

Wohnungsmarkt in Essen 2021



Essener Wohnungsmarktbarometer 2021

STADT
ESSEN

Impressum

| | |
|---------------|--|
| Herausgeberin | Stadt Essen |
| Layout | Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement |
| Redaktion | Evelyn Evertz, Anke Krähling, Renate Chudoba, Doris Hekers |
| Titelbild | © Scruggelgreen - stock.adobe.com |
| Druck | Amt für Geoinformation, Vermessung und Kataster |
| Auflage | 120 Exemplare |
| Kontakt | Telefon: +49 (0)201 88 68400 E-Mail: wohnungsmarktbeobachtung@amt68.essen.de Adresse: Stadt Essen, Fachbereich 68-4, 45121 Essen |
| | Sie finden uns: Lindenallee 6, 45127 Essen |
| Stand | Januar 2022 |

© Stadt Essen, alle Rechte vorbehalten.

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

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

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|----|
| Impressum..... | 2 |
| Einleitung..... | 5 |
| Aufbau und Durchführung der Befragung..... | 6 |
| Teilnehmende | 7 |
| 1. Marktlage..... | 8 |
| 1.1 Aktuelle Marktlage auf dem Essener Mietwohnungsmarkt..... | 8 |
| 1.2 Entwicklung der Marktlage auf dem Essener Mietwohnungsmarkt in den kommenden Jahren.... | 10 |
| 1.3 Marktlage für ausgewählte Nachfragegruppen | 12 |
| 2. Investitionsklima im Wohnungsbau..... | 14 |
| 2.1 Aktuelle Bedingungen für Investitionen auf dem Essener Wohnungsmarkt..... | 14 |
| 2.2 Faktoren, die das Investitionsklima beeinflussen | 15 |
| 2.3 Gibt es besondere Defizite auf dem Essener Mietwohnungsmarkt? | 17 |
| 2.4 Gibt es besondere Defizite auf dem Essener Eigentumsmarkt?..... | 18 |
| 2.5 Gibt es besondere Hemmnisse für den Neubau öffentlich geförderter Mietwohnungen? | 19 |
| 2.6 Wichtigkeit von Maßnahmen für den Wohnungsbestand | 20 |
| 2.7 Investitionen in verschiedene Marktsegmente auf dem Essener Wohnungsmarkt | 21 |
| 3. Einschätzung des Wohnungsleerstands..... | 22 |
| 3.1 Gründe für Wohnungsleerstand | 23 |
| 3.2 Vom Wohnungsleerstand betroffene Marktsegmente..... | 24 |
| 4. Geeignete Instrumente zur Verbesserung der Lage am (Miet-) Wohnungsmarkt in Essen für Seniorinnen und Senioren..... | 25 |
| Überblick | 26 |
| Abbildungsverzeichnis | 27 |

Einleitung

In diesem Jahr stelle ich Ihnen als weiteres Instrument der Wohnungsmarktbeobachtung das Essener Wohnungsmarktbarometer vor, welches künftig jährlich erscheinen soll.

Es basiert auf dem Ergebnis einer Online-Umfrage und liefert Einschätzungen von Expertinnen und Experten zu Entwicklungen auf dem Essener Wohnungsmarkt. Die Umfrage dient dazu, das Stimmungsbild örtlicher Akteurinnen und Akteure kennenzulernen. Eine eventuelle Diskrepanz zwischen Expertensicht und der statistischen Datenlage kann auf diese Weise festgestellt werden.

Ebenso können diese Einschätzungen bei der Interpretation unklarer statistischer Befunde helfen sowie für die Planungsverwaltung und die Kommunalpolitik zusätzliche Erkenntnisse liefern.

Das subjektive Stimmungsbild des Wohnungsmarktbarometers ermöglicht im Zusammenspiel mit der statistischen Betrachtung des seit dem Jahr 2010 regelmäßig erscheinenden Wohnungsmarktberichts einen umfassenden Überblick über die Lage und das Geschehen auf dem Essener Wohnungsmarkt.

Mein Dank gilt allen Marktakteurinnen und Marktakteuren, die an der Befragung teilgenommen und damit die Erstellung des Wohnungsmarktbarometers maßgeblich unterstützt haben.



Stefan Schwarz
Fachbereichsleiter
Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement

Aufbau und Durchführung der Befragung

Ende September 2021 wurden vom Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement rund 160 verschiedene Institutionen auf dem Essener Wohnungsmarkt per E-Mail angeschrieben und um ihre Einschätzungen zur aktuellen und zukünftigen Lage auf dem Wohnungsmarkt gebeten.

Die angeschriebenen Expertinnen und Experten wurden aus den folgenden Tätigkeitsbereichen ausgewählt:

- Wohnungsunternehmen, Hausverwaltungen, Genossenschaften und deren Verbände (22%)
- Bauwirtschaft (Bauträger, -betreuung, -unternehmen) (31%)
- Architektinnen/ Architekten und deren Verbände (9%)
- Maklerinnen/ Makler und deren Verbände (13%)
- Sachverständige für Grundstücksbewertungen (5%)
- Baufinanzierung und Kreditwirtschaft (4%)
- Mietervereine (2%)
- Haus- und Grundeigentümerversammlungen (1%)
- Sozialinstitutionen und Träger (2%)
- Universitäten (1%)
- Kommunalverwaltung (11%)

Die Angeschriebenen wurden gebeten, einen Fragebogen über ein Online-Tool anonymisiert auszufüllen.

Der Online-Fragebogen umfasst 18 Fragen zu verschiedenen Aspekten des Wohnungsmarktes.

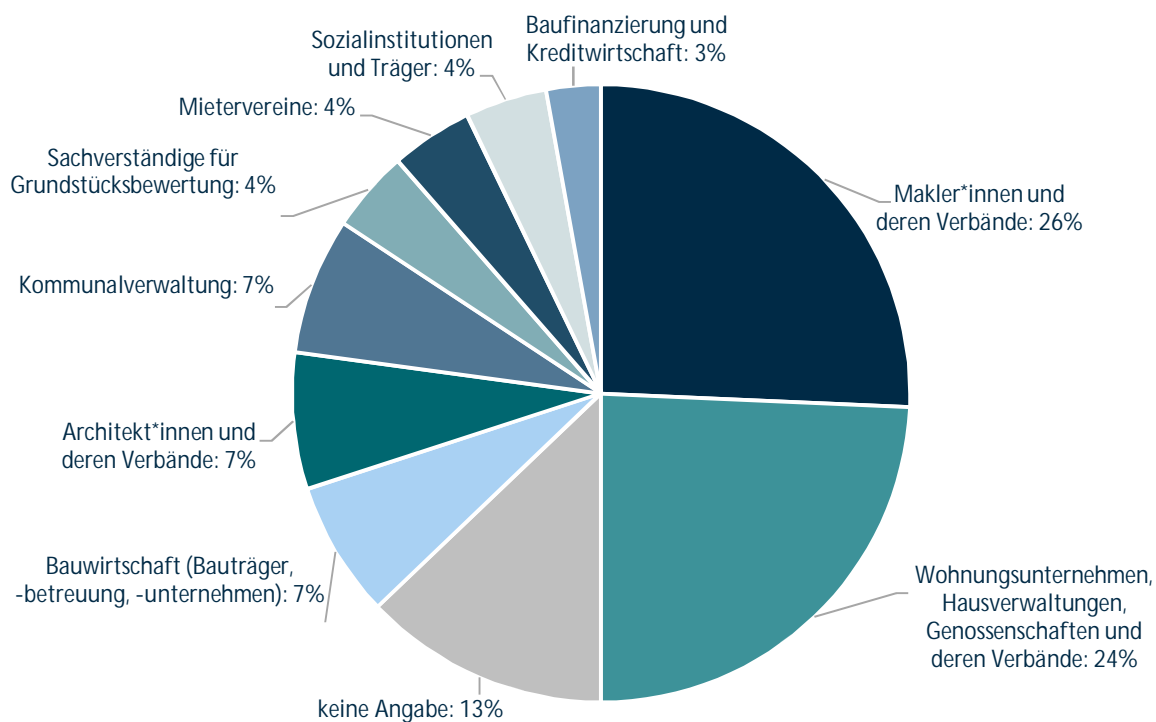
Teilnehmende

70 Teilnehmende haben den Fragebogen online ausgefüllt. Die Ergebnisse sind nicht repräsentativ, sie bilden ein subjektives Stimmungsbild der Umfrageteilnehmenden ab, dieses basiert auf einem breiten Spektrum an lokalen Erfahrungen und Einschätzungen.

Da es sich um eine anonymisierte Umfrage handelt, wurde im Rahmen der ersten Frage um Zuordnung in einen Tätigkeitsbereich gebeten.

26 Prozent der Rückläufe haben als Tätigkeitsbereich Maklerinnen/ Makler und deren Verbände angegeben, 24 Prozent ordneten sich dem Bereich der Wohnungswirtschaft zu (siehe Abbildung 01). Die übrigen 50 Prozent der Umfrageteilnehmerinnen und Umfrageteilnehmer verteilen sich auf die verbleibenden Tätigkeitsbereiche bzw. machen hierzu keine Angabe.

Abbildung 01: In welchem Bereich sind Sie tätig?



Quelle: Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement

Die zentralen Ergebnisse der Umfrage werden nachfolgend zusammengefasst.

