

## **Immer mehr Wohnbauflächen für eine wachsende Stadt Essen?**

- Eine Denkschrift zur Stadtentwicklung -

### **Die Gliederung mit 10 Thesen:**

1. Die stark wachsende Stadt Essen war nur ein Strohfeuer
2. Die aktuellen Bevölkerungsvorausschätzungen sind keine seriösen Prognosen
3. Die Haushaltsentwicklung: Kleine und nichtdeutsche Haushalte nehmen zu
4. Das Märchen fehlender Leerstände in Essen
5. Welche Wohnungen werden in Essen gebaut?
6. Das Baugeschehen geht am Bedarf vieler Essener vorbei
7. Wachsen die Wohnflächen pro Kopf eigentlich immer weiter?
8. Wir müssen neue Wege in der Stadtentwicklung gehen
9. Ist es überhaupt sinnvoll, dass die Stadt über 600.000 Einwohner anstrebt?
10. Qualitatives Wachstum erfordert ein Umsteuern in der Stadtentwicklung

Essen, 17. Mai 2017

## 1. Die stark wachsende Stadt Essen war nur ein Strohfeuer

Das Essener Planungsdezernat spricht ständig von der wachsenden Stadt Essen, obwohl seit einem Jahr der starke Flüchtlingszuzug vorbei ist. Im Jahr 2015 stieg die Zahl der Nichtdeutschen in Essen um über 20.000, während die Zahl der Deutschen im gleichen Zeitraum um 11.500 abnahm. Im letzten Jahr nahm die Essener Bevölkerung nur noch um rund 400 zu. 2016 war der Wanderungsgewinn nur von Zuwanderern aus Syrien, Irak und Afghanistan geprägt.

Bevölkerung 2015-2017	Einwohner mit Hauptwohnung	Veränderung Einwohner	Deutsche	Veränderung Deutsche	Nichtdeutsche + Doppelstaatler	Veränderung ND + DSt
31.12.2014	576.691		453.061		123.630	
30.03.2015	577.827	1.136	451.736	-1325	126.091	2.461
30.06.2015	579.283	1.456	450.864	-872	128.419	2.328
30.09.2015	583.267	3.984	450.431	-433	132.836	4.417
31.12.2015	584.782	1.515	448.717	-1.714	136.065	3.229
30.03.2016	589.075	4.293	448.692	-25	140.383	4.318
30.06.2016	588.366	-709	445.436	-3.256	142.930	2.547
30.09.2016	588.875	509	444.100	-1.336	144.775	1.845
31.12.2016	589.145	270	443.065	-1.035	146.080	1.305
30.03.2017	589.484	339	441.574	-1.491	147.910	1.830
Insgesamt		12793		-11.487		24.280
31.03.2016 - 31.03.2017		409		-7.118		7.527

In der Ratsvorlage 0828/2016/6B vom 09.06.2016 wird festgestellt, dass Essen seit 2011 kontinuierlich Einwohnerzuwächse verzeichne<sup>1</sup>. Zum 31.12.2011 lebten in Essen nach der städtischen Statistik 570.394 Einwohner/innen (EW), zum 31.12.2015 waren es 584.782 und zum 31.03.2016 insgesamt 589.075 EW<sup>2</sup>. Das Amt für Statistik stellt dazu fest, dass in den Jahren seit 2013 vor allem ein stärkerer Zustrom von nichtdeutschen Männern bis 50 Jahren auffällig ist – hier wirken sich Sondereffekte wie die Osterweiterung, die Öffnung der EU-Grenzen, Flüchtlingsströme und Folgen der Wirtschafts- und Finanzkrise in Südeuropa aus.

Laut den aktuellen Veröffentlichungen des Amts für Statistik der Stadt Essen ([https://www.essen.de/rathaus/statistik/Statistik\\_Bevoelkerung.de.html](https://www.essen.de/rathaus/statistik/Statistik_Bevoelkerung.de.html)) nahm die Zahl der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz in Essen vom 31.12.2014 bis zum 30.03.2017 um 12.793 zu. Zum 31.12.2014 lebten 576.691 Menschen in Essen, bis zum 30.03.2016 steigt die Einwohnerzahl stark an, um 12.384 EW auf 589.075 Einwohner mit Hauptwohnung in Essen. Ab dem 2. Quartal 2016 ändert sich dieser Trend, im zweiten und dritten Quartal im Jahr 2016 ist ein leichter Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. Bis zum 30.03.2017 zählt das Amt für Statistik der Stadt Essen 589.484 Einwohner in Essen, innerhalb der letzten 12 Monate nahm die Einwohnerzahl nur noch um 409 Personen zu.

Der Anstieg der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz in Essen ist vor allem auf den starken Anstieg der nichtdeutschen Bevölkerung im Zuge des Flüchtlingszuzugs zurück zu führen. Das Amt für Statistik zählt zum 31.12.2014 123.630 und zum 30.03.2017 147.910 Nichtdeutsche und Doppelstaatler, dies macht in der gut 2jährigen Zeitspanne einen Anstieg von 24.280 Einwohnern aus. Betrachtet man

<sup>1</sup> Dies ist falsch; gemäß Amt 12 nahm die Essener Bevölkerung erstmals wieder in 2012 zu, und im letzten Jahr stagniert die Einwohnerzahl.

<sup>2</sup> In der Landesstatistik von IT.NRW hat Essen immer mindestens 4.500 EW weniger als in der städtischen Statistik, am 31.12.2011 lebten hier 565.900 EW und am 31.12.2015 waren es 582.624 EW.

o.g. Bevölkerungsgruppe, aufgesplittet in Doppelstaatler (DSt) und Nichtdeutsche (ND), fällt auf, dass die Anzahl der Doppelstaatler vom 31.12.2014 (52.207 DSt) bis zum 30.03.2017 (56.328 DSt) um insgesamt 4.154 Personen nur leicht zugenommen hat. Es ist ein starker Anstieg der Nichtdeutschen Bevölkerung in Essen um insgesamt 20.159 insbesondere im 2. Halbjahr 2015 zu verzeichnen, der bis zum 1. Quartal 2016 anhält.

