

Forum KomWoB 16.09.2021

Corona-Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt

Der Essener Wohnungsmarkt 2017 bis 2020 - Indikatoren und Entwicklungen



Quelle: Stadt Essen

Wohnungsmarkt in Essen 2017 bis 2020

Presse

Nur wenige Essener wollen aufs Land ziehen

Trotz der Erfahrungen aus der Corona-Pandemie planen vergleichsweise wenige Menschen einen baldigen Wegzug aus Essen aufs Land. Wie eine gemeinsame Umfrage des Wirtschaftsforschungsinstitutes Ifo und des Immobilienportals Immowelt ergab, wollen in den nächsten zwölf Monaten nur 7,6 Prozent der befragten Essener die Stadt verlassen.

Damit liegt Essen auf dem letzten Platz der Großstädte mit über 500.000 Einwohnern. Der Durchschnitt in allen befragten Städten lag bei 12,9 Prozent. Fast die Hälfte nannte Corona als wichtigen Grund für die Entscheidung. Für die Umfrage wurden im Mai 2021 rund 18 000 Personen befragt. Offen ist dabei, wie viele ihren Plan auch tatsächlich in die Tat umsetzen.

Quelle: NRZ, 20.07.2021

Pandemie führt zu Stadtflucht

Studie: Wegen Corona suchen viel mehr Menschen ein Heim im Grünen. Die Preise steigen

Von Tobias Kisting
und Tobias Harmeling

An Rhein und Ruhr. Während der Lockdown-Monate haben viele Deutsche ihr Zuhause neu wahrgenommen und überlegen, von der Stadt an den Stadtrand oder aufs Land zu ziehen, etwa raus aus den Städten des Ruhrgebiets in die Kreise des Niederrheins. Laut einer Auswertung des Immobilienportals Immoscout24 hat die Nachfrage nach Einfamilienhäusern im Grünen kräftig angezogen. Zwischen Februar 2020 und Juni 2021 registrierte das Portal fast zwei Drittel mehr Anfragen auf Inserate zu Einfamilienhäusern am Stadtrand.

Außerhalb der Metropolregionen stieg die Nachfrage um 52 Prozent, in den fünf größten deutschen Städten verzeichnete Immoscout24 sogar 58 Prozent mehr Anfragen. „Der Wunsch nach mehr Platz und



Raus aufs Land: Corona hat eine Stadtflucht ausgelöst. FOTO: DPA

einem Garten ist offensichtlich eine Folge der Lockdown-Erfahrungen“, sagte Thomas Schroeter, Chef von Immoscout24. Und wer hin und wieder im Homeoffice arbeitet, muss nicht jeden Tag in die Stadt pendeln.

Stefan Pásztor, Vorsitzender des Rings Deutscher Makler in Essen, weist darauf hin, dass auch die Preise und fehlenden Angebote in den Städten die Leute in die Speckgürtel

tel und aufs Land trieben. Was auch in der Region seit Corona zu beobachten sei: Es werde vor allem nach Wohnungen und Häusern explizit mit Garten und Balkon geschaut.

Der Wunsch nach einem Eigenheim im grünen Speckgürtel der Städte hat seinen Preis. Wer einen der raren Baulandplätze ergattert, muss dafür tief in die Tasche greifen. Laut Statistischem Bundesamt kletterte der Baulandpreis im vergangenen Jahr auf ein Rekordhoch, in den 14 Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern wurden im Schnitt 1213 Euro für den Quadratmeter fällig. Auch bereits gebaute Einfamilienhäuser sind teuer. Laut der Auswertung kletterten beispielsweise im Münchner Speckgürtel die Angebotspreise um 15 Prozent auf 7162 Euro pro Quadratmeter.

Wer tatsächlich bereit ist, die hohen Preise zu investieren, wird im Alter vor ein neues Problem gestellt:

Viele Einfamilienhäuser sind nicht barrierefrei. Das geht aus einer Studie des Forschungs- und Beratungsinstitutes Empirica im Auftrag der Deutschen Teilkauf hervor. Bei Wohnungen sehe es nicht besser aus. NRZ/Klartext **Politik & Meinung**

