



IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH

TIMOUROU

WOHN- & STADTRAUMKONZEPTE

Wohnen in Oberhausen 2017

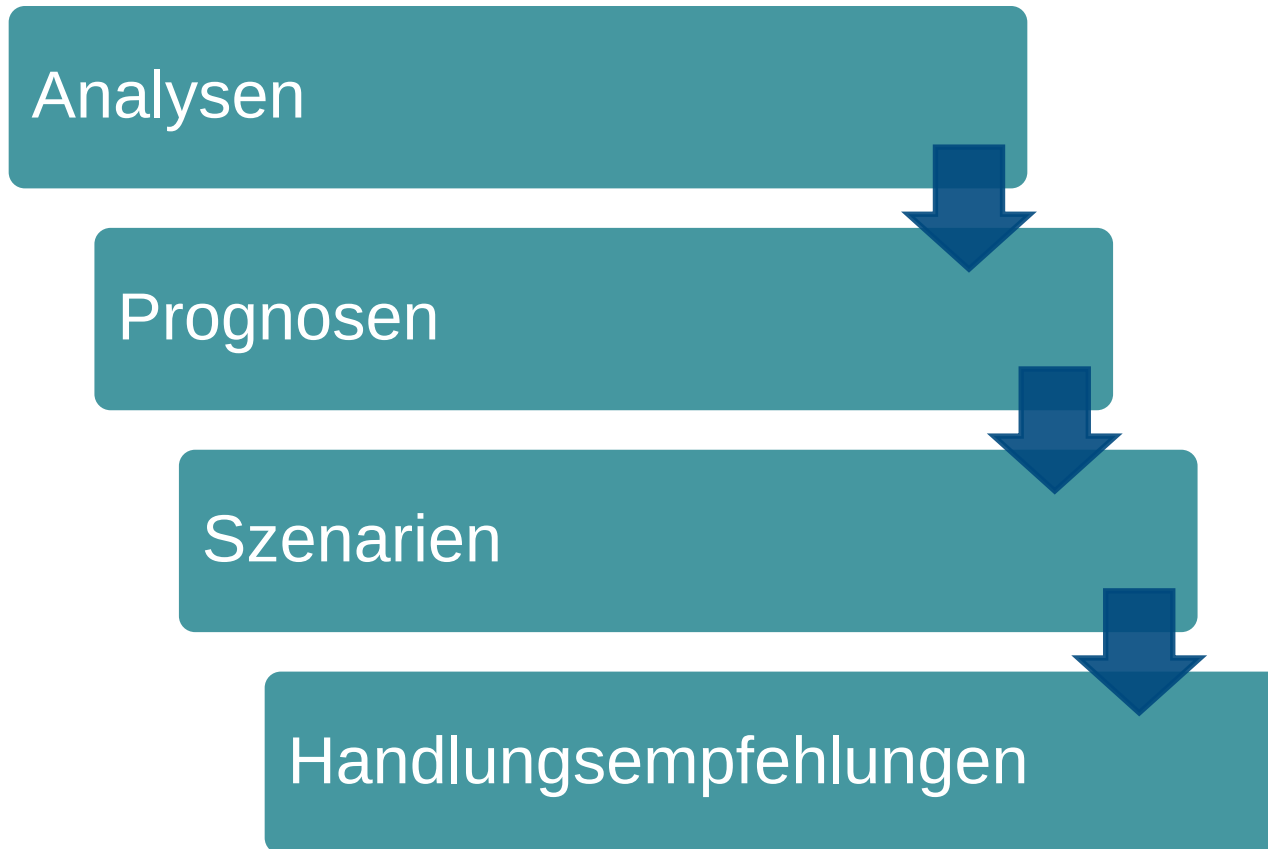
Präsentation beim Planungsausschuss

Jürgen Veser

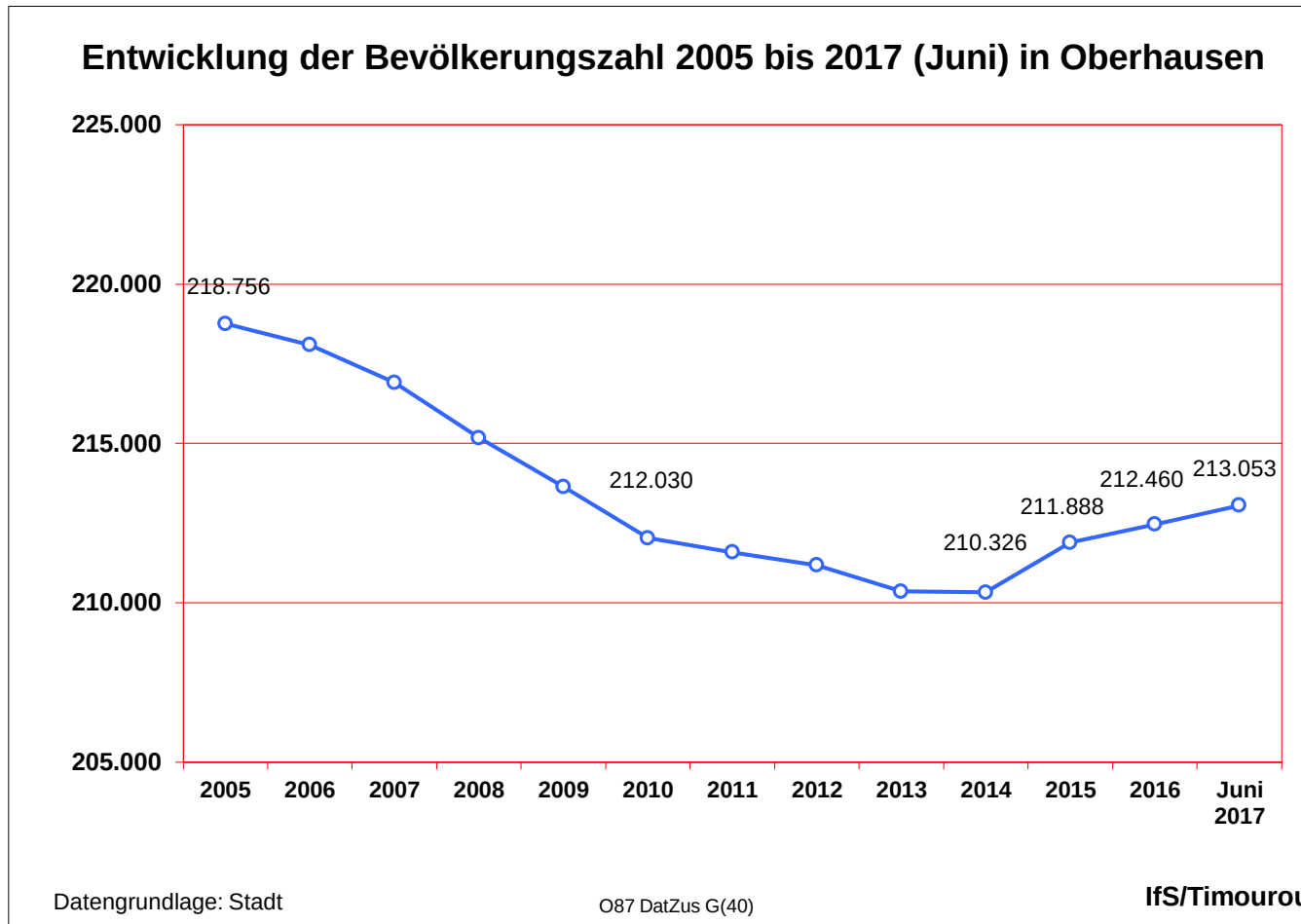
