

Auszug aus der Niederschrift
12. Sitzung des Stadtplanungs- und Mobilitätsausschusses vom
14.06.2022

9.3 Kurzreport Wohnen: Oberhausener Wohnungsmarktbeobachtung 2022
M/17/2224-01

Herr Effgen stellt die Kernaussagen des Kurzreports Wohnen vor und deckt Handlungsbedarfe auf. Die Präsentation ist der Niederschrift als Anlage beigefügt.

Herr Real äußert seine Befürchtung der Konzentration auf die Neue Mitte und begrüßt die Betrachtung der anderen Quartiere. Dazu würde der Aufbau einer Stadtentwicklungsgesellschaft gut passen.

Herr Schindelasch betont, dass nach dem Konzept auch ins Handeln zu kommen ist und bspw. das Baulückenkataster veröffentlicht wird.

Herr Effgen gibt die Zusatzinformation, dass die Statistik daran arbeitet die Daten des Zensus 2022 zur Verfügung zu stellen.

Herr Dr. Palotz weist darauf hin, das Netzwerk der Wohnungsbaugenossenschaften zu nutzen um zu diskutieren, welche Wohnformen in Zukunft realisiert werden sollen.

Die Drucksache M/17/2224-01 wird zur Kenntnis genommen.

Anlage 1 220610_V_Kurzreport-Wohnen_Planungsausschuss

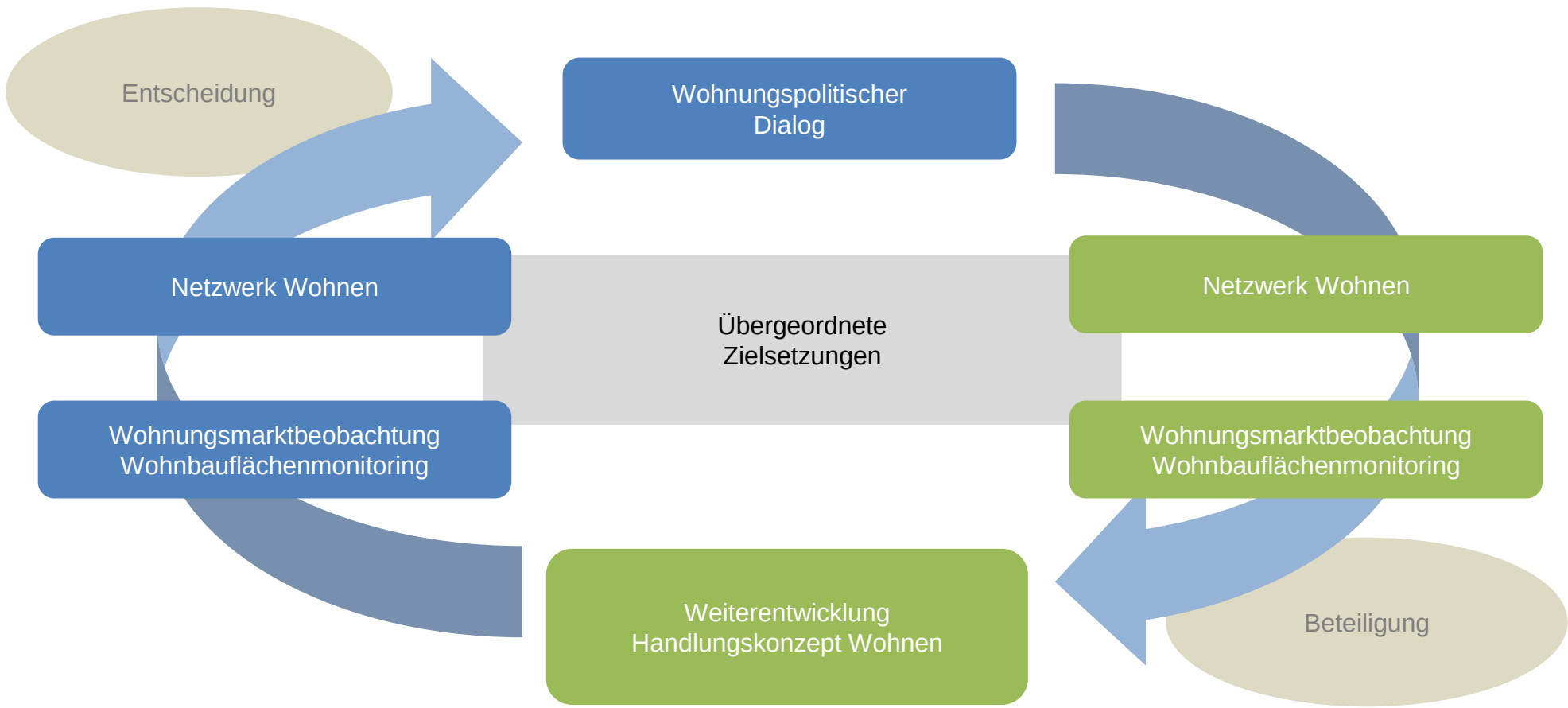
KURZREPORT WOHNEN

