

# Wohnungsmarktbericht Gelsenkirchen 2024



Fotograf: Thomas Robbin

# Impressum



## Stadt Gelsenkirchen

Die Oberbürgermeisterin

Referat Stadtplanung

Rathaus Buer, Goldbergstraße 12, 45894 Gelsenkirchen

## Ansprechpartner

Jannik Koch

Tel. 0209 1694184 / E-Mail: [jannik.koch@gelsenkirchen.de](mailto:jannik.koch@gelsenkirchen.de)

## Projektteam

Stadt Gelsenkirchen

Michaela Klee, Jannik Koch, Verena Ruckes, Andreas Voge, Sabrina Korte,

Frederik Battling

## Dezember 2024

### Redaktioneller Hinweis

Die Stadt Gelsenkirchen bemüht sich um eine gerechte Ansprache der Bürgerinnen und Bürger. Aus diesem Grund werden im folgenden Wohnungsmarktbericht die weibliche und die männliche oder eine neutrale Schreibweise verwendet. Sollte dies vereinzelt nicht der Fall sein, bitten wir dies zu entschuldigen.



# Inhalt

1	Grundstücks- und Immobilienmarkt	1
1.1	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	1
1.2	Bodenumsätze und Baulandpreise	1
1.3	Unbebaute Grundstücke	3
1.4	Immobilienpreisentwicklung	5
1.5	Regionale Einordnung	10
1.6	Wohnbauflächenpotenziale	10
1.7	Aktuelle Projekte der Stadtplanung	11
1.8	Zwischenfazit Grundstücks- und Immobilienmarkt	12
2	Wohnungsangebot	13
2.1	Wohnungsneubau	13
2.2	Wohnungsbestand	15
2.3	Öffentlich geförderter Wohnungsbau	17
2.4	Wohnungsleerstand	17
2.5	Problemimmobilien	19
2.6	Zwischenfazit Wohnungsangebot	20
3	Wohnungsbedarf und -nachfrage	21
3.1	Bevölkerungsentwicklung	21
3.2	Altersstruktur	23
3.3	Bevölkerungsstruktur	24
3.4	Bevölkerungsbewegungen	26
3.5	Haushalte	28
3.6	Nachfrage nach preiswertem Wohnraum	30
3.7	Zwischenfazit Wohnungsbedarf und Nachfrage	32
4	Handlungserfordernisse und Ausblick	33

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

der Wohnungsmarkt wird von einer Vielzahl unterschiedlichster Faktoren beeinflusst. Einige gesamtgesellschaftlich relevante 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 gesellschaftliche Trends, wie 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 des Wohnungsmarktberichts Gelsenkirchen 2024.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'C. Beiderick'. The signature is fluid and cursive.

*Die Preisentwicklung und Bautätigkeit auf dem Gelsenkirchener Wohnungsmarkt zeigen seit dem Jahr 2022 negative Tendenzen.*

Nicht nur sinken die Bautätigkeit im Wohnungsbau und die Zahl der Käufe und Verkäufe von Wohnraum, auch liegen die Preise für Wohnimmobilien im Jahr 2023 unter den Werten des Vorjahres. Dennoch sind im langjährigen Vergleich deutliche Preissteigerungen zu verzeichnen.

*Gelsenkirchen ist geprägt von alten Wohnungen und Wohnhäusern sowie einem hohen Anteil an Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern. Der Neubau der letzten Jahre zeigt hingegen Aufholtendenzen im Ein- und Zweifamilienhausbau.*

Der größte Anteil der Wohneinheiten in Gelsenkirchen ist vor 1970 entstanden. Hieraus resultiert ein Sanierungsbedarf, der den baulichen Standards dieser Zeit sowie den Abnutzungserscheinungen von gebauten Strukturen im Laufe der Jahrzehnte geschuldet ist. Dieser korrespondiert mit hohen Leerstandszahlen.

*Trotz des gesamtgesellschaftlichen Kontexts des demografischen Wandels zeigt Gelsenkirchen derzeit geringe Anzeichen einer alternden Bevölkerung.*

Zwar wächst die Zahl der Personen über 65 Jahren in geringem Maße an, dennoch ist Gelsenkirchens Bevölkerungswachstum hauptsächlich auf die Altersgruppe der unter 18-Jährigen zurück zu führen. Darüber hinaus schrumpft die Anzahl der Hochbetagten, die 75 Jahre oder älter sind.

*Die im Jahr 2022 mit dem Land Nordrhein-Westfalen geschlossene Zukunftspartnerschaft Wohnen baut auf den Erfolgen aus dem Modellvorhaben Problemimmobilien auf, um Problemlagen auf dem Gelsenkirchener Wohnungsmarkt zu vitalisieren.*

Zusammen konnten im Zuge dieser Projekte bisher 70 Immobilien angekauft werden. Dies soll jedoch nur den Beginn einer langfristig angelegten Strategie zur systematischen Vitalisierung problembehafteter Quartiere kennzeichnen.

		2015–2017	2021–2023	Entwicklung
<b>Median Quadratmeterpreis (€/m<sup>2</sup>)</b>	Ein- und Zweifamilienhäuser	1.538	2.470	+ 932
	Mehrfamilienhäuser	644	1.020	+ 376
	Eigentumswohnungen	745	1.212	+ 467
		<b>2014</b>	<b>2023</b>	<b>Differenz</b>
<b>Anzahl Wohngebäude</b>	Ein- und Zweifamilienhäuser	18.669	19.732	+ 1.063
	Mehrfamilienhäuser	16.264	16.365	+ 101
	Gemischt genutzte Gebäude	2.904	2.919	+ 15
	Sonstige Wohngebäude	1.280	1.493	+ 213
	Wohngebäude insgesamt	39.117	40.509	+ 1.392
<b>Anzahl Wohneinheiten</b>	in Ein- und Zweifamilienhäusern	27.580	28.666	+ 1.086
	in Mehrfamilienhäusern	95.268	96.047	+ 779
	in gemischt genutzten Gebäuden	15.393	15.558	+ 165
	in sonstigen Wohngebäuden	3.544	3.944	+ 400
	Wohneinheiten insgesamt	141.785	144.215	+ 2.430
	Geförderte Wohneinheiten	17.048	10.690	- 6.358
<b>Baujahr Wohngebäude</b>	Leerstände	9.249 <sup>1</sup>	9.190 <sup>2</sup>	- 59
	Vor 1950		14.627	
	1950 bis 1969		14.734	
	1970 bis 1989		4.955	
	Ab 1990		6.062	
<b>Demografie</b>	Bevölkerung	258.313	272.019	+ 13.706
	Deutsch ohne Migrationshintergrund	187.461	162.582	- 24.879
	Deutsch mit Migrationshintergrund	29.652	38.584	+ 8.932
	Nichtdeutsch	41.200	70.853	+ 29.653
	Natürlicher Saldo 2014-2023		- 8.114	
	Wanderungssaldo 2014-2023		+23.743	
	Haushalte	131.010	133.670	+ 2.660
<b>Anzahl Haushalte</b>	Singles	59.510	61.560	+ 2.050
	Paare	38.570	36.420	- 2.150
	Wohngemeinschaften	7.480	7.810	+ 330
	Familien	25.540	28.020	+ 2.480
	Alleinerziehende	6.810	7.080	+ 270
	Kinderreiche Familien	3.570	5.600	+ 2.030

<sup>1</sup> 2020

<sup>2</sup> 2024

## 1.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Bildung von Wohneigentum und den Mietwohnungsbau haben sich in den letzten Jahren negativ entwickelt. Das Ansteigen der Zinssätze für Wohnbaukredite seit 2022, welche sich mittlerweile stabilisiert haben, sowie ein seitdem anhaltend hohes Niveau der Baukosten sorgen insbesondere im Neubausegment für steigende Preise. Zudem werden geplante Wohnbauprojekte verschoben oder verworfen. Die Preise für bestehendes Wohneigentum sinken tendenziell im kurzfristigen Verlauf, jedoch kompensieren die gestiegenen Zinsen diese Entwicklung in einem Maß, dass die Gesamtkosten für die Wohneigentumsbildung steigen.

## 1.2 Bodenumsätze und Baulandpreise

In den Jahren 2017 bis 2023 wurden insgesamt über 5.100 Wohngrundstücks- und Wohneigentumsverkäufe in einem Umfang von 310 ha getätigt. Im Zuge dessen wurden etwa 1,7 Milliarden € umgesetzt.

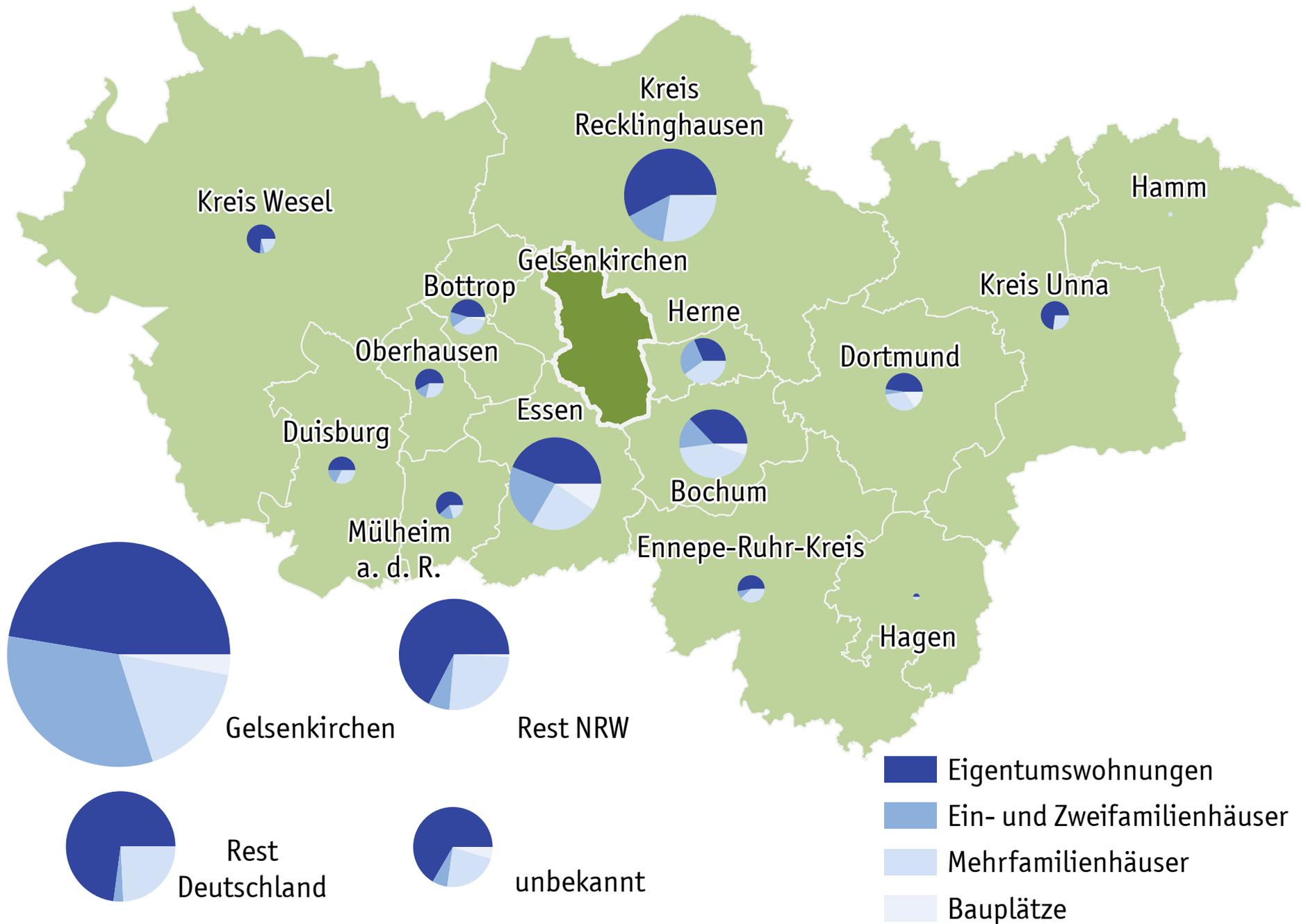
Trotz einer vergleichsweise konstanten Anzahl an Verkaufsfällen bis ins Jahr 2022 schwankt der jährliche Flächenumsatz ebenso wie der Geldumsatz. Dies liegt nicht zuletzt daran, dass der Flächenumsatz stark von un bebauten Flächen abhängig ist. Im Jahr 2023 ist die Gesamtzahl der Kaufverträge sowie der Flächen- wie auch Geldumsatz weitaus stärker zurückgegangen als in den vorhergegangenen Jahren.

In dem Zeitraum von 2021 bis 2023 kamen etwa 83,5 % der Käuferinnen und Käufer von Wohneigentum und Bauplätzen aus Nordrhein-Westfalen. Hiervon entfallen 44,8 % auf Gelsenkirchen, 27,8 % auf das restliche Ruhrgebiet und 10,9 % auf das sonstige Nordrhein-Westfalen. Unter den umliegenden Städten und Kreisen stechen insbesondere Essen sowie der Kreis Recklinghausen und in geringerem Umfang Bochum hervor. Personen, die dort leben, kaufen mit Ausnahme der Gelsenkirchenerinnen und Gelsenkirchener das meiste Wohneigentum in der Stadt. Zudem wohnen 10,8 % der Käuferinnen und Käufer in einem der anderen Bundesländer. Den verbliebenen 5,7 % ist kein deutscher Wohnsitz zuzuordnen.

Tabelle 1: Auswertung der Kaufverträge von Wohngrundstücks und -eigentumsverkäufen in Gelsenkirchen

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	insgesamt
Gesamtzahl der Kaufverträge	786	886	851	810	699	650	446	5.128
Flächenumsatz in ha	203,66	236,99	256,89	272,92	327,74	273,77	166,17	1.738,14
Geldumsatz in Mio. €	44,04	50,59	47,91	44,56	54,7	40,53	27,69	310,02

Abbildung 1: Herkunft der Käuferinnen und Käufer von Wohneigentum in Gelsenkirchen



### 1.3 Unbebaute Grundstücke

#### Baulandpreise

Die Median-Kaufpreise für Wohnbauland lagen im Jahr 2023 bei 334 € pro Quadratmeter. Somit ist der Preis im Vorjahresvergleich um 47 € gestiegen und liegt ebenso etwa 33 € über dem bisherigen Höchstwert im Jahr 2020. Im langjährigen Vergleich hat sich der Preis seit 2014 um 85 % erhöht. Hierbei ist allerdings kein kontinuierliches Wachstum zu beobachten. Im Verlauf des Jahrzehnts schlägt der Preis des Öfteren positiv und negativ aus. Es ist jedoch anzunehmen, dass sich die Schwankungen auch aus den geringen Verkaufsfällen von unbebautem Wohnbauland ergeben. Je geringer die Zahl der betrachteten Verträge ist, desto eher sorgen wenige besonders teure oder günstige Objekte für die auftretenden Schwankungen. Die Nutzung des Medians statt des arithmetischen Mittels korrigiert den Einfluss statistischer Ausreißer zwar zu einem gewissen Grad, kann diese jedoch nicht vollends eliminieren.

#### Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für unbebaute Grundstücke, die vom Gutachterausschuss der Stadt Gelsenkirchen jährlich aus Kaufpreisen ermittelt werden. Sie werden für den Boden innerhalb eines bestimmten Gebietes (Bodenrichtwertzone) berechnet, der ähnliche Eigenschaften bezüglich des Entwicklungszustands sowie Art und Maß der baulichen Nutzung aufweist. Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. Der Bodenrichtwert bezieht sich in der Regel auf baureife, erschließungsbeitragsfreie Grundstücke. In Tabelle 2 sind Bodenrichtwerte verschiedener Lagen und Marktsegmente angegeben, welche durch den zuständigen Gutachterausschuss festgelegt wurden.

Die Entwicklung der Bodenrichtwerte im langjährigen Vergleich zeigt einen klaren Trend. Die Bodenrichtwerte steigen über alle Lagen und Marktsegmente. Die mittlere Lagen sowie die mäßigen Lagen haben sich überdurchschnittlich verteuert. Zudem sind freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser stärker im Preis gestiegen als die restlichen Marktsegmente.

Tabelle 2: Auswertung der Bodenrichtwerte für Gelsenkirchener Wohneigentum in den Jahren 2014-2023 (€/m<sup>2</sup>)

	2014	2023	Veränderung
<b>Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b>			
<b>Gute Lage</b>	290	360	+ 24,1 %
<b>Mittlere Lage</b>	175	240	+ 37,1 %
<b>Mäßige Lage</b>	135	180	+ 33,3 %
<b>Doppelhaushälften und Reihenendhäuser</b>			
<b>Gute Lage</b>	355	410	+ 15,5 %
<b>Mittlere Lage</b>	215	280	+ 30,2 %
<b>Mäßige Lage</b>	165	205	+ 24,2 %
<b>Reihenmittelhäuser</b>			
<b>Gute Lage</b>	360	410	+ 13,9 %
<b>Mittlere Lage</b>	220	290	+ 31,8 %
<b>Mäßige Lage</b>	170	220	+ 29,4 %
<b>Mietwohnungen oder Mischnutzungen</b>			
<b>Gute Lage</b>	265	310	+ 17,0 %
<b>Mittlere Lage</b>	185	215	+ 16,2 %
<b>Mäßige Lage</b>	155	180	+ 16,1 %

## Bodenrichtwerte im regionalen Vergleich

Die Suche nach einem passenden Baugrundstück hört für viele Bauwillige nicht an der Ortsgrenze auf. Die Preise für Bauland in den Nachbarstädten und der Region spielen insofern eine wichtige Rolle für die Nachfrage in Gelsenkirchen.

