

# Wohnungsmarkt in Essen 2017



## 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

**Druck** Amt für Geoinformation, Vermessung und Kataster der Stadt Essen

**Auflage** 250 Exemplare

**Kontakt** Telefon: +49 (0)201 88 68400  
Email: [projektgruppe.perspektive-wohnen@amt68.essen.de](mailto:projektgruppe.perspektive-wohnen@amt68.essen.de)  
Adresse: Theaterpassage / Rathenastr. 2  
45121 Essen

© Stadt Essen, Alle Rechte vorbehalten.  
1. Auflage 2017

# Wohnungsmarkt in Essen 2017

## Hinweise

Dieser Bericht ist erneut ein Gemeinschaftswerk der Projektgruppe<sup>1</sup> „Perspektive Wohnen“ und nach dem „Wohnungsmarkt in Essen 2014“ ein weiterer Folgebericht des Basiswerkes „Wohnungsmarkt in Essen // 2010“.

Aus Gründen der Vergleichbarkeit stimmt die Gliederungsstruktur aller Berichte in großen Teilen überein. Der umfangreiche Tabellenanhang wurde nicht abgedruckt, ist aber der digitalen Ausgabe beigelegt ([https://www.essen.de/rathaus/aemter/ordner\\_68/wohnungsmarktbeobachtung/stadtentwicklungsprozesse/essen.de.html](https://www.essen.de/rathaus/aemter/ordner_68/wohnungsmarktbeobachtung/stadtentwicklungsprozesse/essen.de.html)).

Die Daten zum Wohnungsbestand in diesem Bericht basieren auf der Fortschreibung der Gebäudedatei der Stadt Essen. Für diese Datei wurden die Daten der Gebäude- und Wohnungszählung vom 09.05.2011 (GWZ 2011) vom Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen überarbeitet und angepasst. Weitere Informationen zum Aufbau der Gebäudedatei für Essen können der „Statistik – Schlagzeile 11/2016“ unter folgendem Link entnommen werden:

[https://www.essen.de/rathaus/statistik/Statistik\\_Wohnen\\_u.\\_Bauen.de.html](https://www.essen.de/rathaus/statistik/Statistik_Wohnen_u._Bauen.de.html)

Die Fortschreibung der Daten zum Gebäude- und Wohnungsangebot (Kapitel 3) erfolgt anhand der Angaben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung; des Einwohneramtes, Abteilung Wohnungsangelegenheiten; der Finanzbuchhaltung und des Stadtsteueramtes, Abteilung Grundbesitzabgaben sowie innogy SE.

Grundlage für die Bevölkerungsdaten ist die Einwohnerdatei der Stadt Essen.

Das insbesondere zum Städtevergleich (Kapitel 7) verwendete Datenmaterial von IT.NRW kann hiervon abweichen und stand bei Druckreife nur teilweise zum Stichtag 31.12.2015 zur Verfügung.

Der Bericht enthält einige Aussagen über Stadtbezirke mit Zifferangaben; entsprechende Zuordnungen sind aus der Karte 8 auf Seite 68 ersichtlich.

---

<sup>1</sup> Eine Liste aller Projektgruppenmitglieder befindet sich am Ende des Berichts unter Punkt 8 Verzeichnisse



	<b>Einleitung</b>	<b>9</b>
<b>1</b>	<b>Kernaussagen und Ausblicke</b>	<b>11</b>
1.1	Grundstücks- und Immobilienmarkt	11
1.2	Gebäude- und Wohnungsangebot	11
1.3	Wohnungsbedarf und -nachfrage	12
1.4	Mietenentwicklung	13
1.5	Wohnungsbedarfe und Wohnbauflächenpotenziale	14
1.6	Fazit	15
<b>2</b>	<b>Grundstücks- und Immobilienmarkt</b>	<b>17</b>
2.1	Volumen des Grundstückmarktes	17
2.2	Preisniveau	18
2.3	Preisentwicklung	19
2.4	Bodenrichtwerte	19
<b>3</b>	<b>Gebäude- und Wohnungsangebot</b>	<b>21</b>
3.1	Gebäudebestand	21
3.2	Wohnungsbestand	22
3.2.1	Wohnungsbestand nach Baualter	22
3.2.2	Wohnungsbestand nach Wohnungsgröße und Raumzahl	23
3.2.3	Öffentlich geförderter Wohnungsbau	24
3.3	Bautätigkeit	25
3.4	Eigentümerquote	28
3.5	Leerstand	28

# Wohnungsmarkt in Essen 2017

## Inhaltsverzeichnis

<b>4</b>	<b>Wohnungsbedarf und –nachfrage</b>	<b>31</b>
4.1	Bevölkerung	31
4.2	Haushalte	32
4.3	Wanderungen	34
4.4	Besondere Nachfragegruppen	35
4.4.1	Menschen mit Migrationshintergrund	35
4.4.2	Arbeitslose und Empfänger von existenzsichernden Leistungen	36
4.4.3	Flüchtlinge mit positiver Aufenthaltsprognose	37
4.4.4	Berechtigte im öffentlich geförderten Wohnungsbau	39
4.4.5	Alte Menschen	41
<b>5</b>	<b>Mietenentwicklung</b>	<b>45</b>
5.1	Mietpreisentwicklung	45
5.2	Mietniveau im Vergleich	45
5.3	Qualifizierter, energetischer Mietspiegel	46
<b>6</b>	<b>Wohnungsbedarfe und Wohnbauflächenpotenziale</b>	<b>47</b>
6.1	Wohnungsbedarfe	47
6.1.1	Wohnungsnachfrageanalyse Essen 2025+ (InWIS)	47
6.1.2	Regionaler Flächennutzungsplan und Siedlungsflächenberechnung für den Regionalplan Ruhr	48
6.2	Wohnbauflächenpotenziale	50
6.2.1	Wohnbauflächenmonitoring	50
6.2.2	Zusätzliche Flächenpotenziale für den Wohnungsbau	51
6.2.2.1	Konzept Bedarfsgerechte Flächenentwicklung	51
6.2.2.2	Potenzialanalyse und Umsetzungsstrategie zur Innenentwicklung in Essen	52
6.2.2.3	Kooperatives Verfahren – Bürgerforum zur Wohnbauflächenentwicklung	52

# Wohnungsmarkt in Essen 2017

Inhaltsverzeichnis

---

<b>7</b>	<b>Städtevergleich</b>	<b>55</b>
<b>8</b>	<b>Verzeichnisse</b>	<b>57</b>
<b>8.1</b>	<b>Mitglieder der Projektgruppe "Perspektive Wohnen"</b>	<b>57</b>
<b>8.2</b>	<b>Abbildungen</b>	<b>59</b>
<b>8.3</b>	<b>Kartenanhang</b>	<b>61</b>
<b>8.4</b>	<b>Tabellenverzeichnis und –anhang</b>	<b>69</b>





## Einleitung



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

Der Essener Wohnungsmarkt befindet sich im Wandel. Galt noch im letzten Bericht zum Wohnungsmarkt (2014) die Einschätzung, in Essen eine vorwiegend ausgeglichene bis entspannte Marktsituation vorzufinden, so hat sich dies seither insbesondere durch die Einwohnerzuwächse geändert.

Wir sind seit 2012 wieder eine stetig wachsende Stadt. Die aktuellsten Prognosen sehen diesen Trend in Essen bis zum Jahr 2030 fortgesetzt und erwarten einen Bevölkerungszuwachs in Höhe von ca. 3,0 Prozent. Die Nachfrage nach Wohnraum nimmt schon jetzt in allen Segmenten zu; vor allem aber beim stark nachgefragten „preiswerten Wohnraum“ spannt sich die Marktlage zunehmend an. Damit auch weiterhin alle Nachfragegruppen in Essen geeigneten Wohnraum finden können, gilt es, die qualitativen und insbesondere die quantitativen Bedarfe am Wohnungsmarkt adäquat zu bedienen.

Mit dem „Essener Konzept zur Förderung des Wohnungsbaus“ hat der Rat der Stadt Essen am 23.11.2016 entsprechende Verwaltungsaufträge beschlossen. So sind z.B. mögliche Nachverdichtungspotenziale zu mobilisieren und bei neuen Flächenentwicklungen, die eine Bebauungsplan-Aufstellung erfordern, sollen auch in angemessenem Umfang (Wohn-)Flächen für den geförderten (preiswerten) Wohnungsbau eingeplant werden. Darüber hinaus sollen in einem kooperativen Verfahren mit den Bürgerinnen und Bürgern weitere Flächenverfügbarkeiten für zukünftige Standorte des Wohnungsbaus gefunden werden.

Neben dem wichtigen Augenmerk auf den Wohnungsneubau bleibt es weiterhin eine große Herausforderung, die erhebliche Anzahl älterer Wohnungsbestände in Essen bestmöglich energetisch nachzurüsten, barrierefreier und damit demografiefester zu gestalten und gleichermaßen darauf zu achten, dass diese Wohnungen bezahlbar bleiben. Dies konnte im Berichtszeitraum auf Initiative des Landesbauministeriums in größerem Umfang mit den beiden Essener Starterprojekten im Eltingviertel und im Südostviertel im Rahmen des Sonderprogramms „Besser wohnen – Energetische Sanierung plus“ erfolgreich in Gang gesetzt werden.

Zur Einstimmung und als ersten Überblick nachfolgend einige der wesentlichen Essener Strukturdaten der Jahre 2013 bis 2016.

# Wohnungsmarkt in Essen 2017

Einleitung

## Einige ausgewählte Strukturdaten der Stadt Essen (2013 – 2016)

	2013	2014	2015	2016	aktuelle Tendenz
Bevölkerung mit Hauptwohnsitz	573.115	576.691	584.782	589.145	↑
unter 18 Jahre	86.342	87.043	89.734	92.558	↑
18 – 44 Jahre	195.391	196.353	201.042	202.761	↑
45 – 64 Jahre	166.452	167.413	167.963	167.876	→
65 Jahre und älter	124.930	125.882	126.043	125.950	→
Nichtdeutsche	66.571	71.423	81.744	90.160	↑
Haushalte	300.958	305.169	305.514	308.918	↑
davon 1-Personenhaushalte	146.200	150.066	149.631	152.872	↗
Wohnungsbestand	317.632	318.405	319.121	319.599	↑
davon öffentlich gefördert	21.338	21.124	20.524	19.524	↓
Baufertigstellungen	570	808	805	554	↘
davon mit 1 und 2 Wohnungen	195	240	248	215	↘
Mehrfamilienhäuser	374	484	556	338	↘
öffentlich gefördert	174	82	93	107	↗
Innerstädtische Umzüge	46.506	45.108	45.183	48.401	↗
Wanderungssaldo	+4.166	+5.370	+9.904	+6.115	↘
Sterbefallüberschuss	-2.692	-1.930	-1.828	-1.732	↓

Quelle: Einwohnerdatei, Haushaltegenerierung auf Basis der Einwohnerdatei, Sterbefall- und Geburtdaten, Wanderungsdatei, Fortschreibung der Daten der Gebäudedatei auf Basis der Gebäude- und Wohnungszählung (FB 12); Bautätigkeit (FB 61); öffentlich geförderte Wohnungen (FB 33), Bezeichnung der Fachbereiche (FB) siehe Seite 57 / 58

## 1 Kernaussagen und Ausblicke

Diesem Bericht liegen überwiegend die statistischen Daten zum 31.12.2016 zugrunde.

Für den „schnellen Überblick“ sowie für die aktuelle Einschätzung der Daten sollen die nachfolgenden Ausführungen dienen, die dem Themenaufbau des Berichts folgen.

### 1.1 Grundstücks- und Immobilienmarkt

- ❖ Das Volumen des Grundstücks- und Immobilienmarktes in Essen hat sich bezogen auf den Geldumsatz gegenüber dem letzten Bericht zum Wohnungsmarkt in Essen 2014 von rd. 1 Mrd. Euro auf 1,7 Mrd. Euro erhöht. Mehr als die Hälfte des Umsatzes (rd. 61 %) entfiel auf bebaute und unbebaute Grundstücke für den Wohnungsbau (einschließlich Wohneigentum).
- ❖ Für Objekte der Baujahre 1975 bis 2013 wurden die höchsten Durchschnittspreise aus Verkäufen von Ein- und Zweifamilienhäusern (mit rd. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche) in Rüttenscheid (407.000 €) erzielt, dicht gefolgt von Bredeneby (392.000 €). In Altenessen-Nord wurden bei Verkäufen für Ein- und Zweifamilienhäuser in dieser Baualtersklasse 215.000 € gezahlt. Für Eigentumswohnungen (mit rd. 85m<sup>2</sup> Wohnfläche) dieser Altersklasse wurden in Rüttenscheid durchschnittlich 175.000 €, in Bredeneby 194.000 € und in Altenessen-Nord 95.000 € vereinbart.
- ❖ Die Preisentwicklung für Wohnbauland und bei Weiterverkäufen von Wohnungseigentum und Ein- und Zweifamilienhäusern lässt sich aus den Indexreihen (Abbildung 04, Seite 19) ablesen. Danach ist für alle Kategorien im Vergleich zu 2014 ein Anstieg zu verzeichnen.

### 1.2 Gebäude- und Wohnungsangebot

- ❖ Im Zeitraum von 2014 bis 2016 hat sich der Bestand an reinen Wohngebäuden und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum um 436 Gebäude erhöht. Die Anzahl der Wohnungen ist im gleichen Zeitraum um 1.194 Wohnungen auf 319.599 gestiegen.
- ❖ Über 50 % des Gebäudebestandes sind Ein- und Zweifamilienhäusern, demgegenüber befinden sich über 80 % der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.
- ❖ Auf die Baualtersklasse 1949 bis 1978 entfallen rund 58 % aller Wohnungen. Nur 15,7 % des Wohnungsbestandes wurden nach 1978 gebaut.

# Wohnungsmarkt in Essen 2017

## Kernaussagen und Ausblicke

- ❖ Nur 16,7 % der Wohnungen haben 1 bis 2 Räume. Dagegen sind jeweils rd. 30 % 3- und 4-Raum-Wohnungen.
- ❖ Der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen ist weiter zurückgegangen. Von 2014 bis 2016 hat sich der Bestand an Wohnungen des I. Förderweges (das ist der klassische soziale Wohnungsbau) von 18.705 auf 17.670 Wohnungen verringert und beträgt nur noch 5,5 %, bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand in Essen.
- ❖ Durch das weitere Auslaufen von öffentlichen Bindungen wird sich die Anzahl in den nächsten vier Jahren um weitere 18,6 % verringern, das sind rd. 3.300 Wohnungen. Nur noch rd. 7.100 Wohnungen haben eine Bindungsdauer von 15 und mehr Jahren.
- ❖ Durch die Neuförderung von öffentlich geförderten Wohnungen auf dem bisherigen Niveau lässt sich der Wegfall von Bindungen bei weitem nicht ausgleichen.
- ❖ Im Jahr 2016 wurden insgesamt 554 Wohnungen in reinen Wohngebäuden und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum fertiggestellt. Auf das Segment der Mehrfamilienhäuser entfielen davon 338 Wohnungen.
- ❖ Die Eigentümerquote (Wohnungen, die vom Eigentümer bzw. der Eigentümerin bewohnt werden) betrug 22,2 % und ist damit gegenüber der letzten Berichterstattung leicht gestiegen (21,7 %).
- ❖ Der Anteil der leerstehenden Wohnungen sank von 2014 bis 2016 von 2,8 % (9.044 Wohnungen) auf 2,2 % (6.900 Wohnungen). Es gibt in keinem Stadtbezirk auffällige Anhäufungen von Leerständen, vielmehr sind sie über das gesamte Stadtgebiet verteilt.

### 1.3 Wohnungsbedarf und –nachfrage

- ❖ Seit 2012 ist die Essener Einwohnerzahl stetig gestiegen. 2016 betrug die Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung 589.145 (2012: 571.407). Seit 2013 werden in Essen wieder mehr als 5.000 Kinder jährlich geboren. 2016 wurde mit 5.773 Geburten der Höchststand erreicht. Trotzdem befindet sich der natürliche Bevölkerungssaldo (Sterbefälle abzüglich Geburten) dauerhaft im Minus, 2016 betrug der Saldo –1.700.
- ❖ Die Zahl der Privathaushalte stieg von 2014 bis 2016 um 3.749 auf 308.918. Der Trend zu mehr 1-Personen-Haushalten setzte sich fort. Ihr Anteil betrug rd. 49 %.
- ❖ Die Zunahme der Bevölkerung und der Haushalte resultiert hauptsächlich aus der starken Zunahme der Wanderungsbewegungen. Sie ist insbesondere auf die

deutlich positive Wanderungsbilanz von Menschen mit nichtdeutschem Pass zurückzuführen.

- ❖ Fast ein Viertel der Essener Bevölkerung hat eine doppelte oder nur nichtdeutsche Staatsangehörigkeit.
- ❖ Die Zahl von Personen, die existenzsichernde Hilfen (außerhalb von Einrichtungen) nach dem Sozialgesetzbuch – SGB II und SGB XII in Anspruch nehmen müssen, ist von 97.597 im Jahr 2014 auf 107.769 Personen im Jahr 2016 gestiegen, das sind 18,3 % der Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung.
- ❖ In den Jahren 2015 und 2016 sind der Stadt Essen 8.687 Flüchtlinge neu zugewiesen worden. 4.205 Flüchtlinge konnten in Wohnungen vermittelt werden.
- ❖ Neben den der Stadt Essen zugewiesenen Flüchtlingen sind auch Flüchtlinge aus anderen Städten und Landkreisen nach deren dortiger Anerkennung nach Essen gezogen. Von diesen bis 2016 zugewanderten 22.039 Personen beziehen rd. 17.100 Personen soziale Transferleistungen und bewohnen preisgünstigen Wohnraum. Inzwischen ist der Zuzug anerkannter Flüchtlinge aus anderen Bundesländern und Kommunen und Kreisen eingeschränkt.
- ❖ Der Bedarf an preiswertem sowie öffentlich gefördertem Wohnraum besteht weiterhin, hauptsächlich begründet durch den Wegfall von Bindungen an ehemals öffentlich gefördertem Wohnraum, den demografisch bedingten Bedarf für ältere Menschen, sowie die wachsende Zahl von kleineren Haushalten und größeren Familien und auch für die Unterbringung von Flüchtlingshaushalten. Hierzu hat die Verwaltung dem Rat bereits ein Konzept zur Förderung des Wohnungsbaus vorgelegt (Vorlage Nr. 828/2016/6B).
- ❖ In Essen leben rd. 126.000 Menschen, die 65 Jahre und älter sind. Durch die sich mit zunehmendem Alter verändernden Anforderungen an das Wohnen (Stichworte: Barrierefreiheit, Betreuungsangebote) sind seniorengeeignete Wohnangebote oder Wohnen mit Service stark nachgefragt. Die beim Seniorenreferat bekannten rd. 7.600 altersgerechten Wohnungen reichen bei weitem nicht aus, um die Nachfrage zu decken.

## 1.4 Mietenentwicklung

- ❖ Der aktuelle (qualifizierte) Mietspiegel 2016 für die Stadt Essen zeigt eine Steigerung des Mietniveaus um rd. 5,5 % gegenüber der letzten umfassenden Datenerhebung im Jahr 2009. Für die verschiedenen Baualtersgruppen ergeben sich Basismietwerte zwischen 5,77 € und 7,17 €.
- ❖ Eine Auswertung des LEG Wohnungsmarktreports NRW ergab, dass die Angebotsmieten für Mietwohnungen in Essen und Mülheim an der Ruhr im

# Wohnungsmarkt in Essen 2017

Kernaussagen und Ausblicke

Vergleich mit den übrigen Ruhrgebietsstädten am höchsten sind. Im Vergleich mit den Städten Köln und Düsseldorf jedoch noch im moderaten Bereich liegen.

## 1.5 Wohnungsbedarfe und Wohnbauflächenpotenziale

- ❖ Durch die wachsende Bevölkerung und steigende Haushaltezahlen hat sich auch der Bedarf an Wohnraum erhöht. Eine vom damaligen Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr in Zusammenarbeit mit der NRW.BANK erstellte Prognose hat für Essen einen Wohnraumbedarf zwischen 11.000 bis 17.000 Wohnungen bis zum Jahr 2020 errechnet. Geschätzt wären dafür 200 – 290 ha Nettowohnbau land erforderlich.
- ❖ Um die zukünftigen Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarfe zu konkretisieren, wurde beim Institut InWIS Forschung & Beratung eine Wohnungsnachfrageanalyse Essen 2025+ in Auftrag gegeben. Das Ergebnis liegt jetzt aktuell vor. Danach besteht in der Gesamtsumme für den Zeitraum 31.12.2014 bis zum Jahr 2030 ein quantitativer Neubaubedarf von 17.888 Wohnungen.
- ❖ Der Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr (Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen) hat die Funktion eines Regionalplans sowie eines gemeinsamen Flächennutzungsplans.
- ❖ Der Regionalverband Ruhr (RVR) erstellt für das Verbandsgebiet (11 kreisfreie Städte und 4 Kreise) zurzeit einen neuen Regionalplan. Mit dessen Inkrafttreten wird der regionalplanerische Teil des RFNP außer Kraft treten. Der bauleitplanerische Teil wird – ohne erneutes Planverfahren – fortgelten.
- ❖ In Essen stehen nach dem Ende 2015 angepassten ruhrFIS-Siedlungsflächenmonitoring einem rechnerischen Nettowohnlandbedarf (RFNP) von 185 ha anrechenbare Nettoreserveflächen von 104 ha gegenüber, so dass sich im Saldo 81 ha als fehlende Wohnbauflächen ergeben.
- ❖ Die zukünftige Entwicklung von neuen Baugebieten soll sich entsprechend dem Vorrang der Innenentwicklung vorwiegend auf Innenbereichsflächen konzentrieren.
- ❖ Im Rahmen des Wohnbauflächenmonitorings werden die vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale im gesamten Stadtgebiet ab 0,2 ha erfasst. Hierfür soll eine systematisch geführte Datenbank („Wohnbauflächenkataster“) entwickelt werden, die als Informationspool und Grundlage für strategische Handlungsempfehlungen für den kommunalen Wohnungsmarkt fungieren kann.

- ❖ Im Rahmen des Konzepts zur bedarfsgerechten Flächenentwicklung hat die Verwaltung ein mit dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung (ASP) abgestimmtes Arbeitsprogramm Bauleitplanung aufgestellt.
- ❖ Das Stadtplanungs- und Architekturbüro Post Welters aus Dortmund wurde beauftragt, eine „Potenzialanalyse und Umsetzungsstrategie zur Innenentwicklung in Essen“ zu erstellen.
- ❖ Neue Flächen zur Bebauung sollen nach Möglichkeit im Einvernehmen mit den Bürgerinnen und Bürgern und der Politik gefunden werden (Kooperatives Verfahren – Bürgerforum zur Wohnbauflächenentwicklung).

## 1.6 Fazit

Der Essener Wohnungsmarkt ist mit seinem vielfältigen Angebot nach wie vor attraktiv und stark nachgefragt. Das belegen auch die Zuwanderungsgewinne. Anders als im Vorgängerbericht kann man jedoch den Wohnungsmarkt in Essen nicht mehr als ausgeglichen bis entspannt bezeichnen.

Durch die Zunahme der Bevölkerung und den Anstieg der Haushaltezahlen wird wieder mehr Wohnraum benötigt. Wichtig wird sein, dass neben dem ebenfalls nachgefragten hochpreisigen Wohnungen vor allem viele Wohnungen im bezahlbaren Segment für die breiten Schichten der Bevölkerung mit kleineren und mittleren Einkommen entstehen.

Für die dafür benötigten Wohnbauflächen sind die möglichen Innenentwicklungspotenziale zu mobilisieren sowie in Abstimmung mit den Bürgerinnen und Bürgern und der Politik neue Wohnbauflächen auszuweisen. Nur so kann es gelingen den Flächenbedarf für 9.000 Wohnungen zu mobilisieren.

Die gute Zusammenarbeit in der Projektgruppe Perspektive Wohnen mit ihren Mitgliedern aus Verwaltung, Wohnungsunternehmen und Haus & Grund trägt dazu bei, möglichst viele Akteure am Wohnungsmarkt zu aktivieren und gemeinsamen an Lösungen zu arbeiten.



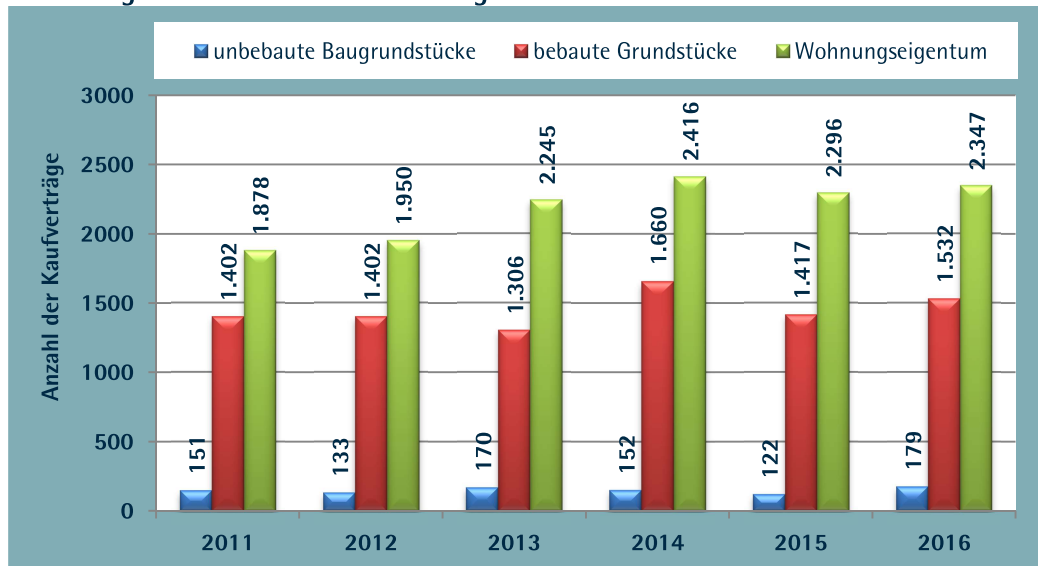


## 2 Grundstücks- und Immobilienmarkt

### 2.1 Volumen des Grundstückmarktes

Einen ersten Überblick über den Essener Grundstücksmarkt geben die nachstehenden Abbildungen. Das Zahlenmaterial ist dem Grundstücksmarktbericht 2017 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Essen entnommen.

Abbildung 01: Anzahl der Kaufverträge 2011 – 2016



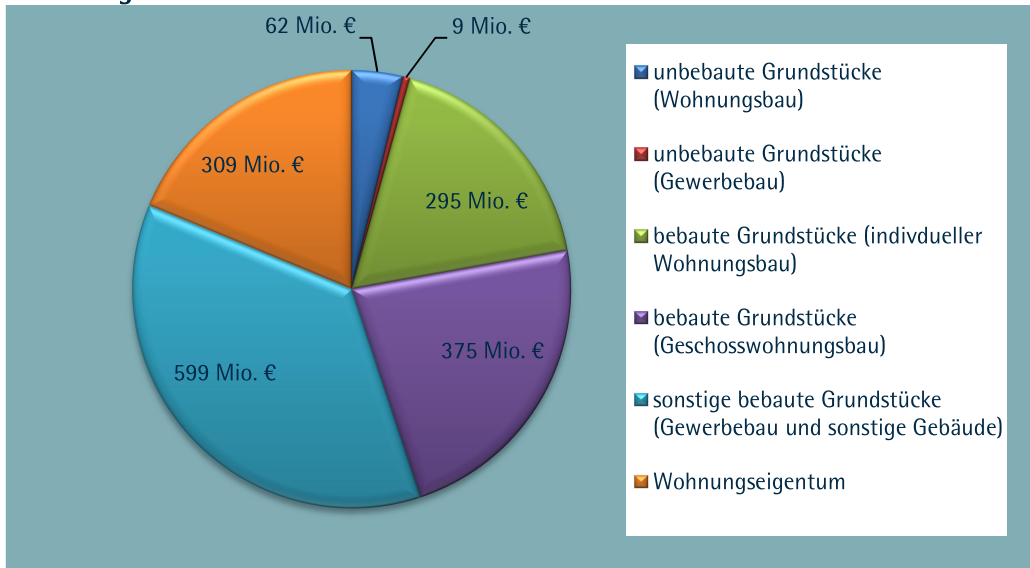
Quelle: Grundstücksmarktbericht 2017

Insgesamt wurden 4.494 Kaufverträge im Jahr 2016 (4.203 im Jahr 2015) erfasst. Der damit im Jahr 2016 verbundene Geldumsatz beläuft sich auf rund 1,7 Mrd. Euro. Der Gesamtumsatz verteilt sich wie folgt auf die unterschiedlichen Teilmärkte:

# Wohnungsmarkt in Essen 2017

Grundstücks- und Immobilienmarkt

Abbildung 02: Geldumsatz 2016

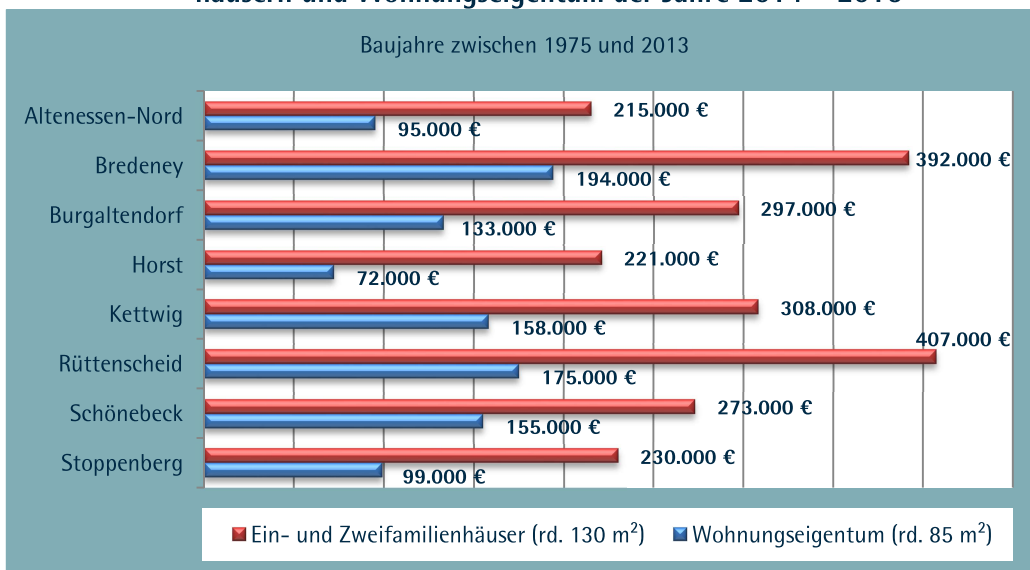


Quelle: Grundstücksmarktbericht 2017

## 2.2 Preisniveau

Für ausgesuchte Stadtteile sind in der nachstehenden Übersicht das Preisniveau für Ein- und Zweifamilienhäuser (Wohnfläche rd. 130 m<sup>2</sup>) und Wohnungseigentum (Wohnfläche rd. 85 m<sup>2</sup>) dargestellt.

