördert. Handlungsansätze lassen sich oftmals entlang folgender Fragen skizzieren:

- ❖ Wo müssen wir eingreifen (Problemdruck)?
- ❖ Wo sind Orte, an denen wir mit Impulsprojekten eine durchgreifende Erneuerung des Quartiers erreichen können?
- ❖ Wo haben wir voraussichtlich mitwirkungsbereite Akteure?
- ❖ Wo sind geeignete Gebiete für gehobenes Wohnen (gesellschaftliche Leitmilieus), für familien- und seniorengerechte Wohnungen?
- ❖ Wo können wir mit den zur Verfügung stehenden Mitteln kurzfristig etwas bewegen?

Wohnungsmarkt in Essen

Der Immobilienmarkt

Foto 5: Projekt „Niederfeldsee“



Das Stadtum-
baugbiet
Bochold/Altendorf
mit einer Vielzahl
von Maßnahmen
bietet dafür ein
anschauliches
Beispiel.

Der **faktische Stadtumbau** passiert demgegenüber ohne das oben beschriebene öffentliche Zutun. Private (Einzel)-eigentümer und insbesondere Wohnungsbaugesellschaften geben z.B. dem Leerstandsdruck ihrer Immobilien nach und ersetzen alten Wohnraum durch nachfragegerechten neuen. Das setzt neben einem gewissen Problembewusstsein und Marktüberblick auch finanzielle Spielräume voraus.

Faktischer Stadtumbau
durch „Private“

Foto 6: Baumaßnahme Giradetstr.



Der faktische durch
Private durchge-
führte Stadtumbau
wird im Datenbank-
gestützten IT –
System der Bau-
aufsicht (ProBaug)
lückenlos erfasst
und aufbereitet in
einem Geoinforma-

Datenbankauswertung
zur Raumbewachung

tionssystem (GIS) dargestellt. So ergibt sich im Sinne eines Raumbewachungssystems eine wachsende Übersicht, wo im Stadtgebiet welche Stadtumbaumaßnahmen durchgeführt werden. Räumliche und sachliche Schwerpunkte können herausgefiltert und Datenabfragen durchgeführt werden. Die

Erkenntnisse dienen dann auch verwaltungsseitig u. U. zur Einflussnahme auf die Prozesse.

Da sich die IT- und GIS-gestützte Auswertung von Stadtumbaugebieten noch im Aufbau befindet, können momentan nur beispielhaft einige allerdings nicht unerhebliche Investitions- und Umstrukturierungsgebiete aus den letzten vier Jahren aufgezählt werden, bei denen älterer Wohnungsbau die Ausgangssituation war und wo im Ergebnis ein neuer bedarfsgerechter Wohnungsbau entstanden ist. Die Umnutzungen sind entweder realisiert oder über Voranfragen und Baugenehmigungen abgesichert.

In der Summe ergeben sich ca. 280 WE in Mehrfamilienhäusern. Die Vorhaben sind:

- ❖ Dinnendahlstraße/Wolldrüggen, Huttrop/Kray
- ❖ Dahnstraße/Am Riehlpark, Frohnhausen
- ❖ Ückendorfer Straße/Gelsenkirchener Straße (Niermann-Karree), Katernberg
- ❖ Wolbeckstraße/Johanniskirchstraße, Altenessen-Nord

Diese noch unvollständige Aufzählung macht deutlich, dass der faktische Stadtumbau einen ganz erheblichen quantitativen und qualitativen Beitrag zur Befriedigung des nachhaltigen Wohnungsbedarfs geleistet hat.

2.5.3 **Beratungsnetzwerk IdEE**

Mit der Initiative „Beratungsnetzwerk IdEE“⁴ will das Landesbauministerium in Kooperation mit Haus & Grund und weiteren Partnern (z.B. Architektenkammern, NRW.BANK, Energieagenturen, Handwerkskammern und Kommunen) Privateigentümer in ihrem Engagement für die eigene Wohnimmobilie unterstützen. Das noch im Aufbau befindliche Netzwerk soll private Immobilienbesitzer beratend unterstützen, damit sie auch in Zukunft eine stabile oder sogar verbesserte Vermietungssituation und Wertentwicklung ihrer Immobilie erreichen.

⁴ Innovation durch EinzelEigentümer

Wohnungsmarkt in Essen

Der Immobilienmarkt

Die Themen des Beratungsnetzwerks lauten:

- ❖ Immobilien geeignet (energieeffizient) bewirtschaften
- ❖ Wohnqualität zielgruppengerecht erhöhen
- ❖ Wohnumfeld attraktiver gestalten
- ❖ Nachbarschaftshilfen etablieren
- ❖ Unterstützungsmöglichkeiten erkennen



Unter Moderation von empirica GmbH, Bonn fand eine 2. Qualifizierungsveranstaltung am 28.06.2010 in Essen mit dem Ziel statt, den Aufbau eines örtlichen Berater-Pools zu initiieren und nach einer Erprobungsphase im Frühjahr 2011 in die Praxis umzusetzen.

Foto 7: Sanierungsmaßnahme in Bochohd/Altendorf



In Essen wurde als Pilotprojekt ein Teilbereich innerhalb des Stadtumbaugebietes Bochohd-/Altendorf ausgewählt, da hier mit den bereits in Gang gesetzten

städtebaulichen Aktivitäten durch die Stadt Essen und die Allbau AG eine erfolgreiche Umsetzung im Sinne einer Beratungsbereitschaft bzw. Aktivierung von Privatinvestitionen möglich scheint. Das Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement und empirica begleiten dieses Pilotprojekt.

3. Gebäude- und Wohnungsangebot

3.1 Vorbemerkungen

Die Wohnungsmärkte weisen immer weniger eine einheitliche Entwicklung auf. Es gibt einerseits prosperierende noch immer stark wachsende Wohnungsmärkte wie z.B. in der Rhein-Schiene mit den Städten Düsseldorf, Köln und Bonn, andererseits aber mehr oder weniger schrumpfende Regionen wie z. B. das Ruhrgebiet. Mit Schrumpfung ist damit ein Phänomen angesprochen, das im Allgemeinen mit dem Begriff des demografischen Wandels umschrieben wird. Die Bevölkerung ist es, die schrumpft und abnimmt, die immer älter und auch bunter wird, d. h. der Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund nimmt, entgegen dem Allgemeintrend, eher noch zu.

Dieser Prozess ist nicht nur für Regionen beobachtbar, sondern verläuft selbst innerhalb der Städte, in den verschiedenen Stadtbezirken und Stadtteilen sehr unterschiedlich. Noch wachsende Wohnquartiere liegen manchmal direkt neben solchen, die abnehmen und vermehrt Wohnungsleerstände aufweisen.

In den Kommunen gibt es in der Folge immer mehr unterschiedliche Wohnungsteilmärkte, die sehr differenziert betrachtet werden müssen. Dabei liegen in diesem Prozess der Schrumpfung durchaus auch Chancen zu einem wirkungsvollen und nachhaltigen Stadtumbau. Nachfragegerechte Wohnungsbestände können gesichert und nicht mehr nachfragegerechtes Wohnungsangebot kann durch Investitionen in Qualität und Wohnumfeld attraktiver gestaltet werden. Soweit sinnvoll und finanzierbar, kann im Sinne einer zusätzlichen Freiraumgewinnung auch über den Rückbau von Wohnraum nachgedacht werden.

Wo sich Wohnungs-(teil)märkte immer unterschiedlicher entwickeln, bedarf es einer steuernden (kommunalen) Wohnungspolitik, die sich auf eine verlässliche Datenlage stützt. Der kommunale Wohnungsmarkt soll, soweit es die Datenlage zulässt, in all seinen Facetten beschrieben und auf sich abzeichnende Trends hingewiesen werden. Aus diesem Grund nimmt die Stadt Essen

Differenzierte
Wohnungsteilmärkte
in den Kommunen

Wohnungsmarkt in Essen

Gebäude- und Wohnungsangebot

bereits seit dem Jahr 1998, inzwischen mit rund 30 anderen nordrhein-westfälischen Städten, an einem Projekt der NRW.Bank in Düsseldorf zur kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung teil.

Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung versteht sich dabei als eine „kontinuierliche Beschreibung und Analyse ausgewählter Wohnungsmarkindikatoren, eine Methode zur Gewinnung aktueller und umfassender Informationen über die Entwicklung von Wohnungsangebot und -nachfrage.

Ziel dieses Instruments ist es, Grundlagen zu liefern für Kooperationsprozesse sowie für breit abgestimmte Handlungskonzeptionen und Handlungsstrategien, die geeignet sind, den Strukturwandel auf dem Wohnungsmarkt aktiv und nachhaltig zu gestalten.“⁵

Im Kontext dieser kontinuierlichen, kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung soll hier ein zentraler Teilaspekt, die Entwicklung der Bautätigkeit sowie die Entwicklung des Gebäude- und Wohnungsangebots in der Stadt Essen untersucht werden.

Die Bedeutung einer kontinuierlichen „kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung“ nimmt zu

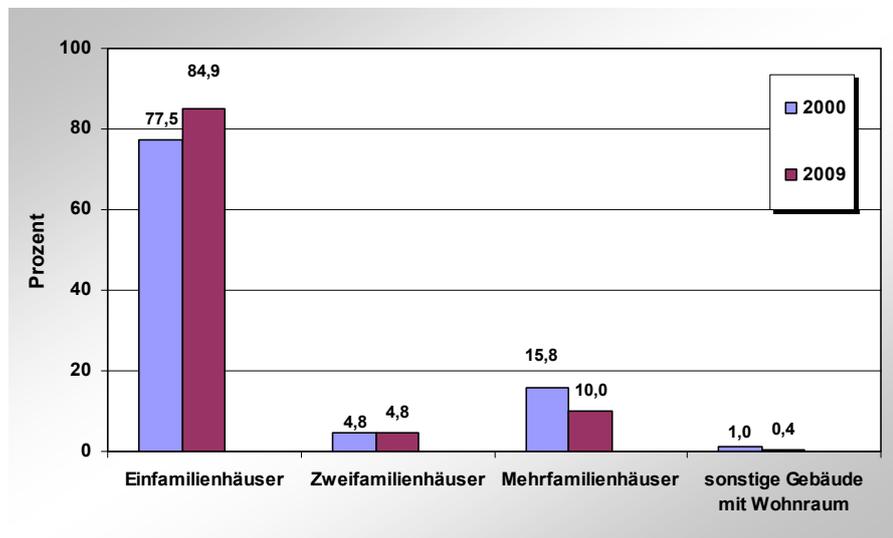
⁵ Vgl. Stadt Essen, Der Oberbürgermeister, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement (Hrsg.): Stadtentwicklungsprozess Essen 2015+, Perspektive Wohnen, Essen im September 2007, S. 87

3.2 Neubau von Gebäuden mit Wohnraum

Im Jahr 2009 wurden in Essen insgesamt 252 neue Gebäude mit Wohnraum errichtet, weit weniger als in den Vorjahren (Tabellen 25 und 26, Seiten 168 und 169).

Dabei handelt es sich fast ausschließlich um Wohngebäude und hier wiederum zu 90 % um Ein- (84,9 %) oder Zweifamilienhäuser (4,8 %).

Abbildung 5: Neubau von Gebäuden mit Wohnraum



Quelle: Fachbereich 12, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen

Zuletzt lag in den Jahren von 1995 bis 1998 die Anzahl der Neubauten jeweils unter 300. Bereits seit dem Jahr 1999 ist bei den Baufertigstellungen kontinuierlich ein stark gegenläufiger Trend bei den Ein- und Zweifamilienhäusern einerseits und den Mehrfamilienhäusern andererseits festzustellen. Der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern hat deutlich zugenommen, während der Bau von Mehrfamilienhäusern nicht nur stagniert, sondern in den Jahren 2007 bis 2009 jeweils sogar unter 10 % der neu fertig gestellten Gebäude gesunken ist. Man könnte geradezu von einer „Sonderkonjunktur“ für Ein- und Zweifamilienhäuser sprechen, in der sich die nach wie vor starke Nachfrage nach dieser Wohnform in Essen widerspiegelt, aber auch die weiterhin sehr niedrigen Hypothekenzinsen. Hier wiederholt sich eine Entwicklung, die

Wohnungsmarkt in Essen

Gebäude- und Wohnungsangebot

bereits Ende der 1980er Jahre und zu Beginn der 1990er Jahre zu beobachten war.

Ein Blick auf die kleinräumige Verteilung der Bautätigkeit lässt erkennen, dass der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser an der Gesamtzahl der neu errichteten Gebäude in den in der Nordhälfte der Stadt liegenden Stadtbezirken IV (90,9 %), VI (97,1 %) und VII (100,0 %) und in den südlichen Stadtbezirken II (97,0 %), VIII (94,9 %) und IX (90,9 %) im Jahr 2009 noch einmal über dem ohnehin schon hohen gesamtstädtischen Anteil von 89,7 % liegt (Tabelle 29, Seite 172). In 17 Stadtteilen wurden ausschließlich Ein- oder Zweifamilienhäuser gebaut. Es handelt sich dabei im Westen der Stadt um Altendorf, im Norden um Bedingrade, Gerschede, Bochohd, Vogelheim, Schonnebeck, Katernberg, Steele, Kray, und Freisenbruch und im Süden der Stadt um Rellinghausen, Bergerhausen, Stadtwald, Kupferdreh, Schuir, Werden und Heidhausen.

3.3 Neubau von Wohnungen in Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern

Ein Blick auf die Anzahl der neu fertig gestellten Wohnungen in der Stadt Essen lässt für die letzten 10 Jahre eine Spitze in der Wohnungsbautätigkeit für die Jahre von 2000 bis 2003, insbesondere für die Jahre 2000 und 2001 erkennen, in denen 1.419 (in 2000) bzw. 1.230 (in 2001) Wohnungen neu gebaut wurden (vgl. Tabelle 27 und Tabelle 28, Seite 170 und Seite 171).

Dieser Höhepunkt in der Wohnungsbautätigkeit ist vor dem Hintergrund zu sehen, dass der Rat der Stadt Essen im Jahr 2000 im Rahmen der Umsetzung seines strategischen Ziels, die Einwohnerzahl in Essen durch Umkehr des Abwanderungstrends zu stabilisieren, die Verwaltung beauftragt hat, verstärkt Wohnbauflächen auszuweisen und die Wohnbautätigkeit auf einen Zielwert von rund 2.000 neue Wohnungen pro Jahr zu steigern⁶. Diese Zielsetzung zur Anregung der Wohnbautätigkeit in Essen konnte zum Teil auch noch in den Jahren 2002 und 2003 mit Fertigstellungszahlen von jeweils über 1.000 Wohnungen pro Jahr erreicht werden. In der Vergangenheit wurden in erster Linie im Zeitraum von 1991 bis 1995 ähnlich viele Wohnungen neu gebaut, ein Boom, der seinerzeit als Reaktion auf die Ende der 1980er bzw. Anfang der 1990er Jahre einsetzende Anspannung der Wohnungsmärkte als Folge

⁶ Vgl. Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung des Rates der Stadt Essen am 28. Juni 2000

des Zustroms von Bevölkerung aus dem Osten (Deutsche Wiedervereinigung) interpretiert werden kann.

Im Jahr 2004 gab es aber dann einen deutlichen Rückgang auf nur noch 531 neu errichtete Wohnungen. In den Jahren 2005 (869 Wohnungen) und 2006 (809 Wohnungen) war zwar wieder eine kräftige Steigerung zu verzeichnen, die aber in den Jahren 2007 (600 Wohnungen) und 2008 (612 Wohnungen), insbesondere aber im Jahr 2009 mit nur noch 457 neu gebauten Wohnungen wieder deutlich aufgezehrt war. Dies ist für das Jahr 2009 die niedrigste Zahl neu errichteter Wohnungen seit dem Jahr der letzten Gebäude- und Wohnungszählung von 1987.

In Zeiten entspannter Wohnungsmärkte, wie in jüngster Zeit, gewinnt der Ein- und Zweifamilienhausbau ganz wesentlich an Bedeutung. In den Jahren 2007 (68,2 %), 2008 (60,5 %) und 2009 (52,1 %) befinden sich die neu fertig gestellten Wohnungen, wie bereits im Jahr 2004 (51,6 %), sogar mehrheitlich in Ein- oder Zweifamilienhäusern, was noch einmal die Sonderkonjunktur im Eigenheimbau verdeutlicht.

Foto 8: Projektierung Neustr.



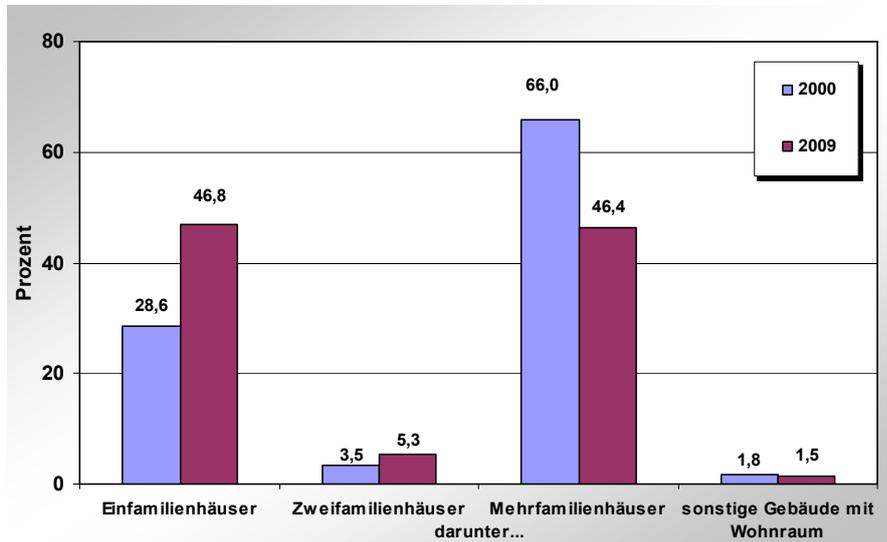
Im Zeitraum von 2000 bis 2009 ist der Anteil der Wohnungen in Einfamilienhäusern von 28,6 % auf 46,8 % und der Anteil von Wohnungen in

Zweifamilienhäusern von 3,5 % auf 5,3 % gestiegen, während der Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern von 66,0 % auf 46,4 % gesunken ist (Abbildung 6, Seite 48). In Zeiten angespannter Wohnungsmärkte, wie zum Beispiel in den 90er Jahren, entfiel hingegen der weitaus größte Anteil der neu errichteten Wohnungen auf den Mehrfamilienhausbau.

Wohnungsmarkt in Essen

Gebäude- und Wohnungsangebot

Abbildung 6: Neubau von Wohnungen



Quelle: Fachbereich 12, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen

Die kleinräumige Verteilung der im Jahr 2009 rund 460 neu entstandenen Wohnungen zeigt, dass die meisten Wohnungen in den südlichen Stadtbezirken II (16,0 %; 73 Wohnungen), VIII (26,5 %; 121 Wohnungen) und IX (14,4 %; 66 Wohnungen) gebaut wurden (Tabelle 29, Seite 172). Aber auch im westlichen Stadtbezirk III (10,5 %; 48 Wohnungen) und in den nördlichen Stadtbezirken V (10,9 %; 50 Wohnungen) und VI (11,2 %; 51 Wohnungen) sind jeweils über 10 % der neuen Wohnungen entstanden.

Aufgrund des hohen Anteils an Ein- und Zweifamilienhäusern ist die Anzahl der Wohnungen pro Gebäude mit im Durchschnitt 1,8 gering und die Anzahl der Räume je Wohnung mit 4,9 (einschließlich Küche) relativ hoch. Da fast ausschließlich Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut wurden, liegt auch die Wohnfläche je Wohnung in fast allen Stadtbezirken über 100 Quadratmetern. Im Durchschnitt sind die Wohnungen in den südlichen Stadtbezirk II und IX mit 140,3 bzw. 144,6 Quadratmetern am größten und im nördlichen Stadtbezirk V mit 82,8 bzw. im westlichen Stadtbezirk III mit 91,1 Quadratmetern am kleinsten. Bei den Stadtteilen ragen im Süden Bergerhausen mit einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 175,0 Quadratmetern sowie Bredeney und Kettwig mit im Durchschnitt 172,5 bzw. 163,5 Quadratmetern heraus. Aber auch in Bedingrade, im Norden der Stadt, liegt die durchschnittliche Wohnungsgröße mit 166,3 Quadratmetern weit über dem Durchschnitt. In Altenessen-Nord (Stadtbezirk V) und Haarzopf (Stadtbezirk III) sind mit rund 80 bzw. 85 Quadratmetern die neu gebauten Wohnungen im Durchschnitt am kleinsten.

3.4 Neubau von frei finanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen

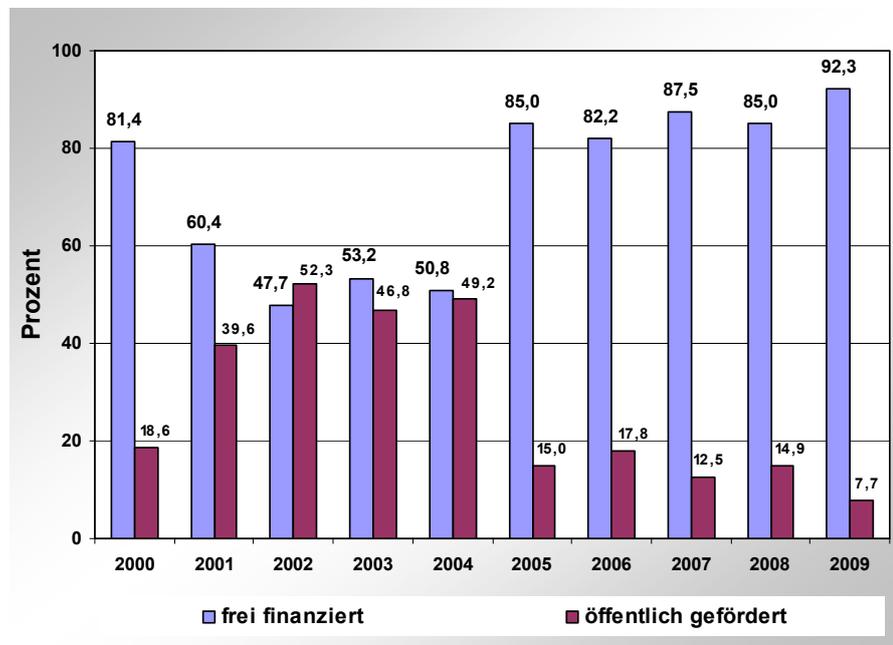
Der öffentlich geförderte Wohnbau erwies sich in der zurückliegenden Dekade – ähnlich wie in den 90er Jahren – zunächst als eine wesentliche Stütze der Baukonjunktur (Abbildung 7, Seite 49; Tabellen 48 und 49, Seite 201).

Wohnungsmarkt in Essen

Gebäude- und Wohnungsangebot

Dies gilt insbesondere für den Zeitraum von 2001 bis 2004. Im Jahr 2002 war sogar noch die Mehrheit (52,3 %) der neu gebauten Wohnungen öffentlich gefördert. Nachdem in den Jahren 2003 (46,8 %) und 2004 (49,2 %) noch jeweils nahezu die Hälfte aller neu gebauten Wohnungen öffentlich gefördert wurde, gab es ab dem Jahr 2005 einen sehr deutlichen Einbruch auf einen Anteil von 15,0 %. Dieser Trend setzte sich in den Jahren von 2006 bis 2009 fort. Im Zeitraum von 2005 bis 2008 waren jeweils über 80 % der neu errichteten Wohnungen frei finanziert, im Jahr 2009 lag dieser Anteil sogar bei 92,3 %. Der öffentlich geförderte Wohnungsbau spielte somit, bei einer allerdings insgesamt geringen Wohnungsbautätigkeit, in jüngerer Vergangenheit nur noch eine untergeordnete Rolle; seit dem Jahr 2010 sind für den Mietwohnungsbau jedoch wieder steigende Anmeldezahlen und Förderanträge der Investoren zu verzeichnen.

Abbildung 7: Neubau von frei finanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen



Quelle: Fachbereich 12, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen

Der öffentlich geförderte Mietwohnungsbau wird von Investorensseite nur dann entsprechend nachgefragt und damit eine nachhaltige Zukunft haben

Wohnungsmarkt in Essen

Gebäude- und Wohnungsangebot

können, wenn neben der erforderlichen Wirtschaftlichkeit auch die Belegung der Wohnungen möglichst einvernehmlich zwischen Investor und der für die Belegung zuständigen städtischen Behörde (in Essen der Fachbereich 33-1) geregelt wird.

In Bezug auf den Gebäude- und Wohnungsneubau ist bilanzierend festzustellen, dass Essen im Gegensatz zu anderen Ruhrgebietsstädten, wie z. B. Dortmund, über ein vergleichsweise kleines Stadtgebiet mit einer stärkeren baulichen Verdichtung und einem Freiraummangel verfügt⁷. Von daher stellt sich die Frage, wie eine auch immer geartete qualitative Wohnungsnachfrage, sei es im Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhausbau oder aber im frei finanzierten oder öffentlich geförderten Bereich in ausreichendem Maße durch den Neubau von Wohnungen befriedigt werden kann.

In Essen wird man notwendigerweise aufgrund der größeren baulichen Verdichtung ein stärkeres Gewicht auf Rückbau und Neubau oder aber auf Maßnahmen im Bestand legen müssen. Dies stellt sich im Gegensatz zu Städten mit kleinerer baulicher Verdichtung als der schwierigere Weg dar. Die Förderung von Rückbau und Neubau, etwa im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Stadtumbau-West“, erscheint aber nur dann städtebaulich erfolgversprechend, wenn dadurch neue Qualitäten sowohl im Wohnungsbau selbst als auch in der Gestaltung des Freiraums bzw. des Wohnumfeldes entstehen.

Maßnahmen
im Bestand sowie der
gezielte Stadtumbau
sind erforderlich

3.5 Bestand an Gebäuden (Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser)

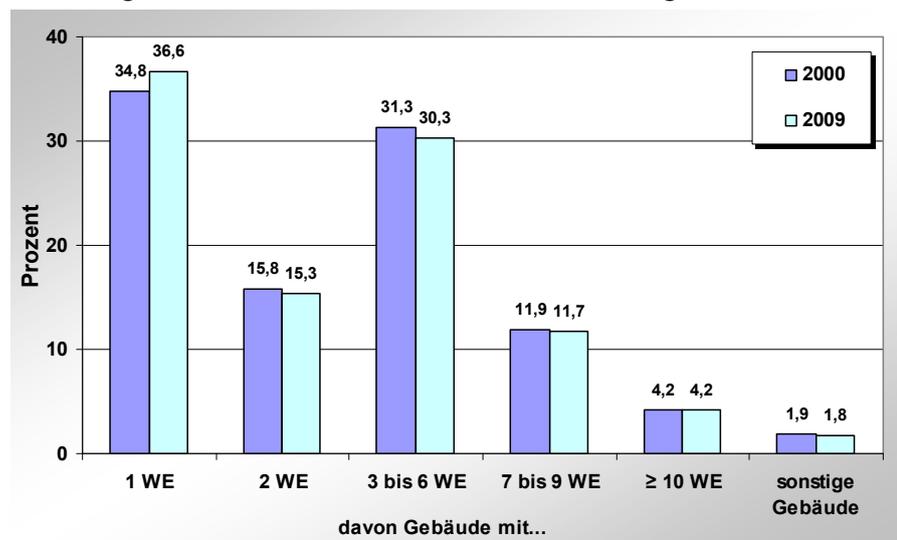
Im Zeitraum von 2000 bis zum Jahresende 2009 ist die Anzahl der Gebäude mit Wohnraum in der Stadt Essen von 85.617 auf 88.474 angewachsen (Tabellen 11 und 12, Seiten 150 und 151). Rund 98 % dieser Gebäude mit Wohnraum sind Wohngebäude, das heißt Gebäude, die zu mindestens der

⁷ Vgl. Büro für Kommunal- und Regionalplanung Essen und Stadt Essen (Hrsg.): Stadtentwicklungsprozess Essen – Perspektive 2015+, Strukturdatenanalyse, Dokumentation, Essen im August 2005, S. 26

Hälfte Wohnzwecken dienen. Bei dem verbleibenden Anteil von etwa 2 % handelt es sich um sonstige Gebäude mit Wohnraum, bei denen die Nutzung zu Wohnzwecken im Hintergrund steht bzw. unter 50 % liegt (zum Beispiel ein Schulgebäude mit einer Hausmeisterwohnung).

Bei dem größten Anteil der Wohngebäude handelt es sich um Ein- und Zweifamilienhäuser. Der Anteil der Einfamilienhäuser (Wohngebäude mit 1 Wohnung) ist im Zeitverlauf von 2000 bis 2009 von 34,8 % auf 36,6 % gestiegen, während sich der Anteil der Zweifamilienhäuser (Wohngebäude

Abbildung 8: Gebäudebestand nach Art und Wohnungsanzahl



Quelle: Fachbereich 12, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen

mit 2 Wohnungen) im selben Zeitraum von 15,8 % auf 15,3 % leicht verringert hat. Dennoch hat sich, bei Betrachtung der absoluten Zahlen, auch die Zahl der Zweifamilienhäuser seit 2000 leicht erhöht, von 13.519 (2000) auf 13.580 (2009). Insgesamt sind die Mehrheit der Gebäude in der Stadt Essen Ein- oder Zweifamilienhäuser: ihr Anteil liegt im Jahr 2009 zusammen bei 51,9 %.

Der Anteil von Mehrfamilienhäusern mit 3 und mehr Wohnungen ist im Betrachtungszeitraum dementsprechend leicht gesunken, von 47,4 % im Jahr 2000 auf 46,2 im Jahr 2009. Der Anteil der Wohngebäude mit 3 bis 6 Wohnungen hat von 31,3 % (26.811) im Jahr 2000 auf 30,3 % (26.823) im Jahr

Wohnungsmarkt in Essen

Gebäude- und Wohnungsangebot

2009 und damit um 1 Prozentpunkt abgenommen. Ebenso ist bei den Wohngebäuden mit 7 bis 9 Wohnungen eine leichte Abnahme von 11,9 % (2000: 10.229) auf 11,7 % (2009: 10.313) zu verzeichnen. Demgegenüber ist der Anteil der größten Wohngebäude mit 10 und mehr Wohnungen im Betrachtungszeitraum mit 4,2 % (2009: 3.680) unverändert geblieben.

Der Anteil der sonstigen Gebäude mit Wohnraum, also der Anteil von Gebäuden die zwar Wohnraum enthalten, aber überwiegend Nichtwohnzwecken dienen, ist im Zeitverlauf von 1,9 % (2000) auf 1,8 % (2009) leicht gesunken.

In den Essener Stadtbezirken und Stadtteilen gibt es in Bezug auf Gebäudestruktur zum Teil erhebliche Unterschiede (Tabelle 21, Seite 160). In den im Süden der Stadt gelegenen Stadtbezirken VIII und IX liegt der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser bei weit überdurchschnittlichen 71,2 % bzw. bei 69,4 %. Dies gilt auch für den im Norden der Stadt gelegenen Stadtbezirk VI mit 63,5 %. Den niedrigsten Anteil an Ein- oder Zweifamilienhäusern weisen hingegen der zentral gelegene Stadtbezirk I mit 29,4 % und der im Westen der Stadt gelegenen Stadtbezirk III mit 30,5 % auf. Noch größere Unterschiede zeigen sich bei einer Betrachtung der Essener Stadtteile. Hier variieren die Anteile zwischen 87,5 % in Schuir oder 80,0 % in Byfang auf der einen und 7,0 % bzw. 9,9 % im Südostviertel oder im Südviertel. Aber auch innerhalb einzelner Stadtbezirke gibt es auffällige Unterschiede, etwa im Stadtbezirk III: in Haarzopf liegt der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser am gesamten Gebäudebestand des Stadtteils bei 75,0 %, in Altendorf aber nur bei 17,4 % und in Holsterhausen sogar nur bei 10,8 %.

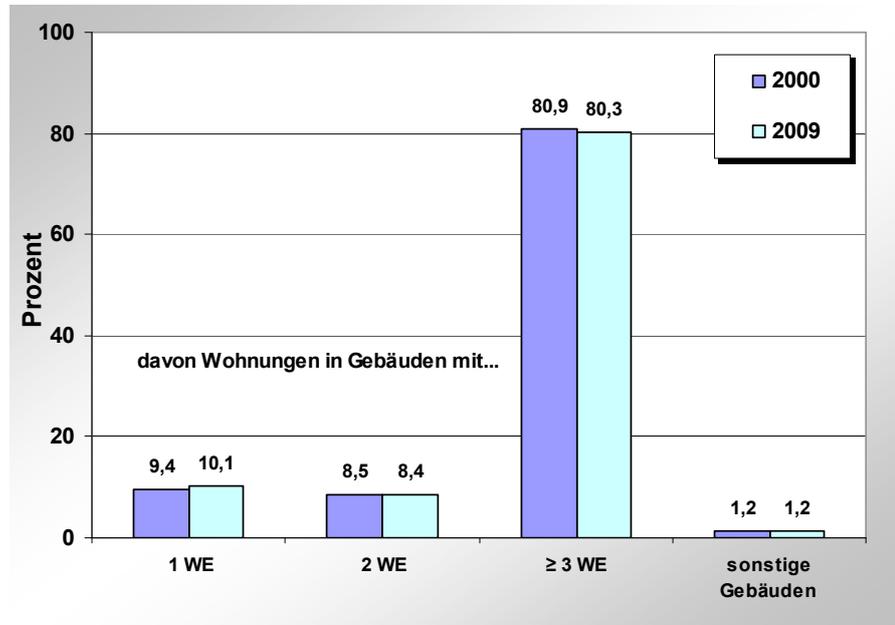
3.6 Bestand an Wohnungen in Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern

Ein völlig anderes Bild zeigt sich, wenn man die Anzahl und den Anteil der Wohnungen betrachtet, die sich in diesen Gebäuden befinden (Abbildung 9, Seite 53; Tabellen 13 und 14, Seiten 152 und 153). Ende 2009 befinden sich in Gebäuden mit 3 und mehr Wohnungen 80,3 % (258.287) aller Wohnungen. Dieser Anteil hat sich seit dem Jahr 2000 (80,9 %; 255.926 Wohnungen) um etwa einen halben Prozentpunkt verringert. Die Zahl und der Anteil der Wohnungen in Wohngebäuden mit 1 oder 2 Wohnungen sind demgegenüber von 56.808 auf 59.555 bzw. von 18,0 % auf 18,5 % und damit um einen halben Prozentpunkt gestiegen.

Bei den Gebäuden mit 1 Wohnung (in der Regel Einfamilienhäuser) oder 2 Wohnungen (in der Regel Zweifamilienhäuser) ist, zumindest bei der Betrachtung der Entwicklung der Anteile am Gesamtwohnungsbestand, ein gegenläufiger Trend erkennbar: Der Anteil der Wohnungen in Einfamilienhäusern

ern hat prozentual leicht zugenommen, von 9,4 % (2000) auf 10,1 % (2009), was in absoluten Zahlen immerhin einem Anstieg um mehr als 2.600, von 29.770 auf 32.395, entspricht. Wohnungen in Zweifamilienhäusern sind in ihrem Anteil am gesamten Wohnungsbestand in der Stadt Essen hingegen von 8,5 % auf 8,4 % gesunken. Doch auch bei den Wohnungen in Zweifamilienhäusern gibt es, in absoluten Zahlen betrachtet, einen leichten Anstieg von 27.038 auf 27.160.

Abbildung 9: Wohnungsbestand nach Gebäudeart



Quelle: Fachbereich 12, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen

In Anbetracht des inzwischen nicht unerheblichen Wohnungsleerstands in der Stadt Essen (Kapitel 3.11, Seite 66) kann mit Sicherheit davon ausgegangen werden, dass der Gebäude- und Wohnungsbedarf quantitativ gedeckt ist. Unter qualitativen Gesichtspunkten besteht aber dennoch in Teilsegmenten ein dringender Bedarf an Wohnungsneubau. So wird vor allem für die ständig älter werdende Bevölkerung weiterer Neubau von altengerechten Wohnungen erforderlich sein, da sich Barrierefreiheit in Altbaubeständen nachträglich nicht immer und häufig nur mit hohem finanziellem Aufwand herstellen lassen wird. Ebenso ist ein Bedarf im Komfortwohnungsbau, im Be-

Dringender
Neubaubedarf
in Teilmärkten

Wohnungsmarkt in Essen

Gebäude- und Wohnungsangebot

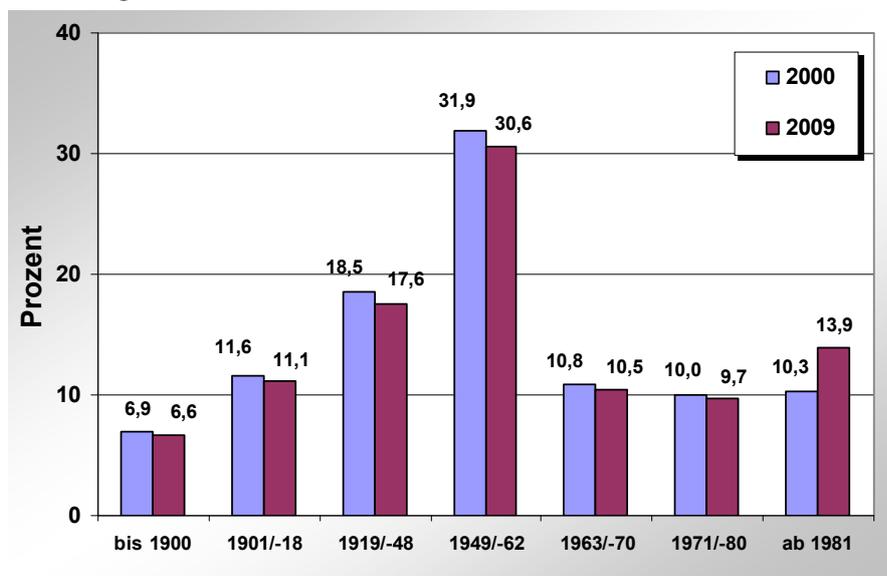
reich alternativer Wohnformen oder in modellhaften Wohnprojekten, wie zum Beispiel im Mehrgenerationenwohnen, zu vermuten.

3.7 Gebäude- und Wohnungsbestand nach dem Baualter

Die Qualität von Wohnraum wird häufig mit dem Baualter in Verbindung gebracht, wobei insbesondere den Beständen aus der Nachkriegszeit bzw. den Siedlungen aus den 50er Jahren Qualitätsmängel in der Bausubstanz, aber auch hinsichtlich der Größe, des Zuschnitts und der Ausstattung der Wohnungen zugeschrieben werden. Die Abbildung 10 und die Tabellen 15 und 16, Seite 154 und 155 zeigen, dass rund ein Drittel der Gebäude mit Wohnraum in der Stadt Essen aus den 50er Jahren (Baujahr 1949 bis 1962) stammt.

Hoher Anteil von Wohnraum aus den 50er Jahren

Abbildung 10: Gebäudebestand nach Baualter



Quelle: Fachbereich 12, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen

Bei dieser Baualterklasse gibt es im Vergleich mit den anderen Gruppen den größten anteiligen Rückbau. Im Zeitverlauf von 2000 bis 2009 hat sich der Anteil der Gebäude der Baujahre von 1949 bis 1962 um 1,3 Prozentpunkte, von 31,9 % auf 30,6 % verringert. Zieht man die absoluten Zahlen heran, so ist der Bestand an Wohngebäuden dieser Altersklasse aber lediglich um rund 230 Gebäude gesunken, von 27.290 auf 27.063.

Mit einer Abnahme von 0,9 Prozentpunkten folgt der Gebäudebestand der Baujahrgangsgruppe von 1919 bis 1948. In dieser Baualtersgruppe hat sich der Anteil am Gesamtwohnungsbestand im Zeitraum von 2000 bis 2009 von 18,5 % (15.801) auf 17,6 % (15.602) verringert (rund –200 Gebäude).

Betrachtet man die Zunahme bei den Häusern mit einem Baujahr ab 1981, die seit dem Jahr 2000 bei rund 3.450 Gebäuden liegt, so wird im Vergleich mit der Entwicklung des gesamten Gebäudebestandes in der Stadt Essen (Zunahme: rund 2.850) deutlich, dass die Veränderung der Gebäudestruktur nach dem Baualter weniger durch den Abbruch (rund –600 Gebäude) als durch den Bau von neuen Gebäuden bewirkt wird.

Hinsichtlich der kleinräumigen Verteilung zeigt sich eine Konzentration der Gebäude aus der Nachkriegszeit, das heißt der Häuser mit Baujahren von 1949 bis 1962, denen Qualitätsmangel in Bausubstanz, Zuschnitt und Ausstattung nachgesagt werden, in der Mitte und im Westen der Stadt (Tabelle 21, Seite 160). Im Stadtbezirk I (50,3 %) und III (53,2 %) gehören jeweils mehr als die Hälfte der Gebäude dieser Baualtersklasse an. Hier ist ein Zusammenhang mit den Kriegszerstörungen und der Notwendigkeit des schnellen Wiederaufbaus zu vermuten, insbesondere im Westen der Stadt, wo sich das Gelände der Firma Krupp befand. Relativ hoch ist mit 40,0 % auch noch der Anteil der Baujahrgangsgruppe 1949 bis 1962 im Stadtbezirk II, der in allgemeinen der südlichen Stadthälfte zugerechnet wird, aber an den zentralen Stadtbezirk I unmittelbar angrenzt. Demgegenüber liegen die Anteile dieser Baualtersklasse in den südlichen Stadtbezirken VIII (19,9 %) und IX (20,3 %) nur bei rund einem Fünftel, ähnlich wie im nordöstlichen Stadtbezirk VII (22,7 %).

Die Stadtteile mit den höchsten Anteilen an Gebäuden der Baujahre 1949 bis 1962 liegen dann auch fast ausschließlich in den Stadtbezirken I und III: Anteile von über 60 % weisen der Stadtkern (67,2 %) und das Südviertel (71,1 %) im Stadtbezirk I sowie Altendorf (63,0 %) und Holsterhausen (72,5 %) im Stadtbezirk III auf. Hinzu kommt Bergeborbeck (61,9 %) im Stadtbezirk IV. Die Stadtteile mit den niedrigsten Anteilen an Gebäuden der Baujahre 1949 bis 1962 liegen fast ausnahmslos im Essener Süden. Anteile von unter 15 % haben Rellinghausen (12,1 %) und Stadtwald (14,7 %) im Stadtbezirk II, Byfang (12,1 %) und Burgaltendorf (12,4 %) im Stadtbezirk VIII und Werden (13,3 %) im Stadtbezirk IX. Ebenfalls ausgesprochen niedrig ist der Anteil dieser Baualtersklasse am Gebäudebestand darüber hinaus in Horst (11,4 %) im Stadtbezirk VII.

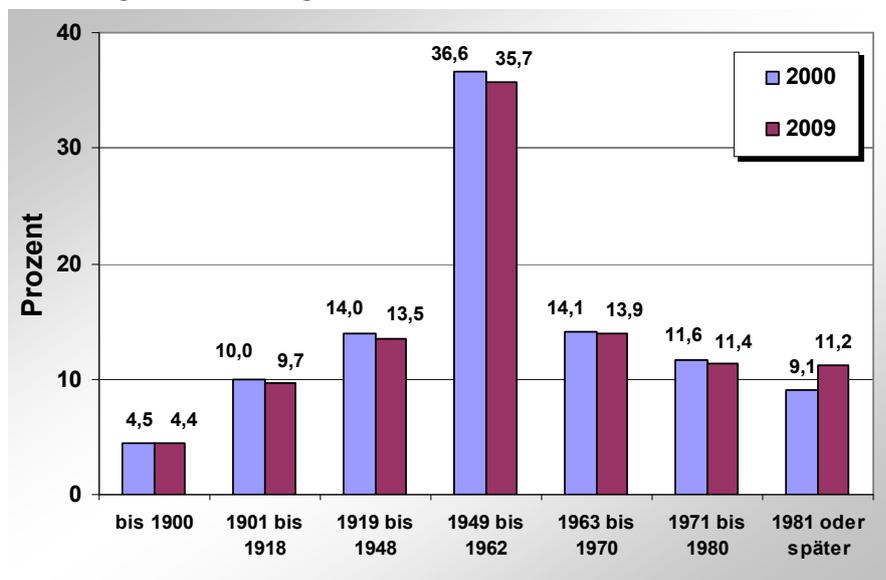
Ein Blick auf die Wohnungen, die sich in den Gebäuden befinden, zeigt ein vergleichbares Bild (Abbildung 11, Seite 56; Tabelle 21, Seite 160). Von den insgesamt 321.615 Wohnungen in der Stadt Essen sind Ende 2009 mehr als ein Drittel (35,7 %; 114.921) in Gebäuden der Baualtersgruppe von 1949 bis 1962. Dieser Anteil ist seit dem Jahr 2000 nur wenig, um 0,9 Prozentpunkte bzw. um rund 900 Wohnungen gesunken. Der Abnahme in der Baualtersklas-

Wohnungsmarkt in Essen

Gebäude- und Wohnungsangebot

se von 1949 bis 1962 und den Abnahmen in allen übrigen Baualterklassen steht ein Zuwachs bei den Wohnungen in neueren Gebäuden ab dem Baujahr 1981 von 9,1 % (28.923) im Jahr 2000 auf 11,2 % (36.038) im Jahr 2009 gegenüber. Dies ist, in absoluten Zahlen, immerhin ein Plus von mehr als 7.100 Wohnungen.

Abbildung 11: Wohnungsbestand nach Baualter



Quelle: Fachbereich 12, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen

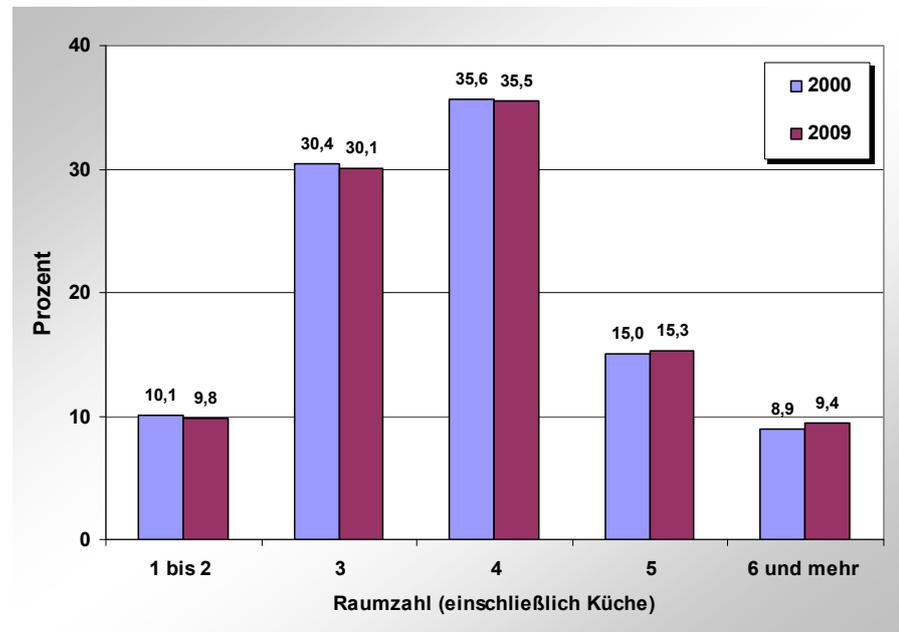
Der Tabelle 21, Seite 160, ist darüber hinaus zu entnehmen, dass sich in den Gebäuden mit Wohnraum in der Stadt Essen Ende 2009 im Durchschnitt 3,6 Wohnungen befinden, wobei dieser Tatbestand in der kleinräumigen Betrachtung die Gebäudestruktur in der Stadt widerspiegelt. In Stadtbezirken mit einem hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern, wie zum Beispiel in den südlichen Stadtbezirken VIII (71,2 %) und IX (69,4 %), ist die Anzahl der Wohnungen, die sich in einem Gebäude befinden, mit im Durchschnitt jeweils 2,5 im Vergleich am niedrigsten. Im zentralen Stadtbezirk I, der einen Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern von nur 29,4 % hat, befinden sich demgegenüber im Durchschnitt 5,5 Wohnungen in einem Gebäude. Im Stadtbezirk III sind es bei einem Anteil der Ein- und Zweifamilienhäusern an allen Gebäuden des Stadtbezirks von 30,5 % im Durchschnitt 4,9 Wohnungen je Gebäude.

Bezogen auf die Essener Stadtteile ist die „Wohndichte“ im Westviertel (8,4 Wohnungen je Gebäude), im Nordviertel (7,1 Wohnungen je Gebäude) und im Südostviertel (7,0 Wohnungen je Gebäude) am größten und in Schuir (1,6 Wohnungen je Gebäude) und in Heidhausen (1,9 Wohnungen je Gebäude) am kleinsten.

3.8 Wohnungsbestand nach der Raumzahl

Die Standardwohnung in Essen hat, einschließlich Küche, 3 bis 4 Räume: rund zwei Drittel des Wohnungsbestandes haben diese Größe, wobei im Jahr 2009 ein Anteil von 30,1 % auf die 3-Raum-Wohnungen und ein Anteil von 35,5 % auf die 4-Raum-Wohnungen entfällt (Abbildung 12, Tabellen 19 und 20, Seiten 158 und 159). Diese Anteile haben sich seit dem Jahr 2000 kaum verändert, obwohl aufgrund des Anwachsens des Wohnungsbestandes insgesamt auch bei diesen beiden Wohnungsgrößen im Zeitverlauf, trotz einer leichten Abnahme der Anteile, eine Zunahme der Anzahl von rund 500 bei den 3-Raum-Wohnungen und von rund 1.600 bei den 4-Raum-Wohnungen zu verzeichnen ist.

Abbildung 12: Wohnungsbestand nach Raumzahl



Quelle: Fachbereich 12, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen

Kleine Wohnungen, mit 1 bis 2 Räumen, machen nur etwa ein Zehntel (9,8 %) des Wohnungsbestandes in der Stadt Essen aus. Dieser Anteil hat sich

Wohnungsmarkt in Essen

Gebäude- und Wohnungsangebot

seit dem Jahr 2000 geringfügig, um –0,3 Prozentpunkte verringert. Am stärksten ist die Zahl der großen Wohnungen mit 5 Räumen (von 15,0 % auf 15,3 %) und mit 6 und mehr Räumen (von 8,9 % auf 9,4 %) gestiegen. Wohnungen mit 5 und mehr Räumen haben im Jahr 2009 fast einen Anteil von einem Viertel (24,7 %) am gesamten Wohnungsbestand erreicht. Unter diesen Wohnungen ist ein Großteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern zu vermuten (Kapitel 3.6, Seite 52).

Häufig wird die Wohnqualität auch mit der Größe der Wohnung in Verbindung gebracht. Hierzu ist anzumerken, dass sich die durchschnittliche Größe der Wohnungen in der Stadt Essen seit dem Jahr 2000 kaum verändert hat. Wie die Tabelle 20, Seite 159 zeigt, ist die durchschnittliche Raumzahl je Wohnung mit 3,8 konstant geblieben und die Wohnfläche je Wohnung ist nur leicht, im Durchschnitt um 1,0 Quadratmeter, von 71,0 Quadratmeter im Jahr 2000 auf 72,0 Quadratmeter im Jahr 2009, gestiegen.