Das Preisniveau in Gelsenkirchen ist verglichen mit den größeren Städten in der Region niedrig. Im Betrachtungszeitraum ist der Unterschied deutlicher geworden. Im Jahr 2014 lag das Bodenpreisniveau in Gelsenkirchen im Segment der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser etwa auf dem Niveau von Herne und Gladbeck. Trotz einer Steigerung der Bodenrichtwerte in Gelsenkirchen um fast 40 % ist die allgemeine Steigerung in der Region so hoch, dass im Jahr 2023 Gelsenkirchen hinter die anderen betrachteten Städte zurückgefallen ist. Diese Entwicklung ist vergleichbar für den Geschosswohnungsbau. Folglich ist es möglich, in Gelsenkirchen Wohnwünsche zu geringeren Kosten zu verwirklichen, da die Stadt im Vergleich zu anderen Großstädten wie Bochum oder Essen ein günstigeres Preisniveau sowohl für den individuellen Wohnungsbau als auch den Geschosswohnungsbau in mittlerer Lage aufweist. In kleineren Umlandgemeinden, insbesondere in Gladbeck, sind die Preise für Bauland, trotz eines äußerst dynamischen Preisanstiegs dort in den letzten Jahren weiterhin niedriger. Neben Gladbeck verzeichnet Bochum den größten Preisanstieg im Vergleichszeitraum, während die Preise in Gelsenkirchen nahezu unverändert blieben.

Tabelle 3: Auswertung der Bodenrichtwerte im regionalen Vergleich

Stadt	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser		
	2014	2023	Veränderung
Gelsenkirchen	175	240	+ 37,14 %
Herne	165	280	+ 69,70 %
Bochum	265	400	+ 50,94 %
Essen	300	400	+ 33,33 %
Gladbeck	170	270	+ 58,82 %
Duisburg	260	290	+ 11,54 %
Stadt	Mietwohnungen oder Mischnutzungen		
	2014	2023	Veränderung
Gelsenkirchen	185	215	+ 16,22 %
Herne	180	250	+ 38,89 %
Bochum	250	395	+ 58,00 %
Essen	310	420	+ 35,48 %
Gladbeck	160	235	+ 46,88 %
Duisburg	195	270	+ 38,46 %

### 1.4 Immobilienpreisentwicklung

Bei den im Folgenden ausgewerteten Immobilienpreisen handelt es sich um Kaufpreise, die vom Gutachterausschuss der Stadt Gelsenkirchen erhoben wurden. Es werden keine Angebotspreise von Immobilienplattformen oder Inseraten analysiert, welche in der Regel über den tatsächlich abgerufenen Preisen liegen. In den Immobilienpreisen spiegeln sich Aspekte wie die Qualität des Angebotes (z. B. Lage, Zustand, Ausstattung der Immobilie) sowie die Einkommens- und Vermögenssituation der Käuferinnen und Käufer wider. Die Zahlungs- und Investitionsbereitschaft wird auch von der Wohnungsmarktsituation umliegender Kommunen und der Region beeinflusst.

Seit 2014 ist eine Verteuerung der Kaufpreise für Wohnbauland und -eigentum festzustellen. Insbesondere die Preise für Wohnbauland sind gemessen an ihrem Ausgangsniveau stark angestiegen. Trotz eines leichten Rückgangs der Preise für Wohneigentum von dem Jahr 2022

Abbildung 2: Indexreihen Preisentwicklung von Wohnbauland und Wohneigentum 2014-2023

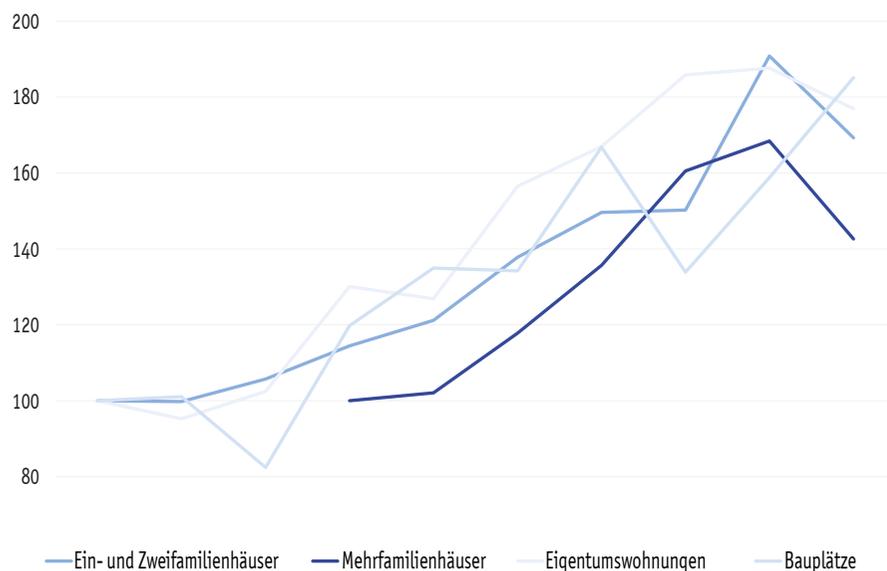
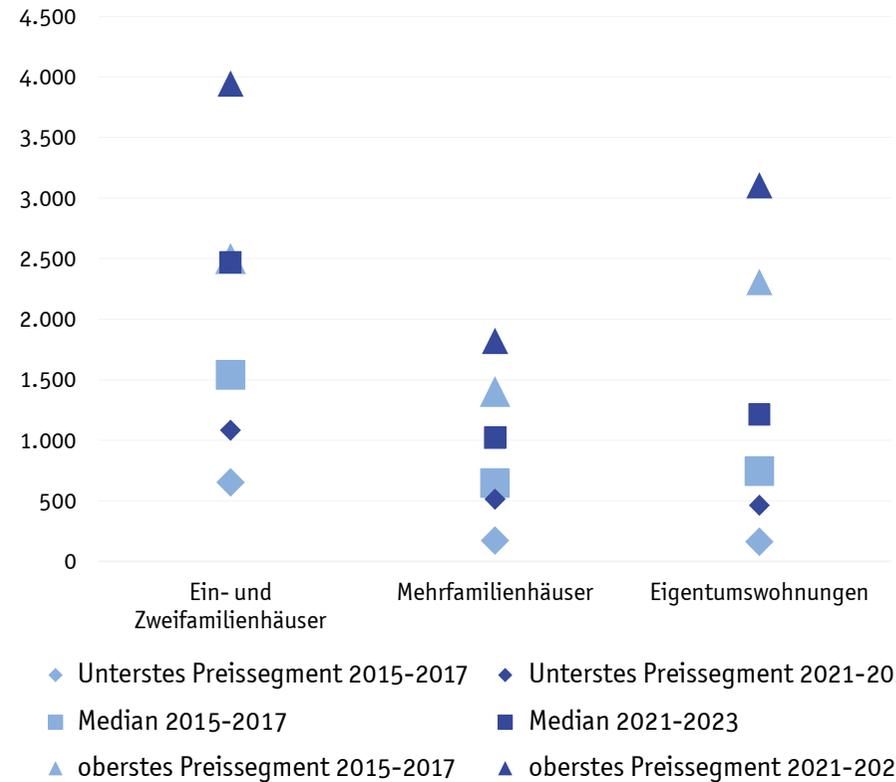


Abbildung 3: Entwicklung der Quadratmeterpreise nach Eigentums- und Preissegmenten in €



auf das Jahr 2023 haben sich die Preise stark erhöht. Die Preise für Wohnbauland fluktuieren stärker als die Preise für Wohneigentum<sup>1</sup>. Ein- und Zweifamilienhäuser (+ 69,3 %), Mehrfamilienhäuser (+ 42,6 %) und Eigentumswohnungen (+ 76,9 %) weisen signifikante Preissteigerungen mit einer leicht sinkenden bis stagnierenden Tendenz auf, aus der noch kein längerfristiger Trend abgeleitet werden kann. Eine Betrachtung der Preisentwicklung – aufgeteilt nach den niedrigsten, höchsten und Medianpreisen – zeigt, wie sich die einzelnen Preissegmente seit den Jahren 2015-2017 entwickelt haben.

<sup>1</sup> Die geringe Zahl jährlicher Verkäufe für Wohnbauland kann ein Faktor für diese Preissprünge darstellen

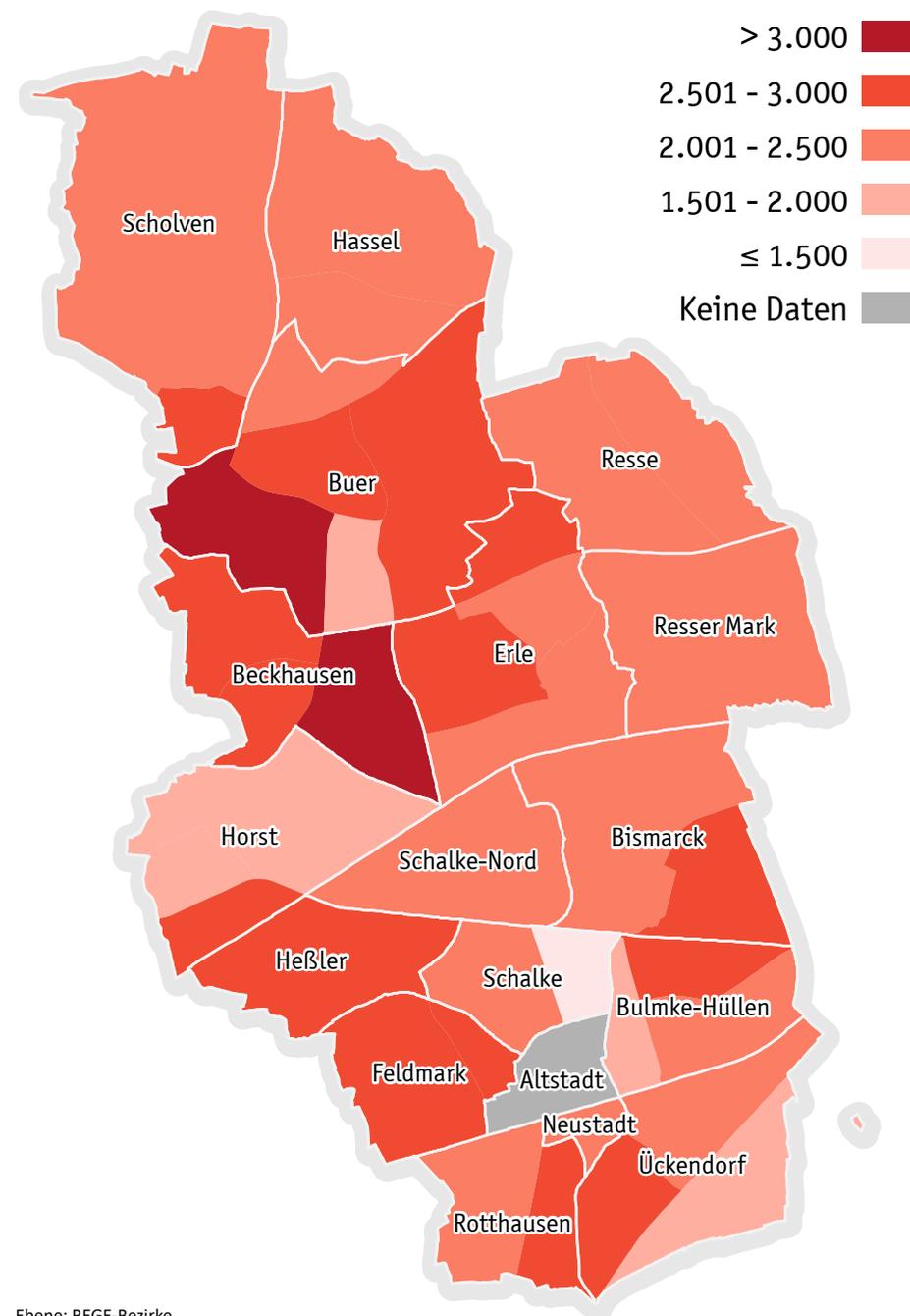
Hier zeigen die Kaufpreise der Ein- und Zweifamilienhäuser sowie der Eigentumswohnungen im Gegensatz zu den Preisen der Mehrfamilienhäuser eine starke Spreizung. Während die günstigsten Preissegmente in allen Klassen geringe prozentuale Steigerungen aufweisen, ist die Verteuerung bei dem mittleren Preissegment und hohem Preissegment der Ein- und Zweifamilienhäuser sowie dem obersten Preissegment der Eigentumswohnungen deutlich zu erkennen. Doch auch die mittleren Preissegmente der Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser sowie deren oberstes Preissegment zeigen moderate Steigerungen.

### Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Im Jahr 2023 kosteten Ein- und Zweifamilienhäuser durchschnittlich 2.457 €/m<sup>2</sup>. Dies ist zwar weniger als die etwa 2.770 €/m<sup>2</sup> im Jahr 2022, dennoch ist die Steigerung im langfristigen Vergleich deutlich sichtbar, da der Quadratmeterpreis im Jahr 2014 noch bei 1.452 € lag. Das Jahr 2018 scheint hier einen Wendepunkt zu markieren. In den vorhergehenden Jahren zeigten die Preise in diesem Segment eine Stagnation bis hin zur moderaten Steigerung.

Die höchsten Quadratmeterpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser im Zeitraum 2021-2023 werden im Südwesten Buers sowie dem Osten Beckhausens aufgerufen, während insbesondere der Osten Schalkes durch niedrige Preise auffällt. Seit dem Zeitraum 2015-2018 sind die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in weiten Teilen der Stadt gestiegen. Insbesondere ist dies im Norden Hassels, dem Osten Beckhausens und Heßler der Fall. Lediglich im Osten Schalkes sanken die Preise für dieses Wohnungsmarktsegment.

Abbildung 4: Quadratmeterkaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern 2021-2023 in €



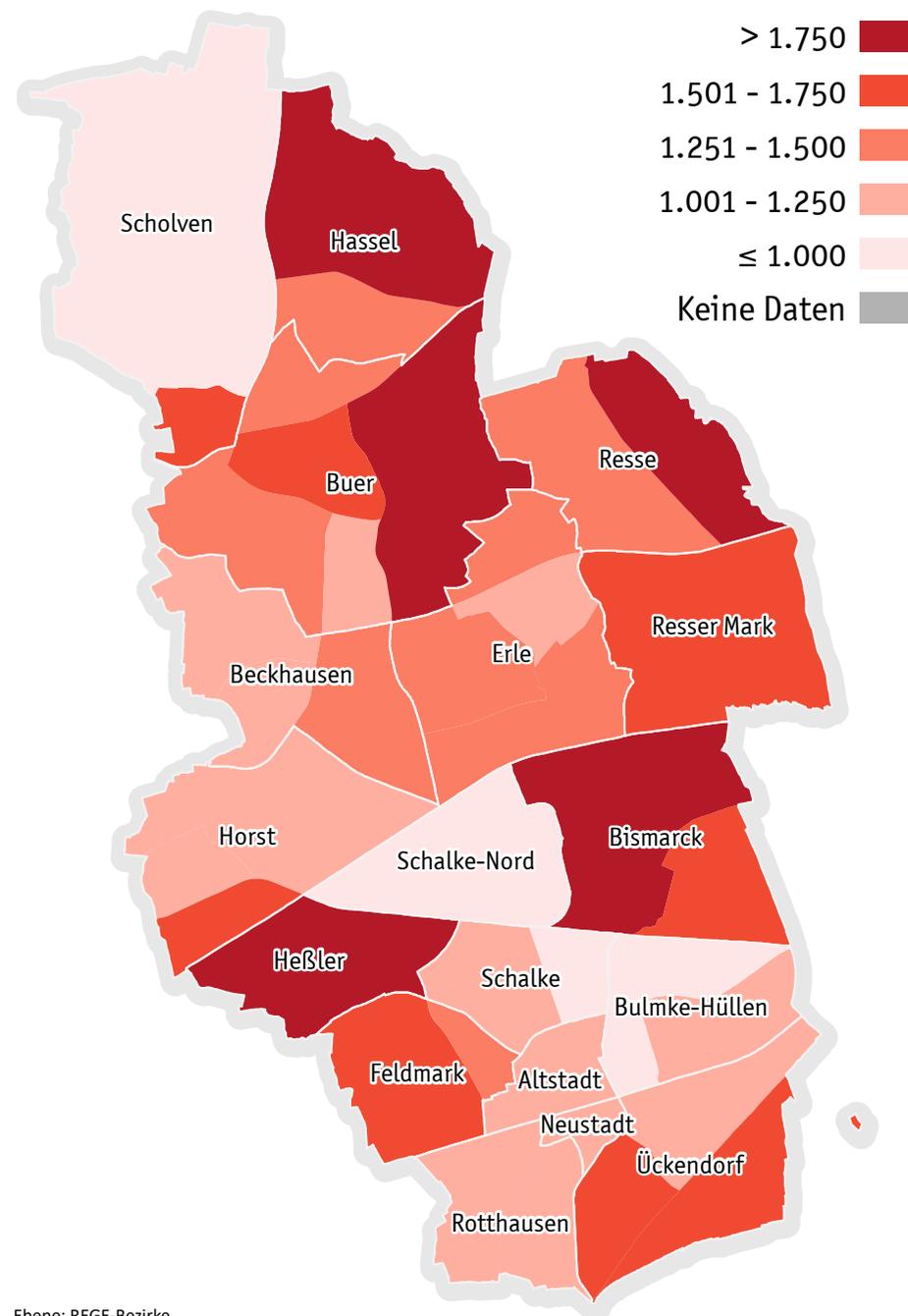
## Eigentumswohnungen

Der Preis für eine Eigentumswohnung lag in Gelsenkirchen im Jahr 2023 bei 1.166 €/m<sup>2</sup>. Im Jahr 2014 wurde ein Preis von 659 €/m<sup>2</sup> aufgerufen. Dies entspricht einer durchschnittlichen Steigerung von etwa 50,7 € pro Jahr und Quadratmeter.

Die Betrachtung der Verteilung der Preisniveaus im Zeitraum 2021-2023 zeigt kein einheitliches Bild. Teile Hassels, Buers, Resses, Bismarcks und Heßlers weisen die höchsten Preise auf, grenzen aber zum Teil an die ebenso im Stadtgebiet verteilten Gebiete besonders niedriger Preisniveaus (Scholven, Schalke-Nord, Schalke und Bulmke-Hüllen).

Die Preise im Segment der Eigentumswohnungen sind im Großteil Gelsenkirchens moderat gestiegen und in Teilbereichen Scholvens, Beckhausens, Resses, Resser Mark und Bulmke-Hüllen stagnierten diese. Die höchsten Preissteigerungen verzeichneten Bismarck und Ückendorf.