09. November 2018



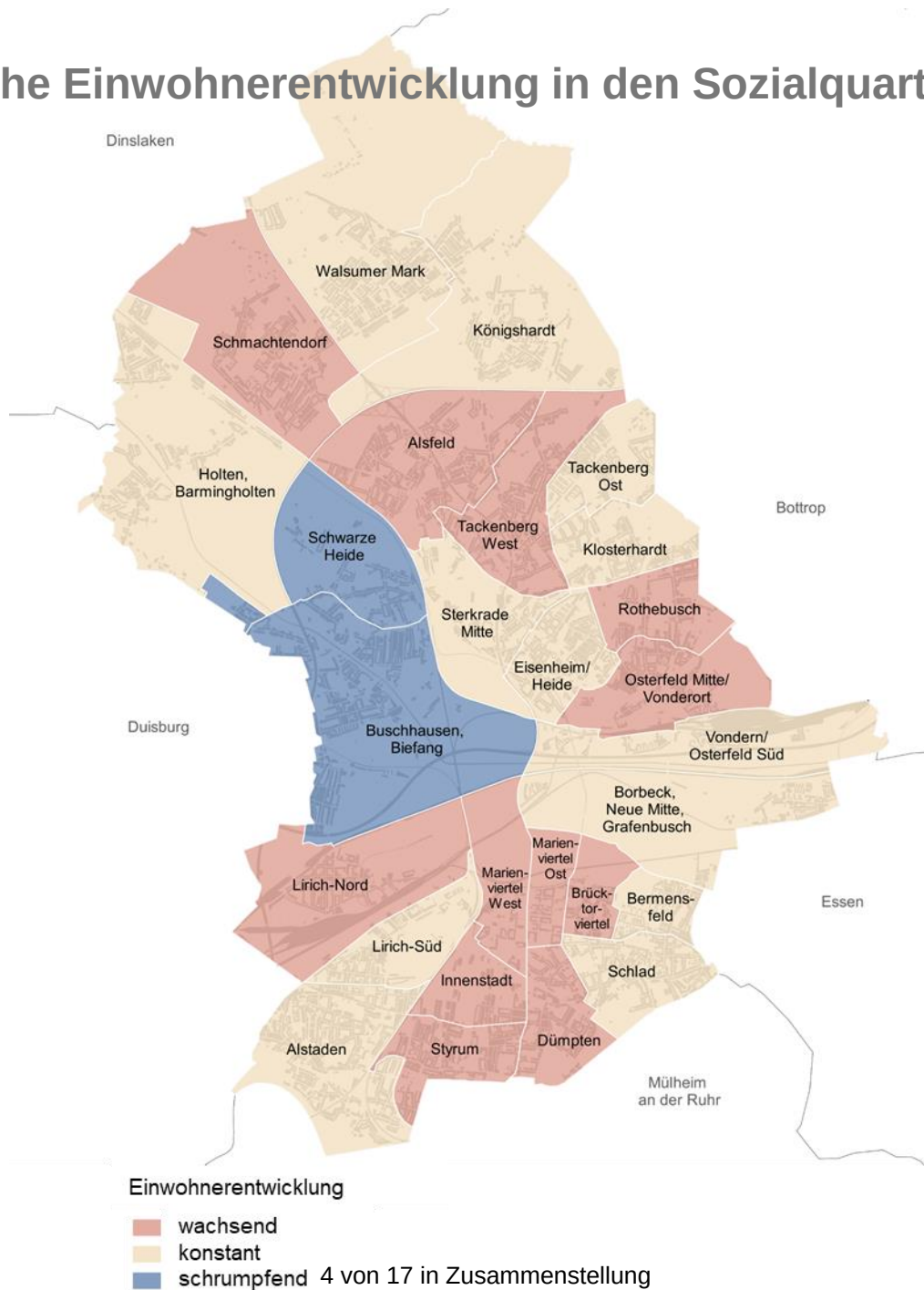
Aufbau der Studie



Oberhausen wächst

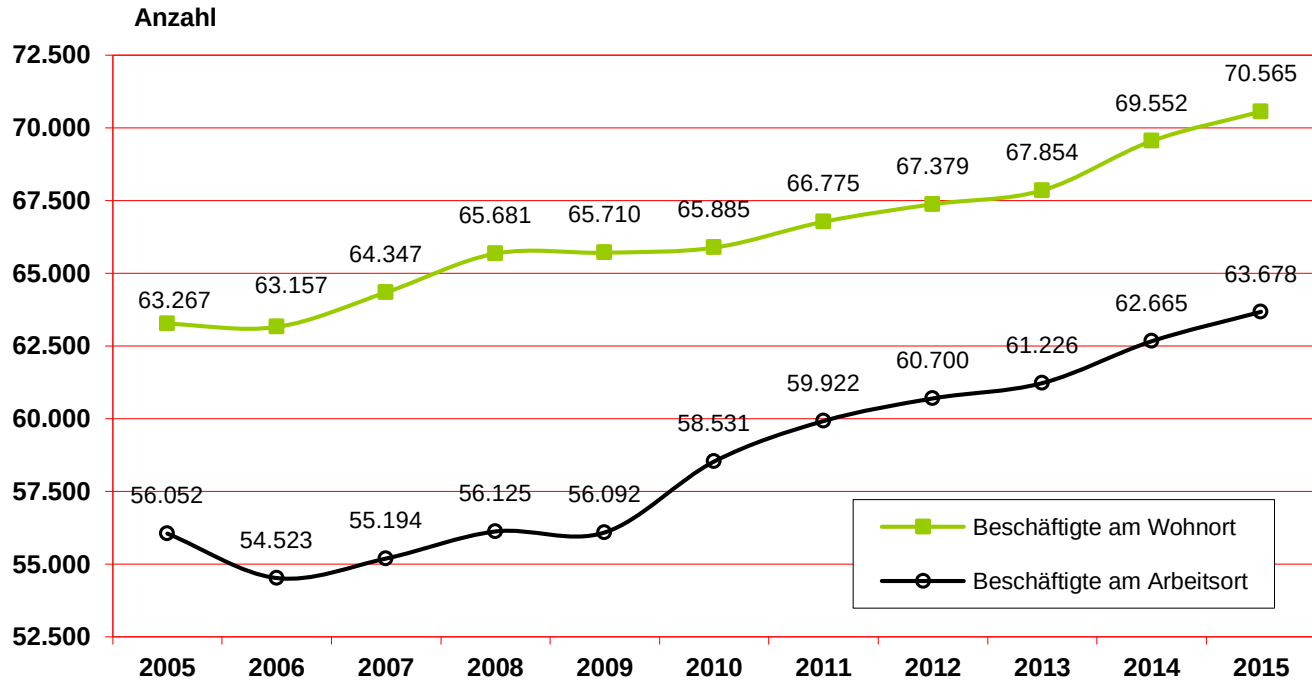


Unterschiedliche Einwohnerentwicklung in den Sozialquartieren 2014-2016



Mehr Beschäftigung und Einkommen, weniger Arbeitslose

