

Vorlageart: Beschlussvorlage
Federführung: Integrierte Stadtentwickl. u. Statistik
Verantwortung: Prof. Dr. Florack, Herr Jehn, Herr Schranz

Endbericht Themenjahr 2024/2025 Wohnen

Beratungsfolge

24.06.2025	Sozialausschuss	Vorberatung
25.06.2025	Umweltausschuss	Vorberatung
26.06.2025	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss	Vorberatung
30.06.2025	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung
07.07.2025	Rat der Stadt	Beschlussfassung

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt nimmt den als Anlage beigefügten Endbericht zum Themenjahr 2024/2025 „Wohnen“ zur Kenntnis.

Der Rat der Stadt beauftragt die Verwaltung ein öffentliches Baulückenkataster gemäß der Maßnahme 1.6 aus dem Handlungsfeld „Bodenpolitik“ (Seite 40 des Berichts) aufzustellen.

Der Rat der Stadt beauftragt die Verwaltung die Maßnahmen 2.1–2.3 aus dem Handlungsfeld „Stadtplanung“ (Seiten 42–44 des Berichts) im Rahmen der Abwägung in den Bauleitplanverfahren zu prüfen.

Bezug

B/17/5302

Konsequenzen

Drucksache hat keine finanziellen Konsequenzen

Drucksache hat keine klimatischen Konsequenzen

Sachverhalt1 Anlass

2 Mit Beschluss vom 01.07.2024 (Drucksache B/17/5302) hat der Rat der Stadt Oberhausen
3 den Bereich 4-5 mit der Durchführung eines Themenjahres „Wohnen“ als Baustein des
4 Stadtentwicklungsprozesses beauftragt. Ziel des Themenjahres ist es, Informationen zu
5 gewinnen und zentrale Herausforderungen des Oberhausener Wohnungsmarktes im
6 Rahmen eines fachübergreifenden Prozesses zu identifizieren und zu diskutieren. Dabei
7 stehen folgende Leitfragen im Fokus:

- 8 • Welche Nachfrage ist auf dem Wohnungsmarkt mittelfristig zu erwarten?
- 9 • Was sind die Kennzeichen und Besonderheiten des Oberhausener
- 10 Wohnraumbestands? Welche stadtspezifischen Herausforderungen bestehen?
- 11 • Welche Angebotslücken bestehen auf dem Oberhausener Wohnungsmarkt?
- 12 • Welche wohnungspolitischen Instrumente kann die Stadt Oberhausen nutzen, um
- 13 realen Einfluss auf die lokalen Wohnraumqualitäten zu nehmen? Welche Instrumente
- 14 können künftig genutzt werden, um auf Quantität und Qualität des
- 15 Wohnungsbestands Einfluss zu nehmen? Welche Akteure sind dabei einzubinden?
- 16 • Wie können existierende Ansätze zur energetischen Sanierung erfolgreich skaliert
- 17 werden, damit Klimaschutzziele im Bausektor erreicht werden können?
- 18 • Wie geht die Stadt Oberhausen mit der begrenzten Flächenverfügbarkeit um?

19 Im beigefügten Endbericht sind die Schlüsselerkenntnisse des Themenjahres Wohnen
20 zusammenfassend dargestellt.

21 In seiner Sitzung vom 19.06.2023 hat der Rat der Stadt Oberhausen einen Antrag
22 (A/17/3365-02) beschlossen, der die Stadtverwaltung beauftragt, ein Konzept zur Förderung
23 der Wohneigentumsbildung für junge Familien zu erarbeiten. Mit der Vorlage M/17/4056-01
24 wurde am 26.10.2023 im Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss bereits eine Übersicht
25 möglicher kommunaler Handlungsfelder zur Förderung der Eigentumsbildung vorgestellt. Im
26 nun vorliegenden Endbericht zum Themenjahr Wohnen werden die Inhalte weiter präzisiert
27 und konkrete Maßnahmen empfohlen.

28 Prozess und Erkenntnisse des Themenjahres Wohnen

29 Grundlage des Endberichts zum Themenjahr Wohnen bildet die Analyse
30 wohnungsmarktrelevanter Indikatoren. Begleitend hierzu wurden externe fachliche
31 Gutachten eingebunden. In Zusammenarbeit mit den Büros *InWIS* (Institut für
32 Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung), *MB-*
33 *Micromarketing* (Finest Data & Analytics) sowie dem *vhw Bundesverband für Wohnen und*
34 *Stadtentwicklung* wurden Fragestellungen hinsichtlich der Nachfrageentwicklung, der
35 Zielgruppen und Milieus, der Angebotslücken sowie dem Einsatz wohnungspolitischer
36 Instrumente beleuchtet. Leitfadengestützte Experteninterviews mit lokalen
37 Wohnungsmarktakteuren sowie die Initiierung von fünf thematischen Arbeitsgruppen (intern
38 u. extern) zu den Themenfeldern Bestandserhaltung, Wohnungsneubau,
39 Sozialwohnraumquote, Eigentumsförderung und Leitbilder für die strategische
40 Wohnraumentwicklung erweiterten die Grundlagenermittlung.

