

Wohnungsmarkt in Essen 2025



Essener Wohnungsmarktbarometer 2025

Inhalt

Vorwort.....	3
Durchführung und Teilnehmende des Barometers.....	4-5
Aktuelle Marktlage auf dem Essener Wohnungsmarkt.....	6-7
Zukünftige Marktlage auf dem Essener Wohnungsmarkt.....	8-9
Marktlage für ausgewählte Zielgruppen	10-11
Marktlage in den Stadtbezirken	12-13
Investitionsklima nach Marktsegmenten.....	14-15
Faktoren, die das Investitionsklima beeinflussen	16-17
Hemmnisse für den Bau öffentlich geförderter Wohnungen	18-19
Maßnahmen zum Erhalt nachfragegerechten Wohnraums.....	20-21
Investitionsbedarf nach Segmenten.....	22-23
Wohnungsleerstand	24-25
Ursachen des Wohnungsleerstands	26-27
Überblick.....	28-29
Abbildungsverzeichnis.....	30

Vorwort

Der Wohnungsmarkt unterliegt ständigen Veränderungen. Zahlen und Fakten, die diese Veränderungen belegen, werden regelmäßig im Wohnungsmarktbericht der Stadt Essen veröffentlicht. Trends und Dynamiken lassen sich darüber jedoch nicht komplett abbilden. Mit dem aktuellen Wohnungsmarktbarometer möchten wir diese Lücke wieder ein Stück weiter füllen.

Das Wohnungsmarktbarometer ist keine repräsentative Studie, sondern gibt Stimmungen und subjektive Meinungen befragter Expertinnen und Experten wieder. Das Barometer basiert demnach auf lokalen Erfahrungen und Einschätzungen zum Essener Wohnungsmarkt. Neben den Zahlen und Daten, die im Wohnungsmarktbericht veröffentlicht werden, stellt das Barometer damit einen wichtigen Baustein für die Steuerung des Wohnungsmarktes dar.

Mein Dank gilt allen Wohnungsmarktakteurinnen und -akteuren, die an der diesjährigen Umfrage teilgenommen haben und damit das Wohnungsmarktbarometer ermöglichen.

Ich wünsche Ihnen viele interessante Einblicke bei der Lektüre des dritten Essener Wohnungsmarktbarometers.

Dieter Schmitz
Kommissarischer Fachbereichsleiter
Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement

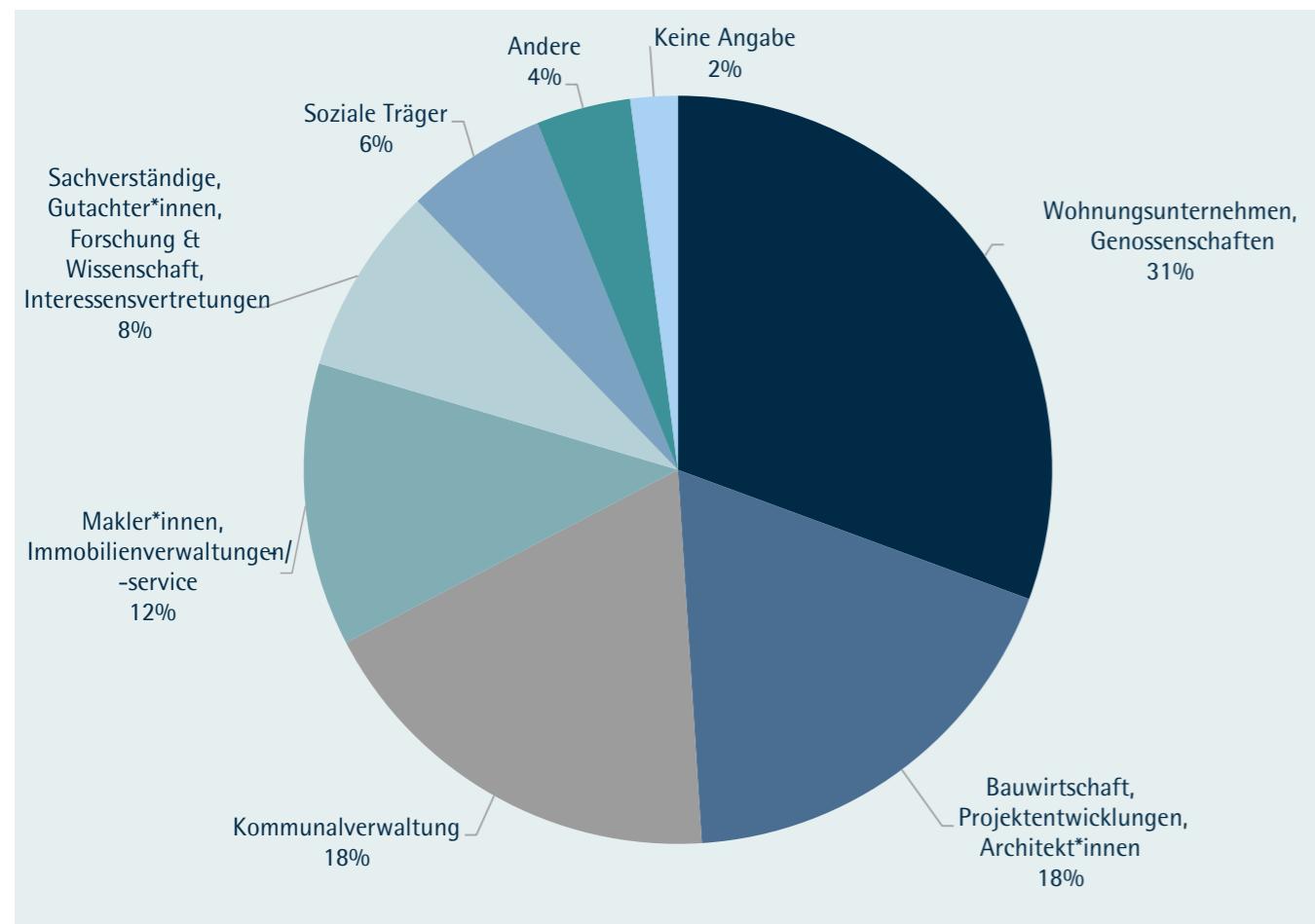


Foto: Stadt Essen, Moritz Leick

Frage

In welchem Bereich sind Sie tätig? Wählen Sie alle zutreffenden Optionen.

Abbildung 01: Tätigkeitsbereiche der Teilnehmenden



N= 49; Mehrfachantworten möglich

Durchführung und Teilnehmende des Barometers

Im Juni 2025 wurden 176 Akteurinnen und Akteure des Essener Wohnungsmarktes um Teilnahme am Wohnungsmarktbarometer der Stadt Essen gebeten. Befragt wurden folgende Akteursgruppen:

- Wohnungsunternehmen und Genossenschaften
- Kommunalverwaltung
- Maklerinnen und Makler, Immobilienverwaltung/-service
- Bauwirtschaft/Projektentwicklung/Architektinnen und Architekten
- Sachverständige, Gutachterinnen und Gutachter, Forschung und Wissenschaft, Interessensvertretungen
- Baufinanzierung und Kreditwirtschaft
- Soziale Träger

Von den 176 online Befragten haben 43 Personen geantwortet. Die Rücklaufquote liegt damit bei rund 24 Prozent. Vereinzelt wurden Fragebögen nicht vollständig beantwortet, jedoch wurden alle beantworteten Fragen in die Auswertung miteinbezogen. Die jeweilige Grundgesamtheit der Antworten ist in den folgenden Grafiken mit „N“ angegeben.

