

# Wohnungsmarkt Gelsenkirchen 2024

Fotograf: Thomas Robbin

## Liebe Leserinnen, liebe Leser,

einige gesellschaftliche Entwicklungen der letzten Jahre haben sich auf das Angebot und die Nachfrage nach Wohnraum ausgewirkt und tun dies weiterhin: Steigende Kosten im Bausektor, das Ende der Niedrigzinsphase und die daraus resultierenden Herausforderungen hemmen die Schaffung neuer Angebote auf dem Wohnungsmarkt. Zudem wirken sich der demografische Wandel und Migrationsbewegungen auf die qualitative sowie die quantitative Wohnungsnachfrage aus.

Folglich ist es wichtig, regelmäßig zu analysieren, wie sich der Wohnungsmarkt verändert. Daher freue ich mich sehr, Ihnen heute den aktuellen Wohnungsmarktbericht präsentieren zu können. Der Bericht enthält die relevanten Daten, Fakten und Analysen der Gelsenkirchener Wohnungsmarktsituation.

Charakteristisch für Gelsenkirchen sind das tendenziell höhere Alter des Wohnungsbestandes, der damit einhergehende Bedarf an Modernisierungsmaßnahmen und das regional vergleichsweise geringe Preisniveau am Wohnungsmarkt. Neben der Entwicklung neuer Wohnangebote, um den Wohnbedürfnissen der Bürgerinnen und Bürger Gelsenkirchens gerecht zu werden, ist vor allem die Aufwertung und Weiterentwicklung des vorhandenen Wohnungsbestandes von besonderer Bedeutung. Die beispiellose Zukunftspartnerschaft Wohnen, die

im Jahr 2022 zwischen der Stadt Gelsenkirchen und dem Land Nordrhein-Westfalen geschlossen wurde, bietet eine Chance, den städtischen Wohnungsmarkt zu stabilisieren. Im Zuge dessen setzt die Stadt Gelsenkirchen in den kommenden Jahren sowohl auf im „Modellvorhaben Problemimmobilien“ erprobte Strategien als auch den Einsatz vielversprechender experimenteller Werkzeuge.

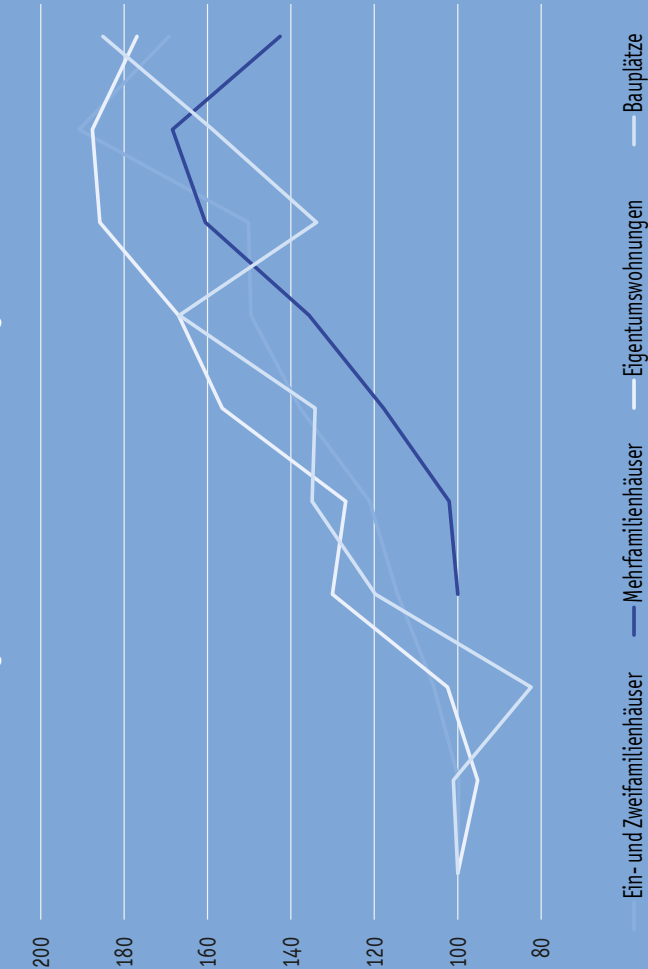
Ich wünsche Ihnen nun eine interessante und anregende Lektüre der Kurzfassung des Wohnungsmarktberichts Gelsenkirchen 2024.