Ein erneuter Blick auf die Situation in den Essener Stadtbezirken und Stadtteilen lässt abermals den Einfluss der Gebäudestruktur auf die Wohnungsgrößen erkennen (Tabelle 21, Seite 160). Stadtbezirke und Stadtteile mit einem hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern haben im Durchschnitt mehr Räume und mehr Wohnfläche je Wohnung. So liegt in den südlichen Stadtbezirken VIII und IX die durchschnittliche Raumzahl je Wohnung im Jahr 2009 jeweils bei überdurchschnittlichen 4,2 Räumen und bei überdurchschnittlichen 83,3 (Stadtbezirk VIII) bzw. 91,0 Quadratmetern (Stadtbezirk IX). Hingegen ist im zentralen Stadtbezirk I mit durchschnittlich 3,5 Räumen und mit 65,1 Quadratmetern und im westlichen Stadtbezirk III mit 3,6 Räumen und im Durchschnitt 65,2 Quadratmetern das Raum- bzw. Wohnflächenangebot am geringsten.

In den Stadtteilen Schuir (4,6 Räume je Wohnung), Heidhausen, Bredeney, Burgaltendorf und Byfang (jeweils 4,4 Räume je Wohnung) hat die einzelne Wohnung im Durchschnitt das größte Raumangebot und in Bredeney (105,0 Quadratmeter), Schuir (98,9 Quadratmeter), Heidhausen (92,9 Quadratmeter) und Burgaltendorf (91,1 Quadratmeter) auch die durchschnittlich größte Wohnfläche. Dem stehen zum Beispiel im Stadtkern im Durchschnitt nur 3,0 und im Westviertel nur 3,1 Räume je Wohnung gegenüber. Mit durchschnittlich unter 60 Quadratmetern Wohnfläche gehört im Westviertel (58,7 Quadratmeter) die Wohnung auch mit zu den kleinsten. Wohnflächen von im Durchschnitt unter 60 Quadratmetern finden sich daneben noch im Nordviertel (58,2 Quadratmeter) und in Altendorf (59,7 Quadratmeter).

3.9 Öffentlich geförderter Wohnungsbestand

Vor dem Hintergrund der Zunahme der Zahl einkommensschwacher Haushalte, wie sie insbesondere seit Inkrafttreten des veränderten Sozialgesetzbuches (besonders SGB II, III und XII) eingetreten und als Folge der Finanzkrise noch weiter zu befürchten ist, wird es in Zukunft auch darum gehen müssen, ein ausreichendes Angebot an preisgünstigen Mietwohnungen für einkommensschwächere Haushalte vorzuhalten. Im Gesetz zur Reform des Wohnungsbaurechts (Wohnraumförderungsgesetz – WoFG – Gesetz über die soziale Wohnraumförderung) aus dem Jahr 2002 werden die Haushalte, die sich selbst nicht ausreichend mit Wohnraum versorgen können, ausdrücklich als Zielgruppe aufgeführt.

Aufgrund der hohen Förderzahlen in den 1960^{er} Jahren und den nunmehr vermehrt auslaufenden Bindungen schmelzen die Sozialwohnungsbestände im Ruhrgebiet und auch in Essen schon seit einiger Zeit stark ab und könnten die Versorgung einkommensschwächerer Haushalte mit Wohnraum in Zukunft erschweren.

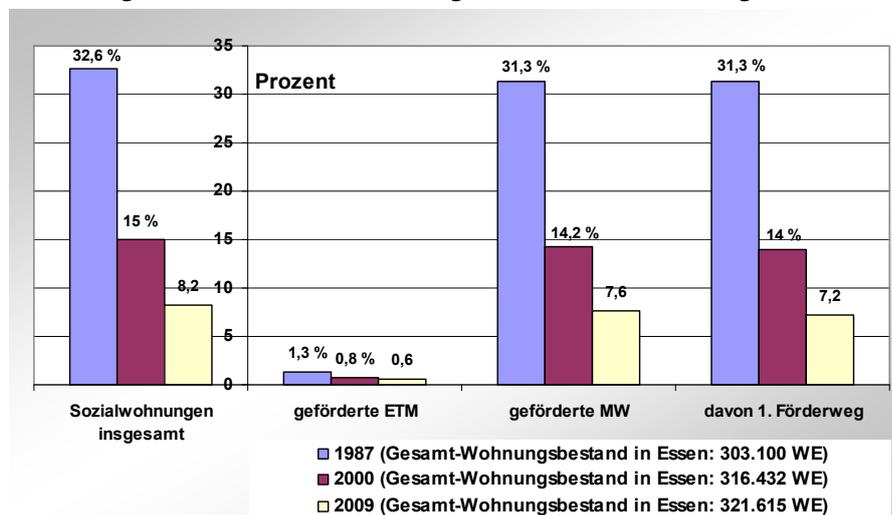
Der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen in Essen ist seit dem Jahr 2000 insgesamt von rund 47.400 Wohnungen auf rund 26.350 Wohnungen im Jahr 2009 zurückgegangen (Tabellen 22 und 23, Seiten 163 und 164). Dies entspricht einem anteiligen Rückgang am Gesamtwohnungsbestand in der Stadt Essen von 15,0 % auf 8,2 %. Siehe auch nachfolgende Abbildung, ergänzt um die Vergleichsdaten aus dem Jahre 1987.

Drastischer Rückgang der Sozialwohnungsbestände

Wohnungsmarkt in Essen

Gebäude- und Wohnungsangebot

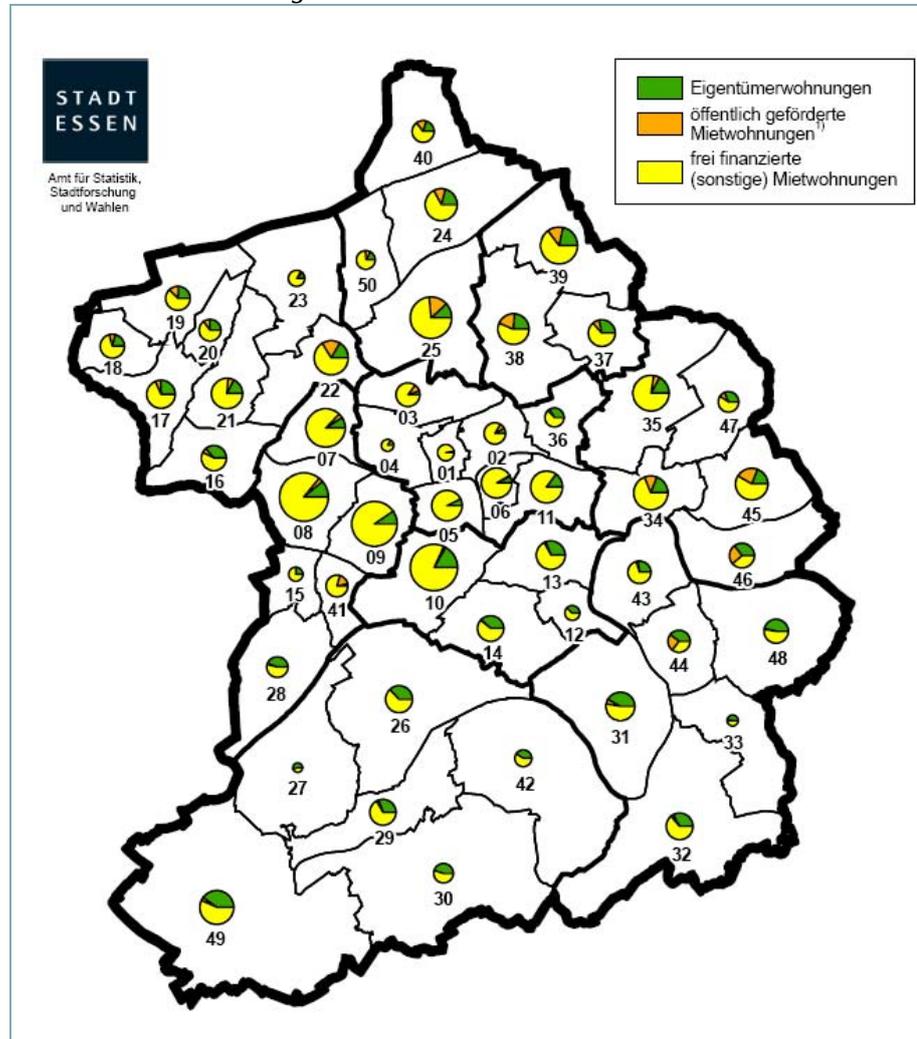
Abbildung 13: Anteil Sozialwohnungen am Gesamtwohnungsbestand



Quelle: Fachbereich 12, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen

Im Bereich des sogenannten klassischen Sozialwohnungsbaus, der Mietwohnung im I. Förderweg (aktuelle Bewilligungsmiete in Essen: 4,85 € monatlich je m² Wohnfläche) hat sich der Anteil von 14,0 % (rund 44.200 Wohnungen) im Jahr 2000 auf 7,2 % (rund 23.050 Wohnungen) im Jahr 2009 nahezu halbiert. Ein Vergleich der einzelnen Essener Stadtbezirke zeigt, dass sich die größten Sozialwohnungsbestände im Essener Norden befinden.

Karte 2: Wohnungsbestand nach Statusart



Die Sozialwohnungsbestände konzentrieren sich folglich dort, wo die Sozialstruktur – im Vergleich mit dem Süden der Stadt – ungünstiger ist.⁸

Der Stadtbezirk VII weist mit rund 5.250 Sozialwohnungen die größte Anzahl auf, gefolgt vom Stadtbezirk IV mit rund 4.400 Sozialwohnungen, dem Stadtbezirk V mit rund 3.950 Sozialwohnungen und dem Stadtbezirk VI mit rund 3.600 Sozialwohnungen. In diesen vier Stadtbezirken befinden sich rund drei Viertel (rund 17.200) aller Sozialwohnungen (rund 23.050). Im Verhältnis zum jeweiligen Gesamtwohnungsbestand weisen diese vier Stadtbezirke auch jeweils die größten Anteile an Sozialwohnungen auf: im Stadtbezirk VI sind es 14,4 %, im Stadtbezirk VII 14,0 %, im Stadtbezirk V 13,3 % und im Stadtbezirk IV 9,7 %.

⁸ Vgl. Stadt Essen, der Oberbürgermeister, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen (Hrsg.): Soziale Lage von Empfängerinnen und Empfängern existenzieller Hilfen, Struktur und Entwicklung 1997 bis 2002, Essen im Oktober 2003

Wohnungsmarkt in Essen

Gebäude- und Wohnungsangebot

Deutlich unter dem Gesamtdurchschnitt von 7,2 % liegt der Anteil der Sozialwohnungen im Stadtbezirk I und im Stadtbezirk III. Der Stadtbezirk III weist bei Vergleich aller Essener Stadtbezirke mit rund 58.300 Wohnungen den größten Wohnungsbestand auf, hat aber mit 3,1 % einen weit unterdurchschnittlichen Sozialwohnungsbestand. Im Stadtbezirk I liegt dieser Anteil mit 3,2 % ebenfalls deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Da es in den Stadtbezirken I und III nicht unerhebliche sozialräumliche Defizite gibt, die unter anderem auch im Rahmen des Stadtentwicklungsprozesses Essen – Perspektive 2015+ noch einmal herausgearbeitet wurden, besteht in diesen Stadtbezirken ein vordringlicher Handlungsbedarf in Bezug auf die Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum für einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen.⁹

Ein Blick auf die Essener Stadtteile lässt erkennen, dass die Anteile der Sozialwohnungen am jeweiligen Gesamtwohnungsbestand in den Stadtteilen Horst (25,8 %), Freisenbruch (22,2 %) und Stoppenberg (19,8 %) am höchsten sind, aber auch im Stadtteil Überrauch-Holthausen (25,3 %) einen Anteil von mehr als einem Fünftel erreicht. Die Stadtteile Horst, Freisenbruch und Überrauch-Holthausen sind jeweils durch Großsiedlungen des sozialen Wohnungsbaus geprägt. Im Stadtkern und in den südlichen Stadtteilen Rellinghausen, Schuir und Fischlaken gibt es demgegenüber keine einzige Sozialwohnung mehr.

Von den Sozialwohnungen (Mietwohnungen) des I. Förderweges haben rund ein Fünftel (21,3 %) noch eine weitere Bindungsdauer von bis zu 5 Jahren und rund ein weiteres Fünftel (19,2 %) von bis zu 15 Jahren (Tabelle 24, Seite 165). Das heißt mit Ablauf des Jahres 2009 haben nur noch etwa drei Fünftel (59,5 %) der Sozialwohnungen des I. Förderweges eine längere Bindungsdauer und können 15 Jahre oder mehr für die einkommensschwächeren Haushalte zur Verfügung stehen. Im Norden der Stadt liegt dieser Anteil im Stadtbezirk IV sogar nur noch bei 45,0 %.

Trotz dieser Entwicklung werden für das Ruhrgebiet und für die Stadt Essen – angesichts nicht unerheblicher Wohnungsleerstände und stagnierender bis sinkender Mieten – keine gravierenden Versorgungslücken für einkommensschwache Haushalte erwartet. Der Deutsche Städtetag vertritt sogar die Auffassung, dass bei entspannten Wohnungsmärkten die Bereitschaft der Vermieter steigen wird, ehemalige Sozialwohnungen in die Richtung eines

⁹ Vgl. Büro für Kommunal- und Regionalplanung im Auftrag der Stadt Essen (Hrsg.): Strukturdatenanalyse, Dokumentation im Rahmen des Stadtentwicklungsprozesses Essen – Perspektive 2015+ -, Essen im August 2005, S. 27

preiswerten, ungebundenen Wohnungsbestandes weiterzuentwickeln¹⁰. Zudem setzt man in der Stadt Essen im Bedarfsfall auf die gute Kooperation mit der lokalen Wohnungswirtschaft.

Da öffentlich geförderter Mietwohnungs(neu)bau zurzeit fast gänzlich fehlt, kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass einkommensschwache Bevölkerungsgruppen in Stadtteile mit minderwertigeren, aber preiswerteren Wohnungsbeständen abgedrängt werden.

3.10 Eigentümerquote

Eigentumsbildung stellt ein wesentliches Element dar, die Bindung an eine Stadt zu erhöhen und Abwanderung zu verhindern. Eigentumsbildung trägt dazu bei, Wohnquartiere zu stabilisieren, weil Eigentümer sich in der Regel mehr mit ihrem Haus bzw. ihrer Wohnung und dem Wohnumfeld identifizieren als Mieter und zudem die Möglichkeit haben, selbst investiv Haus und/oder Wohnumfeld zu gestalten. Im Rahmen der strategischen Zielsetzungen „Stabilisierung der Einwohnerzahl und Umkehr des Abwanderungstrends“ und „Weiterer Überalterung der Bevölkerung entgegenwirken“ hat der Rat der Stadt Essen bereits im Jahr 1998 ein Kommunales Förderprogramm (KFP I) zum Erwerb von Wohneigentum aufgelegt, das sich insbesondere an junge Familien mit Kindern richtete. Im Rahmen des 2. Kommunalen Förderprogramms (KFP II) ist das Fördervolumen sogar später noch erhöht und auf die Eigentumsbildung im Bestand sowie Familien und junge Ehepaare mit erhöhtem Einkommen erweitert worden¹¹. Nicht zuletzt auf-

¹⁰ Vgl. Deutscher Städtetag, Fachkommission Wohnungswesen (Hrsg.): Wohnen in der Stadt – Anforderungen an eine soziale Wohnraumförderung, Positionspapier, Köln 2006, S. 11

¹¹ Vgl. Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung des Rates der Stadt Essen vom 27.05.1998 sowie die Richtlinien der Stadt Essen zur Förderung des Grundstückskaufs bei Errichtung oder Ersterwerb von Familienheimen oder eigengenutzten Eigentumswohnungen (Kommunales Förderprogramm I), verabschiedet vom Rat der Stadt Essen am 25.11.1998 Vgl. Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung des Rates der Stadt Essen vom 28.06.2000 und am 20.03.2002 sowie die Richtlinien der Stadt Essen über die Gewährung von Aufwendungszuschüssen zur Förderung der Eigentumsbildung (Kommunales Förderprogramm II), verabschiedet vom Rat der Stadt Essen am 22.05.2002

Wohnungsmarkt in Essen

Gebäude- und Wohnungsangebot

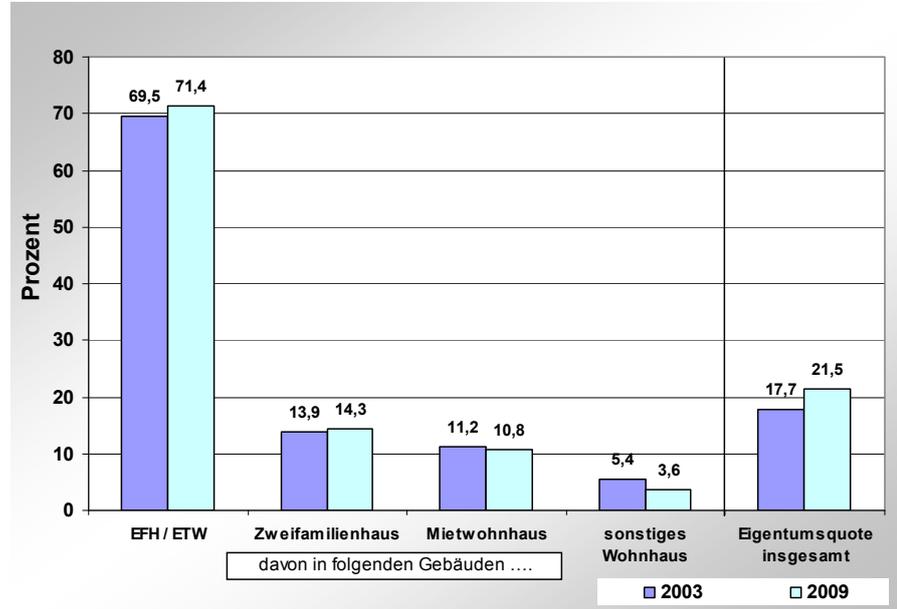
grund der Kommunalen Förderprogramme, aber auch aufgrund der vermehrten Baulandausweisungen zu Beginn der 2000er Jahre, der vielfältigen Aktivitäten im Rahmen der Initiative „Essen.Großstadt für Kinder“ und dem verstärkten Verkauf von aus Umwandlungen entstandenen Eigentumswohnungen durch die Wohnungswirtschaft hat sich die Eigentumsquote in der Stadt Essen allein im Zeitraum von 2003 bis 2009 um 3,8 Prozentpunkte, von 17,7 % auf 21,5 %, erhöht (Abbildung 14, Seite 65; Tabellen 50 und 51, Seite 202)¹² Dies entspricht einer Zunahme von mehr als 12.700 selbstgenutzten Eigentümerwohnungen.

71,4 % (rund 48.050 Wohnungen) dieser selbstgenutzten Eigentümerwohnungen befinden sich im Jahr 2009 in Einfamilienhäusern oder es handelt sich um Eigentumswohnungen¹³ und weitere 14,3 % (rund 9.600) in Zweifamilienhäusern, also in Gebäuden, die für eine eher aufgelockerte, mit Grün durchsetzte Wohnbebauung stehen. Die Eigentümerquote in Einfamilienhäusern/Eigentumswohnungen hat im Zeitraum 2003 bis 2009 am stärksten, und zwar um 1,9 Prozentpunkte oder um rund 8.900 Wohnungen zugenommen.

¹² Daten zur Anzahl der selbstgenutzten Eigentümerwohnungen liegen, außer für die Gebäude- und Wohnungszählung aus dem Jahr 1987, erst seit dem Jahr 2003 vor. Quelle: Stadtsteueramt der Stadt Essen, Abteilung Grundbesitzabgaben. Hierbei wird die Anschrift des Gebäudes mit der Anschrift des Eigentümers abgeglichen. Stimmen beide Anschriften überein, kann bei natürlichen Personen in der Regel von einem selbstgenutzten Wohneigentum ausgegangen werden

¹³ Nach § 75 Abs. 1 Nr. 1-6 des Bewertungsgesetzes lassen sich Eigentumswohnungen und Wohnungen in Einfamilienhäusern – auch für Zwecke der Analyse – nicht voneinander trennen

Abbildung 14: Eigentümerquote



Quelle: Fachbereich 12, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen

Im Süden der Stadt Essen sind die Eigentümerquoten am höchsten (Karte 2, Seite 61 und Tabelle 51, Seite 202). Sie liegen in den Stadtbezirken VIII und IX im Jahr 2009 bei jeweils 38,2 % und auch im Stadtbezirk II liegt die Eigentümerquote mit 24,5 % noch deutlich über dem Gesamtdurchschnitt von 21,5 %. Im zentralen Stadtbezirk I (10,4 %), im westlichen Stadtbezirk III (12,2 %) und im nördlichen Stadtbezirk V (16,1 %) liegen die Eigentümerquoten mehr oder weniger deutlich unter dem Durchschnitt.

Im ländlich geprägten Stadtteil Schuir (53,3 %) im Süden der Stadt Essen werden mehr als die Hälfte der Wohnungen von den Eigentümern selbst bewohnt. In sechs weiteren Stadtteilen liegt die Eigentümerquote über 40 %: Byfang mit 49,0 %, Burgaltendorf mit 45,9 %, Heidhausen mit 44,8 %, Haarzopf mit 43,9 %, Heisingen mit 41,9 % und Fischlaken mit 41,0 %. Haarzopf grenzt sich in Bezug auf die Eigentümerquote eindeutig von den anderen Stadtteilen des Stadtbezirks III ab, in denen der Anteil der selbstgenutzten Eigentümerwohnungen jeweils wesentlich niedriger ist. Die niedrigsten Eigentümerquoten, mit unter 5 %, gibt es im Stadtkern mit 2,5 %, im Westviertel mit 3,3 %, im Nordviertel mit 4,9 % (alle im Stadtbezirk I) und auf der Margarethenhöhe mit 4,0 % (im Stadtbezirk III).

Das Land Nordrhein-Westfalen unterstützt seit langem die Eigentumsbildung. Insbesondere für junge Familien mit kleinem Einkommen, für Familien mit Kindern oder behinderten Angehörigen werden den Kommunen (als Bewilligungsbehörde) im Rahmen jährlicher Wohnungsbauprogramme erhebliche Fördermittel zur Verfügung gestellt. Die „Weitergabe“ dieser zinsgünstigen Landesdarlehen an bau- bzw. kaufinteressierte Bürger erfolgt nach den aktu-

Förderprogramme
des Landes zur
Eigentumsbildung

ellen Wohnraumförderungsbestimmungen. Eine Übersicht der in den Stadtteilen geförderten Eigentumsbildungen –getrennt nach neugeschaffenem und vorhandenem Wohnraum– befindet sich in Tabelle 52, Seite 203.

3.11 Wohnungsleerstand

Innerhalb eines Zeitraums von etwas mehr als einem Jahrzehnt hat sich in den Großstädten des Ruhrgebiets ein Übergang von einer Wohnungsmangelsituation zu einem Wohnungsüberangebot vollzogen. Dieser Prozess ist auf einen nicht unerheblichen Bevölkerungsrückgang zurückzuführen, der in der Stadt Essen in den 90^{er} Jahren unter anderem durch einen starken Abwanderungsverlust mitgetragen wurde. Die Stadt verliert vor allem aufgrund der zu niedrigen Geburtenrate und des damit einhergehenden bereits seit den 1960^{er} Jahren andauernden Sterbefallüberschusses weiter Einwohner.

Innerhalb des Projekts der NRW.BANK zur Kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung wurde etwa ab dem Jahr 2002 der Leerstandsproblematik verstärkt Aufmerksamkeit geschenkt. Die beteiligten Städte kamen überein, die Wohnungsleerstände über die sogenannte „**Stromzählerverbrauchsmethode**“ zu ermitteln, nicht zuletzt deshalb, weil diese Methode sich als relativ einfach, effektiv und kostengünstig erwiesen hat.

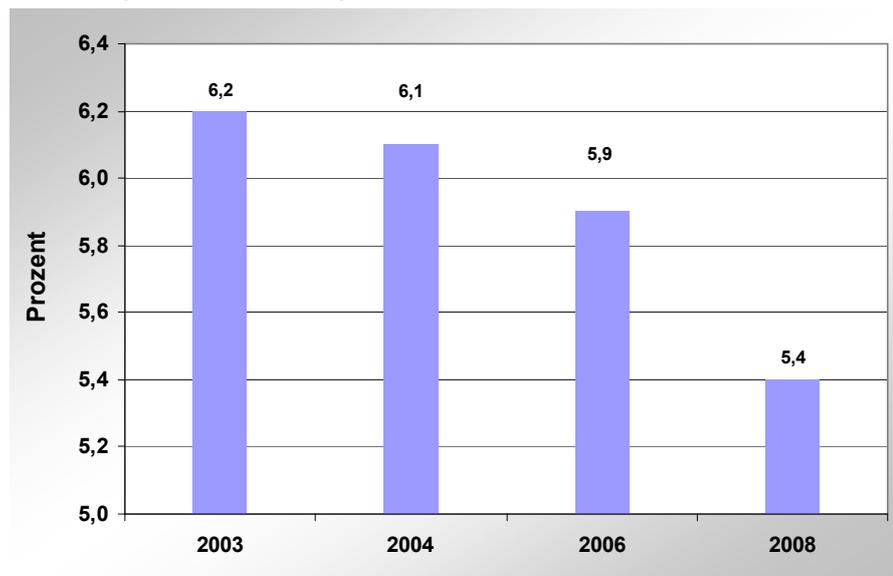
Dabei werden die Wohnungsleerstände zum einen über die abgemeldeten bzw. stillgelegten Stromzähler erfasst, zum anderen über die Stromzähler mit einem derartigen Niedrigverbrauch, der nahelegt, dass die Wohnung unbewohnt ist.

Die Festlegung auf einen Niedrigverbrauch innerhalb des zurückliegenden Einjahreszeitraums schließt sogenannte fluktuationsbedingte Wohnungsleerstände weitestgehend aus. Erfasst wird somit, bis auf wenige Ausnahmen (zum Beispiel absichtlicher Leerstand aufgrund einer Verkaufsabsicht oder sanierungsbedingter Leerstand), der strukturelle Wohnungsleerstand.

Wie die Abbildung 15, Seite 67 und die Tabelle 53, Seite 204 veranschaulichen, ist der Wohnungsleerstand in der Stadt Essen von 6,2 % (rund 19.800

Wohnungen) im Jahr 2003 auf 5,4 % (rund 17.500 Wohnungen) im Jahr 2008 gesunken¹⁴.

Abbildung 15: Leerstandsquote



Quelle: Fachbereich 12, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen

Sinkende Leerstandszahlen

Zurückzuführen ist dies auf die Entwicklung der Anzahl der Privathaushalte in der Stadt Essen, die trotz weiter zurückgehender Bevölkerung infolge einer durchschnittliche Verkleinerung der Haushaltsgröße (Stichwort: Singularisierung) konstant geblieben bzw. im Zeitraum von 2004 (293.786) bis 2008 (295.137) sogar noch angestiegen ist.

Die Leerstandsquote liegt vor allem im zentralen Stadtbezirk I mit 7,3 % deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt (Tabelle 30, Seite 175). Zudem gibt es überdurchschnittliche Konzentrationen von Wohnungsleerständen im westlichen Stadtbezirk III und im nördlichen Stadtbezirk V mit 6,1 % bzw. 6,3 %. Am niedrigsten sind die Leerstandsquoten in den südlichen Stadtbezirken VIII mit 3,6 %, IX mit 4,4 % und II mit 4,6 %. Aber auch im nordwestlichen Stadtbezirk IV liegt die Leerstandsquote mit 4,7 % noch etwas deutlicher unter dem Gesamtdurchschnitt.

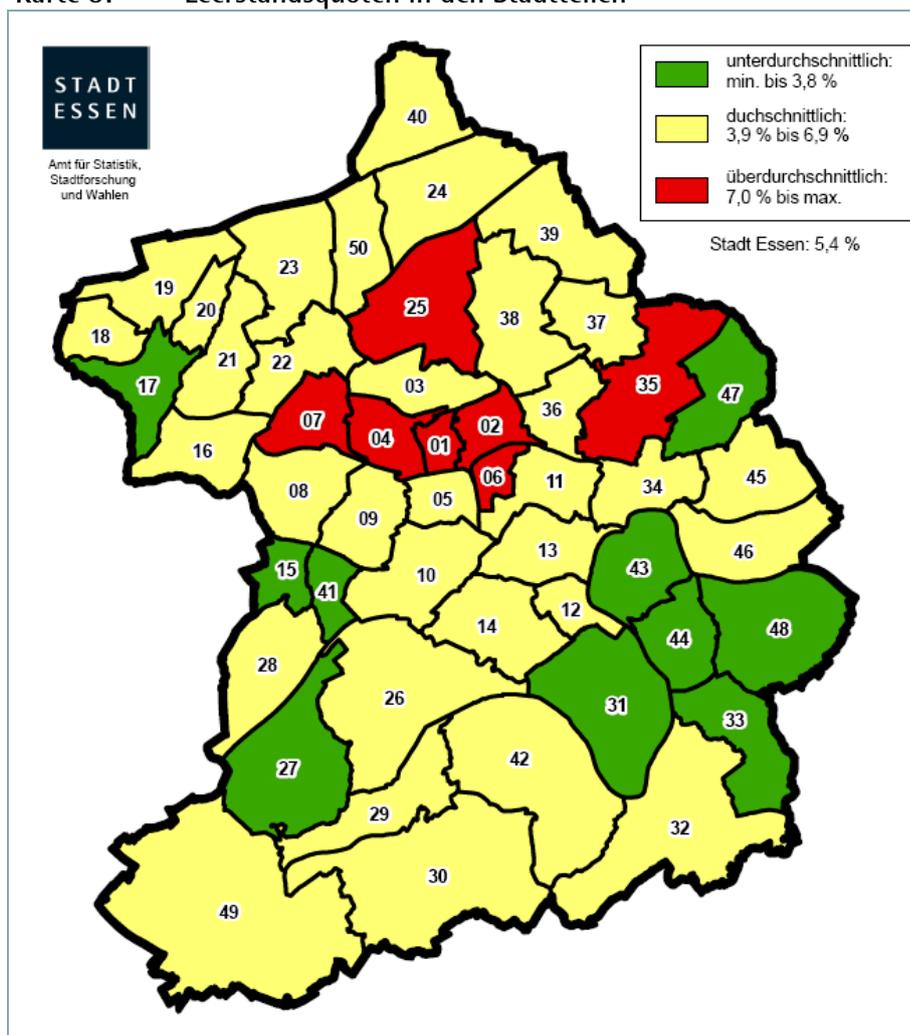
¹⁴ Als Niedrigverbrauch wurde ein Verbrauch von unter 150 kWh im zurückliegenden Einjahreszeitraum definiert. Die „Stromverbrauchszählermethode“ setzt die Kooperationsbereitschaft des lokalen Energieversorgers voraus. Mit der RWE Rhein-Ruhr AG, die flächendeckend in der Stadt Essen für die Stromversorgung zuständig ist, konnte ein verständiger und verlässlicher Kooperationspartner gefunden werden

Wohnungsmarkt in Essen

Gebäude- und Wohnungsangebot

Der Stadtkern ist mit 17,2 % eindeutig der Stadtteil mit der höchsten Leerstandsquote (Karte 3, Seite 68). Im Stadtkern befinden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten mit den dazugehörigen gewerblich genutzten Geschäftsflächen. Hier ist anzunehmen, dass die Vermietung von Wohnungen zum Teil eher nachrangig betrieben wird, zumindest dann, wenn ausreichend Einnahmen aus der Vermietung der Gewerbeflächen erzielt werden. Gleichwohl gibt es im Zentrum der Stadt weitere Stadtteile mit überdurchschnittlichen Leerstandsquoten, auf die diese Einschränkung nicht zutrifft. Hierzu zählen insbesondere das Westviertel (11,4 %), das Ostviertel (10,2 %) und das Südostviertel (8,8 %). Darüber hinaus liegt der Wohnungsleerstand im westlich angrenzenden Stadtteil Altendorf (8,5 %) deutlich über dem Durchschnitt, ebenso wie in Altenessen-Süd (7,0 %) im Norden und in Kray (7,0 %) im Nordosten der Stadt.

Karte 3: Leerstandsquoten in den Stadtteilen



Der Stadtteil Altendorf im Stadtbezirk III wird seit dem Jahr 1999 aufgrund seiner vielfältigen Problemlagen und der Gefahr sozialer und räumlicher Segregation aus dem Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ besonders gefördert. Im Stadtbezirk III gibt es aber durchaus auch Stadtteile mit einer unterdurchschnittlichen Leerstandsquote, wie z. B. die Margarethenhöhe, die mit 1,5 % die geringste Leerstandsquote aller Essener Stadtteile aufweist oder Fulerum, mit einem Anteil leerstehender Wohnungen von 2,5 %. Diese Stadtteile sind von der Lage her jedoch schon eher dem Süden der Stadt zuzurechnen, ebenso wie Überrauch-Holthausen, das mit 2,1 % ebenfalls eine äußerst geringe Leerstandsquote hat.

Hohe Leerstandszahlen geben Hinweise auf problematische Entwicklungen in einzelnen Wohn- oder Stadtquartieren. Die Sozialstruktur bzw. die Zusammensetzung der Bewohnerschaft (hohe Anteile Einkommenschwacher, Arbeitsloser und Migranten) können ebenso einen Einfluss auf die Leerstandsquote ausüben wie die städtebauliche Situation oder der Erhaltungszustand der Gebäude.

Die hier genannten Stadtteile mit den höchsten Leerstandsquoten, Stadtkern, Westviertel, Ostviertel, Südostviertel, Altendorf, Altenessen-Süd und Kray, haben im Vergleich mit der Gesamtstadt alle einen unterdurchschnittlichen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern und eine unter dem Gesamtdurchschnitt liegende Eigentümerquote. Im Durchschnitt, gemessen an der Wohnfläche, sind die Wohnungen in allen genannten Stadtteilen kleiner. Mit Ausnahme von Kray haben darüber hinaus alle einen überproportionalen Anteil an Wohnungen aus der unmittelbaren Nachkriegszeit (Baujahre von 1949 bis 1962), denen im Allgemeinen Mängel in der Bausubstanz, häufiger Sanierungsstau bzw. große Anteile an schlecht zugeschnittenen oder ausgestatteten Wohnungen nachgesagt werden.

Indikator „Leerstand“

Die Entwicklung der Leerstandsquote ist deshalb ein ganz zentraler Indikator der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung und eine unverzichtbare Grundlage für kleinräumige Interventionsstrategien.

Die Stadt Dortmund hat aus diesem Grunde im Rahmen ihrer kleinräumigen Quartiersanalyse die Leerstandsquote zum vorrangigen Indikator für die Auswahl von Quartieren im Rahmen ihrer Stadtumbaumaßnahmen ausgewählt.¹⁵

¹⁵ Vgl. Meininghaus/Haxter, Amt für Wohnungswesen der Stadt Dortmund: Die Dortmunder Quartiersanalyse: Entstehung – Methodik – Praxis, / Nov. 2009

4. Wohnungsbedarf und -nachfrage

4.1 Vorbemerkungen

Der Wohnungsbedarf leitet sich unmittelbar aus der Entwicklung der Bevölkerung und der Haushalte ab. Daneben ist der Wohnungsbedarf abhängig von den Ansprüchen, die an die Lage, die Größe oder Ausstattung einer Wohnung gestellt werden. Ob er dann letztendlich auch nachfragewirksam werden kann, hängt von der wirtschaftlichen Situation der nachfragenden Haushalte selbst ab, das heißt vom verfügbaren Einkommen und den ökonomischen Rahmenbedingungen auf dem Mietwohnungs- oder Immobilienmarkt, die durch die Entwicklung der Mieten und der Preise für Eigentum gesetzt werden.

4.2 Entwicklung der Bevölkerung

Der Wohnungsmarkt in der Stadt Essen ist weitgehend entspannt. Dies ist auf einen nicht zu unterschätzenden kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang seit dem Jahr 1993 zurückzuführen (Abbildung 16, Seite 72). Im Allgemeinen wird diese Schrumpfung der Bevölkerung bei gleichzeitiger Überalterung und Zunahme der Bevölkerung mit Migrationshintergrund als demografischer Wandel bezeichnet („wir werden weniger, älter und bunter“). Dieser demografische Wandel findet in vielen Regionen der Bundesrepublik Deutschland mit sehr unterschiedlichen Ausprägungen statt und ist in Essen –wie im Ruhrgebiet insgesamt– besonders stark fortgeschritten.

In den letzten 10 Jahren hat die Bevölkerung mit Hauptwohnung in Essen um insgesamt –4,4 % abgenommen (Tabelle 31 auf Seite 178). Obwohl die jährlichen Abnahmen in diesem Zeitraum von 2000 bis 2009 nur zwischen –0,1 % (2004) und –0,9 % (2009) pro Jahr lagen, summieren sich die Verluste im zurückliegenden Zehnjahreszeitraum insgesamt auf rd. –26.400 Einwohner.

Personen mit Nebenwohnsitz verbrauchen ebenfalls Wohnraum und stellen insofern für den Wohnungsmarkt eine beachtenswerte Größe dar. Lange Zeit

Rückgang der
Bevölkerungszahlen

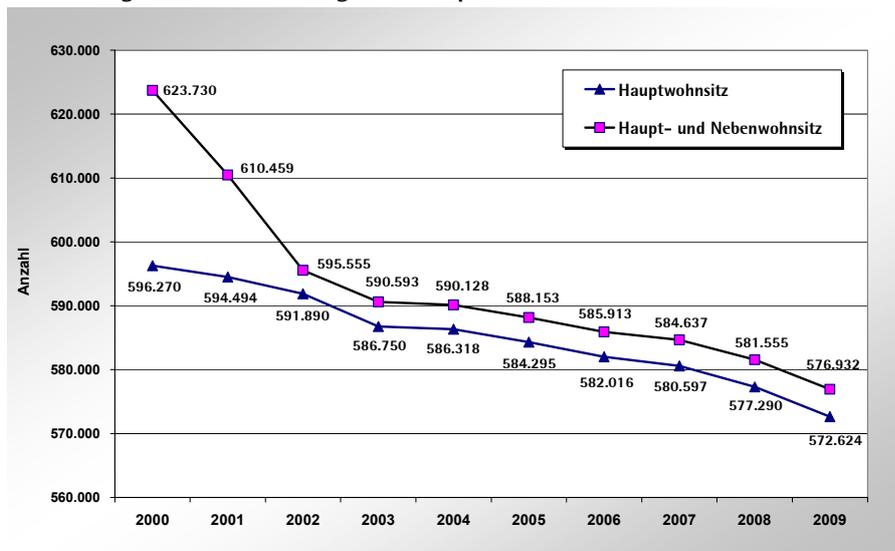
Wohnungsmarkt in Essen

Wohnungsbedarf und -nachfrage

wurde diese Gruppe im Meldewesen vernachlässigt. Mit Einführung der Zweitwohnsitzsteuer im Jahr 2000 hat sich dies geändert. Seit der Bereinigung des Einwohnerregisters um zahlreiche „Karteileichen“ ist die Zahl der Personen, die mit Zweitwohnsitz in Essen leben, von rund 3.700 im Jahr 2002 auf rund 4.300 im Jahr 2009 angestiegen. Insgesamt kann somit Ende 2009 von einer für den Essener Wohnungsmarkt relevanten Anzahl von rund 576.900 Einwohnern mit Haupt- oder Nebenwohnsitz ausgegangen werden.

Ein Blick auf die Entwicklung lässt erkennen, dass die Bevölkerung mit Hauptwohnsitz bis zum Jahr 2025 um weitere -7,2 % bzw. um rund -41.450 Personen zurückgehen wird (Tabelle 54 auf Seite 205).

Abbildung 16: Bevölkerung mit Haupt- und Nebenwohnsitz



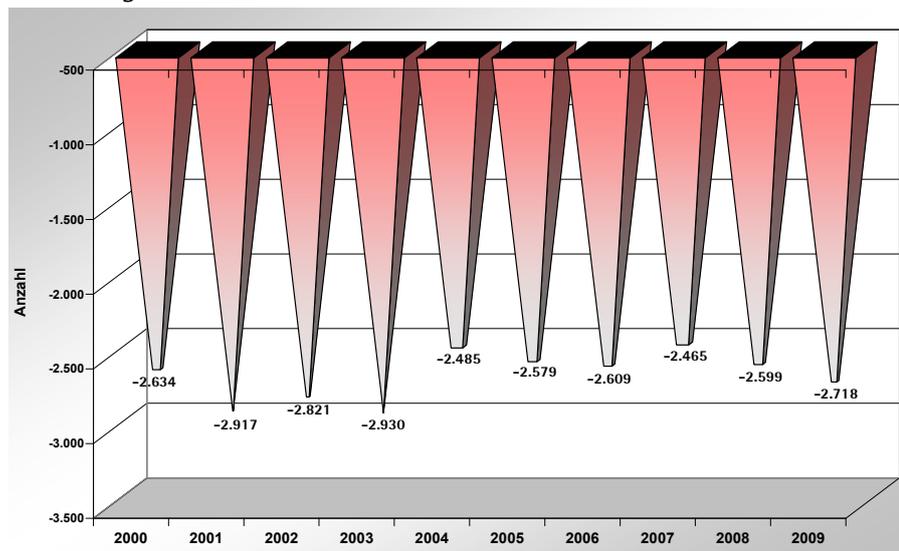
Quelle: Fachbereich 12, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen

4.3 Geburten und Sterbefälle

Die rückläufige Bevölkerungsentwicklung in Essen ist, wie auch anderswo, das Ergebnis von Sterbefallüberschüssen und von Wanderungsverlusten.

Bereits seit dem Jahr 1968 werden in der Stadt Essen zu wenige Kinder geboren, um die Zahl der Gestorbenen aufzuwiegen.¹⁶ Zwar ist die Zahl der Sterbefälle eher rückläufig, dies gilt aber in noch stärkerem Maße für die Zahl der Geborenen (Tabelle 32, Seite 179). In den letzten 10 Jahren liegen die Sterbefallüberschüsse, gemessen an der Bevölkerung mit Hauptwohnung, in Essen zwar lediglich bei -0,4 % bis -0,5 % pro Jahr. Dies sind aber, in Zahlen ausgedrückt, jährlich zwischen rund -2.500 (2004 und 2007) und ca. -2.900 (2001 und 2003) Einwohner, die die Stadt aufgrund dieser natürlichen Bevölkerungsentwicklung verliert (Abbildung. 17).

Abbildung 17: Sterbefallüberschüsse in den Jahren 2000 bis 2009



Quelle: Fachbereich 12, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen

Dieses allgemeine gesellschaftliche Phänomen, dass in Großstädten zu wenig Kinder geboren werden, wäre mit Blick auf den finanziellen Aspekt allenfalls durch Maßnahmen der Familienpolitik zu beeinflussen und entzieht sich insofern weitgehend kommunaler Handlungsmöglichkeiten. So dürfte z. B. der Anstieg der Geburten in Essen im Jahr 2007 auf über 4.800 (Tabelle 32, Seite 179) unmittelbar mit der Einführung des neuen Elterngeldes zusammenhängen. Die Stadt Essen ist zwar bemüht, z. B. mit ihren zahlreichen Aktivitäten

¹⁶ Vgl. Stadt Essen, Der Oberbürgermeister, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen (Hrsg.): Bevölkerungsbewegung: Entwicklung und Ursachen, Wandermotive, in: Beiträge zur Stadtforschung 25, Essen, Dezember 1999, S. 31

Wohnungsmarkt in Essen

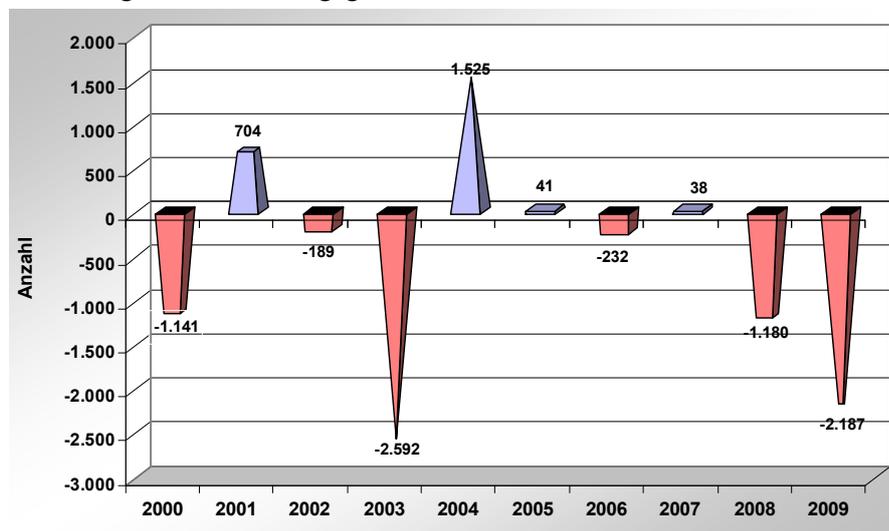
Wohnungsbedarf und -nachfrage

im Rahmen des Stadtziels „Essen.Großstadt für Kinder“ auf diese Entwicklung einzuwirken und die Stadt für die hier lebenden Familien kinderfreundlicher zu gestalten. Ob diese kommunalen Initiativen jedoch angesichts des allgemeinen gesellschaftlichen Wertewandels hinsichtlich der Einstellung zu Ehe und Familie dazu führen, dass in Essen mehr Kinder geboren werden, ist nur schwer abzuschätzen.

4.4 Wanderungen und innerstädtische Umzüge

Die Bevölkerungsverluste wurden in Essen in der Vergangenheit zusätzlich durch nicht unerhebliche Wanderungsverluste mitgetragen (Tabellen 33 und 34, Seiten 180 und 181). Dieses häufig mit dem Begriff „Stadtflucht“ umschriebene Phänomen hat sich in den letzten 10 Jahren abgeschwächt (Abbildung 18).

Abbildung 18: Wanderungsgewinne/–verluste von 2000 bis 2009



Quelle: Fachbereich 12, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen

In den Jahren 2001 (704), 2004 (1.525), 2005 (41) und 2007 (38) konnten sogar wieder kleinere Wanderungsgewinne für die Stadt vermeldet werden. Die hohen Verluste der Jahre 2003 (-2.592) und 2009 (-2.187) sind zum Teil auf

umfangreiche Registerbereinigungen¹⁷ zurückzuführen und spiegeln den tatsächlichen Trend nur unzureichend wieder. Ein leichter Trend zu einer eher ausgeglicheneren Wanderungsbilanz ist zu erkennen, der auch durch die neue Bevölkerungsprognose für die Stadt Essen gestützt wird und sich bis ins Jahr 2025 fortsetzen soll. Für die These, dass die Stadt Essen wieder an Zugkraft gewinnt, spricht einiges. Gleichsam von einer Renaissance oder einer Wiederentdeckung des Wohnens in der Stadt zu sprechen, scheint allerdings verfrüht.

Trend zur
ausgeglicheneren
Wanderungsbilanz

Auch für die Zukunft gilt es Handlungsstrategien gegen Abwanderung zu entwickeln und das Image der Stadt weiter zu verbessern. Neben privaten und beruflichen Beweggründen wird Abwanderung häufig auch mit der Situation auf dem Wohnungsmarkt (Unzufriedenheit mit Wohnung und Wohnumfeld, mit den Möglichkeiten des Eigentumserwerbs etc.) in Verbindung gebracht. Eine Verstetigung der Aktivitäten in Richtung Stadtumbau ist von Nöten (wie z.B. in Bochohd/Altendorf –Niederfeldsee-). Anzustreben ist langfristig eine Situation wie im Jahre 1990, als die Wanderungsgewinne (4.734) zuletzt höher waren als der Sterbefallüberschuss (-2.089).

Die Entwicklung der innerstädtischen Umzüge ist ebenfalls ein wichtiger Indikator für die Situation auf dem lokalen Wohnungsmarkt, da Umzüge innerhalb der Stadt in der Mehrzahl aus wohnungsbedingten Gründen und weniger aus privaten oder beruflichen Anlässen erfolgen dürften. Zudem gibt die Entwicklung der innerstädtischen Umzüge Hinweise auf die Anspannung bzw. Entspannung der Wohnungsmärkte. Übersteigt das Wohnungsangebot den Bedarf, gilt der Wohnungsmarkt als entspannt. Es besteht dann eher die Möglichkeit, Wohnwünsche auch tatsächlich zu realisieren.

In Essen ist diese Entspannung des Wohnungsmarktes insbesondere seit dem Jahr 1998 spürbar, als die Anzahl der innerstädtischen Umzüge auf über

¹⁷ Eine Registerbereinigung ist eine Abmeldung von Amts wegen, weil eine Person ganz offensichtlich unter der angegebenen Adresse nicht mehr lebt, sich aber nicht selbst abgemeldet hat.

Wohnungsmarkt in Essen

Wohnungsbedarf und -nachfrage

50.000 stieg bzw. auf einen Anteil von nahezu 9 % an der Gesamtbevölkerung (Tabellen 33 und 34, Seiten 180 und 181). Bis zum Jahr 2009 hat sich angesichts des entspannten lokalen Wohnungsmarktes dieser Anteil bei über 8 % bzw. bei rund 47.000 bis 49.000 Umzügen innerhalb eines Jahres eingependelt.

Eine kleinräumige Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung in Essen zeigt, dass in den letzten 10 Jahren alle Stadtbezirke Bevölkerung verloren haben, insbesondere aber die im Norden der Stadt gelegenen Stadtbezirke IV und VII mit jeweils -6,9 % bzw. rund -6.200 (Stadtbezirk IV) bzw. rund -5.200 (Stadtbezirk VII) Einwohner (Tabelle 35 auf Seite 182). Aber auch im Süden der Stadt gibt es überdurchschnittliche Verluste. Im Stadtbezirk IX ist im Zeitraum von 2000 bis 2009 die Einwohnerzahl um -5,0 % bzw. rund -2.600 Einwohner gesunken.

Diese Entwicklung im Stadtbezirk IX ist aber einzig und allein dem Sterbefallüberschuss geschuldet, da die Bilanz aus Wanderungen (-0,6 %; -330 Einwohner) und innerstädtischen Umzügen (+0,7 %; +380 Einwohner) im Zeitraum 2000 bis 2009 insgesamt positiv ausfällt. Dies gilt in noch größerem Maße für die südlichen Stadtbezirke II (Wanderungen: -0,3 %; -177 Einwohner; innerstädtische Umzüge: +2,9 %, +1.568 Einwohner) und VIII (Wanderungen: -3,1 %, -1.682 Einwohner; +4,8 %, +2.590 Einwohner). Im Norden der Stadt ist nur im Stadtbezirk VI die Bilanz aus Wanderungen (-0,7 %, -362 Einwohner) und innerstädtischen Umzügen (+0,9 %, +481 Einwohner) positiv. In allen anderen Stadtbezirken fällt diese Gesamtbilanz für den Zehnjahreszeitraum vom 2000 bis 2009 negativ aus.

Im Zeitraum von 2000 bis 2009 haben die Stadtteile Vogelheim (-12,6 %; Stadtbezirk V), Horst (-12,3 %; Stadtbezirk VII), Dellwig (-10,9 %; Stadtbezirk IV) und Schonbeck (-10,0 %; Stadtbezirk VI) jeweils 10 % oder mehr ihrer Einwohner verloren.

Es gibt aber auch Stadtteile mit Bevölkerungsgewinnen, insbesondere das Westviertel mit einem Plus von 26,8 %. Daneben hat im Zehnjahreszeitraum 2000 bis 2009 in Stoppenberg (+5,5 %), Kupferdreh (+0,3 %) und im Nordviertel (+0,2 %) die Bevölkerung zugenommen.