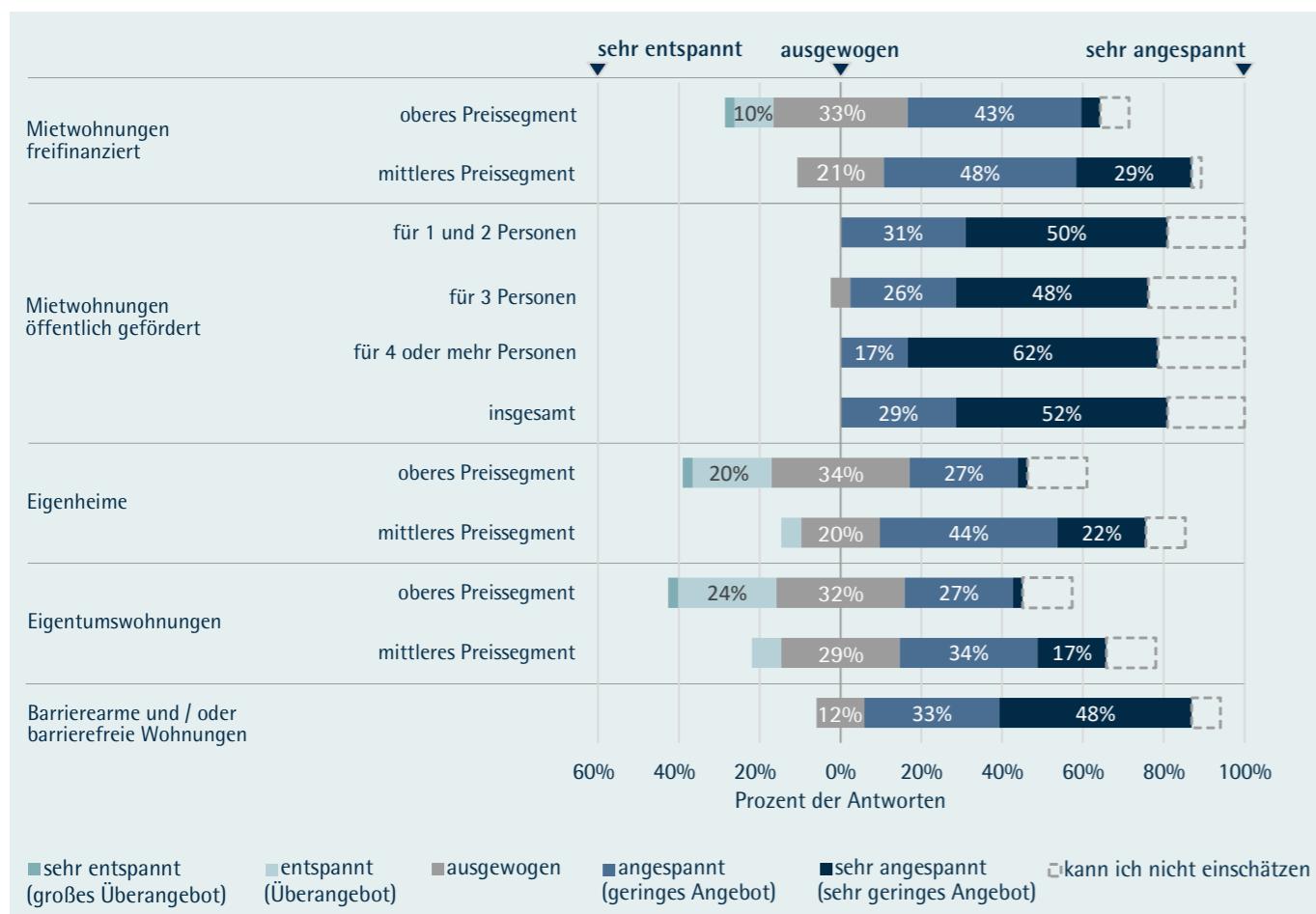
Fast ein Drittel der Fragebögen wurde von Wohnungsunternehmen und Genossenschaften beantwortet. Weitere 18 Prozent stammen aus Bauwirtschaft, Projektentwicklung und Architektinnen und Architekten. Insgesamt bildet das Barometer die Stimmungslage einer differenzierten Expertengruppe des Essener Wohnungsmarktes ab. Aus dem Bereich Baufinanzierungen und Kreditwirtschaft gab es keine Rückläufe.

Das Wohnungsmarktbarometer ist keine repräsentative Studie, sondern gibt Stimmungen und subjektive Meinungen der Befragten wieder und basiert demnach auf lokalen Erfahrungen und Einschätzungen der Expertinnen und Experten. Aufgrund einer Modifikation des Fragenkatalogs sind Vergleiche mit den vorherigen Berichten nicht möglich. Neben den Zahlen und Daten, die regelmäßig im Wohnungsmarktbericht veröffentlicht werden, stellt das Barometer einen wichtigen Baustein für die Steuerung des Wohnungsmarktes in der Stadt Essen dar.

Frage

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

Abbildung 02: Bewertung der aktuellen Marktlage nach Marktsegmenten



N= 42; Werte unter 10 Prozent werden in den Balken nicht als Zahl angegeben

Aktuelle Marktlage auf dem Essener Wohnungsmarkt

Die aktuelle Marktlage wird von den Expertinnen und Experten überwiegend als angespannt und sehr angespannt bewertet.

Dies zeigt sich insbesondere für das Segment der öffentlich geförderten Mietwohnungen. Hier schätzen 52 Prozent der teilnehmenden Befragten die Marktlage insgesamt als sehr angespannt und weitere 29 Prozent noch als angespannt ein.

Der Blick auf bestimmte Wohnungstypen in diesem Segment zeigt, dass ein geringes oder sehr geringes Angebot insbesondere bei den großen Wohnungen (79 Prozent der Antwortenden) für vier und mehr Personen als auch bei den kleinen Wohnungen für ein und zwei Personen (81 Prozent der Antwortenden) gesehen wird.

Bei den freifinanzierten Mietwohnungen im mittleren Preissegment wird mehrheitlich ebenfalls eine Marktanspannung (angespannt oder sehr angespannt) konstatiert. Insgesamt 77 Prozent der Umfrageteilnehmenden bestätigen dies.

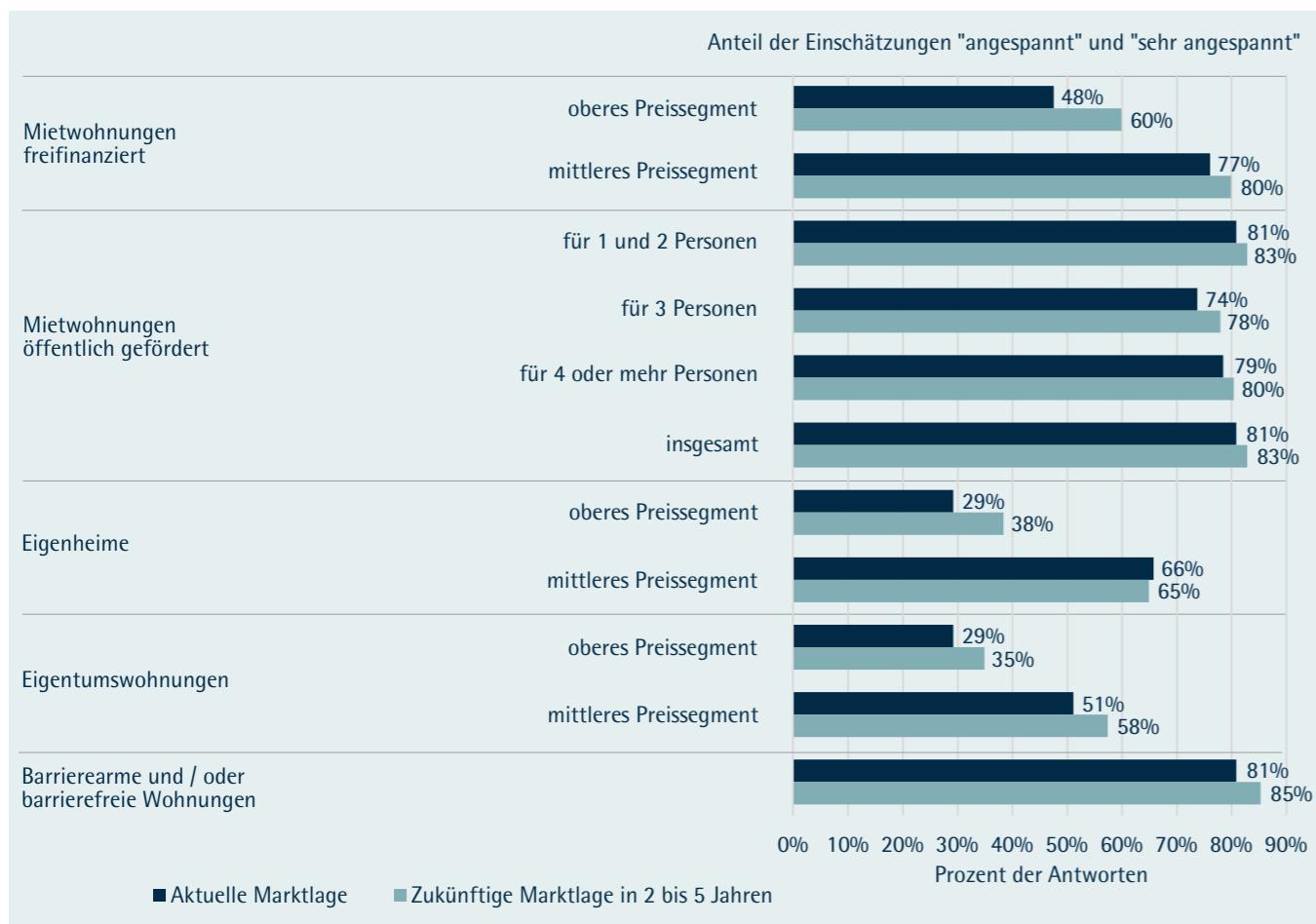
Ambivalent fallen die Bewertungen in den oberen Preissegmenten aus. Sowohl bei Mietwohnungen als auch bei Eigentumswohnungen und Eigenheimen schätzt jeweils rund ein Drittel der Akteurinnen und Akteure die Marktlage als ausgewogen ein. Bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen sehen 20 beziehungsweise 24 Prozent der Expertinnen und Experten den Markt als entspannt an. Bei den höherpreisigen Mietwohnungen geben allerdings nur zehn Prozent an, dass der Markt entspannt ist. In den höherpreisigen Segmenten sieht ein Teil der Expertinnen und Experten also durchaus noch Überangebote im Wohnungsbestand. Gleichzeitig werden von einem Teil der Antwortenden aber auch leichte Anspannungstendenzen gesehen, wenngleich dies weniger deutlich ausfällt als im mittelpreisigen und öffentlich geförderten Segment.

Über alle Preissegmente hinweg fehlen dem Essener Wohnungsmarkt barrierearme oder barrierefreie Wohnungen. Mehr als 80 Prozent der Akteurinnen und -akteure ordnen die Marktlage in diesem Segment als angespannt oder sehr angespannt ein.

Frage

Wie schätzen Sie die Entwicklung der Marktlage in den verschiedenen Segmenten auf dem Essener Wohnungsmarkt in den nächsten zwei bis fünf Jahren ein? Künftig wird der Wohnungsmarkt in Essen ... sein.