1. Marktlage

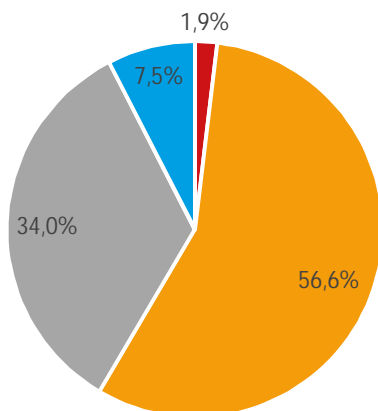
1.1 Aktuelle Marktlage auf dem Essener Mietwohnungsmarkt

Die aktuelle Marktlage im Segment der Mietwohnungen wird mehrheitlich mindestens als angespannt bewertet. Sogar im oberen Preissegment der freifinanzierten Mietwohnungen schätzen mehr als die Hälfte der Befragten (56,6 Prozent), welche an der Umfrage teilgenommen haben, die Marktlage als angespannt ein, lediglich ein Drittel sieht das Angebot als ausgewogen an (siehe Abbildung 02, Teil 1).

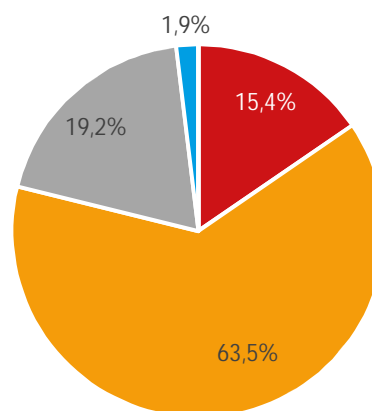
Auch im mittleren Preissegment scheint die Nachfrage das Angebot zu übersteigen, immerhin bewerten hier knapp 80 Prozent der Teilnehmenden die Situation als angespannt oder sehr angespannt. Knapp ein Fünftel bewertet die Marktlage als ausgewogen. Lediglich 1,9 Prozent sind der Meinung, dass die Situation auf dem Essener Wohnungsmarkt für dieses Segment entspannt ist.

Abbildung 02, Teil 1: Wie beurteilen Sie die aktuelle Marktlage in den verschiedenen Segmenten des Essener Mietwohnungsmarktes?

Mietwohnungen freifinanziert
(oberes Preissegment)



Mietwohnungen freifinanziert
(mittleres Preissegment)

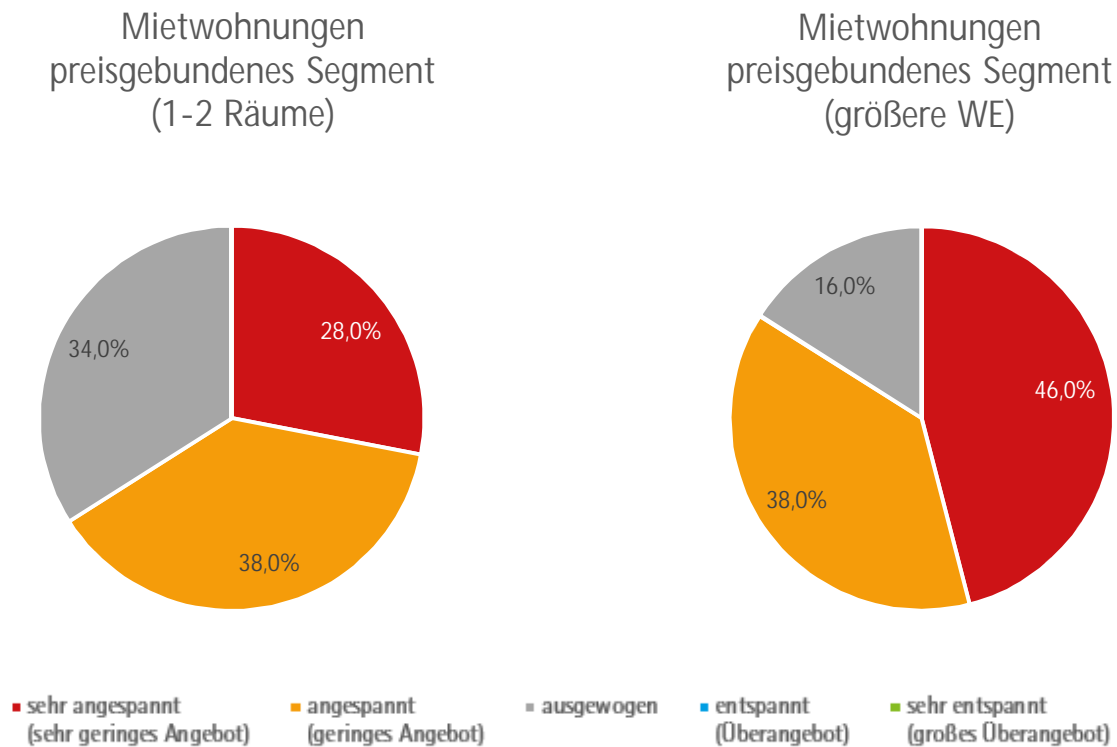


■ sehr angespannt (sehr geringes Angebot) ■ angespannt (geringes Angebot) ■ ausgewogen ■ entspannt (Überangebot) ■ sehr entspannt (großes Überangebot)

Quelle: Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement

Insbesondere im preisgebundenen Segment scheint es ein deutliches Missverhältnis von Wohnungsangebot und -nachfrage zu geben (siehe Abbildung 02, Teil 2). Niemand befindet die Situation hier als entspannt oder sehr entspannt.

Abbildung 02, Teil 2: Wie beurteilen Sie die aktuelle Marktlage in den verschiedenen Segmenten des Essener Mietwohnungsmarktes?



Quelle: Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement

So bewerten 66 Prozent der Expertinnen und Experten die Marktlage für preisgebundene (öffentlich geförderte) Wohnungen mit ein bis zwei Räumen als angespannt oder sehr angespannt, mehr als ein Drittel (34 Prozent) schätzt die Lage als ausgewogen ein. Noch angespannter wird die Situation für größere Wohnungen wahrgenommen. Hier beurteilen 84 Prozent der Umfrageteilnehmenden die Marktlage als angespannt oder sehr angespannt, nur 16 Prozent betrachten sie als ausgewogen.

Wohnungsmarkt in Essen 2021

Marktlage

1.2 Entwicklung der Marktlage auf dem Essener Mietwohnungsmarkt in den kommenden Jahren

Die Expertinnen und Experten gehen für die nahe Zukunft lediglich für freifinanzierte Mietwohnungen des oberen Preissegments von einer leichten Minderung der Anspannung aus (siehe Abbildung 03). So wird zukünftig sogar von gut 11 Prozent der Wohnungsmarktakteurinnen und -akteure eine entspannte Marktlage für dieses Segment erwartet. Trotzdem bewerten mit 57,7 Prozent noch über die Hälfte der Umfrageteilnehmenden die Lage als angespannt oder sehr angespannt.

Für alle weiteren betrachteten Segmente wird eine Zunahme der Anspannung des Wohnungsmarktes prognostiziert:

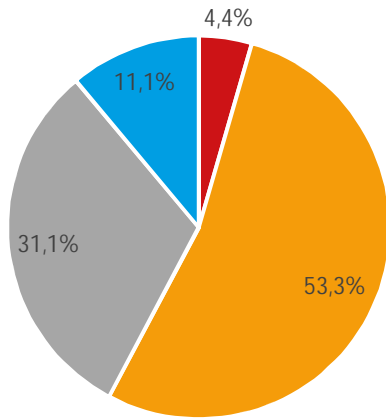
Bei freifinanzierten Wohnungen des mittleren Preissegments wird eine leicht steigende Anspannung der Marktlage erwartet, so bewerten gut 82 Prozent die zukünftige Situation als angespannt oder sehr angespannt.

Für kleine preisgebundene Mietwohnungen wird von knapp 90 Prozent der Wohnungsmarktakteurinnen und -akteure eine angespannte oder sehr angespannte Marktlage vorhergesagt; dies deutet auf eine signifikante Steigerung des Missverhältnisses von Wohnungsangebot und -nachfrage hin. Jedoch sehen 2,3 Prozent der Umfrageteilnehmenden eine positive Entwicklung für dieses Marktsegment voraus: Sie bewerten die zukünftige Situation als entspannt.

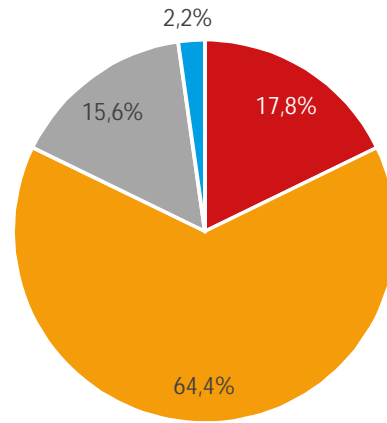
Für größere preisgebundene Wohnungen wird die höchste Anspannung prognostiziert. Über 55,8 Prozent erwarten eine sehr angespannte Marktlage, weitere 34,9 Prozent eine angespannte Situation. Somit bewerten gut 90 Prozent der Expertinnen und Experten die Situation als angespannt oder sehr angespannt.

Abbildung 03: Wie schätzen Sie die Entwicklung der Marktlage in den verschiedenen Segmenten auf dem Essener Mietwohnungsmarkt in den nächsten zwei bis fünf Jahren ein?

