

Wohnungsmarkt in Essen 2014



Bericht der Projektgruppe „Perspektive Wohnen“

STADT
ESSEN

Impressum

Herausgeberin Stadt Essen – Der Oberbürgermeister
Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement Essen

Redaktion Gabriele Bloch-Fancello, Anja Steinmann-Welter,
Rudolf Gruber, Gerd Müller

Druck Amt für Geoinformation, Vermessung und Kataster der Stadt Essen

Auflage 250 Exemplare

Kontakt Telefon: +49 (0)201 88 68400
Email: projektgruppe.perspektivewohnen@amt68.essen.de
Adresse: Theaterpassage / Rathenastr. 2
45121 Essen

© Stadt Essen, Alle Rechte vorbehalten.
1. Auflage 2015

Wohnungsmarkt in Essen 2014

Hinweise

Der vorliegende Bericht der „Perspektive Wohnen“ ist wieder ein Gemeinschaftswerk der Projektgruppenmitglieder¹ und soll als Folgebericht des Basiswerkes „Wohnungsmarkt in Essen // 2010“ dienen.

Beiden Berichten liegt aus Gründen der Vergleichbarkeit eine in großen Teilen übereinstimmende Gliederungsstruktur zugrunde. Der Umfang dieses Berichts konnte deutlich reduziert werden: zum einen wurde auf die Formulierung wiederkehrender Hintergrundinformationen verzichtet, zum anderen ist auch der umfangreiche Tabellenanhang dieses Mal nicht abgedruckt, sondern lediglich der digitalen Ausgabe (farbig) beigelegt. Eine wieder ausführlichere Berichterstattung ist für die nächste Ausgabe in voraussichtlich zwei Jahren geplant.

Die Daten zum Wohnungsbestand in diesem Bericht basieren auf der Fortschreibung der Daten der Gebäude- und Wohnungszählung vom 25.05.1987 anhand der Angaben des Amtes für Statistik, Stadtforschung und Wahlen, des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung, der Finanzbuchhaltung und des Stadtsteueramtes sowie des Rheinisch-Westfälischen-Elektrizitätswerks (RWE) Essen.

Grundlage für die Bevölkerungsdaten ist die Einwohnerdatei der Stadt Essen.

Das insbesondere zum Städtevergleich (Kapitel 7) verwendete Datenmaterial von IT.NRW (Fortschreibung auf Basis des Zensus / der GWZ 2011) kann hiervon abweichen.

Die teilweise vorliegenden Ergebnisse aus dem Zensus 2011 wurden in diesem Bericht darüber hinaus nicht berücksichtigt.

Der Bericht enthält einige Aussagen über Stadtbezirke mit Zifferangaben; entsprechende Zuordnungen sind aus der Karte 5 auf Seite 57 ersichtlich.

¹ Eine Liste aller Projektgruppenmitglieder befindet sich am Ende des Berichts unter Punkt 8. Verzeichnisse

Inhaltsverzeichnis

	Einleitung	7
1.	Kernaussagen und Ausblicke	9
1.1	Grundstücks- und Immobilienmarkt	9
1.2	Gebäude- und Wohnungsangebot.....	9
1.3	Wohnungsbedarf und -nachfrage.....	10
1.4	Mietenentwicklung.....	11
1.5	Fazit.....	12
2.	Grundstücks- und Immobilienmarkt	13
2.1	Volumen des Grundstücksmarktes.....	13
2.2	Preisniveau	14
2.3	Bodenrichtwerte.....	15
2.4	Wohnbauflächenmonitoring	16
2.5	Wohnbauflächenpotenziale	16
3.	Gebäude- und Wohnungsangebot	19
3.1	Gebäudebestand.....	19
3.2	Wohnungsbestand.....	20
3.2.1	Wohnungsbestand nach Raumzahl	20
3.2.2	Wohnungsbestand nach Baualter	21
3.2.3	Öffentlich geförderter Wohnungsbestand	22
3.3	Bautätigkeit.....	24
3.4	Eigentümerquote.....	27
3.5	Leerstand.....	27
4.	Wohnungsbedarf und - nachfrage	29
4.1	Bevölkerung	29
4.2	Haushalte	30
4.3	Wanderungen	32

Wohnungsmarkt in Essen 2014

Inhaltsverzeichnis

4.4	Besondere Nachfragegruppen	33
4.4.1	Menschen mit Migrationshintergrund	33
4.4.2	Empfänger von existenzsichernden Leistungen	34
4.4.3	Berechtigte im Sozialen Wohnungsbau	34
4.4.4	Alte Menschen	35
4.4.5	Sozioökonomische Rahmenbedingungen	37
4.4.5.1	Kaufkraftkennziffer.....	37
4.4.5.2	Arbeitslosenquote.....	38
5.	Mietenentwicklung	39
5.1	Mietpreisentwicklung.....	39
5.2	Mietniveau im Vergleich	39
5.3	Qualifizierter, energetischer Mietspiegel	40
6.	Aktuelles Thema: Quartiersentwicklung	41
6.1	Generelle Informationen.....	41
6.2	Bundes-, Landes- und EU-Förderung	43
6.3	Quartiersentwicklung in Essen.....	44
6.3.1	Soziale Stadt – Investitionen im Quartier.....	45
6.3.2	Stadtumbau West.....	45
6.3.3	Aktive Zentren	46
6.3.4	Weitere Aktivitäten.....	46
6.3.5	Städtenetz Soziale Stadt NRW	46
7.	Städtevergleich / NRW-Einordnung	47
8.	Verzeichnisse	49
8.1	Mitglieder der Projektgruppe „Perspektive Wohnen“	49
8.2	Abbildungen.....	51
8.3	Kartenanhang	53
8.4	Tabellenverzeichnis und –anhang.....	58

Hinweis:

Der Tabellenanhang (Seite 60 bis 78)

ist nur der digitalen Version beigelegt.

Einleitung



Stefan Schwarz
Fachbereichsleiter
Amt für Stadterneuerung
und Bodenmanagement (FB 68)

Die Wohnraumangebote in Essen bleiben attraktiv und nachgefragt.

Wer hier eine Wohnung anmieten oder eine Immobilie zur Selbstnutzung kaufen möchte, wird mit hoher Wahrscheinlichkeit „fündig“, denn er kann aus einem vielfältigen und vor allem breitgefächerten Angebot wählen. Gleichwohl gilt es, dem individuellen Nachfrageverhalten auch weiterhin durch entsprechende Neubauprojekte bzw. Stadtumbaumaßnahmen zu entsprechen. Dies findet auch Bestätigung durch die seit dem Jahr 2010 wieder festzustellenden, kontinuierlich ansteigenden Wanderungsgewinne.

Der Wohnungsmarkt in Essen ist im Wesentlichen auch weiterhin als „ausgeglichen bis entspannt“ zu bezeichnen. Die Mieten bleiben seit Jahren weitestgehend stabil. Die Marktsituation hat sich dem Grunde nach gegenüber der letzten Berichterstattung allenfalls marginal verändert.

Dies alles zeigt, dass der von der Verwaltung und den wohnungspolitisch Verantwortlichen im Rahmen des „Stadtentwicklungsprozesses 2015+“ eingeschlagene bzw. dass der von den handlungsbereiten Investoren zum Teil bereits umgesetzte Weg einer möglichst verträglichen, vor allem aber qualitätsvollen Erweiterung des Wohnraumangebotes richtig und zielführend ist.

Diese Zielsetzungen sollen nun mit dem aktuellen Strategieprozess **Essen.2030** unter dem Handlungsfeld **Essen.urban** mit den Schwerpunkten „attraktiven Wohnraum anbieten, lebendige Stadtteile und Quartiere entwickeln“ weiterverfolgt werden.

Vor allem mit Blick auf die Vielzahl „älterer Wohnraumbestände“, verbunden mit dem Ziel möglichst nachfragegerechter Quartiersentwicklung mit bezahlbarem Wohnraum, besteht noch erheblicher Handlungsbedarf. Energetische Sanierungen sowie der Abbau von Barrieren bis hin zum Rückbau nicht mehr nachgefragter Wohnungen gelten für die nächsten Jahre als große Herausforderung. Bedarfsgerechte Bestandsanpassungen und qualitätsvoller Neubau gilt es in den nächsten Jahren gemeinsam mit den Essener Wohnungsunternehmen aber insbesondere auch mit den vielen privaten Einzeleigentümern anzugehen.

Der vorliegende Bericht ist im Vergleich zu seinen Vorgängerversionen bewusst als Kurzausgabe konzipiert und soll einen (schnellen) aktuellen Überblick zum Essener Wohnungsmarktgeschehen liefern. Zur Vergleichbarkeit wurde der bisherige Gliederungsaufbau weitestgehend beibehalten und um ein aktuelles Thema („Quartiersentwicklung in Essen“) ergänzt.

Für einen ersten Überblick sind in nachfolgender Tabelle die wesentlichen Essener Strukturdaten der Jahre 2010 – 2013 zusammengefasst.

Wohnungsmarkt in Essen 2014

Einleitung



	2010	2011	2012	2013
Bevölkerung mit Hauptwohnsitz	571.392	570.394	571.407	573.115
unter 18 Jahre	87.855	86.827	86.321	86.342
18 – 44 Jahre	196.736	195.271	195.034	195.391
45 – 64 Jahre	160.766	163.087	165.004	166.452
65 Jahre und älter	126.035	125.209	125.048	124.930
Nichtdeutsche	58.819	60.209	62.828	66.571
Haushalte	294.664	296.805	299.153	300.958
davon 1-Personenhaushalte	138.306	141.212	143.997	146.200
Wohnungsbestand	321.836	322.212	322.850	323.460
davon öffentlich gefördert	24.616	22.308	21.829	21.338
Baufertigstellungen	414	632	753	617
davon mit 1 und 2 Wohnungen	247	262	215	193
Innerstädtische Umzüge	44.928	47.180	45.850	46.506
Wanderungssaldo	+ 1.057	+ 1.053	+ 2.342	+ 4.166
Sterbefallüberschuss	- 2.759	- 2.639	- 2.346	- 2.692

Quellen: Einwohnerdatei, Haushaltsgenerierung auf Basis der Einwohnerdatei, Sterbefall- und Geburtendatei, Wanderungsdatei (Fachbereich 12), Bautätigkeit (FB 61); Fortschreibung Gebäude- u. Wohnungszählung (FB 12); öffentlich geförderte Wohnungen (FB 33); Bezeichnungen der Fachbereiche siehe Seite 51 / 52

1. Kernaussagen und Ausblicke

Diesem Bericht liegen überwiegend die statistischen Daten zum 31.12.2013 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 Grundstücks- und Immobilienmarkt

- ❖ Der Immobilienmarkt gilt auch in 2013 mit seinem beträchtlichen Geldumsatz von rd. 1 Mrd. Euro (2010 = 853 Mio. Euro) als wesentlicher Wirtschaftsfaktor. Die Hälfte des Umsatzes erfolgte dabei im Sektor der für Wohnzwecke geeigneten bebauten Grundstücke mit Wohnungseigentum bzw. mit Ein- und Zweifamilienhäusern.
- ❖ Zur Einschätzung der Essener Wohnbauflächenpotenziale hat das Bochumer Forschungs- und Beratungsinstitut InWIS im Rahmen einer „Wohnungsnachfrageanalyse Essen 2020+“ eine erste systematische Grundlage geliefert, wonach im Ergebnis die ermittelten Flächenangebote bei weitem nicht die prognostizierte Nachfrage für den Einfamilienhaus- und Geschosswohnungsbau decken wird.
Die von der Verwaltung vorgelegten Flächenvorschläge für „Wohnen“ und „Gewerbe“ werden aktuell diskutiert.

1.2 Gebäude- und Wohnungsangebot

- ❖ Essen hat in 2013 rd. 89.300 Wohngebäude, bei etwas mehr als der Hälfte dieser Gebäude handelt es sich um Ein- und Zweifamilienhäuser.
- ❖ Essen hat in 2013 rd. 323.500 Wohnungen, dies entspricht einer Zunahme von rd. 1.620 Wohnungen seit 2010; rd. 80 % dieser Wohnungen befinden sich in Mehrfamilienhäusern.
- ❖ Bei den neufertiggestellten Wohnungen kann man von 2010 (414) bis 2012 (753) einen Anstieg feststellen; in 2013 war die Zahl neugebauter Wohnungen wieder leicht rückläufig (617).
- ❖ Essen hat aus den Baujahren 1949 bis 1962 rd. 115.000 Wohnungen (= 35,4 % des Gesamtbestandes); nimmt man die Wohnungen der bauintensiven Jahrgänge bis 1970 dazu, liegt der Prozentsatz bei knapp 50 (rd. 160.000 Wohnungen).
- ❖ Die Eigentümerquote beträgt in Essen 21,7 % (rd. 70.200 Wohnungen) und ist seit 2010 relativ konstant geblieben.

Wohnungsmarkt in Essen 2014

Kernaussagen und Ausblicke

- ❖ Der Leerstand von Wohnraum kann ein wichtiger Gradmesser oder Hinweisgeber sein für problematische Entwicklungen in einzelnen Quartieren (z.B. soziale Problemlagen, bauliche Missstände).
Nach den aktuell verfügbaren Daten (Stromzählermethode) aus dem Jahr 2011 betrug der Leerstand in Essen rd. 17.670 Wohnungen (5,5 %).
Aus Gründen des Datenschutzes besteht seit 2012 nicht mehr die Möglichkeit der Datenlieferung nach dem bisherigen Verfahren; eine Methode die unter Beachtung des Datenschutzes gelieferten Daten auszuwerten und zu veranschaulichen wird zurzeit erarbeitet.
- ❖ Quantitativ gesehen ist der Wohnungsbedarf in Essen gedeckt, zumal es weiterhin Wohnungsleerstände gibt (wenn auch nicht quantifizierbar).
Unter qualitativen Gesichtspunkten besteht jedoch in Teilsegmenten weiterhin dringender Bedarf an Wohnungsneubau und Wohnungsumbau (z.B. altengerechte Wohnungen, barrierearme oder barrierefreie Wohnungen, alternative Wohnformen, Komfortwohnungen).
- ❖ Der demografische Wandel und die einhergehende Differenzierung der Wohnungsteilmärkte werden sich verstetigen. Es gilt nachgefragte (neue/modernisierte) Wohnraumangebote in allen Preiskategorien 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 schrumpfte in den Jahren 2000 – 2011 um -4,3 % oder -25.900 Einwohner (596.270 / 570.394). Der Bevölkerungsrückgang war in erster Linie das Ergebnis von Sterbefallüberschüssen aber auch von Wanderungsverlusten.
Seit dem Jahr 2012 ist wieder ein leichter Anstieg der Bevölkerungszahlen zu verzeichnen.
- ❖ Im Jahr 2013 waren 573.115 Personen mit Hauptwohnsitz in Essen gemeldet. Seit 2010 sind wieder Wanderungsgewinne zu verzeichnen. Die Zahl stieg von +1.057 in 2010 auf +4.166 im Jahr 2013 an.
- ❖ Die Zahl der Haushalte hat sich in der Zeit von 2010 – 2013 von 294.664 auf 300.958 (+2,1 %) erhöht. Dies ist insbesondere mit dem seit Jahren festzustellenden Trend zu mehr Einpersonenhaushalten zu erklären, wobei sich in der Altersgruppe der 45 – 64-Jährigen der größte Anstieg feststellen lässt.

Die Einpersonenhaushalte machen inzwischen fast die Hälfte aller Essener Haushalte aus.

- ❖ In Essen leben rund 125.000 Menschen die 65 Jahre und älter sind; ihr Anteil an der Bevölkerung beträgt 21,8 %.
- ❖ In Essen gibt es geschätzte 7.350 Seniorenwohnungen. Die Nachfrage nach altengerechten (barrierefreien bzw. barrierearmen) Wohnungen übersteigt im gesamten Stadtgebiet das vorhandene Angebot. Die Wohnformen „Betreutes Wohnen“ bzw. „Wohnen mit Service“ werden bevorzugt nachgefragt. Unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung wird diese Nachfrage auch weiter ansteigen.
- ❖ Der Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund hat sich seit 2010 von 103.900 (18,2 %) auf 116.600 Personen in 2013 (20,3%) erhöht; das entspricht einer Zunahme um 12,2 %.
- ❖ Als weiterer Indikator für die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum gilt die Zahl der Personen, die auf existenzsichernde Hilfen angewiesen sind. In 2013 waren dies 16,7 % der Essener Bevölkerung (2010 = 15,9 %). Die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum wird auch künftig bestehen bleiben.
- ❖ Zum 31.12.2013 befanden sich noch rd. 21.000 Wohnungen der verschiedenen Förderwege in der „Sozialbindung“ (Rückgang gegenüber 2012 um 683 Wohnungen). Für den Bezug einer „Sozialwohnung“ ist in der Regel ein Wohnberechtigungsschein (WBS) erforderlich. In 2013 wurden 2.279 WBS erteilt, davon wurde bei fast 60 % der Fälle die zulässige Einkommensgrenze um mehr als 50 % unterschritten.
- ❖ In 2013 waren 963 ältere Menschen (in Ein- und Zweipersonenhaushalten) beim Einwohneramt als wohnungssuchend gemeldet; es konnten aber nur 241 freie Wohnungen angeboten werden. Es ist allgemein festzustellen, dass entsprechend hergerichteter „barrierearmer“ Wohnraum immer stärker nachgefragt wird.

1.4 Mietentwicklung

- ❖ Die Mieten in Essen sind seit dem letzten Berichtszeitraum durchschnittlich nur leicht gestiegen. Ein Vergleich der Angebotsmieten (nach dem LEG Wohnungsmarktreport NRW) zeigt in Essen für den Zeitraum 2009 bis 2014 eine kontinuierliche Steigerung von durchschnittlich 5,65 Euro/m²/mtl. (2009) auf 5,90 Euro/m²/mtl. (2014); damit liegen die durchschnittlichen Mieten in Essen jeweils unterhalb des NRW-Durchschnitts mit 6,15 Euro/m²/mtl. (2014).
- ❖ Nachdem der Mietspiegel 2009 neu aufgestellt wurde, erfolgte in den Jahren 2011 und 2013 eine Fortschreibung des Mietspiegels auf der Basis sachver-

Wohnungsmarkt in Essen 2014

Kernaussagen und Ausblicke

ständiger Einschätzungen.

Der Arbeitskreis Mietspiegel wird –mit externer Unterstützung– bis Ende 2015 einen neuen qualifizierten Mietspiegel aufstellen, der die zwischenzeitlich eingetretenen Entwicklungen wie veränderte Einschätzungen der Wertigkeit von Ausstattungsmerkmalen innerhalb der Wohnung oder Verschärfungen der energetischen Anforderungen an die Gebäude berücksichtigt.

1.5 Fazit

Der Essener Wohnungsmarkt kann seit einigen Jahren als „ausgeglichen bis entspannt“ bezeichnet werden und hat sich im Grunde gegenüber der letzten Berichterstattung allenfalls marginal verändert. Die Mieten bleiben stabil.

Die Angebotspalette ist vielfältig, so dass sich hier im Wesentlichen alle Nachfragegruppen mit dem für sie geeigneten Wohnraum versorgen können. Seit dem Jahr 2010 sind wieder kontinuierliche Wanderungsgewinne zu verzeichnen.

Neben den aktuell noch zwischen Verwaltung und ASP (Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung) abzustimmenden Vorschlägen zur Entwicklung von Wohnbauflächen auf der Grundlage der Wohnungsnachfrageanalyse Essen 2020+ (InWIS) verbleibt es grundsätzlich bei Erkenntnissen aus dem Stadtentwicklungsprozess Essen 2015+, wonach eine qualitätsvolle Erweiterung des Wohnraumangebots vor allem im Wege der Innenentwicklung und des Stadtumbaus erreicht werden soll. Dabei sind die Wohnwünsche spezieller Nachfragegruppen 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.

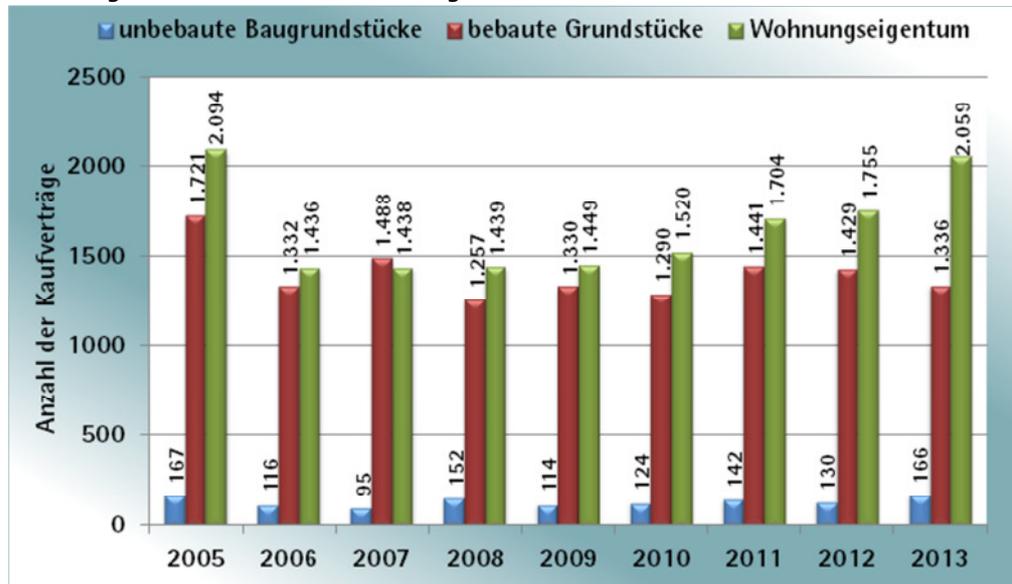
Als große Herausforderung der nächsten Jahre für alle Wohnungsmarktakteure bleibt zudem die nachfragegerechte und energetische Nach- und Umrüstung der vielen älteren Wohnungsbestände in Essen. Hier gilt es die gute und bewährte Zusammenarbeit mit den Essener Wohnungsunternehmen zu nutzen und darüber hinaus besonderes Augenmerk auf die Aktivierung der vielen privaten Einzeleigentümer zur Investition in ihre Bestände zu legen.

2. Grundstücks- und Immobilienmarkt

2.1 Volumen des Grundstücksmarktes

Einen ersten Überblick über den Essener Grundstücksmarkt geben die nachstehenden Abbildungen. Sie stammen aus dem Grundstücksmarktbericht 2014 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Essen.

Abbildung 1: Anzahl der Kaufverträge 2005 bis 2013



Quelle: Grundstücksmarktbericht 2014

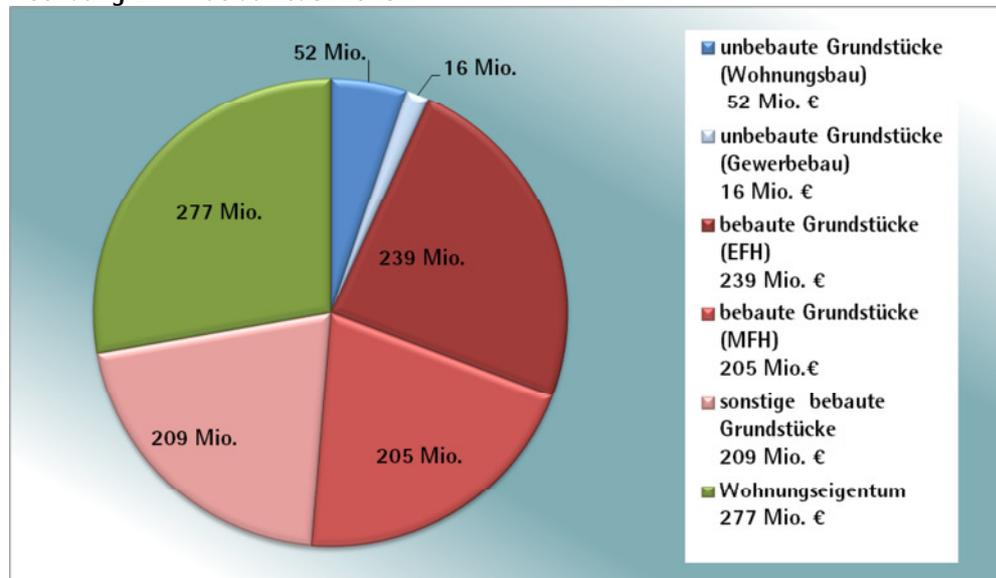
Neben den vorgenannten Gruppen von Vertragsarten werden noch Verträge über die Bildung von Teileigentum, sonstige Verträge sowie Zwangsversteigerungen registriert. Insgesamt wurden 4.672 Kaufverträge im Jahre 2013 (4.532 im Jahr 2012) erfasst.