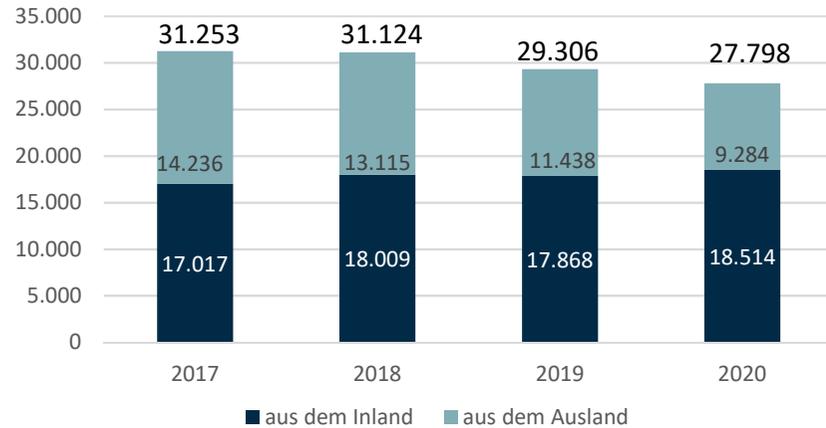
Mehr Seniorenhaushalte

■ Laut einer Berechnung des PESTEL-Instituts sind bereits heute 2,8 Millionen Seniorenhaushalte in ihrer Mobilität eingeschränkt. Nur 525.000 von ihnen leben demnach schon heute in einer barrierefreien Seniorenwohnung. Bis 2035 wird es rund 3,45 Millionen Haushalte geben, in denen Seniorinnen und Senioren mit eingeschränkter Mobilität leben – ein Plus von 22 Prozent.

