

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4067-01	Termin 19.11.2018	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
06.11.2018	Bezirksvertretung Osterfeld	K			
07.11.2018	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	K			
08.11.2018	Bezirksvertretung Sterkrade	K			
09.11.2018	Planungsausschuss	V			
19.11.2018	Rat der Stadt	B			
21.11.2018	Seniorenbeirat	K			

Beratungsgegenstand

Studie Wohnen in Oberhausen 2017 - Endbericht

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt beschließt die im Gutachten vorgeschlagene Zielzahl von 5.000 Wohnungen (2.900 WE in Mehrfamilienhäusern und 2.100 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern) für den Wohnungsneubau (vgl. Kapitel 10.4) bis 2030 im Sinne einer angebotsorientierten Wohnungsmarktpolitik. Die Zielzahl dient der Verwaltung und allen Akteuren auf dem Wohnungsmarkt als Orientierungswert. Der Rat der Stadt beauftragt die Verwaltung mit der Etablierung einer kontinuierlichen Wohnungsmarktbeobachtung im Sinne des Teilgutachtens „Vorschlag zu Wohnungsmarktbeobachtung“. Das Instrument Wohnungsmarktbeobachtung stellt damit eine wichtige Basis für das strategische Handeln in der kommunalen Wohnungspolitik zur Verfügung. Sie ist damit auch Diskussionsbasis für den zu etablierenden „Wohnungspolitischen Dialog“ in Oberhausen.
2. Der Rat der Stadt beauftragt die Verwaltung mit der Etablierung eines kontinuierlichen Prozesses im Sinne des Handlungsfeldes „Kooperation und Information“ (Kapitel 11.6). Ziel ist es, die Veranstaltung „Wohnungspolitischer Dialog“ im Sinne eines Arbeitskreises zu verstetigen. In Rahmen dieses Formats sollen Politik, Stadtverwaltung und lokale Wohnungsmarktakeure ein gemeinsames Forum etablieren, um den Wohnungsmarkt in Oberhausen strategisch zu begleiten und zu gestalten. Hierbei können Ziele, wie in den Handlungsfeldern „Soziale Wohnraumversorgung“ (11.4) und „Bestands- und Quartierspolitik“ (11.5) vorgeschlagen, vertieft ausgearbeitet werden.

Bereichsleiter Bereich 5-1	Dezernentin Dezernat 5	Oberbürgermeister	
Mollerus 12.10.2018	Lauxen 15.10.2018	Schranz 24.10.2018	
* Vorlage zur: Anhörung (A) Kenntnisnahme (K) Vorberatung (V) Beschlussfassung (B)	* Ergebnis : Zustimmung (Z) Ablehnung (A) Änderung (Ä) Anhörung vollzogen (AV) Kenntnisnahme (K)	Beschlusskontrolle: Ja oder nein	Beteiligung: Personalrat [] Gleichstellungsstelle []

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4067-01	Termin 19.11.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	---	-----------------------------------	----------------------

3. Der Rat der Stadt fordert die Akteure des „Wohnungspolitischen Dialogs“ auf, gemeinsam als ein erstes Arbeitsziel wohnungspolitische Leitlinien im Sinne eines strategischen „Masterplans Wohnen“ (Kapitel 11.6) in einem fachlich unterstützten moderierten/betreuten Verfahren zu erarbeiten. Die Inhalte des „Masterplans Wohnen“ sollen im Ergebnis als wohnungspolitisches Handlungsprogramm der Stadt Oberhausen vom Rat der Stadt beschlossen werden und nachfolgende Punkte beinhalten:

- wohnungspolitische Leitlinien und Strategien,
- thematische und räumliche Handlungsschwerpunkte,
- Zielzahlen,
- zeitliche Prioritäten,
- Verantwortlichkeiten.

4. Der Rat der Stadt nimmt die als Anlage zwei beigefügte Studie „Wohnen in Oberhausen 2017“ zur Kenntnis.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4067-01	Termin 19.11.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Bezug

- Antrag A/16/1334-01, geändert beschlossen durch den Rat am 14.12.2015, Antrag der Koalition gem. §4 der Geschäftsordnung für den Rat der Stadt: Prüfung der Voraussetzungen für ein kommunales Wohnungsbauprogramm in Oberhausen
- Beschlussvorlage B/16/2475-01 Vorbereitung für das integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISTEK)hier: Ausschreibung der Beschaffungsabsicht für eine Studie „Wohnen in Oberhausen“ als Baustein für die Aufstellung eines „Masterplans Wohnen“
- Beschlussvorlage B/16/2662-01 Erstellung einer Studie „Wohnen in Oberhausen“ hier: Auftragsvergabe
- Drucksache M/16/3145-01 „Studie Wohnen in Oberhausen 2017- Sachstandsbericht“

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒

ja ☐

b) Sonstige

Sachdarstellung

1. Hintergrund

Die Stadt Oberhausen hat das IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH beauftragt, in Zusammenarbeit mit Timourou Wohn- und Stadtraumkonzepte eine Untersuchung mit dem Titel "Wohnen in Oberhausen 2017" durchzuführen.

Hintergrund für die Untersuchung "Wohnen in Oberhausen 2017" ist, dass sich die Rahmenbedingungen in Oberhausen seit der im Jahr 2011 durchgeführten Vorgängerstudie deutlich verändert haben. Von wesentlicher Bedeutung sind einerseits die veränderte Bevölkerungsentwicklung (u.a. Zuzug von Flüchtlingen) in den letzten Jahren und die dahinter liegende Veränderung der demografischen Struktur sowie andererseits die Erschließung neuer, damals noch nicht in Betracht gezogener Wohngebiete.

2. Ziele und Inhalte der Studie

Die Ziele der Studie "Wohnen in Oberhausen 2017" bestehen im Wesentlichen in der Analyse der veränderten Rahmenbedingungen, wie die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung und die sich daraus ergebene zukünftige Veränderung der Nachfrage nach Wohnraum. Aus den Ergebnissen sind der zukünftige Wohnungsbedarf prognostiziert und Handlungsempfehlungen für eine strategische Ausrichtung der Stadt Oberhausen auf dem Wohnungsmarkt erarbeitet worden. In die Betrachtung bzw. in eine erste Prüfung sind unter anderem die Notwendigkeiten zur Ausweitung des sozial geförderten Wohnungsbaus sowie das etwaige Erfordernis zur Gründung eines kommunalen Wohnungsunternehmens miteinbezogen worden. Zudem wurde für eine zukünftige kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung ein Indikatorkatalog entwickelt.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4067-01	Termin 19.11.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

3. Untersuchungsansatz von IfS/Timourou

Die Herangehensweise von IfS/Timourou basiert auf einer kombinierten Nutzung quantitativer und qualitativer Informationen sowie von Analyse- und Prognoseansätzen und partizipativen Informationen. Die quantitativen Ergebnisse der Analysen und insbesondere der Prognosen sind zusätzlich durch Szenarien vertieft worden. In diesen wird differenziert auf Entwicklungen in Teilsegmenten des Wohnungsmarktes eingegangen und es werden Steuerungsmöglichkeiten für die Stadt aufgezeigt. Die Analyse- und Prognoseergebnisse sowie die Szenarien in der Studie sind möglichst kleinräumig für das Stadtgebiet erstellt worden. Aufbauend auf den Ergebnissen erarbeiteten die Gutachter Empfehlungen zu verschiedenen Handlungsfeldern. Diese haben die Aufgabe, die Stadt bei der strategischen Ausrichtung auf die aktuellen und künftigen Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt zu unterstützen und zur Weiterentwicklung und Stärkung des Wohnstandorts Oberhausen im regionalen Kontext beizutragen.