Der damit im Jahre 2013 verbundene Geldumsatz beläuft sich auf rd. 1 Mrd. Euro. Eine Verteilung auf die genannten Vertragsarten stellt sich wie folgt dar:

Wohnungsmarkt in Essen 2014

Grundstücks- und Immobilienmarkt

Abbildung 2: Geldumsatz 2013

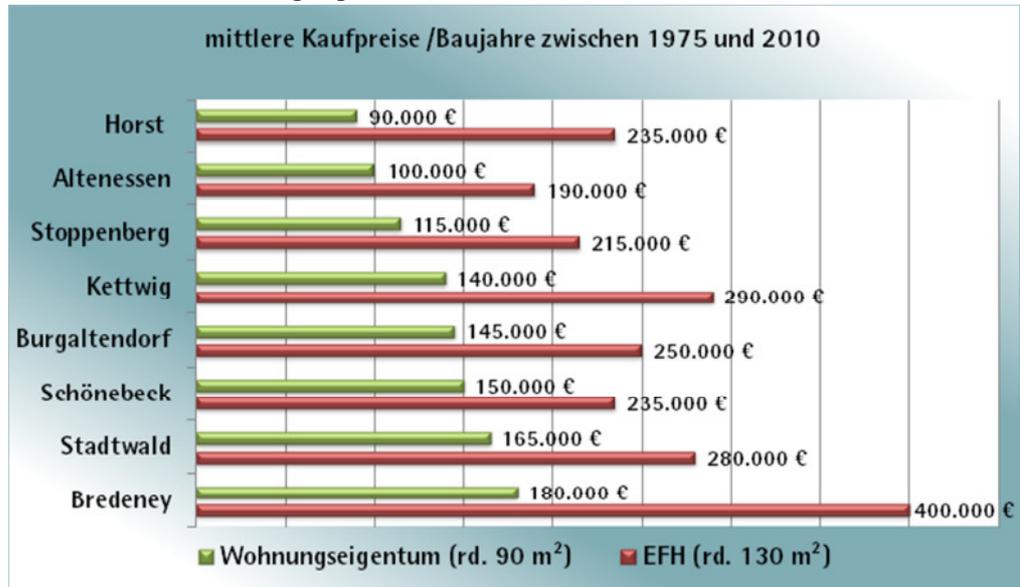


Quelle: Grundstücksmarktbericht 2014

2.2 Preisniveau

Die nachstehende Übersicht zeigt für ausgewählte Stadtteile das Preisniveau für Wohnungseigentum und für Einfamilienhäuser. Die Angaben sind Momentaufnahmen und mit Veröffentlichungen früherer Jahre nicht vergleichbar. Die veräußerten Immobilien unterscheiden sich in jedem Jahr hinsichtlich Alter, Lage und Ausstattung. Weil die angegebenen Durchschnittspreise nicht vergleichbar sind, kann aus Unterschieden in den veröffentlichten Zahlen nicht auf Preisentwicklungen geschlossen werden.

Abbildung 3: mittlere Immobilienpreise 2011 bis 2013
Wohnungseigentum / Einfamilienhäuser



Quelle: Grundstücksmarktbericht 2014

Für die übrigen Stadtteile und andere Baujahrgruppen einschließlich Neubauten enthält der Grundstücksmarktbericht Durchschnittspreise und weitergehende Informationen. Außerdem sind die unterschiedlichen Preisniveaus grafisch dargestellt (Karte 1, Seite 53).

2.3 Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte sind Durchschnittswerte für unbebaute Grundstücke. Der Gutachterausschuss ermittelt und beschließt sie auf der Grundlage der Kaufpreissammlung. Bis 2010 gab es rd. 300 Bodenrichtwerte. Seit 2011 werden in Essen ca. 6.500 zonale Bodenrichtwerte ermittelt. Aufgrund geänderter gesetzlicher Vorschriften legt der Gutachterausschuss neben dem Bodenrichtwert auch dessen räumlichen Geltungsbereich (Richtwertzone) fest.

Außerdem sind die maßgeblichen wertbestimmenden Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Erschließungszustand, Art der baulichen Nutzbarkeit sowie Zuschnitt festgelegt. Veröffentlicht werden die Bodenrichtwerte jährlich unter der Internetadresse www.boris.nrw.de; hier sind auch die übrigen über 130.000 Bodenrichtwerte in Nordrhein-Westfalen kostenfrei abrufbar.

2.4 Wohnbauflächenmonitoring

Im Rahmen des Wohnbauflächenmonitorings sollen die vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale im gesamten Stadtgebiet detailliert erfasst und in eine Datenbank eingespeist werden.

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

Für die Grundlagenermittlung ist eine detaillierte und umfassende Untersuchung der vorhandenen Bebauungspläne sowie der Gebiete nach § 34 Baugesetzbuch (unbeplanter Innenbereich) hinsichtlich unausgeschöpfter Wohnbaureserven erforderlich. Ergänzend sind die darüber hinausgehenden Potenzialflächen, die im Regionalen Flächennutzungsplan als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt sind, sowie mögliche Stadtumbauflächen 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.).

Insgesamt betrachtet soll das Wohnbauflächenmonitoring ein nachfragegerechtes Flächenmanagement zur nachhaltigen Wohnbauflächenversorgung der Bevölkerung in der Stadt Essen ermöglichen.

2.5 Wohnbauflächenpotenziale

Wohnbaupotenziale für eine nachfragegerechte Stadtentwicklung können sich -wie dargelegt- aus unausgeschöpften Bebauungsplänen, unbeplanten Innenbereichen nach § 34 Baugesetzbuch, Brach-, Stadtumbau- und aufgegebenen Infrastrukturflächen sowie im Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) dargestellten (aber noch nicht in Anspruch genommenen) Allgemeinen Siedlungsbereichen ergeben.

Die Wohnungsnachfrageanalyse Essen 2020+ von InWIS Forschung und Beratung aus dem Jahr 2013 hat mit der Nachfrageprognose und der Gegenüberstellung des Angebotes eine erste systematische Grundlage geliefert. Kernaussage war, dass mit dem bisher ermittelten Flächenangebot die Nachfrage für die verschiedenen Marktsegmente Einfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau für den Prognosezeitraum 2025 bei weitem nicht gedeckt werden kann, insbesondere in den Stadtbezirken IV, VIII und IX. Diesen Bedarfen muss ein Angebot an bedarfsgerechten Bauflächen gegenüber gestellt werden, welches nur über ein systematisches Konzept gefunden werden kann.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung (ASP) hat die Verwaltung am 06.02.2014 beauftragt, auf der Grundlage des von ihr vorgelegten Konzeptdesigns, Flächenvorschläge für Wohnbauflächen bzw. Gewerbe-/Industrieflächen mit dem Ziel einer bedarfsgerechten Flächenentwicklung zu erarbeiten.

Die Ergebnisse der Erarbeitung von Flächenvorschlägen für „Wohnen“ und „Gewerbe“ im Essener Stadtgebiet wurden dem ASP im Januar 2015 vorgestellt.

Die vorgeschlagenen neuen "Wohnbauflächen" und "Gewerbe-/Industrieflächen" wurden zunächst in allen Bezirksvertretungen diskutiert.

Voraussichtlich im April/Mai 2015 wird es zusätzlich eine umfassende Bürgerinformation geben. Daran anschließend entscheidet der ASP anhand seiner vorgegebenen Kriterien (u.a. Umweltsituation, Altlasten, Eigentum/Verfügbarkeit, ÖPNV-Versorgung) über die Auswahl und Priorisierung der Flächen sowie über das weitere Vorgehen. Danach erfolgt der Einstieg in ggf. notwendige Änderungsverfahren zum Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) bzw. in Bauleitplanverfahren auf der Ebene der Bebauungsplanung.

Im Rahmen des jeweiligen Planungsverfahrens, dessen Verfahrensschritte jeweils vom ASP beschlossen werden, findet eine Öffentlichkeitsbeteiligung statt.

Während dieser Planungsphase können Anregungen und Bedenken von Bürgern eingebracht werden.

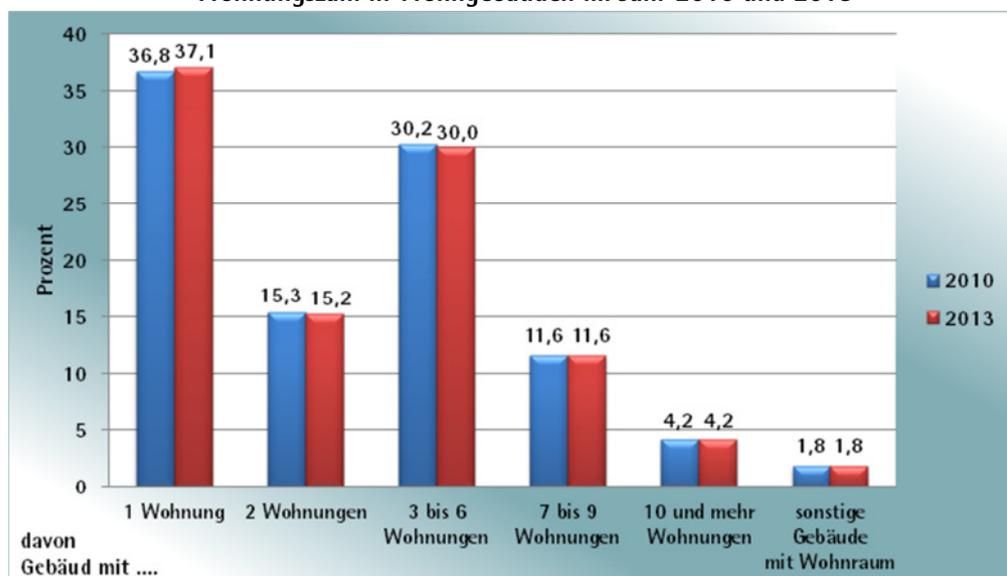
3. Gebäude- und Wohnungsangebot²

3.1 Gebäudebestand

Im Zeitraum von 2010 bis 2013 ist die Anzahl der Gebäude mit Wohnraum in der Stadt Essen von 88.681 auf 89.255 (+574 Gebäude) angestiegen. Rund 98 % dieser Gebäude sind Wohngebäude. Bei den restlichen 2 % handelt es sich um sonstige Gebäude mit Wohnraum, bei denen die Nutzung zu Wohnzwecken im Hintergrund steht bzw. unter 50 % liegt (Tabellen 1 und 2).

Wie aus Abbildung 4 hervorgeht, handelt es sich bei mehr als einem Drittel der Wohngebäude um Einfamilienhäuser (Wohngebäude mit einer Wohnung). Zweifamilienhäuser (Wohngebäude mit zwei Wohnungen) machen einen Anteil von rund 15,0 % aus. Den größten Anteil mit rund 45,0 % bilden die Mehrfamilienhäuser. Diese Struktur ist im Betrachtungszeitraum (2010 bis 2013) konstant geblieben. Auch bei den sonstigen Gebäuden gab es keine Veränderungen, ihr Anteil liegt durchgängig bei 1,8 %.

Abbildung 4: Bestand an Gebäuden mit Wohnraum nach Gebäudeart und Wohnungszahl in Wohngebäuden im Jahr 2010 und 2013



Quelle: Fortschreibung der Daten der Gebäude- und Wohnungszählung vom 25.05.1987 anhand der Angaben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung über die Bautätigkeit

² Die hier dargestellten Zahlen basieren auf der Fortschreibung der Daten der Gebäude- und Wohnungszählung vom 25.05.1987 anhand der Angaben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung über die Bautätigkeit. Die Daten der Gebäude- und Wohnungszählung vom 09.05.2011 (GWZ 2011) konnten noch nicht genutzt werden, da die endgültige Lieferung erst im Juni 2014 erfolgte. Aussagen über die Qualität der GWZ 2011 sind derzeit noch nicht möglich. Auf Grund der großen Diskrepanzen, z.B. bei der Anzahl der Wohnungen zwischen den vorläufigen und endgültigen Daten, ist eine weitere Überprüfung der Daten zwingend notwendig.

3.2 Wohnungsbestand

Resultierend aus dem Zuwachs von Gebäuden mit Wohnraum ist die Anzahl der Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum in der Stadt Essen im Zeitraum von 2010 bis 2013 von 321.836 auf 323.460, also um +1.624 Wohnungen gestiegen.

Der Anteil von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern ist im Betrachtungszeitraum annähernd konstant geblieben. Insgesamt liegen im Jahr 2010 18,5 % und in den Jahren 2011 bis 2013 mit 18,6 % der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Die große Mehrheit von über 80 % der Wohnungen liegt somit in Mehrfamilienhäusern. Dieser Anteil ist im Zeitverlauf von 2010 bis 2013 stabil geblieben (Tabelle 3).

3.2.1 Wohnungsbestand nach Raumzahl

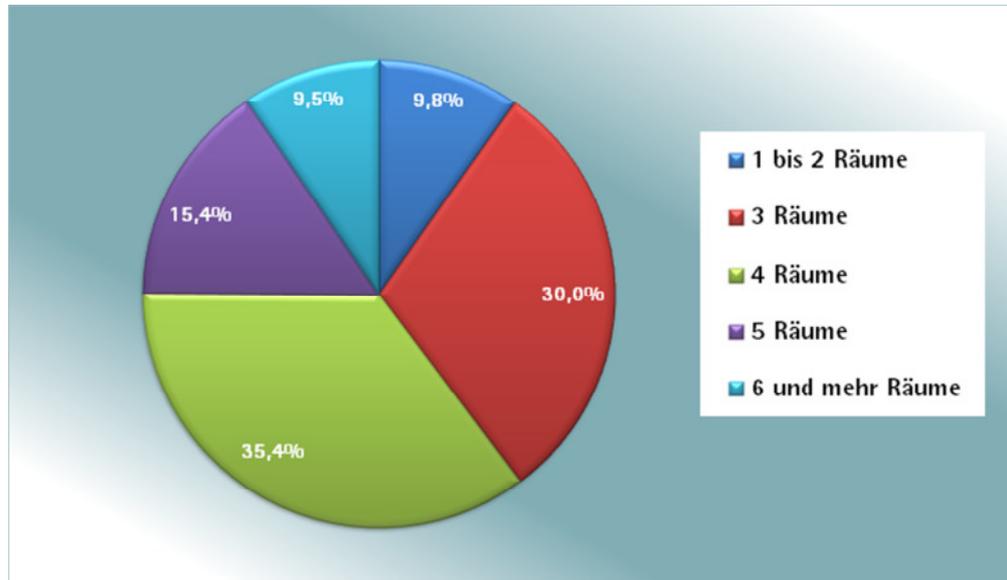
Die durchschnittliche Raumzahl je Wohnung ist mit 3,8 weiter konstant geblieben.

Wie Abbildung 5 auf der nächsten Seite zeigt, bilden 4-Raum-Wohnungen mit rund 35 %, gefolgt von 3-Raum-Wohnungen mit 30 % die größten Anteile am Essener Wohnungsbestand.

Rund 15 % der Wohnungen haben 5 Räume.

Kleine Wohnungen (1 bis 2 Raum) und besonders große Wohnungen (6 und mehr Räume) machen jeweils nur rund ein Zehntel des Wohnungsbestandes in der Stadt Essen aus. Diese Anteile haben sich seit Jahren kaum verändert (Tabellen 4 und 5).

Abbildung 5: Bestand an Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum nach Raumzahl 2013



Quelle: Fortschreibung der Daten der Gebäude- und Wohnungszählung vom 25.05.1987 anhand der Angaben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung über die Bautätigkeit

3.2.2 Wohnungsbestand nach Baualter

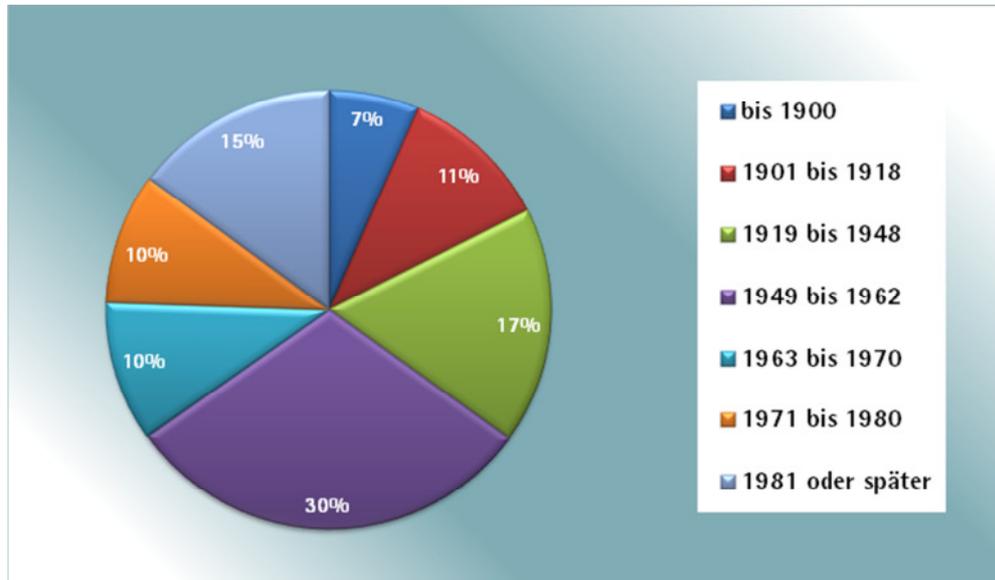
Trotz der vielfältigen Modernisierungs-, Umbau- oder Instandsetzungsaktivitäten verbleibt ein großer Teil des Essener Wohnungsbestandes aus der Nachkriegszeit bzw. den Siedlungen aus den 50er Jahren mit Qualitätsmängeln in der Bausubstanz. Ebenso entsprechen viele dieser Wohnungen hinsichtlich Größe, Zuschnitt, Ausstattung und energetischem Standard nicht mehr den aktuellen Wohngewohnheiten.

Rund ein Drittel der Gebäude mit Wohnraum (26.958 Gebäude) in der Stadt stammen aus den Baujahren 1949 bis 1962 (Abbildung 6 auf der nächsten Seite). Vorgenanntes Baualter-Mengenverhältnis spiegelt sich auch bei den Wohnungen wider. Von den insgesamt 323.460 Wohnungen in Essen sind Ende 2013 mehr als ein Drittel (35,4 %, 114.642 WE) in Gebäuden der Baualtersgruppe 1949 bis 1962.

Wohnungsmarkt in Essen 2014

Gebäude- und Wohnungsangebot

Abbildung 6: Bestand an Gebäuden mit Wohnungen nach Baualter 2013



Quelle: Fortschreibung der Gebäude und Wohnungszählung vom 25.02.1987 anhand der Angaben des Amtes für Stadtplanung und Bodenordnung über die Bautätigkeit

3.2.3 Öffentlich geförderter Wohnungsbestand³

Der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen in Essen ist seit 2010 weiter rückläufig. Ihr Anteil am Gesamtwohnungsbestand ging von 7,6 % (24.616 Wohnungen) im Jahr 2010 auf 6,6 % (21.338 Wohnungen) in 2013 zurück.

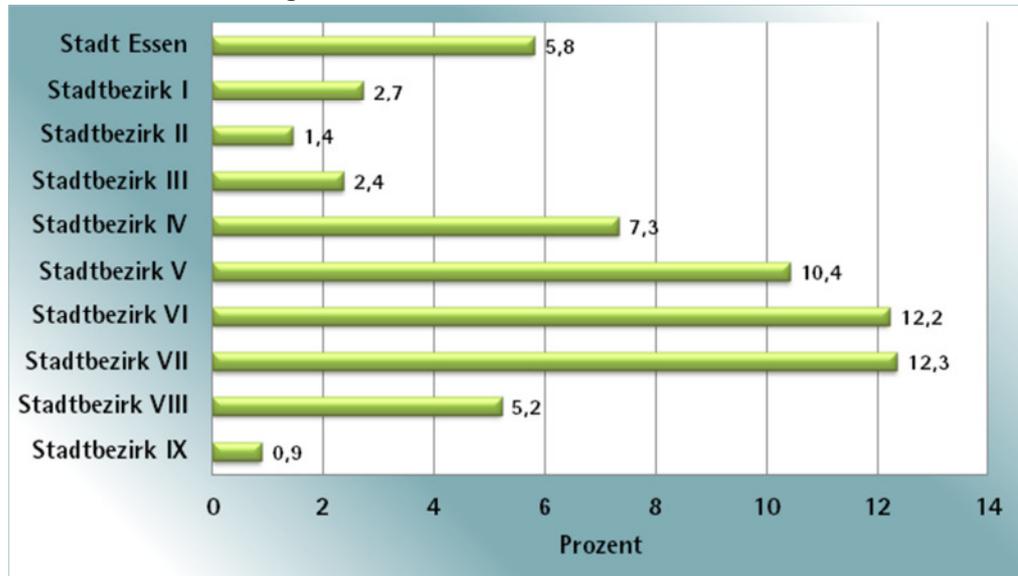
Im Bereich des klassischen Sozialwohnungsbaus -den preiswerten Mietwohnungen im Geschoss (sogenannter I. Förderweg)- hat sich der Anteil von 6,6 % (21.254 Wohnungen) im Jahr 2010 auf 5,8 % (18.723 Wohnungen) verringert. Somit setzt sich die Entwicklung zu immer weniger Sozialwohnungen der letzten Jahre kontinuierlich fort (Tabelle 6).

Ein Vergleich der einzelnen Essener Stadtbezirke zeigt, dass sich die größten Sozialwohnungsbestände auf den Essener Norden (Stadtbezirke IV, V und VI) und auf den östlichen Stadtbezirk VII verteilen.

Der geringste Anteil an Sozialwohnungen findet sich in den südlichen Stadtbezirken II (1,4 %) und IX (0,9 %).

³ Informationen zu öffentlich geförderten Wohnungsbestand stammen nicht aus der Fortschreibung der Gebäude- und Wohnungszählung vom 25.05.1987. Bei den hier zugrunde liegenden Daten handelt es sich um Angaben der Abteilung Wohnungsangelegenheiten des Einwohneramtes.

Abbildung 7: Anteil Sozialwohnungen des I. Förderweges am Gesamtwohnungsbestand in den Stadtbezirken 2013



Quelle: Fortschreibung der Daten der Gebäude- und Wohnungszählung vom 25.05.1987 anhand der Angaben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung über die Bautätigkeit; Einwohneramt, Abt. Wohnungsangelegenheiten

Bei 10,9 % der Sozialwohnungen des I. Förderweges wird die Mietpreis- und Belegungsbindung in den nächsten vier Jahren auslaufen. Etwas mehr als ein Drittel (35,9 %) der Wohnungen haben noch eine Bindungsdauer von 5 bis 14 Jahren. Das heißt, nur noch die Hälfte (53,2 %) der Sozialwohnungen des I. Förderweges haben eine längere Bindungsdauer mit 15 und mehr Jahren (Abbildung 8 auf der nächsten Seite).