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Pendlerstatistik) am Wohn- und Arbeitsort in Oberhausen 2005 bis 2015 (30.06. des Jahres)



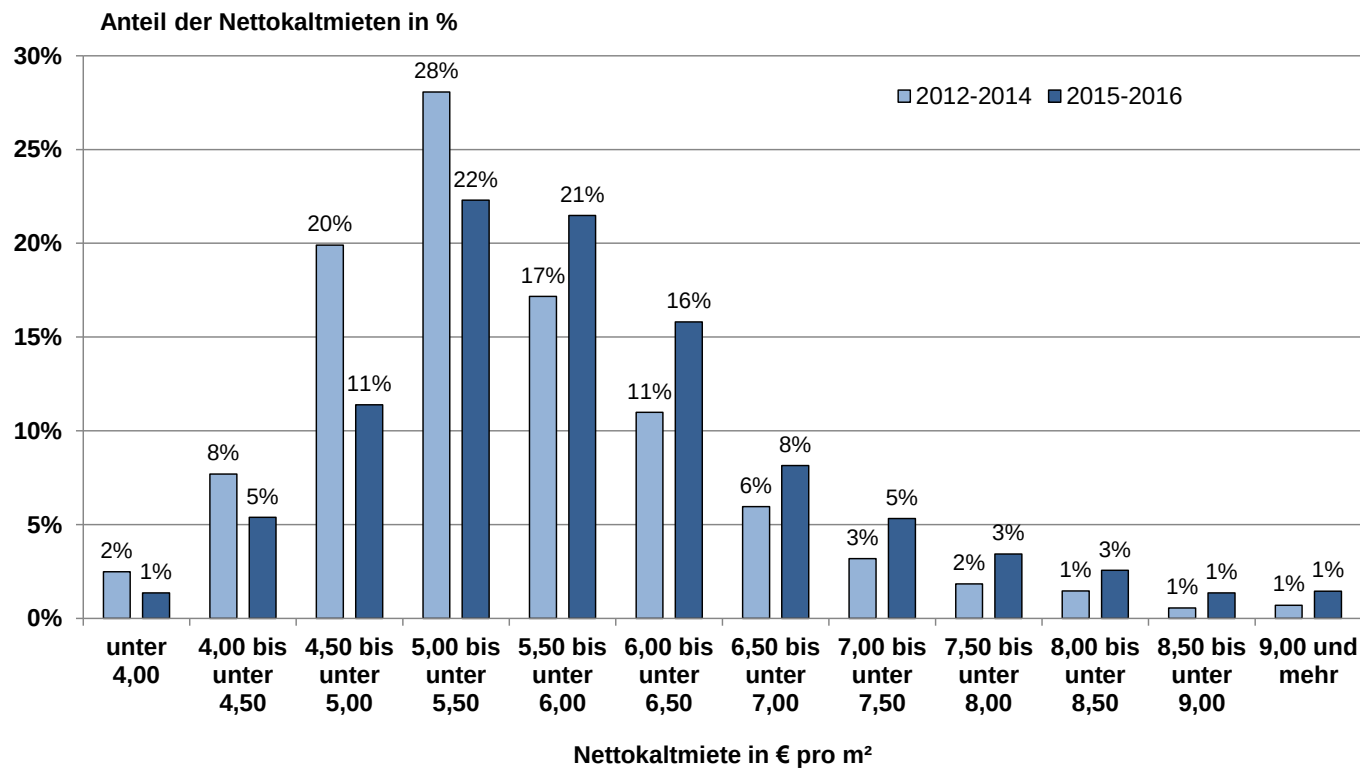
Datengrundlage: Stadt, BA

O87 DatZus G(1)