Abbildung 5: Quadratmeterkaufpreise von Eigentumswohnungen 2021-2023 in €



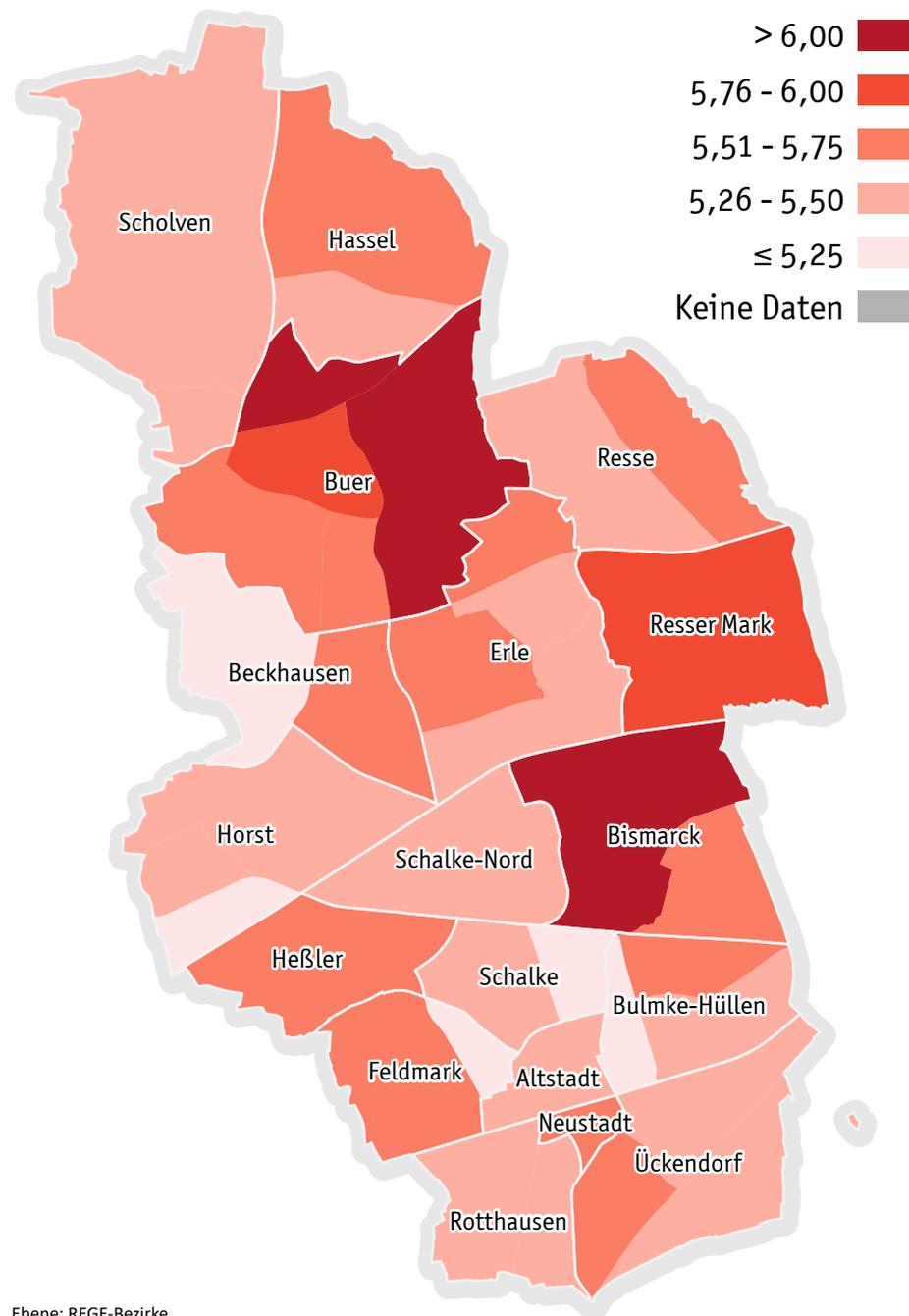
### Mietpreise

Die durchschnittliche Monatsmiete pro Quadratmeter liegt im Jahr 2023 bei 5,64 €. Hier zeigt sich keine Veränderung zum Vorjahr. Dennoch ist seit dem Jahr 2014 eine Preissteigerung in diesem Segment um etwa 22,5 % festzustellen.

Ebenso wie die Kaufpreise für Eigentumswohnungen weisen die Mietpreise für Wohnungen eine heterogene Struktur auf. Teile Buers und Bismarcks zeichnen sich durch die höchsten Mieten aus, während im westlichen Beckhausen, im südlichen Horst sowie rund um die Altstadt vergleichsweise niedrige Preise aufgerufen werden.

Die Mietpreise für Wohnungen stagnierten in beinahe allen Stadtteilen oder stiegen nur leicht. Signifikante Steigerungen sind im Norden Buers und in Bismarck zu beobachten.

Abbildung 6: Quadratmetermietpreise von Wohnungen 2021-2023 in €



Ebene: REGE-Bezirke

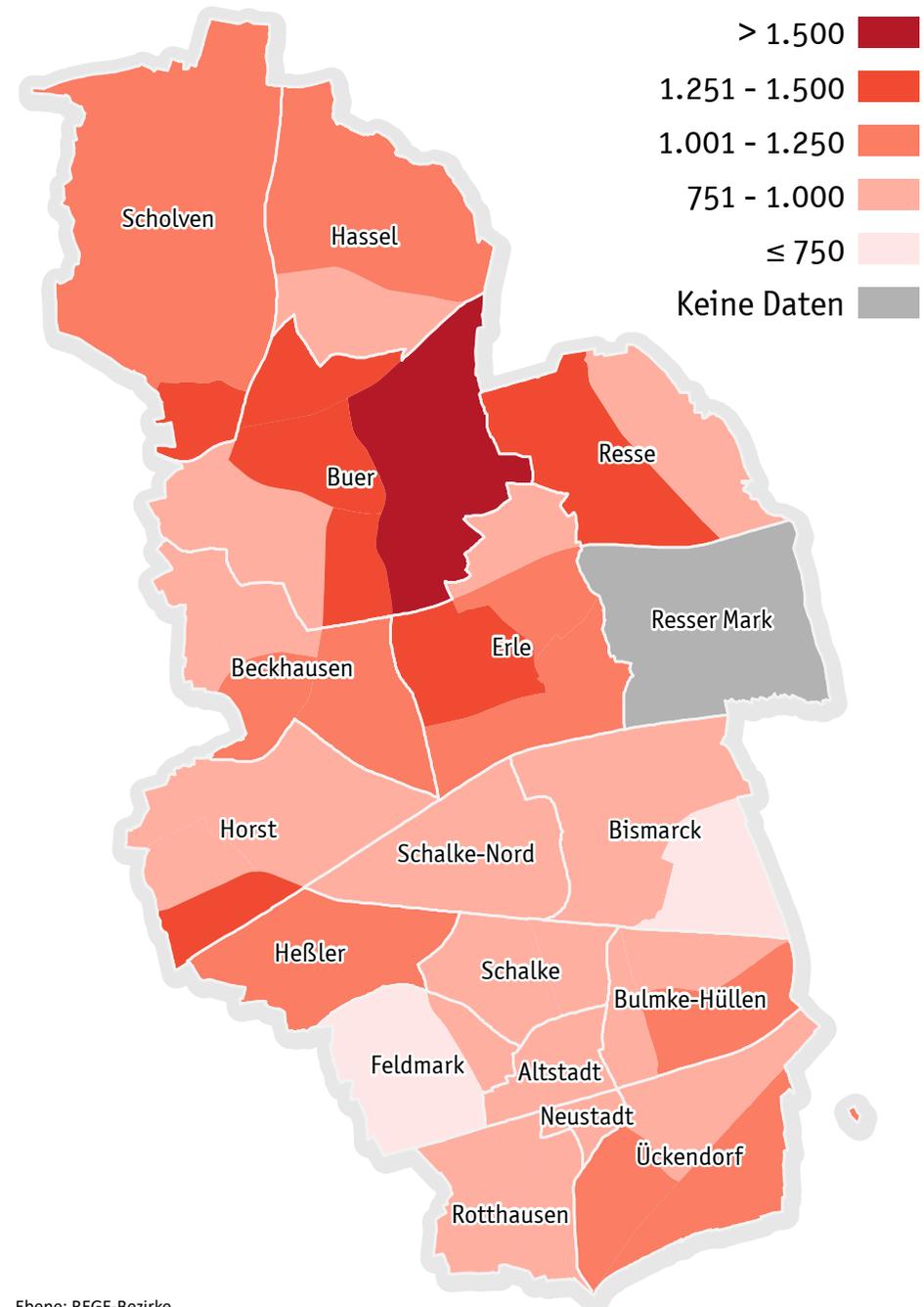
### Mehrfamilienhäuser

Mit durchschnittlich 921 €/m<sup>2</sup> im Jahr 2023 liegt der Kaufpreis für Mehrfamilienhäuser deutlich unter dem Niveau der Vorjahre (2021: 1.037 €/m<sup>2</sup> und 2022: 1.088 €/m<sup>2</sup>).

Die Quadratmeterpreise für Mehrfamilienhäuser zeigen ein vergleichsweise homogenes Bild. Es ist eine grobe Trennung der Nord- und Südhälfte Gelsenkirchens zu erkennen, in der das Preisniveau im Norden, vor allem in Buer und angrenzenden Bezirken über dem des Südens liegt.

Die Preise für Mehrfamilienhäuser sind im Westen Buers und dem Norden Erles gesunken, während sie im Norden Buers besonders stark gestiegen sind.

Abbildung 7: Quadratmeterkaufpreise von Mehrfamilienhäusern 2021-2023 in €



Ebene: REGE-Bezirke

## 1.5 Regionale Einordnung

Im regionalen Vergleich liegen die Miet- wie auch Kaufpreise im Jahr 2022 in Gelsenkirchen unter dem Durchschnitt der kreisfreien Städte des Ruhrgebiets. Sowohl in den Bereichen der Bestandswiedervermietung als auch den Neubaumieten steht Gelsenkirchen auf dem vorletzten, respektive dem viertletzten Platz. Während keine der kreisfreien Städte niedrigere Kaufpreise für Bestandseigentumswohnungen aufweist, liegt im Segment der Bestandseigenheime nur Hamm hinter Gelsenkirchen. Die Einordnung der Preise neugebauter Eigenheime gestaltet sich aufgrund der aktuellen Datenlage schwierig. Mehreren Städten fehlen Werte für das Jahr 2022. Dennoch zeichnet sich auch hier ab, dass sich das Gelsenkirchener Preisniveau unter dem Durchschnitt bewegt.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Am 22.11.2024 wurde der sechste regionale Wohnungsmarktbericht der AG Wohnungsmarkt Ruhr veröffentlicht. In diesem wird ein detaillierter Vergleich der kreisfreien Städte sowie kreisangehöriger Gemeinden durchgeführt. Auf der [Website der Städteregion Ruhr](#) ist dieser abrufbar.

## 1.6 Wohnbauflächenpotenziale

### Wohnbauflächenkataster

Das Wohnbauflächenkataster<sup>3</sup> der Stadt Gelsenkirchen stellt eine Vielzahl unterschiedlicher, potenzieller Baulücken und größerer Wohnbauprojekte im gesamten Stadtgebiet dar. Das Instrument ist eine Maßnahme aus dem Handlungskonzept Wohnen der Stadt Gelsenkirchen und ergänzt die bestehenden Möglichkeiten, Wohnraum zu schaffen beziehungsweise Wohneigentum zu bilden. Es ist Teil des kommunalen Flächenmanagements. Durch die gezielte Ansprache der Eigentümerinnen und Eigentümer von Baulücken sollen diese bisher noch nicht genutzten Potenziale für eine Nachverdichtung zugänglich gemacht werden. Dies ist ein essenzieller Baustein einer flächenschonenden und umweltgerechten Wohnbaupolitik. Die Ausnutzung von Innenentwicklungspotenzialen hilft nicht nur dabei, die knappe Ressource Fläche zu schonen und deren Versiegelung zu minimieren, auch die bestehenden Quartiere profitieren von einer gezielten Innenentwicklung.

Auch wenn viele der angefragten Flächen schlussendlich nicht für eine Entwicklung angeboten werden können, sind die gewonnenen Informationen für die Einordnung vorhandener Potenziale im Stadtgebiet und damit für eine zielgerichtete Wohnungsmarktpolitik sehr wertvoll. Die Mobilisierung von Baulücken ist in der Regel mit einem hohen Aufwand für die Stadtverwaltung verbunden. Viele Bürgerinnen und Bürger sind jedoch dankbar für dieses niederschwellige Angebot, sich über mögliche Wohnbauflächen zu informieren und nehmen diesen Service gerne an. Das Kataster wird kontinuierlich fortgeschrieben, so dass auch immer wieder neue Potenzialflächen und Baulücken hinzukommen.

<sup>3</sup> Hierbei handelt es sich um ein Potenzialflächenkataster. Die Flächen sind im Einzelnen weder auf eine Verkaufsbereitschaft seitens der Eigentümerinnen und Eigentümer noch auf bauleitplanungsrechtliche Zulässigkeit geprüft. Das Kataster wird laufend aktualisiert, so dass neue Flächen aufgenommen oder bestehende aufgrund von Entwicklungshemmnissen entfernt werden müssen.

## Monitoring

Nach dem Stand vom 31.12.2023 zeigt das Gelsenkirchener Stadtgebiet realistisch entwickelbare Wohnbauflächenpotenziale in Höhe von etwa 92,6 ha auf. Hiervon sind etwa 4,5 ha klassische Baulücken und 88,1 ha größere Potenzialflächen, für die zum Teil bereits konkrete Planungen vorliegen<sup>4</sup>. Baulücken werden in der Regel nur erkannt, wenn diese längere Zeit unbebaut sind. Gebäudeabriss mit direkt anschließendem Neubau werden selten erfasst.

Tabelle 4: Auswertung Wohnbauflächenmonitoring

Perspektive	Fläche (ha)	Anzahl	Durchschnittliche Größe (m <sup>2</sup> )
kurzfristig	20,0	10	19.998
mittelfristig	14,7	8	18.350
langfristig	53,4	64	8.341
Baulücke	4,5	30	1.514
Insgesamt	92,6	112	8.268

In den Jahren 2020 bis einschließlich 2023 wurden insgesamt 40 Baulücken und größere Potenzialflächen mit einer kombinierten Flächengröße von etwa 41 ha entwickelt. Teilweise geht diese Entwicklung auf eine Erfolgreiche Vermittlung über das Wohnbauflächenkataster zurück.

<sup>4</sup> Zudem existieren freie und untergenutzte Flächen in einem Umfang von 26,1 ha, die aus unterschiedlichsten Gründen nicht entwickelt werden können. Häufig liegt dies an fehlender Entwicklungs-/Verkaufsbereitschaft oder Erreichbarkeit der Eigentümerinnen und Eigentümer. Andere Flächen, die nicht als realistisches Potenzial eingestuft werden können, weisen unter anderem Nutzungskonflikte bestehender Nutzungen oder Erschließungsschwierigkeiten auf.

## 1.7 Aktuelle Projekte der Stadtplanung

### Quartier Holland (ehem. Güterbahnhof Gelsenkirchen-Wattenscheid)

Vielfältige Wohnbauprojekte in unterschiedlichen Entwicklungsstadien - von ersten Gestaltungsentwürfen bis hin zur bereits erfolgten Vermarktung und begonnener Umsetzung der Projekte - werden auf der Homepage der Stadt Gelsenkirchen vorgestellt<sup>5</sup>.

Als interkommunales Kooperationsprojekt entwickeln die Städte Gelsenkirchen und Bochum die Fläche des ehemaligen Güterbahnhofs Wattenscheid. Bei diesem Projekt handelt es sich um die Revitalisierung einer Brachfläche. Am Radschnellweg 1 entsteht ein attraktives funktionsgemischtes Quartier mit etwa 220 Wohneinheiten. Im Osten ist Wohnnutzung in Form von Stadtvillen und Townhouses geplant, während im westlichen Teil vorwiegend Mehrfamilienhäuser und Gebäude für Büro- und Dienstleistungs- sowie Gewerbenutzungen entstehen sollen.

Abbildung 8: Quartier Holland



<sup>5</sup> Unter [https://www.gelsenkirchen.de/de/Infrastruktur/Stadtplanung/Aktuelle\\_Projekte/](https://www.gelsenkirchen.de/de/Infrastruktur/Stadtplanung/Aktuelle_Projekte/) nachzulesen. Die Inhalte der Seite werden fortlaufend aktualisiert und an den Planungsstand angepasst.

### Wohnen am Stadtteilpark Hassel

Südlich des Stadtteilparks Hassel wird ein attraktives Wohngebiet für etwa 150-200 Haushalte entwickelt. Während im Osten kleinere Mehrfamilienhäuser entstehen, werden im westlichen Teil Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser gebaut. Neben einer Kindertagesstätte und einem innovativen Wärmekonzept sorgen die geplante Begrünung und die Nähe zum Stadtteilpark mit seinen vielfältigen Möglichkeiten zur Naherholung dafür, dass eine ehemalige Kohlenlagerfläche revitalisiert wird und ein attraktives und familienfreundliches Wohngebiet entsteht.

### 1.8 Zwischenfazit Grundstücks- und Immobilienmarkt

Der Grundstücks- und Immobilienmarkt zeigt nach einer längeren stabilen Phase einen signifikanten Einbruch im Jahr 2023. Die Zahl der Kaufverträge ging merklich zurück, was sich in der Geldmenge und der Gesamtfläche niederschlägt, die auf dem Wohnungsmarkt umgesetzt wurden.

Eine Betrachtung der Quadratmeterpreise für die Wohnungsmarktsegmente im langjährigen Verlauf seit dem Jahr 2014 zeigen dennoch, dass die Preise für Wohnraum tendenziell steigen. Ob sich der seit 2023 beobachtete Trend sinkender Preise fortsetzt, muss in den kommenden Jahren beobachtet werden. Auffällig ist, dass die höheren Preissegmente tendenziell stärkere Preissteigerungen erfahren haben als die unteren Preissegmente.