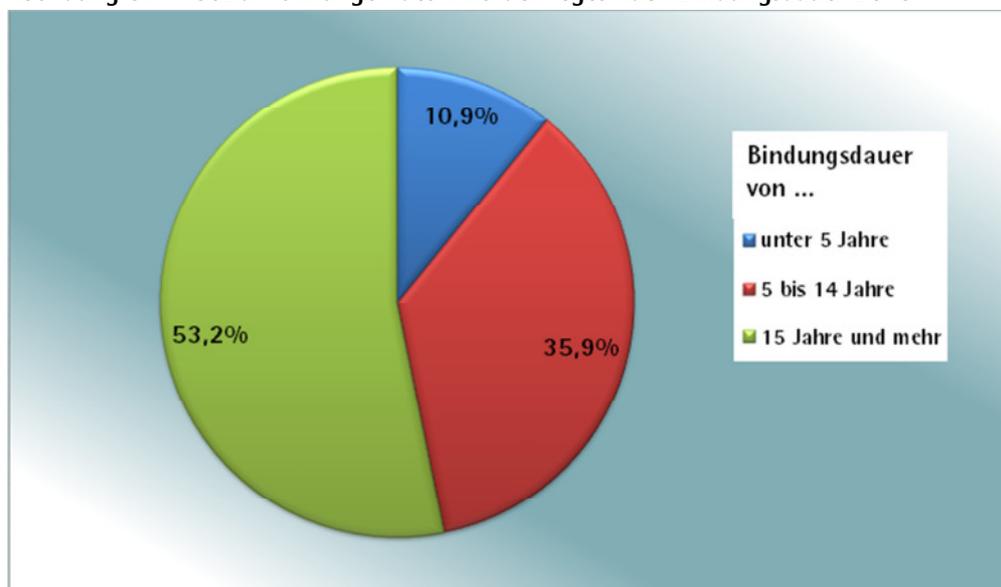
Bei neueren Förderobjekten des Sozialen Mietwohnungsbaus existiert seit einigen Jahren nach der sogenannten „Vereinbarten Förderung“ eine Wahlmöglichkeit zwischen 15, 20 und 25 Jahren für die Laufzeit der Mietpreis- und Belegungsbindung; das heißt, die Bindungsdauer neuerer Förderobjekte ist gegenüber den bis zum Jahr 2003 geförderten Objekten (hier lag die Bindungsdauer in der Regel zwischen 35 bis 55 Jahren) erheblich verkürzt worden.

In den vier Jahren von 2010 bis 2013 wurden in Essen insgesamt 377 neue Sozialwohnungen mit diesen „verkürzten“ Bindungslaufzeiten gefördert.

Wohnungsmarkt in Essen 2014

Gebäude- und Wohnungsangebot

Abbildung 8: Sozialwohnungen des I. Förderweges nach Bindungsdauer 2013



Quelle: Fortschreibung der Daten der Gebäude- und Wohnungszählung vom 25.05.1987 anhand der Angaben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung über die Bautätigkeit; Einwohneramt, Abt. Wohnungsangelegenheiten

Beim Vergleich der insgesamt in Essen fertiggestellten Wohnungen in Neubauten, kann man eine positive Entwicklung hin zu mehr Sozialwohnungen erkennen. Im Jahr 2011 wurden insgesamt 632 Wohneinheiten (WE) neu gebaut, davon waren 75 öffentlich gefördert (11,9 %), in 2013 wurden 173 öffentlich geförderte Wohnungen im Neubau fertiggestellt. Der Anteil an den gesamten Neubauwohnungen (617 WE) ist damit auf 28 % gestiegen (Tabelle 7).

3.3 Bautätigkeit

Im Jahr 2013 war die Anzahl der fertiggestellten Neubauten von Gebäuden mit Wohnraum mit nur 223 auf dem niedrigsten Stand seit 2010. Betrachtet man die lange Zeitreihe, dann war das sogar der niedrigste Wert seit 1997. Nach einem leichten Anstieg von 256 im Jahr 2010 auf 289 in 2011, ist die Zahl von Neubauten wieder rückläufig (Tabelle 8).

Bei den Neubauten handelt es sich fast ausschließlich um Wohngebäude und hier wiederum hauptsächlich um Einfamilienhäuser. Der Anteil der Einfamilienhäuser schwankt allerdings:

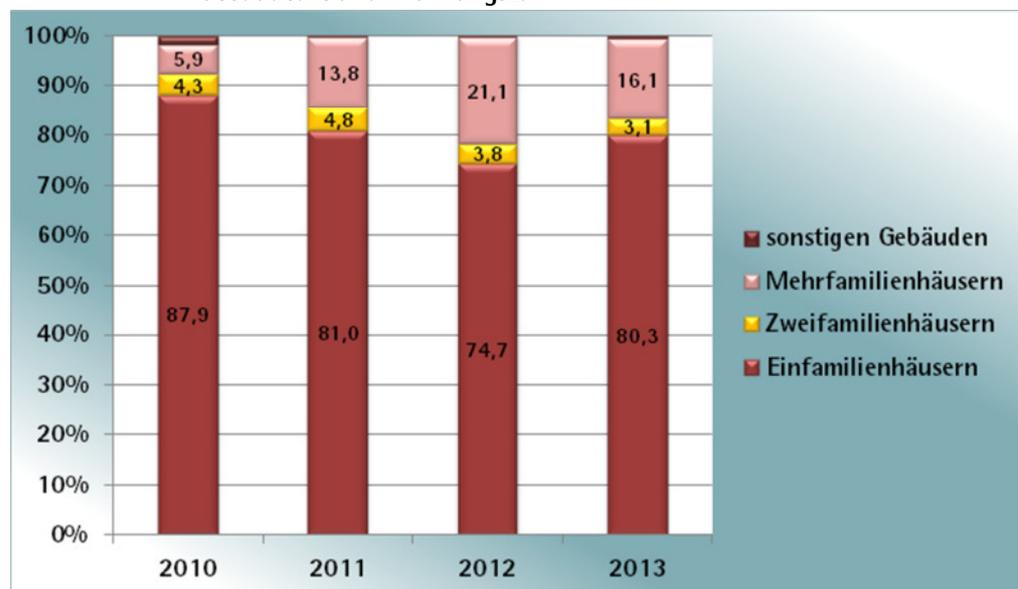
Während im Jahre 2010 die Einfamilienhäuser noch einen Anteil von 87,9 % an den Neubauten ausmachten, waren es 2012 nur noch 74,7 %. Im Jahr

2013 stieg der Anteil von neugebauten Einfamilienhäusern wieder auf 80,3 % an.

Im Bereich der Zweifamilienhäuser kann ein negativer Trend festgestellt werden. Nachdem ihr Anteil im Jahr 2011 von 4,3 % auf 4,8 % leicht angestiegen ist, sank er bis 2013 auf 3,1 %.

Bei neugebauten Mehrfamilienhäusern konnte im Betrachtungszeitraum ein Zuwachs verzeichnet werden. In 2010 betrug ihr Anteil an den Neubauten mit Wohnraum noch 5,9 %, während er im Jahr 2012 auf 21,1 % anstieg. Obwohl der Anteil von Mehrfamilienhäusern unter den Neubauten 2013 wieder sank (16,1 %), ist er trotzdem noch mehr als 2,5 Mal so hoch wie noch 2010. Differenziert man dabei nach der Größe des Mehrfamilienhauses, so kann man bei den Mehrfamilienhäusern mit 10 und mehr Wohnungen einen eindeutigen Trend erkennen. Ihr Anteil hat sich im Betrachtungszeitraum mehr als verdreifacht, er stieg von 2,0 % in 2010 auf 7,2 % in 2013. Bei den Mehrfamilienhäusern mit 3 bis 6 bzw. 7 bis 9 Wohnungen kann keine eindeutige Entwicklung festgestellt werden (Tabelle 9 und Abbildung 9).

Abbildung 9: Fertiggestellte Neubauten von Gebäuden mit Wohnraum nach Gebäudeart und Wohnungszahl



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

Bei den neufertiggestellten Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum in der Stadt Essen kann man ebenfalls einen Anstieg bis 2012 feststellen. Ihre Anzahl ist von 414 Wohnungen im Jahr 2010 auf 753 Wohnungen in 2012 angestiegen. In 2013 war die Zahl neugebauter Wohnungen wieder leicht rückläufig (617).

Wohnungsmarkt in Essen 2014

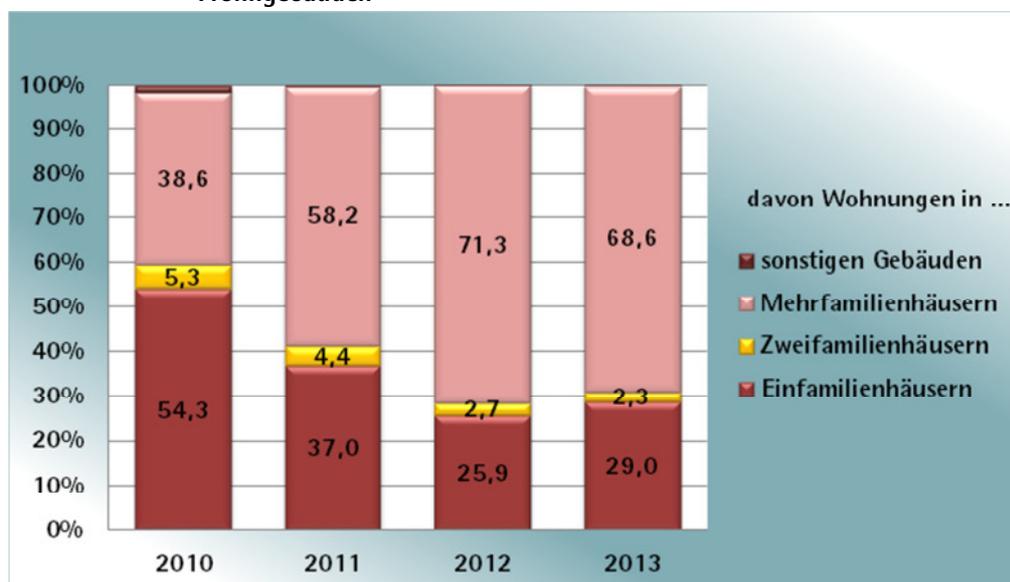
Gebäude- und Wohnungsangebot

Der Grund für den Anstieg an Wohnungen ist der verstärkte Neubau von Mehrfamilienhäusern.

Während sich im Jahr 2010 die meisten neugebauten Wohnungen (54,3 %) auf Einfamilienhäuser und nur zu 38,6 % auf Mehrfamilienhäuser verteilen, entwickelte sich dieses Verhältnis ab 2011 in die entgegengesetzte Richtung. So befanden sich in 2012 schon 71,3 % der neuen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Der Anteil an Wohnungen in Einfamilienhäusern sank auf 25,9 %. Diese Entwicklung ist insbesondere auf den vermehrten Neubau von Mehrfamilienhäusern mit 10 und mehr Wohnungen zurückzuführen. Im Jahr 2013 erhöhte sich der Anteil von neugebauten Wohnungen in Einfamilienhäusern wieder leicht auf 29,0 % und gleichzeitig ging der Anteil von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern auf 68,6 % zurück.

Der Anteil von Wohnungen in Zweifamilienhäusern sank im Betrachtungszeitraum kontinuierlich von 5,3 % auf 2,3 %.

Abbildung 10: Wohnungen in fertiggestellten Neubauten von Gebäuden mit Wohnraum nach Gebäudeart und Wohnungszahl in Wohngebäuden



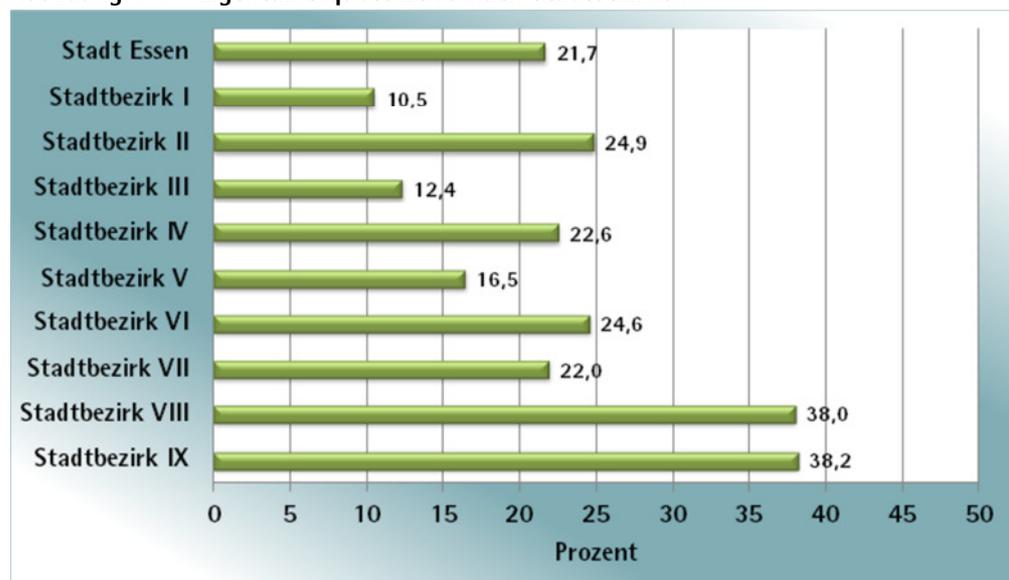
Quelle: Angaben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung über die Bautätigkeit

3.4 Eigentümerquote

2013 wurden in Essen 21,7 % aller Wohnungen vom Eigentümer bewohnt. Die Eigentümerquote ist seit 2010 relativ konstant geblieben, sie variiert im Betrachtungszeitraum zwischen 21,5 % (2010) und 21,8 % (2012) (Tabelle 10).

In den Stadtbezirken VIII und IX in der südlichen Hälfte der Stadt liegt die Eigentümerquote mit rund 38,0 % weit über dem Durchschnitt. Die niedrigste Eigentümerquote findet sich in den Stadtbezirken I (10,5 %), III (12,4 %) und V (16,5 %).

Abbildung 11: Eigentümerquote 2013 nach Stadtbezirken



Quelle: Fortschreibung der Daten der Gebäude- und Wohnungszählung vom 25.05.1987 anhand der Angaben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung über die Bautätigkeit; Finanzbuchhaltung und Stadtsteueramt, Abteilung Grundbesitzabgaben

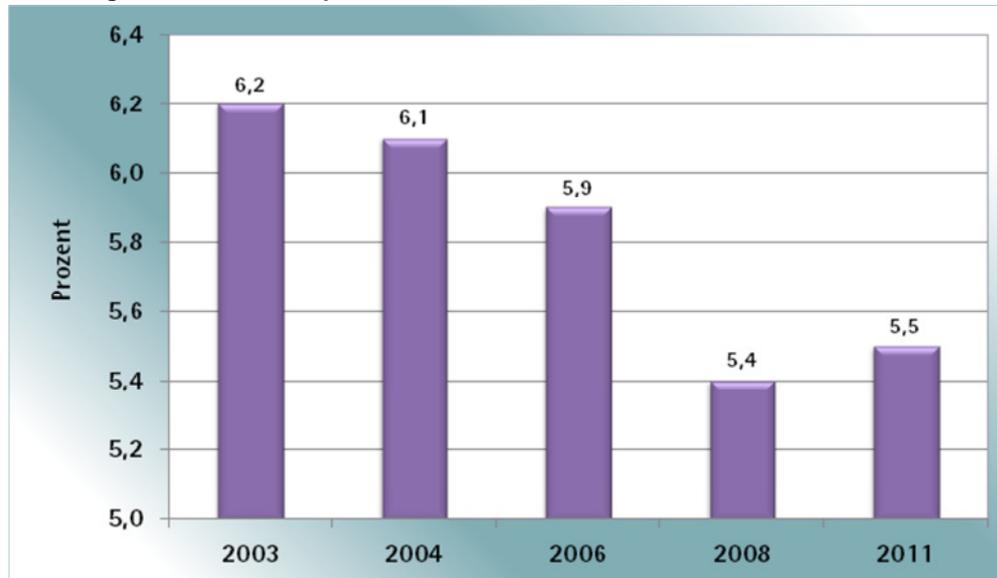
3.5 Leerstand

Die Wohnungsleerstände unserer Stadt werden über die sogenannte Stromzählerverbrauchsmethode ermittelt. Die RWE Aktiengesellschaft (RWE AG) lieferte hierzu bis 2011 die Daten zu abgemeldeten und stillgelegten Stromzählern, sowie Zählern mit einem Niedrigverbrauch von unter 150 kWh/jährlich.

Wohnungsmarkt in Essen 2014

Gebäude- und Wohnungsangebot

Abbildung 12: Leerstandsquote



Quelle: Bautätigkeit (FB 61); Fortschreibung Gebäude- u. Wohnungszählung (FB 12); RWE AG / abgemeldete Stromzähler

Die Veränderungen in den Jahren bis 2011 sind zurückzuführen auf die Entwicklung der Anzahl der Privathaushalte in der Stadt Essen, die trotz rückläufiger Bevölkerungszahlen infolge kleinerer Haushaltsgrößen (Stichwort: Singularisierung) tlw. noch angestiegen ist, aber auch auf Veränderungen im Wohnungsbestand selbst, z.B. durch Umnutzungen oder Rückbau nicht mehr marktfähiger Wohnungen.

Aus Gründen des Datenschutzes besteht seit 2012 leider nicht mehr die Möglichkeit der Lieferung von Daten nach dem bisherigen Verfahren. Aktuell arbeitet die RWE AG zusammen mit dem Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen erfolgversprechend an einer Methode, die Leerstandszahlen zu übermitteln, ohne die datenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verletzen.

Auffällige Leerstandszahlen können erste sichtbare Hinweise auf problematische Entwicklungen in einzelnen Wohn- oder Stadtquartieren geben.

Die Entwicklung von Wohnungsleerständen gilt daher als zentraler Indikator der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung und stellt eine unverzichtbare Grundlage für kleinräumige bzw. quartiersbezogene Interventionsstrategien dar.

4. Wohnungsbedarf und -nachfrage

4.1 Bevölkerung

Nach den Einwohnerverlusten der letzten Jahre steigt die Bevölkerung mit Hauptwohnsitz in der Stadt Essen seit 2012 leicht an. Zum 31.12.2013 waren in Essen 573.115 Personen mit Hauptwohnsitz gemeldet. Das ergibt einen Zuwachs von +1.708 Personen bzw. +0,3 % im Vergleich zum Vorjahr.

Abbildung 13: Bevölkerung mit Hauptwohnsitz 2010 – 2013



Quelle: Einwohnerdatei

Die Gründe für die positive Bevölkerungsentwicklung sind sicherlich vielschichtig. Hinsichtlich der Zuwanderung aus dem Ausland sind neben der EU-Osterweiterung und den hier auslaufenden Übergangsregelungen bezüglich der Freizügigkeit auch die Euro-Krise und die damit einhergehenden wirtschaftlichen Probleme in einzelnen Mitgliedsstaaten zu sehen sowie Asylbewerbungen aus Krisengebieten. Nicht zuletzt ist der doppelte Abiturjahrgang zu nennen, der vermehrt junge Menschen nach Essen führt, die das Bildungsangebot nutzen möchten.

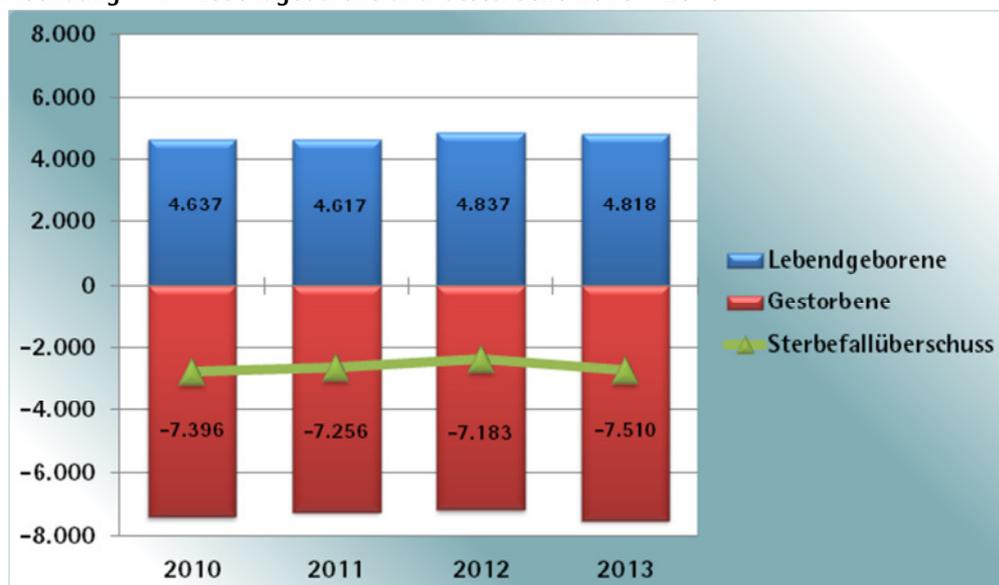
Wohnungsmarkt in Essen 2014

Wohnungsbedarf und -nachfrage

Im Jahr 2013 wurden –wie im Vorjahr– mehr als 4.800 Kinder von Müttern geboren, die in Essen mit Hauptwohnsitz gemeldet waren. Das sind rund 200 Kinder mehr als in den Jahren 2010 und 2011.

Gleichwohl zieht der sich andeutende positive Trend bei Geburtenziffern und –zahlen nicht automatisch eine steigende Einwohnerzahl nach sich. Es sterben in Essen nach wie vor mehr Menschen als geboren werden (Karte 3, Seite 55). Der Saldo der natürlichen Bevölkerungsbewegungen, also der Geburten und Sterbefälle, ist seit 1987 dauerhaft deutlich im Minus. Er lag 2013 bei knapp -2.700 (Tabelle 11).

Abbildung 14: Lebendgeborene und Gestorbene 2010 – 2013



Quelle: Sterbefall-, Geburtendatei

4.2 Haushalte

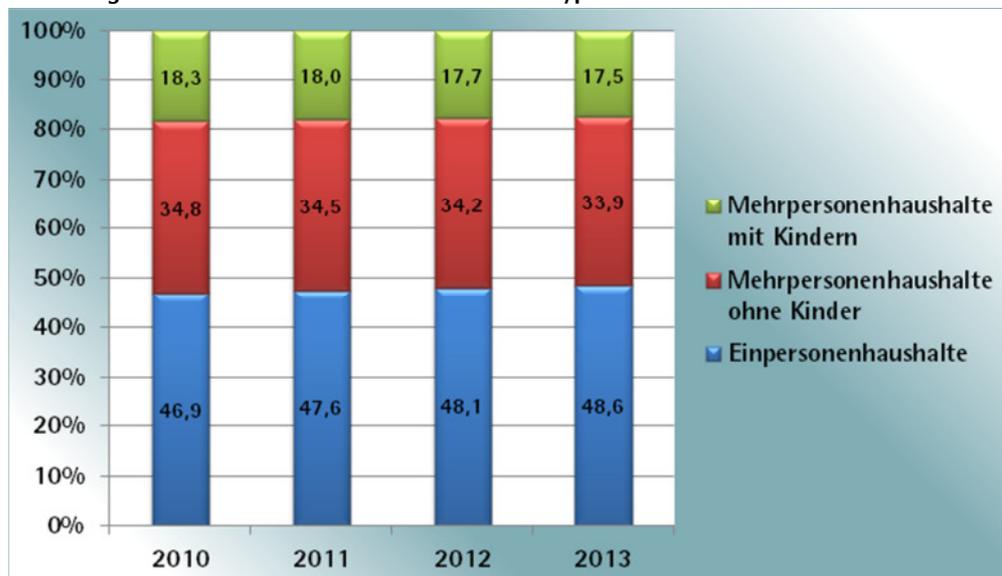
Die Zahl der Privathaushalte ist zwischen 2010 und 2013 auf 300.958 angewachsen. Daraus resultiert ein Anstieg von +6.294 Haushalten im Vergleich zu 2010 (Tabelle 12). Diese Entwicklung kann einerseits auf den Zuwachs der Essener Bevölkerung und andererseits auf den Anstieg von Einpersonenhaushalten zurückgeführt werden. Zwischen 2010 und 2013 setzte sich nämlich der Trend zu mehr Einpersonenhaushalten weiterhin fort. 2013 bildeten Einpersonenhaushalte einen Anteil von 48,6 % an den Privathaushalten (Tabelle 13). Das ergibt einen Zuwachs von 1,7 Prozentpunkten im Betrachtungszeitraum.

Den größten Anstieg gab es dabei in der Altersgruppe der 45- bis 64-

Jährigen, hier ist eine Zunahme des Anteils von 1,8 Prozentpunkten festzustellen (Tabelle 14).