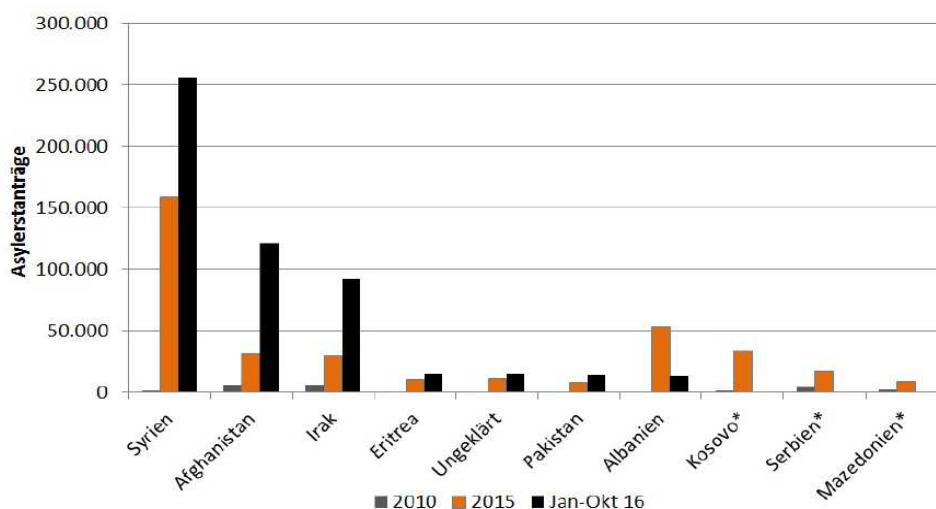
Parallel dazu nimmt die Zahl der deutschen Bevölkerung ab. Das Amt für Statistik hat in dem Zeitraum vom 31.12.2014 bis zum 30.03.2017 einen Rückgang der Deutschen Bevölkerung mit Hauptwohnsitz in Essen von 11.487 Einwohnern verzeichnet. Somit sorgt allein der Anstieg der Doppelstaatler und der Nichtdeutschen in Essen für den Anstieg der Gesamtbevölkerung mit Hauptwohnsitz in Essen.

Betrachtet man die Geburten, Sterbefälle und den Sterbeüberschuss von 2014 bis 2016 in Essen, ist festzustellen, dass der Sterbeüberschuss sinkt. Von 2014 bis 2016 ist der Sterbeüberschuss von 1.930 auf 1.732 zurückgegangen. Dies ist v.a. auf den Anstieg der Geburten zurückzuführen, denn die Zahl der Sterbefälle nahm von 2014 mit 7.093 bis 2016 mit 7.505 zu.

Der Bevölkerungszuwachs ist jedoch zum Großteil auf den Anstieg der Zuzüge im Jahr 2015 und Anfang 2016 nach Essen zurückzuführen. Das Amt für Statistik zählte im Jahr 2014 noch 29.238 Zuzüge, wovon 47 % von ND+DSt stammen. 2015 erreichte die Zahl der Zuzüge einen Spitzenwert mit 40.914 Zuzügen nach Essen, verglichen mit dem Vorjahr ein Anstieg von 11.676 Einwohnern. Dieser rasante Zuzug ist insbesondere auf die Zuzüge von Nichtdeutschen und Doppelstaatlern nach Essen zurückzuführen, deren Anteil auf 64 % zunahm. Die Zuzüge fielen im Jahr 2016 leicht auf 36.410 Zuzüge zurück, der Anteil der ND+DSt blieb mit 63 % aber fast konstant.

Die Zahl der Fortzüge aus Essen stieg seit 2014 ebenfalls stark an, wobei sich 2015 die Fortzüge von Nichtdeutschen und Doppelstaatlern fast verdoppelten. Auch dies wirkte sich auf den Wanderungssaldo aus: Wurden 2014 Wanderungsgewinne von 5.370 Einwohnern (EW) registriert, darunter noch ein Überschuss von deutschen Zuzüglern, so verdoppelte sich der Wanderungsgewinn 2015 auf 9.904 und ging ausschließlich auf Nichtdeutsche und Doppelstaatler zurück. 2016 reduzierte sich der Wanderungsgewinn auf 6.115, wobei 1.828 mehr Deutsche Essen verließen, als zuwanderten.

Abbildung 3: Asylersanträge der zehn zuwanderungsstärksten Herkunftsländer, 2010, 2015 und Jan bis Okt 2016 (absolut)



\*Die Länder waren 2016 nicht mehr unter den zehn zuwanderungsstärksten Herkunftsländern.  
Quelle: BAMF, eigene Darstellungen

empirica

Bundesweite Entwicklung 2015-2016 (Quelle: empirica 2017)

Die Entwicklung in den Jahren 2015-16 war insgesamt stark von Flüchtlingsbewegungen geprägt: Wanderten zuvor im Wesentlichen Bewohner des Balkan zu, nahmen 2015-16 Asylbewerber aus den Ländern Syrien, Irak und Afghanistan stark zu. 2016 war der Wanderungsgewinn von insgesamt 6.115 ausschließlich von Geflüchteten aus diesen drei Ländern geprägt, die allein 6.428 mehr EW nach Essen brachten. Dagegen ging bei Rumänen, der größten Zuwanderergruppe der Nichtdeutschen vom Balkan, der Wanderungsgewinn zurück, bei anderen Nationalitäten (Polen, Türken) überwog 2016 bereits der Fortzug aus Essen.

## 2. Die aktuellen Bevölkerungsvorausschätzungen sind keine seriösen Prognosen

Die Bevölkerungsprognosen von Stadt und Land aus dem Jahr 2015 haben den Charakter von Szenarien und erweisen sich als wenig seriös, weil sie von einem stetigen, starken Zuzug von Migranten ausgehen. Es werden die von besonderen Faktoren beeinflussten Entwicklungen der Jahre 2011-2014 bis zum Jahr 2030 hochgerechnet. Essen soll angeblich bald 600.000 Einwohner haben, damit wird ein steigender Wohnflächenbedarf prognostiziert. Doch selbst das statistische Landesamt IT.NRW erwartet ab dem Jahr 2026 in NRW einen langfristigen Bevölkerungsrückgang.

	Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung			
	Bestand <sup>1</sup>	Vorausberechnung <sup>2</sup>		
	01.01.2015	01.01.2020	01.01.2025	01.01.2030
	Anzahl			
<b>insgesamt</b>	576.665	588.100	594.700	597.900
davon im Alter von ... Jahren				
<b>unter 18</b>	87.356	90.000	91.400	91.200
<b>18 bis 64</b>	363.706	369.900	370.200	366.400
<b>65 oder mehr</b>	125.603	128.200	133.100	140.200
davon ...				
<b>männlich</b>	278.624	286.000	290.300	292.500
<b>weiblich</b>	298.041	302.100	304.400	305.300
darunter im Alter von ...				
15 bis 49 Jahren	127.696	127.300	130.200	133.000

In der Ratsvorlage 0419/2016/6B vom 18.03.2016 wird auf die Vorausberechnung der städtischen Bevölkerung von August 2015 Bezug genommen, nach der mit einer stetigen Zunahme der Wohnbevölkerung von etwa 577.000 Einwohnern in 2015 auf 588.000 in 2020, 595.000 in 2025 und 598.000 in 2030 gerechnet wird (siehe oben). Diese Bevölkerungsprognose der Stadt geht von der Basis der Jahre 2011-2014 aus und ist wenig seriös: die statistische Basis von 2011-2014 hat einen sehr kurzen Stützzeitraum für eine Prognose bis 2030, frühere städtische Prognosen bauten stets mindestens auf einem Jahrzehnt als Stützzeitraum auf. Die außergewöhnlich hohe Bevölkerungszunahme seit 2012 geht maßgeblich auf verschiedene Sonderentwicklungen zurück:

- Die steigenden Zuzüge seit 2010 sind ausschließlich auf die Zuwanderung aus dem Ausland zurückzuführen, der Wanderungssaldo der Deutschen blieb durchgängig negativ.
- Die größte Zuwanderung gab es in den letzten Jahrzehnten stets in der Altersgruppe 18-25, weil junge Leute (mehrheitlich Frauen) zur Ausbildung in die Großstädte drängen. 2013 hatte plötzlich die Altersgruppe 30-50 die größten Zuwächse, und zwar überwiegend Männer. Dies ist ein deutlicher Hinweis auf eine veränderte Struktur der Zuwanderung durch die EU-Osterweiterung und Flüchtlinge.
- 2014-15 nahm die Zahl der Geflüchteten sprunghaft zu. Von einer Kontinuität der Flüchtlingsströme auch im nächsten Jahrzehnt auszugehen, widerspricht aber jeder Erfahrung:

Nach der Öffnung der Ostblockstaaten und der Zuwanderung von 1988-92 normalisierten sich die Wanderungssalden schnell wieder auf das vorherige Niveau – mit starken Fortzügen.

- Die Kultusministerkonferenz rechnet nach dem Boom der Kurzabiture, durch die die UniDUE viele Studenten gewann, im nächsten Jahrzehnt wieder mit einem Rückgang der bundesweiten Erstsemesterzahlen um 50.000, etwa 10 %, auch hier gab es einen Sondereffekt.

Diese Sonderentwicklungen führten von 2010 bis 2015 zu hohen, steigenden Wanderungsgewinnen, die in der städtischen Vorausberechnung einfach bis 2030 mit beständig hohen Wanderungsgewinnen von 3.800 – 2.400 EW fortgeschrieben werden. Doch wie die aktuellen Bevölkerungszahlen zeigen, gibt es deutliche Hinweise, dass sich die Bevölkerungsentwicklung in Essen nicht so fortsetzen wird. Und Essen ist kein Einzelfall: Das Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (BAMF) stellt aktuell fest, dass die bundesweite Zahl der Asylanträge im Nov. 2016 gegenüber dem Vorjahresmonat um 56 % zurückging<sup>3</sup>. Und empirica weist darauf hin, dass bisher jedem Flüchtlingsstrom nach etwa zwei Jahren eine Rückwanderung folgte.

Trotzdem sollen diese wenig seriösen Prognosen mit einer überschätzten Einwohnerentwicklung die Grundlage für den Flächen- und Wohnungsbedarf der Stadt Essen bilden!? Während das Amt für Statistik darauf hinweist, dass die Vorausberechnung „nicht die Sicherheit ihres Eintreffens“ bietet, erwartet das Amt für Stadtplanung und Bauordnung, dass die Essener Wohnungswirtschaft ihre Zukunftserwartungen auf die Szenarien einer Stadt über 600.000 Einwohner aufbaut.

### 3. Die Haushaltsentwicklung: Kleine und nichtdeutsche Haushalte nehmen zu

**Die Zahl der Haushalte in Essen hat deutlich weniger zugenommen als die Einwohnerzahl vermuten ließ. Von den zugezogenen Nichtdeutschen bleibt etwa die Hälfte in Flüchtlingsunterkünften. Die Landesprognose geht jedoch von einer kontinuierlichen Haushaltsentwicklung aus und erwartet eine Zunahme um 5,3 % bis 2040. Dabei wird unterstellt, dass die zuwandernden Nichtdeutschen die gleiche Haushaltsbildung haben wie die Deutschen. Fachleute erwarten jedoch, dass steigende Flüchtlingszahlen und kleine Haushalte das Segment der günstigen Wohnungen weiter unter Druck bringen.**

Für den Wohnungsbedarf sind nicht die Zahl der Einwohner, sondern der Haushalte maßgebend. Parallel zum Bevölkerungswachstum mit Hauptwohnsitz in Essen nahm die Zahl der Haushalte in Essen seit 2015 zu, jedoch deutlich weniger als prognostiziert. Hatte Essen 2014 noch 305.169 und 2015 fast unverändert 305.514 Haushalte, nahm die Zahl bis zum 31.12.2016 auf 308.918 Haushalte zu<sup>4</sup>. Der Anstieg von 3.404 Haushalten in 2016 ist vorwiegend auf die Zuwanderung von Nichtdeutschen zurück zu führen; es ist ein Teil der 2015 angekommenen Flüchtlinge 2016 aus Flüchtlingsunterkünften weggezogen und hat erstmals eigene Wohnungen bezogen. Den 18.737 seit Anfang 2014 zugezogenen Nichtdeutschen steht nur ein Zuwachs von insgesamt 3.749 Haushalten gegenüber.