Abbildung 03: Durchschnittspreise aus Verkäufen von Ein- und Zweifamilienhäusern und Wohnungseigentum der Jahre 2014 – 2016



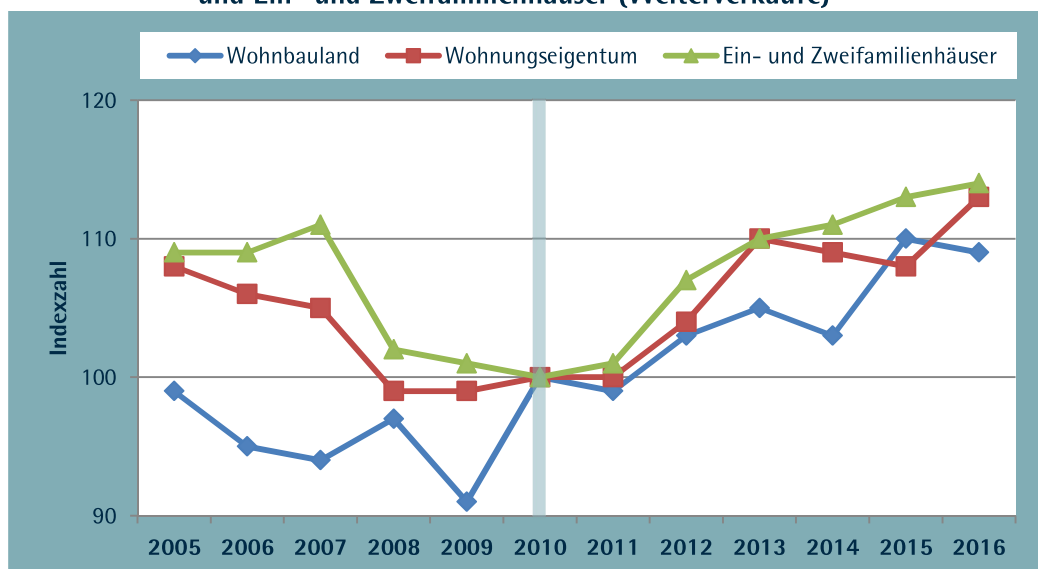
Quelle: Grundstücksmarktbericht 2017

Die unterschiedlichen Preisniveaus aller Essener Stadtteile sind für Ein- und Zweifamilienhäuser und Wohnungseigentum aus den Jahren 2014 – 2016 grafisch dargestellt (Karte 1 und 2, Seite 61 / 62). Für andere Baujahrguppen und weitergehende Informationen zum Grundstücksmarkt steht im Internet unter der Adresse [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) der aktuelle Grundstücksmarktbericht 2017 kostenfrei zur Verfügung.

## 2.3 Preisentwicklung

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

**Abbildung 04: Indexreihen Wohnbauland, Wohnungseigentum (Weiterverkäufe) und Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterverkäufe)**



Quelle: Grundstücksmarktbericht 2017

## 2.4 Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte sind Durchschnittswerte für unbebaute Grundstücke. Der Gutachterausschuss ermittelt und beschließt sie jährlich auf der Grundlage der Kaufpreissammlung.

# Wohnungsmarkt in Essen 2017

Grundstücks- und Immobilienmarkt

---

Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen (ca. 6.500 in Essen) ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosszahl, Baulandtiefe, Grundstücksfläche, spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück. Veröffentlicht werden die Bodenrichtwerte unter der Internetadresse [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de); dort sind sämtliche Bodenrichtwerte für Nordrhein-Westfalen kostenfrei abrufbar.

Eine Übersicht des Bodenrichtwertniveaus für Wohnbauland im gesamten Essener Stadtgebiet zeigt die Karte 3, Seite 63.

## 3 Gebäude- und Wohnungsangebot<sup>2</sup>

### 3.1 Gebäudebestand

Im Zeitraum von 2014 bis 2016<sup>3</sup> konnte wie auch in den Jahren davor ein kontinuierlicher Zuwachs an reinen Wohngebäuden<sup>4</sup> und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum<sup>5</sup> verzeichnet werden. Ihre Anzahl ist in der Stadt Essen von 89.921 auf 90.357 (+ 436 Gebäude) angestiegen. Der Anteil von reinen Wohngebäuden liegt bei rund 97 %. Bei den restlichen rund 3 % handelt es sich um sonstige Gebäude mit Wohnraum, bei denen die Nutzung zu Wohnzwecken im Hintergrund steht bzw. unter 50 % liegt.

Der Gebäudebestand hat sich strukturell in den Berichtsjahren kaum verändert. Wie aus Abbildung 05 hervorgeht handelt es sich bei mehr als 40 % der reinen Wohngebäude um Einfamilienhäuser (Wohngebäude mit einer Wohnung). Zweifamilienhäuser (Wohngebäude mit zwei Wohnungen) machen einen Anteil von rund 12,0 % aus. Bei den restlichen Gebäuden handelt es sich um Mehrfamilienhäuser. Darunter ist der Anteil an Mehrfamilienhäusern mit 3 bis 6 Wohnungen am höchsten.

---

<sup>2</sup> Die hier dargestellten Zahlen basieren auf der Fortschreibung der Gebäudedatei der Stadt Essen. Für diese Datei wurden die Daten der Gebäude- und Wohnungszählung vom 09.05.2011 (GWZ 2011) überarbeitet und angepasst (Näheres hierzu unter Hinweise, Seite 3 des Berichts).

<sup>3</sup> Bei den Angaben zum Gebäudebestand von 2014 bis 2016 handelt es sich um vorläufige Zahlen

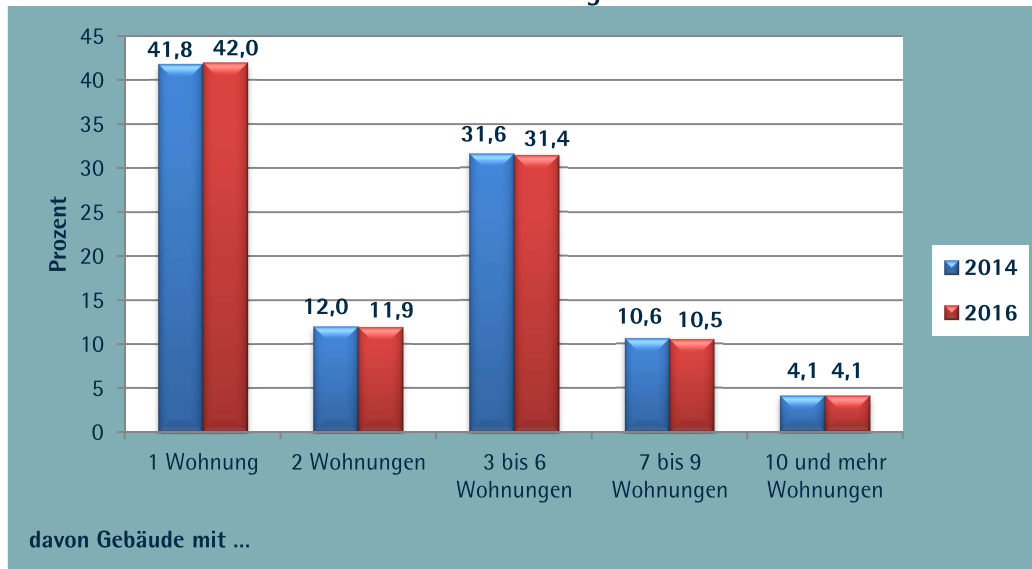
<sup>4</sup> Gebäude, die mindestens mit 50 % der Gesamtnutzfläche Wohnzwecken dienen

<sup>5</sup> Gebäude, die mindestens eine Wohnung enthalten, aber überwiegend Nichtwohnzwecken dienen

# Wohnungsmarkt in Essen 2017

Gebäude- und Wohnungsangebot

Abbildung 05: Bestand an reinen Wohngebäuden  
nach Gebäudeart<sup>6</sup> und Wohnungszahl 2014 und 2016



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

## 3.2 Wohnungsbestand

Die Anzahl der Wohnungen in reinen Wohngebäuden und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum in der Stadt Essen ist im Zeitraum von 2014 (318.405) bis 2016 (319.599) ebenfalls angestiegen. Es kann ein Plus von +1.194 Wohnungen verzeichnet werden.

Auch hier ist die Struktur im Betrachtungszeitraum annähernd konstant geblieben. Insgesamt liegen 18 % der Wohnungen in reinen Wohngebäuden in Ein- und Zweifamilienhäusern. Die große Mehrheit von über 80 % der Wohnungen liegt somit in Mehrfamilienhäusern (Tabelle 01).

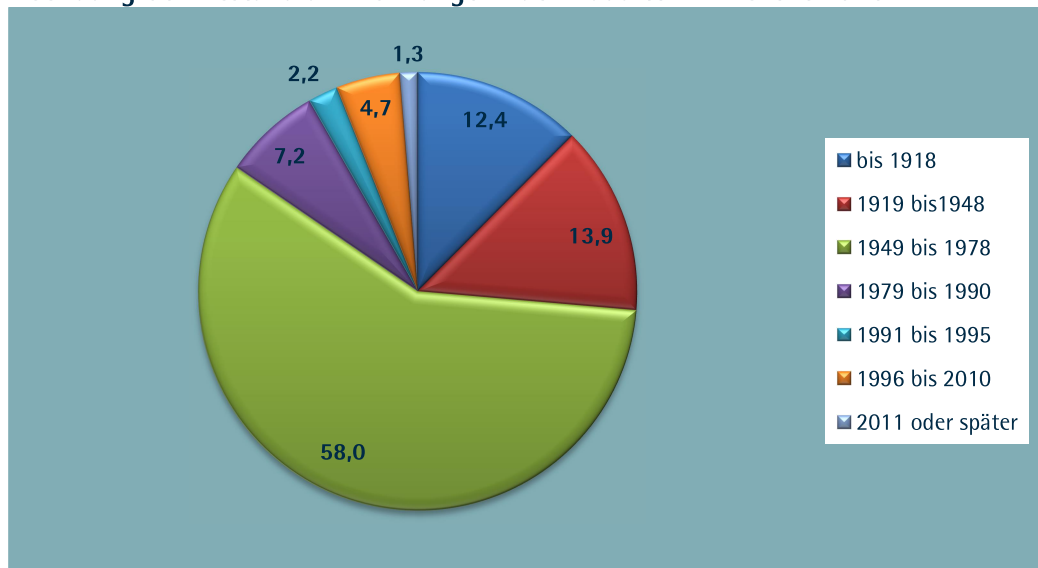
### 3.2.1 Wohnungsbestand nach Baualter<sup>7</sup>

Rund ein Viertel der Essener Wohnungen liegen in Altbauten, die vor 1949 oder früher erbaut wurden. Das Groß der Gebäude und somit der Wohnungen entstand jedoch erst in den Nachkriegsjahren. Mit 58 % entfällt der größte Teil der Wohnungen in die Baualterklasse der Jahre 1949 bis 1978 (30 Jahre = ca. 185.000 Wohnungen = ca. 6.200 Wohnungen / Jahr). Ungefähr ein Prozent der Wohnungen wurde 2011 oder später erbaut.

<sup>6</sup> Über Veränderungen der Gebäudeart durch Abbrüche von Gebäudeteilen liegen keine Informationen vor

<sup>7</sup> Bei Baufertigstellung von Umbauten wird das Gebäudealter nicht erfasst. D.h. wenn durch einen Umbau ein reines Nichtwohngebäude zu einem Gebäude mit Wohnraum wird, ist das Baualter dieses Gebäudes nicht bekannt.

Abbildung 06: Bestand an Wohnungen nach Baualter in Prozent 2016



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

### 3.2.2 Wohnungsbestand nach Wohnungsgröße und Raumzahl

Die durchschnittliche Wohnung in Essen war 2016 rund 77 m<sup>2</sup> groß. Die Durchschnittsgröße stieg im Betrachtungszeitraum jährlich um 0,1 m<sup>2</sup>. Besonders große Wohnungen mit durchschnittlich mehr als 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche liegen in den Stadtteilen Bredeney (111,5 m<sup>2</sup>), Schuir (119,3 m<sup>2</sup>) und Heidhausen (102,4 m<sup>2</sup>). Unterdurchschnittlich kleine Wohnungen finden sich im Stadtkern (60,1 m<sup>2</sup>), Ostviertel (61,8 m<sup>2</sup>), Nordviertel (61,7 m<sup>2</sup>) und in Altendorf (62,1 m<sup>2</sup>) (Tabelle 03-04).

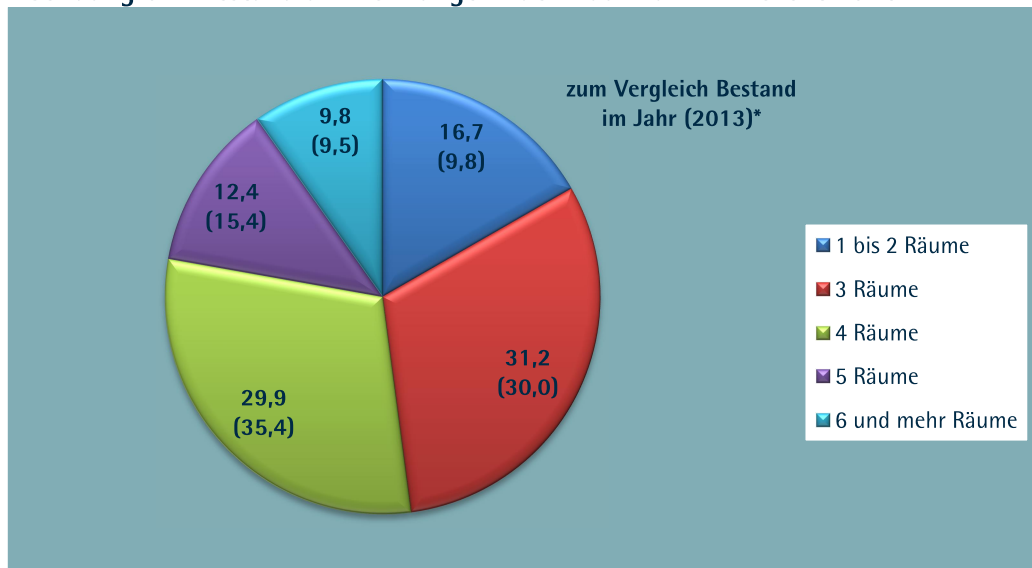
Die durchschnittliche Raumzahl je Wohnung ist mit 3,7 weiter konstant geblieben. Wie Abbildung 07 zeigt, bilden 2016 die 3-Raum-Wohnungen (31,2 %), gefolgt von den 4-Raum-Wohnungen (29,9 %), den größten Anteil am Wohnungsbestand. Kleine Wohnungen mit 1 bis 2 Räumen machen rund 17 % des Wohnungsbestandes in Essen aus. Knapp ein Fünftel besteht aus größeren Wohnungen mit 5 Räumen (12,4 %) bzw. 6 oder mehr Räumen (9,8 %). Diese Anteile haben sich seit Jahren kaum verändert (Tabelle 02).

Mit 5,1 Räumen liegen Wohnungen in Schuir deutlich über dem Stadtdurchschnitt. Hingegen findet man im Stadtkern und im Nordviertel mit durchschnittlich 2,9 Räumen die kleinsten Wohnungen (Tabelle 04).

# Wohnungsmarkt in Essen 2017

Gebäude- und Wohnungsangebot

Abbildung 07: Bestand an Wohnungen nach Raumzahl in Prozent 2016



Quelle: Fortschreibung der Daten der Gebäudedatei bzw. der Gebäude- und Wohnungszählung anhand der Angaben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung über die Bautätigkeit (\*siehe Fußnote 2, Seite 21)

## 3.2.3 Öffentlich geförderter Wohnungsbau<sup>8</sup>

Der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen in Essen ist seit Jahren rückläufig (Tabelle 05). Ihr Anteil am Gesamtwohnungsbestand ging im Betrachtungszeitraum von 6,6 % (21.124 Wohnungen) im Jahr 2014 auf 6,1 % (19.524 Wohnungen) im Jahr 2016 zurück. Betrachtet man lediglich den klassischen Sozialwohnungsbau –sogenannter I. Förderweg– dann ist der Anteil noch geringer. Er sank von 5,9 % (18.705 Wohnungen) in 2014 auf 5,5 % (17.670 Wohnungen) in 2016.

Ein Vergleich der Essener Stadtbezirke zeigt, dass sich im Betrachtungszeitraum die größten Sozialwohnungsbestände auf den Essener Norden und Westen (Stadtbezirke IV, V und VI) und auf den östlichen Stadtbezirk VII verteilen. Der geringste Anteil an Sozialwohnungen findet sich in den südlichen Stadtbezirken II (1,3 %) und IX (0,8 %), siehe auch Karte 4 auf Seite 64.

Bei 18,6 % der Wohnungen des I. Förderweges (3.290 Wohnungen) wird die Bindung in den nächsten vier Jahren auslaufen. Rund 40 % der Wohnungen (7.294) haben eine Bindungsdauer von 5 bis 14 Jahren. Das heißt, nur noch etwa 40 % bzw. 7.086 Wohnungen der Sozialwohnungen des I. Förderweges haben eine längere Bindungsdauer von 15 und mehr Jahren.

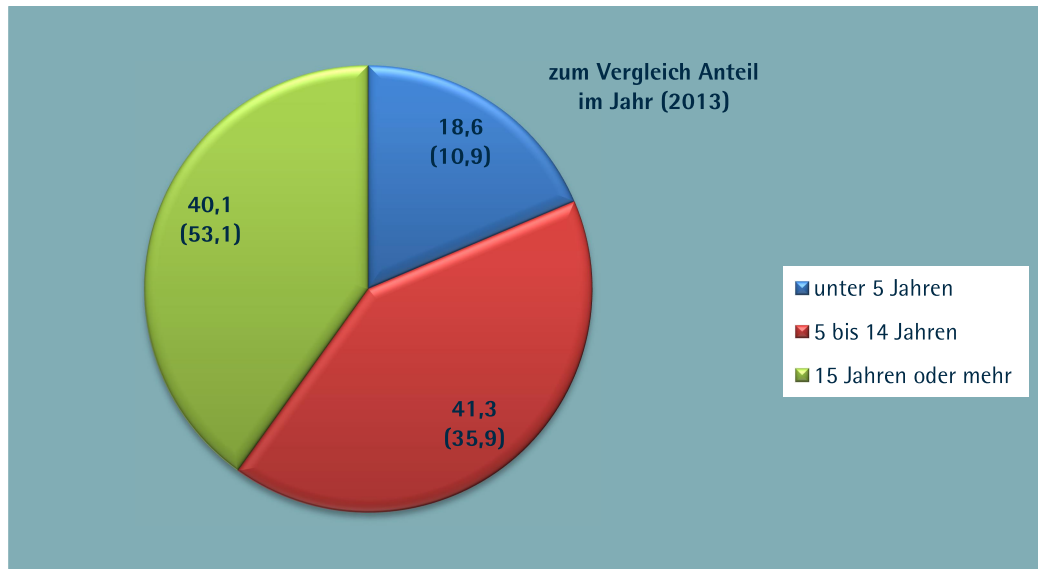
Vergleicht man die Bindungsdauer 2016 mit der Bindungsdauer 2013 im letzten Wohnungsmarktbericht „Wohnungsmarkt in Essen 2014“ (Abb. 8, S.24), dann

<sup>8</sup> Daten zum öffentlich geförderten Wohnungsbestand stammen aus den Angaben der Abteilung für Wohnungsangelegenheiten des Einwohneramtes, es handelt sich um vorläufige Zahlen.



hat sich der Anteil von Wohnungen, die eine längere Bindungsdauer von 15 und mehr Jahren haben, um rund 13 Prozentpunkte verringert.

**Abbildung 08: Anteil Sozialwohnungen des I. Förderweges nach Bindungsdauer in Prozent 2016**



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

Die Förderung von Mietwohnungsbau ist das wichtigste Instrument, um den Bestand an Sozialwohnungen aufrecht zu erhalten. Im längeren Zeitverlauf zeigt sich, dass der Anteil von öffentlichen geförderten Wohnungen im Neubau starken Schwankungen ausgesetzt ist. Im Betrachtungszeitraum ist er zwar von 10,1 % (82 Wohnungen) in 2014 auf 19,3 % (107 Wohnungen) in 2016 gestiegen. In 2013 lag er jedoch bei rund 30 % (174 Wohnungen). (Tabelle 14). Neben der Neubauförderung kommt der Bestandsförderung (BestandsInvest) gleichermaßen Bedeutung zu, da für diesen modernisierten und energetisch nachgerüsteten Wohnraum auf diese Weise neue bzw. verlängerte Mietpreis- und Belegungsbindungen entstehen. Im Berichtszeitraum wurden insgesamt 922 Mietwohnungen im Rahmen von BestandsInvest gefördert. Davon entfielen rd. 650 Mietwohnungen auf die zwei Starterprojekte „Besser wohnen- Energetische Sanierung plus“ im Eltingviertel (Vonovia SE) und Südostviertel (Allbau GmbH).

### 3.3 Bautätigkeit

Im Betrachtungszeitraum ist die Anzahl von fertiggestellten Neubauten von reinen Wohngebäuden und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum von 277 (2014) auf 247 (2016) gesunken.

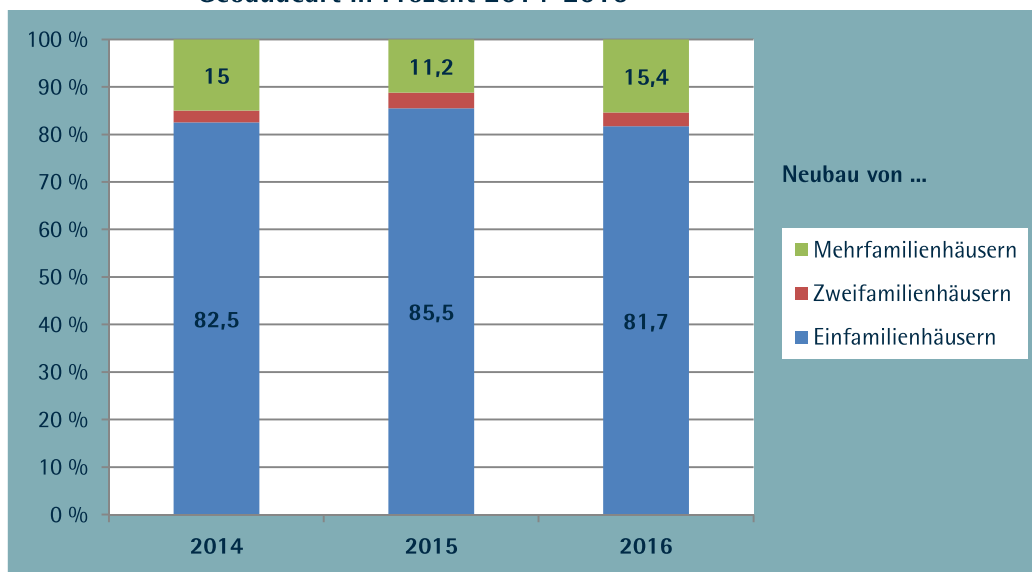
# Wohnungsmarkt in Essen 2017

## Gebäude- und Wohnungsangebot

Bei den Neubauten handelt es sich fast ausschließlich um reine Wohngebäude (Tabellen 08-10) und hier wiederum hauptsächlich um Einfamilienhäuser. Der Anteil der Einfamilienhäuser liegt im Betrachtungszeitraum bei über 80 %. D.h. jährlich wurden über 200 Einfamilienhäuser in der Stadt Essen gebaut. Am meisten waren es 2015 (230 Einfamilienhäuser) und am wenigsten 2016 (201 Einfamilienhäuser).

Neugebaute Mehrfamilienhäuser machten 2014 und 2016 einen Anteil von rund 15 % aus. Lediglich 2015 wurden mit 11,2 % etwas weniger Mehrfamilienhäuser errichtet. Somit wurden jährlich zwischen 30 und 40 Mehrfamilienhäuser gebaut. Den größten Anteil machten Mehrfamilienhäuser mit 3 bis 6 Wohnungen aus. Gefolgt von Mehrfamilienhäusern mit 10 und mehr Wohnungen (Tabelle 09).

**Abbildung 09: Fertiggestellte Neubauten von reinen Wohngebäuden nach Gebäudeart in Prozent 2014-2016**

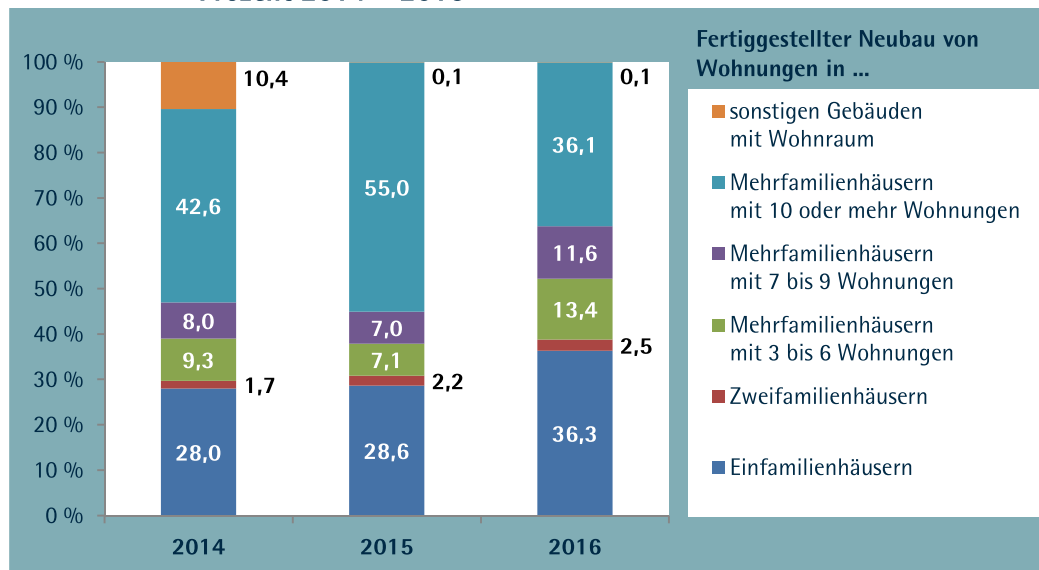


Quelle: Angaben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung über die Bautätigkeit

Im Jahr 2016 wurden in der Stadt Essen 554 Wohnungen in reinen Wohngebäuden und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum fertiggestellt. Das ist im Vergleich zu 2014 und 2015 ein Rückgang von ca. 250 Wohnungen. Diese Abnahme ist besonders im Segment Mehrfamilienhäuser mit 10 und mehr Wohnungen zu beobachten. Hier wurden in 2016 lediglich 200 Wohnungen fertiggestellt. In 2014 bzw. 2015 waren es noch 344 bzw. 443 Wohnungen. Die hohe Zahl an fertiggestellten Wohnungen in 2014 und 2015 in Mehrfamilienhäusern ist hauptsächlich auf größere Neubaugebiete z.B. im Westviertel (Univiertel) und in Kettwig (Seepromenade) zurückzuführen (Tabellen 11- 13).

Auffällig ist auch, dass im Jahr 2014 in sonstigen Gebäuden mit Wohnraum 84 Wohnungen fertiggestellt wurden. In 2015 und 2016 war es lediglich jeweils eine Wohnung. Auch diese 84 Wohnungen in sonstigen Gebäuden mit Wohnraum wurden im Univiertel gebaut.

**Abbildung 10: Wohnungen in fertiggestellten Neubauten nach Wohnungszahl in Prozent 2014 – 2016**



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

Die meisten fertiggestellten Neubauten von reinen Wohngebäuden und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum bzw. Wohnungen gab es 2016 im nördlichen Stadtbezirk V in Altenessen-Nord (78 Wohnungen) und Altenessen-Süd (49 Wohnungen). Während es sich in Altenessen-Süd nur um Ein- und Zweifamilienhäuser handelte, befanden sich in Altenessen-Nord lediglich 22 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Die restlichen Wohnungen wurden in Mehrfamilienhäusern erbaut.

Auch im südlichen Stadtbezirk IX wurde mit 33 fertiggestellten reinen Wohngebäuden und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum und darin befindlichen 121 Wohnungen relativ viel gebaut. Bis auf den Stadtteil Schuir entstanden in allen anderen Stadtteilen des Stadtbezirks IX zwischen 15 (Kettwig) und 40 Wohnungen (Bredeney) in Mehrfamilienhäusern.

Die wenigsten Wohnungen und reine Wohngebäude wurden im Stadtbezirk II fertiggestellt. Hier wurde lediglich im Stadtteil Rüttenscheid ein reines Wohngebäude mit drei neuen Wohnungen neu gebaut (Tabelle 13).