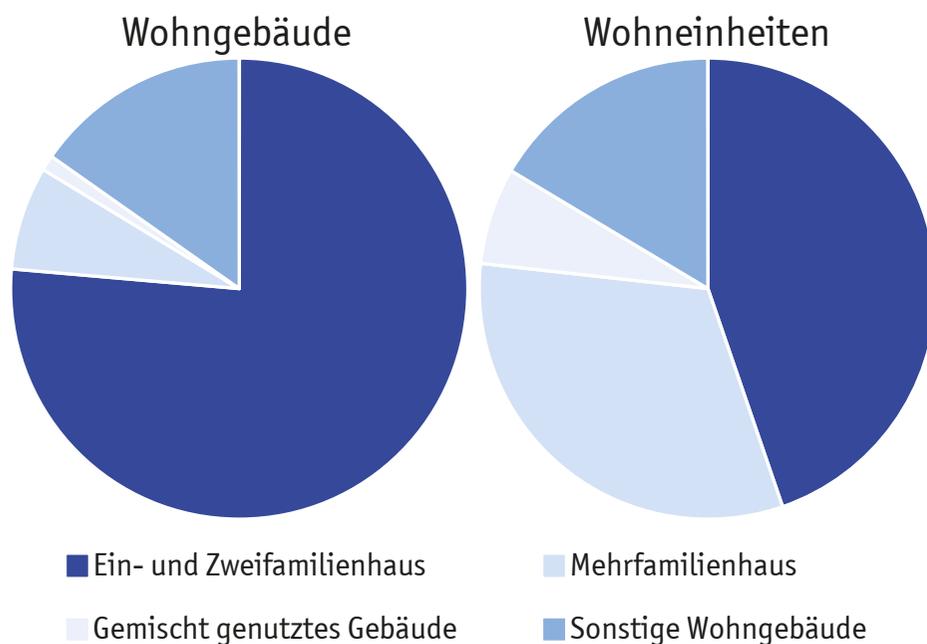
Im regionalen Vergleich ist der Erwerb von Wohneigentum in Gelsenkirchen, trotz der Preissteigerungen der letzten Jahre vergleichsweise preiswert. Die Preise, die 2014 noch auf ähnlichem Niveau lagen, sind regional stärker gestiegen als in Gelsenkirchen.

Nach einer längeren stabilen Phase in der der Wohnungsmarkt sowohl relativ konstante Abschlusszahlen des Kaufs- wie auch Verkaufs von Wohneigentum und stetig steigende Preise über alle Wohnbausegmente gezeigt hat, deutet sich eine Trendwende an. Nicht nur fiel die Preisentwicklung im Jahr 2023 hinter das Vorjahr zurück, auch reduzierte sich die Anzahl der veräußerten Wohnobjekte auf etwa 63 % des Vorjahresniveaus. Dennoch liegt das Preisniveau im langjährigen Vergleich signifikant über den Werten aus dem Jahr 2014. In welchem Ausmaß sich der Trend verminderter Bautätigkeit und sinkender Verkaufs- wie auch Mietpreise auf dem Gelsenkirchener Wohnungsmarkt fortsetzt, kann nicht sinnvoll prognostiziert werden und ist durch ein anhaltendes Wohnungsmarktmonitoring zu klären. Eine rasche und vollständige Umkehr des Trends ist jedoch nicht zu erwarten.

## 2.1 Wohnungsneubau

Auf dem Gelsenkirchener Wohnungsmarkt sind unterschiedliche Wohnformen mit verschiedensten Qualitäten zu finden. Neben einem kleineren Teil modernem Wohnungsneubau der letzten 20 Jahre, besteht ein großer Teil des Wohnungsbestandes aus älteren Gebäuden mit einem tendenziell erhöhten Modernisierungsbedarf. Hieraus ergibt sich ein Missverhältnis zwischen rein quantitativ vorhandenem Angebot und der Nachfrage nach Wohnraum, der die Anforderungen moderner Standards erfüllt. Die differenzierte Nachfrage nach Wohnraum erfordert eine Analyse des Angebots, die über die rein quantitative Perspektive hinausgeht.

Abbildung 9: Verteilung der neugebauten Wohneinheiten 2014-2022 nach Bautyp



In den Jahren 2014 bis 2022<sup>6</sup> sind in der Stadt Gelsenkirchen 1.392 Gebäude mit 2.430 Wohneinheiten entstanden (Tabelle 5). Folglich kann davon ausgegangen werden, dass rechnerisch Wohnraum für ungefähr 4.544 Personen geschaffen wurde, da durchschnittlich 1,87<sup>7</sup> Personen in einer Gelsenkirchener Wohneinheit leben (Stand 2023), was unter dem Landes-Durchschnitt von 1,96<sup>8</sup> Personen pro Wohneinheit liegt. Da keine vergleichbaren Leerstandsdaten der Städte und Gemeinden in amtlichen Statistiken erhoben werden, können an dieser Stelle lediglich die durchschnittlichen Haushaltsgrößen bezogen auf alle Wohneinheiten verglichen werden. Eine Berechnung der durchschnittlichen Haushaltsgröße anhand der nicht leerstehenden Wohneinheiten wie in Kapitel 2.2 hätte den Vorteil, den Indikator präziser abzubilden. Hauptsächlich sind seit dem Jahr 2014 Ein- und Zweifamilienhäuser errichtet worden (76 %), während der Anteil der Mehrfamilienhäuser mit reiner Wohnnutzung gering ausgeprägt ist (7 %). Hinzu kommen noch mal 1 % gemischt genutzte Gebäude, bei denen es sich in der Regel um Mehrfamilienhäuser mit integrierter Gewerbe- oder Einzelhandelsnutzung handelt. Zudem entstanden etwa 15 % sonstige Wohngebäude. Diese sind zumeist Ein- und Zweifamilienhäuser.

<sup>6</sup> Aus Gründen der Erfassungssystematik und des Redaktionsschlusses können die im Jahr 2023 fertiggestellten Gebäude nicht berücksichtigt werden.

<sup>7</sup> Um die Zahlen vergleichbar zu halten, wird hier die Anzahl der Bevölkerung in Bezug zu allen Wohneinheiten, auch Leerständen, gesetzt.

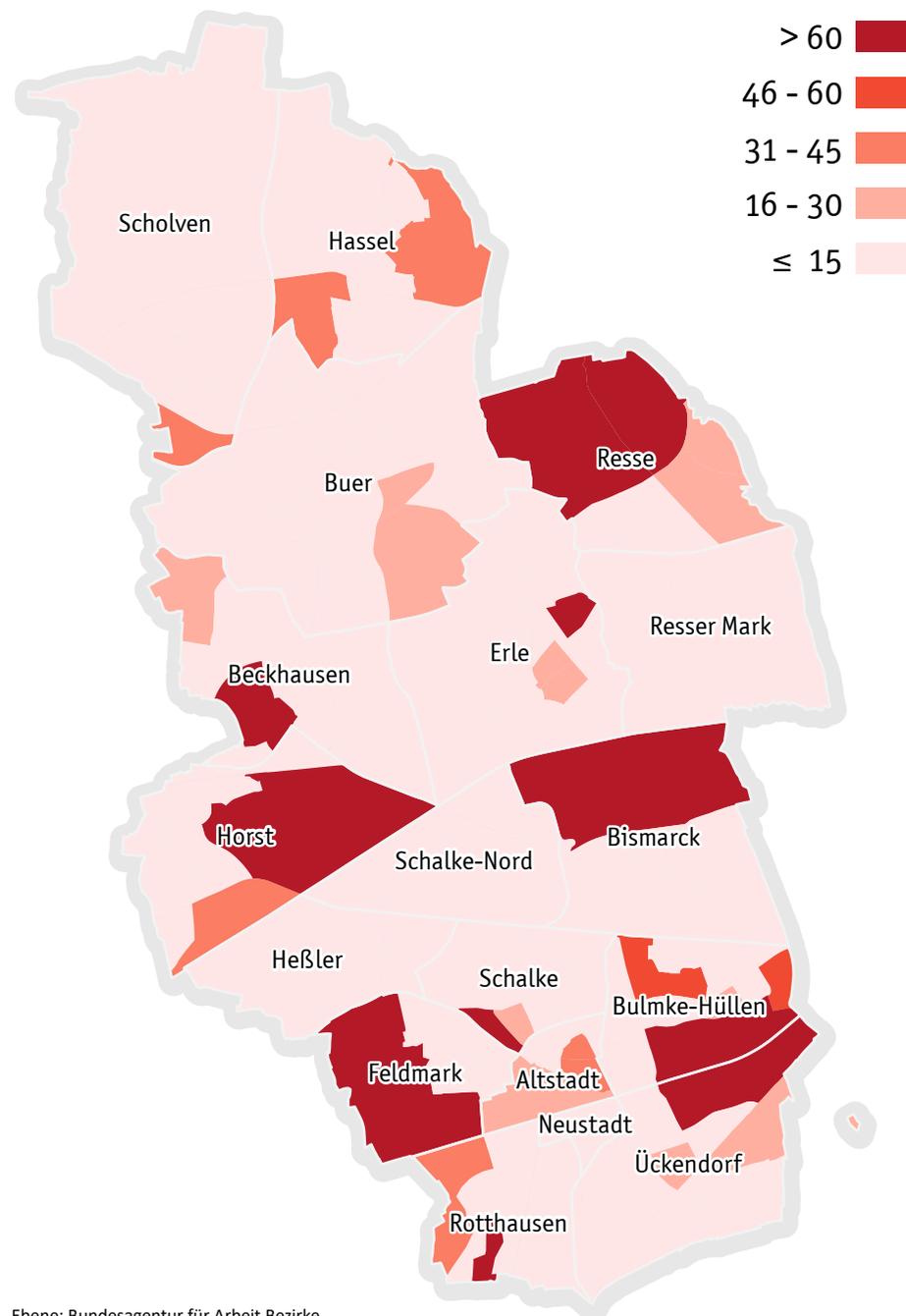
<sup>8</sup> Die Zahlen sind dennoch nur bedingt vergleichbar, da die Landesdaten dem Zensus 2022 entnommen wurden, während die Daten für Gelsenkirchen aus Datenbanken der Stadtverwaltung stammen.

Tabelle 5: Neubau von Wohngebäuden und Wohnungen in Gelsenkirchen 2014-2022

	Gebäude	Wohneinheiten
Ein- und Zweifamilienhaus	1.063	1.086
Mehrfamilienhaus	101	779
Gemischt genutztes Gebäude	15	165
Sonstige Wohngebäude	213	400
Insgesamt	1.392	2.430

Ein großer Teil der Wohneinheiten wurde in größeren, zusammenhängenden Wohnbauprojekten auf ehemals gewerblich, industriell oder landwirtschaftlich genutzten Flächen und Arrondierungen errichtet. Beispiele sind der Buersche Waldbogen, das Stadtquartier Graf Bismarck oder die Siedlung an der Luthenburg. Dennoch entfällt auch ein signifikanter Teil von etwa 25 % des Wohngebäudeneubaus seit dem Jahr 2014 auf Baulücken und kleinere Nachverdichtungen im ganzen Stadtgebiet.

Abbildung 10: Anzahl der neugebauten Wohneinheiten in 2014-2022



Ebene: Bundesagentur für Arbeit Bezirke

## 2.2 Wohnungsbestand

Die Stadt Gelsenkirchen zählt im Jahr 2023 144.215 Wohneinheiten in 40.509 Gebäuden. 9.190 von diesen stehen leer. Somit leben in den verbleibenden 135.025 Wohneinheiten durchschnittlich 2,01 Personen. Etwa 40,4 % der Gebäude lassen sich als Mehrfamilienhäuser klassifizieren, während es sich bei ungefähr 48,7 % der Gebäude um Ein- und Zweifamilienhäuser handelt. Dennoch stellen Mehrfamilienhäuser mehr als drei Viertel aller Wohneinheiten bereit. Mit im Median fünf Wohneinheiten pro Mehrfamilienhaus, zeigt Gelsenkirchens wohnbauliche Struktur einen hohen Anteil an kleinen Mehrfamilienhäusern.

Ein überwiegender Anteil der Gelsenkirchener Wohngebäude ist vergleichsweise alt. 72,1 % der Gebäude wurden vor 1970 erbaut, 36,2 % bereits vor dem Jahr 1950. Ein durchschnittliches Gebäude mit Wohnnutzung in Gelsenkirchen ist etwa 64 Jahre alt.

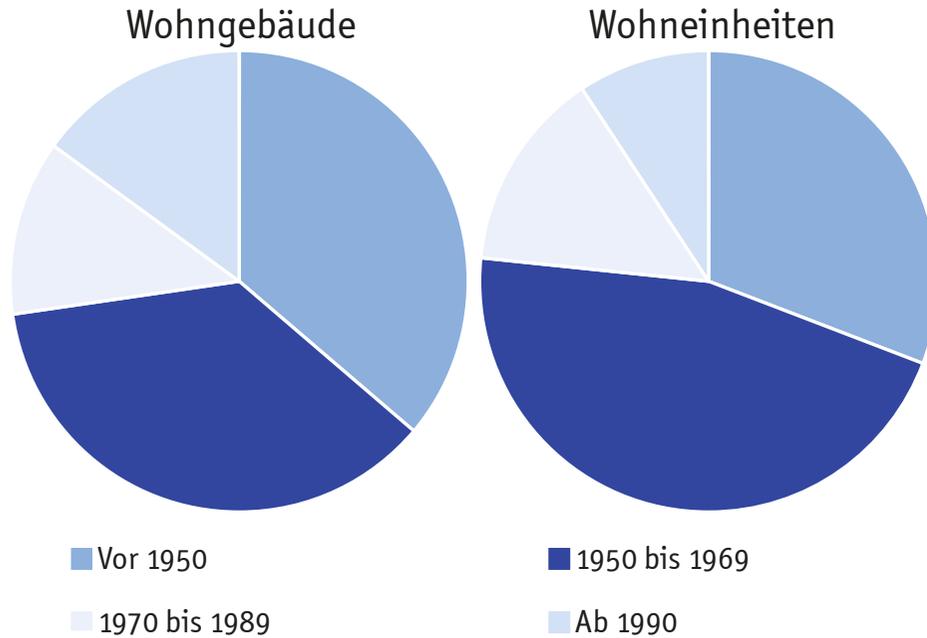
Ältere Gebäude weisen tendenziell niedrigere energetische Standards oder anderweitigen Sanierungsbedarf auf, als Bauten deren Errichtung noch nicht so lange zurückliegt. Außerdem verändern sich die Anforderungen an Ausstattung und Bauweise von Wohnraum, sodass ein Überhang an alten Wohneinheiten anzeigen kann, dass größere Teile des Wohnungsangebots wegen ihrer Größe, des Zuschnitts oder fehlender Barrierefreiheit nicht in dem Maße die Nachfrage bedienen können, wie moderner Wohnraum dies leistet. Ist die Qualität nicht mehr marktgängig, kann von einer Substandardwohnung gesprochen werden. Dies muss allerdings nicht zwangsläufig der Fall sein. Hochwertig sanierte Altbauwohnungen der Gründerzeit sind in vielen (Groß-)Städten trotz ihres Alters sehr gefragt. Um diese Nachfrage zu generieren oder zu erhalten ist ein gewisser Instandhaltungsaufwand nötig, welcher um so gravierender ausfällt, je größer der Rückstand ist. Gelsenkirchens Gründerzeitgebäude

weisen nicht selten einen solchen Rückstand auf, sodass hier Potenzial für die Bereitstellung von qualitativ hochwertigem Wohnraum besteht.

Tabelle 6: Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen in Gelsenkirchen 2023

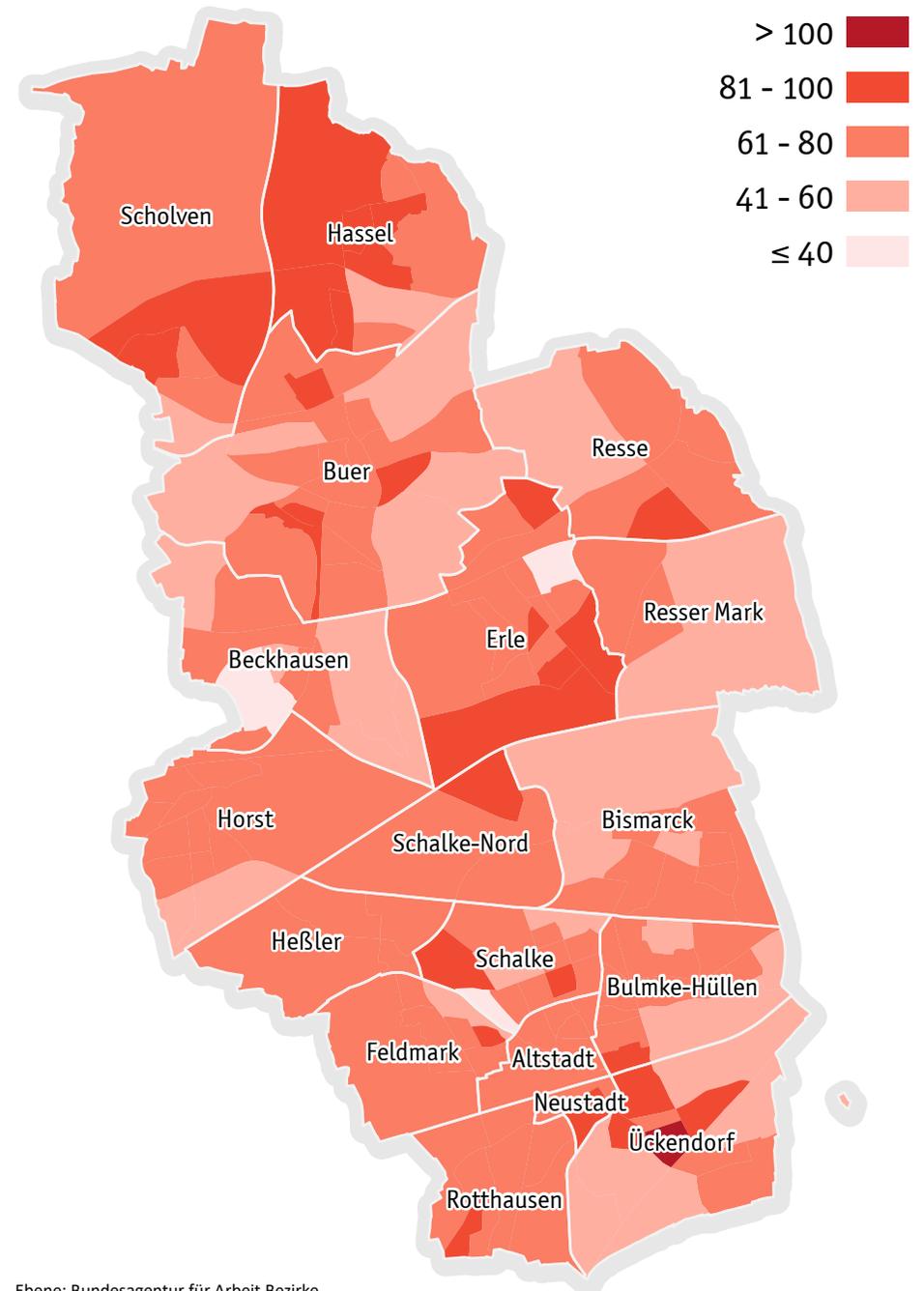
	Gebäude	Wohneinheiten
Ein- und Zweifamilienhaus	19.732	28.666
Mehrfamilienhaus	16.365	96.047
Gemischt genutztes Gebäude	2.919	15.558
Sonstige Wohngebäude	1.493	3.944
Insgesamt	40.509	144.215

Abbildung 11: Baujahr der Wohngebäude Gelsenkirchens



Die ältesten Wohngebäude befinden sich durchschnittlich im Westen Ückendorfs, während im Westen Beckhausens sowie Schalkes und dem Osten Erles die jüngsten Gebäude stehen. Weite Teile des Stadtgebiets weisen ein durchschnittliches Gebäudealter zwischen 61 und 80 Jahren auf. Dies zeigt, dass in weiten Teilen der Stadt eine hohe Konzentration von Wohnhäusern existiert, denen ein erhöhter Anteil an sanierungsbedürftigen Gebäuden unterstellt werden kann.