Demgegenüber ist bei den Mehrpersonenhaushalten ein Rückgang zu verzeichnen. Der Anteil von Mehrpersonenhaushalten mit Kindern sank von 18,3 % (2010) auf 17,5 % (2013). Rund ein Drittel der Haushalte in Essen sind Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder, im Zeitvergleich hat auch dieser Anteil leicht abgenommen nämlich von 34,8 % (2010) auf 33,9 % (2013).

Abbildung 15: Privathaushalte nach Haushaltstypen 2010 – 2013



Quelle: Haushaltsgenerierung auf Basis der Einwohnerdatei

Kleinräumig betrachtet sind im zentral gelegenen Stadtbezirk I fast 60 % der Privathaushalte Einpersonenhaushalte. Auch in den Stadtbezirken II (54,7 %) und III (56,6 %) machen Einpersonenhaushalte über die Hälfte der Privathaushalte aus. Den geringsten Anteil an Einpersonenhaushalten findet man im Stadtbezirk VI (39,7 %) und VIII (37,9 %).

Der südliche Stadtbezirk VIII weist den höchsten Anteil (43,4 %) an Mehrpersonenhaushalten ohne Kinder auf, der zentrale Stadtbezirk I hingegen den kleinsten (26,3 %).

Den größten Anteil an Mehrpersonenhaushalten mit Kindern findet man in den nördlichen Stadtbezirken V (21,2 %) und VI (23,6 %). Die Stadtbezirke I und II weisen mit jeweils 14,1 % den niedrigsten Anteil an Mehrpersonenhaushalten mit Kindern auf (Tabelle 15).

Wohnungsmarkt in Essen 2014

Wohnungsbedarf und -nachfrage

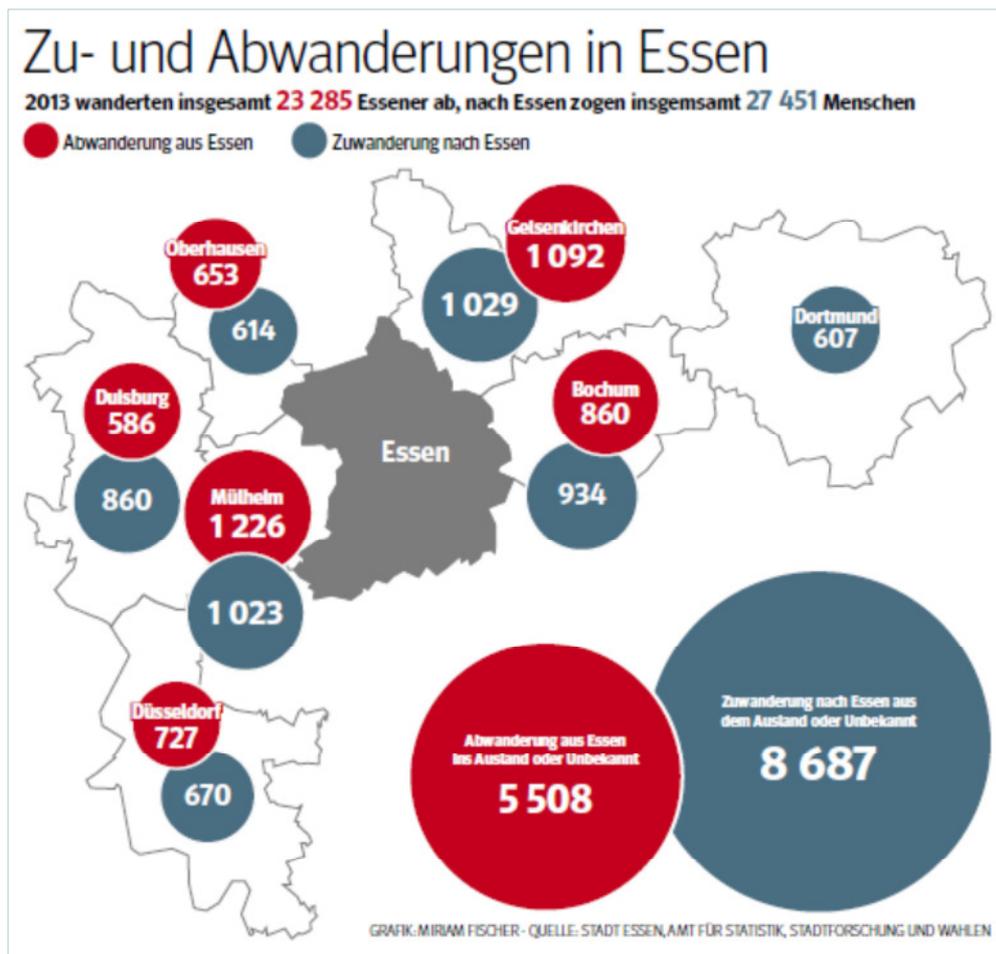
4.3 Wanderungen

Seit 2010 können für die Stadt Essen Wanderungsgewinne vermeldet werden. Die Zahl stieg von +1.057 in 2010 auf +4.166 im Jahr 2013 an (Tabelle 16).

Im Kartenanhang finden sie eine grafische Darstellung (Karte 4, Seite 56) zur Verteilung der Wanderungsgewinne bzw. -verluste in den Stadtteilen (siehe auch Tabelle 19).

Die Zahl der innerstädtischen Umzüge lag im Betrachtungszeitraum zwischen rund 45.000 und 47.000 (Tabellen 16 und 17), das entspricht einem Anteil von ca. 8 % an der Gesamtbevölkerung.

Abbildung 16:



Grafik: Miriam Fischer,

Quelle: Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen, Artikel aus der WAZ vom 17.01.2015

4.4 Besondere Nachfragegruppen

4.4.1 Menschen mit Migrationshintergrund

Wie Abbildung 17 verdeutlicht, hat der Anteil von Personen mit doppelter oder ausschließlich nichtdeutscher Staatsangehörigkeit im Betrachtungszeitraum kontinuierlich zugenommen. Im Jahr 2013 hatten 20,3 % der Essener Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung eine nichtdeutsche Staatsangehörigkeit, als einzige oder neben der deutschen Staatsangehörigkeit.

Personen mit einer ausschließlich nichtdeutschen Staatsangehörigkeit machten dabei 11,6 % aus. Das ist ein Anstieg von 1,3 Prozentpunkten im Vergleich zu 2010. Eine doppelte Staatsangehörigkeit, also die deutsche und eine nichtdeutsche, hatten 8,7 % der Essener Einwohner; das bedeutet für 2013 eine Erhöhung um +0,8 Prozentpunkte (Tabelle 18).

Abbildung 17: Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung mit doppelter oder ausschließlich nichtdeutscher Staatsangehörigkeit 2010 – 2013



Quelle: Einwohnerdatei

4.4.2 Empfänger von existenzsichernden Leistungen

Die Entwicklung der Zahl von Personen, die auf existenzsichernde Hilfen⁴ angewiesen sind, ist auch ein Indikator für Nachfrage nach preiswertem Wohnraum. Wie Tabelle 20 veranschaulicht, ist die Zahl von Personen die existenzsichernde Hilfen in Anspruch nehmen müssen, nach einem leichten Rückgang in 2011, von 90.870 Personen in 2010 auf 95.872 Personen in 2013 gestiegen. Im Jahr 2013 waren somit 16,7 % der Essener Bevölkerung auf existenzsichernde Leistungen angewiesen.

4.4.3 Berechtigte im Sozialen Wohnungsbau

Ende 2013 umfasste der öffentlich geförderte Mietwohnungsbestand noch rund 21.000 WE; hierbei sind alle Mietwohnungen sämtlicher Förderwege einschließlich der Ersatzwohnungen des III. Förderweges bzw. der mittelbaren Förderung (wie z.B. bei dem Neubauprojekt „Niederfeldsee“) berücksichtigt.

Bezogen auf das Jahr 2012 bedeutet dies ein weiteres Abschmelzen um 683 Sozialwohnungen.

Die größten Bindungsrückgänge mit 251 WE sind bei den Wohnungsgrößen 50-65 qm sowie 65,01-80 qm mit fast 300 WE zu verzeichnen.

Auch die Zahl der dem Einwohneramt zur Vermittlung gemeldeten Wohnungen war mit 1.483 um 184 geringer als noch im Jahr 2012.

Entsprechend der ausgelaufenen Bindungen zeigte sich auch bei den (von den Hauseigentümern dem Einwohneramt) zur Vermittlung freigemeldeten Wohnungen das größte Defizit mit fast 130 WE in den Größenordnungen 50-65 und 65,01-80 qm.

Da der Anteil der vom Einwohneramt erteilten Wohnberechtigungsscheine (WBS) und die Zahl der Wohnungssuchenden für diese beiden Wohnungsgrößen leicht rückläufig sind, besteht hier aktuell kein gesonderter Handlungsbedarf.

In 2013 sind insgesamt 2.279 WBS erteilt worden, in 2012 waren es noch 2.550 WBS.

Bei fast 60 % der erteilten Bescheide wurde eine Einkommensunterschreitung von mehr als 50 % ermittelt. Bei den 3-Personenhaushalten lag der Grad der Unterschreitung sogar bei 63 %. Die Ergebnisse spiegeln in etwa das Bild wider, das auch für 2012 Gültigkeit hatte.

⁴ Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch II (SGB II): Grundsicherung für Arbeitssuchende / Sozialgeld, dem SGB XII, Kapitel 3: laufende Hilfe zum Lebensunterhalt außerhalb von Einrichtungen, dem SGB XII, Kapitel 4: Grundsicherung im Alter / bei Erwerbsminderung außerhalb von Einrichtungen und dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG)

Die bis zum 31.08.2014 erhobenen Daten bestätigen diesen Trend. Hier ist bei 62,8 % (1.069 WBS) der bis zu diesem Zeitpunkt erteilten WBS (1.701) eine Einkommensunterschreitung von mehr als 50 % gegeben. In der Gruppe der 3-Personenhaushalte liegt die Quote sogar bei 71 %. Für diese große Gruppe der Geringverdiener wird es zunehmend schwieriger, eine angemessene und bezahlbare Wohnung zu finden.

Dies deckt sich im Übrigen mit den Erkenntnissen der Landesregierung, wonach für das Ruhrgebiet generell festzustellen ist, dass etwas mehr als die Hälfte aller Haushalte die Einkommensvoraussetzungen für den Bezug einer Sozialwohnung erfüllen.

Dem Stellenwert des Wohnungsmarktes mit Mietangeboten im unteren Preissegment fällt aufgrund der vielfältigen Nachfragegruppen mit Fokus auf preiswerten Wohnraum eine stetig wachsende Bedeutung zu.

Ein Augenmerk ist sicherlich auch auf die immer älter werdende Gesellschaft zu richten. Es besteht weiterhin eine sehr große Nachfrage nach altengerechtem Wohnraum. In 2013 waren 963 ältere Menschen (in 1- und 2-Personenhaushalten) wohnungssuchend gemeldet. Das Angebot im gleichen Zeitraum beinhaltete lediglich 241 Wohnungen.

Die Versorgung von kinderreichen Familien oder Haushalten mit mehr als 4 Personen mit adäquatem Wohnraum ist ebenfalls weiterhin schwierig. Aktuell sind 130 Haushalte mit 5 und mehr Personen wohnungssuchend gemeldet. Demgegenüber stehen nur 23 freigemeldete Wohnungen mit einer Wohnfläche über 95 qm. Auch hier ist weiterhin Handlungsbedarf gegeben.

4.4.4 Alte Menschen

In Essen leben rund 125.000 Menschen, die 65 Jahre und älter sind; ihr Anteil an der Bevölkerung beträgt 21,8 %.

Mit zunehmendem Alter entwickelt sich Wohnen zum zentralen Ort der Lebensgestaltung. Auch die Anforderungen an den Wohnraum verändern sich mit dem Alter.

Einem Wohnen mit möglichst wenigen Barrieren kommt sowohl außerhalb (z.B. bei der Zuwegung) als auch innerhalb der Wohnung (z.B. im Badezimmer) ein immer höherer Stellenwert zu. Zentrale Lagen mit kurzen Wegen zu bedarfsgerechter medizinischer und Alltagsversorgung werden im Alter bevorzugt. Alle bekannten Umfragen unter älteren Menschen bestätigen ihren Wunsch, möglichst lange ein selbstbestimmtes Leben in einer altersgerecht ausgestatteten und bezahlbaren Wohnung führen zu können.

Wohnungsmarkt in Essen 2014

Wohnungsbedarf und -nachfrage

Auch aus diesem Grunde verfolgt die kommunale Altenhilfe seit Jahren den Grundsatz "ambulant vor stationär". Also die Vermeidung von stationärer Pflege zugunsten eines Verbleibs in altersgerechtem Wohnraum mit entsprechender ambulanter Versorgung.

Nach Erfahrungen des Seniorenreferats im Amt für Soziales und Wohnen ist die Nachfrage nach seniorengerechtem Wohnraum in allen Essener Stadtbezirken größer als das Angebot. Aus Gesprächen mit Vermietern ist bekannt, dass entsprechend lange Wartelisten für solche Wohnungen bzw. für Wohnen mit Service geführt werden; hiervon sind übrigens alle Stadtbezirke gleichermaßen betroffen. Der Bedarf nach preiswertem Wohnraum wird in den kommenden Jahren aufgrund allgemein sinkender Alterseinkommen zunehmen.

Unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung sollte in allen Stadtbezirken vermehrt preiswerter (z.B. öffentlich geförderter), barrierefreier bzw. barrierearmer und damit altersgerechter Wohnraum (als Neubau- oder Bestandsmaßnahmen) geschaffen werden.

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

Wohnraum mit innovativen Konzepten, wie z.B. variable Raumgrößen, sollte in größerer Anzahl angeboten werden. Dem Wunsch nach Mehrgenerationenwohnen sollte ebenfalls verstärkt Rechnung getragen werden.

Notwendig wäre auch eine vollständige Erfassung des gesamten seniorengerechten Wohnungsbestandes, die zurzeit nur im öffentlich geförderten Wohnraum erfolgt. Vor allem die nachträglichen Wohnraumanpassungen im Bestand können aktuell nur unvollständig erfasst werden. Die Zahl seniorengerechter Wohnungen in Essen ist daher vermutlich höher, als die vom Fachbereich Soziales und Wohnen erfassten 7.351 Wohnungen zum Stand vom 28.02.2014.

Essener Seniorenwohnungen (Art und Anzahl)

	öffentlich geförderte WE	freifinanzierte WE	Gesamt
Seniorenwohnungen	3.009	153	3.162
Seniorenwohnungen in direkter Nähe zu Pflegeheimen	755	107	862
Wohnen mit Service	680	1.825	2.505
Barrierefreie Wohnungen			860
Wohngemeinschaften			10
Neue Wohnformen			2
Gesamt	4.444	2.085	7.351

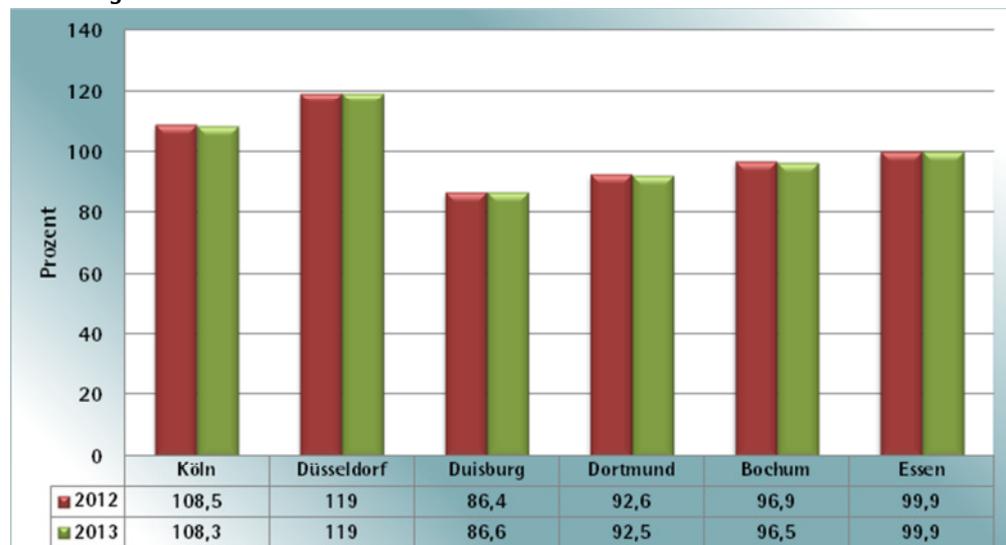
Quelle: Fachbereich 50

4.4.5 Sozioökonomische Rahmenbedingungen

4.4.5.1. Kaufkraftkennziffer

Kaufkraftkennziffern geben das Kaufkraftniveau einer Region an. Der Bundesdurchschnitt beträgt 100. Hat eine Stadt z.B. die Kaufkraftkennziffer von 102,5, so verfügen die Einwohner dieser Stadt im Mittel über 102,5 % der durchschnittlichen Kaufkraft in Deutschland.

Abbildung 18: Kaufkraftkennziffern für 2012 und 2013



Quelle: M. Bauer Research GmbH Nürnberg, bezogen auf den Durchschnitt Deutschland = 100)

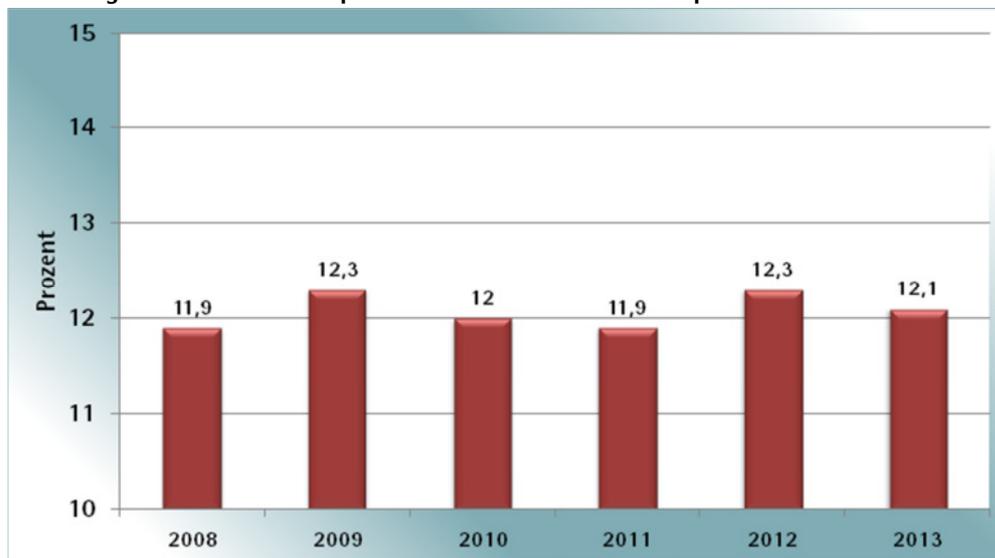
Wohnungsmarkt in Essen 2014

Wohnungsbedarf und -nachfrage

4.4.5.2. Arbeitslosenquote

Die Arbeitslosenquote zeigt die relative Unterauslastung des Arbeitskräfteangebots an, indem sie die (registrierten) Arbeitslosen zu den Erwerbspersonen (Erwerbstätige + Arbeitslose) in Beziehung setzt. Mit allen Erwerbspersonen sind abhängige zivile Erwerbstätige sowie Selbstständige und deren mithelfende Familienangehörige sowie Arbeitslose gemeint.

Abbildung 19: Arbeitslosenquote in % aller zivilen Erwerbspersonen



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

5. Mietenentwicklung

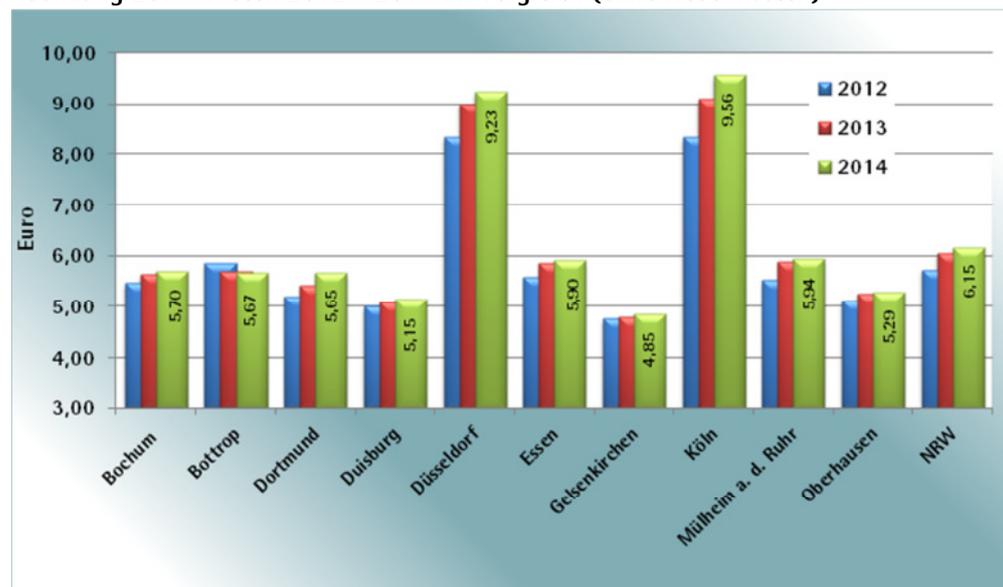
5.1 Mietpreisentwicklung

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. In den Mietspiegeln 2011 und 2013 wurden die Mietwerte des Jahres 2009 unverändert übernommen.

5.2 Mietniveau im Vergleich

In den vergangenen 13 Jahren wichen die Mietpreisveränderungen in Essen damit deutlich von 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 %. Bis 2013 trat eine weitere Steigerung um rd. 6 % im Landesdurchschnitt ein.

Abbildung 20: Mieten 2012 - 2014 im Vergleich (ohne Nebenkosten)



Quelle: LEG Wohnungsmarktreporte NRW 2012/-13/-14, Auswertung von Angeboten für Mietwohnungen (je von April - März)

5.3 Qualifizierter, energetischer Mietspiegel

Die heutige Form des Mietspiegels berücksichtigt die 2001 bei der erstmaligen Erstellung vorhandenen Gegebenheiten und Erfordernisse. Insbesondere in den letzten Jahren eingetretene Entwicklungen, wie veränderte Einschätzungen der Wertigkeit von Ausstattungsmerkmalen innerhalb der Wohnung, Verschärfungen der energetischen Anforderungen an Gebäude sowie die differenzierte Entwicklung der Mietpreise können mit diesem Mietspiegel nur eingeschränkt und zum Teil unzureichend abgebildet werden.

Ergänzende Mietdatenerhebungen erfolgten nur 2005 und 2009. Da für eine erneute Mietdatenerhebung keine Kapazitäten verfügbar waren, wurden die Fortschreibungen 2011 und 2013 auf der Basis sachverständiger Einschätzungen vorgenommen.

Daher hat der Arbeitskreis Mietspiegel beschlossen, im Jahr 2015 neue Wege zu beschreiten. Der neue Mietspiegel soll –wie 2001– qualifiziert im Sinne des § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) sein und die vorgenannten Entwicklungen soweit wie möglich abbilden. Hierzu sind eine umfangreiche Mietdatenerhebung sowie eine sehr differenzierte Analyse erforderlich, die wegen der Personalsituation in der federführenden Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Essen nur mit externer Unterstützung erfolgen kann.

Der Arbeitskreis wird den Mietspiegel bis Ende 2015 fertig stellen.

6. Aktuelles Thema: Quartiersentwicklung

6.1 Generelle Informationen

Städte sind vielseitige kulturelle Orte.