GRUNDLAGEN, INHALTE, HANDLUNGSFELDER

DER MASTERPLAN-PROZESS

EINORDNUNG DES KURZREPORTS

SACHSTAND MASTERPLAN WOHNEN



Arbeitspakete

Maßnahme	Status
Studie Wohnen in Oberhausen, seit 2000 Regelmäßig alle 5 bis 7 Jahre	✓
Neuste Studie aus 2017 mit Datenauffrischung 2019	✓
Wohnungspolitischer Dialog Anfang 2020	✓
Gründung Netzwerk Wohnen (Akteure des Wohnungsmarktes / 2 Termine in 2021)	✓
Wohnungsmarktbeobachtung: Kurzreport Wohnen	✓
Baulückenkataster	Beta-Version
Wohnbauflächen-Monitoring	In Bearbeitung
Handlungskonzept Wohnen:	In Bearbeitung



SCHLAGLICHT: INHALTE

Vorgehen und aktueller Stand

- Entwicklungen/Bedarfe am Wohnungsmarkt erkennen, um darauf reagieren zu können
- Darstellung von Rahmendaten in einem ersten Aufschlag





1. Zentrale Ergebnisse
2. Einleitung
3. Abstract
4. Datenherkunft
5. Bevölkerung
 - Bevölkerungsbestand
 - Bevölkerungsdichte
 - Privathaushalte
 - Wanderungsverhalte
6. Sozialstruktur
 - Sozialindex
 - Haushaltseinkommen
7. Bauen
 - Baubestand
 - Bautätigkeit
 - Wohnbauflächen
 - Geförderter Wohnraum
8. Wohnen
 - Eigentum-Miete
 - Wohnzufriedenheit
 - Wohnflächenstruktur/
 - Leerstand
9. Fazit
10. Ausblick

