



# Informationsveranstaltung für ASP und Bezirksvertretungen am 05.02.2015

Wohnungsnachfrageanalyse Essen 2020+  
(InWIS, 2013)

**ERGEBNISSE**



Was und wie wurde untersucht?

# EINLEITUNG



## Einleitung

### Anlass und Aufgabenstellung

- Aktualisierung der Wohnungsnachfrageanalyse 2015+ und Verlängerung des Betrachtungszeitraums auf 2020+
- Klärung folgender Fragen:
  - Wie ist die aktuelle **Verfassung des Wohnungsmarktes**, welche Angebote in welchen Teilsegmenten fehlen aktuell am Wohnungsmarkt?
  - Welche **Wohnungsnachfrage** ist für Essen und seine Stadtbezirke zukünftig zu erwarten?
  - Wie fällt die **Bilanz aus Angebot und Nachfrage** aus?

26.11.2013	BV 9
26.11.2013	BV 1
03.12.2013	BV 8
23.01.2014	BV 2
11.02.2014	BV 7
19.02.2014	BV 6
20.02.2014	BV 3
25.02.2014	BV 5
11.03.2014	BV 4





Wie entwickeln sich Angebot und Nachfrage in Essen?

# WOHNUNGSMARKT ESSEN



## Wohnungsmarkt Essen

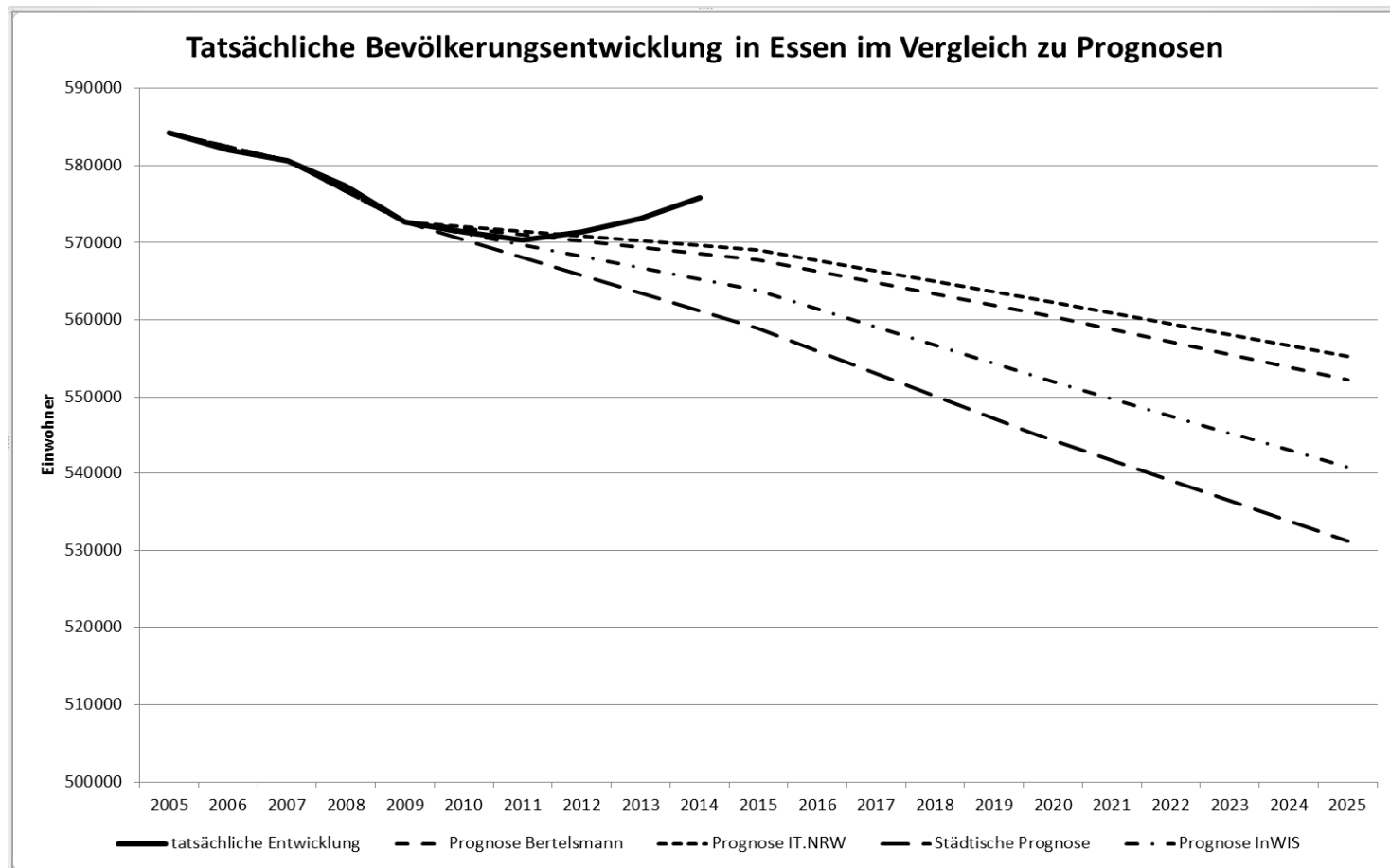
### Prognose von Bevölkerung und Haushalten in der InWIS-Analyse

