

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 Wohnungspolitik. 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 ergebende 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 Wohnungsmarkakteuren 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.

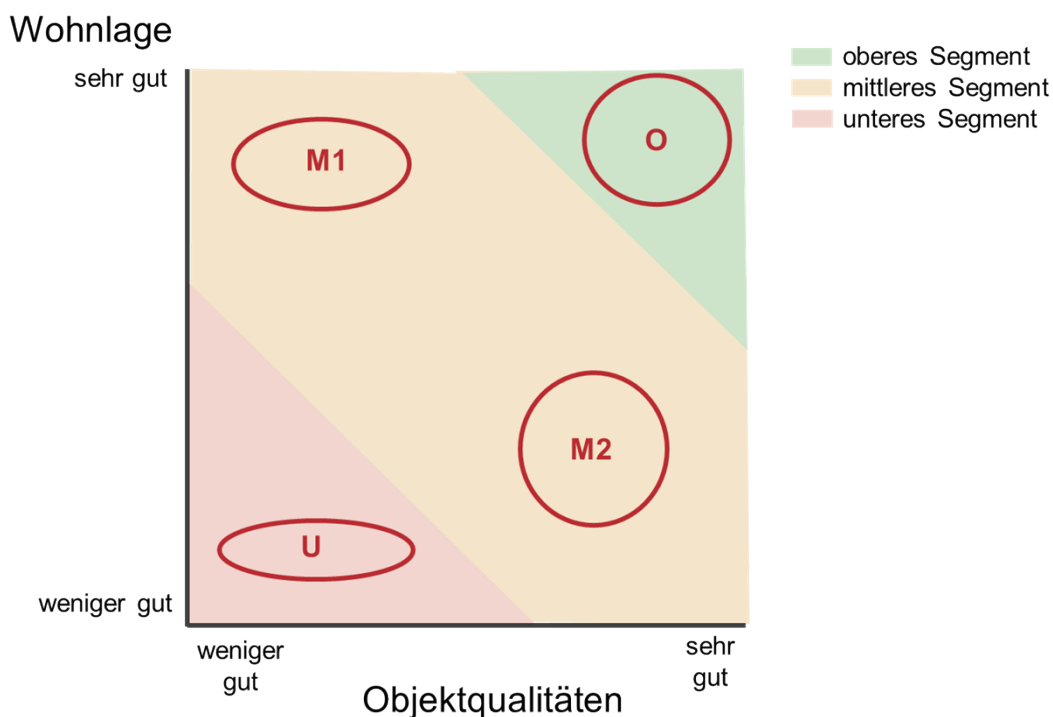
220

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

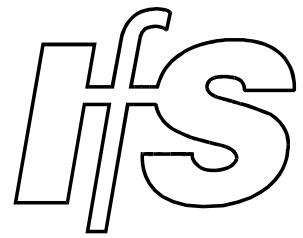
538 2. Studie_Wohnen_OB_2017.pdf

539 3. Teilgutachten Gründung kommunales WU.pdf

540 4. Teilgutachten WOBEOb.pdf

541

542 Die Anlagen stehen ausschließlich in Allris zur Verfügung.



In Kooperation mit

TIMOUROU
WOHN- & STADTRAUMKONZEPTE

Dokumentation

Wohnungspolitischer Dialog Oberhausen 2018

am 02. und 03. Februar 2018

im Rahmen des Gutachtens
Wohnen in Oberhausen 2017

im Auftrag der Stadt Oberhausen

März 2018

1.	Anlass und Ziele des Wohnungspolitischen Dialogs 2018	3
2.	Tagesordnung	5
3.	Zentrale Ergebnisse	6
4.	Ergebnisse der Arbeitsgruppen	10
4.1	Neubau- und Baulandpolitik.....	10
4.2	Arbeitsgruppe soziale Wohnraumversorgung	12
4.3	Arbeitsgruppe Akteure und Instrumente der Wohnungsmarktpolitik.....	14
5.	Schlussbemerkung/ Fazit	16
6.	Teilnehmerliste	18

1. Anlass und Ziele des Wohnungspolitischen Dialogs 2018

Wie entwickelt sich der Wohnungsmarkt in Oberhausen und welche Handlungserfordernisse ergeben sich daraus? Mit dieser Frage beschäftigt sich die Studie "Wohnen in Oberhausen 2017", die Grundlage für das zukünftige wohnungspolitische Handeln der Stadt Oberhausen sein soll. Die Erstellung soll dabei im Dialog mit den Oberhausener Wohnungsmarktakeuren erfolgen, ihre Meinungen und Einschätzungen für eine erfolgreiche künftige Wohnungsmarktpolitik für Oberhausen gilt es in die weiteren Überlegungen mit einzubinden. Dazu wurde am 02. und 03. Februar 2018 auf Einladung von Herrn Oberbürgermeister Daniel Schranz und Planungsdezernentin Sabine Lauxen die Veranstaltung "Wohnungspolitischer Dialog" in den Räumen des LVR-Industriemuseums an der Hansastrasse durchgeführt.



Ziel war es, über die zukünftige Entwicklung des Wohnungsmarktes und die Konsequenzen für die Stadtentwicklung nachzudenken. Dabei ging es nicht nur um quantitative Fragen - wie viele Wohnungen gebraucht werden, sondern insbesondere um qualitative Fragen - welche Wohnungen benötigt werden. Es ist daher gerade jetzt wichtig, sich mit Fragen zu beschäftigen wie:

- Wie viele und welche neuen Wohnungen werden gebraucht, wie entwickelt sich der Leerstand?
- Wie entwickeln sich die Mieten und Preise, wie kann auch zukünftig für einkommensschwache Haushalte genug Wohnraum zur Verfügung gestellt werden?
- Welches sind die für Oberhausen wirksamen wohnungspolitischen Instrumente, wo gibt es Gemeinsamkeiten zwischen den Oberhausener Wohnungsmarktakeuren und wie kann die zukünftige Zusammenarbeit aussehen?

- Gibt es Lücken, die es zu füllen gilt?

Diese und viele weitere Fragen wurden gemeinsam diskutiert. Die Veranstaltung wies dabei sowohl einen Informations- als auch einen Arbeitscharakter auf: Der erste Tag diente der Information und Diskussion der bisherigen Ergebnisse der Studie, um so ein gemeinsames Verständnis von den aktuellen und zukünftig zu erwartenden Strukturen und Entwicklungen des Oberhausener Wohnungsmarktes zu schaffen. Am zweiten Tag wurden drei Arbeitsgruppen zu verschiedenen Handlungsfeldern gebildet, in denen die sich in Oberhausen künftig stellenden Aufgaben und deren Bewältigung diskutiert wurden. Dabei ging es um die Beantwortung der Frage, welche verschiedenen wohnungs- und baulandpolitischen Handlungsansätze und Instrumente am besten geeignet sind, wie die soziale Wohnraumversorgung gesichert werden soll und wie die Zusammenarbeit verschiedener Akteure verstärkt und auf eine kontinuierliche Basis gestellt werden kann. Die Erkenntnisse aus dem Wohnungspolitischen Dialog 2018 fließen in die Studie "Wohnen in Oberhausen 2017" ein und werden somit erneut zur wohnungspolitischen Handlungsgrundlage der



Stadt Oberhausen.



2. Tagesordnung

Ort: LVR-Industriemuseum Zinkfabrik Altenberg, Hansastrasse 20, Oberhausen

Teil 1 Freitag, den 02. Februar 2018

- 16.30 Uhr *Oberbürgermeister Daniel Schranz*: Begrüßung und Einführung in den wohnungspolitischen Dialog
- Beigeordnete Sabine Lauxen*: Wozu die Studie "Wohnen in Oberhausen 2017"?
- 16.50 Uhr *Jürgen Vesper, Tobias Jacobs*: Erste Ergebnisse der Studie "Wohnen in Oberhausen 2017":
- gesamtstädtische Analyse des Wohnungsmarktes Oberhausen
 - Oberhausen im regionalen Vergleich
 - teilräumliche Analyse des Wohnungsmarktes, Entwicklung der Marktsegmente
 - Wohnungsmarktprognose
 - Neubau und Wohnraumversorgung
- Präsentation, Fragen und gemeinsame Diskussion
- 19.00 Uhr Ausblick auf Samstag
- im Anschluss Ausklang der Veranstaltung und Zeit für individuelle Rückfragen und Diskussionen

Teil 2 Samstag, den 03. Februar 2018

- 10.00 Uhr *Beigeordnete Sabine Lauxen*: Begrüßung und Einführung: Wie können die Herausforderungen des Wohnungsmarktes angegangen werden?
- Tobias Jacobs*: Input und Fragestellungen zu den drei Themen der Arbeitsgruppen
- 10.30 Uhr Diskussion in drei Arbeitsgruppen in zwei Runden:
1. Neubau- und Baulandpolitik
 2. soziale Wohnraumversorgung
 3. Masterplan, Kooperation der Akteure
- 12.00 Uhr Präsentation der Gruppenergebnisse durch Moderatoren
- 12.30 Uhr *Beigeordnete Sabine Lauxen/Jürgen Vesper*: Verabschiedung und Ausblick: Wie geht es weiter?

3. Zentrale Ergebnisse

Anhand von vier Präsentationen wurden mit zahlreichen Daten und Grafiken Entwicklungen und Strukturen sowie Prognosen und Szenarien zum Oberhausener Wohnungsmarkt vorgestellt. Im Folgenden werden die zentralen Erkenntnisse zusammengefasst.

Gesamtstädtische Analyse des Wohnungsmarktes von Oberhausen

- Wirtschaftliche Entwicklung hat sich verbessert.
- Aktuell positive Bevölkerungsentwicklung.
- Gestiegene Nachfrage (mehr Haushalte und höhere Kaufkraft).
- Wohnungsleerstände haben sich verringert, sind aber nach wie vor umfangreich.
- Aktuell spürbar anziehende Mieten und Preise.
- Insgesamt Konsolidierung des Wohnungsmarktes, jedoch keine Angespanntheit.

Teilräumliche Analyse des Wohnungsmarktes

- Die Bevölkerungsentwicklung in Oberhausen verläuft in den einzelnen Sozialquartieren unterschiedlich, von wachsend bis schrumpfend.
- In den meisten Sozialquartieren besteht aktuell eine stabile bis positive Einwohnerentwicklung durch die Zunahme Nichtdeutscher.
- Entsprechend verzeichnen alle Sozialquartiere Wanderungsgewinne, aber auch Sterbeüberschüsse.
- Für Oberhausen ist ein hoher Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern charakteristisch, vor allem im Norden und Westen.

Differenzierung des Wohnungsmarktes von Oberhausen in Marktsegmente

- Die Wohnlagenqualität ist relativ gering ausdifferenziert, vor allem im Bereich des Geschosswohnungsbaus.
- Der Ein- und Zweifamilienhausbereich kann in je ein unteres und oberes Marktsegment im Bestand und im Neubau unterteilt werden.

- Die Bestandsimmobilien haben im Ein- und Zweifamilienhausbereich eine hohe Bedeutung.
- Der Neubau wird durch Reihenhäuser und Bauträgermodelle dominiert.
- Der Geschosswohnungsbau kann in ein unteres, mittleres und oberes Marktsegment unterteilt werden.
- Die Segmente sind jedoch gering ausdifferenziert und überschneiden sich teilweise.
- Mangel an Wohnungen mit gutem Standard.
- Massenangebot an ähnlichen Wohnungen aus den 1950er und 1960er Jahren.



Wohnungsmarktprognose: künftige Entwicklung von Bevölkerung, Haushalten und Wohnungsbedarf

- Bevölkerungszahl steigt zunächst noch bis ca. 2018/ 2019 an, dann zunehmender Rückgang bis 2030.
- Bevölkerungszahl im Erwerbsalter sinkt deutlich, Zahl im Rentenalter steigt deutlich.
- Altersgruppen in der Phase der Eigentumsbildung nehmen zunächst leicht zu, dann spürbar ab.
- Trend der Haushaltsverkleinerung setzt sich fort.
- Zahl der Haushalte steigt bis 2022 länger als die der Bevölkerung, dann ebenfalls Abnahme.
- Zunahme der Einpersonenhaushalte, Rückgang von Haushalten mit drei u. m. Personen.

- Erheblicher Ersatz- und Ergänzungsbedarf an Wohnungen, leichter Anstieg bis 2030.
- Erheblicher kurzfristiger Neubaubedarf mit Tendenz der Abnahme bis 2030.
- Drei Fünftel des Neubaubedarfs sind Wohnungen im Geschosswohnungsbau und zwei Fünftel in Ein- und Zweifamilienhäusern.
- Aktueller Trend der Bautätigkeit lässt kurzfristig Deckung des Neubaubedarfs erwarten.

Neubau und Wohnraumversorgung - Szenarien und Strategien

Wohnen im Alter

- Mehr altersgerechtes Wohnen (= Wohnungen, in denen Pflege möglich ist) erforderlich.
- Mehr Angebote des Betreuten Wohnens (vor allem Demenz-WGs) notwendig.
- Altersgerechte Anpassung des Bestandes sollte vor allem im unteren/mittleren Marktsegment erfolgen.
- Altersgerechter Neubau ergänzt das Angebot im oberen Marktsegment.
- Zentrale Aufgabe in einzelnen Quartieren ist die Gestaltung des Generationswechsels (Wer sind in Quartieren mit hohem Seniorenanteil die zukünftigen Mieter/Eigentümer?).

Neubau Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Geschosswohnungsbau

- Generationswechsel erfordert Gewinnung neuer Zielgruppen.
- Bessere Wohnungsqualitäten notwendig.
 - Schwerpunkt der Modernisierung liegt innerhalb des mittleren Marktsegmentes.
 - Modernisierung kann jedoch zu einer Reduzierung des Angebots im unteren Marktsegment führen.
 - Neue Qualitäten (energetische Standards, Grundrisse, barrierefrei) gefragt (Ergänzungsneubau).
 - Ersatzneubau wichtiger Ansatz.
- Stärkere Eigentümeraktivierung hinsichtlich Modernisierung oder Verkauf erforderlich.
- Generationswechsel kann Nachfrage nach neu errichteten Ein- und Zweifamilienhäusern reduzieren.

- Wachsendes Angebot im unteren/mittleren Bestandssegment.
- Können keine neuen Eigentümer gefunden werden, besteht die Gefahr des Leerstandes.
- Neue Standorte für Ein- und Zweifamilienhäuser sollten vor allem im oberen Marktsegment platziert werden.
- Stärkere Mobilisierung von Baulücken sinnvoll.

Einkommensschwache Haushalte

- In Oberhausen ist derzeit ausreichend preiswerter Wohnraum für einkommensschwache Haushalte vorhanden.
- Die Zahl einkommensschwacher Haushalte dürfte tendenziell rückläufig sein.
- Aber auch die Zahl preiswerter Wohnungen ist rückläufig.
- Stellen die auslaufenden Bindungen eine Gefährdung für die Wohnraumversorgung dar?
- Problem ist die räumliche Konzentration des verbleibenden gebundenen Bestandes.
- Es sind zunehmend räumliche Schwerpunkte im unteren Marktsegment festzustellen.
- Die quantitative Rolle des geförderten Neubaus ist gering, die qualitative Rolle jedoch größer.
- Es besteht ein Zielkonflikt zwischen Modernisierung und den damit verbundenen Kosten einerseits und dem Erhalt von preiswertem Wohnraum andererseits.

4. Ergebnisse der Arbeitsgruppen

Die Teilnehmer diskutierten in drei Arbeitsgruppen zu jeweils einem festgelegten Themenfeld anhand mehrerer Leitfragen. Nach der Hälfte der Zeit wechselten die Teilnehmer die Arbeitsgruppe und diskutierten das neue Thema aufbauend auf den Ergebnissen der ersten Runde. Die einzelnen Diskussionspunkte wurden mit Kärtchen auf einer Tafel festgehalten. Diese bildeten die Grundlage für die folgenden zusammenfassenden Ergebnisse aus beiden Diskussionsrunden den Arbeitsgruppen.



4.1 Neubau- und Baulandpolitik

Leitfragen:

- Welche Zielgröße ist für Oberhausen angemessen?
- Welcher Wohnungsmix soll geschaffen werden?
- Wie kann das erreicht werden?
- Welche Hemmnisse müssen überwunden werden?

Ergebnisse der Arbeitsgruppe

Vorschläge für eine vom Ergebnis der Wohnungsbedarfsprognose (rund 4.400 Wohnungen bis 2030) abweichende Zielgröße für den künftigen Wohnungsneubau in Oberhausen

wurden in der Arbeitsgruppe nicht geäußert, ebenso nicht zum Wohnungsmix (rund drei Fünftel Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und rund zwei Fünftel in Ein- und Zweifamilienhäusern). Die Arbeitsgruppe beschäftigte sich vor allem mit den Fragen, für wen gebaut werden soll, mit welchen Instrumenten das Neubauziel erreicht werden kann und welche Hemmnisse dabei überwunden werden müssen.

Es wurde darauf hingewiesen, dass beim Neubau der Teilmarkt für selbstnutzende Eigentümer und der Markt für Anleger unterschieden werden muss. Einigkeit bestand, dass die Entwicklung generell mehr in Richtung Qualität gehen sollte, dabei wurde jedoch vor dem Hintergrund der Einkommenshöhe in Oberhausen die Frage der Bezahlbarkeit aufgeworfen. Als wichtige Zielgruppe für Neubau wurden zum einen Ältere (Gruppe 60+) genannt, die aufgrund der Infrastruktur innenstädtische Lagen nachfragen und bei denen es sich um eher kaufkräftige Nachfrager handelt. Diese Zielgruppe spielt auch im Wohnungsbestand eine wichtige Rolle. Als weitere Zielgruppe wurden Familien genannt, die mit geeigneten Grundstücken verstärkt in Oberhausen gehalten werden könnten.

Es wurde die Ansicht vertreten, dass mehr im Norden Oberhausens zur Verfügung stehende Grundstücke auf entsprechende Nachfrage stoßen würden. Das würde grundsätzlich auch für den Süden Oberhausens gelten, jedoch würde es sich dort eher um kleine bzw. teurere Grundstücke und damit weniger für Familien, sondern eher für andere Nachfragegruppen geeignete Grundstücke handeln. Bezogen auf Bauprojekte, die in bestehenden Quartieren geplant werden, wurde auf die Wichtigkeit hingewiesen, das Umfeld der Projekte zu beachten.

Ergänzend zum Neubau wurde auf die Aufwertung von Beständen der 50er und 60er Jahre, die über große städtebauliche Qualitäten verfügen, hingewiesen. Bei diesen würde der Denkmalschutz einerseits Grenzen bei der Realisierung setzen, andererseits aber auch Chancen steuerlicher bzw. direkter Förderung bieten, ohne die eine Realisierung umfassender Maßnahmen im Bestand nicht möglich wäre. Wichtig sei, die Eigentümer in Planungen frühzeitig einzubeziehen.

Für das Erreichen des künftig notwendigen Neubaus wurde als notwendig erachtet, dass die Stadt Oberhausen Prioritäten setzt und klar äußert, was sie will. Sie wurde aufgefordert, stärker mit ihren Vorstellungen und Zielen nach außen zu gehen, diese offensiver zu vertreten und Widerständen nicht so schnell nachzugeben. Als Problem wurden (bürokratische, rechtliche etc.) Hemmnisse des Bauens gesehen, wobei eingeräumt wurde, dass diese nicht immer in der Hand der Stadt liegen und von dieser ausgeräumt werden können. Es wurde jedoch eine an manchen Stellen zu beobachtende Verhinderungskultur angeführt (fokussierter Blick auf das, was nicht geht), die abgelegt werden und durch ein lösungsorientiertes Vorgehen (an einem Tisch) ersetzt werden sollte.

Als konkrete Maßnahmen seitens der Stadt wurden folgende Vorschläge vorgebracht:

- Baulückenkataster wieder betreiben mit dem Ziel von verstärkter Baulückenbebauung.
- Eigentümer-Beratung/Anlaufstelle für Neubau und Bestand.
- Bodenvorratspolitik der Stadt mit definierten Zielen (eher im Norden möglich).
- Idealtypische Lösung: Ankaufgesellschaft für Aufkauf kleinteiliger Bestände; sukzessive Karree-Bildung für Aufwertung/Ersatzneubau (aber: wer kann das machen?).
- Strategisches Instrument zur Beobachtung und Steuerung von Flächen/Gebieten.
- Verstärkte Ausweisung von Flächen durch Stadt, dazu ist parteiübergreifender Konsens notwendig.
- Auch Projekte in schwierigem Umfeld verfolgen (Stadtteile nicht aufgeben); Versuche der Aufwertung von problematischen Quartieren nötig; Ansatz: Kooperationen.
- Generell: Verstärkte frühzeitige/laufende Einbeziehung der Akteure.

4.2 Arbeitsgruppe soziale Wohnraumversorgung

Leitfragen:

- Wie kann der preiswerte Wohnraum erhalten werden?
- Welche Förderinstrumente können in Oberhausen wirken?
- Gibt es Quartiere mit Problemen in der sozialen Wohnraumversorgung?
- Ist eine städtische Wohnungsgesellschaft Oberhausen ein zielführendes Instrument für die soziale Wohnraumversorgung?

Ergebnisse der Arbeitsgruppe

Ausgangspunkt der Diskussion war das Ergebnis der Wohnungsmarktstudie, dass in Oberhausen für einkommensschwache Haushalte derzeit ausreichend preiswerter Wohnraum zur Verfügung steht. Es wurde akzeptiert, dass der Anteil von 25-28% einkommensschwacher Haushalte für Städte im Strukturwandel relativ typisch sei, das eigentliche politische Ziel aber ein Rückgang dieses Anteils sein müsse. Des Weiteren wurde festgestellt, dass die Wohnungsverorgung quantitativ zu funktionieren scheine, es aber auch unter-

schiedliche Arten an Haushalten mit Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt gibt. Dies reicht von bestimmten Flüchtlingsgruppen bis hin zu Problemmietern mit Verwahrlosungstendenzen. Hier ist zuerst eine bessere Kommunikation der Vermittlung, aber auch Betreuung oder sogar begleitende Sozialarbeit erforderlich.

Gerade bei privaten Vermietern gibt es Hemmnisse im Umgang mit einkommensschwachen Haushalten (Problemfälle sprechen sich schnell herum). Auch hier wären – auch in Zusammenarbeit mit Haus&Grund – mehr Informationen und eine Unterstützung privater Eigentümer seitens der Stadt hilfreich.

Auf der anderen Seite gibt es in Oberhausen noch einige Problem-Immobilien vor allem privater Eigentümer, die durch einen schlechten Zustand und eine geringe Ausstattung gekennzeichnet sind. Im Falle von vermieteten Wohnungen kann die Wohnungsaufsicht auf Abhilfe drängen, einige von ihnen bilden aber auch einen Teil des Leerstandes. Die Ursachen dafür sind zahlreich, ein wichtiger Aspekt ist die fehlende Investitionskraft und Kreditfähigkeit vor allem älterer Eigentümer.

Wichtiges Thema war der Umgang der rückläufigen Zahl an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen. Es wurde festgestellt, dass angesichts eines auch zukünftig entspannten Wohnungsmarktes die Mietpreisbindung das geringere Problem ist, zumal auslaufende Bindungen nicht automatisch zu Mieterhöhungen führen müssen. Schwieriger sind die fehlenden Belegungsrechte. Dabei wurde angeregt, zu überprüfen, ob die aktuelle Belegungspraxis und Abstimmung zwischen Stadt und Vermietern nicht noch verbessert werden kann.

Auf jeden Fall soll auch zukünftig die soziale Wohnraumförderung des Landes für den Erwerb neuer Bindungen in Anspruch genommen werden, wohl wissend, dass angesichts des Fördervolumens der Rückgang damit nicht ausgeglichen werden kann. Der Neubau sollte differenzierte Wohnformen aufweisen und stets barrierefrei sein. Weitere Instrumente wie mittelbare Belegung und Kooperationsverträge sollten stärker genutzt werden.

In diesem Kontext wurde auch eine mögliche Gründung einer städtischen Wohnungsgesellschaft diskutiert. Es wurde bezweifelt, ob solch ein Unternehmen rasch so groß werden könne, dass es einen quantitativen Effekt auf die Wohnraumversorgung hat. Diskutiert wurde der Vorschlag, ob eine stärker strategische Ausrichtung eines solchen Unternehmens sinnvoll sein könnte, indem es nicht selber baut, sondern ältere Gebäude in schlechtem Zustand oder mit Leerständen aufkauft und diese mit Fördermitteln saniert und vermietet. Die städtische Gesellschaft sollte nach dieser Vorstellung also das machen, was Private nicht machen können oder wollen. Dies sei insbesondere dort wichtig, wo in Quartieren eine bauliche Aufwertung erfolgt, gleichzeitig aber einkommensschwache

che Haushalte nicht verdrängt werden sollen. Denn einerseits solle die soziale Mischung in Oberhausen erhalten bleiben, andererseits wären attraktivere Wohnquartiere für den Gesamtwohnungsmarkt wichtig.

Insgesamt wurde deutlich, dass der Schwerpunkt der Wohnungsversorgung auf der Anwendung der vorhandenen Instrumente liegen sollte, im Sinne von Sowohl-als-auch-Strategien. Der Vorschlag eines kommunalen Unternehmens müsste weiter geprüft werden. Insgesamt handelt es sich um einen Prozess, der kontinuierlich überprüft und gesteuert werden muss. Sinnvoll wäre dafür eine Steuerungsrunde mit Akteuren des Wohnungsmarktes, des Sozialbereichs bis hin zum Jobcenter. Wenn es um die Entwicklung einzelner Quartiere geht, sollte solch eine Runde auch auf dieser Ebene implementiert werden.

4.3 Arbeitsgruppe Akteure und Instrumente der Wohnungmarktpolitik

Leitfragen:

- Wie sollen die wohnungspolitischen Ziele in der Stadt festgelegt werden?
- Welches wären wichtige Themenfelder und Ziele einer stärkeren Zusammenarbeit der Wohnungsmarktakeure?
- Welches wären geeignete Instrumente?
- Gibt es räumliche Schwerpunkte der Zusammenarbeit?

Ergebnisse der Arbeitsgruppe

Die Arbeitsgruppe diskutierte über drei Themenblöcke "Ziele", "Akteure" und "Prozesse". Ausgangspunkt der Diskussion waren die Ergebnisse der Präsentation, dass der Wohnungsmarkt in Oberhausen im Wesentlichen zukünftig durch Veränderungen im Bestand geprägt sein wird. Hierbei sollte die Qualität der Wohnraumversorgung im Vordergrund stehen.

Die beteiligten Akteure waren sich einig, dass es sinnvoll ist, dass die Stadt Oberhausen gemeinsam mit externen lokalen Akteuren den Wohnungsmarkt in Oberhausen strategisch gestaltet. Es geht zukünftig um die Frage "Wie wollen wir in Oberhausen wohnen?" Hierbei soll zum einen der Erhalt des günstigen Wohnraumes im Vordergrund stehen. Es ist zudem notwendig, neue Zielgruppen/Marktsegmente zu identifizieren und zu erschließen. Desweiteren ist es erforderlich, Problembereiche stadtweit zu erkennen

und auf Lösungen hinarbeiten. Die Arbeitsgruppe schlug vor, dass die Stadt sich selbst "Leitplanken" definiert, in denen sie auf dem Wohnungsmarkt agieren kann bzw. möchte. Ein Vorschlag war es, auf städtischen Flächen beispielgebende Qualitäten als Mustervorgabe für das zukünftige Wohnen in Oberhausen zu entwickeln. Bei (Groß-)Projekten sollte zudem die Entwicklung von Qualität und architektonischer Vielfalt im Gegensatz zum "Wohnungsbau von der Stange" im Vordergrund stehen. Hierbei wurden Investorenwettbewerbe als eine Möglichkeit vorgeschlagen. Unterschiedliche Ansichten über Planungsziele zwischen Stadt und Investoren sind in gemeinsamen Prozessen zu erörtern und zu klären, wobei das Ziel eines nachhaltigen Qualitätsgewinns im Oberhausener Wohnungsbau im Vordergrund stehen soll. Hier sollte sich die Stadt auch auf die Suche nach "besonderen" Investoren begeben, um diese zu ermutigen, in Oberhausen Vorhaben im anspruchsvollen innovativen Wohnungsbau zu realisieren.

Für eine zukünftige Zusammenarbeit auf dem Wohnungsmarkt in Oberhausen sollte zuerst geklärt werden, welche Schlüsselakteure für ein gemeinsames Handeln benötigt werden. Für die externen Akteure war es hierbei wichtig, dass es einen zentralen Ansprechpartner bei der Stadt für eine erste Kontaktaufnahme und zur Abstimmung des weiteren Vorgehens geben sollte. Die Teilnahme an gemeinsamen regelmäßigen Treffen mit wichtigen Schlüsselorganisationen (wie Haus&Grund oder die Genossenschaften, sowie Vertreter der Stadt) sollte intensiviert werden. Zudem wurde vorgeschlagen, neben klassischen Agierenden auf dem Wohnungsmarkt flankierende Dienstleister zu gewinnen, die zur Attraktivierung von Quartieren, Beständen oder Neubaugebieten beitragen könnten. Als Beispiele wurden hier Anbieter wie die Telekom (als Anbieter für eine sehr gute Internetversorgung), die STOAG (mit Angeboten für alternative Mobilität), die Post/DHL (mit Dienstleistungen im Bereich des Postversands/Belieferung), die EVO (mit umweltfreundlichen Angeboten im Bereich der Energieversorgung - "Contractingmodelle") oder auch die Sparkasse (im Segment der Finanzierung) angesprochen. Zudem wurde gewünscht, dass die Stadt als Dienstleistung eine Art von "Baupaten/-lotsen" entwickelt. Dieser könnte Investoren, Bauwilligen, Wohnraumschaffenden bei Abstimmungen zwischen Verwaltung und dem jeweiligem Akteur zur Seite stehen, um Entwicklungsverzögerungen zu minimieren.

Die Arbeitsgruppe sah zur Erreichung der Ziele eine Vielzahl an notwendigen Prozessen vor, die die Umsetzung begleiten. Als ein wichtiges Instrument wurde die Verstetigung der Wohnungsmarktbeobachtung in Oberhausen gesehen. Diese sollte in kürzeren Abständen kontinuierlich erfolgen. Hierbei bestand der Wunsch, die Bestände in Oberhausen vertiefend auf ihre bauliche und energetische Qualität hin zu überprüfen. Zudem sollte ein regelmäßiger Abgleich der Wohnraumbedarfe und Planungen stattfinden. Die Wohnungsmarktbeobachtung führt hierbei zu einer Bündelung des Wissens der Akteure und zu einer gemeinsamen Datenlage, worüber auch eine regelmäßige Berichterstattung und Zielverfolgung erfolgen sollte.

Um neue Anreize zur Attraktivierung von Beständen bzw. zur Schaffung von neuen attraktiven Wohnsbeständen zu schaffen, könnte die Stadt neben bestehenden

Fördermöglichkeiten des Landes/Bundes ein Oberhausen-spezifisches Förderprogramm erarbeiten. Damit könnte auch eine individuelle Berücksichtigung der unterschiedlichen Interessen von Privatinvestoren bzw. "klassischen" Investorengesellschaften vorgenommen werden, um in Oberhausen insgesamt die Qualität des Wohnens zu steigern und Misstände zu beseitigen. In diesem Zusammenhang sind auch Bürger gezielt anzusprechen. Beratende Tätigkeiten der Stadt sollten durch eine organisatorische Betreuung der Ratsuchenden ergänzt werden.

Bei der strategischen Ausrichtung des Handelns auf dem Wohnungsmarkt in Oberhausen sind zudem auch Vertreter der Nachfrageseite einzubinden. Eine regelmäßige Beobachtung des Kapitalmarktes sollte als wichtige "Stellschraube" in dem strategischen Prozess eine zentrale Rolle spielen.

5. Schlussbemerkung/ Fazit

Die Ergebnisse der Arbeitsgruppen zeigen, dass ein gemeinsames strategisches Vorgehen der Stadt mit den lokalen externen Akteuren des Wohnungsmarktes gewünscht und als sinnvoll erachtet wird.

Generell prägten die Diskussionen nicht Fragen bezüglich des Bedarfs an Quantität von neuem Wohnraum, sondern die Schaffung von neuen Qualitäten auf dem Wohnungsmarkt in Oberhausen. Hierbei ist ein Gleichgewicht zwischen Bezahlbarkeit und Qualität vor dem Hintergrund der Einkommen in Oberhausen zu finden. Die wichtigsten Zielgruppen für den zukünftigen Wohnungsmarkt werden für die Wohnraumschaffenden die Zielgruppen der Personen 60+ und Familien sein.

Bei der Entwicklung von neuen Wohnbaugebieten soll weiterhin auf ein verträgliches Einfügen in die bestehenden Quartiere geachtet werden. Neben dem Neubau bieten die Bestände der 50er und 60er Jahre Aufwertungspotentiale, um neue städtebauliche Qualitäten zu entwickeln. Hierbei ist ein hohes Engagement der Eigentümer gefordert, ihre Bestände zu ertüchtigen, unterstützende Maßnahmen könnten angeboten werden.

Die Stadt wurde von den externen Akteuren aufgefordert, ihre Wünsche und Ziele klarer zu formulieren um Planungssicherheiten zu ermöglichen. Die Akteure sind breit, auch bei Projekten, z.B. in schwierigen Lagen, ihr Knowhow, Marktwissen mit einzubringen, um den Wohnungsmarkt aktiv zu gestalten.

Die soziale Wohnraumversorgung steht vor dem Hintergrund der rückläufigen Bestände vor der Herausforderung vielfältige Personen mit Marktzugangsschwierigkeiten in den Wohnungsmarkt zu integrieren. Für Einzeleigentümer stellen solche Mieter ein Hemmnis

dar. Eine Lösung hierfür böte eine kooperative Zusammenarbeit mit Institutionen wie Haus&Grund als Eigentümerversorger.

Die Mittel der sozialen Wohnraumförderung sollten zur Schaffung von differenzierterem Wohnungsangeboten führen. Hierbei sind die Instrumente, wie mittelbare Belegungen und Kooperationsverträge stärker zu nutzen.

Insgesamt wurde deutlich, dass der Schwerpunkt der Wohnungsversorgung auf der Anwendung der vorhandenen Instrumente liegen sollte, im Sinne von Sowohl-als-auch-Strategien. Sinnvoll wäre dafür eine Steuerungsgruppe bestehend aus Vertretern der Stadt Oberhausen mit Akteuren des Wohnungsmarktes, des Sozialbereiches bis hin zum Jobcenter. Bei der Entwicklung einzelner Quartiere sollte solch ein Gremium auch auf dieser Ebene implementiert werden.

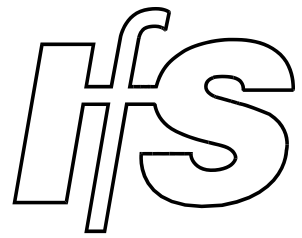
Das Ergebnis der Veranstaltung/Workshop Wohnungspolitischer Dialog wird in die Studie „Wohnen in Oberhausen 2017“ mit einfließen. Aus den Erkenntnissen der Analyse und den Diskussionsbeiträgen werden wohnungspolitische Handlungsempfehlungen erarbeitet, die nach politischer Beratung/ Beschluss, die weitere Gestaltung des Wohnungsmarktes Oberhausen prägen werden.

6. Teilnehmerliste

Herr	Dustin	Abendroth	Wohnbundberatung NRW
Herr	Harald	Bartnik	Mieterschutzbund Mülheim und Umgebung e. V.
Herr	Dieter	Baum	Stadt Oberhausen Fachbereich 5-1-10
Herr	Joachim	Bäumer	SPD-Fraktion
Herr	Hubert	Cordes	SPD-Fraktion
Herr	Reinhard	Dittberner	Stadt Oberhausen Fachbereich 5-4-40
Frau	Regina	Dreßler	Stadt Oberhausen Fachbereich 5-1-10
Herr	Thomas	Drießen	Stadt Oberhausen Fachbereich 5-4-40
Frau	Marion	Dunke	OWT Oberhausener Wirtschafts- und Tourismusförderung GmbH
Herr	Helmuth	Eidam	SPD-Fraktion
Frau	Nora	Golaschewski	Stadt Oberhausen Fachbereich 5-1-30
Herr	Ralf	Göldenzopf	Stadt Oberhausen Dezernat 0 Strategische Planung
Herr	Heinz-Jürgen	Hacks	Industrie- und Handelskammer zu Essen
Herr	Sven	Haferkamp	Boksteen & Friends GmbH
Herr	Michael	Hake	Die Linke.Liste-Fraktion
Frau	Swantje	Halbauer	Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Oberhausen eG

Herr	Wolfgang	Hoffmann	GE-WO Osterfelder Wohnungsgenossenschaft eG Vorstand
Herr	Bernd	Homberg	Energieversorgung Oberhausen
Herr	Frank	Horvath	Stadt Oberhausen Bereich 0-7 Strategisches Immobilienmanagement
Herr	Tobias	Jacobs	Wohn- und Stadtraumkonzepte
Frau	Silke	Jacobs	SPD-Fraktion
Herr	Yusuf	Karacelik	Die Linke.Liste-Fraktion
Frau	Brigitte	Karhoff	Wohnbundberatung NRW
Herr	Peter	Köster	IG Bauen-Agrar-Umwelt Bezirksverband Mülheim-Essen-Oberhausen
Herr	Ulrich	Kraus	NRW.Bank Bereich Wohnraumförderung
Herr	Uwe	Kraus	Stadt Oberhausen Fachbereich 5-1-10
Herr	Thorsten	Laskowski	Ruhrwert GmbH
Frau	Sabine	Lauxen	Stadt Oberhausen Dezernat 5 Umwelt, Gesundheit, ökologische Stadtentwicklung/-planung
Herr	Frank	Lichtenheld	OWT Oberhausener Wirtschafts- und Tourismusförderung GmbH
Herr	Thomas	Meister	Stadt Oberhausen Bereich 4-5
Herr	Rainer	Mollerus	Stadt Oberhausen Bereich 5-1
Herr	Arnd	Mucke	Energieversorgung Oberhausen

Herr	Andrija	Olujic	Brack Capital Properties N.V. RT Facility Management GmbH & Co. KG
Herr	Thomas	Perian	Stadt Oberhausen Fachbereich 5-1-20
Herr	Olaf	Rabsilber	Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Oberhausen-Sterkrade eG
Herr	Alexander	Rahlf	GE-WO Osterfelder Wohnungsgenossenschaft eG
Herr	Ulrich	Real	SPD-Fraktion
Herr	Hans Joachim	Riehle	Sparkassen Vermietungs- und Immobilien- Vermittlungs GmbH Oberhausen
Herr	Thomas	Schramme	Stadt Oberhausen Fachbereich 5-1-10
Herr	Daniel	Schranz	Oberbürgermeister
Herr	Immanuel	Schuler	FDP-Fraktion im Rat
Herr	Jochen	Schütz	Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein Oberhausen e. V.
Herr	Michael	Steinke	Stadt Oberhausen Fachbereich 5-2-40
Herr	Robert	Stellmach	Vonovia
Herr	Jürgen	Veser	IfS Berlin
Herr	Andreas	Völker	Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein Oberhausen e. V.
Frau	Andrea-Cora	Walther	Bürgerliste Oberhausen-Gruppe
Herr	Uwe	Wilzewski	Stadt Oberhausen Fachbereich 5-1-30
Frau	Regina	Wittmann	Fraktion DIE GRÜNEN



Wohnen in Oberhausen 2017

Endbericht

im Auftrag der Stadt Oberhausen

August 2018

Wohnen in Oberhausen 2017

Endbericht

Bearbeitung:

Jürgen Veser (IfS)

Tobias Jacobs (Timourou)

Beatrice Diez (Timourou)

im Auftrag der Stadt Oberhausen

August 2018

Kurztitel:

Wohnen in Oberhausen 2017 - IfS O87/1

Inhaltsverzeichnis

1.	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	4
1.1	Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts	4
1.2	Entwicklung der Beschäftigung und des Einkommens.....	5
2.	Entwicklung der Bevölkerung und der Haushalte.....	12
2.1	Struktur der Bevölkerung.....	12
2.2	Veränderung der Bevölkerungszahl.....	14
2.3	Bevölkerungsentwicklung Oberhausens im regionalen Vergleich	15
2.4	Altersspezifische Veränderungen der Bevölkerung	16
2.5	Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen	17
2.6	Regionale und überregionale Wanderungsverflechtungen	21
2.7	Privathaushalte.....	24
2.8	Zusammenfassung	25
3.	Kleinräumige demografische Entwicklungen und Strukturen	27
3.1	Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung	28
3.2	Kleinräumige Struktur und Entwicklung der Bevölkerung nach Altersgruppen.....	30
3.3	Kleinräumige demografische Unterschiede zwischen deutscher und nichtdeutscher Bevölkerung	35
3.4	Kleinräumige Außenwanderungen.....	38
3.5	Kleinräumige innerstädtische Wanderungsbewegungen	42
3.6	Kleinräumige Struktur der Privathaushalte.....	44
3.7	Zusammenfassung	46
4.	Entwicklung der Bautätigkeit und Struktur des Wohnungsbestands.....	47
4.1	Umfang und Art der Bautätigkeit.....	47
4.2	Veränderung des Wohnungsbestands in Oberhausen im regionalen Vergleich	50
4.3	Umfang und Struktur des Wohnungsbestands	51
4.4	Zusammenfassung	55
5.	Situation und aktuelle Trends auf dem Wohnungsmarkt.....	56
5.1	Wohnungsmarktlage	56
5.2	Entwicklung der Wohnungsleerstände.....	57
5.3	Zusammenfassung	59

6.	Entwicklung von Wohnungsmieten und Immobilienpreisen	61
6.1	Angebotsmieten	61
6.1.1	Regionaler Vergleich der Angebotsmieten im 2. Quartal 2017.....	62
6.1.2	Angebotsmieten in der Stadt im Zeitraum 2012 bis 2016.....	63
6.1.3	Angebotsmieten in Teilmärkten	65
6.1.4	Räumliche Unterschiede bei den Angebotsmieten	67
6.2	Marktsegmente im Mietwohnungsbereich.....	70
6.3	Wohnimmobilienmarkt.....	72
6.3.1	Preise für Wohnbaugrundstücke	72
6.3.2	Preise für 1-2-Familienhäuser	74
6.3.3	Preise für Eigentumswohnungen	75
6.4	Marktsegmente im Eigentumsbereich.....	78
6.5	Gesamtübersicht über die Wohnungsmarktsegmente	79
7.	Bewertung der Wohnsituation und Umzugsabsichten.....	82
7.1	Zufriedenheit mit Wohnung und Stadtteil.....	82
7.2	Wohndauer bzw. Art der in den letzten Jahren Zugezogenen.....	83
7.3	Geplante Umzüge bzw. Wegzüge von Oberhausen	85
7.4	Zusammenfassung	87
8.	Soziale Wohnungsversorgung	88
8.1	Nachfragegruppen der sozialen Wohnraumversorgung.....	88
8.2	Schätzung des Bedarfs an preiswerten Wohnungen	95
8.3	Entwicklung der gebundenen Sozialmietwohnungen.....	97
8.4	Preiswertes Wohnungsangebot.....	99
8.5	Zusammenfassung	101
9.	Bevölkerungs-, Haushalts- und Neubaubedarfsprognose.....	102
9.1	Methodisches Vorgehen.....	102
9.2	Ergebnisse der Bevölkerungsschätzung der Stadt	102
9.3	Künftige Entwicklung der Zahl der privaten Haushalte.....	106
9.4	Entwicklung des Neubaubedarfs	109
9.5	Künftig zu erwartende Entwicklungen in den Sozialräumen.....	115
9.6	Überblick über die Prognoseergebnisse	119
10.	Szenarien zur Entwicklung in den Marktsegmenten, Zielzahlen und Wohnungsbaupotenziale	121
10.1	Herausforderung Generationswechsel	122
10.2	Marktsegmente im Bestand.....	124
10.3	Marktsegmente im Neubau	130

10.4	Zielzahlen des Neubaus	135
10.5	Wohnbaupotenziale.....	136
10.6	Bilanz von Wohnbauflächenpotenzialen und Zielzahlen des Neubaus	138
11.	Empfehlungen für die Weiterentwicklung des Wohnungsmarktes von Oberhausen - Handlungsfelder, Strategien und Instrumente	140
11.1	Der Wohnungsmarkt von Oberhausen konsolidiert sich	140
11.2	Ziele der kommunalen Wohnungspolitik	142
11.3	Handlungsfeld "Neubaupolitik und Wohnbauflächenentwicklung"	143
11.4	Handlungsfeld "Soziale Wohnraumversorgung"	148
11.5	Handlungsfeld "Bestands- und Quartierspolitik"	150
11.6	Handlungsfeld "Kooperation und Information"	153

Einleitung

Die Stadt Oberhausen hat das IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH beauftragt, in Kooperation mit Timourou Wohn- und Stadtraumkonzepte eine Untersuchung mit dem Titel "Wohnen in Oberhausen 2017" durchzuführen. Hintergrund ist, dass im April 2012 vom IfS im Auftrag der Stadt Oberhausen ein Gutachten mit dem Titel "Wohnen in Oberhausen" erarbeitet wurde. Das Gutachten hatte das Ziel, eine differenzierte Bestandsaufnahme der damaligen Situation auf dem Wohnungsmarkt und eine Wohnungsbedarfsprognose bis 2025 zu erarbeiten und auf dieser Grundlage Zielgrößen für den künftigen Neubau zu entwickeln und den verfügbaren Wohnungsbaupotenzialen gegenüberzustellen. Zusätzlich wurden Handlungsbedarfe aufgezeigt und Handlungsempfehlungen gegeben.

In den vergangenen Jahren haben sich wesentliche Veränderungen bei der demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung sowie auf den Finanzmärkten ergeben, die für die Wohnungsmarktentwicklung in Oberhausen und der Region von Bedeutung sind. Von wesentlicher Bedeutung sind die veränderte Bevölkerungsentwicklung (u. a. Zuzug von Flüchtlingen) in den letzten Jahren und die dahinter liegende Veränderung der demografischen Struktur sowie die Erschließung neuer, damals noch nicht in Betracht gezogener Wohngebiete. Bezogen auf die Untersuchung von 2012 ist daher erheblicher Aktualisierungsbedarf entstanden. Wesentliches Ziel der vorliegenden Studie Wohnen in Oberhausen 2017 ist daher, die Grundlagen der Analysen und der Prognosen auf einen aktuellen Stand zu bringen und den Handlungsbedarf und die Handlungsempfehlungen darauf hin zu überprüfen, ob sie weiterhin Gültigkeit haben oder einer Modifizierung und Ergänzung bedürfen.

Die Modifizierungen beim Prognoseteil (Kapitel 9) bezogen sich zum einen auf die Verlängerung des Prognosezeitraums bis 2030 und zum anderen auf die Verwendung einer vom zuständigen Fachbereich Statistik der Stadt Oberhausen im Jahr 2017 aktualisierten teilträumlichen Bevölkerungsvorausschätzung, die als Grundlage für die darauf aufbauenden Haushalts- und Neubaubedarfsprognosen des IfS diene. Die Überarbeitung des Gutachtens erfolgte in drei Phasen:

1. Aktualisierung der Kernaussagen des Gutachtens (aktuelle Situation auf dem Wohnungsmarkt und erste Prognoseergebnisse),
2. Vorstellung und Diskussion der Ergebnisse von Phase 1 auf dem Wohnungspolitischen Dialog am 2. und 3. Februar 2018 sowie Berücksichtigung von Hinweisen und den Ergebnissen der auf der Veranstaltung durchgeführten Arbeitsgruppen zu drei

Handlungsfeldern für die weitere Bearbeitung des Gutachtens (insbesondere Überprüfung der Handlungsempfehlungen),

3. Bearbeitung der weiteren/offenen Fragestellungen/Arbeitsschritte und Erstellung des Gutachtens inkl. Handlungsempfehlungen.

Das vorliegende Gutachten baut auf einer Vielzahl von Arbeitsschritten und Informationsquellen auf. Wesentliche Grundlage waren Daten der städtischen Statistik (Bereich Statistik) und des Landes (IT.NRW). Zusätzlich wurde auf Informationen aus dem Verwaltungsvollzug zurückgegriffen, die von verschiedenen Bereichen der Stadtverwaltung zur Verfügung gestellt und vom IfS ausgewertet wurden. Zusätzlich wurden zu Oberhausen vorliegende Literatur, Studien und Bürgerbefragungen in die Analysen einbezogen. Darüber hinaus wurden von IfS und Timourou Expertengespräche mit Akteuren des Wohnungs- und Immobilienmarkts geführt. Schließlich wurden die Ergebnisse der im Februar 2018 in Oberhausen durchgeführten Tagung mit dem Titel "Wohnungspolitischer Dialog" in dem Gutachten berücksichtigt.

In Kapitel 1 wird ein Überblick über die aktuelle Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Oberhausen gegeben und auf die Bereiche Beschäftigung und Einkommen eingegangen. Kapitel 2 widmet sich der Bevölkerungsentwicklung, der Veränderung ihrer Struktur und den dafür verantwortlichen Komponenten. Zusätzlich werden die regionalen und überregionalen Wanderungsverflechtungen von Oberhausen bezogen auf die gesamte Bevölkerung und einzelne Altersgruppen analysiert. Das 3. Kapitel geht auf die teilsräumliche Bevölkerungsveränderung und die dafür verantwortlichen Komponenten auf der Ebene der Stadtbezirke, Sozialräume und Sozialquartiere ein.

Kapitel 4 hat die Entwicklung der Bautätigkeit und die Struktur des Wohnungsbestands auf gesamtstädtischer und teilsräumlicher Ebene zum Thema. In Kapitel 5 werden die Situation und aktuelle Trends auf dem Wohnungsmarkt dargestellt. Hierbei wird zunächst eine Bewertung der Wohnungsmarktlage angesichts der Angebots- und Nachfrageentwicklung der letzten Jahre vorgenommen. Danach wird auf Entwicklungen beim Leerstand eingegangen. Kapitel 6 hat die Entwicklung von Wohnungsmieten und Wohnimmobilienpreisen zum Thema. Sein Schwerpunkt liegt in der Darstellung von Angebotsmieten und Preisentwicklungen bei Grundstücken und verschiedenen Immobilienarten. Zusätzlich werden Marktsegmente im Mietwohnungs- und Eigentumsbereich dargestellt.

In Kapitel 7 geht es um die Wohnsituation und die Umzugsabsichten der Oberhausener Haushalte auf Grundlage der von der Stadt durchgeführten Bürgerumfrage. Das Kapitel 8 enthält eine Analyse der Situation bei der sozialen Wohnungsversorgung.

Kapitel 9 widmet sich der künftigen Entwicklung der Bevölkerung, der privaten Haushalte und des Neubaubedarfs. Dabei wird auch auf Veränderungen der Altersstruktur der Bevölkerung und der Größenstruktur der Haushalte sowie auf die Art des künftigen Neubaubedarfs eingegangen. Kapitel 10 hat Szenarien zur Entwicklung in den Marktsegmenten zu Thema. Dabei werden auch Zielzahlen für den künftigen Wohnungsneubau in Oberhausen dargestellt und den vorhandenen Baulandpotenzialen gegenübergestellt. Schließlich werden in Kapitel 11 Empfehlungen für die Weiterentwicklung des Wohnungsmarktes von Oberhausen gegeben. Dargestellt werden dabei verschiedene Handlungsfelder, Strategien und Instrumente.

1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Entwicklung von Oberhausen als Arbeits- und Wohnort wurde in den letzten Jahrzehnten in hohem Maße vom wirtschaftlichen Strukturwandel geprägt. Für die Bewertung der Entwicklung der Wohnungsnachfrage und der Perspektiven des Wohnstandorts stellen daher die generellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wesentliche zu berücksichtigende Einflussfaktoren dar. Zu diesen zählen insbesondere die Entwicklung des Wirtschaftswachstums, der Beschäftigung und der Einkommen der privaten Haushalte. Daher wird im Folgenden zunächst ein Überblick gegeben, wie sich diese Faktoren in Oberhausen in den letzten Jahren entwickelt haben und wie sie sich im Vergleich zu anderen Vergleichsgebieten (Ruhrgebiets- bzw. Nachbarkommunen) darstellen.

1.1 Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts

In Tabelle 1.1 ist die Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts (BIP) pro Einwohner in Oberhausen von 2009 bis 2014 im Vergleich zu Vergleichsgebieten der Region und dem Land Nordrhein-Westfalen dargestellt. Das BIP stellt einen wichtigen Indikator für die wirtschaftliche Entwicklung Oberhausens und seine Stellung als Arbeits- und Wohnort im regionalen und überregionalen Kontext dar.

Tabelle 1.1

Bruttoinlandsprodukt in jeweiligen Preisen je Einwohner (in Euro) in Oberhausen und Vergleichsgebieten 2009 und 2014				
	2009	2014	Niveau 2014 (NRW=100)	Veränd. 2014 gegenüber 2009 in %
Bochum	26.557	32.275	89,8	21,5%
Kreis Wesel	22.613	26.874	74,8	18,8%
<u>Oberhausen</u>	<u>23.906</u>	<u>27.733</u>	<u>77,1</u>	<u>16,0%</u>
Duisburg	29.907	34.392	95,7	15,0%
Gelsenkirchen	25.889	29.716	82,7	14,8%
Dortmund	30.768	35.120	97,7	14,1%
Herne	20.302	22.562	62,8	11,1%
Essen	40.604	44.555	123,9	9,7%
Bottrop	18.518	19.978	55,6	7,9%
Mülheim a. d. Ruhr	33.112	34.597	96,2	4,5%
Nordrhein-Westfalen	31.227	35.947	100,0	15,1%
Datengrundlage: Stat. Ämter				

Der dargestellte Zeitraum war in Deutschland von einer relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklung geprägt, die sich auch in Nordrhein-Westfalen bzw. im Ruhrgebiet in (gegenüber Ende der 2000er Jahre) spürbar erhöhtem Wirtschaftswachstum niederschlug. Zu

berücksichtigen ist dabei, dass sich die Folgen der Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise im Jahr 2009 stark bemerkbar machten und die positive Entwicklung der Wirtschaftsleistung in den Folgejahren von einem zuvor gesunkenen bzw. relativ niedrigen Ausgangsniveau ausging.

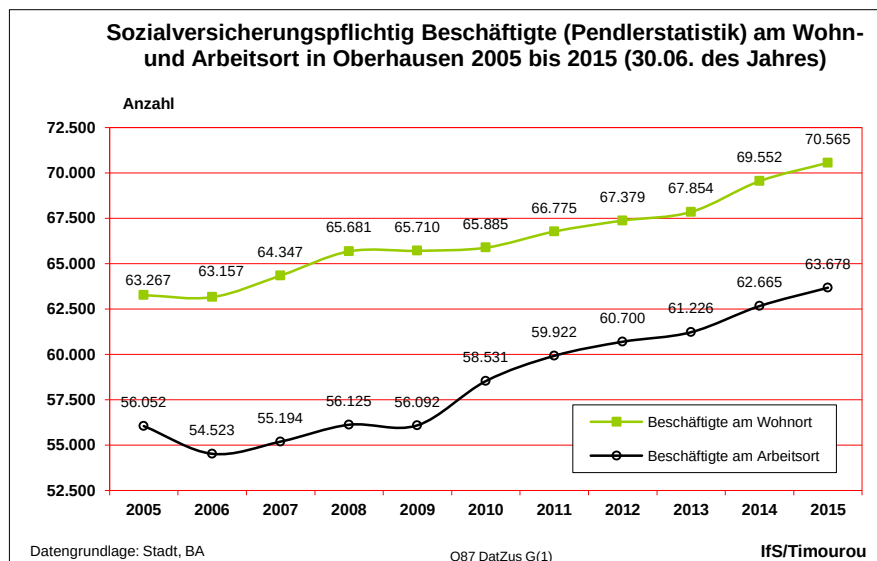
In Oberhausen fiel der Anstieg des Bruttoinlandsprodukts pro Einwohner von 2009 bis 2014 mit 16,0% etwas höher aus als im Landesschnitt (15,1%). Auch im regionalen Vergleich nimmt Oberhausen bei der Veränderung des BIP von 2009 bis 2014 eine obere Position ein, wobei sich die Entwicklungen in den einzelnen Städten bzw. Kreisen der Region stark unterscheiden. Trotz dieser leicht überdurchschnittlichen Entwicklung liegt Oberhausen beim BIP pro Einwohner im Jahr 2014 mit einem Wert von 77,1 spürbar unter der Marke für das Land (=100) und auch im regionalen Vergleich nimmt Oberhausen einen der unteren Ränge ein. Lediglich Bottrop, Herne und der Kreis Wesel weisen niedrigere Werte als Oberhausen auf.

1.2 Entwicklung der Beschäftigung und des Einkommens

Beschäftigung und Arbeitslosigkeit

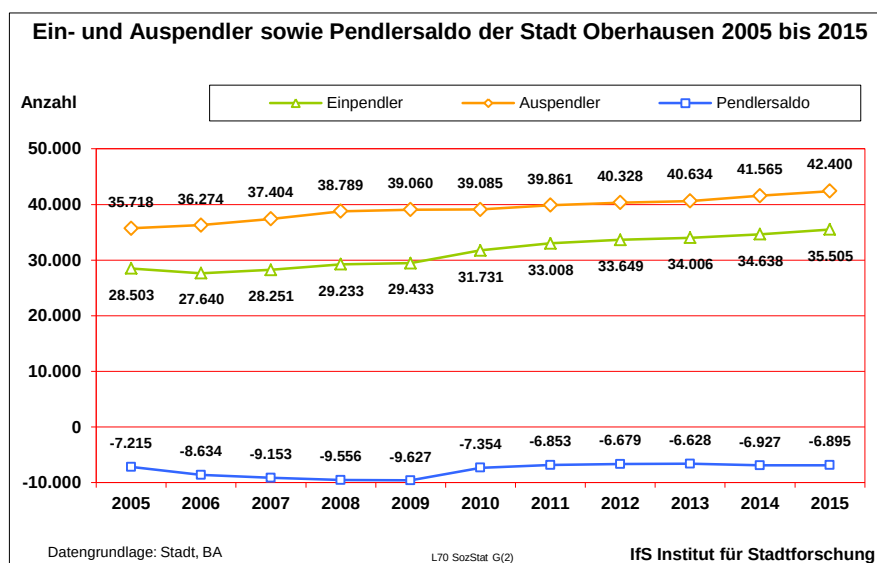
Bei der folgenden Analyse der Beschäftigtenentwicklung wird zwischen den sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Wohnort und am Arbeitsort unterschieden. Beide weisen von 2006 bis 2015 einen nahezu kontinuierlichen Anstieg auf (Abbildung 1.1).

Abbildung 1.1



Am Wohnort stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten von 2006 bis 2015 um 7.408 (11,7%). Die sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Arbeitsort, deren Zahl zugleich die sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze in Oberhausen darstellt, sind um 9.155 (16,8%) und damit deutlich stärker als die in Oberhausen wohnenden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten gestiegen. Damit hat sich der Abstand zwischen der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort und derer am Arbeitsort verringert und der negative Pendlersaldo von Oberhausen verkleinert (Abbildung 1.2).

Abbildung 1.2



Damit unterscheidet sich die Entwicklung von 2006 bis 2015 deutlich von der Zeit zuvor, die im Rahmen des Strukturwandels von einem Arbeitsplatzabbau in Oberhausen und sinkenden Beschäftigtenzahlen insbesondere im produzierenden Gewerbe geprägt war. Die sektorale Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten in Oberhausen bietet inzwischen dagegen ein völlig anderes Bild: Von 2010 bis 2015 fanden große Zuwächse im produzierenden Gewerbe statt, die höher lagen als in den beiden Sektoren Handel/Gastgewerbe/Verkehr und sonstige Dienstleistungen (Abbildung 1.3).

In Abbildung 1.4 ist die prozentuale Veränderung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort von 2010 bis 2015 in Oberhausen im Vergleich zu Vergleichsgebieten dargestellt. Der Beschäftigungszuwachs war in Oberhausen mit 7,6% etwas niedriger als auf Landesebene (8,9%). Innerhalb der Region (Spanne zwischen -7,4% und 8,7%) nimmt Oberhausen einen oberen Platz bei der Veränderung der Beschäftigtenentwicklung ein, nur der Kreis Wesel und Dortmund hatten einen etwas stärkeren Zuwachs. In der Zeit davor (2005 bis 2010) war der Zuwachs in Oberhausen noch deutlich niedriger (4,4%), auch im Vergleich zum Land und zu der Region. Oberhausen hat demnach in

jüngster Zeit seine Position bei der Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Arbeitsort bzw. der entsprechenden Arbeitsplätze spürbar verbessert.

Abbildung 1.3

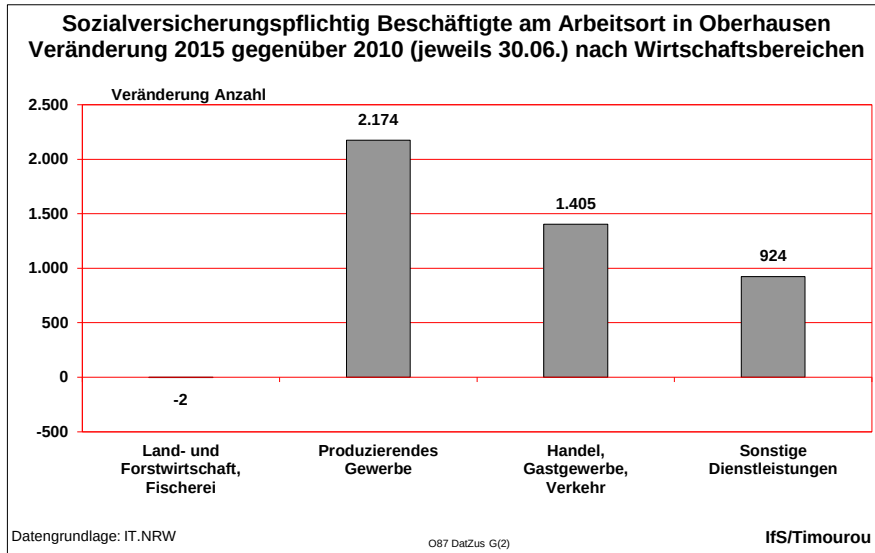
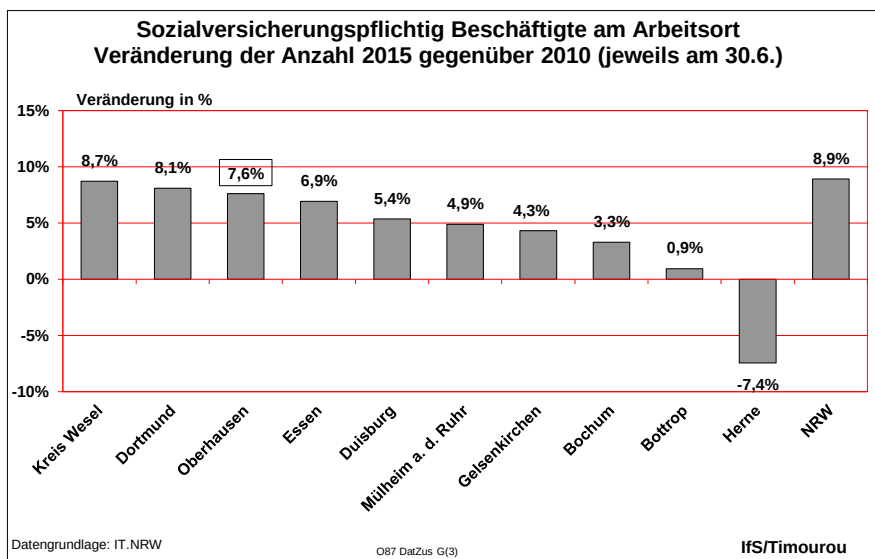
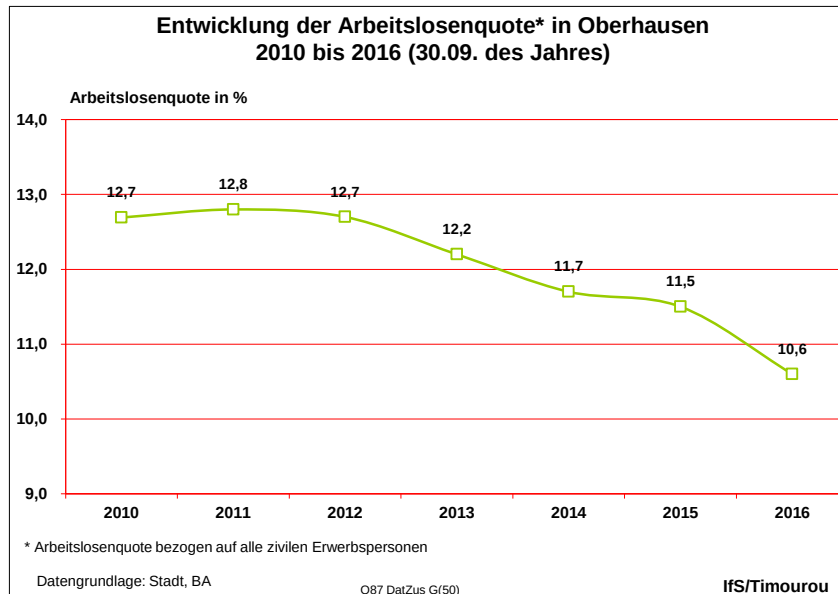


Abbildung 1.4



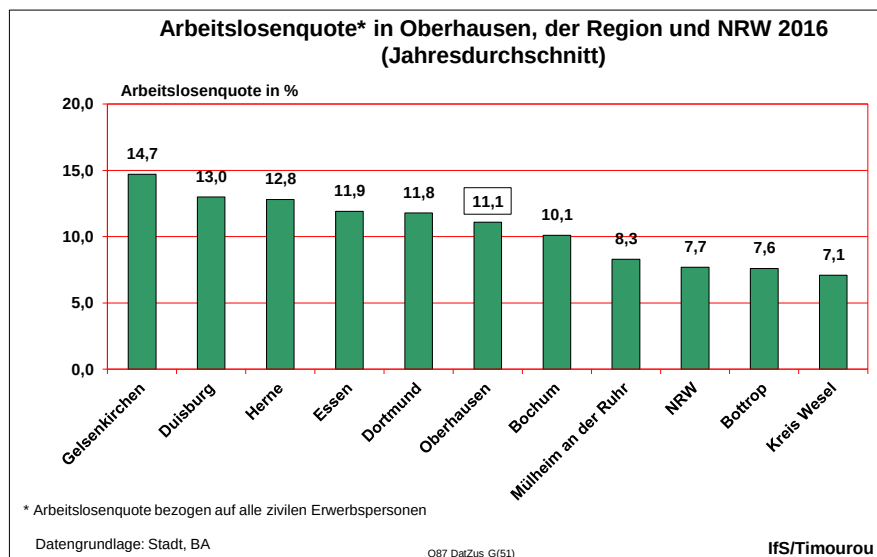
Wie Abbildung 1.5 zeigt, haben sich die oben dargestellten Entwicklungen bei den sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungen deutlich bei der Entwicklung der Arbeitslosenquote in Oberhausen niedergeschlagen. Gegenüber 2011 hat sich die Arbeitslosenquote von 12,8% im Jahr 2016 auf 10,6% verringert. Im Jahr 2006 lag die Arbeitslosenquote in Oberhausen noch bei über 16% (nicht in der Abbildung dargestellt).

Abbildung 1.5



In Abbildung 1.6 ist die Arbeitslosenquote 2016 (Stichtag 30.06) im regionalen Vergleich dargestellt. Es wird deutlich, dass Oberhausen mit einer Arbeitslosenquote von 11,1% (diese unterscheidet sich von dem oben dargestellten Wert aufgrund unterschiedlicher Stichtage) in der Region etwa im Mittelfeld, jedoch im Vergleich zum Land Nordrhein-Westfalen (7,7%) deutlich darüber liegt. Insgesamt weist die Arbeitslosenquote in der Region eine große Spannbreite von 7,1% bis 14,7% auf.

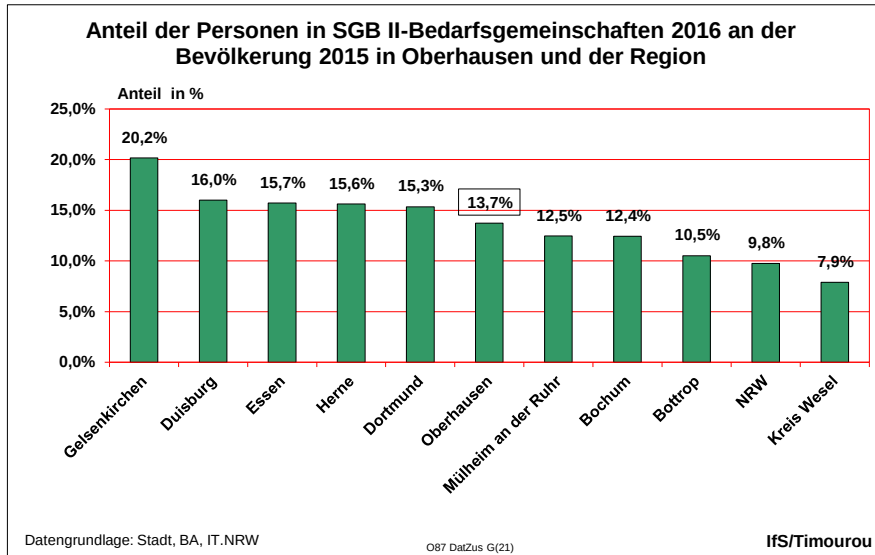
Abbildung 1.6



Was den Anteil der Personen in SGB II-Bedarfsgemeinschaften an der Gesamtbevölkerung angeht, bewegt sich Oberhausen 2016 (ähnlich wie bei der Arbeitslosenquote) mit

13,7% in der Region im Mittelfeld, bezogen auf den Landeswert (9,8%) ist der Anteil jedoch weit überdurchschnittlich (Abbildung 1.7).

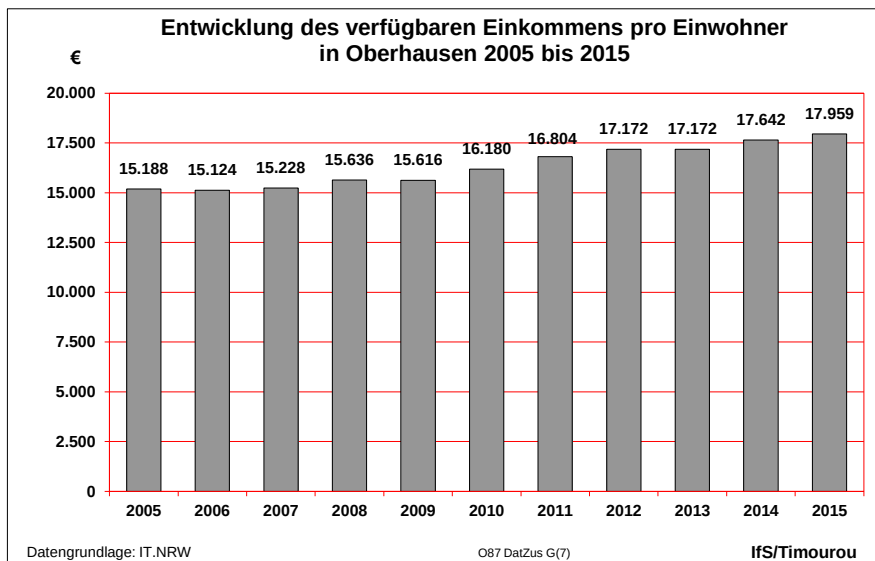
Abbildung 1.7



Verfügbares Einkommen

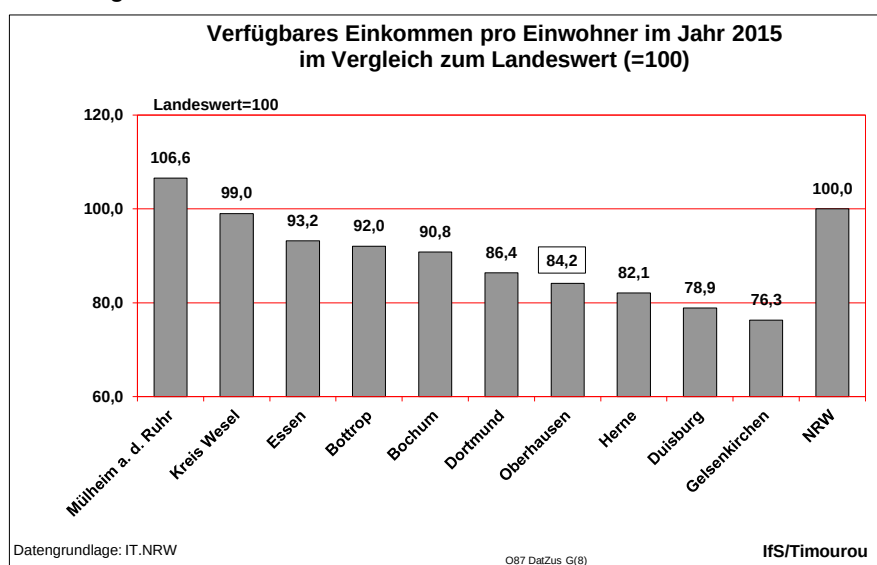
In Abbildung 1.8 ist die Entwicklung des verfügbaren Einkommens pro Einwohner von 2005 bis 2015 dargestellt. Während von 2005 bis 2009 (dem Jahr nach Beginn der Finanzkrise) nur ein verhaltener Anstieg zu verzeichnen ist, sind die Einkommen in den sechs Jahren von 2009 bis 2015 von 15.616 € um 15% auf 17.959 € spürbar gestiegen.

Abbildung 1.8



Wie Abbildung 1.9 zeigt, liegt das verfügbare Einkommen pro Einwohner in Oberhausen im Jahr 2015 trotz des Anstiegs nach wie vor spürbar unter dem Niveau des Landes Nordrhein-Westfalen. Bezogen auf den Landeswert (=100) weist Oberhausen ein Niveau von 84,2 auf. Der Abstand zum Landesdurchschnitt hat sich in den letzten Jahren kaum verändert. Oberhausen liegt mit seinem Einkommensniveau im regionalen Vergleich im unteren Mittelfeld. Mit Ausnahme von Mülheim an der Ruhr (106,6) und dem Kreis Wesel (99,0) liegen die übrigen Vergleichsgebiete der Region mit Werten zwischen 76,3 (Gelsenkirchen) und 93,2 (Essen) alle deutlich unter dem Landesdurchschnitt.

Abbildung 1.9



Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass sich in Oberhausen in den vergangenen Jahren ein deutlicher Anstieg der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten und Arbeitsplätze stattgefunden hat. Die zuvor über viele Jahre zu beobachtende sektorale Verlagerung der Arbeitsplätze vom verarbeitenden Gewerbe in den Dienstleistungsbereich und in sonstige Bereiche ist in jüngster Zeit nicht mehr in der Form zu beobachten, vielmehr hat die Zahl der Arbeitsplätze im produzierenden Gewerbe nach längerer Zeit wieder zugenommen. Die Beschäftigten- bzw. Arbeitsplatzentwicklung Oberhausens lag damit etwas über der des Landes und der meisten Städte der Region. Parallel zum Anstieg der Beschäftigten ging die Arbeitslosenquote in Oberhausen zurück und bewegt sich aktuell auf einem mittleren Niveau im Vergleich zu den Nachbargebieten. Dies gilt auch für den Anteil der Personen in SGB II-Bedarfsgemeinschaften an der Gesamtbevölkerung.

Nach einem geringen Anstieg der verfügbaren Einkommen bis 2009 sind diese in den folgenden Jahren bis 2015 zwar wieder deutlich stärker gestiegen, gleichwohl ist das Einkommensniveau Oberhausens im Jahr 2015 nach wie vor niedriger als in den meisten Nachbargebieten bzw. als auf Landesebene. Hinsichtlich der Wohnungsnachfrage bedeu-

tet dies, dass Oberhausen trotz der positiven Beschäftigten- und Arbeitsplatzentwicklung sowie der gestiegenen Einkommen in den letzten Jahren nach wie vor von relativ geringer Zahlungsfähigkeit für das Wohnen und dabei von einem hohen Anteil an Geringverdienern geprägt ist.

2. Entwicklung der Bevölkerung und der Haushalte

Einen weiteren entscheidenden Einfluss auf die Wohnungsnachfrage und die gesamtstädtische Entwicklung haben die Bevölkerungszahl und die Bevölkerungsstruktur. Das Kapitel widmet sich vor diesem Hintergrund ausführlich der Bevölkerungsentwicklung und der Entwicklung der regionalen Wanderungsverflechtungen von Oberhausen in den letzten Jahren. Darüber hinaus werden altersspezifische Wandermuster untersucht, um daraus Informationen zu verschiedenen Nachfragegruppen abzuleiten.

2.1 Struktur der Bevölkerung

In Tabelle 2.1 sind die Bevölkerungszahlen für 2015 gegliedert nach deutscher und nicht-deutscher Bevölkerung in Oberhausen und den Nachbargebieten bzw. ausgewählten Ruhrgebietsstädten dargestellt. Die in der Tabelle genutzten Bevölkerungsangaben von Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) unterscheiden sich in Bezug auf Oberhausen geringfügig gegenüber den weiter unten verwendeten Daten der Stadt.¹

Tabelle 2.1

Bevölkerung und Anteil Nichtdeutscher in Oberhausen und Vergleichsgebieten 2015				
	Gesamt	Deutsche	Nichtdeutsche	Anteil Nichtdeutsche
Duisburg	491.231	403.642	87.589	17,8%
Gelsenkirchen	260.368	216.126	44.242	17,0%
Dortmund	586.181	494.209	91.972	15,7%
Herne	155.851	133.421	22.430	14,4%
Essen	582.624	502.618	80.006	13,7%
Mülheim a. d. Ruhr	169.278	146.508	22.770	13,5%
<u>Oberhausen</u>	<u>210.934</u>	<u>183.348</u>	<u>27.586</u>	<u>13,1%</u>
Bochum	364.742	325.279	39.463	10,8%
Bottrop	117.143	105.812	11.331	9,7%
Kreis Wesel	462.664	422.955	39.709	8,6%
Nordrhein-Westfalen	17.865.516	15.750.694	2.114.822	11,8%
Datengrundlage: Genesis online regional				DatZus

Der Anteil der nichtdeutschen Bevölkerung im Jahr 2015 bewegt sich in den dargestellten Vergleichsgebieten Gebieten zwischen 8,6% (Kreis Wesel) und 17,8% (Duisburg). Der Anteil der nichtdeutschen Bevölkerung hat sich gegenüber dem Jahr 2010, in dem die

¹ Aus methodischen Gründen unterscheiden sich die Daten zur Bevölkerung von Information und Technik Nordrhein-Westfalen regelmäßig von denen der nordrhein-westfälischen Städte.

Spanne von 7,4% bis 16,8% reichte, tendenziell erhöht. Oberhausen liegt 2015 mit 13,1% im mittleren Bereich der Spanne. Dort hat sich der Anteil von 2010 bis 2015 nicht verändert.

Nach der städtischen Statistik liegt der Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund in Oberhausen im Jahr 2016 bei 28%. Bei 52% dieser Bevölkerungsgruppe handelt es sich um Nichtdeutsche, bei 39% um Aussiedler oder Eingebürgerte und bei 9% um Personen mit ausschließlich elterlichem Migrationshintergrund.

In Tabelle 2.2 ist der Anteil unterschiedlicher Altersgruppen an der gesamten Bevölkerung in Oberhausen im Vergleich zu Vergleichsgebieten dargestellt. Oberhausen liegt bei den einzelnen Altersgruppen jeweils im mittleren Bereich der Wertespanne der Vergleichsgebiete der Region. Im Vergleich zum Land ist Oberhausen dadurch geprägt, dass es mehr ältere und weniger junge Bevölkerung aufweist.

