Wohnungsmarkt in Essen 2024



Sechster Wohnungsmarktbericht der Arbeitsgruppe Perspektive Wohnen

STADT ESSEN

Inhalt

Einleitung **5**

Quellen, Autorinnen/Autoren, Strukturdaten, Stadtgliederung **6**

1. Wohnungsangebot **12**

1.1 Gebäude-/ Wohnungsbestand und Marktstruktur 12

1.2 Wohnungsleerstand 13

1.3 Neubau, Umbau, Rückbau 17

1.4 Kauffälle, Kaufpreise, Baukosten und Finanzierung 20

1.5 Mieten und Betriebskosten 26

1.6 Öffentlich geförderter Wohnungsbestand 32

Exkurs: Stimmen aus der Wohnungswirtschaft
Klimaneutralität im Gebäudebestand: Das bedeutet die Wärmewende für den Essener Wohnungsmarkt **36**

2. Wohnungsnachfrage **49**

2.1 Bevölkerungsentwicklung 49

2.2 Wanderungsverhalten 52

2.3 Haushalteentwicklung 56

2.4 Arbeitsmarkt und Pendelnde 58

2.5 Preissensible Haushalte 61

2.5.1 Haushalte mit Bezug existenzsichernder Leistungen 61

2.5.2 Haushalte mit Wohngeldbezug 63

2.5.3 Haushalte mit geringen Einkommen ohne Transferleistungsbezug 64

2.5.4 Zusammenschau preissensibler Haushalte 66

2.5.5 Haushalte mit Wohnberechtigungsschein für öffentlich geförderten Wohnungsbau 66

2.6 Besondere Nachfragegruppen 71

2.6.1 Seniorinnen und Senioren 71

2.6.2 Studierende und Auszubildende 74

2.6.3 Geflüchtete Menschen 76

Impressum

Herausgeberin Stadt Essen,
Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement

Layout Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement

Redaktion Janine Constant, Anke Krähling, Doris Hekers

Titelbild Arif Uzun

Druck Fachbereich Interner Service und Personalverwaltung/Stadtdruckerei

Auflage 80 Exemplare

Kontakt Telefon: +49 (0)201 88 68420
E-Mail: wohnungsmarktbeobachtung@amt68.essen.de
Adresse: Stadt Essen, Fachbereich 68-4, 45121 Essen
Sie finden uns: Lindenallee 6, 45127 Essen

Stand August 2024

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

Informationen zum Essener Wohnungsmarkt unter:
https://www.essen.de/wohnen

2.6.4 Wohnungslose Menschen 78

3. Bevölkerungsvorausberechnung der Stadt Essen 82

4. Aktuelle wohnungsmarktrelevante Entwicklungen und Projekte 85

4.1 Wohnungsnachfrageanalyse 85

4.2 Regionale Wohnungsmarktbeobachtung 86

4.3 Aktionsplan für nachhaltige Energie und Klima (SECAP) der Stadt Essen 87

Fazit 92

Glossar 94

Verzeichnisse 96

Mitglieder der Arbeitsgruppe Perspektive Wohnen 96

Abbildungsverzeichnis 98

Endnotenverzeichnis 101

Einleitung



Foto: Stadt Essen, Moritz Leick

Essen wächst und das schon seit mehreren Jahren. Dieses Wachstum bleibt nicht ohne Auswirkung auf den Wohnungsmarkt. Dabei wird die Steuerung des Marktes immer schwieriger, denn Rahmenbedingungen ändern sich schneller und unvorhersehbar.
Die hohe Inflation und die damit verbundenen gestiegenen Material- und Baukosten veranlassten im Jahr 2023 beispielsweise viele Bauträger dazu, den Start von neuen Projekten zurückzustellen.

Seit dem Jahr 2010 dient unser Wohnungsmarktbericht als übersichtliches Nachschlagewerk für Verwaltung, Politikerinnen und Politiker, Wohnungsmarktakteure sowie auch für Bürgerinnen und Bürger und gibt einen hilfreichen Einblick in das Essener Marktgeschehen. Dazu wurden erneut zahlreiche kommunale und externe Daten ausgewertet. Erstmalig wurden auch die Daten des Zensus 2022, die im Sommer 2024 veröffentlicht wurden, ergänzend mit aufgeführt, um die Informationslage noch weiter zu verdichten.

Auch in diesem Jahr haben wir wieder neue Themenbereiche und Facetten in den Wohnungsmarktbericht integriert. So wird der Begriff „Miete“ am Wohnungsmarkt in unterschiedlichen Zusammenhängen gebraucht: Was aber genau heißt Bestandsmiete, ortsübliche Vergleichsmiete, Bewilligungsmiete oder Angebotsmiete? In Kapitel 1.5 finden Sie die Antwort.
Auch das Wanderungsverhalten haben wir einmal genauer unter die Lupe genommen: Von wo kommen Menschen, die in Essen leben möchten, und bei welchen Altersgruppen kann die Stadt Wanderungsgewinne verzeichnen? Das Kapitel Wanderungsverhalten gibt darauf einige Antworten.

Nicht zuletzt haben wir uns mit dem Thema der Klimaneutralität im Wohnungsbestand beschäftigt. Eine Thematik, die uns auch in den nächsten Jahren intensiv begleiten wird. Mit Unterstützung unserer lokalen Wohnungswirtschaft zeigt der Bericht auf, welche Herausforderungen und Konflikte mit dem Ziel der Klimaneutralität im Wohnungsbestand bis 2045 einhergehen könnten und welche Lösungsansätze und Unterstützungsmöglichkeiten die Wohnungswirtschaft dazu bei der Stadt Essen sieht.

Ich wünsche Ihnen eine aufschlussreiche Lektüre des sechsten Essener Wohnungsmarktberichtes.

Stefan Schwarz
Fachbereichsleiter
Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement

Daten und Informationen:

Handbuch Essener Statistik

Grundstücksmarkt-bericht

Landesdatenbank von IT.NRW

Bundesdatenbank DESTATIS

Statistiken der Bun-desagentur für Arbeit

Ergebnisse des Zensus 2022

Quellen, Autorinnen/Autoren, Strukturdaten, Stadtgliederung

Der Wohnungsmarkt verwendet eine Vielzahl an Daten und Informationen, deren Herkunft im Folgenden dargestellt wird. Weiterhin werden unterschiedliche Fachbegriffe verwendet, die im Glossar erläutert werden (siehe Verzeichnisse). Die Übersicht der Strukturdaten gibt neben der Karte zur Stadtgliederung einen schnellen Überblick über zentrale Indikatoren am Wohnungsmarkt in Essen.

Datenquellen

Die Wohnungsmarktbeobachtung basiert auf Auswertungen zahlreicher Statistiken zu unterschiedlichen Themenbereichen. Ein Großteil der Daten wird dabei direkt bei der Stadt Essen erhoben. Dazu zählen beispielsweise Daten der Einwohnerdatei oder Wanderungsdatei, Statistiken der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen und weitere.

Das Datenangebot der Stadt Essen wird online im Handbuch Essener Statistik zur Verfügung gestellt. Hier sind längere Zeitreihen als die im Wohnungsmarktbericht dargestellten Daten veröffentlicht. Zudem wird ein Überblick über weitere Statistiken zu verschiedenen Themenbereichen gegeben.

Weitere Daten, beispielsweise zum Grundstücksmarkt oder zu regionalen Vergleichswerten sind den folgenden frei zugänglichen Datenbanken und Veröffentlichungen entnommen:

- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Essen / Informationen auf www.BORIS.NRW.de
- IT.NRW Landesbetrieb Information und Technik NRW
- DESTATIS Statistischen Bundesamt
- Bundesagentur für Arbeit

Zu einzelnen Themenbereichen wurden gezielt Datensätze organisiert. Dazu zählen:

- Daten zu Haushaltsnettoeinkommen der GfK GeoMarketing GmbH
- Daten zu Angebotsmieten der CBRE auf Basis der VALUE Marktdatenbank

Im Jahr 2022 wurde in Deutschland der Zensus durchgeführt. Dabei handelt es sich um eine bundesweite statistische Erhebung zu Bevölkerungs- und Wohnungszahlen. Dazu wurden Daten zur Bevölkerung aus Verwaltungsregistern, ergänzt um eine Stichprobenbefragung, ausgewertet und mit einer Gebäude- und Wohnungszählung kombiniert. Beim Zensus handelt es sich um eine Stichtagserhebung zum 15.05.2022. Zeitreihen stehen im Zensus nicht zur Verfügung.

Um die Informationsdichte im vorliegenden Bericht zu verbessern, werden an verschiedenen Stellen Angaben des Zensus 2022 ergänzend dargestellt.

Die Datenauswertung wird anhand der Aussagen aus unterschiedlichen Studien und Gutachten ergänzt. Ein Verweis auf die Quelle findet sich an der jeweiligen Stelle beziehungsweise im Endnotenverzeichnis.

Quellen, Autorinnen/Autoren, Strukturdaten, Stadtgliederung

Bei den im Bericht abgebildeten Fotos von Wohnungsbeständen handelt es sich um eine Auswahl aus verschiedenen Stadtteilen.

Autorinnen und Autoren

Federführend wird der Wohnungsmarktbericht im Fachbereich Stadterneuerung und Bodenmanagement bearbeitet. Begleitet wird die Berichtserstellung durch die Arbeitsgruppe Perspektive Wohnen, an der neben unterschiedlichen Fachbereichen der Stadt Essen auch die Wohnungswirtschaft beteiligt ist (siehe dazu Verzeichnis „Mitglieder Arbeitsgruppe Perspektive Wohnen“). In einigen Bausteinen unterstützen verschiedene Mitwirkende die Berichtserstellung mit fachspezifischen Textbeiträgen, Kartenlieferungen oder fachlichen Einschätzungen und sind folgend aufgeführt.

Abbildung 1: Übersicht Autorinnen und Autoren

Kapitel	Stadt Essen
1.2 Wohnungsleerstand	Amt für Statistik und Wahlen Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement
1.4 Kauffälle, Kaufpreise, Baukosten, Finanzierung	Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Essen
1.5 Mieten und Betriebskosten - Ortsübliche Vergleichsmiete	
1.5 Mieten und Betriebskosten - Kosten der Unterkunft	Amt für Soziales und Wohnen
2.5.2 Haushalte mit Wohngeldbezug	Amt für Soziales und Wohnen
2.6.1 Seniorinnen und Senioren	Amt für Soziales und Wohnen
2.6.3 Geflüchtete Menschen	Amt für Soziales und Wohnen
2.6.4 Wohnungslose Menschen	Amt für Soziales und Wohnen
3. Bevölkerungsvorausberechnung	Amt für Soziales und Wohnen Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement
4.1 Wohnungsnachfrageanalyse	Amt für Stadtplanung und Bauordnung
4.3 Aktionsplan für nachhaltige Energie und Klima	Grüne Hauptstadt Agentur
Kartengrundlagen	Amt für Geoinformation, Vermessung und Kataster
Alle weiteren Kapitel	Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement
	Wohnungswirtschaft
Exkurs: Stimmen aus der Wohnungswirtschaft	Allbau Managementgesellschaft mbH Covivio Immobilien GmbH GEWOBAU Wohnungsgenossenschaft Essen eG Margarethe Krupp-Stiftung für Wohnungsfürsorge Vivawest Wohnen GmbH Vonovia SE Wohnbau eG Essen Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord eG

Zentrale Strukturdaten

Für einen schnellen Überblick werden im Folgenden ausgewählte zentrale Strukturdaten zum Essener Wohnungsmarkt dargestellt.

Kurzüberblick ausgewählte Strukturdaten	2021	2022	2023
Wohnungsangebot			
Wohngebäudebestand insgesamt*	91.280	91.372	91.451
davon sonstige Gebäude mit Wohnraum	2.893	2.884	2.877
davon reine Wohngebäude	88.387	88.488	88.574
davon mit 1 bis 2 Wohnungen	54 %	54 %	54 %
davon mit 3 oder mehr Wohnungen	46 %	46 %	46 %
Wohnungsbestand insgesamt*	324.672	325.300	325.972
davon in sonstigen Gebäuden mit Wohnraum	9.523	9.511	9.470
davon in reinen Wohngebäuden	315.149	315.789	316.502
davon mit 1 bis 2 Wohnungen	19 %	18 %	18 %
davon mit 3 oder mehr Wohnungen	81 %	82 %	82 %
Eigentumsquote	22 %	22 %	22 %
Öffentlich geförderte Mietwohnungen (Stichtag 1.1.)	18.484	17.629	17.760
Wohnungsbestand insgesamt nach Baualter*			
bis 1918	12,1 %	12,1 %	12,0 %
1919 bis 1948	13,6 %	13,6 %	13,6 %
1949 bis 1978	57,0 %	56,9 %	56,7 %
1979 bis 1990	7,1 %	7,1 %	7,0 %
1991 bis 1995	2,2 %	2,2 %	2,2 %
1996 bis 2010	4,7 %	4,7 %	4,6 %
2011 oder später	2,8 %	3,0 %	3,2 %
Wohnungsbestand insgesamt nach Raumzahl*			
mit 1 bis 2 Räumen	16,9 %	16,9 %	17,0 %
mit 3 Räumen	31,1 %	31,1 %	31,0 %
mit 4 Räumen	29,8 %	29,8 %	29,7 %
mit 5 Räumen	12,4 %	12,4 %	12,4 %
mit 6 oder mehr Räumen	9,9 %	9,9 %	9,8 %
Durchschnittliche Wohnungsgröße in Quadratmetern*	77	77	77
Durchschnittliche Wohnfläche pro Person in Quadratmetern*	43	42	42
Baugenehmigungen für Wohnungen insgesamt*	728	1.145	487
davon in sonstigen Gebäuden mit Wohnraum	16	50	0
davon in reinen Wohngebäuden	712	1.095	487
davon mit 1 oder 2 Wohnungen	101	88	113
davon mit 3 oder mehr Wohnungen	611	1.007	374
Baufertigstellungen von Wohnungen insgesamt*	943	699	699
davon in sonstigen Gebäuden mit Wohnraum	24	30	1
davon in reinen Wohngebäuden	919	669	698
davon mit 1 oder 2 Wohnungen	142	85	73
davon mit 3 oder mehr Wohnungen	777	584	625
Bezugsfertigstellungen im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau	182	104	84

*Vorläufige Zahlen; Abweichungen von 100 Prozent bei Addition von Prozentangaben sind rundungsbedingt.

	2021	2022	2023
Wohnungsnachfrage			
Einwohnerinnen und Einwohner am Ort der Hauptwohnung (Stichtag 31.12)	588.375	593.489	595.908
davon im Alter unter 18 Jahren	16,6 %	16,9 %	16,9 %
davon im Alter von 18 bis 64 Jahren	61,9 %	61,7%	61,6 %
davon im Alter von 65 Jahren und älter	21,5 %	21,5 %	21,6 %
Natürliche Bevölkerungsentwicklung* errechnet sich durch Saldo der	-1.944	-2.425	-2.568
Anzahl geborener Personen und	5.866	5.657	5.252
Anzahl gestorbener Personen	7.810	8.082	7.820
Wanderungssaldo* errechnet sich durch	38	8.360	4.360
nach Essen zugezogenen Personen und	31.005	41.388	38.735
aus Essen fortgezogenen Personen	30.967	33.028	34.375
Gesamtsaldo* (Summe aus natürlicher Entwicklung und Wanderungen)	-1.906	5.935	1.792
Innerstädtische Umzüge	38.087	36.741	35.750
Anzahl Privathaushalte	309.881	311.405	312.911
davon Einpersonenhaushalte	50 %	50 %	50 %

Bevölkerungsvorausberechnung	2025	2030	2035
Hauptvariante	597.100	595.300	596.700
Untere Variante	596.700	592.300	590.200
Obere Variante	597.200	596.900	601.400

*Vorläufige Zahlen; Abweichungen von 100 Prozent bei Addition von Prozentangaben sind rundungsbedingt.



Wohnen im Stadtteil Altendorf; Foto: Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement

Stadtgliederung

Das Stadtgebiet besteht aus neun Stadtbezirken (Nummerierung mit römischen Zahlen). Die Stadtbezirke sind in 50 Stadtteile unterteilt.

Abbildung 2: Stadtgliederung



Quelle: Stadt Essen, Amt für Geoinformation, Vermessung und Kataster, Geo-Medien-Service



Wohnen im Stadtteil Bergerhausen; Foto: Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement



Wohnen im Stadtteil Huttrop; Foto: Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement



Wohnen im Stadtteil Steele; Foto: Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement

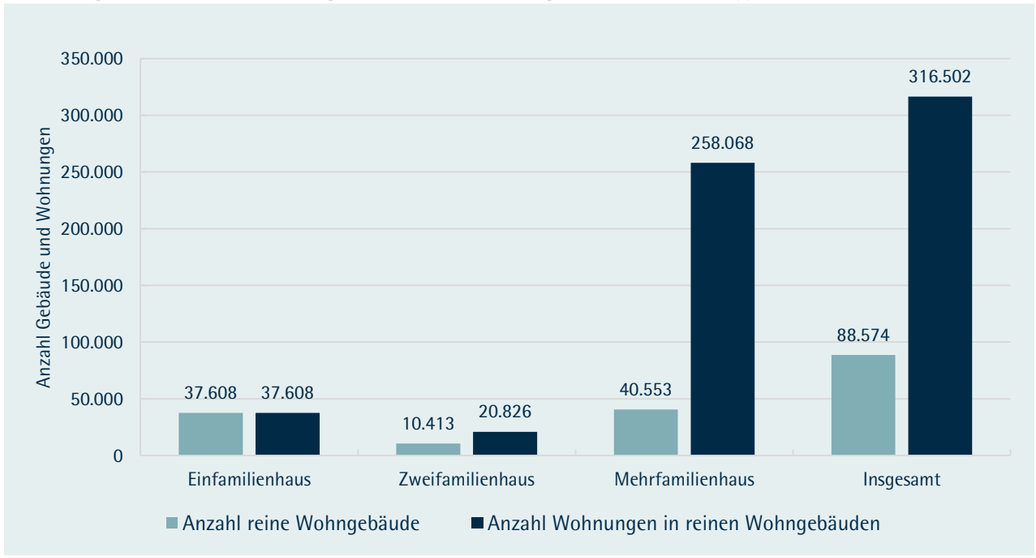
1. Wohnungsangebot

Das folgende Kapitel gibt einen Überblick über den Wohnungsbestand in Essen sowie die Entwicklung der letzten Jahre. Dazu zählen beispielsweise die Bestands- und Neubauentwicklung als auch Preisentwicklungen am Miet- und Eigentumsmarkt und der Blick auf den öffentlich geförderten Wohnungsbestand.

1.1 Gebäude-/ Wohnungsbestand und Marktstruktur

Ende des Jahres 2023 gab es in der Stadt Essen insgesamt 91.451 Gebäude mit Wohnraum, darunter 88.574 (97 Prozent) reine Wohngebäude, also Gebäude in denen mindestens 50 Prozent der Gesamtnutzfläche dem Wohnzweck dienen. Bei rund 46 Prozent der reinen Wohngebäude handelt es sich um Mehrfamilienhausgebäude mit drei und mehr Wohnungen. In Bochum liegt dieser Anteil laut Angaben des Zensus 2022 beispielsweise bei 41 Prozent und in Dortmund bei 39 Prozent.

Abbildung 3: Anzahl reine Wohngebäude und Wohnungen nach Gebäudetyp im Jahr 2023



Quelle: Stadt Essen, Fortschreibung der Daten der Gebäude- und Wohnungszählungen, Stichtag 31.12., vorläufige Zahlen, eigene Darstellung

Die Zahl der Wohnungen hat sich in den letzten zehn Jahren kontinuierlich erhöht. Im Jahr 2023 wurde ein Stand von etwa 326.000 Wohnungen erreicht, rund elf Prozent mehr als 2014. Etwa 316.500 Wohnungen befinden sich in reinen Wohngebäuden und davon rund 82 Prozent in Mehrfamilienhausgebäuden mit drei und mehr Wohnungen.

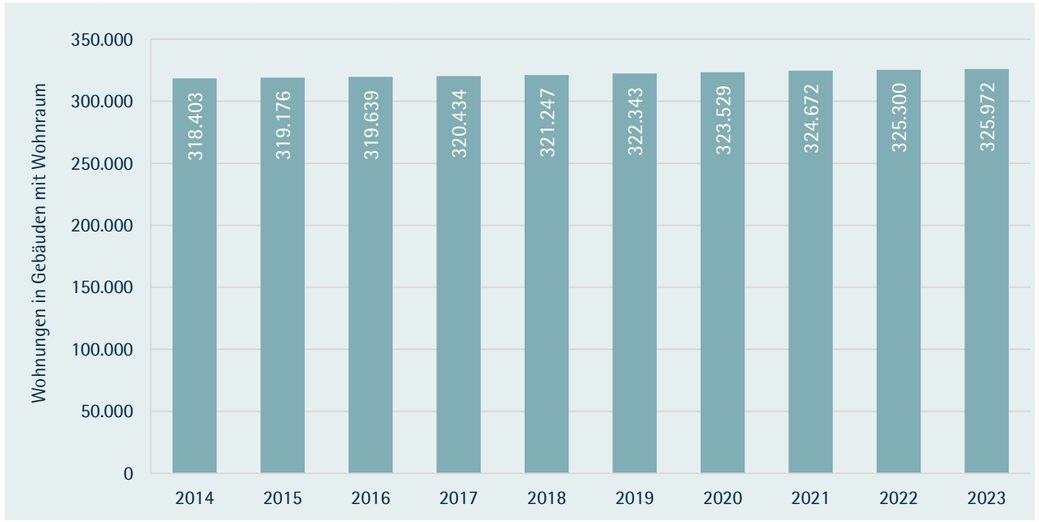
Wohnungsbestand nimmt kontinuierlich zu.

Im Durchschnitt ist eine Wohnung in Essen rund 77 m^2 groß. In den Stadtbezirken I und III befinden sich im Durchschnitt die kleinsten Wohnungen (68 m^2 Wohnfläche), im Stadtbezirk IX mit rund 100 m^2 die größten Wohnungen.

Mehr als jede fünfte Wohnung wird in Essen durch Eigentümerin oder Eigentümer selbst genutzt. Die Eigentumsquote liegt in den Stadtbezirken VIII und IX mit rund 38 Prozent am höchsten und in den Stadtbezirken I und III mit rund elf und dreizehn Prozent am niedrigsten.

Laut Angaben des Zensus 2022 befinden sich etwa 28 Prozent aller Wohnungen im Eigentum von Wohnungsgenossenschaften sowie kommunalen oder privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen. In der Stadt Bochum liegt dieser Anteil zum Vergleich bei 21 Prozent, in Dortmund bei 31 Prozent.

Abbildung 4: Entwicklung des Wohnungsbestandes in allen Gebäuden mit Wohnraum



Quelle: Stadt Essen, Fortschreibung der Daten der Gebäude- und Wohnungszählungen, Stichtag 31.12., 2021 bis 2023 vorläufige Zahlen, eigene Darstellung

1.2 Wohnungsleerstand

Wohnungsleerstand wird unterschieden in marktaktiven und strukturellen Leerstand.

- Marktaktiver Leerstand: Dabei handelt es sich um leerstehenden Wohnraum, der unmittelbar oder kurzfristig dem Wohnungsmarkt zur Verfügung steht beziehungsweise vermittelbar ist.

- Struktureller Leerstand: Dabei handelt es sich um Wohnraum der bereits länger als sechs Monate leer steht und etwa hinsichtlich seines Zustandes, eines hohen Instandsetzungsbedarfs, seiner Ausstattung und/oder Lage oder aufgrund fehlender Nachfrage nicht ohne Weiteres vermittelbar ist.

In Deutschland gibt es keine fortlaufende amtliche regional differenzierte Statistik zu leerstehenden Wohnungen.
Hilfsweise werden daher hier sowohl die Stromzählermethode als auch die Ergebnisse des Zensus 2022 aufgeführt.

Stromzählermethode

In Essen werden potenziell leerstehende Wohnungen mit der Stromzählermethode erhoben. Dazu werden Daten durch den Netzbetreiber Westenergie AG zur Verfügung gestellt. In vergangenen Wohnungsmarktberichten wurden zur Ermittlung des potenziellen Wohnungsleerstandes abgemeldete Stromzähler beziffert. Die Abmeldung eines Stromzählers bei einer Nichtnutzung einer Wohnung entspricht jedoch nicht mehr der aktuellen Praxis. Um sich der Gesamtzahl eines möglichen Woh-

Wohnungsleerstandsquote seit 2015 gesunken. Potenzielle Leerstände im Stadtgebiet ungleich verteilt.

nungsleerstands in Essen zu nähern, wird daher nach der aktuellen Stromzählermethode unterstellt, dass es sich in folgenden Fällen um einen potenziellen Wohnungsleerstand handelt:

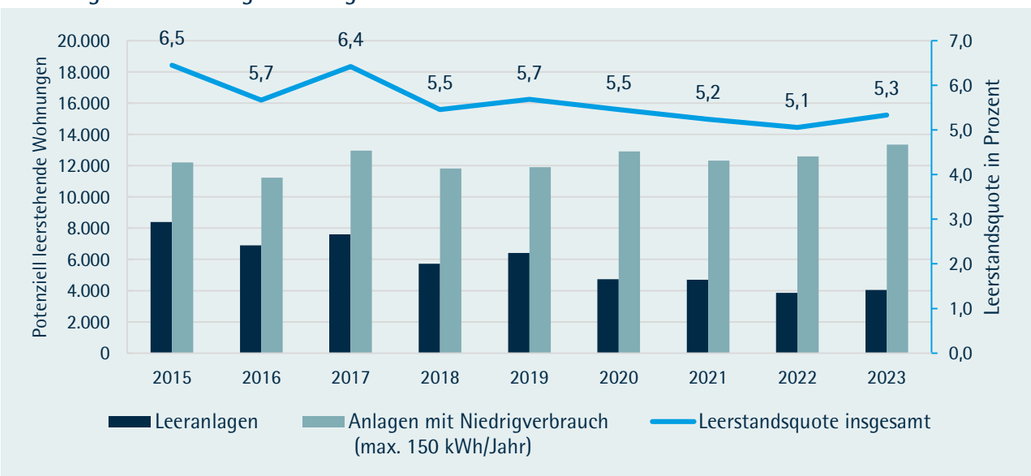
- Leeranlage: Bei einer Leeranlage handelt es sich um einen Stromzähler, von dem sich die letzte Nutzerin oder der letzte Nutzer abgemeldet hat und noch niemand neu angemeldet wurde. Der Grundversorger (Grundversorger nach § 36 Abs. 2 EnWG) versucht in diesem Falle die Eigentümerin oder den Eigentümer der Wohnung zu ermitteln (sofern nicht bekannt) und trägt diesen als anschlussnutzende Person ein. Denn steht eine Immobilie leer, muss laut Gesetz die Person für die Kosten aufkommen, die auf den Versorgungsanschluss zugreifen kann und somit die Verfügungsgewalt besitzt (BGH-Urteil VIII ZR 316/13 vom 2. Juli 2014). Der Zähler wird also nur als eine Leeranlage gezählt, wenn die Wohnung leer steht und zusätzlich Eigentümerin oder Eigentümer nicht bekannt ist.

- Niedrigverbrauch: Ein Zähler wird als Niedrigverbrauch gezählt, wenn der Verbrauch innerhalb eines Jahres weniger als 150 kWh beträgt (Leerstandsverdacht). Wurde beispielsweise eine Eigentümerin oder ein Eigentümer einer oben beschriebenen Leeranlage identifiziert und die Wohnung wird weiterhin nicht genutzt, wird der Zähler in der Kategorie Niedrigverbrauch gezählt (Doppelungen werden bereinigt).

Trotz sorgfältigster Bereinigung der Daten durch den Netzbetreiber (unter anderem keine Doppelzählung; Aussortierung von Stromzählern, die nicht der Wohnungsnutzung dienen beispielsweise gewerblicher Strom; Strom für E-Mobilität; Stromzähler in Kleingartenanlagen; Baustrom; Strom für Wärmezwecke; usw.) ist es möglich, dass es sich bei einem Niedrigverbrauch nicht um einen marktaktiven Wohnungsleerstand handelt. In den Daten des Netzbetreibers können beispielsweise aber auch enthalten sein:

- Zähler mit Niedrigverbrauch, die keiner Wohnung, sondern beispielsweise einem Lagerraum, einem Dachboden oder einer kleinen privaten Werkstatt zugeordnet sind, bei der Erhebung aber nicht über eine Tarifkennziffer aussortiert werden können,

Abbildung 5: Entwicklung Wohnungsleerstand nach der Stromzählermethode



Quelle: Westenergie AG; Stadt Essen, eigene Darstellung

- Wohnungen, die als Zweitwohnsitz angemietet aber nur selten genutzt werden,

- Wohnungen, die derzeit umgebaut oder modernisiert werden oder aufgrund einer Modernisierungsabsicht gewollt leer stehen,

- Wohnungen, die sich beispielsweise nach einem Todesfall in einem langwierigen Erbschaftsprozess befinden und daher gewollt leer stehen,

- Einliegerwohnungen in einem Eigenheim, die durch die Eigentümerin oder den Eigentümer gewollt leer stehen oder nur rudimentär selbst genutzt werden,

- struktureller Leerstand, aufgrund des baulichen Zustandes / hohen Instandsetzungsbedarfs.

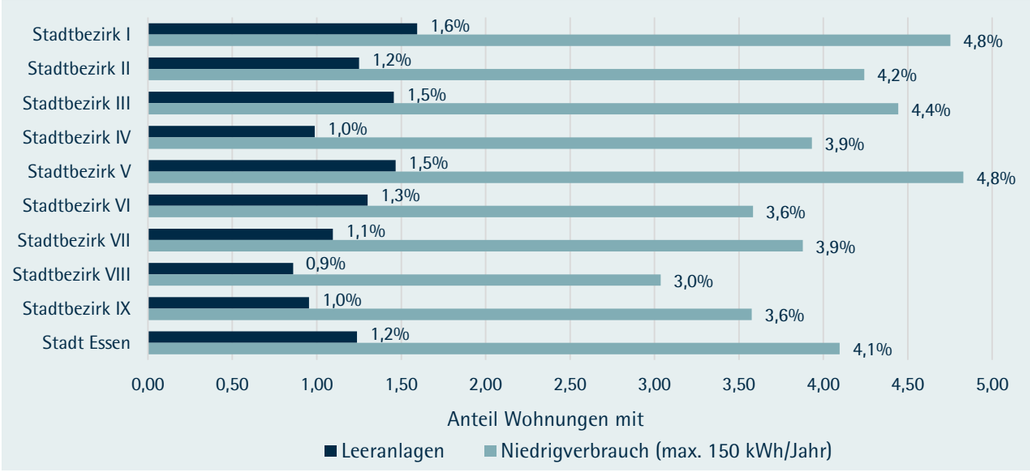
Struktureller und gewollter Leerstand stehen dem Wohnungsmarkt nicht (kurzfristig) zur Verfügung.

Laut Stromzählermethode gab es im Jahr 2023 insgesamt rund 17.400 potenziell leerstehende Wohnungen, das entspricht einem Anteil von 5,3 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes in Essen. Seit dem Jahr 2015 hat sich dieser Anteil um 1,2 Prozentpunkte reduziert.

Kleinräumig weisen die höchsten Leerstandsquoten die Stadtbezirke I und V auf. Die Leerstandsquote liegt hier bei mehr als sechs Prozent. Die geringste Quote verzeichnet mit weniger als vier Prozent der Stadtbezirk VIII.

Die Interpretation der Daten vor dem Hintergrund weiterer wohnungsmarktrelevanter Indikatoren wie beispielsweise gestiegener Mieten und gesunkener Umzugshäufigkeiten lässt vermuten, dass es sich bei dem durch die Stromzählermethode ermittelten potenziellen Wohnungsleerständen in hohem Maße um gewollten Leerstand sowie strukturellen Leerstand und nicht um marktaktiven beziehungsweise nachfragebedingten Leerstand handelt.

Abbildung 6: Anteil potenziell leerstehender Wohnungen nach Stadtbezirken 2023



Quelle: Stadt Essen, Fortschreibung der Daten der Gebäude- und Wohnungszählungen, Stand 31.12.2023; Westenergie AG, eigene Darstellung

Dabei ist weiterhin zu berücksichtigen, dass fluktuationsbedingter Leerstand – also Wohnungen, die beispielsweise nur einige Monate im Jahr leer stehen – der Erhebungssystematik nach nicht ermittelt werden können. Diese Wohnungen haben in der Regel einen Jahresverbrauch über 150 kWh.

Zensus 2022

Die im Jahr 2023 veröffentlichen Daten zum Zensus 2022 (Erhebung zum Stichtag 15.05.2022) umfassen ebenfalls Angaben zur Höhe des Leerstandes in Essen. Wenngleich die Daten nicht direkt mit der Essener Stromzählermethode vergleichbar sind, werden sie im Folgenden dargestellt, um das Thema des Leerstandes noch weiter zu beleuchten.

Laut Zensus 2022 handelt es sich um einen Leerstand, wenn eine Wohnung am Erhebungsstichtag weder vermietet noch von der Eigentümerin oder dem Eigentümer selbst genutzt wurde und die Wohnung keine Freizeit- oder Ferienwohnung ist. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Möglichkeit besteht, dass eine Eigentümerin oder ein Eigentümer eines Eigenheims die vorhandene nicht vermietete Einliegerwohnung nicht als Leerstand angegeben hat, da diese nicht vermietet werden soll oder rudimentär selbst genutzt wird.
Weiterhin bezieht sich die Leerstandsquote des Zensus 2022 nur auf Wohnungen in reinen Wohngebäuden und nicht wie bei der Stromzählermethode auf den gesamten Wohnungsbestand.

Laut Zensus 2022 liegt die Leerstandsquote in Essen bei rund 3,9 Prozent. Die Städte Bochum und Dortmund weisen im Vergleich eine Quote von 3,6 beziehungsweise 3,3 Prozent auf. 40 Prozent dieser in Essen leerstehenden Wohnungen stehen seit mehr als einem Jahr leer.



Wohnen im Stadtteil Huttrop; Foto: Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement

1.3 Neubau, Umbau, Rückbau

Baugenehmigungen

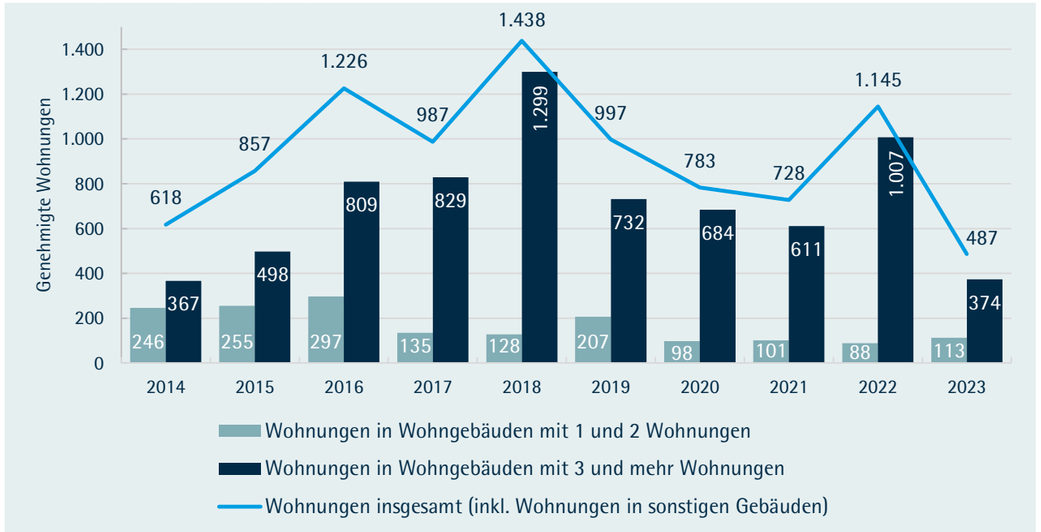
Die Zahl der Baugenehmigungen von Wohnungen erreichte im Jahr 2023 mit 487 Genehmigungen den Tiefstand mit Blick auf die vergangenen zehn Jahre.

Zahl der Baugenehmigungen erreicht Tiefstand.

Dabei hat sich die jährliche Zahl der Baugenehmigungen von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern seit dem Jahr 2014 etwa halbiert. Bereits seit dem Jahr 2020 ist hier ein zu den Vorjahren vergleichsweise geringes Niveau zu verzeichnen. Dies ist Folge von flächensparenden Siedlungsentwicklungen, die eine bessere Ausnutzung von Flächenreserven zum Ziel haben und die Ausweisung von Flächen für Ein- und Zweifamilienhäusern nur noch in geringerem Umfang vorsieht als in früheren Jahren.

Die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen in Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen schwankt dagegen stärker. Nach einem sehr hohen Stand im Jahr 2022, fiel die Zahl im Jahr 2023 stark ab. Mögliche Gründe hierfür sind die seit Mitte des Jahres 2022 einsetzenden sich stark verändernden Rahmenbedingungen auf dem Bausektor (Materialknappheit, Kostensteigerungen etc.) sowie auf dem Wohnungsmarkt insgesamt (zum Beispiel Zinssteigerungen, Fachkräftemangel).

Abbildung 7: Baugenehmigungen



Quelle: Stadt Essen, Amt für Stadtplanung und Bauordnung, 2021 bis 2023 vorläufige Zahlen, eigene Darstellung

Baufertigstellungen

Die Zahl der Fertigstellungen erreicht im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser bei Weitem nicht mehr das Niveau der Jahre 2014 bis 2018 (Ø 250 Wohnungen pro Jahr). In den Jahren 2020 bis 2023 wurden jährlich im Durchschnitt nur noch etwa 100 Wohnungen fertiggestellt.

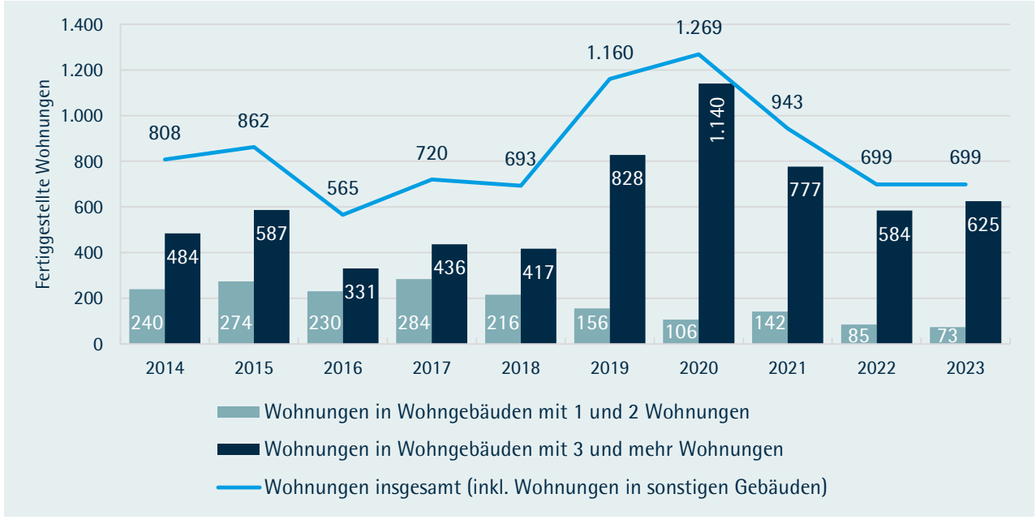
Fertigstellungen von Geschosswohnungen noch auf überdurchschnittlichem Niveau.