Schlaglichter

Methode

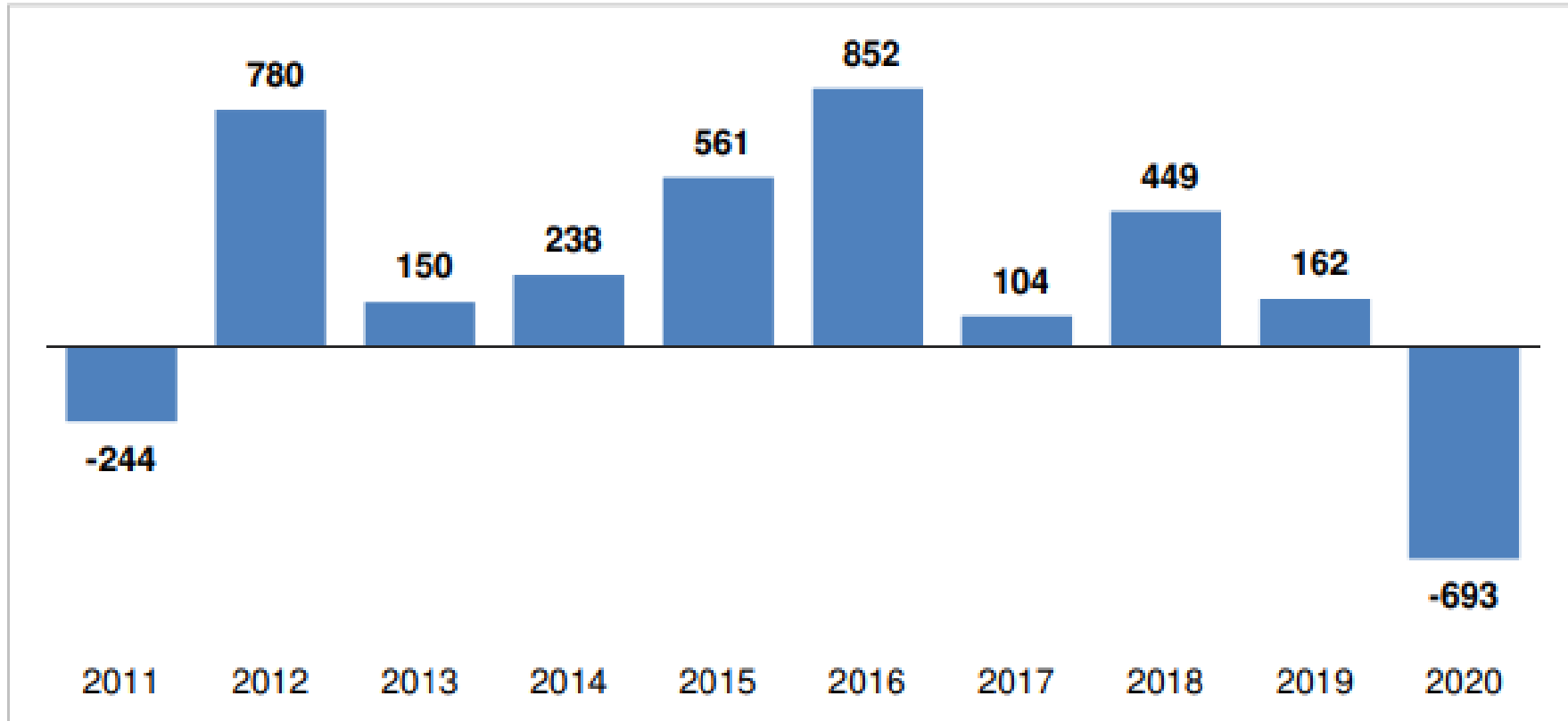
- Integrierte Betrachtung: neben „Wohnungen“ auch Sozialindex, Freiraumgestaltung, Quartiersqualität
- Sammlung von Daten in enger stadtinterner Zusammenarbeit