Nach der Haushaltsprognose 2016 des Landes<sup>5</sup> wird die Zahl der Essener Haushalte weiter steigen:

Haushalte	09.05.2011	Zensus/Landesdatenbank	288.262	Haushaltsgröße 1,96
	01.01.2014	IT.NRW Bd. 85	308.200	1,85
	01.01.2025	Interpolation	318.300	1,84
	01.01.2040	IT.NRW Bd. 85	321.900	1,83

<sup>3</sup> [http://www.bamf.de/SharedDocs/Anlagen/DE/Downloads/Infothek/Statistik/Asyl/aktuelle-zahlen-zu-asyl-november-2016.pdf?\\_\\_blob=publicationFile](http://www.bamf.de/SharedDocs/Anlagen/DE/Downloads/Infothek/Statistik/Asyl/aktuelle-zahlen-zu-asyl-november-2016.pdf?__blob=publicationFile), Zugriff 20.12.2016

<sup>4</sup> <https://www.essen.de/rathaus/statistik/Statistik/Bevoelkerung.de.html>

<sup>5</sup> IT.NRW 2016: Statistische Analysen und Studien, Band 85. Düsseldorf

Die Haushaltsprognose 2016 des Landes basiert auf der unrealistisch hohen Einwohnerprognose und ergibt landesweit bis 2040 eine Zunahme der Haushalte um 5,3 %, danach jedoch wieder eine Abnahme. Es werden allgemein im Land nur die Ein- und Zweipersonenhaushalte zunehmen, die Zahl der Familien nimmt kontinuierlich ab. Essen zählt in der Haushaltsprognose mit +8,7 % zu den Großstädten mit den höchsten Zuwächsen in NRW. Dies erstaunt nicht, wenn man bedenkt, dass die Haushaltsprognose auf einem erwarteten Anstieg der Essener Bevölkerung um 3,5 % und auf weiter schrumpfenden Haushaltsgrößen beruht.

Wenn wir die oben beschriebenen Flüchtlingsströme berücksichtigen, die wesentlich zu der steigenden Einwohnerzahl beitragen, werden für den Wohnungsmarkt die Fragen wichtig sein, wo die Flüchtlinge wohnen werden (Niederlassungsrecht), ob und wann sie ihre Familien nachholen können und wie stark der Trend zur Rückkehr in ihre Heimat ausfallen wird. Zur Zeit sieht es eher danach aus, dass v.a. Wohnungen und Wohnheimplätze für alleinstehende Männer außerhalb der prosperierenden Großstädte benötigt werden. Und wir wissen, dass viele Flüchtlinge nach einer Anerkennung Schwierigkeiten haben, eine Wohnung zu finden.

HWWI<sup>6</sup> fasst in einer aktuellen Analyse der Wohnungsmärkte der 20 größten Städte zusammen: „Benötigt werden insbesondere kleinere Wohnungen für Single- und Paarhaushalte sowie Wohnungen für Haushalte mit unterdurchschnittlichen Einkommen. Steigende Flüchtlingszahlen sowie die zunehmende Zahl von Single-, Rentner- und Alleinerziehenden-Haushalten werden die Situation in dem schon heute stark unter Druck stehenden Segment der günstigen Wohnungen weiter verschärfen.“

#### 4. Das Märchen fehlender Leerstände in Essen

**Der stetige Hinweis des Planungsdezernats auf die Fluktuationsreserve, die einen vermietungsrelevanten Leerstand von 0 % in Essen suggeriert, ist eine Fehlinformation. Es geht um marktaktive Leerstandsquoten, die 2015 in Essen zwischen 2 und 4 % lagen. Wenn der heutige Flüchtlingsboom zurückgeht, wird ein boomender Wohnungsbau über kurz oder lang zu einem Leerstandsproblem führen.**

Gemäß dem Zensus 2011 (IT.NRW 2014, Angabe Amt 12 in Statistik 1/15) gab es am 9.5.2011 in Essen 308.776 Wohnungen (WE) mit einem Leerstand von 13.912 WE (4,5 %). Während die Zahl der Haushalte vom 31.12.2011-31.12.2014 in Essen um 8.364 zunahm (Bevölkerungsatlas Amt 12), wuchs im gleichen Zeitraum die Zahl der Wohnungen in Essen nur um 2.068 WE. Durch eine Umstellung der Statistik (jetzt werden auch Wohnungen ohne Küchen mitgezählt) hatte Essen am 31.12.2014 insgesamt 324.268 Wohnungen, davon standen rechnerisch 7.667 (2,4 %) leer. Das Essener Amt für Statistik bezifferte dagegen den Wohnungsbestand Ende 2016 auf 319.599 Wohnungen, die Wohnfläche je Person betrug 41,6 m<sup>2</sup>.

Der stetige Hinweis des Planungsdezernats auf die erforderliche Fluktuationsreserve von 3 %, die einen vermietungsrelevanten Leerstand von 0 % in Essen suggeriert, ist eine Fehlinformation. InWIS geht wie andere Wohnungsmarktextperten von einer Mobilitäts-/ Fluktuationsreserve am Wohnungsmarkt von 2 % aus. Für Investoren und Statistiker sind marktaktive Leerstände in Beständen interessant, die z.B. länger nicht oder schlecht vermietbar sind (empirica 2014). Bei bundesweiten Vergleichen der Wohnungsmärkte sowie beim Zensus werden stets marktaktive Leerstände verglichen; es interessiert bei Befragungen nicht, ob ein Mieter gerade gekündigt hat, schon ausgezogen ist oder noch ein Mietvertrag besteht. Bei der Auswertung von Stromzählerdaten gilt z.B. eine Wohnung nur als leer, wenn ein Minderverbrauch in drei Monaten festgestellt wurde. In Großstädten wie

---

<sup>6</sup> [http://www.hwwi.org/fileadmin/hwwi/Publikationen/Partnerpublikationen/Berenberg/HWWI\\_Immobilien\\_Studie\\_2016.pdf](http://www.hwwi.org/fileadmin/hwwi/Publikationen/Partnerpublikationen/Berenberg/HWWI_Immobilien_Studie_2016.pdf), Zugriff 17.01.2017

Hamburg, München oder Karlsruhe lagen 2011 die bundesweit geringsten Leerstandsquoten von 1-2 % vor – das sind marktaktive Leerstandsquoten ohne Fluktuationsreserve. Der CBRE-empirica-Leerstandsindex 2015 zeigt für Essen eine Leerstandsquote von 2 – 4 % in Mehrfamilienhäusern.