Im Segment des Geschosswohnungsbaus zeigt sich die Entwicklung wellenförmig, aber positiver. Im Jahr 2020 wurde mit 1.140 fertiggestellten Wohnungen ein Spitzenwert erreicht. Danach ist das Niveau wieder gesunken, übertrifft in den Jahren 2021 bis 2023 mit durchschnittlich

rund 660 Wohnungen pro Jahr aber weiterhin die Fertigstellungszahlen der Jahre 2014 bis 2018 (Ø 450 fertiggestellte Wohnungen pro Jahr).

Rund ein Drittel aller Fertigstellungen des Jahres 2023 wurde im Essener Stadtbezirk II realisiert, dabei handelte es sich ausschließlich um Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Ein weiteres Drittel wurde in den Stadtbezirken I und III realisiert. Damit konzentriert sich ein Großteil der fertiggestellten Wohnungen auf eine innenstadtnahe Lage. Die meisten Ein- und Zweifamilienhäuser wurden in den Stadtbezirken VI, VIII und IX fertiggestellt und konzentrieren sich damit stärker auf die Stadtrandlagen.

Abbildung 8: Baufertigstellungen



Quelle: Stadt Essen, Amt für Stadtplanung und Bauordnung, 2021 bis 2023 vorläufige Zahlen, eigene Darstellung

Bauüberhang

Im Bauüberhang werden genehmigte aber noch nicht fertiggestellte Wohnungen erfasst. Ihre Zahl hat deutschlandweit in den letzten Jahren stetig zugenommen. In Essen liegt der Bauüberhang im Jahr 2022 laut Angaben von IT.NRW bei etwa 2.000 Wohnungen, das sind rund 700 Wohnungen mehr als im Jahr 2014 und entspricht etwa dem Fertigstellungsvolumen von zwei bis drei Jahren. Eine Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung kommt zu dem Ergebnis, dass der Bauüberhang insbesondere auf die zugenommene Baudauer und nicht etwa auf nicht realisierte Baugenehmigungen zurückzuführen ist[1].

Bauüberhang auf Rekordniveau.

Bauintensität

Im regionalen Vergleich großer Städte des Umfelds zeigen sich deutliche Unterschiede bei der Bautätigkeit, wobei sich Essen in einem guten Mittelfeld positionieren kann. So liegt die Bauintensität, also die Zahl fertiggestellter Wohnungen bezogen auf 1.000 Bestandswohnungen in Essen insgesamt bei 3,2, nur übertroffen von Dortmund mit 5,2 und Düsseldorf mit 6,4.

Bei der Fertigstellung von Ein- und Zweifamilienhäusern bildet Essen allerdings im Durchschnitt der Jahre 2019 bis 2023 mit einer Bauintensität von 0,4 das Schlusslicht, wobei das Niveau in den Vergleichskommunen ebenfalls niedrig ausfällt.

Abbildung 9: Bauintensität regionaler Vergleich

Bauintensität Ø 2019 bis 2023 (Fertigstellungen je 1.000 Bestandswohnungen)			
Stadt	**Wohnungen in Wohngebäuden mit 1 und 2 Wohnungen**	**Wohnungen in Wohngebäuden mit 3 und mehr Wohnungen**	**Wohnungen insgesamt (inkl. Wohnungen in sonstigen Gebäuden)**
Essen	**0,4**	**2,3**	**3,2**
Bochum	0,6	2,2	3,2
Dortmund	0,8	3,7	5,1
Duisburg	0,6	1,6	2,3
Düsseldorf	0,5	4,6	6,4

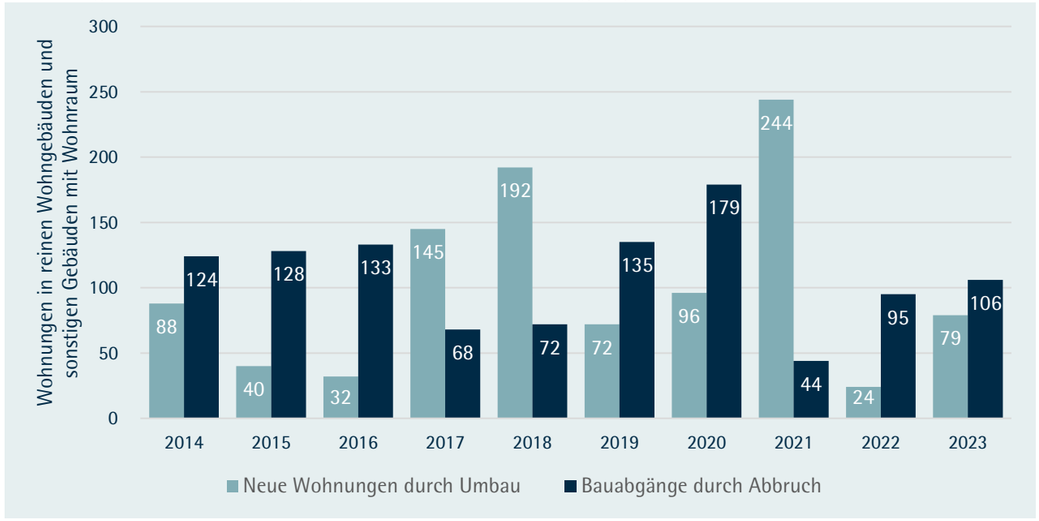
Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung und Darstellung

Umbau im Bestand und Rückbau

Zusätzlicher Wohnraum wird nicht nur durch neu errichtete Gebäude geschaffen, sondern auch durch Umbaumaßnahmen im Bestand. Insbesondere die Aufstockung von Gebäuden bietet die Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum ohne weitere Bodenversiegelung zu schaffen.

In Essen wurden in den letzten zehn Jahren etwa 1.000 neue Wohnungen durch den Umbau im Bestand geschaffen, wobei die jährlichen Fertigstellungszahlen deutlich schwanken.
Gleichzeitig sind dem Markt in diesem Zeitraum aufgrund von Abbrucharbeiten aber auch fast 1.100 Wohnungen verloren gegangen.

Abbildung 10: Neue Wohnungen durch Umbau und Bauabgänge durch Abbruch



Quelle: Stadt Essen, Amt für Stadtplanung und Bauordnung, 2021 bis 2023 vorläufige Zahlen, eigene Darstellung

1.4 Kauffälle, Kaufpreise, Baukosten und Finanzierung

Kauffälle

Zahl der Kauffälle deutlich gesunken. Zwei Drittel der Erwerbenden kommen aus Essen.

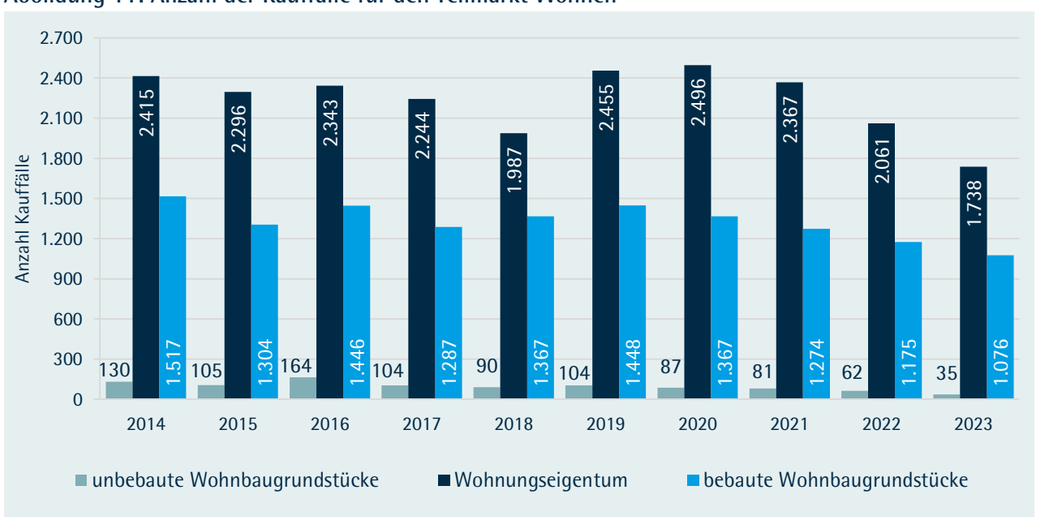
Die nachfolgenden Informationen sind überwiegend dem Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Essen entnommen. Die für die Vorjahre angegebenen Zahlen können von früheren Veröffentlichungen abweichen, da beurkundende Stellen Urkunden nachreichen oder bereits beurkundete Kaufverträge später aufgehoben werden.

Im Jahr 2023 wurden insgesamt 3.246 Kauffälle beim Gutachterausschuss registriert. Auf den Bereich Wohnen, zu dem die Segmente unbebaute Grundstücke, Wohnungseigentum und bebaute Wohnbaugrundstücke gehören, entfielen dabei 2.849 Kauffälle. Das sind fast 14 Prozent weniger als im Jahr zuvor. Bereits im Jahr 2022 wurde ein deutlicher Rückgang der Kauffälle von etwa elf Prozent registriert. Die Anzahl der Immobilientransaktionen hat damit in etwa wieder das Niveau zu Beginn der Finanzkrise im Jahr 2008 erreicht. Der stärkste Rückgang zwischen 2022 und 2023 betrifft die unbebauten Wohnbaugrundstücke. Hier hat sich die Zahl der Kauffälle fast halbiert. Die insgesamt gesunkene Zahl der Kauffälle ist vermutlich auf die weiter unten beschriebene Preisentwicklung zurückzuführen. Insbesondere in der ersten Jahreshälfte 2023 wurde eine unterdurchschnittliche Anzahl an Transaktionen registriert. Laut Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Essen könnte eine mögliche Ursache auch die Debatte um das Gebäudeenergiegesetz (GEG) gewesen sein[2].

Von den insgesamt 3.246 Kauffällen von Immobilien wurde der größte Anteil von Erwerbenden mit Wohn- oder Firmensitz in Essen gekauft. Der Anteil ist mit 65,3 Prozent im Vergleich zum Jahr 2022 (65,9 Prozent) konstant geblieben.

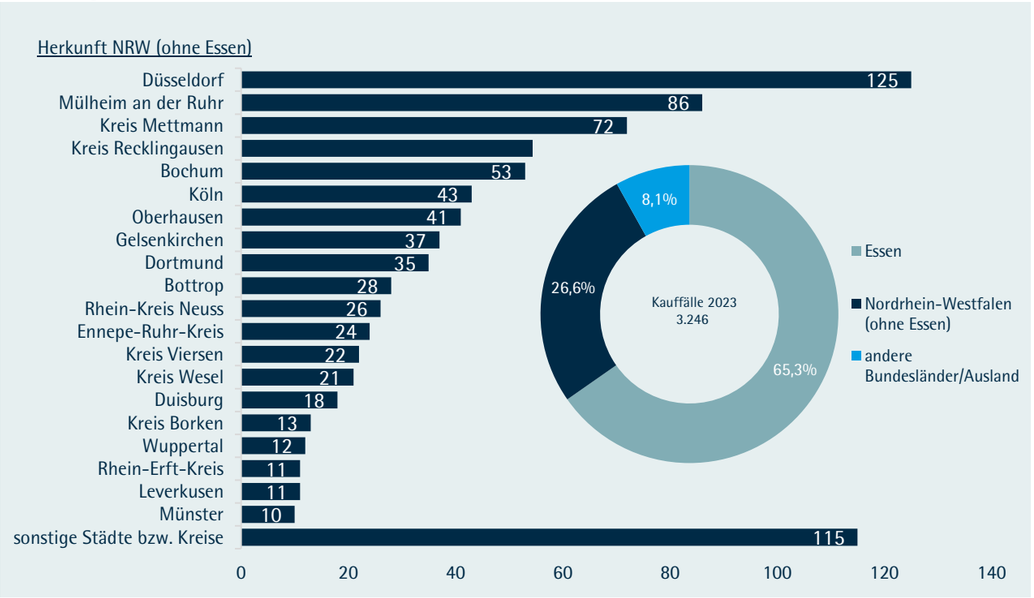
Mehr als jeder vierte Erwerbende stammt aus anderen Kommunen in Nordrhein-Westfalen, davon die meisten aus den Städten Düsseldorf und Mülheim an der Ruhr sowie den Kreisen Mettmann und Recklinghausen. Weitere 263 Immobilienkauffälle (8,1 Prozent) wurden im Jahr 2023 von Erwerbenden aus anderen Bundesländern und dem Ausland getätigt. Im Jahr 2022 lag dieser Anteil mit zehn Prozent etwas höher. Aus dem Ausland kamen dabei 26 Erwerbende, während im Jahr 2023 mehr als 40 Kauffälle von Erwerbenden aus dem Ausland registriert wurden.

Abbildung 11: Anzahl der Kauffälle für den Teilmarkt Wohnen



Quelle: Grundstücksmarktbericht 2024 für die Stadt Essen, eigene Darstellung

Abbildung 12: Kauffälle nach Wohn-/Firmensitz der Erwerbenden 2023



Quelle: Grundstücksmarktbericht 2024 für die Stadt Essen, eigene Darstellung



Wohnen im Stadtteil Fischlaken; Foto: Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement

Bodenrichtwerte

Bei den Bodenrichtwerten handelt es sich um durchschnittliche Lagewerte von unbebauten Wohnbaugrundstücken, die auf Basis der Kaufpreissammlung vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Essen erstellt wird. In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Der Bodenrichtwert bietet damit einen Anhaltspunkt für die Einschätzung des Wertes eines Grundstücks.

Kleinräumig werden die Bodenrichtwerte in sogenannten Bodenrichtwertzonen festgelegt. Diese weisen Richtwerte zwischen 200 und 700 €/m² auf. Hohe Bodenrichtwerte finden sich beispielsweise in einigen Stadtteilen im Süden der Stadt sowie in zentrumsnahen Lagen.

Auf Grundlage der Bodenrichtwerte ermittelt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte auch gebietstypische gesamtstädtische Richtwerte, wenngleich diese nur ein allgemeines Wertniveau widerspiegeln und nicht für die individuelle Wertermittlung eines Grundstücks geeignet sind.

Vergleicht man diese Werte der Stadt Essen mit Angaben für andere umliegende Großstädte im Ruhrgebiet, zeigt sich in Essen insbesondere bei Ein- und Zweifamilienhäusern in guter Lage ein leicht überdurchschnittliches Preisniveau, ebenso wie bei Grundstücken für den Geschosswohnungsbau in mittlerer und guter Lage.

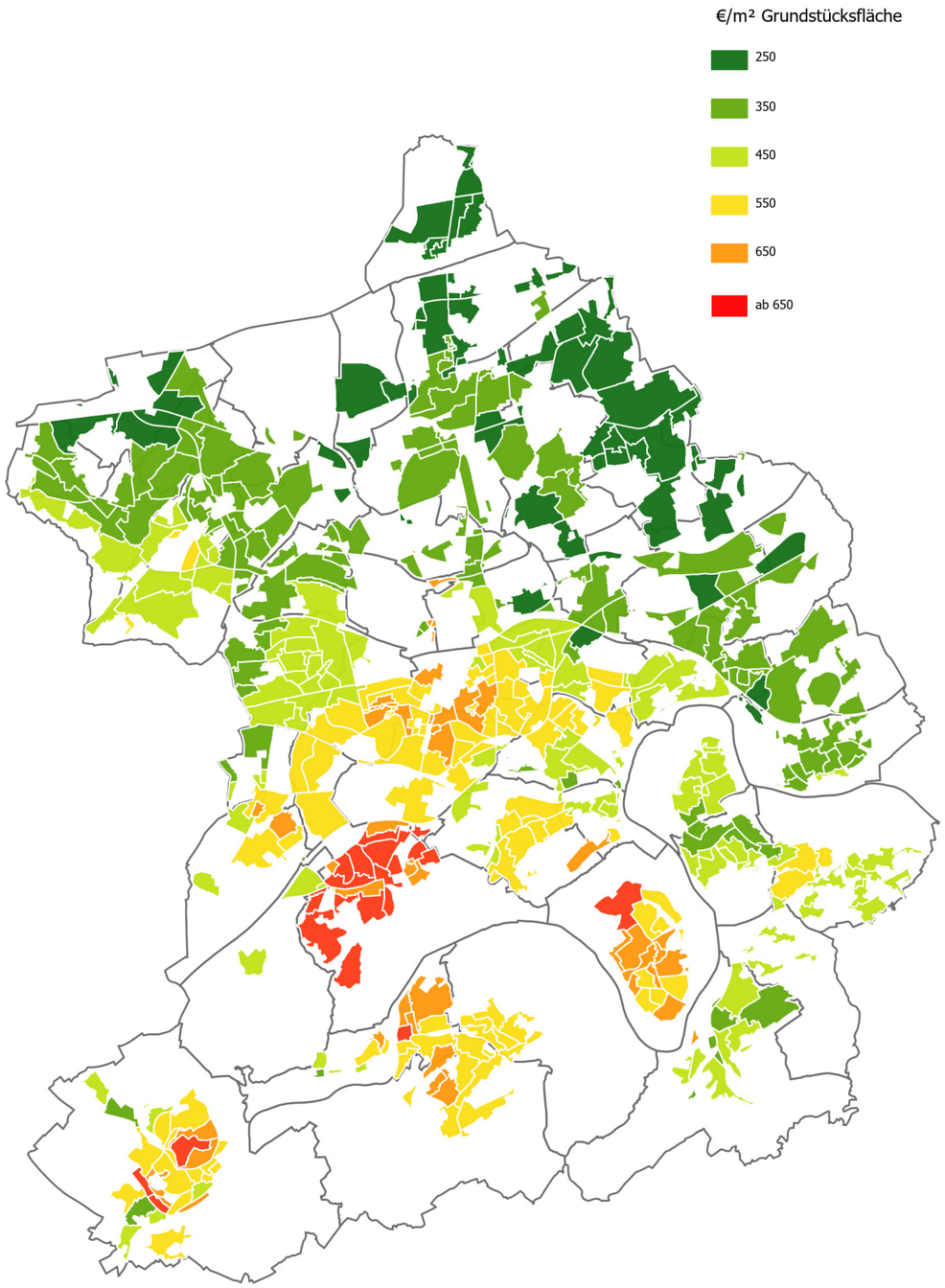
Grundstücke für den Geschosswohnungsbau teurer als im Umland.

Abbildung 13: Bodenrichtwerte - Gebietstypische Werte 2023

Bodenrichtwert für baureife Wohngrundstücke in €/m² mittlere Lage | gute Lage				
Stadt	**Geschoss-wohnungsbau (Geschossflächenzahl 1,2 mit 3 bis 5 Vollgeschossen)**	**Freistehende Ein-/ Zweifamilienhäuser (Grundstücksgröße 250-500 m²)**	**Doppelhäuser/ Reihenendhäuser (Grundstücksgröße 350-800 m²)**	**Reihenmittelhäuser (Grundstücksgröße 150-300 m²)**
Essen	**420 | 550**	**400 | 630**	**340 | 500**	**290 | 530**
Bochum	395 | 505	400 | 510	400 | 510	440 | 565
Dortmund	400 | 550	400 | 550	400 | 550	400 | 550
Duisburg	270 | 380	290 | 410	keine Angabe	keine Angabe
Düsseldorf	1.350 | 2.200	1.150 | 2.000	1.200 | 2.000	1.250 | 1.950

Quelle: www.boris.nrw.de Bodenrichtwertübersichten, Stichtag 1.1.2023 (Vergleichswerte zum Stichtag 1.1.2024 lagen zum Redaktionsschluss noch nicht vor), für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke, eigene Darstellung

Abbildung 14: Bodenrichtwertniveau Wohnbauland für baureife Grundstücke 2024



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Essen, Stichtag 1.1.2024

Kaufpreise für Wohnimmobilien seit 2010 verdoppelt.

Zinssätze für Wohnungsbaukredite weiterhin auf hohem Niveau.

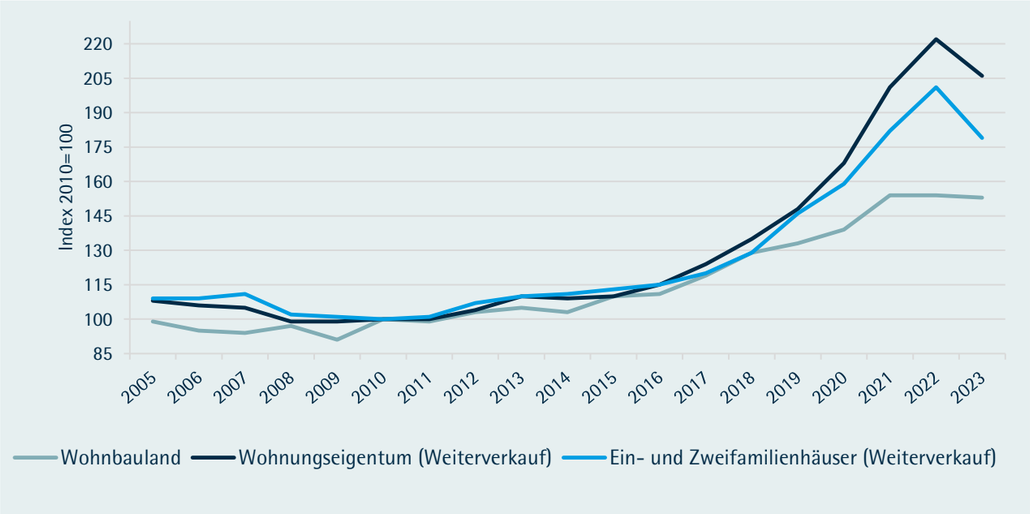
Preisentwicklung und Finanzierung

Deutliche Preissteigerungen für Wohnbauland sind in Essen seit dem Jahr 2014 zu verzeichnen, wobei sich das Preisniveau seit dem Jahr 2021 stabilisiert hat. Mit noch stärkerer Dynamik haben sich die Kaufpreise für den Weiterverkauf von Wohnungseigentum und Ein- und Zweifamilienhäusern entwickelt. Für letztere wurde im Jahr 2022 ein Index-Wert von 201 erreicht (bezogen auf das Basisjahr 2010). Beim Wohnungseigentum lag der Wert sogar bei etwa 220. Damit haben sich die Kaufpreise in beiden Segmenten seit dem Jahr 2010 mehr als verdoppelt. Im Jahr 2023 zeigt der Index jedoch einen Rückgang in beiden Segmenten, was vermutlich unter anderem auf die sprunghaft gestiegenen Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite zurückzuführen ist.

Um gegen die steigende Inflation anzugehen, hatte die Europäische Zentralbank die Leitzinsen in kurzer Zeit schnell und kräftig angehoben, was sich wiederum auf die Baufinanzierung ausgewirkt hat. Im Jahr 2024 haben sich die Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite zwar stabilisiert, bleiben aber im Vergleich zu den Jahren ab 2015 auf einem vergleichsweise hohen Niveau. Zwar haben die Effektivzinssätze das Zinsniveau von vor 2009 nicht erreicht, dabei ist jedoch zu bedenken, dass die Kaufpreise wie bereits beschrieben, zu dieser Zeit deutlich geringer waren. Kauf und Finanzierung einer Wohnimmobilie sind in Summe demnach nicht mehr so günstig wie in der Vergangenheit.

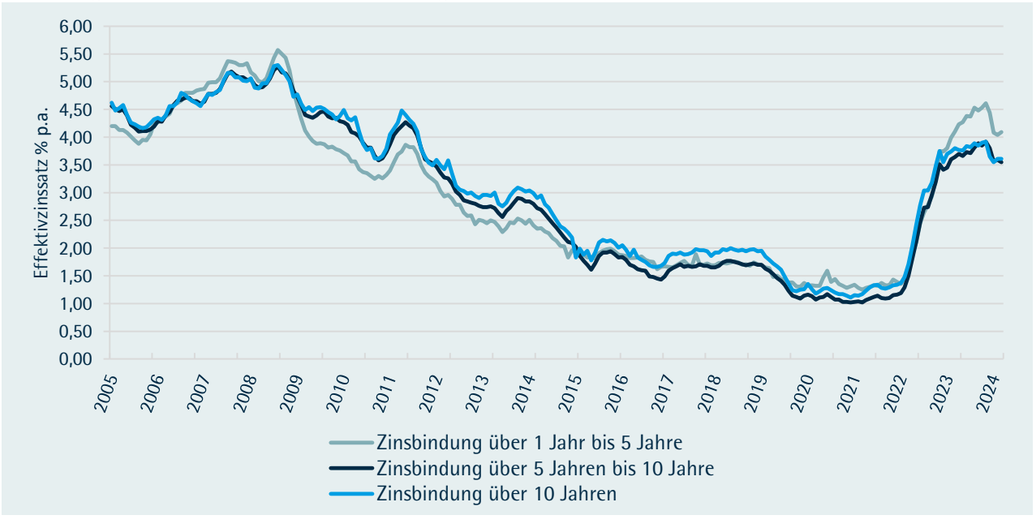
Kaufpreise für den Verkauf von unvermietetem Wohnungseigentum werden im Grundstücksmarktbericht 2024 als Durchschnittswert für zwei Jahre (2022/2023) angegeben. Demnach erreichte das Preisniveau einen durchschnittlichen Kaufpreis von etwa 2.300 €/m². Für Neubauwohnungen in meist sehr guter Lage wurden im Jahr 2023 durchschnittlich 4.840 €/m² gezahlt. Der mittlere Kaufpreis für Weiterverkäufe freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser lag im Jahr 2023 bei rund 550.000 Euro, für Reihenend- und Doppelhaushälften bei rund 350.000 Euro und für Reihenmittelhäuser bei rund 320.000 Euro.

Abbildung 15: Kaufpreisentwicklung Index



Quelle: Grundstücksmarktbericht 2024 für die Stadt Essen, eigene Darstellung

Abbildung 16: Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite an private Haushalte



Quelle: Deutsche Bundesbank (MFI-Zinsstatistik), eigene Darstellung

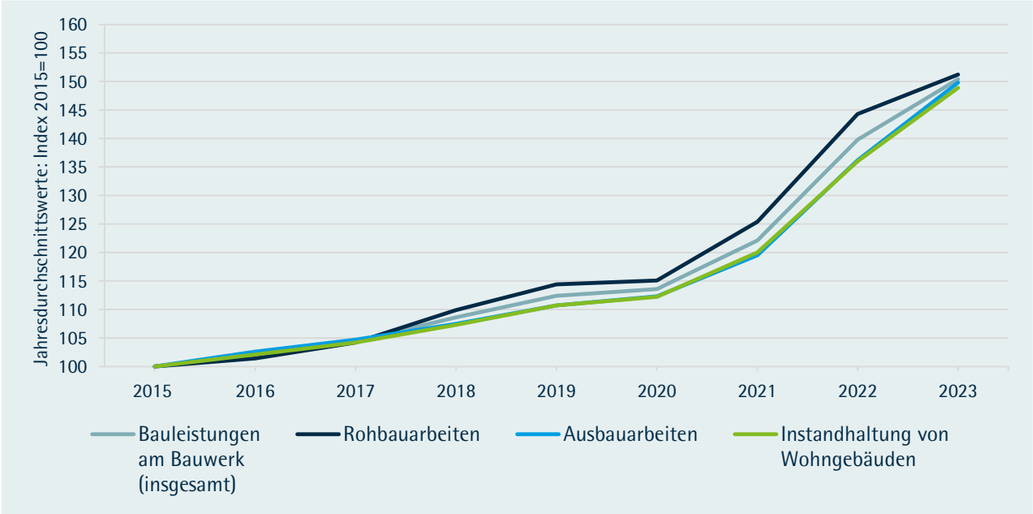
Baukosten

In den letzten Jahren sind die Baupreise kontinuierlich gestiegen. Die drastischen Anstiege seit dem Jahr 2020 sind laut Angaben des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung auf den Materialmangel sowie die gestiegenen Energiepreise zurückzuführen[3]. Baustoffe wie Stahl und Glas werden sehr energieintensiv hergestellt und haben sich daher deutlich verteuert.

Baukosten seit 2015 um 50 Prozent gestiegen.

Nach Angaben von IT.NRW ist der Baupreisindex für Wohngebäude in NRW zwischen 2015 und 2023 um rund 50 Prozent gestiegen. Wirtschaftliche Bauvorhaben sind derzeit bei einer noch akzeptablen Miete nur schwierig zu realisieren.

Abbildung 17: Preisindizes für die Bauwirtschaft für Wohngebäude in NRW



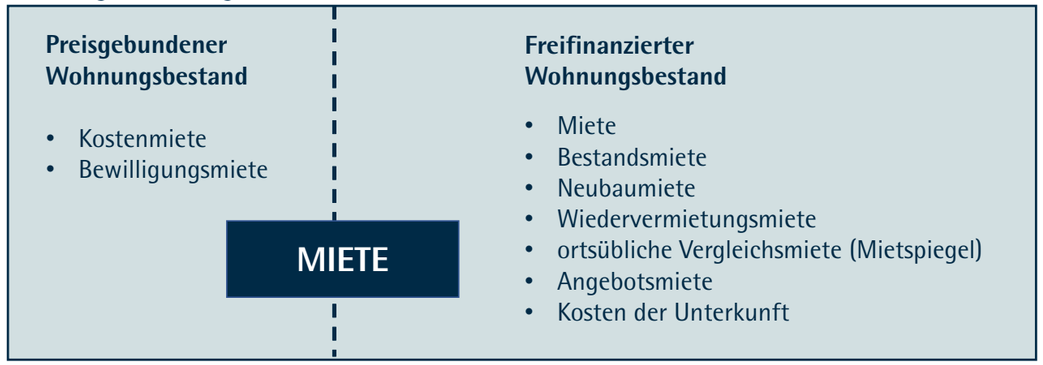
Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

1.5 Mieten und Betriebskosten

Mietbegriffe

Auf dem Wohnungsmarkt werden unterschiedliche Mietbegriffe verwendet, die im Folgenden erläutert werden:

Abbildung 18: Mietbegriffe



Quelle: eigene Darstellung

Miete
Nach § 535 BGB wird eine Mietsache, beispielsweise Wohnraum, einer Person zum Gebrauch überlassen. Im Gegenzug sind Mietende verpflichtet, die im Mietvertrag vereinbarte Miete zu entrichten. Die Miete umfasst das tatsächlich bezahlte Entgelt für die Überlassung einer Wohnung an Mietende. Sie wird in der Regel als Nettokaltmiete ausgewiesen, Betriebskosten sind darin noch nicht enthalten.
Werden der Nettokaltmiete die sogenannten kalten Betriebskosten (zum Beispiel Abfallbeseitigung, Straßenreinigung, Grundsteuer, Abwasser usw.) hinzugerechnet, wird von der Bruttokaltmiete gesprochen. Umfasst diese zusätzlich die Betriebskosten für beispielsweise Warmwasser und Heizung, handelt es sich um eine Bruttowarmmiete.
Bei den in diesem Wohnungsmarktbericht dargestellten Mieten handelt es sich immer um die Nettokaltmiete, falls nicht anders angegeben.

Bestandsmiete
Der Begriff der Bestandsmiete bezieht sich immer auf bestehende Mietverhältnisse. Dabei kann der Abschluss des Mietvertrages bereits vor Jahrzehnten erfolgt sein. Die Anpassungsmöglichkeiten der Bestandsmiete richten sich nach den Regelungen des jeweiligen Mietvertrages und den gesetzlichen Bestimmungen des BGB. Über die tatsächliche Höhe aller Bestandsmieten in der Stadt Essen liegen keine belastbaren Statistiken vor. Aufgrund unterschiedlichster Kriterien wie zum Beispiel Lage, Beschaffenheit und Ausstattung der Wohnung aber auch abhängig von der Wohndauer des Mietenden sowie Renditeerwartungen und der Ausnutzung von Mieterhöhungsspielräumen des Vermietenden, kann die Bestandsmiete unterschiedlich hoch ausfallen.
Laut Angaben einiger an der AG Perspektive Wohnen beteiligten Wohnungsunternehmen lag die durchschnittliche Bestandsmiete in den insgesamt rund 60.000 Unternehmenswohnungen (Bestand der Wohnungsunternehmen, die Angaben gemacht haben) in Essen im Jahr 2023 zwischen 6,20 €/m² und 7,50 €/m². Bei den benannten Unternehmenswohnungen handelt es sich nur um einen Teil des Essener Mietwohnungsmarktes. Nach Auswertungen des Zensus 2022 werden in der Stadt Essen rund 225.400 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet. Die

Bestandsmiete laut Zensus 2022 bei 6,70 €/m².

angegebenen Mietpreise der beteiligten Unternehmen sind daher kein Maßstab für den gesamten Mietwohnungsmarkt. Laut Zensus 2022 liegt die durchschnittliche Miete in Essen bei etwa 6,70 €/m², in Dortmund bei 6,45 €/m² und in Bochum bei 6,25 €/m².

Neubaumiete
Wird eine Wohnung erstmalig nach Fertigstellung bezogen, handelt es sich bei der Miete um eine Neubaumiete. Sofern in den Jahren 2021 bis 2023 neu gebaute Wohnungen durch einige an der AG Perspektive Wohnen beteiligten Unternehmen fertiggestellt und vermietet wurden, lag der vereinbarte Mietpreis zwischen 9,60 €/m² und 14,00 €/m². Aktuell wäre im Neubau laut Einschätzung der Unternehmen eine Neubaumiete von 15 €/m² bis 20 €/m² erforderlich.

Wiedervermietungsmiete
Wird bei einem Mieterwechsel ein neuer Mietvertrag für eine Wohnung geschlossen (auch wenn die Wohnung zuvor längere Zeit leer stand), handelt es sich um eine Wiedervermietung. Die aktuell vereinbarte Miete wird als Wiedervermietungsmiete bezeichnet. Laut Angaben einiger an der AG Perspektive Wohnen beteiligten Wohnungsunternehmen lag diese in den Unternehmensbeständen durchschnittlich zwischen 7,20 €/m² und 9,30 €/m².



Wohnen im Stadtteil Werden; Foto: Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement

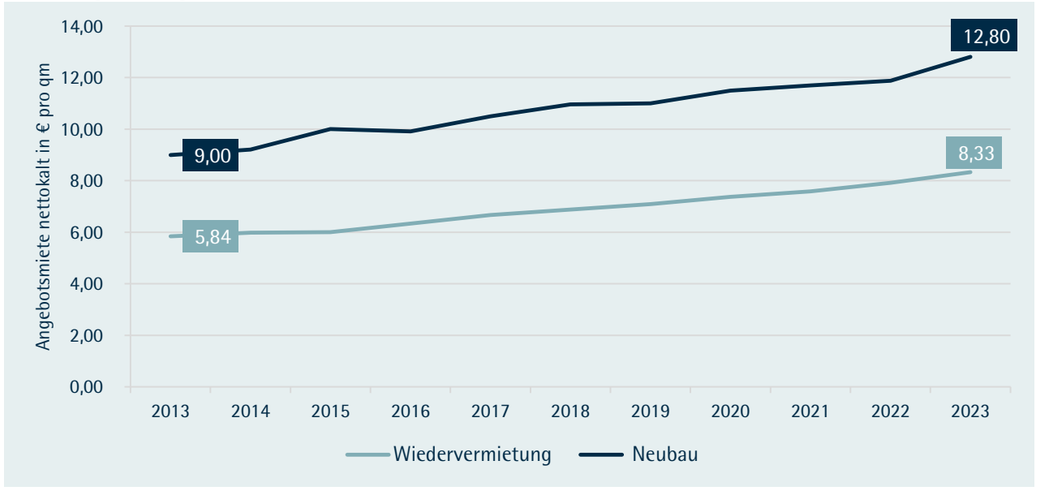
Angebotsmiete
Angebotsmieten umfassen die Mieten, zu denen eine Wohnung beispielsweise im Internet angeboten wird. Nicht immer entspricht die Angebotsmiete der tatsächlich vereinbarten Wiedervermietungs- oder Neubaumiete bei Abschluss eines Mietvertrags, da diese weitgehend frei zwischen ermietenden und mietenden Parteien vereinbart werden kann. Die Angebotsmieten spiegeln jedoch den Markttrend sowie das Mietniveau einer Stadt gut wider.
Für die in diesem Bericht dargestellten Angebotsmieten werden durch

Angebotsmieten im Bestand und Neubau seit 2013 um 40 Prozent gestiegen.

die Value AG the valuation group Immobilienanzeigen aus mehr als 100 Quellen täglich ausgewertet. Dargestellt werden Mieten für Bestandswohnungen sowie für Neubauwohnungen (Wohnungen, die zum ersten Mal bezogen werden).

Im Betrachtungszeitraum 2013 bis 2023 hat sich die Angebotsmiete sowohl im Bestand als auch im Neubau in Essen um rund 40 Prozent erhöht. Diese Entwicklung spiegelt sich in anderen Ruhrgebietsstädten wie Bochum und Dortmund ebenfalls wider.