In Bezug auf die Zu- und Abwanderung führt eine Einzelbetrachtung der Entwicklung der Essener Stadtteile in den letzten 10 Jahren zu folgendem Ergebnis (Karte 4, Seite 77):

- ❖ als Zuwanderungsgewinner erweisen sich die 3 Stadtteile Westviertel, Rüttenscheid und Heidhausen, da sie sowohl Wanderungsgewinne als auch Gewinne durch innerstädtische Zuzüge aufweisen.
- ❖ Zuwanderungsverlierer sind die Stadtteile Frillendorf, Frohnhausen, Bochold, Bergeborbeck, Vogelheim, Kray, Bredeney, Schuir und Werden. Diese Stadtteile verlieren sowohl durch Abwanderung über die Stadtgrenzen hinaus als auch durch innerstädtische Wegzüge.
- ❖ die Stadtteile Stadtkern, Ostviertel, Nordviertel, Südviertel, Südostviertel, Rellinghausen, Altendorf, Holsterhausen, Haarzopf, Altenessen-Süd, Schon-

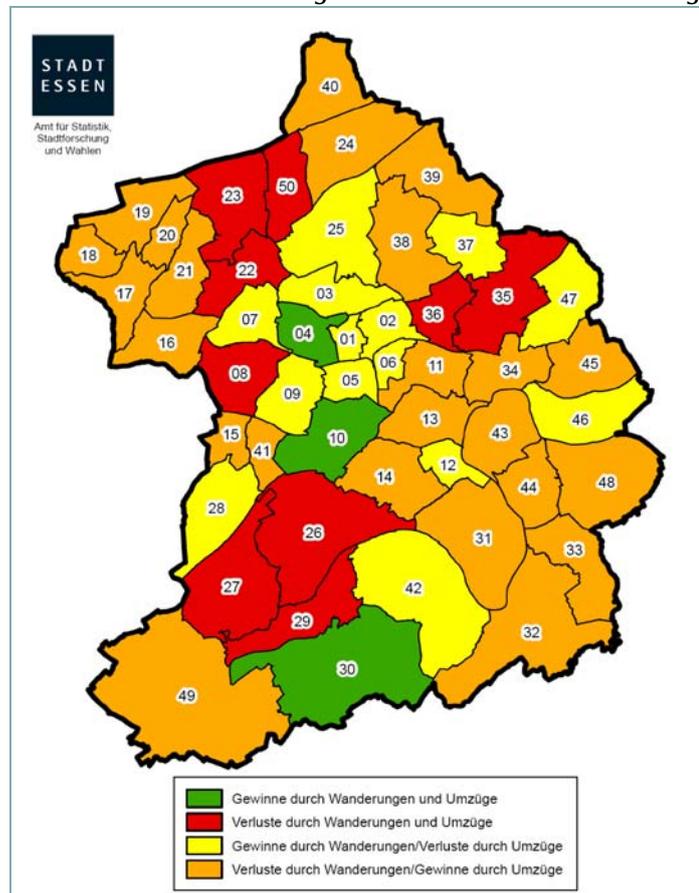
nebeck, Horst, Leithe und Fischlaken sind attraktive Ziele für Zuwanderer aus anderen Städten und Gemeinden. Den Zuwanderungsgewinnen von außerhalb stehen aber Verluste durch innerstädtische Wegzüge in andere Stadtteile gegenüber.

In der Gesamtbilanz aus Wanderungsgewinnen und Umzugsverlusten weisen nur das Ostviertel, Rellinghausen, und Haarzopf einen positiven Saldo auf.

- ❖ Huttrop, Bergerhausen, Stadtwald, Fulerum, Magarethenhöhe, Schönebeck, Bedingrade, Frintrop, Dellwig, Gerschede, Borbeck-Mitte, Altenessen-Nord, Karnap, Stoppenberg, Katernberg, Steele, Freisenbruch, Heisingen, Kupferdreh, Byfang, Überrauch-Hinsel, Überrauch-Holthausen, Burgaltendorf und Kettwig verlieren Bevölkerung durch Abwanderung über die Stadtgrenzen hinaus, sind aber offensichtlich attraktive Ziele für Einwohner/-innen anderer Essener Stadtteile, da sie durch innerstädtische Zuzüge Gewinne verbuchen können.

In der Gesamtbilanz aus Wanderungsverlusten und innerstädtischer Zuwanderung weisen Huttrop, Bergerhausen, Stadtwald, Fulerum, Margarethenhöhe, Schönebeck, Bedingrade, Altenessen-Nord, Karnap, Stoppenberg, Steele, Heisingen, Kupferdreh, Byfang, Überrauch-Holthausen und Kettwig einen positiven Saldo auf.

Karte 4: Wanderungen und innerstädtische Umzüge



Wohnungsmarkt in Essen

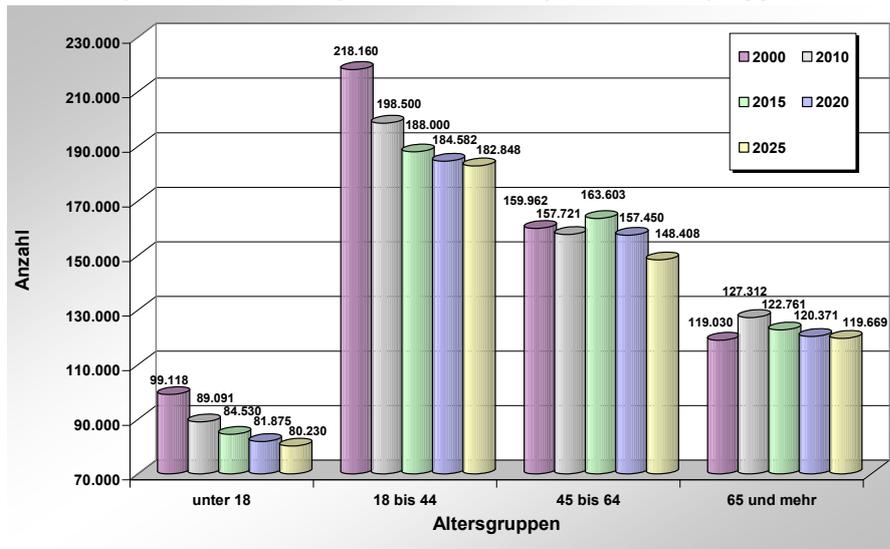
Wohnungsbedarf und -nachfrage

4.5 Altersstruktur

Ansprüche an eine Wohnung können, je nach Alter, sehr variieren. Insofern sind Wohnungsbedarf und -nachfrage auch abhängig von der Entwicklung der unterschiedlichen Altersgruppen in der Bevölkerung. In Orientierung an typischen Lebenszyklen lassen sich insbesondere folgende, für den Wohnungsmarkt relevante Altersgruppen, unterscheiden:

- ❖ die Altersgruppe der unter 18jährigen Kinder und Jugendlichen, die in der Regel noch bei den Eltern wohnt („Hotel Mama“), somit Wohnfläche verbraucht, aber auf dem Wohnungsmarkt in der Regel noch nicht aktiv ist
- ❖ die 18 bis 44jährigen, die als Haushaltsgründer zunächst eher kleinere und preiswertere Wohnungen suchen, später - häufig nach erfolgter beruflicher Konsolidierung und nach dem Eingehen von Ehen, Lebensgemeinschaften und/oder Familiengründung - expandieren und dann größere Wohnungen nachfragen. In diese Gruppe fällt weit überwiegend auch der Typ des klassischen „Häuslebauers“.
- ❖ die Gruppe der 45- bis 64jährigen, die nach der Expansionsphase als „Bestandserhalter“ auf dem Wohnungsmarkt in der Tendenz eher inaktiv sind
- ❖ die 65jährigen und älteren, die gegebenenfalls seniorengerechte, barrierearme/barrierefreie Wohnungen nachfragen oder betreute Wohnformen suchen.

Abbildung 19: Entwicklung der Bevölkerung nach Altersgruppen



Quelle: Fachbereich 12, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen

In Essen –wie im gesamten Ruhrgebiet– wird der Bevölkerungsrückgang begleitet von einer zunehmenden Alterung der Bevölkerung (Abbildung 19, Seite 78 und Tabellen 36 – 38 ab Seite 185). Die Zahl der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren ging in den letzten 10 Jahren von rund 99.100 (16,6 %) auf rund 89.100 (15,6 %) und damit um rund –10.000 zurück. Die Abnahme fiel in der Altersgruppe der Haushaltsgründer und der expandierenden Haushalte im Alter von 18 bis 44 Jahren noch höher aus: ihre Anzahl verringerte sich von rund 218.200 (36,6 %) auf 198.500 (34,7 %) und damit um etwa –19.700 Personen. Während die Zahl der Essener Einwohner im Alter von 45 bis 64 Jahren vergleichsweise wenig abnahm (rund –2.200) hat sich die Zahl der Senioren (65 Jahre und mehr) von rund 119.000 (20,0 %) auf rund 127.300 (22,2 %) erhöht.

Der Rückgang der Bevölkerungszahl in der Stadt Essen ist also in erster Linie auf eine deutliche Abnahme der Personenzahl im erwerbsfähigen Alter von 18 bis 64 Jahren in Höhe von insgesamt rund –21.900 Personen zurückzuführen.

Der Anstieg der Seniorenbevölkerung im Alter von 65 und mehr Jahren um rund +8.300 Personen wird sich allerdings in Zukunft nicht fortsetzen (Tabelle 38, Seite 187). Sie wird zwar ihren Anteil an der Bevölkerung bis zum Jahr 2025 auf 22,5 % vergrößern können. Aufgrund der weiter sinkenden Gesamtbevölkerungszahl auf rund 531.200 wird sich aber auch ihre absolute Anzahl auf rund 119.700 verringern, was im Vergleich mit dem Jahr 2010 einer Abnahme von rund –7.600 Personen oder –6,0 % entspricht. Einzig in der Gruppe der 80jährigen und Älteren gibt es bis zum Jahr 2025 noch eine Zunahme um rund +2.600 Personen oder +7,6 % von gut 33.800 auf rund 36.400, so dass sich die Nachfrage nach barrierefreien bzw. barrierearmen Wohnungen, nach betreutem Wohnen und auch nach Pflegeplätzen in dieser Altersgruppe in Zukunft noch leicht erhöhen dürfte.

Bis zum Jahr 2025 wird die prozentuale Abnahme in der Gruppe der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren mit –9,9 % (rund –8.900) am höchsten ausfallen. Anzahlmäßig werden sich jedoch die mittleren Altersgruppen der erwerbsfähigen Bevölkerung im Alter vom 18. bis zum 44. Lebensjahr um rund –15.700 (–7,9 %) und im Alter von 45 bis 64 Jahren um rund –9.300

Wohnungsmarkt in Essen

Wohnungsbedarf und -nachfrage

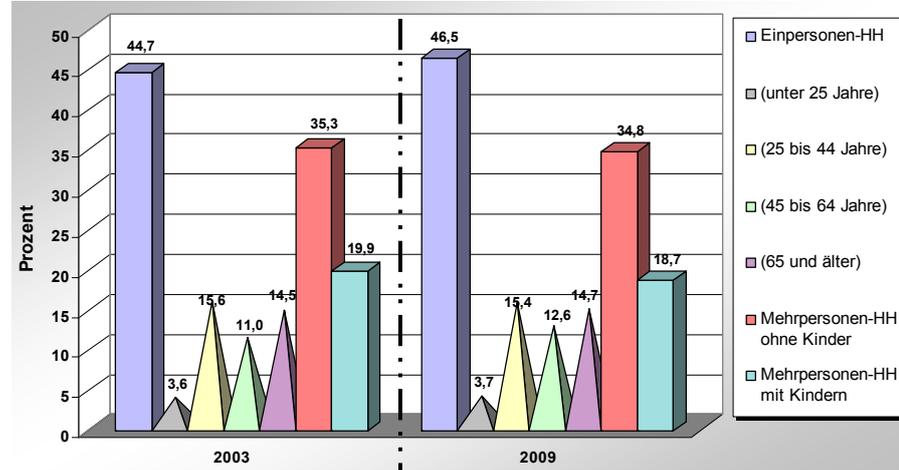
Personen (-5,9 %) am stärksten verringern. Auf Seite 146 finden Sie in Abbildung 30 eine Darstellung der sogenannten Essener Alterspyramide mit Stand vom 31.12.2009.

4.6 Haushalte

Zur Abschätzung des künftigen Wohnungsbedarfs ist die Entwicklung der Privathaushalte die entscheidende Größe, wobei als Haushalt jede Gemeinschaft gilt, die zusammen wohnt und wirtschaftet.

Aufgrund des in der Vergangenheit kontinuierlich zu beobachtenden Haushaltverkleinerungsprozesses mit einem vor allem stetig steigenden Anteil von Einpersonenhaushalten ist die Zahl der Privathaushalte in Essen im Zeitraum von 2003 (295.596) bis 2008 (295.137) – im Gegensatz zur Bevölkerungszahl – nahezu konstant geblieben (Tabellen 42 und 43, Seite 194). Erst im Jahr 2009 gibt es einen Rückgang auf 293.370 Haushalte.

Gestiegen ist im Zeitraum von 2003 bis 2009 die Anzahl und der Anteil der Einpersonenhaushalte von 44,7 % bzw. rund 132.200 auf 46,5 % bzw. rund 136.300 Haushalte, wobei dieser Anstieg in erster Linie auf die Zunahme des Anteils der Einpersonenhaushalte im Alter von 45 bis 64 Jahren von 11,0 % (rund 32.600 Haushalte) auf 12,6 % (rund 37.100 Haushalte) zurückzuführen ist (Abbildung 20, Seite 81). Die Einpersonenhaushalte machen somit fast die Hälfte aller Haushalte in der Stadt Essen aus. Demgegenüber ist bei den Mehrpersonenhaushalten ein Rückgang zu verzeichnen, insbesondere bei den Mehrpersonenhaushalten mit Kindern, deren Anteil von 19,9 % (ca. 59.000 Haushalte) auf 18,7 % (etwa 54.900 Haushalte) gesunken ist. Rund ein Drittel der Haushalte in der Stadt Essen sind Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder, wobei dieser Anteil im Zeitvergleich leicht abgenommen hat, von 35,3 % (rund 104.400) im Jahr 2003 auf 34,8 % (etwa 102.100) im Jahr 2009.

Abbildung 20: Haushaltstypen¹⁸

Quelle: Fachbereich 12, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen

Zur Einschätzung des Wohnungsbedarfs ist ein Blick in die Zukunft hilfreich (Abbildung 21, Seite 82 und Tabelle 44, Seite 195). Eine Modellrechnung des Landesbetriebs Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW)¹⁹ sagt für die Stadt Essen bis zum Jahr 2030 einen Rückgang der Zahl der Haushalte um etwa -11.000 (-3,7 % im Vergleich mit dem Jahr 2008) voraus. Am größten ist nach dieser Prognose mit rund -5.500 Haushalten bzw. -9,4 % die Abnahme bei den Haushalten mit 3 und mehr Personen. Damit setzt sich also ein Trend fort, der bereits bei der Entwicklung der Mehrpersonenhaushalte mit Kindern für den Zeitraum von 2003 bis 2009 zu beobachten war. Bei den Zweipersonenhaushalten, bei denen es eine große gemeinsame Schnittmenge mit den Mehrpersonenhaushalten ohne Kinder in Essen geben dürfte, gibt es im Gegensatz zu der zurückliegenden Essener Entwicklung in der Prognose des IT.NRW einen leichten Aufwärtstrend von +0,5 % bzw. um

¹⁸ Seit dem Jahr 2003 ist es möglich, die Anzahl der Haushalte mittels eines sogenannten „Haushaltsgenerierungsverfahrens“ aus der Einwohnerdatei abzuleiten. Ermittelt wird die Anzahl der Privathaushalte, d. h. es liegt hier die Bevölkerung in Privathaushalten zugrunde, die neben den mit Hauptwohnsitz gemeldeten Personen auch die Personen mit Nebenwohnsitz einschließt (sogenannte „wohnberechtigte Bevölkerung außerhalb von Anstalten und Wohnheimen“).

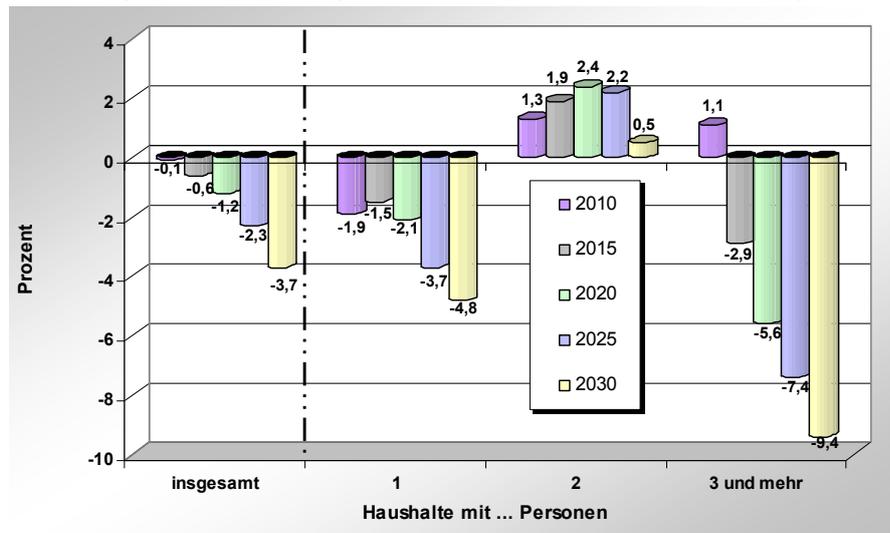
¹⁹ Die Stadt Essen führt selbst keine Haushaltsprognose durch. Ein Verfahren ist aber beim Verband der Deutschen Städtestatistiker, in dem Essen Mitglied ist, in Entwicklung.

Wohnungsmarkt in Essen

Wohnungsbedarf und -nachfrage

rund +500 Haushalte. Entgegen dem bisherigen Trend geht die Haushaltsprognose des IT.NRW darüber hinaus von einer Abnahme der Einpersonenhaushalte um -4,8 % bzw. rund -6.200 Haushalten bis zum Jahr 2030 aus.

Abbildung 21: Entwicklung der Privathaushalte nach Haushaltsgröße



Rückläufige
Haushalts-Entwicklung
bis 2030

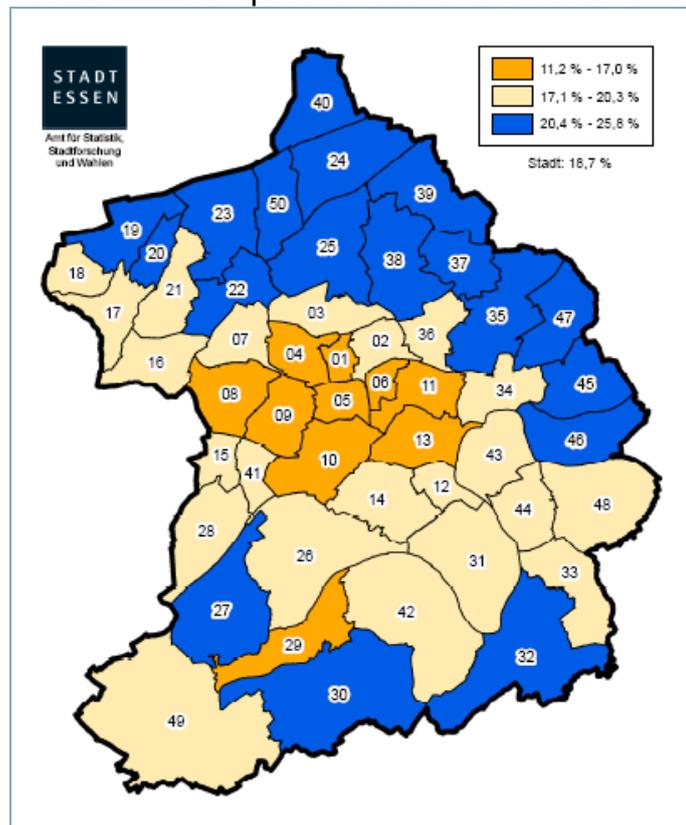
Quelle: Fachbereich 12, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen

Eine kleinräumige Betrachtung der Verteilung der unterschiedlichen Haushaltstypen in den Essener Stadtbezirken und Stadtteilen lässt für das Jahr 2009 folgende Besonderheiten erkennen (Karte 5, Seite 83; Tabelle 45, Seite 196):

- überdurchschnittliche Anteile von Einpersonenhaushalten gibt es im zentralen Stadtbezirk I mit 57,5 %, im westlichen Stadtbezirk III mit 54,4 % und im südlichen Stadtbezirk II mit 52,9 %.
- Im Stadtbezirk I sind, mit Ausnahme von Frillendorf (43,7 %), jeweils mehr als die Hälfte aller Haushalte Einpersonenhaushalte, wobei die Anteile im Stadtkern (65,3 %), im Westviertel (64,5 %), im Südviertel (64,4 %) und im Südostviertel (61,3 %) sogar jeweils über 60 % erreichen.
- Im Stadtbezirk III liegt der Anteil der Einpersonenhaushalte in Holsterhausen mit 61,2 % am höchsten. In Altendorf und Frohnhausen bestehen mit 54,6 % bzw. 55,3 % jeweils mehr als die Hälfte der Haushalte aus Einzelpersonen.
- Im Stadtbezirk II ist der überdurchschnittliche Anteil von Einpersonenhaushalten auf den weit überdurchschnittlichen Anteil in Rüttenscheid zurückzuführen, der bei 58,7 % liegt;

- die 65jährigen und älteren Einpersonenhaushalte leben zu jeweils überdurchschnittlichen Anteilen in den Stadtbezirken II (15,6 %), VII (15,4 %) und IX (15,8 %).
In den Stadtteilen finden sich die höchsten Anteile auf der Margarethenhöhe mit 19,2 %, in Huttrop mit 18,5 %, in Bergerhausen mit 18,2 % und in Überruhr-Hinsel mit 17,1 %;
- die Mehrpersonenhaushalte mit Kindern, denen im Rahmen des kommunalen Programms „Essen.Großstadt für Kinder“ besondere Aufmerksamkeit gilt, haben im gesamten Norden der Stadt, in den Stadtbezirken IV (19,6 %) V (22,6 %), VI (24,9 %), VII (20,6 %) und im südlichen Stadtbezirk VIII (19,8 %) überdurchschnittliche Anteile (Gesamtstadt: 18,7 %).
Bei den Stadtteilen heben sich alle Stadtteile der Stadtbezirke V (Altenessen-Nord: 24,0 %; Altenessen-Süd: 21,0 %; Karnap: 23,8 % und Vogelheim: 24,3 %) und VI (Schonnebeck: 22,6 %; Stoppenberg: 25,2 % und Katernberg: 25,8 %) mit überdurchschnittlichen Anteilen von jeweils mehr als einem Fünftel heraus. Im Stadtbezirk IV liegen (Dellwig: 20,5 %; Gerschede (21,0 %), Bochohd: 20,8 % und Bergeborbeck: 23,5 %) ebenso wie im Stadtbezirk VII (Kray: 20,5 %; Freisenbruch: 22,1 %; Horst: 21,9 % und Leithe: 21,9 %) jeweils in 4 Stadtteilen die Anteile der Mehrpersonenhaushalte mit Kindern über dem Durchschnitt.
- Im Stadtbezirk VIII weist in erster Linie Kupferdreh mit 21,9 % einen überdurchschnittlichen Anteil bei den Mehrpersonenhaushalten mit Kindern auf. Schließlich gibt es im südlichen Stadtbezirk IX, der mit 18,5 % insgesamt einen unterdurchschnittlichen Anteil an Mehrpersonenhaushalten mit Kindern aufweist, noch 2 Stadtteile, die über dem Durchschnitt liegen: dies sind Schuir mit 21,3 % und Heidhausen mit 22,2 %.

Karte 5: Mehrpersonenhaushalte mit Kindern im Jahr 2009



4.7 Besondere Nachfragegruppen

4.7.1 Ältere Menschen

Der Anteil der Essener Bürger, die das 60. Lebensjahr vollendet haben, betrug am 01.01.2010 27,8 % und wird lt. Bevölkerungsprognose der Stadt Essen bis zum 01.01.2025 auf 29,7 % ansteigen.

Innerhalb der grundsätzlichen kommunalen Zielsetzung, den Bürgern ein angemessenes Leben im Alter zu ermöglichen, kommt wiederum der Erhaltung der selbständigen Lebensführung ein besonderer Stellenwert zu.

Alle Umfragen bei älteren Menschen bestätigen, dass es der Wunsch der großen Mehrheit der älteren Menschen ist, möglichst lange in einer eigenen –möglichst altengerechten– Wohnung bleiben zu können. Diesem verständlichen Bedürfnis wird unsere Gesellschaft nur näher kommen, wenn im Stadtgebiet eine ausreichende Anzahl entsprechender Wohnungen zur Verfügung gestellt wird.

Gleichzeitig wächst auch der Bedarf nach bezahlbaren Wohnungen in der Wohnform des „Betreuten Wohnens“. Hierbei wird versucht, die Vorteile des Lebens im eigenen Haushalt mit den Vorteilen der Serviceleistungen eines gut ausgestatteten Heimes zu kombinieren. Angeboten wird eine abgeschlossene altersgerechte Wohnung. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass im Bedarfsfall Betreuungsleistungen schnell bereitgestellt werden können.

Auch private Investoren erkennen zunehmend, dass die Nachfrage in diesem Bereich groß ist. In den letzten Jahren sind zahlreiche Objekte –teilweise in der gehobenen Wohnform von Seniorenresidenzen– entstanden.

Generell ist festzustellen, dass sich die Erfassung des seniorengerechten Wohnungsbestandes schwierig gestaltet, da es lediglich bei den mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen einen entsprechenden Abstimmungsprozess zwischen den betroffenen Fachbereichen gibt. Eine vergleichbare Erfassung der freifinanzierten seniorengerechten Wohnungen ist bisher nicht möglich, erscheint aber sinnvoll um den seniorengerechten Wohnungsbestand korrekt abzubilden.

Steigender Bedarf
nach altengerechtem
Wohnraum

Zu weiteren Unschärfen bei der Zahl der erfassten Seniorenwohnungen führen seniorengerechte Wohnraumanpassungen im Bestand, die vom Eigentümer ohne Inanspruchnahme von öffentlichen Mitteln durchgeführt werden.

In Essen gibt es nach Erhebung des Seniorenreferats²⁰ ca. 7.100 Seniorenwohnungen und 8 ambulant betreute Wohngemeinschaften mit 82 Wohnplätzen (Stand 31.12.2009):

Tabelle 1: Essener Seniorenwohnungen (Art und Anzahl)

	öffentlich geförderte WE	freifinanzierte WE	Gesamt
Seniorenwohnungen	2.516	441	2.957
Seniorenwohnungen in unmittelbarer Nähe zu Pflegeheimen	778	208	986
Wohnen mit Service	559	1.710	2.269
Barrierefreie Wohnungen			893
Wohnplätze in ambulant betreuten Wohngemeinschaften			82
Gesamt	3.853	2.359	7.187

Seniorenwohnungen

Nach den bis Ende 1997 geltenden Bestimmungen zur Förderung des Baues von Seniorenwohnungen (Altenwohnungsbestimmungen –AWB–) sollen diese nach ihrer Lage, Planung, Größe und Ausstattung für die Wohnungsversorgung älterer Personen geeignet sein. Außerdem muss ein ausreichendes Betreuungsangebot zur Gewährleistung des selbständigen Wohnens gesichert sein. Das Betreuungsangebot ist dann ausreichend, wenn im Bedarfsfall und auf Wunsch der Bewohner die erforderlichen hauswirtschaftlichen, pflegerischen, sozialen und gesundheitlichen Dienstleistungen erbracht werden können.

²⁰ ohne Anspruch auf Vollständigkeit

Wohnungsmarkt in Essen

Wohnungsbedarf und -nachfrage

Nach den aktuellen Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes NW gehören zu den planerischen und ausstattungsmaßige Standards der Barrierefreiheit –für alle geförderten Mietwohnungen– zum Beispiel, dass

- ❖ ein Hauseingang des Gebäudes, die Erdgeschosswohnungen und ggf. der Aufzug von der öffentlichen Verkehrsflächen aus stufenlos erreichbar sind
- ❖ innerhalb der Wohnungen keine Stufen, Schwellen oder untere Türanschläge vorhanden sind
- ❖ die lichten Türbreiten innerhalb der Wohnungen und von Aufzügen, Haus- und Wohnungseingängen sowie alle Bewegungsflächen und ggf. Rampen der DIN 18025 Teil 2 entsprechen
- ❖ in jeder Wohnung ein Sanitärraum mit einem bodengleichen Duschplatz mit rutschhemmender Oberfläche ausgestattet ist
- ❖ Wohnungen ober- oder unterhalb der Eingangsebene, die für ältere oder behinderte Menschen zweckgebunden werden, müssen einen Aufzug erhalten.

Einige Seniorenwohnungen liegen in der Nähe von Pflegeheimen oder sind direkt dort angegliedert. Nach Absprache mit den Pflegeheimen kann dort an den Mahlzeiten oder Veranstaltungen teilgenommen werden.

Wohnen mit Service

Die selbständige Lebensführung in einem eigenen Haushalt verbunden mit der Möglichkeit, bei Bedarf Servicedienste in Anspruch nehmen zu können, sind die Vorteile der Wohnform „Wohnen mit Service“. Häufig wird für diese Wohnform der Begriff „Betreutes Wohnen“ verwendet. Dieser Begriff ist weder normiert noch geschützt und wird unterschiedlich ausgelegt. Die Unterschiede betreffen sowohl die Organisationsformen als auch die Qualität und Art und Umfang der Hilfen. Typisch für diese Wohnform ist, dass neben dem eigentlichen Mietvertrag zusätzlich der Abschluss eines Betreuungsvertrages erfolgt. Dieser Betreuungsvertrag regelt die Grund- und die Wahlleistungen sowie die hierfür entstehenden Kosten.

Angeboten wird eine abgeschlossene altersgerechte Wohnung. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass im Bedarfsfall schnell Betreuungsmöglichkeiten in

Anspruch genommen werden können. In welchem Maße und wie lange, entscheiden die Mieter nach ihren Bedürfnissen und ihrer individuellen Situation. Die Serviceleistungen können von einfachen handwerklichen und technischen Hilfen über hauswirtschaftliche Dienste, soziale Betreuung und persönliche Beratung bis hin zur pflegerischen Versorgung gehen.

Einige Seniorenwohnungen mit Service befinden sich auch in Seniorenresidenzen.

Ambulant betreute Wohngemeinschaften

Neben den herkömmlichen Seniorenwohnungen und dem Betreuten Wohnen entstehen in Essen seit geraumer Zeit immer mehr ambulant betreute Wohngemeinschaften für Menschen mit Hilfs- und Pflegebedarf oder für Menschen mit demenziellen Veränderungen.

In diesen ambulant betreuten Wohngemeinschaften haben die Betroffenen ein eigenes, abgeschlossenes Zimmer und teilen sich die Gemeinschaftsräume wie Wohnküche und Bad mit den anderen Bewohnern. Die Betreuung ist rund um die Uhr sichergestellt und die Bewohner werden an den hauswirtschaftlichen Tätigkeiten so wie sie können und wünschen beteiligt. Die pflegerische Versorgung wird von einem Pflegedienst nach Wunsch sichergestellt.

Die große Nachfrage übersteigt das Angebot

Nach Erfahrungen des Seniorenreferats des Amtes für Soziales und Wohnen (FB 50) ist die Nachfrage nach seniorengerechtem Wohnraum größer, als das Angebot. Viele Vermieter führen lange Wartelisten für die Wohnungen bzw. für Wohnen mit Service. Die Nachfrage richtet sich nicht mehr überwiegend nach barrierefreien Umbaumöglichkeiten in der eigenen Wohnung, sondern viel häufiger nach Möglichkeiten des „Wohnens mit Service“, einem Wohnungsangebot mit Versorgungssicherheit auf Abruf im Bedarfsfall, das nicht nur von Senioren sondern auch von jungen Mietern oder Familien genutzt werden kann.

Unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung sollte altersgerechter Wohnraum, der barrierefrei bzw. barrierearm gestaltet ist geschaffen

Wohnungsmarkt in Essen

Wohnungsbedarf und -nachfrage

werden, da der Vorteil der Barrierefreiheit für alle Generationen nutzbar ist. Altersgerechter Wohnraum mit innovativen Konzepten, wie z. B. variable Raumgrößen sollten angeboten werden. Dabei sollte auch dem Gedanken und dem Wunsch des Mehrgenerationenwohnens Rechnung getragen werden.

Wohnraumanpassung / Wohnberatung

Die Ausstattung vieler Wohnungen wird den Bedürfnissen der Bewohner auf Grund von Alter, Krankheit und Behinderung nicht mehr gerecht.

Die Stadt Essen bietet daher den Essener Bürgern eine Wohnberatung als Dienstleistung an, die qualifizierte und unabhängige Beratung bei allen Fragen zur Wohnraumanpassung beinhaltet.

Ziel der Beratung ist die selbstständige Lebensführung von älteren, behinderten oder erkrankten Menschen in ihrer vertrauten Umgebung so lange wie möglich aufrecht zu erhalten. Die Wohnberatung richtet sich insbesondere auch an Menschen mit demenzieller Erkrankung (Alzheimer/(Demenz).

Vielfach sind bauliche Maßnahmen nötig z. B. der behindertengerechte Umbau eines Badezimmers. Oft erleichtern schon kleine Veränderungen die Nutzung der Wohnung wie z. B. die Montage eines Haltegriffes in der Dusche.

Durch solche behindertengerechten Umbaumaßnahmen wird die Wohnung von älteren, behinderten oder erkrankten Menschen so umgestaltet, dass diese weiterhin im bisherigen Wohnumfeld verbleiben können.

Die Wohnberater der Stadt Essen kommen kostenlos zu einem Hausbesuch und bieten individuelle Hilfe vor Ort an, in dem sie gemeinsam mit den Betroffenen bzw. deren Angehörigen spezielle, passgenaue Hilfen erarbeiten. Bei einer solchen Wohnberatung wird über mögliche bauliche Veränderungen informiert, aber auch Hilfestellung bei den notwendigen Formalitäten geleistet und Finanzierungsvorschläge erarbeitet.

alten- und
behindertengerechte
Nachrüstung von
Wohnraum

Hilfen
zum ambulanten
und stationären Wohnen

4.7.2 Menschen mit Behinderungen

Das System der Sozialhilfe sieht nach den Regelungen der Paragraphen 53 ff. des Sozialgesetzbuches XII entsprechende Eingliederungshilfen vor für Menschen mit Behinderung und für Menschen, die von Behinderung bedroht sind. Die Eingliederungshilfe umfasst auch Hilfen zum Wohnen in ambulanten und stationären Wohnformen.

- ❖ Das ambulante Wohnen in privat angemietetem Wohnraum, z.B. in Wohngruppen oder Wohngemeinschaften mit Betreuung durch ambulante Dienste, wird auch Betreutes Wohnen genannt.
- ❖ Stationäre Wohnformen in Wohnheimen oder in Heimen angeschlossenen Außenwohngruppen mit ständiger Betreuung am Tag und in der Nacht bieten mehr Struktur und erfordern weniger Selbstständigkeit.

Zuständig für die Hilfe in beiden Modellen ist bei Menschen über 18 Jahre für Essen der Landschaftsverband Rheinland (LVR), im ambulanten Bereich über festgelegte Fachleistungsstunden, die dem Anbieter erstattet werden. Im stationären Bereich werden die Hilfen über mit den Anbietern auszuhandelnde Leistungstypen finanziert. Welche Hilfe passgenau erforderlich ist, wird über ein Hilfeplanverfahren mit Fallmanagement ermittelt, bei strittigen oder unklaren Fällen in Hilfeplankonferenzen unter Beteiligung von Vertretern der Anbieterseite sowie des örtlichen Trägers der Sozialhilfe. Die überörtliche Ebene der Landschaftsverbände ist auch Kostenträger.

Daten und Zahlen

Stationär lebten zum Stichtag 30.06.2009 in Essen 1.587 Menschen, davon 1.068 mit geistiger oder mentaler Behinderung, 360 psychisch/seelisch kranke, 85 suchtkranke und 74 körperbehinderte Menschen.

In ambulanten Wohnformen lebten zum Stichtag 1.173 Menschen, davon 323 mit geistiger oder mentaler Behinderung, 638 psychisch kranke und 168 suchtkranke Menschen sowie 44 Menschen mit Körperbehinderungen.

Es gibt aufgrund der Erfahrungen des Genozids der NS-Zeit in Deutschland keine Statistiken über behinderte Menschen überhaupt, etwa über Meldepflichten oder Ähnliches. Schwerbehinderte Menschen nach dem SGB IX le-

Wohnungsmarkt in Essen

Wohnungsbedarf und -nachfrage

ben etwa 80.000 in Essen. Es gibt auch keine Zahlen darüber, wie viele Menschen zu Hause in ihren Familien wohnen und/ oder gar keine Sozialhilfe in Anspruch nehmen.

Zur Eingliederungshilfe gibt es ausreichende Angebote in Essen, sowohl im stationären als auch im ambulanten Bereich. Es können fast alle hilfebedürftigen Menschen in Essen untergebracht werden.

Ausnahme sind Menschen mit besonderen Hilfebedarfen, die aufgrund massiver Persönlichkeitsstörungen oftmals nur außerhalb Essens in Spezialeinrichtungen versorgt werden können.

Essen verfügt über
ausreichende Angebote

Stationäres Wohnen verursacht hohe Kosten und bietet den Menschen nicht viel oder gar keine Selbständigkeit. Durch die „Hochzonung“ der Zuständigkeiten auf die überörtliche Ebene der Landschaftsverbände seit 2003 und die damit verbundene Hilfestellung aus „einer Hand“ wurden die Kosten bereits gesenkt indem über das Fallmanagement der weitere Ausbau der stationären Versorgung gestoppt und mehr selbständiges und eigenständiges Leben ermöglicht wurde. Der beschriebene eingeschlagene politische Weg scheint sich bewährt zu haben und sollte im Interesse der Menschen, aber auch der öffentlichen Kassen, fortgesetzt werden. Er wird aber nicht von der kommunalen Ebene bestimmt, sondern durch die Landesregierung.

4.7.3 Menschen mit Migrationshintergrund

Für die kommunale Wohnungspolitik stellt die Heterogenisierung der Bevölkerung bzw. die Zunahme des Anteils der Bevölkerung mit Migrationshintergrund eine integrative Herausforderung dar.

Da die Bevölkerung mit Migrationshintergrund im Durchschnitt jünger ist und gegenwärtig mehr Kinder bekommt als die deutsche Bevölkerung, werden ihr Anteil und ihre Anzahl in Essen in Zukunft wahrscheinlich noch zunehmen. Disparitäten zwischen der deutschen und der Bevölkerung mit Migrationshintergrund zum Beispiel hinsichtlich des niedrigeren Bildungserfolgs (schulische und berufliche Bildung), der höheren Arbeitslosigkeit und

des häufigeren Bezugs von Transferleistungen haben auch Folgen auf sozial-räumlicher Ebene bzw. spiegeln sich in einer ungleichen Verteilung der Bevölkerungsgruppen im Stadtgebiet (Segregation) wider. Da wo die meisten (armen) Ausländer leben, leben auch die meisten armen „Inländer“ und dort gibt es inzwischen auch die meisten Kinder.²¹

Der Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund (Nichtdeutsche und Doppelstaater) hat sich in Essen in den letzten 10 Jahren von 13,8 % (rund 82.400) auf 17,8 % (rund 101.700) erhöht (Abbildung 22, Seite 92 und Tabellen 39-41 ab Seite 189).

Insbesondere die Zahl und der Anteil der Doppelstaater nehmen seit der Änderung des Staatsbürgerschaftsrechts am 01.01.2000 zu, in Essen im Zeitraum von 2000 bis 2009 um rund 16.900, von rund 27.000 (4,5 %) auf ca. 43.900 (7,7 %). In Zukunft wird diese Zahl noch weiter zunehmen, da Kinder nichtdeutscher Eltern unter bestimmten Voraussetzungen mit der Geburt die deutsche Staatsangehörigkeit bekommen. Dabei bleibt zunächst die nicht-deutsche Staatsangehörigkeit der Eltern (der Mutter), neben der deutschen Staatsangehörigkeit, erhalten.²² Rechnet man zu den Nichtdeutschen noch die Bevölkerung hinzu, die sich inzwischen einbürgern ließ und ihre ursprüngliche Staatsangehörigkeit aufgab, so liegt der Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund in Essen bei über einem Fünftel.

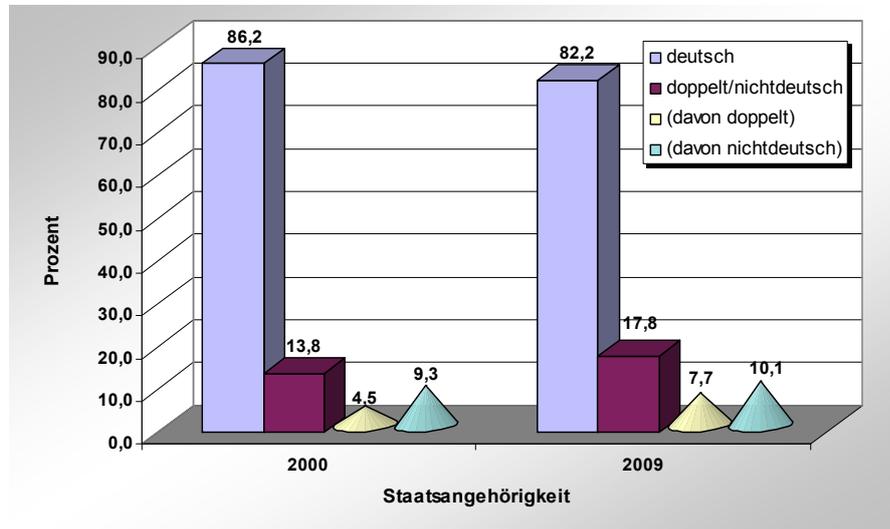
²¹ Vgl. hierzu auch Mäding, Heinrich: Demografische Veränderungen und ihre Konsequenzen für städtische Politik und Verwaltung, in: Frankfurter Statistische Berichte 1, 2006, S. 38

²² Vgl. Allgemeine Verwaltungsvorschriften zum Staatsangehörigkeitsrecht (StAR-VwV) vom 13. Dezember 2000

Wohnungsmarkt in Essen

Wohnungsbedarf und -nachfrage

Abbildung 22: Bevölkerung nach Staatsangehörigkeit



Quelle: Fachbereich 12, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen

Menschen mit Migrationshintergrund leben im Jahr 2009, wie Tabelle 41, Seite 191 zeigt, zu überdurchschnittlichen Anteilen im zentralen Stadtbezirk I (27,5 %), im westlichen Stadtbezirk III (19,5 %) sowie im Norden der Stadt Essen in den Stadtbezirken V (27,7 %), VI (24,8 %) und VII (19,3 %). Deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt bzw. unter 10 % liegen die Anteile im gesamten Süden der Stadt Essen in den Stadtbezirken II (9,6 %), VIII (8,3 %) und IX (7,5 %). Auch in dem im Norden der Stadt gelegenen Stadtbezirk IV liegt der Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund mit 13,7 % unter dem Durchschnitt.

Im Stadtkern weisen mit 51,4 % mehr als die Hälfte aller Einwohner/-innen einen Migrationshintergrund auf. Anteile von über 30 % und mehr haben die Stadtteile Ostviertel (36,5 %), Nordviertel (39,5 %), Westviertel (33,3 %) und Südostviertel (30,7 %) im zentralen Stadtbezirk I, Altendorf (32,4 %) im westlichen Stadtbezirk III und Altenessen-Süd (30,0 %) im nördlichen Stadtbezirk V. Unter 5 % und damit äußerst gering fallen die Anteile in Haarzopf (4,2 %) im Stadtbezirk III und in Byfang (3,2 %) und in Burgaltendorf (4,3 %) im Stadtbezirk VIII aus.

Die Wohnsituation von Migranten lässt sich nach Untersuchungen des Statistischen Bundesamtes dadurch charakterisieren, dass Personen mit Zuwanderungsgeschichte häufiger in älteren Häusern mit mehr Wohneinheiten, auf im Durchschnitt weniger Quadratmetern zu einem höheren Quadratmeterpreis wohnen.²³

In einzelnen Stadtteilen Essens, z. B. in Katernberg und Altendorf, wird mit Mitteln aus dem Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ der Gefahr sozialer und räumlicher Segregation entgegengewirkt. Auch Mittel aus dem Bund-

²³ Vgl. Statistisches Bundesamt (Hrsg.): Bevölkerung mit Migrationshintergrund – Ergebnisse des Mikrozensus 2006, in: Fachserie 1, Reihe 2.2., Wiesbaden 2008

Länder-Programm „Stadtumbau West“ kommen, etwa im Stadtumbaugebiet Bochold/Altendorf-Nord (Niederfeldsee), zum Einsatz.

In Stadtteilen mit hohem Migrantenanteil stellen sich besondere Anforderungen an die Wohnraumversorgung. Wohnungen müssen erschwinglich bleiben und das Wohnumfeld sowie die wohnortnahe Infrastruktur (Kindergärten, Schulen, lokale Ökonomie) besondere Beachtung erfahren. Die Modernisierung der Wohnungsbestände muss vorangetrieben und Instandhaltungstaus abgebaut werden.

Die Wohnung als Integrationsmotor

Da der Arbeitsmarkt –geprägt von Massenarbeitslosigkeit seit nunmehr 2 Jahrzehnten– seine Kraft als Integrationsmotor verloren hat, spielen nun Wohnung und Wohnquartier die entscheidende Rolle für die Integration von Migranten. In Essen leben Migranten kleinräumig konzentriert überwiegend in den ehemaligen Arbeiterwohnquartieren im Essener Norden und Nordwesten und den Großwohnsiedlungen der 1960er/70er Jahre im Osten und Südosten der Stadt; Folge einer weitgehend freiwilligen Segregation.

In den genannten Quartieren sind die Mieten niedriger und die Zuwanderer können hier an familiäre und/oder ethnische Stützstrukturen anknüpfen. Diese Form der Unterstützung darf als positiver Beitrag zur Integration nicht unterschätzt werden und wird auch vielfach von professionellen Akteuren der Sozial- und Jugendhilfe genutzt. Entscheidend ist darauf hin zu wirken, dass Segregation nicht zum Hindernis für Integration wird und abgeschottete Quartiere entstehen.

Problematisch kann die Situation in Quartieren dann werden, wenn ethnische und soziale Segregation aufeinander treffen. Das Zusammentreffen von Deutschen und Migranten, die sozial und ökonomisch in prekären Verhältnissen leben und unterschiedliche ethnischkulturelle Hintergründe haben, kann zu Konstellationen führen, in denen soziale Konflikte ethnisiert werden und Integration erschwert wird.

Wohnungsmarkt in Essen

Wohnungsbedarf und -nachfrage

Die Stadt Essen beschreitet mit der Umsetzung des Konzepts für die interkulturelle Arbeit und dem Einsatz von Interkulturellen Vermittlern, die u. a. bei Nachbarschaftskonflikten tätig werden, seit vielen Jahren einen guten Weg.

4.7.4 Menschen mit geringem Einkommen

Die Wohnraumversorgung, insbesondere von Personen mit niedrigem Einkommen und mit sonstigen Marktzugangsproblemen, stellt von jeher eine zentrale Aufgabe der kommunalen Wohnungspolitik dar.

Niederschlag hat dies in Kontinuität zu dem bisherigen Wohnraumförderungsgesetz des Bundes auch in dem ab 01.01.2010 geltenden Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen gefunden. Kernaufgabe der staatlichen sozialen Wohnraumförderung ist danach, Haushalten, die sich allein nicht mit angemessenem Wohnraum versorgen können, den Bezug preiswerten Wohnraums zu ermöglichen und auch die Wohnkosten tragbar zu halten.

In dem Segment des preisgünstigen Wohnraums bewegen sich tendenziell unterschiedliche Nachfragegruppen mit geringem Haushaltseinkommen. Das sind z.B. Empfänger von ALG, von Grundsicherungsleistungen, Haushalte mit Wohngeldanspruch, Studenten und andere Haushalte mit niedrigem Erwerbseinkommen oder Renten.

Nachfragegruppen
mit geringem
Haushaltseinkommen

Für den Bezug einer geförderten Wohnung ist in der Regel ein Wohnberechtigungsschein (WBS) erforderlich.

Der allgemeine WBS ist für Haushalte von Bedeutung, die noch keine bestimmte Wohnung in Aussicht haben oder aber außerhalb ihrer Gemeinde eine geförderte Wohnung suchen. Die gezielte Bescheinigung wird für eine genau bestimmte geförderte Wohnung ausgestellt, wenn der Verfügungsberechtigte sich schriftlich mit der Gebrauchsüberlassung des Antragstellers einverstanden erklärt hat.

Allgemeine und
gezielte Wohnberechtigungsscheine

Im Jahr 2009 sind insgesamt 2.678 Wohnberechtigungsscheine in Form von allgemeinen (1.618) und gezielten (1.060) Bescheiden erteilt worden.

Betrachtet man die in 2009 erteilten WBS insgesamt nach Einkommensüber-/unterschreitung ergibt sich folgendes Bild:

Tabelle 2: erteilte Wohnberechtigungsscheine 2009

erteilte WBS nach Über- und Unterschreitungen der Einkommensgrenzen								
insgesamt	davon							
	Über-schreitung	Unterschreitung der Einkommensgrenzen um ... %						
		insgesamt	davon					
			bis 10 %	>10 % bis 30 %	>30 % bis 50 %	>50 % bis 70 %	> 70 %	
Anzahl								
insgesamt	2.678	150	2.528	280	522	432	915	379
Haushalte mit								
1 Person	1.059	33	1.026	127	261	166	329	143
2 Personen	652	32	620	103	133	87	207	90
3 Personen	454	22	432	24	67	86	193	62
4 Personen	325	49	276	17	43	49	129	38
5 Personen	121	12	109	7	14	29	38	21
≥ 6 Personen	67	2	65	2	4	15	19	25
Haushalte mit Anteile in %								
1 Person	39,5	22,0	40,6	45,4	50,0	38,4	36,0	37,7
2 Personen	24,3	21,3	24,5	36,8	25,5	20,1	22,6	23,7
3 Personen	17,0	14,7	17,1	8,6	12,8	19,9	21,1	16,4
4 Personen	12,1	32,7	10,9	6,1	8,2	11,3	14,1	10,0
5 Personen	4,5	8,0	4,3	2,5	2,7	6,7	4,2	5,5
≥ 6 Personen	2,5	1,3	2,6	0,7	0,8	3,5	2,1	6,6
Anteile nach Haushaltsgrößen in %								
insgesamt	100	5,6	94,4	10,5	19,5	16,1	34,2	14,2
Haushalte mit								
1 Person	100	3,1	96,9	12,0	24,6	15,7	31,1	13,5
2 Personen	100	4,9	95,1	15,8	20,4	13,3	31,7	13,8
3 Personen	100	4,8	95,2	5,3	14,8	18,9	42,5	13,7
4 Personen	100	15,1	84,9	5,2	13,2	15,1	39,7	11,7
5 Personen	100	9,9	90,1	5,8	11,6	24,0	31,4	17,4
≥ 6 Personen	100	3,0	97,0	3,0	6,0	22,4	28,4	37,3

Quelle: Einwohneramt der Stadt Essen (FB 33-1)

Wohnungsmarkt in Essen

Wohnungsbedarf und -nachfrage

Rund zwei Drittel (64,5 %) der Haushalte, die einen WBS erhielten, unterschreiten die jeweiligen Einkommensgrenzen für die soziale Wohnraumförderung um mehr als 30 %. Der größte Anteil ist in der Gruppe der Einkommensunterschreitungen „über 50 bis 70 %“ (rund ein Drittel: 34,2 %) zu finden.