Langfristig wird in Deutschland die Zahl von Einwohnern, Haushalten und benötigten Wohnungen zurückgehen, weil sich der Sterbeüberschuss kontinuierlich erhöht, die geburtenstarken Jahrgänge aussterben und nicht durch Zuwanderung ausgeglichen werden. Selbst bei einem positiven Wanderungssaldo von jährlich 200.000 Personen wird die bundesweite Bevölkerung bis 2030 um jährlich 300 – 400.000 Personen abnehmen. IT.NRW konzipiert selbst bei seiner letzten optimistischen Prognose, es „setzt ab dem Jahr 2026 ein Bevölkerungsrückgang ein, der bis zum Ende des Berechnungshorizonts im Jahr 2060 anhält“.

Wenn der heutige Flüchtlingsboom zurückgeht, wird der boomende Wohnungsbau über kurz oder lang zu einem Leerstandsproblem führen – vor allem in Regionen mit Strukturproblemen. Häuser werden aber für eine längere Lebensdauer geplant als 10 Boomjahre – kann man der Wohnungswirtschaft ernsthaft einen zunehmenden Wohnungsbau auf Basis einer kurzfristigen, optimistischen Vorausberechnung empfehlen?

## 5. Welche Wohnungen werden in Essen gebaut?

**Es werden immer mehr große Wohnungen gebaut, zuletzt mit über 88 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Oft sind es Wohnungen für die gehobene Mittelschicht, die auch für auswärtige Nutzer und Investoren interessant werden.**

Im Jahr 2015 wurden in Essen 794 Wohnungen (WE)<sup>7</sup> neu gebaut, davon etwa 2/3 von Wohnungsunternehmen, und 2/3 der WE hatten 4 und mehr Räume. 2016 wurden gemäß der Essener Statistik 585 Wohnungen fertiggestellt. Es werden immer mehr große Wohnungen gebaut: Der Index großer Wohnungen mit 6 und mehr Zimmern hat gegenüber 1987 um 72 % zugenommen, der Index kleiner Wohnungen mit 1-2 Räumen hat seit 1987 um 24 % abgenommen. Die durchschnittliche Wohnungsgröße von Neubauwohnungen 2015 in Essen betrug 88,5 m<sup>2</sup>.

Größere Neubausiedlungen entstanden z.B. in Kettwig, Kupferdreh und Rüttenscheid. Dabei ist ein mehrgeschossiger Wohnungsbau mit qualitativ vollen Wohnungen für die gehobene Mittelschicht typisch, wobei besonders die Neubausiedlungen am Wasser in Kettwig und Kupferdreh auch für auswärtige Nutzer und Investoren interessant wurden. Angesichts verstärkter Immobilienblasen in den Großstädten der Rheinschiene mit höheren Kaufpreisen rückte Essen auch für Anleger in den Vordergrund, oft werden die Wohnungen nur temporär als Zweit- und Drittwohnungen von Wohlhabenden genutzt.

Exemplarisch ist der Bericht einer Architektin, die 2015 eine schöne Neubauwohnung in einem Haus mit 5 WE kaufte und sich beklagt, dass hier eigentlich nur zwei Wohnungen ständig bewohnt sind; die Mehrzahl der Wohnungen werden als Zweitwohnung, Kapitalanlage oder Altersrefugium vorgehalten.

## 6. Das Baugeschehen geht am Bedarf vieler Essener vorbei

**Der vom Planungsdezernat behauptete Wohnungsbedarf resultiert im Wesentlichen aus der Zunahme von Migranten und kleiner Haushalte. Das Baugeschehen in Essen steht jedoch hinsichtlich**

---

<sup>7</sup> IT.NRW weist für 2015 insgesamt 1.022 fertiggestellte Wohnungen in Essen aus.

**Art, Qualität und Preis von Neubauwohnungen im Gegensatz zu den Haushalten mit Wohnungsbedarf. Wie geht das zusammen? Selbst unter Fachleuten ist umstritten, ob der sogenannte Sickereffekt einen sozial gerechten Wohnungsmarkt garantiert. Das Ziel der EWG, bisherige Einpendler als Zuzügler zu gewinnen, untergräbt den Sickereffekt weiter: Wenn neue Einfamilienhäuser von Düsseldorfern bezogen werden, wird eben in Düsseldorf eine Wohnung frei, nicht in Essen. Die Deckung des Wohnungsbedarfs darf nicht nur dem Markt überlassen werden, sonst entstehen soziale Schieflagen.**

Der Wohnungsbedarf hat eine qualitative und eine quantitative Seite: Aus dem Abgang nicht mehr marktgerechter oder bewohnbarer Altwohnungen resultiert ein Ersatzbedarf, der jedoch meist durch Neubebauung der bisherigen Grundstücke umgesetzt werden kann. Der quantitative Neubaubedarf entsteht aus der Zunahme der Haushalte, d.h. im Wesentlichen von Migranten und kleineren Haushalten. Dieser Neubaubedarf steht in einem bemerkenswerten Gegensatz zu Art, Qualität und Preis von Neubauwohnungen in Essen. Offenkundig werden die qualitätsvollen Wohnungen für die gehobene Mittelschicht zur Steigerung der Wohnqualität gebaut, nicht wegen der momentanen quantitativen Engpässe im Wohnungsmarkt. Dabei gibt es in Neubauquartieren Schwarmeffekte und den Trend zu homogenen Milieuzusammensetzungen der Erstbezieher, die die Nachbarschaft alleinstehender nichtdeutscher Männer eher geringerschätzt; der hochwertige Wohnungsbau schließt also genau die Zielgruppen aus, mit denen die Stadt den Neubaubedarf begründet.

Aus der demographischen Entwicklung und auch der Zuwanderung resultiert v.a. ein quantitativer Bedarf an preisgünstigen Wohnungen und Seniorenwohnungen in integrierten Stadtteillagen. Wie geht das zusammen? Gibt es einen sozialen Sickereffekt im Essener Wohnungsmarkt oder müssen hier ganz andere Wohnungen gebaut werden?

Empirica schrieb 2012 zum Sickereffekt: „Während die hohen Qualitäten in den Wachstumsregionen automatisch durch quantitative Neubaunachfrage auf den Markt kommen, veraltern in den Schrumpungsregionen die heute noch hohen Qualitäten und wird der Bestand damit Jahr für Jahr unattraktiver“. Die schlechten Etagenwohnungen aus dem 20. Jahrhundert fallen dem Trend rückläufiger Haushaltszahlen zum Opfer. „Billige“ Wohnungen haben wir bald schon im Überfluss. ... „Demnach hat selbst ein neugebautes Eigenheim durch so genannte Sickereffekte in Form von Umzugsketten kaum geringere soziale Wirkungen als eine neugebaute Sozialwohnung. In die frei werdenden Mietwohnungen ziehen Haushalte aus kleineren oder schlechteren Wohnungen ein. Am Ende dieser Sickerketten werden immer auch einkommensschwächere Haushalte erreicht.“ Soweit die Theorie.

