

Eine „Wachsende Stadt Essen“ ist keine nachhaltige, klimagerechte Perspektive

1. Ohne Migrantenzuzug ist Essen eine schrumpfende Stadt

Essen fühlt sich gern als prosperierende, wachsende Stadt wie Köln oder Düsseldorf, dabei gibt es wesentliche Unterschiede:

- Die wachsenden Metropolen haben einen Geburtenüberschuss
- Gleichzeitig sind sie Schwarmstädte für gut ausgebildete, junge Leute
- Wegen des Bevölkerungswachstums ist dort die Wohnungsnot stark angewachsen.

Essen ist dagegen eigentlich eine schrumpfende Stadt:

- Essen hat einen überdurchschnittlichen Sterbeüberschuss von z.Z. > 1.500 EW p.a.
- Nur die Zuwanderung von Migranten (2019: +2.600) v.a. aus Asien gleicht den Sterbeüberschuss aus
- Tatsächlich stagniert die Einwohnerzahl seit 2017, 2018 und 2019 stieg sie gerade noch um ca. 400 EW
- Die Wanderungsbilanz Essens ist zu allen Nachbarstädten außer Duisburg unterm Strich negativ, zuletzt -1.125 EW
- Der Anteil von Auspendlern (+13,4% der SVB) steigt stärker als die der Einpendler (+9,9% der SVB)
- Essen ist keine Schwarmstadt: Die gut ausgebildeten jungen Leute verlassen Essen überwiegend mit dem Erwachsenwerden
- Essen ist Zentrum einer schrumpfenden Region.

Die wachsende Stadt Essen ist ein Wunsch von Vielen in der Stadtspitze, aber die Realitäten der Stadt passen momentan nicht so recht dazu!

2. Brauchen wir 16.500 neue Wohnungen für eine stagnierende Bevölkerung?

Stadt und Wohnungswirtschaft fordern mehr Bauland für Wohnungsbau und sehen nur Engpässe.

Hier einige Fakten zum Essener Wohnungsmarkt aus der Sicht externer Experten:

- LEG Wohnungsmarktreport 2018/19: Die durchschnittlichen Angebotsmieten stiegen in Essen 2017 um 3,4 Prozent auf 6,72 Euro/m². Der Essener Investmentmarkt entwickelte sich 2017 dynamisch, die Preise für ETW stiegen mit 1.515 Euro/m² um 12,2 %. Preise sind deutlich niedriger als in den Boomstädten NRWs, z.B. 3.499 Euro/m² in Düsseldorf. Bei verhältnismäßig niedrigen Preisen und steigenden Mieten ist der Essener Markt ein lukratives Anlageziel für Investoren >> Die Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum in Essen ist hoch.
- Empirica 2019: die Bauintensität in Essen lag 2013-2017 mit < 6 WE/1000 EW auf dem bundesweit niedrigsten Level. Die Veränderung der Mieten 2018 mit 2-3% lag bundesweit in zweitniedrigen Klasse.
- CBRE 2018: der marktaktive Leerstand betrug 2017 in NRW 3,0 % und in Essen >2 %, mehr als in den meisten Großstädten mit <2%.

- Empirica (2019) sieht die Gefahr einer Immobilienblase für ETW in Essen 2019 als eher hoch an, die zweithöchste Stufe: Die Niedrigzinsen treiben nur die Kaufpreise, nicht aber die Mieten. (Immobilienblase bedeutet: die Preisentwicklung ist stärker als der Bedarf)
- Empirica Wohnungsmarktprognose 2019-22: Die Neubaunachfrage 2019 bis 2022 ist in Essen bei EZFH <1%, bei MFH 1-2% und damit unterdurchschnittlich.

Fazit: Essen kann lukrativ für Käufer aus Düsseldorf etc. sein, es besteht keine akute Wohnungsnot wie in der Rheinschiene, sondern v.a. der Mangel an preiswerten Wohnungen wird immer größer.