Abbildung 19: Angebotsmieten (Median) in Essen



Quelle: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank, eigene Darstellung

Abbildung 20: Angebotsmieten (Median) regionaler Vergleich

Stadt	Wiedervermietung in €/m²		Neubau in €/m²	
	2013	2023	2013	2023
Essen	**5,84**	**8,33**	**9,00**	**12,80**
Bochum	5,63	8,00	8,53	11,51
Dortmund	5,50	8,56	9,03	12,14
Duisburg	5,10	7,30	keine Angabe	12,00
Düsseldorf	9,00	12,16	11,58	15,06

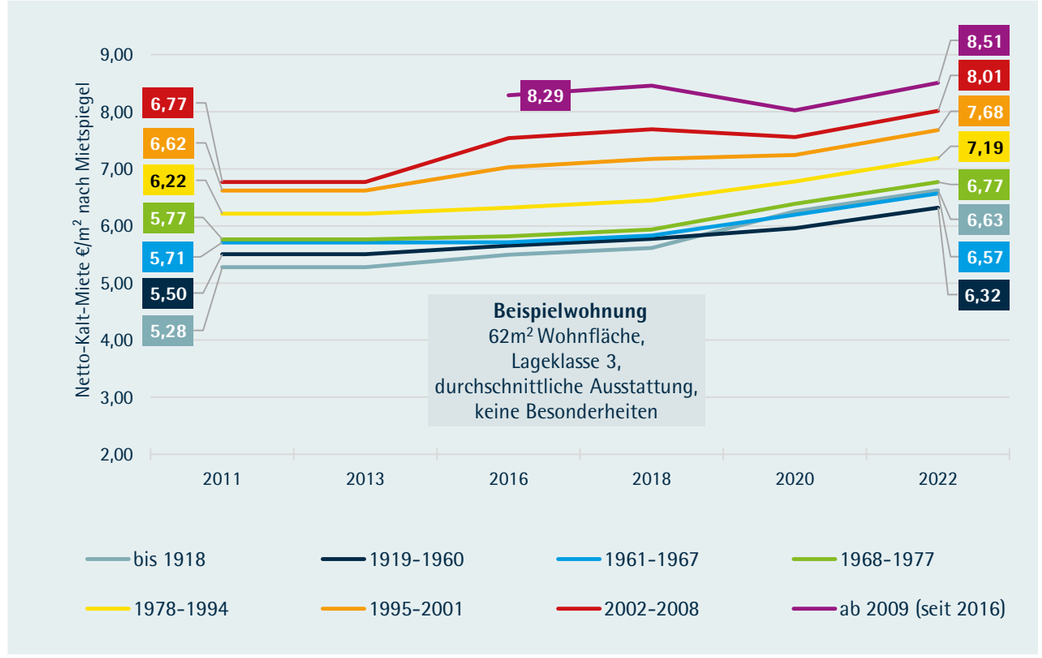
Quelle: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank, eigene Darstellung

Ortsübliche Vergleichsmiete
Die ortsübliche Vergleichsmiete ist ein Maßstab für die Erhöhung oder Festlegung der Bestandsmiete und bildet das Mietniveau des lokalen Wohnungsmarktes (ohne preisgebundenen Wohnungsbestand) ab. Sie wird nach § 558 BGB aus den üblichen Entgelten, die in der Stadt Essen für vergleichbaren Wohnraum bezahlt werden, gebildet. Dazu wird die ortsübliche Vergleichsmiete auf Grundlage einer repräsentativen Mieter- und Vermieterbefragung alle vier Jahre in einem Qualifizierten Mietspiegel festgelegt. Mit Hilfe des Qualifizierten Mietspiegels kann für jede Wohnung anhand unterschiedlicher Kriterien, wie zum Beispiel Baujahr, Ausstattungsstandard, Größe und Lage, die ortsübliche Miete

berechnet werden. Die folgend dargestellten Mietpreise wurden anhand einer Beispielwohnung mit durchschnittlicher Ausstattung und keinen weiteren Besonderheiten berechnet und stellen den grundsätzlichen Trend der Mietentwicklung in Essen dar. Demnach ist die ortsübliche Vergleichsmiete in allen Baualtersklassen seit dem Jahr 2011 zwischen 16 und 26 Prozent gestiegen. Aufgrund diverser Ausstattungsmerkmale und individueller Besonderheiten kann die ortsübliche Vergleichsmiete für eine bestimmte Wohnung von den unten genannten Mietwerten deutlich abweichen.
Der aktuelle qualifizierte Mietspiegel für das Jahr 2024 lag zu Redaktionsschluss des Wohnungsmarktberichtes noch nicht vor.

Information: Qualifizierter Mietspiegel

Abbildung 21: Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach Baualtersklassen - Beispielwohnung



Quelle: eigene Berechnung auf Basis der Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Essen 2011 bis 2022

Kosten der Unterkunft
Im Rahmen der Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch Zwölftes Buch (SGB XII) und der Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB II) werden bei der Berechnung der Grundsicherung für Erwerbssuchende und für dauerhaft voll Erwerbsgeminderte sowie bei der Grundsicherung im Alter angemessene Kosten der Unterkunft berücksichtigt.

Die Stadt Essen berechnet die Angemessenheit dieser Unterkunftskosten auf Grundlage eines „schlüssigen Konzeptes", das auf Basis des jeweils aktuellen kommunalen Mietspiegels und des Betriebskostenspiegels für Nordrhein-Westfalen angemessene Kosten der Unterkunft generiert.

Die Stadt Essen prüft mit Hilfe des Instituts empirica ag, ob im Stadtgebiet ausreichend Wohnungen für Empfängerinnen und Empfänger von Leistungen des SGB II beziehungsweise SGB XII zur Verfügung stehen.

Information: Kosten der Unterkunft

Derzeit werden die in Abbildung 22 angegebenen Bruttokaltmieten als angemessen eingeordnet. Sofern barrierefreier Wohnraum erforderlich ist, können diese Grenzen überschritten werden.

Abbildung 22: Kosten der Unterkunft in Euro

Haushaltegröße	Angemessene Kosten der Unterkunft – Bruttokaltmiete pro Monat
Ein-Personenhaushalt	436,00
Zwei-Personenhaushalt	549,25
Drei-Personenhaushalt	681,60
Vier-Personenhaushalt	821,75
Fünf-Personenhaushalt	973,50
Sechs-Personenhaushalt	1.069,20
Sieben-Personenhaushalt	1.158,30
Acht-Personenhaushalt	1.229,20
Neun-Personenhaushalt	1.267,50

Quelle: Stadt Essen, Schlüssiges Konzept (2024) zur sozialhilferechtlichen Angemessenheitsgrenze nach den Rechtskreisen SGB II/SGB XII und AsylbLG

Kostenmiete
Vermieterinnen und Vermieter von öffentlich geförderten Wohnungen, deren Bewilligung aus dem Jahr 2002 oder früher stammt, müssen die sogenannte Kostenmiete als Obergrenze der Mietforderung beachten. Die Kostenmiete deckt die im öffentlich geförderten Wohnungsbau anfallenden, laufenden Aufwendungen (Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten) eines Wohngebäudes ab. Sie wird aus einer Wirtschaftlichkeitsberechnung abgeleitet und kann je nach Wohnung (Lage, Ausstattungs- und Modernisierungszustand) unterschiedlich sein. Die Kostenmiete wird auf dieser Grundlage durch behördliche Genehmigung vorgegeben. Einer Anhebung der Kostenmiete aufgrund von Modernisierungen muss durch die Bewilligungsbehörde zugestimmt werden.

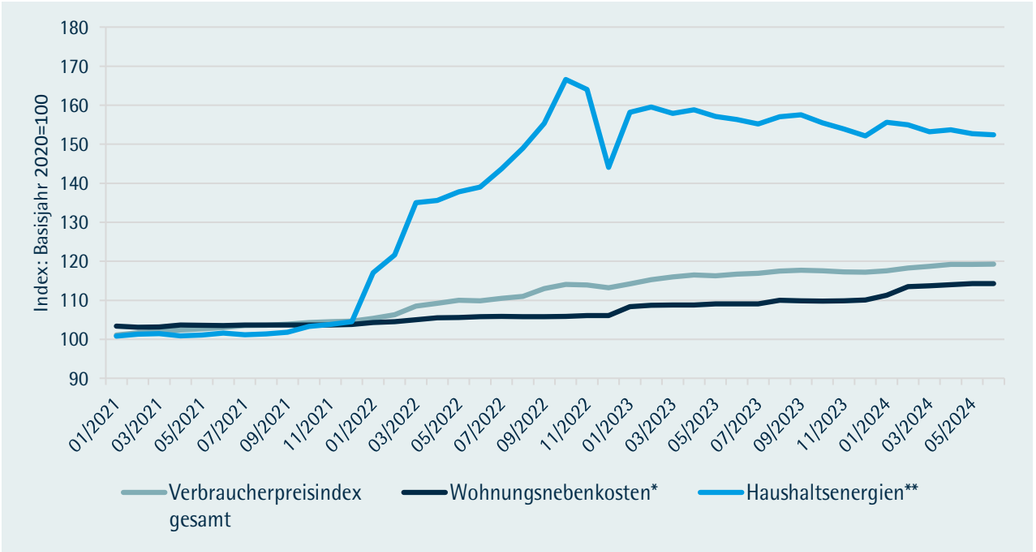
Bewilligungsmiete
Öffentlich geförderte Wohnungen, die nach dem 01. Januar 2003 gefördert wurden, unterliegen einer zeitlich begrenzten Mietpreis- und Belegungsbindung. Mit der Bewilligung der Fördergelder wird der Wohnungsanbieter verpflichtet, für die Dauer der Mietpreisbindung höchstens die sogenannte Bewilligungsmiete zu verlangen. Deren Höhe wird durch die Bewilligungsbehörde festgelegt und richtet sich nach den Förderbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen.
Allen Gemeinden des Landes werden hierzu Mietniveaus zugeordnet. Essen ist dazu in das Mietniveau 4 eingeordnet. Die anfängliche Höhe der Bewilligungsmiete liegt in Mietniveau 4 je nach Einkommensgruppe der Bezugsberechtigten derzeit bei 7,25 €/m² beziehungsweise 8,40 €/m², sie darf alle zwölf Monate um zwei Prozent erhöht werden.

Betriebskosten

Neben der Miete werden die Wohnkosten durch die Nebenkosten/Betriebskosten beeinflusst. Seit dem Jahr 2020 sind die Wohnungsnebenkosten, die neben Wasserversorgung, Abwasserentsorgung oder Abfallentsorgung auch Dienstleistungen für die Wohnung umfassen, um rund 14 Prozent gestiegen.
Der größte Preistreiber für die Nebenkosten sind jedoch die Kosten für Haushaltsenergien, die mit Beginn des Krieges in der Ukraine rapide angestiegen sind. Die Spitzenwerte lagen im Oktober 2022 rund 60 Prozent über dem Wert von 2020. Zwar sind die Kosten für Haushaltsenergien zu Beginn des Jahres 2023 etwas gesunken, haben sich in den letzten Monaten jedoch auf einem weiterhin hohen Niveau stabilisiert und belasten damit die Wohnkosten der privaten Haushalte deutlich.

Hohe Kosten für Haushaltsenergien belasten die Wohnkosten der Haushalte.

Abbildung 23: Verbraucherpreisindex, Wohnungsnebenkosten und Haushaltsenergien NRW



*Wohnungsnebenkosten: Wasserversorgung, Müllabfuhr, Abwasserentsorgung, andere Dienstleistungen für die Wohnung, anderweitig nicht genannt

**Haushaltsenergien: Strom, Gas (einschließlich Betriebskosten), Heizöl (einschließlich Betriebskosten), feste Brennstoffe, Fernwärme, u.a.

Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung



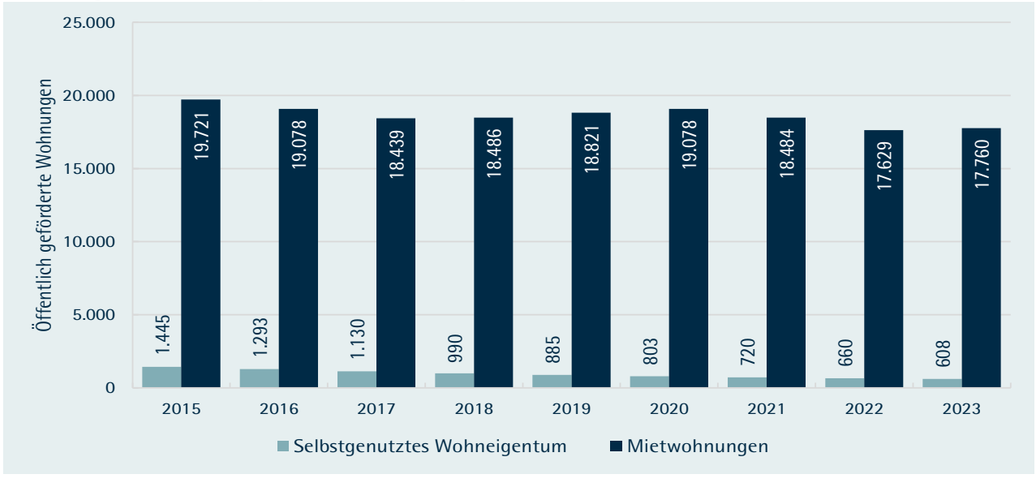
Wohnen im Stadtteil Altendorf; Foto: Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement

1.6 Öffentlich geförderter Wohnungsbestand

Zum Jahresanfang 2023 gab es in Essen insgesamt rund 18.360 öffentlich geförderte Wohnungen. Bei rund 600 Wohnungen handelt es sich um gefördertes selbstgenutztes Wohneigentum. 17.760 Wohnungen sind Mietwohnungen, die einer Preis- und Belegungsbindung unterliegen. Das sind 5,5 Prozent aller Wohnungen in Essen. In Bochum und Dortmund lag dieser Anteil Ende 2022 bei etwa 5,9 und 5,8 Prozent.

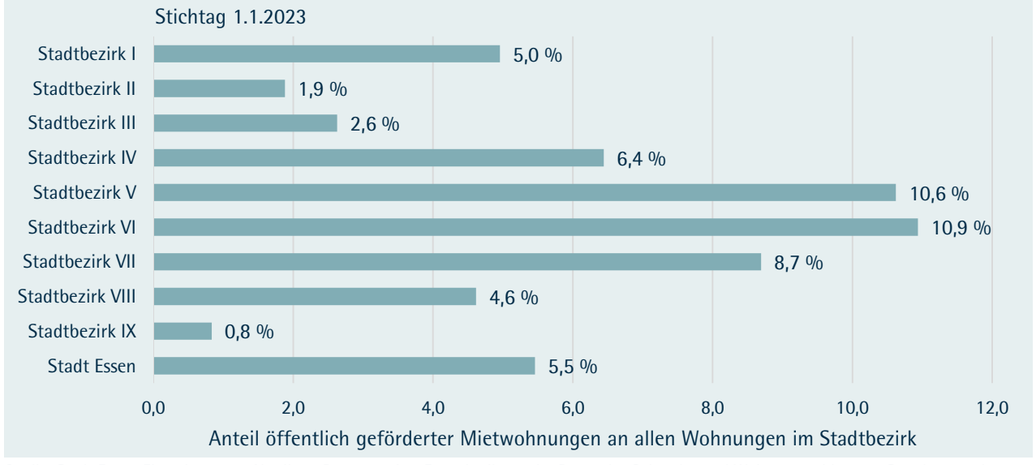
Bei kleinräumiger Betrachtung zeigen sich in Essen die höchsten Anteile preisgebundener Mietwohnungen (bezogen auf den jeweiligen gesamten Wohnungsbestand im Stadtbezirk) in den Stadtbezirken V, VI und VII. Absolut befinden sich hier rund 9.200 preisgebundene Wohnungen.

Abbildung 24: Öffentlich geförderter Wohnungsbestand



Quelle: Stadt Essen, Einwohneramt, Abteilung Bürgerservice, Stichtag 1.1., eigene Darstellung

Abbildung 25: Anteil öffentlich geförderter Mietwohnungen am Wohnungsbestand in den Stadtbezirken



Quelle: Stadt Essen, Einwohneramt, Abteilung Bürgerservice; Fortschreibung der Daten der Gebäude- und Wohnungszählungen, Stand 31.12. des Vorjahres, eigene Berechnung und Darstellung

Voraussichtlicher Bindungsauslauf

Im Jahr 2000 lag die Zahl der preisgebundenen Mietwohnungen in Essen noch bei mehr als 47.000, im Jahr 1990 sogar bei fast 90.000 Wohnungen. Ihre Zahl hat sich in den letzten Jahren demnach deutlich verringert, ein Trend, der sich auch in den kommenden Jahren voraussichtlich fortführen wird.

Die NRW.BANK führt dazu jährlich eine Modellrechnung durch. Zukünftig mögliche oder bereits geplante geförderte Objekte werden dabei nicht berücksichtigt. Mit dem Ausgangsjahr 2022 prognostiziert die NRW.BANK einen Rückgang des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes von 55 Prozent bis zum Jahr 2035 für die Stadt Essen.

Dabei ist jedoch immer zu berücksichtigen, dass das Auslaufen einer Preisbindung nicht direkt mit einer deutlichen Mietpreissteigerung verbunden ist. Etwaige Mietsteigerungsbegehren der Vermietenden müssen sich nach dem Auslaufen der Preisbindung im Rechtsrahmen des BGB bewegen.

Bei mehr als jeder zweiten geförderten Wohnung wird bis 2035 die Belegungs- und Preisbindung auslaufen.



Wohnen im Stadtteil Altenessen Nord; Foto: Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement

Frei gemeldete Wohnungen

Sobald ein mietender Haushalt einen Mietvertrag für eine öffentlich geförderte belegungsgebundene Wohnung kündigt, muss diese Wohnung durch den Vermietenden der Stadt Essen zur Wiedervermittlung gemeldet werden.

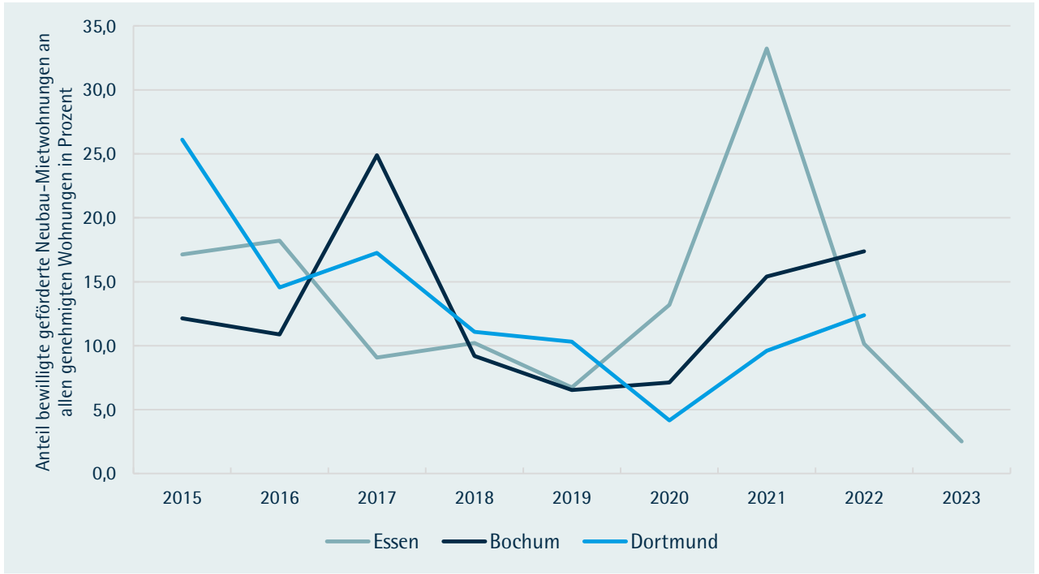
Im Jahr 2023 wurden insgesamt rund 600 Wohnungen frei gemeldet. Das sind nur etwa halb so viele wie in den Vorjahren. Diese Entwicklung kann ein Indiz für die zunehmende Anspannung des Wohnungsmarktes sein, da Haushalte länger in ihren Wohnungen verbleiben beziehungsweise weniger oft umziehen und dadurch weniger Wohnungen frei gemeldet werden. Auch der geringer werdende Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen macht einen Umzug innerhalb dieses Segments schwieriger.

Neubau

Nur jede achte neue genehmigte Wohnung ist eine geförderte Wohnung.

Um die rückläufige Entwicklung des preisgebundenen Bestandes abzumildern, ist neben der Modernisierung von Bestandsgebäuden mit öffentlichen Fördermitteln, durch die neue Mietpreis- und Belegungsbindungen entstehen, auch die regelmäßige Bewilligung von neuen Objekten essentiell. In Essen lag die Zahl der Bewilligungen in den Jahren 2015 bis 2022 bei durchschnittlich 135 bewilligten geförderten Neubaumietwohnungen pro Jahr. Das entspricht rund 13 Prozent aller baugenehmigten Wohnungen, ein Niveau, das im regionalen Vergleich auch in der Stadt Bochum und Dortmund erreicht wird. Deutliche Schwankungen zeigen sich jedoch in den Einzeljahren. Daten für den regionalen Vergleich lagen für das Jahr 2023 bei Redaktionsschluss noch nicht vor.

Abbildung 26: Anteil bewilligter geförderter Neubaumietwohnungen an allen genehmigten Wohnungen



Quelle: IT.NRW; NRW.BANK; eigene Berechnung und Darstellung;
Für Bochum und Dortmund waren zum Redaktionsschluss noch keine Bewilligungszahlen für 2023 verfügbar



Wohnen im Stadtteil Rüttenscheid Foto: Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement



Wohnen im Stadtteil Rüttenscheid Foto: Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement

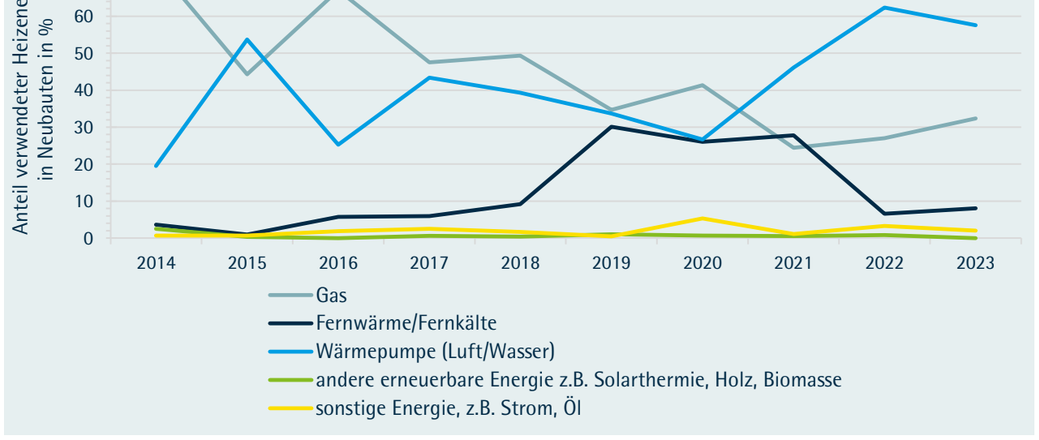
Exkurs: Stimmen aus der Wohnungswirtschaft
Klimaneutralität im Gebäudebestand: Das bedeutet die Wärmewende für den Essener Wohnungsmarkt

Ausgangslage

Mit dem Bundes-Klimaschutzgesetz hat sich Deutschland dazu verpflichtet bis zum Jahr 2045 klimaneutral zu werden. Das gilt auch für den Gebäudebereich. Ein wichtiger Schritt, um dieses klimapolitische Ziel zu erreichen, ist die Energiewende im Wärmebereich, das heißt ein Umstieg auf klimaneutrale Technologien, um Wärme zu erzeugen. Hierfür wurden Minderungsziele für Treibhausgas-Emissionen beschlossen (Dekarbonisierung).

Laut Gebäudeenergiegesetz ist seit Januar 2024 beim Einbau neuer Heizungen der Umstieg auf erneuerbare Energien verpflichtend. Diese Anforderung spiegelt sich bereits in den fertiggestellten Neubauten der Jahre 2022 und 2023 in der Stadt Essen wider. In rund 60 Prozent aller neugebauten Wohn- und Nichtwohngebäude wurden Wärmepumpen zur Wärmeerzeugung verbaut. Bis zum Jahr 2020 wurden in diesem Sektor überwiegend Gasheizungen installiert.

Abbildung 27: Entwicklung Anteil primärer Heizenergie im Neubau von Wohngebäuden und sonstigen Gebäuden in Prozent



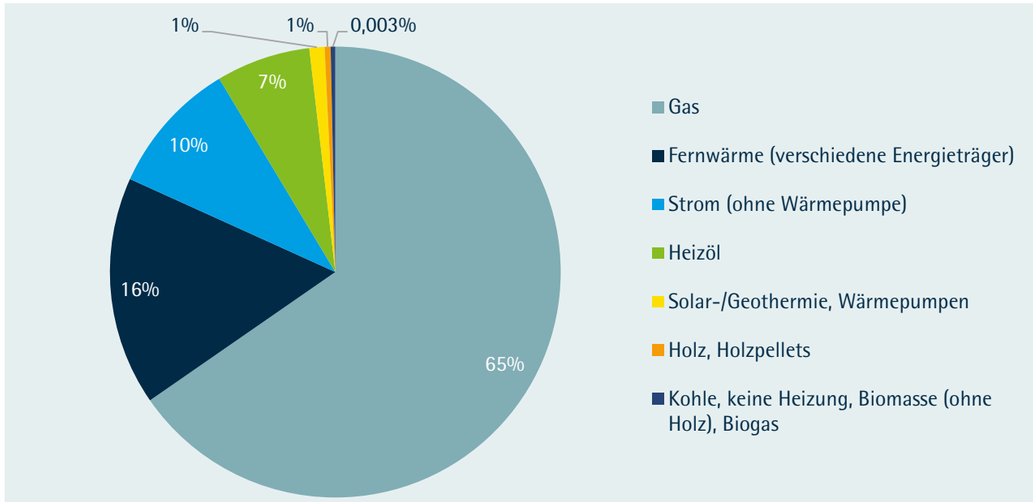
Quelle: Stadt Essen, Amt für Stadtplanung und Bauordnung, eigene Darstellung

Fast 60 Prozent aller Neubauten erhalten Wärmepumpen. Zwei Drittel des Bestands werden noch mit Gas beheizt.

Neben der Steigerung des Anteils erneuerbarer Energieträger bei der Energieversorgung spielt auch die Verbrauchsreduktion eine wichtige Rolle: „Die energetische Sanierung bestehender Gebäude hat das größte Potenzial zur Reduktion der Wärmenachfrage des Gebäudesektors und sollte daher mit höchster Priorität behandelt werden".[4] Laut Angaben des Zensus 2022 werden fast zwei Drittel aller Wohnungen in Essen mit Gas beheizt. Weniger als ein Prozent der Wohnungen verfügt als Energieträger für die Heizung über eine Wärmepumpe oder Solar-/Geothermie.

Laut Angaben des Zensus 2022 befinden sich rund 30 Prozent aller Wohnungen in der Stadt Essen im Eigentum von privaten oder kommunalen Wohnungsunternehmen oder Wohnungsgenossenschaften. Die Wohnungswirtschaft ist damit eine wichtige Akteurin und Partnerin bei der Wohnungsmarktentwicklung beziehungsweise der energetischen Gebäudesanierung und der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum. Gleichzeitig stellen die bundesweiten Klimaziele die Wohnungswirtschaft vor große Herausforderungen.

Abbildung 28: Wohnungsbestand nach Energieträger der Heizung 2022



Quelle: Zensus 2022, Stichtag 15.5.2022; eigene Berechnung und Darstellung; Abweichungen zu 100 Prozent sind rundungsbedingt

Statements der Essener Wohnungswirtschaft – Kernaussagen

Wie die Wohnungsunternehmen in Essen die Herausforderung der Klimaneutralität im Gebäudebestand bis 2045 einschätzen und welche Ideen und Anforderungen sie an die Stadt Essen zur Umsetzung formulieren, wird anhand der folgenden Statements verdeutlicht. Die Autorinnen und Autoren haben sich dazu an zwei Leitfragen orientiert. Aus den übermittelten Statements der Wohnungsunternehmen ergeben sich zusammengefasst folgende Kernaussagen.

Die kompletten Beiträge finden Sie im Anschluss an die zusammengefassten Kernaussagen.

Frage 1:
Welche Herausforderungen und Zielkonflikte sehen Sie bei der Umstellung auf eine klimaneutrale Wärmebereitstellung im Wohnungsbestand für Ihr Unternehmen und für den Essener Wohnungsmarkt?

- Deutliche Preissteigerungen bei den Baukosten, fehlende Personalkapazitäten bei den Handwerksunternehmen, hohe bürokratische Hürden (beispielweise im Förderwesen), zum Teil fehlende Möglichkeit der Anbindung an die Fernwärme beziehungsweise der langsame Ausbau der Fernwärme- und Verteilernetzwerke und gestiegene Zinsen erschweren bereits heute den Neubau und die Modernisierung

Bundesweite Klimaziele stellen die lokale Wohnungswirtschaft vor große Herausforderungen.

von Wohnungsbeständen. Die für die Klimaneutralität erforderlichen Modernisierungsmaßnahmen werden außerdem die Kapazitäten im Handwerk im anvisierten Zeitraum voraussichtlich überfordern.

- Die Umstellung auf klimaneutrale Technologien sowie die Senkung der Verbräuche durch eine energetische Gebäudesanierung erfordern umfassende Investitionen, die finanziell durch die Wohnungswirtschaft allein nicht gestemmt werden können.

- Auch Mieterinnen und Mieter müssen einen Beitrag zur Klimaneutralität leisten. Eine Refinanzierung der erforderlichen Investitionen allein aus den Mieten ist aber sowohl aus sozialverträglicher als auch aus mietrechtlicher Sicht kaum möglich.

- Die Verhältnisse in Essen bezüglich durchschnittlicher Einkommenssituation und Mietbelastung verbunden mit den zu erwartenden Mietsteigerungen können zu sozialen Brüchen führen, die durch sozialpolitische Flankierung abgemildert werden könnten.

- Die Entwicklung langfristiger Konzepte ist derzeit nur schwer möglich. Durch die deutliche Dynamik in der Förderlandschaft und wegen unzureichender Förderprogramme ist eine Planungssicherheit nicht erreichbar.

- Aufgrund der energetischen Inhomogenität des Gebäudebestands oder auch besonderer Anforderungen zum Beispiel in denkmalgeschützten Beständen sind pauschale Lösungen der klimaneutralen Wärmebereitstellung nicht praktikabel.

- Für weitere wohnungswirtschaftliche Maßnahmen wie Barrierefreiheit, Modernisierung von Wohnqualitäten oder auch für den Neubau wird es weniger Investitionsmöglichkeiten geben.

- Die Komplexität der Herausforderung liegt in der Vereinbarkeit von Klimaschutz, Bezahlbarkeit für Mieterinnen und Mieter und wirtschaftlicher Machbarkeit.

Frage 2:
Wie lässt sich die Wärmewende im Wohnungsbestand intelligent und effizient gestalten und welche Unterstützung erwarten Sie dabei durch die Stadt Essen?

- Die Wohnungswirtschaft sollte frühzeitig in den Prozess der kommunalen Wärmeplanung eingebunden werden, um gemeinsame Lösungsansätze für die Umsetzung des Transformationspfades zu entwickeln. Die Stadt Essen sollte dabei die Moderation des Prozesses übernehmen und eine entsprechende Plattform schaffen.

- Sowohl Verlässlichkeit als auch Planungssicherheit der kommunalen Wärmeplanung sind essenziell für eine zeitnahe Erreichung der gesetzten Ziele.

- Gewünscht wird die Entwicklung von Wärmekarten mit geplanten Ausbaugebieten, die Entwicklung von Quartierskonzepten oder auch die Identifikation der Quartiere/Bestände mit den höchsten

energetischen Anpassungsbedarfen. Die kommunale Wärmeplanung sollte dabei über digitale Tools abrufbar/verfügbar sein.

- Die Wärmeplanung sollte sich nicht nur am Angebot der Versorger ausrichten, sondern an den Bedarfen der investitionswilligen Immobilieneigentümer.

- Neben der Wärmeplanung wird auch der zeitgerechte Netzausbau erwartet.

- Beim Netzanschluss werden eine transparente Preisgestaltung mit fairen Tarifmodellen und Wahlmöglichkeiten mit hybriden oder mehrstufigen Konzepten gewünscht.

- Der Stromnetzausbau sollte zeitgleich vorangetrieben werden.

- Kooperationen mit unterschiedlichen Akteuren sollten beispielweise auf Quartiersebene oder auch interkommunal aufgebaut werden.

- Für die Erreichung der Ziele ist eine zeitnahe Bearbeitung von Baugenehmigungen und die Priorisierung von Tiefbauarbeiten zur Umsetzung der erforderlichen Leitungsstrukturen hilfreich. Auch finanzielle Anreize oder steuerliche Entlastungen könnten den Umbau beschleunigen und erleichtern.

- Private Verbraucherinnen und Verbraucher sollten durch umfassende Informationen und/oder Anreizsysteme sensibilisiert werden, um weniger Energie zu verbrauchen, offen gegenüber neuen (digitalen) Systemen zu sein oder um auch in ihr privates Eigentum zu investieren.



Wohnen im Stadtteil Huttrop; Foto: Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement

Wohnungsbestand

Freifinanziert:
13.221 Wohnungen
Ø Miete 7,00 €/m²

Öffentlich gefördert:
4.487 Wohnungen
Ø Miete 5,51 €/m²

Statements der Essener Wohnungswirtschaft – ungekürzte Fassung

Die im Folgenden inhaltlich unveränderten und ungekürzten Beiträge wichtiger Kooperationspartnerinnen und Kooperationspartner aus der Essener Wohnungswirtschaft werden von diesen verantwortet und müssen nicht in allen Positionen und Formulierungen die Standpunkte der Stadt Essen darstellen. Die Beiträge werden in alphabetischer Reihenfolge der Unternehmensnamen dargestellt.

Allbau Managementgesellschaft mbH

Allbau hat mit knapp 18.000 Wohnungen ein großes und breites Portfolio an Wohnimmobilien, die seit Unternehmensgründung vor über 100 Jahren, immer nach dem Standard/Zeitgeist der jeweiligen Epoche errichtet wurden.

Es geht daher nicht nur um die klimaneutrale Wärmebereitstellung, sondern insbesondere auch um die energieeffiziente Sanierung beziehungsweise Modernisierung von Bestandsimmobilien. Auch emissionsfreie Wärmeenergie wird ein knappes Gut sein, dessen Herstellung, zum Beispiel über Strom, im Wettbewerb zu allen übrigen Sektoren steht, die emissionsfreie Energie benötigen.

Es ist daher eine wichtige Aufgabe, die Verbräuche über energetische Gebäudesanierungen zu senken. Die damit verbundenen Investitionen in die Gebäudehülle und die Umstellung der Wärmeversorgung, weg von fossilen Energieträgern, sind immens und aus der eigenen Finanzierungskraft der Immobilieneigentümer allein nicht zu leisten. Die aktuell absehbare Förderung durch Bund, Land und Kommune ist unzureichend. Der Investitionszeitraum bis 2040/2045 ist viel zu kurz, als dass allein schon Industrie und Handwerk, Planungsbüros und Fachkräfte sowie die unternehmerischen Ressourcen der Immobiliengesellschaften dies werden verlässlich schaffen können.

Ein Teil der finanziellen Gesamtleistung zur Schaffung von Klimaneutralität und Energieeffizienz in Mietwohngebäuden werden die Mieterinnen und Mieter zu tragen haben. Die zur Refinanzierung der Investitionen erforderlichen Mietsteigerungen würden bisher nicht geahnte, und auch gesetzlich in Teilen noch nicht zulässige, Mietsteigerungen erfordern, die im Ergebnis, mit Blick auf die Bezahlbarkeit von Wohnen, zu gesellschaftlichen und sozialen Verwerfungen führen könnten, wenn dem nicht mit umfassender Subjektförderung begegnet wird.

Die Investitionen und damit die Mittel, die für die Schaffung von Klimaneutralität und Energieeffizienz erforderlich sind, stehen für andere Maßnahmen, wie Wohnungsneubau, die Schaffung von Barrierefreiheit in Bestandimmobilien oder die Modernisierung im Sinne einer zeitgemäßen Wohnqualität nicht mehr zur Verfügung. Dies hat Folgen für die Wohnungsmärkte.

Zunächst braucht es viel Transparenz und tiefgehende Kenntnis über Struktur, Qualität und Emissionen des Bestandsportfolios. Daraus ist ein Aktionsplan abzuleiten, den wir bei Allbau „Klimapfad" nennen und an dem die Investitionstätigkeit der nächsten Jahre ausgerichtet werden sollte.
Es muss darum gehen, die „low hanging fruits" zu identifizieren und zu „ernten" und dabei die ineffizientesten Gebäude mit den höchsten Emissionen schnellstmöglich anzugehen. Quartiersbezogene Wärmekonzepte

sind, wo immer möglich, umzusetzen und dabei auch Kooperationen mit anderen Immobilieneigentümern zu suchen.

Die kommunale Wärmeplanung muss mehr Verlässlichkeit und Planungssicherheit erzeugen und in Teilen einen satzungsähnlichen Charakter entwickeln. Ein „Förder-Scout", ein konsequentes Co2-Monitoring und technisches Innovationsmanagement sollten Gegenstand der Organisation großer Immobiliengesellschaften wie Allbau sein. Rechtzeitig und umfassend sind die gesellschaftlichen Folgen der Wärmewende abzuschätzen und darauf sozialpolitisch zu reagieren.

Covivio Immobilien GmbH

Wärmewende in Essen: Energieeffizienz dank regionaler Kooperationen

Ein wesentlicher Anteil des Gesamtenergieverbrauchs in Deutschland ist auf Immobilien zurückzuführen. Als Spezialistin für Wohn-, Hotel- und Büroimmobilien setzt Covivio deshalb auf energieeffiziente Gebäude. Dies bedeutet für uns: Die Umsetzung von Neubauten nach hohen energetischen Standards und eine soziale wie auch ökonomische Instandhaltung und Modernisierung unseres Bestands.

In Essen senken wir den CO2-Fußabdruck einer Wohnanlage in der Gummertstraße mit einer Reihe von energetischen Maßnahmen. Auf den Dächern der sieben Bestandsgebäude wurden Photovoltaikanlagen zur Gewinnung regenerativer Energien installiert. Die vorhandenen Gasheizungsanlagen wurden auf eine nachhaltige Versorgung durch Fernwärme umgestellt. So leisten wir einen regionalen Beitrag zur Einhaltung des Pariser Klimaschutzabkommens mit dem Ziel, die globale Erderwärmung unter zwei Grad Celsius zu begrenzen.

Wohnungsbestand

Freifinanziert:
5.660 Wohnungen
Ø Miete 7,87 €/m²

Öffentlich gefördert:
57 Wohnungen
Ø Miete 5,93 €/m²

Die Umstellung auf eine klimaneutrale Wärmebereitstellung stellt uns jedoch vor komplexe Herausforderungen – dies gilt für unseren Wohnungsbestand in Essen ebenso wie für das übrige Bundesgebiet. Um die Klimaziele fristgerecht zu erreichen, ist eine schnelle und verlässliche Dekarbonisierung der Fernwärme notwendig.

Für die gesellschaftliche Akzeptanz ist es allerdings unumgänglich, dass die Preise für „grüne Wärme" marktgerecht gestaltet sind und die finanzielle Belastung der Mieter:innen nicht unverhältnismäßig steigt. Eine transparente Preisgestaltung und faire Tarifmodelle sind entscheidend.

Auch der Zeitfaktor spielt eine wichtige Rolle. Die Umstellung auf eine klimaneutrale Wärmeversorgung erfordert angemessene Übergangszeiten, um technisch zuverlässige Lösungen umzusetzen und die Mieter:innen über die Neuerungen zu informieren. Gleichzeitig benötigten alle Beteiligten – neben den Mieter:innen auch die Wohnungs- und die Versorgungsunternehmen – Planungssicherheit.

Wir wünschen uns, dass die Wärmeplanung für einzelnen Siedlungsgebiete so früh wie möglich digital abrufbar ist. Dies ermöglicht nicht nur uns eine präzise Planung und Umsetzung.

Ein wichtiger Aspekt für Planungssicherheit ist die zeitnahe Bearbeitung von Baugenehmigungen. Für energetische Modernisierungen im Woh-

nungsbestand, wie Covivio sie in Essen umgesetzt hat, dauert die Bearbeitung der Bauanträge in vielen Städten und Kommunen deutlich zu lange. Damit Bauvorhaben nicht durch lange Wartezeiten verzögert werden, müssen Anträge schnell und unbürokratisch genehmigt werden.