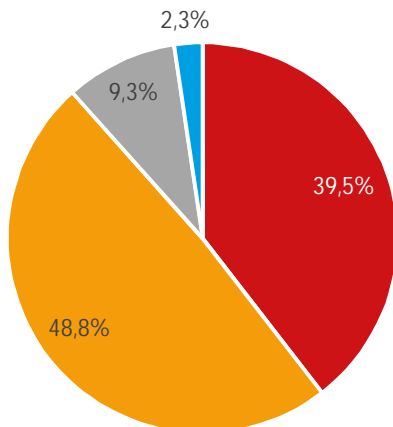
Mietwohnungen freifinanziert
(oberes Preissegment)



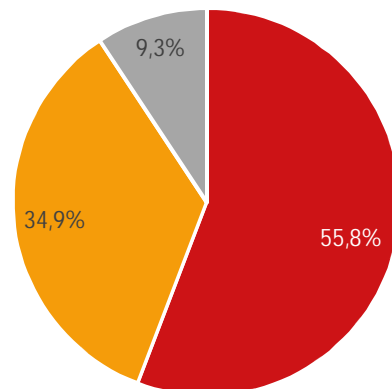
Mietwohnungen freifinanziert
(mittleres Preissegment)



Mietwohnungen
preisgebundenes Segment
(1-2 Räume)



Mietwohnungen
preisgebundenes Segment
(größere WE)



■ sehr angespannt (sehr geringes Angebot)
 ■ angespannt (geringes Angebot)
 ■ ausgewogen
 ■ entspannt (Überangebot)
 ■ sehr entspannt (großes Überangebot)

Quelle: Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement

1.3 Marktlage für ausgewählte Nachfragegruppen

Auch wenn die Situation auf dem Wohnungsmarkt von den Umfrageteilnehmenden als angespannt oder sehr angespannt bewertet wird, sind die einzelnen Nachfragegruppen durchaus unterschiedlich betroffen:

Einkommensstarke Haushalte können sich aktuell in Essen am besten mit Wohnraum versorgen (siehe Abbildung 04), so bewerten 60 Prozent der Expertinnen und Experten die Marktlage hier als (sehr) gut, 20 Prozent schätzen die Situation als ausgewogen (weder schlecht noch gut) ein, weitere 20 Prozent bewerten die Chancen für einkommensstarke Haushalte als schlecht.

Auch für Singles scheint die Situation auf dem Wohnungsmarkt noch recht ausgewogen zu sein. Hier schätzen nur 20 Prozent der Umfrageteilnehmenden die Situation als schlecht ein. Die Mehrheit (55,6 Prozent) bewertet die Chancen für diese Nachfragegruppe, sich auf dem Essener Wohnungsmarkt entsprechend ihrer Wünsche mit Wohnraum zu versorgen als weder schlecht noch gut, weitere 24,4 Prozent sehen gute Möglichkeiten.

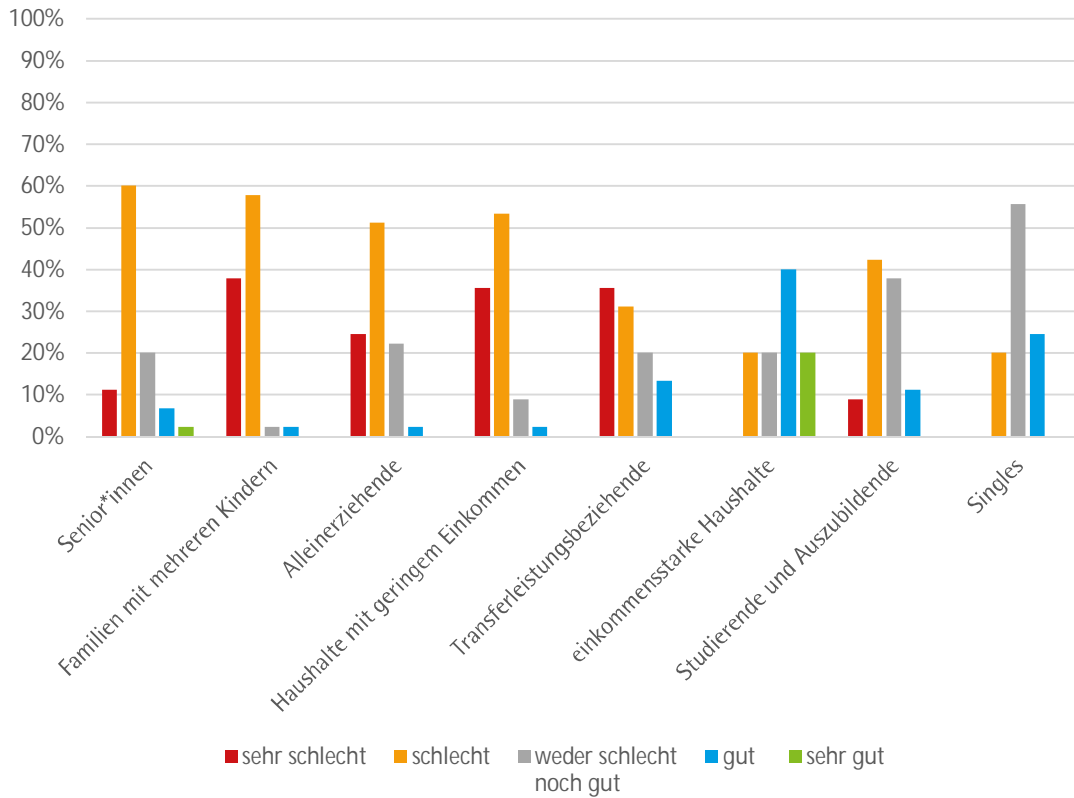
Deutlich schwieriger scheint es für Studierende und Auszubildende zu sein: Hier schätzen 11,1 Prozent die Situation als gut ein, 37,8 Prozent der Akteurinnen und Akteure bewerten die Bedingungen als neutral (weder schlecht noch gut). Mit 51,1 Prozent wird die Situation für diese Nachfragegruppe als schlecht oder sehr schlecht bewertet.

Ähnlich schwierig gestaltet sich die Suche nach geeignetem Wohnraum für Seniorinnen und Senioren, Transferleistungsbeziehende und Alleinerziehende.

Für Haushalte mit geringem Einkommen beurteilen 88,9 Prozent der Umfrageteilnehmenden die Chancen auf dem Essener Wohnungsmarkt als schlecht oder sehr schlecht, knapp 9 Prozent bewerten die Situation als weder schlecht noch gut.

Besonders schwierig scheint die Situation für Familien mit mehreren Kindern zu sein: 95,6 Prozent der Expertinnen und Experten schätzen die Lage als schlecht oder sehr schlecht ein.

Abbildung 04: Wie schätzen Sie bei der aktuellen Marktlage auf dem Essener Wohnungsmarkt die Chancen der nachfolgenden Nachfragegruppen ein, eine Wohnung entsprechend ihrer Wohnwünsche kaufen/ mieten zu können?



Quelle: Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement

2. Investitionsklima im Wohnungsbau

2.1 Aktuelle Bedingungen für Investitionen auf dem Essener Wohnungsmarkt

Das aktuelle Investitionsklima auf dem Essener Wohnungsmarkt wird von den Umfrageteilnehmenden für die unterschiedlichen Marktsegmente insgesamt als eher schlecht wahrgenommen (siehe Abbildung 05).

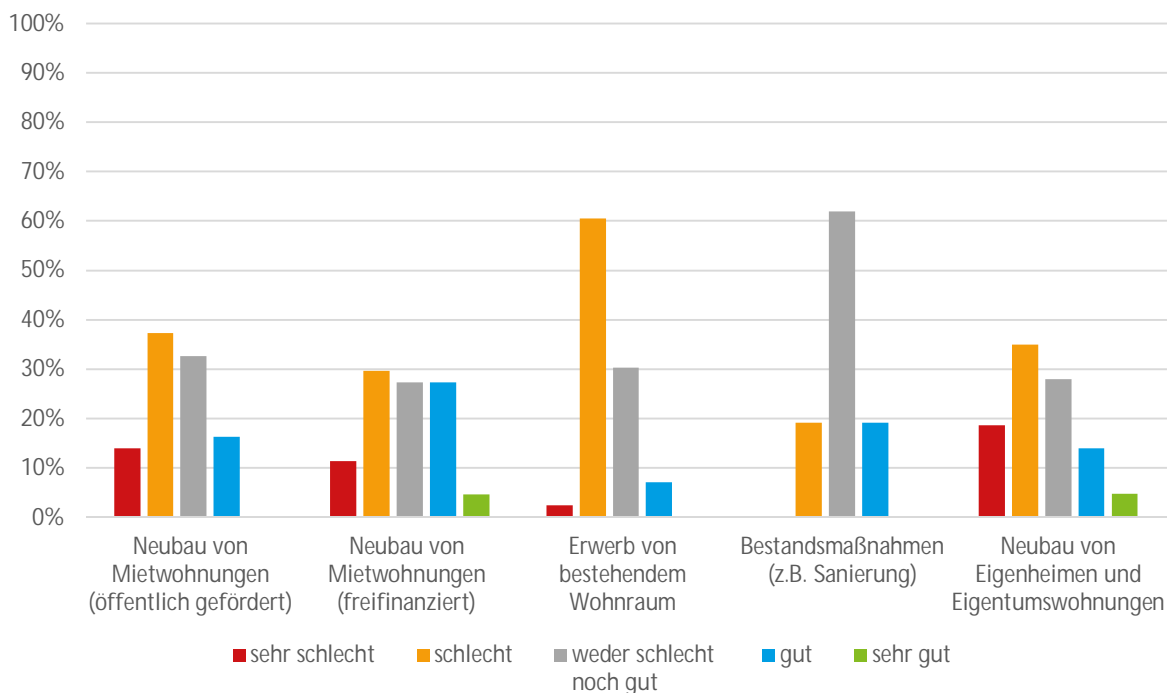
Besonders schwierig werden die Bedingungen für den Erwerb von bestehendem Wohnraum erachtet: Knapp 63 Prozent der Akteurinnen und Akteure nehmen die Situation in diesem Segment als (sehr) schlecht wahr, rund 30 Prozent als weder schlecht noch gut.