Abbildung 03: Bewertung der aktuellen und zukünftigen Marktlage nach Marktsegmenten



Marktlage aktuell: N= 42; Marktlage in zwei bis fünf Jahren: N=41

Zukünftige Marktlage auf dem Essener Wohnungsmarkt

Folgt man der Experteneinschätzung, werden sich die Anspannungstendenzen in fast allen Marktsegmenten in Zukunft noch weiter verstärken. Dargestellt werden die kumulierten Anteile zu den Antworten „angespannt“ und „sehr angespannt“ zum aktuellen Zeitpunkt (wie auch in Abbildung 02 differenzierter gezeigt) und für einen zukünftigen Zeitraum in zwei bis fünf Jahren.

Die stärkste Zunahme sehen die Expertinnen und Experten bei der Marktanspannung im Segment der freifinanzierten Mietwohnungen im oberen Preissegment. Hier bewerten aktuell 48 Prozent der Akteurinnen und Akteure die Marktlage als angespannt oder sehr angespannt (überwiegend jedoch als angespannt - siehe dazu auch Abbildung 02). Für die Zukunft gehen hier 60 Prozent der Antwortenden von einer Marktanspannung aus.

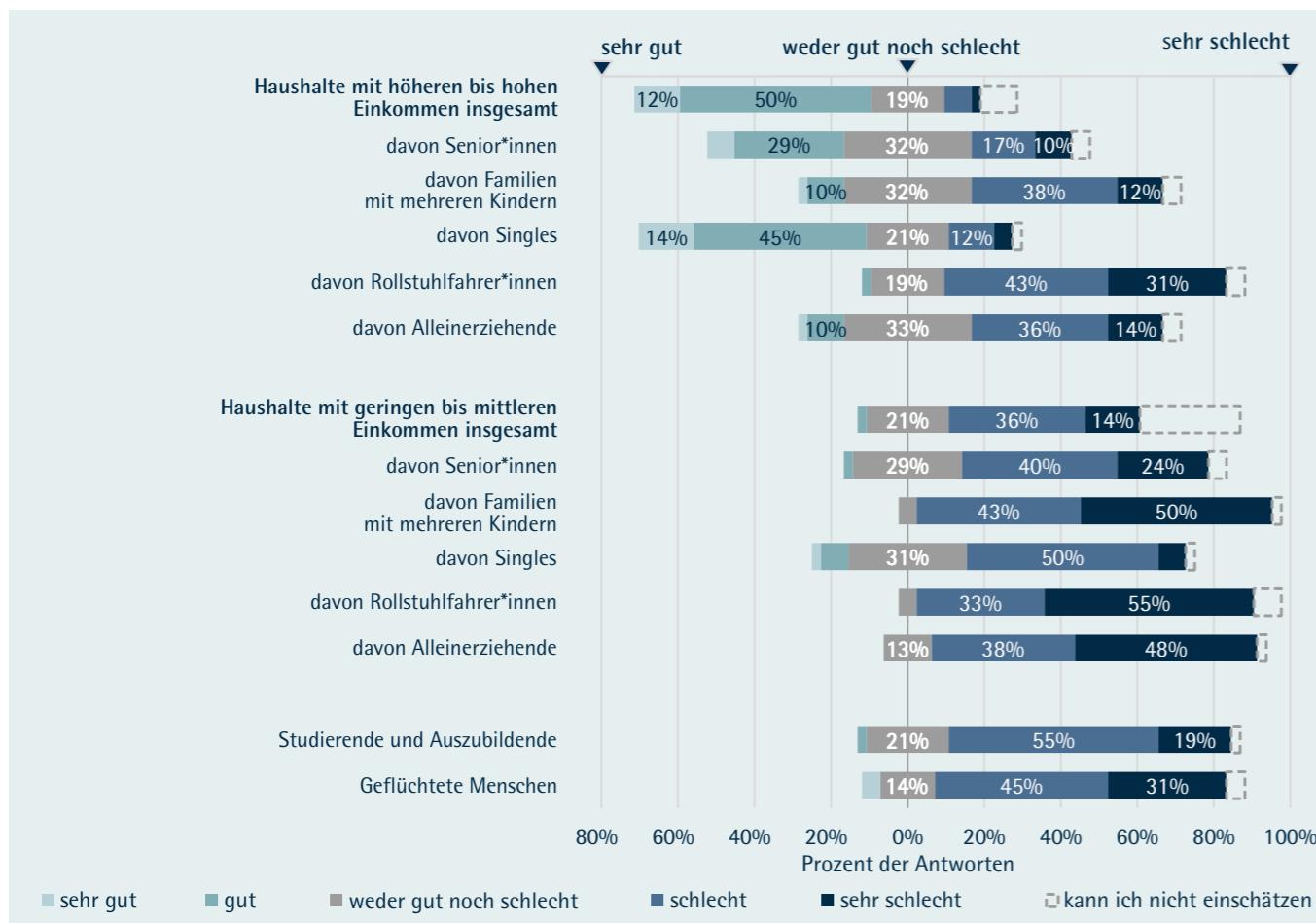
Die größten Angebotsengpässe werden aber auch in Zukunft im Segment der barrierearmen oder barrierefreien Wohnungen gesehen. 85 Prozent der Expertinnen und Experten erwarten hier eine weiterhin angespannte oder sehr angespannte Marktsituation. Gleiches gilt für geförderte Mietwohnungen insgesamt. Auch hier sehen mehr als 80 Prozent der Umfrageteilnehmenden auch zukünftig ein zu geringes Angebot an Wohnungen. Dabei insbesondere bei den kleinen Wohnungen für ein und zwei Personen und großen Wohnungen für vier und mehr Personen. Auch bei den öffentlich geförderten Mietwohnungen für drei Personen vermuten die Expertinnen und Experten eine zukünftig leicht zunehmende Marktanspannung.

Die geringste Marktanspannung wird aktuell und in den kommenden zwei bis fünf Jahren im Eigentumssegment in den oberen Preissegmenten gesehen.

Frage

Wie schätzen Sie bei der aktuellen Marktlage die Chancen der nachfolgenden Nachfragegruppen ein, eine Wohnung entsprechend ihrer Wohnwünsche in Essen kaufen oder mieten zu können?

Abbildung 04: Chancen, eine Wohnung kaufen oder mieten zu können



N= 42; Werte unter 10 Prozent werden in den Balken nicht als Zahl angegeben

Marktlage für ausgewählte Zielgruppen

Der Bedarf an Wohnraum und die Nachfrage kann je nach Zielgruppe sehr unterschiedlich ausfallen. Verschiedene Gruppen wie Seniorinnen und Senioren, Studierende, Familien, Alleinerziehende oder auch Singles können spezifische Wohnwünsche haben. Somit ist die Wohnungsmarktlage in der Regel nicht für alle Wohnungssuchenden gleichermaßen angespannt. Dies zeigt sich auch in den Einschätzungen der Expertinnen und Experten.

Trotz angespannter Marktlage schätzen die Akteurinnen und Akteure die Chance auf eine bedarfsgerechte Wohnung für Haushalte mit höheren bis hohen Einkommen insgesamt mehrheitlich als gut oder sehr gut ein.

Dies gilt jedoch nicht für alle Teilgruppen mit hohen oder höheren Einkommen. So konstatieren 74 Prozent der Umfrageteilnehmenden, dass insbesondere Personen, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind, nur schlecht oder sehr schlecht eine passende Wohnung finden.

Auch für Alleinerziehende und Familien mit mehreren Kindern schätzt jeder zweite Antwortende die Chance auf bedarfsgerechten Wohnraum trotz eines hohen bis höheren Einkommens als schlecht oder sehr schlecht ein.

Insbesondere für Singles aber auch ältere Menschen mit hoher bis höherer Einkommensklasse werden die Chancen auf eine den Wohnwünschen entsprechende Wohnung von einem großen Teil der Marktakteurinnen und -akteure aber noch als gut eingeschätzt.