41 Auf Basis der gewonnenen Erkenntnisse wurden sechs Leitziele abgeleitet, welche im
42 Folgenden kurz zusammengefasst werden. Eine ausführlichere Darstellung findet sich im
43 Abschlussbericht. Abschließend werden Maßnahmenvorschläge entwickelt, die zur
44 Zielerreichung beitragen könnten.

45 Leitziel 1: Nachfragegerechtes Wohnangebot schaffen

46 Oberhausen braucht ein Wohnungsangebot, das den unterschiedlichen Bedürfnissen seiner
47 Bewohnerinnen und Bewohner entspricht. Aktuell besteht vor allem für kleine Wohnungen für
48 Singles, große Familienwohnungen, barrierefreie Wohnungen eine größere Nachfrage als es
49 angebotene Wohnungen gibt. Dies gilt umso mehr im niedrigpreisigen Segment.
50 Mengenmäßig bleibt die Zahl der Baufertigstellungen zudem deutlich hinter den Bedarfen
51 zurück. Zur Deckung der Bedarfe sind daher sowohl bedarfsorientierter Neubau als auch
52 Bestandssanierung nötig, um Oberhausen als attraktiven Wohnstandort zu sichern.

53 Leitziel 2: Abwanderungen durch zeitgemäße Wohnungsangebote verhindern

54 Regional verliert Oberhausen kontinuierlich Einwohnerinnen und Einwohner an den Kreis
55 Wesel. Hier ist davon auszugehen, dass diese Wanderungsbewegung in der Stringenz
56 wohnungsmarktbedingt ist. Hier sollten Anstrengungen unternommen werden, um durch
57 nachfrageorientierte Angebote diese Zielgruppe in der Stadt zu halten. Zudem besteht die
58 Möglichkeit, durch attraktive Angebote Einwohnerinnen und Einwohner, insbesondere aus
59 den südlich angrenzenden Kommunen, zu gewinnen.

60 Leitziel 3: Oberhausener Wohnungsbestand weiterentwickeln

61 Das Wohnungsmarktgeschehen in Oberhausen wird sich weiterhin vor allem auf den
62 Wohnungsbestand konzentrieren. Im Verhältnis zu der Anzahl der vorhandenen
63 Wohnungen, spielt der Neubau eine untergeordnete Rolle. Gleichzeitig entsprechen die
64 Bestände häufig nicht den aktuellen und zukünftigen Anforderungen. Die Defizite sind dabei
65 durchaus vielfältig. Mängel in Ausstattung, Zustand und Zuschnitt des Bestands erschweren
66 im Zusammenspiel mit ungünstigen Wohnlagen die Entwicklungschancen und die
67 Investitionsbereitschaft. Hier sind Anstrengungen zu unternehmen, um den Bestand
68 nachfragegerecht zu qualifizieren.

69 Leitziel 4: Innenentwicklung und Flächeneffizienz fördern

70 Die Potenzialflächen für bauliche Entwicklungen sind im Oberhausener Stadtgebiet begrenzt.
71 Umso wichtiger ist es, vorhandene Entwicklungspotenziale einerseits konsequent zu
72 mobilisieren und andererseits sparsam zu nutzen. Dies entspricht neben dem
73 marktwirtschaftlich sinnvollen Umgang mit dem knappen Gut auch dem ökologischen Ziel
74 des sparsamen Umgangs mit dem Boden.

75 (Das hierfür geeignete Instrument ist ein Innenentwicklungskonzept (IEK) nach § 176a
76 BauGB (Maßnahmenvorschlag 1.4). Die Erstellung eines IEK steht im Bezug zum laufenden
77 Stadtentwicklungsprozess. Aus diesem Grund wird hierzu eine gesonderte Vorlage in den
78 Rat eingebracht, die einen Beschlussvorschlag für die Aufstellung eines solchen IEK
79 beinhaltet. In diesem Konzept werden auch Voruntersuchungen hinsichtlich möglicher
80 Sanierungsgebiete (Maßnahmenvorschlag 2.4) und zu einem Baulandprogramm
81 (Maßnahmenvorschlag 1.5) durchgeführt.)