Aus unserer Erfahrung stellen gebäude- und quartiersübergreifende Wärmelösungen eine effiziente Möglichkeit dar, die Wärmewende voranzutreiben. Wenn benachbarte Wohnungseigentümer gemeinsam ein Wärmekonzept entwickeln, wie wir es beispielsweise in Wentorf bei Hamburg erfolgreich praktiziert haben, können Synergien genutzt und Kosten gesenkt werden. In Stadtrandgebieten ist eine Kooperation mit Nachbarstädten sinnvoll, um nachhaltige Wärmelösungen zu realisieren.

Die Zusammenarbeit und der Austausch mit der Stadt Essen gestaltet sich aus unserer Sicht sehr partnerschaftlich und zielorientiert. Um die Wärmewende in Essen gemeinsam erfolgreich umzusetzen, wünschen wir uns als Wohnungsunternehmen die digitale Verfügbarkeit relevanter Daten, den Abbau von bürokratischen Hürden sowie den Mut zur Entwicklung quartiersübergreifender Wärmekonzepte.

GEWOBAU
WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT ESSEN EG
[D]EIN TEIL VON ESSEN

Wohnungsbestand

Freifinanziert:
5.246 Wohnungen
Ø Miete 6,21 €/m²

Öffentlich gefördert:
203 Wohnungen
Ø Miete 5,19 €/m²

GEWOBAU Wohnungsgenossenschaft Essen eG

Klimaneutrale Umgebungswärme mit sehr niedrigen Ausgangstemperaturen kann auf Grund des stetigen technischen Fortschritts gut für größere zusammenhängende Wärmenetze genutzt werden. Aus den hiermit verbundenen Investitionen durch die Betreiber resultiert eine der größten Herausforderungen in Form einer langfristigen Preisgestaltung von klimaneutraler Fernwärme. Die oftmals an fossile Indizes gekoppelten Preisbestandteile sind nicht mehr zutreffend und langfristig für die Bewohner unbezahlbar, hier ist Unterstützung durch die Politik und Verbände gefragt.

Der Zielkonflikt besteht in unserer gesellschaftlichen Verantwortung, langfristig modernen und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, zumal Umlagen aus zwingend erforderlichen energetischen Modernisierungen die Mieter weiter belasten.
Langfristig wirtschaftliche Modernisierungskonzepte mit ausreichendem Planungsvorlauf sind derzeit nur schwer zu erstellen, da Förderprogramme sukzessive eingestellt werden.

Aufgrund der energetischen Inhomogenität des Gebäudebestands sind pauschale Lösungen einer klimaneutralen Wärmebereitstellung nicht praktikabel. Eine Wahlmöglichkeit der Wärmeversorgung, auch mit klimaneutralen hybriden und gebäudenahen mehrstufigen Konzepten muss durch die kommunale Planung ermöglicht werden. Hieraus resultieren gemeinschaftliche technische, politische und gesellschaftliche Anstrengungen, um das Ziel der bezahlbaren Wärmebereitstellung zu erreichen.

Neben dem Erarbeiten von rechtlich sicheren Handlungsmöglichkeiten muss der Abbau von technischen Barrieren, steuerlichen Einschränkungen und restriktiven Auflagen im Sinne einer pragmatischen Umsetzung der Wärmeversorgung zeitnah umgesetzt werden.

Eine effiziente Wärmewende lässt sich nur in einer gemeinschaftlichen Arbeit von Versorgern und der Wohnungswirtschaft erreichen. So muss sich die kommunale Wärmeplanung klar an den Bedürfnissen der Wohnungswirtschaft orientieren, die auf eine klimaneutrale Wärmeversorgung angewiesen ist. Eine Wärmekarte mit Ausbaugebieten, aber auch Einschränkungen muss sich auf die potenzielle Abnahme dieser Wärme fokussieren. Die überwiegende Planung lediglich auf dem Angebot der Versorger ist nicht zielführend. Eine Wahlfreiheit der Wärmeversorgung muss für die Wohnungswirtschaft weiterhin bestehen bleiben.

Der Zeitplan für die Integration der in Erstellung befindlichen kommunalen Wärmeplanung in die zum Teil bereits erstellten individuellen Modernisierungsstrategien der Wohnungsunternehmen bleibt ambitioniert.

Technische Fortschritte und auch innovative Konzepte, beispielsweise einer mehrstufigen Wärmebereitung müssen stärker in den Fokus der Überlegungen rücken. Auch sind die Verbraucher in die Diskussion zu integrieren, zum Beispiel um verstärkt Energie einzusparen. Dies kann durch städtische Informationen zur Wärmewende und Anreizsysteme zur Energieeinsparung erreicht werden. Es besteht hierdurch die Chance, dass die Nutzer aufgeschlossener gegenüber neuen Randbedingungen sind, wie zum Beispiel geringere Vorlauftemperaturen oder auch dem Angebot digitaler Lösungen. An dieser Stelle wäre es wünschenswert gewesen, wenn das neue Gebäudeenergiegesetz digitale Lösungen für Wohngebäude stärker berücksichtigt hätte, zumal hier passende Produkte von den Partnern der Stadt Essen mit angeboten werden.

Margarethe Krupp-Stiftung für Wohnungsfürsorge

Margarethe
Krupp
Stiftung

Wohnungsbestand

Freifinanziert:
2.665 Wohnungen
Ø Miete 6,80 €/m²

Öffentlich gefördert:
452 Wohnungen
Ø Miete 5,00 €/m²

Durch die Anforderungen an die zu erreichende Klimaneutralität 2045 ergeben sich Herausforderungen für unser Unternehmen und für unsere Mieterinnen und Mieter. Da der Gesetzgeber die Förderung für vermietete Wohnungen erkennbar reduziert hat, entsteht eine Deckungsinvestitionslücke für unser Unternehmen, die nur mit einem hohen Darlehensaufwand finanziert werden kann. Hier wären vergünstigte Darlehen eine große Hilfe. Auch der notwendige Personaleinsatz und fehlende Handwerker, die das Volumen bewältigen können, erschweren die Situation. Selbst bei Ausreizung einer maximal möglichen Mietanpassung nach § 559 BGB bleibt eine Investitionsrendite selbst bei positiven Annahmen, nur leicht über null. Dies ist ein wirtschaftlich hohes Risiko.

Hinzu kommt, dass eine Mietanpassung von 2,50 bis 3,00 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche monatlich für viele unserer Kundinnen und Kunden nur schwer, bis gar nicht, zu leisten ist. Die Berücksichtigung von Härtefallregelungen und einer reduzierten Mietanpassung macht aber eine wirtschaftlich tragfähige Umsetzung unmöglich.

Die besonderen Anforderungen im Denkmalschutz verhindern eine entsprechende Umsetzung sowohl was den Kostenaufwand betrifft, die organisatorische Umsetzung in vermieteten Immobilien, als auch konstruktive Herausforderungen, die nur schwer (eingeschränkter Firmenkreis, Produkte und Anwendung) zu erfüllen sind.

Insgesamt hilft nur ein regeneratives Fernwärme- (Nahwärme-) Netz, das Energie zu vertretbaren Preisen unseren Mieterinnen, Mietern und uns zur Verfügung steht. Hier ist die Wärmeplanung der Stadt gefordert.

Dies gilt auch für die Stromversorgung für einen erhöhten Bedarf an Wärmepumpenstrom (gleichzeitig mit der einhergehenden Steigerung der Elektromobilität). Ein Großteil der Fassaden auf der alten Margarethenhöhe im nicht denkmalgeschützten Bereich sind mit einem klimaunterstützenden Wilden Wein bewachsen. Auch hier ist das Anbringen einer Fassadendämmung nicht überall sinnvoll - Ausnahmegenehmigungen müssen her.

Dies alles geht nur gemeinsam mit der Stadt Essen, eine zeitnahe Abstimmung und Einbindung in die zu erstellende Wärmeplanung ist aus meiner Sicht zwingend erforderlich.

VIVAWEST
Wohnen, wo das Herz schlägt.

Wohnungsbestand

Freifinanziert:
9.040 Wohnungen
Ø Miete 7,74 €/m²

Öffentlich gefördert:
733 Wohnungen
Ø Miete 6,04 €/m²

Vivawest Wohnen GmbH

Bis 2045 in Deutschland einen klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen, stellt VIVAWEST und die Wohnungswirtschaft insgesamt vor eine große Herausforderung – und zwar auf mehreren Ebenen. Denn zu den Zielen der Bundesregierung kommen noch die Vorgaben der Europäischen Union, die sich mit dem Green Deal auferlegt hat, die Netto-Treibhausgasemissionen bis 2030 um 55 Prozent zu senken und bis 2050 auf null zu reduzieren.
Die dazu verabschiedete Europäische Gebäuderichtlinie (EPBD) zur Einsparung von Primärenergie weist den falschen Weg. Die Sanierungsvorgaben für Bestandsgebäude verursachen immens hohe Kosten und überfordern die Kapazitäten im Baugewerbe.

Aus Sicht von VIVAWEST werden hier die Prioritäten nicht richtig gesetzt. Die Energieeffizienz von Gebäuden ist wichtig, Klimaneutralität im Gebäudebestand werden wir damit allein aber nicht erreichen. Denn auch für die energetische Gebäudesanierung gilt das Gesetz vom abnehmenden Grenznutzen. Der erste Zentimeter Dämmung bringt sehr viel Energieeinsparung, der zweite Zentimeter schon weniger und der dritte noch weniger. Trotzdem sind die Kosten gleich hoch.

Zur Erreichung der Klimaneutralität ist es viel wichtiger, dass wir die Wärmeversorgung unserer Gebäude dekarbonisieren, also weg von Öl und Gas kommen. Dann wäre es für Wohnungsunternehmen und Privateigentümer auch nicht mehr so wichtig, die Fassaden für viel Geld zu dämmen.

Eine weitere Verschärfung der energetischen Standards würde nur noch bedeuten: weiter steigende Baukosten, weiter steigender Druck auf die Mieten, immer geringer werdender Beitrag zur Erreichung der Klimaneutralität.

Nicht zuletzt die Hochwasserereignisse im Süden Deutschlands im Frühjahr 2024 haben gezeigt, dass wir uns in einer Klimakrise befinden, der wir gemeinsam mit einer klaren und gemeinsamen Ausrichtung begegnen müssen. Das ist vollkommen unstrittig. Allerdings ist die politische Zielsetzung für die Unternehmen der Wohnungswirtschaft kaum umsetzbar.
Wir sind im Rahmen unserer bereits 2021 verabschiedeten Klimaschutzstrategie auf dem Weg, unsere Wärmeversorgung klimaneutral auf Wärmepumpen oder Fernwärme umzustellen. Dabei sind wir abhängig von den Verteilnetzbetreibern und den Fernwärmelieferanten, deren Netzausbau viel zu langsam vorangeht. Mit den kommunalen Wärmeplanungen werden im Jahr 2026 beziehungsweise 2028 zwar Konzepte

vorliegen, aber der Netzausbau noch nicht vorangetrieben sein. Vor dem Hintergrund des langfristigen Planungshorizonts, der für den energieeffizienten Neubau und die energetische Modernisierung von Bestandsgebäuden notwendig ist, sind diese Rahmenbedingungen unzureichend, um die Energiewende bis 2045 zu einem Erfolg zu führen.

VONOVIA

Wohnungsbestand

Freifinanziert:
10.502 Wohnungen
Ø Miete 7,42 €/m²

Öffentlich gefördert:
1.182 Wohnungen
Ø Miete 5,60 €/m²

Vonovia SE

Gemeinsam auf dem Weg zur Klimaneutralität – auch mit Nah- und Fernwärme
Für das Wohnungsunternehmen Vonovia, einen der größten Vermieter in Essen, beleuchtet Mario Stamerra, Geschäftsführer Vonovia Region West, den zentralen Stellenwert von Wärmenetzen für das Gelingen der Wärmewende.
Klimaneutralität im Wohnungsbestand und die hierfür notwendige Wärmewende ist eine zentrale Gemeinschaftsaufgabe. Die Wohnungswirtschaft, aber auch die Mieterinnen und Mieter müssen hier ihren Teil der Verantwortung übernehmen. Denn mehr Energieeffizienz und Klimaschutz gibt es nicht zum Nulltarif, sie erfordern Investitionen in die Gebäudesubstanz und die Heiztechnik. Vonovia versucht hier, die durch die gesetzlich geregelte Umlage der Modernisierungen entstehenden Kostensteigerungen im Rahmen zu halten. Vermeiden lassen sie sich allerdings nicht.

Prävention weiterer Kostensteigerungen
Hier die notwendige Akzeptanz auf Mieterseite zu erzielen, ist nicht immer einfach. Kommunikation und Transparenz helfen dabei. Und das Ziel ist, dass sich diese Mehrkosten zumindest teilweise durch Einsparungen bei den Energiekosten ausgleichen lassen. Und die Maßnahmen sind zugleich Investitionen in die Zukunft, denn sie verhindern, dass die Mieterinnen und Mieter ungebremst von den künftig weiter steigenden Energiepreisen getroffen werden.
Mit Vonovia haben Städte und kommunale Akteure einen erfahrenen Partner aus der Wohnungswirtschaft an ihrer Seite, dem die nachhaltige Wärmeversorgung der eigenen Bestände ein zentrales Anliegen ist. Wir kennen die Herausforderungen, denen sich auch die Stadt Essen in der kommunalen Wärmeplanung stellen muss. Und wir wissen, dass die Wärmewende auch ein finanzieller Kraftakt für alle Beteiligten sein wird. Kommunen und Energieversorger leisten beispielsweise mit hohen Infrastrukturinvestitionen in Wärmenetze einen zentralen Beitrag.

Infrastruktur und Nachfrage aufeinander abstimmen
Vor diesem Hintergrund stehen wir für eine abgestimmte Strategie von Wirtschaft und Politik bereit. Sie kann Planungssicherheit schaffen, Effizienzpotenziale heben und Kosten sparen. Dabei ist es uns wichtig, möglichst frühzeitig in den Prozess eingebunden zu werden. Denn wenn wir alle relevanten Aspekte der kommunalen Wärmeplanung und auch die Interessen der Beteiligten kennen, können wir bestmöglich zu einem schlankeren, kostengünstigeren Umsetzungsprozess und auch zu einem qualitativ besseren Ergebnis beitragen.
Mit Vonovia als Planungspartner profitiert Essen – wie viele weitere Kommunen in Deutschland – von unseren umfassenden lokalen Erfahrungen. So haben Vonovia Quartiere meist hohe Wärmebedarfsdichten, was einen effizienten Betrieb von Wärmenetzen ermöglicht. Bei Erweiterungen und Neuerschließungen bietet ein frühzeitiger Austausch mit Vonovia daher große Vorteile. Unsere Erfahrungswerte konzentrieren sich dabei nicht nur auf die Wärme selbst, auch weitere Aspekte wie der

erforderliche Stromnetzausbau können gemeinsam vorangetrieben werden.

Vor diesem Hintergrund ist es nicht nur aus Sicht von Vonovia, sondern auch im Interesse der Stadt Essen selbst wichtig, sich frühzeitig in der kommunalen Wärmeplanung abzustimmen, beispielsweise bei der Ausweisung von Nah- und Fernwärmegebieten.

Wirtschaftlichkeit frühzeitig sicherstellen

Vonovia hat vor diesem Hintergrund bereits in anderen Kommunen sehr eng mit Stadtverwaltungen und Energieversorgern zusammengearbeitet, um den Fernwärme-Ausbauplan für die eigenen Bestände aktiv mitzugestalten. Wir stehen auch in Essen gerne bereit, auf diese Weise die klimaneutrale Wärmebereitstellung im Wohnungsbestand und damit die kommunale Wärmewende zu unterstützen.

Wohnbau eG Essen

Die Herausforderungen für die Wohnbau eG sind vielfältig. Einerseits befindet sich der Wohnungsmarkt in einer schwierigen Lage, geprägt von hohen Baumaterialkosten, gestiegenen Zinsen und einem ausgeprägten Fachkräftemangel. Andererseits erfordert die Umstellung auf klimaneutrale Technologien wie Wärmepumpen, Solarthermie oder die Anbindung an das Fernwärmenetz erhebliche Investitionen in Infrastruktur und Technik. Entsprechend unserer Klima-Roadmap benötigen wir Investitionen in Höhe von über 45 Millionen Euro, um unseren aktuellen Wohnungsbestand bis zum Jahr 2045 auf eine klimaneutrale Wärmeversorgung umzustellen.

Wohnungsbestand

Freifinanziert:
4.564 Wohnungen
Ø Miete 6,74 €/m²

Keine öffentlich geförderten Wohnungen

Die vorhandenen Fördermittel unterliegen komplexen Vorgaben, die bürokratischen Hürden sind hoch, die Anträge oft umfangreich und die Verfügbarkeiten eingeschränkt. Lange Genehmigungsverfahren führen zu Projektverzögerungen und Unsicherheiten.
Die Wohnbau eG hat das Ziel, ihren Mitgliedern preisgünstigen Wohnraum anzubieten; eine entsprechende Refinanzierung der Investitionen durch Mietanpassungen ist daher nur in einem sozial verträglichen Rahmen möglich. Angesichts des durchschnittlichen Haushaltseinkommens in Essen und dem daraus resultieren Bedarf an bezahlbarem Wohnraum wird deutlich, dass der gesamte Essener Wohnungsmarkt vor großen Herausforderungen steht.
Die Schaffung von neuem Wohnraum zur Entlastung ist aufgrund der stark gestiegenen Baukosten, des geringen Flächenangebots und der hohen Grundstückspreise kaum realisierbar.

Für eine effiziente Planung und Umsetzung der klimaneutralen Wärmeversorgung in Essen ist der zügige Ausbau moderner Infrastruktur von großer Bedeutung. Um alle Potenziale optimal zu nutzen, wie beispielsweise die Verteilung von Abwärme aus der Industrie über Wärmenetze, ist eine kommunale Wärmeplanung essenziell. Die Bestandsaufnahme der vorhandenen Infrastruktur, die Ermittlung des Gesamtbedarfs für die Stadt Essen sowie die Identifizierung regionaler Potenziale für die Gewinnung und Nutzung erneuerbarer Energien müssen als gemeinsame Aufgabe verstanden werden, um kleinteilige und kostenintensive Einzellösungen zu vermeiden. Ein gemeinsamer Transformationspfad für die Stadt Essen, bei dem auch die Wohnungswirtschaft in die Planung und Prozesse einbezogen wird, ist für eine intelligente und effiziente Wärmewende unabdingbar.

Die Stadt Essen kann bei der Bewältigung der vielfältigen und anspruchsvollen Aufgaben, die bei der Dekarbonisierung der Wärmeversorgung entstehen, durch die Schaffung geeigneter Plattformen und Rahmenbedingungen unterstützen. Dazu gehören die Organisation und Moderation der Zusammenarbeit aller relevanten Akteure, die Bereitstellung digitaler Tools und transparenter Informationen, die den Wissenstransfer erhöhen, Synergien schaffen und die Erarbeitung von Lösungen erleichtern. Darüber hinaus kann die Stadt Essen durch die Gewährung finanzieller Anreize und steuerlichen Entlastungen Unterstützung leisten. Eine intelligente und effiziente Wärmewende kann nur durch eine aktive Einbindung der Mieter erfolgreich umgesetzt werden.

Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord eG

Bei sozial orientierten Wohnungsunternehmen wird besonders offensichtlich, wie schwierig es ist, Klimaschutz, Bezahlbarkeit und wirtschaftliche Machbarkeit zu vereinen. Verschiedene Studien zeigen deutlich, dass der zu verfolgende energetische Zielstandard und die Frage nach einem möglicherweise ohnehin vorhandenen Modernisierungsstau (energetische Ausgangsbasis) neben der Anbindungsmöglichkeit an die Fernwärme unter den aktuellen förderpolitischen und mietrechtlichen Rahmenbedingungen maßgeblich die wirtschaftliche Umsetzbarkeit von Dekarbonisierungsszenarien bestimmt. Bei Szenarien mit einem hohen Modernisierungsstau, keiner Anbindungsmöglichkeit an die Fernwärme und ambitionierten Zielstandard fallen in der Regel derartig hohe Investitionskosten für die CO2-Vermeidung an, dass diese für Wohnungsunternehmen und erst recht für private Vermieter zur besonderen Belastung wird.

Wohnungsbestand

Freifinanziert:
2.717 Wohnungen
Ø Miete 6,59 €/m²

Öffentlich gefördert:
495 Wohnungen
Ø Miete 5,47 €/m²

Inwiefern die eingesparten gebäudebezogenen Investitionskosten bei der Anbindung an die (zukünftig) klimaneutrale Fernwärme über erhöhte Wärmekosten einkommensschwächere Mietende insbesondere in Essen genauso stark oder gar stärker belasten, bleibt abzuwarten. Die Refinanzierungspotentiale aus Mieterhöhungen gerade bei den kostenintensiven Dekarbonisierungsszenarien mit schlechtem Gebäudezustand und häufig niedrigen Ausgangsmieten (bei vergleichsweise bereits hoher Mietkostenbelastung) sind sehr gering. Dabei übertrifft die Umsetzung rechnerisch ermittelter Umlagepotentiale nicht selten die mietrechtlichen Kappungsgrenzen sehr deutlich und ist daher aus sozialen, politischen wie auch faktischen Gründen unrealistisch. Diese Realität anzuerkennen, muss auch Basis von Ordnungsrecht und Förderung sein, weshalb ordnungsrechtliche Bestrebungen für pauschale und sehr hohe Mindeststandards für alle Bestandsgebäude in die Irre führen.

Die über viele Jahre umgesetzten energetischen Modernisierungen unseres Wohnungsbestandes und die seit circa zehn Jahren realisierten umfangreichen Neubauvorhaben tragen in Verbindung mit einer seit 2021 intensiv verfolgten unternehmensinternen Dekarbonisierungsstrategie maßgeblich dazu bei, dass sich die energetische Ausgangsbasis unseres Wohnungsportfolios nunmehr vergleichsweise günstig auswirkt. Gleichwohl haben auch wir keinen Einfluss auf den ordnungsrechtlich vorgegebenen, ambitionierten energetischen Zielstandard, auf die gegenwärtige Allokation unserer Wohngebäude im Verhältnis zum geplanten Ausbau der Fernwärme und insbesondere auf die heutigen und zukünftigen förderpolitischen und mietrechtlichen Rahmenbedingungen.

Insgesamt bleibt die Erkenntnis, dass der Dekarbonisierungspfad für viele sozial orientierte Wohnungsunternehmen und insbesondere für die Vielzahl an kleinen privaten Eigentümern von vermieteten Wohnimmobilien ohne eine auskömmlichere Förderung, ohne Abstriche bei der Sanierungstiefe und ohne deutliche Kostensenkungen derzeit nicht zu leisten sein wird.

Die einzigen Hebel unternehmerischer Gestaltung liegen in der Absenkung der Zielstandards und im umzusetzenden Umfang der energetischen Effizienzmaßnahmen, um die Finanzierungslücke kleiner werden zu lassen. Da die aktuellen Förderbedingungen gerade die realistischeren Dekarbonisierungsszenarien mit weniger ambitionierter Energieeffizienz und ohne Modernisierungsstau bevorzugen (höhere Förderquoten für Einzelmaßnahmen bei minimalinvasiven Modernisierungen) und die maximal förderfähigen Kosten bei den sehr umfassenden Investitionen in die schlechtesten Effizienzklassen vergleichsweise ungünstig sind (Verhältnis Gesamtförderquote zu Gesamtinvestitionen), sollten Modernisierungsinvestitionen, wenn möglich, gerade in den realistischeren Bereich zunächst bevorzugt umgelenkt werden.

Begrenzte Refinanzierungsmöglichkeiten aus Mieterhöhungen und die aktuell nicht auskömmliche Förderung lassen demnach lediglich die Ausschöpfung von Optimierungspotentialen auf der Kostenseite durch zum Beispiel serielle Sanierungen in den Vordergrund treten. Diese sind allerdings nicht überall (kostensparend) umzusetzen und erfordern eine hohe Wiederholungsquote, um trotz gewährter Förderboni tatsächlich spürbare Skaleneffekte zu erzielen.

Abschließend sollte die Einnahmenseite für Wohnungsunternehmen bei der Energieerzeugung (Photovoltaik-Strom und Mieterstrommodelle) zukünftig stärker in den Fokus geraten. Neben der Generierung von Einnahmen, ermöglicht die regenerative Stromerzeugung auch Anrechnungspotentiale für die Dekarbonisierung.

Die Stadt Essen kann im Zuge der Erarbeitung und insbesondere der Fortentwicklung des kommunalen Wärmekonzeptes einen wichtigen Beitrag zur Planungs- und Investitionssicherheit für Wärmeerzeuger, Wohnungsunternehmen und Kleinvermieter leisten. Hierbei kommt ihr eine besondere Rolle bei der Moderation eines verlässlichen Wärmekonzeptes unter frühzeitiger Einbindung aller relevanten wohnungswirtschaftlichen Akteure zu.
Daneben gilt es, die genehmigungspflichtigen und in den nächsten Jahren vermehrt aufkommenden Tiefbauarbeiten für die notwendige Leitungsinfrastruktur (Nah-, Fernwärme- und Stromnetze), mit vorrangiger Priorität und möglichst bürokratiearm zu koordinieren und zu unterstützen.

2. Wohnungsnachfrage

Die Auswertung sowohl unterschiedlicher Indikatoren zur Bevölkerungs- und Haushalteentwicklung, dem Wanderungsverhalten als auch zum Arbeitsmarkt ermöglicht einen Blick auf die Wohnungsnachfrage in Essen. Die Wohnungsnachfrage – nicht nur in Essen – differenziert sich jedoch immer weiter aus. Daher wird der Blick vertiefend auf unterschiedliche Nachfragegruppen wie Seniorinnen und Senioren, Studierende und Auszubildende oder generell Haushalte mit geringeren Einkommen gerichtet.

2.1 Bevölkerungsentwicklung

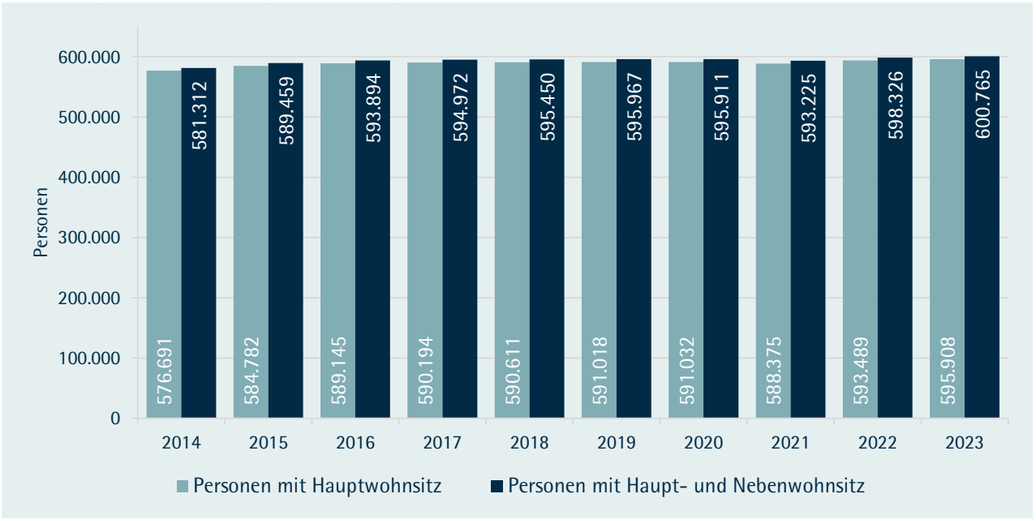
Bevölkerungsentwicklung insgesamt

Die Bevölkerungszahl sowie ihre Veränderung stellen eine wichtige Determinante zur Analyse der Nachfrage am Wohnungsmarkt dar. Hier zeigt sich für die Stadt Essen im Betrachtungszeitraum 2014 bis 2023 eine stabile bis zunehmende Bevölkerungsentwicklung. Lediglich im Jahr 2021 wurde ein leichter Rückgang der Bevölkerungszahl festgestellt, der jedoch auf Melderegisterbereinigungen in Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie zurückzuführen ist. In den letzten zehn Jahren ist die Zahl der Personen mit Hauptwohnsitz in Essen demnach um mehr als drei Prozent gewachsen. Addiert man die Zahl der Personen mit Nebenwohnsitz hinzu, lebten Ende des Jahres 2023 mehr als 600.000 Menschen in Essen.

In Essen leben fast 596.000 Menschen.

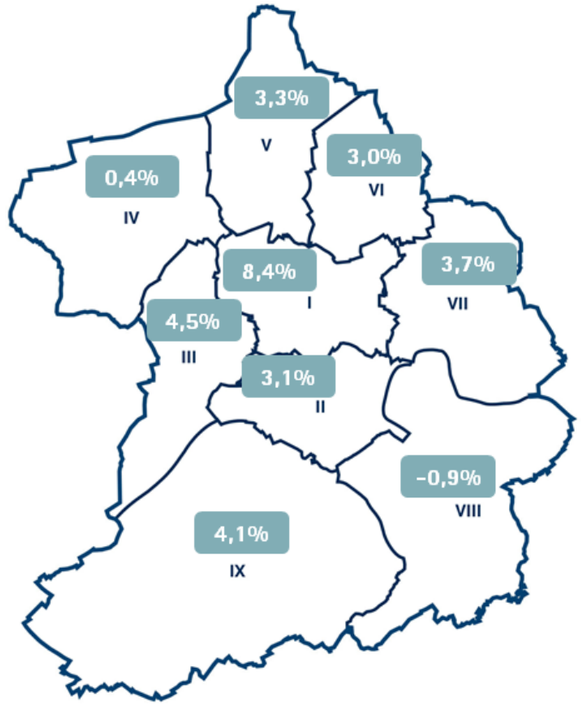
Innerhalb des Stadtgebietes zeigt die Bevölkerungsentwicklung deutliche Unterschiede. Den stärksten Zuwachs an Einwohnerinnen und Einwohnern verzeichnet im Betrachtungsraum 2014 bis 2023 der Stadtbezirk I mit rund acht Prozent. Lediglich Stadtbezirk VIII weist mit rund minus ein Prozent eine leicht rückläufige Bevölkerungszahl auf. So befindet sich innerhalb des Stadtgebietes ein Nebeneinander von deutlichem Wachstum bis zu stagnierender Entwicklung (siehe Abbildung 30).

Abbildung 29: Bevölkerungsentwicklung Stadt Essen



Quelle: Stadt Essen, Einwohnerdatei, Stichtag 31.12., eigene Darstellung

Abbildung 30: Bevölkerungsentwicklung in den Stadtbezirken 2014 bis 2023



Quelle: Stadt Essen, Einwohnerdatei, Haupt- und Nebenwohnsitzbevölkerung, Stichtag 31.12., Amt für Geoinformation, Vermessung und Kataster, Geo-Medien-Service, eigene Darstellung

Wanderungssaldo und natürliche Entwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung wird durch zwei Komponenten bestimmt:

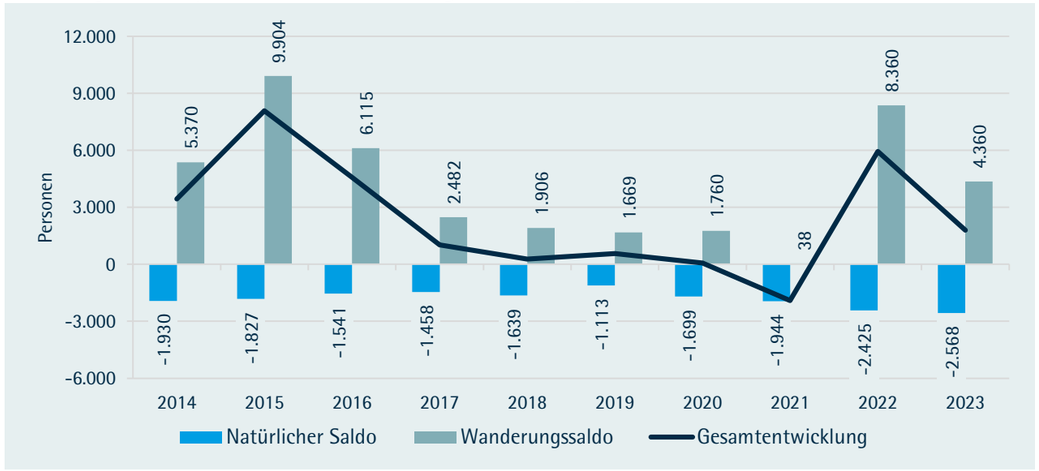
- Natürliche Entwicklung durch Geburten und Sterbefälle: Seit mehr als 30 Jahren ist die Zahl der Sterbefälle in Essen höher als die Zahl der Geburten. In den letzten zehn Jahren wurden durchschnittlich 5.740 Kinder von in Essen lebenden Frauen pro Jahr geboren. Die Zahl der Sterbefälle von in Essen lebenden Menschen lag im gleichen Zeitraum bei durchschnittlich 7.550 Personen.
- Wanderungssaldo durch Zu- und Fortzüge: Dem Wanderungsverhalten kommt eine wichtige Bedeutung zu, um die Verluste aus der natürlichen Entwicklung zu kompensieren. In den letzten zehn Jahren unterlag der Wanderungssaldo deutlichen Schwankungen. Mit Ausnahme des Jahres 2021 konnten die Verluste aus der natürlichen Entwicklung jedoch durchgängig ausgeglichen werden. Insbesondere die durch starke Flüchtlingsbewegungen geprägten Jahre 2015 und 2022 führten zu deutlichen Bevölkerungszuwächsen.

Verluste durch Sterbefallüberschuss können durch Zuwanderung kompensiert werden.

Altersstruktur

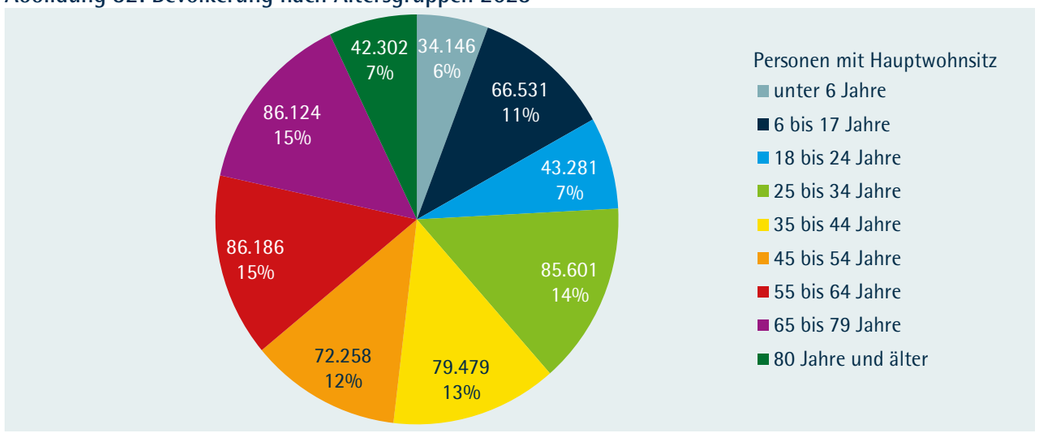
Jeder fünfte Mensch in Essen war Ende des Jahres 2023 über 64 Jahre alt, jeder sechste Mensch war ein Kind unter 18 Jahren. Die Bevölkerungsstruktur hat sich in den letzten zehn Jahren verändert. Seit dem Jahr 2014 ist die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner in fast allen Altersgruppen gewachsen, insbesondere die Zahl der Kinder unter 18 Jahren sowie der hochaltrigen Menschen im Alter von 80 Jahren oder älter ist gestiegen. Rückläufig ist hingegen insbesondere die Zahl der 45- bis 54-Jährigen.

Abbildung 31: Komponenten der Bevölkerungsentwicklung



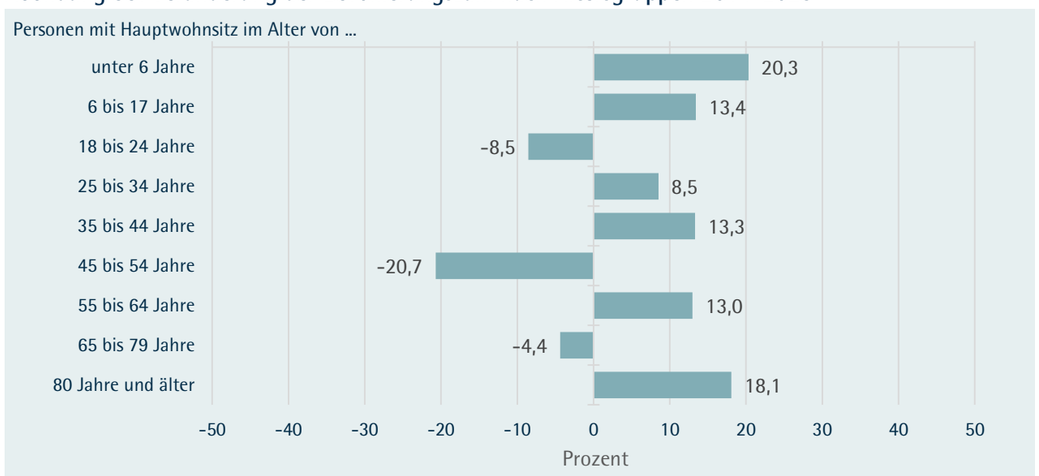
Quelle: Stadt Essen, Geburten-/Sterbefall-/Wanderungsdateien, 2022 und 2023 vorläufige Zahlen, eigene Berechnung und Darstellung

Abbildung 32: Bevölkerung nach Altersgruppen 2023



Quelle: Stadt Essen, Einwohnerdatei, Hauptwohnsitzbevölkerung, Stichtag 31.12., eigene Darstellung

Abbildung 33: Veränderung der Bevölkerungszahl nach Altersgruppen 2014-2023



Quelle: Stadt Essen, Einwohnerdatei, Hauptwohnsitzbevölkerung, Stichtag 31.12., eigene Berechnung und Darstellung

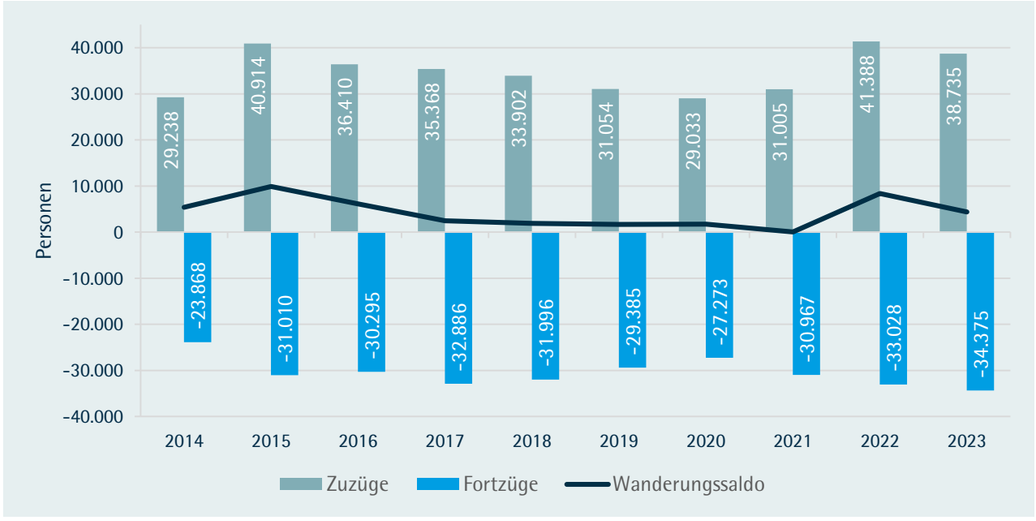
2.2 Wanderungsverhalten

Attraktive Wohnungsmärkte mit den jeweils benötigten zielgruppengerechten Wohnungsangeboten spielen eine wichtige Rolle bei der Wohnstandortwahl. Das Wanderungsverhalten ist daher ein wichtiger Indikator für die Einordnung des Wohnungsmarktes.