Das Frühjahrsgutachten 2016 der Immobilienwirtschaft weist auf mögliche (steigende) Preiswirkungen des Sickereffekts hin, indem sich die Wohnungsnachfrage der Flüchtlinge überwiegend auf den preisgünstigen Wohnraum konzentrieren dürfte. „... der Sickereffekt auf dem Wohnungsmarkt funktioniert nun mal in beide Richtungen, so dass der Nachfragedruck auch im mittleren und gehobenen Segment zu steigenden Mieten führen wird.“

Der Sickereffekt hat noch einen weiteren Haken. Wenn die Neubauwohnungen vorwiegend als Zweit- und Drittwohnungen für Wohlhabende genutzt werden, wird in Essen keine Wohnung freigezogen. Wenn neue Einfamilienhäuser im Ruhrbogen vorwiegend von Düsseldorfern bezogen werden, wird eben in Düsseldorf eine Wohnung frei, nicht in Essen. Wenn hochpreisige Neubauwohnungen am Kettwiger Stausee von Anlegern vermietet werden, ziehen oftmals keine Essener ein, sondern vielleicht bisherige Einpendler, die Zielgruppe der EWG. In diesen Fällen funktioniert der Sickereffekt nicht, der Wohnungsbau bedient nur noch auswärtige Begüterte.

Vielleicht macht man es sich doch zu einfach, nur auf den Markt zu vertrauen. Schließlich gibt es noch andere Möglichkeiten, mit dem Wohnungsbedarf umzugehen, vom geförderten Wohnungsbau bis zu Wohnungsbörsen und Umzugsprämien.



## 7. Wachsen die Wohnflächen pro Kopf eigentlich immer weiter?

**Die verbreitete Annahme, dass der Wohnflächenbedarf ständig steigt, gilt in wachsenden Großstädten nicht mehr. In Essen ist die Wohnfläche pro Person seit 2012 ebenfalls rückläufig. Die geänderten Verhaltensweisen verschiedener Bevölkerungsgruppen sind der Grund.**

Nach einer Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IW) hatte jede Person 1991 durchschnittlich eine Wohnfläche (WF) von 36,1 m<sup>2</sup>, 2013 waren es schon 46,2 m<sup>2</sup>. In 15 Jahren wird der Durchschnittsdeutsche sogar auf 51,5 m<sup>2</sup> wohnen - davon gehen zumindest die Wissenschaftler des IW aus und begründen das damit, dass die Bevölkerung immer älter wird und mit zunehmendem Alter die Wohnfläche wächst, da auch das Einkommen mit dem Alter meist steigt: Derzeit wohnen über 80-Jährige auf durchschnittlich 63,7 m<sup>2</sup>, unter 18-Jährige hingegen nur auf 30,5 m<sup>2</sup>. Außerdem bleiben Senioren häufig nach dem Auszug oder Tod anderer Familienmitglieder in ihren - verhältnismäßig großen - Häusern und Wohnungen wohnen. Zugleich wird ein sogenannter „Kohorteneffekt“ erwartet, wonach sich die Menschen von Generation zu Generation an immer mehr Platz zum Leben gewöhnen. Das Wirtschaftsforschungsinstitut IW nimmt an, dass der Wohnflächenkonsum bis 2030 jedes Jahr um 0,6 Prozent steigen wird.

Doch muss die Wohnfläche pro Kopf wirklich ständig zunehmen? Das Beispiel der Stadt München zeigt im Zeitraum 2011 – 2015 einen kontinuierlichen Rückgang von 40,1 auf 39 m<sup>2</sup> WF/Person. In Hamburg ist die Wohnfläche pro Kopf bereits seit 2002 gesunken. In Zürich stieg die Wohnfläche von 39,5 m<sup>2</sup>/Kopf im Jahr 2000 auf 40,4 m<sup>2</sup> im Jahr 2008 und ging bis Ende 2014 wieder auf 39,9 m<sup>2</sup> zurück. Das Statistische Bundesamt geht - anders als in früheren Berichten – aktuell von einem Rückgang der durchschnittlichen Wohnfläche pro Person aus. Grundlage der Analyse sind der Mikrozensus 2011 sowie die Ergebnisse der Mikrozensus-Zusatzerhebung für das Jahr 2014. Danach hatte im Jahr 2014 im Schnitt jeder Einwohner 44,5 qm Wohnfläche zur Verfügung. Im Jahr 2010 waren es aber noch 45,1 qm. Auch in Essen war in den letzten Jahren die Wohnfläche pro Person rückläufig, nach dem Höchstwert von 41,98 m<sup>2</sup> im Jahr 2012 fiel sie auf 41,27 m<sup>2</sup> Ende 2015<sup>8</sup>.

Die soziale Verdichtung, also ein Rückgang der Wohnfläche pro Person, hält in Zürich in zentraler gelegenen Quartieren schon seit dem Jahr 2000 an, nach 2008 wurde sie auch am Stadtrand allmählich zur Norm. Der ausdünnende Effekt von Auszug oder Tod von Mitbewohnern ist in den Belegungsdichten der Züricher Bauten bis zurück in die 1970er Jahre festzustellen, er hat sich aber seit 2008 tendenziell abgeschwächt.

Dies verweist auf veränderte Verhaltensweisen verschiedener Bevölkerungsgruppen:

- Ein großer Flächenbedarf pro Kopf ergibt sich, wenn von Senioren in einem Einfamilienhaus nur noch ein Partner überbleibt; offenbar gibt es jedoch hier verstärkte Wünsche von Senioren, vom Stadtrand in zentrale Wohnlagen mit Infrastrukturen in der Umgebung zu ziehen.
- Studenten und Starter ziehen in Großstädten immer öfter in Wohngemeinschaften; dabei halbiert sich meist der Wohnflächenbedarf pro Kopf. Im Jahr 2013 wohnten in Deutschland 3,6 Millionen Personen in Wohngemeinschaften.
- Eine steigende Zahl von Business Apartments bietet vor allem in Großstädten komfortables Wohnen mit Service auf Zeit, ohne großen Flächenbedarf.
- Mit der zunehmenden Wohnungsknappheit in prosperierenden Großstädten wird die Haushaltsbildung gebremst, und bei steigenden Mieten rückt man eher zusammen.
- Die zunehmende Armut in der Gesellschaft führt auch dazu, dass immer mehr Menschen auf kleine Wohnungen und Wohnheimplätze angewiesen sind.