- Alle bestehenden Prognosen weisen weiterhin in Richtung Schrumpfung
- Städtische Prognose: Rückgang um -7,2% bis 2025
- InWIS: Rückgang um -5,9% bis 2025
- Haushaltsentwicklung: bis 2025 entwickelt sich ein Wohnungsüberhang
- Aber: Zielgruppen-spezifischer und qualitativer Neubau ist weiterhin erforderlich!



# Wohnungsmarkt Essen

## Tatsächliche Bevölkerungsentwicklung in Essen bis 2014



Quelle: Stadt Essen, InWIS, IT.NRW, Bertelsmann und eigene Darstellung





## Wohnungsmarkt Essen

### Ergebnisse der InWIS-Analyse

- In der InWIS-Analyse wurde nur der Bedarf der Essener Bevölkerung – nicht die Nachfrage von außen (z.B. Einpendler) - berücksichtigt
- Der Wohnungsleerstand in der Stadt Essen bleibt mit ca. 20.000 Wohnungen unverändert
- Der Leerstand resultiert vor allem aus Qualitätsdefiziten und ist über das Stadtgebiet verteilt. HotSpots gibt es nicht.
- Qualitative Aspekte gewinnen immer mehr an Bedeutung
- Wohnungsneubau ist erforderlich, damit Einwohner der Stadt ihren Wohnwunsch in Essen realisieren können und die Stadt nicht verlassen



Wie viele Haushalte werden Wohneigentum bilden wollen?

## NACHFRAGEPOTENZIAL ESSEN 2025

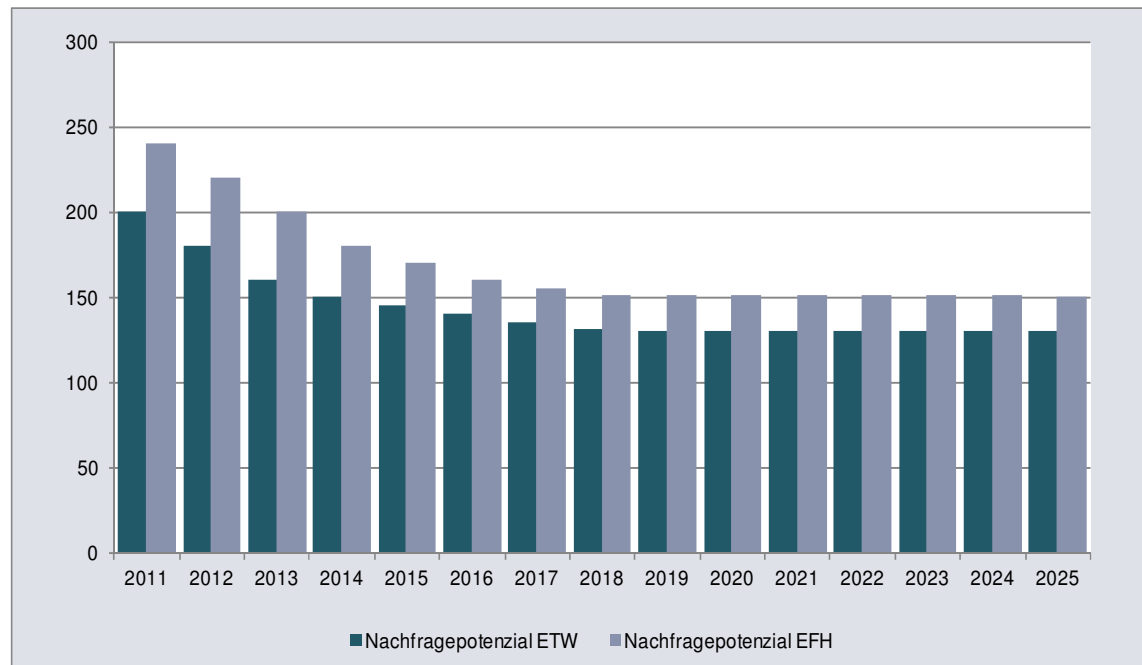




## Nachfragepotenzial Essen bis 2025

### Essen gesamt

- Endogenes Potenzial\*: **2.532 EFH und 2.151 ETW bis 2025**
- Zusätzlich: Nachfragepotenzial für **5.907 MW** (Mietwohnungen)



