

# Wohnungsmarktbericht Gelsenkirchen 2021



Fotograf: Thomas Robbin

# Impressum

## **Stadt Gelsenkirchen**

Die Oberbürgermeisterin  
Referat Stadtplanung  
Rathaus Buer, Goldbergstraße 12, 45894 Gelsenkirchen

## **Ansprechpartnerinnen**

Lena Weinberg  
Tel. 0209 1694350 / E-Mail: [lena.weinberg@gelsenkirchen.de](mailto:lena.weinberg@gelsenkirchen.de)  
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, Lena Weinberg

**Februar 2022**

## **Redaktioneller Hinweis**

Die Stadt Gelsenkirchen bemüht sich um eine gerechte Ansprache aller Personen. 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

Vorwort.....	1
Das Wichtigste in Kürze .....	2
1 Grundstücks- und Immobilienmarkt .....	5
1.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen .....	5
1.2 Bodenumsätze und Baulandpreise .....	5
1.3 Unbebaute Grundstücke .....	8
1.4 Immobilienpreisentwicklung .....	10
1.5 Regionale Einordnung .....	16
1.6 Wohnbauflächenpotenziale.....	17
1.7 Zwischenfazit Grundstücks- und Immobilienmarkt .....	21
2 Wohnungsangebot.....	22
2.1 Wohnungsneubau .....	22
2.2 Wohnungsbestand .....	24
2.3 Öffentlich geförderter Wohnungsbau .....	28
2.4 Wohnungsleerstand .....	29
2.5 Problemimmobilien .....	32
2.6 Zwischenfazit Wohnungsangebot .....	34
3 Wohnungsbedarf und Nachfrage .....	36
3.1 Bevölkerungsentwicklung.....	36
3.2 Altersstruktur .....	38
3.3 Bevölkerungsstruktur .....	41
3.4 Bevölkerungsbewegungen .....	45
3.5 Haushaltsstruktur .....	49
3.6 Nachfrage nach preiswertem Wohnraum .....	53
3.7 Zwischenfazit Wohnungsbedarf und Nachfrage.....	55
4 Handlungserfordernisse und Ausblick .....	57

## Abbildungen

Abbildung 1: Verteilung der Kaufverträge zu Wohnzwecken nach Teilmärkten 2020 .....	7
Abbildung 2: Anzahl der Kauffälle und Herkunft der Käufer im Jahr 2020.....	8
Abbildung 3: Indexreihen Wohnbauland, Wohnungseigentum, Ein- und Zweifamilienhäuser 2011–2020.....	11
Abbildung 4: Entwicklung der Quadratmeterpreise nach Eigentums- und Preissegmenten .....	12
Abbildung 5: Durchschnittliche Quadratmeterpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern im Stadtgebiet 2018–2020.....	13
Abbildung 6: Durchschnittliche Quadratmeterpreise von Eigentumswohnungen im Stadtgebiet 2018–2020.....	14
Abbildung 7: Durchschnittlicher Quadratmetermietpreis von Eigentumswohnungen 2018–2020 .....	15
Abbildung 8: Durchschnittliche Quadratmeterpreise von Mehrfamilienhäusern im Stadtgebiet 2018–2020 .....	16
Abbildung 9: Wohngebiet Görtzhof .....	20
Abbildung 10: Wohngebäudeneubau (Links) und Wohneinheitenneubau (Rechts) 2011–2020	23
Abbildung 11: Wohngebäudeneubau 2011–2020 .....	24
Abbildung 12: Wohnungsneubau 2011–2020 .....	24
Abbildung 13: Wohngebäudebestand (Links) und Wohneinheiten im Bestand (Rechts) 2020 ..	25
Abbildung 14: Baujahr der Wohngebäude Gelsenkirchens .....	26
Abbildung 15: Gebäudealter der Gelsenkirchener Wohnbebauung.....	27
Abbildung 16: Vorherrschender Bautyp der Gelsenkirchener Wohnbebauung.....	28
Abbildung 17: Anzahl der mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen 2011–2025 .....	29
Abbildung 18: Anteil leerstehender Wohneinheiten in Gelsenkirchen 2020 .....	32
Abbildung 19: Problemimmobilien in Gelsenkirchen 2020.....	34
Abbildung 20: Bevölkerungsentwicklung in Gelsenkirchen 2011–2020 .....	37
Abbildung 21: Bevölkerungsentwicklung der Gelsenkirchener Stadtteile 2011–2020 .....	38
Abbildung 22: Vergleich der Gelsenkirchener Bevölkerung nach Altersjahren in den Jahren 2011, 2020 und 2030 (Prognose) .....	40
Abbildung 23: Altersdurchschnitt der Bevölkerung Gelsenkirchens im Jahr 2020 .....	41
Abbildung 24: Bevölkerungsanteil Deutsche mit Migrationshintergrund in Prozent 2020 .....	43
Abbildung 25: Bevölkerungsanteil Nichtdeutsche in Prozent 2020 .....	43
Abbildung 26: Anteil der jeweiligen Nationalität an allen nichtdeutschen Staatsangehörigkeiten im Jahr 2011 (Links) und 2020 (Rechts).....	44

Abbildung 27: Natürliche Bevölkerungsbewegungen in Gelsenkirchen 2011-2020.....	45
Abbildung 28: Natürlicher Saldo absolut 2011–2020.....	46
Abbildung 29: Migration und natürlicher Saldo 2011–2020 .....	47
Abbildung 30: Wanderungssaldo insgesamt in Relation zur Bevölkerung 2011–2020 .....	49
Abbildung 31: Durchschnittliche Haushaltsgröße in Gelsenkirchen 2020.....	52
Abbildung 32: Entwicklung der Arbeitslosen (SGB II + III) und Leistungsempfängenden (SGB II) in Gelsenkirchen 2012–2020 (2012 = 100) .....	53
Abbildung 33: Anteil der SGBII-Leistungsempfängenden an allen Personen unter 65 in % 2020 .....	54

## **Tabellen**

Tabelle 1: Das Wichtigste in Kürze .....	4
Tabelle 2: Auswertung der Kaufverträge in Gelsenkirchen.....	6
Tabelle 3: Übersicht über gebietstypische Bodenrichtwerte 2020.....	9
Tabelle 4: Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke .....	10
Tabelle 5: Wohnbauflächenpotenziale der Stadt Gelsenkirchen (Stand 07.01.2022).....	19
Tabelle 6: Neubau von Wohngebäuden und Wohneinheiten in Gelsenkirchen 2011–2020 .....	22
Tabelle 7: Wohngebäude und Wohnungsbestand in Gelsenkirchen 2020 .....	25
Tabelle 8: Leerstand aufgeschlüsselt nach Baublocktyp in Prozent 2020.....	31
Tabelle 9: Staatsangehörigkeit der Gelsenkirchener Bevölkerung im Jahr 2020.....	42
Tabelle 10: Wanderungsbewegungen über die Stadtgrenze 2011–2020 auf einen Blick.....	48
Tabelle 11: Haushalte in Gelsenkirchen 2011 und 2020 .....	50
Tabelle 12: Familienhaushalte in Gelsenkirchen 2011 und 2020.....	50

## Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,

die Bevölkerung einer Stadt sowie wirtschaftliche und soziale Rahmenbedingungen sind einem steten Wandel unterzogen. Diese Entwicklungen beeinflussen auch unseren Wohnungsmarkt in Gelsenkirchen. Um auf diese Veränderungen zielgerichtet reagieren zu können, wurden in dem 2020 beschlossenen Handlungskonzept Wohnen für die Stadt Gelsenkirchen bereits verschiedene Strategien und Steuerungsmaßnahmen formuliert. Eine



dieser Maßnahmen ist die Etablierung einer regelmäßigen kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung. Daher freue ich mich sehr, Ihnen heute den ersten im Nachgang zum Handlungskonzept Wohnen erstellten Wohnungsmarktbericht vorstellen zu können. Der Bericht enthält eine Vielzahl von Daten, Fakten und Analysen der Gelsenkirchener Wohnungsmarktsituation des Jahres 2020.

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 Stadt Gelsenkirchen leistet mit ihren Maßnahmen zur Reduzierung von Problemimmobilien im Stadtgebiet einen beispielhaften Beitrag zur Aufwertung des Wohnimmobilienbestandes.

Der vorliegende Bericht zeigt uns mit seinen aufschlussreichen Analysen erneut, wie wichtig die Umsetzung der im Handlungskonzept Wohnen aufgeführten Maßnahmen ist, um Gelsenkirchen als soziale und lebenswerte Stadt für alle Bevölkerungsgruppen zu erhalten.

Ich wünsche Ihnen nun eine interessante und anregende Lektüre des Wohnungsmarktberichtes Gelsenkirchen 2021.

*C. Heiderich*

## **Das Wichtigste in Kürze**

### *Mögliche Auswirkungen der weltweiten Corona-Pandemie noch nicht ablesbar*

Die Corona-Pandemie und die in diesem Zusammenhang vorgenommenen Eindämmungsmaßnahmen wirken sich auf nahezu alle Lebensbereiche aus und treffen auch Mieterinnen und Mieter, Eigentümerinnen und Eigentümer sowie die Wohnungswirtschaft. Politische und gesellschaftliche Entwicklungen schlagen sich jedoch häufig erst zeitverzögert in Wohnungsmarktdaten nieder. Aus den Daten des Jahres 2020 lassen sich die Folgen für den Wohnungsmarkt auf Grund der Komplexität und mangelnden Vorhersehbarkeit der weiteren Entwicklungen nicht seriös bestimmen. Auf diesen Bericht nachfolgende Auswertungen und Analysen werden die Aufgabe haben, die Auswirkungen der Pandemie in den Blick zu nehmen.

### *Allgemein stabile Lage des Grundstücks- und Immobilienmarktes*

Die Anzahl der geschlossenen Kaufverträge sowie der Flächen- und Geldumsatz zeigen 2020 ein grundsätzlich stabiles Niveau. Den weitaus größten Anteil geschlossener Kaufverträge (52 %) machen Eigentumswohnungen aus. In diesem Teilmarkt fanden in den vergangenen fünf Jahren auch die größten Zuwächse statt.

### *Steigende Preise in allen Immobiliensegmenten*

Die Kaufpreise für Immobilien sind im Jahr 2020 erneut in allen Segmenten gestiegen. Betrachtet man die Preise heruntergebrochen auf die Wohnfläche, fällt die Preissteigerung bei Eigentumswohnungen besonders stark im teuersten Preissegment aus. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist neben dem teuersten auch das mittlere Preissegment in den vergangenen Jahren gestiegen. Im regionalen Vergleich können Immobilien in Gelsenkirchen jedoch noch verhältnismäßig günstig erworben werden.

### *Neues Instrument zur Mobilisierung von Baulücken gestartet*

Mit der Veröffentlichung des Wohnbauflächenkatasters im Sommer 2021 können sich Bürgerinnen und Bürger nun online über potenzielle Baulücken und größere Wohnbauflächenpotenziale informieren. Nicht alle der dargestellten Flächen können aufgrund bestehender Entwicklungshemmnisse schlussendlich auch entwickelt werden. Dennoch wird mit diesem Instrument ein wichtiger Beitrag zur Innenentwicklung geleistet.

*Gelsenkirchen ist von einer heterogenen Struktur und altem Wohnungsbestand geprägt*

Der Gelsenkirchener Wohnungsmarkt ist geprägt von einem heterogenen Nebeneinander verschiedenster Gebäudetypen. Bereiche mit aufgelockerter Ein- und Zweifamilienhausbebauung grenzen an Gebiete, die von Mehrfamilienhausbauten geprägt sind. Ähnlich verhält es sich im Hinblick auf die Baujahre der Wohngebäude. Zwar ist Gelsenkirchen geprägt von einer tendenziell älteren Wohnbebauung, die mehrheitlich zwischen 1945 und 1970 errichtet wurde. Dennoch bietet das Stadtgebiet einen oft kleinteiligen Mix von Wohngebäuden jüngerer und älterer Baujahre. Ebenso weist die Stadt erhöhte Leerstandsquoten sowie ein erhöhtes Aufkommen problematischer Immobilien auf.

**Table 1: Das Wichtigste in Kürze**

		2012–2014	2018–2020	Veränderung
<b>Median Quadratmeter- preis (€)</b>	Ein- und Zweifamilienhäuser	1.379	1.937	557
	Mehrfamilienhäuser	465	741	276
	Eigentumswohnungen	742	952	210
		2011	2020	Veränderung
<b>Anzahl Wohngebäude</b>	Ein- und Zweifamilienhäuser	18.264	19.464	1.200
	Mehrfamilienhäuser	16.049	16.145	96
	Gemischt genutzte Gebäude	2.858	2.877	19
	Sonstige Wohngebäude	1.302	1.587	285
	Wohngebäude insgesamt	38.473	40.073	1.600
<b>Anzahl Wohneinheiten</b>	Ein- und Zweifamilienhäuser	27.858	29.120	1.262
	Mehrfamilienhäuser	93.465	94.425	960
	Gemischt genutzte Gebäude	15.143	15.335	192
	Sonstige Wohngebäude	3.654	4.160	506
	Wohngebäude insgesamt	140.120	143.040	2.920
	Leerstände		9.249	
	Geförderte Wohneinheiten	17.048	12.338	-4.710
<b>Baujahr der Wohngebäude</b>	Vor 1950		13.847	
	1950 bis 1969		15.337	
	1970 bis 1989		5.005	
	ab 1990		5.884	
<b>Demographie</b>	Bevölkerung	257.765	264.934	7.169
	Altersdurchschnitt	43,44	42,67	-0,77
	Deutsch ohne Migrationshintergrund	195.134	170.454	-24.680
	Deutsch mit Migrationshintergrund	27.171	34.644	7.473
	Nichtdeutsch	35.460	59.836	24.376
	Natürlicher Saldo 2011-2020		-10.281	
Wanderungssaldo 2011-2020		13.491		
<b>Anzahl Haushalte</b>	Haushalte	137.739	134.679	-3.060
	Singles	65.427	62.700	-2.727
	Paare	39.306	37.482	-1.824
	Wohngemeinschaften	7.155	7.788	633
	Familien	25.500	26.283	783
	Alleinerziehende	6.045	6.198	153
	Kinderreiche Familien	3.183	4.914	1.731

Quelle: Stadt Gelsenskirchen Referat 61 Stadtplanung; Referat 3/1 Statistik und Monitoring; Gutachterausschuss für Grundstückswerte Gelsenskirchen<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Dieser Wohnungsmarktbericht stützt sich fast ausschließlich auf die Zahlen kommunaler Datenbanken. Diese weichen von den Datenbanken des Landes Nordrhein-Westfalen und des Bundes ab. Somit ist der Wohnungsmarktbericht der Stadt Gelsenskirchen nur bedingt mit Veröffentlichungen vergleichbar, die nicht auf den kommunalen Datenbanken basieren.

# **1 Grundstücks- und Immobilienmarkt**

## **1.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen**

Da die Preisentwicklung auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt durch wirtschaftliche Rahmenbedingungen beeinflusst wird, sollen diese kurz erwähnt werden. Das günstige Zinsniveau der vergangenen Jahre setzt sich weiter fort. Der Effektivzinssatz für Hypotheken (5 bis 10 Jahre) bleibt 2020 auf außerordentlich niedrigem Niveau. Die günstigen Kapitalmarktbedingungen wirken grundsätzlich als Investitionsanreiz sowohl im Eigenheim- als auch im Mietwohnungsbau. Allerdings stehen die seit Jahren ungewöhnlich niedrigen Zinsen zum Teil stark steigenden Immobilienpreisen und hohen Baukosten gegenüber. Bauwillige müssen trotz der günstigen Kapitalmarktbedingungen einen ausreichenden Eigenkapitalanteil aufbringen oder entsprechend lange Kreditlaufzeiten in Kauf nehmen, so dass der Erwerb eines Eigenheims oder der Neubau von Mehrfamilienhäusern trotz günstiger Zinsen zunehmend schwieriger wird.

## **1.2 Bodenumsätze und Baulandpreise**

Dem Grundstücksmarkt fällt eine wichtige Rolle bei der Aktivierung von Wohnbauflächen zu. Anhand von Preis- und Umsatzentwicklungen können Trends in Bezug auf die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum abgeleitet werden. Die nachfolgend beschriebenen Daten sind den Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Gelsenkirchen entnommen.<sup>2</sup>

Im Jahr 2020 wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen insgesamt 2.494 Grundstücksverkäufe registriert. Damit liegt die Zahl etwas unter dem Vorjahr (2.582) jedoch deutlich höher als in den Jahren zuvor. Bei dem erzielten Geldumsatz verhält es sich entsprechend. Mit 511 Mio. Euro ist der Umsatz etwas geringer als noch 2019 (559 Mio. Euro) aber höher als in den Vorjahren (Tabelle 2).

---

<sup>2</sup> Die jährlich vom Gutachterausschuss erstellten Grundstücksmarktberichte sowie aktuelle Bodenrichtwerte können dem zentralen Informationssystem NRW unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) entnommen werden.

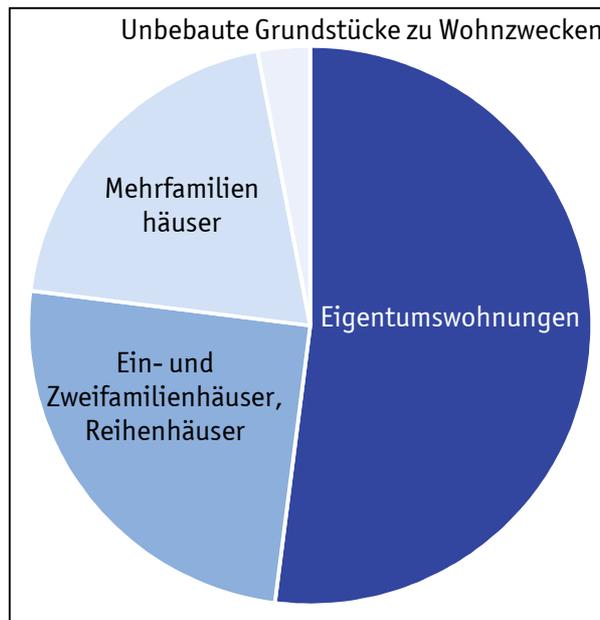
**Table 2: Auswertung der Kaufverträge in Gelsenkirchen**

<b>Auswertung Kaufverträge</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Gesamtzahl der Kaufverträge	1.742	1.815	1.876	2.038	2.588	2.494
Flächenumsatz in ha	211	129	146	177	177	165
Geldumsatz in Mio.	323	399	440	423	559	511
<b>Auswertung der Kaufverträge nach Teilmärkten</b>						
Eigentumswohnungen	664	676	759	830	1.116	1.125
Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser	445	514	474	515	486	540
Mehrfamilienhäuser	351	341	395	429	552	435
Unbebaute Grundstücke zu Wohnzwecken	35	65	58	61	92	64

*Quelle: Stadt Gelsenkirchen Referat 61 Stadtplanung; Gutachterausschuss für Grundstückswerte Gelsenkirchen*

Bei der Auswertung der Kaufverträge nach Teilmärkten zeigt sich, dass der überwiegende Teil der Transaktionen mit einem Anteil von 52 % auf das Segment des Wohnungseigentums entfällt (Abbildung 1). Die Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen hält sich im Jahr 2020 nahezu konstant auf dem hohen Niveau des Vorjahres und erhöht sich nochmal leicht auf 1.125 Kaufverträge. Im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser wurden 540 (Vorjahr 486) Kaufverträge geschlossen, was einem Anteil von einem Viertel am Gesamtvolumen entspricht. Etwas geringer fällt in diesem Jahr der Anteil an verkauften Mehrfamilienhäusern mit 20 % bzw. 435 (Vorjahr 552) Kaufverträgen aus. Eine stark rückläufige Entwicklung im Vergleich zum Vorjahr zeigt sich bei den Verkäufen von unbebauten Grundstücken zu Wohnzwecken. Jedoch lag der Wert mit 92 Verkäufen im Jahr 2019 im Vergleich der letzten fünf Jahre auch ungewöhnlich hoch, so dass die 64 getätigten Grundstücksverkäufe im Jahr 2020 mit einem Anteil von 3 % am Gesamtvolumen wieder auf dem Niveau der Vorjahre liegt.

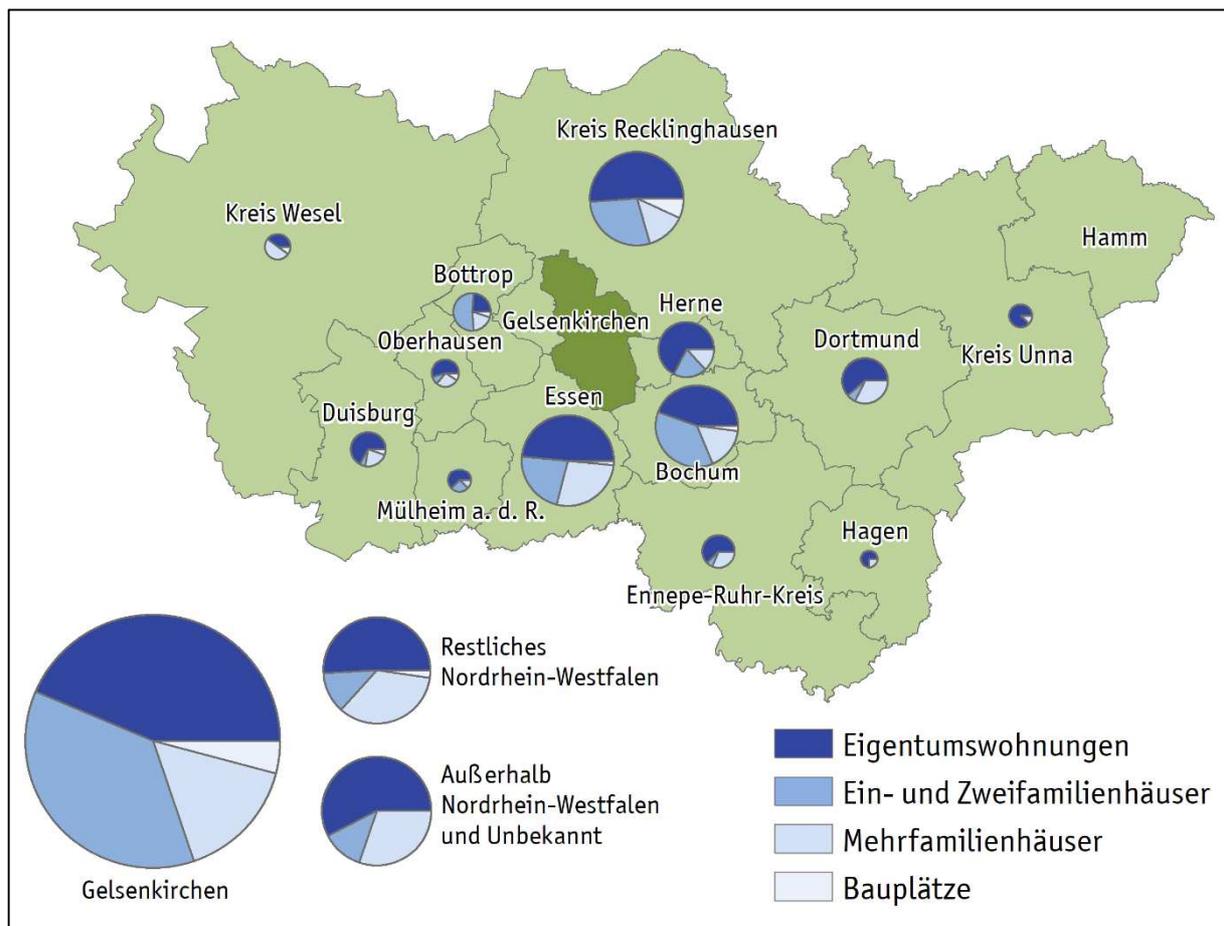
**Abbildung 1: Verteilung der Kaufverträge zu Wohnzwecken nach Teilmärkten 2020**



*Quelle: Stadt Gelsenkirchen Referat 61 Stadtplanung; Gutachterausschuss für Grundstückswerte Gelsenkirchen*

Betrachtet man die Käuferseite genauer, zeigt sich, dass die Käuferinnen und Käufer nahezu ausschließlich aus Nordrhein-Westfalen stammen (90 %) und ungefähr zur Hälfte aus Gelsenkirchen (52 %) selbst. Die meisten anderen Kauffälle entfallen danach auf Käuferinnen und Käufer aus dem Kreis Recklinghausen, aus Essen und Bochum. Bei einer Kaufentscheidung scheint die räumliche Nähe eine wichtige Rolle zu spielen, wobei die Käuferinnen und Käufer insbesondere aus den Nachbarstädten mit angespanntem Wohnungsmarkt und dynamischer Preisentwicklung stammen (Abbildung 2).