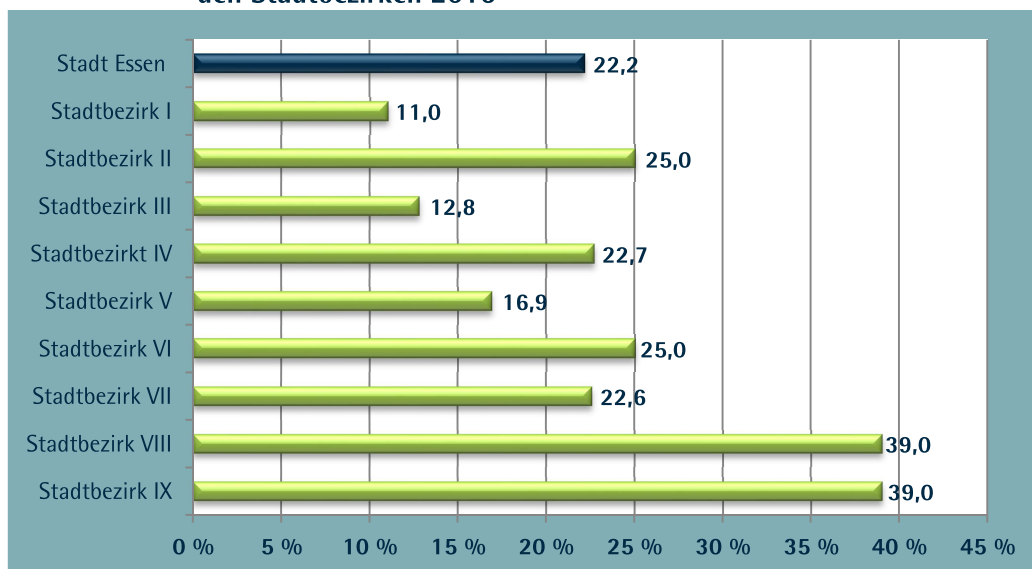
# Wohnungsmarkt in Essen 2017

Gebäude- und Wohnungsangebot

## 3.4 Eigentümerquote<sup>9</sup>

Im Jahr 2016 wurden in Essen 22,2 % aller Wohnungen von dem Eigentümer/der Eigentümerin bewohnt. Die Eigentümerquote und die Verteilung in den Stadtbezirken sind im Betrachtungszeitraum konstant geblieben (Tabelle 06). In den Stadtbezirken VIII und IX in der südlichen Hälfte der Stadt liegt die Eigentümerquote mit 39,0 % weit über dem Durchschnitt. Die niedrigste Eigentümerquote findet sich in den Stadtbezirken I (11 %), III (12,8 %) und V (16,7 %).

Abbildung 11: Anteil der Eigentümerwohnungen am Bestand an Wohnungen in den Stadtbezirken 2016



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

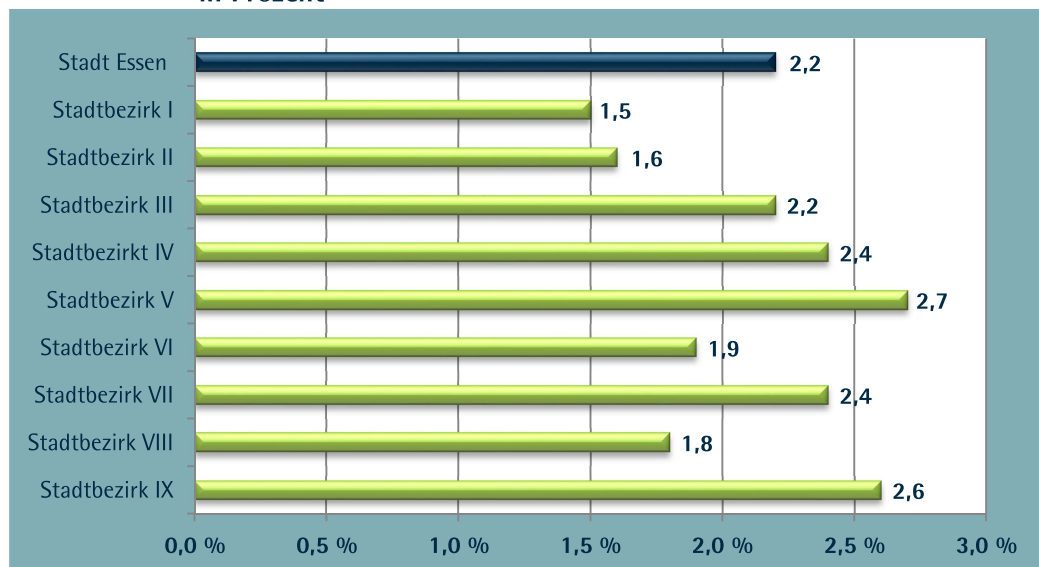
## 3.5 Leerstand

Seit dem Bericht „Wohnungsmarkt in Essen 2014“ hat die Kenntnis über die Leerstandssituation in der Stadt Essen besondere Relevanz erhalten. Zuvor ging man davon aus, dass auf Grund des Bevölkerungsrückgangs eher ein Wohnungsüberangebot entsteht. Die unerwarteten Bevölkerungsgewinne im Betrachtungszeitraum führten jedoch dazu, dass die Anspannung auf dem Wohnungsmarkt (besonders im niedrigen Preissegment) stieg. Im Zuge der Suche nach Wohnraum wurden u.a. leerstehende Wohnungen in Anspruch genommen.

<sup>9</sup> Die Anschrift des Gebäudes wird mit der Anschrift des Eigentümers / der Eigentümerin abgeglichen. Stimmen beide Anschriften überein, kann bei natürlichen Personen in der Regel von einem selbstgenutzten Wohneigentum ausgegangen werden.

Da es keine genauen Kenntnisse zur Leerstandssituation im freifinanzierten Wohnungsbestand gibt, muss auf Daten zurückgegriffen werden, die zumindest behelfsweise Informationen zum Leerstand liefern. In der Stadt Essen entschied man sich auf Daten des lokalen Energieversorgungsunternehmens „innogy SE“ zurückzugreifen. Dabei werden vermutete Wohnungsleerstände über abgemeldete Stromzähler erfasst. Der so im Betrachtungszeitraum ermittelte Anteil leerstehender Wohnungen<sup>10</sup> sank von 2,8 % (9.044 Wohnungen in 2014) auf 2,2 % (6.900 Wohnungen in 2016). Wie die Abbildung 12 veranschaulicht, gibt es in keinem Stadtbezirk auffällige Anhäufungen leerstehender Wohnungen, sie sind im gesamten Stadtgebiet verteilt.

**Abbildung 12: Anteil leerstehender Wohnungen in den Stadtbezirken 2016 in Prozent**



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

Die höchsten Anteile leerstehender Wohnungen befinden sich 2016 in den innerstädtischen Stadtteilen Stadtkern (4,0 %) und Ostviertel (3,8 %). Die Stadtteile Schuir und Margarethenhöhe weisen mit unter 1 % die niedrigste Quote leerstehender Wohnungen auf (Tabelle 07).

<sup>10</sup> Bis 2012 wurden zusätzlich noch Stromzähler mit einem Niedrigverbrauch von unter 150 kWh für die Berechnung der Leerstandsquote herangezogen. Diese erwiesen sich jedoch nach genauer Überprüfung als unplausibel.



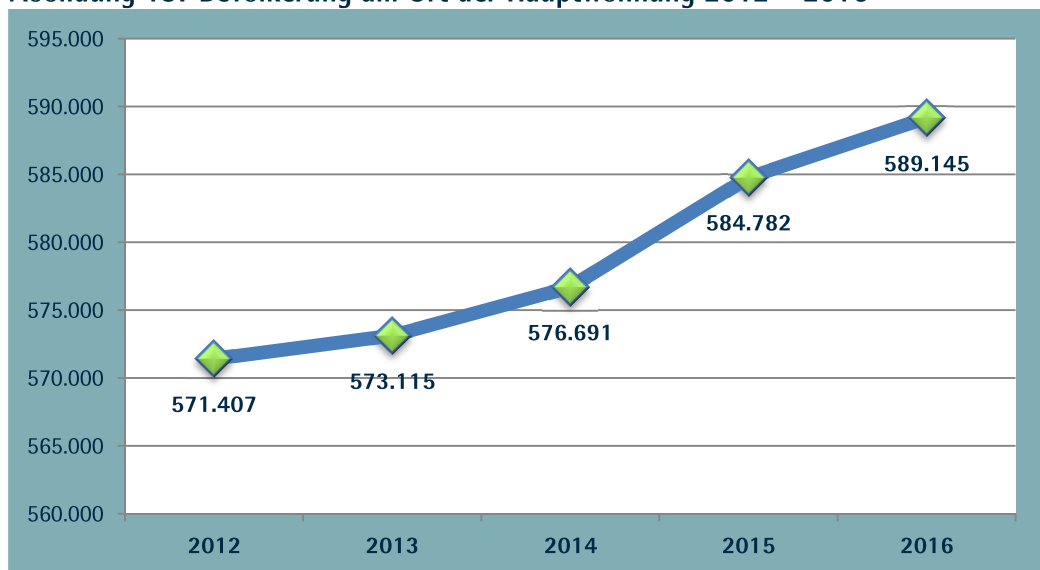
## 4 Wohnungsbedarf und -nachfrage

### 4.1 Bevölkerung

Am 31.12.2016 sind in Essen 589.145 Personen mit Hauptwohnsitz gemeldet. Damit wächst die Bevölkerung im fünften Jahr in Folge. Die Altersstruktur der Essener Einwohner, unterschieden nach Geschlecht, ist in der sogenannten Bevölkerungspyramide dargestellt (Abbildung 21, Seite 60).

Gleichwohl ist festzustellen, dass der Spitzenzuwachs von 2015 mit einem Plus von +8.091 Personen - infolge der verstärkten Flüchtlingszuwanderung - im Jahr 2016 mit +4.363 zusätzlichen Einwohnerinnen und Einwohnern nicht erreicht wird (Tabelle 15).

Abbildung 13: Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung 2012 – 2016



Quelle: Einwohnerdatei

Im Betrachtungszeitraum wurden mehr als 5.000 Kinder pro Jahr von Müttern geboren, die in Essen mit Hauptwohnsitz gemeldet waren. Im Jahr 2016 wurde mit 5.773 Geburten der höchste Stand erreicht. Um die Besonderheit dieser Entwicklung besser einordnen zu können, muss man die Geburtenzahlen in diesem Jahrtausend genauer betrachten. Seit dem Jahr 2001 wurden jährlich weniger als 5.000 Kinder geboren. D.h. zum ersten Mal seit 12 Jahren überstieg die Geburtenzahl 2013 die Marke von 5.000 Kindern.

Diese Entwicklung ist unter anderem auf die erhöhte Zuwanderung der letzten Jahre zurückzuführen, in denen vor allem junge Männer und Frauen nach Essen zugezogen sind. Darüber hinaus kommen jetzt die Kinder der „Babyboomer“, also

# Wohnungsmarkt in Essen 2017

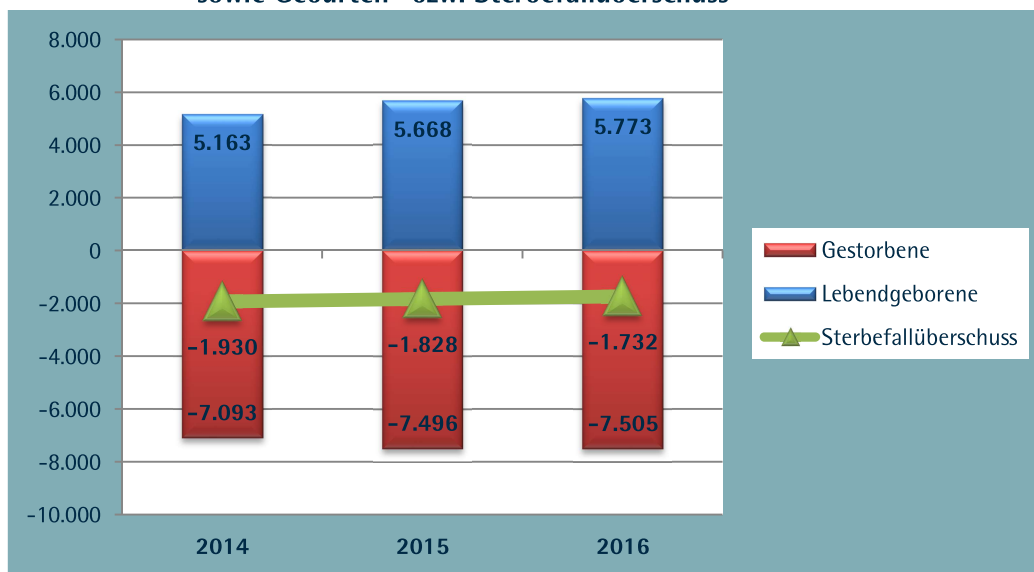
Wohnungsbedarf und -nachfrage

der geburtenstarken Jahrgänge von Mitte 1950 bis Mitte 1960, in die Familienphase, d.h. allein aus diesem demografischen Grund steigt die Zahl der potentiellen Mütter.

Der Geburten- / Sterbefallüberschuss auf die Essener Stadtteile verteilt, ist auf Seite 66 in der Karte 6 graphisch dargestellt. Gesamtstädtisch sterben in Essen jedoch nach wie vor mehr Menschen als geboren werden. Die Zahl der Gestorbenen stieg im Betrachtungszeitraum von 7.093 auf 7.505.

Der Saldo der natürlichen Bevölkerungsbewegungen, also der Geburten und Sterbefälle, ist dauerhaft deutlich im Minus. Er verringerte sich jedoch auf Grund der hohen Geburtenzahl von rund -1.900 im Jahr 2014 auf rund -1.700 im Jahr 2016.

**Abbildung 14: Lebendgeborene und Gestorbene sowie Geburten- bzw. Sterbefallüberschuss**



Quelle: Sterbefall-, Geburtendatei

## 4.2 Haushalte

Die Zahl der Privathaushalte<sup>11</sup> ist zwischen 2014 und 2016 weiter auf 308.918 angewachsen. Daraus resultiert ein Plus von +3.749 Haushalten im Vergleich zu 2014 (Tabelle 19).

Der Trend zu mehr Einpersonenhaushalten setzt sich bis auf einen leichten Rückgang in 2015 weiterhin fort. Im Betrachtungszeitraum bildeten Einpersonenhaushalte einen Anteil von rund 49,0 %.

<sup>11</sup> Berechnet auf der Grundlage der Bevölkerung in Privathaushalten, d. h. der wohnberechtigten Bevölkerung (Personen mit Haupt- und mit Nebenwohnsitz) ohne Personen in Anstalten / Heimen



# Wohnungsmarkt in Essen 2017

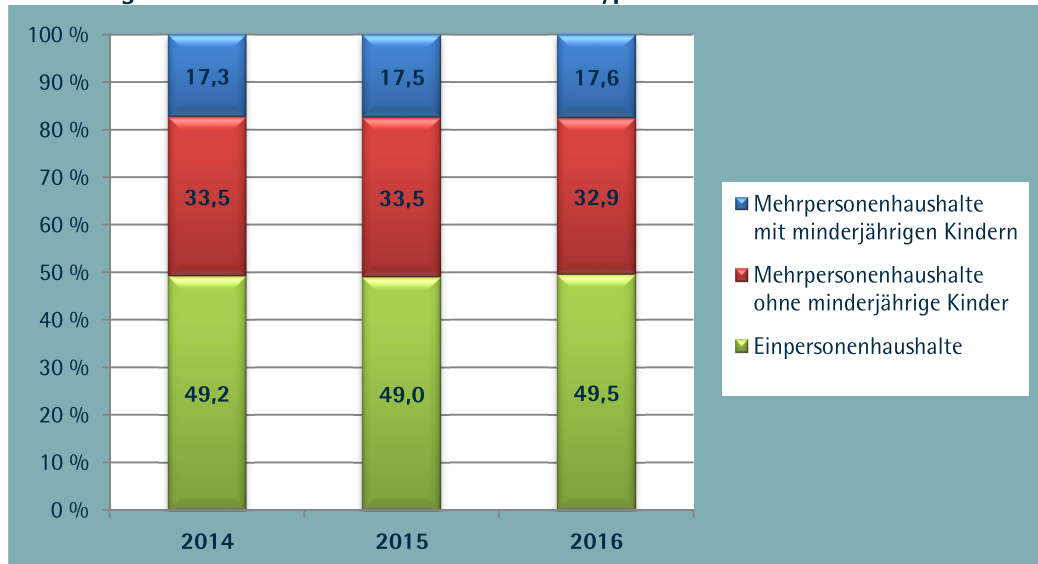
Wohnungsbedarf und -nachfrage

Die Zahl der Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder ist in 2014 (+159) und 2015 (+54) leicht angestiegen. In 2016 ist ein Rückgang von -625 auf 101.690 Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder zu verzeichnen.

Der Anteil dieses Haushaltstyps sank von 33,5 % in 2014 und 2015 auf 32,9 % im Jahr 2016.

Die Zahl bzw. der Anteil der Mehrpersonenhaushalte mit minderjährigen Kindern stieg im Gegensatz dazu im Betrachtungszeitraum kontinuierlich an und zwar von 52.842 bzw. 17,3 % (2014) auf 54.356 bzw. 17,6 % (2016).

Abbildung 15: Privathaushalte nach Haushaltstyp 2014 – 2016



Quelle: Haushaltsgenerierung auf Basis der Einwohnerdatei

Kleinräumig betrachtet sind - wie schon in den Vorjahren - im zentral gelegenen Stadtbezirk I fast 60 % der Privathaushalte Einpersonenhaushalte. Besonders sticht hier der Stadtkern mit einem Anteil von 68,1 % hervor. Aber auch in den Stadtbezirken II (55,1 %) und III (57,3 %) machen Einpersonenhaushalte über die Hälfte der Privathaushalte aus. Ein Grund dafür könnte z. B. sein, dass der größere Innenstadtbereich mit schon überwiegend älteren und kleineren Wohnraum-Typen häufig als erste und teilweise kurzfristige Wohnraumversorgung für zugewanderte Einpersonenhaushalte besonders geeignet erscheint, zumal sie zudem noch preiswert und zentral gelegen sind. Den geringsten Anteil an Einpersonenhaushalten findet man im Stadtbezirk VI (40,7 %) und VIII (39,2 %).

Der südliche Stadtbezirk VIII weist den höchsten Anteil (42,2 %) an Mehrpersonenhaushalten ohne Kinder auf, der zentrale Stadtbezirk I hingegen den kleinsten (25,3 %).

# Wohnungsmarkt in Essen 2017

Wohnungsbedarf und -nachfrage

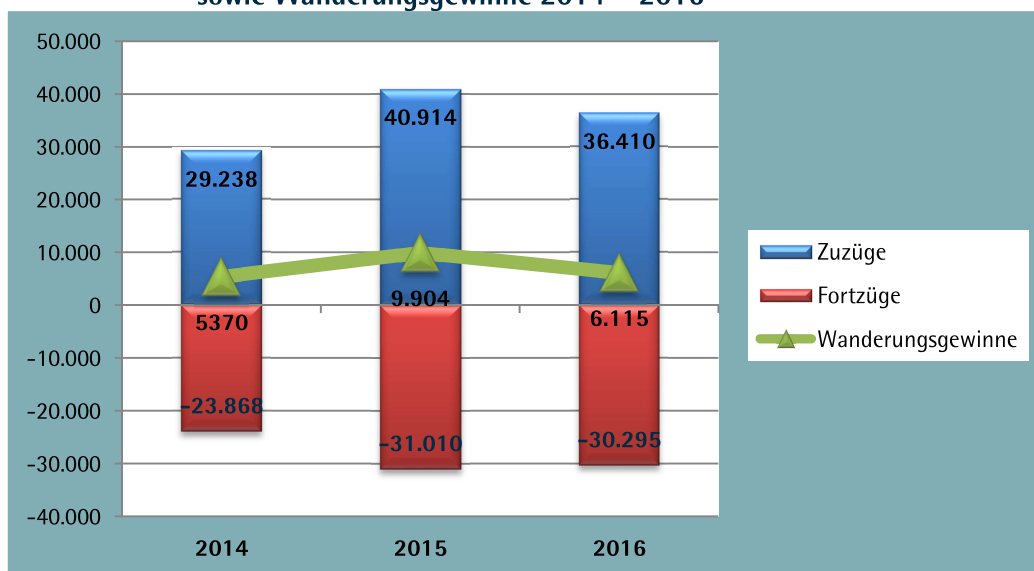
Den größten Anteil an Mehrpersonenhaushalten mit minderjährigen Kindern findet man in den nördlichen Stadtbezirken V (21,0 %) und VI (23,5 %). Die Stadtbezirke I und II weisen mit knapp unter 15,0 % den niedrigsten Anteil an Mehrpersonenhaushalten mit minderjährigen Kindern auf (Tabelle 20).

## 4.3 Wanderungen

Auch für diesen Betrachtungszeitraum können für die Stadt Essen Wanderungsgewinne vermeldet werden. Der höchste Wert wurde 2015 erreicht. Der Wanderungssaldo ist mit einem Plus von +9.904 der mit Abstand höchste der letzten 25 Jahre. Die starke Zunahme der Wanderungsbewegungen insgesamt, aber auch die deutlich positive Wanderungsbilanz ist insbesondere auf die Zu- und Abwanderung von Menschen mit einem nichtdeutschen Pass zurückzuführen. Sowohl für die Zahl der zugezogenen als auch die Zahl der fortgezogenen Nichtdeutschen ist im Betrachtungszeitraum eine stetige Zunahme festzustellen.

Die Zahl der innerstädtischen Umzüge lag im Betrachtungszeitraum zwischen rund 45.100 (2014) und 48.400 (2016), das entspricht einem Anteil von ca. 8 % an der Gesamtbevölkerung (Tabelle 16-17).

**Abbildung 16: Wanderungsbewegungen nach Art der Wanderung sowie Wanderungsgewinne 2014 – 2016**



Quelle: Wanderungsdateien

Die kleinräumigen Ergebnisse zu den Wanderungen in den Stadtteilen (Karte 7, Seite 67) und Stadtbezirken sind stark beeinflusst durch die Flüchtlingszuwanderungen. Die Unterbringung in Zeltedörfern, die Schließung

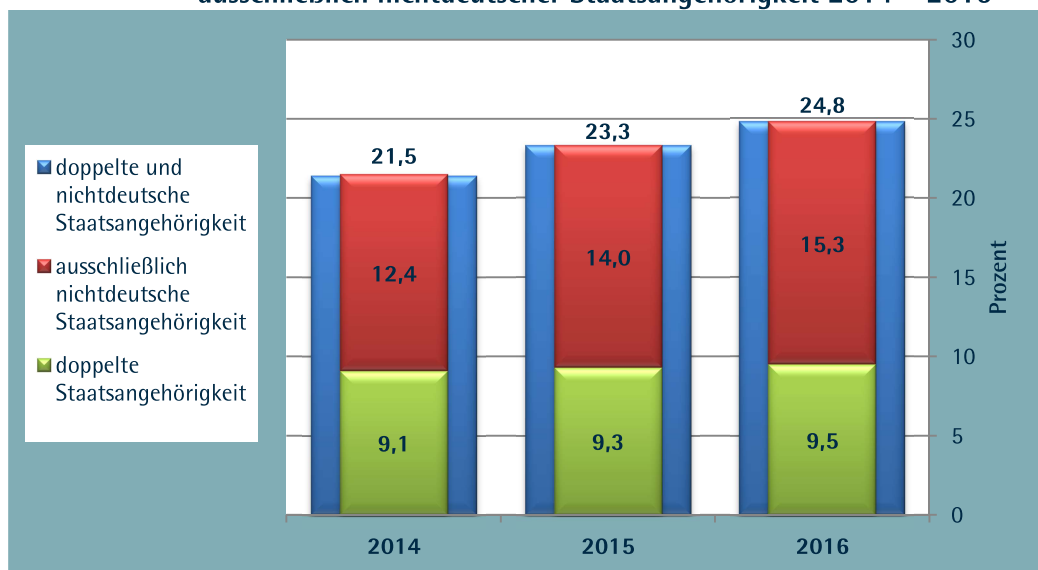
eines Standortes und Eröffnung eines anderen in einem anderen Stadtteil führen dazu, dass keine sinnvolle Interpretation der Wanderungsströme ohne weitere detaillierte Analysen möglich ist.

## 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 stetig zugenommen. Im Jahr 2016 hatten 24,8 % der Essener Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung eine doppelte oder nur nichtdeutsche Staatsangehörigkeit. Somit hat mittlerweile fast ein Viertel der Essener Bevölkerung einen Zuwanderungshintergrund. Der Anteil von Personen mit einer ausschließlich nichtdeutschen Staatsangehörigkeit stieg um rund 3 Prozentpunkte im Vergleich zu 2014 an und liegt im Jahr 2016 somit bei 15,3 %. Eine doppelte Staatsangehörigkeit, also die deutsche und eine nichtdeutsche, hatten 9,5 % der Essener Einwohner/-innen (2016); das macht ein Plus von +0,4 Prozentpunkten.

**Abbildung 17: Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung, mit doppelter oder ausschließlich nichtdeutscher Staatsangehörigkeit 2014 – 2016**



Quelle: Einwohnerdatei

Kleinräumig betrachtet hatte 2016 der Stadtteil Stadtkern mit 60,1 % den größten Anteil von Personen mit einer doppelten oder ausschließlich

nichtdeutschen Staatsangehörigkeit. Den geringsten Anteil an Personen mit Migrationshintergrund gab es mit 5,6 % in Byfang und mit rund 7,5 % in den Stadtteilen Burgaltendorf, Stadtwald und Heisingen (Tabelle 18).

#### 4.4.2 Arbeitslose<sup>12</sup> und Empfänger von existenzsichernden Leistungen<sup>13</sup>

Für 2016 lag die von der Bundesagentur für Arbeit ermittelte Arbeitslosenquote für die Stadt Essen bei 11,8 %. Im Betrachtungszeitraum kann somit ein Rückgang von -0,5 Prozentpunkten verzeichnet werden (siehe Tabelle 22). Bei den Arbeitslosenzahlen nach Rechtskreisen ergab sich folgendes Bild:

Die Zahl der Arbeitslosen nach dem Sozialgesetzbuch (SGB) III (das sind z. B. Arbeitslose mit Anspruch auf Arbeitslosengeld) sank kontinuierlich von 6.526 (2014) Personen auf 5.661 (2016).

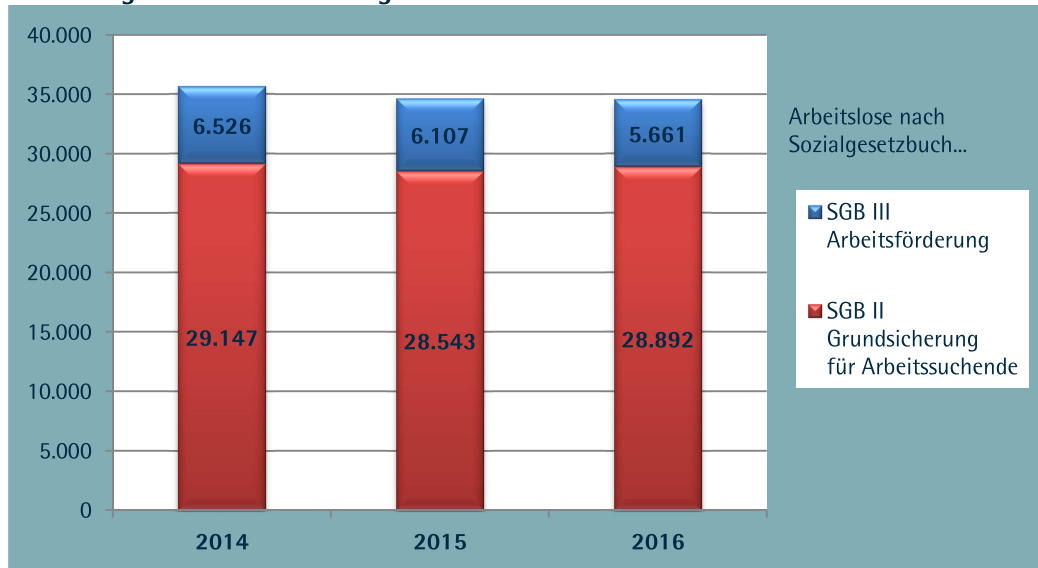
Bei den Arbeitslosen nach dem SGB II (z. B. Empfänger von Grundsicherung für Arbeitssuchende) hingegen gab es 2016, nach einem Rückgang im Jahr 2015 von -604 Personen, wieder einen Anstieg der Zahl der Arbeitslosen um +349 auf 28.892 Personen.

---

<sup>12</sup> Arbeitslose sind Personen bis zur Vollendung des 65. Lebensjahres, die in der Bundesrepublik Deutschland wohnen, die nicht oder nur kurzzeitig in einem Beschäftigungsverhältnis stehen, eine versicherungspflichtige, mindestens 15 Stunden wöchentlich umfassende Beschäftigung suchen, die eine angestrebte Arbeitnehmertätigkeit ausüben können und dürfen und für eine Arbeitsaufnahme als Arbeitnehmer sofort zur Verfügung stehen. Sie müssen sich persönlich bei ihrer zuständigen Arbeitsagentur gemeldet haben. Teilnehmer an Maßnahmen der aktiven Arbeitsmarktpolitik gelten nicht als arbeitslos.

<sup>13</sup> Empfänger von Leistungen nach dem SGB II: Grundsicherung für Arbeitssuchende / Sozialgeld (erfasst werden auch nicht leistungsberechtigte Personen, die in Bedarfsgemeinschaften mit SGB II-Bezug leben), 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)

Abbildung 18: Arbeitslose insgesamt und nach Rechtskreis 2014 – 2016



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Die Zahl von Personen die existenzsichernde Hilfen außerhalb von Einrichtungen in Anspruch nehmen müssen ist von 97.597 in 2014 auf 107.769 Personen in 2016 gestiegen. Gleichzeitig stieg auch der Anteil von Personen die auf existenzsichernde Leistungen angewiesen sind um 1,4 Prozentpunkte von 16,9 % (2014) auf 18,3 % (2016) (Tabelle 21).

#### 4.4.3 Flüchtlinge mit positiver Aufenthaltsprognose

In den Jahren 2015 und 2016 sind der Stadt Essen 8.687 Flüchtlinge neu zugewiesen worden.

Während in den Jahren bis 2014 vorwiegend Flüchtlinge aus den Westbalkanstaaten (in der Regel ohne positive Aufenthaltsprognose) nach Essen kamen, waren es in den Jahren 2015 und 2016 überwiegend Flüchtlinge aus Syrien, Iran, Irak und Afghanistan, die grundsätzlich aufgrund ihrer positiven Aufenthaltsprognose in Wohnraum vermittelt werden können.

Die Unterbringung von Flüchtlingen mit positiver Aufenthaltsprognose in Wohnraum stellt einen wesentlichen Schritt zur Integration dar. Zur Vermittlung einer möglichst großen Anzahl dieser Zielgruppe in Wohnungen, wurde 2016 beim Amt für Soziales und Wohnen eine Wohnungsvermittlungsagentur eingerichtet.