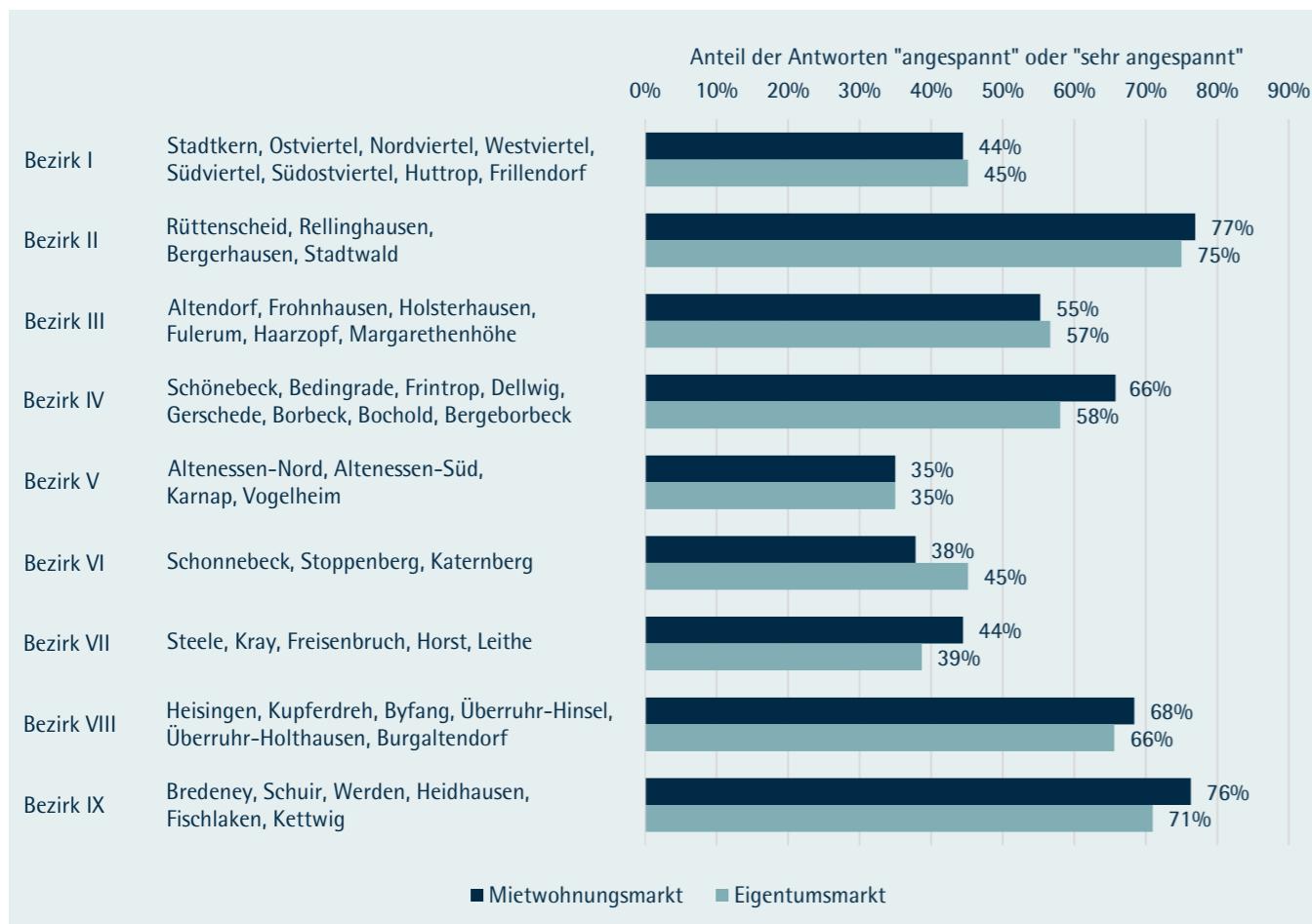
Folgt man den Einschätzungen der Expertinnen und Experten für Haushalte mit geringen bis mittleren Einkommen, so haben hier alle Teilgruppen nur schlechte oder sehr schlechte Chancen auf eine bedarfsgerechte Wohnung. Auch in dieser Einkommensklasse werden besonders schlechte Chancen für die Gruppen der Rollstuhlfahrenden, der Alleinerziehenden und Familien mit mehreren Kindern gesehen.

Ebenso werden die Chancen für Studierende und Auszubildende von 74 Prozent der Antwortenden als schlecht oder sehr schlecht eingeordnet. Ähnlich viele Expertinnen und Experten bewerten die Chance auf bedarfsgerechten Wohnraum für geflüchtete Menschen als schlecht oder sehr schlecht.

Frage

Wie beurteilen Sie die aktuelle Marktlage des Essener Mietwohnungsmarktes und des Eigentumsmarktes in den Stadtbezirken?

Abbildung 05: Marktlage in den Stadtbezirken



Mietwohnungsmarkt N= 39; Eigentumsmarkt N=32

Marktlage in den Stadtbezirken

Die Wohnungsmarktsituation in der Stadt Essen wird von den befragten Expertinnen und Experten insgesamt als angespannt eingeordnet. Auf der räumlichen Ebene der Stadtbezirke zeigen sich den Einschätzungen nach jedoch deutliche Unterschiede.

Die stärksten Marktanspannungstendenzen werden dem Stadtbezirk II mit den Stadtteilen Röttenscheid, Rellinghausen, Bergerhausen und Stadtwald zugesprochen. 77 Prozent der Expertinnen und Experten ordnen diesem Bezirk eine angespannte oder sehr angespannte Situation auf dem Mietwohnungsmarkt zu. Im Eigentumssegment formulieren 75 Prozent der Befragten diese Einordnung.

Eine ebenfalls angespannte Marktsituation wird in beiden Marktsegmenten in den Stadtbezirken IX (Bredeney, Schuir, Werden, Heidhausen, Fischlaken, Kettwig) und VIII (Heisingen, Kupferdreh, Byfang, Überruhr-Hinsel, Überruhr-Holthausen, Burgaltendorf) gesehen.

Weit weniger angespannt wird die Marktlage im Stadtbezirk VII (Steele, Kray, Freisenbruch, Horst, Leithe), Stadtbezirk VI (Schonnebeck, Stoppenberg, Katernberg) und Stadtbezirk I (Stadt kern, Ostviertel, Nordviertel, Westviertel, Südviertel, Südostviertel, Huttrop, Frillendorf) eingeschätzt. Zwischen 30 und 40 Prozent der Antwortenden ordnen die Situation am Mietwohnungsmarkt und am Eigentumsmarkt als ausgewogen ein.

Die geringste Anspannung am Mietwohnungsmarkt wird für den Stadtbezirk V konstatiert. Nur 35 Prozent der Expertinnen und Experten verweisen hier auf eine angespannte oder sehr angespannte Lage. Zudem schätzen 16 Prozent den Markt hier als entspannt oder sehr entspannt (Überangebot) ein. In den anderen Stadtbezirken wird ein Überangebot an Mietwohnraum nur von vereinzelten Akteurinnen und Akteuren angegeben.

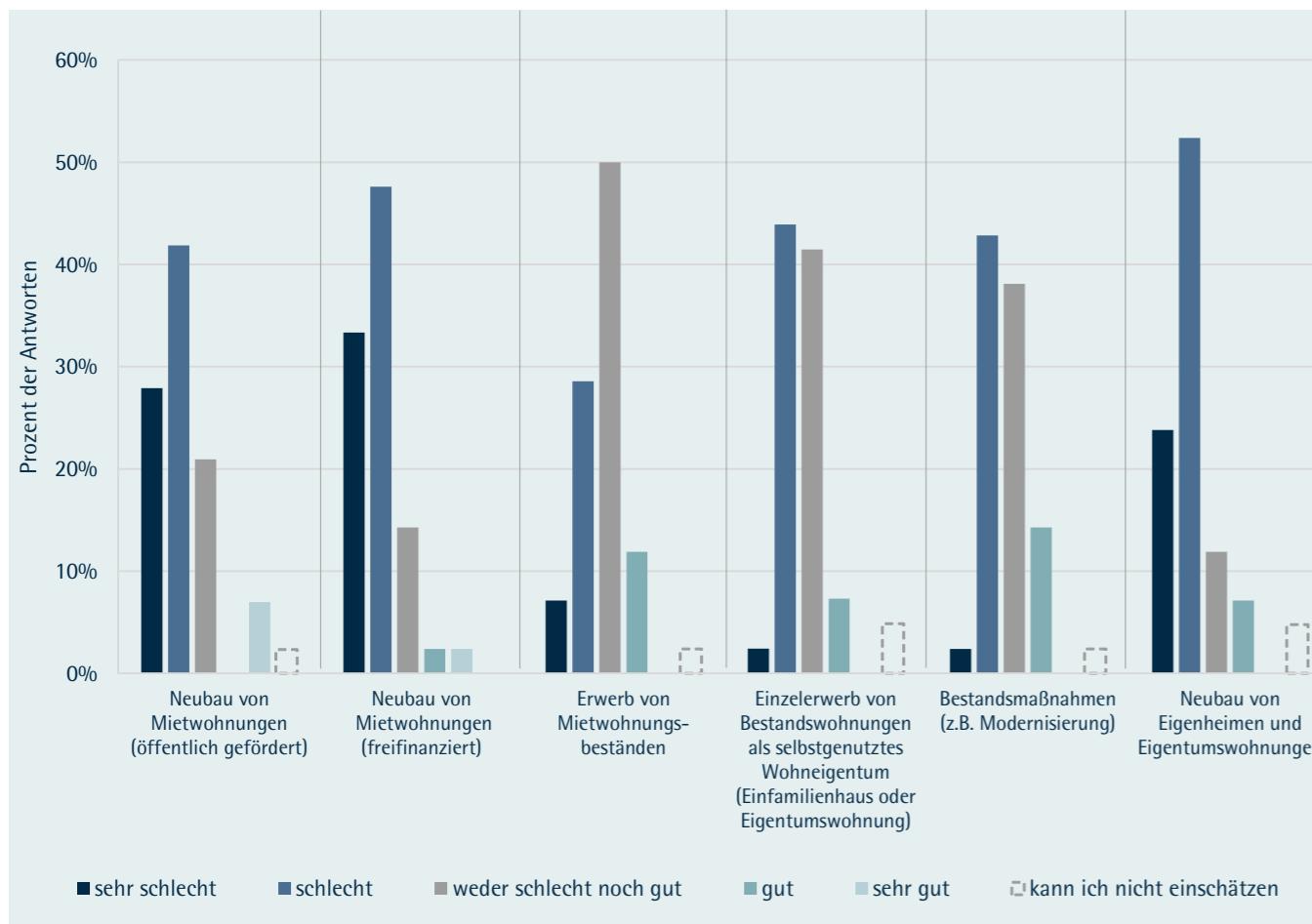
Im Eigentumssegment wird in keinem Stadtbezirk ein nennenswertes Überangebot an Wohnraum wahrgenommen.