4. Partizipation „Wohnungspolitischer Dialog 2018“

Für die Erstellung der Studie wurde der Dialog mit den Oberhausener Wohnungsmarktakteuren gesucht. Deren Meinungen, Erfahrungen und Einschätzungen für eine erfolgreiche künftige Wohnungsmarktpolitik für Oberhausen sollten in die strategischen Überlegungen der Studie mit einfließen. Dazu wurde am 02. und 03. Februar 2018 die Veranstaltung/ Workshop "Wohnungspolitischer Dialog" durchgeführt.

Ziel war es, über die zukünftige Entwicklung des Wohnungsmarktes und die Konsequenzen für die Stadtentwicklung neu nachzudenken. Dabei ging es neben quantitativen Fragen (Wie viele Wohnungen werden gebraucht?) auch um qualitative Fragen (Welche Wohnungen werden benötigt?).

Das Ergebnis der Veranstaltung/Workshop „Wohnungspolitischer Dialog“ ist in die Studie „Wohnen in Oberhausen 2017“ mit eingeflossen. Die Ergebnisse der Veranstaltung wurden zudem in einer Dokumentation festgehalten. (s. Anhang 1)

5. Zentrale Ergebnisse der Studie Wohnen in Oberhausen 2017

Die Ergebnisse sowie die Analyse- und Prognoseansätze sind der Studie „Wohnen in Oberhausen 2017“ zu entnehmen (s. Anhang 2). Im Folgenden werden die für Oberhausen erarbeiteten Kernaussagen und strategischen Handlungsempfehlungen der Studie dargestellt. Dabei folgt Oberhausen aktuell bundesweiten Trends, wie z.B. einem erkennbaren wirtschaftlichen Aufschwung und damit einer positiven Veränderung auf dem Arbeitsmarkt. Dies hat Auswirkungen auf das verfügbare Einkommen der Bürgerinnen und Bürger, was wiederum Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage und die Mieten bzw. Immobilienpreise hat. Zudem sind demographische Entwicklungen wie die zunehmende Überalterung der Bevölkerung kein spezielles Phänomen für Oberhausen, sondern bundesweit erkennbar.

5.1 Bevölkerungsschätzung, Haushalts- und Neubaubedarfsprognose (Kapitel 9 der Studie)

Wesentliche Grundlage für die Darstellung künftiger Entwicklungen ist die im Jahr 2017 von der Stadt Oberhausen erarbeitete Bevölkerungsschätzung bis 2030, deren Ergebnisse in altersspezifischer Differenzierung sowie teilträumlich untergliedert vorliegen. Aufbauend auf diesen Ergebnissen sind von IfS/Timourou Berechnungen zur künftigen Entwicklung der Haushalte (wesentliche Nachfragegröße) und des Neubaubedarfs erarbeitet worden. Dazu wurden Annahmen zur künftigen Veränderung der Haushalte getroffen.

5.1.1 Ergebnisse der Bevölkerungsschätzung der Stadt (Kapitel 9.2)

Nach den Ergebnissen der Bevölkerungsschätzung wird die Bevölkerungszahl bis 2030 von 213.053 Personen (Stand Juni 2017) um 4,7% auf 202.384 zurückgehen. Die Bevölkerungsentwicklung in Oberhausen ist neben einem Rückgang der absoluten Zahl mit starken altersspezifischen Veränderungen verbunden.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4067-01	Termin 19.11.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Die altersstrukturellen Veränderungen der Oberhausener Bevölkerung führen sukzessiv zu einer Veränderung der künftigen Wohnungsnachfrage. In Oberhausen wird künftig die Bevölkerungszahl im Erwerbstätigenalter sinken und im Rentenalter steigen. Dies dürfte sich dämpfend auf die Verfügbarkeit der finanziellen Mittel privater Haushalte für das Wohnen auswirken. Auch die Anforderungen an die Wohnungen verändern sich bei steigendem Altersdurchschnitt der nachfragenden Haushalte. Auch wenn dieser Prozess über einen längeren Zeitraum abläuft, ist es für die wohnungswirtschaftlichen Akteure wichtig, sich frühzeitig darauf einzustellen.

Insbesondere die Altersgruppe der 25-44 Jährigen ist gesondert zu betrachten, da sie für die Nachfrageentwicklung von besonderem Interesse ist. Bei dieser Altersgruppe erfolgt, bedingt durch den Lebenszyklus und durch Einkommenszuwächse, typischerweise eine spürbare Nachfrage nach insgesamt mehr Wohnfläche bzw. bei einem Teil nach Bildung von Wohneigentum. Die Veränderung der Zahl der Personen dieser Altersgruppe nimmt in den Einzeljahren bis 2030 einen sehr unterschiedlichen Verlauf. In den Jahren 2017 bis 2021 nimmt ihre Zahl zwar noch zu, jedoch bereits mit abnehmender Tendenz. Ab dem Jahr 2022 setzt eine Abnahme bei dieser Altersgruppe ein, die sich bis 2027 steigert und dann etwa auf gleichem Niveau bis 2030 fortsetzt. Diese Entwicklung hat mittel- bis langfristig dämpfende Auswirkungen auf die zusätzliche Wohnflächennachfrage und die Nachfrage nach 1-2-Familienhäusern.

5.1.2 Künftige Entwicklung der Zahl der privaten Haushalte (Kapitel 9.3)

Im Zeitraum 2016 bis 2030 steigt die Zahl der Haushalte um 1%: bis zum Jahr 2022 wird die Zahl der Haushalte von 105.856 auf einen Höchstwert von 107.356 zunehmen, anschließend setzt ein Rückgang ein. Im Jahr 2030 wird die Zahl der Haushalte gegenüber 2016 noch ein Plus von 1.108 Haushalten aufweisen.

Die Veränderung der Zahl der Haushalte bis 2030 wird von einer spürbaren Veränderung der Haushaltsgrößenstruktur begleitet. Die Zahl der Einpersonenhaushalte nimmt um 8,6% zu. Die Zahl der Haushalte mit höherer Personenzahl schrumpft dagegen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die starke Zunahme der Einpersonenhaushalte nicht damit gleichzusetzen ist, dass künftig verstärkt kleine Wohnungen benötigt oder nachgefragt werden. Die Zunahme der Einpersonenhaushalte resultiert zu einem größeren Teil aus einer Zunahme älterer Haushalte, die gemessen an der Personenzahl tendenziell über große Wohnungen verfügen, in denen sie bereits heute wohnen, die aber bei eintretenden Sterbefällen, z. B. der Partnerin oder des Partners, oftmals nicht gewechselt werden.