Zu- und Fortzüge / Wanderungssaldo

Im Durchschnitt der letzten zehn Jahre sind jedes Jahr etwa 30.500 Personen aus Essen fortgezogen. Diese Einwohnerverluste konnten mit jährlich rund 35.000 zuwandernden Personen kompensiert werden. Insgesamt war der Wanderungssaldo stets positiv. Insbesondere in den Jahren 2015 und 2022 ist der Zuzug aufgrund von Fluchtbewegungen auf über 40.000 Personen pro Jahr angestiegen.

Abbildung 34: Zu- und Fortzüge



Quelle: Stadt Essen, Wanderungsdatei, 2022 und 2023 vorläufige Zahlen, eigene Darstellung

Wanderungsverhalten nach Altersgruppen in ausgewählten Zeiträumen

Eine Analyse der altersspezifischen Wanderungen gibt einen Hinweis auf die zentralen Zielgruppen am Essener Wohnungsmarkt. Dazu wurde der Wanderungssaldo für drei unterschiedliche Zeiträume nach Altersgruppen aufbereitet.

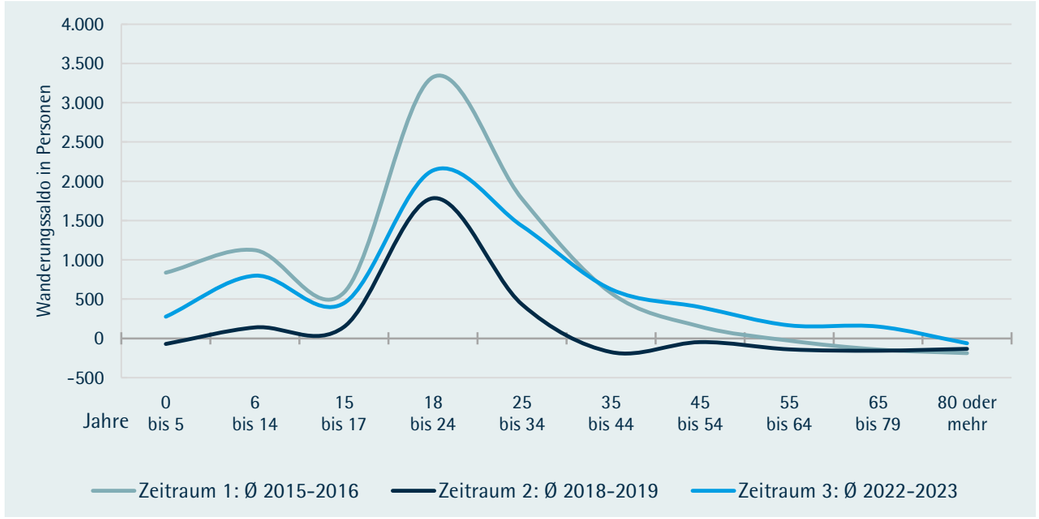
- Zeitraum 1 (2015-2016): geprägt durch hohe Fluchtzuwanderung beispielsweise aus Syrien
- Zeitraum 2 (2018-2019): Dieser Zeitraum wurde weder durch ungewöhnlich hohe Fluchtzuwanderungen, Auswirkungen der Covid-19-Pandemie oder einer kommunalen Registerbereinigung geprägt, sodass hier von zwei annähernd „typischen" Wanderungsjahren auszugehen ist. Die durch die Covid-19-Pandemie geprägten Jahre weichen hiervon nur geringfügig ab.
- Zeitraum 3 (2022-2023): geprägt durch hohe Fluchtzuwanderung insbesondere aus der Ukraine

In „typischen" Wanderungsjahren gewinnt Essen insbesondere junge Starterhaushalte (Personen 18 bis 24 Jahre) und kaum Familien.

Deutliche Wanderungsgewinne sind in allen drei Zeiträumen bei den 18- bis 24-Jährigen zu verzeichnen. Neben der für dieses Alter typischen Zielgruppe der Starterhaushalte, die ihren Wohnstandort häufig zu ausbildungstechnischen Zwecken wählen, wird diese Gruppe insbesondere in den durch Flucht geprägten Jahren vermutlich durch den Zuzug junger alleinstehender geflüchteter Menschen beeinflusst.
Während in den Zeiträumen 1 und 3 auch die für Familienhaushalte typischen Altersgruppen der unter 18-Jährigen und der 25- bis 44-Jährigen deutliche Wanderungsgewinne verzeichnen, ist der Wanderungssaldo dieser Altersgruppen im Zeitraum 2 nur annähernd ausgeglichen. Auch können in den beiden „typischen Jahren" (Zeitraum 2) keine Wanderungsgewinne bei der Gruppe der 55- bis 64-Jährigen und der Seniorinnen und Senioren (über 64 Jahre) verzeichnet werden.

In fluchtgeprägten Jahren nimmt der Wanderungsgewinn von Familien zu.

Abbildung 35: Wanderungssaldo nach Altersgruppen



Quelle: Stadt Essen, Wanderungsdateien, 2022 und 2023 vorläufige Zahlen, eigene Darstellung



Wohnen im Stadtteil Frohnhausen; Foto: Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement

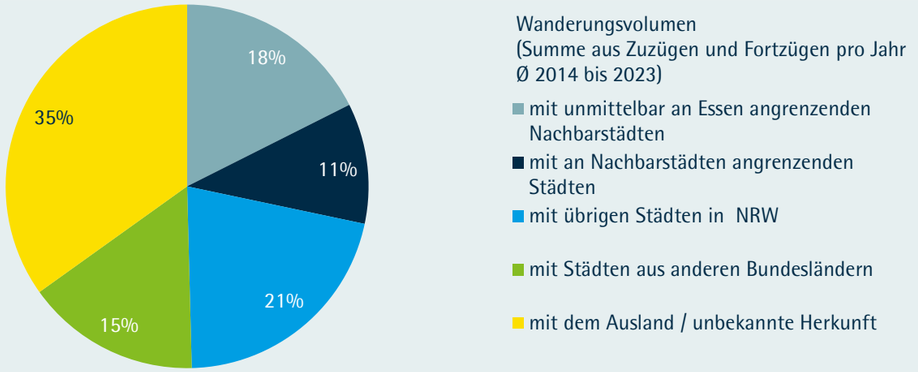
Wanderungsverhalten nach örtlicher Herkunft/Verflechtungen

Das Wanderungsvolumen stellt die Summe aller Zu- und Fortzüge für einen ausgewählten Zeitraum dar. Definiert man für Essen die fünf Wanderungsregionen

- unmittelbar angrenzende Nachbarstädte,
- an Nachbarstädte angrenzende Städte,
- restliche Städte in NRW,
- Städte in anderen Bundesländern sowie
- Ausland,

besteht das stärkste Wanderungsvolumen im Austausch mit dem Ausland: So fanden etwa 35 Prozent (rund 22.000 Personen) des gesamten Austausches von zuziehenden und fortziehenden Menschen (rund 65.000 Personen pro Jahr) im Austausch mit dem Ausland statt.

Abbildung 36: Wanderungsvolumen 2014-2023



Quelle: Stadt Essen, Wanderungsdateien, eigene Berechnung und Darstellung

Aus dem Ausland wurden in den letzten zehn Jahren auch die meisten Wanderungsgewinne verzeichnet. Im Durchschnitt lagen diese bei rund 7.000 Personen pro Jahr. Ohne die Betrachtung der Jahre 2015, 2022 und 2023, die durch starke Fluchtbewegung geprägt waren, liegt der durchschnittliche Wanderungsgewinn bei rund 4.000 Personen jährlich.

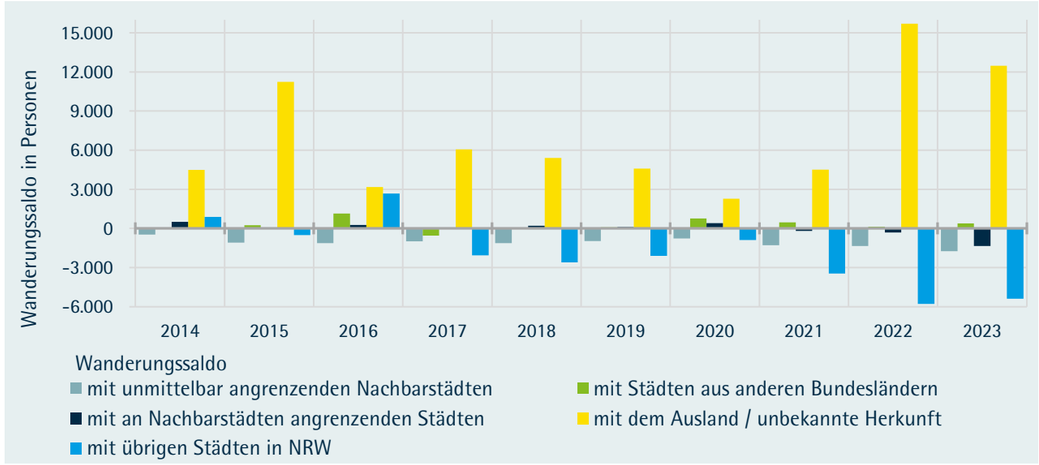
Zuwanderung aus dem Ausland ist die wichtigste Komponente für das Bevölkerungswachstum.

Wanderungsverluste bestehen im Durchschnitt der letzten zehn Jahre mit dem regionalen Umland (Summe der an Essen angrenzenden und daran angrenzenden Kommunen) und mit den restlichen Städten und Gemeinden in NRW (insgesamt rund 3.000 Personen pro Jahr).
Aus anderen Bundesländern konnten im gleichen Zeitraum Wanderungsgewinne in Höhe von durchschnittlich rund 260 Personen pro Jahr verzeichnet werden.

Ein differenzierter Blick auf die einzelnen Kommunen des regionalen Umlandes zeigt, dass in den Jahren 2021 bis 2023 nicht mit allen Essener Nachbarstädten und daran angrenzenden Kommunen Wanderungsverluste verzeichnet wurden. Aus vier Städten (Bochum, Duisburg, Dortmund und Düsseldorf) wurden auch Wanderungsgewinne verzeichnet. Schaut man sich diese Wanderungen dezidiert nach Altersgruppen an, zeigt sich deutlich, dass sich die Wanderungsgewinne relativ gleichmäßig auf alle Altersklassen verteilen.

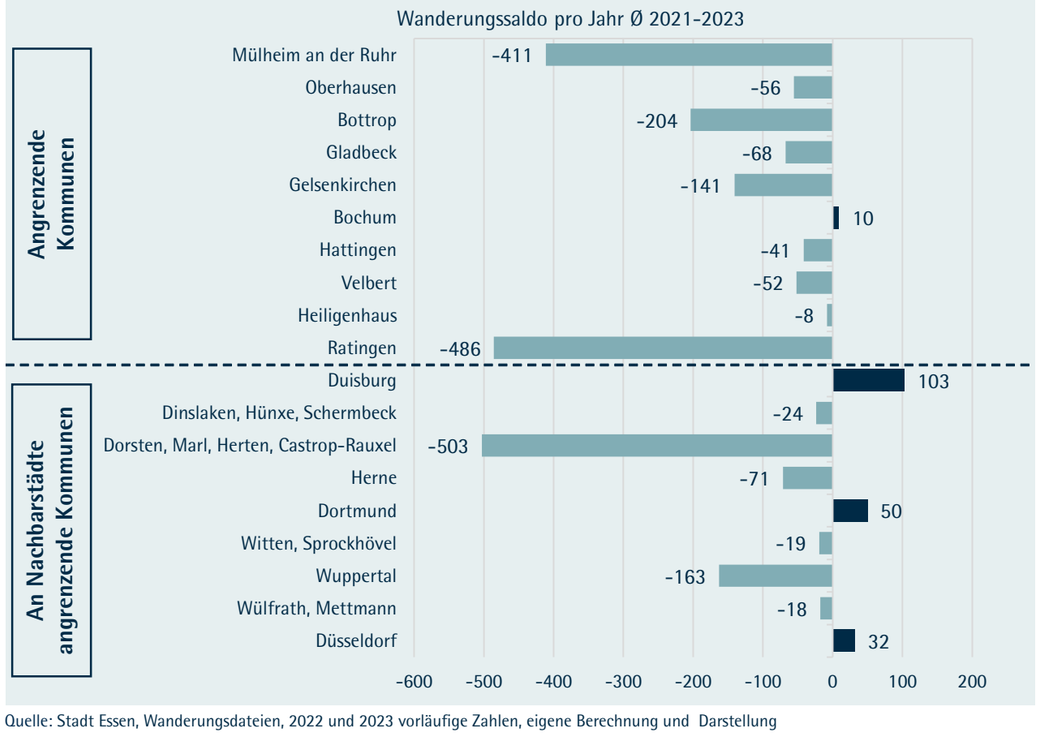
Bei den Wanderungsverlusten an die restlichen Kommunen des regionalen Umlandes lässt sich ein Muster erkennen: Deutlich sind die Wanderungsverluste der Altersgruppen 25 bis 34 Jahre, 35 bis 44 Jahre und der unter 18-Jährigen zu erkennen. Vermutlich handelt es sich bei einem Teil dieser Personengruppen um Familienhaushalte, die wiederum häufig eine hohe Affinität zur Wohneigentumsbildung aufweisen.

Abbildung 37: Wanderungsverflechtungen



Quelle: Stadt Essen, Wanderungsdateien, 2022 und 2023 vorläufige Zahlen, eigene Darstellung

Abbildung 38: Wanderungsverflechtungen regionales Umland 2021-2023

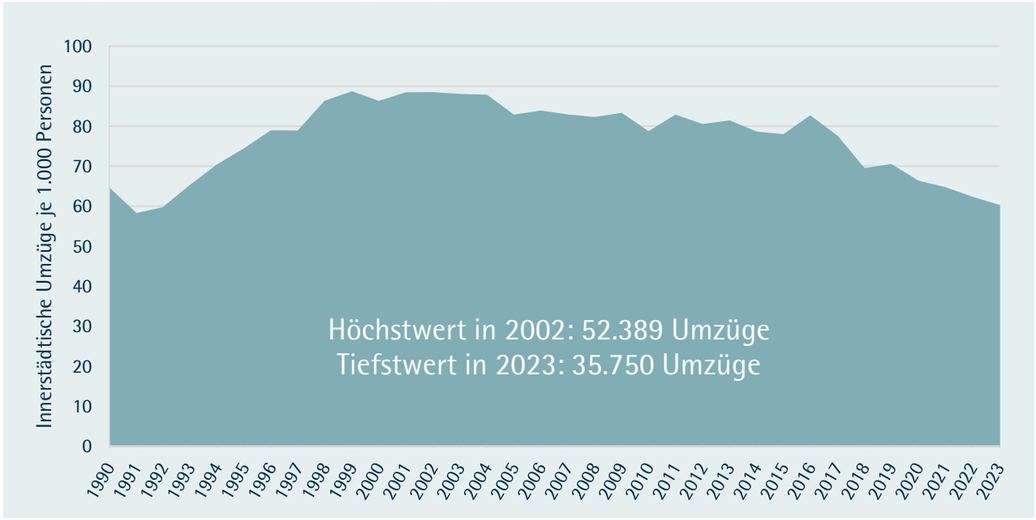


Quelle: Stadt Essen, Wanderungsdateien, 2022 und 2023 vorläufige Zahlen, eigene Berechnung und Darstellung

Innerstädtische Umzüge

Bei den innerstädtischen Wanderungen setzt sich der abnehmende Trend der letzten Jahre weiter fort. Mittlerweile ist mit einer Umzugshäufigkeit von 60 Umzügen je 1.000 Personen im Jahr 2023 ein Niveau erreicht, das zuletzt in den 1990er Jahren ermittelt wurde. Die geringe Umzugshäufigkeit lässt sich vermutlich auf den angespannten Wohnungsmarkt mit steigenden Angebotsmieten bei insgesamt geringem Angebot zurückführen.

Abbildung 39: Innerstädtische Umzugshäufigkeit



Quelle: Stadt Essen, Wanderungsdateien, 2022 und 2023 vorläufige Zahlen; Einwohnerdatei, eigene Berechnung und Darstellung

2.3 Haushalteentwicklung

Der Grundgedanke zur Bestimmung des Wohnungsbedarfs folgt der Logik, dass jeder Privathaushalt (Haushalt) eine Wohnung benötigt. Anzahl und strukturelle Veränderung der Haushalte bilden damit eine wesentliche Komponente für die Ableitung eines Wohnungsbedarfs.

Ende des Jahres 2023 lebten 312.911 Haushalte in Essen. Das sind rund 7.700 Haushalte mehr als im Jahr 2014. Die Nachfrage nach Wohnraum hat damit in den letzten zehn Jahren zugenommen.

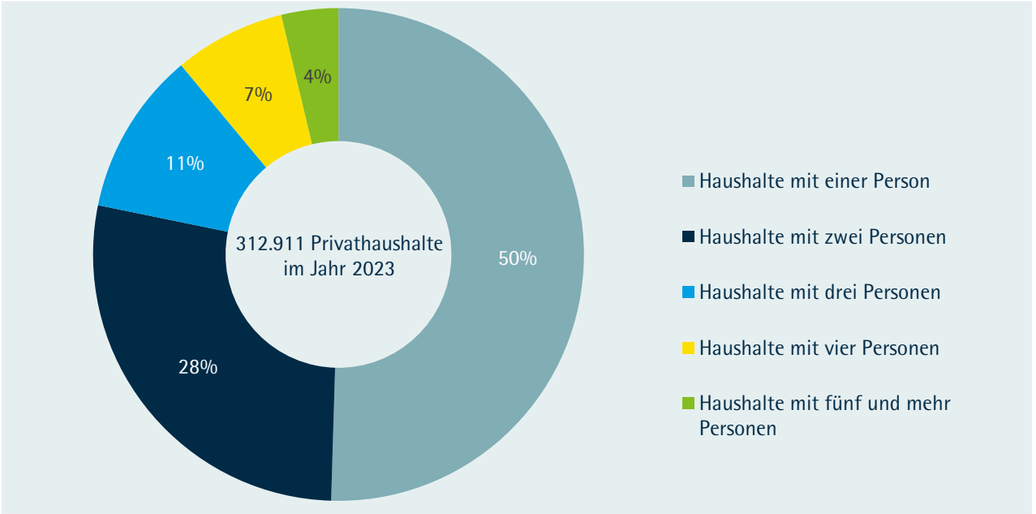
Jeder zweite Haushalt ist ein Singlehaushalt.

Jeder zweite Haushalt ist ein Singlehaushalt. Mehr als drei Viertel aller Haushalte sind kleine Haushalte mit ein und zwei Personen. Ein Teil der kleinen Haushalte entsteht durch natürliche familiäre Prozesse und ist nicht direkt mit einem Wohnungswechsel oder einem Wohnungsbedarf verbunden. Wo früher zum Beispiel eine Familie in einem Haus oder einer großen Wohnung zusammengelebt hat, leben nach dem Auszug der Kinder nur noch die Eltern oder ein alleinstehender Elternteil. Können Einfamilienhaus oder Wohnung aufgrund von altersbedingten Einschränkungen oder Krankheit nicht mehr bewohnt werden, wächst der Bedarf an altersgerechtem Wohnraum.

Während die Zahl der Zwei- und Dreipersonenhaushalte in den letzten zehn Jahren leicht abgenommen hat, ist die Zahl der Singlehaushalte um rund fünf Prozent gewachsen.

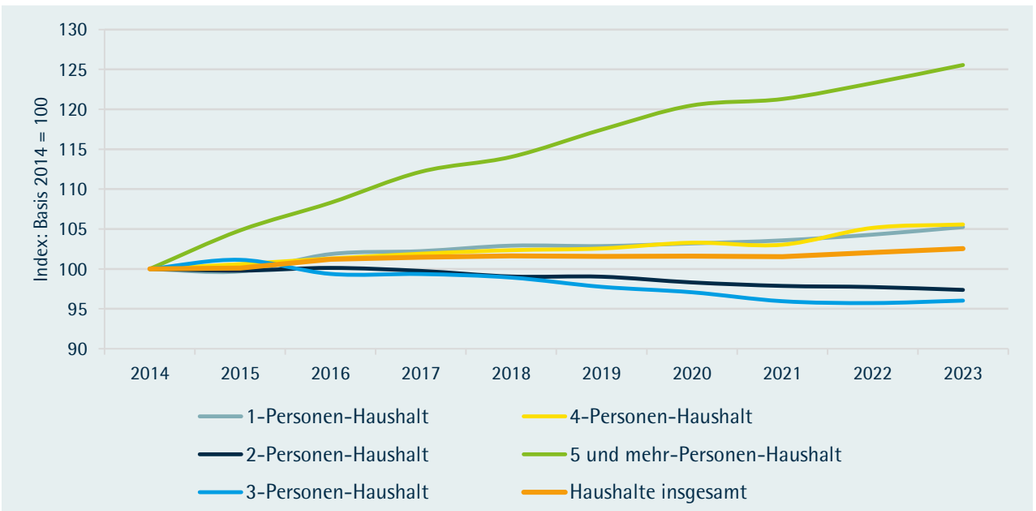
Das stärkste Wachstum zeigt sich relativ bei der Gruppe der Familienhaushalte mit fünf und mehr Personen. Auch wenn dieser Haushaltstyp nur vier Prozent aller Haushalte darstellt bedeutet die deutliche Zunahme von rund 26 Prozent einen absoluten Anstieg von immerhin rund 1.000 Haushalten. Neben kleinen Wohnungsgrößen hat damit die Nachfrage nach großen Wohnungen zugenommen.

Abbildung 40: Privathaushalte nach Haushaltsgröße 2023



Quelle: Stadt Essen, Einwohnerdatei und Haushaltegenerierung auf Basis Einwohnerdatei, eigene Darstellung

Abbildung 41: Entwicklung der Privathaushalte nach Haushaltsgröße (Index 2014=100)



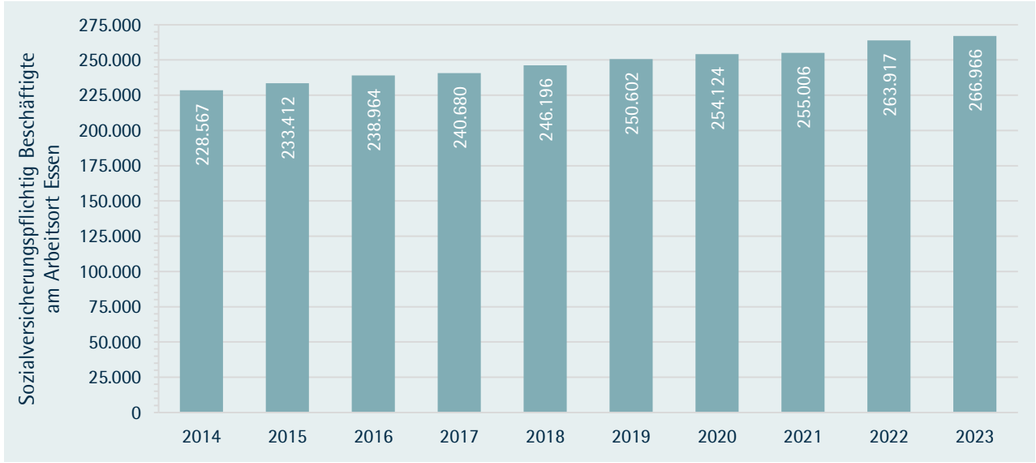
Quelle: Stadt Essen, Einwohnerdatei und Haushaltegenerierung auf Basis Einwohnerdatei, eigene Darstellung

2.4 Arbeitsmarkt und Pendelnde

Arbeitsmarkt

Die Beschäftigungsentwicklung in Essen verlief im Betrachtungszeitraum positiv: So wurde im Jahr 2023 mit rund 267.000 Beschäftigten ein Höchststand der letzten zehn Jahre erreicht. Ein Trend der sich deutschlandweit zeigt. Laut Angaben des statistischen Bundesamtes DESTATIS ist der deutschlandweite Anstieg auf die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte aber auch auf die gesteigerte Erwerbsbeteiligung inländischer Bevölkerung zurückzuführen[5].

Abbildung 42: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort Essen



Rückwirkende Bestandsveränderungen ab 2013 durch Revision der Beschäftigtenstatistik 2023
Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stichtag 30.6., Jahre 2021 bis 2023 vorläufige Ergebnisse, eigene Darstellung

Eine auffällige Veränderung hat es bei der Entwicklung der Zahlen zur Mehrfachbeschäftigung gegeben. Waren im Jahr 2014 noch 20.680 Personen mit einem Zweitjob am Arbeitsort Essen beschäftigt, sind es im Jahr 2022 bereits 28.264 Menschen. Das entspricht einem Anstieg um rund 36,7 Prozent innerhalb dieses Zeitraums. Lediglich im Jahr 2020 gab es einen Rückgang der Personenzahl mit Mehrfachbeschäftigung. Die Ursache ist hier wahrscheinlich in den Maßnahmen zur Eindämmung der COVID-19-Pandemie zu finden.

Immer mehr Menschen haben einen Zweitjob.

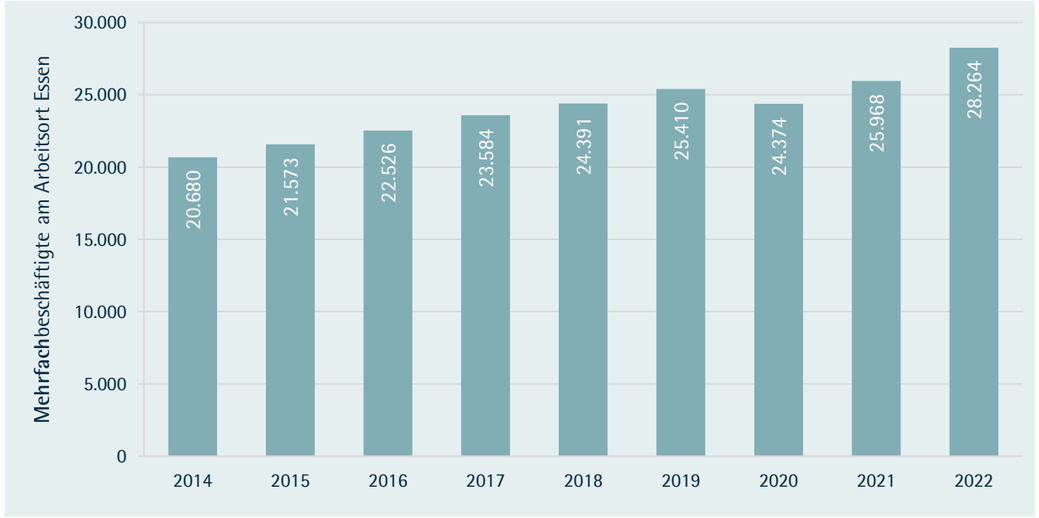
Gründe für die deutlich gestiegene Zunahme von Mehrfachbeschäftigungen sind vielfältig. Dazu gehört auch ein sich wandelnder Arbeitsmarkt. Das Hauptmotiv dürfte jedoch die Notwendigkeit eines weiteren finanziellen Standbeins zur Existenzsicherung sein: Das heißt, für immer mehr Beschäftigte reicht das Einkommen aus einem Job nicht mehr aus.

Nachdem im Betrachtungszeitraum zwischen den Jahren 2014 und 2019 sinkende Arbeitslosenzahlen in Essen verzeichnet wurden, sind die Jahresdurchschnittswerte für die Jahre 2020 und 2021 vermutlich bedingt durch die Eindämmungsmaßnahmen im Rahmen der COVID-19-Pandemie wieder etwas höher ausgefallen.

Seit dem Jahr 2018 hat sich ohne die durch die COVID-19-Pandemie geprägten Jahre 2020 und 2021 die Arbeitslosenquote in Essen auf einem relativ stabilen Niveau von durchschnittlich rund 10,3 Prozent gehalten. In Bochum und Mülheim an der Ruhr liegen die Werte bei durchschnittlich 8,7 beziehungsweise 7,7 Prozent, in Dortmund und Duisburg bei 10,7 und 11,8 Prozent. Für NRW liegt der Mittelwert für die gleichen Betrachtungsjahre bei 6,8 Prozent.

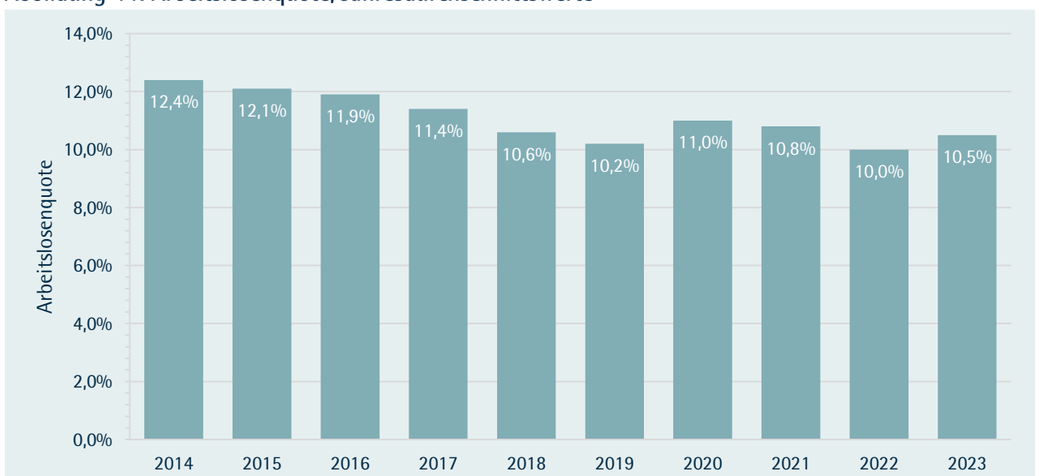
Eine kleinräumige Betrachtung der Arbeitslosenquote basiert auf Daten des Amtes für Statistik, Stadtforschung und Wahlen mit Stand September 2022: Berechnet wird hier der Anteil der Arbeitslosen im Stadtbezirk an der jeweiligen Bevölkerung im Alter von 18 bis 64 Jahren. Der höchste Anteil wurde demnach im Bezirk V mit 12,1 Prozent, die niedrigsten Werte in den Stadtbezirken IX (3,4 Prozent) und II (3,6 Prozent) verzeichnet.

Abbildung 43: Mehrfachbeschäftigte* am Arbeitsort Essen**



*Summe aus sozialversicherungspflichtig und ausschließlich geringfügig Beschäftigten
**Durch eine falsche Zuordnung am Arbeitsort Essen sind die Bestandszahlen von Juli 2020 bis Mai 2021 überzeichnet
Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stichtag 31.12., Jahre 2020 bis 2022 vorläufige Ergebnisse, Daten für 2023 lagen zum Redaktionsschluss noch nicht vor; eigene Darstellung

Abbildung 44: Arbeitslosenquote, Jahresdurchschnittswerte



Quelle: Bundesagentur für Arbeit (https://statistik.arbeitsagentur.de/DE/Home/Service/Impressum/impressum_node.html), eigene Darstellung

Pendelnde

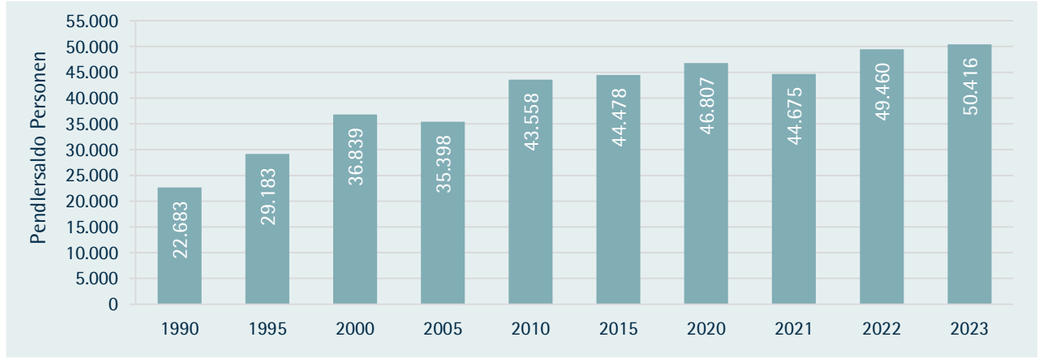
Als Pendelnde werden alle sozialversicherungspflichtig Beschäftigten erfasst, deren Wohnort (Hauptwohnsitz) sich vom Arbeitsort unterscheidet. Auspendelnde arbeiten nicht an ihrem Wohnort. Einpendelnde wohnen nicht an ihrem Arbeitsort. Dabei ist es unerheblich wie häufig der Arbeitsort tatsächlich aufgesucht wird.

Laut Pendleratlas[6] der Bundesagentur für Arbeit wohnen mit Stand Juni 2023 in Essen 216.498 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Von ihnen pendeln 91.773 (rund 42 Prozent) zur Arbeit an einen Arbeitsort außerhalb von Essen (Auspendelnde). Gleichzeitig pendeln 142.189 Beschäftigte – wohnhaft an einem Ort außerhalb von Essen – zur sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung nach Essen (Einpendelnde). Essen hat damit rund 267.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort, von ihnen sind 53,3 Prozent Einpendelnde. Der Saldo von Aus- und Einpendelnden beläuft sich auf +50.416 (Pendelndensaldo).

Essen bundesweit unter den Top Ten-Städten bei den Einpendelnden.

Laut Angaben des statistischen Landesamtes IT.NRW gehörte Essen im Jahr 2022 zu den zehn deutschen Städten mit den meisten einpendelnden Personen[7]. Die meisten Pendelnden kommen aus dem Kreis Recklinghausen und Bochum, während die Auspendelnden überwiegend nach Düsseldorf und Mülheim an der Ruhr pendeln.

Abbildung 45: Pendelndensaldo



Rückwirkende Bestandsveränderungen ab 2013 durch Revision der Beschäftigtenstatistik 2023
Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Pendleratlas, Stichtag 30.6., Jahre 2021-2023 vorläufige Ergebnisse, eigene Darstellung

Abbildung 46: Einpendelnde und Auspendelnde von und nach Essen (Top Ten) im Jahr 2023

Einpendelnde von ... nach Essen			Auspendelnde von Essen nach ...	
Ort	**Anzahl**		**Ort**	**Anzahl**
Kreis Recklinghausen	12.755		Düsseldorf	12.336
Bochum	12.135		Mülheim an der Ruhr	8.299
Gelsenkirchen	11.907		Bochum	7.437
Mülheim an der Ruhr	10.888		Kreis Mettmann	7.364
Duisburg	8.479		Duisburg	6.916
Oberhausen	7.965		Gelsenkirchen	5.527
Kreis Mettmann	7.767		Oberhausen	4.876
Bottrop	7.242		Dortmund	4.056
Kreis Wesel	6.007		Kreis Recklinghausen	3.573
Düsseldorf	5.446		Bottrop	2.415

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stichtag 30.6., eigene Darstellung

2.5 Preissensible Haushalte

Die Gruppe der preissensiblen Haushalte ist sehr differenziert. Aufgrund ihrer Vielfältigkeit, individueller Lebensumstände, Haushaltetypen sowie der Familien- und Einkommensstrukturen kann ihre Zahl nicht abschließend aus der Statistik abgeleitet werden. Im Folgenden werden daher die Teilgruppen dargestellt, deren Größenordnung sich auch aus einer Statistik ableiten lässt. Sie stellen damit eine Mindestgröße an Haushalten in Essen dar, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen ist.

Zu der Teilgruppe dieser Haushalte zählen

- Haushalte mit Bezug existenzsichernder Leistungen,
- Haushalte mit Wohngeldbezug und
- Haushalte mit geringen Einkommen ohne Bezug von Transferleistungen.

2.5.1 Haushalte mit Bezug existenzsichernder Leistungen

Die Gruppe der Bedarfsgemeinschaften mit Bezug existenzsichernder Leistungen stellt einen Teil der Haushalte, die in Essen auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, dar. Eine Bedarfsgemeinschaft kann dabei mit einem Haushalt gleichgesetzt werden. Die Auswertung bezieht sich nur auf Bedarfsgemeinschaften außerhalb von Einrichtungen, da nur diese auch selbstständig Wohnraum am Wohnungsmarkt nachfragen. Bei Bedarfsgemeinschaften innerhalb von Einrichtungen handelt es sich zum Beispiel um Personen in Pflegeheimen.
Zu den existenzsichernden Leistungen zählen

- Grundsicherung für Arbeitssuchende nach dem Sozialgesetzbuch II (Bürgergeld)
- Grundsicherung bei dauerhafter Erwerbsminderung nach dem Sozialgesetzbuch XII, Kapitel 4
- Grundsicherung im Alter nach dem Sozialgesetzbuch XII, Kapitel 4
- Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem Sozialgesetzbuch XII, Kapitel 3
- Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz

Drei Viertel dieser Bedarfsgemeinschaften erhält Leistungen nach dem SGB II (Grundsicherung für Arbeitssuchende). Ihre Zahl hat sich im Betrachtungszeitraum 2014 bis 2023 um rund fünf Prozent reduziert (siehe Abbildung 47 und 48).

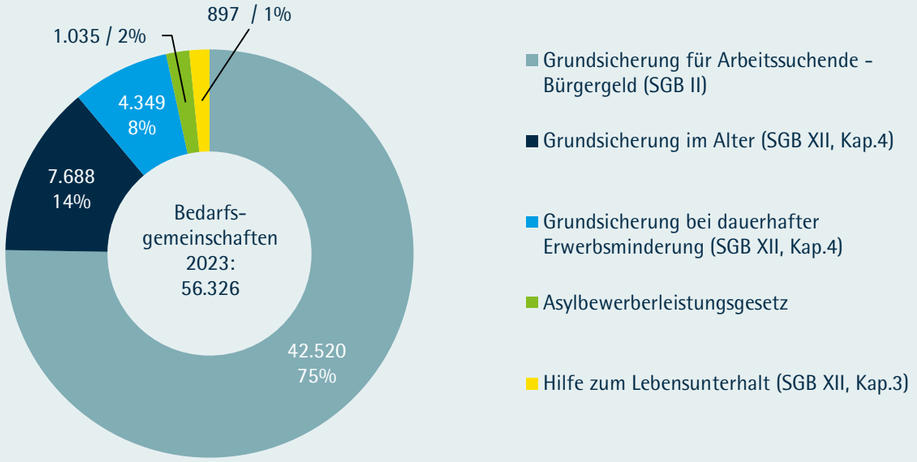
Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften, die Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz erhalten, ist mit der Zuwanderung geflüchteter Menschen in den Jahren 2015 und 2016 sprunghaft angestiegen. Die Zunahme im Jahr 2022 ist unter anderem auf die fluchtbedingte Zuwanderung aus der Ukraine zurückzuführen. Mit dem Rechtskreiswechsel der Geflüchteten aus der Ukraine in das SGB II ist im Jahr 2023 die Zahl der Asylbewerberleistungsbezieher wieder deutlich gesunken (siehe Abbildung 47 und 48).

