

Wohnungsmarktbericht für die Stadt Gelsenkirchen Teilbericht zum Handlungskonzept Wohnen

Stand Juni 2018

Auftraggeber:

Stadt Gelsenkirchen

Ansprechpartner:

Timo Heyn, Arthur Rachowka, Marco Schmandt

Projektnummer:
2017102

Datum:
Juni 2018

Büro:
Bonn

empirica ag
Kurfürstendamm 234
10719 Berlin
Tel. (030) 88 47 95-0
Fax. (030) 88 47 95-17

Zweigniederlassung Bonn
Kaiserstr. 29
53113 Bonn
Tel. (0228) 91 48 9-0
Fax (0228) 21 74 10

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einleitung	1
2.	Rahmenbedingungen für den Gelsenkirchener Wohnungsmarkt.....	2
2.1	Demographische Rahmenbedingungen	2
2.1.1	Wanderungsdynamik nach Lebensphasen weitgehend unauffällig	3
2.1.2	Die Wanderungsverflechtung verändert die Bevölkerungsstruktur	9
2.1.3	Rückläufige natürliche Bevölkerungsentwicklung	16
2.1.4	Stabile Altersstruktur entgegen langfristiger Alterung	18
2.1.5	Zusammenfassung	24
2.2	Wirtschaftliche und soziale Rahmenbedingungen.....	24
2.2.1	Steigende Beschäftigung im regionalen Durchschnitt	24
2.2.2	Wachsende Pendlerverflechtungen im Umland	27
2.2.3	Hohe und zunehmende Transferleistungsabhängigkeit.....	29
2.2.4	Gegenläufige Effekte der Konjunktur und der Zuwanderung	33
2.2.5	Prekäre soziale Verhältnisse außerhalb sozialer Sicherungssysteme	34
2.2.6	Nach wie vor niedriges Kaufkraftniveau	35
2.2.7	Zusammenfassung	37
3.	Wohnungsmarktentwicklung	38
3.1	Nachfrageentwicklung	38
3.1.1	Anstieg der Haushalte bei gleicher Struktur	38
3.1.2	Mietpreisentwicklung leicht über Kaufkraftentwicklung	39
3.1.3	Zusammenfassung	40
3.2	Angebotsentwicklung.....	41
3.2.1	Alter Wohnungsbestand	41
3.2.2	Verhaltene Bautätigkeit	44
3.2.3	Bautätigkeit und Pendlerentwicklung im Zusammenhang	47
3.2.4	Preisanstieg bei Einfamilienhäusern und teilräumliche Spreizung.....	48
3.2.5	Kontinuierlicher Anstieg der Grundstückskaufpreise seit 2012	51
3.2.6	Verhaltene Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen	52
3.2.7	Jüngster Preisanstieg im Mietwohnungsmarkt bei niedrigem Niveau	57
3.2.8	Rückläufiger öffentlich geförderter Wohnungsbestand	64
3.2.9	Herkunft der Käufer in den jüngeren Baugebieten	66
3.2.10	Zusammenfassung	67
3.3	Rückläufige Leerstandsentwicklung	68
3.3.1	Synopse unterschiedlicher Beobachtungsmethoden.....	68
3.3.2	Ähnliche Leerstandsquoten	70
3.3.3	Regionale Einordnung	71

3.3.4	Die Eigentümerstruktur bedingt Leerstände	73
3.3.5	Unterschiede nach Baustruktur und Baualtersklassen	74
3.3.6	Zusammenfassung	74
3.4	Marktanspannung bei KdU-Haushalten bei kleinen und großen Wohnungen	75
4.	Zwischenfazit der Analysen und Einschätzungen lokaler Marktakteure	79
5.	Anhang	81
6.	Quellenverzeichnis.....	88

1. Einleitung

Der vorliegende Wohnungsmarktbericht ist der erste Teil des Handlungskonzepts Wohnen, das empirica aktuell im Auftrag der Stadt Gelsenkirchen erarbeitet. Ziel dieses Berichtes ist es, die Rahmenbedingungen des Wohnungsmarkts der vergangenen Jahre in Gelsenkirchen zu untersuchen.

Der letzte Wohnungsmarktbericht für Gelsenkirchen wurde 2010 vorgelegt. Berücksichtigt werden konnte damals der Beobachtungszeitraum 2005 bis 2009. Die damaligen Rahmenbedingungen des Gelsenkirchener Wohnungsmarktes unterscheiden sich teilweise diametral von der gegenwärtigen Ausgangssituation. So war die damalige Bevölkerungsentwicklung nicht nur insgesamt rückläufig, sondern Gelsenkirchen musste auch Wanderungsverluste hinnehmen. Insgesamt war der Wohnungsmarkt entspannt mit stagnierender bis teilweise rückläufiger Preisentwicklung. Das Niveau der Hypothekenzinsen wurde damals bei knapp unter 5 % als günstig eingestuft (und liegt gegenwärtig seit mehreren Jahren bei unter 2 %). Für die damals absehbare Wohnungsnachfrage standen zudem in einem ausreichenden Umfang Wohnbauflächenpotenziale zur Verfügung.

Die heutige Ausgangslage hat sich seither stark verändert. Der vorliegende Bericht wirft zunächst einen differenzierten Blick auf die gegenwärtig wieder wachsende Gelsenkirchener Bevölkerung und die Ursachen für das Bevölkerungswachstum. Zudem erfolgt eine Einordnung der zunächst widersprüchlich erscheinenden Entwicklung, dass bei günstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen eine wachsende Transferabhängigkeit von Einwohnern feststellbar ist.

Vor diesem Hintergrund wird die rückblickende nachfrageseitige sowie angebotsseitige Entwicklung des Wohnungsmarktes untersucht. Ziel ist es, ein Verständnis der aktuellen Ausgangssituation des Gelsenkirchener Wohnungsmarktes zu entwickeln, um im weiteren Prozessverlauf die resultierenden Aufgaben und Herausforderungen gemeinsam zu bewerten, zu priorisieren und entsprechend Instrumente zu empfehlen.

Einen analytischen Schwerpunkt bildet die Frage nach verlässlichen Grundlagen zur Einschätzung der Leerstandsentwicklung in Gelsenkirchen. Bislang stehen sehr stark abweichende Angaben und Interpretationen der unterschiedlichen verfügbaren Informationsgrundlagen im Raum. Eine Synopse der Datengrundlagen und insbesondere eine Plausibilisierung der Stromzählerbeobachtung zeigt nun eine verlässliche Grundlage.

Mit Blick auf den großen Anteil an Haushalten in Gelsenkirchen, die auf staatliche Transferleistungen angewiesen sind, erfolgt eine gesonderte Betrachtung der gegenwärtigen Entwicklung der Verfügbarkeit von Wohnraum nach den Angemessenheitskriterien der Leistungen der Kosten der Unterkunft.

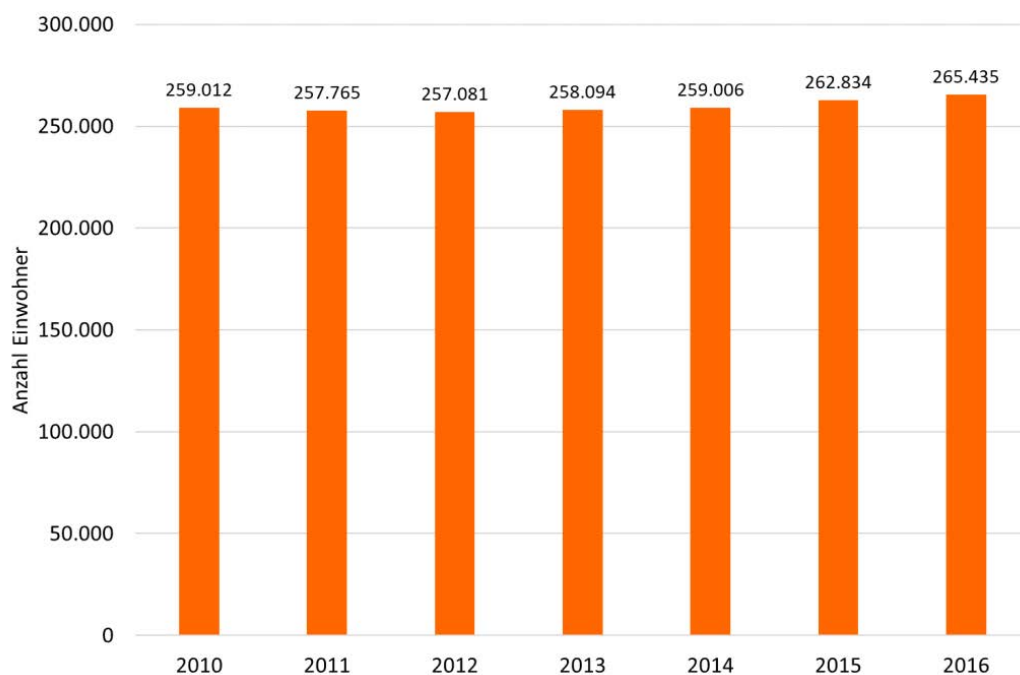
2. Rahmenbedingungen für den Gelsenkirchener Wohnungsmarkt

2.1 Demographische Rahmenbedingungen

In Gelsenkirchen leben Stand 2016 rd. 265.000 Personen. Der Bevölkerungsstand hat sich damit in den letzten Jahren lediglich graduell verändert. Einer Schrumpfungphase bis 2011 folgte eine weitgehende stagnierende Entwicklung bis 2013. Seitdem wächst die Bevölkerung (Abbildung 1). Mit dieser Entwicklung liegt Gelsenkirchen im Trend der Region, jedoch entgegen der langfristigen Bevölkerungsprognosen.

Die Bevölkerungszahlen in allen Städten und Kommunen des Umlandes haben eine ähnliche Entwicklung und unterscheiden sich lediglich in der Intensität der Schrumpfung und der Stärke des darauffolgenden Anstiegs. In Gelsenkirchen war die rückläufige Entwicklung im Vergleich stark ausgeprägt aber auch das jüngste Einwohnerwachstum war wiederum vergleichsweise stark (Abbildung 2).

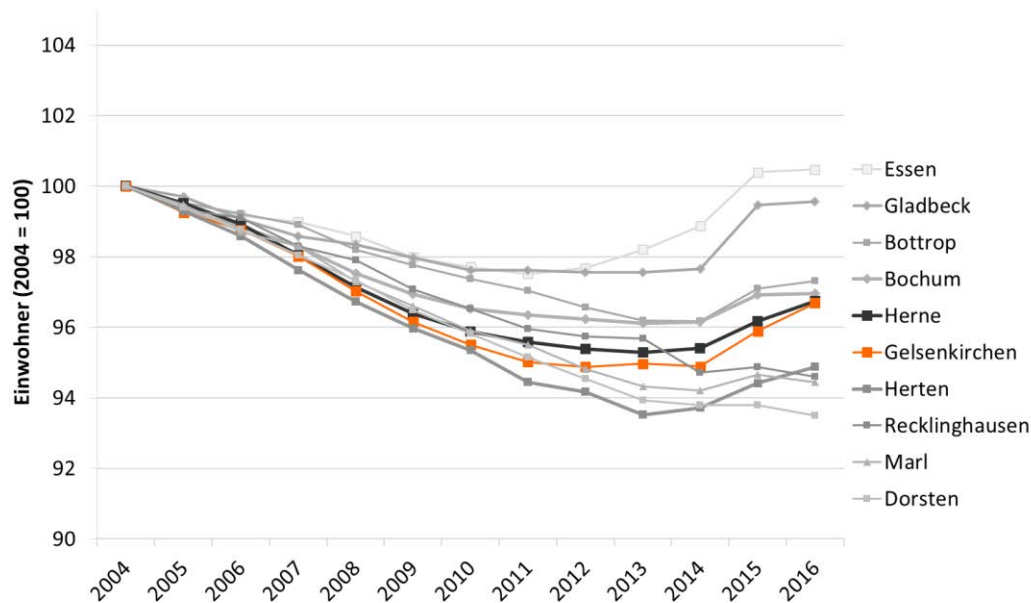
Abbildung 1: Einwohnerentwicklung absolut in Gelsenkirchen, 2010-2016



Quelle: Stadt Gelsenkirchen, R3/1 Statistik und Monitoring, eigene Darstellung

empirica

Abbildung 2: Einwohnerentwicklung in Gelsenkirchen und Umland, 2004-2016



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

2.1.1 Wanderungsdynamik nach Lebensphasen weitgehend unauffällig

Zur vergleichenden Beobachtung lebensphasenbezogener Wanderungsbewegungen in Gelsenkirchen eignet sich die Betrachtung von Alterskohorten und der Kohortenwachstumsraten (KWR). Die KWR ermöglicht aktuelle Bevölkerungsverschiebungen unabhängig von vergangenen, bereits abgeschlossenen Entwicklungen auszuwerten (siehe Exkurs im Anhang). Die KWR ist unabhängig von Veränderungen in der Altersschichtung, sie zeigt nur die Veränderungen in der Bevölkerung an, die durch veränderte Wanderungsneigungen entstehen und kann damit als ein Attraktivitätsmaß einer Stadt/Region interpretiert werden¹. Die KWR kann sowohl über den gesamten Lebenszyklus (bis 75 Jahren) als auch in bestimmten Altersabschnitten berechnet werden. So zeigt die KWR zwischen 15 und 35 Jahren die Attraktivität bei jungen Menschen an.

Die folgenden Abbildungen (Abbildung 3, Abbildung 4, Abbildung 5, Abbildung 6, Abbildung 7) stellen die KWR für unterschiedliche Lebensphasen in Gelsenkirchen für den Zeitraum 2009 bis 2014 im regionalen Vergleich dar².

Ausbildungs- und Berufsanfängerwanderung mit leichten Gewinnen

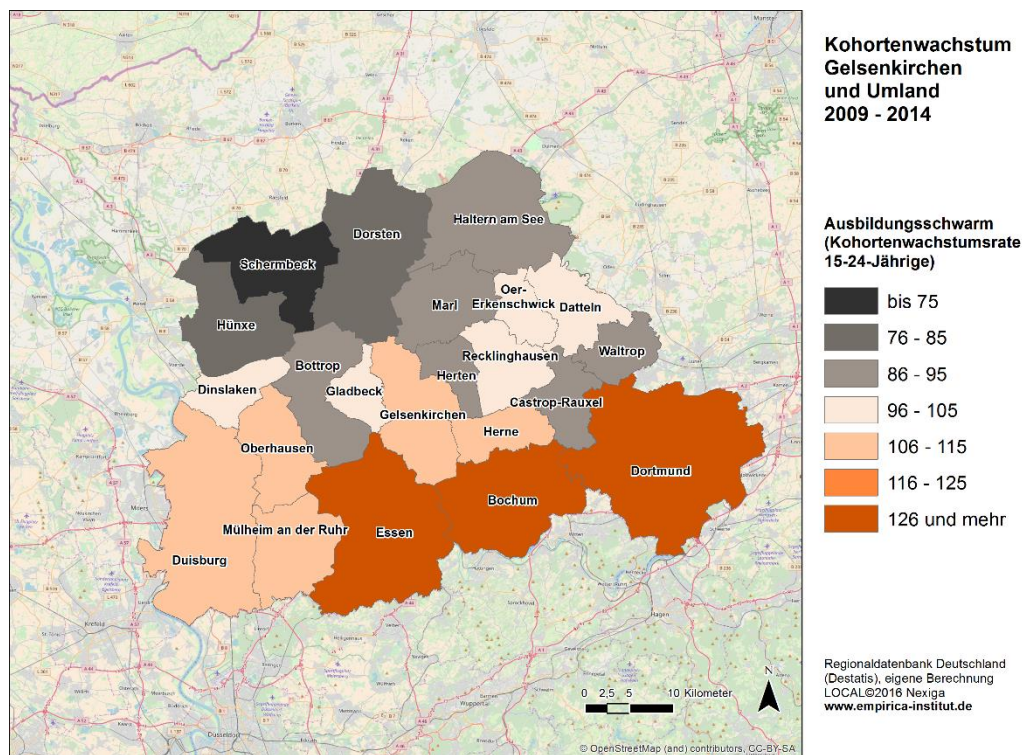
¹ Würde lediglich die Anzahl Einwohner in einer bestimmten Altersklasse im Zeitverlauf betrachtet, würde man falsche Schlüsse hinsichtlich der Wanderungsmuster dieser Altersklasse ziehen, da sich die Stärke der einzelnen Jahrgänge unterscheidet und Alterungsprozesse Wanderungsprozesse überlagern.

² Es wurde die KWR für den Zeitraum 2009 bis 2014 gewählt, da die jüngeren Wanderungsbewegungen ungleich stärker als noch im Zeitraum bis 2014 durch die Zuwanderung von Geflüchteten verzerrt sind. Altersspezifische Wanderungsneigungen lassen sich durch diesen starken Zuzug, der verzerrend wirkt, nicht mithilfe der hier verwendeten Methodik darstellen.

Junge Menschen zieht es für Ausbildung, Studium und Berufsbeginn in größere Städte. Vor allem Städte mit Universitäten haben dementsprechend hohe Kohortenzuwächse in den Altersgruppen der unter 25-jährigen. Ländliche Gemeinden hingegen verlieren hier typischerweise Einwohner.

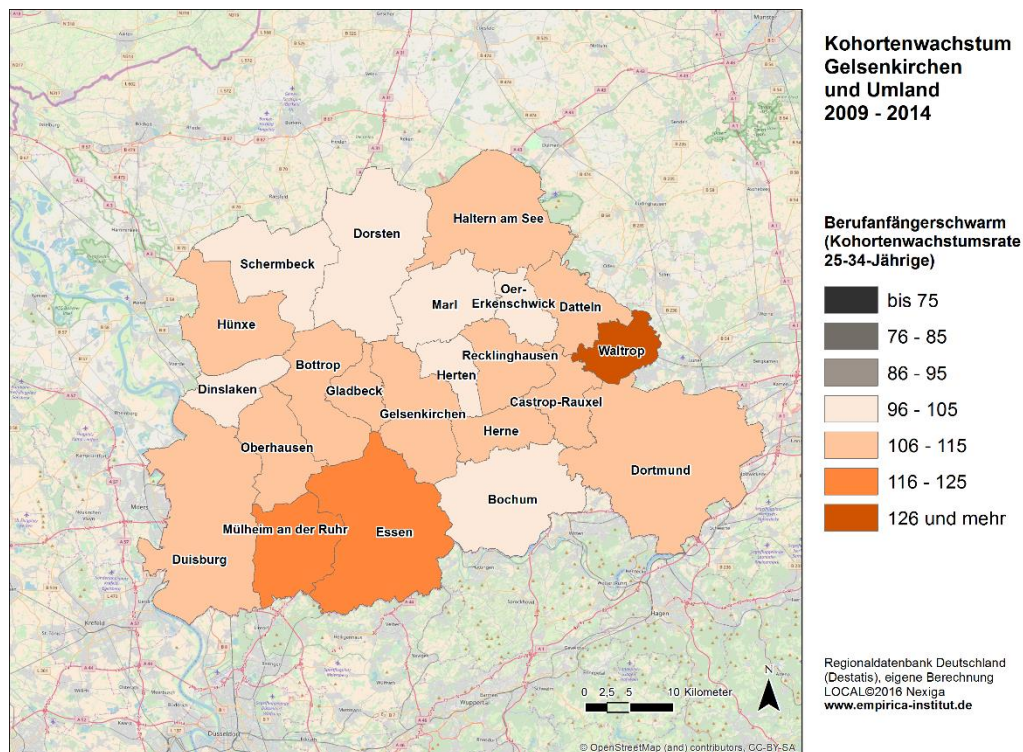
Die KWR bei der Altersgruppe der 15 bis 24-jährigen („Ausbildungsschwarm“) von Gelsenkirchen und seinem Umland spiegeln diese Systematik. Das nördliche Umland Gelsens verliert hier Einwohner durch Abwanderung, insbesondere die großen Universitätsstädte im Süden Gelsens gewinnen demgegenüber erheblich Einwohner hinzu. Gelsenkirchen befindet sich nicht nur geographisch in der Mitte dieser beiden Pole. Als Großstadt gewinnt Gelsenkirchen junge Menschen durch Zuwanderung, hat aber nicht die Ausstrahlung Essens oder Bochums (Abbildung 3) und entsprechend nur einen leichten Zuwachs in dieser Altersgruppe.

Abbildung 3: Ausbildungsschwarm, 2009-2014



Quelle: Destatis, eigene Darstellung

Ein ähnlich durchschnittliches Bild ergibt sich auch im Hinblick auf die „Berufsanfängerwanderung“. Die 25 bis 34-jährigen wandern typischerweise nicht mehr ganz so aktiv wie die 15 bis 24-jährigen. Sie zieht es dorthin wo es Arbeitsplätze gibt, also in wirtschaftlich dynamische Gegenden. Auch hier sticht Essen hervor, allerdings nicht mehr so stark wie bei der Ausbildungswanderung. Die gesamte Region gewinnt Einwohner durch Zuwanderung in dieser Altersgruppe hinzu. Die Ausnahmen Essen und Mülheim (sowie als Sonderfall auf geringerem Niveau auch Waltrop) ziehen in dieser Altersgruppe überdurchschnittlich stark Zuwandernde an. Gelsenkirchen gewinnt leicht Einwohner hinzu und liegt auch hier im Mittelfeld der Einwohnerverschiebungen durch Wanderungen (Abbildung 4).

Abbildung 4: Berufsanfängerschwarm, 2009-2014

Quelle: Destatis, eigene Darstellung

empirica

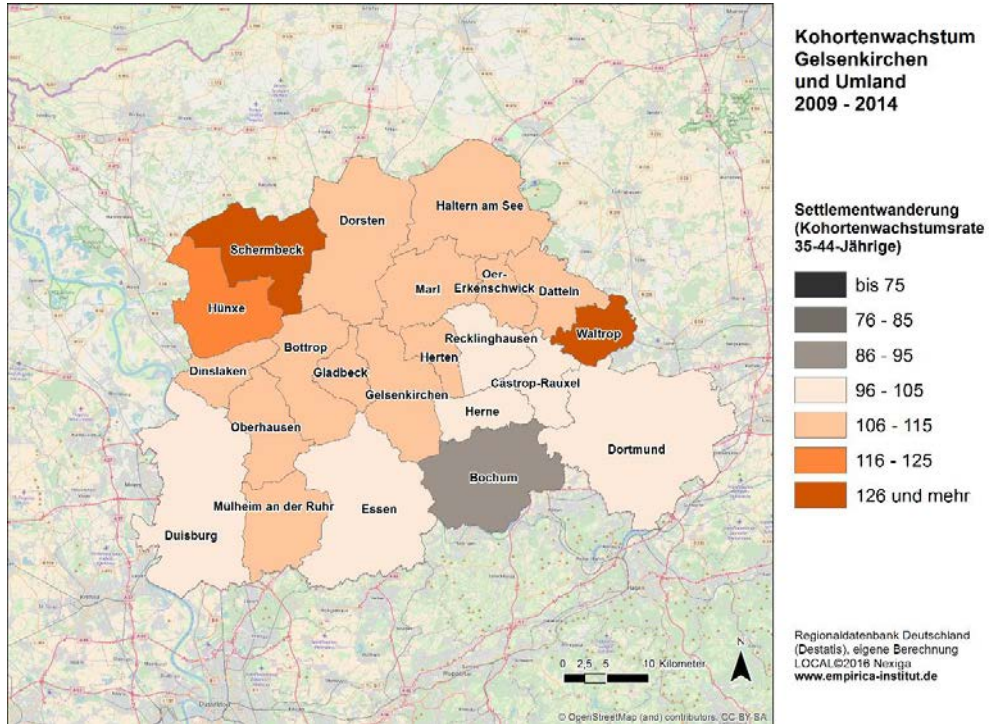
Auch bei Settlementwanderung leichte Gewinne

Antreiber der sogenannten Settlement- oder Familienwanderung ist die Eigentumsbildung in von Familien nachgefragtem Wohnraum. Dies führt nach wie vor zu Wanderungsbewegungen aus den größeren Städten in die Umlandkommunen, die im Gegensatz zu den Wanderungen in jüngeren Lebensphasen typischerweise Gewinner dieser Entwicklung sind. Die Settlementwanderung ist aber kein reines Suburbanisierungsphänomen. Auch ländlichere Kreise gewinnen hier Einwohner. Die besonders für junge Menschen attraktiven großen Universitätsstädte Essen, Dortmund und hier vor allem Bochum verlieren im Gegensatz zu den ersten beiden Kohorten Einwohner. Das ländlichere, nördliche Umland aber auch Gelsenkirchen gewinnen in dieser Kohorte Einwohner hinzu (Abbildung 5).

Mittelalterwanderung ist in Gelsenkirchen auffällig negativ

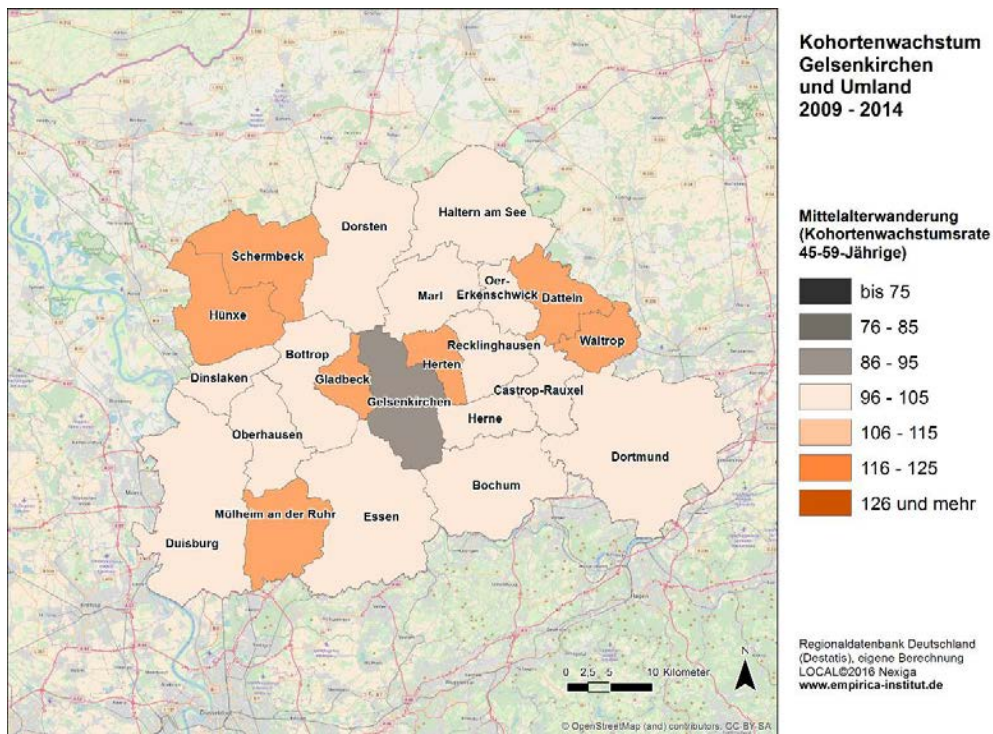
Die Mittelalterwanderung liegt zwischen Settlement- und Altenwanderung und ist durch eine eher geringe Mobilität in dieser Altersgruppe charakterisiert und die Wanderungsrichtungen sind oft uneinheitlich. Zum Teil beginnt in der Lebensphase bereits eine Weichenstellung für einen altersorientierten Wohnsitz, dann allerdings noch mit der Bindung zum Arbeitsstandort. Eindeutige Ausschläge sind in der Altersgruppe eher selten. In Gelsenkirchen ist diese Altersgruppe auffällig, da im Umlandvergleich Gelsenkirchen als einzige Stadt/Gemeinde in dieser Altersgruppe in größerem Maße an Wanderungen verliert. In den Umlandkommunen ist die Wanderung eher ausgeglichen oder es gibt leichte Gewinne (Abbildung 6).

Abbildung 5: Settlementwanderung, 2009-2014



Quelle Destatis, eigene Darstellung

Abbildung 6: Mittelalterwanderung, 2009-2014



Quelle: Destatis, eigene Darstellung

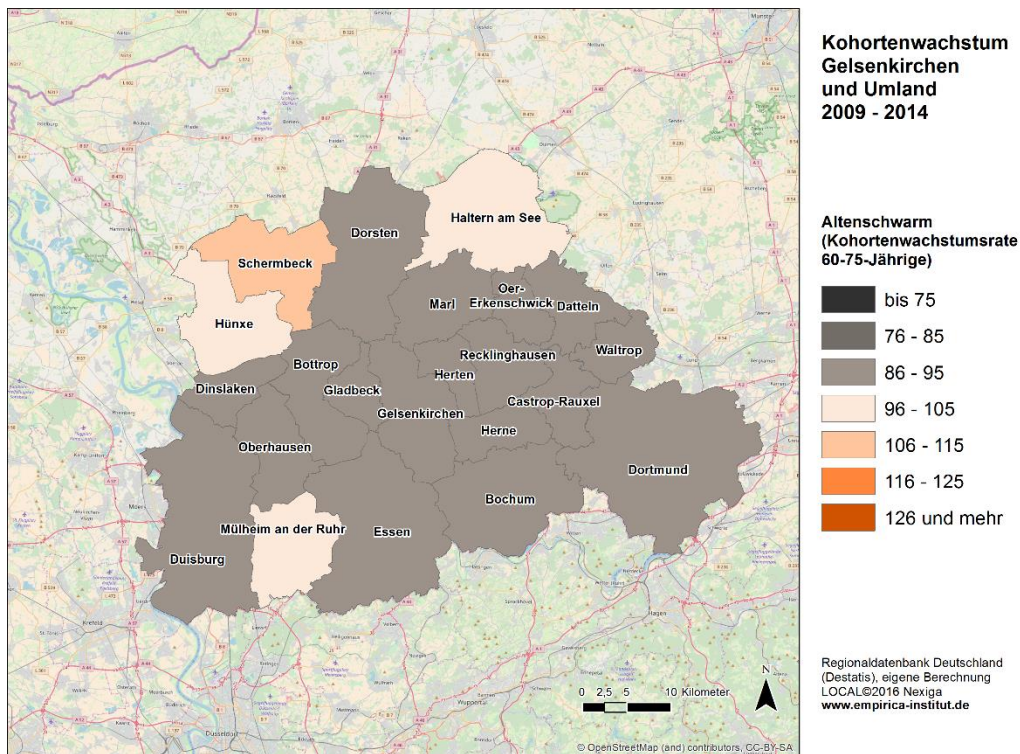
Gelsenkirchen ist kein Standort für den Altenschwarm

Für den sogenannten Altenschwarm ergibt sich im Regionalvergleich kein differenziertes Bild mehr. Dies hängt damit zusammen, dass relevante Wanderungsbewe-

gungen älterer Menschen in die überregional attraktiven Wohnstandorte erfolgen, die nicht im Kernraum des Ruhrgebiets liegen. Bundesweite Gewinner der Alterschwarmwanderung sind z. B. Kur- und kulturelle Orte (bspw. Weimar) oder Ostseeregionen oder der Alpenrand.

Daher ergeben sich bei der Wanderung dieser Altersgruppe in der Region überwiegend Verluste. Die eher ländlichen Gemeinden ganz im Norden haben zum Teil eine ausgeglichene Entwicklung. Gelsenkirchen verliert hier leicht Einwohner, fällt damit aber nicht im Vergleich zu den anderen Großstädten im südlich gelegenen Umland ab (Abbildung 7).

Abbildung 7: Alterschwarm, 2009-2014



Quelle: Destatis, eigene Darstellung

empirica

Optische Stabilität bei veränderter Bewohnerzusammensetzung

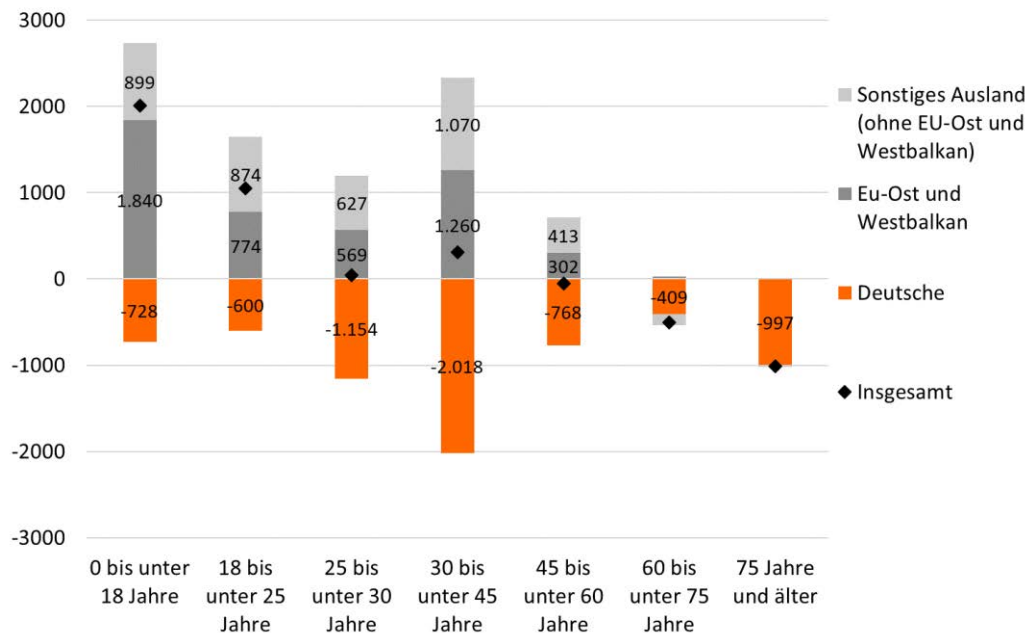
Auffällig ist die relative Stabilität der Wanderungsentwicklung in Gelsenkirchen im Regionalvergleich. Gelsenkirchen verliert keine jungen Einwohner, sondern zählt im Gegenteil zu den Gewinnern. Bei der Altenwanderung verliert Gelsenkirchen ebenso wie die anderen Umlandstandorte überregional. Lediglich bei den Mittelalten gibt es in Gelsenkirchen eine deutliche Abwanderung, die sich von den anderen Umlandstandorten absetzt.

Die Erklärung hierfür ist auf zwei gegenläufige Entwicklungen zurückzuführen. Hinter der optischen Stabilität der Wanderungsgewinne stehen einerseits starke Wanderungsgewinne der Auslandszuwanderung bei andererseits gleichzeitigen Wanderungsverlusten regionaler Bewegungen. Die regionalen Wanderungsverluste in allen Altersgruppen werden durch die Gewinne von Auslandswanderungen (z. T. auch

indirekte Auslandswanderungen mit Quellstandorten in Deutschland) überlagert. Einzig bei den älteren Personen, die nicht mehr durch Auslandsgewinne kompensiert werden, schlagen die regionalen Wanderungsverluste auch entsprechend statistisch und damit sichtbar durch.

In Abschnitt 2.1.2 wird spezifisch auf die Herkunft und Nationalität der nach Gelsenkirchen Zuwandernden eingegangen. Die Wanderungsgewinne im betrachteten Zeitraum sind insbesondere auf Personen aus den neuen EU-Staaten in Osteuropa zurückzuführen. Differenziert man die Zuwanderenden altersgruppenspezifisch nach Nationalität, so wird klar, dass die optische Stabilität, bzw. die sich positiv darstellende Situation der Altersgruppen bis zur Settlementwanderung, einhergeht mit einer strukturellen Veränderung der Bevölkerung. So erhöhte sich beispielsweise die Anzahl an Personen in Gelsenkirchen die Staatsbürger der neuen osteuropäischen EU-Staaten sind von unter 1.000 Personen im Jahr 2010 auf über 6.000 Personen im Jahr 2016. Gleichzeitig überwiegen bei deutschen Staatsangehörigen über den Gesamtzeitraum (2010-2014) in allen Altersgruppen die Abwanderungen. Sofern dies durch genug Zuwanderung (aus dem Ausland) ausgeglichen werden konnte, blieb die Bevölkerung in der entsprechenden Altersgruppe stabil. Ging das nicht – und hier sticht dann vor allem die Mittelalterwanderung der 45 bis unter 60-jährigen heraus – schlägt sich diese strukturelle Veränderung dann auch in den oben betrachteten Kohortenverlusten nieder (Abbildung 8³).

³ In der Abbildung wird der Wanderungssaldo je Altersklasse, nicht aber eine spezifische Kohorte dargestellt.

Abbildung 8: Kumulierter Wanderungssaldo in Gelsenkirchen nach Nationalität und Alter, 2010-2014

Quelle: Stadt Gelsenkirchen, R3/1 Statistik und Monitoring, eigene Darstellung

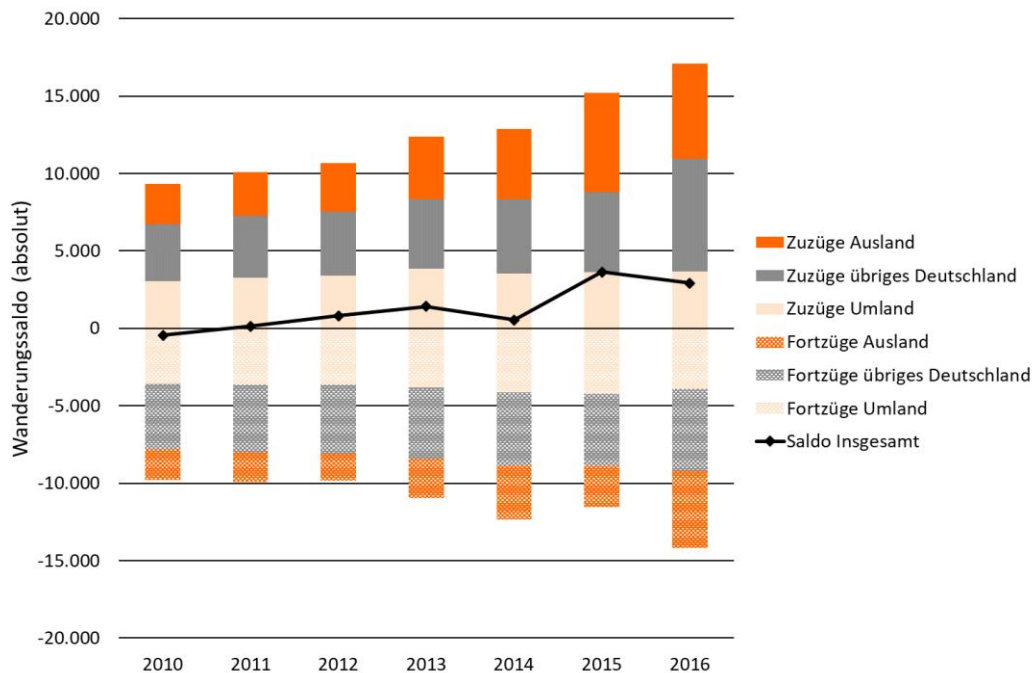
empirica

2.1.2 Die Wanderungsverflechtung verändert die Bevölkerungsstruktur

Die zuletzt wieder positive Entwicklung der Bevölkerungsbilanz Gelsenkirchens ist auf Wanderungsgewinne zurück zu führen. Einer Phase der Abwanderung, die die gesamten Nullerjahre bis 2010 anhielt, folgt seitdem zunächst eine Phase ausgeglichener und teilweise positiver Wanderungssalden. Vor allem in den Ausnahmejahren 2015 und 2016, aber auch schon davor, insbesondere im Jahr 2013 gab es teilweise starke Wanderungsgewinne (Abbildung 9 und Abbildung 13).

Die Zu- und Abwandernden lassen sich auf zwei Arten differenziert betrachten. Einmal nach dem Ort von dem aus Personen nach Gelsenkirchen zuwandern (Quelle), bzw. in dessen Richtung sie Gelsenkirchen verlassen (Ziel). Außerdem lassen sich die Zu- und Abwandernden nach Nationalitäten unterscheiden.

Die Zuwanderung nach Gelsenkirchen kam in den letzten Jahren insbesondere aus dem Ausland, Abwanderung gab es vor allem ins direkte Umland und Deutschland insgesamt. Der Umlandsaldo war seit 2010 jedes Jahr außer 2013 negativ. 2010, 2014 und 2015 wanderten im Saldo jeweils über 500 Personen ins Umland ab. Zuletzt (2016) hat sich die Nettoabwanderung ins Umland leicht abgeschwächt (Saldo: - 200 Personen). Die Wanderungssalden mit dem übrigen Deutschland entwickeln sich etwas anders. Zunächst war die Entwicklung ähnlich. Zwischen 2010 und 2013 gab es auch ins restliche Deutschland jedes Jahr Abwanderung. Seit 2014 hat sich der Trend umgekehrt. Der Saldo war zuletzt (2015 und 2016) positiv. Im Jahr 2016 wanderten fast 2.000 Personen aus dem restlichen Deutschland (Deutschland ohne das direkte Umland) zu (Abbildung 9).

Abbildung 9: Wanderungsbilanz in Gelsenkirchen differenziert nach Zu- und Fortzügen, Quelle und Ziel, 2010-2016

Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

Ein weiteres differenziertes Bild der Wanderungsbewegungen ergibt sich mit Blick auf die Nationalitäten der Zu- bzw. Abwandernden. Der Wanderungssaldo der Deutschen war seit 2010 jedes Jahr negativ, im besten Fall im Jahr 2013 lediglich mit einem Saldoverlust von ca. 600 Personen. Seitdem wandern wieder mehr Deutsche ab (Abbildung 10).

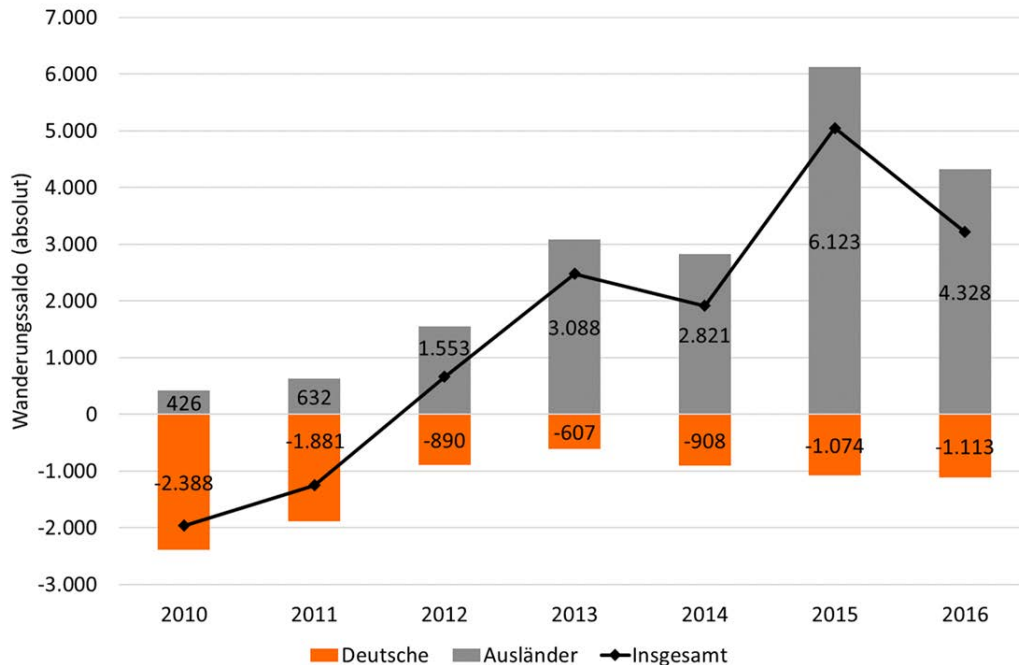
Im Kontrast dazu wanderten seit 2010 jedes Jahr „Ausländer“ netto nach Gelsenkirchen zu. Die Höhepunkte waren dabei 2015 (+ 6.100 Personen) und 2016 (+ 4.300 Personen) in der die Fluchtzuwanderung die weitere Auslandszuwanderung noch verstärkt hat. Allerdings war der Saldo, betrachtet man nur die ausländische Bevölkerung auch davor schon sehr hoch. So wanderten beispielsweise 2013 auch schon netto über 3.000 Ausländer zu (Abbildung 10).