Inhalte

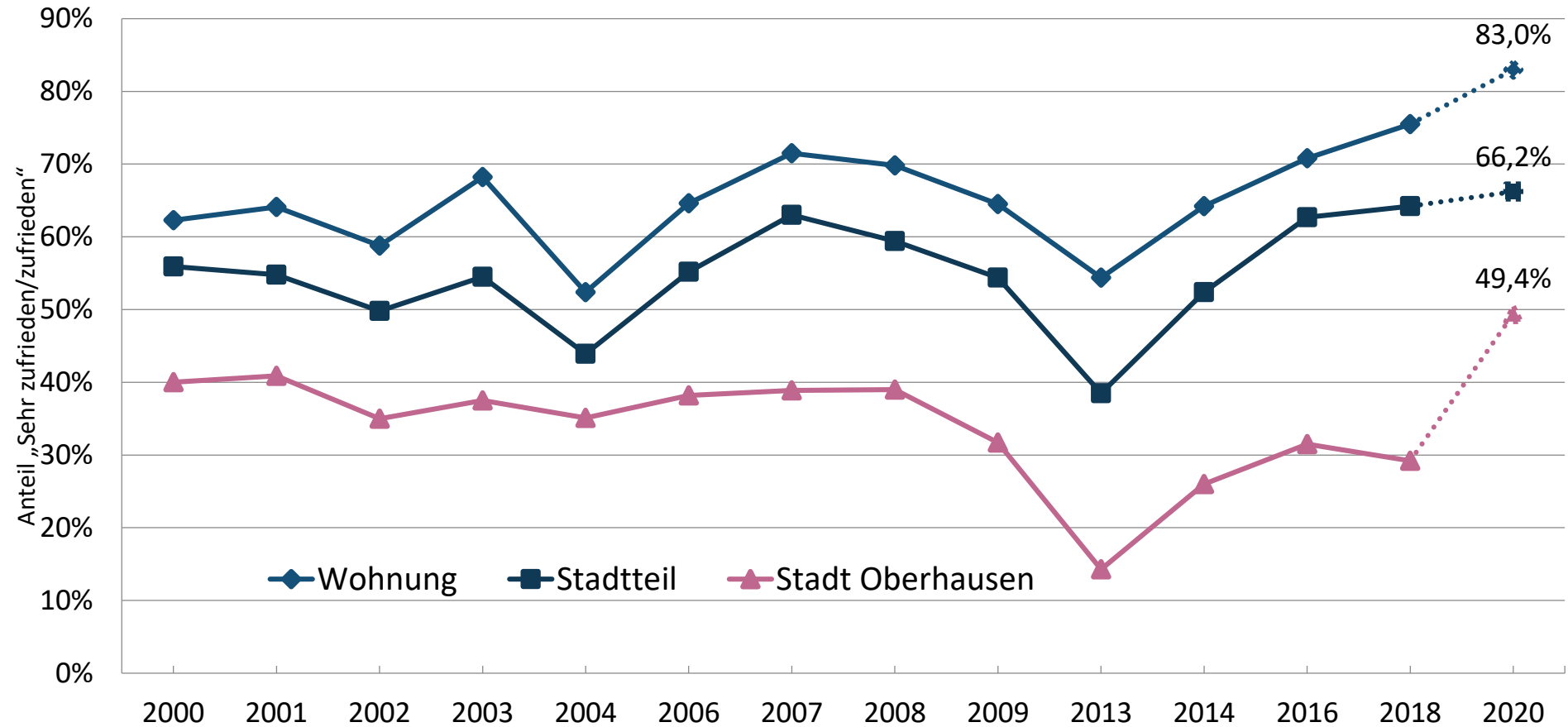
- Die Bevölkerungsentwicklung ist volatil ► Flexibilität notwendig
- Zufriedenheit mit Wohnung und Umfeld steigt
- Es wird gebaut ► Zielmarke 330 neue Wohnungen pro Jahr bis 2020 erreicht
- Aktiv planen und steuern ► Wohnbaupotentiale auch räumlich zugeordnet
- Versorgung „Sozialer Wohnungsbau“ vgl. gut ► Handeln/ Zugang im Blick



Abb. 5: Veränderung der Anzahl der Haushalte ab 2011 im Vergleich zum Vorjahr



STEIGENDE WOHNZUFRIEDENHEIT



Hinweis: eingeschränkte Vergleichbarkeit wg. Methodenwechsel 2020 (inkl. neue Skalierung: bis 2018 7er Skala mit 1+2 „sehr zufrieden“, 3+4 „zufrieden“, 5-7 „weniger zufrieden“; ab 2020 5er Skala „sehr zufrieden/ zufrieden“, „teils-teils“, „schlecht/ sehr schlecht“; fehlende Werte k.A.)