Die zweitgrößte Gruppe bei den leistungsbeziehenden Haushalten bilden die Bedarfsgemeinschaften, die Grundsicherung im Alter erhalten. Es handelt sich um Personen, deren Rente nicht zur Bewältigung des Lebensunterhaltes ausreicht und die daher Grundsicherung beziehen. Ihre Zahl hat sich seit 2015 um fast 40 Prozent erhöht und verdeutlicht da-

Immer mehr ältere Menschen sind auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen.

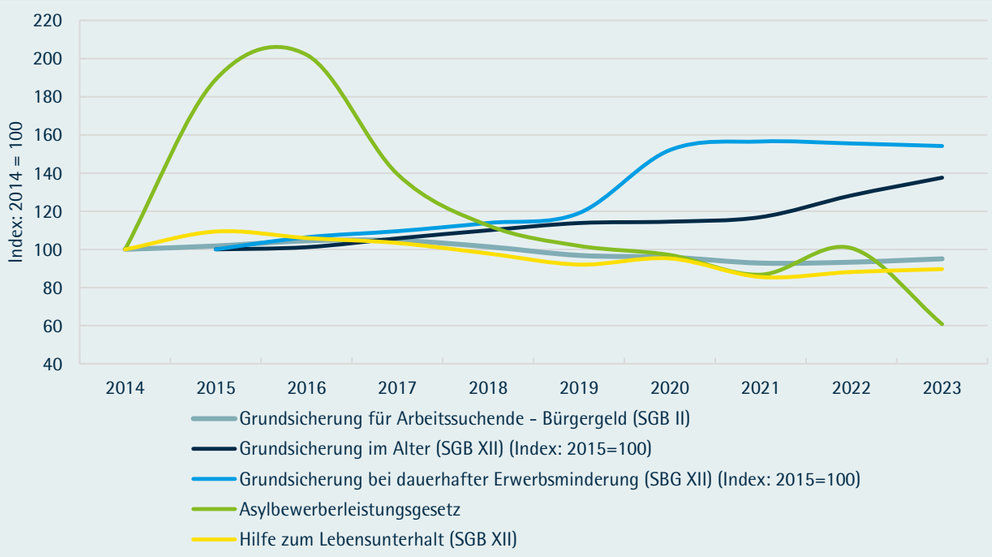
mit den Bedarf an altersgerechtem bezahlbarem Wohnraum. (Angaben zur Grundsicherung im Alter stehen in der kommunalen Statistik erst seit dem Jahr 2015 zur Verfügung). Es ist davon auszugehen, dass nicht jeder ältere Mensch diese finanzielle Unterstützungsleistung, beispielsweise aus Schamgefühl, auch in Anspruch nimmt und daher möglicherweise weitaus mehr Haushalte auf preisgünstigen altersgerechten Wohnraum angewiesen sind.

Abbildung 47: Bedarfsgemeinschaften mit Bezug existenzsichernder Leistungen außerhalb von Einrichtungen nach Art der Leistung 2023



In wenigen Fällen ist der Bezug unterschiedlicher Hilfen möglich, daher weicht die angegebene Summe der Bedarfsgemeinschaften von der Summe der Einzelleistungen leicht ab.
Quelle: Stadt Essen, Leistungsempfängerdatei; Bundesagentur für Arbeit, Stichtag 31.12., eigene Berechnung und Darstellung

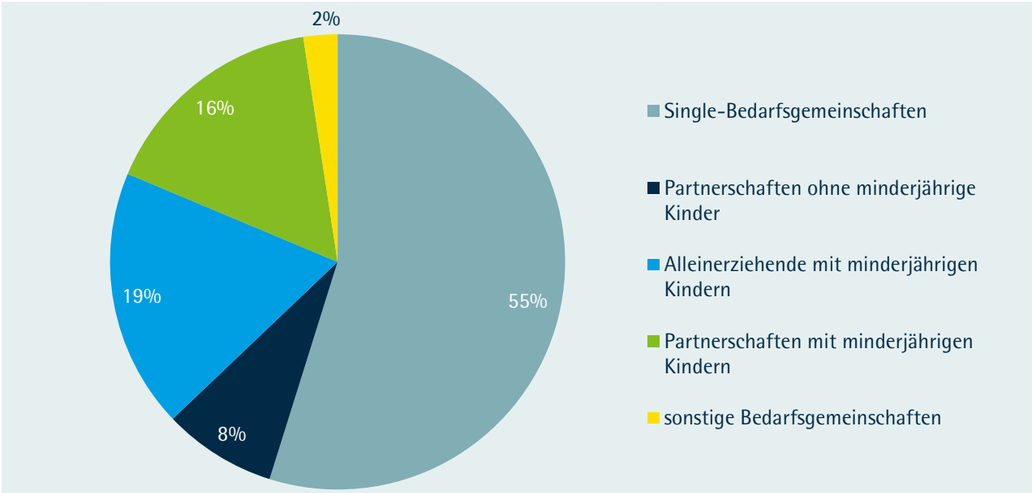
Abbildung 48: Entwicklung der Bedarfsgemeinschaften mit Bezug existenzsichernder Leistungen außerhalb von Einrichtungen (Index)



Quelle: Stadt Essen, Leistungsempfängerdatei; Bundesagentur für Arbeit, Stichtag 31.12., eigene Berechnung und Darstellung

Die zahlenmäßig größte Gruppe der Haushalte mit Bezug existenzsichernden Leistungen ist die Gruppe der Bedarfsgemeinschaften, die Grundsicherung für Arbeitssuchende (Bürgergeld) erhalten. Die Haushaltsstruktur dieser Gruppe verdeutlicht die Nachfrage nach kleinen preisgünstigen Wohnungen. Bei mehr als jeder zweiten Bedarfsgemeinschaft handelt es sich um einen Singlehaushaushalt. Bei mehr als jeder dritten Bedarfsgemeinschaft sind Kinder betroffen.

Abbildung 49: Struktur der Bedarfsgemeinschaften Grundsicherung für Arbeitssuchende 2023



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stichtag 31.12., eigene Darstellung

Insgesamt wurden im Jahr 2023 in Essen mehr als 56.000 Bedarfsgemeinschaften mit existenzsichernden Leistungen unterstützt. Das entspricht rund 18 Prozent aller Privathaushalte in Essen im Jahr 2023. Insgesamt erhalten damit rund 102.500 Personen existenzsichernde Leistungen.

2.5.2 Haushalte mit Wohngeldbezug

Wohngeld ist eine staatliche Subventionierung, um Haushalten mit einem geringen Einkommen einen Zuschuss zu den Wohnkosten zu gewähren.
Wohngeld kann sowohl als Mietzuschuss als auch als Lastenzuschuss für Eigentümerinnen und Eigentümer von selbst genutztem Wohnraum bewilligt werden.
Auf Wohngeld besteht ein Rechtsanspruch nach dem Wohngeldgesetz (WoGG). Zu beachten ist, dass Empfängerinnen und Empfänger bestimmter Sozialleistungen vom Wohngeld ausgeschlossen sind, wenn diese Leistungen die Wohnkosten bereits berücksichtigen. Hierzu zählen zum Beispiel Leistungen der Grundsicherung für Arbeitssuchende (Bürgergeld) sowie der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (Sozialhilfe).

Regelmäßige Wohngeldreformen führen häufig zu sprunghaften Anstiegen der Wohngeldbezieher. Am 01. Januar 2023 ist die größte Wohngeldreform in der Geschichte Deutschlands in Kraft getreten. Durch die

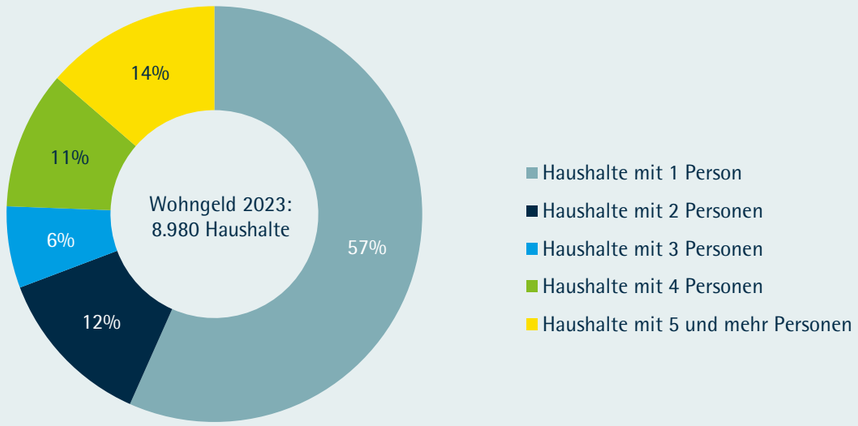
Zahl der Haushalte mit Wohngeldbezug um 60 Prozent gestiegen.

Wer wenig Einkommen hat, sollte seinen Anspruch auf Wohngeld prüfen. Information: Wohngeld

Information: Wohngeldrechner

Reform haben nun mehr Haushalte Anspruch auf das neue „Wohngeld Plus". Mit Stand 31.12.2023 ist die Zahl der Wohngeld beziehenden Haushalte in Essen auf 8.980 gestiegen. Dies entspricht einem Anstieg von fast 62 Prozent innerhalb eines Jahres. Bei mehr als jedem zweiten Wohngeld beziehenden Haushalt handelt es sich um alleinlebende Menschen.

Abbildung 50: Haushaltestruktur von Wohngeld beziehenden Haushalten im Jahr 2023



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

2.5.3 Haushalte mit geringen Einkommen ohne Transferleistungsbezug

Neben den Haushalten, die existenzsichernde Leistungen oder Wohngeld erhalten, gibt es auch Haushalte, die keine Transferleistungen (umfasst in diesem Zusammenhang existenzsichernde Leistungen oder Wohngeld) erhalten, gleichzeitig aber nur ein geringes Einkommen aufweisen. Auch diese Haushaltsgruppe ist auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen.

Über die Zahl dieser Haushalte und Personen liegen keine differenzierten kleinräumigen Daten vor, sodass ihr Anteil nur geschätzt werden kann. Um sich einer Größenordnung anzunähern, werden neben Angaben zu Haushaltsnettoeinkommen in Essen auch Angaben einer bundesweiten Studie zur Wohnsituation von Haushalten im Niedrigeinkommensbereich verwendet.

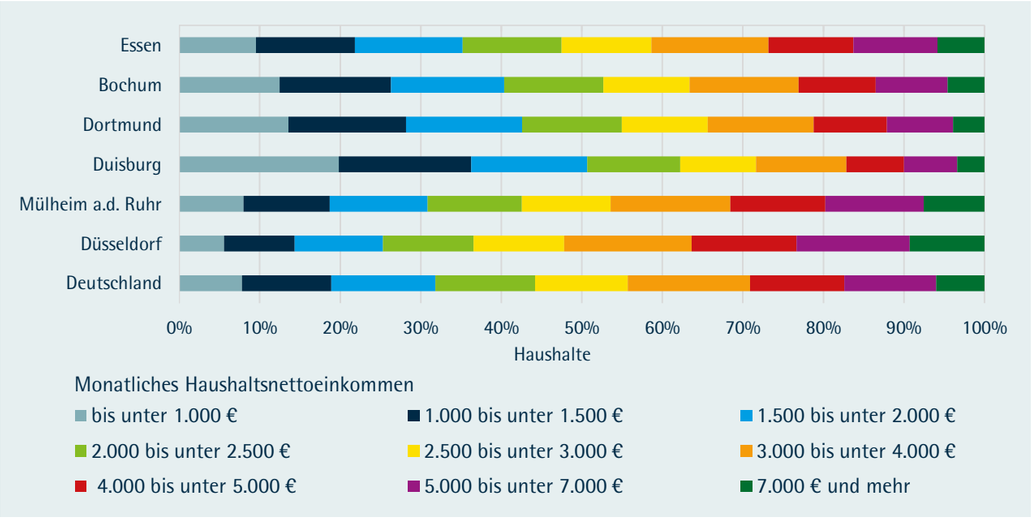
Einkommen

Informationen zu den durchschnittlichen Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen für die Stadt Essen liegen weder in der kommunalen noch in der Landesstatistik vor. Dargestellt sind im Folgenden daher die Daten der GfK GmbH (vormals Gesellschaft für Konsumforschung), einem großen deutschlandweit agierenden Marktforschungsinstitut, das Angaben zu den Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen zur Verfügung stellen kann. Diese Angaben sind ein Indikator dafür, wie viel Einkommen privaten Haushalten für Konsumzwecke wie Einkauf, Miete/Wohnkosten, Sparzwecke, Reisen und Altersvorsorge zur Verfügung steht. Für die Ermittlung der Haushaltsnettoeinkommen werden verschiedene Quellen genutzt und miteinander verrechnet. Dazu zählen unter anderem die amtliche Lohn- und Einkommenssteuerstatistik sowie die Einkommens- und Verbraucherstichproben (siehe Glossar).

Aus der nachfolgenden Statistik (Abbildung 51) kann nicht direkt die Gruppe der Haushalte abgeleitet werden, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen ist, denn die Einkommensklassen umfassen keine Informationen zur Haushaltsgröße. So könnten in der Einkommensklasse von 2.500 Euro bis 3.000 Euro sowohl Singlehaushalte als auch Familienhaushalte mit beispielsweise vier Personen aufgeführt sein. Die Angaben geben jedoch einen ersten Hinweis auf die generelle Einkommenssituation in der Stadt Essen und im regionalen Vergleich. Danach verfügt mehr als jeder dritte Haushalt in Essen (35 Prozent) über ein Haushaltsnettoeinkommen von unter 2.000 Euro monatlich. In der Stadt Düsseldorf liegt dieser Anteil beispielsweise bei 25 Prozent, in Duisburg hingegen bei 51 Prozent. Auch Bochum und Dortmund weisen bei diesen unteren Einkommensklassen höhere Anteile als Essen auf.

Jeder dritte Haushalt in Essen hat monatlich weniger als 2.000 Euro netto zur Verfügung.

Abbildung 51: Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen 2023 im regionalen Vergleich



Quelle: GfK Geomarketing 2023, eigene Darstellung

Anteil der Haushalte

Eine bundesweite Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung aus dem Jahr 2015 gibt anhand einer Datenauswertung aus der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) und den Daten des Sozioökonomischen Panels (SOEP) einen Anteil von 9,7 Prozent aller Haushalte (EVS) beziehungsweise 7,7 Prozent aller Haushalte (SOEP) für Deutschland an.[8]
Um sich zumindest einer ungefähren Größenordnung von Haushalten im Niedrigeinkommensbereich ohne Transferleistungsbezug in Essen zu nähern, wird für die weitere Betrachtung der Durchschnitt dieser bun-

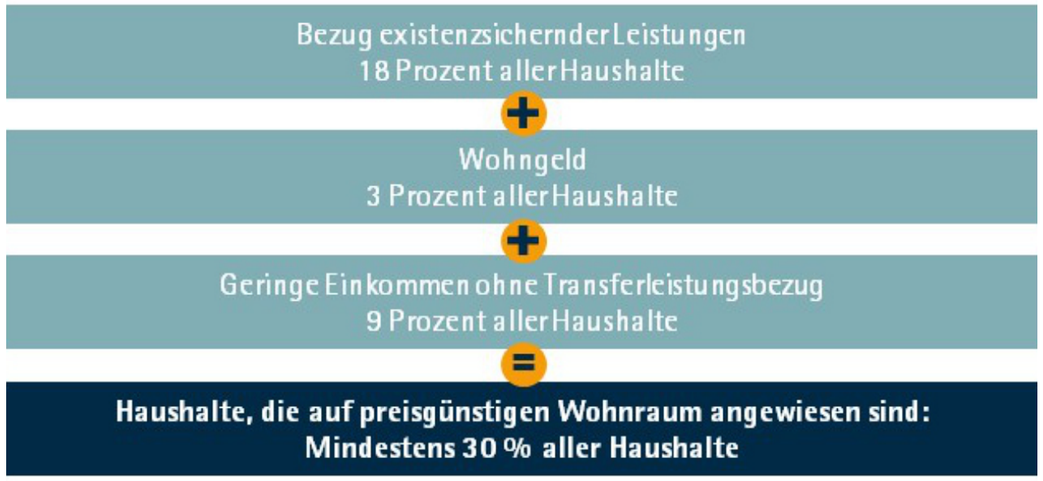
desweiten Werte aus dem Jahr 2015 in Höhe von etwa neun Prozent auf die Stadt Essen übertragen, wenngleich immer zu berücksichtigen ist, dass es sich um einen bundesweiten Durchschnitt handelt und sich der Anteil seit dem Jahr 2015 möglicherweise verändert hat.

2.5.4 Zusammenschau preissensibler Haushalte

Mindestens 30 Prozent aller Haushalte in Essen sind auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen.

Fasst man alle Haushalte aus den drei vorangegangenen Kapiteln zusammen, zeigt sich, dass in Essen mindestens 30 Prozent aller Haushalte auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind. Das entspricht etwa 93.000 Haushalten. Fast 30.000 dieser Haushalte sind dabei nicht auf existenzsichernde Leistungen angewiesen, sondern verfügen über ein Einkommen aus einer Beschäftigung ohne zusätzliche Transferleistungen (in Anlehnung an die oben genannte bundesweite Quote). Weiterhin ist in dieser Übersicht noch nicht berücksichtigt, dass auch Haushalte mit mittleren Einkommen für den Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung berechtigt sind.

Abbildung 52: Haushalte, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind 2023



Quelle: Stadt Essen, Leistungsempfängerdatei, Einwohneramt, Abteilung Bürgerservice; Bundesagentur für Arbeit, Information und Technik, BBSR 2015; eigene Berechnung und Darstellung

2.5.5 Haushalte mit Wohnberechtigungsschein für öffentlich geförderten Wohnungsbau

Wohnberechtigungsscheine

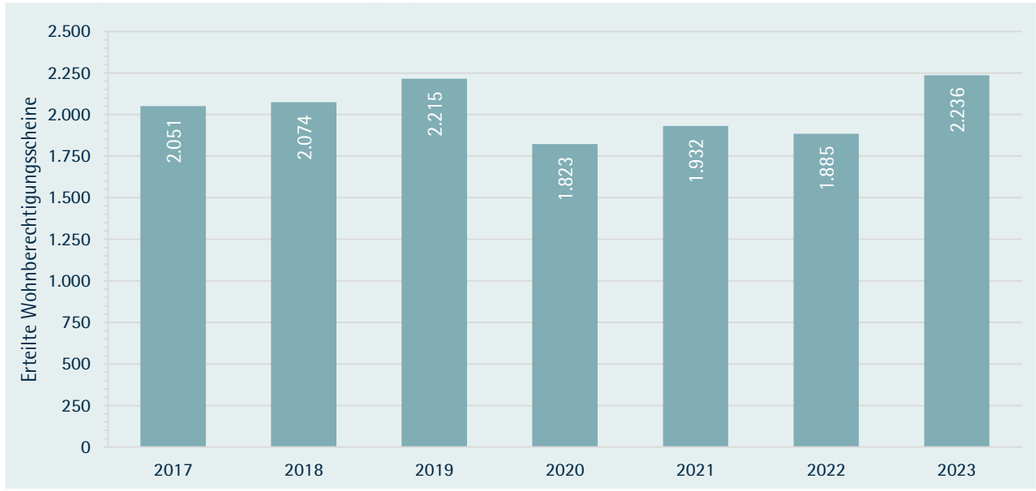
Für den Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung ist ein Wohnberechtigungsschein (WBS) erforderlich. Die Berechtigung des Personenkreises richtet sich dabei nach bestimmten Einkommensgrenzen die im Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW geregelt (WFNG NRW) sind. Berechtigt sind dabei Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen.

Vereinfacht dargestellt lag die Einkommensgrenze der Einkommensgruppe A (untere Einkommen) für eine Familie mit zwei Kindern im Jahr 2023 bei knapp 66.000 Euro Haushaltsbruttoeinkommen monatlich, für einen Singlehaushalt bei etwa 33.000 Euro. Ob und in welchem Rahmen ein Haushalt einen Wohnberechtigungsschein erhält, kann nur im Rahmen einer Einkommensprüfung ermittelt werden, da diverse Faktoren dabei berücksichtigt werden müssen, beispielsweise Unterhaltszahlungen, Pflegegrade oder auch steuerrechtliche Aspekte wie Werbungskosten. Bei entsprechendem Antrag zum Erhalt eines WBS wird im Einwohneramt, Abteilung Bürgerservice, die Einkommensprüfung durchgeführt.

Die Zahl der ausgestellten WBS erreichte im Jahr 2023 einen Stand von 2.236. Das ist der höchste Wert seit dem Jahr 2017.

Ein WBS ist ein Jahr gültig, nur für den Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung erforderlich und wird häufig erst dann beantragt, wenn der Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung für den berechtigten Haushalt in Aussicht steht. Der WBS muss bei Bezug der Wohnung vorliegen und nicht regelmäßig neu beantragt werden. Bei der Interpretation der Zahl der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine ist daher immer zu berücksichtigten, dass diese bei Weitem nicht alle Haushalte repräsentiert, die eine Berechtigung für den öffentlich geförderten Wohnungsbau erhalten könnten.

Abbildung 53: Erteilte Wohnberechtigungsscheine



Quelle: Stadt Essen, Einwohneramt, Stichtag 31.12., eigene Darstellung

Anhand von Angaben der Bundesagentur für Arbeit aus dem Entgeltatlas lassen sich Berufsgruppen identifizieren, deren durchschnittliches Bruttoeinkommen (Median) in etwa innerhalb der Einkommensgrenzen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau liegen. Diese verdeutlicht die breite Mischung der Haushalte, die öffentlich geförderten Wohnungsbau in Essen beziehen dürfen.
Übersicht siehe folgende Doppelseite.

Durchschnittseinkommen vieler Berufe liegen innerhalb der Einkommensgrenzen für öffentlich geförderte Wohnungen.

Abbildung 54: Berufe nach Durchschnittseinkommen

Beruf	Monatliches Bruttoeinkommen in Euro (Median)	Einordnung in Einkommensgruppe öffentlich geförderter Wohnungsbau
Friseurin/Friseur	2.052	Einkommensgruppe A Singlehaushalt
Kosmetikerin/Kosmetiker	2.156	
Taxifahrerin/Taxifahrer	2.205	
Floristin/Florist	2.220	
Gärtnerin/Gärtner Obst- und Gemüseanbau	2.492	
Gebäudereinigerin/Gebäudereiniger	2.519	
Fachangestellte/Fachangestellter Zahnmedizin	2.521	
Kassiererin/Kassierer Handel	2.532	
Lager- und Transportarbeiterin/-arbeiter	2.616	
Hotelfachfrau/Hotelfachmann	2.678	
Fachverkäuferin/Fachverkäufer Lebensmittelhandel	2.684	
Fleischerin/Fleischer	2.705	
Bäckerin/Bäcker	2.721	
Kauffrau/Kaufmann Einzelhandel	2.728	
Köchin/Koch	2.750	
Arzthelferin/Arzthelfer	2.899	Einkommensgruppe B Singlehaushalt
Berufskraftfahrer/Berufskraftfahrerin	2.930	
Zahntechnikerin/Zahntechniker	2.982	
Physiotherapeutin/Physiotherapeut	3.067	
Rechtsanwalts-/Notarfachangestellte/-fachangestellter	3.090	
Pharmazeutisch-technische Angestellte/ Angestellter	3.091	
Fachlageristin/Fachlagerist	3.094	
Tischlerin/Tischler	3.106	
Mediengestalterin/Mediengestalter digital und print	3.152	
Ergotherapeutin/Ergotherapeut	3.279	
Automobilmechanikerin/ Automobilmechaniker	3.412	
Elektroinstallateurin/Elektroinstallateur	3.567	
Bürokauffrau/Bürokaufmann	3.627	
Bauzeichnerin/Bauzeichner	3.704	
Erzieherin/Erzieher	3.749	

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Entgeltatlas Deutschland 2023; https://web.arbeitsagentur.de/entgeltatlas/, eigene Darstellung



Wohnen im Stadtteil Altendorf (l.) und Frohnhausen (r.); Foto: Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement



Wohnen im Stadtteil Steele (l.) und Haarzopf (r.); Foto: Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement

Wohnungssuchende Haushalte für öffentlich geförderten Wohnungsbau

Bei Antragstellung eines WBS kann sich der Haushalt als wohnungssuchend melden. Zum Stichtag 31.12.2023 umfasste die Wohnungssuchendenstatistik der Stadt Essen rund 3.000 Haushalte.

Mehr als jeder zweite wohnungssuchende Haushalt ist ein Singlehaushalt.

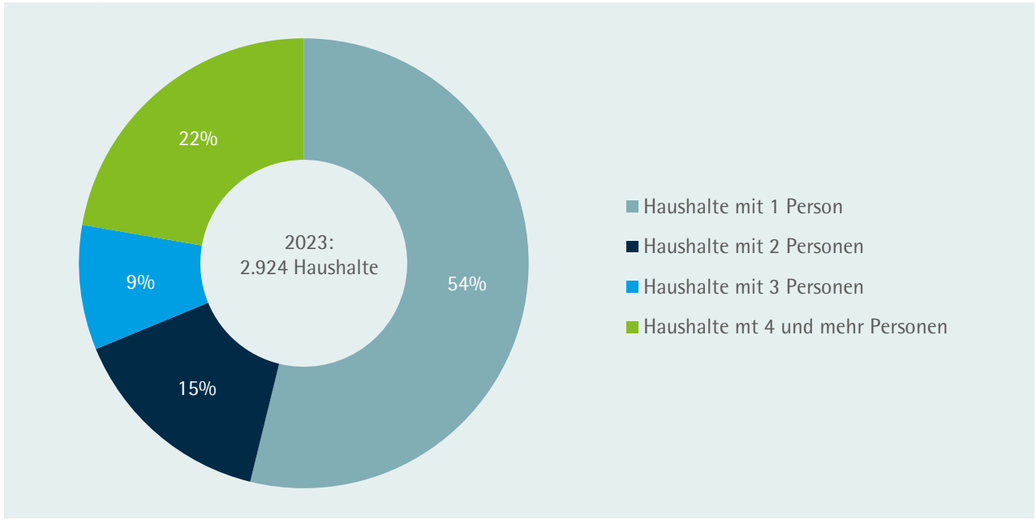
Bei mehr als jedem zweiten Haushalt handelt es sich um einen Singlehaushalt – entsprechend werden öffentlich geförderte Wohnungen bis circa 55 Quadratmeter Wohnfläche benötigt. Jeder fünfte wohnungssuchende Haushalt umfasst vier und mehr Personen. Bei der Belegung von öffentlich geförderten Wohnungen sind für diese Zielgruppe Wohnungen mit maximal 100 Quadratmeter Wohnfläche angemessen.

Von den rund 3.000 wohnungssuchenden Haushalten gehörten rund 750 Haushalte dem Personenkreis der „Älteren Menschen“ an und suchen damit verstärkt altersgerechten Wohnraum.

Als Gründe für den Wohnungswechsel gaben die Wohnungsuchenden folgende Gründe am häufigsten an:

- derzeitige Wohnung ist zu klein
- altersgerechte, barrierefreie oder rollstuhlgerechte Wohnung benötigt
- derzeitige Wohnung ist zu teuer (Miete, Nebenkosten)

Abbildung 55: Wohnungssuchende Haushalte 2023



Quelle: Stadt Essen, Einwohneramt, Stichtag 31.12., eigene Darstellung

2.6 Besondere Nachfragegruppen

Die Wohnungsnachfrage am Wohnungsmarkt differenziert sich immer weiter aus. Unterschiedliche Nachfragegruppen mit individuellen Anforderungen benötigen ein ebenso differenziertes Wohnungsangebot was beispielsweise Größe und Ausstattung insbesondere aber auch die Wohnkosten angeht.
Im Folgenden werden unterschiedliche Nachfragegruppen am Wohnungsmarkt in Essen vorgestellt, wobei Bürgerinnen und Bürger auch mehreren der nachfolgend aufgeführten Nachfragegruppen angehören können.

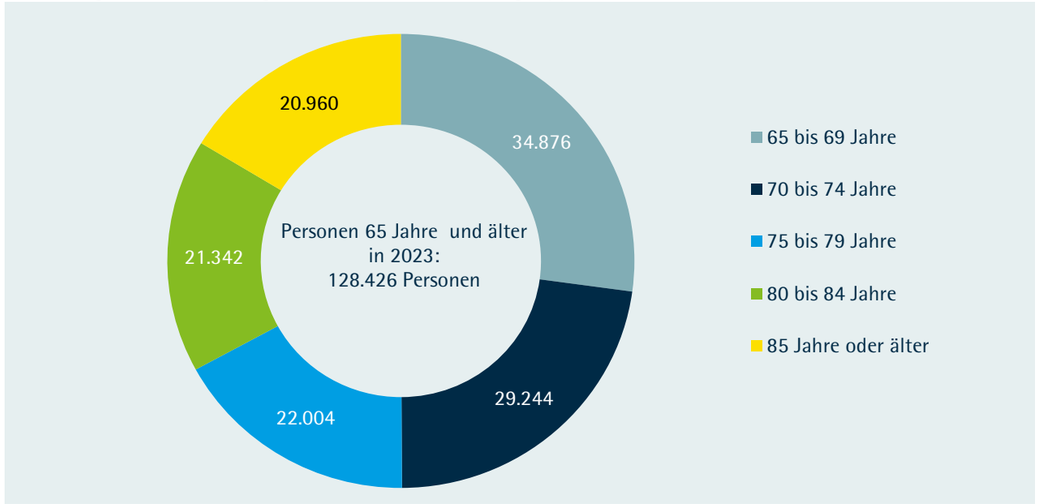
2.6.1 Seniorinnen und Senioren

In Essen leben mit Stand 31.12.2023 rund 128.000 Menschen, die 65 Jahre und älter sind (Seniorinnen und Senioren). Das sind etwa zwei Prozent mehr als im Jahr 2014.
Mehr als jeder fünfte Mensch in der Stadt Essen ist aktuell 65 Jahre alt oder älter. Betrachtet man die Entwicklung der einzelnen Alterskohorten, zeigen sich unterschiedliche Entwicklungstrends: Während die Zahlen der 65 bis 69-Jährigen und der Hochaltrigen ab 80 Jahre um rund 19 beziehungsweise 18 Prozent seit dem Jahr 2014 zugenommen haben, sank die Zahl der 70 bis 79-Jährigen im gleichen Zeitraum um 16 Prozent.

Jeder fünfte Mensch in Essen ist 65 Jahre oder älter.

Laut aktueller Bevölkerungsvorausberechnung der Stadt Essen wird die Zahl der Seniorinnen und Senioren im Alter von 65 Jahren oder älter bis zum Jahr 2035 um etwa neun Prozent zunehmen.

Abbildung 56: Bevölkerung ab 65 Jahre nach Altersgruppen 2023



Quelle: Stadt Essen, Einwohnerdatei, eigene Darstellung

Betrachtet man die insgesamt rund 73.500 Privathaushalte der ausschließlich 65-Jährigen oder Älteren, so sind dies überwiegend Einpersonenhaushalte (rund 47.000); die Zahl der Zweipersonenhaushalte beträgt etwa 26.000, der Anteil der Drei- und Mehrpersonenhaushalte ist mit rund 200 in dieser Altersgruppe sehr gering.
Rund 20.000 Seniorinnen und Senioren leben mit Jüngeren zusammen, knapp 7.000 ältere Menschen wohnen in Einrichtungen.

Information: Handlungskonzept

Mit zunehmendem Alter verändern sich die Anforderungen an Wohnraum und die unmittelbare Wohnumgebung, denn mit sinkender Mobilität wird auch der Radius des Bewegungsumfeldes geringer. Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung oder auch Möglichkeiten der Freizeitgestaltung in der Nähe nehmen einen höheren Stellenwert ein. Wohnen mit möglichst wenigen Barrieren wird immer bedeutender: Sowohl außerhalb der Wohnung und des Gebäudes, beispielsweise bei der Zuwegung, bei Aufzugsanlagen und dem Austritt auf den Balkon als auch innerhalb der Wohnung, etwa im Badezimmer.
Wünsche nach neuen Wohnformen (zum Beispiel Mehrgenerationenwohnen), Wohngemeinschaften oder anderen innovativen Wohnkonzepten gewinnen zunehmend an Bedeutung.

Der Rat der Stadt Essen hat im Oktober 2022 das Handlungskonzept „Wohnraum für Seniorinnen und Senioren“ beschlossen.
Ziel des Handlungskonzepts ist, das Wohnangebot für Seniorinnen und Senioren aus allen Einkommensgruppen deutlich zu erhöhen.
In einer fachbereichsübergreifenden Arbeitsgruppe wurden dafür Flächen identifiziert, die für den Neubau geeigneter Wohnungen in Frage kommen. Um diese entsprechend entwickeln zu können, ist oft bauleitplanerisches Handeln, die Beseitigung von bauhemmenden Restriktionen oder die Aktivierung der Eigentümer erforderlich.

Positiv zu vermerken ist, dass seit vielen Jahren öffentlich geförderte Wohnungen grundsätzlich barrierefrei auszugestalten sind. Zwischenzeitlich wurde auch die Landesbauordnung, die sich unter anderem auf alle neu zu errichtenden Gebäude bezieht, in der Weise angepasst, dass nun im Geschosswohnungsneubau durchgehend Barrierefreiheit zu realisieren ist. Insofern sind nun alle Neubauvorhaben in Bezug auf Barrierefreiheit seniorengerecht.

Information: Wohnungen für Senior*innen in Essen

Eine der inhaltlichen Handlungsempfehlungen war die Überarbeitung und Aktualisierung der Broschüre „Informationen über Wohnungen für Senior*innen in Essen“, welche im Oktober 2023 erfolgte. Damit besteht die Möglichkeit, zielgerichtet das aktuelle Angebot gemeldeter öffentlich geförderter oder auch frei finanzierter Wohnungen für die Zielgruppe zu sichten.



Wohnen im Stadtteil Fischlaken; Foto: Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement

Nach Erweiterung des Fokus wurde vom Facharbeitskreis Senioren als Maßnahme aus dem beschlossenen Handlungskonzept die Aktionswoche PlatzMacher 60plus entwickelt. Hier werden öffentliche Plätze im direkten Wohnumfeld durch ehrenamtlich initiierte Aktionen belebt, um die Teilhabe am öffentlichen Leben unabhängig von der individuellen Mobilität zu fördern.

Als individuelle Hilfe und Unterstützung bietet das Amt für Soziales und Wohnen die Leistung Wohnberatung an, welche solitär, aber auch im Zusammenhang mit Pflegeberatung und neu, der Demenzberatung, in Anspruch genommen werden kann. Die Beratung erfolgt qualifiziert, trägerunabhängig und umfasst die vielfältigen Fragen zur Wohnraumanpassung und deren Finanzierung, zum Beispiel durch die Pflegekassen oder Träger der Sozialhilfe.

Des Weiteren gibt es Förderangebote des Landes NRW (öffentliche Wohnraumförderung). Die Gewährung von Darlehen für eine barrierefreie/-arme Nachrüstung von vorhandenem Wohnraum sowohl für eigengenutzte als auch für zur Vermietung bestimmte Wohnungen ist einkommensabhängig. Anträge werden im Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement / Wohnraumförderung bearbeitet.

Information: Aktionswoche

Information: Wohnberatung

Ausblick

Durch die wachsende Anzahl von Seniorinnen und Senioren in Essen und die allgemein deutlichen Kostensteigerungen im Bereich Bauen und Wohnen ist davon auszugehen, dass der Druck auf den Wohnungsmarkt im Bereich seniorengerechten Wohnraums weiter steigt und zahlreiche, vor allem allein lebende Menschen, vor zunehmende Herausforderungen stellt. Bei Seniorinnen und Senioren geht der Wunsch, möglichst lange im eigenen Wohnumfeld zu verbleiben, häufig mit nicht seniorengerechten Wohnsituationen einher.

Die Umsetzung einer planerischen Handlungsempfehlung des Handlungskonzepts Wohnraum für Seniorinnen und Senioren wurde bereits angegangen: Die organisatorischen und fachlichen Voraussetzungen für die Einrichtung einer Koordinierungsstelle „Zukunft Wohnen für Seniorinnen und Senioren“ im Amt für Soziales und Wohnen sind geschaffen. Vorgesehen sind Konzeption und Durchführung einer Angebots- und Bedarfsanalyse zu barrierefreiem Wohnen im Alter unter Beteiligung von Betroffenen und Wohnungsgebern. Die Bewertung vorhandener Angebotsstrukturen und die Entwicklung von Modellen zukunftsfähiger Wohnformen und generationenübergreifender Nutzungskonzepte stehen ebenso im Vordergrund wie die Entwicklung, Erprobung und Pflege eines Monitoringsystems. Ziel ist die Initiierung und Begleitung von Projekten in Zusammenhang mit seniorenfreundlichen Wohnangeboten.

Eine städtische Unterstützung des Wohnungstauschs sowie weitere logistische Unterstützung bei Umzügen werden nicht zum geplanten unmittelbaren Aufgabenspektrum der Koordinierungsstelle im Jahr 2025 gehören.

2.6.2 Studierende und Auszubildende

Rund 34.500 studierende Haupthörerinnen und Haupthörer waren laut IT.NRW im Wintersemester (WS) 23/24 an den Hochschulen in Essen eingeschrieben. Damit ist die Gesamtzahl der Studierenden in Essen im Vergleich zum WS 22/23 weitestgehend stabil geblieben.

Während sich jedoch an der Fachhochschule für Ökonomie und Management (FOM), der Hochschule an der überwiegend Berufstätige ein Fernstudium belegt haben, im WS 23/24 die Zahl der Studierenden um 2.101 (rund 34 Prozent) erhöht hat, ist die Anzahl der Studierenden an der Universität Duisburg Essen (UDE) um 1.724 (6,6 Prozent) im gleichen WS geringer geworden, obwohl die Zahl der Studienanfängerinnen und Studienanfänger an der UDE im Jahr 2023 stabil geblieben ist.

Laut IT.NRW ist die Zahl der Studierenden in NRW zum WS 23/24 um 4,4 Prozent gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen. Das ist der größte Rückgang seit fast 20 Jahren.

IT.NRW hat sich mit den Gründen für den Rückgang der Studierendenzahlen in NRW befasst und unter anderem die Krisen der vergangenen Jahre wie die COVID-19-Pandemie, die Inflation und den Fachkräftemangel, durch den Studierende wegen besserer Arbeitsmarktchancen die Hochschulen früher als geplant verlassen (beispielsweise schon nach ihrem Bachelorabschluss) als mögliche Faktoren identifiziert.