Abbildung 12: Baulalter der Wohngebäude Gelsenkirchens in Jahren



Ebene: Bundesagentur für Arbeit Bezirke

### 2.3 Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Die Anzahl der öffentlich geförderten Wohnungen entwickelt sich nicht erst seit Beginn des Analysezeitraums rückläufig. Zu Beginn des Jahrtausends existierten noch fast 28.000 öffentlich geförderte Wohneinheiten in Gelsenkirchen. Bis zum Jahr 2024 sank diese Zahl auf 10.690, obwohl von 2014 bis 2022 1.118 Wohneinheiten mit Mitteln der Wohnraumförderung errichtet oder modernisiert wurden. Somit liegt der Anteil der öffentlich geförderten Wohneinheiten an allen Wohneinheiten in diesem Jahr bei etwa 7,4 %. Die Tendenz ist weiter fallend. Dagegen steigt die Dynamik der Bestandsmodernisierungen. Mittel für die Wohnraumförderung werden durch das Land Nordrhein-Westfalen zugewiesen, die von den kommunalen Bewilligungsbehörden an die Antragsstellenden in Form von Darlehen mit günstigen Zinskonditionen und Tilgungsnachlässen verteilt werden. Für das Jahr 2024 sind die Gelsenkirchen zugewiesenen Mittel weitestgehend verausgabt. Mit diesen wurde der Neubau von 29 Mietwohnungen sowie der Erwerb von fünf Gebäuden zur Selbstnutzung und diverse kleinere Modernisierungsmaßnahmen gefördert.

Die Attraktivität des freifinanzierten Wohnungsbaus, getrieben durch eine langjährige Niedrigzinsphase und stetig steigender Miet- und Kaufpreise für Wohnraum gepaart mit auslaufenden Bindungen, sorgte für diese Entwicklung. Mit steigenden Finanzierungskosten und einer in Teilen stagnierenden Preisentwicklung des Wohnungsmarkts, veränderten sich die Rahmenbedingungen, die vorher begünstigten, dass weniger geförderter Wohnraum geschaffen wurde, als durch auslaufende Bindungen verloren ging. Dies führt dazu, dass Projektentwickler vermehrtes Interesse an dem Bau und der Modernisierung mithilfe der Wohnraumförderung zeigen. Ob dies langfristig dazu beitragen kann, die Entwicklung der geförderten Wohneinheiten zu stabilisieren, ist zu beobachten.

### 2.4 Wohnungsleerstand

Einen Überblick über leerstehende Wohngebäude und Wohnungen zu erhalten, ist problematisch, da diese nicht meldepflichtig sind und keine Quelle existiert, die einen regelmäßigen Abruf vergleichbarer Daten ermöglicht. Eine Methode ist die Stromzählermethode. Bei dieser wird überprüft, bei wie vielen Stromzählern pro Wohngebäude ein Minderverbrauch festgestellt werden kann. Dieser liegt vor, wenn der Stromverbrauch so niedrig ist, dass angenommen werden muss, dass in der dazugehörigen Wohneinheit keine Wohnnutzung stattfindet. Mit dieser Methode wurde für das Jahr 2020 eine Leerstandsquote von etwa 6,5 % für die Stadt Gelsenkirchen festgestellt, was 9.249 leerstehenden Wohnungen entspricht. Eine Aktualisierung dieser Leerstandserhebung erfolgte im Jahr 2024 und ergab einen Leerstand von 9.190 Wohneinheiten. Somit stehen 6,37 %<sup>9</sup> der Wohneinheiten in Gelsenkirchen leer.

Für den Zensus 2022 wurden leerstehende Wohneinheiten in Gelsenkirchen erfasst. Die Befragung ergab, einen Bestand an Wohneinheiten von 137.189 und einen Leerstand von 7.398. Hieraus ergibt sich eine Leerstandsquote von 5,4 %. Trotz einer merklichen Differenz der Werte zeigen sowohl die Leerstandsermittlung mit der Stromzählermethode als auch der Zensus 2022, dass Gelsenkirchen Wohnleerstände aufweist, die signifikant über den 3 % liegen, die als nötige Umzugsreserve für Umzüge und Sanierungen charakterisiert werden können. In der Regel handelt es sich hierbei um kurzfristige Leerstände.

Die hohe Leerstandsquote indiziert strukturelle Probleme auf dem Gelsenkirchener Wohnungsmarkt. Die Stadt weist einen hohen Bestand an einfachen Wohneinheiten der Nachkriegszeit, substandard Wohneinheiten

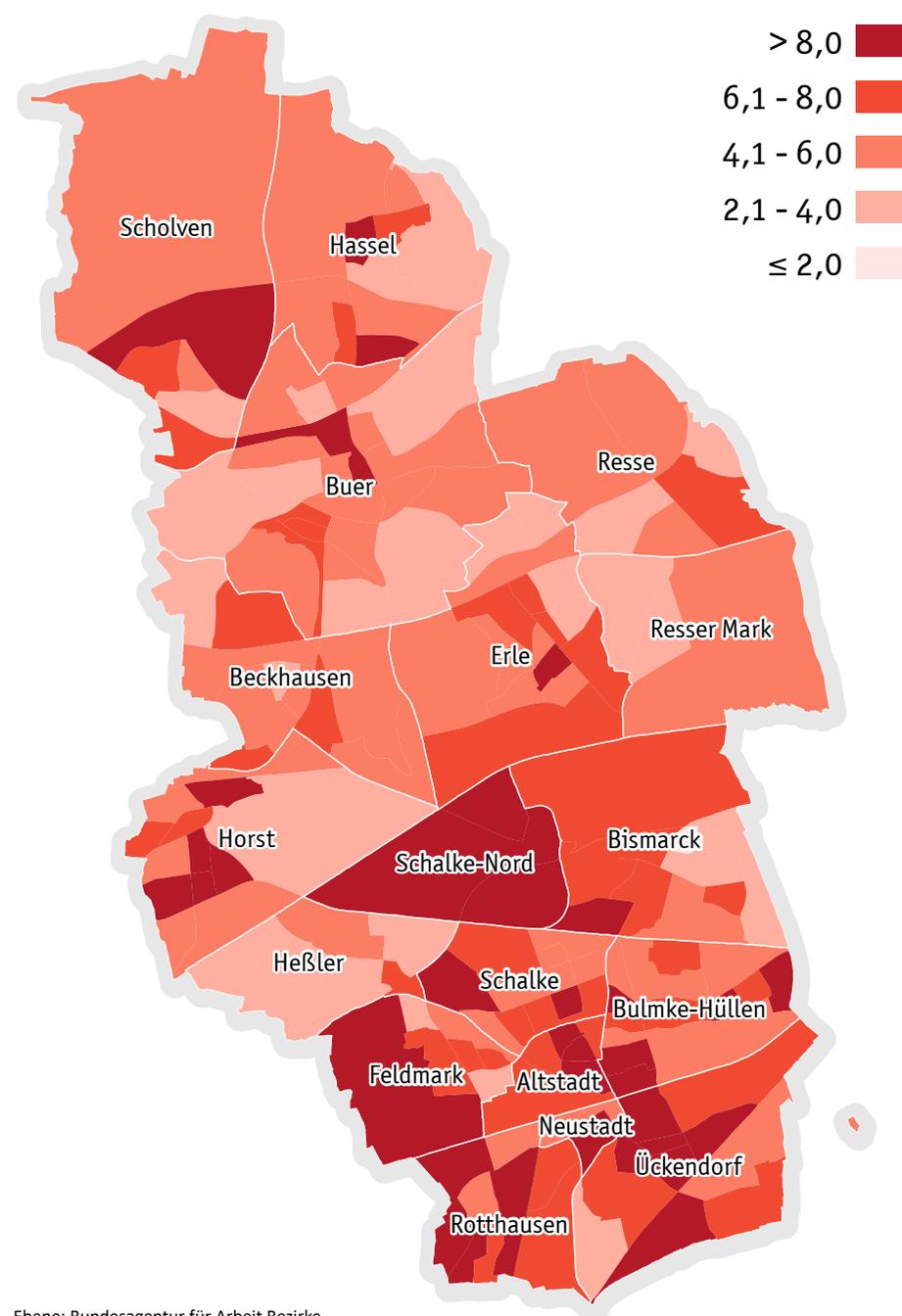
<sup>9</sup> Der Rückgang der Leerstandsquote ist hauptsächlich durch die Erhöhung der Zahl der Wohneinheiten (durch eine Verbesserung der Datengrundlage und Neubau von Wohnraum) zu erklären. Eine merkliche Reduktion der Leerstände im Zuge der Zukunftspartnerschaft kann noch nicht beobachtet werden, da der Fokus derzeit auf dem Erwerb von Problemimmobilien liegt, die im Laufe der nächsten Jahre saniert oder niedergelegt werden.

und Problemimmobilien auf. Da zwar viele leerstehende Wohneinheiten prinzipiell auf dem Wohnungsmarkt verfügbar sind, aber nicht den Anforderungen und Bedürfnissen der Nachfragenden entsprechen, spricht man von einem qualitativen Um- und Neubaubedarf. Näherungsweise ergeben die Leerstände ein Potenzial, Wohnraum für etwa 15.000 bis 19.000 Personen zu schaffen, insofern die durchschnittliche Haushaltsgröße in Gelsenkirchen von 2,03 angenommen wird und alle leerstehenden Wohneinheiten ohne Verlust aktiviert oder ersetzt werden könnten.

Gelsenkirchens Wohnungsleerstände sind heterogen auf das gesamte Stadtgebiet verteilt. In elf der 18 Stadtteile ist die Leerstandsquote zumindest erhöht. In Schalke-Nord kann sie sogar als sehr hoch eingestuft werden. Auf kleinräumigerer Ebene ist jedoch zu erkennen, dass auch in Stadtteilen mit zunächst unproblematischen Leerstandszahlen, wie etwa Buer oder Erle, einzelne Bereiche überproportional viele leerstehende Wohnungen aufweisen. Ebenso liegen Bereiche mit einer geringen oder unauffälligen Anzahl leerstehender Wohnungen in Stadtteilen, wie Ückendorf oder Horst, die eine hohe Leerstandsquote aufweisen.

Problematisch ist ein hoher Leerstand nicht nur, weil eine Unternutzung bestehenden Wohnraums vorliegt. Darüber hinaus können leerstehende und vernachlässigte Gebäude zu einer sinkenden Attraktivität ihres Umfelds führen. Eine verminderte Aufenthaltsqualität kann dazu führen, dass weitere Eigentümerinnen und Eigentümer notwendige Instandhaltungsmaßnahmen aufschieben oder komplett aussetzen. Somit kann eine Desinvestitionsspirale in Gang gesetzt werden, die dazu führt, dass weitere Leerstände und Sanierungsrückstände in der Nachbarschaft bestehender Problemlagen auftreten und diese wiederum verstärken.

Abbildung 13: Wohnungsleerstand im Jahr 2024 in %



## 2.5 Problemimmobilien

In Gelsenkirchen gibt es verglichen mit anderen Städten und Kommunen viele Problemimmobilien. Eine genaue Bezifferung ist allerdings nicht ohne Weiteres möglich. Zwar definiert das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) drei Kriterien anhand derer eine Immobilie als problematisch eingestuft werden kann, doch zeigt sich, dass die Arbeit mit Problemimmobilien einen auf das Erreichen spezieller Ziele abgestimmten Fokus benötigt.

Das BBSR geht von folgender Definition einer Problemimmobilie aus: *Eine Problemimmobilie ist eine nicht angemessen genutzte und/oder bauliche Missstände (Verwahrlosung) aufweisende Liegenschaft, die negative Ausstrahlungseffekte auf ihr Umfeld verursachen kann und die eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung darstellt oder den geltenden Vorschriften zu Umgang, Nutzung und Bewirtschaftung nicht entspricht oder städtebaulichen Entwicklungszielen bzw. wohnungspolitischen Zielsetzungen nicht entspricht.*

Dieser Definition folgt grundlegend auch die Stadt Gelsenkirchen. Doch spielt beispielsweise für die Zukunftspartnerschaft auch die strategische Dimension eine wichtige Rolle. Im Kontext der Arbeit mit Problemimmobilien werden deshalb auch Gebäude betrachtet und angekauft, die zwar selbst ein geringes Problempotenzial aufweisen, aber für die weitere Entwicklung des Quartiers entscheidend sind. So kann der Entstehung zukünftiger Problemlagen vorgegriffen werden. Im Stadtgebiet Gelsenkirchen werden derzeit etwa 2.000 Immobilien betrachtet, die entweder selbst als Problemimmobilien eingestuft werden oder im Rahmen der Entwicklung dieser einem Monitoring unterstehen. Dagegen legt die städtische Wohnungsaufsicht einen stärkeren Fokus auf die Bewirtschaftungspraktiken der Gebäude und deren Auswirkungen auf

ihr Umfeld, sodass auf diese Weise über 600 Immobilien nachgehalten werden. Auch bei diesen ist nicht zwangsläufig jeder Verdachtsfall eine Problemimmobilie. Im Zuge des Modellvorhabens Problemimmobilien wurden bis zum Projektabschluss am 31.12.2024 31 Gebäude angekauft. Die Niederlegung oder Weiterentwicklung dieser Immobilien wird teilweise im Rahmen der Zukunftspartnerschaft Wohnen weitergeführt. Durch diese konnten bisher 39 Immobilien angekauft werden, welche analog zum Modellvorhaben entweder ertüchtigt oder niedergelegt werden, um etwa neuen qualitativen Wohnraum und Freiflächen zu schaffen. Darüber hinaus befinden sich aktuell zehn Gebäude im Ankauf.

## 2.6 Zwischenfazit Wohnungsangebot

Gelsenkirchens Wohnungsbestand ist insbesondere geprägt von vergleichsweise alten Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau. Darüber hinaus weist die Stadt einen sehr hohen Wohnungsleerstand auf. Unter diesem befindet sich ein erheblicher Anteil an Substandardwohnungen. Gemeint sind Wohnungen in nicht mehr marktgängigem Zustand. Zudem wirken sich über das Stadtgebiet verteilte Problemimmobilien negativ auf ihre unmittelbare Umgebung und das Stadtbild aus. Mit der Zukunftspartnerschaft Wohnen, die die Stadt Gelsenkirchen mit dem Land Nordrhein-Westfalen abgeschlossen hat, eröffneten sich Möglichkeiten der Stadterneuerung, die ohne diese zusätzlichen Ressourcen nicht gegeben wären.

In dem Zeitraum von 2014 bis 2022 sind gewisse Aufholeffekte im Ein- und Zweifamilienhausbau zu beobachten. Beinahe 92 % des Neubaus von Wohngebäuden und etwa 61 % aller Wohneinheiten entfallen auf Ein- und Zweifamilienhäuser und sonstige Wohngebäude. Dies ist auf mehrere große, durch den Ein- und Zweifamilienhausbau geprägte Neubausiedlungen zurückzuführen, die im Analysezeitraum errichtet wurden. Dennoch konnten auch Wohneinheiten in Baulücken entwickelt werden.

Die Verschlechterung der Rahmenbedingungen für den freifinanzierten Wohnungsneubau sorgt dafür, dass Projektentwickler wieder mehr öffentlich geförderten Wohnraum projektieren, um ihre Kapazitäten auszulasten.