Laut aktueller eigener Prognose wird die Essener Bevölkerung bis 2030 jährlich um 116 EW wachsen, d.h. um 61 Haushalte p.a. Für wen fehlen dann 16.500 Wohnungen?

In der Prognose bis 2030 ist bereits ein jährlicher Zuzug von >30.000 Personen, davon >20.000 Migranten, und ein Wanderungsüberschuss von aktuell +1.800 Personen enthalten.

Ein Bedarf an preiswertem Wohnraum besteht gemäß Essener Wohnungsmarktreport 2017 v.a. bei Senioren, Migranten und Familien mit geringerem Einkommen, aber für die wird bisher zu wenig getan.

Die Bewerberlisten von Allbau weisen nicht auf generelle Wohnungsengpässe hin, sondern zeigen nur den Mangel an preiswerten/geförderten Wohnungen auf.

Die Stadt will gut verdienende Einpendler gewinnen, doch es kommen i.W. arme Migranten: Essen und das Ruhrgebiet sind keine Schwarmstädte für junge Kreative, sondern „Diaspora für Migranten“ (empirica 2017).

Die Stadt will Bauflächen für „Besserverdienende“ im Süden entwickeln, wird aber von der Bürgerschaft blockiert: sie erhält weniger Bauflächen als gewünscht, und überwiegend nicht im begehrten Süden.

In den letzten Jahren wurden Wohnprojekte für „Besserverdienende“ u.a. in Rüttenscheid, Kettwig und Kupferdreh gebaut. Ein erheblicher Teil der Mittelschichts-Zuwanderer kommt aus Düsseldorf und der Rheinschiene, weil dort Wohnen noch viel teurer ist >> Die Pendlerströme werden damit vergrößert und der Verkehr auf der A52 nimmt zu (der Auspendlerüberschuss nach D'dorf hat von 2013 – 2018 zugenommen).

Die Stadt überhöht eine angebliche Wohnungsnachfrage, hat aber keine Wohnungsbaustrategie für Menschen mit kleinem Portemonnaie, denkt v.a. an die „Besserverdienenden“!

3. Die Folgen einer wachsenden Stadt werden zu wenig bedacht

Die Stadt ist schon zu 50% bebaut, die Bürger wollen keine weitere Landschaftszerstörung, Essen darf sich keine weiteren Landschaftsverluste mehr leisten.

- Essen liegt im bundesweiten Vergleich der 402 Städte und Kreise bei der Freifläche je Einwohner mit 167,6 m² auf Rang 395, nur 6 Städte sind schlechter.
- Daher müssen die noch naturnahen Reste der Industriestadt unbedingt erhalten bleiben.

Essen betreibt zu wenig Innenentwicklung

- Die Planungsverwaltung tut so, als müsse sie viele Bebauungspläne aufstellen – dabei werden Nachfrage, Abriss und Neubau vom Markt bestimmt, und viele Baumaßnahmen der Innenentwicklung erfolgen nach § 34 BauGB ohne Bebauungsplan.

- Der Regionalverband Ruhr hat 2019 beim Siedlungsflächenmonitoring festgestellt, dass der Anteil der Wohnungen, die in den letzten 3 Jahren in Essen gebaut wurden, zu 60 % zuvor nicht als Flächenpotenziale erfasst wurde. Es wurde also ein erheblicher Teil des Wohnungsbaus durch Abriss und Neubau, Nachverdichtung und Umwidmungen gedeckt.
- Laut Post+Welters beträgt das Innenentwicklungspotenzial in Essen 200 ha Wohnbauland – genug Potenzial bis 2050.