Tabelle 2.2

Anteil der Altersgruppen an der gesamten Bevölkerung 2015 in Oberhausen und Vergleichsgebieten						
	Anteil der Altersgruppe von . . . Jahren					gesamt
	unter 20	20 bis unter 40	40 bis unter 60	60 bis unter 80	80 und mehr	
Mülheim a. d. Ruhr	17,3%	22,3%	30,1%	23,3%	7,0%	100,0%
Kreis Wesel	17,9%	21,7%	31,3%	23,0%	6,2%	100,0%
Bottrop	17,7%	22,7%	31,0%	22,2%	6,3%	100,0%
Herne	18,1%	23,5%	30,0%	21,8%	6,5%	100,0%
Bochum	16,4%	26,9%	28,4%	21,8%	6,4%	100,0%
<u>Oberhausen</u>	<u>17,7%</u>	<u>24,1%</u>	<u>30,1%</u>	<u>22,1%</u>	<u>6,1%</u>	<u>100,0%</u>
Essen	17,5%	26,3%	28,5%	21,4%	6,3%	100,0%
Gelsenkirchen	19,0%	24,6%	29,5%	20,8%	6,1%	100,0%
Duisburg	18,7%	25,2%	29,3%	20,6%	6,2%	100,0%
Dortmund	18,1%	27,0%	28,6%	20,6%	5,7%	100,0%
Nordrhein-Westfalen	18,9%	24,4%	30,0%	21,0%	5,8%	100,0%
Datengrundlage: Genesis online regional						DatZus

Der Anteil der "jüngeren" Altersgruppen von 0 bis unter 20 Jahren hat von 2010 bis 2015 in Oberhausen von 18,6% auf 17,7% abgenommen, ebenso bei der Altersgruppe von 40 bis unter 60 Jahren von 31,4% auf 30,1%. Dagegen verzeichnet die Altersgruppe von 20 bis unter 40 Jahren einen Anstieg des Anteils von 23,1% auf 24,1% und bei der Altersgruppe von 60 und mehr Jahren ist der Anteil von 26,9% auf 28,2% gestiegen.

2.2 Veränderung der Bevölkerungszahl

In Abbildung 2.1 und Abbildung 2.2 ist die Entwicklung bzw. jährliche Veränderung der Bevölkerungszahl von Oberhausen dargestellt. Von 2005 bis 2010 hat sich die Zahl spürbar um 3,1% bzw. 6.726 Personen auf 212.030 Personen reduziert. Die folgenden Jahre bis 2014 waren zwar von einem weiteren, aber merklich schwächeren Rückgang um 0,8% bzw. 1.704 auf 210.326 Personen gekennzeichnet.

Abbildung 2.1

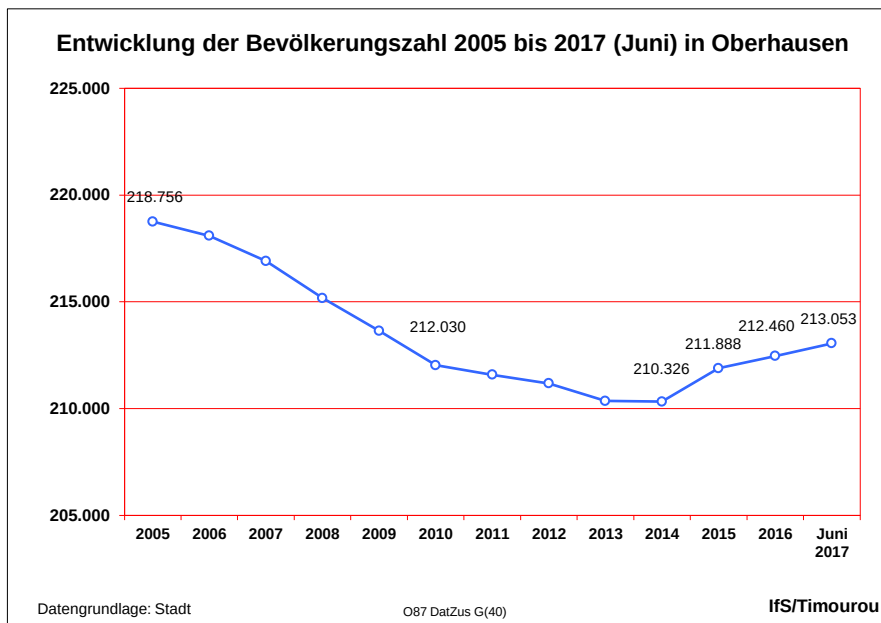
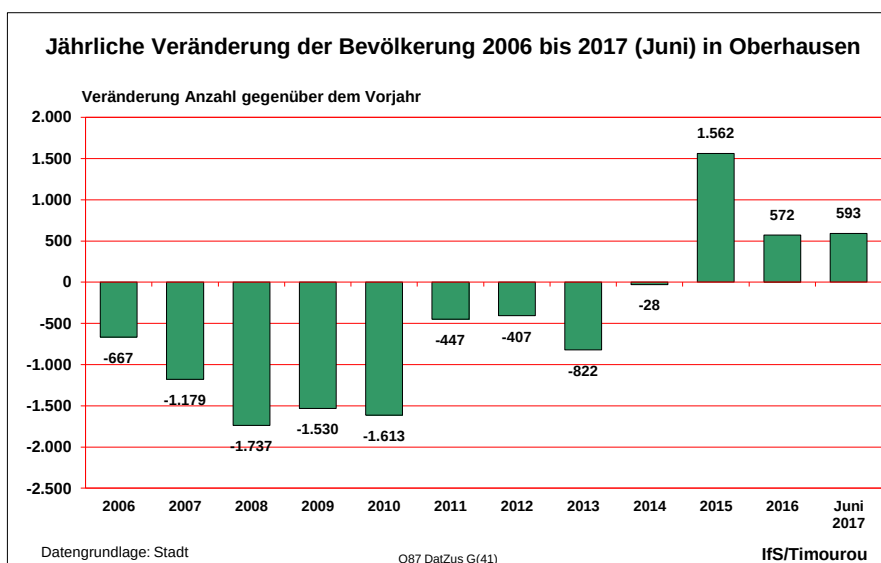


Abbildung 2.2

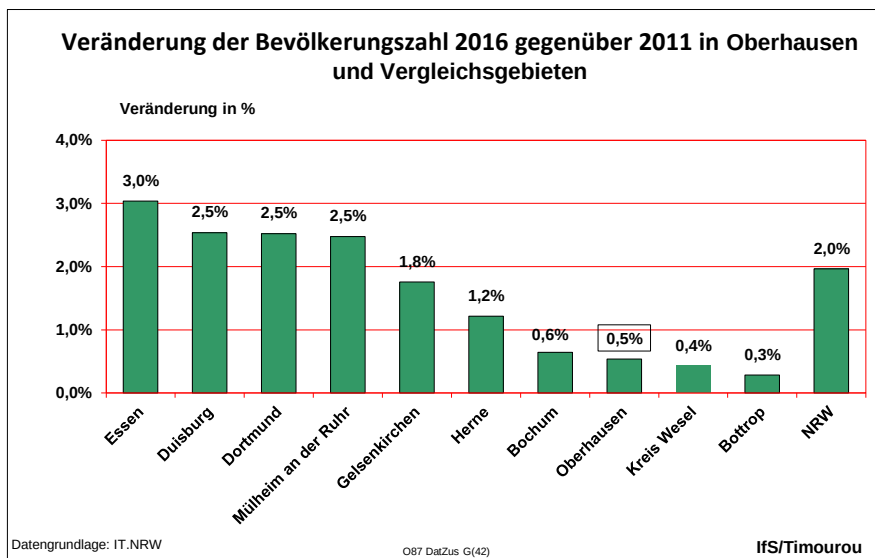


Mit dem Jahr 2015 hat aufgrund der verstärkten Zuwanderung aus dem Ausland bzw. von Flüchtlingen ein Zuwachs der Bevölkerung von Oberhausen eingesetzt, der sich bis Mitte 2017 auf einen Stand von 213.053 Personen (1,3% bzw. 2.727 Personen) fortgesetzt hat. Mit welcher weiteren Bevölkerungsentwicklung in Oberhausen zu rechnen ist, wird weiter unten im Prognoseteil dieses Gutachtens (Kapitel 9) untersucht.

2.3 Bevölkerungsentwicklung Oberhausens im regionalen Vergleich

In Abbildung 2.3 wird die prozentuale Veränderung der Bevölkerungszahl 2016 gegenüber 2011 in Oberhausen und Vergleichsgebieten dargestellt. Der Vergleich beruht auf Daten der amtlichen Statistik, die sich aufgrund methodischer Unterschiede von den oben dargestellten Daten der Stadt etwas unterscheiden.

Abbildung 2.3

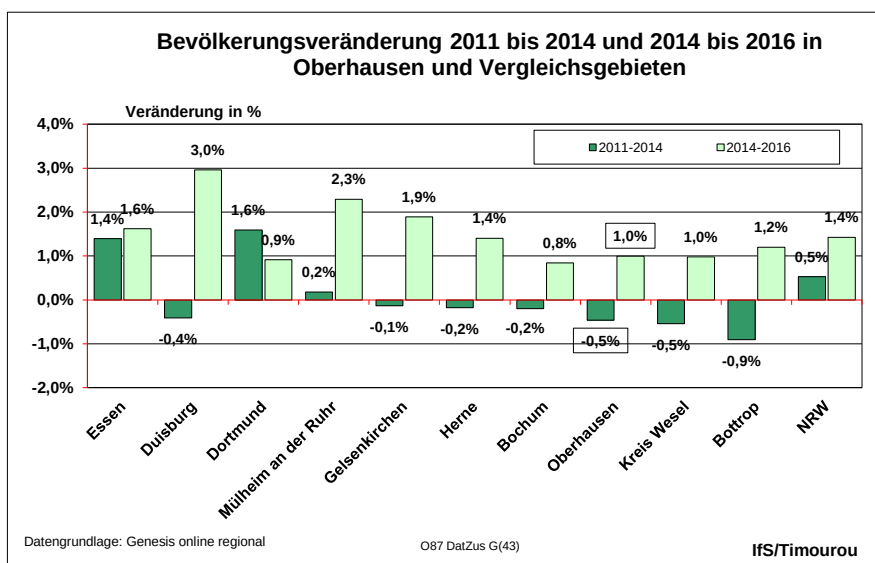


Es wird deutlich, dass alle Vergleichsgebiete ebenso wie Oberhausen einen Anstieg der Bevölkerung von 2011 bis 2016 verzeichnen, jedoch mit großen Unterschieden. Oberhausen weist einen vergleichsweise geringen Anstieg von 0,5% auf, der nur noch von dem im Kreis Wesel (0,4%) und in Bottrop (0,3%) unterboten wird. Einen im Vergleich dazu weit aus höheren, über dem Landeswert (2,0%) liegenden Anstieg der Bevölkerungszahl verzeichnen Essen (3,0%) Duisburg, Dortmund und Mülheim an der Ruhr (jeweils 2,5%).

Abbildung 2.4 zeigt die Bevölkerungsentwicklung in Oberhausen und den Vergleichsgebieten für die Teilzeiträume 2011 bis 2014 und 2014 bis 2016. Es wird deutlich, dass die meisten Vergleichsgebiete ebenso wie Oberhausen im ersten Zeitraum noch Bevölkerungsverluste hinnehmen mussten und erst anschließend deutliche

Bevölkerungsgewinne einsetzen. Ausnahmen stellen Essen, Dortmund, Mülheim an der Ruhr und das Land NRW dar, die bereits im Zeitraum 2011 bis 2014 einen Anstieg der Bevölkerungszahl aufweisen, der sich 2014 bis 2016 (mit Ausnahme von Dortmund) erhöhte. Insgesamt ist festzuhalten, dass die einzelnen Vergleichsgebiete in beiden Zeitabschnitten, aber auch über den Gesamtzeitraum 2011 bis 2016 deutliche Unterschiede in der Bevölkerungsentwicklung aufweisen.

Abbildung 2.4



2.4 Altersspezifische Veränderungen der Bevölkerung

Abbildung 2.5 und Abbildung 2.6 verdeutlichen, dass hinter einer insgesamt von 2010 bis 2016 um 430 Personen bzw. 0,2% gestiegenen Bevölkerungszahl in Oberhausen in den vergangenen Jahren sowohl Zuwächse als auch Rückgänge innerhalb einzelner Altersgruppen stehen.² Zurückgegangen ist in diesem Zeitraum die Anzahl in den Altersgruppen 40 bis unter 60 Jahre, 70 bis unter 80 Jahre und 10 bis unter 20 Jahre. Alle anderen Altersgruppen verzeichnen Zuwächse, die bei den Altersgruppen von 50 bis unter 60 Jahren und 60 bis unter 70 Jahren am höchsten sind. Bei Betrachtung der prozentualen Veränderung der Bevölkerungszahl wird deutlich, dass der Zuwachs bei den Hochbetagten am größten ist.

² Die in diesem Abschnitt verwendeten Zahlen basieren auf Bevölkerungsdaten der Stadt.

Abbildung 2.5

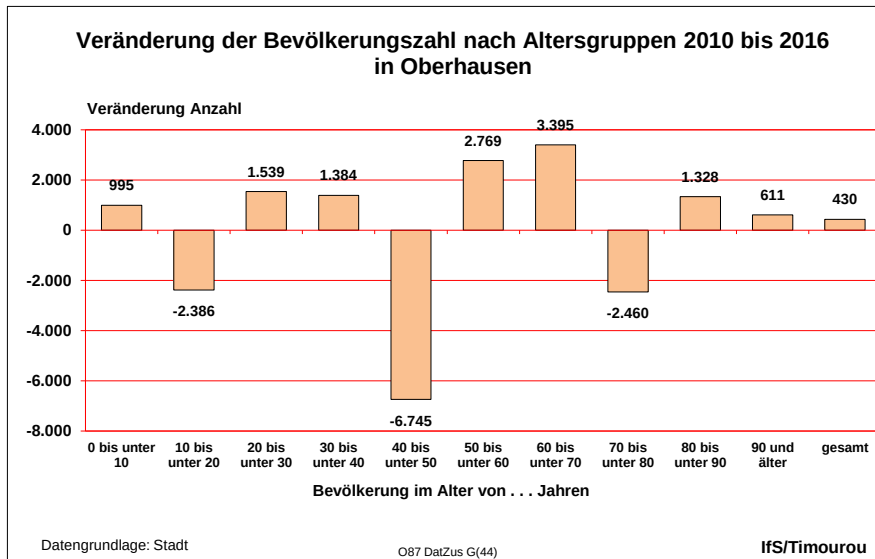
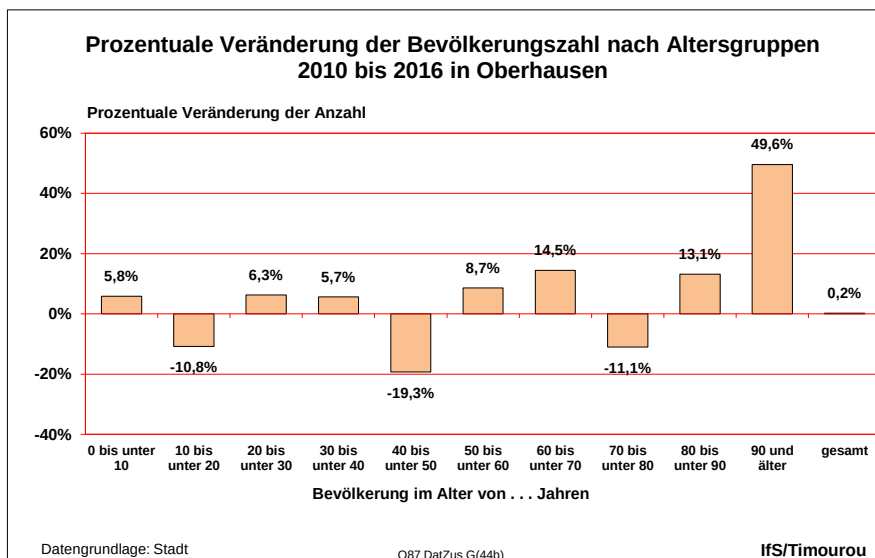


Abbildung 2.6



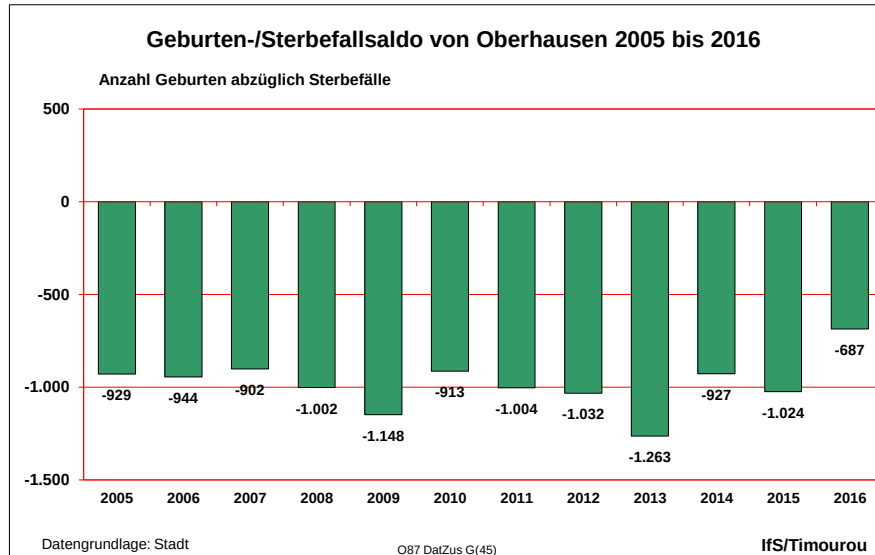
2.5 Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen

In Abbildung 2.7 ist die Entwicklung des natürlichen Saldos (Zahl der Geburten abzüglich der Sterbefälle) von Oberhausen dargestellt.³ Der natürliche Saldo von Oberhausen ist im gesamten betrachteten Zeitraum von 2005 bis 2016 negativ. Von 2010 bis 2013 bewegte

³ Die in diesem Abschnitt verwendeten Zahlen basieren auf Bevölkerungsdaten der Stadt.

er sich innerhalb einer Spanne von -913 bis -1.263, im Jahr 2016 lag er deutlich unterhalb dieses Spannenbereichs (-687).

Abbildung 2.7



In Abbildung 2.8 ist die Entwicklung des Wanderungssaldos von Oberhausen in den Jahren 2010 bis 2016 dargestellt.⁴ Während der Wanderungssaldo im Jahr 2010 noch negativ war, lag er von 2011 bis 2013 zwar leicht im positiven Bereich, er war jedoch nicht groß genug, um den natürlichen Saldo auszugleichen. Von 2014 bis 2016 lag der Wanderungssaldo deutlich höher, insbesondere im Jahr 2015 mit einem Plus von 2.661 Personen.

Aus Abbildung 2.9 wird deutlich, dass sich die Wanderungssalden deutscher und nicht-deutscher Bevölkerung in Oberhausen deutlich unterscheiden: Während die deutsche Bevölkerung über den gesamten Zeitraum 2010 bis 2016 einen negativen Wanderungssaldo aufweist, ist der Wanderungssaldo nichtdeutsche Bevölkerung in allen Jahren positiv und ist insbesondere in jüngster Zeit bzw. 2014 bis 2016 in Zusammenhang mit der Zuwanderung aus dem Ausland bzw. von Flüchtlingen stark angestiegen.

⁴ Durch von der Statistik korrigierte Fortzugszahlen ab 2010 sind diese mit Vorjahreszahlen nur bedingt vergleichbar, sodass diese hier nicht dargestellt werden.

Abbildung 2.8

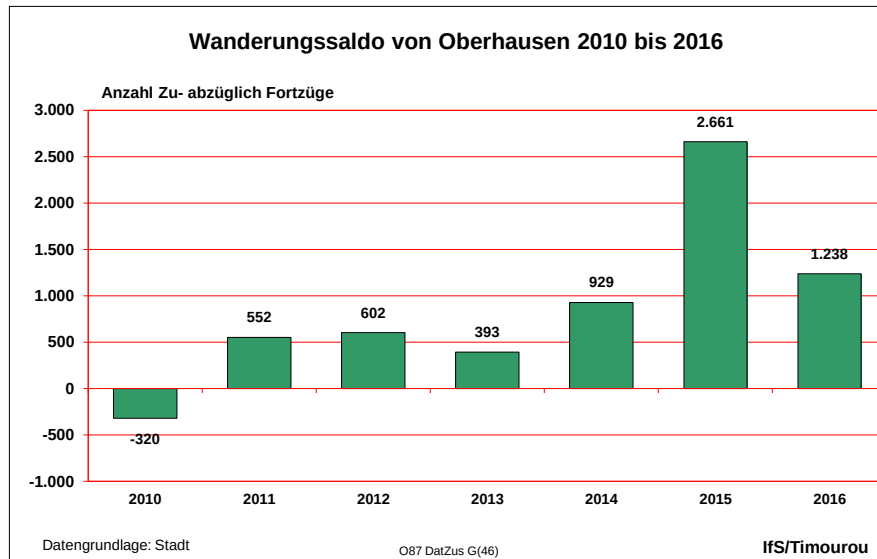
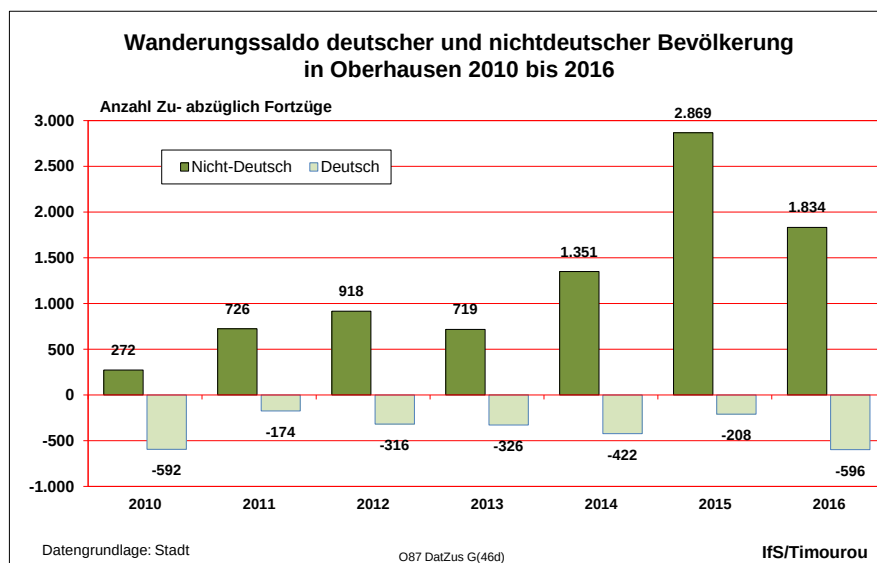


Abbildung 2.9



In Abbildung 2.10 und Abbildung 2.11 ist der Wanderungssaldo im Zeitraum 2010 bis 2016 für einzelne Altersgruppen der Bevölkerung Oberhausens als Anzahl bzw. prozentual bezogen auf die jeweilige Bevölkerungszahl der Altersgruppe dargestellt. Oberhausen profitiert insbesondere durch die Zuwanderung junger Bevölkerung: Den höchsten positiven Wanderungssaldo (absolut und prozentual) weist die Altersgruppe 20 bis unter 30 Jahren auf sowie damit korrespondierend die Kinder von 0 bis 10 Jahren. Auch die übrigen Altersgruppen unter 50 Jahren profitieren von einem positiven Wanderungssaldo. Bei der Altersgruppe mit 50 bis unter 60 Jahren ist der Wanderungssaldo knapp negativ und bei der Altersgruppe mit 60 und mehr Jahren dagegen deutlich negativ. Bezogen auf die

gesamte Stadt ergibt sich im Zeitraum von 2010 bis 2016 ein positiver Wanderungssaldo von 2,9% bezogen auf die Bestandsbevölkerung 2016.

Abbildung 2.10

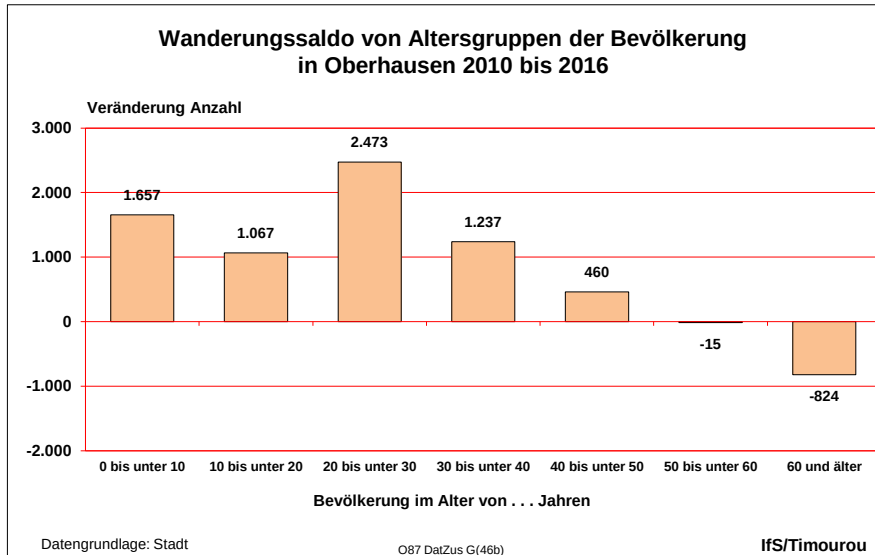
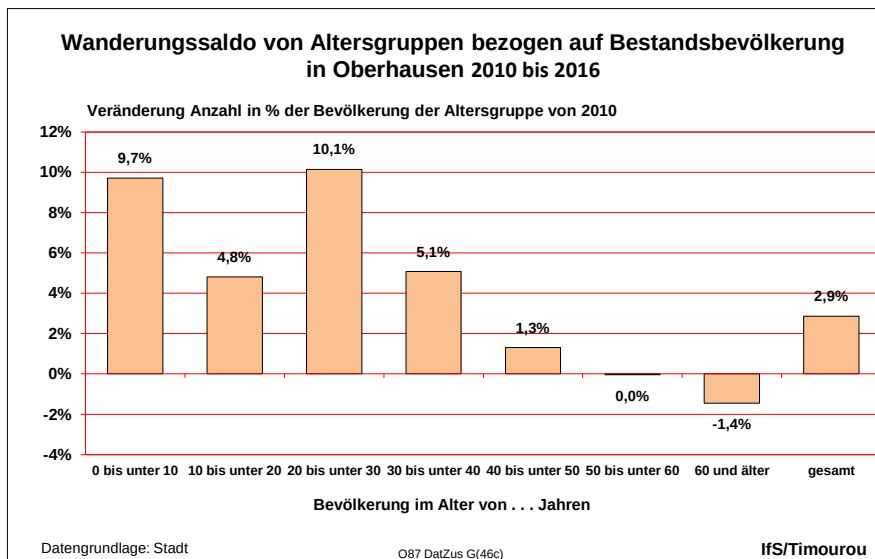


Abbildung 2.11



Im Zeitraum von 2010 bis 2016 sind rund 38.200 Deutsche und rund 29.400 Nichtdeutsche, zusammen rund 67.600 Personen, nach Oberhausen zugezogen, rund 40.900 Deutsche und rund 20.700 Nichtdeutsche, insgesamt demnach rund 61.600 Personen, sind von Oberhausen fortgezogen.

Durch Zu- und Fortzüge über die Stadtgrenze findet demnach ein intensiver Bevölkerungsaustausch in Oberhausen statt. Dieser dürfte neben dem Austausch mit dem Aus-

land mit dem oben dargestellten häufigen Auseinanderfallen von Wohn- und Arbeitsort bei den Beschäftigten in der Region zusammenhängen. Für die Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik ist dies ein wichtiger Sachverhalt, weil sich hinter dem Wanderungsgeschehen nicht eine kleine Anzahl, sondern eine Vielzahl von Fortzugs- und Zuzugsentscheidungen verbirgt, auf die mit einer Stärkung des Wohnstandorts Oberhausen positiv Einfluss genommen werden kann.

2.6 Regionale und überregionale Wanderungsverflechtungen

Unter dem Gesichtspunkt der Wohnungsmarkt- und Stadtentwicklung ist von besonderem Interesse, welche aktuellen Trends sich bei den Wanderungsverflechtungen feststellen lassen bzw. gegenüber welchen Herkunfts- und Zielgebieten Oberhausen Bevölkerung gewinnt oder verliert. Dabei geht es auch um die Frage, welchen Einfluss die Flüchtlingszuwanderung auf das gesamte Wanderungsgeschehen in Oberhausen hatte. Im Folgenden wird auf Grundlage von Daten der Stadt zwischen den Wanderungen innerhalb der Region und den Fernwanderungen unterschieden.

In Abbildung 2.12 ist der Wanderungssaldo Oberhausens gegenüber den Nachbargebieten dargestellt, wobei zur Analyse aktueller Trends zwischen den Wanderungen im Zeitraum 2010 bis 2013 und im Zeitraum 2014 bis 2016 unterschieden wird. Oberhausen gewinnt über Wanderungen per Saldo Bevölkerung aus Richtung Süden (Essen, Mülheim an der Ruhr und Duisburg) und verliert in Richtung Norden (Bottrop und Kreis Wesel). Im Zeitraum 2014 bis 2016 haben sich die Bevölkerungsverluste Oberhausens durch die Nordwanderung verstärkt, während sich bei der Süduwanderung kein einheitliches Bild der Veränderung ergibt.

Bei diesem Süd-Nord-Wanderungsmuster von Oberhausen handelt es sich um einen länger anhaltenden Trend, der bereits bei den Vorgängeruntersuchungen (2000, 2006 und 2012) festgestellt wurde. Wesentliche Einflussfaktoren hierfür sind ein Gefälle von Süd (Essen, Mülheim an der Ruhr, Duisburg) nach Nord (Bottrop, Dinslaken, übriger Kreis Wesel) bei den Grundstücks- und Hauspreisen (siehe unten Kapitel 6) und bei den Wohnungsmieten. Ebenso gibt es ein Gefälle in Bezug auf die Siedlungsdichte, den Anteil an 1-2-Familienhäusern und die landschaftliche Attraktivität bzw. die des Wohnumfeldes. In den letzten Jahren hat zudem die Zahl der Wohnungen aufgrund von Bautätigkeit im Kreis Wesel und in Bottrop prozentual spürbar stärker zugenommen als in Oberhausen (siehe Kapitel 4), was Abwanderungen begünstigt haben dürfte.

Wie Abbildung 2.13 zeigt, tragen die Nachbarstädte bzw. -kreise zusammen nur relativ wenig zu den gesamten Wanderungsgewinnen Oberhausens in den letzten Jahren bei.

Deutlich höher waren die Wanderungsgewinne aus dem übrigen NRW, die sich 2014 bis 2016 gegenüber dem Vorzeitraum 2010 bis 2013 noch verstärkt haben. Hierzu dürften wesentlich Zuzüge von Geflüchteten aus Erstaufnahmeeinrichtungen beigetragen haben.

Abbildung 2.12

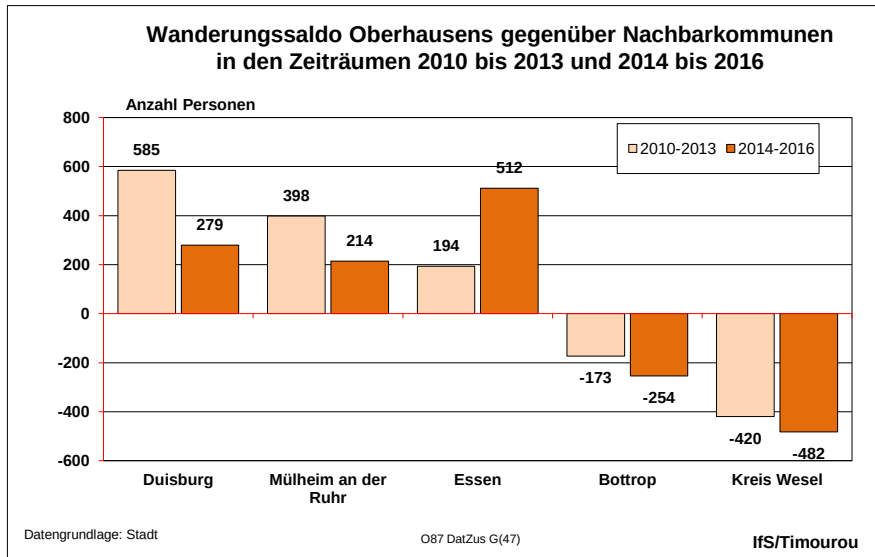
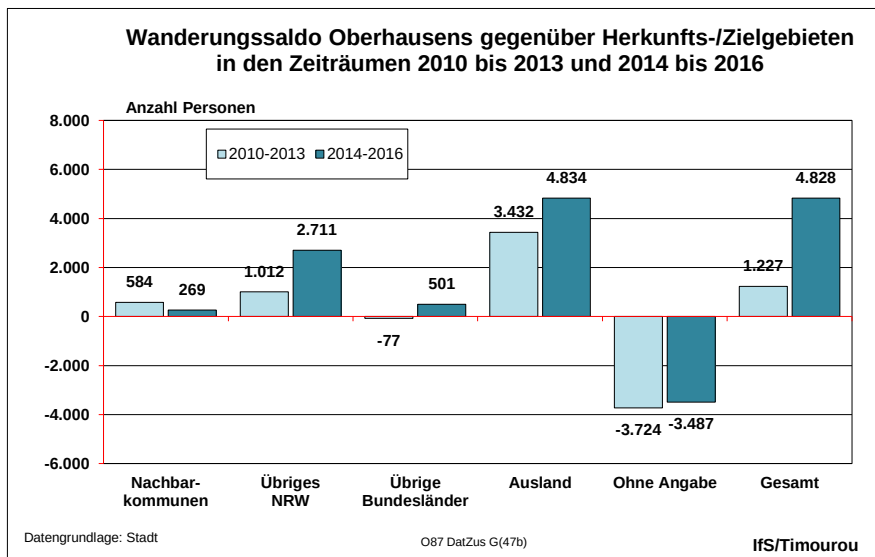


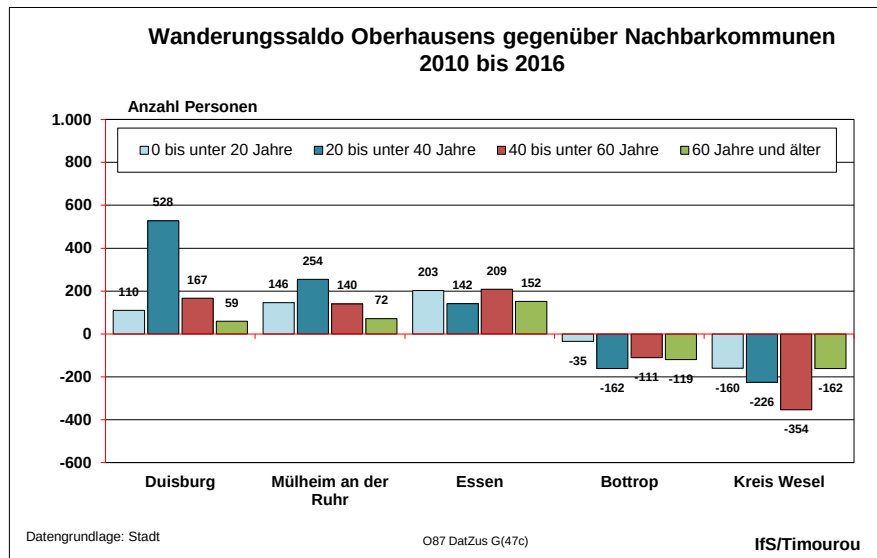
Abbildung 2.13



Noch höher sind die Wanderungsgewinne Oberhausens durch Zuzüge aus dem Ausland, die sich jüngst weiter erhöht haben. Diesen sind jedoch jeweils die Verluste durch Wanderungen ohne Angabe (des Ziel- bzw. Herkunftsorts), die sich weit überwiegend auf das Ausland richten dürften, gegenüberzustellen bzw. gegenzurechnen. Insgesamt hat sich der Wanderungssaldo Oberhausens von 1.227 Personen im Zeitraum 2010 bis 2013 auf 4.828 Personen im Zeitraum 2014 bis 2016 stark erhöht.

Vertiefend ist von Interesse, welche altersspezifischen Nachfragergruppen hinter den regionalen und überregionalen Wanderungsverflechtungen Oberhausens stehen. Zur Analyse dieses Sachverhalts sind die altersspezifischen Wanderungssalden gegenüber den Nachbargebieten Oberhausens in Abbildung 2.14 dargestellt.

Abbildung 2.14

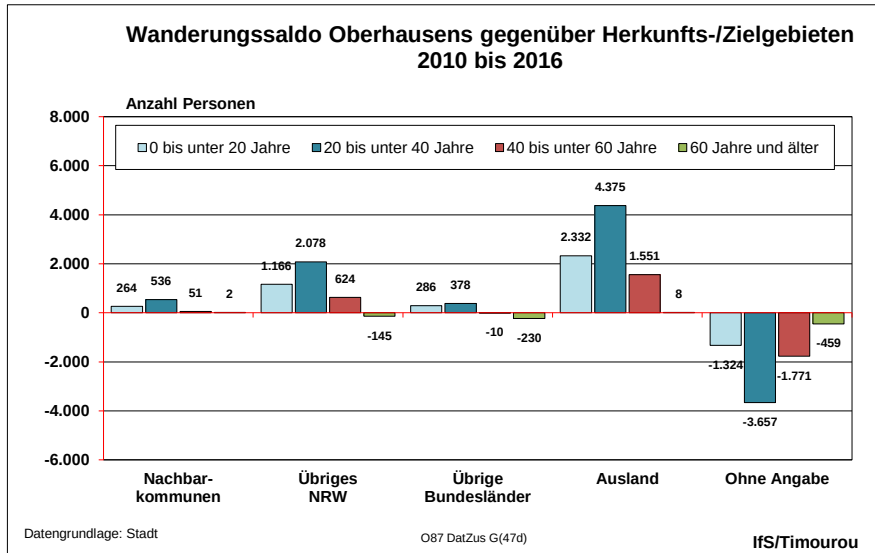


Das oben dargestellte Süd-Nord-Wanderungsmuster schlägt sich bei allen Altersgruppen (wenn auch mit unterschiedlicher Intensität) nieder: Gegenüber Duisburg, Mülheim an der Ruhr und Essen verzeichnet Oberhausen von 2010 bis 2016 bei allen Altersgruppen Wanderungsgewinne. Besonders hoch sind die Gewinne bei der Altersgruppe von 20 bis unter 40 Jahren aus Duisburg. Gegenüber Bottrop und dem Kreis Wesel verliert Oberhausen Bevölkerung bei allen Altersgruppen. Besonders hoch sind die Verluste bei der Altersgruppe 40 bis unter 60 Jahre gegenüber dem Kreis Wesel. Dass das Süd-Nord-Wanderungsmuster auch für die Altersgruppe ab 60 Jahren zutrifft, ist bemerkenswert, da hier vorstellbar gewesen wäre, dass die spezifischen Umzugsgründe dieser Altersgruppe (Altersruhesitz, Betreuung) anderen regionalen Mustern folgen als die Umzugsrichtung jüngerer Bevölkerung, die neben der regionalen Nachfrage nach einer geeigneten Wohnung zusätzlich durch Arbeitsplatzgesichtspunkte beeinflusst sein dürfte.

In Abbildung 2.15 sind die altersspezifischen Wanderungssalden für die regionalen Wanderungen (Nachbargebiete) und die Fernwanderungen dargestellt. Per Saldo gewinnt Oberhausen aus den Nachbarstädten- bzw. -kreisen bei allen Altersgruppen, jedoch insbesondere bei den Altersgruppen 20 bis unter 40 Jahren und 0 bis unter 20 Jahren, also schwerpunktmäßig relativ junge Haushalte und darunter auch Familien mit Kindern. In noch stärkerem Maß gilt dies für die Wanderungen gegenüber dem übrigen NRW und

dem Ausland, auch bei Berücksichtigung der Wanderungsverluste ohne Angabe des Orts, die sich vielfach auf das Ausland beziehen dürften.

Abbildung 2.15



Die in der Fachdiskussion vertretene These, die ältere Bevölkerung wandere zurück in die Städte, weil diese für sie gegenüber Ballungsrandgebieten bzw. ländlichen Gebieten Standortvorteile hätten, trifft für Oberhausen insgesamt nicht zu. Vielmehr verliert Oberhausen leicht ältere Bevölkerung in entferntere Gebiete, während der Saldo bezogen auf die Nachbarkommunen Oberhausens bei der älteren Bevölkerung in etwa ausgeglichen ist.

2.7 Privathaushalte

Obwohl die Bevölkerungszahl von 2010 bis 2016 nur gering (um 430 bzw. 0,2%) zugenommen hat, ist die Zahl der Privathaushalte in Oberhausen spürbar um 2.337 bzw. 2,3% gestiegen. Diese Entwicklung ist vor allem auf die Zunahme von Einpersonenhaushalten (3.165 bzw. 7,6%) bzw. den Haushaltsverkleinerungsprozess zurückzuführen. Die Zahl der Zweipersonenhaushalte hat sich dagegen wenig verändert und die Zahl größerer Haushalte hat abgenommen. Der Rückgang betrifft vor allem Paare ohne und mit Kind(ern), während die Zahl der Alleinerziehendenhaushalte und sonstigen Haushalte zugenommen hat (Tabelle 2.3 und Tabelle 2.4).

Tabelle 2.3

Privathaushalte nach Haushaltsgröße 2010 und 2016 in Oberhausen						
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Veränderung	Veränderung in %
Haushalte mit ...	2010	2010	2016	2016	2010-2016	2010-2016
1 Person	41.513	40,5%	44.678	42,6%	3.165	7,6%
2 Personen	32.470	31,7%	32.643	31,1%	173	0,5%
3 Personen	15.246	14,9%	14.798	14,1%	-448	-2,9%
4 und mehr Personen	13.262	12,9%	12.709	12,1%	-553	-4,2%
gesamt	102.491	100,0%	104.828	100,0%	2.337	2,3%
Datengrundlage: Stadt						OB7 PrivHH

Tabelle 2.4

Privathaushalte nach Haushaltstyp 2010 und 2016 in Oberhausen						
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Veränderung	Veränderung in %
Haushaltstyp	2010	2010	2016	2016	2010-2016	2010-2016
Einpersonenhaushalte	41.513	40,5%	44.678	42,6%	3.165	7,6%
Paare ohne Kind	34.157	33,3%	33.555	32,0%	-602	-1,8%
Paare mit Kind	15.593	15,2%	15.038	14,3%	-555	-3,6%
Alleinerziehendenhaushalte	5.110	5,0%	5.196	5,0%	86	1,7%
sonstige Haushalte	6.118	6,0%	6.361	6,1%	243	4,0%
gesamt	102.491	100,0%	104.828	100,0%	2.337	2,3%
Datengrundlage: Stadt						OB7 PrivHH

2.8 Zusammenfassung

Während die Bevölkerungszahl Oberhausens über viele Jahre von einem starken Rückgang gekennzeichnet war, hat sich dieser ab 2010 abgeschwächt und ist ab 2015 in einen spürbaren Anstieg der Bevölkerung übergegangen. Diese Entwicklung ist auf verstärkte Zuwanderung aus dem Ausland bzw. von Flüchtlingen zurückzuführen. Innerhalb der Region hat Oberhausen jedoch, insbesondere im Vergleich zu sehr großen Städten wie Essen, Dortmund und Duisburg, relativ gering an Bevölkerung gewonnen.

Oberhausen verzeichnet seit vielen Jahren erhebliche Sterbefallüberschüsse, die zunächst noch durch Abwanderung verstärkt und ab 2011 durch leichte Wanderungsgewinne nicht vollständig ausgeglichen wurden. Erst ab 2015 war die Zuwanderung hoch genug, um zu Bevölkerungsgewinnen zu führen. Die Wanderungsgewinne Oberhausens der letzten Jahre wurden ausschließlich durch nichtdeutsche Bevölkerung getragen, während die deutsche Bevölkerung durchweg von einem negativen Wanderungssaldo geprägt war.

Die Wanderungsverflechtungen Oberhausens mit den Nachbarkommunen sind von einem schon seit langem bestehenden Süd-Nord-Wanderungsmuster geprägt: Oberhausen ge-

winnt Bevölkerung aus dem Süden und verliert an den Norden. Insgesamt haben die Nachbarstädte bzw. -kreise zusammen nur relativ wenig zu den gesamten Wanderungsgewinnen Oberhausens in den letzten Jahren beigetragen. Größere Bedeutung hatten Wanderungsgewinne aus dem übrigen Nordrhein-Westfalen und insbesondere aus dem Ausland.

Hauptaltersgruppe für die Zuwanderung insgesamt und gegenüber allen Ziel- und Herkunftsgebieten sind die 20- bis unter 40-Jährigen. Eine verstärkte Zuwanderung Älterer nach Oberhausen lässt sich (entgegen vielfacher anderslautender Verlautbarungen) weder überregional noch innerhalb der Region feststellen.

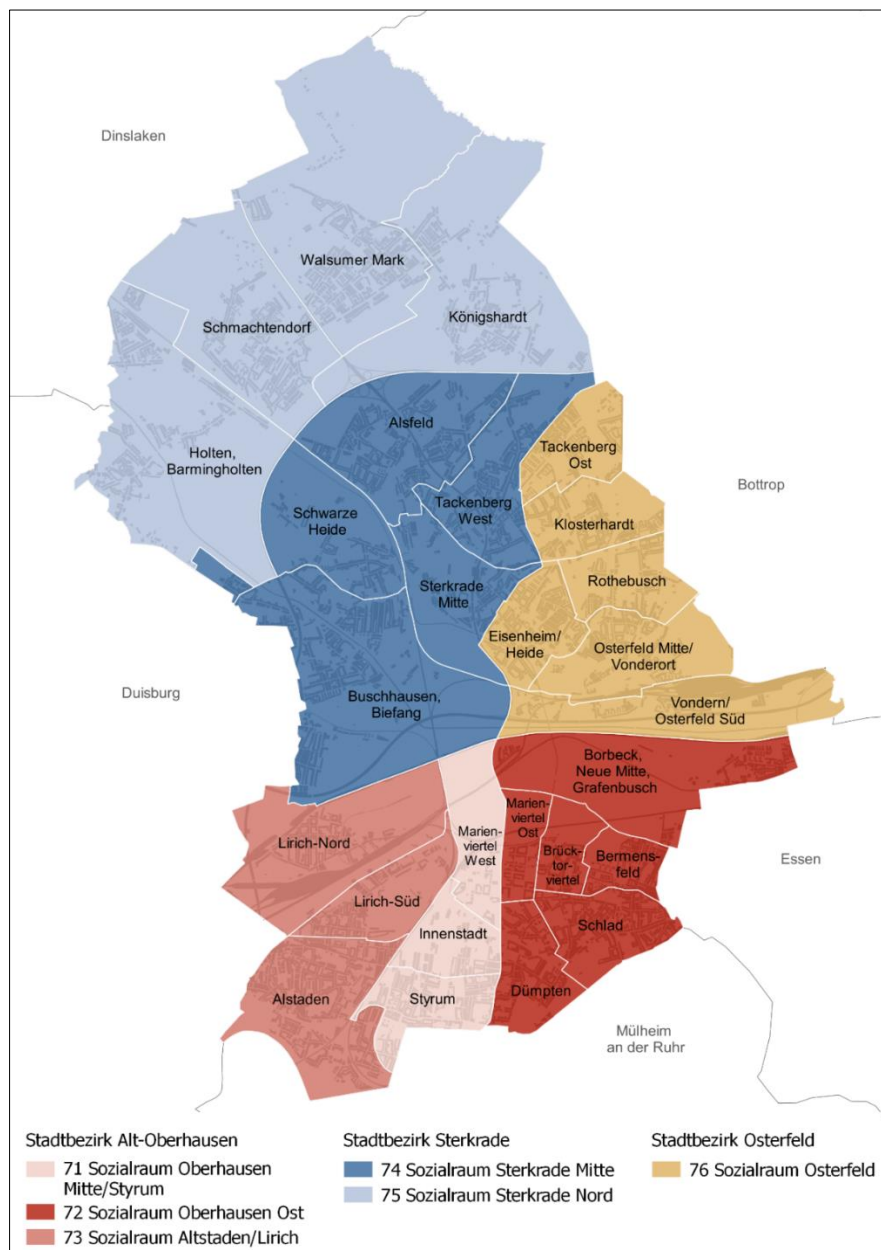
Was die Entwicklung der Zahl der privaten Haushalte in Oberhausen angeht, ist deren Zahl prozentual deutlich stärker gestiegen als die Bevölkerungszahl. Hintergrund ist ein anhaltender Trend der Haushaltsverkleinerung, der mit einer Zunahme von Einpersonenhaushalten und einer Abnahme von größeren Haushalten verbunden war. Insbesondere die Zahl der Paare mit Kind(ern) ist zurückgegangen, während die der Alleinerziehenden gestiegen ist.

3. Kleinräumige demografische Entwicklungen und Strukturen

In diesem Kapitel werden die Bevölkerungsstruktur und die Bevölkerungsentwicklung auf kleinräumiger Ebene in Oberhausen untersucht, um so kleinräumige Unterschiede aufzuzeigen. Die Analyse basiert auf altersspezifischen Bevölkerungs- und Wanderungsdaten für verschiedene Teilräume Oberhausens (Abbildung 3.1).

Abbildung 3.1

Stadtgliederung Oberhausens nach Stadtbezirken, Sozialräumen und Sozialquartieren



Kartengrundlage: Stadt Oberhausen

Darstellung: IfS/Timourou

Das Stadtgebiet Oberhausens gliedert sich in drei Stadtbezirke bzw. sechs Sozialräume. Die Auswertungen beziehen sich überwiegend auf die 27 Sozialquartiere. Bei kartographischen Darstellungen befinden sich die zugrunde liegenden Daten zum Teil in entsprechenden Tabellen im Anhang.

3.1 Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung

Im Vergleich zu den in Kapitel 2 dargestellten gesamtstädtischen Bevölkerungsentwicklungen weichen die Entwicklungen in den einzelnen Sozialquartieren deutlich vom gesamtstädtischen Durchschnitt ab. So sind insgesamt sowohl schrumpfende, stabile als auch wachsende Sozialquartiere zu verzeichnen, die demografischen Gründe dafür sind vielfältig.

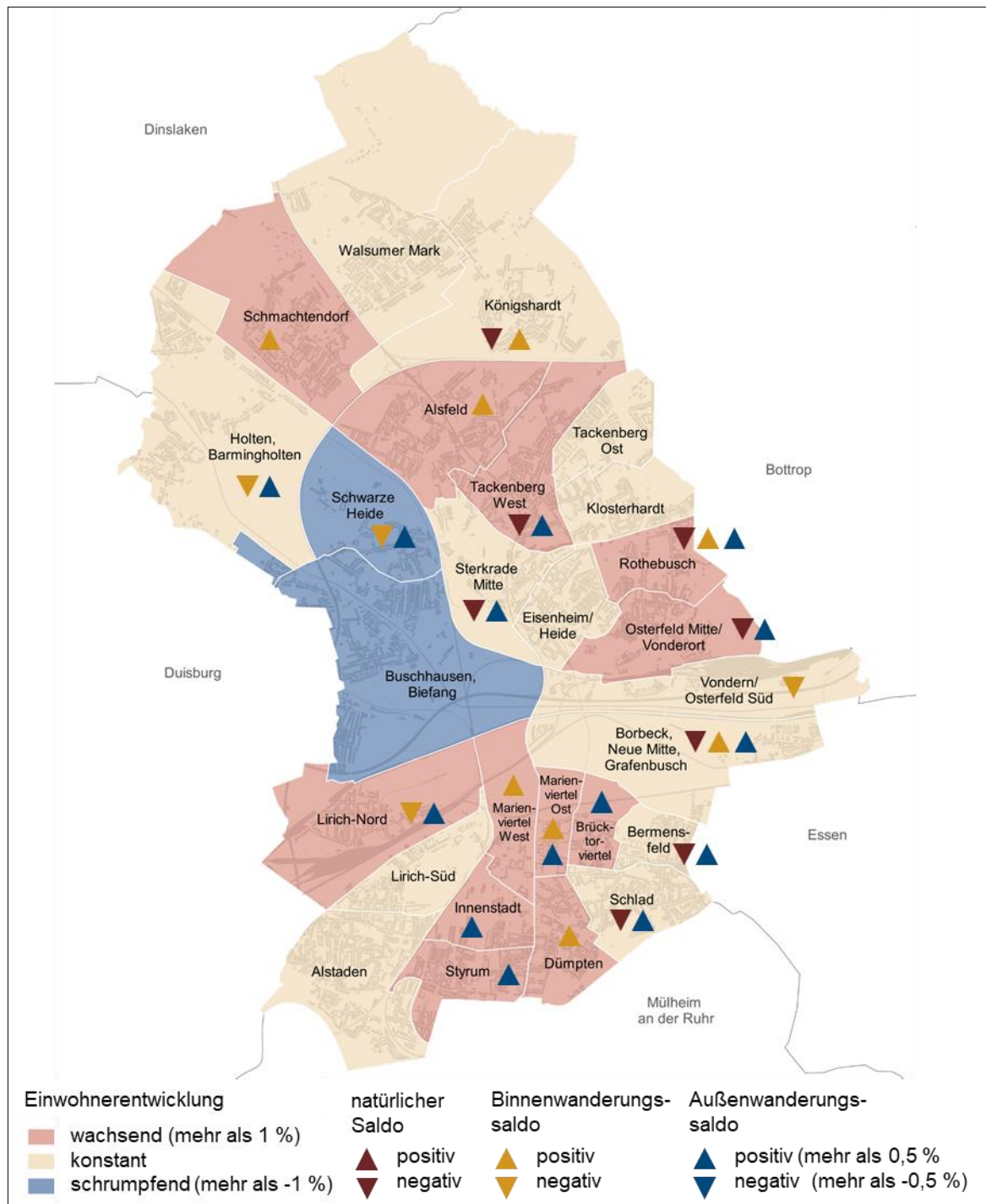
Abbildung 3.2 zeigt mit der Flächenfarbe die prozentuale Veränderung der Bevölkerungszahl von 2014 bis 2016. Deutlich wird eine überwiegend konstante bis wachsende Einwohnerzahl. So nahm in zwölf Sozialquartieren die Einwohnerzahl um mehr als 1% zu, vor allem im Brücktorviertel (6,2%), in der Innenstadt (4,8%) sowie in Lirich-Nord (4,2%). Entgegen dem gesamtstädtischen Trend ging allein in Buschhausen, Biefang sowie Schwarze Heide die Einwohnerzahl um mehr als -1% zurück.

Ausschlaggebend für eine positive Bevölkerungsentwicklung sind die Binnen- und Außenwanderung, denn in keinem Sozialquartier konnte durch einen positiven natürlichen Saldo (= Geburtenüberschuss) ein Einwohnerzuwachs generiert werden. Vielmehr sind acht Sozialquartiere durch einen negativen natürlichen Saldo (= Sterbeüberschuss) gekennzeichnet. Dieser ist vor allem in den drei Sozialquartieren Rothebusch, Brücktorviertel und Borbeck/Neue Mitte/Grafenbusch deutlich ausgeprägt.

Sowohl signifikante Binnen- als auch Außenwanderungsgewinne wurden in Marienviertel Ost, Rothebusch und Borbeck/Neue Mitte/Grafenbusch erzielt. In beiden letztgenannten Sozialquartieren werden, wie auch in der Innenstadt, die dort ansässigen Pflegeheime die Wanderungsbewegungen spürbar beeinflusst haben: Aufgrund der nennenswerten Pflegeplatzkapazitäten und den damit verbundenen relativ kurzen Verweildauern ziehen überdurchschnittlich viele Senioren in die Sozialquartiere nach und bewirken Wanderungsgewinne sowie oftmals Sterbeüberschüsse. Aufgrund der stark von jungen Familien geprägten Einwohnerstruktur zeichnet sich dieser Effekt in der Innenstadt im Vergleich zu den anderen beiden Sozialquartieren jedoch nicht so deutlich ab.

Abbildung 3.2

Einwohnerentwicklung insgesamt und nach demografischen Komponenten 2014 bis 2016



Kartengrundlage: Stadt Oberhausen

Darstellung: IfS/Timourou

Des Weiteren führt auch die Flüchtlingswanderung zu typischen Konstellationen und höheren Wanderungsquoten: Indem Geflüchtete in der Regel zuerst in einer Gemeinschaftsunterkunft versorgt werden, folgt ein positiver Außenwanderungssaldo in Quartie-

ren mit nennenswerten Unterbringungskapazitäten.⁵ Nach der Anerkennung erfolgt in der Regel ein Umzug in den privaten Wohnraum, häufig in ein anderes Quartier, wodurch ein negativer Binnenwanderungssaldo entsteht. Zwischen 2014 und 2016 konnte diese Kombination in den folgenden drei Sozialquartieren mit Gemeinschaftsunterkünften beobachtet werden: Holten, Barmingholten und Schwarze Heide sowie Lirich-Nord.

Das Wanderungsgeschehen kann auch durch das Wohnungsangebot beeinflusst werden: So entsteht in Sozialquartieren mit einer überdurchschnittlich hohen Neubauquote von über 1,5 Wohnungen je 1.000 Einwohner ein Zuzugspotenzial. Indem zwischen 2014 und 2016 etwas mehr Geschosswohnungen als Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern gebaut wurden, wird diese Entwicklung durch den Geschosswohnungsbau stärker geprägt. Dieser fand in Oberhausen punktuell und räumlich verteilt statt und im Ergebnis profitierten unterschiedliche Gebiete wie Innenstadt, Schwarze Heide oder Bermensfeld.

Auffällig ist weiterhin, dass insgesamt nur vier Sozialquartiere einen negativen Binnenwanderungssaldo aufweisen, während kein Sozialquartier durch die Außenwanderung nennenswert an Einwohnern verlor.

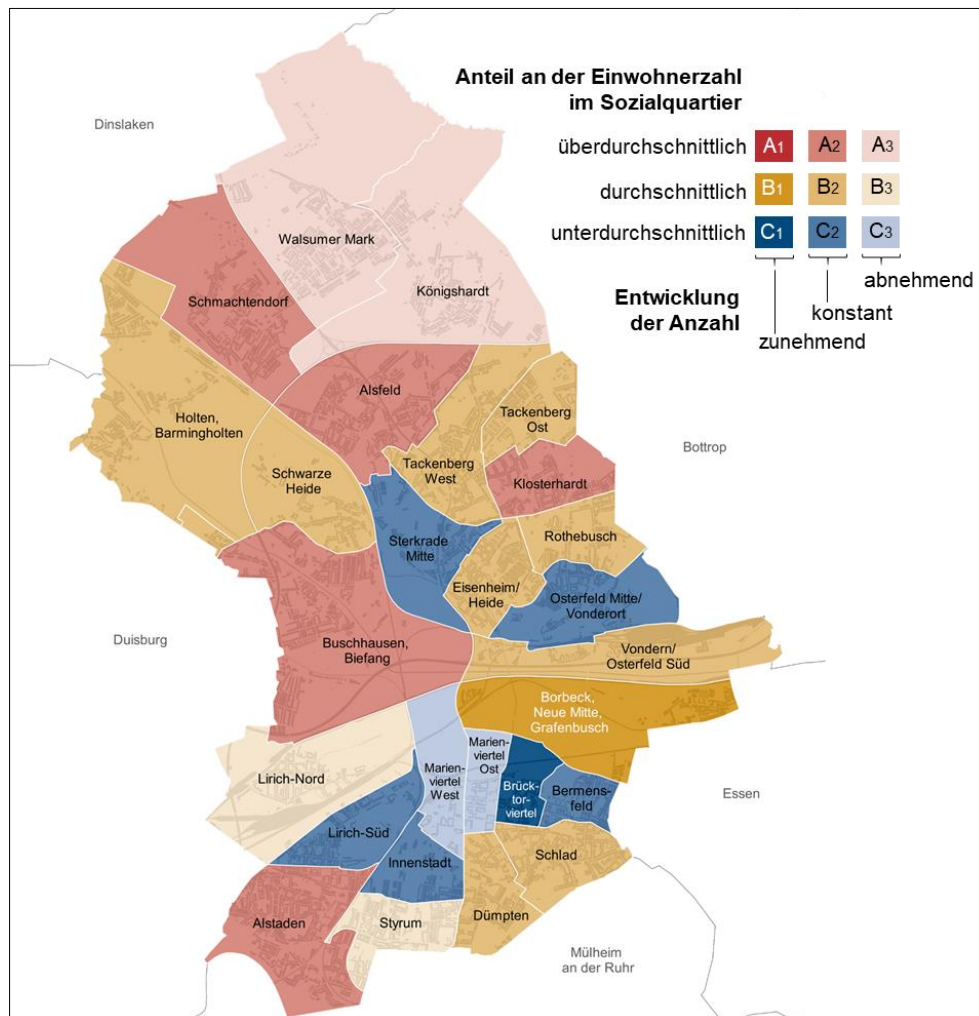
3.2 Kleinräumige Struktur und Entwicklung der Bevölkerung nach Altersgruppen

Stark ausgeprägt ist die *Altersgruppe der 45- bis unter 65-Jährigen* mit einem Anteil von rd. 31% an der Gesamtbevölkerung Oberhausens. Diese Stärke blieb in dem Zeitraum von 2014 bis 2016 konstant und trägt zu einer gewissen Stabilität und Kontinuität hinsichtlich der Wohnungsnachfrage bei, denn Personen dieser Altersgruppe haben sich in der Regel in ihrer Wohnung bereits eingerichtet, sind somit weniger mobil als jüngere Altersgruppen und fragen noch nicht Sonderwohnformen wie ein Teil der Senioren nach. Auch auf kleinräumiger Ebene kommt die Dominanz und Stabilität dieser Altersgruppe zum Tragen. Überdurchschnittlich präsent ist diese Altersgruppe vor allem in den nördlichen und eigenheimgeprägten Gebieten, wie zum Beispiel Königshardt und Klosterhardt sowie Alstaden. In den urbanen und zentraler gelegenen Sozialquartieren, wie Innenstadt, Sterkrade Mitte und Osterfeld Mitte/Vonderort nimmt diese Altersgruppe hingegen einen unterdurchschnittlichen Anteil ein. Im Hinblick auf die Entwicklung zeichnet sich in einigen Sozialquartieren bereits eine Abnahme ab. Dies stellt ein Indiz für eine allmähliche Alterung der Bevölkerung dar, so zum Beispiel in den Sozialquartieren Walsumer Mark und Königshardt (Abbildung 3.3).

⁵ Ein kleiner Teil der Flüchtlinge wurde auch von vornherein dezentral in von der Stadt angemieteten Wohnungen untergebracht.

Abbildung 3.3

Struktur und Entwicklung der Altersgruppe 45- bis unter 65-Jährige 2014 bis 2016



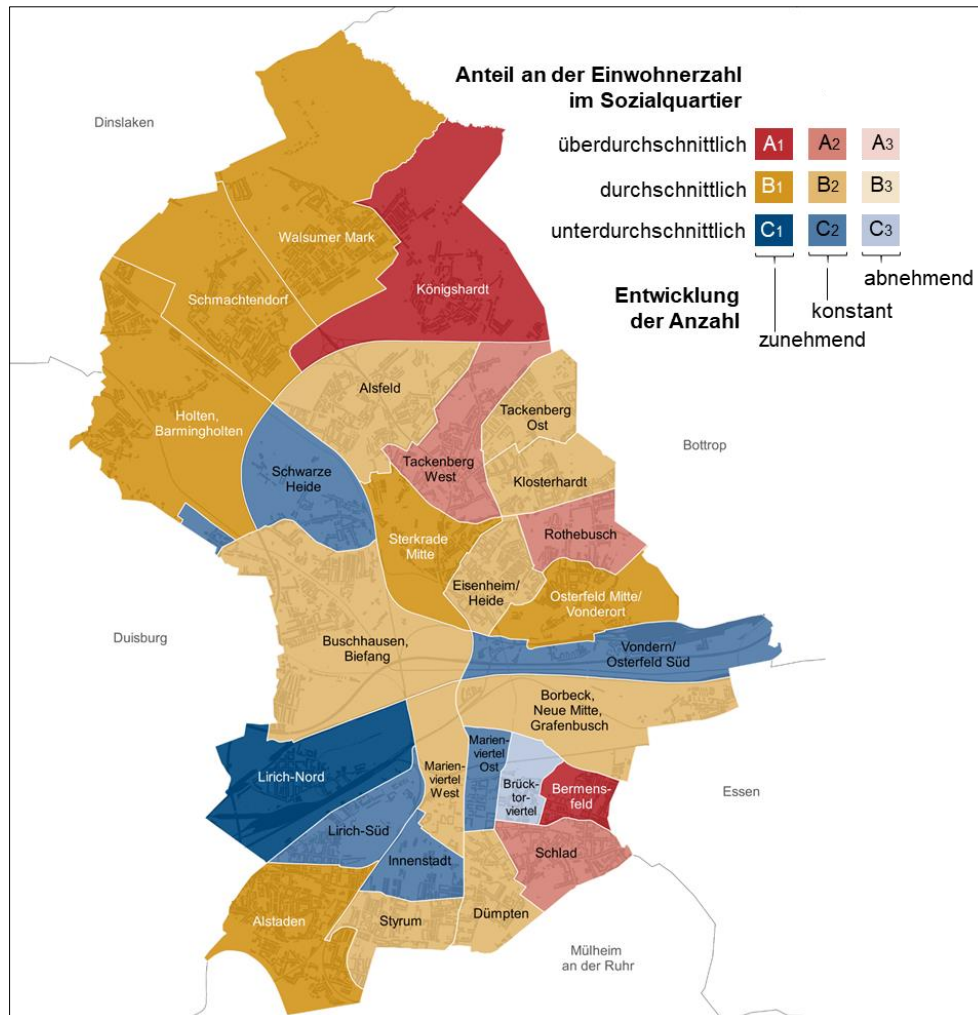
Kartengrundlage: Stadt Oberhausen
Darstellung: IfS/Timourou

Dass insgesamt die Bevölkerung von Oberhausen älter wird, verdeutlicht auch die *Altersgruppe der 65-Jährigen und älteren*. Diese umfasst einen Anteil von ungefähr 20% und die Anzahl der Personen ist im Zeitraum von 2014 bis 2016 um 1,4% leicht gestiegen. Eine signifikante Zunahme um mehr als 2% konnte in neun Sozialquartieren beobachtet werden, vor allem in Bermensfeld (4,6%), Walsumer Mark (4,5%) und Schmachtdorf (4,1%). Im Ergebnis zeichnet sich eine zunehmende Alterung sowohl in von Ein- und Zweifamilienhäusern dominierten Sozialquartieren als auch in Sozialquartieren mit viel Geschosswohnungsbau ab. Auffällig sind darüber hinaus die beiden Sozialquartiere Königshardt und Bermensfeld mit einem überdurchschnittlichen Anteil und zugleich einer zunehmenden Anzahl an Senioren. Dies wird zum Teil beeinflusst durch die dortigen Pflegeeinrichtungen und Angebote an Seniorenwohnungen. Im Gegensatz zu diesen bei-

den Sozialquartieren hebt sich das Brücktorviertel mit einem unterdurchschnittlichen Anteil und einer zudem abnehmenden Anzahl an Senioren ab (Abbildung 3.4).

Abbildung 3.4

Struktur und Entwicklung der Altersgruppe 65-Jährige und älter 2014 bis 2016



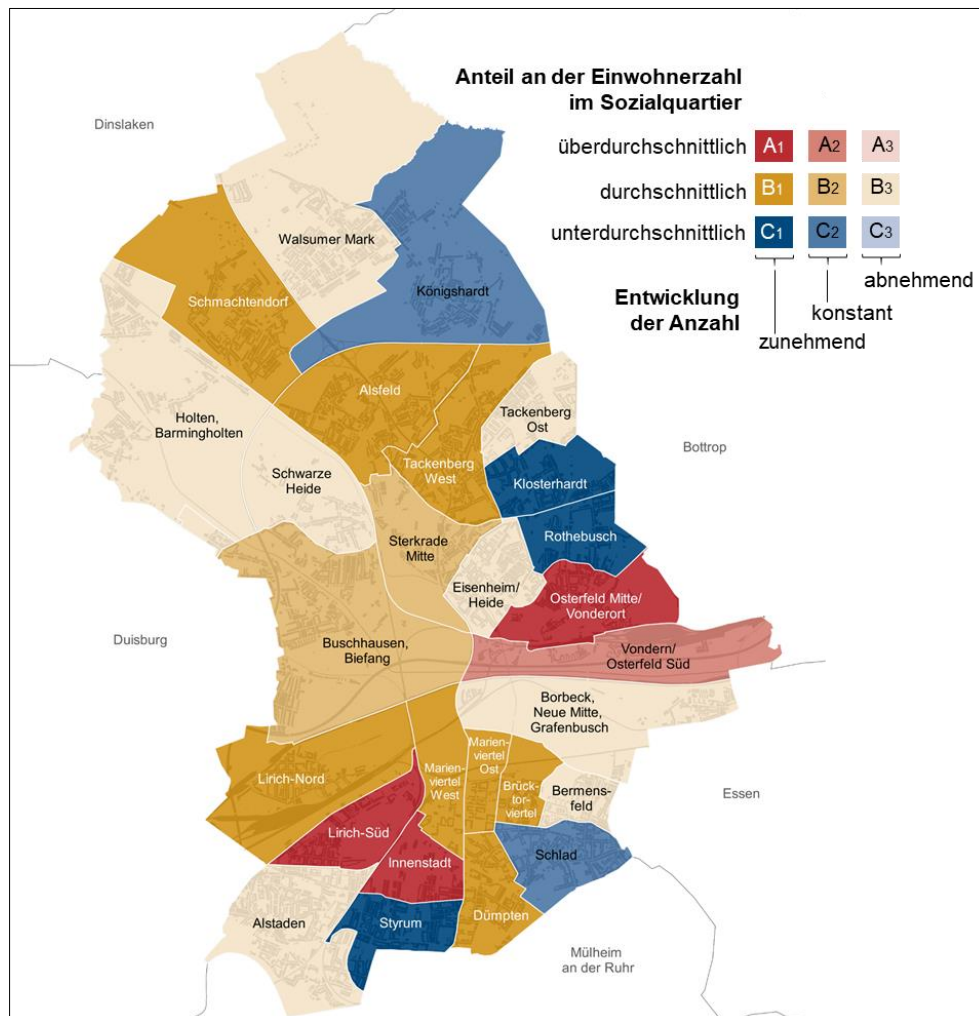
Kartengrundlage: Stadt Oberhausen

Darstellung: IfS/Timourou

Parallel zur Alterung nahmen von 2014 bis 2016 in Oberhausen die *Altersgruppe der unter 20-Jährigen* um 2,4% und die der *20- bis unter 30-Jährigen* um 2,9% zu. Eine nennenswerte Zunahme beider Altersgruppen trifft auf insgesamt acht Sozialquartiere zu. In der Innenstadt und in Osterfeld Mitte/Vonderort liegen neben der jeweiligen Zunahmen auch die Niveaus deutlich über den gesamtstädtischen Durchschnitt. Demnach werden in Oberhausen zentrale, infrastrukturell gut ausgestattete und erschlossene Sozialquartiere bevorzugt von den jüngeren Bevölkerungsgruppen nachgefragt (Abbildung 3.5).

Abbildung 3.5

Struktur und Entwicklung der Altersgruppe unter 20-Jährige 2014 bis 2016

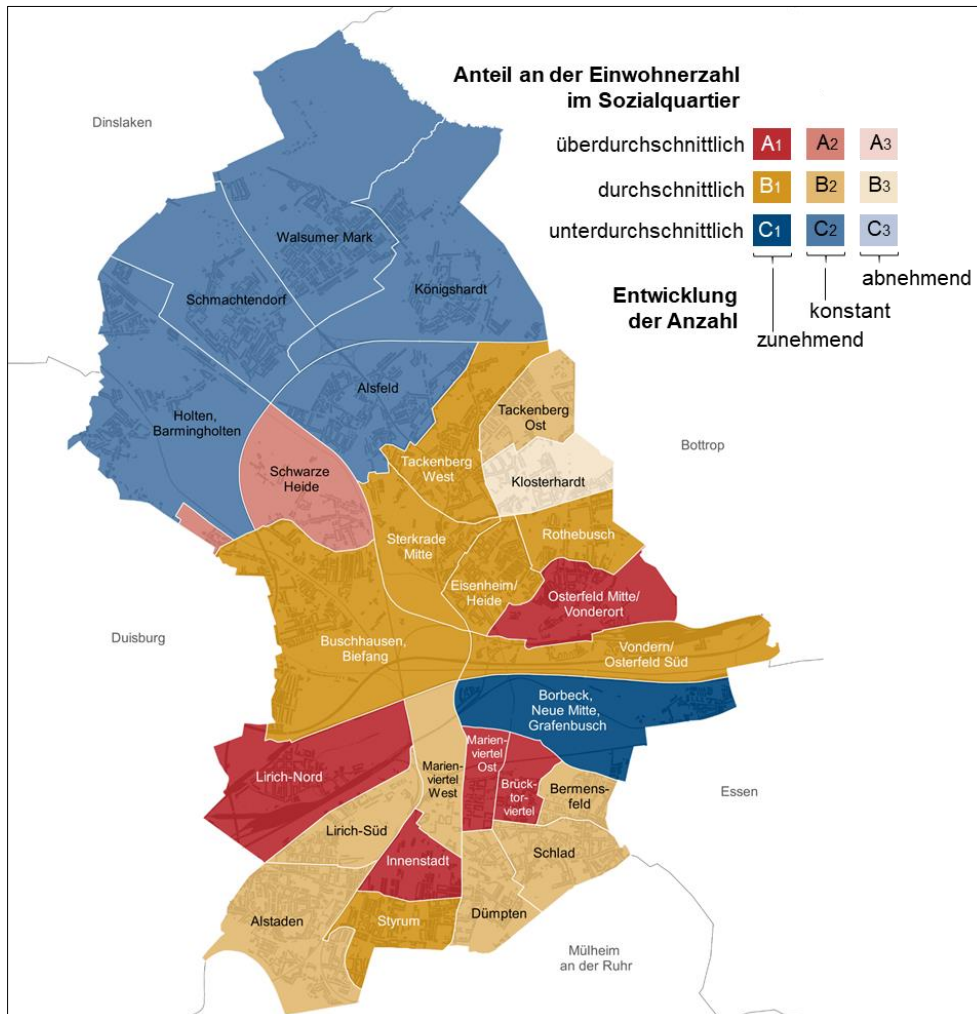


Kartengrundlage: Stadt Oberhausen
Darstellung: IfS/Timourou

Demgegenüber weisen weniger zentrale Sozialquartiere mit älteren Eigenheimstandorten tendenziell niedrigere Anteile an unter 20-Jährigen sowie 20- bis unter 30-Jährigen auf. Ursache dafür ist zumeist der Auszug bzw. Wegzug der Kinder, was beispielsweise auf Walsumer Mark und Holten, Barmingholten zutreffen könnte. Gleichzeitig können mit dem Generationswechsel oder/und mit Neubauprojekten der Zuzug neuer Zielgruppen und somit eine Verjüngung befördert werden – so möglicherweise aktuell in Tackenberg West oder Dümpten.

Abbildung 3.6

Struktur und Entwicklung der Altersgruppe 20- bis unter 30-Jährige 2014 bis 2016

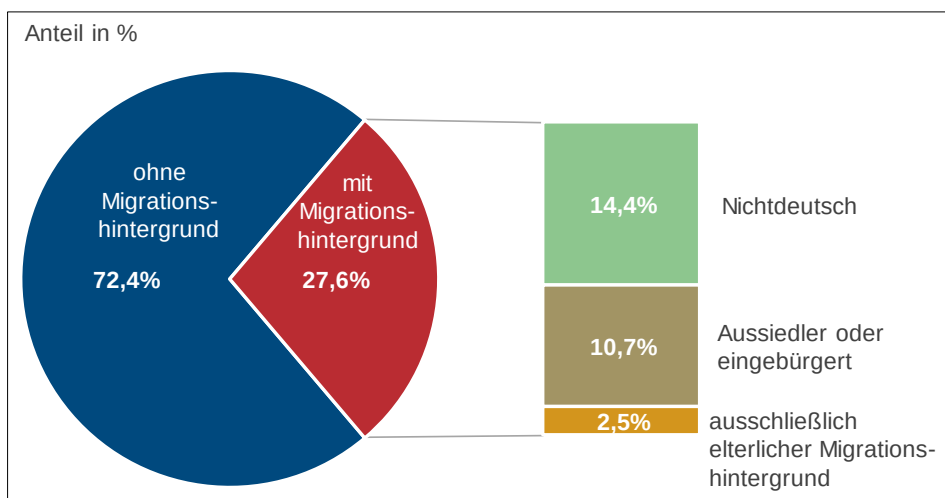


Kartengrundlage: Stadt Oberhausen
Darstellung: IfS/Timourou

3.3 Kleinräumige demografische Unterschiede zwischen deutscher und nichtdeutscher Bevölkerung

58.707 Personen bzw. 27,6% haben in Oberhausen einen Migrationshintergrund. Die Gruppe der Migranten setzt sich knapp zur Hälfte aus Deutschen mit Migrationshintergrund zusammen, denn 10,7% sind Aussiedler oder eingebürgert und bei 2,5% liegt ausschließlich ein elterlicher Migrationshintergrund vor (Abbildung 3.7).

Abbildung 3.7
Bevölkerung nach Migrationshintergrund 2016



Datengrundlage: Stadt Oberhausen

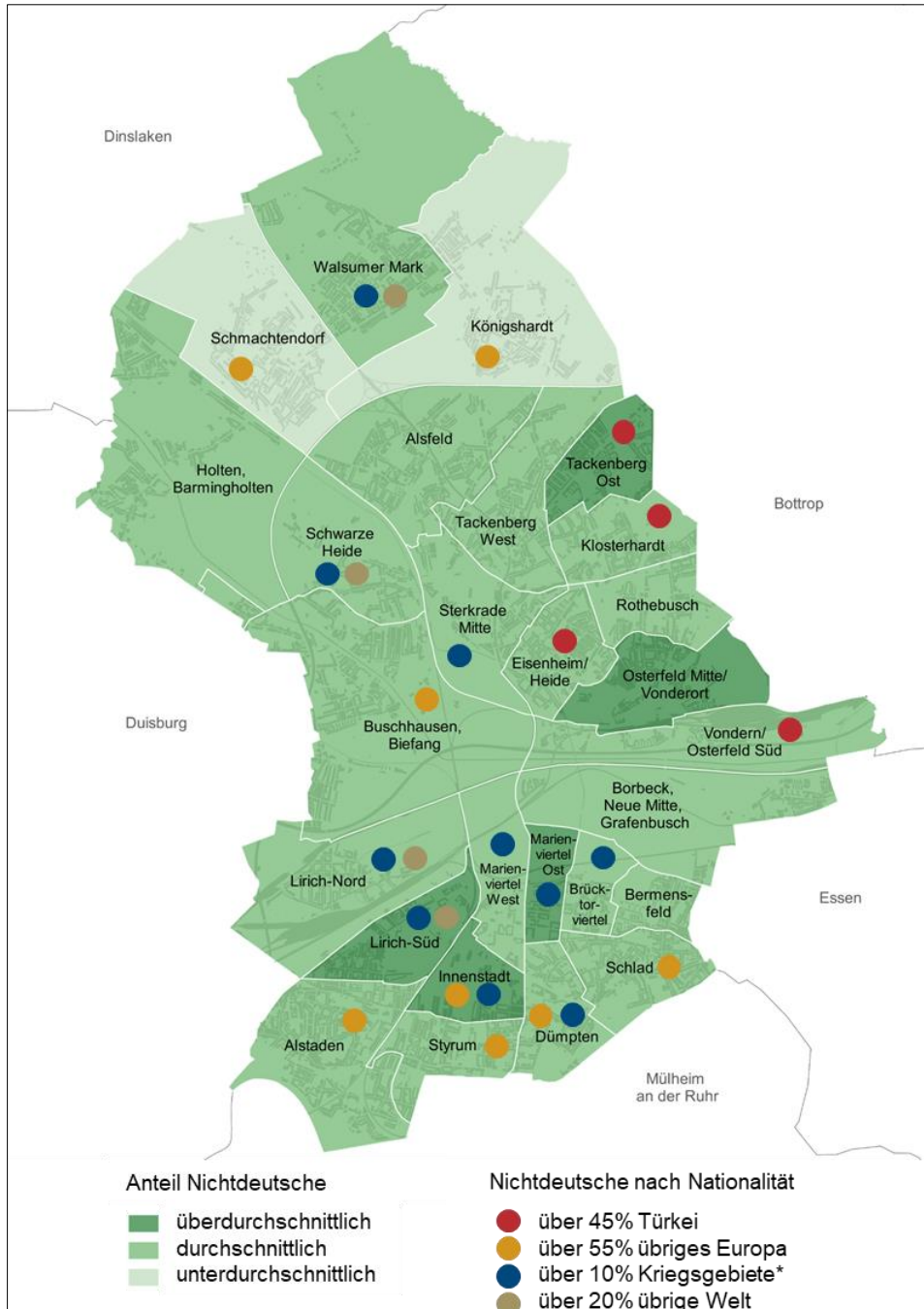
Die andere Hälfte der Migranten ist mit aktuell rd. 30.000 Personen nichtdeutsch. Dies entspricht einem Anteil an der Gesamtbevölkerung von fast 15%. In den einzelnen Sozialquartieren reicht der Migranten-Anteil von 11% in Königshardt bis zu 50% in der Innenstadt.