Christoph Heidenreich  
Stadtbaurat

A handwritten signature in black ink, which appears to read 'C. Heidenreich'.

## Indexreihen Preisentwicklung von Wohnbau land und Wohneigentum 2014-2023



4

## Immobilienpreisentwicklung

Insgesamt ist eine starke Erhöhung der Immobilienpreise im Zeitraum von 2014 bis 2023 zu erkennen:

Ein- und Zweifamilienhäuser **+ 69,3 %**

Mehrfamilienhäuser **+ 42,6 %**

Eigentumswohnungen **+ 76,9 %**

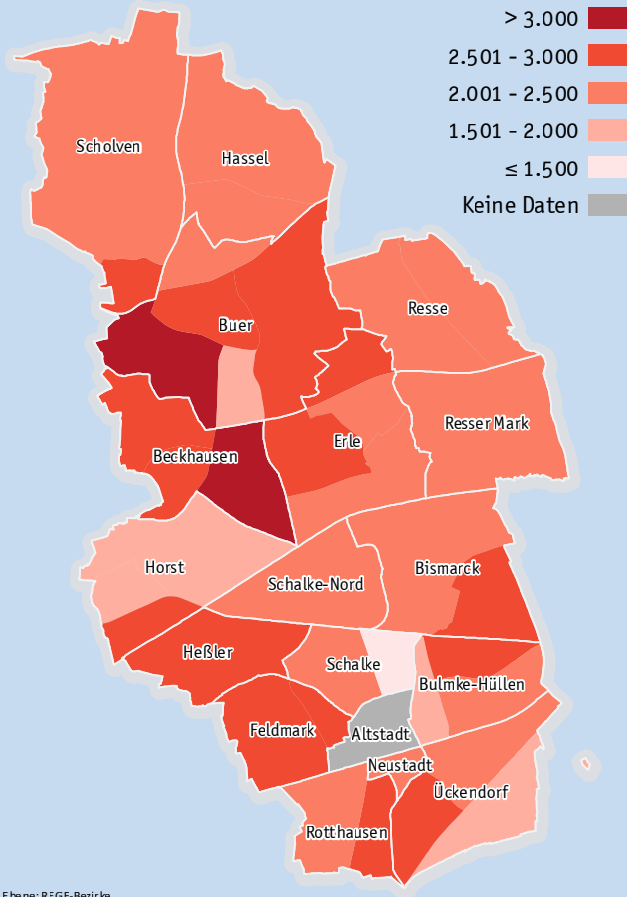
Seit 2022 sinken die Preise für Eigentumswohnungen, Mehrfamilienhäuser- sowie Ein- und Zweifamilienhäuser.

Der Mediankaufpreis für Wohnbau land lag 2023 bei 334 € pro Quadratmeter, dies sind 47 € mehr als im Vorjahr.

Seit 2014 sind die Wohnbau landpreise um 85 % gestiegen, es lässt sich jedoch kein kontinuierliches Wachstum beobachten, die Preise fluktuieren stark.