Hinweis: Der Begriff „Ausländer“ wird in der Statistik für alle Menschen verwendet, die keine deutsche Staatsangehörigkeit besitzen.⁴ Der „Zuzug von Ausländern“ bedeutet daher auch nicht unbedingt „Zuwanderung aus dem Ausland“, sondern umfasst z.B. auch den Zuzug einer Person mit türkischer Staatsangehörigkeit aus Berlin. Der Begriff bezieht sich also *ausschließlich* auf die Staatsangehörigkeit. Personen mit

⁴ Beispiel: Eine Russlanddeutsche zählt vom ersten Tag an als „Deutsche“. Eine türkische Staatsangehörige, die seit vielen Jahren in Deutschland lebt, zählt als „Ausländerin“; es sei denn, sie hat inzwischen die deutsche Staatsangehörigkeit erhalten, dann zählt sie als „Deutsche“.

deutscher Staatsangehörigkeit und gleichzeitig einer weiteren Staatsangehörigkeit (Doppelstaatler⁵) werden nicht als Ausländer erfasst.

Abbildung 10: Entwicklung des Wanderungssaldos in Gelsenkirchen differenziert nach ausländischer und deutscher Bevölkerung, 2010-2016



Quelle: Stadt Gelsenkirchen, R3/1 Statistik und Monitoring, eigene Darstellung

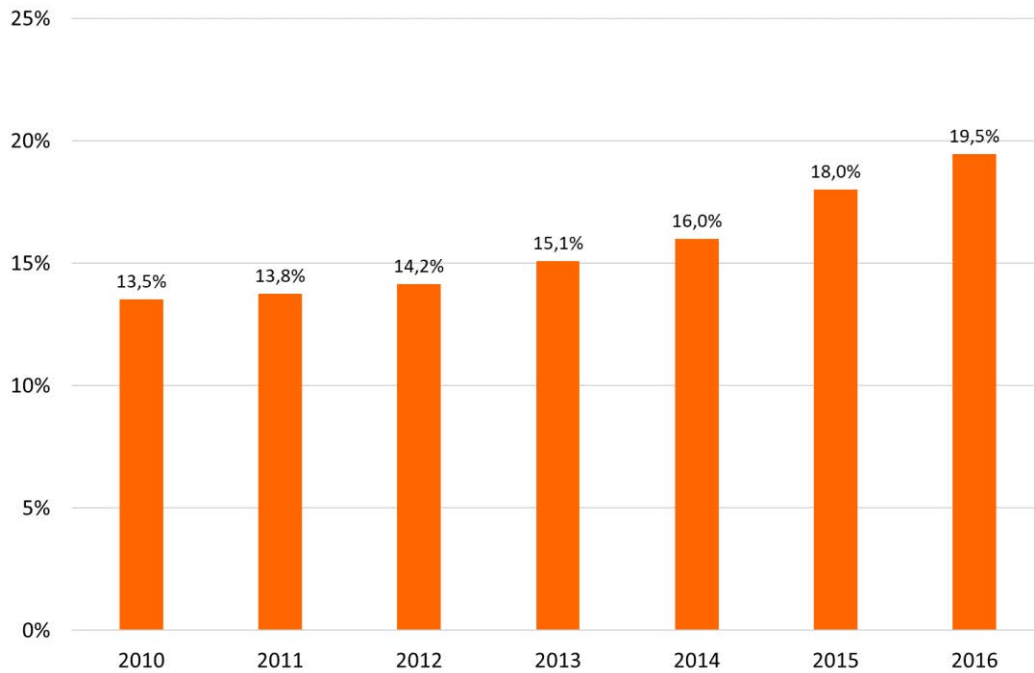
empirica

Die Wanderungsgewinne bei der ausländischen Bevölkerung erhöhen insbesondere seit 2013 den Anteil der ausländischen Bevölkerung an der Gesamtbevölkerung. Heute sind knapp 20 % der Gelsenkirchener Ausländer, 2010 waren es noch knapp 14 % (Abbildung 11). Gelsenkirchen hat damit den im Umlandvergleich höchsten Anteil Ausländer an der Gesamtbevölkerung (Abbildung 12).

Auffällig ist zudem die Intensität der Wanderungsbewegungen der ausländischen Bevölkerung. Obwohl aus dem Ausland stammende Personen auch 2016 nur knapp ein Fünftel der Bevölkerung ausmachen ist das Wanderungsvolumen dieser Personengruppe größer als das der Deutschen insgesamt. Das liegt nicht nur an der starken Nettozuwanderung von Ausländern, sondern auch an der hohen Zahl fortziehender Ausländer. 2016 ist die Abwanderung ausländischer Bewohner größer als die Zahl der fortziehenden Deutschen. Bei der ausländischen Bevölkerung besteht eine hohe Fluktuation (Abbildung 13).

⁵ In kommunalen Sonderauswertungen können Doppelstaatler ebenso wie Personen mit einem im Ausland geborenen Elternteil als Personengruppe „Deutsche mit Migrationshintergrund“ erfasst werden.

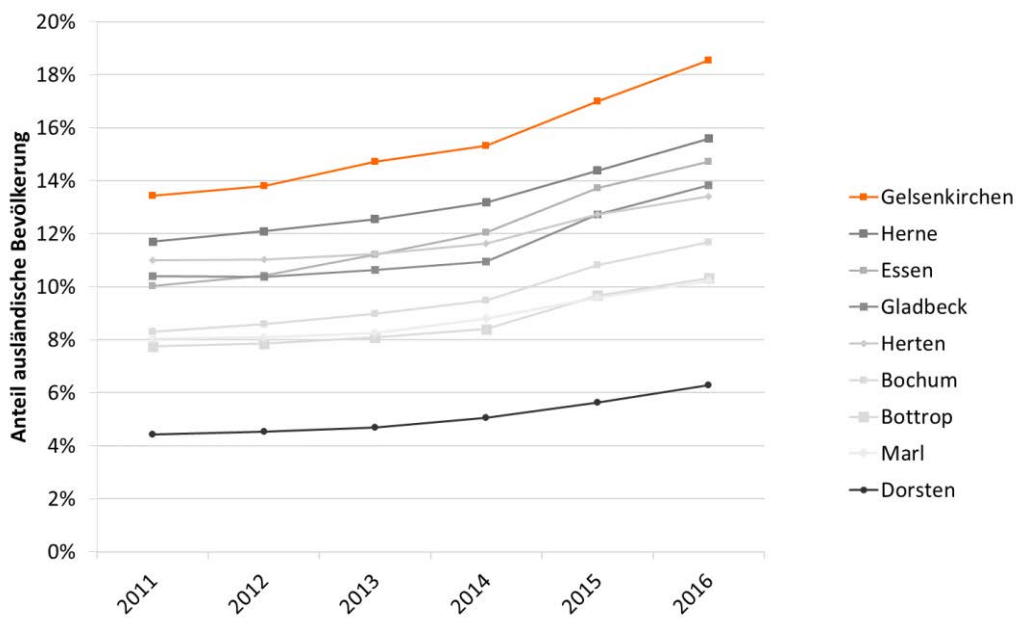
Abbildung 11: Entwicklung Anteil ausländischer Bevölkerung an der Gesamtbevölkerung in Gelsenkirchen, 2010-2016



Quelle: Stadt Gelsenkirchen, R3/1 Statistik und Monitoring, eigene Darstellung

empirica

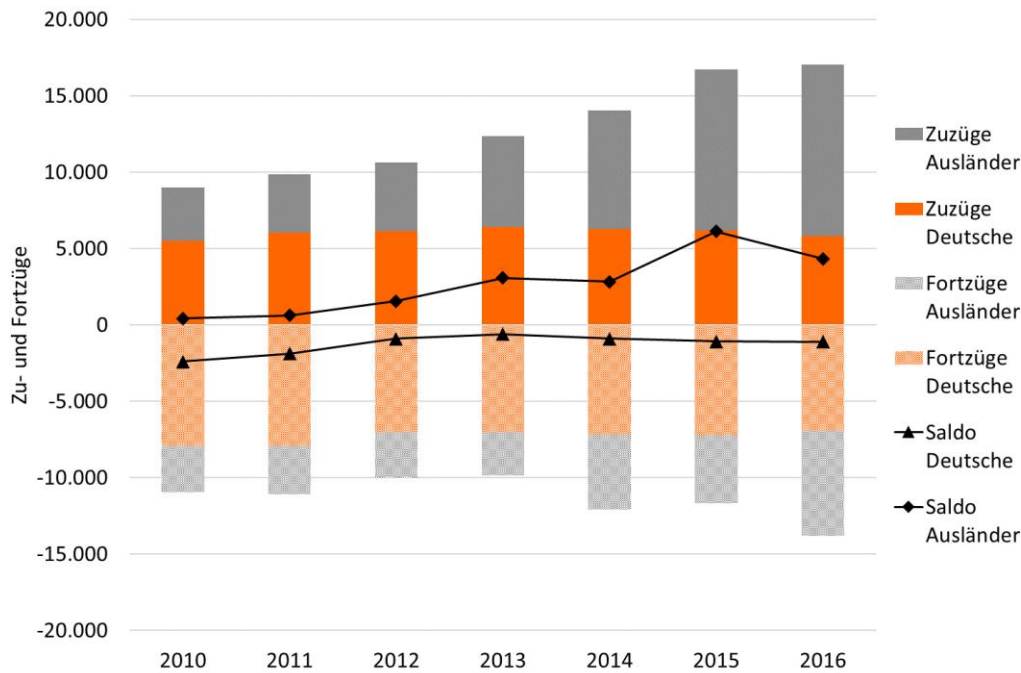
Abbildung 12: Entwicklung Anteil Ausländische Bevölkerung an der Gesamtbevölkerung in Gelsenkirchen und Umland, 2011-2016



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

Abbildung 13: Entwicklung der Zu- und Fortzüge in Gelsenkirchen differenziert nach ausländischer und deutscher Bevölkerung, 2010-2016



Quelle: Stadt Gelsenkirchen, R3/1 Statistik und Monitoring, eigene Darstellung

empirica

Gelsenkirchen altert gegenwärtig aufgrund der Zuwanderung nicht

Unterschiede ergeben sich auch aus einem Vergleich der Zuwanderung der letzten Jahre nach Altersklassen. Die größte Gruppe der Zuwandernden sind zwischen 2010 und 2015 Familien, ablesbar an den unter 18-jährigen sowie die Gruppe der 30 bis unter 50-jährigen. Im Jahr 2015 macht mit der Fluchtwanderung zudem die Gruppe der 25 bis unter 30-jährigen einen erheblichen Teil der Zuwanderung aus (Abbildung 14).

Prinzipiell lassen sich, wie schon in der Kohortenbetrachtung aufgezeigt, umfangreichere Wanderungsströme lediglich bei Personen unter 50 Jahren beobachten. Diese können wiederum unterteilt werden in Familienwanderung (unter 18 Jahre und 30 bis unter 50 Jahre⁶) und Ausbildungs- bzw. Berufsanfängerwanderung (18 bis unter 30 Jahre).

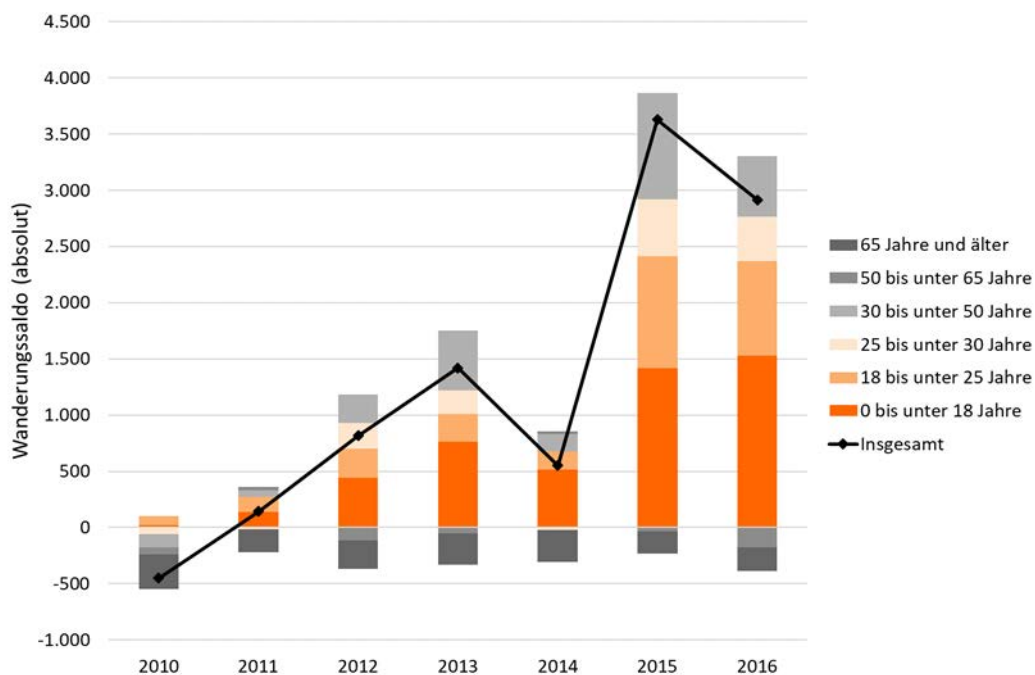
Die beiden Altersgruppen die den Großteil der Nettozuwanderung nach Gelsenkirchen ausmachen (unter 18 Jahre und 30 bis unter 50 Jahre) kommen zwischen 2010 und 2015 zum überwiegenden Teil aus dem Ausland. Dabei vor allem 2013 fast ausschließlich und 2015 zum Großteil aus Osteuropa, wobei die absolute Zuwanderung (Anzahl Zuzüge) aus Osteuropa bis 2013 kontinuierlich gestiegen ist, 2014 und

⁶ Die Wanderungssalden dieser beiden Altersgruppen sind hochkorreliert. Familien bestehen aus Personen im mittleren Alter (30 bis 50-jährig) und Kindern (unter 18-jährig). Dementsprechend ist es ausreichend eine der beiden Gruppen zu betrachten um die Familienwanderung in den Blick zu nehmen.

2015 stagnierte, und 2016 nochmal angestiegen ist. Die Ausnahmejahre 2015 und 2016 sind zusätzlich geprägt von Zuwanderung aus dem „übrigen Ausland“, also vor allem den Krisenstaaten im Nahen Osten (Abbildung 15).

Während die Zuwanderung aus dem Ausland durch jüngere Personen dominiert wird, erfolgt die Abwanderung von Deutschen über alle Altersklassen relativ gleichmäßig (Abbildung 17).

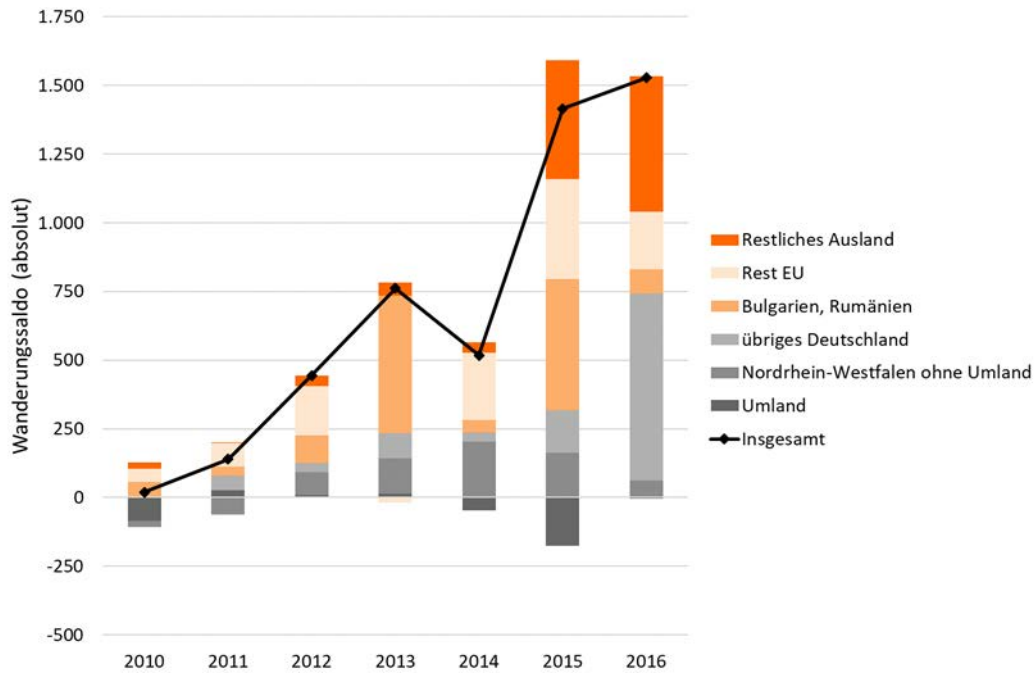
Abbildung 14: Wanderungssaldo nach Altersklassen und Quelle/Ziel in Gelsenkirchen, 2010-2016



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

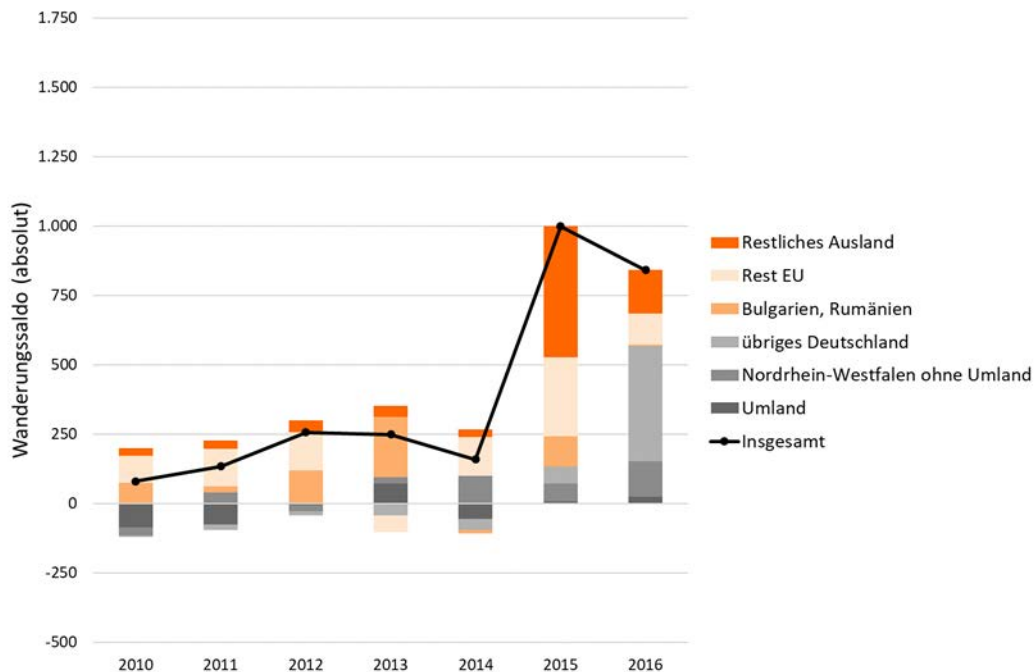
Abbildung 15: Wanderungssalden der 0 bis unter 18 Jährigen nach Quelle/Ziel in Gelsenkirchen, 2010-2016



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

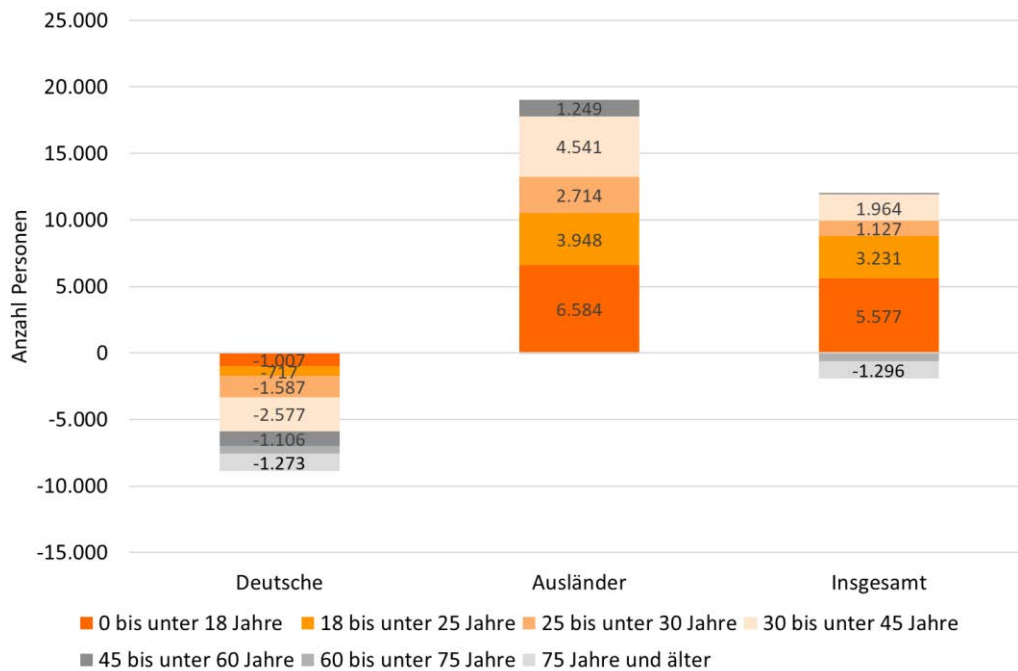
empirica

Abbildung 16: Wanderungssalden der 18 bis unter 25 Jährigen nach Quelle/Ziel in Gelsenkirchen, 2010-2016



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

Abbildung 17: Wanderungssaldo in Gelsenkirchen nach Altersklassen und Nationalität, kumuliert 2010 bis 2016

Quelle: Stadt Gelsenkirchen, R3/1 Statistik und Monitoring, eigene Darstellung

empirica

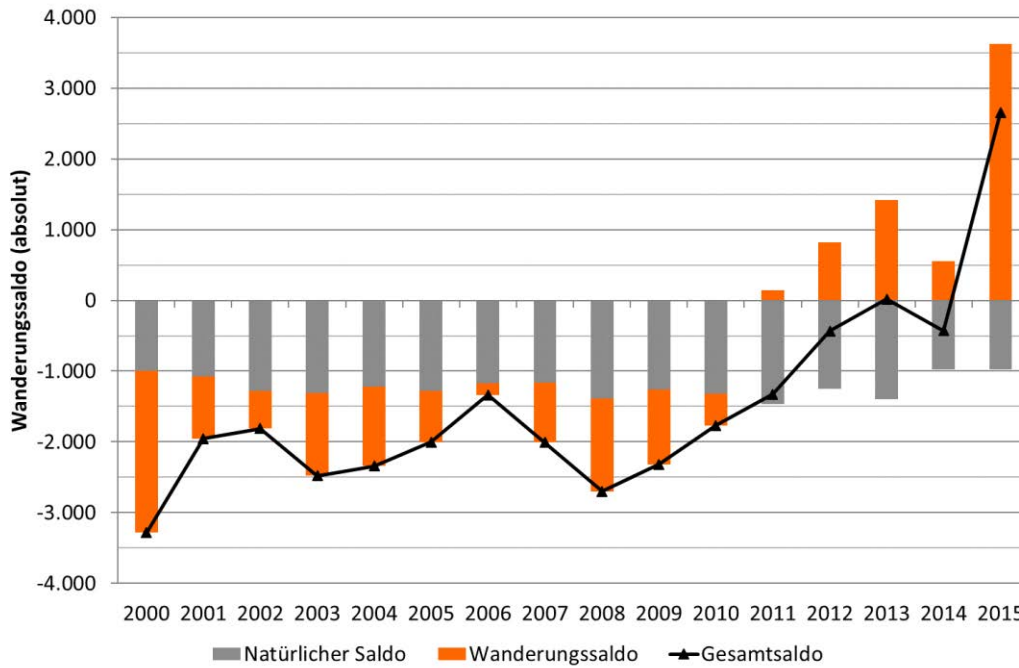
2.1.3 Rückläufige natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Differenz aus Geburten und Sterbefällen in einem Jahr) ist durch die Alterszusammensetzung in Deutschland und auch in Gelsenkirchen negativ. Hieraus resultiert auch in Gelsenkirchen der langjährige Bevölkerungsrückgang (Abbildung 18), solange dieser nicht durch Wanderungsgewinne kompensiert wird.

Neben der rückläufigen natürlichen Entwicklung war Gelsenkirchen bis zum Jahr 2010 zudem durch Abwanderung geprägt. Seit 2010 wandern jedoch zunehmend Menschen nach Gelsenkirchen zu. Der Bevölkerungsstand stagniert oder erhöht sich entsprechend (siehe auch Abbildung 1).

Wie bei den Wanderungsverflechtungen besteht auch bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung ein struktureller Unterschied zwischen deutscher und ausländischer Bevölkerung. Die Zuwanderung aus dem Ausland hat zu einem Anstieg der Bevölkerung geführt. Auch die natürliche Bevölkerungsbilanz insgesamt ist durch den Zuzug jüngerer Bevölkerung seit 2014 stetig leicht positiv beeinflusst worden. Der Sterbeüberschuss bei Deutschen liegt bei jährlich knapp 1.500 Personen, wird allerdings durch einen steigenden Geburtenüberschuss der ausländischen Bevölkerung abgemildert (Abbildung 19). Die zuwandernden Ausländer sind jünger und zu einem guten Teil Familien. Die Zuwanderung sorgt also auch mittelbar für eine insgesamt weniger negative natürliche Bevölkerungsentwicklung (Abbildung 20).

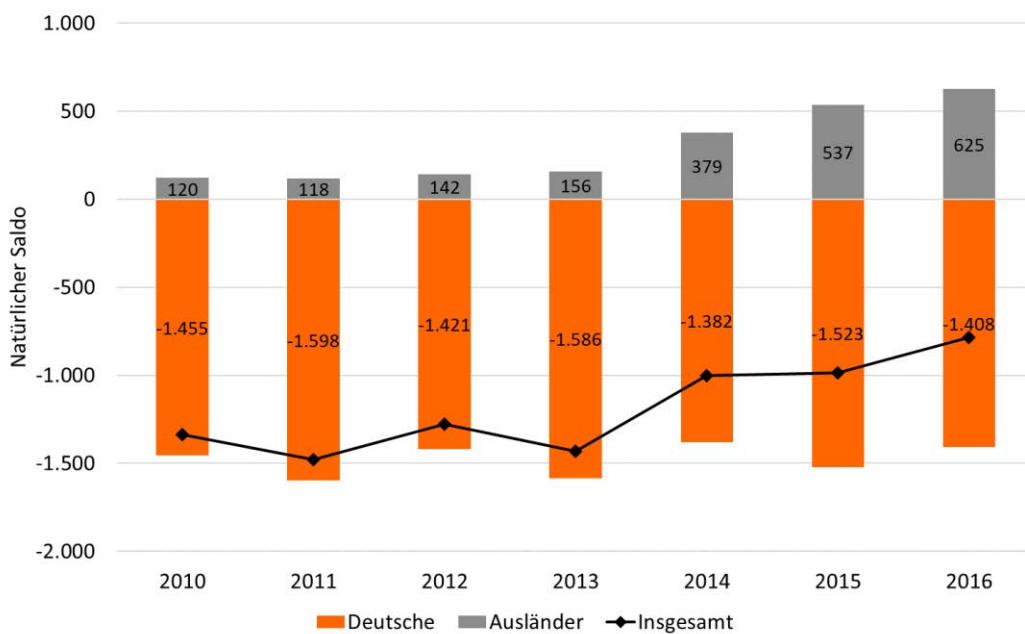
Abbildung 18: Bevölkerungsbilanz in Gelsenkirchen, 2000-2015



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

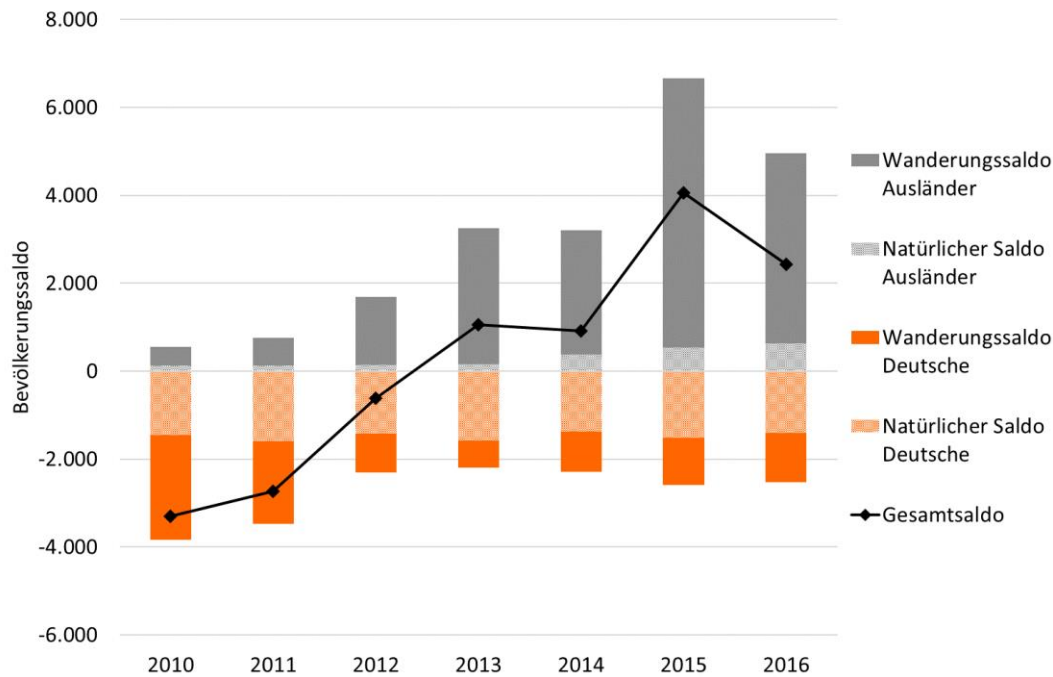
Abbildung 19: Entwicklung des natürlichen Bevölkerungssaldos in Gelsenkirchen differenziert nach deutscher und ausländischer Bevölkerung, 2010-2016



Quelle: Stadt Gelsenkirchen, R3/1 Statistik und Monitoring, eigene Darstellung

empirica

Abbildung 20: Entwicklung des Gesamtbevölkerungssaldos (natürlicher Bevölkerungssaldo und Wanderungssaldo) in Gelsenkirchen differenziert nach deutscher und ausländischer Bevölkerung, 2010-2016



Quelle: Stadt Gelsenkirchen, R3/1 Statistik und Monitoring, eigene Darstellung

empirica

2.1.4 Stabile Altersstruktur entgegen langfristiger Alterung

Die Altersstruktur Gelsenkirchens hat sich in den letzten Jahren kaum geändert. Es gibt zwar graduelle Verschiebungen (bspw. 2016 0,6 % mehr unter 18-jährige als noch 2010), allerdings ist in keiner Altersgruppe ein klarer Trend erkennbar. Die Veränderungen zwischen den Jahren schwanken und gehen in keine eindeutige Richtung (Abbildung 21).

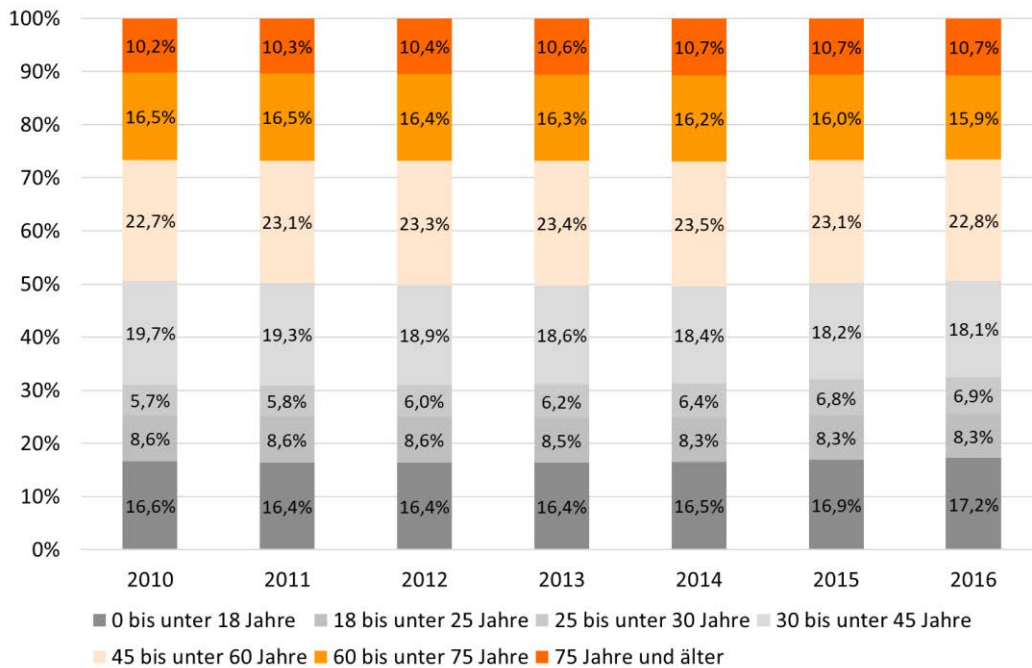
Im regionalen Vergleich sieht man hingegen, dass die Bevölkerung in Gelsenkirchen jünger ist als die Bevölkerung fast aller anderen Nachbarstädte und Gemeinden. Lediglich Essen hat eine etwas jüngere Bevölkerung. Vor allem das ländlichere Umland (Herten, Marl) hat eine ältere Bevölkerung (Abbildung 22).

Eine Differenzierung dieser augenscheinlich stabilen Altersstruktur zeigt, dass es zu einer strukturellen Verschiebung innerhalb der Bevölkerung gekommen ist und weiterhin kommt (Abbildung 23, Abbildung 24 und Abbildung 25).

Die ausländische Bevölkerung ist in den letzten sechs Jahren um ungefähr die Hälfte auf heute knapp 20 % bzw. über 50.000 Personen angestiegen (Abbildung 23 und Abbildung 24). Dabei haben sich die Herkunft der Zuwandernden und die Zusammensetzung der ausländischen Bevölkerung deutlich verändert. Waren 2010 noch über 50 % der Ausländer Türken, sind 2016 nur noch ein knappes Drittel der Ausländer Türken. Dafür hat sich der Anteil von Osteuropäern in kurzer Zeit von knapp 3 % auf über 12 % erhöht. Zusätzlich hat die Zuwanderung von Geflüchteten den

Anteil Syrer von unter 1 % auf 10 % erhöht Abbildung 25 und Anhang: Abbildung 95).

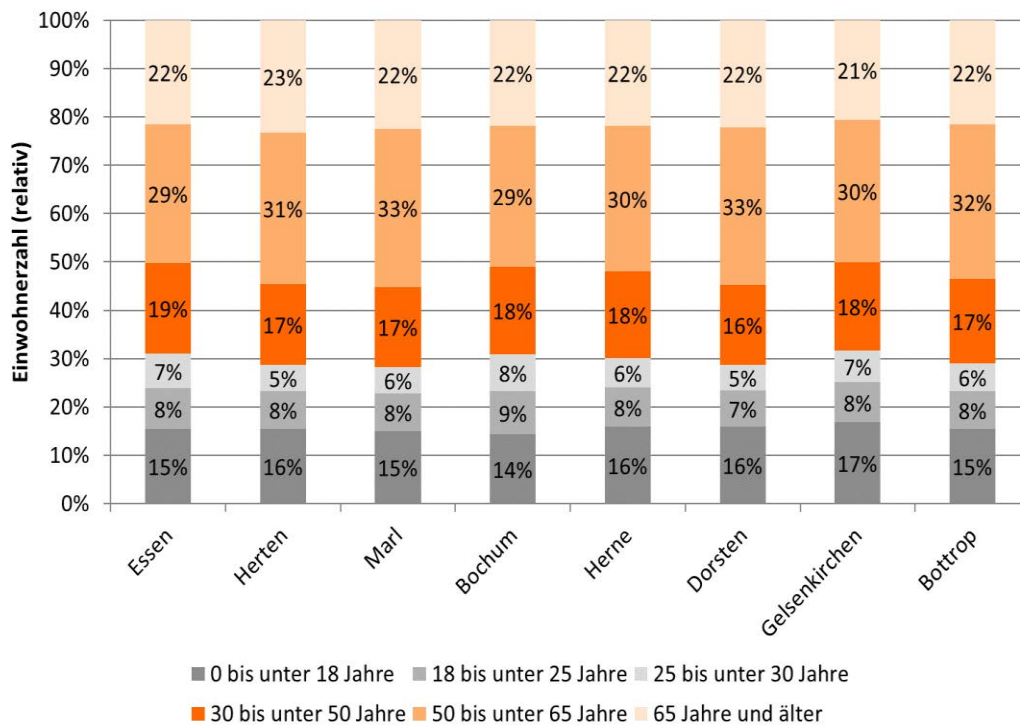
Abbildung 21: Entwicklung der Altersstruktur in Gelsenkirchen, 2010-2015



Quelle: Stadt Gelsenkirchen, R3/1 Statistik und Monitoring, eigene Darstellung

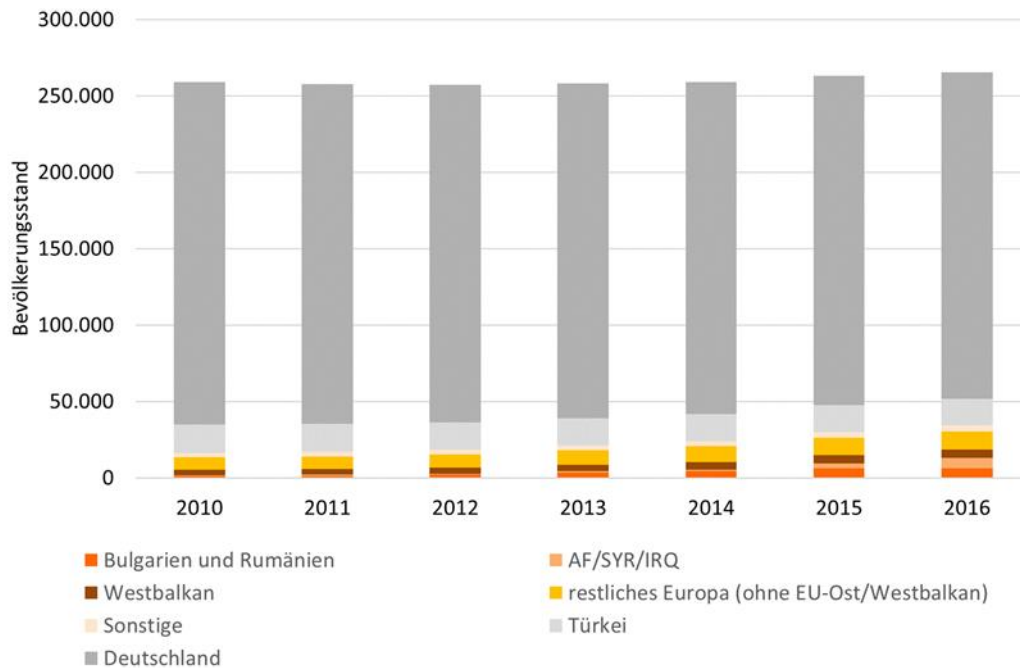
empirica

Abbildung 22: Altersstruktur in Gelsenkirchen und Umland, 2015



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

Abbildung 23: Einwohnerentwicklung in Gelsenkirchen nach Nationalität⁷, 2010-2016

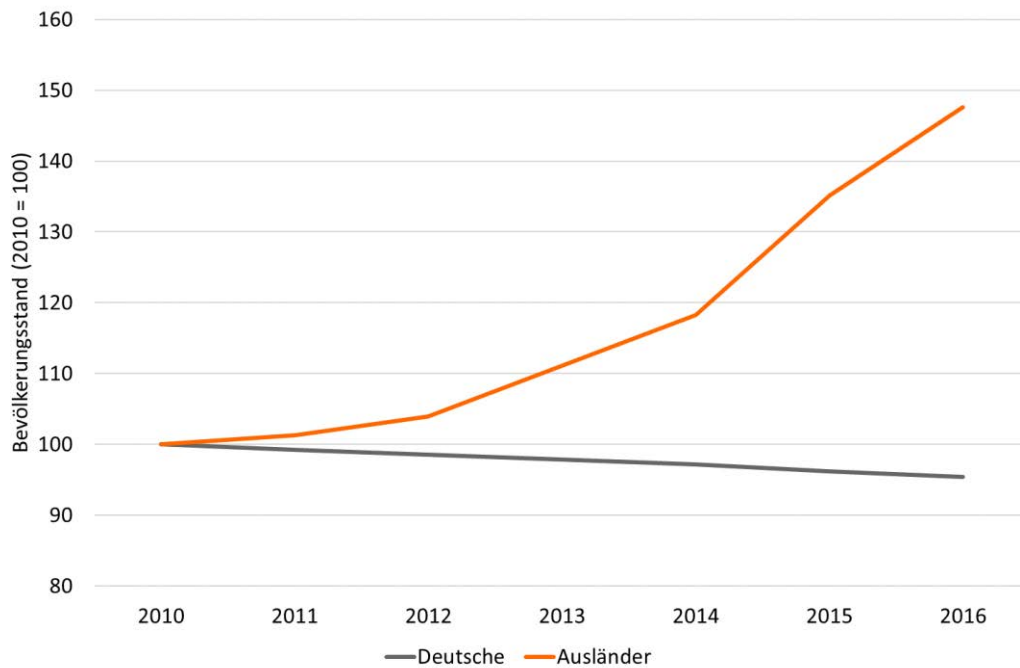
Quelle: Stadt Gelsenkirchen, R3/1 Statistik und Monitoring, eigene Darstellung

empirica

Die deutsche Bevölkerung in Gelsenkirchen altert der demografischen Gesamtsituation entsprechend. Die ausländische Bevölkerung war schon 2010, und ist auch 2016 sehr viel „jünger“ als die deutsche Bevölkerung. Außerdem altert die ausländische Bevölkerung bisher nicht, da auch die Zuwandernden meist jung sind. Die mit Stand 2016 in Gelsenkirchen lebende Bevölkerung unterscheidet sich in ihrer Altersstruktur stark, wenn man nach Deutschen und Ausländern unterscheidet (siehe Anhang: Abbildung 96 und Abbildung 97). Die insgesamt stabile Altersstruktur in Gelsenkirchen wird also insgesamt durch den Zuzug jüngerer Menschen aus dem Ausland bedingt.

⁷ Westbalkan umfasst hier und im Folgenden Albanien, Bosnien-Herzegowina, Kosovo, Mazedonien, Montenegro und Serbien.