IfS/Timourou

Mieten steigen leicht, sind aber weiterhin günstig

Verteilung der Angebotsmieten* 2012-2014 und 2015-2016 in Oberhausen



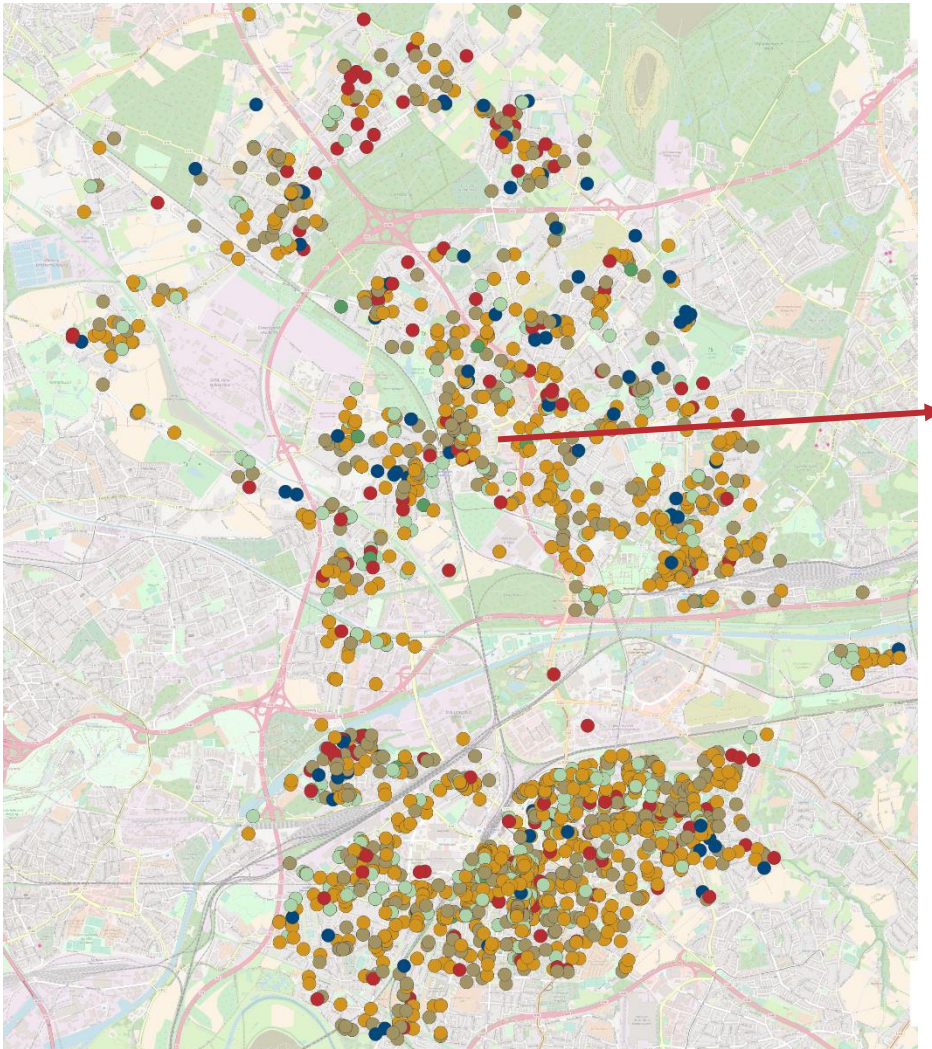
* Nettokaltmiete nicht preisgebundener Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Datengrundlage: ImmobilienScout24

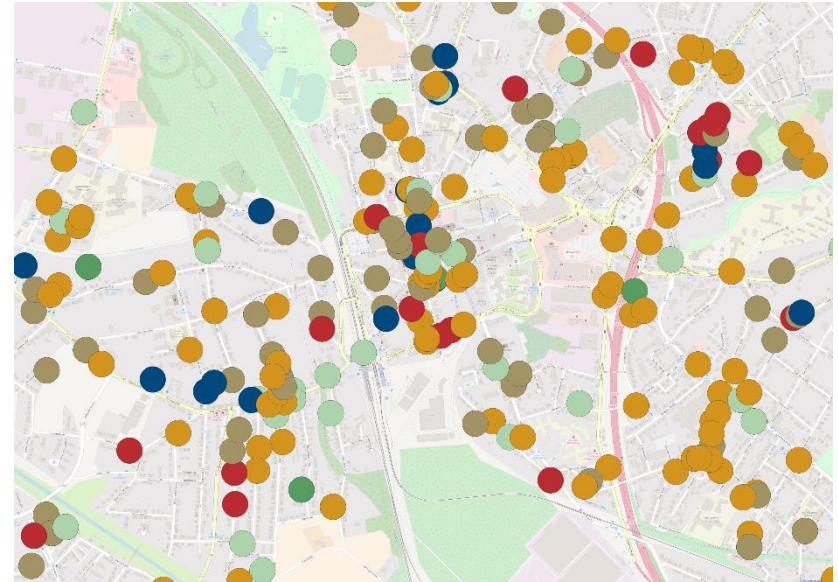
O87 DatZus G(Miet02c)

