

**Auszug aus der Niederschrift
35. Sitzung des Stadtplanungs- und Mobilitätsausschusses vom
26.06.2025**

**4.1.1 Endbericht Themenjahr 2024/2025 Wohnen
B/17/6795
ohne Votum vorberaten**

Herr Hofmann hält eine Präsentation zum Themenjahr 2024/2025 Wohnen.
Die Präsentation wird der Niederschrift beigelegt.

Herr Real äußert Bedenken.

Herr Dobnik nimmt Stellung.

Herr Hofmann beantwortet die Fragen von **Herrn Heinzen** und **Frau Grothe**.

Frau Grothe meldet Beratungsbedarf an.

Frau Hansen nimmt Stellung.

Der Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss berät die Drucksache B/17/6795 ohne Votum vor.

Der Rat der Stadt nimmt den als Anlage beigelegten 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.

Anlage 1 TOP 4.1.1 - Themenjahr Wohnen

Erkenntnisse des Themenjahres Wohnen

Abschlussveranstaltung Themenjahr Wohnen

Mario Hofmann
Fachbereichsleiter Stadtentwicklung Oberhausen





Themenjahr 2024 / 2025
„Wohnen in Oberhausen“



Entwicklung von Bedarfen und Nachfrage



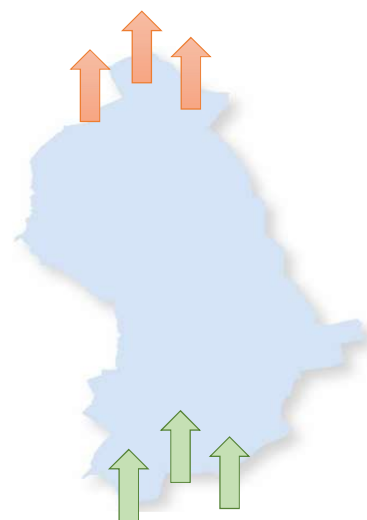
Wie sind die Rahmenbedingungen des Oberhausener Wohnungsmarktes?



Bevölkerungsstand (2024): 213.119

Stabile Bevölkerungsentwicklung
durch Zuzug aus dem Ausland

Leichter Bevölkerungsrückgang bis
2040 von 1,7%



Regionale Wanderungen:
Bevölkerungsgewinn aus
dem Süden und Verlust
an den Norden



Unvorhersehbare Wanderungen
(z.B. Zuwanderung aus Ukraine)



Wie sind die Rahmenbedingungen des Oberhausener Wohnungsmarktes?



Voranschreitender
Alterungsprozess

Zunehmender Trend zur
Haushaltsverkleinerung
(45% Einpersonenhaushalte)



Sozialstruktur und Milieuanalyse
weisen deutliche Ungleichheiten
auf



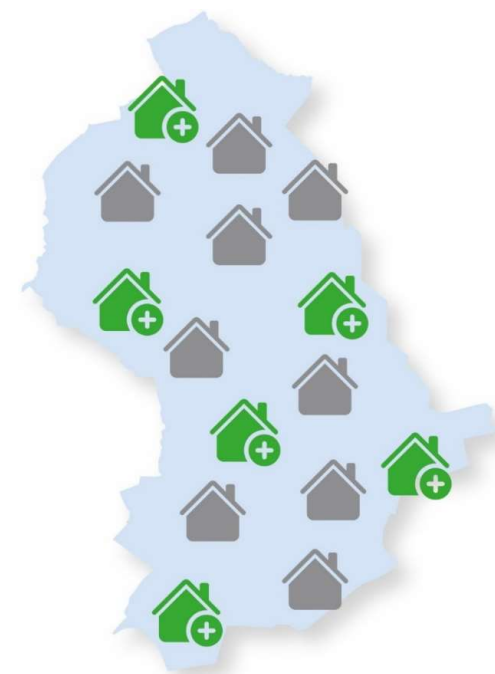
Welches Angebot wird zukünftig benötigt?