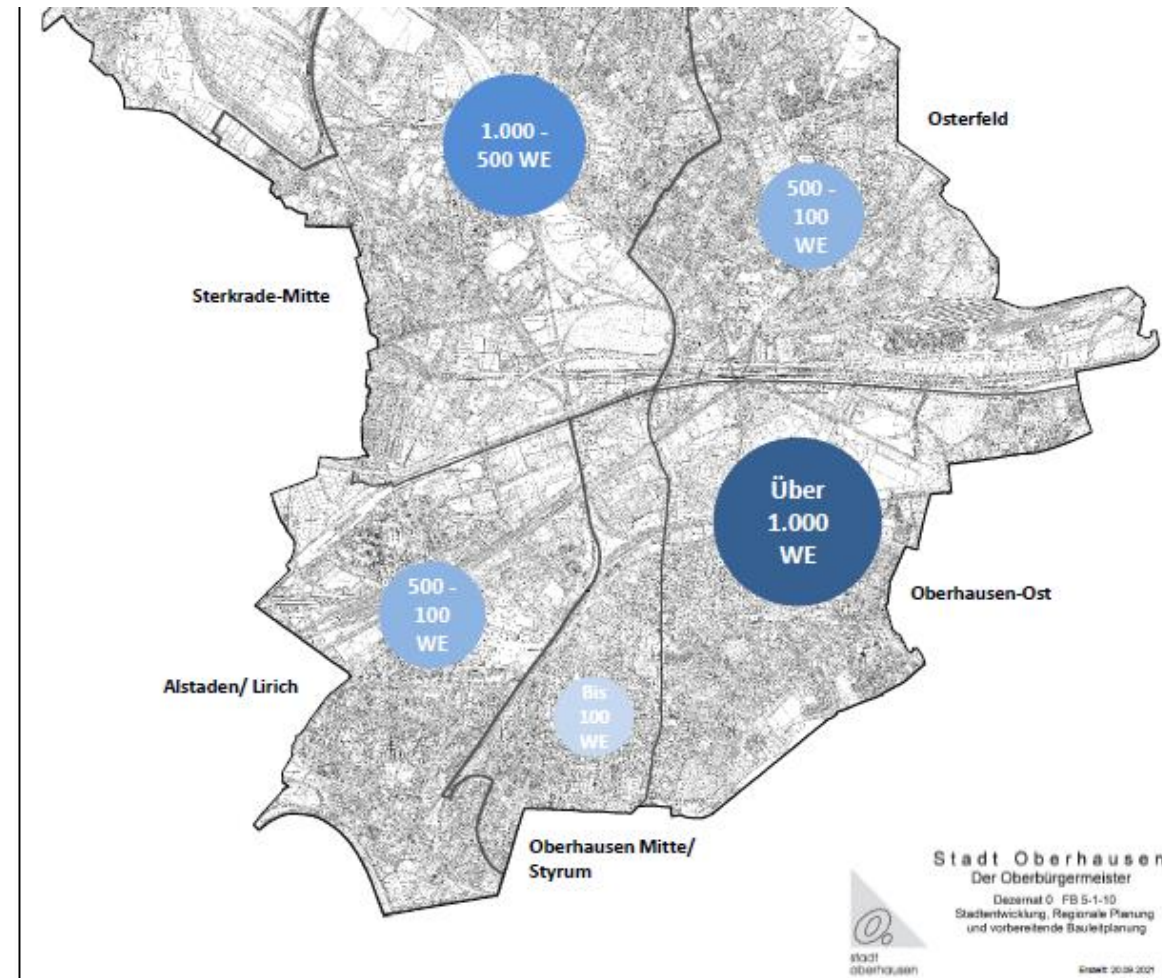