Etwa 20 Prozent der Antwortenden können die Marktlage in den Stadtbezirken aus ihrer Erfahrung nicht einschätzen.

Frage

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

Abbildung 06: Investitionsklima nach Marktsegmenten



N= 42

Investitionsklima nach Marktsegmenten

Das aktuelle Investitionsklima auf dem Essener Wohnungsmarkt wird von den befragten Expertinnen und Experten überwiegend als schlecht wahrgenommen. Insbesondere die Bedingungen für den Neubau von freifinanzierten Mietwohnungen werden von rund 81 Prozent der Antwortenden als schlecht oder sehr schlecht eingeordnet.

Von 76 Prozent der Wohnungsmarktakteurinnen und -akteuren wird auch das Investitionsklima für den Neubau von Eigenheimen und Eigentumswohnungen als schlecht oder sehr schlecht eingeschätzt.

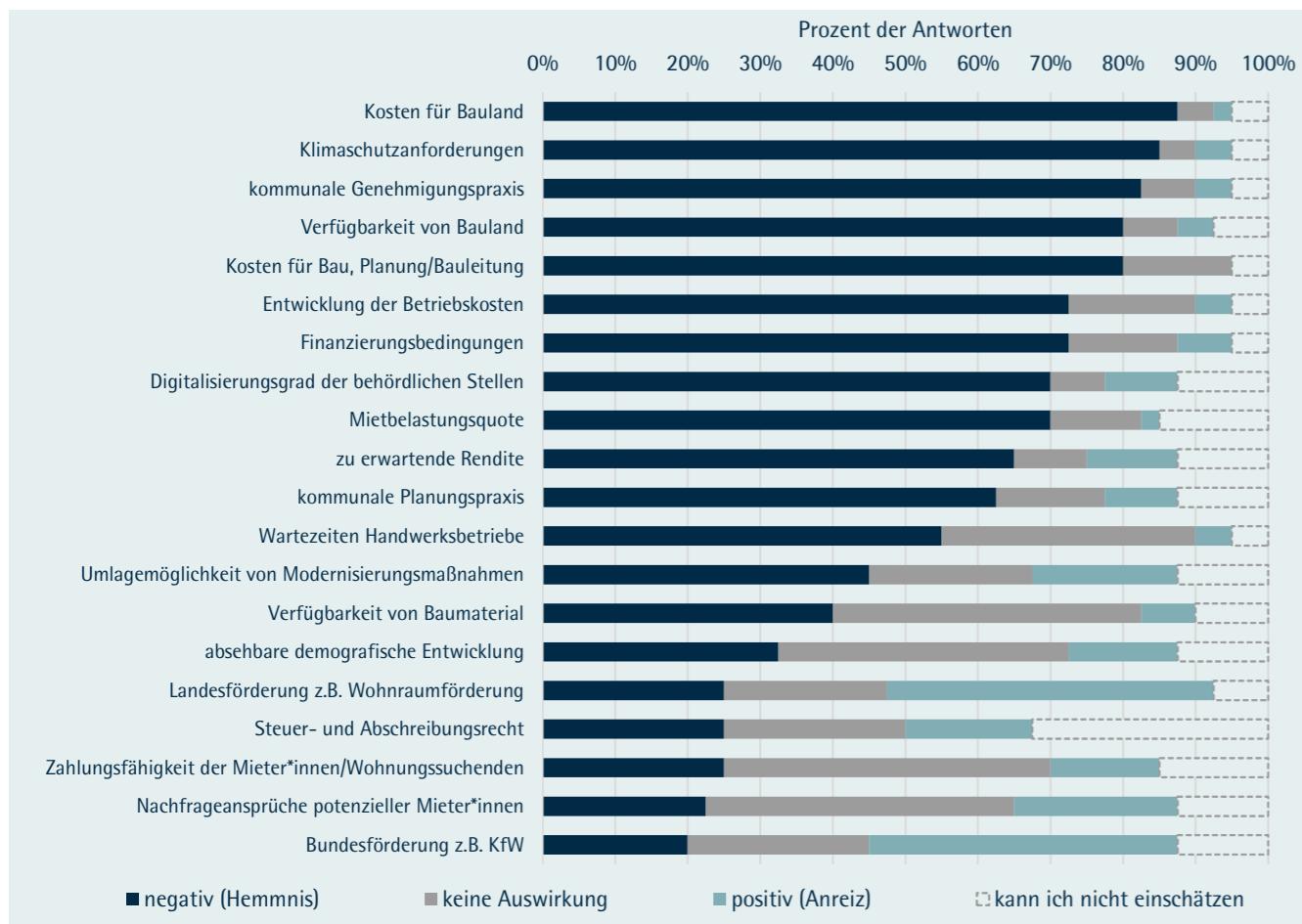
Trotz einer guten Förderkulisse wird auch das Investitionsklima für öffentlich geförderte Wohnungen als schlecht oder sehr schlecht angegeben (70 Prozent der Umfrageteilnehmenden).

Etwas besser ordnen die Expertinnen und Experten das Klima für Investitionen in Bestandsmaßnahmen und den Erwerb von Mietwohnungsbeständen ein. Hier sprechen 14 beziehungsweise 12 Prozent sogar von einem guten Investitionsklima und mehrfach von weder guten noch schlechten Bedingungen.

Frage

Bitte geben Sie an, welche Faktoren das Investitionsklima derzeit positiv oder negativ beeinflussen. Beim Wohnungsneubau und der Bestandsentwicklung von Mietwohnungen wirkt sich dieser Faktor auf dem Essener Wohnungsmarkt derzeit ... aus

Abbildung 07: Hemmnisse und Anreize zum Investitionsklima im Mietsegment



N= 40

Faktoren, die das Investitionsklima beeinflussen

Die größte Bedeutung als Hemmnis für das Investitionsklima für den Neubau und die Bestandsentwicklung von Mietwohnungen sehen die antwortenden Expertinnen und Experten (jeweils mindestens 80 Prozent) in folgenden Faktoren:

- Kosten für Bauland (88%)
- Klimaschutzanforderungen (85%)
- Kommunale Genehmigungspraxis (83%)
- Verfügbarkeit von Bauland (80%)
- Kosten für Bau, Planung/Bauleitung (80%).

Ebenfalls deutliche Auswirkungen zeigen mit Nennungen von mehr als 70 Prozent die Faktoren:

- Entwicklung der Betriebskosten (73%)
- Finanzierungsbedingungen (73%)
- Digitalisierungsgrad der behördlichen Stellen (70%)
- Mietbelastungsquote (70%).

Überwiegend positiv und damit als Anreiz für das Investitionsklima werden lediglich die Faktoren Landesförderung (45%) und Bundesförderung (42%) von den Expertinnen und Experten bewertet.

Die gleiche Frage wurde auch für das Segment der Eigenheime und Eigentumswohnungen gestellt. Die Ergebnisse zur Rangfolge der genannten Hemmnisse sind mit geringfügig geringerer Nennung im Wesentlichen gleich. Abweichungen bestehen lediglich bei den folgenden drei Faktoren, die im Eigentumssegment deutlich weniger oft als Hemmnis gesehen werden als im Mietwohnungssegment:

- Finanzierungsbedingungen (61%)
- Entwicklung der Betriebskosten (50%)
- Zu erwartende Rendite (47%).

Frage

Worin sehen Sie besondere Hemmnisse für den Neubau öffentlich geförderter Mietwohnungen auf dem Essener Wohnungsmarkt?

Abbildung 08: Hemmnisse für den Neubau öffentlich geförderter Mietwohnungen



N= 43; Mehrfachantworten möglich - maximal 3 Antworten

Hemmnisse für den Bau öffentlich geförderter Wohnungen

Unter den vorgegebenen Optionen sollten die Expertinnen und Experten die drei stärksten Hemmnisse (maximal drei Antworten) für den Neubau öffentlich geförderter Mietwohnungen auf dem Essener Wohnungsmarkt benennen.

Mit deutlichem Abstand vor den weiteren alternativ angebotenen Faktoren werden von 79 Prozent der Antwortenden die zum Beispiel wegen technischer Vorgaben zu hohen Neubaukosten benannt, die damit in besonderem Maße dem ausreichenden Neubau öffentlich geförderter Wohnungen entgegenwirken.