Im Jahr 2015 wurden bereits 525 Flüchtlinge und 2016 weitere 3.680 Flüchtlinge in insgesamt 1.238 Wohnungen vermittelt. Dies entspricht bei einem Bestand von 319.599 Wohnungen in Essen (2016) einer rechnerischen Belegungsquote durch zugewiesene Flüchtlinge von 0,39 %.

# Wohnungsmarkt in Essen 2017

Wohnungsbedarf und -nachfrage

Von den insgesamt 4.205 in Wohnungen vermittelten Flüchtlingen sind rund 20 % in Wohnungen von Wohnungsgesellschaften untergebracht worden – dies entspricht in etwa dem Anteil der im Besitz von Wohnungsgesellschaften befindlichen Wohnungen am gesamten Essener Wohnungsmarkt.

Aus der Vermittlungstätigkeit ergeben sich folgende Erkenntnisse:

- Die überwiegende Zahl der Flüchtlinge (mit positiver Aufenthaltsprognose) hat bei privaten Vermietern eine Wohnung gefunden.
- Wohnungsangebote für die Standardfamilie (bis 2 Kinder) sind im ausreichenden Maße vorhanden; dagegen sind Wohnungen für Einzelpersonen oder größere Familien schwerer zu finden. Da viele Flüchtlinge als Alleinreisende nach Deutschland gekommen sind, wurden aus diesem Grunde auch vielfach Wohngemeinschaften gegründet.

Zum 31.12.2016 befanden sich noch 2.839 Flüchtlinge in den städtischen Flüchtlingsunterkünften, davon waren rund 50 % alleinreisende Erwachsene. Ob und in welchem Umfang diese Personengruppe den vielfach bestehenden Wunsch des Familiennachzuges realisieren kann und in den nächsten Jahren realisieren wird, ist abhängig vom Anerkennungsverfahren des Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge. Zurzeit erhalten z. B. Flüchtlinge aus Syrien in der Regel keine vollumfängliche Anerkennung als Flüchtlinge sondern den subsidiären Schutz und damit vorerst keine Erlaubnis zum Familiennachzug. Diese Regelung gilt zunächst bis zum 16. März 2018.

Neben den Flüchtlingen, die der Stadt Essen zugewiesen wurden, sind auch Flüchtlinge aus anderen Städten und Landkreisen nach ihrer dortigen Anerkennung nach Essen gezogen. Bis zum Herbst 2016 hat dieser Zuzug bereits zu einer umfassenden Wohnsitznahme von Flüchtlingen in Essen aus den zwölf Hauptherkunftsländern Syrien, Irak, Iran, Afghanistan, Libanon, Eritrea, Nigeria, Somalia, Marokko, Algerien, Bangladesch und Pakistan geführt.

So ist die Gesamtzahl der Personen aus den genannten Ländern in den Jahren 2015 und 2016 von 10.134 auf 22.039 gewachsen (davon aus Syrien 8.893, Irak 4.560, Iran 1.482 und Afghanistan 2.200). Von den 22.039 Personen beziehen rund 17.100 Personen soziale Transferleistungen und bewohnen preisgünstigen Wohnraum. Durch die Wohnsitzregelung im neuen Integrationsgesetz ist der Zuzug anerkannter Flüchtlinge aus anderen Bundesländern oder aus anderen Kommunen und Kreisen in NRW inzwischen eingeschränkt.

Sind in Deutschland im Jahr 2015 noch rund 890.000 Menschen als Asylsuchende eingereist, waren es 2016 rund 280.000. Für 2017 wird mit 200.000 bis 300.000 neuen Flüchtlingen bundesweit gerechnet. Demnach

werden der Stadt Essen in diesem Jahr nach dem Königsteiner Schlüssel 1.270 bis 1.910 Flüchtlinge zugewiesen, die neben den genannten 2.839 Flüchtlingen in den Essener Flüchtlingsunterkünften zum großen Teil in der nächsten Zeit eigenen Wohnraum anmieten wollen.

Die in 2015 (525 Flüchtlinge) und 2016 (3.680 Flüchtlinge) in Wohnungen untergebrachten insgesamt 4.205 Flüchtlinge haben rechnerisch im Durchschnitt jede Wohnung (1.238) mit 3,4 Personen bezogen. Geht man für 2017 von 1.910 weiteren Flüchtlingen für Essen aus und setzt man die gleiche durchschnittliche rechnerische Personenzahl für die Wohnungsbelegung voraus –inclusive der am 31.12.2016 noch in städtischen Unterkünften befindlichen Flüchtlinge–, würden noch rund 1.400 weitere Wohnungen für die Flüchtlingsunterbringung benötigt.

Der große Bedarf an preisgünstigem Wohnraum für Flüchtlinge, insbesondere bei den kleineren bzw. größeren Wohnungen, bleibt daher auch 2017 ff bestehen.

#### 4.4.4 Berechtigte im öffentlich geförderten Wohnungsbau

Bis Ende 2016 ist der geförderte Wohnungsbestand gegenüber dem Jahr 2014 um weitere rd. 2.000 Wohnungen auf rd. 19.500 Wohnungen zurückgegangen. Berücksichtigt wurden Mietwohnungen aller Förderwege.

Von diesen geförderten Wohnungen wurden dem für die Vermittlung des Wohnraums und die Ausstellung von Wohnberechtigungsscheinen zuständigen Einwohneramt der Stadt Essen im Jahr 2016 insgesamt 1.285 Wohnungen von den Verfügungsberechtigten für eine Vermittlung freigemeldet. Davon waren 239 Wohnungen alten- bzw. seniorengerecht, lediglich 81 Wohnungen waren auch für „Ältere Menschen“ zweckgebunden.

2016 wurden 2.339 Wohnberechtigungsscheine (WBS) erteilt, davon 1.427 allgemeiner Art für Haushalte, die zum Zeitpunkt der Antragstellung noch keine Wohnung gefunden hatten.

Wohnungssuchend registriert waren weiterhin die Haushalte, welche in den 3 Jahren zuvor einen Allgemeinen WBS erhalten haben, so dass tatsächlich 3.137 Haushalte eine Wohnung gesucht haben.

Der Anteil der 1- und 2-Personenhaushalte stellt mit 1.737 bzw. 710 Haushalten den größten Anteil an Wohnungssuchenden. Demgegenüber ist die Anzahl der freigemeldeten Wohnungen in 2016 mit 256 für 1-Personenhaushalte und 349 für 2-Personenhaushalte verschwindend gering.

# Wohnungsmarkt in Essen 2017

Wohnungsbedarf und -nachfrage

Von den Antragstellern im Jahr 2016 waren 603 älter als 60 Jahre<sup>14</sup>. Insgesamt gehörten 1.152 wohnungssuchende Haushalte dem Personenkreis „Ältere Menschen“ an, davon 767 auf der Suche nach geeigneten Wohnungen für 1-Personenhaushalte und 385 für 2-Personenhaushalte.

Bezogen auf die Zahl der zur Verfügung stehenden freigemeldeten „Alten-Wohnungen“ könnten sich gerade einmal 20 % der wohnungssuchenden „Älteren Menschen“ mit einer entsprechenden Wohnung versorgen. Hier ist deutlich erkennbar, dass der Bedarf an Wohnungen für „Ältere Menschen“ bei weitem nicht gedeckt ist.

Dies spiegelte sich auch bei der Belegung mehrerer Neubauobjekte in den Jahren 2015 und 2016 wider. In diesen Objekten standen insgesamt 77 Wohnungen für 1- und 2-Personenhaushalte zur Verfügung, die für den Personenkreis „Ältere Menschen“ zweckgebunden waren. Diesen 77 Wohnungen standen 151 Bewerbungen gegenüber.

## Gegenüberstellung der registrierten Wohnungssuchenden und freigemeldeten öffentlich geförderten Wohneinheiten von 2014 – 2016

Jahr	Gesamt		nach Wohnungsgrößen							
			bis zu 50 m <sup>2</sup> (eine Person)		bis zu 65 m <sup>2</sup> (zwei Personen)		bis zu 80 m <sup>2</sup> (drei Personen)		> 80 m <sup>2</sup> (vier u. mehr Personen)	
	registrierte wohnungssuchende Haushalte (HH)	frei-gemeldete Wohneinheiten (WE)	HH	WE	HH	WE	HH	WE	HH	WE
2016	3.137	1.285	1.737	256	710	349	273	417	417	263
2015	2547	1427	1474	292	561	355	217	451	295	329
2014	2404	1424	1333	284	583	368	222	480	266	292

Quelle: Einwohneramt, Abt. Wohnungsangelegenheiten

Betrachtet man die übrigen Haushaltgrößen ist auch hier nach wie vor Handlungsbedarf gegeben. Die gegenübergestellte Anzahl der freigemeldeten Wohnungen zeigt, dass der Bedarf an geeigneten Wohnungen lediglich die

<sup>14</sup> Die Berechtigung in eine für „Ältere Menschen“ zweckgebundene Wohnung zu ziehen besteht ab dem 60. Lebensjahr.



Nachfrage der 3-Personenhaushalte abdeckt, nicht jedoch die der übrigen Wohnungssuchenden.

Auch für die größeren Familien fehlt es weiterhin an bezahlbarem Wohnraum. In 2016 wurden 20 neue Mieteinfamilienhäuser für 4 und 5-Personenhaushalte gebaut. Demgegenüber standen aber 94 Familien, die sich für diese Baumaßnahmen beworben haben. Die Häuser hätten also ohne weiteres mehrfach belegt werden können.

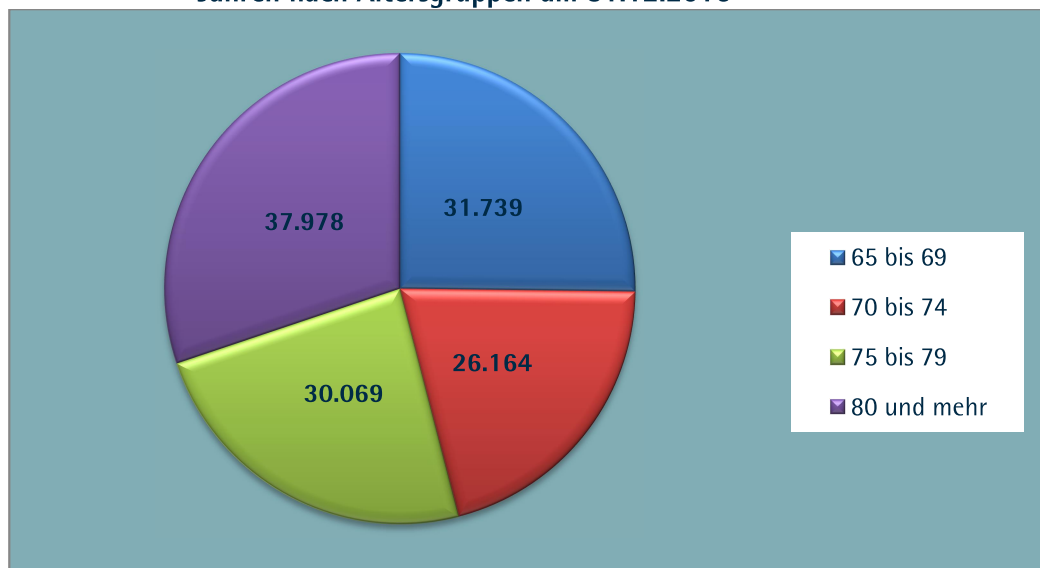
Die Karte 5 auf Seite 65 zeigt die Verteilung der öffentlich geförderten Wohnungen auf die Essener Stadtteile.

#### 4.4.5 Alte Menschen

In Essen leben rund 126.000 Menschen (2013: rd. 125.000 Menschen), die 65 Jahre und älter sind; ihr Anteil an der Bevölkerung beträgt 21,4 %.

Davon sind rd. 30.000 Menschen zwischen 75 bis 79 Jahre alt und weitere 38.000 Menschen 80 Jahre und älter. Die zuletzt genannte Gruppe der „Hochbetagten“ hat sich von 2014 bis 2016 um mehr als 2.000 Menschen erhöht und macht aktuell einen Bevölkerungsanteil von 6,4 % aus.

**Abbildung 19: Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung im Alter von 65 und mehr Jahren nach Altersgruppen am 31.12.2016**



Quelle: Einwohnerdatei

# Wohnungsmarkt in Essen 2017

Wohnungsbedarf und -nachfrage

Betrachtet man die insgesamt rd. 71.000 Privathaushalte<sup>15</sup> der ausschließlich 65-Jährigen oder Älteren, so sind dies überwiegend Einpersonenhaushalte (rd. 44.000); die Zahl der Zweipersonenhaushalte beträgt rd. 26.500.

Daneben gibt es in Essen aktuell noch rd. 20.000 weitere Privathaushalte mit mindestens 1 Person im Alter von 65 oder mehr Jahren.

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

Bekannt ist der Wunsch einer großen Mehrheit der älteren Bevölkerung, möglichst lange ein selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden führen zu können. Die kommunale Altenhilfe verfolgt seit Jahren den Grundsatz "ambulant vor stationär", also die Vermeidung von stationärer Pflege zugunsten eines Verbleibs in altersgerechtem Wohnraum (wenn nötig mit entsprechender ambulanter Versorgung). Beim Amt für Soziales und Wohnen bietet die Wohnberatungsagentur qualifizierte und unabhängige Beratung für alle Fragen zur Wohnraumanpassung an ([www.essen.de/senioren](http://www.essen.de/senioren) Stichwort: Wohnen im Alter).

Des Weiteren gibt es entsprechende Förderangebote des Landes NRW zur barrierefreien / -armen Nachrüstung von vorhandenem Wohnraum, sowohl für eigengenutzte Wohnungen als auch für zur Vermietung bestimmte Wohnungen ([www.essen.de/wohnen](http://www.essen.de/wohnen) Stichwort: Wohnraumförderung).

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

Langfristig wird sich, auch durch die in 10 – 15 Jahren das Rentenalter erreichende Babyboomer – Generation, der Bedarf nach altersgerechtem Wohnraum erhöhen. Durch teilweise fehlende private Vorsorge ist auch von einer steigenden Altersarmut auszugehen, die vor allem die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum noch erhöht. Unter Berücksichtigung der gesamten demografischen Entwicklung, sollte in allen Stadtbezirken vermehrt preiswerter

---

<sup>15</sup> Haushalte der wohnberechtigten Bevölkerung außerhalb von Wohnheimen und Anstalten.

# Wohnungsmarkt in Essen 2017

Wohnungsbedarf und -nachfrage

(z.B. öffentlich geförderter), barrierefreier bzw. -armer Wohnraum (als Neubau- oder Bestandsmaßnahmen) realisiert werden.

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

Dem Wunsch nach neuen Wohnformen (z.B. Mehrgenerationenwohnen), weiteren Wohngemeinschaften oder anderen innovativen Wohnkonzepten sollte ebenfalls verstärkt Rechnung getragen werden.

Eine vollständige Erfassung des gesamten seniorengerechten Wohnungsbestandes (zurzeit nur bei öffentlich gefördertem Wohnraum möglich) wäre hilfreich, um die große Nachfrage nach Wohnraum für alte Menschen oder auch Menschen mit Behinderung genauer beziffern zu können. Vor allem die nachträglichen Wohnraumanpassungen im Bestand können aktuell nur sehr unvollständig erfasst werden. Eine Übersicht der bekannten seniorengerechten Wohnungen wurde vom Seniorenreferat zusammengestellt, die Auflistung „Wohnungen für Seniorinnen und Senioren und behindertengerechte Wohnungen in Essen“ ist auch im Internet veröffentlicht ([www.essen.de/senioren](http://www.essen.de/senioren) Stichwort: Wohnen im Alter).

Die Zahl aller seniorengerechten Wohnungen in Essen liegt jedoch vermutlich deutlich über den in der folgenden Tabelle zusammengefassten nachweislichen 7.597 Seniorenwohnungen.

## Essener Seniorenwohnungen (Art und Anzahl)

	öffentlich geförderte WE	freifinanzierte WE	Gesamt
Seniorenwohnungen	2.996	153	3.149
Seniorenwohnungen in direkter Nähe zu Pflegeheimen	777	109	886
Wohnen mit Service	666	1.742	2.408
Barrierefreie / -arme Wohnungen	*	1.139	1.139
Wohngemeinschaften		11	11
Neue Wohnformen		4	4
<b>Gesamt</b>	<b>4.439</b>	<b>3.158</b>	<b>7.597</b>

Quelle: Amt für Soziales und Wohnen, Seniorenreferat, Wohnungen für Seniorinnen und Senioren behindertengerechte Wohnungen in Essen, Stand April 2017  
(\* die aufgeführten öffentlich geförderten Wohnungen sind auch barrierefrei)



## 5 Mietenentwicklung

### 5.1 Mietpreisentwicklung

Der aktuelle Mietspiegel 2016 für die Stadt Essen, der seit dem 01. März 2016 gültig ist, zeigt eine Steigerung des Mietpreisniveaus in Höhe von rd. 5,5% gegenüber der letzten umfassenden Datenerhebung aus dem Jahr 2009. Die Steigerung stellt sich für unterschiedliche Baujahresgruppen bezogen auf einen Vergleich der Basiswerte des Mietspiegels 2016 mit den bisherigen Mietrichtwerten aus 2009 wie folgt dar:

Baujahrguppe	Jahr der Datenerhebung		Entwicklung in %
	2009	2016	
1930	5,40 €	5,77 €	+ 6,9
1961	5,70 €	5,83 €	+ 2,3
1984	6,15 €	6,45 €	+ 4,9
1999	6,65 €	7,17 €	+ 7,8

### 5.2 Mietniveau im Vergleich

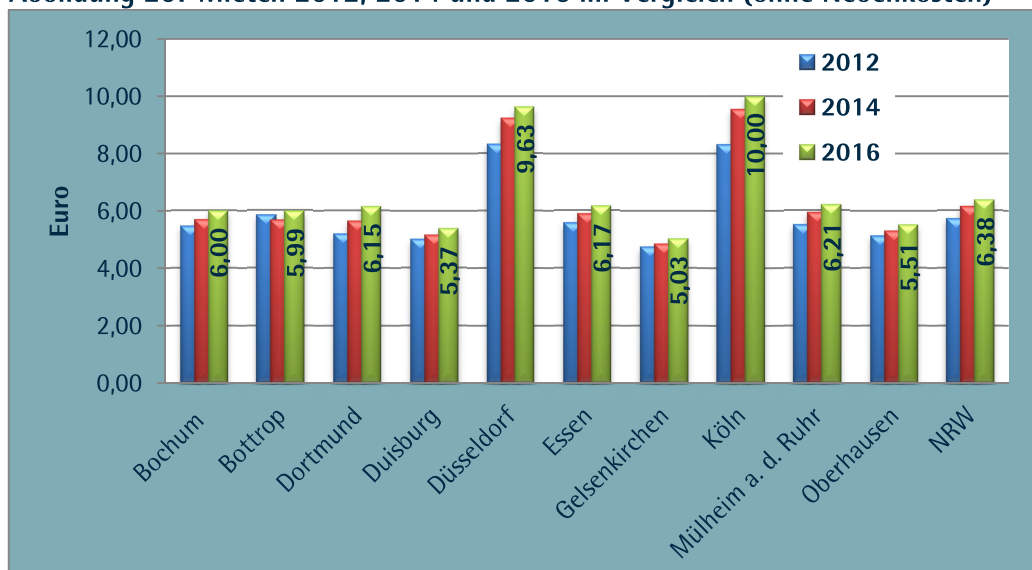
Nachfolgende Abbildung 20 bestätigt die seit Jahren vorherrschende Intensität der Mietpreisveränderungen bei den ausgewerteten Angebotsmieten. Sowohl Essen als auch die anderen großen Städte des Ruhrgebiets liegen mit ihrem durchschnittlichen Mietniveau unterhalb des NRW-Durchschnittes. Die Veränderung im Berichtszeitraum liegt zwischen +0,12 € (Duisburg) und +0,50 € (Dortmund). Für Essen wird eine durchschnittliche Steigerung von +0,27 € festgestellt.

Die zum Vergleich genannten Städte Köln (+0,44 €) und Düsseldorf (+0,40 €) liegen erheblich über dem Ruhrgebiets- bzw. NRW - Niveau (+0,23 €).

# Wohnungsmarkt in Essen 2017

Mietenentwicklung

Abbildung 20: Mieten 2012, 2014 und 2016 im Vergleich (ohne Nebenkosten)



Quelle: LEG Wohnungsmarktreporte NRW 2012, -14, -16, Auswertung der Angebote für Mietwohnungen (je von April – März)

## 5.3 Qualifizierter, energetischer Mietspiegel

Der Arbeitskreis Mietspiegel hat zum 01. März 2016 einen neuen Mietspiegel erstellt und beschlossen. Um die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt noch besser zu beschreiben, enthält der Mietspiegel zusätzliche Elemente. Dazu gehört unter anderem, dass nunmehr jede Straße einer Lageklasse zugeordnet ist. Um den energetischen Zustand einer Wohnung, insbesondere auch nach Sanierung abzubilden, wurden in den neuen Mietspiegel entsprechende Merkmale (z.B. Dämmung, Energieverbrauchs- bzw. Energiebedarfskennwert) aufgenommen. Bei dem vorliegenden Mietspiegel ([https://www.essen.de/rathaus/aemter/ordner\\_68/mietspiegelrechner.de.html](https://www.essen.de/rathaus/aemter/ordner_68/mietspiegelrechner.de.html)) handelt es sich um einen im Sinne des § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) qualifizierten Mietspiegel. Eine Anpassung des Mietspiegels an die Marktentwicklung soll Anfang 2018 erfolgen.

Für den neuen Mietspiegel war 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 konnte. Diese erfolgte durch das renommierte GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH.

## 6 Wohnungsbedarfe und Wohnbauflächenpotenziale

### 6.1 Wohnungsbedarfe

In der demografischen Entwicklung der Stadt Essen hat sich seit 2012 eine Trendumkehr von einer schrumpfenden zu einer wachsenden Stadt vollzogen. Die im Jahr 2015 aktualisierte städtische Bevölkerungsvorausberechnung geht von einem Bevölkerungsanstieg bis 2030 auf 598.000 Einwohner aus. Diese prognostizierte Entwicklung ist im Wesentlichen auf die positiven Wanderungssalden sowie auf eine Erhöhung der Lebenserwartung zurückzuführen. Die aktuelle Entwicklung durch die Zuwanderung von Flüchtlingen ist in der zuvor genannten Prognose noch nicht berücksichtigt. Die aktuelle Haushaltemodellrechnung von IT.NRW prognostiziert für die Jahre 2015 - 2040 für Essen auch langfristig eine Trendwende hin zum Wachstum.

Die Bedeutung der demografischen und flüchtlingsbedingten Entwicklung für die Wohnungsneubaunachfrage wird in einer gemeinsamen Modellrechnung (2016) des bisherigen Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (MBWSV) - mit Unterstützung der Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK - skizziert. Hiernach wird in NRW für die Jahre 2016 bis 2020 eine Wohnungsneubaunachfrage von rund 400.000 Wohnungen erwartet. Für die Stadt Essen wird für diesen Zeitraum, abhängig von der Wohnsitzregelung für Flüchtlinge, ein Neubaubedarf in der Größenordnung von 11.000 - 17.000 Wohneinheiten mit einem Wohnbauflächenbedarf von 200 - 290 ha Nettowohnbau land geschätzt.

#### 6.1.1 Wohnungsnachfrageanalyse Essen 2025+ (InWIS)

Vor dem Hintergrund der veränderten Rahmenbedingungen am Wohnungsmarkt und zur Überprüfung der zuvor genannten Zahlen für Essen erfolgt zurzeit eine Aktualisierung der Wohnungsnachfrageanalyse Essen 2020+ (InWIS 2013). Neben der Analyse des Wohnungsmarktes ist ein Schwerpunkt der Analyse die konkrete Bedarfsermittlung der zukünftigen Wohnungsnachfrage - unter Berücksichtigung von vorhandenen Potenzialflächen zum Neubau von Wohnungen. Weiterhin werden strategische Handlungsfelder und -empfehlungen für den Wohnungsmarkt und die Entwicklung von Wohnbauflächen abgeleitet.

Die Fertigstellung der Analyse wird voraussichtlich im Herbst 2017 erfolgen. Erste Ergebnisse zeigen, dass bei der Gegenüberstellung von vorhandenen Wohnbauflächenpotenzialen und erwarteter Nachfrage bis zum Jahr 2030 sowohl im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser als auch vor allem im

Mehrfamilienhaussegment auf gesamtstädtischer Ebene, die erwartete Nachfrage das vorhandene Angebot an Wohnbaupotenzialflächen übersteigt. Diese Nachfrageüberhänge entstehen nicht, wie in den vorangegangenen Wohnungsnachfrageanalysen, ausschließlich aus den erforderlichen Qualitäten heraus, sondern im Wesentlichen aufgrund der erwarteten Vergrößerung der quantitativen Nachfrage infolge des erwarteten Bevölkerungszuwachses bis 2030. Eine weitere Wirkung auf die Erhöhung des quantitativen Wohnungsbedarfs hat die Flüchtlingszuwanderung, die bis in 2016 deutlich hineinwirkte und auch weiterhin einen Zuwachs in der Wohnungsnachfrage erwarten lässt.

Um die unterschiedlichen Nachfrager-Gruppen mit angemessenem bzw. bezahlbarem Wohnraum zu versorgen und geeignete Flächen für den Wohnungsneubau zu mobilisieren, hat die Stadt Essen begonnen entsprechende Maßnahmen einzuleiten (s. u.).

### **6.1.2 Regionaler Flächennutzungsplan und Siedlungsflächenberechnung für den Regionalplan Ruhr**

Die sechs Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen haben Ende 2005 die Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr gegründet und nach fünf Jahren planerischer Zusammenarbeit den ersten Regionalen Flächennutzungsplan aufgestellt, der seit dem 03.05.2010 wirksam ist. Er übernimmt für das Plangebiet gleichzeitig die Funktion eines Regionalplans und die eines gemeinsamen Flächennutzungsplans. Für seinen Geltungsbereich traten damit die sechs kommunalen Flächennutzungspläne sowie die jeweiligen Teilbereiche der Gebietsentwicklungspläne (jetzt „Regionalpläne“) der Regierungsbezirke Arnsberg, Düsseldorf und Münster außer Kraft. Der RFNP hat auf Ebene von Politik, Verwaltung und externen Institutionen erheblich zur Stärkung der interkommunalen Kooperation beigetragen.

Zwischenzeitlich wurde dem Regionalverband Ruhr (RVR) die Zuständigkeit für die Regionalplanung im Ruhrgebiet übertragen. Der RVR erstellt derzeit den Regionalplan Ruhr für das gesamte Verbandsgebiet in enger Zusammenarbeit mit den 11 Städten und 4 Kreisen. Mit dem Beschluss des Regionalplans Ruhr wird der regionalplanerische Teil des RFNP außer Kraft treten. Der bauleitplanerische Teil wird – ohne erneutes Planverfahren – als gemeinsamer Flächennutzungsplan (GFNP) fortgelten. Einen entsprechenden Beschluss dazu haben die Räte der sechs RFNP-Städte im Jahr 2013 gefasst.

Eine der Aufgaben des RVR als Regionalplanungsbehörde ist es, raumgerichtete Flächenansprüche zu koordinieren und deren Flächenvorstellung so zuzuordnen, dass einzelne Nutzungen an geeigneten Standorten realisiert werden können,



ohne dass sie sich gegenseitig behindern oder beeinträchtigen und zugleich die natürlichen Ressourcen möglichst geschützt werden können. So werden im Regionalplan Ruhr u. a. auch geeignete Standorte dargestellt, an denen die Kommunen neue Wohngebiete realisieren können.

Eine Methodik zur Ermittlung der entsprechenden Siedlungsflächenbedarfe für den Regionalplan hat der RVR 2014 - im Diskurs mit den Kommunen und in Abstimmung mit der Landesplanungsbehörde - erarbeitet, die im Grundsatz zwischenzeitlich im Landesentwicklungsplan festgeschrieben worden ist. In dieser Bedarfsermittlung erfolgt eine Bilanzierung der vom RVR ermittelten rechnerischen Bedarfe mit den - über das ruhrFIS Siedlungsflächenmonitoring zum Stichtag 01.01.2014 ermittelten - Wohnbauflächenpotenzialen. Das ruhrFIS Siedlungsflächenmonitoring ist ein wesentliches Instrument, um den künftigen Siedlungsflächenbedarf für die einzelnen Kommunen im Verbandsgebiet zu ermitteln und Flächenengpässe frühzeitig zu erkennen.

Ende 2015 hat der RVR aufgrund der Zuwanderung von Flüchtlingen und den damit verbundenen siedlungsräumlichen Herausforderungen die Bedarfsermittlung für Siedlungsbereiche im Regionalplan Ruhr angepasst und den Planungshorizont von 2030 auf 2034 verlängert. In der Folge übersteigen die rechnerischen Bedarfe bzw. Kontingente die planerisch bereits gesicherten Potenziale für Wohnen in der RFNP-Planungsgemeinschaft deutlich und lösen grundsätzlich einen erheblichen planerischen Handlungsbedarf für die Ausweisung zusätzlicher Siedlungsbereiche im Regionalplan aus.

Die Stadt Essen hat dabei den größten Bedarf an Wohnbauflächen. Einem rechnerischen Nettowohnlandbedarf (RFNP) von 185 ha stehen anrechenbare Nettoreserveflächen von 104 ha gegenüber, so dass sich ein verbleibender Wohnbauflächenbedarf (Saldo) von 81 ha ergibt (Quelle: RVR Bedarfsberechnung vom 11.12.2015). Eine vollständige Verortung der über die bisherigen ruhrFIS-Reserven hinaus gehenden Regionalplanreserven wird jedoch voraussichtlich nicht möglich sein.

Es ist vorgesehen, dass vom RVR im Rahmen des ruhrFIS-Siedlungsflächenmonitorings neben den Potenzialen für Wohnen und Gewerbe (Fortschreibung im dreijährigen Turnus) auch die rechnerischen Bedarfe regelmäßig angepasst werden. Auf die genannten im Regionalplan nicht verorteten Bedarfe kann im Rahmen von regionalplanerischen Zielabweichungs- und Änderungsverfahren zurückgegriffen werden.