Der Anteil an Nichtdeutschen liegt gemessen an der jeweiligen Einwohnerzahl in den Sozialquartieren in der Innenstadt (31,9%), Lirich-Süd (26,3%), Tackenberg Ost (24,0%), Marienviertel Ost (22,7%) und Osterfeld Mitte/Vonderort (22,6%) überdurchschnittlich hoch. Deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegt hingegen der Anteil in Königshardt (4,1%) und Schmachtdorf (5,3%).

Eine besondere Gruppe unter den Nichtdeutschen stellen die Flüchtlinge dar, deren Zahl 2015 und 2016 deutlich angestiegen ist. Lag die Zahl der Asylbewerber in Oberhausen im Jahr 2011 noch bei 453 Personen, so stieg sie im Jahr 2015 auf 2.715 Personen an. Seitdem ist sie wieder rückläufig, was vor allem damit zu tun hat, dass ein Großteil von ihnen mittlerweile eine Aufenthaltsgenehmigung erhalten hat. Bis Ende 2016 waren dies 3.245

genannten Kriegsgebieten⁶ in dieser Aufzählung den geringsten Anteil ein, gefolgt von 16% aus der übrigen Welt (Abbildung 3.9).

Abbildung 3.9
Nichtdeutsche 2016



Kartengrundlage: Stadt Oberhausen
Darstellung: IfS/Timourou

⁶ Unter Kriegsgebiete zählen Syrien, Irak, Eritrea und Afghanistan.

Kleinräumig betrachtet sind Sozialquartiere wie Tackenberg Ost, Eisenheim/Heide und Klosterhardt im Sozialraum Osterfeld deutlich durch Personen aus der Türkei geprägt. In den südlichen Sozialquartieren von Schlad über Innenstadt bis Alstaden wohnen hingegen überwiegend Personen aus dem übrigen Europa. Dies trifft auch auf Schmachtdorf und Königshardt zu, doch dort wohnen gleichzeitig auch vergleichsweise wenig Nicht-deutsche.

Wiederum andere räumliche Schwerpunkte zeichnen sich bei den Personen aus den Kriegsgebieten und aus der übrigen Welt ab. Bei diesen beiden Personengruppen handelt es sich überwiegend um Geflüchtete. Ihre räumliche Verteilung zeigt zwei Muster: Auffällig sind einerseits die höheren Anteile in den zentralen und urbaner geprägten Gebieten, wie Innenstadt, Marienviertel Ost und Sterkrade. In diesen zentral und infrastrukturell gut angebundenen Sozialquartieren mit niedrigpreisigen und verfügbaren Wohnungsangeboten leben vor allem junge Flüchtlinge.

Andererseits beeinflussen Standorte der Gemeinschaftsunterkünfte die räumliche Verteilung, erkennbar an höheren Anteilen in Schwarze Heide und Walsumer Mark. Dort ist aber auch das Phänomen zu beobachten, dass vor allem geflüchtete Familien in der Nähe der Gemeinschaftsunterkunft bleiben, um bestehende soziale Kontakte aufrecht zu erhalten und die Kinder weiterhin in die gleiche Bildungseinrichtung über kurze Wege bringen zu können.

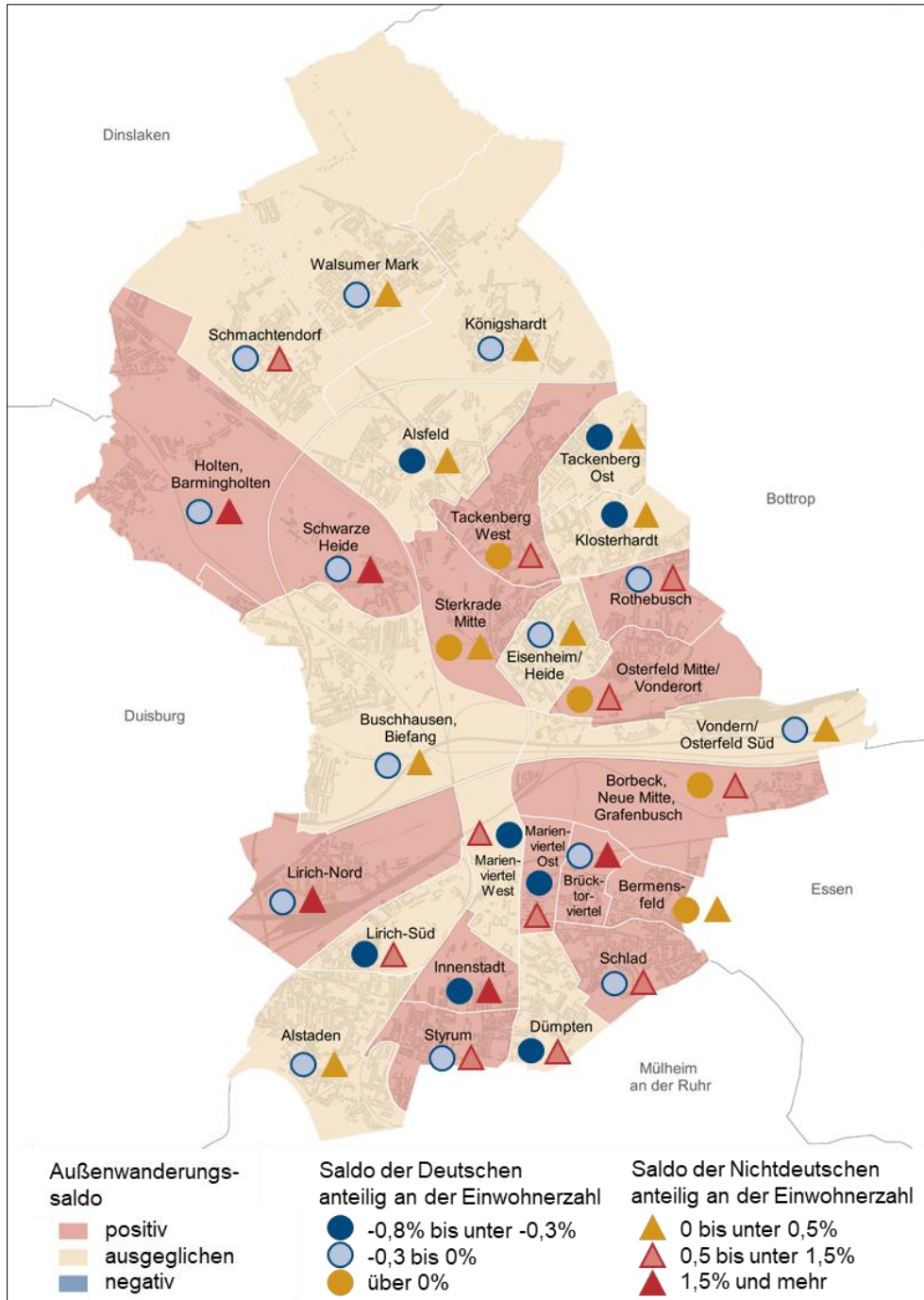
3.4 Kleinräumige Außenwanderungen

Im Zeitraum von 2014 bis 2016 sind im Durchschnitt pro Jahr 10.900 Personen nach Oberhausen zu- und 9.300 Personen von Oberhausen weggezogen, was einen Außenwanderungssaldo von +1.600 Personen ergibt. Von den Zuziehenden waren 50% Nicht-deutsche und von den Wegziehenden 37%. Im Ergebnis liegt im Hinblick auf die deutsche Bevölkerung ein negativer und auf die nichtdeutsche Bevölkerung ein positiver Wanderungssaldo vor, sodass sich durch die Außenwanderung die Anzahl der nichtdeutschen Bevölkerung – wie schon oben beschrieben - in Oberhausen erhöht hat.

Kleinräumig betrachtet verloren fast alle Sozialquartiere deutsche Einwohner durch die Außenwanderung, während alle Sozialquartiere nichtdeutsche Einwohner gewannen. Der Rückgang an deutschen Einwohnern trifft vor allem auf die zentraleren und urbaneren Gebiete Innenstadt, Lirich-Süd, Dümpten, Marienviertel West und Ost sowie Tackenberg Ost, Klosterhardt und Alsfeld zu. Die benannten Sozialquartiere im Stadtbezirk Alt-Oberhausen konnten gleichzeitig ein deutliches Plus an nichtdeutschen Einwohnern und somit teilweise einen positiven Außenwanderungssaldo aufweisen. Die drei Sozialquartie-

re im Bezirk Osterfeld profitierten hingegen weniger von der Wanderung nichtdeutscher Personen (Abbildung 3.10).

Abbildung 3.10
Außenwanderungssaldo 2014 bis 2016



Kartengrundlage: Stadt Oberhausen
Darstellung: IfS/Timourou

Gewinne an deutschen Einwohnern zeichneten sich in fünf Sozialquartieren ab: Tackenberg West, Sterkrade Mitte, Osterfeld Mitte/Vonderort, Bermensfeld und Borbeck, Neue Mitte, Grafenbusch. In Bermensfeld kann dies unter anderem auch auf die Zuwanderung von Senioren in die Pflegeheime und Seniorenwohnungen zurückzuführen sein.

Der Grad an Mobilität nimmt statistisch gesehen im Laufe der Lebensjahre ab. Dies spiegelt sich auch in den Wanderungsbewegungen in Oberhausen wider: In dem Zeitraum von 2014 bis 2016 zogen beispielsweise im Schnitt 3.350 Personen im Alter von 20 bis unter 30 Jahren zu, während es in der Altersgruppe der 50- bis unter 60-Jährigen nur 820 Personen waren. Aus diesem Grund wurden für jede Altersgruppe die jeweiligen Ober- und Untergrenzen für die Einteilung in unter- und überdurchschnittliche Abweichungen vom Oberhausener Durchschnitt einzeln berechnet (Tabelle 3.1).⁷

Im Ergebnis haben sich die Innenstadt, Lirich-Nord, Tackenberg West und Holten, Barmingholten durch die Außenwanderung (weiter) verjüngt. In Holten, Barmingholten liegt die Vermutung nahe, dass es sich dabei vor allem um den Familienzuzug in ein Eigenheim handelt, während in der Innenstadt junge Erwachsene ihren Haushalt gründen. Andererseits ziehen aus Königshardt, Klosterhardt oder auch Borbeck, Neue Mitte, Grafenbusch mehr 20- bis unter 30-Jährige weg als zu – dies kann mit dem Auszug der Kinder aus dem Elternhaus im Zusammenhang stehen.

⁷ Aufgrund der nennenswerten Flüchtlingsunterkünfte im Sozialquartier Schwarze Heide liegen dort die Anteile der jüngeren Altersgruppen ausgesprochen hoch. Aus diesem Grund wurden bei der Berechnung der Ober- und Untergrenzen für die Einteilung in unter- und überdurchschnittlich die Werte aus Schwarze Heide nicht berücksichtigt.

Tabelle 3.1

Anteil des Außenwanderungssaldos an der Einwohnerzahl nach Altersgruppen 2014 bis 2016

Sozialquartier	unter 20	20 bis unter 30	30 bis unter 50	50 bis unter 60	60 und mehr
Innenstadt	4%	4%	1%	0%	0%
Marienviertel West	1%	2%	-1%	0%	-1%
Styrum	3%	4%	2%	0%	0%
Marienviertel Ost	1%	4%	0%	0%	-1%
Brücktorviertel	3%	4%	3%	1%	0%
Bermensfeld	0%	2%	0%	0%	2%
Schlad	1%	3%	1%	0%	0%
Dümpten	1%	0%	0%	0%	-1%
Borbeck, Neue Mitte, Grafenbusch	1%	-1%	2%	0%	1%
Lirich-Nord	6%	7%	4%	0%	0%
Lirich-Süd	2%	1%	-1%	0%	-1%
Alstaden	1%	0%	1%	0%	-1%
Buschhausen, Biefang	0%	1%	0%	0%	-1%
Sterkrade Mitte	0%	1%	1%	0%	1%
Alsfeld	0%	0%	0%	0%	0%
Tackenberg West	3%	4%	3%	0%	0%
Schwarze Heide	8%	13%	7%	0%	-1%
Holten, Barmingholten	4%	3%	4%	0%	0%
Schmachtendorf	1%	1%	1%	0%	0%
Walsumer Mark	-2%	0%	2%	0%	-1%
Königshardt	0%	-2%	0%	0%	0%
Osterfeld Mitte, Vonderort	2%	3%	2%	0%	0%
Vondern, Osterfeld Süd	1%	-1%	0%	0%	-1%
Eisenheim, Heide	1%	0%	1%	0%	0%
Rothebusch	2%	3%	1%	0%	0%
Klosterhardt	1%	-1%	0%	0%	-1%
Tackenberg Ost	1%	0%	1%	0%	-1%
	unter-durchschnittlich	durchschnittlich		über-durchschnittlich	

Datengrundlage: Stadt Oberhausen

3.5 Kleinräumige innerstädtische Wanderungsbewegungen

Im Zeitraum von 2014 bis 2016 zogen im Durchschnitt innerhalb von Oberhausen 15.000 Personen pro Jahr um, was einem Anteil an allen Einwohnern von 7% entspricht. Nichtdeutsche Einwohner sind mit einer Umzugsquote von 13% deutlich mobiler als deutsche Einwohner mit 6%.⁸ Weil jedoch in Oberhausen mehr Deutsche als Nichtdeutsche wohnen, ziehen absolut betrachtet mehr Deutsche als Nichtdeutsche um.

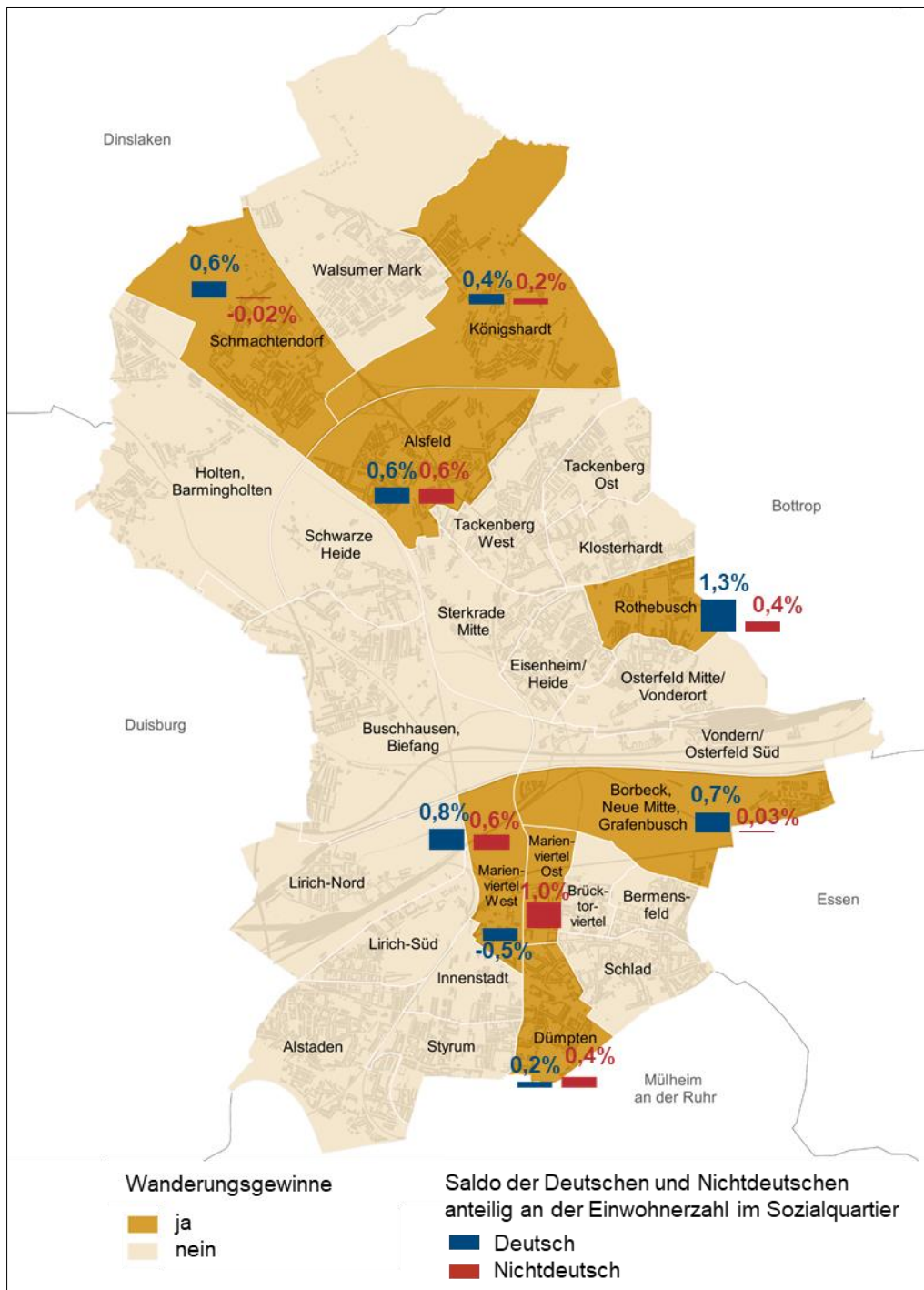
Indem die Oberhausener nicht nur innerhalb ihres Sozialquartiers, sondern auch zwischen den Sozialquartieren umgezogen sind, kristallisieren sich auf kleinräumiger Ebene Binnenwanderungsgewinner und -verlierer heraus. Die Wanderungsbewegungen wurden in diesem Zeitraum durch die Flüchtlingswanderung mit beeinflusst, weshalb Schwarze Heide, Lirich-Nord und Holten, Barmingholten negative Salden aufzeigen. Folglich liegen dort die Anteile der Salden an allen Einwohnern bei den Nichtdeutschen besonders hoch (von -6,5% in Lirich-Nord bis -21,1% in Schwarze Heide; Abbildung 3.11).

Im Gegenzug gewannen insgesamt acht Sozialquartiere durch die Binnenwanderung an Einwohnern. Bis auf zwei Ausnahmen weisen diese Sozialquartiere sowohl bei der Gruppe der Deutschen als auch der Nichtdeutschen Gewinne auf. Gemessen an der Einwohnerzahl in den Sozialquartieren profitierte vor allem Rothebusch von der Wanderung der Deutschen, gefolgt von Marienviertel West und Borbeck, Neue Mitte, Grafenbusch. Anders verhält sich die Situation in der Innenstadt: Dort zogen mehr Deutsche weg als zu. Bei den Nichtdeutschen liegt der Anteil des Saldos an der Einwohnerzahl bei den Binnenwanderungsgewinnern im Marienviertel Ost am höchsten und nur in Schmachtdorf auf einem leicht negativen Niveau. Auch wenn insgesamt betrachtet die nördlichen Sozialquartiere im Groben eher von deutschen Zuzügen und die südlichen stärker von nichtdeutschen Zuzügen profitieren, unterscheiden sich die einzelnen Sozialquartiere im Detail doch deutlich voneinander, sodass sich ein stärker heterogenes Bild ergibt.

⁸ 2014 bis 2016 sind von durchschnittlich 28.600 Nichtdeutschen ungefähr 3.600 Personen umgezogen und von durchschnittlich 183.000 Deutschen sind fast 11.500 Personen umgezogen.

Abbildung 3.11

Binnenwanderungssaldo 2014 bis 2016



Kartengrundlage: Stadt Oberhausen
Darstellung: IfS/Timourou

3.6 Kleinräumige Struktur der Privathaushalte

Wie in Tabelle 3.2 und Tabelle 3.3 ersichtlich ist, unterscheiden sich die Privathaushalte in Oberhausen hinsichtlich der Haushaltsgröße und des Haushaltstyps erheblich zwischen den Stadtbezirken und Sozialräumen. Hohe Anteile an Einpersonenhaushalten weisen vor allem die Sozialräume Mitte/Styrum und Oberhausen Ost auf.

Tabelle 3.2

Privathaushalte 2016 nach Haushaltsgröße sowie Stadtbezirk und Sozialraum in Oberhausen					
Stadtbezirk/Sozialraum	Haushalte	davon Anteil Haushalte mit ...			
	Anzahl	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 und mehr Personen
Alt-Oberhausen	47.237	47,0%	28,9%	12,8%	11,2%
Mitte/Styrum	13.655	50,8%	26,8%	11,6%	10,8%
Oberhausen Ost	18.461	47,8%	29,2%	12,6%	10,4%
Alstädten/Lirich	15.121	42,7%	30,4%	14,2%	12,7%
Sterkrade	39.327	38,2%	33,9%	15,4%	12,5%
Sterkrade-Mitte	23.543	40,4%	32,7%	14,9%	12,0%
Sterkrade-Nord	15.784	35,0%	35,6%	16,2%	13,2%
Osterfeld	18.264	40,6%	31,1%	14,6%	13,7%
Gesamt	104.828	42,6%	31,1%	14,1%	12,1%
Datenquelle: Stadt					O87 PrivHH

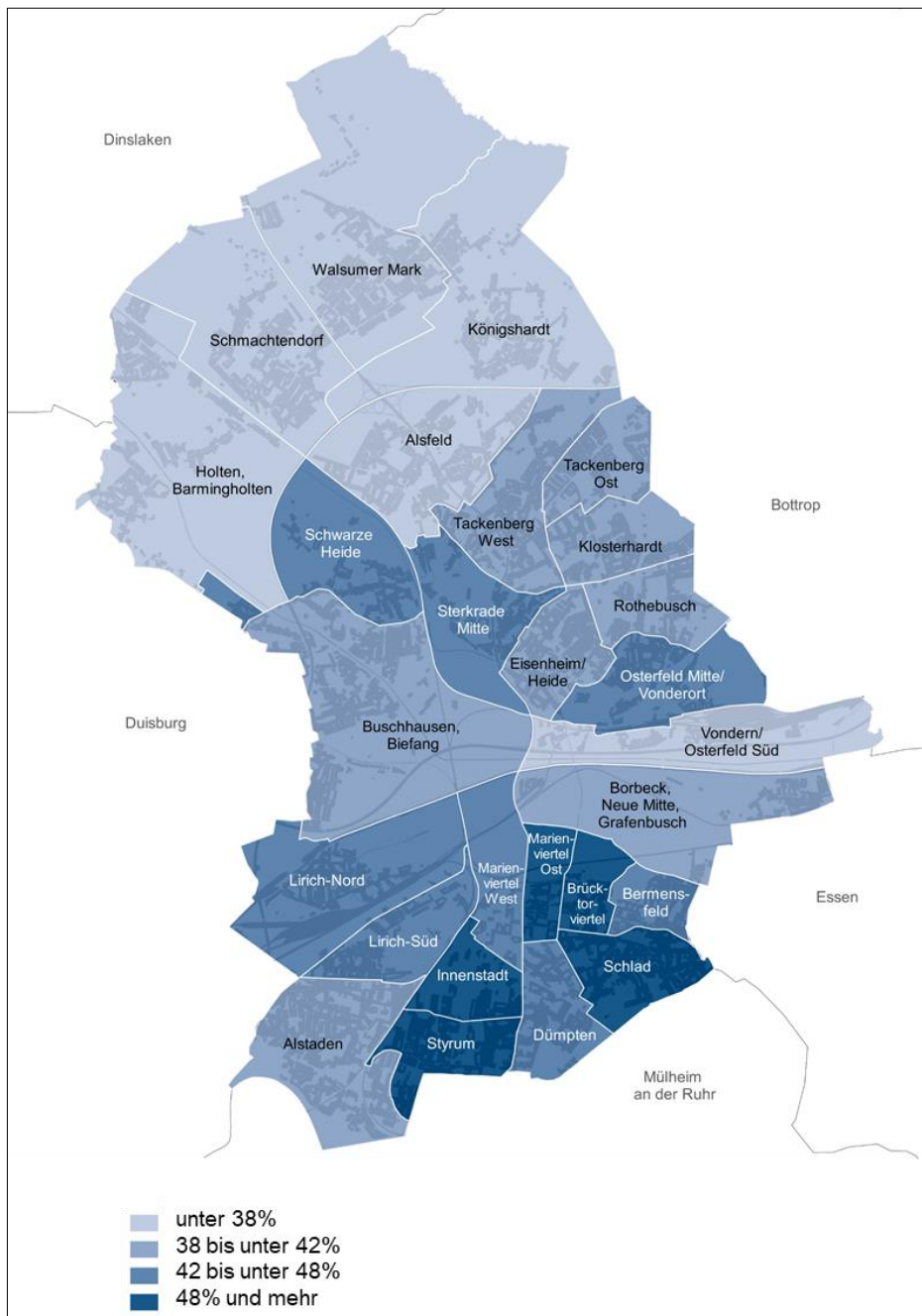
Tabelle 3.3

Privathaushalte 2016 nach Haushaltstyp sowie Stadtbezirk und Sozialraum in Oberhausen						
Stadtbezirk/Sozialraum	Haushalte	davon Anteil Haushaltstyp ...				
	Anzahl	Ein-personen-haushalte	Paare ohne Kind	Paare mit Kind	Alleiner-ziehenden-haushalte	sonstige Haushalte
Alt-Oberhausen	47.237	47,0%	28,1%	13,1%	5,6%	6,1%
Mitte/Styrum	13.655	50,8%	24,5%	12,4%	5,9%	6,3%
Oberhausen Ost	18.461	47,8%	28,5%	12,5%	5,3%	5,9%
Alstädten/Lirich	15.121	42,7%	31,0%	14,5%	5,7%	6,1%
Sterkrade	39.327	38,2%	36,2%	15,4%	4,2%	6,0%
Sterkrade-Mitte	23.543	40,4%	34,3%	14,7%	4,5%	6,1%
Sterkrade-Nord	15.784	35,0%	39,1%	16,3%	3,7%	5,9%
Osterfeld	18.264	40,6%	33,0%	15,4%	4,9%	6,2%
Gesamt	104.828	42,6%	32,0%	14,3%	5,0%	6,1%
Datenquelle: Stadt					O87 PrivHH	

Überdurchschnittliche Anteile an Haushalten mit zwei und drei Personen sind in Sterkrade-Mitte und Sterkrade-Nord vorzufinden. Relativ hohe Anteile von Haushalten mit vier und mehr Personen bzw. Paare mit Kind(ern) verzeichnen Sterkrade-Nord und Osterfeld.

Die Sozialräume mit eher hohen Anteilen größerer Haushalte bzw. Familien mit Kindern korrespondieren mit einer eher kleinteiligen Bebauungsstruktur bzw. höheren Anteilen von Ein- und Zweifamilienhäusern. Bezogen auf einzelne Sozialquartiere wird deutlich, dass der Anteil der Einpersonenhaushalte im Süden tendenziell höher ist als im Norden Oberhausens (Abbildung 3.12).

Abbildung 3.12
Anteil der Einpersonenhaushalte in den Sozialquartieren 2016



Kartengrundlage: Stadt Oberhausen
Darstellung: IfS/Timourou

3.7 Zusammenfassung

Kleinräumig betrachtet sind in Oberhausen sowohl schrumpfende, stabile als auch wachsende Sozialquartiere zu verzeichnen. Die Ursachen dafür liegen in unterschiedlichen demographischen Prozessen. Ausschlaggebend für eine positive Bevölkerungsentwicklung sind die Binnen- und Außenwanderung, denn in keinem Sozialquartier konnte durch einen positiven natürlichen Saldo (= Geburtenüberschuss) ein Einwohnerzuwachs generiert werden. Des Weiteren hat auch die Flüchtlingswanderung zu typischen Konstellationen und höheren Wanderungsquoten geführt.

Im Ergebnis der Prozesse hat die Einwohnerzahl der Deutschen zwischen 2014 und 2016 in den meisten Sozialquartieren abgenommen und die Anzahl der Nichtdeutschen fast flächendeckend zugenommen. Dabei ist die Anzahl der Haushalte mit Migrationshintergrund 27,6% und die der Nichtdeutschen auf 14,4% gestiegen. In den am stärksten gewachsenen Sozialquartieren hat die Zahl junger Haushalte zugenommen, in zahlreichen anderen Sozialquartieren sowohl in Mehrfamilienhäusern als auch in Einfamilienhäusern ist hingegen der Anteil der Senioren weiter angestiegen.

4. Entwicklung der Bautätigkeit und Struktur des Wohnungsbestands

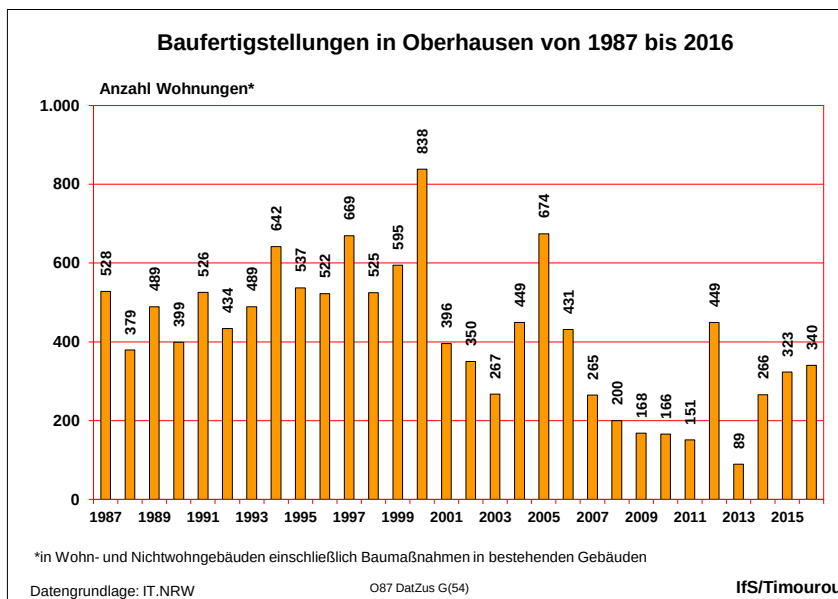
Dieses Kapitel widmet sich der Bautätigkeit und der Art der gebauten Wohnungen. In einem weiteren Teil wird auf die Veränderung des Wohnungsbestands eingegangen.

4.1 Umfang und Art der Bautätigkeit

Stadtweite Entwicklungen

In Abbildung 4.1 ist die Entwicklung der Baufertigstellungen (Wohn- und Nichtwohngebäude sowie Maßnahmen an bestehenden Gebäuden laut IT.NRW) in Oberhausen seit 1987 dargestellt. Es wird deutlich, dass die Bautätigkeit in Oberhausen im Jahr 2000 einen Höchststand mit 838 fertiggestellten Wohnungen erreichte und anschließend über viele Jahre (mit einem Zwischenhoch im Jahr 2005) tendenziell rückläufig war. Der Tiefststand erfolgte 2013 mit 89 Wohnungen. Anschließend hat sich die Bautätigkeit wieder spürbar belebt auf 340 Fertigstellungen im Jahr 2016.

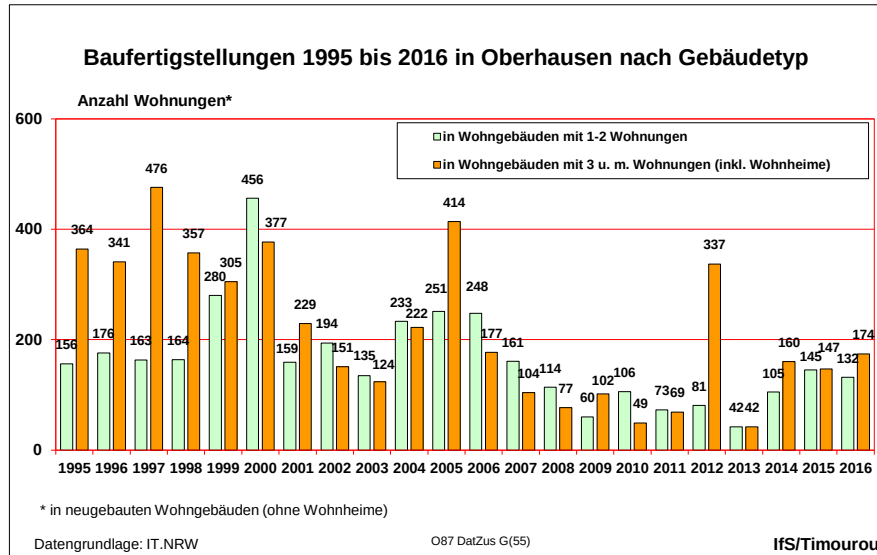
Abbildung 4.1



Wie Abbildung 4.2 verdeutlicht, ist der Rückgang der gesamten Bautätigkeit von 2000 bis 2013 auf geringere Baufertigstellungen sowohl bei Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern als auch bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (Gebäude mit drei und mehr Wohnungen) zurückzuführen. Im Jahr 2013 wurden bei beiden Bauformen jeweils nur noch 42 Wohnungen fertiggestellt. Bis zum Jahr 2016 fand bei beiden Bauformen ein Anstieg der Bautätigkeit statt, der bei Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern mit 132

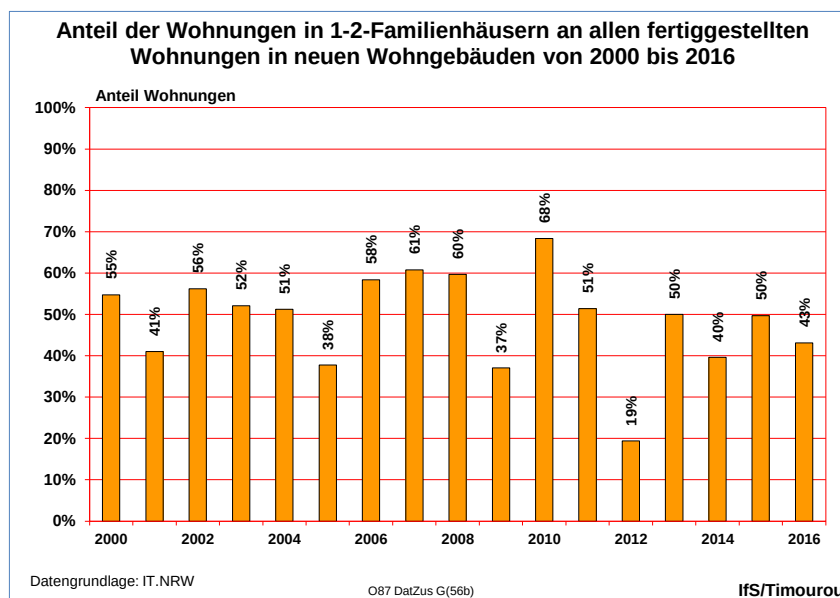
im Jahr 2016 fertiggestellten Wohnungen etwas schwächer ausfiel als bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit 174 fertiggestellten Wohnungen.

Abbildung 4.2



Innerhalb des in Abbildung 4.3 dargestellten Zeitraums von 2000 bis 2016 war der Anteil der in Ein- und Zweifamilienhäusern fertiggestellten Wohnungen an den gesamten Baufertigstellungen starken Schwankungen unterworfen. Von 2000 bis 2011 bewegte sich der Anteil zwischen 37% und 68%, mit Ausnahme von drei Jahren lag er in dieser Zeit jedoch über 50%. Nach dem Ausnahmejahr 2012 (19%) bewegte sich der Anteil von 2013 bis 2016 zwischen 40% und 50%.

Abbildung 4.3



Entwicklungen in Teilräumen

In Tabelle 4.1 sind auf Grundlage von Daten der Stadt die in den Jahren 2011 bis 2016 fertiggestellten Wohnungen nach Bauform sowie nach Stadtbezirken und Sozialräumen dargestellt. Es wird deutlich, dass in den Sozialräumen Osterfeld, Sterkrade-Nord und Sterkrade-Mitte die größte Zahl an Wohnungen fertiggestellt wurde. In Relation zum vorhandenen Wohnungsbestand des Sozialraums wurde in Sterkrade-Nord (1,7%), Osterfeld (1,5%) und Oberhausen Ost (1,2%) am intensivsten gebaut. Die höchsten Anteile an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern bei den Fertigstellungen weisen Sterkrade-Nord (68%) und Alstadt/Lirich (54%) auf, besonders gering sind diese in Mitte/Styrum (16%) und Oberhausen Ost (21%). Insgesamt weist der Stadtbezirk Sterkrade (49%) einen deutlich höheren Anteil an fertiggestellten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern auf als Osterfeld (33%) und Alt-Oberhausen (29%). Bezogen auf den Bestand wurde in Osterfeld (1,5%) mehr gebaut als in Sterkrade (1,3%) und Alt-Oberhausen (0,9%).

Tabelle 4.1

Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden 2011 bis 2016 nach Bauform, Stadtbezirk und Sozialraum							
Stadtbezirk/Sozialraum	Anzahl der fertiggestellten Wohnungen (WE) in ...				Fertiggestellte WE in % des Wohnungsbestands 2016 in ..		
	gesamt	Mehr-familien-häusern	Ein-/Zwei-familien-häusern	An-teil	gesamt	Mehr-familien-häusern	Ein-/Zwei-familien-häusern
Alt-Oberhausen	451	321	130	29%	0,9%	0,8%	1,5%
Mitte/Styrum	91	76	15	16%	0,6%	0,6%	1,0%
Oberhausen Ost	239	189	50	21%	1,2%	1,1%	1,6%
Alstadt/Lirich	121	56	65	54%	0,8%	0,5%	1,7%
Sterkrade	541	275	266	49%	1,3%	1,1%	1,7%
Sterkrade-Mitte	264	186	78	30%	1,1%	1,1%	1,0%
Sterkrade-Nord	277	89	188	68%	1,7%	1,0%	2,5%
Osterfeld	288	192	96	33%	1,5%	1,5%	1,6%
Nicht zuzuordnen	227	141	86	38%	-	-	-
Gesamt	1.507	929	578	38%	1,4%	1,2%	2,0%
Datenquelle: Stadt					O87 DatZus		

Tabelle 4.2 zeigt die Baufertigstellungen der Jahre 2011 bis 2016 in den Sozialquartieren. Insgesamt verteilt sich die Bautätigkeit auf viele der Sozialquartiere. Lediglich in den Sozialquartieren Alstadt und Schmachtendorf wurden mehr als 100 Wohnungen gebaut, die übrigen Sozialquartiere liegen unter 100 Wohnungen. Bei Betrachtung der Fertigstellungen bezogen auf den Wohnungsbestand von 2016 wird deutlich, dass insbesondere in den Sozialquartieren Schwarze Heide (3,5%), Bermensfeld (2,6%), Schmachtendorf (2,5%) und Klosterhardt (2,5%) überdurchschnittlich viele Wohnungen gebaut wurden.

Tabelle 4.2

Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden 2011 bis 2016 nach Bauform und Sozialquartier							
Sozialquartier	Anzahl der fertiggestellten Wohnungen (WE) in ...				Fertiggestellte WE in % des Wohnungsbestands 2016 in ..		
	gesamt	Mehr-familien-häusern	Ein-/Zwei-familien-häusern	An-teil	gesamt	Mehr-familien-häusern	Ein-/Zwei-familien-häusern
71.01 Innenstadt	70	69	1	1%	0,9%	0,9%	0,4%
71.02 Marienviertel West	0	0	0	-	0,0%	0,0%	0,0%
71.03 Styrum	21	7	14	67%	0,4%	0,2%	1,3%
72.01 Marienviertel Ost	1	0	1	100%	0,0%	0,0%	0,7%
72.02 Brücktorviertel	53	47	6	11%	1,9%	1,8%	4,2%
72.03 Bermensfeld	67	61	6	9%	2,6%	2,9%	1,3%
72.04 Schlad	44	39	5	11%	0,8%	0,8%	0,5%
72.05 Dümpten	50	18	32	64%	1,1%	0,5%	4,3%
72.06 Borbeck, Neue Mitte, Grafenbusch	24	24	0	0%	1,3%	2,1%	0,0%
73.01 Lirich Nord	6	0	6	100%	0,2%	0,0%	0,7%
73.02 Lirich Süd	0	0	0	-	0,0%	0,0%	0,0%
73.03 Alstaden	115	56	59	51%	1,4%	1,0%	2,4%
74.01 Buschhausen, Biefang	22	8	14	64%	0,3%	0,2%	0,6%
74.02 Sterkrade Mitte	25	23	2	8%	0,6%	0,6%	0,3%
74.03 Alsfeld	60	42	18	30%	1,1%	1,3%	0,8%
74.04 Tackenberg West	62	28	34	55%	1,2%	0,8%	2,0%
74.05 Schwarze Heide	95	85	10	11%	3,5%	4,2%	1,4%
75.01 Holten, Barmingholten	53	3	50	94%	1,3%	0,1%	2,6%
75.02 Schmachtendorf	110	47	63	57%	2,5%	1,8%	3,8%
75.03 Walsumer Mark	56	3	53	95%	1,3%	0,2%	2,4%
75.04 Königshardt	58	36	22	38%	1,5%	1,7%	1,3%
76.01 Osterfeld Mitte, Vonderort	84	60	24	29%	1,6%	1,3%	4,4%
76.02 Vondern, Osterfeld Süd	2	0	2	100%	0,1%	0,0%	0,3%
76.03 Eisenheim, Heide	63	17	46	73%	1,6%	0,7%	2,9%
76.04 Rothebusch	48	45	3	6%	1,8%	2,3%	0,4%
76.05 Klosterhardt	74	70	4	5%	2,5%	4,2%	0,3%
76.06 Tackenberg Ost	17	0	17	100%	0,6%	0,0%	1,5%
Nicht zuzuordnen	227	141	86	38%	-	-	-
Gesamt	1.507	929	578	38%	1,4%	1,2%	2,0%
Datenquelle: Stadt							

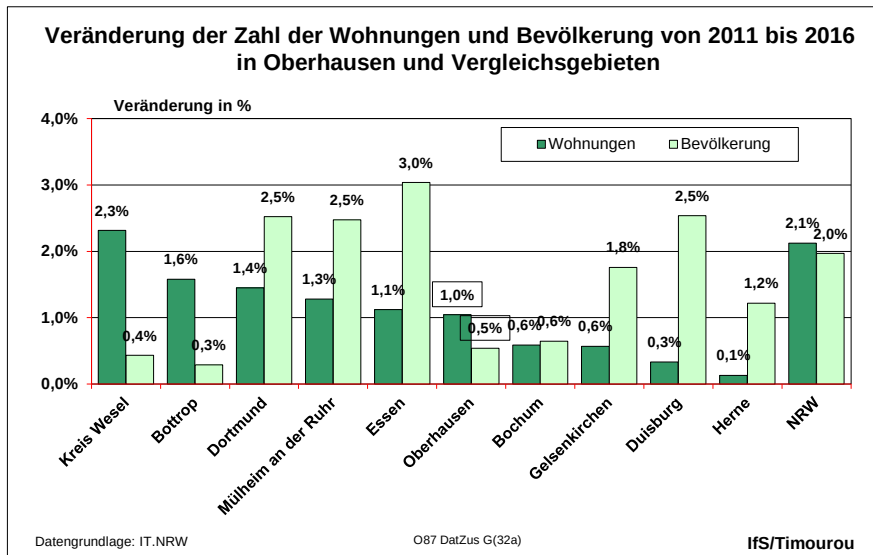
O87 DatZus

4.2 Veränderung des Wohnungsbestands in Oberhausen im regionalen Vergleich

In Abbildung 4.4 ist die prozentuale Veränderung der Zahl der Wohnungen und der Bevölkerungszahl zwischen 2011 bis 2015 in Oberhausen im Vergleich mit anderen Gebieten innerhalb der Region bzw. mit Nordrhein-Westfalen dargestellt. Die Daten stammen von IT.NRW. Oberhausen war in diesem Zeitraum mit einem Zuwachs von 1,0% an Wohnungen (Veränderung durch Baufertigstellungen abzgl. Abgänge) im Vergleich zu den

Gebieten der Region durch ein mittleres Niveau und gegenüber dem Land NRW durch eine deutlich unterdurchschnittliche Bautätigkeit gekennzeichnet.

Abbildung 4.4



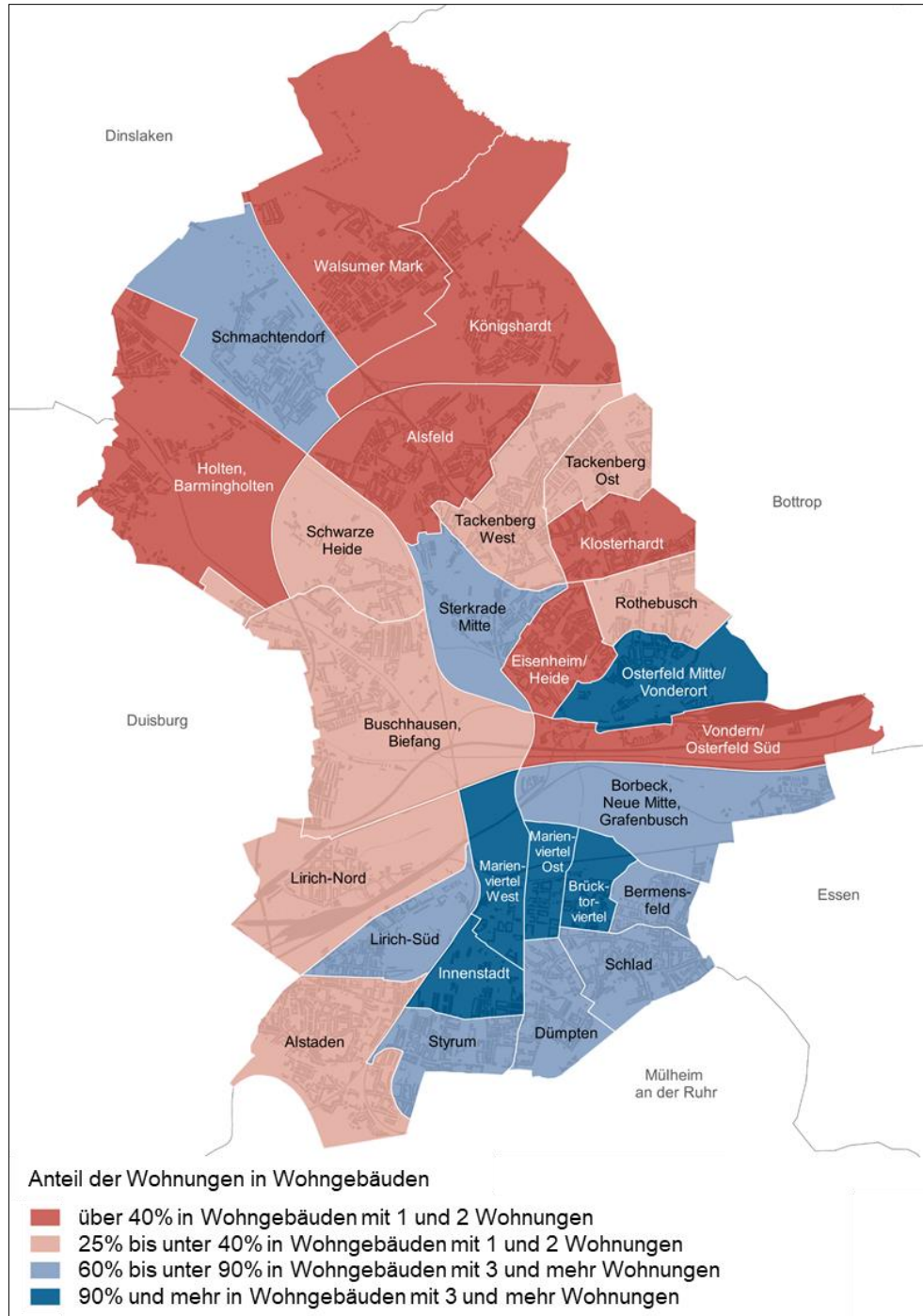
Es fällt auf, dass bei den Vergleichsgebieten kein klarer Zusammenhang zwischen der Entwicklung der Bevölkerungszahl und der Bautätigkeit festzustellen ist. So gibt es Städte wie Bottrop mit geringem Bevölkerungswachstum (0,3%), aber relativ hoher Zunahme der Zahl der Wohnungen (1,6%). Essen hat eine sehr starke Zunahme der Bevölkerungszahl (3,0%) bei einem wesentlich geringeren Anstieg der Wohnungszahl (1,1%). Diese Unterschiede dürften damit zusammenhängen, dass die Bevölkerungszahl vor allem durch die unterschiedliche Flüchtlingszuwanderung beeinflusst wurde, während die Bautätigkeit von längerfristigen Nachfragetrends und zeitverzögerten Reaktionen bei den Investoren geprägt sein dürfte. Für Oberhausen lässt sich festhalten, dass die Zahl der Wohnungen zwar prozentual stärker zugenommen hat als die Bevölkerungszahl, jedoch beide auf eher geringem Niveau mit vergleichsweise geringem Abstand.

4.3 Umfang und Struktur des Wohnungsbestands

Nach Angaben der Stadt Oberhausen gibt es aktuell 109.733 Wohnungen in Wohngebäuden (2016), davon 29.626 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (27%) und 80.147 Wohnungen in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen (73%). Kleineräumig betrachtet zeichnet sich im nördlichen und westlichen Bereich der Stadt Oberhausen eine kleinteilige Bebauungsstruktur ab, denn über 25% und teilweise über 40% der Wohngebäude verfügen dort über eine oder zwei Wohnungen. Währenddessen bestehen die Wohngebäude in süd- und südöstlichen Sozialquartieren sowie in Oster-

feld Mitte/Vonderort sowie Sterkrade Mitte und Schmachtendorf zu 60% oder 90% aus drei und mehr Wohnungen (Abbildung 4.5).

Abbildung 4.5
Wohnungsbestand 2016 nach Anzahl der Wohnungen



Kartengrundlage: Stadt Oberhausen
Darstellung: IfS/Timourou

Gegenüber 2011 hat sich diese Struktur nicht nennenswert verändert. Insgesamt ist die Anzahl der Wohnungen im Geschosswohnungsbau um 527 bzw. 0,7% angestiegen und die Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern um 357 bzw. 1,2%.

Mit der räumlichen Verteilung der Ein- und Zweifamilienhäuser korrespondiert auch die Eigentumsstruktur, d. h. dass der Anteil an privaten Eigentümern in den nördlichen Sozialquartieren wie Holten, Barmingholten mit 68%, Walsumer Mark (65%) oder Königshardt (63%) deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 55% liegt. Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsunternehmen, die über einen Marktanteil von 19% verfügen, sind in diesen Sozialquartieren deutlich weniger vertreten und weisen stattdessen überdurchschnittliche Anteile in Tackenberg Ost (36%), Osterfeld Mitte (38%) oder Bermsfeld (40%) auf. Ein Viertel aller Wohnungen in Oberhausen sind Wohnungseigentümergeinschaften zuzuordnen. Ein Teil von ihnen wird von den Eigentümern selbst genutzt, ein größerer Teil jedoch vermietet.

Hinsichtlich der Baualtersstruktur der Wohnungen zeigt sich ein gemischtes Bild. 24% aller Wohnungen sind Altbauten, die vor 1948 errichtet wurden, die höchsten Anteile sind in Marienviertel Ost (44%) und West (32%) sowie Styrum (35%) und Lirich Nord (35%) zu verzeichnen. Den größten Anteil mit 62% nimmt die Baualtersgruppe von 1949 bis 1989 ein, mit Ausnahme von Tackenberg Ost (91%) und Marienviertel Ost (50%) weisen alle Sozialquartiere diesen durchschnittlichen Wert +/-10 Prozentpunkte auf. Dies ist unter anderem ein Ergebnis des Wiederaufbaus des stark kriegszerstörten Oberhausens. Nach 1990 wurden 14.747 Wohnungen (13%) errichtet. Überdurchschnittliche Anteile sind in den nördlichen Sozialquartieren zu verzeichnen, korrespondierend mit der Einfamilienhausbautätigkeit (Tabelle 4.3).

Den Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung von 2011 zufolge nehmen in Oberhausen Wohngebäude mit ein und zwei Wohnungen einen Anteil von 28% ein. Im Bereich der Geschosswohnungen dominieren mit einem Anteil von 45% Wohngebäude mit drei bis sechs Wohnungen, größere Wohngebäude nehmen in Oberhausen einen vergleichsweise kleinen Anteil ein. Beides zusammen ergibt eine eher siedlungs- als städtisch-urban geprägte Bebauungsstruktur. Dies verdeutlicht der Vergleich mit der ähnlich großen Stadt Lübeck, die sich durch reine Einfamilienhausgebiete auf der einen Seite und verdichteten Geschosswohnungsbau auf der anderen Seite auszeichnet (Abbildung 4.6).

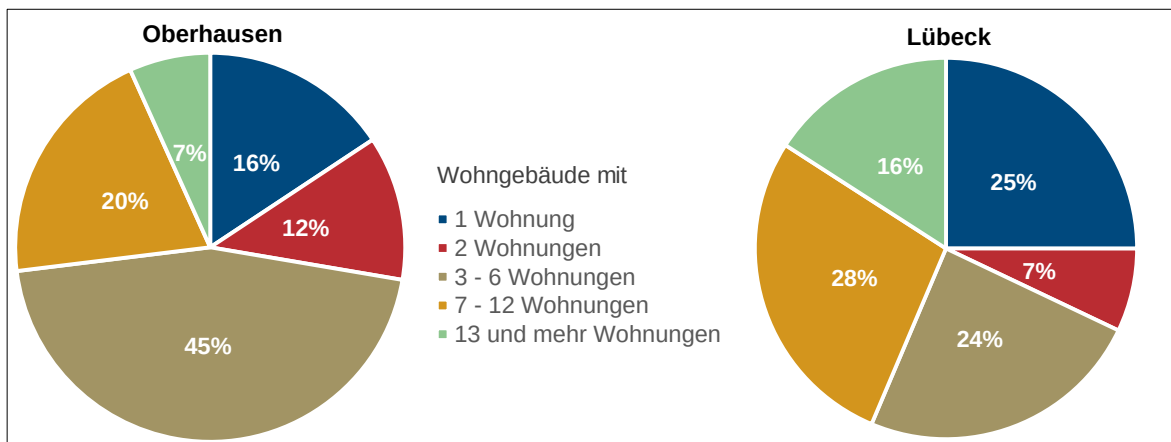
Tabelle 4.3

Wohnungen in Wohngebäuden 2016 nach Baujahr und Sozialquartieren								
Sozialquartier	Anzahl der Wohnungen mit Baujahr ...				Anteil der Wohnungen mit Baujahr ...			
	bis 1948	1949 bis 1989	ab 1990	gesamt	bis 1948	1949 bis 1989	ab 1990	gesamt
71.01 Innenstadt	2.300	4.658	720	7.678	30%	61%	9%	100%
71.02 Marienviertel West	528	849	267	1.644	32%	52%	16%	100%
71.03 Styrum	1.820	2.835	554	5.209	35%	54%	11%	100%
72.01 Marienviertel Ost	934	1.058	129	2.121	44%	50%	6%	100%
72.02 Brücktorviertel	799	1.759	270	2.828	28%	62%	10%	100%
72.03 Bermensfeld	303	2.181	102	2.586	12%	84%	4%	100%
72.04 Schlad	1.471	3.917	413	5.801	25%	68%	7%	100%
72.05 Dümpten	1.120	2.921	440	4.481	25%	65%	10%	100%
72.06 Borbeck, Neue Mitte, Grafenbusch	337	1.119	363	1.819	19%	62%	20%	100%
73.01 Lirich	1.188	1.891	346	3.425	35%	55%	10%	100%
73.02 Bero-Zentrum / City West	633	2.793	434	3.860	16%	72%	11%	100%
73.03 Alstaden	2.192	4.740	1.238	8.170	27%	58%	15%	100%
74.01 Buschhausen, Biefang	1.719	4.542	769	7.030	24%	65%	11%	100%
74.02 Sterkrade Mitte	1.420	2.476	481	4.377	32%	57%	11%	100%
74.03 Alsfeld	1.108	3.506	802	5.416	20%	65%	15%	100%
74.04 Tackenberg West	1.304	2.873	914	5.091	26%	56%	18%	100%
74.05 Schwarze Heide	713	1.619	390	2.722	26%	59%	14%	100%
75.01 Holten, Barmingholten	814	2.640	753	4.207	19%	63%	18%	100%
75.02 Schmachtendorf	648	3.124	553	4.325	15%	72%	13%	100%
75.03 Walsumer Mark	293	2.677	1.192	4.162	7%	64%	29%	100%
75.04 Königshardt	335	2.547	924	3.806	9%	67%	24%	100%
76.01 Osterfeld Mitte, Vonderort	1.399	2.778	1.077	5.254	27%	53%	20%	100%
76.02 Vondern, Osterfeld Süd	458	702	212	1.372	33%	51%	15%	100%
76.03 Eisenheim, Heide	1.190	2.282	415	3.887	31%	59%	11%	100%
76.04 Rothebusch	491	1.640	511	2.642	19%	62%	19%	100%
76.05 Klosterhardt	822	1.795	335	2.952	28%	61%	11%	100%
76.06 Tackenberg Ost	109	2.656	143	2.908	4%	91%	5%	100%
Gesamt	26.448	68.578	14.747	109.773	24%	62%	13%	100%
Datenquelle: Stadt								

087 DaZus

Abbildung 4.6

Struktur des Wohnungsbestandes in Wohngebäuden in Oberhausen im Vergleich zu Lübeck 2011



Datengrundlage: Gebäude- und Wohnungszählung 2011

4.4 Zusammenfassung

Nach Angaben der Stadt Oberhausen gibt es aktuell 109.733 Wohnungen in Wohngebäuden (2016), davon 29.626 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (27%). Damit hat der Wohnungsbestand zwischen 2011 und 2015 um 1,0% zugenommen, was im regionalen Vergleich durchschnittlich und im Vergleich zu Nordrhein-Westfalen unterdurchschnittlich ist. Die Bautätigkeit hat 2013 ihren Tiefststand erreicht, sich seitdem aber wieder spürbar belebt. Dies bezieht sich sowohl auf den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch von Mehrfamilienhäusern. Insgesamt verteilt sich die Bautätigkeit auf viele der Sozialquartiere, sie war in Alstaden und Schmachtdorf aber besonders hoch.

Die Struktur des Wohnungsbestandes in Oberhausen ist kleinräumig sehr gemischt, wobei die nördlichen Sozialquartiere durch eine jüngere Baualtersstruktur und einen deutlich höheren Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern gekennzeichnet sind. Demgegenüber dominieren in den Sozialquartieren von Alt-Oberhausen Mehrfamilienhäuser mit einem höheren Anteil an Altbauten, in Osterfeld auch zahlreiche Werkssiedlungen. In fast allen Sozialräumen dominant sind jedoch Wohnungen der Baujahre 1949 bis 1990 und darunter insbesondere der Nachkriegswiederaufbau. Insgesamt ergibt sich eine eher siedlungs- als städtisch-urban geprägte Stadtstruktur.

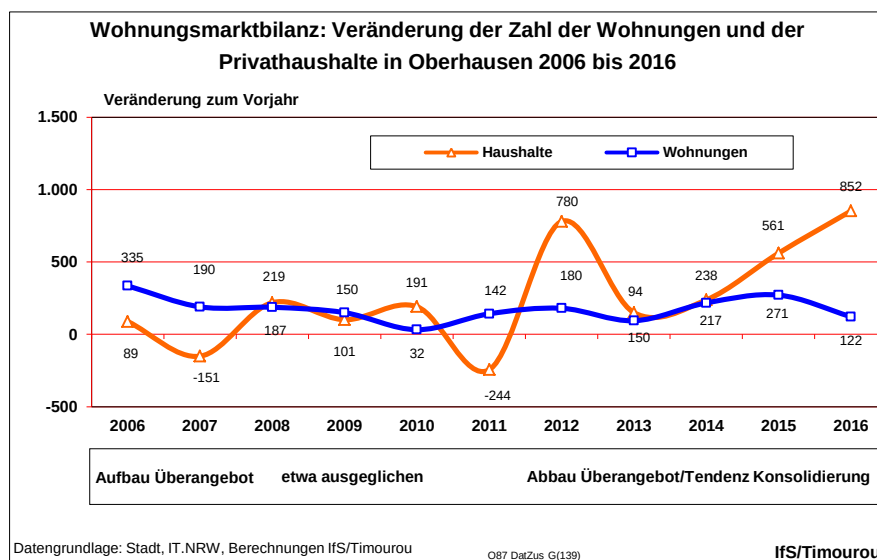
5. Situation und aktuelle Trends auf dem Wohnungsmarkt

Dieses Kapitel widmet sich aktuellen Trends auf dem Oberhausener Wohnungsmarkt. Mit Hilfe der Entwicklung der Zahl der Haushalte im Verhältnis zur Entwicklung der Zahl der Wohnungen sowie der Veränderung der Zahl der leer stehenden Wohnungen werden Befunde für die Bewertung der aktuellen Wohnungsmarktlage gesammelt. Diese werden durch die Analyse der Mieten und Preise im folgenden Kapitel vertieft.

5.1 Wohnungsmarktlage

Um Hinweise für die Wohnungsmarktentwicklung der letzten Jahre in Oberhausen zu erhalten, werden im Folgenden die Veränderung der Zahl der Wohnungen⁹ und die Veränderung der Zahl der Haushalte¹⁰ gegenübergestellt. Von 2006 bis 2007 hat die Zahl der Wohnungen (525) stärker zugenommen als die Zahl der Haushalte, die leicht zurück ging (-62), sodass sich das bereits in den Jahren zuvor gebildete Überangebot an Wohnungen bzw. der Wohnungsleerstand weiter erhöht hat. (Abbildung 5.1).

Abbildung 5.1



In den Jahren 2008 bis 2010 bewegten sich die Veränderungen bei der Zahl der Wohnungen und Haushalte auf ähnlichem Niveau, sodass sich an dem Verhältnis von Ange-

⁹ Die Veränderung der Zahl der Wohnungen basiert auf der Wohnungsfortschreibung (Wohn- und Nichtwohngebäude) von IT.NRW, die Baufertigstellungen und Wohnungsabgänge berücksichtigt.

¹⁰ Die Veränderung der Zahl der Haushalte basiert auf den Ergebnissen der Haushaltegenerierung der Stadt.

bot und Nachfrage auf dem Oberhausener Wohnungsmarkt wenig verändert hat. Über den Zeitraum von 2011 bis 2016 hat die Zahl der Haushalte in Oberhausen um rund 2.300 zugenommen. Die Zahl der Wohnungen ist jedoch nur um rund 1.100 gestiegen, sodass in der Folge rechnerisch zu einem Abbau des Überangebots bzw. der Leerstands in der Größenordnung von 1.200 Wohnungen gekommen ist.

5.2 Entwicklung der Wohnungsleerstände

Relativ aktuelle und zuverlässige Angaben zum Wohnungsleerstand in Oberhausen lassen sich aus Auswertungen von Stromzählerdaten durch die Stadt gewinnen.¹¹ Bei diesen wird der Leerstand mit einer Dauer zwischen 90 Tagen und fünf Jahren erfasst, der im Folgenden kurz als "längerfristiger" Leerstand bezeichnet wird. Die Eingrenzung des Leerstands auf die Spanne von 90 Tagen bis fünf Jahre bei den Auswertungen der Stadt hat den Zweck, zum einen den üblichen Fluktuationsleerstand von bis zu 89 Tagen (rund drei Monate) und zum anderen dauerhaften Leerstand bei nicht marktfähigen oder marktaktiven Wohnungen, die dem Wohnungsmarkt nicht mehr zur Verfügung stehen, auszuklammern.

Der längerfristige Leerstand lag im Jahr 2011 noch bei 4,9%, er ist bis 2017 auf 3,8% gesunken.¹² In absoluten Zahlen ist der Wohnungsleerstand von 2011 bis 2017 um rund 1.200 Wohnungen auf rund 4.100 Wohnungen gesunken. Die oben dargestellte Bilanzierung der Veränderung der Zahl der Haushalte und der Wohnungen von 2011 bis 2016 (vgl. Kapitel 5.1) kam auf einen Abbau des Überangebots bzw. des Leerstands von rund 1.200 Wohnungen. Trotz des um ein Jahr abweichenden Zeitraumes und unterschiedlicher Leerstandsdefinitionen kommen beide Wege der Erfassung der Veränderung des Leerstands für die letzten Jahre auf ähnliche Größenordnungen.

Wie Abbildung 5.2 zeigt, wies der längerfristige Leerstand in Oberhausen im Jahr 2011 ein Süd-Nord-Gefälle auf. Die höchsten Leerstandsquoten verzeichnete Alt-Oberhausen, Osterfeld wies ein mittleres Niveau auf und Sterkrade hatte die niedrigste Leerstandsquote. An diesem Süd-Nord-Gefälle hat sich 2017 nichts geändert: in Alt-Oberhausen beträgt der längerfristige Leerstand 4,6%, in Osterfeld 3,3% und in Sterkrade 2,9%. In allen Stadtbezirken und Sozialräumen hat sich die Leerstandsquote von 2011 bis 2017 reduziert.

¹¹ Bei der sogenannten Stromzählermethode stellt der Energieversorger Informationen über abgemeldete Stromzähler oder Stromzähler mit fehlendem bzw. niedrigem Verbrauch zur Verfügung, aus denen Rückschlüsse auf den Umfang des Wohnungsleerstands gezogen werden.

¹² Die beiden Werte beziehen sich auf September 2011 und Juli 2017.

Der längerfristige Leerstand im Jahr 2017 unterscheidet sich erheblich zwischen den Sozialräumen: Am höchsten ist er in Mitte/Styrum (6,0%), am niedrigsten in Sterkrade-Nord (2,3%). Bei der Unterscheidung von Sozialquartieren eröffnen sich beim längerfristigen Leerstand noch größere Unterschiede: den höchsten Wert verzeichnet das Sozialquartier Innenstadt (7,3%), den niedrigsten Walsumer Mark (2,0%; Abbildung 5.3).

Abbildung 5.2

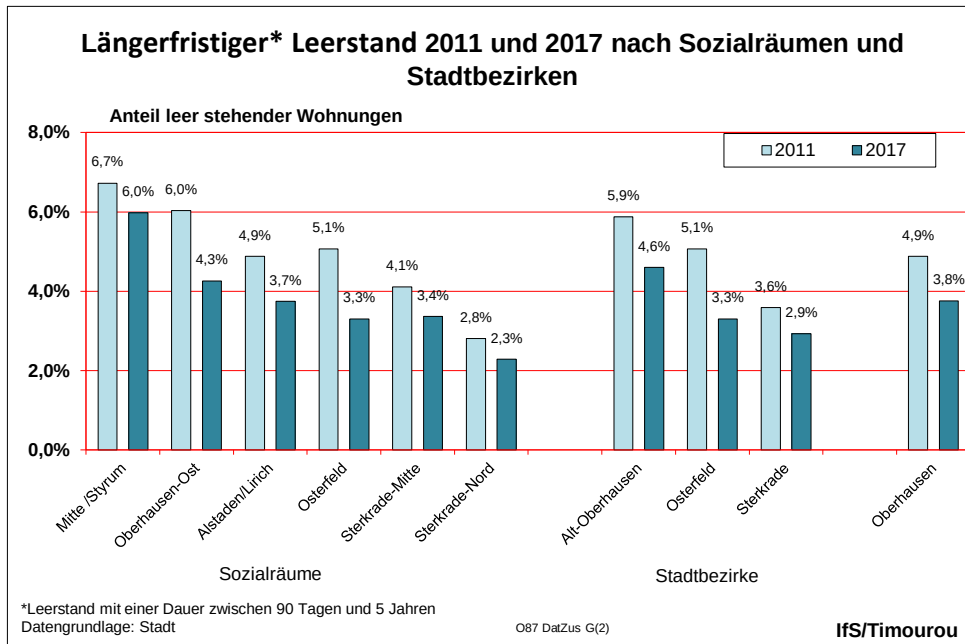
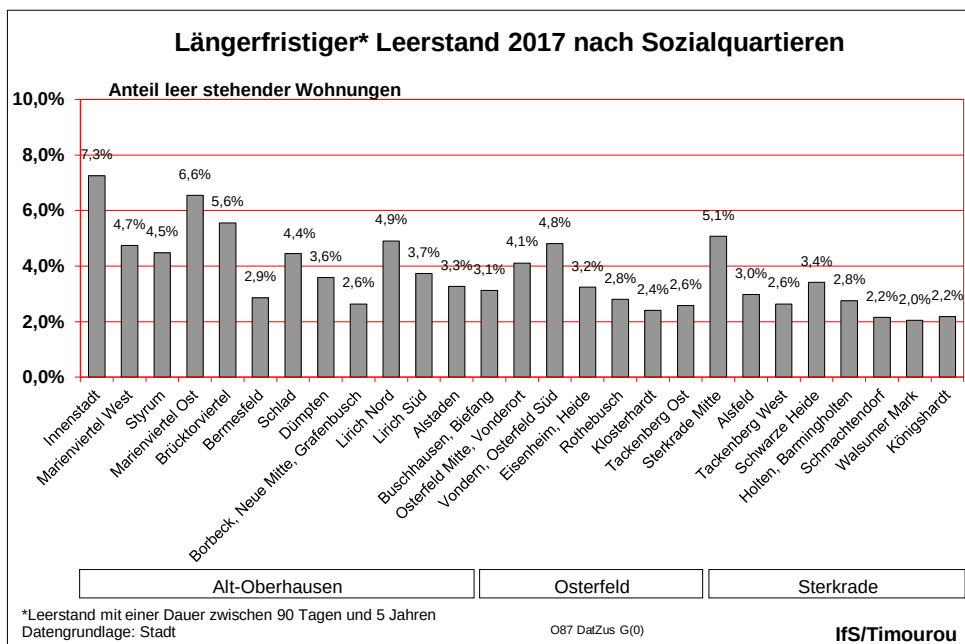


Abbildung 5.3



Bei den Sozialquartieren zeigt sich zwar ebenfalls beim längerfristigen Leerstand das oben auf Ebene der Stadtbezirke dargestellte Süd-Nord-Gefälle, es gibt jedoch auch in den insgesamt von mittleren bzw. niedrigen Leerständen geprägten Stadtbezirken Osterfeld und Sterkrade einzelne Sozialquartiere, die relativ hohe Leerstände aufweisen (Vondern, Osterfeld Süd mit 4,8% bzw. Sterkrade-Mitte mit 5,1%). Im von hohen Leerständen geprägten Stadtbezirk Alt-Oberhausen existieren einzelne Sozialquartiere mit niedrigen Werten (Borbeck, Neue Mitte, Grafenbusch mit 2,6%).

Bereits die Studie von 2011 ergab, dass sich der längerfristige Leerstand in Oberhausen insbesondere auf Wohnungen bzw. Gebäude, die sich in schlechtem Zustand befinden und einen niedrigen Ausstattungsstandard aufweisen, konzentriert. Da sich der bis 2017 gesunkene Leerstand vor allem auf Wohnungen mit besserer Qualität konzentriert haben dürfte, hat die Konzentration des Leerstands auf weniger attraktive Wohnungen zugenommen. Bei der Bildung und dem Fortbestehen von Leerständen spielten negative Lagefaktoren (wie Standorte an verkehrsreichen Straßen) eine wichtige Rolle. Nach wie vor gibt es Hinweise darauf, dass institutionelle Vermieter, insbesondere die Genossenschaften, weniger von Leerständen betroffen sind als Teile der großen Gruppe der privaten Kleineigentümer. Unter den privaten Kleineigentümern gibt es etliche, die sich finanziell oder altersbedingt nicht in der Lage sehen, umfangreiche Investitionen durchzuführen oder sich generell gegen wachsende Leerstände in ihrem Objekt zu stemmen. Daher stellen diese Vermieter weiterhin eine zentrale Gruppe für den Umgang mit den bisherigen und künftig zu erwartenden Leerständen sowie insbesondere die Entwicklung von Quartieren mit einer Konzentration von Leerständen dar.

Der Leerstand in Oberhausen ist daher nur teilweise auf eine zu geringe Nachfrage zurückzuführen. Vielmehr ist ein größerer Teil des Leerstands auf bauliche sowie Ausstattungs- und Lagemängel zurückzuführen. Zusätzlich zu dem oben dargestellten längerfristigen Leerstand existieren in Oberhausen nach den Auswertungen der Stadt rund 1.500 Wohnungen, die länger als fünf Jahre nicht mehr vermietet wurden und aller Wahrscheinlichkeit nicht mehr auf dem Wohnungsmarkt angeboten werden. Der hohe Sanierungsbedarf des Wohnungsbestands ist demnach eine der wesentlichen Ursachen des anhaltenden Leerstands in Oberhausen.

5.3 Zusammenfassung

In den 2000er Jahren hat sich in Oberhausen ein Überangebot an Wohnungen aufgebaut, weil der Zuwachs an Wohnungen über dem der privaten Haushalte lag. Im Verlauf der 2010er Jahre hat sich das Verhältnis umgedreht und insbesondere in jüngster Zeit lag die Zunahme der Zahl der Haushalte in Folge der Zuwanderung vor allem aus dem Ausland

deutlich über der Zunahme der Zahl der Wohnungen. In der Folge hat sich auf dem Oberhausener Wohnungsmarkt eine Konsolidierungstendenz (ausgewogeneres Verhältnis zwischen Wohnungsangebot und Nachfrage) herausgebildet. Diese drückt sich unter anderem in einem spürbaren Rückgang des längerfristigen Leerstands seit 2011 aus, von dem alle Sozialräume Oberhausens (wenngleich in unterschiedlichem Maß) profitiert haben. Der längerfristige Leerstand in Oberhausen weist ein deutliches Süd-Nord-Gefälle auf. Trotz des Rückgangs ist der längerfristige Leerstand in Oberhausen auch im Jahr 2017 noch so hoch, dass nicht von einem insgesamt angespannten Wohnungsmarkt gesprochen werden kann.

6. Entwicklung von Wohnungsmieten und Immobilienpreisen

Dieses Kapitel widmet sich der Struktur und Entwicklung der Angebotsmieten und der Immobilienpreise in Oberhausen. Dabei wird der Frage nachgegangen, welche Anhaltspunkte sich aus der Mieten- und Preisentwicklung für die Bewertung der Wohnungsmarktlage der Stadt gewinnen lassen. Zusätzlich werden aus den Ergebnissen verschiedene Marktsegmente für den Mietwohnungs- und den Eigenheimbereich in Oberhausen abgeleitet.

Bei der Analyse der Mietenentwicklung wird auf die Angebotsmieten des Internetportals ImmobilienScout24 zurückgegriffen, mit denen sich Entwicklungen bei den Neuvertragsmieten nachvollziehen lassen. Diese sind für die Bewertung der Wohnungsmarktentwicklung besonders geeignet, weil sich Veränderungen von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt wesentlich stärker bei den Neuvertragsmieten als bei den Bestandsmieten niederschlagen. Zusätzlich wird punktuell ein Bezug zu Informationen aus Mietspiegeln der Stadt Oberhausen hergestellt. Die Analysen zur Immobilienpreisentwicklung basieren auf Daten des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen und des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Oberhausen.

6.1 Angebotsmieten

Die im Folgenden dargestellten Angebotsmieten basieren auf Informationen des größten deutschen Internetportals ImmobilienScout24, die eine Differenzierung nach verschiedenen Wohnungsbeständen zulassen. Grundlage der Auswertungen stellt die Grundgesamtheit der rund 14.000 Oberhausener Mietwohnungen dar, die über das Internetportal ImmobilienScout24 in den Jahren 2012 bis 2016 mit Angaben zu Angebotsmieten inseriert wurden.¹³

Angebotsmieten stellen die Mieten von Wohnungen dar, die öffentlich angeboten werden und die vor allem für neu in die Stadt Zugezogene von Bedeutung sind, die mit anderen Wegen der Wohnungsvermittlung nicht so vertraut sind wie Einheimische. In Oberhausen machen sehr viele verschiedene Eigentümergruppen (sowohl größere Wohnungsanbieter als auch kleine Privateigentümer bzw. Makler) von dem Internetportal ImmobilienScout24

¹³ Die Fallzahlen lassen differenzierte Auswertungen zu dem von den Angebotsmieten abgedeckten speziellen Ausschnitt des Oberhausener Wohnungsmarkts (auf dem Portal ImmobilienScout24 von Vermietern angebotene Neuvertragsmieten) zu. Eine Hochrechnung auf den gesamten Wohnungsmarkt ist jedoch nicht möglich, weil keine exakten Informationen zu dem von den Angebotsmieten nicht abgebildeten Teil des Wohnungsmarktes vorliegen.

Gebrauch, sodass mit den Daten ein breites Spektrum an Wohnungen abgebildet wird. Aufgrund des entspannten Marktes von Oberhausen kann davon ausgegangen werden, dass es nicht bei allen angebotenen Wohnungen zu einer Vermietung zu dem angebotenen Mietpreis kommt, sodass die Angebotsmieten etwas höher als die am Ende tatsächlich zustande gekommenen Neuvertragsmieten liegen dürften. Gleichwohl bieten sie wichtige Informationen zum Marktgeschehen in der Stadt.

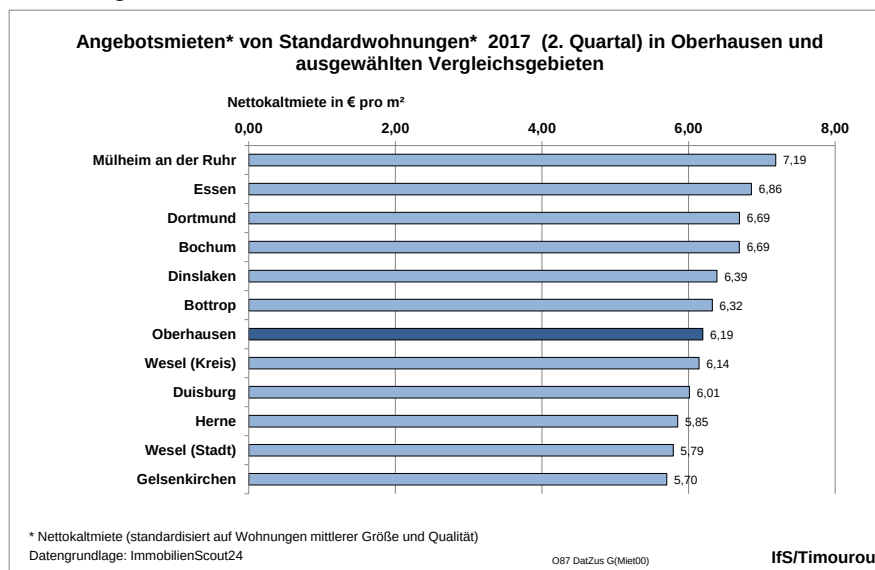
Die Analyse der Angebotsmieten wird auf zwei Arten durchgeführt: Zum einen erfolgt für die Betrachtung des Wohnungsmarkts der Stadt Oberhausen eine klassische Darstellung der Entwicklung und Struktur aller Mietwerte als Mittelwerte. Zum anderen wird im folgenden Abschnitt für den regionalen Vergleich der Angebotsmieten der Stadt mit denen anderer Gebiete nicht auf die Angebotsmieten aller Wohnungen, sondern nur auf die eines bestimmten Wohnungstyps abgestellt, nämlich Standardwohnungen mittlerer Größe und Qualität.¹⁴ Mit diesem Verfahren wird die Vergleichbarkeit von Mietniveaus zwischen Gebieten erhöht, indem Mietenunterschiede, die auf einer unterschiedlichen Struktur der Wohnungen (Alter, Qualität etc.) beruhen, ausgeblendet werden. Da beim folgenden regionalen Vergleich (Abschnitt 6.1.1) nur Angebotsmieten bestimmter Wohnungen (sowie des 2. Quartals 2017) und bei den anschließenden stadtbezogenen Analysen (ab Abschnitt 6.1.2) alle Angebotsmieten (sowie die Jahre 2012 bis 2016) betrachtet werden, unterscheiden sich die Werte für Oberhausen jeweils.

6.1.1 Regionaler Vergleich der Angebotsmieten im 2. Quartal 2017

Die Angebotsmieten von Standardwohnungen mittlerer Größe und Qualität in Oberhausen bewegen sich im 2. Quartal 2017 mit 6,19 € pro m² im mittleren Bereich der Vergleichsgebiete. Die höchsten Angebotsmieten in der Region weist Mülheim an der Ruhr auf, die niedrigsten Gelsenkirchen.

¹⁴ Das Immobilienportal ImmobilienScout24 verwendet folgende Merkmale für die Standardwohnung: 80 m² Wohnfläche, 3 Zimmer, 30 Jahre alt, mittlere Ausstattungsqualität, mittlerer Objektzustand.

