

# Wohnungsmarkt in Essen 2022



Essener Wohnungsmarktbarometer 2022

STADT  
ESSEN

### **Impressum**

**Herausgeberin** Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement  
**Layout** Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement  
**Redaktion** Evelyn Evertz, Anke Krähling, Renate Chudoba, Doris Hekers  
**Titelbild** Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement  
**Porträtfoto** Moritz Leick, Stadt Essen  
**Druck** Amt für Geoinformation, Vermessung und Kataster  
**Auflage** 100 Exemplare  
**Kontakt** Telefon: 0201 88-68400  
E-Mail: [wohnungsmarktbeobachtung@amt68.essen.de](mailto:wohnungsmarktbeobachtung@amt68.essen.de)  
Adresse: Stadt Essen, Fachbereich 68-4,  
45121 Essen  
Sie finden uns: Lindenallee 6, 45127 Essen  
**Stand** Januar 2023

© Stadt Essen, alle Rechte vorbehalten.  
Ein Nachdruck, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung der Herausgeberin  
gestattet.

Internet: [Wohnungsmarkt in Essen](#)

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Einleitung</b> .....	<b>7</b>
<b>Aufbau und Durchführung der Befragung</b> .....	<b>8</b>
<b>Teilnehmende</b> .....	<b>9</b>
<b>1. Marktlage</b> .....	<b>10</b>
1.1 Aktuelle Marktlage auf dem Essener Wohnungsmarkt .....	10
1.2 Entwicklung der Marktlage auf dem Essener Wohnungsmarkt in den kommenden zwei bis fünf Jahren .....	12
1.3 Aktuelle Marktlage des Essener Mietwohnungsmarktes in den Stadtbezirken .....	13
1.4 Marktlage für ausgewählte Nachfragegruppen.....	15
<b>2. Investitionsklima im Wohnungsbau</b> .....	<b>17</b>
2.1 Aktuelle Bedingungen für Investitionen auf dem Essener Wohnungsmarkt.....	17
2.2 Faktoren, die das Investitionsklima beeinflussen.....	18
2.3 Gibt es besondere Defizite auf dem Essener Mietwohnungsmarkt? .....	22
2.4 Gibt es besondere Defizite auf dem Essener Eigentumsmarkt? .....	24
2.5 Gibt es besondere Hemmnisse für den Neubau öffentlich geförderter Mietwohnungen?.....	26
2.6 Wichtigkeit von Maßnahmen für den Wohnungsbestand .....	27
2.7 Investitionen in verschiedene Marktsegmente auf dem Essener Wohnungsmarkt.....	29
<b>3. Einschätzung des Wohnungsleerstandes</b> .....	<b>30</b>
3.1 Gründe für Wohnungsleerstand.....	31
3.2 Vom Wohnungsleerstand betroffene Marktsegmente .....	32
<b>Überblick</b> .....	<b>33</b>
<b>Abbildungsverzeichnis</b> .....	<b>34</b>

## Einleitung

Mit dem Wohnungsmarktbarometer 2022 liegt nun die zweite Ausgabe dieses Instruments der Wohnungsmarktbeobachtung vor. Das Wohnungsmarktbarometer soll jährlich erscheinen und ergänzt den Essener Wohnungsmarktbericht, welcher seit 2010 regelmäßig veröffentlicht wird. Wohnungsmarktbericht und Wohnungsmarktbarometer sollen als Impulsgeber und Entscheidungshilfe für Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft dienen.

Wieder wurden für die Erstellung des Wohnungsmarktbarometers über eine Online-Umfrage örtliche Fachleute aus unterschiedlichen Tätigkeitsfeldern zu ihren Einschätzungen der derzeitigen Marktlage und zu aktuellen sowie zukünftigen Entwicklungen auf dem Essener Wohnungsmarkt befragt.

Die Antworten der Umfrageteilnehmenden zeigen ein Stimmungsbild, welches sich unter Einfluss anhaltender Herausforderungen durch die aktuellen Krisen wie der COVID-19-Pandemie und dem Krieg in der Ukraine im Laufe eines Jahres erheblich verändert hat.

Die Befragung fand im Herbst 2022 statt. Die von den Fachleuten angenommenen Entwicklungstendenzen zeigen deutlich auf, vor welchen Herausforderungen weiterhin alle Wohnungsmarktakteurinnen und -akteure stehen, damit den Bürgerinnen und Bürgern der Stadt in ausreichender Anzahl und angemessener Qualität bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann.

Erneut bedanke ich mich bei allen Expertinnen und Experten, die sich an der Umfrage beteiligt und damit wieder zum Gelingen und der Erstellung des Wohnungsmarktbarometers beigetragen haben.

Stefan Schwarz  
Fachbereichsleiter  
Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement



### Aufbau und Durchführung der Befragung

Anfang September 2022 wurden vom Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement knapp 170 verschiedene Institutionen sowie Akteurinnen und Akteure 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 (25 Prozent)
- Bauwirtschaft (Bauträger, -betreuung, -unternehmen) (27 Prozent)
- Architektinnen/Architekten und deren Verbände (7 Prozent)
- Maklerinnen/Makler und deren Verbände (13 Prozent)
- Sachverständige für Grundstücksbewertungen (8 Prozent)
- Baufinanzierung und Kreditwirtschaft (4 Prozent)
- Mietervereine (2 Prozent)
- Haus- und Grundeigentümerversammlungen (1 Prozent)
- Sozialinstitutionen und Träger (1 Prozent)
- Universitäten (1 Prozent)
- Kommunalverwaltung (11 Prozent)

Die Angeschriebenen wurden gebeten, einen Fragebogen über ein Online-Tool anonymisiert auszufüllen. Der Online-Fragebogen umfasst 18 Fragen zu verschiedenen Aspekten des Wohnungsmarktes.

### Teilnehmende

69 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.

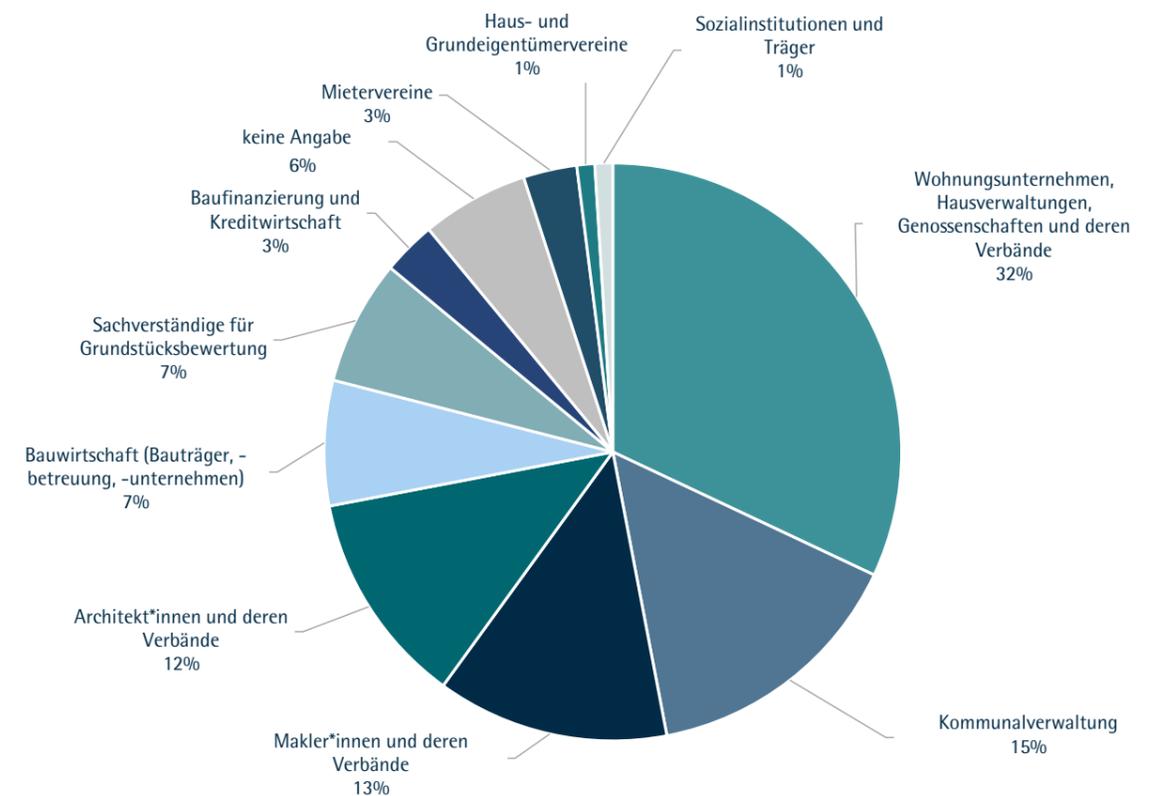
Da es sich um eine anonymisierte Umfrage handelt, wurde im Rahmen der ersten Frage um Zuordnung in einen Tätigkeitsbereich gebeten.

32 Prozent der Rückläufe haben als Tätigkeitsbereich Wohnungswirtschaft angegeben, 15 Prozent ordnen sich dem Bereich Kommunalverwaltung zu. 13 Prozent geben an, im Bereich Maklerinnen, Makler und deren Verbände zu arbeiten, weitere 12 Prozent ordnen ihre Tätigkeit dem Bereich Architektinnen, Architekten und deren Verbände zu (siehe Abbildung 01). Die übrigen 28 Prozent der Umfrageteilnehmerinnen und -teilnehmer verteilen sich auf die verbleibenden Tätigkeitsbereiche bzw. machen hierzu keine Angabe.

Im Vergleich zum Vorjahr setzt sich die Beteiligung der einzelnen Expertengruppen anders zusammen. Der Anteil der Rückläufe von Maklerinnen und Maklern sowie deren Verbände sind deutlich zurückgegangen.

Einen starken Anstieg gibt es bei den Wohnungsunternehmen, Hausverwaltungen, Genossenschaften und deren Verbänden.

Abbildung 01: In welchem Bereich sind Sie tätig?