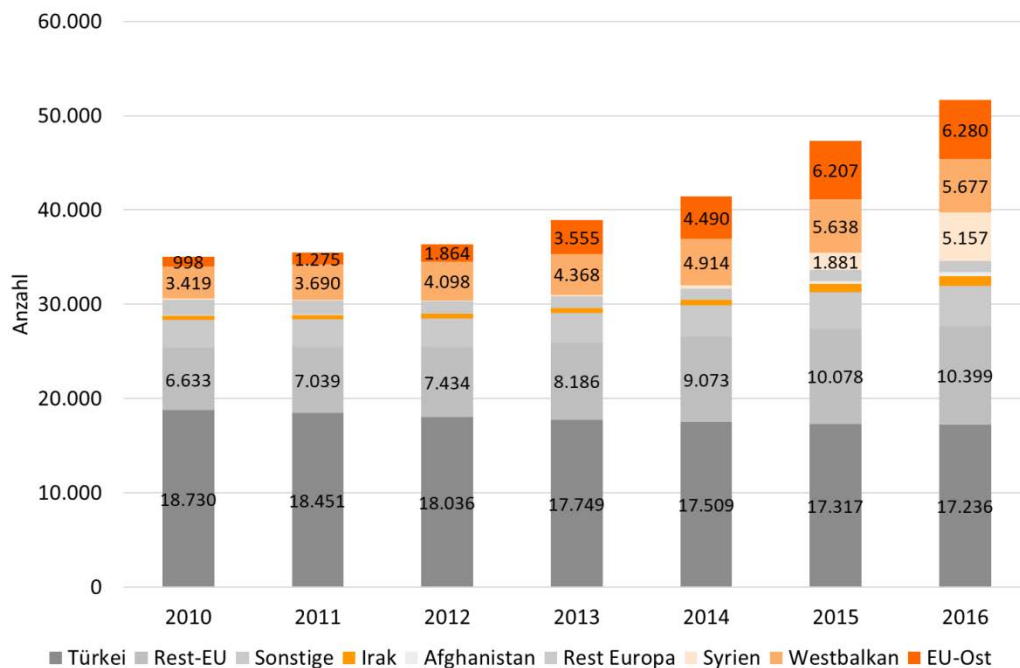
Abbildung 24: Entwicklung der deutschen und nichtdeutschen Bevölkerung in Gelsenkirchen, 2010-2016



Quelle: Stadt Gelsenkirchen, R3/1 Statistik und Monitoring, eigene Darstellung

empirica

Abbildung 25: Anzahl Ausländer nach Herkunft in Gelsenkirchen, 2010-2016



Quelle: R3/1, Statistik und Monitoring, eigene Darstellung

empirica

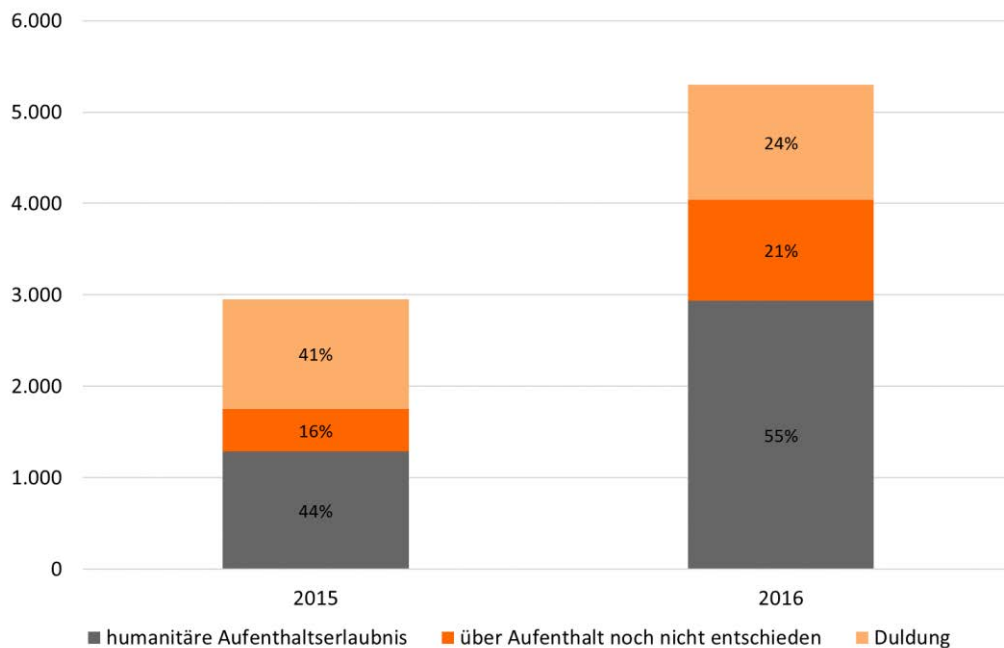
Zuwanderung von Geflüchteten

Die Struktur der Zuwanderung der Jahre 2015 und 2016 ist überall in Deutschland geprägt durch Fluchtzuwanderung. In beiden Jahren gab es eine starke Zuwanderung von Kriegsflüchtlingen, vor allem aus Syrien und dem Irak, in Gelsenkirchen und anderen Städten zudem auch vom Westbalkan (Abbildung 26 und Abbildung 27)⁸.

Insgesamt sind in den beiden Jahren mehr als 8.000 Personen als „Flüchtlinge“ nach Gelsenkirchen zugewandert. Die Hälfte der zugewanderten Personen hat eine humanitäre Aufenthaltserlaubnis erhalten. Jeweils ein weiteres Viertel der Personen ist geduldet, bzw. wartet noch auf eine Entscheidung bezüglich der Asylanträge (Abbildung 26).

Altersstrukturell unterscheidet sich die Gruppe der Geflüchteten nochmals stärker von der allgemeinen demographischen Situation. Ungefähr zwei Drittel der Personen sind unter 30 Jahren alt. Es gibt so gut wie gar keine Personen die älter als 75 Jahre sind. Außerdem ist lediglich ein Bruchteil (9 % bzw. 7 %) der Personen über 60 Jahre alt (zum Vergleich: 2016 sind mehr als 30 % der Deutschen in Gelsenkirchen 60 Jahre alt oder älter) (Abbildung 28).

Abbildung 26: Anzahl und Anteil Geflüchtete in Gelsenkirchen nach Status, 2015 und 2016

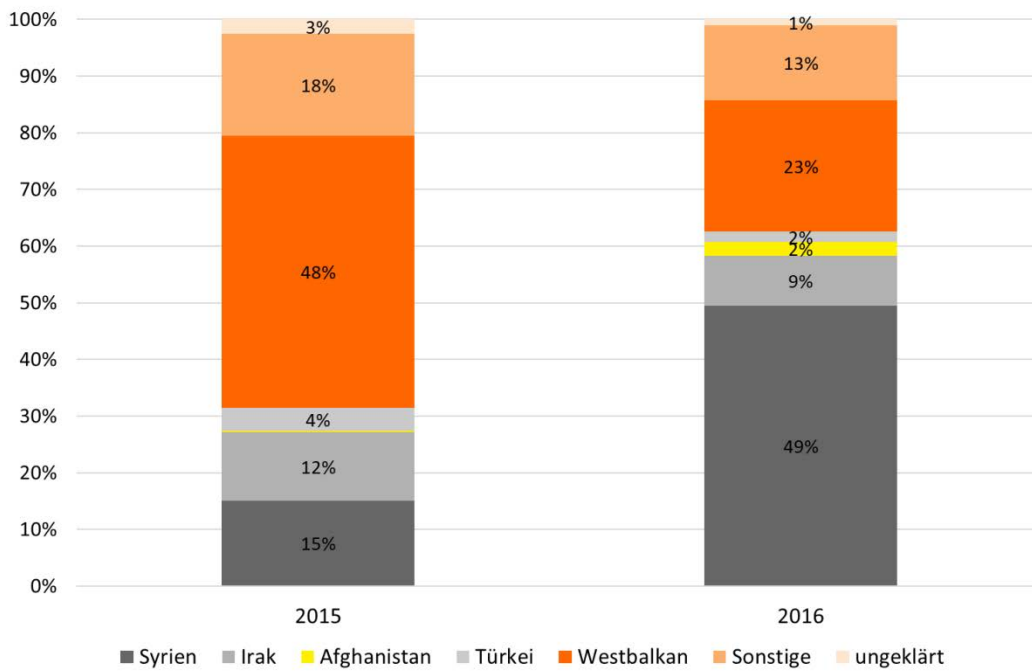


Quelle: R3/1, Statistik und Monitoring, eigene Darstellung

empirica

⁸ Alle Anteile aus den hier dargestellten Abbildungen (Abbildung 26, Abbildung 27, Abbildung 28) beziehen sich immer nur auf die Herkunfts- bzw. Altersstruktur der Geflüchteten für die diese Informationen bekannt waren. Für rund ein Viertel der Personen waren Herkunft, bzw. Alter nicht bekannt, da die Daten lediglich anonymisiert zur Verfügung standen.

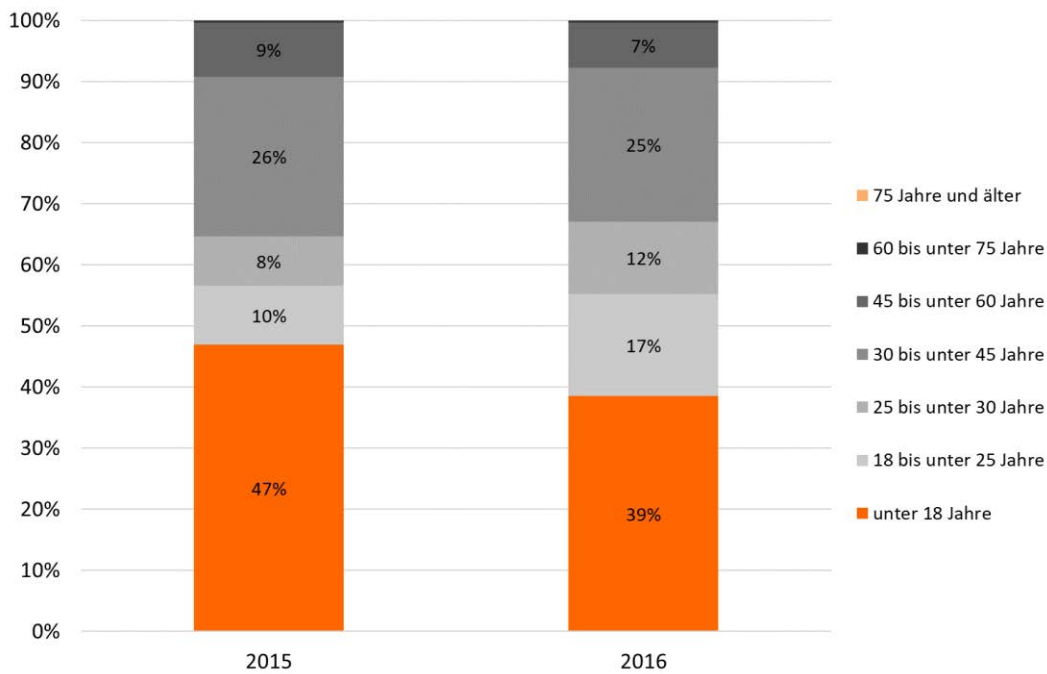
Abbildung 27: Geflüchtete in Gelsenkirchen nach Herkunft, 2015 und 2016



Quelle: R3/1, Statistik und Monitoring, eigene Darstellung

empirica

Abbildung 28: Geflüchtete in Gelsenkirchen nach Altersklassen, 2015 und 2016



Quelle: R3/1, Statistik und Monitoring, eigene Darstellung

empirica

2.1.5 Zusammenfassung

Nach einer Phase des Einwohnerrückgangs bis Anfang des aktuellen Jahrzehnts, wächst Gelsenkirchen entgegen der langfristigen Bevölkerungsprognosen gegenwärtig wieder. Die Zuwanderung junger Menschen und Familien als Motor dieser Veränderung verzögert gegenwärtig auch den langfristigen Trend der Alterung der Wohnbevölkerung.

Diese günstige demografische Ausgangslage basiert in Gelsenkirchen anders als in den bereits länger wachsenden Schwarmstädten auf der Auslandszuwanderung. Vor allem die EU-Binnenwanderung aus Bulgarien und Rumänien und seit 2015 die Fluchtwanderung, zum großen Teil aus dem Nahen Osten, bilden den Schwerpunkt.

Die starke Auslandszuwanderung überlagert die Abwanderung Gelsenkirchener Haushalte, vor allem in das Umland von Gelsenkirchen. Mit der Auslandszuwanderung verändert sich auch die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, mit einem Anstieg ausländischer Einwohner.

2.2 Wirtschaftliche und soziale Rahmenbedingungen

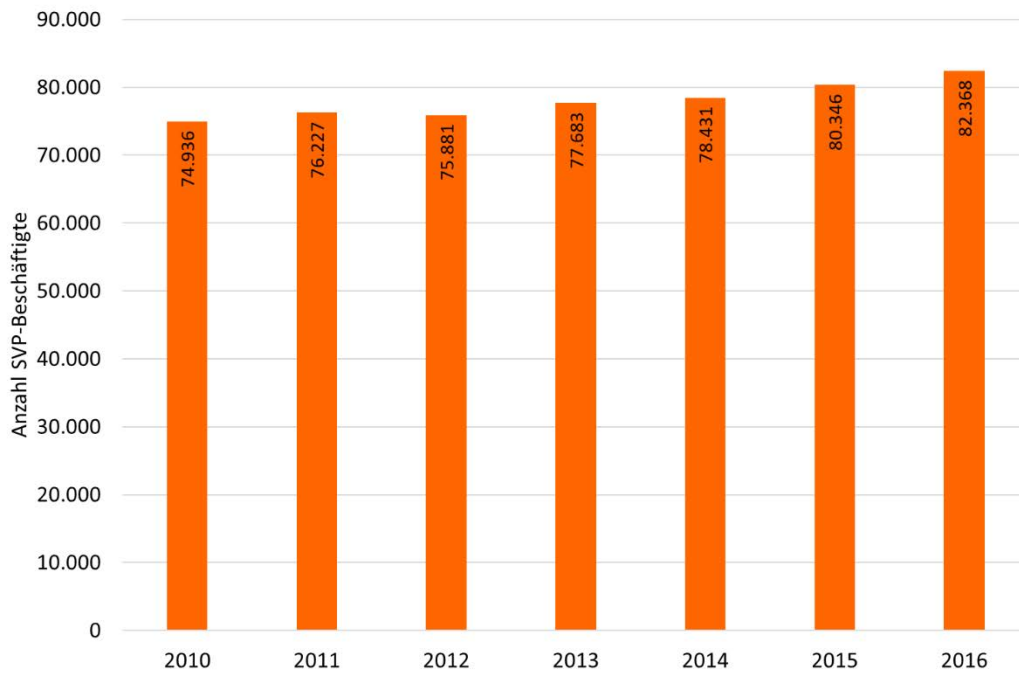
2.2.1 Steigende Beschäftigung im regionalen Durchschnitt

In Gelsenkirchen arbeiteten im Jahr 2016 über 82.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Personen am Arbeitsort. Die Zahl der Arbeitsplätze ist damit seit 2010 um knapp 10 % (1,65 % p.a.) gestiegen (Abbildung 29).

Unter den Nachbarkommunen ist Gelsenkirchen hinter Essen und Bochum der größte Arbeitsstandort. Das Beschäftigungswachstum der vergangenen Jahre liegt leicht unter dem Landesdurchschnitt, jedoch im mittleren Bereich der Nachbarkommunen. Kleinere Umlandgemeinden und die Stadt Essen entwickeln sich dynamischer (Abbildung 30).

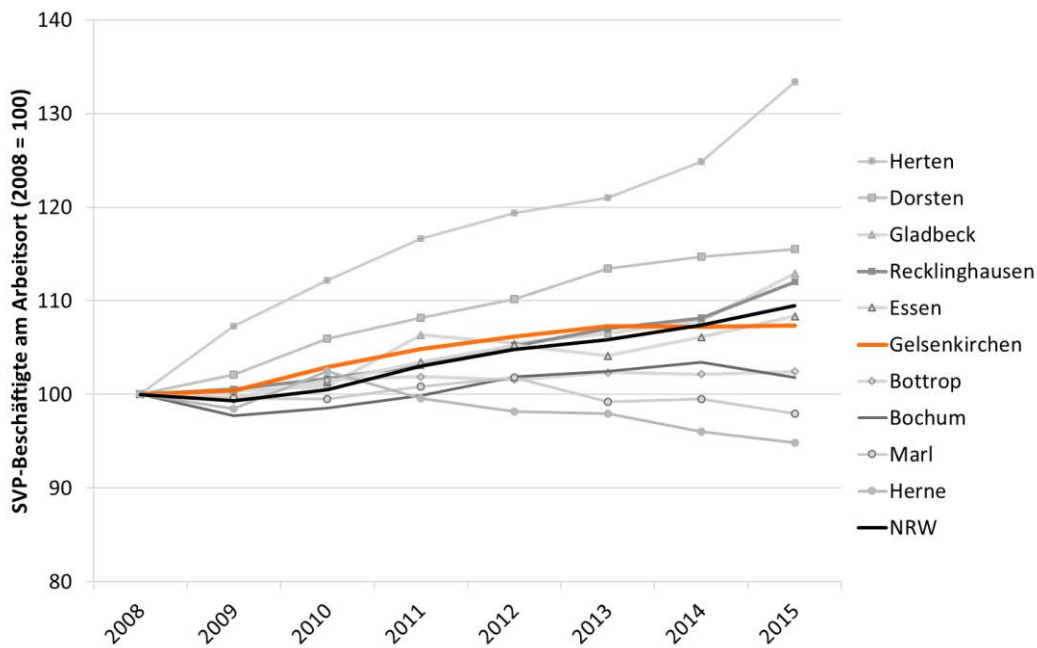
Im Vergleich der benachbarten Großstädte ist der Beschäftigtenanteil im produzierenden Gewerbe in Gelsenkirchen mit rd. 26 % neben Bottrop am höchsten, während der Dienstleistungsanteil über die Hälfte der Beschäftigung ausmacht, im Großstadtvergleich jedoch entsprechend weniger ausgeprägt ist. Der Anteil Beschäftigter im Handel, Gastgewerbe und Verkehr ist im Großstadtvergleich in Gelsenkirchen eher gering. (Abbildung 31).

Abbildung 29: Beschäftigte am Arbeitsort in Gelsenkirchen, 2010-2016



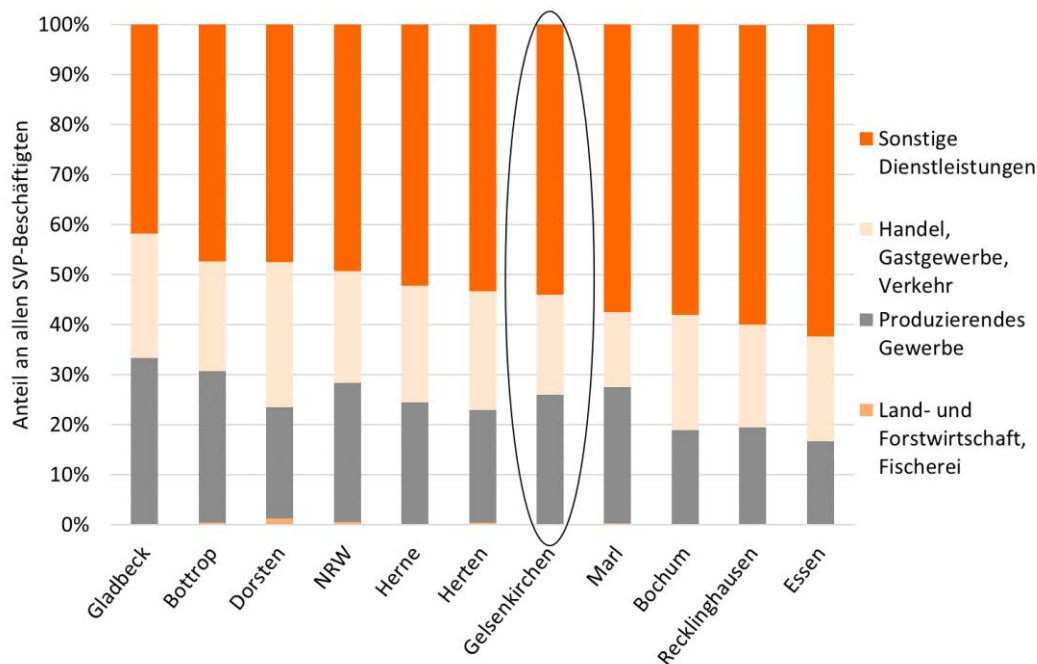
Quelle: Agentur für Arbeit Gelsenkirchen, Stadt Gelsenkirchen R3/1 Statistik und Monitoring, eigene Darstellung **empirica**

Abbildung 30: Entwicklung der Beschäftigten am Arbeitsort in Gelsenkirchen und Umland (relativ), 2008-2015



Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

Abbildung 31: Beschäftigung am Arbeitsort nach Wirtschaftsbereichen in Gelsenkirchen und Umland, 2015*

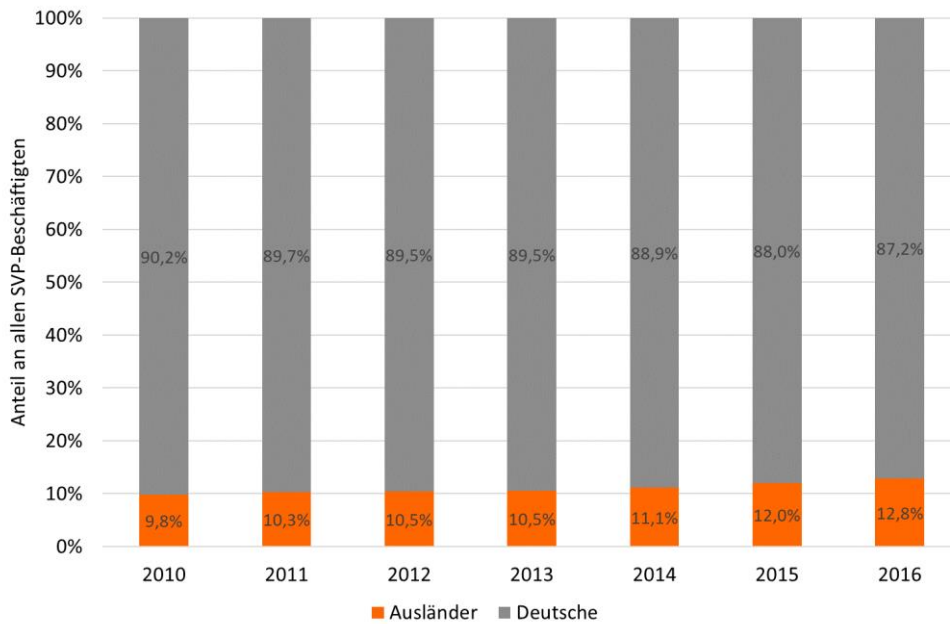
*Datengrundlage für Gladbeck ist unvollständig, daher geschätzte Werte für Produzierendes Gewerbe, sowie Land- und Forstwirtschaft, Fischerei.

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

Zusätzlich zu den statistisch erfassten SVP-Beschäftigten gibt es die ausschließlich geringfügig Beschäftigten, deren Zahl am Arbeitsort in Gelsenkirchen in den vergangenen Jahren kontinuierlich zurückgegangen ist, von rd. 18.800 Personen 2013 bis auf rd. 17.700 Personen 2016. Da die Zahl der SVP-Beschäftigten insgesamt ansteigt, geht entsprechend der Anteil ausschließlich geringfügig Beschäftigter an den abhängig Beschäftigten zurück. Im regionalen Vergleich liegt der Anteil ausschließlich geringfügig Beschäftigter in Gelsenkirchen im mittleren Bereich.

Entsprechend der veränderten Bevölkerungszusammensetzung der vergangenen Jahre durch eine hohe Auslandszuwanderung wächst der Anteil ausländischer SVP-Beschäftigter in Gelsenkirchen. Die Anzahl der ausländischen SVP-Beschäftigten stieg zwischen 2010 und 2016 von über 7.000 Personen auf über 10.000 Personen, der Anteil an allen SVP-Beschäftigten von knapp 10 % auf knapp 13 % (Abbildung 32 und Anhang: Abbildung 98).

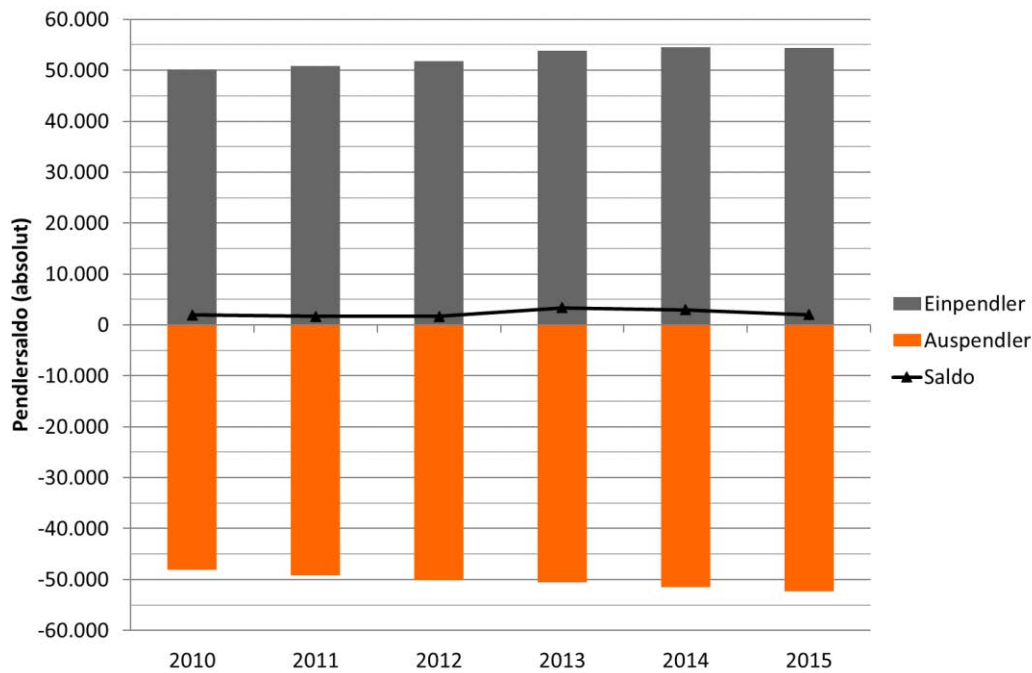
Abbildung 32: Beschäftigte am Arbeitsort nach Nationalität in Gelsenkirchen, 2010-2016

Quelle: Agentur für Arbeit Gelsenkirchen, Stadt Gelsenkirchen R3/1 Statistik und Monitoring, eigene Darstellung **empirica**

2.2.2 Wachsende Pendlerverflechtungen im Umland

Die wachsende Umlandverflechtung von Gelsenkirchen verdeutlicht das gestiegene Pendleraufkommen der vergangenen Jahre. Das Pendlervolumen hat seit 2010 von unter 100.000 im Jahr 2010 auf über 105.000 im Jahr 2015 zugenommen. Der weitgehend ausgeglichene Pendlersaldo hat sich dabei nur geringfügig geändert. Einem leichten Anstieg des Pendlerüberschusses zwischen 2010 und 2013 folgte ein leichter Rückgang 2014 und 2015 (Abbildung 33).

Die ausgeglichene Arbeitsplatzzentralität (Verhältnis zwischen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort zu den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort) Gelsenskirchens liegt auch im Umlandvergleich im Mittelfeld, deutlich hinter Essen und Bochum (siehe Anhang: Abbildung 100).

Abbildung 33: Entwicklung des Pendlersaldos in Gelsenkirchen, 2010-2015

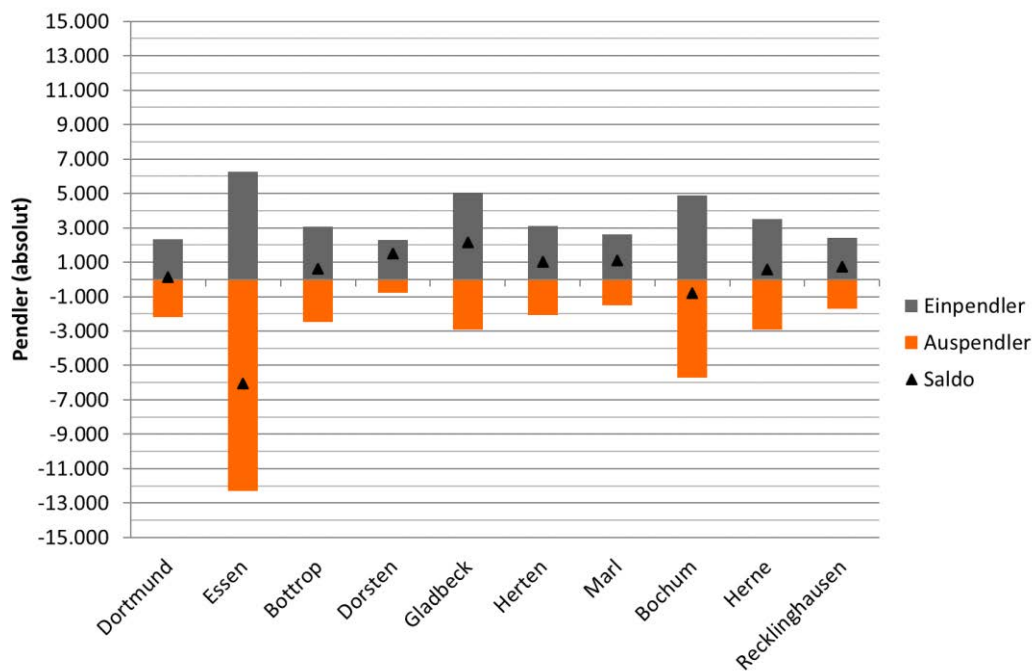
Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

Die Einpendler nach Gelsenkirchen kommen im Schwerpunkt aus den direkten Umlandkommunen sowie aus Dortmund (Abbildung 34). Die Arbeitsorte der Auspendler aus Gelsenkirchen sind im Schwerpunkt die größeren unmittelbaren Nachbarstädte sowie Dortmund und Düsseldorf. Im Umland gibt es nach Essen und Bochum aus Gelsenkirchener Perspektive Auspendlerüberschüsse. Mit Dortmund besteht eine ausgeglichene Bilanz und mit allen anderen Umlandkommunen bestehen Einpendlerüberschüsse nach Gelsenkirchen. Besonders ausgeprägt sind die Einpendlerüberschüsse aus Gladbeck und Dorsten, den beiden Umlandstandorten mit der geringsten Arbeitsplatzzentralität (siehe Anhang: Abbildung 100 , Abbildung 101 und Abbildung 102).

Im zeitlichen Verlauf steigt die Zahl der Auspendler stärker als die Zahl der Einpendler⁹, bezogen auf das Umland (von 2010 bis 2015 eine Zunahme der Einpendler um rd. 2.560 Personen sowie eine Zunahme der Auspendler um rd. 3.160 Personen). Besonders deutlich verändert sich der Auspendlerüberschuss nach Essen (im Saldo um rd. 870 Personen).

⁹ Analog ist entsprechend also auch die Zahl der Beschäftigten am Wohnort gestiegen.

Abbildung 34: Pendlersalden von Gelsenkirchen mit dem Umland, 2015

Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

2.2.3 Hohe und zunehmende Transferleistungsabhängigkeit

Zur Einschätzung der Entwicklung der sozialen Situation erfolgt eine Betrachtung der verschiedenen Leistungen der sozialen Sicherungssysteme. In Abhängigkeit von Alter und Status sind verschiedene Personenkreise zur Inanspruchnahme unterschiedlicher Leistungen berechtigt. Relevant sind dabei vor allem die Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II), die Sozialhilfe (u.a. Grundsicherung im Alter – SGB XII), Arbeitslosengeld (SGB III) und das Wohngeld¹⁰.

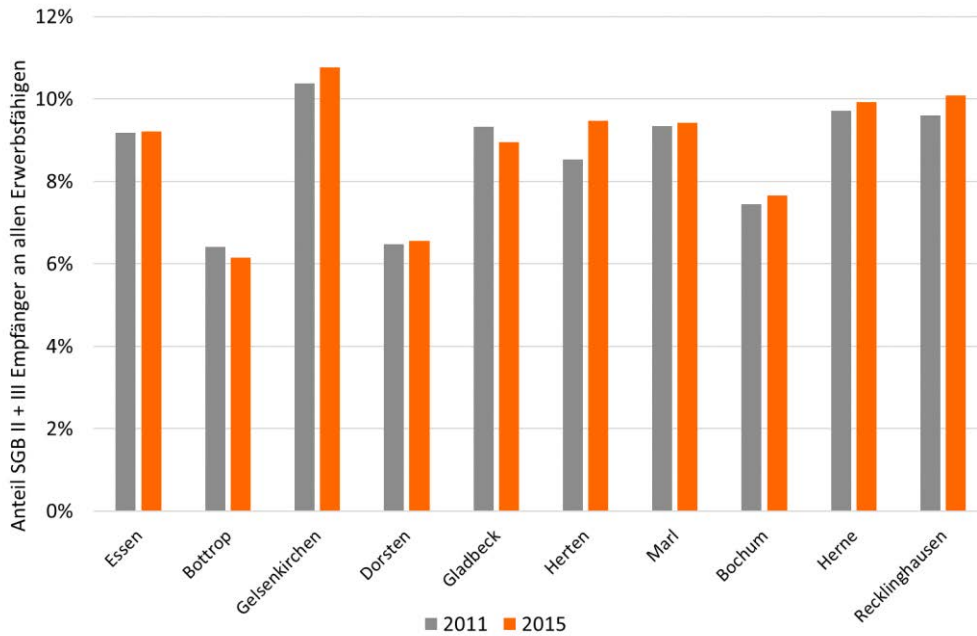
In Gelsenkirchen waren im Jahr 2015 durchschnittlich 18.445 Personen arbeitslos (Summe aus Personen in SGB II und SGB III Bezug). Das entsprach einer Arbeitslosenquote von rd. 10,8 %. Gelsenkirchen hat damit die im regionalen Vergleich höchste Arbeitslosigkeit. Zudem hat sich die Arbeitslosigkeit im Umlandvergleich mit am stärksten erhöht. Lediglich Herten hatte eine schlechtere Entwicklung, teilweise sank die Arbeitslosigkeit im Umland im gleichen Zeitraum (Abbildung 35).

Der Anteil von Personen die Mindestsicherungsleistungen nach dem SGB II beziehen stieg zwischen 2011 und 2016 von gut 42.000 auf über 50.000 Personen, um drei Prozentpunkte auf über 19 % an (Abbildung 36). Auch der Anteil Personen die Grundsicherung im Alter nach dem SGB XII beziehen stieg im Zeitraum 2011 bis 2015 um gut einen Prozentpunkt auf über 5 % an. Gelsenkirchen hat damit den im

¹⁰ Wird als Mietzuschuss, oder als Lastenzuschuss (bei Eigenheimen/ Eigentumswohnungen) gewährt, sofern kein Anspruch auf Leistungen nach dem SGB II oder SGB XII besteht.

regionalen Vergleich höchsten Anteil An SGB XII Empfängern an allen Personen über 65 Jahren (Abbildung 37).

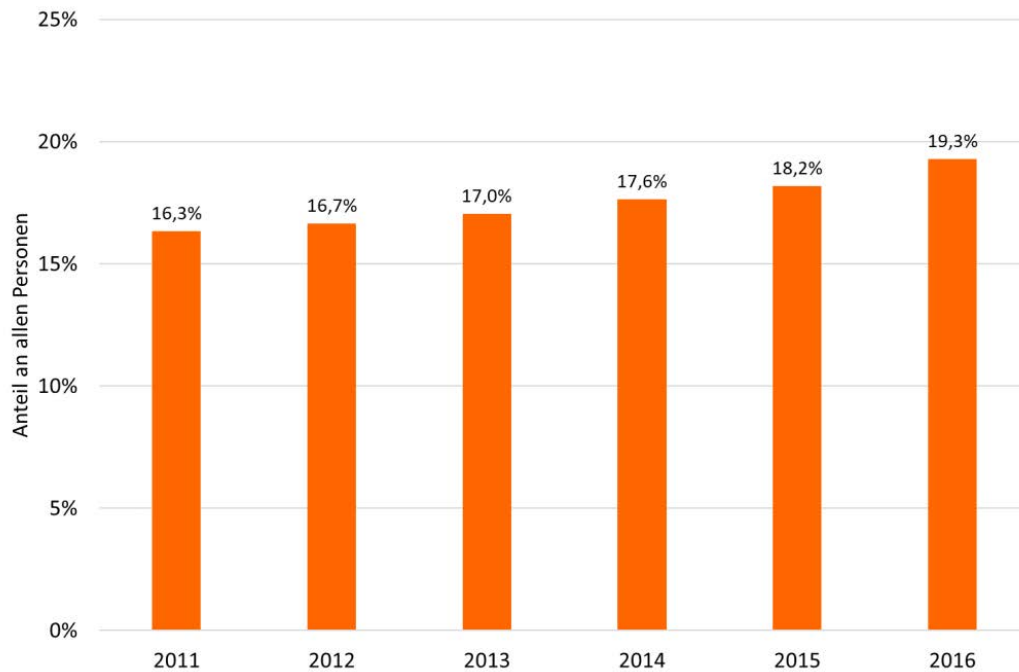
Abbildung 35: Anteil Arbeitslose an allen Personen im erwerbsfähigen Alter in Gelsenkirchen und Umland, 2011 und 2015



Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

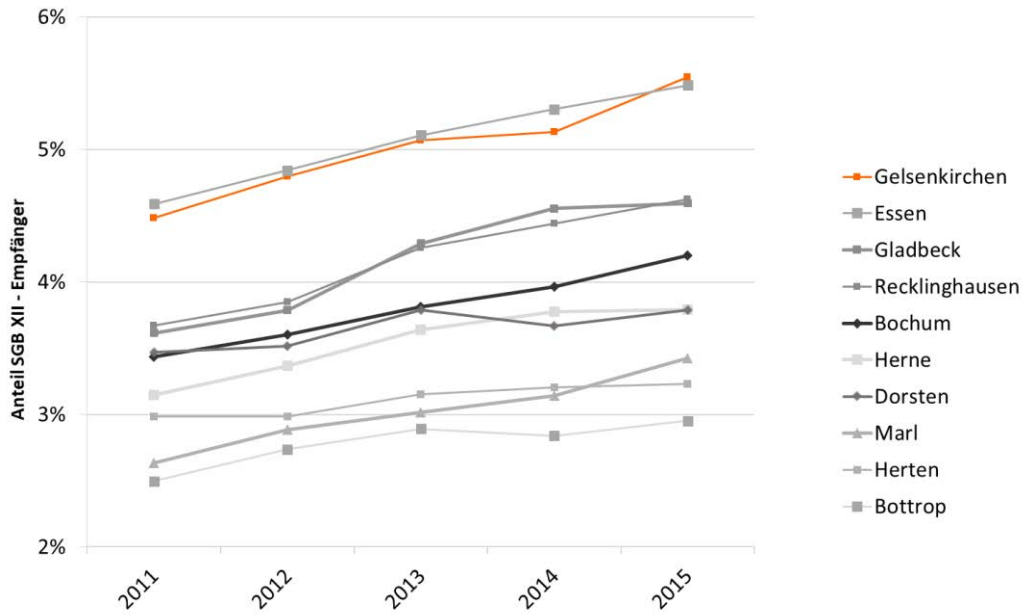
Abbildung 36: Entwicklung des Anteils Empfänger von Mindestsicherungsleistungen (SGB II) an allen Personen in Gelsenkirchen, 2011-2016



Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

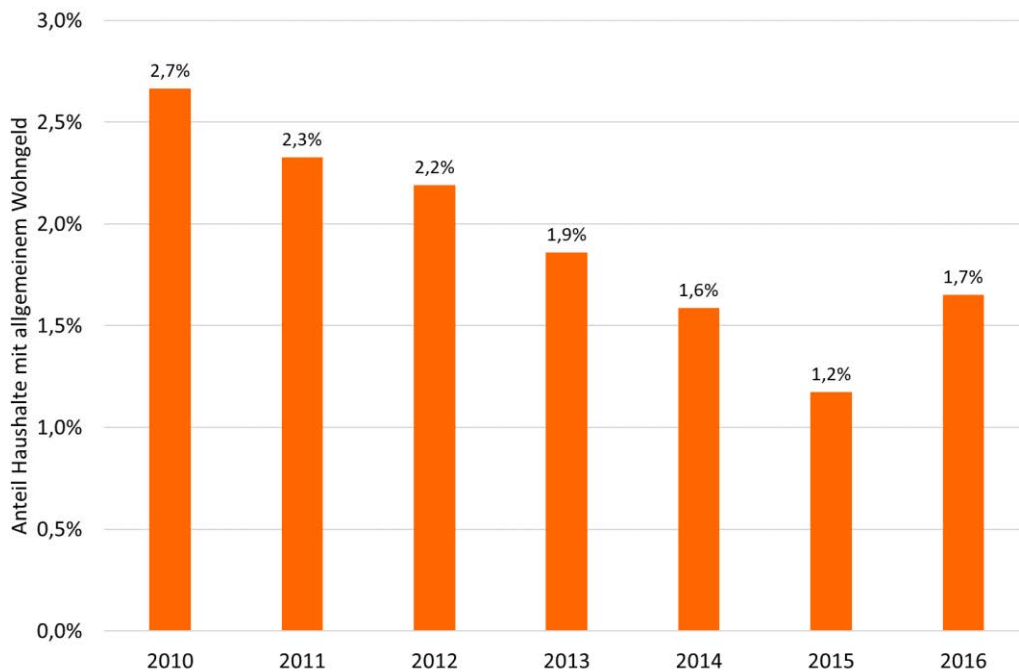
Abbildung 37: Entwicklung des Anteils SGB XII-Empfänger an allen Personen über 65 Jahren in Gelsenkirchen und Umland, 2011-2015



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

Abbildung 38: Entwicklung des Anteils Haushalte mit allgemeinem Wohngeld an allen Haushalten in Gelsenkirchen, 2010-2016

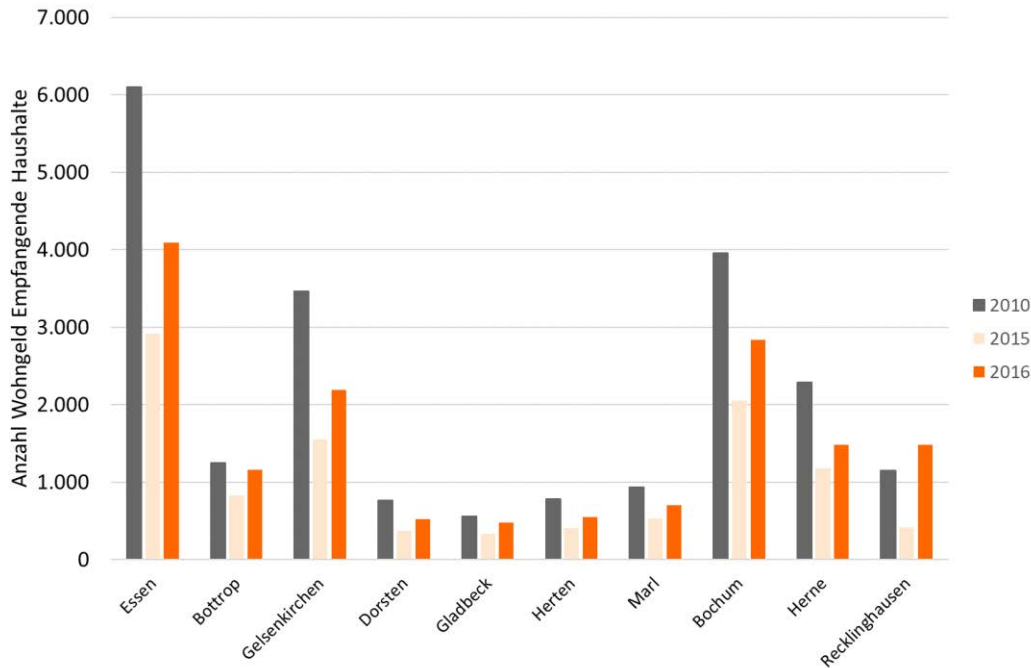


Quelle: IT.NRW, Stadt Gelsenkirchen, eigene Darstellung

empirica

Die Zahl der Empfängerhaushalte von allgemeinem Wohngeld ist in den letzten Jahren bis 2016 kontinuierlich gefallen. Im Jahr 2016 ist der Anteil der Wohngeldhaushalte an allen Haushalten im Zuge der Wohngelderhöhung gestiegen (Abbildung 38). Die rückläufige Entwicklung der Wohngeldempfänger bis 2015, mit einem darauffolgenden Anstieg in 2016 ist in allen Umlandkommunen zu beobachten (Abbildung 39).