Abbildung 6.1



6.1.2 Angebotsmieten in der Stadt im Zeitraum 2012 bis 2016

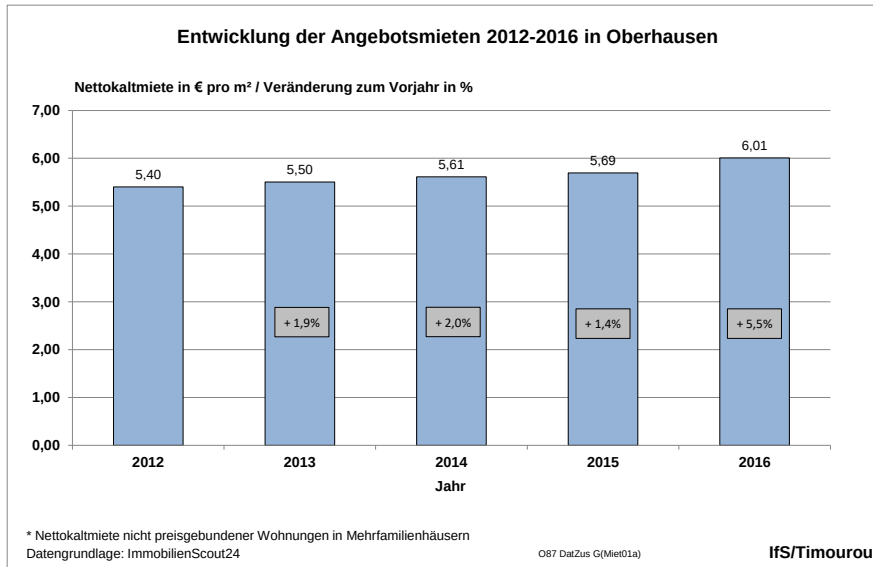
In Abbildung 6.2 ist die Entwicklung der Angebotsmieten in Oberhausen von 2012 bis 2016 dargestellt. Es wird deutlich, dass die Mieten von 2012 bis 2016 in Oberhausen von 5,40 € pro m² um 11,3% auf 6,01 € pro m² gestiegen sind. Pro Jahr entspricht dies einem durchschnittlichen Anstieg von 2,8%, der deutlich über dem Anstieg der Inflationsrate in diesem Zeitraum (1,4% pro Jahr) lag.¹⁵

Alleine im Jahr 2016 betrug der Anstieg 5,5% gegenüber 2015, was die in jüngster Zeit besonders starke Mietendynamik verdeutlicht. Von 2012 bis 2015 lag der Anstieg lediglich bei 5,4% bzw. 1,8% pro Jahr. Die verfügbaren Einkommen pro Einwohner¹⁶ sind von 2012 bis 2015 um 4,6% bzw. durchschnittlich um 1,5% pro Jahr und damit etwas geringer als die Angebotsmieten gestiegen. Auch wenn noch keine Angaben zu den Einkommen im Jahr 2016 vorliegen, ist aufgrund des sehr starken Anstiegs der Angebotsmieten im Jahr 2016 wahrscheinlich, dass sich die Mietenentwicklung weiter von der Einkommensentwicklung nach oben entfernt hat.

¹⁵ Nach Angaben der Stadt Oberhausen, Fachbereich Grundstückswertermittlung, kommt ein Vergleich der Mietspiegelerhebung 2012 mit dem auf Grundlage der Bürgerbefragung 2016 fortgeschriebenen Mietspiegel 2017 auf einen durchschnittlichen Anstieg der Mieten von rund 2% pro Jahr. Der geringere Anstieg der Mieten auf Basis der Mietspiegeldaten gegenüber den Angebotsmieten ist darauf zurückzuführen, dass beim Mietspiegel neben Neuvertragsmieten auch geänderte Bestandsmieten einfließen, die typischerweise geringere Steigerungen aufweisen als Neuvertragsmieten bzw. Angebotsmieten.

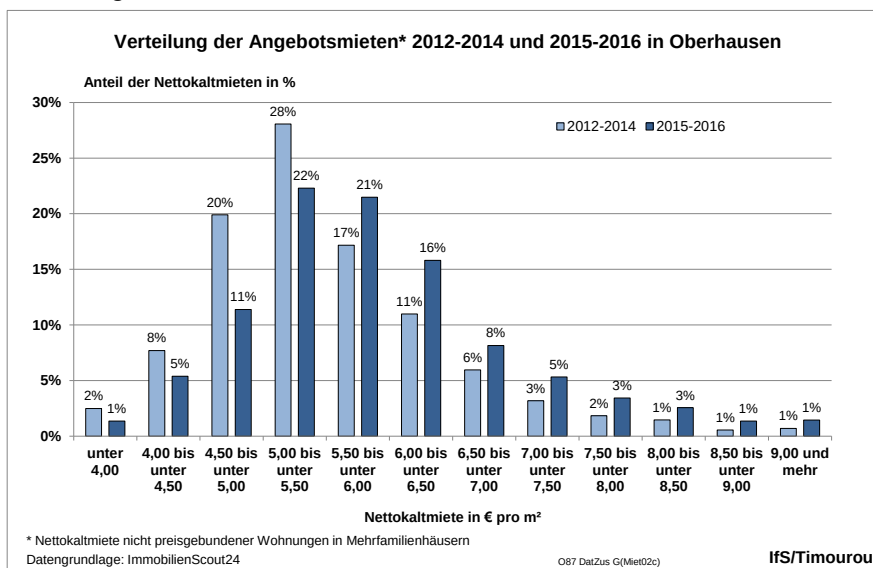
¹⁶ Die verfügbaren Einkommen pro Einwohner sind von 2012 bis 2015 von 17.172 € auf 17.959 € gestiegen (vgl. Abbildung 1.8).

Abbildung 6.2



In Abbildung 6.3 ist die Verteilung der Angebotsmieten auf verschiedene Mietenklassen für die Zeiträume 2012 bis 2014 und 2015 bis 2016 dargestellt. Es wird deutlich, dass der durchschnittliche Mietenanstieg nicht in erster Linie auf eine hohe Dynamik im oberen Mietenbereich zurückzuführen ist. Vielmehr haben die größten Veränderungen in preisgünstigen Mietenklassen stattgefunden. Besonders stark hat sich der Anteil der Mieten von 2015/2016 im Bereich von 4,50 bis unter 5,50 € pro m² gegenüber dem Zeitraum 2012 bis 2014 reduziert, während der Anteil der Mieten im Bereich von 5,50 bis unter 6,50 € pro m² sich am stärksten erhöht hat. Der Mietenanstieg hat demnach in allen Miethöhebereichen stattgefunden.

Abbildung 6.3

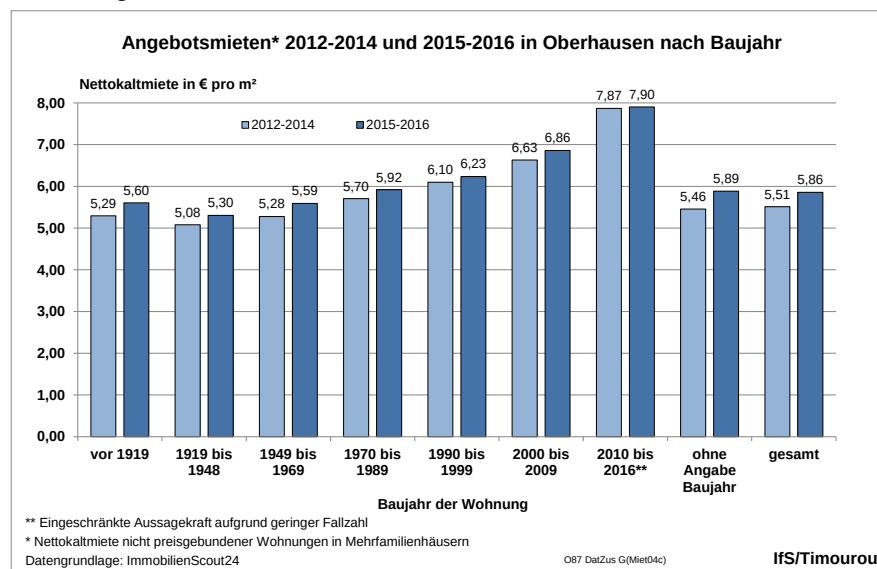


6.1.3 Angebotsmieten in Teilmärkten

In Abbildung 6.4 sind die Angebotsmieten der Jahre 2015 bis 2016 und 2012 bis 2014 dargestellt. Die niedrigsten Angebotsmieten der Jahre 2015 bis 2016 weisen die Baujahre 1919 bis 1948 (5,30 € pro m²) auf. Mit abnehmendem Alter steigt die Höhe der Angebotsmieten zwar an, jedoch sind die Unterschiede vergleichsweise gering. Lediglich die Baujahre von 2000 bis 2009 (6,86 € pro m²) und ab 2010 (7,90 € pro m²) heben sich etwas stärker ab. Insgesamt sind die Mietenunterschiede bezogen auf das Baualter in Oberhausen als nicht sehr stark ausgeprägt zu bewerten. Ein Vergleich zu den Angebotsmieten der Jahre 2012 bis 2014 zeigt, dass sich der Anstieg der Mieten der Jahre 2015 bis 2016 nicht auf einzelne, sondern auf alle Baualtersklassen erstreckt hat.

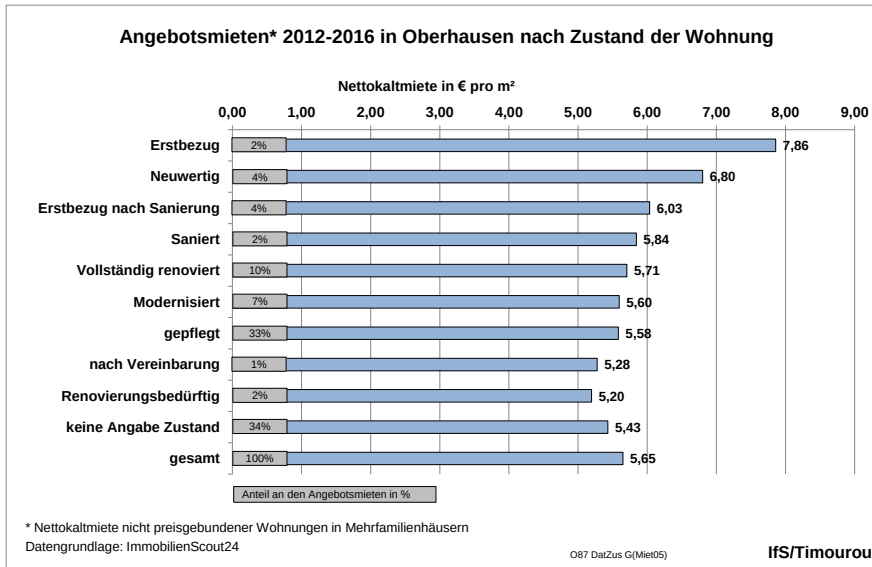
Abbildung 6.5 zeigt die Höhe der Angebotsmieten 2012 bis 2016 in Abhängigkeit vom Zustand¹⁷ der Wohnungen. Es wird deutlich, dass zwischen renovierungsbedürftigen (5,20 € pro m²) und sanierten Wohnungen (5,84 € pro m²) relativ geringe Unterschiede bestehen und sich ein großer Teil der übrigen Wohnungen innerhalb dieser engen Spanne bewegt. Deutlich höhere Angebotsmieten verzeichnen lediglich neuwertige (6,80 € pro m²) und erstbeziehbare Wohnungen (7,86 € pro m²), die jedoch zusammen lediglich 6% aller Angebote betreffen.

Abbildung 6.4



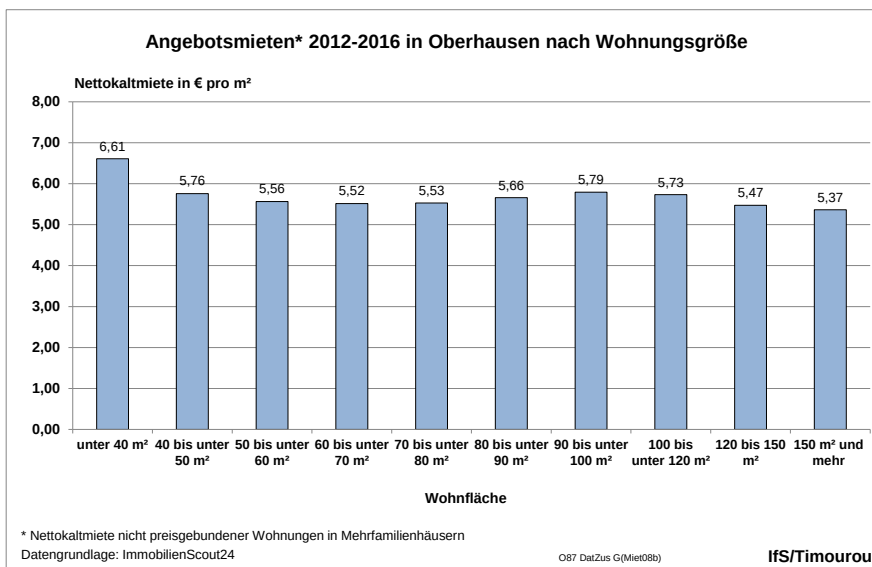
¹⁷ Der Zustand basiert auf den Angaben der Anbieter zu den Wohnungen in den Angeboten.

Abbildung 6.5



In Abbildung 6.6 sind die Angebotsmieten nach der Wohnungsgröße bzw. Wohnfläche dargestellt. Mit Abstand die höchsten Angebotsmieten weisen mit 6,61 € pro m² Wohnungen mit einer Wohnfläche von unter 40 m² auf. Die niedrigsten Angebotsmieten verzeichnen große Wohnungen mit einer Wohnfläche von 120 m² bis unter 150 m² (5,47 € pro m²) bzw. 150 m² und mehr (5,37 € pro m²). Zwischen den übrigen Wohnflächenklassen bestehen nur relativ geringe Unterschiede bei den Angebotsmieten: Sie bewegen sich innerhalb einer relativ engen Spanne von 5,52 bis 5,79 € pro m².

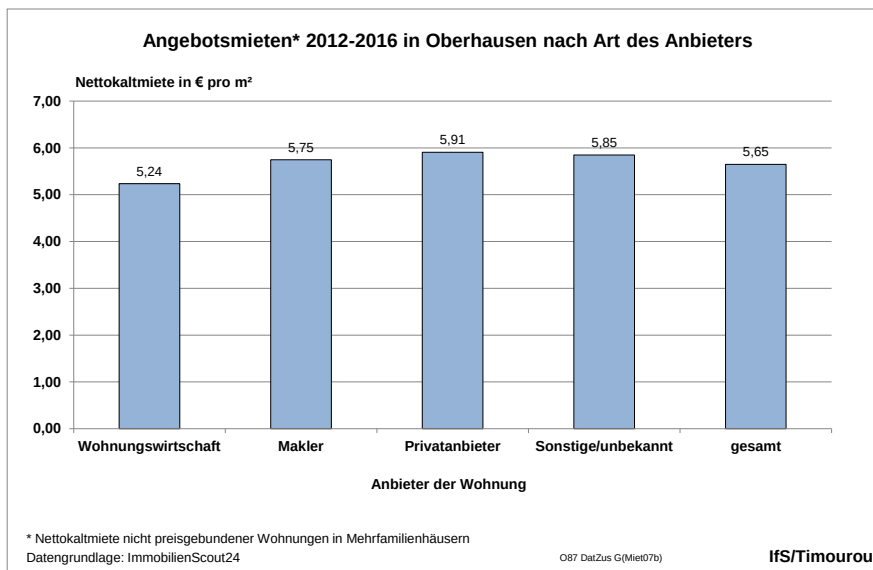
Abbildung 6.6



Wie Abbildung 6.7 zu entnehmen ist, unterscheiden sich die Angebotsmieten in Oberhausen zwischen Wohnungen verschiedener Arten von Wohnungsanbietern. Die Mieten von

Privatanbietern sind mit durchschnittlich 5,91 € pro m² am höchsten, etwas niedriger liegen die von Maklern angebotenen Mieten mit 5,75 € pro m². Unterdurchschnittliche Angebotsmieten weisen mit 5,24 € pro m² von der Wohnungswirtschaft angebotene Wohnungen auf. Bei den dargestellten Mietenunterschieden zwischen den Vermietergruppen dürften neben unterschiedlichem Mieterhöhungsverhalten auch Wohnwertunterschiede zwischen den Beständen der Vermietergruppen eine wesentliche Rolle spielen.

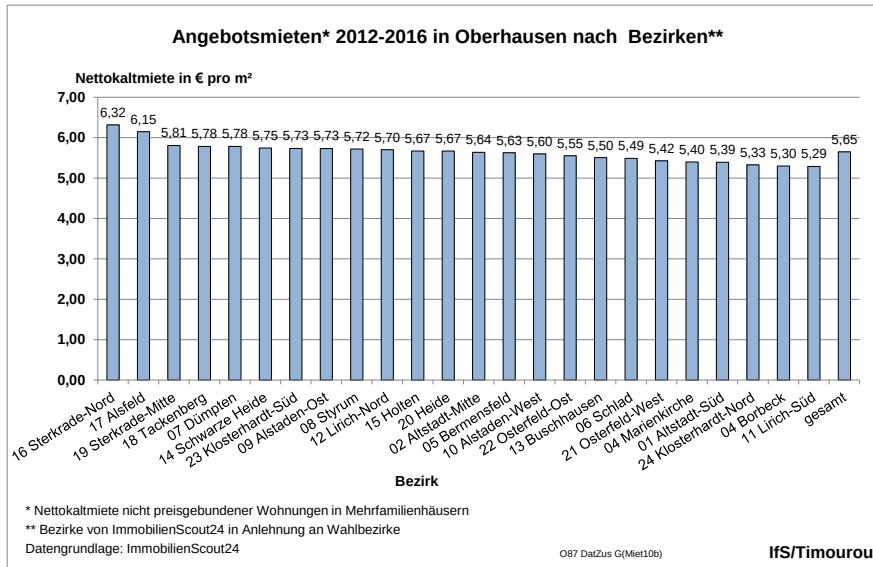
Abbildung 6.7



6.1.4 Räumliche Unterschiede bei den Angebotsmieten

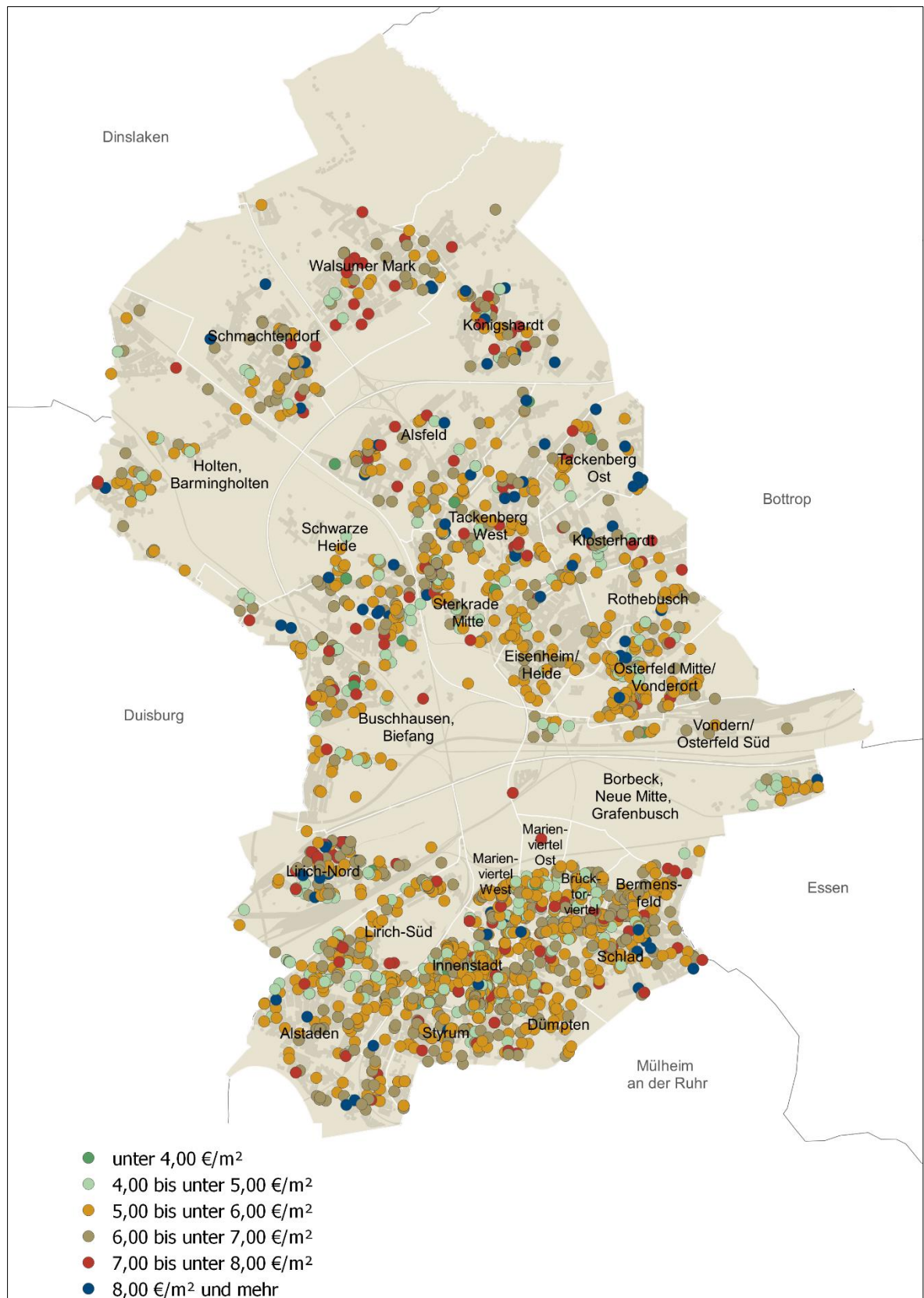
In Abbildung 6.8 sind die Angebotsmieten 2012 bis 2016 nach von ImmobilienScout24 verwendeten Bezirken, die sich an Wahlbezirken orientieren, dargestellt. Die überwiegende Zahl an Bezirken (22 von 24) bewegt sich innerhalb einer relativ engen Spanne von 5,29 bis 5,81 € pro m². Lediglich die zwei Bezirke Alsfeld (6,15 € pro m²) und Sterkrade Nord (6,32 € pro m²) heben sich etwas von dieser Spanne ab. Die Unterschiede zwischen den Bezirken bzw. generell die räumliche Differenzierung der Angebotsmieten in Oberhausen sind demnach eher gering.

Abbildung 6.8



Hintergrund für die geringen räumlichen Mietenunterschiede in Oberhausen ist, dass sich unterschiedliche Miethöheklassen nicht auf verschiedene Gebiete aufteilen, sondern kleinräumig sehr durchmischt auftreten. Hierdurch besteht in Oberhausen die Besonderheit, dass sich keine klaren Wohnlagen abgrenzen oder Unterschiede zwischen Sozialquartieren darstellen lassen, vielmehr kommen niedrigpreisige und hochpreisige Wohnungsangebote in unmittelbarer Nachbarschaft vor (Abbildung 6.9).

Abbildung 6.9 Angebotsmieten 2016 nach Mietenklassen und Lage in Oberhausen



Datengrundlage: ImmobilienScout24

6.2 Marktsegmente im Mietwohnungsbereich

Das Angebot in einem Wohnungsmarkt ist nicht homogen, Mieter fragen nicht alle Wohnungen im gleichen Maße nach. Deswegen wird das Angebot in Marktsegmente unterteilt. Ein Marktsegment umfasst Wohnungen, die hinsichtlich der Art der Wohnungen, der Qualität der Ausstattung, der Qualität der Wohnlage und des Mietpreises sich relativ ähnlich sind bzw. sich deutlich von anderen abgrenzen lassen. Die Bildung von Marktsegmenten stellt darüber hinaus ein Instrument für die Entwicklung wohnungswirtschaftlicher Strategien dar (siehe Kapitel 10 und 11). Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht ist eine Unterscheidung nach Marktsegmenten wichtig, um Wohnungsmarktentwicklungen zu verstehen, denn die Konkurrenzsituation von Angebot und Nachfrage tritt zuerst immer innerhalb eines Marktsegmentes auf und erst in zweiter Linie zwischen den Marktsegmenten.

Basis für die Bildung von Marktsegmenten stellen die oben dargestellten statistischen Daten zum Wohnungsbestand, die Mietpreisanalysen sowie Expertengespräche und Vor-Ort-Begehungen dar. Die Bildung von Marktsegmenten ist keine rechnerische Ableitung, sondern eine heuristische Kombination der genannten Faktoren und Beschreibungen aus gutachterlicher Sicht.

Für Oberhausen ist im Geschosswohnungsbau ein großer Anteil an Wohngebäuden mit drei bis sechs Wohnungen sowie ein hoher Anteil an Nachkriegsbauten charakteristisch. Die Ähnlichkeit an Wohnungsbeständen führt letztendlich zu einer geringen Ausdifferenzierung am Oberhausener Wohnungsmarkt. Wie in Kapitel 6.1 bereits dargestellt, unterscheiden sich die Angebotsmieten von Wohnungen verschiedener Baujahre oder auch Wohnlagen nur geringfügig voneinander. Am stärksten trägt der Standard sowohl vom Gebäude als auch von der Wohnung zur Preisbildung und letztendlich -ausdifferenzierung bei. Angesichts kleiner Unterschiede und Besonderheiten kann der frei finanzierte Geschosswohnungsbau in Oberhausen in vier Marktsegmente unterteilt werden.

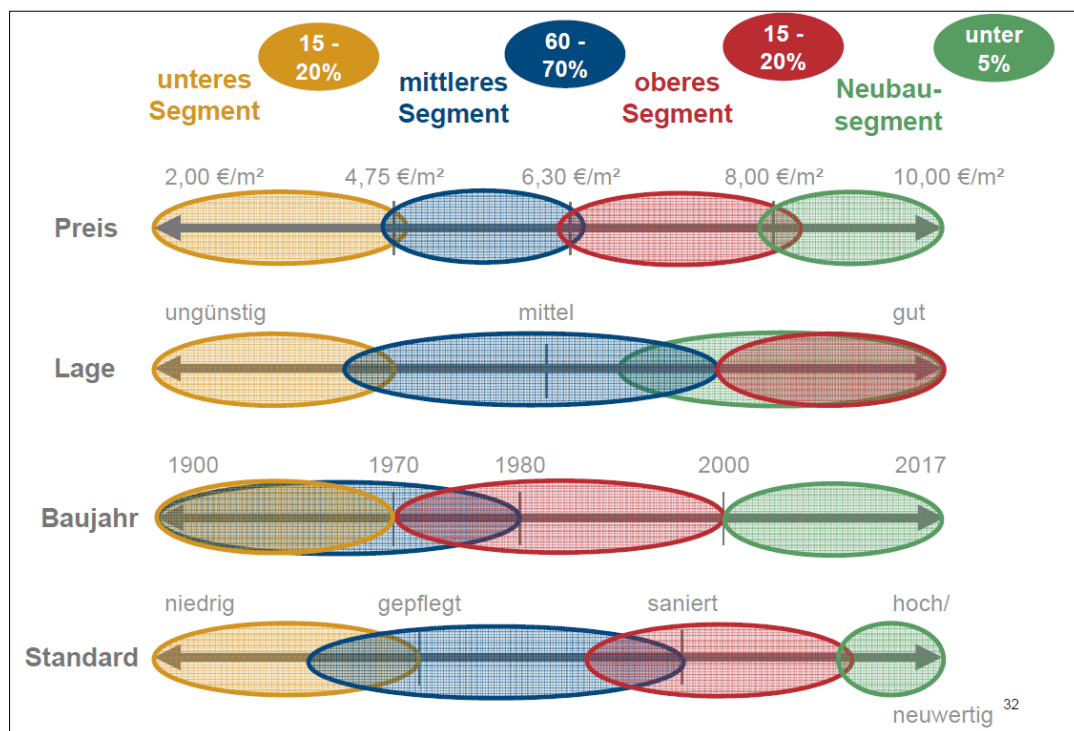
Unteres Marktsegment

Die Netto-Kaltmieten im unteren Marktsegment liegen unter 4,75 € pro m². Die Mietwohnungen befinden sich eher in ungünstigen Lagen, beispielsweise direkt neben Bahngleisen, an einer stark befahrenen Straße oder mit schlechtem Image. Darunter können Wohnungen unterschiedlicher Baualtersgruppen zählen, überwiegend wurden sie jedoch vor 1970 errichtet und seit der Baufertigstellung wurde am Gebäude und in der Wohnung kaum investiert. Der Marktanteil wird auf 15% bis 20% geschätzt.

Mittleres Marktsegment

Im mittleren Marktsegment bewegen sich die Netto-Kaltmieten im Bereich von 4,75 € pro m² bis 6,30 € pro m². Das Baujahr der Wohnungen reicht bis in die 1970er Jahre. Die Bestände sind den Angeboten im unteren Marktsegment ähnlich, liegen jedoch in günstigeren Lagen und befinden sich in einem besseren Zustand. Der Großteil der Wohnungsangebote kann mit einem Anteil von 60% bis 70% diesem Marktsegment zugeordnet werden. Folglich stehen zahlreiche Mietwohnungen in direkter Konkurrenz zueinander, worauf die geringe Ausdifferenzierung der Mietpreise im Wesentlichen zurückzuführen ist.

Abbildung 6.10: Marktsegmente im Mietwohnungsbereich



Oberes Marktsegment

Das obere Marktsegment ist in Oberhausen durch Mieten zwischen 6,30 € pro m² und 8,00 € pro m² gekennzeichnet. Es umfasst vor allem gut sanierte Wohnungen in guten Wohnlagen. Der Großteil wurde in den 1980er und 1990er Jahren gebaut, teilweise zählen auch Wohnungen der 1970er Jahre zu diesem Segment, wenn die Wohnlage gut und der Zustand gehoben ist. Das obere Marktsegment ist in Oberhausen mit einem Anteil

von 15% bis 20% verhältnismäßig gering ausgeprägt. Vorrangig ist dies auf den Qualitätsmangel aufgrund ausgebliebener Investitionen im Bestand zurückzuführen.

Neubausegment

Aufgrund der neueren Bauvorschriften - insbesondere der EnEV - liegt der Standard von Neubauwohnungen (Baujahr ab ca. 2004) auf einem hohen Niveau und die Mietpreise betragen 8,00 € pro m² und mehr. Der Bau von neuen Wohnungen fand in Oberhausen in mittleren bis guten Lagen statt und verteilt sich auf die gesamte Stadt. Aufgrund der relativ geringen Bautätigkeit der vergangenen Jahre liegt der Anteil des Neubausegmentes unter 5%.

6.3 Wohnimmobilienmarkt

Die Entwicklungen auf dem Wohnimmobilienmarkt Oberhausens bzw. der Region werden im folgenden Kapitel anhand der Preise für Wohnimmobilien in unterschiedlichen Teilmärkten dargestellt. Aus den regionalen Vergleichen lassen sich Rückschlüsse zur Stellung und Konkurrenzfähigkeit des Wohnstandorts Oberhausen ziehen, aus denen sich wichtige Hinweise für die kommunale Baulandpolitik gewinnen lassen. Die im Folgenden dargestellten Ergebnisse basieren auf Daten des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen und des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Oberhausen.

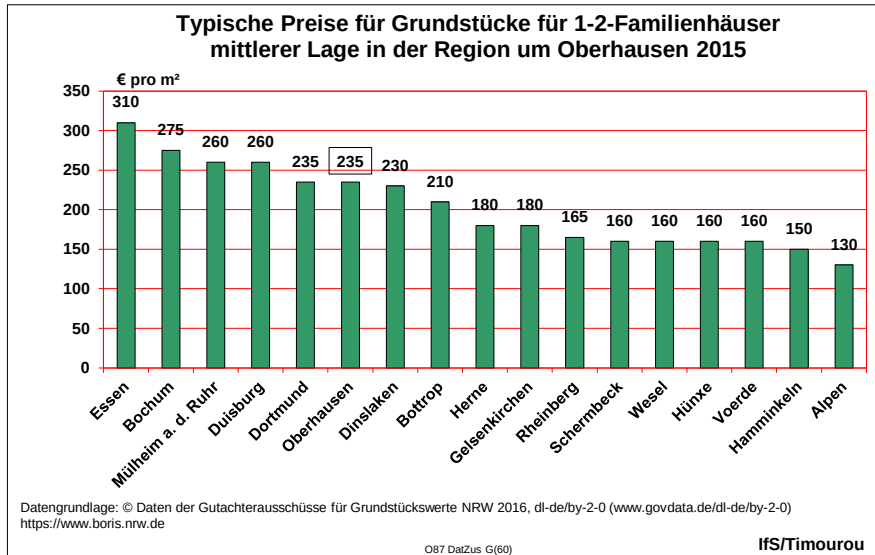
6.3.1 Preise für Wohnbaugrundstücke

In Abbildung 6.1 sind typische Preise für Grundstücke von freistehenden 1-2-Familienhäusern in mittlerer Lage in Oberhausen und der Region auf Grundlage von Angaben des Oberen Gutachterausschusses NRW dargestellt. Südlich von Oberhausen werden die höchsten Preise pro Grundstücksfläche mit 310 € pro m² in Essen gezahlt, spürbar niedriger liegen die Preise in Mülheim an der Ruhr (260 € pro m²) und Duisburg (260 € pro m²). Noch niedriger sind die Preise in Oberhausen (235 € pro m²; Abbildung 6.11).

Richtung Norden sinken die Grundstückspreise weiter: In Bottrop betragen sie 210 € pro m² und in Dinslaken 230 € pro m². In den weiter nördlich gelegenen Gemeinden des Kreises Wesel sind sie noch niedriger, und zwar umso mehr, je größer die Entfernung zu den Ballungszentren ist. Bei den Baugrundstücken für 1-2-Familienhäuser wird inner-

halb der Region ein ausgeprägtes Preisgefälle von Süd nach Nord deutlich, das bereits seit längerer Zeit besteht und das bereits in den Vorgängerstudien konstatiert wurde.

Abbildung 6.11



Von den weiter östlich gelegenen Ruhrgebietsstädten weist Bochum mit 275 € pro m² relativ hohe Preise für 1-2-Familienhausgrundstücke auf, während Dortmund mit 235 € pro m² das gleiche Preisniveau wie Oberhausen aufweist. Durch ein deutlich niedrigeres Preisniveau sind die Städte Gelsenkirchen und Herne (jeweils 180 € pro m²) gekennzeichnet.

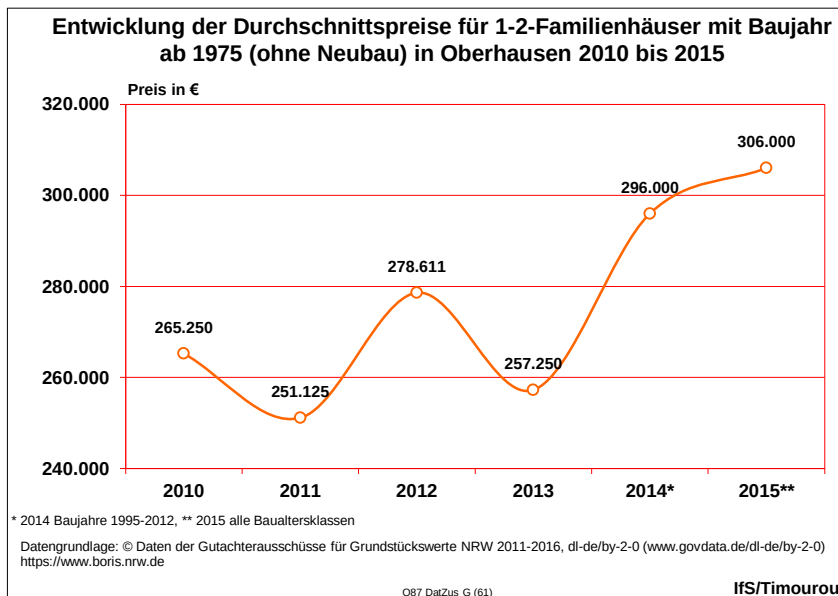
Die typischen Preise für Grundstücke von freistehenden 1-2-Familienhäusern in mittlerer Lage haben sich in Oberhausen seit dem Jahr 2010 nur sehr wenig (um 5 € pro m²) erhöht.¹⁸ Den stärksten Anstieg seit 2010 in der Region verzeichnen Essen (um 40 € pro m²) und Bochum (um 25 € pro m²). Aber auch Mülheim an der Ruhr und Duisburg hatten einen etwas höheren Anstieg (um 10 € pro m²) als Oberhausen zu verzeichnen. Die nördlich von Oberhausen gelegenen Gebiete hatten weit überwiegend entweder keinen oder nur einen gleich hohen Anstieg wie Oberhausen zu verzeichnen, sodass sich die Konkurrenzfähigkeit Oberhausens nach Norden nicht verschlechtert und nach Süden leicht bzw. gegenüber Essen spürbar verbessert hat. Insgesamt hat sich das Süd-Nord-Preisgefälle in der Region seit 2010 etwas verstärkt.

¹⁸ Diese Aussage trifft nach Aussage des Fachbereichs Grundstücksermittlung der Stadt Oberhausen nur auf Grundstücke für freistehend bebaubare 1-2-Familienwohngrundstücke in mittlerer Lage zu. In guten/sehr guten Lagen wurden der Tabellenwert in diesem Zeitraum um 25 € pro m² erhöht, die Bodenrichtwerte in sehr guten Lagen wurden um 30 € pro m² angehoben.

6.3.2 Preise für 1-2-Familienhäuser

In Abbildung 6.12 ist die Entwicklung der Durchschnittspreise für 1-2-Familienhäuser mit Baujahr ab 1975 (ohne Neubau) in Oberhausen von 2010 bis 2015 auf Grundlage von Angaben des Oberen Gutachterausschusses NRW dargestellt. Die Interpretation wird dadurch erschwert, dass für die Jahre 2014 und 2015 nur Preise für abweichende Baualtersklassen vorliegen, wodurch die Vergleichbarkeit eingeschränkt ist. Zusätzlich wird deutlich, dass starke Preisschwankungen auftreten, die teilweise auf variierende Größe und Qualität der jeweiligen veräußerten Objekte zurückzuführen sein dürften und somit keine reine Preisentwicklung dargestellt ist. Gleichwohl deutet sich trotz dieser Einschränkung für die Jahre 2014 und 2015 ein Anstieg der für 1-2-Familienhäuser gezahlten Preise an.

Abbildung 6.12

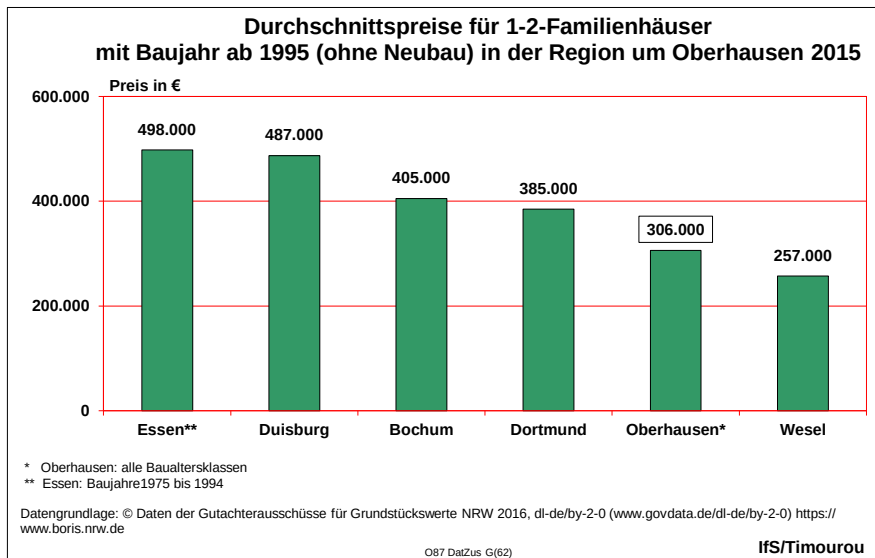


In Abbildung 6.13 sind die Durchschnittspreise für 1-2-Familienhäuser mit Baujahr ab 1995 (ohne Neubau) im Jahr 2015 in Oberhausen und der Region auf Grundlage von Angaben des Oberen Gutachterausschusses NRW dargestellt. Bei Essen besteht die Besonderheit, dass aus Datengründen abweichend die Preise für ältere Objekte (1975 bis 1994) ausgewiesen sind, bei Oberhausen handelt es sich um die Preise aller Baualtersklassen. Trotz dieser Einschränkungen wird das Süd-Nord-Gefälle der Preise für 1-2-Familienhäuser in der Region deutlich.

Nach Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Oberhausen handelt es sich bei den neu erstellten Einfamilienhäusern in Oberhausen in den letzten Jahren überwiegend um Reihenmittelhäuser und Doppelhaushälften, während Reihenendhäuser

deutlich seltener und freistehende Einfamilienhäuser insbesondere in jüngster Zeit nicht verkauft wurden. Die aktuellen Kaufpreisangaben zu Einfamilienhäusern sind davon gekennzeichnet, dass sie auf sehr geringen Fallzahlen basieren und damit stark von den jeweiligen Merkmalen der verkauften Objekte abhängen.

Abbildung 6.13



Die höchsten Preise im Jahr 2016 wurden in Oberhausen mit 337.000 € für Doppelhaushälften (neun Fälle) bezahlt, obwohl die Grundstücke mit durchschnittlich 166 m² sehr klein waren. Nur wenig darunter liegen die Preise von Reihenendhäusern mit 333.000 € (sechs Fälle), obwohl die durchschnittliche Grundstücksfläche mit 439 m² deutlich größer war. Günstiger waren Reihenmittelhäuser mit 278.000 € (fünf Fälle) und einer durchschnittlichen Grundstücksfläche von 484 m².

6.3.3 Preise für Eigentumswohnungen

Abbildung 6.14 zeigt die Durchschnittspreise für im Jahr 2015 erstverkaufte Eigentumswohnungen mit Baujahr 2014/2015 in Oberhausen und der Region auf Grundlage von Angaben des Oberen Gutachterausschusses NRW. Es wird deutlich, dass die Preise in Oberhausen mit 2.270 € pro m² im Vergleich zur Region bzw. insbesondere im Vergleich zu Nachbarstädten wie Essen und Mülheim an der Ruhr, aber auch Bottrop, im Jahr 2015 relativ niedrig waren. Lediglich in Wesel waren sie unter den Vergleichsgebieten noch niedriger.

Abbildung 6.14

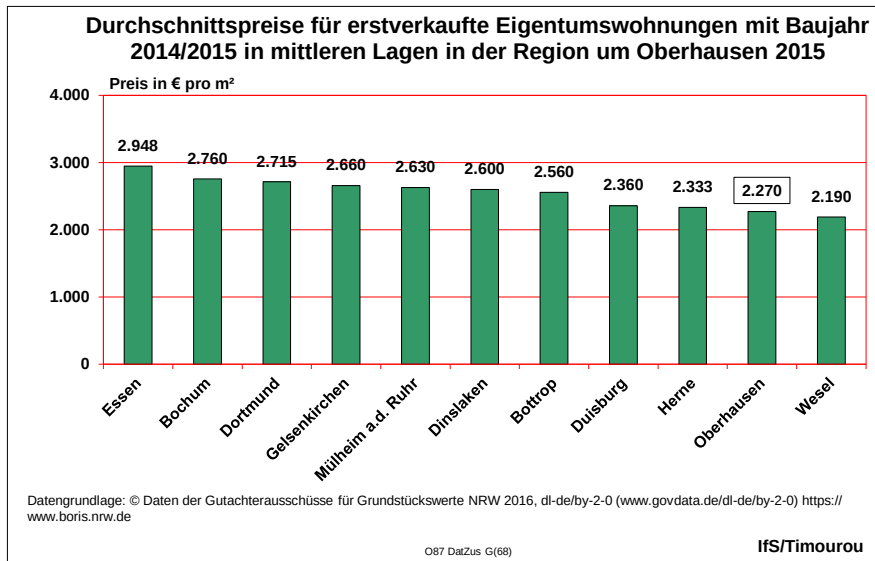
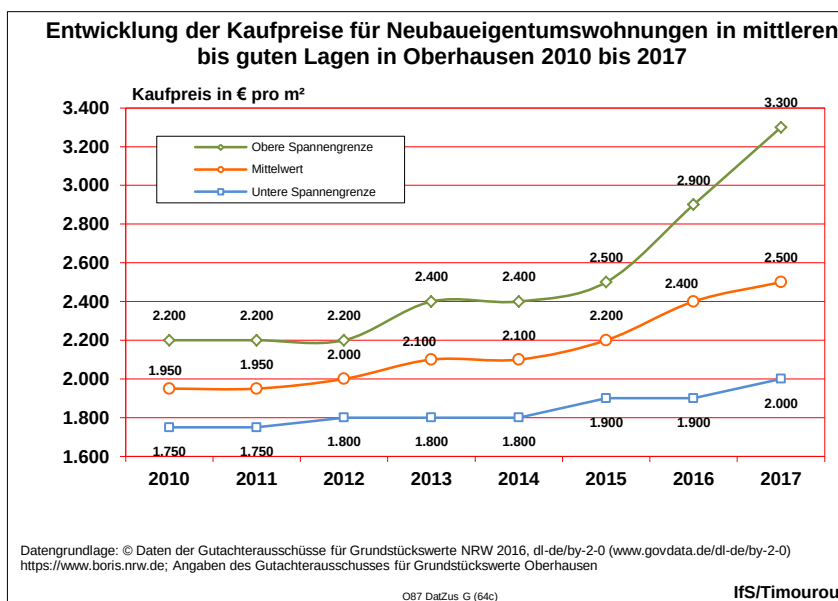


Abbildung 6.15 zeigt die Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise für Neubaueigentumswohnungen mittleren bis guten Lagen in Oberhausen von 2010 bis 2017 auf Grundlage von Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Oberhausen. Es wird deutlich, dass von 2010 bis 2014 ein eher moderater Anstieg der durchschnittlichen Kaufpreise von 1.950 auf 2.100 € pro m² stattgefunden hat. Ab 2015 hat sich die Preisentwicklung mit einem Anstieg auf 2.500 € pro m² im Jahr 2017 spürbar beschleunigt (+19% gegenüber 2014). Besonders deutlich wird dies anhand der oberen Spannungsgrenze der Kaufpreise, die sich von 2014 bis 2017 von 2.400 auf 3.300 € pro m² (+38%) erhöht hat.

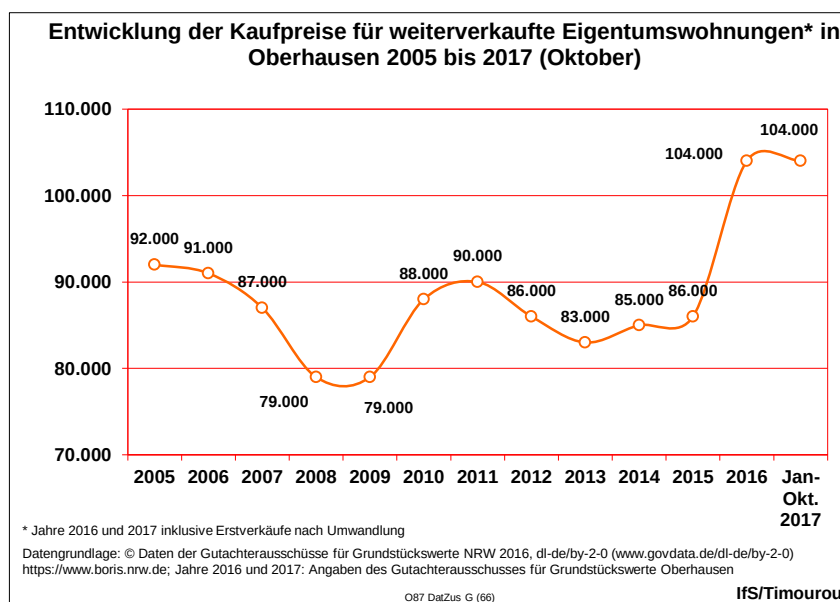
Abbildung 6.15



Vom Fachbereich Grundstückswertermittlung der Stadt Oberhausen wurde darauf hingewiesen, dass die Jahre 2016 und 2017 dadurch gekennzeichnet waren, dass in wenigen Eigentumswohnungsanlagen einige Wohnungen zu außergewöhnlich hohen Gesamtkaufpreisen verkauft wurden. Diese hohen Gesamtkaufpreise seien bedingt gewesen durch die Größe der Wohnungen, die gute/sehr gute Ausstattung und die guten Lagen. Derartige Wohnungen seien für Oberhausen bislang eher untypische Verkaufsfälle.

Es lässt sich festhalten, dass die durchschnittlichen Kaufpreise für Neubaeigentumswohnungen in mittleren bis guten Lagen in Oberhausen in den letzten Jahren einen deutlichen Anstieg verzeichnen. Dabei war der Anstieg der oberen Spannungsgrenze, die für die Entwicklung eher attraktiver und höherpreisiger Neubaeigentumswohnungen steht, besonders stark. Zugleich werden in den letzten beiden Jahren in Oberhausen Neubaeigentumswohnungen in guten Lagen mit besonders großen Wohnflächen und attraktiver Ausstattung verkauft, die Gesamtkaufpreise aufweisen, die zuvor bei Weitem nicht erreicht wurden. Dies verdeutlicht, dass in jüngster Zeit die Zahlungsbereitschaft für Neubaeigentumswohnungen in Oberhausen insgesamt gestiegen ist und einige Nachfrager eine bisher kaum gekannte Zahlungsbereitschaft für neue sehr hochwertige Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau aufbringen. Auch wenn neu gebaute Eigentumswohnungen nur einen kleinen Ausschnitt des Oberhausener Wohnungsmarkts darstellen, lässt sich diese Entwicklung als weiterer Hinweis für eine Marktkonsolidierung (ausgewogeneres Verhältnis von Angebot und Nachfrage) werten. Zusätzlich gestützt wird dadurch, dass sich auch bei den weiterverkauften Eigentumswohnungen 2016 und 2017 eine spürbare Verteuerung feststellen lässt (Abbildung 6.16).

Abbildung 6.16

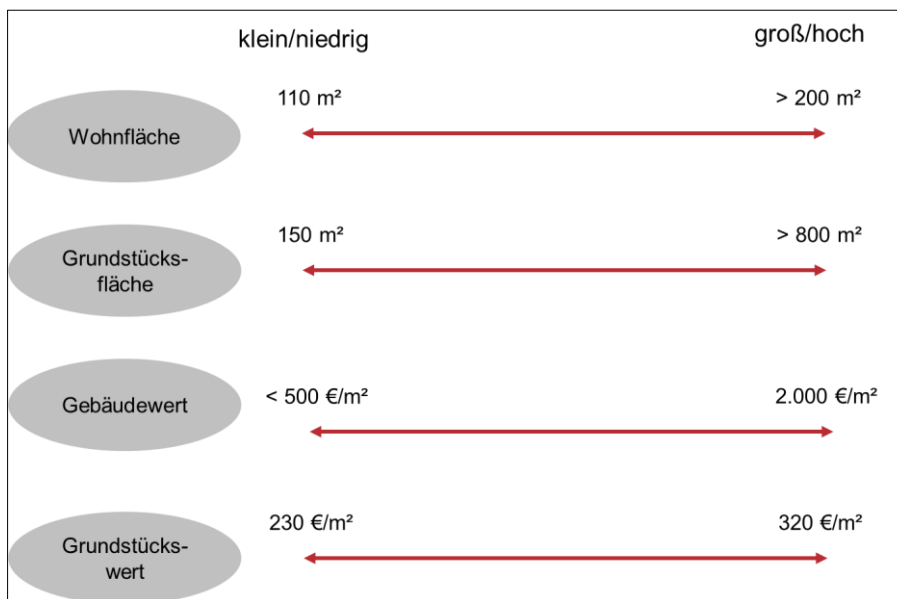


6.4 Marktsegmente im Eigentumsbereich

Analog zu den Marktsegmenten im Mietwohnungsbereich (siehe Kapitel 5.3) können auch für den Bereich des individuellen Eigentums Marktsegmente gebildet werden. Als preis- und marktsegmentbildende Faktoren kommen vor allem die Grundstücksfläche und der Wert des Gebäudes zum Tragen, während die Wohnfläche oder die Wohnlage (und somit der Grundstückswert) in Oberhausen eine geringe Rolle spielen. In Abbildung 6.17 sind die Faktoren und ihre in Oberhausen gängigen Größenordnungen dargestellt, die sich in typischer Weise kombinieren lassen. Deutliche Preis- und Qualitätsunterschiede gibt es zwischen Bestands- und Neubauimmobilien. Aber auch bei den Einfamilienhäusern sind die Differenzen in Oberhausen nur gering ausgeprägt, sodass sich im Ergebnis nur zwei Marktsegmente unterscheiden lassen.

Abbildung 6.17

Marktsegmentbildende Faktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser in Oberhausen



Unteres/mittleres Marktsegment

Ungefähr 60% der Wohnimmobilien können dem unteren/mittleren Marktsegment zugeteilt werden. Dabei handelt es sich zum größten Teil um *Bestandsimmobilien* mit kleinen bis mittleren Grundstücksflächen bis zu 400 m² sowie kleinen Wohnflächen bis zu 140 m². Sowohl der Gebäudewert als auch der Grundstückswert sind als niedrig bis mittel einzuschätzen, im Durchschnitt liegen die Kaufpreise im Bereich von 60.000 € bis unter 300.000 €. Im Fall von Kaufpreisen unter 100.000 € handelt es sich häufig um kleinere Grundstücke. Nachgefragt werden die Immobilien im unteren/mittleren Marktsegment von

Haushalten mit maximal mittleren Einkommen. Häuser mit einem niedrigen Gebäudewert werden dabei von vermögensschwächeren Haushalten bewohnt oder von vermögensstärkeren Haushalten erst umgebaut und dann bewohnt. Im zweiten Fall steigt der Gebäudewert und die Immobilien liegen im oberen Bereich dieses Marktsegmentes. Aus diesem Grund lassen sich das untere und das mittlere Marktsegment nicht voneinander trennen.

Der *Neubausektor* im unteren/mittleren Marktsegment wird überwiegend durch Bauträger geschaffen, indem überwiegend Reihenhäuser in mittleren Lagen errichtet werden. Mit einer durchschnittlichen Grundstücksfläche von 250 m² und einer Wohnfläche von um die 120 m² sind diese Immobilien im Vergleich zu den Bestandsimmobilien kleiner. Die Kaufpreise liegen ungefähr zwischen 150.000 € und 280.000 €.

Oberes Marktsegment

Das obere Marktsegment umfasst ungefähr 40% der Einfamilienhäuser und teilt sich auf den Bestands- und Neubausektor auf. Die Bestandsimmobilien verfügen im Vergleich zum unteren/mittleren Segment mit 500 bis 800 m² über größere Grundstücke und die Gebäude befinden sich in einem guten Zustand, sodass die Gebäude- und Grundstückswerte hoch sind. Die Kaufpreise liegen über 300.000 € und folglich fragen Haushalte mit höherem Einkommen diese Immobilien nach.

Die Neubauimmobilien grenzen sich von dem unteren/mittleren Segment ebenfalls durch größere Grundstücke ab 500 m², mehr Wohnfläche ab 150 m² und höhere Kaufpreise über 300.000 € ab. Nachgefragt werden in diesem Segment auch großzügige und freistehende Einfamilienhäuser.

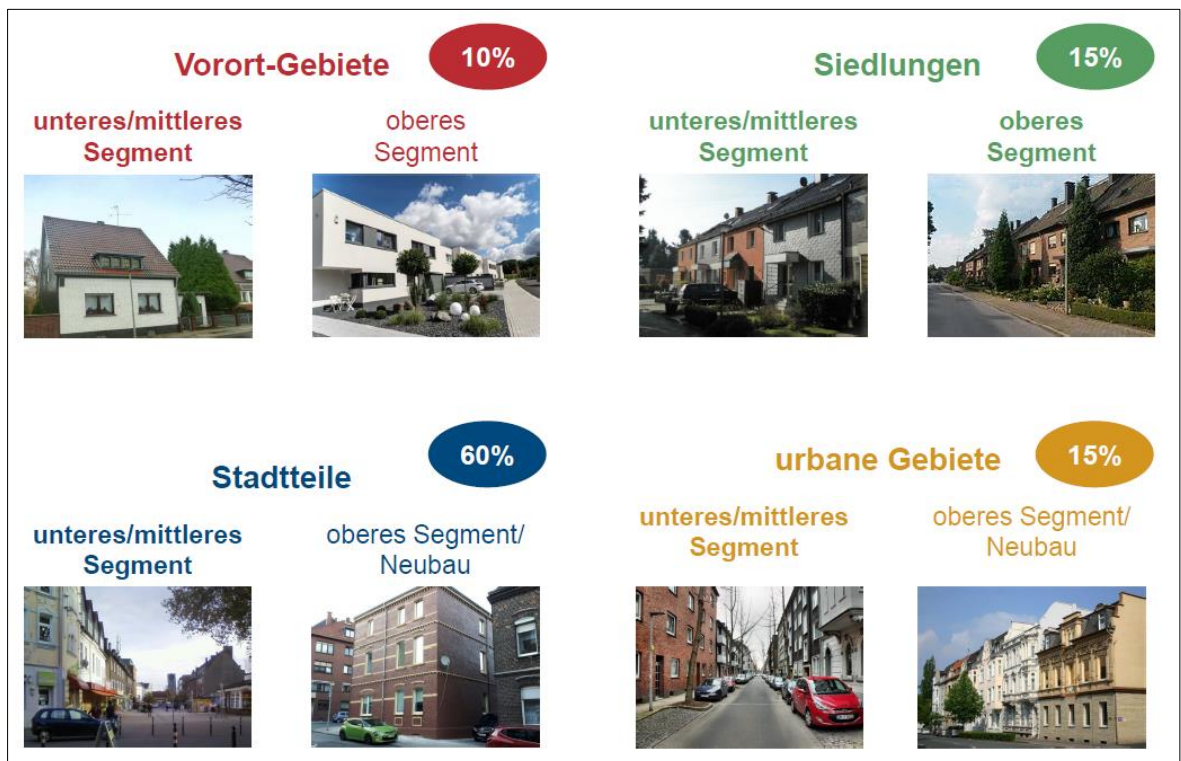
6.5 Gesamtübersicht über die Wohnungsmarktsegmente

Für den Oberhausener Wohnungsmarkt ist eine geringe Ausdifferenzierung der Wohnungsmarktsegmente ebenso charakteristisch wie relativ gering differenzierte Wohnlagequalitäten. Die Strukturen und Qualitäten differieren ausgesprochen kleinräumig, was statistisch nur bedingt über die Ebene der Sozialquartiere erfassbar ist. Vielmehr sind in einem Sozialquartier unterschiedliche Wohnungsbestände, Atmosphären, Sozialstrukturen und letztendlich auch Preise vorzufinden. Aus gutachterlicher Sicht ist die Art der Bebauung in Kombination mit dem Gebäude- und Wohnungszustand für die Strukturen des Wohnungsangebotes von Oberhausen ausschlaggebend. Insgesamt zeichnen sich vier

Typen ab, in denen jeweils das untere/mittlere sowie obere Marktsegment vertreten sind (Abbildung 6.18).

Für Oberhausen sind oftmals nicht mehr als drei Geschosse und ein hoher Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern charakteristisch. Dies trifft vor allem in weiträumiger Gestaltung auf *Vorort-Gebiete* zu, wie zum Beispiel in der Umgebung der Neukölner Straße im Walsumer Mark oder Am Tüsselbeck in Schmachtendorf. Dieser Typus ist häufiger im Norden und Westen der Stadt Oberhausen vorzufinden. Aufgrund der Entstehungsgeschichte lassen sich darüber hinaus zahlreiche *Siedlungen* in Oberhausen identifizieren, so zum Beispiel die Siedlung Eisenheim oder auch nördlich der Behrensstraße in Alstaden oder im Geschosswohnungsbau aus den 1970er Jahren im Bereich Alte Heide in Bermensfeld.

Abbildung 6.18
Gesamtübersicht über die Wohnungsmarktsegmente



Trotz der kleinteiligen Bebauung wird der Wohnungsbestand durch Geschosswohnungen dominiert. Der Großteil ist in sogenannten Stadtteilen vorzufinden. Diese bilden oftmals die Zentren der einzelnen Sozialquartiere, wie das Zentrum von Sterkrade Mitte, Osterfeld Mitte/Vonderort oder Schmachtendorf. Neben der reinen Wohnfunktion gibt es dort auch Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Räume für Begegnungen, etc. Die urbanen Gebiete wiederum grenzen sich von den Stadtteilen durch eine engere Bebauung und höhere Gebäude mit vier oder auch fünf Geschossen ab. Die urbanen Gebiete konzentrieren sich im

Wesentlichen auf den Stadtbezirk Alt-Oberhausen mit der Innenstadt oder auch weiter nördlich von der Innenstadt mit der Uhlandstraße oder Arndtstraße.

7. Bewertung der Wohnsituation und Umzugsabsichten

In diesem Kapitel wird die Bewertung der Wohnsituation aus Sicht der Einwohner Oberhausens dargestellt. Grundlage ist die Bürgerumfrage 2016 der Stadt Oberhausen, die auf einer mündlichen Befragung von 1.560 Personen im Alter zwischen 18 und 75 Jahren beruht.¹⁹ Mit Hilfe der Ergebnisse wird auch der Frage nachgegangen, welche sozialen Gruppen in den vergangenen Jahren schwerpunktmäßig nach Oberhausen gezogen sind bzw. durch welche sozialen Merkmale die Bewohner mit Umzugs- bzw. Wegzugsabsichten gekennzeichnet sind.

7.1 Zufriedenheit mit Wohnung und Stadtteil

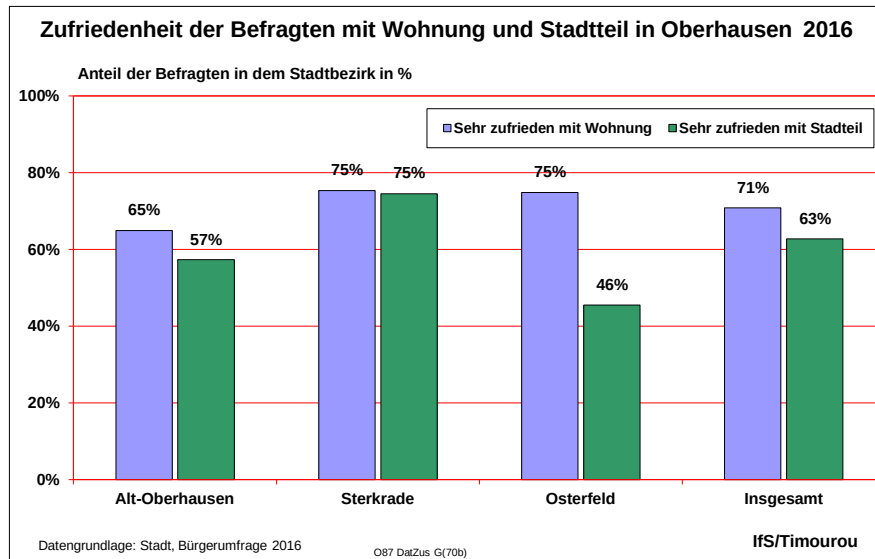
Rund 86% der im Jahr 2016 Befragten leben gerne in Oberhausen. Mit ihrer Wohnung sind 71% der Befragten sehr zufrieden, 25% zufrieden und nur 4% weniger zufrieden. Etwas geringeren Zuspruch als die Wohnung findet der Stadtteil, in dem die Befragten wohnen: 63% sind sehr zufrieden, 31% zufrieden und 6% weniger zufrieden. Seit dem Jahr 2014 hat Anteil der Befragten, die sehr zufrieden oder zufrieden mit der Wohnung (87%) oder der Wohngegend (83%) sind, deutlich zugenommen.

Wichtige Aufschlüsse in Zusammenhang mit Aspekten der Wohnungsversorgung und der Wohnungsnachfrage ergeben sich aus Unterschieden der Wohnzufriedenheit zwischen verschiedenen Bevölkerungsgruppen bzw. aus Unterschieden der Wohnzufriedenheit auf räumlicher Ebene. Allerdings ist bei der Interpretation der im Folgenden dargestellten Ergebnisse zu berücksichtigen, dass die Zufriedenheit mit der Wohnung und dem Stadtteil nicht alleine von der objektiven Qualität der Wohnungsversorgung und den Ansprüchen an das Wohnen abhängt, sondern darüber hinaus von Faktoren beeinflusst wird, die nur indirekt in Verbindung mit dem Wohnen stehen, wie bestimmte Ereignisse in der Privatsphäre oder Veränderungen in der wirtschaftlichen Situation der Befragten.

In den Stadtbezirken Sterkrade und Osterfeld ist die Zufriedenheit mit der eigenen Wohnung (jeweils 75% sehr zufrieden) höher als in Alt-Oberhausen (65%). Bei der Zufriedenheit mit dem Stadtteil schneidet Sterkrade (75% sehr zufrieden) deutlich besser ab als Alt-Oberhausen (57%) und Osterfeld (46%; Abbildung 7.1).

¹⁹ Die Befragung weist eine relativ hohe Rücklaufquote von 41,2% und die Stichprobe eine relativ hohe Übereinstimmung (hinsichtlich der wichtigsten Merkmale Alter, Geschlecht, Staatsangehörigkeit) mit der Bevölkerungsstruktur Oberhausens auf. Vgl.: Bürgermeinung 2016, Stadt Oberhausen (Hrsg.), Beiträge zur Stadtentwicklung Nr. 108, 2017, S. 10-12.

Abbildung 7.1



Einen bedeutenden Einfluss auf den hohen Anteil der sehr zufriedenen Befragten in Sterkrade dürfte der hohe Anteil der Wohnungs- bzw. Hauseigentümer haben, der mit 56% spürbar über dem städtischen Durchschnitt von 43% bzw. den Anteilen in Alt-Oberhausen (32%) und Osterfeld (39%) liegt. Vor dem Hintergrund dieser Eigentumsstruktur dürften viele der Befragten in Sterkrade über eine überdurchschnittliche Wohnungsversorgung verfügen, zudem bietet Sterkrade vielerorts ein attraktives Wohnumfeld mit besonders viel Grün.

Soziale Merkmale der Befragten haben einen spürbaren Einfluss auf die Bewertung der Zufriedenheit mit der Wohnung: So sind nur 55% der Haushalte mit einem monatlichen Haushaltseinkommen unter 1.100 € mit der Wohnung sehr zufrieden, bei Einkommen von 4.000 € und mehr 85%. Die Höhe des Haushaltseinkommens wirkt sich positiv auf die Zufriedenheit mit der Wohnung aus, da die Wohnwünsche sich mit höheren Einkommen besser realisieren lassen. Haushalte der Altersgruppe 25 bis 34 Jahre, die meist noch sehr mobil und auf der Suche nach der richtigen Wohnung sind, sind zu 62% sehr zufrieden mit der Wohnung, bei der weniger mobilen Altersgruppe von 60 bis 75 Jahren sind es 78%. Unter den Haushalten mit Migrationshintergrund beträgt der Anteil der sehr Zufriedenen 60%, bei denen ohne Migrationshintergrund 73%.

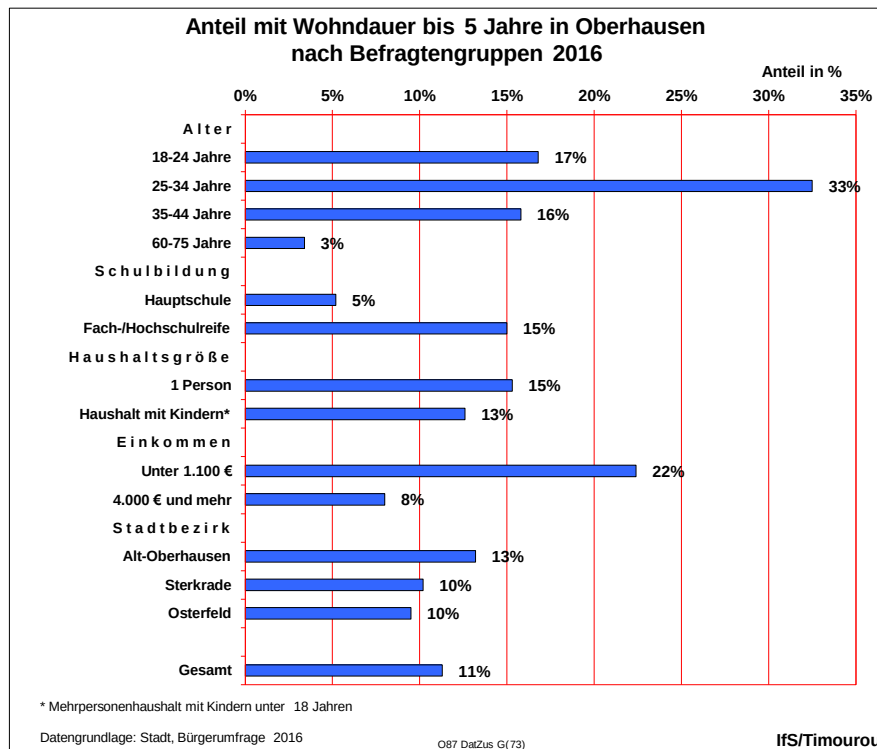
7.2 Wohndauer bzw. Art der in den letzten Jahren Zugezogenen

Bereits in Kapitel 2 wurde auf die regionalen und überregionalen Wanderungsverflechtungen von Oberhausen eingegangen und die daraus resultierende hohe Zahl von Fort- und Zuzügen über die Stadtgrenzen von Oberhausen thematisiert. Die Ergebnisse der Bürge-

rumfrage 2016 zur Wohndauer der Befragten in Oberhausen verdeutlichen, dass die hohen Wanderungsbewegungen in den letzten Jahren in Oberhausen nicht zu einem tiefgreifenden Austausch der Bevölkerung geführt haben, sondern die Mehrzahl der Oberhausener bereits seit langen Jahren Bürger der Stadt sind. Mit 67% ist der Anteil der Befragten, die schon länger als 20 Jahre in Oberhausen wohnen, sehr hoch und bei weiteren 17% beträgt die Wohndauer zwischen zehn und 20 Jahren. Der Anteil mit einer Wohndauer von sechs bis neun Jahren liegt bei 5% und 11% wohnen fünf Jahre oder weniger in Oberhausen. Für die hohe Mobilität über die Stadtgrenzen in Oberhausen ist somit ein relativ kleiner, dafür aber sehr mobiler Anteil der Bevölkerung verantwortlich.

In Abbildung 7.2 ist die Höhe des Anteils der Personen, die eine Wohndauer von bis zu fünf Jahren in Oberhausen aufweisen, für ausgewählte Befragtengruppen dargestellt.

Abbildung 7.2



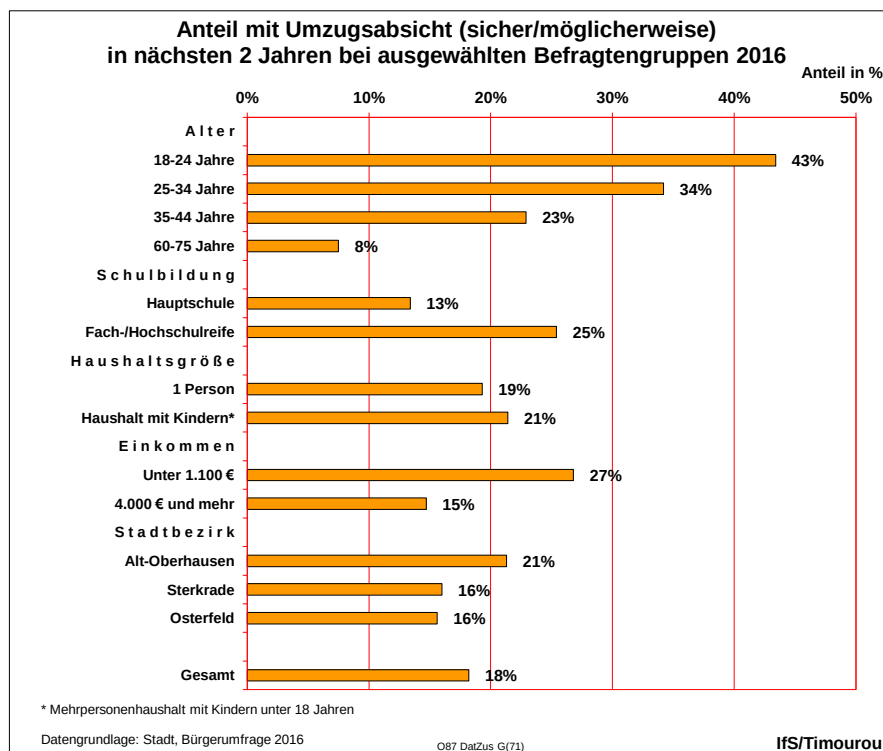
Osterfeld und Sterkrade (jeweils 10%) stellen sich deutlich stabiler dar als Alt-Oberhausen (13%), das eine leicht höhere Mobilität aufweist. Bezogen auf das Alter der Befragten wird deutlich, dass insbesondere die Altersgruppe von 25 bis 34 Jahren eine kurze Wohndauer von bis zu fünf Jahren aufweist (33%). Bei den Altersgruppen von 18 bis 24 Jahren (17%) und von 35 bis 44 Jahren (16%) liegen die Anteile deutlich niedriger und bei der Altersgruppe von 60 bis 75 Jahren (3%) sind nur sehr wenige innerhalb der letzten fünf Jahre zugezogen. Hohe Anteile an Haushalten mit kurzer Wohndauer weisen jene mit Migrati-

onshintergrund (23%), monatlichen Einkommen unter 1.100 € (22%), Fach-/Hochschulreife (15%) und Einpersonenhaushalte (15%) auf. In den letzten Jahren sind demnach diese sozialen Gruppen überproportional nach Oberhausen zugewandert.

7.3 Geplante Umzüge bzw. Wegzüge von Oberhausen

In Abbildung 7.3 ist der Anteil der bei der Bürgerumfrage 2016 Befragten dargestellt, die in den kommenden zwei Jahren sicher oder möglicherweise aus ihrer Wohnung ausziehen möchten. Insgesamt haben in Oberhausen 18% Umzugsabsichten, darunter 11% sicher und 7% möglicherweise.

Abbildung 7.3

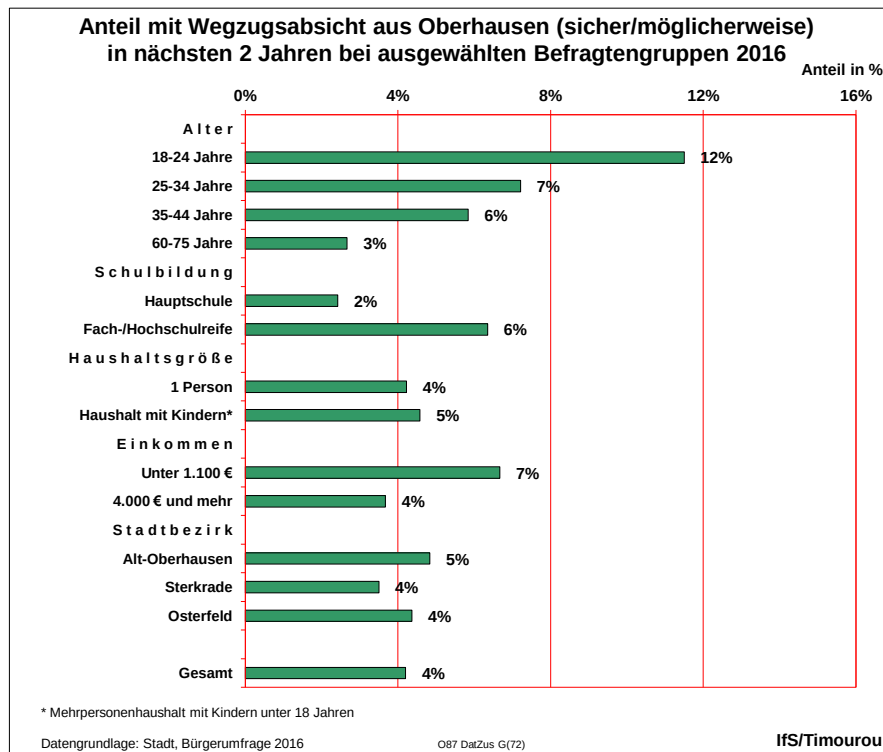


Die Umzugsabsichten (sicher und möglicherweise) sind bei jungen Personen im Alter von 18 bis 24 Jahren mit 43% und von 25 bis 34 Jahren mit 34% am höchsten, mittlere Altersgruppen (35 bis 44 Jahre) weisen mit 23% bereits einen spürbar niedrigeren Wert auf und bei älteren Personen (60 bis 75 Jahre) ist die Umzugsabsicht mit 8% weit unterdurchschnittlich. Umzugsabsichten von 25% weisen Personen mit relativ hoher Schulbildung (Fach-/Hochschulreife) auf und 13% mit eher niedrigem Bildungsniveau (Hauptschule). Zudem ist die Umzugsabsicht bei Personen mit geringen Einkommen (unter 1.100 €) mit

27% deutlich stärker ausgeprägt als bei Befragten, die über ein deutlich höheres Einkommen (4.000 € und mehr) verfügen (15%). Unter den drei Stadtbezirken ist die Umzugsabsicht in Alt-Oberhausen mit einem Anteil von 21% der Haushalte am höchsten, in Osterfeld und Sterkrade beträgt sie 16%.

In Abbildung 7.4 ist für verschiedene Befragtengruppen der Anteil der Personen dargestellt, die mit Sicherheit oder möglicherweise innerhalb der nächsten zwei Jahre von Oberhausen wegziehen möchten. Insgesamt verfolgen 4% aller Befragten in diesem Zeitraum mehr oder weniger konkrete Wegzugsabsichten. Einen besonders hohen Anteil an Wegzugswilligen repräsentieren dabei mit 12% die jungen Altersgruppen der 18- bis 24-Jährigen. Im Gegensatz dazu möchten nur sehr wenige Befragte der älteren Bevölkerung von 60 bis 75 Jahren Oberhausen verlassen (3%).

Abbildung 7.4



Hinsichtlich der Schulbildung lassen sich überdurchschnittliche Wegzugsabsichten bei Personen mit Fach-/Hochschulreife (6%) gegenüber Personen mit Hauptschulabschluss (2%) feststellen. Auch die Bezieher niedriger Einkommen (unter 1.100 €) tendieren überproportional häufig zu einem Umzug jenseits der Stadtgrenze (7%). Zwischen den Stadtbezirken sind die Unterschiede bei den Anteilen mit Wegzugsabsicht von Oberhausen eher gering.

7.4 Zusammenfassung

Nach den Ergebnissen der Bürgerumfrage von 2016 hat sich der Anteil der Oberhauser, die mit der Wohnung und dem Stadtteil, in dem sie leben, sehr zufrieden bzw. zufrieden sind, gegenüber der Befragung von 2014 deutlich erhöht. Unterdurchschnittlich zufrieden mit der eigenen Wohnung sind vor allem Haushalte mit niedrigem Einkommen, mit Migrationshintergrund und in jüngerem Alter. Die Zufriedenheit mit der eigenen Wohnung ist in den Stadtbezirken Sterkrade und Osterfeld höher als in Alt-Oberhausen. Bei der Zufriedenheit mit dem Stadtteil schneidet Sterkrade deutlich besser ab als Alt-Oberhausen und Osterfeld.

Oberhausen ist zwar einerseits von einer hohen Zahl an Fort- und Zuzügen geprägt, andererseits wohnen mehr als zwei Drittel der Bürger länger als 20 Jahre in der Stadt. Eine eher kurze Wohndauer weisen die Altersgruppe von 25 bis 34 Jahren, Personen mit Migrationshintergrund, niedrigen monatlichen Einkommen und Einpersonenhaushalte auf. Alt-Oberhausen ist von einem etwas höheren Anteil an Bürgern mit kurzer Wohndauer gekennzeichnet als Osterfeld und Sterkrade.

Die Absicht, aus Oberhausen wegzuziehen, haben besonders häufig junge Altersgruppen, Personen mit Fach- bzw. Hochschulreife sowie Personen mit niedrigem Einkommen. Insgesamt hat die Wegzugsabsicht von Oberhausen gegenüber der Befragung von 2014 etwas abgenommen.

8. Soziale Wohnungsversorgung

In diesem Abschnitt wird der Teilmarkt der sozialen Wohnungsversorgung behandelt. Dieser Teilmarkt bezieht sich auf die Wohnungsversorgung von Haushalten, die über nur geringe Einkommen verfügen oder von Transferleistungen abhängig sind bzw. die aufgrund anderer Gründe von Zugangsproblemen auf dem Wohnungsmarkt betroffen sind. Diese Haushalte sind auf ein für sie zugängliches Wohnungsangebot angewiesen, das preisgünstig ist und hinsichtlich Größe und Ausstattung angemessen ist.