### 6.2 Wohnbauflächenpotenziale

#### 6.2.1 Wohnbauflächenmonitoring

Die zukünftige Entwicklung von neuen Baugebieten in der Stadt Essen soll sich entsprechend dem Vorrang der Innenentwicklung gem. § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) sowie den Zielen des RFNP vorwiegend auf Innenbereichsflächen konzentrieren. Um eine nachfragegerechte Wohnraumversorgung und die hierfür erforderliche Mobilisierung der vorhandenen Innenbereichspotenziale zu ermöglichen, werden diese Potenziale im Rahmen eines Monitorings detailliert ermittelt. Monitoring bedeutet hier Raubeobachtung durch die laufende Erfassung und Auswertung raumbedeutsamer Entwicklungen zur Steuerung der Stadtentwicklung.

Mit dem Wohnbauflächenmonitoring werden die vorhandenen Wohnbaupotenziale im gesamten Stadtgebiet Essens ab 0,2 ha erfasst. Für die Grundlagenermittlung ist eine Untersuchung der vorhandenen Bebauungspläne sowie der Gebiete nach § 34 Baugesetzbuch („unbeplanter Innenbereich“) hinsichtlich unausgeschöpfter Wohnbaureserven erforderlich. Weiterhin sind darüber hinausgehende Potenzialflächen im Siedlungsraum des RFNP sowie Brach-, Stadtumbau- und aufgegebene Infrastrukturflächen einzubeziehen. Ergänzend werden einzelne Flächenpotenziale im Freiraum erfasst, die aus stadtplanerischen Gründen und aufgrund einer politischen Willensbekundung zukünftig als Wohnbauflächen entwickelt werden sollen.

Es ist geplant, das Wohnbauflächenmonitoring in Richtung einer systematisch geführten Datenbank („Wohnbauflächenkataster“) weiter zu entwickeln. In diese sollen die städtebaulich relevanten Informationen zu den einzelnen Flächenreserven eingespeist werden. So kann die dynamische Entwicklung der Flächen – wie z.B. Inanspruchnahme durch Bautätigkeit – durch eine stetige Aktualisierung nachvollzogen werden.

Das Wohnbauflächenkataster kann somit – als aktueller und flexibler Informationspool – ein nachhaltiges Flächenmanagement zur nachfragegerechten Wohnbauflächenversorgung der Bevölkerung in der Stadt Essen ermöglichen und als Grundlage für strategische Handlungsempfehlungen für den kommunalen Wohnungsmarkt fungieren.

Die Wohnbauflächen-Datenbank kann, ergänzend zur stadtinternen Potenzialanalyse, auch als Informationsquelle für die regionale Raumanalyse dienen. Somit ist auch eine Verknüpfung mit den erforderlichen Daten zur turnusmäßigen Erhebung der Wohnbauflächenpotenziale im Rahmen des ruhrFIS-Siedlungsflächenmonitorings durch den RVR möglich.

Insgesamt betrachtet ist das Wohnbauflächenmonitoring ein wichtiges Instrument, um auf aktuelle demografische Entwicklungen zu reagieren, sowohl bei Wachstum als auch Rückgang der Bevölkerungszahlen.

## 6.2.2 Zusätzliche Flächenpotenziale für den Wohnungsbau

Der bereits zuvor beschriebenen Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Stadt Essen muss ein Angebot an bedarfsgerechten Bauflächen gegenüber gestellt werden. Diesbezüglich wird in der Stadt Essen ein stetiger und intensiver Diskussionsprozess zwischen den beteiligten Akteuren – Politik, Verwaltung sowie Bürgerinnen und Bürgern– geführt, in dem es um das Spannungsfeld zwischen der ausreichenden Bereitstellung von Wohnbauland für unterschiedliche Nachfrager-Gruppen und dem Schutz des Freiraums mit seiner Ausgleichsfunktion zum Siedlungsraum und insbesondere seiner Erholungsfunktion geht. Neben dem im Wohnbauflächenmonitoring geführten Bestand an Potenzialflächen werden nachfolgend verschiedene Bausteine zur Identifizierung neuer Flächenpotenziale für den Wohnungsbau in Essen beschrieben.

### 6.2.2.1 Konzept Bedarfsgerechte Flächenentwicklung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung (ASP) hat die Verwaltung im Frühjahr 2014 beauftragt, auf der Grundlage des von ihr vorgelegten Konzeptdesigns, Vorschläge für Wohnbauflächen (bzw. Gewerbe-/Industrieflächen) mit dem Ziel einer bedarfsgerechten Flächenentwicklung zu erarbeiten. Die Ermittlung lieferte umfangreiche Flächenvorschläge für eine Wohnbauentwicklung, die nach der Beschlussfassung durch den ASP im Herbst 2015 auf einen überschaubaren Umfang reduziert wurden.

Dieses Flächenangebot – in Form einer Prioritätenliste von 41 Flächen – dient als Grundlage zur Aufnahme in das Arbeitsprogramm Bauleitplanung. Es wurde zwischenzeitlich hinsichtlich seiner Umsetzbarkeit geprüft. Nach derzeitigem Stand sind nicht alle Flächen für den Wohnungsbau geeignet. Bei Eignung wurden diese durch entsprechenden Beschluss des ASP in das Arbeitsprogramm Bauleitplanung aufgenommen. Ein großer Teil der Flächen ist aufgrund verschiedener Restriktionen (Eigentümer, Altlasten, Erschließung etc.) nur sehr schwierig entwickelbar und wird daher nicht prioritär verfolgt.

Das Arbeitsprogramm Bauleitplanung wird auf der Ebene der Bebauungsplanung abgearbeitet. Nach Abschluss von Verfahren rücken dann die Potenzialflächen aus der Prioritätenliste sukzessive nach. Bisher war es vereinbarte und geübte Praxis, dem ASP im Berichtszeitraum des jeweils laufenden Arbeitsprogramms Bauleitplanung weitere, aus Sicht der Verwaltung geeignete Flächen zur Aufnahme in das Programm vorzuschlagen. Dieses Verfahren soll, erweitert um eine vorherige Einordnung in die Prioritätenliste, beibehalten werden. Durch Beschluss werden diese Nachrücker der sukzessiven Bearbeitung zugeführt.

# Wohnungsmarkt in Essen 2017

## Wohnungsbedarfe und Wohnbauflächenpotenziale

### 6.2.2.2 Potenzialanalyse und Umsetzungsstrategie zur Innenentwicklung in Essen

Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und der zentralen Zielsetzung der vorrangigen Innenentwicklung bei der künftigen Wohnbaulandentwicklung in Essen hat der ASP im April 2016 die Verwaltung beauftragt zu prüfen, inwieweit sich eine Nachverdichtung im Essener Stadtraum städtebaulich verträglich umsetzen lässt.

Im August 2016 wurde das Stadtplanungs- und Architekturbüro Post Welters aus Dortmund damit beauftragt, eine „Potenzialanalyse und Umsetzungsstrategie zur Innenentwicklung in Essen“ zu erstellen, welche zurzeit erarbeitet wird. Der Begriff Innenentwicklung beschreibt hier die (Wieder-) Nutzung von Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungsraums, um den Flächenverbrauch im zusammenhängenden Freiraum zu verringern. Neben den hier skizzierten Flächenpotenzialen umfasst der Begriff der Innenentwicklung auch gebäudebezogene Nachverdichtungspotenziale.

Ziel der Potenzialanalyse ist es, gesamtstädtisch mögliche Innenentwicklungspotenziale zu ermitteln, darzustellen und ihren Beitrag zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs auch quantitativ abzuschätzen. Die ermittelten Flächenpotenziale werden im Rahmen der Analyse bewertet und in der Fachverwaltung hinsichtlich ihrer Eignung für eine Wohnbauflächenentwicklung beraten und abgestimmt. Weiterhin soll die Entwicklung von geeigneten Instrumenten zur Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale erfolgen und zu einer Umsetzungsstrategie verknüpft werden, die der Verwaltung als Handreichung für das weitere Vorgehen dienen soll.

Im Frühjahr 2017 haben eine verwaltungsinterne Innenentwicklungskonferenz sowie eine Innenentwicklungswerkstatt mit den wesentlichen Akteuren der Wohnungswirtschaft in Essen stattgefunden, um die Beteiligten über das Thema zu informieren und mit ihnen insbesondere mögliche Maßnahmen und Instrumente zur Förderung der Innenentwicklung anzudiskutieren.

Die Gesamtergebnisse der Analyse sollen in den politischen Gremien voraussichtlich Ende 2017 vorgestellt und beraten werden. Im Anschluss daran soll eine Informationskampagne beginnen, welche sowohl die Öffentlichkeit als auch Fachleute und andere Beteiligte für das Thema Innenentwicklung sensibilisieren und die Ergebnisse der Potenzialanalyse vorstellen soll.

### 6.2.2.3 Kooperatives Verfahren – Bürgerforum zur Wohnbauflächenentwicklung

Aufgrund der hohen Verdichtung sowie weitreichend erfolgten Siedlungsentwicklung in Essen, stellt es sich als schwierig dar, zusätzliche Wohnbauflächenpotenziale zu ermitteln, die sowohl vor dem Hintergrund eines größtmöglichen Freiraumschutzes und einer städtebaulich integrierten Lage sehr gut geeignet und konsensfähig sind.

# Wohnungsmarkt in Essen 2017

Wohnungsbedarfe und Wohnbauflächenpotenziale

Neue Flächen zur Bebauung sollen daher grundsätzlich im Einvernehmen mit den Essener Bürgerinnen und Bürgern sowie der Politik beschlossen werden. Aufgrund der oben skizzierten aktuellen Situation ist die Notwendigkeit gegeben, neue Flächen zu identifizieren und zur Bebauung freizugeben. Daher soll laut Ratsbeschluss zum Konzept zur Förderung des Wohnungsbaus vom 23.11.2016 „in einem kooperativen Verfahren zwischen Planungsverwaltung und Bürgerinnen und Bürgern die Diskussion über zukünftige Standorte des Wohnungsbaus“ geführt werden.

Da ein Beteiligungsverfahren angedacht ist, das deutlich über den Standard der Bauleitplanung hinaus geht, soll mit einer externen Agentur zusammengearbeitet werden, die bereits Erfahrungen mit strategisch bedeutsamen, dialogorientierten Bürgerbeteiligungsverfahren gesammelt hat. In einem breit angelegten Moderations- und Diskussionsprozess sollen die Bürgerinnen und Bürger unter Einbezug von Expertinnen und Experten über aktuelle Fragen und die Situation der Wohnbauflächenbereitstellung beraten. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung wird intensiv in diesen Diskussionsprozess eingebunden. Dies soll voraussichtlich noch im Jahr 2017 erfolgen.



## 7 Städtevergleich

	Bevölkerung 31.12.2015	Wanderungssaldo 31.12.2015	Wohnungsbestand 31.12.2015	Baufertigstellungen 31.12.2016	Arbeitslosenquote 31.12.2016
Bochum	364.742	4.351	197.824	257	10,8 %
Bottrop	117.143	1.693	59.122	139	8,5 %
Dortmund	586.181	6.513	313.113	884	12,2 %
Duisburg	491.231	6.767	256.880	322	13,9 %
Essen	<b>582.624</b>	<b>10.725</b>	<b>312.109</b>	<b>588</b>	<b>12,7 %</b>
Gelsenkirchen	260.368	3.629	138.169	140	15,2 %
Mülheim/Ruhr	169.278	2.918	90.207	108	8,8 %
Oberhausen	210.934	2.524	109.653	315	11,6 %
Düsseldorf	612.178	6.842	338.243	2.014	8,1 %
Köln	1.060.582	10.743	553.331	3.156	8,9 %
<b>NRW</b>	<b>17.865.516</b>	<b>263.979</b>	<b>8.888.075</b>	<b>41.530</b>	<b>8,1 %</b>

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 <sup>16</sup> 33-1	Stadt Essen, Einwohneramt
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
Renate	Chudoba	FB 68-4	Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement
Rudolf	Gruber	FB 68-4	Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement
Claudia	Hein	FB 60-2	Stadt Essen, Immobilienwirtschaft
Tanja	Jansen	FB 12-3	Stadt Essen, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen
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
Peter	Pallulat	FB 68-4	Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement
Dirk	Pfeiffer	FB 33-1	Stadt Essen, Einwohneramt
Ingrid	Ratay	FB 68-3	Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement

<sup>16</sup> FB = Fachbereich (städtische Dienststelle)

# Wohnungsmarkt in Essen 2017

## Verzeichnisse

Peter	Rath	FB 68-5	Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement
Heinz	Reimetz	FB 50-2	Stadt Essen, Amt für Soziales und Wohnen
Lothar	Röer		Projekt „Integriertes Energie- und Klimakzept für den Konzern Stadt Essen“
Ellen	Rohrberg	FB 33-1	Stadt Essen, Einwohneramt
Holger	Schindler		GEWOBAU
Stefan	Schwarz	FB 68	Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement
Samuel	Šerifi		Allbau GmbH
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 Et Grund, Essen
Wolsing	Dagmar	FB 59-0	Stadt Essen, Umweltamt

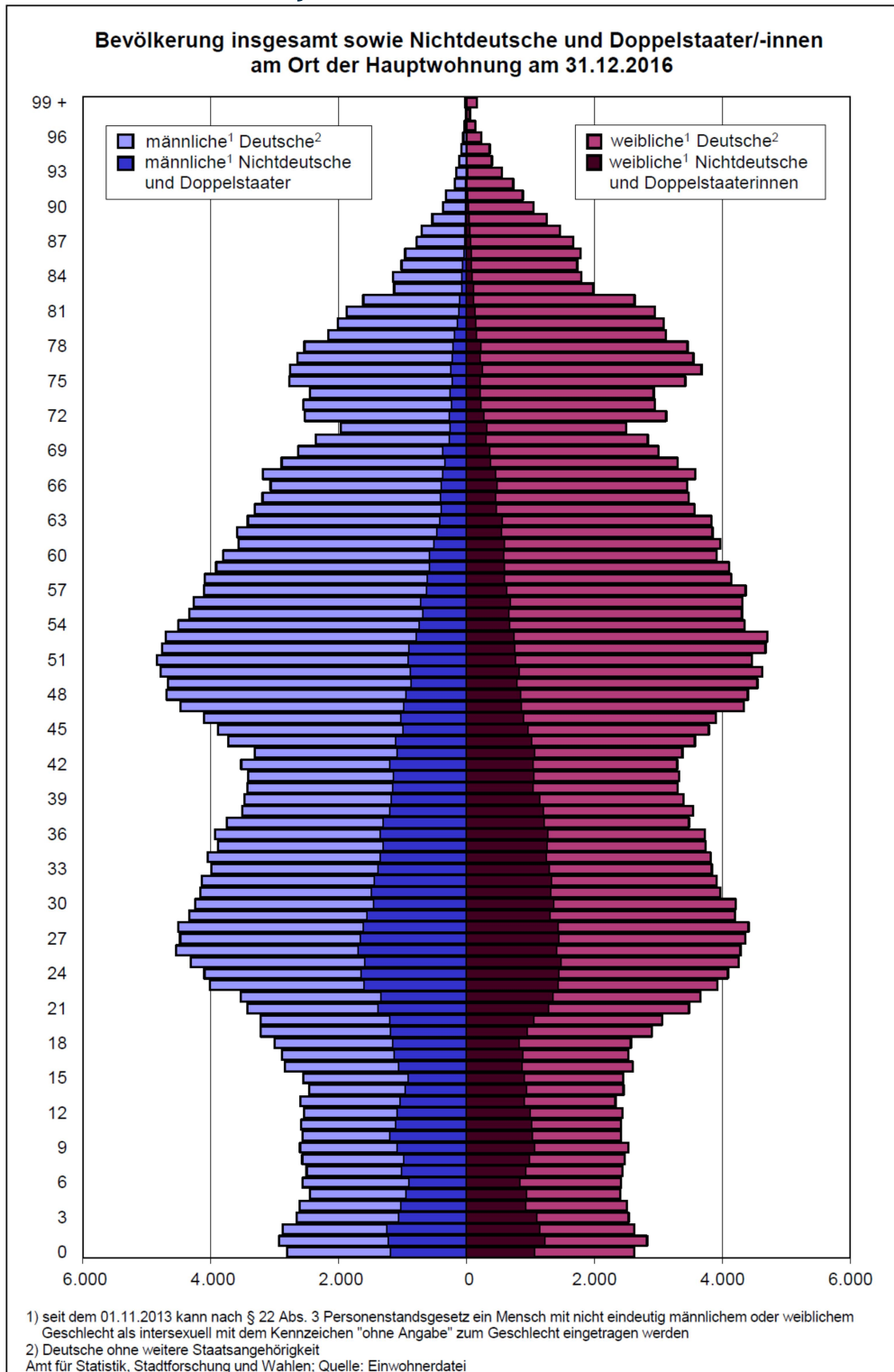
## 8.2 Abbildungen

Abbildung 01:	Anzahl der Kaufverträge 2011 – 2016	17
Abbildung 02:	Geldumsatz 2016	18
Abbildung 03:	Durchschnittspreise aus Verkäufen von Ein- und Zweifamilien- häusern und Wohnungseigentum der Jahre 2014 – 2016	18
Abbildung 04:	Indexreihen Wohnbauland, Wohnungseigentum (Weiterverkäufe) und Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterverkäufe)	19
Abbildung 05:	Bestand an reinen Wohngebäuden nach Gebäudeart und Wohnungszahl 2014 und 2016	22
Abbildung 06:	Bestand an Wohnungen nach Baualter in Prozent 2016	23
Abbildung 07:	Bestand an Wohnungen nach Raumzahl in Prozent 2016	24
Abbildung 08:	Anteil Sozialwohnungen des I. Förderweges nach Bindungsdauer in Prozent 2016	25
Abbildung 09:	Fertiggestellte Neubauten von reinen Wohngebäuden nach Gebäudeart in Prozent 2014–2016	26
Abbildung 10:	Wohnungen in fertiggestellten Neubauten nach Wohnungszahl in Prozent 2014 – 2016	27
Abbildung 11:	Anteil der Eigentümerwohnungen am Bestand an Wohnungen in den Stadtbezirken 2016	28
Abbildung 12:	Anteil leerstehender Wohnungen in den Stadtbezirken 2016 in Prozent	29
Abbildung 13:	Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung 2012 – 2016	31
Abbildung 14:	Lebendgeborene und Gestorbene sowie Geburten- bzw. Sterbefallüberschuss	32
Abbildung 15:	Privathaushalte nach Haushaltstyp 2014 – 2016	33
Abbildung 16:	Wanderungsbewegungen nach Art der Wanderung sowie Wanderungsgewinne 2014 – 2016	34
Abbildung 17:	Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung, mit doppelter oder ausschließlich nichtdeutscher Staatsangehörigkeit 2014 – 2016	35
Abbildung 18:	Arbeitslose insgesamt und nach Rechtskreis 2014 – 2016	37
Abbildung 19:	Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung im Alter von 65 und mehr Jahren nach Altersgruppen am 31.12.2016	41
Abbildung 20:	Mieten 2012, 2014 und 2016 im Vergleich (ohne Nebenkosten)	46
Abbildung 21:	Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung in Essen am 31.12.2016 nach Altersjahren und Geschlecht	60

# Wohnungsmarkt in Essen 2017

Verzeichnisse

Abbildung 21: Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung in Essen am 31.12.2016 nach Altersjahren und Geschlecht



## 8.3 Kartenanhang

**Karte 1:** Durchschnittliche Kaufpreise je m<sup>2</sup> Wohnfläche aus den Jahren 2014 bis 2016 für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1975 bis 2013 in den Stadtteilen (Wohnfläche rund 130 m<sup>2</sup>, mittlere Grundstücksgröße 200 m<sup>2</sup> bis 400 m<sup>2</sup>)



Quelle: Grundstücksmarktbericht 2017

# Wohnungsmarkt in Essen 2017

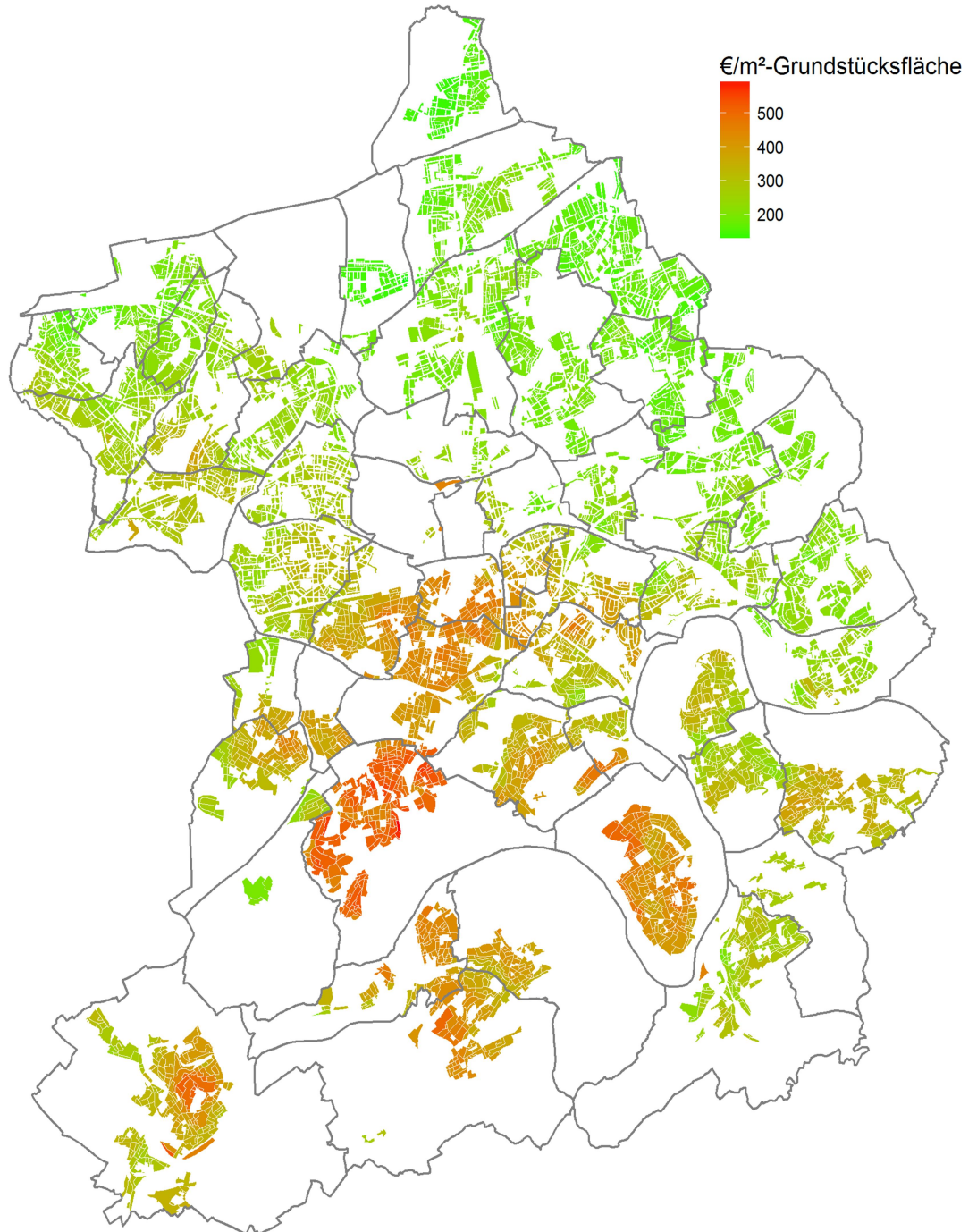
Verzeichnisse

**Karte 2:** Durchschnittliche Kaufpreise je m<sup>2</sup> Wohnfläche aus den Jahren 2014 bis 2016 für gebrauchtes Wohnungseigentum der Baujahre 1975 bis 2013 in den Stadtteilen (Wohnfläche rund 85 m<sup>2</sup>)



Quelle: Grundstücksmarktbericht 2017

Karte 3: Übersicht des Bodenrichtwertniveaus für Wohnbauland, Stichtag 01.01.2017



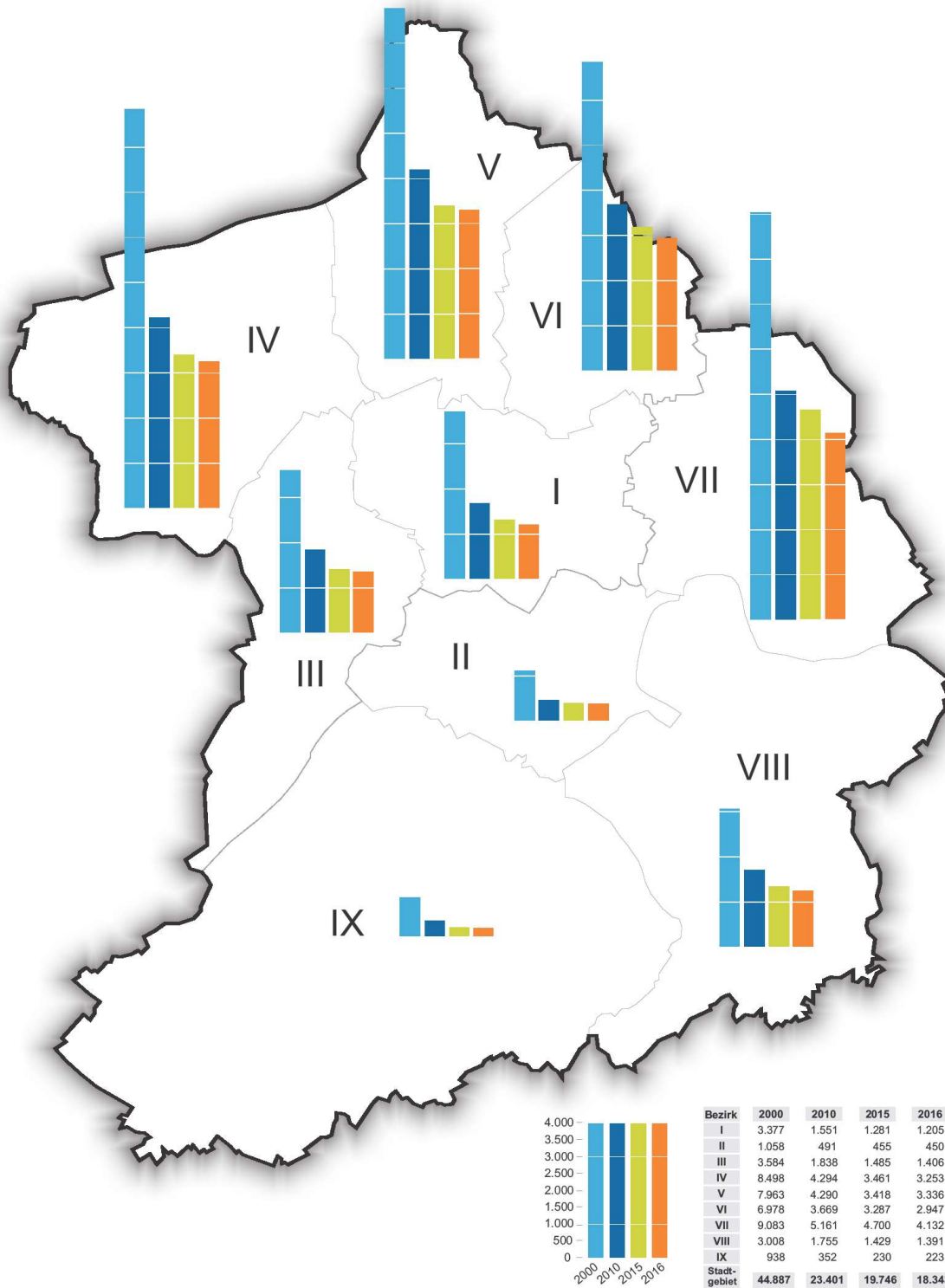
Quelle: Grundstücksmarktbericht 2017

# Wohnungsmarkt in Essen 2017

Verzeichnisse

Karte 4:

## Öffentlich geförderte Mietwohnungen in Essen - nach Stadtbezirken -



Quelle: Einwohneramt der Stadt Essen; eigene Berechnungen

Quelle: Einwohneramt der Stadt Essen; eigene Berechnungen



Karte 5:

## Öffentlich geförderte Mietwohnungen in den Stadtteilen

Stand 31.12.2016

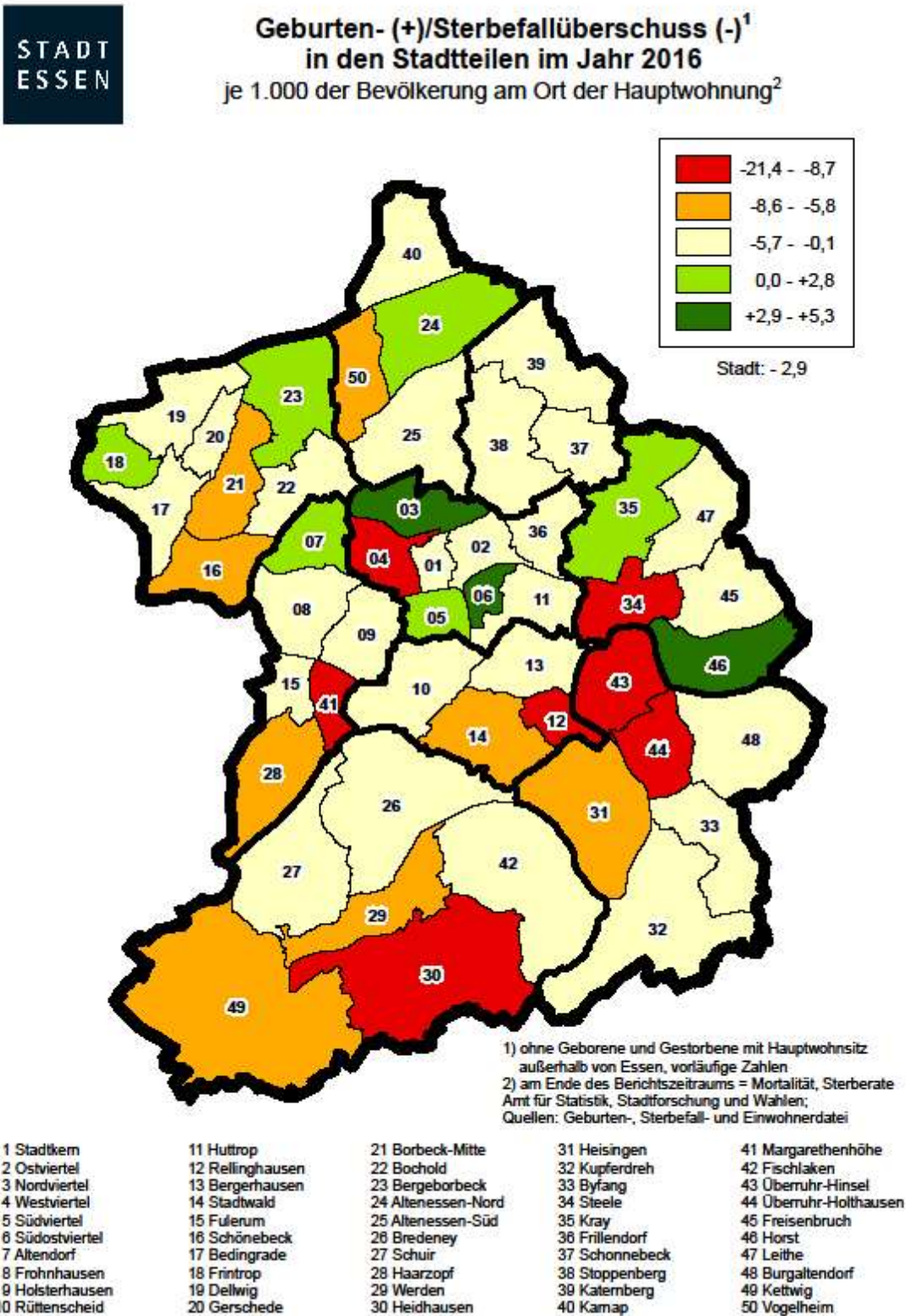


Quelle: Einwohneramt der Stadt Essen; eigene Berechnungen

# Wohnungsmarkt in Essen 2017

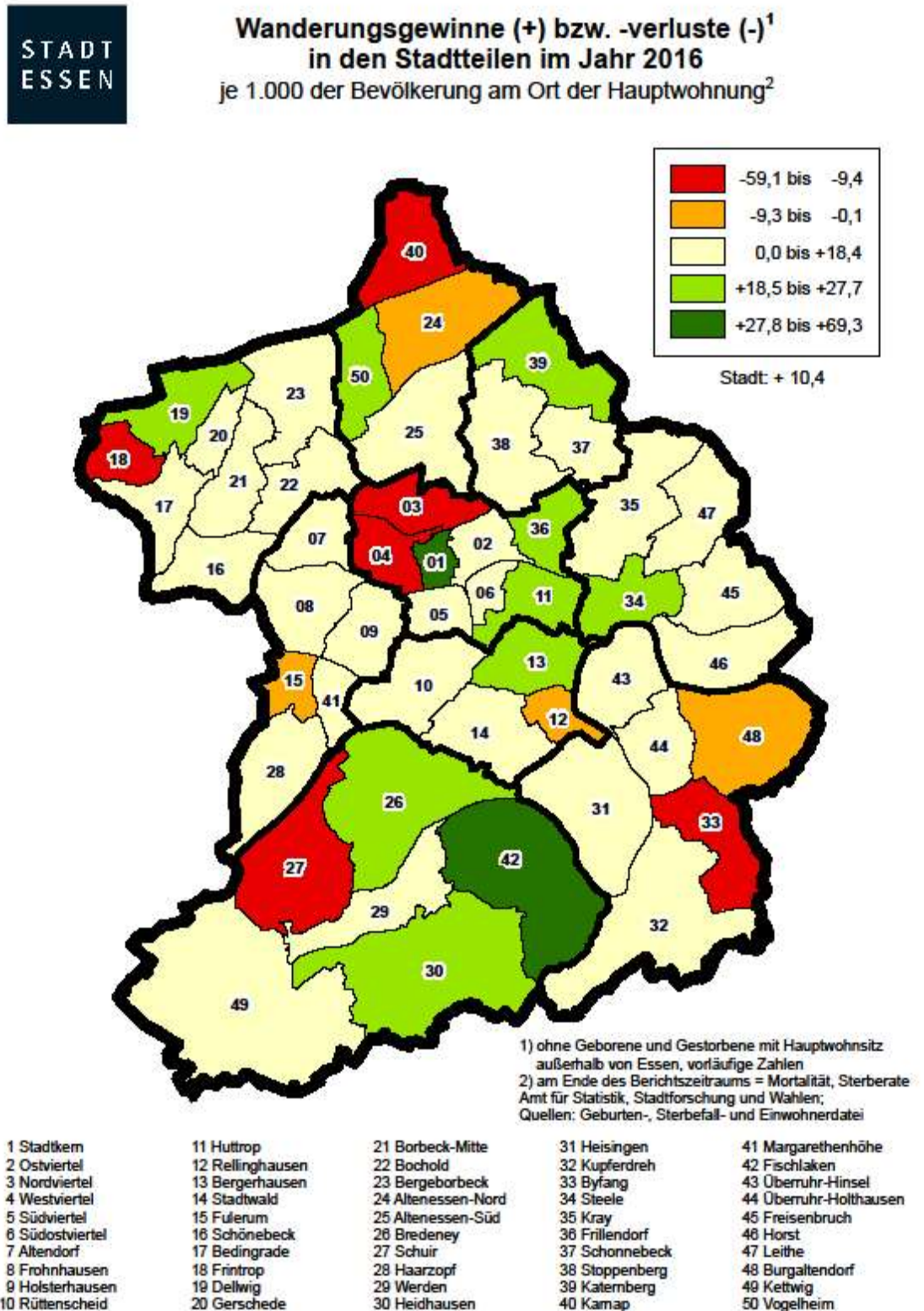
Verzeichnisse

Karte 6:



Quelle: Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen, Wanderungs- und Einwohnerdatei

Karte 7:



Quelle: Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen, Wanderungs- und Einwohnerdatei

# Wohnungsmarkt in Essen 2017

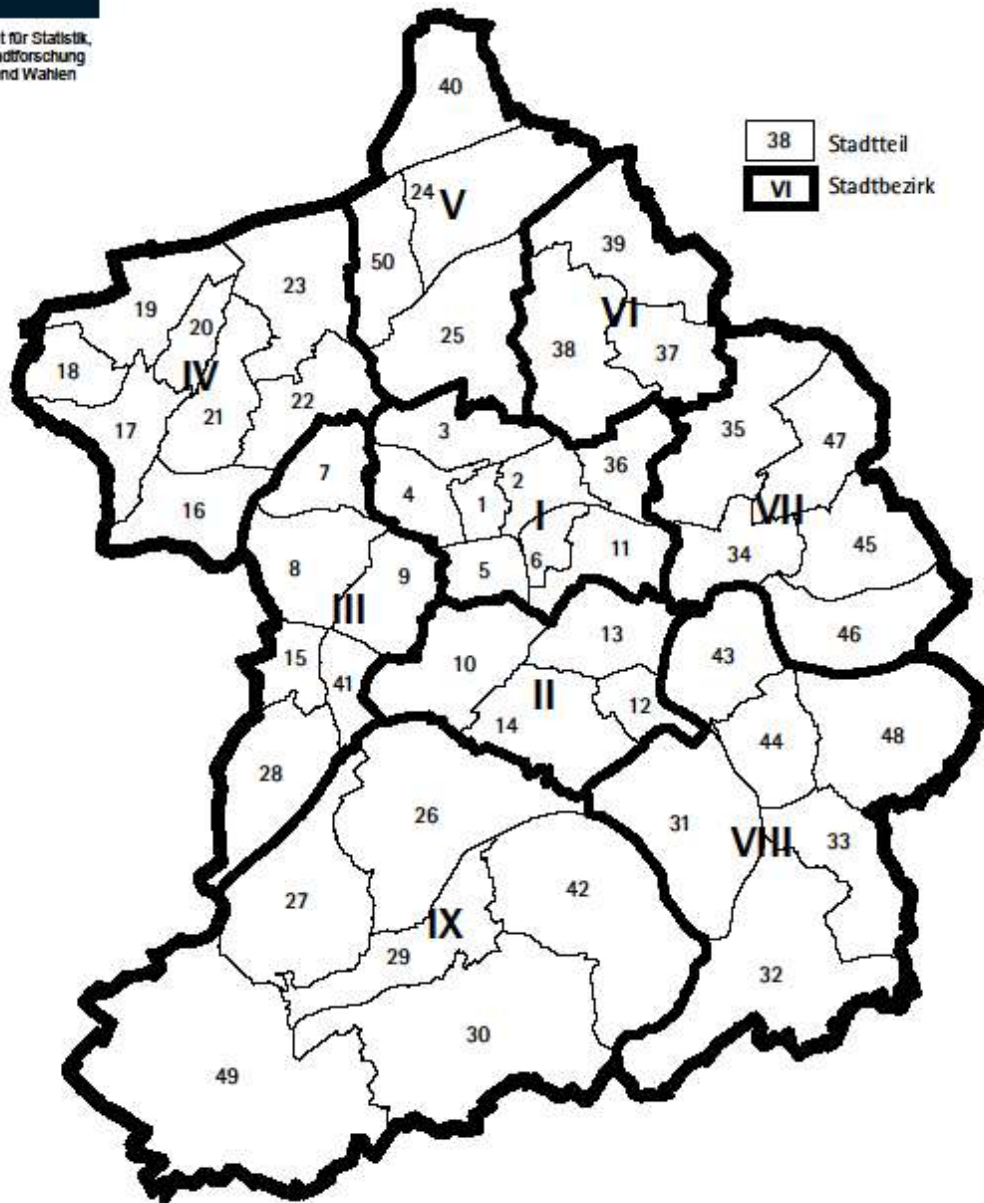
Verzeichnisse

Karte 8:



Amt für Statistik,  
Stadtforschung  
und Wahlen

## Stadtbezirke und Stadtteile in Essen



38 Stadtteil  
VI Stadtbezirk

- |                 |                  |                    |                |                         |
|-----------------|------------------|--------------------|----------------|-------------------------|
| 1 Stadtkern     | 11 Huttrop       | 21 Borbeck-Mitte   | 31 Heisingen   | 41 Margarethenhöhe      |
| 2 Ostviertel    | 12 Reilinghausen | 22 Bochohd         | 32 Kupferdreh  | 42 Fischlaken           |
| 3 Nordviertel   | 13 Bergerhausen  | 23 Bergeborbeck    | 33 Byfang      | 43 Übrerruhr-Hinsel     |
| 4 Westviertel   | 14 Stadtwald     | 24 Altenessen-Nord | 34 Steele      | 44 Übrerruhr-Holthausen |
| 5 Südviertel    | 15 Fullerum      | 25 Altenessen-Süd  | 35 Kray        | 45 Feisenbruch          |
| 6 Südostviertel | 16 Schönebeck    | 26 Bredeney        | 36 Frillendorf | 46 Hoist                |
| 7 Altdorf       | 17 Bedingrade    | 27 Schuir          | 37 Schonnebeck | 47 Leithe               |
| 8 Frohnhausen   | 18 Frintrop      | 28 Haarzopf        | 38 Stoppenberg | 48 Burgaltendorf        |
| 9 Holsterhausen | 19 Dellwig       | 29 Werden          | 39 Katernberg  | 49 Kettwig              |
| 10 Rüttescheid  | 20 Gerschede     | 30 Heidhausen      | 40 Karnap      | 50 Vogelheim            |

Quelle: Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen

## 8.4 Tabellenverzeichnis und –anhang

Tabelle 01:	Bestand an Wohnungen nach Gebäudeart sowie in reinen Wohngebäuden insgesamt und mit 1 oder 2 Wohnungen 1987 – 2016	71
Tabelle 02:	Bestand an Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum nach Raumzahl 1987 – 2016	72
Tabelle 03:	Bestand an Gebäuden mit Wohnraum, darin Wohnungen, Räume sowie Wohnfläche 1987 – 2016	73
Tabelle 04:	Bestand an Gebäuden mit Wohnraum sowie in reinen Wohngebäuden 1 oder 2 Wohnungen, Wohnungen, Räumen und Wohnfläche in den Stadtteilen 2016	74
Tabelle 05:	Bestand an Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum und öffentlich geförderte Wohnungen 1987 – 2016	75
Tabelle 06:	Bestand an Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum und selbstgenutzte Eigentümerwohnungen 1987 – 2016	76
Tabelle 07:	Anteil leerstehender Wohnungen am Bestand an Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum in den Stadtteilen und Stadtteilbereichen 2016 in Prozent	77
Tabelle 08:	Fertiggestellte Neubauten von Gebäuden mit Wohnraum nach Gebäudeart und Wohnungszahl 1987 – 2016	78
Tabelle 09:	Fertiggestellte Neubauten von Gebäuden mit Wohnraum nach Gebäudeart und Wohnungszahl 1987 – 2016 in Prozent	79
Tabelle 10:	Fertiggestellte Neubauten von reinen Wohngebäuden nach Wohnungszahl 1987 – 2016 in Prozent	80
Tabelle 11:	Fertiggestellte Neubauten von Gebäuden mit Wohnraum sowie in reinen Wohngebäuden mit 1 oder 2 Wohnungen, Wohnungen, Räumen sowie Wohnfläche in den Stadtteilen 2014	81

# Wohnungsmarkt in Essen 2017

Verzeichnisse

Tabelle 12:	Fertiggestellte Neubauten von Gebäuden mit Wohnraum sowie in reinen Wohngebäuden mit 1 oder 2 Wohnungen, Wohnungen, Räumen sowie Wohnfläche in den Stadtteilen 2015	82
Tabelle 13:	Fertiggestellte Neubauten von Gebäuden mit Wohnraum sowie in reinen Wohngebäuden mit 1 oder 2 Wohnungen, Wohnungen, Räumen sowie Wohnfläche in den Stadtteilen 2016	83
Tabelle 14:	Frei finanzierte und öffentlich geförderte Wohnungen in fertiggestellten Neubauten von Gebäuden mit Wohnraum 1993 – 2016	84
Tabelle 15:	Wohnberechtigte Bevölkerung nach der Art des Wohnsitzes 1987 – 2016	85
Tabelle 16:	Wanderungsbewegungen nach Art der Wanderung sowie Wanderungsgewinne bzw. Wanderungsverluste 1987 – 2016	86
Tabelle 17:	Wanderungsbewegungen nach Art der Wanderung sowie Wanderungsgewinne bzw. Wanderungsverluste 1987 – 2016 in Prozent	87
Tabelle 18:	Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung, mit doppelter oder ausschließlich nichtdeutscher Staatsangehörigkeit in den Stadtteilen am 31.12.2016	88
Tabelle 19:	Privathaushalte nach Haushaltstyp 2003 – 2016	89
Tabelle 20:	Privathaushalte nach Haushaltstyp in den Stadtteilen 2016	90
Tabelle 21:	Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung und Personen mit Leistungen gemäß SGB II, SGB XII, Kapitel 3 und 4 sowie gemäß AsylbLG außerhalb von Einrichtungen 2005 – 2016	91
Tabelle 22:	Arbeitslose und Arbeitslosenquoten 1987 – 2016	92

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

([https://www.essen.de/rathaus/aemter/ordner\\_68/wohnungsmarktbeobachtung/sadtentwicklungsprozessessen.de.html](https://www.essen.de/rathaus/aemter/ordner_68/wohnungsmarktbeobachtung/sadtentwicklungsprozessessen.de.html)).

Tabelle 01:

Bestand an Wohnungen in reinen Wohngebäuden<sup>1</sup> und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum<sup>2</sup> nach Gebäudeart<sup>3</sup> sowie in reinen Wohngebäuden<sup>1</sup> insgesamt und in reinen Wohngebäuden<sup>1</sup> mit 1 oder 2 Wohnungen 1987 - 2016<sup>4</sup>

Jahr	Bestand an Wohnungen in reinen Wohngebäuden <sup>1</sup> und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum <sup>2</sup>											
	Insgesamt	davon in...										
		reinen Wohngebäuden <sup>1</sup>										sonstigen Gebäuden mit Wohnraum <sup>2</sup>
		darunter in reinen Wohngebäuden <sup>1</sup> mit ... Wohnungen										
		1 oder 2										
davon mit ...												
	Anzahl	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	
1987	302.221	298.754	98,9	53.500	17,7	27.002	8,9	26.598	8,8	3.457	1,1	
1988	302.907	299.410	98,8	53.938	17,8	27.266	9,0	26.672	8,8	3.497	1,2	
1989	303.696	300.193	98,8	54.471	17,9	27.737	9,1	26.734	8,8	3.502	1,2	
1990	304.357	300.838	98,8	54.787	18,0	28.003	9,2	26.784	8,8	3.519	1,2	
1991	305.143	301.577	98,8	55.055	18,0	28.237	9,3	26.818	8,8	3.566	1,2	
1992	306.015	302.408	98,8	55.255	18,1	28.415	9,3	26.840	8,8	3.607	1,2	
1993	306.869	303.244	98,8	55.433	18,1	28.557	9,3	26.876	8,8	3.625	1,2	
1994	308.063	304.426	98,8	55.678	18,1	28.732	9,3	26.946	8,7	3.637	1,2	
1995	309.211	305.560	98,8	55.777	18,0	28.825	9,3	26.952	8,7	3.651	1,2	
1996	310.006	306.352	98,8	55.844	18,0	28.898	9,3	26.946	8,7	3.654	1,2	
1997	310.723	307.054	98,8	55.969	18,0	28.995	9,3	26.974	8,7	3.669	1,2	
1998	311.729	308.051	98,8	56.114	18,0	29.126	9,3	26.968	8,7	3.678	1,2	
1999	312.405	308.725	98,8	56.377	18,0	29.381	9,4	26.996	8,6	3.680	1,2	
2000	313.700	310.002	98,8	56.802	18,1	29.768	9,5	27.034	8,6	3.698	1,2	
2001	314.801	311.084	98,8	57.049	18,1	29.995	9,5	27.054	8,6	3.717	1,2	
2002	315.570	311.844	98,8	57.325	18,2	30.251	9,6	27.074	8,6	3.726	1,2	
2003	316.237	312.499	98,8	57.687	18,2	30.621	9,7	27.066	8,6	3.738	1,2	
2004	316.507	312.757	98,8	57.930	18,3	30.846	9,7	27.084	8,6	3.750	1,2	
2005	317.239	313.487	98,8	58.310	18,4	31.216	9,8	27.094	8,5	3.752	1,2	
2006	317.801	314.075	98,8	58.637	18,5	31.533	9,9	27.104	8,5	3.726	1,2	
2007	318.249	314.471	98,8	59.037	18,6	31.891	10,0	27.146	8,5	3.778	1,2	
2008	318.730	314.968	98,8	59.373	18,6	32.219	10,1	27.154	8,5	3.772	1,2	
2009	319.065	315.289	98,8	59.555	18,7	32.397	10,2	27.158	8,5	3.776	1,2	
2010	319.253	315.474	98,8	59.769	18,7	32.601	10,2	27.168	8,5	3.779	1,2	
2011 <sup>5</sup>	319.712	315.959	98,8	60.007	18,8	32.805	10,3	27.202	8,5	3.753	1,2	
2011 <sup>6</sup>	316.429	307.333	97,1	56.678	17,9	35.856	11,3	20.822	6,6	9.096	2,9	
2012	317.072	307.959	97,1	56.843	17,9	36.011	11,4	20.832	6,6	9.113	2,9	
2013	317.632	308.532	97,1	56.963	17,9	36.143	11,4	20.820	6,6	9.100	2,9	
2014	318.405	309.245	97,1	57.155	18,0	36.343	11,4	20.812	6,5	9.160	2,9	
2015	319.121	309.967	97,1	57.356	18,0	36.550	11,5	20.806	6,5	9.154	2,9	
2016	319.599	310.454	97,1	57.553	18,0	36.735	11,5	20.818	6,5	9.145	2,9	

1) Gebäude, die mindestens mit 50 % der Gesamtnutzfläche Wohnzwecken dienen  
 2) Gebäude, die mindestens eine Wohnung enthalten, aber überwiegend Nichtwohnzwecken dienen  
 3) Über Veränderungen der Gebäudeart durch Abbrüche von Gebäudeteilen liegen keine Informationen vor.  
 4) 2014 bis 2016 vorläufige Zahlen  
 5) Fortschreibung der Daten der Gebäude- und Wohnungszählung vom 25.05.1987  
 6) Fortschreibung der Daten der Gebäudedaten der Stadt Essen auf Basis der Gebäude- und Wohnungszählung vom 09.05.2011  
 Quelle: Fortschreibung der Daten der Gebäudedaten bzw. der Gebäude- und Wohnungszählungen anhand der Angaben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung über die Baustätigkeit

# Wohnungsmarkt in Essen 2017

Verzeichnisse

Tabelle 02:

Bestand an Wohnungen in reinen Wohngebäuden<sup>1</sup> und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum<sup>2</sup>  
nach Raumzahl 1987 - 2016<sup>3</sup>

Jahr	Bestand an Wohnungen in reinen Wohngebäuden <sup>1</sup> und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum <sup>2</sup>										
	Insgesamt	davon mit ... Räumen									
		1 bis 2		3		4		5		6 oder mehr	
	Anzahl	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent
1987	302.221	28.157	9,3	93.576	31,0	108.651	36,0	45.095	14,9	26.732	8,8
1988	302.907	28.206	9,3	93.745	30,9	108.799	35,9	45.281	14,9	26.876	8,9
1989	303.695	28.249	9,3	93.789	30,9	109.000	35,9	45.543	15,0	27.114	8,9
1990	304.357	28.254	9,3	93.901	30,9	109.229	35,9	45.757	15,0	27.216	8,9
1991	305.143	28.281	9,3	94.041	30,8	109.560	35,9	45.932	15,1	27.329	9,0
1992	306.015	28.372	9,3	94.252	30,8	109.875	35,9	46.100	15,1	27.416	9,0
1993	306.869	28.518	9,3	94.469	30,8	110.141	35,9	46.236	15,1	27.505	9,0
1994	308.063	28.682	9,3	94.712	30,7	110.555	35,9	46.474	15,1	27.640	9,0
1995	309.211	29.032	9,4	94.931	30,7	110.945	35,9	46.592	15,1	27.711	9,0
1996	310.006	29.170	9,4	95.057	30,7	111.287	35,9	46.730	15,1	27.762	9,0
1997	310.723	29.240	9,4	95.232	30,6	111.550	35,9	46.881	15,1	27.820	9,0
1998	311.729	29.408	9,4	95.480	30,6	111.898	35,9	47.075	15,1	27.868	8,9
1999	312.405	29.438	9,4	95.558	30,6	112.133	35,9	47.270	15,1	28.006	9,0
2000	313.700	29.682	9,5	95.738	30,5	112.461	35,8	47.550	15,2	28.269	9,0
2001	314.801	29.758	9,5	96.200	30,6	112.666	35,8	47.758	15,2	28.419	9,0
2002	315.570	29.779	9,4	96.323	30,5	112.939	35,8	47.981	15,2	28.548	9,0
2003	316.237	29.610	9,4	96.451	30,5	113.202	35,8	48.180	15,2	28.794	9,1
2004	316.507	29.526	9,3	96.232	30,4	113.446	35,8	48.349	15,3	28.954	9,1
2005	317.239	29.569	9,3	96.264	30,3	113.622	35,8	48.595	15,3	29.189	9,2
2006	317.801	29.517	9,3	96.303	30,3	113.779	35,8	48.788	15,4	29.414	9,3
2007	318.249	29.463	9,3	96.345	30,3	113.844	35,8	48.948	15,4	29.649	9,3
2008	318.730	29.497	9,3	96.238	30,2	113.968	35,8	49.107	15,4	29.920	9,4
2009	319.065	29.460	9,2	96.221	30,2	114.067	35,8	49.234	15,4	30.083	9,4
2010	319.253	29.439	9,2	96.109	30,1	114.144	35,8	49.320	15,4	30.241	9,5
2011 <sup>4</sup>	319.712	29.454	9,2	96.133	30,1	114.295	35,7	49.463	15,5	30.367	9,5
2011 <sup>5</sup>	316.429	52.820	16,7	99.055	31,3	95.041	30,0	38.939	12,3	30.574	9,7
2012	317.072	52.893	16,7	99.217	31,3	95.143	30,0	39.097	12,3	30.722	9,7
2013	317.632	53.022	16,7	99.328	31,3	95.247	30,0	39.206	12,3	30.829	9,7
2014	318.405	53.108	16,7	99.502	31,3	95.440	30,0	39.350	12,4	31.005	9,7
2015	319.121	53.179	16,7	99.646	31,2	95.606	30,0	39.489	12,4	31.201	9,8
2016	319.599	53.215	16,7	99.786	31,2	95.706	29,9	39.552	12,4	31.340	9,8

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

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

3) 2014 bis 2016 vorläufige Zahlen

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

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

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



Tabelle 03:

Bestand an reinen Wohngebäuden<sup>1</sup> und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum<sup>2</sup>, darin Wohnungen, Räume sowie Wohnfläche 1987 - 2016<sup>3</sup>

Jahr	Bestand an reinen Wohngebäuden <sup>1</sup> und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum <sup>2</sup>						
	Insgesamt	Wohnungen	darin ...				Wohnungen je Gebäude
			Räume	Wohnfläche in Quadratmetern	Räume je Wohnung	Wohnfläche je Wohnung in Quadratmetern	
1987	81.622	302.221	1.144.006	21.340.950	3,8	70,6	3,7
1988	81.973	302.907	1.147.010	21.404.890	3,8	70,7	3,7
1989	82.515	303.695	1.150.839	21.486.516	3,8	70,8	3,7
1990	82.852	304.357	1.153.838	21.553.566	3,8	70,8	3,7
1991	83.180	305.143	1.157.250	21.629.297	3,8	70,9	3,7
1992	83.466	306.015	1.160.728	21.706.534	3,8	70,9	3,7
1993	83.701	306.869	1.163.933	21.780.471	3,8	71,0	3,7
1994	84.027	308.063	1.168.641	21.881.586	3,8	71,0	3,7
1995	84.221	309.211	1.172.405	21.962.687	3,8	71,0	3,7
1996	84.374	310.006	1.175.418	22.026.203	3,8	71,1	3,7
1997	84.557	310.723	1.178.254	22.091.016	3,8	71,1	3,7
1998	84.772	311.729	1.181.876	22.169.136	3,8	71,1	3,7
1999	85.075	312.405	1.184.958	22.243.163	3,8	71,2	3,7
2000	85.548	313.700	1.190.220	22.365.069	3,8	71,3	3,7
2001	85.861	314.801	1.194.564	22.467.798	3,8	71,4	3,7
2002	86.152	315.570	1.197.986	22.545.098	3,8	71,4	3,7
2003	86.535	316.237	1.201.656	22.634.474	3,8	71,6	3,7
2004	86.765	316.507	1.203.745	22.691.762	3,8	71,7	3,6
2005	87.172	317.239	1.207.337	22.782.379	3,8	71,8	3,6
2006	87.511	317.801	1.210.416	22.867.585	3,8	72,0	3,6
2007	87.890	318.249	1.213.099	22.936.869	3,8	72,1	3,6
2008	88.227	318.730	1.215.849	23.009.729	3,8	72,2	3,6
2009	88.425	319.065	1.217.795	23.102.913	3,8	72,4	3,6
2010	88.623	319.253	1.219.157	23.211.424	3,8	72,7	3,6
2011 <sup>4</sup>	88.857	319.712	1.221.425	23.308.273	3,8	72,9	3,6
2011 <sup>5</sup>	89.382	316.429	1.178.751	24.123.027	3,7	76,2	3,5
2012	89.549	317.072	1.181.491	24.199.315	3,7	76,3	3,5
2013	89.701	317.632	1.183.736	24.266.103	3,7	76,4	3,5
2014	89.921	318.405	1.187.092	24.360.440	3,7	76,5	3,5
2015	90.141	319.121	1.190.282	24.447.384	3,7	76,6	3,5
2016	90.357	319.599	1.192.379	24.509.053	3,7	76,7	3,5

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

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

3) 2014 bis 2016 vorläufige Zahlen

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

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

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

# Wohnungsmarkt in Essen 2017

Verzeichnisse

Tabelle 04:

Bestand an reinen Wohngebäuden<sup>1</sup> und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum<sup>2</sup>, reinen Wohngebäuden<sup>1</sup> mit 1 oder 2 Wohnungen, Wohnungen, Räumen sowie Wohnfläche in den Stadtteilen 2016<sup>3</sup>