IfS/Timourou

Angebotsmieten 2016 nach Lage



Beispiel Sterkrade

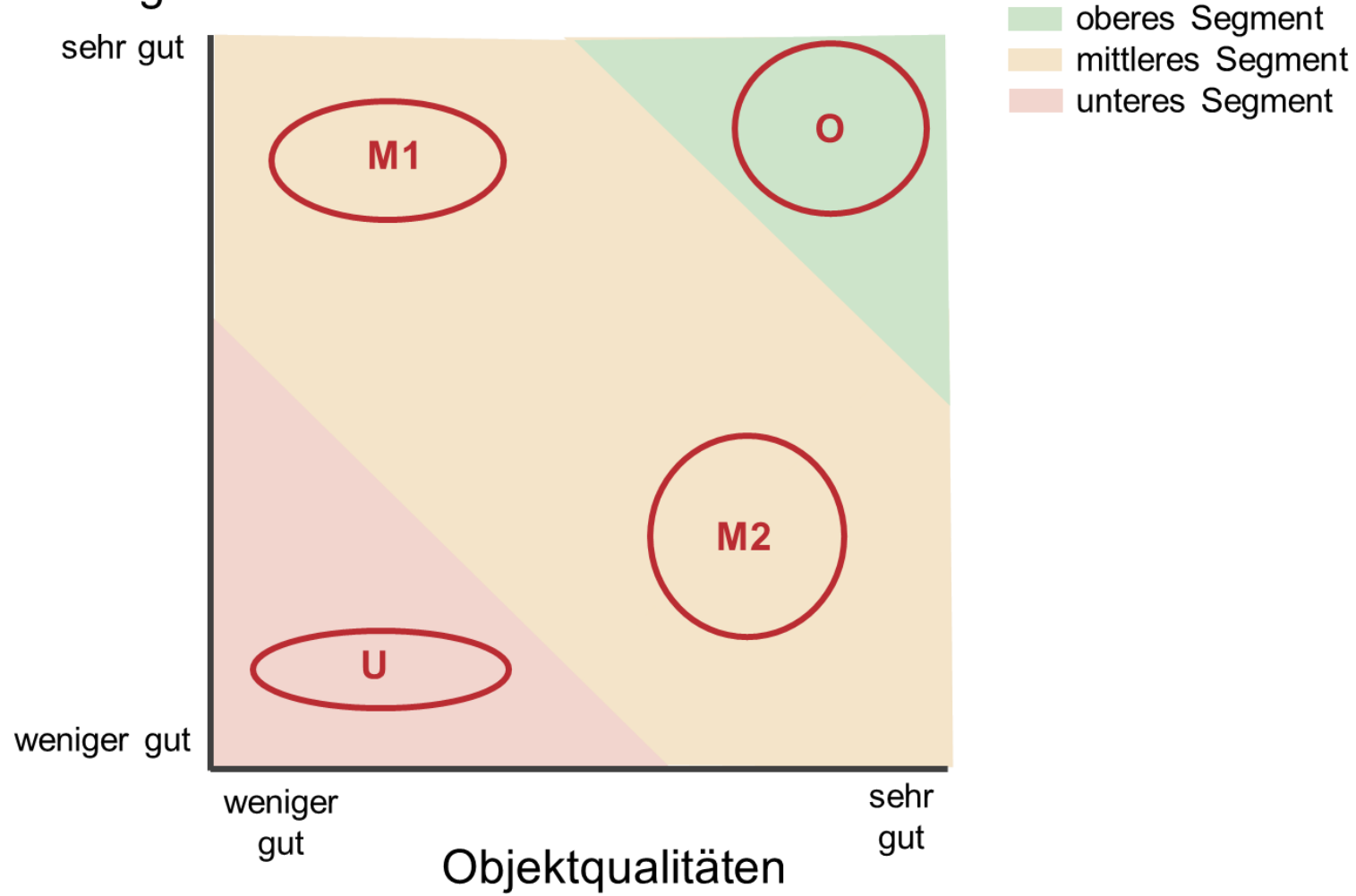


- unter 4,00 €/m²
- 4,00 bis unter 5,00 €/m²
- 5,00 bis unter 6,00 €/m²
- 6,00 bis unter 7,00 €/m²
- 7,00 bis unter 8,00 €/m²
- 8,00 €/m² und mehr