Seit der Föderalismusreform 2007 sind die Länder für die Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit preiswertem Wohnraum zuständig. Handlungsweisend ist in Nordrhein-Westfalen das Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum (WFNG NRW). Dieses besagt, dass die Durchführung der sozialen Wohnraumförderung eine Pflichtaufgabe für Gemeinden und Gemeindeverbände darstellt.²⁰

8.1 Nachfragegruppen der sozialen Wohnraumversorgung

Sozialmietwohnungen können von Haushalten mit einem Wohnberechtigungsschein bezogen werden. Voraussetzung dafür ist, dass das Haushaltseinkommen nicht höher als die im Wohnraumförderungsgesetz festgelegten Einkommensgrenzen liegt. In Nordrhein-Westfalen beträgt diese Grenze derzeit bei Einpersonenhaushalten 18.430 € und bei Zweipersonenhaushalten 22.210 €. ²¹

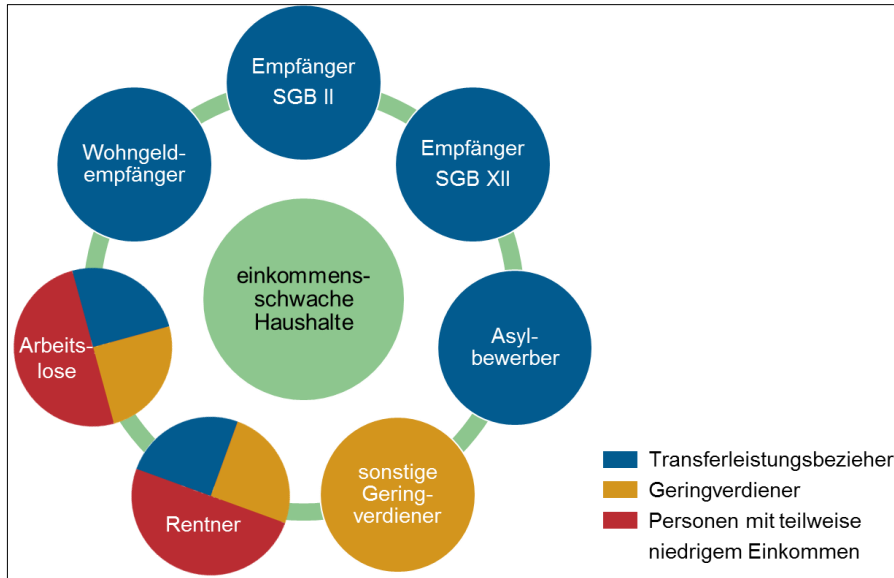
Der Bedarf an gefördertem Wohnraum könnte theoretisch über die Einkommensstruktur der nachfragenden Haushalte abgeleitet werden. Eine solche Datengrundlage existiert jedoch nicht, weshalb der Bedarf über die Ermittlung der Größenordnungen einzelner einkommensschwacher Nachfragegruppen abgeleitet werden muss. Da sich diese teilweise überschneiden, ist eine exakte Bedarfsberechnung nicht möglich, sondern nur eine grobe Abschätzung. Dabei ist zu berücksichtigen, dass zu Haushalten mit einem Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein nicht nur Transferleistungsbezieher zählen, sondern auch sonstige Geringverdiener ohne Transferleistungsbezug. Die zweitgenannte Gruppe verfügt zwar auch über ein niedriges, jedoch leicht über den jeweiligen Grenzen liegendes Einkommen. Bei einigen Gruppen, wie Rentnern und Arbeitslosen, ist wiederum nicht je-

²⁰ Siehe: § 3 WFNG NRW

²¹ <https://www.promietrecht.de/Wohnberechtigung/Wohnberechtigungsschein-Tabelle-Einkommensgrenzen-E2524.htm>

der Haushalt einkommensschwach. Im Folgenden werden die einzelnen Gruppen beschrieben und anschließend ihre Größenordnung dargestellt (Abbildung 8.1).

Abbildung 8.1
Einkommensschwache Haushalte



Arbeitslose

In Oberhausen waren nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit im Jahr 2016 durchschnittlich 12.188 Arbeitslose gemeldet, was einer Arbeitslosenquote²² von 11,1% entspricht. Im Jahresverlauf zeichnete sich von 2011 bis 2013 ein Anstieg um 0,7 Prozentpunkte auf 12,2% ab und seitdem sinkt die Arbeitslosenquote. Im Gegensatz zu dem gesamtstädtischen Trend stieg seit 2013 die Anzahl der nichtdeutschen Arbeitslosen auf 3.432 Personen an und auch die Arbeitslosenquote dieser Personengruppe liegt mit derzeit 28,0% überdurchschnittlich hoch. Darüber hinaus stellen Langzeitarbeitslose mit derzeit 6.477 Personen eine große Gruppe dar.

Ein Teil der Arbeitslosen verfügt über geringe Einkommen und ist auf preiswerten Wohnraum angewiesen. Dies trifft besonders auf die Gruppe der Langzeitarbeitslosen und häufig auf Ausländer zu. Ein weiterer Teil ist allerdings nur temporär einkommensschwach oder bezieht ein höheres Arbeitslosengeld aufgrund eines zuvor höheren Einkommens und verbleibt in seiner bisherigen, nicht notwendigerweise preiswerten Wohnung.

²² Die Arbeitslosenquote bezieht sich auf alle zivilen Erwerbspersonen im Jahresdurchschnitt.

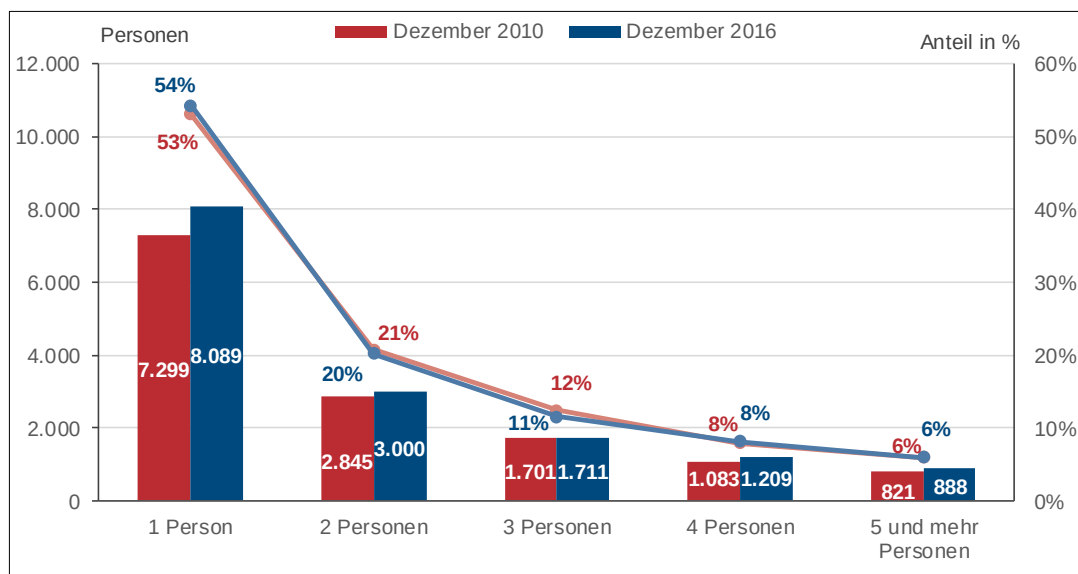
Leistungsempfänger nach SGB II

Diese Teilgruppe stellt einen Großteil der Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum dar. Seit Mitte der 2000er Jahre hat sich die Gruppe trotz günstiger Entwicklung der Wirtschaft bzw. des Arbeitsmarktes nicht verringert. Vielmehr lässt sich ein leichter und kontinuierlicher Anstieg verzeichnen und 2016 waren 29.138 Personen bzw. 14.996 Bedarfsgemeinschaften²³ nach SGB II in Oberhausen gemeldet.

Zu den SGB II-Beziehern liegen auf Grundlage von Auswertungen der Bundesagentur für Arbeit Informationen zur Haushaltgrößenstruktur der Bedarfsgemeinschaften für 2010 und 2016 im Vergleich vor. Prägend für die derzeit rd. 15.000 Oberhausener Bedarfsgemeinschaften sind kleine Haushalte. Der größte Teil der Bedarfsgemeinschaften umfasst nur eine Person (54,3%), Zweipersonen-Gemeinschaften sind die zweitgrößte Gruppe (20,1%). Mittlere und größere Bedarfsgemeinschaften mit drei, vier oder fünf und mehr Personen verbuchen eher kleine Anteile (11,5%, 8,1% und 6,0%; Abbildung 8.2).

Abbildung 8.2

Bedarfsgemeinschaften nach SGB II nach Haushaltsgröße



Datengrundlage: Bundesagentur für Arbeit

Im Zeitraum von Ende 2010 bis Ende 2016 nahm die Zahl der Bedarfsgemeinschaften über alle Haushaltsgrößen hinweg zu, darunter vor allem bei Einpersonenhaushalten. Dies ist im Wesentlichen auf die Flüchtlinge zurückzuführen, die nach ihrer Anerkennung

²³ Bedarfsgemeinschaften sind Haushalte, in denen Leistungsberechtigte ggf. mit anderen Personen, zu denen sie besondere persönliche oder verwandtschaftliche Beziehungen haben (z. B. Ehepartner, Lebenspartner, Eltern, Kinder), zusammen wohnen und ihren Lebensunterhaltsbedarf gemeinsam decken.

aus dem Asylbewerberleistungsbezug fallen und ganz überwiegend in den Bezug von SGB II-Leistungen wechseln (siehe unten).

Eine Besonderheit der Bedarfsgemeinschaften ist, dass ihre Bedarfe für Unterkunft und Heizung (KdU) vollständig übernommen werden, soweit diese angemessen sind. Die Angemessenheit wird durch ein schlüssiges Konzept ermittelt, aus dem Obergrenzen der maximalen Miethöhe abgeleitet werden. Wesentlich ist, dass bei steigenden Marktmieten auch die Obergrenzen angepasst werden müssen und die Versorgung dieser Haushalte sichergestellt sein muss. Sie haben damit einen Vorteil gegenüber anderen Geringverdienern ohne Transferleistungen.

Wohngeldempfänger

Ende 2015 bezogen 1.167 Haushalte Wohngeld. Die sogenannten reinen Wohngeldhaushalte²⁴ wohnen in Oberhausen in rund 94% der Fälle zur Miete und erhalten einen Mietzuschuss, 6% sind Eigentümer und erhalten einen Lastenzuschuss. Gegenüber 2011 ist die Zahl der Wohngeldempfänger um 44% gesunken, während der Mietzuschuss konstant knapp 110 € pro Haushalt beträgt.

Indem sich die Höhe des monatlichen Wohngeldanspruches beim Mietzuschuss nach dem Niveau der Miete und des Einkommens richtet, ist mit der Novellierung des Wohngeldgesetzes zum 01.01.2016 eine Zunahme der Wohngeldempfänger zu erwarten. Ursache dafür ist das Heraufsetzen der Bemessungsgrundlage, sodass nicht nur mehr Wohngeld empfangen werden kann, sondern auch zunehmend Haushalte mit etwas mehr Einkommen in den Geltungsbereich fallen. Der aktuelle Anstieg der Zahl an Wohngeldempfängern bedeutet also keine Verschlechterung der Marktsituation, sondern eine verbesserte Unterstützung der Haushalte.

Leistungsempfänger nach SGB XII

Das Thema Altersarmut rückt zunehmend in das Blickfeld der Politiker, Wissenschaftler, Journalisten und auch Wohnungsunternehmen. Empirisch wird in der Regel nicht Armut, sondern Armutsgefährdung erfasst, da in der Regel nur Informationen über Einkommen, nicht jedoch über Vermögen bestehen. Als armutsgefährdet wird jemand bezeichnet, des-

²⁴ Bei reinen Wohngeldhaushalten ist der gesamte Haushalt wohngeldberechtigt, während bei sogenannten wohngeldrechtlichen Teilhaushalten neben einem wohngeldberechtigten Teil der Familienmitglieder andere Familienmitglieder vom Wohngeld ausgeschlossen sind.

sen Einkommen unterhalb von 60% des durchschnittlichen Nettoäquivalenzeinkommens liegt. Solche Berechnungen liegen für Oberhausen nicht vor, weswegen übergeordnete Statistiken angewendet werden, um so zumindest eine Größenordnung abschätzen zu können. In einer aktuellen Untersuchung²⁵ wurde festgestellt, dass die Gruppe von Städten mit entspannten Wohnungsmärkten in strukturschwächeren Regionen – zu denen derzeit auch Oberhausen gehört – bereits aktuell eine hohe Armutsrisikoquote bei Senioren von 17% (Bundesdurchschnitt 14,5%) aufweist. Bezogen auf Oberhausen wären dies rund 7.700 (Juni 2017) armutsgefährdete Senioren. Der Großteil der armutsgefährdeten Senioren lebt in Einpersonenhaushalten.

Zukünftig muss von einer Erhöhung des Armutsrisikos ausgegangen werden, denn die Alterskohorte der aktuell 45- bis 65-Jährigen – und damit der zukünftigen Senioren – weist größere Anteile an temporärer Arbeitslosigkeit und geringfügiger Beschäftigung auf als die aktuelle Seniorengeneration. Damit konnten Teile dieser Gruppe zu wenig private Altersvorsorge betreiben und zu wenig Rentenentgeltpunkte sammeln sowie relativ wenig Vermögen aufbauen. Zugleich wird zukünftig das Rentenniveau sinken, sodass insgesamt mit Renteneintritt die Armutsgefährdung steigt. In den beschriebenen Regionen wird ein Anstieg der Armutsrisikoquote bis 2030 auf 24% geschätzt. Den Ergebnissen der städtischen Bevölkerungsvorausschätzung nach wird in Oberhausen die Anzahl der Senioren bis 2029 auf 54.466 Personen ansteigen, wovon demnach fast 13.100 Senioren armutsgefährdet sein können.

Für die soziale Absicherung dieser Haushalte gibt es nach *SGB XII* die *Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung*. In Oberhausen beziehen aktuell rund 3.000 Personen außerhalb von Einrichtungen (Pflegeheimen) Leistungen nach *SGB XII*, darunter größtenteils Senioren. Diese Anzahl nahm in den letzten Jahren kontinuierlich zu. Bei den Leistungsbeziehern von Grundsicherung im Alter handelt es sich ebenfalls um Bedarfsgemeinschaften, denen die Übernahme der Bedarfe für Unterkunft und Heizung zusteht; für sie gelten die gleichen Richtlinien wie für Bedarfsgemeinschaften nach *SGB II*.

Der Anstieg der Altersarmut resultiert zum einen aus bereits armutsgefährdeten Haushalten, die in das Rentenalter eintreten und zum anderen aus Haushalten, die erst mit dem Eintritt in das Rentenalter armutsgefährdet werden. Für den Wohnungsmarkt ist dies ein wichtiger Unterschied, denn bei ersteren wechseln die Leistungsbezieher nur den Leistungsbezugsbereich von *SGB II* nach *SGB XII*, in beiden Fällen muss die Wohnung gleich angemessen sein, das heißt eine Änderung der Wohnsituation ist nicht erforderlich. Bei

²⁵ Siehe ausführlich: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.): "Lebenslagen und Einkommenssituation älterer Menschen – Implikationen für Wohnungsversorgung und Wohnungsmärkte", Bonn 2015.

den anderen Fällen kann die bisherige Wohnsituation unter Umständen nicht den Angemessenheitskriterien entsprechen, sodass eine Anpassung der Wohnsituation erforderlich wird. Darüber hinaus können Ereignisse im weiteren Lebenslauf, wie zum Beispiel der Tod des Partners und damit einhergehenden Einkommensverluste, dazu führen, dass die derzeitige Wohnsituation nicht (mehr) den Angemessenheitskriterien entspricht. Dann setzt eine Einzelfallprüfung ein und unter Umständen muss die Wohnsituation angepasst werden. In Abhängigkeit von der vorherigen Wohnsituation kann dies zu einer zusätzlichen Nachfrage nach kleinen, preiswerten Wohnungen führen, während gleichzeitig größerer Wohnraum frei wird.

Nichtdeutsche, Asylbewerber und Flüchtlinge mit Aufenthaltsgenehmigung

Häufig verfügen *Nichtdeutsche* im Durchschnitt über ein geringeres Einkommen, zudem sind sie mit einer höheren Wahrscheinlichkeit von Arbeitslosigkeit betroffen als Personen mit deutscher Staatsangehörigkeit. Somit stellen sie eine wichtige Nachfragegruppe von preiswertem bzw. im Sinne der KdU-Richtlinie angemessenem Wohnraum dar. Derzeit sind in Oberhausen 31.743 Nichtdeutsche gemeldet (Juni 2017).

In den vergangenen Jahren ist über den Zuzug die Zahl der Nichtdeutschen in Oberhausen angestiegen und mit der aktuellen Flüchtlingssituation stieg zudem die Zahl der *Flüchtlinge* als einer Teilgruppe der Nichtdeutschen. Asylbewerber erhalten Regelleistungen im Sinne des Asylbewerberleistungsgesetzes und in Oberhausen ist die Zahl von 453 Personen im Jahr 2011 auf 2.715 Personen im Jahr 2015 stark angestiegen. Seitdem ist die Zahl leicht zurückgegangen und Anfang 2017 waren 2.313 Asylbewerber in Oberhausen gemeldet. Der Großteil wohnt in privaten Wohnungen (1.434 Personen) und 879 Personen sind in Gemeinschaftsunterkünften untergebracht (Stand Februar 2017).²⁶

Ungefähr genauso viele Geflüchtete erhielten inzwischen eine Aufenthaltsgenehmigung, wovon der Großteil Leistungen nach SGB II bezieht. Im Unterschied zu den Asylbewerbern und abgelehnten Asylbewerbern erhalten Flüchtlinge mit Aufenthaltsgenehmigung die Freizügigkeit und können innerhalb von Oberhausen den Wohnstandort selbst wählen.

Ausländer und darunter Flüchtlinge bilden mit einem vergleichsweise hohen Anteil an Kindern und jungen Erwachsenen öfter größere Haushalte und fragen somit häufiger größere Wohnungen nach als Personen mit deutscher Staatsangehörigkeit. Allerdings liegen

²⁶ Am 03.11.2017 wohnten 831 Flüchtlinge in den Gemeinschaftsunterkünften in Oberhausen.

für die konkrete Einkommens- und Wohnsituation von Ausländern in Oberhausen keine gesonderten Daten vor.

Nach allgemeinen Kenntnissen aus der Migrationsforschung und eigenen Untersuchungen in anderen Gemeinden sowie nach Informationen aus Gesprächen in Oberhausen wird angenommen, dass der Großteil der geflüchteten Personen entweder in innerstädtischen und infrastrukturell gut an- und erschlossenen Gebieten wohnt (vor allem junge und alleinstehende Personen) oder sich eine Wohnung in der Nähe der Gemeinschaftsunterkunft gesucht hat, um soziale Kontakte aufrechtzuerhalten oder das Kind weiterhin in die gleiche Bildungseinrichtung geben zu können (vor allem Haushalte mit Kind(ern)).

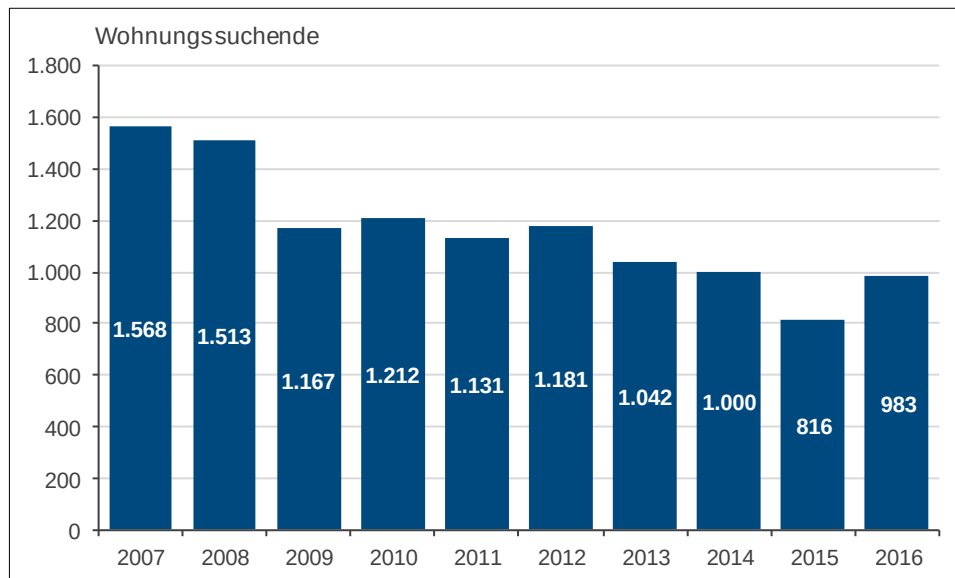
Prinzipiell können Flüchtlinge derzeit in Oberhausen ausreichend mit preiswertem Wohnraum versorgt werden, wenn auch teilweise die Suche nach kleineren Wohnungen für alleinstehende Geflüchtete und nach großen Wohnungen für Haushalte mit fünf und mehr Personen schwieriger ist. Dies liegt jedoch nicht nur an einem kleineren Wohnungsangebot, sondern auch an persönlichen Entscheidungen seitens der Vermieter.

Wohnungssuchende

In Oberhausen existiert bei der Stadtverwaltung eine Wohnungssuchenden-Statistik. Diese umfasst die Anzahl an Haushalten mit Berechtigung, eine Sozialwohnung zu beziehen. Diese Gruppe überschneidet sich somit mit den zuvor benannten Zielgruppen, denn sowohl einkommensschwache Ausländer, Rentner oder/und Wohngeldempfänger können in die Wohnungssuchenden-Statistik einfließen. Es ist davon auszugehen, dass diese Haushalte auch auf anderem Wege Wohnungen suchen oder bereits gefunden haben.

Im Jahr 2016 wurden in Oberhausen 983 wohnungssuchende Haushalte erfasst. Diese Zahl ist in den letzten zehn Jahren stets gesunken und lag 2007 noch bei 1.568 Haushalten. Im Gegensatz zum langjährigen Trend nahm die Zahl gegenüber dem Vorjahr jedoch um 167 Haushalte zu (Abbildung 8.3).

Abbildung 8.3
Wohnungssuchende Haushalte



Datengrundlage: Stadt Oberhausen

8.2 Schätzung des Bedarfs an preiswerten Wohnungen

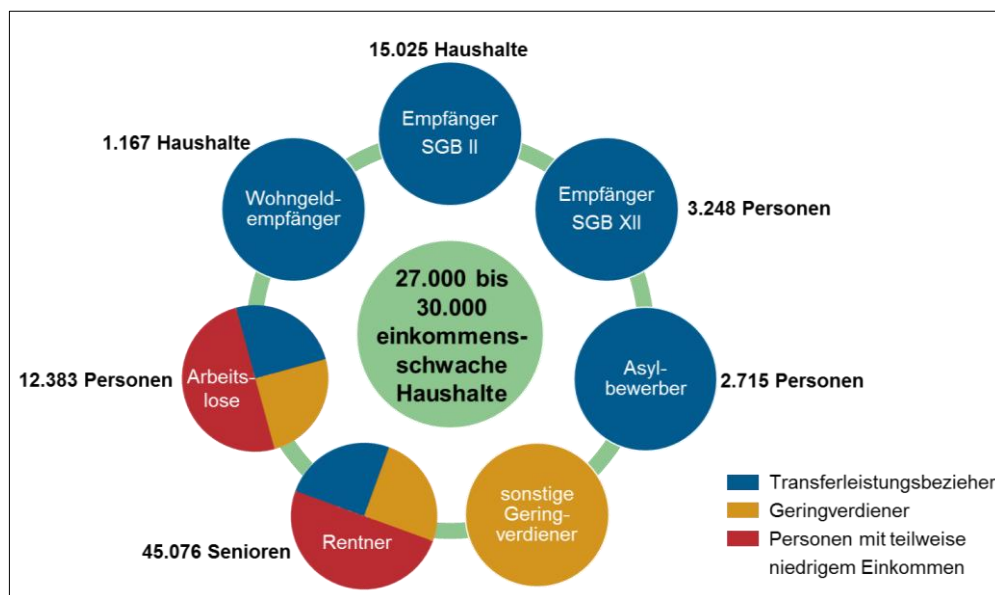
Um eine Größenordnung des Bedarfs an preiswerten Wohnungen abschätzen zu können, sind Kenntnisse über die aufgeführten Nachfragegruppen notwendig und auch über die jeweiligen Einkommensstrukturen. Zum Einkommen erfolgen jedoch die meisten Datenerhebungen und Berechnungen nur auf überregionaler Ebene. Gleichzeitig ist in Bezug auf die Frage nach dem Bedarf an preiswerten Wohnungen nicht nur die Einkommenshöhe, sondern auch die Relation zum Mietpreinsniveau relevant. Auch hier liegen die Daten nur auf überregionaler Ebene vor. Basierend auf den Daten des Mikrozensus von 2014 wurde im Rahmen des Forschungsprojektes "Wohnverhältnisse, sozialer Versorgungsbedarf und Instrumente der Wohnungspolitik" für Oberhausen eine Mietbelastungsquote von 25,9% berechnet. Demnach weist Oberhausen im Median eine etwas geringere Quote als andere deutsche Großstädte auf (26,7%).

Letztendlich können Aussagen über das Ausmaß der Nachfrage nach preiswerten Wohnungen aufgrund der mangelhaften Datenlage nicht auf exakten Berechnungen basieren. Vielmehr erfolgt eine Schätzung unter Verwendung der dargestellten Kenntnisse zu den einzelnen Zielgruppen, weiterhin fließen Erfahrungen und Kenntnisse aus anderen Städten ein. Aus gutachterlicher Sicht folgt die in der Abbildung 8.4 dargestellte Zuordnung.

Für die einzelnen Nachfragegruppen liegen recht unterschiedliche Bezugsgrößen (Haushalte oder Personen) vor und die Anzahl der einkommensschwachen Arbeitslosen und

Rentner sowie vor allem der Geringverdiener kann nur geschätzt werden. Zudem gibt es – wie oben bereits erwähnt – Überschneidungen der Gruppen untereinander. Im Ergebnis kann für Oberhausen von rund 27.000 bis 30.000 einkommensschwachen Haushalten ausgegangen werden, entsprechend ist ungefähr jeder vierte Haushalt auf preiswerten Wohnraum angewiesen.

Abbildung 8.4
Schätzung des Bedarfs an preiswerten Wohnungen*



*Die dargestellten Werte beziehen sich auf das Jahr 2015.

Wie sich die Zahl der Nachfrager nach preiswertem Wohnraum zukünftig entwickeln wird, ist nicht sicher prognostizierbar. Da es sich um einkommensschwache Haushalte handelt, hängt ihre Entwicklung von der Einkommensentwicklung ab und diese wiederum von zahlreichen ökonomischen Faktoren, die kaum langfristig abschätzbar sind. Einen wesentlichen Einflussfaktor stellt die wirtschaftliche Entwicklung und darunter insbesondere die Entwicklung der Arbeitslosenquote und auch der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II dar. Eindeutig ist hingegen die weitere Zunahme der Altersarmut bei der Gruppe der Senioren. Die Zahl der einkommensschwächeren Haushalte könnte sich auch durch den Zuzug, insbesondere aus dem Ausland, etwas erhöhen. In der Summe dürfte sich in den nächsten Jahren die Zahl der einkommensschwachen Haushalte nur geringfügig ändern.

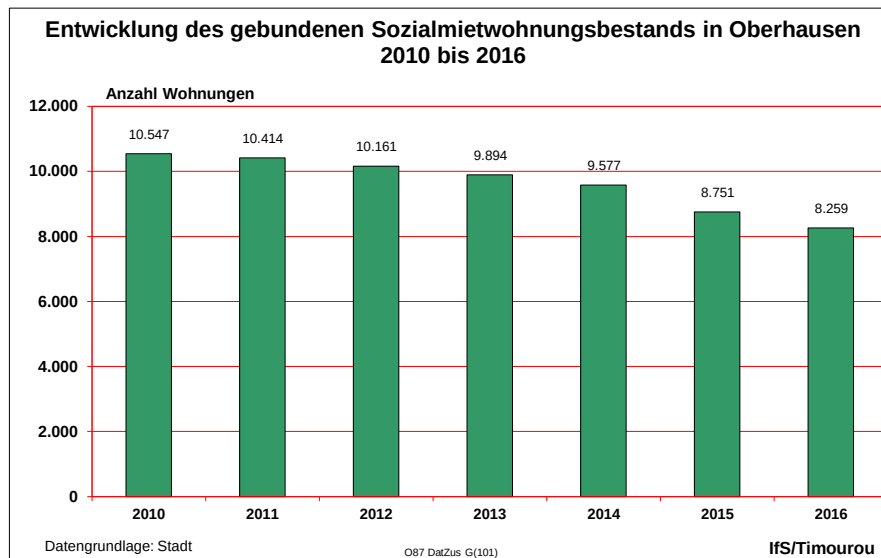
8.3 Entwicklung der gebundenen Sozialmietwohnungen

Bisherige Entwicklung

Die Zahl der gebundenen Sozialmietwohnungen in Oberhausen hat sich in den vergangenen Jahren spürbar reduziert. Während in Oberhausen 1990 noch knapp 30.000 gebundene Sozialmietwohnungen zur Verfügung standen, waren es im Jahr 2000 nur noch knapp 18.500 Wohnungen, 2010 rd. 10.550 und 2016 nur noch 8.259 gebundene Wohnungen (Abbildung 8.5). Davon wurden 691 Familienheime gefördert. Damit beträgt der Anteil der gebundenen Sozialmietwohnungen bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand von Oberhausen im Jahr 2016 nur noch 7,5% bzw. der Anteil der gebundenen Mietwohnungen an allen Mietwohnungen 9,5%.

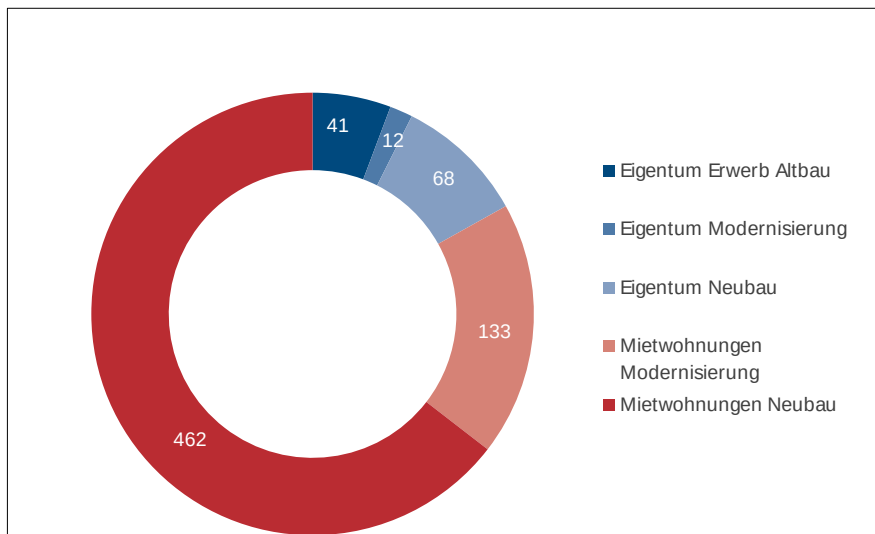
Aktuell sind in allen Sozialquartieren von Oberhausen gebundene Sozialmietwohnungen vorhanden. Die meisten befinden sich in Lirich Süd (969), in der Innenstadt (647) und in Osterfeld Mitte (608).

Abbildung 8.5



Der Rückgang der Bindungen wurde durch den Zugang von geförderten Sozialmietwohnungen nur in geringem Umfang abgebremsst. Denn zwischen 2011 und 2016 wurden in Oberhausen insgesamt 710 Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert und damit Preis- und Belegungsbindungen erworben. Davon wurden 462 Wohnungen neu errichtet und 133 durch Modernisierungen gebunden (Abbildung 8.6). Drei Viertel der neuen Wohnungen wurden von privaten Eigentümern oder privaten Wohnungsunternehmen errichtet.

Abbildung 8.6
Geförderter Wohnungsbau 2011 bis 2016



Künftige Entwicklung

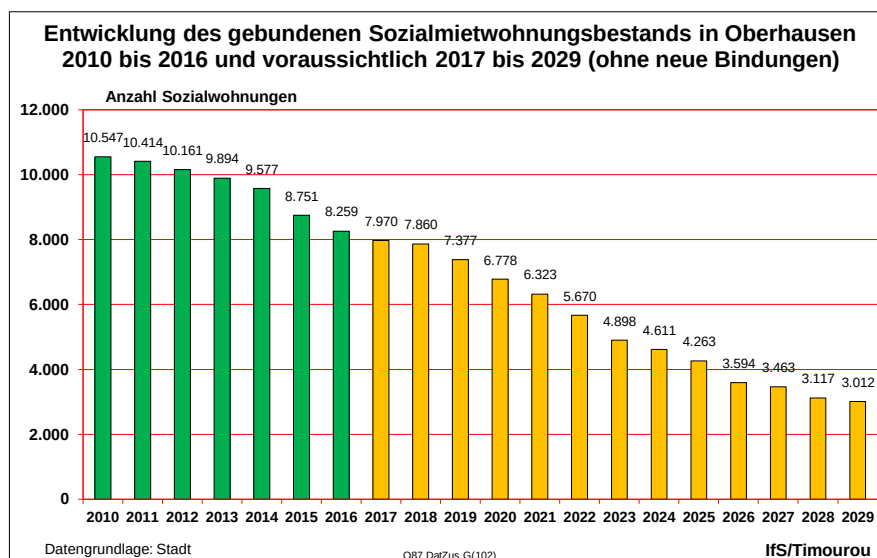
Der künftige Wegfall von Bindungen wird ebenso wie in der Vergangenheit zum einen durch das reguläre Auslaufen der öffentlichen Darlehen aufgrund vollständiger planmäßiger Tilgung verursacht, zum anderen durch in der Vergangenheit von den Wohnungseigentümern vorgenommene vorzeitige Rückzahlungen der öffentlichen Darlehen. Zwar bestehen die Bindungen nach einer vorzeitigen Rückzahlung aufgrund der Nachwirkungsfrist bis zu zehn Jahre fort (sofern die planmäßige Tilgung nicht in diesem Zeitraum erfolgt wäre), jedoch kommt es dadurch in vielen Fällen zu einem früheren Bindungsende, als dies ohne eine vorzeitige Rückzahlung der Fall gewesen wäre.

Abbildung 8.7 zeigt, wie sich der gebundene Sozialmietwohnungsbestand in Oberhausen aufgrund des Wegfalls von Bindungen künftig reduzieren wird. So würde sich die Zahl der bestehenden Bindungen bis 2029 um 5.247 Wohnungen auf 3.012 reduzieren. Das ist ein Rückgang um fast zwei Drittel. Der Rückgang könnte sich noch beschleunigen, sofern die Eigentümer der Sozialmietwohnungen öffentliche Darlehen vorzeitig zurückzahlen.

Auf der anderen Seite könnte der Rückgang gedämpft werden, wenn auch zukünftig im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung neue Bindungen erworben werden. Würde die gleiche Anzahl wie in den letzten fünf Jahren - durchschnittlich 142 pro Jahr (siehe oben) - hinzukommen, wären dies 1.846 Wohnungen, also nur rd. ein Drittel des Volumens der auslaufenden Bindungen. Mit dieser Überschlagsrechnung wird deutlich, dass ein massiver Zugang an geförderten Mietwohnungen notwendig wäre, um das Niveau zu halten,

was jedoch angesichts des Fördervolumens und der Budgetierung der Landesförderung wenig wahrscheinlich ist.

Abbildung 8.7



Ein starker Rückgang der gebundenen Sozialmietwohnungen birgt die Gefahr, dass sich die soziale Durchmischung von Beständen und Quartieren erheblich verschlechtern könnte. Entscheidend sind hierbei fehlende Belegungsbindungen, da somit für das Sozialamt weniger Möglichkeiten bestehen, Haushalte, die sich nicht selber versorgen können, oder Haushalten mit sozialen Problemlagen Wohnraum direkt zur Verfügung zu stellen. Damit besteht die Gefahr, dass im verbleibenden Sozialmietwohnungsbestand sich diese Gruppen in immer höherem Maße räumlich konzentrieren und dadurch soziale Problemlagen hervorgerufen oder bereits bestehende Problemlagen verstärkt werden. Derzeit sind in Oberhausen - von einzelnen Gebäuden abgesehen - keine extremen sozialen Brennpunkte mit den damit verbundenen Begleiterscheinungen zu verzeichnen. Um dies auch zukünftig zu erreichen, ist ein Bündel an sozial- und wohnungspolitischen Maßnahmen erforderlich (siehe dazu Kapitel 12.).

8.4 Preiswertes Wohnungsangebot

Trotz der rückläufigen Entwicklung bei den gebundenen Sozialwohnungen ist es in den letzten Jahren in Oberhausen nicht zu einem größeren Versorgungsengpass bei den für den Bezug von Sozialwohnungen berechtigten Haushalten gekommen. Auch für den starken Zuzug von Flüchtlingen 2015/2016 konnten weitgehend unproblematisch Wohnungen zur Verfügung gestellt werden, obwohl der Zustand der Wohnung in einigen Fällen lang-

fristig nicht immer zumutbar war und es temporär leichte Engpässe bei großen Wohnungen gab.

Dazu dürften im Wesentlichen zwei Faktoren beigetragen haben: Zum einen wirkt sich der Wegfall von Bindungen bei Sozialwohnungen erst mit einer gewissen zeitlichen Verzögerung aus, da die Mehrzahl der Wohnungen beim Bindungswegfall bewohnt sind und die entfallenen Belegungsbindungen erst nach dem Auszug der Mieter bei einer Neubelegung der Wohnungen von Bedeutung sind. Ähnliches gilt auch für die Auswirkungen der entfallenen Mietpreisbindungen, die bei bestehenden Mietverhältnissen und insgesamt angesichts des allgemeinen Mietenniveaus in Oberhausen nur begrenzte Mieterhöhungen ermöglichen.

Zum anderen spielt der - wie auch schon in den Vorgängerstudien von 2006 und 2012 festgestellt - seit vielen Jahren entspannte Wohnungsmarkt von Oberhausen eine wichtige Rolle in der Versorgung einkommensschwacher Haushalte. Dies hat zu dem in Kapitel 6 beschriebenen vergleichsweise niedrigen Mietpreinsniveau geführt. Im Ergebnis können aktuell von den rd. 80.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau das untere Marktsegment mit einem Anteil von 15-20% sowie der untere Teil des mittleren Segmentes bis ca. 5,50 € pro m² mit weiteren 15-20% der Mietwohnungen als preiswert bezeichnet werden. Dazu kommen noch die 7.200 Sozialmietwohnungen (9,5%). Dieser Wert liegt etwas oberhalb der Obergrenze für die Übernahme der Bedarfe für Unterkunft und Heizung (KdU) von 5,13 € pro m² für Einpersonenhaushalte, da es nicht nur um die Versorgung von Bedarfsgemeinschaften geht.²⁷ Insgesamt wären damit 40-50% der Geschosswohnungen als preiswert einzustufen und kommen für die Versorgung einkommensschwacher Haushalte in Frage.

Demgegenüber stehen 27.000 bis 30.000 einkommensschwache Haushalte (siehe Kapitel 8.1), was 25 bis 28% aller Haushalte entspricht. Dabei zu berücksichtigen ist, dass ein kleiner Teil von ihnen im Eigentum wohnt. Umgekehrt wohnen aber auch einkommensstärkere Haushalte in preiswerten Wohnungen, zu denen keine genaueren Informationen vorliegen, sodass eine exakte rechnerische Bilanzierung nicht möglich ist. Die aufgezeigten Größenordnungen lassen aber darauf schließen, dass die Versorgung einkommensschwacher Haushalte in Oberhausen aktuell gewährleistet ist. Dies verdeutlichen auch

²⁷ Dieser Wert ist nur eine Orientierung, da die KdU-Werte sich immer auf die Miete insgesamt inkl. kalten Nebenkosten beziehen. Diese Miete wird aus dem Produkt aus maximalem Richtwert für die Quadratmetermiete, maximalem Richtwert für die Betriebskosten und maximalem Richtwert für die Wohnflächen errechnet. In Oberhausen sind dies zum Stand 2016 für Einpersonenhaushalte 5,13 € pro m² plus 1,92 € pro m² mal 50 m² gleich 352 €. Ist die Wohnung zum Beispiel kleiner, kann die Quadratmetermiete über dem Richtwert liegen.

zwei weitere Indikatoren. So liegen über 20% der Angebotsmieten unterhalb der KdU-Richtlinie und der Anteil der längerfristigen Leerstände liegt bei 3,8%.

8.5 Zusammenfassung

Die Nachfragegruppen der sozialen Wohnraumversorgung sind vielfältig und gehen deutlich über die Zahl der Haushalte mit einem Wohnberechtigungsschein hinaus. Zu berücksichtigen sind zum Beispiel Transferleistungsempfänger, wie Bedarfsgemeinschaften nach SGB II oder SGB XII (Grundsicherung im Alter), Wohngeldempfänger und insbesondere sonstige Geringverdiener, die knapp über den Einkommensgrenzen der anderen Gruppen liegen, aber auf die gleichen preiswerten Wohnungen angewiesen sind.

Die Zahl der einkommensschwachen Haushalte in Oberhausen kann auf 27.000 bis 30.000 geschätzt werden. Entsprechend viele preiswerte Wohnungen sind erforderlich. Eine wichtige Rolle bei der Versorgung spielen dabei die gebundenen Sozialmietwohnungen. Ihre Zahl ist in den vergangenen Jahren aufgrund auslaufender Mietpreis- und Belegungsbindungen deutlich auf 8.259 im Jahr 2016 zurückgegangen. Dieser Rückgang wird sich weiter fortsetzen. Für das Angebot an preiswerten Wohnungen ist dies derzeit quantitativ unproblematisch, da aufgrund der insgesamt entspannten Wohnungsmarktsituation ein vergleichsweise niedriges Mietpreisniveau vorherrscht.²⁸ Auch wenn sich die Zahl der preiswerten Wohnungen in den vergangenen Jahren etwas verringert hat, können 40-50% der Geschosswohnungen als preiswert eingestuft werden. Damit ist die Versorgung einkommensschwacher Haushalte in Oberhausen aktuell gewährleistet.

²⁸ Während es in quantitativer Hinsicht ein umfassendes Angebot an preiswerten Wohnungen gibt, trifft diese Aussage in qualitativer Hinsicht nicht in jedem Fall zu (siehe: Kapitel 11.4)

9. Bevölkerungs-, Haushalts- und Neubaubedarfsprognose

Dieses Kapitel widmet sich der künftigen Entwicklung der Bevölkerungs- und Haushaltszahl sowie des Neubaubedarfs in Oberhausen. Nach einführenden methodischen Erläuterungen wird auf Grundlage der aktuellen städtischen Bevölkerungsvorausschätzung die Entwicklung der Anzahl und der Altersstruktur der Bevölkerung in Oberhausen bis 2030 dargestellt. Die folgenden Teile widmen sich der Entwicklung der Anzahl und Größenstruktur der privaten Haushalte sowie dem Neubaubedarf insgesamt und bezogen auf einzelne Bauformen. Der abschließende Teil bezieht sich auf künftige teilsräumliche Entwicklungen.

9.1 Methodisches Vorgehen

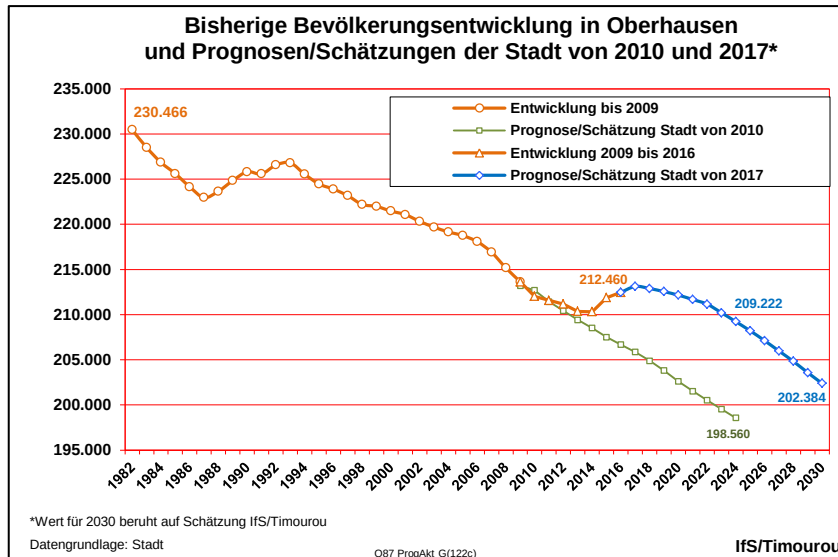
Wesentliche Grundlage für die Darstellung künftiger Entwicklungen ist die im Jahr 2017 vom Fachbereich Statistik der Stadt Oberhausen erarbeitete Schätzung der Bevölkerungszahl bis 2030, deren Ergebnisse in altersspezifischer Differenzierung sowie teilsräumlich untergliedert nach den sechs Sozialräumen Oberhausens vorliegen. Aufbauend auf den Ergebnissen der städtischen Bevölkerungsvorausschätzung wurden vom IfS Berechnungen zur künftigen Entwicklung der Haushalte und des Neubaubedarfs durchgeführt. Dazu wurden Annahmen zur künftigen Haushaltsverkleinerung bzw. Veränderung der Größenstruktur der Haushalte getroffen, die infolge von Faktoren wie altersstrukturelle Veränderungen der Bevölkerung, Singularisierung (Trend, alleine zu leben) und geringerer Kinderzahl künftig zu erwarten sind. Zur Ableitung von Kennziffern für die Berechnungen wurden keine eigenen Primäranalysen durchgeführt, vielmehr wurde auf die Ergebnisse der Haushaltegenerierung und Bautätigkeitsstatistik der Stadt sowie auf die Vorgängerprognose des IfS zurückgegriffen. Dies betraf zum einen Informationen zur aktuellen und künftigen Veränderung der Struktur der Haushalte, zum anderen Informationen zur künftigen Wohnungsnachfrage und zur Art des Neubaubedarfs.

9.2 Ergebnisse der Bevölkerungsschätzung der Stadt

In Abbildung 9.1 ist die Bevölkerungsentwicklung von Oberhausen im Zeitraum 1982 bis 2009 dargestellt. Es wird der langfristige Trend des Bevölkerungsrückgangs in Oberhausen, der lediglich durch die Auswirkungen der erhöhten Zuwanderung vor und nach der deutschen Vereinigung (Zuwanderung aus Ostdeutschland sowie von 1991 bis 1993 allgemein aus Osteuropa sowie aufgrund des Jugoslawienkriegs) bzw. der damit zusammenhängenden zwischenzeitlichen Einwohnerzuwächse unterbrochen wurde, deutlich. Die in der Vorgängerstudie von 2011 verwendete städtische Bevölkerungsschätzung kam

zu dem für den damaligen Zeitpunkt plausiblen Ergebnis, dass sich dieser Trend in den Jahren 2010 bis 2024 fortsetzen wird.

Abbildung 9.1

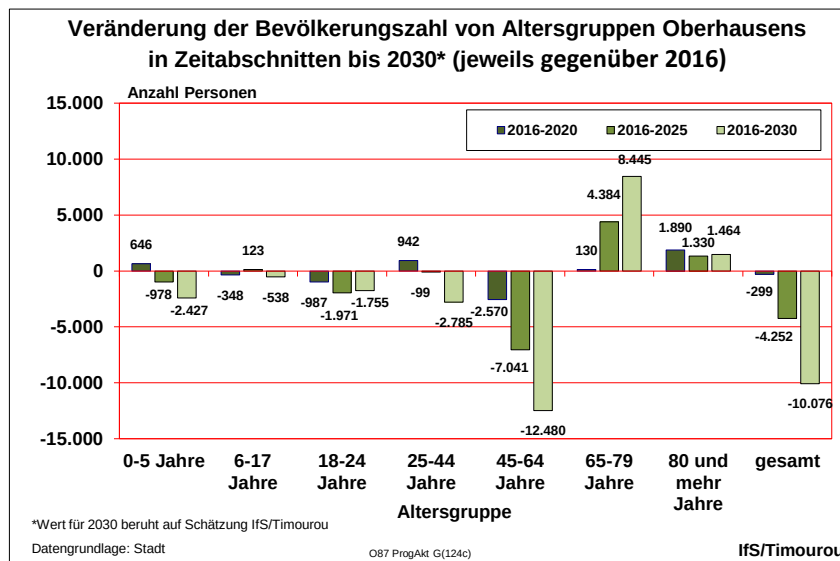


Im Jahr 2014 koppelte sich die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung Oberhausens aufgrund der nicht vorhersehbaren verstärkten Zuwanderung aus dem Ausland bzw. von Flüchtlingen jedoch von diesem Trend ab. Die aktuelle Bevölkerungsschätzung der Stadt von 2017 greift diesen Trend einerseits auf, geht jedoch andererseits davon aus, dass es sich bei der jüngst sehr hohen Zuwanderung aus dem Ausland (ähnlich wie seinerzeit bei der deutschen Vereinigung) um ein in dieser Größenordnung vorübergehendes Phänomen handelt, und sich in der Folge der langfristige Trend des Bevölkerungsrückgangs erneut durchsetzt. Hintergrund ist, dass zwar weiterhin von einem positiven Wanderungssaldo für Oberhausen ausgegangen wird, dass die Zuwanderung nach Oberhausen jedoch nicht ausreicht, das sich erhöhende Geburtendefizit (negativer Saldo aus Geburten und Sterbefällen) zu kompensieren. Gleichwohl kommt die aktuelle Bevölkerungsschätzung der Stadt gegenüber der Berechnung von 2010 für das Jahr 2024 (Endjahr der Prognose von 2010) auf eine um fast 11.000 Personen höhere Einwohnerzahl für Oberhausen.

Nach den Ergebnissen der aktuellen Bevölkerungsschätzung der Stadt wird die Bevölkerungszahl von 2016 bis 2030 von 212.460 um 10.076 Personen bzw. 4,7% auf 202.384 zurückgehen. Die Bevölkerungsentwicklung in Oberhausen ist bis 2030 neben einem Rückgang der Zahl mit starken altersspezifischen Veränderungen verbunden. Die Gründe für die künftige Veränderung der Altersstruktur sind nicht nur Geburten und Sterbefälle, sondern auch das "Hinein- und Herausaltern" von geburtenstarken bzw. geburtenschwachen Kohorten in einzelnen Altersklassen.

Abbildung 9.2 zeigt die Veränderung der Bevölkerungszahl verschiedener Altersgruppen bis zum Jahr 2020, 2025 und 2030 (jeweils gegenüber dem Jahr 2016). Die Altersgruppen ab 65 Jahren verzeichnen bis 2030 (entgegen der Gesamtentwicklung Oberhausens) deutliche Bevölkerungszuwächse. Dagegen weisen die Altersgruppen der Bevölkerung im Erwerbstätigenalter (von 18 bis 64 Jahren) starke Bevölkerungsverluste auf, insbesondere die Altersgruppe von 45 bis 64 Jahren. Auch die Zahl der Kinder und Jugendlichen (unter 18 Jahre) wird bis 2030 zurückgehen.

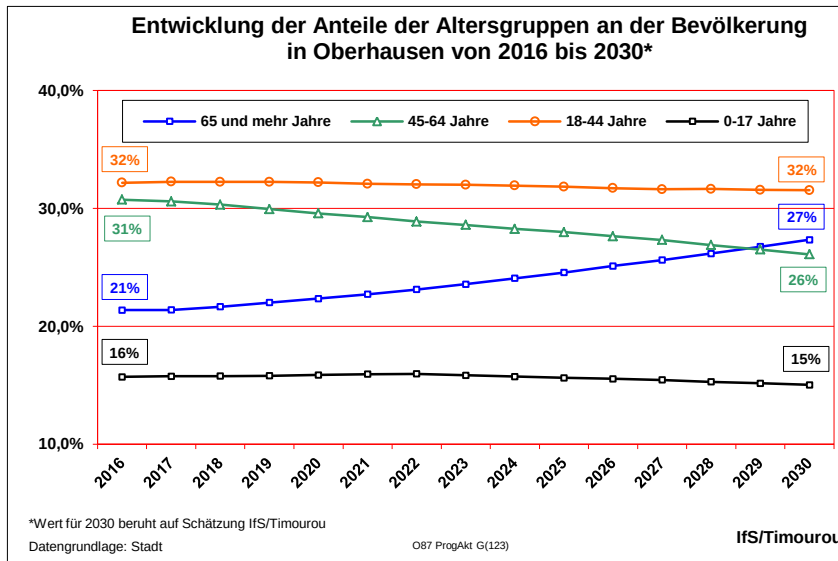
Abbildung 9.2



In Folge dieser Entwicklungen werden sich die Anteile der Altersgruppen an der gesamten Bevölkerung Oberhausens künftig spürbar verändern: Der Anteil der Altersgruppe mit 65 und mehr Jahren wird von 21% auf 27% steigen, der der Altersgruppe von 45 bis 64 Jahren von 31% auf 26% sinken. Bei der Altersgruppe unter 18 Jahren ist der Rückgang des Anteils eher gering (von 16% auf 15%), bei der Altersgruppe von 18 bis 44 Jahren bleibt er unverändert (32%; Abbildung 9.3).

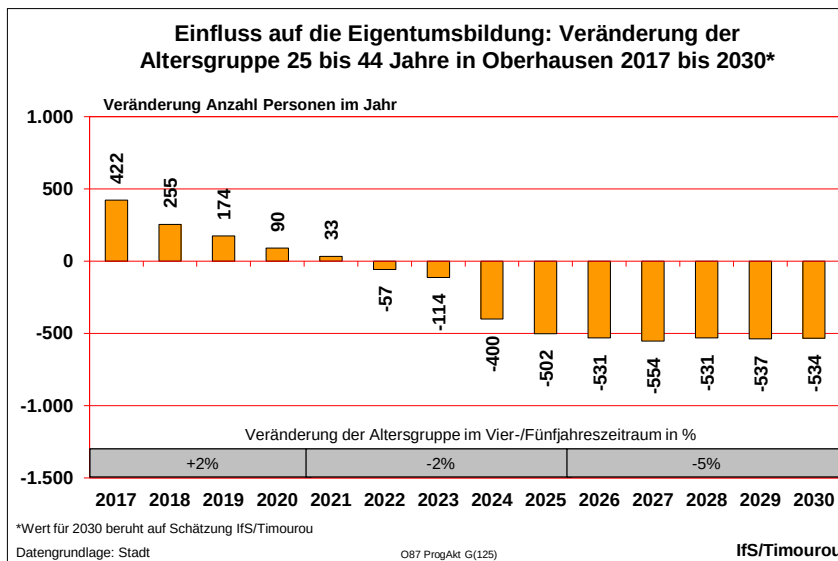
Die dargestellten zahlen- und anteilsbezogenen altersstrukturellen Veränderungen der Oberhausener Bevölkerung führen sukzessiv zu einer Veränderung der künftigen Wohnungsnachfrage. Dass künftig in Oberhausen die Bevölkerungszahl im Erwerbstätigenalter sinkt und im Rentenalter steigt, dürfte sich dämpfend auf die Zahlungsfähigkeit 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 vonstattengeht, ist es für die wohnungswirtschaftlichen Akteure wichtig, sich frühzeitig darauf einzustellen.

Abbildung 9.3



Im Folgenden wird die Altersgruppe von 25 bis 44 Jahren gesondert betrachtet, da sie für die Nachfrageentwicklung von besonderem Interesse ist (Abbildung 9.4).

Abbildung 9.4



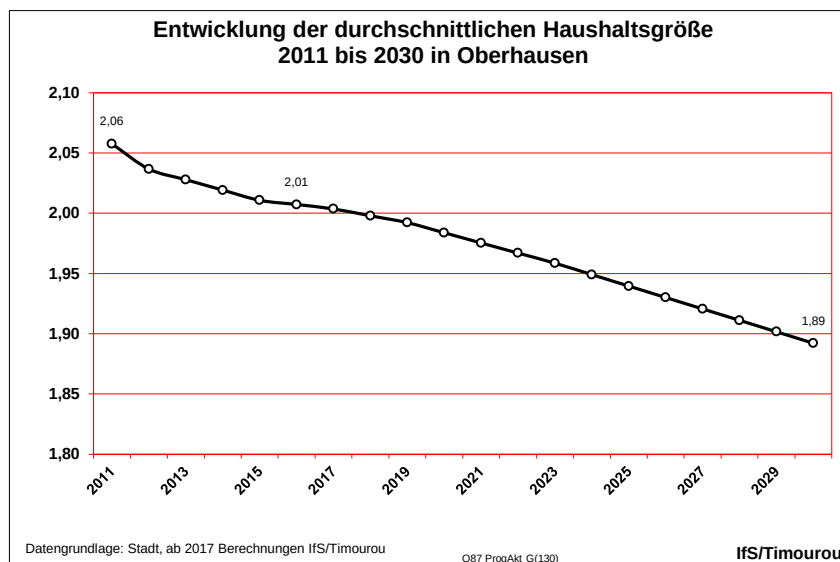
Bei dieser Altersgruppe erfolgt bedingt durch den Lebenszyklus und durch Einkommenszuwächse typischerweise eine spürbare Nachfrage nach insgesamt mehr Wohnfläche bzw. bei einem Teil nach Wohneigentum, insbesondere nach 1-2-Familienhäusern. Die Veränderung der Zahl der Personen dieser Altersgruppe nimmt in den Einzeljahren bis 2030 einen sehr unterschiedlichen Verlauf. In den Jahren 2017 bis 2021 nimmt ihre Zahl zwar noch zu, jedoch 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. Insgesamt wächst diese Altersgruppe bis 2020 zunächst noch um 2%, dann nimmt sie in den Jahren 2021 bis 2025 um 2% ab, um in den Jahren 2026 bis 2030 um 5% zu schrumpfen. Diese Entwicklung hat mittel- bis langfristig dämpfende Auswirkungen auf die zusätzliche Wohnflächennachfrage und die Nachfrage nach 1-2-Familienhäusern.

9.3 Künftige Entwicklung der Zahl der privaten Haushalte

Im Folgenden wird auf die künftige Entwicklung der Zahl der privaten Haushalte in Oberhausen eingegangen. Die Ergebnisse der vom IfS erarbeiteten Haushaltsprognose basieren auf der Bevölkerungsschätzung der Stadt unter Berücksichtigung der künftig zu erwartenden Fortsetzung des seit langem zu beobachtenden Trends der Haushaltsverkleinerung aufgrund weniger Kinder, fortschreitender Singularisierung (Trend zum alleine Leben) und altersstruktureller Effekte (Zunahme von Altersgruppen mit hohem Singleanteil). Die Annahmen zur künftigen Verkleinerung der Haushalte (Personenzahl) wurden aus den Ergebnissen der städtischen Haushaltegenerierung abgeleitet.²⁹ Demnach wird die durchschnittliche Haushaltsgröße, die im Jahr 2016 2,01 Personen betrug, bis 2030 auf 1,89 Personen zurückgehen (Abbildung 9.5).

Abbildung 9.5



²⁹ Die Haushaltegenerierung der Stadt bezieht sich auf Bevölkerung außerhalb von Einrichtungen. Die aus der Haushaltegenerierung abgeleiteten Kennziffern zur Haushaltsbildung wurden auf die gesamte Bevölkerung (inklusive der in Einrichtungen), die die Grundlage der Bevölkerungsprognose/-schätzung der Stadt darstellt, übertragen und unter Plausibilitätsgesichtspunkten angepasst.

Abbildung 9.6 zeigt die Entwicklung der Zahl der Haushalte in Oberhausen von 2016 bis 2030. Bis zum Jahr 2022 wird die Zahl der Haushalte von 105.856 auf 107.356 zunehmen, anschließend setzt ein zunächst verhaltener und anschließend sich leicht beschleunigender Rückgang ein. Im Jahr 2030 wird die Zahl 106.964 Haushalte betragen, gegenüber 2016 ein Plus von 1.108 Haushalten.

Abbildung 9.6

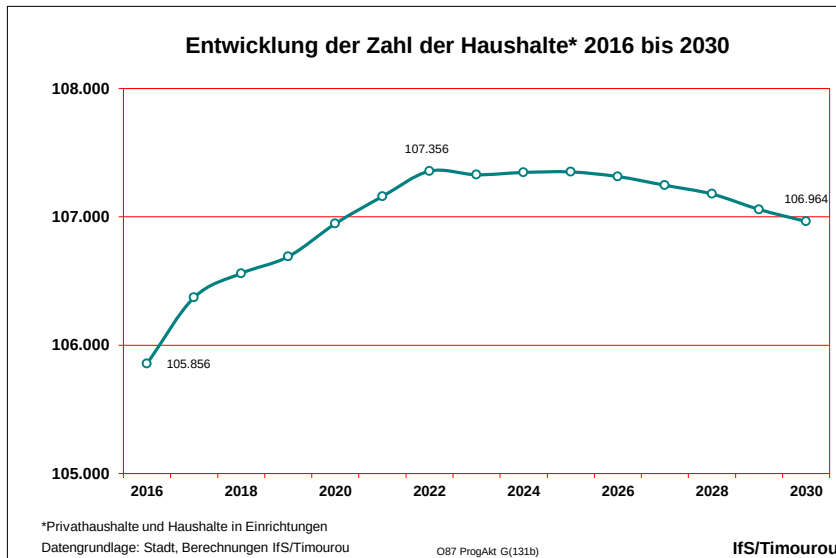


Abbildung 9.7 gibt einen Überblick über die Entwicklungen der Haushalte (und zu Vergleichszwecken der Bevölkerung) in drei Zeitabschnitten bis 2030. Die Zahl der Haushalte steigt von 2016 bis 2020 um 1.091 bzw. 1,0% und von 2020 bis 2025 um 403 bzw. 0,4%, von 2025 bis 2030 erfolgt dagegen ein Rückgang um 386 Haushalte bzw. 0,4%. Über den gesamten Zeitraum von 2016 bis 2030 steigt die Zahl der Haushalte um 1,0%, die der Bevölkerung sinkt dagegen um 4,7%: Es wird deutlich, dass der wesentlich stärkere prozentuale Rückgang der Bevölkerung durch die Haushaltsverkleinerung in hohem Maß kompensiert wird, sodass die prozentuale Veränderung der Haushaltszahl deutlich über der der Bevölkerungszahl liegt.

Der leichte Anstieg der Zahl der Haushalte bis 2030 wird von einer spürbaren Veränderung der Haushaltsgrößenstruktur (Anzahl von Haushalten mit unterschiedlicher Personenzahl) begleitet. Die Zahl der Einpersonenhaushalte nimmt um 3.887 bzw. 8,6% zu. Die Zahl der Haushalte mit höherer Personenzahl schrumpft dagegen: bei den Zweipersonenhaushalten um 527 bzw. 1,6%, bei den Dreipersonenhaushalten um 1.069 bzw. 7,2% und den Haushalten mit vier und mehr Personen um 1.183 bzw. 9,2% (Abbildung 9.8).

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).

Abbildung 9.7

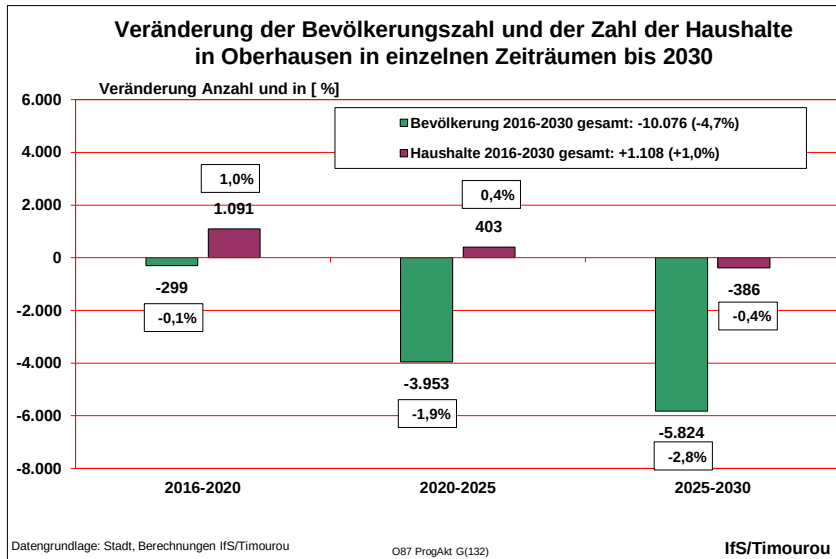
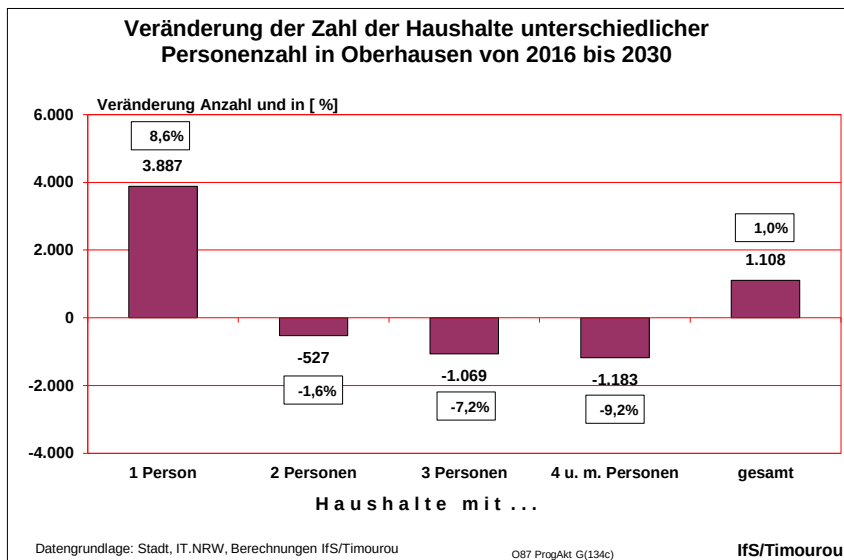


Abbildung 9.8



9.4 Entwicklung des Neubaubedarfs

Im Folgenden wird auf die künftige Entwicklung des Neubaubedarfs in Oberhausen eingegangen. Zunächst werden methodische Erläuterungen gegeben und anschließend die Ergebnisse dargestellt.

Erläuterungen zum Vorgehen

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

Bezogen auf die Mobilitätsreserve wurde davon ausgegangen, dass diese durch den derzeitigen Leerstand in Oberhausen von 3,8% mit einer Dauer von drei und mehr Monaten bis unter fünf Jahren bzw. einen noch höheren Stichtagsleerstand (siehe oben) gedeckt wird, sodass hieraus kein zusätzlicher Neubaubedarf erwächst. Der bestehende Leerstand dürfte in diesem Umfang zudem eine etwaige künftige Zunahme der Zahl der Zweitwohnungen in Oberhausen mit abdecken.

Zur Höhe des Ersatzbedarfs für Abgänge von Wohnungen (Abriss, Umwidmung, Zusammenlegung etc.) gibt es keine aktuellen Datengrundlagen. Aus dem Vergleich der Gebäude- und Wohnungszählungen 1968 und 1987 wurden 0,4% pro Jahr³⁰ ermittelt, jedoch bestehen erhebliche Unsicherheiten, ob diese Werte auf die heutigen Verhältnisse übertragbar sind, weil sich sowohl die Abrisstätigkeit als auch Wohnungszusammenlegungen sowie die Umwidmung von Wohnen in Gewerbe inzwischen spürbar reduziert haben dürften. Zudem ist unklar, inwiefern dieser deutschlandweit ermittelte Wert auf regionale Verhältnisse übertragbar ist. Bei den Neubaubedarfsprognosen der letzten Jahre werden in der Praxis daher sehr unterschiedliche (in der Regel unter 0,4% liegende) Ansätze ver-

³⁰ ifo (1994), S. 10.

wendet: Häufig werden Werte von 0,2% bzw. 0,3% pro Jahr,³¹ zum Teil noch niedrigere Quoten angesetzt.³²

Bei der vorliegenden Neubaubedarfsprognose wurde ein vorsichtiger Ansatz für einen zusammengefassten Ersatz-/Ergänzungsbedarf von anfangs 0,186% pro Jahr gewählt, der sich aus einer Quote von 0,20% für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 0,15% für Wohnungen in 1-2-Familienhäusern gewichtet nach deren Anteilen am gesamten Wohnungsbestand zusammensetzt. Bis zum Ende des Prognosezeitraums steigt der Ersatz-/Ergänzungsbedarf auf 0,261% pro Jahr. Dahinter stand die Überlegung, dass der Ersatzbedarf langfristig aufgrund der Qualität des Wohnungsbestands von Oberhausen tendenziell zunehmen dürfte. Es ist wahrscheinlich, dass künftig Abrisse in Beständen an Bedeutung gewinnen werden, deren Bewirtschaftung ohne dauerhafte Perspektive ist und in denen sich Investitionen aufgrund der Bauqualität nicht mehr lohnen, und auf den Grundstücken ggf. Ersatzwohnungsbau erfolgt. Auch beim Ergänzungsbedarf kann ein gewisser Anstieg angenommen werden.

Kurzfristig werden durch den Neubau, der zur Deckung der gestiegenen Zahl von Haushalten dient, zusätzliche Wohnungen mit höheren Wohnqualitäten geschaffen, wodurch Teile der qualitativen Nachfrage gedeckt und der Ergänzungsbedarf gedämpft wird. Mit dem abnehmenden Anstieg der Zahl der Haushalte bzw. deren Rückgang zum Ende des Prognosezeitraums bis 2030 wird der Ergänzungsbedarf jedoch an Gewicht gewinnen. Auch aufgrund der dargestellten Veränderungen der künftigen Struktur von Nachfragegruppen sind Verschiebungen in der Art der Nachfrage (Wohnungsgröße, Qualität, Bauform, Lage; zielgruppenspezifisches Angebot z. B. für Ältere) wahrscheinlich, die dazu führen, dass zunehmend Teile der Nachfrage nicht im vorhandenen Wohnungsbestand gedeckt werden können. Es kann daher angenommen werden, dass sowohl der Ersatzbedarf als auch der Ergänzungsbedarf bis zum Ende des Prognosezeitraums nach und nach zunehmen werden. Diese Annahme wird auch dadurch gestützt, dass auf dem im Februar 2018 durchgeführten Wohnungspolitischen Dialog 2018 in der Arbeitsgruppe "Neubau- und Baulandpolitik" Einigkeit darüber bestand, dass die Richtung des künftigen Neubaus in Oberhausen zu mehr Qualität geht bzw. gehen muss.

³¹ BBSR (2011), S. 34.

³² Die Vorgängerstudie des IfS von 2012 arbeitete mit einem Ersatz- und Ergänzungsbedarf von anfangs 0,2%, der sich bis zum Ende des Prognosezeitraums auf 0,3% steigerte.

Ergebnisse zum Neubaubedarf

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 in Kapitel 9.3 dargestellten Zuwachs von 1.108 Haushalten hervorgerufen (25% des Neubaubedarfs). Zum anderen resultiert er aus dem im vorangegangenen Abschnitt erläuterten Ersatz- und Ergänzungsbedarf, der sich auf 3.288 Wohnungen (75% des Neubaubedarfs) beläuft (Tabelle 9.1).

Tabelle 9.1

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		087 ProgAkt

Der Neubaubedarf bis 2030 umfasst 2.583 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (59%) und 1.813 Wohnungen in 1-2-Familienhäusern (41%). Bei den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern handelt es bei 1.550 um Mietwohnungen und bei 1.033 um Eigentumswohnungen.³³ Geht man schätzungsweise bei Wohnungen in 1-2-Familienhäusern zu 95% und bei Eigentumswohnungen zur Hälfte von Eigennutzung durch den Eigentümer aus, so ergibt sich ein Neubaubedarf von 2.239 Wohnungen bzw. 51% im Eigentums- und von 2.157 Wohnungen bzw. 49% im Mietwohnungsbereich.

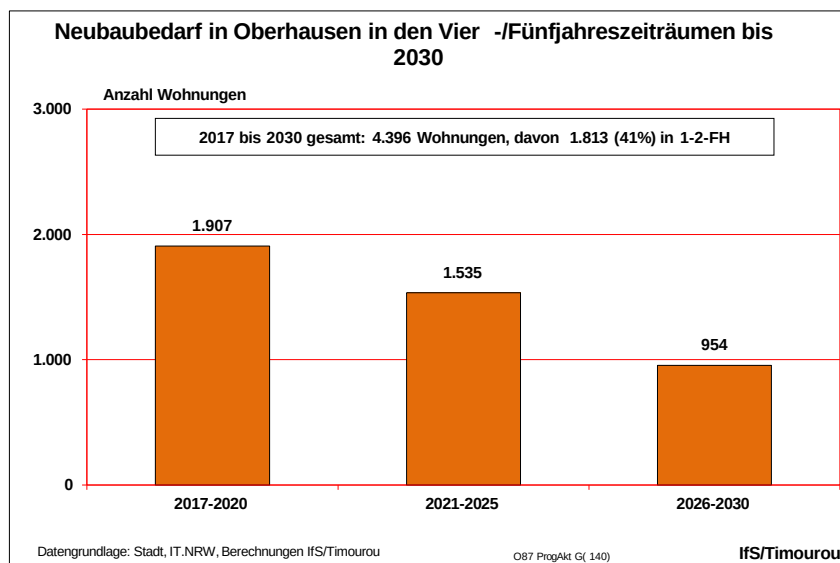
Dass nur etwas mehr als zwei Fünftel des Neubaubedarfs auf Wohnungen in 1-2-Familienhäusern entfällt, ist auch darauf zurückzuführen, dass bei dieser Bauform längerfristig ein leicht rückläufiger Neubaubedarf an Wohnungen besteht. Diese Entwicklung ist den oben dargestellten Entwicklungen bei den typischen Nachfragegruppen für diese Bauform (Rückgang bei der Altersgruppe 25 bis 44 Jahre bzw. bei großen Haushalten/Familien) geschuldet. Der demgegenüber höhere Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (ca. drei Fünftel) am Neubaubedarf hängt damit zusammen, dass davon aus-

³³ Die Aufteilung auf Miet- und Eigentumswohnungen orientiert sich an dem Anteil, den Eigentumswohnungen an den Baugenehmigungen der letzten Jahre hatten (2014 bis 2016 ca. 40%).

gegangen wurde, dass bei den im Zeitraum bis 2030 an Eigentum interessierten Nachfragern teilweise auf Eigentum im Geschosswohnungsbau ausgewichen wird. Diese Entwicklung wird dadurch verursacht, dass die Zahl der Personen in den Altersgruppen, die die klassischen Nachfrager von 1-2-Familienhäusern stellen, und die Zahl der Haushalte mit Kindern generell bis 2030 zurückgehen wird (siehe oben).

Von dem gesamten Neubaubedarf Oberhausens bis 2030 von 4.396 Wohnungen entfallen 1.907 Wohnungen auf den Zeitraum 2017 bis 2020, 1.535 Wohnungen auf den Zeitraum 2021 bis 2025 und 954 Wohnungen auf den Zeitraum 2026 bis 2030. Der Neubaubedarf ist demnach im ersten Vierjahreszeitraum am höchsten und nimmt in den beiden folgenden Fünfjahreszeiträumen spürbar ab. Für die Interpretation der Ergebnisse ist darauf hinzuweisen, dass über den Prognosezeitraum von einem steigenden Ersatz- und Ergänzungsbedarf ausgegangen wurde, ansonsten würde der Neubaubedarf durch die rückläufigen Haushaltszahlen stärker abnehmen (Abbildung 9.9).

Abbildung 9.9



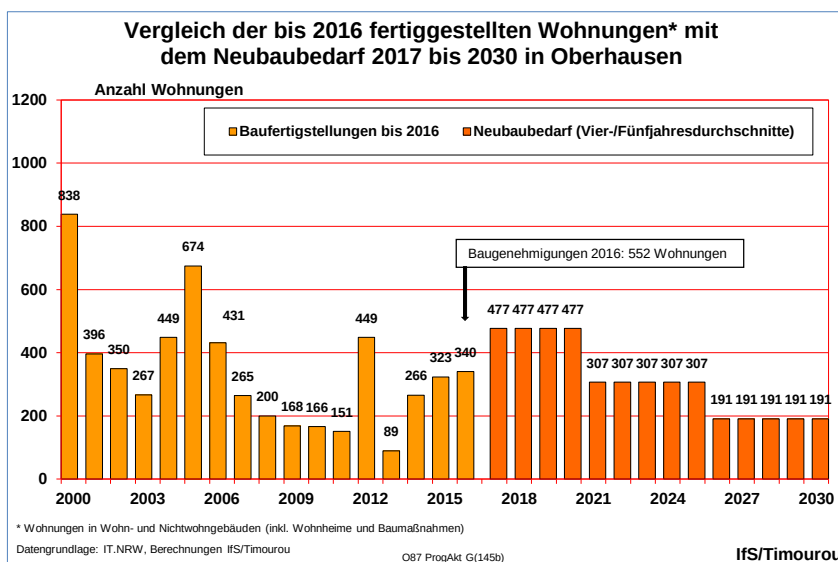
Zur Klarstellung sei darauf hingewiesen, dass mit dem Neubaubedarf nicht die künftige Bautätigkeit prognostiziert wird, also nicht die Entwicklung der Angebotsseite. Vielmehr bezieht sich der prognostizierte Neubaubedarf auf verschiedene Komponenten der Nachfrageseite. Die künftige Neubautätigkeit kann niedriger oder höher als der Neubaubedarf sein: Zum Beispiel könnten Investoren einen über den Neubaubedarf hinausgehenden Geschosswohnungsbau betreiben und damit in Konkurrenz zum vorhandenen Bestand treten. Ebenso könnte trotz bestehenden Neubaubedarfs wenig gebaut werden, weil die Zukunftsaussichten des Wohnungsneubaus von Investoren pessimistisch beurteilt werden. Die tatsächliche künftige Neubautätigkeit hängt demnach (anders als der Neubaubedarf) stark vom Investitionsklima und den Perspektiven, die Investoren mit dem Woh-

nungsbau verbinden, ab. Sie ist demnach von einer Vielzahl von Faktoren, auch dem Handeln der Stadt, abhängig.

Neubaubedarf im Vergleich zur aktuellen Bautätigkeit

In Abbildung 9.10 ist die Bautätigkeit von 2000 bis 2016 und der Neubaubedarf 2017 bis 2030 (als jährlicher Durchschnitt der Vier-/Fünfjahreszeiträume) dargestellt. Anhand der Darstellung lässt sich der Frage nachgehen, ob das aktuelle Niveau bzw. die Entwicklungstendenz der Bautätigkeit darauf hindeutet, dass der Neubaubedarf der kommenden Jahre durch diese gedeckt werden kann. Von 2017 bis 2020 besteht in Oberhausen ein Neubaubedarf von 477 Wohnungen pro Jahr. Die Baufertigstellungen weisen von 2000 bis 2013 (abgesehen von Ausreißern in Einzeljahren) eine stark rückläufige Tendenz auf. Von 2013 bis 2016 haben sie sich zwar wieder deutlich erhöht, lagen aber 2016 mit 340 Wohnungen noch unter dem Neubaubedarf von 477 Wohnungen im Jahr 2017. Unter Hinzuziehung der Baugenehmigungen, die im Jahr 2016 552 Wohnungen betrafen und auf sich 2017 weiter erhöhende Baufertigstellungen hindeuten, kann jedoch angenommen werden, dass der Neubaubedarf der nächsten Jahre durch die ansteigende Bautätigkeit in etwa gedeckt wird.