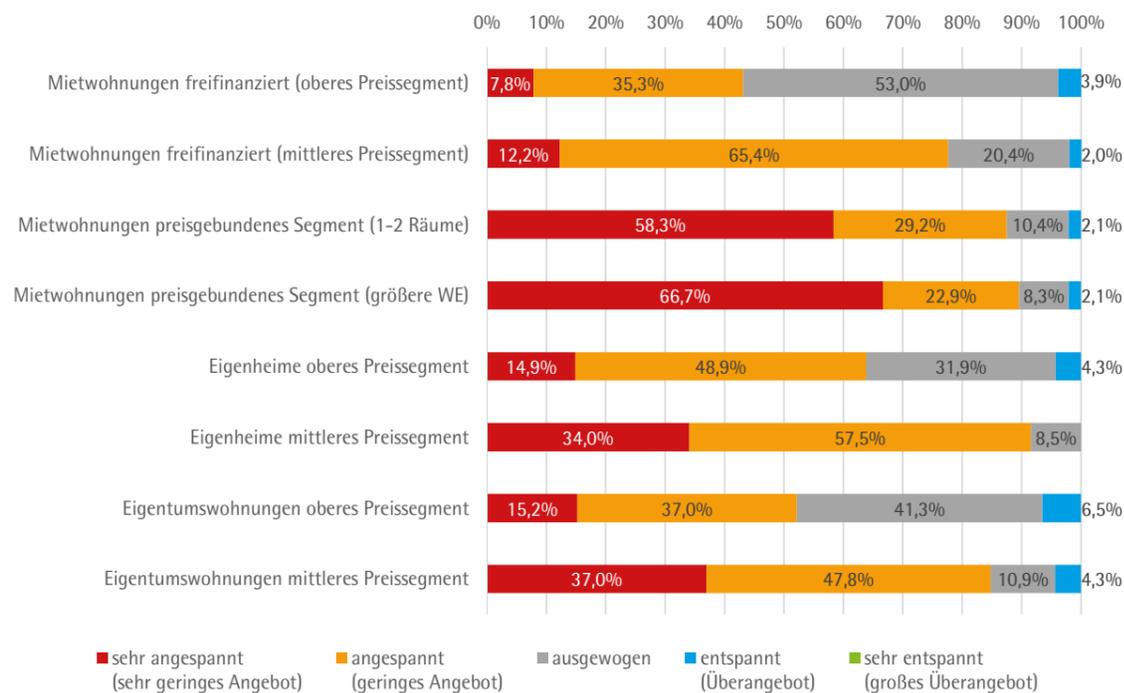
Die zentralen Ergebnisse der Umfrage werden nachfolgend zusammengefasst.

1. Marktlage

Die Beurteilung der aktuellen und der zukünftigen Entwicklung der Marktlage wird im aktuellen Wohnungsmarktbarometer um die Segmente des Eigentumsmarktes erweitert.

1.1 Aktuelle Marktlage auf dem Essener Wohnungsmarkt

Abbildung 02: Wie beurteilen Sie die aktuelle Marktlage in den verschiedenen Segmenten des Essener Wohnungsmarktes?



Die aktuelle Marktlage wird von den an der Umfrage Teilnehmenden mehrheitlich als (sehr) angespannt bewertet (siehe Abbildung 02).

Das zeigt sich besonders in den folgenden Marktsegmenten, bei denen mindestens 80 Prozent der Expertinnen und Experten dies so beurteilen:

- 91,5 Prozent empfinden die Situation bei Eigenheimen im mittleren Preissegment als mindestens angespannt. Die übrigen 8,5 Prozent der Expertinnen und Experten bewerten die Lage als ausgewogen.
- Von 89,6 Prozent der Umfrageteilnehmenden wird die Marktlage für Mietwohnungen im preisgebundenen Segment für große Wohnungen als angespannt oder sehr angespannt wahrgenommen (2021: 84 Prozent).

- Für kleine preisgebundene Wohnungen schätzen 87,5 Prozent der Expertinnen und Experten die Lage ebenfalls so ein. Im Vergleich zum Vorjahresbericht, wo dies nur von 66 Prozent so gesehen wurde, ist das eine deutliche Zunahme bei der Einschätzung der Situation für dieses Segment.
- Auch bei den Eigentumswohnungen im mittleren Preissegment wird die Situation von 84,8 Prozent der Teilnehmenden als mindestens angespannt eingeschätzt, weitere 10,9 Prozent bewerten die Marktlage als ausgewogen, nur 4,3 Prozent als entspannt.

Im mittleren Preissegment der freifinanzierten Mietwohnungen scheint die Nachfrage das Angebot ebenfalls zu übersteigen. Hier ist die Marktlage im Vergleich zum Vorjahr nahezu konstant geblieben:

Knapp 78 Prozent der Expertinnen und Experten nehmen die Situation als angespannt oder sehr angespannt wahr, ungefähr ein Fünftel bewertet die Marktlage als ausgewogen. Lediglich knapp zwei Prozent sind der Meinung, dass die Situation auf dem Essener Wohnungsmarkt für dieses Segment entspannt ist.

Selbst in den Bereichen der oberen Preissegmente wird die Situation auf dem Eigentumsmarkt als recht angespannt wahrgenommen:

Bei den Eigenheimen schätzen 63,8 Prozent der Expertinnen und Experten die Lage als mindestens angespannt ein, bei den Eigentumswohnungen sind es 52,2 Prozent.

Eine deutliche Entspannungstendenz wird von den Fachleuten bei den freifinanzierten Mietwohnungen im oberen Preissegment gesehen:

Anders als bei der Befragung im Jahr 2021 wird hier von mehr als der Hälfte der Befragten (56,9 Prozent), welche an der Umfrage teilgenommen haben, die Marktlage als ausgewogen oder entspannt eingeschätzt. Im Vorjahresbericht haben 41,5 Prozent die Marktlage für dieses Segment als ausgewogen oder entspannt wahrgenommen. Dennoch bewerten aktuell 43,1 Prozent der Umfrageteilnehmenden die Lage als mindestens angespannt und nur 3,9 Prozent als entspannt.

Vergleicht man die Einschätzung der aktuellen Marktlage mit der Einschätzung der Marktlage für die nächsten zwei bis fünf Jahre aus dem Wohnungsmarktbarometer 2021, so ist festzustellen, dass die erwarteten weiteren Anspannungen in den Segmenten der preisgebundenen kleinen und großen Mietwohnungen bereits nach einem Jahr nahezu eingetreten sind.

**1.2 Entwicklung der Marktlage auf dem Essener Wohnungsmarkt in den kommenden zwei bis fünf Jahren**

Die Expertinnen und Experten gehen für die nahe Zukunft für den Eigentumsmarkt in allen Teilssegmenten von einer Minderung der Anspannung im Vergleich zur aktuellen Marktlage aus (siehe Abbildung 03), insbesondere in den oberen Preissegmenten.

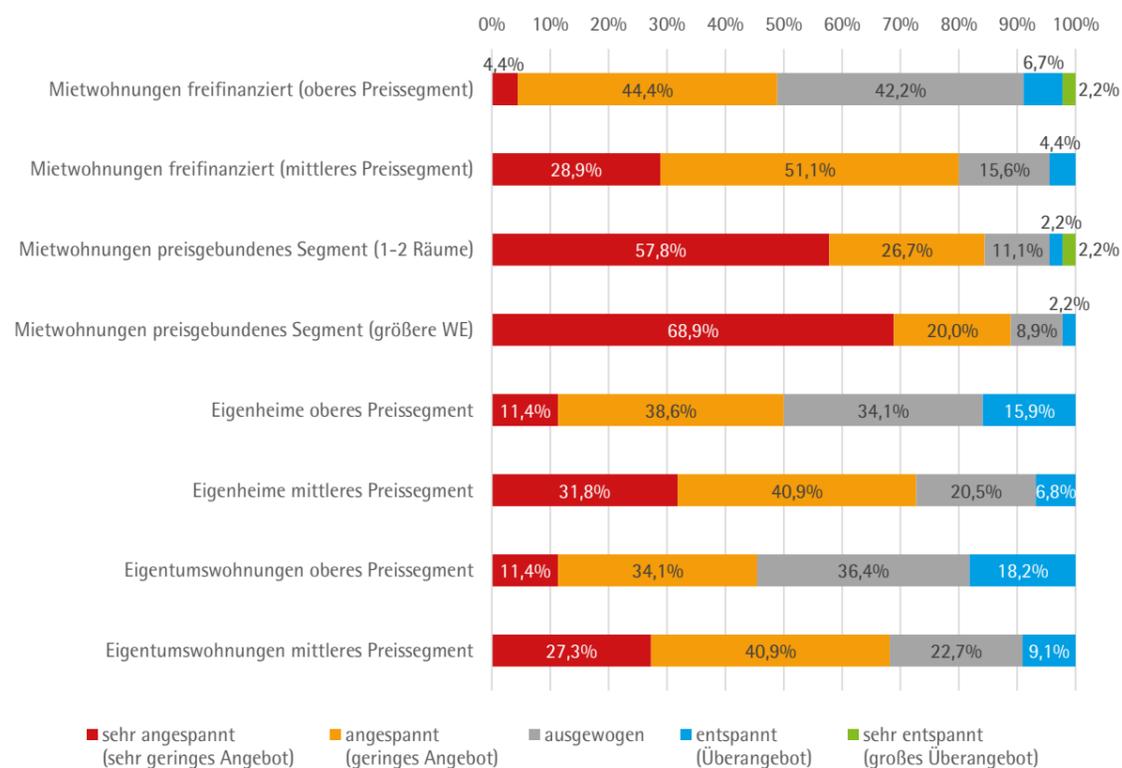
So wird zukünftig von gut 18 Prozent der Akteurinnen und Akteure am Wohnungsmarkt eine entspannte Marktlage für Eigentumswohnungen im oberen Preissegment erwartet, für Eigenheime im oberen Preissegment wird dies von knapp 16 Prozent der Umfrageteilnehmenden vorhergesagt.