**Abbildung 2: Anzahl der Kauffälle und Herkunft der Käufer im Jahr 2020<sup>3</sup>**



Quelle: Stadt Gelsenkirchen Referat 61 Stadtplanung; Gutachterausschuss für Grundstückswerte Gelsenkirchen

### 1.3 Unbebaute Grundstücke

#### Baulandpreise

Die Kaufpreise für Wohnbauland lagen im Jahr 2020 bei durchschnittlich 256 €/m<sup>2</sup> und haben sich damit im Vergleich zum Vorjahr (252 €/m<sup>2</sup>) kaum verändert. Im Vergleich zum langjährigen Mittel der letzten zehn Jahre von 178 €/m<sup>2</sup> halten sich die Preise für Wohnbauland aktuell auf hohem Niveau. Dabei bewegen sich die einzelnen Kauffälle im Jahr 2020 in einer Spanne zwischen 119 €/m<sup>2</sup> und 360 €/m<sup>2</sup>. Im regionalen Vergleich sind die Preise in Gelsenkirchen jedoch moderat (vgl. Bodenrichtwerte im regionalen Vergleich).

#### Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für unbebaute Grundstücke, die vom Gutachterausschuss der Stadt Gelsenkirchen jährlich aus Kaufpreisen ermittelt werden. Sie

<sup>3</sup> Die Größe der Kreisdiagramme zeigt an, wie viele Käufe von Wohngebäuden, Eigentumswohnungen und Bauplätzen im Jahr 2020 stattfanden

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.

***Tabelle 3: Übersicht über gebietstypische Bodenrichtwerte 2020<sup>4</sup>***

<b>Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau</b>	<b>Gute Lage €/m<sup>2</sup></b>	<b>Mittlere Lage €/m<sup>2</sup></b>	<b>Mäßige Lage €/m<sup>2</sup></b>
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	310	210	155
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	360	245	180
Reihenmittelhäuser	360	250	290
Mietwohnungen oder Mischnutzungen	270	185	155

*Quelle: Stadt Gelsenkirchen Referat 61 Stadtplanung; Gutachterausschuss für Grundstückswerte Gelsenkirchen*

### **Bodenrichtwerte im regionalen Vergleich**

Die Suche nach einem passenden Baugrundstück hört für viele Bauwillige nicht grundsätzlich an der Ortsgrenze auf. Die Preise für Bauland in den Nachbarstädten und der Region spielen insofern eine wichtige Rolle für die Nachfrage. Die nachfolgende Tabelle 3 vergleicht exemplarisch ausgewählte Preisdaten aus der Region. Hier zeigt sich, dass Gelsenkirchen im Vergleich zu anderen Großstädten wie Bochum oder Essen ein günstigeres Preisniveau sowohl für den individuellen Wohnungsbau als auch den Geschosswohnungsbau jeweils in mittlerer Lage aufweist. In Gelsenkirchen können Wohnwünsche dementsprechend zu geringeren Preisen verwirklicht werden als in benachbarten Großstädten. In kleineren Umlandgemeinden, insbesondere in Gladbeck, sind die Preise für Bauland, trotz eines sehr 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.

<sup>4</sup> Die in der Übersicht genannten typischen Bodenrichtwerte beschreiben den Markt in generalisierter Form. Die Verhältnisse des Einzelfalles können erheblich von den allgemeinen Rahmendaten des Grundstücksmarktes abweichen.

**Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser:** Grundstücksfläche 350–800 m<sup>2</sup>

**Doppelhaushälften und Reihenendhäuser:** Grundstücksfläche 250–500 m<sup>2</sup>

**Reihenmittelhäuser:** Grundstücksfläche 150–300 m<sup>2</sup>

**Mietwohnungen oder Mischnutzungen:** gewerblicher Anteil bis 20 % des Rohertrags; GFZ ca. 1,2; Geschosse III-V

**Table 4: Typical land prices for ready-to-build plots**

Stadt	Individueller Wohnungsbau Doppelhaushälften und Reihenendhäuser			Geschosswohnungsbau Mietwohnungen oder Mischnutzungen		
	2018	2020	Veränderung in %	2018	2020	Veränderung in %
	Gelsenkirchen	240	245	2 %	185	185
Herne	210	225	7 %	205	215	5 %
Bochum	305	340	11 %	300	335	12 %
Essen	270	290	7 %	330	360	9 %
Gladbeck	185	215	16 %	160	200	25 %
Duisburg	280	290	4 %	210	225	7 %

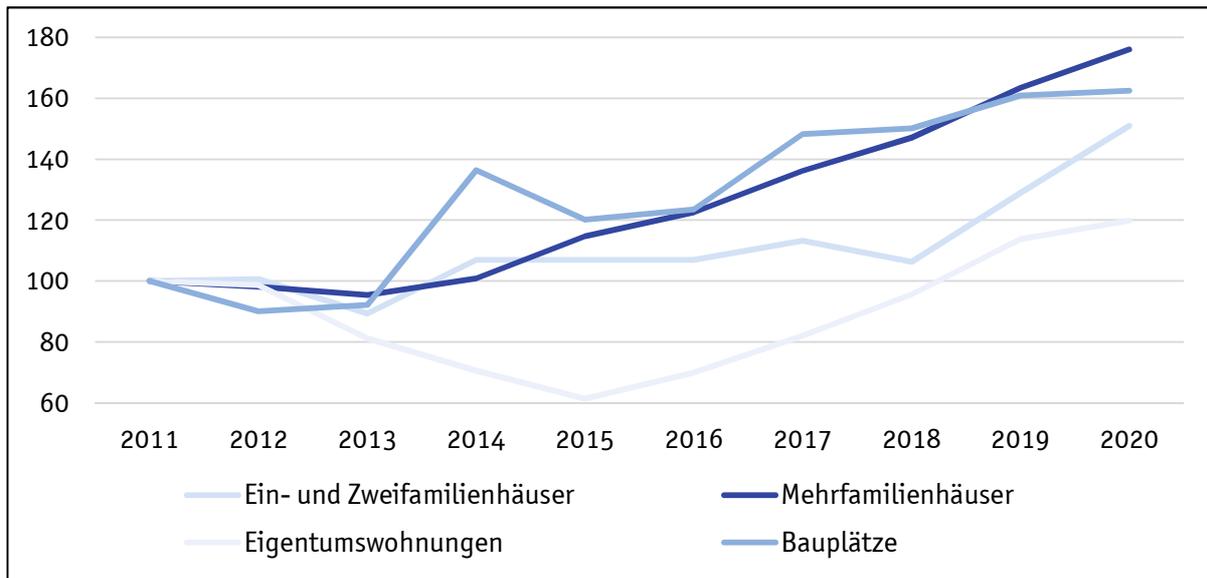
Quelle: Stadt Gelsenkirchen Referat 61 Stadtplanung ; Oberster Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen

### 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 aus dem Internet 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 der Einkommens- und Vermögenssituation der Käufer wider. Die Zahlungs- und Investitionsbereitschaft wird auch von der Wohnungsmarktsituation umliegender Kommunen bzw. der Region beeinflusst.

Betrachtet man die prozentuale Veränderung der mittleren Kaufpreise im Eigentumsbereich, fällt auf, dass die einzelnen Segmente in den letzten zehn Jahren eine unterschiedliche Dynamik gezeigt haben (Abbildung 3). Während beim Wohnbauland bereits seit 2013 deutliche Preissteigerungen erkennbar sind (insgesamt +63 %), zogen die Kaufpreise bei Ein- und Zweifamilienhäusern im Bestand erst seit 2018 deutlich an (insgesamt +51 %). Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen waren dagegen bis 2015 sogar rückläufig. Der danach folgende Preisanstieg ist zwar deutlich, macht jedoch zum Ausgangsjahr 2011 lediglich eine Steigerung von 20 % aus.

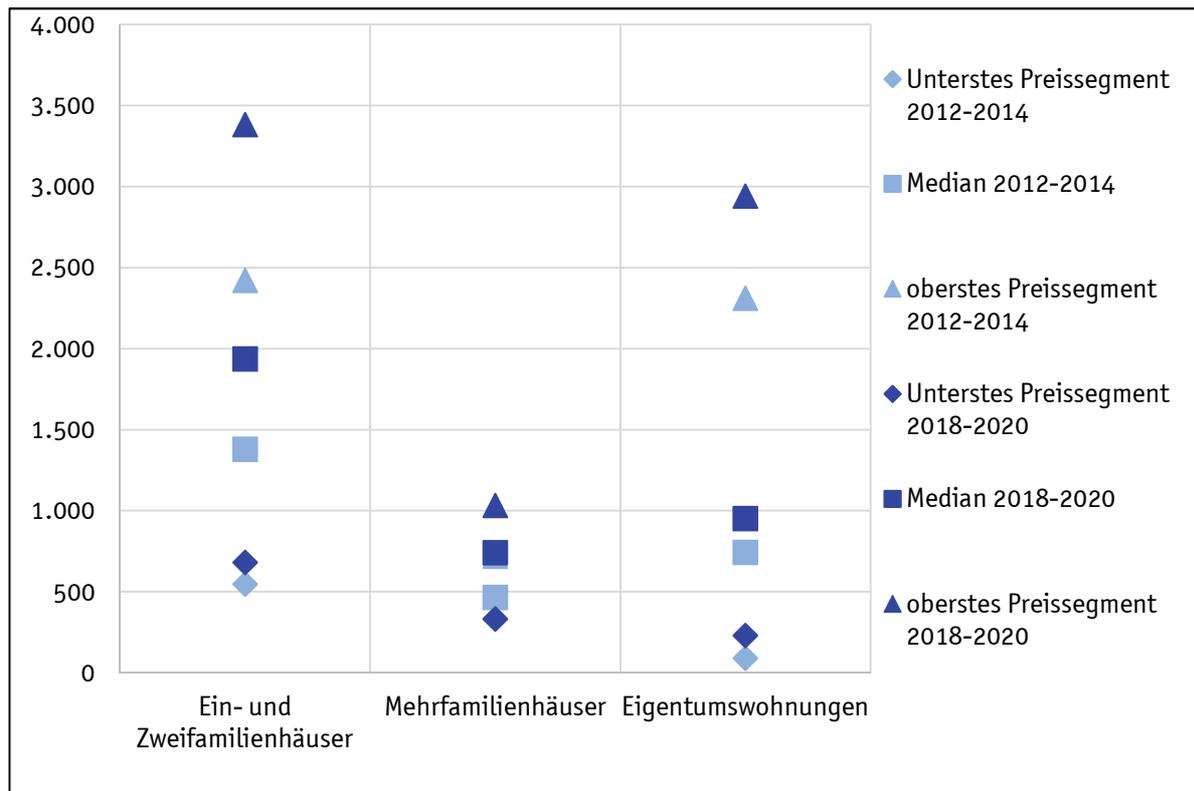
**Abbildung 3: Indexreihen Wohnbauland, Wohnungseigentum, Ein- und Zweifamilienhäuser 2011–2020**



Quelle: Stadt Gelsensenkirchen Referat 61 Stadtplanung; Gutachterausschuss für Grundstückswerte Gelsenkirchen

Eine gute Übersicht über langfristige Trends in der Preisentwicklung der einzelnen Immobiliensegmente zeigt die nachfolgende Abbildung 4. Dargestellt werden die Preise im untersten, mittleren und obersten Preissegment jeweils im Durchschnitt der Jahre 2012–2014 und im Zeitraum 2018–2020. Auffällig ist, dass die Preise im obersten Preissegment deutlicher gestiegen sind als in den mittleren und unteren Segmenten. Darüber hinaus zeigt die Preisentwicklung der Eigentumswohnungen insgesamt eine stärkere Dynamik als die der Ein- und Zweifamilienhäuser und der Mehrfamilienhäuser.

**Abbildung 4: Entwicklung der Quadratmeterpreise nach Eigentums- und Preissegmenten**



Quelle: Stadt Gelsenkirchen Referat 61 Stadtplanung; Gutachterausschuss für Grundstückswerte Gelsenkirchen

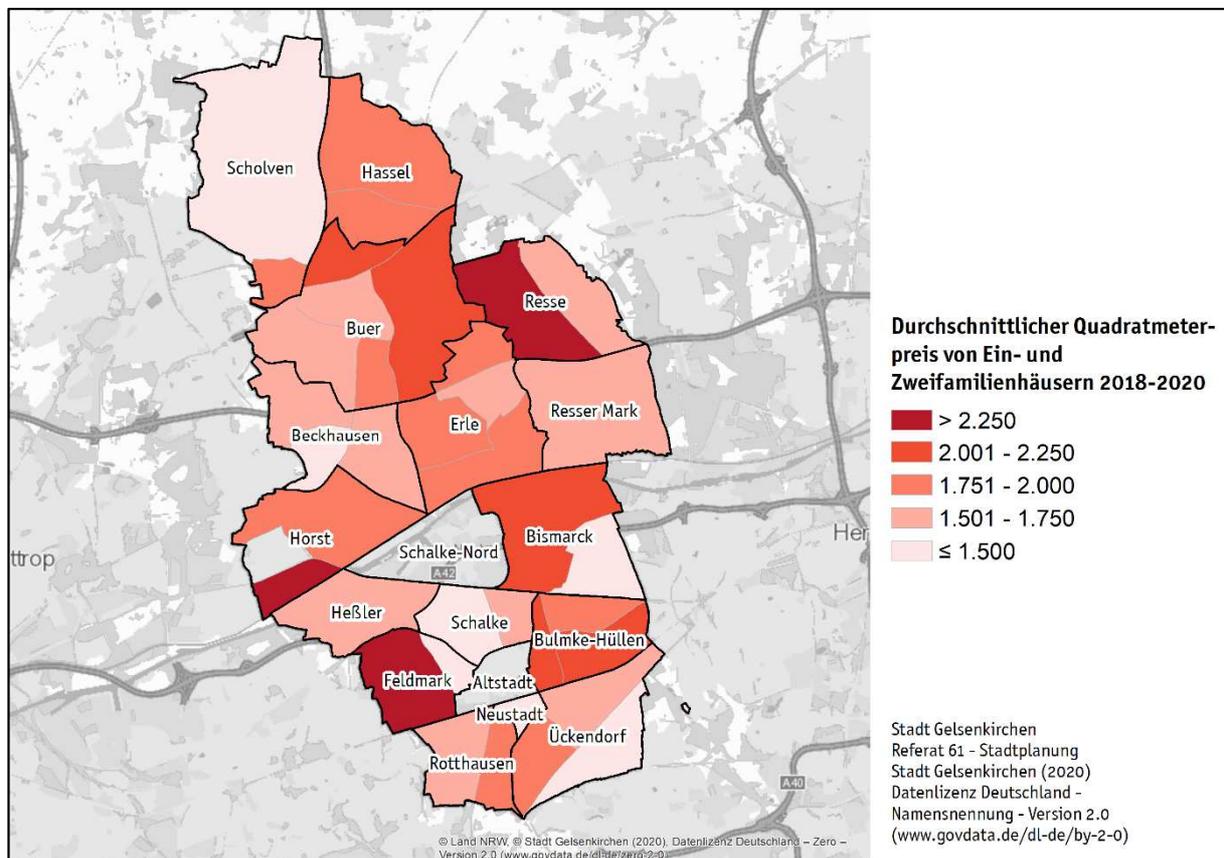
### Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Der Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser lag im Jahr 2020 im Mittel bei 240.000 € bei einer mittleren Grundstücksfläche von 352 m<sup>2</sup> und einer mittleren Wohnfläche von 127 m<sup>2</sup>. Der Median der Kaufpreise lag damit deutlich höher als im Vorjahr (205.000 €). Nach einer längeren Phase der Stagnation der mittleren Kaufpreise ist seit 2018 ein deutliches Anziehen der Preise zu beobachten. Dieser Trend setzt sich auch 2020 weiter fort. Im Vergleich zu benachbarten Märkten, insbesondere der umliegenden Großstädte wie Essen und Bochum, sind die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser in Gelsenkirchen günstig und der vergleichsweise spät eingesetzte Preisanstieg noch moderat.

Betrachtet man die durchschnittlichen Quadratmeterpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser bezüglich ihrer Verortung im Stadtgebiet (Abbildung 5), fällt zunächst auf, dass die drei Bereiche, in denen zwischen 2018 bis 2020 besonders hohe Preise (> 2250 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) erzielt wurden, weit verteilt liegen. Die hohen Preise gehen in den Fällen Resse (Am Buerschen Waldbogen) und Horst-Süd (Am Bugapark) auf Neubauprojekte mit gehobenem Standard zurück. Darüber hinaus werden überdurchschnittliche Preise vor allem in Teilbereichen von Buer, Bismarck und Bulmke-Hüllen erzielt. Besonders günstig ist der Erwerb eines Ein- und

Zweifamilienhauses in einigen Teilen der südlichen Stadtbezirke aber auch in Scholven, Beckhausen und Horst können günstige Preise erzielt werden.

**Abbildung 5: Durchschnittliche Quadratmeterpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern im Stadtgebiet 2018–2020**



Quelle: Stadt Gelsenkirchen Referat 61 Stadtplanung; Gutachterausschuss für Grundstückswerte Gelsenkirchen

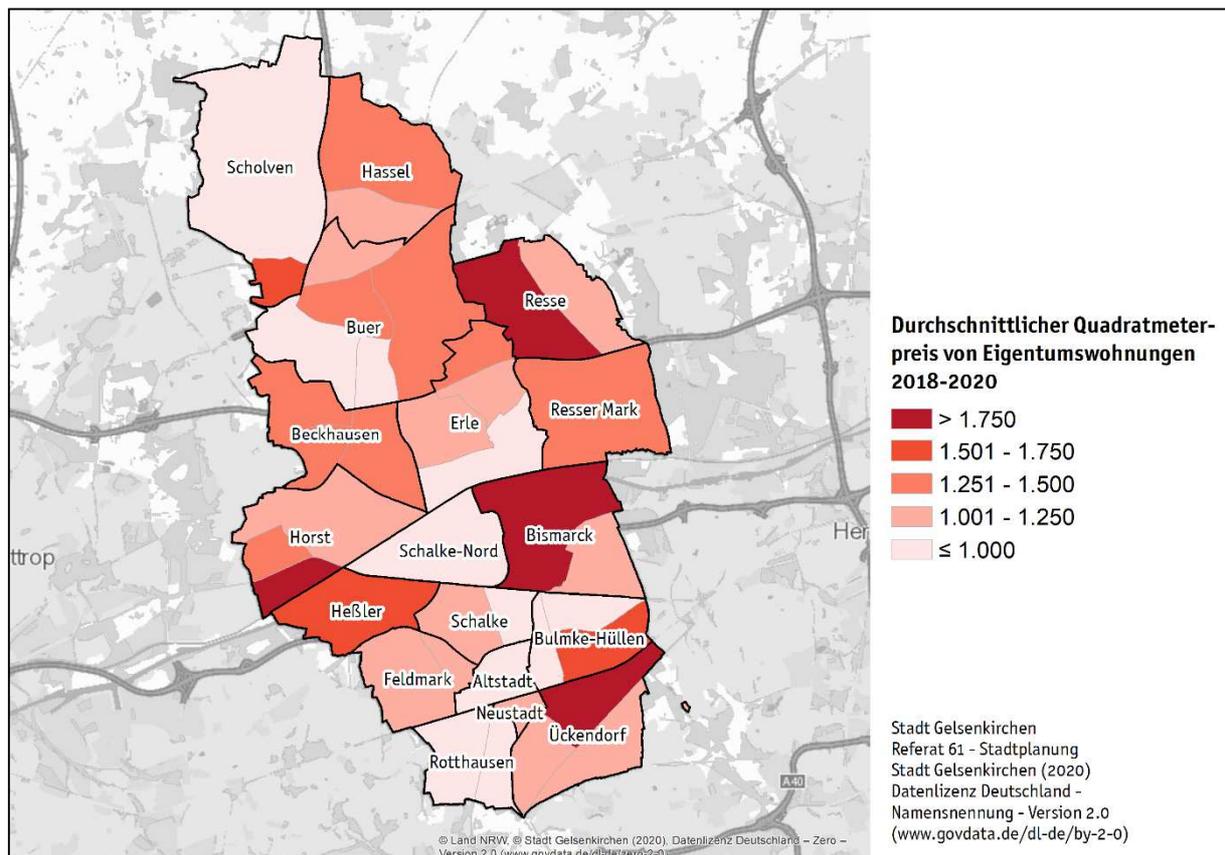
## Eigentumswohnungen

Im Mittel wurde im Jahr 2020 für eine Eigentumswohnung ein Preis von rund 1.115 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche erzielt. Das sind 83 €/m<sup>2</sup> mehr als im Vorjahr (+ 8 %). Die Preisspanne der verkauften Eigentumswohnungen reicht dabei von extrem günstigen 230 €/m<sup>2</sup> im untersten Preissegment bis zu 2.941 €/m<sup>2</sup> im teuersten Preissegment.

Die räumliche Übersicht zeigt kein einheitliches Bild bei der Verteilung von Preissegmenten für Eigentumswohnungen im Stadtgebiet (Abbildung 6). Vielmehr liegen Bereiche, in denen besonders hohe Preise gezahlt wurden, unmittelbar neben günstigen Bereichen. Besonders hohe Quadratmeterpreise (> 1.750 €/m<sup>2</sup>) wurden im Durchschnitt der Jahre 2018–2020 im westlichen Teil von Resse, im Horster Süden, in Teilen von Bismarck und im Ückendorfer Norden bezahlt. Gebiete in denen es besonders günstig war, liegen im ganzen Stadtgebiet verteilt vor. Auffällig

ist, dass es ein verhältnismäßig kleines mittleres Preissegment gibt, in dem die Preise durchschnittlich oder leicht überdurchschnittlich sind. Die Durchschnittspreise werden folglich von einem Premiumsegment ( $> 1.750 \text{ €/m}^2$ ) angehoben, dem ein breiter Unterbau an Wohnungen in den unteren beiden Preisklassen ( $\leq 1.250 \text{ €/m}^2$ ) gegenübersteht.

**Abbildung 6: Durchschnittliche Quadratmeterpreise von Eigentumswohnungen im Stadtgebiet 2018–2020**



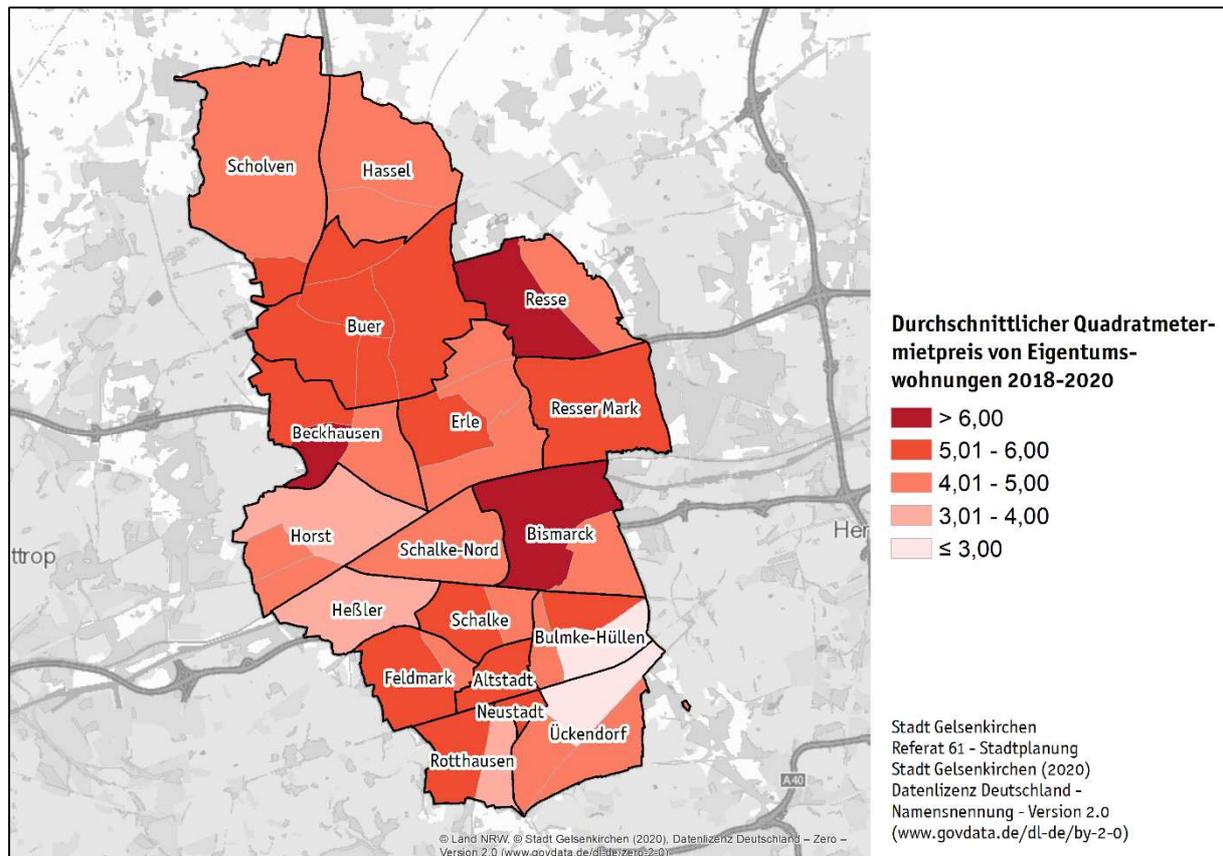
Quelle: Stadt Gelsenkirchen Referat 61 Stadtplanung; Gutachterausschuss für Grundstückswerte Gelsenkirchen

## Mietpreise

Die Mietpreise von Wohnungen liegen in Gelsenkirchen durchschnittlich bei  $5,15 \text{ €/m}^2$ , im Vorjahr lag dieser Wert bei  $5,10 \text{ €/m}^2$ , was einer etwa einprozentigen Steigerung entspricht. Seit 2011 ist der Mietpreis im Mittel um etwa  $0,50 \text{ €/m}^2$  gestiegen. Das günstigste Segment kostet im Mittel  $4,75 \text{ €/m}^2$ , während das teuerste Mietwohnungssegment bei durchschnittlich  $8,00 \text{ €/m}^2$  liegt.