Abbildung 39: Entwicklung der Anzahl Haushalte mit allgemeinem Wohngeld in Gelsenkirchen und Umland, 2010 und 2015 - 2016

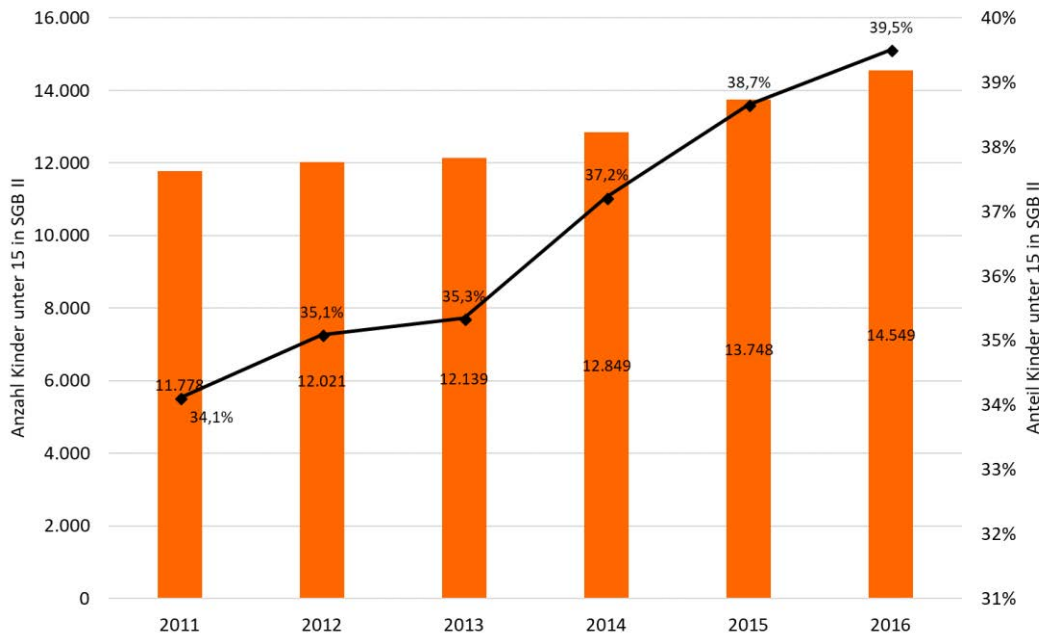


Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

Die Kinderarmut, gemessen am Anteil Kinder unter 15 Jahren im SGB II-Bezug, ist im gesamten Zeitraum seit 2011 von 34,1 % auf 39,5 % angestiegen. Die absolute Zahl der Kinder die in SGB II-Bezug sind, ist dabei kontinuierlich von 11.800 auf 14.500 gestiegen (Abbildung 40).

Insgesamt ist in Gelsenkirchen der Personenkreis in den Leistungsbezügen des SGB II sowie des SGB XII für die Grundsicherung im Alter gestiegen und im Umlandvergleich überproportional hoch.

Abbildung 40: Entwicklung der Anzahl und des Anteils Kinder (unter 15 Jahre) in SGB II Bezug in Gelsenkirchen, 2011 - 2016

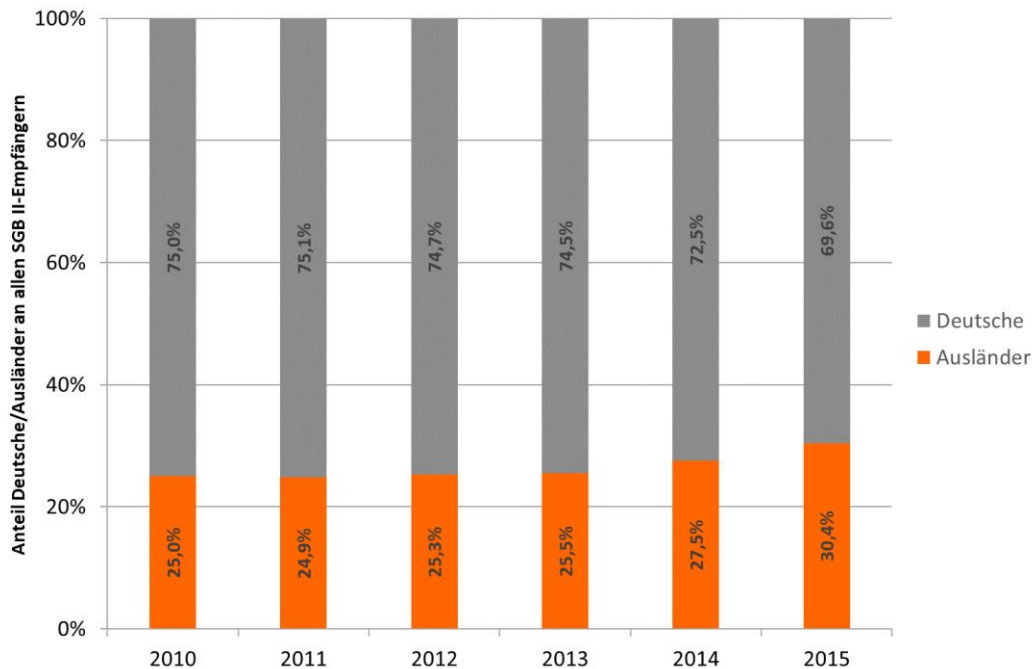
Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

2.2.4 Gegenläufige Effekte der Konjunktur und der Zuwanderung

Die steigende Arbeitslosenquote mit der Zunahme des Anteils Personen im SGB II erfolgt in Gelsenkirchen entgegen der eher positiven konjunkturellen Entwicklung mit einem Beschäftigungswachstum. Hier sind zwei gegenläufige Effekte zu beobachten.

Tatsächlich hat sich die Anzahl der Arbeitslosen in SGB II-Bezug zwischen 2011 und 2015 von gut 11.000 auf etwa 10.700, also um rd. 300 Personen verringert, sofern man lediglich deutsche Personen im SGB II Bezug berücksichtigt. Im gleichen Zeitraum ist die Anzahl arbeitsloser „Ausländer“ in SGB II-Bezug in Gelsenkirchen von rd. 3.700 auf rd. 4.700 gestiegen. Die positive konjunkturelle Entwicklung sorgt zwar für eine Verbesserung der Beschäftigungssituation, gleichzeitig erhöht die in Gelsenkirchen sozial selektive Zuwanderung zumindest übergangsweise die Arbeitslosenquote. Die günstige Konjunktur und die Zusammensetzung der Zuwanderung in Gelsenkirchen stellen gegenläufige Effekte dar (Abbildung 41).

Abbildung 41: Entwicklung des Anteils Deutscher und Ausländer an allen Arbeitslosen nach SGB II in Gelsenkirchen, 2010-2015

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

2.2.5 Prekäre soziale Verhältnisse außerhalb sozialer Sicherungssysteme

Unbekannt und bislang nicht systematisch beobachtbar/quantifizierbar ist die Gruppe von zugewanderten Haushalten aus der EU (i.d.R. Bulgarien und Rumänien), die ohne oder mit prekären¹¹ Beschäftigtenverhältnissen jedoch auch ohne Leistungsanspruch des SGB II vor Ort leben. Nach kommunalen Erhebungen sind etwa die Hälfte der Personen aus Rumänien oder Bulgarien in Gelsenkirchen im Leistungsbezug des SGB II. Unklar ist bisher, wieweit die andere Hälfte der Personen durch sozialversicherungspflichtige Beschäftigungen oder auskömmliche selbständige Einkommen oberhalb der Einkommensgrenzen für Transferleistungen liegen, bzw. in prekären Armutsverhältnissen leben.

Für diese in der Größenordnung unbekannt Personengruppe, meist größere Familien, stellt lediglich das Kindergeld die Haupteinkommensquelle dar. Mit Blick auf die Wohnraumversorgung entfällt für diese Haushalte das Unterstützungssystem der Kosten der Unterkunft¹² (KdU). Ohne Einkommensnachweis und ohne KdU-Anspruch sind diese Haushalte auf die in Gelsenkirchen bestehenden informellen Mietverhältnisse in problematischen Immobilienbeständen privater Eigentümer angewiesen.

¹¹ Prekäre Beschäftigungsverhältnisse: Gemeint sind Beschäftigungsverhältnisse die nicht sozialversicherungspflichtig sind (z. B. Selbständigkeit oder auch Scheinselbständigkeit in Abhängigkeitsverhältnissen mit geringen Einkommen)

¹² Die sog. „Kosten der Unterkunft“ sind die für den Wohnbedarf gezahlten Mittel für Personen die leistungsberechtigt nach dem SGB II oder SGB XII sind. Diese Personen beziehen kein Wohngeld.

Die hohe Fluktuation der neu zugewanderten Haushalte erschwert zudem die systematische Erfassung. Mit den flächendeckenden Begrüßungsbesuchen durch Migrationsberater für neu gemeldete Haushalte werden etwa 95 % der Haushalte erreicht.

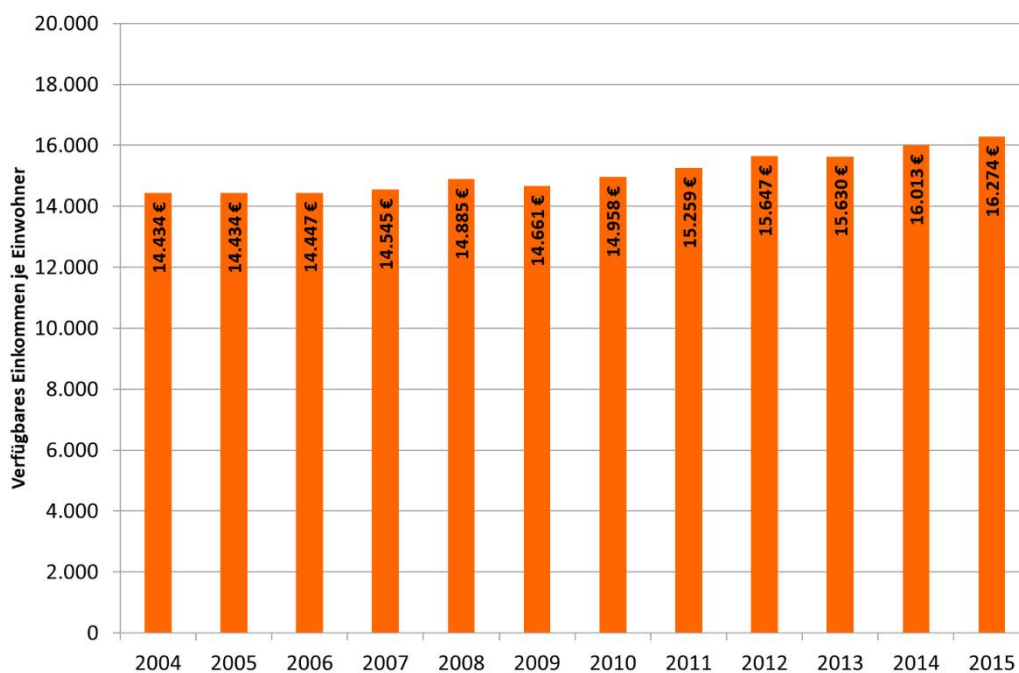
Trotz der Zusammenarbeit des Jobcenters mit dem Interventionsteam der Stadtverwaltung (u. a. Abgleich der Meldeadressen mit dem Verdachtsimmobilienkataster), werden nach wie vor auch bei Haushalten im SGB II-Bezug, deren Wohnkosten über die KdU finanziert werden, problematische Wohnverhältnisse beobachtet, so dass auch hier noch weiterer Handlungsbedarf besteht.

2.2.6 Nach wie vor niedriges Kaufkraftniveau

Der große und wachsende Anteil an Haushalten, die in Gelsenkirchen auf Transfer-einkommen angewiesen sind, spiegelt sich auch im regionalen Vergleich der Einkommensentwicklung wider.

Das verfügbare Einkommen in Gelsenkirchen ist, nach einer Phase weitgehender Stagnation bis 2009, seit 2010 kontinuierlich angestiegen (Abbildung 42).

Abbildung 42: Verfügbares Einkommen in Gelsenkirchen je Einwohner, 2004-2015



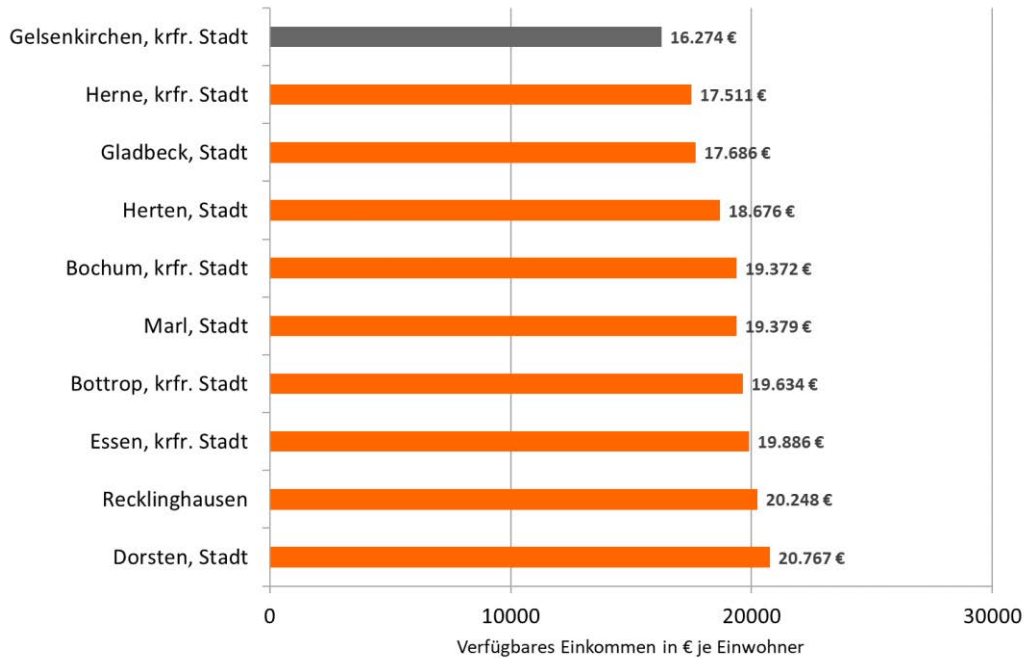
Quelle: IT.NRW, eigne Darstellung

empirica

Der Umlandvergleich zeigt jedoch, dass das durchschnittliche Einkommensniveau pro Kopf in Gelsenkirchen mit Abstand am geringsten ist (Abbildung 43). Darüber hinaus zeigt auch ein Vergleich der relativen Entwicklungen, dass sich das Einkommensniveau in Gelsenkirchen, trotz des Wachstums der vergangenen Jahre, nicht dem Niveau der Umlandkommunen angenähert hat. Die Einkommensspreizung zwischen den Umlandkommunen und Gelsenkirchen hat im Gegenteil weiter zugenom-

men. Die Entwicklungsdynamik in Gelsenkirchen ist dabei relativ gering (Abbildung 44).

Abbildung 43: Verfügbares Einkommen je Einwohner in Gelsenkirchen und Umland, 2015

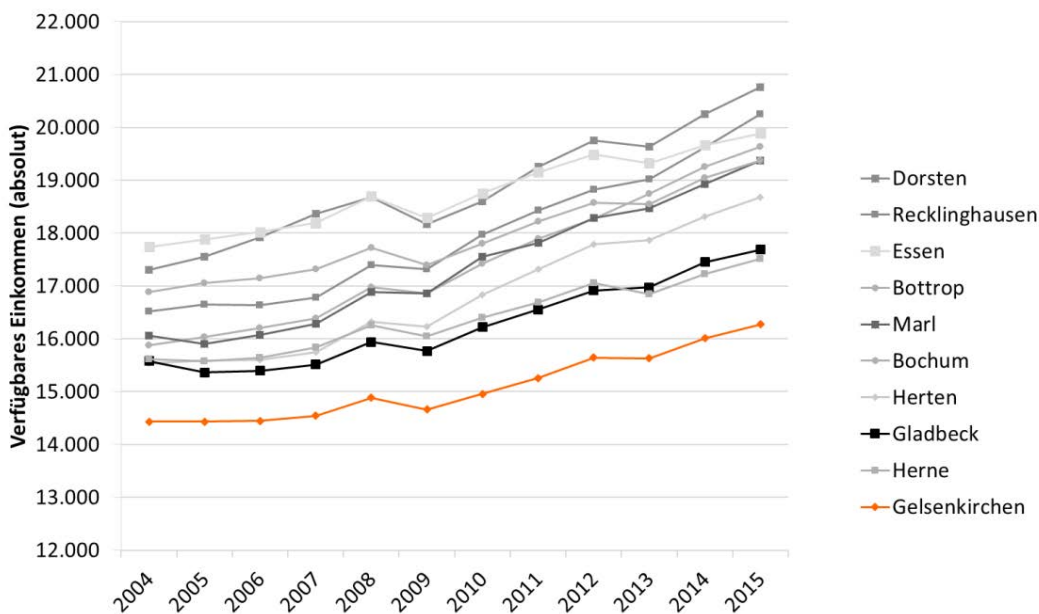


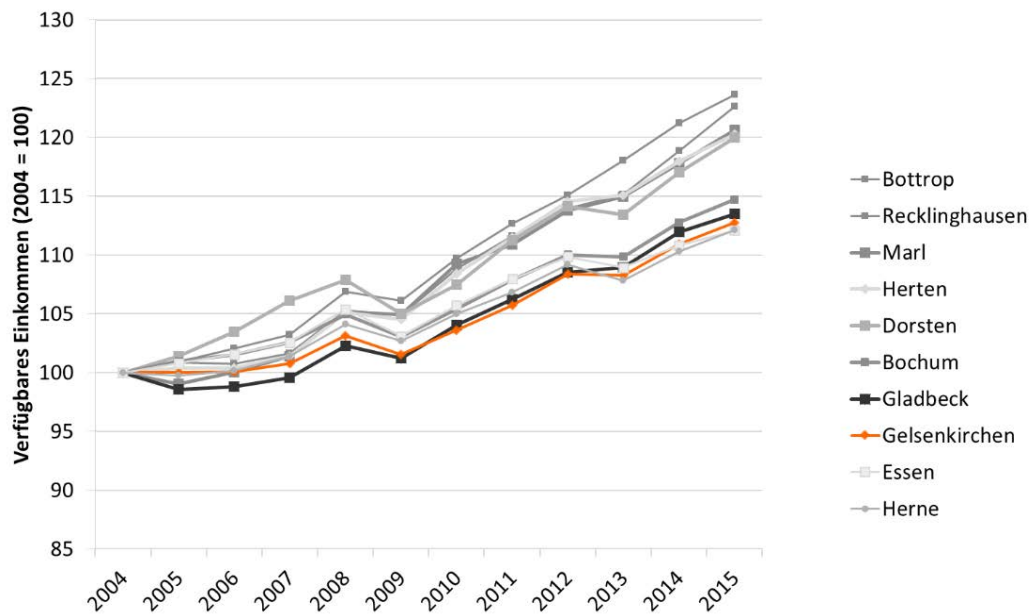
Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

Abbildung 44: Entwicklung der verfügbaren Einkommen in Gelsenkirchen und Umland, 2004-2015

Absolut:



Relativ:

Quelle: IT.NRW, eigene Rückrechnung, eigene Darstellung

empirica

2.2.7 Zusammenfassung

Die günstige konjunkturelle Entwicklung spiegelt sich auch in Gelsenkirchen durch einen Anstieg der Beschäftigung und der Zunahme der Pendlerverflechtungen. Die Beschäftigungsentwicklung liegt im mittleren Bereich der Umlandkommunen, leicht unter dem Landesdurchschnitt.

Allerdings führt die günstige konjunkturelle Entwicklung in Gelsenkirchen nicht zu einer Entspannung bei der Abhängigkeit von Transferleistungen. Mit der im Umlandvergleich höchsten Arbeitslosigkeit hat Gelsenkirchen zudem ein vergleichsweise starkes Wachstum arbeitsloser erwerbsfähiger Menschen. Hinzu kommt der Anteil älteren Menschen, die im Rentenalter auf die Grundsicherung angewiesen sind, sowie der Kinder in den Bedarfsgemeinschaften.

Die soziale Struktur der Auslandszuwanderung junger Menschen nach Gelsenkirchen führt bei einer ohnehin sozial belasteten Ausgangssituation vieler Haushalte zu einer gegenwärtig wachsenden Transferabhängigkeit. In der Folge wachsen die verfügbaren Einkommen der Gelsenkirchener Haushalte langsamer als im Regionalvergleich und bilden das untere Ende mit zunehmender Spreizung.

3. Wohnungsmarktentwicklung

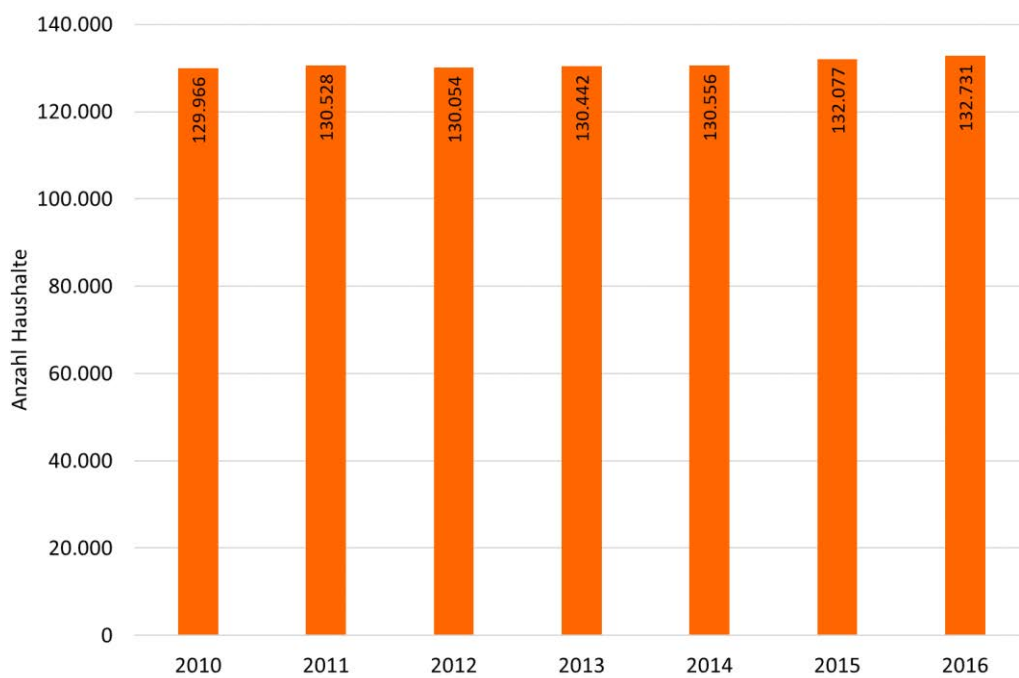
3.1 Nachfrageentwicklung

3.1.1 Anstieg der Haushalte bei gleicher Struktur

Die Zahl der Haushalte in Gelsenkirchen ist in den letzten Jahren gestiegen. Die Zahl der Haushalte hat sich dabei um knapp 3.000 Haushalte erhöht (Abbildung 45). Sowohl die Haushaltsstruktur als auch die Haushaltsgrößen haben sich dabei kaum verändert. Lediglich der Anteil der sog. „sonstigen Haushalte“ stieg leicht¹³. Der Anteil der Haushalte mit mehr als vier Personen hat ebenfalls leicht zugenommen, der im Zusammenhang mit dem Zuzug kinderreicher Familien aus Südosteuropa steht (Abbildung 46 und Abbildung 47).

Der Anteil Haushalte mit Kindern insgesamt ist unverändert: Lediglich der Anteil alleinerziehender an allen Haushalten mit Kindern ist leicht gestiegen. 2016 lag der Anteil Alleinerziehender an allen Haushalten mit Kindern bei 26,1 % (+ 1 % im Vergleich zu 2010) (Abbildung 46).

Abbildung 45: Entwicklung der Zahl der Haushalte in Gelsenkirchen, 2010-2016

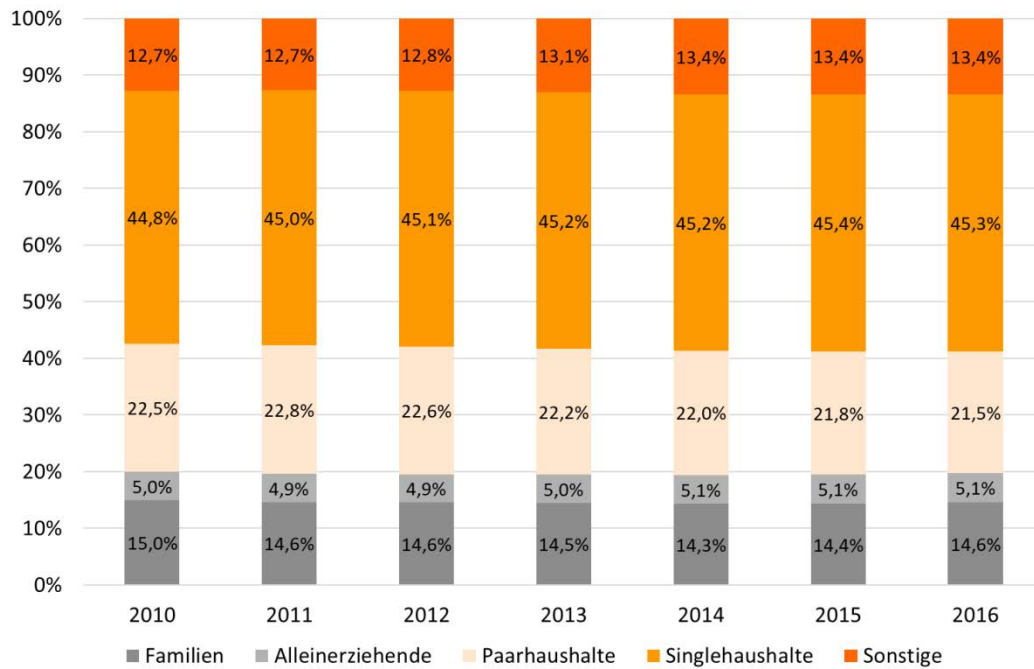


Quelle: Stadt Gelsenkirchen, R3/1 Statistik und Monitoring, eigene Darstellung

empirica

¹³ „Sonstige Haushalte“ sind Haushalte in denen Personen zusammenleben die nicht den gleichen Nachnamen haben (bspw. Lebenspartnerschaften/ Wohngemeinschaften).

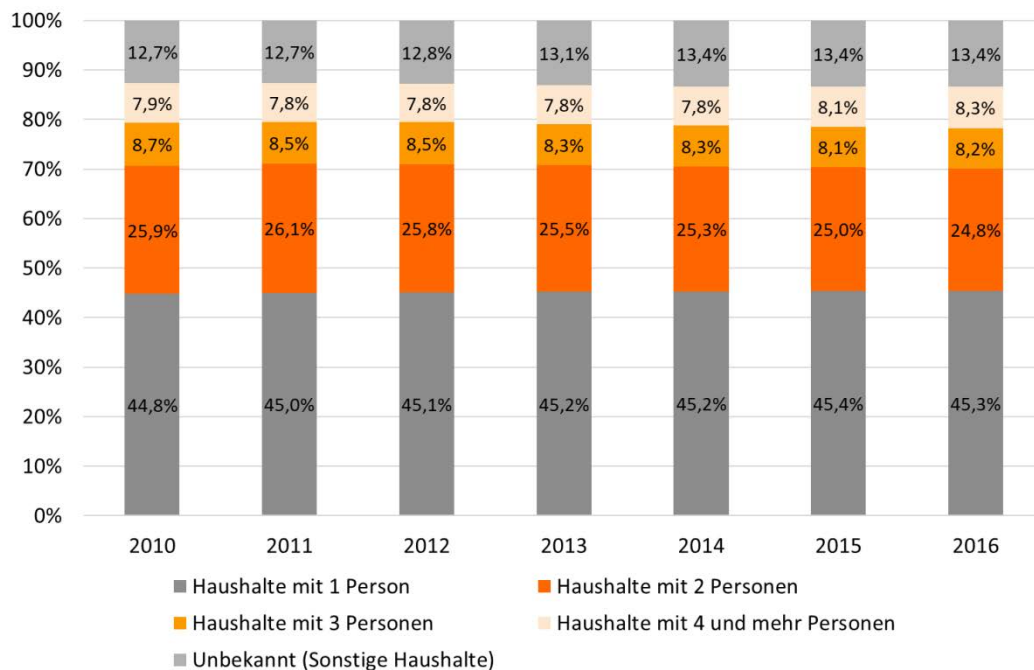
Abbildung 46: Entwicklung der Haushaltsstruktur in Gelsenkirchen, 2010-2016



Quelle: Stadt Gelsenkirchen, R3/1 Statistik und Monitoring, eigene Darstellung

empirica

Abbildung 47: Entwicklung der Haushaltsgrößen in Gelsenkirchen, 2010-2016



Quelle: Stadt Gelsenkirchen, R3/1 Statistik und Monitoring, eigene Darstellung

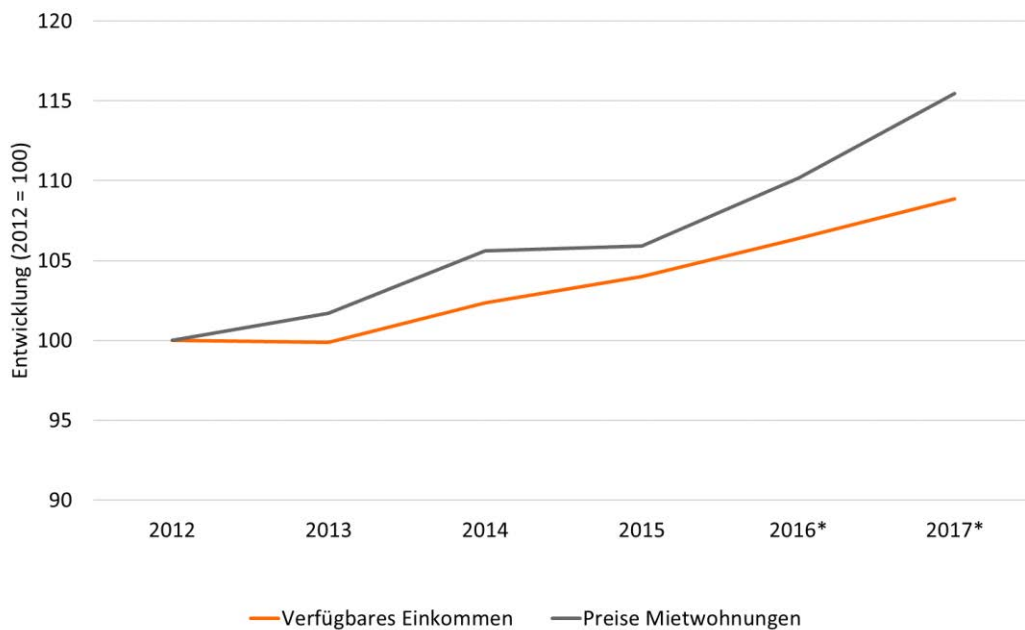
empirica

3.1.2 Mietpreisentwicklung leicht über Kaufkraftentwicklung

Die verfügbaren Einkommen und Angebotsmietpreise für Wohnungen haben sich in den letzten Jahren relativ parallel entwickelt.

Die Mietpreise haben sich im beobachtbaren Zeitraum bis 2015 weitgehend parallel zur Kaufkraft in Gelsenkirchen entwickelt (Anstieg um etwa 5 % seit 2012). Für den jüngsten Zeitraum 2016 und 2017 ist ein stärkerer Anstieg der Mietpreise beobachtbar, gegenüber 2012 um rd. 15 %. Bei der Kaufkraftentwicklung (es sind noch keine amtlichen statistischen Daten verfügbar) gehen wir nach Schätzung davon aus, dass sie sich schwächer entwickelt hat. Der jüngste Preistrend der Mieten dürfte sich von der Kaufkraftentwicklung leicht abgekoppelt haben (Abbildung 48), trotz des im Regionalvergleich niedrigen Preisniveaus in Gelsenkirchen (siehe Kap. 3.2.6).

Abbildung 48: Entwicklung der verfügbaren Einkommen sowie der Preise für Mietwohnungen in Gelsenkirchen, 2012-2017



*Für 2016 und 2017 fortgeschriebene Werte im Trend der Entwicklung zwischen 2010 und 2015.

Quelle: IT.NRW, empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme), eigene Darstellung **empirica**

3.1.3 Zusammenfassung

Mit dem Einwohnerwachstum ist auch die Nachfrage wohnungssuchender Haushalte in Gelsenkirchen gestiegen. Auch hier überlagert die Auslandszuwanderung mit einem großen Anteil Familienhaushalte die strukturelle Haushaltsverkleinerung, u. a. als Folge des langfristigen Alterungsprozesses. Im Ergebnis dieser gegenläufigen Entwicklungen ist die Zusammensetzung der Haushaltstypen und Haushaltsgrößen in Gelsenkirchen dabei insgesamt gleichgeblieben.

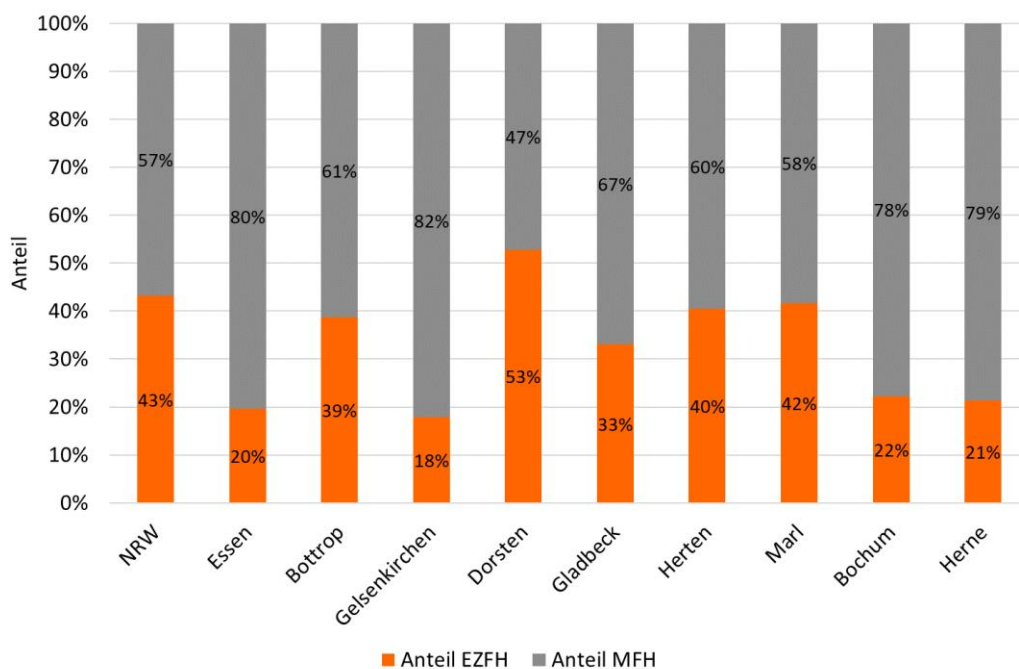
Das geringe Einkommenswachstum hat in den vergangenen Jahren dazu geführt, dass selbst der im Regionalvergleich moderate Anstieg der Mietpreise nach 2015 zu einer leichten Entkoppelung geführt hat. Die angebotenen Mietpreise steigen etwas stärker als die durchschnittlichen Einkommen der Haushalte.

3.2 Angebotsentwicklung

3.2.1 Alter Wohnungsbestand

Im Jahr 2017 gibt es rd. 141.000 Wohnungen in Gelsenkirchen (Gebäudedatei der Stadt Gelsenkirchen). Davon befinden sich rd. 24.400 (17,3 %) in Ein- und Zweifamilienhäusern, rd. 102.900 (73,0 %) in Mehrfamilienhäusern, sowie rd. 13.800 (9,7 %) Wohneinheiten (WE) in gemischt genutzten Gebäuden¹⁴. Gelsenkirchen hat damit im regionalen Vergleich den geringsten Anteil an Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern (Abbildung 49)¹⁵, der auch knapp unter dem Anteil der größeren Nachbarstädte liegt.

Abbildung 49: Anteil Wohneinheiten in EZFH und MFH in Gelsenkirchen und Umland, 2016



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

Privatpersonen als Eigentümer (knapp 50 %) sowie Eigentümergemeinschaften¹⁶ besitzen in Gelsenkirchen knapp 70 % aller Wohnungen. Im Umlandvergleich ist dies aufgrund der geringen Einfamilienhausquote der geringste Anteil (zum Vergleich: In Dorsten fast 90 % der Wohnungen in „Privateigentum“¹⁷). Berücksichtigt man den geringen Einfamilienhausbestand in Gelsenkirchen ist der Geschosswoh-

¹⁴ Gemischt genutzte Gebäude enthalten sowohl Wohneinheiten als auch teilweise bis überwiegend gewerblich genutzte Flächen.

¹⁵ Die Vergleichsdaten stammen von IT.NRW und weichen leicht von den städtischen Daten ab.

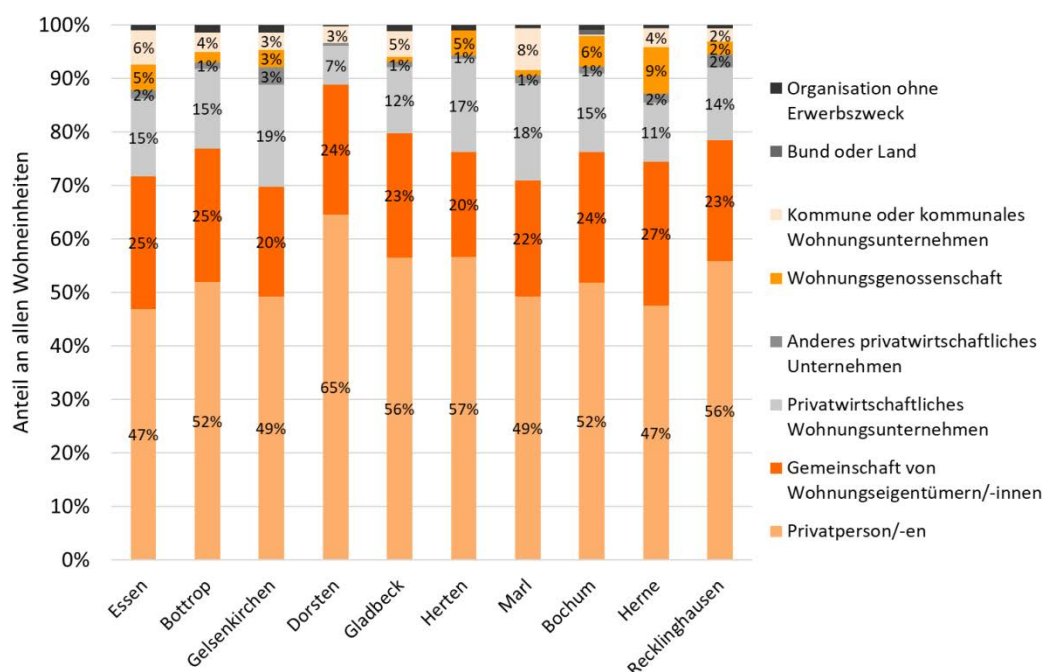
¹⁶ Eigentümer mit Sondereigentum an einer Wohnung und einem Miteigentumsanteil an gemeinschaftlichem Eigentum.

¹⁷ Die Besitzstruktur spiegelt dabei vor allem auch die Struktur des Wohnungsbestandes. Dort wo es mehr EZFH gibt, gibt es auch mehr Privatbesitz.

nungsbestand häufiger als in den Umlandkommunen im Eigentum von Privatpersonen (nur in Bochum gehört ein höherer Anteil der Gebäude im Geschosswohnungsbau Privatpersonen).

Aufgrund der Dominanz des Geschosswohnungsbaus ist die Besitzstruktur des Wohnungsbestandes insgesamt in Gelsenkirchen mehr als im Umland durch privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen geprägt. Mehr als 19 % der Wohnungen gehören privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen. Zusammengenommen (mit „sonstigen privatwirtschaftlichen Unternehmen“¹⁸) sind damit 22,3 % der Wohnungseigentümer privatwirtschaftliche Unternehmen. Im Umlandvergleich ist das der höchste Anteil (Abbildung 50).

Abbildung 50: Wohneinheiten in Gelsenkirchen und Umland nach Eigentumsform, 2011



Quelle: Zensus 2011, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Darstellung **empirica**

Die Bausubstanz in Gelsenkirchen ist im Umlandvergleich relativ alt. Gelsenkirchen hat nach Herne den zweithöchsten Anteil an Wohngebäuden die vor 1919 entstanden sind. Der große Anteil der Nachkriegsgebäude der 50er und 60er Jahre sowie der 70er Jahre (44,5 %) entspricht der Bestandsstruktur im Umland. Zudem ist der Anteil neuer Wohngebäude gering. Lediglich 4,5 % der Wohnungen sind nach dem Jahr 2000 entstanden. In Herne, Bochum und Essen ist dieser Anteil ähnlich niedrig, in Gladbeck oder Dorsten allerdings wesentlich höher (Abbildung 51).