Für die Segmente des Neubaus von öffentlich geförderten Mietwohnungen und des Neubaus von Eigenheimen und Eigentumswohnungen stellt sich die Situation etwas differenzierter dar: So werden von 16,3 Prozent (Neubau von öffentlich geförderten Mietwohnungen) bzw. 18,7 Prozent (Neubau von Eigenheimen und Eigentumswohnungen) der Expertinnen und Experten die Bedingungen für Investitionen als gut oder sehr gut, jedoch von mehr als der Hälfte der Umfrageteilnehmenden als schlecht oder sehr schlecht bewertet.

Ausgewogen ist die Einschätzung des Investitionsklimas für den freifinanzierten Mietwohnungsbau. Etwa gleich viele bewerten die Lage als schlecht, als weder schlecht noch gut und als gut.

Unterschiedlich werden die Bedingungen für Investitionen in den Bestand wahrgenommen: Jeweils 19 Prozent bewerten das Investitionsklima als schlecht bzw. gut. Eine deutliche Mehrheit (61,9 Prozent) schätzt die Voraussetzungen als weder schlecht noch gut ein.

Abbildung 05: Wie beurteilen Sie die aktuellen Bedingungen für Investitionen (Investitionsklima) in den folgenden Marktsegmenten auf dem Essener Wohnungsmarkt?



Quelle: Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement

2.2 Faktoren, die das Investitionsklima beeinflussen

In den drei separat abgefragten Investitionsbereichen

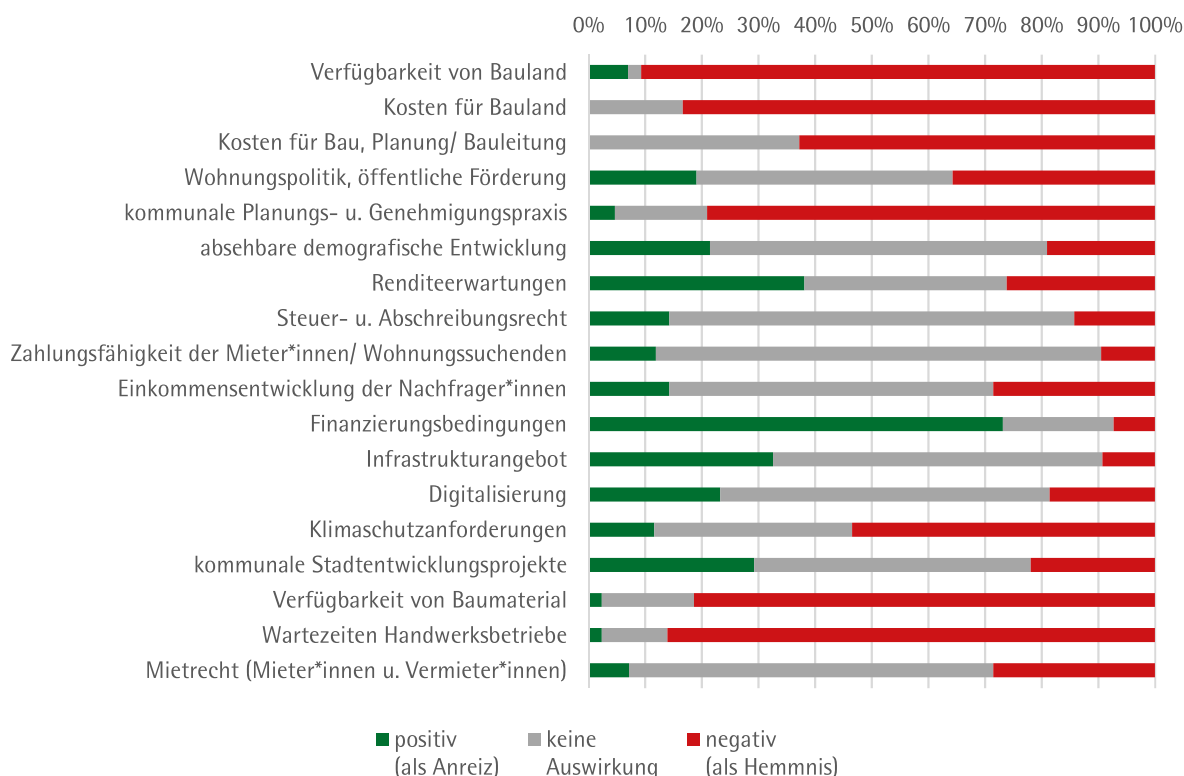
- Neubau von Mietwohnungen,
- Neubau von Eigenheimen und Eigentumswohnungen sowie
- Investitionen in den Bestand/ Modernisierungen/ Verbesserung der Energieeffizienz

herrscht Einigkeit bei der Einschätzung, welche Faktoren als Anreiz bzw. als Hemmnis wirken (siehe Abbildungen 06 bis 08).

Zusammengefasst sind die größten Hemmnisse demnach die Verfügbarkeit und Kosten von Bauland, Verfügbarkeit von Baumaterial, Wartezeiten bei Handwerksbetrieben sowie die kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis. Auch Kosten für Bau, Planung/ Bauleitungplanung, Vertrieb sowie Klimaschutzanforderungen wurden als Hemmnis bewertet. Als Anreiz werden besonders die Finanzierungsbedingungen sowie Renditeerwartungen beurteilt.

Keine Auswirkungen auf Investitionen haben nach mehrheitlicher Einschätzung die absehbare demografische Entwicklung, das Infrastrukturangebot sowie kommunale Stadtentwicklungsprojekte.

Abbildung 06: Beim Wohnungsneubau von Mietwohnungen wirkt sich dieser Faktor auf das Investitionsklima auf dem Essener Wohnungsmarkt derzeit ... aus.

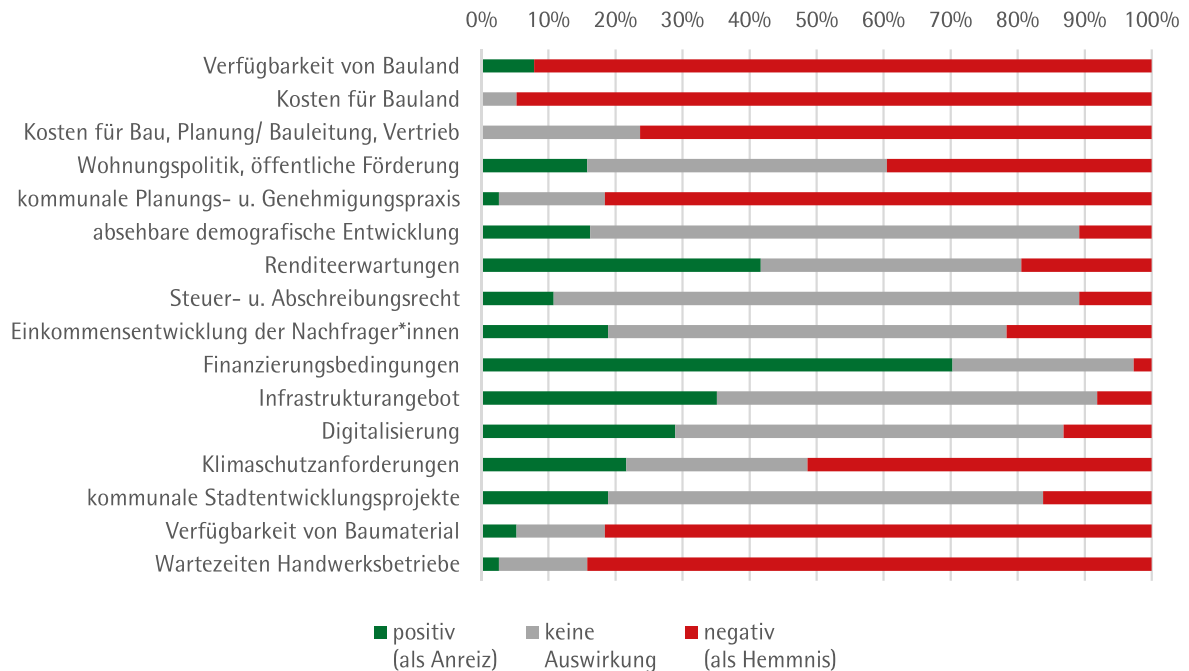


Quelle: Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement

Wohnungsmarkt in Essen 2021

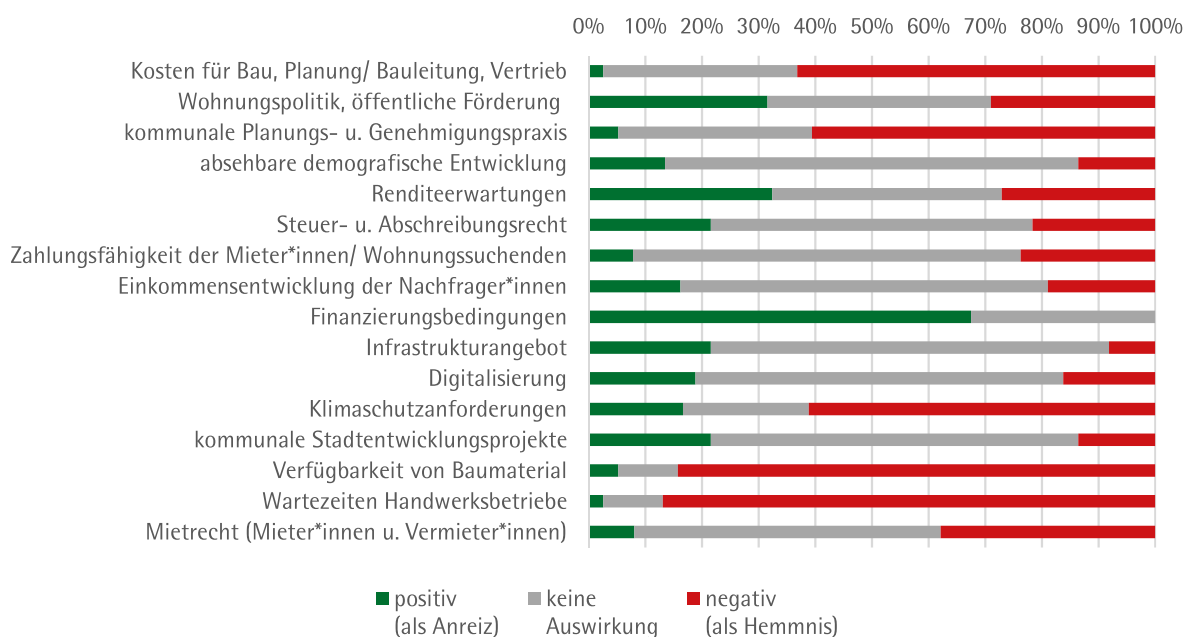
Investitionsklima

Abbildung 07: Beim Wohnungsneubau von Eigenheimen und Eigentumswohnungen wirkt sich dieser Faktor auf das Investitionsklima auf dem Essener Wohnungsmarkt derzeit ... aus.