Dies gilt für fast alle untersuchten Haushaltsarten, insbesondere für Drei-Personenhaushalte: dort unterschritten sogar mehr als 40 % der Haushalte die gesetzlichen Einkommensgrenzen um mehr als 50 bis 70 %.

Bei Haushalten mit sechs und mehr Personen, die 2009 einen WBS erhielten, betrifft der höchste Anteilswert in Bezug auf Einkommensgrenzenunterschreitungen sogar die Gruppe der Haushalte mit einem Einkommen, das jeweils mehr als 70 % unter der gesetzlichen Grenzen lag (37,3 %).

Diese Ergebnisse belegen den Bedarf an preiswertem Wohnraum.

Anschaulicher stellt sich die Einkommenssituation der wohnungssuchenden Haushalte durch die Abbildung der Nettoeinkommen dar. Dieses kann aufgrund verschiedener Faktoren jedoch nur bedingt gelingen. Abweichungen zwischen dem ermittelten Einkommen und dem Nettoeinkommen ergeben sich z.B. durch die Berücksichtigung von Abzugsbeträgen aufgrund vorliegender Schwerbehinderungen, weil diese sich einkommensmindernd auswirken. Das Nettoeinkommen kann faktisch durch die Zahlung von Kindergeld, Pflegegeld oder Wohngeld –diese Leistungen gehören nicht zu dem anrechenbaren Einkommen– entsprechend höher sein.

Betrachtung
der Nettoeinkünfte

Die nachfolgende Aufstellung kann daher lediglich Annäherungswerte abbilden und bezieht sich exemplarisch auf die Gruppen mit einer Einkommensunterschreitung von 10, 30 und 50 %:

Tabelle 3: Einkommensgrenzen und monatliche Nettoeinkünfte

	Jahreseinkommensgrenze (EKG) zur Erlangung eines WBS	mtl. Nettoeinkünfte bei einer Unterschreitung der EKG		
		10 %	30 %	50 %
1 Person	16.860 Euro	1.265 €	984 €	703 €
2 Personen	22.480 Euro	1.686 €	1.311 €	937 €
3 Personen (1 Kind)	25.420 Euro	1.907 €	1.483 €	1.060 €
4 Personen (2 Kinder)	30.610 Euro	2.296 €	1.786 €	1.276 €
5 Personen (3 Kinder)	35.800 Euro	2.685 €	2.088 €	1.492 €
6 Personen (4 Kinder)	40.990 Euro	3.075 €	2.391 €	1.708 €

Quelle: Einwohneramt der Stadt Essen (FB 33-1)

Von den insgesamt 2.678 erteilten WBS sind lediglich in 150 Fällen (5,6 %) Ausnahmewohnberechtigungen mit einer Einkommensüberschreitung bis zu 5 % oder Genehmigungen für den Bezug einer Wohnung der Einkommensgruppe B (Einkommensüberschreitung bis 40 %) erteilt worden.

Der Vollständigkeit halber ist anzumerken, dass der Gruppe der „Besserverdienenden“ 91 Haushalte hinzugerechnet werden können, deren Anträge wegen einer Einkommensüberschreitung abgelehnt werden mussten sowie nochmals 110 Haushalte, die trotz einer Einkommensüberschreitung von den Freistellungsmöglichkeiten zum Bezug einer geförderten Wohnung Gebrauch machen konnten.

Konkrete Erkenntnisse, ob und in wieweit die vorgefundenen Einkommensdaten der 2.678 begutachteten Fälle auf andere Teile der Bevölkerung übertragbar sind, liegen nicht vor. Zieht man die Untersuchung des Ministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zu dem Forschungsprojekt „Kosten der Unterkunft“ hinzu, wonach im Jahr 2006 rd. 20 % der Gesamtbevölkerung zu den Haushalten im Niedrigeinkommensbereich gehörten, kann vermutet werden, dass ähnliche Zahlen auch für Essen Gültigkeit haben.

Wohnungsmarkt in Essen

Wohnungsbedarf und -nachfrage

Die Auswertung zeigt außerdem, dass rd. 40 % der erteilten WBS für Ein-Personenhaushalte ausgestellt worden sind, mit denen in der Regel Wohnungen bis zu einer Größe bis zu 50 m² bezogen werden können. Dies belegt einen Bedarf an Wohnungen in diesem Segment. Des Weiteren wurden knapp ein Viertel (24,3 %) der Bezugsgenehmigungen für Zwei-Personenhaushalte erteilt.

Registriert waren zum 31.12.2009 insgesamt 2.902 wohnungssuchende Haushalte, die sich nach Haushaltsgrößen folgendermaßen verteilen:

Wohnungssuchende
Haushalte

Tabelle 4: Wohnungssuchende Haushalte

	Wohnungssuchende Haushalte (31.12.2009) ²⁴				
	Insgesamt		davon ältere Personen (≥ 60 Jahre) in Ein- und Zweipersonenhaushalten ²⁵		
	Anzahl	%	Anzahl	%	% ²⁶
insgesamt	2.902	100	1.011	100	34,8
1 Person	1.532	52,8	687	68,0	44,8
2 Personen	691	23,8	324	32,0	46,9
3 Personen	303	10,4			
4 Personen	191	6,6			
5 Personen	104	3,6			
6 Personen	81	2,8			

Quelle: Einwohneramt der Stadt Essen (FB 33-1)

Mehr als die Hälfte der preiswerten Wohnraum nachfragenden Haushalte waren Ein- (52,8 % bzw. 1.532 Haushalte), aber auch Zweipersonenhaushalte (23,8 % bzw. 691 Haushalte).

²⁴ Die Zahlen der beiden Vorjahre entsprechen in etwa diesem Ergebnis

²⁵ Daten werden nur für Ein- und Zweipersonenhaushalte erhoben

²⁶ in Prozent an den jeweiligen Haushaltsgrößen

Viele ältere Menschen
suchen eine Wohnung

Etwas mehr als ein Drittel der wohnungssuchenden Haushalte waren Ein- und Zweipersonenhaushalte mit Menschen ab 60 Jahren (34,8 % bzw. 1.011 Haushalte). Bezogen auf die Einpersonenhaushalte lag dieser Anteil bei rund 45 % und bei den Zweipersonenhaushalten bei etwa 47 %.

Diese Wohnungssuchenden sind damit Spiegelbild für die wachsende Gruppe der älteren Menschen und deren Bedarfe.

Die für 2009 geltenden Zahlen lassen sich in weiten Teilen auch auf das Jahr 2010 übertragen. Mehr als 60 % der Wohnberechtigungen sind für Ein- und Zweipersonenhaushalte ausgestellt worden.

Auch für das Jahr 2010 gilt, dass zwei Drittel der nachfragenden Haushalte mit ihren Einkünften mehr als 30 % unterhalb der Einkommensgrenze für die soziale Wohnraumförderung liegen.

Wohnungswünsche
werden registriert

Die Wohnungssuchenden haben bei der Registrierung die Möglichkeit, ihre Wohnungswünsche z.B. hinsichtlich Wohnungsgröße, Geschosslage, Ausstattung, Stadtteil, Mietgrenze zu formulieren. Anhand dieser Kriterien werden die Wohnungsangebote aus den zur Vermietung anstehenden Wohnungen ermittelt.

Gründe für einen angestrebten Wohnungswechsel sind insbesondere, die durch geänderte Lebensverhältnisse inzwischen zu kleine oder zu große Wohnung, eine zu hohe Miete, die unzureichende Ausstattung aber auch die Lage der Wohnung und die Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld. Die unzureichende Ausstattung der Wohnung wird vorwiegend von älteren Menschen (bezogen auf barrierefreies Wohnen) angeführt, gleichermaßen aber auch im Hinblick auf fehlende Wohnungsmerkmale wie Balkon, Wärmedämmung, zentrale Warmwasserversorgung usw. benannt.

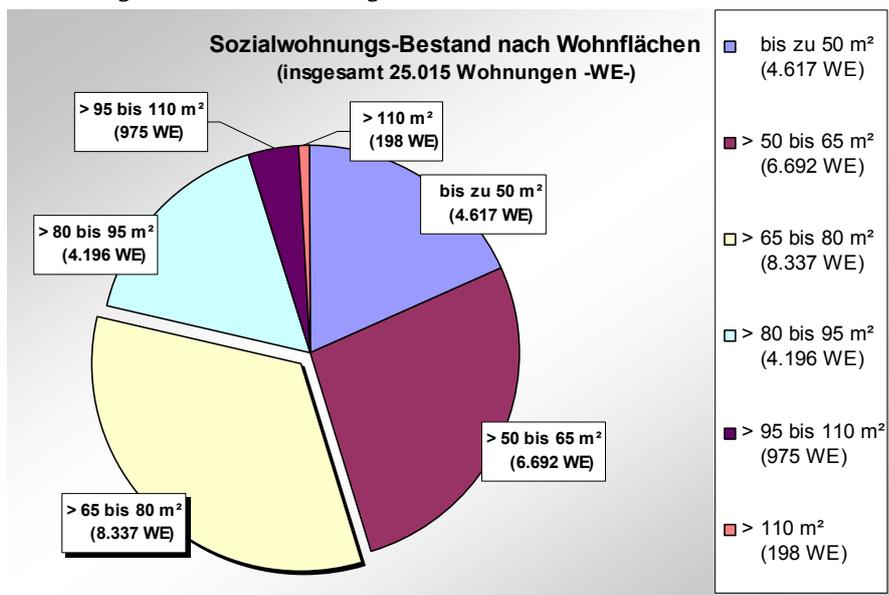
Die Abfrage nach den Stadtteilwünschen ergab, dass Ein- und Zweipersonenhaushalte insbesondere die Stadtteile Rüttenscheid, Holsterhausen, Altenessen-Süd und Frohnhausen bevorzugen. Bei größeren Haushalten ist tendenziell eine Verlagerung auf die Stadtteile Altenessen-Nord und -Süd, Steele, Stoppenberg und Borbeck-Mitte auszumachen.

Wohnungsmarkt in Essen

Wohnungsbedarf und -nachfrage

Zum 31.12.2009 galten noch 25.015 Wohnungen²⁷, die für eine Vermietung bestimmt sind, als gefördert. Bei der Unterteilung nach Wohnungsgrößen stellt sich die Situation folgendermaßen dar:

Abbildung 23: Sozialwohnungsbestand nach Wohnflächen



Quelle: FB 33-1, Einwohneramt

Nur 6,9 % der geförderten Wohnungen (1.736²⁸ Wohnungen) standen am 31.12.2009 zur Vermittlung an wohnungssuchende Haushalte zur Verfügung. Bei Wohnungen mit einer Wohnfläche von über 95 bis 110 m² und größer, die vor allem auch für kinderreiche Familien in Betracht kommen, sind es sogar nur 4,6 % bzw. 4,3 %.

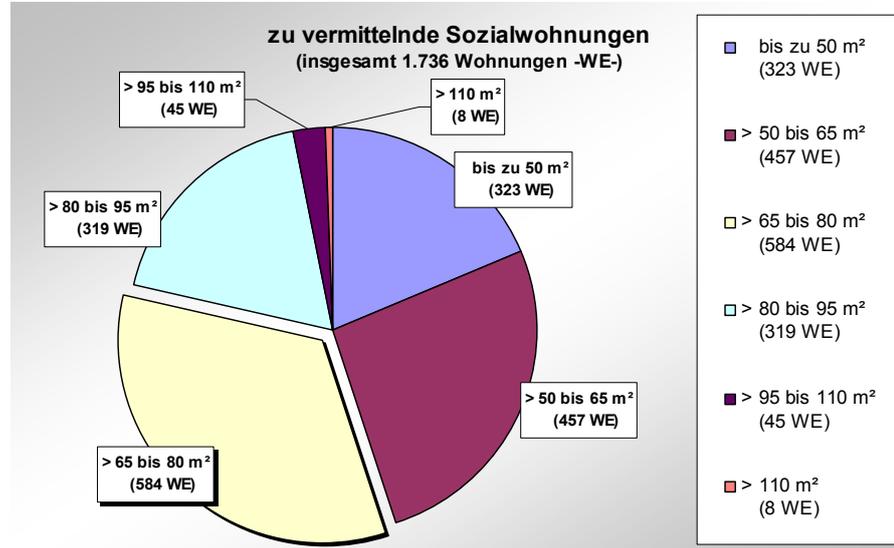
Lediglich 367 (21 %) der in 2009 als „frei“ gemeldeten Wohnungen erfüllten eines der Merkmale „seniorengerecht, altersgerecht oder Altenwohnung“, während gleichzeitig 1.011 Haushalte mit Menschen ab 60 Jahre als wohnungssuchend registriert waren.

Bei der Nachfrage nach altengerechten Wohnungen ist auffällig, dass den Wohnanlagen, die institutionell verwaltet bzw. betreut werden, der Vorzug gegeben wird.

²⁷ 1. und 2. Förderweg (Einkommensgruppen A und B)

²⁸ im Vergleich zu 2007 und 2008 keine gravierenden Veränderungen

Abbildung 24: freie Sozialwohnungen nach Wohnflächen



Quelle: FB 33-1, Einwohneramt

Insgesamt bestätigt die Auswertung der Einkommensdaten den Bedarf nach Wohnungen im unteren Preissegment. Im Hinblick auf steigende Nebenkosten gewinnt dieser Aspekt insbesondere für Haushalte mit niedrigem Einkommen weiter an Bedeutung.

Die Gefahr besteht, dass einkommensschwache Haushalte oder Haushalte mit anderen Marktzugangsschwierigkeiten in Wohnungen mit qualitativen Mängeln verbleiben oder in vernachlässigte Wohnungsbestände verdrängt werden. Einkommensstärkere Haushalte nutzen entsprechend ihrer finanziellen Möglichkeiten stärker den Markt, um ihre Wohnsituation hinsichtlich Lage und qualitativer Ausstattung zu verbessern. Um eine sozialräumige Segregation aufzuhalten, müssen die Wohn- und Lebensbedingungen in den belasteten Quartieren verbessert werden und preisgünstiger Wohnraum über das gesamte Stadtgebiet verteilt angeboten werden.

Der geförderte Wohnungsbestand und die Nachfragesituation bilden nur einen Teil des Gesamtwohnungsmarktes ab, können aber für Rückschlüsse auf diesen durchaus herangezogen werden.

Wohnungsmarkt in Essen

Wohnungsbedarf und -nachfrage

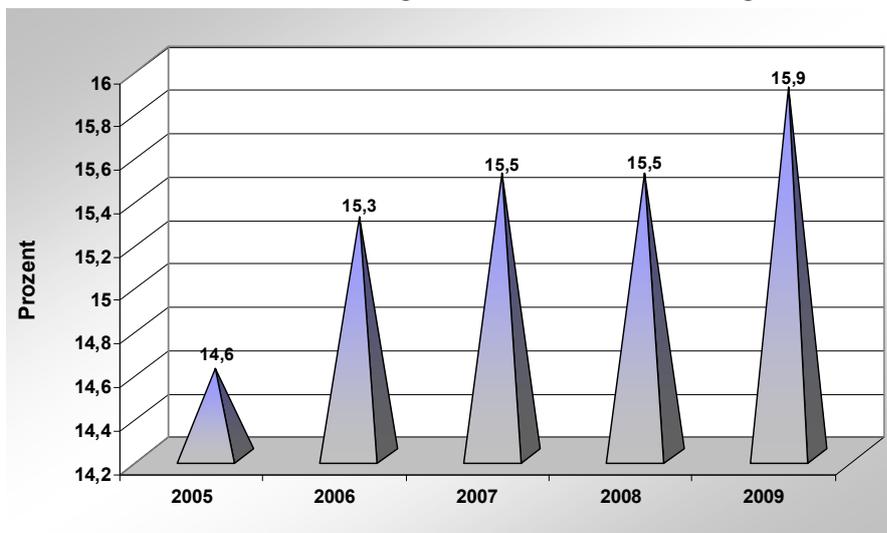
4.7.5 Existenzsichernde Hilfen

Die Entwicklung der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt hängt ganz wesentlich von den sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt ab, das heißt von der Entwicklung der Einkommen, der Zahl der Personen, die auf existenzsichernde Hilfen angewiesen sind, aber auch von der Entwicklung der Mieten und soweit ein Wunsch nach Eigentumserwerb besteht von der Entwicklung der Zinsen für Wohnbaukredite.

Die Entwicklung der Zahl der Personen, die auf existenzsichernde Hilfen angewiesen sind, ist ein weiterer Indikator für die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum. Wie Abbildung 25 (und Tabelle 55, Seite 205) veranschaulichen, ist die Anzahl der Personen, die existenzsichernde Hilfen in Anspruch nehmen müssen, im Zeitraum von 2005 bis 2009 von rund 85.600 auf über 91.300 Personen gestiegen. Im Jahr 2009 waren somit 15,9 % der Essener Bevölkerung auf solche Hilfen zur Existenzsicherung angewiesen, gegenüber dem Jahr 2003 (14,6 %) ein Anstieg um 1,3 Prozentpunkte.

Von daher ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach preiswertem bzw. erschwinglichem Wohnraum auch in Zukunft auf einem relativ hohen Niveau bestehen bleiben wird.

Abbildung 25: Personen mit Bezug von Leistungen zur Existenzsicherung (außerhalb von Einrichtungen)



Quelle: Fachbereich 12, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen

Indikator
für Nachfrage nach
preiswertem Wohnraum

Diese Nachfrage besteht insbesondere im zentralen Stadtbezirk I (23,8 %), im westlichen Stadtbezirk III (18,6 %) und in den nördlichen Stadtbezirken V (24,3 %), VI (21,2 %) und VII (19,2 %), da hier im Jahr 2009 jeweils ein überdurchschnittlicher Anteil von Personen von Hilfen zur Existenzsicherung leben musste (Tabelle 41, Seite 191). Hingegen liegen die Anteile in den südlichen Stadtbezirken II und VIII mit jeweils 6,3 % und insbesondere im Stadtbezirk IX mit 3,9 % deutlich unter dem Durchschnitt für die Gesamtstadt (15,9 %).

Dies gilt auch für den Stadtbezirk VI, der sich mit einem Anteil von 14,6 % allerdings stark dem gesamtstädtischen Durchschnitt annähert.

In einigen Stadtteilen beziehen im Jahr 2009 rund ein Drittel der Bevölkerung Hilfen zur Existenzsicherung. Zu nennen sind hier vor allem der Stadtkern mit einem Anteil von 36,4 %, das Ostviertel und das Nordviertel mit jeweils 32,6 % (alle Stadtbezirk I) und Altendorf im Stadtbezirk III mit 31,2 %. Die Anteile an Personen, die von existenzsichernden Hilfen leben müssen, liegen darüber hinaus im Westviertel (25,2 %), im Südostviertel (28,7 %; beide Stadtbezirk I), in Bergeborbeck (28,4 %; Stadtbezirk IV) und in Altenessen-Süd (28,0 %; Stadtbezirk V) jeweils bei mehr als einem Viertel.

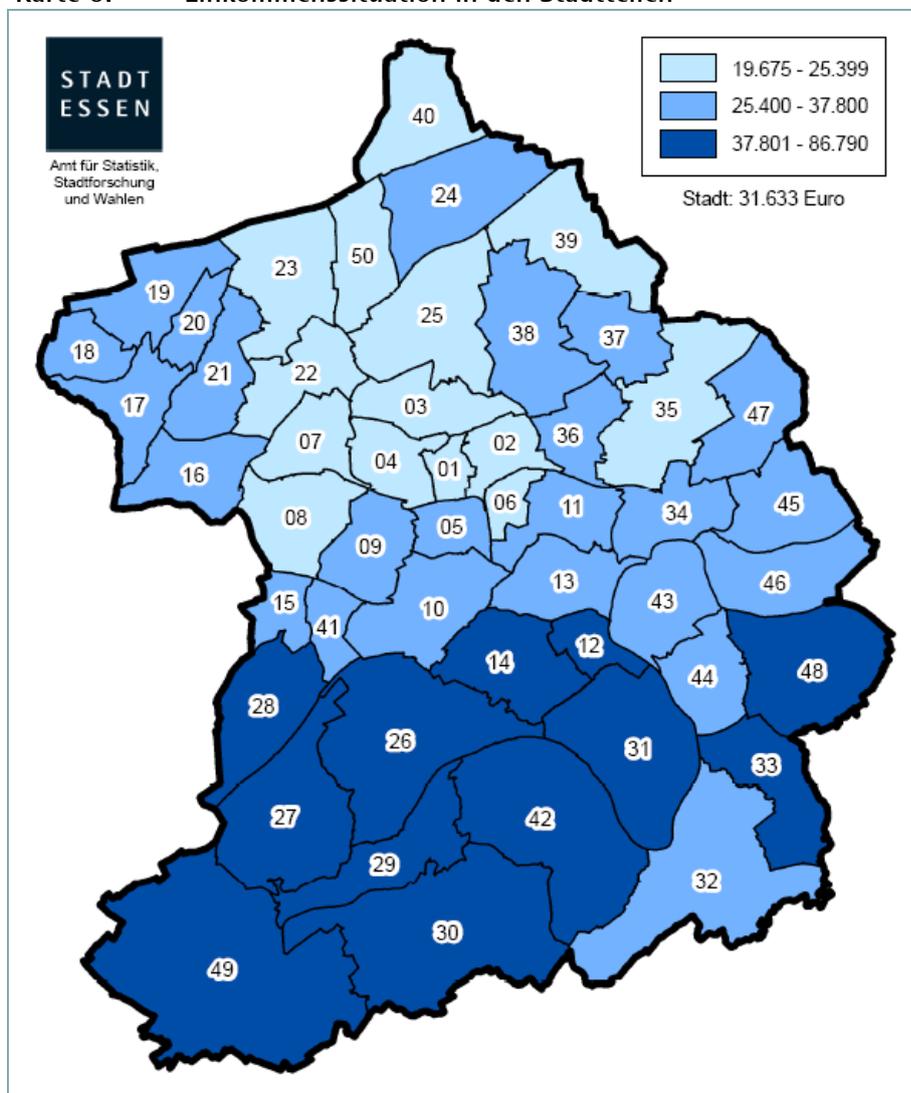
Die Entwicklung der Realeinkommen und damit der Kaufkraft der Bevölkerung gibt ebenso wie die seit geraumer Zeit vorzufindende günstige Situation auf dem Kapitalmarkt zu Optimismus Anlass. So sind die effektiven Bruttoverdienste der vollzeitbeschäftigten Arbeitnehmer in Nordrhein-Westfalen im Jahr 2010 preisbereinigt um 1,6 % gestiegen (Tabelle 56, Seite 205).

Nachdem die realen Verdienste in den Jahren 2008 und 2009 nahezu unverändert blieben, erhöhten sich die Nominallöhne im Jahr 2010 um 2,7 %, die Verbraucherpreise aber nur um 1,1 %. Verantwortlich hierfür ist der einsetzende Wirtschaftsaufschwung, der sich vor allem im produzierenden Gewerbe bemerkbar machte.

Wohnungsmarkt in Essen

Wohnungsbedarf und -nachfrage

Karte 6: Einkommenssituation in den Stadtteilen



Der effektive Hypothekenzinssatz für Wohnbaukredite an private Haushalte sank nach einem neuerlichen Höchststand von 5,28 % im Dezember 2007 auf vorläufig 3,76 % (Dezember 2010, Tabelle 57, Seite 206).²⁹ Die extrem niedrigen Zinsen stellen eindeutig einen Investitionsanreiz dar. Die Mieten in Essen stagnieren bzw. sind seit dem Jahr 2005 leicht rückläufig (Tabellen 46 und 47, Seiten 199 und 200). Dies ist für potentielle Investoren möglicherweise ein Hemmnis, für den Verbraucher aber eine angenehme Begleiterscheinung.

²⁹ Effektiver Jahreszins einschließlich Kosten. Quelle: Deutsche Bundesbank

Die innerstädtische Einkommensverteilung in den Essener Stadtbezirken und Stadtteilen verdeutlicht noch einmal das Nord-Süd-Gefälle in der Stadt und damit auch die Möglichkeiten und Grenzen, auf dem Wohnungsmarkt aktiv zu werden (Karte 6, Seite 104 und Tabelle 58, Seite 207).

So liegt das Einkommen in den südlichen Stadtbezirken II (36.168 €), VIII (39.939 €) und insbesondere IX (55.404 €) sehr deutlich über dem gesamtstädtischen Jahresdurchschnitt von 31.633 €. ³⁰ In diesen Stadtbezirken leben demnach Menschen, die in der Lage sind, für das Wohnen sehr viel mehr Geld auszugeben, als anderswo in Essen. In allen übrigen Essener Stadtbezirken liegen die Einkommen unter dem Durchschnitt für die Gesamtstadt, am niedrigsten im Stadtbezirk V im Norden der Stadt mit 24.491 € im Zentrum (Stadtbezirk I: 25.892 €) und im Westen der Stadt (Stadtbezirk III: 25.914 €).

Bei den Stadtteilen nimmt Bredeney im südlichen Stadtbezirk IX mit im Durchschnitt 86.790 € eine Spitzenposition ein, gefolgt von Schuir mit 67.783 €. Alle übrigen Stadtteile im Stadtbezirk IX weisen Einkünfte je Steuerpflichtigen von zum Teil deutlich mehr als 40.000 € auf: Heidhausen mit 48.616 €, Fischlaken mit 47.139 €, Kettwig mit 44.746 € und Werden mit 43.379 €. Auch in 3 Stadtteilen des südlichen Stadtbezirks VIII liegen die Jahreseinkommen im Durchschnitt über 40.000 €. Es handelt sich dabei um Heisingen (48.293 €), Burgaltendorf (48.150 €) und Byfang (40.526 €). Im ebenfalls zum Süden der Stadt gehörenden Stadtbezirk II gibt es nur einen Stadtteil, der diese Grenze überschreitet. Das ist der Stadtwald mit 47.524 €. Ansonsten liegt nur noch ein Stadtteil über diese Grenze von 40.000 €. Das ist Haarzopf im Stadtbezirk III mit 41.869 €.

Dem stehen eine Reihe von Stadtteilen gegenüber, in denen die Steuerpflichtigen im Jahresdurchschnitt weniger als 25.000 € verdienen. Im Zentrum der Stadt gehören dazu die 4 Stadtteile Stadtkern (20.323 €), Ostviertel (20.284 €), Nordviertel (19.675 €) und Westviertel (21.632 €). Im Westen der Stadt handelt es sich dabei um Altdorf (21.600 €) und Frohnhausen (23.541 €). Alle übrigen Stadtteile, die jeweils diese Grenze nicht überschreiten, liegen im Essener Norden: Bergeborbeck mit 22.093 € (Stadtbezirk IV), Altenessen-Süd mit 23.855 €, Karnap mit 24.578 € und Vogelheim mit 23.210 € (alle Stadtbezirk V) sowie Katernberg mit 24.636 € im Stadtbezirk VI.

³⁰ Angaben beziehen sich auf das Jahr 2004. Es liegt hier keine Zeitreihe vor. Die Verhältnisse dürften sich aber in der Zwischenzeit nicht grundsätzlich verändert haben.

Wohnungsmarkt in Essen

Wohnungsbedarf und -nachfrage

4.8 Neue Wohnformen

Der Wunsch nach neuen Formen des Zusammenlebens und -wohnen gewinnt nicht zuletzt angesichts des demografischen Wandels in unserer Gesellschaft an Bedeutung. Obwohl es keine statistischen Daten zu Wohnwünschen der Essener Bevölkerung gibt, kann man davon ausgehen, dass auch in Essen Bedarf an gemeinschaftlichen Wohnformen vorhanden ist, da bereits realisierte Wohnprojekte sich großer Beliebtheit erfreuen. Weiterhin gibt es selbstorganisierte Gruppen, die ihre Vorstellung vom Zusammenwohnen und -leben realisieren möchten, dies aber aus unterschiedlichen Gründen noch nicht umsetzen konnten.

Die Bandbreite gemeinschaftlichen Wohnens ist groß. Es gibt Hausgemeinschaften, Wohngemeinschaften und Siedlungsgemeinschaften in unterschiedlichen Formen: altersübergreifend (Mehr-Generationen-Wohnen), altershomogen (Seniorenwohnen), geschlechtsspezifisch (Beginen) oder als Wohngruppen mit besonderem Pflege- und/ oder Betreuungsbedarf (z.B. demenziell Erkrankte, Behinderte), die bei Bedarf entsprechende Dienstleistung zusätzlich anbieten.

Auch die jeweilige Rechts- oder Organisationsform ist nicht einheitlich. Eigentümer, Mieter, Mietgemeinschaften oder Genossenschaften – alle Formen sind denkbar.

Alle Projekte verbindet der Wunsch, das Zusammenleben zu fördern, gegenseitige Unterstützung zu ermöglichen und Vereinsamung zu verhindern. Dies zu ermöglichen gibt es unter Umständen Gemeinschaftsflächen im Haus oder in der Siedlung, aber auch in Projekten mit abgeschlossenen Wohneinheiten gibt es die mindestens unausgesprochene Erwartung an die Bewohner, sich am gemeinschaftlichen Leben zu beteiligen und sich dort einzubringen.

Neben Beratungsangeboten einiger Initiativen besteht seit März 2011 in Kooperation zwischen der Stadt Essen und der Allbau AG eine Informations- und Kontaktstelle im Kundencenter des Allbaus am Kennedyplatz.

Neue Informations-
und Kontaktstelle

5. Mietenentwicklung in Essen

5.1 Vorbemerkung

Im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) finden sich detaillierte Vorschriften über die Miete, die Vereinbarung und Abrechnung von Betriebskosten, ferner die Regelungen über die Miethöhe für den nicht preisgebundenen Wohnraum einschließlich der formalen Verfahrensvorschriften sowie Vorschriften über Mietspiegel.

Das Gesetz unterscheidet im Wesentlichen den einfachen Mietspiegel (§ 558c) und den qualifizierten Mietspiegel (§ 558d). Ein einfacher Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist. Im Unterschied hierzu muss ein qualifizierter Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden sein. Nach zwei Jahren werden Mietspiegel in der Regel an die aktuelle Marktentwicklung angepasst. Qualifizierte Mietspiegel müssen nach vier Jahren neu aufgestellt werden.

5.2 Wirtschaftliche Bedeutung des Mietwohnungsmarktes

Mietspiegel erhöhen die Transparenz auf dem Mietwohnungsmarkt und leisten einen wichtigen Beitrag zur Vermeidung von Konflikten zwischen den Vertragspartnern. Sie sollen die eigenverantwortliche Mietpreisbildung erleichtern und versachlichen. Der besondere Vorteil von Mietspiegeln liegt darin, dass sie auf einer breiten Informationsbasis das örtliche Mietpreinsniveau abbilden. Daneben besitzen Mietspiegel eine besondere Bedeutung im Mieterhöhungsverfahren; der Vermieter kann ein Mieterhöhungsverlangen bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete auf den Mietspiegel stützen, da Mietspiegel nach § 558c BGB eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete darstellen.

Wohnungsmarkt in Essen

Mietenentwicklung in Essen

Die Bedeutung des Mietwohnungsmarktes und damit auch des Mietspiegels lässt sich mit einer einfachen Rechnung darstellen:

Eine Wohnung in mittlerer Wohnlage, mittlerer Ausstattung und einem durchschnittlichen Baujahr um 1970 hat in Essen ohne Berücksichtigung der umlagefähigen Nebenkosten einen Mietwert von rd. 5,70 €/m². Bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 75 m² ergibt sich für diese Modellwohnung eine Jahresnetto-Kaltmiete von rd. 5.130 €.

Im gesamten Stadtgebiet von Essen ist der Mietspiegel heute theoretisch auf rd. 222.000 Wohnungen (entspricht rd. 70 % des gesamten Bestands) anwendbar. Ungeachtet der Abweichungen im Baujahr, Ausstattung und Lage ergibt sich daraus ein jährlicher Jahresmietwert und damit eine jährlich gezahlte Netto-Kaltmiete in einer Größenordnung von knapp 1,14 Mrd. €. Dieser Wert galt in der Größenordnung auch im Jahr 2007. Zum Vergleich: im gleichen Jahr lag das Bruttoinlandsprodukt³¹ für das gesamte Stadtgebiet bei rd. 19,6 Mrd. €. Hieraus wird die wirtschaftliche Bedeutung des Mietwohnungsmarktes in Essen deutlich. Tabelle 5 auf Seite 109 zeigt den Vergleich mehrerer Städte mit 500.000 bis 600.000 Einwohnern. Zusätzlich ist die bayerische Landeshauptstadt München angeführt. Angegeben sind neben den Einwohnerzahlen jeweils die Anzahl der im Geltungsbereich von Mietspiegeln liegenden Wohnungen, die entsprechend den vorstehenden Ausführungen ermittelte Jahresmietwertsumme, das auf die jeweilige Stadt herunter gebrochene Bruttoinlandsprodukt sowie das Verhältnis zwischen Bruttoinlandsprodukt und Jahresmietwert. Datenquellen sind die jeweiligen Städte; das stadtbezogene Bruttoinlandsprodukt wird zentral von den statistischen Landesämtern ermittelt.

³¹ (BIP): Maß der wirtschaftlichen Leistung einer Volkswirtschaft. Das BIP ist die Summe der in einer Periode im Inland geschaffenen Bruttoproduktionswerte zuzüglich der nicht abzugsfähigen Umsatzsteuer und der Einfuhrabgaben vermindert um den Verbrauch der Vorleistungen (Quelle: Brockhaus Enzyklopädie, Verlag F. H. Brockhaus, Mannheim 1987).

Alle genannten Zahlen beziehen sich auf das Jahr 2007. Ähnliche Untersuchungen sind nicht bekannt, so dass z.B. Vergleiche mit Städten in anderen Einwohnergrößenklassen oder gar eine zeitliche Entwicklung der Verhältniszahlen nicht gezogen werden können.

Tabelle 5: Jahresmietwerte und Bruttoinlandsprodukt 2007

	Einwohner Tsd.	Wohnungen *)	Jahresmietwert (JMW) Mrd. €	BIP Mrd. €	Verhältnis BIP / JMW
Essen	584	221.500	1,14	19,6	17,2
Bremen	549	181.919	0,94	21,1	28,1
Dresden	496	253.000	1,14	15,2	16,7
Leipzig	503	271.000	1,12	11,7	13,0
München	1.267	708.682	5,78	65,1	14,1
Nürnberg	501	161.830	0,86	21,0	30,6

*) im Anwendungsbereich des Mietspiegels

Auch aus der Sicht der Wohnungsunternehmen und der privaten Vermieter ist der Mietspiegel ein unverzichtbarer Bestandteil zur Bestimmung der Ortsüblichkeit von Wohnungsmieten geworden. Er stellt als einfacher und vor allem als qualifizierter Mietspiegel ein zuverlässiges Begründungsinstrument von Mieterhöhungsverlangen dar und bietet für Mieter und Vermieter ein hohes Maß an Rechtssicherheit. Darüber hinaus erweist sich ein Mietspiegel im Gegensatz zur Benennung von Vergleichswohnungen als sehr viel einfacher in der Handhabung.

Nach § 558 Abs. 2 BGB sollen zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete verschiedene Wohnwertmerkmale berücksichtigt werden. Der Gesetzgeber nennt hier Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einer Wohnung. Aus Sicht eines Wohnungsunternehmens ist es hier wichtig, dass bei der Mietspiegelerstellung tatsächlich auch die wichtigsten den Mietpreis beeinflussenden Merkmale gesondert ausgewiesen werden. Sieht ein Mietspiegel z.B. keine Zuschläge für Energiesparinvestitionen vor, so werden viele Unter-

Wohnungsmarkt in Essen

Mietenentwicklung in Essen

nehmen davon Abstand nehmen, derartige Investitionen durchzuführen. Schließlich sollte ein Mietspiegel immer auch Mietpreisspannen ausweisen, da im Rahmen der Mietspiegelerstellung nicht alle relevanten Faktoren ermittelt werden können.

5.3 Mietspiegel in Essen

Mietspiegel gibt es in Essen bereits seit etwa 1975. In Abständen von zunächst 18 Monaten, später von 2 Jahren wurden sie unter Federführung der Stadt Essen aufgestellt. Von Anfang an wurde die Erstellung des Mietspiegels von einem Arbeitskreis begleitet. Dieser besteht bis heute aus jeweils vier Vertretern der Mieterverbände sowie der Vermieterverbände, einem Vertreter der Stadt Essen sowie Mitgliedern des unabhängigen und neutralen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Essen. Durch diesen Arbeitskreis wird den formalen Anforderungen des BGB entsprochen. Die Mitglieder des unabhängigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte garantieren die sachverständige Datenauswertung, die mittels statistischer Verfahren in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfolgt.

Den Mietspiegeln liegt in der Regel eine umfangreiche Datenerhebung bei Mietern und Vermietern in Essen zugrunde. In den vergangenen Jahren wurde verstärkt auch das Medium Internet genutzt, um den Befragten die Mitarbeit zu erleichtern. Die in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingegangenen Daten werden zum Mietpreisniveau in den einzelnen Baualterklassen, den Wertunterschieden zwischen den Lageklassen und einzelnen Ausstattungsmerkmalen sachverständig ausgewertet. Der Arbeitskreis Mietspiegel beschließt den Mietspiegel nach eingehender Beratung. Hervorzuheben ist, dass seit 1975 alle Mietspiegel einvernehmlich beschlossen wurden. Im Laufe seiner Geschichte hat der Mietspiegel verschiedene Entwicklungsphasen durchlaufen. Eine wesentliche Änderung in der Struktur des Mietspiegels bedeutete der Verzicht auf die Brutto-Kaltmiete zu Beginn der 90er Jahre des vergangenen Jahrhunderts; insbesondere die Wohnungsunternehmen hatten ihre Mietverträge bereits auf die weitaus transparentere Nettokaltmiete umgestellt. Ende der 90er Jahre stellte sich heraus, dass die starke

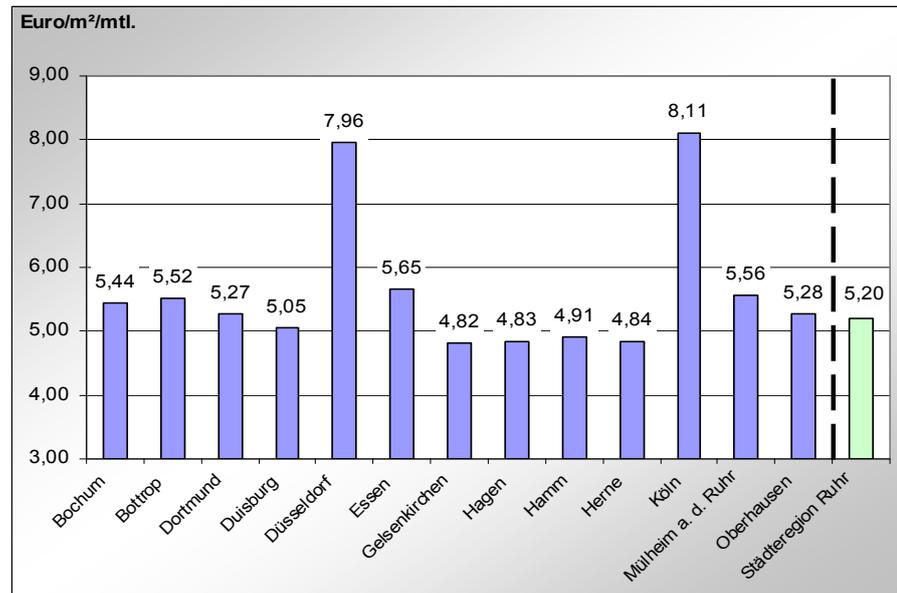
Differenzierung der Baualterklassen mit den tatsächlichen Gegebenheiten auf dem Wohnungsmarkt immer weniger übereinstimmte und nicht mehr ausreichend mit Mietdaten belegt werden konnte. Daher fasste der Arbeitskreis 1999 den Beschluss, den Mietspiegel auf eine völlig neue Basis zu stellen und damit auch die komplizierte und stark auf Schätzungen beruhende Berechnungsmethodik zu vereinfachen und zu objektivieren. Das Ergebnis ist seit 2001 allgegenwärtig.

5.4 Mietpreisentwicklung

Nur geringfügige Mieterhöhungen in Essen

Gegenüber dem Mietpreisniveau des Jahres 2000 sind die Mieten in Essen nach dem Mietspiegel 2005 um durchschnittlich 2,5 % gesunken. 2009 wurden aufgrund der festgestellten Mietpreisentwicklung in mittleren und guten Wohnlagen die für die Wohnlage zu vergebenden Punkte erhöht. Das entspricht einer geringfügigen Mietpreiserhöhung. Damit weichen die Mietpreisveränderungen in Essen deutlich gegenüber den Entwicklungen in Nordrhein-Westfalen ab. Von 2000 bis 2005 stiegen die Nettomieten im Land um rd. 5 %, im Zeitraum bis 2009 um weitere rd. 4 %.

Abbildung 26: Mieten 2009 im Vergleich (ohne Nebenkosten)



Quelle: LEG Wohnungsmarktreport NRW 2010

5.5 Energetische Aspekte

Die Preissteigerungen auf dem Energiesektor, die wesentlich die Entwicklung der Betriebs- und Heizkostenaufwendungen bestimmen, bringen nicht nur Mieter, sondern auch Vermieter zunehmend in Bedrängnis. Durch die Grenzbelastung auf Ebene der Warmmiete sind Potenziale für notwendige Modernisierungsinvestitionen in vielen Märkten kaum mehr vorhanden. Die Kosten für eine wohnwertverbessernde Modernisierung, die nach § 559 BGB zu einer Mieterhöhung um 11 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten pro Jahr genutzt werden dürfen, lassen sich nur noch zum Teil realisieren, wodurch die Wirtschaftlichkeit vieler Maßnahmen nicht mehr gewährleistet ist. Zwar führen energetische Modernisierungen zu einer Kostenreduktion bei der Heizkostenbelastung der Mieter, jedoch werden von der Anbieterseite häufig nur 5 bis 7 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten für eine Mietanpassung genutzt, da die erhöhte Miete bei Ausnutzung des 11 %-Rahmens in der Regel die ortsübliche Vergleichsmiete derart übersteigen würde, dass mit Mieterfluktuation gerechnet werden muss.

Dieses „Investor-/Nutzerdilemma“ führt dazu, dass die Investitionsbereitschaft der Vermieter entsprechend nachlässt. Aufgrund der sich wandelnden Anforderungen an die am Markt angebotenen Qualitäten ist häufig eine Kombination mit anderen wertverbessernden Maßnahmen (z.B. Balkonbauten) wirtschaftlich sinnvoll. Die Möglichkeiten für derart umfassende Modernisierungen und daraus resultierende Mietanpassungen werden jedoch vor dem Hintergrund des rasanten Anstiegs der Betriebskosten immer geringer. Aus dieser Gemengelage heraus und als flankierendes Instrument zu den stetig schärfer werdenden Anforderungen aus den Klimaschutzzielen der Bundesregierung nimmt die Bedeutung energetischer Aspekte im Mietspiegel zu.

Aus volkswirtschaftlicher und umweltpolitischer Sicht, aber auch aus Mietersicht ist eine verstärkte Umsetzung von energetischen Modernisierungen im Wohnungsbestand wichtig und wünschenswert. Der Mieter spart nicht nur Heizkosten, sondern profitiert auch von einem deutlich verbesserten Wohn-

Energetische Modernisierungen können häufig nicht mietwirksam umgesetzt werden

Die Bedeutung
energetischer Merkmale im
Mietspiegel nimmt zu

komfort. Aus Sicht eines Wohnungs Vermieters ist die Durchführung einer solchen Modernisierung allerdings nur sinnvoll, wenn sich die Investitionen auch aus betriebswirtschaftlicher Sicht rechnen, er also energetisch modernisierte Gebäude und Wohnungen auch zu einem höheren Preis vermieten kann. Insofern ist es erforderlich, dass die wärmetechnische Beschaffenheit als Maß für die energetische Effizienz von Gebäuden als Merkmal in den Mietspiegel aufgenommen wird. Allerdings sollten hier pragmatische Lösungen gefunden werden, die leicht anzuwenden sind und die tatsächliche Beschaffenheit angemessen widerspiegeln.

Die jetzige Form des Mietspiegels vermag diese Anforderungen nur unzureichend abzubilden. Daher entwickelt der Arbeitskreis Mietspiegel derzeit ein Modell, mit dem die energetischen Aspekte im Mietspiegel berücksichtigt werden können.

6. Wohnungsmarktbarometer / Experteneinschätzungen

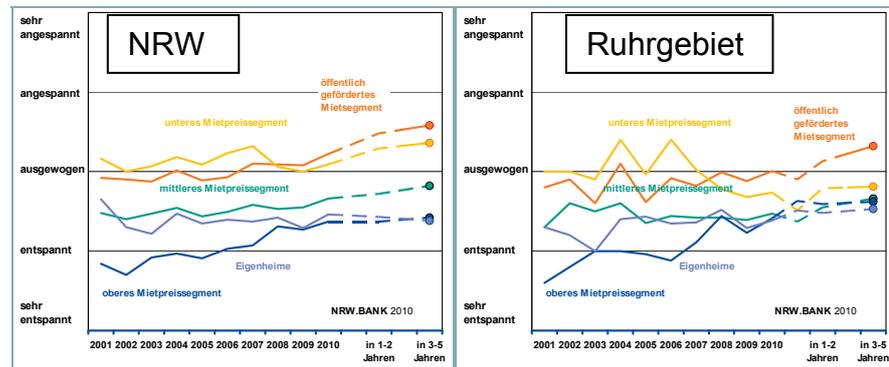
Am 15.12.2010 trafen sich auf Einladung der Projektgruppe „Perspektive Wohnen“ insgesamt 25 (Wohnungsmarkt-) Experten aus der Verwaltung, der Wohnungs- und Finanzwirtschaft, von Haus & Grund sowie der Wirtschaftsforschung, um sich über Ihre Einschätzungen zum Essener Wohnungsmarkt auszutauschen.

Foto 9: Expertengespräch am 15.12.2010



Frau Jochimsen von der NRW.BANK erläuterte zunächst die Befragungsergebnisse des NRW-Wohnungsmarktbarometers 2010. Anschließend wurden diese Ergebnisse denen des Ruhrgebiets gegenübergestellt. Siehe auch nachfolgende Abbildung.

Abbildung 27: Barometer 2010; Vergleich NRW // Ruhrgebiet



Quelle: Kerstin Jochimsen, NRW.BANK, Bereich Wohnungsmarktbeobachtung

Nach Informationsaustausch und Diskussion wurden die Wohnungsmarktexperten gebeten, Ihre Einschätzungen zum Wohnungsmarktgeschehen in Essen abzugeben.

Wohnungsmarkt in Essen

Wohnungsmarktbarometer / Experteneinschätzungen

Das Ergebnis lässt sich wie folgt zusammenfassen:

➤ *Wie beurteilen Sie die aktuelle Marktlage in den verschiedenen Segmenten des Wohnungsmarktes – für Eigenheime?*

Die Marktlage für Eigenheime wird in Essen aktuell und auch kurz- bis mittelfristig als leicht angespannt bis ausgewogen betrachtet.

Dies entspricht im Wesentlichen auch der NRW.BANK-Auswertung für das Ruhrgebiet.

➤ *Wie beurteilen Sie die aktuelle Marktlage in den verschiedenen Segmenten des Wohnungsmarktes – für Mietwohnungen?*

Die Einschätzung für den Essener Mietwohnungsmarkt ist je nach Preissegment unterschiedlich:

Eine Mehrheit der Experten schätzt den Markt im oberen Preissegment aktuell wie auch kurz- und mittelfristig als angespannt ein, d.h. dass das Wohnungsangebot zu gering ist. Im mittleren Preissegment wird die Marktlage als ausgewogen betrachtet. Die Voten für das untere Preissegment spiegeln die geführte Diskussion wider: Bereits die aktuelle Marktlage wird als eher angespannt (also mangelndes Angebot) und in Zukunft noch verschärft als angespannt bis sehr angespannt eingeschätzt. Die Aussagen für das öffentlich geförderte Preissegment gehen mit einer weiteren Reduzierung des Angebots durch das Auslaufen von Bindungen einher: die Marktlage wurde mehrheitlich als angespannt bis sehr angespannt (mittelfristig) bezeichnet.

➤ *Welche Handlungsfelder der Bestandsentwicklung halten Sie in Essen für relevant?*

Folgenden Handlungsfelder wurden als sehr wichtig bzw. wichtig bezeichnet:

- Modernisierung von Bad / Küche
- Energiesparmaßnahmen
- Barrierefreier / barrierearmer / altengerechter Umbau
- Konzepte zur Vermeidung sozialer Entmischung
- Maßnahmen zur Bewältigung sozialer Probleme

➤ *Wo sehen Sie Hemmnisse für eine zielgerichtete Bestandsentwicklung?*

Hemmnisse werden hauptsächlich darin gesehen, dass

- private Vermieter zu wenig eingebunden sind
- das Mietniveau keine Investitionen zulässt
- geringe strukturelle Entwicklungsmöglichkeiten bestehen
- die Lage der Wohnungsbestände schlecht ist
- die Kommunikation zwischen Wohnungsunternehmen und Stadt mangelhaft ist

➤ *Bitte geben Sie eine Einschätzung ab, wie gut die Mietgrenzen in Essen zur tatsächlichen Wohnungsmarktlage passen.*

Zur Angemessenheit der Hartz IV-Mietgrenzen wurden nur wenige Voten abgegeben: von 4 Experten wurden die Grenzen als zu streng und von 2 als angemessen eingeschätzt.

➤ *Welche Entwicklungen waren Ihrer Einschätzung nach als Folge von Hartz IV in Essen bisher feststellbar?*

Bei der Frage, welche Entwicklungen als Folge von Hartz IV auf dem Wohnungsmarkt beobachtet werden können, wurden folgende Gründe genannt:

- Die soziale Segregation nimmt zu
- Wohnungsunternehmen senken Mieten ab, um Hartz IV-Haushalte zu halten
- Die Nachfrage verlagert sich auf günstigere Teilmärkte
- Es kommt zu Engpässen in den preiswerten Teilmärkten
- Modernisierungsmaßnahmen, die die Nettomiete erhöhen, werden zurückgestellt

Wohnungsmarkt in Essen

Wohnungsmarktbarometer / Experteneinschätzungen

➤ *Wie schätzen Sie das aktuelle Investitionsklima in den verschiedenen Marktsegmenten ein?*

Das aktuelle Investitionsklima wurde wie folgt eingeschätzt:

- „Eher gut“ für den Neubau von Eigenheimen für Ersterwerber
- Mehrheitlich „eher schlecht“ für den Neubau von Mietwohnungen
- Mehrheitlich „eher gut“ für Modernisierungen, Grundrissveränderungen etc.
- Mehrheitlich „sehr schlecht“ für den Kauf von Beständen, die für den Weiterverkauf oder die Mieterprivatisierung vorgesehen sind

➤ *Wie bewerten Sie die Einbindung der Einzeleigentümer von Wohnimmobilien in die Stadtentwicklung für die Entwicklung des Wohnungsmarktes in Essen?*

Die Einbindung der Einzeleigentümer von Wohnimmobilien in die Stadtentwicklung wird von der überwiegenden Zahl der Experten als sehr wichtig betrachtet.

➤ *Gibt es in Essen bereits Erfahrungen mit der Einbeziehung der Einzeleigentümer von Wohnimmobilien in die Stadtentwicklung?*

Gute Erfahrungen mit der Einbeziehung von Einzeleigentümern werden nur in einem Fall benannt. Die gute Erfahrung war hier personenabhängig.

➤ *Welche Rahmenbedingungen müssten gegeben sein (oder sind bereits gegeben), damit die Einbindung der Einzeleigentümer von Wohnimmobilien in die Stadtentwicklung gelingt?*

Als wichtige Voraussetzung für das Gelingen der Einbindung von Einzeleigentümern werden Anker- oder Impulsinvestitionen von Wohnungsunternehmen benannt.