Prognose

- Bedarf: Rund 6000 Wohnungen bis 2040
- Überwiegender Teil des Bedarfs im Bestandsersatz (rd. 70%)

Was wird besonders benötigt:

- Groß und bezahlbar
- Klein und barrierefrei
- Eigentum
- Kein quantitativer Versorgungsengpass im niedrigpreisigen Segment – aber insbesondere auch hier Bedarfe in qualitativer Hinsicht



Wohnungsbestand- und Angebotsentwicklung



Wie sind die Rahmenbedingungen des Oberhausener Wohnungsmarktes?



Alter Wohnungsbestand
57% der Wohngebäude
Vor 1965 errichtet

Eher ungünstige
Bausubstanz



Leerstandsquote ca. 3,5%

77% der Leerstände bereits
über ein Jahr leerstehend

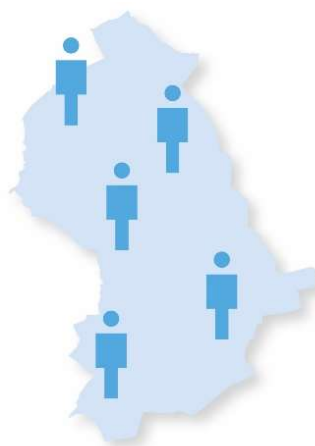


Anteil in Mehrfamilienhäusern von
71,7% (NRW: 59,3%)

Mittelgroße Wohnungen der 50er bis
70er Jahre.



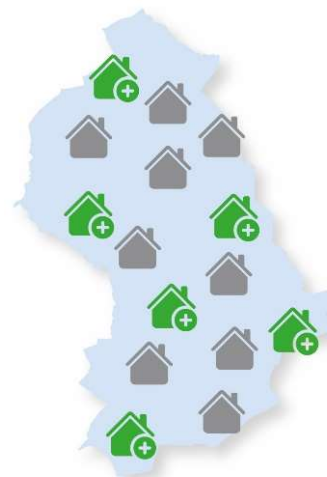
Wie sind die Rahmenbedingungen des Oberhausener Wohnungsmarktes?



Viele Einzeleigentümer (53,4% der WE)

Wenig Bestand (1%) in kommunaler Hand (NRW: 3,4%)

Wohnungsgenossenschaft: 9,2% (NRW: 3,7%)



Geringe Zahl an Baufertigstellungen (2023: 81, 2024: 140 WE)

Mietpreissteigerung gegenüber 2014 von 47%

Kaufpreise haben sich in allen Segmenten seit 2014 nahezu verdoppelt



Wie ist der energetische Zustand des Bestandes?



Auswertung Immobilienscout24-Angebotsdaten
(Energieausweise seit 2005)



97% der erfassten Gebäude ohne Wärmedämmung (277 erfasste Immobilien)

Eigene Erhebung, 2024

Oberhausener Wohnbaupotenziale

- Wohnbaupotenziale: rund 3.500 WE
- Ermittelte Bedarfe: Rund 6.000 WE (davon ca. 70% Ersatzbedarf)
- Mehr als die Hälfte der Potenziale liegen auf den drei großen Entwicklungsflächen (Stahlwerksgelände, NEWAG, Zeche Sterkrade)
- Weite Teile der Potenziale sind nicht kurzfristig aktivierbar

Verteilung Potenzialflächen

- Alstaden: 120 WE
- Mitte/Styrum: 30 WE
- Oberhausen-Ost: 1.740 WE
- Osterfeld: 190 WE
- Sterkrade-Mitte: 1.000 WE
- Sterkrade-Nord: 200 WE