Bei der Betrachtung der Mietpreise auf Ebene der statistischen Bezirke fällt auf, dass die diese in weiten Teilen des Stadtgebiets zwischen  $4 \text{ €/m}^2$  und  $6 \text{ €/m}^2$  liegen. Ückendorfs Norden und der Süden von Bulmke-Hüllen weisen die niedrigsten Mietpreise auf, während diese in Teilen von Beckhausen, Resse und Bismarck vergleichsweise hoch sind.

**Abbildung 7: Durchschnittlicher Quadratmetermietpreis von Eigentumswohnungen 2018-2020**



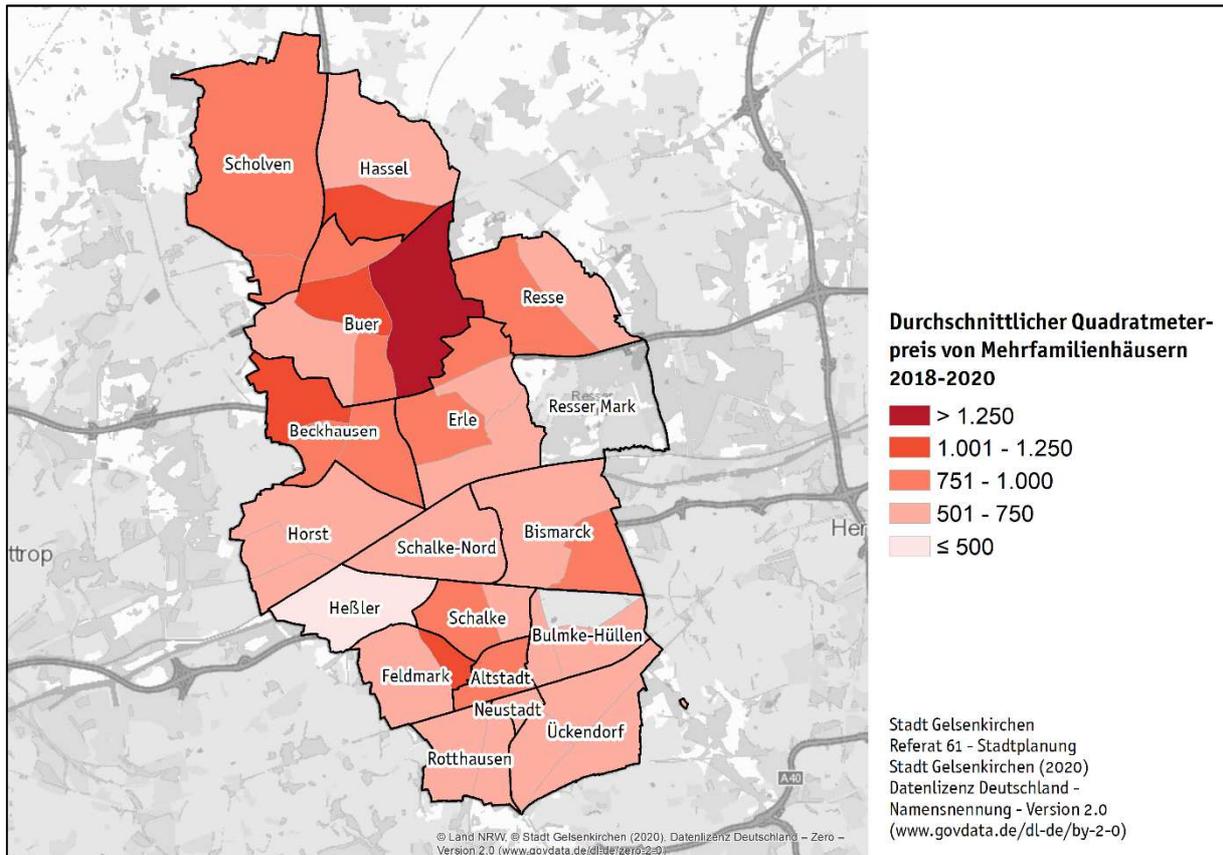
Quelle: Stadt Gelsenkirchen Referat 61 Stadtplanung; Gutachterausschuss für Grundstückswerte Gelsenkirchen

## Mehrfamilienhäuser

Der mittlere Kaufpreis für ein Mehrfamilienhaus lag im Jahr 2020 bei 323.000 € und damit 23.000 € höher als im Vorjahr (+ 7,7 %). Umgerechnet auf die Wohnfläche wurden im Mittel rund 814 €/m<sup>2</sup> gezahlt.

Die Preisverteilung im Segment der Mehrfamilienhäuser im Stadtgebiet ist wesentlich gleichmäßiger als bei Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen (Abbildung 8). Es gibt wenige Gebiete in denen überdurchschnittliche Preise (> 1.000 €/m<sup>2</sup>) bezogen auf die Wohnfläche bezahlt werden. Am teuersten war es im Durchschnitt der Jahre 2018 bis 2020 im Osten von Buer, gefolgt von Teilen von Beckhausen, dem Osten von Feldmark und dem Süden von Hassel. Die wenigen besonders günstigen Bereiche (≤ 500/m<sup>2</sup>) liegen in Heßler und somit im Süden des Stadtgebietes.

**Abbildung 8: Durchschnittliche Quadratmeterpreise von Mehrfamilienhäusern im Stadtgebiet 2018-2020**



Quelle: Stadt Gelsenkirchen Referat 61 Stadtplanung; Gutachterausschuss für Grundstückswerte Gelsenkirchen

## 1.5 Regionale Einordnung

Im regionalen Vergleich<sup>5</sup> zeigt sich, dass die Kauf- und Mietpreise für Wohnraum in Gelsenkirchen unter dem Durchschnitt liegen. Im Segment der Einfamilienhäuser beispielsweise liegt der Median Angebotspreis in den Jahren 2018 und 2019 lediglich in der Stadt Hamm niedriger. Während er etwa den Preisen in Herne, Hagen und dem Kreis Unna entspricht. Freistehende Einfamilienhäuser in Mülheim an der Ruhr, Essen, Bochum und Dortmund hingegen sind deutlich teurer als in Gelsenkirchen.

Die Quadratmeterkaufpreise von Eigentumswohnungen liegen in Gelsenkirchen in allen Preissegmenten unter den Preisen der restlichen Kreise und kreisfreien Städte im Wohnungsmarkt Ruhr. Ebenso ist das Niveau von Neu- und Bestandsmieten in Gelsenkirchen im regionalen Vergleich auffällig niedrig.

<sup>5</sup> Weiterführende regionale Vergleiche sind im fünften regionalen [Wohnungsmarktbericht](#) 2021 der AG Wohnungsmarkt Ruhr zu finden. Aufgrund unterschiedlicher Methoden und Datenquellen sind die Werte für Gelsenkirchen lediglich in ihrer Tendenz vergleichbar.

## **1.6 Wohnbauflächenpotenziale**

### **Wohnbauflächenkataster**

Das Wohnbauflächenkataster<sup>6</sup> der Stadt Gelsenkirchen stellt eine Vielzahl unterschiedlicher, potenzieller Baulücken und größerer Wohnbauprojekte im gesamten Stadtgebiet dar. Das Instrument ist eine Maßnahme des Handlungskonzeptes Wohnen der Stadt Gelsenkirchen und ergänzt die bestehenden Möglichkeiten, Wohnraum zu schaffen bzw. 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 essentieller 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.

Am 01. Juli 2021 wurde das Kataster der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Seitdem können sich die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Gelsenkirchen sowie diejenigen, die es werden wollen, über potenzielle Bauflächen für Wohngebäude und von Bauträgern entwickelte Wohnbauprojekte informieren. In den ersten sechs Monaten Laufzeit des Katasters haben 76 Bürgerinnen und Bürger bzw. Paare sowie Unternehmen insgesamt 122 Flächen bei der Stadtverwaltung angefragt. Im Nachgang zu diesen Anfragen wurden die Eigentümerinnen und Eigentümer der Flächen bezüglich einer grundsätzlichen Verkaufs- bzw. Entwicklungsbereitschaft angeschrieben.

Für elf Flächen wurde von Seiten der Eigentümerinnen und Eigentümer eine grundsätzliche Verkaufsbereitschaft signalisiert und eine Erlaubnis erteilt Kontaktdaten an Interessierte weiter zu geben. 56 Flächen wurden im Nachgang zu der Anfrage aus dem Wohnbauflächenkataster entfernt. Zumeist widersprachen die Eigentümerinnen und Eigentümer oder es erfolgte keine Rückmeldung. 18 der angefragten Flächen befinden sich im Besitz der Stadt Gelsenkirchen, so dass den Interessenten die städtischen Ansprechpartner für den Verkauf von Flächen genannt wurden. Bei den verbleibenden 25 Flächen steht eine Antwort der Eigentümerinnen und Eigentümer bzw. eine Klärung möglicher Entwicklungshemmnisse noch aus.

---

<sup>6</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.

Auch wenn viele der angefragten Flächen schlussendlich nicht zu einer Entwicklung angeboten werden können, sind die gewonnenen Informationen für die Einordnung vorhandener Potenziale im Stadtgebiet und damit für eine zielgerichtete Wohnungspolitik 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.

### **Aktuelle Bilanzierung**

Nach dem Stand vom 07.01.2022 zeigt das Gelsenkirchener Stadtgebiet Wohnbauflächenpotenziale in Höhe von etwa 93,5 ha auf. Hiervon sind etwa 11,4 ha klassische Baulücken und 82,1 ha größere Potenzialflächen, für die zum Teil bereits konkrete Planungen vorliegen (Tabelle 5).

Inwiefern diese Potenziale tatsächlich realisiert werden können und wenn ja, in welchem Zeithorizont dies möglich ist, hängt von mehreren Parametern ab. Bei klassischen Baulücken handelt es sich häufig um Bebauungsplan-Reserven oder nach § 34 BauGB bebaubare Flächen. Hier hängt eine Umsetzung vor allen Dingen von der Verkaufsbereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer ab. Bei den Flächenpotenzialen der Kategorie kurzfristig, mittelfristig und langfristig hängt eine Umsetzung davon ab, ob für das konkrete Bebauungskonzept bereits eine baurechtliche Zulässigkeit vorliegt oder zunächst Baurecht durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes geschaffen werden muss. Insbesondere bei Flächen mit langfristiger Entwicklungsperspektive, liegen häufig Entwicklungshemmnisse, wie Probleme bei der Erschließung, unklare Umweltauswirkungen, komplexe Eigentümerstrukturen, Altlasten etc. vor. Um diese Potenziale zu heben bedarf es einer umfangreichen Vorplanung, so dass eine, insbesondere kurzfristige, Realisierung des gesamten Wohnbauflächenpotenzials nicht möglich ist<sup>7</sup>.

---

<sup>7</sup> Flächen mit langfristiger Entwicklungsperspektive werden aufgrund der notwendigen Vorplanungen nicht im öffentlich einsehbaren Wohnbauflächenkataster gezeigt.

**Table 5: Wohnbauflächenpotenziale der Stadt Gelsenkirchen (Stand 07.01.2022)**

Realisierungsperspektive	Anzahl	Fläche m <sup>2</sup>	Fläche ha
Baulücke	86	114.302	11,43
Kurzfristig (0–3 Jahre)	17	174.061	17,41
Mittelfristig (3–5 Jahre)	15	251.136	25,11
Langfristig (> 5 Jahre)	31	395.782	39,58
<b>Insgesamt</b>	<b>149</b>	<b>935.281</b>	<b>93,53</b>

Quelle: Stadt Gelsenkirchen Referat 61 Stadtplanung; Referat 62 Vermessung und Kataster

## **Aktuelle Projekte der Stadtplanung**

Es befinden sich aktuell ganz unterschiedliche Wohnbauprojekte in Planung und Umsetzung. Der Stand dieser Projekte reicht von ersten Gestaltungsentwürfen über laufende Bebauungsplanverfahren bis hin zur bereits erfolgten Vermarktung und begonnener Umsetzung der Projekte. Detaillierte Informationen zu allen aktuellen Projekten der Stadtplanung sind auf der Homepage der Stadt Gelsenkirchen zu finden<sup>8</sup>. Nachfolgend werden zwei laufende Projekte exemplarisch vorgestellt (Stand Januar 2022), da diese das Spektrum von Entwicklungsmöglichkeiten gut aufzeigen.

### ***Wohnquartier ehemalige Stadtwerke (Buer)***

Da die Stadtwerke bzw. Gelsen-Net ihre Aktivitäten künftig an anderen Standorten zusammenfassen werden, wird das Grundstück an der Horster Straße nicht mehr für Betriebszwecke benötigt. Eine Neubebauung der heute stark versiegelten Fläche stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar und folgt somit dem Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Das ehemalige Betriebsgelände bietet aufgrund seiner zentralen Lage im Stadtteil Buer ideale Entwicklungsmöglichkeiten als Wohngebiet. Die City von Buer als eines der Hauptzentren Gelsenkirchens ist etwa zwei Kilometer entfernt und der Buersche Grüngürtel liegt in fußläufiger Entfernung. Auch die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist über die Straßenbahnlinie 301 gegeben.

Für das Plangebiet ist ein Baukonzept mit einem Mix verschiedener Wohnformen vorgesehen, welches sich in das vorhandene Nutzungsumfeld einfügt und ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnbauflächen und Freiflächen aufweist. Mit der Deutsche Reihenhaus AG als Projektträger sollen 116 Wohneinheiten entstehen, wovon voraussichtlich 66 auf den Geschosswohnungsbau (davon 24 öffentlich gefördert), 42 auf Reihenhäuser und 8 auf

<sup>8</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.

Doppelhäuser entfallen. Das Energiekonzept sieht eine klimaneutrale Wärmeversorgung des Gebietes mit Wärmepumpen, Photovoltaik und KfW 55 Standard vor. Darüber hinaus sind Dach- und Fassadenbegrünungen sowie weitere Maßnahmen zum Regenwassermanagement vorgesehen.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 426 wurde am 12.07.2018 gefasst. Nach der Erarbeitung notwendiger Gutachten soll im Verlauf des Jahres 2022 die Frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung sowie der Entwurfs- und Offenlagebeschluss mitsamt Beteiligung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB stattfinden.

### ***Wohngebiet Görtzhof (Erle)***

Im Stadtteil Erle entsteht in ruhiger, aber dennoch zentraler Lage zwischen den Straßen Görtzhof, Haunerfeldstraße, Heinrichstraße und Gartmannshof ein neues Wohnquartier. In fußläufiger Entfernung liegen alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – etwa Geschäfte, Kindergärten, Grundschulen und Arztpraxen. Ziel ist es, die Fläche im Sinne einer ressourcenschonenden Innenentwicklung neu zu nutzen. Das Baukonzept fügt sich mit einem ausgewogenen Verhältnis von Bau- und Freiflächen in das vorgefundene Umfeld ein.

***Abbildung 9: Wohngebiet Görtzhof***



*Quelle: Stadt Gelsenskirchen Referat 61 Stadtplanung*

Entstehen soll ein Angebot für unterschiedliche Wohnbedürfnisse. Geplant sind 40 Wohneinheiten in Doppelhäusern und ca. 40 barrierefrei ausgestaltete Mietwohnungen in dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern. Diese sollen die sanierungsbedürftigen Bestandsbauten an der Kreuzung Gartmannshof / Görtzhof nach ihrem Abriss ersetzen und so zur baulichen Aufwertung des Quartiers beitragen.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 440 wurde am 13.07.2020 gefasst. Im Frühjahr 2021 hatten Bürgerinnen und Bürger bereits erste Gelegenheit, im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ihre Anregungen einzubringen. Im weiteren Verlauf der Planaufstellung wird der Entwurf mit Begrünung und den Fachgutachten noch einmal öffentlich ausgelegt. Interessierte haben dann erneut die Möglichkeit, sich über die Planung zu informieren bzw. eine Stellungnahme abzugeben.

### **1.7 Zwischenfazit Grundstücks- und Immobilienmarkt**

Der Grundstücks- und Immobilienmarkt stellt sich im Jahr 2020 als stabil dar. Die Anzahl der Transaktionen und der Geldumsatz liegen auf dem Niveau der Vorjahre, wobei Preissteigerungen in allen Verkaufssegmenten zu beobachten sind. Insbesondere in den oberen Preissegmenten und hier besonders bei den Eigentumswohnungen konnten höhere Preise erzielt werden. In der Region können Immobilien in Gelsenkirchen jedoch noch vergleichsweise günstig erworben werden und dies insbesondere in den unteren Preissegmenten. Die Käuferinnen und Käufer von Immobilien stammen überwiegend aus Gelsenkirchen selbst oder dem direkten Umland. Als Bestandteil eines zielgerichteten Flächenmanagements konnte im Jahr 2021 ein Wohnbauflächenkataster eingerichtet werden. Dieses ermöglicht den städtischen Akteuren eine verbesserte Übersicht über Wohnbauflächenpotenziale und trägt zur Innenentwicklung bei. Für die Bürgerinnen und Bürger wurde hiermit ein vereinfachter Zugang zu Informationen auf der Suche nach einer Wohnbaufläche geschaffen. Das Instrument wird von der Bevölkerung sehr gut angenommen

## 2 Wohnungsangebot

Auf dem Gelsenkirchener Wohnungsmarkt sind unterschiedliche Wohnformen mit den verschiedensten Qualitäten zu finden. Neben einem kleineren Teil modernen Wohnungsneubaus der letzten 20 Jahre, besteht ein großer Teil des Wohnungsbestandes aus alten Gebäuden mit hohem Modernisierungsbedarf. Hieraus ergibt sich ein Missverhältnis zwischen rein quantitativ vorhandenem Bestand 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.

### 2.1 Wohnungsneubau

In den Jahren 2011 bis 2020 sind in der Stadt Gelsenkirchen 1.600 Gebäude mit 2.920 Wohneinheiten entstanden (Tabelle 6). Folglich kann davon ausgegangen werden, dass rechnerisch Wohnraum für ungefähr 5.400 Personen geschaffen wurde, da durchschnittlich 1,85 Personen in einer Gelsenkirchener Wohneinheit leben (Gelsenkirchen Stand 2020)<sup>9</sup>, was unter dem Nordrhein-Westfälischen Durchschnitt von 1,97 Personen pro Wohneinheit<sup>10</sup> liegt. Dabei sind hauptsächlich Ein- und Zweifamilienhäuser errichtet worden (75 %), während der Anteil der Mehrfamilienhäuser mit reiner Wohnnutzung gering ausgeprägt ist (6 %). Die Erfassungssystematik der Gebäudetypen bedingt eine gewisse Unschärfe bei einem Teil der eingepflegten Gebäude. In der nachfolgenden Tabelle sind diese unter *gemischt genutzte Gebäude* und *sonstige Wohngebäude* vermerkt. Bei ersteren handelt es sich hauptsächlich um Mehrfamilienhäuser mit integrierter Gewerbenutzung. Letztere dagegen sind in der Mehrheit Ein- und Zweifamilienhäuser.

**Tabelle 6: Neubau von Wohngebäuden und Wohneinheiten in Gelsenkirchen 2011–2020**

Gebäudeart	Gebäude	Wohneinheiten
Ein- und Zweifamilienhäuser	1.200	1.262
Mehrfamilienhäuser	96	960
Gemischt genutzte Gebäude	19	192
Sonstige Wohngebäude	285	506
<b>Wohngebäude insgesamt</b>	<b>1.600</b>	<b>2.920</b>

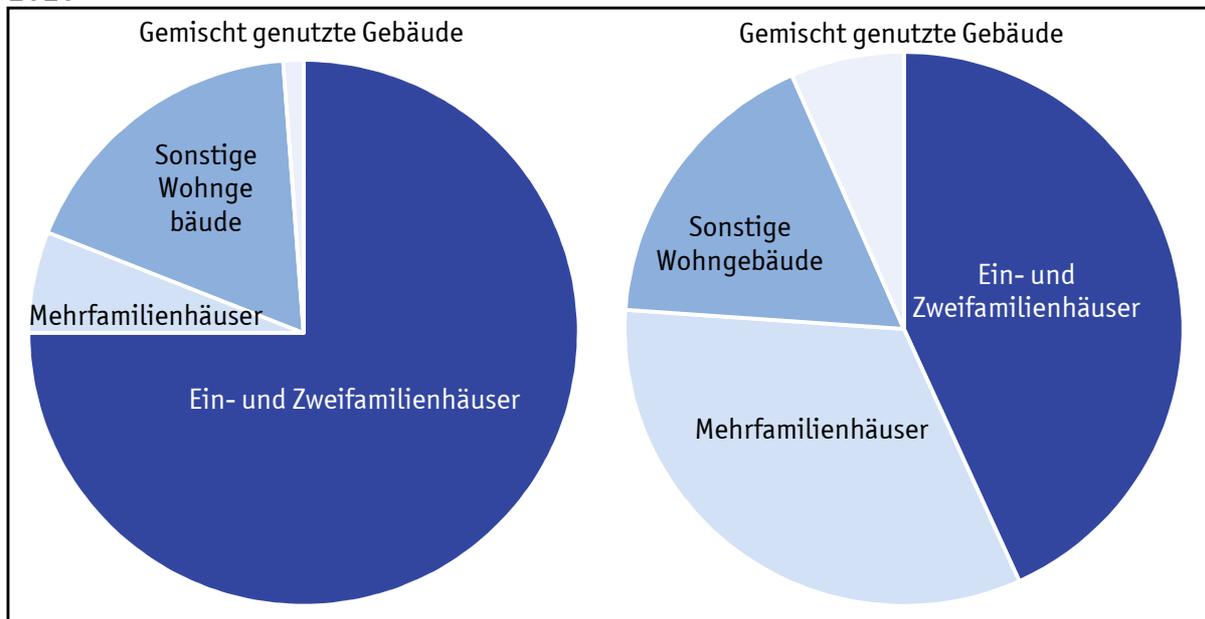
Quelle: Stadt Gelsenkirchen Referat 61 Stadtplanung

<sup>9</sup> Um die Zahlen vergleichbar zu halten, wird hier die Anzahl der Bevölkerung in Bezug zu allen Wohneinheiten, auch Leerständen, gesetzt.

<sup>10</sup> Die Zahlen sind dennoch nur bedingt vergleichbar, da die Landesdaten den Fortschreibungen des Zensus 2011 entnommen wurden, während die Daten für das Gelsenkirchener Stadtgebiet aus laufend aktualisierten Datenbanken der Stadtverwaltung stammen.

Die Anzahl der entstandenen Wohneinheiten entfällt zu über 40 % auf Ein- und Zweifamilienhäuser und zu über 30 % auf reine Mehrfamilienhäuser. Die meisten der verbleibenden Wohneinheiten befinden sich in gemischt genutzten Mehrfamilienhäusern.