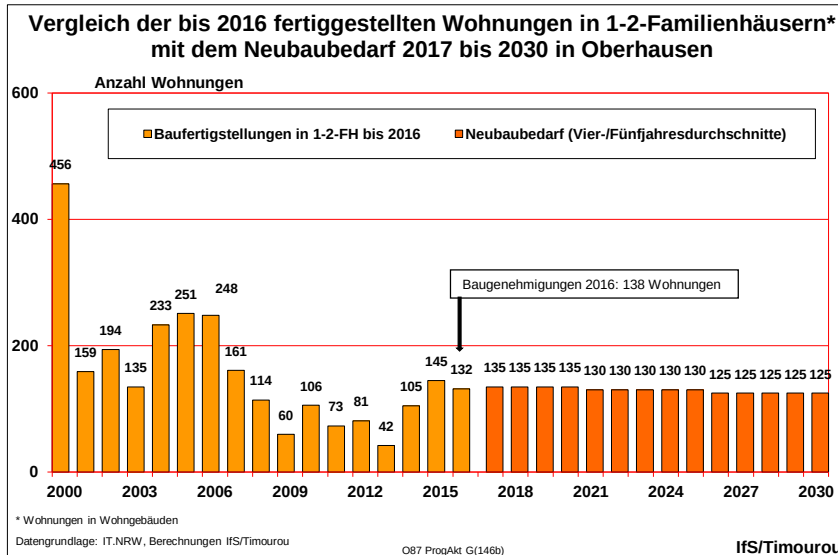
Abbildung 9.10



In Abbildung 9.11 ist die Bautätigkeit bei Wohnungen in 1-2-Familienhäusern von 2000 bis 2016 und der Neubaubedarf bei Wohnungen in 1-2-Familienhäusern von 2017 bis 2030 dargestellt. Es wird deutlich, dass der Neubaubedarf von jährlich 135 Wohnungen in 1-2-Familienhäusern in den Jahren 2017 bis 2020 ähnlich hoch ist wie die aktuellen Baufertigstellungen dieser Bauform (132 Wohnungen im Jahr 2016). Die Baugenehmigungen

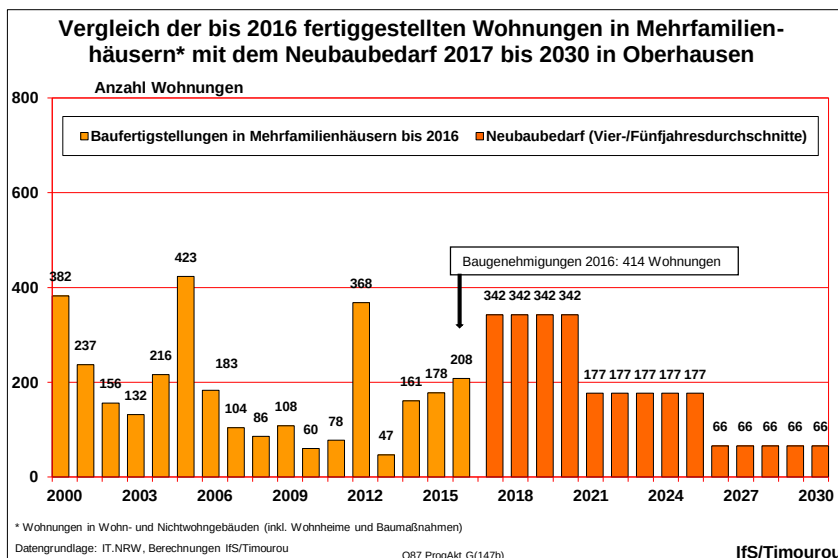
des Jahres 2016 deuten darauf hin, dass dieses Niveau der Baufertigstellungen 2017 etwa gehalten wird und der Neubaubedarf damit gedeckt wird.

Abbildung 9.11



In Abbildung 9.12 zeigt die Bautätigkeit bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern von 2000 bis 2016 und den Neubaubedarf bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern von 2017 bis 2030. Das Niveau der Baufertigstellungen lag bei dieser Bauform 2016 mit 208 Wohnungen noch deutlich unter dem Neubaubedarf von 342 Wohnungen ab 2017.

Abbildung 9.12



Allerdings deuten die deutlich höheren Baugenehmigungen des Jahres 2016 (414 Wohnungen) darauf hin, dass sich der in den letzten Jahren zu beobachtende Anstieg der

Baufertigstellungen im Jahr 2017 fortsetzen wird und der Neubaubedarf gedeckt bzw. ggf. sogar leicht übertroffen werden dürfte.

Auswirkungen auf die künftige Entwicklung des Leerstands

Wie bereits oben erläutert, resultiert der Neubaubedarf zwar in Teilen aus einer Zunahme der Haushalte bis 2030, er bezieht sich jedoch auch in hohem Maß auf Ersatzwohnungsbau und auf Nachfrage, die im Bestand aufgrund fehlender Qualitäten bzw. besonderer nachgefragter Merkmale und Lagen nicht gedeckt werden kann (Ergänzungsbedarf). Dies gilt insbesondere für den Neubaubedarf bei Mehrfamilienhäusern. Mündet der ermittelte Ersatz- und Ergänzungsbedarf tatsächlich in entsprechenden Neubau, so wird sich der Leerstand im vorhandenen Wohnungsbestand entsprechend erhöhen, weil dieser Teil des Neubaus nicht durch zusätzliche Haushalte gedeckt wird. Bis 2030 könnte sich der Wohnungsleerstand in Oberhausen um rund 3.000 Wohnungen erhöhen, wenn nicht in größerem Umfang Abrisse (zusätzlich zu denen für Ersatzwohnungsbau) erfolgen.

9.5 Künftig zu erwartende Entwicklungen in den Sozialräumen

Im Folgenden werden die oben für die gesamtstädtische Ebene aufgezeigten Ergebnisse zu den künftigen Entwicklungen bei Bevölkerung, privaten Haushalten und Neubaubedarf für die sechs Sozialräume von Oberhausen dargestellt. Grundlagen hierfür waren die Ergebnisse der nach Sozialräumen differenzierten Bevölkerungsschätzung der Stadt sowie darauf aufbauende Berechnungsschritte des IfS zu Haushalten und Neubaubedarf.

Hinweise auf Unsicherheitsfaktoren auf kleinräumiger Ebene

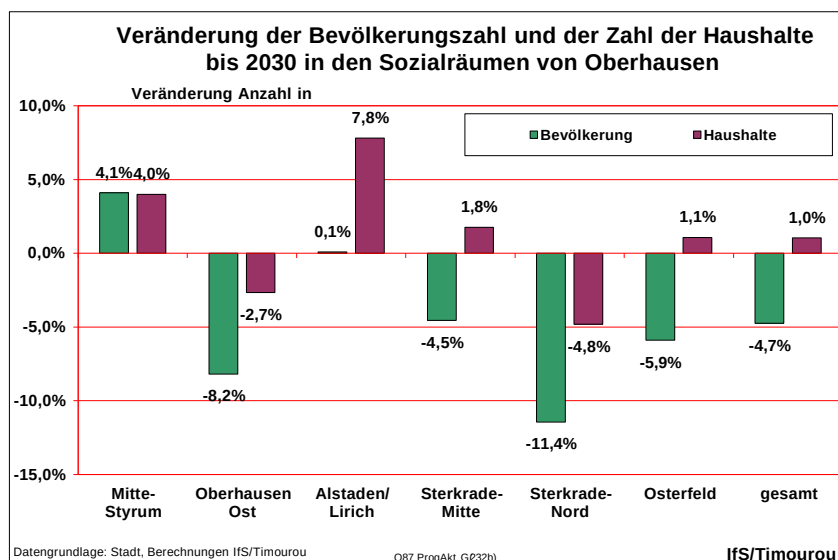
Dabei ist anzumerken, dass Prognoseergebnisse umso unsicherer werden, je mehr sie sich auf kleinräumiger Ebene bewegen. Dies liegt zum einen daran, dass Trends aus der Vergangenheit in die Zukunft übertragen werden, die insbesondere auf kleinräumiger Ebene Besonderheiten unterliegen und auf singulären Ereignissen beruhen können, die in der Zukunft dort nicht oder nicht in dem Maß wieder auftreten. Dies gilt aktuell umso mehr, als sich die jüngsten Entwicklungen bei der Bevölkerung aufgrund der Zuwanderungswelle (Ausland, Flüchtlinge) stark von den Entwicklungen der Jahre zuvor bzw. längerfristigen Trends unterscheiden und es insbesondere auf kleinräumiger Ebene ungewiss ist, ob sich diese künftig in dieser Art fortsetzen. Einen weiteren wichtigen Einflussfaktor für Sonderentwicklungen bei der Bevölkerung auf kleinräumiger Ebene stellen realisierte Bauprojekte bzw. die Bautätigkeit dar, die sich ebenfalls künftig anders darstellen

kann. Bezogen auf die Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose ist anzumerken, dass die gesamtstädtischen Ergebnisse teilweise proportional zu den Ergebnissen der Bevölkerungsschätzung der Stadt auf die teilräumliche Ebene übertragen wurden, da nur wenige Informationen zu Gebietsspezifika der Sozialräume vorlagen, die eine Differenzierung der Prognoseparameter erlaubt hätten. Berücksichtigt wurden Unterschiede in der Haushaltsgrößenstruktur bzw. der Haushaltsverkleinerung. Weitere Bedarfskomponenten wie der Ersatz- und Ergänzungsbedarf wurden proportional zur Wohnungszahl in den Sozialräumen heruntergebrochen.

Veränderung der Bevölkerungszahl und der Haushalte in den Sozialräumen

In Abbildung 9.13 ist die prozentuale Veränderung der Bevölkerungszahl und der Zahl der privaten Haushalte bis 2030 in den sechs Sozialräumen von Oberhausen dargestellt. Bei der Bevölkerung zeigt sich eine sehr unterschiedliche Entwicklung zwischen den Sozialräumen, die von einem Zuwachs um 4,1% in Mitte-Styrum bis zu einem Rückgang um 11,4% in Sterkrade-Nord reicht. Alstaden/Lirich weist ein geringfügiges Wachstum um 0,1% auf. Die übrigen Sozialräume verzeichnen Bevölkerungsverluste zwischen 4,5% und 8,2%.

Abbildung 9.13

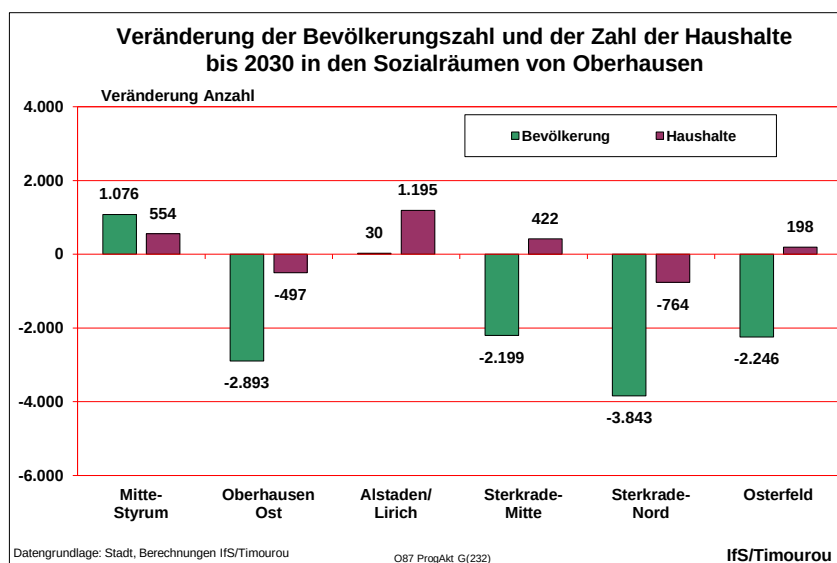


Was die Veränderung der Zahl der Haushalte angeht, die für die künftige Nachfrageentwicklung auf dem Wohnungsmarkt ausschlaggebend ist, weist Alstaden/Lirich mit 7,8% den höchsten Zuwachs auf, gefolgt von Mitte-Styrum mit einem Plus von 4,0%. Leichte Zuwächse verzeichnen Sterkrade-Mitte (1,8%) und Osterfeld (1,1%), während die Zahl der Haushalte in Oberhausen Ost (-2,7%) und Sterkrade-Nord (-4,8%) bis 2030 zurück-

geht. Die Differenz zwischen der prozentualen Veränderung der Bevölkerungszahl und der prozentualen Veränderung der Zahl der Haushalte resultiert aus Haushaltsverkleinerung. Diese Differenz unterscheidet sich zwischen den Sozialräumen.

In Abbildung 9.14 ist die absolute Veränderung der Zahl der Haushalte und der Bevölkerung dargestellt. Es ergeben sich andere Proportionen und Rangfolgen als bei der oben betrachteten prozentualen Veränderung. Diese werden jedoch im Wesentlichen von der unterschiedlichen Größe der Sozialräume bestimmt.

Abbildung 9.14



Neubaubedarf in den Sozialräumen

In Abbildung 9.15 ist die Entwicklung des Neubaubedarfs in den Sozialräumen in einzelnen Zeitabschnitten von 2017 bis 2030 dargestellt. Es wird deutlich, dass der Neubaubedarf in den vier Sozialräumen Mitte-Styrum, Oberhausen Ost, Sterkrade Nord und Osterfeld im Zeitverlauf geringer wird, zwei Sozialräume verzeichnen dabei aufgrund sinkender Nachfrage bzw. Zahl der Haushalte beim neubaubedarf negative Werte: Oberhausen Ost ab dem Zeitraum 2026 bis 2030 und Sterkrade Nord ab dem Zeitraum 2021 bis 2025. Alstaden/Lirich und Sterkrade Mitte sind von einem stabilen Neubaubedarf mit einem leichten Rückgang im Zeitraum von 2026 bis 2030 geprägt.

Abbildung 9.16 zeigt den Neubaubedarf in den Sozialräumen über den Gesamtzeitraum von 2017 bis 2030. Der höchste Neubaubedarf besteht in Alstaden/Lirich (1.659 Wohnungen), deutlich niedriger ist er in Sterkrade-Mitte (1.160 Wohnungen), Mitte-Styrum (989 Wohnungen) und Osterfeld (767 Wohnungen). Oberhausen Ost weist einen relativ gerin-

gen Neubaubedarf auf (89 Wohnungen). In Sterkrade-Nord besteht negativer Neubaubedarf (-268 Wohnungen), das heißt, der Rückgang der Zahl der Haushalte bis 2030 liegt über dem Ersatz- und Ergänzungsbedarf dieses Sozialraums.

Abbildung 9.15

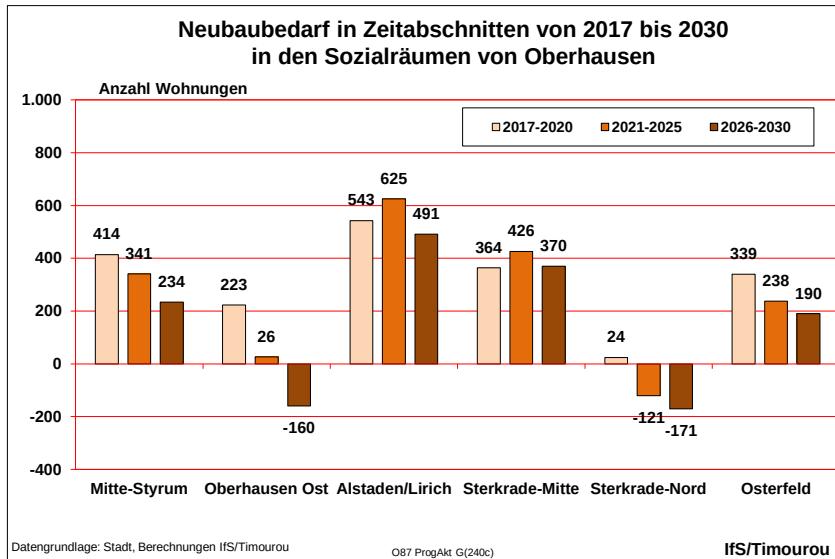


Abbildung 9.16

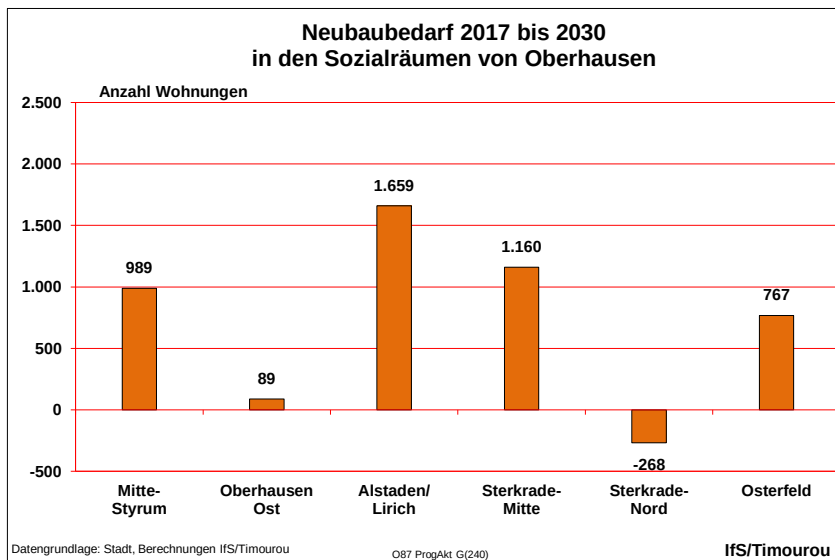
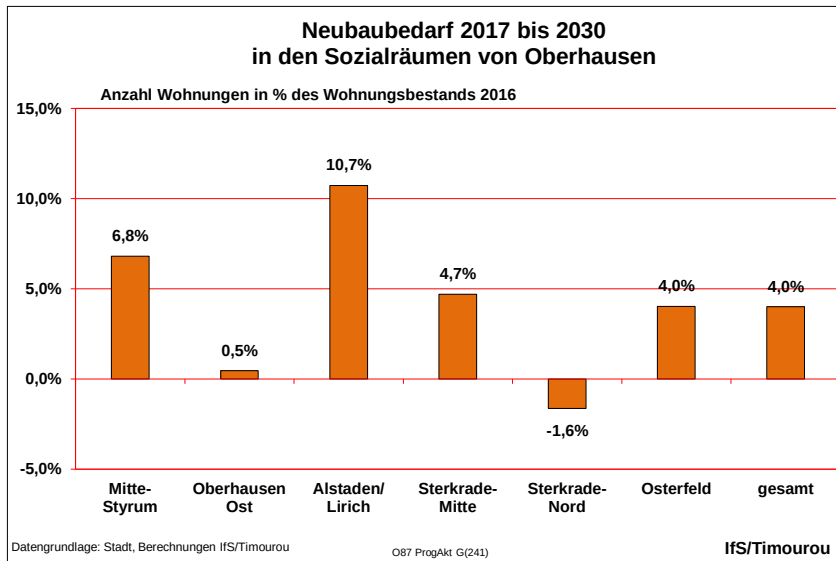


Abbildung 9.17 zeigt den Neubaubedarf von 2017 bis 2030 in Prozent des vorhandenen Wohnungsbestands. Aufgrund der unterschiedlichen Größe der Sozialräume bzw. des Umfangs des vorhandenen Wohnungsbestands ergeben sich etwas abweichende Proportionen gegenüber den oben dargestellten absoluten Werten.

Abbildung 9.17



9.6 Überblick über die Prognoseergebnisse

In Tabelle 9.2 und Tabelle 9.3 wird ein Überblick über die Prognoseergebnisse zur Entwicklung der Bevölkerung, der Haushalte und des Neubaubedarfs bis 2030 für Oberhausen insgesamt und die einzelnen Sozialräume/Stadtbezirke gegeben. Auf eine textliche Beschreibung der Tabellen wird unter Hinweis auf die vorangegangenen Ausführungen verzichtet.

Tabelle 9.2

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

Tabelle 9.3

Überblick über die Prognoseergebnisse zur Entwicklung der Bevölkerung, der Haushalte und des Neubaubedarfs 2017 bis 2030 in den Sozialräumen und Stadtbezirken						
	Veränderung Bevölkerung		Veränderung Haushalte		Neubaubedarf	
Sozialraum	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%
Alstadt/ 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

10. Szenarien zur Entwicklung in den Marktsegmenten, Zielzahlen und Wohnungsbaupotenziale

Die im vorhergehenden Kapitel dargestellten Bevölkerungs- und Wohnungsbedarfsprognosen basieren auf Trendfortschreibungen bzw. Annahmen zu künftigen Entwicklungen. Sie stellen aber keine Vorhersage der Zukunft, sondern mit Berechnungen unterlegte Überlegungen dar, 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 Wohnungsmarktakeure bedarf es weiterer Schritte. Ein geeignetes Instrument, diese komplexen Zusammenhänge zu erörtern, sind Szenarien. Mit ihnen können mögliche Wechselwirkungen zwischen Nachfrageentwicklung und Angebotssteuerung thematisiert werden. Möglich ist ebenso die Beschreibung, welche Art von Wohnungen (neben Miete/Eigentum und Bauform auch Größe, Qualität, Wohnform etc.) differenziert nach Marktsegmenten und Nachfragegruppen nachgefragt werden. Die quantitativen Prognoseergebnisse werden damit um qualitative Aspekte erweitert.

Mit den Szenarien kann auch verdeutlicht werden, welche Chancen und welche Risiken bestehen und inwieweit die Wohnungsmarktentwicklungen durch gezieltes Handeln beeinflusst werden können. Deswegen muss die Stadt Oberhausen die prognostizierten Entwicklungen nicht als gegeben hinnehmen. Vielmehr kann und sollte sie versuchen, eine günstigere Bevölkerungsentwicklung zu erzielen, als in der Prognose unterstellt wird. Zu diesem Zweck beinhaltet das Kapitel auch Überlegungen zu nachfragegerechten Zielgrößen für den künftigen Wohnungsbau in Oberhausen. Die Zielgrößen dienen als Orientierungswerte für die kommunale Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik.

Anschließend werden die Wohnungsbaupotenziale in Oberhausen hinsichtlich ihres Umfangs und ihrer Struktur dargestellt. Schließlich werden die Wohnungsbaupotenziale den Zielgrößen für den künftigen Wohnungsbau gegenübergestellt, um die Wohnungsbau-landsituation in Oberhausen vor dem Hintergrund des künftigen Bedarfs bzw. der Verfolgung einer behutsamen Angebotspolitik zu bewerten.

10.1 Herausforderung Generationswechsel

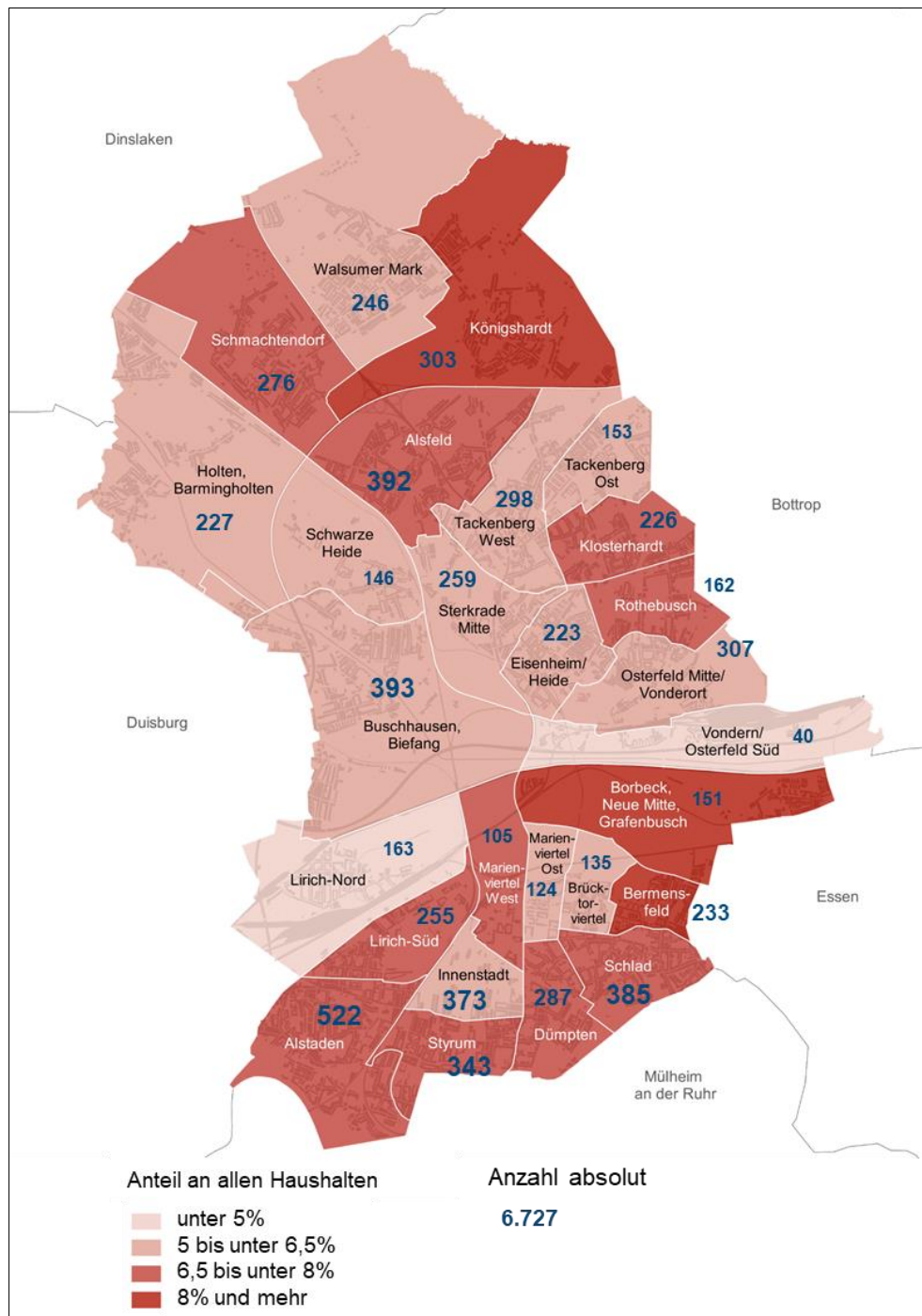
Wie in der Bevölkerungsprognose dargestellt, verändert sich zukünftig die Altersstruktur der Oberhausener und damit auch die Haushaltsgrößenstruktur. Aus beidem lassen sich Schlüsse ziehen, welche Arten von Wohnraum von den einzelnen Nachfragegruppen künftig in höherem oder geringerem Maß nachgefragt werden. Zunehmende Bedeutung für Oberhausen hat die Entwicklung der älteren Senioren. So sind in Oberhausen derzeit (Stand 2016) 13.284 Personen 80 Jahre und älter, was einem Anteil an allen Einwohnern von 6% entspricht. Ihre Zahl wird kurzfristig bis 2020 um 1.890 ansteigen (siehe Kapitel 9). Damit steigt zum einen die Zahl der Pflegefälle und damit die Nachfrage nach Pflegeplätzen bzw. betreuten Wohnformen oder altersgerechten Wohnungen. Zum anderen kommt es in zahlreichen Sozialquartieren zu einem sogenannten 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 werden.

Entsprechend stellt sich die Frage, welche Sozialquartiere und Wohnungsbestände voraussichtlich vom Generationswechsel betroffen sein könnten. Zu diesem Zweck hat der Bereich Statistik der Stadt Oberhausen eine Sonderauswertung der Einwohnermeldestatistik auf der Ebene der Sozialquartiere durchgeführt. Ermittelt wurde 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. 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.

Räumlich betrachtet liegt der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte mit dem jüngsten Mitglied im Alter von 80 Jahren und mehr in den meisten Sozialquartieren von Alt-Oberhausen über dem gesamtstädtischen Durchschnitt, in Osterfeld sind es Rothebusch und Klosterhardt und in Sterkrade die Sozialquartiere Königshardt, Alsfeld und Schmachtendorf (Abbildung 1.1). Absolut betrachtet verschiebt sich das Ranking der Sozialquartiere etwas: Die meisten Haushalte befinden sich in Alstaden, gefolgt von Buschhausen, Biefang und Alsfeld.

Abbildung 10.1

Ein- und Zweipersonenhaushalte mit dem jüngsten Mitglied 80 Jahre und älter 2016



Datengrundlage: Stadt Oberhausen

Vergleicht man den Anteil älterer Senioren mit der überwiegenden Bebauungsstruktur in den Sozialquartieren (vergleiche Abbildung 4.5), wird deutlich, dass sowohl Einfamilien- als auch Mehrfamilienhausgebiete betroffen sind. Für erstere stehen beispielhaft Klosterhardt oder Alstaden, für letztere Bermensfeld, wo zugleich der Anteil genossenschaftlicher

Wohnungen sehr hoch ist. Rothebusch ist ein Beispiel, wo der Generationswechsel bereits eingesetzt hat, was an der Zunahme junger Einwohner (siehe Kapitel 3.2) und den größten Binnenwanderungsgewinnen bei der deutschen Bevölkerung (siehe Kapitel 3.4) deutlich wird.

Je nach Attraktivität und Zustand der Wohnungen bzw. Häuser sowie der Qualität der Wohnlage sind wohnungswirtschaftlich betrachtet verschiedene Szenarien denkbar, wenn generationsbedingt eine größere Zahl an Wohnungen auf den Markt kommt. Die Thematik des Generationswechsels zieht sich dabei durch alle Marktsegmente, die Folgen und Handlungsmöglichkeiten sind jedoch in den Marktsegmenten unterschiedlich.

10.2 Marktsegmente im Bestand

Im Folgenden sollen die Auswirkungen der in Kapitel 9 prognostizierten Entwicklungen auf die einzelnen Marktsegmente beschrieben werden, hinzukommen qualitative Trends. Auf dieser Basis werden wohnungswirtschaftliche Chancen und Risiken benannt sowie mögliche Handlungsansätze und Zielgruppen bzw. strategische Ziele beschrieben.

Zu den generellen Trends gehören der bereits oben beschriebene Generationswechsel, die wachsende Bedeutung altersgerechter Wohnungen als Folge des demographischen Wandels, der Wunsch zahlreicher Nachfrager nach modernen Wohnungsstandards vor allem hinsichtlich Grundrissen und Ausstattung von Bad und Küche, sowie das wohnungspolitische Ziel, ausreichend preiswerten Wohnraum zu erhalten. Demgegenüber steht ein in zahlreichen Oberhausener Gebäuden bestehender Sanierungsstau, der sich vor allem aufgrund des niedrigen Mietpreinsniveaus nur bedingt auflösen lässt, sowie langfristig eine generelle Gefahr zunehmender Wohnungsleerstände.

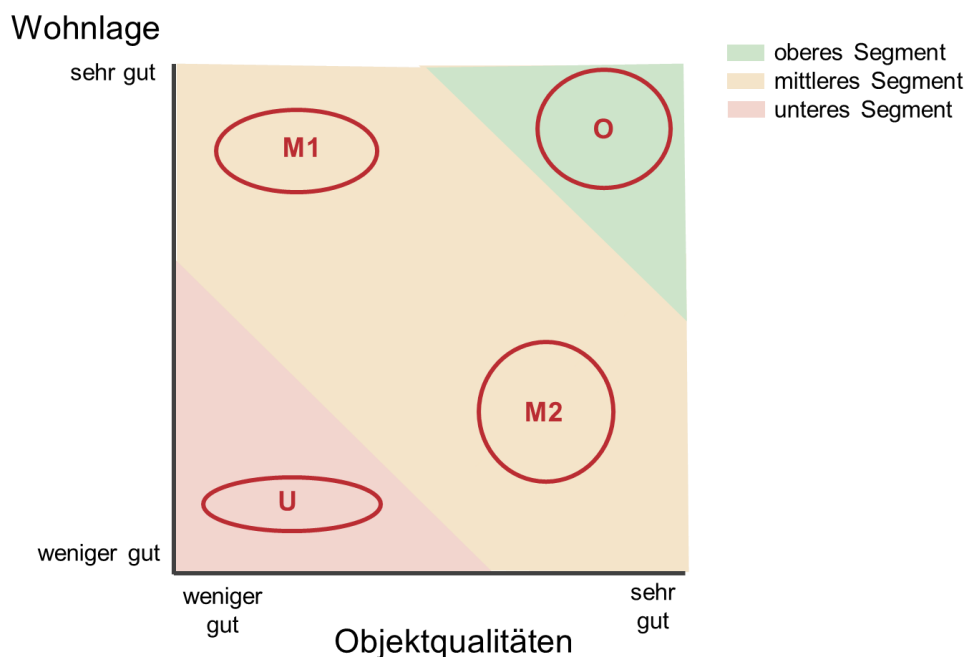
In Kapitel 6 wurde die Struktur der verschiedenen Wohnungsmarktsegmente in Oberhausen beschrieben. Für den Bereich des Geschosswohnungsbestandes konnten ein unteres, mittleres und oberes Segment unterschieden werden, wobei das mittlere das quantitativ bedeutendste ist. Der Einfamilienhausbereich im Bestand unterteilt sich lediglich in ein oberes und ein unteres/mittleres Segment. Insgesamt sind die Differenzen zwischen den Marktsegmenten nicht sehr groß und die Mieten bzw. Kaufpreise liegen sehr dicht beieinander. Insbesondere spielt die Wohnlage als preisdifferenzierendes Merkmal nur eine geringe Rolle, dominanter ist die Objektqualität, so sind die Lagequalitäten in Oberhausen oft nur sehr kleinräumig verortet. Aus diesem Grund ist auch die statistische Ebene der Sozialquartiere in der Regel zu heterogen, um diese Unterschiede abbilden zu können. Zudem liegt für Oberhausen derzeit keine Wohnlagenbewertung bzw. Wohnlagenkarte vor, sodass im Folgenden die Marktsegmente nicht flächendeckend räumlich

zugeordnet werden können.³⁴ Wenn im Folgenden Sozialquartiere als Beispiel beschrieben werden, gilt deswegen die Aussage zwar stets für den überwiegenden Teil des Quartiers, aber meistens nicht für das ganze Quartier.

Die Wohnungsmarktsegmente korrespondieren - wie bereits dargestellt - mit Mieten und Kaufpreisen. Den spezifischen Wohnlagen- und Objektqualitäten sind unterschiedliche Preise zugeordnet, so ist das untere Marktsegment das günstigste und das obere das höchstpreisige. Die Objektqualität bezieht sich zum einen auf das Vorhandensein bestimmter Ausstattungsmerkmale sowie auf ihren Zustand. Ferner spielen Wohnungsgröße und Grundrisse eine Rolle. Die Bewertung der Objektqualität hängt dabei auch von den Wohnwünschen der Nachfrager und ihrer Zahlungsbereitschaft ab. Die Wohnlagenqualität bezieht sich auf das Wohnumfeld, die Nähe oder Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen, Grünflächen etc., aber auch auf das Image und die Sozialstruktur des Standortes. Setzt man Lage- und Objektqualität thematisch zueinander in Beziehung, so können die Marktsegmente verortet werden (Abbildung 10.2).

Abbildung 10.2

Schematische Darstellung des Zusammenhangs von Wohnlage, Objektqualitäten und Marktsegmenten



³⁴ In der Planungspraxis müssen daher für konkrete Quartiere die Beschreibungen der Marktsegmente herangezogen werden, um mit ihrer Hilfe vor Ort eine Zuordnung vorzunehmen.

Das obere Marktsegment (O) ist von eher guten Wohnlagen und eher guten Objektqualitäten geprägt, das untere Marktsegment (U) von eher weniger guten Wohnlagen bzw. Objektqualitäten. Das mittlere Marktsegment umfasst nicht nur durchschnittliche Ausprägungen, sondern auch Gegensätzliches, also gute Objekte in weniger guter Lage (M2) oder umgekehrt (M1). Aus diesen unterschiedlichen Konstellationen resultieren unterschiedliche Handlungsnotwendigkeiten, aber auch Handlungsmöglichkeiten. Besteht beispielsweise das Risiko eines Abrutschens in ein anderes Segment bei weiterer Verschlechterung der Objektqualität oder umgekehrt, kann durch Aufwertung des Wohnumfeldes oder des Wohnungsbestandes eine Stabilisierung oder sogar eine Verschiebung in ein höheres Marktsegment erfolgen.

Bestände im oberen Wohnungsmarktsegment O

Das obere Wohnungsmarktsegment hat mit ca. 15-20% einen relativ kleinen Anteil am Gesamtmarkt und bildet keine größeren Standorte, die markant als „gute Adresse“ wahrgenommen werden. Es ist beispielsweise stärker in Marienviertel West oder Schmachtendorf vertreten, punktuell aber auch in mehreren anderen Sozialquartieren. Im Allgemeinen ist ein oberes Marktsegment ein wichtiger Imageträger für die Gesamtattraktivität eines Wohnungsmarktes. Soll es kommunalpolitisches Ziel sein, mehr Zuzug nach Oberhausen zu generieren, so muss ein zentraler Handlungsansatz sein, das Bild von Oberhausen als einer Stadt „in der man gut wohnen kann“ zu stärken. Dazu bedarf es im positiven Sinne imageprägender Stadtviertel. Entsprechend ist es zielführend, den Marktanteil des oberen Marktsegmentes um mehrere Prozentpunkte so zu vergrößern, dass damit höherwertige Standorte sichtbarer und damit besser wahrnehmbar werden.

Es geht weniger um Einzelprojekte, die punktuell im gesamten Stadtraum verstreut sind, sondern erforderlich sind quartierspezifische Aufwertungsstrategien, die dort ansetzen, wo bereits das obere Segment vertreten ist, um es so zu erweitern, dass eine stärkere Außenwirkung erzielt wird. Räumliche Schwerpunkte sollten zum einen urbane Gebiete für den Geschosswohnungsbau sein, wie Marienviertel West und teilweise Marienviertel Ost. Zum anderen wären für den Einfamilienhausbereich vor allem die Siedlungen (nicht die Vorortgebiete) wie in Schmachtendorf oder auch Quartiere in Alstaden oder Styrum sinnvoll. Bei Letztgenannten wäre der dort stärker zu erwartende Generationswechsel ein Ansatzpunkt für Aufwertungsstrategien. Die Aufwertungsmaßnahmen beziehen sich dabei sowohl auf die Wohngebäude als auch das Wohnumfeld. Deswegen sind abgestimmte Strategien zwischen Kommune und Eigentümer notwendig.

Bestände im mittleren Wohnungsmarktsegment M1

Das mittlere Marktsegment M1 mit eher weniger guten Objekten bzw. Objektzuständen in mittlerer bis guter Wohnlage und im mittleren Preissegment ist in Oberhausen relativ stark vertreten. Insbesondere gehören ein guter Teil der Geschosswohnungsbestände aus den 1950er/60er Jahren dazu, aber auch einige Altbauquartiere. Stadträumlich ist es in allen Quartierstypen vertreten.

Wohnungswirtschaftlich gesehen unterliegen diese Bestände unterschiedlichen Risiken und Chancen. So birgt die typische Gemengelage von guten und weniger guten Beständen eine gewisse „Ansteckungsgefahr“: Gebäude mit geringem Sanierungsgrad können sich hinsichtlich des Images des Standortes, der Vermietbarkeit und der erzielbaren Mieten auf die besseren Wohnungen auswirken. Werden weitere Investitionen weitgehend unterlassen, so droht eine Abwärtsspirale für das gesamte Quartier.

In Anbetracht dessen und einer sich weiter ausdifferenzierenden Nachfrage werden Aufwertungsmaßnahmen im Bestand als sinnvoll und notwendig erachtet. Ziel ist es, der Nachfrage nach modernen Standards oder speziellen Ausstattungen nachzukommen und durch Modernisierung und Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes bessere Wohnungsqualitäten zu schaffen. Das Massensegment relativ ähnlicher Wohnungen sollte verringert werden, um so das Klumpenrisiko unwirtschaftlicher oder gar leerstandsgefährdeter Wohnungsangebote zu reduzieren, zugleich den Wohnungsmarkt insgesamt attraktiver zu gestalten und somit der „Ansteckungsgefahr“ entgegenzuwirken. Da die Preisdifferenzen im Oberhausener Wohnungsmarkt in den Unterschieden der Objektqualität begründet sind, ergeben sich innerhalb des mittleren Marktsegmentes Spielräume für Mieterhöhungen, die eine Refinanzierung der Investitionen ermöglichen. Ziel sollte nicht sein, so aufwändig zu sanieren, dass die Wohnungen in das obere Marktsegment rutschen.

Ansonsten liegt in der beschriebenen Aufwertungsstrategie auch ein wohnungspolitisches Risiko. Denn die günstigen Mieten innerhalb des mittleren Marktsegmentes dienen auch der Versorgung einkommensschwächerer Haushalte. Eine Modernisierung dieser Bestände führt daher zu einer Reduzierung des preiswerten Wohnraums. Dies ist unkritisch, solange es insgesamt im Oberhausener Wohnungsmarkt ausreichend preiswerten Wohnraum gibt, was durch eine laufende Wohnungsmarktbeobachtung überprüft werden könnte.³⁵ Ein anderer Ansatz ist eine stärkere Nutzung von Fördermitteln für die Wohnungsmodernisierung, mit denen Mietpreisbindungen vereinbart werden (vergleiche Wohnraumförderungsbestimmungen 2018 des Landes Nordrhein-Westfalen).

³⁵ Voraussetzung ist die Einbeziehung von Daten zur Mietenentwicklung, wie beispielsweise Angebotsmieten, in die städtische Wohnungsmarktbeobachtung.

Ein nicht unerhebliches Hindernis bei der Umsetzung dieser Strategie stellt jedoch die Eigentümerstruktur dar, die vor allem durch private Einzeleigentümer geprägt ist. Ein Teil von ihnen vertraut – auch mangels Informationen – nicht in die Perspektive einer besseren Vermietbarkeit durch Modernisierung. Ein anderer Teil der Eigentümer ist relativ alt und verfügt nicht über ausreichend eigene finanzielle Mittel bzw. Kreditfähigkeit, um Investitionen vorzufinanzieren, sodass sie unterbleiben. Durch bessere Marktinformation, quartiersspezifische Eigentümerberatung oder Beförderung von Eigentümerwechseln können diese Hemmnisse reduziert werden.

Im Hinblick auf die aktuelle Eigentümerstruktur birgt zwar die Gruppe der Senioren gewisse Risiken, gleichzeitig aber auch Chancen. Mit dem Umzug oder Versterben der Senioren findet ein Eigentümerwechsel statt und eröffnet neue Möglichkeiten. Im Bereich der Einfamilienhäuser führt der Generationswechsel vor allem zu einem wachsenden Angebot an preiswerteren Bestandsimmobilien. Diese werden entweder von Haushalten mit maximal durchschnittlichen Einkommen bzw. Vermögen (sogenannte Schwellenhaushalte) erworben, die wenig zusätzliche Mittel investieren können, sodass die Gebäude eher in einfacher bis mittlerer Qualität bleiben, oder einkommensstärkere Haushalte kaufen und modernisieren das Haus umfassend, sodass es zu einer Aufwertung des Standortes kommt.

Problematisch kann es jedoch dann werden, wenn es nicht gelingt, neue Zielgruppen zu gewinnen bzw. einen Generationswechsel herbeizuführen. Die Bestände der Nachkriegszeit weisen die höchsten Seniorenanteile auf und unterliegen besonders diesem Risiko.

Umgekehrt besteht in Bezug auf die Senioren die Chance, durch eine altersgerechte Anpassung der Wohnung ein Angebot zu schaffen, das derzeit zu knapp ist. Zugleich wird die Mieterbindung erhöht. Altersgerecht meint dabei einen Wohnungsstandard, der barrierearm, aber nicht unbedingt barrierefrei sein muss, sowie eine Ausstattung, die ein Verbleiben und eine Pflege in der Wohnung ermöglicht. Dies kann eine Vielzahl kleiner Maßnahmen, aber auch Grundrissänderungen umfassen.³⁶ Durch Zuschüsse der Pflegekasse, Fördermittel der KfW oder des Landes Nordrhein-Westfalen können die Umbaukosten reduziert werden, sodass die Wohnungen zumeist weiterhin im mittleren Preissegment angeboten werden können.

Ist die Objektqualität jedoch zu schlecht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand zu verbessern, kann auch die Strategie des Ersatzneubaus einen sinnvollen Handlungsansatz in diesem Marktsegment darstellen. Dieser wird in Kapitel 10.3 näher erläutert.

³⁶ In der Praxis erfolgreich gezeigt haben sich Anpassungsmaßnahmen im Sinne der „technischen Mindestanforderungen“, die dem KfW-Förderprogramm als „Altersgerecht umbauen“ zugrunde liegen.

Bestände im mittleren Wohnungsmarktsegment M2

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

Preislich ist dieses Marktsegment überwiegend in der unteren Hälfte des mittleren Preissegmentes (bis ca. 5,50 €/m²) angesiedelt und trägt damit zum preiswerten Wohnungsangebot für einkommensschwächere Haushalte bei. Allerdings besteht das wohnungswirtschaftliche Risiko einer Desinvestition, weil die Eigentümer aufgrund dieses Mietpreisniveaus nicht weiter in die Immobilie investieren. Damit besteht zum einen die Gefahr eines langsamen Abrutschens in das untere Marktsegment, zum anderen können negative Auswirkungen auf das Image sowie eine Verschlechterung der Sozialstruktur die Folge sein.

Verstärkt werden kann dieser Prozess auch durch den Generationswechsel. Weil sich in diesen Beständen altersgerechte Anpassungen häufig nicht wirtschaftlich darstellen lassen, wird der Mieterwechsel beschleunigt. Da Nichtdeutsche das größte Zuzugspotenzial in Oberhausen darstellen, ist perspektivisch eine überdurchschnittliche Zunahme ihres Anteils in diesen Quartieren zu erwarten, insbesondere wenn es im mittleren Segment M1 wie oben beschrieben zu Aufwertungen im größeren Umfang kommt.

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

Bestände im unteren Wohnungsmarktsegment U

Das untere Marktsegment ist durch eher weniger gute Wohnungen in eher weniger guten Wohnlagen gekennzeichnet. Die preiswerten Wohnungen sind für die Versorgung einkommensschwacher Haushalte von Bedeutung. Das größte wohnungswirtschaftliche Risiko für diese Bestände besteht in entspannten Wohnungsmärkten in der Leerstandsge-

fährdung. Das heißt, angesichts der prognostizierten langfristig sinkenden Nachfragentwicklung in diesem Segment sind dort die höchsten Leerstände zu erwarten, die bei Neubautätigkeiten, die über den prognostizierten Neubaubedarf hinausgehen, noch stärker zunehmen.

Leerstände sind zwar in gewissem Umfang meist wirtschaftlich verkraftbar, betragen sie jedoch deutlich mehr als 20%, so ziehen sie weitere Leerstände nach sich, weil Menschen in solch einer Umgebung nicht so gerne wohnen wollen. Entsprechend sind Wohnungsreduzierungen ein wichtiger Handlungsansatz zur Leerstandsreduzierung. Dies kann durch Wohnungszusammenlegungen – auch bei kleinen, alten Zweifamilienhäusern – erfolgen, durch Stilllegung der obersten Etage bis hin zum (Teil-)Rückbau. Die Strategie, durch höherwertige Modernisierungen Leerstand zu verringern, ist in einfachen Wohnlagen nur selten erfolgreich, weil sich die Kosten kaum durch die Miete refinanzieren lassen.

10.3 Marktsegmente im Neubau

Die in Kapitel 9.3 dargestellte Haushaltsprognose zeigt auf, dass trotz langfristig sinkender Einwohnerzahlen die Zahl der Haushalte und damit der rechnerische Wohnungsbedarf bis 2030 um rd. 1.100 zunimmt. Neben diesem quantitativen Effekt sind aber auch qualitative Entwicklungen zu erwarten, nämlich dass Wohnungen nachgefragt werden, die hinsichtlich Größe, Ausstattung, Lage etc. nicht ausreichend am Markt vorhanden sind. Dies ist der sogenannte Ergänzungsbedarf, der zusammen mit dem Ersatzbedarf weitere rd. 3.300 Wohnungen umfasst. Dazu gehört das Segment der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, das rund drei Fünftel des Ergänzungsbedarfs ausmacht, rund zwei Fünftel sind Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Im Folgenden sollen die qualitativen Merkmale der Neubaunachfrage konkretisiert und Möglichkeiten der Steuerung durch das Angebot aufgezeigt werden. Dabei geht es auch um die Fragen, für wen gebaut werden soll und mit welchen Instrumenten der Neubau befördert werden kann bzw. welche Hemmnisse dabei überwunden werden müssen.

Das Marktsegment neuer Ein- und Zweifamilienhäuser

In Bezug auf die Ein- und Zweifamilienhäuser wird in der Wohnungsmarktprognose von einer in etwa konstanten Bautätigkeitsrate ausgegangen, basierend auf den Werten der vergangenen Jahre. Diese spiegelt den relativ konstanten Wunsch der Nachfrager wider, in einer bestimmten Lebensphase im Alter zwischen 30 und 45 Jahren Wohneigentum zu erwerben. Dass die Zahl der prognostizierten neuen Häuser langfristig zurückgeht, ist ein

demographischer Effekt, da die genannte Altersgruppe kleiner wird. Insgesamt wird von einer Nachfrage bis 2030 von rd. 1.800 neuen Einfamilienhäusern ausgegangen.

In der konstanten Bautätigkeitsrate steckt aber auch die Fortsetzung der in den vergangenen Jahren zu verzeichnenden Abwanderung von Oberhausenern in den Landkreis Wesel. Wesentlicher Umzugsgrund dürfte die Bildung von Eigentum sein. Darüber hinaus zeigen die Wanderungsanalysen auch Zuzüge aus den benachbarten Städten. Bei einem Teil davon dürfte es sich gleichfalls um eigentumsorientierte Wanderung handeln. Vor diesem Hintergrund kann es wohnungspolitisches Ziel sein, die Abwanderung in das Umland zu verringern und/oder mehr Zuzug aus den benachbarten Städten zu generieren. Das würde zu einem höheren Neubaubedarf als prognostiziert und in der Folge einer höheren Neubautätigkeit führen, die sich zudem nicht auf den übrigen Bestand auswirkt. Voraussetzung ist jedoch ein ausreichendes Wohnbauflächenpotenzial (siehe Kapitel 10.5).

Demgegenüber führt – als wohnungswirtschaftliche Chance und Risiko zugleich - der Generationswechsel in den nächsten Jahren dazu, dass mehr Bestandshäuser auf den Markt kommen als bisher. Das wiederum führt zu einer Angebotsmehrung im unteren/mittleren Segment, sodass der Neubaubedarf sinken könnte. Als Orientierungsgröße kann die in Kapitel 10.1 bereits dargestellte Zahl von ca. 1.300 Einfamilienhäusern, deren jüngster Bewohner mindestens 80 Jahre alt ist, herangezogen werden. Dies dürfte gut ein Drittel mehr sein als in den vergangenen Jahren. Die Neubaunachfrage kann dadurch sinken.

Es ist jedoch auch wahrscheinlich, dass aufgrund schlechter Objektqualitäten frei werdende Häuser abgerissen und durch neue ersetzt werden – ein Prozess, der bereits aktuell schon feststellbar ist. In einigen Fällen kann es auch zu Grundstücksteilungen und damit zu einer besseren Flächenausnutzung kommen. Rechnerisch wird damit aus dem Ergänzungsbedarf ein Ersatzbedarf, das heißt, es entstehen Neubauten, ohne dass die Zahl der Häuser zunimmt.

Aus den Überlegungen zum Generationswechsel resultiert auch die Einschätzung, dass durch die Zunahme preiswerter Häuser für den Neubau vor allem Standorte im oberen Marktsegment benötigt werden. Stadträumlich stellen zahlreiche Siedlungen - zum Beispiel in Alstaden, Dümpten oder Schmachtfendorf - geeignete Standorte dar. Neben Neuausweisungen gehört dazu auch eine stärkere Mobilisierung von Baulücken und Brachflächen.

Insgesamt erscheint es vor diesem Hintergrund wohnungspolitisch opportun, sich als Ziel eine stärkere Neubautätigkeit als prognostiziert zu setzen. In Abwägung der wohnungs-

wirtschaftlichen Risiken und Chancen erscheint eine kurz- bis mittelfristig höher liegende Zielzahl von ca. 150 Wohnungen pro Jahr bzw. von 2.100 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern über den Gesamtzeitraum realistisch. Ist diese Strategie erfolgreich – was durch ein Wohnungsmarktmonitoring zu evaluieren wäre –, kann sie auch langfristig fortgesetzt werden.

Das Marktsegment neuer Mehrfamilienhäuser

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

- derzeit überhaupt nicht am Markt vorhanden sind oder
- noch nicht ausreichend am Markt vorhanden sind oder
- speziellen Anforderungen genügen müssen (Nischenprodukte).

Dazu gehören zum Beispiel barrierefreie Wohnungen gemäß DIN 18040, betreute Wohnangebote, Wohnungen mit höherwertigen energetischen Standards, aber auch Wohnungen mit Qualitäten, die im Neubau besser geschaffen werden können als durch Sanierung von Bestandsgebäuden. Insbesondere die Wohnwünsche anspruchsvoller Nachfrager zielen auf moderne Grundrisse ab, vor allem hinsichtlich Bad und Küche, aber auch höherwertiger Ausstattung. Gewünscht werden gute Wohnlagen in den urbanen Gebieten oder Stadtteilen sowohl in Form kompakter Bebauung wie beispielsweise Stadthäusern oder auch als klassischer Geschosswohnungsbau. Solch ein Neubau kann auch ergänzend die Strategie der Stärkung des oberen Bestandssegmentes unterstützen. Der Schwerpunkt der Nachfragegruppen umfasst Einzelpersonen- und insbesondere Zweipersonenhaushalte.

Aufgrund der aktuellen Baukosten und dem daraus resultierenden Refinanzierungsbedarf ist eine Vermarktung dieser Wohnungen nur im oberen Preissegment bzw. als Eigentumswohnungen zu erwarten. Da der prognostizierte Ergänzungsbedarf von rd. 3.300 Wohnungen nur 4% des Geschosswohnungsbestandes ausmacht, kann in Bezug auf den Gesamtwohnungsmarkt die Ausweitung des oberen Segmentes als unkritisch eingeschätzt werden. Aus diesem Blickwinkel betrachtet, wäre eine Nutzung der Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen, um günstige Mieten von derzeit 5,50 €/qm vertraglich zu binden, nicht unbedingt erforderlich. Hinzu kommen die baulichen Vorschriften und maximal zulässigen Wohnungsgrößen, die mit dem Ziel der qualitativen Diversifizierung des Oberhausener Wohnungsmarktes kollidieren. Anders ist dies bei altersgerechten

Wohnungen einzuschätzen, denn hier besteht auch eine Nachfrage nach preiswerten Wohnungen, soweit diese nicht im Bestand geschaffen werden können (siehe unten).

Insgesamt sollte die wohnungswirtschaftliche Chance genutzt werden, durch Ergänzungsneubau die Attraktivität des Wohnungsmarktes Oberhausen insgesamt zu erhöhen, auch auf das Risiko hin, dass die Leestände in schlechten Objekten und Wohnlagen zunehmen. Da die aktuelle Kapitalmarktsituation mit Niedrigzinsen zu einer verstärkten Nachfrage nach Anlagen im Immobilienbereich führt, besteht derzeit ein günstiges Zeitfenster, die Strategie des Ergänzungsneubaus zu befördern. Allerdings besteht auch die Gefahr, dass Projektentwickler mit Blick auf einen raschen Verkauf und weniger auf eine nachhaltige Vermietbarkeit Standardwohnungen mit üblicher Ausstattung errichten, was für die gesamtstädtische Entwicklung weniger zielführend wäre.

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 geschaffen werden, ohne dass Überangebote geschaffen werden und es kann zugleich die Qualität des Quartiers aufgewertet werden.

Die Frage, welcher Neubau für die wachsende Zahl an Senioren benötigt wird, muss differenziert beantwortet werden. Denn die meisten Senioren wollen in ihrer angestammten Wohnung bleiben, viele können dies auch bis zum Lebensende. Ein großer Teil der Oberhausener Senioren wohnt in Gebäuden, die in den 1950er und 1960er Jahren errichtet worden sind. Viele von ihnen weisen relativ einfache Ausstattungsstandards und vor allem häufig typische Grundrisse mit relativ kleinen Küchen und Bädern auf. Barrierefrei sind weder Wohnung noch Gebäude. Mit zunehmendem Alter steigt bei vielen Senioren der Wunsch nach einer barrierearmen Wohnung, die das Leben erleichtert. Spätestens mit Eintritt eines Pflegefalls ist eine altersgerechte Wohnung erforderlich, die so gestaltet ist, dass die Pflege in der Wohnung stattfinden kann, wenn ein Umzug nicht erforderlich werden soll. Grundsätzlich können die meisten Bestandswohnungen altersgerecht angepasst werden, der Maßnahmenumfang kann sehr unterschiedlich ausfallen, entscheidend ist die Frage, inwieweit die Modernisierungskosten durch die Miete refinanziert werden können bzw. ob der Eigentümer prinzipiell in der Lage oder willens ist, in größerem Umfang zu investieren.

Je weniger dies jedoch geschieht, desto größer ist die Nachfrage nach neu errichteten altersgerechten Wohnungen. Aber auch hier gilt, dass der Neubau aufgrund der Baukosten in aller Regel im oberen Preissegment angesiedelt ist und damit nur für einen kleine-

ren Teil der Senioren infrage kommt. Nur mit dem Einsatz von Mitteln der Wohnraumförderung kann ein altersgerechter Neubau auch für einkommensschwächere Senioren anmietbar sein. Räumlicher Schwerpunkt solch eines ergänzenden Neubaus wären diejenigen Wohnquartiere, in denen bereits viele Senioren wohnen (vergleiche Kapitel 3.2). Denn für Senioren ist es von großer Bedeutung, im angestammten Wohnquartier mit den gewohnten Sozialbezügen zu verbleiben.

Nimmt der Pflegedarf einer Person weiter zu, so kann auch die altersgerechte Bestandswohnung nicht mehr ausreichend sein und betreute Wohnformen im Neubau werden erforderlich. Von besonderer Bedeutung sind dabei Demenz-WGs. Zum einen, weil mit der steigenden Lebenserwartung auch die Zahl der Demenzfälle deutlich zunehmen wird, und zum anderen, weil mit dem seit 2016 gültigen 2. Pflegestärkungsgesetz Demenzerkrankte verstärkt in betreuten Wohnformen statt in Pflegeheimen versorgt werden sollen.

Eine weitere Gruppe, die zunehmend an Bedeutung gewinnt, sind ältere Senioren - als Paar oder alleinstehend -, die bisher in einem Einfamilienhaus wohnen, welches ihnen nun zu groß oder die Bewirtschaftung zu aufwändig wird. Eine Alternative wäre eine altersgerechte Wohnung möglichst mit Gartennutzung in ihrem Ortsteil, damit sie ihr Quartier und ihre sozialen Bezüge nicht verlassen müssen. Dies können sowohl Miet- als auch Eigentumswohnungen sein. Es ist zwar anzunehmen, dass durch den weiteren Alterungsprozess in den Einfamilienhausgebieten diese Nachfrage zukünftig steigen könnte, wie Forschungsergebnisse zum altersgerechten Wohnen jedoch zeigen, ist die Verharungstendenz bei Senioren sehr hoch ausgeprägt.³⁷ Man hat sich sehr an sein Haus und seine Umgebung gewöhnt und möchte, solange es irgendwie geht, dort verbleiben. Einen Wohnortwechsel kann oder will man sich nicht so recht vorstellen. Umso wichtiger sind gebaute Beispiele (Musterwohnung), um die Vorteile eines Umzugs sichtbar zu machen. Durch diese angebotsorientierte Vorgehensweise könnte der Generationswechsel in den Einfamilienhausgebieten befördert und somit mehr Wohnraum für Familien zur Verfügung gestellt werden.

Insgesamt wird deutlich, dass der Ergänzungs- und Ersatzneubau im Mehrfamilienhausbereich in erster Linie eine angebotsorientierte Strategie ist und in zweiter Linie von den in Kapitel 10.3 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, die unter den beschriebenen Umständen jedoch geringer oder größer ausfallen kann. Entscheidend ist aber, dass das qualitative Ziel der Aufwertung des Wohnungsmarktes erreicht wird, um so die Gesamtat-

³⁷ Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung "Altersgerecht Umbauen - Mehr Lebensqualität durch weniger Barrieren", Berlin 2013.

traktivität Oberhausens zu erhöhen. Aber auch hier gilt wie bei den Ein- und Zweifamilienhäusern, dass mit einer Angebotsstrategie der Wohnungsmarkt von Oberhausen attraktiver gestaltet werden kann. Das derzeitige Zins- und Finanzierungsumfeld bietet dazu gute Voraussetzungen. Allerdings sollte dies behutsam erfolgen, um nicht Leerstände an andere Stelle zu erzeugen. Da die Bedarfsprognose bereits für den Zeitraum von 2017 bis 2020 eine deutliche Steigerung im Geschosswohnungsbau auf durchschnittlich 342 Wohnungen pro Jahr beinhaltet (vergleiche Abbildung 9.2), sollte es vorrangig Ziel sein, in den Folgejahren eine höhere Bautätigkeit als prognostiziert zu erreichen. Läge diese nach 2020 um gut ein Fünftel höher, ergäbe dies für den Gesamtzeitraum rd. 2.900 neue Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

10.4 Zielzahlen des Neubaus

Auf Grundlage der in Kapitel 10.3 dargestellten Überlegungen lassen sich Zielzahlen für den künftigen Neubau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und Ein- und Zweifamilienhäusern beziffern. Durch einen Vergleich mit dem in Kapitel 9 dargestellten Neubaubedarf zeigt sich, dass die Zielgrößen anfänglich im Zeitraum 2017 bis 2020 nur wenig über dem Neubaubedarf liegen, da dieser in dieser Zeit ohnehin noch relativ hoch ist. Ab dem Zeitraum 2021 bis 2025 liegen die Zielzahlen etwas mehr über dem dann niedrigeren Neubaubedarf. Über den Gesamtzeitraum 2017 bis 2030 ist die Zielzahl für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 12% und für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern 16% höher als der jeweilige Neubaubedarf (Tabelle 10.1).

Tabelle 10.1

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

10.5 Wohnbaupotenziale

Entscheidende Grundlage für eine angebotsorientierte Neubaustrategie ist das Vorhandensein ausreichender Wohnbauflächen. Aus diesem Grund wurden 2017 unterschiedliche Arten von Wohnbauflächen erfasst und ihr mögliches Bebauungspotenzial geschätzt. Da es in Oberhausen kein laufend aktualisiertes Wohnbauflächen- und Baulückenkataster gibt, müssen die Informationen auf verschiedenen Wegen ermittelt werden. Gesicherte Informationen gibt es zu Potenzialen in Gebieten mit Bebauungsplänen:

- Potenziale für 261 Wohnungen stehen in Gebieten mit einem bereits rechtskräftigen B-Plan zur Verfügung, die noch nicht vollständig bebaut sind. Diese Flächen sind kurzfristig bebaubar.
- Potenziale für 504 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 120 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.
- Des Weiteren gibt es in offenen Planungen ein Potenzial von 65 Wohnungen.

Über diese Flächen hinaus sind weitere Potenziale in Baulücken und auf Brachflächen sowie auf Flächen, die im regionalen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen sind, vorhanden. Teilweise können diese bereits kurzfristig gemäß §34 BauGB bebaut werden. Über diese Flächen führt der Regionalverband Ruhr ein Flächeninformationssystem (RuhrFis), das 2017 mittels GIS-Auswertungen aktualisiert wurde.

- Insgesamt weist das RuhrFis für Oberhausen ein Potenzial von 1.178 Wohnungen aus, wovon 366 kurzfristig zur Verfügung stehen.

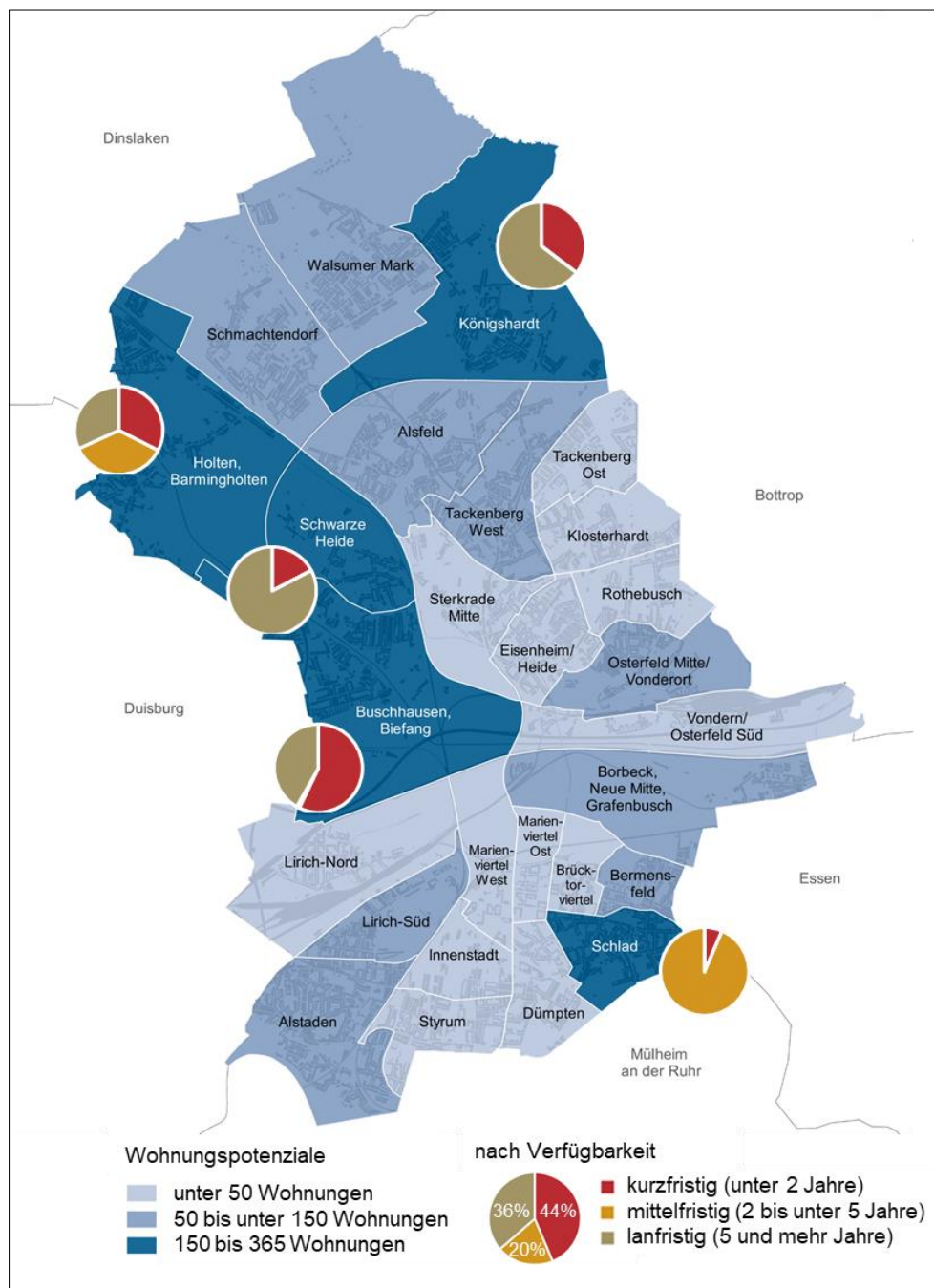
Vom RuhrFis nicht erfasst werden Baulücken, die kleiner sind als 2.000 m², von denen es in Oberhausen jedoch zahlreiche gibt. Einen Anhaltspunkt bieten erteilte Baugenehmigungen für Vorhaben, die nicht in den zuvor genannten Flächen liegen und bisher auch nicht realisiert wurden.

- Dieses kurzfristig zur Verfügung stehende Potenzial beträgt 535 Wohnungen.

Insgesamt beträgt das Potenzial damit **2.663 Wohnungen**, davon sind 44% kurzfristig verfügbar.

Die räumliche Verteilung der Wohnbauflächenpotenziale verdeutlicht Abbildung 10.3. So zeigt sich, dass in allen Sozialquartieren von Oberhausen Baupotenziale vorhanden sind, der Schwerpunkt jedoch in Sterkrade-Nord liegt.

Abbildung 10.3
Räumliche Verteilung der Wohnbauflächenpotenziale



10.6 Bilanz von Wohnbauflächenpotenzialen und Zielzahlen des Neubaus

Im Sinne einer Wohnbauflächenbilanz ist zu fragen, ob zur Erreichung der Zielzahlen des Wohnungsneubaus überhaupt ausreichend Wohnbauflächenpotenziale vorhanden sind. Stellt man dem ermittelten Potenzial von 2.663 Wohnungen die Zielgröße von 5.000 neuen Wohnungen gegenüber, könnte man zu dem Schluss einer deutlichen Flächenknappheit kommen.

Diese Art von Wohnbauflächenbilanz ist jedoch unvollständig.

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

Da zu diesen zusätzlichen Faktoren und Potenzialen keine exakten Werte existieren, wurde versucht, mit einer Modellrechnung auf Grundlage von Annahmen und Schätzungen die mögliche Deckung der Zielzahlen unter Berücksichtigung dieser zusätzlichen Faktoren und Potenziale zu prüfen. Wie oben bereits erläutert, würde eine dichtere Bebauung auf den Wohnungspotenzialen rund 700 zusätzliche Wohnungen erbringen. Unter der Annahme, dass rund 40% des in der Prognose angesetzten Ersatz- und Ergänzungsbedarfs auf Ersatzwohnungsbau entfällt, würden 1.315 Neubauwohnungen auf vorhandenen Flächen entstehen. Die Nachverdichtungspotenziale und Baulücken unter 2.000 m² wurden vorsichtig geschätzt mit je 500 Wohnungen angesetzt. Die Realisierung der Bautätigkeit auf diesen Potenzialen wurde über die Jahre 2017 bis 2030 gleichmäßig verteilt. Insgesamt ergibt sich eine Deckung der Zielgrößen durch die Wohnungsbaupotenziale (+678 Wohnungen) im Zeitraum 2017 bis 2030 (Tabelle 10.2).

Tabelle 10.2

Gegenüberstellung von Wohnungsbaupotenzialen und Zielzahlen des Neubaus				
Wohnungspotenziale				
	2017-2018	2019-2021	2022-2030	Gesamt
Wohnungspotenziale mit 2.000 m² 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 2.000m² (Annahme)	71	107	321	500
Differenz	543	-245	380	678
Datengrundlage: Stadt, Berechnungen IfS/Timourou				087 Zielgr

Allerdings liegt derzeit keine qualitative Bewertung der Flächenpotenziale hinsichtlich ihrer Eignung nach Marktsegmenten vor. Dies wäre aber sinnvoll, da sich nicht nur die Frage stellt, ob es ausreichend Flächen gibt, sondern auch, ob es die richtigen, nachfragegerechten sind. Diese Frage lässt sich nur mit einer eigenen Wohnbauflächenkonzeption beantworten. Grundsätzlich kann jedoch eingeschätzt werden, dass kurzfristig das Flächenangebot ausreichend ist, allerdings noch ohne Einrechnung eines Sicherheitspuffers im Falle fehlender Realisierbarkeit von Neubau auf den Potenzialen. Mittel- bis langfristig dürften daher weitere Flächen erforderlich werden, insbesondere wenn eine offensivere Zuzugsstrategie verfolgt werden soll.

11. Empfehlungen für die Weiterentwicklung des Wohnungsmarktes von Oberhausen - Handlungsfelder, Strategien und Instrumente

Mit dem vorliegenden Studie "Wohnen in Oberhausen 2017" konnten umfangreiche Datenquellen aufbereitet werden. Aus diesen Analysen und Bewertungen konnte ein umfassendes und detailliertes Bild des Wohnungsmarktes von Oberhausen und seiner Prozesse gezeichnet werden. Anhand der Neubaubedarfsprognose und der Szenarien konnten mögliche zukünftige Entwicklungen aufgezeigt werden. Auf dieser Basis können nun im Folgenden Empfehlungen für eine kommunale Wohnungspolitik, die das Ziel einer nachfragegerechten Wohnungsmarktentwicklung verfolgt, gegeben werden. Sie können als fundierte Entscheidungshilfe für Stadtverwaltung, Kommunalpolitik und Wohnungswirtschaft dienen.

11.1 Der Wohnungsmarkt von Oberhausen konsolidiert sich

Die in den vorangegangenen Kapiteln dargestellten gesamtstädtischen und teilträumlichen Entwicklungen verdeutlichen, dass der Wohnungsmarkt von Oberhausen insgesamt als entspannt bezeichnet werden kann, da er nach wie von einem gewissen Wohnungsüberangebot gekennzeichnet ist. Es sind gegenüber den Vorjahren jedoch deutliche Konsolidierungstendenzen zu verzeichnen (insgesamt sinkendes Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage), verbunden mit einem aktuellen Anstieg der Wohnungsmieten und Immobilienpreise.

Da in Oberhausen die Zahl der Sterbefälle über derjenigen der Geburten liegt, sinken die Bevölkerungszahlen, was durch Wanderungsgewinne nur zum Teil aufgefangen werden kann. Der Rückgang hat sich allerdings im Vergleich zu den Vorjahren deutlich abgeschwächt und seit 2015 durch den Zuzug von Flüchtlingen sogar umgekehrt, was allerdings als temporäres Phänomen angesehen werden muss. Die Wanderungsgewinne Oberhausens der letzten Jahre wurden ausschließlich durch nichtdeutsche Bevölkerung getragen, während die deutsche Bevölkerung durchweg von einem negativen Wanderungssaldo geprägt war. Für den Wohnungsmarkt relevant ist jedoch die Zahl der Haushalte als den eigentlichen Wohnungsnachfragern. Diese hat sich aufgrund des anhaltenden Trends der Haushaltsverkleinerung, der mit einer Zunahme von Einpersonenhaushalten und einer Abnahme von größeren Haushalten verbunden ist, fortgesetzt. Dadurch ist die Zahl der privaten Haushalte seit 2011 um rund 2.500 gestiegen. Entsprechend ist der längerfristige Leerstand auf 3,8% zurückgegangen.

Die positive gesamtwirtschaftliche Entwicklung in der Bundesrepublik Deutschland macht sich auch in Oberhausen bemerkbar in Form einer gestiegenen Zahl sozialversicherungs-

pflichtig Beschäftigter, einer gesunkenen Zahl an Arbeitslosen und einer Zunahme der durchschnittlichen Pro-Kopf-Einkommen. Trotzdem ist gut jeder vierte Oberhausener Haushalt einkommensschwach und auf preiswerten Wohnraum angewiesen. Ihre Versorgung ist allerdings trotz der weiter abnehmenden Zahl an mietpreisgebundenen Wohnungen und aktuell mäßig steigender Miet- und Kaufpreise zumindest derzeit gesichert. Denn wegen der entspannten Wohnungsmarktsituation besteht in Oberhausen weiterhin ein niedriges und wenig ausdifferenziertes Mietpreisniveau, sodass gut 40-50% der Wohnungen als preiswert eingestuft werden können.

Der Wohnungsbestand von Oberhausen hat in den vergangenen Jahren durch eine wieder angestiegene Neubautätigkeit zugenommen, und zwar zu etwa gleichen Teilen sowohl durch Einfamilienhäuser als auch durch den Geschosswohnungsbau. Da die Nachfrage jedoch stärker angestiegen ist, hat dies nicht zu einer Zunahme von Leerständen geführt. Zentrales Problem des Oberhausener Wohnungsmarktes bleiben weiterhin Zustand und Ausstattung zahlreicher Wohnungen – insbesondere aus den 1950er und 1960er Jahren – die nicht mehr den Anforderungen und Wünschen heutiger Nachfrager entsprechen. Sie sind entsprechend von Vermietungsschwierigkeiten geprägt.

Die für Oberhausen insgesamt beschriebenen Wohnungsmarktentwicklungen treffen jedoch für die einzelnen Sozialquartiere in ganz unterschiedlichem Maße zu. So gibt es Quartiere, die hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung wachsen und andere, die schrumpfen. Einige Sozialquartiere sind Wanderungsgewinner, andere sind Wanderungsverlierer, in den meisten nimmt der Anteil der nichtdeutschen Bevölkerung zu. Einige Sozialquartiere sind in besonders hohem Maße von der Alterung der Bevölkerung betroffen, ihnen steht in den nächsten Jahren ein Generationswechsel bevor. Insgesamt ergibt sich damit ein ausgesprochen vielfältiges Bild unterschiedlicher Sozialquartiere, die unterschiedliche wohnungswirtschaftliche Strategien erfordern.

Hinsichtlich der zukünftigen Entwicklungen kann für den Oberhausener Wohnungsmarkt von folgenden Annahmen ausgegangen werden:

- Nach der modifizierten Bevölkerungsprognose wird die Bevölkerungszahl von Oberhausen bis 2030 um rund 10.000 Einwohner abnehmen.
- Die Zahl der Haushalte wird hingegen aufgrund des sich weiter fortsetzenden Haushaltsverkleinerungsprozesses mittelfristig um ca. 1.500 ansteigen, um dann langfristig wieder leicht um 400 zu sinken.
- Der zusätzliche Wohnungsbedarf setzt sich aus dem quantitativen Nachfrageanstieg und dem qualitativ bedingten Ersatz- und Ergänzungsbedarf zusammen. Er beläuft sich bis zum Jahr 2030 auf rund 4.400 Wohnungen.

Der qualitative Ergänzungsbedarf wird, soweit tatsächlich entsprechende Wohnungen gebaut werden, wieder zu einer leichten Vergrößerung des Leerstandes führen, soweit nicht umfangreichere Rückbauten erfolgen. Damit wird der Oberhausener Wohnungsmarkt insgesamt auch in den nächsten Jahren weitgehend entspannt bleiben.

11.2 Ziele der kommunalen Wohnungspolitik

Kommunale Wohnungspolitik bedeutet zum einen, Rahmenbedingungen zu schaffen, die eine Entfaltung der Kräfte des Wohnungsmarktes ermöglichen. Zum anderen ist es im Sinne einer sozialen Marktwirtschaft Aufgabe, das Marktgeschehen so zu steuern, dass es allen Bürgern entsprechend ihren Wünschen, Bedürfnissen und materiellen Möglichkeiten gestattet, einen adäquaten Wohnraum zu bewohnen. Dabei kommt es darauf an, die Marktkräfte zu befördern, sie aber im Sinne einer nachhaltigen und attraktiven Stadtentwicklung sowie einer sozialen Stabilität in den Stadtteilen entsprechend zu steuern. Diese Grundsätze sollten durch eigene Ziele der kommunalen Wohnungspolitik konkretisiert werden. Dabei ist es für die Wirksamkeit wohnungspolitischen Handelns als auch hinsichtlich des Vertrauens der lokalen Akteure in die Kommunalpolitik wichtig, eine Verstetigung von Zielstellungen vorzunehmen. Gleichzeitig müssen die Ziele aber auch an veränderte Entwicklungen des Wohnungsmarktes angepasst werden.

Vor diesem Hintergrund werden im Folgenden aus gutachterlicher Sicht für wichtig gehaltene wohnungspolitische Ziele für die Stadt Oberhausen formuliert. Ein größerer Teil dieser Ziele ist nicht neu und wurde bereits in der Vorgängerstudie aufgeführt. Diese Ziele sind auch heute noch aktuell und uneingeschränkt gültig, sodass sie im Sinne der Kontinuität übernommen wurden. Einige weitere Ziele wurden jedoch ergänzt oder modifiziert.

- Oberstes Ziel ist es, den Wohnungsmarkt von Oberhausen so attraktiv und konkurrenzfähig wie möglich zu gestalten.
- Dadurch soll Abwanderung der Bevölkerung verhindert und mehr Zuzug generiert werden.
- Es soll für alle Nachfragegruppen ein ausreichendes und ihren Wünschen entsprechendes Wohnungsangebot geschaffen werden.
- Dementsprechend sind zum einen neue Wohnungen mit modernen Grundrissen und Ausstattungs- sowie energetischen Standards zu schaffen.
- Für diese Neubauten sind entsprechende Wohnbauflächen zu entwickeln.
- Die Neubauten sollen zugleich zu einer Aufwertung von Wohnquartieren führen.

- Zum anderen sollen die vorhandenen Wohnungsbestände sukzessive modernisiert und mit zeitgemäßen Ausstattungsstandards versehen werden.
- Insbesondere gilt es, ausreichend altersgerechten Wohnraum zu schaffen.
- Die soziale Wohnungsversorgung soll durch ausreichend preiswerten Wohnraum gesichert werden.
- Gleichzeitig gilt es, die soziale Stabilität in den Quartieren von Oberhausen zu sichern.

Diese wohnungspolitischen Ziele gilt es, vor dem Hintergrund der lokalen Wohnungsmarktsituation hinsichtlich der erforderlichen Strategien und Instrumente zu operationalisieren. Dies geschieht im nachfolgenden Kapitel in Form der Handlungsfelder

- Neubaupolitik und Wohnbauflächenentwicklung,
- soziale Wohnraumversorgung,
- Bestands- und Quartierspolitik,
- Information und Kooperation.