Baulücken

- Anzahl: 294
- Bei Aktivierung von 10% = Potenzial für ca. 120 Wohneinheiten





Sterkrade Nord
Bedarfe: -
Potenziale: -

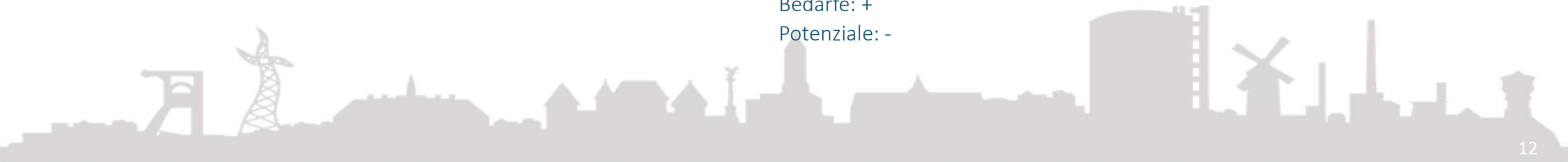
Osterfeld
Bedarfe: +
Potenziale: -

Sterkrade Mitte
Bedarfe: ++
Potenziale: ++

Lirich / Alstaden
Bedarfe: ++
Potenziale: -

Oberhausen Ost
Bedarfe: -
Potenziale: ++

Mitte / Styrum
Bedarfe: +
Potenziale: -





Sterkrade Nord
Bedarfe: -
Potenziale: -

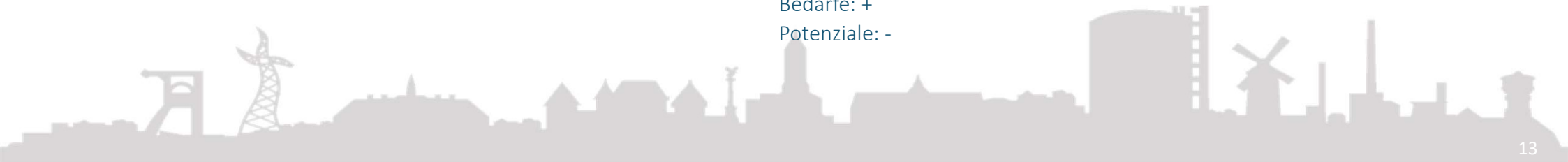
Osterfeld
Bedarfe: +
Potenziale: -

Sterkrade Mitte
Bedarfe: ++
Potenziale: ++

Lirich / Alstaden
Bedarfe: ++
Potenziale: -

Mitte / Styrum
Bedarfe: +
Potenziale: -

Oberhausen Ost
Bedarfe: -
Potenziale: ++



Ermittelte Handlungsfelder – Wo kann die Stadt Einfluss nehmen?