**Abbildung 10: Wohngebäudeneubau (Links) und Wohneinheitenneubau (Rechts) 2011-2020**



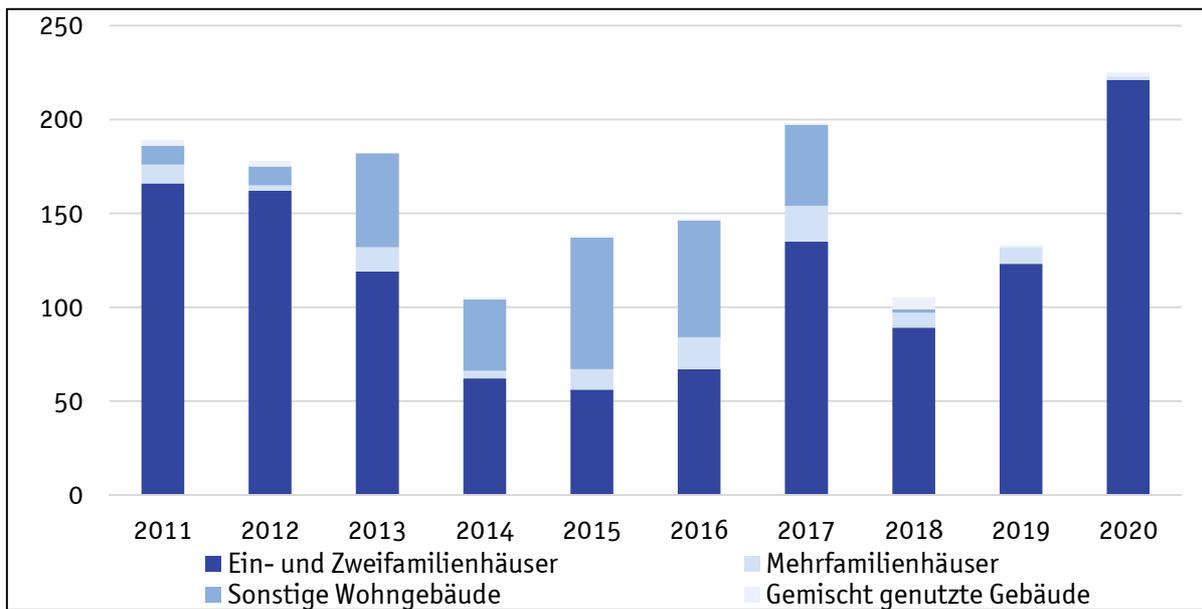
Quelle: Stadt Gelsenkirchen Referat 61 Stadtplanung

In dem betrachteten Jahrzehnt lassen sich keine eindeutigen Trends erkennen. Von 2011 bis 2013 sowie in den Jahren 2017 und 2020 sind besonders hohe Fertigstellungsraten neuer Ein- und Zweifamilienhäuser zu beobachten, während in der Mitte des Analysezeitraums auffallend wenige dieser Gebäude errichtet wurden. Insbesondere in den Jahren 2015 und 2016 wurden dafür auffällig viele Wohneinheiten im Mehrfamilienhausbau und gemischt genutzten Gebäuden geschaffen. Dies hängt vermutlich mit dem rapide anwachsenden Bedarf durch die fluchtbedingte Zuwanderung zusammen. In den nachfolgenden Jahren ist ein Absinken der Neubautätigkeit dieser Wohnformen zu erkennen (Abbildungen 11 und 12).

Im regionalen Vergleich zeigt sich, dass die Bauintensität Gelsenkirchens deutlich hinter dem Wohnungsmarkt Ruhr zurückfällt. Gemessen an der Einwohnerzahl werden nur in Herne und Hagen weniger Wohneinheiten fertiggestellt als in Gelsenkirchen<sup>11</sup>.

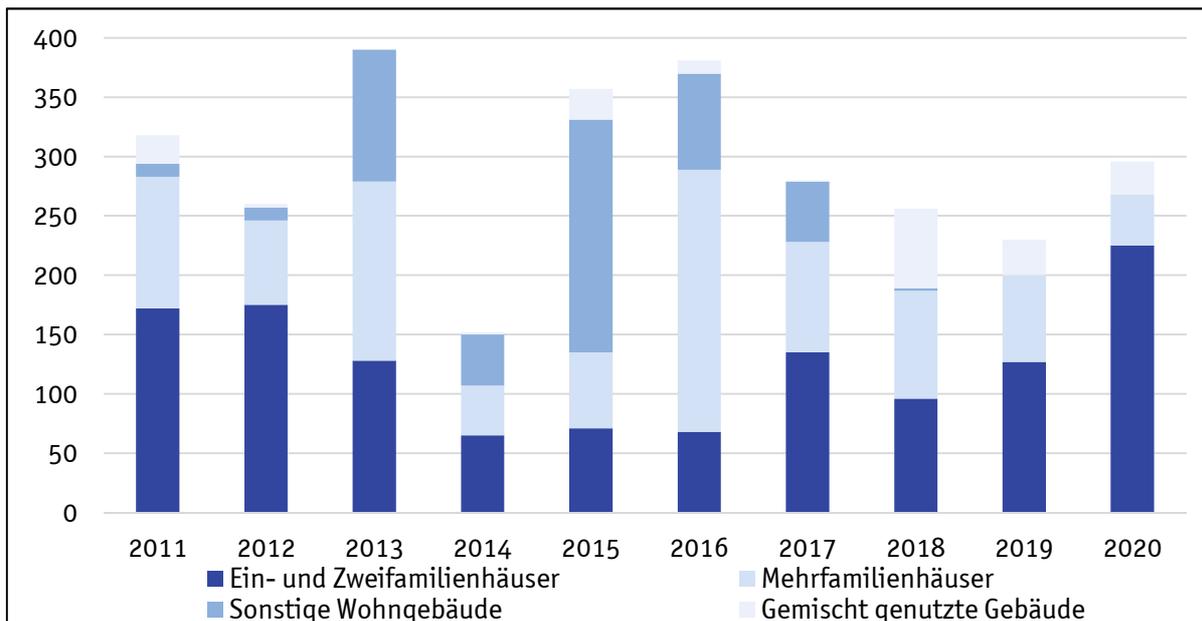
<sup>11</sup> Weiterführende regionale Vergleiche sind im fünften regionalen [Wohnungsmarktbericht](#) 2021 der AG Wohnungsmarkt Ruhr zu finden. Aufgrund unterschiedlicher Methoden und Datenquellen sind die Werte für Gelsenkirchen lediglich in ihrer Tendenz vergleichbar.

**Abbildung 11: Wohngebäudeneubau 2011–2020**



Quelle: Stadt Gelsenkirchen Referat 61 Stadtplanung

**Abbildung 12: Wohnungsneubau 2011–2020**



Quelle: Stadt Gelsenkirchen Referat 61 Stadtplanung

## 2.2 Wohnungsbestand

Die Stadt Gelsenkirchen zählt im Jahr 2020 143.040 Wohneinheiten in 40.073 Gebäuden. Von den genannten Wohneinheiten stehen 9.249 bzw. 6,5 % des Bestandes leer. Rechnerisch leben in einer durchschnittlichen bewohnten Gelsenkirchener Wohneinheit demnach 1,98 Personen. Etwa 40,3 % der Gebäude lassen sich als Mehrfamilienhäuser klassifizieren, während es sich bei ungefähr 48,6 % der Gebäude um Ein- und Zweifamilienhäuser handelt (Tabelle 7).

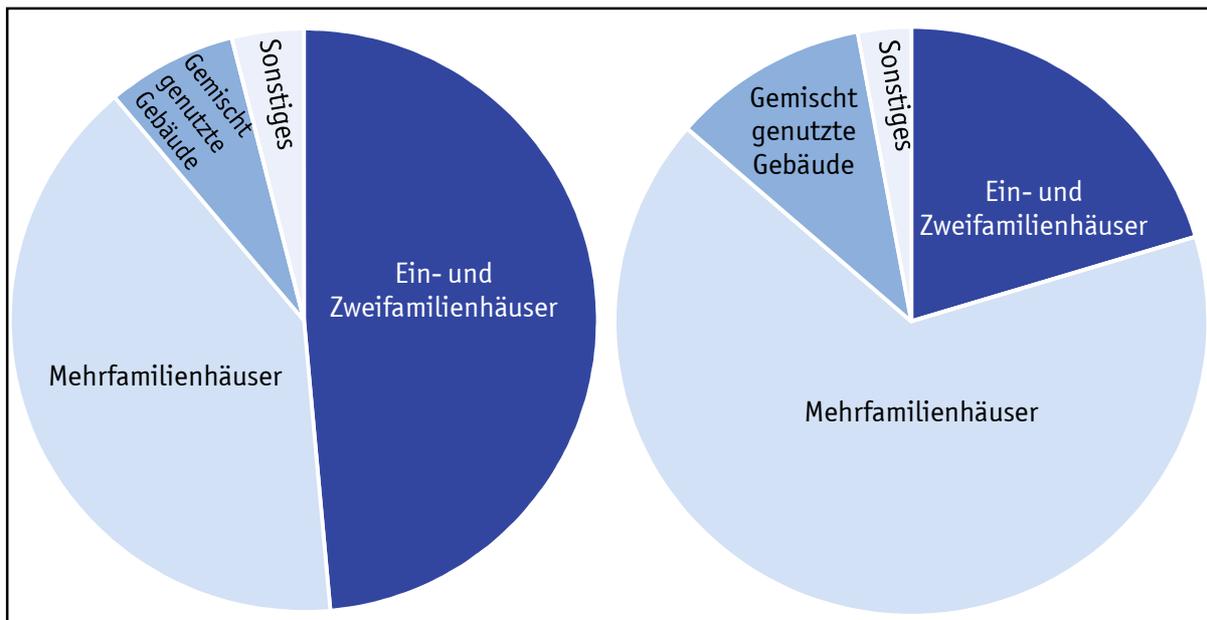
**Tabelle 7: Wohngebäude und Wohnungsbestand in Gelsenkirchen 2020**

Wohngebäude	Insgesamt	Ein- und Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser	Gemischt genutzte Gebäude	Sonstiges	Leerstände
Absolut	40.073	19.464	16.145	2.877	1.587	
Anteil in %		48,57 %	40,29 %	7,18 %	3,96 %	
<b>Wohneinheiten</b>						
Absolut	143.040	29.120	94.425	15.335	4.160	9.249
Anteil in %		20,36 %	66,01 %	10,72 %	2,91 %	6,47 %

Quelle: Stadt Gelsenskirchen Referat 61 Stadtplanung

Zwar gibt es in Gelsenkirchen mehr Ein- und Zweifamilienhäuser jedoch stellen die Mehrfamilienhäuser mehr als drei Mal so viele Wohneinheiten bereit wie Ein- und Zweifamilienhäuser (Abbildung 13).

**Abbildung 13: Wohngebäudebestand (Links) und Wohneinheiten im Bestand (Rechts)**



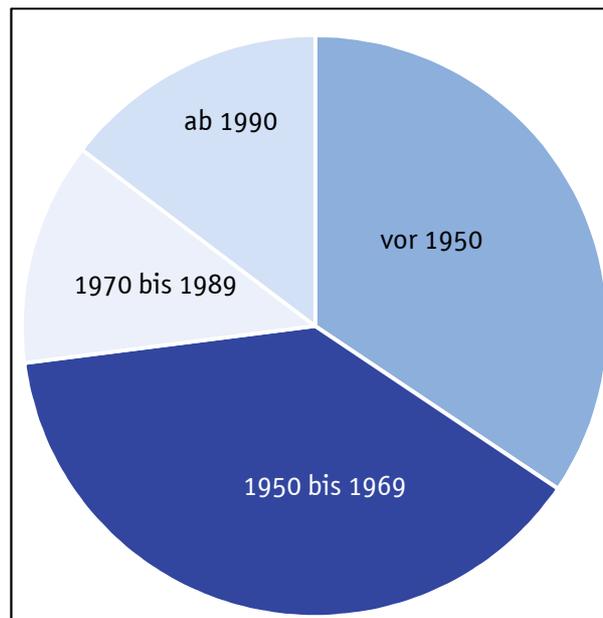
Quelle: Stadt Gelsenskirchen Referat 61 Stadtplanung

Die Wohngebäude Gelsenskirchens sind zu einem großen Teil relativ alt. 72,82 % der Gebäude wurden vor 1970 erbaut, 34,55 % bereits vor dem Jahr 1950. Ein durchschnittliches Gebäude mit Wohnnutzung in Gelsenkirchen ist 64,65 Jahr alt.

Ältere Gebäude weisen tendenziell öfter 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 modernerer Wohnraum dies leistet. Dies muss allerdings nicht zwangsläufig der Fall sein. Hochwertig sanierte Altbauwohnungen der Gründerzeit sind in vielen (Groß-)Städten trotz ihres Alters sehr gefragt. Ein derartiges Potenzial konnte in Gelsenkirchen jedoch bisher nicht gehoben werden. Um die Gebäude dieser Jahrgänge wieder attraktiv und damit marktgängig zu machen, ist ein hoher Investitionsaufwand notwendig.

**Abbildung 14: Baujahr der Wohngebäude Gelsenkirchens**



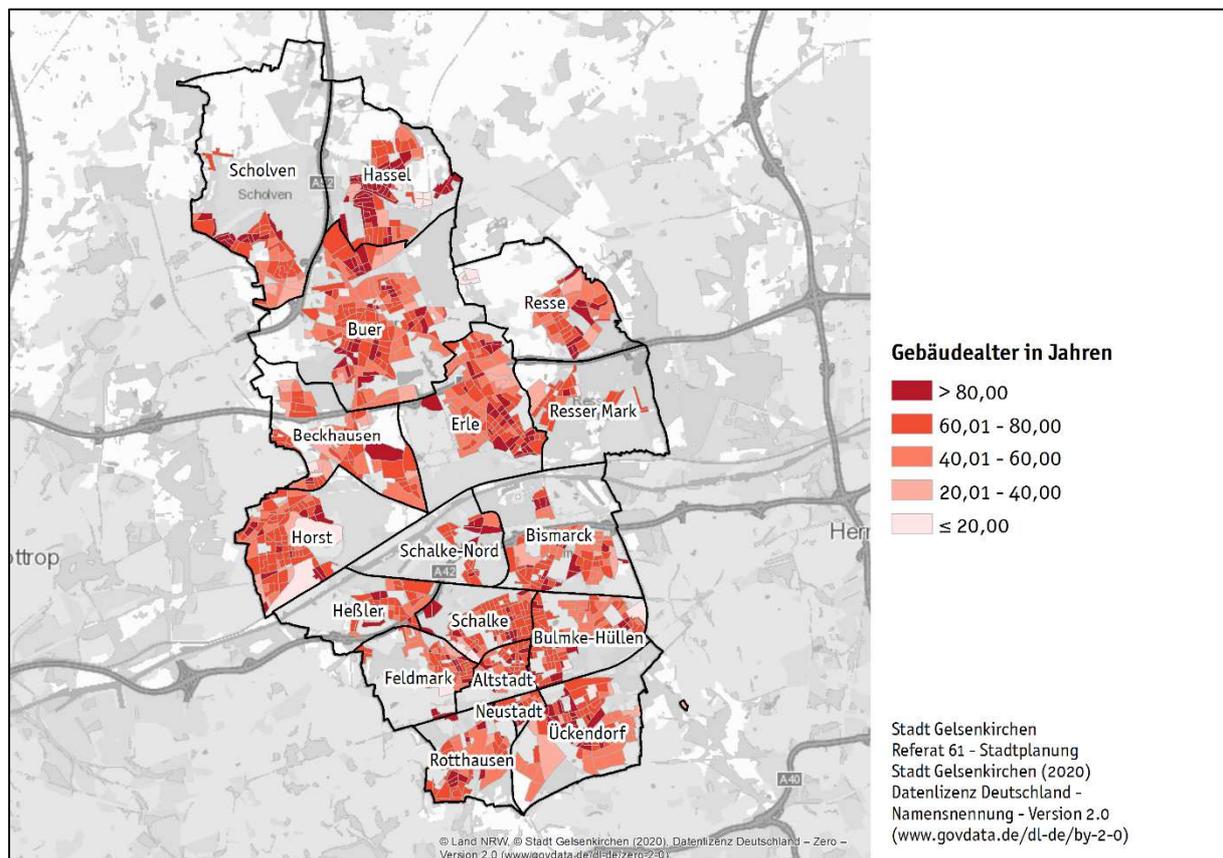
Quelle: Stadt Gelsenkirchen Referat 61 Stadtplanung

Aufgrund fehlender, flächendeckender Daten, ist nicht genau zu beziffern, wie hoch der Bedarf an Wohnungen mit bestimmten Qualitäten ist oder wie das Angebot aussieht. Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen hat sich jedoch der Frage angenähert, wie hoch der Bedarf an weitgehend barrierefreien Wohnungen ist und wie viele davon existieren. Diese Untersuchung hat ergeben, dass es im Jahr 2018 bereits weitaus mehr potentielle Nachfragende nach barrierearmem Wohnraum gab, als das Angebot befriedigen kann. Dies gilt für das Land Nordrhein-Westfalen aber auch speziell für Gelsenkirchen. Der Nachfrageüberhang von 7.730 barrierearmen Wohnungen wird sich durch die thematisierten Effekte des demographischen Wandels aller Wahrscheinlichkeit nach noch verschärfen, wenn nicht durch die Schaffung von barrierearmen Wohneinheiten, vor allem im Geschosswohnungsbau, entgegengesteuert wird. Es ist absehbar, dass der Umzug von mobil eingeschränkten Personen in Wohnungen, die ihnen größtmögliche Selbstbestimmung bieten,

dazu führt, dass die frei gewordenen Wohneinheiten von Personen bezogen werden können, die nicht auf barrierefreien Wohnraum angewiesen sind.

Gelsenkirchens Gebäudebestand wurde überwiegend vor 1970 errichtet. Dementsprechend ist dieser in weiten Teilen des Stadtgebiets vergleichsweise alt. Zwar sind über das gesamte Stadtgebiet auch Neubaugebiete entstanden, dennoch lässt sich erkennen, dass in jedem Stadtteil ein Großteil der Baublöcke von altem Gebäudebestand dominiert wird. Im Stadtteil Hassel ist dies besonders deutlich. Vereinzelt finden sich auch Baublöcke mit hauptsächlich jüngeren Gebäuden in Gebieten mit mehrheitlich altem Gebäudebestand. Dies ist wahrscheinlich auf die Schließung von Baulücken oder die Wirksamkeit von Stadterneuerungsprozessen zurück zu führen.

**Abbildung 15: Gebäudealter der Gelsenkirchener Wohnbebauung**

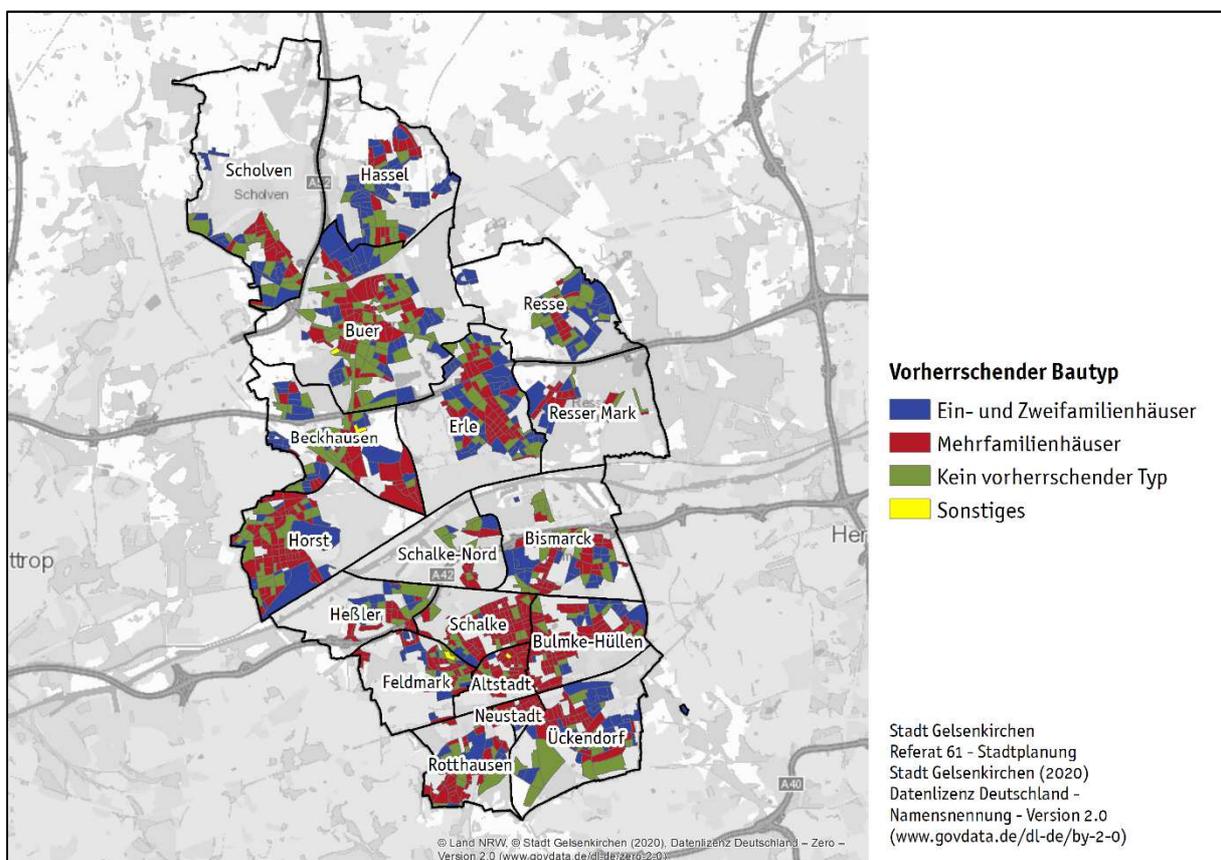


Quelle: Stadt Gelsenkirchen Referat 61 Stadtplanung

Nachfolgend sind die Baublöcke im Stadtgebiet nach ihrer vorherrschenden Wohnbebauung dargestellt. Aus Gründen der Übersichtlichkeit sind nur die Baublöcke eingefärbt, die als bewohnt<sup>12</sup> gelten.

Auch die Struktur der Wohnbebauung zeigt ein hohes Maß an Heterogenität. Über das gesamte Stadtgebiet verteilt sich ein kleinräumiges Nebeneinander von verdichteten und aufgelockerten Wohnformen. Dennoch existieren ebenso einzelne Bereiche, die eine räumliche Häufung von Mehrfamilienhäusern (Erle, Horst, Schalke, Altstadt, Neustadt) aber auch Ein- und Zweifamilienhausgebieten (Hassel, Buer, Horst Ückendorf, Resse) aufweisen.

**Abbildung 16: Vorherrschender Bautyp der Gelsenkirchener Wohnbebauung**



Quelle: Stadt Gelsenkirchen Referat 61 Stadtplanung

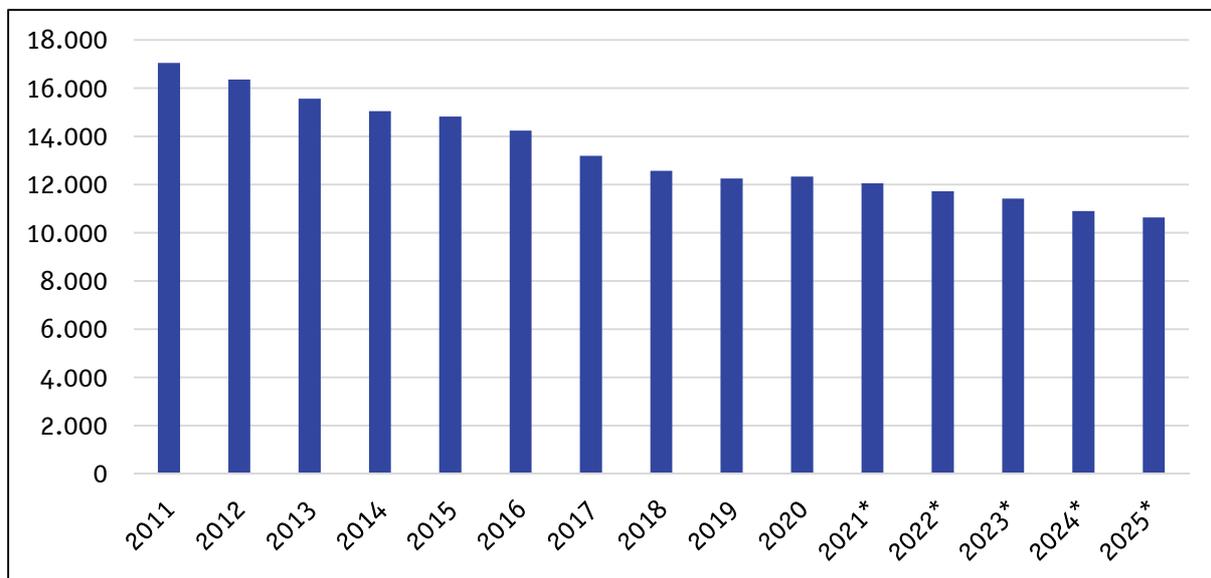
### 2.3 Öffentlich geförderter Wohnungsbau

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 2011 sank diese Zahl auf 17.048. Im Jahr 2020

<sup>12</sup> In bewohnten Baublöcken leben mehr als 50 Personen. Zudem befindet sich in diesen mindestens ein Wohngebäude und es werden mindestens vier Wohneinheiten verortet.

sind es noch 12.338. Somit liegt der Anteil der öffentlich geförderten Wohneinheiten an allen Wohneinheiten bei etwa 8,63 %. Die Tendenz ist weiter fallend. Um dieser Tendenz entgegen zu wirken, bedarf es dem Neubau von öffentlich geförderten Wohnungen. Trotz zinsgünstiger und zinsloser Darlehen und Tilgungsnachlässen für Investoren, fließen nicht genug Investitionen in den öffentlich geförderten Wohnungsbau, um den Wegfall der bestehenden Belegungsbindungen zu kompensieren. Das allgemein niedrige Zinsniveau sorgt dafür, dass Investoren und Investorinnen auch bei einer freien Finanzierung von Wohnprojekten zu günstigen Konditionen bauen können, ohne sich zu einer Mietpreis- oder Sozialbindung zu verpflichten. Darum wurden die Konditionen der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen für das Förderjahr 2022 angepasst<sup>13</sup>.