5

## Quadratmeterkaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern 2021-2023 in €



Ebene: R.E.G.E.-Bezirke

## Ein- und Zweifamilienhäuser

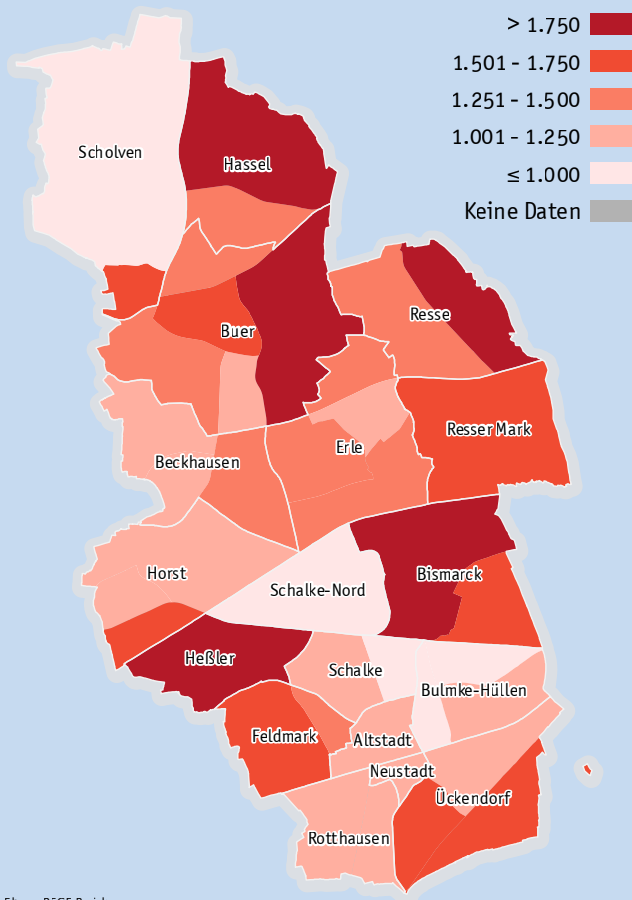
2023 lag der Quadratmeterpreis von Ein- und Zweifamilienhäusern bei durchschnittlich 2.457 €.

Die höchsten Quadratmeterpreise werden im Südwesten von Buer und im Osten von Beckhausen aufgerufen.

Die größten Preisanstiege finden sich im Norden Hassels, im Osten von Beckhausen und in Heßler, nur im Osten von Schalke sanken die Preise.



## Quadratmeterkaufpreise von Eigentumswohnungen 2021-2023 in €



Ebene: REGE-Bezirke

## Eigentumswohnungen

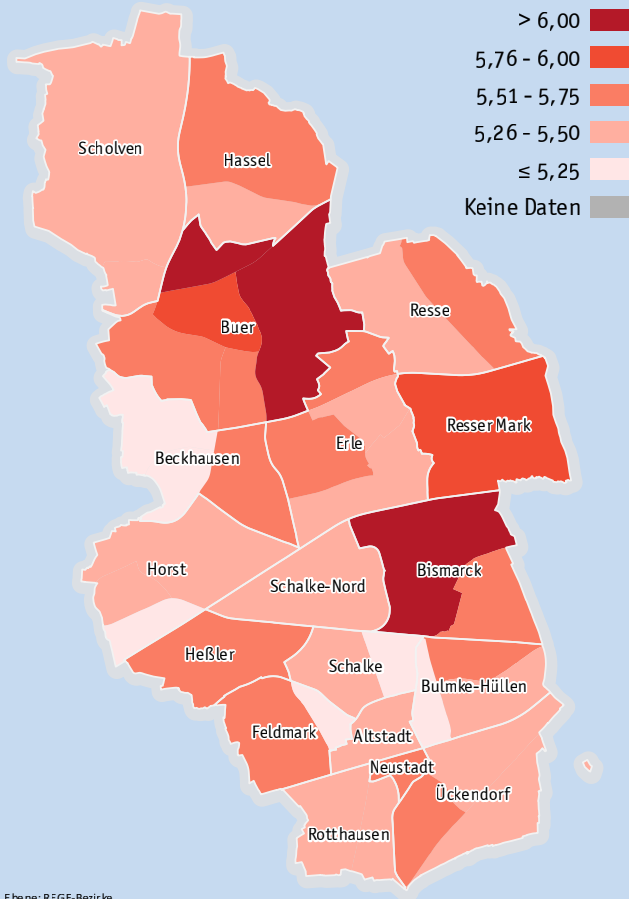
Im Jahr 2023 lag der durchschnittliche Quadratmeterkaufpreis für Eigentumswohnungen bei 1.166 €.

### Zum Vergleich:

2014 lag der Quadratmeterkaufpreis bei 659 €, daraus ergibt sich eine Steigerung von etwa 50,70 € pro Quadratmeter und Jahr.

Die höchsten Preise finden sich in Teilen von Hassel, Buer, Resse, Bismarck und Heßler.