Bodenpolitik

Stadtplanung

Kooperation
und
Kommunikation

Kommunale
Förderung

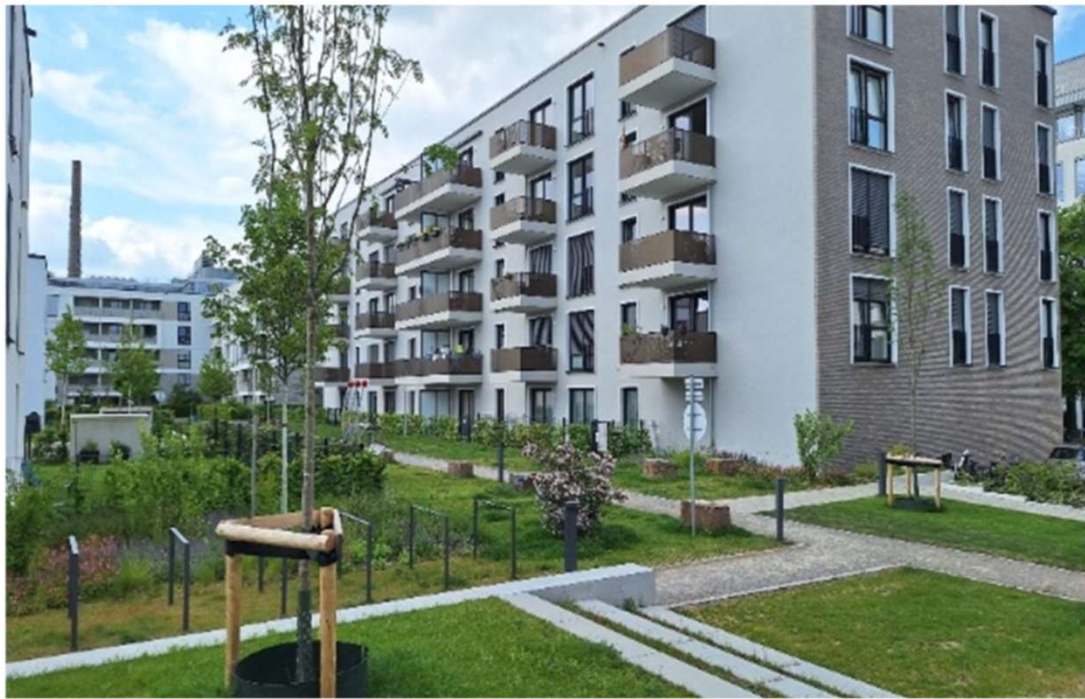


Mögliche Maßnahmen und Instrumente: Öffentliches Baulückenkataster



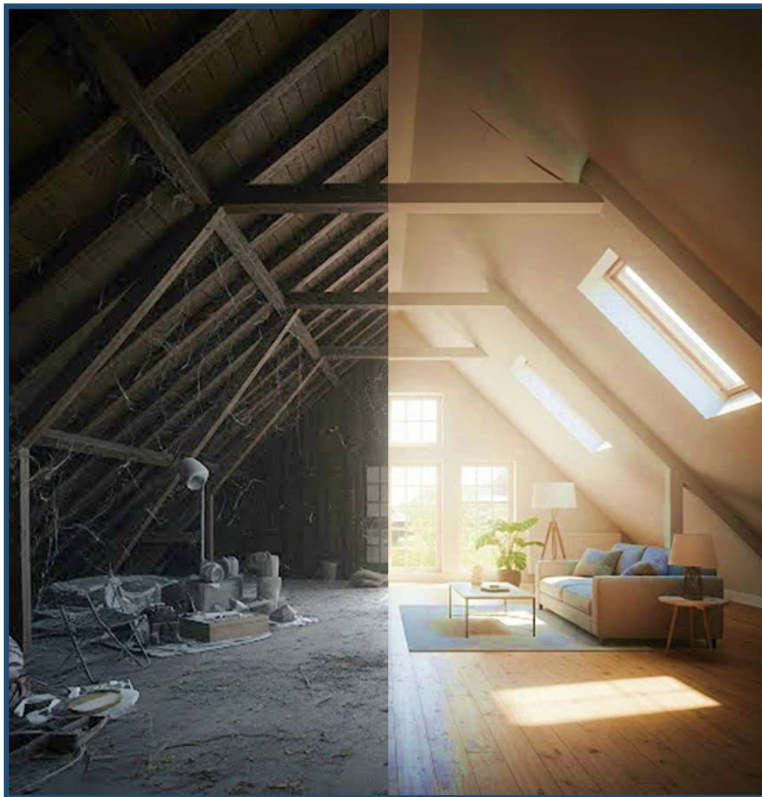
Quelle: Gemini

Mögliche Maßnahmen und Instrumente: Quartierskonzepte, Flächeneffizienz, Senkung der Baukosten