5.1.3 Entwicklung des Neubaubedarfs (Kapitel 9.4)

Der Neubaubedarf wurde auf Grundlage der künftigen Entwicklung der Zahl der Haushalte und der Berücksichtigung weiterer Bedarfskomponenten wie dem Ersatz-/Ergänzungsbedarf und einer Mobilitätsreserve ermittelt. Bezogen auf den Ersatz/ Ergänzungsbedarf wurden zum einen künftige Abgänge von Wohnungen aufgrund von Abriss, Umnutzung, Wohnungszusammenlegungen etc. berücksichtigt, zum anderen wurde der Neubaubedarf eingerechnet, der aus der Nachfrage nach speziellen Wohnungen resultiert, die im vorhandenen Wohnungsbestand nicht gedeckt wird.

Die im Folgenden dargestellten Ergebnisse zum Neubaubedarf bedürfen hinsichtlich ihrer Einordnung und Interpretation einiger Hinweise: Der künftige Neubaubedarf bis 2030 wird zum einen durch den zuvor dargestellten Zuwachs von 1.108 Haushalten hervorgerufen (25% des Neubaubedarfs). Zum anderen resultiert er aus dem Bedarf an Ersatz- und Ergänzungsgebäuden, der sich auf 3.288 Wohnungen (75% des Neubaubedarfs) beläuft. Dahinter steht die Überlegung, dass der Ersatzbedarf langfristig aufgrund der vorhandenen Qualitäten des Wohnungsbestands von Oberhausen tendenziell zunehmen dürfte. Auch beim Ergänzungsbedarf kann ein gewisser Anstieg angenommen werden. Ein verstärkter Ergänzungs- und Ersatzneubau aufgrund fehlender Qualitäten im Bestand kann ohne große Abrisse zu einem Anstieg der Wohnungsleerstände bis 2030 um ca. 3.000 Wohnungen führen.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4067-01	Termin 19.11.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Komponenten des Neubaubedarfs 2017 bis 2030		
	Wohnungen	
	Anzahl	Anteil
Nachfrage durch zusätzliche Haushalte	1.108	25%
Mobilitätsreserve (gedeckt durch Leerstand)	0	0%
Ersatz- und Ergänzungsbedarf (1,86% p.a.)	3.288	75%
Neubaubedarf an Wohnungen gesamt	4.396	100%
darunter in Ein- und Zweifamilienhäusern	1.813	41%
darunter in Mehrfamilienhäusern	2.583	59%
Datengrundlage: Stadt, Berechnungen IfS/Timourou		O87 ProgAkt

Der Neubaubedarf ist im ersten Teilzeitraum mit 1.907 WE bis 2020 am höchsten und nimmt in den beiden folgenden Fünfjahreszeiträumen (1.535 WE und 954 WE) spürbar ab. Für die Interpretation der Ergebnisse ist darauf hinzuweisen, dass über den Prognosezeitraum von einem steigenden Ersatz- und Ergänzungsbedarf ausgegangen wird.

Mit dem dargestellten Neubaubedarf wird nicht die künftige Bautätigkeit auf der Angebotsseite prognostiziert. Vielmehr bezieht sich der prognostizierte Neubaubedarf auf verschiedene Komponenten der Nachfrageseite.

Überblick über die Prognoseergebnisse:

Überblick über die Prognoseergebnisse zur Entwicklung der Bevölkerung, der Haushalte und des Neubaubedarfs 2017 bis 2030				
	Zeitraum			
	2017-2020	2021-2025	2026-2030	gesamt
Anzahl Jahre	4	5	5	14
Veränderung Bevölkerung Anzahl	-299	-3.953	-5.824	-10.076
Veränderung Bevölkerung in %	-0,1%	-1,9%	-2,8%	-4,7%
Veränderung Haushalte Anzahl	1.091	403	-386	1.108
Veränderung Haushalte in %	1,0%	0,4%	-0,4%	1,0%
Ersatz-/Ergänzungsbedarf	816	1.131	1.341	3.288
Bedarf in % des Bestands 2016	0,7%	1,0%	1,2%	3,0%
Neubaubedarf Wohnungen (WE)	1.907	1.534	955	4.396
Neubaubedarf in % des Bestands 2016	1,7%	1,4%	0,9%	4,0%
WE in 1-2-Familienhäusern	538	650	625	1.813
Anteil WE in 1-2-Familienhäusern	28%	42%	65%	41%
WE in Mehrfamilienhäusern (MFH)	1.369	884	330	2.583
Anteil WE in Mehrfamilienhäusern	72%	58%	35%	59%
Datengrundlage: Stadt, Berechnungen IfS/Timourou				O87 ProgAkt

Die prognostizierte Veränderung der Bevölkerung und der Haushalte für die jeweiligen Sozialräume und die drei Stadtbezirke sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4067-01	Termin 19.11.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Überblick über die Prognoseergebnisse zur Entwicklung der Bevölkerung, der Haushalte und des Neubaubedarfs 2017 bis 2030 in den Sozialräumen und Stadtbezirken

Sozialraum	Veränderung Bevölkerung		Veränderung Haushalte		Neubaubedarf	
	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %*
Oberhausen Mitte-Styrum	1.076	4,1%	554	4,0%	989	6,8%
Oberhausen Ost	-2.893	-8,2%	-497	-2,7%	89	0,5%
Alstaden/ Lirich	30	0,1%	1.195	7,8%	1.659	10,7%
Sterkrade-Mitte	-2.199	-4,5%	422	1,8%	1.160	4,7%
Sterkrade-Nord	-3.843	-11,4%	-764	-4,8%	-268	-1,6%
Osterfeld	-2.246	-5,9%	198	1,1%	767	4,0%
gesamt	-10.076	-4,7%	1.108	1,0%	4.396	4,0%
Stadtbezirk						
Alt-Oberhausen	-1.787	-1,9%	1.252	2,6%	2.737	5,5%
Sterkrade	-6.042	-7,4%	-342	-0,9%	892	2,2%
Osterfeld	-2.246	-5,9%	198	1,1%	767	4,0%

* bezogen auf den Wohnungsbestand 2016

Datengrundlage: Stadt, Berechnungen IfS/Timourou

O87 ProgAkt

5.2 Szenarien zur Entwicklung in den Marktsegmenten, Zielzahlen und Wohnungsbaupotenziale (Kapitel 10)

Die dargestellte Bevölkerungsschätzung und die Wohnungsbedarfsprognose basieren auf Trendfortschreibungen bzw. Annahmen zu künftigen Entwicklungen. Sie stellen keine Vorhersage der Zukunft dar, sondern sind als mit Berechnungen unterlegte Überlegungen zu werten, welche künftigen Entwicklungen auf Basis des aktuellen Wissensstands wahrscheinlich sind. Für eine Bewertung der Wahrscheinlichkeit des Eintreffens bestimmter Annahmen, eine Herleitung möglicher Varianten, eine weitergehende Differenzierung der Prognoseergebnisse und insbesondere für das Aufzeigen von Steuerungs- und Einflussmöglichkeiten seitens der Stadt oder der Wohnungsmarktteilnehmer bedarf es weiterer Schritte. Ein geeignetes Instrument, diese komplexen Zusammenhänge zu erörtern, sind Szenarien. Vom Gutachter wurden für den zukünftigen Wohnungsmarkt folgende Szenarien entwickelt.