**Abbildung 17: Anzahl der mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen 2011–2025<sup>14</sup>**



Quelle: Stadt Gelsenkirchen Referat 61 Stadtplanung

## 2.4 Wohnungsleerstand

Gelsenkirchens Leerstandsquote ist mit 6,5 % vergleichsweise hoch und weist auf einen strukturellen Leerstand hin. Insgesamt stehen 9.249 Wohnungen im Stadtgebiet leer. Schätzungsweise entspricht dies potenziellem Wohnraum für über 18.300 Bürgerinnen und Bürger. Allerdings ist davon auszugehen, dass 5.000–6.000 dieser Wohneinheiten nicht mehr marktgängige Qualitäten aufweisen. Diese Wohnungen sind schwer bis gar nicht vermittelbar.

<sup>13</sup> Weiterführende Informationen finden Sie beim [Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen](#)

<sup>14</sup> Bei den Jahren 2021 bis 2025 handelt es sich um aus dem Jahr 2020 extrapolierte Schätzungen, die auf den vereinfachenden Annahmen basieren, dass keine neuen geförderten Wohnungen entstehen und keine vorhandenen mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohneinheiten frühzeitig aus der Bindung fallen.

Inbesondere wenn Leerstände gehäuft oder mit anderen Faktoren, wie der Nähe zu Problemimmobilien, (vgl. Kapitel 2.5) auftreten, wirkt sich dies negativ auf deren Umfeld aus.

Desinvestitions- oder Verdrängungsprozesse führen in diesen Quartiere zu weiterer Destabilisierung und der Verfestigung von Problemlagen. Dies verringert wiederum die Verfügbarkeit von qualitativem Wohnraum und erschwert es, die ruhenden Potenziale zu aktivieren.

Die untenstehende Tabelle gibt Auskunft über die Baublöcke aufgegliedert nach den verschiedenen Bautypen und -alter. Das bedeutet, dass alle Gebäude in einem Baublock dem vorherrschenden Bautyp und -alter zugeordnet werden.

Gebiete mit überwiegend älterer Bebauung (vor 1970 erbaut) weisen einen messbar höheren Leerstand auf als Gebiete in denen über 50 % der Wohngebäude nach 1970 erbaut wurden. Insbesondere im Hinblick darauf, dass fast drei Viertel aller Gebäude Gelsenkirchens unter die Kategorie älter als 1970 fallen, wird die Problematik eines überalterten Wohnungsbestandes deutlich. Ebenso zeigt sich, dass selbst bei Wegfall eines nennenswerten Anteils der nicht mehr marktgängigen Wohnungen kein bezahlbarer Wohnraum vernichtet wird. Vielmehr werden Wohneinheiten vom Markt genommen, in denen ohnehin niemand wohnt bzw. nur vereinzelt unter sozial und gesundheitlich nicht zu unterstützenden Rahmenbedingungen, um den Raum für neue und qualitative Wohneinheiten zu schaffen. Dieses Vorgehen kommt dementsprechend auch dem existenten Wohnungsbestand zu Gute, indem Desinvestitionsprozesse abgewehrt oder aufgehalten werden. Eine Marktbereinigung kann den Gelsenkirchener Wohnungsmarkt nachhaltig stärken.

Würde der qualitative Wohnraumbedarf rein auf der grünen Wiese durch Neubaugebiete gedeckt, liefe dies nicht nur dem Ziel flächensparender und umweltgerechter Stadtentwicklung zuwider. Ebenso führt die Ausweitung des qualitativen Neubaubestandes, ohne gleichzeitige Entwicklung des alternden, gegebenenfalls problematischen, Wohnungsbestands zu einer weiteren Schwächung desselben, indem die stabilisierende Bevölkerung aus bestehenden Quartieren abgezogen wird. Eine Entleerung der innerstädtischen Räume, die aber infrastrukturell gut erschlossen sind, ist dann die ungewünschte Folge.

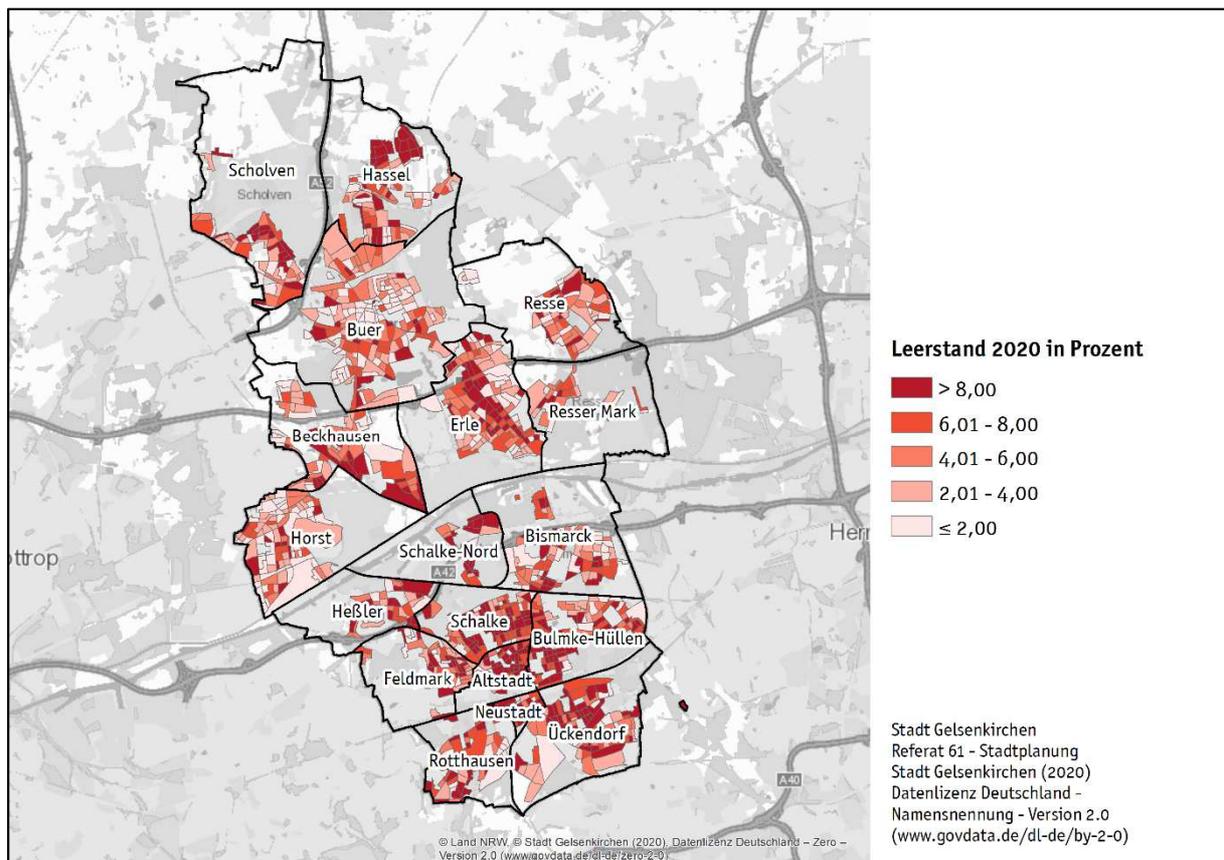
**Tabelle 8: Leerstand aufgeschlüsselt nach Baublocktyp in Prozent 2020**

Baujahr	Ein- und Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser	Kein vorherrschender Typ	Insgesamt
Vor 1950	4,33 %	8,52 %	6,06 %	7,08 %
1950 bis 1969	4,62 %	7,49 %	5,58 %	6,84 %
1970 bis 1989	3,68 %	4,58 %	3,64 %	4,02 %
1990 und jünger	3,77 %	2,94 %	6,45 %	4,60 %
Kein vorherrschendes Alter	4,40 %	7,27 %	5,02 %	6,06 %
Insgesamt	4,25 %	7,55 %	5,45 %	6,47 %

Quelle: Stadt Gelsenkirchen Referat 61 Stadtplanung

Obwohl das gesamtstädtische Leerstandsniveau vergleichsweise hoch ist, unterscheidet sich dies stark auf kleinräumiger Ebene. Teile von Buer, Horst, Erle und Resser Mark sowie Bismarck verzeichnen geringe Leerstände, während insbesondere in Schalke-Nord, Schalke, Altstadt, Neustadt, Bulmke Hüllen und Ückendorf vermehrt Bereiche mit sehr hohen Leerstandsquoten auftreten. Auch in Hassel, Scholven, Beckhausen, Erle, Rotthausen, Feldmark und Bismarck gibt es hohe bis sehr hohe Anteile leerstehender Wohnungen. Es lassen sich Stadtteile mit tendenziell hohen und niedrigen Leerstandsquoten identifizieren. Auf Ebene der Baublöcke wird jedoch deutlich, wie heterogen sich das kleinteilige Nebeneinander von stark leerstehenden und beinahe vollständig belegten Baublöcken gestaltet.

**Abbildung 18: Anteil leerstehender Wohneinheiten in Gelsenkirchen 2020**



Quelle: Stadt Gelsenkirchen Referat 61 Stadtplanung

## 2.5 Problemimmobilien

Ebenso wie sich ein erhöhtes Leerstandsniveau auf Quartiere auswirken kann, indem es Desinvestitionsanreize setzt, das Stadtbild negativ beeinflusst und dadurch Anwohnerinnen und Anwohner verdrängt, können diese Effekte auch durch sogenannte Problem- oder Schrottimmobilien hervorgerufen werden. Hierbei handelt es sich um Gebäude, die ihr Umfeld entweder durch ihr Erscheinungsbild oder problematische Bewirtschaftung abwerten. Ein gängiges Geschäftsmodell für diese Immobilien ist es, Personen, die kaum Zugang zum regulären Wohnungsmarkt haben, mit Wohnraum zu versorgen, der einen niedrigen Standard aufweist. Um möglichst viel Gewinn zu erwirtschaften, kommt es oft zu Überbelegungen der Wohnungen und ausbleibender Instandhaltungen, sodass die Gebäude immer weiter verfallend sind. Auch Ansteckungseffekte angrenzender Bauten sind zu beobachten. Die Ausstrahlungseffekte von Problemimmobilien vertreiben umliegende Mieter und Eigentümer, sodass der reguläre bezahlbare Wohnraum knapper wird und weitere Gebäude in den Fokus unethischer und zum Teil krimineller Bewirtschaftungsstrategien geraten. Dieses Geschäftsmodell schadet der Stadt Gelsenkirchen und ihren Bewohnerinnen und Bewohnern auf unterschiedliche Arten. Personen

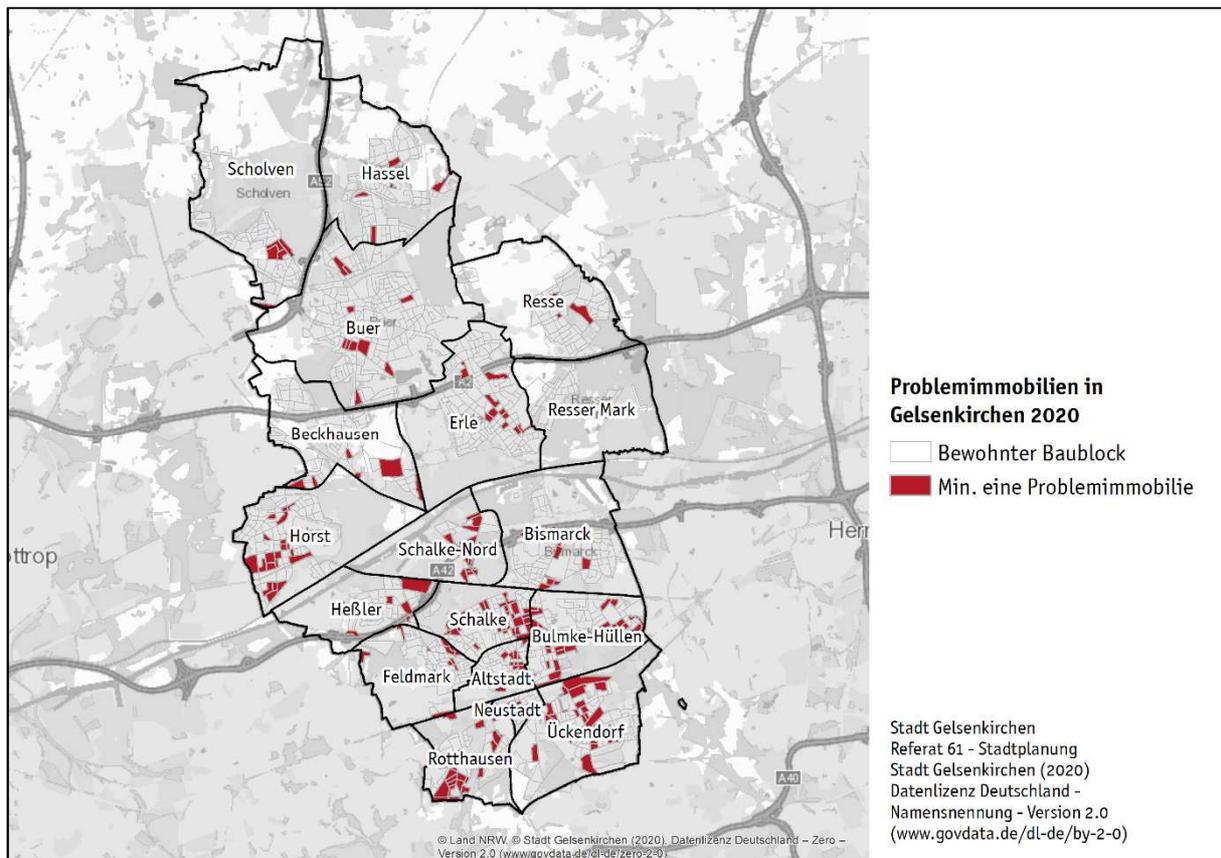
mit schlechtem Zugang zum regulären Wohnungsmarkt müssen hohe Preise für eine verwehrte Unterbringung zahlen und regulärer Wohnraum rutscht in dieses Wohnungsmarktsegment.

Transferleistungsbeziehende haben zudem ein Anrecht auf die Übernahme der sogenannten Kosten der Unterkunft. Hierbei handelt es sich zwar um eine grundsätzlich aus kommunalen Mitteln gezahlte Leistung, dennoch übernimmt der Bundeshaushalt einen gewissen Anteil. So übernimmt die Kommune die Kosten der Unterkunft für Transferleistungsbeziehende, wenn die Größe und die Kosten der entsprechenden Wohnungen als angemessen erachtet werden. Es muss daher konsequent dagegen gesteuert werden, dass oben genannte Bewirtschaftungsstrategien verwehrter Immobilien gar durch öffentliche Gelder unterstützt werden, indem die Kosten der Unterkunft bei den geschilderten problematischen Mietverhältnissen übernommen werden.

Räumlich verteilen sich die Baublöcke, in denen sich mindestens eine problematische Immobilie befindet, über weite Teile des Stadtgebiets. Allerdings ist zu erkennen, dass in dem Bereich Schalke-Nord, Schalke, Rotthausen und Ückendorf auffällig viele Baublöcke von diesen Gebäuden betroffen sind. Zudem finden sich vermehrt Problemimmobilien im Westen des Stadtteils Horst und im Osten von Erle.

Die beschriebenen Ansteckungseffekte, die Desinvestitionsspiralen in Gang setzen können, lassen vermuten, dass sich das Vorgehen gegen Problemimmobilien und den damit zusammenhängenden Wohnraumbewirtschaftungspraktiken nicht nur auf die derzeit problematischsten Bereiche beschränken kann. Fakt ist jedoch, dass das Vorgehen gegen Problemimmobilien eines hohen zeitlichen, monetären und organisatorischen Aufwandes bedarf, um entsprechende positive Effekte zu erzielen.

**Abbildung 19: Problemimmobilien in Gelsenkirchen 2020**



Quelle: Stadt Gelsenkirchen Referat 61 Stadtplanung

## 2.6 Zwischenfazit Wohnungsangebot

Als vom Strukturwandel und altem Gebäudebestand geprägte Ruhrgebietsstadt, steht Gelsenkirchen insbesondere im Hinblick auf den Wohnungsmarkt vor einigen Herausforderungen. Es müssen in großem Stil Gebäude sowohl energetisch modernisiert als auch den qualitativen Bedürfnissen einer modernen aber auch alternden Gesellschaft angepasst werden. Leerstehende, nicht mehr bedarfsgerechte Wohneinheiten und problematische Gebäude müssen dem Wohnungsmarkt entnommen werden, um bestehende Problemlagen zu beseitigen und die langfristige Investitionsbereitschaft zu stärken. Hierzu arbeitet die Stadt Gelsenkirchen, zusammen mit den städtischen Töchtern, der Gelsenkirchener Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft (GGW) und der Stadterneuerungsgesellschaft Gelsenkirchen (SEG).

Dabei darf jedoch nicht der Teil der Bevölkerung vergessen werden, der auf günstigen Wohnraum angewiesen ist. Trotz des dringenden Handlungsbedarfs, den Gelsenkirchener Wohnungsmarkt signifikant zu verändern, leben in dieser Stadt viele Menschen, die ein geringes Einkommen zur Verfügung haben oder auf staatliche Hilfe angewiesen sind. Folglich muss eine umfassende Vitalisierung des Gelsenkirchener Wohnungsmarkts eine Erneuerung des Wohnraums auf der

einen Seite und die Bezahlbarkeit auf der anderen Seite balancieren. Unter diesem Gesichtspunkt ist die zurückhaltende Entwicklung des geförderten Wohnungsbaus besonders kritisch zu bewerten. Wenn dieses Instrument, bezahlbaren sowie qualitätsvollen Wohnraum zu schaffen und gleichzeitig zur sozialen Durchmischung von Quartieren beizutragen, nicht in dem Maße angewendet werden kann, wie es nötig wäre, fehlt ein wichtiger Baustein der sozial- und umweltgerechten Bereinigung des Wohnungsmarkts.

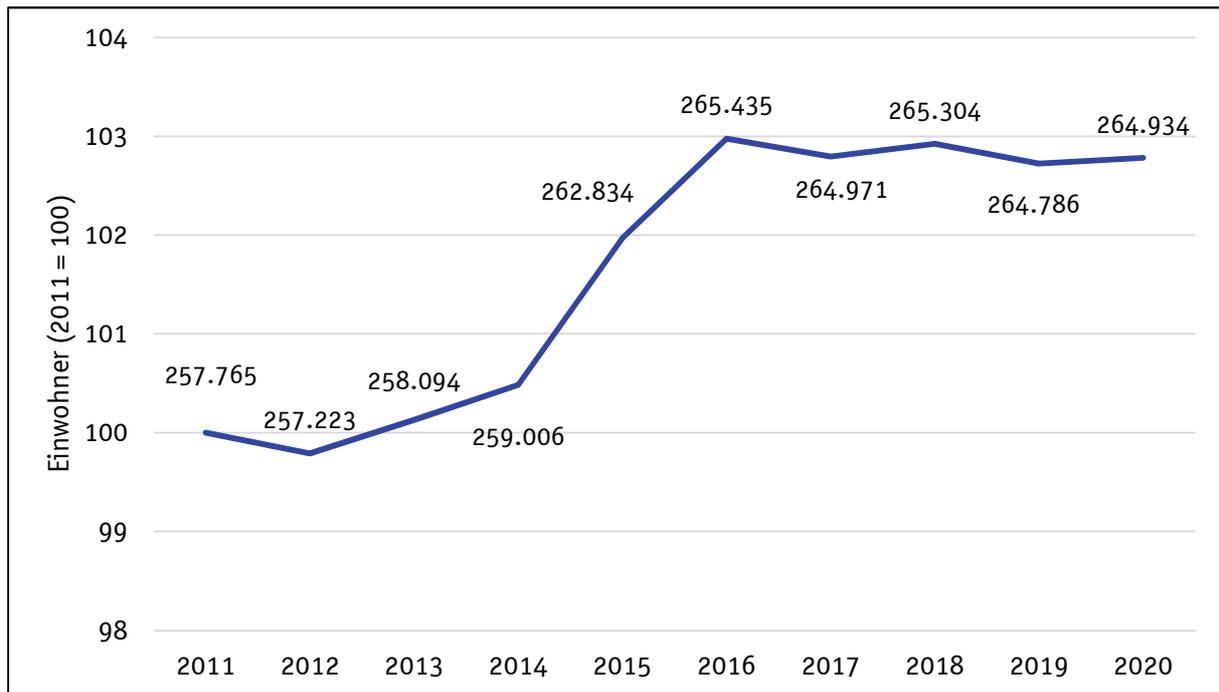
### **3 Wohnungsbedarf und Nachfrage**

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 stellt sich die Frage, ob die Qualitäten, die von verschiedenen Zielgruppen nachgefragt werden, auf dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen. Für die zukünftige Entwicklung des Wohnungsmarktes ist es wichtig, die Bedürfnisse der 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. Nachfolgend wird auf ausgewählte demografische Faktoren eingegangen.

#### **3.1 Bevölkerungsentwicklung**

Zum Stichtag 31.12.2020 lebten in Gelsenkirchen 264.934 Personen. Damit ist die Bevölkerungszahl in den vergangenen vier Jahren, mit leicht sinkender Tendenz, nahezu konstant geblieben. In der langfristigen Betrachtung zeigt sich nach einer Schrumpfungsphase bis 2012 zunächst eine Wachstumsphase bis 2016. In dieser waren insbesondere sprunghafte Bevölkerungsanstiege in den Jahren 2015 und 2016 zu beobachten. Seitdem stagniert die Zahl der Einwohner weitgehend (Abbildung 20).

**Abbildung 20: Bevölkerungsentwicklung in Gelsenkirchen 2011–2020**

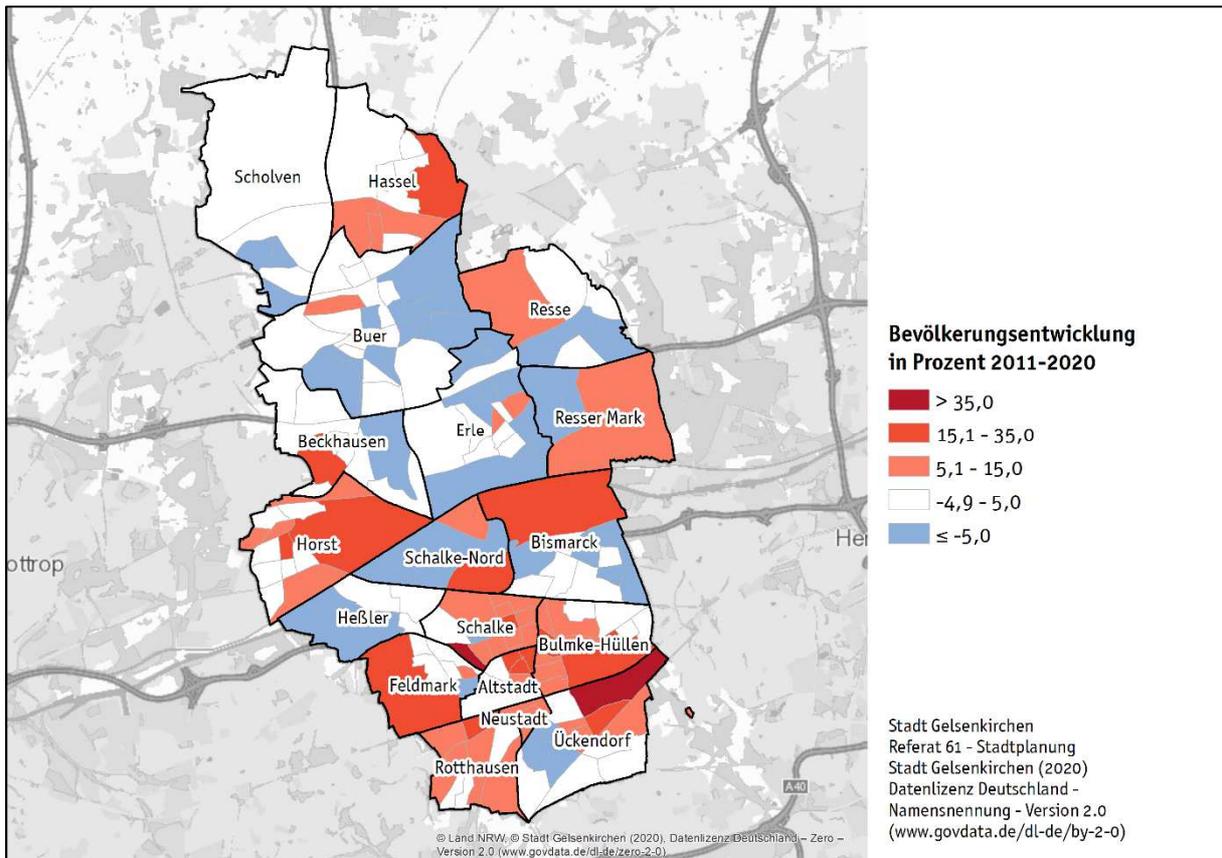


Quelle: Stadt Gelsenkirchen Referat 3/1 Statistik und Monitoring; Referat 61 Stadtplanung

Gelsenkirchen verzeichnete seit 2011 ein Bevölkerungswachstum um etwa 2,78 %. Folglich leben im Jahr 2020 etwa 7.000 Personen mehr im Stadtgebiet als noch im Jahr 2011. Mit dieser Entwicklung liegt Gelsenkirchen im Trend der Region, jedoch entgegen der langfristigen Bevölkerungsprognosen. In Gelsenkirchen war die rückläufige Entwicklung im Vergleich stark ausgeprägt genauso wie das Einwohnerwachstum während der Zuwanderungsjahre 2015/2016. Der Trend der letzten Jahre deutet darauf hin, dass Gelsenkirchen langfristig erneut Einwohner verlieren wird.