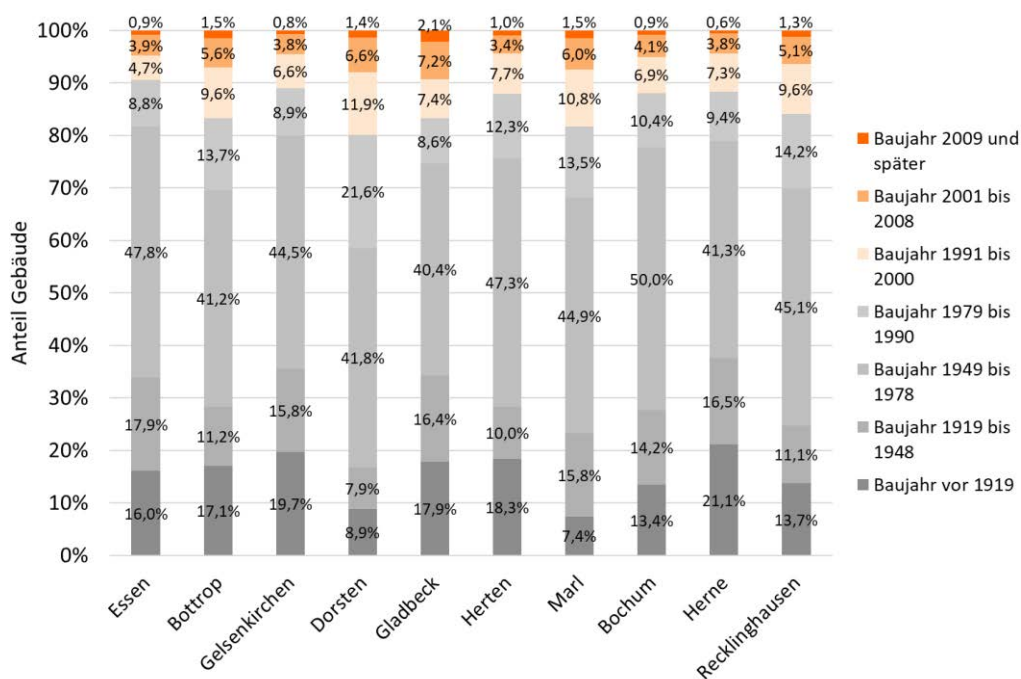
Die Bauintensität je nach Gebäudeart unterscheidet sich in den verschiedenen Entwicklungsphasen. 11,8 % der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sind nach 2000 entstanden sowie 8,2 % in den 90er Jahren und 11,3 % in den 80er Jah-

¹⁸ Unternehmen deren Kerngeschäft nicht die Bewirtschaftung von Immobilien ist.

ren. Damit ist fast ein Drittel des im Vergleich geringen Ein- und Zweifamilienhausanteils in den jüngeren Jahrzehnten gebaut worden. Demgegenüber sind über 90 % der Geschosswohnungen vor den 90er Jahren entstanden und nur 1,3 % der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern nach 2000 (Abbildung 52). Im Vergleich zum Gesamtbestand sind die Ein- und Zweifamilienhäuser deutlich „jünger“.

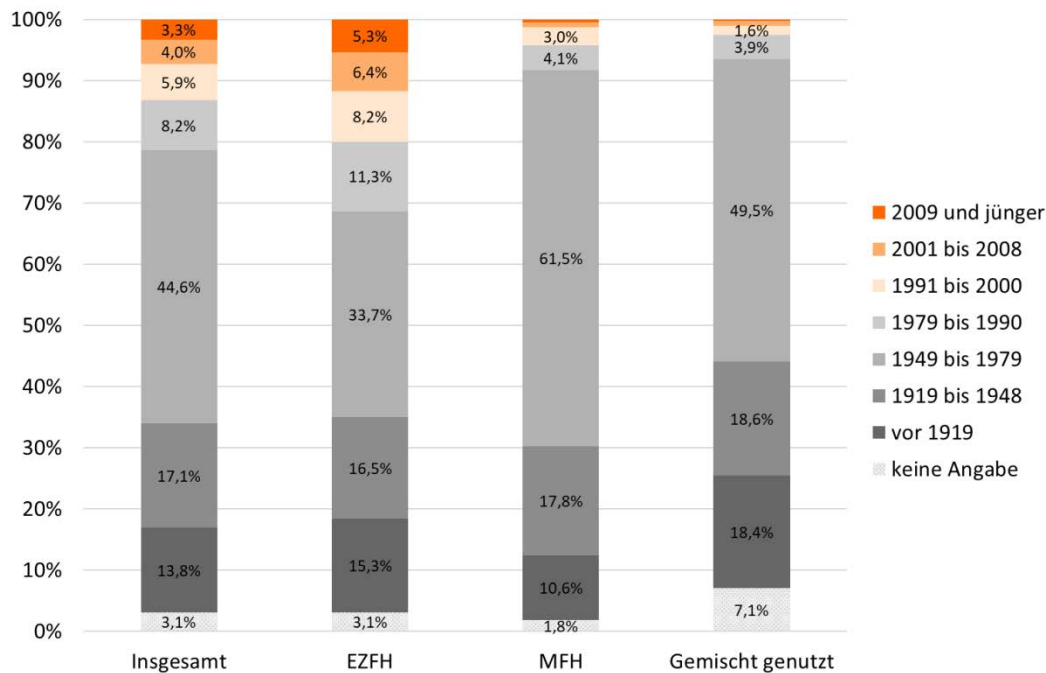
Gelsenkirchen hat die im Umlandvergleich geringste Quote selbstgenutzten Wohneigentums. Hier spiegelt sich der geringe Einfamilienhausanteil wider. Lediglich rd. 22 % der Wohnungen werden vom Eigentümer bewohnt. Die Quote liegt in den umliegenden Großstädten Essen und Bochum bei über 25 %, im ländlicheren und durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägten Dorsten bei 46 %.

Abbildung 51: Wohngebäude in Gelsenkirchen und Umland nach Baualtersklassen, 2011



Quelle: Zensus 2011, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Darstellung

empirica

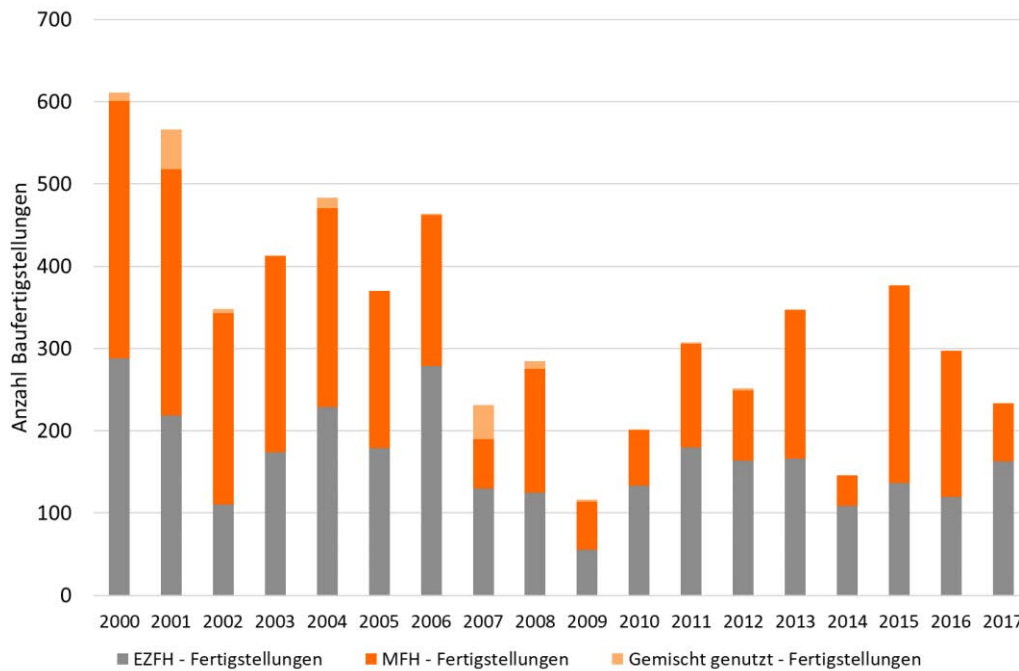
Abbildung 52: Baualtersklassen des Wohnungsbestandes in Gelsenkirchen, November 2017

Quelle: Stadt Gelsenkirchen, eigene Darstellung

empirica

3.2.2 Verhaltene Bautätigkeit

Die Bautätigkeit in Gelsenkirchen seit dem Jahr 2000 kann grob in zwei Phasen unterteilt werden. Auf eine Phase relativ hoher Bauintensität, mit einer hohen Anzahl fertiggestellter Wohnungen bis 2006, folgt seitdem eine Phase relativ niedrigerer Bauintensität. So wurden zwischen 2000 und 2006 jährlich im Durchschnitt 211 Wohneinheiten in EZFH und 243 Wohneinheiten in MFH fertiggestellt. Im Gegensatz dazu wurden zwischen 2007 und 2017 im jährlichen Mittel lediglich 134 Wohneinheiten in EZFH und 113 Wohneinheiten in MFH fertiggestellt (Abbildung 53, Quelle: Gebäudedatei Stadt Gelsenkirchen). Ein Großteil des Geschosswohnungsneubaus entfällt dabei, vor allem seit 2007, auf den geförderten Wohnungsbau. Zwischen 2007 und 2016 wurden insgesamt 853 neue Wohneinheiten mit Preisbindung gebaut. Das entspricht knapp drei Viertel der gesamten neugebauten Geschosswohnungen.

Abbildung 53: Entwicklung der Anzahl Baufertigstellungen in EZFH und MFH in Gelsenkirchen, 2000-2017

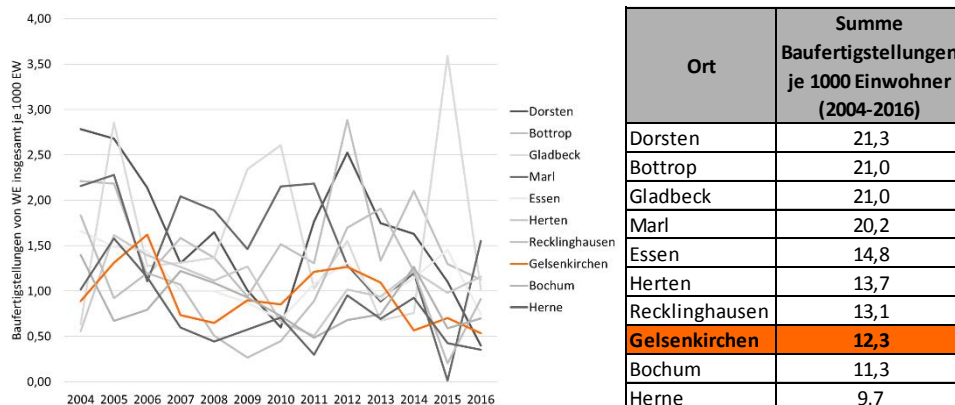
Quelle: Gebäudedatei Stadt Gelsenkirchen, eigene Darstellung

empirica

Eine regionale Einordnung der Bautätigkeit kann nur mithilfe der Statistik von IT.NRW erfolgen, die für Gelsenkirchen abweichende Daten gegenüber der Stadt fortschreibt. Die Zahl der Baufertigstellungen, die bei IT.NRW für Gelsenkirchen ausgewiesen sind, ist niedriger als die Zahlen die die Gebäudedatei der Stadt ausweist. Die grobe Entwicklung der IT.NRW-Zahlen erfolgt analog zu den Zahlen der Stadt. Zwischen 2000 und 2006 wurden laut IT.NRW noch ein wenig mehr WE in MFH (146 WE p.a.) als in EZFH (123 WE p.a.) fertiggestellt. Im darauffolgenden Zeitraum geht die Bautätigkeit bei IT.NRW allerdings nur bei den MFH zurück (99 WE p.a.) und bleibt bei den EZFH gleich (123 WE p.a.).

Die Bautätigkeit in Gelsenkirchen war über den gesamten Betrachtungszeitraum (hier: 2004-2016) unterdurchschnittlich. Insgesamt wurden nur in Herne (0,75 WE p.a.) und Bochum (0,87 WE p.a.) weniger Wohneinheiten je 1.000 Einwohner gebaut. Eine zusammengenommen hohe Zahl an Baufertigstellungen gab es hingegen in Marl, Gladbeck, Bottrop und Dorsten (alle über 1,5 WE p.a. über den Gesamtzeitraum). Zum Vergleich; in Gelsenkirchen wurden zwischen 2004 und 2016 0,95 WE p.a. je 1.000 Einwohner fertiggestellt (Abbildung 54).

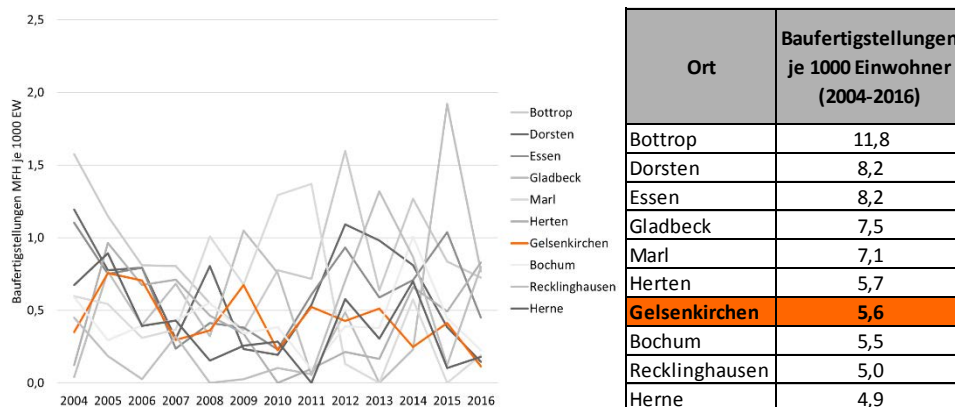
Abbildung 54: Entwicklung der Bauintensität (EZFH und MFH) in Gelsenkirchen und Umland, 2004-2016



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

Abbildung 55: Entwicklung der Bauintensität (Geschosswohnungsbau) in Gelsenkirchen und Umland, 2004-2016

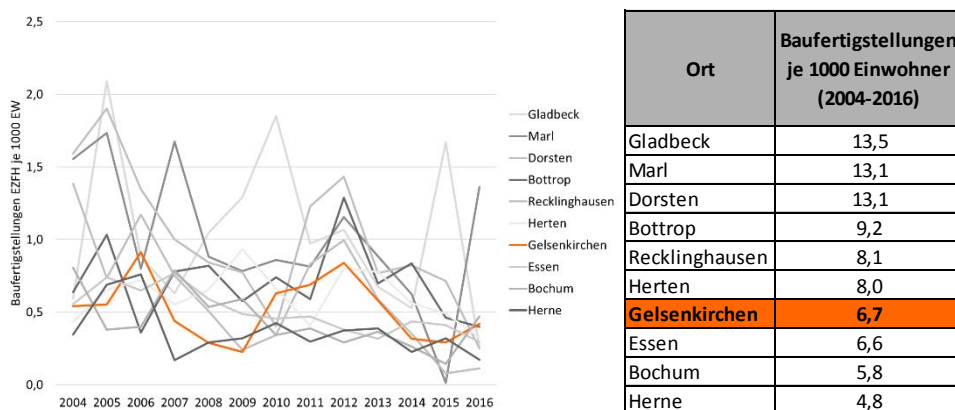


Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

Auch nach Wohnungsart differenziert ergibt sich ein ähnliches Bild. Gemessen an der Einwohnerzahl wurden in Herne, Essen und Bochum weniger Wohnungen im Geschosswohnungsbau gebaut (Gelsenkirchen: Durchschnittlich 0,43 WE p.a. je 1.000 Einwohner über den Gesamtzeitraum; Abbildung 55). Vor allem in Bottrop liegt der Durchschnittswert hier mit 0,90 p.a. Wohneinheiten mehr als doppelt so hoch. Bei den Baufertigstellungen in Ein- und Zweifamilienhäusern stechen im Umland insbesondere Dorsten, Marl und Gladbeck mit jeweils durchschnittlich mehr als 1,00 p.a. fertiggestellten Wohneinheiten heraus. In Gelsenkirchen wurden vergleichsweise unterdurchschnittlich viele Wohnungen fertiggestellt (0,52 WE p.a.) (Abbildung 56). Die Baugenehmigungen entwickeln sich ähnlich verhalten wie die Bauintensität (Abbildung 57).

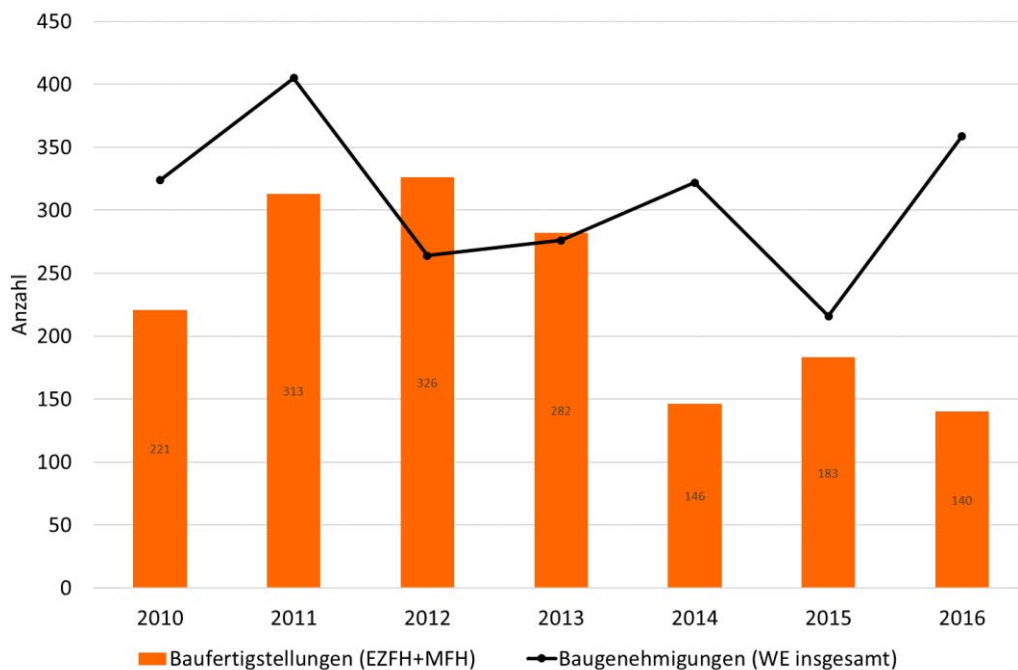
Abbildung 56: Entwicklung der Bauintensität (EZFH) in Gelsenkirchen und Umland, 2004-2016



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

Abbildung 57: Baufertigstellungen und Baugenehmigungen in Gelsenkirchen, 2010-2016



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

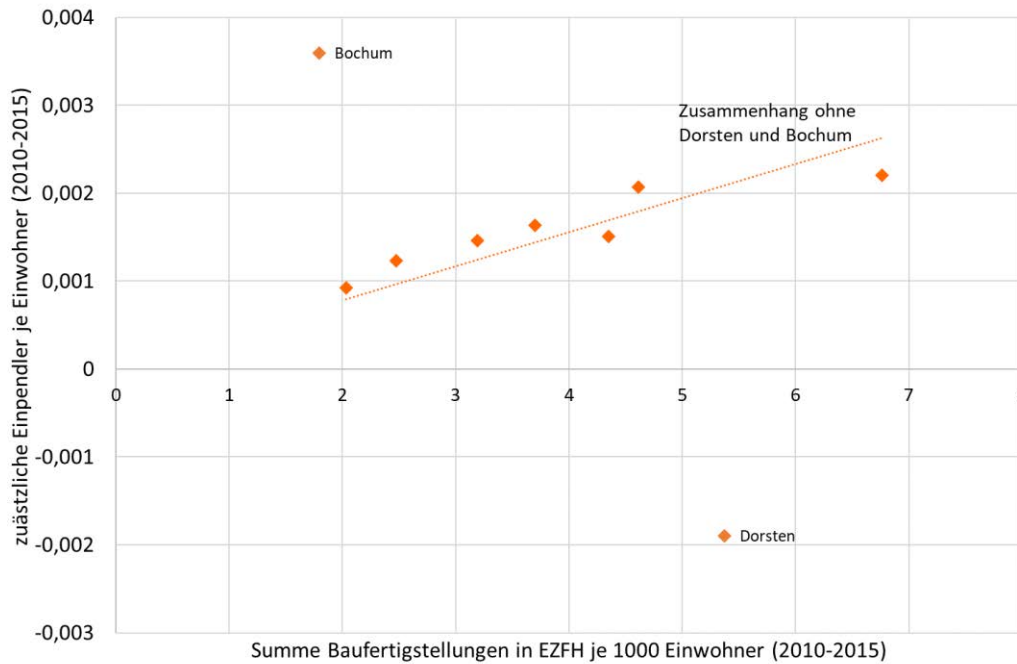
empirica

3.2.3 Bautätigkeit und Pendlerentwicklung im Zusammenhang

Beim Vergleich der Bauintensität Gelsenskirchens mit seinem Umland wird insbesondere die höhere Wohnbauaktivität des nördlich gelegenen ländlicheren Umlands mit Einfamilienhausfertigstellungen sichtbar. Eine Gegenüberstellung der fertiggestellten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern mit der Veränderung der Summe Einpendler aus dem Umland liefert einen Hinweis, dass Gelsenkirchen hier sukzessive eigentumsbildende Haushalte „verloren“ hat, die aktuell Gelsenkirchen-Einpendler sind.

Es besteht ein Zusammenhang der fertiggestellten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern mit der Veränderung der Anzahl der Einpendler für den Zeitraum 2010 bis 2015 (Abbildung 58). Es lässt sich also zeigen, dass diejenigen Städte, in denen in den letzten Jahren (2010 bis 2015) viele Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut wurden, heute eher mehr Einpendler (je 1000 Einwohner) nach Gelsenkirchen haben.

Abbildung 58: Summe der Baufertigstellungen in EZFH im Umland von Gelsenkirchen und Veränderung der Anzahl Einpendler aus dem Umland nach Gelsenkirchen, 2010-2015



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

3.2.4 Preisanstieg bei Einfamilienhäusern und teilräumliche Spreizung

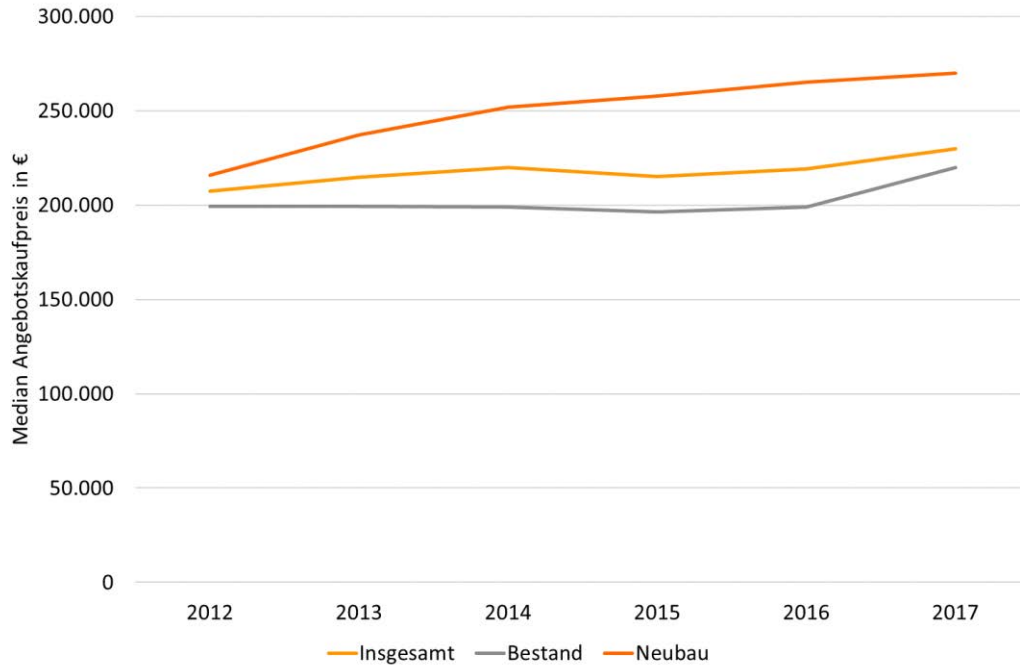
Die Angebotskaufpreise¹⁹ für Ein- und Zweifamilienhäuser in Gelsenkirchen sind in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Der Medianpreis für Bestandsobjekte ist dabei zwischen 2012 und 2017 um gut 10 % angestiegen, die Kaufpreise für Neubauobjekte sind um gut 25 % gestiegen (Abbildung 59).

Im regionalen Vergleich ist das Preisniveau für Ein- und Zweifamilienhäuser dabei niedrig. Gelsenkirchen hatte 2017 mit 230.000 € den verglichen mit seinem Umland niedrigsten Median-Angebotspreis für Ein- und Zweifamilienhäuser. Außerdem gab es keine Stadt im Umland deren unteres Angebotssegment so niedrige Preise hat

¹⁹ Die empirica-Preisdatenbank reicht zurück bis ins Jahr 2004 und ist die mit Abstand größte Sammlung von Immobilieninseraten für Deutschland. Seit 2012 bündeln wir mit empirica-systeme.de Erhebung, Aufbereitung und Auswertung in einer Hand und können so mehr Transparenz und Know-how bieten als andere Anbieter. Eine ausführliche Datensatzbeschreibung finden Sie hier: <http://www.empirica-institut.de/kufa/empirica-Preisdatenbank.pdf>.

(10 %-Perzentil bei 115.000 € in Gelsenkirchen, zum Vergleich: In Bochum liegt das 10 %-Perzentil bei 189.000 €; Abbildung 60).

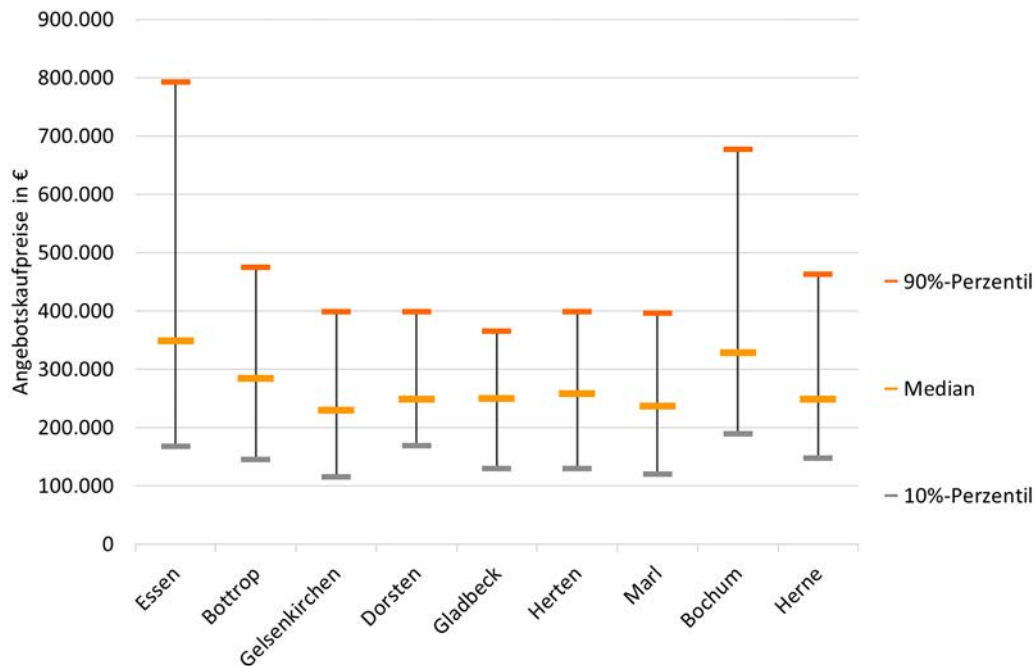
Abbildung 59: Entwicklung der Angebotskaufpreise für EZFH in Gelsenkirchen, 2012-2017



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme), eigene Darstellung

empirica

Abbildung 60: Angebotskaufpreise für EZFH in Gelsenkirchen und Umland (Bestand und Neubau), 2017



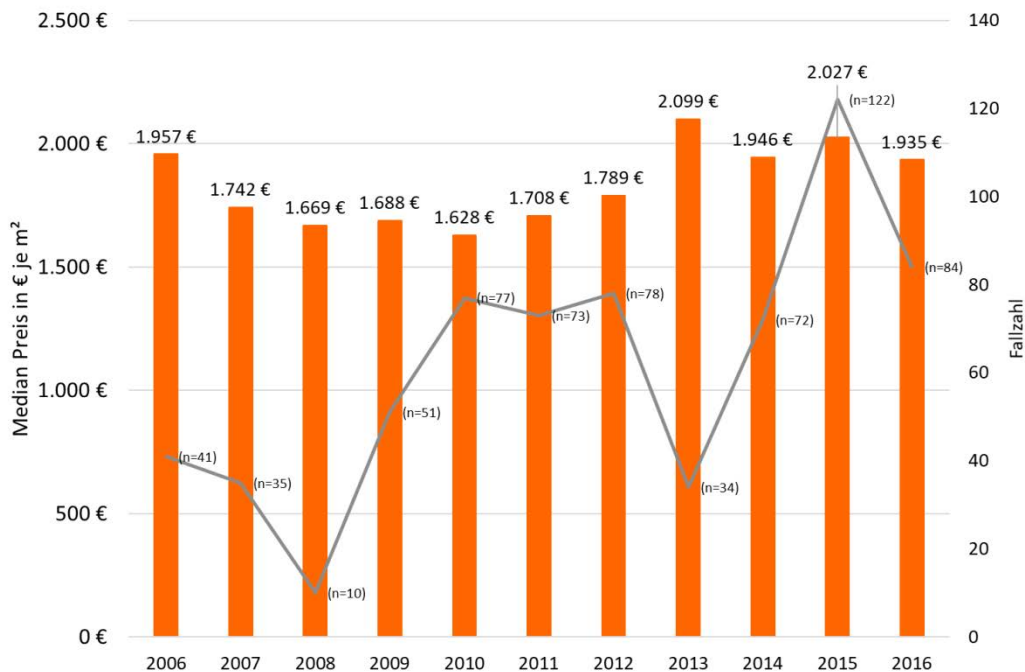
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme), eigene Darstellung

empirica

Die Entwicklung der Transaktionspreise ist weniger eindeutig und grundsätzlich schwankender als die der Angebotspreise. Zwischen 2006 und 2010 sind die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser im Neubau rückläufig, d.h. hier sind verstärkt preiswertere Objekte verkauft worden. Ab 2010 steigen sie jedes Jahr außer 2014 und 2016. Das Kaufpreisniveau steigt im gleichen Zeitraum von knapp 1.630 € auf 1.935 € je Quadratmeter, also um über 300 € (19 %) an (Abbildung 61). Die durchschnittlichen Angebotskaufpreise je m² entwickelten sich ähnlich, allerdings mit weniger Schwankungen.

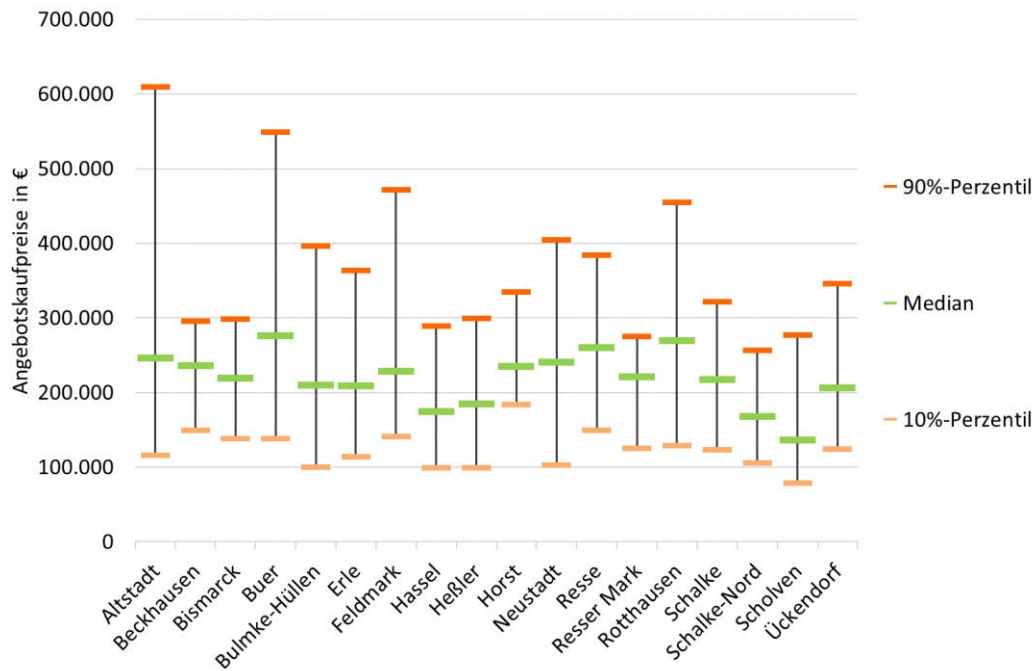
Innerstädtisch ist das Niveau der Angebotskaufpreise für EZFH weiter ausdifferenziert. Auffällig ist das sehr niedrige Kaufpreisniveau in Scholven, ebenso wie die niedrigen Niveaus in Schalke-Nord sowie Hassel und Heßler. Im Gegensatz dazu ist vor allem Buer relativ teuer und nähert sich mit einem Median Kaufpreis von 276.000 eher dem Niveau von Bottrop (Median 2017: 285.000) (Abbildung 62).

Abbildung 61: Entwicklung der Verkaufspreise für EZFH (Neubau) in Gelsenkirchen, 2006-2016



Quelle: Gutachterausschuss, eigene Darstellung

empirica

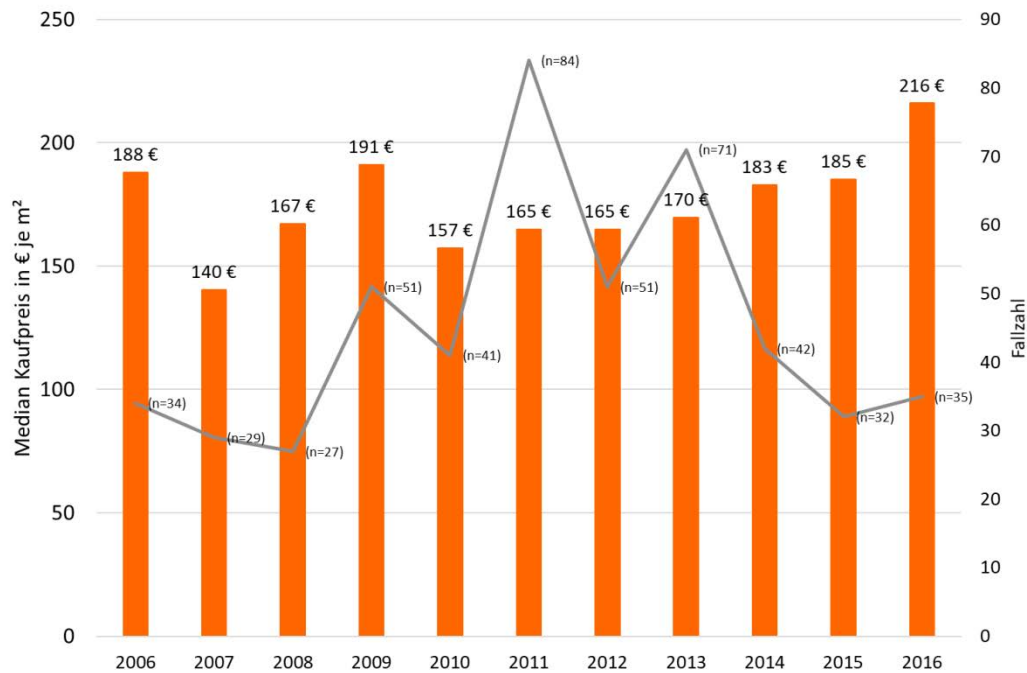
Abbildung 62: Angebotskaufpreise für EZFH in Gelsenkirchen (Bestand und Neubau), 2015-2017

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme), eigene Darstellung

empirica

3.2.5 Kontinuierlicher Anstieg der Grundstückskaufpreise seit 2012

Eine ähnliche Entwicklung kann man auch bei den Grundstückskaufpreisen beobachten. Auf eine Phase schwankender Grundstückspreise bis 2010 folgt ein kontinuierlicher, ununterbrochener Anstieg der Kaufpreise bis 2016 (+ 37 %; siehe Abbildung 63), bei rückläufiger Fallzahl der Grundstückstransaktionen.

Abbildung 63: Entwicklung der Verkaufspreise für unbebaute Grundstücke in Gelsenkirchen, 2006-2016

Quelle: Gutachterausschuss, eigene Darstellung

empirica

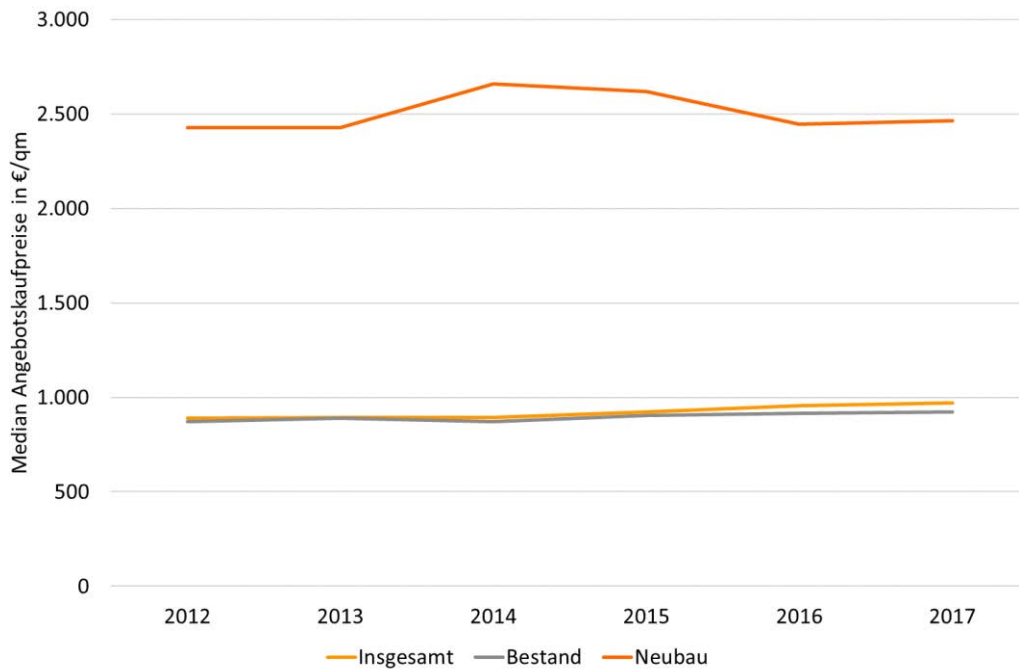
3.2.6 Verhaltene Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen

Die Entwicklung der Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen ist im Gegensatz zur Kaufpreisentwicklung für Ein- und Zweifamilienhäuser verhaltener. Die Kaufpreise für Bestandeigentumswohnungen sind im Mittel lediglich um 5 % gestiegen (von 870 € je m² auf 920 € je m²), die Angebotskaufpreise für Neubauwohnungen sind zunächst vor allem zwischen 2013 und 2014 gestiegen (2.430 € auf 2.670 € je m²), dann aber auch wieder bis 2016 gefallen, so dass sie sich insgesamt zwischen 2012 und 2017 kaum verändert haben (+ 1,5 %) und 2017 bei durchschnittlich 2.460 € je m² lagen (Abbildung 64²⁰).

Im regionalen Vergleich hat Gelsenkirchen damit 2017 das mit weitem Abstand niedrigste durchschnittliche Angebotspreisniveau für Eigentumswohnungen. Alle umliegenden Gemeinden und Städte hatten 2017 einen durchschnittlichen Kaufpreis von über 1.000 € je m², Bochum hatte dabei einen durchschnittlichen Kaufpreis von 1.400 € je m², Essen von 1.480 € je m², Bottrop von 1.575 € je m² (Abbildung 65).

²⁰ In der Darstellung überlagern sich die Linien für Bestand und Insgesamt, da das Angebot fast ausschließlich aus Bestandswohnungen bestand.

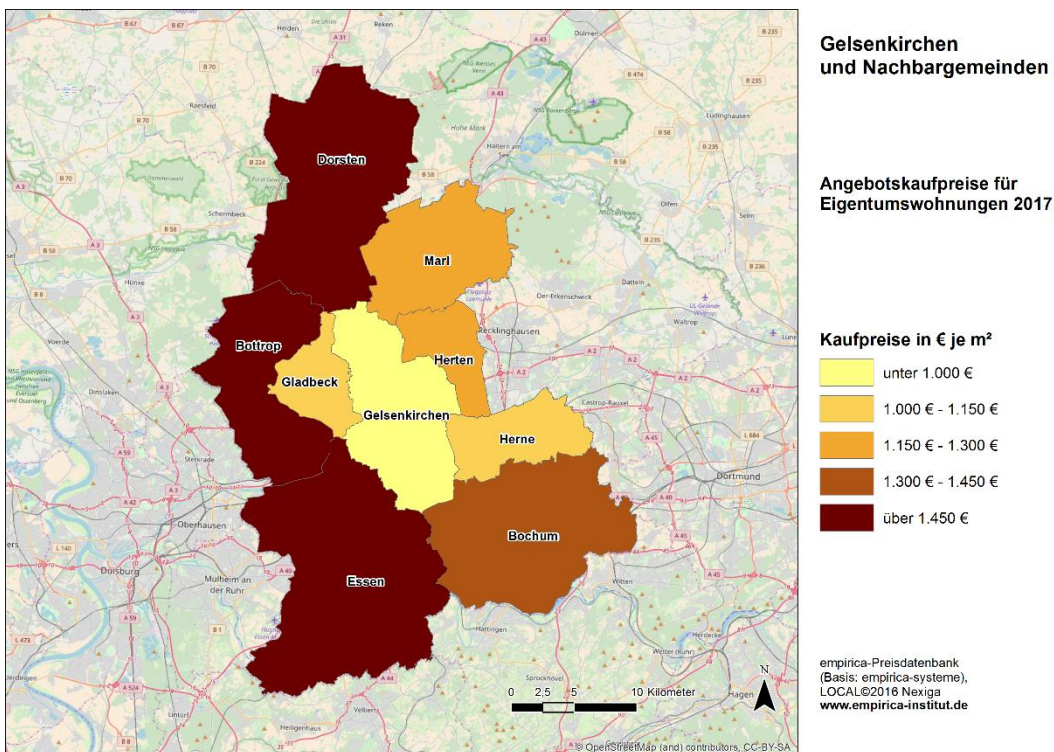
Abbildung 64: Entwicklung der Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen in Gelsenkirchen, 2012-2017



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme), eigene Darstellung

empirica

Abbildung 65: Angebotskaufpreise (Median) für Eigentumswohnungen in Gelsenkirchen und Umland, 2017

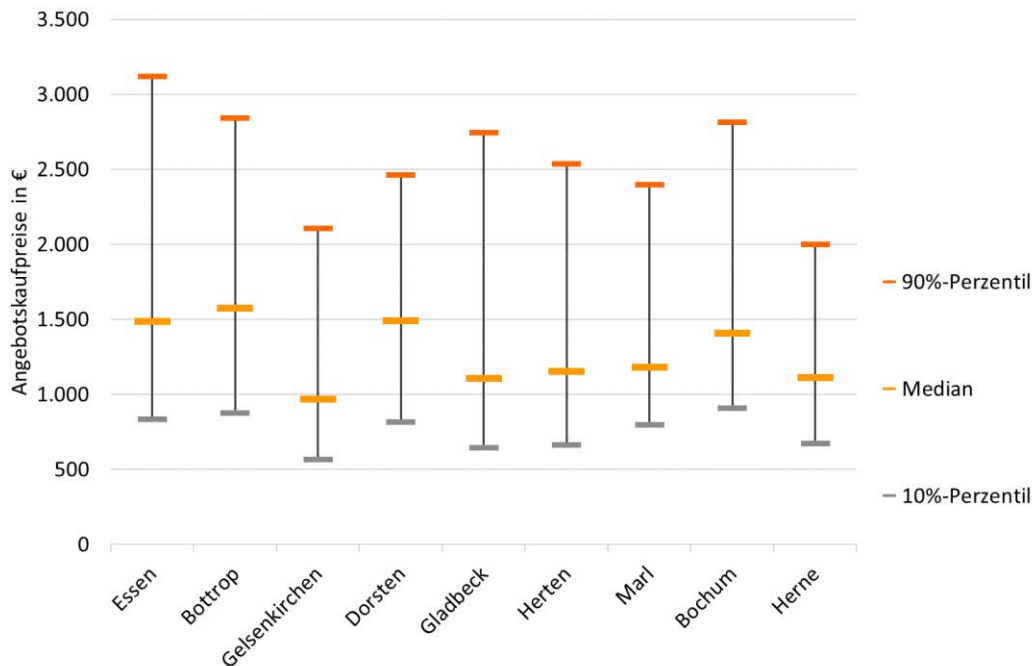


Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme), eigene Darstellung

empirica

Auch bezogen auf das Angebotspektrum ist Gelsenkirchen auf dem Markt für Eigentumswohnungen im Umlandvergleich am preiswertesten. In keinem Vergleichsstandort reicht das 10 %-Perzentil bis knapp über 500 € je m² heran. Das 90 %-Perzentil, also das oberste Marktsegment überschreitet 2.000 € je m² leicht. In Essen übersteigen die Angebotskaufpreise im oberen Segment im Gegensatz dazu die Marke von 3.000 € je m². Ein ähnliches Angebotskaufpreisniveau hat im Umland lediglich Herne, das ein im gesamten Angebotspektrum ähnlich niedriges Preisniveau hat (Abbildung 66).