➤ *Welche Qualitäten benötigt nach Ihrer Einschätzung der Essener Wohnungsmarkt?*

Folgende Stichworte wurden genannt:

- Wohnumfeldverbesserung
- Gestaltung von Einfallstraßen
- Abrissförderung
- Sicherheit

Die einzelnen Ergebnisse der Einschätzungen zum Essener Wohnungsmarkt sind in Tabelle 59 auf Seite 209 dargestellt.

7. Wohnen und Energiesparen

7.1 Vorbemerkungen

Der Schutz des
Weltklimas als gemeinsame
Herausforderung

Eine der herausragenden Aufgaben und Herausforderungen dieser Zeit ist die deutliche Senkung der Treibhausgasemissionen zum Schutz des Weltklimas. Alle Nationen haben akzeptiert, dass die Treibhausgasemissionen die wesentliche Ursache für Klimaveränderungen sind und dass nur eine konsequente Reduzierung dieser Emissionen eine Begrenzung der Klimafolgen bewirken kann. Dieser Herausforderung haben sich die Europäische Union (EU), Bund, Länder und Kommunen gestellt und weitreichende Programme zum Klimaschutz entworfen.

Foto 10: Muster- „Plus-Energie“-Haus auf dem Burgplatz



In dem als „Meseberger Beschlüssen“ bekannt gewordenen Programm hat die Bundesregierung am 5. Dezember 2007

einen umfassenden Bericht zur Umsetzung der in der Kabinettsklausur am 23./24. August 2007 beschlossenen Eckpunkte für ein Integriertes Energie- und Klimaprogramm (IEKP) vorgelegt. Ziel des IEKP ist die Reduzierung von Treibhausgasemissionen bis zum Jahr 2020 um 40 %.

Zur Erreichung dieses Ziels wurde innerhalb des IEKP unter anderem folgendes festgelegt:

- ❖ Steigerung des Anteils Erneuerbarer Energien am Wärmeverbrauch auf 14 %
- ❖ Steigerung des Anteils Erneuerbarer Energien an der Stromerzeugung auf 25-30 %
- ❖ Ausbau des Anteils der Kraft-Wärme-Kopplung bis 2020 auf 25 %

Wohnungsmarkt in Essen

Wohnen und Energiesparen

Zur Umsetzung der Ziele legt das IEKP 29 konkrete Maßnahmen fest, deren gesetzliche Grundlagen über die Klimaschutzpakete I und II bis zum Sommer 2008 geschaffen wurden. Unter anderem zählt hierzu

- ❖ Novelle der Energiesparverordnung (EnEV)
- ❖ Novelle des Erneuerbaren Energien Gesetzes (EEG)
- ❖ Novelle der Heizkostenverordnung

Mit der Novellierung dieser Gesetze trägt die Bundesregierung (aber auch die EU) der Tatsache Rechnung, dass auf den Gebäudebereich rund 40 % des deutschen Endenergieverbrauchs und etwa ein Drittel der CO₂-Emissionen entfallen³². Entsprechend wird der energetischen Gebäudesanierung und dem energieeffizienten Bauen ein hoher Stellenwert eingeräumt. So soll bis zum Jahr 2050 ein nahezu klimaneutraler Gebäudebestand geschaffen werden. Nachfolgend werden die Instrumente beschrieben, die diese Zielsetzung mit befördern sollen.

7.2 Die Energieeinsparverordnung (EnEV)

Die Energieeinsparverordnung ist ein Teil des deutschen Baurechts und regelt somit bautechnische Standardanforderungen für den Bauherrn zum effizienten Betriebsenergieverbrauch seines Gebäudes oder Bauprojektes. Sie gilt für Wohngebäude, Bürogebäude und teilweise auch für Betriebsgebäude.

Die Energieeinsparverordnung löste sowohl die alte Wärmeschutzverordnung (WSchV) als auch die Heizungsanlagenverordnung (HeizAnV) ab und wurde in einer Verordnung zusammengefasst. Grundlage ist das Energieeinsparungsgesetz (EnEG). Die erste Fassung trat am 1. Februar 2002, die zweite Fassung (EnEV 2004) im Jahr 2004 in Kraft.

Nach Beschluss der Bundesregierung vom 18.06.2008 trat eine weitere wesentliche Änderung der Energieeinsparverordnung am 01.10.2009 in Kraft. Sie löste damit die EnEV 2007 ab, die vom 1. Okt. 2007 bis einschl. 30. Sept.

³² Quelle: Energiekonzept für eine umweltschonende, zuverlässige und bezahlbare Energieversorgung, Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie, Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (Hrg.) September 2010

2009 galt. Inhalt und Ziel der Novellierung (EnEV 2009) ist es, den Energiebedarf für Heizung und Warmwasser im Gebäudebereich um etwa 30 % zu senken. Nach dem IEKP sollen ab 2012 die energetischen Anforderungen nochmals um bis zu 30 % verschärft werden.

Foto 11: Hirtsiefer-Siedlung



Die Änderungen der EnEV 2009 im Überblick³³ :

- ❖ **Neubauten:** Die Obergrenze für den zulässigen Jahres-Primärenergiebedarf wird um durchschnittlich 30 % verschärft.
- ❖ **Neubauten:** Die energetischen Anforderungen an die Wärmedämmung der Gebäudehülle werden um durchschnittlich 15 % erhöht, das heißt, die Wärmedämmung der Gebäudehülle muss durchschnittlich 15 % mehr leisten als bisher.
- ❖ **Altbau-Modernisierung:** Bei der Modernisierung von Altbauten mit größeren baulichen Änderungen an der Gebäudehülle werden die energetischen Bauteilanforderungen um durchschnittlich 30 % verschärft (z.B. Erneuerung der Fassade, der Fenster, des Dachs). Alternativ kann der Bauherr sich dafür entscheiden, auf das 1,4fache Neubau-Niveau zu sanieren. Dies betrifft die Anforderungen an den Jahres-Primärenergiebedarf und an die Wärmedämmung der Gebäudehülle.
- ❖ Die Anforderungen an die Dämmung oberster nicht begehbare Geschossdecken (Dachböden) werden verschärft. Oberste begehbare Geschossdecken müssen bis Ende 2011 eine Wärmedämmung erhalten. In beiden Fällen genügt aber auch eine Dämmung des Daches. Beibehalten wurde die Freistel-

³³ Quelle: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

Wohnungsmarkt in Essen

Wohnen und Energiesparen

lung der Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern, wenn der Eigentümer am 1.2.2002 in dem Haus gewohnt hat. Die Nachrüstpflichten sind von dem späteren Erwerber des Hauses innerhalb von zwei Jahren nach Eigentümerwechsel zu erfüllen.

- ❖ Für Klimaanlage, die die Feuchtigkeit der Raumluft verändern sollen, wird eine Pflicht zum Nachrüsten von Einrichtungen zur automatischen Regelung der Be- und Entfeuchtung vorgesehen.
- ❖ Nachtstromspeicherheizungen, die älter als 30 Jahre alt sind, sollen in größeren Gebäuden außer Betrieb genommen werden und durch effizientere Heizungen ersetzt werden. Dies betrifft Wohngebäude mit mindestens sechs Wohneinheiten und Nichtwohngebäude mit mehr als 500 Quadratmetern Nutzfläche. Die Pflicht zur Außerbetriebnahme soll stufenweise zum 1. Januar 2020 einsetzen. Es besteht keine Pflicht, wenn das Gebäude das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung 1995 erfüllt, der Austausch unwirtschaftlich wäre oder öffentlich-rechtliche Vorschriften den Einsatz von elektrischen Speicherheizsystemen vorschreiben (z. B. Festsetzungen in Bebauungsplänen).
- ❖ Maßnahmen zum Vollzug der Verordnung werden verstärkt: Bestimmte Prüfungen werden dem Bezirksschornsteinfegermeister übertragen und Nachweise bei der Durchführung bestimmter Arbeiten im Gebäudebestand – sogenannte Unternehmerklärungen – eingeführt. Außerdem werden einheitliche Bußgeldvorschriften bei Verstößen gegen zentrale Vorschriften der EnEV eingeführt. Verstöße gegen bestimmte Neu- und Altbauanforderungen der EnEV und die Bereitstellung und Verwendung falscher Daten beim Energieausweis werden als Ordnungswidrigkeit geahndet.

7.3 EnEV und Energieausweis für Gebäude

Bereits mit der Energieeinsparverordnung 2007 wurde der Energieausweis im Gebäudebestand schrittweise eingeführt. Markttransparenz sowie die Vergleichbarkeit von Energieeffizienz bei Gebäuden ist das Ziel. Hier schließt sich auch die Europäische Gebäuderichtlinie 2010 an, die im Juli 2010 in Kraft getreten ist. Das Ziel der Novelle ist die weitere Steigerung der Energieeffizienz von Gebäuden und die Verbesserung der Information der Nutzer/-innen durch Energieausweise.



7.4 Die Heizkostenverordnung

Die Heizkostenverordnung (HKVO, offiziell: Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten) ist eine Regelung zum bestehenden Mietrecht. Insbesondere die Regelungen zur Verteilung der Kosten für Heizung und Warmwasser sind hier neu und einschneidend für beide Vertragsparteien neu formuliert worden. Eine freie Verteilung der Kosten (Verteilerschlüssel) ist nun nicht mehr möglich. Bisher wurden oft 50 % der Heizkosten nach Fläche und 50 % nach Verbrauch verteilt. Eine (auch in Essen) verbreitete und bewährte Praxis. In der neuen Heizkostenverordnung ist dies geändert worden.

Nunmehr gilt zwingend der Verteilungsschlüssel 30 % - 70 %.

Hiervon betroffen sind alle Wohnungen in Häusern, die

- ❖ mit Gas oder Öl beheizt werden und
- ❖ bei denen die Heizleitungen gedämmt sind und
- ❖ die baulich vor 1995 errichtet und danach nicht umfassend modernisiert wurden.

Diese Regelung trifft also einen Gebäudebestand, der für das Ruhrgebiet als typisch zu bezeichnen ist. Die Kosten für die Verbrauchsanalyse können auf die Mieter umgelegt werden.

7.5 Das Erneuerbare Energien Gesetz (EEG)

Am 1. April 2000 wurde das Stromeinspeisungsgesetz durch das Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 29. März 2000 ersetzt. Das EEG ist eines der wesentlichen Bausteine des IEKP zur Erreichung der Klimaschutzziele des Bundes. Der im Paragraphen 1 des Gesetzes beschriebene Zweck macht dies deutlich:

„...im Interesse des Klima- und Umweltschutzes eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung ermöglichen, die volkswirtschaftlichen Kosten der Energieversorgung auch durch die Einbeziehung langfristiger externer Effekte verringern, fossile Energieressourcen schonen und die Weiterentwicklung von Technologien zur Erzeugung von Strom aus Erneuerbaren Energien fördern.“

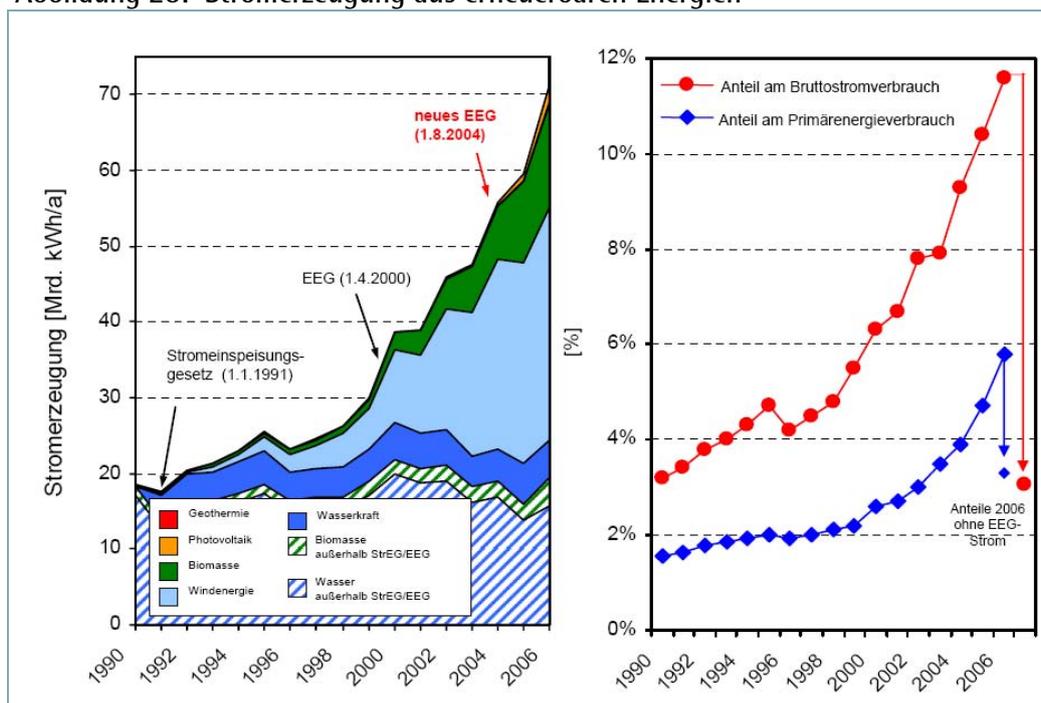
Neuer
Verteilerschlüssel

Wohnungsmarkt in Essen

Wohnen und Energiesparen

Insbesondere das System der Einspeisevergütung hat das EEG dabei zu einer Erfolgsgeschichte verholfen und die Stromerzeugung durch erneuerbare Energien in Deutschland entscheidend gefördert (Abbildung 28).

Abbildung 28: Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien



Quelle: Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU), Erfahrungsbericht EEG 2007

Dieser Trend hat sich nach Erhebungen der Bundesnetzagentur auch im Jahr 2007/2008 verstetigt (siehe nachfolgende Abbildung).

Abbildung 29: Entwicklung der installierten Leistung in Megawatt der nach EEG vergüteten Anlagen

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Solar	296	435	1.105	2.056	2.899	4.170	5.979
Biomasse	634	903	1.292	1.850	2.639	3.290	3.549
Wasser	1.027	1.049	1.103	1.156	1.211	1.260	1.270
Gas	406	502	589	613	632	647	638
Geothermie	0,0	0,0	0,2	0,2	0,2	3,0	3,0
Wind	11.581	14.381	16.419	18.248	20.474	22.116	22.735
Summe	13.944	17.270	20.508	23.923	27.855	31.486	34.174
Zuwachs gegenüber Vorjahr		24 %	19 %	17 %	16 %	16 %	9 %

Quelle: EEG Statistikbericht 2008, Bundesnetzagentur (Hrg.)

Nach dem EEG wird jedem Anlagebetreiber eine feste Vergütung für den erneuerbar erzeugten Strom, der in das öffentliche Netz eingespeist wird, garantiert und das über einen Zeitraum von 20 Jahren. Die Höhe der Vergütung unterscheidet sich hierbei nach eingesetzter Technologie und auch Standort. Der Gesetzgeber sieht bei der Höhe der Vergütungssätze eine Degression vor, d.h. eine jährliche Prozentuale Absenkung. Durch diese Regulierung soll ein Anreiz geschaffen werden, durch entsprechenden Kostendruck effizientere und kostengünstige Anlagen herzustellen.

Das EEG fördert die Stromerzeugung aus:

- ❖ Windkraft
- ❖ Photovoltaik
- ❖ Wasserkraft
- ❖ Geothermie
- ❖ Deponie- und Klärgas
- ❖ Biomasse

Einspeisevergütungen
für Stromerzeugungen

Foto 12: RWE-Windturbinen



Inzwischen wird das deutsche Modell zur Einspeisevergütung von 47 Staaten, darunter 18 EU Staaten, als Vorbild für eigene Förderinstrumente herangezogen bzw. es wurden entsprechende Einspeisevergütungen eingeführt.

7.6 Vom Konzernziel Umweltschutz über InnovationCity Ruhr® zur klima|werk|stadt|essen

Die Stadt Essen setzt sich Jahren mit dem Thema Umwelt- und Klimaschutz auseinander;

Chronik der Essener Klimaschutzaktivitäten

1993	Partner im „Städtenetzwerk Klima-Bündnis“ / Alianza del Clima e.V.
1998	Start des „Lokale Agenda 21-Prozesses“
2001	„Leitlinien für eine zukunftsfähige Entwicklung in Essen“
2006	Start Prozess STEP 2015+
2007	Verabschiedung „des Konzernziels Umweltschutz“ im Rat
2009	einstimmiger Beschluss des „Integrierten Energie- und Klimakonzeptes der Stadt Essen“ durch den Rat
2010	Leitfaden zur klimagerechten Stadtplanung
2010	Durchführung der Kampagne „Unsere Stadt. Unser Klima.“
2010	Gewinner des Wettbewerbs „Energieeffiziente Stadt“
2010	Endrunde im Wettbewerb „Innovation City“
2011	Auszeichnung European Energy Award

bereits seit 1993 ist sie Partner im Städtenetzwerk Klima-Bündnis. Der Beitritt zum Konvent der Bürgermeister –eine EU Initiative zum Klimaschutz– ist bereits ebenso erfolgt wie die Bemühungen für eine gemeinsame Bewerbung der Metropole Ruhr als European Green Capital / Grüne Hauptstadt Europas für das Jahr 2014/2015.

Nicht zuletzt die Verleihung des European Energy Awards im Januar 2011 macht die Klimaschutzaktivitäten und die Erfolge zu diesem Thema der Stadt Essen und auch ihrer Konzerntöchter deutlich.

7.6.1 Das Integrierte Energie- und Klimakonzept der Stadt Essen

Mit dem Integrierten Energie- und Klimakonzept (IEKK) hat die Stadt Essen mit ihren Konzerntöchtern und im Zusammenwirken mit der Universität Duisburg-Essen (z.B. im Projekt Klimainitiative Essen im Rahmen des Wettbewerbs „Energieeffiziente Stadt“ sowie mit der Bewerbung InnovationCity Ruhr®) den Weg bereitet für eine Gesamtstrategie zur nachhaltigen integrierten Stadtentwicklung, zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung. Das IEKK und die darin beschriebenen Ziele und Inhalte basieren auf einem brei-

ten Konsens innerhalb der Verwaltung, der Konzerntöchter als auch der Politik. Der kommunale Prozess ist in Teilbereichen eng verzahnt mit Aktivitäten in den Bereichen Wissenschaft und Forschung (Profilschwerpunkt Urbane Systeme der Universität Duisburg-Essen; Schwerpunkt Klimakultur des Kulturwissenschaftlichen Instituts).

Der Rat der Stadt Essen beauftragte im Jahr 2008 die Verwaltung ein Energie- und Klimakonzept zu entwickeln. Die Einzelaspekte des Konzeptes sollen hierbei konzernweit gebündelt werden. Dabei handelt es sich um einen langfristigen Prozess der ständigen Strategie- und Maßnahmeoptimierung.

Die Vorlage des IEKK durch die Verwaltung erfolgte im Jahr 2009 mit folgender Zielsetzung:

- ❖ Vor dem Hintergrund des nationalen Zielsystems bis 2020 verpflichtet sich die Stadt Essen, alle in ihrem Zuständigkeitsbereich möglichen Anstrengungen zu unternehmen, um die Bundesregierung bei der Zielerreichung zu unterstützen. Die Stadt Essen übernimmt die Forderungen des nationalen Zielsystems und will den Ausstoß an Treibhausgasen bis 2020 gegenüber 1990 um 40 % reduzieren.
- ❖ In Anlehnung an die von der Stadt Essen anerkannten Zielsetzungen im Rahmen der Mitgliedschaft im Klimabündnis strebt die Stadt Essen innerhalb der nächsten fünf Jahre eine Reduzierung der CO₂-Emissionen um 10 % an.

Mit dem IEKK und dem 5-Jahresprogramm legte die Verwaltung ein umfangreiches Maßnahmenprogramm, gegliedert in sieben Kategorien, 35 Schwerpunktthemen und 160 Einzelmaßnahmen, vor. Die Maßnahmen des IEKK sind dabei flexibel angelegt (um ggf. auf neue gesetzliche Anforderungen, technische Weiterentwicklungen und finanzielle Rahmenbedingungen reagieren zu können) und befinden sich in unterschiedlichen Entwicklungsstadien bzw. Umsetzungsschritten.

Wohnungsmarkt in Essen

Wohnen und Energiesparen

Ein Handlungsschwerpunkt des IEKK sind die Immobilien des Konzerns Stadt Essen. In einer Arbeitsgruppe aus:

- ❖ dem Fachbereich Immobilienwirtschaft Essen
- ❖ der Allbau AG
- ❖ Grün und Gruga Essen (GGE)
- ❖ der Grundstücksverwaltung Stadt Essen GmbH (GVE)
- ❖ Stadtwerke Essen AG (SWE)
- ❖ und den Sport- und Bäderbetrieben Essen (SBE)

wurden zahlreichen Maßnahmen und Projekte umgesetzt und / oder mit der Umsetzung begonnen.

Hierzu zählten folgende Schwerpunkte, wie sie auch bereits im Bilanzbericht 2010 zum IEKK veröffentlicht bzw. im Rat und seinen Gremien beraten worden sind³⁴:

- ❖ Kommunale Gebäude energetisch sanieren
- ❖ Energiemanagement in kommunalen Gebäuden
- ❖ Energieeinsparungen vor Ort
- ❖ Kommunale Gebäude: Austausch von Nachtspeicher
- ❖ Kommunale Gebäude: Erneuerbare Energien nutzen

Ergebnisse dieser Strategie sind auch die erfolgreiche Bewerbung um das Förderprojekt „Energieeffiziente Stadt“ mit dem Beitrag „Klimainitiative Essen“, das erfolgreiche Auditverfahren im „European Energy Award“ sowie der Beitritt zum Konvent der Bürgermeister (einem EU-weiten Bündnis von Städten mit besonders ambitionierten Klimaschutzkonzepten).

7.6.2 Die Klimainitiative Essen – Handeln in einer neuen Klimakultur

„Am 15.09.2010 hat die Bundesforschungsministerin Frau Prof. Dr. Annette Schavan in einer bis zuletzt spannenden Auszeichnungsveranstaltung Essen neben Delitzsch, Magdeburg, Stuttgart und Wolfhagen als Gewinner des bundesweiten Wettbewerbs „Energieeffiziente Stadt“ des Bundesfor-

Gewinner des
Bundeswettbewerbs

³⁴ Näheres hierzu in der Vorlage Bilanzbericht 2010 Integriertes Energie- und Klimakonzept 0948/2010/1A

schungsministeriums (BMBF) bekannt gegeben. Sie sagte: „Diese Städte haben mit ihren Ideen beim Thema Energieeffizienz in Deutschland die Nase vorn – und sind damit im Kampf gegen den Klimawandel bestens gerüstet. Sie sind mit Ihren zukunftsweisenden Konzepten Vorreiter für Innovationen, die auf andere Städte und Kommunen übertragbar sein werden. Ihre umfassenden Ansätze zur effizienten Nutzung von Energie werden einen großen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Das Potenzial von Städten und Kommunen zum Energiesparen ist riesig, und damit auch ihr Potenzial für den Klimaschutz. Die jetzt beginnende dritte Phase des Wettbewerbs umfasst einen Zeitraum von bis zu fünf Jahren. Jedes Gewinner-Konsortium erhält bis zu **1 Million Euro pro Jahr**, um die prämierten Ansätze weiter voranzutreiben und auf ihre Praxistauglichkeit zu überprüfen.“³⁵.

Foto 13: Preisverleihung „Energieeffiziente Stadt“



Der Wettbewerbsbeitrag mit einer Vielzahl von Ideen und Projekten, wie Klimaschutz in Essen umgesetzt werden kann, hat

die Wettbewerbsjury überzeugt. Am Wettbewerbsbeitrag sind neben der Essener Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft mbH (EW) und dem Umweltamt für die Stadt Essen, auf der Forschungsseite die Universität Duisburg-Essen mit dem Zentrum für Logistik und Verkehr und dem Institut für Stadtplanung und Städtebau (ISS), das Kulturwissenschaftliche Institut (KWI) sowie das Institut TRC beteiligt. Weitere Praxispartner sind die kommunal (nahen) Unternehmen Stadtwerke Essen AG, EVAG und Ailbau AG.

³⁵ (aus der Presseerklärung des BMBWF)

Wohnungsmarkt in Essen

Wohnen und Energiesparen

Ein zentrales Leitprojekt wurde u. a im sogenannten

Handlungsfeld Gebäude beschrieben:

„Realisierung eines integrierten Dienstleistungspakets zur Unterstützung energetischer Sanierungen im Gebäudebestand. Damit soll es Hausbesitzern, die bisher häufig vor einer umfassenden Sanierung zurückschrecken, erleichtert werden, in energetische Maßnahmen an ihren Häusern zu investieren. Neben Energie- und Baufragen sollen auch Antworten für Finanzierung, Förderung und Fragen zur Einbindung der Mieter gegeben werden.

Mit Wohnungsunternehmen sollen Zielvereinbarungen für die Sanierung ihrer Bestände abgeschlossen werden, um so auch umfassendere Sanierungen in Stadtquartieren zu begünstigen. Als wichtige Partner sollen die Verbände der Wohnungswirtschaft, Wohnungsunternehmen, Mietervereine und das Handwerk als Umsetzungspartner gewonnen werden. Insgesamt soll die Sanierungsquote von derzeit 1 % auf 3 % pro Jahr angehoben werden.“³⁶

Zielvereinbarungen mit
Wohnungsunternehmen

Der Essener Beitrag wird nun zusammen mit allen Partnern in einen Förderantrag zusammengefasst. Eine Förderung von 1 Mio. EUR / Jahr für einen Förderzeitraum von Fünf Jahren wurde in Aussicht gestellt.

Voraussichtlich ab Mitte 2011 wird das Projekt „Klimainitiative Essen“ offiziell gestartet.

PAKET A	PAKET B	PAKET C
		
Dienstleistungspaket A (Dämmung)	Dienstleistungspaket B (Dämmung & Anlagentausch)	Dienstleistungspaket C (Dämmung+ & Anlagentausch)
Maßnahmen:	Maßnahmen:	Maßnahmen:
Austausch Fenster	Austausch Fenster	Austausch Fenster
Dämmung Dach	Dämmung Dach	Dämmung Dach
Dämmung Keller	Dämmung Keller	Dämmung Keller
	Austausch Heiz- und Warmwassertechnik	Dämmung Außenhülle mit Wärmedämmverbundsystem
		Austausch Heiz- und Warmwassertechnik

³⁶ Vorlage 1852/2010/1A, Förderprojekt Klimainitiative Essen im Forschungsprogramm des BMBF "Energieeffiziente Stadt"

7.6.3 InnovationCity Ruhr® und klima|werk|stadt|essen

Die Bewerbung der Stadt Essen (mit Unterstützung der Konzerngesellschaften und der Universität Duisburg-Essen) zum Wettbewerb des Initiativkreises Ruhr ist ein weiterer Meilenstein auf dem Weg der Stadt Essen zu einer integrierten, nachhaltigen und klimagerechten Stadtentwicklung und der Etablierung einer neuen Klimakultur. Im Rahmen der Kampagne für die Bewerbung zur InnovationCity Ruhr® wurde die Dachmarke klima|werk|stadt|essen entwickelt.



Nach der Entscheidung der Jury zugunsten der Nachbarstadt Bottrop im November 2010 ist der Wettbewerb InnovationCity Ruhr® abgeschlossen. Für das weitere Vorgehen ist damit eine ausschließliche Fokussierung auf das beworbene Pilotgebiet Altendorf, Frohnhausen, Nord- und Westviertel nicht zwingend erforderlich. Wegen der besonderen Potenziale und herausragenden Bedeutung für die Stadt- und Wirtschaftsentwicklung in Essen soll das Pilotgebiet jedoch Handlungsschwerpunkt bleiben. Daher werden die aus der Bewerbung gewonnenen Erfahrungen und entwickelten Konzepte / Maßnahmen und vor allem die Kooperationsangebote aus der Bewerbung (Letter of Intent) in die Gesamtstrategie des IEKK zur Bündelung aller Aktivitäten zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung einfließen.

Unter dem gemeinsamen Dach der klima|werk|stadt|essen werden diese Potenziale, die Projekte aus dem IEKK und andere konzernübergreifende Aktivitäten zusammengefasst und koordiniert und – soweit möglich – umgesetzt.

8. Städtevergleich / NRW-Einordnung

Tabelle 6: Städtevergleich // Wohnungsbestand // und anderes

	Wohnungsbestand				Baufertigstellungen	Durchschnittliche Preise für baureifes Land (in €/m ²)	Siedlungs- und Verkehrsflächen	
	Gesamt	davon	davon				in	
			Sozial- WE	1-2/FH			Miet-WE	Hektar
Bochum	192.484	16.169	41.769	148.790	400	245	10.225	70,3
Bottrop	55.971	6.213	21.773	33.527	121	210	4.365	43,4
Dortmund	309.817	31.601	70.948	235.771	884	230	16.517	58,9
Duisburg	259.289	28.781	59.118	197.578	365	250	14.140	60,7
Essen	318.712	22.947	59.599	255.607	502	270	14.227	67,6
Gelsenkirchen	142.285	21.200	22.481	118.381	236	175	7.769	74,1
Hagen	105.427	6.536	22.351	81.495	251	160	5.542	34,6
Hamm	84.808	9.414	37.146	46.305	258	160	7.327	32,4
Herne	85.257	6.906	16.881	67.524	94	150	3.900	75,9
Mülheim/Ruhr	92.274	5.721	24.729	66.345	199	250	5.149	56,4
Oberhausen	106.787	10.679	29.153	76.459	168	230	5.772	74,9
Städteregion Ruhr	1.753.111	166.167	405.948	1.327.782	3.478	212	94.933	59,0
Düsseldorf	326.459	23.832	42.766	278.796	711	460	12.871	59,3
Köln	524.301	47.187	95.947	421.358	2.809	325	24.688	60,9
NRW	8.532.648	660.303	---	---	35.684	99	672.100	19,7

Quelle: NRW.BANK; Kommunalprofile 2010 und Wohnungsmarkt NRW; IT.NRW, Kommunalprofile 2009

Wohnungsmarkt in Essen

Städtevergleich / NRW-Einordnung

Tabelle 7: Städtevergleich // Bevölkerungsstand

Bevölkerungsstand								
1988		2003		2008				
gesamt	Nicht-deutsche	gesamt	Nicht-deutsche	gesamt	Nicht-deutsche	darunter < 18 Jahre	darunter ≥ 65 Jahre	
389.087	26.798	387.283	45.009	378.596	42.734	55.574	80.421	Bochum
116.363	8.204	120.324	11.434	117.756	10.885	19.907	24.567	Bottrop
587.328	55.707	589.661	95.120	584.412	92.778	95.726	121.983	Dortmund
527.447	70.036	506.496	83.442	494.048	81.929	84.208	105.866	Duisburg
620.594	42.038	589.499	68.270	579.759	69.877	91.095	129.246	Essen
287.255	31.149	272.445	36.575	262.063	36.575	45.017	55.388	Gelsenkirchen
210.640	22.591	200.039	26.960	192.177	24.983	33.831	43.286	Hagen
173.611	15.061	184.961	24.706	182.459	25.003	33.709	35.807	Hamm
174.664	17.946	172.870	25.922	166.924	25.184	26.998	36.011	Herne
175.454	11.938	170.745	16.450	168.288	16.966	26.376	40.343	Mülheim/Ruhr
221.017	18.479	220.033	27.612	215.670	28.042	36.408	44.950	Oberhausen
3.483.460	319.947	3.414.356	461.500	3.342.152	454.933	548.849	717.868	Städtereion Ruhr
569.641	76.745	572.511	102.982	584.217	105.632	87.588	115.692	Düsseldorf
937.482	143.230	965.954	171.570	995.420	163.840	156.653	182.390	Köln
16.874.059	1.339.820	18.079.686	1.965.155	17.933.064	1.884.864	3.156.219	3.622.479	NRW

Quelle: IT.NRW, Kommunalprofile 2009

Tabelle 8: Städtevergleich // Bevölkerungsbewegungen

	Bevölkerungsbewegungen								
	2005		2006		2007		2008		
	Sterbefall- überschuss	Wanderungs- saldo	Sterbefall- überschuss	Wanderungs- saldo	Sterbefall- überschuss	Wanderungs- saldo	Sterbefall- überschuss	Wanderungs- saldo	Pendlersaldo
Bochum	-1.549	-1.007	-1.533	-351	-1.467	-740	-1.655	-1.290	-9.464
Bottrop	-475	-79	-521	-140	-417	39	-554	-289	-5.069
Dortmund	-1.878	1.362	-1.740	1.199	-1.818	1.101	-1.750	-754	23.165
Duisburg	-1.873	-967	-1.772	-680	-1.536	-910	-1.955	-676	8.573
Essen	-2.636	-23	-2.566	327	-2.401	1.335	-2.568	175	42.580
Gelsenkirchen	-1.278	-725	-1.171	-163	-1.166	-843	-1.390	-1.310	-3.216
Hagen	-773	-1.078	-669	-589	-743	-1.174	-808	-761	6.836
Hamm	-386	-309	-428	-140	-381	-227	-477	-128	-1.417
Herne	-679	-161	-762	-239	-782	-755	-856	-675	-2.528
Mülheim/Ruhr	-852	442	-911	408	-802	310	-826	188	2.235
Oberhausen	-887	470	-908	191	-838	-235	-1.071	-371	-9.556
Städteregion Ruhr	-13.266	-2.075	-12.981	103	-12.351	-2.099	-13.910	5.891	71.067
Düsseldorf	-1.044	2.883	-757	3.737	-502	4.121	-254	3.342	160.974
Köln	120	13.506	317	6.081	731	4.891	696	-587	131.991
NRW	-33.055	15.625	-33.816	4.396	-33.786	1.618	-39.579	-23.910	95.955

Quelle: IT.NRW, Kommunalprofile 2009

Tabelle 9: Städtevergleich // Bevölkerungsstrukturen

Bevölkerungsstrukturen								
< 18 Jahre		18 bis 39 Jahre		40 bis 64 Jahre		≥ 65 Jahre		
Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	
55.574	14,7	104.780	26,2	137.821	36,4	80.421	21,2	Bochum
19.907	16,9	29.710	25,2	43.572	37,0	24.567	20,9	Bottrop
95.726	16,4	162.492	27,8	204.214	35,0	121.983	20,9	Dortmund
84.208	17,1	131.887	26,7	172.087	34,8	105.866	21,4	Duisburg
91.095	15,8	155.581	26,9	203.837	35,1	129.246	22,3	Essen
45.017	17,2	69.644	26,6	92.014	35,1	55.388	21,1	Gelsenkirchen
33.831	17,6	48.858	25,4	66.602	34,5	43.286	22,5	Hagen
33.709	18,5	49.808	27,4	63.135	34,6	35.807	19,6	Hamm
26.998	16,2	43.547	26,1	60.368	36,1	36.011	21,6	Herne
26.376	15,7	39.764	23,7	61.805	36,7	40.343	24,0	Mülheim/Ruhr
36.408	16,9	55.612	25,8	78.700	36,5	44.950	20,8	Oberhausen
548.849	16,4	891.683	26,7	1.183.755	35,4	717.868	21,5	Städtereion Ruhr
87.588	15,0	178.289	30,5	202.648	34,7	115.692	19,8	Düsseldorf
156.653	15,7	320.285	32,2	336.092	33,8	182.390	18,3	Köln
3.156.219	17,6	4.770.195	26,6	6.366.238	35,5	3.622.479	20,2	NRW

Quelle: IT.NRW, Kommunalprofile 2009

9. Verzeichnisse**der Abbildungen, Tabellen, Karten und Fotos****9.1 Abbildungen**

Abbildung 1: Anzahl der Kaufverträge 1997 bis 2009.....	20
Abbildung 2: Geldumsatz 2009	21
Abbildung 3: Kaufpreise für bebaute Immobilien 2009	21
Abbildung 4: RFNP-Flächenpotenziale.....	27
Abbildung 5: Neubau von Gebäuden mit Wohnraum.....	45
Abbildung 6: Neubau von Wohnungen	48
Abbildung 7: Neubau von frei finanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen.....	49
Abbildung 8: Gebäudebestand nach Art und Wohnungsanzahl.....	51
Abbildung 9: Wohnungsbestand nach Gebäudeart	53
Abbildung 10: Gebäudebestand nach Baualter	54
Abbildung 11: Wohnungsbestand nach Baualter.....	56
Abbildung 12: Wohnungsbestand nach Raumzahl.....	57
Abbildung 13: Anteil Sozialwohnungen am Gesamtwohnungsbestand.....	60
Abbildung 14: Eigentümerquote	65
Abbildung 15: Leerstandsquote	67
Abbildung 16: Bevölkerung mit Haupt- und Nebenwohnsitz.....	72
Abbildung 17: Sterbefallüberschüsse in den Jahren 2000 bis 2009.....	73
Abbildung 18: Wanderungsgewinne/-verluste von 2000 bis 2009	74
Abbildung 19: Entwicklung der Bevölkerung nach Altersgruppen.....	78
Abbildung 20: Haushaltstypen	81
Abbildung 21: Entwicklung der Privathaushalte nach Haushaltsgröße	82
Abbildung 22: Bevölkerung nach Staatsangehörigkeit.....	92
Abbildung 23: Sozialwohnungsbestand nach Wohnflächen	100
Abbildung 24: freie Sozialwohnungen nach Wohnflächen	101
Abbildung 25: Personen mit Bezug von Leistungen zur Existenzsicherung (außerhalb von Einrichtungen).....	102

Wohnungsmarkt in Essen

Verzeichnisse der Abbildungen, Tabellen, Karten und Fotos

Abbildung 26: Mieten 2009 im Vergleich (ohne Nebenkosten)	111
Abbildung 27: Barometer 2010; Vergleich NRW // Ruhrgebiet	115
Abbildung 28: Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien	126
Abbildung 29: Entwicklung der installierten Leistung in Megawatt der nach EEG vergüteten Anlagen	126
Abbildung 30: Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung in Essen am 31.12.2009 nach Altersjahren, Geschlecht und Staatszugehörigkeit	146

9.2 Tabellen

Tabelle 1: Essener Seniorenwohnungen (Art und Anzahl)	85
Tabelle 2: erteilte Wohnberechtigungsscheine 2009	95
Tabelle 3: Einkommensgrenzen und monatliche Nettoeinkünfte	97
Tabelle 4: Wohnungssuchende Haushalte	98
Tabelle 5: Jahresmietwerte und Bruttoinlandsprodukt 2007	109
Tabelle 6: Städtevergleich // Wohnungsbestand // und anderes	135
Tabelle 7: Städtevergleich // Bevölkerungsstand	136
Tabelle 8: Städtevergleich // Bevölkerungsbewegungen	137
Tabelle 9: Städtevergleich // Bevölkerungsstrukturen	138
Tabelle 10: neue Wohnbauflächen im RFNP	147
Tabelle 11: Bestand an Gebäuden mit Wohnraum nach Gebäudeart und Wohnungszahl in Wohngebäuden (1987 – 2009)	150
Tabelle 12: Bestand an Gebäuden mit Wohnraum nach Gebäudeart (wie Tabelle 11) –in Prozent-	151
Tabelle 13: Bestand an Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum nach Gebäudeart (1987 – 2009)	152
Tabelle 14: Bestand an Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum nach Gebäudeart (wie Tabelle 13) –in Prozent-	153
Tabelle 15: Bestand an Gebäuden mit Wohnraum nach Baualter (1987 – 2009)	154
Tabelle 16: Bestand an Gebäuden mit Wohnraum nach Baualter (wie Tabelle 15) –in Prozent-	155

Verzeichnisse der Abbildungen, Tabellen, Karten und Fotos

Tabelle 17:	Bestand an Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum nach Baualter (1987 – 2009)	156
Tabelle 18:	Bestand an Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum nach Baualter (wie Tabelle 17) –in Prozent-	157
Tabelle 19:	Bestand an Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum nach Raumzahl und Wohnfläche (1987 – 2009).....	158
Tabelle 20:	Bestand an Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum (wie Tabelle 19) –in Prozent-	159
Tabelle 21:	Bestand an Gebäuden mit Wohnraum in 2009 // Überblick in den Stadtteilen 2009.....	160
Tabelle 22:	Bestand an Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum und öffentlich geförderten Wohnungen (1987 – 2009).....	163
Tabelle 23:	Bestand an Wohnungen in Gebäuden (wie Tabelle 22) –in Prozent-	164
Tabelle 24:	Bestand an Wohnungen in Wohngebäuden und Sozialwohnungen des I. Förderweges in den Stadtteilen (2009)	165
Tabelle 25:	Fertig gestellte Neubauten nach Gebäudeart und Wohnungszahl (1987 – 2009).....	168
Tabelle 26:	Fertig gestellte Neubauten (wie Tabelle 25) –in Prozent-	169
Tabelle 27:	Fertig gestellte Wohnungen in Neubauten nach Gebäudeart und Wohnungszahl (1987 – 2009)	170
Tabelle 28:	Fertig gestellte Wohnungen in Neubauten (wie Tabelle 27) –in Prozent-	171
Tabelle 29:	Fertig gestellte Neubauten mit 1 oder 2 Wohnungen // Räume // Wohnfläche // in den Stadtteilen im Jahr 2009.....	172
Tabelle 30:	Bestand an Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum, Eigentümerwohnungen und Wohnungsleerstand in den Stadtteilen	175
Tabelle 31:	Wohnberechtigte Bevölkerung nach Art des Wohnsitzes (1987 – 2009).....	178
Tabelle 32:	Lebendgeborene und Gestorbene sowie Geburten- bzw. Sterbefallüberschuss (1987 – 2009).....	179
Tabelle 33:	Wanderungsbewegungen nach Art der Wanderung, Wanderungsgewinne/ -Verluste (1987- 2009)	180

Wohnungsmarkt in Essen

Verzeichnisse der Abbildungen, Tabellen, Karten und Fotos

Tabelle 34:	Wanderungsbewegungen (wie Tabelle 33) – in Prozent-	181
Tabelle 35:	Bevölkerungsgewinne/-Verluste, Wanderungsgewinne/ -Verluste sowie Umzüge in den Stadtteilen (2000 – 2009).....	182
Tabelle 36:	Bevölkerung mit Hauptwohnsitz nach Altersgruppen (1987 – 2009)	185
Tabelle 37:	Entwicklung der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz nach Altersgruppen (2010 – 2025)	186
Tabelle 38:	Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung nach Altersgruppen am 01.01.2010 und prognostizierte Bevölkerung	187
Tabelle 39:	Bevölkerung mit Hauptwohnsitz nach Staatsangehörigkeit (1987 – 2009).....	189
Tabelle 40:	Bevölkerung mit Hauptwohnsitz (wie Tabelle 39) –in Prozent-	190
Tabelle 41:	Bevölkerung mit Hauptwohnsitz, mit doppelter oder ausschließlich nichtdeutscher Staatsangehörigkeit, Personen mit Leistungen gemäß SGB II, SGB XII sowie gemäß Asylbewerberleistungsgesetz außerhalb von Einrichtungen zur Existenzsicherung außerhalb von Einrichtungen und Einkommen in den Stadtteilen (2009)	191
Tabelle 42:	Privathaushalte nach Haushaltstyp (2003 bis 2009)	194
Tabelle 43:	Privathaushalte (wie Tabelle 42) –in Prozent-	194
Tabelle 44:	Entwicklung der Privathaushalte nach der Haushaltsgröße –konstante Variante- (2008 bis 2030).....	195
Tabelle 45:	Privathaushalte nach Haushaltstyp in den Stadtteilen (2009)	196
Tabelle 46:	Mietrichtwerte für mittlere Wohnlagen in Essen von 1991 bis 2009 nach dem Baualter (1991 = 100).....	199
Tabelle 47:	Mietrichtwerte für mittlere Wohnlagen in Essen von 1991 bis 2009 nach der Wohnungsgröße (1991 = 100).....	200
Tabelle 48:	Frei finanzierte und öffentlich geförderte Wohnungen (1993 – 2009).....	201
Tabelle 49:	Frei finanzierte und öffentlich geförderte Wohnungen (1993 – 2009) –in Prozent-	201

Verzeichnisse der Abbildungen, Tabellen, Karten und Fotos

Tabelle 50:	Bestand an Wohnungen und selbstgenutzten Eigentümerwohnungen (1987/2003 – 2009).....	202
Tabelle 51:	Eigentümerquote in Essen (1987/2003 – 2009) –in Prozent-	202
Tabelle 52:	Förderung der Eigentumsbildung von 2000 bis 2009	203
Tabelle 53:	Wohnungsbestand und Leerstand (2003 – 2008)	204
Tabelle 54:	Entwicklung der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz (2010 bis 2025)	205
Tabelle 55:	Personen mit Leistungen zur Existenzsicherung außerhalb von Einrichtungen (2005 bis 2009)	205
Tabelle 56:	Reallohnindex der Bruttojahresverdienste vollzeitbeschäftigter Arbeitnehmer in NRW	205
Tabelle 57:	Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite an private Haushalte (2003 bis 2010)	206
Tabelle 58:	Einkommen in den Essener Stadtteilen (2004)	207
Tabelle 59:	Ergebnisse der Einschätzungen zum Essener Wohnungsmarkt.....	209

9.3 Karten

Karte 1:	Bodenwertniveau 2009 für Einfamilienhausgrundstücke	22
Karte 2:	Wohnungsbestand nach Statusart	61
Karte 3:	Leerstandsquoten in den Stadtteilen	68
Karte 4:	Wanderungen und innerstädtische Umzüge	77
Karte 5:	Mehrpersonenhaushalte mit Kindern im Jahr 2009	83
Karte 6:	Einkommenssituation in den Stadtteilen	104
Karte 7:	Mittlere Kaufpreise für gebrauchte Ein-/Zweifamilienhäuser (Baujahre 1975 bis 2006)	145

9.4 Fotos

Foto 1:	Baulücke (vorher/nachher).....	33
Foto 2:	Baumaßnahmen Nöggerathstr.	35
Foto 3:	Baumaßnahme Rottmannshof.....	36
Foto 4:	Baumaßnahme Bausemshorst.....	37
Foto 5:	Projekt „Niederfeldsee“	40
Foto 6:	Baumaßnahme Giradetstr.	40
Foto 7:	Sanierungsmaßnahme in Bochold/Altendorf.....	42
Foto 8:	Projektierung Neustr.....	47
Foto 9:	Expertengespräch am 15.12.2010.....	115
Foto 10:	Muster- „Plus-Energie“-Haus auf dem Burgplatz.....	121
Foto 11:	Hirtsiefer-Siedlung	123
Foto 12:	RWE-Windturbinen	127
Foto 13:	Preisverleihung „Energieeffiziente Stadt“	131

10. Anlagen / Tabellenanhang

Karte 7: Mittlere Kaufpreise für gebrauchte Ein-/Zweifamilienhäuser (Baujahre 1975 bis 2006)

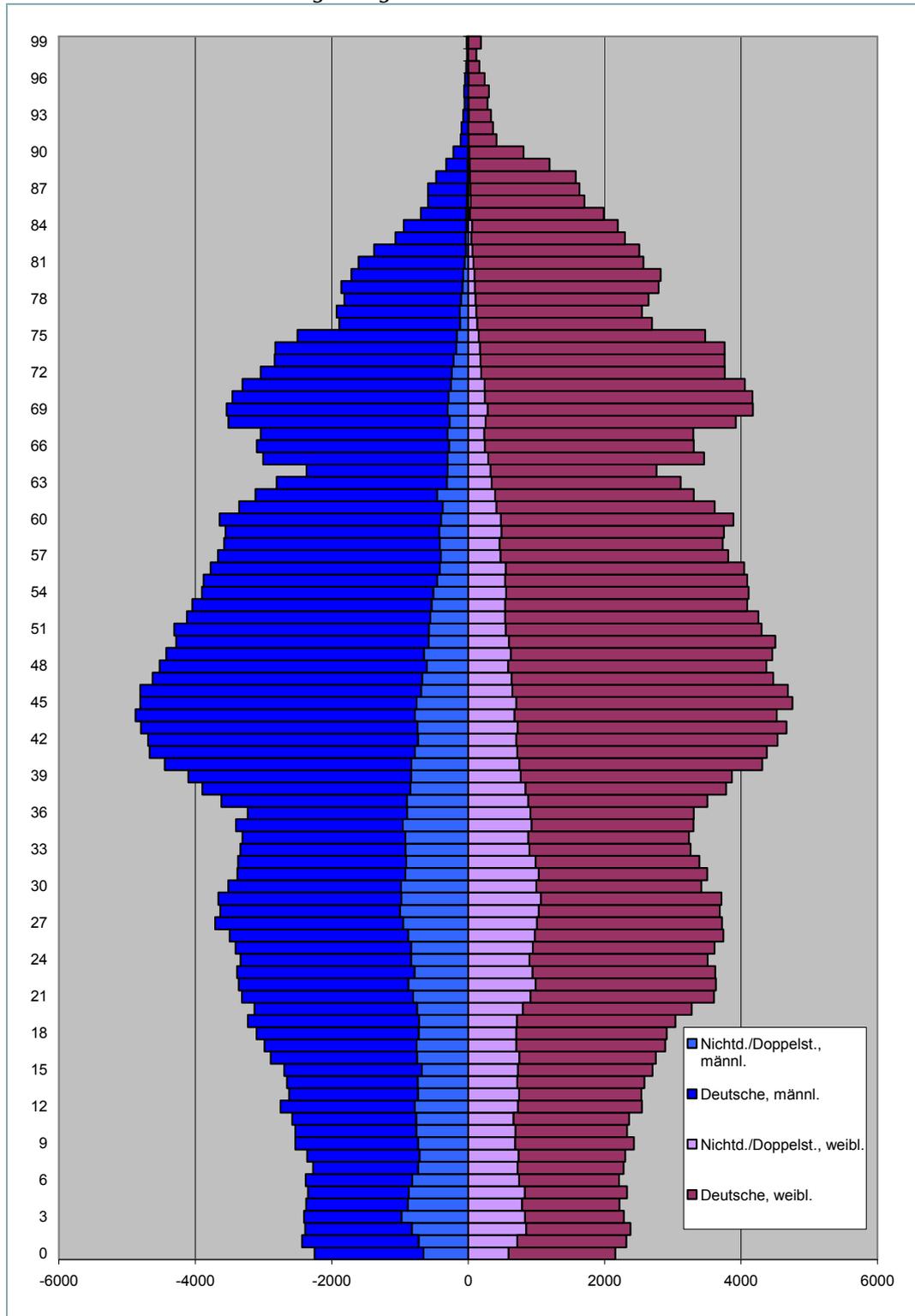


Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Essen, Grundstücksmarktbericht 2010

Wohnungsmarkt in Essen

Anlagen

Abbildung 30: Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung in Essen am 31.12.2009 nach Altersjahren, Geschlecht und Staatszugehörigkeit