Die hier lebenden Menschen wohnen, arbeiten und bilden sich, sie versorgen und erholen sich, sie betreiben Handel oder spielen, feiern und bewegen sich, sie treffen aufeinander. Im Grunde sind Städte eine Ansammlung vielerlei Quartiere mit unterschiedlicher baulicher, demografischer und sozioökonomischer Struktur. Das alltägliche Leben findet in erster Linie im Quartier statt, denn hier treffen die Interessen der Bewohner, Wohnungsunternehmen, Einzeleigentümer und der lokalen Geschäftsleute aufeinander. Hier fallen Entscheidungen, die für den Status eines Quartiers innerhalb der Gesamtstadt stehen wie: Investition oder Desinvestition und Bleiben oder Wegzug. Die Herausforderungen des gesellschaftlichen Wandels werden hier besonders gut sichtbar, denn hier heißt es den alltäglichen Bedürfnissen nach Nahversorgung und Nahmobilität gerecht zu werden, eine gute Infrastruktur zu schaffen und auch generationengerechte und bezahlbare Wohnungen zu bieten. Denn für die Wahl einer Wohnung ist eben nicht nur die Größe, Aufteilung, Ausstattung oder der Preis entscheidend, sondern auch das direkte Wohnumfeld. Die Besonderheiten bzw. das Umfeld eines Stadtquartiers sind von entscheidender Bedeutung, wenn es um die Qualität und auch die Marktgängigkeit einer Wohnimmobilie geht.

Für Stadtquartiere existiert keine offizielle Grenzziehung, sie sind nicht gleichzusetzen mit den festgelegten Stadtteilen oder -bezirken. Es handelt sich eher um überschaubare, oft nur aus einigen Straßenzügen bestehende soziale Bezugssysteme, die durch ihre Bewohner selbst definiert werden.

Um das Wohnumfeld eines Stadtviertels attraktiv und lebendig zu gestalten, sind verschiedene Faktoren von Bedeutung.

Dazu gehört beispielsweise eine Vielzahl unterschiedlicher Wohnformen im Eigentum oder zur Miete, freifinanziert oder gefördert, in Alt-, Um- oder auch Neubauten sowie in unterschiedlichen Preiskategorien.

Neben individuellen Wohnformen wie Einfamilienhäusern sollten klassische (barrierefreie/-arme) Mehrfamilienhäuser, besondere Wohnformen für Studierende oder betreutes Wohnen für Ältere sowie auch Gruppenwohnungen geboten werden. Mit einer solchen Angebots- und Preisvielfalt entstehen lebendige Quartiere, die einen Querschnitt der Gesellschaft widerspiegeln. Es wird angestrebt, sie dadurch unanfälliger gegen soziale Segregation und somit nachhaltig funktionsfähig und sozial stabil zu gestalten.

Die Nahversorgung innerhalb eines Quartiers gewinnt ebenfalls immer mehr an Bedeutung. Für junge Leute sind die steigenden Mobilitätskosten und die

Wohnungsmarkt in Essen 2014

Aktuelles Thema: Quartiersentwicklung

Vereinbarkeit von Familie und Beruf ausschlaggebend, für ältere Leute eher Mobilitätseinschränkungen, die den eigenen Bewegungsradius kleiner werden lassen.

Auch die Gestaltung des öffentlichen Raumes ist maßgeblich für die Qualität des Wohnviertels verantwortlich. Erforderlich sind attraktive autofreie Spiel- und Bewegungsflächen, ein nahezu barrierefreies Wohnumfeld, Abstellflächen für Kinderwagen, Rollatoren, Fahrräder oder auch Autos sowie Sitz- und Kommunikationsbereiche.

Die Einrichtung von Kommunikationsräumen ist hilfreich, um soziale Strukturen zu stabilisieren und um ein nachbarschaftliches Zusammenleben entstehen zu lassen. Von großer Wichtigkeit ist ebenfalls die Organisation gemeinschaftlicher Aktivitäten und Erlebnisse.

Von Bedeutung für ein attraktives Wohnumfeld ist auch die Umweltsituation des Quartiers. Entscheidend sind hier Immissionsbelastungen, die Zugänglichkeit von Erholungsräumen sowie Grün im direkten Umfeld (intensive Bepflanzungen, Freiräume, geringe Versiegelung).

Stadtquartiere sind ständigen städtebaulichen, infrastrukturellen und sozialen Veränderungen unterworfen, die häufig mit Auf- und Abwertungsprozessen verbunden sind. Diese Entwicklungen zu beobachten und frühzeitig zu erkennen, um dann –im Zusammenwirken mit gesellschaftlichen Akteuren, den Immobilieneigentümern und der Wohnungswirtschaft– steuernd einzugreifen, ist in erster Linie Aufgabe der Stadt. Die Kommunen sind gefordert, eine nachhaltige Stadtentwicklungspolitik zu betreiben, die ökologische, wirtschaftliche und soziale Aspekte in Einklang bringt. Ein besonderer Schwerpunkt ist dabei die Förderung von zukunftsgerechten Stadtquartieren.

Auch die Wohnungswirtschaft hat den Blickwinkel von "nur" den eigenen Beständen auf das gesamte Quartier gerichtet und tritt mittlerweile bei einer Vielzahl von Beispielen als Motor von Quartiersentwicklungen auf. Sie hat ebenfalls Interesse daran, präventive Maßnahmen im Quartier durchzuführen und handelt zum Teil nach individuellen Investitionsstrategien, um die Lagequalität einzelner Standorte zu verbessern. Wenn Wohnungen aufgrund von Defiziten im Quartier schwer oder gar nicht vermietbar sind, ist eine Refinanzierung der erforderlichen Bestandsinvestitionen nicht möglich.

6.2 Bundes-, Landes- und EU-Förderung

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen (NRW) hat die Quartiersentwicklung ebenfalls zu einem ihrer Handlungsschwerpunkte gemacht und zahlreiche Aktivitäten und Förderprogramme auf den Quartiersansatz ausgerichtet.

Bereits seit vielen Jahren unterstützt das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr (MBWSV NRW) über die Bund-Länder-Programme der Städtebauförderung (z.B. Stadtumbau West oder Soziale Stadt) die Kommunen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen in erheblich vom städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten und für städtebauliche Maßnahmen zur Behebung sozialer Missstände.

Unter dem Stichwort „Heimat im Quartier – Wie wollen wir leben?“ hat die Staatskanzlei NRW im Dezember 2013 einen Bürgerdialog begonnen und zeigte damit, dass die Bedeutung des Themas Quartiersentwicklung immer intensiver in den Fokus der Landespolitik rückt.

Dieses Ziel wird im integrativen Rahmenkonzept Soziale Stadt „Präventive Quartiersentwicklung“ – Quartiere in NRW verfolgt. Es geht hier auch um die Abstimmung der verschiedenen Landesressorts mit Blick auf eine koordinierte Vorgehensweise und entsprechende Förderangebote an Kommunen, Wohnungswirtschaft und weitere Projektträger unter Federführung des MBWSV.

Dahinter steht nicht nur der Gedanke, dass öffentlichen Vorleistungen zu etwa 6-7 fachen privaten Folgeinvestitionen führen, sondern auch die Überlegung, dass eine gebietsbezogene (sozialraumorientierte) Förderung auch die Mittel besser bündeln kann und damit letztlich effektiver einzusetzen ist. Zudem wird erkannt, dass strukturelle Benachteiligung von einzelnen Quartieren oftmals nicht aus eigener Kraft wirksam bekämpft werden kann, sondern erheblicher Unterstützung bedarf.

Quartierskonzepte bzw. teilräumliche wohnungsmarktbezogene Handlungskonzepte spielen auch in der Wohnungsbauförderung eine zunehmende Rolle. In dem mehrjährigen Wohnraumförderungsprogramm (2014 – 2017) des Landes werden jährlich 800 Mio. Euro Fördermittel für die soziale Wohnraumförderung bereitgestellt, davon alleine 70 Mio. für Maßnahmen zur Unterstützung der Quartiersentwicklung.

Im Jahr 2014 standen auf Bundesebene 150 Mio. Euro für den Bereich Soziale Stadt zur Verfügung, 104 Mio. für den Bereich Stadtumbau West.

Finanziert aus dem Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung (EFRE) und durch das Land NRW wurde das Operationelle Programm EFRE.NRW "WACHSTUM UND BESCHÄFTIGUNG" 2014-2020 erstellt. Es konzentriert sich

Wohnungsmarkt in Essen 2014

Aktuelles Thema: Quartiersentwicklung

inhaltlich auf vier Schwerpunkte (Prioritätsachsen), eine davon lautet "Nachhaltige Stadt- und Quartiersentwicklung/Prävention" und ist damit für die neue Förderphase auch vorbeugend ausgerichtet. Manche Regionen, die gegenwärtig noch nicht als strukturschwach gelten, laufen angesichts wirtschaftlicher bzw. demografischer Entwicklungen und Veränderungen im Bereich der Bildung Gefahr, zukünftig mit erheblichen strukturellen Problemen kämpfen zu müssen. Umgekehrt gibt es auch strukturschwache Gebiete, die bereits auf dem Weg sind, diese Schwäche zu überwinden. Jetzt werden auch diese Tendenzen aufgegriffen und im Förderinstrumentarium berücksichtigt. Im Februar 2015 erfolgte durch die Landesregierung unter dem Motto „Starke Quartiere – Starke Menschen“ zusätzlich der gemeinsame Aufruf verschiedener NRW-EU-Programme. Hier werden neben dem EFRE auch der Europäische Sozialfonds (ESF) und der Europäische Landwirtschaftsfonds für ländliche Entwicklung (ELER) stärker in die Quartiersentwicklung einbezogen.

Die Quartiersentwicklung ist eine Aufgabe, die unter der Moderation und dem Engagement der Stadt, gemeinsam mit der Bevölkerung sowie allen Akteuren vor Ort erfüllt werden muss. Es gilt dafür zu sorgen, dass die Menschen in ihrem Stadtviertel gerne leben und wohnen. Bürgerschaftliches Engagement und soziale Verantwortung von Unternehmen sind Ansätze, die von der öffentlichen Hand aufgegriffen und unterstützt werden müssen. Hier kommt es nicht immer und vorwiegend auf finanzielle Förderung, sondern auch auf die personelle Unterstützung und Engagement an.

6.3 Quartiersentwicklung in Essen

In Essen werden seit vielen Jahren Quartiersentwicklungsprojekte verfolgt. Sie gehören zu den verschiedenen Förderbereichen der Städtebauförderung.

Hier soll von Fördergebieten als Quartieren gesprochen werden, die zwischen 20.000 und 50.000 Einwohnerinnen und Einwohner aufweisen (Karte 2, Seite 54).

Die Förderprogramme des Bundes und der Länder, die in Essen zur Anwendung kommen, heißen

- Soziale Stadt - Investitionen im Quartier
- Stadtumbau West
- Aktive Zentren

6.3.1 Soziale Stadt – Investitionen im Quartier

Im Wesentlichen werden aus diesem Bund-Länder-Programm benachteiligte Stadtteile, wo soziale und städtebauliche Maßnahmen strukturelle Mängel beheben sollen, gefördert. Begleitmaßnahmen kommen auch aus anderen Quellen wie dem Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung (EFRE) bzw. dem Europäischen Sozialfonds (ESF) oder aus komplementärer Bundes- und Landesförderung, bei der auch eigene gebietsbezogene Förderschwerpunkte gesetzt werden. In Essen gehören hierzu folgende Gebiete

- Altenessen-Süd / Nordviertel (seit 2012),
- Altendorf (1998-2014),
- Katernberg (1993-2014).

Für Katernberg wird derzeit in Verbindung zu Zollverein eine erneute Verlängerung vorbereitet.

Realisierte Maßnahmen liegen in den Schwerpunkten Wohnungsbau, Arbeitsmarktförderung, Gründerzentren, Denkmalschutz, Sport, Gesundheit, Kultur, Schule, öffentlicher Raum mit Stadtplätzen und Parkanlagen, Infrastruktur, Ökologie, Fassadenförderung.

Besonders bedeutsam sind aber auch die Maßnahmen zur Aktivierung der Menschen, zur sozialen Integration, zur Verbesserung des Zusammenlebens und der Nachbarschaft, Kriminalprävention und Bildung. Alle Maßnahmen werden auf Grundlage des Essener Modells des Quartiersmanagements mit der Bevölkerung abgestimmt und vorangetrieben. Die Erfahrungen der Stadtteilkonferenzen und Stadtteilbüros werden z.T. auf andere Stadtteile übertragen. Als lernendes Programm ist es auf eine Vielzahl von Mitwirkenden und Abstimmung mit diversen Fachbereichen und Akteuren angewiesen.

Insbesondere das Stadtteilprojekt Katernberg hat zahlreiche Auszeichnungen von Bund und Land erhalten, zuletzt den Nationalen Preis für Stadtentwicklung in der Kategorie „Soziale und gerechte Stadt“.

6.3.2 Stadtumbau West

Bei diesem Programm geht es schwerpunktmäßig um die Themen Wohnen und Freiraum. Es wird vor allem aus dem Bund-Länder-Programm und aus EU-Mitteln (EFRE) gespeist. Das Essener Stadtumbaugebiet umfasst den nördlichen Teil Altendorfs, Bochold und den Krupp-Park. Hier konnten das Wohnungsbauprojekt der Allbau AG sowie die öffentlichen Maßnahmen, wie Anlage des Niederfeldsees, Radtrasse auf der ehemaligen Bahnstrecke, Anlage des Krupp Parks und viele Wohnumfeldmaßnahmen realisiert werden.

Wohnungsmarkt in Essen 2014

Aktuelles Thema: Quartiersentwicklung

Das Land hat auch dieses Gesamtprojekt 2014 als vorbildliches Stadtumbauprojekt ausgezeichnet.

6.3.3 Aktive Zentren

Ein weiterer Förderschwerpunkt liegt im Bereich der Aktivierung von Innenstädten oder Nebenzentren. Hier spielt neben dem Bund-Länder-Programm auch die finanzielle Beteiligung der Einzelhändler und Gewerbetreibenden eine große Rolle. Ohne diese greift hier keine Förderung.

Borbeck liegt seit 2009 im Fördergebiet Aktive Zentren, bei dem es vornehmlich um den öffentlichen Raum im Zentrum und um den Bereich rund um das Schloss Borbeck geht (Park, Wirtschaftsgebäude und Wohnsiedlung).

6.3.4 Weitere Aktivitäten

Weitere Quartiere in Essen werden ebenfalls programmatisch entwickelt: mit dem Kreativ-Quartier in der nördlichen Innenstadt erfolgt zunächst eine Konzentration auf Kunst und Kultur. Diverse Interessierte versuchen jedoch auch hier, weitere Themen in die Arbeit einzubeziehen.

Auch in Frohnhausen, Kray, Huttrop, Hörster- und Bergmannsfeld gab und gibt es Initiativen zur Stabilisierung, die unterschiedlich angegangen werden, einige mit dem Schwerpunkt Wohnen und Einzelhandel, aber immer auch mit dem Thema Wohnumfeld.

6.3.5 Städtenetz Soziale Stadt NRW

Im Verbund mit über 30 weiteren Stadtteilprojekten in NRW läuft auch das „Netzwerk Soziale Stadt NRW“ (Geschäftsführung durch die Stadt Essen⁵), das insbesondere der konzeptionellen Weiterentwicklung der Programmumsetzung und dem Erfahrungsaustausch sowie dem Dialog mit der Landesebene und weiteren Netzwerken der Stadterneuerung dient.

⁵ Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement,
Abteilung Stadterneuerung, Städtebauförderung und Stadtteilentwicklung

Wohnungsmarkt in Essen 2014

Städtevergleich / NRW-Einordnung

7. Städtevergleich / NRW-Einordnung

Stand: 31.12.2013	Bevölkerung	Wohnungsbestand	Baufertigstellungen	Wanderungssaldo	Arbeitslosenquote
Bochum	361.734	197.372	310	943	11,2 %
Bottrop	116.055	58.773	155	181	9,6 %
Dortmund	575.944	311.283	1.183	5.093	13,9 %
Duisburg	486.855	256.551	450	2.081	13,9 %
Essen	569.884	310.295	575	5.465	13,3 %
Gelsenkirchen	257.850	137.918	341	1.420	16,6 %
Mülheim/Ruhr	166.640	89.574	223	974	8,4 %
Oberhausen	209.097	109.158	84	268	13,4 %
Düsseldorf	598.686	335.329	1.267	4.431	9,5 %
Köln	1.034.175	547.256	2.999	8.479	10,5 %
NRW	17.571.856	8.811.128	35.664	64.564	9,0 %

Quellen: IT NRW (Fortreibungen auf Basis des ZENSUS / der GWZ 2011); Statistik der Bundesagentur für Arbeit

8. Verzeichnisse

8.1 Mitglieder der Projektgruppe „Perspektive Wohnen“

Liane	Altenbeck	FB ⁶ 33-1	Stadt Essen, Einwohneramt
Gregor	Arnold	FB 60-2	Stadt Essen, Immobilienwirtschaft
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
Herwig	Brühmann	FB 68-3	Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement
Renate	Chudoba	FB 68-4	Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement
Klaus	Grewer		GWG Essen-Nord
Rudolf	Gruber	FB 68-4	Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement
Christiane	Heil	FB 01-02	Stadt Essen, Stadtagentur2030
Tanja	Jansen	FB 12-3	Stadt Essen, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen
Hartmut	Laebe	FB 50	Stadt Essen, Amt für Soziales und Wohnen
Michael	Malik		GWG Essen-Nord
Margarete	Meyer	FB 68-3	Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement
Birgit	Mollen	FB 61-2	Stadt Essen, Amt für Stadtplanung und Bauordnung
Guido	Möllenbeck		Vivawest Wohnen GmbH
Thomas	Möller		Margarethe Krupp-Stiftung
Andreas	Müller	FB 61-3	Stadt Essen, Amt für Stadtplanung und Bauordnung

⁶ FB = Fachbereich (städtische Dienststelle)

Wohnungsmarkt in Essen 2014

Verzeichnisse

Gerd	Müller	FB 68-4	Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement
Dirk	Pfeiffer	FB 33-1	Stadt Essen, Einwohneramt
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
Hans- Wolfgang	Schaar	FB 68-5	Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement
Holger	Schindler		GEWOBAU
Jürgen	Schroer	FB 51-9	Stadt Essen, Jugendamt
Stefan	Schwarz	FB 68	Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement
Samuel	Šerifi		Allbau AG
Frank	Skrube		Wohnbau eG
Sabine	Skrabania	FB 12	Stadt Essen, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen
Anja	Steinmann- Welter	FB 68-4	Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement
Iris	Wagner	FB 68-2	Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement
Werner	Weskamp		Haus & Grund, Essen
Wolsing	Dagmar	FB 59-0	Stadt Essen, Umweltamt

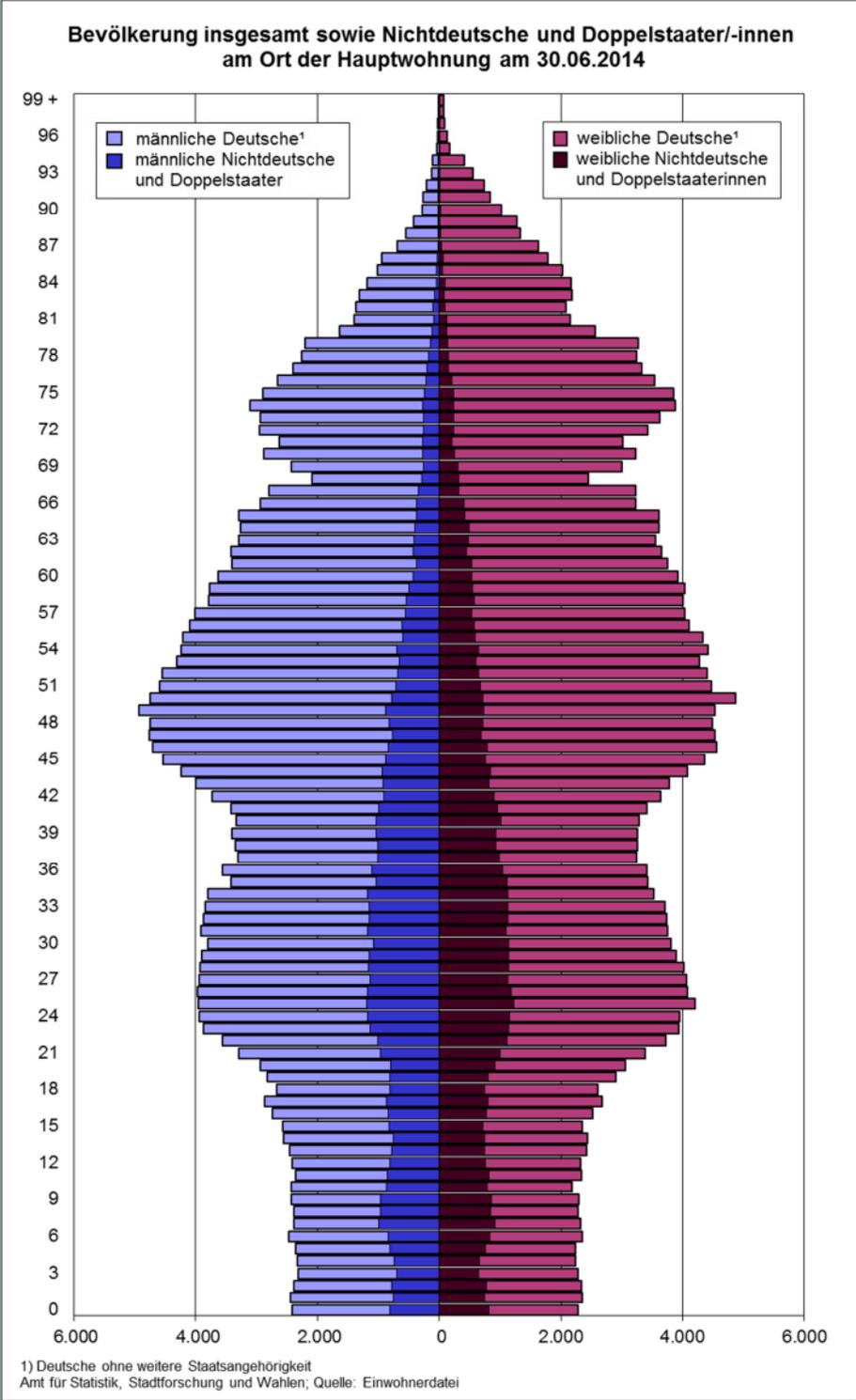
8.2 Abbildungen

Abbildung 1:	Anzahl der Kaufverträge 2005 bis 2013	13
Abbildung 2:	Geldumsatz 2013	14
Abbildung 3:	mittlere Immobilienpreise 2011 bis 2013 Wohnungseigentum // Einfamilienhäuser	15
Abbildung 4:	Bestand an Gebäuden mit Wohnraum nach Gebäudeart und Wohnungszahl in Wohngebäuden im Jahr 2010 und 2013	19
Abbildung 5:	Bestand an Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum nach Raumzahl 2013	21
Abbildung 6:	Bestand an Gebäuden mit Wohnungen nach Baualter 2013	22
Abbildung 7:	Anteil Sozialwohnungen des I. Förderweges am Gesamtwohnungsbestand in den Stadtbezirken 2013	23
Abbildung 8:	Sozialwohnungen des I. Förderweges nach Bindungsdauer 2013	24
Abbildung 9:	Fertiggestellte Neubauten von Gebäuden mit Wohnraum nach Gebäudeart und Wohnungszahl	25
Abbildung 10:	Wohnungen in fertiggestellten Neubauten von Gebäuden mit Wohnraum nach Gebäudeart und Wohnungszahl in Wohngebäuden	26
Abbildung 11:	Eigentümerquote 2013 nach Stadtbezirken	27
Abbildung 12:	Leerstandsquote	28
Abbildung 13:	Bevölkerung mit Hauptwohnsitz 2010 – 2013	29
Abbildung 14:	Lebendgeborene und Gestorbene 2010 – 2013	30
Abbildung 15:	Privathaushalte nach Haushaltstypen 2010 – 2013	31
Abbildung 16:	Zu- und Abwanderung in Essen 2013	32
Abbildung 17:	Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung mit doppelter oder ausschließlich nichtdeutscher Staatsangehörigkeit 2010 – 2013	33
Abbildung 18:	Kaufkraftkennziffern für 2012 und 2013	37
Abbildung 19:	Arbeitslosenquote in % aller zivilen Erwerbspersonen	38
Abbildung 20:	Mieten 2012 – 2014 im Vergleich (ohne Nebenkosten)	39
Abbildung 21:	Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung in Essen am 30.06.2014 nach Altersjahren und Geschlecht	52