Quelle: Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement

Abbildung 08: Bei Investitionen in den Bestand/ Modernisierung/ Verbesserung der Energieeffizienz wirkt sich dieser Faktor auf das Investitionsklima auf dem Essener Wohnungsmarkt derzeit ... aus.



Quelle: Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement

2.3 Gibt es besondere Defizite auf dem Essener Mietwohnungsmarkt?

Bei der Frage nach besonderen Defiziten auf dem Essener Mietwohnungsmarkt waren maximal fünf Antworten zulässig.

Eine große Mehrheit der Expertinnen und Experten (67,4 Prozent) ist der Meinung, dass zu wenig (geeignetes) Bauland zur Verfügung steht; dass dieses zu teuer ist, befinden 56,5 Prozent (siehe Abbildung 09).

Als weitere Defizite auf dem Essener Mietwohnungsmarkt werden von 41,3 Prozent der Umfrageteilnehmenden zu wenig bezahlbarer Wohnraum sowie der Rückgang des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes wahrgenommen (37 Prozent). Auch unzureichende Bautätigkeit sowie steigende Mietbelastung werden noch von ungefähr einem Drittel der Akteurinnen und Akteure als Defizite auf dem Wohnungsmarkt bewertet.

Dagegen werden mangelnde Zahlungsfähigkeit der Nachfragerinnen und Nachfrager sowie die Bevölkerungsentwicklung als eher unkritisch eingestuft.

Keiner der teilnehmenden Akteurinnen und Akteure bemängelt eine zu hohe Bautätigkeit im Segment des Mietwohnungsmarktes in Essen.

Abbildung 09: Wo sehen Sie besondere Defizite auf dem Mietwohnungsmarkt in Essen?
(max. 5 Antworten)

| | |
|--|-------|
| zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland | 67,4% |
| Bauland zu teuer | 56,5% |
| zu wenig bezahlbarer Wohnraum | 41,3% |
| Rückgang des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes | 37,0% |
| nicht ausreichende Bautätigkeit | 34,8% |
| steigende Mietbelastung | 32,6% |
| zu wenig große Wohnungen (größer als 120 m ²) | 21,7% |
| Kosten für Bau, Planung/ Bauleitung, Vertrieb zu hoch | 19,6% |
| soziale Defizite im Wohnumfeld | 19,6% |
| Angebot auf dem Mietwohnungsmarkt entspricht nicht den aktuellen Anforderungen | 19,6% |
| zu wenig kleine Wohnungen (kleiner als 60 m ²)/ Apartments | 13,0% |
| zu hohe Nachfrageansprüche der Mieter*innen an die Lage/ das Wohnumfeld | 13,0% |
| Suche/ Auswahl der Mieter*innen zunehmend schwieriger | 10,9% |
| zunehmende Segregation | 10,9% |
| Förderangebot nicht bedarfsgerecht/ unzureichend konzipiert | 8,7% |
| zu hohe Nachfrageansprüche der Mieter*innen an die Ausstattung/ Zuschnitte | 6,5% |
| Bevölkerungsentwicklung | 4,3% |
| mangelnde Zahlungsfähigkeit der Nachfrager*innen | 4,3% |
| andere Defizite | 4,3% |
| zu viel Bautätigkeit | 0,0% |
| keine Defizite | 0,0% |

Quelle: Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement

Wohnungsmarkt in Essen 2021

Investitionsklima

2.4 Gibt es besondere Defizite auf dem Essener Eigentumsmarkt?

Bei der Frage nach den besonderen Defiziten auf dem Essener Eigentumsmarkt waren maximal fünf Antworten zulässig.

Wie auch bei der Einschätzung zur Situation auf dem Mietwohnungsmarkt scheint Bauland zu teuer zu sein und zu wenig (geeignetes) Bauland zur Verfügung zu stehen. Das sieht eine deutliche Mehrheit (77,8 Prozent bzw. 64,4 Prozent) der Umfrageteilnehmenden (siehe Abbildung 10).

Als weitere Defizite am Eigentumsmarkt nehmen 42,2 Prozent sowohl die Kosten für Bau, Planung/ Bauleitung, Vertrieb als auch die unzureichende Bautätigkeit wahr. Weiteren 31,1 Prozent der Wohnungsmarktexpertinnen und -experten fehlt es in Essen an bezahlbarem Wohnraum.

Unkritisch werden von jeweils 4,4 Prozent der Umfrageteilnehmenden die Nachfrageansprüche der Eigentümerinnen und Eigentümer an die Ausstattung/ Zuschnitt der Wohnung, mangelnde Zahlungsfähigkeit der Nachfragerinnen und Nachfrager sowie Mobilitätsangebote gesehen. Lediglich 2,2 Prozent halten das Thema Digitalisierung für ein Defizit auf dem Essener Eigentumsmarkt.

Wie für den Mietwohnungsmarkt wird auch für den Eigentumsmarkt eine zu hohe Bautätigkeit nicht bemängelt.

Abbildung 10: Defizite auf dem Essener Eigentumsmarkt (max. 5 Antworten)

| | |
|--|-------|
| Bauland zu teuer | 77,8% |
| zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland | 64,4% |
| Kosten für Bau, Planung/ Bauleitung, Vertrieb zu hoch | 42,2% |
| nicht ausreichende Bautätigkeit | 42,2% |
| zu wenig bezahlbarer Wohnraum | 31,1% |
| Angebot auf dem Eigentumsmarkt entspricht nicht den aktuellen Anforderungen | 22,2% |
| soziale Defizite im Wohnumfeld | 17,8% |
| zu wenig große Wohnungen (größer als 120 m ²) | 13,3% |
| zu wenig kleine Wohnungen (kleiner als 60 m ²)/ Apartments | 11,1% |
| Rückgang des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes | 11,1% |
| zunehmende Segregation | 8,9% |
| Bevölkerungsentwicklung | 6,7% |
| zu hohe Nachfrageansprüche der Eigentümer*innen an die Lage/ das Wohnumfeld | 6,7% |
| Förderangebot nicht bedarfsgerecht/ unzureichend konzipiert | 6,7% |
| Klimaschutzanforderungen | 6,7% |
| andere Defizite | 6,7% |
| zu hohe Nachfrageansprüche der Eigentümer*innen an die Ausstattung/ Zuschnitte | 4,4% |
| mangelnde Zahlungsfähigkeit der Nachfrager*innen | 4,4% |
| Mobilitätsangebote | 4,4% |
| Digitalisierung | 2,2% |
| zu viel Bautätigkeit | 0,0% |
| keine Defizite | 0,0% |

Quelle: Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement

2.5 Gibt es besondere Hemmnisse für den Neubau öffentlich geförderter Mietwohnungen?

Für den öffentlich geförderten Wohnungsbau stellt die mangelnde Verfügbarkeit geeigneter Baugrundstücke nach Expertenmeinung ebenfalls ein wesentliches Problem dar. Wie in Abbildung 11 ersichtlich, wird diese von 71,1 Prozent der Akteurinnen und Akteure als das stärkste Hemmnis wahrgenommen.

Das Umfrageergebnis zeigt ebenso, dass hohe Neubaukosten (60,0 Prozent) und die Belegungsbindung bzw. das zugewiesene Mieterklientel (51,1 Prozent) von der Mehrheit der Umfrageteilnehmenden als problematisch eingeschätzt werden.

Obwohl das aktuelle Meinungsbild den bürokratischen Aufwand für Förderanträge als einen erschwerenden Faktor bei der Umsetzung neuer geförderter Wohnungen (40,0 Prozent) bewertet, fühlen sich die Investorinnen und Investoren überwiegend ausreichend über die Fördermöglichkeiten informiert, nur 13,3 Prozent geben an, nicht ausreichend informiert zu sein.

Zusätzlich bewerten 37,8 Prozent der Expertinnen und Experten die Förderbedingungen durch die Lage auf dem Kapitalmarkt als nicht konkurrenzfähig.

Zu wenig Eigenkapital bei potenziellen Investorinnen und Investoren scheint kein vordringliches Hemmnis für den Bau öffentlich geförderter Wohnungen zu sein. Dies trifft auch auf das Thema Digitalisierung zu. Beide Kriterien wurden nicht als Hemmnis genannt. Bei dieser Frage waren maximal fünf Antworten zulässig.