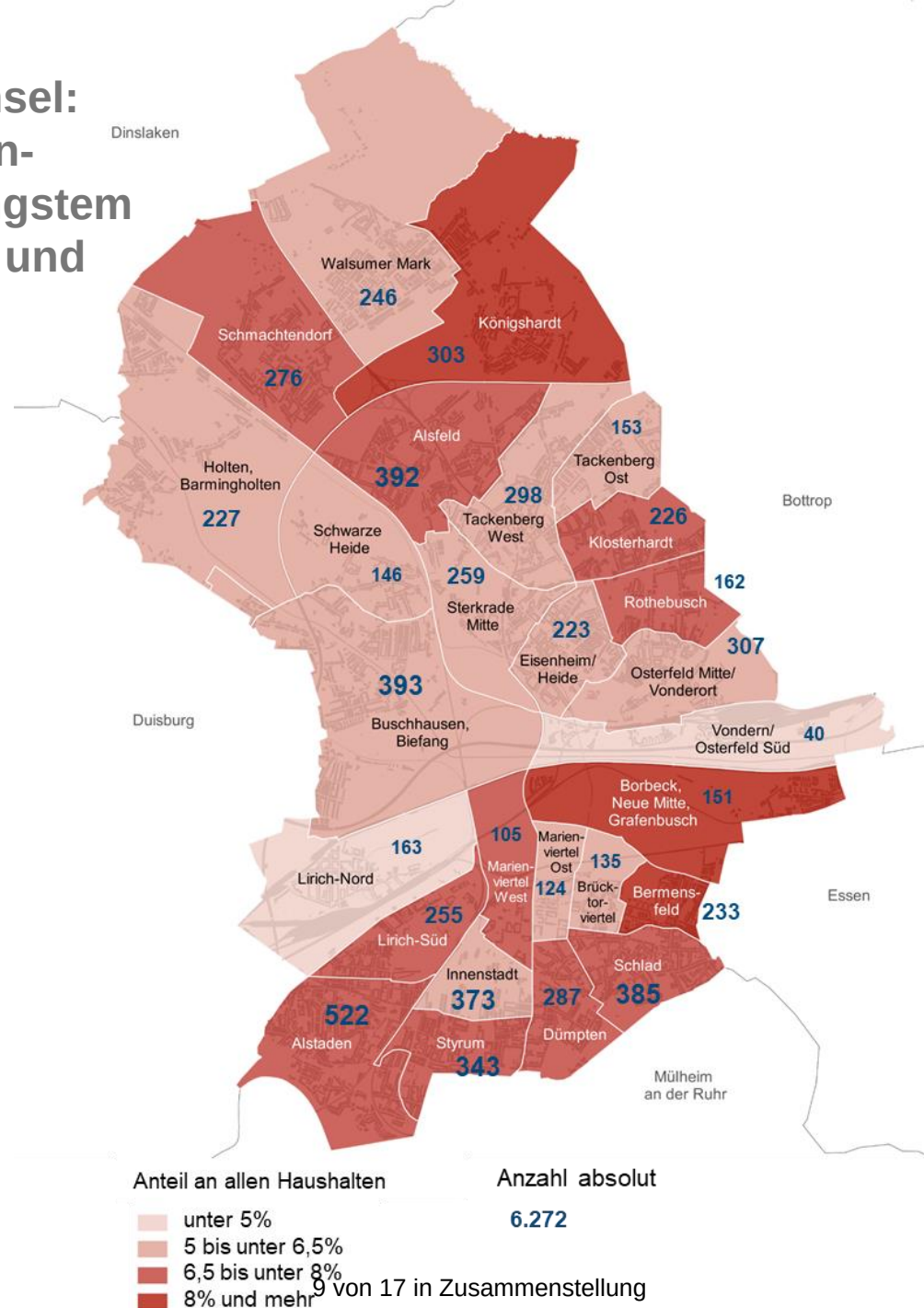
Datengrundlage: ImmobilienScout24

Marktsegmente und Bestandsentwicklung

Wohnlage



Bevorstehender Generationswechsel: 1- und 2-Personen- Haushalte mit jüngstem Mitglied 80 Jahre und älter (2016)



Bilanz einkommensschwache Haushalte – preiswerte Wohnungen

Einkommensschwache Haushalte

- Transferleistungsbezieher
- Haushalte mit Niedrigeinkommen
- 27.000 bis 30.000 einkommensschwache Haushalte (25-28% aller Haushalte)

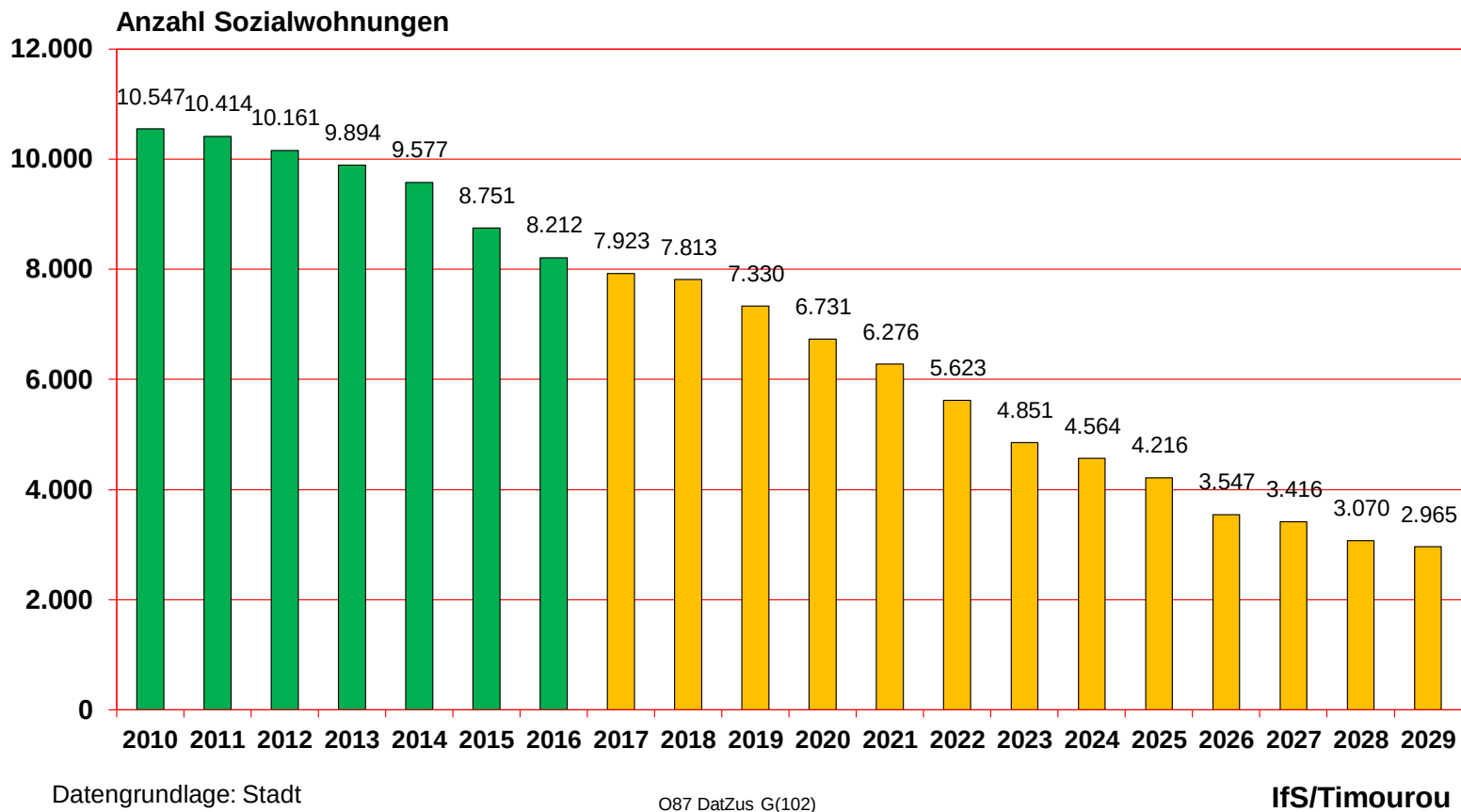
Preiswertes Angebot

- Unteres Marktsegment = 15-20% der Mietwohnungen
- 7.200 Sozialmietwohnungen = 9% von 80.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau

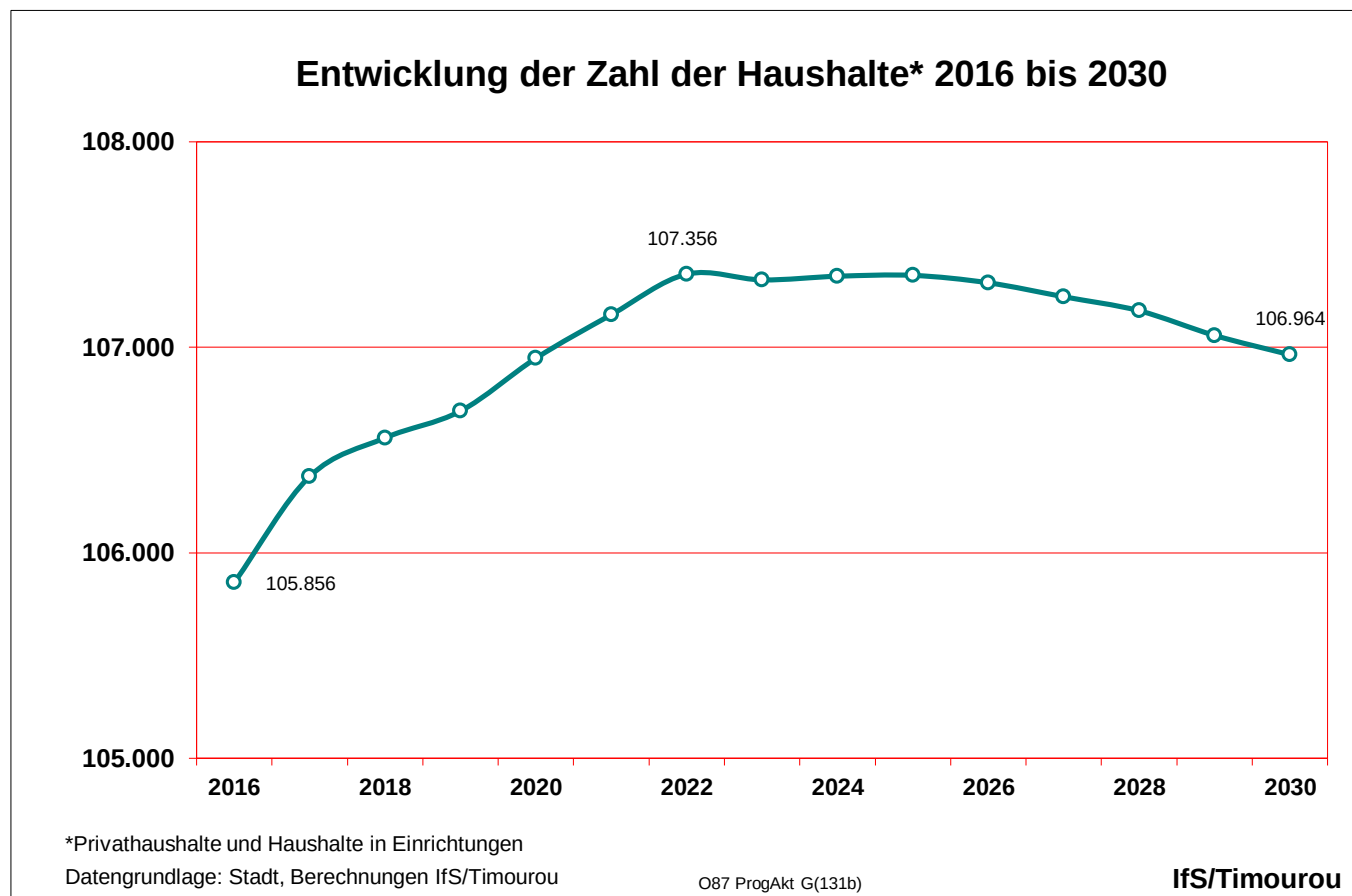
 Unterer Teil des mittleren Segmentes = 15-20%

- 40-50% der Geschosswohnungen preiswert
- Weitere Indikatoren:
- Aktuell längerfristige Leerstände (3,8%)
- Über 20% der Angebotsmieten niedriger als KdU-Richtlinie

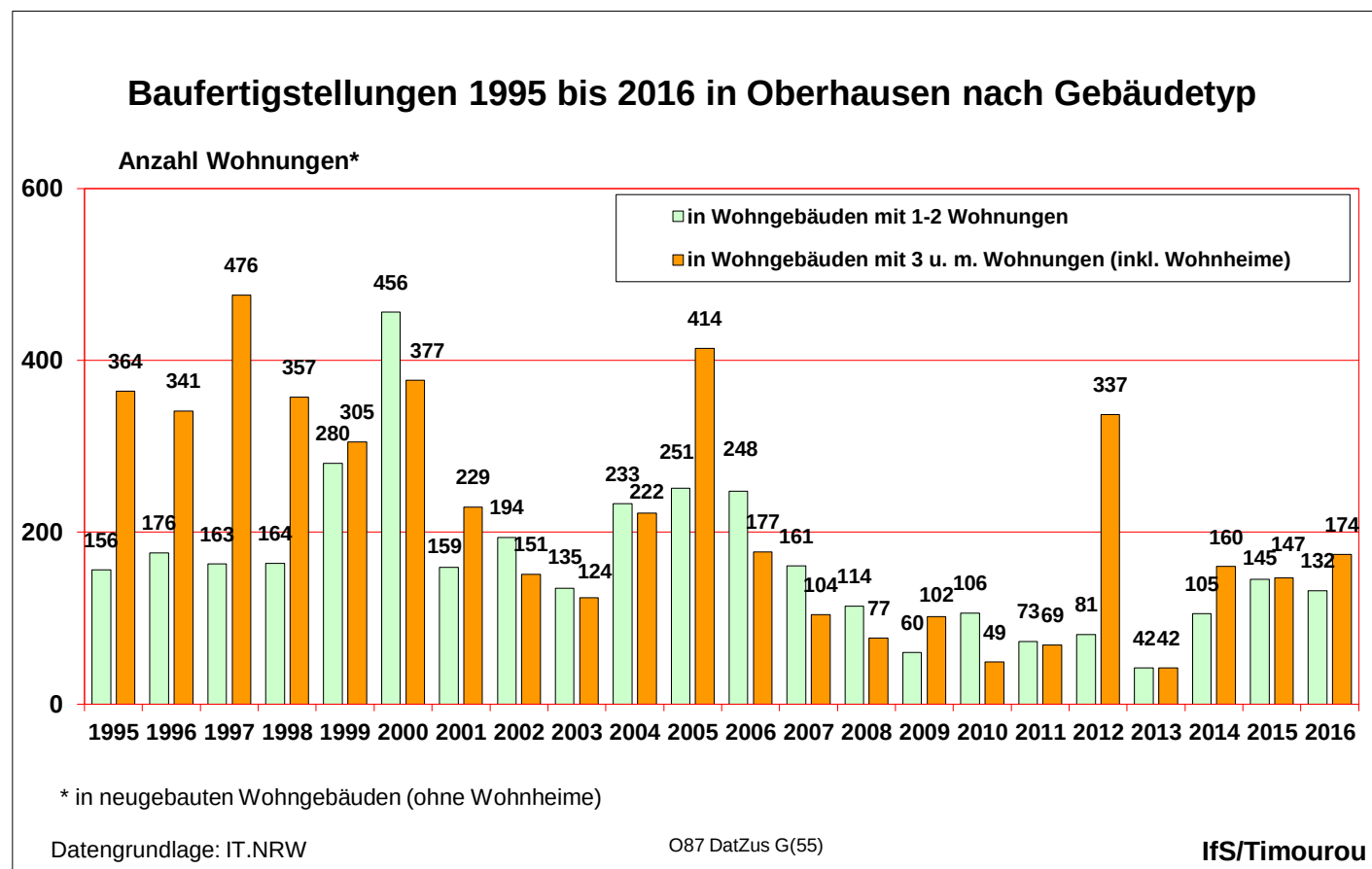
Zukünftige Entwicklung der Sozialwohnungen (ohne neue Bindungen)