## Quadratmetermietpreise von Wohnungen 2021-2023 in €



Ebene: Rostock-Bezirke

## Mietwohnungen

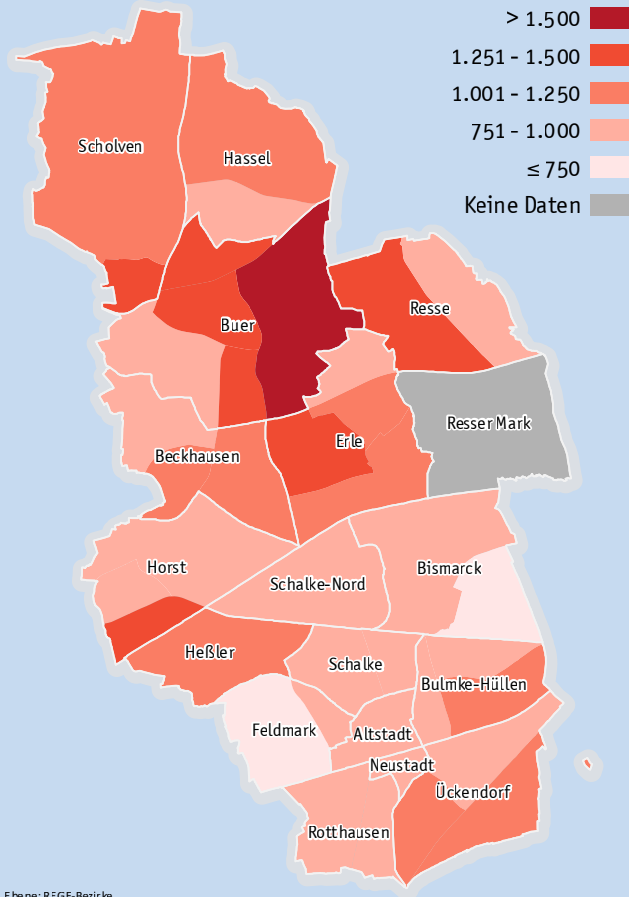
Im Jahr 2023 lag die durchschnittliche Monatsmiete bei 5,64 € pro Quadratmeter.

Seit 2014 sind die Preise in diesem Segment um etwa 22,5 % gestiegen.

Die höchsten Mieten sind in Teilen von Buer und Bismarck zu finden.

Am niedrigsten fallen die Mieten im Westen von Beckhausen, im Süden von Horst und rund um die Altstadt aus.

## Quadratmeterkaufpreise von Mehrfamilienhäusern 2021-2023 in €



Ebene: REGE-Bezirke

## Mehrfamilienhäuser

Mit 921 € pro Quadratmeter liegt der Kaufpreis für Mehrfamilienhäuser unter dem Niveau von 2021 und 2022.

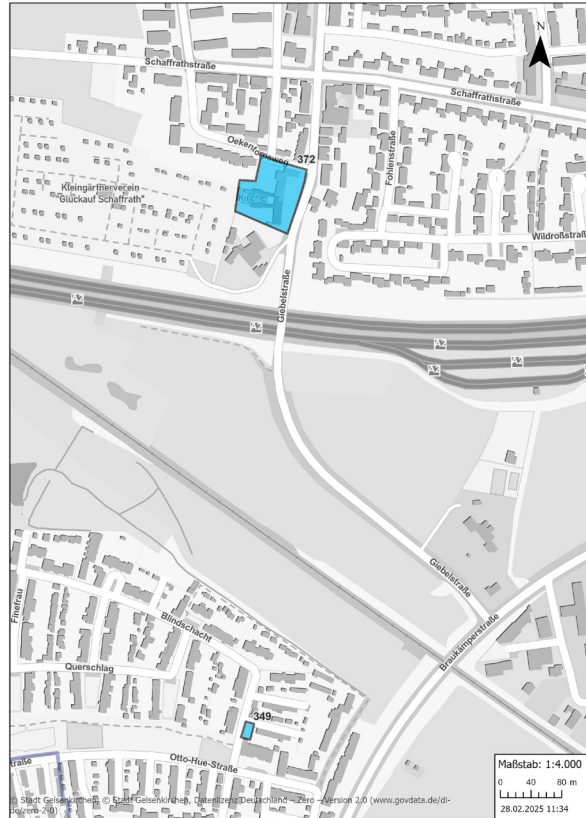
Die Nordhälfte Gelsenkirchens, insbesondere Buer und die angrenzenden Bezirke, weist höhere Preise auf als der Süden.