Wohnungsmarkt in Essen 2014

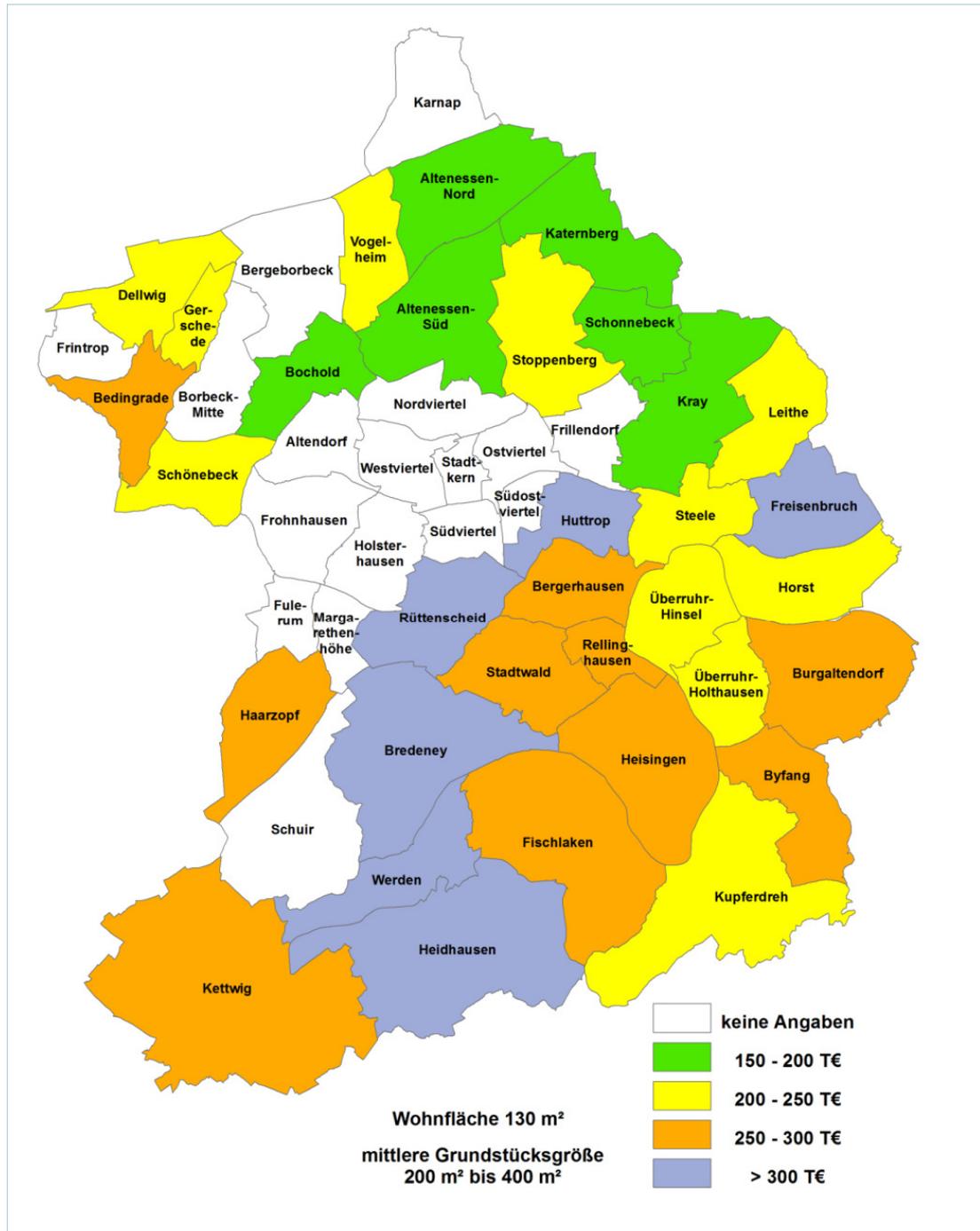
Verzeichnisse

Abbildung 21: Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung in Essen am 30.06.2014 nach Altersjahren und Geschlecht



8.3 Kartenanhang

Karte 1: Mittlere Kaufpreise für gebrauchte Ein-/Zweifamilienhäuser, Preismaterial der Jahre 2011 bis 2013, Baujahre 1975 bis 2010

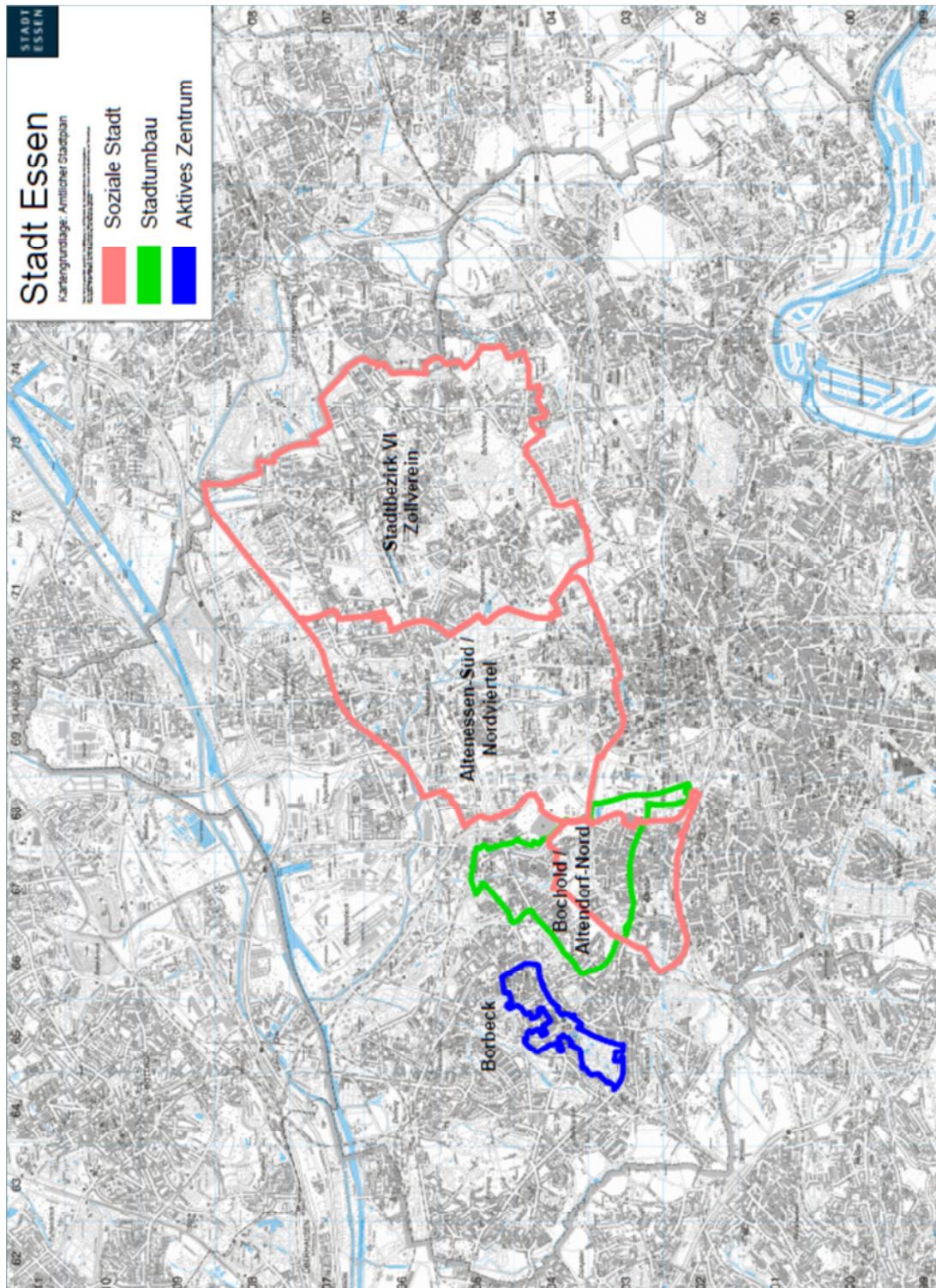


Quelle: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Essen

Wohnungsmarkt in Essen 2014

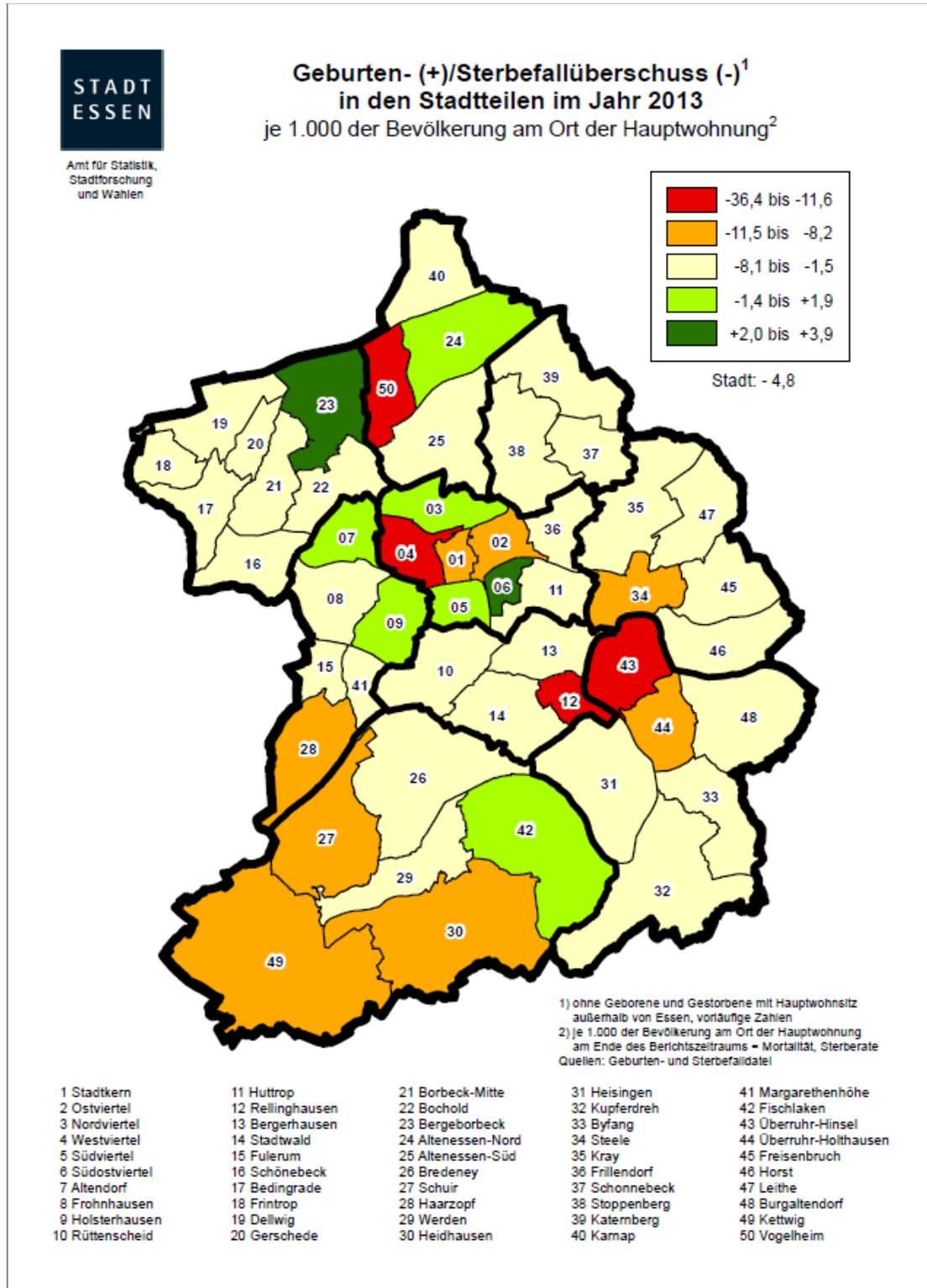
Verzeichnisse

Karte 2: Lage der verschiedenen Förderbereiche der Städtebauförderung in Essen



Quelle: Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement

Karte 3:

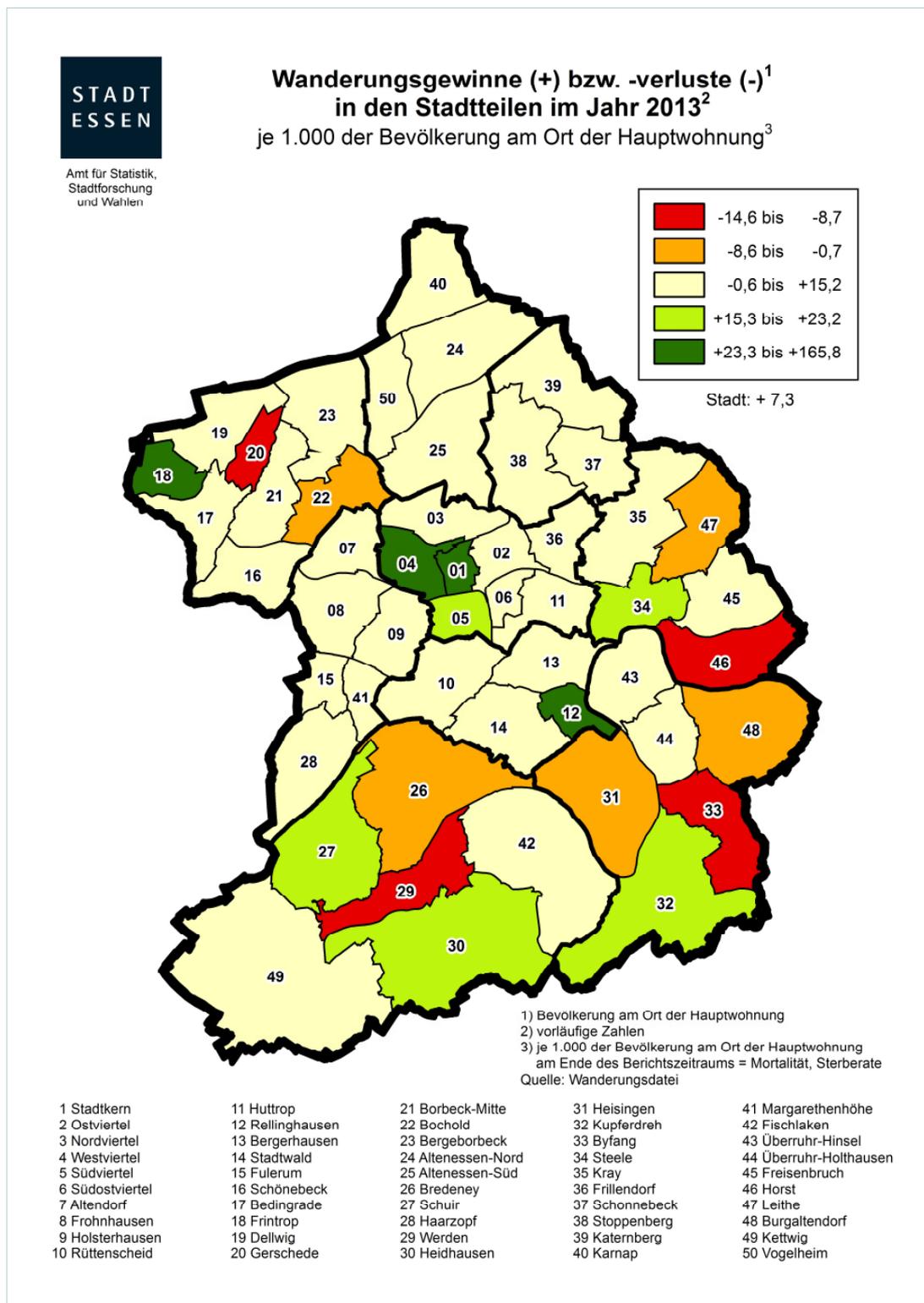


Quelle: Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen

Wohnungsmarkt in Essen 2014

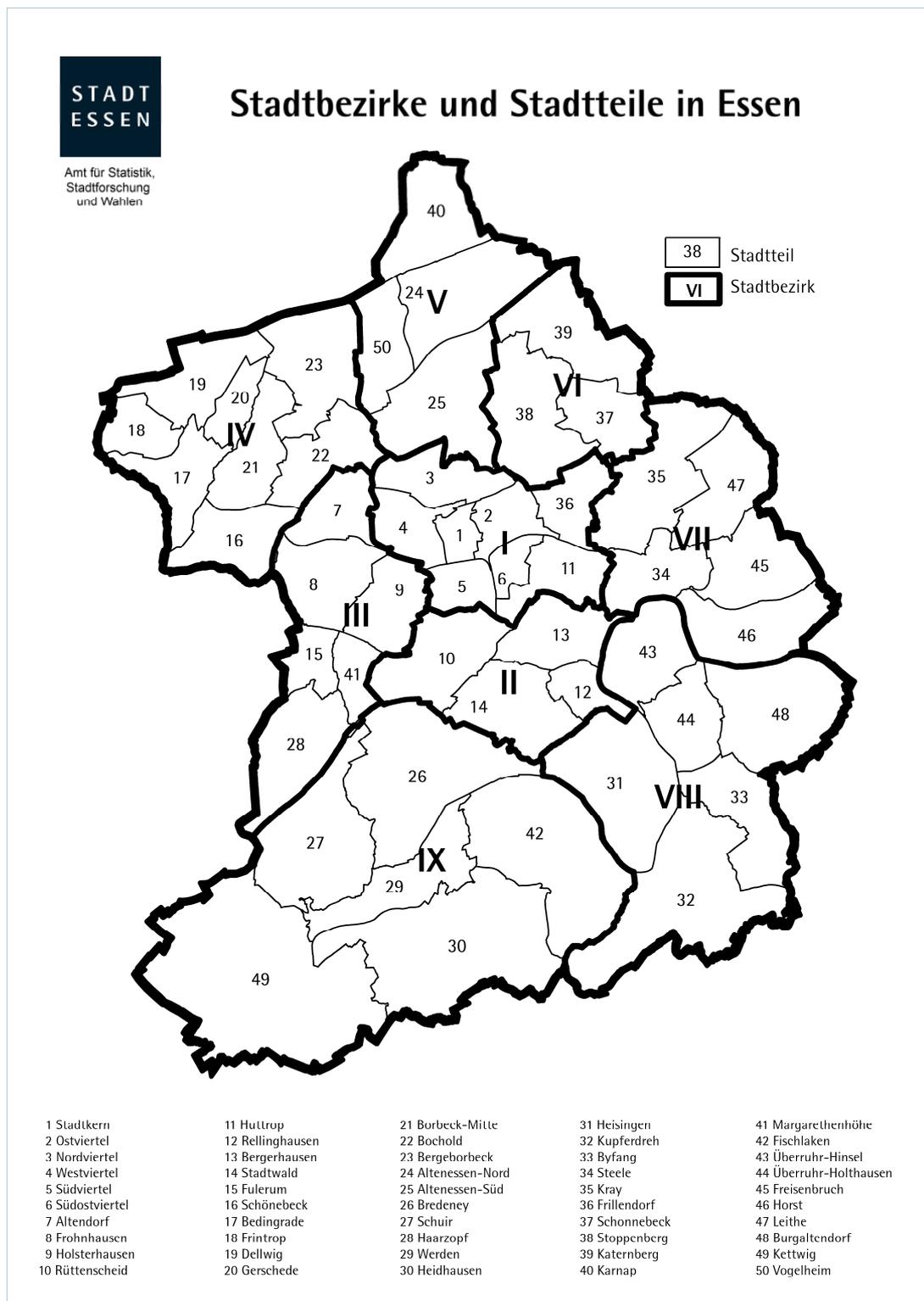
Verzeichnisse

Karte 4:



Quelle: Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen

Karte 5:



Quelle: Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen

8.4 Tabellenverzeichnis und –anhang

Tabelle 1:	Bestand an Gebäuden mit Wohnraum nach Gebäudeart ¹ und Wohnungszahl in Wohngebäuden ² 1987 – 2013 ³	60
Tabelle 2:	Bestand an Gebäuden mit Wohnraum nach Gebäudeart ¹ und Wohnungszahl in Wohngebäuden ² 1987 – 2013 ³ in Prozent	61
Tabelle 3:	Bestand an Wohnungen ¹ in Gebäuden mit Wohnraum nach Gebäudeart ² 1987 – 2013 ³ in Prozent	62
Tabelle 4:	Bestand an Wohnungen ¹ in Gebäuden mit Wohnraum nach Raumzahl ¹ und Wohnfläche ¹ 1987 – 2013	63
Tabelle 5:	Bestand an Wohnungen ¹ in Gebäuden mit Wohnraum nach Raumzahl ¹ 1987 – 2013 in Prozent	64
Tabelle 6:	Bestand an Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum und öffentlich geförderte Wohnungen 1987 – 2013 ¹ in Prozent	65
Tabelle 7:	Frei finanzierte ¹ und öffentlich geförderte ² Wohnungen in fertiggestellten Neubauten von Gebäuden mit Wohnraum 1993 – 2013 ³	66
Tabelle 8:	Fertiggestellte Neubauten von Gebäuden mit Wohnraum nach Gebäudeart und Wohnungszahl in Wohngebäuden ¹ 1987 – 2013 ²	67
Tabelle 9:	Fertiggestellte Neubauten von Gebäuden mit Wohnraum nach Gebäudeart und Wohnungszahl in Wohngebäuden ¹ 1987 – 2013 ² in Prozent	68
Tabelle 10:	Bestand an Wohnungen ¹ in Gebäuden mit Wohnraum und selbstgenutzten Eigentümerwohnungen ² 1987 – 2013 ³	69
Tabelle 11:	Lebendgeborene und Gestorbene ¹ sowie Geburten- bzw. Sterbefallüberschuss 1987 – 2013 ²	70
Tabelle 12:	Privathaushalte ¹ nach Haushaltstyp 2003 – 2013	71
Tabelle 13:	Privathaushalte ¹ nach Haushaltstyp 2003 – 2013 in Prozent	71
Tabelle 14:	Einpersonenhaushalte ¹ nach Altersgruppen 2003 – 2013 in Prozent	72
Tabelle 15:	Privathaushalte ¹ nach Haushaltstyp in den Stadtteilen 2013	73
Tabelle 16:	Wanderungsbewegungen ¹ nach Art der Wanderung sowie Wanderungsgewinne bzw. Wanderungsverluste 1987 – 2013 ^{2,3}	74

Tabelle 17:	Wanderungsbewegungen ¹ nach Art der Wanderung sowie Wanderungsgewinne bzw. Wanderungsverluste 1987 – 2013 ^{2,3} in Prozent	75
Tabelle 18:	Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung nach Staatsangehörigkeit 1987 – 2013 ¹ in Prozent	76
Tabelle 19:	Wanderungsbewegungen ¹ nach Art der Wanderung in den Stadtteilen 2013	77
Tabelle 20:	Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung und Personen mit Leistungen gemäß SGB II ¹ , SGB XII, Kapitel 32 und 43 sowie gemäß AsylbLG ⁴ außerhalb von Einrichtungen 2005 – 2013	78

Wohnungsmarkt in Essen 2014

Verzeichnisse

Tabelle 1: Bestand an Gebäuden mit Wohnraum nach Gebäudeart¹ und Wohnungszahl in Wohngebäuden² 1987 - 2013³