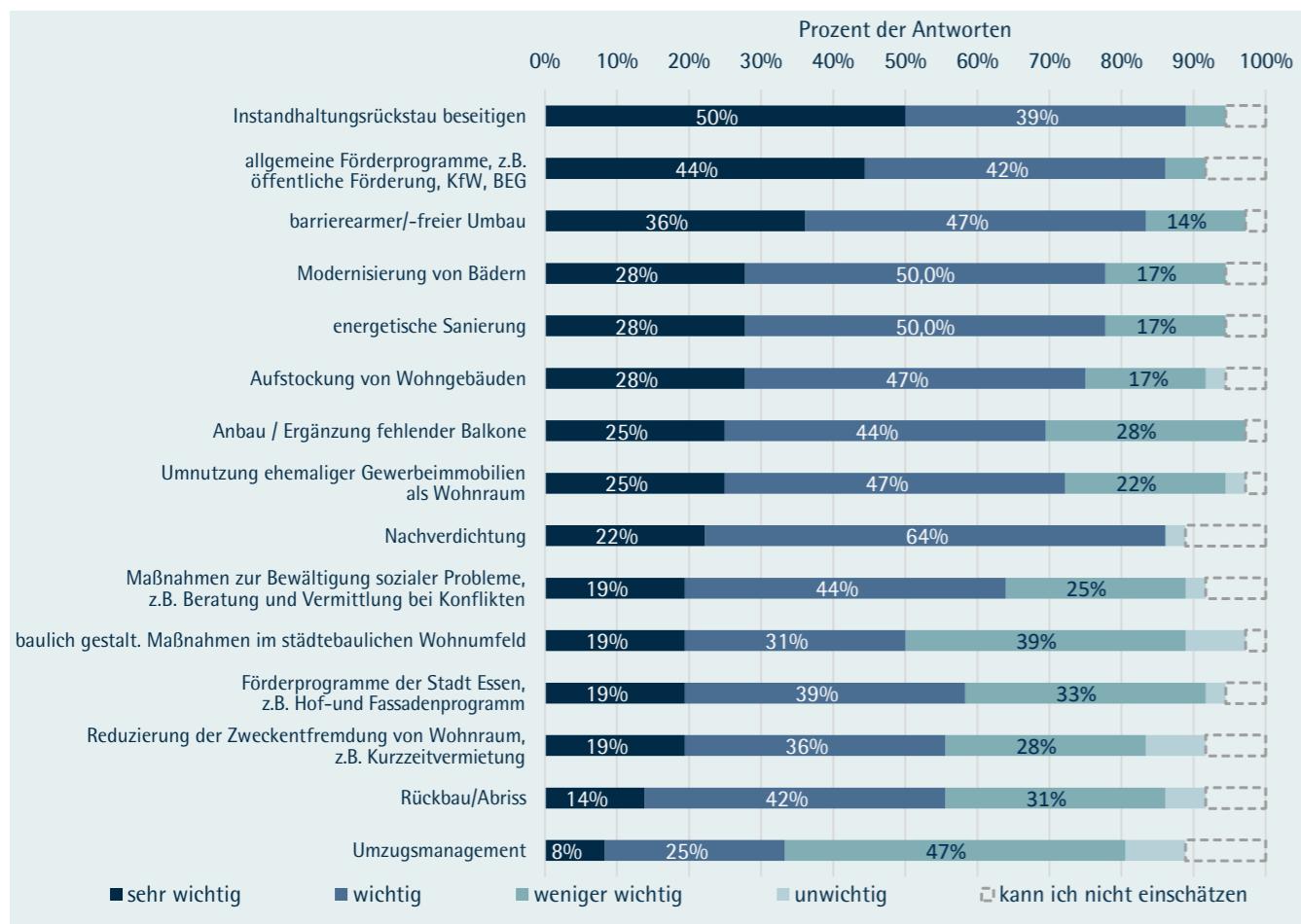
Fast jeder Zweite benennt noch das Fehlen geeigneter Baugrundstücke für den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau. Und für mehr als ein Viertel der Expertinnen und Experten ist der bürokratische Aufwand für die Förderanträge zu hoch.

Fehlende Informationen zu Fördermöglichkeiten, mangelnder Digitalisierungsgrad im Antragsverfahren oder auch die Quote für öffentlich geförderte Wohnungen werden kaum als Störfaktoren für die Schaffung öffentlich geförderter Wohnungen genannt. Diese Faktoren haben also eine vergleichsweise geringe Bedeutung als Hemmnis.

Frage

Wie bewerten Sie die Wichtigkeit folgender Maßnahmen für den Erhalt und die Schaffung eines nachfragegerechten Wohnungsbestandes in Essen?

Abbildung 09: Bedeutung für den Erhalt und die Schaffung nachfragegerechten Wohnraums



N= 36; Werte unter 10 Prozent werden in den Balken nicht angegeben

Maßnahmen zum Erhalt nachfragegerechten Wohnraums

Um nachfrage- und bedarfsgerechten Wohnraum in der Stadt Essen zu erhalten und langfristig zu sichern, sind entsprechend der Antworten vielfältige Maßnahmen erforderlich.

Folgt man den Einschätzungen der Expertinnen und Experten, sollte die höchste Priorität auf dem Abbau des Instandhaltungsrückstaus (89 Prozent wichtig oder sehr wichtig) liegen. Gleichermassen wichtig oder sehr wichtig wird von insgesamt 86 Prozent der Antwortenden das Weiterbestehen allgemeiner Förderprogramme wie öffentliche Wohnraumförderung, Förderprogramme der KfW oder die Bundesförderung für effiziente Gebäude eingeschätzt. Ebenfalls mit hoher Priorität wird der barrierefreie Umbau bewertet (83 Prozent wichtig oder sehr wichtig), der gerade vor dem Hintergrund des demografischen Wandels für ein bedarfsgerechtes Wohnungsangebot mitentscheidend ist.

Wurde in den Antworten zu Hemmnissen und Herausforderungen vielfach das Fehlen von geeigneten Bauflächen benannt, bewerten hier 64 Prozent der Umfrageteilnehmenden die Nachverdichtung als wichtig und 22 Prozent als sehr wichtig, um attraktiven Wohnraum zu schaffen.

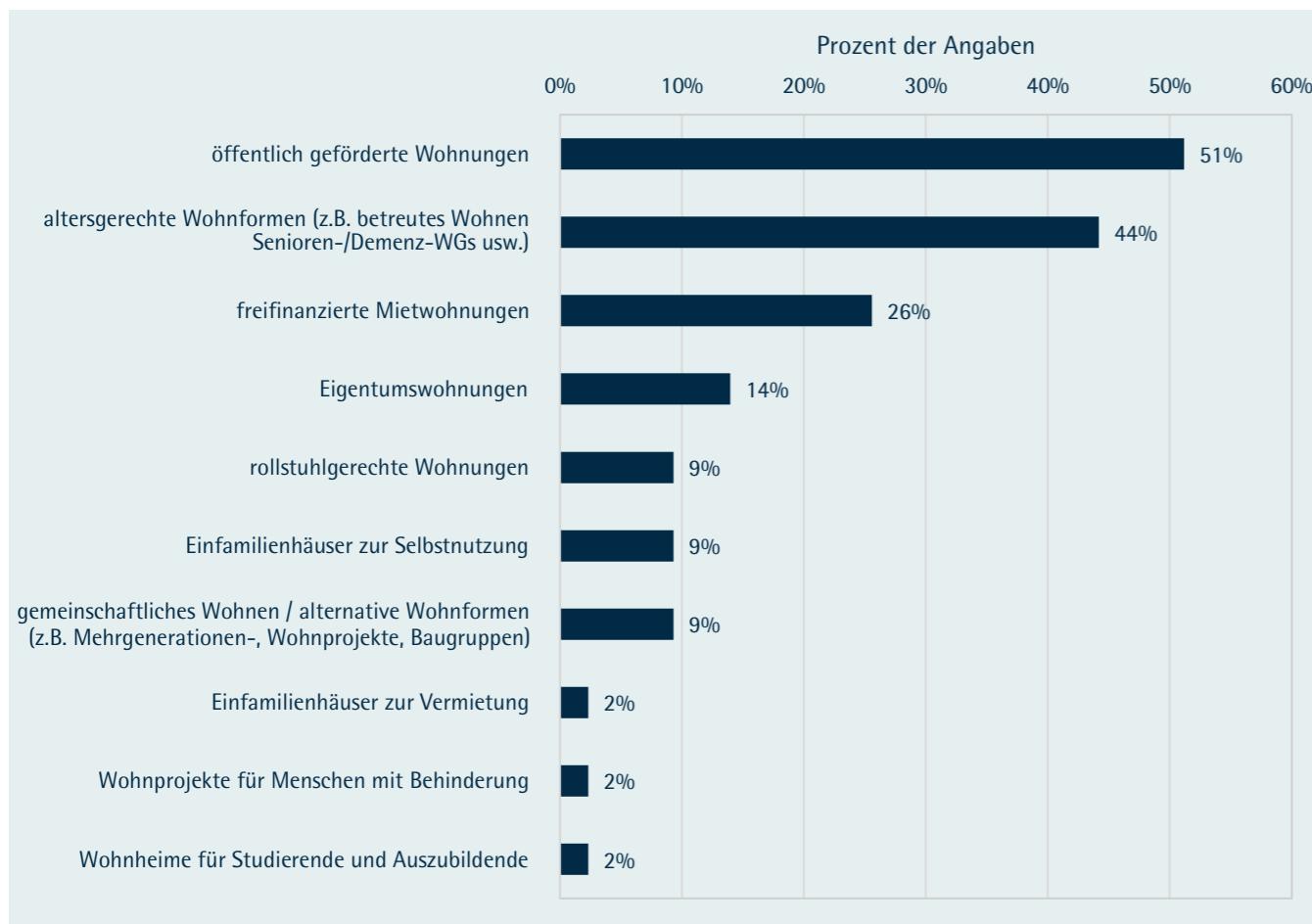
Zwar werden mögliche Maßnahmen wie die Reduzierung der Zweckentfremdung, kommunale Förderprogramme und der Rückbau/Abriss noch mehrheitlich als wichtig oder sehr wichtig eingeordnet. Mit rund 55 Prozent der Antworten scheinen diese Maßnahmen aus Sicht der Expertinnen und Experten jedoch eine eher untergeordnete Rolle zu spielen.