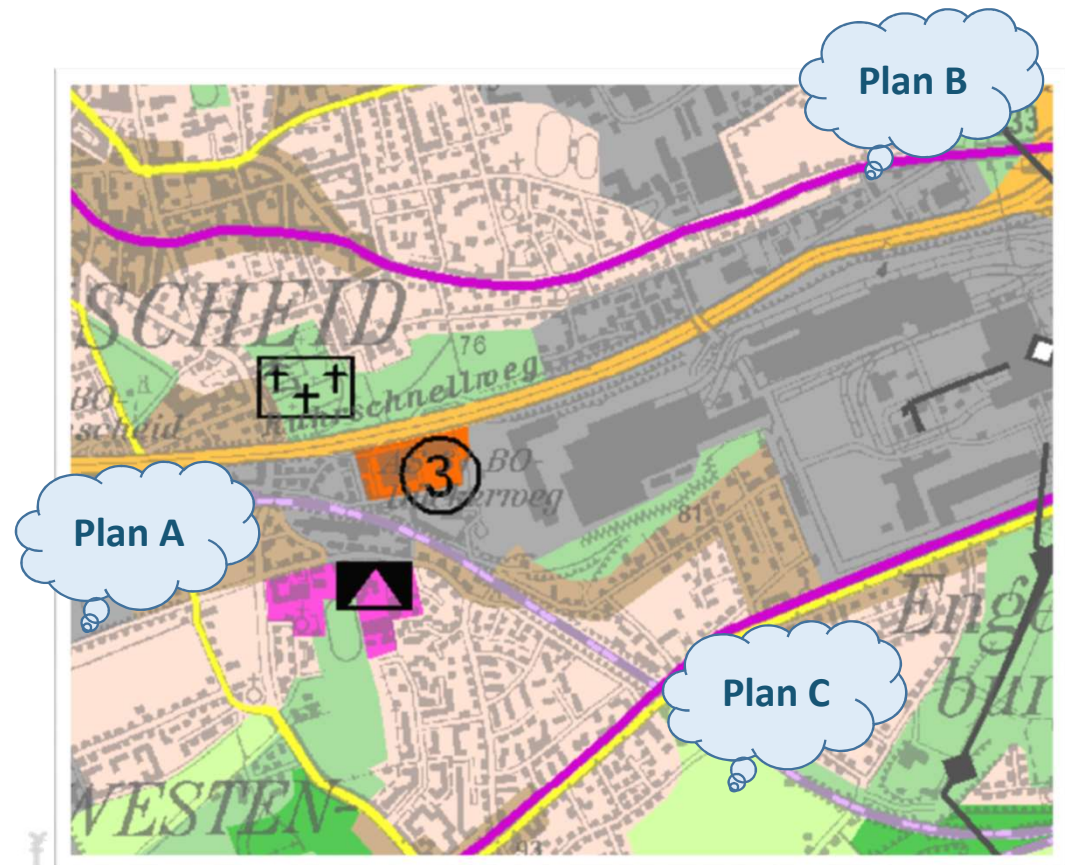


Quelle: Eigene Aufnahmen

Maßnahmen und Instrumente: Innenentwicklungskonzept und Baulandprogramm



Quelle: Gemini



Handlungsfeld Förderung

Mögliche Maßnahmen und Instrumente: Sanierungsabschreibungen nach § 7h und 10i EStG

Zusammen veranlagtes Ehepaar, zu versteuerndes Jahreseinkommen:	85.000,00 €
vermietetes Denkmal: Vergünstigung nach § 7i EStG Begünstigte Herstellungs-/Erhaltungskosten:	175.000,00 €
Jährliche SonderAfA, Phase I: 8 Jahre 9% von 175.000:	15.750,00 €
Jährliche SonderAfA, Phase II: 4 Jahre 7% von 175.000:	12.250,00 €
Normale AfA für Altbauten: 40 Jahre 2,5% von 175.000:	4.375,00 €
Die jährliche Einkommenssteuer, inkl. Solidaritätszuschlag, auf das Jahreseinkommen von 85.000 € beträgt:	20.410,00 €
nach Abzug der normalen AfA (4.375 €)	18.732,58 €
nach Abzug der SonderAfA, Phase I (15.750 €)	14.584,32 €
nach Abzug der SonderAfA, Phase II (12.250 €)	15.827,11 €
Die Steuerersparnis für Phase I, gegenüber der Anrechnung der NormalAfA beträgt 8 Jahre lang	4.148,26 €
Die Steuerersparnis für Phase II, gegenüber der Anrechnung der NormalAfA beträgt 4 Jahre lang	2.905,47 €
Die Summe der Steuerersparnis nach 12 Jahren beträgt	44.808 €

Quelle: MHKBG (2017), Bild: Arbeitshilfe Sanierung, MHKBD (2024)



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Fachbereich 4-5-20 Stadtentwicklung

Mario Hofmann
0208/825-2728
mario.hofmann@oberhausen.de