Quelle: FB 12, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen

Tabelle 10: neue Wohnbauflächen im RFNP

Stadtteile Stadtbezirke Stadtgebiet	Lage	Darstellung im RFNP		Größe RFNP (ha) ³⁷	Dichte RFNP (WE/ha)	Anzahl WE		Anmerkungen
		Nutzung	Wieder- nutzung ³⁸			RFNP 03/2009	aktuell ³⁹	
Nordviertel	Bottroper Str./ Grillostr.	Wohnbaufläche	ja	8,6	12	100	120	geplante Neubebauung inkl. Straßenrandbebauung mit Büronutzung, vorhandene Gebäude werden integriert
Stadtbezirk I				8,6	12	100	120	
Rüttenscheid	Wittekindstr.	Gemeinbedarf	ja	6,0	67	400	0	Wohnbebauung Krupp Krankenanstalten, rechtskräftiger B-Plan; Realnutzung für Parkplatzflä- chen wird nicht aufgeben
Rüttenscheid	ehemaliger Güterbahnhof	Mischbaufläche	ja	3,0	38	115	0	geplante Wohnbebauung einer Brachfläche, Wohnbau- potenzial ausgeschöpft, Realnutzung Messeparkplatz wird nicht aufgegeben
Stadtbezirk II				9,0	57¹	515	0	
Altendorf	Buschhauser-/ Sterkrader Str.	Wohnbaufläche	ja	4,5	24	110	110	geplante Wohnbebauung einer Brachfläche im Krupp-Gürtel
Fulerum	östlich Humboldtstr.	Wohnbaufläche	nein	3,9	23	90	90	Reservefläche für Wohnungsbau, geplante Wohnbebauung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche
Haarzopf	Auf m Gartenstück/ Harscheidweg	Wohnbaufläche	nein	4,7	23	110	110	Reservefläche für Wohnungsbau, zurzeit Grünfläche / Fläche für Landwirtschaft
Stadtbezirk III				13,1	23¹	310	310	
Altendorf/ Bochold	Niederfeld	Wohnbaufläche	nein	4,1	15	60	80	geplante Wohnbebauung von z.T. kleingärtnerisch ge- nutzten Flächen (lt. Struktur- und Rahmenplanung Bochold/ Altendorf-Nord)
Stadtbezirke gem. III/IV				4,1	15	60	80	

³⁷ die angegebenen Flächengrößen können aufgrund des RFNP-Maßstabes 1:50.000 von denen vorhandener Detailplanungen abweichen (z.B. rechtskräftige B-Pläne)

³⁸ eine Wiedernutzung liegt dann vor, wenn eine bereits baulich vorgegenutzte Fläche zukünftig für die Entwicklung neuer Wohnbauflächen vorgesehen ist

³⁹ Berücksichtigung der aktuellen Entwicklung der konkretisierten Bebauungsplanung

Tabellenanhang

Stadtteile Stadtbezirke Stadtgebiet	Lage	Darstellung im RFNP		Größe RFNP (ha) ³⁷	Dichte RFNP (WE/ha)	Anzahl WE		Anmerkungen
		Nutzung	Wieder- nutzung ³⁸			RFNP 03/2009	aktuell ³⁹	
Bochold	Kesselstr./ Eckstr.	Wohnbaufläche	tlw.	2,7	24	65	65	geplante Wohnbebauung einer zurzeit noch garten- baulich genutzten Fläche, aufgegebene Straßentrasse
Dellwig	Rauchstr.	Wohnbaufläche	ja	1,0	20	20	50	geplante Wohnbebauung einer noch gewerblich genutzten Fläche, rechtskräftiger B-Plan
Stadtbezirk IV				3,7	23¹	85	115	
Altenessen- Nord	Marina	Sonderbaufläche	ja	2,6	29	75	75	Teil des Marina-Projekts zur Neugestaltung des Hafenbereichs mit dem Ziel „Wohnen am Wasser“
Altenessen- Süd	Palmbuschweg (Milchhof)	Wohnbaufläche	ja	4,5	31	140	60	geplante Nutzung eines nicht mehr genutzten Firmen- geländes
Stadtbezirk V				7,1	30¹	215	135	
Stoppenberg	Im Natt	Wohnbaufläche	nein	3,7	22	80	80	geplante Wohnbebauung einer Waldfläche (Sukzession) im Tausch mit einer Nachbarfläche
Katernberg	Zollverein X	Wohnbaufläche	nein	3,0	23	70	65	rechtskräftiger B-Plan, 1 Teilfläche wird derzeit bebaut
Stadtbezirk VI				6,7	22¹	150	145	
Horst	Breloher Steig (Nordfläche)	Wohnbaufläche	ja	6,1	21	130	155	geplante Wohnbebauung lt. Strukturkonzept Horst, zurzeit noch gewerblich genutzt, langfristig als Wohn- baupotenzial vorgesehen
Stadtbezirk VII				6,1	21	130	155	

Tabellenanhang

Stadtteile Stadtbezirke Stadtgebiet	Lage	Darstellung im RFNP		Größe RFNP (ha) ³⁷	Dichte RFNP (WE/ha)	Anzahl WE		Anmerkungen
		Nutzung	Wieder- nutzung ³⁸			RFNP 03/2009	aktuell ³⁹	
Heisingen	Duvenkamp/ Hemsingkotten	Wohnbaufläche	nein	3,3	18	60	0	rechtskräftiger B-Plan, wird derzeit bebaut
Kupferdreh	Prinz-Friedrich-Str. (Phönixhütte)	Mischbaufläche	ja	3,8	26	100	80	Wohnbebauung einer geplanten Mischbaufläche; aufgegebene gewerbliche Nutzung
Stadtbezirk VIII				7,1	23¹	160	80	
Heidhausen	Grüne Harfe	Wohnbaufläche	nein	8,2	24	200	140	geplante Wohnbebauung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche
Heidhausen	Barkhovenallee/ Jacobsallee	Wohnbaufläche	tlw.	2,0	23	45	35	geplante Wohnbebauung eines ehemaligen Unter- kunftstandortes und einer Grünfläche
Kettwig	Ringstr./ Bachstr.	Wohnbaufläche	ja	5,5	25	140	160	geplante Wohnbebauung einer zurzeit noch gewerblich genutzten Fläche
Kettwig	Schmachtenbergstr.	Wohnbaufläche	nein	2,4	23	55	55	geplante Wohnbebauung einer zurzeit noch landwirt- schaftlich genutzten Fläche
Stadtbezirk IX				18,1	24¹	440	390	
Stadtgebiet				83,6	26¹	2.165	1.530	

1) durchschnittliche Werte

Quelle: FB 61, Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Tabelle 11: Bestand an Gebäuden mit Wohnraum nach Gebäudeart und Wohnungszahl in Wohngebäuden (1987 – 2009)

Jahr	Bestand an Gebäuden ¹ mit Wohnraum								
	insgesamt	davon ...							sonstige Gebäude mit Wohnraum ³
		insgesamt	Wohngebäude ²						
			darunter mit ... Wohnungen (WE)						
			1 oder 2 Wohnungen			3 bis 6 WE	7 bis 9 WE	≥ 10 WE	
insgesamt	1 WE	2 WE							
1987	81.663	80.114	40.304	27.004	13.300	26.422	9.966	3.358	1.549
1988	82.016	80.452	40.605	27.268	13.337	26.439	9.980	3.364	1.564
1989	82.558	80.989	41.107	27.739	13.368	26.460	9.983	3.375	1.569
1990	82.900	81.330	41.398	28.005	13.393	26.485	9.994	3.388	1.570
1991	83.233	81.657	41.649	28.239	13.410	26.533	10.008	3.402	1.576
1993	83.762	82.172	41.999	28.559	13.440	26.620	10.054	3.433	1.590
1994	84.092	82.499	42.209	28.734	13.475	26.670	10.090	3.463	1.593
1995	84.286	82.690	42.305	28.827	13.478	26.700	10.119	3.499	1.596
1996	84.441	82.844	42.375	28.900	13.475	26.722	10.156	3.523	1.597
1998	84.840	83.232	42.624	29.128	13.496	26.789	10.190	3.561	1.608
1999	85.142	83.533	42.883	29.383	13.500	26.796	10.210	3.576	1.609
2000	85.617	84.007	43.289	29.770	13.519	26.811	10.229	3.606	1.610
2001	85.928	84.311	43.526	29.997	13.529	26.841	10.243	3.629	1.617
2002	86.219	84.600	43.792	30.253	13.539	26.836	10.250	3.650	1.619
2004	86.825	85.204	44.392	30.848	13.544	26.824	10.273	3.645	1.621
2005	87.231	85.612	44.767	31.218	13.549	26.830	10.286	3.660	1.619
2006	87.571	85.952	45.090	31.535	13.555	26.822	10.297	3.674	1.619
2007 ⁴	87.946	86.236	45.466	31.890	13.576	26.821	10.298	3.673	1.620
2008 ⁴	88.279	86.659	45.795	32.217	13.578	26.818	10.305	3.673	1.620
2009 ⁴	88.474	86.856	45.975	32.935	13.580	26.823	10.313	3.680	1.618

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

2) Gebäude, die mindestens mit 50 % der Gesamtnutzfläche Wohnzwecken dienen, einschließlich Gebäuden nur mit Wohneinheiten

3) Gebäude, die mindestens eine Wohnung oder eine sonstige Wohneinheit enthalten, aber überwiegend Nichtwohnzwecken dienen

4) 2007 bis 2009 vorläufige Zahlen

Quelle: Fortschreibung der Daten der Gebäude- und Wohnungszählung vom 25.05.1987 anhand der Angaben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung (FB 61)

Tabelle 12: Bestand an Gebäuden mit Wohnraum nach Gebäudeart (wie Tabelle 11) –in Prozent-

Jahr	Bestand an Gebäuden ¹ mit Wohnraum								
	insgesamt	davon ...							sonstige Gebäude mit Wohnraum ³
		insgesamt	Wohngebäude ²						
			darunter mit ... Wohnungen (WE)						
			1 oder 2 Wohnungen			3 bis 6 WE	7 bis 9 WE	≥ 10 WE	
insgesamt	1 WE	2 WE							
1987	100,0	98,1	49,4	33,1	16,3	32,4	12,2	4,1	1,9
1988	100,0	98,1	49,5	33,2	16,3	32,2	12,2	4,1	1,9
1989	100,0	98,1	49,8	33,6	16,2	32,1	12,1	4,1	1,9
1990	100,0	98,1	49,9	33,8	16,2	31,9	12,1	4,1	1,9
1991	100,0	98,1	50,0	33,9	16,1	31,9	12,0	4,1	1,9
1993	100,0	98,1	50,1	34,1	16,0	31,8	12,0	4,1	1,9
1994	100,0	98,1	50,2	34,2	16,0	31,7	12,0	4,1	1,9
1995	100,0	98,1	50,2	34,2	16,0	31,7	12,0	4,2	1,9
1996	100,0	98,1	50,2	34,2	16,0	31,6	12,0	4,2	1,9
1998	100,0	98,1	50,2	34,3	15,9	31,6	12,0	4,2	1,9
1999	100,0	98,1	50,4	34,5	15,9	31,5	12,0	4,2	1,9
2000	100,0	98,1	50,6	34,8	15,8	31,3	11,9	4,2	1,9
2001	100,0	98,1	50,7	34,9	15,7	31,2	11,9	4,2	1,9
2003	100,0	98,1	51,0	35,4	15,6	31,0	11,8	4,2	1,9
2004	100,0	98,1	51,1	35,5	15,6	30,9	11,8	4,2	1,9
2005	100,0	98,1	51,3	35,8	15,5	30,8	11,8	4,2	1,9
2006	100,0	98,2	51,5	36,0	15,5	30,6	11,8	4,2	1,8
2007 ⁴	100,0	98,1	51,7	36,3	15,4	30,5	11,7	4,2	1,8
2008 ⁴	100,0	98,2	51,9	36,5	15,4	30,4	11,7	4,2	1,8
2009 ⁴	100,0	98,2	52,0	36,6	15,3	30,3	11,7	4,2	1,8

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

2) Gebäude, die mindestens mit 50 % der Gesamtnutzfläche Wohnzwecken dienen, einschließlich Gebäude nur mit Wohneinheiten

3) Gebäude, die mindestens eine Wohnung oder eine sonstige Wohneinheit enthalten, aber überwiegend Nichtwohnzwecken dienen

4) 2007 bis 2009 vorläufige Zahlen

Quelle: Fortschreibung der Daten der Gebäude- und Wohnungszählung vom 25.05.1987 anhand der Angaben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung (FB 61)

Tabelle 13: Bestand an Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum nach Gebäudeart (1987 – 2009)

Jahr	Bestand an Wohnungen in Gebäuden ¹ mit Wohnraum						
	insgesamt	davon ...					sonstige Gebäude mit Wohnraum ³
		insgesamt	Wohngebäude ²				
			darunter mit ... Wohnungen (WE)				
			1 oder 2 Wohnungen			≥ 3 WE	
insgesamt	1 WE	2 WE	≥ 3 WE				
1987	304.005	300.538	53.604	27.004	26.600	246.934	3.467
1988	304.823	301.326	53.942	27.268	26.674	247.384	3.497
1989	305.611	302.109	54.475	27.739	26.736	247.634	3.502
1990	306.378	302.859	54.791	28.005	26.786	248.068	3.519
1991	307.435	303.869	55.059	28.239	26.820	248.810	3.566
1993	309.430	305.805	55.439	28.559	26.880	250.366	3.625
1994	310.801	307.164	55.684	28.734	26.950	251.480	3.637
1995	311.979	308.328	55.783	28.827	26.956	252.545	3.651
1996	312.780	309.126	55.850	28.900	26.950	253.276	3.654
1998	314.527	310.849	56.120	29.128	26.992	254.729	3.678
1999	315.159	311.479	56.383	29.383	27.000	255.096	3.680
2000	316.432	312.734	56.808	29.770	27.038	255.926	3.698
2001	317.498	313.781	57.055	29.997	27.058	256.726	3.717
2003	318.904	315.166	57.693	30.623	27.070	257.473	3.738
2004	319.099	315.349	57.936	30.848	27.088	257.413	3.750
2005	319.799	316.047	58.316	31.218	27.098	257.731	3.752
2006	320.363	316.637	58.645	31.535	27.110	257.992	3.726
2007 ⁴	320.808	317.030	59.042	31.890	27.152	257.988	3.778
2008 ⁴	321.255	317.483	59.373	32.217	27.156	258.110	3.772
2009 ⁴	321.615	317.842	59.555	32.395	27.160	258.287	3.773

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

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

3) Gebäude, die mindestens eine Wohnung oder eine sonstige Wohneinheit enthalten, aber überwiegend Nichtwohnzwecken dienen

4) 2007 bis 2009 vorläufige Zahlen

Quelle: Fortschreibung der Daten der Gebäude- und Wohnungszählung vom 25.05.1987 anhand der Angaben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung (FB 61)

Tabelle 14: Bestand an Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum nach Gebäudeart (wie Tabelle 13) –in Prozent-

Jahr	Bestand an Wohnungen in Gebäuden ¹ mit Wohnraum						
	insgesamt	davon ...					sonstige Gebäude mit Wohnraum ³
		insgesamt	Wohngebäude ²				
			darunter mit ... Wohnungen (WE)				
			1 oder 2 Wohnungen			≥ 3 WE	
insgesamt	1 WE	2 WE					
1987	100,0	98,9	17,6	8,9	8,7	81,2	1,1
1988	100,0	98,9	17,7	8,9	8,8	81,2	1,1
1989	100,0	98,9	17,8	9,1	8,7	81,0	1,1
1990	100,0	98,9	17,9	9,1	8,7	81,0	1,1
1991	100,0	98,8	17,9	9,2	8,7	80,9	1,2
1993	100,0	98,8	17,9	9,2	8,7	80,9	1,2
1994	100,0	98,8	17,9	9,2	8,7	80,9	1,2
1995	100,0	98,8	17,9	9,2	8,6	80,9	1,2
1996	100,0	98,8	17,9	9,2	8,6	81,0	1,2
1998	100,0	98,8	17,8	9,3	8,6	81,0	1,2
1999	100,0	98,8	17,9	9,3	8,6	80,9	1,2
2000	100,0	98,8	18,0	9,4	8,5	80,9	1,2
2001	100,0	98,8	18,0	9,4	8,5	80,9	1,2
2003	100,0	98,8	18,1	9,6	8,5	80,7	1,2
2004	100,0	98,8	18,2	9,7	8,5	80,7	1,2
2005	100,0	98,8	18,2	9,8	8,5	80,6	1,2
2006	100,0	98,8	18,3	9,8	8,5	80,5	1,2
2007 ⁴	100,0	98,8	18,4	9,9	8,5	80,4	1,2
2008 ⁴	100,0	98,8	18,5	10,0	8,5	80,3	1,2
2009 ⁴	100,0	98,8	18,5	10,1	8,4	80,3	1,2

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

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

3) Gebäude, die mindestens eine Wohnung oder eine sonstige Wohneinheit enthalten, aber überwiegend Nichtwohnzwecken dienen

4) 2007 bis 2009 vorläufige Zahlen

Quelle: Fortschreibung der Daten der Gebäude- und Wohnungszählung vom 25.05.1987 anhand der Angaben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung (FB 61)

Tabelle 15: Bestand an Gebäuden mit Wohnraum nach Baualter (1987 – 2009)

Jahr	Bestand an Gebäuden mit Wohnraum ¹							
	insgesamt	erstellt in der Zeit ...						
		bis 1900	1901–1918	1919–1948	1949–1962	1963–1970	1971–1980	1981–2009
1987	81.663	6.029	10.018	15.919	27.381	9.292	8.555	4.469
1988	82.016	6.022	10.012	15.912	27.378	9.292	8.555	4.845
1989	82.558	6.011	10.009	15.906	27.375	9.292	8.555	5.408
1990	82.900	6.001	10.000	15.896	27.369	9.292	8.555	5.785
1991	83.233	5.995	9.996	15.892	27.367	9.291	8.554	6.136
1992	83.524	5.990	9.995	15.891	27.365	9.291	8.554	6.436
1993	83.762	5.987	9.992	15.887	27.364	9.291	8.554	6.685
1994	84.092	5.979	9.989	15.881	27.362	9.290	8.554	7.035
1995	84.286	5.975	9.983	15.871	27.358	9.290	8.554	7.253
1996	84.441	5.962	9.961	15.859	27.353	9.290	8.553	7.461
1997	84.627	5.955	9.949	15.850	27.343	9.290	8.553	7.685
1998	84.840	5.940	9.946	15.839	27.327	9.288	8.553	7.945
1999	85.142	5.927	9.942	15.818	27.302	9.285	8.553	8.313
2000	85.617	5.920	9.932	15.801	27.290	9.282	8.553	8.836
2001	85.928	5.915	9.923	15.786	27.273	9.277	8.553	9.197
2002	86.219	5.907	9.910	15.749	27.258	9.274	8.552	9.563
2003	86.601	5.906	9.890	15.725	27.216	9.271	8.552	10.035
2004	86.825	5.895	9.883	15.713	27.169	9.267	8.552	10.338
2005	87.231	5.892	9.876	15.682	27.158	9.262	8.548	10.802
2006	87.571	5.891	9.866	15.665	27.124	9.259	8.543	11.208
2007 ²	87.946	5.887	9.864	15.654	27.106	9.258	8.543	11.619
2008 ²	88.279	5.884	9.854	15.625	27.084	9.253	8.539	12.012
2009 ²	88.474	5.879	9.849	15.602	27.063	9.250	8.539	12.262

1) 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

2) 2007 bis 2009 vorläufige Zahlen

Quelle: Fortschreibung der Daten der Gebäude- und Wohnungszählung vom 25.05.1987 anhand der Angaben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung (FB 61)

Tabelle 16: Bestand an Gebäuden mit Wohnraum nach Baualter (wie Tabelle 15) –in Prozent-

Jahr	Bestand an Gebäuden mit Wohnraum ¹							
	insgesamt	erstellt in der Zeit ...						
		bis 1900	1901–1918	1919–1948	1949–1962	1963–1970	1971–1980	1981–2009
1987	100,0	7,4	12,3	19,5	33,5	11,4	10,5	5,5
1988	100,0	7,3	12,2	19,4	33,4	11,3	10,4	5,9
1989	100,0	7,3	12,1	19,3	33,2	11,3	10,4	6,6
1990	100,0	7,2	12,1	19,2	33,0	11,2	10,3	7,0
1991	100,0	7,2	12,0	19,1	32,9	11,2	10,3	7,4
1992	100,0	7,2	12,0	19,0	32,8	11,1	10,2	7,7
1993	100,0	7,1	11,9	19,0	32,7	11,1	10,2	8,0
1994	100,0	7,1	11,9	18,9	32,5	11,0	10,2	8,4
1995	100,0	7,1	11,8	18,8	32,5	11,0	10,1	8,6
1996	100,0	7,1	11,8	18,8	32,4	11,0	10,1	8,8
1997	100,0	7,0	11,8	18,7	32,3	11,0	10,1	9,1
1998	100,0	7,0	11,7	18,7	32,2	10,9	10,1	9,4
1999	100,0	7,0	11,7	18,6	32,1	10,9	10,0	9,8
2000	100,0	6,9	11,6	18,5	31,9	10,8	10,0	10,3
2001	100,0	6,9	11,5	18,4	31,7	10,8	10,0	10,7
2002	100,0	6,9	11,5	18,3	31,6	10,8	9,9	11,1
2003	100,0	6,8	11,4	18,2	31,4	10,7	9,9	11,6
2004	100,0	6,8	11,4	18,1	31,3	10,7	9,8	11,9
2005	100,0	6,8	11,3	18,0	31,1	10,6	9,8	12,4
2006	100,0	6,7	11,3	17,9	31,0	10,6	9,8	12,8
2007 ²	100,0	6,7	11,2	17,8	30,8	10,5	9,7	13,2
2008 ²	100,0	6,7	11,2	17,7	30,7	10,5	9,7	13,6
2009 ²	100,0	6,6	11,1	17,6	30,6	10,5	9,7	13,9

1) 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

2) 2007 bis 2009 vorläufige Zahlen

Quelle: Fortschreibung der Daten der Gebäude- und Wohnungszählung vom 25.05.1987 anhand der Angaben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung (FB 61)F

Tabelle 17: Bestand an Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum nach Baualter (1987 – 2009)

Jahr	Bestand an Gebäuden mit Wohnraum ¹							
	insgesamt	erstellt in der Zeit ...						
		bis 1900	1901–1918	1919–1948	1949–1962	1963–1970	1971–1980	1981–2009
1987	304.005	14.424	31.898	44.612	116.104	44.816	36.819	15.325
1988	304.823	14.408	31.887	44.590	116.088	44.816	36.819	16.204
1989	305.611	14.387	31.878	44.570	116.085	44.816	36.819	17.030
1990	306.378	14.350	31.857	44.541	116.059	44.816	36.819	17.903
1991	307.435	14.338	31.844	44.532	116.052	44.815	36.818	18.993
1992	308.529	14.324	31.840	44.531	116.049	44.815	36.818	20.105
1993	309.430	14.313	31.830	44.522	116.048	44.815	36.818	21.017
1994	310.801	14.292	31.822	44.502	116.042	44.812	36.818	22.439
1995	311.979	14.280	31.809	44.446	116.030	44.812	36.818	23.707
1996	312.780	14.245	31.754	44.363	116.019	44.812	36.817	24.689
1997	313.521	14.228	31.721	44.354	115.988	44.812	36.817	25.517
1998	314.527	14.181	31.711	44.332	115.966	44.807	36.817	26.627
1999	315.159	14.161	31.702	44.257	115.859	44.761	36.817	27.505
2000	316.432	14.131	31.676	44.201	115.819	44.759	36.817	28.923
2001	317.498	14.121	31.656	44.107	115.735	44.751	36.817	30.153
2002	318.261	14.106	31.584	43.968	115.700	44.748	36.816	31.174
2003	318.904	14.105	31.517	43.878	115.427	44.734	36.816	32.243
2004	319.099	14.081	31.501	43.858	115.216	44.728	36.814	32.695
2005	319.799	14.077	31.484	43.752	115.195	44.695	36.801	33.564
2006	320.363	14.075	31.391	43.697	115.113	44.688	36.780	34.370
2007 ²	320.808	14.070	31.380	43.665	115.013	44.686	36.780	34.970
2008 ²	321.255	14.065	31.359	43.532	114.967	44.681	36.776	35.582
2009 ²	321.615	14.053	31.345	43.509	114.921	44.678	36.776	36.038

1) 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

2) 2007 bis 2009 vorläufige Zahlen

Quelle: Fortschreibung der Daten der Gebäude- und Wohnungszählung vom 25.05.1987 anhand der Angaben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung (FB 61)

Tabelle 18: Bestand an Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum nach Baualter (wie Tabelle 17) –in Prozent-

Jahr	Bestand an Gebäuden mit Wohnraum ¹							
	insgesamt	erstellt in der Zeit ...						
		bis 1900	1901–1918	1919–1948	1949–1962	1963–1970	1971–1980	1981–2009
1987	100,0	4,7	10,5	14,7	38,2	14,7	12,1	5,0
1988	100,0	4,7	10,5	14,6	38,1	14,7	12,1	5,3
1989	100,0	4,7	10,4	14,6	38,0	14,7	12,0	5,6
1990	100,0	4,7	10,4	14,5	37,9	14,6	12,0	5,8
1991	100,0	4,7	10,4	14,5	37,7	14,6	12,0	6,2
1992	100,0	4,6	10,3	14,4	37,6	14,5	11,9	6,5
1993	100,0	4,6	10,3	14,4	37,5	14,5	11,9	6,8
1994	100,0	4,6	10,2	14,3	37,3	14,4	11,8	7,2
1995	100,0	4,6	10,2	14,2	37,2	14,4	11,8	7,6
1996	100,0	4,6	10,2	14,2	37,1	14,3	11,8	7,9
1997	100,0	4,5	10,1	14,1	37,0	14,3	11,7	8,1
1998	100,0	4,5	10,1	14,1	36,9	14,2	11,7	8,5
1999	100,0	4,5	10,1	14,0	36,8	14,2	11,7	8,7
2000	100,0	4,5	10,0	14,0	36,6	14,1	11,6	9,1
2001	100,0	4,4	10,0	13,9	36,5	14,1	11,6	9,5
2002	100,0	4,4	9,9	13,8	36,4	14,1	11,6	9,8
2003	100,0	4,4	9,9	13,8	36,2	14,0	11,5	10,1
2004	100,0	4,4	9,9	13,7	36,1	14,0	11,5	10,2
2005	100,0	4,4	9,8	13,7	36,0	14,0	11,5	10,5
2006	100,0	4,4	9,8	13,6	35,9	13,9	11,5	10,7
2007 ²	100,0	4,4	9,8	13,6	35,9	13,9	11,5	10,9
2008 ²	100,0	4,4	9,8	13,6	35,8	13,9	11,4	11,1
2009 ²	100,0	4,4	9,7	13,5	35,7	13,9	11,4	11,2

1) 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

2) 2007 bis 2009 vorläufige Zahlen

Quelle: Fortschreibung der Daten der Gebäude- und Wohnungszählung vom 25.05.1987 anhand der Angaben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung (FB 61)

Tabelle 19: Bestand an Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum nach Raumzahl und Wohnfläche (1987 – 2009)

Jahr	Bestand an Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum							
	insgesamt	davon mit ... Räumen ¹					darin...	
		1 bis 2	3	4	5	≥ 6	Räume insgesamt	Wohnfläche m ² insgesamt
1987	304.005	29.602	93.897	108.679	45.095	26.732	1.147.315	21.393.286
1988	304.823	29.783	94.066	108.817	45.281	26.876	1.150.511	21.462.940
1989	305.611	29.826	94.110	109.018	45.543	27.114	1.154.340	21.544.566
1990	306.378	29.926	94.225	109.251	45.760	27.216	1.157.514	21.615.917
1991	307.435	30.198	94.387	109.586	45.935	27.329	1.161.498	21.700.759
1992	308.529	30.423	94.686	109.901	46.103	27.416	1.165.401	21.786.439
1993	309.430	30.616	94.903	110.167	46.239	27.505	1.168.659	21.861.471
1994	310.801	30.883	95.193	110.581	46.504	27.640	1.173.775	21.972.010
1995	311.979	31.247	95.428	110.971	46.622	27.711	1.177.620	22.052.551
1996	312.780	31.385	95.555	111.318	46.760	27.762	1.180.656	22.116.664
1997	313.521	31.455	95.754	111.581	46.911	27.820	1.183.564	22.182.631
1998	314.527	31.623	96.002	111.929	47.105	27.868	1.187.186	22.260.751
1999	315.159	31.610	96.079	112.164	47.300	28.006	1.190.222	22.333.344
2000	316.432	31.849	96.249	112.492	47.579	28.263	1.195.403	22.453.910
2001	317.498	31.899	96.711	112.690	47.785	28.413	1.199.657	22.554.229
2002	318.261	31.918	96.830	112.963	48.008	28.542	1.203.063	22.631.145
2003	318.904	31.725	96.958	113.226	48.207	28.788	1.206.685	22.719.032
2004	319.099	31.566	96.739	113.470	48.376	28.948	1.208.687	22.773.253
2005	319.799	31.577	96.771	113.646	48.622	29.183	1.212.247	22.860.336
2006	320.363	31.525	96.811	113.804	48.815	29.408	1.215.333	22.945.458
2007 ²	320.808	31.471	96.853	113.869	48.972	29.643	1.218.001	23.013.595
2008 ²	321.255	31.499	96.729	113.991	49.125	29.911	1.220.632	23.082.709
2009 ²	321.615	31.486	96.722	114.087	49.248	30.072	1.222.600	23.171.678

1) einschließlich Küche

2) 2007 bis 2009 vorläufige Zahlen

Quelle: Fortschreibung der Daten der Gebäude- und Wohnungszählung vom 25.05.1987 anhand der Angaben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung (FB 61)

Tabelle 20: Bestand an Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum (wie Tabelle 19) –in Prozent-

Jahr	Bestand an Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum							
	insgesamt ²	davon mit ... Räumen ¹					und zwar mit...	
		1 bis 2	3	4	5	≥ 6	Räume je Wohnung	Wohnfläche je Wohnung
	Prozent					Anzahl	m ²	
1987	100,0	9,7	30,9	35,7	14,8	8,8	3,8	70,4
1988	100,0	9,8	30,9	35,7	14,9	8,8	3,8	70,4
1989	100,0	9,8	30,8	35,7	14,9	8,9	3,8	70,5
1990	100,0	9,8	30,8	35,7	14,9	8,9	3,8	70,6
1991	100,0	9,8	30,7	35,6	14,9	8,9	3,8	70,6
1992	100,0	9,9	30,7	35,6	14,9	8,9	3,8	70,6
1993	100,0	9,9	30,7	35,6	14,9	8,9	3,8	70,7
1994	100,0	9,9	30,6	35,6	15,0	8,9	3,8	70,7
1995	100,0	10,0	30,6	35,6	14,9	8,9	3,8	70,7
1996	100,0	10,0	30,6	35,6	14,9	8,9	3,8	70,7
1997	100,0	10,0	30,5	35,6	15,0	8,9	3,8	70,8
1998	100,0	10,1	30,5	35,6	15,0	8,9	3,8	70,8
1999	100,0	10,0	30,5	35,6	15,0	8,9	3,8	70,9
2000	100,0	10,1	30,4	35,6	15,0	8,9	3,8	71,0
2001	100,0	10,0	30,5	35,5	15,1	8,9	3,8	71,0
2002	100,0	10,0	30,4	35,5	15,1	9,0	3,8	71,1
2003	100,0	9,9	30,4	35,5	15,1	9,0	3,8	71,2
2004	100,0	9,9	30,3	35,6	15,2	9,1	3,8	71,4
2005	100,0	9,9	30,3	35,5	15,2	9,1	3,8	71,5
2006	100,0	9,8	30,2	35,5	15,2	9,2	3,8	71,6
2007 ²	100,0	9,8	30,2	35,5	15,3	9,2	3,8	71,7
2008 ²	100,0	9,8	30,1	35,5	15,3	9,3	3,8	71,9
2009 ²	100,0	9,8	30,1	35,5	15,3	9,4	3,8	72,0

1) einschließlich Küche

2) 2007 bis 2009 vorläufige Zahlen

Quelle: Fortschreibung der Daten der Gebäude- und Wohnungszählung vom 25.05.1987 anhand der Angaben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung (FB 61)

Tabelle 21: Bestand an Gebäuden mit Wohnraum in 2009 // Überblick in den Stadtteilen 2009

Stadtteile Stadtbezirke Gesamtes Stadtgebiet	Bestand an Gebäuden mit Wohnraum in 2009 ¹										
	insgesamt	davon Wohngebäude ² mit 1 oder 2 WE		Bestand an Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum							
				insgesamt	darunter...		darin ...		und zwar mit ...		
		Anzahl	Anzahl		%	Anzahl	in Gebäuden erstellt in der Zeit 1949 bis 1962		Räume ³	Wohnfläche	WE je Gebäude
				Anzahl	Anzahl	%	Anzahl	m ²	Anzahl	Anzahl	m ²
101 Stadtkern	355	45	12,7	2.254	1.514	67,2	6.814	137.070	6,3	3,0	60,8
102 Ostviertel	670	162	24,2	3.751	1.862	49,6	12.904	224.952	5,6	3,4	60,0
103 Nordviertel	655	78	11,9	4.677	2.071	44,3	15.323	272.153	7,1	3,3	58,2
104 Westviertel	143	15	10,5	1.201	518	43,1	3.713	70.463	8,4	3,1	58,7
105 Südviertel	1.124	111	9,9	7.712	5.487	71,7	26.232	488.909	6,9	3,4	63,4
106 Südostviertel	1.087	76	7,0	7.571	4.093	54,1	25.549	480.792	7,0	3,4	63,5
111 Huttrop	1.864	795	42,7	8.496	3.057	36,0	31.882	626.250	4,6	3,8	73,7
136 Frillendorf	1.181	799	67,7	3.024	863	28,5	11.815	218.884	2,6	3,9	72,4
Stadtbezirk I	7.079	2.081	29,4	38.686	19.465	50,3	134.232	2.519.473	5,5	3,5	65,1
210 Rüttenscheid	3.420	683	20,0	18.238	9.131	50,1	65.934	1.298.005	5,3	3,6	71,2
212 Rellinghausen	754	551	73,1	1.859	225	12,1	7.404	144.931	2,5	4,0	78,0
213 Bergerhausen	2.114	1.195	56,5	6.810	2.817	41,4	26.474	520.872	3,2	3,9	76,5
214 Stadtwald	2.260	1.526	67,5	5.554	818	14,7	23.009	489.461	2,5	4,1	88,1
Stadtbezirk II	8.548	3.955	46,3	32.461	12.991	40,0	122.821	2.453.269	3,8	3,8	75,6
307 Altendorf	2.161	375	17,4	12.454	7.848	63,0	42.958	743.085	5,8	3,4	59,7
308 Frohnhausen	3.667	731	19,9	19.605	8.528	43,5	68.492	1.237.344	5,3	3,5	63,1
309 Holsterhausen	2.732	295	10,8	17.024	12.342	72,5	58.750	1.074.314	6,2	3,5	63,1
315 Fulerum	529	308	58,2	1.698	297	17,5	7.172	132.649	3,2	4,2	78,1
328 Haarzopf	1.614	1.210	75,0	3.582	1.127	31,5	15.168	315.239	2,2	4,2	88,0
341 Margarethenhöhe	1.171	698	59,6	3.909	863	22,1	15.794	295.367	3,3	4,0	75,6
Stadtbezirk III	11.874	3.617	30,5	58.272	31.005	53,2	208.334	3.797.998	4,9	3,6	65,2

Tabellenanhang

Stadtteile Stadtbezirke Gesamtes Stadtgebiet	Bestand an Gebäuden mit Wohnraum in 2009 ¹										
	insgesamt	davon Wohngebäude ² mit 1 oder 2 WE		Bestand an Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum							
				insgesamt	darunter...		darin ...		und zwar mit ...		
					in Gebäuden erstellt in der Zeit 1949 bis 1962		Räume ³	Wohnfläche	WE je Gebäude	Räumen ³ je WE	Wohnfläche je WE
	Anzahl	Anzahl	%	Anzahl	Anzahl	%	Anzahl	m ²	Anzahl	Anzahl	m ²
416 Schönebeck	1.948	1.244	63,9	5.257	973	18,5	21.482	416.819	2,7	4,1	79,3
417 Bedingrade	2.039	1.082	53,1	6.697	2.072	30,9	26.279	485.306	3,3	3,9	72,5
418 Frintrop	1.249	507	40,6	4.844	1.347	27,8	18.335	337.111	3,9	3,8	69,6
419 Dellwig	1.469	757	51,5	4.929	1.323	26,8	19.402	352.349	3,4	3,9	71,5
420 Gerschede	1.375	846	61,5	3.952	773	19,6	15.274	284.531	2,9	3,9	72,0
421 Borbeck-Mitte	2.008	870	43,3	7.816	2.691	34,4	29.163	544.302	3,9	3,7	69,6
422 Bochold	2.179	892	40,9	9.701	3.577	36,9	36.135	622.341	4,5	3,7	68,3
423 Bergeborbeck	553	194	35,1	2.215	1.371	61,9	8.516	144.988	4,0	3,8	65,5
Stadtbezirk IV	12.820	6.392	49,9	45.411	14.127	31,1	174.586	3.227.747	3,5	3,8	71,1
524 Altenessen-Nord	2.711	1.552	57,3	8.455	2.268	26,8	32.676	582.622	3,1	3,9	68,9
525 Altenessen-Süd	2.854	936	32,8	14.230	5.243	36,8	50.410	915.805	5,0	3,5	64,4
540 Karnap	1.549	994	64,2	3.987	865	21,7	15.588	276.410	2,6	3,9	69,3
550 Vogelheim	927	529	57,1	2.934	1.280	43,6	11.550	196.880	3,2	3,9	67,1
Stadtbezirk V	8.041	4.011	49,9	29.606	9.656	32,6	110.224	1.971.717	3,7	3,7	66,6
637 Schonnebeck	1.999	1.251	62,6	5.949	2.106	35,4	23.489	409.719	3,0	3,9	68,9
638 Stoppenberg	2.583	1.620	62,7	7.966	2.602	32,7	31.461	588.486	3,1	3,9	73,9
639 Katernberg	3.821	2.467	64,6	11.296	3.470	30,7	43.912	781.320	3,0	3,9	69,2
Stadtbezirk VI	8.403	5.338	63,5	25.211	8.178	32,4	98.862	1.779.525	3,0	3,9	70,6
734 Steele	2.451	1.098	44,8	9.711	2.187	22,5	35.843	689.120	4,0	3,7	71,0
735 Kray	3.138	1.564	49,8	10.743	3.641	33,9	40.608	716.545	3,4	3,8	66,7
745 Freisenbruch	1.890	927	49,0	8.437	1.288	15,3	32.864	604.177	4,5	3,9	71,6
746 Horst	1.484	1.014	68,3	5.110	580	11,4	21.311	407.338	3,4	4,2	79,7
747 Leithe	1.122	776	69,2	3.527	837	23,7	14.125	256.882	3,1	4,0	72,7
Stadtbezirk VII	10.085	5.379	53,3	37.528	8.533	22,7	144.751	2.673.462	3,7	3,9	71,2

Tabellenanhang

Stadtteile Stadtbezirke Gesamtes Stadtgebiet	Bestand an Gebäuden mit Wohnraum in 2009 ¹										
	insgesamt	davon Wohngebäude ² mit 1 oder 2 WE		Bestand an Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum							
				insgesamt	darunter...		darin ...		und zwar mit ...		
					in Gebäuden erstellt in der Zeit 1949 bis 1962		Räume ³	Wohnfläche	WE je Gebäude	Räumen ³ je WE	Wohnfläche je WE
Anzahl	Anzahl	%	Anzahl	Anzahl	%	Anzahl	m ²	Anzahl	Anzahl	m ²	
831 Heisingen	3.077	2.301	74,8	6.810	2.005	29,4	29.022	598.364	2,2	4,3	87,9
832 Kupferdreh	2.268	1.502	66,2	5.852	981	16,8	23.812	466.705	2,6	4,1	79,8
833 Byfang	491	393	80,0	1.024	124	12,1	4.488	89.511	2,1	4,4	87,4
843 Überraehr-Hinsel	1.323	833	63,0	4.365	655	15,0	17.117	325.960	3,3	3,9	74,7
844 Überraehr-Holthausen	1.397	1.024	73,3	4.020	998	24,8	16.558	320.871	2,9	4,1	79,8
848 Burgaltendorf	2.089	1.529	73,2	4.803	596	12,4	21.238	437.532	2,3	4,4	91,1
Stadtbezirk VIII	10.645	7.582	71,2	26.874	5.359	19,9	112.235	2.238.943	2,5	4,2	83,3
926 Bredeney	2.201	1.311	59,6	6.068	1.715	28,3	26.494	637.424	2,8	4,4	105,0
927 Schuir	472	413	87,5	760	424	55,8	3.474	75.156	1,6	4,6	98,9
929 Werden	1.929	1.115	57,8	5.717	761	13,3	22.238	468.086	3,0	3,9	81,9
930 Heidhausen	1.621	1.279	78,9	3.149	673	21,4	13.738	292.678	1,9	4,4	92,9
942 Fischlaken	1.116	881	78,9	2.370	467	19,7	10.244	208.005	2,1	4,3	87,8
949 Kettwig	3.640	2.621	72,0	9.502	1.567	16,5	40.367	828.195	2,6	4,2	87,2
Stadtbezirk IX	10.979	7.620	69,4	27.566	5.607	20,3	116.555	2.509.544	2,5	4,2	91,0
Stadt Essen	88.474	45.975	51,9	321.615	114.921	35,7	1.220.600	23.171.678	3,6	3,8	72,0

1) vorläufige Zahlen

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

3) einschließlich Küche

Quelle: Fortschreibung der Daten der Gebäude- und Wohnungszählung vom 20.05.1987 anhand der Angaben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung (FB 61)

Tabelle 22: Bestand an Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum und öffentlich geförderten Wohnungen (1987 – 2009)

Jahr	Bestand an Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum ¹					
	insgesamt	darunter öffentlich geförderte Wohnungen				
		insgesamt	davon		darunter im I. Förderweg ³	
			Eigentums- maßnahmen ²	Mietwohnungen	Eigentums- maßnahmen ²	Mietwohnungen
1987	304.005	99.098	4.084	95.014	4.084	95.014
1988	304.823	94.195	3.723	90.472	3.723	90.472
1989	305.611	91.164	3.200	87.964	3.200	87.964
1990	306.378	87.982	3.002	84.980	3.002	84.980
1991	307.435	83.264	2.515	80.749	2.515	80.749
1992	308.529	82.044	2.559	79.485	2.559	79.485
1993	309.430	75.077	2.353	72.724	2.353	72.724
1994	310.801	64.347	2.023	62.324	2.023	62.324
1995	311.979	58.347	1.746	56.601	1.746	56.601
1996	312.780	55.537	2.616	52.921	1.752	52.301
1997	313.521	53.044	2.505	50.539	1.645	49.920
1998	314.527	50.029	2.439	47.590	1.650	47.059
1999	315.159	48.473	2.646	45.827	2.017	45.169
2000	316.432	47.392	2.553	44.839	2.039	44.207
2001	317.498	45.117	2.590	42.527	2.176	41.873
2002	318.261	45.562	2.845	42.717	2.514	41.514
2003	318.904	44.805	3.355	41.450	3.078	40.227
2004	319.099	40.460	2.963	37.497	2.746	35.997
2005	319.799	38.079	2.888	35.191	2.754	33.732
2006	320.363	36.570	1.357	35.213	1.223	33.754
2007	320.808	30.067	1.721	28.346	1.594	26.918
2008	321.255	28.291	1.829	26.462	1.721	24.865
2009	321.615	26.365	1.865	24.500	1.778	23.041

1) Wohnungsbestand: 2007 bis 2009 vorläufige Zahlen; bis einschließlich 1995 nur I. Förderweg

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

3) 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

Quellen: Fortschreibung der Daten der Gebäude- und Wohnungszählung vom 25.05.1987 anhand der Angaben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung (FB 61) Einwohneramt (FB 33-1)

Tabelle 23: Bestand an Wohnungen in Gebäuden (wie Tabelle 22) –in Prozent-

Jahr	Bestand an Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum ¹					
	insgesamt	darunter öffentlich geförderte Wohnungen				
		insgesamt	davon		darunter im I. Förderweg ³	
			Eigentums- maßnahmen ²	Mietwohnungen	Eigentums- maßnahmen ²	Mietwohnungen
Prozent						
1987	100,0	32,6	1,3	31,3	1,3	31,3
1988	100,0	30,9	1,2	29,7	1,2	29,7
1989	100,0	29,8	1,0	28,8	1,0	28,8
1990	100,0	28,7	1,0	27,7	1,0	27,7
1991	100,0	27,1	0,8	26,3	0,8	26,3
1993	100,0	24,3	0,8	23,5	0,8	23,5
1994	100,0	20,7	0,7	20,1	0,7	20,1
1995	100,0	18,7	0,6	18,1	0,6	18,1
1996	100,0	17,8	0,8	16,9	0,6	16,7
1998	100,0	15,9	0,8	15,1	0,5	15,0
1999	100,0	15,4	0,8	14,5	0,6	14,3
2000	100,0	15,0	0,8	14,2	0,6	14,0
2001	100,0	14,2	0,8	13,4	0,7	13,2
2003	100,0	14,0	1,1	13,0	1,0	12,6
2004	100,0	12,7	0,9	11,8	0,9	11,3
2005	100,0	11,9	0,9	11,0	0,9	10,5
2006	100,0	11,4	0,4	11,0	0,4	10,5
2007	100,0	9,4	0,5	8,8	0,5	8,4
2008	100,0	8,8	0,6	8,2	0,5	7,7
2009	100,0	8,2	0,6	7,6	0,6	7,2

1) Wohnungsbestand: 2007 bis 2009 vorläufige Zahlen; bis einschließlich 1995 nur I. Förderweg

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

3) 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

Quellen: Fortschreibung der Daten der Gebäude- und Wohnungszählung vom 25.05.1987 anhand der Angaben anhand der Angaben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung (FB 61); Einwohneramt (FB 33-1)

Tabelle 24: Bestand an Wohnungen in Wohngebäuden und Sozialwohnungen des I. Förderweges in den Stadtteilen (2009)

Stadtteile Stadtbezirke Gesamtes Stadtgebiet	Bestand an Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum ¹								
	insgesamt	darunter ...							
		Sozialwohnungen des I. Förderweges ²							
		insgesamt	davon mit einer Bindungsdauer von ...						
			≤ 5 Jahre		5 bis 14 Jahre		≥ 15 Jahre		
Anzahl	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	
101 Stadtkern	2.254	-	-	-	-	-	-	-	-
102 Ostviertel	3.751	304	8,1	39	12,8	54	17,8	211	69,4
103 Nordviertel	4.677	455	9,7	156	34,3	19	4,2	280	61,5
104 Westviertel	1.201	166	13,8	-	-	45	27,1	121	72,9
105 Südviertel	7.712	57	0,7	49	86,0	7	12,3	1	1,8
106 Südostviertel	7.571	101	1,3	37	36,6	-	-	64	63,4
111 Huttrop	8.496	55	0,6	1	1,8	41	74,5	13	23,6
136 Frillendorf	3.024	97	3,2	-	-	8	8,2	89	91,8
Stadtbezirk I	38.686	1.235	3,2	282	22,8	174	14,1	779	63,1
210 Rüttenscheid	18.238	297	1,6	54	18,2	-	-	243	81,8
212 Rellinghausen	1.859	-	-	-	-	-	-	-	-
213 Bergerhausen	6.810	132	1,9	27	20,5	21	15,9	84	63,6
214 Stadtwald	5.554	72	1,3	-	-	-	-	72	100,0
Stadtbezirk II	32.461	501	1,5	81	16,2	21	4,2	399	79,6
307 Altendorf	12.454	447	3,6	152	34,0	28	6,3	267	59,7
308 Frohnhausen	19.605	568	2,9	113	19,9	154	27,1	301	53,0
309 Holsterhausen	17.024	67	0,4	27	40,3	16	23,9	24	35,8
315 Fulerum	1.698	8	0,5	-	-	8	100,0	-	-
328 Haarzopf	3.582	80	2,2	6	7,5	10	12,5	64	80,0
341 Margarethenhöhe	3.909	649	16,6	200	30,8	100	15,4	349	53,8
Stadtbezirk III	58.272	1.819	3,1	498	27,4	316	17,4	1.005	55,3

Tabellenanhang

Stadtteile Stadtbezirke Gesamtes Stadtgebiet	Bestand an Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum ¹								
	insgesamt	darunter ...							
		Sozialwohnungen des I. Förderweges ²							
		davon mit einer Bindungsdauer von ...							
		insgesamt		≤ 5 Jahre		5 bis 14 Jahre		≥ 15 Jahre	
Anzahl	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	
416 Schönebeck	5.257	332	6,3	238	71,7	52	15,7	42	12,7
417 Bedingrade	6.697	419	6,3	91	21,7	226	53,9	102	24,3
418 Frintrop	4.844	395	8,2	205	51,9	22	5,6	168	42,5
419 Dellwig	4.929	657	13,3	319	48,6	174	26,5	164	25,0
420 Gerschede	3.952	386	9,8	91	23,6	46	11,9	249	64,5
421 Borbeck-Mitte	7.816	495	6,3	77	15,6	39	7,9	379	76,6
422 Bochold	9.701	1.655	17,1	146	8,8	698	42,2	811	49,0
423 Bergeborbeck	2.215	79	3,6	7	8,9	-	-	72	91,1
Stadtbezirk IV	45.411	4.418	9,7	1.174	26,6	1.257	28,5	1.987	45,0
524 Altenessen-Nord	8.455	1.006	11,9	361	35,9	3	0,3	642	63,8
525 Altenessen-Süd	14.230	2.075	14,6	444	21,4	141	6,8	1.490	71,8
540 Karnap	3.897	605	15,2	101	16,7	40	6,6	464	76,7
550 Vogelheim	2.934	266	9,1	97	36,5	-	-	169	63,5
Stadtbezirk V	29.606	3.952	13,3	1.003	25,4	184	4,7	2.765	70,0
637 Schonnebeck	5.949	504	8,5	142	28,2	66	13,1	296	58,7
638 Stoppenberg	7.966	1.581	19,8	190	12,0	249	15,7	1.142	72,2
639 Katernberg	11.296	1.534	13,6	328	21,4	199	13,0	1.007	65,6
Stadtbezirk VI	25.211	3.619	14,4	660	18,2	514	14,2	2.445	67,6
734 Steele	9.711	1.143	11,8	71	6,2	48	4,2	1.024	89,6
735 Kray	10.743	568	5,3	32	5,6	203	35,7	333	58,6
745 Freisenbruch	8.437	1.871	22,2	36	1,9	559	29,9	1.276	68,2
746 Horst	5.110	1.317	25,8	281	21,3	411	31,2	625	47,5
747 Leithe	3.527	339	9,6	170	50,1	22	6,5	147	43,4
Stadtbezirk VII	37.528	5.238	14,0	590	11,3	1.243	23,7	3.405	65,0

Tabellenanhang

Stadtteile Stadtbezirke Gesamtes Stadtgebiet	Bestand an Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum ¹								
	insgesamt	darunter ...							
		Sozialwohnungen des I. Förderweges ²							
		davon mit einer Bindungsdauer von ...							
		insgesamt		≤ 5 Jahre		5 bis 14 Jahre		≥ 15 Jahre	
Anzahl	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	
831 Heisingen	6.810	361	5,3	228	63,2	42	11,6	91	25,2
832 Kupferdreh	5.852	191	3,3	8	4,2	22	11,5	161	84,3
833 Byfang	1.024	13	1,3	-	-	-	-	13	100,0
843 Überraehr-Hinsel	4.365	103	2,4	19	18,4		66,0	16	15,5
844 Überraehr-Holthausen	4.020	1.019	25,3	73	7,2	541	53,1	405	39,7
848 Burgaltendorf	4.803	73	1,5	23	31,5	-	-	50	68,5
Stadtbezirk VIII	26.874	1.760	6,5	351	19,9	673	38,2	736	41,8
926 Bredeney	6.068	13	0,2	6	46,2	7	53,8	-	-
927 Schuir	760	-	-	-	-	-	-	-	-
929 Werden	5.717	180	3,1	83	46,1	27	15,0	70	38,9
930 Heidhausen	3.149	12	0,4	6	50,0	-	-	6	50,0
942 Fischlaken	2.370	-	-	-	-	-	-	-	-
949 Kettwig	9.502	294	3,1	175	59,5	13	4,4	106	36,1
Stadtbezirk IX	27.566	499	1,8	270	54,1	47	9,4	182	36,5
Stadt Essen	321.615	23.041	7,2	4.909	21,3	4.429	19,2	13.703	59,5