Dies gilt nicht für freifinanzierte Mietwohnungen. Hierfür wird eine leicht steigende Anspannung der Marktlage erwartet. So bewerten 80 Prozent die zukünftige Situation im mittleren Preissegment als angespannt oder sehr angespannt. Im oberen Preissegment erwarten knapp 49 Prozent der Akteurinnen und Akteure eine mindestens angespannte Marktlage.

Bemerkenswert ist, dass für preisgebundene Mietwohnungen mit ein oder zwei Räumen ein leichter Rückgang der Anspannung im Vergleich zum Wohnungsmarktbareometer 2021 angenommen wird. Wurde bei der Vorjahresbefragung noch von 88,3 Prozent der Antwortenden eine mindestens angespannte Marktlage für dieses Segment erwartet, vermuten bei der aktuellen Befragung noch 84,5 Prozent diese Entwicklung. Jeweils 2,2 Prozent gehen sogar von einer entspannten beziehungsweise sehr entspannten zukünftigen Situation aus.

Für größere preisgebundene Mietwohnungen wird weiterhin eine starke Anspannung für die kommenden Jahre von knapp 89 Prozent der Teilnehmenden vorhergesehen.

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



**1.3 Aktuelle Marktlage des Essener Mietwohnungsmarktes in den Stadtbezirken**

Die Marktlage in den einzelnen Stadtbezirken, welche im Jahr 2022 erstmals abgefragt wurde, wird von den Expertinnen und Experten mehrheitlich als mindestens angespannt wahrgenommen.

**Wie in Abbildung 04 dargestellt, wird die Situation in den folgenden Stadtbezirken von mindestens 70 Prozent der Wohnungsmarktakteurinnen und -akteure als (sehr) angespannt bewertet:**

- Im Stadtbezirk II (Rüttenscheid, Rellinghausen, Bergerhausen und Stadtwald) wird die Marktlage von 91,8 Prozent der Umfrageteilnehmenden als angespannt oder sehr angespannt eingeschätzt, 8,1 Prozent erachten sie als ausgewogen.
- Ähnlich wird die Marktlage im Bezirk IX (Bredeney, Schuir, Werden, Heidhausen, Fischlaken und Kettwig) wahrgenommen. 86,5 Prozent der Expertinnen und Experten sehen hier eine mindestens angespannte Lage, weitere 10,8 Prozent schätzen die Situation als ausgewogen und 2,7 Prozent als entspannt ein.
- Im Stadtbezirk VIII (Heisingen, Kupferdreh, Byfang, Überryuhr-Hinsel, Überryuhr-Holthausen, Burgaltendorf) wird die Marktlage von 79,4 Prozent der Umfrageteilnehmenden als mindestens angespannt bewertet, die übrigen 20,6 Prozent der Fachleute betrachten die Lage als ausgewogen.
- Im Bezirk I (Stadtkern, Ostviertel, Nordviertel, Westviertel, Südviertel, Südostviertel, Huttrop, Frillendorf) erachten 72,2 Prozent die Situation als (sehr) angespannt, weitere 25 Prozent der Expertinnen und Experten beurteilen sie als ausgewogen und 2,8 Prozent als entspannt.

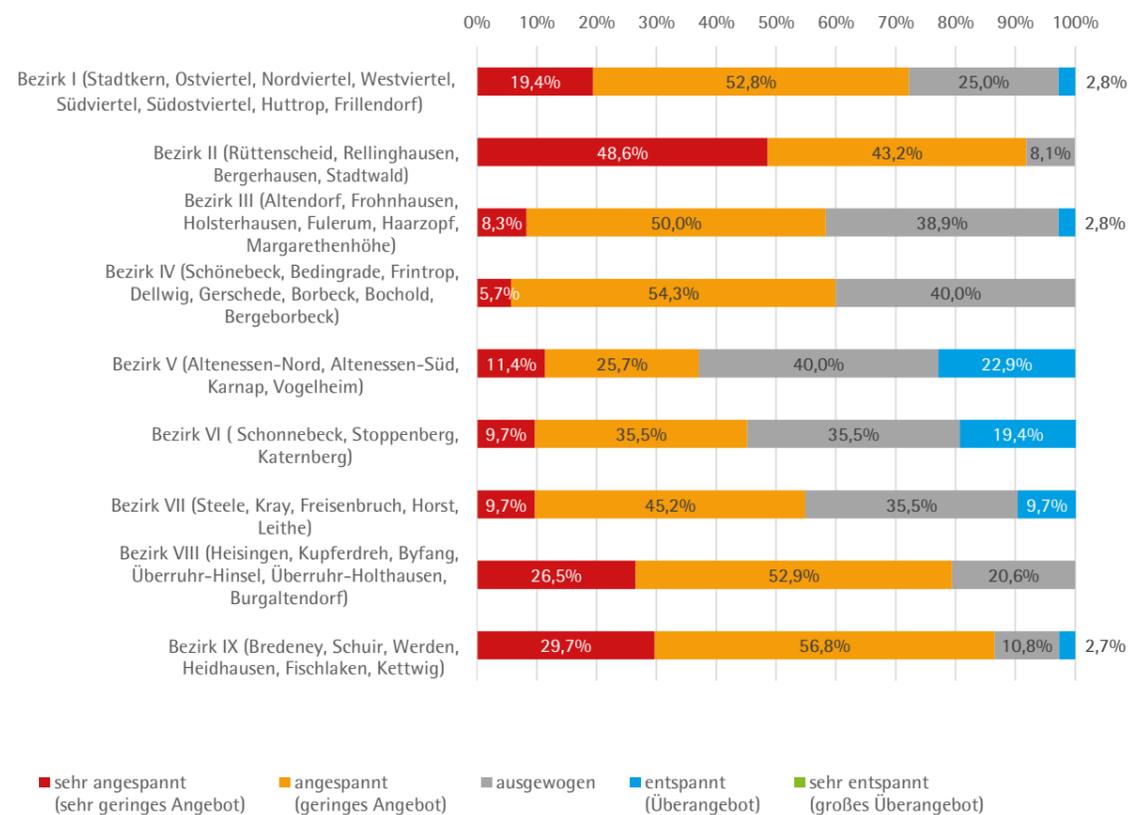
**In den folgenden Stadtbezirken wird die aktuelle Marktlage von 50 bis 60 Prozent der Wohnungsmarktakteurinnen und -akteure als (sehr) angespannt bewertet:**

- Im Stadtbezirk IV (Schönebeck, Bedingrade, Frintrop, Dellwig, Gerschede, Borbeck-Mitte, Bochold, Bergeborbeck) sind es 60 Prozent, die übrigen 4 Prozent der Expertinnen und Experten beurteilen die Marktlage hier als ausgewogen.
- Ähnlich sieht die Situation im Bezirk III (Altendorf, Frohnhausen, Holsterhausen, Fulerum, Haarzopf, Margaretenhöhe) aus: 58,3 Prozent erachten die Marktlage mindestens als angespannt, 38,9 Prozent als ausgewogen und 2,8 Prozent als entspannt.
- Im Stadtbezirk VII (Steele, Kray, Freisenbruch, Horst, Leithe) bewerten 54,9 Prozent der Fachleute die Lage als (sehr) angespannt, weitere 35,5 Prozent als ausgewogen und 9,7 Prozent als entspannt.

**Weniger als 50 Prozent der Umfrageteilnehmenden beurteilen die Situation in den nachfolgenden Stadtbezirken als mindestens angespannt:**

- Im Stadtbezirk VI (Schonnebeck, Stoppenberg, Katernberg) sind es 45,2 Prozent, weitere 35,5 Prozent erachten die Marktlage als ausgewogen und 19,4 Prozent als entspannt.
- Im Bezirk V (Altenessen-Nord, Altenessen-Süd, Karnap, Vogelheim) nehmen 37,1 Prozent der Fachleute die Lage als mindestens angespannt wahr, weitere 40 Prozent als ausgewogen und die übrigen 22,9 Prozent als entspannt.

**Abbildung 04: Wie beurteilen Sie die aktuelle Marktlage des Essener Mietwohnungsmarktes in den Stadtbezirken?**



**1.4 Marktlage für ausgewählte Nachfragegruppen**

Aufgrund der aktuellen Situation durch den Ukraine-Krieg wurde die Nachfragegruppe der Geflüchteten neu in die Abfrage aufgenommen.

Auch wenn die Lage 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 05), so bewerten 64,5 Prozent der Expertinnen und Experten die Marktlage hier als (sehr) gut, 24,4 Prozent schätzen die Situation als ausgewogen (weder schlecht noch gut) ein, weitere 11,1 Prozent bewerten die Chancen für einkommensstarke Haushalte als schlecht. Im Vergleich zur Vorjahresbefragung hat sich die Situation für diese Gruppe sogar verbessern können.

Auch für Singles scheinen die Chancen, sich auf dem Essener Wohnungsmarkt entsprechend ihrer Wünsche mit Wohnraum zu versorgen, noch recht ausgewogen zu sein. 40,1 Prozent bewerten die Perspektive für diese Nachfragegruppe als weder schlecht noch gut, weitere 28,8 Prozent sehen gute Möglichkeiten. Aktuell schätzen 31,1 Prozent der Umfrageteilnehmenden die Situation als schlecht ein; beim Wohnungsmarktbarometer 2021 waren nur 20 Prozent dieser Auffassung.

Für Geflüchtete wird die Marktlage mit 60,4 Prozent mehrheitlich als mindestens schlecht beurteilt. Von 32,6 Prozent der Expertinnen und Experten wird die Situation auf dem Essener Mietwohnungsmarkt für diese Nachfragegruppe als weder schlecht noch gut eingeschätzt, weitere sieben Prozent bewerten die Chancen mindestens als gut, geeigneten Wohnraum zu finden.