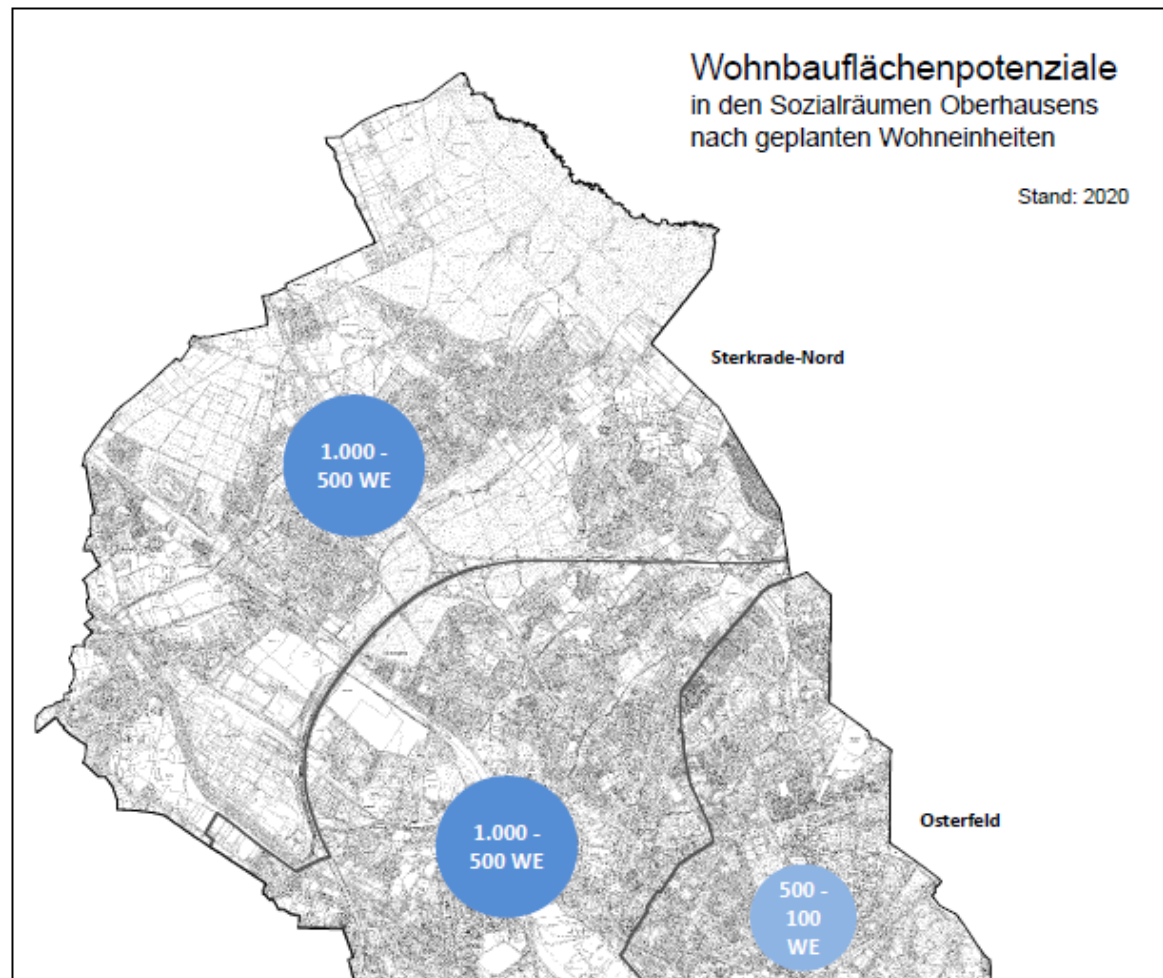