5.2.1 Herausforderung Generationswechsel (Kapitel 10.1)

Die Altersstruktur der Oberhausener und damit auch die Haushaltsgrößenstruktur wird sich zukünftig verändern. Für Oberhausen hat die Entwicklung der älteren Senioren (ca. 13.200 Personen in 2016) eine zunehmende Bedeutung. Der Anteil der Altersgruppe mit 65 und mehr Jahren wird von 21 % auf 27 % steigen. Damit steigen zum einen die Zahl der Pflegefälle und damit die Nachfrage nach Pflegeplätzen bzw. betreuten Wohnformen oder altersgerechten Wohnungen. Zum anderen kommt es in zahlreichen Quartieren zu einem Generationswechsel, der allerdings erst dann vollendet ist, wenn nicht nur die Senioren verzogen oder verstorben sind, sondern deren Wohnungen von neuen Mietern oder Eigentümern bezogen wurden.

Zu diesem Zweck hat der Bereich Statistik die Anzahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte, in denen das jüngste Mitglied 80 Jahre oder älter ist und an einer privaten Adresse – also nicht in einem Pflegeheim wohnt - ermittelt. Es ist zu vermuten, dass es bei diesen bis 2030 zu einer Änderung der Haushaltssituation kommt. Insgesamt betrifft dies 6.727 Haushalte bzw. 6,4% aller Privathaushalte. Davon wohnen 1.305 Haushalte in Einfamilienhäusern.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4067-01	Termin 19.11.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

210

211 Je nach Attraktivität und Zustand der Wohnungen bzw. Häuser sowie der Qualität der Wohnlage sind -
212 wohnungswirtschaftlich betrachtet - verschiedene Szenarien denkbar, wenn generationsbedingt eine
213 größere Zahl an Wohnungen auf den Markt kommt.

214

215 5.2.2 Marktsegmente im Bestand (Kapital 10.2)

216 Die prognostizierten Entwicklungen sollen im Folgenden mit ihren Auswirkungen auf die einzelnen
217 Marktsegmente beschrieben werden, hinzu kommen qualitative Trends. Auf dieser Basis werden
218 wohnungswirtschaftliche Chancen und Risiken benannt sowie mögliche Handlungsansätze und
219 Zielgruppen bzw. strategische Ziele beschrieben.

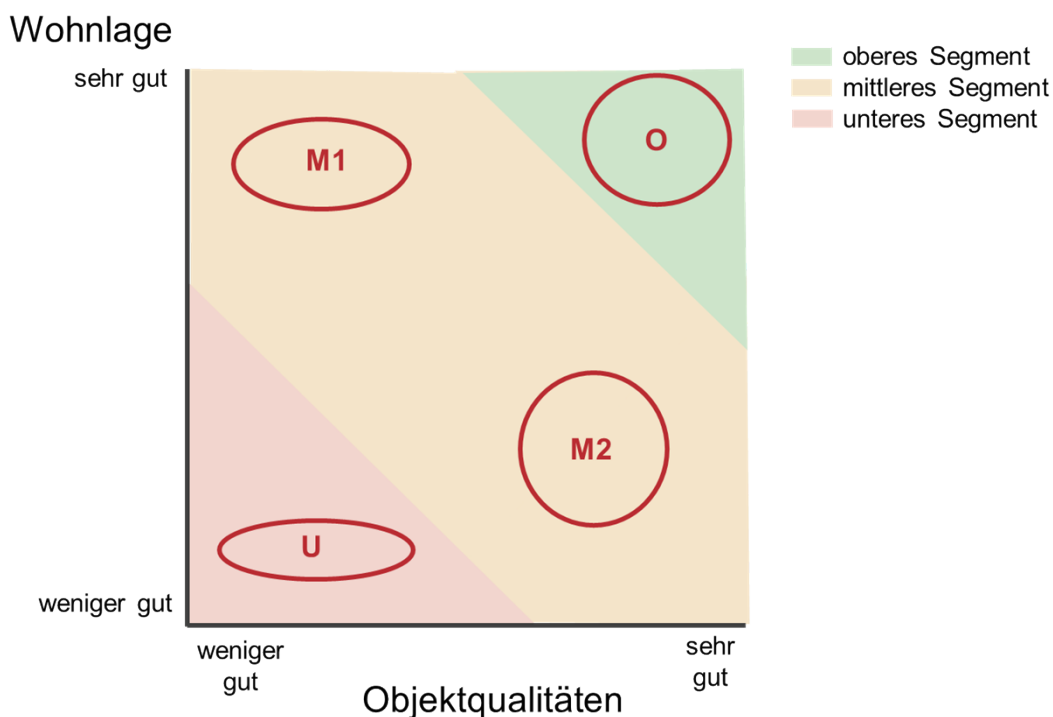
220

221 Zu den generellen Trends gehören der bereits oben beschriebene Generationswechsel, die
222 wachsende Bedeutung altersgerechter Wohnungen als Folge des demographischen Wandels, der
223 Wunsch zahlreicher Nachfrager nach modernen Wohnungsstandards, vor allem hinsichtlich
224 Grundrissen und Ausstattung von Bad und Küche, sowie das wohnungspolitische Ziel, ausreichend
225 preiswerten Wohnraum zu erhalten. Demgegenüber steht ein in zahlreichen Oberhausener Gebäuden
226 bestehender Sanierungsstau, der sich vor allem aufgrund des niedrigen Mietpreisniveaus nur bedingt
227 auflösen lässt. Langfristig könnte sich aus diesem Phänomen die Gefahr von zunehmenden
228 Wohnungsleerständen erhöhen, weil Wohnungen, z. B. mit niedrigen Ausstattungsstandards, weniger
229 nachgefragt werden.

230

231 Die in Oberhausen vorhandenen Wohnungsbestände können durch einen Verschnitt ihrer Lagequalität
232 mit ihrer Objektqualität thematisch zueinander in Beziehung gesetzt werden. Hieraus ergeben sich für
233 den Wohnungsmarkt in Oberhausen wichtige strategische Aussagen für den vorhandenen Bestand.