Bei der Nachfragegruppe der Seniorinnen und Senioren sieht es ähnlich aus: 56,8 Prozent der Umfrageteilnehmenden bewerten die Möglichkeiten als mindestens schlecht, 36,4 Prozent als weder schlecht noch gut und nur 6,8 Prozent als gut. Damit hat sich die Einschätzung der Situation für die Seniorinnen und Senioren im Vergleich zum Vorjahr deutlich verbessert, hier bewerteten gut 70 Prozent der Expertinnen und Experten die Lage als mindestens schlecht und nur 20 Prozent als weder schlecht noch gut.

Deutlich schwieriger scheint es für Studierende und Auszubildende zu sein: Hier schätzen 6,8 Prozent die Situation als gut ein, 22,7 Prozent der Akteurinnen und Akteure bewerten die Bedingungen als neutral (weder schlecht noch gut). Mit 70,5 Prozent wird die Situation für diese Nachfragegruppe von einer deutlichen Mehrheit als schlecht oder sehr schlecht bewertet. Dies ist ein Anstieg um 19,4 Prozentpunkte im Vergleich zur Vorjahresbefragung.

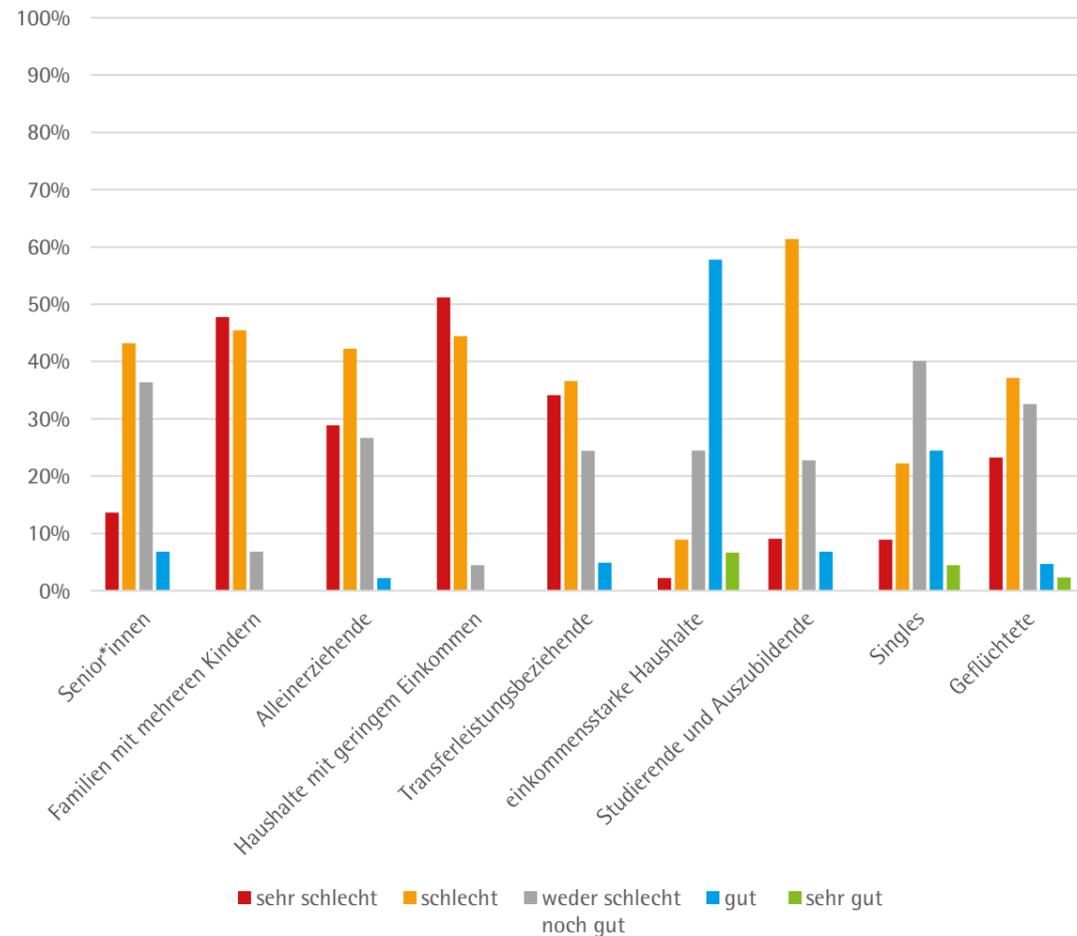
Ähnlich problematisch gestaltet sich die Suche nach geeignetem Wohnraum für Transferleistungsbeziehende und Alleinerziehende. Rund 71 Prozent der Expertinnen und Experten schätzen die Situation für diese Nachfragegruppen als mindestens schlecht ein, rund ein Viertel bewertet die Chance, eine geeignete Wohnung zu finden, als weder schlecht noch gut. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich nach Auffassung der teilnehmenden Akteurinnen und Akteure die Situation für die Gruppe der Alleinerziehenden geringfügig verbessert. Damals wurde die Marktlage von gut drei Viertel der Umfrageteilnehmenden als mindestens schlecht beurteilt und von gut einem Fünftel als weder schlecht noch gut.

Für die transferleistungsbeziehenden Haushalte hat sich nach Ansicht der Antwortenden die Lage im Vergleich zum Vorjahresbericht verschlechtert.

Für Familien mit mehreren Kindern beurteilen 93,2 Prozent der Umfrageteilnehmenden die Chancen auf dem Essener Wohnungsmarkt als schlecht oder sehr schlecht, weitere 6,8 Prozent schätzen die Marktlage als weder schlecht noch gut ein. Der Wert für diese Nachfragegruppe hat sich im Vergleich zur Vorjahresbefragung kaum verändert.

Schwieriger scheint die Situation für Haushalte mit geringem Einkommen geworden zu sein: Im Jahr 2021 schätzten 88,9 Prozent der Expertinnen und Experten die Lage als schlecht oder sehr schlecht ein; in diesem Jahr sind es 95,6 Prozent. Die übrigen 4,4 Prozent bewerteten die Situation als weder schlecht noch gut.

Abbildung 05: 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?



## 2. Investitionsklima im Wohnungsbau

In diesem Kapitel sind zu den einzelnen Fragen Mehrfachantworten möglich; die Anzahl wurde im Vergleich zur vorherigen Befragung wie jeweils angegeben reduziert, um die Aussagen stärker zu fokussieren.

### 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 nach wie vor insgesamt als eher schlecht wahrgenommen (siehe Abbildung 06).

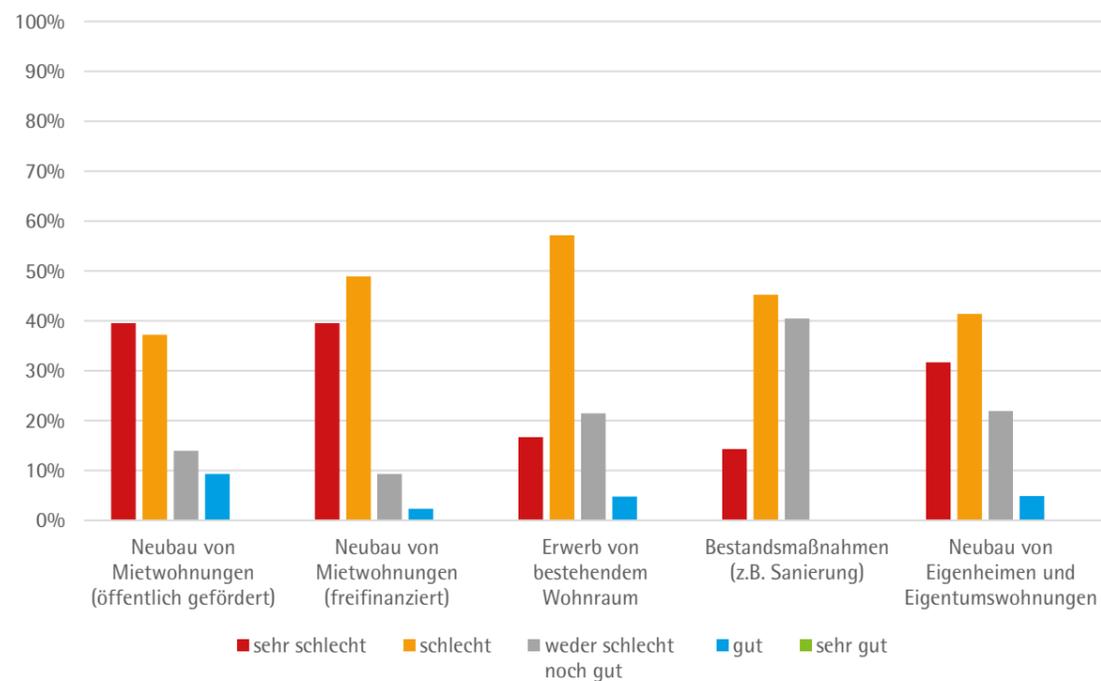
Besonders die Bedingungen für den Neubau sowohl von öffentlich geförderten als auch von freifinanzierten Mietwohnungen scheinen sich von 2021 auf 2022 deutlich verschärft zu haben: Inzwischen nehmen knapp 77 Prozent bzw. gut 88 Prozent der Akteurinnen und Akteure die Situation in diesen Segmenten als (sehr) schlecht wahr. Für den freifinanzierten Wohnungsbau bedeutet das eine Verschlechterung um 47,5 Prozentpunkte, für den öffentlich geförderten Wohnungsbau um 25,5 Prozentpunkte. Lediglich 2,3 Prozent beurteilen die Bedingungen für den freifinanzierten Mietwohnungsbau bzw. 9,3 Prozent für den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau als gut.

Auch die Bedingungen für den Erwerb von bestehendem Wohnraum haben sich verschlechtert. Im Vorjahresbericht wurde das Investitionsklima in diesem Segment von rund 63 Prozent der Expertinnen und Experten als (sehr) schlecht bewertet, aktuell sind es rund 74 Prozent.

Auffällig ist die Einschätzung des Investitionsklimas für Bestandsmaßnahmen (zum Beispiel Sanierung). Während im Jahr 2021 die Beurteilung der Bedingungen noch sehr ausgewogen war (19 Prozent gut, 19 Prozent schlecht, 60 Prozent weder schlecht noch gut), so werden die Bedingungen in der aktuellen Befragung von keinem mehr als gut, dafür aber von knapp 60 Prozent als (sehr) schlecht bewertet.