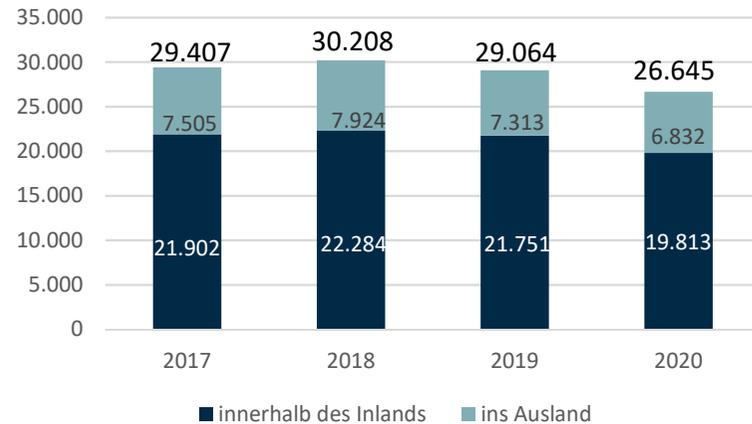
Wohnungsmarkt in Essen 2017 bis 2020

Wanderungen

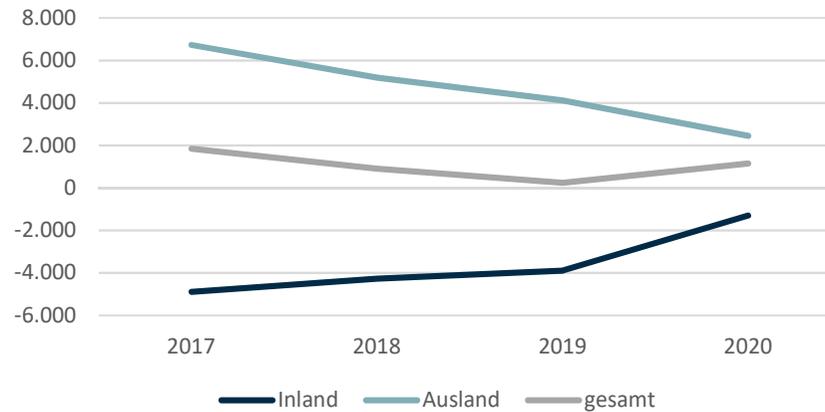
Zuzüge nach Essen



Fortzüge aus Essen



Wanderungssaldo

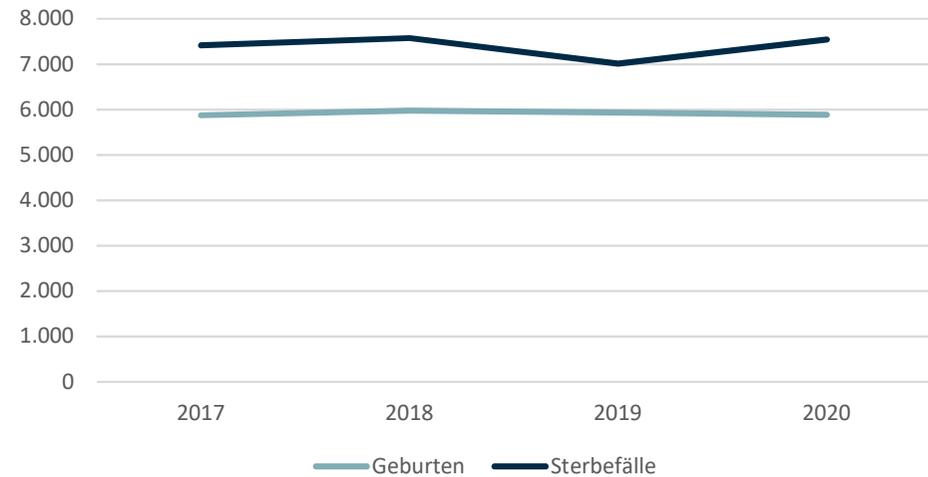


Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

Wohnungsmarkt in Essen 2017 bis 2020

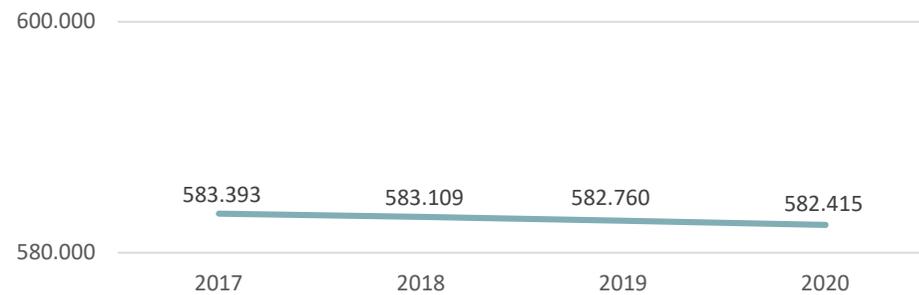
Bevölkerungsentwicklung und Umzüge

Geburten und Sterbefälle



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

Bevölkerungsentwicklung Stichtag 31.12.

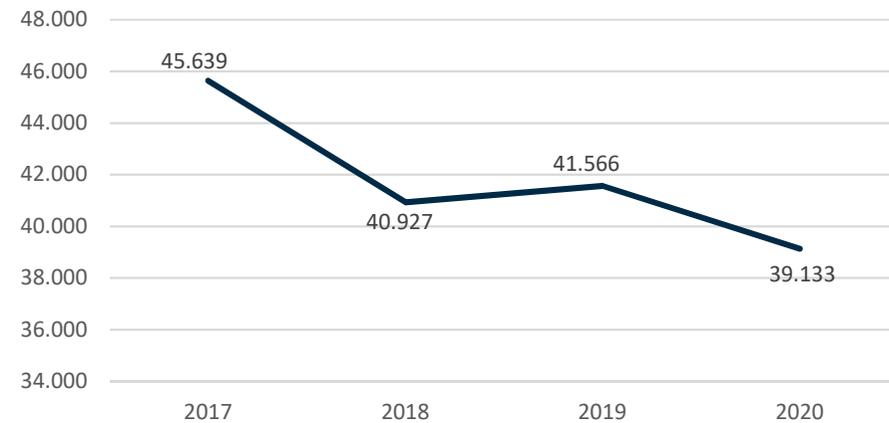


Quelle: IT.NRW, Fortschreibung auf Basis des Zensus 2011, eigene Darstellung

Wohnungsmarkt in Essen 2017 bis 2020

Bevölkerungsentwicklung und Umzüge

Umzüge innerhalb
der Stadt Essen



Quelle: Stadt Essen, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen, eigene Darstellung

Wohnungsmarkt in Essen 2017 bis 2020

Studierende

Quelle:	Studierende	WS 2017/2018	WS 2018/2019	WS 2019/2020	WS 2020/2021	aktueller Trend
IT.NRW	Uni Duisburg-Essen	42.676	42.262	42.826	41.859	↘
IT.NRW	Folkwang Hochschule Essen	1.496	1.503	1.543	1.540	→
IT.NRW	FOM (alle Standorte NRW)	20.991	23.062	25.163	26.032	↗
Stadt Essen	FOM (Studierende Standort Essen)	4.304	4.301	4.324	4.342	→
Quelle:	Studienanfänger*innen	WS 2017/2018	WS 2018/2019	WS 2019/2020	WS 2020/2021	aktueller Trend
IT.NRW	Uni Duisburg-Essen	5.552	5.258	5.169	4.652	↘
IT.NRW	Folkwang Hochschule Essen	163	165	156	113	↘
IT.NRW	FOM (alle Standorte NRW)	2.830	3.089	3.365	2.976	↘
Stadt Essen	FOM (Studierende Standort Essen)	Studienanfänger*innen werden in der Essener Statistik nicht ausgewiesen.				

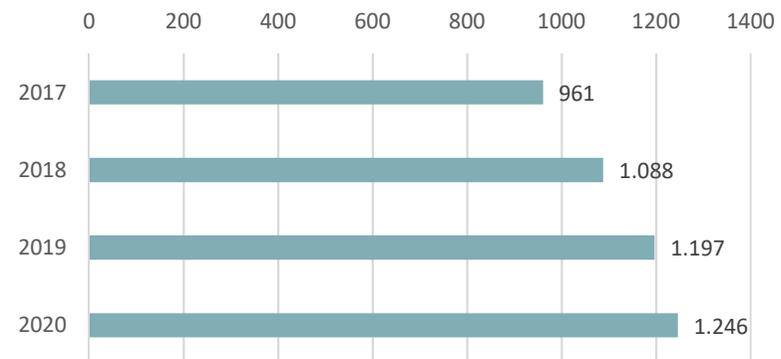
Wohnungsmarkt in Essen 2017 bis 2020

Grundstücks- und Immobilienmarkt

Anzahl der Kaufverträge für den Teilmarkt Wohnen (unbebaute, bebaute Wohngrundstücke und Wohnungseigentum)