<sup>8</sup> IT.NRW: Landesdatenbank. Zugriff 17.01.2017

## 8. Wir müssen neue Wege gehen in der Stadtentwicklung

**Angesichts veränderter gesellschaftlicher Bedingungen und Verhaltensweisen verschiedener Bevölkerungsgruppen müssen wir neue Wege gehen. In der Wohnungspolitik brauchen wir z.B. mehr sozialen Wohnungsbau, ein ständiges Kontingent von Wohnheimplätzen und ein verbessertes Umzugsmanagement. Die Gleichung „mehr Einwohner – mehr Wohnungsbau“ wie bisher ist nicht mehr bedarfs- und zukunftsgerecht. Auch bei wachsender Einwohnerzahl muss die Siedlungsentwicklung in die Landschaft gestoppt werden, wir brauchen neue Lösungen in der Stadtentwicklung. Für die Innenentwicklung brauchen wir ein beschleunigtes Flächenrecycling.**

Alleinstehende Senioren hatten 2014 durchschnittlich 78,4 Quadratmeter Wohnraum zur Verfügung. Die Blockade größerer Wohnungen und Einfamilienhäuser durch Senioren nach Abschluss der Familienphase kann als Marktversagen gedeutet werden, ist ein wesentlicher Grund für Wohnungsneubau für junge Familien und führt zu mehr Neubau-Beton. Zur Problemlösung wurden in den letzten Jahren vielerorts Umzugsprämien oder ein Umzugsmanagement für Senioren angeregt, nicht unumstrittene Vorschläge („einen alten Baum verpflanzt man nicht“). Viele Senioren wünschen sich aber eine kleinere Wohnung im selben Stadtteil, wo Läden, Ärzte und der ÖPNV in der Nähe sind. Das eigentliche Problem ist das Fehlen von bezahlbarem und vor allem alters- und behindertengerechtem Wohnraum im vertrauten Stadtteil. Hierzu brauchen wir eine integrierte Stadtteilplanung. Auch gibt es in einigen Städten erfolgreiche Tauschbörsen, die besonders Senioren im Fokus haben.

Zu einer bedarfs- und sozialgerechten Wohnungspolitik brauchen wir z.B. mehr sozialen Wohnungsbau und ein größeres Kontingent von Wohnheimplätzen. Warum engagiert sich Essen nicht erkennbar im bundesweiten „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“? Warum wird es abgelehnt, bei größeren Baumaßnahmen einen festen Anteil für sozialen Wohnungsbau zu fordern? Angesichts des Auf und Ab bei Flüchtlingsströmen benötigen wir nicht mehr Bauflächen (vor allem nicht am Stadtrand), sondern sollten mehr Wohnheimplätze vorhalten. Empirica hat auf die Erfahrung verwiesen, dass Flüchtlingsströme meist nach etwa zwei Jahren wieder rückläufig sind. Doch angesichts der Bürgerkriege und sozialen Missstände in vielen Regionen der Welt können wir auf längere Sicht wohl eher nicht mit rückläufigen Zahlen von Geflüchteten rechnen.

Nicht nur die Migration verändert das Leben in der Stadt – es sind auch veränderte Verhaltensweisen verschiedener Bevölkerungsgruppen. Die Gleichung „mehr Einwohner – mehr Wohnungsbau“ wie bisher ist nicht mehr nachhaltig bedarfs- und zukunftsgerecht. Art und Ort des Wohnungsbaus müssen überdacht werden. Gegen einen Ersatzbedarf für nicht mehr nachfragegerechte Altwohnungen ist nichts einzuwenden, solange dafür die bisherigen Grundstücke bebaut werden. Auch bei wachsender Einwohnerzahl sollte die Innenentwicklung Vorrang haben, muss die Siedlungsentwicklung in die Landschaft gestoppt werden: Wir brauchen neue Lösungen in der Stadtentwicklung!

Dabei kann es nicht um eine Verknappung von Wohnraum gehen, die die Mieten und Kaufpreise in die Höhe treiben würde. Dies ist hier aber nach den Untersuchungen von empirica nicht der Fall: Essen zählt nicht zu den Städten mit einer starken „Blasenbildung“, in denen die Preise weit über dem Wert von Wohnungen und Häusern liegen. Die NRW.BANK sieht die Erschwinglichkeit von Eigenheimen in Essen in der gleichen Größenordnung wie in Bochum oder Dortmund; die mittlere Angebotsmiete ebenfalls, deutlich niedriger als im Düsseldorfer Umland<sup>9</sup>. Diese maßvolle Preisentwicklung in Essen signalisiert, dass die Rufe nach dringend benötigtem Wohnbauland überzogen sind. Für

---

<sup>9</sup> NRW.BANK: Essen Wohnungsmarktprofil 2016

die flächenbezogene Stadtentwicklung wird die Kunst darin bestehen, durch Innenentwicklung und Flächenrecycling eine Verknappung von Wohnraum zu vermeiden, ohne die Qualitäten des Essener Landschaftsraums zu zerstören.

Wenn wir uns die größeren Wohnungsprojekte der letzten Jahre in Essen ansehen, fällt auf, dass die meisten auf ehemals bereits bebauten Flächen entstanden: Das Krupp-Gelände, die Scheid'schen Hallen, die ehem. Betonfabrik in Kupferdreh und die alte FH in Rüttenscheid sind gute Beispiele für ein gelungenes Flächenrecycling. Das Problem ist jedoch: Es dauert in Essen meist Jahrzehnte, bis die aufgegebenen Flächen wieder genutzt werden! Ein wesentlicher Handlungsansatz einer veränderten Stadtentwicklung mit dem Schwerpunkt Innenentwicklung ist daher ein beschleunigtes Flächenrecycling. So ist offenbar auch niemand im „Konzern Stadt“ für die Erneuerung alter Gewerbegebiete zuständig, seit 10 Jahren wurden die 2007 vom Rat beschlossenen Handlungsempfehlungen der „Perspektive Wirtschaftsflächen“ kaum umgesetzt.