Für das Segment des Neubaus von Eigenheimen und Eigentumswohnungen haben sich die Bedingungen für Investitionen nach Meinung der Akteurinnen und Akteure offensichtlich ebenfalls erheblich verschlechtert. Knapp 54 Prozent bewerteten die Lage 2021 als (sehr) schlecht, im Jahr 2022 sind es etwa 73 Prozent. Gute Bedingungen sehen hier aktuell nur noch rund fünf Prozent; im Vorjahresbericht waren es noch knapp 19 Prozent.

Abbildung 06: Wie beurteilen Sie die aktuellen Bedingungen für Investitionen (Investitionsklima) in den folgenden Marktsegmenten auf dem Essener Wohnungsmarkt?



2.2 Faktoren, die das Investitionsklima beeinflussen

Es wurden drei separate Investitionsbereiche abgefragt:

- Neubau von Mietwohnungen,
- Neubau von Eigenheimen und Eigentumswohnungen sowie
- Investitionen in den Bestand/Modernisierungen/Verbesserung der Energieeffizienz (siehe Abbildungen 07 bis 09).

Wenige der abgefragten Faktoren, die das Investitionsklima beeinflussen, werden von den Akteurinnen und Akteuren als Anreiz gesehen. Die „Wohnungspolitik, öffentliche Förderung“ wird mit als größter Anreiz, aber auch von mehr als 40 Prozent der Umfrageteilnehmenden als Hemmnis beurteilt. Als weitere Investitionsanreize werden die Infrastrukturangebote und die kommunalen Stadtentwicklungsprogramme wahrgenommen.

Zusammengefasst sind die größten Hemmnisse die Verfügbarkeit von Baumaterial und Wartezeiten bei Handwerksbetrieben, die Verfügbarkeit und Kosten von Bauland sowie Finanzierungsbedingungen. Bei der letzten Umfrage wurden die Finanzierungsbedingungen noch als Anreiz bewertet. Als weitere Hemmnisse werden die Kosten für Bau, Planung/Bauleitplanung und Vertrieb sowie die Klimaschutzanforderungen eingestuft.

Keine Auswirkungen auf Investitionen in den verschiedenen Segmenten haben nach mehrheitlicher Einschätzung die Digitalisierung, das Steuer- und Abschreibungsrecht, die absehbare demografische Entwicklung, das Infrastrukturangebot sowie das Mietrecht beim Wohnungsneubau von Mietwohnungen.

Die kommunale Planungs- und die kommunale Genehmigungspraxis wurden für das aktuelle Wohnungsmarktbarometer als getrennte Faktoren abgefragt. Die Bewertungen fielen in allen drei Investitionsbereichen durchgängig besser aus als im Vorjahresbarometer.

Stark verschlechtert haben sich durchgehend die Renditeerwartungen und die Finanzierungsbedingungen. Auch die Klimaschutzanforderungen wirken sich bei der Beurteilung auf das Investitionsklima beim Neubau negativer aus als im Jahr 2021.

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

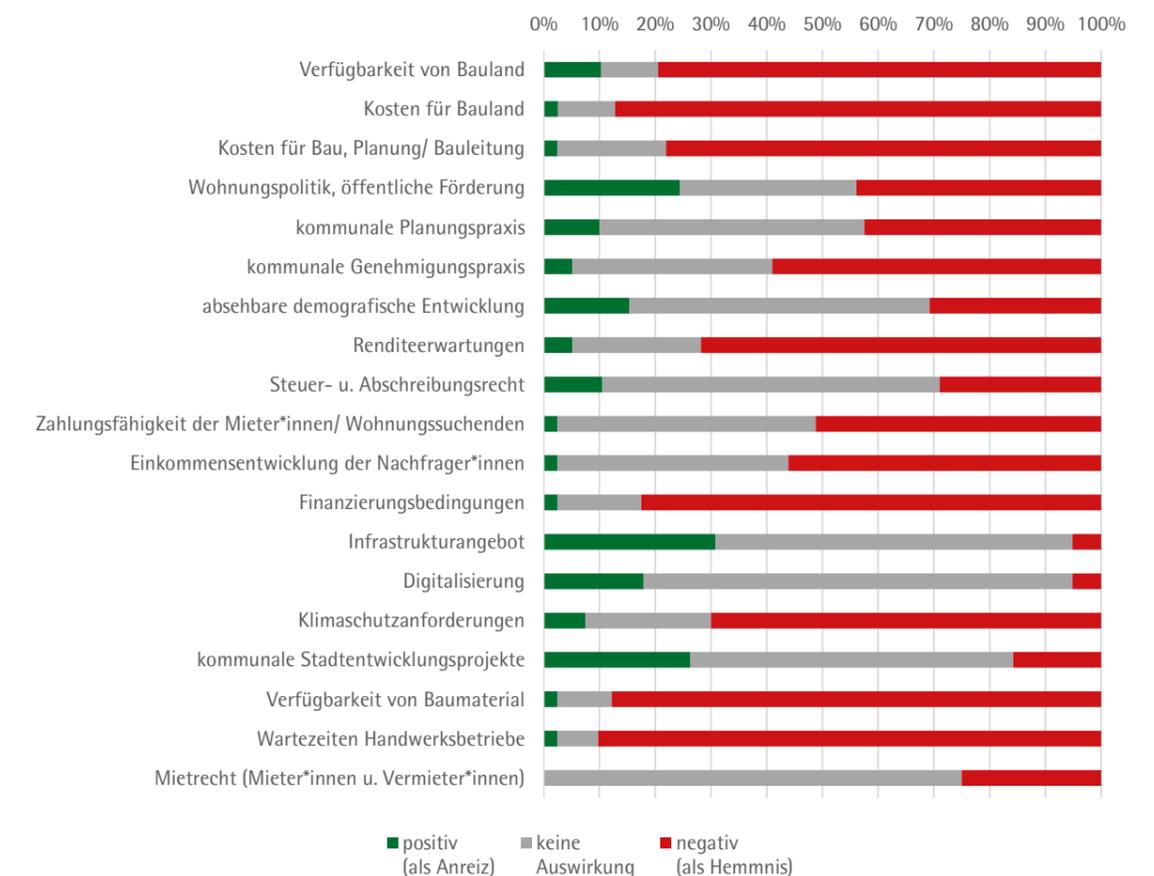


Abbildung 08: Beim Wohnungsneubau von Eigenheimen und Eigentumswohnungen wirkt sich dieser Faktor auf das Investitionsklima auf dem Essener Wohnungsmarkt derzeit ... aus.

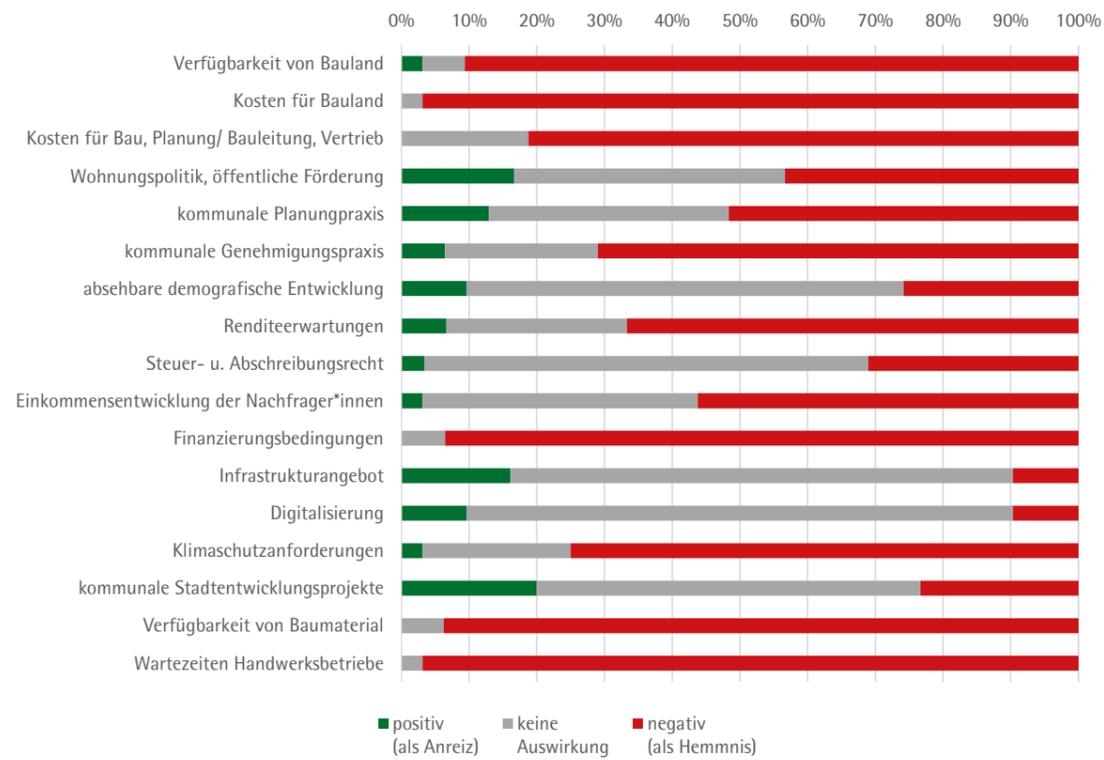
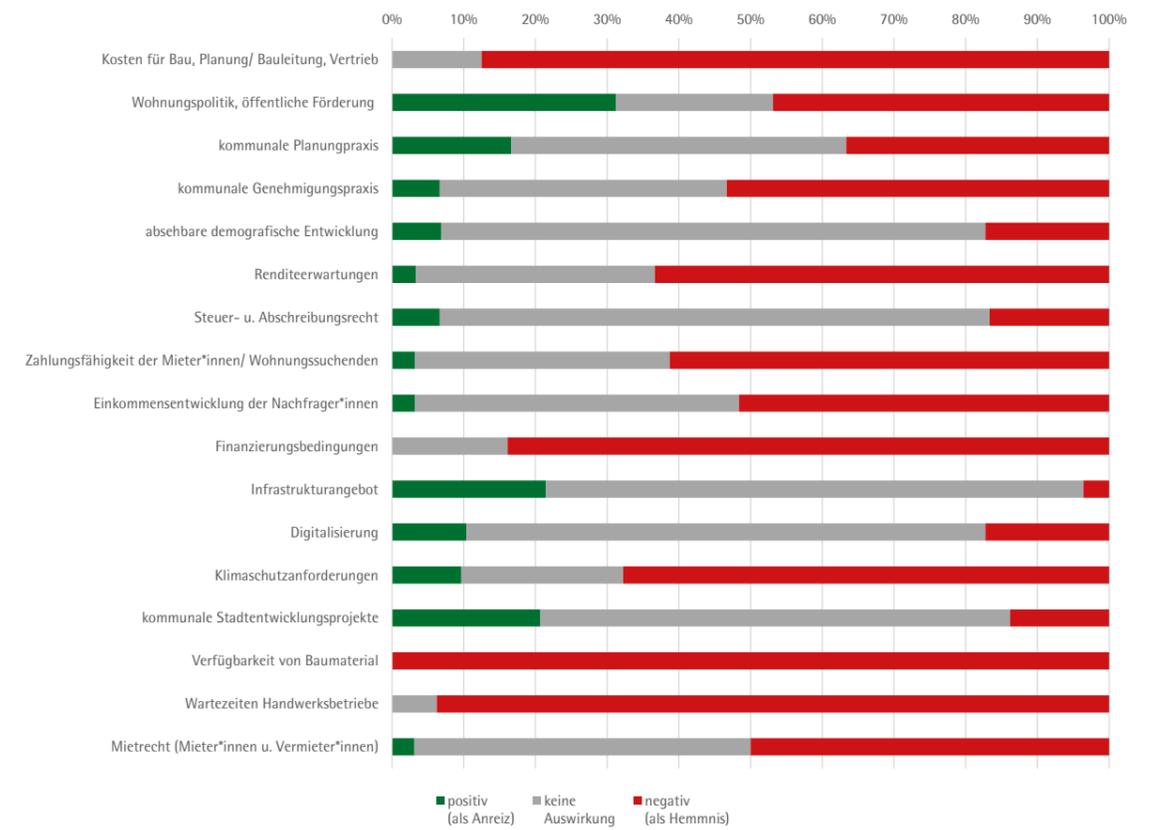