2017	3.635
2018	3.441
2019	4.002
2020	3.939

Geldumsätze für den Teilmarkt Wohnen (unbebaute, bebaute Wohngrundstücke und Wohnungseigentum in Millionen Euro)



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Essen, Grundstücksmarktbericht für die Stadt Essen 2021 , eigene Darstellung

Wohnungsmarkt in Essen 2017 bis 2020

Grundstücks- und Immobilienmarkt

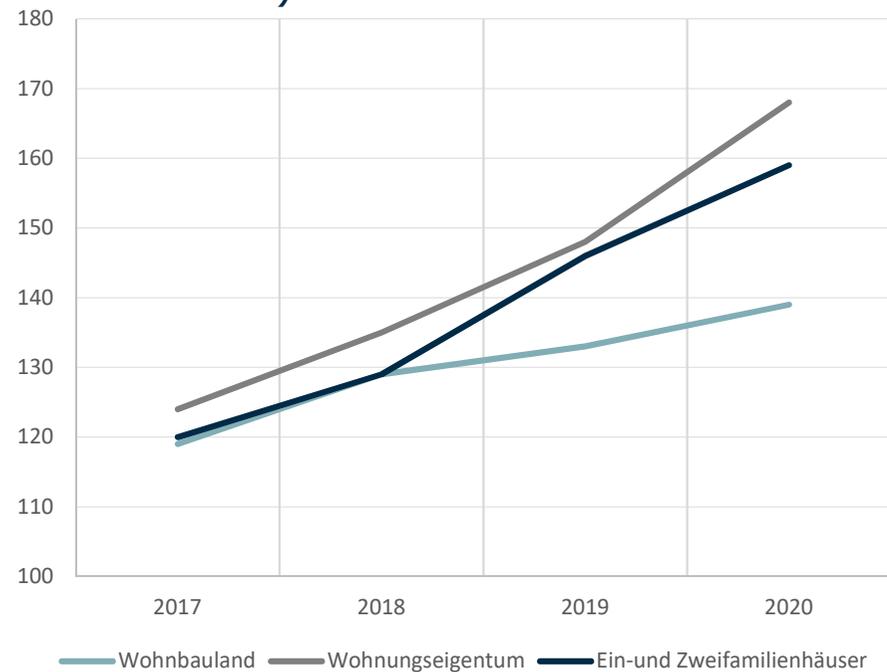
Indexreihen

Wohnbauland

Wohnungseigentum (Weiterverkäufe)

Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterverkäufe)

Basisjahr 2010=Index 100

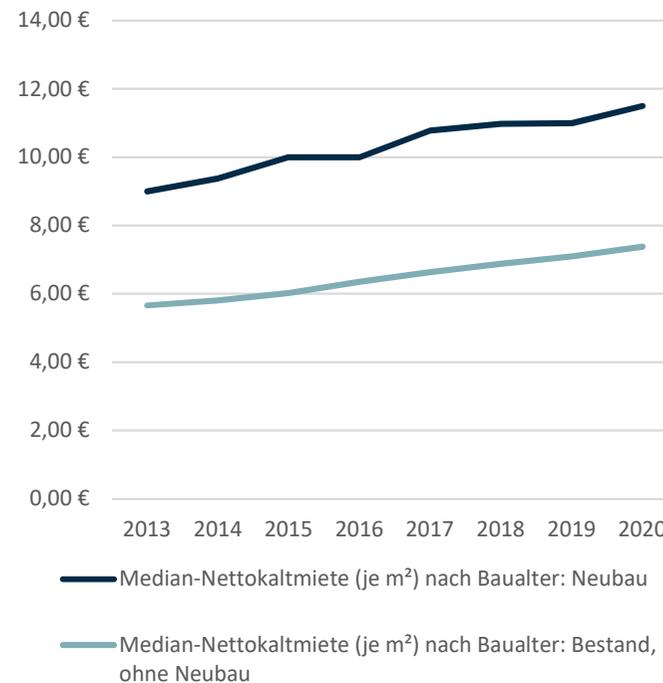


Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Essen, Grundstücksmarktbericht für die Stadt Essen 2021