Abbildung 21 zeigt auf kleinräumiger Ebene, wie sich die Bevölkerung Gelsenkirchens zwischen 2011 und 2020 verändert hat. In weiten Teilen hat sich die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner nur geringfügig verändert. Jedoch ist zu erkennen, dass die Bevölkerungsentwicklung in Gelsenkirchen in diesem Zeitraum stark heterogen verlief. Größere Bevölkerungsrückgänge zeigen sich sowohl in Teilbereichen des nördlichen Gelsenkirchens (Buer, Resse, Erle) als auch im Süden (Heßler, Schalke-Nord, Bismarck) Insbesondere wuchsen die Stadtteile Schalke, Bulmke-Hüllen, Ückendorf, Altstadt und die Neustadt relativ zu ihrer Einwohnerzahl am stärksten an. Gerade in diesem Bereich Gelsenkirchens zeigt sich die hohe Dynamik wachsender und schrumpfender Räume in unmittelbarer Nähe zueinander.

**Abbildung 21: Bevölkerungsentwicklung der Gelsenkirchener Stadtteile 2011–2020**



Quelle: Stadt Gelsenkirchen Referat 3/1 Statistik und Monitoring; Referat 61 Stadtplanung

### 3.2 Altersstruktur

Die Altersstruktur Gelsenkirchens hat sich in den letzten Jahren kaum verändert. Die Bevölkerungsgruppe der unter 18-Jährigen wuchs seit 2011 stark an. Bis zum Jahr 2020 stieg die Zahl der Minderjährigen um 6.036. Die Altersgruppe der 18- bis unter 45-Jährigen verzeichnete ein moderates absolutes Wachstum um 975 Personen, während sich die 45- bis unter 65-Jährigen und die Personen ab 65 Jahren kaum veränderten. Bemerkenswert ist jedoch, dass sich die Gruppen der 65- bis unter 75-Jährigen und der Personen, die 75 Jahre und älter sind, entgegengesetzt entwickeln. Während die erste Gruppe bis zum Jahr 2016 ihren quantitativen Tiefpunkt erreichte und seitdem kontinuierlich wächst, ist für die zweite Gruppe das Gegenteil der Fall, deren Anzahl bis 2016 stieg und seither abfällt. Dieser Rückgang ist im Jahr 2020 am deutlichsten ausgeprägt.

Das Jahr 2020 war geprägt von der Covid-19-Pandemie. In diesem Zusammenhang lag insbesondere in der Gruppe der Seniorinnen und Senioren eine Übersterblichkeit im Vergleich zu den Vorjahren vor. Die Covid-19-Pandemie erklärt jedoch nur zum Teil, warum die Gruppe der

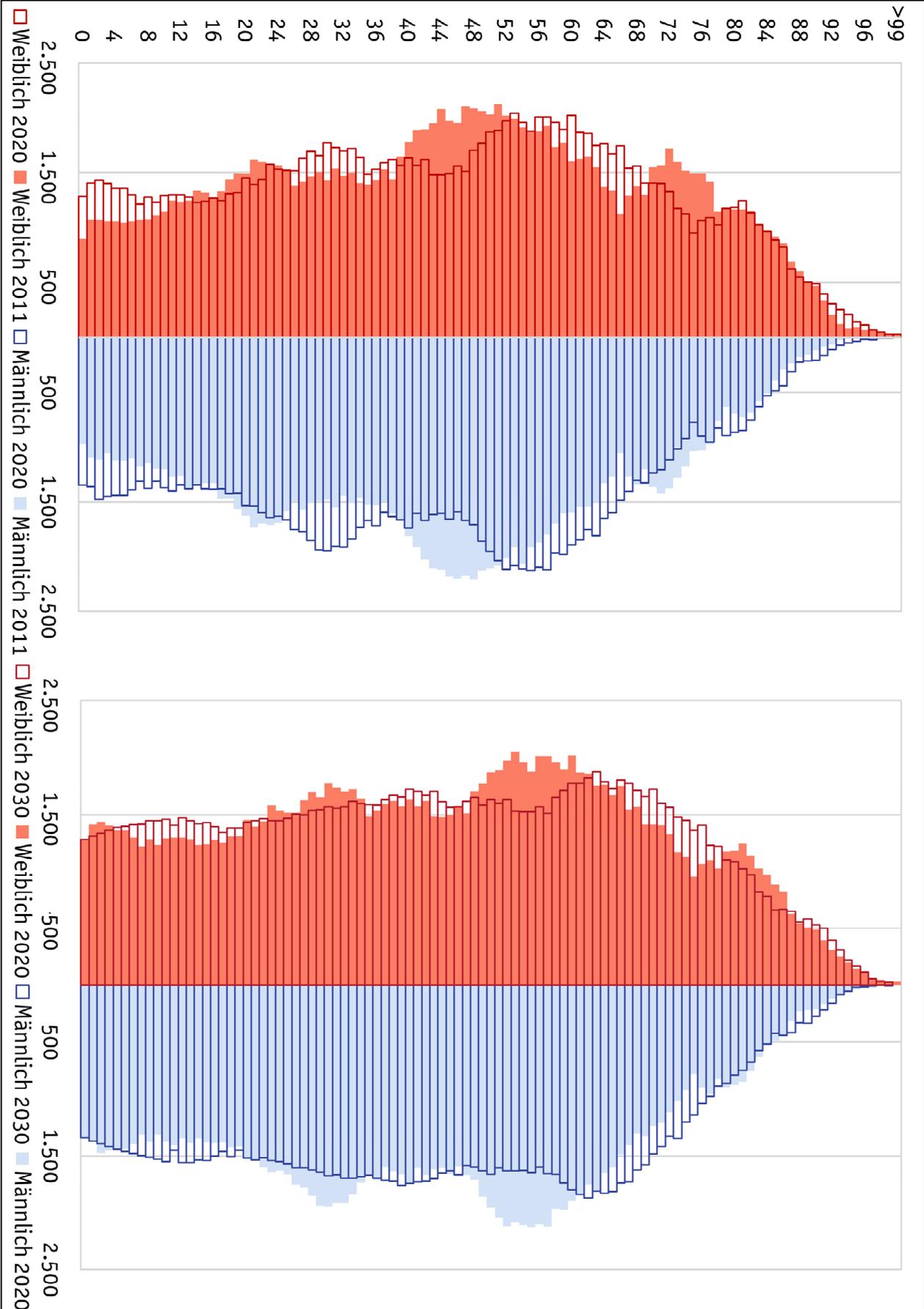
Gelsenkirchenerinnen und Gelsenkirchener, die 75 Jahre oder älter sind, stärker schrumpfte als in den Vorjahren.

Durch den Zuwachs der Minderjährigen sowie der jungen Erwachsenen ist das Durchschnittsalter in Gelsenkirchen seit 2011 von 43,44 auf 42,67 Jahre gesunken. Laut der städtischen Bevölkerungsprognose könnte das Durchschnittsalter bis 2030 geringfügig weitersinken. Dennoch zeichnet sich eine Trendwende ab. Der stabilisierende Zuwachs der Altersgruppe der unter 18-Jährigen, insbesondere der Null- bis Zehnjährigen flacht ab. Hinzu kommt, dass die Transition der geburtenstarken Jahrgänge ins Rentenalter beginnt. Bis 2030 wird die Gruppe der über 64-Jährigen um schätzungsweise fast 5.500 Personen anwachsen. Keine andere Gruppe weist einen vergleichbar hohen Zuwachs auf. Die Gruppe der 45- bis unter 65-Jährigen verbucht hohe Verluste. Für die Zukunft ist anzunehmen, dass sich der langfristige Trend der zunehmenden Alterung in der Gesellschaft weiter fortsetzen wird.

Eine genauere Betrachtung der Altersstruktur zeigt, dass sich hinter der zunächst stabilen Struktur mehrere überlagernde Effekte verbergen. Betrachtet man ausschließlich die Entwicklung der deutschen Bevölkerung, fällt auf, dass diese aufgrund niedriger Geburtenzahlen und dem dadurch resultierenden Sterbefallüberschuss, gepaart mit einer geringeren innerdeutschen Zuwanderung und längeren Lebenszeit im Ergebnis älter und weniger wird. Diese Entwicklung ist anhand der Bevölkerungsstruktur jedoch nicht ablesbar, weil sie derzeit überlagert wird von einer Zuwanderung vorwiegend jüngerer Altersgruppen aus dem Ausland sowie höheren Geburtenzahlen von Kindern mit Migrationshintergrund.

Die beschriebenen demographischen Entwicklungen Gelsenkirchens lassen sich an den abgebildeten Bevölkerungspyramiden, aufgeschlüsselt nach einzelnen Altersjahren, in den Jahren 2011 und 2020 nachvollziehen. Zusätzlich sind diese Daten der prognostizierten Demographie für 2030 gegenübergestellt (Abbildung 22). Im Jahr 2020 weist die Bevölkerungspyramide am ehesten die Form einer Urne auf, welche sich voraussichtlich innerhalb der nächsten Jahre deutlicher herausarbeiten wird. Dies ergibt sich klassischerweise aus einer mittel- bis langfristig rückläufigen Bevölkerung und einer damit einhergehenden Alterung.

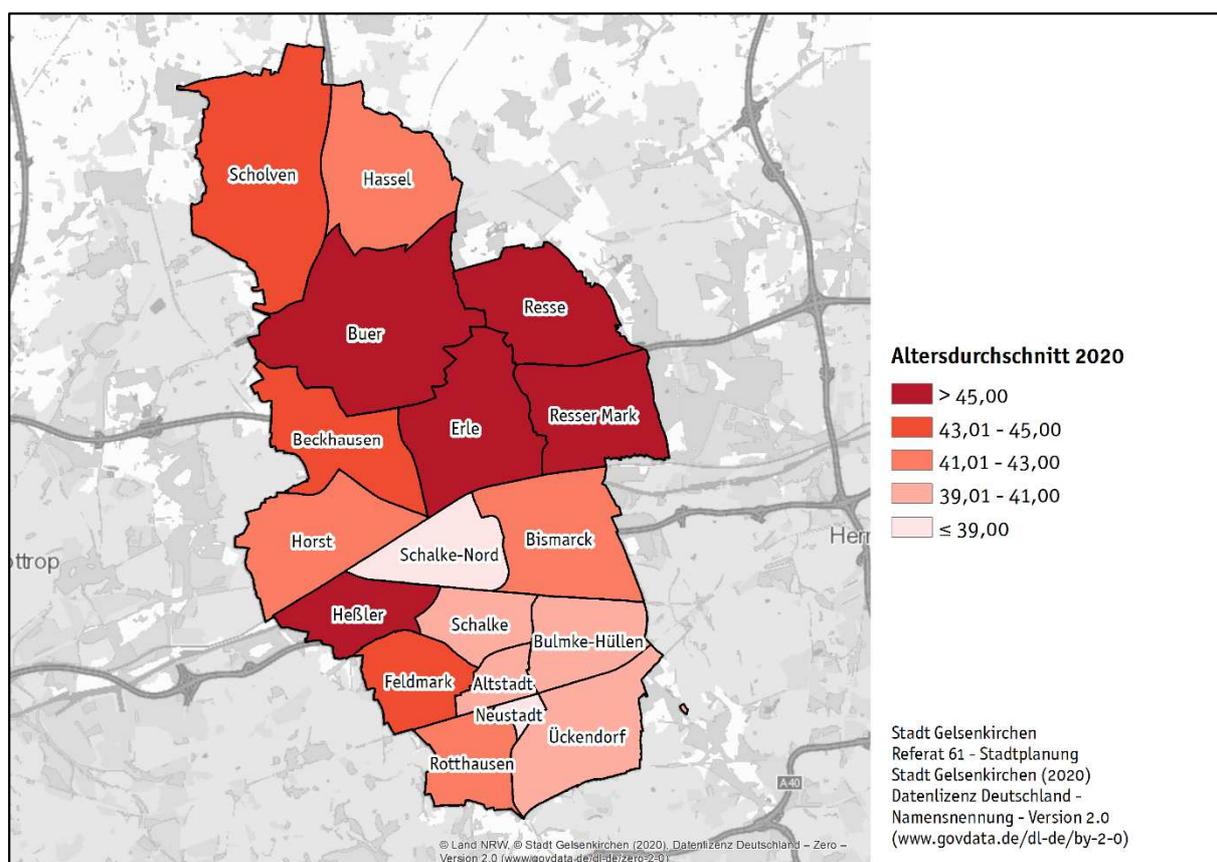
**Abbildung 22: Vergleich der Gelsenkirchener Bevölkerung nach Altersjahren in den Jahren 2011, 2020 und 2030 (Prognose)**



Quelle: Stadt Gelsenkirchen Referat 3/1 Statistik und Monitoring; Referat 61 Stadtplanung

Bei der Betrachtung des Durchschnittsalters auf Stadtteilebene fällt auf, dass die Bevölkerung in den Bereichen Buer, Erle, Resse und Resser Mark sowie Heßler und Feldmark besonders alt ist. Dagegen leben in Schalke-Nord, Schalke und Neustadt die jüngsten Gelsenkirchenerinnen und Gelsenkirchener. Dennoch finden sich im gesamten Stadtgebiet einzelne Bereiche in denen hohe und steigende Anteile der Bevölkerung 65 respektive 75 Jahre und älter sind, obwohl seit 2011 insgesamt eine Verjüngung der Stadtbevölkerung stattgefunden hat, die in dem Bereich Schalke-Nord bis Neustadt besonders ausgeprägt aufgetreten ist, während Scholven, Buer und Resse gealtert sind.

**Abbildung 23: Altersdurchschnitt der Bevölkerung Gelsenkirchens im Jahr 2020**



Quelle: Stadt Gelsenkirchen Referat 3/1 Statistik und Monitoring; Referat 61 Stadtplanung

### 3.3 Bevölkerungsstruktur

Von den 264.934 Personen, die im Jahr 2020 in Gelsenkirchen leben, weisen 34.644 eine deutsche Staatsangehörigkeit mit Zuwanderungsgeschichte auf. Damit beträgt der Anteil an Personen mit Migrationshintergrund in Gelsenkirchen rund 13,10 %. Darüber hinaus leben 59.836 (22,60 %) Menschen mit nichtdeutscher Staatsangehörigkeit in Gelsenkirchen.

Sowohl der Anteil der Deutschen mit Migrationshintergrund als auch der Personen mit ausschließlich nichtdeutscher Staatsangehörigkeit steigt seit 2011 an und macht im Jahr 2020 zusammen gut ein Drittel der Gesamtbevölkerung in Gelsenkirchen aus. Während die Menge der Deutschen mit Migrationshintergrund moderat wuchs, verzeichnet die Zahl der Personen ohne deutschen Pass einen stärkeren Anstieg (Tabelle 9).<sup>15</sup>

**Tabelle 9: Staatsangehörigkeit der Gelsenkirchener Bevölkerung im Jahr 2020**

	Deutsch ohne Migrationshintergrund	Deutsch mit Migrationshintergrund	Nichtdeutsch
<b>Absolut 2011</b>	195.134	27.171	35.460
<b>Absolut 2020</b>	170.454	34.644	59.836
<b>Relativ 2011</b>	75,70 %	10,54 %	13,76 %
<b>Relativ 2020</b>	64,34 %	13,08 %	22,59 %
<b>Veränderung absolut</b>	-24.680	7.473	24.376
<b>Veränderung relativ</b>	-11,36 %	2,54 %	8,83 %

Quelle: Stadt Gelsenkirchen Referat 3/1 Statistik und Monitoring; Referat 61 Stadtplanung

Auf der räumlichen Ebene zeigt die Verteilung der Personen mit ausschließlich deutscher und nichtdeutscher Staatsbürgerschaft eine grobe Nord-Süd-Trennung. Personen mit Migrationshintergrund verteilen sich gleichmäßiger über das Stadtgebiet. Insbesondere Resser Mark, Resse, Buer und Beckhausen fallen durch hohe Anteile ausschließlich deutscher Bevölkerung auf. Im Süden fallen Schalke, Schalke-Nord, Bulmke-Hüllen und die Alt- sowie die Neustadt mit erhöhten Konzentrationen nichtdeutscher Bevölkerung auf. In der Analyse zeigt sich, dass sich die Zuwanderung aus dem Ausland nicht gleichmäßig über das Stadtgebiet verteilt. Zwar stieg der Anteil der Menschen ohne deutschen Pass im gesamten Stadtgebiet, jedoch zeigt sich im Süden ein weitaus deutlicheres Wachstum. Entsprechend sank der Anteil der deutschen Bevölkerung ohne Migrationshintergrund in weiten Teilen des Stadtgebiets, jedoch am stärksten in den Stadtteilen, in denen dieser schon 2011 vergleichsweise gering war. Diese ungleiche Entwicklung weist auf Segregationstendenzen hin. Die beobachtete Konzentration und Dekonzentration von bestimmten Teilen der Bevölkerung kann mit Netzwerkeffekten, der Verfügbarkeit von bedarfsgerechtem Wohnraum und Verdrängungseffekten zu tun haben. Um herauszufinden, wie die Entwicklung zu erklären ist und welche Anforderungen sich an die Wohnungspolitik ergeben, sind vertiefende Untersuchungen notwendig.

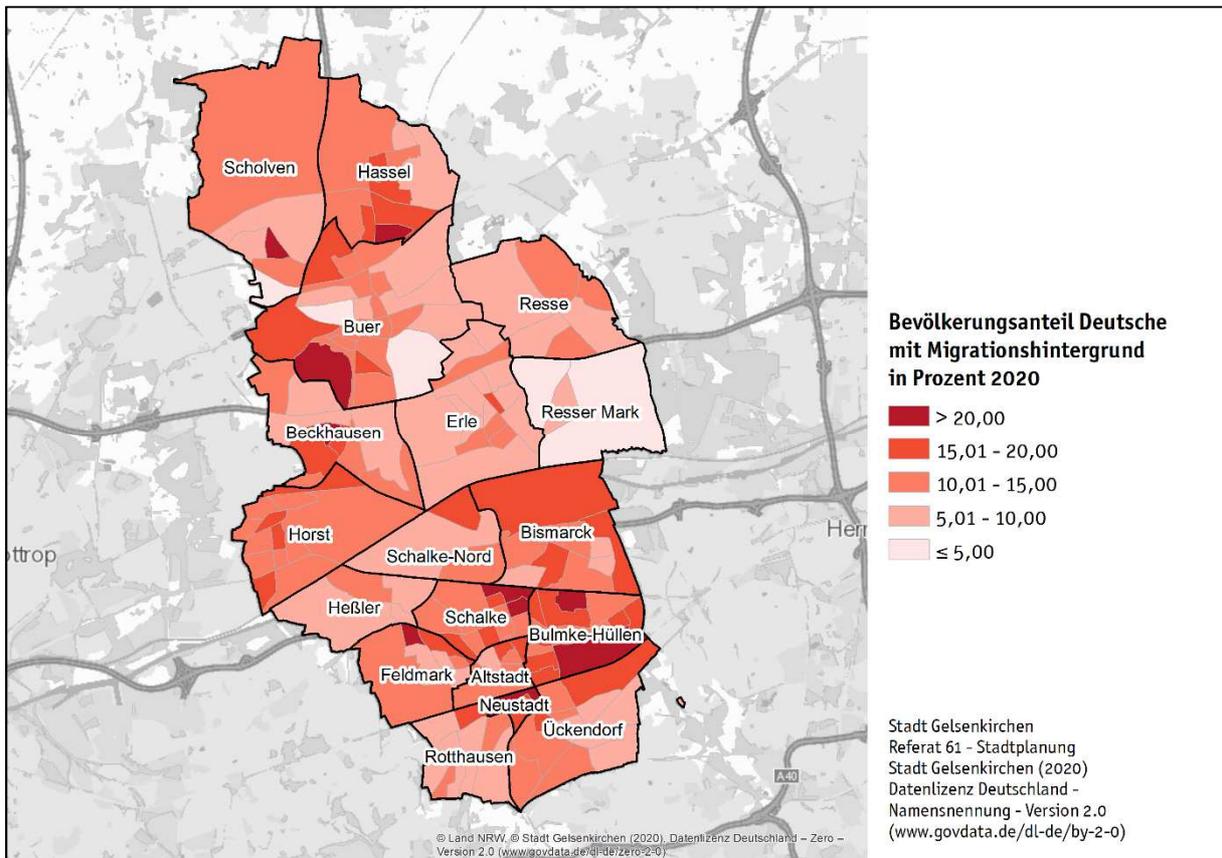
<sup>15</sup> Hierbei handelt es sich um die amtlichen Bezeichnungen.

*Deutsch ohne Migrationshintergrund* sind die Personen, mit ausschließlich deutscher Staatsangehörigkeit.

*Deutsch mit Migrationshintergrund* bezieht sich auf Personen mit doppelter Staatsangehörigkeit.

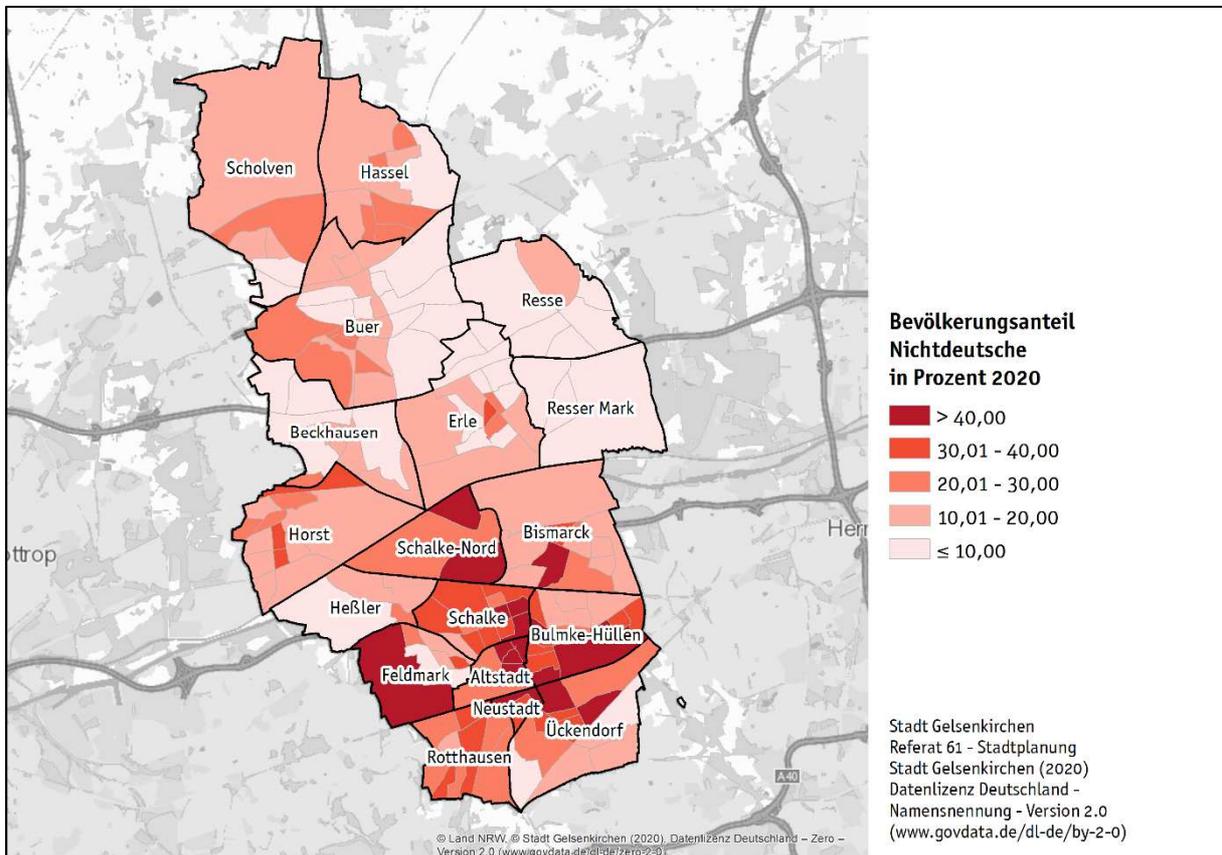
*Nichtdeutsch* bezeichnet Personen mit ausschließlich nichtdeutscher Staatsangehörigkeit.