Ungesteuerte Nachverdichtung kann zu unbeherrschbaren Folgen für Stadtteile führen

- Wenn in (begehrten) Stadtteilen wie Rüttenscheid oder Werden viele größere Wohnprojekte nach § 34 BauGB realisiert werden, ohne sie mit Verkehrs-, Umwelt- und Infrastrukturmaßnahmen zu begleiten, kann dies gravierende Folgen für den ganzen Stadtteil haben: heute bricht in Werden regelmäßig der Verkehr zusammen, in Rüttenscheid finden Familien für ihre Kinder weder Kita- noch Grundschulplätze, und mangels ÖPNV werden die Kinder dann überall mit dem Zweitwagen rumgefahren.
- Wohnungsbau setzt Infrastrukturen voraus: Verkehrsanbindung, öff. Nahverkehr, Nahversorgung, Kitaplätze, Schulen >> da wird in Essen nicht ganzheitlich gedacht und zu wenig getan.
- Deshalb ist es für alle Stadtteile mit größeren Entwicklungsprojekten unverzichtbar, mit integrierten Stadtteilkonzepten Maßnahmen zur Bewältigung der Folgen auf den Verkehr, die Infrastrukturen, Klima und Umwelt zu beschließen, bevor die Entwicklungsprojekte zu unbeherrschbaren Folgen führen.

Das Flächenrecycling dauert zu lange

- Alle großen Neubausiedlungen der letzten Jahre entstanden auf wiedergenutzten Industriebrachen: In Kettwig auf den Scheid'schen Hallen, in Kupferdreh auf dem ehem. Betonwerk Bender, und nun wird „Essen51“ auf ehemaligen Krupp-Flächen entwickelt.
- Flächenrecycling ist gut und notwendig – aber unnötig ist, dass die Flächen zuvor Jahrzehnte brach lagen.

Der öffentliche Nahverkehr hat in Essen und im Ruhrgebiet einen viel zu geringen Anteil, ist nicht metropolengerecht, und seit Jahrzehnten kamen keine leistungsfähigen Linien dazu

- Essen ist nach wie vor eine autogerechte Stadt, die aber immer weniger funktioniert: Staus, Luftschadstoffe, vollgeparkte Straßen.

Ohne Klimaschutz, Klimaanpassung, Verkehrswende und Infrastrukturentwicklung ist ein Wachstum Essens nicht verantwortbar!

4. Wesentliche Bausteine als Grundlage einer Wachstumsstrategie fehlen in Essen

Strategie der Innenentwicklung

- Keine Inanspruchnahme von regionalen Grünzügen, Schutzgebieten (NSG, LSG...), Wald und Grünflächen in dicht bebauten Stadtteilen
- Dazu gibt es rechtliche Instrumente, die in Essen zu wenig genutzt werden: Baulücken- und Leerstandskataster, Immobilien- und Standortgemeinschaften, Stadtumbaugebiete, städtebauliche Gebote, Entwicklungsgebiete...
- Doppelte Innenentwicklung – Entwicklung, Aufwertung und Vernetzung des urbanen Grüns

Strukturen für ein zeitnahes Flächenrecycling

- Das Flächenrecycling wird in Essen nicht zielgerichtet bearbeitet, weder mit Geld noch Personal, nicht einmal die Zuständigkeiten funktionieren.

Strategien für Sozialen Wohnungsbau und Bodenpolitik

- Gewährung von Baurecht nur dann, wenn Eigentümer sich an der Finanzierung von Erschließung, sozialer Infrastruktur, öffentlichen Grünflächen, 30% gefördertem und 10%preisgedämpften Mietwohnungsbau mit bis zu 2/3 der Bodenwertsteigerung beteiligen (Beispiel München, Reiß-Schmidt / AKNW 2019)
- Auf städtischen Flächen nur Erbpacht (Trennung von Grund- und Gebäudeeigentum).

Integrierte Stadtteilkonzepte (inkl. Verkehr +Infrastrukturen)

- Für alle Stadtteile mit Entwicklungsprojekten > 100 WE oder 20.000 m² Grundfläche.