Wohnungsmarkt in Essen 2017 bis 2020

Mietenentwicklung

Mietenentwicklung Neubau und Bestand



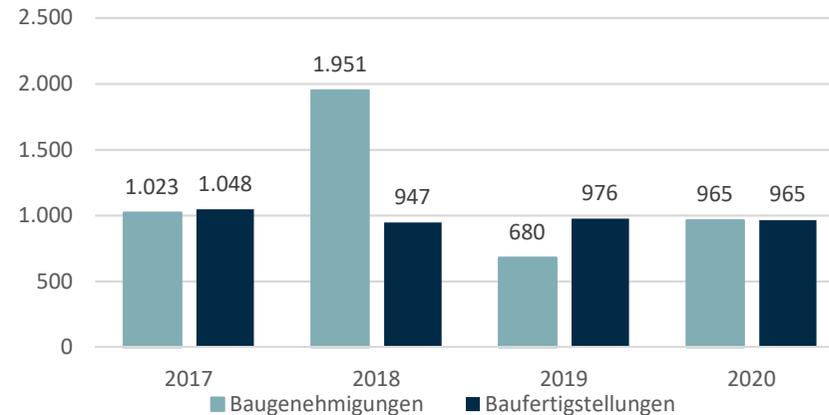
Quelle: empirica-Preisdatenbank, Basis: VALUE Marktdaten, nur zur verwaltungsinternen Verwendung, eigene Darstellung

Wohnungsmarkt in Essen 2017 bis 2020

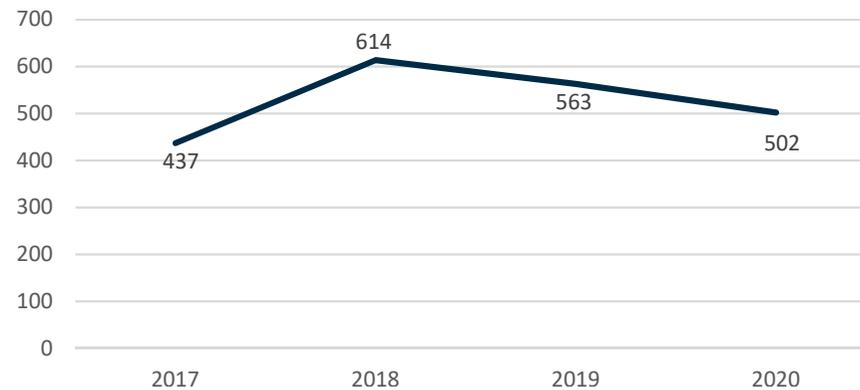
Bautätigkeit - Neubau

Baugenehmigungen und
Baufertigstellungen (Neubau)

Wohn- und Nichtwohngebäude,
Wohnungen



Bauüberhang im Wohn- und
Nichtwohnbau bei der Errichtung
neuer Gebäude Stand 31.12.