234



235

236 Das obere Marktsegment (O) ist von eher guten Wohnlagen und eher guten Objektqualitäten, das
237 untere Marktsegment (U) von eher weniger guten Wohnlagen und weniger guten Objektqualitäten
238 geprägt. Das mittlere Marktsegment umfasst in Oberhausen ein breites Angebot. Es weist nicht nur
239 durchschnittliche Ausprägungen, sondern auch Gegensätzliches auf. Es gibt also gute Objekte in
240 weniger guter Lage (M2), aber auch weniger gute Objekte in guter Lage (M1). Aus diesen

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4067-01	Termin 19.11.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

241 unterschiedlichen Konstellationen resultieren unterschiedliche Handlungsnotwendigkeiten, aber auch
242 Handlungsmöglichkeiten. Besteht beispielsweise das Risiko eines Abrutschens in ein anderes
243 Segment bei weiterer Verschlechterung der Objektqualität oder umgekehrt, kann durch Aufwertung des
244 Wohnumfeldes oder des Wohnungsbestandes eine Stabilisierung oder sogar eine Verschiebung in ein
245 höheres Marktsegment erfolgen. Für die beschriebenen Marktsegmente wurden entsprechende
246 Empfehlungen der Gutachter erarbeitet.

247
248 Bestände im oberen Wohnungsmarktsegment (O)

249 Das obere Wohnungsmarktsegment hat mit ca. 15-20 % einen relativ kleinen Anteil am Gesamtmarkt
250 und bildet keine größeren Standorte, die markant als „gute Adresse“ wahrgenommen werden. Im
251 Allgemeinen ist ein oberes Marktsegment ein wichtiger Imageträger für die Gesamtattraktivität eines
252 Wohnungsmarktes. Soll es kommunalpolitisches Ziel sein, mehr Zuzug nach Oberhausen zu
253 generieren, so muss ein zentraler Handlungsansatz sein, das Bild von Oberhausen als einer Stadt „in
254 der man gut wohnen kann“ zu stärken. Dazu bedarf es im positiven Sinne imageprägender Stadtviertel.
255 Entsprechend ist es zielführend, den Marktanteil des oberen Marktsegmentes so zu vergrößern, dass
256 damit höherwertige Standorte im Stadtbild sichtbarer und damit besser wahrnehmbar werden.

257
258 Bestände im mittleren Wohnungsmarktsegment M1

259 Das mittlere Marktsegment M1 mit eher weniger guten Objekten bzw. Objektzuständen in mittlerer bis
260 guter Wohnlage und im mittleren Preissegment ist in Oberhausen relativ stark vertreten.
261 Wohnungswirtschaftlich gesehen unterliegen diese Bestände unterschiedlichen Risiken und Chancen.
262 So birgt die typische Gemengelage von guten und weniger guten Beständen eine gewisse
263 „Ansteckungsgefahr“: Gebäude mit geringem Sanierungsgrad können sich hinsichtlich des Images des
264 Standortes, der Vermietbarkeit und der erzielbaren Mieten auf die besseren Wohnungen auswirken.
265 Werden weitere Investitionen weitgehend unterlassen, so droht eine Abwärtsspirale für das gesamte
266 Quartier.

267
268 Ziel der Stadt sollte es nicht sein, so aufwändig zu sanieren, dass die Wohnungen in das obere
269 Marktsegment rutschen. Ansonsten liegt in der beschriebenen Aufwertungsstrategie auch ein
270 wohnungspolitisches Risiko. Denn die günstigen Mieten innerhalb des mittleren Marktsegmentes
271 dienen auch der Versorgung einkommensschwächerer Haushalte. Ein Ansatz ist eine stärkere Nutzung
272 von Fördermitteln für die Wohnungsmodernisierung, mit denen Mietpreisbindungen vereinbart werden
273 (vergleiche Wohnraumförderungsbestimmungen 2018 des Landes Nordrhein-Westfalen).

274
275 Ein nicht unerhebliches Hindernis bei der Umsetzung dieser Strategie stellt jedoch die
276 Eigentümerstruktur dar, die vor allem durch private Einzeleigentümer geprägt ist. Ist die Objektqualität
277 jedoch zu schlecht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand zu verbessern, kann auch die Strategie
278 des Ersatzneubaus einen sinnvollen Handlungsansatz in diesem Marktsegment darstellen.

279
280 Bestände im mittleren Wohnungsmarktsegment M2

281 Die Bestände im mittleren Wohnungsmarktsegment M2 sind in Oberhausen durch eine eher weniger
282 gute Wohnlage aufgrund von Belastungen durch starkes Verkehrsaufkommen von Bahn oder Auto
283 sowie angrenzender Industrie-/Gewerbebetriebe und/oder ungünstiger verkehrlicher Anbindung
284 gekennzeichnet. Die Objektqualität ist hingegen durchschnittlich bis gut. Dazu gehören ein Teil der
285 Geschosswohnungsbestände aus den 1950er/60er Jahren sowie einige Altbauquartiere. Stadträumlich
286 ist das Marktsegment M2 in allen Quartierstypen vertreten.

287
288 Wohnungspolitisches Ziel in diesem Marktsegment sollte es daher sein, die Balance zwischen einem
289 Erhalt des preiswerten Wohnraums einerseits und einer dauerhaften Stabilisierung der Sozialstruktur
290 andererseits zu erreichen. Ein zentraler Handlungsansatz hierfür ist eine ausreichende soziale
291 Betreuung zur Stabilisierung der Nachbarschaften, zu der z. B. auch kulturelle Angebote beitragen
292 können. Ein weiterer Ansatz ist es, die Wohnlagedefizite soweit möglich – i.d.R. mit städtebaulichen
293 Maßnahmen - zu reduzieren.

294

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4067-01	Termin 19.11.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

3295 Bestände im unteren Wohnungsmarktsegment

3296 Das untere Marktsegment ist durch eher weniger gute Wohnungen und weniger gute Wohnlagen
3297 gekennzeichnet. Die preiswerten Wohnungen sind für die Versorgung einkommensschwacher
3298 Haushalte von Bedeutung. Das größte wohnungswirtschaftliche Risiko für diese Bestände besteht in
3299 entspannten Wohnungsmärkten in der Leerstandsgefährdung. Das heißt, angesichts der
3300 prognostizierten langfristig sinkenden Nachfragentwicklung in diesem Segment sind dort die höchsten
3301 Leerstände zu erwarten, die bei Neubautätigkeiten, die über den prognostizierten Neubaubedarf
3302 hinausgehen, noch stärker zunehmen.

3303

3304 5.2.3 Marktsegmente im Neubau (Kapitel 10.3)

3305 Die dargestellte Haushaltsprognose zeigt auf, dass die Zahl der Haushalte und damit der rechnerische
3306 Wohnungsbedarf bis 2030 zunehmen wird. Neben diesem quantitativen Effekt sind aber auch
3307 qualitative Entwicklungen zu erwarten, nämlich dass Wohnungen nachgefragt werden, die hinsichtlich
3308 Größe, Ausstattung, Lage etc. nicht ausreichend am Markt vorhanden sind. Dies ist der sogenannte
3309 Ergänzungsbedarf, der zusammen mit dem Ersatzbedarf weitere rd. 3.300 Wohnungen umfasst. Im
3310 Folgenden sollen die qualitativen Merkmale der Neubaunachfrage konkretisiert und Möglichkeiten der
3311 Steuerung durch das Angebot aufgezeigt werden. Dabei geht es auch um die Fragen, für welche
3312 Nachfragergruppen gebaut werden soll und mit welchen Instrumenten der Neubau befördert werden
3313 kann bzw. welche Hemmnisse dabei überwunden werden müssen.