Da zahlreiche Ziele nur in Zusammenarbeit mit anderen wohnungswirtschaftlichen Akteuren – und hier insbesondere den Wohnungseigentümern – umgesetzt werden können, ist es sinnvoll, sich mit ihnen gemeinsam auf zu verfolgende Ziele und Strategien zu einigen. Im Sinne eines Masterplanes können so wohnungspolitische Leitlinien für alle Wohnungsmarktteure als verbindliche Handlungsgrundlage festgelegt werden. Die oben aufgeführten Ziele sind daher als Diskussionsbasis eines solchen Prozesses zu verstehen. Im Ergebnis würden die wohnungspolitischen Leitlinien zusammen mit der vorliegenden Studie "Wohnen in Oberhausen 2017" ein "Kommunales Handlungskonzept Wohnen" ergeben, das das Land Nordrhein-Westfalen als eine wichtige Grundlage der Wohnraumförderung betrachtet.

11.3 Handlungsfeld "Neubaupolitik und Wohnbauflächenentwicklung"

Neubaupolitik

Mit der Neubaubedarfsprognose wurde ein rechnerischer Wohnungsbedarf bis 2030 von rd. 1.100 Wohnungen ermittelt, der durch Neubau befriedigt werden muss. Neben diesem quantitativen Aspekt ist aber auch eine qualitative Nachfrage nach Wohnungen zu erwarten, die hinsichtlich Größe, Ausstattung, Lage etc. nicht ausreichend am Markt vorhanden sind. Dies ist der sogenannte Ergänzungsbedarf, er umfasst zusammen mit dem Ersatz-

bedarf weitere rd. 3.300 neu zu errichtende Wohnungen. Um die Gesamtattraktivität des Wohnungsmarktes von Oberhausen zu steigern, ist eine Strategie der differenzierten und nachfrageorientierten Erweiterung des Wohnungsangebotes sinnvoll. In Bezug auf Oberhausen wären dies schwerpunktmäßig folgende Wohnungsangebote und Wohnformen:

- Geschosswohnungsbau in guten Wohnlagen mit neuen Wohn- und Ausstattungsqualitäten insbesondere in kleinen und mittleren Wohnungsgrößen, um so der wachsenden Zahl kleiner Haushalte gerecht zu werden. Dazu gehören zum Beispiel Wohnungen mit höherwertigen energetischen Standards, aber auch Wohnungen mit Qualitäten, die im Neubau besser geschaffen werden können als durch Sanierung von Bestandsgebäuden. Insbesondere die Wohnwünsche anspruchsvoller Nachfrager zielen auf moderne Grundrisse ab, vor allem hinsichtlich Bad und Küche, aber auch höherwertiger Ausstattung. Solch ein Neubau hat insbesondere in den urbanen Gebieten eine strategische Bedeutung, um eine bessere Adressbildung und damit ein positiveres Image des Wohnstandortes Oberhausen zu erreichen.
- Ein Schwerpunkt im Geschosswohnungsbau sollte auf altersgerechten, barrierefreien Wohnungen gemäß DIN 18040 sowie betreuten Wohnangeboten insbesondere für Demenzerkrankte liegen. Räumlicher Schwerpunkt wären zum einen die Stadtteile mit einem hohen Anteil älterer Senioren und zum anderen als kleinteilige, kompakte Bebauung in den Siedlungen, um den Senioren ein langfristiges Verbleiben in ihren Quartieren zu ermöglichen.
- Grundsätzlich sollte die Nachfrage nach dem klassischen Einfamilienhausbau befriedigt werden, um Abwanderung insbesondere in den Landkreis Wesel zu verhindern. Angesichts der zunehmenden Bedeutung von Bestandsimmobilien aufgrund des Generationswechsels, die in der Regel relativ preiswert auf den Markt kommen, sollte sich das Angebot zunehmend in das obere Marktsegment verschieben. Damit könnte gleichzeitig stärker das Zuzugspotenzial aus den benachbarten Städten genutzt werden. Dazu gehören auch urbanere Wohnformen in kompakter Bebauung wie zum Beispiel Stadthäuser.
- Sinnvoll ist zu bestimmten Zwecken auch die Nutzung der Neubauförderung im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen (siehe ausführlicher Kapitel 1.4).

Ganz ähnlich dem Ergänzungsneubau ist der Ersatzneubau, nur mit dem Unterschied, dass zuerst ein Wohngebäude abgebrochen wird und für die verlorenen Wohnungen neuer Wohnraum geschaffen wird, ohne dass sich die Zahl der Wohnungen nennenswert ändert. Im Regelfall handelt es sich um das gleiche Grundstück, im weiteren Sinne kann dies aber auch an einem anderen Standort erfolgen. Der Ersatzneubau stellt für Oberhausen

sen eine wichtige Strategie dar angesichts zahlreicher Bestände aus den 1950er und 1960er Jahren in schlechtem Bauzustand und mit ungünstigen Grundrissen, aber in durchaus attraktiven Wohnlagen. Eine umfassende Modernisierung, die den heutigen Wohnansprüchen genügt, ist bautechnisch oft schwer umsetzbar und betriebswirtschaftlich zumeist ungünstiger als ein Neubau. Zugleich kann mit dem Ersatzneubau eine städtebauliche Aufwertung des Standortes erreicht werden. Insgesamt kann dieser strategische Ansatz, der bereits im Einzelfall in Oberhausen aktuell angewendet wird, stärker forciert werden.

Wie aus den Ausführungen deutlich wird, liegt in der Strategie des Ergänzungsneubaus auch die Chance, Zielgruppen neu oder verstärkt zu gewinnen. Dieser Ansatz kann auch im Sinne einer Angebotsstrategie stärker forciert werden, um

- mehr Zuzug zu generieren und damit die Bevölkerungsentwicklung von Oberhausen positiv zu beeinflussen,
- bessere Wohnungsqualitäten zu schaffen,
- den Anteil energieeffizienter Wohngebäude zu erhöhen und einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten,
- zur Entwicklung von Stadtquartieren beizutragen.

Im Sinne einer angebotsorientierten Strategie wird empfohlen, sich mit Augenmaß über die in der Neubaubedarfsprognose ermittelten Zahlen etwas hinausgehende höhere Zielzahlen zu setzen, ohne den Wohnungsmarkt durch sehr stark steigende bzw. hohe Leerstände zu belasten und damit Investitionen im vorhandenen Wohnungsbestand zu erschweren. In Abwägung der wohnungswirtschaftlichen Risiken und Chancen erscheint eine kurz- bis mittelfristig höher liegende Zielzahl sowohl bei Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau realistisch. In der Summe würde dies ein Neubauvolumen von rund 5.000 Wohnungen bis zum Jahr 2030 ergeben, davon 2.900 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 2.100 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Dabei stellt die aktuelle Kapitalmarktsituation mit Niedrigzinsen ein günstiges Zeitfenster dar, die Strategie des Ergänzungsneubaus zu befördern, soweit tatsächlich auch die benötigten Qualitäten und nicht bereits ausreichend vorhandene Wohnformen ("Wohnungsbau von der Stange") geschaffen werden. Voraussetzung für die Angebotsstrategie ist allerdings das Vorhandensein ausreichender Wohnbauflächen.

Wohnbauflächenpolitik

Als Grundlage für den Wohnungsneubau müssen quantitativ ausreichende und qualitativ nachfragegerechte Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden. Für Ende 2017 wurde ein Flächenpotenzial für 2.663 Wohnungen ermittelt, das zu 44% kurzfristig verfügbar ist. Diese Zahl umfasst Potenziale in Gebieten mit Bebauungsplänen sowie in Baulücken und auf Brachflächen, die größer sind als 2.000 m². Sie enthält damit nicht alle vorhandenen Potenziale, genauere Informationen liegen derzeit jedoch nicht vor. Die ermittelten Baupotenziale befinden sich in allen Sozialquartieren von Oberhausen, der Schwerpunkt liegt jedoch in Sterkrade-Nord.

Soll die Angebotsstrategie mit dem Ziel 5.000 neuer Wohnungen umgesetzt werden, so bedarf es zwar nicht kurzfristig, aber doch mittelfristig neuer Wohnbauflächen. Im Sinne einer nachfrageorientierten Wohnbauflächenstrategie sollten entsprechende Flächen mit einem Wohnbauflächenkonzept planerisch vorbereitet und entwickelt werden. Dabei ist auch die tatsächliche Verfügbarkeit der Wohnbauflächen zu berücksichtigen, denn eine planerische Ausweisung allein ist so lange nicht ausreichend, wie die Flächen nicht auch tatsächlich vermarktet werden. Deswegen sollte stets eine Reserve von Wohnbaupotenzialen von wenigstens 20% ausgewiesen werden, um Knappheiten zu vermeiden. Dies ist auch wichtig, um keine Knappheitspreise entstehen zu lassen, die die Konkurrenzfähigkeit von Oberhausen sonst verschlechtern würden.

Mit der Wohnbauflächenentwicklung können verschiedene Handlungsansätze verfolgt werden:

- Zentral ist die bauleitplanerische Neuausweisung von Wohnbauflächen nach Marktsegmenten mit entsprechenden Lagequalitäten vorrangig für Ein- und Zweifamilienhäuser im Rahmen des Flächennutzungsplans der Stadt Oberhausen und unter Beachtung der Maßgabe Innen- vor Außenentwicklung.
- Von gleicher Relevanz sind die Aktivierung von Baulücken und die Umnutzung von Brachen, um so Wohnungsbauf Flächen durch Innenentwicklung zu gewinnen. Da zu meist bereits Baurecht besteht und oft die Erschließung gegeben ist, ist eine rasche und kostengünstige Entwicklung möglich. Die Nutzung von Baulücken ist auch erforderlich, weil insbesondere im oberen Eigentumssegment gewachsene Wohnlagen besonders bevorzugt werden. Zudem besteht mit der Schließung von Baulücken die Möglichkeit, einzelne Quartiere bzw. die benachbarten Wohnungsbestände städtebaulich aufzuwerten. Dies sollte als Strategie für einzelne Quartiere mit Maßnahmen der Bestandsentwicklung verknüpft werden.

- Die Mobilisierung von Baulücken ist jedoch mit Hemmnissen verbunden, die in der Eigentümerstruktur, fehlenden finanziellen Möglichkeiten oder spezifischen Nutzungsinteressen der Eigentümer begründet sind. Für eine stärkere Mobilisierung ist daher eine Aktivierungsstrategie erforderlich, bei der die Eigentümer von Grundstücken angesprochen und eingebunden werden.
- Als Grundlage für solch eine Strategie wie auch zur Ermittlung der Wohnbauflächenpotenziale insgesamt ist ein Baulückenkataster ein wichtiges Instrument. Die Erfassung von Baulücken stellt eine wichtige Ergänzung zur Bauleitplanung dar und verschafft einen besseren Überblick über das tatsächliche Wohnbauflächenangebot. Dadurch kann der Prozess der Bereitstellung von Wohnbauflächen besser gesteuert werden. Das Baulückenkataster kann darüber hinaus z. B. durch eine Internetpräsenz als Instrument für eine bessere Vermarktung von Wohnbauflächen genutzt werden. Dieses Instrument funktioniert allerdings nur, wenn es laufend aktualisiert wird.
- Weitere Wohnbaupotenziale liegen in der Nachverdichtung, also der stärkeren Ausnutzung bereits bebauter Grundstücke. Dies können sehr große Abstandsflächen in den Nachkriegssiedlungen, übertiefe oder minderbebaute Grundstücke sein, auf denen eine ergänzende Bebauung oder eine Bebauung in zweiter Reihe oder eine nach Abriss mögliche dichtere Ersatzbebauung erfolgen kann. Bei geplanter starker Nachverdichtung sollte jedoch auf die Akzeptanz der Bewohner in der Nachbarschaft geachtet werden, was eine entsprechende öffentliche Kommunikation oder auch eine angepasste Bauleitplanung erforderlich machen kann. Sinnvoll kann dafür – wie auch für die Baulückenbebauung - eine Eigentümer-Beratung oder Anlaufstelle sein.

Die derzeit vorliegenden Informationen zu den Wohnbaulandpotenzialen sind nicht ausreichend, um eine abschließende Wohnbauflächenbilanz – also über Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage – zu erstellen. Denn zum einen fehlen quantitative Aussagen zu allen Baulücken und zum anderen standortkonkrete qualitative Bewertungen der Wohnbauflächen, die eine Zuordnung zu den nachgefragten Marktsegmenten ermöglichen. Für die Steuerung des Baulandangebotes in den nächsten Jahren ist wichtig, ein Wohnbauflächenmonitoring durchzuführen, mit dem ein kontinuierlicher Abgleich zwischen der tatsächlichen Nachfrageentwicklung und den planerisch gesicherten und tatsächlich am Markt verfügbaren Flächen laufend erfasst und mit Zielzahlen abgeglichen wird.

11.4 Handlungsfeld "Soziale Wohnraumversorgung"

Die Gruppe der einkommensschwachen Haushalte ist eine wichtige Zielgruppe kommunaler Wohnungspolitik, weil sie sich am Wohnungsmarkt nur eingeschränkt selber versorgen können. In Oberhausen kann die Zahl auf 27.000 bis 30.000 einkommensschwache Haushalte geschätzt werden, die auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind, ein kleiner Teil von ihnen wohnt im Eigentum. Demgegenüber stehen mittlerweile nur noch rund 7.200 mietpreisgebundene Sozialwohnungen – Tendenz sinkend. Dies führt in Oberhausen derzeit allerdings nicht - wie in zahlreichen anderen Großstädten Deutschlands – zu Versorgungsengpässen. Denn aufgrund der seit vielen Jahren entspannten Wohnungsmarktsituation hat sich ein niedriges Mietpreinsniveau herausgebildet. So können 40-50% der Wohnungen als preiswert eingestuft werden, diese dienen somit der Versorgung einkommensschwacher Haushalte. Dies hat auch die relativ problemlose Versorgung der kurzfristig großen Zahl an Flüchtlingen gezeigt. In Einzelfällen gibt es jedoch Versorgungsschwierigkeiten von unterschiedlichen Arten an Haushalten mit Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt. Dies reicht von bestimmten Flüchtlingsgruppen bis hin zu Problemmietern mit Verwahrlosungstendenzen.

Solange auch zukünftig das Wohnungsangebot größer ist als die Nachfrage, entsteht in der Regel kein Preisdruck auf die Mieten. Zielführend ist es also, bei einer steigenden Wohnungsnachfrage das Wohnungsangebot in gleichem Maße durch Neubau ansteigen zu lassen. Dieser Neubau kann durchaus im oberen oder mittleren Preissegment liegen, denn es liegen Erkenntnisse vor, dass durch die sogenannten indirekten Sickereffekte ein Entlastungseffekt im preiswerten Wohnungsbestand erzielt wird.³⁸

Neben diesem marktwirtschaftlichen Ansatz stehen auch zwei wohnungspolitische Instrumente der Subjektförderung zur Verfügung, nämlich das Wohngeld sowie die Übernahme der Bedarfe für Unterkunft und Heizung (KdU) von Bedarfsgemeinschaften.

- Das Wohngeld stellt einen Zuschuss für berechnete Haushalte bei relativ hohen Mieten dar. Die Regelungen zur Berechnung von Haushalten und zur Höhe des Wohngelds werden vom Bund festgelegt und liegen daher außerhalb des Einflusses von Kommunen.
- Für Bedarfsgemeinschaften werden die Kosten vollständig übernommen, soweit die Wohnung angemessen ist. Grundlage für KdU-Leistungen ist ein schlüssiges Konzept, mit dem maximale Mietrichtwerte für angemessenen Wohnraum abgeleitet werden. Es

³⁸ So konnten zum Beispiel IfS/Timourou in Zusammenarbeit mit der Stadt Jena durch die Analyse von Umzügen nachweisen, dass ein kleiner Teil der Zuzüge in den Neubau direkt aus dem preiswerten Segment kamen und ein größerer Teil aus dem mittleren Segment, sowie ein Teil von außen.

ist dabei von großer Bedeutung, die Richtwerte möglichst wohnungsmarktkonform zu ermitteln. Das beinhaltet einerseits einen ausreichend hohen Mietwert, damit ein ausreichendes Wohnungsangebot vorliegt und andererseits einen nicht zu hohen Richtwert, um so mietpreistreibende Nebenwirkungen am Markt zu verhindern. Mit einer wohnungsmarktkonformen Richtlinie können Bedarfsgemeinschaften stets ausreichend versorgt werden. Dies ist in Oberhausen derzeit der Fall. In der Praxis besteht allerdings das Problem, dass die Mieten der geförderten Sozialwohnungen häufig oberhalb der KdU-Richtwerte liegen und somit nur von Niedrigeinkommensbezieher*innen ohne Transferleistungsanspruch bezogen werden können.

Das große preiswerte Wohnungsangebot sowie die Subjektförderung lassen den Schluss zu, dass in Oberhausen der geförderte Neubau von Sozialwohnungen nicht erforderlich sei. In quantitativer Hinsicht ist diese Aussage richtig, in qualitativer Hinsicht trifft sie jedoch nicht zu. Wichtig ist der Neubau von Sozialmietwohnungen, um auch neue Qualitäten für Haushalte zu schaffen, die auf die soziale Wohnraumförderung angewiesen sind. Dies ist zum Beispiel in Form von altersgerechtem Wohnraum möglich, um für einkommensschwache Senioren entsprechende Angebote bereitstellen zu können. Denn die altersgerechte Anpassung des vorhandenen Wohnungsbestandes ist nur bedingt möglich und insbesondere barrierefreie Wohnungen und Wohnungen nach DIN 18040 lassen sich zumeist nur im Neubau zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten realisieren. Neubaumieten sind jedoch für einen Teil der Seniorenhaushalte nicht bezahlbar. Dieses Dilemma lässt sich nur mit der sozialen Wohnraumförderung lösen, indem der Neubau altersgerechter und zugleich mietpreisgebundener Wohnungen gefördert wird.

Der weitere Rückgang der Zahl gebundener Sozialmietwohnungen und der damit verbundene Wegfall von Mietpreisbindungen führt nicht automatisch zu Mieterhöhungen und damit zu Versorgungsschwierigkeiten, problematischer ist jedoch der Wegfall der Belegungsrechte. Diese sind für die Versorgung von Haushalten mit Marktzugangsschwierigkeiten wichtig. Kommen immer weniger Wohnungen für diese Haushalte in Frage, so besteht die Gefahr, dass sie sich in immer höherem Maße räumlich konzentrieren. Dadurch könnten soziale Problemlagen hervorgerufen bzw. vorhandene Probleme verstärkt werden und eine negative Ausstrahlung auf die übrigen Teile von Quartieren ausgehen. Die soziale Wohnungsversorgung ist daher sehr eng mit der Quartiersentwicklung verknüpft.

Um dem zu begegnen, ist es sinnvoll, im Rahmen der vom Land Nordrhein-Westfalen zur Verfügung gestellten Fördervolumina der sozialen Wohnraumförderung Wohnungsneubau zu betreiben, auch wenn damit der Rückgang an belegungsgebundenen Wohnungen nur zu einem Teil ausgeglichen werden kann. Zur besseren sozialräumlichen Steuerung sollte dabei unbedingt auch die Möglichkeit der mittelbaren Belegung genutzt werden. Das be-

deutet, dass die Bindungen eines geförderten Neubaus auf andere Bestandswohnungen übertragen werden können.

Die soziale Wohnraumversorgung beinhaltet nicht nur das Vorhandensein entsprechender Wohnungen, sondern sie ist ebenso ein Prozess, den es zu gestalten und zu steuern gilt. So sollte in den kommenden Jahren laufend sehr genau beobachtet werden, ob es zu Versorgungsschwierigkeiten oder zu einer räumlichen Häufung von sozialen Gruppen kommt, damit darauf frühzeitig reagiert werden kann. Geeignet wäre dafür eine regelmäßig tagende Steuerungsrunde mit Akteuren des Wohnungsmarktes und des Sozialbereichs bis hin zum Jobcenter. Wenn es um die Entwicklung einzelner Quartiere geht, sollte solch eine Runde auch auf dieser Ebene implementiert werden. Ziel der Steuerungsgruppe sind bessere Abstimmungen zwischen Stadt und Vermietern zur aktuellen Belegungspraxis. Gerade bei privaten Vermietern gibt es Hemmnisse im Umgang mit einkommensschwachen Haushalten. Auch hier wären – wie beim Wohnungspolitischen Dialog angeregt – in Zusammenarbeit mit Haus&Grund mehr Informationen und eine Unterstützung privater Eigentümer seitens der Stadt hilfreich.

Ein weiteres Steuerungsinstrument sind Kooperationsverträge. Hier sollte geprüft werden, ob die Stadt mit Vermietern formelle Vereinbarungen zur Belegung von Wohnungen mit hilfebedürftigen Haushalten treffen kann, um bestehende informelle Kooperationen längerfristig abzusichern. Solche Vereinbarungen bieten die Möglichkeit, hilfebedürftige Haushalte nicht nur in Wohnungen mit bestehenden Bindungen oder Belegungsrechten unterzubringen, sondern diese breiter über die Bestände zu verteilen und damit eine räumliche Konzentration zu verhindern bzw. eine Durchmischung von Beständen oder Gebieten zu erreichen. Die Nutzung von Kooperationsverträgen wäre eine schlankere und schneller umzusetzende Alternative zu der sich in Oberhausen in der Diskussion befindenden Gründung eines kommunalen Wohnungsunternehmens, bei der mit einer längeren Vorlauf- und Aufbauphase verbunden mit einem hohen personellen und finanziellen Aufwand zu rechnen ist, bevor erste positive Wirkungen im Bereich der sozialen Wohnraumversorgung zu erwarten sind.

11.5 Handlungsfeld "Bestands- und Quartierspolitik"

Das Gros des Wohnungsmarktgeschehens findet im Wohnungsbestand statt. Auch dieser sollte den sich wandelnden Ansprüchen der Nachfrager entsprechend angepasst und weiterentwickelt werden. Zentrales Problem des Oberhausener Wohnungsmarktes ist die große Anzahl an Wohnungsbeständen mit Defiziten (Ausstattung, Zustand, Schnitt etc.) oder ungünstigem Umfeld (Verkehrs-/Lärmbelastung, Mischgebiete, fehlendes Grün etc.) vor allem der 1960er und 1970er Jahre. Zahlreiche Gebäude sind durch einen bestehen-

den Sanierungsstau gekennzeichnet, der sich vor allem aufgrund des niedrigen Mietpreisniveaus nur bedingt auflösen lässt. Der schlechte Zustand ist der häufigste Grund für Wohnungsleerstände. Grundsätzlich besteht die Gefahr, dass sie das umgebende Quartier negativ beeinflussen und so zu einer Abwärtsspirale führen.

Allerdings hat die Kommune relativ wenige Handlungsmöglichkeiten, da die Investitionsentscheidungen Sache der Eigentümer und ihrer Strategien sind. Gefordert sind Impulse seitens der Stadt und der wohnungswirtschaftlichen Akteure für eine strategische Bestands- und Quartierspolitik.

Der vorhandene Wohnungsbestand hat eine große Bedeutung für die Attraktivität des Wohnstandorts Oberhausen. Ziel sollte es daher sein, Investitionen anzuregen, die zu einer Verbesserung der Ausstattungs- und energetischen Standards führen. Diese sollten an der sich künftig verändernden Wohnungsnachfrage orientiert sein, um eine dauerhafte Wirtschaftlichkeit und Vermietbarkeit zu gewährleisten. Dabei sollte die Chance genutzt werden, einzelne Quartiere mit einem guten Wohnlagepotenzial so aufzuwerten, dass sie als Imageträger für die Gesamtattraktivität des Oberhausener Wohnungsmarktes positiv wirken. Gleichzeitig spielt der Bestand eine große Rolle beim Angebot von preiswertem Wohnraum und ist im erforderlichen Umfang zu erhalten (siehe Kapitel 11.4). Insgesamt geht es darum, den Wohnungsmarkt stärker auszudifferenzieren, um die Potenziale zu nutzen, ohne gleichzeitig die vorhandene soziale Mischung zu gefährden – es geht also auch bei der Bestandsentwicklung um Augenmaß.

Zur Erreichung dieser - nicht ganz konfliktfreien - Ziele sind Strategien erforderlich, die sich zum einen an den Marktsegmenten orientieren und zum anderen kleinräumig auf Ebene von Quartieren umgesetzt werden. Im Sinne der Konzentration von personellen und finanziellen Ressourcen sollten räumliche Handlungsschwerpunkte definiert werden. Diese Quartiere müssen aus der lokalen Situation heraus gebildet werden, sie müssen nicht der Raumeinheit der Sozialquartiere entsprechen. Wesentlich ist jedoch, dass sie so groß sind, dass eine Sichtbarkeit der Maßnahmen gewährleistet ist, damit sie auch eine positive Außenwirkung erzielen können. Ein wichtiges Instrument wären für die ausgewählten Quartiere städtebaulich und wohnungswirtschaftlich orientierte Quartierskonzepte oder Quartiersstrategien. Unter Umständen reichen aber auch schon informelle Abstimmungen zwischen den beteiligten Akteuren aus. Wichtig ist eine Priorisierung, welche Quartiere zuerst oder vorrangig weiter entwickelt werden sollen oder ob mit einem Pilot-Quartier gestartet werden soll. Zu verfolgen wären unterschiedliche wohnungswirtschaftliche Themen:

- Imagesteigernde Aufwertung,

- Gestaltung des Generationswechsels,
- soziale Stabilisierung,
- Eigentümeraktivierung.

Bei der imagesteigernden Aufwertung kommt es darauf an, sowohl die städtebaulichen und Wohnlagequalitäten aufzuwerten, als auch die Wohngebäude entsprechend zu modernisieren. Dies kann auch in Koppelung mit ergänzenden Neubauten oder Ersatzneubauten erfolgen. In Frage kommen ein oder zwei Quartiere des in Kapitel 10 beschriebenen oberen Marktsegmentes oder des mittleren Marktsegmentes M1. Notwendig sind abgestimmte Strategien zwischen Kommune und Eigentümer bzw. eine intensive Eigentümeraktivierung (siehe unten).

Die Gestaltung des Generationswechsels kann sich auf mehrere, unterschiedliche Quartiere beziehen. Grundsätzlich ist zu beachten, dass der Generationswechsel ein Prozess ist, der sich über viele Jahre hinzieht und an dessen Anfang die weitere Alterung der vorhandenen Bevölkerung steht und erst sukzessive die Gewinnung neuer Nachfragegruppen. Dies bedeutet zuerst, dass ein altersgerechter Umbau von Mietwohnungen oder Einfamilienhäusern erforderlich ist, um es den älteren Menschen zu ermöglichen, so lange wie möglich in gewohnter Umgebung bleiben zu können. Dazu gehört der strategische Ansatz der Kommunikation, Information, Beratung und Moderation. Die Stadt Oberhausen sollte verstärkt und offensiv zum Thema altersgerechtes Wohnen über die bautechnischen und finanziellen Möglichkeiten informieren, und zwar sowohl im Mietwohnungsbereich als auch für Eigenheimbesitzer. Ergänzend ist altersgerechter Neubau im Quartier sinnvoll. Dieser ermöglicht zugleich eine Umzugsmobilität, die die Zahl frei werdender Wohnungen erhöht. Frei werdende Wohnungen sollten zum größten Teil so umgebaut oder angepasst werden, dass sie den Wünschen der neuen Nachfrager entsprechen. Insbesondere im Bereich der Einfamilienhäuser kann dies auch mit Ersatzneubauten verbunden sein.

In Wohngebäuden des mittleren Wohnungsmarktsegmentes M2 oder des unteren Marktsegmentes sind aufgrund des geringen Mietniveaus nur kleinteilige Investitionen wirtschaftlich darstellbar. Gleichzeitig kommt diesen Beständen eine große Bedeutung für die Versorgung mit preiswertem Wohnraum zu. Ziel ist die Balance zwischen einem Erhalt des preiswerten Wohnraums einerseits und einer dauerhaften Stabilisierung der Nachbarschaften und der Sozialstruktur andererseits. Ein zentraler Handlungsansatz hierfür ist eine ausreichende soziale Betreuung zur Stabilisierung der Nachbarschaften, zu der auch kulturelle Angebote beitragen können. Ein weiterer Ansatz ist es, die Modernisierung über die Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen zu finanzieren. An Standorten

mit besonders ungünstigen Wohnlagen sollte darüber hinaus der Rückbau nicht zukunftsfähiger Bestände nicht ausgeschlossen werden.

In allen drei vorgenannten Themenfeldern wurde deutlich, dass dem Agieren der privaten Eigentümer eine zentrale Rolle zukommt. Zahlreiche Quartiere weisen eine sehr kleinteilige Eigentümerstruktur auf, was ein quartiersbezogenes abgestimmtes Handeln erschwert. Die Gründe, warum Eigentümer wenig handeln und in ihre Bestände investieren, sind vielfältig: fehlende Marktinformationen, fehlendes Eigenkapital oder nicht ausreichende Kreditwürdigkeit, hohes Alter der Eigentümer, Erbstreitigkeiten, Desinteresse und einige mehr. Die Eigentümeraktivierung muss dabei zwei verschiedene Ansätze verfolgen: Zum einen geht es darum, Eigentümer von der Sinnhaftigkeit von Investitionen zu überzeugen.

Wo dies nicht möglich ist, müsste zum anderen die Grundstücksmobilisierung forciert werden. Für beide Ansätze ist das Vorgehen eines "Kümmerers" am geeignetsten. Der Kümmerer ist keine Anlaufstelle für Beratung, sondern ein Aktivist, der auf die Eigentümer im Quartier Haus für Haus zugeht, über die Möglichkeiten im Sinne der Quartiersentwicklung informiert und den Eigentümer zu Entscheidungen bewegt. Diese Form von "Direkt-Marketing" sollte flankierend ergänzt werden durch allgemeine Informationsveranstaltungen - auch in Zusammenarbeit mit Verbänden -, Wohnungsmarktperspektiven, Handlungsstrategien und Finanzierungsmodellen.

11.6 Handlungsfeld "Kooperation und Information"

Die vorliegende Studie "Wohnen in Oberhausen 2017" bildet eine wichtige Grundlage für die kommunale Wohnungspolitik, sie steht in der Tradition der Vorgängerstudien 2012 und 2006. Die Ergebnisse haben gezeigt, dass der Oberhausener Wohnungsmarkt dynamischer, aber auch komplexer geworden ist. Somit liegt eine kontinuierlichere Befassung mit diesem Politikfeld nahe. Dies wurde auch von den Teilnehmern des "Wohnungspolitischen Dialogs 2018" befürwortet, die sich zugleich eine stärkere Einbeziehung in das wohnungspolitische Handeln wünschten.

Ziel ist daher ein kooperativer Ansatz, mit dem sich Stadträte, Stadtverwaltung und lokale Wohnungsmarktakeure gemeinsam auf den Weg machen, den Wohnungsmarkt in Oberhausen strategisch zu gestalten. Wie jedes Politikfeld besteht auch die kommunale Wohnungspolitik aus Analysen, Zielen, Strategien und Akteuren, für die es entsprechende Formate und Prozesse zu entwickeln gilt.

Wohnungsmarktbeobachtung verstetigen

Grundlage für ein gemeinsames und vorausschauendes Handeln ist, über geeignete Informationen und Daten zu verfügen, um angemessen und frühzeitig auf Entwicklungen reagieren zu können. Entsprechend sollte auf Basis der vorliegenden Studie eine Wohnungsmarktbeobachtung mit regelmäßiger Berichterstattung implementiert werden. Sie sollte die wichtigsten Daten und Trends zu den Bereichen demographische Entwicklung, Wohnungsnachfrage, Wohnungsangebot, Bautätigkeit, Mieten und Preise enthalten. Wichtig ist eine kleinräumige Differenzierung nach Sozialquartieren, da die Entwicklungen in Oberhausen auf dieser Ebene unterschiedlich sind. Durch das verwaltungsinterne Dateninformationssystem OBIS sind mittlerweile gute technische Voraussetzungen für eine effiziente Wohnungsmarktbeobachtung gegeben.

Der Aufbau eines Monitorings ist erfahrungsgemäß mit sehr viel Aufwand verbunden, weswegen in einem ersten Schritt nur ein kleiner, handhabbarer Indikatoren-Katalog analysiert werden sollte. Dieser kann dann bei Bedarf sukzessive erweitert werden. Sinnvoll wäre eine inhaltliche Abstimmung mit dem Sozialindex der Stadt Oberhausen. Des Weiteren sollte die Wohnungsmarktbeobachtung um ein Wohnbauflächenmonitoring erweitert werden, sobald die Voraussetzungen (Baulückenkataster, Wohnbauflächenbewertung) dafür vorliegen.

Zur Verbesserung der Informationsgrundlagen wäre auch die Durchführung einer Befragung von aus Oberhausen weggezogener und nach Oberhausen zugezogener Haushalte sinnvoll, um mehr über die Umzugsgründe und die Wohnpräferenzen der Haushalte zu erfahren. Die Befragung könnte auch auf innerhalb von Oberhausen Umgezogene erweitert werden.

Wohnungspolitischen Dialog verstetigen

Auf dem Wohnungspolitischen Dialog 2018 wurde der Wunsch eines regelmäßigen Informationsaustausches zwischen den Wohnungsmarktakteuren bekräftigt. Dieser sollte ein- bis zweimal pro Jahr stattfinden, um sich zum einen zu den aktuellen Wohnungsmarktentwicklungen austauschen zu können – am besten auf Basis der Ergebnisse der Wohnungsmarktbeobachtung. Zum anderen soll es weitergehend auch um die Herstellung bzw. Verstärkung von strategischen Partnerschaften mit lokalen Akteuren in den Feldern Neubau/Wohnbau land, Bestands- und Quartiersentwicklung oder soziale Wohnungsversorgung gehen. Entsprechend sollte miteinander festgelegt werden, welche Schlüsselakteure für ein gemeinsames Handeln benötigt werden und teilnehmen sollten. Gewünscht wird ein zentraler Ansprechpartner bei der Stadt, der die Organisation und Abstimmungsprozesse des Dialogs übernimmt.

Lenkungsgruppe soziale Wohnraumversorgung

Wie in Kapitel 11.4 bereits beschrieben, ist es sinnvoll, die soziale Wohnraumversorgung als Prozess aufzufassen, der einer regelmäßigen Beobachtung und Steuerung bedarf. Ziel ist es, die Prozesse der Wohnraumversorgung sowie die Abstimmung zwischen den Akteuren zu verbessern und im Sinne eines Frühwarnsystems rechtzeitig kritische Entwicklungen zu identifizieren. Der Teilnehmerkreis sollte Akteure des Wohnungsmarktes und des Sozialbereichs bis hin zum Jobcenter umfassen.

Wohnungspolitische Leitlinien/Masterplan

Die analytischen Ergebnisse und Handlungsempfehlungen der Studie "Wohnen in Oberhausen 2017" bilden eine wichtige Grundlage für das kommunalpolitische Handeln. Darauf sollte ein Masterplan aufsetzen, der wohnungspolitische Leitlinien im Sinne eines Selbstbindungsbeschlusses beinhaltet. Der Masterplan sollte das wohnungspolitische Handlungsprogramm der Stadt Oberhausen der nächsten Jahre verkörpern. Entsprechend sollte er in übersichtlicher Form wohnungspolitische Ziele und Strategien enthalten, thematische und räumliche Handlungsschwerpunkte sowie Zielzahlen, zeitliche Prioritäten und Verantwortlichkeiten benennen. Die wohnungspolitischen Leitlinien/Masterplan sollten durch den Stadtrat beschlossen und die Zustimmung der lokalen Wohnungsmarktakeure eingeholt werden. Damit besteht ein Handlungsprogramm für ein gemeinsames und vorausschauendes Handeln, Oberhausen als attraktiven Wohnstandort zu entwickeln.

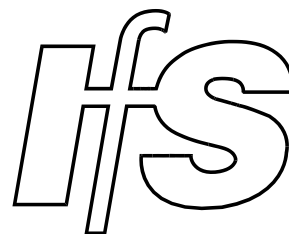
Anhang

Sozialquartier	natürlicher Saldo					Binnenwanderungssaldo					Außenwanderungssaldo				
	2014	2015	2016	Durchschnitt	Anteil an Einwohner	2014	2015	2016	Durchschnitt	Anteil an Einwohner	2014	2015	2016	Durchschnitt	Anteil an Einwohner
Innenstadt	-38	-69	-21	-43	-0,3%	-7	37	154	61	0,5%	136	212	293	214	1,6%
Marienviertel West	-20	-15	5	-10	-0,3%	32	23	79	45	1,4%	9	-27	26	3	0,1%
Styrum	-25	-16	-20	-20	-0,2%	-65	-6	-63	-45	-0,5%	-6	228	79	100	1,1%
Marienviertel Ost	1	-2	-5	-2	-0,1%	32	-4	29	19	0,5%	16	65	-6	25	0,7%
Brücktorviertel	0	15	1	5	0,1%	5	62	-21	15	0,3%	49	140	100	96	2,0%
Bermensfeld	-49	-41	-58	-49	-1,0%	26	49	-10	22	0,5%	30	47	52	43	0,9%
Schlad	-89	-70	-69	-76	-0,8%	-25	4	33	4	0,0%	71	121	-10	61	0,6%
Dümpten	-20	-31	0	-17	-0,2%	50	14	93	52	0,7%	-17	25	14	7	0,1%
Borbeck, Neue Mitte, Grafenbusch	-27	-49	-60	-45	-1,2%	15	55	17	29	0,8%	18	27	20	22	0,6%
Lirich-Nord	-33	-10	19	-8	-0,1%	-37	-54	-244	-112	-1,6%	-1	392	198	196	2,8%
Lirich-Süd	-30	-41	-18	-30	-0,4%	-73	41	-17	-16	-0,2%	120	-19	-2	33	0,4%
Alstaden	-40	-79	-28	-49	-0,3%	41	-6	21	19	0,1%	80	0	39	40	0,3%
Buschhausen, Biefang	-43	-52	-26	-40	-0,3%	-73	16	-73	-43	-0,3%	66	-60	20	9	0,1%
Sterkrade Mitte	-37	-65	-56	-53	-0,6%	-6	94	17	35	0,4%	31	12	87	43	0,5%
Alsfeld	-47	-57	-35	-46	-0,4%	56	134	187	126	1,2%	21	13	-68	-11	-0,1%
Tackenberg West	-92	-114	-77	-94	-0,9%	191	-19	-134	13	0,1%	12	379	76	156	1,5%
Schwarze Heide	12	-2	-2	3	0,0%	-164	-388	-147	-233	-4,2%	278	320	159	252	4,5%
Holten, Barmingholten	-9	-15	-17	-14	-0,2%	-75	-178	-179	-144	-1,6%	145	309	31	162	1,8%
Schmachtendorf	-27	-3	-33	-21	-0,2%	52	65	38	52	0,6%	22	61	9	31	0,4%
Walsumer Mark	-42	-36	-6	-28	-0,3%	-25	43	-116	-33	-0,4%	-181	71	42	-23	-0,3%
Königshardt	-61	-37	-58	-52	-0,7%	53	67	36	52	0,7%	-11	-16	5	-7	-0,1%
Osterfeld Mitte, Vonderort	-77	-78	-21	-59	-0,6%	-15	-65	139	20	0,2%	100	73	195	123	1,2%
Vondern, Osterfeld Süd	-6	-14	-7	-9	-0,3%	-62	-14	29	-16	-0,5%	-8	1	12	2	0,1%
Eisenheim, Heide	-23	-37	-16	-25	-0,3%	15	-34	7	-4	-0,1%	4	5	11	7	0,1%
Rothebusch	-82	-82	-54	-73	-1,4%	72	86	99	86	1,7%	-9	242	-126	36	0,7%
Klosterhardt	-5	-22	-20	-16	-0,3%	16	-9	58	22	0,4%	-40	13	-7	-11	-0,2%
Tackenberg Ost	-18	-2	-5	-8	-0,1%	-29	-13	-32	-25	-0,4%	-6	27	-11	3	0,1%
Gesamt	-927	#####	-687	-879	-0,4%	0	0	0	0	0,0%	929	2.661	1.238	1.609	0,8%
Alt-Oberhausen	-370	-408	-254	-344	-0,4%	-6	215	71	93	0,1%	505	1.211	803	840	0,9%
Mitte/Styrum	-83	-100	-36	-73	-0,3%	-40	54	170	61	0,2%	139	413	398	317	1,2%
Oberhausen Ost	-184	-178	-191	-184	-0,5%	103	180	141	141	0,4%	167	425	170	254	0,7%
Alstaden/Lirich	-103	-130	-27	-87	-0,3%	-69	-19	-240	-109	-0,4%	199	373	235	269	0,9%
Sterkrade	-346	-381	-310	-346	-0,4%	9	-166	-371	-176	-0,2%	383	1.089	361	611	0,7%
Sterkrade-Mitte	-207	-290	-196	-231	-0,5%	4	-163	-150	-103	-0,2%	408	664	274	449	0,9%
Sterkrade-Nord	-139	-91	-114	-115	-0,3%	5	-3	-221	-73	-0,2%	-25	425	87	162	0,5%
Osterfeld	-211	-235	-123	-190	-0,5%	-3	-49	300	83	0,2%	41	361	74	159	0,4%

Privathaushalte 2016 nach Haushaltsgröße und Sozialquartier in Oberhausen					
Sozialquartier	Haushalte	davon Anteil Haushalte mit ...			
	Anzahl	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 und mehr Personen
71.01 Innenstadt	7.225	54,1%	23,9%	10,5%	11,4%
71.02 Marienviertel West	1.506	43,6%	28,9%	14,5%	13,0%
71.03 Styrum	4.924	48,1%	30,4%	12,2%	9,2%
72.01 Marienviertel Ost	1.997	51,6%	25,0%	11,5%	11,9%
72.02 Brücktorviertel	2.653	52,7%	25,3%	11,4%	10,7%
72.03 Bermensfeld	2.497	47,7%	30,2%	12,7%	9,5%
72.04 Schlad	5.441	49,4%	29,9%	11,8%	8,9%
72.05 Dümpten	4.132	44,9%	31,2%	13,4%	10,5%
72.06 Borbeck, Neue Mitte, Grafenbusch	1.741	38,3%	31,5%	16,1%	14,1%
73.01 Lirich Nord	3.435	43,0%	30,1%	14,7%	12,3%
73.02 Lirich Süd	3.825	44,2%	26,0%	13,8%	16,0%
73.03 Alstaden	7.861	41,9%	32,6%	14,3%	11,3%
74.01 Buschhausen, Biefang	6.689	40,3%	33,2%	16,0%	10,4%
74.02 Sterkrade Mitte	4.129	45,7%	30,1%	11,8%	12,4%
74.03 Alsfeld	5.163	36,1%	34,0%	16,3%	13,5%
74.04 Tackenberg West	4.967	39,6%	33,3%	15,1%	12,0%
74.05 Schwarze Heide	2.595	42,1%	31,9%	13,8%	12,1%
75.01 Holten, Barmingholten	4.073	35,4%	34,2%	15,9%	14,5%
75.02 Schmachtdorf	4.114	35,8%	36,5%	16,0%	11,7%
75.03 Walsumer Mark	3.959	32,1%	36,6%	17,8%	13,5%
75.04 Königshardt	3.638	36,8%	35,0%	15,1%	13,1%
76.01 Osterfeld Mitte, Vonderort	5.104	44,7%	27,7%	13,8%	13,8%
76.02 Vondern, Osterfeld Süd	1.327	36,7%	30,5%	16,1%	16,7%
76.03 Eisenheim, Heide	3.702	38,3%	33,0%	14,9%	13,9%
76.04 Rothebusch	2.464	39,6%	34,4%	15,0%	11,0%
76.05 Klosterhardt	2.901	40,8%	32,7%	15,3%	11,3%
76.06 Tackenberg Ost	2.766	38,8%	30,7%	14,0%	16,5%
gesamt	104.828	42,6%	31,1%	14,1%	12,1%
Datengrundlage: Stadt					087 PrivHH

Privathaushalte 2016 nach Haushaltstyp und Sozialquartier in Oberhausen						
Sozialquartier	Haushalte	davon Anteil Haushaltstyp ...				
	Anzahl	Ein- personen- haushalte	Paare ohne Kind	Paare mit Kind	Alleiner- ziehenden- haushalte	sonstige Haushalte
71.01 Innenstadt	7.225	54,1%	20,4%	12,3%	6,9%	6,2%
71.02 Marienviertel West	1.506	43,6%	28,5%	15,5%	5,8%	6,6%
71.03 Styrum	4.924	48,1%	29,3%	11,7%	4,5%	6,4%
72.01 Marienviertel Ost	1.997	51,6%	23,0%	13,4%	5,7%	6,3%
72.02 Brücktorviertel	2.653	52,7%	21,8%	11,5%	6,8%	7,2%
72.03 Bermensfeld	2.497	47,7%	28,2%	12,2%	5,7%	6,2%
72.04 Schlad	5.441	49,4%	30,5%	10,7%	4,5%	4,9%
72.05 Dümpten	4.132	44,9%	30,9%	13,2%	5,0%	6,0%
72.06 Borbeck, Neue Mitte, Grafenbusch	1.741	38,3%	33,4%	17,2%	4,9%	6,1%
73.01 Lirich Nord	3.435	43,0%	30,5%	14,3%	6,5%	5,8%
73.02 Lirich Süd	3.825	44,2%	24,8%	16,4%	8,0%	6,6%
73.03 Alstaden	7.861	41,9%	34,3%	13,6%	4,3%	6,0%
74.01 Buschhausen, Biefang	6.689	40,3%	35,6%	13,6%	4,2%	6,1%
74.02 Sterkrade Mitte	4.129	45,7%	28,6%	14,3%	5,3%	6,1%
74.03 Alsfeld	5.163	36,1%	36,9%	16,4%	4,2%	6,4%
74.04 Tackenberg West	4.967	39,6%	35,2%	14,9%	4,5%	5,8%
74.05 Schwarze Heide	2.595	42,1%	32,7%	14,3%	5,0%	5,9%
75.01 Holten, Barmingholten	4.073	35,4%	36,0%	17,6%	4,7%	6,3%
75.02 Schmachtendorf	4.114	35,8%	37,8%	15,0%	5,0%	6,4%
75.03 Walsumer Mark	3.959	32,1%	43,0%	16,8%	2,5%	5,5%
75.04 Königshardt	3.638	36,8%	39,6%	15,9%	2,3%	5,4%
76.01 Osterfeld Mitte, Vonderort	5.104	44,7%	27,1%	15,5%	6,5%	6,2%
76.02 Vondern, Osterfeld Süd	1.327	36,7%	33,8%	18,4%	5,4%	5,8%
76.03 Eisenheim, Heide	3.702	38,3%	35,4%	15,4%	4,2%	6,7%
76.04 Rothebusch	2.464	39,6%	36,3%	13,3%	4,1%	6,7%
76.05 Klosterhardt	2.901	40,8%	36,3%	13,9%	4,0%	5,1%
76.06 Tackenberg Ost	2.766	38,8%	33,9%	17,0%	4,2%	6,2%
gesamt	104.828	42,6%	32,0%	14,3%	5,0%	6,1%
Datengrundlage: Stadt						087 PrivHH

Wohnungen in Wohngebäuden 2011 nach Art des Eigentümers und Sozialquartieren								
Sozialquartier	Anzahl der Wohnungen mit Eigentümer ...				Anteil der Wohnungen mit Eigentümer...			
	Gemein- schaft von Wohnungs- eigen- tümern	Privat- person/en	Wohnungs- genossen- schaft/ -unter- nehmen	anderer Eigentümer	Gemein- schaft von Wohnungs- eigen- tümern	Privat- person/en	Wohnungs- genossen- schaft/ -unter- nehmen	anderer Eigentümer
71.01 Innenstadt	2.526	3.639	1.305	148	33%	48%	17%	2%
71.02 Marienviertel West	468	688	376	94	29%	42%	23%	6%
71.03 Styrum	1.445	3.245	387	105	28%	63%	7%	2%
72.01 Marienviertel Ost	499	1.157	442	24	24%	55%	21%	1%
72.02 Brücktorviertel	673	1.566	500	65	24%	56%	18%	2%
72.03 Bermensfeld	585	923	999	20	23%	37%	40%	1%
72.04 Schlad	1.205	2.966	1.592	34	21%	51%	27%	1%
72.05 Dümpten	992	2.633	797	19	22%	59%	18%	0%
72.06 Borbeck, Neue Mitte, Grafenbusch	403	1.049	331	13	22%	58%	18%	1%
73.01 Lirich Nord	909	1.694	769	48	27%	50%	22%	1%
73.02 Lirich Süd	1.129	1.558	1.016	162	29%	40%	26%	4%
73.03 Alstaden	2.375	4.764	898	30	29%	59%	11%	0%
74.01 Buschhausen, Biefang	1.528	4.244	1.190	56	22%	60%	17%	1%
74.02 Sterkrade Mitte	1.376	2.294	622	63	32%	53%	14%	1%
74.03 Alsfeld	1.153	3.439	762	14	21%	64%	14%	0%
74.04 Tackenberg West	1.493	2.930	559	68	30%	58%	11%	1%
74.05 Schwarze Heide	720	1.483	465	22	27%	55%	17%	1%
75.01 Holten, Barmingholten	817	2.840	482	32	20%	68%	12%	1%
75.02 Schmachtdorf	820	2.595	810	25	19%	61%	19%	1%
75.03 Walsumer Mark	883	2.692	542	11	21%	65%	13%	0%
75.04 Königshardt	1.195	2.366	173	13	32%	63%	5%	0%
76.01 Osterfeld Mitte, Vonderort	1.140	1.990	1.975	33	22%	39%	38%	1%
76.02 Vondern, Osterfeld Süd	188	825	343	16	14%	60%	25%	1%
76.03 Eisenheim, Heide	707	2.264	859	26	18%	59%	22%	1%
76.04 Rothebusch	604	1.452	565	19	23%	55%	21%	1%
76.05 Klosterhardt	439	1.828	595	70	15%	62%	20%	2%
76.06 Tackenberg Ost	635	1.160	1.060	54	22%	40%	36%	2%
Gesamt	26.907	60.284	20.414	1.284	25%	55%	19%	1%
Datenquelle: Stadt								



Wohnen in Oberhausen 2017

Teilgutachten

Gründung eines städtischen Wohnungsunternehmens in Oberhausen

im Auftrag der Stadt Oberhausen

August 2018

Inhaltsverzeichnis

1.	Hintergrund	1
2.	Aufgabenbereiche und Marktanteile kommunaler Wohnungsunternehmen.....	2
2.1	Aufgabenbereiche.....	2
2.2	Interessenskonflikte und Steuerung von Wohnungsunternehmen.....	4
2.3	Marktanteil kommunaler Wohnungsunternehmen	6
3.	Handlungsbedarf auf dem Wohnungsmarkt Oberhausen.....	7
4.	Mögliche Aufgaben eines städtischen Wohnungsunternehmens in Oberhausen ...	9
5.	Wirtschaftlich-organisatorische Mindestgröße des Wohnungsbestands	11
6.	Erfahrungen mit der Gründung kommunaler Wohnungsunternehmen.....	13
7.	Zusammenfassung und Schlussfolgerungen.....	14

1. Hintergrund

Oberhausen ist eine der wenigen deutschen Großstädte, die über kein Wohnungsunternehmen verfügt, an dem die Kommune mehrheitlich direkt oder indirekt (über ein zwischengeschaltetes kommunales Unternehmen, z. B. Stadtwerke) beteiligt ist. In der Hand der Stadt Oberhausen befinden sich nur sehr wenige Wohnungen (knapp 300 WE laut Gebäude- und Wohnungszählung 2011).

Die soziale Wohnungsversorgung in Oberhausen basierte in der Vergangenheit vor allem auf einem größeren Bestand an gebundenen Sozialwohnungen, der Zusammenarbeit der Stadt mit ansässigen Genossenschaften und einem aufgrund einer entspannten Wohnungsmarktlage relativ preisgünstigen privaten Mietwohnungsbestand. In jüngster Zeit hat sich die Marktlage in Oberhausen vor allem durch den Zuzug aus dem Ausland bzw. von Geflüchteten verändert, verbunden mit einem Anstieg der Wohnungsmieten und Kaufpreisen für Wohnimmobilien. Zudem hat die Zahl der gebundenen Sozialwohnungen aufgrund des Auslaufens von Bindungen spürbar abgenommen. Diese Entwicklung wird sich künftig fortsetzen.

Vor diesem Hintergrund wurde die Verwaltung der Stadt Oberhausen vom Rat der Stadt Oberhausen beauftragt, die Voraussetzungen für die Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft zur Schaffung von sozialgebundenem Wohnraum zu prüfen. Im Rahmen der Studie "Wohnen in Oberhausen 2017" sollten in diesem Zusammenhang von IfS/Timourou die Voraussetzungen für die Gründung eines kommunalen Wohnungsunternehmens vor dem Hintergrund der Wohnungsmarktverhältnisse und der Rahmenbedingungen für die soziale Wohnungsversorgung in Oberhausen geprüft werden.¹ Dabei stehen folgende Fragen im Mittelpunkt:

- Worin besteht typischerweise das Spektrum bedeutender Aufgabenbereiche kommunaler Wohnungsunternehmen in Deutschland?
- Welchen Stellenwert hat dabei die soziale Wohnungsversorgung?
- Welchen Marktanteil haben kommunale Wohnungsunternehmen typischerweise zur Erbringung ihrer Beiträge für kommunale Aufgaben?
- Welche Ansätze verfolgen die Kommunen zur Einbringung ihrer Ziele und Vorgaben bei kommunalen Wohnungsunternehmen?

¹ Die Verfolgung städtebaulicher bzw. stadtentwicklungspolitischer Ziele mit Hilfe eines kommunalen Wohnungsunternehmens war ebenso wie rechtliche, wirtschaftliche und steuerliche Aspekte nicht Aufgabe der Prüfungen.

- Welche Konflikte zwischen städtischen und unternehmerischen Interessen treten auf?
- Welcher dringende Handlungsbedarf lässt sich aus der Analyse des Wohnungsmarktes von Oberhausen für ein städtisches Wohnungsunternehmen ableiten?
- Welche Aufgaben könnte dabei ein städtisches Wohnungsunternehmen bei der Wohnungsversorgung in Oberhausen mittelfristig übernehmen?
- Wie groß müsste der Wohnungsbestand des städtischen Wohnungsunternehmens sein, damit es effizient arbeiten und die von der Stadt gestellten Aufgaben erfüllen kann?
- Welche Art von Wohnungsbestand sollte aufgebaut werden und welcher Zeithorizont ist hierfür realistisch?
- Welche Hürden sind in der Aufbauphase zu überwinden und welcher finanzielle, zeitliche und personelle Aufwand entsteht erfahrungsgemäß?
- Welche Sachverhalte sind in Zusammenhang mit einer Entscheidung für den Aufbau eines kommunalen Wohnungsunternehmens zu prüfen?
- Gibt es Alternativen zur Gründung eines städtischen Wohnungsunternehmens, mit denen sich ähnliche städtische Ziele erreichen lassen?

Im Folgenden wird auf diese Fragestellungen näher eingegangen.

2. Aufgabenbereiche und Marktanteile kommunaler Wohnungsunternehmen

2.1 Aufgabenbereiche

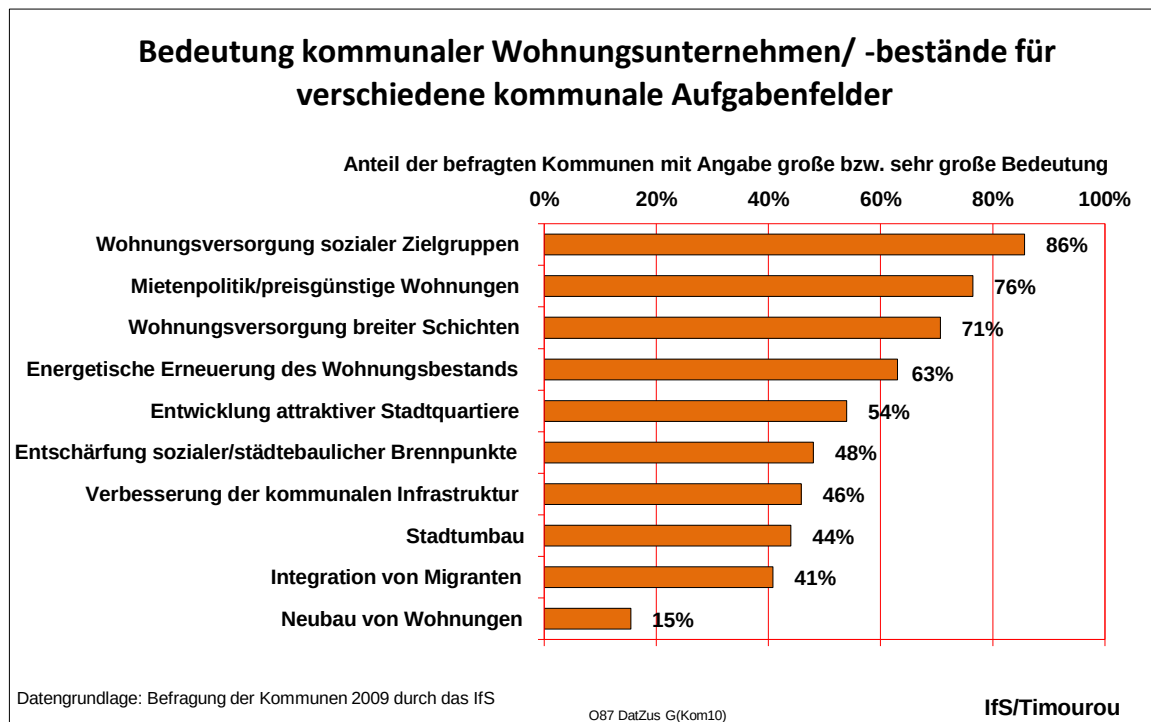
Die Aufgabenfelder, die kommunale Wohnungsunternehmen für Kommunen übernehmen, weisen in Deutschland ein breites Spektrum auf. Neben klassischen Aufgaben im Bereich der sozialen Wohnungsversorgung werden von ihnen auch städtebauliche und stadtentwicklungspolitische Aufgaben übernommen. Die verschiedenen Aufgabenfelder haben aus Sicht der Kommunen eine unterschiedlich große Bedeutung.

Nach einer deutschlandweit in Kommunen mit 5.000 und mehr Einwohnern im Jahr 2009 durchgeführten Befragung² wird die Wohnungsversorgung sozialer Zielgruppen am häu-

² Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) (Hrsg.): Strategien der Kommunen für ihre kommunalen Wohnungsbestände – Ergebnisse einer Kommunalbefragung, Forschungen Heft 145, Berlin 2010. Die Ergebnisse beruhen auf einer deutschlandweiten Befragung von Kommunen mit 5.000 und mehr Einwohnern durch das IfS im Jahr 2009.

figsten als kommunales Aufgabenfeld, bei dem kommunalen Wohnungsunternehmen eine große bzw. sehr große Bedeutung zukommt, genannt (86% der Kommunen). Weitere Aufgabenfelder mit häufig genannter großer bzw. sehr großer Bedeutung sind Mietenpolitik/preisgünstige Wohnungen (76%) und Wohnungsversorgung breiter Schichten (71%). Diese drei Aufgabenfelder, die sich unter dem Begriff soziale Wohnungsversorgung zusammenfassen lassen, sind demnach zentrale Aufgabenfelder für kommunale Wohnungsunternehmen (Abbildung 2.1).

Abbildung 2.1



Für städtebauliche, energetische und quartiersbezogene Aufgabenfelder wie energetische Erneuerung des Wohnungsbestands, Entwicklung attraktiver Stadtquartiere, Entschärfung sozialer/städtebaulicher Brennpunkte, Verbesserung der kommunalen Infrastruktur und Stadtumbau sind kommunale Wohnungsunternehmen vielfach von großer bzw. sehr großer Bedeutung, jedoch in deutlich weniger Kommunen als bei der sozialen Wohnungsversorgung. Dass das Aufgabenfeld Neubau relativ selten genannt wurde, dürfte mit dem Erhebungszeitpunkt zusammenhängen, zu dem Neubau in vielen Kommunen eine geringere Rolle spielte als heute.

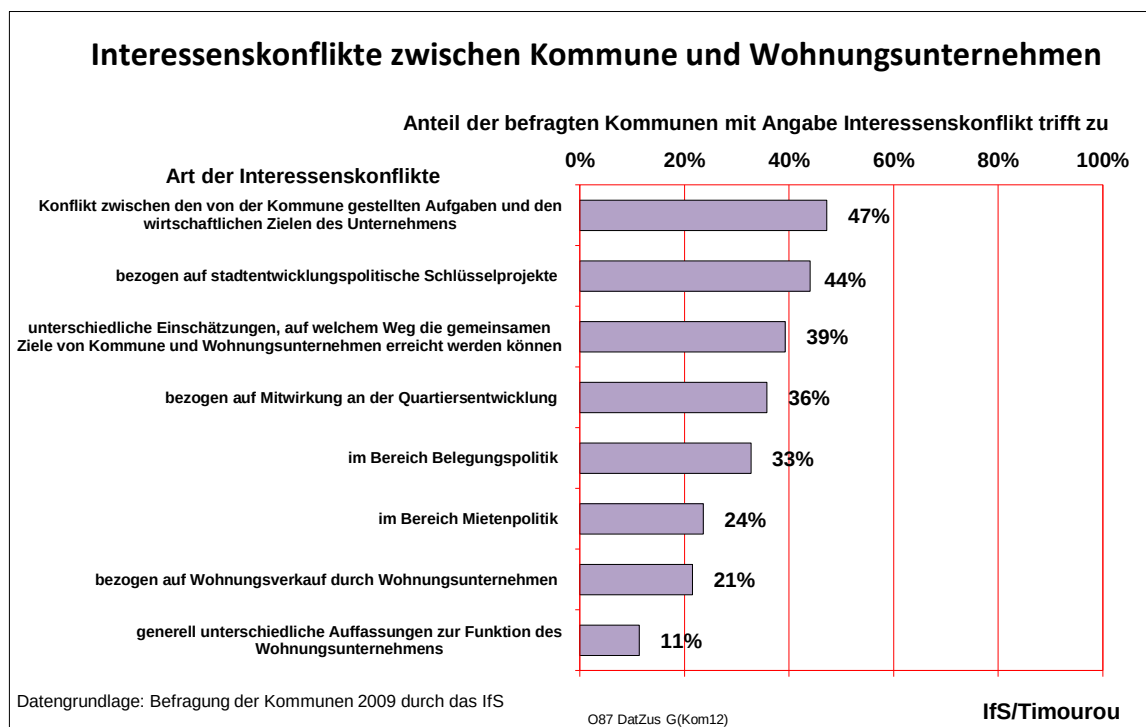
Im Jahr 2015 hat das BBSR eine ähnlich angelegte Befragung von Kommunen ab 5.000 Einwohner durchgeführt, die erneut die große Bedeutung kommunaler Wohnungen bzw. Wohnungsunternehmen für die Wohnungsversorgung von einkommensschwächeren Haushalten, ausgewählten sozialen Zielgruppen, Personen mit Vermittlungsschwierigkei-

ten und breiten Schichten zeigte. Neu hinzugekommen gegenüber 2009 ist aus naheliegenden Gründen die Bedeutung der Wohnungsversorgung von Flüchtlingen und Asylbewerbern. Der Neubau durch kommunale Wohnungsunternehmen hat angesichts der vielfach veränderten Wohnungsmarktlage bei vielen Kommunen an Bedeutung gewonnen.³

2.2 Interessenskonflikte und Steuerung von Wohnungsunternehmen

Die Befragung von Kommunen mit 5.000 und mehr Einwohnern hat gezeigt, dass nicht selten Interessenskonflikte zwischen Kommune und Wohnungsunternehmen auftreten. Am häufigsten betreffen diese Konflikte zwischen den von der Kommune gestellten Aufgaben und den wirtschaftlichen Zielen des Unternehmens (47% der befragten Kommunen) (Abbildung 2.2).

Abbildung 2.2

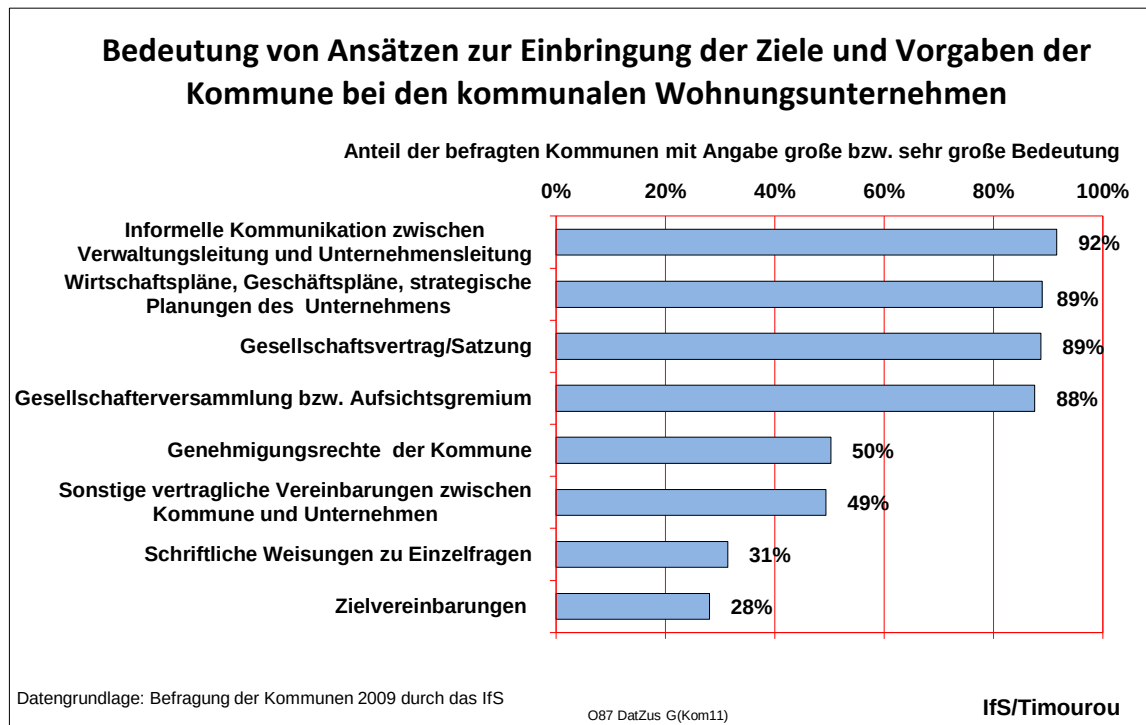


³ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBSR, Hrsg.): Kommunale Wohnungsbestände in Deutschland, Ergebnisse der BBSR-Kommunalbefragung 2015, Bonn 2017, S. 16-17.

Auch der Weg, mit dem gemeinsame Ziele erreicht werden können, trifft in vielen Fällen auf unterschiedliche Einschätzungen zwischen Kommune und Unternehmen. Konflikte treten insbesondere dann häufig auf, wenn zusätzlich zum zentralen Aufgabenfeld soziale Wohnungsversorgung von kommunalen Wohnungsunternehmen weitere Aufgabenfelder wie stadtentwicklungspolitische Schlüsselprojekte oder eine Mitwirkung an der Quartiersentwicklung gefordert werden.

Die Interessenskonflikte haben damit zu tun, dass bei der Steuerung der Wohnungsunternehmen durch die Kommune neben formellen Instrumenten (wie Gesellschaftsvertrag, Gesellschafterversammlung, Wirtschaftspläne) informelle Wege bzw. Kommunikation beschritten werden, bei denen Ad-hoc-Wünsche der politischen Ebene geäußert werden, die die Unternehmen finanziell belasten bzw. zum Teil überfordern (Abbildung 2.3).

Abbildung 2.3



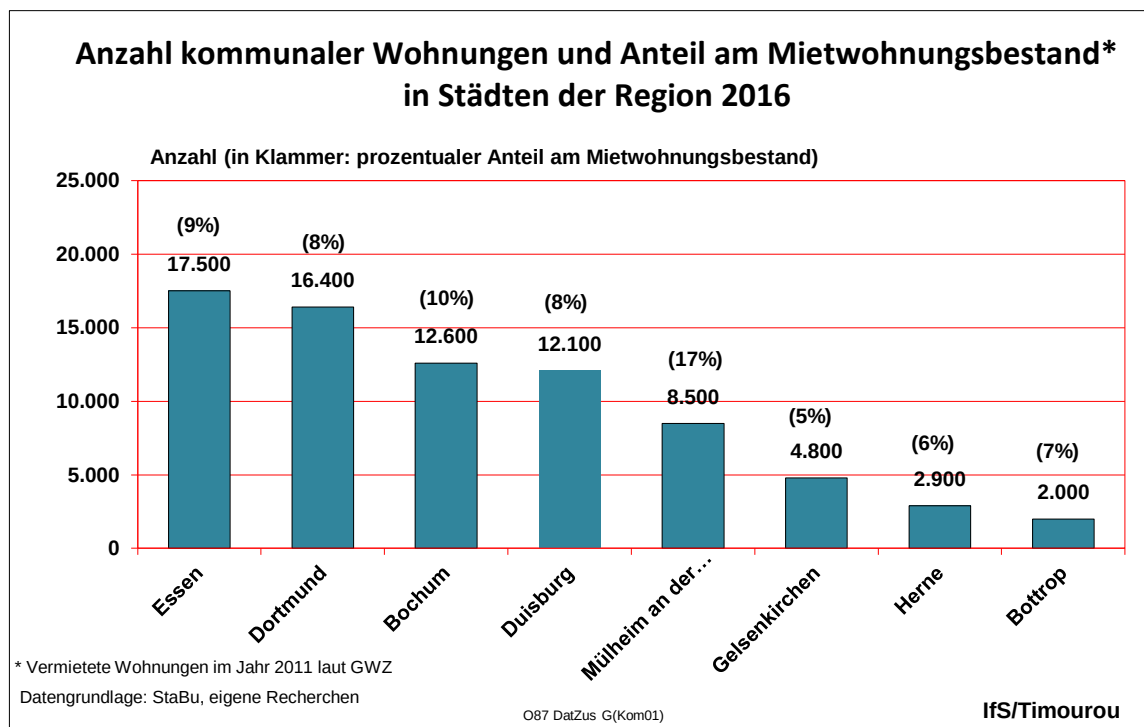
Es hat sich gezeigt, dass Interessenskonflikte reduziert werden, wenn verbindliche Zielvereinbarungen zwischen Stadt und Unternehmen geschlossen werden, in denen eine ausgewogene Balance zwischen Aufgaben und Wirtschaftlichkeit besteht und mit denen die Unternehmen planen können. Solche Zielvereinbarungen werden aber eher selten bei der Steuerung der Unternehmen eingesetzt.

2.3 Marktanteil kommunaler Wohnungsunternehmen

Der Marktanteil kommunaler Wohnungsunternehmen ist deutschlandweit beträchtlich. Nach den Ergebnissen der oben genannten Befragung handelt es sich bei 10% des Wohnungsbestands in Kommunen mit 5.000 und mehr Einwohnern um kommunale Wohnungen. In Städten mit 100.000 und mehr Einwohnern liegt der durchschnittliche Anteil kommunaler Wohnungen mit rund 12% noch höher.

Die Städte in der Region um Oberhausen verfügen über Wohnungsunternehmen, an denen sie direkt bzw. indirekt (z. B. Allbau in Essen, VBW in Bochum) über ein anderes kommunales Unternehmen beteiligt sind und deren Handeln sie dadurch beeinflussen können. Der Umfang der kommunalen Wohnungen unterscheidet sich deutlich, auch aufgrund der unterschiedlichen Einwohnerzahl der Städte. Essen verfügt über rund 17.500 kommunale Wohnungen, Bottrop über rund 2.000 Wohnungen (Abbildung 2.4).

Abbildung 2.4



Der Marktanteil kommunaler Wohnungen bezogen auf den Mietwohnungsbestand der Städte weist eine breite Spanne von 5% in Gelsenkirchen bis 17% in Mülheim an der Ruhr auf, das sich deutlich von den anderen Städten abhebt. In den großen Städten Essen, Dortmund, Bochum und Duisburg liegt der Marktanteil innerhalb einer eher engen Spanne von 8% bis 10%.

Wollte Oberhausen einen ähnlichen Marktanteil wie Gelsenkirchen (5%) erreichen, benötigte es rund 3.000 kommunale Wohnungen, bei einem Marktanteil wie Essen (9%) wären es 5.500 kommunale Wohnungen. Dies verdeutlicht, dass in Oberhausen ein sehr umfangreicher kommunaler Wohnungsbestand notwendig wäre, um dort für ein städtisches Wohnungsunternehmen eine ähnliche Marktstellung zu erreichen wie die städtischen Wohnungsunternehmen der Städte in der Region.

3. Handlungsbedarf auf dem Wohnungsmarkt Oberhausen

Im Folgenden wird auf den Handlungsbedarf auf dem Wohnungsmarkt von Oberhausen eingegangen, der im Rahmen des Gutachtens "Wohnen in Oberhausen 2017" ermittelt wurde. Dabei wird der Schwerpunkt auf die Bereiche gelegt, die eine Bedeutung für klassische Aufgaben eines kommunalen Wohnungsunternehmens auf dem Wohnungsmarkt haben.

Wohnungsbestand

Ein zentrales Problem des Oberhausener Wohnungsmarktes besteht im Zustand und in der Ausstattung zahlreicher Wohnungen (insbesondere aus den 1950er und 1960er Jahren), die nicht mehr den Anforderungen und Wünschen heutiger Nachfrager entsprechen. Zahlreiche Gebäude sind durch einen bestehenden Sanierungsstau gekennzeichnet, der sich vor allem aufgrund des niedrigen Mietpreisniveaus nur bedingt auflösen lässt. Der schlechte Zustand ist der häufigste Grund für Wohnungsleerstände. Grundsätzlich besteht die Gefahr, dass sie das umgebende Quartier negativ beeinflussen und so zu einer Abwärtsspirale führen.

Da das Gros des Wohnungsmarktgeschehens im Wohnungsbestand stattfindet, sollte dieser sukzessive den sich wandelnden Ansprüchen der Nachfrager entsprechend angepasst und weiterentwickelt werden. Allerdings hat die Kommune relativ wenige Handlungsmöglichkeiten, da die Investitionsentscheidungen Sache der Eigentümer und ihrer Strategien sind. Hinderlich ist dabei auch die kleinteilige Eigentümerstruktur Oberhausens, die eine Einflussnahme aufwändig macht und erschwert. Gefordert sind Impulse seitens der Stadt und der wohnungswirtschaftlichen Akteure für eine strategische Bestands- und Quartierspolitik.

Neubau

Mit der Neubaubedarfsprognose wurde aufgrund der Zunahme von Haushalten ein rechnerischer Wohnungsbedarf bis 2030 von rd. 1.100 Wohnungen ermittelt, der durch Neubau befriedigt werden muss. Neben diesem quantitativen Aspekt ist aber auch eine qualitative Nachfrage nach Wohnungen zu erwarten, die hinsichtlich Größe, Ausstattung, Lage etc. nicht ausreichend am Markt vorhanden sind. Dies ist der sogenannte Ergänzungsbedarf, er umfasst zusammen mit dem Ersatzbedarf weitere rd. 3.300 neu zu errichtende Wohnungen. Um die Gesamtattraktivität des Wohnungsmarktes von Oberhausen zu steigern, ist eine Strategie der differenzierten und nachfrageorientierten Erweiterung des Wohnungsangebotes sinnvoll. Durch den Neubau wird eine Anspannung des Oberhauser Wohnungsmarkts verhindert.

Soziale Wohnungsversorgung

Nach den Ergebnissen des Gutachtens "Wohnen in Oberhausen" ist gut jeder vierte Oberhausener Haushalt als einkommensschwach einzuordnen und auf preiswerten Wohnraum angewiesen. Die Gruppe der einkommensschwachen Haushalte ist eine wichtige Zielgruppe kommunaler Wohnungspolitik, weil sie sich am Wohnungsmarkt nur eingeschränkt selber versorgen können. Die Versorgung dieser Haushalte ist trotz der weiter abnehmenden Zahl an mietpreisgebundenen Wohnungen und aktuell mäßig steigender Miet- und Kaufpreise derzeit gesichert. Denn wegen der entspannten Wohnungsmarktsituation besteht in Oberhausen weiterhin ein niedriges und wenig ausdifferenziertes Mietpreisniveau, sodass gut 40-50% der Wohnungen als preiswert eingestuft werden können, die zur Versorgung einkommensschwacher Haushalte dienen können. Daher kommt es in Oberhausen derzeit nicht - wie in zahlreichen anderen Großstädten Deutschlands – zu Versorgungsengpässen.

Das große preiswerte Wohnungsangebot legt vordergründig nahe, dass in Oberhausen der geförderte Neubau von Sozialwohnungen nicht erforderlich ist. Während diese Aussage in quantitativer Hinsicht richtig ist, trifft sie in qualitativer Hinsicht nicht zu. Der weitere Rückgang der Zahl gebundener Sozialmietwohnungen und der damit verbundene Wegfall von Mietpreisbindungen führt zwar nicht automatisch zu Mieterhöhungen und damit zu Versorgungsschwierigkeiten, problematisch ist jedoch der Wegfall der Belegungsrechte. Diese sind für die Versorgung von Haushalten mit Marktzugangsschwierigkeiten wichtig. Kommen immer weniger Wohnungen für diese Haushalte in Frage, so besteht nicht nur die Gefahr von Versorgungsschwierigkeiten, sondern auch, dass sie sich in immer höherem Maße räumlich konzentrieren.

Zusätzlich ist nach den Ergebnissen des Gutachtens der Neubau von Sozialmietwohnungen in Form von altersgerechtem Wohnraum von großer Bedeutung. Denn die altersgerechte Anpassung des vorhandenen Wohnungsbestandes ist nur bedingt möglich und insbesondere barrierefreie Wohnungen und Wohnungen nach DIN 18040 lassen sich zu meist nur im Neubau zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten realisieren. Neubaumieten sind jedoch für einen Teil der Seniorenhaushalte nicht bezahlbar. Dieses Dilemma lässt sich nur mit der sozialen Wohnraumförderung lösen, indem der Neubau altersgerechter und zugleich mietpreisgebundener Wohnungen gefördert wird.

Um dem zu begegnen, wird in dem Gutachten als sinnvoll erachtet, in Oberhausen im Rahmen der vom Land Nordrhein-Westfalen zur Verfügung gestellten Fördervolumina der sozialen Wohnraumförderung Wohnungsneubau zu betreiben, auch wenn damit der Rückgang an belegungsgebundenen Wohnungen nur zu einem Teil ausgeglichen werden kann.

Für die Steuerung der sozialen Wohnraumversorgung und die Verhinderung von Problemen (Versorgungsschwierigkeiten, räumliche Häufung von sozialen Gruppen) wird in dem Gutachten eine regelmäßig tagende Steuerungsrunde mit Akteuren des Wohnungsmarktes und des Sozialbereichs bis hin zum Jobcenter vorgeschlagen. Ein weiteres empfohlenes Steuerungsinstrument sind Kooperationsverträge mit größeren örtlichen Vermietern.

4. Mögliche Aufgaben eines städtischen Wohnungsunternehmens in Oberhausen

Es liegt nahe, dass ein zu gründendes städtisches Wohnungsunternehmen in Oberhausen seinen Aufgabenschwerpunkt in den Bereichen haben könnte, denen sich kommunale Wohnungsunternehmen in anderen Städten der Region bzw. in Deutschland schwerpunktmäßig widmen (vgl. Abbildung 2.1 oben). Hierbei handelt es sich in erster Linie um den Aufgabenbereich soziale Wohnungsverversorgung, aber auch im Aufgabenbereich Bestandserneuerung und Quartiersstabilisierung wäre eine Betätigung denkbar.

Aufgabenbereich soziale Wohnungsverversorgung

Eine wesentliche Aufgabe kommunaler Wohnungsunternehmen besteht in der Wohnungsverversorgung sozialer Zielgruppen, das heißt vor allem Bereitstellung preisgünstigen Wohnraums für die Versorgung einkommensschwacher Haushalte und solchen mit Marktzugangsproblemen. Dieser Aufgabe könnte in begrenztem Umfang gezielt mit einem Wohnungsbestand nachgegangen werden, dessen Umfang deutlich unter dem des Be-

stands bzw. Marktanteils liegt, den kommunale Wohnungsunternehmen von Großstädten typischerweise aufweisen (vgl. Kapitel 2.2). Von dem in Oberhausen zu gründenden kommunalen Wohnungsunternehmen könnte das Ziel verfolgt werden, dass mit Landesförderung geförderter Neubau betrieben wird und sukzessive ein Bestand an Sozialwohnungen aufgebaut wird.