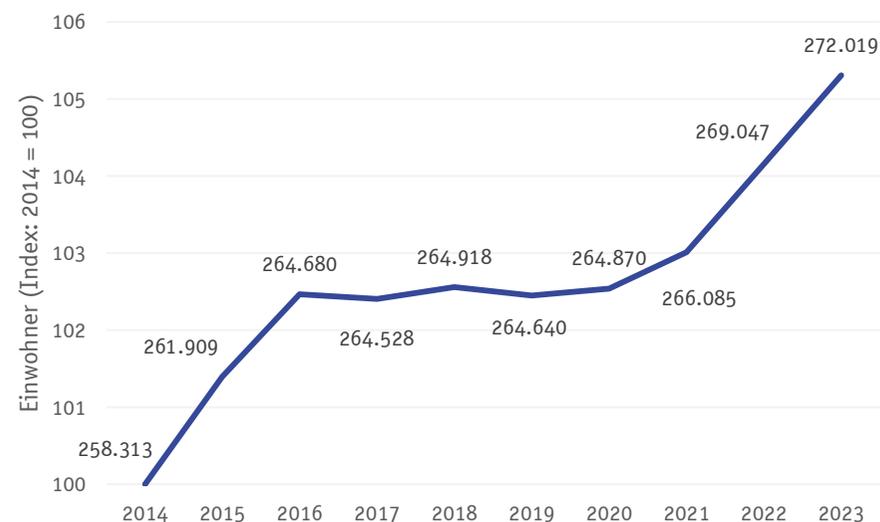
Der Wohnungsbedarf beschreibt das Verhältnis zwischen dem vorhandenen Wohnungsangebot und der Nachfrage nach Wohnraum. Die Nachfrage wird maßgeblich durch die Entwicklung der Haushalte (Anzahl, Größe), der natürlichen Bevölkerungsentwicklung sowie den Wanderungen bestimmt. Der Wohnungsbedarf hängt jedoch nicht nur von der quantitativen Nachfrage ab, die sich aus der Zahl der nachfragenden Haushalte gegenüber der Anzahl bestehender Wohneinheiten ergibt. Ein wichtiger Faktor bei der Bestimmung des Wohnungsbedarfs ist die qualitative Nachfrage. Hierbei werden die Qualitäten, die von verschiedenen Zielgruppen nachgefragt werden mit denen ins Verhältnis gesetzt, die auf dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen. Für die zukünftige Entwicklung des Wohnungsmarktes ist es wichtig, die Bedürfnisse der Nachfragerinnen und Nachfrager zu ermitteln, um aufgrund dessen Investitionen in den Wohnungsbestand, das Wohnumfeld und den Neubau zu tätigen. Da die qualitative Nachfrage durch die Bevölkerungszusammensetzung beeinflusst wird, spielen demografische Faktoren wie Alter und Staatsangehörigkeit eine wichtige Rolle. Sowohl die quantitative als auch qualitative Nachfrage ist dementsprechend abhängig von kleinräumigen Gegebenheiten und kann nicht pauschal für das gesamte Stadtgebiet gleichgesetzt werden.

### 3.1 Bevölkerungsentwicklung

Entgegen der Prognosen der letzten Jahre ist seit 2014 ein deutliches Bevölkerungswachstum um fast 14.000 Personen zu verzeichnen. Dies entspricht einem Anstieg von etwa fünf Prozent. Hierbei trennt eine mehrjährige Stagnation der Bevölkerungsentwicklung die Wachstumsphasen 2014-2016 und 2021-2023.

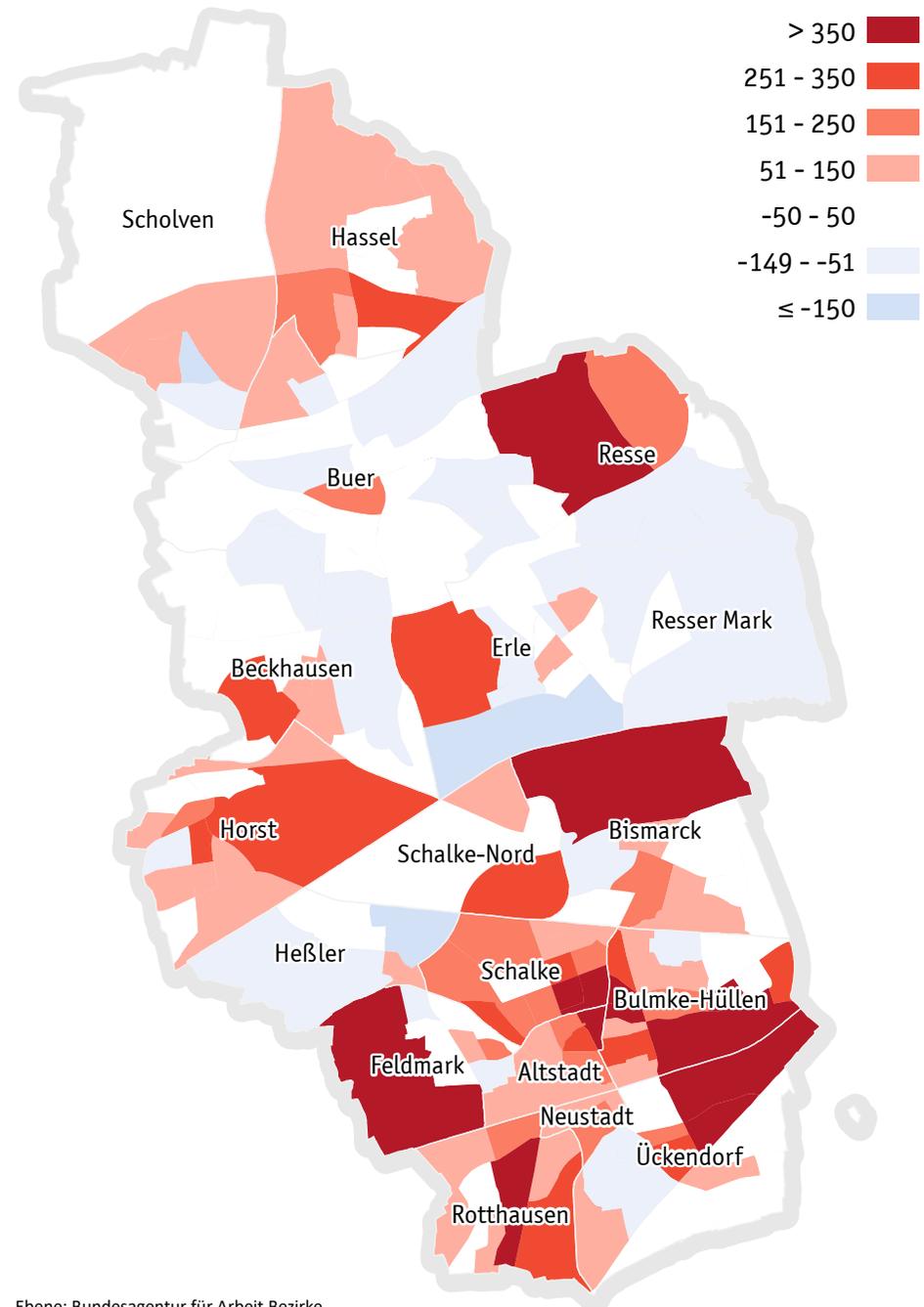
Die Wachstumsphasen treten im Zusammenhang mit den ausgeprägten Fluchtbewegungen in der Mitte der 2010er Jahre und seit dem Jahr 2022 auf. Allerdings ist ein leichter Aufwärtstrend bereits im Jahr 2021 zu erkennen. Es ist kaum möglich abzuschätzen, wie sich die Bevölkerung Gelsenkirchens in den nächsten Jahren entwickeln wird. Ereignisse, wie die thematisierten Migrationen zeigen deutlich, dass unvorhergesehene externe Effekte auch plausible Prognosen ins Wanken bringen können.

Abbildung 14: Bevölkerungsentwicklung in Gelsenkirchen 2014–2023



Trotz eines starken Bevölkerungswachstums zwischen 2014 und 2023 stagniert oder schrumpft die Bevölkerung in vielen Bereichen bei einer kleinräumigen Betrachtung. Zwar gibt es Bereiche, in denen Bevölkerungsrückgänge dominieren. Diese sind insbesondere in der Nordhälfte Gelsenkirchens zu finden, während die südlichen Stadtteile eher zu einem Bevölkerungswachstum neigen. Dennoch ist in der Regel eine Mischung wachsender und schrumpfender Bereiche auf engem Raum zu beobachten. Nicht selten sind auch einzelne große Wohnbauprojekte Treiber eines stark überdurchschnittlichen Bevölkerungswachstums. In Resse (Buerscher Waldbogen) und Bismarck (Stadtquartier Graf Bismarck) war dies im vergangenen Jahrzehnt beispielsweise der Fall.

Abbildung 15: Bevölkerungsentwicklung in Gelsenkirchen 2014–2023 auf räumlicher Ebene



Ebene: Bundesagentur für Arbeit Bezirke

### 3.2 Altersstruktur

Gelsenkirchen weist eine relativ konstante Altersstruktur auf. In den Jahren seit 2014 sind einerseits die Anteile der unter 18-Jährigen und der 18 bis unter 35-Jährigen moderat bis gering gestiegen, während die Anteile der 35 bis unter 65-Jährigen und Personen die 65 und älter sind, schrumpften.

Das absolute Bevölkerungswachstum zeigt jedoch, dass einzig die Gruppe der 35 bis unter 65-Jährigen nicht gewachsen ist. Bei einer detaillierteren Betrachtung fällt auf, dass die Altersjahre von 25 bis unter 35 ein moderates Wachstum erlebt haben, welches durch die Stagnation der 18 bis unter 25-Jährigen ausgeglichen wird. Zudem ist die Zahl der 45 bis unter 60-Jährigen vergleichsweise stark zurückgegangen, während die restlichen Altersgruppen in dieser Kategorie zugelegt haben. Ebenso steigt die Zahl der Personen, die 65 bis unter 75 Jahre alt sind, im Verhältnis zu ihrer Größe stark an, dafür leben über 2.000 Personen über 74 weniger in Gelsenkirchen als noch im Jahr 2014. Dennoch ist langfristig davon auszugehen, dass die Nachfragegruppe der Seniorinnen und Senioren in Zukunft weiter wachsen wird und auch die Zahl der Hochbetagten steigen wird. Die geburtenstarken Jahrgänge beginnen aus dem Arbeitsleben auszuschneiden und sukzessive in eine Lebensphase einzutreten, in der die Nähe zu einem Arbeitsplatz sowie Wohnraum für die Kinder an Bedeutung verlieren, während die Erreichbarkeit von altersgerechten Versorgungseinrichtungen und ein möglichst barrierefreies Zuhause immer wichtiger werden. Diesem Bedarf folgend, entstehen im Stadtgebiet kleinere und größere Wohnbauprojekte wie etwa in Ückendorf oder der Altstadt, die den Anforderung dieser Nachfragegruppe entsprechen. Zudem werden Neubauten in der Regel barrierefreier gestaltet, als dies früher der Fall war, sodass das Angebot für in ihrer Mobilität eingeschränkte Personen steigt. Das macht es schwierig abzuschätzen, in welchem Umfang dieses Angebot ausgebaut wird, jedoch

ist es unwahrscheinlich, dass sich die bestehende Angebotslücke mit Hinblick auf die steigende Nachfrage durch den demografischen Wandel so bald schließen wird. Hinzu kommt, dass in ihrer Mobilität eingeschränkte Personen auch veränderte Anforderungen an ihr Wohnumfeld aufweisen. Altersgerechte und erreichbare Einrichtungen der Nah- und Gesundheitsversorgung sowie des öffentlichen Lebens sind ebenso wichtige Charakteristika für seniorenrechtlichen Wohnraum. Angebote an barrierefreiem und seniorenrechtlichem Wohnraum können Umzugsketten in Gang setzen. So ist es beispielsweise denkbar, dass ein Seniorenhaushalt eine Wohneinheit bezieht, die mindestens barrierearm ist und besseren Zugang zu Infrastruktureinrichtungen bietet, die für Seniorinnen und Senioren relevant sind. Hierdurch würde eine Wohneinheit frei, die zwar nicht mehr den Bedürfnissen (hoch-)betagter Personen entspricht, aber jungen Familien die Möglichkeit bietet adäquaten Wohnraum zu finden.

Tabelle 7: Entwicklung der Altersstruktur der Gelsenkirchener Bevölkerung 2014-2023

		2014	2023	2014-2023
relativ (in %)	0 bis < 18 Jahre	16,52	19,05	2,53
	18 bis < 35 Jahre	20,60	21,04	0,44
	35 bis < 65 Jahre	42,21	39,79	-2,41
	≥ 65 Jahre	20,67	20,12	-0,55
absolut	0 bis < 18 Jahre	42.681	51.647	8.966
	18 bis < 35 Jahre	53.219	57.066	3.847
	35 bis < 65 Jahre	109.025	107.904	-1.121
	≥ 65 Jahre	53.388	54.555	1.167

### 3.3 Bevölkerungsstruktur

Am Stichtag des Jahres 2023 leben 272.019 Personen in Gelsenkirchen. Hiervon weisen 38.294 eine deutsche Staatsangehörigkeit mit Zuwanderungsgeschichte auf, was 14,12 % der Gesamtbevölkerung ausmacht. Ebenso leben 69.632 Personen mit ausschließlich nicht-deutscher Staatsangehörigkeit in Gelsenkirchen.

Sowohl der Anteil der Deutschen mit Migrationshintergrund als auch der Personen mit ausschließlich nichtdeutscher Staatsangehörigkeit steigt seit 2014 kontinuierlich an und macht im Jahr 2023 zusammen über 40 % der Gesamtbevölkerung in Gelsenkirchen aus. Stärker als der Anteil der Deutschen mit Migrationshintergrund wuchs die Zahl der Personen ohne deutsche Staatsangehörigkeit.

In den Stadtteilen Erle, Resse, Resser Mark und Heßler sowie Teilen von Scholven, Beckhausen und Buer ist die Gesellschaft tendenziell homogener als im Rest der Stadt. Insbesondere im Bereich Schalke-Nord, Schalke, Altstadt und Neustadt sowie dem Westen von Bulmke-Hüllen ist die Einwohnerschaft in weiten Teilen diverser aufgestellt. In diesen Stadtteilen ist zudem der Anteil der Personen mit ausschließlich deutscher Staatsangehörigkeit am stärksten gesunken. Ein erhöhter Rückgang lässt sich auch in Teilen Erles, Bismarcks und Ückendorfs beobachten. Im Gegenzug hat sich der Anteil der Personen mit Migrationshintergrund sowie nichtdeutscher Staatsangehörigkeit erhöht. Im Süden der Stadt sowie in Horst und Teilen von Hassel ist ein erhöhter Anstieg zu verzeichnen. Hierbei ist zu beobachten, dass sich die Entwicklung der Personen mit Migrationshintergrund in großen Teilen des Stadtgebiets gleichmäßiger vollzieht, während Personen mit ausschließlich nichtdeutscher Staatsbürgerschaft Präferenzen zu den genannten Stadtteilen zeigen.

Tabelle 8: Staatsangehörigkeit der Gelsenkirchener Bevölkerung 2014-2023

	Jahr	Deutsch ohne Migrationshintergrund	Deutsch mit Migrationshintergrund	Nichtdeutsch
Absolut	2014	187.461	29.652	41.200
	2023	162.582	38.584	70.854
	2014-2023	-24.879	8.932	29.654
Relativ	2014	72,57	11,48	15,95
	2023	59,77	14,18	26,05
	2014-2023	-12,80	2,71	10,10