3314

3315 In Bezug auf die Ein- und Zweifamilienhäuser wird in der Wohnungsmarktprognose von einer in etwa
3316 konstanten Bautätigkeitsrate ausgegangen. Insgesamt wird von einer Nachfrage bis 2030 von rd. 1.800
3317 neuen Einfamilienhäusern ausgegangen.

3318

3319 Vor dem Hintergrund der bestehenden Wanderungsbewegungen aus Gründen der Eigentumsbildung
3320 kann es wohnungspolitisches Ziel sein, die Abwanderung in das Umland zu verringern und/oder mehr
3321 Zuzug aus den benachbarten Städten zu generieren. Das würde zu einem höheren Neubaubedarf als
3322 prognostiziert und in der Folge zu einer höheren Neubautätigkeit führen, die sich zudem nicht auf den
3323 übrigen Bestand auswirkt. Voraussetzung hierfür ist jedoch ein ausreichendes
3324 Wohnbauflächenpotenzial.

3325

3326 Demgegenüber führt – als wohnungswirtschaftliche Chance und Risiko zugleich - der
3327 Generationswechsel in den nächsten Jahren dazu, dass mehr Bestandshäuser auf den Markt kommen
3328 als bisher. Das wiederum führt zu einer Angebotsmehrung im unteren/mittleren Segment, sodass der
3329 Neubaubedarf sinken könnte.

3330

3331 Insgesamt erscheint es vor diesem Hintergrund wohnungspolitisch gerechtfertigt, sich eine stärkere
3332 Neubautätigkeit als für die Bedarfsdeckung prognostiziert als Ziel zu setzen. In Abwägung der
3333 wohnungswirtschaftlichen Risiken und Chancen erscheint eine kurz- bis mittelfristig höher liegende
3334 Zielzahl von ca. 150 Wohnungen pro Jahr bzw. von 2.100 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern
3335 über den Gesamtzeitraum (bis 2030) realistisch. Ist diese Strategie erfolgreich – was durch ein
3336 Wohnungsmarktmonitoring zu beobachten wäre –, kann sie auch langfristig fortgesetzt werden.

3337

3338 Das Marktsegment neuer Mehrfamilienhäuser

3339 Angesichts der Qualität des aktuellen Wohnungsangebotes in Oberhausen können zahlreiche
3340 Nachfragegruppen ihre Wohnvorstellungen nicht im gewünschten Maß verwirklichen. Deswegen
3341 werden schon aus qualitativen Gründen neue Wohnungen gebraucht.

3342

3343 Insgesamt sollte die wohnungswirtschaftliche Chance genutzt werden, durch Ergänzungsneubau die
3344 Attraktivität des Wohnungsmarktes Oberhausen insgesamt zu erhöhen, auch auf das Risiko hin, dass
3345 die Leerstände in schlechten Objekten und Wohnlagen zunehmen. Da die aktuelle Kapitalmarktsituation
3346 mit Niedrigzinsen zu einer verstärkten Nachfrage nach Anlagen im Immobilienbereich führt, besteht
3347 derzeit ein günstiges Zeitfenster, die Strategie des Ergänzungsneubaus zu befördern.

3348

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4067-01	Termin 19.11.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Ein weiterer Handlungsansatz ist der Ersatzneubau. In durchschnittlichen bis guten Wohnlagen mit Wohnungen in schlechtem Zustand oder mit hohen Modernisierungsaufwendungen kann es wohnungswirtschaftlich sinnvoll sein, das alte Gebäude durch ein neues zu ersetzen. In Oberhausen betrifft dies vor allem Bestände des Nachkriegswiederaufbaus. Mit dieser Strategie können neue Qualitäten ohne die Generierung von Überangeboten geschaffen werden und es kann zugleich die Qualität des Quartiers aufgewertet werden.

Insgesamt wird deutlich, dass der Ergänzungs- und Ersatzneubau im Mehrfamilienhausbereich in erster Linie eine angebotsorientierte Strategie ist und in zweiter Linie von den beschriebenen Bestandsentwicklungsstrategien abhängt. Damit ist der in der Wohnraumprognose geschätzte Neubaubedarf in Höhe von rd. 2.600 Wohnungen bis 2030 als realistische Orientierungsgröße zu verstehen. Gleichwohl bietet sich auch hier vor dem Hintergrund der gegenwärtigen Marktsituation eine höher liegende Zielzahl von bis zu 2.900 Wohnungen bis 2030 an. Entscheidend ist aber, dass das qualitative Ziel der Aufwertung des Wohnungsmarktes erreicht wird, um so die Gesamtattraktivität Oberhausens zu erhöhen.

5.2.4 Zielzahlen des Neubaus (Kapitel 10.4)

Auf Grundlage der dargestellten Überlegungen lassen sich Zielzahlen für den künftigen Neubau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und in Ein- und Zweifamilienhäusern beziffern.

Überblick über Zielzahlen und Neubaubedarf nach Zeiträumen				
Zielzahlen des Neubaus nach Zeiträumen (Wohnungen)				
Wohnungen	2017-2020	2021-2025	2026-2030	Gesamt
in Mehrfamilienhäusern	1.400	1.100	400	2.900
in Ein- und Zweifamilienhäusern	650	750	700	2.100
gesamt	2.050	1.850	1.100	5.000
Neubaubedarf (zum Vergleich)				
Wohnungen	2017-2020	2021-2025	2026-2030	Gesamt
in Mehrfamilienhäusern	1.369	884	330	2.583
in Ein- und Zweifamilienhäusern	538	650	625	1.813
gesamt	1.907	1.534	955	4.396
Datengrundlage: Stadt, Berechnungen IfS/Timourou				087 Zielgr

5.2.5 Wohnbaupotentiale (Kapitel 10.5)

Entscheidende Grundlage für eine angebotsorientierte Neubaustrategie ist das Vorhandensein ausreichender Wohnbauflächen. Aus diesem Grund wurden im Jahr 2017 unterschiedliche Arten von Wohnbauflächen erfasst und ihr mögliches Bebauungspotenzial geschätzt:

- Potenziale, die für Wohnungen in Gebieten mit einem bereits rechtskräftigen, aber noch nicht vollständig bebauten B-Plan zur Verfügung stehen. Diese Flächen sind kurzfristig bebaubar.
- Potenziale für Wohnungen befinden sich auf Flächen, für die ein B-Plan in Aufstellung befindlich ist; entsprechend stehen sie erst nach Abschluss des Planverfahrens mittelfristig zur Verfügung.
- Potenziale für Wohnungen befinden sich auf Flächen, für die ein B-Plan erst im Vorentwurf ohne formellen Aufstellungsbeschluss besteht, weswegen diese Flächen erst langfristig (> 5 Jahre) zur Verfügung stehen werden.
- Zudem gibt es Potentiale, die durch das Flächeninformationssystem RuhrFis erfasst worden sind.