Stadtteil Stadtbezirk Stadt	Bestand an reinen Wohngebäuden <sup>1</sup> und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum <sup>2</sup> und zwar mit ...							
	ins- gesamt	darunter reine Wohn- gebäude <sup>1</sup> mit 1 oder 2 Wohnungen	darin ...			und zwar mit ...		
			Wohn- ungen	Räume	Wohnfläche in Quadrat- metern	Wohnungen je Gebäude	Räumen je Wohnung	Wohnfläche je Wohnung in Quadrat- metern
01 Stadtkern	305	11	2.264	6.522	136.012	7,4	2,9	60,1
02 Ostviertel	668	148	3.844	12.383	237.370	5,8	3,2	61,8
03 Nordviertel	651	71	4.267	12.290	263.141	6,6	2,9	61,7
04 Westviertel	151	20	1.517	4.703	110.926	10,0	3,1	73,1
05 Südviertel	1.053	67	7.521	23.425	488.931	7,1	3,1	65,0
06 Südostviertel	1.057	71	7.411	24.340	485.895	7,0	3,3	65,6
11 Hütrop	1.878	794	8.442	31.973	646.017	4,5	3,8	76,5
36 Fliedorf	1.229	843	2.957	11.836	233.850	2,4	4,0	79,1
<b>Stadtbezirk I</b>	<b>7.002</b>	<b>2.025</b>	<b>38.223</b>	<b>127.472</b>	<b>2.602.142</b>	<b>5,5</b>	<b>3,3</b>	<b>68,1</b>
10 Rütterscheld	3.392	603	18.294	63.533	1.355.698	5,4	3,5	74,1
12 Rellinghausen	801	572	2.159	8.340	175.904	2,7	3,9	81,5
13 Bergerhausen	2.153	1.183	6.854	26.775	547.714	3,2	3,9	79,9
14 Stadtwald	2.284	1.505	5.491	23.573	524.186	2,4	4,3	95,5
<b>Stadtbezirk II</b>	<b>8.630</b>	<b>3.863</b>	<b>32.798</b>	<b>122.221</b>	<b>2.603.902</b>	<b>3,8</b>	<b>3,7</b>	<b>79,4</b>
07 Altendorf	2.212	434	12.204	39.723	758.195	5,5	3,3	62,1
08 Frohnhausen	3.629	653	19.178	62.819	1.276.662	5,3	3,3	66,6
09 Holsterhausen	2.690	265	16.559	52.765	1.076.333	6,2	3,2	65,0
15 Fulerum	547	318	1.738	6.680	146.410	3,2	3,8	84,2
28 Haarzopf	1.679	1.297	3.463	15.421	339.436	2,1	4,5	98,0
41 Margarethenhöhe	1.169	706	3.810	18.127	291.022	3,3	4,8	76,4
<b>Stadtbezirk III</b>	<b>11.926</b>	<b>3.673</b>	<b>56.952</b>	<b>195.535</b>	<b>3.888.058</b>	<b>4,8</b>	<b>3,4</b>	<b>68,3</b>
16 Schönebeck	2.044	1.324	5.291	21.532	457.259	2,6	4,1	86,4
17 Bedingrade	2.091	1.143	6.633	25.646	517.705	3,2	3,9	78,0
18 Frintrop	1.331	546	4.876	18.169	365.753	3,7	3,7	75,0
19 Dellwig	1.551	828	5.056	19.038	384.048	3,3	3,8	76,0
20 Gerschede	1.432	904	4.087	15.398	322.642	2,9	3,8	78,9
21 Borbeck-Mitte	2.094	936	7.839	28.090	578.395	3,7	3,6	73,8
22 Bochold	2.188	850	9.645	34.549	681.951	4,4	3,6	70,7
23 Bergeborbeck	558	200	2.205	7.330	152.816	4,0	3,3	69,3
<b>Stadtbezirk IV</b>	<b>13.289</b>	<b>6.731</b>	<b>45.632</b>	<b>169.752</b>	<b>3.460.969</b>	<b>3,4</b>	<b>3,7</b>	<b>75,8</b>
24 Altenessen-Nord	2.771	1.564	8.573	32.985	636.111	3,1	3,8	74,2
25 Altenessen-Süd	2.968	1.012	14.247	49.339	947.506	4,8	3,5	66,5
40 Karnap	1.522	942	4.070	14.419	302.038	2,7	3,5	74,2
50 Vogelsheim	972	568	2.747	10.755	197.345	2,8	3,9	71,8
<b>Stadtbezirk V</b>	<b>8.233</b>	<b>4.086</b>	<b>29.637</b>	<b>107.498</b>	<b>2.083.000</b>	<b>3,6</b>	<b>3,6</b>	<b>70,3</b>
37 Schornebeck	2.071	1.348	5.826	22.769	444.561	2,8	3,9	76,3
38 Stoppenberg	2.716	1.705	8.207	31.760	634.683	3,0	3,9	77,3
39 Katernberg	3.816	2.399	11.283	42.496	842.291	3,0	3,8	74,7
<b>Stadtbezirk VI</b>	<b>8.603</b>	<b>5.452</b>	<b>25.316</b>	<b>97.025</b>	<b>1.921.535</b>	<b>2,9</b>	<b>3,8</b>	<b>75,9</b>
34 Steele	2.451	1.057	9.297	34.409	700.207	3,8	3,7	75,3
35 Kray	3.153	1.553	10.303	38.647	739.306	3,3	3,8	71,8
45 Freisenbruch	1.937	988	8.318	31.718	622.583	4,3	3,8	74,8
46 Horst	1.623	1.156	5.127	20.609	433.785	3,2	4,0	84,6
47 Lethe	1.136	769	3.407	13.152	266.187	3,0	3,9	78,1
<b>Stadtbezirk VII</b>	<b>10.300</b>	<b>5.523</b>	<b>36.452</b>	<b>138.535</b>	<b>2.762.068</b>	<b>3,5</b>	<b>3,8</b>	<b>75,8</b>
31 Helsingten	3.185	2.417	6.759	29.933	659.204	2,1	4,4	97,5
32 Kupferdreh	2.417	1.629	6.015	25.256	537.220	2,5	4,2	89,3
33 Byfang	536	416	1.126	4.942	105.959	2,1	4,4	95,0
43 Oberuhr-Hinsel	1.324	844	4.198	16.976	339.850	3,2	4,0	81,0
44 Oberuhr-Holthausen	1.435	1.062	3.978	16.316	336.574	2,8	4,1	84,6
48 Burgaltendorf	2.173	1.571	4.966	21.797	481.348	2,3	4,4	96,9
<b>Stadtbezirk VIII</b>	<b>11.070</b>	<b>7.939</b>	<b>27.042</b>	<b>115.220</b>	<b>2.461.155</b>	<b>2,4</b>	<b>4,3</b>	<b>91,0</b>
26 Bredenev	2.235	1.306	6.162	27.397	687.349	2,8	4,4	111,5
27 Schuir	476	434	672	3.459	80.162	1,4	5,1	119,3
29 Werden	1.988	1.146	5.597	22.823	498.491	2,8	4,1	89,1
30 Heldhausen	1.710	1.392	3.162	14.483	323.770	1,8	4,6	102,4
42 Fischlaken	1.143	887	2.330	10.280	227.340	2,0	4,4	97,6
49 Ketthwig	3.752	2.687	9.624	40.679	909.912	2,6	4,2	94,5
<b>Stadtbezirk IX</b>	<b>11.304</b>	<b>7.852</b>	<b>27.547</b>	<b>119.121</b>	<b>2.727.024</b>	<b>2,4</b>	<b>4,3</b>	<b>99,0</b>
<b>Stadt Essen</b>	<b>90.357</b>	<b>47.144</b>	<b>319.593</b>	<b>1.192.379</b>	<b>24.509.053</b>	<b>3,5</b>	<b>3,7</b>	<b>76,7</b>

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

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

3) vorläufige Zahlen

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

Tabelle 05:

Bestand an Wohnungen in reinen Wohngebäuden<sup>1</sup> und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum<sup>2</sup> und öffentlich geförderte Wohnungen 1987 - 2016<sup>3</sup>

Jahr	Bestand an Wohnungen in reinen Wohngebäuden <sup>1</sup> und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum <sup>2</sup> darunter öffentlich geförderte Wohnungen					
	Insgesamt	Insgesamt	davon ...		darunter ... im I. Förderweg <sup>4</sup>	
			Eigentums- maßnahmen <sup>5</sup>	Mietwohnungen	Eigentums- maßnahmen <sup>5</sup>	Mietwohnungen
1987	302.221	99.098	4.084	95.014	4.084	95.014
1988	302.907	94.195	3.723	90.472	3.723	90.472
1989	303.695	91.164	3.200	87.964	3.200	87.964
1990	304.357	87.982	3.002	84.980	3.002	84.980
1991	305.143	83.264	2.515	80.749	2.515	80.749
1992	306.015	82.044	2.559	79.485	2.559	79.485
1993	306.869	75.077	2.353	72.724	2.353	72.724
1994	308.063	64.347	2.023	62.324	2.023	62.324
1995	309.211	58.347	1.746	56.601	1.746	56.601
1996	310.006	55.537	2.616	52.921	1.752	52.301
1997	310.723	53.044	2.505	50.539	1.645	49.920
1998	311.729	50.029	2.439	47.590	1.650	47.059
1999	312.405	48.473	2.646	45.827	2.017	45.169
2000	313.700	47.392	2.553	44.839	2.039	44.207
2001	314.801	45.117	2.590	42.527	2.176	41.873
2002	315.570	45.562	2.845	42.717	2.514	41.514
2003	316.237	44.805	3.355	41.450	3.078	40.227
2004	316.507	40.460	2.963	37.497	2.746	35.997
2005	317.239	38.079	2.888	35.191	2.754	33.732
2006	317.801	36.570	1.357	35.213	1.223	33.754
2007	318.249	30.067	1.721	28.346	1.594	26.918
2008	318.730	28.291	1.829	26.462	1.721	24.865
2009	319.065	26.365	1.865	24.500	1.778	23.041
2010	319.253	24.616	1.923	22.693	1.858	21.254
2011 <sup>6</sup>	319.712	22.308	1.757	20.551	1.584	19.502
2011 <sup>7</sup>	316.429	21.829	1.642	20.187	1.214	19.129
2012	317.072	21.829	1.642	20.187	1.214	19.129
2013	317.632	21.338	1.499	19.839	1.133	18.743
2014	318.405	21.124	1.460	19.664	1.121	18.705
2015	319.121	20.524	1.330	19.194	1.042	18.297
2016	319.599	19.524	1.207	18.317	964	17.670

- 1) Gebäude, die mindestens mit 50 % der Gesamtnutzfläche Wohnzwecken dienen
  - 2) Gebäude, die mindestens eine Wohnung enthalten, aber überwiegend Nichtwohnzwecken dienen
  - 3) Wohnungsbestand: 2014 bis 2016 vorläufige Zahlen; bis einschließlich 1995 nur I. Förderweg; geförderte Wohnungen: vorläufige Zahlen
  - 4) Eigentümermaßnahmen sind Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen; einschließlich vermietete Eigentümermaßnahmen
  - 5) Für die Jahre ab 2004 wurden Wohnungen, die für Haushalte der Einkommensgruppe A nach dem neuen Wohnraumförderungsgesetz (vereinbarte Förderung) bestimmt sind, dem I. Förderweg zugeordnet.
  - 6) Fortschreibung der Daten der Gebäude- und Wohnungszählung vom 25.05.1987
  - 7) Fortschreibung der Daten der Gebäudedatei der Stadt Essen auf Basis der Gebäude- und Wohnungszählung vom 09.05.2011
- Quellen: Fortschreibung der Daten der Gebäudedatei bzw. der Gebäude- und Wohnungszählungen anhand der Angaben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung über die Bautätigkeit; Einwohneramt, Abt. Wohnungsangelegenheiten

# Wohnungsmarkt in Essen 2017

Verzeichnisse

Tabelle 06:

Bestand an Wohnungen in reinen Wohngebäuden<sup>1</sup> und in sonstigen Gebäuden mit Wohnraum<sup>2</sup> und selbstgenutzte Eigentümerwohnungen<sup>3</sup> 1987 - 2016<sup>4</sup>

Jahr	Bestand an Wohnungen in reinen Wohngebäuden <sup>1</sup> und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum <sup>2</sup>			
	Anzahl	Prozent	darunter selbstgenutzte Eigentümerwohnungen <sup>3</sup>	
			Anzahl	Prozent
GWZ 1987	302.221	100	49.797	16,5
...				
2003	316.237	100	56.350	17,8
2004	316.507	100	58.255	18,4
2005	317.239	100	60.132	19,0
2006	317.801	100	61.872	19,5
...				
2008	318.730	100	68.600	21,5
2009	319.065	100	69.037	21,6
...				
2010	319.253	100	69.137	21,7
2011 <sup>4</sup>	319.712	100	69.442	21,7
...				
2011 <sup>1</sup>	316.429	100	69.442	21,9
2012	317.072	100	70.277	22,2
2013	317.632	100	70.175	22,1
2014	318.405	100	70.391	22,1
...				
2015	319.121	100	70.697	22,2
2016	319.599	100	70.928	22,2

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

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

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

4) Wohnungsbestand: 2014 bis 2016 vorläufige Zahlen; für das Jahr 2007 liegen zu den selbstgenutzten Eigentümerwohnungen keine Daten vor.

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

Tabelle 07:

Anteil leerstehender Wohnungen<sup>1</sup> am Bestand an Wohnungen in reinen Wohngebäuden<sup>2</sup> und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum<sup>3</sup> in den Stadtteilen und Stadtteilbereichen 2016<sup>4</sup> in Prozent

Stadtteil Stadtbezirk Stadt	Potenziell leerstehende Wohnungen <sup>1</sup> am Bestand an Wohnungen in reinen Wohngebäuden <sup>2</sup> und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum <sup>3</sup> davon im Stadtteilbereich...									
	Insgesamt	In Prozent								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
01 Stadtkern	4,0	3,6	4,3	4,4						
02 Ostviertel	3,8	3,5	3,7	4,2						
03 Nordviertel	2,7	2,6	2,8	3,0	2,6	2,8				
04 Westviertel	3,4	2,3	5,1							
05 Südviertel	2,7	3,2	3,0	2,7	2,0	3,3	2,2			
06 Südostviertel	2,9	3,1	3,2	2,6	2,7	3,2	2,5			
11 Huttrop	1,6	2,9	1,2	0,8	0,7	1,2	1,7	1,6	2,5	1,4
36 Frillendorf	1,9	1,6	2,2	2,2	1,5					
Stadtbezirk I	2,6									
10 Rüttenscheid	2,0	1,6	2,3	1,9	1,8	2,6	1,3	2,0	2,6	2,1
12 Reilinghausen	1,3	3,4	1,0	0,7						
13 Bergerhausen	1,8	0,8	1,2	2,9	1,5	1,8	1,6	2,6		
14 Stadtwald	1,3	0,8	1,2	2,0	0,4	1,5	1,6	1,6		
Stadtbezirk II	1,8									
07 Altendorf	2,9	2,6	3,0	2,0	4,2	3,0	2,4	1,8	3,2	3,6
08 Frohnhausen	2,5	1,9	1,8	3,7	2,8	2,6	1,6	3,4	2,8	2,4
09 Holsterhausen	2,5	2,7	2,8	2,4	2,5	3,5	2,2	2,3	2,4	1,4
15 Fulerum	1,7	2,2	0,9	2,0	1,0					
28 Haarzopf	1,2	1,6	1,0	1,3	1,4	1,3	0,5			
41 Margarethenhöhe	0,9	1,0	0,8	1,0	0,3	0,2	0,7	2,1		
Stadtbezirk III	2,4									
16 Schönebeck	1,7	1,5	3,0	1,3	1,0	1,9				
17 Bedingrade	1,4	1,6	1,6	1,0	1,0	0,7	1,8	1,8		
18 Frintrop	1,9	2,5	1,9	2,0	1,0					
19 Dellwig	1,7	3,3	2,0	1,3	2,2	1,7	0,9			
20 Gerschede	1,5	2,3	1,0	1,3	1,0					
21 Borbeck-Mitte	2,0	1,5	2,3	1,6	3,1	2,0	1,4			
22 Bochold	2,4	1,5	2,6	2,4	4,1	1,7	1,9	2,1	2,5	2,2
23 Bergeborbeck	2,1	2,2	1,5	2,6						
Stadtbezirk IV	1,9									
24 Altenessen-Nord	2,6	2,3	1,9	1,7	2,8	3,2	3,3			
25 Altenessen-Süd	3,2	2,7	2,9	2,8	3,2	2,8	4,4	5,0	1,6	3,5
40 Kamap	2,0	2,5	1,4	1,4	2,6					
50 Vogelsheim	1,8	1,3	2,2	1,4	2,0					
Stadtbezirk V	2,7									
37 Schonnebeck	2,7	2,4	5,6	2,4	1,0	2,5	4,0	1,0		
38 Stoppenberg	1,8	2,1	0,9	3,1	0,9	2,0	2,1	1,5	1,8	
39 Katernberg	2,8	3,3	2,8	1,7	1,8	4,3	2,6	2,7	2,6	3,2
Stadtbezirk VI	2,4									
34 Steele	2,1	2,6	2,7	1,2	0,9	1,7	2,4	2,5	2,4	1,9
35 Kray	2,6	2,2	2,0	2,6	3,5	4,0	2,4	2,8	1,6	
45 Frelsenbruch	1,9	1,4	2,6	1,5	1,7	1,3	2,0	2,4	2,5	
46 Horst	1,8	2,8	1,5	2,1	1,4	1,0				
47 Letzhe	2,4	1,9	2,5	2,4	2,7					
Stadtbezirk VII	2,2									
31 Heisingen	1,6	1,2	1,7	1,4	1,7	1,1	2,2	1,6	1,8	
32 Kupferdreh	2,0	1,6	1,7	2,8	2,3	1,9	1,0	2,7		
33 Byfang	1,8	1,7	1,7	2,1						
43 Oberruhr-Hinsel	1,5	0,7	1,4	1,5	1,5	2,1	1,3	2,2		
44 Oberruhr-Holthausen	1,2	1,2	1,6	0,9	0,5	0,6	2,1	1,9	1,0	
48 Burgaltendorf	1,7	1,7	1,5	1,8	1,5	1,2	2,2	2,5	1,5	1,1
Stadtbezirk VIII	1,6									
26 Bredenei	1,8	2,0	0,9	1,5	3,2	2,7	1,8	1,1	1,8	0,9
27 Schuir	0,7	0,2	2,0							
29 Werden	1,4	1,3	0,6	1,0	1,2	1,9	0,6	2,7	1,8	
30 Heidhausen	1,1	1,6	0,7	0,4	1,9	1,0				
42 Fischlaken	1,3		0,7	1,8	1,2	1,4				
49 Kettwig	1,6	1,8	1,6	0,5	1,8	1,6	2,1	1,8	2,2	1,3
Stadtbezirk IX	1,5									
Stadt Essen	2,2									

1) Potenziell leerstehende Wohnungen werden über abgemeldete Stromzähler (Stand 31.12.2016) erfasst.

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

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

4) vorläufige Zahlen

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

# Wohnungsmarkt in Essen 2017

Verzeichnisse

Tabelle 08:

Fertiggestellte Neubauten von reinen Wohngebäuden<sup>1</sup> und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum<sup>2</sup> nach Gebäudeart und Wohnungszahl in reinen Wohngebäuden<sup>1</sup> 1987 - 2016<sup>3</sup>

Jahr	fertiggestellte Neubauten von reinen Wohngebäuden <sup>1</sup> und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum <sup>2</sup>								
	Insgesamt	davon ...							
		Insgesamt	reine Wohngebäude <sup>1</sup>						sonstige Gebäude mit Wohnraum <sup>2</sup>
			darunter mit ... Wohnungen						
		1 oder 2		3 bis 6	7 bis 9	10 und mehr			
		davon mit ...							
		Insgesamt	1 Wohnung	2 Wohnungen					
1987	414	405	340	282	58	28	24	13	9
1988	374	358	314	275	39	24	16	4	16
1989	563	557	520	482	38	22	5	10	6
1990	372	368	308	281	27	38	12	10	4
1991	346	338	262	244	18	53	14	9	8
1992	295	284	194	182	12	51	27	12	11
1993	246	240	166	150	16	43	19	12	6
1994	346	338	219	179	40	56	36	27	8
1995	217	212	111	98	13	34	30	37	5
1996	206	204	105	90	15	33	39	27	2
1997	221	216	141	116	25	36	21	18	5
1998	258	251	162	147	15	54	16	19	7
1999	368	366	297	280	17	30	20	19	2
2000	519	514	431	406	25	32	19	32	5
2001	359	351	261	247	14	46	19	25	8
2002	366	363	291	274	17	40	12	20	3
2003	472	467	403	396	7	25	25	14	5
2004	310	299	262	250	12	21	14	2	11
2005	460	458	404	392	12	25	11	18	2
2006	405	399	357	345	11	14	14	14	6
2007	415	409	396	380	16	8	4	1	6
2008	394	394	362	352	10	23	4	5	-
2009	253	252	226	214	12	15	5	6	1
2010	254	250	236	225	11	7	3	4	4
2011	293	292	261	249	12	12	6	13	1
2012	245	244	211	200	11	10	4	19	1
2013	225	224	188	181	7	16	5	15	1
2014	277	274	233	225	7	17	8	16	3
2015	270	269	239	230	9	13	7	10	1
2016	247	245	208	201	7	17	8	13	1

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

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

3) 2014 bis 2016 vorläufige Zahlen

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

Tabelle 09:

Fertiggestellte Neubauten von reinen Wohngebäuden<sup>1</sup> und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum<sup>2</sup> nach Gebäudeart und Wohnungszahl in reinen Wohngebäuden<sup>1</sup> 1987 - 2016<sup>3</sup> in Prozent

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

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

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

3) 2014 bis 2016 vorläufige Zahlen

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

# Wohnungsmarkt in Essen 2017

Verzeichnisse

Tabelle 10:

Fertiggestellte Neubauten von reinen Wohngebäuden<sup>1</sup> nach Wohnungszahl  
1987 - 2016<sup>2</sup> in Prozent

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

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

2) 2014 bis 2016 vorläufige Zahlen

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



# Wohnungsmarkt in Essen 2017

Verzeichnisse

Tabelle 11:

Fertiggestellte Neubauten von reinen Wohngebäuden<sup>1</sup> und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum<sup>2</sup> und reinen Wohngebäuden<sup>1</sup> mit 1 oder 2 Wohnungen, darin Wohnungen, Räume sowie Wohnfläche in den Stadtteilen 2014<sup>3</sup>

Stadtteil Stadtbezirk Stadt	fertiggestellte Neubauten von reinen Wohngebäuden <sup>1</sup> und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum <sup>2</sup>							
	Insgesamt	darunter reine Wohngebäude <sup>1</sup> mit 1 oder 2 Wohnungen	darin ...			und zwar mit ...		
			Wohnungen	Räume	Wohnfläche in Quadratmetern	Wohnungen je Gebäude	Räumen je Wohnung	Wohnfläche je Wohnung in Quadratmetern
01 Stadtkern	-	-	-	-	-	-	-	-
02 Ostviertel	-	-	-	-	-	-	-	-
03 Nordviertel	6	6	6	24	738	1,0	4,0	123,0
04 Westviertel	9	8	73	266	6.198	6,1	3,6	112,3
05 Südviertel	-	-	-	-	-	-	-	-
06 Südbelviertel	-	-	-	-	-	-	-	-
11 Huttrop	-	-	-	-	-	-	-	-
36 Frillendorf	-	-	-	-	-	-	-	-
Stadtbezirk I	15	14	79	290	8.936	5,3	3,7	113,1
10 Röttenscheid	1	-	77	320	11.148	77,0	4,2	144,8
12 Rellinghausen	4	3	7	45	1.290	1,8	6,4	184,3
13 Bergerhausen	1	-	4	16	375	4,0	4,0	93,8
14 Stadtwald	3	2	10	46	1.199	3,3	4,6	119,9
Stadtbezirk II	9	5	98	427	14.012	10,9	4,4	143,0
07 Altendorf	3	1	34	87	2.373	11,3	2,6	69,8
08 Frohnhausen	29	29	29	203	3.781	1,0	7,0	130,4
09 Holstenhausen	1	-	2	10	275	2,0	5,0	137,5
15 Fulerum	-	-	-	-	-	-	-	-
28 Haarzopf	19	18	35	147	5.169	1,8	4,2	147,7
41 Margarethenhöhe	-	-	-	-	-	-	-	-
Stadtbezirk III	52	48	100	447	11.598	1,9	4,5	116,0
16 Schönebeck	4	4	5	27	639	1,3	5,4	127,8
17 Bedingrade	2	-	10	34	961	5,0	3,4	96,1
18 Frintrop	3	3	3	21	527	1,0	7,0	175,7
19 Delwig	-	-	-	-	-	-	-	-
20 Gerschede	4	4	4	16	468	1,0	4,0	117,0
21 Borbeck-Mitte	2	-	66	166	3.762	33,0	2,5	57,0
22 Bochold	4	2	17	50	1.093	4,3	2,9	64,3
23 Bergeborbeck	-	-	-	-	-	-	-	-
Stadtbezirk IV	19	13	105	314	7.450	5,5	3,0	71,0
24 Altenessen-Nord	7	1	80	258	6.290	11,4	3,2	78,6
25 Altenessen-Süd	7	6	10	51	1.506	1,4	5,1	150,6
40 Kamap	6	6	6	30	860	1,0	5,0	143,3
50 Vogelheim	12	12	12	48	1.596	1,0	4,0	133,0
Stadtbezirk V	32	25	108	387	10.252	3,4	3,6	94,9
37 Schonnebeck	4	4	4	22	740	1,0	5,5	185,0
38 Stoppenberg	-	-	-	-	-	-	-	-
39 Katernberg	9	7	22	92	2.118	2,4	4,2	96,3
Stadtbezirk VI	13	11	26	114	2.858	2,0	4,4	109,9
34 Steele	3	1	9	32	945	3,0	3,6	105,0
35 Kray	-	-	-	-	-	-	-	-
45 Frelsenbruch	-	-	-	-	-	-	-	-
46 Horst	13	12	16	86	2.102	1,2	5,4	131,4
47 Leithe	-	-	-	-	-	-	-	-
Stadtbezirk VII	16	13	25	118	3.047	1,6	4,7	121,9
31 Heisingen	12	11	28	155	4.180	2,3	5,5	149,3
32 Kupferdreh	59	55	93	522	13.987	1,6	5,6	150,4
33 Byfang	-	-	-	-	-	-	-	-
43 Oberuhr-Hinsel	2	2	2	9	252	1,0	4,5	126,0
44 Oberuhr-Holthausen	2	2	2	8	278	1,0	4,0	139,0
48 Burgaltendorf	18	14	39	174	5.009	2,2	4,5	128,4
Stadtbezirk VIII	93	84	164	868	23.706	1,8	5,3	144,5
26 Bredenev	2	2	2	13	602	1,0	6,5	301,0
27 Schuir	-	-	-	-	-	-	-	-
29 Werden	8	7	13	68	1.692	1,6	5,2	130,2
30 Heidhausen	8	8	8	53	1.488	1,0	6,6	186,0
42 Fischlaken	2	1	11	38	1.424	5,5	3,5	129,5
49 Kettwig	8	2	69	282	7.369	8,6	4,1	106,8
Stadtbezirk IX	28	20	103	454	12.575	3,7	4,4	122,1
Stadt Essen	277	233	808	3.419	94.434	2,9	4,2	116,9

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

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

3) vorläufige Zahlen

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

# Wohnungsmarkt in Essen 2017

Verzeichnisse

Tabelle 12:

Fertiggestellte Neubauten von reinen Wohngebäuden<sup>1</sup> und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum<sup>2</sup> und reinen Wohngebäuden<sup>1</sup> mit 1 oder 2 Wohnungen, darin Wohnungen, Räume sowie Wohnfläche in den Stadtteilen 2015<sup>3</sup>

Stadtteil Stadtbezirk Stadt	fertiggestellte Neubauten von reinen Wohngebäuden <sup>1</sup> und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum <sup>2</sup>							
	Insgesamt	darunter reine Wohngebäude <sup>1</sup> mit 1 oder 2 Wohnungen	darin ...			und zwar mit ...		
			Wohnungen	Räume	Wohnfläche in Quadratmetern	Wohnungen je Gebäude	Räumen je Wohnung	Wohnfläche je Wohnung in Quadratmetern
01 Stadtkern	-	-	-	-	-	-	-	-
02 Ostviertel	-	-	-	-	-	-	-	-
03 Nordviertel	-	-	-	-	-	-	-	-
04 Westviertel	13	11	229	788	22.077	17,6	3,4	96,4
05 Südviertel	-	-	-	-	-	-	-	-
06 Südostviertel	1	-	67	217	3.837	67,0	3,2	57,3
11 Huttrop	2	1	27	66	1.524	13,5	2,4	56,4
36 Frillendorf	-	-	-	-	-	-	-	-
Stadtbezirk I	16	12	323	1.071	27.438	20,2	3,3	84,9
10 Rüttenscheid	3	1	13	55	1.620	4,3	4,2	124,6
12 Reilinghausen	1	-	10	50	1.351	10,0	5,0	135,1
13 Bergerhausen	1	1	1	6	94	1,0	6,0	94,0
14 Stadtwald	1	1	1	6	239	1,0	6,0	239,0
Stadtbezirk II	6	3	25	117	3.304	4,2	4,7	132,2
07 Altendorf	9	8	15	75	1.664	1,7	5,0	110,9
08 Frohnhausen	-	-	-	-	-	-	-	-
09 Holstenhausen	1	-	3	12	299	3,0	4,0	99,7
15 Fulrum	-	-	-	-	-	-	-	-
28 Haarzopf	1	-	6	25	603	6,0	4,2	100,5
41 Margarethenhöhe	1	-	15	55	1.270	15,0	3,7	84,7
Stadtbezirk III	12	8	39	167	3.896	3,3	4,3	98,4
16 Schönebeck	7	6	20	87	2.347	2,9	4,4	117,4
17 Bedingrade	12	12	12	72	1.768	1,0	6,0	147,3
18 Frintrop	4	4	4	20	576	1,0	5,0	144,0
19 Delwig	3	-	15	51	1.671	5,0	3,4	111,4
20 Gerschede	5	5	7	39	1.132	1,4	5,6	161,7
21 Borbeck-Mitte	-	-	-	-	-	-	-	-
22 Bochold	2	2	2	11	248	1,0	5,5	124,0
23 Bergeborbeck	-	-	-	-	-	-	-	-
Stadtbezirk IV	33	29	60	280	7.742	1,8	4,7	129,0
24 Altensesen-Nord	1	1	1	6	130	1,0	6,0	130,0
25 Altensesen-Süd	-	-	-	-	-	-	-	-
40 Kamap	13	13	13	67	1.943	1,0	5,2	149,5
50 Vogelheim	-	-	-	-	-	-	-	-
Stadtbezirk V	14	14	14	73	2.073	1,0	5,2	148,1
37 Schonnebeck	43	43	43	258	5.585	1,0	6,0	129,9
38 Stoppenberg	4	2	22	80	1.647	5,5	3,6	74,9
39 Katernberg	17	17	17	115	2.406	1,0	6,8	141,5
Stadtbezirk VI	64	62	82	453	9.638	1,3	5,5	117,5
34 Steele	1	-	3	14	361	3,0	4,7	120,3
35 Kray	-	-	-	-	-	-	-	-
45 Freisenbruch	-	-	-	-	-	-	-	-
46 Horst	29	29	29	176	4.415	1,0	6,1	152,2
47 Lethe	-	-	-	-	-	-	-	-
Stadtbezirk VII	30	29	32	190	4.776	1,1	5,9	149,3
31 Heisingen	10	10	11	62	1.784	1,1	5,6	162,2
32 Kupferdreh	-	-	-	-	-	-	-	-
33 Byfang	11	10	15	70	2.113	1,4	4,7	140,9
43 Oberuhr-Hinsel	1	-	9	27	588	9,0	3,0	65,3
44 Oberuhr-Holthausen	1	-	3	13	341	3,0	4,3	113,7
48 Burgaltendorf	14	13	19	112	2.622	1,4	5,9	138,0
Stadtbezirk VIII	37	33	57	284	7.448	1,5	5,0	130,7
26 Bredenev	9	4	38	219	6.287	4,2	5,8	165,4
27 Schuir	-	-	-	-	-	-	-	-
29 Wenden	3	3	4	16	407	1,3	4,0	101,8
30 Heidhausen	5	4	12	64	1.756	2,4	5,3	146,3
42 Fischlaken	6	6	7	44	993	1,2	6,3	140,4
49 Kethwig	35	32	112	539	15.130	3,2	4,8	135,1
Stadtbezirk IX	58	49	173	882	24.563	3,0	5,1	142,0
Stadt Essen	270	239	805	3.517	90.818	3,0	4,4	112,8