1) Wohnungsbestand 2009: vorläufige Zahlen

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

Quellen: Fortschreibung der Daten der Gebäude- und Wohnungszählung vom 25.05.1987 anhand der Angaben der Angaben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung (FB 61); Einwohneramt (FB 33-1)

Tabelle 25: Fertig gestellte Neubauten nach Gebäudeart und Wohnungszahl (1987 – 2009)

Jahr	fertig gestellte Neubauten von Gebäuden ¹ mit Wohnraum									
	insgesamt	davon ...								
		insgesamt	Wohngebäude ²							sonstige Gebäude mit Wohnraum ³
			darunter mit ... Wohnungen (WE)							
			1 oder 2 Wohnungen		3 bis 6 WE	7 bis 9 WE	≥ 10 WE			
insgesamt	1 WE	2 WE								
1987	414	405	340	282	58	28	24	13	9	
1988	376	360	314	275	39	24	16	6	16	
1989	563	557	520	482	38	22	5	10	6	
1990	377	373	308	281	27	39	12	13	4	
1991	351	343	262	244	18	53	14	14	8	
1993	249	243	167	150	17	43	19	13	6	
1994	350	342	219	179	40	56	36	30	8	
1995	218	213	111	98	13	34	30	38	5	
1996	208	206	105	90	15	34	39	27	2	
1998	261	254	162	147	15	54	16	19	7	
1999	368	366	297	280	17	30	20	19	2	
2000	524	519	431	406	25	32	19	32	5	
2001	361	353	261	247	14	46	19	25	8	
2003	472	467	403	396	7	25	25	14	5	
2004	310	299	262	250	12	21	14	2	11	
2005	464	462	404	392	12	25	11	18	2	
2006	407	401	358	346	12	14	14	14	6	
2007	412	406	393	377	16	8	4	1	6	
2008	393	393	361	352	9	23	4	5	-	
2009	252	251	226	214	12	14	5	6	1	

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

2) 2007 bis 2009 vorläufige Zahlen

3) Gebäude, die mindestens eine Wohnung oder sonstige Wohneinheit enthalten, aber überwiegend Nichtwohnzwecken dienen

Quelle: Bautätigkeit anhand der Angaben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung (FB 61)

Tabelle 26: Fertig gestellte Neubauten (wie Tabelle 25) –in Prozent-

Jahr	fertig gestellte Neubauten von Gebäuden ¹ mit Wohnraum									
	insgesamt	davon ...								
		insgesamt	Wohngebäude ²							sonstige Gebäude mit Wohnraum ³
			darunter mit ... Wohnungen (WE)							
			1 oder 2 Wohnungen		3 bis 6 WE	7 bis 9 WE	≥ 10 WE			
insgesamt	1 WE	2 WE								
1987	100,0	97,8	82,1	68,1	14,0	6,8	5,8	3,1	2,2	
1988	100,0	95,7	83,5	73,1	10,4	6,4	4,3	1,6	4,3	
1989	100,0	98,9	92,4	85,6	6,7	3,9	0,9	1,8	1,1	
1990	100,0	98,9	81,7	74,5	7,2	10,3	3,2	3,4	1,1	
1991	100,0	97,7	74,6	69,5	5,1	15,1	4,0	4,0	2,3	
1993	100,0	97,6	67,1	60,2	6,8	17,3	7,6	5,2	2,4	
1994	100,0	97,7	62,6	51,1	11,4	16,0	10,3	8,6	2,3	
1995	100,0	97,7	50,9	45,0	6,0	15,6	13,8	17,4	2,3	
1996	100,0	99,0	50,5	43,3	7,2	16,3	18,8	13,0	1,0	
1998	100,0	97,3	62,1	56,3	5,7	20,7	6,1	7,3	2,7	
1999	100,0	99,5	80,7	76,1	4,6	8,2	5,4	5,2	0,5	
2000	100,0	99,0	82,3	77,5	4,8	6,1	3,6	6,1	1,0	
2001	100,0	97,8	72,3	68,4	3,9	12,7	5,3	6,9	2,2	
2003	100,0	98,9	85,4	83,9	1,5	5,3	5,3	3,0	1,1	
2004	100,0	96,5	84,5	80,6	3,9	6,8	4,5	0,6	3,5	
2005	100,0	99,6	87,1	84,5	2,6	5,4	2,4	3,9	0,4	
2006	100,0	98,5	88,0	85,0	2,9	3,4	3,4	3,4	1,5	
2007	100,0	98,5	95,4	91,5	3,9	1,9	1,0	0,2	1,5	
2008	100,0	100,0	91,9	89,6	2,3	5,9	1,0	1,3	-	
2009	100,0	99,6	89,7	84,9	4,8	5,6	2,0	2,4	0,4	

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

2) 2007 bis 2009 vorläufige Zahlen

3) Gebäude, die mindestens eine Wohnung oder sonstige Wohneinheit enthalten, aber überwiegend Nichtwohnzwecken dienen

Quelle: Bautätigkeit anhand der Angaben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung (FB 61)

Tabelle 27: Fertig gestellte Wohnungen in Neubauten nach Gebäudeart und Wohnungszahl (1987 – 2009)

Jahr	Wohnungen in fertig gestellten Neubauten von Gebäuden mit Wohnraum ¹								
	insgesamt ²	davon ...							sonstigen Gebäuden mit Wohnraum ³
		insgesamt	Wohngebäude ²						
			darunter mit ... Wohnungen (WE)						
			1 oder 2 Wohnungen			3 bis 6 WE	7 bis 9 WE	≥ 10 WE	
insgesamt	1 WE	2 WE							
1987	991	963	398	282	116	119	195	251	28
1988	879	848	353	275	78	113	124	258	31
1989	826	820	558	482	76	91	42	129	6
1990	873	848	335	281	54	173	96	244	25
1991	1.090	1.041	280	244	36	260	113	388	49
1993	912	893	184	150	34	222	147	340	19
1994	1.422	1.396	259	179	80	277	275	585	26
1995	1.268	1.251	124	98	26	169	239	719	17
1996	982	978	120	90	30	173	314	371	4
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
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	809	799	370	346	24	62	109	258	10
2007	600	536	409	377	32	40	29	58	64
2008	612	612	370	352	18	115	30	97	-
2009	457	450	238	214	24	54	40	118	7

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

2) 2007 bis 2009 vorläufige Zahlen

3) Gebäude, die mindestens eine Wohnung oder sonstige Wohneinheit enthalten, aber überwiegend Nichtwohnzwecken dienen

Quelle: Bautätigkeit anhand der Angaben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung (FB 61)

Tabelle 28: Fertig gestellte Wohnungen in Neubauten (wie Tabelle 27) –in Prozent-

Jahr	Wohnungen in fertig gestellten Neubauten von Gebäuden mit Wohnraum ¹										
	insgesamt ²	davon in ...							sonstigen Gebäuden mit Wohnraum ³		
		insgesamt	Wohngebäude ²								
			darunter mit ... Wohnungen (WE)					3 bis 6 WE		7 bis 9 WE	≥ 10 WE
			1 oder 2 Wohnungen								
insgesamt	1 WE	2 WE									
1987	100	97,2	40,2	28,5	11,7	12,0	19,7	25,3	2,8		
1988	100	96,5	40,2	31,3	8,9	12,9	14,1	29,4	3,5		
1989	100	99,3	67,6	58,4	9,2	11,0	5,1	15,6	0,7		
1990	100	97,1	38,4	32,2	6,2	19,8	11,0	27,9	2,9		
1991	100	95,5	25,7	22,4	3,3	23,9	10,4	35,6	4,5		
1993	100	97,9	20,2	16,4	3,7	24,3	16,1	37,3	2,1		
1994	100	98,2	18,2	12,6	5,6	19,5	19,3	41,1	1,8		
1995	100	98,7	9,8	7,7	2,1	13,3	18,8	56,7	1,3		
1996	100	99,6	12,2	9,2	3,1	17,6	32,0	37,8	0,4		
1998	100	99,1	15,9	13,2	2,7	24,9	11,2	47,0	0,9		
1999	100	99,2	35,8	31,9	3,9	16,2	17,3	30,0	0,8		
2000	100	98,2	32,1	28,6	3,5	10,9	11,3	43,8	1,8		
2001	100	98,1	22,4	20,1	2,3	18,7	12,0	45,1	1,9		
2003	100	98,4	38,4	37,0	1,3	10,8	18,1	31,2	1,6		
2004	100	94,0	51,6	47,1	4,5	18,5	20,2	3,8	6,0		
2005	100	99,8	47,9	45,1	2,8	13,6	10,2	28,1	0,2		
2006	100	98,8	45,7	42,8	3,0	7,7	13,5	31,9	1,2		
2007	100	89,3	68,2	62,8	5,3	6,7	4,8	9,7	10,7		
2008	100	100,0	60,5	57,5	2,9	18,8	4,9	15,8	-		
2009	100	98,5	52,1	46,8	5,3	11,8	8,8	25,8	1,5		

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

2) 2007 bis 2009 vorläufige Zahlen

3) Gebäude, die mindestens eine Wohnung oder sonstige Wohneinheit enthalten, aber überwiegend Nichtwohnzwecken dienen

Quelle: Bautätigkeit anhand der Angaben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung (FB 61)

Tabelle 29: Fertig gestellte Neubauten mit 1 oder 2 Wohnungen // Räume // Wohnfläche // in den Stadtteilen im Jahr 2009

Stadtteil Stadtbezirk Gesamtes Stadtgebiet	fertig gestellte Neubauten von Gebäuden mit Wohnraum ¹											
	insgesamt ²		darunter Wohngebäude ¹ mit 1 oder 2 WE		darin ...				und zwar mit ...			
					Wohnungen (WE)		Räume	Wohnfläche	WE je Gebäude	Räumen je WE	Wohnfläche je WE	
	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	m ²	Anzahl	Anzahl	m ²	
01 Stadtkern	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
02 Ostviertel	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
03 Nordviertel	1	0,4	-	-	5	1,1	20	454	5,0	4,0	90,8	
04 Westviertel	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
05 Südviertel	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
06 Südostviertel	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11 Huttrop	1	0,4	-	-	6	1,3	28	673	6,0	4,7	112,2	
36 Frillendorf	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stadtbezirk I	2	0,8	-	-	11	2,4	48	1.127	5,5	4,4	102,5	
10 Rüttenscheid	12	4,8	11	91,7	52	11,4	261	6.820	4,3	5,0	131,2	
12 Rellinghausen	12	4,8	12	100,0	12	2,6	73	1.880	1,0	6,1	156,7	
13 Bergerhausen	8	3,2	8	100,0	8	1,8	40	1.400	1,0	5,0	175,0	
14 Stadtwald	1	0,4	1	100	1	0,2	3	142	1,0	6,0	142,0	
Stadtbezirk II	33	13,1	32	97,0	73	16,0	380	10.242	2,2	5,2	140,3	
07 Altendorf	4	1,6	4	100,0	4	0,9	22	489	1,0	5,5	122,3	
08 Frohnhausen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
09 Holsterhausen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15 Fulerum	7	2,8	6	85,7	11	2,4	53	1.069	1,6	4,8	97,2	
28 Haarzopf	9	3,6	2	22,2	33	7,2	129	2.816	3,7	3,9	85,3	
41 Margarethenhöhe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stadtbezirk III	20	7,9	12	60,0	48	10,5	204	4.374	2,4	4,3	91,1	

Tabellenanhang

Stadtteil Stadtbezirk Gesamtes Stadtgebiet	fertig gestellte Neubauten von Gebäuden mit Wohnraum ¹										
	insgesamt ²		darunter Wohngebäude ¹ mit 1 oder 2 WE		darin ...				und zwar mit ...		
					Wohnungen (WE)		Räume	Wohn- fläche	WE je Ge- bäude	Räumen je WE	Wohn- fläche je WE
	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	m ²	Anzahl	Anzahl	m ²
16 Schönebeck	5	2,0	4	80,0	7	1,5	30	847	1,4	4,3	121,0
17 Bedingrade	9	3,6	9	100,0	10	2,2	59	1.663	1,1	5,9	166,3
18 Frintrop	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19 Dellwig	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20 Gerschede	4	1,6	4	100,0	4	0,9	24	568	1,0	6,0	142,0
21 Borbeck-Mitte	2	0,8	1	50,0	5	1,1	18	541	2,5	3,6	108,2
22 Bochold	2	0,8	2	100,0	3	0,7	15	328	1,5	5,0	109,3
23 Bergeborbeck	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stadtbezirk IV	22	8,7	20	99,9	29	6,3	146	3.947	1,3	5,0	136,1
24 Altenessen-Nord	4	1,6	-	-	44	9,6	166	3.536	11,0	3,8	80,4
25 Altenessen-Süd	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
40 Karnap	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
50 Vogelheim	6	2,4	6	100,0	6	1,3	24	606	1,0	4,0	101,0
Stadtbezirk V	10	4,0	6	60,0	50	10,9	190	4.142	5,0	3,8	82,8
37 Schonnebeck	4	1,6	4	100,0	4	0,9	24	551	1,0	6,0	137,8
38 Stoppenberg	22	8,7	21	95,5	38	8,3	169	3.739	1,7	4,4	98,4
39 Katernberg	9	3,6	9	100,0	9	2,0	52	1.093	1,0	5,8	121,4
Stadtbezirk VI	35	13,9	34	97,1	51	11,2	245	5.383	1,5	4,8	105,5
34 Steele	1	0,4	1	100,0	1	0,2	6	146	1,0	6,0	146,0
35 Kray	2	0,8	2	100,0	2	0,4	11	282	1,0	5,5	141,0
45 Freisenbruch	5	2,0	5	100,0	5	1,1	21	570	1,0	4,2	114,0
46 Horst	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
47 Leithe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stadtbezirk VII	8	3,2	8	100,0	8	1,8	38	998	1,0	4,8	124,8

Tabellenanhang

Stadtteil Stadtbezirk Gesamtes Stadtgebiet	fertig gestellte Neubauten von Gebäuden mit Wohnraum ¹										
	insgesamt ²		darunter Wohngebäude ¹ mit 1 oder 2 WE		darin ...				und zwar mit ...		
					Wohnungen (WE)		Räume	Wohn- fläche	WE je Ge- bäude	Räumen je WE	Wohn- fläche je WE
	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	m ²	Anzahl	Anzahl	m ²
31 Heisingen	50	19,8	47	94,0	85	18,6	439	11.285	1,7	5,2	132,8
32 Kupferdreh	11	4,4	11	100,0	11	2,4	57	1.373	1,0	5,2	124,8
33 Byfang	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
43 Überraehr-Hinsel	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
44 Überraehr-Holthausen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
48 Burgaltendorf	17	6,7	16	94,1	25	5,5	107	3.063	1,5	4,3	122,5
Stadtbezirk VIII	78	31,0	74	94,9	121	26,5	603	15.721	1,6	5,0	129,9
26 Bredenev	2	0,8	1	50,0	6	1,3	38	1.035	3,0	6,3	172,5
27 Schuir	1	0,4	1	100,0	1	0,2	4	129	1,0	4,0	129,0
29 Werden	9	3,6	9	100,0	10	2,2	55	1.432	1,1	5,5	143,2
30 Heidhausen	12	4,8	12	100,0	14	3,1	82	2.037	1,2	5,9	145,5
42 Fischlaken	5	2,0	3	60,0	15	3,3	73	1.641	3,0	4,9	109,4
49 Kettwig	15	6,0	14	93,3	20	4,4	129	3.269	1,3	6,5	163,5
Stadtbezirk IX	44	17,5	40	90,9	66	14,4	381	9.543	1,5	5,8	144,6
Stadt Essen	252	100,0	226	89,7	457	100,0	2.235	55.477	1,8	4,9	121,4

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

2) vorläufige Zahlen

Quelle: Bautätigkeit anhand der Angaben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung (FB 61)

Tabelle 30: Bestand an Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum, Eigentümerwohnungen und Wohnungsleerstand in den Stadtteilen

Stadtteile Stadtbezirke Gesamtes Stadtgebiet	Bestand an Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum ¹					
	insgesamt 2009	darunter		insgesamt 2008	darunter	
		Eigentümerwohnungen (Eigentümerquote)			leerstehende Wohnungen	
	Anzahl	Anzahl	%	Anzahl	Anzahl	%
101 Stadtkern	2.254	56	2,5	2.253	388	17,2
102 Ostviertel	3.751	311	8,3	3.751	381	10,2
103 Nordviertel	4.677	228	4,9	4.672	248	5,3
104 Westviertel	1.201	40	3,3	1.201	137	11,4
105 Südviertel	7.712	578	7,5	7.714	471	6,1
106 Südostviertel	7.571	533	7,0	7.566	665	8,8
111 Huttrop	8.496	1.252	14,7	8.491	381	4,5
136 Frillendorf	3.024	1.028	34,0	3.024	171	5,7
Stadtbezirk I	38.686	4.026	10,4	38.672	2.842	7,3
210 Rüttenscheid	18.238	3.030	16,6	18.189	823	4,5
212 Rellinghausen	1.859	702	37,8	1.847	81	4,4
213 Bergerhausen	6.810	2.120	31,1	6.802	339	5,0
214 Stadtwald	5.554	2.103	37,9	5.553	256	4,6
Stadtbezirk II	32.461	7.955	24,5	32.391	1.499	4,6
307 Altendorf	12.454	1.126	9,0	12.452	1.060	8,5
308 Frohnhausen	19.605	2.178	11,1	19.605	1.198	6,1
309 Holsterhausen	17.024	1.637	9,6	17.023	1.061	6,2
315 Fulerum	1.698	428	25,2	1.687	43	2,5
328 Haarzopf	3.582	1.572	43,9	3.549	138	3,9
341 Margarethenhöhe	3.909	157	4,0	3.911	59	1,5
Stadtbezirk III	58.272	7.098	12,2	58.227	3.559	6,1

Tabellenanhang

Stadtteile Stadtbezirke Gesamtes Stadtgebiet	Bestand an Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum ¹					
	insgesamt 2009	darunter		insgesamt 2008	darunter	
		Eigentümerwohnungen (Eigentümerquote)			leerstehende Wohnungen	
	Anzahl	Anzahl	%	Anzahl	Anzahl	%
416 Schönebeck	5.257	1.903	36,2	5.252	224	4,3
417 Bedingrade	6.697	1.716	25,6	6.698	208	3,1
418 Frintrop	4.844	1.026	21,2	4.843	225	4,6
419 Dellwig	4.929	1.190	24,1	4.925	206	4,2
420 Gerschede	3.952	1.003	25,4	3.950	180	4,6
421 Borbeck-Mitte	7.816	1.381	17,7	7.819	362	4,6
422 Bochold	9.701	1.617	16,7	9.703	580	6,0
423 Bergeborbeck	2.215	288	13,0	2.215	129	5,8
Stadtbezirk IV	45.411	10.124	22,3	45.405	2.114	4,7
524 Altenessen-Nord	8.455	1.769	20,9	8.411	549	6,5
525 Altenessen-Süd	14.230	1.674	11,8	14.230	994	7,0
540 Karnap	3.987	809	20,3	3.987	184	4,6
550 Vogelheim	2.934	507	17,3	2.928	129	4,4
Stadtbezirk V	29.606	4.759	16,1	29.556	1.856	6,3
637 Schonnebeck	5.949	1.667	28,0	5.945	336	5,7
638 Stoppenberg	7.966	1.906	23,9	7.938	334	4,2
639 Katernberg	11.296	2.454	21,7	11.290	674	6,0
Stadtbezirk VI	25.211	6.027	23,9	25.173	1.344	5,3
734 Steele	9.711	1.855	19,1	9.716	542	5,6
735 Kray	10.743	1.847	17,2	10.755	749	7,0
745 Freisenbruch	8.437	1.626	19,3	8.434	354	4,2
746 Horst	5.110	1.821	35,6	5.112	310	6,1
747 Leithe	3.527	1.095	31,0	3.526	113	3,2
Stadtbezirk VII	37.528	8.244	22,0	37.543	2.068	5,5

Tabellenanhang

Stadtteile Stadtbezirke Gesamtes Stadtgebiet	Bestand an Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum ¹					
	insgesamt 2009	darunter		insgesamt 2008	darunter	
		Eigentümerwohnungen (Eigentümerquote)			leerstehende Wohnungen	
	Anzahl	Anzahl	%	Anzahl	Anzahl	%
831 Heisingen	6.810	2.853	41,9	6.729	248	3,7
832 Kupferdreh	5.852	1.918	32,8	5.844	294	5,0
833 Byfang	1.024	502	49,0	1.027	38	3,7
843 Überryhr-Hinsel	4.365	1.195	27,4	4.365	133	3,0
844 Überryhr-Holthausen	4.020	1.594	39,7	4.021	85	2,1
848 Burgaltendorf	4.803	2.206	45,9	4.781	165	3,5
Stadtbezirk VIII	26.874	10.268	38,2	26.767	963	3,6
926 Bredenev	6.068	2.235	36,8	6.073	300	4,9
927 Schuir	760	405	53,3	759	27	3,6
929 Werden	5.717	1.715	30,0	5.711	250	4,4
930 Heidhausen	3.149	1.410	44,8	3.140	128	4,1
942 Fischlaken	2.370	971	41,0	2.358	98	4,2
949 Kettwig	9.502	3.800	40,0	9.480	395	4,2
Stadtbezirk IX	27.566	10.536	38,2	27.521	1.198	4,4
Stadt Essen	321.615	69.037	21,5	321.255	17.443	5,4

1) Wohnungsbestand: 2008 und 2009 vorläufige Zahlen

Quelle: Fortschreibung der Daten der Gebäude- und Wohnungszählung vom 25.05.1987 anhand der Angaben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung (FB 61); Stadtsteueramt (FB 21-4)
Rheinisch-Westfälisches Elektrizitätswerk (RWE) Essen

Tabelle 31: Wohnberechtigte Bevölkerung nach Art des Wohnsitzes (1987 – 2009)

Jahr ¹	Wohnberechtigte Bevölkerung						Veränderung der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz		
	insgesamt		davon gemeldet mit ...				insgesamt	Anzahl	%
			Hauptwohnsitz		Nebenwohnsitz ²				
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%			
1987	649.920	100,0	623.710	96,0	26.210	4,0	623.710	-	-
1988	650.212	100,0	623.193	95,8	27.019	4,2	623.193	- 517	- 0,1
1989	654.830	100,0	627.174	95,8	27.656	4,2	627.174	3.981	0,6
1990	658.925	100,0	630.350	95,7	28.575	4,3	630.350	3.176	0,5
1991	659.641	100,0	630.148	95,5	29.493	4,5	630.148	- 202	- 0,0
1992	660.210	100,0	629.946	95,4	30.264	4,6	629.946	- 202	- 0,0
1993	655.710	100,0	625.144	95,3	30.566	4,7	625.144	- 4.802	- 0,8
1994	651.299	100,0	620.595	95,3	30.704	4,7	620.595	- 4.549	- 0,7
1995	647.231	100,0	616.167	95,2	31.064	4,8	616.167	- 4.428	- 0,7
1996	643.974	100,0	612.690	95,1	31.284	4,9	612.690	- 3.477	- 0,6
1997	640.954	100,0	609.373	95,1	31.581	4,9	609.373	- 3.317	- 0,5
1998	635.438	100,0	603.335	94,9	32.103	5,1	603.335	- 6.038	- 1,0
1999	631.234	100,0	599.008	94,9	32.226	5,1	599.008	- 4.327	- 0,7
2000 ²	623.730	100,0	596.270	95,6	27.460	4,4	596.270	- 2.738	- 0,5
2001	610.459	100,0	594.494	97,4	15.965	2,6	594.494	- 1.776	- 0,3
2002	595.555	100,0	591.890	99,4	3.665	0,6	591.890	- 2.604	- 0,4
2003	590.593	100,0	586.750	99,3	3.843	0,7	586.750	- 5.140	- 0,9
2004	590.128	100,0	586.318	99,4	3.810	0,6	586.318	- 432	- 0,1
2005	588.153	100,0	584.295	99,3	3.858	0,7	584.295	- 2.023	- 0,3
2006	585.913	100,0	582.016	99,3	3.897	0,7	582.016	- 2.279	- 0,4
2007	584.637	100,0	580.597	99,3	4.040	0,7	580.597	- 1.419	- 0,2
2008	581.555	100,0	577.290	99,3	4.265	0,7	577.290	- 3.307	- 0,6
2009	576.932	100,0	572.624	99,3	4.308	0,7	572.624	- 4.666	- 0,8
Veränderungen in den Zeiträumen							1987 - 1999	- 24.702	- 4,0
							2000 - 2009	- 26.384	- 4,4

1) Stichtag jeweils 31.12. des Jahres

2) Im November 2000 wurde eine Zweitwohnsitzsteuer eingeführt

Quelle: Einwohnerdatei

Tabelle 32: Lebendgeborene und Gestorbene sowie Geburten- bzw. Sterbefallüberschuss (1987 – 2009)

Jahr	Lebendgeborene	Gestorbene	Geburten (+) bzw. Sterbefallüberschuss	
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	%
1987	5.708	8.066	-2.538	-0,4
1990	6.457	8.546	-2.089	- 0,3
1991	6.368	8.238	-1.870	- 0,3
1993	6.012	8.229	-2.217	- 0,4
1994	5.934	7.918	-1.984	- 0,3
1995	5.650	8.100	-2.450	- 0,4
1996	5.605	8.189	-2.584	- 0,4
1997	5.555	7.892	-2.337	- 0,4
1998	5.237	7.761	-2.524	- 0,4
1999	5.170	7.683	-2.513	- 0,4
2000	5.068	7.702	-2.634	- 0,4
2001	4.809	7.726	-2.917	- 0,5
2002	4.725	7.546	-2.821	- 0,5
2003	4.748	7.678	-2.930	- 0,5
2004	4.874	7.359	-2.485	- 0,4
2005	4.720	7.299	-2.579	- 0,4
2006	4.758	7.367	-2.609	- 0,4
2007	4.838	7.303	-2.465	- 0,4
2008	4.787	7.386	-2.599	- 0,5
2009	4.611	7.329	-2.718	- 0,5

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

2) 2008 und 2009 vorläufige Zahlen

3) in Prozent der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz (s. Tabelle 1)

Quelle: Sterbefall- und Geburtendatei

Tabelle 33: Wanderungsbewegungen nach Art der Wanderung, Wanderungsgewinne/ -Verluste (1987- 2009)

Jahr	Wanderungsbewegungen ¹						Wanderungsgewinne (+) -verluste (-)	Umzüge in Essen
	Zuzüge in die Stadt Essen			Fortzüge aus der Stadt Essen				
	insgesamt	davon		insgesamt	davon			
	Ummeldungen Neben- in Hauptwohnsitz	Neuanmeldungen Hauptwohnsitz		Ummeldungen Neben- in Hauptwohnsitz	Neuanmeldungen Hauptwohnsitz			
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 ²	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 ³	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 ³	22.908	434	22.474	25.095	536	24.559	- 2.187	47.809

1) von Personen, die vor oder nach der Wanderung zur Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung zählen
 2) im November 2000 wurde eine Zweitwohnsteuer eingeführt
 3) in den Jahren 2003 und 2009 wurden umfangreiche Registerbereinigungen (Abmeldungen von Amts wegen) durchgeführt

Quellen: 1987 und 1988 nach Angaben aus Wanderungsstatistik, ab 1989 Wanderungssalden

Tabelle 34: Wanderungsbewegungen (wie Tabelle 33) - in Prozent-

Jahr	Wanderungsbewegungen ¹						Wanderungs- gewinne (+) -verluste (-)	Umzüge in Essen ⁴
	Zuzüge in die Stadt Essen			Fortzüge aus der Stadt Essen				
	insgesamt	davon		insgesamt	davon			
	Ummeldungen Neben- in Hauptwohnsitz	Neuanmeldungen Hauptwohnsitz		Ummeldungen Neben- in Hauptwohnsitz	Neuanmeldungen Hauptwohnsitz			
1987	100	-	-	100	-	-	0,1	8,5
1988	100	-	-	100	-	-	0,3	7,2
1989	100	4,6	95,4	100	9,4	90,6	0,9	7,0
1990	100	5,5	94,5	100	9,6	90,4	0,8	6,4
1991	100	5,7	94,3	100	8,7	91,3	0,2	5,8
1992	100	5,3	94,7	100	7,7	92,3	0,1	6,0
1993	100	6,3	93,7	100	7,1	92,9	- 0,5	6,5
1994	100	6,6	93,4	100	7,3	92,7	- 0,5	7,0
1995	100	5,6	94,4	100	7,0	93,0	- 0,4	7,4
1996	100	5,4	94,6	100	6,4	93,6	- 0,2	7,9
1997	100	5,3	94,7	100	6,7	93,3	- 0,2	7,9
1998	100	5,5	94,5	100	6,6	93,4	- 0,7	8,7
1999	100	4,8	95,2	100	5,9	94,1	- 0,4	8,9
2000 ²	100	10,4	89,6	100	5,7	94,3	- 0,2	8,6
2001	100	8,7	91,3	100	3,8	96,2	0,1	8,8
2002	100	3,2	96,8	100	3,5	96,5	0,0	8,9
2003 ³	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	8,8
2005	100	2,4	97,6	100	2,8	97,2	0,0	8,3
2006	100	2,1	97,9	100	2,6	97,4	0,0	8,4
2007	100	2,4	97,6	100	3,1	96,9	0,0	8,3
2008	100	1,9	98,1	100	2,7	97,3	- 0,2	8,2
2009 ³	100	1,9	98,1	100	2,1	97,9	- 0,4	8,3

- 1) von Personen, die vor oder nach der Wanderung zur Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung zählen
- 2) im November 2000 wurde eine Zweitwohnsteuer eingeführt
- 3) in den Jahren 2003 und 2009 wurden umfangreiche Registerbereinigungen (Abmeldungen von Amts wegen) durchgeführt
- 4) in Prozent der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz (s. Tabelle 1)

Quellen: 1987 und 1988 nach Angaben aus Wanderungsstatistik, ab 1989 Wanderungssalden

Tabelle 35: Bevölkerungsgewinne/-Verluste, Wanderungsgewinne/ -Verluste sowie Umzüge in den Stadtteilen (2000 – 2009)

Stadtteile Stadtbezirke Stadt Essen	Bevölkerung mit Hauptwohnsitz											
	2000	2009	Bevölkerungs- gewinne (+) -verluste (-)		darunter gewanderte Personen 01.01.2000–31.12.2009							
					Zuzüge	Fortzüge	Gewinne		innerstädtische Umzüge			
	Zuzüge	Fortzüge	Gewinne						Zuzüge	Fortzüge	Gewinne	
Anzahl	Anzahl	Anzahl	%	Anzahl	Anzahl	Anzahl	%	Anzahl	Anzahl	Anzahl	%	
101 Stadtkern	3.401	3.204	-197	-5,8	3.635	3.488	147	4,3	2.997	3.710	-713	-21,0
102 Ostviertel	7.096	6.661	-435	-6,1	5.396	4.549	847	11,9	6.505	7.297	-792	-11,2
103 Nordviertel	7.498	7.512	14	0,2	5.519	4.525	994	13,3	5.729	6.846	-1.117	-14,9
104 Westviertel	1.522	1.930	408	26,8	1.640	1.635	5	0,3	2.713	1.851	862	56,6
105 Südviertel	11.060	10.871	-189	-1,7	6.961	6.301	660	6,0	8.139	8.910	-771	-7,0
106 Südostviertel	11.738	11.185	-553	-4,7	6.807	6.414	393	3,3	9.226	10.512	-1.286	-11,0
111 Huttrop	14.946	14.672	-274	-1,8	4.178	4.404	-226	-1,5	9.295	8.533	762	5,1
136 Frillendorf	6.152	5.814	-338	-5,5	2.027	2.036	-9	-0,1	3.759	4.057	-298	-4,8
Stadtbezirk I	63.413	61.849	-1.564	-2,5	36.163	33.352	2.811	4,4	34.409	37.762	-3.353	-5,3
210 Rüttenscheid	28.520	28.010	-510	-1,8	13.489	13.144	345	1,2	16.094	15.929	165	0,6
212 Rellinghausen	3.872	3.631	-241	-6,2	1.219	967	252	6,5	2.017	2.101	-84	-2,2
213 Bergerhausen	11.199	11.719	-280	-2,3	2.954	3.324	-370	-3,1	6.768	5.939	829	6,9
214 Stadtwald	10.551	10.113	-438	-4,2	2.832	3.236	-404	-3,8	4.987	4.329	658	6,2
Stadtbezirk II	54.942	53.473	-1.469	-2,7	20.494	20.671	-177	-0,3	25.025	23.457	1.568	2,9
307 Altendorf	21.632	20.130	-1.502	-6,9	10.448	9.839	609	2,8	13.261	15.492	-2.331	-10,3
308 Frohnhausen	32.578	31.257	-1.321	-4,1	13.690	13.870	-180	-0,6	17.954	18.131	-177	-0,5
309 Holsterhausen	26.002	24.839	-1.163	-4,5	13.760	13.386	374	1,4	16.082	17.209	-1.127	-4,3
315 Fulerum	3.396	3.346	-50	-1,5	749	957	-208	-6,1	1.490	1.180	310	9,1
328 Haarzopf	6.879	6.598	-281	-4,1	2.219	1.902	317	4,6	2.860	2.902	-42	-0,6
341 Margarethenh.	7.724	7.430	-294	-3,8	1.695	1.974	279	-3,6	2.985	2.326	659	8,5
Stadtbezirk III	98.211	93.600	-4.611	-4,7	42.561	41.928	633	0,6	36.727	39.335	-2.608	-2,7

Tabellenanhang

Stadtteile Stadtbezirke Stadt Essen	Bevölkerung mit Hauptwohnsitz											
	2000	2009	Bevölkerungs- gewinne (+) -verluste (-)		darunter gewanderte Personen 01.01.2000-31.12.2009							
					Zuzüge	Fortzüge	Gewinne		innerstädtische Umzüge			
	Zuzüge	Fortzüge	Gewinne						Zuzüge	Fortzüge	Gewinne	
Anzahl	Anzahl	Anzahl	%	Anzahl	Anzahl	Anzahl	%	Anzahl	Anzahl	Anzahl	%	
416 Schönebeck	10.389	10.114	-275	-2,6	2.118	2.574	-456	-4,4	5.179	4.419	760	7,3
417 Bedingrade	12.999	12.358	-641	-4,9	2.332	3.086	-754	-5,8	6.288	5.437	851	6,5
418 Frintrop	9.277	8.533	-744	-8,0	2.300	2.889	-589	-6,3	4.780	4.410	370	4,0
419 Dellwig	10.284	9.162	-1.122	-10,9	2.312	2.915	-603	-5,9	5.361	5.319	42	0,4
420 Gerschede	8.332	7.864	-468	-5,6	1.792	2.278	-486	-5,8	4.836	4.733	103	1,2
421 Borbeck-Mitte	14.377	13.397	-980	-6,8	4.160	4.722	-562	-3,9	8.906	8.544	362	2,5
422 Bochold	19.740	17.968	-1.772	-9,0	4.975	5.737	-762	-3,9	11.464	12.026	-562	-2,8
423 Bergeborbeck	4.459	4.280	-179	-4,0	1.671	1.722	-51	-1,1	3.142	3.379	-237	-5,3
Stadtbezirk IV	89.857	83.676	-6.181	-6,9	21.660	25.923	-4.263	-4,7	22.502	20.813	1.689	1,9
524 Altenessen-Nord	17.266	16.810	-456	-2,6	4.462	4.953	-491	-2,8	9.533	9.003	530	3,1
525 Altenessen-Süd	25.794	25.695	-99	-0,4	10.389	10.263	126	0,5	16.912	17.462	-550	-2,1
540 Karnap	8.191	7.962	-229	-2,8	2.408	2.874	-466	-5,7	3.413	2.911	502	6,1
550 Vogelheim	6.921	6.052	-869	-12,6	1.462	1.696	-234	-3,4	3.466	3.628	-162	-2,3
Stadtbezirk V	58.172	56.519	-1.653	-2,8	18.721	19.786	-1.065	-1,8	22.054	21.734	320	0,6
637 Schonnebeck	12.386	11.144	-1.242	-10,0	3.337	3.240	97	0,8	6.803	7.686	-883	-7,1
638 Stoppenberg	16.098	16.988	890	5,5	4.315	4.502	-187	-1,2	10.387	9.053	1.334	8,3
639 Katernberg	23.513	23.018	-495	-2,1	6.636	6.908	-272	-1,2	10.584	10.554	30	0,1
Stadtbezirk VI	51.997	51.150	-847	-1,6	14.288	14.650	-362	-0,7	19.403	18.922	481	0,9
734 Steele	17.807	16.738	-1.069	-6,0	4.949	5.302	-353	-2,0	11.478	10.380	1.098	6,2
735 Kray	20.757	19.616	-1.141	-5,5	7.837	7.917	-80	-0,4	11.652	12.419	-767	-3,7
745 Freisenbruch	17.803	16.586	-1.217	-6,8	3.619	4.091	-472	-2,7	8.479	8.220	259	1,5
746 Horst	11.557	10.136	-1.421	-12,3	2.674	2.662	12	0,1	4.583	5.991	-1.408	-12,2
747 Leithe	7.255	6.940	-315	-4,3	3.018	2.872	146	2,0	4.312	4.561	-249	-3,4
Stadtbezirk VII	75.179	70.016	-5.163	-6,9	22.097	22.844	-747	-1,0	23.416	24.483	-1.067	-1,4

Tabellenanhang

Stadtteile Stadtbezirke Stadt Essen	Bevölkerung mit Hauptwohnsitz											
	2000	2009	Bevölkerungs- gewinne (+) -verluste (-)		darunter gewanderte Personen 01.01.2000-31.12.2009							
					Zuzüge	Fortzüge	Gewinne		innerstädtische Umzüge			
	Zuzüge	Fortzüge	Gewinne						Zuzüge	Fortzüge	Gewinne	
Anzahl	Anzahl	Anzahl	%	Anzahl	Anzahl	Anzahl	%	Anzahl	Anzahl	Anzahl	%	
831 Heisingen	13.220	12.720	-500	-3,8	2.760	3.362	-602	-4,6	4.683	3.648	1.035	7,8
832 Kupferdreh	11.236	11.268	32	0,3	3.529	3.569	-40	-0,4	5.354	4.467	887	7,9
833 Byfang	2.122	2.110	-12	-0,6	450	483	-33	-1,6	910	873	37	1,7
843 Überraehr-Hinsel	8.857	8.068	-789	-8,9	1.624	1.799	-175	-2,0	3.780	3.691	89	1,0
844 Überraehr-Holth.	8.913	8.364	-549	-6,2	1.548	1.857	-309	-3,5	4.250	3.855	395	4,4
848 Burgaltendorf	10.095	9.636	-459	-4,5	2.207	2.730	-523	-5,2	3.515	3.368	147	1,5
Stadtbezirk VIII	54.443	52.166	-2.277	-4,2	12.118	13.800	-1.682	-3,1	15.575	12.985	2.590	4,8
926 Bredeneu	11.116	10.622	-494	-4,4	4.420	4.422	-2	-0,0	4.966	5.390	-424	-3,8
927 Schuir	1.608	1.521	-87	-5,4	632	639	-7	-0,4	601	624	-23	-1,4
929 Werden	10.327	9.780	-547	-5,3	3.794	3.832	-38	-0,4	4.421	4.449	-28	-0,3
930 Heidhausen	6.670	6.263	-407	-6,1	2.338	2.254	84	1,3	3.060	2.960	100	1,5
942 Fischlaken	4.764	4.389	-375	-7,9	1.443	1.357	86	1,8	1.932	2.253	-321	-6,7
949 Kettwig	18.309	17.600	-709	-3,9	5.445	5.898	-453	-2,5	4.112	3.036	1.076	5,9
Stadtbezirk IX	52.794	50.175	-2.619	-5,0	18.072	18.402	-330	-0,6	12.796	12.416	380	0,7
nicht zuzuordnen	-	-	-	-	5	36	-31	-	-	-	-	-
Stadt Essen	599.008	572.624	-26.384	-4,4	206.179	211.392	-5.213	-0,9	211.907	211.907		

Quellen: Einwohnerdateien

Tabelle 36: Bevölkerung mit Hauptwohnsitz nach Altersgruppen (1987 – 2009)

Jahr ¹	Bevölkerung mit Hauptwohnsitz									
	insgesamt		davon im Alter von Jahren							
			unter 18		18 – 44		45 – 64		65 und älter	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
1987	623.710	100	97.115	15,6	241.406	38,7	175.352	28,1	109.837	17,6
1988	623.193	100	96.761	15,5	241.090	38,7	174.867	28,1	110.475	17,7
1989	627.174	100	98.114	15,6	243.391	38,8	174.671	27,9	110.998	17,7
1990	630.350	100	100.236	15,9	246.244	39,1	172.230	27,3	111.640	17,7
1991	630.148	100	101.431	16,1	245.885	39,0	170.199	27,0	112.633	17,9
1992	629.946	100	102.580	16,3	245.105	38,9	168.403	26,7	113.858	18,1
1993	625.144	100	102.522	16,4	240.979	38,5	166.379	26,6	115.264	18,4
1994	620.595	100	102.451	16,5	236.726	38,1	165.068	26,6	116.350	18,7
1995	616.167	100	102.281	16,6	233.346	37,9	163.276	26,5	117.264	19,0
1996	612.690	100	102.434	16,7	230.799	37,7	162.497	26,5	116.960	19,1
1997	609.373	100	102.348	16,8	228.014	37,4	162.284	26,6	116.727	19,2
1998	603.335	100	100.975	16,7	223.676	37,1	162.344	26,9	116.340	19,3
1999	599.008	100	100.043	16,7	220.144	36,8	161.291	26,9	117.530	19,6
2000	596.270	100	99.118	16,6	218.160	36,6	159.962	26,8	119.030	20,0
2001	594.494	100	98.466	16,6	216.684	36,4	158.917	26,7	120.427	20,3
2002	591.890	100	97.679	16,5	214.195	36,2	157.968	26,7	122.048	20,6
2003	586.750	100	96.870	16,5	210.980	36,0	156.107	26,6	122.793	20,9
2004	586.318	100	96.179	16,4	210.036	35,8	155.233	26,5	124.870	21,3
2005	584.295	100	94.930	16,2	208.276	35,6	154.417	26,4	126.672	21,7
2006	582.016	100	93.309	16,0	206.675	35,5	153.992	26,5	128.040	22,0
2007	580.597	100	92.078	15,9	204.931	35,3	155.410	26,8	128.178	22,1
2008	577.290	100	90.409	15,7	202.060	35,0	156.748	27,2	128.073	22,2
2009	572.624	100	89.091	15,6	198.500	34,7	157.721	27,5	127.312	22,2

1) Stichtag jeweils 31.12. des Jahres

Quelle: Einwohnerdatei

Tabelle 37: Entwicklung der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz nach Altersgruppen (2010 – 2025)

Jahr ¹	Bevölkerung mit Hauptwohnsitz									
	insgesamt		davon im Alter von Jahren							
			unter 18		18 – 44		45 – 64		65 und älter	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
2010	572.624	100	89.091	15,6	198.500	34,7	157.721	27,5	127.312	22,2
2015	558.894	100	84.530	15,1	188.000	33,6	163.603	29,3	122.761	22,0
2020	544.278	100	81.875	15,0	184.582	33,9	157.450	28,9	120.371	22,1
2025	531.155	100	80.230	15,1	182.848	34,4	148.408	27,9	119.669	22,5

1) Stichtag jeweils 31.12. des Jahres

Quelle: Vorausberechnung der Bevölkerung aus dem Jahr 2010 des FB 12, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen

Tabelle 38: Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung nach Altersgruppen am 01.01.2010 und prognostizierte Bevölkerung

im Alter von Jahren	Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung		Veränderung gegenüber 2010		Veränderungen gegenüber 5 Jahren vorher	
	Anzahl	%	Anzahl		Anzahl	
			absolut	%	absolut	%
am 01.01.2010¹						
unter 18	89.091	15,6				
davon unter 3	13.930	2,4				
3 bis 5	13.955	2,4				
6 bis 17	61.206	10,7				
18 bis 64	356.221	62,2				
davon 18 bis 44	198.500	34,7				
45 bis 64	157.721	27,5				
65 und älter	127.312	22,2				
davon 65 bis 79	93.482	16,3				
80 und älter	33.830	5,9				
insgesamt	572.624	100,0				
am 01.01.2015						
unter 18	84.530	15,1	- 4.561	- 5,1	- 4.561	- 5,1
davon unter 3	13.603	2,4	- 327	- 2,3	- 327	- 2,3
3 bis 5	13.316	2,4	- 639	- 4,6	- 639	- 4,6
6 bis 17	57.611	10,3	- 3.595	- 5,9	- 3.595	- 5,9
18 bis 64	351.603	62,9	- 4.618	- 1,3	- 4.618	- 1,3
davon 18 bis 44	188.000	33,6	- 10.500	- 5,3	- 10.500	- 5,3
45 bis 64	163.603	29,3	+ 5.882	+ 3,7	+ 5.882	+ 3,7
65 und älter	122.761	22,0	- 4.551	- 3,6	- 4.551	- 3,6
davon 65 bis 79	88.201	15,8	- 5.281	- 5,6	- 5.281	- 5,6
80 und älter	34.560	6,2	+ 730	+ 2,2	+ 730	+ 2,2
insgesamt	558.894	100,0	- 13.730	- 2,4	- 13.730	- 2,4

Tabellenanhang

im Alter von Jahren	Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung		Veränderung gegenüber 2010		Veränderungen gegenüber 5 Jahren vorher	
	Anzahl	%	Anzahl		Anzahl	
			absolut	%	absolut	%
am 01.01.2020						
unter 18	81.875	15,0	- 7.216	- 8,1	- 2.655	- 3,1
davon unter 3	13.602	2,5	- 328	- 2,4	- 1	- 0,0
3 bis 5	13.219	2,4	- 736	- 5,3	- 97	- 0,7
6 bis 17	55.054	10,1	- 6.152	- 10,1	- 2.557	- 4,4
18 bis 64	342.032	62,8	- 14.189	- 4,0	- 9.571	- 2,7
davon 18 bis 44	184.582	33,9	- 13.918	- 7,0	- 3.418	- 1,8
45 bis 64	157.450	28,9	- 271	- 0,2	- 6.153	- 3,8
65 und älter	120.371	22,1	- 6.941	- 5,5	- 2.390	- 1,9
davon 65 bis 79	82.806	15,2	- 10.676	- 11,4	- 5.395	- 6,1
80 und älter	37.565	6,9	+ 3.735	+ 11,0	+ 3.005	+ 8,7
insgesamt	544.278	100,0	- 28.346	- 5,0	- 14.616	- 2,6
am 01.01.2025						
unter 18	80.230	15,1	- 8.861	- 9,9	- 1.645	- 2,0
davon unter 3	13.416	2,5	- 514	- 3,7	- 186	- 1,4
3 bis 5	13.124	2,5	- 831	- 6,0	- 95	- 0,7
6 bis 17	53.690	10,1	- 7.516	- 12,3	- 1.364	- 2,5
18 bis 64	331.256	62,4	- 24.965	- 7,0	- 10.776	- 3,2
davon 18 bis 44	182.848	34,4	- 15.652	- 7,9	- 1.734	- 0,9
45 bis 64	148.408	27,9	- 9.313	- 5,9	- 9.042	- 5,7
65 und älter	119.669	22,5	- 7.643	- 6,0	- 702	- 0,6
davon 65 bis 79	83.280	15,7	- 10.202	- 10,9	+ 474	+ 0,6
80 und älter	36.389	6,9	+ 2.559	+ 7,6	- 1.176	- 3,1
insgesamt	531.155	100,0	- 41.469	- 7,2	- 13.123	- 2,4

1) Zur Berechnung der Prognose wurde der Ausgangsbestand vom 01.01.2010 wegen nachträglich gemeldeter Geburten und Sterbefälle bereinigt.
Die Prognose setzt auf einen Bestand von 572.662 Personen auf.