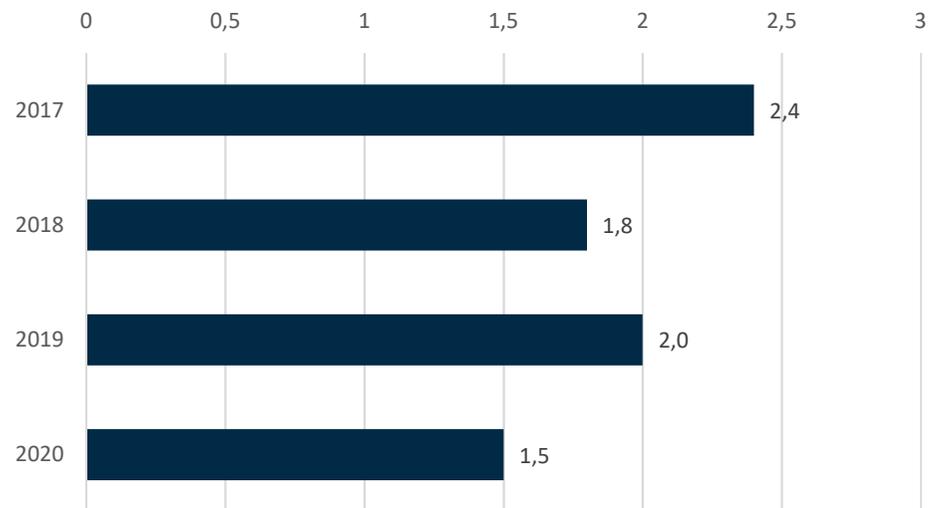


Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

Wohnungsmarkt in Essen 2017 bis 2020

Wohnungsleerstand

Wohnungsleerstand in Prozent

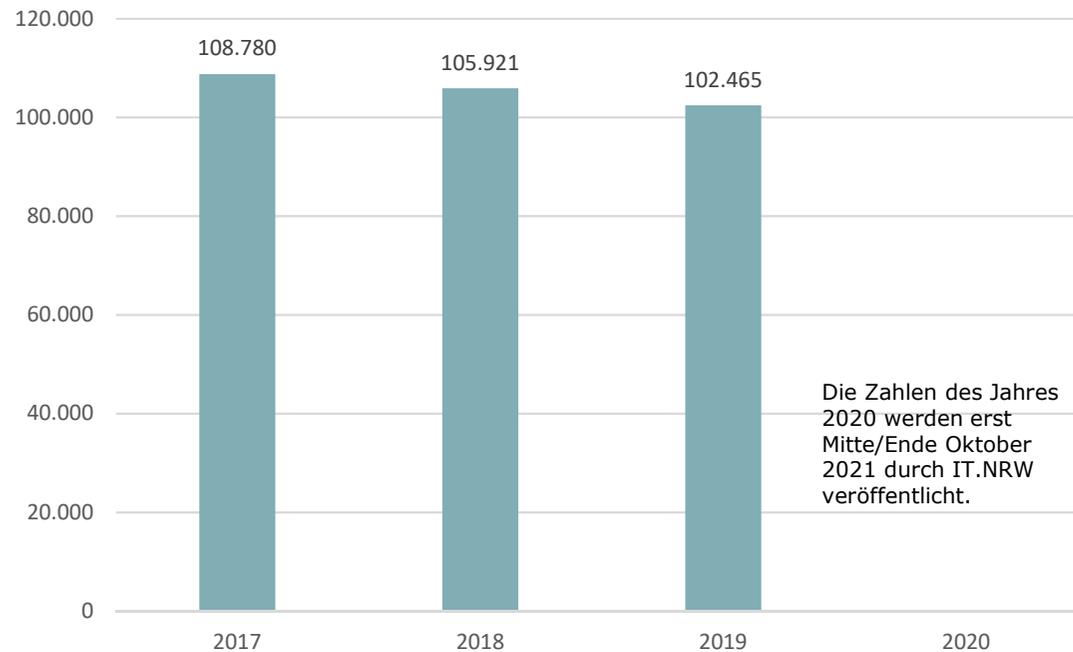


Quelle: Stadt Essen, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen, eigene Darstellung

Wohnungsmarkt in Essen 2017 bis 2020

Mindestsicherungsleistungen

Empfängerinnen und Empfänger
von Mindestsicherungsleistungen,
Stichtag 31.12.

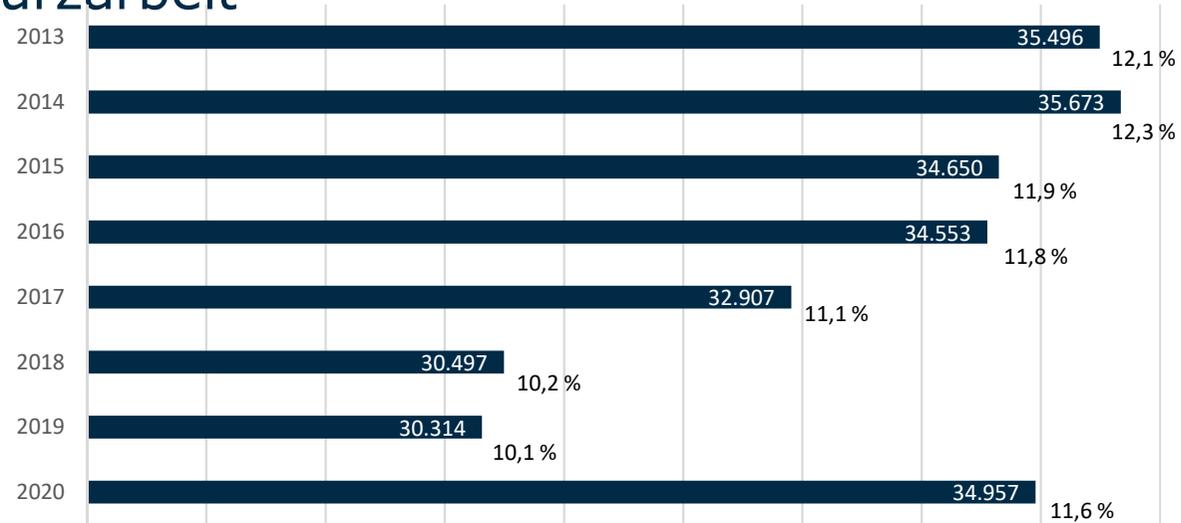


Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

Wohnungsmarkt in Essen 2017 bis 2020

Arbeitslose und Kurzarbeit

Arbeitsmarktstatistik
der Bundesagentur
für Arbeit
(Arbeitslosenzahlen/
-quote bezogen
auf alle zivilen
Erwerbspersonen)