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

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

3) vorläufige Zahlen

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

# Wohnungsmarkt in Essen 2017

Verzeichnisse

Tabelle 13:

Fertiggestellte Neubauten von reinen Wohngebäuden<sup>1</sup> und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum<sup>2</sup> und reinen Wohngebäuden<sup>1</sup> mit 1 oder 2 Wohnungen, darin Wohnungen, Räume sowie Wohnfläche in den Stadtteilen 2016<sup>3</sup>

Stadtteil Stadtbezirk Stadt	fertiggestellte Neubauten von reinen Wohngebäuden <sup>1</sup> und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum <sup>2</sup>							
	Insgesamt	darunter reine Wohngebäude <sup>1</sup> mit 1 oder 2 Wohnungen	darin ...			und zwar mit ...		
			Wohnungen	Räume	Wohnfläche in Quadratmetern	Wohnungen je Gebäude	Räumen je Wohnung	Wohnfläche je Wohnung in Quadratmetern
01 Stadtkern	1	-	32	80	1.680	32,0	2,5	52,5
02 Ostviertel	-	-	-	-	-	-	-	-
03 Nordviertel	-	-	-	-	-	-	-	-
04 Westviertel	-	-	-	-	-	-	-	-
05 Südviertel	-	-	-	-	-	-	-	-
06 Südbelviertel	-	-	-	-	-	-	-	-
11 Huttrop	-	-	-	-	-	-	-	-
36 Frillendorf	1	1	1	4	138	1,0	4,0	138,0
Stadtbezirk I	2	1	33	84	1.818	16,5	2,5	55,1
10 Röttenscheid	1	-	3	10	395	3,0	3,3	131,7
12 Rellinghausen	-	-	-	-	-	-	-	-
13 Bergerhausen	-	-	-	-	-	-	-	-
14 Stadtwald	-	-	-	-	-	-	-	-
Stadtbezirk II	1	-	3	10	395	3,0	3,3	131,7
07 Altendorf	7	6	19	66	1.585	2,7	3,5	83,4
08 Frohnhausen	1	1	1	7	141	1,0	7,0	141,0
09 Holstenhausen	1	1	2	6	420	2,0	3,0	210,0
15 Fulenum	-	-	-	-	-	-	-	-
28 Haarzopf	-	-	-	-	-	-	-	-
41 Margarethenhöhe	-	-	-	-	-	-	-	-
Stadtbezirk III	9	8	22	79	2.146	2,4	3,6	97,5
16 Schönebeck	6	5	10	48	1.028	1,7	4,8	102,8
17 Bedingrade	17	15	37	165	4.529	2,2	4,5	122,4
18 Frintrop	6	4	10	46	1.458	1,7	4,6	145,8
19 Delwig	5	4	24	77	2.280	4,8	3,2	95,0
20 Gerschede	-	-	-	-	-	-	-	-
21 Borbeck-Mitte	-	-	-	-	-	-	-	-
22 Bochold	1	1	1	5	133	1,0	5,0	133,0
23 Bergeborbeck	-	-	-	-	-	-	-	-
Stadtbezirk IV	35	29	82	341	9.428	2,3	4,2	115,0
24 Altenessen-Nord	27	22	78	275	6.363	2,9	3,5	81,6
25 Altenessen-Süd	49	49	49	260	6.484	1,0	5,3	132,3
40 Kamap	4	3	4	16	595	1,0	4,0	148,8
50 Vogelheim	-	-	-	-	-	-	-	-
Stadtbezirk V	80	74	131	551	13.442	1,6	4,2	102,6
37 Schonnebeck	12	12	12	70	1.602	1,0	5,8	133,5
38 Stoppenberg	-	-	-	-	-	-	-	-
39 Katernberg	4	3	6	27	838	1,5	4,5	139,7
Stadtbezirk VI	16	15	18	97	2.440	1,1	5,4	135,6
34 Steele	1	-	19	64	1.608	19,0	3,4	84,6
35 Kray	1	1	1	5	165	1,0	5,0	165,0
45 Frelsenbruch	-	-	-	-	-	-	-	-
46 Horst	25	25	26	156	3.997	1,0	6,0	153,7
47 Leithe	-	-	-	-	-	-	-	-
Stadtbezirk VII	27	26	46	225	5.770	1,7	4,9	125,4
31 Heisingen	10	6	41	204	5.467	4,1	5,0	133,3
32 Kupferdreh	23	21	41	153	4.603	1,8	3,7	112,3
33 Byfang	-	-	-	-	-	-	-	-
43 Oberuhr-Hinsel	-	-	-	-	-	-	-	-
44 Oberuhr-Holthausen	1	1	1	7	189	1,0	7,0	189,0
48 Burgaltendorf	10	9	15	73	1.932	1,5	4,9	128,8
Stadtbezirk VIII	44	37	98	437	12.191	2,2	4,5	124,4
26 Bredenev	9	2	40	185	6.544	4,4	4,6	163,6
27 Schuir	-	-	-	-	-	-	-	-
29 Werden	6	4	20	89	2.372	3,3	4,5	118,6
30 Heidhausen	5	2	28	100	3.067	5,6	3,6	109,5
42 Fischlaken	4	2	18	56	2.047	4,5	3,1	113,7
49 Kettwig	9	8	15	77	2.587	1,7	5,1	172,5
Stadtbezirk IX	33	18	121	507	16.617	3,7	4,2	137,3
Stadt Essen	247	208	554	2.351	64.247	2,2	4,2	116,0

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

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

3) vorläufige Zahlen

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

# Wohnungsmarkt in Essen 2017

Verzeichnisse

Tabelle 14:

Frei finanzierte<sup>1</sup> und öffentlich geförderte<sup>2</sup> Wohnungen in fertiggestellten Neubauten von reinen Wohngebäuden<sup>3</sup> und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum<sup>4</sup> 1993 - 2016<sup>5</sup>

Jahr	Wohnungen in fertiggestellten Neubauten von reinen Wohngebäuden <sup>3</sup> und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum <sup>4</sup>					
	Insgesamt		davon ...			
	Anzahl	Prozent	frei finanziert <sup>1</sup>		öffentlich gefördert <sup>2</sup>	
	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent
1993	865	100	593	68,6	272	31,4
1994	1.245	100	687	55,2	558	44,8
1995	1.209	100	641	53,0	568	47,0
1996	976	100	306	31,4	670	68,6
1997	804	100	455	56,6	349	43,4
1998	1.112	100	666	59,9	446	40,1
1999	878	100	461	52,5	417	47,5
2000	1.419	100	1.155	81,4	264	18,6
2001	1.230	100	743	60,4	487	39,6
2002	1.021	100	487	47,7	534	52,3
2003	1.069	100	569	53,2	500	46,8
2004	531	100	270	50,8	261	49,2
2005	869	100	739	85,0	130	15,0
2006	807	100	663	82,2	144	17,8
2007	603	100	526	87,2	77	12,8
2008	614	100	502	81,8	112	18,2
2009	460	100	408	88,7	52	11,3
2010	373	100	294	78,8	79	21,2
2011	647	100	547	84,5	100	15,5
2012	770	100	539	70,0	231	30,0
2013	570	100	396	69,5	174	30,5
2014	808	100	726	89,9	82	10,1
2015	805	100	712	88,4	93	11,6
2016	554	100	447	80,7	107	19,3

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

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

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

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

5) 2014 bis 2016 vorläufige Zahlen

Quellen: Angaben des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung über die Bautätigkeit; der NRW.BANK, Abt. Wohnraumförderung; Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement, Abt. Wohnungsbaufinanzierung, Mieterkontrolle

# Wohnungsmarkt in Essen 2017

Verzeichnisse

Tabelle 15:

Wohnberechtigte Bevölkerung nach der Art des Wohnsitzes<sup>1</sup> 1987 - 2016

Jahr <sup>2</sup>	Wohnberechtigte Bevölkerung						Veränderung der Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung		
	Insgesamt		davon gemeldet mit ...				Insgesamt	Anzahl	Prozent
	Anzahl	Prozent	Hauptwohnsitz		Nebenwohnsitz <sup>2</sup>				
		Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent				
1987	649.920	100	623.710	96,0	26.210	4,0	623.710	-	-
1988	650.212	100	623.193	95,8	27.019	4,2	623.193	- 517	- 0,1
1989	654.830	100	627.174	95,8	27.656	4,2	627.174	+ 3.961	+ 0,6
1990	658.925	100	630.350	95,7	28.575	4,3	630.350	+ 3.176	+ 0,5
1991	659.641	100	630.148	95,5	29.493	4,5	630.148	- 202	- 0,0
1992	660.210	100	629.946	95,4	30.264	4,6	629.946	- 202	- 0,0
1993	655.710	100	625.144	95,3	30.566	4,7	625.144	- 4.802	- 0,8
1994	651.299	100	620.595	95,3	30.704	4,7	620.595	- 4.549	- 0,7
1995	647.231	100	616.167	95,2	31.064	4,8	616.167	- 4.428	- 0,7
1996	643.974	100	612.690	95,1	31.284	4,9	612.690	- 3.477	- 0,6
1997	640.954	100	609.373	95,1	31.581	4,9	609.373	- 3.317	- 0,5
1998	635.438	100	603.335	94,9	32.103	5,1	603.335	- 6.038	- 1,0
1999	631.234	100	599.008	94,9	32.226	5,1	599.008	- 4.327	- 0,7
2000	623.730	100	596.270	95,6	27.460	4,4	596.270	- 2.738	- 0,5
2001	610.459	100	594.494	97,4	15.965	2,6	594.494	- 1.776	- 0,3
2002	595.555	100	591.890	99,4	3.665	0,6	591.890	- 2.604	- 0,4
2003	590.593	100	586.750	99,3	3.843	0,7	586.750	- 5.140	- 0,9
2004	590.128	100	586.318	99,4	3.810	0,6	586.318	- 432	- 0,1
2005	588.153	100	584.295	99,3	3.858	0,7	584.295	- 2.023	- 0,3
2006	585.913	100	582.016	99,3	3.897	0,7	582.016	- 2.279	- 0,4
2007	584.637	100	580.597	99,3	4.040	0,7	580.597	- 1.419	- 0,2
2008	581.555	100	577.290	99,3	4.265	0,7	577.290	- 3.307	- 0,6
2009	576.932	100	572.624	99,3	4.308	0,7	572.624	- 4.666	- 0,8
2010	575.788	100	571.392	99,2	4.396	0,8	571.392	- 1.232	- 0,2
2011	574.948	100	570.394	99,2	4.554	0,8	570.394	- 998	- 0,2
2012	576.109	100	571.407	99,2	4.702	0,8	571.407	+ 1.013	+ 0,2
2013	577.802	100	573.115	99,2	4.687	0,8	573.115	+ 1.708	+ 0,3
2014	581.312	100	576.691	99,2	4.621	0,8	576.691	+ 3.576	+ 0,6
2015	589.459	100	584.782	99,2	4.677	0,8	584.782	+ 8.091	+ 1,4
2016	593.894	100	589.145	99,2	4.749	0,8	589.145	+ 4.363	+ 0,7
Veränderung in den Zeiträumen ...									
						1987 - 1999	- 24.702	-	4,0
						2000 - 2016	- 9.863	-	1,7

1) Im November 2000 wurde eine Zweitwohnsitzsteuer eingeführt.

2) Stichtag jeweils 31.12. des Jahres

Quelle: Einwohnerdatei

# Wohnungsmarkt in Essen 2017

Verzeichnisse

Tabelle 16:

Wanderungsbewegungen<sup>1</sup> nach Art der Wanderung sowie Wanderungsgewinne bzw. Wanderungsverluste 1987 - 2016<sup>2,3</sup>

Jahr	Wanderungsbewegungen <sup>1</sup>						Wanderungsgewinne (+) bzw. -verluste (-)	Umszüge innerhalb der Stadt Essen
	Zuzüge in die Stadt Essen			Fortzüge <sup>2</sup> aus der Stadt Essen				
	Insgesamt	davon ...		Insgesamt	davon ...			
	Ummeldungen Neben- in Haupt- wohnsitz	Neuanmeldungen von Haupt- wohnsitz		Ummeldungen Haupt- in Neben- wohnsitz	Abmeldungen 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	1.486	18.847	- 2.903	43.746
1995	17.463	972	16.491	20.049	1.401	18.648	- 2.586	45.902
1996	18.110	977	17.133	19.279	1.236	18.043	- 1.169	48.409
1997	18.007	946	17.061	19.103	1.283	17.820	- 1.096	48.094
1998	16.751	925	15.826	20.846	1.380	19.466	- 4.095	52.250
1999	17.515	844	16.671	19.797	1.172	18.625	- 2.282	53.217
2000	18.875	1.962	16.913	20.016	1.135	18.881	- 1.141	51.480
2001	20.551	1.787	18.764	19.847	761	19.086	+ 704	52.527
2002	20.142	641	19.501	20.331	708	19.623	- 189	52.389
2003	20.173	507	19.666	22.765	818	21.947	- 2.592	51.799
2004	20.407	549	19.858	18.882	668	18.214	+ 1.525	51.428
2005	19.704	480	19.224	19.663	556	19.107	+ 41	48.395
2006	20.192	430	19.762	20.424	530	19.894	- 232	48.801
2007	21.308	505	20.803	21.270	654	20.616	+ 38	48.099
2008	21.919	416	21.503	23.099	615	22.484	- 1.180	47.533
2009	22.908	434	22.474	25.095	536	24.559	- 2.187	47.811
2010	22.713	378	22.335	21.656	494	21.162	+ 1.057	44.928
2011	23.608	353	23.255	22.555	536	22.019	+ 1.053	47.180
2012	24.687	435	24.252	22.345	526	21.819	+ 2.342	45.850
2013	27.451	411	27.040	23.285	502	22.783	+ 4.166	46.506
2014	29.238	392	28.846	23.868	479	23.389	+ 5.370	45.108
2015	40.914	323	40.591	31.010	442	30.568	+ 9.904	45.183
2016	35.410	336	35.074	30.295	457	29.838	+ 6.115	48.401

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 Wanderungsdaten

# Wohnungsmarkt in Essen 2017

Verzeichnisse

Tabelle 17:

Wanderungsbewegungen<sup>1</sup> nach Art der Wanderung sowie Wanderungsgewinne bzw. Wanderungsverluste 1987 - 2016<sup>2,3</sup> in Prozent

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

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 Wanderungsdateile

# Wohnungsmarkt in Essen 2017

Verzeichnisse

Tabelle 18:

Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung, mit doppelter<sup>1</sup> oder ausschließlich nichtdeutscher Staatsangehörigkeit in den Stadtteilen am 31.12.2016

Stadtteil Stadtbezirk Stadt	Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung		
	Insgesamt	darunter Personen ...	
		mit doppelter <sup>1</sup> oder ausschließlich nichtdeutscher Staatsangehörigkeit	
	Anzahl	Anzahl	Prozent
01 Stadtkern	4.014	2.412	60,1
02 Ostviertel	7.006	3.468	49,5
03 Nordviertel	8.528	4.560	53,5
04 Westviertel	2.570	962	37,4
05 Südviertel	11.636	3.464	29,8
06 Südostviertel	12.640	5.621	44,5
11 Huttrop	15.502	4.200	27,1
36 Frillendorf	5.884	1.396	23,7
<b>Stadtbezirk I</b>	<b>67.780</b>	<b>26.083</b>	<b>38,5</b>
10 Rüttenscheid	26.727	4.791	16,7
12 Rellinghausen	3.669	443	12,1
13 Bergerhausen	11.873	1.705	14,4
14 Stadtwald	9.935	712	7,2
<b>Stadtbezirk II</b>	<b>54.204</b>	<b>7.651</b>	<b>14,1</b>
07 Altendorf	22.279	10.063	45,2
08 Frohnhausen	32.409	8.561	26,4
09 Holsterhausen	26.451	7.375	27,9
15 Fulerum	3.323	286	8,6
28 Haarzopf	6.913	637	9,2
41 Margarethenhöhe	7.328	948	12,9
<b>Stadtbezirk III</b>	<b>98.703</b>	<b>27.870</b>	<b>28,2</b>
16 Schönebeck	9.928	1.049	10,6
17 Bedingrade	12.102	1.205	10,0
18 Frintrop	8.572	1.317	15,4
19 Delwig	9.095	1.582	17,4
20 Gerschede	7.788	1.424	18,3
21 Borbeck-Mitte	13.922	2.666	19,1
22 Bochold	18.174	6.029	33,2
23 Bergeborbeck	4.465	1.464	32,8
<b>Stadtbezirk IV</b>	<b>84.046</b>	<b>16.736</b>	<b>19,9</b>
24 Altenessen-Nord	17.138	5.708	33,3
25 Altenessen-Süd	27.077	10.867	40,1
40 Kamap	8.095	2.244	27,7
50 Vogelhelm	5.892	2.087	35,4
<b>Stadtbezirk V</b>	<b>58.202</b>	<b>20.906</b>	<b>35,9</b>
37 Schonnebeck	11.605	3.021	26,0
38 Stoppenberg	17.115	5.235	30,6
39 Katernberg	23.693	8.410	35,5
<b>Stadtbezirk VI</b>	<b>52.414</b>	<b>16.666</b>	<b>31,8</b>
34 Steele	16.697	3.602	21,6
35 Kray	19.938	5.548	27,8
45 Freisenbruch	16.666	4.432	26,6
46 Horst	10.782	3.147	29,2
47 Lethe	6.994	1.505	21,5
<b>Stadtbezirk VII</b>	<b>71.077</b>	<b>18.234</b>	<b>25,7</b>
31 Helsingen	12.764	961	7,5
32 Kupferdreh	11.610	1.605	13,8
33 Byfang	2.032	113	5,6
43 Überry-Hinsel	7.907	961	12,2
44 Überry-Holthausen	8.133	1.673	20,6
48 Burgallendorf	9.483	706	7,4
<b>Stadtbezirk VIII</b>	<b>51.929</b>	<b>6.019</b>	<b>11,6</b>
26 Bredeney	10.729	1.354	12,6
27 Schuir	1.456	177	12,2
29 Werden	9.731	1.308	13,4
30 Heidhausen	6.599	821	12,4
42 Fischlaken	4.557	524	11,5
49 Ketthwig	17.718	1.731	9,8
<b>Stadtbezirk IX</b>	<b>50.790</b>	<b>5.915</b>	<b>11,6</b>
<b>Stadt Essen</b>	<b>585.145</b>	<b>145.080</b>	<b>24,8</b>

<sup>1)</sup> mit deutscher und nichtdeutscher Staatsangehörigkeit  
Quelle: Einwohnerdatei



Tabelle 19:

Privathaushalte<sup>1</sup> nach Haushaltstyp 2003 - 2016

Jahr	Privathaushalte <sup>1</sup>								
	Insgesamt	davon ...						Mehrpersonenhaushalte ohne minderjährige Kinder	Mehrpersonenhaushalte mit minderjährigen Kindern
		Einkommenshaushalte							
		davon im Alter von ... Jahren							
Insgesamt	unter 25	25 bis 44	45 bis 64	65 oder 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	37.065	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	145.200	12.544	46.962	43.714	42.980	102.102	52.656	
2014	305.169	150.066	12.966	47.967	45.370	43.743	102.261	52.842	
2015	305.514	149.631	12.974	47.712	45.546	43.399	102.315	53.568	
2016	308.918	152.872	13.280	48.801	46.531	44.260	101.690	54.356	

<sup>1)</sup> 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 2017

Verzeichnisse

Tabelle 20:

Privathaushalte<sup>1</sup> nach Haushaltstyp in den Stadtteilen 2016

Stadtteil Stadtbezirk Stadt	Privathaushalte <sup>1</sup>							
	Insgesamt		davon ...					
			Eiņpersonenhaushalte		Mehrpersonenhaushalte ohne minderjährige Kinder		Mehrpersonenhaushalte mit minderjährigen Kindern	
Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	
01 Stadtkern	2.335	100	1.589	68,1	469	20,1	277	11,9
02 Ostviertel	3.934	100	2.440	62,0	887	22,5	607	15,4
03 Nordviertel	4.610	100	2.899	62,9	988	21,4	723	15,7
04 Westviertel	1.358	100	825	60,8	375	27,6	158	11,6
05 Südviertel	7.523	100	4.984	66,3	1.672	22,2	867	11,5
06 Südostviertel	7.556	100	4.778	63,2	1.692	22,4	1.086	14,4
11 Huttrop	8.302	100	4.244	51,1	2.618	31,5	1.440	17,3
36 Frilendorf	2.881	100	1.309	45,4	1.031	35,8	541	18,8
<b>Stadtbezirk I</b>	<b>38.499</b>	<b>100</b>	<b>23.068</b>	<b>59,9</b>	<b>9.732</b>	<b>25,3</b>	<b>5.699</b>	<b>14,8</b>
10 Rütterscheid	17.801	100	10.833	60,9	4.767	26,8	2.201	12,4
12 Rellinghausen	1.666	100	725	43,5	642	38,5	299	17,9
13 Bergerhausen	6.397	100	3.223	50,4	2.163	33,8	1.011	15,8
14 Stadtwald	5.126	100	2.286	44,6	1.932	37,7	908	17,7
<b>Stadtbezirk II</b>	<b>30.990</b>	<b>100</b>	<b>17.067</b>	<b>55,1</b>	<b>9.504</b>	<b>30,7</b>	<b>4.419</b>	<b>14,3</b>
07 Altendorf	12.235	100	7.078	57,9	2.989	24,4	2.168	17,7
08 Frohnhausen	18.883	100	10.961	58,0	5.107	27,0	2.815	14,9
09 Holsterhausen	16.385	100	10.478	63,9	3.893	23,8	2.014	12,3
15 Fulerum	1.681	100	640	38,1	733	43,6	308	18,3
28 Haarzopf	3.296	100	1.288	39,1	1.394	42,3	614	18,6
41 Margarethenhöhe	3.694	100	1.724	46,7	1.273	34,5	697	18,9
<b>Stadtbezirk III</b>	<b>56.174</b>	<b>100</b>	<b>32.169</b>	<b>57,3</b>	<b>15.389</b>	<b>27,4</b>	<b>8.616</b>	<b>15,3</b>
16 Schönebeck	4.946	100	2.017	40,8	2.072	41,9	857	17,3
17 Bedingrade	6.330	100	2.809	44,4	2.499	39,5	1.022	16,1
18 Frintrop	4.536	100	2.096	46,2	1.689	37,2	751	16,6
19 Dellwig	4.698	100	2.108	44,9	1.748	37,2	842	17,9
20 Gerschede	3.903	100	1.603	41,1	1.576	40,4	724	18,5
21 Borbeck-Mitte	7.348	100	3.700	50,4	2.445	33,3	1.203	16,4
22 Bochoid	9.288	100	4.330	46,6	3.165	34,1	1.793	19,3
23 Bergeborbeck	2.248	100	1.060	47,2	674	30,0	514	22,9
<b>Stadtbezirk IV</b>	<b>43.297</b>	<b>100</b>	<b>19.723</b>	<b>45,6</b>	<b>15.868</b>	<b>36,6</b>	<b>7.706</b>	<b>17,8</b>
24 Altenessen-Nord	8.140	100	3.440	42,3	2.916	35,8	1.784	21,9
25 Altenessen-Süd	13.884	100	7.093	51,1	4.020	29,0	2.771	20,0
40 Kamap	3.958	100	1.752	44,3	1.387	35,0	619	20,7
50 Vogelheim	2.710	100	1.120	41,3	929	34,3	661	24,4
<b>Stadtbezirk V</b>	<b>28.692</b>	<b>100</b>	<b>13.405</b>	<b>46,7</b>	<b>9.252</b>	<b>32,2</b>	<b>6.095</b>	<b>21,0</b>
37 Schonnebeck	5.475	100	2.241	40,9	2.055	37,5	1.179	21,5
38 Stoppenberg	7.990	100	3.231	40,4	2.911	36,4	1.848	23,1
39 Katernberg	10.913	100	4.442	40,7	3.778	34,6	2.693	24,7
<b>Stadtbezirk VI</b>	<b>24.378</b>	<b>100</b>	<b>9.914</b>	<b>40,7</b>	<b>8.744</b>	<b>35,9</b>	<b>5.720</b>	<b>23,5</b>
34 Steele	8.736	100	4.354	49,8	2.963	33,9	1.419	16,2
35 Kray	10.071	100	4.956	49,2	3.163	31,4	1.962	19,4
45 Freisenbruch	8.157	100	3.354	41,1	3.062	37,5	1.741	21,3
46 Horst	4.981	100	1.790	35,9	2.087	41,9	1.104	22,2
47 Lethe	3.240	100	1.319	40,7	1.282	39,6	639	19,7
<b>Stadtbezirk VII</b>	<b>35.185</b>	<b>100</b>	<b>15.773</b>	<b>44,8</b>	<b>12.557</b>	<b>35,7</b>	<b>6.855</b>	<b>19,5</b>
31 Helsingen	6.363	100	2.527	39,7	2.643	41,5	1.193	18,7
32 Kupferdreh	5.685	100	2.371	41,7	2.169	38,2	1.145	20,1
33 Byfang	991	100	341	34,4	494	49,8	156	15,7
43 Übermuh-Hinsel	3.959	100	1.612	40,7	1.692	42,7	655	16,5
44 Übermuh-Holthaus	3.855	100	1.427	37,0	1.678	43,5	750	19,5
48 Burgaltendorf	4.621	100	1.712	37,0	2.064	44,7	845	18,3
<b>Stadtbezirk VIII</b>	<b>25.474</b>	<b>100</b>	<b>9.990</b>	<b>39,2</b>	<b>10.740</b>	<b>42,2</b>	<b>4.744</b>	<b>18,6</b>
26 Bredeney	5.804	100	2.737	47,2	2.117	36,5	960	16,4
27 Schuir	682	100	261	38,3	279	40,9	142	20,8
29 Werden	5.364	100	2.770	51,6	1.767	32,9	827	15,4
30 Heldhausen	2.993	100	1.136	38,0	1.225	40,9	632	21,1
42 Fischlaken	2.211	100	881	39,8	901	40,8	429	19,4
49 Kettwig	9.175	100	3.978	43,4	3.615	39,4	1.582	17,2
<b>Stadtbezirk IX</b>	<b>26.229</b>	<b>100</b>	<b>11.763</b>	<b>44,8</b>	<b>9.904</b>	<b>37,8</b>	<b>4.562</b>	<b>17,4</b>
<b>Stadt Essen</b>	<b>308.918</b>	<b>100</b>	<b>152.872</b>	<b>49,5</b>	<b>101.690</b>	<b>32,9</b>	<b>54.356</b>	<b>17,6</b>

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

Tabelle 21:

Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung und Personen mit Leistungen gemäß SGB II<sup>1</sup>, SGB XII, Kapitel 3<sup>2</sup> und 4<sup>3</sup> sowie gemäß AsylbLG<sup>4</sup> außerhalb von Einrichtungen 2005 - 2016

Stichtag 31.12.	Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung		
	Insgesamt	darunter Personen außerhalb von Einrichtungen mit Bezug von Leistungen zur Existenzsicherung <sup>1,2,3,4</sup>	
		Anzahl	Anzahl
2005 <sup>5</sup>	584.295	85.571	14,6
2006	582.016	89.290	15,3
2007	580.597	89.824	15,5
2008	577.290	89.737	15,5
2009	572.624	91.328	15,9
2010	571.392	90.870	15,9
2011	570.394	89.222	15,6
2012	571.407	93.151	16,3
2013	573.115	95.872	16,7
2014 <sup>6</sup>	576.691	97.597	16,9
2015	584.782	103.373	17,7
2016	589.145	107.769	18,3

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

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

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

4) Asylbewerberleistungsgesetz

5) Werte von 2005 aufgrund der Verfahrensumstellung noch ungenau

6) 2014 nach Revision der Statistik gemäß SGB II, die auf eine systematischere Berücksichtigung aller Mitglieder von Bedarfsgemeinschaften und eine exaktere Klassifizierung der Personen insbesondere im Hinblick auf die Leistungsberechtigung zielt.

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

# Wohnungsmarkt in Essen 2017

Verzeichnisse

Tabelle 22:

Arbeitslose<sup>1</sup> und Arbeitslosenquoten<sup>2</sup> 1987 - 2016

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

- 1) Arbeitslose sind Personen bis zur Vollendung des 65. Lebensjahres, die in der Bundesrepublik Deutschland wohnen, die nicht oder nur kurzzeitig in einem Beschäftigungsverhältnis stehen, eine versicherungspflichtige, mindestens 15 Stunden wöchentlich umfassende Beschäftigung suchen, die eine angestrebte Arbeitnehmerstätigkeit ausüben können und dürfen und für eine Arbeitsaufnahme als Arbeitnehmer sofort zur Verfügung stehen. Sie müssen sich persönlich bei ihrer zuständigen Arbeitsagentur gemeldet haben. Teilnehmer an Maßnahmen der aktiven Arbeitsmarktpolitik gelten nicht als arbeitslos.
  - 2) Arbeitslosenquoten zeigen die relative Unterauslastung des Arbeitskräfteangebots an, indem sie die (registrierten) Arbeitslosen zu den Erwerbspersonen (Erwerbstätige + Arbeitslose) in Beziehung setzen.
  - 3) Alle zivilen Erwerbspersonen = abhängige zivile Erwerbstätige sowie Selbständige und mithelfende Familienangehörige sowie Arbeitslose.
  - 4) abhängig zivile Erwerbspersonen = sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (einschl. Auszubildende), geringfügig Beschäftigte, Personen in Arbeitsgelegenheiten (Mehraufwandvariante), Beamte (ohne Soldaten) und Grenzpendler sowie Arbeitslose.
  - 5) Mit der Zusammenführung von Arbeitslosenhilfe und Sozialhilfe (Einführung des Sozialgesetzbuches II) haben sich die Grundlagen der Arbeitsmarktsstatistik geändert, was zu einem starken Anstieg der Zahl Arbeitsloser führte. Vergleiche mit Vorjahren sind nicht mehr möglich.
  - 6) Revision der Arbeitslosenstatistik im August 2014; die Ergebnisse, insbesondere die Eckzahlen, ändern sich nur geringfügig.
- Quelle: Bundesagentur für Arbeit