Abbildung 11: Wo sehen Sie Hemmnisse für den Neubau öffentlich geförderter Mietwohnungen auf dem Essener Wohnungsmarkt? (max. 5 Antworten)

| | |
|---|-------|
| Verfügbarkeit geeigneter Baugrundstücke | 71,1% |
| Neubaukosten zu hoch (z.B. wegen technischer Vorgaben wie GEG*, Barrierefreiheit etc.) | 60,0% |
| Investoren fürchten die Belegungsbindung/ zugewiesenes Mieterklientel | 51,1% |
| bürokratischer Aufwand für Förderanträge zu hoch | 40,0% |
| Förderbedingungen durch Lage auf dem Kapitalmarkt nicht konkurrenzfähig | 37,8% |
| mangelnde kommunalpolitische Unterstützung (wohnungspolitische Konzepte, Kooperationen) | 24,4% |
| Widerstand in der Bevölkerung/ Nachbarschaft | 22,2% |
| Klimaschutzanforderungen | 15,6% |
| Investoren sind über Fördermöglichkeiten nicht ausreichend informiert | 13,3% |
| Mobilitätsangebote | 6,7% |
| zu wenig Eigenkapital bei potenziellen Investor*innen | 0,0% |
| Digitalisierung | 0,0% |

* GEG (Gebäudeenergiegesetz)

Quelle: Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement

2.6 Wichtigkeit von Maßnahmen für den Wohnungsbestand

Wie Abbildung 12 zeigt, bewerten die Umfrageteilnehmenden die angeführten Maßnahmen für den Essener Wohnungsbestand fast durchgängig als (sehr) wichtig.

Jeweils über 90 Prozent erachten die folgenden Maßnahmen als (sehr) wichtig:

Instandhaltungsrückstau beseitigen, energetische Sanierung, Modernisierung von Bad und Küche sowie den Abbau oder die Beseitigung von Barrieren.

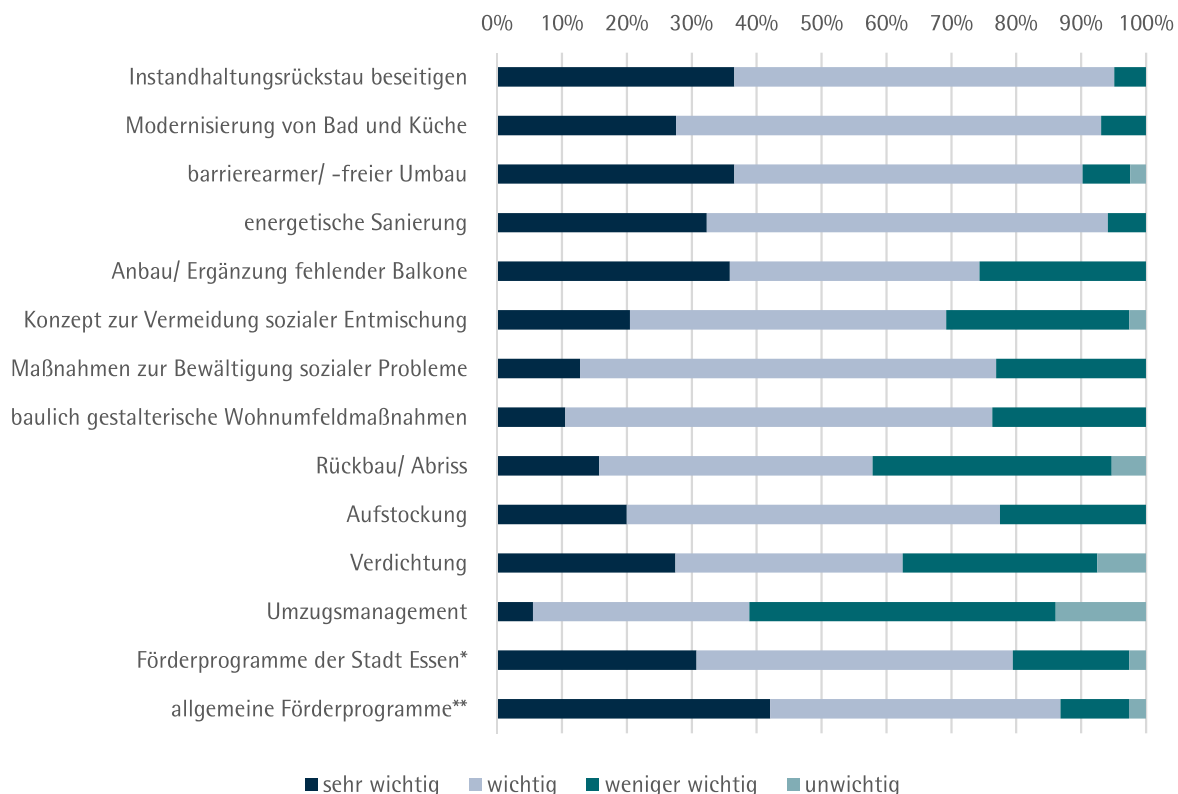
Weitere 86,8 Prozent erachten allgemeine Förderprogramme wie öffentliche Wohnraumförderprogramme, KfW Förderprogramme usw. als (sehr) wichtig.

Maßnahmen wie Förderprogramme der Stadt Essen, Aufstockung, Maßnahmen zur Bewältigung sozialer Probleme, Anbau/ Ergänzung fehlender Balkone sowie Konzepte zur Vermeidung sozialer Entmischung werden ebenso mit einer deutlichen Mehrheit von mehr als zwei Dritteln als (sehr) wichtig eingestuft.

Lediglich das Umzugsmanagement wird unterschiedlich bewertet: So betrachten 38,9 Prozent der Expertinnen und Experten diese Maßnahme als (sehr) wichtig, 48,7 Prozent halten sie für weniger wichtig und 13,9 Prozent sogar als unwichtig.

Bemerkenswert ist, dass sehr viele Maßnahmen als (sehr) wichtig, aber nur sehr wenige abgefragte Maßnahmen als unwichtig bewertet werden.

Abbildung 12: Wie bewerten Sie die Wichtigkeit folgender Maßnahmen für den Essener Wohnungsbestand?



* z.B. Hof- und Fassadenprogramm, Photovoltaik-Förderrichtlinie etc.

** z.B. öffentliche Wohnraumförderprogramme, KfW Förderprogramme (Kreditanstalt für Wiederaufbau), BEG Förderprogramme (Bundesförderung für effiziente Gebäude) etc.

Quelle: Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement

2.7 Investitionen in verschiedene Marktsegmente auf dem Essener Wohnungsmarkt

Für 23 Prozent der Antworten steht die Schaffung von Wohnraum für große Familien an vorderster Stelle (siehe Abbildung 13).

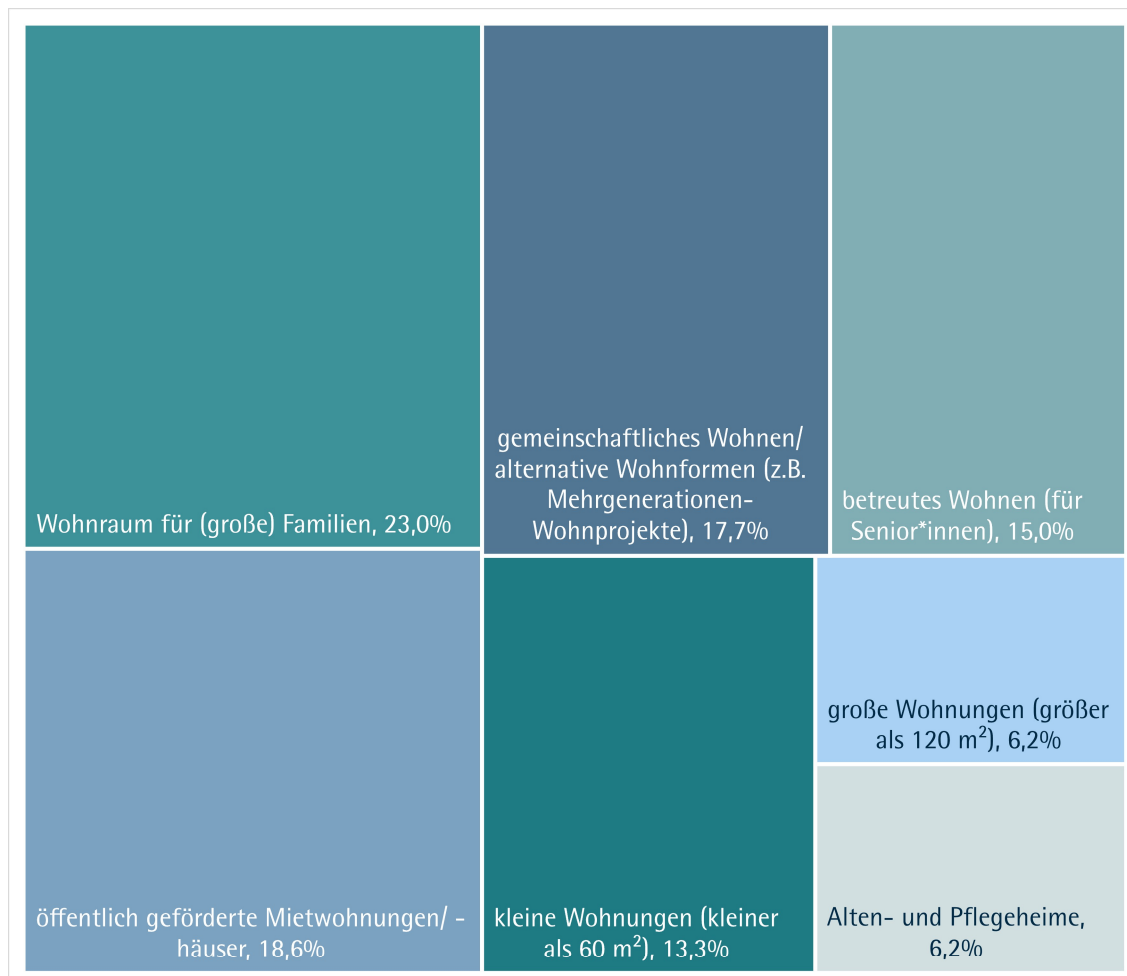
Aber auch in die Bereiche des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus (18,6 Prozent) und in gemeinschaftliches Wohnen bzw. alternative Wohnformen (17,7 Prozent) sollte nach Auffassung der Wohnungsmarktakteurinnen und -akteure investiert werden.