Jahr	Bestand an Gebäuden mit Wohnraum davon ...										
	ins-gesamt	Wohngebäude ²									sonstige Gebäude mit Wohnraum ⁴
		ins-gesamt	darunter mit ... Wohnungen								
			ins-gesamt	1 oder 2		davon mit ... 2		3 bis 6		7 bis 9	
		Wohnung	1	2	Wohnungen						
1987	81.663	40.304	27.004	13.300	26.422	9.966	3.358	1.549	3.358	1.549	
1988	82.016	40.605	27.268	13.337	26.439	9.980	3.364	1.564	3.364	1.564	
1989	82.558	41.107	27.739	13.368	26.460	9.983	3.375	1.569	3.375	1.569	
1990	82.900	41.398	28.005	13.393	26.485	9.994	3.388	1.570	3.388	1.570	
1991	83.233	41.649	28.239	13.410	26.533	10.008	3.402	1.576	3.402	1.576	
1992	83.524	41.838	28.417	13.421	26.582	10.035	3.419	1.585	3.419	1.585	
1993	83.762	41.999	28.559	13.440	26.620	10.054	3.433	1.590	3.433	1.590	
1994	84.092	42.209	28.734	13.475	26.670	10.090	3.463	1.593	3.463	1.593	
1995	84.286	42.305	28.827	13.478	26.700	10.119	3.499	1.596	3.499	1.596	
1996	84.441	42.375	28.900	13.475	26.722	10.156	3.523	1.597	3.523	1.597	
1997	84.627	42.486	28.997	13.489	26.752	10.175	3.542	1.602	3.542	1.602	
1998	84.840	42.624	29.128	13.496	26.789	10.190	3.561	1.608	3.561	1.608	
1999	85.142	42.883	29.383	13.500	26.796	10.210	3.576	1.609	3.576	1.609	
2000	85.617	43.289	29.770	13.519	26.811	10.229	3.606	1.610	3.606	1.610	
2001	85.928	43.526	29.997	13.529	26.841	10.243	3.629	1.617	3.629	1.617	
2002	86.219	43.792	30.253	13.539	26.836	10.250	3.650	1.619	3.650	1.619	
2003	86.601	44.158	30.623	13.535	26.843	10.262	3.646	1.620	3.646	1.620	
2004	86.825	44.392	30.848	13.544	26.824	10.273	3.645	1.621	3.645	1.621	
2005	87.231	44.767	31.218	13.549	26.830	10.286	3.660	1.619	3.660	1.619	
2006	87.571	45.090	31.535	13.555	26.822	10.297	3.674	1.619	3.674	1.619	
2007	87.949	45.469	31.893	13.576	26.821	10.298	3.673	1.620	3.673	1.620	
2008	88.286	45.801	32.221	13.580	26.817	10.306	3.674	1.620	3.674	1.620	
2009	88.482	45.981	32.399	13.582	26.824	10.314	3.678	1.619	3.678	1.619	
2010	88.681	46.190	32.603	13.587	26.809	10.308	3.688	1.620	3.688	1.620	
2011	88.903	46.399	32.795	13.604	26.805	10.317	3.702	1.614	3.702	1.614	
2012	89.093	46.556	32.940	13.616	26.811	10.332	3.721	1.607	3.721	1.607	
2013	89.255	46.691	33.081	13.610	26.815	10.336	3.746	1.601	3.746	1.601	

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) 2011 bis 2013 vorläufige Zahlen

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

Quelle: Fortschreibung der Daten der Gebäude- und Wohnungszählung vom 25.05.1987 anhand der Angaben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung über die Baufähigkeit

Tabelle 2: Bestand an Gebäuden mit Wohnraum nach Gebäudeart¹ und Wohnungszahl in Wohngebäuden² 1987 – 2013³ in Prozent

Jahr	Bestand an Gebäuden mit Wohnraum										sonstige Gebäude mit Wohnraum ⁴			
	ins-gesamt	davon ...												
		ins-gesamt	Wohngebäude ²											
			ins-gesamt	1 oder 2		3 bis 6		7 bis 9		10 und mehr				
	ins-gesamt	1	2	3 bis 6	7 bis 9	10 und mehr	ins-gesamt	1	2	3 bis 6	7 bis 9	10 und mehr		
		Prozent												
1987	100	98,1	49,4	33,1	16,3	32,4	12,2	4,1	1,9					
1988	100	98,1	49,5	33,2	16,3	32,2	12,2	4,1	1,9					
1989	100	98,1	49,8	33,6	16,2	32,1	12,1	4,1	1,9					
1990	100	98,1	49,9	33,8	16,2	31,9	12,1	4,1	1,9					
1991	100	98,1	50,0	33,9	16,1	31,9	12,0	4,1	1,9					
1992	100	98,1	50,1	34,0	16,1	31,8	12,0	4,1	1,9					
1993	100	98,1	50,1	34,1	16,0	31,8	12,0	4,1	1,9					
1994	100	98,1	50,2	34,2	16,0	31,7	12,0	4,1	1,9					
1995	100	98,1	50,2	34,2	16,0	31,7	12,0	4,2	1,9					
1996	100	98,1	50,2	34,2	16,0	31,6	12,0	4,2	1,9					
1997	100	98,1	50,2	34,3	15,9	31,6	12,0	4,2	1,9					
1998	100	98,1	50,2	34,3	15,9	31,6	12,0	4,2	1,9					
1999	100	98,1	50,4	34,5	15,9	31,5	12,0	4,2	1,9					
2000	100	98,1	50,6	34,8	15,8	31,3	11,9	4,2	1,9					
2001	100	98,1	50,7	34,9	15,7	31,2	11,9	4,2	1,9					
2002	100	98,1	50,8	35,1	15,7	31,1	11,9	4,2	1,9					
2003	100	98,1	51,0	35,4	15,6	31,0	11,8	4,2	1,9					
2004	100	98,1	51,1	35,5	15,6	30,9	11,8	4,2	1,9					
2005	100	98,1	51,3	35,8	15,5	30,8	11,8	4,2	1,9					
2006	100	98,2	51,5	36,0	15,5	30,6	11,8	4,2	1,8					
2007	100	98,2	51,7	36,3	15,4	30,5	11,7	4,2	1,8					
2008	100	98,2	51,9	36,5	15,4	30,4	11,7	4,2	1,8					
2009	100	98,2	52,0	36,6	15,4	30,3	11,7	4,2	1,8					
2010	100	98,2	52,1	36,8	15,3	30,2	11,6	4,2	1,8					
2011	100	98,2	52,2	36,9	15,3	30,2	11,6	4,2	1,8					
2012	100	98,2	52,3	37,0	15,3	30,1	11,6	4,2	1,8					
2013	100	98,2	52,3	37,1	15,2	30,0	11,6	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) 2011 bis 2013 vorläufige Zahlen
4) Gebäude, die mindestens eine Wohnung oder sonstige Wohneinheit enthalten, aber überwiegend Nichtwohnzwecken dienen
Quelle: Fortschreibung der Daten der Gebäude- und Wohnungszählung vom 25.06.1987 anhand der Angaben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung über die Baufälligkeit

Wohnungsmarkt in Essen 2014

Verzeichnisse

Tabelle 3: Bestand an Wohnungen¹ in Gebäuden mit Wohnraum nach Gebäudeart² 1987 – 2013³ in Prozent

Jahr	Bestand an Wohnungen ¹ in Gebäuden mit Wohnraum							
	ins- gesamt	davon in ...						
		ins- gesamt	Wohngebäuden ⁴				3 und mehr	sonstigen Gebäuden mit Wohn- raum ⁵
			darunter in Wohngebäuden ⁴ mit ... Wohnungen ¹					
			1 oder 2		davon mit ...			
ins- gesamt	1 Wohnung	2 Wohnunge n	Prozent					
1987	100	98,9	17,6	8,9	8,7	81,2	1,1	
1988	100	98,9	17,7	8,9	8,8	81,2	1,1	
1989	100	98,9	17,8	9,1	8,7	81,0	1,1	
1990	100	98,9	17,9	9,1	8,7	81,0	1,1	
1991	100	98,8	17,9	9,2	8,7	80,9	1,2	
1992	100	98,8	17,9	9,2	8,7	80,9	1,2	
1993	100	98,8	17,9	9,2	8,7	80,9	1,2	
1994	100	98,8	17,9	9,2	8,7	80,9	1,2	
1995	100	98,8	17,9	9,2	8,6	80,9	1,2	
1996	100	98,8	17,9	9,2	8,6	81,0	1,2	
1997	100	98,8	17,9	9,2	8,6	81,0	1,2	
1998	100	98,8	17,8	9,3	8,6	81,0	1,2	
1999	100	98,8	17,9	9,3	8,6	80,9	1,2	
2000	100	98,8	18,0	9,4	8,5	80,9	1,2	
2001	100	98,8	18,0	9,4	8,5	80,9	1,2	
2002	100	98,8	18,0	9,5	8,5	80,8	1,2	
2003	100	98,8	18,1	9,6	8,5	80,7	1,2	
2004	100	98,8	18,2	9,7	8,5	80,7	1,2	
2005	100	98,8	18,2	9,8	8,5	80,6	1,2	
2006	100	98,8	18,3	9,8	8,5	80,5	1,2	
2007	100	98,8	18,4	9,9	8,5	80,4	1,2	
2008	100	98,8	18,5	10,0	8,5	80,3	1,2	
2009	100	98,8	18,5	10,1	8,4	80,3	1,2	
2010	100	98,8	18,6	10,1	8,4	80,3	1,2	
2011	100	98,8	18,6	10,2	8,4	80,2	1,2	
2012	100	98,8	18,6	10,2	8,4	80,2	1,2	
2013	100	98,8	18,6	10,2	8,4	80,2	1,2	

1) Ab 2012 werden, anders als in den Vorjahren, Wohneinheiten (ohne Kochgelegenheiten) als Wohnungen erfasst. Dies hat Auswirkungen - insbesondere bei Neubauten von Wohnheimen - auf Angaben zur Anzahl der Wohnungen, der Räume und der Wohnfläche.

2) Über Veränderungen der Gebäudeart durch Abbrüche von Gebäudeteilen liegen keine Informationen vor
3) 2011 bis 2013 vorläufige Zahlen

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

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

Quelle: Fortschreibung der Daten der Gebäude- und Wohnungszählung vom 25.05.1987 anhand der Angaben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung über die Bautätigkeit

Tabelle 4: Bestand an Wohnung¹ in Gebäuden mit Wohnraum nach Raumzahl¹ und Wohnfläche¹ 1987 – 2013

Jahr	Bestand an Wohnungen ¹ in Gebäuden mit Wohnraum						darin ...	
	insgesamt	1 bis 2	3	4	5	6 und mehr	Räume ¹	Wohnfläche ¹ in Wohnungen in Quadratmetern
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	113.225	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	320.811	31.471	96.853	113.869	48.975	29.643	1.218.016	23.013.910
2008	321.292	31.505	96.746	113.993	49.134	29.914	1.220.766	23.086.795
2009	321.607	31.447	96.729	114.092	49.262	30.077	1.222.696	23.178.110
2010	321.836	31.438	96.644	114.171	49.348	30.235	1.224.171	23.288.236
2011	322.212	31.334	96.706	114.323	49.488	30.361	1.226.423	23.388.570
2012	322.850	31.395	96.870	114.436	49.637	30.512	1.229.139	23.462.704
2013	323.460	31.589	96.969	114.531	49.752	30.619	1.231.420	23.530.199

1) Ab 2012 werden, anders als in den Vorjahren, Wohneinheiten (ohne Kochgelegenheiten) als Wohnungen erfasst.
Dies hat Auswirkungen – insbesondere bei Neubauten von Wohnheimen – auf Angaben zur Anzahl der Wohnungen.

2) 2011 bis 2013 vorläufige Zahlen

Quelle: Fortschreibung der Daten der Gebäude- und Wohnungszählung vom 25.05.1987 anhand der Angaben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung über die Bautätigkeit

Wohnungsmarkt in Essen 2014

Verzeichnisse

Tabelle 5: Bestand an Wohnungen¹ in Gebäuden mit Wohnraum nach Raumzahl¹ 1987 – 2013 in Prozent

Jahr	Bestand an Wohnungen ¹ in Gebäuden mit Wohnraum					
	insgesamt	davon mit ... Räumen ¹				
		1 bis 2	3	4	5	6 und mehr
Prozent						
1987	100	9,7	30,9	35,7	14,8	8,8
1988	100	9,8	30,9	35,7	14,9	8,8
1989	100	9,8	30,8	35,7	14,9	8,9
1990	100	9,8	30,8	35,7	14,9	8,9
1991	100	9,8	30,7	35,6	14,9	8,9
1992	100	9,9	30,7	35,6	14,9	8,9
1993	100	9,9	30,7	35,6	14,9	8,9
1994	100	9,9	30,6	35,6	15,0	8,9
1995	100	10,0	30,6	35,6	14,9	8,9
1996	100	10,0	30,6	35,6	14,9	8,9
1997	100	10,0	30,5	35,6	15,0	8,9
1998	100	10,1	30,5	35,6	15,0	8,9
1999	100	10,0	30,5	35,6	15,0	8,9
2000	100	10,1	30,4	35,6	15,0	8,9
2001	100	10,0	30,5	35,5	15,1	8,9
2002	100	10,0	30,4	35,5	15,1	9,0
2003	100	9,9	30,4	35,5	15,1	9,0
2004	100	9,9	30,3	35,6	15,2	9,1
2005	100	9,9	30,3	35,5	15,2	9,1
2006	100	9,8	30,2	35,5	15,2	9,2
2007	100	9,8	30,2	35,5	15,3	9,2
2008	100	9,8	30,1	35,5	15,3	9,3
2009	100	9,8	30,1	35,5	15,3	9,4
2010	100	9,8	30,0	35,5	15,3	9,4
2011	100	9,7	30,0	35,5	15,4	9,4
2012	100	9,7	30,0	35,4	15,4	9,5
2013	100	9,8	30,0	35,4	15,4	9,5

1) Ab 2012 werden, anders als in den Vorjahren, Wohneinheiten (ohne Kochgelegenheiten) als Wohnungen erfasst. Dies hat Auswirkungen - insbesondere bei Neubauten von Wohnheimen - auf Angaben zur Anzahl der Wohnungen, der Räume und der Wohnfläche.

2) 2011 bis 2013 vorläufige Zahlen

Quelle: Fortschreibung der Daten der Gebäude- und Wohnungszählung vom 25.05.1987 anhand der Angaben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung über die Bautätigkeit

Tabelle 6: Bestand an Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum und öffentlich geförderte Wohnungen 1987 – 2013¹ in Prozent

Jahr	Bestand an Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum					
	insgesamt	darunter öffentlich geförderte Wohnungen				
		insgesamt	davon ...		darunter ... im I. Förderweg ³	
			Eigentums- maßnahmen ²	Mietwohnungen	Eigentums- maßnahmen ²	Mietwohnungen
Prozent						
1987	100	32,6	1,3	31,3	1,3	31,3
1988	100	30,9	1,2	29,7	1,2	29,7
1989	100	29,8	1,0	28,8	1,0	28,8
1990	100	28,7	1,0	27,7	1,0	27,7
1991	100	27,1	0,8	26,3	0,8	26,3
1992	100	26,6	0,8	25,8	0,8	25,8
1993	100	24,3	0,8	23,5	0,8	23,5
1994	100	20,7	0,7	20,1	0,7	20,1
1995	100	18,7	0,6	18,1	0,6	18,1
1996	100	17,8	0,8	16,9	0,6	16,7
1997	100	16,9	0,8	16,1	0,5	15,9
1998	100	15,9	0,8	15,1	0,5	15,0
1999	100	15,4	0,8	14,5	0,6	14,3
2000	100	15,0	0,8	14,2	0,6	14,0
2001	100	14,2	0,8	13,4	0,7	13,2
2002	100	14,3	0,9	13,4	0,8	13,0
2003	100	14,0	1,1	13,0	1,0	12,6
2004	100	12,7	0,9	11,8	0,9	11,3
2005	100	11,9	0,9	11,0	0,9	10,5
2006	100	11,4	0,4	11,0	0,4	10,5
2007	100	9,4	0,5	8,8	0,5	8,4
2008	100	8,8	0,6	8,2	0,5	7,7
2009	100	8,2	0,6	7,6	0,6	7,2
2010	100	7,6	0,6	7,1	0,6	6,6
2011	100	6,9	0,5	6,4	0,5	6,1
2012	100	6,8	0,5	6,3	0,4	5,9
2013	100	6,6	0,5	6,1	0,4	5,8

1) Wohnungsbestand: 2011 bis 2013 vorläufige Zahlen; bis einschließlich 1995 nur I. Förderweg

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

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 über die Bautätigkeit; Einwohneramt, Abt. Wohnungsangelegenheiten

Wohnungsmarkt in Essen 2014

Verzeichnisse

Tabelle 7: Frei finanzierte¹ und öffentlich geförderte² Wohnungen in fertiggestellten Neubauten von Gebäuden mit Wohnraum mit Wohnraum 1993 – 2013³

Jahr	Wohnungen ⁴ in fertiggestellten Neubauten von Gebäuden mit Wohnraum					
	insgesamt			davon ...		
	Anzahl	Prozent	frei finanziert ¹	öffentlich gefördert ²	Anzahl	Prozent
1993	912	100	640	70,2	272	29,8
1994	1.422	100	864	60,8	558	39,2
1995	1.268	100	700	55,2	568	44,8
1996	982	100	312	31,8	670	68,2
1997	828	100	479	57,9	349	42,1
1998	1.112	100	666	59,9	446	40,1
1999	878	100	461	52,5	417	47,5
2000	1.419	100	1.155	81,4	264	18,6
2001	1.230	100	743	60,4	487	39,6
2002	1.021	100	487	47,7	534	52,3
2003	1.069	100	569	53,2	500	46,8
2004	531	100	270	50,8	261	49,2
2005	869	100	739	85,0	130	15,0
2006	809	100	665	82,2	144	17,8
2007	603	100	526	87,2	77	12,8
2008	614	100	502	81,8	112	18,2
2009	460	100	408	88,7	52	11,3
2010	414	100	335	80,9	79	19,1
2011	632	100	557	88,1	75	11,9
2012	753	100	543	72,1	210	27,9
2013	617	100	444	72,0	173	28,0

1) Hier handelt es sich nur um eine Schätzung, da diese Angaben aus der Differenz der Werte aus verschiedenen Quellen gebildet wurden.
2) Öffentlich geförderte Mietwohnungen und Eigentumsmaßnahmen; Angaben erst ab 1993 möglich
3) 2011 bis 2013 vorläufige Zahlen
4) Ab 2012 werden, anders als in den Vorjahren, Wohneinheiten (ohne Kocheinheiten) als Wohnungen erfasst. Dies hat Auswirkungen - insbesondere bei Neubauten von Wohnheimen - auf Angaben zur Anzahl der Wohnungen, der Räume und der Wohnfläche.
Quellen: Angaben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung über die Bautätigkeit; Wohnungsbauförderungsamt Nordrhein-Westfalen (Wia); Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement, Abt. Wohnungsbaufinanzierung, Mietskontrolle

Tabelle 8: Fertiggestellte Neubauten von Gebäuden mit Wohnraum nach Gebäudeart und Wohnungszahl in Wohngebäuden¹ 1987 – 2013²

Jahr	fertiggestellte Neubauten von Gebäuden mit Wohnraum davon ...										sonstige Gebäude mit Wohnraum ³
	ins-gesamt	Wohngebäude ¹									
		ins-gesamt	darunter mit ... Wohnungen								
			ins-gesamt	1 oder 2		3 bis 6		7 bis 9		10 und mehr	
		1	2	1	2	1	2	1	2		
1987	414	405	340	282	58	28	24	24	13	9	
1988	376	360	314	275	39	24	16	16	6	16	
1989	563	557	520	482	38	22	5	10	6	6	
1990	377	373	308	281	27	39	12	13	4	4	
1991	351	343	262	244	18	53	14	14	8	8	
1992	300	289	194	182	12	51	27	17	11	11	
1993	249	243	167	150	17	43	19	13	6	6	
1994	350	342	219	179	40	56	36	30	8	8	
1995	218	213	111	98	13	34	30	38	5	5	
1996	208	206	105	90	15	34	39	27	2	2	
1997	224	219	141	116	25	36	21	19	5	5	
1998	261	254	162	147	15	54	16	19	7	7	
1999	368	366	297	280	17	30	20	19	2	2	
2000	524	519	431	406	25	32	19	32	5	5	
2001	361	353	261	247	14	46	19	25	8	8	
2002	366	363	291	274	17	40	12	20	3	3	
2003	472	467	403	396	7	25	25	14	5	5	
2004	310	299	262	250	12	21	14	2	11	11	
2005	464	462	404	392	12	25	11	18	2	2	
2006	407	401	358	346	12	14	14	14	6	6	
2007	415	409	396	380	16	8	4	1	6	6	
2008	394	394	362	352	10	23	4	5	-	-	
2009	253	252	226	214	12	15	5	6	1	1	
2010	256	252	236	225	11	7	3	5	4	4	
2011	289	288	248	234	14	18	10	12	1	1	
2012	261	260	205	195	10	21	14	20	1	1	
2013	223	222	186	179	7	15	5	16	1	1	

1) Gebäude, die mindestens mit 50 % der Gesamtnutzfläche Wohnzwecken dienen, einschließlich Gebäude nur mit Wohnzwecken
2) 2011 bis 2013 vorläufige Zahlen
3) Gebäude, die mindestens eine Wohnung oder sonstige Wohneinheit enthalten, aber überwiegend Nichtwohnzwecken dienen
Quelle: Angaben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung über die Bautätigkeit

Wohnungsmarkt in Essen 2014

Verzeichnisse

Tabelle 9: Fertiggestellte Neubauten von Gebäuden mit Wohnraum nach Gebäudeart und Wohnungszahl in Wohngebäuden¹ 1987 – 2013² in Prozent

Jahr	fertiggestellte Neubauten von Gebäuden mit Wohnraum									
	ins-gesamt	davon ...								
		ins-gesamt	Wohngebäude					sonstige Gebäude mit Wohnraum ³		
			ins-gesamt	1 oder 2	3 bis 6	7 bis 9	10 und mehr	10 und mehr	7 bis 9	3 bis 6
		Prozent								
1987	100	97,8	82,1	68,1	14,0	6,8	5,8	3,1	2,2	2,2
1988	100	95,7	83,5	73,1	10,4	6,4	4,3	1,6	4,3	4,3
1989	100	98,9	92,4	85,6	6,7	3,9	0,9	1,8	1,1	1,1
1990	100	98,9	81,7	74,5	7,2	10,3	3,2	3,4	1,1	1,1
1991	100	97,7	74,6	69,5	5,1	15,1	4,0	4,0	2,3	2,3
1992	100	96,3	64,7	60,7	4,0	17,0	9,0	5,7	3,7	3,7
1993	100	97,6	67,1	60,2	6,8	17,3	7,6	5,2	2,4	2,4
1994	100	97,7	62,6	51,1	11,4	16,0	10,3	8,6	2,3	2,3
1995	100	97,7	50,9	45,0	6,0	15,6	13,8	17,4	2,3	2,3
1996	100	99,0	50,5	43,3	7,2	16,3	18,8	13,0	1,0	1,0
1997	100	97,8	62,9	51,8	11,2	16,1	9,4	8,5	2,2	2,2
1998	100	97,3	62,1	56,3	5,7	20,7	6,1	7,3	2,7	2,7
1999	100	99,5	80,7	76,1	4,6	8,2	5,4	5,2	0,5	0,5
2000	100	99,0	82,3	77,5	4,8	6,1	3,6	6,1	1,0	1,0
2001	100	97,8	72,3	68,4	3,9	12,7	5,3	6,9	2,2	2,2
2002	100	99,2	79,5	74,9	4,6	10,9	3,3	5,5	0,8	0,8
2003	100	98,9	85,4	83,9	1,5	5,3	5,3	3,0	1,1	1,1
2004	100	96,5	84,5	80,6	3,9	6,8	4,5	0,6	3,5	3,5
2005	100	99,6	87,1	84,5	2,6	5,4	2,4	3,9	0,4	0,4
2006	100	98,5	88,0	85,0	2,9	3,4	3,4	3,4	1,5	1,5
2007	100	98,6	95,4	91,6	3,9	1,9	1,0	0,2	1,4	1,4
2008	100	100,0	91,9	89,3	2,5	5,8	1,0	1,3	-	-
2009	100	99,6	89,3	84,6	4,7	5,9	2,0	2,4	0,4	0,4
2010	100	98,4	92,2	87,9	4,3	2,7	1,2	2,0	1,6	1,6
2011	100	99,7	85,8	81,0	4,8	6,2	3,5	4,2	0,3	0,3
2012	100	99,6	78,5	74,7	3,8	8,0	5,4	7,7	0,4	0,4
2013	100	99,6	83,4	80,3	3,1	6,7	2,2	7,2	0,4	0,4

1) Gebäude, die mindestens mit 50 % der Gesamtnutzfläche Wohnzwecken dienen, einschließlich Gebäude nur mit Wohneinheiten
2) 2011 bis 2013 vorläufige Zahlen
3) Gebäude, die mindestens eine Wohnung oder sonstige Wohneinheit enthalten, aber überwiegend Nichtwohnzwecken dienen
Quelle: Angaben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung über die Bautätigkeit

Tabelle 10: Bestand an Wohnungen¹ in Gebäuden mit Wohnraum und selbstgenutzten Eigentümerwohnungen² 1987 – 2013³

Jahr	Bestand an Wohnungen ¹ in Gebäuden mit Wohnraum			
	Anzahl	Prozent	darunter selbstgenutzte Eigentümerwohnungen ²	
			Anzahl	Prozent
GWZ 1987	303.100	100	49.797	16,4
...				
2003	318.904	100	56.350	17,7
2004	319.099	100	58.256	18,3
2005	319.799	100	60.132	18,8
2006	320.363	100	61.872	19,3
...				
2008	321.292	100	68.600	21,4
2009	321.607	100	69.037	21,5
2010	321.836	100	69.137	21,5
2011	322.212	100	69.442	21,6
2012	322.850	100	70.277	21,8
2013	323.460	100	70.175	21,7

1) Ab 2012 werden, anders als in den Vorjahren, Wohneinheiten (ohne Kochgelegenheiten) als Wohnungen erfasst. Dies hat Auswirkungen - insbesondere bei Neubauten von Wohnheimen - auf Angaben zur Anzahl der Wohnungen, der Räume und der Wohnfläche.