Tabelle 39: Bevölkerung mit Hauptwohnsitz nach Staatsangehörigkeit (1987 – 2009)

Jahr ¹	Bevölkerung mit Hauptwohnsitz				
	insgesamt	mit ausschließlich deutscher Staatsangehörigkeit	davon ...		
			mit doppelter ² oder ausschließlich nichtdeutscher Staatsangehörigkeit		
			insgesamt	davon	
mit doppelter Staatsangehörigkeit	mit ausschließlich nichtdeutscher Staatsangehörigkeit				
1987	623.710	578.844	44.866	4.898	39.698
1990	630.350	568.753	61.597	13.976	47.621
1991	630.148	564.633	65.515	14.668	50.847
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

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

2) mit deutscher und nichtdeutscher Staatsbürgerschaft

Quelle: Einwohnerdatei

Tabelle 40: Bevölkerung mit Hauptwohnsitz (wie Tabelle 39) –in Prozent-

Jahr ¹	Bevölkerung mit Hauptwohnsitz				
	insgesamt	davon ...			
		mit ausschließlich deutscher Staatsangehörigkeit	mit doppelter ² oder ausschließlich nichtdeutscher Staatsangehörigkeit		
			insgesamt	davon	
			mit doppelter Staatsangehörigkeit	mit ausschließlich nichtdeutscher Staatsangehörigkeit	
1987	100	92,8	7,2	0,8	6,4
1990	100	90,2	9,8	2,2	7,6
1991	100	89,6	10,4	2,3	8,1
1993	100	88,6	11,4	2,6	8,8
1994	100	88,2	11,8	2,9	8,9
1995	100	87,9	12,1	3,1	9,0
1996	100	87,4	12,6	3,3	9,3
1997	100	86,9	13,1	3,5	9,6
1998	100	86,7	13,3	3,8	9,5
1999	100	86,5	13,5	4,1	9,6
2000	100	86,2	13,8	4,5	9,3
2001	100	85,7	14,3	4,9	9,4
2002	100	85,3	14,7	5,2	9,5
2003	100	84,8	15,2	5,6	9,7
2004	100	84,2	15,8	6,0	9,8
2005	100	83,7	16,3	6,3	10,0
2006	100	83,2	16,8	6,7	10,1
2007	100	82,7	17,3	7,1	10,2
2008	100	82,4	17,6	7,3	10,3
2009	100	82,2	17,8	7,7	10,1

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

2) mit deutscher und nichtdeutscher Staatsbürgerschaft

Quelle: Einwohnerdatei

Tabelle 41: Bevölkerung mit Hauptwohnsitz, mit doppelter oder ausschließlich nichtdeutscher Staatsangehörigkeit, Personen mit Leistungen gemäß SGB II, SGB XII sowie gemäß Asylbewerberleistungsgesetz außerhalb von Einrichtungen zur Existenzsicherung außerhalb von Einrichtungen und Einkommen in den Stadtteilen (2009)

Stadtteile Stadtbezirke Gesamtes Stadtgebiet	Bevölkerung mit Hauptwohnsitz					Einkommen: Summe positiver Einkünfte je Steuerpflichtiger ^{6, 7} Index: Gesamtstadt		
	Insgesamt	darunter Personen					Euro	Index
		mit doppelter ¹ oder ausschließ- lich nichtdeutscher Staatsange- hörigkeit		außerhalb von Einrichtungen mit Bezug von Leistungen zur Existenzsicherung ^{2, 3, 4, 5, 6}				
	Anzahl	Anzahl	%	Anzahl	%			
101 Stadtkern	3.204	1.647	51,4	1.166	36,4	20.323	64	
102 Ostviertel	6.661	2.428	36,5	2.170	32,6	20.284	64	
103 Nordviertel	7.512	2.970	39,5	2.446	32,6	19.675	62	
104 Westviertel	1.930	642	33,3	487	25,2	21.632	68	
105 Südviertel	10.871	2.340	21,5	1.812	16,7	29.158	92	
106 Südostviertel	11.185	3.437	30,7	3.214	28,7	25.071	79	
111 Huttrop	14.672	2.666	18,2	2.518	17,2	30.360	96	
136 Frillendorf	5.814	878	15,1	909	15,6	27.453	87	
Stadtbezirk I	61.849	17.008	27,5	14.722	23,8	25.892	82	
210 Rüttenscheid	28.010	3.378	12,1	2.134	7,6	32.147	102	
212 Rellinghausen	3.631	334	9,2	180	5,0	39.227	124	
213 Bergerhausen	11.719	913	7,8	720	6,1	35.023	111	
214 Stadtwald	10.113	528	5,2	326	3,2	47.524	150	
Stadtbezirk II	53.473	5.153	9,6	3.360	6,3	36.168	114	
307 Altendorf	20.130	6.524	32,4	6.284	31,2	21.600	68	
308 Frohnhausen	31.527	5.852	18,7	6.112	19,6	23.541	74	
309 Holsterhausen	24.839	4.686	18,9	4.054	16,3	25.888	82	
315 Fulerum	3.346	180	5,4	154	4,6	31.893	101	
328 Haarzopf	6.598	278	4,2	141	2,1	41.869	132	
341 Margarethenhöhe	7.430	731	9,8	672	9,0	27.962	88	
Stadtbezirk III	93.600	18.251	19,5	17.417	18,6	25.914	82	

Tabellenanhang

Stadtteile Stadtbezirke Gesamtes Stadtgebiet	Bevölkerung mit Hauptwohnsitz					Einkommen: Summe positiver Einkünfte je Steuerpflichtiger ^{6, 7} Index: Gesamtstadt		
	Insgesamt	darunter Personen			außerhalb von Einrichtungen mit Bezug von Leistungen zur Existenzsicherung ^{2, 3, 4, 5, 6}		Euro	Index
		mit doppelter ¹ oder ausschließ- lich nichtdeutscher Staatsange- hörigkeit						
	Anzahl	Anzahl	%	Anzahl	%			
416 Schönebeck	10.114	683	6,8	660	6,5	34.404	109	
417 Bedingrade	12.538	935	7,6	1.134	9,2	28.576	90	
418 Frintrop	8.533	630	7,4	1.029	12,1	27.777	88	
419 Dellwig	9.162	1.119	12,2	1.356	14,8	25.835	82	
420 Gerschede	7.864	1.087	13,8	885	11,3	28.300	89	
421 Borbeck-Mitte	13.397	1.807	13,5	1.832	13,7	27.621	87	
422 Bochold	17.968	4.211	23,4	4.071	22,7	24.739	78	
423 Bergeborbeck	4.280	953	22,3	1.214	28,4	22.093	70	
Stadtbezirk IV	83.676	11.425	13,7	12.181	14,6	27.772	88	
524 Altenessen-Nord	16.810	4.517	26,9	3.454	20,5	25.949	82	
525 Altenessen-Süd	25.695	7.721	30,0	7.189	28,0	23.855	75	
540 Karnap	7.962	1.669	21,0	1.662	20,9	24.578	78	
550 Vogelheim	6.052	1.723	28,5	1.425	23,5	23.210	73	
Stadtbezirk V	56.519	15.630	27,7	13.739	24,3	24.491	77	
637 Schonnebeck	11.144	2.052	18,4	1.843	16,5	28.137	89	
638 Stoppenberg	16.988	4.058	23,9	3.376	19,9	27.673	87	
639 Katernberg	23.018	6.577	28,6	5.615	24,4	24.636	78	
Stadtbezirk VI	51.150	12.687	24,8	10.834	21,2	26.522	84	
734 Steele	16.738	2.798	16,7	2.728	16,3	29.268	93	
735 Kray	19.616	3.967	20,2	4.005	20,4	25.107	79	
745 Freisenbruch	16.586	3.465	20,9	3.559	21,5	25.648	81	
746 Horst	10.136	2.303	22,7	2.008	19,8	31.920	101	
747 Leithe	6.940	955	13,8	1.120	16,1	27.347	86	
Stadtbezirk VII	70.016	13.488	19,3	13.420	19,2	27.561	87	

Tabellenanhang

Stadtteile Stadtbezirke Gesamtes Stadtgebiet	Bevölkerung mit Hauptwohnsitz					Einkommen: Summe positiver Einkünfte je Steuerpflichtiger ^{6, 7} Index: Gesamtstadt	
	Insgesamt	darunter Personen					
		mit doppelter ¹ oder ausschließ- lich nichtdeutscher Staatsange- hörigkeit		außerhalb von Einrichtungen mit Bezug von Leistungen zur Existenzsicherung ^{2, 3, 4, 5, 6}			
	Anzahl	Anzahl	%	Anzahl	%	Euro	Index
831 Heisingen	12.720	641	5,0	308	2,4	48.293	153
832 Kupferdreh	11.268	1.124	10,0	762	6,8	35.440	112
833 Byfang	2.110	67	3,2	57	2,7	40.526	128
843 Überraehr-Hinsel	8.068	615	7,6	749	9,3	30.341	96
844 Überraehr-Holthausen	8.364	1.471	17,6	1.094	13,1	31.693	100
848 Burgaltendorf	9.636	419	4,3	333	3,5	48.150	152
Stadtbezirk VIII	52.166	4.337	8,3	3.303	6,3	39.939	126
926 Bredeney	10.622	873	8,2	304	2,9	86.790	274
927 Schuir	1.521	107	7,0	39	2,6	67.783	214
929 Werden	9.780	868	8,9	438	4,5	43.379	137
930 Heidhausen	6.263	375	6,0	204	3,3	48.616	154
942 Fischlaken	4.389	226	5,1	139	3,2	47.139	149
949 Kettwig	17.600	1.295	7,4	814	4,6	44.746	141
Stadtbezirk IX	50.175	3.744	7,5	1.938	3,9	55.404	175
Stadt Essen	572.624	101.723	17,8	91.328	15,9	31.633	100

- 1) mit deutscher und nichtdeutscher Staatsangehörigkeit
- 2) Grundsicherung für Arbeitsuchende/ Sozialgeld; revidierte Daten
- 3) Kapitel 3: laufende Hilfe zum Lebensunterhalt außerhalb von Einrichtungen
- 4) Kapitel 4: Grundsicherung im Alter/ bei Erwerbsminderung außerhalb von Einrichtungen
- 5) Asylbewerberleistungsgesetz
- 6) einschließlich räumlich nicht zuzuordnender Personen
- 7) alle unbeschränkt Lohn- und Einkommensteuerpflichtigen

Quelle: Einwohnerdatei, Auswertungen der Daten der Bundesagentur für Arbeit; Nürnberg, und der Leistungsempfängerdatei; IT.NRW, Lohn- und Einkommensteuerstatistik 2004

Tabelle 42: Privathaushalte nach Haushaltstyp (2003 bis 2009)

Jahr	Privathaushalte ¹							
	insgesamt	Einpersonenhaushalte					Mehrpersonenhaushalte	
		Insgesamt	davon im Alter von ... Jahren					
			unter 25	25 – 44	45 bis 64	65 und älter		
2003	295.596	132.245	10.718	45.983	32.587	42.957	104.385	58.966
2004	296.786	130.289	10.916	44.323	32.398	42.652	104.583	59.914
2005	293.909	131.398	11.002	44.669	32.890	42.837	104.261	58.250
2006	293.780	132.272	11.025	44.728	33.519	43.000	104.069	57.439
2007	295.331	135.553	10.813	46.073	35.092	42.575	103.058	56.720
2008	295.137	136.853	11.008	45.887	36.368	43.590	102.573	55.711
2009	293.370	136.326	10.982	45.260	37.085	42.999	102.149	54.895

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

Quelle: FB 12: Haushaltsgenerierung auf Basis der Einwohnerdatei

Tabelle 43: Privathaushalte (wie Tabelle 42) –in Prozent-

Jahr	Privathaushalte ¹							
	insgesamt	Einpersonenhaushalte					Mehrpersonenhaushalte	
		Insgesamt	davon im Alter von ... Jahren					
			unter 25	25 – 44	45 bis 64	65 und älter		
Prozent								
2003	100	44,7	3,6	15,6	11,0	14,5	35,3	19,9
2004	100	44,3	3,7	15,1	11,0	14,5	35,6	20,1
2005	100	44,7	3,7	15,2	11,2	14,6	35,5	19,8
2006	100	45,0	3,8	15,2	11,4	14,6	35,4	19,6
2007	100	45,9	3,7	15,6	11,9	14,4	34,9	19,2
2008	100	46,4	3,7	15,5	12,3	14,8	34,8	18,9
2009	100	46,5	3,7	15,4	12,6	14,7	34,8	18,7

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

Quelle: FB 12: Haushaltsgenerierung auf Basis der Einwohnerdatei

Tabelle 44: Entwicklung der Privathaushalte nach der Haushaltsgröße –konstante Variante- (2008 bis 2030)

Jahr	Privathaushalte							
	insgesamt		davon mit ... Personen					
			1		2		3 und mehr	
	Anzahl	% ¹	Anzahl	% ¹	Anzahl	% ¹	Anzahl	% ¹
2008	304.351	--	135.386	--	105.180	--	63.784	--
2010	304.000	-0,1	132.800	-1,9	106.600	1,3	64.500	1,1
2015	302.500	-0,6	133.400	-1,5	107.200	1,9	62.000	-2,9
2020	300.700	-1,2	132.600	-2,1	107.800	2,4	60.400	-5,6
2025	297.400	-2,3	130.600	-3,7	107.500	2,2	59.400	-7,4
2030	293.400	-3,7	129.200	-4,8	105.700	0,5	58.300	-9,4

1) Veränderung gegenüber 2008

Quelle: ITR.NRW, Geschäftsbereich Statistik (Hrsg.): Ulrich Cicholas, Dr. Kerstin Ströker:

Auswirkungen des demografischen Wandels, Modellrechnungen zur Entwicklung der Privathaushalte und Erwerbspersonen,
in: Statistischen Analysen und Studien NRW, Band 64, Düsseldorf, 2009, Seite 7 und 24

Tabelle 45: Privathaushalte nach Haushaltstyp in den Stadtteilen (2009)

Stadtteile Stadtbezirke Gesamtes Stadtgebiet	Privathaushalte ¹														
	insgesamt	Einpersonenhaushalte nach Alter										Mehrpersonenhaushalte			
		insgesamt		unter 25		25 bis 44		45 bis 64		65 und älter		ohne Kinder		mit Kindern	
	Anzahl	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
101 Stadtkern	1.941	1.267	65,3	195	10,0	538	27,7	305	15,7	229	11,8	407	21,0	267	13,8
102 Ostviertel	3.570	2.068	57,9	240	6,7	872	24,4	561	15,7	395	11,1	879	24,6	623	17,5
103 Nordviertel	4.094	2.359	57,6	343	8,4	873	21,3	568	13,9	575	14,0	1.028	25,1	707	17,3
104 Westviertel	902	582	64,5	56	6,2	232	25,7	153	17,0	141	15,6	218	24,2	102	11,3
105 Südviertel	6.974	4.493	64,4	464	6,7	1.963	28,1	1.102	15,8	964	13,8	1.701	24,4	780	11,2
106 Südostviertel	6.681	4.094	61,3	479	7,2	1.653	24,7	1.106	16,6	856	12,8	1.562	23,4	1.025	15,3
111 Huttrop	7.873	3.929	50,1	277	3,5	1.158	14,8	1.044	13,3	1.450	18,5	2.607	33,2	1.307	16,7
136 Frillendorf	2.802	1.224	43,7	81	2,9	409	14,6	364	13,0	370	13,2	1.047	37,4	531	19,0
Stadtbezirk I	34.807	20.016	57,5	2.135	6,1	7.698	22,1	5.203	14,9	4.980	14,3	9.449	27,1	5.342	15,3
210 Rüttenscheid	16.866	9.907	58,7	727	4,3	4.323	25,6	2.387	14,2	2.470	14,6	4.753	28,2	2.206	13,1
212 Rellinghausen	1.620	669	41,3	25	1,5	195	12,0	210	13,0	239	14,8	645	39,8	306	18,9
213 Bergerhausen	6.363	3.108	48,8	146	2,3	960	15,1	845	13,3	1.157	18,2	2.220	34,9	1.035	16,3
214 Stadtwald	5.088	2.167	42,6	74	1,5	651	12,8	645	12,7	797	15,7	2.010	39,5	911	17,9
Stadtbezirk II	29.937	15.851	52,9	972	3,2	6.129	20,5	4.087	13,7	4.663	15,6	9.628	32,2	4.458	14,9
307 Altendorf	10.902	5.948	54,6	742	6,8	2.148	19,7	1.589	14,6	1.469	13,5	2.904	26,6	2.050	18,8
308 Frohnhausen	17.769	9.825	55,3	997	5,6	3.762	21,2	2.578	14,5	2.488	14,0	5.126	28,8	2.818	15,9
309 Holsterhausen	15.347	9.387	61,2	950	6,2	3.948	25,7	2.266	14,8	2.223	14,5	4.001	26,1	1.959	12,8
315 Fulerum	1.645	592	36,0	18	1,1	155	9,4	161	9,8	258	15,7	741	45,0	312	19,0
328 Haarzopf	3.179	1.185	37,3	41	1,3	285	9,0	346	10,9	513	16,1	1.413	44,4	581	18,3
341 Margarethenhöhe	3.727	1.669	44,8	75	2,0	455	12,2	422	11,3	717	19,2	1.338	35,9	720	19,3
Stadtbezirk III	52.569	28.606	54,4	2.823	5,4	10.753	20,5	7.362	14,0	7.668	14,6	15.523	29,5	8.440	16,1

Tabellenanhang

Stadtteile Stadtbezirke Gesamtes Stadtgebiet	Privathaushalte ¹														
	insgesamt	Einpersonenhaushalte nach Alter										Mehrpersonenhaushalte			
		insgesamt		unter 25		25 bis 44		45 bis 64		65 und älter		ohne Kinder		mit Kindern	
	Anzahl	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
416 Schönebeck	4.861	1.808	37,2	100	2,1	542	11,1	507	10,4	659	13,6	2.100	43,2	953	19,6
417 Bedingrade	6.188	2.488	40,2	130	2,1	702	11,3	713	11,5	943	15,2	2.527	40,8	1.173	19,0
418 Frintrop	4.376	1.913	43,7	132	3,0	595	13,6	535	12,2	651	14,9	1.672	38,2	791	18,1
419 Dellwig	4.518	1.863	41,2	135	3,0	569	12,6	504	11,2	655	14,5	1.731	38,3	924	20,5
420 Gerschede	3.802	1.405	37,0	105	2,8	404	10,6	395	10,4	501	13,2	1.598	42,0	799	21,0
421 Borbeck-Mitte	6.969	3.277	47,0	230	3,3	967	13,9	929	13,3	1.151	16,5	2.488	35,7	1.204	17,3
422 Bochold	8.809	3.749	42,6	340	3,9	1.052	11,9	1.083	12,3	1.274	14,5	3.230	36,7	1.830	20,8
423 Bergeborbeck	2.099	920	43,8	105	5,0	293	14,0	241	11,5	281	13,4	685	32,6	494	23,5
Stadtbezirk IV	41.622	17.423	41,9	1.277	3,1	5.124	12,3	4.907	11,8	6.115	14,7	16.031	38,5	8.168	19,6
524 Altenessen-Nord	7.650	2.896	37,9	231	3,0	836	10,9	790	10,3	1.039	13,6	2.918	38,1	1.836	24,0
525 Altenessen-Süd	12.967	6.159	47,5	642	5,0	1.962	15,1	1.810	14,0	1.745	13,5	4.079	31,5	2.729	21,0
540 Karnap	3.770	1.520	40,3	109	2,9	426	11,3	443	11,8	542	14,4	1.352	35,9	898	23,8
550 Vogelheim	2.771	1.149	41,5	112	4,0	313	11,3	359	13,0	365	13,2	949	34,2	673	24,3
Stadtbezirk V	27.158	11.724	43,2	1.094	4,0	3.537	13,0	3.402	12,5	3.691	13,6	9.298	34,2	6.136	22,6
637 Schonnebeck	5.219	2.010	38,5	147	2,8	580	11,1	587	11,2	696	13,3	2.027	38,8	1.182	22,6
638 Stoppenberg	7.774	2.929	37,7	221	2,8	864	11,1	832	10,7	1.012	13,0	2.883	37,1	1.962	25,2
639 Katernberg	10.296	3.876	37,6	273	2,7	1.083	10,5	1.128	11,0	1.392	13,5	3.768	36,6	2.652	25,8
Stadtbezirk VI	23.289	8.815	37,9	641	2,8	2.527	10,9	2.547	10,9	3.100	13,3	8.678	37,3	5.796	24,9
734 Steele	8.465	3.998	47,2	271	3,2	1.181	14,0	1.185	14,0	1.361	16,1	2.936	34,7	1.531	18,1
735 Kray	9.663	4.483	46,4	399	4,1	1.384	14,3	1.283	13,3	1.417	14,7	3.201	33,1	1.979	20,5
745 Freisenbruch	7.904	2.996	37,9	204	2,6	735	9,3	748	9,5	1.309	16,6	3.160	40,0	1.748	22,1
746 Horst	4.635	1.551	33,5	77	1,7	469	10,1	425	9,2	580	12,5	2.070	44,7	1.01	21,9
747 Leithe	3.173	1.176	37,1	84	2,6	263	8,3	297	9,4	532	16,8	1.303	41,1	694	21,9
Stadtbezirk VII	33.840	14.204	42,0	1.035	3,1	4.032	11,9	3.938	11,6	5.199	15,4	12.670	37,4	6.966	20,6

Tabellenanhang

Stadtteile Stadtbezirke Gesamtes Stadtgebiet	Privathaushalte ¹														
	insgesamt	Einpersonenhaushalte nach Alter										Mehrpersonenhaushalte			
		insgesamt		unter 25		25 bis 44		45 bis 64		65 und älter		ohne Kinder		mit Kindern	
	Anzahl	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
831 Heisingen	6.214	2.377	38,3	91	1,5	594	9,6	686	11,0	1.006	16,2	2.665	42,9	1.172	18,9
832 Kupferdreh	5.326	2.098	39,4	144	2,7	661	12,4	619	11,6	674	12,7	2.061	38,7	1.167	21,9
833 Byfang	991	325	32,8	12	1,2	84	8,5	96	9,7	133	13,4	486	49,0	180	18,2
843 Überraehr-Hinsel	3.985	1.513	38,0	72	1,8	359	9,0	401	10,1	681	17,1	1.748	43,9	724	18,2
844 Überraehr-Holth.	3.838	1.282	33,4	83	2,2	311	8,1	358	9,3	530	13,8	1.786	46,5	770	20,1
848 Burgaltendorf	4.578	1.557	34,0	71	1,6	489	10,7	433	9,5	564	12,3	2.102	45,9	919	20,1
Stadtbezirk VIII	24.932	9.152	36,7	473	1,9	2.498	10,0	2.593	10,4	3.588	14,4	10.848	43,5	4.932	19,8
926 Bredeney	5.606	2.506	44,7	73	1,3	770	13,7	727	13,0	936	16,7	2.142	38,2	958	17,1
927 Schuir	663	217	32,7	5	0,8	49	7,4	74	11,2	89	13,4	305	46,0	141	21,3
929 Werden	5.209	2.483	47,7	216	4,1	737	14,1	698	13,4	832	16,0	1.879	36,1	847	16,3
930 Heidhausen	2.811	967	34,4	56	2,0	241	8,6	279	9,9	391	13,9	1.219	43,4	625	22,2
942 Fischlaken	2.161	834	38,6	37	1,7	218	10,1	248	11,5	331	15,3	900	41,6	427	19,8
949 Kettwig	8.766	3.528	40,2	145	1,7	947	10,8	1.020	11,6	1.416	16,2	3.579	40,8	1.659	18,9
Stadtbezirk IX	25.216	10.535	41,8	532	2,1	2.962	11,7	3.046	12,1	3.995	15,8	10.024	39,8	4.657	18,5
Stadt Essen	293.370	136.326	46,5	10.982	3,7	45.260	15,4	37.085	12,6	42.999	14,7	102.149	34,8	54.895	18,7

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

Quelle: FB 12: Haushaltsgenerierung auf Basis der Einwohnerdatei

Tabelle 46: Mietrichtwerte für mittlere Wohnlagen in Essen von 1991 bis 2009 nach dem Baualter (1991 = 100)

Stichtag	abgeschlossene Wohnung mit Sammelheizung, Bad, Dusche und WC														
	Insgesamt ¹			Altersklasse ² 1912 - 1948			Altersklasse ³ 1949 - 1974			Altersklasse ⁴ 1975 - 1994			Altersklasse ⁵ 1995 und später		
	€ / m ²	Index	Veränderung %	€ / m ²	Index	Veränderung %	€ / m ²	Index	Veränderung %	€ / m ²	Index	Veränderung %	€ / m ²	Index	Veränderung %
31.12.91	4,64	100,0	-	3,68	100,0	-	4,51	100,0	-	5,80	100,0	-	6,14	100,0	-
30.06.93	5,00	107,9	7,9	3,96	107,6	7,6	4,64	102,8	2,8	5,97	102,9	2,9	7,03	114,6	14,6
31.12.94	5,43	117,2	8,6	4,40	119,4	11,0	5,15	114,0	10,9	6,32	109,0	5,8	7,31	119,2	4,0
01.07.96	5,76	124,2	6,0	4,67	126,9	6,2	5,46	120,8	6,0	6,71	115,6	6,1	7,75	126,3	5,9
01.07.98	6,01	129,5	4,2	5,19	141,0	11,1	5,67	125,5	3,8	6,64	114,4	- 1,0	7,44	121,3	- 4,0
01.07.01	6,19	133,4	3,0	5,45	148,1	5,0	5,85	129,6	3,2	6,45	111,2	- 2,8	7,00	114,1	- 5,9
01.07.03	6,19	133,4	0,0	5,45	148,1	0,0	5,85	129,6	0,0	6,45	111,2	0,0	7,00	114,1	0,0
01.07.05	5,98	128,8	- 3,4	5,40	146,7	- 0,9	5,70	126,3	- 2,6	6,15	106,0	- 4,7	6,65	108,4	- 5,0
01.07.07	5,98	128,8	0,0	5,40	146,7	0,0	5,70	126,3	0,0	6,15	106,0	0,0	6,65	108,4	0,0
01.07.09	5,98	128,8	0,0	5,40	146,7	0,0	5,70	126,3	0,0	6,15	106,0	0,0	6,65	108,4	0,0
Veränderungen 1991 - 2009	1,34	28,8	28,8	1,72	46,7	46,7	1,19	26,3	26,3	0,35	6,0	6,0	0,51	8,4	8,4

1) Mittelwert aller Altersklassen (Baujahre)

2) Für die Jahre 1991 bis 1996: Mittelwert der Altersklassen (Baujahre) "bis 1918", „1919 bis 1929" und „1930 bis 1948".

Für das Jahr 1998: Mittelwert der Altersklasse „bis 1929" und „1930 bis 1948".

3) Für die Jahre 1991 bis 1998: Mittelwert der Altersklassen „1949 bis 1954", „1955 bis 1959", „1965 bis 1969" und „1970 bis 1974".

4) Für 1991: Mittelwert der Altersklassen „1975 bis 1979", „1980 bis 1984" und „1985 und später".

Für die Jahre 1993, 1994, 1996 und 1998: Mittelwert der Altersklassen „1975 bis 1979"

5) Für 1991: „1985 und später"; für 2001: 2003, 2005, 2007 und 2009: „1994 und später".

Quelle: Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Essen der Jahre 1991, 1993, 1994, 1996, 1998, 2001, 2003, 2005, 2007 und 2009.

Die Mietrichtwerte sind Durchschnittswerte und beziehen sich auf Wohnungen in mittlerer Wohnlage, mit mittlerer Ausstattung, mit Balkon/Loggia/Terrasse und den für ein Mietgebäude typischen Nebenräumen.

Die Mietrichtwerte beziehen sich darüber hinaus auf eine ortsübliche Miete in Essen, die neben dem Entgelt für die bestimmungsgemäße Nutzung der Wohnung lediglich die nachstehend aufgeführten Bewirtschaftungskosten ohne Betriebskosten gemäß § 27 II. Berechnungsverordnung enthält: Abschreibung (§ 25), Verwaltungskosten (§ 26), Kosten für Instandhaltung (ohne Schönheitsreparaturen) (§ 28) und Mietausfallwagnis (§ 29).

Tabelle 47: Mietrichtwerte für mittlere Wohnlagen in Essen von 1991 bis 2009 nach der Wohnungsgröße (1991 = 100)

Stichtag	abgeschlossene Wohnung mit Sammelheizung, Bad, Dusche und WC											
	insgesamt			Wohnungsgröße								
				bis 49 m ²			50 bis 119 m ²			≥120 m ²		
	€ / m ²	Index	Veränderung %	€ / m ²	Index	Veränderung %	€ / m ²	Index	Veränderung %	€ / m ²	Index	Veränderung %
31.12.91	4,64	100,0	-	5,53	100,0	-	4,66	100,0	-	4,23	100,0	-
30.06.93	5,00	107,9	7,9	5,97	107,9	7,9	5,03	107,9	7,9	4,57	107,9	7,9
31.12.94	5,43	117,2	8,6	6,48	117,2	8,6	5,46	117,2	8,6	4,96	117,2	8,6
01.07.96	5,76	124,2	6,0	6,87	124,2	6,0	5,79	124,2	6,0	5,26	124,2	6,0
01.07.98	6,01	129,5	4,2	6,61	119,5	- 3,8	6,01	128,8	3,7	5,71	134,8	8,5
01.07.01	6,19	133,4	3,0	6,56	118,6	- 0,7	6,19	132,7	3,0	6,06	143,3	6,3
01.07.03	6,19	133,4	0,0	6,56	118,6	0,0	6,19	132,7	0,0	6,06	143,3	0,0
01.07.05	5,98	128,8	- 3,4	6,33	114,5	- 3,4	5,98	128,2	- 3,4	5,86	138,3	- 3,4
01.07.07	5,98	128,8	0,0	6,33	114,5	0,0	5,98	128,2	0,0	5,86	138,3	0,0
01.07.09	5,98	128,8	0,0	6,33	114,5	0,0	5,98	128,2	0,0	5,86	138,3	0,0
Veränderungen 1991 – 2009	1,34	28,8	28,8	0,80	14,5	14,5	1,31	28,2	28,2	1,62	38,3	38,3

1) Mittelwert aller Altersklassen (Baujahre)

2) Für 1998: 50 bis 90 qm

3) Für 1998: bis 130 qm

Quelle: Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Essen der Jahre 1991, 1993, 1994, 1996, 1998, 2001, 2003, 2005, 2007 und 2009.

Die Mietrichtwerte sind Durchschnittswerte und beziehen sich auf Wohnungen in mittlerer Wohnlage, mit mittlerer Ausstattung, mit Balkon/Loggia/Terrasse und den für ein Mietgebäude typischen Nebenräumen.

Die Mietrichtwerte beziehen sich darüber hinaus auf eine ortsübliche Miete in Essen, die neben dem Entgelt für die bestimmungsgemäße Nutzung der Wohnung lediglich die nachstehend aufgeführten Bewirtschaftungskosten ohne Betriebskosten gemäß § 27 II. Berechnungsverordnung enthält: Abschreibung (§ 25), Verwaltungskosten (§ 26), Kosten für Instandhaltung (ohne Schönheitsreparaturen) (§ 28) und Mietausfallwagnis (§ 29).

Tabelle 48: Frei finanzierte und öffentlich geförderte Wohnungen (1993 – 2009)

Jahr	Wohnungen in fertig gestellten Neubauten von Gebäuden mit Wohnraum		
	insgesamt	davon ...	
		frei finanziert	öffentlich gefördert ¹
1993	912	640	272
1994	1.422	864	558
1995	1.268	700	568
1996	982	312	670
1997	828	479	349
1998	1.112	666	446
1999	878	461	417
2000	1.419	1.155	264
2001	1.230	743	487
2002	1.021	487	534
2003	1.069	569	500
2004	531	270	261
2005	869	739	130
2006	809	665	144
2007 ²	600	525	75
2008 ²	612	521	91
2009 ²	457	422	35

Tabelle 49: Frei finanzierte und öffentlich geförderte Wohnungen (1993 – 2009) –in Prozent-

Jahr	Wohnungen in fertig gestellten Neubauten von Gebäuden mit Wohnraum		
	insgesamt	davon ...	
		frei finanziert	öffentlich gefördert ¹
Prozent			
1993	100,0	70,2	29,8
1994	100,0	60,8	39,2
1995	100,0	55,2	44,8
1996	100,0	31,8	68,2
1997	100,0	57,9	42,1
1998	100,0	59,9	40,1
1999	100,0	52,5	47,5
2000	100,0	81,4	18,6
2001	100,0	60,4	39,6
2002	100,0	47,7	52,3
2003	100,0	53,2	46,8
2004	100,0	50,8	49,2
2005	100,0	85,0	15,0
2006	100,0	82,2	17,8
2007 ²	100,0	87,5	12,5
2008 ²	100,0	85,1	14,9
2009 ²	100,0	92,3	7,7

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

2) 2007 bis 2009 vorläufige Zahlen

Quellen: Bautätigkeit anhand der Angaben der Fachbereiche 61, 68; Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen (Wfa)

Tabelle 50: Bestand an Wohnungen und selbstgenutzten Eigentümerwohnungen (1987/2003 – 2009)

Jahr	Bestand an Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum					
	insgesamt ^{1,4}	darunter selbstgenutzte Eigentümerwohnungen				
		insgesamt	davon nach folgender Gebäudeart ...			
			in einem Einfamilienhaus/ einer Eigentums- wohnung ²	in einem Zwei- familienhaus	in einem Miet- wohnhaus ³	in einem sonstigen Wohnhaus
GWZ 1987	303.100	49.797	-	-	-	-
2003	318.904	56.350	39.160	7.838	6.308	3.044
2004	319.099	58.256	40.949	7.951	6.349	3.007
2005	319.799	60.132	42.677	8.046	6.428	2.981
2006	320.363	61.872	44.297	8.098	6.478	2.999

2008	321.255	68.600	48.023	9.640	7.273	2.411
2009	321.615	69.037	48.062	9.602	7.242	2.428

Tabelle 51: Eigentümerquote in Essen (1987/2003 – 2009) –in Prozent-

Jahr	Bestand an Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum					
	insgesamt ^{1,4}	darunter selbstgenutzte Eigentümerwohnungen				
		insgesamt	davon nach folgender Gebäudeart ...			
			in einem Einfamilienhaus/ einer Eigentums- wohnung ²	in einem Zwei- familienhaus	in einem Miet- wohnhaus ³	in einem sonstigen Wohnhaus
Prozent						
GWZ 1987	100,0	16,4	-	-	-	-
2003	100,0	17,7	69,5	13,9	11,2	5,4
2004	100,0	18,3	70,3	13,6	10,9	5,2
2005	100,0	18,8	71,0	13,4	10,7	5,0
2006	100,0	19,3	71,6	13,1	10,5	4,8

2008	100,0	21,4	71,3	14,3	10,8	3,6
2009	100,0	21,5	71,4	14,3	10,8	3,6

1) Wohnungsbestand: 2008 bis 2009 vorläufige Zahlen; für das Jahr 2007 liegen zu den selbstgenutzten Eigentümerwohnungen keine Daten vor.

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

2) Eigentumswohnungen lassen sich nach der Grundstücksart (§ 75 Bewertungsgesetz) nicht von Einfamilienhäusern unterscheiden

3) Mietwohnhäuser sind Grundstücke, die zu mehr als 80 %, berechnet nach der Jahresrohmierte, Wohnzwecken dienen mit Ausnahme der Ein- und Zweifamilienhäuser

4) Im Jahr 2008 lagen nur für 67.347 der selbstgenutzten Eigentümerwohnungen Angaben zur Gebäudeart vor

Quellen: Fortschreibung der Daten der Gebäude- und Wohnungszählung vom 25.05.1987 anhand der Angaben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung (FB 61) und Stadtsteueramt (FB 21-5)

Tabelle 52: Förderung der Eigentumsbildung von 2000 bis 2009

Stadtteil	Gesamt	Neubau/Ersterwerb	Bestandserwerb
Stoppenberg	197	178	19
Katernberg	139	103	36
Altenessen-Nord	122	107	15
Kray	61	41	20
Altendorf	54	37	17
Schonnebeck	53	24	29
Frohnhausen	52	28	24
Vogelheim	52	43	9
Altenessen-Süd	49	30	19
Karnap	43	17	26
Leithe	41	32	9
Borbeck	37	29	8
Steele	36	24	12
Dellwig	35	20	15
Schönebeck	35	15	20
Freisenbruch	28	19	9
Bochold	27	12	15
Frintrop	24	20	4
Überruhr-Holthausen	23	10	13
Heisingen	20	7	13
Kettwig	20	12	8
Bedingrade	17	12	5
Kupferdreh	17	11	6
Bergerhausen	16	6	10
Frillendorf	16	2	14
Nordviertel	16	14	2
Horst	14	6	8
Rüttenscheid	12	2	10
Burgaltendorf	11	7	4
Holsterhausen	11	0	11
Gerschede	10	6	4
Huttrop	10	3	7
Rellinghausen	8	2	6
Haarzopf	7	5	2
Überruhr-Hinsel	6	1	5
Werden	6	1	5
Bredeney	4	0	4
Stadtwald	3	0	3
Fischlaken	2	1	1
Fulerum	2	0	2
Schuir	2	0	2
Südostviertel	2	0	2
Südviertel	2	0	2
Bergeborbeck	1	1	0
Heidhausen	1	1	0

Quelle: Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement (FB 68-4)

Tabelle 53: Wohnungsbestand und Leerstand (2003 – 2008)

Jahr	Bestand an Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum		
	insgesamt ¹	darunter leerstehende Wohnungen ²	
		Anzahl	Prozent
2003	318.904	19.801	6,2
2004	319.099	19.587	6,1

2006	320.363	18.952	5,9

2008	321.241	17.443	5,4

1) Wohnungsbestand: 2008 vorläufige Zahlen; für die Jahre 2005, 2007 und 2009 liegen zu den leerstehenden Wohnungen keine Daten vor

2) Wohnungen mit abgemeldeten Stromzählern oder mit einem Verbrauch von unter 150 kWh im zurückliegenden Einjahreszeitraum

Quellen: Fortschreibung der Daten der Gebäude- und Wohnungszählung vom 25.05.1987 anhand der Angaben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung (FB 61) und Rheinisch-Westfälisches Elektrizitätswerk (RWE) Essen

Tabelle 54: Entwicklung der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz (2010 bis 2025)

Jahr	Bevölkerung mit Hauptwohnsitz			
	insgesamt		Veränderungen gegenüber 01.01.2010	
	Anzahl	%	Anzahl	%
01.01.2010	572.624	100,0	-	-
01.01.2015	558.894	100,0	- 13.730	- 2,4
01.01.2020	544.278	100,0	- 28.346	- 5,0
01.01.2025	531.155	100,0	- 41.469	- 7,2

Quelle: Vorausberechnung der Bevölkerung aus dem Jahr 2010 des FB 12, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen

Tabelle 55: Personen mit Leistungen zur Existenzsicherung außerhalb von Einrichtungen (2005 bis 2009)

Jahr	Bevölkerung mit Hauptwohnsitz		
	insgesamt	darunter Personen mit Leistungen außerhalb von Einrichtungen ^{1, 2, 3, 4}	
		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

- 1) SGB II, Grundsicherung für Arbeitsuchende, Sozialgeld; revidierte Daten
- 2) SGB XII Kapitel 3, laufende Hilfe zum Lebensunterhalt außerhalb von Einrichtungen
- 3) SGB XII Kapitel 4 Grundsicherung im Alter/bei Erwerbsminderung außerhalb von Einrichtungen
- 4) Asylbewerberleistungsgesetz
- 5) Werte von 2005 aufgrund der Verfahrensumstellung noch ungenau

Quelle: Einwohnerdatei, Auswertungen der Daten der Bundesagentur für Arbeit; Nürnberg, und der Leistungsempfängerdatei

Tabelle 56: Reallohnindex der Bruttojahresverdienste vollzeitbeschäftigter Arbeitnehmer in NRW

Jahr	insgesamt		Produzierendes Gewerbe		Dienstleistungs- bereich	
	1. Quartal 2007 = 100	Zu ¹ -/ Abnahme	1. Quartal 2007 = 100	Zu ¹ -/ Abnahme	1. Quartal 2007 = 100	Zu ¹ -/ Abnahme
	Index	%	Index	%	Index	%
2008	104,4	0,0	104,5	- 0,4	104,3	0,2
2009	104,5	0,1	101,8	- 2,6	106,2	1,8
2010	106,1	1,6	104,7	2,9	107,0	0,7

1) gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum

Quelle: IT.NRW

Tabelle 57: Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite an private Haushalte (2003 bis 2010)

Jahr ¹	Effektiver Zinssatz einschl. Kosten
2003	5,06
2004	4,61
2005	4,34
2006	4,80
2007	5,28
2008	4,96
2009	4,13
2010	3,76

1) Stand: jeweils Dezember des Jahres
Quelle: Deutsche Bundesbank

Tabelle 58: Einkommen in den Essener Stadtteilen (2004)

Stadtteile Stadtbezirke Gesamtes Stadtgebiet	Einkommen: Summe positiver Einkünfte je Steuerpflichtigen	Index: Gesamtstadt = 100
	Euro	Index
101 Stadtkern	20.323	64
102 Ostviertel	20.284	64
103 Nordviertel	19.675	62
104 Westviertel	21.632	68
105 Südviertel	29.158	92
106 Südostviertel	25.071	79
111 Huttrop	30.360	96
136 Frillendorf	27.453	87
Stadtbezirk I	25.892	82
210 Rüttenscheid	32.147	102
212 Rellinghausen	39.227	124
213 Bergerhausen	35.023	111
214 Stadtwald	47.524	150
Stadtbezirk II	36.168	114
307 Altendorf	21.600	68
308 Frohnhausen	23.541	74
309 Holsterhausen	25.888	82
315 Fulerum	31.893	101
328 Haarzopf	41.869	132
341 Margarethenhöhe	27.962	88
Stadtbezirk III	25.914	82
416 Schönebeck	34.404	109
417 Bedingrade	28.576	90
418 Frintrop	27.777	88
419 Dellwig	25.835	82
420 Gerschede	28.300	89
421 Borbeck-Mitte	27.621	87
422 Bochold	24.739	78
423 Bergeborbeck	22.093	70
Stadtbezirk IV	27.722	88
524 Altenessen-Nord	25.949	82
525 Altenessen-Süd	23.855	75
540 Karnap	24.578	78
550 Vogelheim	23.210	73
Stadtbezirk V	24.491	77
637 Schonnebeck	28.137	89
638 Stoppenberg	27.673	87
639 Katernberg	24.636	78
Stadtbezirk VI	26.522	84

Tabellenanhang

Stadtteile Stadtbezirke Gesamtes Stadtgebiet	Einkommen: Summe positiver Einkünfte je Steuerpflichtigen	Index: Gesamtstadt = 100
	Euro	Index
734 Steele	29.268	93
735 Kray	25.107	79
745 Freisenbruch	25.648	81
746 Horst	31.920	101
747 Leithe	27.347	86
Stadtbezirk VII	27.561	87
831 Heisingen	48.293	153
832 Kupferdreh	35.440	112
833 Byfang	40.526	128
843 Überraehr-Hinsel	30.341	96
844 Überraehr-Holthausen	31.693	100
848 Burgaltendorf	48.150	152
Stadtbezirk VIII	39.939	126
926 Bredeney	86.790	274
927 Schuir	67.783	214
929 Werden	43.379	137
930 Heidhausen	48.616	154
942 Fischlaken	47.139	149
949 Kettwig	44.746	141
Stadtbezirk IX	55.404	175
Stadt Essen	31.633	100

1) einschl. räumlich nicht zuzuordnender Personen

2) alle unbeschränkt Lohn- und Einkommensteuerpflichtigen

Quelle: IT.NRW, Lohn- und Einkommenssteuerstatistik

Tabelle 59: Ergebnisse der Einschätzungen zum Essener Wohnungsmarkt

Wie beurteilen Sie die aktuelle Marktlage in den verschiedenen Segmenten des Wohnungsmarktes?

Bitte beachten Sie: „Anspannung“/„Entspannung“ verstehen sich aus der Perspektive der Nachfrager: Anspannung bedeutet daher Wohnungsmangel, Entspannung ist mit einem ausreichenden bis reichlichen Wohnungsangebot gleichzusetzen.

Der Wohnungsmarkt ist derzeit ...	Eigenheime	Mietwohnungen			
		oberes Preissegment	mittleres Preissegment	unteres Preissegment	öffentlich Preissegment
...sehr entspannt	0	0	0	0	0
...entspannt	2	1	1	1	3
...ausgewogen	5	3	7	3	0
...angespannt	3	6	1	5	6
...sehr angespannt	0	0	0	0	1
Anzahl abgegebene Einschätzungen:	10	10	9	9	10

Wie wird die Wohnungsmarkt-Situation Ihrer Einschätzung nach
a) kurzfristig (in ca. zwei Jahren) und
b) mittelfristig (in drei bis fünf Jahren) sein?

a) In ca. 2 Jahren wird die Lage sein ...

a) In ca. 2 Jahren wird die Lage sein ...	Eigenheime	Mietwohnungen			
		oberes Preissegment	mittleres Preissegment	unteres Preissegment	öffentlich Preissegment
...sehr entspannt	0	0	0	0	0
...entspannt	0	1	1	0	0
...ausgewogen	6	2	7	2	3
...angespannt	3	5	0	7	5
...sehr angespannt	0	0	0	0	0
Anzahl abgegebene Einschätzungen:	9	8	8	9	8

b) In 3 bis 5 Jahren wird die Lage sein ...

b) In 3 bis 5 Jahren wird die Lage sein ...	Eigenheime	Mietwohnungen			
		oberes Preissegment	mittleres Preissegment	unteres Preissegment	öffentlich Preissegment
...sehr entspannt	0	0	0	0	0
...entspannt	0	1	2	1	0
...ausgewogen	6	3	5	0	3
...angespannt	3	5	1	4	1
...sehr angespannt	0	0	0	3	4
Anzahl abgegebene Einschätzungen:	9	9	8	8	8

Weiterentwicklung der Wohnungsbestände

a) Welche Handlungsfelder der Bestandsentwicklung halten Sie in Essen für relevant?

b) Wo sehen Sie Hemmnisse für eine zielgerichtete Bestandsentwicklung?

a) Welche Handlungsfelder der Bestandsentwicklung halten Sie für relevant?	sehr wichtig	wichtig	weniger wichtig	weiß nicht
Zusammenlegung kleiner WE	0	5	5	0
Modernisierung von Bad / Küche	5	5	0	0
Energiesparmaßnahmen (Dämmung, Heizung etc.)	2	8	0	0
Barrierefreier / barrierearmer / altengerechter Umbau	2	8	0	0
Instandhaltungsrückstau beseitigen	1	5	1	0
Baulich-gestalterische Wohnumfeldmaßnahmen	3	3	3	0
Konzepte zur Vermeidung sozialer Entmischung	3	6	1	0
Maßnahmen zur Bewältigung sozialer Probleme (Beratung, Konfliktvermittlung, soziale Angebote)	2	7	1	0
Nennungen insgesamt:	18	47	11	0

b) Wo sehen Sie Hemmnisse für eine zielgerichtete Bestandsentwicklung?	starkes Hemmnis	Hemmnis	kein Hemmnis	weiß nicht
Geringe finanzielle Spielräume der Wohnungsunternehmen	0	3	6	0
Große Wohnungsunternehmen investieren eher in anderen Regionen	0	1	7	1
Zu wenig mittel- bis langfristige strategische Planung bei den Wohnungsunternehmen	0	1	9	0
Zu wenig fundierte Informationen über die Struktur und Entwicklung der Nachfrage	0	1	9	0
Mangelnde Kommunikation zwischen Wohnungsunternehmen und Stadt	0	8	0	0
Private Vermieter zu wenig eingebunden	5	5	0	0
Mietniveau lässt keine Investitionen zu	3	7	0	0
Geringe strukturelle Entwicklungsmöglichkeiten der Wohnungsbestände	1	8	0	0
Schlechte Lage der Wohnungsbestände	0	9	1	0
Organisatorischer Aufwand bei der Beantragung von Fördermitteln	1	3	6	0
Nennungen insgesamt:	10	46	38	1

Hartz IV und der Wohnungsmarkt

- a) Bitte geben Sie eine Einschätzung ab, wie gut die Kostenobergrenzen in Essen zur tatsächlichen Wohnungsmarktlage passen.
- b) Auch wenn sich die Wirkungen von Hartz IV womöglich nicht immer von anderen Faktoren trennen lassen: Welche Entwicklungen waren Ihrer Einschätzung nach als Folge von Hartz IV in Essen bisher feststellbar? Bitte geben Sie an, welche Entwicklungen in welchem Maße feststellbar sind bzw. welche Aussagen zutreffen.

a) Passt die Kostenobergrenze zur Marktlage?	großzügig	der Marktlage angemessen	zu streng	weiß nicht
Nennungen:	0	2	4	0

b) Welche Entwicklungen waren Ihrer Einschätzung nach als Folge von Hartz IV in Essen bisher feststellbar?	1 = gar nicht/ trifft nicht zu	2	3	4 = sehr deutlich / trifft in hohem Maße zu	weiß nicht/ keine Angaben
Haushalte ziehen um, weil die bisherige Wohnung nicht angemessen ist	0	4	2	0	0
Modernisierungsmaßnahmen, die die Nettomiete erhöhen, werden zurückgestellt	1	3	2	2	0
Die Haushalte tragen die Differenz zwischen tatsächlicher und angemessener Miete selbst	1	5	1	0	0
Wohneigentum wird häufiger verkauft oder zwangsversteigert	1	1	0	0	3
Zuvor schwer vermietbare Bestände sind nun besser zu vermieten	0	7	1	0	0
Es kommt zu Engpässen in den preiswerten Teilmärkten	0	4	3	0	0
Es kommt zu Engpässen bei kleineren Wohnungen	1	3	0	2	0
Die soziale Segregation (Entmischung) nimmt zu	0	0	5	3	0
Wohnungsunternehmen senken Mieten ab, um Hartz IV-Haushalte zu halten	0	1	4	3	0
Die Nachfrage verlagert sich auf günstigere Teilmärkte	0	1	5	0	2
Nennungen insgesamt:	4	29	23	10	5

Wie schätzen Sie das aktuelle Investitionsklima in den folgenden Marktsegmenten ein?

Das Investitionsklima ist derzeit...	Neubau von Eigenheimen für Ersterwerber	Neubau von Mietwohnungen	Modernisierung, Grundrissveränderungen etc.	Kauf von Beständen für Weiterverkauf/ Mieterprivatisierung
...sehr gut	0	0	0	0
...eher gut	9	1	9	0
...eher schlecht	0	7	2	2
...sehr schlecht	0	1	0	7
Nennungen insgesamt:	9	9	11	9

Einbindung von Einzeleigentümern von Wohnimmobilien in die Stadtentwicklung

a) **Wie bewerten Sie (auch ohne persönliche Erfahrung) die Einbindung der Einzeleigentümer von Wohnimmobilien in die Stadtentwicklung für die Entwicklung des Wohnungsmarktes in Essen?**

	sehr wichtig	wichtig	weniger wichtig	unwichtig
Nennungen:	10	1	1	0

b) **Gibt es in Essen bereits Erfahrungen mit der Einbeziehung der Einzeleigentümer von Wohnimmobilien in die Stadtentwicklung?**

	ja	nein
Nennungen:	1	8

c) **Sofern bereits Erfahrungen vorliegen, beschreiben Sie diese bitte in einigen Stichworten.**

- Erfahrung ist personenabhängig.

d) **Welche Rahmenbedingungen müssten gegeben sein (oder sind bereits gegeben), damit die Einbindung der Einzeleigentümer von Wohnimmobilien in der Stadtentwicklung gelingt?**

- Anker- oder Impulsinvestitionen von Wohnungsunternehmen

Welche Wohnqualitäten benötigt nach Ihrer Einschätzung der Essener Wohnungsmarkt?

- Wohnumfeldverbesserung
- Gestaltung Einfallstraßen
- Förderung Abriss
- Sicherheit

- Abbruch 55
- Altbau 123
- Barrierefreiheit 53, 86, 88
- Bauland 34, 36
- Baulücken 12, 26, 28, 32, 33, 34
- Bebauungspläne 25, 28, 31, 34
- Betreutes Wohnen 86, 89
- Bevölkerungs
 - entwicklung 25, 182
 - gewinne 182
 - gruppen 62, 63, 91
 - prognose 75, 84
 - pyramide 38
 - rückgang 13, 14, 66, 71, 79
- Eigentümerquote 13, 63, 64, 65, 69, 175, 202
- Energieausweis 124
- Energieeffizienz 124
- Energieeinsparverordnung 122, 124
- Flächenkonferenz 12, 30
- Flächennutzungsplan 24, 25
- Grundstücksmarkt 19, 20
- Gutachterausschuss 11, 19, 22, 23, 24
- Haushalte 15, 59, 62, 71, 79, 80, 81, 82, 94, 95, 96, 97, 98, 100, 101, 104, 206, 211
- IdEE 12, 41
- Kaufpreise 21
- Klimaschutz 17, 18, 121, 128, 131, 133
- Kontaktstelle „Neue Wohnformen“ 16
- Landschaftsverband Rheinland 89
- Mehrgenerationenwohnen 54
- Mietspiegel 17, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 199, 200
- Migranten 69, 92, 93
- Modernisierung 93, 112, 113, 116, 123, 210, 212
- Seniorenwohnungen 15, 85, 86, 87
- Soziale Stadt 69, 92
- Sozialwohnungen 60, 61, 62, 165
- Stadtentwicklungsprozess 44, 50
- Stadtumbau 12, 37, 39, 40, 41, 43, 50, 75, 93
- Umlegung 35
- Umwandlungen 64
- Verbände 132
- Vermietung 16, 68, 99, 100
- Vorkaufsrechte 35
- Wanderung 180, 181
- Wohnbauflächen 25, 28, 30, 31, 32, 33, 46, 147
- Wohnberatung 88
- Wohngeld 96
- Wohnraumanpassung 88
- Wohnungs
 - bestand 53, 54, 56, 57, 58, 59, 61, 62, 84, 101, 112, 135, 163, 164, 167, 177, 202, 204
 - leerstand 25, 66, 68, 175
 - marktbeobachtung 10, 14, 44, 66, 69, 115
 - unternehmen 109, 110, 117, 118, 132, 210, 211, 212
- Zinsen 102, 104

**STADT
ESSEN**

Amt für Statistik,
Stadtforschung
und Wahlen

Stadtbezirke und Stadtteile in Essen



- | | |
|-------------------------|--|
| Stadtbezirk I | Stadtmitte/Frillendorf/Huttrop |
| Stadtbezirk II | Rüttenscheid/Bergerhausen/Rellinghausen/Stadtwald |
| Stadtbezirk III | Essen-West |
| Stadtbezirk IV | Borbeck |
| Stadtbezirk V | Altenessen/Karnap/Vogelheim |
| Stadtbezirk VI | Katernberg/Schonnebeck/Stoppenberg |
| Stadtbezirk VII | Steele/Kray |
| Stadtbezirk VIII | Essen-Ruhrhalbinsel |
| Stadtbezirk IX | Werden/Kettwig/Bredeney |