Insgesamt ermittelt die Studie ein Potenzial von 2.663 Wohnungen, davon sind 44% kurzfristig verfügbar.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4067-01	Termin 19.11.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

388

389 Werden die vorgeschlagenen Zielzahlen (Schaffung von 5.000 WE bis 2030) für den
390 Wohnungsneubau/Ersatzneubau ins Verhältnis zu den ermittelten Wohnbaupotentialen gesetzt, ergibt
391 sich ein nicht ausreichendes Angebot an Wohnbaumöglichkeiten. Diese Art der Wohnbauflächenbilanz
392 ist jedoch für den Vergleich von Zielzahlen und Potentialflächen unvollständig.

393

- 394 • So ist davon auszugehen, dass es ein weiteres Baulückenpotenzial in unbekannter
395 Größenordnung auf Flächen kleiner 2.000 m² (Erfassungsgrenze RuhrFis) und ohne
396 Bauanträge gibt.
- 397 • Hinzu kommen noch Nachverdichtungspotenziale durch Grundstücksteilungen oder Bauen in
398 der zweiten Reihe.
- 399 • Die Potenzialabschätzung im RuhrFis erfolgte mit der Annahme einer durchschnittlichen
400 Bebauungsdichte von 31 Wohnungen je ha. Läge die Bebauungsdichte - zum Beispiel wegen
401 eines höheren Anteils an Geschosswohnungsbau – bei 50 Wohnungen je ha, wäre das
402 Potenzial rd. 700 Wohnungen größer.
- 403 • Im prognostizierten Bedarf sind auch Ersatzneubauten enthalten, für die keine neuen Flächen in
404 Anspruch genommen werden müssen.

405

406 Das Gutachten zeigt mit den vorgenannten Ergänzungen auf, welche Entwicklungen ergänzend mit in
407 die Betrachtung zu ziehen sind. Diese zusätzlichen Faktoren wurden über Annahmen und
408 Schätzungen einer Modellrechnung unterzogen. Insgesamt ergibt sich – bei Berücksichtigung der
409 zusätzlichen Faktoren - eine Deckung der Zielgrößen durch die Wohnungsbaupotenziale (+678
410 Wohnungen) im Zeitraum 2017 bis 2030.

411

412 Da bei dieser rechnerischen Deckung aber noch keine qualitative Prüfung erfolgte, inwieweit die
413 Flächen auch nachfragegerecht sind und inwieweit sonstige Gründe eine Entwicklung blockieren, ist
414 die Einrechnung eines Flächenpuffers gerechtfertigt, sodass mittel- bis langfristig weitere Flächen
415 erforderlich werden, insbesondere, wenn eine offensivere Zuzugsstrategie verfolgt werden soll.

416

417 Deckung der Zielzahlen durch Wohnbaupotentiale und weitere Maßnahmen:

418

Gegenüberstellung von Wohnungsbaupotenzialen und Zielzahlen des Neubaus				
Wohnungspotenziale				
	2017-2018	2019-2021	2022-2030	Gesamt
Wohnungspotenziale mit 2.000 m ² u. m.	1.162	532	969	2.663
Zielzahlen des Neubaus	1.025	1.395	2.580	5.000
Differenz	137	-863	-1.611	-2.337
Mögliche zusätzliche Deckung der Zielzahlen durch				
Dichtere Bebauung auf Wohnungspotenzialen	100	150	450	700
Ersatzwohnungsbau (vorhandene Flächen)	163	254	898	1.315
Nachverdichtungspotenziale	71	107	321	500
Baulücken unter 2.000m ² (Annahme)	71	107	321	500
Differenz	543	-245	380	678
Datengrundlage: Stadt, Berechnungen IfS/Timourou				OST Zieler

419

420 Inwieweit die bestehenden Potentiale auch qualitativ in der Lage sind, den Bedarf zu decken, lässt sich
421 nur in einer weitergehenden Wohnbauflächenkonzeption klären.

422

423 5.3 Empfehlungen für die Weiterentwicklung des Wohnungsmarktes von Oberhausen -
424 Handlungsfelder, Strategien und Instrumente (Kapitel 11)

425

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4067-01	Termin 19.11.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

426 Anhand der Neubaubedarfsprognose und der Szenarien können mögliche zukünftige Entwicklungen
427 aufgezeigt werden. Auf dieser Basis können nun im Folgenden Empfehlungen für eine kommunale
428 Wohnungspolitik, die das Ziel einer nachfragegerechten Wohnungsmarktentwicklung verfolgt, gegeben
429 werden.

430 431 5.3.1 Der Wohnungsmarkt von Oberhausen konsolidiert sich (Kapitel 11.1)

432 Der Wohnungsmarkt von Oberhausen kann insgesamt als entspannt bezeichnet werden, da er nach
433 wie vor von einem gewissen Wohnungsüberangebot gekennzeichnet ist. Trotz guter
434 gesamtwirtschaftlicher Entwicklung kann jeder vierte Oberhausener Haushalt als einkommensschwach
435 eingestuft werden. Zentrales Problem des Oberhausener Wohnungsmarktes bleiben weiterhin Zustand
436 und Ausstattung zahlreicher Wohnungen – insbesondere aus den 1950er und 1960er Jahren – die
437 nicht mehr den Anforderungen und Wünschen heutiger Nachfrager entsprechen. Es sind gegenüber
438 den Vorjahren jedoch deutliche Konsolidierungstendenzen zu verzeichnen (insgesamt sinkendes
439 Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage), verbunden mit einem aktuellen Anstieg der
440 Wohnungsmieten und der Immobilienpreise.

441 442 5.3.2 Ziele der kommunalen Wohnungspolitik (Kapitel 11.2)

443 Aus gutachterlicher Sicht werden für die Stadt Oberhausen folgende für wichtig gehaltene
444 wohnungspolitische Ziele formuliert:

- 445
- 446 • Oberstes Ziel ist es, den Wohnungsmarkt von Oberhausen so attraktiv und konkurrenzfähig wie
- 447 möglich zu gestalten.
- 448 • Dadurch soll Abwanderung der Bevölkerung verhindert und mehr Zuzug generiert werden.
- 449 • Es soll für alle Nachfragegruppen ein ausreichendes und ihren Wünschen entsprechendes
- 450 Wohnungsangebot geschaffen werden.
- 451 • Dementsprechend sind zum einen neue Wohnungen mit modernen Grundrissen und Ausstattungs-
- 452 sowie und energetischen Standards zu schaffen.
- 453 • Für diese Neubauten sind entsprechende Wohnbauflächen zu entwickeln.
- 454 • Die Neubauten sollen zugleich zu einer Aufwertung von Wohnquartieren führen.
- 455 • Zum anderen sollen die vorhandenen Wohnungsbestände sukzessive modernisiert und mit
- 456 zeitgemäßen Ausstattungsstandards versehen werden.
- 457 • Insbesondere gilt es, ausreichend altersgerechten Wohnraum zu schaffen.
- 458 • Die soziale Wohnungsversorgung soll durch ausreichend preiswerten Wohnraum gesichert
- 459 werden.
- 460 • Gleichzeitig gilt es, die soziale Stabilität in den Quartieren von Oberhausen zu sichern.
- 461