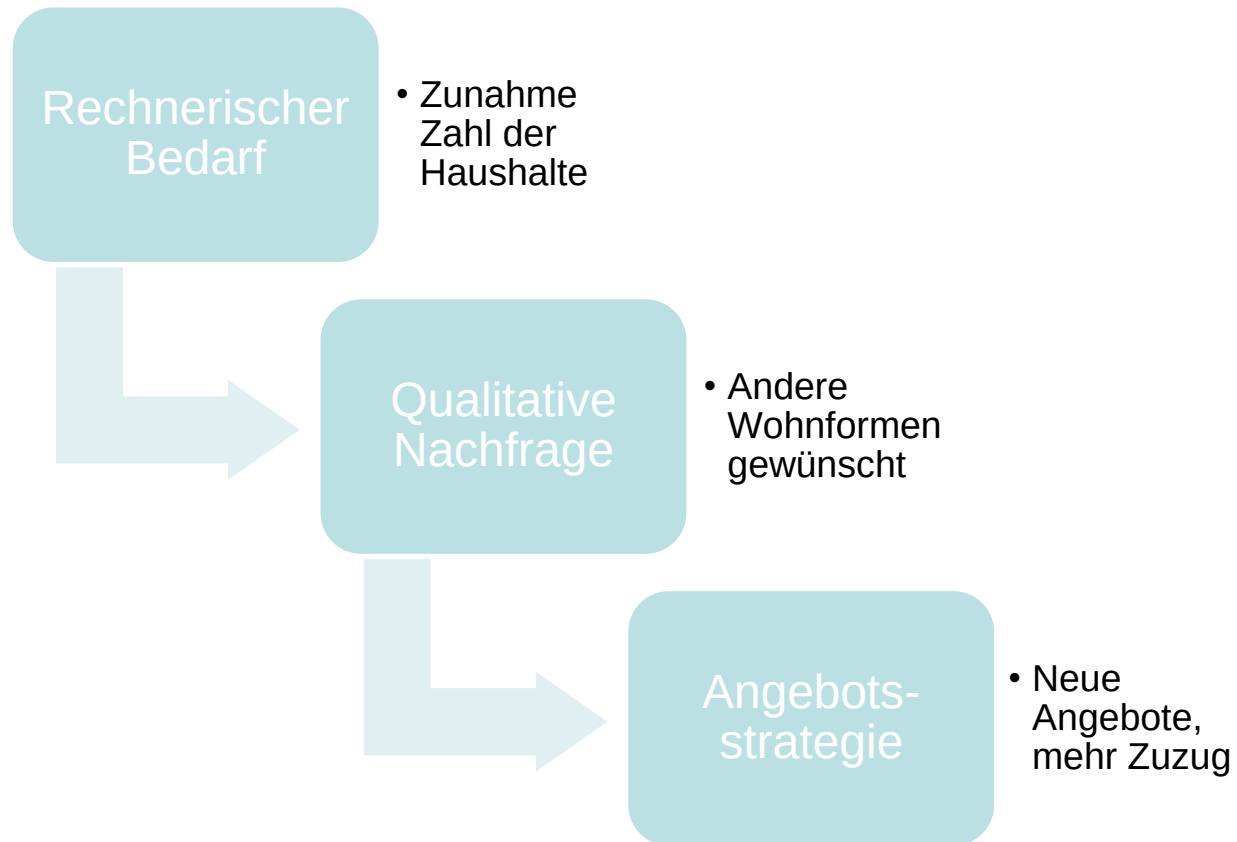
Zukünftige Entwicklung der Zahl der Haushalte



Bautätigkeit zieht wieder an



Neubau



Neubau mit Augenmaß

Einfamilienhäuser

- Nachfrage ca. 1.800 bis 2.100 Häuser bis 2030
- nicht mit Neuausweisungen gleichzusetzen!

Mehrfamilienhäuser

- mit Wohnungen, die derzeit überhaupt nicht am Markt vorhanden sind oder
- noch nicht ausreichend am Markt vorhanden sind oder
- speziellen Anforderungen genügen müssen (Nischenprodukte)
- auch abhängig von Bestandsentwicklung
- 2.600 bis 2.900 Wohnungen
- nicht mit Neuausweisungen gleichzusetzen!

Kooperation und Information

- Wohnungsmarktbeobachtung verstetigen
- Wohnungspolitischen Dialog verstetigen
- Lenkungsgruppe soziale Wohnraumversorgung
- Wohnungspolitische Leitlinien/Masterplan



IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH

TIMOUROU

WOHN- & STADTRAUMKONZEPTE

Vielen Dank!

Jürgen Veser und Tobias Jacobs