**Abbildung 24: Bevölkerungsanteil Deutsche mit Migrationshintergrund in Prozent 2020**



Quelle: Stadt Gelsenkirchen Referat 3/1 Statistik und Monitoring; Referat 61 Stadtplanung

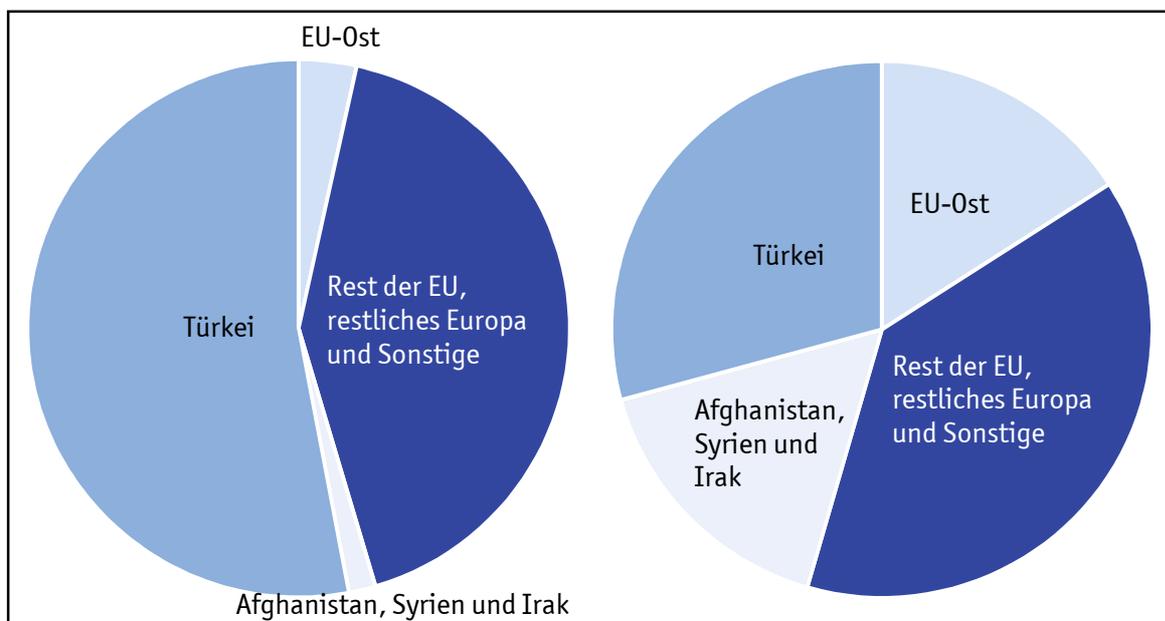
**Abbildung 25: Bevölkerungsanteil Nichtdeutsche in Prozent 2020**



Quelle: Stadt Gelsenkirchen Referat 3/1 Statistik und Monitoring; Referat 61 Stadtplanung

Im Zuge von Wanderungsgewinnen aus dem Ausland verändert sich die Bevölkerungsstruktur in Bezug auf die Nationalität. Der Anteil der nichtdeutschen Bevölkerung liegt im Jahr 2020 bei rund 22 %. Die meisten Personen mit ausschließlich nichtdeutscher Staatsangehörigkeit stammen nach wie vor aus der Türkei (29,23 %). Die größten Zuwächse sind seit 2011 in der Gruppe der Personen aus Syrien, Afghanistan und dem Irak (+9.105) sowie Bulgarien und Rumänien (+8.214) zu verzeichnen. In der Mitte des Jahrzehnts begründeten die uneingeschränkte Arbeitnehmerfreizügigkeit für Bulgarien und Rumänien sowie die sogenannte Flüchtlingskrise diese Entwicklung. Zudem stieg der Anteil von Migranten aus den restlichen Mitgliedstaaten der Europäischen Union, die nicht den Ländern des Westbalkans<sup>16</sup> zugerechnet werden und dem Westbalkan vergleichsweise stark an.

**Abbildung 26: Anteil der jeweiligen Nationalität an allen nichtdeutschen Staatsangehörigkeiten im Jahr 2011 (Links) und 2020 (Rechts)**



Quelle: Stadt Gelsenkirchen Referat 3/1 Statistik und Monitoring; Referat 61 Stadtplanung

Die beschriebenen Entwicklungen der Personen ohne deutschen Pass zeigen ein interessantes Bild. Zunächst fällt auf, dass sich Personen mit türkischer Staatsbürgerschaft stark in Hassel, Bismarck und Bulmke-Hüllen sowie Teilbereichen von Schalke, Horst und Buer konzentrieren. In Schalke, der Altstadt, der Neustadt sowie Bereichen von Ückendorf und Bulmke-Hüllen machen im Jahr 2020 Personen aus Syrien, Afghanistan und dem Irak vergleichsweise hohe Bevölkerungsanteile aus. Die Verteilung der Personen aus Bulgarien und Rumänien sowie dem

<sup>16</sup> Albanien, Bosnien-Herzegowina, Kosovo, Mazedonien, Montenegro, Serbien

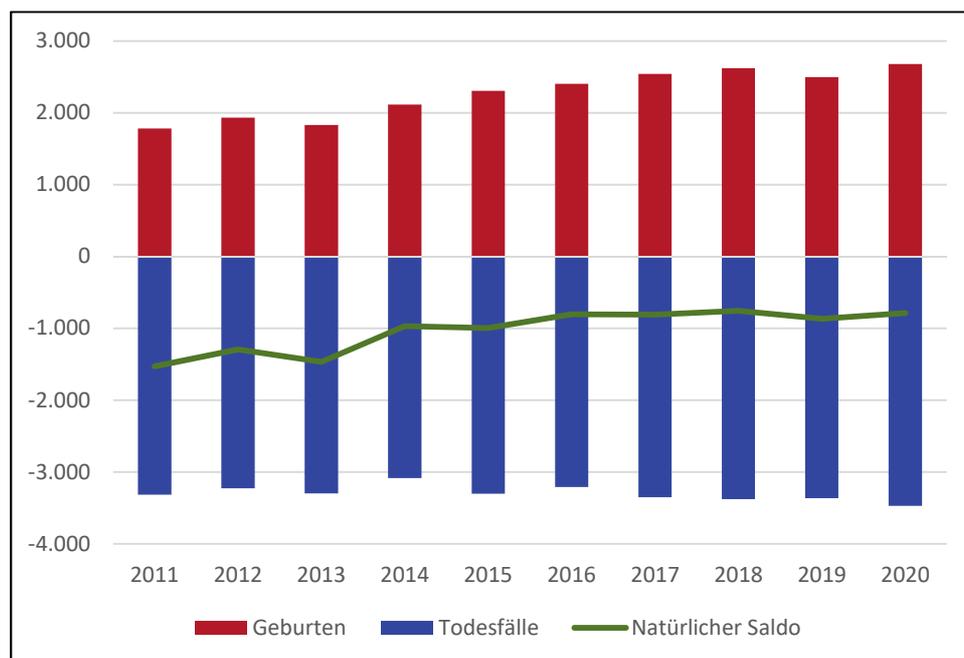
Westbalkan zeigt ein besonderes Muster. Im gesamten Bereich südlich des Kanals finden sich Bereiche – teils zusammenhängend, teils vereinzelt – in denen der Anteil dieser Personengruppe überdurchschnittlich und stark überdurchschnittlich hohe Konzentrationen aufweist. Diese sind jedoch meist durch Bereiche getrennt, in denen relativ wenige Personen dieser Nationalitäten leben.

### 3.4 Bevölkerungsbewegungen

Gelsenkirchen verzeichnete im vergangenen Jahrzehnt ein Bevölkerungswachstum um knapp 2 %. Im betrachteten Zeitraum weist Gelsenkirchen jedoch einen durchweg negativen natürlichen Saldo auf. Wohingegen seit dem Jahr 2012 nie mehr Personen aus Gelsenkirchen aus- als eingewandert sind. Das Wachstum ist folglich auf Wanderungsgewinne, insbesondere von 2012 bis 2016, zurückzuführen.

Die aktuell konstante Einwohnerzahl ist, wie das Wachstum der vorangegangenen Jahre, ausschließlich auf ein positives Wanderungssaldo zurückzuführen. Obwohl die Anzahl an Geburten in den vergangenen zehn Jahren kontinuierlich gestiegen ist, ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung weiterhin negativ. Im Jahr 2020 standen 2.682 Geburten 3.471 Sterbefällen gegenüber, was einem negativen Saldo von 789 Personen entspricht. Insgesamt übersteigt die Zahl der Gestorbenen im Gelsenkirchener Stadtgebiet die Zahl der Geborenen im betrachteten Jahrzehnt um etwa 10.000 Personen.

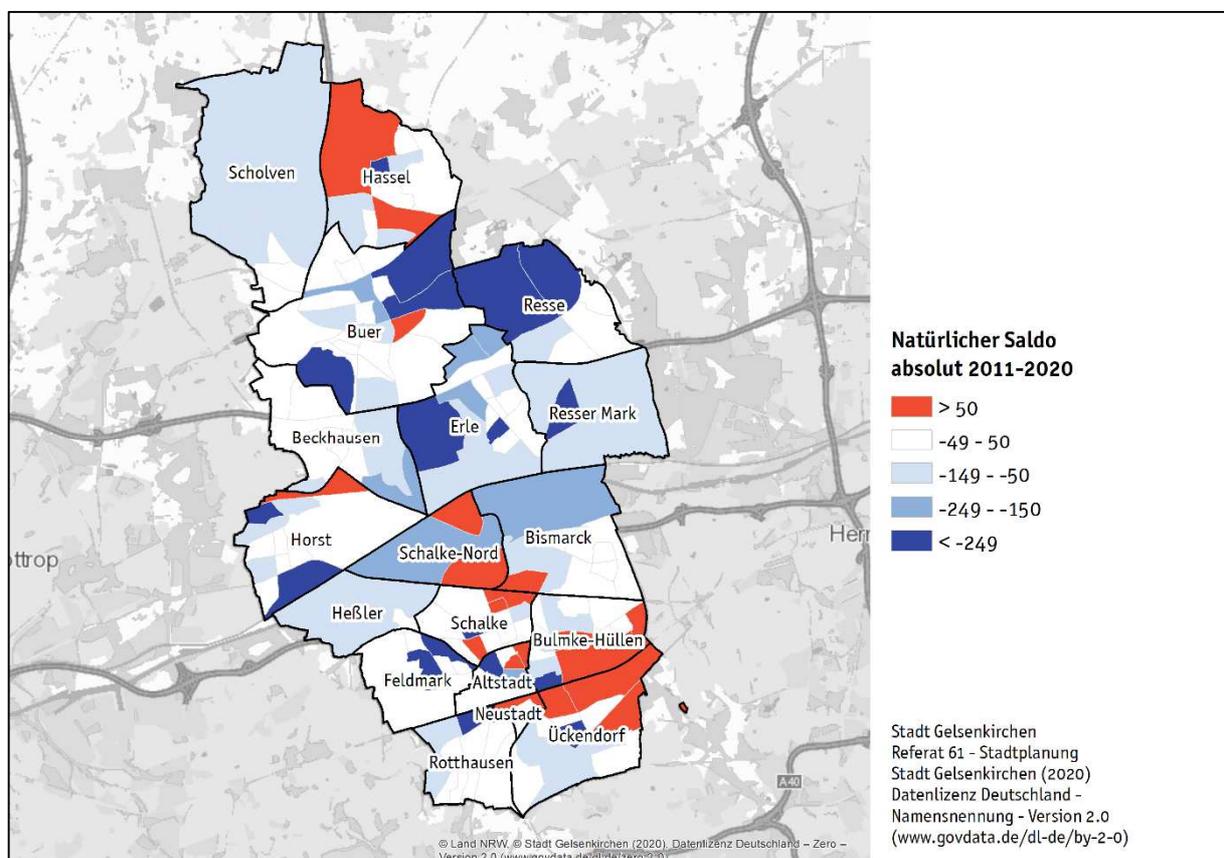
**Abbildung 27: Natürliche Bevölkerungsbewegungen in Gelsenkirchen 2011-2020**



Quelle: Stadt Gelsenkirchen Referat 3/1 Statistik und Monitoring; Referat 61 Stadtplanung

Innerhalb des Stadtgebiets können jedoch deutliche Unterschiede bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung konstatiert werden. Dem gesamtstädtischen Trend folgend, starben in mehr als zwei Drittel der statistischen Bezirke zwischen 2011 und 2020 mehr Personen, als geboren wurden. Dies ist insbesondere im nördlichen Teil Gelsenkirchens zu beobachten. Zwar liegt in einigen Bezirken ein relativ hoher Geburtenüberschuss vor, doch ist klar erkennbar, dass diese in der Unterzahl sind. Im Süden der Stadt befinden sich zwar auch Bezirke mit einem stark negativen, natürlichen Saldo, dennoch überwiegen in diesem räumlichen Bereich leichte bis deutliche Geburtenüberschüsse.

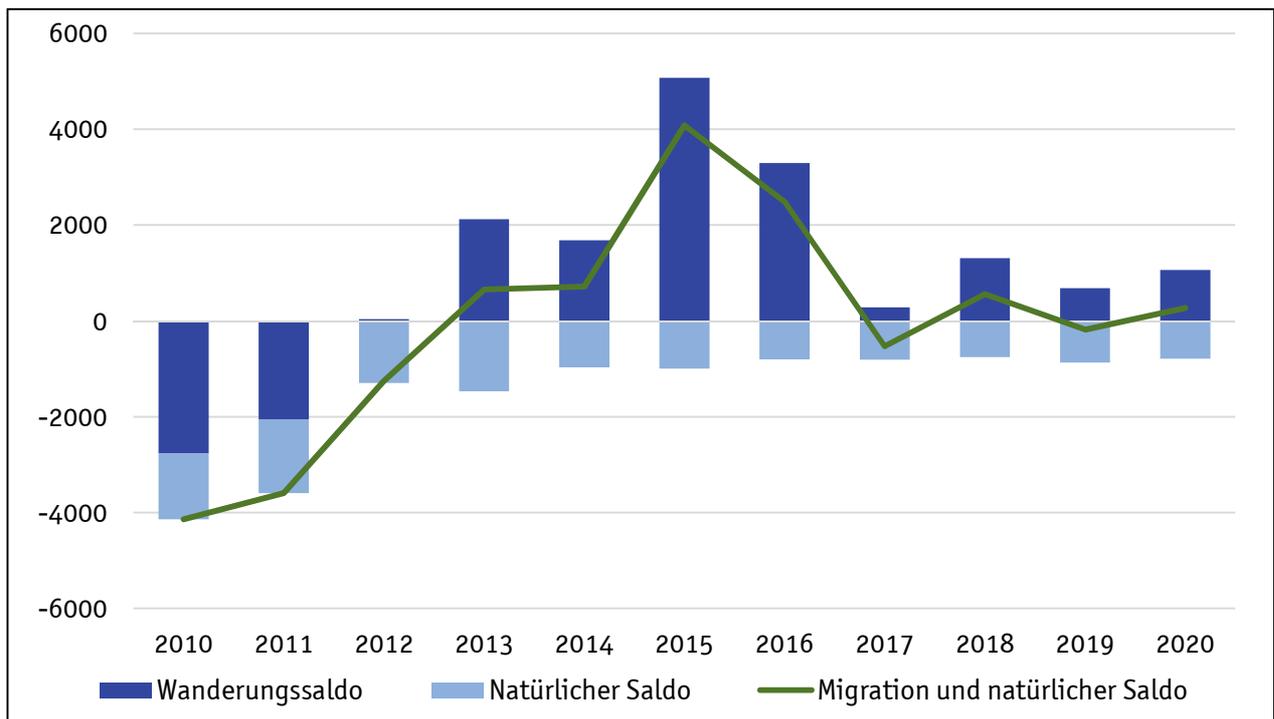
**Abbildung 28: Natürlicher Saldo absolut 2011–2020**



Quelle: Stadt Gelsenkirchen Referat 3/1 Statistik und Monitoring; Referat 61 Stadtplanung

Seit dem Jahr 2012 ziehen mehr Menschen nach Gelsenkirchen, als die Stadt verlassen. (Abbildung 29) Insbesondere war dies von 2013 bis 2016 der Fall. Seitdem liegt das Bevölkerungssaldo geringfügig im positiven Bereich. Im Jahr 2020 gewann Gelsenkirchen 1.062 Personen durch die Außenwanderung. Dieser positive Saldo ist das Ergebnis von 11.466 Zuzügen gegenüber 10.404 Wegzügen und liegt damit leicht unter dem Niveau der Vorjahre.

**Abbildung 29: Migration und natürlicher Saldo 2011–2020**



Quelle: Stadt Gelsenkirchen Referat 3/1 Statistik und Monitoring; Referat 61 Stadtplanung

Bei den Wanderungsbewegungen zeigt sich kein einheitliches Bild innerhalb Gelsenkirchens. Während der Süden der Stadt, bis auf Heßler und der überwiegende Teil Bismarcks, stark von positiven Wanderungssalden profitiert, ist der Norden eher von einer negativen Entwicklung geprägt. Zwar gibt es auch hier Wanderungszuwächse, doch verzeichnen insbesondere Buer und Erle Wanderungsverluste. Bei der Betrachtung der Ziele und der Herkunft der Wanderungen, zeigen sich deutliche Unterschiede. Ein großer Teil des Wanderungsvolumens zwischen 2011 und 2020 entfällt auf den Zuzug bzw. Wegzug aus und in die Umlandgemeinden Gelsenkirchens (Tabelle 10).

Die Umlandwanderung zeichnet sich durch einen negativen Wanderungssaldo aus. In dieser Periode ließen sich etwa 3.200 Gelsenkirchener und Gelsenkirchenerinnen mehr im Umland nieder als umgekehrt. Insbesondere Resse, Buer und Erle sind Treiber dieser Entwicklung (Abbildung 30). Ein weiterer gewichtiger Faktor, der die Demographie Gelsenkirchens bestimmt, ist die internationale Migration. Dies liegt an dem stark positiven Saldo der Auslandsmigration, deren Auswirkungen bereits diskutiert wurden. Diese eindeutige Entwicklung spiegelt sich auch bei der lokalen Verteilung der Wanderungen wider. Kein Bezirk weist hohe Wanderungsverluste ins Ausland auf. Weite Teile der Südhälfte Gelsenkirchens haben in den letzten zehn Jahren eine hohe Zuwanderung aus dem Ausland erfahren. Lediglich Heßler, Bismarck und Bulmke-Hüllen unterscheiden sich in dieser Hinsicht.

Das Wanderungsgeschehen der innerstädtischen Umzüge ist von einer starken Heterogenität geprägt. Zwar zeigt sich, dass insbesondere der Nordosten Gelsenkirchens hohe positive innerstädtische Wanderungssalden aufweisen, während vor allen Dingen aus dem Südwesten der Stadt, mehr Personen innerhalb Gelsenkirchens verziehen, als hinzuziehen. Dennoch zeigt sich, dass auch in Horst, der Altstadt und Bulmke-Hüllen zum Teil stark positive Wanderungssalden auftreten und diese in Teilbereichen Erles und Buers auffallend negativ ausfallen.

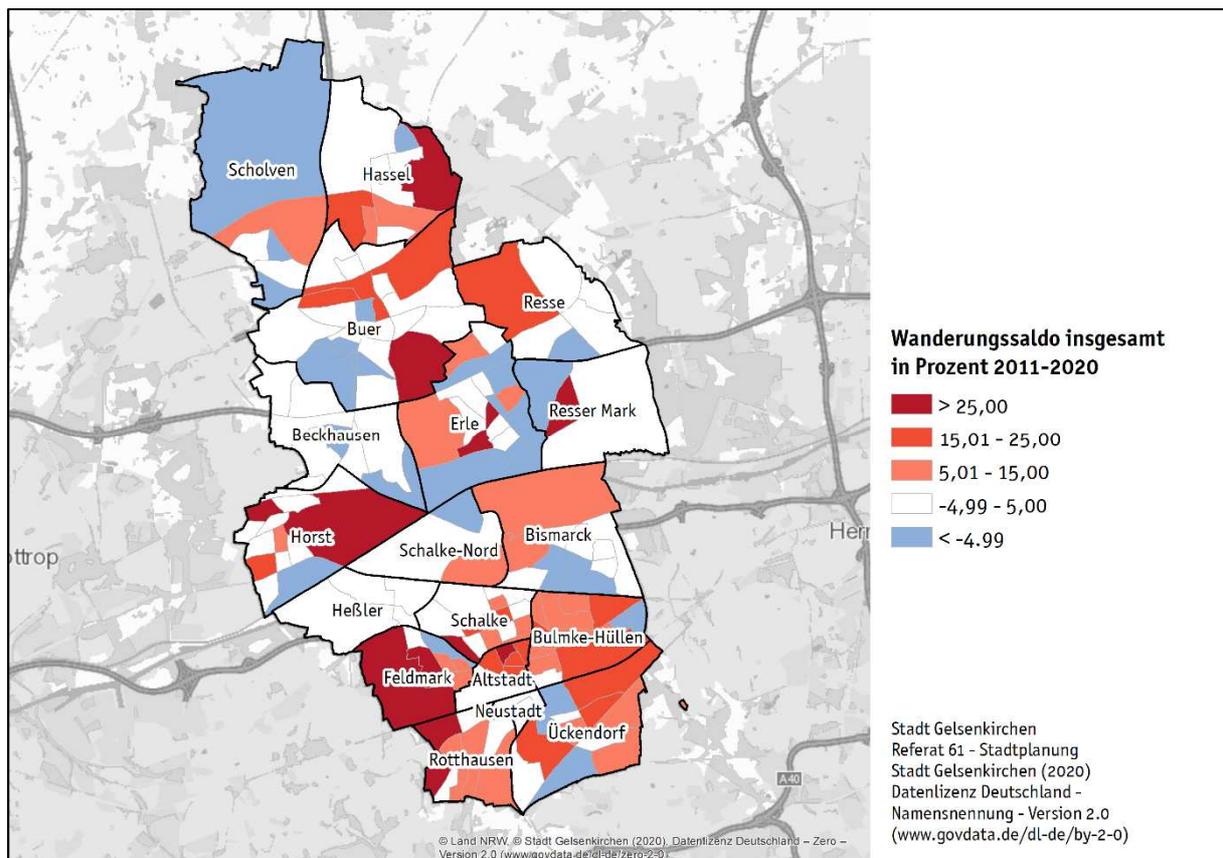
**Tabelle 10: Wanderungsbewegungen über die Stadtgrenze 2011–2020 auf einen Blick**

		Absolut 2011–2020
<b>Wanderungsbewegungen in das oder aus dem Umland</b>	Wegzug	-48.438
	Zuzug	45.234
	Saldo	-3.204
<b>Wanderungsbewegungen in den oder aus dem Rest Nordrhein-Westfalens</b>	Wegzug	-18.669
	Zuzug	19.563
	Saldo	894
<b>Wanderungsbewegungen in den oder aus dem Rest Deutschlands</b>	Wegzug	-14.754
	Zuzug	17.922
	Saldo	3.168
<b>Wanderungsbewegungen in das oder aus dem Ausland</b>	Wegzug	-34.311
	Zuzug	46.944
	Saldo	12.633
<b>Alle Wanderungsbewegungen</b>	Wegzug	-116.172
	Zuzug	129.663
	Saldo	13.491

*Quelle: Stadt Gelsenkirchen Referat 3/1 Statistik und Monitoring; Referat 61 Stadtplanung*

Aus den vorliegenden Daten der Wanderungsbewegungen können keine Aussagen zu den Motiven der Umzüge entnommen werden. Grundsätzlich können die vorliegenden Wanderungsverluste in das Umland jedoch auf Defizite im Wohnungsangebot hindeuten (mangelnde Verfügbarkeit oder Qualität, Preis-Leistungsverhältnis von Mieten und Kaufpreisen) und signalisieren Handlungsbedarf.

**Abbildung 30: Wanderungssaldo insgesamt in Relation zur Bevölkerung 2011–2020**



Quelle: Stadt Gelsenkirchen Referat 3/1 Statistik und Monitoring; Referat 61 Stadtplanung

### 3.5 Haushaltsstruktur

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 2020 lebten in Gelsenkirchen 134.679 Privathaushalte und damit 3.252 weniger als im Jahr zuvor. Die durchschnittliche Haushaltsgröße wuchs seit 2011 um etwa 0,1 auf 1,97<sup>17</sup> Personen pro Haushalt im Jahr 2020.

Die Zusammensetzung der Haushaltsstruktur veränderte sich seit 2011 geringfügig. Der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte sank, während der Anteil der Familienhaushalte zwischen 2011 und 2020 stieg. So sank in diesem Zeitraum die Anzahl der Singlehaushalte um 2.727, während es 1.824 Paarhaushalte weniger gibt. Dafür leben im Jahr 2020 783 Familien mehr in

<sup>17</sup> Die minimale Abweichung der 1,98 Personen pro nicht leerstehender 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 sind.

Gelsenkirchen als 2011. Darüber hinaus verändern sich auch die Familienstrukturen. Immer weniger Familien haben ein einziges Kind. Hier ist ein Rückgang um 1.110 zu verbuchen, während die Anzahl der Familien mit drei oder mehr Kindern um 1.731 gestiegen ist. Diese auffällige Änderung in der Struktur der Familienhaushalte kann die Nachfrage nach Wohnungen (z.B. Wohnungsgröße und Anzahl der Zimmer) beeinflussen.