Abbildung 16: Anteil Deutsche mit Migrationshintergrund in Prozent 2023

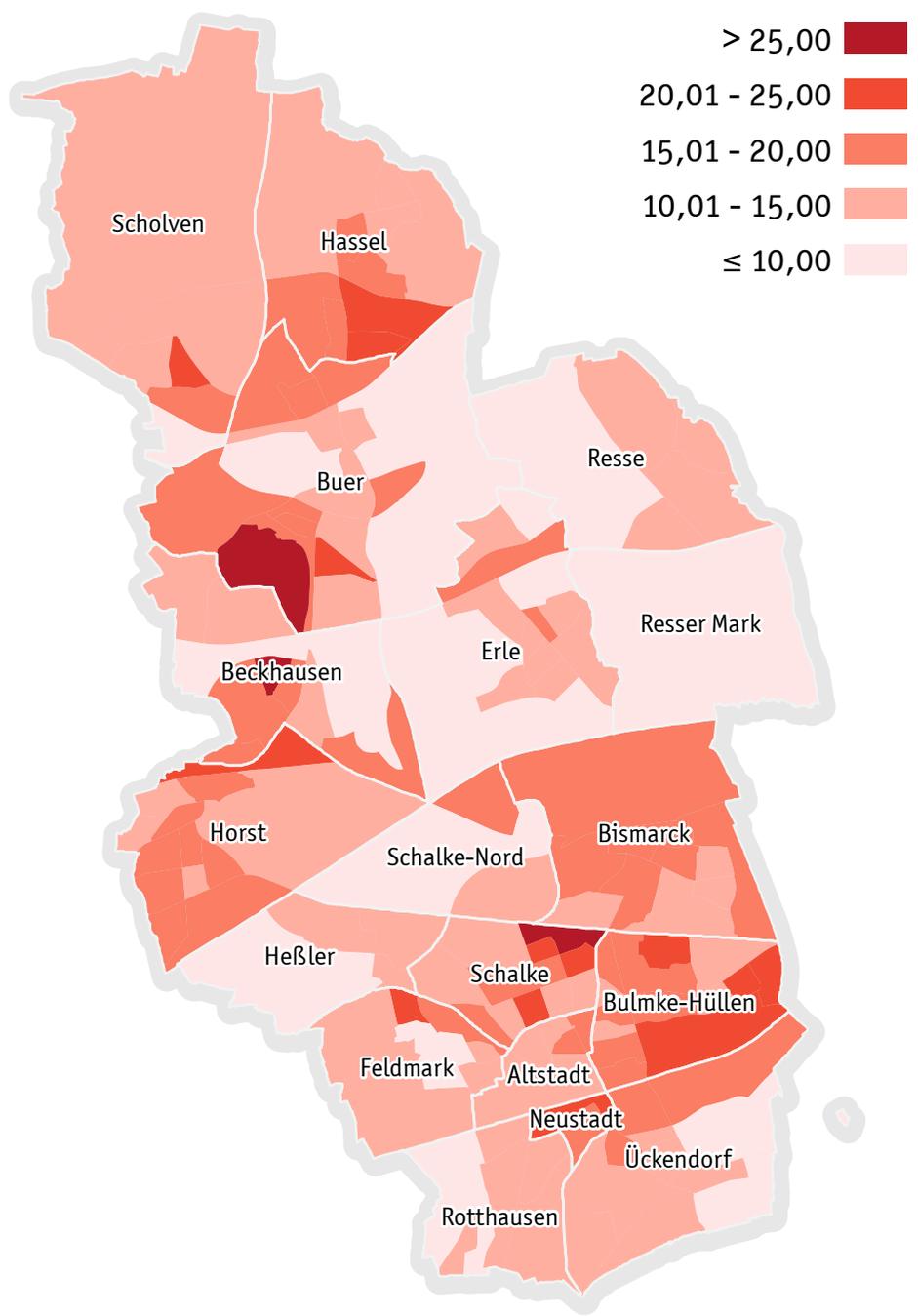
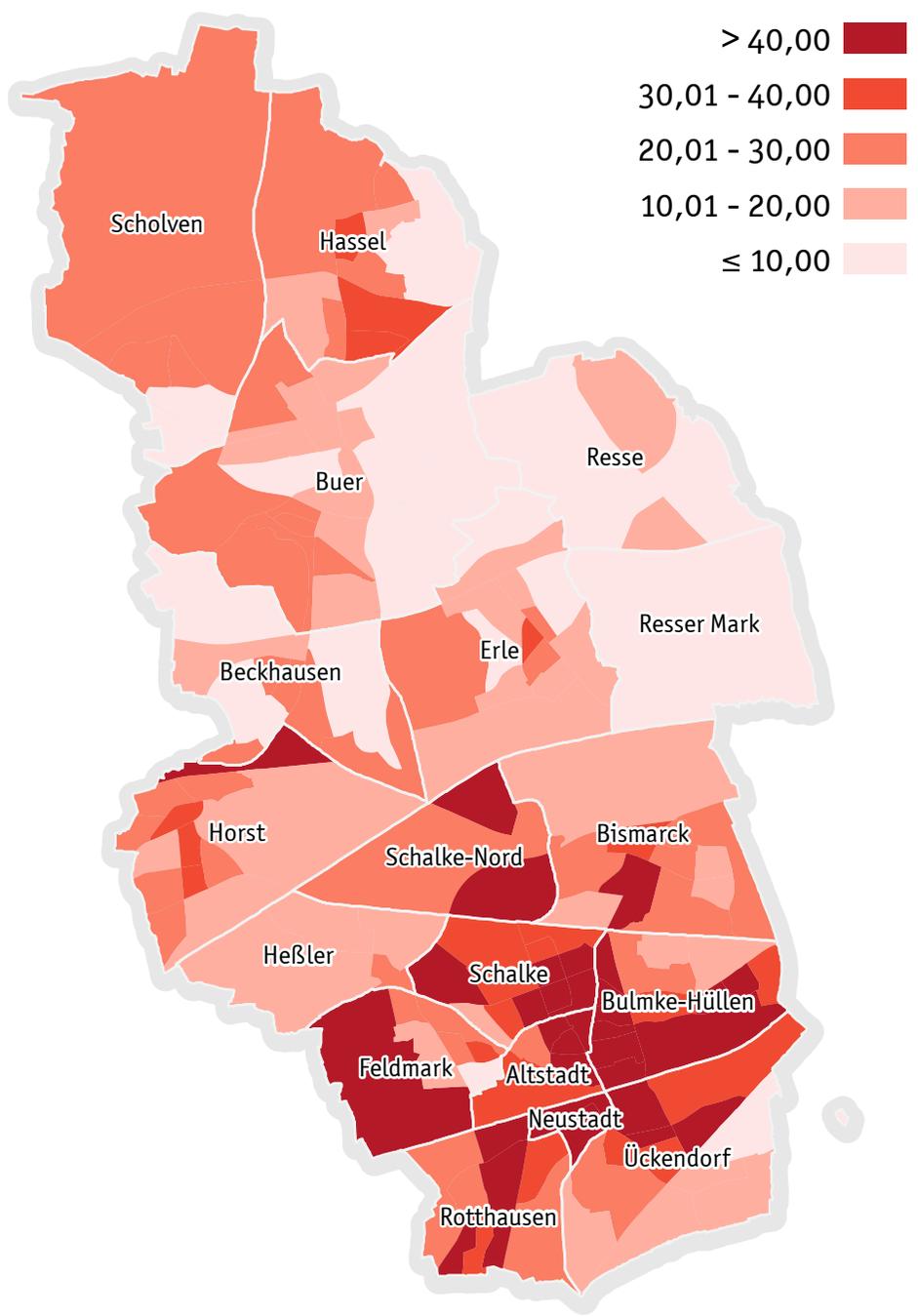


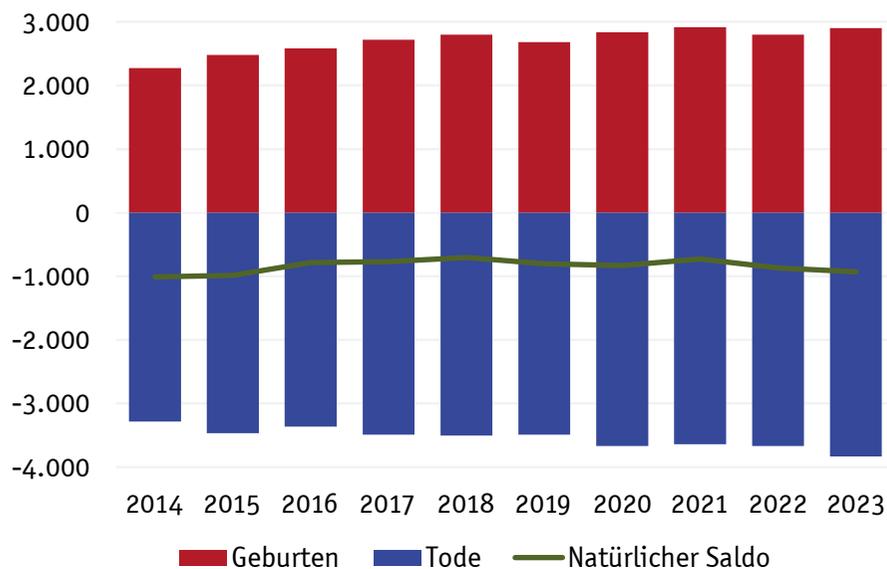
Abbildung 17: Bevölkerungsanteil Nichtdeutsche in Prozent 2023



### 3.4 Bevölkerungsbewegungen

Wanderungsgewinne internationaler Migrationsbewegungen sorgen nicht nur für eine wachsende Bevölkerung sondern auch für strukturelle Änderungen ihrer Zusammensetzung. Mehr als ein Viertel der Gelsenkirchener Bevölkerung besitzt eine ausschließlich nichtdeutsche Staatsbürgerschaft. Die größten Zuwächse seit dem Jahr 2014 sind aus Syrien (+ 9.464), Bulgarien und Rumänien<sup>10</sup> (+ 7.749) zu beobachten. Aber insbesondere in der jüngeren Vergangenheit ist der Anteil an Gelsenkirchenerinnen und Gelsenkirchenern mit Ukrainischer Staatsangehörigkeit (+ 2.659) stark gestiegen. Dennoch bleiben Personen mit türkischer Staatsangehörigkeit mit 25 % weiterhin die größte Gruppe der in Gelsenkirchen Wohnenden ohne deutsche Staatsangehörigkeit.

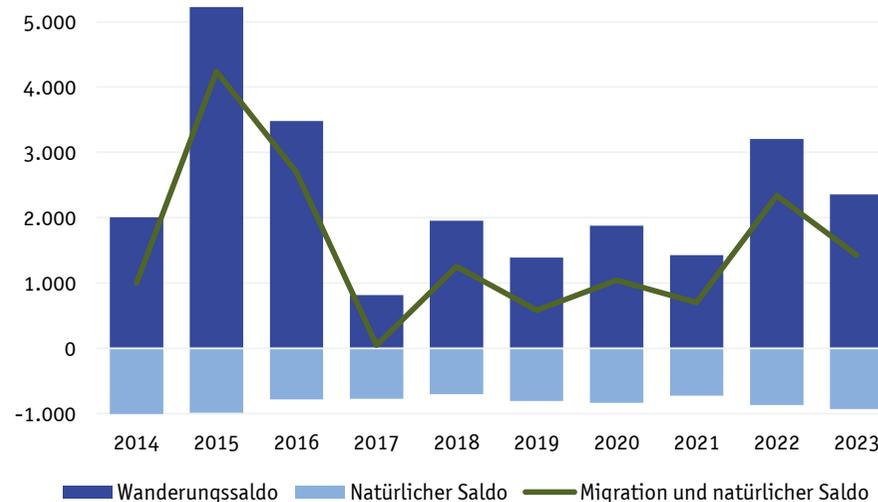
Abbildung 18: Natürliche Bevölkerungsbewegungen in Gelsenkirchen 2014-2023



<sup>10</sup> Die Zusammenfassung dieser Nationalitäten erfolgte aufgrund dem gleichzeitigen Inkrafttreten der uneingeschränkten Arbeitnehmerfreizügigkeit für Bulgarien und Rumänien.

In der Mitte des Jahrzehnts begründete die uneingeschränkte Arbeitnehmerfreizügigkeit für Bulgarien und Rumänien diese Entwicklung. Zudem stieg der Anteil von Migrantinnen und Migranten aus den restlichen Mitgliedsstaaten der Europäischen Union vergleichsweise stark an. Darüber hinaus hat die seit den Jahren 2015/2016 stattfindende erhöhte Fluchtmigration aus Syrien sowie dem Irak und Afghanistan einen spürbaren Einfluss auf die beobachteten Bevölkerungsentwicklungen.

Abbildung 19: Migrations- und natürlicher Saldo 2014-2023



Das Bevölkerungswachstum von etwa 5,3 % seit 2014 geht auf den anhaltend positiven Außenwanderungssaldo der Stadt zurück. Im betrachteten Zeitraum sind in Gelsenkirchen insgesamt 8.413 Personen mehr gestorben als geboren wurden. Allerdings ist der natürliche Bevölkerungssaldo seit dem Jahr 2016 bis 2021 ausgeglichener als die

Vorjahre. Seitdem neigt der Trend zu einem steigendem Sterbeüberschuss. Der Wanderungssaldo hingegen fluktuiert stärker, sodass in einzelnen Jahren weitaus mehr Personen nach Gelsenkirchen gezogen sind, als die Stadt verlassen haben (2015, 2016, 2022). Trotz des niedrigen positiven Wanderungssaldos und eines durchschnittlichen natürlichen Saldos im Jahr 2017 wuchs die Stadt in jedem Jahr des betrachteten Jahrzehnts.

Obwohl Gelsenkirchen einen starken negativen natürlichen Bevölkerungssaldo aufweist, zeigen einige Bereiche der Stadt einen zum Teil sehr hohen Geburtenüberschuss. Insbesondere in Schalke-Nord, Schalke, der Altstadt sowie Bismarck ist dies der Fall. Doch auch in Bulmke-Hüllen, Ückendorf, Neustadt, Horst und Beckhausen gibt es Bereiche, in denen mehr Personen geboren worden sind, als gestorben. Quartiere mit einem starken Sterbefallüberschuss verteilen sich auf das gesamte Stadtgebiet, treten dennoch häufiger im Norden auf.

Aufgeschlüsselt nach den Herkunfts- und Zielregionen der Wanderungsbewegungen der letzten zehn Jahre zeigen sich deutliche Unterschiede. Obwohl das Volumen der Wanderungsbewegungen in das und aus dem Umland vergleichbar mit der Migration über die Bundesgrenze ausfällt, zeigt ersteres einen ausgeglichenen Saldo, während über die Hälfte der netto-Wanderungsgewinne auf Zuzug aus dem Ausland zurückzuführen ist. Die Wanderungsbewegungen zwischen Gelsenkirchen und dem restlichen Nordrhein-Westfalen ohne die umliegenden Gemeinden und dem Rest Deutschlands weisen vergleichbare Volumina auf, doch bewirkt die geringere Abwanderung von Gelsenkirchenerinnen und Gelsenkirchenern in den Rest Deutschlands, dass diese netto-Wanderungsgewinne sichtbar höher ausfallen.

Weite Teile Gelsenkirchens weisen in dem Zeitraum von 2014 bis 2023 einen positiven Wanderungssaldo auf. Insbesondere Schalke und umliegende Stadtteile verzeichnen hohe Wanderungsgewinne. Im Norden der Stadt trifft dies insbesondere auf Scholven, Horst und den Osten von Beckhausen zu. Insbesondere in Buer liegen Bereiche mit hoher netto-Zuwanderung neben stagnierenden oder schrumpfenden Bereichen.

Tabelle 9: Wanderungsbewegungen über die Stadtgrenze 2014–2023 auf einen Blick

	2014-2023	
<b>Wanderungsbewegungen in das oder aus dem Umland</b>	Wegzüge	-49.397
	Zuzüge	49.735
	Saldo	338
<b>Wanderungsbewegungen in den oder aus dem Rest Nordrhein-Westfalens</b>	Wegzüge	-18.876
	Zuzüge	22.844
	Saldo	3.968
<b>Wanderungsbewegungen in den oder aus dem Rest Deutschlands</b>	Wegzüge	-14.856
	Zuzüge	21.803
	Saldo	6.947
<b>Wanderungsbewegungen in das oder aus dem Ausland</b>	Wegzüge	-40.870
	Zuzüge	53.360
	Saldo	12.490
<b>Alle Wanderungsbewegungen</b>	Wegzüge	-123.999
	Zuzüge	147.742
	Saldo	23.743

### 3.5 Haushalte

Die Zahl sowie die Zusammensetzung der Haushalte sind wichtige Untersuchungsgrößen bei der Betrachtung des Wohnungsmarktes, da nicht nur einzelne Personen Wohnungen nachfragen, sondern Haushalte in ihren verschiedenen Konstellationen. Im Jahr 2023 lebten in Gelsenkirchen 133.670 Privathaushalte und damit 2.660 mehr als im Jahr 2014. Die durchschnittliche Haushaltsgröße wuchs seit 2014 um etwa 0,06 auf 2,03<sup>11</sup> Personen pro Haushalt im Jahr 2023. Auch die Entwicklung der Haushaltstypen seit dem Jahr 2014 zeigt einen deutlichen Trend zu größeren Haushalten. Während die Anzahl der Singlehaushalte moderat gewachsen ist und es weniger Zweipersonen-Haushalte gibt als im Jahr 2014, ist die Zahl der Familienhaushalte um fast zehn Prozent gestiegen. Dabei geht ein Großteil des Wachstums auf die kinderreichen Familien<sup>12</sup> zurück. Diese verzeichnen ein Wachstum von über 50 %, während die Anzahl von Familien mit zwei Kindern um etwa zehn Prozent stieg, schrumpfte die größte Gruppe der Familien mit einem Kind um mehr als fünf Prozent. Diese Entwicklung liefert auch einen schlüssigen Erklärungsansatz dafür, dass die Bevölkerung Gelsenkirchens einerseits wächst und andererseits kein spürbarer Rückgang des Wohnungsleerstands erfolgt. Die betrachteten Entwicklungen zeigen, dass einerseits kleinere Wohneinheiten für Alleinstehende und andererseits familiengerechte Wohnungen und Häuser nachgefragt werden. Bei diesen sind nicht nur die Größe und Anzahl der Zimmer entscheidend auch fußläufig erreichbare, einsehbare Grünflächen und die Nähe zur Bildungsinfrastruktur sowie Betreuungsangeboten sind wichtige Faktoren eines familiengerechten Wohnumfelds

<sup>11</sup> Die minimale Abweichung der 2,01 Personen pro Wohneinheit in Kapitel 2.2 erklärt sich durch die unterschiedliche Herleitung. Da in der Regel ein Haushalt in einer Wohneinheit lebt, ist anzunehmen, dass die Abweichung der Personen pro Wohneinheit und der Personen pro Haushalt auf die Erhebungsmethodik zurückzuführen ist.

<sup>12</sup> Familienhaushalte mit drei oder mehr Kindern

Ein Blick auf die räumliche Verteilung der Haushaltsgrößen zeigt, dass die kleinsten Haushalte in Resser Mark sowie Teilen von Buer und Erle zu finden sind. Hier leben im Durchschnitt weniger als 1,9 Personen in einem Haushalt. Die größten Haushalte sind disperser in Gelsenkirchens Stadtgebiet verteilt. Zwar weisen sowohl Hassel als auch der Bereich der Neustadt sowie die angrenzenden Teile Bulmke-Hüllens und Ückendorfs eine durchschnittliche Haushaltsgröße über 2,2 Personen auf, doch ist dies auch für einzelne Bezirke von Bismarck, Horst und Beckhausen der Fall. Auch die Entwicklung der Haushaltsgrößen seit 2014 zeigt dass sich diese in weiten Teilen der Nordhälfte Gelsenkirchens nicht nennenswert verändert haben oder nur leicht gestiegen sind. Lediglich im Süden Scholvens und den genannten Bereichen kleiner Haushalte sind diese in dem betrachteten Jahrzehnt leicht geschrumpft. Im Süden der Stadt ist dies nur in Feldmark der Fall. Hier dominiert eine leichte bis mittlere Vergrößerung der Haushalte insbesondere in Schalke Nord und dem Bereich der Altstadt, Neustadt und östlich angrenzend Teilen von Bulmke-Hüllen und Ückendorf. Während insbesondere Resser Mark aber auch die Altstadt sowie das Zentrum Buers und Schalkes Westen eine sehr hohe bis hohe Konzentration von Single-Haushalten aufweisen, ist diese in dem Bereich Hassel bis Scholvens Süden besonders niedrig. Im Süden Scholvens, dem Norden Beckhausens sowie dem Osten Resses und dem Westen Erles wohnen im Vergleich zur restlichen Bevölkerung besonders viele Paar-Haushalte. Dagegen ist deren Anteil im Bereich von Schalke-Nord bis zur Altstadt und dem Westen von Bulmke-Hüllen besonders niedrig.