Von den genannten Optionen wird durch die befragten Wohnungsmarktakteurinnen und -akteure nur eine Maßnahme mehrheitlich (56 Prozent) als weniger wichtig oder unwichtig benannt. Dabei handelt es sich um das Umzugsmanagement.

Frage

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

Abbildung 10: Hoher Investitionsbedarf



N= 43; Mehrfachantworten möglich - maximal 2 Antworten

Investitionsbedarf nach Segmenten

Bei der Frage nach den Marktsegmenten, in die in der Stadt Essen besonders investiert werden sollte, ist das Votum der Expertinnen und Experten eindeutig. Von den zur Verfügung stehenden Optionen durften die Befragten maximal zwei Antworten auswählen. Die Mehrheit der Antworten, insgesamt 51 Prozent, konzentrieren sich auf den öffentlich geförderten Wohnungsbau.

Am zweithäufigsten (44 Prozent) wird das Segment der altersgerechten Wohnformen benannt. Dazu gehören nicht nur barrierefreie Wohnungen in integrierten Lagen sondern auch Betreutes Wohnen, Wohngemeinschaften für ältere oder demente Menschen und andere Wohnformen, die ein möglichst selbstständiges Leben auch im fortgeschrittenen Alter ermöglichen können.

Erst mit deutlichem Abstand werden danach mit 26 Prozent der Antworten die freifinanzierten Mietwohnungen und mit 14 Prozent der Antworten Eigentumswohnungen benannt.

Trotz der Einschränkung auf maximal zwei Antworten, votieren noch fast zehn Prozent der Umfrageteilnehmenden für eine Investition in rollstuhlgerechten Wohnraum. Ein Angebot, das sich nicht nur an ältere mobilitätseingeschränkte Menschen sondern auch an jüngere Personen oder Familienhaushalte, in denen zum Beispiel eine Person auf einen Rollstuhl angewiesen ist, richtet.

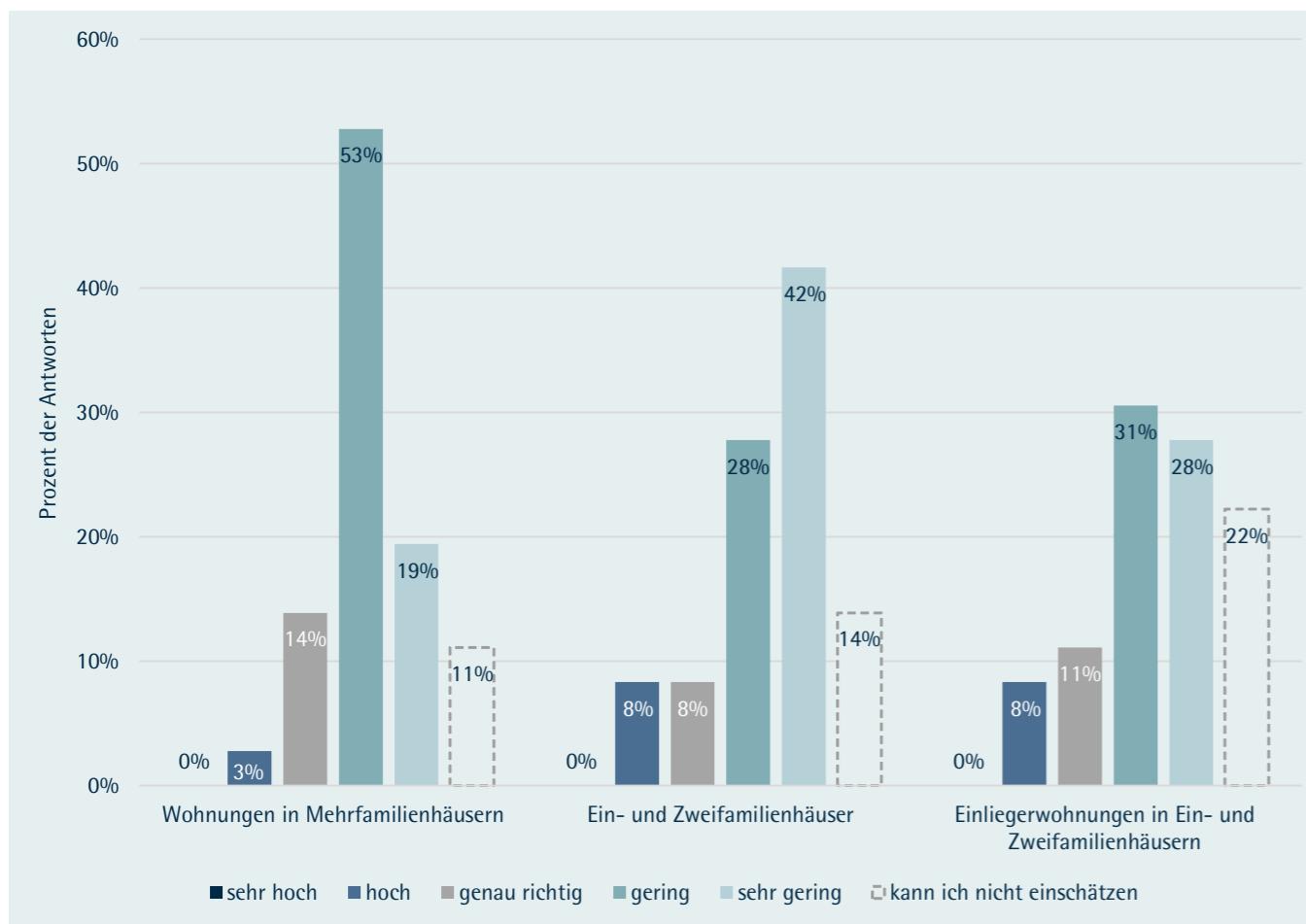
Die Investition in Einfamilienhäuser zur Selbstnutzung und in gemeinschaftliche Wohnprojekte wie Mehrgenerationenwohnprojekte oder Baugruppen werden von fast zehn Prozent der Expertinnen und Experten benannt.

Folgt man den Antworten, zeigt sich auch hier, dass am Wohnungsmarkt in Essen unterschiedlichste Wohnformen benötigt werden, wobei sich der Fokus eindeutig auf die Themen preisgünstiges und altersgerechtes Wohnen richtet.

Frage

Wie schätzen Sie den Wohnungsleerstand in Essen ein?

Abbildung 11: Einschätzung zur Höhe des Wohnungsleerstands



N= 36; Abweichungen zu 100 Prozent sind rundungsbedingt

Wohnungsleerstand

Der von den Marktexpertinnen und -experten benannte angespannte Wohnungsmarkt bildet sich auch in deren Einschätzung zum Wohnungsleerstand in der Stadt Essen ab. Für einen funktionsfähigen Wohnungsmarkt ist eine gewisse Zahl an leerstehenden Wohnungen - die sogenannte Fluktuationsreserve - immer erforderlich, um zum Beispiel temporäre Umbauten/Modernisierungen oder auch Umzüge zu ermöglichen.

Nur 14 Prozent der Expertinnen und Experten schätzen den Wohnungsleerstand in Mehrfamilienhäusern als genau richtig ein. Im Ein- und Zweifamilienhausbestand liegt dieser Wert bei nur acht Prozent.

Mehrheitlich bewerten die Marktakteurinnen und -akteure den Wohnungsleerstand in beiden Segmenten als gering und sehr gering: 62 Prozent im Mehrfamilienhausbestand und 70 Prozent bei den Ein- und Zweifamilienhäusern.