### **9. Ist es überhaupt sinnvoll, dass die Stadt über 600.000 Einwohner anstrebt?**

**Es kann bezweifelt werden, dass eine quantitativ wachsende Stadt in einer überalterten Gesellschaft und einer potenziellen Schrumpfungsregion Ruhr ein zukunftsgerichtetes Ziel ist. Wenn wir über Essen als „wachsende Stadt“ sprechen, ist damit wohl besser ein qualitatives Wachstum gemeint.**

Eine Stadt mit 300.000 Einwohnern wie Münster hat bestimmt nicht weniger Lebensqualität als eine Stadt mit 600.000 Einwohnern, es kommt stärker auf die Lage und die örtlichen Strukturen an. Die Attraktion einer wachsenden Stadt liegt nicht in der Größe, sondern in den Chancen des Wachstums. Sowohl wachsende wie auch schrumpfende Städte haben Vor- und Nachteile zu verkraften:

- Schrumpfende Städte verlieren Arbeitsplätze und Steuereinnahmen, es werden Infrastrukturen abgebaut und Leerstände aufgebaut, es wird weniger investiert. Andererseits bleiben schrumpfenden Städten steigende Mieten, zunehmende Staus und ein verstärkter Landschaftsverbrauch eher erspart. Eine nachhaltige, bestandsorientierte Entwicklung bringt für die Zukunft solcher Städte komparative Vorteile.
- Wachsende Großstädte sind oft prosperierende Metropolen, werden zu Schwarmstädten für young urban professionals, bieten viele Arbeitsplätze und Lebensqualitäten. Doch steigen auch Preise und Mieten, Leute mit kleinem Portemonnaie finden hier kaum noch Wohnungen, die Staus werden immer länger, ab 18 Uhr findet ein Straßenkampf um jeden Parkplatz statt, alles Mögliche wird bebaut, die Städte platzen aus den Nähten. Der Boom wird auf längere Sicht zur Entwicklungsbremse, Immobilienblasen bringen neue Risiken, und wer es sich leisten kann, sucht außerhalb nach Alternativen.

Man kann durchaus bezweifeln, dass eine quantitativ wachsende Stadt in einer überalterten Gesellschaft und einer potenziellen Schrumpfungsregion ein zukunftsgerichtetes Ziel ist. Wenn wir heute über Essen als „wachsende Stadt“ sprechen, sollte damit nur ein qualitatives Wachstum gemeint sein! Angesichts des starken Sterbeüberschusses müssen jedes Jahr Tausende Zuwanderer nach Essen strömen, allein um die Einwohnerzahl konstant zu halten. In einer schrumpfenden Region würde jedes Wachsen der Essener Bevölkerung zu Lasten umliegender Städte gehen, vorwiegend im strukturschwächeren Norden des Ruhrgebiets. Was Essen nach Jahren der Stagnation braucht, sind neue Qualitäten und eine neue Stadtpolitik – vor allem, wenn wir die Herausforderungen ins Auge fassen, die die Zukunft bringt.

## 10. Qualitatives Wachstum erfordert ein Umsteuern in der Stadtentwicklung

**Für ein Wachstum der Lebensqualität ist ein Umsteuern in der Stadtentwicklung erforderlich: Innenentwicklung, modellhafte Wohnprojekte in den Stadtteilen, Ausbau von Bildungs-, Kultur- und Mobilitätsangeboten, Umsteuern in der Mobilitätspolitik und Entwicklung klimaresilienter Stadtstrukturen sind wichtige Bausteine.**

Für ein zukunftsgerechtes Wachstum der Lebensqualität in Essen ist ein Umsteuern in der Stadtentwicklung erforderlich, beispielsweise mit folgenden Projekten zu Wohnen, Stadtplanung und Verkehr:

- Das Wohnungsangebot ist in allen Segmenten nachhaltig bedarfsgerecht zu entwickeln, unter besonderer Berücksichtigung bezahlbarer sowie geförderter Wohnungen
- Aktivierung der Innenentwicklung, beschleunigtes und organisiertes Flächenrecycling, Aufbereitung alter Gewerbegebiete und interkommunale Gewerbeflächenpools
- Geförderte Modellprojekte von Seniorenwohnen und Mehrgenerationenwohnen in integrierten Stadtteillagen in allen Bezirken, unterstützt durch Umzugshilfen und Tauschbörsen für Jung und Alt
- Stadterneuerung und Innenentwicklung in neuen Stadtumbau- und Entwicklungsgebieten, z.B. in Stadtteilzentren, entlang einer A40 in Tunnellage und an Eingangstoren/ negativen Identitätsorten wie der Gladbecker, Steeler und Altendorfer Straße
- Urbanität: Ausbau von Bildungs-, Kultur- und Mobilitätsangeboten sowie attraktivem Wohnraum in integrierten Lagen, um qualifizierte Arbeitskräfte an die Stadt zu binden
- Umsteuern in der Mobilitätspolitik: Nahverkehrsförderung, Multimodalität und Vernetzung aller Verkehrsteilnehmer zu einem stadtverträglichen und emissionsärmeren Mobilitätsnetz. Modellprojekt einer vernetzten Mobilität ohne eigenes Auto im Ruhrgebiet, etwa wie mobility-as-a-service
- Parkraumbewirtschaftung im öffentlichen Raum aller verdichteten Stadtteile mit sukzessiv steigenden Parkplatzgebühren, im Gegenzug Gewährung von Vergünstigungen im Mobilitätsverbund/ Nahverkehr
- Förderung der Nutzung von Fahrrädern und Pedelecs, neue Wege und Infrastrukturen für den Rad- und Fußverkehr (auch aus Gründen der Gesundheit)
- Ausbau von Ladestationen – mit Strom aus regenerativen Energien - an öffentlichen Gebäuden, Tankstellen und Supermärkten, Ladesäulen auch in neuen Mehrfamilienhäusern
- Ausbau verträglicher Transportketten im Waren- und Güterverkehr (bspw. Cargohopper-System), stadtverträgliche Auflagen für die Lieferdienste des zunehmenden Online-Handels
- Entwicklung klimaresilienter Stadtstrukturen: Retentionsräume in Grünflächen, Schutz wassernaher Siedlungen, mehr Grün in verdichtete Wohnquartiere, Mischwälder, Erhalt des Essener Landschaftsraums ...