Des Weiteren stellen 15 Prozent der Expertinnen und Experten die Notwendigkeit von Maßnahmen im Segment des betreuten Wohnens für Seniorinnen und Senioren fest.

Investitionen in Wohnungen mit weniger als 60 Quadratmetern sollten nach Einschätzung von 13,3 Prozent getätigt werden. Den geringsten Investitionsbedarf sehen jeweils 6,2 Prozent der Umfrageteilnehmenden bei Wohnungen mit mehr als 120 Quadratmetern sowie Alten- und Pflegeheimen.

Bei dieser Frage waren maximal drei Antworten zulässig.

Abbildung 13: In welche Segmente sollte Ihrer Meinung nach in Essen besonders investiert werden?



Quelle: Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement

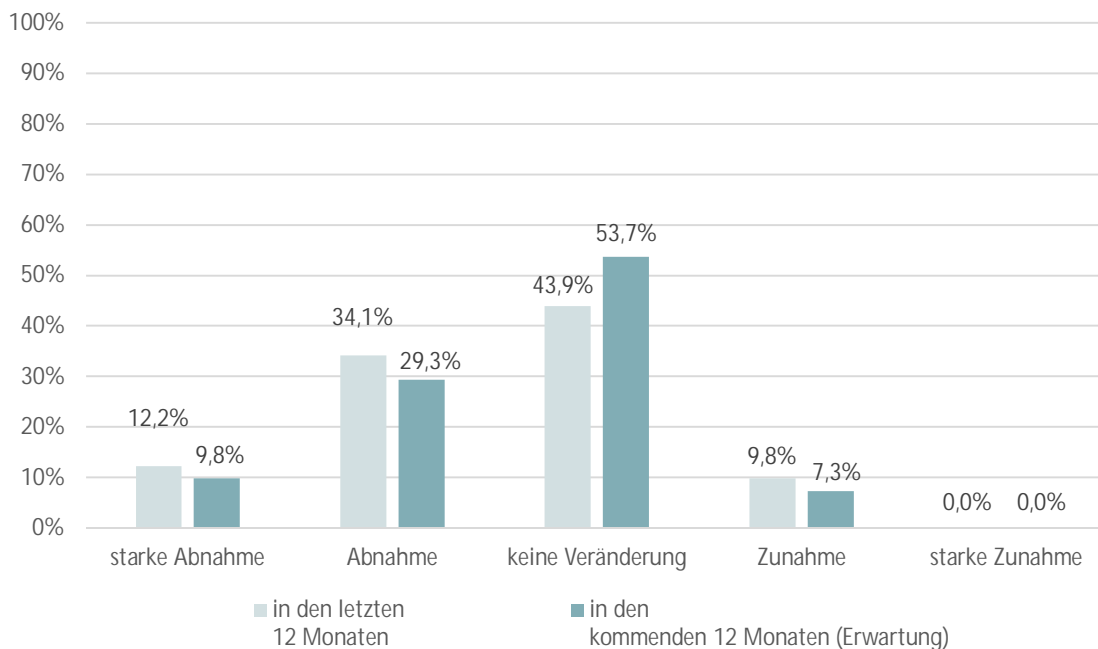
3. Einschätzung des Wohnungsleerstandes

Bei der Einschätzung der Leerstandsentwicklung der vergangenen zwölf Monate wurde von knapp der Hälfte der Expertinnen und Experten (46,3 Prozent) eine (starke) abnehmende Tendenz wahrgenommen, während 43,9 Prozent keine Veränderung festgestellt haben.

Mehr als die Hälfte (53,7 Prozent) der Umfrageteilnehmenden geht davon aus, dass es in den kommenden zwölf Monaten keine Veränderungen bei der Entwicklung des Leerstandes geben wird.

Weitere 39,1 Prozent erwarten einen (starken) Rückgang des Wohnungsleerstandes, mit einer Zunahme wird eher nicht gerechnet (siehe Abbildung 14).

Abbildung 14: Wie schätzen Sie die Entwicklung des Leerstandes auf dem Essener Wohnungsmarkt in den letzten und den kommenden 12 Monaten ein?



Quelle: Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement

3.1 Gründe für Wohnungsleerstand

Bei der Frage nach Gründen für den Wohnungsleerstand in Essen konnten maximal fünf Antworten gegeben werden.

Nach Auffassung der Expertinnen und Experten ist der Essener Leerstand überwiegend auf Gebäude- bzw. Wohnungsmängel, den damit verbundenen fehlenden Instandsetzungen/ Modernisierungen (jeweils 59,1 Prozent) und Defiziten im Wohnumfeld wie Verwahrlosung oder Müll (54,5 Prozent) zurückzuführen (siehe Abbildung 15).

Etwa 43 Prozent der Akteurinnen und Akteure werten soziale Defizite im Wohnumfeld und fehlende Attraktivität des Stadtteils als Gründe für den Essener Wohnungsleerstand.

Positiv anzumerken ist, dass lediglich von 4,5 Prozent der Umfrageteilnehmenden mangelnde Attraktivität der gesamten Stadt als Leerstandsgrund genannt wird. Noch seltener wird nur die temporäre Nutzung einer Wohnung als Grund für Leerstand angesehen (2,3 Prozent).

Abbildung 15: Wo sehen Sie die Gründe für den Leerstand auf dem Essener Wohnungsmarkt? (max. 5 Antworten)

| | |
|---|-------|
| Mängel im Gebäude/ in der Wohnung | 59,1% |
| fehlende Instandsetzung/ Modernisierung | 59,1% |
| Defizite im Wohnumfeld (z.B. Verwahrlosung, Müll) | 54,5% |
| soziale Defizite im Wohnumfeld | 43,2% |
| Stadtteil nicht (mehr) attraktiv | 43,2% |
| städtebauliche Defizite im Wohnumfeld | 22,7% |
| "freiwilliger" Leerstand (z.B. Angst vor Mietnomaden) | 20,5% |
| Vermietungsschwierigkeiten, fehlende Nachfrage | 15,9% |
| Überforderung, Desinteresse der Eigentümer*innen | 15,9% |
| geplanter Verkauf/ Abriss/ Rückbau | 11,4% |
| spekulativer Leerstand | 11,4% |
| andere Gründe | 6,8% |
| Essen nicht (mehr) attraktiv | 4,5% |
| Wohnung wird nur temporär genutzt (z.B. Zweitwohnung) | 2,3% |

Quelle: Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement

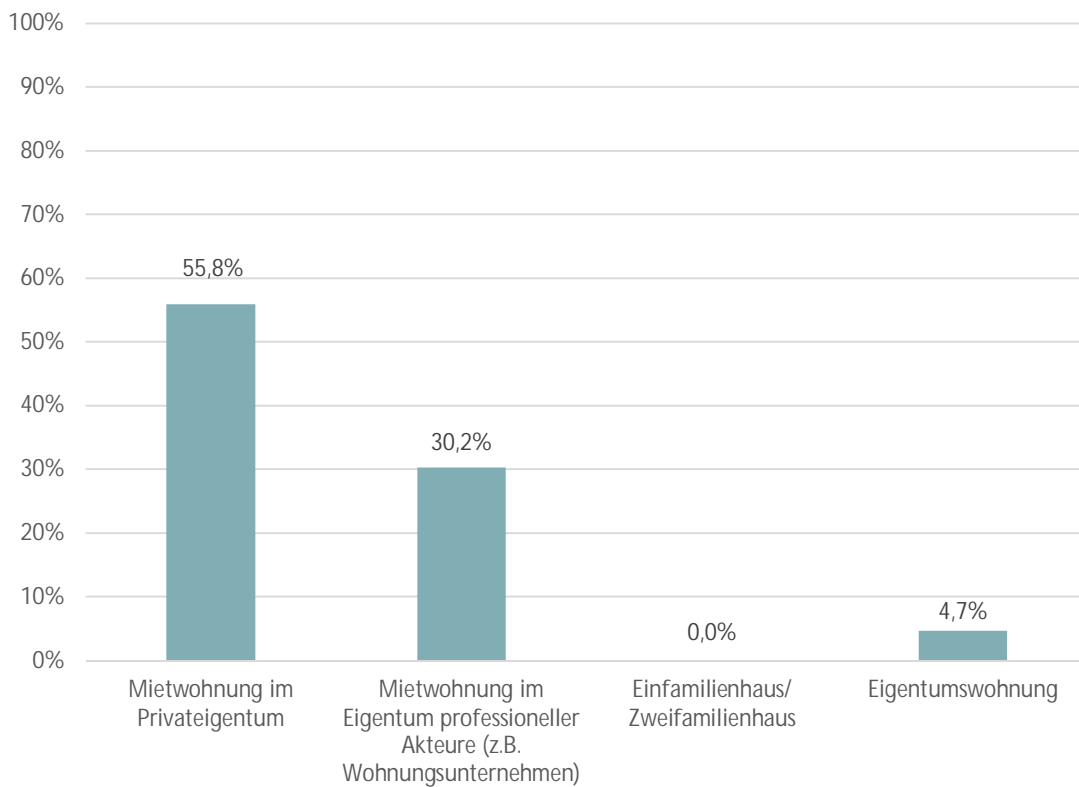
Wohnungsmarkt in Essen 2021

Wohnungsleerstand

3.2 Vom Wohnungsleerstand betroffene Marktsegmente

Wie aus Abbildung 16 ersichtlich, scheinen Ein-/ Zweifamilienhäuser in Essen nicht vom Leerstand betroffen zu sein. Auch Eigentumswohnungen werden nur von 4,7 Prozent der Wohnungsmarktpertinnen und -experten als leerstehend wahrgenommen. Betroffen scheinen nach Auffassung der Umfrageteilnehmenden damit fast ausschließlich Mietwohnungen sowohl im Privateigentum (55,8 Prozent) als auch im Eigentum professioneller Akteure (30,2 Prozent) zu sein. Die Teilnehmenden konnten maximal zwei Antworten geben.