Abbildung 09: Bei Investitionen in den Bestand/Modernisierung/Verbesserung der Energieeffizienz wirkt sich dieser Faktor auf das Investitionsklima auf dem Essener Wohnungsmarkt derzeit ... aus.



### 2.3 Gibt es besondere Defizite auf dem Essener Mietwohnungsmarkt?

Bei der Frage nach besonderen Defiziten auf dem Essener Mietwohnungsmarkt waren maximal drei Antworten zulässig, im Vorjahresbericht waren fünf Antworten möglich.

Folgende Faktoren werden von den Expertinnen und Experten als größte Defizite auf dem Mietwohnungsmarkt gesehen (siehe Abbildung 10):

- zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland (36,8 Prozent)
- Kosten für Bau, Planung/Bauleitung, Vertrieb zu hoch (36,8 Prozent)
- Rückgang des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes (34,2 Prozent).

Bereits bei der Umfrage zum Wohnungsmarktbarometer 2021 wurde zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland als größtes Defizit wahrgenommen.

Als weitere Defizite werden von je 26,3 Prozent der Umfrageteilnehmenden die steigende Mietbelastung und zu wenig bezahlbarer Wohnraum eingestuft. Zu teures Bauland sehen 21,1 Prozent als Defizit.

Von je nur 2,6 Prozent der Akteurinnen und Akteure wird die Suche/Auswahl der Mieterinnen und Mieter, zu hohe Nachfrageansprüche der Mieterinnen und Mieter an die Lage/das Wohnumfeld und an die Ausstattung/Zuschnitt als Defizit bewertet.

Wie bei der Umfrage für das Wohnungsmarktbarometer 2021 bemängelt keiner der teilnehmenden Expertinnen und Experten eine zu hohe Bautätigkeit im Segment des Mietwohnungsmarktes in Essen.

Abbildung 10: Wo sehen Sie besondere Defizite auf dem Mietwohnungsmarkt in Essen?  
(max. 3 Antworten)

zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland	36,8%
Kosten für Bau, Planung/Bauleitung, Vertrieb zu hoch	36,8%
Rückgang des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes	34,2%
steigende Mietbelastung	26,3%
zu wenig bezahlbarer Wohnraum	26,3%
Bauland zu teuer	21,1%
zu wenig kleine Wohnungen (kleiner als 60 m <sup>2</sup> )/ Apartments	15,8%
zu wenig große Wohnungen (kleiner als 120 m <sup>2</sup> )	13,2%
soziale Defizite im Wohnumfeld	10,5%
Bevölkerungsentwicklung	10,5%
zunehmende Segregation	7,9%
nicht ausreichende Bautätigkeit	7,9%
Angebot auf dem Mietwohnungsmarkt entspricht nicht den aktuellen Anforderungen	7,9%
Förderangebot nicht bedarfsgerecht/ unzureichend konzipiert	7,9%
mangelnde Zahlungsfähigkeit der Nachfrager*innen	5,3%
Suche/ Auswahl der Mieter*innen zunehmend schwieriger	2,6%
zu hohe Nachfrageansprüche der Mieter*innen an die Lage/ das Wohnumfeld	2,6%
zu hohe Nachfrageansprüche der Mieter*innen an die Ausstattung/ Zuschnitte	2,6%
zu viel Bautätigkeit	0,0%
andere Defizite	0,0%
keine Defizite	0,0%

#### 2.4 Gibt es besondere Defizite auf dem Essener Eigentumsmarkt?

Bei der Frage nach den besonderen Defiziten auf dem Essener Eigentumsmarkt waren maximal drei Antworten zulässig, im Vorjahresbericht waren fünf Antworten möglich.

Wie bei der Einschätzung zur Situation auf dem Mietwohnungsmarkt, scheinen die Verfügbarkeit von Bauland oder geeignetem Bauland sowie zu hohe Kosten für Bau, Planung/Bauleitung und Vertrieb als größte Defizite ebenso für den Eigentumsmarkt zu gelten. Das sehen jeweils 39,5 Prozent der Umfrageteilnehmenden so (siehe Abbildung 11).

In der weiteren Rangfolge bewerten 36,8 Prozent der teilnehmenden Akteurinnen und Akteure Bauland als zu teuer und somit als drittgrößtes Defizit.

Außerdem fehlt es den Expertinnen und Experten (26,3 Prozent) an bezahlbarem Wohnraum in Essen.

Lediglich 2,6 Prozent der Umfrageteilnehmenden sehen zu wenig kleine Wohnungen (kleiner als 60 m<sup>2</sup>)/ Apartments sowie eine zu hohe Bautätigkeit als Defizit auf dem Eigentumsmarkt an.

Folgende Faktoren werden nicht als Defizit für den Eigentumsmarkt eingestuft:

- zu hohe Ansprüche der Nachfragenden an die Ausstattung/Zuschnitte
- Digitalisierung
- Mobilitätsangebote.

Abbildung 11: Wo sehen Sie besondere Defizite auf dem Eigentumsmarkt in Essen?  
(max. 3 Antworten)

zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland	39,5%
Kosten für Bau, Planung/Bauleitung, Vertrieb zu hoch	39,5%
Bauland zu teuer	36,8%
zu wenig bezahlbarer Wohnraum	26,3%
Klimaschutzanforderungen	13,2%
zunehmende Segregation	10,5%
Angebot auf dem Eigentumsmarkt entspricht nicht den aktuellen Anforderungen	10,5%
soziale Defizite im Wohnumfeld	7,9%
zu wenig große Wohnungen (größer als 120 m <sup>2</sup> )	7,9%
Rückgang des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes	5,3%
Bevölkerungsentwicklung	5,3%
nicht ausreichende Bautätigkeit	5,3%
zu hohe Ansprüche der Nachfragenden an die Lage/ das Wohnumfeld	5,3%
Förderangebot nicht bedarfsgerecht/ unzureichend konzipiert	5,3%
mangelnde Zahlungsfähigkeit der Nachfragenden	5,3%
zu wenig kleine Wohnungen (kleiner als 60 m <sup>2</sup> )/ Apartments	2,6%
zu viel Bautätigkeit	2,6%
zu hohe Nachfrageansprüche der Nachfragenden an die Ausstattung/ Zuschnitte	0,0%
Digitalisierung	0,0%
Mobilitätsangebote	0,0%
andere Defizite	0,0%
keine Defizite	0,0%

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

Bei dieser Frage waren maximal drei Antworten zulässig, im Vorjahresbericht waren fünf Antworten möglich.

Für den Neubau öffentlich geförderter Mietwohnungen stellen nach Ansicht von 62,2 Prozent der Umfrageteilnehmenden hohe Neubaukosten das größte Hemmnis dar. Die mangelnde Verfügbarkeit geeigneter Baugrundstücke ist nach Expertenmeinung (35,6 Prozent) ebenfalls ein großes Problem. Wie in Abbildung 12 ersichtlich, wird von 26,7 Prozent der Akteurinnen und Akteure mangelnde/nicht planbare Bundesförderung (KfW, BEG) ebenso als starkes Hemmnis wahrgenommen.

Das Umfrageergebnis zeigt weiterhin, dass der bürokratische Aufwand für Förderanträge von den Umfrageteilnehmenden (24,4 Prozent) als Hemmnis eingeschätzt wird, dennoch fühlen sich die Investorinnen und Investoren überwiegend ausreichend über die Fördermöglichkeiten informiert. Nur 2,2 Prozent geben an, nicht ausreichend informiert zu sein.