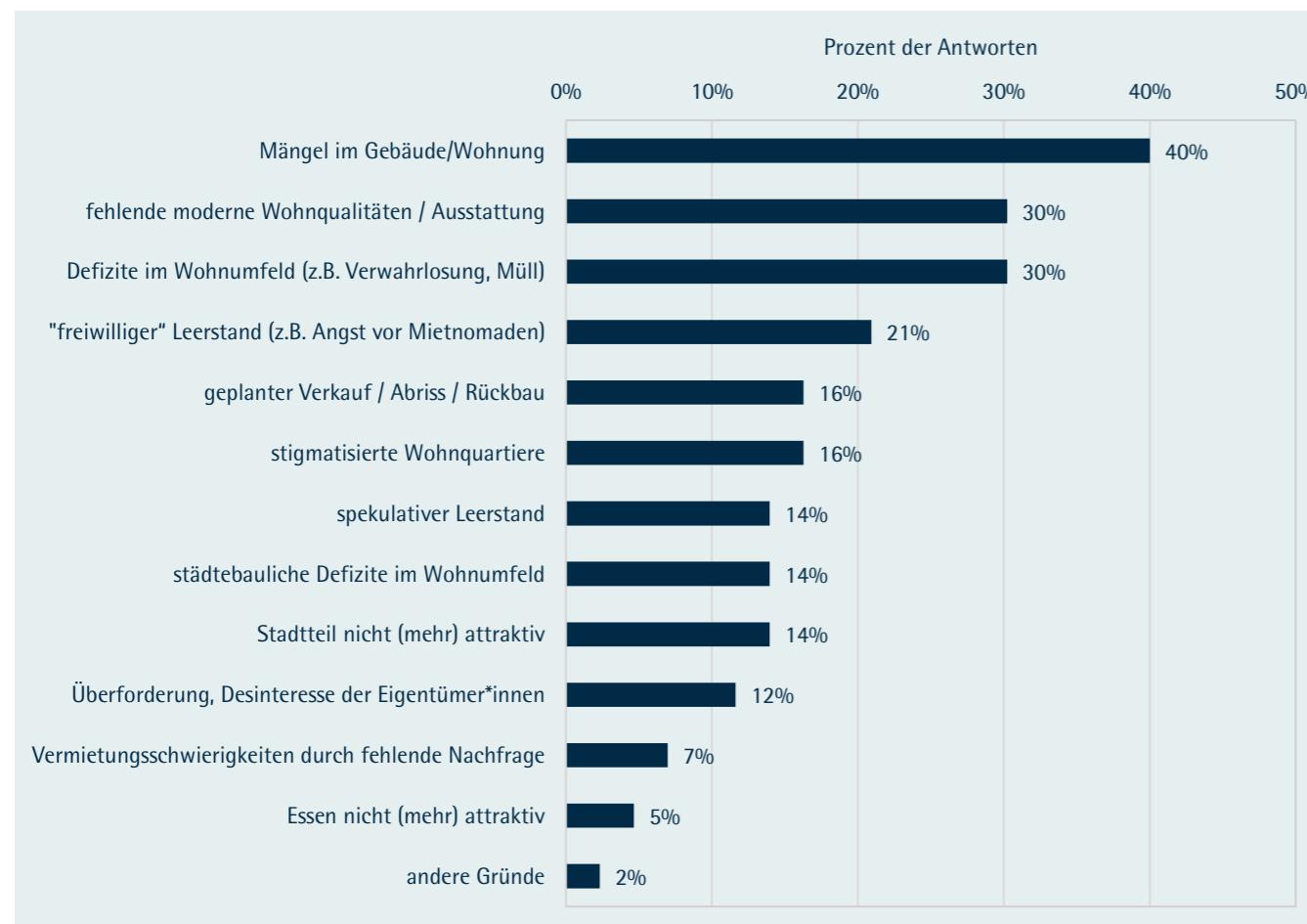
Insbesondere bei Einliegerwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern ließe sich vermuten, dass Eigentümerinnen und Eigentümer diese Wohnungen gewollt leerstehen lassen. Die Marktexpertinnen und -experten schätzen aber auch hier den Leerstand als eher gering oder sehr gering ein.

In einer weiteren Frage wurden die Expertinnen und Experten gebeten, die zukünftige Entwicklung des Wohnungsleerstands einzuschätzen. Zwischen 40 und 50 Prozent der Befragten gehen davon aus, dass sich der Leerstand kaum verändert wird. Ebenso viele schätzen eine weitere Abnahme als möglich ein. Beide Beurteilungen weisen auf einen weiterhin zu erwartenden angespannten Wohnungsmarkt hin.

Frage

Wo sehen Sie die Gründe für den Leerstand auf dem Essener Wohnungsmarkt?

Abbildung 12: Ursachen des Wohnungsleerstands



N= 43; Mehrfachantworten möglich - maximal 3 Antworten

Ursachen des Wohnungsleerstands

Bei der Frage nach den Gründen für den Wohnungsleerstand konnten aus den vorgegebenen Antworten maximal drei Optionen ausgewählt werden. Deutlich wird hier, dass für den zuvor benannten geringen Leerstand nicht Vermietungsschwierigkeiten durch eine fehlende Nachfrage verantwortlich sind (nur sieben Prozent der Umfrageteilnehmenden geben dies als Grund an), sondern viele andere Ursachen als maßgeblich angesehen werden.

Für 40 Prozent der Expertinnen und Experten sind Mängel im Gebäude oder der Wohnung selbst ausschlaggebend für den Leerstand. 30 Prozent benennen die fehlenden modernen Wohnqualitäten oder die Ausstattung.

Folgt man der Einschätzung der Expertinnen und Experten, begründet sich der Leerstand jedoch nicht nur im Gebäude oder der Wohnung selbst, sondern auch in Gegebenheiten, die nicht nur allein von Eigentümerin oder Eigentümer zu verantworten beziehungsweise zu beheben sind. Dazu benennen 30 Prozent der Befragten Defizite im Wohnumfeld. Das könnten zum Beispiel Verwahrlosung oder auch Müll sein. 16 Prozent benennen dazu stigmatisierte Wohnquartiere als Leerstandsgrund und jeweils weitere 14 Prozent städtebauliche Defizite im Wohnumfeld oder dass der Stadtteil nicht (mehr) attraktiv ist.

Eine dritte Thematik fokussiert sich auf die Eigentümerinnen und Eigentümer selbst. 21 Prozent der Akteurinnen und Akteure vermuten, dass Wohnungen gewollt leer stehen, zum Beispiel aus Angst vor Mietnomaden. Weitere zwölf Prozent verweisen auf eine Überforderung oder auch ein Desinteresse der Eigentümerinnen und Eigentümer.

Überblick

Die aktuelle Marktlage in Essen wird insgesamt als angespannt oder sehr angespannt wahrgenommen. Dies zeigt sich insbesondere für das Segment öffentlich geförderter Wohnungen und hier vor allem bei den kleinen Wohnungen für ein und zwei Personen und den großen Wohnungen für vier und mehr Personen.

Auch für freifinanzierte Mietwohnungen im mittleren Preissegment werden deutliche Anspannungstendenzen konstatiert.

Für Haushalte mit höheren bis hohen Einkommen wird die Chance auf eine bedarfsgerechte Wohnung mehrheitlich noch als gut oder sehr gut eingeschätzt. Im oberen Preissegment gibt es aber auch Teilgruppen, die trotz des höheren bis hohen Einkommens nur schlecht oder sehr schlecht bedarfsgerechten Wohnraum finden. Dabei handelt es sich insbesondere um Menschen, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind oder alleinerziehende Personen und Familien mit mehreren Kindern.

Über alle Preissegmente hinweg fehlen dem Essener Wohnungsmarkt laut Einschätzung der Expertinnen und Experten barrierearme oder barrierefreie Wohnungen.

Folgt man der Experteneinschätzung, werden sich die Anspannungstendenzen in fast allen Marktsegmenten in Zukunft noch weiter verstärken. Denn auch das aktuelle Investitionsklima um neuen Wohnraum am Markt zu schaffen, wird derzeit als überwiegend schlecht eingeordnet. Als größte Hemmnisse für den Neubau und die Bestandsentwicklung von Mietwohnungen werden folgende Aspekte genannt:

- Kosten für Bauland
- Klimaschutzanforderungen
- Kommunale Genehmigungspraxis
- Verfügbarkeit von Bauland
- Kosten für Bau, Planung/Bauleitung

Mit explizitem Blick auf den Bau öffentlich geförderter Mietwohnungen werden ebenfalls die zu hohen Neubaukosten (zum Beispiel wegen technischer Vorgaben) und das Fehlen geeigneter Baugrundstücke benannt. Fehlende Informationen zu Fördermöglichkeiten oder eine Quote für öffentlich geförderte Wohnungen werden hingegen kaum als Hemmnis wahrgenommen.

Um nachfrage- und bedarfsgerechten Wohnraum zu erhalten und langfristig zu sichern, sollte die höchste Priorität im Bestand auf dem Abbau von Instandhaltungsstau und die Schaffung von Barrierefreiheit liegen, so die Einschätzung der Expertinnen und Experten. Dazu wird als ebenso wichtig das Weiterbestehen verschiedener Förderprogramme, wie zum Beispiel die öffentliche Wohnraumförderung betont.

Insgesamt zeigt sich Anhand der Einschätzungen der Expertinnen und Experten, dass in der Stadt Essen unterschiedlichste Wohnformen benötigt werden, wobei ein Schwerpunkt deutlich bei den Themen preisgünstiges Wohnen und altersgerechtes Wohnen erkennbar ist.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 01: Tätigkeitsbereiche der Teilnehmenden.....	4
Abbildung 02: Bewertung der aktuellen Marktlage nach Marktsegmenten.....	6
Abbildung 03: Bewertung der aktuellen und zukünftigen Marktlage nach Marktsegmenten.....	8
Abbildung 04: Chancen, eine Wohnung kaufen oder mieten zu können	10
Abbildung 05: Marktlage in den Stadtbezirken	12
Abbildung 06: Investitionsklima nach Marktsegmenten.....	14
Abbildung 07: Hemmnisse und Anreize zum Investitionsklima im Mietsegment.....	16
Abbildung 08: Hemmnisse für den Neubau öffentlich gefördeter Mietwohnungen.....	18
Abbildung 09: Bedeutung für den Erhalt und die Schaffung nachfragegerechten Wohnraums.....	20
Abbildung 10: Hoher Investitionsbedarf.....	22
Abbildung 11: Einschätzung zur Höhe des Wohnungsleerstands	24
Abbildung 12: Ursachen des Wohnungsleerstands.....	26

Kontakt

Telefon: +49 (0)201 88 68420
wohnungsmarktbeobachtung@amt68.essen.de
Stadt Essen, Fachbereich 68-4, Lindenallee 6, 45127 Essen

Impressum

Herausgeberin Stadt Essen,
Amt für Stadtterneuerung und Bodenmanagement

Satz Amt für Stadtterneuerung und Bodenmanagement

Redaktion Janine Constant, Anke Krähling, Doris Hekers

Foto Titelseite Michael Luhrenberg / Getty Images

Druck Interne Service und Personalverwaltung

Auflage 80 Exemplare

Stand Oktober 2025

© 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>