**Tabelle 11: Haushalte in Gelsenkirchen 2011 und 2020**

	Haushalte	Singles	Paare	Wohngemeinschaften	Familien
Absolut 2011	137.739	65.427	39.306	7.155	25.500
Absolut 2020	134.679	62.700	37.482	7.788	26.283
Relativ 2011		47,50 %	28,54 %	5,19 %	18,51 %
Relativ 2020		46,56 %	27,83 %	5,78 %	19,52 %
Absolute Veränderung	-3.060	-2.727	-1.824	633	783
Veränderung relativer Anteil <sup>18</sup>		-0,94 %	-0,71 %	0,59 %	1,01 %
Relative Veränderung <sup>19</sup>		-2,22 %	-4,17 %	8,85 %	3,07 %

Quelle: Stadt Gelsenkirchen Referat 3/1 Statistik und Monitoring; Referat 61 Stadtplanung

**Tabelle 12: Familienhaushalte in Gelsenkirchen 2011 und 2020**

	Familien	Alleinerziehende	Familien mit mindestens drei Kindern
Absolut 2011	25.500	6.045	3.183
Absolut 2020	26.283	6.198	4.914
Relativ 2011	18,51 %	4,39 %	2,31 %
Relativ 2020	19,52 %	4,60 %	3,65 %
Absolute Veränderung	783	153	1.731
Veränderung relativer Anteil*	1,01 %	0,21 %	1,34 %
Relative Veränderung**	3,07 %	2,53 %	54,38 %

Quelle: Stadt Gelsenkirchen Referat 3/1 Statistik und Monitoring; Referat 61 Stadtplanung

Die räumliche Analyse zeigt, wie dispers die einzelnen Haushaltstypen im Gelsenkirchener Stadtgebiet verteilt sind (Abbildung 31). So konzentriert sich der Haushaltstyp der Alleinlebenden am stärksten in Resser Mark, dem Bereich Schalke, Altstadt und dem westlichen Teil von Bulmke-Hüllen sowie dem Zentrum Buers.

<sup>18</sup> An allen Haushalten

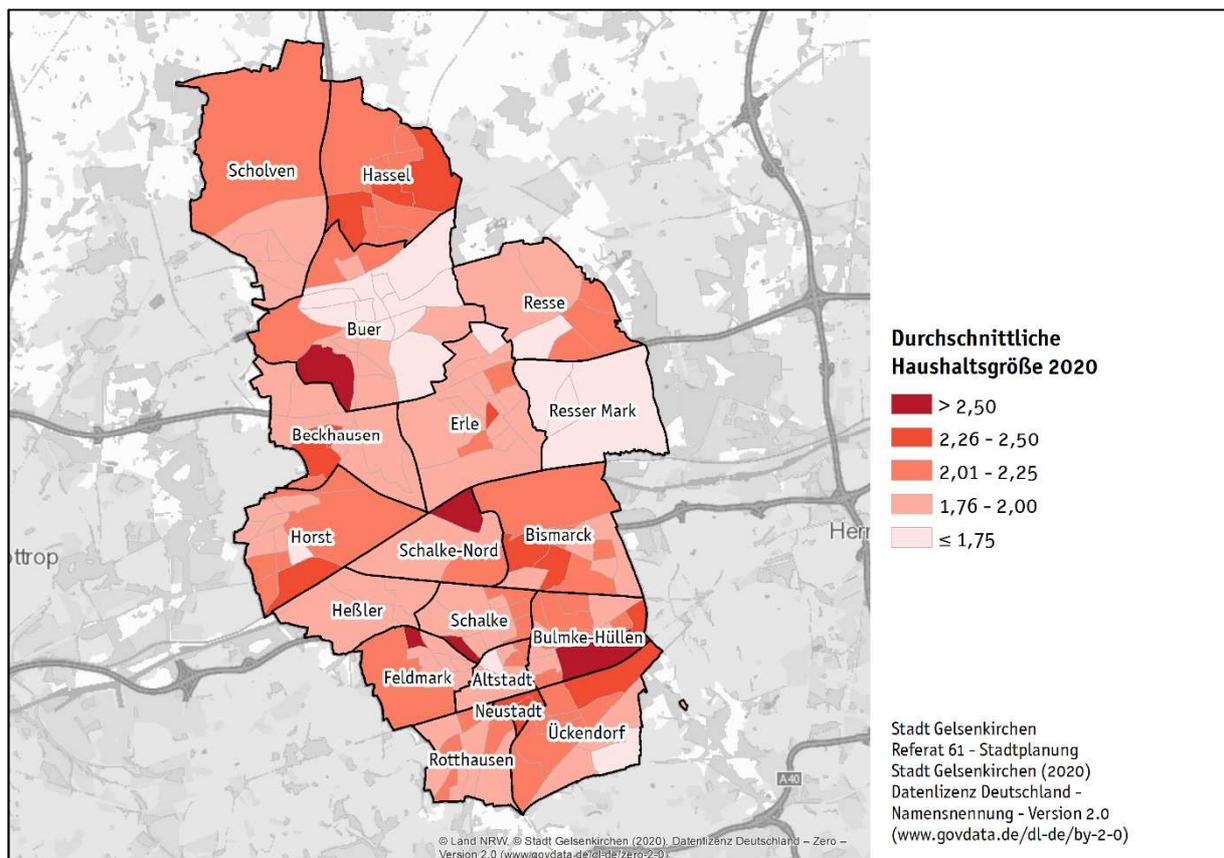
<sup>19</sup> Bezogen auf Haushaltsart

Statistische Bezirke mit vergleichsweise hohen Anteilen an Paarhaushalten finden sich über das Gelsenkirchener Stadtgebiet verteilt. Generell ist jedoch bemerkenswert, dass nördlich des Rhein-Herne-Kanals Paarhaushalte tendenziell höhere Anteile an der Haushaltsstruktur haben. Wobei dies auch auf Bismarck sowie Teile von Bulmke-Hüllen, Ückendorf und Feldmark zutrifft, während Resser Mark und der Bereich von Schalke-Nord über Schalke bis zur Altstadt durch besonders geringe Anteile an Paarhaushalten auffallen.

Ebenso gestaltet sich die Bevölkerungsstruktur bezüglich der Familien heterogen. Hassel und der Bereich von Bismarck bis Ückendorf, samt Teilen der Altstadt und Schalke weisen hohe Anteile an Familienhaushalten auf, während insbesondere in Buer, Resse, Resser Mark, Erle, Heßler und dem westlichen Teil der Altstadt eher unterdurchschnittlich viele Familien leben. Die Familienstrukturen unterscheiden sich auch bei einer räumlichen Betrachtung. Während vor allen Dingen Familien in den Bezirken südlich des Kanals zu den kinderreichen Familien zählen, ist dies im Rest der Stadt weitaus weniger ausgeprägt. Alleinerziehende leben augenscheinlich verstreut im ganzen Stadtgebiet. In Teilbereichen der Stadtteile Hassel, Horst, Schalke-Nord, der Altstadt und Rotthausen befinden sich jedoch Hotspots.

Die Betrachtung der Haushaltsgrößen zeigt, wenig Überraschendes. Zwar leben Personen in Resser Mark und großen Teilen Buers in vergleichsweise kleinen Haushalten. Demgegenüber finden sich versprengt im Stadtgebiet vereinzelte Bezirke, die durch besonders große Haushalte auffallen. Jedoch lebt die Mehrheit der Bevölkerung im Jahr 2020 in Haushalten, die ihrer Größe nach etwa dem städtischen Durchschnitt entsprechen. Allerdings ist zu bemerken, dass die Haushaltsgröße in dem Bereich von Schalke-Nord und Bismarck bis nach Ückendorf in dem betrachteten Jahrzehnt stark gewachsen ist, während diese in weiten Teilen der restlichen Stadt abnahm oder stagnierte.

**Abbildung 31: Durchschnittliche Haushaltsgröße in Gelsenkirchen 2020**



Quelle: Stadt Gelsenkirchen Referat 3/1 Statistik und Monitoring; Referat 61 Stadtplanung

Die Entwicklung der Haushalte indiziert, dass die quantitative Nachfrage nach Wohnraum in Gelsenkirchen gering ausgeprägt ist. Aus der Verschiebung der Haushaltsstruktur wiederum, kann eine Veränderung der qualitativen Nachfrage abgeleitet werden. Weniger Ein- und Zweipersonenhaushalte und eine steigende Anzahl an Wohngemeinschaften und Familien in Verbindung mit generell steigenden Haushaltsgrößen, lassen darauf schließen, dass der Bedarf an größeren Wohnungen mit bedarfsgerechten Zuschnitten wächst. Auch lässt sich vermuten, dass Rückgänge bei Ein- und Zweipersonenhaushalten bei gleichzeitigem Anstieg größerer WG-Haushalte ein Anzeichen dafür sind, dass sich kleinere Haushalte zu größeren zusammenschließen, um ihre Lebenshaltungskosten zu senken. Dies wiederum würde bedeuten, dass die Bezahlbarkeit oder die Qualität der vorhandenen kleineren Wohnungen nicht der Nachfrage entspricht.

### 3.6 Nachfrage nach preiswertem Wohnraum

Bei der Nachfrage nach preiswertem Wohnraum treten verschiedene Zielgruppen miteinander in Konkurrenz. Es ist eine wichtige Aufgabe kommunaler Wohnungspolitik diese Nachfragegruppen zu beobachten und ein angemessenes Angebot an preiswertem Wohnraum sicher zu stellen. Einen Hinweis auf die Nachfrage in diesem Segment bietet die Analyse ausgewählter Sozialdaten.

Die Arbeitslosenquote liegt im Jahre 2020 bei 11,61 % und ist damit im Vergleich zum Jahr 2012 um etwa 2 Prozentpunkte gestiegen. Ende 2020 waren in Gelsenkirchen 19.799 Personen arbeitslos gemeldet, das sind rund 3.000 Personen mehr als zu Beginn des betrachteten Zeitraums. In dieser Zeit schwankte der Wert zwischen 9–11 %<sup>20</sup>.

Die Entwicklung der Transferleistungsempfängerinnen nach SGBII zeigt einen klaren Trend. Die Anzahl der Personen, die Transferleistungen beziehen, stieg ab 2012 an. Von 42.858 auf 50.042 im Jahr 2020. Wobei in den Jahren 2019 und 2020 ein leichter Rückgang zu verzeichnen ist, sodass die Quote der Empfänger von SGBII-Leistungen bei 23,72 % liegt. Die Entwicklung der erwerbsfähigen Leistungsberechtigten und der nichterwerbsfähigen Hilfebedürftigen verlief ähnlich, wobei der Anteil der nichterwerbsfähigen Hilfebedürftigen etwa doppelt so hoch liegt wie der erwerbsfähigen Leistungsempfänger.

**Abbildung 32: Entwicklung der Arbeitslosen (SGB II + III) und Leistungsempfängenden (SGB II) in Gelsenkirchen 2012–2020 (2012 = 100)**

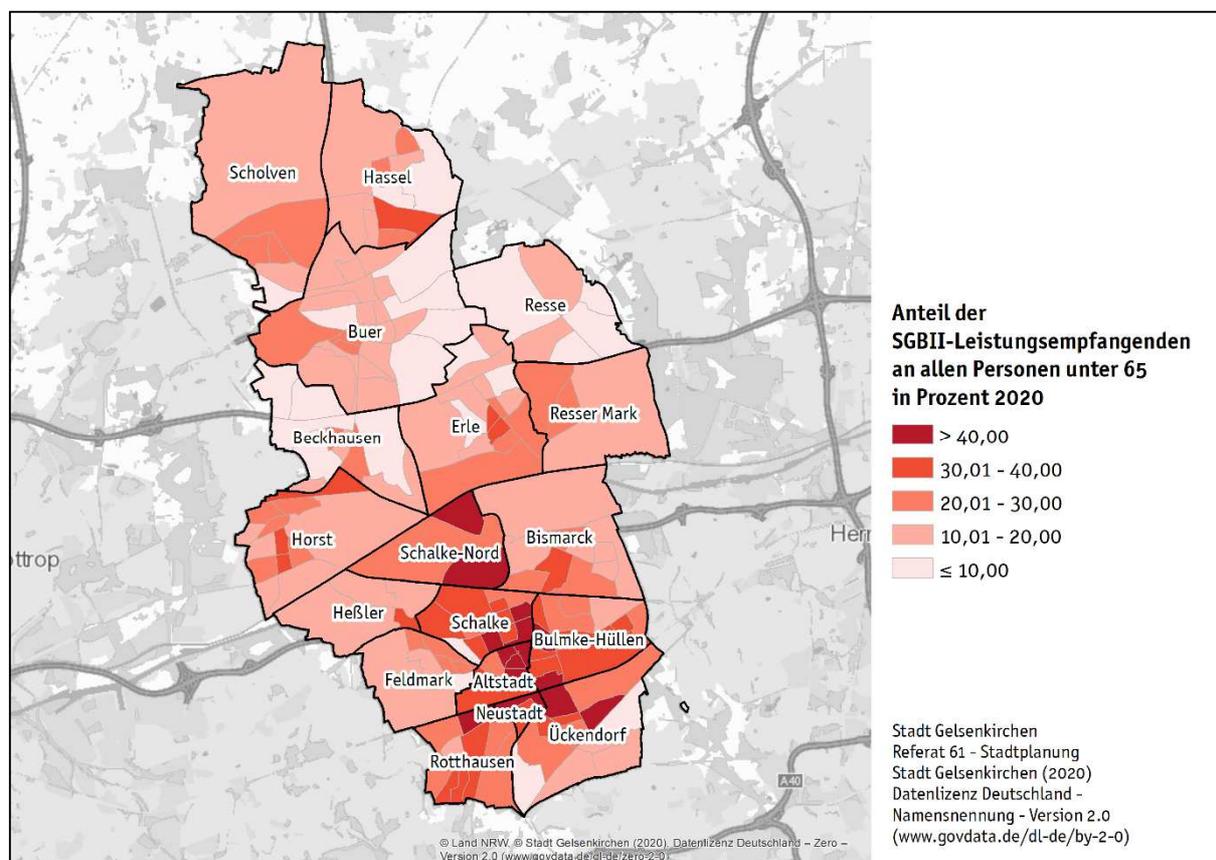
Jahr	Arbeitslose (SGB II + III)	Erwerbsfähige Leistungsempfängende (SGB II)	Nichterwerbsfähige Hilfebedürftige (SGB II)
2012	100	100	100
2013	112	103	103
2014	100	105	110
2015	113	108	115
2016	105	114	127
2017	105	114	133
2018	94	116	135
2019	100	115	135
2020	110	119	134

Quelle: Stadt Gelsenkirchen Referat 3/1 Statistik und Monitoring; Referat 61 Stadtplanung

<sup>20</sup> Aufgrund unterschiedlicher Berechnungsmethoden weichen die von der Bundesagentur für Arbeit ausgegebene Arbeitslosenquote und die von der Stadt Gelsenkirchen angegebene Arbeitslosenquote voneinander ab und sind nicht vergleichbar.

Besonders in Schalke-Nord, Schalke, der Altstadt, der Neustadt, Bulmke-Hüllen sowie Ückendorf und Rotthausen ist der Anteil der Personen, die SGBII-Leistungen beziehen, vergleichsweise hoch, während dieser in Beckhausen, Buer und Resse besonders niedrig ist. Doch gibt es im ganzen Stadtgebiet Quartiere mit im städtischen Vergleich erhöhten SGBII-Quoten. Die Bereiche in denen im Jahr 2020 ein erhöhter Anteil an SGBII-Empfängerinnen und Empfängern lebt, sind ebenso diejenigen, die seit 2012 einen Zuwachs an Transferleistungsbeziehenden erleben. Im Rest der Stadt stagnierte oder sank dieser Anteil. Auch ist zu beachten, dass der Anteil der Personen, die Transferleistungen beziehen, in Gelsenkirchen über dem Landesschnitt liegt, sodass auch ein für das Stadtgebiet durchschnittlicher Wert auf tendenziell geringes verfügbares Einkommen und einen erhöhten Bedarf an Wohnungen, die nach Definition des § 22 SGBII (und kommunale Leitlinien) als angemessen gelten, schließen lässt (Siehe Kapitel 2.5).

**Abbildung 33: Anteil der SGBII-Leistungsempfängenden an allen Personen unter 65 in % 2020**



Quelle: Stadt Gelsenkirchen Referat 3/1 Statistik und Monitoring; Referat 61 Stadtplanung

### **3.7 Zwischenfazit Wohnungsbedarf und Nachfrage**

Die Bevölkerungsentwicklung in Gelsenkirchen bleibt trotz leichtem Abwärtstrend in den letzten Jahren stabil, wobei die konstante Bevölkerungszahl ausschließlich auf Wanderungsgewinne zurückzuführen ist. Während die Zuwanderung aus dem Ausland den größten Teil der Wanderungsgewinne ausmacht, verliert Gelsenkirchen weiterhin Einwohnerinnen und Einwohner an die angrenzenden Gemeinden.

Aus der demographischen Entwicklung lässt sich ableiten, dass die älteren Personengruppen auch in Zukunft eine wichtige Nachfragegruppe für den Wohnungsmarkt darstellen. Insbesondere die Alterung der geburtenstarken Jahrgänge lässt erwarten, dass sich langfristig ein Mehrbedarf an altersgerechtem Wohnraum einstellt, denn mit dem Austritt aus dem Arbeitsleben und voranschreitendem Lebensalter verändern sich auch die Anforderungen an die Wohnsituation und das Lebensumfeld. Einerseits fällt die Anbindung an den Arbeitsplatz als Faktor weg andererseits weisen Seniorinnen und Senioren tendenziell einen höheren Bedarf an barrierearmem Wohnraum auf, wobei dieser in der Regel nicht direkt mit dem Renteneintritt zusammenfällt. Es ergeben sich hieraus Anforderungen an die Anpassung bestehenden Wohnraums (z.B. Reduzierung von Barrieren) sowie bezüglich des qualitativen Neubaubedarfs. Auch die Bereitstellung bestimmter Infrastruktureinrichtungen oder Serviceleistungen im Wohnumfeld oder Konzepte zum Generationenwechsel in alternden und überalterten Quartieren sind wichtige Bausteine bei der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik. Insbesondere die Bezahlbarkeit von altengerechten Neu- und Umbauten stellt eine wichtige Herausforderung für die Zukunft dar.

Die Analyse der letzten zehn Jahre, lassen Veränderungen in der Bevölkerungs- aber auch der Haushaltstruktur erkennen. Insbesondere Wohngemeinschaften und Familienhaushalte – vor allen Dingen kinderreiche – nehmen zu. Kurzfristig betrachtet bedeutet dies, dass ein Mehrbedarf an größeren Wohnungen mit mehr Zimmern zu erwarten ist. Dementsprechend steigt auch der Bedarf an familiengerechter Infrastruktur und einem kindgerechten Wohnumfeld, deren Schaffung wichtige Ziele der Gelsenkirchener Wohnungspolitik sein müssen. Dabei sind Faktoren, wie Bezahlbarkeit und Nachhaltigkeit miteinzubeziehen. Wie in dem im Jahr 2020 veröffentlichtem Handlungskonzept Wohnen der Stadt Gelsenkirchen dargelegt ist, sind familiengerechte Qualitäten auch im Mehrfamilienhausbau zu verwirklichen. Auf diese Weise können die Kosten für kindergerechten Wohnraum gesenkt werden. Zudem sorgt eine höhere Siedlungsdichte dafür, dass mehr benötigter Wohnraum geschaffen werden kann und besser ausgenutzte Infrastrukturen geschaffen werden können.

Langfristig gesehen, ist ein Remanenzeffekt zu erwarten, der sich anschließt, wenn die Eltern in der Wohnung verbleiben, nachdem der Nachwuchs ausgezogen ist. Gerade mit steigendem Alter kann dies zu Problemen führen, wenn der Wohnraum nicht den sich wandelnden Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner angepasst wird. Ebenso können körperliche Einschränkungen oder der Verlust der Partnerin oder des Partners dafür sorgen, dass der Arbeitsaufwand, sich um eine große Wohnung oder ein Haus zu kümmern, nicht mehr zu leisten ist. Flexible Wohnformen und das Zusammendenken von Wohnen und Pflege sind in diesem Zusammenhang wichtige Ansatzpunkte.

Die Analyse ausgewählter Sozialdaten hat gezeigt, dass die Zahl der Personen bzw. Haushalte im unteren Einkommensbereich bzw. im Transferleistungsbezug auf einem hohen Niveau liegt. Die Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum für eine heterogene Nachfragegruppe in unterschiedlichen Qualitäten (Wohnungsgröße, altengerecht, familienfreundlich...) ist weiterhin eine zentrale Herausforderung des Gelsenkirchener Wohnungsmarktes.

## 4 Handlungserfordernisse und Ausblick

### *Wohnraum für drei prioritäre Zielgruppen schaffen*

Familien: Die Entwicklung der Haushalte zeigt insbesondere eine Zunahme von Wohngemeinschaften und (kinderreichen) Familienhaushalten. Hieraus resultiert ein kurzfristiger Mehrbedarf an größeren Wohnungen mit mehr Zimmern. Somit steigt auch der Bedarf an familiengerechter Infrastruktur und einem kindgerechten Wohnumfeld, deren Schaffung wichtige Ziele der Gelsenkirchener Wohnungspolitik sein müssen. Es besteht hierbei weiterhin eine hohe Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern. Jedoch sind familiengerechte Qualitäten auch im Mehrfamilienhausbau zu verwirklichen. Auf diese Weise können die Kosten für familiengerechten Wohnraum gesenkt werden und ein breiteres Angebotspektrum ermöglicht werden.

Seniorinnen und Senioren: Die Alterung der geburtenstarken Jahrgänge lässt erwarten, dass sich langfristig ein Mehrbedarf an altersgerechtem Wohnraum einstellt. Es ergeben sich hieraus Anforderungen an die Anpassung bestehenden Wohnraums (z.B. Reduzierung von Barrieren) sowie bezüglich des qualitativen Neubaubedarfs. Eine wichtige Herausforderung für die Zukunft stellt hierbei die Bezahlbarkeit von altengerechten Neu- und Umbauten dar.

Preisgebundene Wohnungen: Eine weitere wichtige Zielgruppe des Wohnungsmarktes, wird durch die hohe Anzahl an Haushalten mit geringem Einkommen bzw. mit Transferleistungsbezug gestellt. Die sinkende Anzahl preisgebundener Wohnungen und die zurückhaltende Entwicklung des geförderten Wohnungsneubaus sind insofern besonders kritisch zu bewerten. Bezahlbaren sowie qualitätvollen Wohnraum zu schaffen und gleichzeitig zur sozialen Durchmischung von Quartieren beizutragen, ist ein wichtiger Baustein der sozial- und auch umweltgerechten Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes.

### *Leerstände und Problemimmobilien*

Leerstehende, nicht mehr bedarfsgerechte Wohneinheiten und problematische Gebäude müssen dem Wohnungsmarkt entnommen werden, um bestehende Problemlagen zu beseitigen und die langfristige Investitionsbereitschaft von privaten Eigentümern und Unternehmen zu stärken. Hierbei sollte die Stadt Gelsenkirchen ihre Rückbauaktivitäten weiter forcieren.

### *Räumlich differenzierte Wohnraumentwicklung anstreben*

Die Wohnungsmarktsituation zeichnet sich durch ein kleinräumiges Nebeneinander von sehr verschiedenen Voraussetzungen, Problemlagen und Anforderung an die zukünftige Gestaltung des Wohnungsmarktes aus. Die Entwicklung von Zielen sollte ebenso kleinräumig und

differenziert stattfinden, so dass einer zusätzlichen, kleinräumigen Wohnungsmarktbeobachtung und der Entwicklung von Quartierskonzepten eine wichtige Bedeutung zukommt.

#### *Ausbau eines zielgerichteten Flächenmanagements*

Mit der Einführung des städtischen Wohnbauflächenkatasters, wurde bereits ein erster Baustein hierzu realisiert. Für eine qualitätsvolle und zielgruppenorientierte Weiterentwicklung des Marktes ist eine umfassende Übersicht der Flächenpotenziale und eine Steuerung des Neubaus z.B. über Konzeptvergaben notwendig. Ebenso sind die Möglichkeiten einer städtischen Bodenpolitik in den Blick zu nehmen. Auch die Förderung von innovativen Modellprojekten mit flexiblen bzw. multifunktionalen Wohnformen, die anpassungsfähig für zukünftige Nutzungsänderungen sind sowie das Zusammendenken von Wohnen und Pflege sind in diesem Zusammenhang wichtige Ansatzpunkte.

#### *Wanderungsmotive beleuchten*

Es sind weiterhin starke Abwanderungstendenzen in das Gelsenkirchener Umland zu beobachten. Damit hierauf zielgerichtet reagiert werden kann, ist es nötig zunächst die genauen Motive der Wegziehenden zu ermitteln. Es sollte geprüft werden, welche Möglichkeiten zur Erhebung und Untersuchung der Wanderungsmotive bestehen.