Ein besonders starker Preisanstieg lässt sich im Norden von Buer erkennen.

Gesunken sind die Preise im Westen von Buer sowie im Norden von Erle.

# Wohnbauflächenkataster

Geoportal Gelsenkirchen



Das Wohnbauflächenkataster stellt potenzielle Baulücken und größere Wohnbauprojekte im Stadtgebiet dar.

Baulücken sollen für die Innenentwicklung zugänglich gemacht werden.

Vorteile der Schließung von Baulücken

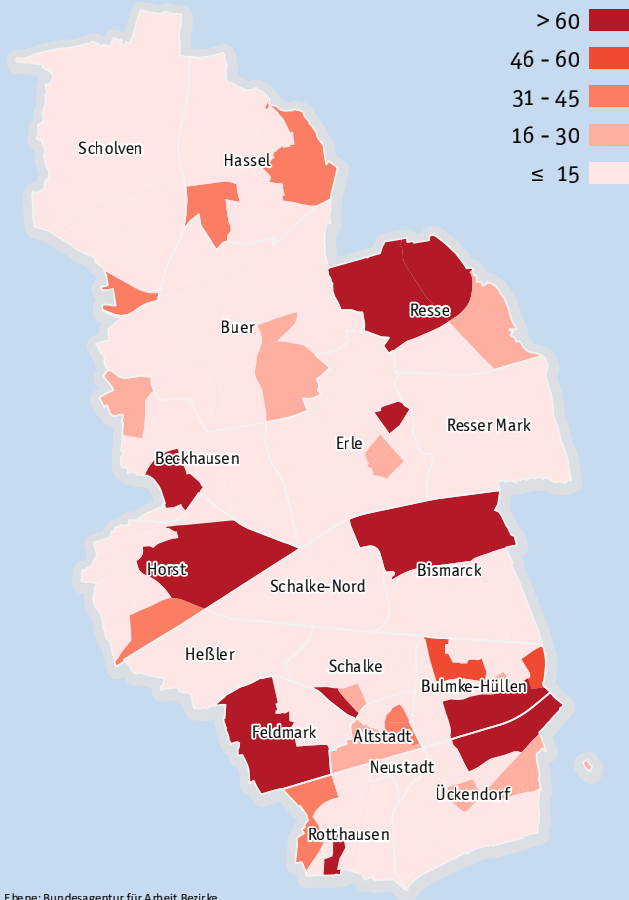
- Flächenschonende Stadtentwicklung

- Minimierung von Versiegelung

- Aufwertung des Stadtbilds



## Anzahl der neugebauten Wohneinheiten in 2014-2022



Ebene: Bundesagentur für Arbeit Bezirke

## Wohnungsneubau

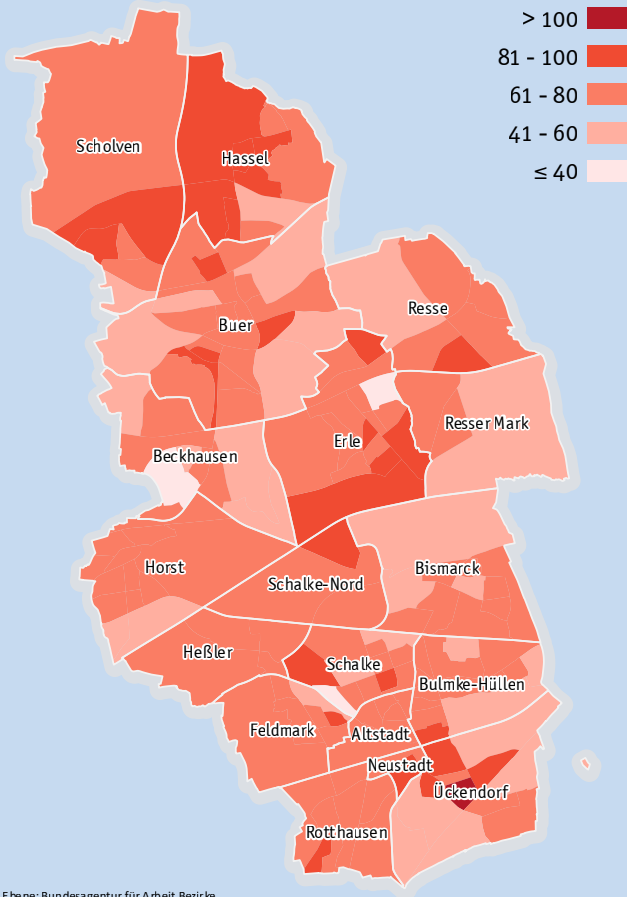
Zwischen 2014 und 2022 sind in Gelsenkirchen 1.392 Gebäude mit 2.430 Wohneinheiten entstanden.