Zu wenig Eigenkapital bei potenziellen Investorinnen und Investoren scheint kein vordringliches Hemmnis für den Bau öffentlich geförderter Wohnungen zu sein. Dies trifft auch auf die Themen Digitalisierung und Mobilitätsangebote zu.

**Abbildung 12: Wo sehen Sie Hemmnisse für den Neubau öffentlich geförderter Mietwohnungen auf dem Essener Wohnungsmarkt? (max. 3 Antworten)**

Neubaukosten zu hoch (z.B. wegen technischer Vorgaben wie GEG, Barrierefreiheit etc.)	62,2%
Verfügbarkeit geeigneter Baugrundstücke	35,6%
mangelnde/ nicht planbare Bundesförderung (KfW, BEG)	26,7%
bürokratischer Aufwand für Förderanträge zu hoch	24,4%
Widerstand in der Bevölkerung/ Nachbarschaft	13,3%
Investoren fürchten die Belegungsbindung/ zugewiesenes Mieterklientel	11,1%
mangelnde kommunalpolitische Unterstützung (wohnungspolitische Konzepte, Kooperationen)	8,9%
Förderbedingungen durch Lage auf dem Kapitalmarkt nicht konkurrenzfähig	8,9%
Klimaschutzanforderungen	6,7%
Investoren sind über Fördermöglichkeiten nicht ausreichend informiert	2,2%
zu wenig Eigenkapital bei potenziellen Investor*innen	0,0%
Digitalisierung	0,0%
Mobilitätsangebote	0,0%

**2.6 Wichtigkeit von Maßnahmen für den Wohnungsbestand**

Wie Abbildung 13 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:

- Instandhaltungsstau beseitigen sowie
- energetische Sanierung.

Weitere 87,5 Prozent beurteilen

- den Abbau oder die Beseitigung von Barrieren sowie
- allgemeine Förderprogramme wie öffentliche Wohnraumförderprogramme, KfW Förderprogramme usw.

als (sehr) wichtig.

Den Förderprogrammen der Stadt Essen wird von 80,6 Prozent ebenfalls eine hohe Wichtigkeit zugeschrieben.

Mit einer deutlichen Mehrheit von mehr als zwei Dritteln werden

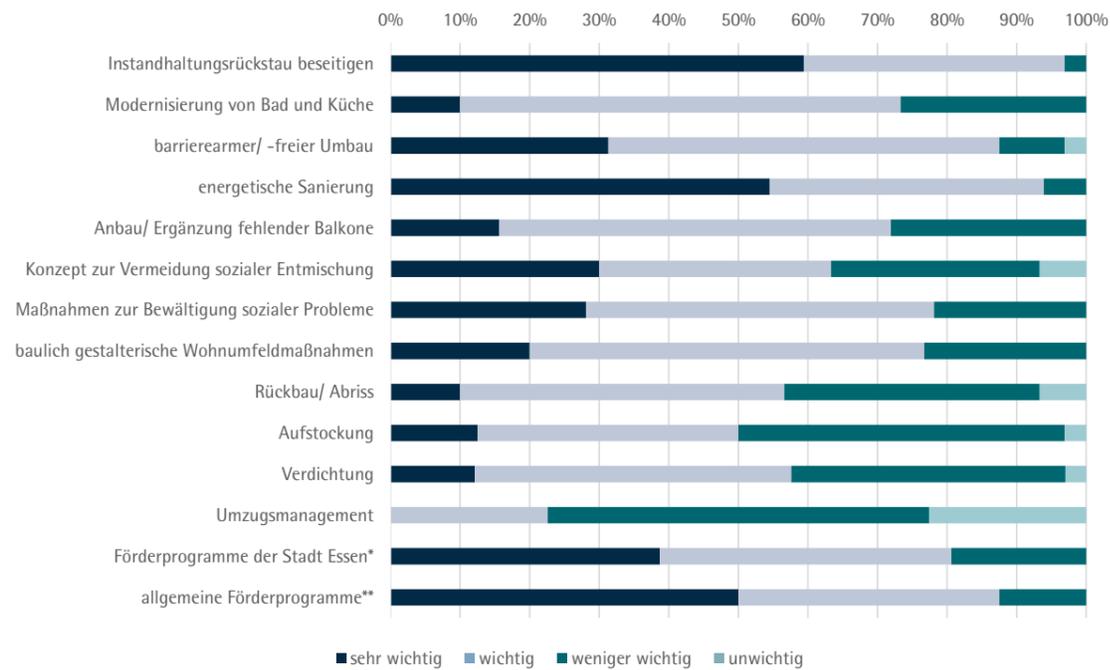
- Maßnahmen zur Bewältigung sozialer Probleme,
- baulich gestalterische Wohnumfeldmaßnahmen,
- Modernisierung von Bad und Küche sowie
- Anbau/Ergänzung fehlender Balkone

als (sehr) wichtig eingestuft.

Als einzige Maßnahme wird das Umzugsmanagement nicht von der Mehrheit, sondern nur von 22,6 Prozent der Expertinnen und Experten, als (sehr) wichtig eingeschätzt.

Bemerkenswert ist, dass wie bereits bei der Vorjahresbefragung sehr viele Maßnahmen als (sehr) wichtig, aber nur sehr wenige abgefragte Maßnahmen als unwichtig bewertet werden.

Abbildung 13: 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.

2.7 Investitionen in verschiedene Marktsegmente auf dem Essener Wohnungsmarkt

Bei dieser Frage waren maximal zwei Antworten zulässig, im Vorjahresbericht waren drei Antworten möglich.

Für 35,4 Prozent der Antwortenden steht die Schaffung von öffentlich geförderten Mietwohnungen und -häusern an vorderster Stelle (siehe Abbildung 14).

Aber auch in den Bereich des Wohnraums für (große) Familien (21,5 Prozent) sollte nach Auffassung der Wohnungsmarktakteurinnen und -akteure investiert werden.

Des Weiteren stellen 15,4 Prozent der Expertinnen und Experten die Notwendigkeit von Maßnahmen in den Segmenten des gemeinschaftlichen Wohnens beziehungsweise alternative Wohnformen sowie des betreuten Wohnens für Seniorinnen und Senioren (12,3 Prozent) fest.

Investitionen in Wohnungen mit weniger als 60 Quadratmetern sollten nach Einschätzung von 10,8 Prozent getätigt werden. Den geringsten Investitionsbedarf sehen jeweils 3,1 Prozent der Umfrageteilnehmenden bei Wohnungen mit mehr als 120 Quadratmetern sowie Alten- und Pflegeheimen (1,5 Prozent).

Abbildung 14: In welche Segmente sollte Ihrer Meinung nach in Essen besonders investiert werden? (max. zwei Antworten)



### 3. Einschätzung des Wohnungsleerstandes

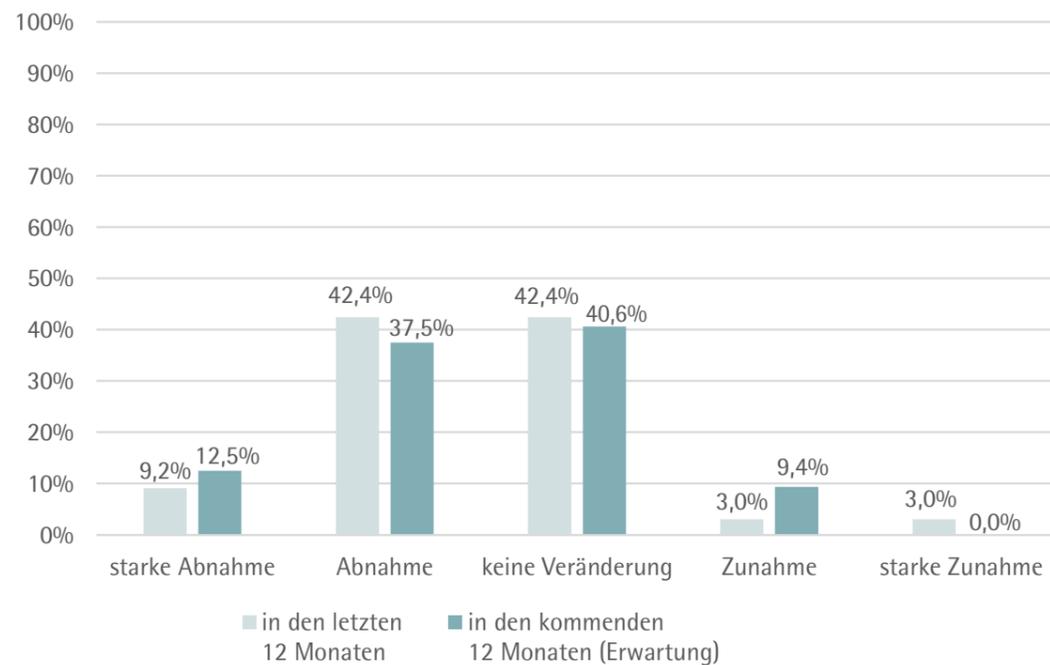
Bei der Einschätzung der Leerstandsentwicklung der vergangenen zwölf Monate wird von 42,4 Prozent der Expertinnen und Experten eine Abnahme und von 9,2 Prozent sogar eine stark abnehmende Tendenz wahrgenommen. Keine Veränderung festgestellt haben 42,4 Prozent der Fachleute.

Ein Rückblick auf die Umfrage im Jahr 2021 zeigt, dass sich nach Einschätzung der Umfrageteilnehmenden, die Abnahme des Wohnungsleerstandes weiter fortgesetzt hat. Hier sahen insgesamt 39,1 Prozent eine (starke) Abnahme für die kommenden zwölf Monate voraus.

Auch in der aktuellen Umfrage rechnen für die kommenden zwölf Monate 37,5 Prozent der Umfrageteilnehmenden mit einer Abnahme und 12,5 Prozent mit einer starken Abnahme des Wohnungsleerstandes. Weitere 40,6 Prozent erwarten in den kommenden zwölf Monaten keine Veränderung bei den Leerstandszahlen.