Auch Auszubildende und Studierende sind auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen.

Rund 12.500 Personen (Daten IT.NRW), befanden sich zum 31. Dezember 2023 in einer sozialversicherungspflichtigen Ausbildung in Essen. Laut einer Pressemitteilung von DESTATIS[9] vom 19. April 2023 wohnten im Jahr 2022 zwei Drittel der Auszubildenden in Deutschland, die eine Ausbildungsvergütung erhielten, im Haushalt der Eltern.

Im Rahmen dieser Entscheidung spielen wahrscheinlich auch finanzielle Gründe eine Rolle. So wird in Ausbildungen ein durchschnittlicher Bruttomonatsverdienst beispielsweise für

- Künstlerberufe (zum Beispiel Fotografie oder Grafikdesign) in Höhe von 783 Euro,
- Handwerksberufe in Höhe von 901 Euro,
- Luft- und Schifffahrtberufe in Höhe von 1.054 beziehungsweise 1.051 Euro und
- Gesundheits- und Pflegeberufe in Höhe von 1.139 Euro erzielt.

Im Erhebungsmonat April 2022 verdienten Auszubildende in Deutschland über alle Ausbildungsjahre hinweg im Durchschnitt 1.057 Euro (ohne Sonderzahlungen) im Monat.

Die Nachfragegruppe der Auszubildenden ist in der Regel ebenso wie die Studierenden auf günstigen Wohnraum angewiesen. Vor dem Hintergrund der gestiegenen Angebotsmieten auf dem freifinanzierten Wohnungsmarkt wird es auch für die Auszubildenden immer schwieriger, angemessenen Wohnraum zu finden.

Auch Auszubildende und Studierende können Unterstützung bei den Wohnkosten kann in Form von Wohngeld erhalten (siehe Kapitel 2.5.2 Haushalte mit Wohngeldbezug).

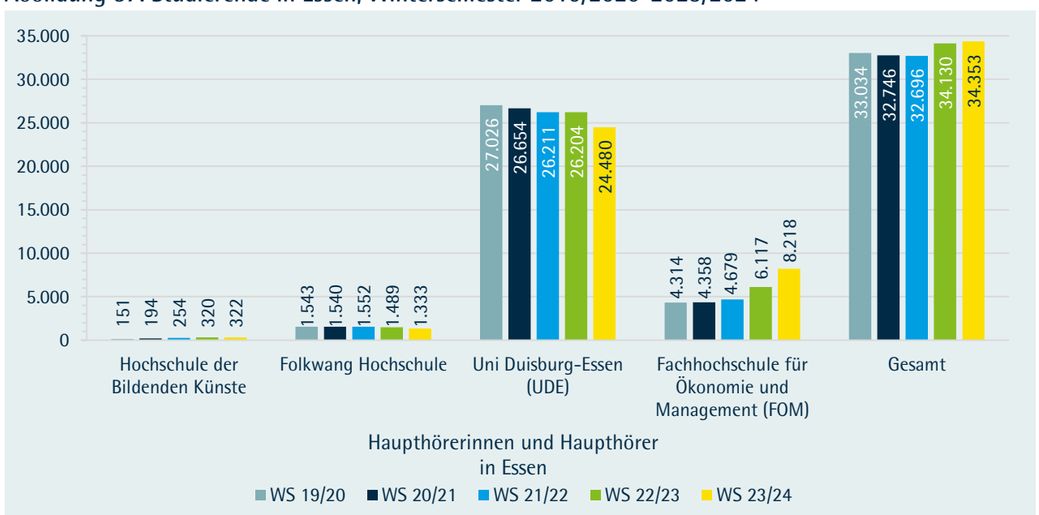
Laut Angaben des Deutschen Studierendenwerkes gibt es in Essen mit Stand 01.01.2023 rund 1.750 Plätze in Studierendenwohnheimen, darunter 1.430 Plätze in Trägerschaft des Studierendenwerkes Essen-Duisburg.[10]

Die durchschnittliche Miete pro Wohnplatz lag in Essen nach Angaben der Leistungsbilanz des Studierendenwerkes NRW im Jahr 2022 (die Leistungsbilanz 2023 lag bei Redaktionsschluss noch nicht vor) pro Monat zwischen 292 Euro und 503 Euro, durchschnittlich bei 310 Euro.

Die Bewilligungsmiete für neu geschaffene Wohnplätze in öffentlich geförderten Wohnheimen für Studierende liegt aktuell bei 220 Euro pro Monat zuzüglich etwaiger Nebenleistungen wie Zuschläge für Möblierung. Die Wohnberechtigung orientiert sich hierbei nicht an dem Einkommen, sondern hier reicht die Studienbescheinigung. Seit dem Jahr 2021 sind in öffentlich geförderten Wohnheimen auch Auszubildende als Mieter möglich.

Neben den genannten Wohnheimplätzen gibt es in Essen weitere Appartementanlagen und Wohnprojekte, die sich konzeptionell an die Zielgruppe der Studierenden und Auszubildenden richtet, wenngleich hier in der Regel höhere Mietpreise aufgerufen werden (eine Statistik über den Bestand liegt nicht vor). Diese sogenannten Mikroappartements – häufig teilweise oder vollmöbliert - werden auch durch andere Zielgruppen genutzt, zum Beispiel Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer mit Nebenwohnsitz.

Abbildung 57: Studierende in Essen, Wintersemester 2019/2020-2023/2024

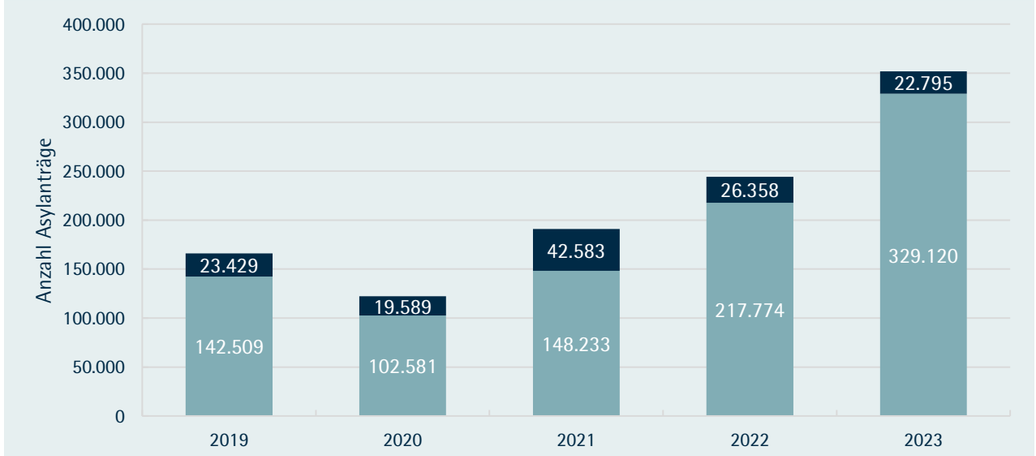


Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

2.6.3 Geflüchtete Menschen

Nach dem durch die Covid-19-Pandemie bedingten Rückgang der Zahl der Asylanträge im Jahr 2020 steigt die Zahl der Erst- und Folgeanträge beim Bundesamt für Migration und Flüchtlinge wieder stetig an.
Seit dem Jahr 2022 hat sich der Krieg in der Ukraine unmittelbar auf die Antragszahlen ausgewirkt, so dass im Jahr 2023 rund 350.000 Anträge beim Bundesamt verzeichnet wurden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass zudem der größte Teil der Schutzsuchenden aus der Ukraine direkt in den Kommunen vorgesprochen hat.

Abbildung 58: Anzahl Asylanträge beim Bundesamt für Migration und Flüchtlinge



Quelle: Bundesamt für Migration und Flüchtlinge, eigene Darstellung

Gemäß § 1 des Flüchtlingsaufnahmegesetzes (FlüAG) sind alle Städte und Gemeinden in NRW verpflichtet, ausländische Flüchtlinge aufzunehmen und unterzubringen. Die Zuweisung der Flüchtlinge erfolgt durch die Bezirksregierung Arnsberg und richtet sich nach einem Verteilschlüssel, der alle Städte und Gemeinden gleichsam berücksichtigt (§ 3 FlüAG).

Bei einer Erfüllungsquote von mindestens 100 Prozent erfolgen Regelzuweisungen nur noch in Ausnahmefällen (beispielsweise mit dem Ziel einer Familienzusammenführung). Von November 2021 bis März 2022 sowie von September 2022 bis Januar 2023 erfolgte eine hohe Anzahl an monatlichen Regelzuweisungen, da in diesen Zeiträumen die Erfüllungsquote in der Stadt Essen nicht erreicht war.
Seit Überschreiten der Erfüllungsquote im Februar 2023 ist die Anzahl der monatlichen Regelzuweisungen wieder deutlich zurückgegangen.

Abbildung 59: Entwicklung der FlüAG-Quote in Essen und Anzahl erfolgter Zuweisungen

	2021	2022	2023
Zuweisungen im gesamten Jahr (Personen)	327	1.179	454
FlüAG Quote (zum Ende des Jahres)	97,89 %	88,62 %	100,83 %

Quelle: Stadt Essen, Amt für Soziales und Wohnen, eigene Darstellung

Unterstützung bei der Wohnungsanmietung

Die Unterbringung von Geflüchteten mit positiver Aufenthaltsperspektive in Wohnungen ist ein wesentlicher Schritt zur Integration. Der starke Anstieg der Unterstützung bei der Wohnungsanmietung ab 2022 steht in direktem Zusammenhang mit der Anzahl der Schutzsuchenden aus der Ukraine. So wurden zum 30. Juni 2024 insgesamt 10.518 ukrainische Flüchtlinge beim Amt für Soziales und Wohnen erfasst. Zu berücksichtigen ist, dass manche Geflüchtete die Stadt Essen zwischenzeitlich wieder verlassen haben. Bislang (Stand 30.06.2024) konnten 6.635 Schutzsuchende aus der Ukraine bei der Anmietung von 2.874 Wohnungen unterstützt werden.

Abbildung 60: In Wohnungen gezogene geflüchtete Personen mit positiver Aufenthaltsperspektive

	2021	2022	2023	Bis 30.06.2024
In Wohnungen vermittelte Personen	153	4.344	2.374	528
davon ukrainische Geflüchtete	0	4.078	2.063	494

Quelle: Stadt Essen, Amt für Soziales und Wohnen, eigene Darstellung

Durch die gesetzlichen Regelungen der Bundesregierung besteht für eingereiste ukrainische Geflüchtete nach § 24 AufenthG (Gesetz über den Aufenthalt, die Erwerbstätigkeit und die Integration von Ausländern im Bundesgebiet –Aufenthaltsgesetz-) die Möglichkeit, zeitnah eine Aufenthaltserlaubnis zu erhalten. Ab Sommer 2022 wurden zudem Regelungen geschaffen, wonach eine Überführung vom AsylbLG (Asylbewerberleistungsgesetz) in den Rechtskreis des SGB II (Sozialgesetzbuch, Zweites Buch) erfolgt. So können ukrainische Geflüchtete umgehend nach Erhalt der Aufenthaltserlaubnis eigenen Wohnraum anmieten.

Mit Stand Oktober 2022 gaben im Rahmen einer bundesweiten Befragung 26 Prozent der rund 11.000 befragten ukrainischen Geflüchteten an, für immer in Deutschland bleiben zu wollen. Elf Prozent wollen immerhin für einige Jahre bleiben.[11] Im Rahmen einer zweiten Befragung zu Beginn der Jahres 2023 zeigt sich, dass mittlerweile knapp die Hälfte der Geflüchteten (44 Prozent) längerfristig in Deutschland bleiben wollen.[12]
Durch die große Hilfsbereitschaft in der Essener Bevölkerung und Unterstützung der Wohnungsunternehmen gegenüber Geflüchteten aus der Ukraine wurden verstärkt Wohnungen zur Anmietung angeboten. So war es möglich, einer großen Personenanzahl den Umzug in eigenen Wohnraum zu ermöglichen.

Aufgrund der deutlichen Anspannungstendenzen für das Segment des preisgünstigen Wohnraums, insbesondere bei kleineren Wohnungen für ein bis zwei Personen und großen Wohnungen für Haushalte mit vier und mehr Personen, wird es auch für Geflüchtete zunehemend schwierig, geeigneten Wohnraum zu finden.

Zum 30.06.2024 waren 1.007 Personen in den städtischen Gemeinschaftsunterkünften für Geflüchtete untergebracht. Davon könnten 886 Personen aufgrund ihres Aufenthaltsstatus eigenen Wohnraum anmieten. Die Gründe für den Verbleib in den Unterkünften sind dabei un-

Mehr als 800 Menschen in Flüchtlingsunterkünften könnten eine eigene Wohnung anmieten.

terschiedlich. Neben fehlender Wohnungsverfügbarkeit aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes spielen auch persönliche Gründe, wie zum Beispiel ein zeitnaher Rückkehrwunsch in das Heimatland oder der Wunsch nach einem geschützten Wohnen in einer Gemeinschaftsunterkunft, eine Rolle.

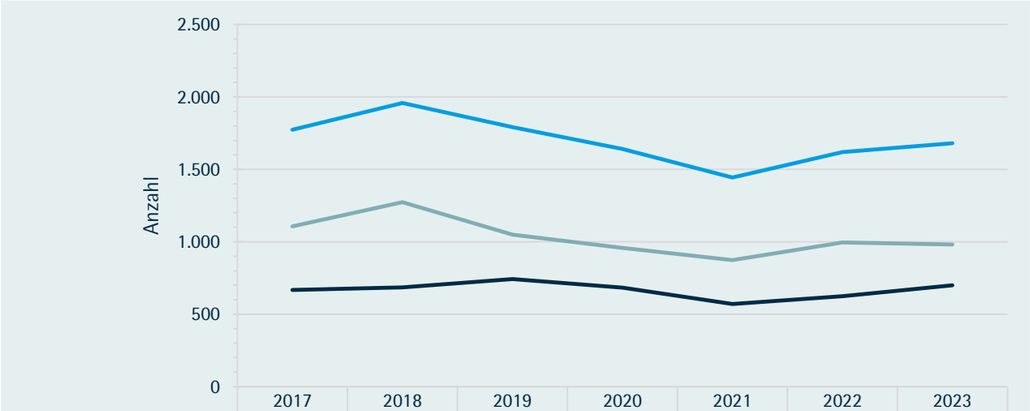
2.6.4 Wohnungslose Menschen

Wohnungslosigkeit bezeichnet den Zustand, in dem eine Person keine eigene Wohnung hat und daher in Notunterkünften, bei Freunden oder in prekären Wohnverhältnissen lebt.
Obdachlosigkeit hingegen ist eine besondere Form der Wohnungslosigkeit, bei der eine Person überhaupt keine Unterkunft hat und auf der Straße oder in Unterkünften für Obdachlose lebt (beispielsweise in Notschlafstellen).

Bereits in der Vergangenheit wurden große Anstrengungen unternommen, den von Wohnungslosigkeit betroffenen Menschen zu helfen.
In der Regel gehen im Amt für Soziales und Wohnen mit geringen Schwankungen jährlich zwischen 1.700 und 2.000 Informationen zu Räumungsklagen und Räumungsterminen ein. In den Jahren 2018 bis 2021 ist die Zahl der Räumungsbegehren deutlich gesunken. Der Rückgang ist vermutlich auf die Covid-19-Pandemie zurück zu führen, in deren Verlauf durch die bundesweiten Mieterschutzmaßnahmen auch die Zahlen der ausgesprochenen Räumungsklagen zurückgegangen sind.
Seit dem Jahr 2022 ist wieder ein Anstieg der Gesamtzahl zu verzeichnen.

Bei rund zwei Dritteln der Haushalte handelt es sich um alleinstehende Menschen, demnach werden überwiegend kleine Wohnungen benötigt, um der Wohnungslosigkeit zu begegnen (siehe Abbildung 62).

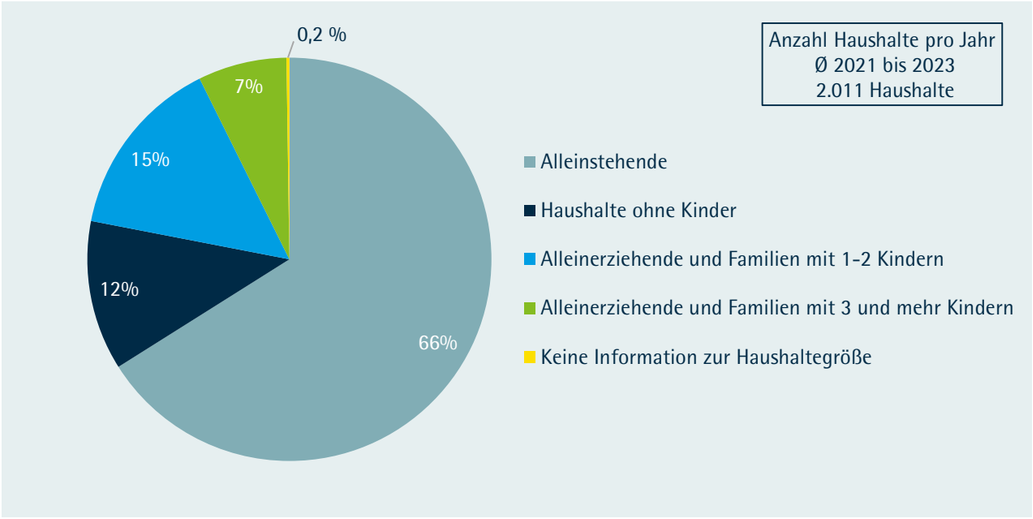
Abbildung 61: Anzahl Räumungsbegehren



	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Räumungsklagen	1.106	1.274	1.050	958	873	995	981
Räumungstermine	668	685	742	683	571	624	700
Gesamtzahl	1.774	1.959	1.792	1.641	1.444	1.619	1.681

Quelle: Stadt Essen, Amt für Soziales und Wohnen, eigene Darstellung

Abbildung 62: Haushalte mit Kündigung, Räumungsklage und/oder Räumungstermin, Ø 2021-2023



Quelle: Stadt Essen, Amt für Soziales und Wohnen, eigene Darstellung

In vielen Fällen kann Wohnungslosigkeit noch abgewendet werden – in einigen aber nicht.
Im Jahr 2023 mussten in Essen 51 Haushalte (62 Personen) in der städtischen Notunterkunft untergebracht werden. Die Gründe für den Wohnungsverlust sind dabei unterschiedlich:

- Häufig wird die Wohnung durch Vermietende wegen rückständiger Mietzahlungen oder aus anderen Gründen geräumt – dadurch wird die Versorgung mit einer Notwohnung erforderlich.
- Teilweise war die Wohnung aufgrund eines Wohnungsbrandes oder aus anderen Gründen nicht mehr bewohnbar.

Darüber hinaus werden in der Essener Beratungsstelle für Wohnungslose rund 1.700 Personen ohne gesicherten Wohnraum betreut – das sind fast 350 Personen mehr als noch im Jahr 2021; die meisten Personen leben bei Freunden, Bekannten oder Verwandten oder übernachten in der städtischen Notschlafstelle.

Rund 40 bis 70 Personen lehnen Hilfeangebote in Einrichtungen ab und leben, abhängig von Witterung und Jahreszeit, auf der Straße und sind damit obdachlos. Auch ihre Zahl ist seit 2021 deutlich gestiegen. Die obdachlosen Menschen sind den Streetworkern der betreuenden Verbände bekannt, es werden fortlaufend Hilfeangebote gemacht und die Betroffenen bekommen damit die Möglichkeit, ihre Lebenssituation zu ändern.

Zahl der wohnungs- und obdachlosen Menschen nimmt zu.

All diesen Menschen ist gemein, dass sie Unterstützung brauchen, insbesondere mit Blick auf die Wohnungsversorgung. Deshalb werden den Wohnungslosen durch eine Vereinbarung mit der Wohnungswirtschaft Wohnungen angeboten. In der Regel mietet die wohnungslose Person die Wohnung selber an. In Ausnahmefällen kann die Anmietung übergangsweise durch das Amt für Soziales und Wohnen erfolgen. Perspektivisch soll das Mietverhältnis durch die betroffene Person übernommen werden.

Die Betroffenen erhalten zusätzlich begleitende Unterstützung, damit sie nicht auf sich allein gestellt bleiben.

Housing-First-Ansatz

Ziel dieses Ansatzes, der auch in Essen umgesetzt wird, ist es, obdachlose Menschen nicht in Wohnheimen und Notunterkünften unterzubringen, sondern zeitnah mit einer eigenen Wohnung zu versorgen. Auf dieser stabilisierenden Basis werden dann andere Herausforderungen wie zum Beispiel Suchterkrankungen, psychische Auffälligkeiten, Überschuldung oder Arbeitslosigkeit angegangen.

Vorteilhaft ist dabei, dass die Betroffenen eigenverantwortlich für ihre Lebensführung bleiben. Allerdings wird dabei auch berücksichtigt, dass es Menschen gibt, die zunächst den Schutz eines Wohnheimes benötigen und für die die sofortige Anmietung einer eigenen Wohnung nicht in Betracht kommt.

„Endlich ein ZUHAUSE!“, sta(d)tt-Brücke, RESTART

Seit September 2019 wird das Landesprojekt „Endlich ein ZUHAUSE“[13] in der Stadt Essen in Form des Kümmerer-Projektes „sta(d)tt-Brücke“[14] durch den Träger CVJM Essen Sozialwerk in enger Zusammenarbeit mit dem Amt für Soziales und Wohnen der Stadt Essen umgesetzt.

Für die betroffenen Haushalte, aber auch für Wohnungsunternehmen stehen die Kümmerer als Ansprechpartner bei Problemen oder als Unterstützung beim Wohnungserhalt bereit. Zum Erfolg dieser temporär geförderten Projekte trägt die Kooperationsvereinbarung zwischen der Sozialverwaltung der Stadt Essen und der Essener Wohnungswirtschaft bei.

Seit Februar 2021 wird das Angebot durch das Projekt RESTART[15], ergänzt. RESTART richtet sich an wohnungslose, junge Erwachsene im Alter von 18 bis 27 Jahren und bietet sehr niederschwellige und bei Bedarf auch anonyme Beratungsmöglichkeiten.
Im Vordergrund der Projekte steht, die Betroffenen vorbehaltlos anzunehmen, ihnen, sofern möglich, im Sinne des Housing-First-Ansatzes als Erstes eigenen Wohnraum zu ermöglichen und dafür zu sorgen, dass Zugangshemmnisse zum Wohnungsmarkt beseitigt werden.

Die wichtigsten Aufgaben der Projekte im Überblick:

- Aufbau einer verbindlichen Kooperationsstruktur mit der Wohnungswirtschaft
- Wohnraumakquise durch Projektpartnerinnen und -partner
- Erleichterter Zugang zum Wohnungsmarkt
- Organisation ergänzender Unterstützungen (beispielweise medizinische Hilfen, Suchtberatung)
- Ansprechstelle für die Wohnungswirtschaft bei Problemen im Mietverhältnis
- Träger der Wohnungslosenhilfe bei der Wohnungssuche zu beraten und bei Bedarf zu unterstützen

Auf Basis der seit Dezember 2019 bestehenden Kooperationsvereinbarung „Essener Standard - UWo - Unterstütztes Wohnen“ wurde die Zusammenarbeit zwischen den in Essen tätigen Wohnungsunternehmen, den Wohlfahrtsverbänden und der Stadt weiter vertieft. Im Rahmen dieses Unterstützungsmodells konnte bislang (Stand 30.06.2024) 303 Haushalten (416 Personen), die ohne Unterstützung auf dem Wohnungsmarkt ohne Chance gewesen wären, Wohnraum vermittelt werden.



Wohnen im Stadtteil Frohnhausen; Foto: Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement



Wohnen im Stadtteil Werden; Foto: Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement

3. Bevölkerungsvorausberechnung der Stadt Essen

Bevölkerungsvorausberechnungen können unvorhersehbare Ereignisse, wie zum Beispiel den Zuzug von Geflüchteten aus Krisengebieten, nicht berücksichtigen und sollten daher regelmäßig neu berechnet werden.

Aktuell wurde von der Stadt Essen eine neue Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2035 mit dem Basisjahr 2023 erstellt. Bei den hier dargestellten Ergebnissen handelt es sich um einen Vorab-Auszug aus der Bevölkerungsvorausberechnung. Die Gesamtheit der Ergebnisse mit entsprechender Erläuterung zur Methodik soll in Kürze veröffentlicht werden.

Grundlage für diese Bevölkerungsvorausberechnung sind demografische Kennziffern der Vorjahre zu Geburten, Sterbefällen, Lebenserwartung sowie Wanderungen. Basis ist der Bevölkerungsstand (Personen mit Hauptwohnsitz) zum 31. Dezember 2023, der um verspätete Meldungen zu Geburten, Sterbefällen und Wanderungen bereinigt wurde. Weiterhin wurden die in der Erstaufnahmeeinrichtung des Landes gemeldeten Personen aus dieser Zahl herausgerechnet, so dass sich ein Bevölkerungsstand von 596.077 Personen als Basis für die Vorausberechnung ergibt. Aufgrund der genannten Bereinigung weicht dieser Bevölkerungsstand von der in Kapitel 2.1 genannten Zahl ab. Die Vorausberechnung wurde gesamtstädtisch sowie auf Ebene der Stadtbezirke durchgeführt.

Bevölkerungszahl wird bis 2035 voraussichtlich stabil bleiben. Die Zahl älterer Menschen wird wachsen.

Politische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen haben Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung. Es ist nur schwer abzuschätzen, wie sich die derzeitige Situation entwickelt und welchen Einfluss sie zukünftig auf beispielsweise Zuwanderung und Geburtenrate haben wird. Um Unsicherheiten zumindest teilweise begegnen zu können, wurden daher verschiedene Varianten gerechnet, die unterschiedliche Szenarien der künftigen Bevölkerungsentwicklung abbilden:

- Hauptvariante: stagnierende Bevölkerungszahl bis 2035
- Untere Variante: abnehmende Bevölkerungszahl bis 2035
- Obere Variante: zunehmende Bevölkerungszahl bis 2035

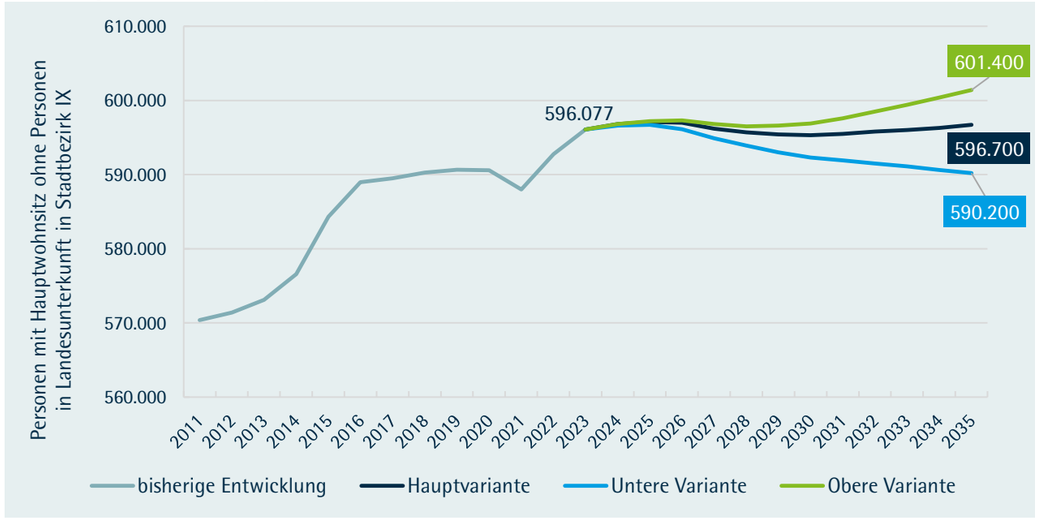
Bevölkerungsvorausberechnung Ergebnisse Gesamtstadt

Die Bevölkerungsvorausberechnung prognostiziert für die Stadt Essen in der Hauptvariante mit 0,1 Prozent eine stabile Entwicklung bis zum Jahr 2035. Betrachtet man die beiden anderen Varianten, ist je nach Annahme ein Entwicklungskorridor zwischen 0,9 Prozent (obere Variante) bis minus 1 Prozent (untere Variante) möglich.
In der Entwicklung der verschiedenen Altersgruppen zeigt sich in der Hauptvariante bis zum Jahr 2035 Folgendes:

- Am stärksten wird die Gruppe der Seniorinnen und Senioren im Alter von 65 bis 79 Jahren wachsen. Ihre Zahl wird voraussichtlich um rund 12.700 Personen zunehmen, das entspricht einem Anstieg von etwa 15 Prozent. Die Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum wird damit zukünftig weiter zunehmen. Auch wenn die Zahl der Hochaltrigen im Alter von 80 Jahren oder älter bis 2035 noch leicht rückläufig ist, wird längerfristig auch die Altersgrupppe der 65- bis 79-Jährigen zumindest in Teilen auch diese Altersklasse erreichen. Die Themen Unterstützung und ambulante Pflege werden damit beim Thema Wohnen vermutlich weiter an Bedeutung zunehmen.

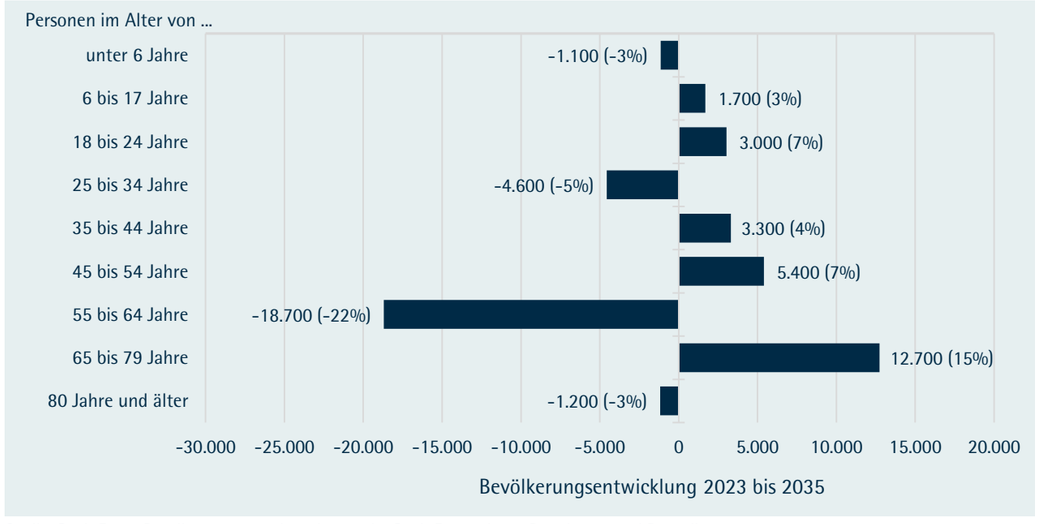
- Während die Zahl der Kinder unter sechs Jahren voraussichtlich um rund 1.100 Personen (3,3 Prozent) abnehmen wird, steigt die Zahl der schulpflichtigen Kinder um etwa 2,5 Prozent an. Ein Anstieg ist auch bei den 35- bis 44-Jährigen (4 Prozent) und den 45- bis 54-Jährigen (fast 8 Prozent) zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass ein Teil der genannten Personen in diesen Altersklassen im Familienverbund zusammenlebt und damit die Nachfrage nach familiengerechtem Wohnraum noch zunehmen wird.
- Die relativ stärkste Abnahme wird sich mit rund 22 Prozent (-18.700 Personen) voraussichtlich in der Altersgruppe der 55- bis 64-Jährigen zeigen.

Abbildung 63: Bevölkerungsvorausberechnung Stadt Essen



Quelle: Stadt Essen, Bevölkerungsvorausberechnung der Stadt Essen, eigene Darstellung

Abbildung 64: Vorausberechnete Entwicklung der Altersstruktur (Hauptvariante) 2023-2035



Quelle: Stadt Essen, Bevölkerungsvorausberechnung der Stadt Essen, eigene Berechnung und Darstellung

Bevölkerungspotenzial durch Neubautätigkeiten

Durch zukünftig zu realisierenden Wohnungsneubau könnte sich die Bevölkerungszahl noch erhöhen. Neubautätigkeiten wurden im Prognosemodell nicht berücksichtigt.

Um eine Orientierung über den Bevölkerungseffekt durch Neubau zu erhalten, wurde im Rahmen der Bevölkerungsvorausberechnung eine separate Schätzung des Zuzugs auf Basis einer Analyse von größeren Neubaugebieten und Planzahlen für geplante Baugebiete vorgenommen. Dabei wird davon ausgegangen, dass ein Viertel des Zuzugs in diese Baugebiete über die Stadtgrenze stattfinden wird. Demnach besteht ein zusätzliches Wachstumspotenzial in Höhe von rund 3.500 Personen, wenn bis zum Jahr 2035 die geplanten Neubautätigkeiten realisiert werden.

Bevölkerungsvorausberechnung Ergebnisse Stadtbezirke

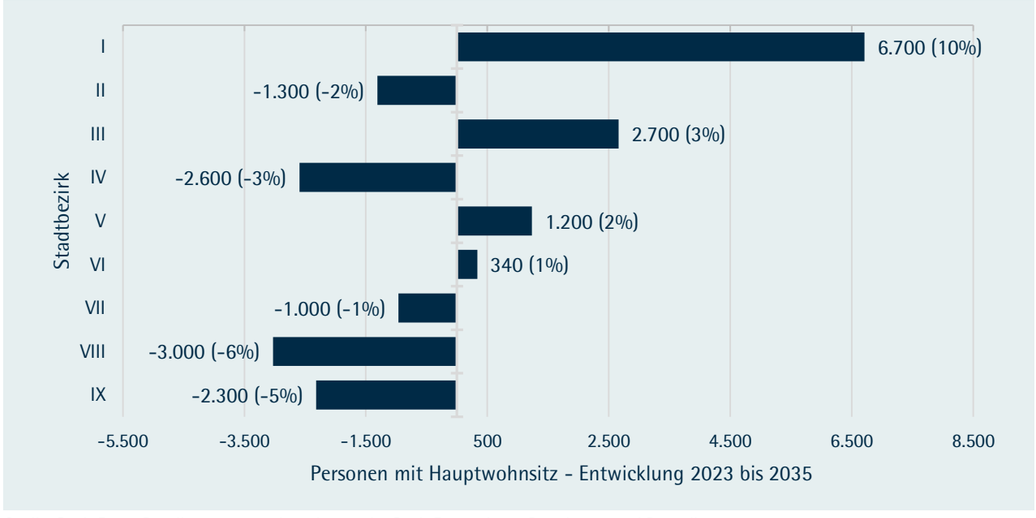
Innerhalb des Stadtgebietes werden auf Ebene der Stadtbezirke Unterschiede in der zu erwartenden Entwicklung deutlich (Hauptvariante):

- Wachsen wird die Zahl der Bevölkerung insbesondere im Stadtbezirk I (zehn Prozent). Auch die Stadtbezirke III und V weisen mit drei beziehungsweise zwei Prozent noch eine zunehmende Bevölkerungszahl auf.
- Mit einer Entwicklung von plus beziehungsweise minus einem Prozent bleibt die Zahl der Personen in den Stadtbezirken VI und VII vergleichsweise stabil.
- Alle anderen Stadtbezirke verzeichnen voraussichtlich Bevölkerungsverluste zwischen zwei und sechs Prozent.

Neubautätigkeiten sind dabei noch noch nicht berücksichtigt.

Einwohnerzuwächse sind im Stadtbezirk I zu erwarten, während andere Stadtbezirke zukünftig weniger Einwohnende haben werden.

Abbildung 65: Bevölkerungsvorausberechnung für die Stadtbezirke (Hauptvariante) 2023-2035



Quelle: Stadt Essen, Bevölkerungsvorausberechnung der Stadt Essen, eigene Berechnung und Darstellung

4. Aktuelle wohnungsmarktrelevante Entwicklungen und Projekte

4.1 Wohnungsnachfrageanalyse

Hintergrund

In Essen gilt die aktuelle Lage auf dem Wohnungsmarkt im Miet- und Eigentumssegment als angespannt. Der Wohnungsbedarf der Bevölkerung in Essen ist weder quantitativ noch qualitativ gedeckt. Insbesondere im mittleren und preisgebundenen Segment wird das Wohnraumangebot als sehr gering eingeschätzt. Daher sind weitere Anstrengungen erforderlich, um insbesondere in den Marktsegmenten des geförderten oder des barrierearmen/-freien Wohnungsbaus der Nachfrage gerecht zu werden. Die Versorgung der Menschen mit gutem, bezahlbarem Wohnraum stellt für die Stadt eine besondere Herausforderung dar.

Ein wichtiger Baustein für die ausreichende Wohnraumversorgung in der Stadt Essen ist die Analyse der zukünftigen Wohnungsnachfrage, die zuletzt 2018 mit dem Zielhorizont 2030 mit einer rein quantitativen Betrachtung der Wohnungsnachfrage durchgeführt wurde.
Um auf die aktuellen Herausforderungen auf den Wohnungsmärkten und die veränderten Rahmenbedingungen (zum Beispiel neue Bevölkerungsvorausberechnungen, Zuwanderung unter anderem durch den Ukrainekrieg) strategisch reagieren zu können, wurde im Sommer 2023 das Team vom ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH (Hamburg) vom Amt für Stadtplanung und Bauordnung mit der Erarbeitung einer neuen Wohnungsnachfrageanalyse mit dem Zielhorizont 2035 beauftragt.

Zielsetzung der Wohnungsnachfrageanalyse 2035

Die neue Wohnungsnachfrageanalyse soll sowohl quantitative als auch qualitative Aussagen zur zukünftigen Wohnungsnachfrage in der Stadt Essen bis zum Jahr 2035 formulieren.
Hierzu werden Antworten auf die Fragestellung gegeben, welche nachfragegerechten Wohnraumangebote in Essen im Hinblick auf derzeitige beziehungsweise prognostizierte gesellschaftliche Prozesse in den Wohnungsteilsegmenten entwickelt werden sollen.
Weiterhin wird die Analyse Schwerpunkte einer zukunftsorientierten Wohnsiedlungsflächen- und Wohnungspolitik auf gesamtstädtischer und - soweit möglich - Stadtteilebene aufzeigen sowie strategische Handlungsfelder und -empfehlungen für den Wohnungsmarkt und die Entwicklung von Wohnbauflächen bis 2035 formulieren (zum Beispiel zielgruppenspezifische Entwicklung des Wohnungsmarktes, Wohnungsneubau, Wohnbaulandpolitik).

Geplanter Zeithorizont

Voraussichtlich wird die Fertigstellung der „Wohnungsnachfrageanalyse 2035 der Stadt Essen“ bis Anfang des Jahres 2025 erfolgen und anschließend der Bericht den politischen Gremien zur Kenntnis gegeben.