Entwicklung der
Arbeitslosenzahlen/
-quote
im Jahr 2021



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung

Wohnungsmarkt in Essen 2017 bis 2020

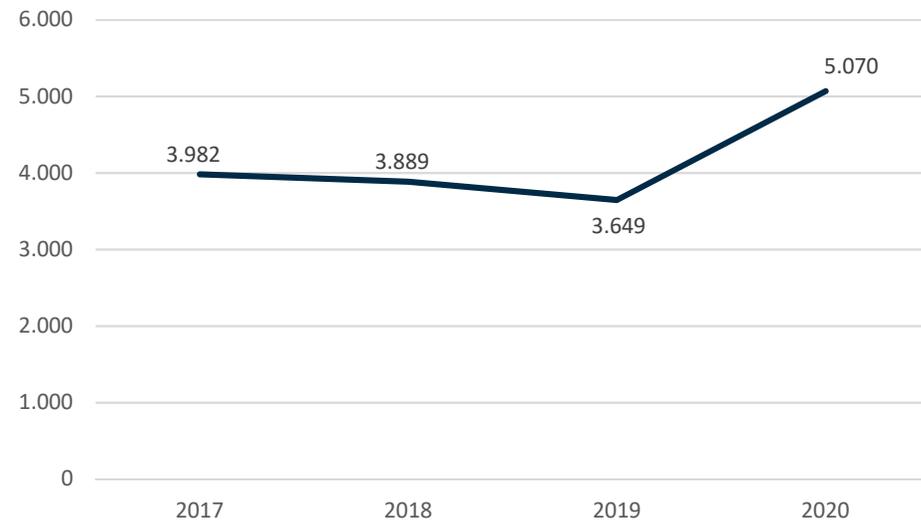
Wohnberechtigungsscheine + Wohngeldbeziehende Haushalte

Erteilte Wohnberechtigungsscheine für die Einkommensgruppen "A" und "B" für bestimmte Wohnungen und allgemeiner Art gesamt

2017	2.051
2018	2.074
2019	2.215
2020	1.823

Quelle: Stadt Essen, Einwohneramt

Wohngeldbeziehende Haushalte, Stichtag 31.12.

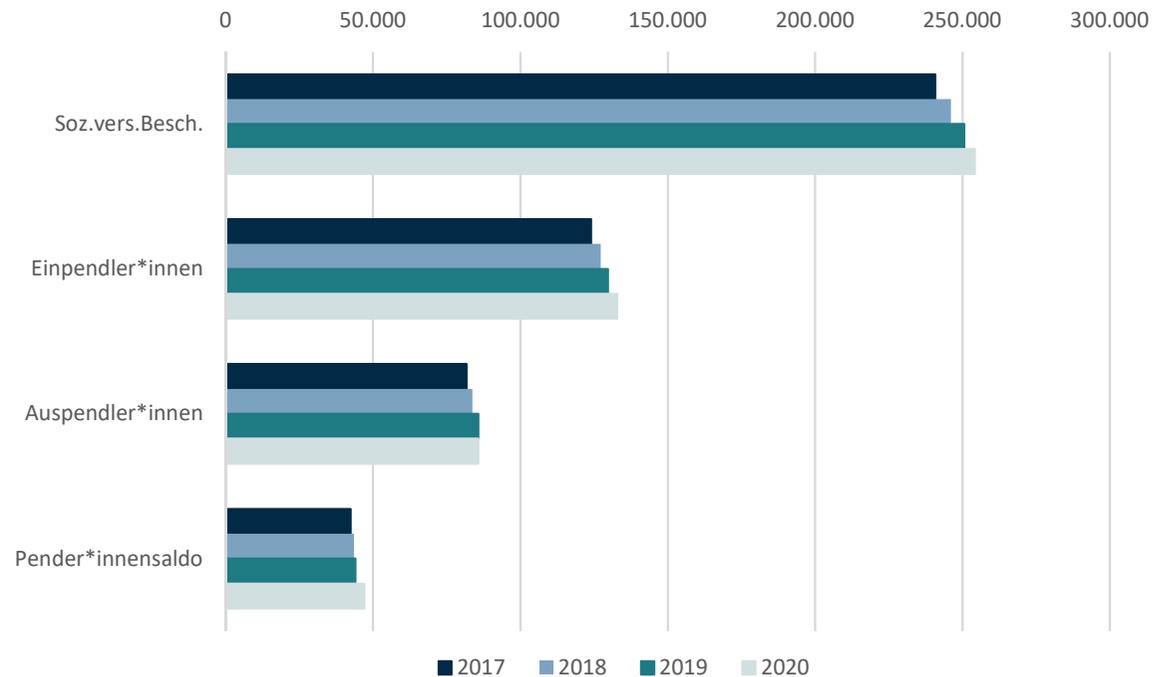


Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

Wohnungsmarkt in Essen 2017 bis 2020

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und Pendler*innen

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort, inkl. Ein- und Auspendler*innen über die Gemeindegrenzen und Pendler*innensaldo, Stichtag 30.06.