82 Leitziel 5: Gute Nachbarschaften und gefestigte Quartiere etablieren

83 Gute Nachbarschaften und gefestigte Wohnquartiere sind die Basis einer sozialen Stadt.
84 Lebensqualität entsteht nicht nur durch die Wohnung, sondern auch durch das Wohnumfeld,
85 soziale Netzwerke und Begegnungsorte wie Parks oder Cafés. Bei größeren Neuplanungen
86 und Maßnahmen im Bestand ist die Quartiersebene mit zu betrachten.

87 Leitziel 6: Marke für den Wohnstandort Oberhausen bilden

88 Um im Standortwettbewerb mit umliegenden Städten attraktiv zu bleiben, sollte die Stadt
89 Oberhausen ihre guten Qualitäten besser vermarkten. Auch auf dem Wohnungsmarkt ist
90 eine starke Sichtbarkeit entscheidend für Zuzug und Investoreninteresse.

91 Die Leitziele werden vier Handlungsfeldern zugeordnet, die von städtischer Seite mit

92 entsprechenden Maßnahmen und Instrumenten steuerbar sind. Im Einzelnen stellen sich die
93 Handlungsfelder und die dazugehörigen Maßnahmenideen wie folgt dar:

94 **Handlungsfeld 1: Bodenpolitik | Maßnahmen und Instrumente**

95 1.1 Überprüfung der Einführung eines Baulandmodells

96 1.2 Konzeptvergabe bei kommunalen Grundstücken

97 1.3 Städtisches Areal für Reallabor

98 1.4 Innenentwicklungskonzept

99 1.5 Baulandprogramm

100 1.6 Öffentliches Baulückenkataster

101 1.7 Anwendung Grundsteuer C

102

103 **Handlungsfeld 2: Stadtplanung | Maßnahmen und Instrumente**

104 2.1 Bedarfsgerechte Quartierskonzepte

105 2.2 Planungsrechtliche Vorgaben zur Flächeneffizienz

106 2.3 Planungsrechtliche Vorgaben zur Senkung der Baukosten

107 2.4 Städtebauliche Sanierungsgebiete nach BauGB

108

109 **Handlungsfeld 3: Kooperation und Kommunikation | Maßnahmen und Instrumente**

110 3.1 Austausch- und Netzwerkformate

111 3.2 Imagebildende Öffentlichkeitsarbeit

112

113 **Handlungsfeld 4: Förderung | Maßnahmen und Instrumente**

114 4.1 Langfristige Sicherung der Quartiersförderung und der Beratungsangebote

115 4.2 Kommunale Finanzierungsförderung zur Wohneigentumsbildung

116 4.3 Sanierungsabschreibungen

117 4.4 Öffentlich geförderten Wohnungsbau forcieren

118 Die Leitziele, Handlungsfelder sowie die dazugehörigen Maßnahmen und Instrumente
119 werden im beigefügten Bericht näher erläutert und hinsichtlich ihrer Wirksamkeit bewertet.

120 Zwei inhaltliche Exkurse zu den Themenfeldern „Soziale Wohnraumförderung“ und
121 „Eigentumsbildung“ ergänzen den Bericht. Die gesonderte Behandlung der beiden
122 Themenfelder resultiert aus politischen Anträgen.

123 Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der Wohnungsmarkt in Oberhausen vor
124 großen Herausforderungen steht und die zukünftige Entwicklung von vielen politischen,
125 technischen und wirtschaftlichen Aspekten abhängt, von denen die Stadt nur einen Teil
126 beeinflussen kann. Die aktuelle und zukünftige Versorgung der Bevölkerung mit

127 bedarfsgerechtem Wohnraum erfordert somit kommunale Anstrengungen einerseits als auch
128 eine Veränderung der (bau-)wirtschaftlichen Rahmenbedingungen andererseits. Durch die
129 umfassende Analyse konnte ein Wissensgewinn generiert werden, der hilft, künftige
130 kommunale und private Planungen bedarfsgerecht zu gestalten. In den einzelnen
131 kommunalen Handlungsfeldern wird aufgezeigt, dass es durchaus wirkungsmächtige
132 Instrumente gibt, mit denen die Stadt den Wohnungsmarkt positiv beeinflussen kann. Diese
133 stehen jedoch im Spannungsfeld zu anderen finanziellen oder auch planerischen Interessen.

134

Anlage/n

1 - 250603 Endbericht Themenjahr Wohnen