4.2 Regionale Wohnungsmarktbeobachtung

Das Instrument einer Regionalen Wohnungsmarktbeobachtung als Ergänzung zur rein kommunalen Betrachtung und die damit verbundene Bildung eines Netzwerkes, bietet die Möglichkeit zu einem kontinuierlichen Erfahrungsaustausch zu methodischen und wohnungspolitischen Fragestellungen, regelmäßigen Analysen wohnungsmarktrelevanter Themen unter anderem zu Entwicklungen, Trends und Herausforderungen in der Region.

Eingebunden in den seit dem Jahr 2003 bestehenden Kooperationsverbund „Städteregion Ruhr 2030“, haben die elf kreisfreien Städte (Duisburg, Oberhausen, Mülheim an der Ruhr, Bottrop, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Bochum, Hagen, Dortmund und Hamm) im Jahr 2007 mit Unterstützung der NRW.BANK den Aufbau einer regionalen Wohnungsmarktbeobachtung beschlossen und die Arbeitsgruppe Wohnungsmarkt Ruhr gegründet. Seit dem Jahr 2012 gehören auch die vier Kreise Wesel, Recklinghausen, Ennepe-Ruhr-Kreis und Unna der Arbeitsgruppe Wohnungsmarkt Ruhr an. Begleitet und unterstützt wird die Arbeit seit einigen Jahren durch den Regionalverband Ruhr (RVR), die NRW.BANK und den Verein Wohnen im Revier (WIR).

Information: AG Wohnungsmarkt Ruhr

In einem Turnus von drei Jahren veröffentlicht die Arbeitsgruppe auf Basis des interkommunalen fachlichen Erfahrungsaustauschs den Regionalen Wohnungsmarktbericht. Diese inzwischen etablierte Form der Berichterstattung zeigt detaillierte Informationen, Daten und Entwicklungen in einem regionalen Kontext. Die Berichte verdeutlichen, dass es in den Städten und Gemeinden des Ruhrgebietes viele Gemeinsamkeiten aber deutlich unterschiedliche Entwicklungstrends und Herausforderungen gibt, die unterschiedliche Strategien erfordern. Veränderungen in einer Stadt oder Gemeinde wirken sich häufig auch unmittelbar auf das Umfeld aus.

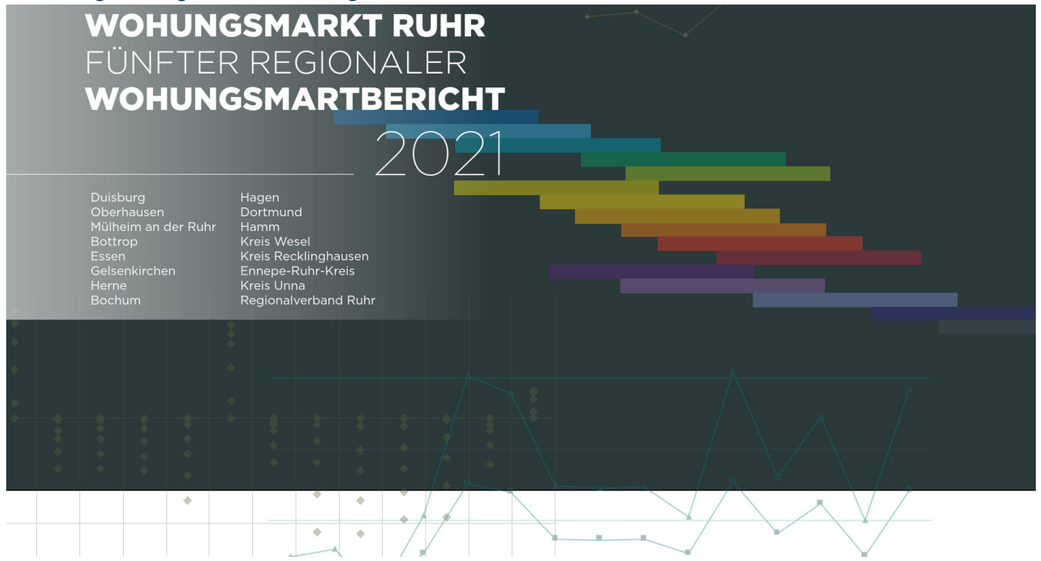
Abbildung 66: Kreise und kreisfreie Städte des Wohnungsmarktes Ruhr



Quelle: Stadt Essen, Amt für Geoinformation, Vermessung und Kataster, Geo-Medien-Service

Im Jahr 2024 wird voraussichtlich im November der Sechste Regionale Wohnungsmarktbericht veröffentlicht. Die Arbeitsgruppe Wohnungsmarkt Ruhr ist damit ein Beispiel für eine vielfältige interkommunale Zusammenarbeit.

Abbildung 67: Regionaler Wohnungsmarktbericht aus dem Jahr 2021



Quelle: AG Wohnungsmarkt Ruhr

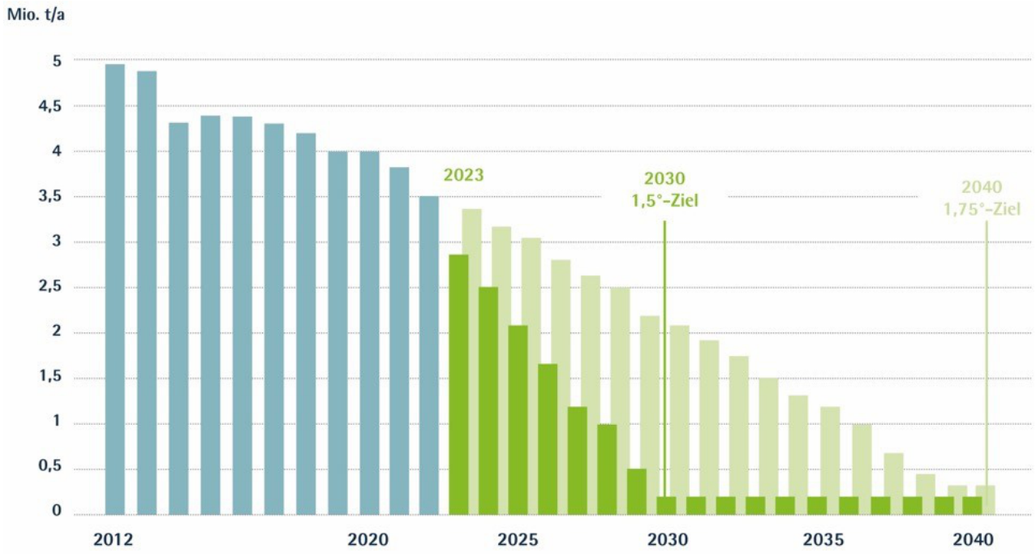
4.3 Aktionsplan für nachhaltige Energie und Klima (SECAP) der Stadt Essen

Die Stadt Essen hat die Minderung des CO_2-Ausstoßes bis zur Klimaneutralität beschlossen. Hierzu dient die Einhaltung eines sogenannten Paris-konformen CO_2-Budgets für das 1,5-Grad-Ziel sowie das 1,75-Grad-Ziel. Der Zielpfad zur Einhaltung des 1,75-Grad-Ziels erfordert eine Reduktion um rund 95 Prozent spätestens bis zum Jahr 2040. Für das 1,5-Grad-Ziel muss Klimaneutralität bereits ab 2030 erreicht werden.

Information: SECAP

In Zusammenarbeit mit der gesamten Stadtgesellschaft möchte die Stadt Essen nun die CO_2-Verbräuche weiter senken. Essen ist es über die letzten 30 Jahre bereits gelungen, rund 40 Prozent weniger Treibhausgase zu emittieren. Das ist eine gute Startposition. Allerdings produziert statistisch jede Person in Essen in jeder einzelnen Stunde noch über 650 Gramm CO_2. Diese Emissionen müssen entsprechend der neuen Ziele nun jährlich um fünf bis zehn Prozent sinken.
Um möglichst gezielt und verbindlich planen, aktivieren, investieren und fördern zu können, wurde der Klimaschutzprozess in Essen in sieben Handlungsfelder gegliedert. Diese binden die Stadtverwaltung, Unternehmen und Bürgerinnen und Bürger gleichermaßen ein.

Abbildung 68: Zielpfad zur Einhaltung des 1,75-Grad-Ziels in Essen



Quelle: Corporate Values GmbH

Für all diese Bereiche sind konkrete Optimierungs- und Einsparpotentiale erhoben und Ziele formuliert worden.

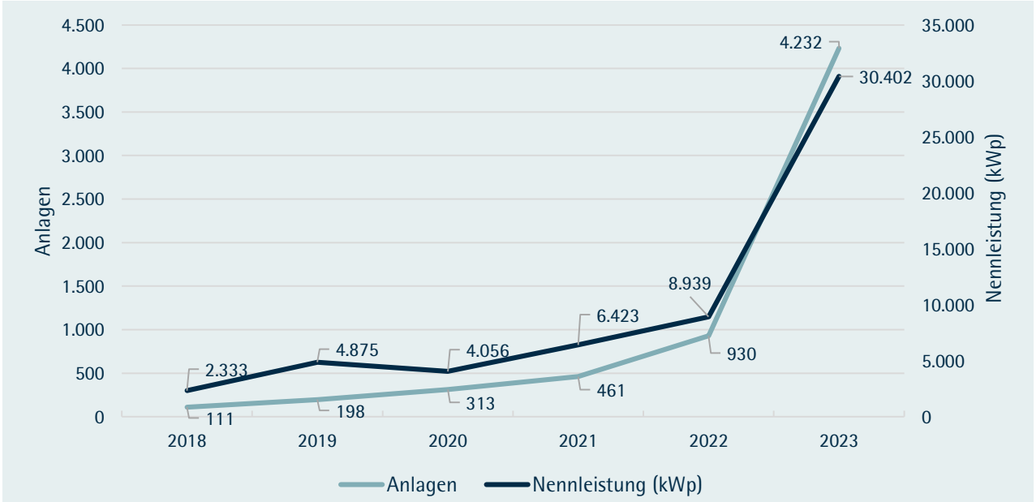
- effiziente Energieerzeugung und -versorgung, erneuerbare Energien: von der Strom- bis zur Wärmewende
- klimafreundliche Quartiere und Gebäude: mit dem Ziel Modernisierungsquoten mittelfristig zu verdreifachen
- klimafreundliche Mobilität: von Rad, Bus und Bahn bis zur E-Mobilität aus Solarenergie und Wegevermeidung durch Homeoffice
- klimaschonende Lebensstile und Suffizienz: von Konsum bis Ernährung
- klimaschonendes Arbeiten und Wirtschaften: Von Nichtwohngebäuden über Produktion bis Transport
- Prozess der Transformation gestalten: von der klimaneutralen Stadtverwaltung bis zu den europäischen Rahmengesetzen
- Klimaangepasste grüne und blaue Infrastruktur als siebtes Handlungsfeld beinhaltet beispielsweise die Begrünung von Dächern, Gärten, Straßen und Plätzen.

Im Hinblick auf die Wärmeversorgung erarbeitet die Stadt Essen aktuell eine Integrierte kommunale Wärmeplanung. Dabei gelten die im SECAP definierten Zielsetzungen:

- Fernwärme muss als Infrastruktur zur Verteilung von Wärme aus erneuerbaren Energien gestärkt und ausgebaut werden.
- Die Fernwärmeerzeugung muss zu 100 Prozent dekarbonisiert werden.
- Dezentrale Heizungen müssen zu 100 Prozent durch erneuerbare Energien versorgt werden (Wärmepumpen, Solarthermie, Geothermie, Biomasse, gegebenenfalls Grüner Wasserstoff).

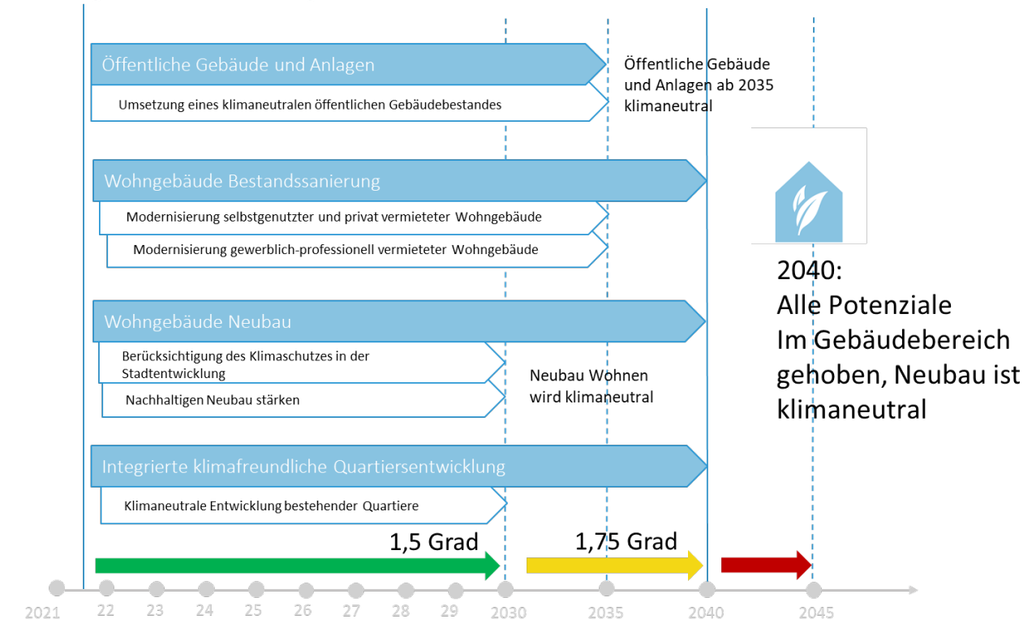
Für den Stromsektor gilt, dass die Stadt Essen kaum Einfluss auf die Entwicklung des bundesdeutschen Strommixes hat, sie kann vor allem durch die konsequente Förderung und Ausnutzung lokaler Potenziale handeln. Dementsprechend fördert die Stadt Essen seit Mitte 2022 die Installation von Photovoltaikanlagen (PV Anlagen). Der Ausbau im Jahr 2023 hat daraufhin die bisherigen Ausbaurate in Essen um das Mehrfache überstiegen. Insgesamt wurden 4.232 Neuanlagen (inklusive Balkonkraftwerken) mit 30.402 kWp Nennleistung errichtet.

Abbildung 69: Entwicklung der installierten Photovoltaikanlagen in Essen



Quelle: Bundesnetzagentur, Marktstammdatenregister; eigene Darstellung

Abbildung 70: SECAP-Handlungsschwerpunkte für Klimafreundliche Quartiere und Gebäude



Quelle: Stadt Essen, SECAP

Ein bedeutender Anteil der kommunalen Treibhausgasemissionen entfällt auf den Gebäudebestand. Neben den öffentlichen Gebäuden kommt der Bestandssanierung der Wohngebäude eine zentrale Bedeutung zu. Um das Ziel der Klimaneutralität zu erreichen, muss der Gebäudebestand schrittweise mit hohen Wärmedämmstandards saniert werden. Im Neubau müssen gleichzeitig flächendeckend effiziente Standards für bilanziell treibhausgasneutrale Gebäude und ressourcenschonende Wohnformen etabliert werden.

Für einen klimaneutralen Gebäudebestand müssen 60 bis 80 Prozent des Wohngebäudebestandes saniert werden, woraus sich eine jährliche Sanierungsquote von vier bis fünf Prozent bis zum Jahr 2040 ergibt. Hierfür bedarf es zielgruppenspezifischer Begleitungs- und Unterstützungsangebote, um die unterschiedlichen Eigentümergruppen zu erreichen und zum Sanieren zu animieren.

Information: Förderprogramm

Selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer sowie nicht professionelle Vermieterinnen und Vermieter sollen durch Aktivierung, Qualifizierung und Förderung gestärkt und in Folge damit die Sanierungsquote auch auf Objektebene gesteigert werden. Zentrales Instrument um die Sanierungsquote deutlich zu steigern, ist das zum 01. Juli 2023 gestartete Förderprogramm für private Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer zur energetischen Sanierung.

Durch Neubau darf das CO_2-Budget nicht weiter belastet werden. Daher müssen die energetischen Emissionen im Neubau bilanziell nahe Null sein. Der Neubau muss hierzu mindestens im KfW-40 Standard erfolgen. Durch die PV-Nutzung auf Dächern müssen schrittweise Neubauten standardmäßig mehr Energie erzeugen, als sie verbrauchen. Der mittlere Wohnflächenbedarf pro Einwohnerin und Einwohner darf nicht weiter steigen.



Wohnen im Stadtteil Huttrop; Foto: Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement

Energetische Quartierskonzepte im Zusammenhang mit Sanierungsmanagements zielen auf die Steigerung der Energieeffizienz und Treibhausgasreduktion im Quartier ab. Für die kommenden Jahre ist die Umsetzung von jährlich mindestens zwei integrierten Energetischen Quartierskonzepten sowie ein fünfjähriges Sanierungsmanagement im Anschluss geplant. Im Jahr 2023 wurden Konzepte für die KlimaQuartiere Essen-Bochold und Katernberg-Beisen erstellt.

Zur Unterstützung der gewerblichen Wohnungswirtschaft auf dem Weg zur Klimaneutralität wird im SECAP eine enge Kooperation der Stadt Essen mit den Wohnungsbauunternehmen empfohlen. Auf diese Weise sollen insbesondere Projekte zum klimaneutralen Wohnen im Bestand vorangebracht werden. Neben der energetischen Verbesserung des Gebäudebestandes sollen auch Klimaneutralität im Neubau und Beiträge zur Verbesserung des Wohnumfeldes in den Quartieren etwa im Hinblick auf die Anpassung an die Folgen des Klimawandels erreicht werden.

Information: Klimaquartiere



Wohnen im Stadtteil Bochold; Foto: Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement

Fazit

Essen ist eine wachsende Stadt. Während die Bevölkerungszahl allein aufgrund des Sterbefallüberschusses jährlich um rund 1.800 Personen sinken würde, hat die stetige Zuwanderung der letzten Jahre dazu geführt, dass mittlerweile wieder fast 596.000 Menschen in Essen gemeldet sind.
Ausschlaggebend dabei ist die Zuwanderung über die Bundesgrenze. Im Saldo gewinnt Essen jedes Jahr rund 7.000 Personen aus dem Ausland.

Hinzu kommt ein weiterer Trend, der in den letzten Jahren nicht nur in Essen zu beobachten ist: Die Haushaltsgröße wird kleiner. Mittlerweile sind mehr als drei Viertel aller Haushalte Singles oder Zweipersonenhaushalte. Die Zahl der Singlehaushalte hat in den letzten zehn Jahren um fünf Prozent zugenommen. Schon bei gleichbleibender Bevölkerungszahl führt dieser Trend zu einer steigenden Wohnungsnachfrage.

Gleichzeitig wächst auch die Gruppe der Haushalte mit fünf und mehr Personen, wobei dieser Haushaltstyp nur vier Prozent aller Haushalte darstellt. Neben kleinen Wohnungen hat damit auch die Nachfrage nach großen Wohnungen zugenommen.

Während Essen zu Beginn der 2000er Jahre noch mit Bevölkerungsverlusten, prognostizierter Schrumpfung und Wohnungsleerständen konfrontiert war, sind seit einigen Jahren deutliche Anspannungstendenzen am Wohnungsmarkt zu erkennen. Die Umzugshäufigkeit liegt auf einem Niveau, das zuletzt in den 1990er Jahren so gering war. Diese Entwicklung ist als Lock-In-Effekt zu beschreiben – Haushalte verbleiben aufgrund fehlender Alternativen länger in ihrer Wohnung und ziehen weniger oft um.

Die Marktanspannung zeigt sich aber auch bei der Preisentwicklung. Angebotsmieten sind sowohl im Neubau als auch im Wohnungsbestand in den letzten zehn Jahren um rund 40 Prozent gestiegen. Im Eigentumssektor haben sich die Wohnimmobilienpreise seit dem Jahr 2010 verdoppelt. Zwar scheint hier die Preisspirale aktuell gestoppt zu sein, die Immobilienpreise liegen aber weiterhin auf einem hohen Niveau. Gleichzeitig belasten die sprunghaft gestiegenen Kosten für Haushaltsenergien Haushalte sowohl im Eigentums- als auch im Mietsegment.

Um die gestiegene Wohnungsnachfrage zu bedienen, bedarf es eines vielfältigen Wohnungsangebotes. Der potenzielle Wohnungsleerstand, der für Essen im Rahmen der Stromzählermethode ermittelt wurde, kann die Bedarfe kaum bedienen, da es sich bei diesen potenziellen Leerständen vermutlich häufig um gewollte Leerstände (beispielsweise Einliegerwohnungen) oder strukturellen Leerstand (beispielsweise aufgrund eines hohen Sanierungsstaus) handelt.

Im Neubau erreichen die Baufertigstellungszahlen im Geschosswohnungsbau zwar immer noch ein Niveau von rund 700 Wohnungen. Insbesondere der deutliche Anstieg der Finanzierungskosten hat im Jahr 2023 aber zu einem Tiefstand bei den Baugenehmigungen geführt, der in der Folge auch die kommenden Fertigstellungszahlen kurz- bis mittelfristig vermutlich sinken lassen wird.

Insbesondere Haushalte, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind – in Essen sind dies mindestens 30 Prozent aller Haushalte – haben es bei aktueller Marktlage schwer, eine Wohnung in Essen zu finden. Zwar gibt es im Jahr 2023 in Essen 17.760 öffentlich geförderte und damit preisgebundene Mietwohnungen. Ihre Zahl wird sich aber voraussichtlich bis zum Jahr 2035 halbieren. Die aktuellen Bewilligungszahlen von durchschnittlich 135 neuen geförderten Mietwohnungen pro Jahr können diese Verluste kaum kompensieren. Zudem wird die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum weiter hoch bleiben wird.

Um neben den quantitativen Herausforderungen auch die qualitativen Wohnungsbedarfe, also erforderliche Wohnungsgrößen, Ausstattungsstandards, Barrierefreiheit, Preisniveau und Weiteres zu bedienen, nimmt die Bedeutung der Bestandssanierung weiter zu. Dabei stellt die durch das Bundes-Klimaschutzgesetz anvisierte Klimaneutralität im Wohnungsbestand bis zum Jahr 2045 die Wohnungswirtschaft aber auch private Einzeleigentümerinnen und -eigentümer vor immense Herausforderungen. Zwar werden im Neubau beispielsweise bereits zu mehr als 60 Prozent erneuerbare Energien zur Wärmeerzeugung genutzt (insbesondere Wärmepumpen). Im Bestand verfügen jedoch fast zwei Drittel aller Wohnungen noch über Gasheizungen.

Ein Teil der finanziellen Gesamtleistungen zur Schaffung von Klimaneutralität und Energieeffizienz im Mietwohnungsbestand wird sich voraussichtlich auch auf das Mietniveau in Essen auswirken.

Eine nachlassende Wohnungsnachfrage ist kurzfristig bis mittelfristig nicht zu erwarten. Die Stadt Essen berechnet in der Hauptvariante der aktuellen Bevölkerungsprognose eine stabile Bevölkerungsentwicklung.



Wohnen im Stadtteil Werden; Foto: Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement

Glossar

Ältere Menschen:
Personen, die 60 Jahre und älter sind.

Hauptwohnsitz / Person am Ort der Hauptwohnung:
Der Hauptwohnisitz ist derjenige Wohnsitz, an dem eine Person den Lebensmittelpunkt hat. Hat eine Person mehrere Wohungen, gelten diese als Nebenwohnsitz oder Zweitwohnsitz.

Haushaltsnettoeinkommen Berechnung:
Die Angaben zum Haushaltsnettoeinkommen basieren auf den Berechnungen zur Kaufkraft und stützen sich auf eine Vielzahl von Datenquellen. Als Basis dienen die Ergebnisse der amtlichen Lohn- und Einkommensteuerstatistiken. Gestützt auf die Daten der Finanzämter geben diese Statistiken unter anderem die Einkünfte aus nichtselbständiger und selbständiger Arbeit sowie die Kapitaleinkünfte an. Zieht man von diesen ausgewiesenen Bruttoeinkommen die Lohn- und Einkommensteuern ab, ergibt sich das Nettoeinkommen. Im nächsten Schritt werden Einkommensteile, die nicht oder nur unvollkommen über die Lohn- und Einkommensteuerstatistik erfasst sind, ergänzt. So werden die Einkommen der Landwirtschaft, die wegen ihrer Steuervergünstigungen in den Veranlagungen zu niedrig ausgewiesen sind, durch eine detaillierte Erfassung der landwirtschaftlichen Einkünfte geschätzt. Zusätzlich zu den Erwerbseinkommen müssen Transferzahlungen berücksichtigt werden. Daher werden durch Sonderauswertungen einschlägiger Statistiken Renten und Pensionen, Arbeitslosengeld I und Arbeitslosengeld II, Wohn-, Kinder- und Elterngeld sowie BAföG in die Kaufkraftberechnungen einbezogen. Da die Kaufkraft die durchschnittliche Kaufkraftstärke einer Region in Deutschland wiedergibt, werden Einkommen von Höchstverdienern, die einen Grenzwert von 500.000 Euro (netto etwa 300.000 Euro) überschreiten, herausgerechnet, um Verfälschungen der Kaufkraftwerte zu vermeiden. Die Berechnung der Einkommensklassen stützt sich weiterhin auf Angaben der amtlichen Statistik wie Einkommens- und Verbraucherstichprobe und Lohn- und Einkommenssteuerstatistik. Zusätzlich werden private Datenquellen wie zum Beispiel Adressen von Entscheidenden in der Wirtschaft oder Titeltragenden (akademische Grade) in die Ermittlung der Einkommensklassen einbezogen.[16]

Hochaltrige Menschen:
Personen, die 80 Jahre und älter sind.

Median:
Der Wert, der genau in der Mitte einer nach Größe geordneten Datenreihe liegt.

Mehrfamilienhaus:
Wohngebäude mit drei oder mehr Wohnungen.

Privathaushalt:
Zur Bevölkerung in Privathaushalten zählt die wohnberechtigte Bevölkerung, ohne Personen, die an Sonderanschriften (beispielsweise Wohnheime, Flüchtlingsunterkünfte) gemeldet sind. Als (Privat-)Haushalt zählt/zählen jede zusammenwohnende und eine wirtschaftliche Einheit bildende Personengemeinschaft (Mehrpersonenhaushalte) sowie Personen, die allein wohnen und wirtschaften.

Reine Wohngebäude:
Gebäude, die mindestens mit 50 Prozent ihrer Gesamtnutzfläche Wohnzwecken dienen.

Seniorinnen und Senioren:
Personen, die 65 Jahre und älter sind.

Sonstige Gebäude mit Wohnraum:
Gebäude, die mindestens eine Wohnung enthalten, aber überwiegend Nichtwohnzwecken dienen.

Wohnberechtigte Bevölkerung:
Personen, die in Essen einen Hauptwohnsitz haben und diejenigen, die mit Nebenwohnsitz gemeldet sind.



Wohnen im Stadtteil Werden; Foto: Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement



Wohnen im Stadtteil Margarethenhöhe; Foto: Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement

Verzeichnisse

Mitglieder der Arbeitsgruppe Perspektive Wohnen

Die AG Perspektive Wohnen unter Federführung der Stadt Essen (Amt für Stadterneuerung und Bodenordnung) resultiert aus dem Stadtentwicklungsprozess Essen Perspektive 2015+ (STEP Essen) des Jahres 2005 und führt seit 2007 regelmäßig wichtige Daten und Erkenntnisse zum Thema Wohnen in Form eines Wohnungsmarktberichtes zusammen. Um sich über die Entwicklungen am Wohnungsmarkt auszutauschen, trifft sich die AG Perspektive Wohnen in regelmäßigen Abständen. In der AG sind folgende Ämter und Wohnungsmarktakteure vertreten:

Stadt Essen (in alphabetischer Reihenfolge)
Amt für Soziales und Wohnen
Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement
Amt für Stadtplanung und Bauordnung
Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen
Einwohneramt
Grüne Hauptstadt Agentur

Wohnungswirtschaft und Wohnungsmarktakteure (in alphabetischer Reihenfolge)
Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH
Allbau Managementgesellschaft mbH
Bauverein Kettwig eG
Covivio Immobilien GmbH
GEWOBAU Wohnungsgenossenschaft Essen eG
Haus & Grund Essen e.V.
LEG Wohnen NRW GmbH
Margarethe Krupp-Stiftung für Wohnungsfürsorge
Sahle Wohnen GmbH & Co. KG
Vivawest Wohnen GmbH
Vonovia SE Region West
Wohnbau eG Essen
Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord eG



Wohnen im Stadtteil Bergerhausen; Foto: Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement



Wohnen im Stadtteil Steele; Foto: Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersicht Autorinnen und Autoren 7

Abbildung 2: Stadtgliederung 10

Abbildung 3: Anzahl reine Wohngebäude und Wohnungen nach Gebäudetyp im Jahr 2023 12

Abbildung 4: Entwicklung des Wohnungsbestandes in allen Gebäuden mit Wohnraum 13

Abbildung 5: Entwicklung Wohnungsleerstand nach der Stromzählermethode 14

Abbildung 6: Anteil potenziell leerstehender Wohnungen nach Stadtbezirken 2023 15

Abbildung 7: Baugenehmigungen 17

Abbildung 8: Baufertigstellungen 18

Abbildung 9: Bauintensität regionaler Vergleich 19

Abbildung 10: Neue Wohnungen durch Umbau und Bauabgänge durch Abbruch 19

Abbildung 11: Anzahl der Kauffälle für den Teilmarkt Wohnen 20

Abbildung 12: Kauffälle nach Wohn-/Firmensitz der Erwerbenden 2023 21

Abbildung 13: Bodenrichtwerte - Gebietstypische Werte 2023 22

Abbildung 14: Bodenrichtwertniveau Wohnbauland für baureife Grundstücke 2024 23

Abbildung 15: Kaufpreisentwicklung Index 24

Abbildung 16: Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite an private Haushalte 25

Abbildung 17: Preisindizes für die Bauwirtschaft für Wohngebäude in NRW 25

Abbildung 18: Mietbegriffe 26

Abbildung 19: Angebotsmieten (Median) in Essen 28

Abbildung 20: Angebotsmieten (Median) regionaler Vergleich 28

Abbildung 21: Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach Baualtersklassen - Beispielwohnung 29

Abbildung 22: Kosten der Unterkunft in Euro 30

Abbildung 23: Verbraucherpreisindex, Wohnungsnebenkosten und Haushaltsenergien NRW 31

Abbildung 24: Öffentlich geförderter Wohnungsbestand 32

Abbildung 25: Anteil öffentlich geförderter Mietwohnungen am Wohnungsbestand in den Stadtbezirken 32

Abbildung 26: Anteil bewilligter geförderter Neubaumietwohnungen an allen genehmigten Wohnungen 34

Abbildung 27: Entwicklung Anteil primärer Heizenergie im Neubau von Wohngebäuden und sonstigen Gebäuden in Prozent 36

Abbildung 28: Wohnungsbestand nach Energieträger der Heizung 2022 37

Abbildung 29: Bevölkerungsentwicklung Stadt Essen 49

Abbildung 30: Bevölkerungsentwicklung in den Stadtbezirken 2014 bis 2023 50

Abbildung 31: Komponenten der Bevölkerungsentwicklung 51

Abbildung 32: Bevölkerung nach Altersgruppen 2023 51

Abbildung 33: Veränderung der Bevölkerungszahl nach Altersgruppen 2014-2023 51

Abbildung 34: Zu- und Fortzüge 52

Abbildung 35: Wanderungssaldo nach Altersgruppen 53

Abbildung 36: Wanderungsvolumen 2014-2023 54

Abbildung 37: Wanderungsverflechtungen 55

Abbildung 38: Wanderungsverflechtungen regionales Umland 2021-2023 55

Abbildung 39: Innerstädtische Umzugshäufigkeit 56

Abbildung 40: Privathaushalte nach Haushaltsgröße 2023 57

Abbildung 41: Entwicklung der Privathaushalte nach Haushaltsgröße (Index 2014=100) 57

Abbildung 42: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort Essen 58

Abbildung 43: Mehrfachbeschäftigte* am Arbeitsort Essen** 59

Abbildung 44: Arbeitslosenquote, Jahresdurchschnittswerte 59

Abbildung 45: Pendelndensaldo 60

Abbildung 46: Einpendelnde und Auspendelnde von und nach Essen (Top Ten) im Jahr 2023 60

Abbildung 47: Bedarfsgemeinschaften mit Bezug existenzsichernder Leistungen außerhalb von Einrichtungen nach Art der Leistung 2023 62

Abbildung 48: Entwicklung der Bedarfsgemeinschaften mit Bezug existenzsichernder Leistungen außerhalb von Einrichtungen (Index) 62

Abbildung 49: Struktur der Bedarfsgemeinschaften Grundsicherung für Arbeitssuchende 2023 63

Abbildung 50: Haushaltestruktur von Wohngeld beziehenden Haushalten im Jahr 2023 64

Abbildung 51: Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen 2023 im regionalen Vergleich 65

Abbildung 52: Haushalte, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind 2023 66

Abbildung 53: Erteilte Wohnberechtigungsscheine 67

Abbildung 54: Berufe nach Durchschnittseinkommen 68

Abbildung 55: Wohnungssuchende Haushalte 2023 70

Abbildung 56: Bevölkerung ab 65 Jahre nach Altersgruppen 2023 71

Abbildung 57: Studierende in Essen, Wintersemester 2019/2020-2023/2024 75

Abbildung 58: Anzahl Asylanträge beim Bundesamt für Migration und Flüchtlinge 76

Abbildung 59: Entwicklung der FlüAG-Quote in Essen und Anzahl erfolgter Zuweisungen 76

Abbildung 60: In Wohnungen gezogene geflüchtete Personen mit positiver Aufenthaltsperspektive 77

Abbildung 61: Anzahl Räumungsbegehren 78

Abbildung 62: Haushalte mit Kündigung, Räumungsklage und/oder Räumungstermin, Ø 2021-2023 79

Abbildung 63: Bevölkerungsvorausberechnung Stadt Essen 83

Abbildung 64: Vorausberechnete Entwicklung der Altersstruktur (Hauptvariante) 2023-2035 83

Abbildung 65: Bevölkerungsvorausberechnung für die Stadtbezirke (Hauptvariante) 2023-2035 84

Abbildung 66: Kreise und kreisfreie Städte des Wohnungsmarktes Ruhr 86

Abbildung 67: Regionaler Wohnungsmarktbericht aus dem Jahr 2021 87

Abbildung 68: Zielpfad zur Einhaltung des 1,75-Grad-Ziels in Essen 88

Abbildung 69: Entwicklung der installierten Photovoltaikanlagen in Essen 89

Abbildung 70: SECAP-Handlungsschwerpunkte für Klimafreundliche Quartiere und Gebäude 89

Endnotenverzeichnis

[1] Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2023): Struktur und Gründe des Bauüberhangs. BBSR-Online-Publikation 07/2023, Bonn.

[2] Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Essen (2024): Grundstücksmarktbericht 2024. Berichtszeitraum 01.01.2023-31.12.2023. Übersicht über den Grundstücksmarkt in der Stadt Essen. Seite 4

[3] Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2022): Forschungsprojekt: Aktualisierung der Baupreisprognosen für den Zeitraum 2022 bis 2027. Projektsteckbrief **https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/zb/Auftragsforschung/1Wertschoepfung/2022/aktualisierung-baupreisprognose/01-start.html;jsessionid=93A79E27C9C05B037024069954B6EE88.live21303** Letzter Zugriff 01.08.2024

[4] Prognos AG (2022): Hintergrundpapier zur Gebäudestrategie Klimaneutralität 2045. Gutachten im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz. Berlin, Basel, München, Freiburg, Heidelberg, Dresden.

[5] DESTATIS Statistisches Bundesamt: Korrektur: Erwerbstätigkeit erreicht im Jahr 2023 neuen Höchststand. Pressemitteilung Nr. 001 vom 2. Januar 2024. **https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/01/PD24_001_13321.html** Letzter Zugriff 23.07.2024

[6] Pendleratlas NRW: **https://statistik.arbeitsagentur.de/DE/Navigation/Statistiken/Interaktive-Statistiken/Pendleratlas/Pendleratlas-Nav.html** Letzter Zugriff 14.08.2024

[7] Information und Technik Nordrhein-Westfalen: 4,9 Millionen Menschen pendelten in NRW 2022 zur Arbeit über ihre Gemeindegrenze. Pressemitteilung vom 08.11.2023. **https://www.it.nrw/millionen-menschen-pendeln-in-nrw-zur-arbeit** Letzter Zugriff: 24.07.2024

[8] Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2015): Wohnsituation und Wohnkosten von Haushalten im Niedrigeinkommensbereich. BBSR-Online-Publikation, Nr. 08/2015. Seite 31ff. Bonn, August 2015.

[9] DESTATIS Statistisches Bundesamt: Auszubildende verdienen 2022 im Schnitt 1.057 Euro brutto im Monat. Pressemitteilung Nr. N024 vom 19. April 2023. **https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/04/PD23_N024_62_12.html** Letzter Zugriff 23.07.2024

[10] Deutsches Studierendenwerk (2023): Wohnraum für Studierende. Statistische Übersicht 2023

[11] Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) (2022): Geflüchtete aus der Ukraine in Deutschland. Flucht, Ankunft und Leben. IAB-Forschungsbericht 24|2022. Seite 13f.

[12] DIW Wochenbericht Nr. 28/2023 Wirtschaft, Politik, Wissenschaft (2023): Geflüchtete aus der Ukraine. Knapp die Hälfte beabsichtigt längerfristig in Deutschland zu bleiben. Seite 383

[13] Website Projekt „Endlich ein Zuhause“ **https://www.mags.nrw/endlich-ein-zuhause** Letzter Zugriff 14.08.2024

[14] Website Projekt „sta(d)tBrücke“ **https://st-bruecke.de/home** Letzter Zugriff 14.08.2024

[15] Projekt „RESTART“
https://restart-essen.org/home Letzter Zugriff 14.08.2024

[16] GfK GeoMarketing GmbH
https://www.gfk-geomarketing.de/fileadmin/gfkgeomarketing/de/marktdaten/erlaeuterungen/DE_GfK_Marktdaten_Kaufkraft_Deutschland_Erlaeuterung.pdf?__hstc=25515362.9a99e024ebc644acc4bdeced07de94a5.1712841606431.1722331608467.1724757846862.7&__hssc=25515362.4.1724757846862&__hsfp=3518541045&hsCtaTracking=8f294e97-fc57-4d4c-b8e0-9307816ba79a%7C6a47966b-c95c-4410-acb6-66735c008717 und https://www.gfk-geomarketing.de/fileadmin/gfkgeomarketing/de/marktdaten/erlaeuterungen/DE_GfK_Marktdaten_Bevoelkerungsstrukturdaten_Deutschland_Erlaeuterung.pdf?__hstc=25515362.9a99e024ebc644acc4bdeced07de94a5.1712841606431.1722331608467.1724757846862.7&__hssc=25515362.4.1724757846862&__hsfp=3518541045&hsCtaTracking=1475f6e4-d416-46ae-98e2-094b68d3d333%7C1557295f-9481-4d01-9781-1558f33a6eda Letzter Zugriff 27.08.2024