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

3) Wohnungsbestand: 2011 bis 2013 vorläufige Zahlen; für das Jahr 2007 liegen zu den selbstgenutzten Eigentümerwohnungen keine Daten vor.

Quellen: Fortschreibung der Daten der Gebäude- und Wohnungszählung vom 25.05.1987 anhand der Angaben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung über die Bautätigkeit; Finanzbuchhaltung und Stadtsteueramt, Abteilung Grundbesitzabgaben

Wohnungsmarkt in Essen 2014

Verzeichnisse

Tabelle 11: Lebendgeborene und Gestorbene¹ sowie
Geburten- bzw. Sterbefallüberschuss 1987 – 2013²

Jahr	Lebendgeborene		Gestorbene		Geburten (+) bzw. Sterbefallüberschuss (-)	
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Prozent ³
1987	5.708	8.066	- 2.358	-	0,4	
1988	6.057	8.119	- 2.062	-	0,3	
1989	5.993	8.408	- 2.415	-	0,4	
1990	6.457	8.546	- 2.089	-	0,3	
1991	6.368	8.238	- 1.870	-	0,3	
1992	6.175	7.858	- 1.683	-	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	4.637	7.346	- 2.709	-	0,5	
2010	4.637	7.396	- 2.759	-	0,5	
2011	4.617	7.256	- 2.639	-	0,5	
2012	4.837	7.183	- 2.346	-	0,4	
2013	4.818	7.510	- 2.692	-	0,5	

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

2) 2012 - 2013 vorläufige Zahlen

3) in Prozent der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz (siehe Tabelle 36)

Quellen: Sterbefall-, Geburtendatei

Tabelle 12: Privathaushalte¹ nach Haushaltstyp 2003 – 2013

Jahr	Privathaushalte ¹								
	ins-gesamt	davon ...						Mehr-personen-haushalte ohne Kinder	Mehr-personen-haushalte mit Kindern
		Einpersone-haushalte							
		ins-gesamt	davon im Alter von ... Jahren						
unter 25	25 bis 44		45 bis 64	65 und mehr					
2003	295.596	132.245	10.718	45.983	32.587	42.957	104.385	58.966	
2004	293.786	130.289	10.916	44.323	32.398	42.652	104.583	58.914	
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	43.575	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	
2010	294.664	138.306	11.332	45.409	38.854	42.711	102.421	53.937	
2011	296.805	141.212	11.875	45.991	40.605	42.741	102.312	53.281	
2012	299.153	143.997	12.258	46.766	42.116	42.857	102.243	52.913	
2013	300.958	146.200	12.544	46.962	43.714	42.980	102.102	52.656	

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

Tabelle 13: Privathaushalte¹ nach Haushaltstyp 2003 – 2013 in Prozent

Jahr	Privathaushalte ¹								
	ins-gesamt	davon ...						Mehr-personen-haushalte ohne Kinder	Mehr-personen-haushalte mit Kindern
		Einpersone-haushalte							
		ins-gesamt	davon im Alter von ... Jahren						
unter 25	25 bis 44		45 bis 64	65 und mehr					
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	14,8	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	
2010	100	46,9	3,8	15,4	13,2	14,5	34,8	18,3	
2011	100	47,6	4,0	15,5	13,7	14,4	34,5	18,0	
2012	100	48,1	4,1	15,6	14,1	14,3	34,2	17,7	
2013	100	48,6	4,2	15,6	14,5	14,3	33,9	17,5	

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

Wohnungsmarkt in Essen 2014

Verzeichnisse

Tabelle 14: Einpersonenhaushalte¹ nach Altersgruppen 2003 - 2013 in Prozent

Jahr	Einpersonenhaushalte ¹				
	ins- gesamt	davon im Alter von ... Jahren			
		unter 25	25 bis 44	45 bis 64	65 und meh
in Prozent					
2003	100	8,1	34,8	24,6	32,5
2004	100	8,4	34,0	24,9	32,7
2005	100	8,4	34,0	25,0	32,6
2006	100	8,3	33,8	25,3	32,5
2007	100	8,0	34,0	25,9	32,1
2008	100	8,0	33,5	26,6	31,9
2009	100	8,1	33,2	27,2	31,5
2010	100	8,2	32,8	28,1	30,9
2011	100	8,4	32,6	28,8	30,3
2012	100	8,5	32,5	29,2	29,8
2013	100	8,6	32,1	29,9	29,4

1) Berechnet auf der Grundlage der Bevölkerung in Privathaushalten, d. h. der wohnberechtigten Bevölkerung

(Personen mit Haupt- und mit Nebenwohnsitz) ohne Personen in Anstalten/Heimen

Quelle: Haushaltsgenerierung auf Basis der Einwohnerdatei

Wohnungsmarkt in Essen 2014

Verzeichnisse

Tabelle 15: Privathaushalte¹ nach Haushaltstyp in den Stadtteilen 2013

Stadtteil Stadtbezirk Stadt	Privathaushalte ¹							
	ins- gesamt		davon ...					
			Einpersen- haushalte		Mehr- personen- haushalte ohne Kinder		Mehr- personen- haushalte mit Kindern	
	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent
01 Stadtkern	2.216	100	1.531	69,1	425	19,2	260	11,7
02 Ostviertel	3.755	100	2.326	61,9	869	23,1	560	14,9
03 Nordviertel	4.581	100	2.822	61,6	1.053	23,0	706	15,4
04 Westviertel	1.099	100	689	62,7	301	27,4	109	9,9
05 Südviertel	7.333	100	4.790	65,3	1.749	23,9	794	10,8
06 Südostviertel	7.119	100	4.489	63,1	1.648	23,1	982	13,8
11 Huttrop	8.020	100	4.080	50,9	2.639	32,9	1.301	16,2
36 Frillendorf	2.866	100	1.302	45,4	1.048	36,6	516	18,0
Stadtbezirk I	36.989	100	22.029	59,6	9.732	26,3	5.228	14,1
10 Rüttenscheid	17.419	100	10.541	60,5	4.762	27,3	2.116	12,1
12 Rellinghausen	1.649	100	704	42,7	648	39,3	297	18,0
13 Bergerhausen	6.382	100	3.224	50,5	2.171	34,0	987	15,5
14 Stadtwald	5.112	100	2.258	44,2	1.944	38,0	910	17,8
Stadtbezirk II	30.562	100	16.727	54,7	9.525	31,2	4.310	14,1
07 Altendorf	11.586	100	6.613	57,1	2.987	25,8	1.986	17,1
08 Frohnhausen	18.308	100	10.535	57,5	5.086	27,8	2.687	14,7
09 Holsterhausen	15.944	100	10.139	63,6	3.890	24,4	1.915	12,0
15 Fulcrum	1.664	100	614	36,9	737	44,3	313	18,8
28 Haarzopf	3.232	100	1.257	38,9	1.369	42,4	606	18,8
41 Margarethenhöhe	3.723	100	1.688	45,3	1.338	35,9	697	18,7
Stadtbezirk III	54.457	100	30.846	56,6	15.407	28,3	8.204	15,1
16 Schönebeck	4.928	100	1.954	39,7	2.112	42,9	862	17,5
17 Bedingrade	6.250	100	2.679	42,9	2.514	40,2	1.057	16,9
18 Frintrop	4.533	100	2.063	45,5	1.692	37,3	778	17,2
19 Dellwig	4.599	100	1.987	43,2	1.768	38,4	844	18,4
20 Gerschede	3.791	100	1.470	38,8	1.611	42,5	710	18,7
21 Borbeck-Mitte	7.248	100	3.522	48,6	2.531	34,9	1.195	16,5
22 Bochold	8.925	100	4.023	45,1	3.207	35,9	1.695	19,0
23 Bergeborbeck	2.177	100	1.002	46,0	680	31,2	495	22,7
Stadtbezirk IV	42.451	100	18.700	44,1	16.115	38,0	7.636	18,0
24 Altenessen-Nord	7.823	100	3.117	39,8	2.906	37,1	1.800	23,0
25 Altenessen-Süd	13.323	100	6.665	50,0	4.040	30,3	2.618	19,7
40 Karnap	3.781	100	1.606	42,5	1.351	35,7	824	21,8
50 Vogelheim	2.743	100	1.155	42,1	952	34,7	636	23,2
Stadtbezirk V	27.670	100	12.543	45,3	9.249	33,4	5.878	21,2
37 Schonnebeck	5.362	100	2.143	40,0	2.068	38,6	1.151	21,5
38 Stoppenberg	7.908	100	3.148	39,8	2.897	36,6	1.863	23,6
39 Katernberg	10.521	100	4.157	39,5	3.769	35,8	2.595	24,7
Stadtbezirk VI	23.791	100	9.448	39,7	8.734	36,7	5.609	23,6
34 Steele	8.671	100	4.264	49,2	2.957	34,1	1.450	16,7
35 Krav	9.759	100	4.713	48,3	3.142	32,2	1.904	19,5
45 Freisenbruch	7.987	100	3.262	40,8	3.053	38,2	1.672	20,9
46 Horst	4.634	100	1.667	36,0	2.050	44,2	917	19,8
47 Leithe	3.184	100	1.270	39,9	1.265	39,7	649	20,4
Stadtbezirk VII	34.235	100	15.176	44,3	12.467	36,4	6.592	19,3
31 Heisingen	6.331	100	2.451	38,7	2.706	42,7	1.174	18,5
32 Kupferdreh	5.433	100	2.191	40,3	2.122	39,1	1.120	20,6
33 Byfang	961	100	328	34,1	475	49,4	158	16,4
43 Überruhr-Hinsel	3.930	100	1.515	38,5	1.760	44,8	655	16,7
44 Überruhr-Holthausen	3.830	100	1.372	35,8	1.706	44,5	752	19,6
48 Burgaltendorf	4.571	100	1.631	35,7	2.100	45,9	840	18,4
Stadtbezirk VIII	25.056	100	9.488	37,9	10.869	43,4	4.699	18,8
26 Bredeney	5.691	100	2.654	46,6	2.126	37,4	911	16,0
27 Schuir	678	100	244	36,0	293	43,2	141	20,8
29 Wcrden	5.286	100	2.618	49,5	1.859	35,2	809	15,3
30 Heidhausen	2.936	100	1.066	36,3	1.240	42,2	630	21,5
42 Fischlaken	2.176	100	865	39,8	888	40,8	423	19,4
49 Kettwig	8.980	100	3.796	42,3	3.598	40,1	1.586	17,7
Stadtbezirk IX	25.747	100	11.243	43,7	10.004	38,9	4.500	17,5
Stadt Essen	300.958	100	146.200	48,6	102.102	33,9	52.656	17,5

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

Nebenwohnsitz) ohne

Quelle: Haushaltsgenerierung auf Basis der Einwohnerdatei

Wohnungsmarkt in Essen 2014

Verzeichnisse

Tabelle 16: Wanderungsbewegungen¹ nach Art der Wanderung sowie Wanderungsgewinne bzw. Wanderungsverluste 1987 – 2013^{2, 3}

Jahr	Wanderungsbewegungen ¹						Wanderungsgewinne (+) bzw. -verluste (-)	Umzüge innerhalb der Stadt Essen
	Zuzüge in die Stadt Essen			Fortzüge ² aus der Stadt Essen				
	insgesamt	davon ...		insgesamt	davon ...			
Ummeldungen Neben- in Haupt- wohnsitz		Neuan- meldungen von Haupt- wohnsitz	Ummeldun- gen Haupt- in Neben- wohnsitz		Abmeldun- gen von Haupt- wohnsitz			
1987	18.594	-	-	18.224	-	-	+ 370	52.989
1988	19.393	-	-	17.544	-	-	+ 1.849	45.117
1989	22.972	1.066	21.906	17.481	1.642	15.839	+ 5.491	44.203
1990	21.184	1.170	20.014	16.450	1.580	14.870	+ 4.734	40.517
1991	18.292	1.038	17.254	17.158	1.496	15.662	+ 1.134	36.581
1992	20.533	1.092	19.441	19.619	1.510	18.109	+ 914	37.542
1993	16.790	1.060	15.730	20.019	1.420	18.599	- 3.229	40.828
1994	17.432	1.149	16.283	20.335	1.488	18.847	- 2.903	43.746
1995	17.463	972	16.491	20.049	1.401	18.648	- 2.586	45.902
1996	18.110	977	17.133	19.279	1.236	18.043	- 1.169	48.409
1997	18.007	946	17.061	19.103	1.283	17.820	- 1.096	48.094
1998	16.751	925	15.826	20.846	1.380	19.466	- 4.095	52.250
1999	17.515	844	16.671	19.797	1.172	18.625	- 2.282	53.217
2000	18.875	1.962	16.913	20.016	1.135	18.881	- 1.141	51.480
2001	20.551	1.787	18.764	19.847	761	19.086	+ 704	52.527
2002	20.142	641	19.501	20.331	708	19.623	- 189	52.389
2003	20.173	507	19.666	22.765	818	21.947	- 2.592	51.799
2004	20.407	549	19.858	18.882	668	18.214	+ 1.525	51.428
2005	19.704	480	19.224	19.663	556	19.107	+ 41	48.395
2006	20.192	430	19.762	20.424	530	19.894	- 232	48.801
2007	21.308	505	20.803	21.270	654	20.616	+ 38	48.099
2008	21.919	416	21.503	23.099	615	22.484	- 1.180	47.533
2009	22.908	434	22.474	25.095	536	24.559	- 2.187	47.811
2010	22.713	378	22.335	21.656	494	21.162	+ 1.057	44.928
2011	23.608	353	23.255	22.555	536	22.019	+ 1.053	47.180
2012	24.687	435	24.252	22.345	526	21.819	+ 2.342	45.850
2013	27.451	411	27.040	23.285	502	22.783	+ 4.166	46.506

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

2) Im November 2000 wurde eine Zweitwohnsitzsteuer eingeführt.

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

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

Tabelle 17: Wanderungsbewegungen¹ nach Art der Wanderung sowie Wanderungsgewinne bzw. Wanderungsverluste 1987 – 2013^{2, 3} in Prozent

Jahr	Wanderungsbewegungen ¹						Wanderungsgewinne (+) bzw. -verluste (-) ⁴	Umzüge innerhalb der Stadt Essen ⁴
	Zuzüge in die Stadt Essen			Fortzüge ³ aus der Stadt Essen				
	insgesamt	davon ...		insgesamt	davon ...			
		Ummeldungen in Hauptwohnsitz	Neuanmeldungen von Hauptwohnsitzen		Ummeldungen in Nebenwohnsitz	Abmeldungen von Hauptwohnsitzen		
	Prozent							
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	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	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	100	1,9	98,1	100	2,1	97,9	- 0,4	8,3
2010	100	1,7	98,3	100	2,3	97,7	+ 0,2	7,9
2011	100	1,5	98,5	100	2,4	97,6	+ 0,2	8,3
2012	100	1,8	98,2	100	2,4	97,6	+ 0,4	8,0
2013	100	1,5	98,5	100	2,2	97,8	+ 0,7	8,1

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

2) Im November 2000 wurde eine Zweitwohnsitzsteuer eingeführt.

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

4) in Prozent der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz (siehe Tabelle 36)

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

Wohnungsmarkt in Essen 2014

Verzeichnisse

Tabelle 18: Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung
nach Staatsangehörigkeit 1987 – 2013¹ in Prozent

Jahr ¹	Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung				
	ins- gesamt	davon ...			
		mit ausschließlich deutscher Staats- angehörigkeit	mit doppelter ² oder ausschließlich nichtdeutscher Staatsangehörigkeit		
			ins- gesamt	davon mit ...	
				doppelter ² Staatsangehörigkeit	ausschließlich nichtdeutscher Staatsangehörigkeit
in Prozent					
1987	100	92,8	7,2	0,8	6,4
1988	100	92,1	7,9	1,3	6,6
1989	100	91,1	8,9	1,9	7,0
1990	100	90,2	9,8	2,2	7,6
1991	100	89,6	10,4	2,3	8,1
1992	100	88,8	11,2	2,4	8,7
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	9,5
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
2010	100	81,8	18,2	7,9	10,3
2011	100	81,3	18,7	8,2	10,6
2012	100	80,6	19,4	8,4	11,0
2013	100	79,7	20,3	8,7	11,6

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

2) mit deutscher und nichtdeutscher Staatsangehörigkeit

Quelle: Einwohnerdatei

Tabelle 19: Wanderungsbewegungen¹ nach Art der Wanderung in den Stadtteilen 2013

Stadtteil Stadt	Wanderungsbewegungen ¹								
	Zuzüge ² in die Stadt Essen	Fortzüge ³ aus der Stadt Essen	Umzüge innerhalb der Stadt und zwar ...						
			Umzüge im selben Stadtteil	Umzüge innerhalb der Stadt zwischen Stadtteilen				zwischen Stadtteilen in unterschiedlichen Stadtbezirken	
				und zwar ...		davon ...		und zwar ...	
				in den Ziel- stadtteil ⁴	aus dem Herkunfts- stadtteil ⁵	zwischen Stadtteilen im selben Stadtbezirk	zwischen Stadtteilen in unterschiedlichen Stadtbezirken	in den Ziel- stadtteil ⁴	aus dem Herkunfts- stadtteil ⁵
01 Stadtkern	490	367	34	324	331	120	150	204	181
02 Ostviertel	830	586	183	509	704	209	243	300	461
03 Nordviertel	952	630	222	552	784	141	206	411	578
04 Westviertel	308	165	30	371	168	114	53	257	115
05 Südviertel	1.042	800	247	860	887	219	213	641	674
06 Südostviertel	1.210	826	252	870	1.167	307	373	563	794
11 Hutrop	593	455	300	846	916	303	209	543	707
36 Frillendorf	191	172	110	345	325	88	54	257	271
10 Rüttenscheid	1.742	1.392	790	1.471	1.722	127	210	1.344	1.512
12 Rellinghausen	206	113	38	192	187	76	53	116	134
13 Bergerhausen	365	311	196	650	646	126	120	524	526
14 Stadtwald	281	266	180	475	415	160	106	315	309
07 Altendorf	1.583	1.214	913	1.317	1.422	343	351	974	1.071
08 Frohnhausen	1.898	1.501	1.198	1.667	1.758	629	579	1.038	1.179
09 Holsterhausen	1.906	1.496	705	1.507	1.631	393	514	1.114	1.117
15 Fulerum	83	108	32	150	104	83	41	67	63
28 Haarzopf	196	217	77	290	221	106	77	184	144
41 Margarethenhöhe	237	244	202	284	237	93	85	191	152
16 Schönebeck	270	277	181	468	430	228	224	240	206
17 Bedingrade	333	310	275	598	553	382	364	216	189
18 Frintrop	390	287	185	506	396	295	244	211	152
19 Dellwig	321	326	181	578	548	345	372	233	176
20 Gerschede	192	246	132	431	462	275	323	156	139
21 Borbeck-Mitte	550	523	256	925	775	526	462	399	313
22 Bochold	777	745	565	1.043	1.164	402	475	641	689
23 Bergeborbeck	198	207	73	319	308	180	169	139	139
24 Altenessen-Nord	597	566	526	870	817	361	363	509	454
25 Altenessen-Süd	1.477	1.190	1.006	1.461	1.549	352	374	1.109	1.175
40 Karnap	303	304	307	314	260	138	90	176	170
50 Vogelheim	177	160	224	365	341	128	152	237	189
37 Schonnebeck	459	372	329	601	595	225	229	376	366
38 Stoppenberg	546	415	401	845	832	177	217	668	615
39 Katernberg	791	727	975	1.068	931	301	257	767	674
34 Steele	654	515	443	1.052	911	390	367	662	544
35 Kray	813	717	640	1.084	1.010	339	350	745	660
45 Freisenbruch	459	439	580	771	736	407	335	364	401
46 Horst	279	250	272	352	523	173	259	179	264
47 Leithe	358	383	142	424	435	212	210	212	225
31 Heisingen	264	371	284	390	344	64	81	326	263
32 Kupferdreh	506	393	354	565	448	197	152	368	296
33 Byfang	46	64	9	74	83	42	60	32	23
43 Übrerruhr-Hinsel	304	257	209	414	366	132	141	282	225
44 Übrerruhr-Holthausen	156	193	147	378	288	145	118	233	170
48 Burgaltendorf	321	363	225	323	333	116	144	207	189
26 Bredenev	411	458	159	482	477	54	88	428	389
27 Schuir	46	45	9	83	55	26	14	57	41
29 Werden	408	403	253	375	466	152	215	223	251
30 Heidhausen	215	193	82	329	232	157	123	172	109
42 Fischlaken	118	138	63	183	151	81	83	102	68
49 Kettwig	599	585	555	404	311	116	63	288	248
Stadt Essen	27.451	23.285	15.751	30.755		10.755		20.000	

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

2) Ummeldungen von Neben- in Hauptwohnsitz und Neuanmeldungen von Hauptwohnsitzen

3) Ummeldungen von Haupt- in Nebenwohnsitz und Abmeldungen von Hauptwohnsitzen

4) Umzüge in den Stadtteil aus anderen Stadtteilen der Stadt Essen

5) Umzüge aus dem Stadtteil in andere Stadtteile der Stadt Essen

Quelle: Wanderungsdatei

Wohnungsmarkt in Essen 2014

Verzeichnisse

Tabelle 20: Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung und Personen mit Leistungen gemäß SGB II¹, SGB XII, Kapitel 32 und 43 sowie gemäß AsylbLG⁴ außerhalb von Einrichtungen 2005 – 2013

Stichtag 31.12.	Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung		
	insgesamt	darunter Personen außerhalb von Einrichtungen mit Bezug von Leistungen zur Existenzsicherung ^{1,2,3,4}	
		Anzahl	Anzahl
2005 ⁵	584.295	85.571	14,6
2006	582.016	89.290	15,3
2007	580.597	89.824	15,5
2008	577.290	89.737	15,5
2009	572.624	91.328	15,9
2010	571.392	90.870	15,9
2011	570.394	89.222	15,6
2012	571.407	93.151	16,3
2013	573.115	95.872	16,7

1) Sozialgesetzbuch II: Grundsicherung für Arbeitsuchende/ Sozialgeld; revidierte Daten

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

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

4) Asylbewerberleistungsgesetz

5) Werte von 2005 aufgrund der Verfahrensumstellung noch ungenau

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