Abbildung 66: Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen in Gelsenkirchen und Umland (Bestand und Neubau), 2017



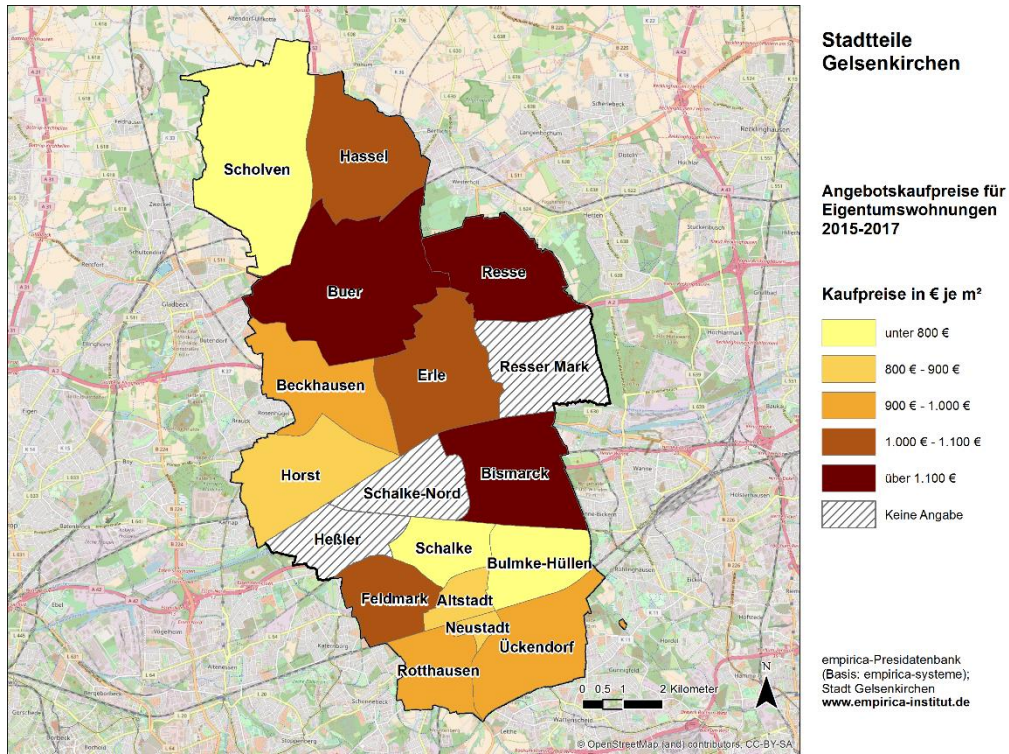
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme), eigene Darstellung

empirica

Innerstädtisch ausdifferenziert stechen vor allem Buer, Bismarck und Resse hervor, die alle ein Preisniveau von über 1.100 € haben, und damit an das Preisniveau im Umland anschließen. Auch Hassel, Erle und Feldmark haben ein durchschnittliches Preisniveau von über 1.000 € je m². Die durchschnittlichen Angebotskaufpreise in Scholven, Schalke und Bulmke-Hüllen liegen im Gegensatz dazu mit unter 500 € je m² sehr niedrig (Abbildung 67).

Analog dazu gibt es in Bismarck, Buer, Erle und Rotthausen auch ein „oberes Segment“ mit Preisen über 2.000 € je m². Scholven und Bulmke-Hüllen kommen auch bei den teuersten Wohnungen nur leicht über Quadratmeterpreise von 1.000 € (Abbildung 68).

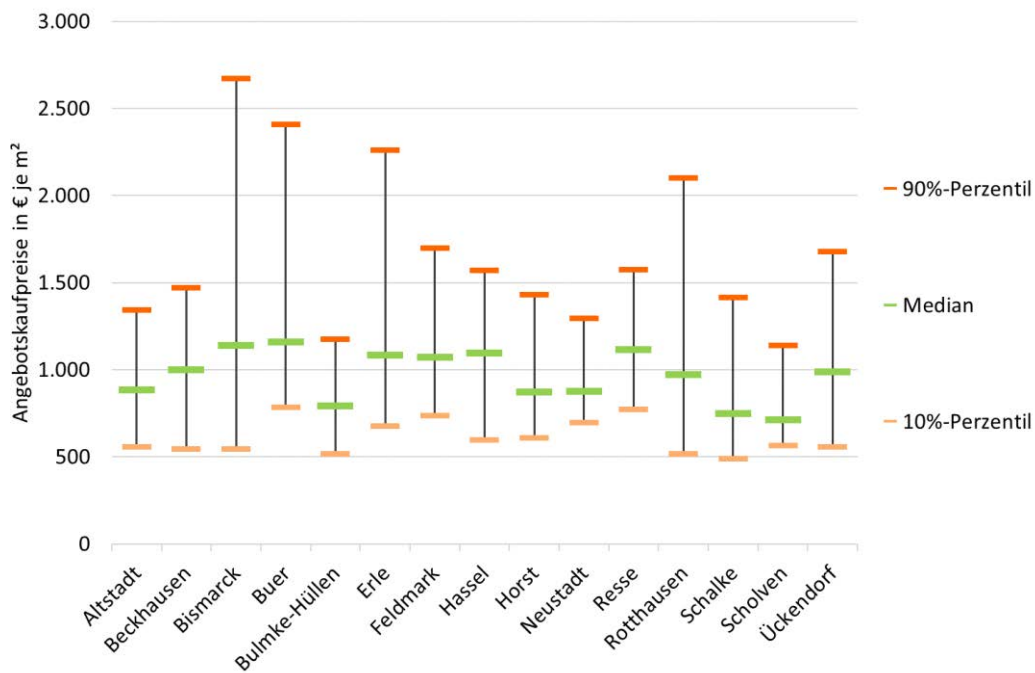
Abbildung 67: Angebotskaufpreise (Median) für Eigentumswohnungen in Gelsenkirchen differenziert nach Stadtteilen, 2017



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme), eigene Darstellung

empirica

Abbildung 68: Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen in Gelsenkirchen (Bestand und Neubau), 2015-2017



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme), eigene Darstellung

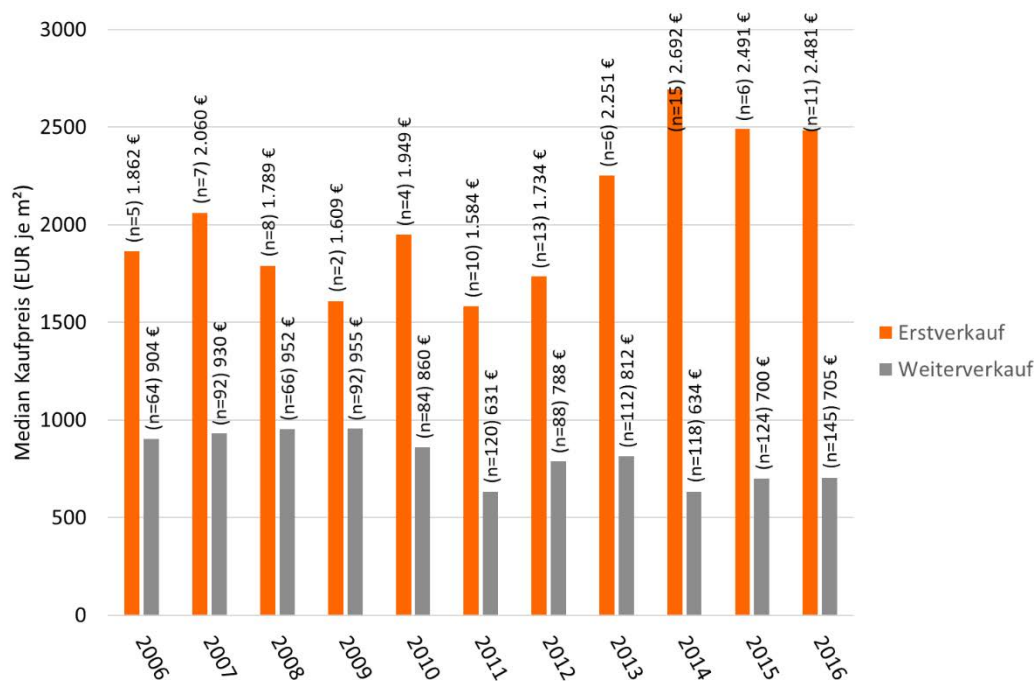
empirica

Über die Daten des Gutachterausschusses lassen sich Erst- und Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen unterscheiden. Zu berücksichtigen ist dabei die geringe Fallzahl der Erstverkäufe. Beobachtbar ist, dass sich die Schere zwischen den Medianpreisen für Erst- und Weiterverkäufe seit 2012 sehr deutlich öffnet. Während Erstverkäufe im Median von einem Preisniveau unter 2.000 €/m² auf ein Preisniveau von rd. 2.500 €/m² gestiegen sind, entwickelt sich das Preisniveau für Weiterverkäufe rückläufig (Abbildung 69 und Abbildung 70).

Darüber hinaus unterscheiden sich auch die Käufer von Eigentumswohnungen in Gelsenkirchen nach ihrer Herkunft. Bei Erstverkäufen zeigen sich keine strukturellen preislichen Unterschiede zwischen ortsansässigen und ortsfremden Käufern. Bei Weiterverkäufen zahlten ortsfremde Käufer bis 2011 tendenziell etwas mehr als Personen aus Gelsenkirchen. Zudem stiegen die Preise. In 2011 fiel das Preisniveau bei Käufen ortsfremder Personen rapide, seitdem schwankt es auf niedrigerem Niveau. Insbesondere ist das Kaufpreisniveau niedriger als bei ortsansässigen Käufern (Abbildung 69 und Abbildung 70).

Seit diesem Zeitraum (ab 2011) ist eine zunehmende Aktivität von Käufen von Problemimmobilien beobachtbar. Diese häufig von auswärtigen Käufern sehr preiswert erworbenen Immobilien, die in schlechtem Zustand belassen werden, bilden seither ein „eigenes“ problematisches Marktsegment in Gelsenkirchen.

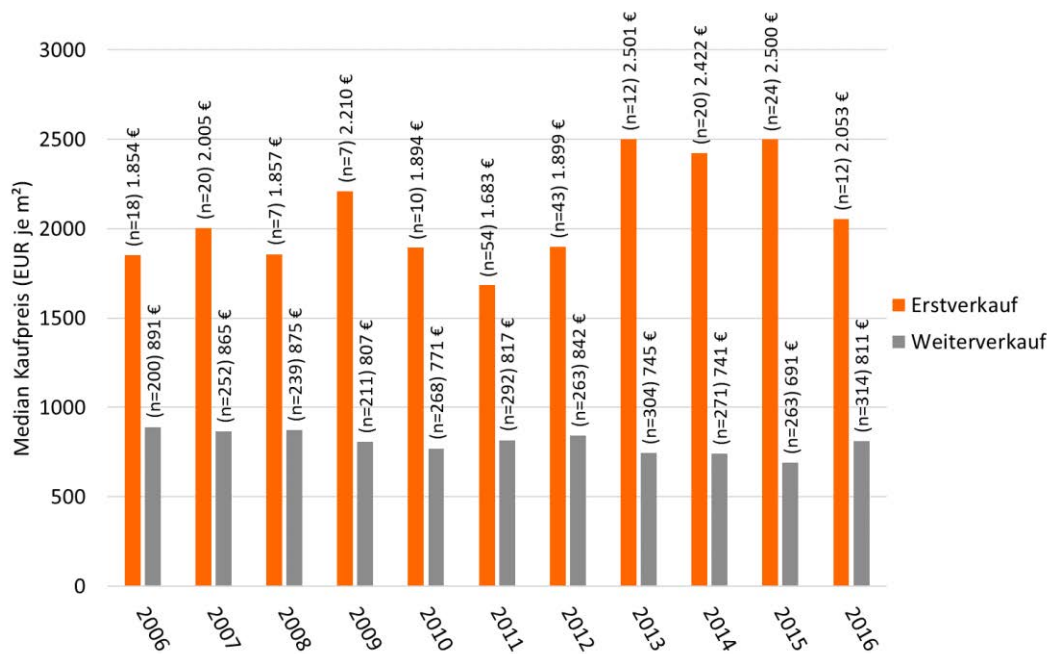
Abbildung 69: Entwicklung der Verkaufspreise von Bestands-Eigentumswohnungen an ortsfremde Käufer in Gelsenkirchen, 2006-2016



Quelle: Gutachterausschuss, eigene Darstellung

empirica

Abbildung 70: Entwicklung der Verkaufspreise von Bestands-Eigentumswohnungen an ortsansässige Käufer in Gelsenkirchen, 2006-2016

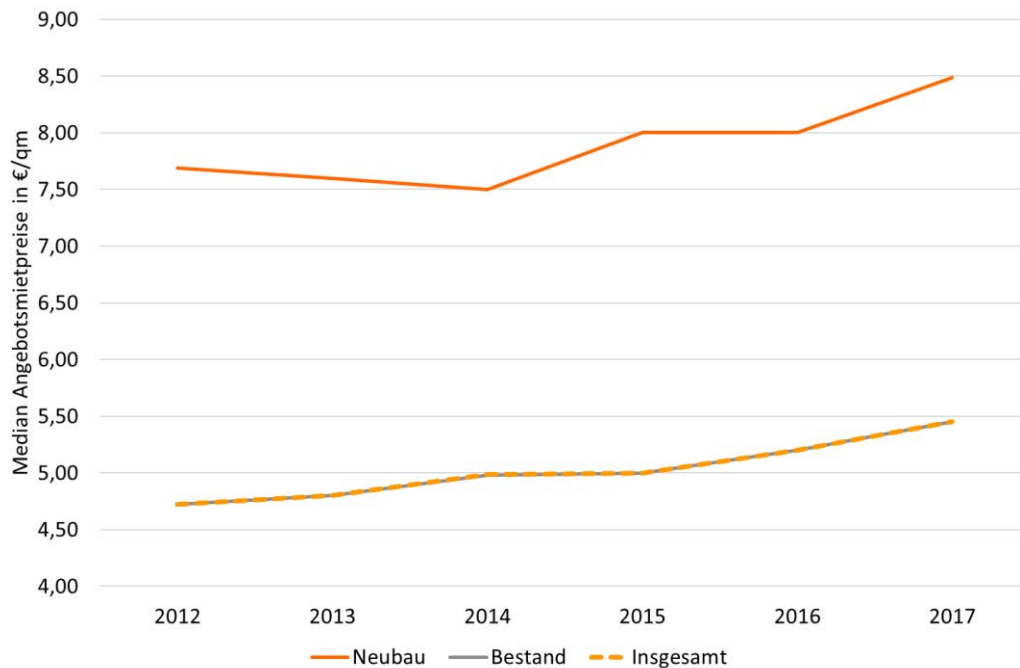


Quelle: Gutachterausschuss, eigene Darstellung

empirica

3.2.7 Jüngster Preisanstieg im Mietwohnungsmarkt bei niedrigem Niveau

Eine ähnliche Entwicklung wie auf dem Einfamilienhausmarkt – ein leichter Anstieg ausgehend von einem niedrigen Niveau – zeigt sich auch auf dem Mietwohnungsmarkt. Sowohl die Mieten für Geschosswohnungen einschließlich Neubau, als auch die Mieten im Bestand sind zwischen 2012 und 2017 um 15,5 % gestiegen. Die Neubaumieten stiegen im gleichen Zeitraum lediglich um 10,3 %, allerdings waren die Fallzahlen in diesem Segment auch sehr niedrig (Abbildung 71).

Abbildung 71: Entwicklung der Angebotsmietpreise für Geschosswohnungen in Gelsenkirchen, 2012-2017

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme), eigene Darstellung

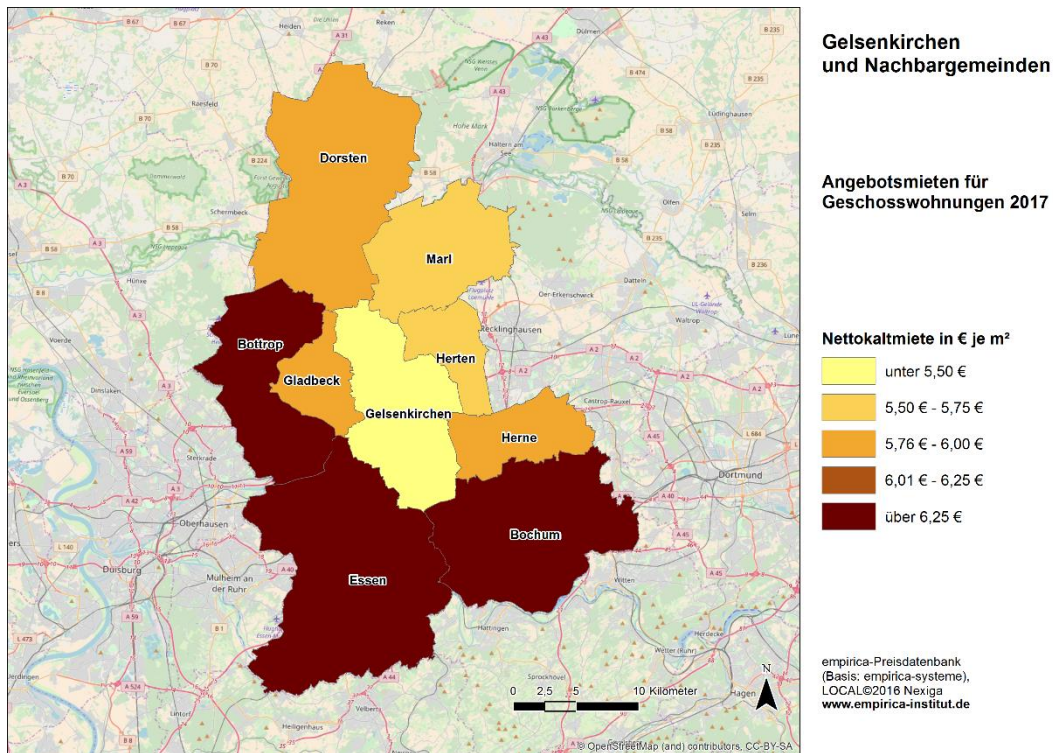
empirica

Das Preisniveau für Mietgeschosswohnungen ist im Vergleich mit dem Umland sehr niedrig. Der Medianpreis für Mietgeschosswohnungen lag 2017 bei 5,45 € je m². Das ist weniger als in allen Umlandstädten und Umlandgemeinden. Die nordöstlichen Umlandgemeinden und Gladbeck hatten dabei ein Median-Mietniveau zwischen 5,50 € und 6,00 € je m². Bottrop, Essen und Bochum hatten ein höheres durchschnittliches Preisniveau von über 6,25 € je m² (Abbildung 72).

Das Mietspektrum Gelsenkirchens hat zudem die geringste Spannweite. Es reicht lediglich von 4,50 € bis 6,75 € je m². Das sind im Umlandvergleich die niedrigsten Werte sowohl für das untere als auch für das obere Segment. Das 90 %-Perzentil in Essen dagegen liegt bei 11,10 € je m² (Abbildung 73). In Gelsenkirchen werden aufgrund der Bestandsstruktur allerdings auch vergleichsweise wenig gehobene und hochwertige Mietgeschosswohnungen inseriert. 2017 hatten 32,8 % der inserierten Mietgeschosswohnungen eine gehobene oder hochwertige Ausstattung. Nur in Herne war der Anteil geringer. In Bottrop lag der Anteil mit 39,2 % sehr viel höher (Abbildung 74). Das niedrigere Preisniveau erklärt sich unter anderem durch die im Vergleich schlechtere Angebotsqualität des Wohnungsbestandes. Zudem ist der Anteil angebotener hochwertiger Mietgeschosswohnungen²¹ an allen Mietgeschosswohnungen in den letzten Jahren eher zurückgegangen (Abbildung 75).

²¹ Auf Basis verschiedener Merkmale, die in den Inseraten aufgeführt sind, wird eine Klassifizierung in vier Klassen vorgenommen: niedrig, gut, gehoben, hochwertig. Die Klassifizierung basiert auf Merkmalen, die in der Datenbank als Variablen erfasst werden. Bestimmte Ausstattungen führen zu Auf- oder Abschlägen. Dies umfasst die Art der Heizung, die Verfügbarkeit eines Stellplatzes, die Art des Fußbodens, die Lage im Haus sowie besondere Ausstattungsmerkmale (u.a. Sauna, Wintergarten, Kamin).

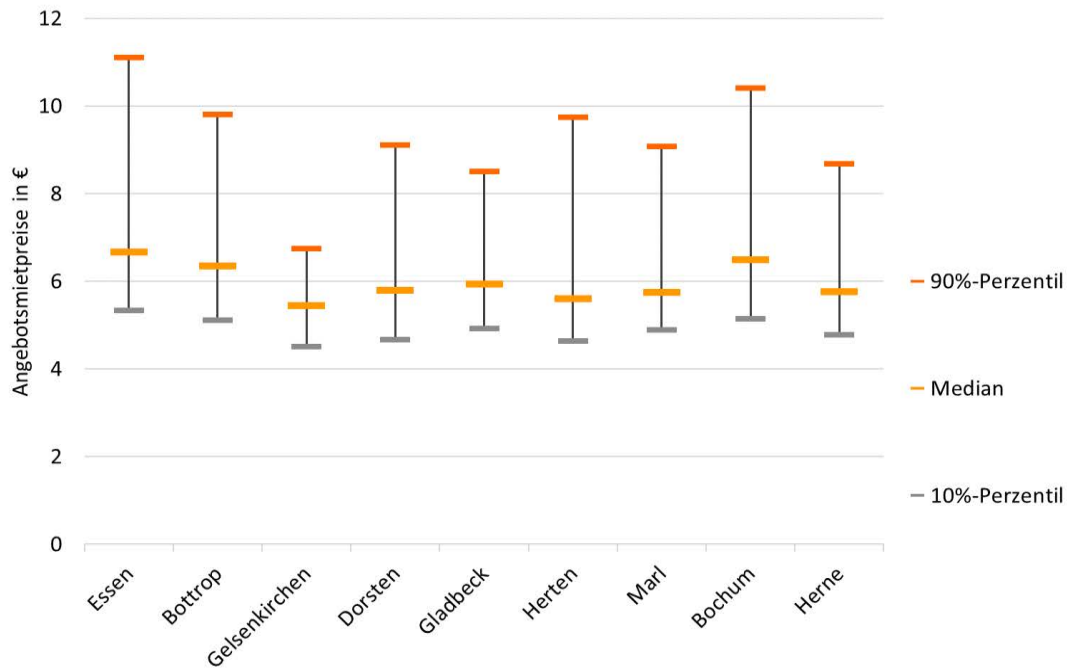
Abbildung 72: Angebotsmietpreise (Median) für Geschosswohnungen in Gelsenkirchen und Umland, 2017



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme), eigene Darstellung

empirica

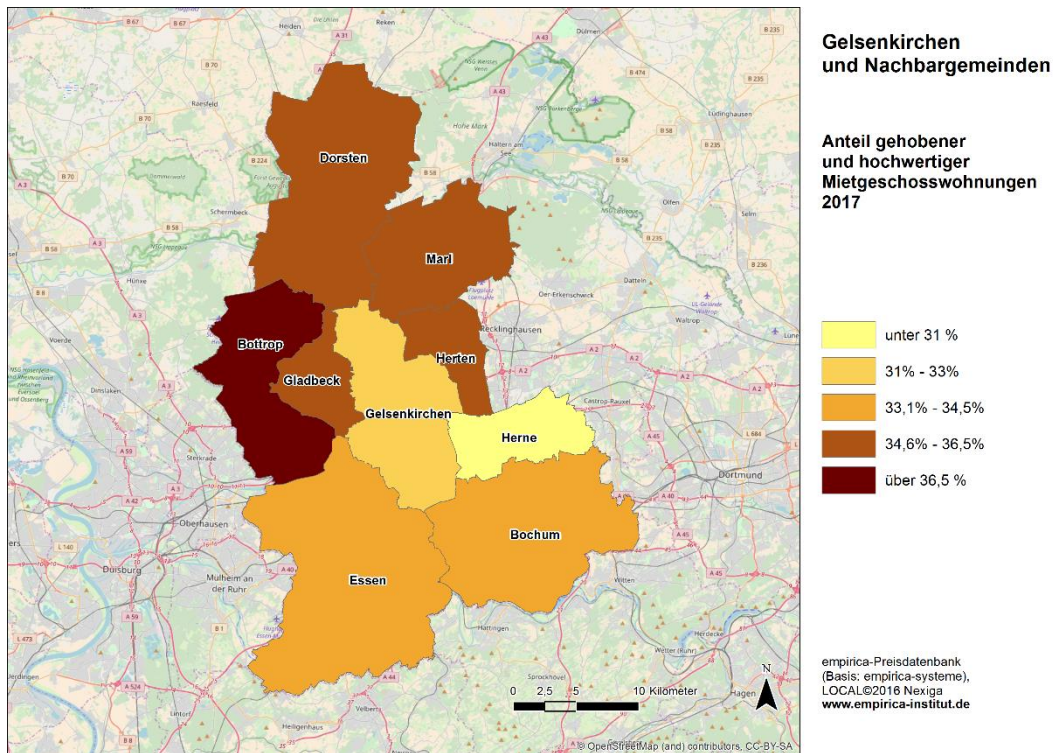
Abbildung 73: Angebotsmietpreise für Mietgeschosswohnungen in Gelsenkirchen und Umland (Bestand und Neubau), 2017



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme), eigene Darstellung

empirica

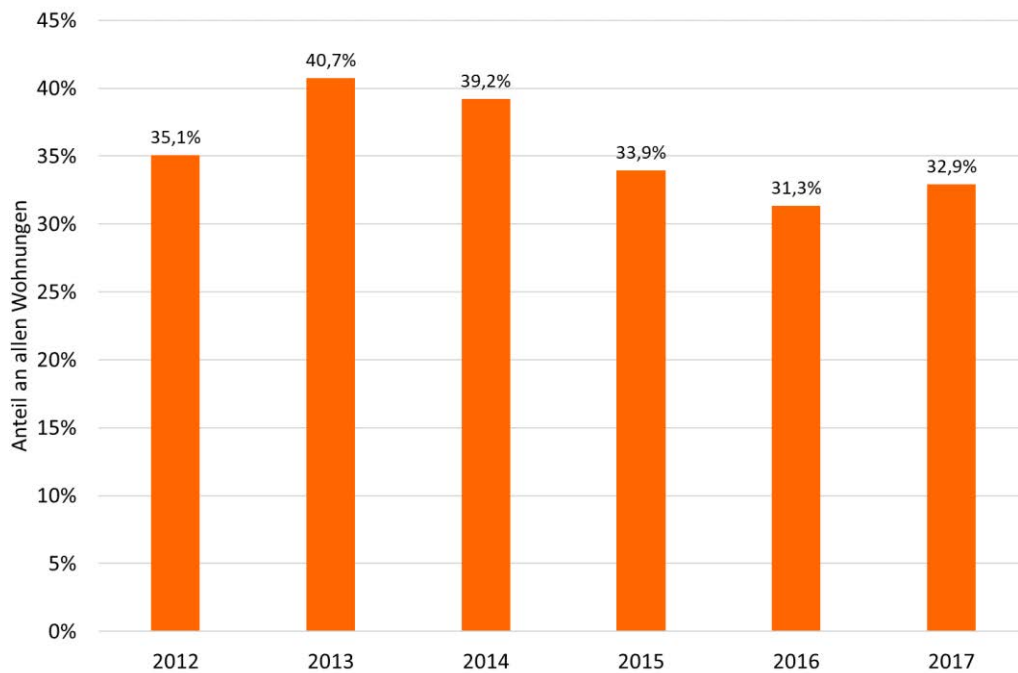
Abbildung 74: Anteil gehobener und hochwertiger Mietgeschosswohnungen, Gelsenkirchen und regionaler Vergleich, 2017



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme), eigene Darstellung

empirica

Abbildung 75: Entwicklung des Anteils gehobener und hochwertiger Mietgeschosswohnungen an allen inserierten Mietgeschosswohnungen in Gelsenkirchen, 2012-2017



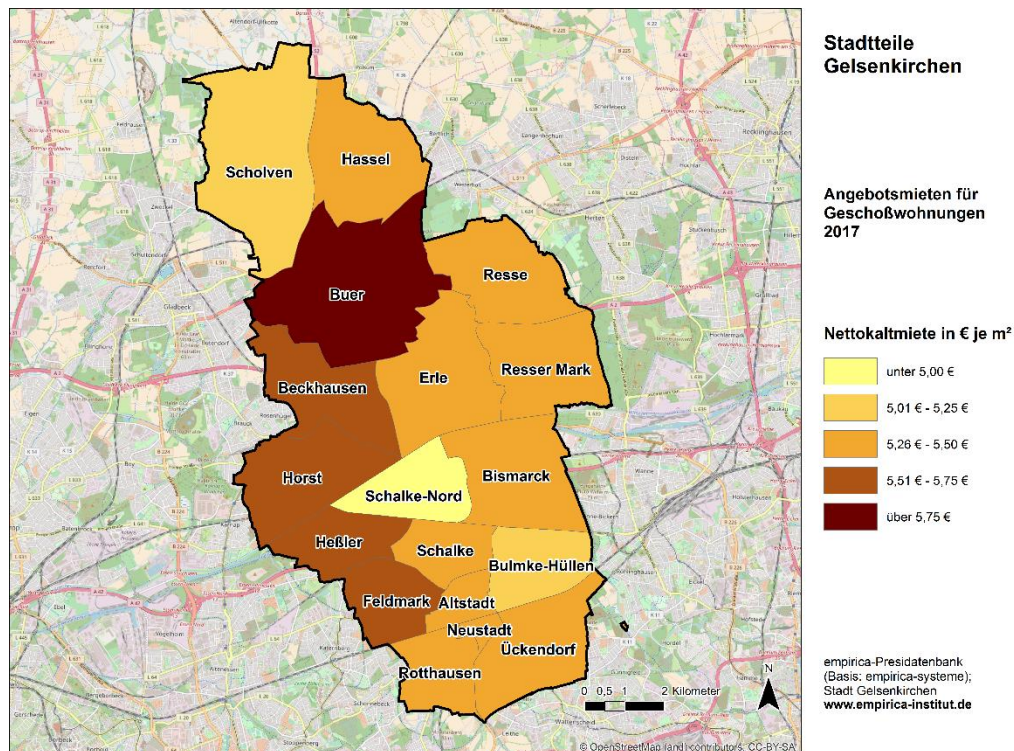
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme), eigene Darstellung

empirica

Das innerstädtisch höchste Mietpreisniveau hat Buer mit einem Medianpreis von 5,90 € je m². Ein überdurchschnittlich hohes Mietniveau haben außerdem die westlichen Stadtteile Beckhausen, Horst, Heßler und Feldmark mit einer Median-Angebotsmiete von über 5,50 € je m². Am niedrigsten ist die Durchschnittsmiete mit 4,90 € je m² in Schalke-Nord (Abbildung 76). Ein „oberes Segment“ gibt es vor allem in Buer und Heßler (Abbildung 77).

Das gesamtstädtische Mietspektrum hat sich in den letzten Jahren nicht wesentlich verschoben. Zuletzt (2017) stiegen jedoch vor allem die Preise für teurere Wohnungen an (Abbildung 78).

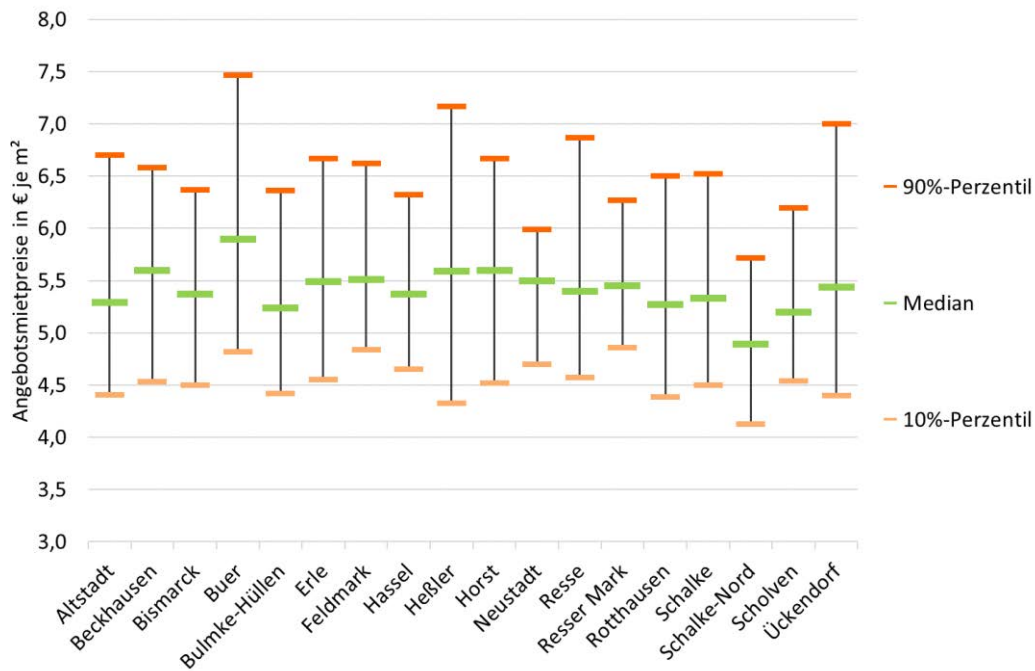
Abbildung 76: Angebotsmieten (Median) für Geschosswohnungen in Gelsenkirchen differenziert nach Stadtteilen, 2017



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme), eigene Darstellung

empirica

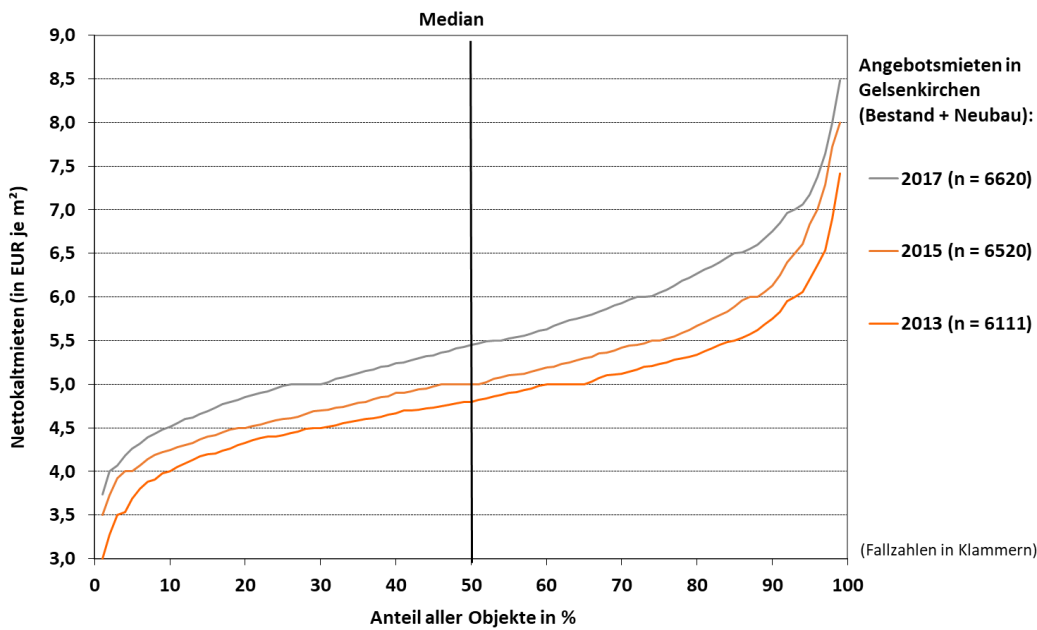
Abbildung 77: Angebotsmietpreise für Mietgeschosswohnungen in Gelsenkirchen (Bestand und Neubau), 2017



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme), eigene Darstellung

empirica

Abbildung 78: Entwicklung der Angebotsmietpreise für Mietwohnungen in Gelsenkirchen, 2013-2017



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme), eigene Darstellung

empirica

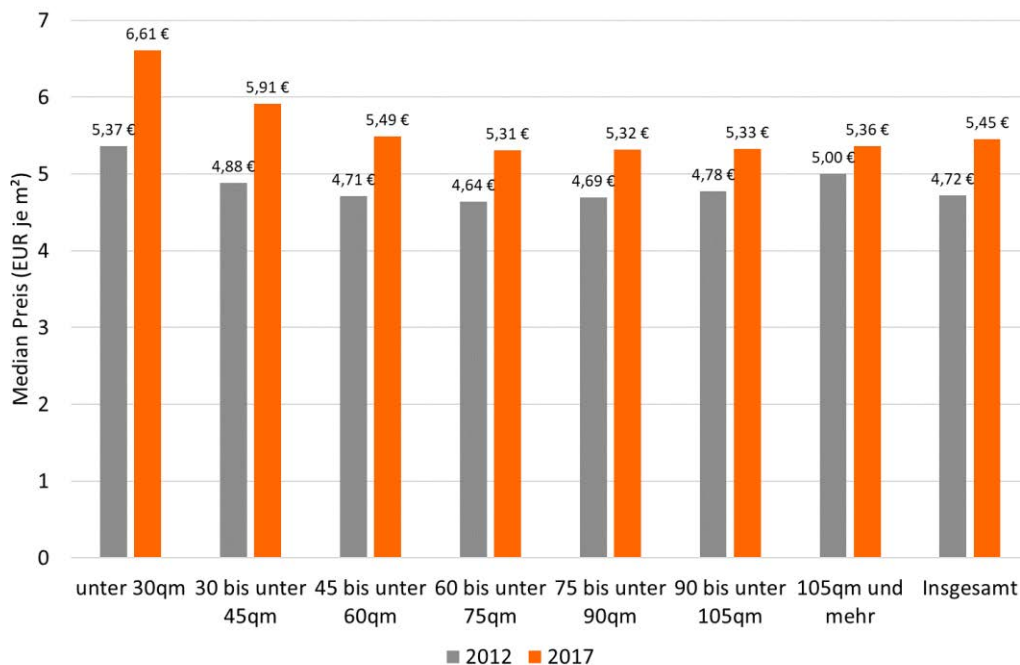
Unterschiede im Preisniveau zeigen sich auch bei einer feineren Analyse der Angebotsmieten nach der Wohnungsgröße bzw. dem Baualter.

Kleine Mietwohnungen sind in Gelsenkirchen am teuersten. Außerdem sind die Preise hier am deutlichsten gestiegen (+23 % bei Wohnungen unter 30 m², + 21 % bei Wohnungen bis 45 m²). Der Preisanstieg für mittelgroße Wohnungen unter 105 m² war moderater (zwischen + 12 % und + 17 %). Die Preise für große Wohnungen über 105 m² sind lediglich um 7 % gestiegen (Abbildung 79).

Außerdem haben sich auch die Medianpreise der angebotenen Mietgeschosswohnungen nach Baualter unterschiedlich entwickelt. Die Angebotspreise für Mietwohnungen sind in allen Baualtersklassen vor 1990 um ca. 15 % gestiegen. Lediglich der Preis für jüngere, nach 1990 errichtete Mietwohnungen hat sich nicht wesentlich erhöht (+1 %). Bei den jüngeren Wohnungen schlägt durch, dass die inserierten neueren Mietwohnungen vielfach gefördert und entsprechend preisgebunden sind. Entsprechend ist hier der Anteil inserierter Mietwohnungen, für die ein Wohnberechtigungsschein benötigt wird, gestiegen (2012: 28 %, 2017: 34 %).

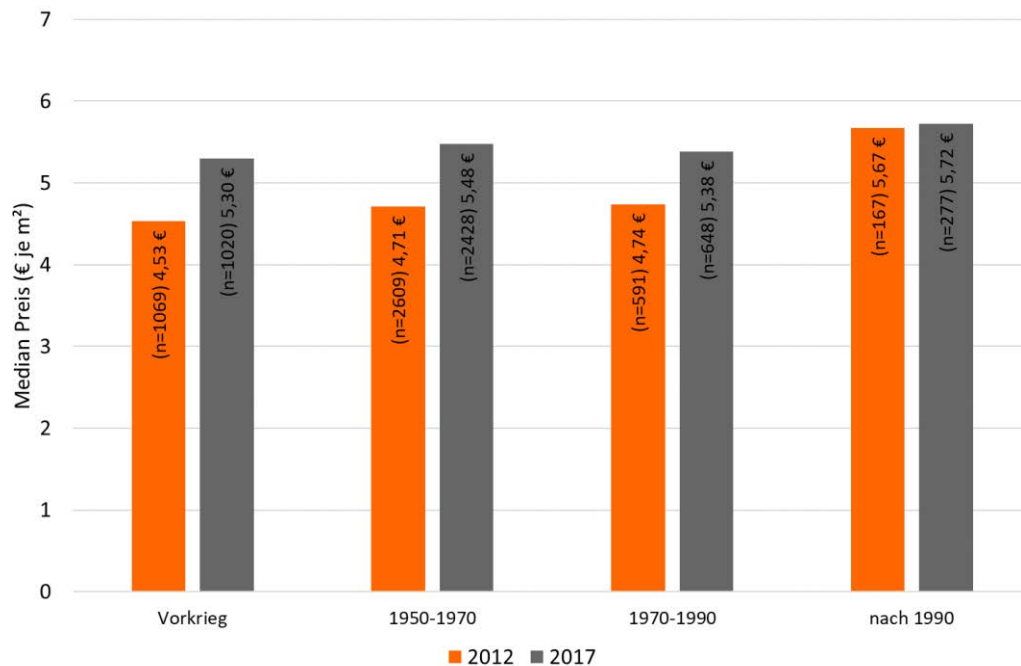
Bei den älteren Mietwohnungen hingegen ist über alle Altersklassen hinweg der Anteil der inserierten Wohnungen, für die ein Wohnberechtigungsschein benötigt wird, gesunken. Der Anteil sank von 2012 nach 2017 dabei für Wohnungen die vor 1950 entstanden sind von 12 % auf 6 %, für Wohnungen die zwischen 1950 und 1970 entstanden sind von 7 % auf 3 %, für Wohnungen die zwischen 1970 und 1990 entstanden sind von 35 % auf 21 %. In den älteren Baualtersklassen schlägt bei den Angebotsmieten also durch, dass alte, vormals preisgebundene Mietwohnungen, aus der Bindung fallen (Abbildung 80).