Mit einer Zunahme wird von Wenigen für die Zukunft gerechnet (siehe Abbildung 15). Während von den Expertinnen und Experten im Jahr 2021 noch 7,3 Prozent von einer Zunahme des Leerstandes ausgingen, sind es aktuell 9,4 Prozent.

Abbildung 15: Wie schätzen Sie die Entwicklung des Leerstandes auf dem Essener Wohnungsmarkt in den letzten und den kommenden 12 Monaten ein?



### 3.1 Gründe für Wohnungsleerstand

Bei der Frage nach Gründen für den Wohnungsleerstand in Essen konnten maximal drei Antworten gegeben werden, im Vorjahresbericht waren fünf Antworten möglich.

Nach Auffassung der Expertinnen und Experten ist der Essener Leerstand wie bei der Befragung im Jahr 2021 überwiegend auf fehlende Instandsetzungen/Modernisierungen (50 Prozent) und den damit verbundenen Gebäude- und Wohnungsmängeln (39,5 Prozent) sowie Defiziten im Wohnumfeld wie Verwahrlosung oder Müll (36,8 Prozent) zurückzuführen (siehe Abbildung 16).

Jeweils 23,7 Prozent der Akteurinnen und Akteure sehen den Leerstand durch die nicht mehr vorhandene Attraktivität des Stadtteils oder auch durch geplante Verkäufe/Abrisse bzw. Rückbauten begründet. Soziale Defizite im Wohnumfeld und Überforderung oder Desinteresse der Eigentümerinnen und Eigentümer werden von je 18,4 Prozent als Grund für Wohnungsleerstand angegeben.

Positiv anzumerken ist, dass keiner der Umfrageteilnehmenden mangelnde Attraktivität der gesamten Stadt als Leerstandsgrund nennt.

Abbildung 16: Wo sehen Sie die Gründe für den Leerstand auf dem Essener Wohnungsmarkt? (max. 3 Antworten)

Fehlende Instandsetzung/ Modernisierung	50,0%
Mängel im Gebäude/ Wohnung	39,5%
Defizite im Wohnumfeld (z.B. Verwahrlosung, Müll)	36,8%
geplanter Verkauf/ Abriss/ Rückbau	23,7%
Stadtteil nicht mehr attraktiv	23,7%
soziale Defizite im Wohnumfeld	18,4%
Überforderung, Desinteresse der Eigentümer*innen	18,4%
Vermietungsschwierigkeiten, fehlende Nachfrage	10,5%
„freiwilliger“ Leerstand	7,9%
spekulativer Leerstand	7,9%
Städtebauliche Defizite im Wohnumfeld	5,3%
Wohnung wird nur temporär genutzt	2,6%
andere Gründe	2,6%
Essen nicht (mehr) attraktiv	0,0%

3.2 Vom Wohnungsleerstand betroffene Marktsegmente

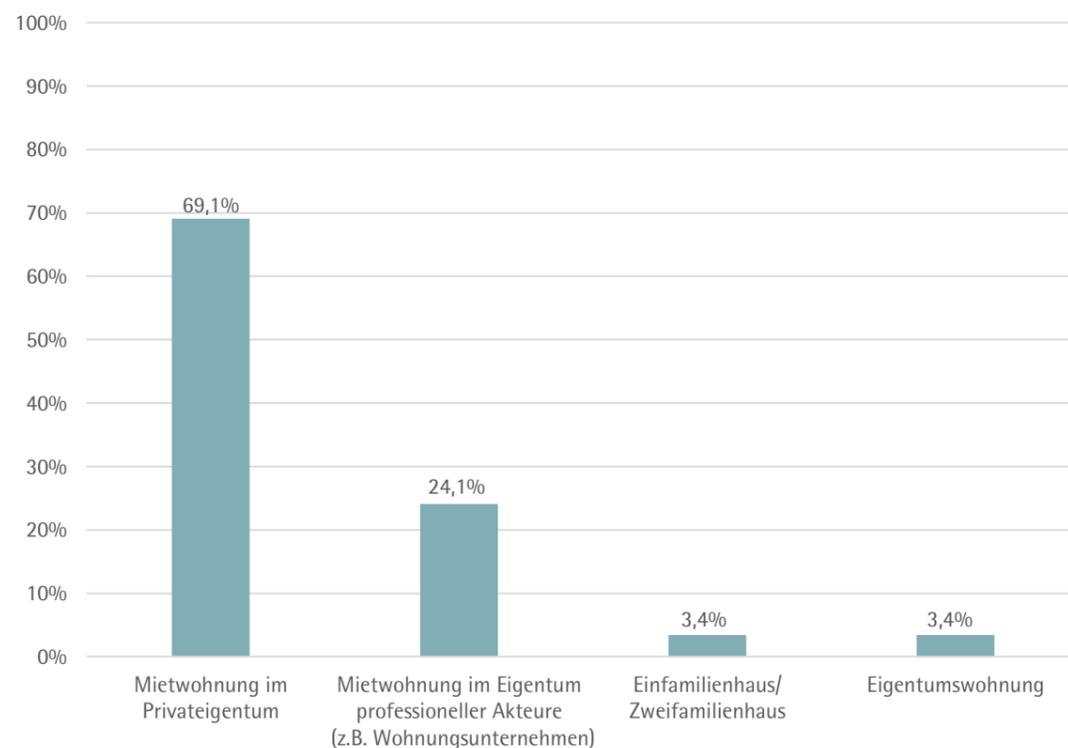
Die Teilnehmenden konnten, wie beim Vorjahresbericht, maximal zwei Antworten geben.

Wie aus Abbildung 17 ersichtlich, scheinen Ein-/Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen in Essen kaum vom Leerstand betroffen zu sein. Von jeweils 3,4 Prozent der Wohnungsmarktpertinnen und -experten werden diese Marktsegmente als leerstehend wahrgenommen.

Betroffen scheinen nach Auffassung der Umfrageteilnehmenden (69,1 Prozent) überwiegend Mietwohnungen im Privateigentum zu sein. Dies ist eine deutliche Veränderung der Einschätzung gegenüber der vorigen Umfrage: Im Jahr 2021 sahen 55,8 Prozent der Befragten Leerstand in diesem Segment.

Mietwohnungen im Eigentum professioneller Akteure (zum Beispiel Wohnungsunternehmen) werden von 24,1 Prozent der Expertinnen und Experten als leerstehend eingestuft. Im Vorjahresbericht wurde dieser Anteil von 30,2 Prozent der Antwortenden noch höher eingeschätzt.

Abbildung 17: Welche Marktsegmente sind auf dem Essener Wohnungsmarkt vom Leerstand am stärksten betroffen? (max. 2 Antworten)



Überblick

Einschätzung der Situation auf dem Essener Mietwohnungsmarkt

Die aktuelle Lage auf dem Essener Mietwohnungsmarkt bleibt aus Sicht der Expertinnen und Experten überwiegend angespannt. Besonders im Segment der preisgebundenen Mietwohnungen wird eine deutliche Anspannung wahrgenommen. Die Marktlage für die freifinanzierten Mietwohnungen bewerten die Umfrageteilnehmenden hingegen als etwas weniger angespannt. Für die kommenden zwei bis fünf Jahre wird kaum mit Entspannung auf dem Essener Mietwohnungsmarkt gerechnet.

Einschätzung der Situation auf dem Essener Eigentumsmarkt

Die Umfrageteilnehmenden beurteilen die Lage für den Eigentumssektor derzeit als überwiegend angespannt oder sehr angespannt, hier besonders für die Eigenheime und Eigentumswohnungen im mittleren Preissegment. Für die kommenden zwei bis fünf Jahre wird auch auf dem Essener Eigentumsmarkt kaum von einer Entspannung ausgegangen. Im oberen Preissegment wird die Lage entspannter erwartet.

Marktlage für ausgewählte Nachfragegruppen

Während sich einkommensstarke Haushalte laut Expertenmeinung weiterhin gut mit Wohnraum versorgen können, wird die Situation für Seniorinnen und Senioren, Familien mit mehreren Kindern, Haushalte mit geringem Einkommen, Alleinerziehende und Transferleistungsbeziehende als schlecht oder sogar sehr schlecht wahrgenommen.

Investitionsklima im Wohnungsbau

Das Investitionsklima im Wohnungsbau wird weiterhin als schwierig betrachtet. In allen abgefragten Investitionsbereichen gibt es Verschiebungen in negativer Richtung bei der Beurteilung durch die Akteurinnen und Akteure im Vergleich zur Vorjahresbefragung.

Bei den das Investitionsklima negativ beeinflussenden Faktoren werden vorrangig die Verfügbarkeit von Baumaterial und die Wartezeiten für Handwerksbetriebe als bedeutsam genannt. Im Neubaubereich kommen die Verfügbarkeit und die Kosten von Bauland als besonders hemmend empfundene Faktoren hinzu. Im Vergleich zum Vorjahr werden nun auch vielfach die Finanzierungsbedingungen und die Renditeerwartungen als Hemmnis genannt.

Besondere Defizite auf dem Essener Wohnungsmarkt

Sowohl im Eigentums- als auch im Mietwohnungsneubau wird von den Teilnehmenden zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland erstrangig als Defizit benannt. Auch die als zu hoch wahrgenommenen Neubau- und Planungskosten nehmen einen hohen Stellenwert ein.

Wichtige Maßnahmen

Nahezu alle Akteurinnen und Akteure haben erkannt, dass die Investition in den Bestand in Form von Instandhaltungsstau beseitigen und energetische Sanierung betreiben hohe Priorität genießen sollten.

Einschätzung des Wohnungsleerstands

Nach mehrheitlicher Auffassung der Expertinnen und Experten stagniert der Wohnungsleerstand oder nimmt noch weiter ab. Eine Zunahme wird so gut wie nicht gesehen und auch nur von wenigen für die nächsten zwölf Monate erwartet. Als Hauptgrund für Leerstand werden fehlende Instandsetzung und Modernisierung wahrgenommen.

**Abbildungsverzeichnis**

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