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

Wohnungsmarkt in Essen 2017 bis 2020

Stimmen aus der Wohnungswirtschaft

Aus dem Geschäftsbericht 2020 der Allbau GmbH :

„Die Allbau-Gruppe konnte auch in diesem Geschäftsjahr wieder sehr erfreuliche Kennzahlen aus der Immobilienbewirtschaftung präsentieren – nicht zuletzt, weil trotz der Corona-Pandemie sowohl das Neuvermietungsgeschäft als auch die Zahlungsfähigkeit und -bereitschaft unserer WohnungsmieterInnen ausreichend groß war. Bei den GewerbemieterInnen lagen vereinzelte Anfragen nach Mietstundungen vor, wobei hier aber meist individuelle Lösungen gefunden wurden.“

„Trotz der Einschränkungen durch die Corona-Pandemie schritten nahezu alle Allbau-Bauprojekte wie geplant voran.“

Auszug aus dem Risikobericht, Kapitel Auswirkungen der Corona-Pandemie:

„...Die Entwicklung der Pandemie macht es schwierig, die weiteren Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle sowie einer Reduzierung der Neuvermietungsquoten zu rechnen. Im Geschäftsjahr 2020 sind die vorgenannten Risiken allerdings nur in einem untergeordneten Umfang eingetreten.“

Wohnungsmarkt in Essen 2017 bis 2020

Stimmen aus der Wohnungswirtschaft

Aus dem Geschäftsbericht der Wohnbau eG Wohnungsbaugenossenschaft Essen

Aus dem Vorwort des Vorstands:

„Das Geschäftsjahr 2020 verlief für die Wohnbau eG Wohnungsbaugenossenschaft Essen trotz Corona-Pandemie sehr erfolgreich. Im Geschäftsjahr 2019 wurde das bisher beste Ergebnis seit Gründung der Wohnbau eG mit einem Jahresüberschuss von fast 4,4 Mio. Euro erzielt. Dieses Ergebnis konnten wir mit einem Jahresüberschuss von über 5,1 Mio. Euro im Berichtsjahr 2020 erneut übertreffen.“

Aus dem Kapitel Wohnungsmarkt:

„Die Corona-Pandemie hat auf den Wohnungsmarkt in Essen im Berichtsjahr keinen großen Einfluss gehabt. Besonders nachgefragt sind nach wie vor preisgünstiger Wohnraum und Wohnungen in den südlichen Stadtteilen. Vor dem Hintergrund eines wachsenden Umweltbewusstseins gewinnen u.a. Fahrradstellplätze, Carsharing-Angebote und Ladestationen für Elektrofahrzeuge zunehmend an Bedeutung bei Mietinteressenten. Als Beitrag zum Umweltschutz werden für die Wohnungsunternehmen die Begrünung der Fassaden und Dächer, intelligente Heizsysteme, Photovoltaik und energetische Modernisierungen fortlaufend interessanter.“

Wohnungsmarkt in Essen 2017 bis 2020

Stimmen aus der Wohnungswirtschaft

Geschäftsbericht 2020 der WSG Wohnungs- und Siedlungs-GmbH:

Aus dem Vorwort:

„...So sehr die zahlreichen Einschränkungen den Alltag der Menschen lähmten, so sehr belebend, ja beflügelnd wirkten die qualitativ hochwertigen Freiräume in unseren Quartieren. Sie wurden und werden intensiver genutzt denn je.....

.....Und wir liegen richtig. Denn gerade in diesen Zeiten haben unsere Kunden das Bedürfnis, sich in einem kleineren Radius in geschützten Räumen zu bewegen, um Risiken einer Ansteckung und einer geografischen Streuung zu reduzieren. Man bleibt, wenn möglich, im Quartier, nutzt die abgesicherten Raumangebote in Gehdistanz, verzichtet weitgehend auf den öffentlichen Nahverkehr und greift öfter zum Fahrrad....

... Dazu gehört auch unser Engagement im Quartiersmanagement, das dank großer Beharrlichkeit gerade in Zeiten des Lockdowns für ein buntes, vielfältiges Miteinander sorgte – wenn auch „auf Abstand“.

Wohnungsmarkt in Essen 2017 bis 2020

Fazit

- Bevölkerungsentwicklung derzeit stagnierend in Essen
- Kein Anstieg der Fortzüge
- Preis- und Mietenentwicklungen steigen mit gleicher Dynamik
- Nachfrage ungebrochen
- Es geht weiter mit Neubau und Modernisierungen und Förderanträgen
- Der Wohnungsmarkt in Essen scheint bisher völlig unbeeindruckt von der Pandemie
- IT.NRW, 25.08.2021: „Die mit Abstand größten Zuwächse des Auftragseingangs im Wirtschaftssektor entfielen auf den Wohnungsbau (+16,6 Prozent)“.

Aktuelle Baustelle:
mit öffentlichen Mitteln
geförderte
Modernisierungsmaßnahme in
Essen-Dellwig



Quelle: Stadt Essen