Abbildung 79: Angebotsmietpreise nach Wohnungsgrößenklassen in Gelsenkirchen, 2012 und 2017



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme), eigene Darstellung

empirica

Abbildung 80: Entwicklung der Angebotsmietpreise für Mietwohnungen in Gelsenkirchen, 2012-2017

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme), eigene Darstellung

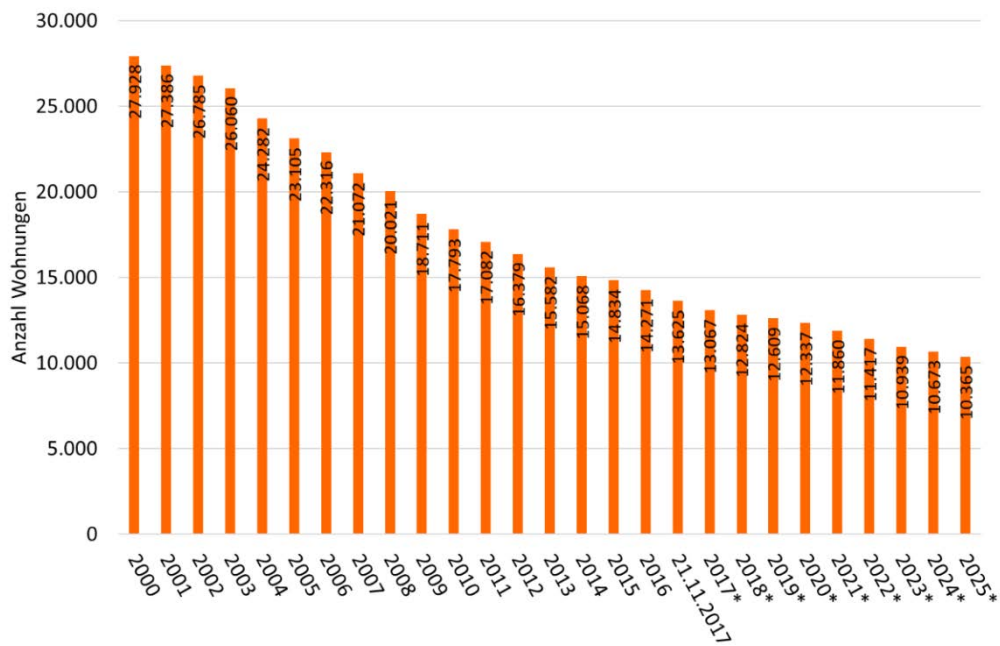
empirica

3.2.8 Rückläufiger öffentlich geförderter Wohnungsbestand

Dem allgemeinen Trend folgend nimmt auch in Gelsenkirchen die Zahl öffentlich geförderter Mietwohnungen seit Jahren ab. Im Jahr 2000 waren noch fast 28.000 Wohnungen preisgebunden. Diese Zahl hat sich bis Ende 2017 auf unter 14.000 reduziert, und wird sich bis Mitte der 20er Jahre, sofern keine neuen Bindungen entstehen, weiter auf dann gut 10.000 reduzieren (Abbildung 81). Allerdings wurden seit 2007 auch knapp 1.000 neue Förderungen bewilligt.

Ohne weitere neue Förderungen wird die Zahl der preisgebundenen Mietwohnungen bis 2025 in jedem Fall auf unter 10.000 fallen. Für einen Teil der Wohnungen ist das Datum des Auslaufens der Preisbindung noch nicht bekannt. Ohne neue Bindungen und nicht vorhersehbare außerplanmäßige vollständige Mittelrückzahlungen ist bis zum Jahr 2035 nur noch mit ca. 7.500 preisgebundenen Wohnungen zu rechnen (Abbildung 82). Im Umlandvergleich hat Gelsenkirchen zum Stand 31.12.2015 allerdings noch einen relativ hohen Anteil geförderter Wohnungen (Abbildung 83).

Abbildung 81: Entwicklung der Anzahl mit öffentlichen Mitteln geförderter Wohnungen in Gelsenkirchen, 2000-2025**



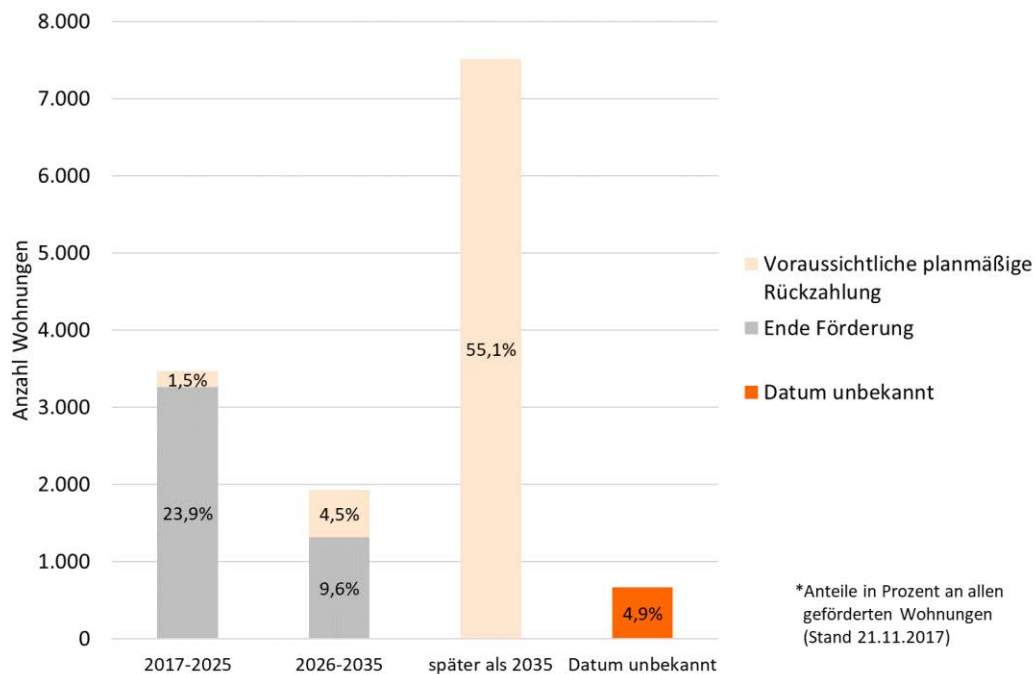
*Fortgeschriebene Werte ab 2017, sofern keine neuen Bindungen geschaffen werden.

**Stand jeweils 31.12.

Quelle: Stadt Gelsenkirchen, eigene Darstellung

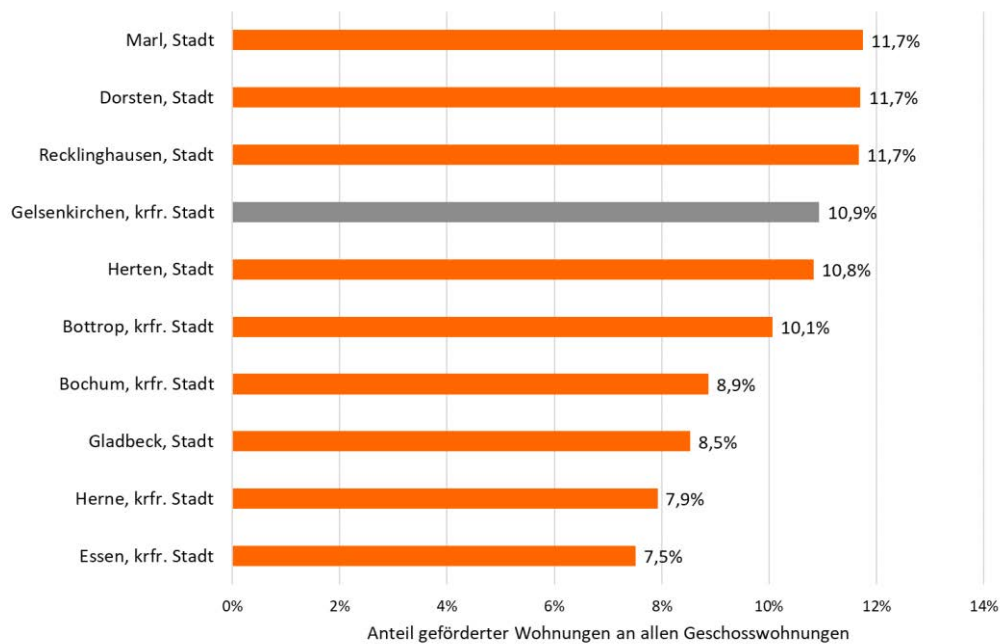
empirica

Abbildung 82: Anzahl Wohneinheiten mit auslaufender Preisbindung



Quelle: Stadt Gelsenkirchen, eigene Darstellung

empirica

Abbildung 83: Anteil Wohnungen mit Preisbindung an allen Wohnungen im Geschosswohnungsbau, 31.12.2015

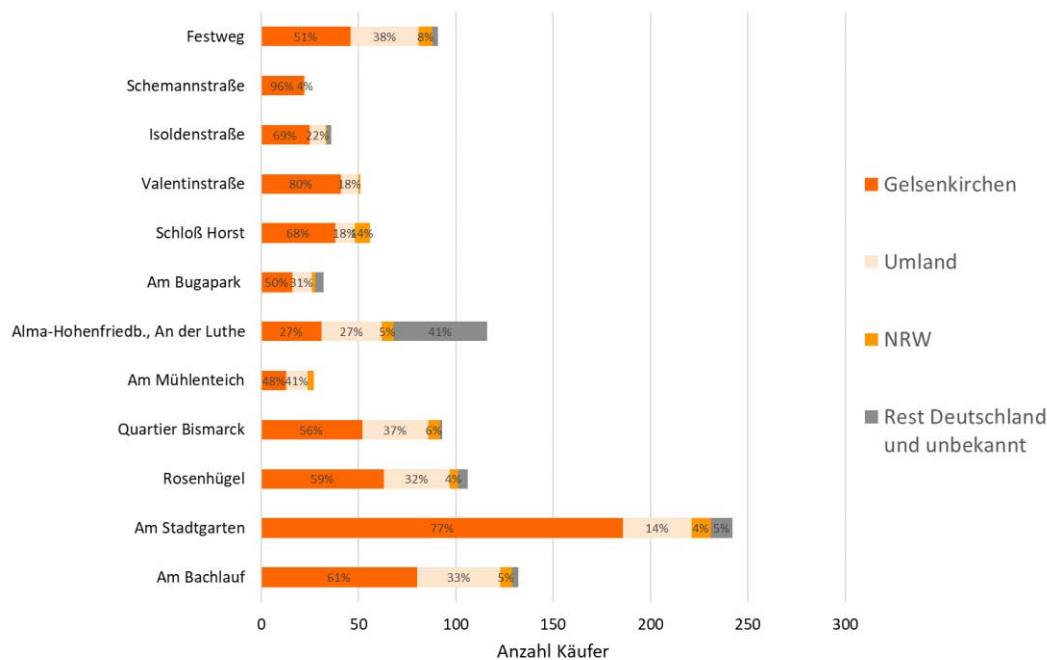
Quelle: NRW.BANK Wohnraumförderung, eigene Darstellung

empirica

3.2.9 Herkunft der Käufer in den jüngeren Baugebieten

Die Käufer der Häuser in den größeren Baugebieten der letzten Jahre kommen fast ausschließlich aus Gelsenkirchen oder dem direkten Umland Gelsenkirchens. Insbesondere in den größeren Baugebieten ab etwa 100 WE kommt etwa ein Drittel der Käufer aus dem Umland Gelsenkirchens (Abbildung 84).

Abbildung 84: Herkunft der Käufer in den größeren Einfamilienhaus Neubaugebieten der letzten Jahre in Gelsenkirchen



Quelle: Baugebietsdatei, Stadt Gelsenkirchen, eigene Darstellung

empirica

3.2.10 Zusammenfassung

Gelsenkirchen verfügt über den im Regionalvergleich geringsten Einfamilienhausanteil und in der Folge über eine geringe Selbstnutzerquote der Haushalte. Gleichzeitig ist der Geschosswohnungsbau durch einen hohen Altbauanteil, oft in Eigentümerschaft von Privatpersonen sowie die Wohngebäude aus den 50er bis 70er Jahren dominiert. Insgesamt ist weniger als jede zwanzigste Wohnung nach der Jahrtausendwende entstanden. Die verhaltene Bautätigkeit der letzten Dekade, im jährlichen Durchschnitt rd. 250 Wohnungen (knapp über der Hälfte im Einfamilienhausbau), mit jüngst rückläufiger Entwicklung, verfestigt bislang die regionale Stellung Gelsenkirchens.

Moderate Preissteigerungen bei einem im Regionalvergleich niedrigen Kaufpreisniveau auf dem Niveau kleinerer Umlandkommunen kennzeichnen den Einfamilienhausmarkt. Der Grundstücksmarkt spiegelt die moderate Preissteigerung der Einfamilienhäuser der vergangenen Jahre.

Im Gegensatz zum Einfamilienhausmarkt ist bei Eigentumswohnungen eine stabile Preisentwicklung beobachtbar. Hier ist Gelsenkirchen im Umlandvergleich der preiswerteste Standort. Bei den Weiterverkäufen von Bestandseigentumswohnungen ist auffällig, dass in den letzten Jahren häufiger preiswerte Objekte an ortsfremde Käufer verkauft werden, die ggf. im Zusammenhang mit der Ausbreitung problematischer Bewirtschaftungsformen von Wohngebäuden in schlechtem Zustand stehen.

Der Gelsenkirchener Mietwohnungsmarkt ist im Regionalvergleich durch ein niedriges Preisniveau charakterisiert. Hier spiegelt sich u. a. die einfache Bestandsstruktur mit einem geringen Anteil gehobener und höherwertiger Wohnungen. Aktuell ist ein Preisanstieg sowohl bei Neubau- als auch Bestandswohnungen beobachtbar. Die Preissteigerungen liegen vor allem an dem deutlichen Anstieg bei kleineren Wohnungen.

Der Bestand an preisgebundenen Mietwohnungen verringert sich mit dem sukzessiven Auslaufen der Bindungen aus den Jahren starker öffentlicher Neubauförderung.

3.3 Rückläufige Leerstandsentwicklung

Die Beobachtung der Leerstandsentwicklung hat eine Sonderstellung bei der Betrachtung des Gelsenkirchener Wohnungsmarktes. Das liegt zum einen daran, dass Leerstände stadträumlich konzentriert sichtbar werden. Zum anderen an den Schwierigkeiten bei der Erhebung von Leerstand, der über unterschiedliche Quellen lediglich annäherungsweise erhoben werden kann. Eine durchgängige und eindeutig dem Wohnbau zuzuordnende Erfassung der Leerstände existiert in Gelsenkirchen bisher nicht²². Nicht zuletzt ist auch die herangezogene Leerstandsdefinition entscheidend für die Ermittlung der Höhe der Leerstände.

Im Folgenden werden daher verschiedene Methoden für eine Annäherung an das Thema der Wohnungsleerstände gegenübergestellt und dadurch nutzbar gemacht. Dabei lässt sich zunächst keine eindeutige Leerstandsquote ermitteln. Es ist jedoch möglich eine Tendenz in der zeitlichen Entwicklung des Wohnungsleerstandes festzustellen. Außerdem ermöglichen die verschiedenen Erhebungsmethoden unterschiedliche Differenzierungen, beispielsweise nach Eigentums- oder Baustruktur. Die in der vorliegenden Betrachtung verglichenen Zahlen zum Leerstand stammen aus dem Zensus (1), der Stromzählermethode (2), dem CBRE-empirica Leerstandsindex (3) sowie einer Schätzung auf Basis des Melderegisters und der Wohnungsbestandsstatistik (4).

Die einzelnen Methoden zur Ermittlung der Anzahl, sowie der Quote der Leerstände werden nachfolgend zunächst dargestellt. Anschließend werden die je nach Methode unterschiedlichen Leerstandsquoten gesamtstädtisch verglichen. Zuletzt ermöglichen einzelne Erhebungsmethoden eine differenziertere Analyse der Wohnungsleerstände.

3.3.1 Synopse unterschiedlicher Beobachtungsmethoden

Zur Einschätzung des Leerstandes in Gelsenkirchen liegen keine eindeutigen Zahlen vor. Es gibt allerdings verschiedene Methoden die trotzdem eine Einschätzung der Leerstände möglich machen.

²² Die Problematik der Leerstandserfassung ist dabei kein auf Gelsenkirchen beschränktes Problem.

- (1) **Gebäude- und Wohnungszählung Zensus 2011:** Im Rahmen des Zensus 2011 wurde in einer Vollerhebung neben dem Gebäude- und Wohnungsbestand auch der Leerstand in Wohn- und Nichtwohngebäuden erhoben. Obwohl die Erhebung von 2011 stammt und das Ergebnis von den lokalen Akteuren als eher zu niedrig eingeschätzt worden ist, kann die Leerstandsquote und Zahl als grober Richtwert für den Leerstand in Gelsenkirchen herangezogen werden. Trotz der Vollerhebung kann es dabei aufgrund zu geringer Rückläufe oder ungenauer Antworten zu Fehlern in der Erhebung gekommen sein. Zudem ist der Zensus eine einmalige Erhebung. Ein Vorteil ist die methodische Vergleichbarkeit auf kommunaler Ebene.
- (2) **Stromzählermethode:** Eine gängige Methode um Leerstände zu schätzen ist die sogenannte „Stromzählermethode“. Ausgebaute, abgemeldete und Minderverbrauchs- Stromzähler in Wohngebäuden werden dabei dazu genutzt um die Anzahl leerstehender Wohnungen zu ermitteln. Es wird dabei angenommen, dass Wohnungen ohne Stromzähler, mit abgemeldetem Stromzähler oder mit einem sehr geringen Stromverbrauch, nicht bewohnt werden und leer stehen. Ungenauigkeiten entstehen, da sich teilweise auch Gewerbestromzähler in Wohngebäuden befinden und nicht immer eindeutig klar ist, ob abgemeldete oder Minderverbrauchszähler auch tatsächlich einer Wohnung zugeordnet werden können (z. B. Zähler für Nachtspeichergeräte, Keller-, Dach oder Gemeinschaftsräume, etc.). Aufgrund der individuellen Herleitung können methodisch keine Kommunalvergleiche gemacht werden. Der Vorteil ist eine flächendeckende Ausgangsbasis für die Herleitung sowie die Fortschreibungsfähigkeit, sofern vergleichbare methodische Grundlagen beibehalten werden.
- (3) **CBRE-empirica Leerstandsindex:** Der CBRE-empirica Leerstandsindex ermittelt, basierend auf den Leerstandszahlen großer Wohnungsunternehmen und mit Hilfe von Regressionsschätzungen, aktuelle marktaktive Leerstandsquoten auf Kreisebene für ganz Deutschland. Einschränkend ist dabei, dass auf Grundlage einer Stichprobe der jeweilige marktaktive Leerstand geschätzt wird. Der Vorteil ist wiederum die methodische Vergleichbarkeit auf Ebene von kreisfreien Städten und Kreisen sowie die jährliche Fortschreibung.
- (4) **Schätzung auf Basis des Melderegisters und der Wohnungsbestandstistik:** Mit Hilfe eines Vergleichs der Anzahl der Haushalte, die über eine Haushaltsgenerierung auf Basis des Melderegisters ermittelt werden kann, und der Gesamtanzahl Wohneinheiten, die über die Gebäudedatei ermittelt werden kann, wird eine Schätzung des Leerstandes vorgenommen. Die Differenz der Anzahl Wohneinheiten und der Anzahl Haushalte ergibt dabei die Anzahl der leerstehenden Wohneinheiten. Dies ist ein indirektes Schätzverfahren mit erheblichen Unsicherheiten der ermittelten Eingangsgrößen (u. a. Modellberechnung der Haushalte).

3.3.2 Ähnliche Leerstandsquoten

Die Synopse der verschiedenen Beobachtungsmethoden ergibt keine eindeutige Leerstandsquote. Nichtsdestotrotz vermitteln die verschiedenen Beobachtungsmethoden ein klar interpretierbares Bild des Leerstandes in Gelsenkirchen.

Die Leerstandsquote in Gelsenkirchen lag sowohl nach Zensus 2011, als auch nach der Schätzung über das Melderegister und die Gebäudedatei der Stadt (Schätzung Melderegister), im Jahr 2011 bei 6,7 %. Nach beiden Beobachtungsmethoden ergibt sich also dieselbe Leerstandsquote. Der marktaktive Leerstand²³ laut CBRE-empirica Leerstandsindex liegt in 2011 mit 5 % um 1,7 Prozentpunkte darunter. Das Jahr 2011 ist dabei der Zeitpunkt für den über die Erhebungsmethoden hinweg die größte Anzahl Werte gleichzeitig bekannt ist. Zunächst muss grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass die Zahlen aus dem Zensus, da sie über eine Vollerhebung ermittelt wurden, der Wirklichkeit nahekommen. Der Zensus und die Schätzung über das Melderegister haben außerdem exakt dieselbe Quote. Zudem liegt der marktaktive Leerstand nach CBRE-empirica Leerstandsindex darunter. Diese Quote kann also als plausible Annäherung zunächst angenommen werden (Abbildung 85).

Für den auf 2011 folgenden Zeitraum liegen zunächst nur die Werte für die beiden als Zeitreihe vorhandenen Erhebungsmethoden vor. Die Schätzung über das Melderegister liegt dabei durchweg über der Schätzung durch den Leerstandsindex. Da die Melderegister-Schätzung alle Wohnungen, der Index jedoch nur die am Markt aktiven Wohnungen erfasst, ist dieser Unterschied in der Höhe plausibel. Zudem fällt auf, dass die Zeitreihen beider Schätzverfahren dieselbe Entwicklung haben. Einem kurzzeitigen Anstieg in 2012 folgt seither eine kontinuierlich sinkende Leerstandsquote (Abbildung 85).

Die jüngste Schätzung des Leerstandes in Gelsenkirchen ist eine Schätzung des Leerstandes mit Hilfe der Stromzählermethode. Auf Grundlage einer plausibilisierten Schätzung²⁴ ergibt eine Auswertung der Stromzählerdaten der Stadt Gelsenkirchen eine Leerstandsquote von 6,0 %. Diese Quote liegt damit leicht über der Schätzung, die über die Differenz der Anzahl Haushalte und Anzahl Wohneinheiten erfolgt ist. Grundsätzlich weist sie aber in eine ähnliche Richtung (Abbildung 85).

Die unterschiedlichen Erhebungsmethoden nähern sich also aus unterschiedlichen Richtungen der Erfassung der Leerstände an. Der Vergleich der Entwicklung der Leerstandsquoten, sowie deren Höhe weist aber in eine recht eindeutige Richtung. Die Leerstandsquote lag 2011 bei 6,7 %. Ein Teil dieser Wohnungen war allerdings nicht am Markt aktiv (nur 5 % marktaktiver Leerstand). In 2012 gibt es einen kurzzeitigen Anstieg des Leerstandes (insgesamt und marktaktiv), gefolgt von einem

²³ Der marktaktive Leerstand berücksichtigt nicht Wohnungen, die zwar leer stehen, aber dem Markt nicht zur Vermietung zur Verfügung stehen. Andere Leerstandsdefinitionen erfassen auch nicht marktaktive Wohnungen und kommen somit zu höheren Quoten.

²⁴ Da in den Stromzählerdateien nicht eindeutig zwischen Gewerbe- und Wohnungsstromzählern (sowie weiteren Stromzählern, z.B. separate Stromzähler für Nachtspeichergeräte, Schuppen, Dach- oder Kellerräume) unterschieden werden kann, erfolgt eine Plausibilisierung dieser Angaben. Die hier dargestellten Leerstandsquoten auf Basis der Stromzählerdaten wurden daher mit Hilfe einer plausibilisierten Stichprobe ermittelt, in die nur diejenigen Fälle eingerechnet werden, bei denen verzerrende Aussagen ausgeschlossen werden können.

Rückgang seitdem. Heute (2016 bzw. 2017) liegt die Leerstandsquote je nach Erhebungsmethode zwischen 5,7 % und 6,0 %.

Abbildung 85: Leerstandsquoten nach Erhebungszeitpunkt und Erhebungsmethode im Vergleich, 2011-2017

Methode	Jahr	Quote
Zensus	2011	6,7%
Stromzählermethode	2017	6,0%
CBRE-empirica Leerstandsindex (marktaktiv)	2011	5,0%
	2012	5,2%
	2013	5,1%
	2014	5,0%
	2015	4,6%
Schätzung Melderegister	2011	6,7%
	2012	7,1%
	2013	7,0%
	2014	6,9%
	2015	6,0%
	2016	5,7%

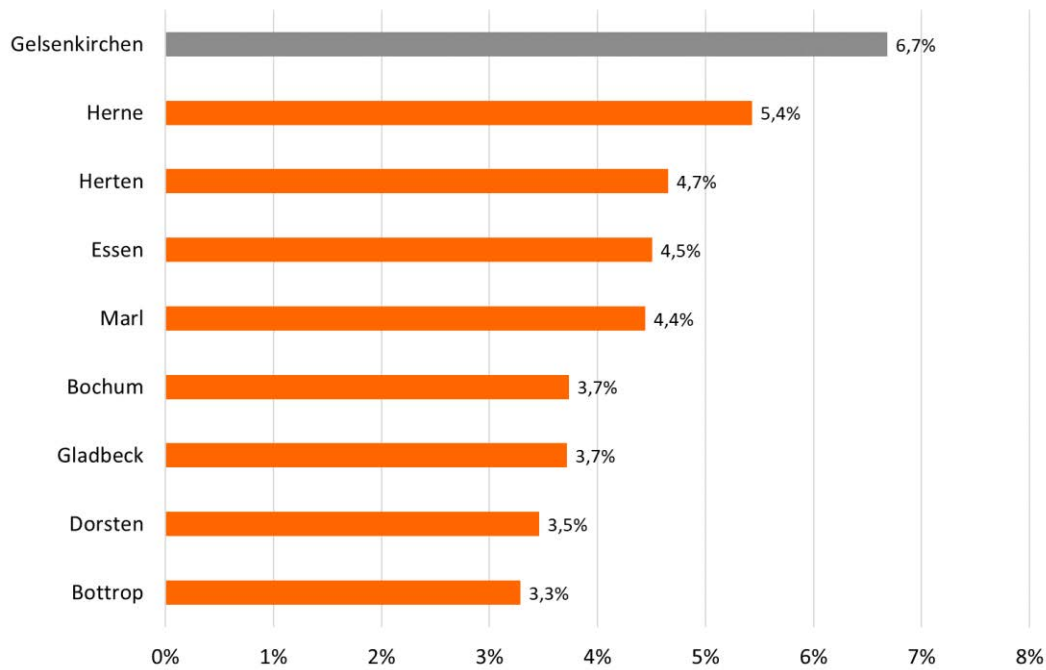
Quelle: Zensus 2011 (Statistische Ämter des Bundes und der Länder), Stadt Gelsenkirchen, CBRE-empirica Leerstandsindex, eigene Berechnungen, Darstellung **empirica**

3.3.3 Regionale Einordnung

Je nach Erhebungsmethode ist eine unterschiedlich differenzierte Betrachtung des Leerstandes möglich. Sowohl der Zensus (für ein Jahr) als auch der CBRE-empirica Leerstandsindex (für mehrere Jahre) ermöglichen einen regionalen Vergleich der Leerstandsquote. Gelsenkirchen hat nach dem Zensus die mit relativ großem Abstand, im regionalen Vergleich höchste Leerstandsquote (Abbildung 86).

Der CBRE-empirica Leerstandsindex berechnet für 2010 für Herne noch einen leicht höheren marktaktiven Leerstand aus als für Gelsenkirchen. Bis auf Bottrop, auf einem sehr niedrigen Niveau von knapp über 2 %, sinkt der beobachtbare marktaktive Leerstand in allen Umlandkreisen. In Gelsenkirchen ist der Rückgang leicht stärker als in Herne.

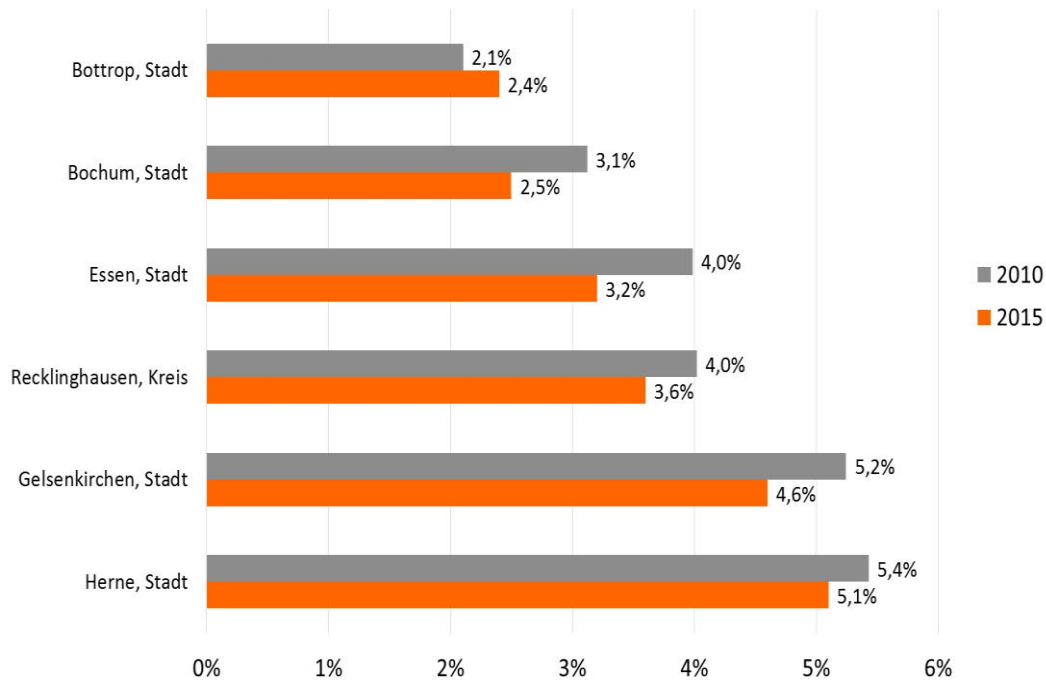
Abbildung 86: Leerstandsquote im regionalen Vergleich, 2011 (Zensus)



Quelle: Zensus 2011, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Darstellung

empirica

Abbildung 87: Leerstandsquote im regionalen Vergleich, 2010 und 2015 (CBRE-empirica Leerstandsindex)



Quelle: CBRE-empirica Leerstandsindex, eigene Darstellung

empirica

3.3.4 Die Eigentümerstruktur bedingt Leerstände

Im Zensus 2011 wurde neben der absoluten Anzahl der Leerstände außerdem auch die Wohnungsnutzung ermittelt. Der Großteil der Wohnungsleerstände Mitte 2011 befand sich dabei nach Zensus im Privatbesitz (Privatpersonen und Gemeinschaften von Wohnungseigentümern zusammen: 63 %). Knapp unter einem Drittel der Wohnungsleerstände entfielen auf privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen sowie Unternehmen (30 %). Der restliche Wohnungsleerstand entfiel auf die übrigen Eigentumsformen (Wohnungsgenossenschaften, kommunale Wohnungsunternehmen usw.) (Abbildung 88).

Auch die Erfahrungen der Marktakteure in Gelsenkirchen bestätigen, dass viele Leerstände in Wohngebäuden von Einzeleigentümern sind. Berichtet wird zudem von einer wachsenden Zahl überforderter, oft älterer Eigentümer, die aus Angst vor problematischen Mieterhaushalten, einzelne Wohnungen bewusst leer stehen lassen. In dem Zusammenhang wird von einer stark gestiegenen Zahl an Klageverfahren gegen Mieterhaushalte berichtet, die keine Mieten entrichten. Auffällig sind diese Fälle in der Regel nicht, da z. B. Vorhänge in den leeren Wohnungen angebracht werden oder auch Klingelschilder nicht leer bleiben, um äußerlich keinen schlechten Eindruck zu erwecken. Allerdings stehen diese Wohnungen faktisch nicht mehr dem Markt zur Verfügung, da keine Vermietungsabsicht besteht.

Abbildung 88: Leerstandsquoten nach Eigentumsform, 09. Mai 2011

Eigentumsform	Leerstand (Anzahl WE)	Anteil (am gesamten Leerstand)
Gemeinschaft von Wohnungseigentümern/-innen	1.253	14%
Privatperson/-en	4.523	49%
Wohnungsgenossenschaft	238	3%
Kommune oder kommunales Wohnungsunternehm	298	3%
Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen	2.133	23%
Anderes privatwirtschaftliches Unternehmen	626	7%
Bund oder Land	6	0%
Organisation ohne Erwerbszweck (z.B. Kirche)	101	1%
Insgesamt	9.178	100%

Quelle: Zensus 2011, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

Die Leerstände der größeren Wohnungsunternehmen in Gelsenkirchen liegen nach den Angaben von Interviewpartnern gegenwärtig bei etwa 3 bis 6 %. Berichtet wird von großen teilräumlichen Unterschieden der Leerstandshäufigkeiten. Nach den Einschätzungen spielt das teilräumliche Image eine große Rolle für die Vermarktbarkeit und auch Vermarktungsgeschwindigkeit freiwerdender Wohnungen. Vereinzelt entstehen konzentrierte Leerstände auch bewusst, um ganze Gebäude bzw. Gebäudekomplexe zu modernisieren.

3.3.5 Unterschiede nach Baustruktur und Baualterklassen

Eine differenzierte Analyse der Leerstände ist außerdem auf Basis der Stromzählererfassung möglich. Die Stromzählerdaten lassen sich dabei nicht nur der Baustruktur (EZFH/MFH) sondern auch dem Baualter zuordnen.

Auffällig ist dabei zunächst der Unterschied, der sich für die unterschiedlichen Baustrukturen ergibt. Es gibt so gut wie keinen Leerstand in Ein- und Zweifamilienhäusern. Entscheidend für die insgesamt relativ hohen Leerstandsquoten ist der Leerstand in Mehrfamilienhäusern. Insgesamt stehen 7,1 % der Wohnungen in MFH leer. Demgegenüber sind es nur 1,5 % bei den EZFH. Durch den hohen Anteil MFH am Gesamtbestand ergibt sich damit die Leerstandsquote von 6,0 % (Abbildung 89).

Abbildung 89: Leerstandsquoten auf Basis der Stromzählermethode nach Baualter und Baustruktur, März 2018

Baualterklasse	Leerstand		
	MFH	EZFH	Insgesamt
vor 1950	8,8%	1,9%	6,9%
1950 bis 1970	7,3%	2,0%	6,7%
1970 bis 1990	4,6%	1,2%	4,0%
1990 und jünger	2,7%	0,7%	1,9%
Insgesamt	7,1%	1,5%	6,0%

Quelle: Stadt Gelsenkirchen, eigene Berechnungen, eigene Darstellung

empirica

Baustrukturübergreifend verringert sich der Leerstand je „jünger“ das Baualter des Bestands ist. Je nach Baustruktur erfolgt das mit unterschiedlicher Intensität und von einem stark unterschiedlichen Niveau aus. Den höchsten Leerstand hat „alter“, vor 1950 entstandener, Bestand in Mehrfamilienhäusern (Leerstandsquote: 8,8 %). Sehr hohe Leerstände gibt es außerdem beim MFH Bestand der 1950er bis 1970er Jahre. Die Leerstandsquote beim „jungen“ MFH Bestand, der nach 1990 entstanden ist, sind mit unter 3 % fast so niedrig wie bei den EZFH und unter der Fluktuationsreserve. Bei den EZFH gibt es so gut wie keine Leerstände. Die Leerstandsquote beträgt je nach Baualter maximal 2,0 %. Allerdings stehen jüngere, nach 1990 entstandene EZFH, nochmals seltener leer als ältere. (Abbildung 89).

3.3.6 Zusammenfassung

Die Leerstände gehen also insgesamt, und unabhängig von der Methodik zurück. Im Regionalvergleich gibt es in Gelsenkirchen trotzdem nach wie vor viele Leerstände. Die Leerstände befinden sich dabei überwiegend im Privatbesitz. Die Baustruktur und das Baualter sind außerdem entscheidende Faktoren für Leerstand. Alte Mehrfamilienhäuser stehen häufig leer. In Ein- und Zweifamilienhäuser gibt es hingegen so gut wie keine Leerstände.

3.4 Marktanspannung bei KdU-Haushalten bei kleinen und großen Wohnungen

Laut Statistik der Bundesagentur für Arbeit lebten im Dezember 2017 genau 24.466 Bedarfsgemeinschaften (SGBII) in der Stadt Gelsenkirchen (Abbildung 90). Dies entspricht einem Anteil von rund 18 % an allen Haushalten im Jahr 2017. Die Mehrheit der Bedarfsgemeinschaften lebt in Wohnungen zur Miete (rd. 96 %) und nur ein geringer Teil im Wohneigentum oder in sonstigen Unterkünften. Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften insgesamt ist in Gelsenkirchen gegenüber dem Vorjahr leicht rückläufig. Im Dezember 2016 lebten noch 24.791 Bedarfsgemeinschaften in Gelsenkirchen. Allerdings entwickelte sich die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften nach Haushaltgröße sehr unterschiedlich. Während die Anzahl der kleinen Bedarfsgemeinschaften (1 und 2-Personen-Haushalte) leicht zurückging, ist die Anzahl der großen Bedarfsgemeinschaften deutlich gestiegen. Zu vermuten ist, dass dies auf die Zuwanderung großer Familien aus Südosteuropa, die von Transferleistungen abhängig sind, zurückzuführen ist.

Abbildung 90: Bedarfsgemeinschaften (SGB II) nach Größe der Haushaltsgemeinschaft - Stadt Gelsenkirchen - 2016, 2017

Jahr	insgesamt	Größe der Haushaltsgemeinschaft					
		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	6 und mehr Personen
2016	24.791	10.619	5.351	3.370	2.676	1.388	1.170
2017	24.466	10.422	5.076	3.380	2.687	1.528	1.313
Veränderung gegenüber Vorjahr	-1%	-2%	-5%	0%	0%	10%	12%

Quelle: eigene Darstellung nach Statistik der Bundesagentur für Arbeit, jeweils zum 31.12.

empirica

Die durchschnittliche Wohnfläche der Bedarfsgemeinschaften liegt bei 65 m². Größere Haushalte bewohnen erwartungsgemäß größere Wohnungen: 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften im Schnitt 49 m², 2-Personen-Bedarfsgemeinschaften im Schnitt 63 m², 3-Personen-Bedarfsgemeinschaften im Schnitt 74 m², 4-Personen-Bedarfsgemeinschaften im Schnitt 82 m², 5-Personen-Bedarfsgemeinschaften im Schnitt 90 m² und Bedarfsgemeinschaften mit 6 und mehr Personen im Schnitt 106 m². Vergleicht man diese durchschnittlichen bewohnten Wohnflächen mit den angemessenen Wohnungsgrößen für Bedarfsgemeinschaften (Abbildung 92), so fällt auf, dass die Bedarfsgemeinschaften im Durchschnitt kleinere Wohnungen bewohnen als angemessen wären. Vor allem die durchschnittliche Wohnfläche der 4 und 5-Personen-Bedarfsgemeinschaften liegt mit 82 m² bzw. 90 m² deutlich unter der angemessenen Wohnungsgröße von 95 m² bzw. 105 m². Lediglich die 1 und 2-Personen-Bedarfsgemeinschaften bewohnen mit durchschnittlich 49 m² bzw. 63 m² Wohnfläche Wohnungen, die annähernd der festgelegten, angemessenen Wohnungsgröße entsprechen.

Abbildung 91: Wohn- und Kostensituation nach Größe der Haushaltsgemeinschaft - Stadt Gelsenkirchen - 2017²⁵

	insgesamt	Größe der Haushaltsgemeinschaft					
		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	6 und mehr Personen
Durchschnittliche Wohnfläche pro BG in m ²	65	49	63	74	82	90	106
Laufende tatsächliche Kosten der Unterkunft in €	475	356	460	534	596	663	802
davon für Unterkunftskosten	308	232	297	343	386	429	518
davon für Betriebskosten	89	64	87	102	113	124	152
davon für Heizkosten	79	60	76	89	97	110	132

Quelle: eigene Darstellung nach Statistik der Bundesagentur für Arbeit.

empirica

Die laufenden tatsächlichen Kosten der Unterkunft pro Bedarfsgemeinschaft lagen im Dezember 2017 im Durchschnitt bei 475 Euro je Bedarfsgemeinschaft (356 Euro für 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften bis zu 802 Euro für Bedarfsgemeinschaften mit 6 und mehr Personen). Den Großteil der laufenden tatsächlichen Kosten der Unterkunft machen die Unterkunftskosten (d.h. die Aufwendung für die Nettokaltmiete) aus. Sie lagen im Durchschnitt bei 308 Euro (rd. 65 % aller laufenden Kosten). Weitere Kosten der Unterkunft bilden die Betriebskosten (89 Euro bzw. 19 %) und die Heizkosten (79 Euro bzw. 17 %). Mit steigender Personenzahl der Bedarfsgemeinschaften erhöhen sich auch die Unterkunftskosten, sowie Betriebs- und Heizkosten, ihre prozentualen Anteile an den gesamten Kosten der Unterkunft bleiben allerdings nahezu unverändert. Ein Vergleich der tatsächlichen Unterkunftskosten (Nettokalt) (Abbildung 91) mit den anerkannten Mietobergrenzen (Abbildung 92) zeigt, dass die Bedarfsgemeinschaften im Schnitt weniger für die Unterkunftskosten aufbringen müssen als per Angemessenheit festgelegt. 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften zahlen beispielsweise im Durchschnitt 232 Euro Unterkunftskosten (Nettokalt), die Mietobergrenze (Nettokalt) liegt bei 240 Euro und somit 8 Euro über den durchschnittlichen, laufenden, tatsächlichen Unterkunftskosten.