Der Großteil der errichteten Gebäude waren Ein- und Zweifamilienhäuser (76 %).

Einen geringen Anteil weisen Mehrfamilienhäuser ohne weitere Nutzung auf.

25 % des Neubaus entfallen seit 2013 auf die Schließung von Baulücken und die Nachverdichtung.

## Baualter der Wohngebäude Gelsenkirchens in Jahren



Ebene: Bundesagentur für Arbeit Bezirke

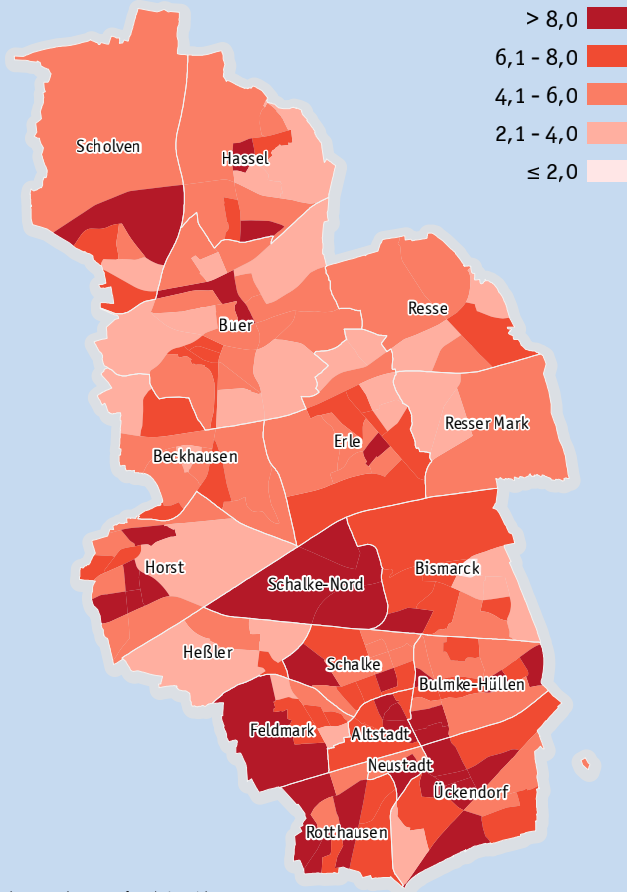
## Wohnungsbestand

Im Jahr 2023 zählte die Stadt Gelsenkirchen 40.509 Wohngebäude mit insgesamt 144.215 Wohneinheiten, davon sind 77,4 % in Mehrfamilienhäusern und 22,6 % in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Ein durchschnittliches Gebäude mit Wohnnutzung ist in Gelsenkirchen etwa 64 Jahre alt.

Das Alter des Gebäudebestandes führt zu vielen Herausforderungen, Beispiele hierfür sind die energetische Sanierung, Barrierefreiheit, sowie die heutigen Ansprüche an Ausstattung, Größe, Zuschnitt.

## Wohnungsleerstand im Jahr 2024 in %



Ebene: Bundesagentur für Arbeit Bezirke

## Leerstand

Insgesamt stehen 9.190 Wohneinheiten in Gelsenkirchen leer, dies entspricht einem Anteil von 6,37 % der gesamten Wohneinheiten.