*\* ohne Berücksichtigung von Wanderungsströmen von außerhalb;  
die Zahlen markieren **den unteren Rand** der zu erwartenden Nachfragepotenziale!*



Wie viel wird gebraucht? Wie viel ist da?

# **BILANZIERUNG: GEGENÜBERSTELLUNG VON ANGEBOT UND NACHFRAGE**



## Bilanzierung: Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage Bemessung der Angebote

### Das Wohnbauflächenangebot setzt sich aus folgenden Komponenten zusammen:

- Zukünftige Baulücken durch Abriss bestehender Gebäude („Stadtumbau“)
- Freie Baugrundstücke in Baulücken
- Angebote im unbeplanten Innenbereich
- Bestehende Flächenangebote in Bebauungsplänen
- Zukünftige Angebote auf Flächen des Regionalen Flächennutzungsplanes (RFNP), bei denen das Baurecht noch fehlt





## Bilanzierung: Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage auf Ebene der Gesamtstadt

Flächenpotenzial	Wohnungen in Einfamilienhäusern (100% Auslastung der Angebote)	Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (100% Auslastung der Angebote)	Wohnungen in Einfamilienhäusern (66% Auslastung der Angebote)	Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (66% Auslastung der Angebote)
<b>Angebote</b>				
zukünftige Baulücken (Abrissflächen)	205	2.057	137	1.371
Baulücken	206	991	137	661
unbeplanter Innenbereich, B-Plan, RFNP-Flächen	2.124	2.873	1.416	1.915
<b>Summe</b>	<b>2.535</b>	<b>5.921</b>	<b>1.690</b>	<b>3.947</b>
<b>Wohnungsbedarf/Nachfrage</b>	<b>2.532</b>	<b>8.058</b>	<b>2.532</b>	<b>8.058</b>
<b>Saldo</b>	<b>+3</b>	<b>-2.137</b>	<b>-842</b>	<b>-4.111</b>





## Bilanzierung: Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage auf Ebene der Gesamtstadt

Flächenpotenzial	Bei den Mehrfamilienhäusern findet ein großer Anteil der Bebauung in Baulücken und auf Abrissgrundstücken statt.	Wohnungen in Einfamilienhäusern (66% Auslastung der Angebote)	Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (66% Auslastung der Angebote)
<b>Angebote</b>			
zukünftige Baulücken (Abrissflächen)		137	<b>1.371</b>
Baulücken		137	<b>661</b>
unbeplanter Innenbereich, B-Plan, RFNP-Flächen	Hier müssen verstärkt qualitative	1.416	1.915
<b>Summe</b>	Aufwertungen von Wohnungsbeständen/ Nachverdichtungen und Überplanungen erfolgen.	<b>1.690</b>	<b>3.947</b>
<b>Wohnungsbedarf/Nachfrage</b>		2.532	8.058
<b>Saldo</b>		<b>-842</b>	<b>-4.111</b>





## Bilanzierung: Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage Kleinräumige Ergebnisse – Einfamilienhaussegment

Stadt- Bezirk	Eigentums- nachfrage in WE	Flächen- angebot Einfamilienhäuser (66% Ausschöpfung)	Differenz
I	82	68	-14
II	223	76	-147
III	282	369	87
IV	476	169	-307
V	124	179	55
VI	195	279	84
VII	249	176	-73
VIII	406	159	-247
IX	494	215	-279
<b>Summe</b>	<b>2.532</b>	<b>1.690</b>	<b>-842</b>





## Fazit

- Qualitativ bedingter Wohnungsneubau ist weiterhin erforderlich
- Bereitstellung eines Wohnbauflächenangebots ist ein wichtiges Instrument, um der Abwanderung entgegenzuwirken
- Gegenüberstellung von verfügbaren Wohnbauflächenangeboten und erwarteter Nachfrage ergibt Bedarfe



# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