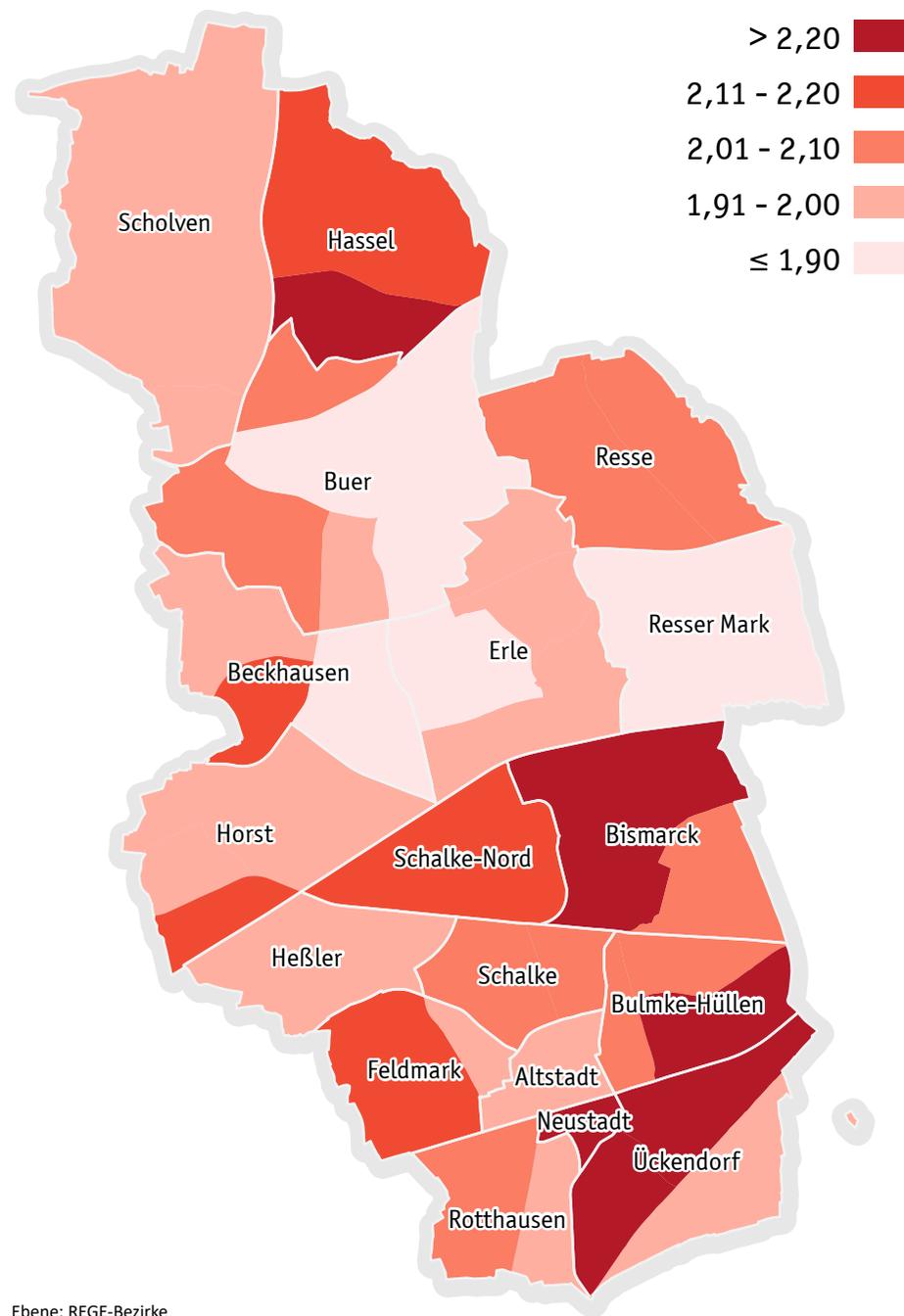
Die gesamtstädtische Verteilung der Familienhaushalte überschneidet sich in Gelsenkirchen naturgemäß stark mit der durchschnittlichen Haushaltsgröße, da es sich bei einem Großteil der Haushalte mit drei

oder mehr Personen um Familien handelt. Dahingegen ist der Anteil an Alleinerziehenden an allen Familienhaushalten über große Teile des Stadtgebiets relativ homogen. Lediglich in Heßler und dem Westen Resses liegt dieser besonders niedrig, während Resser Mark, ein Großteil Scholvens sowie der Bereich der Altstadt mit ein paar angrenzenden Bereichen in Schalke, der Feldmark und Rotthausen sehr hohe Zahlen Alleinerziehender aufweisen. Die Konzentrationen der kinderreichen Haushalte ist in Gelsenkirchen stärker polarisiert. Während insbesondere in Buer, Erle und Resser Mark tendenziell weniger Familienhaushalte drei oder mehr Kinder aufweisen, machen diese in dem Bereich Schalke-Nord bis zum nördlichen Ückendorf mehr als ein Viertel aller Familienhaushalte aus. Zudem ist die Konzentration kinderreicher Familien auch in den angrenzenden Bereichen weitestgehend überdurchschnittlich.

Tabelle 10: Haushalte in Gelsenkirchen 2014-2023

	Absolut			Prozentual		
	2014	2023	2014-2023	2014	2023	2014-2023
Haushalte gesamt	131.010	133.670	2.660			2,03
Single-Haushalte	59.510	61.560	2.050	45,42	46,05	0,63
Paar-Haushalte	38.570	36.420	-2.150	29,44	27,25	-2,19
Sonstige Mehrpersonen-Haushalte	7.480	7.810	330	5,71	5,84	0,13
Familien	25.540	28.020	2.480	19,49	20,96	1,47
Alleinerziehend	6.810	7.080	270	26,66	25,27	-1,39
Kinderreiche Familien	3.570	5.600	2.030	13,98	19,99	6,01

Abbildung 20: Durchschnittliche Haushaltgröße im Jahr 2023



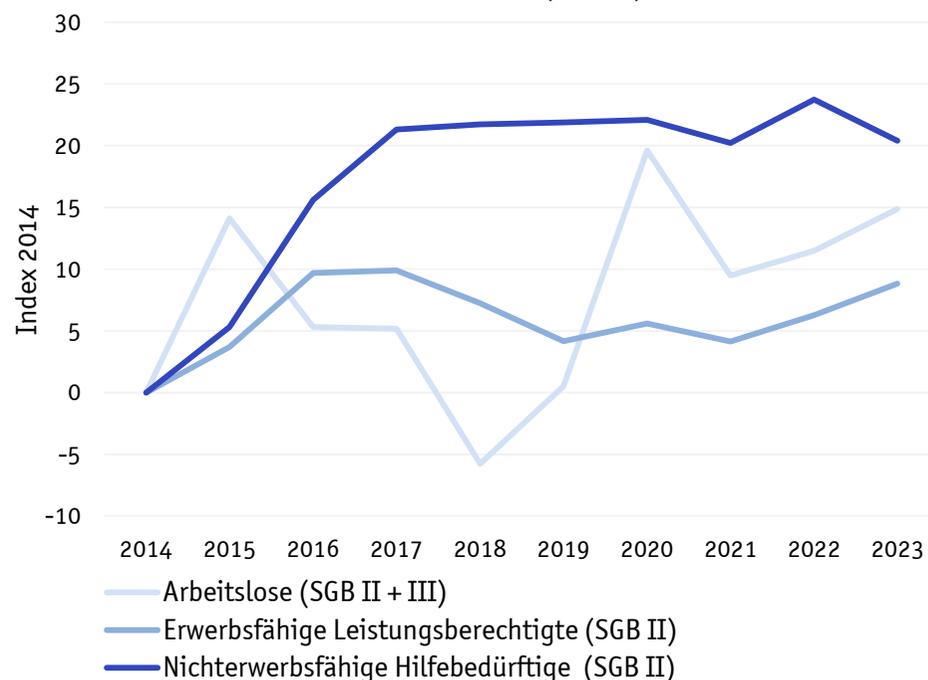
### 3.6 Nachfrage nach preiswertem Wohnraum

Der Themenbereich der Nachfrage nach preiswertem Wohnraum ist komplex, da eine Vielzahl von Indikatoren betrachtet werden müssten, um ein vollständiges Bild zu liefern. Verfügbare Haushaltseinkommen und allgemeine Preisniveaus sind nur zwei Beispiele. Aus diesem Grund werden im Folgenden lediglich die Leistungsbezugsdaten gemäß SGBII und die Zahl der Arbeitslosen nach SGB II und III betrachtet, welche als für Wohnungsmarktberichte typische Indikatoren zur Darstellung der Nachfrage nach preiswertem Wohnraum gelten.

Es ist ein absolutes Wachstum der erwerbsfähigen Leistungsberechtigten, wie auch der nichterwerbsfähigen Hilfebedürftigen Personen nach SGB II festzustellen. Dies sorgt dafür, dass auch der Anteil der erwerbsfähigen Leistungsberechtigten steigt. Die Quote der nichterwerbsfähigen Hilfebedürftigen hingegen ist im Vergleich dazu leicht gefallen, da deren Anzahl nicht im gleichen Maß gestiegen ist wie die Zahl der Referenzgruppe der unter 15-Jährigen.

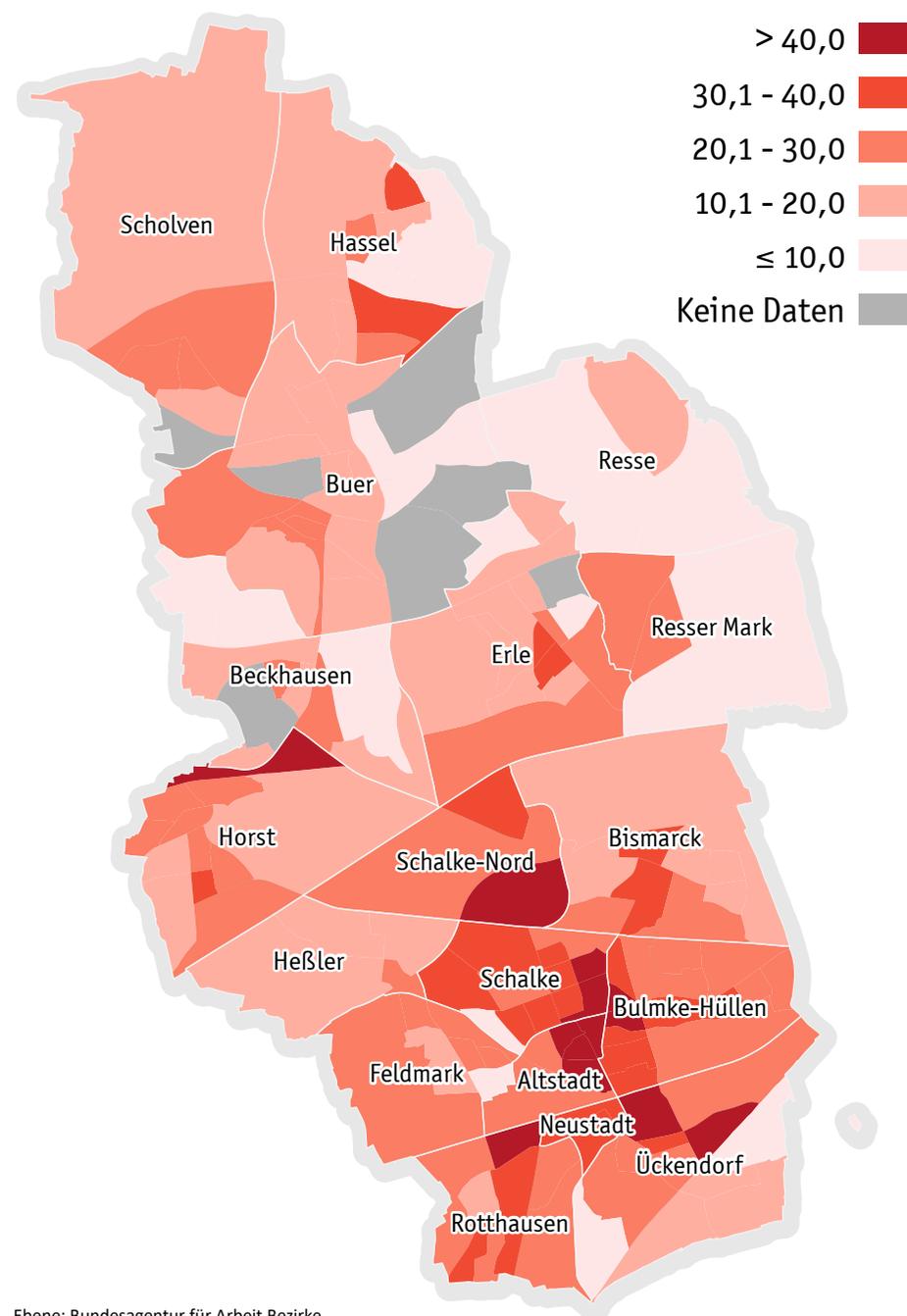
Werden die Indexreihen der relevanten Kennzahlen verglichen, fällt auf, dass diese zwar sämtlich über den Werten aus dem Jahr 2014 liegen, die Entwicklung jedoch sehr unterschiedlich verlaufen ist. Während die Zahl der Arbeitslosen stark fluktuiert und in den Jahren 2015 und 2020 zwei Höhepunkte erreichte, brach diese im Jahr 2018 um mehr als 5 % unter den Wert von 2014 ein. Die Zahl der nicht erwerbsfähigen Hilfebedürftigen stieg von 2014 bis 2016 enorm an und hält sich seitdem relativ stabil auf einem Niveau. Die Zahl der erwerbsfähigen Leistungsberechtigten erlebte auch einen starken Anstieg bis 2016, flachte im Jahr 2018 ab, um in den Jahren 2022 und 2023 wieder anzusteigen.

Abbildung 21: Entwicklung der Arbeitslosen (SGB II + III) und Leistungsempfängenden (SGB II) in Gelsenkirchen 2014–2023 (2014 = 0)



Im Bereich von Schalke-Nord bis zum Zentrum Ückendorfs tritt eine deutliche Konzentration von Personen auf, die SGBII-Leistungen beziehen. Wobei sich die höchsten Konzentrationen (> 40 %) im Bereich der Altstadt und angrenzenden statistischen Bezirke befinden. Zudem treten vermehrt höhere Konzentrationen in Rotthausen sowie versprengt in Teilen Horsts, Erles, Bismarcks und Hassels auf. Tendenziell lässt sich sagen, dass die Bereiche, in denen ein hoher Anteil Transferleistungsbeziehenden lebt, auch die höchsten Zuwachsraten seit 2014 erfahren. Während in der Nordhälfte der Stadt – mit Ausnahme der genannten Bereiche – flächendeckend stagnierende oder rückläufige Transferleistungsquoten zu verzeichnen sind, ist dies im südlichen Bereich nicht der Fall. Bis auf Teile Heßlers, Bismarcks und Bulmke-Hüllen zeigt sich flächendeckend eine moderate bis starke Erhöhung des Anteils der Transferleistungsbeziehenden.

Abbildung 22: Anteil der SGBII-Leistungsempfängenden an allen Personen unter 65 in % 2023



Ebene: Bundesagentur für Arbeit Bezirke

### 3.7 Zwischenfazit Wohnungsbedarf und Nachfrage

Gelsenkirchens Bevölkerung ist im Analysezeitraum beträchtlich angewachsen. Dies ist klar auf die Zeiträume 2014-2015 und 2022-2023 zurückzuführen, in welchen die Fluchtmigration eine entscheidende Rolle spielt. Zudem ziehen aus allen betrachteten Raumkategorien mehr Personen nach Gelsenkirchen, als in diese fortziehen. Der natürliche Saldo hingegen ist durchweg negativ.

Trotz des demografischen Wandels wachsen die Alterskohorten der 0 bis 18-Jährigen besonders stark und die 18 bis unter 35-Jährigen moderat, während der Anteil der Personen, die 35 Jahre und Älter sind, schrumpft. Im Fall der Seniorinnen und Senioren ist dies allerdings ein statistischer Effekt, der trotz steigender Anzahl von 65 bis unter 75-Jährigen dafür sorgt, dass deren Anteil an der Gesamtbevölkerung schrumpft. Die Anzahl der Personen, die 75 Jahre und älter sind, schrumpft hingegen. Durch ihren tendenziell höheren Bedarf an altengerechtem und barrierearmem Wohnraum bilden diese eine Nachfragegruppe mit besonderen Anforderungen an ihren Wohnraum, welche über die eigene Wohnung hinausgehen.

Bei der Betrachtung der Haushalte fällt auf, dass insbesondere Single-Haushalte sowie Familien mit drei oder mehr Kindern stark wachsende Nachfragegruppen darstellen, welche tendenziell besonders kleine und besonders große Wohnungen, Grünflächen und ein einsehbares Wohnumfeld nachfragen. Hinzu kommt, dass für Familien die Nähe zu Bildungs- und Betreuungsangeboten für den Nachwuchs eine übergeordnete Rolle spielen, während Singles, je nach Lebensphase, höheren Wert auf die Anbindung an ihre Arbeitsstelle und Freizeitangebote legen.

### *Leerstände und Problemimmobilien*

Die Stadt Gelsenkirchen weist zwar einen hohen Anteil leerstehender Wohneinheiten und vergleichsweise viele Problemimmobilien auf, doch werden mit dem Modellvorhaben Problemimmobilien und der Zukunftspartnerschaft Wohnen nicht nur Anstrengungen zur Stadterneuerung unternommen, die weit über dem liegen, was im normalen Tagesgeschäft machbar wäre, auch werden innovative Strategien und Vorgehensweisen erprobt, die der Stadt Gelsenkirchen eine Vorreiterrolle im Themenfeld der Sanierung von Wohnbeständen in diesem Ausmaß und dispersen Verteilung einbringen kann.

### *Wohnungsbau und Marktgeschehen*

Die Rahmenbedingungen für Investitionen in den Wohnungsmarkt verschlechtern sich seit einigen Jahren, steigende Zinsen für Baukredite, steigende Baukosten, hohe Inflationsraten und Unsicherheiten durch die globalpolitische Lage sorgen dafür, dass Wohnbauprojekte verzögert, zu gestiegenen Kosten oder nicht abgeschlossen werden können, während weniger neue Entwicklungen projiziert werden. Diese Entwicklung schlägt sich in Gelsenkirchen wieder und zeigt erste Trends zu sinkenden Bau- und Verkaufstätigkeiten auf dem Wohnungsmarkt. Außerdem sinken die Preise auf dem Wohnungsmarkt zum ersten Mal seit langer Zeit wieder teilmärkteübergreifend.

### *Zielgruppengerechter Wohnungsbau*

Unter verhaltener Stimmung auf dem Wohnungsmarkt leidet auch die Schaffung von Wohnraum für spezifische Zielgruppen, wie Familien, Seniorinnen und Senioren oder Personen, die besonders auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind. Doch zeigt sich, dass trotz oder gerade wegen der Bedingungen auf dem Wohnungsmarkt das Interesse an dem Bau von gefördertem Wohnraum sowie altersgerechtem Wohnraum - in Verbindung mit entsprechenden Betreuungsangeboten - steigt.