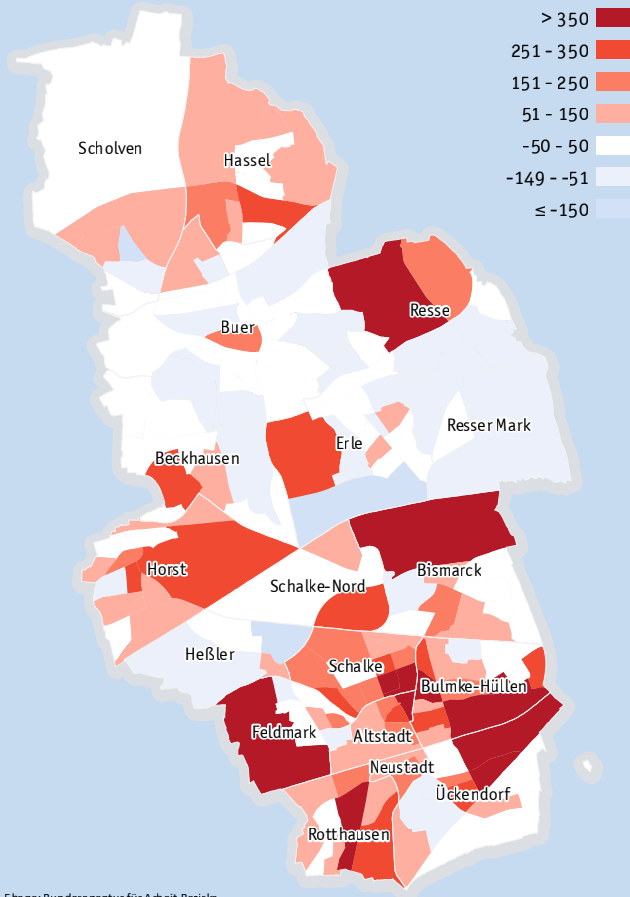
Viele Wohnungen stehen leer, da sie den heutigen Ansprüchen nicht mehr gerecht werden oder einen Modernisierungsrückstand aufweisen.

Die Leerstände sind heterogen auf das Stadtgebiet verteilt.

Einzelne Bereiche mit höheren Leerständen finden sich auch in Stadtteilen mit geringen Leerstandszahlen.



## Absolute Bevölkerungsentwicklung in Gelsenkirchen 2014–2023 auf räumlicher Ebene



Ebene: Bundesagentur für Arbeit Bezirke

## Bevölkerungsentwicklung

Seit 2014 ist die Bevölkerung in Gelsenkirchen um fast 14.000 Personen angewachsen.

Die größten Wachstumsphasen finden sich in den Jahren 2014–2016 und 2021–2023.

Kleinräumig betrachtet schrumpft die Bevölkerung in vielen Bereichen, dies ist insbesondere im Norden der Fall.

In der Regel ist eine Mischung von wachsenden und schrumpfenden Bereichen auf kleinem Raum zu beobachten.

## Das Wichtigste in Kürze

### Veränderungen seit dem Jahr 2014

- Sinkende Bautätigkeit
- Weniger Käufe und Verkäufe von Wohnungen und Wohnhäusern
- Preise für Wohnimmobilien liegen 2023 unter den Werten des Vorjahres
- Trotzdem Preissteigerungen im langjährigen Vergleich

### Trends

- Tendenz zum Ein- und Zweifamilienhausbau
- Preise auf dem Wohnungsmarkt sinken bei kurzfristiger Betrachtung
- Stärkeres Augenmerk auf gefördertem und altersgerechtem Wohnraum
- Bevölkerungswachstum durch internationale Zuzüge
- Steigender Bedarf an besonders kleinen und großen Wohnungen
- Rückbau von Leerständen und Problemimmobilien

### Aufgaben der Stadtverwaltung

- Förderung von Sanierungen alter Wohngebäude und dem Neubau von Wohnungen
- Bekämpfung des vergleichsweise hohen Wohnungsleerstands
- Bereitstellung bedarfsgerechter Wohnungen, beispielsweise für Senioren oder Familien



Herausgeber:  
Stadt Gelsenkirchen  
Die Oberbürgermeisterin  
Referat Stadtplanung  
März 2025