Antworten auf den Klimawandel

- Wie senken wir Energieverbrauch ohne Mobilitätseinschränkungen und decken den verbleibenden Energiebedarf mit klimaneutraler Energie?
- Wo sind die Windräder und Solarzellen für eine klimaverträgliche E-Mobilität? Bisher nur 1 Windrad in Essen! Entwicklungsprojekte mit erneuerbaren Energien versorgen!
- Warum sollte man bei steigender Bedeutung von Frischluftschneisen noch Luftleitbahnen bebauen?

Verkehrswende

- Wichtigstes Ziel ist ein Modal split von 4 x 25 %
- Die Verkehrswende muss push- und pull-Instrumente einsetzen
- Wichtigste pull-Bausteine sind der Ausbau von ÖPNV und Radwegenetz
- Wichtigste push-Bausteine sind Parkraummanagement und ein kontinuierlicher Flächenentzug für Kfz
- Für ein multimodales Verkehrsverhalten werden neue Infrastrukturen benötigt, für Mobilitätsstationen, Fahrradabstellanlagen und Ladeinfrastrukturen.

Wohnungsbau in Essen nur noch bedarfs-, umwelt- und klimagerecht!

Essen, im Februar 2020

Michael Happe, Stadtplaner AKNW

Propsteistraße 80, 45239 Essen

Tel.: 0201 491573, Fax: 0201 494117

e-mail: info@bkr-essen.de, www.bkr-essen.de

Quellen:

BBSR Bonn 2018: INKAR. www.inkar.de

CBRE-empirica-Leerstandsindex 2019: Leerstandsquote 2018. <https://www.empirica-institut.de/thema/regionaldatenbank/cbre-empirica-leerstandsindex/>

Empirica 2017: Herausforderungen und Perspektiven für den deutschen Wohnungsmarkt. <https://www.empirica-institut.de/nc/nachrichten/details/nachricht/herausforderungen-und-perspektiven-fuer-den-deutschen-wohnungsmarkt/>

Empirica 2019: empirica-Blasenindex 2019. <https://www.empirica-institut.de/nc/nachrichten/details/nachricht/empirica-blasenindex-2019q1/>

IT.NRW 2020: Kommunalprofile Düsseldorf, Essen, Köln. www.it.nrw/kommunalprofile-82197

IT.NRW 2020: Pendleratlas NRW 2018. www.pendleratlas.nrw.de

LEG-Wohnungsmarktreport NRW 2018 + 2019. www.leg-wohnen.de

Post Welters + Partner 2017: Potenzialanalyse + Umsetzungsstrategie zur Innenentwicklung. *Vorlage_1667-2017-6B Bericht zum ASP 16.11.2017*

RVR 2018: ruhrFIS-Flächeninformationssystem Ruhr. Erhebung der Siedlungsflächenreserven und Inanspruchnahmen 2017. www.rvr.ruhr/themen/regionalplanung-regionalentwicklung/ruhrfis-flaecheninformationssystem/

Stadt Essen, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen 2019: Vorausberechnung der Bevölkerung der Stadt Essen 2020,2025 und 2030. <https://www.empirica-institut.de/nc/nachrichten/details/nachricht/herausforderungen-und-perspektiven-fuer-den-deutschen-wohnungsmarkt/>

Stadt Essen, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen 2020: Bevölkerungsstatistik zum Jahresende 2019
https://media.essen.de/media/wwwessende/aemter/12/ein_blick_auf/Menschen_in_Essen_2020_01.pdf

Stadt Essen, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement 2017: Wohnungsmarkt in Essen 2017. https://media.essen.de/media/wwwessende/aemter/68/download_1/Wohnungsmarkt_in_Essen_2017_Endfassung_Digital.pdf

Generelle Daten zur Essener Bevölkerung:
https://www.essen.de/rathaus/aemter/ordner_12/ein_blick_auf_a_z.de.jsp