Bei Zugrundelegung der bisherigen Förderzahlen beim Mietwohnungsbau in Oberhausen (2011 bis 2016 462 Wohnungen bzw. 77 Wohnungen pro Jahr; vgl. Abbildung 8.6 Gutachten Wohnen in Oberhausen 2017) könnte bei einer hohen Konzentration von zwei Dritteln der Förderung (ca. 50 Wohnungen pro Jahr) auf das kommunale Wohnungsunternehmen, von diesem ein Bestand aufgebaut werden, der realistisch betrachtet nach fünf bis zehn Jahren Bautätigkeit einige Hundert Wohnungen umfassen dürfte. Damit könnte zumindest das Ziel verfolgt werden, dem Rückgang gebundener Wohnungen in Teilen entgegenzuwirken.

Für die Aufgabenfelder "Versorgung breiter Schichten" und insbesondere "Mietenpolitik/preisgünstige Wohnungen" ist dagegen ein umfangreicherer Wohnungsbestand notwendig, um (ähnlich wie in anderen größeren Städten der Region) ausreichende Mengeneffekte zu erzielen und signifikanten Einfluss auf das allgemeine Marktgeschehen und die gesamte soziale Wohnungsversorgung nehmen zu können. Hierfür müsste angesichts der Einwohnerzahl Oberhausens eine Zielgröße von mehreren Tausend Wohnungen in der Hand des kommunalen Wohnungsunternehmens ins Auge gefasst werden. Bei einer Orientierung an Gelsenkirchen, bei dem das kommunale Wohnungsunternehmen einen im regionalen Vergleich geringen Marktanteil von 5% aufweist (vgl. Kapitel 2.3), wären in Oberhausen rund 3.000 Wohnungen in der Hand des zu gründenden kommunalen Wohnungsunternehmens hierfür notwendig. Allerdings ist, wie oben in Kapitel 3 dargestellt wurde, der Handlungsdruck im Bereich der Versorgung breiter Schichten in Oberhausen derzeit sehr gering.

Aufgabenbereich Bestandserneuerung und Quartiersstabilisierung

Auch für die oben in Kapitel 2.1 dargestellten Aufgabenbereiche kommunaler Wohnungsunternehmen energetische Erneuerung des Wohnungsbestands, Entwicklung attraktiver Stadtquartiere und Entschärfung sozialer/städtebaulicher Brennpunkte gilt (wie oben bei der Versorgung breiter Schichten dargestellt), dass sich größere Mengeneffekte nur mit einem umfangreichen Bestand erzielen lassen. Anders verhält es sich, wenn stärker strategische Ziele verfolgt werden und es als ausreichend angesehen wird, dass nur sukzessive und örtlich begrenzte Erfolge erzielt werden.

Auf dem im Februar 2018 in Oberhausen durchgeführten Wohnungspolitischen Dialog wurde in einer Arbeitsgruppe der Vorschlag eingebracht, das städtische Wohnungsunternehmen sollte nach der Gründung nicht vornehmlich selbst bauen, sondern die Aufgabe übernehmen, ältere Gebäude in schlechtem Zustand oder mit Leerständen aufzukaufen und diese mit Fördermitteln zu sanieren. Damit würden die Attraktivität der Bestände erhöht und zugleich neue Sozialbindungen geschaffen. Die städtische Gesellschaft sollte nach dieser Vorstellung also das machen, was Private nicht machen können oder wollen. Dies sei insbesondere dort wichtig, wo in Quartieren eine bauliche Aufwertung erfolgt, gleichzeitig aber einkommensschwache Haushalte nicht verdrängt werden sollen.

Letzterer Vorschlag zielt vor allem auf die städtebauliche Aufwertung und soziale Stabilisierung von Quartieren ab. Er erfordert daher ein anderes Profil für das die Aufgabe übernehmende kommunale Unternehmen als der Ansatz eines kommunalen Unternehmens, das Neubau betreibt und Sozialwohnungen mit dem Ziel der Versorgung von Zielgruppen mit Marktzugangsschwierigkeiten bewirtschaftet. Es würde sich mit einer Konzentration auf die Aufgabe weniger um ein klassisches kommunales Wohnungsunternehmen als vielmehr um ein kommunales Aufkauf- und Sanierungsunternehmen bzw. eine Stadtentwicklungsgesellschaft handeln. Ein solcher Aufgabenbereich für das kommunale Wohnungsunternehmen ist weniger auf große Mengeneffekte gerichtet, als vielmehr auf den gezielten Aufkauf und die Sanierung von problematischen Beständen. Hierbei handelt es sich naturgemäß um ein aufwändiges und langwieriges Unterfangen. Aus diesem Grund, aber auch aufgrund der begrenzten Mittel der Landesförderung für Modernisierung (2011 bis 2016 133 Wohnungen bzw. 22 Wohnungen pro Jahr; vgl. Abbildung 8.6 Gutachten Wohnen in Oberhausen 2017) dürfte hierbei die Zahl der von dem Unternehmen bewirtschafteten Bestände nur langsam wachsen und insgesamt begrenzt sein.

5. Wirtschaftlich-organisatorische Mindestgröße des Wohnungsbestands

Der Umfang und die Art des mittelfristig benötigten Wohnungsbestands eines städtischen Wohnungsunternehmens richtet sich zum einen nach den Anforderungen, die sich aus der in Kapitel 4 dargestellten Aufgabenstellung der Stadt ergeben, und zum anderen nach den Anforderungen, die für eine wirtschaftlich effiziente Tätigkeit und Bewirtschaftung von Wohnungsbeständen notwendig sind.

Informationen zu der erforderlichen Mindestgröße für den Wohnungsbestand eines kommunalen Wohnungsunternehmens, die für eine effiziente Bewirtschaftung notwendig ist, gibt der VdW Bayern auf Grundlage seiner Erfahrungen aus der Beratungspraxis bei der Neugründung kommunaler Wohnungsunternehmen:

*"Mittelfristig (Zeitraum von 10 bis 15 Jahre) wäre für ein wirtschaftlich und rechtlich selbständiges Trägerunternehmen ein Bestand von 400 bis 500 verwalteten Einheiten erforderlich. Damit ließe sich ein Mitarbeiterstamm von zwei bis drei Vollzeitstellen (Geschäftsführung, Kaufmännische Mitarbeiter) und daneben zwei bis drei Hausmeister, die über die Betriebskosten umgelegt werden, finanzieren."*⁴

Dies macht deutlich, dass nicht nur ein relativ umfangreicher Wohnungsbestand für eine effiziente Bewirtschaftung notwendig ist, sondern auch, dass der Aufbau dieses Bestands, wenn dieser nicht in relativ kurzer Zeit gelingt, von einer längeren Phase geringer wirtschaftlicher Effizienz begleitet sein dürfte. Zu berücksichtigen ist auch, dass je nach Art des Aufbaus der Wohnungsbestände über Neubau oder Bestandskäufe/-übernahme und deren anschließende Bewirtschaftung entsprechend unterschiedliches Know-how aufgebaut werden muss. Dies dürfte bei der oben dargestellten wirtschaftlich-organisatorischen Mindestgröße des Wohnungsbestands, die nur einen Geschäftsführer und kaufmännischen Mitarbeiter finanziert, hinsichtlich der geforderten breiten Qualifikation für unterschiedliche Aufgabenbereiche schwierig werden. In der Anfangsphase steht das kommunale Wohnungsunternehmen daher in der Gefahr, wirtschaftlich unter Druck zu stehen und finanzielle Unterstützung (Anschubfinanzierung) von Seiten der Stadt zu benötigen.

Der Vergleich mit den oben dargestellten Marktanteilen der Wohnungsunternehmen der Städte in der Region macht deutlich, dass Oberhausen von diesen noch weit entfernt wäre, selbst wenn das Ziel von 400 bis 500 Wohnungen von dem zu gründenden städtischen Wohnungsunternehmen erreicht würde. Dieses würde einem Marktanteil am Mietwohnungsbestand Oberhausens von 0,7% bzw. 0,8% entsprechen, während die Marktanteile in den Städten der Region zwischen 5% und 17% liegen. Oberhausen wäre damit noch weit davon entfernt, ähnliche Aufgaben zu übernehmen und Wirkungen zu erzielen wie die Wohnungsunternehmen der Städte in der Region.

In Kapitel 4 wurden als mögliche Aufgaben eines kommunalen Wohnungsunternehmens die Versorgung von Zielgruppen über geförderten Neubau sowie die Bestandserneuerung und Quartiersstabilisierung über den Ankauf und die Sanierung älterer Bestände dargestellt. In beiden Fällen würde sich aufgrund der Notwendigkeit der Inanspruchnahme von Landesförderung, aber auch aufgrund der mit diesen Aufgaben verbundenen Herausforderungen (vgl. Kapitel 4), nur nach und nach ein Wohnungsbestand aufbauen lassen, der die genannte wirtschaftlich-organisatorische Mindestgröße einer Bewirtschaftung durch ein Wohnungsunternehmen von 400 bis 500 Wohnungen erreicht.

⁴ VdW Bayern - Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V., Hans Meier und Dr. Julia Betz, Vortrag auf der Veranstaltung „Neugründung kommunaler Wohnungsunternehmen - Erfahrungen und Rahmenbedingungen“ am 4. Juli 2016 in Münster, Folie 12.

6. Erfahrungen mit der Gründung kommunaler Wohnungsunternehmen

Die Neugründungen kommunaler Wohnungsunternehmen, die in den letzten Jahren in Deutschland stattgefunden haben, beziehen sich häufig auf Zusammenschlüsse von Wohnungsunternehmen und/oder Wohnungsbeständen von (meist kleinen) Kommunen innerhalb von Landkreisen. Es gibt auch Beispiele von Neugründungen, an denen sich kommunale Wohnungsunternehmen großer Städte zusammen mit anderen Wohnungsunternehmen oder anderen Kommunen beteiligen. Dabei geht es in der Regel um überregionale Zusammenarbeit bei der Bewirtschaftung bzw. dem Bau von Wohnungen. Ein aktuelles Beispiel ist die Beteiligung des Braunschweiger städtischen Wohnungsunternehmens (Nibelungen-Wohnbau-GmbH) an einer zusammen mit der Umlandgemeinde Cremlingen gegründeten kommunalen Gesellschaft, um dort ein größeres Neubauprojekt zu realisieren.⁵

Weil die meisten Großstädte bereits über ein eigenes Wohnungsunternehmen verfügen, kommt die Neugründung kommunaler Wohnungsunternehmen durch eine Großstadt in Deutschland sehr selten vor. Eine Ausnahme und aktuelle Besonderheit stellt die Stadt Dresden dar. Dresden hat im Jahr 2006 sein städtisches Wohnungsunternehmen mit 47.600 Wohnungen komplett an einen privaten Investor veräußert und ist derzeit dabei, eine neue kommunale Wohnungsgesellschaft zu gründen, da der Verkauf mittlerweile von der Stadt als Fehler angesehen wird. Daher wurde im Jahr 2015 der Beschluss gefasst, ein kommunales Wohnungsunternehmen zu gründen. Dabei wird es von der Stadt als illusorisch angesehen, mit dem neuen Unternehmen erneut eine marktbestimmende Kraft wie zuvor mit dem Vorgängerunternehmen zu erlangen, vielmehr soll eine Politik der kleinen, aber kontinuierlichen und bedarfsgerechten Schritte verfolgt werden. Mit der Neugründung, die im September 2017 in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG erfolgte, wird von einer folgenden mehrere Jahre andauernden Startphase ausgegangen.⁶

In der Aufbauphase hat die Dresdener Gesellschaft noch kein eigenes Personal, vielmehr werden die Aufgaben durch einen Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Stadtentwicklungs- und Sanierungsgesellschaft Dresden mbH (STESAD), die durch die Stadt hierfür bezahlt wird, durchgeführt. Da die Gesellschaft noch nicht mit eigenem Personal ausgestattet ist, gibt es erhebliche Steuerungs- und Abstimmungsaufwände zwischen den verschiedenen Beteiligten insbesondere in rechtlicher Hinsicht.

⁵ Vgl. DW Die Wohnungswirtschaft 11/2017, Cremlinger Wohnungsbaugesellschaft gegründet und <http://www.cremlingen-online.de/cremlinger-wohnungsbaugesellschaft-cwgg-startet/> (Stand 03.05.2018).

⁶ Kaufmann/Mally: Dresdens neue kommunale Wohnungsgesellschaft, in: vhw FWS 3/ mai-Juni 2017, S. 121-124.

Als finanzielle Erstausrüstung existiert ein relativ geringes Barvermögen, insbesondere wurden bisher erstellte Planungsleistungen der Stadt als Einlage eingebracht, zu denen künftig noch einmal 28 Millionen Euro Eigenmittel hinzukommen sollen. Die Eigenmittelausrüstung erfolgt in erster Linie durch städtische Grundstücke, die als Einlage in die neue Gesellschaft gebracht werden. Dies ist zwar aufgrund der gewählten Rechtsform (GmbH & Co. KG) steuerfrei möglich, erforderte aber zuvor eine verbindliche Anfrage an das Finanzamt (mit einer Dauer von sechs Monaten). Außerdem bedarf es der Genehmigung durch die Kommunalaufsicht, einschließlich der Begründung, warum eine kommunale Gesellschaft notwendig ist. Zusätzlich muss auf europäischer Ebene das Beihilferecht beachtet werden, da hier kommunales Vermögen an eine GmbH übertragen wird, die wiederum preiswerten Wohnraum anbieten soll.

Zum Aufbau des Wohnungsbestands der Gesellschaft sollen Neubauten mit Mitteln der Wohnraumförderung errichtet werden. Dazu werden die (ehemals städtischen) Grundstücke als Sicherheit für Kredite genutzt und mit diesen Krediten der Eigenanteil gestellt. Nach den sächsischen Förderrichtlinien können die Fördermittel ca. ein Drittel der Baukosten ersetzen, woraus ein relativ hoher Verschuldungsgrad des Unternehmens resultieren wird. Die Gesellschaft ist nicht so hoch mit Eigenkapital ausgestattet, dass sie in größerem Umfang Grundstücke oder Neubauprojekte kaufen könnte. Dies ist ohnehin derzeit nur zu sehr hohen Preisen möglich, was wiederum dem Ziel entgegensteht, preiswerten Wohnraum anzubieten, da die Objekte nicht quersubventioniert werden können. Weiteres Problem ist, dass die Grundstücke aus dem städtischen Vermögen kommen und nicht unbedingt an den Standorten liegen, wo man sonst Wohnungsbau betreiben würde. Als sehr zeitaufwändig haben sich auch die bisherigen Standortplanungen erwiesen. Wesentlicher Grund für den langen Vorlauf ist nach Aussagen der Stadt, dass der Gründungsprozess eines kommunalen Wohnungsunternehmens ein umfassender Prozess sei, in dem zahlreiche Entscheidungen vorbereitet und getroffen werden müssen. Dies ist der wesentliche Grund dafür, dass das Dresdner kommunale Wohnungsunternehmen bisher noch nicht über eigene Wohnungen verfügt.

7. Zusammenfassung und Schlussfolgerungen

Mögliche Aufgabenbereiche

Aufgrund der Ergebnisse des Gutachtens "Wohnen in Oberhausen 2017" und des ermittelten Handlungsbedarfs auf dem Wohnungsmarkt lassen sich zwei mögliche Aufgabenbereiche eines zu gründenden kommunalen Wohnungsunternehmens in Oberhausen skizzieren:

- Versorgung von Zielgruppen mit Marktzugangsproblemen durch geförderten Wohnungsneubau.
- Gezielter Aufkauf und geförderte Sanierung von älteren Beständen zur Aufwertung und sozialen Stabilisierung von Quartieren.

Aufgaben wie die Versorgung breiter Schichten oder Einflussnahme auf das Mietniveau in Oberhausen erscheinen für ein zu gründendes kommunales Wohnungsunternehmen dagegen als nicht realistisch, da hierfür die notwendigen Mengeneffekte als Bestandsverwalter preisgünstiger Wohnungen fehlen. Die Marktanteile und die Marktstellung, die kommunale Wohnungsunternehmen in Nachbarstädten Oberhausens prägen, erscheinen angesichts der dargestellten großen finanziellen, personellen und rechtlichen Hürden und erforderlichen langen Vorlaufzeiten als nicht erreichbar. Aufgrund der aktuellen Wohnungsmarktlage und der umfangreichen relativ preisgünstigen Wohnungen in Oberhausen erscheinen diese Mengeneffekte bzw. Marktbeeinflussung auch nicht als notwendig.

Bei den zwei oben aufgeführten Aufgabenbereichen handelt es sich um strategische Ansätze, die auf eher begrenzte Mengeneffekte abzielen. Es handelt sich zudem um alternative Ansätze, da beide Aufgabenbereiche unterschiedliche Profile eines kommunalen Unternehmens erfordern, die bei gleichzeitiger Verfolgung das Unternehmen in der Gründungsphase überfordern dürften.

Beim Aufgabenbereich Aufkauf und Sanierung von älteren Beständen handelt es sich anders als bei der Versorgung von Zielgruppen um keinen klassischen Aufgabenbereich eines kommunalen Wohnungsunternehmens. Da dieser Aufgabenbereich im Wesentlichen die städtebauliche Aufwertung und soziale Stabilisierung von Quartieren zum Ziel hat, handelt es sich eher um Aufgaben einer Ankauf- und Sanierungsgesellschaft bzw. einer Stadtentwicklungsgesellschaft.

Mehrjährige Gründungsphase zu erwarten

Unabhängig davon lassen beide Aufgabenbereiche einen sukzessiven Aufbau des Wohnungsbestands des kommunalen Wohnungsunternehmens und eine mehrjährige Dauer erwarten, bis der wirtschaftlich-organisatorische Mindestbestand von 400 bis 500 Wohnungen erreicht wird, der eine effiziente Bewirtschaftung zulässt. Abgesehen von der Zeit, die die Vorbereitung und Umsetzung der notwendigen Maßnahmen (Kauf, Sanierung, Neubau) erfordert, wird der Umfang des auf diese Weise aufbaubaren Wohnungsbestands durch die begrenzten Fördermittel des Landes (und des zusätzlichen Finanzierungsbedarfs durch die Stadt) eingeschränkt.

Deshalb ist alleine aus diesem Grund von einer längeren Anlaufphase bis zum Erreichen der wirtschaftlichen Tragfähigkeit eines Wohnungsbestands auszugehen. Aufgrund der Dresdener Erfahrungen gibt es weitere Gründe, wie zahlreiche zu klärende formelle Schritte, zu überwindende juristische Hürden, umfangreiche Abstimmungsprozesse zwischen einer Vielzahl an Beteiligten, die generell eine lange Aufbauphase verbunden mit hohem personellen, zeitlichen und finanziellen Aufwand erforderlich machen dürften. Dies verdeutlicht, dass die Gründung eines kommunalen Wohnungsunternehmens nicht nur Chancen auf Erfolge birgt, sondern auch mit erheblichen Risiken bis hin zu einer Überforderung und einem Scheitern verbunden ist.

Frage nach dem Verhältnis von Aufwand und Nutzen

Für die Stadt Oberhausen ist daher in Zusammenhang mit der Entscheidung für oder gegen die Gründung eines kommunalen Wohnungsunternehmens vor allem die Frage nach dem Verhältnis von Aufwand und Nutzen zu stellen. Die Beantwortung dieser Frage war nicht Aufgabe dieses Teilgutachtens. Sie wäre auch auf Grundlage des derzeitigen Stands der politischen Diskussion in Oberhausen, die von eher vagen Zieleformulierungen und unterschiedlichen nicht konkretisierten und operationalisierten Aufgabenstellungen für das kommunale Wohnungsunternehmen geprägt ist, nicht möglich.

Wenn das Ziel der Gründung eines kommunalen Wohnungsunternehmens in Oberhausen weiter verfolgt werden soll, so wären zunächst die Voraussetzungen für die Realisierbarkeit der oben skizzierten möglichen Aufgabenstellungen zu prüfen:

- Im Aufgabenbereich des mit Landesmitteln geförderten Neubaus für Zielgruppen mit Versorgungsproblemen geht es beispielsweise um die Frage, ob in ausreichendem Umfang geeignete städtische Grundstücke und Fördermittel des Landes zur Verfügung stehen, um in absehbarer Zeit einen ausreichend großen Bestand für das kommunale Wohnungsunternehmen zu generieren.
- Im Aufgabenbereich des Ankaufs und der Sanierung älterer Bestände wäre zu klären, welche Bestände hierfür geeignet sind, ob die derzeitigen Eigentümer willens sind, die Bestände zu einem für den vorgesehenen Zweck tragbaren Preis zu verkaufen, und wie viele Fördermittel des Landes für die Sanierung zu erwarten wären.
- Über beiden Aufgabenfeldern steht zudem die entscheidende Frage der Finanzierung des Unternehmens (Eigenkapitalausstattung, Bürgschaften) bzw. der Finanzierbarkeit der Projekte durch den Einsatz städtischer Mittel.

Erst wenn diese Voraussetzungen als gegeben erscheinen, geht es in einem weiteren Schritt um die Klärung der Frage,

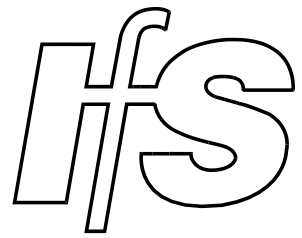
- wie hoch der finanzielle und zeitliche Aufwand für die Aufbauphase eines kommunalen Wohnungsunternehmens wäre und
- wann welcher Nutzen mit Beginn des "Normalbetriebs" des Unternehmens zu erwarten wäre.

Alternativen zu der Gründung eines kommunalen Wohnungsunternehmens

Zusätzlich sollte geprüft werden, welche ggf. schlankeren und weniger finanz-, zeit- und personalaufwändigen Alternativen es zu der Gründung eines kommunalen Wohnungsunternehmens gibt, mit denen alleine oder in Kombination annähernd gleiche Wirkungen erzielt werden können. Hierzu könnten zählen:

- Verstärkte Zusammenarbeit mit den Genossenschaften in Oberhausen, ggf. mit konkretisierten Vereinbarungen,
- Kooperationsverträge mit Wohnungsunternehmen (Bestandsnutzung/Belegungsrechte, (geförderter) Neubau, Quartiersentwicklung, Sanierung),
- kommunaler Wohnungsbau (auf städtischen Grundstücken) mit Übertragung der Verwaltung an Dritte (Wohnungsunternehmen einer Nachbarstadt, ortsansässige private Wohnungsunternehmen, ortsansässige Genossenschaften) bzw. Geschäftsbesorgungsvertrag,
- verstärkter Bau von geförderten Sozialwohnungen durch private Investoren (städtebauliche Verträge zu Wohnungen mit unterschiedlichen Mietniveaus).

Auf dieser Grundlage sollte eine Abwägung von Aufwand und Nutzen bzw. der Vor- und Nachteile der Gründung eines kommunalen Wohnungsunternehmens oder alternativer Ansätze erfolgen. Ein völlig eindeutiges Ergebnis der Abwägung des Für und Wider dürfte sich allerdings nur schwer herstellen lassen, da je nach verfolgten Zielen unterschiedliche Prioritäten gesetzt werden und die Bewertungen beeinflussen dürften. Letzten Endes handelt es sich daher bei der Frage der Gründung eines kommunalen Wohnungsunternehmens in Oberhausen um eine politische Entscheidung.



Wohnen in Oberhausen 2017

Teilgutachten

Vorschlag zur Wohnungsmarktbeobachtung

im Auftrag der Stadt Oberhausen

August 2018

Inhaltsverzeichnis

1.	Kriterien und Ansatz für die Wohnungsmarktbeobachtung	1
2.	Datengrundlagen	3
3.	Räumliche Ebenen der Wohnungsmarktbeobachtung	3
4.	Indikatoren	4
4.1	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	5
4.2	Indikatoren der Nachfrageseite	8
4.3	Indikatoren des Wohnungsangebotes	15
4.4	Indikatoren zu Mieten und Preisen	19
5.	Prognosen im Vergleich	21
6.	Fazit	22

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. Das vorliegende Teilgutachten bezieht sich auf Handlungsempfehlungen für die Ausarbeitung eines praxisnahen, mit kommunalen Mitteln durchführbaren Instruments, mit dem sich eine kontinuierliche kleinräumige Wohnungsmarktbeobachtung betreiben lässt. Da die Handlungsempfehlungen eine Arbeitsgrundlage darstellen, die im Rahmen des Aufbaus und des Betriebs der kleinräumigen Wohnungsmarktbeobachtung durch die Stadt Oberhausen weiter genutzt und angepasst werden kann, wurden diese nicht in die Studie "Wohnen in Oberhausen" integriert, sondern als separates Teilgutachten erarbeitet.

Im Folgenden wird das Konzept einer Wohnungsmarktbeobachtung für Oberhausen, das an die Ergebnisse der Studie "Wohnen in Oberhausen 2017" anknüpft, vorgestellt. Dabei werden unbedingt notwendige und auch weitere, vertiefende Indikatoren in ihren jeweiligen räumlichen Ausprägungen benannt und mit Beispielgrafiken veranschaulicht.

1. Kriterien und Ansatz für die Wohnungsmarktbeobachtung

Mit der Studie "Wohnen in Oberhausen 2017" liegt eine umfassende Analyse und Bewertung des Oberhausener Wohnungsmarktes vor, es konnten zahlreiche Veränderungen seit der Vorgänger-Studie aus dem Jahr 2011 festgestellt werden. Die Ergebnisse sind für alle Wohnungsmarktakteure - sei es Stadtverwaltung, Stadträte, Wohnungswirtschaft und weitere Akteure - von hoher Relevanz. Dabei besteht ein großes Interesse, die Entwicklungen und Veränderungen im Sinne einer laufenden bzw. jährlichen Berichterstattung zu verfolgen. Das Instrument dafür ist die Wohnungsmarktbeobachtung (Monitoring). Das Monitoring soll anhand von Zeitreihen, Niveaus, Vergleichen und durch Bildung von Indikatoren die Veränderungen am Wohnungsmarkt beschreiben und somit wichtige Grundlageninformationen liefern. Darüber hinaus sollen auch die in der Studie getätigten Prognosen mit der tatsächlichen Entwicklung verglichen werden. Damit entsteht eine wichtige Basis für das strategische Handeln in der kommunalen Wohnungspolitik. Zugleich ist sie bei einer erfolgreichen kontinuierlichen Umsetzung ein wichtiges flankierendes Informationsinstrument für den geplanten regelmäßigen Austausch und eine verstärkte Zusammenarbeit der Stadt mit wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Akteuren im Rahmen des Masterplans Wohnen.

Die Wohnungsmarktbeobachtung soll ein kontinuierlich anwendbares Instrument darstellen und mit kommunalen Mitteln durchführbar sein. Das Kriterium eines mit kommunalen

Mitteln durchführbaren Instruments erfordert ebenso wie das Kriterium, dass die Wohnungsmarktbeobachtung kontinuierlich betrieben werden soll, eine Konzentration auf Kernindikatoren, deren Datenbasis relativ einfach zur Verfügung steht. Gerade in der Aufbauphase sollte sich anfänglich auf die Kernindikatoren beschränkt werden, damit der Arbeitsaufwand überschaubar bleibt, diese können dann im Laufe der Zeit sukzessive erweitert werden. Oberste Priorität ist ein praktikables Monitoring, erst in zweiter Linie ein datenseitig vollständiges!

Dabei ist es sinnvoll, sich an Indikatoren und deren Aufbereitung zu orientieren, die sich bewährt haben. Im Rahmen der Studie "Wohnen in Oberhausen 2017" wurden von IfS/Timourou sehr umfangreiche Daten auf ihre Aussagekraft hin geprüft und Auswertungen vorgenommen, die für die Bewertung des gesamtstädtischen und kleinräumigen Oberhausener Wohnungsmarktes wertvolle Informationen ergeben haben. Auf dieser Basis wurden die folgenden Vorschläge entwickelt. Des Weiteren wurden Überschneidungen mit anderen Datendarstellungen - wie zum Beispiel der Sozialberichterstattung der Stadt Oberhausen - vermieden. Zudem sollte eine Abstimmung mit den Darstellungen und Ergebnissen des „regionalen Wohnungsmarktberichtes Ruhr“ erfolgen. Die einzelnen Indikatoren lassen sich grundsätzlich in absoluten Werten oder Prozentanteilen oder klassifiziert ausdrücken, es können Zeitpunkte oder Zeitreihen oder Vergleiche dargestellt werden. Alle Darstellungsformen wären zu umfangreich, weswegen die folgende Auswahl sich auf die aussagekräftigsten konzentriert.

Die Darstellung von Daten ist immer das eine, die fachliche Bewertung der Daten das andere. Auch in diesem Kontext liegen mit der Studie Interpretationen und strategische Schlussfolgerungen zu den einzelnen Auswertungen und Ergebnisdarstellungen vor, die als Orientierung für die künftige Arbeit mit der Wohnungsmarktbeobachtung genutzt werden und deren Aufbau und Bearbeitung vereinfachen können. Aus diesem Grund basieren die Handlungsempfehlungen von IfS/Timourou für die künftige Oberhausener Wohnungsmarktbeobachtung im Wesentlichen auf den Erfahrungen mit der Erarbeitung der Studie "Wohnen in Oberhausen 2017" und den dabei verwendeten Datengrundlagen und Auswertungen und Aufbereitungen. Des Weiteren werden Vorschläge für die Differenzierung nach Kernindikatoren und weiteren Indikatoren sowie nach den räumlichen Darstellungsebenen gemacht. Das Ganze wird anhand von beispielhaften Tabellen, Grafiken und Karten veranschaulicht. Des Weiteren besteht die Möglichkeit weitere Auswertungen als Diskussionsgrundlage für den wohnungspolitischen Dialog Oberhausen durchzuführen (vgl. Kapitel 5).

2. Datengrundlagen

Es sollte auf Datengrundlagen zurückgegriffen werden, die für das Stadtplanungsamt relativ leicht, regelmäßig und in jährlich vergleichbarer Form zur Verfügung stehen. Dazu gehören insbesondere:

- Daten der städtischen Statistik, die im OBIS-System hinterlegt sind,
- Statistik von IT.NRW bzw. den statistischen Ämtern der Länder und des Bundes bzw. der Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen der NRW-Bank,
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oberhausen (ggf. ergänzend Oberer Gutachterausschuss NRW).

Darüber hinaus können folgende Datengrundlagen optional berücksichtigt werden:

- Angebotsmieten von ImmobilienScout,
- Daten der Stromanbieter (EVO Energieversorgung Oberhausen, bisherige Auswertung des Fachbereiches Statistik),
- Bundesagentur für Arbeit.

3. Räumliche Ebenen der Wohnungsmarktbeobachtung

Grundsätzlich können die Daten auf verschiedenen räumlichen Ebenen dargestellt werden, je nachdem, wie sie vom Datenanbieter vorliegen und welche inhaltlichen Aussagen gewünscht werden. Im Falle von Oberhausen sollten folgende Schwerpunkte gewählt werden:

- Die regionale Ebene mit Vergleichen benachbarter Städte oder Landkreise ist stets interessant, um festzustellen, ob die Entwicklungen in Oberhausen etwas Besonderes sind oder allgemeinen Trends folgen. Allerdings ist solch ein Vergleich aufwändiger herzustellen, zumeist zeitlich weniger aktuell und für die Darstellung des Oberhausener Wohnungsmarktes nachrangig. Zudem gibt es den regionalen Wohnungsmarktbericht Ruhr mit interkommunalen Vergleichen.
- Die Darstellung von Ergebnissen auf Ebene der Gesamtstadt ist zentral und für alle Indikatoren erforderlich.
- Die Analysen zum Wohnungsmarkt haben gezeigt, dass die Ebenen der drei Stadtbezirke oder etwas differenzierter der Sozialräume nur eine begrenzte Aussagekraft ha-

ben, da diese Gebiete sehr heterogen sind. Trotzdem kann diese Ebene notwendig sein, wenn die Informationen – zum Beispiel aus Datenschutzgründen – nicht kleinräumiger vorliegen.

- Zentrale Ebene der kleinräumigen Darstellung sollten daher die Sozialquartiere sein.

4. Indikatoren

In der Wohnungsmarktbeobachtung werden mit dem Begriff "Indikatoren" sowohl numerische Daten als auch verarbeitete Daten wie Prozentwerte, Indexwerte, Quoten oder Koeffizienten bezeichnet, denen jeweils eine wichtige inhaltliche Bedeutung bezüglich des Wohnungsmarktes beigemessen wird. Mit ihnen werden aktuelle Strukturen, räumliche Differenzen sowie durch zeitlichen Vergleich Veränderungen beschrieben.

Angesichts knapper personeller Ressourcen wird empfohlen, die Wohnungsmarktbeobachtung sukzessive aufzubauen. Dazu wird ein Indikatoren-Set definiert, das als erste Basis Primärindikatoren benennt, die nach einer erfolgreichen Implementierung gezielt durch Sekundärindikatoren und Hintergrundindikatoren ergänzt werden können.

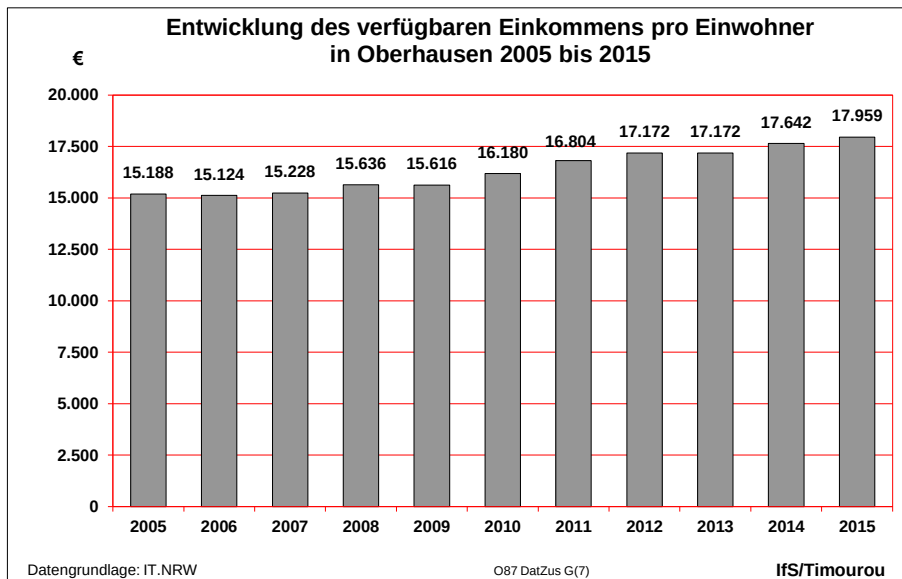
- A** Kernindikatoren sind besonders aussagekräftig, einfach verfügbar und für das Monitoring unbedingt erforderlich.
- B** Sekundärindikatoren sind auch aussagekräftig, aber nicht einfach verfügbar und/oder inhaltlich etwas nachrangiger als die Kernindikatoren.
- C** Hintergrundindikatoren sind in der Regel aufwändiger zu erstellen und vor allem für vertiefende Analysen von Interesse.

Im Folgenden werden die einzelnen Indikatoren benannt und mit beispielhaften Darstellungen veranschaulicht. Durch die Zuordnung zu den Kategorien A, B oder C ergibt sich die abgestufte Vorgehensweise beim Aufbau der Wohnungsmarktbeobachtung.

4.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

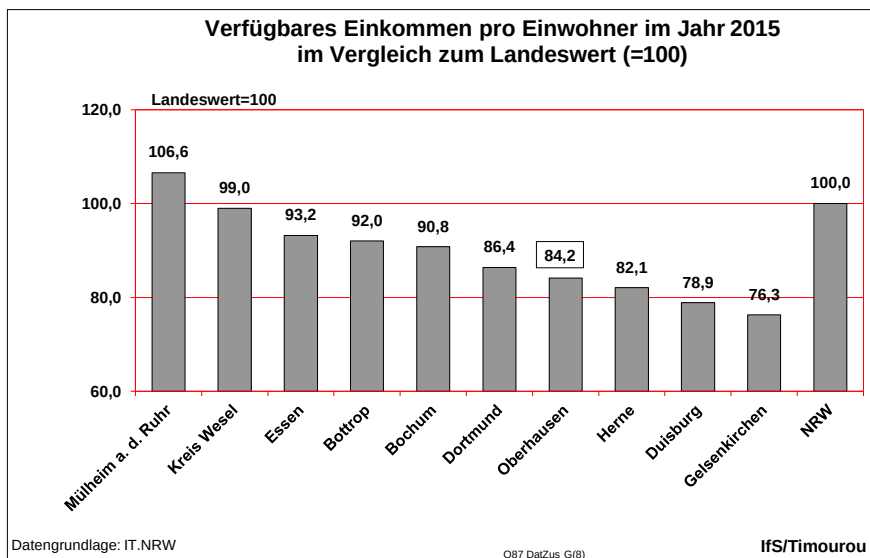
A Entwicklung des verfügbaren Einkommens pro Einwohner

- Räumliche Ebene: Oberhausen
- Datengrundlage: IT.NRW (Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen)



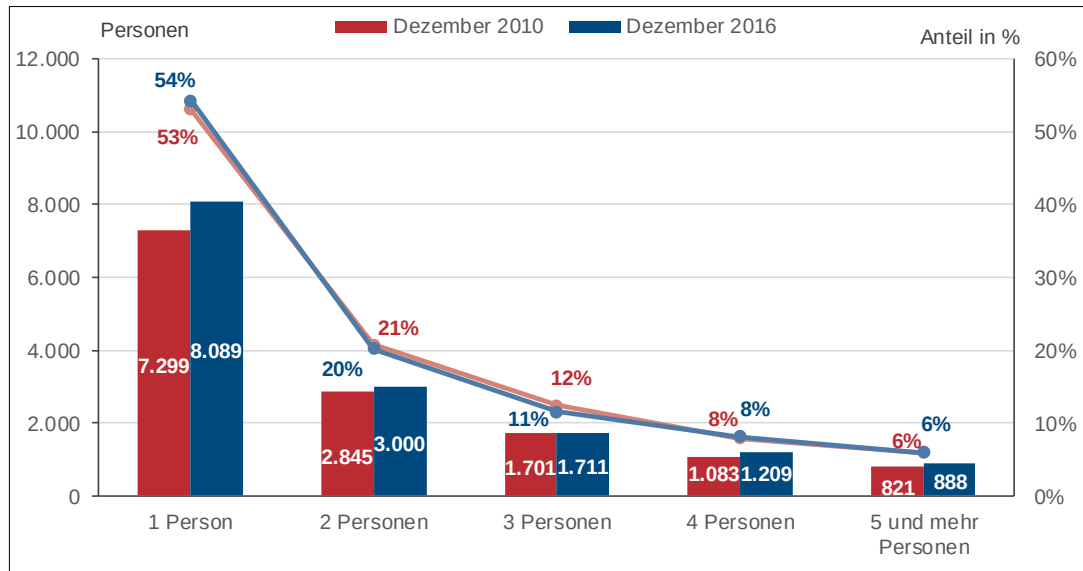
B Verfügbares Einkommen pro Einwohner im regionalen Vergleich

- Räumliche Ebene: Region
- Datengrundlage: IT.NRW (Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen)



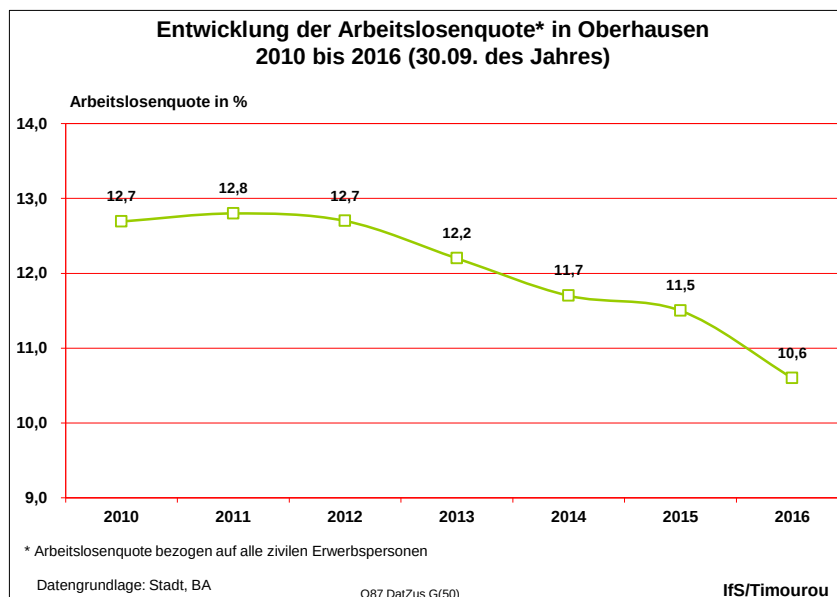
A Entwicklung der Bedarfsgemeinschaften nach Haushaltsgröße

- Räumliche Ebene: Oberhausen
- Datengrundlage: Bundesagentur für Arbeit



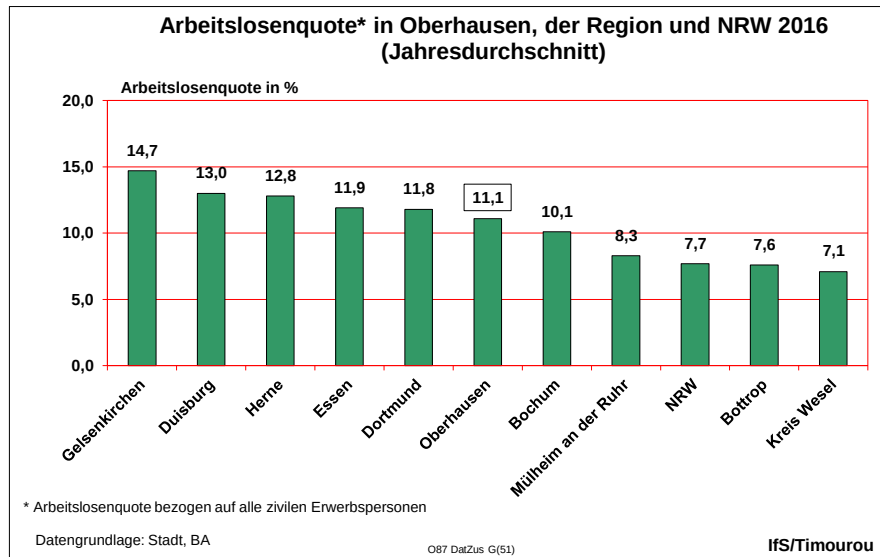
A Entwicklung der Arbeitslosenquote

- Räumliche Ebene: Oberhausen
- Datengrundlage: Bundesagentur für Arbeit



B Arbeitslosenquote im regionalen Vergleich

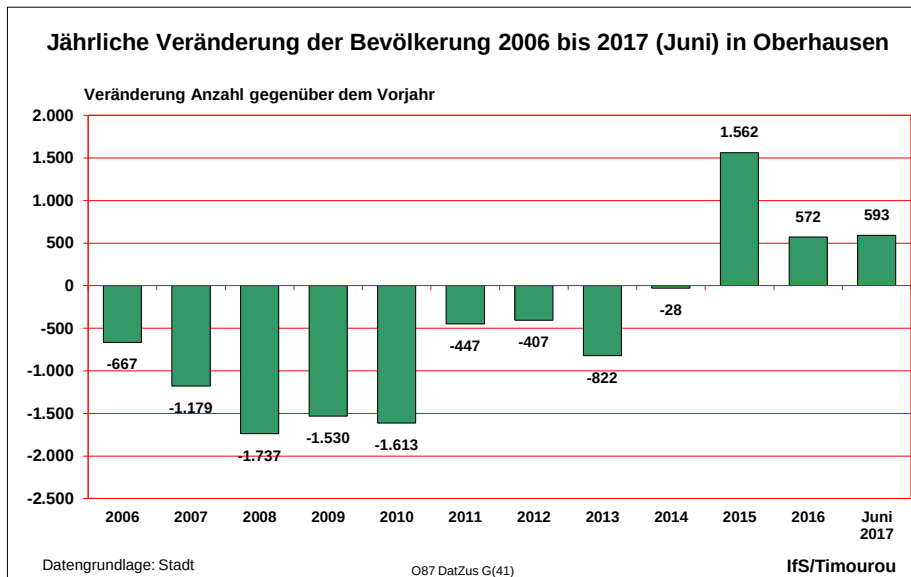
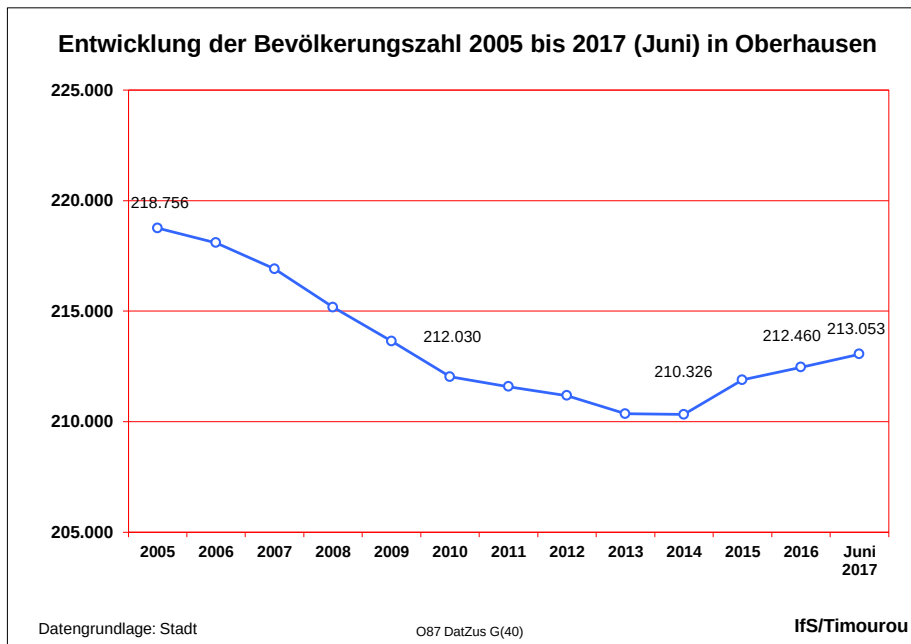
- Räumliche Ebene: Region
- Datengrundlage: Bundesagentur für Arbeit



4.2 Indikatoren der Nachfrageseite

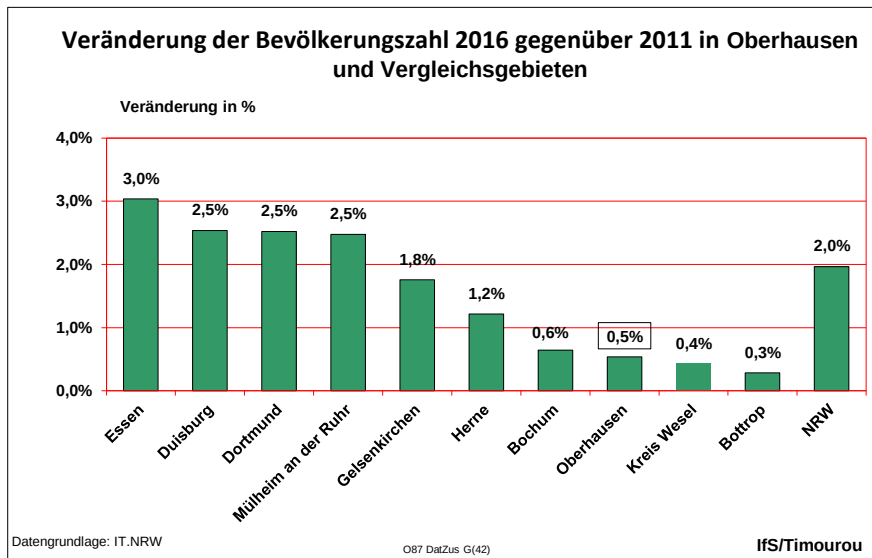
A Entwicklung und Veränderung der Bevölkerungszahl

- Räumliche Ebene: Oberhausen
- Datengrundlage: Stadt



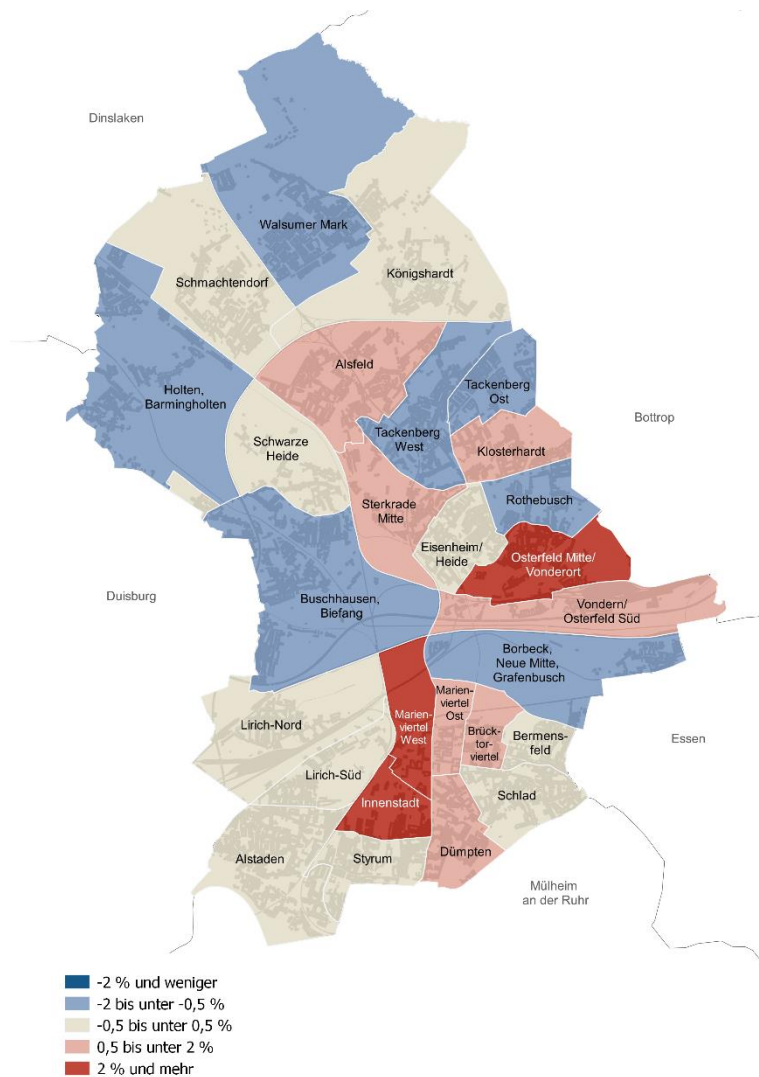
B Veränderung der Bevölkerungszahl im regionalen Vergleich

- Räumliche Ebene: Region
- Datengrundlage: IT.NRW



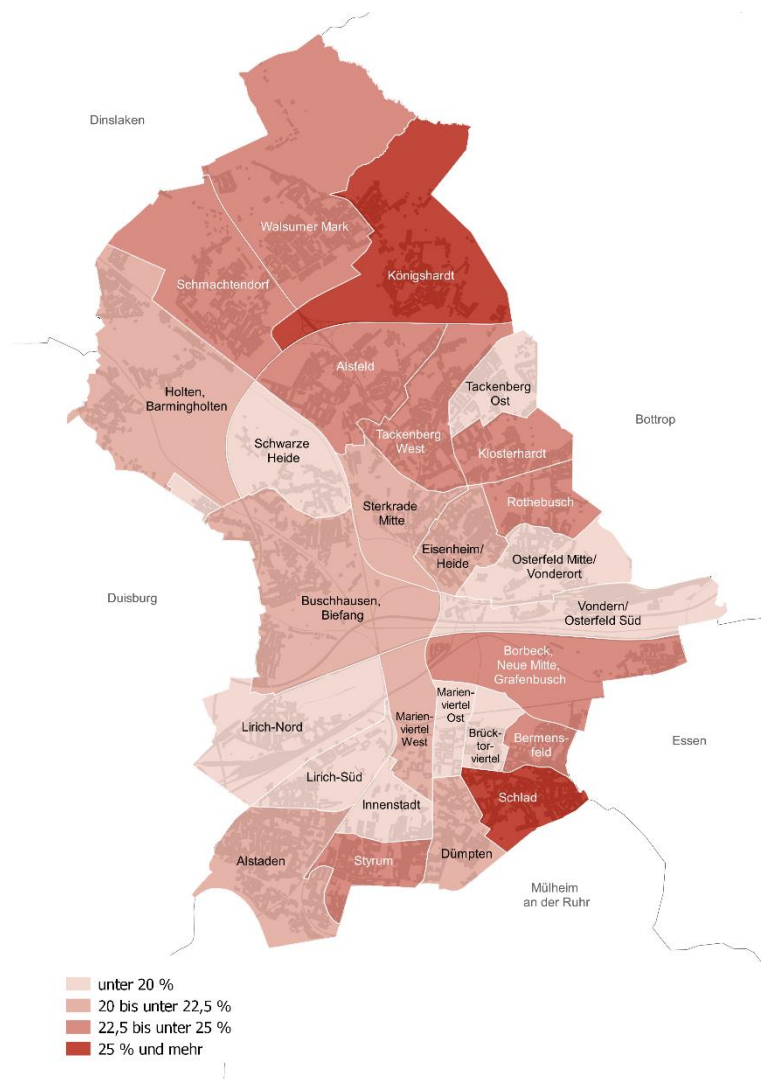
A Entwicklung der Bevölkerung 2015 bis 2016 in den Sozialquartieren

- Räumliche Ebene: Sozialquartiere
- Datengrundlage: Stadt
- Klassifizierungsbeispiel (Alternative: Fünfjahreszeitraum)



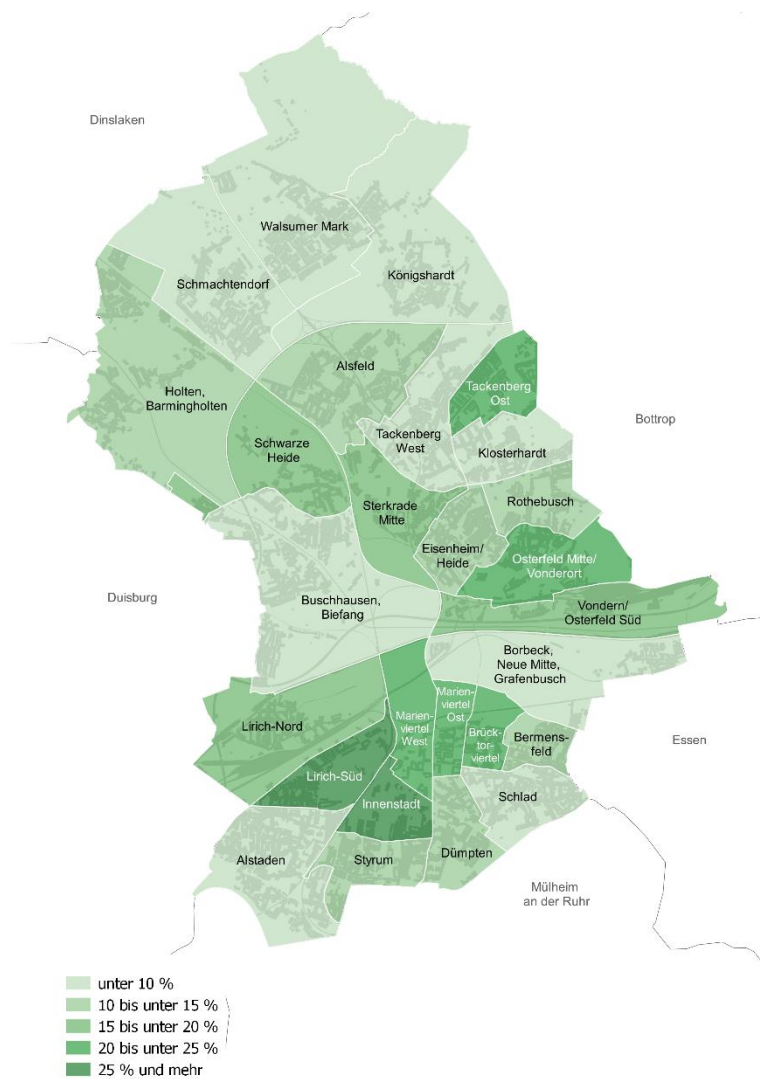
A Bevölkerungsanteil der Senioren

- Räumliche Ebene: Oberhausen
- Datengrundlage: Stadt
- Klassifizierungsbeispiel



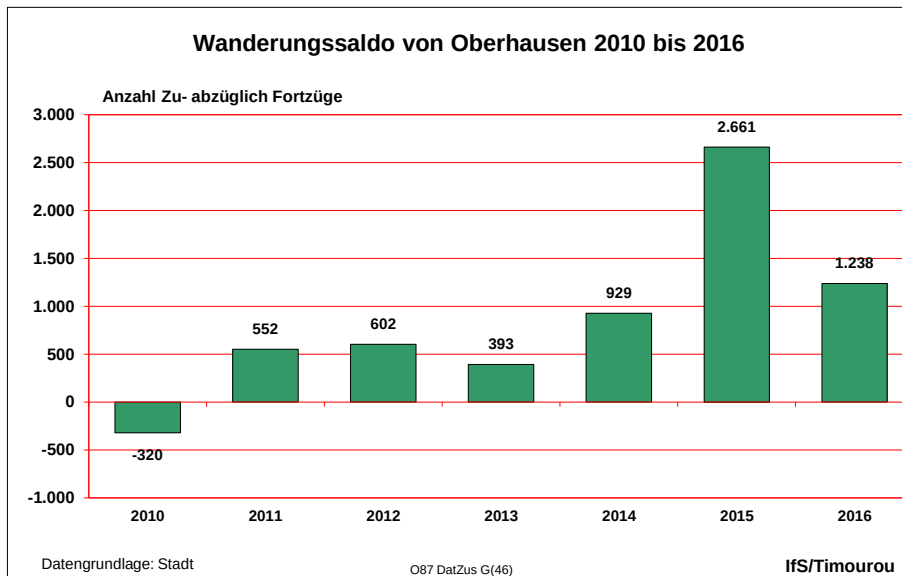
A Anteil der Nichtdeutschen

- Räumliche Ebene: Oberhausen
- Datengrundlage: Stadt
- Klassifizierungsbeispiel



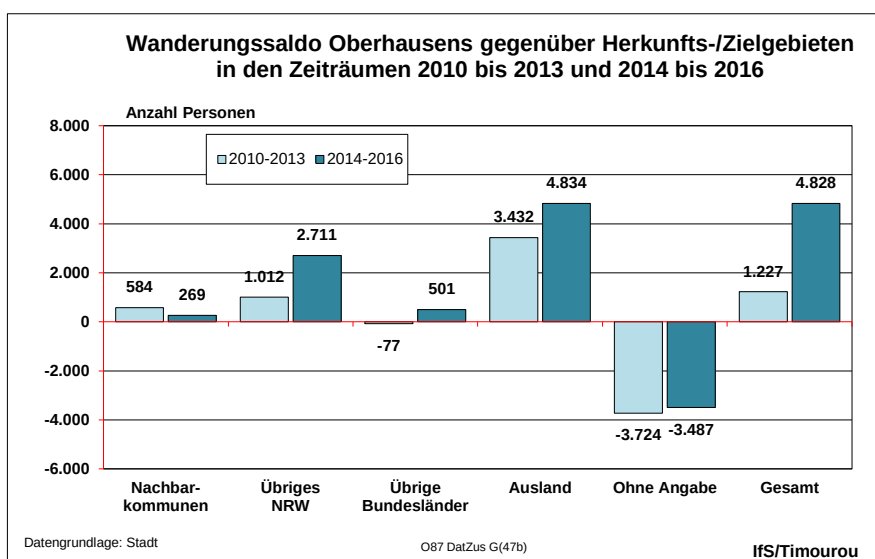
A Wanderungssaldo

- Räumliche Ebene: Oberhausen
- Datengrundlage: Stadt



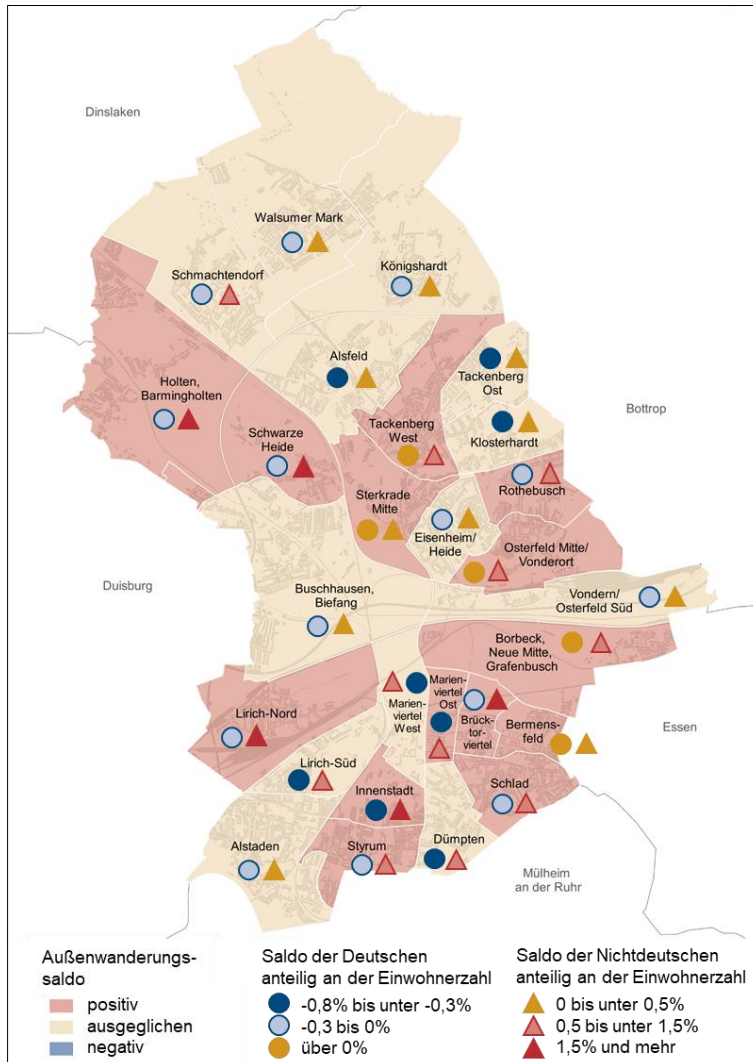
C Wanderungssaldo nach Herkunfts-/Zielgebieten

- Räumliche Ebene: Oberhausen
- Datengrundlage: Stadt



B Kleinräumige Wanderungssalden

- Räumliche Ebene: Sozialquartiere
- Datengrundlage: Stadt



A Zahl der privaten Haushalte

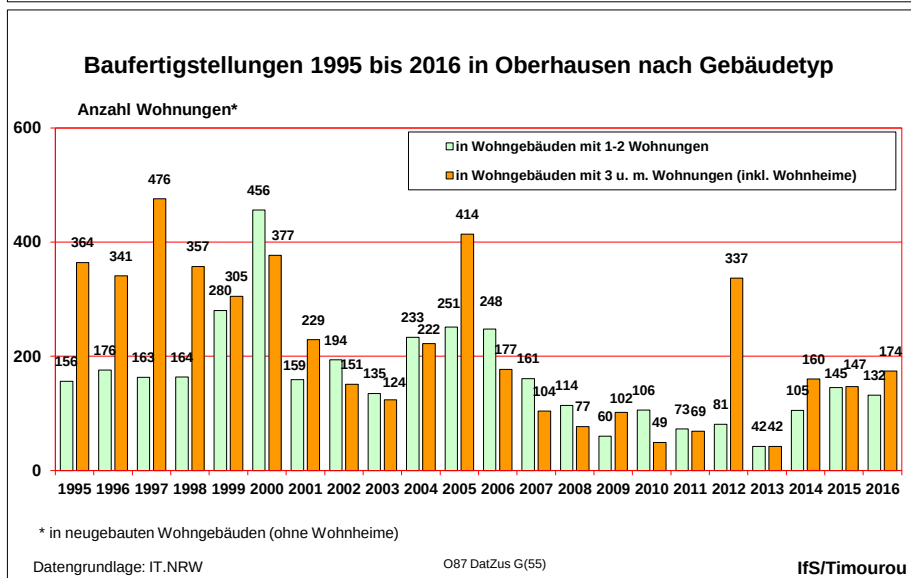
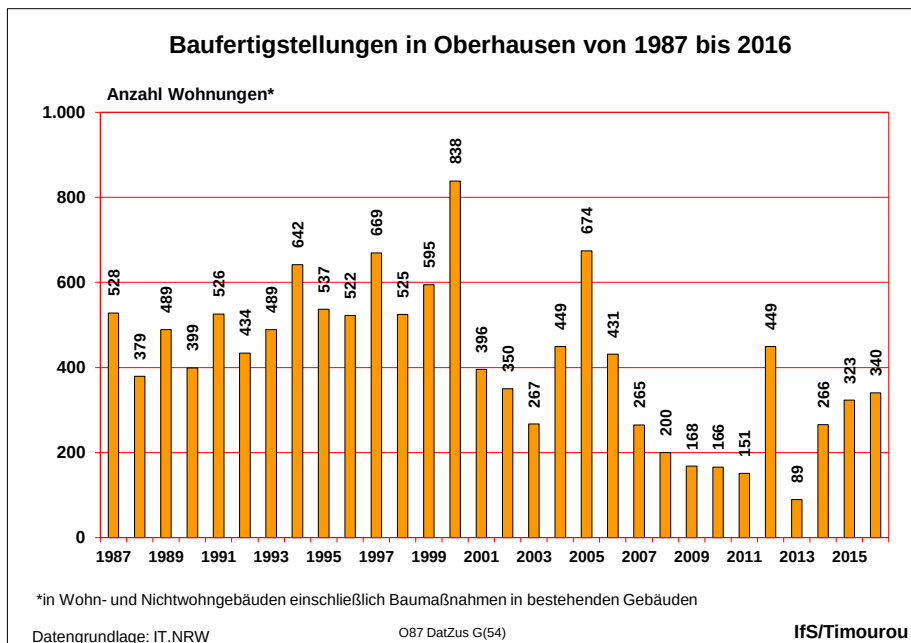
- Räumliche Ebene: Oberhausen
- Datengrundlage: Stadt

Die Darstellung kann gut mit der Veränderung der Wohnungszahlen kombiniert werden (siehe unten).

4.3 Indikatoren des Wohnungsangebotes

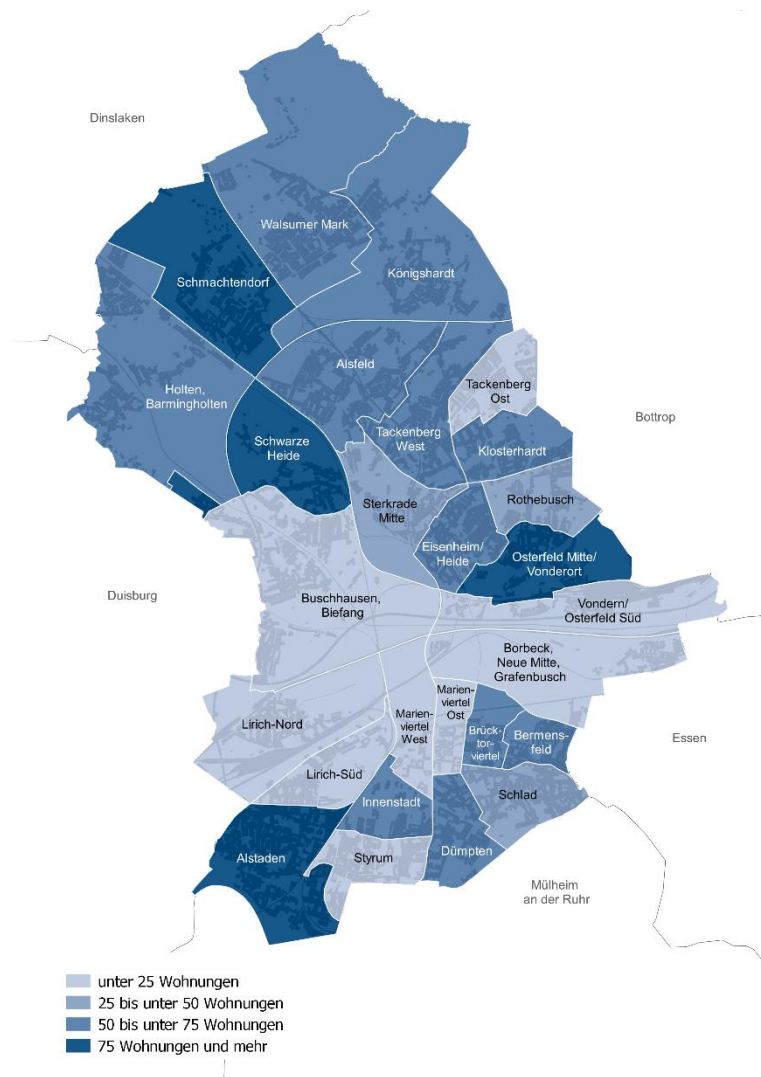
A Baufertigstellungen (insgesamt sowie Wohnungen in Ein- und Zweifamilien- und Mehrfamilienhäusern)

- Räumliche Ebene: Oberhausen
- Datengrundlage: Stadt



A Baufertigstellungen 2011-2016 nach Sozialquartieren

- Räumliche Ebene: Sozialquartiere
- Datengrundlage: Stadt
- Klassifizierungsbeispiel (Alternative: Veränderung des Wohnungsbestands in %)



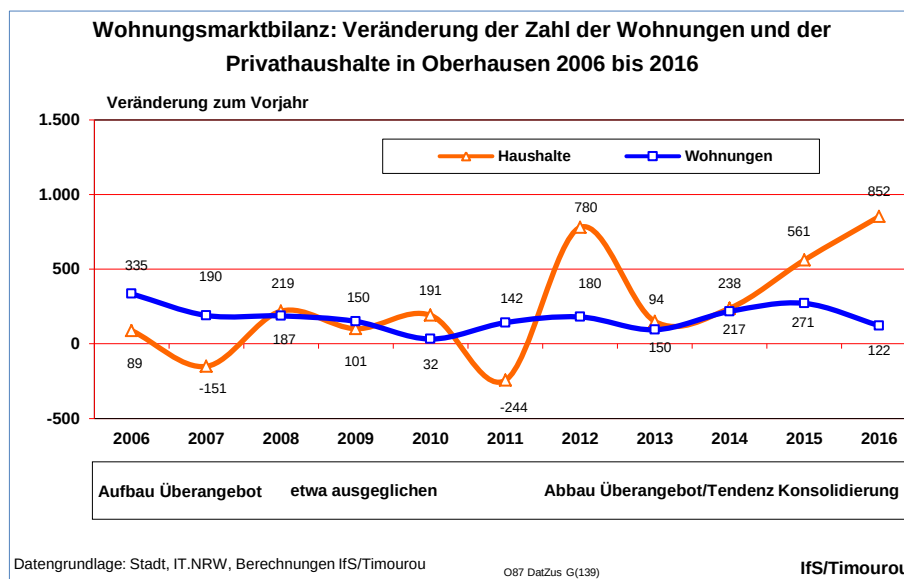
A Zahl der Wohnungen (in Wohn- und Nichtwohngebäuden)

- Räumliche Ebene: Oberhausen
- Datengrundlage: Stadt

Die Darstellung kann gut mit der Veränderung der Haushaltszahlen kombiniert werden (siehe nächste Grafik).

A Bilanz der Veränderung der Zahl der Wohnungen und der Haushalte (Veränderung des Verhältnisses von Wohnungsangebot und Nachfrage)

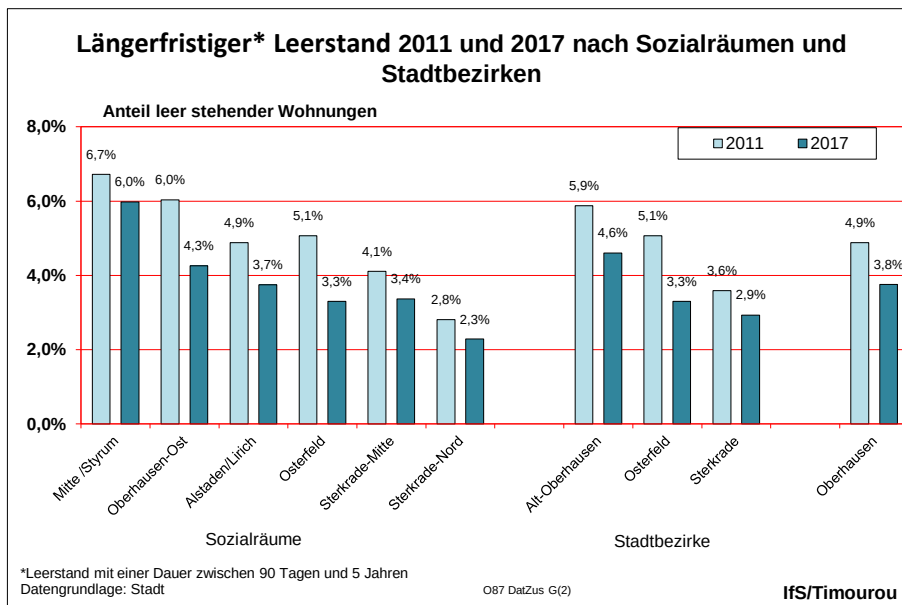
- Räumliche Ebene: Oberhausen
- Datengrundlage: Stadt



B Entwicklung der Wohnungsleerstände

- Räumliche Ebene: Oberhausen
- Datengrundlage: Stromanbieter auf Vereinbarung

Schwierigkeit: aufwändige und methodisch anspruchsvolle sowie mit Erfahrungswissen verbundene Bereinigung und Aufbereitung der Daten notwendig.



4.4 Indikatoren zu Mieten und Preisen

B Entwicklung der Angebotsmieten

- Räumliche Ebene: Oberhausen
- Datengrundlage: ImmobilienScout

Schwierigkeit: mit Ankaufkosten verbunden, aufwändige und methodisch anspruchsvolle sowie mit Erfahrungswissen verbundene Bereinigung und Aufbereitung notwendig.



B Entwicklung der Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser (Doppelhaushälften und Reihemittelhäuser)

- Räumliche Ebene: Oberhausen
- Datengrundlage: Gutachterausschuss für Grundstückswerte

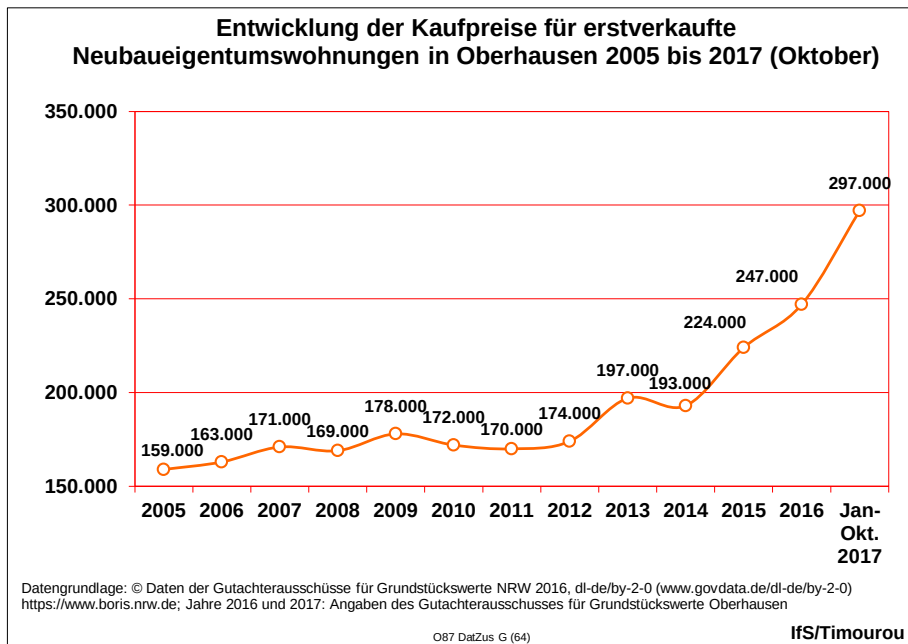
Schwierigkeit: Sonderauswertung, geringe Fallzahlen, ggf. Erfahrungswissen für Interpretation notwendig.

Beschreibung: nur Text unter Berücksichtigung der Grundstücksfläche und der Fallzahlen.

B Entwicklung der Preise für erstbezogene neue Eigentumswohnungen

- Räumliche Ebene: Oberhausen
- Datengrundlage: Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Schwierigkeit: Sonderauswertung, ggf. Erfahrungswissen für Interpretation notwendig.



5. Prognosen im Vergleich

Aufgabe eines Monitorings ist die Beschreibung und die vergleichende Einordnung aktueller Wohnungsmarktentwicklungen, so wie es in Kapitel 4 vorgestellt wurde. Für die wohnungspolitische Diskussion insbesondere mit den lokalen Akteuren im Rahmen des wohnungspolitischen Dialogs sind auch Einschätzungen zu zukünftigen Entwicklungen relevant. dabei ist für das strategische Handeln auch ein Vergleich zwischen tatsächlicher und prognostizierter Entwicklung von Interesse, auch wenn die Interpretation der Daten häufig recht komplex ist. Vor diesem Hintergrund werden folgende drei Vergleiche als Diskussionsgrundlage vorgeschlagen:

A Entwicklung der Bevölkerung: Ist und Prognose

- Räumliche Ebene: Oberhausen
- Datengrundlage: Stadt

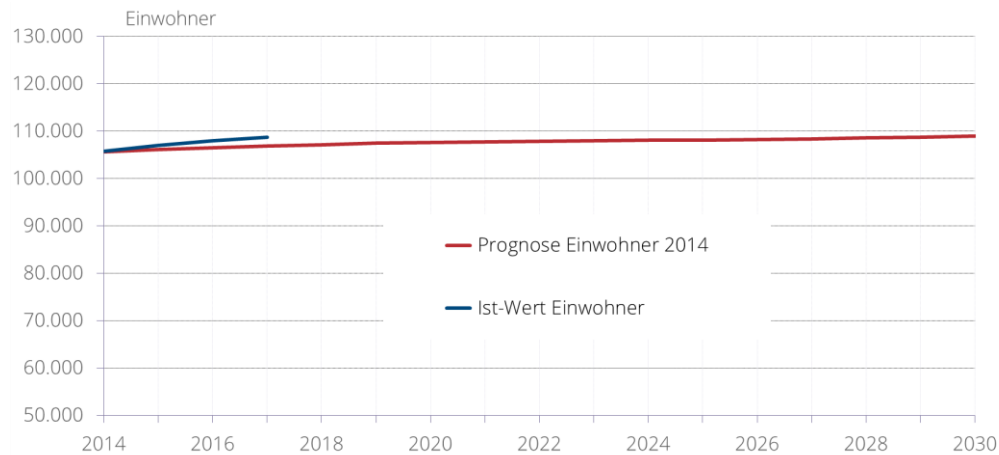
A Entwicklung der Haushalte: Ist und Prognose

- Räumliche Ebene: Oberhausen
- Datengrundlage: Stadt

A Entwicklung der Bautätigkeit: Ist und Prognose

- Räumliche Ebene: Oberhausen
- Datengrundlage: Stadt

Da für Oberhausen die Prognosen gerade erst erstellt wurden, soll das Prinzip der Darstellung am Beispiel einer anderen Stadt verdeutlicht werden:



6. Fazit

Mit einer jährlich laufenden Auswertung und Darstellung der Kernindikatoren des Wohnungsmarktes sowie je nach Bedarf und Möglichkeit der Sekundär- und Hintergrundindikatoren, steht eine wichtige Basis für das strategische Handeln in der kommunalen Wohnungspolitik zur Verfügung. Die Ergebnisse der Wohnungsmarktbeobachtung stellen eine aktuelle, fundierte und einheitliche Informationsgrundlage für unterschiedliche Akteure dar. Inhaltlich sollte das Monitoring sowohl die Entwicklungen im regionalen Vergleich als auch innerhalb der Stadt auf kleinräumiger Ebene abbilden. Von Vorteil ist eine kontinuierliche, verständliche und anschauliche Auswertung und Darstellung, um schnell die Besonderheiten der Wohnungsmarktsituation erfassen zu können. Von Relevanz können Unterschiede und Gemeinsamkeiten sowie Trends und Veränderungen sein. Im Ergebnis kann das Monitoring zur Bestätigung gewählter Handlungsansätze und Strategien herangezogen werden, oder aber auch als Frühwarnsystem dienen. Letztendlich sollte es bei der kommunalen Wohnungspolitik darum gehen, schnell Einigkeit hinsichtlich der Handlungsnotwendigkeiten und Strategieansätze zu erzielen. Entsprechend wichtig ist es, die Ergebnisse der Wohnungsmarktbeobachtung in einer Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsmarktakteure gemeinsam zu diskutieren und zu bewerten.