462 Diese zum größten Teil bereits früher formulierten wohnungspolitischen Ziele gilt es vor dem
463 Hintergrund der lokalen Wohnungsmarktsituation hinsichtlich der erforderlichen Strategien und
464 Instrumente zu operationalisieren. Hierzu werden Handlungsfelder formuliert (Kapitel 11.4 - 11.6):

- 465
- 466 • Neubaupolitik und Wohnbauflächenentwicklung,
- 467 • soziale Wohnraumversorgung,
- 468 • Bestands- und Quartierspolitik,
- 469 • Information und Kooperation.
- 470

471 5.4 Wohnungspolitische Leitlinien/Masterplan

472 Die analytischen Ergebnisse und Handlungsempfehlungen der Studie "Wohnen in Oberhausen 2017"
473 bilden eine wichtige Grundlage für das kommunalpolitische Handeln. Darauf sollte ein Masterplan
474 aufsetzen, der wohnungspolitische Leitlinien im Sinne eines Selbstbindungsbeschlusses beinhaltet.
475 Der „Masterplan Wohnen“ sollte das wohnungspolitische Handlungsprogramm der Stadt Oberhausen
476 der nächsten Jahre verkörpern.

477

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4067-01	Termin 19.11.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

478 6. Ergebnisse „Teilgutachten Gründung eines städtischen Wohnungsunternehmens in Oberhausen“
479 IfS/Timourou wurde auf Basis des Antrags A/16/1334-01 beauftragt, eine Einschätzung zur Gründung
480 eines kommunalen Wohnungsunternehmens für die Stadt Oberhausen zu erarbeiten.

481
482 Aufbauend auf den Ergebnissen der Studie "Wohnen in Oberhausen 2017" und des ermittelten
483 Handlungsbedarfs auf dem Wohnungsmarkt lassen sich zwei mögliche Aufgabenbereiche eines zu
484 gründenden kommunalen Wohnungsunternehmens in Oberhausen skizzieren:

- 485
- 486 • Versorgung von Zielgruppen mit Marktzugangsproblemen durch geförderten Wohnungsneubau;
- 487 • gezielter Aufkauf und geförderte Sanierung von älteren Beständen zur Aufwertung und sozialen
- 488 Stabilisierung von Quartieren.
- 489

490 Unabhängig von den genannten Aufgabenbereichen ist mit einem mehrjährigen Aufbau eines
491 wirtschaftlichen Wohnungsbestands für ein kommunales Wohnungsunternehmen zu rechnen, bis ein
492 wirtschaftlich-organisatorischer Mindestbestand von 400 bis 500 Wohnungen erreicht wird, der eine
493 effiziente Bewirtschaftung zulässt. Steuerliche und rechtliche Fragestellungen sind zu lösen.

494
495 Für die Stadt Oberhausen ist daher in Zusammenhang mit der Entscheidung für oder gegen die
496 Gründung eines kommunalen Wohnungsunternehmens vor allem die Frage nach dem Verhältnis von
497 Aufwand und Nutzen zu stellen.

498
499 Der Gutachter hat auf Basis dieser Ausgangslage geprüft werden, welche ggf. schlankeren und
500 weniger finanz-, zeit- und personalaufwändigen Alternativen es zu der Gründung eines kommunalen
501 Wohnungsunternehmens gibt, mit denen alleine oder in Kombination annähernd gleiche Wirkungen
502 erzielt werden können. Hierzu könnten zählen:

- 503
- 504 • verstärkte Zusammenarbeit mit den Genossenschaften in Oberhausen, ggf. mit konkretisierten
- 505 Vereinbarungen,
- 506 • Kooperationsverträge mit Wohnungsunternehmen (Bestandsnutzung/ Belegungsrechte,
- 507 (geförderter) Neubau, Quartiersentwicklung, Sanierung),
- 508 • kommunaler Wohnungsbau (auf städtischen Grundstücken) mit Übertragung der Verwaltung an
- 509 Dritte (Wohnungsunternehmen einer Nachbarstadt, ortsansässige private Wohnungsunternehmen,
- 510 ortsansässige Genossenschaften) bzw. Geschäftsbesorgungsvertrag,
- 511 • verstärkter Bau von geförderten Sozialwohnungen durch private Investoren (städtebauliche
- 512 Verträge zu Wohnungen mit unterschiedlichen Mietniveaus).
- 513

514 Die Verwaltung folgt der im Teilgutachten „Gründung eines städtischen Wohnungsunternehmens in
515 Oberhausen“ vorgeschlagenen Alternative des Gutachters. Der im Gutachten dargelegte Aufwand zur
516 Gründung eines kommunalen Wohnungsunternehmens für die Stadt Oberhausen steht nicht im
517 Verhältnis zum angestrebten Nutzen der Realisierung von sozialgebundenen Wohnraum im Sinne des
518 im Antrag A/16/1334-01 Nr. 5 gestellten Beschlusses. Daher wird es für sachgerechter gehalten, den
519 Weg der Kooperation durch einen „Wohnungspolitischen Dialog“ mit Wohnungsbaugenossenschaften,
520 privaten Wohnungsbaugesellschaften und weiteren Akteuren auf dem Wohnungsmarkt, einzuschlagen,
521 um den (sozialgebunden) bedarfsgerechten Wohnungsbau zu realisieren.

522
523 7. Ergebnisse „Teilgutachten Vorschlag zur Wohnungsmarktbeobachtung“

524 Das Teilgutachten bezieht sich auf die Handlungsempfehlung „Kooperation und Information“ der
525 Studie. Anhand der im Teilgutachten aufgeführten Indikatoren soll ein praxisnahes, mit kommunalen
526 Mitteln durchführbares Instrument der Wohnungsmarktbeobachtung aufgebaut werden, mit dem sich
527 eine kontinuierliche kleinräumige Wohnungsmarktbeobachtung betreiben lässt. Damit entsteht eine
528 wichtige Basis für das strategische Handeln in der kommunalen Wohnungspolitik. Das Instrument/der
529 Bericht Wohnungsmarktbeobachtung könnte zudem in Zusammenarbeit mit anderen stadtweiten
530 Erhebungen, z.B. der Fortschreibung des Sozialindex Oberhausen, erarbeitet werden. Damit kann eine

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4067-01	Termin 19.11.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

531 gegenseitige Ergänzung/Erläuterung von Entwicklungen im Stadtgebiet in den verschiedenen
532 Berichten gewährleistet werden.

533

534

535 **Anlagen**

536

537 1. Dokumentation Wohnungspolitischer Dialog Febr. 2018.pdf

538 2. Studie_Wohnen_OB_2017.pdf

539 3. Teilgutachten Gründung kommunales WU.pdf

540 4. Teilgutachten WOBEOb.pdf

541

542 Die Anlagen stehen ausschließlich in Allris zur Verfügung.