²⁵ Alle Werte auf volle Stellen gerundet

Abbildung 92: Kosten der Unterkunft: Aktuelle Mietobergrenzen für Bedarfsgemeinschaften in Gelsenkirchen nach Haushaltsgrößen

Haushaltsgröße	1-PHH	2-PHH	3-PHH	4-PHH	5-PHH
angemessene Wohnfläche (m ²)	50 m ²	65 m ²	80 m ²	95 m ²	110 m ²
Mietobergrenze (Nettokalt) in €	240 €	300 €	370 €	450 €	520 €
Mittlere kalte Betriebskosten in €	70 €	80 €	100 €	120 €	130 €
Angemessene Kosten der Unterkunft in €	310 €	380 €	470 €	570 €	650 €

Quelle: Integrationscenter für Arbeit Gelsenkirchen - das Jobcenter²⁶

empirica

Die Stadt Gelsenkirchen hat folgende Mietobergrenzen (Nettokalt) für Bedarfsgemeinschaften festgelegt (Abbildung 92): für eine 1-Personen-Bedarfsgemeinschaft (um 50 m²) gelten 240 Euro als angemessene Unterkunfts-kosten. Für 2-Personen-Bedarfsgemeinschaften (um 65 m²) liegt die Mietobergrenze bei 300 Euro, für 3-Personen-Bedarfsgemeinschaften (um 80 m²) bei 370 Euro, für 4-Personen-Bedarfsgemeinschaften (um 95 m²) bei 470 Euro und für 5-Personen-Bedarfsgemeinschaften (um 110 m²) bei 520 Euro.

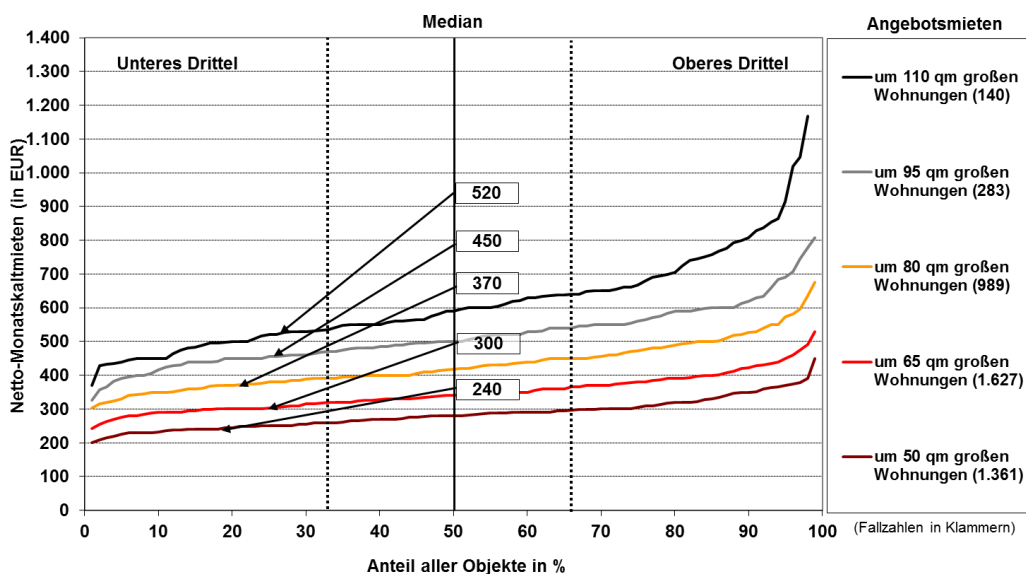
Wenn Bedarfsgemeinschaften in Gelsenkirchen teurere Wohnungen bewohnen, können sie zur Kostensenkung aufgefordert werden, z. B. durch Umzug in eine günstigere Wohnung. Bedarfsgemeinschaften in Gelsenkirchen sind also darauf angewiesen, dass sie am Wohnungsmarkt Wohnungen bis zur Mietobergrenze anmieten können.

Eine aktuelle Auswertung der empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) zeigt das Mietspektrum (Nettokalt) öffentlich inserierter Wohnungen in der Stadt Gelsenkirchen für die relevanten Wohnungsgrößenklassen (Abbildung 93).²⁷ Dargestellt sind die in Gelsenkirchen festgelegten Mietobergrenzen (vgl. y-Achse) sowie die Größe des Wohnungsmarktsegments, das zu diesen Mietobergrenzen in Gelsenkirchen angemietet werden kann (vgl. x-Achse). Die Spalten zu jeder Wohnungsgrößenklasse in Abbildung 94 stellen zum einen die Gesamtzahl der in der empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) enthaltenen Mietwohnungen der entsprechenden Wohnungsgröße dar („alle Fälle“) sowie die Anzahl der Wohnungen, die von diesen bis zur geltenden Mietobergrenze anmietbar waren. Daraus errechnet sich der Anteil der angemessenen Wohnungen an allen Wohnungen (3. Spalte). Dies ist der Teil des öffentlich inserierten Wohnungsangebots in Gelsenkirchen, der auch Bedarfsgemeinschaften zur Verfügung steht.

²⁶ Siehe http://www.iag-gelsenkirchen.de/site/kosten_unterkunft_heizung/

²⁷ Auswertungszeitraum: April 2017 bis März 2018 (vier Quartale).

Abbildung 93: Mietspektrum öffentlich inserierter Wohnungen* in Gelsenkirchen und geltende KdU-Grenzen



*Mietwohnungen und Miethäuser, ohne Wohnungen auf Zeit, Ferienimmobilien und Wohngemeinschaften. Auswertungszeitraum: Q2/2017 – Q1/2018.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de) empirica

Abbildung 94: Anteil angemessener Wohnungen am Angebot*

Ort	Verfügbare Angebotsfälle nach Wohnungsgrößen														
	um 50 m ²			um 65 m ²			um 80 m ²			um 95 m ²			um 110 m ²		
	alle Fälle	davon unter der Mietobergrenze (Nettokalt) von 240 €	Anteil	alle Fälle	davon unter der Mietobergrenze (Nettokalt) von 300 €	Anteil	alle Fälle	davon unter der Mietobergrenze (Nettokalt) von 370 €	Anteil	alle Fälle	davon unter der Mietobergrenze (Nettokalt) von 450 €	Anteil	alle Fälle	davon unter der Mietobergrenze (Nettokalt) von 520 €	Anteil
Gelsenkirchen	1.361	248	18%	1.627	403	25%	989	205	21%	283	69	24%	140	38	27%

*Mietwohnungen und Miethäuser, ohne Wohnungen auf Zeit, Ferienimmobilien und Wohngemeinschaften. Auswertungszeitraum: Q2/2017 – Q1/2018.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de) empirica

Lesebeispiel: Für Wohnungen um 50 m² (1-Personen-Bedarfsgemeinschaften) waren im Auswertungszeitraum insgesamt 1.361 Angebotsfälle in der empirica-Preisdatenbank (Basis empirica-systeme) enthalten. Von diesen 1.361 Angebotsfällen lagen 248 Angebotsfälle unter der geltenden Mietobergrenze von 240 Euro, dies entspricht 18 % aller Angebotsfälle in dieser Größenklasse. Anders ausgedrückt: Im Auswertungszeitraum konnten 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften zur geltenden Mietobergrenze insgesamt 18 % aller öffentlich inserierten Mietwohnangebote anmieten.

Die Wohnungsgrößenklassen beziehen sich jeweils auf die in Gelsenkirchen geltenden angemessenen Wohnungsgrößen. Ein Vergleich des jeweils auch für Bedarfsgemeinschaften anmietbaren Anteils am Wohnungsangebot zeigt Unterschiede: Die meisten Haushaltsgrößen (2, 4 und 5-Personen-Bedarfsgemeinschaften) können gut ein Viertel (24 % bis 27 %) der öffentlich inserierten Wohnungen der für sie angemessenen Größe anmieten. 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften haben eine kleinere Auswahl: Nur 18 %, der öffentlich inserierten Wohnungen der für sie angemessenen Größe (um 50 m²) in Gelsenkirchen gelten für sie als angemessen.

Die Mietobergrenzen sollen gewährleisten, dass allen Bedarfsgemeinschaften die gleiche Qualität an Wohnungen zur Verfügung steht. Angesichts der unterschiedlichen prozentualen Anteile (18 % bis 27 %) verfügbarer Wohnungen für die einzel-

nen Haushaltsgrößen, muss man davon ausgehen, dass insbesondere kleine Bedarfsgemeinschaften tendenziell schlechtere Qualitäten anmieten können als größere Bedarfsgemeinschaften.

Der Bedarf an angemessenen Wohnungen in Gelsenkirchen ist in zweifacher Hinsicht angespannt. Kleine Bedarfsgemeinschaften können nur 18 % aller öffentlich inserierten Wohnungen in angemessener Größe anmieten. Dies ist in Anbetracht der absoluten Zahl der 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften im Vergleich zur absoluten Zahl der anmietbaren, angemessenen Wohnungen allerdings nicht viel. Größere Bedarfsgemeinschaften hingegen können einen größeren Anteil aller verfügbaren Wohnungen anmieten, allerdings waren dies in 2017 absolut nur 38 Wohnungen. Ein Vergleich der verfügbaren Wohnungen mit dem absoluten Anstieg der großen Bedarfsgemeinschaften macht die Anspannung sichtbar. Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften mit 5 Personen ist zwischen 2016 und 2017 um etwa 140 Haushalte angestiegen. Der Anstieg der 5-Personen Bedarfsgemeinschaften übersteigt das Angebot öffentlich inserierter, angemessener Wohnungen um ein Vielfaches

4. Zwischenfazit der Analysen und Einschätzungen lokaler Marktakteure

Begleitend zu den empirischen Datenauswertungen erfolgten neben Abstimmungsrunden mit der Stadtverwaltung auch Interviews mit rd. 20 lokalen Wohnungsmarktexperten, darunter Wohnungsunternehmen, Projektentwickler, Makler, Immobilienfinanzierer und Verbände. Deren Erfahrungen und Einschätzungen fließen in das folgende Zwischenfazit ein.

Die Stadt Gelsenkirchen wächst gegenwärtig wieder, nach einer Phase der Schrumpfung. Das jüngste Wachstum ist dabei sogar im Umlandvergleich besonders stark. Allerdings ist das beobachtbare Wachstum das Ergebnis zweier gegenläufiger Trends. Einerseits verliert Gelsenkirchen nach wie vor an Bestandsbevölkerung, die im Saldo häufiger in Umlandkommunen abwandert als umgekehrt Umlandbewohner nach Gelsenkirchen einwandern. Andererseits wächst Gelsenkirchen dank der Auslandszuwanderung, die als Verjüngungsprozess wirkt und damit den lokalen demografischen Alterungsprozess der Stadtgesellschaft aufhält. Die Zuwanderung verändert auch die soziale Zusammensetzung der Stadtbevölkerung. Trotz günstiger wirtschaftlicher Rahmenbedingungen wächst die Personenzahl, gerade auch bei Familien, die auf Transferleistungen angewiesen ist. Im Ergebnis entkoppelt sich das durchschnittliche Einkommen in Gelsenkirchen von der Entwicklung in den Umlandkommunen.

Mit dem Bevölkerungswachstum ist auch die Zahl der Haushalte gestiegen, die Wohnraum nachfragen. Allerdings war die Neubautätigkeit in Gelsenkirchen auch im Umlandvergleich trotz des Einwohnerwachstums eher verhalten. Neubaunachfragende Zielgruppen konnten in den vergangenen Jahren nicht in dem Maße in Gelsenkirchen bedient werden, was sich auch in den Umlandwanderungsverlusten widerspiegelt. Die Marktakteure berichten durchgängig von einem – auch durch die Marktbeobachtung sichtbaren – im Regionalvergleich etwas niedrigeren erzielbaren Preisniveau, jedoch von einer stabilen Neubaunachfrage über die vergangenen Jahre

bei unterschiedlichen Zielgruppen. Gerade für eine stärkere Neubautätigkeit im Einfamilienhausbau bildet nicht eine möglicherweise fehlende Nachfrage einen Engpass, sondern die Verfügbarkeit geeigneter Grundstücke. Keiner der interviewten Marktakteure schließt in Gelsenkirchen ein künftiges Engagement im Neubau aus. Die Neubautätigkeit im Geschosswohnungsbau wird etwas differenzierter bewertet. Für den Käufermarkt gibt es ebenfalls eine stabile Nachfrage, die jedoch sehr standortabhängig ist. Für den freifinanzierten Mietwohnungsneubau kommen nach Einschätzung der Marktakteure entsprechend ebenfalls nur ausgewählte Standorte mit guter Mikrolage in Gelsenkirchen in Betracht. Ein breiteres Standortspektrum kommt hingegen für den geförderten Mietwohnungsneubau in Frage, der in den vergangenen Jahren den größten Anteil am Geschosswohnungsneubau ausgemacht hat. Die gegenwärtige landespolitische Entscheidung der Herabstufung der Mietstufe und die damit verbundene Verschlechterung der Förderkonditionen wird diesen Stützpfeiler aus Sicht der Investoren, die bislang gefördert gebaut haben, für den künftigen baulichen Erneuerungsprozess absehbar kappen.

Während die verhaltene Neubautätigkeit nicht dem Nachfragepotenzial am Standort Gelsenkirchen entspricht, erfolgt das jüngste Einwohnerwachstum überwiegend in anderen Marktsegmenten. Auch die Einwohner der jüngsten Fluchtzuwanderung, nach Anerkennung überwiegend im SGB II Bezug, leben Großteils im Wohnungsbestand. Einerseits zeigt die leicht rückläufige Leerstandsentwicklung, dass das Wachstum in den Wohnungsbestand geht, andererseits ist in den vergangenen Jahren ein neuer, z. T. informeller Markt mit problematischen Eigentümern und Investoren in Gelsenkirchen entstanden. Bauliche Potenziale bietet der große und ältere sowie nicht modernisierte Wohnungsbestand. Nachfragepotenziale gibt es durch die stark gestiegene Zuwanderung rumänischer und bulgarischer Haushalte mit fehlendem oder geringem Einkommen. Die vom Gutachterausschuss erfassten Wiederverkäufe von Geschosswohnungen zeigen, dass gerade auswärtige Käufer seit etwa 2011 sehr preiswerte Bestandsimmobilien in Gelsenkirchen erwerben.

Eine jüngste Anspannung im Bestandswohnungsmarkt zeigt sich im Segment kleiner Wohnungen, deren Mietpreise im Vergleich am stärksten angestiegen sind. Zudem führt die Zuwanderung kinderreicher Familien zu einer Engpasssituation großer preiswerter Wohnungen. Insgesamt ist das Mietpreisniveau moderat gestiegen, übersteigt jedoch zuletzt dennoch die im Vergleich geringe Einkommensentwicklung.

Insgesamt ist der Gelsenkirchener Wohnungsmarkt geprägt durch einen vergleichsweise alten Geschosswohnungsbestand mit einfachem Standard. Der geringe Einfamilienhausanteil führt zu einer geringen Eigentumsquote privater Haushalte und somit insgesamt zu einer im Vergleich geringeren Vermögensbildung. Der vergleichsweise hohe Anteil Einzeleigentümer im Geschosswohnungsbestand erschwert zudem systematische Ansprachen und Kooperationen mit den Eigentümern in den Stadträumen mit starken Investitionsrückständen.

In stadträumlicher Perspektive überlagert ein generelles Nord-Süd-Gefälle mit der Trennlinie des Rhein-Herne-Kanals ein teilräumlich sehr stark parzelliertes Nebeneinander von unterschiedlichen Wohnqualitätslagen. Aus Sicht der Marktakteure

ergeben sich unterschiedliche räumliche Einschätzungen die von dem plakativen Nord-Süd-Gefälle über das Image unterschiedlicher Stadtteile bis hin zu sehr kleinteiligen Quartiers- bzw. Nachbarschaftsbezügen reichen. Zudem spiegelt auch die Verflechtung zwischen ortsansässigen und aus dem Umland kommenden Käufern neuer Immobilien die starke regionale Verflechtung des Standortes Gelsenkirchen wider. Je nach Lage im Stadtgebiet existieren dabei unterschiedliche regionale Bezüge.

5. Anhang

Exkurs: Anmerkungen zur Kohortenwachstumsrate 2009-2014

Zur Berechnung der kumulierten Kohortenwachstumsrate (KWR 15-74) wurde zunächst die Veränderungsrate der Zahl der Einwohner jeder Kohorte (Geburtsjahrgangsguppe von 5 Jahren) im Zeitraum 31.12.2009 bis 31.12.2014 berechnet. Da Sterbefälle berücksichtigt werden, sind die Veränderungen ausschließlich durch Wanderungen bedingt. Die einzelnen Wachstumsraten wurden dann durch Multiplikation kumuliert. Dies kann dabei über alle Altersklassen (KWR 15-74) ebenso erfolgen wie über einzelne Abschnitte des Lebenszyklus (KWR 15-24 oder KWR 60-74).

Technisch wird mit dieser Vorgehensweise ein Altersquerschnitt als Alterslängsschnitt behandelt, ein Verfahren, das auch bei der Berechnung anderer demografischer Maßzahlen verwendet wird, z. B. die Totale Fertilitätsrate (TFR) oder die Lebenserwartung bei Geburt. Entsprechend unterliegt die kumulierte Kohortenwachstumsrate den gleichen Einschränkungen.

Die wichtigste Einschränkung ist dabei, dass die KWR ebenso wie die TFR oder die Lebenserwartung bei Geburt keine Prognose ist, auch wenn sie prognostischen Charakter hat. Aus Altersquerschnitten abgeleitete Maßzahlen müssen stets unterstellen, dass sich das jeweilige Verhalten der Kohorten relativ zueinander nicht verändert. Dies ist aber häufig der Fall. So unterschätzt die TFR aufgrund des steigenden Gebäralters der Mütter (Tempo-Effekt²⁸) die tatsächliche endgültige Kinderzahl je Frau deutlich (ca. 1,5-1,6 statt 1,3-1,4). Ebenso wird regelmäßig die Lebenserwartung bei Geburt unterschätzt, da die Sterbewahrscheinlichkeiten von Geburtsjahrgängen aus den 1920er Jahren den heute Geborenen zugerechnet wird. Insbesondere Zeitpunkteffekte können starke Auswirkungen auf entsprechende Maßzahlen haben.

Ein einprägsames Beispiel für einen solchen Zeitpunkteffekt liefert Hinde.²⁹ In der ersten Hälfte der 1960er Jahre lag die TFR in Japan bei 2,0. Im Jahre 1966 sank die TFR auf 1,6 und stieg in den Jahren 1967 und 1968 auf 2,2. 1966 war das „Jahr des feurigen Pferdes“, das unglücksbringend für neugeborene Mädchen sein sollte. Die Frauen verschoben die Geburten um ein/zwei Jahre. Die TFR zeigte erhebliche Veränderung an, die endgültige Kinderzahl pro Frau blieb aber praktisch unverändert.

²⁸ Bongaarts, J., Feeney, G. „The Quantum and Tempo of Life-Cycle Events“, in: Vienna Yearbook of Population Research, 2006, S. 115-151.

²⁹ Hinde, A., „Demographic Methods“, Arnold, London, 1998. Zitiert nach Müller, U., „Die Maßzahlen der Bevölkerungsstatistik“, in: Handbuch der Demographie, Band I, Springer, Berlin, 2000, S. 67.

Ein solcher Zeitpunkteffekt wäre in der Kohortenwachstumsrate z. B. eine starke Zunahme der Zuwanderung, wie sie Deutschland ab dem Sommer 2015 erlebte. Diese Studie stützt sich zwar auf den Zeitraum 2010 bis 2014, der aber ebenfalls bereits durch, im Vergleich zu den Jahren zuvor, erhöhte Zuwanderungssalden gekennzeichnet war. Eine solche Zuwanderung hebt natürlich grundsätzlich das gesamte Niveau der Kohortenwachstumsraten auf Kreisebene, da die Kohortenwachstumsrate nicht nach dem Wohin und Wohin unterscheidet.

Im Ergebnis kann die Kohortenwachstumsrate keine Prognose zur zukünftigen Bevölkerungsverteilung ersetzen. Dies gilt allein schon deshalb, da die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Zahl der Geburten und Sterbefälle) sowie die unterschiedlichen Kohortenstärken unberücksichtigt bleiben. Dies zeigt sich auch daran, dass in einigen Städten mit hohen Kohortenwachstumsraten bei den Jüngeren (wie z. B. in Halle) die Bevölkerungsstärke insgesamt nur geringfügig wächst. Frühere Abwanderungswellen haben zu einem hohen Anteil Älterer geführt, sodass auch eine starke Zuwanderung Jüngerer den Sterbeüberschuss nur ausgleichen kann.

Die starke Betonung des aktuellen Wanderungsverhaltens sowie die Nicht-Berücksichtigung der unterschiedlichen Kohortenstärken ist aber gerade der Vorteil dieses Maßes, da nur dadurch von bereits vergangenen und damit unveränderlichen Entwicklungen wie dem Geburtenrückgang der 1980er und insbesondere der frühen 1990er Jahre in Ostdeutschland abstrahiert werden kann.

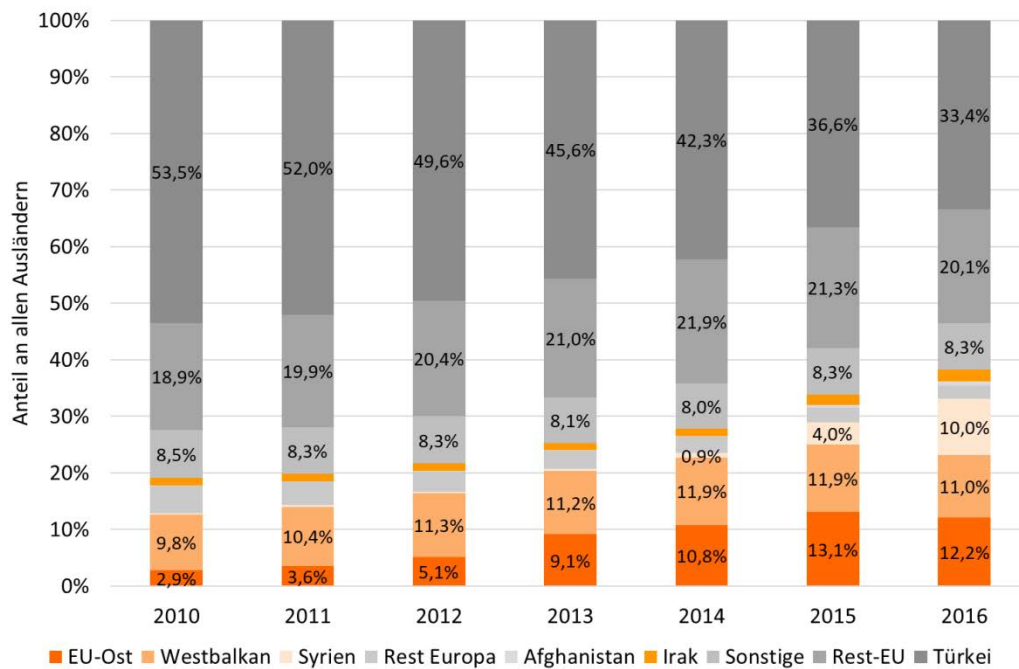
Die Kohortenwachstumsrate ist damit in Analogie zur TFR oder zur durchschnittlichen Lebenserwartung bei Geburt nicht als Prognose anzusehen, sondern höchstens als eine erste Schätzung. Ihre Existenzberechtigung haben diese Querschnittsmaße, da sie frühzeitig zur Verfügung stehen (die tatsächliche Lebenserwartung der in diesem Jahr geborenen Kinder wird endgültig erst in über 100 Jahren bekannt sein; die tatsächliche Kinderzahl von heute 20-jährigen Frauen erst in einem Vierteljahrhundert). Ihr Haupteinsatzgebiet sind räumliche oder zeitliche Vergleiche, da sich die beschriebenen Schwächen dann in beiden Vergleichsfällen herausaldieren.

Entsprechend sollte die Kohortenwachstumsrate ebenso interpretiert werden wie die TFR oder die Lebenserwartung bei Geburt: Als ein Hinweis auf die zukünftige Entwicklung, der sich aus der aktuellen Anziehungskraft einer Region auf Zuwanderer ergibt.

Kurz gesagt: Die Kohortenwachstumsrate ersetzt keine Bevölkerungsprognose. Sie ist ein Maß für die aktuelle Anziehungskraft einer Stadt oder eines Kreises, das einen Hinweis auf die zukünftige Entwicklung gibt.

Weitere Abbildungen

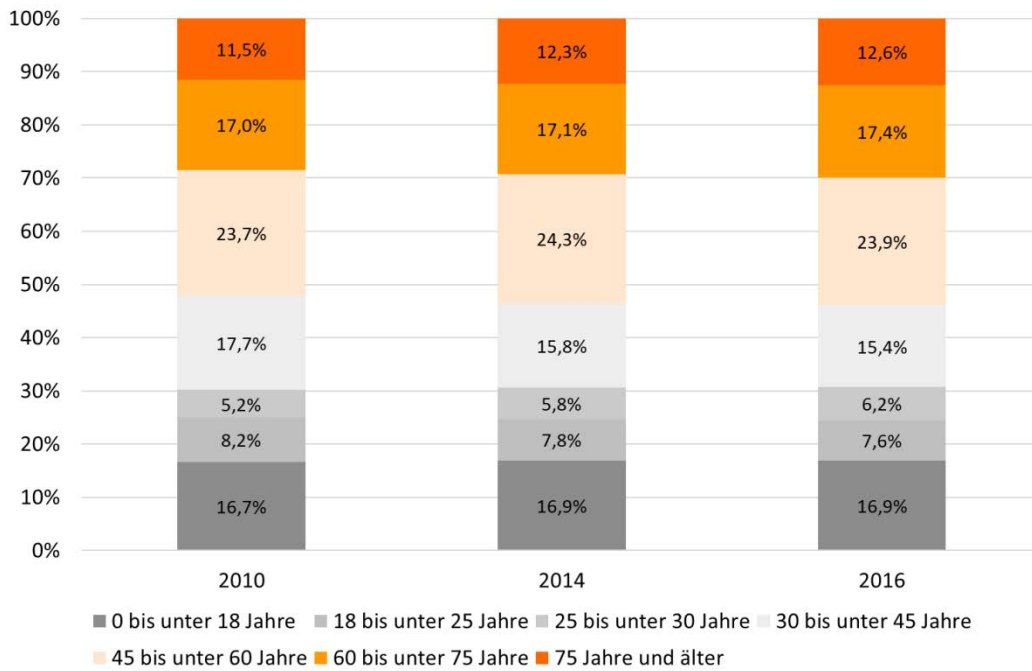
Abbildung 95: Herkunft ausländischer Bevölkerung, 2010-2016



Quelle: R3/1, Statistik und Monitoring, eigene Darstellung

empirica

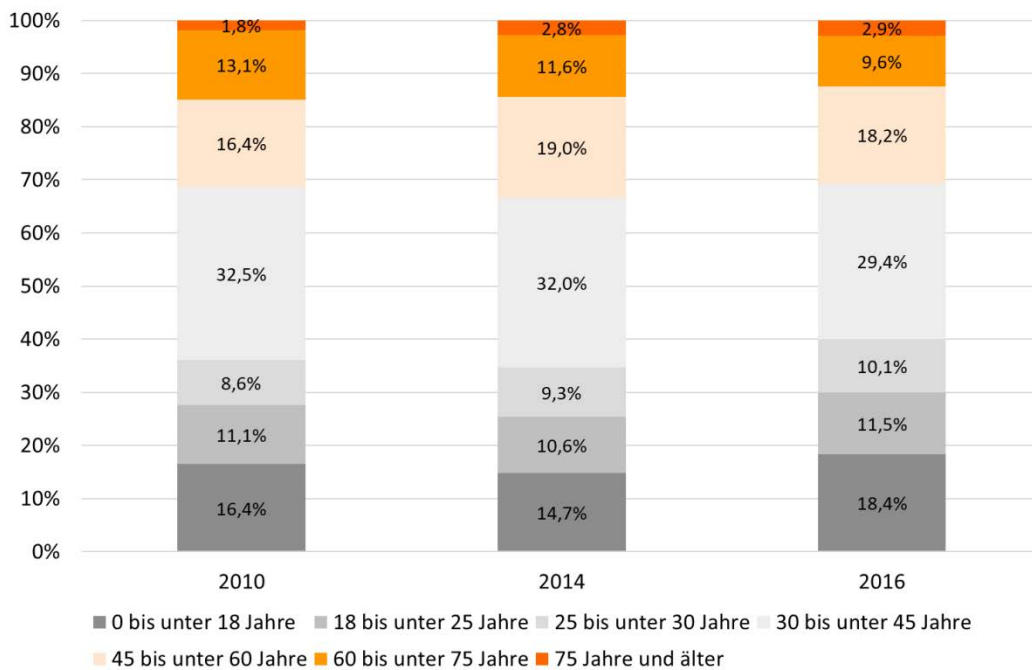
Abbildung 96: Entwicklung der Altersstruktur der deutschen Bevölkerung in Gelsenkirchen, 2010-2016



Quelle: Stadt Gelsenkirchen, R3/1 Statistik und Monitoring, eigene Darstellung

empirica

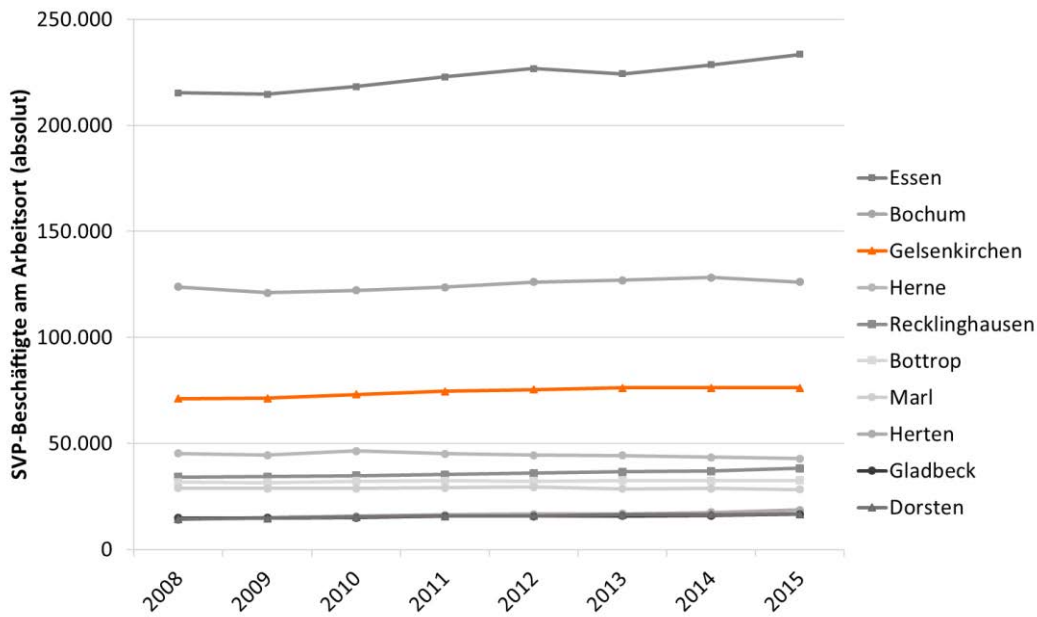
Abbildung 97: Entwicklung der Altersstruktur der ausländischen Bevölkerung in Gelsenkirchen, 2010-2016



Quelle: Stadt Gelsenkirchen, R3/1 Statistik und Monitoring, eigene Darstellung

empirica

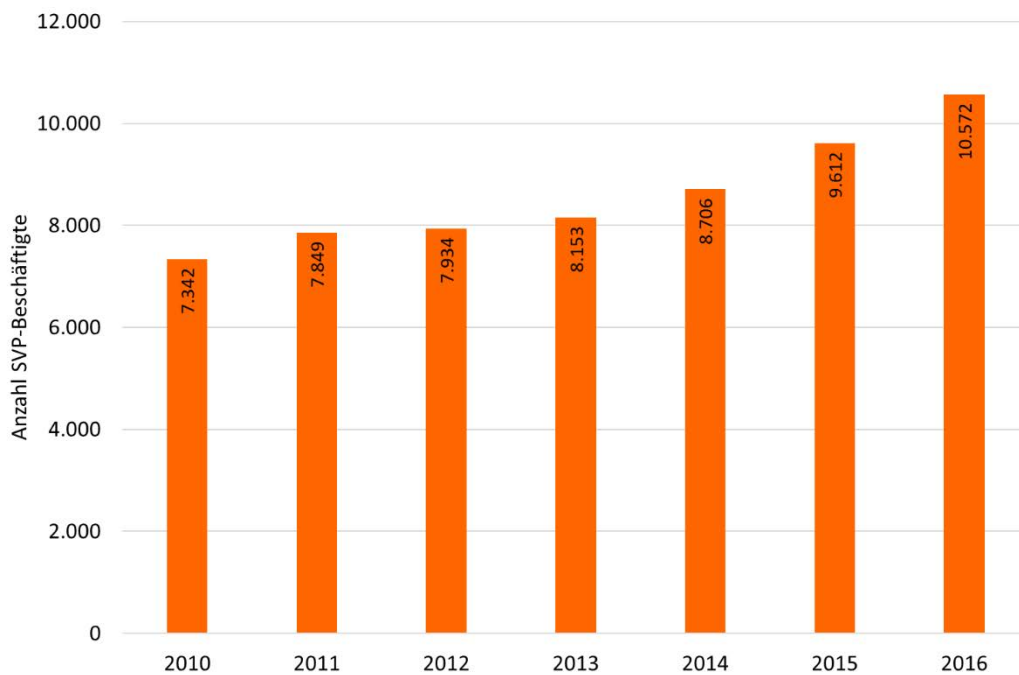
Abbildung 98: Entwicklung der Beschäftigten am Arbeitsort in Gelsenkirchen und Umland (absolut), 2008-2015



Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung

empirica

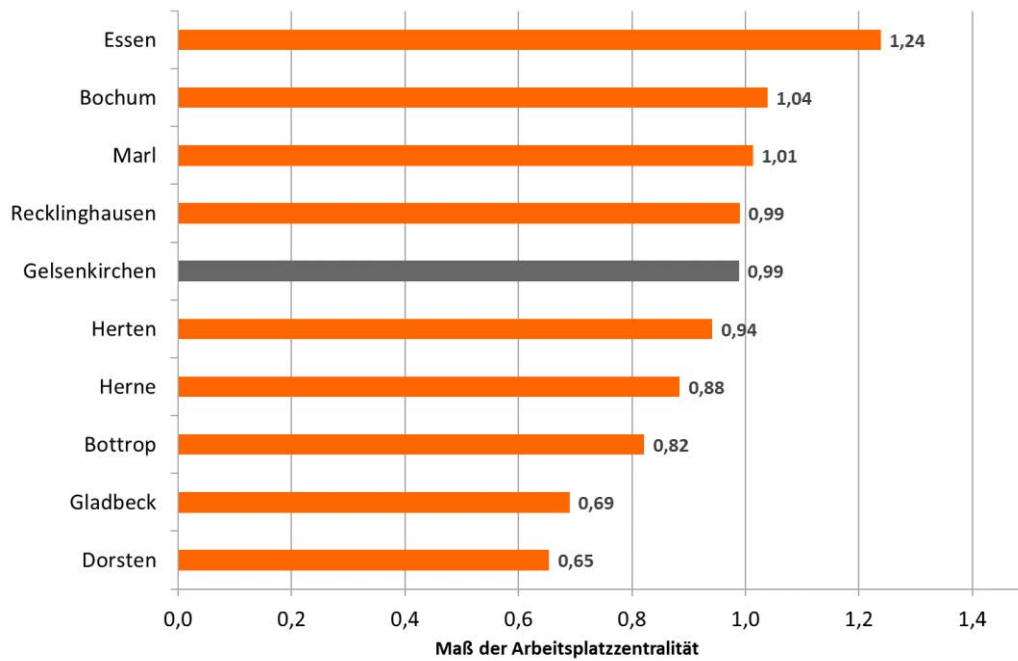
Abbildung 99: Nichtdeutsche (Ausländer) Beschäftigte am Arbeitsort in Gelsenkirchen, 2010-2016



Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnung

empirica

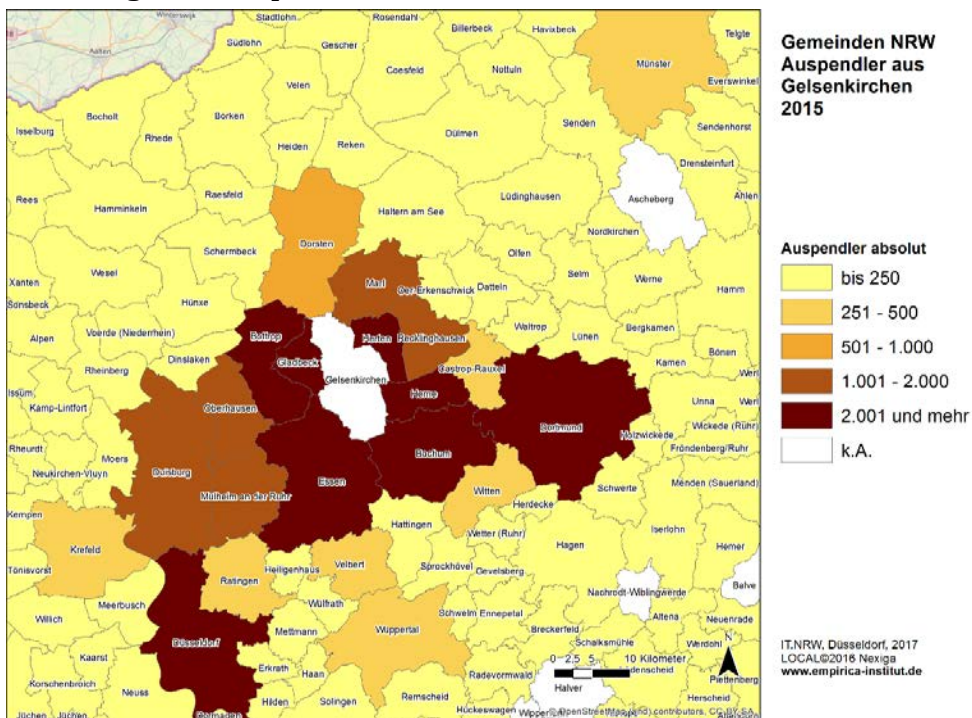
Abbildung 100: Arbeitsplatzzentralität im regionalen Vergleich, 2015



Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnung

empirica

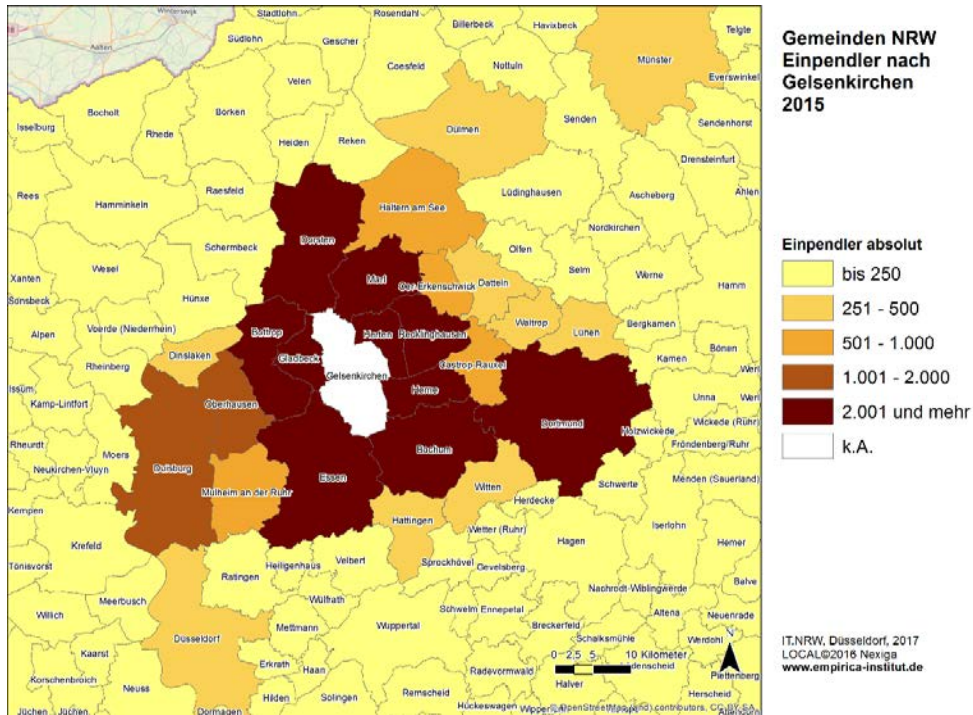
Abbildung 101: Auspendler Gelsenkirchen, 2015



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

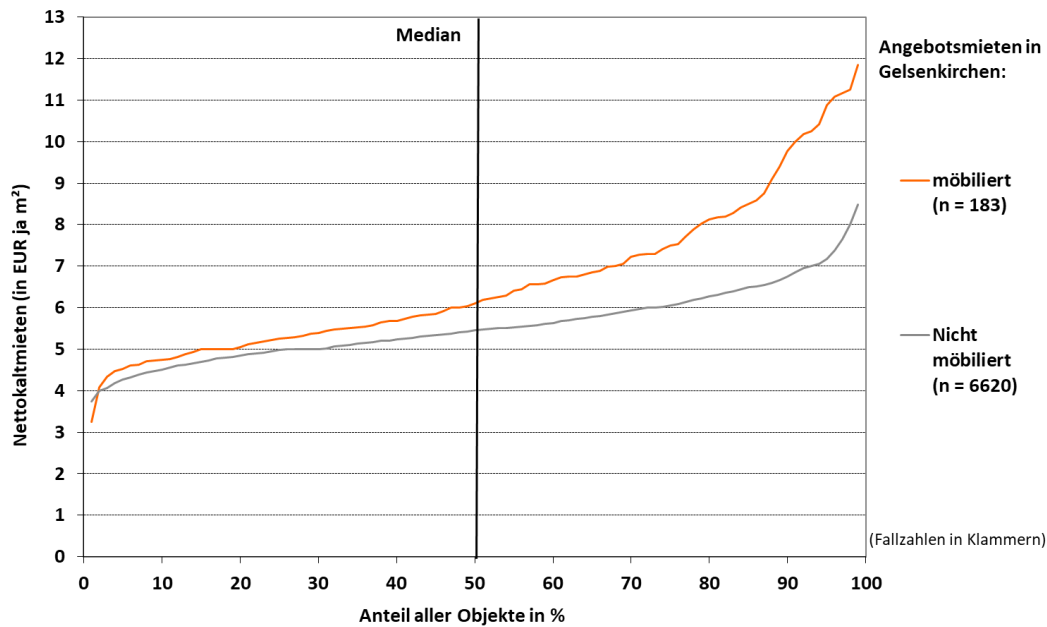
Abbildung 102: Einpendler Gelsenkirchen, 2015



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

Abbildung 103: Angebotsmietpreise für möblierte und nicht möblierte Mietwohnungen in Gelsenkirchen, 2017



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme), eigene Darstellung

empirica

6. Quellenverzeichnis

Statistisches Bundesamt (Destatis) – Genesis-Online: Statistisches Bundesamt (Destatis), Genesis-Online, Abrufdatum: 03.05.2018; Datenlizenz by-2-0; <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>; eigene Berechnung

Statistisches Bundesamt - Zensus: 2011: © Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2014

Statistische Ämter des Bundes und der Länder – Regionaldatenbank Deutschland: © Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>

IT.NRW: © IT.NRW, Düsseldorf, 2018, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>

© Statistik der Bundesagentur für Arbeit

empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de)