Abbildung 16: Welche Marktsegmente sind auf dem Essener Wohnungsmarkt vom Leerstand am stärksten betroffen? (max. 2 Antworten)



Quelle: Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement

4. Geeignete Instrumente zur Verbesserung der Lage am (Miet-) Wohnungsmarkt in Essen für Seniorinnen und Senioren

Abschließend wurden die Umfrageteilnehmenden auch um ihre Einschätzung gebeten, welche Instrumente sie für geeignet halten, die Lage am (Miet-) Wohnungsmarkt in Essen für Seniorinnen und Senioren zu verbessern; es konnten maximal fünf Antworten gegeben werden (siehe Abbildung 17).

Mit 79,1 Prozent ist der überwiegende Teil der Expertinnen und Experten der Ansicht, dass mehr Angebote an barrierearmen Wohnungen nötig sind, der Bedarf also wahrscheinlich viel höher als der aktuelle Bestand ist. Ebenso scheint das Angebot im Bereich des Servicewohnens und des betreuten Wohnens unzureichend zu sein; diese Meinung wird von 55,8 Prozent vertreten. Als weiteres zentrales Instrument bewerten 44,2 Prozent der Akteurinnen und Akteure organisatorische Unterstützung beim Umzug. Rund ein Drittel erachten jeweils die Unterstützung bei der Teilnahme an Mehrgenerationenwohn- und Baugruppenprojekten sowie finanzielle Unterstützung beim Umzug als wichtig. Auch werden bessere Mobilitätsangebote als wesentlicher Faktor wahrgenommen, um den Seniorinnen und Senioren den Verbleib am Wohnort zu ermöglichen.

Eine Ausweitung des Angebots an Wohnheimplätzen in Pflegeheimen bewerten 20,9 Prozent der Wohnungsmarktakteurinnen und -akteure als geeignetes Mittel, die Lage am Essener Wohnungsmarkt für Seniorinnen und Senioren zu verbessern.

Abbildung 17: Welche Instrumente halten Sie für geeignet, die Lage am (Miet-) Wohnungsmarkt in Essen für Seniorinnen und Senioren zu verbessern? (max. 5 Antworten)

| | |
|---|-------|
| mehr Angebote an barrierearmen Wohnungen | 79,1% |
| mehr Angebote an Servicewohnen/ betreutem Wohnen | 55,8% |
| organisatorische Unterstützung beim Umzug | 44,2% |
| bessere Mobilitätsangebote (um am Wohnort wohnen bleiben zu können) | 34,9% |
| finanzielle Unterstützung beim Umzug | 32,6% |
| mehr Unterstützung bei Teilnahme an Mehrgenerationenwohnen/ Baugruppenprojekten | 32,6% |
| organisierter Wohnungstausch durch Stadt, Wohnungswirtschaft o.ä. | 30,2% |
| mehr Angebote an Wohnplätzen in Pflegeheimen | 20,9% |
| andere | 4,7% |

Quelle: Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement

Überblick

Einschätzung der Situation auf dem Essener Mietwohnungsmarkt

Die aktuelle Lage auf dem Essener Mietwohnungsmarkt ist aus Sicht der Expertinnen und Experten angespannt, für die nächsten zwei bis fünf Jahre wird kaum mit einer Entspannung gerechnet.

Die Nachfragegruppen sind unterschiedlich von der Marktlage betroffen: Einkommensstarke Haushalte können sich aus Expertensicht aktuell gut mit Wohnraum versorgen. Für Haushalte mit geringem Einkommen beurteilen 88,9 Prozent der Umfrageteilnehmenden die Situation als sehr schlecht oder schlecht.

Investitionsklima im Wohnungsbau

Die aktuellen Bedingungen für Investitionen in den Wohnungsbau werden wenig positiv bewertet.

Einigkeit herrscht bei der Einschätzung der Hemmnisse als Einflussfaktoren auf das Investitionsklima:

Fehlendes oder zu teures Bauland, Verfügbarkeit von Baumaterial sowie die Wartezeiten bei Handwerksbetrieben werden als die stärksten Hemmnisse für Investitionen auf dem Essener Wohnungsmarkt wahrgenommen.

Auch die kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis wird sehr häufig genannt.

Die Umfrageteilnehmenden bewerten die Wichtigkeit der angeführten Maßnahmen in den Wohnungsbestand fast durchgängig als wichtig oder sehr wichtig. Die wichtigsten Maßnahmen scheinen demnach die Beseitigung von Instandhaltungsrückstaus, Modernisierungen von Bad und Küche, Umbau mit Abbau von Barrieren sowie energetische Sanierungen zu sein.

Weniger wichtig werden Rückbau/ Abriss und Verdichtungsmaßnahmen sowie Umzugsmanagement eingeschätzt.

Ein besonderer Investitionsbedarf wird sowohl bei den Segmenten „Wohnraum für große Familien“ als auch „öffentlich geförderter Mietwohnungsbau“ festgestellt.

Einschätzung des Wohnungsleerstands

Überwiegend wird Wohnungsleerstand bedingt durch Gebäude- und Wohnungsmängel sowie fehlende Instandsetzungen/ Modernisierungen auf dem privaten Mietwohnungsmarkt wahrgenommen.

Geeignete Instrumente zur Verbesserung der Lage am Essener Mietwohnungsmarkt für Seniorinnen und Senioren

Der größte Bedarf wird bei barrierearmen Wohnraum sowie Angeboten für Servicewohnen/ betreutes Wohnen gesehen, um die Lage auf dem Essener Mietwohnungsmarkt für Seniorinnen und Senioren zu verbessern.

Abbildungsverzeichnis

| | |
|--------------|--|
| Abbildung 01 | In welchem Bereich sind Sie tätig? |
| Abbildung 02 | Wie beurteilen Sie die aktuelle Marktlage in den verschiedenen Segmenten des Essener Mietwohnungsmarktes? |
| Abbildung 03 | Wie schätzen Sie die Entwicklung der Marktlage in den verschiedenen Segmenten auf dem Essener Mietwohnungsmarkt in den nächsten zwei bis fünf Jahren ein? |
| Abbildung 04 | Wie schätzen Sie bei der aktuellen Marktlage auf dem Essener Wohnungsmarkt die Chancen der nachfolgenden Nachfragegruppen ein, eine Wohnung entsprechend ihrer Wohnwünsche kaufen/ mieten zu können? |
| Abbildung 05 | Wie beurteilen Sie die aktuellen Bedingungen für Investitionen (Investitionsklima) in den folgenden Marktsegmenten auf dem Essener Wohnungsmarkt? |
| Abbildung 06 | Beim Wohnungsneubau von Mietwohnungen wirkt sich dieser Faktor auf das Investitionsklima auf dem Essener Wohnungsmarkt derzeit ... aus. |
| Abbildung 07 | Beim Wohnungsneubau von Eigenheimen und Eigentumswohnungen wirkt sich dieser Faktor auf das Investitionsklima auf dem Essener Wohnungsmarkt derzeit ... aus. |
| Abbildung 08 | Bei Investitionen in den Bestand/ Modernisierung/ Verbesserung der Energieeffizienz wirkt sich dieser Faktor auf das Investitionsklima auf dem Essener Wohnungsmarkt derzeit ... aus. |
| Abbildung 09 | Wo sehen Sie besondere Defizite auf dem Mietwohnungsmarkt in Essen? |
| Abbildung 10 | Defizite auf dem Essener Eigentumsmarkt |
| Abbildung 11 | Wo sehen Sie Hemmnisse für den Neubau öffentlich geförderter Mietwohnungen auf dem Essener Wohnungsmarkt? |
| Abbildung 12 | Wie bewerten Sie die Wichtigkeit folgender Maßnahmen für den Essener Wohnungsbestand? |
| Abbildung 13 | In welche Segmente sollte Ihrer Meinung nach in Essen besonders investiert werden? |
| Abbildung 14 | Wie schätzen Sie die Entwicklung des Leerstandes auf dem Essener Wohnungsmarkt in den letzten und den kommenden 12 Monaten ein? |
| Abbildung 15 | Wo sehen Sie die Gründe für den Leerstand auf dem Essener Wohnungsmarkt? |
| Abbildung 16 | Welche Marktsegmente sind auf dem Essener Wohnungsmarkt vom Leerstand am stärksten betroffen? |
| Abbildung 17 | Welche Instrumente halten Sie für geeignet, die Lage am (Miet-) Wohnungsmarkt in Essen für Seniorinnen und Senioren zu verbessern? |