Baugenehmigungen

	2011-2015	2016-2020	Differenz
Gebäude	1.087	1.445	33%
Wohnungen	1.448	1.771	22%
Wohnfläche (100qm)	1.576	1.793	14%

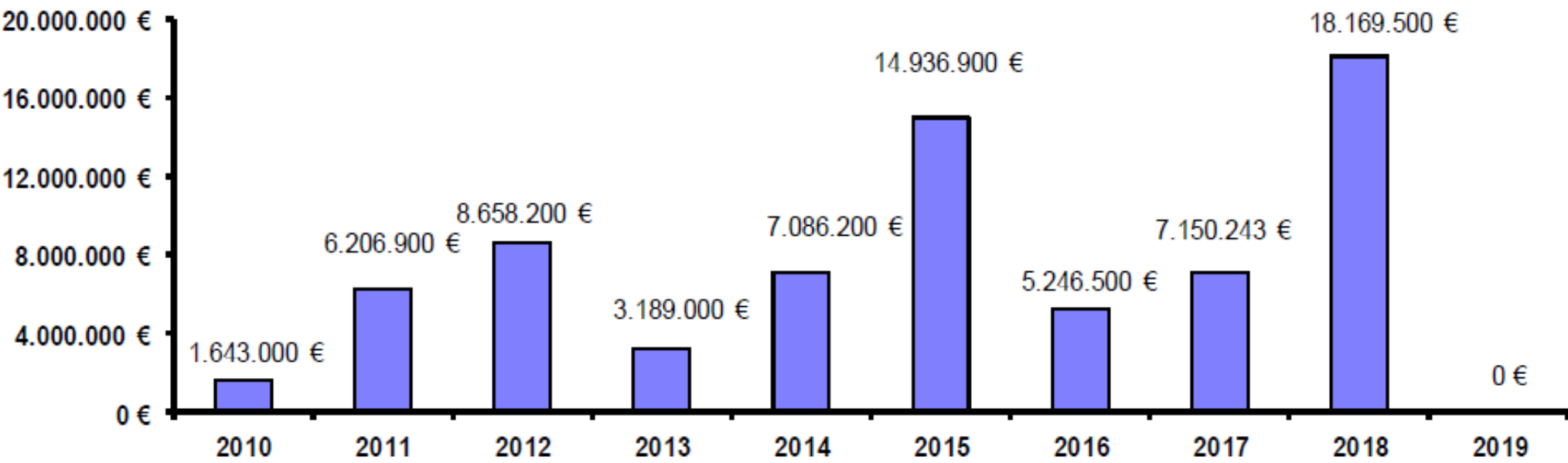
Baufertigstellung

		2011-2015	2016-2020	Differenz
Neubauten	Wohngebäude	490	674	38%
	Wohnungen	1.201	1.639	36%
	Einfamilienhäuser	388	551	42%
Bestand	Wohngebäude	275	602	119%
	Wohnfläche	10.971	21.934	100%



**Fachbereich 5-4-10
Wohnraumförderung**

**Förderung von Mietwohnungen (€)
Abbildung 3**



SCHLAGLICHT: HANDLUNGSFELDER

Handlungsbedarfe/ Handlungsfelder

Handlungsbedarf:

- Flächenreserven
- Wohnungsreserven
- Zielgruppenspezifische Wohnungsangebote schaffen

Demografie/Migration

Handlungsbedarf:

- Ersatz- und Ergänzungsbedarf als zentrales Thema der wohnbaulichen Entwicklung, insbesondere in Bereichen mit Mehrfachbelastungen
- Grün- und Freiflächen schaffen, sichern und qualifizieren

Wohnungsbestand/
Mehrfachbelastung



Handlungsbedarfe/ Handlungsfelder

Handlungsbedarf:

- Genauere Qualifizierung der Wohnbauflächenpotenziale (z.B. Lage, Aktivierbarkeit, Verfügbarkeit, Kosten)
- Priorisierung von Flächenentwicklungen
- Baulücken und Abrisse erfassen
- Monitoring der Leerstände
- Konzept zur Aktivierung struktureller Leerstände

Flächenentwicklung

Handlungsbedarf:

- Sanierung der Bestände (barrierearm, Energetik)
- Zwischenerwerb und Entwicklung zentraler Grundstücke und Gebäude durch die Stadt

Bestandsentwicklung



Handlungsbedarfe/ Handlungsfelder

Handlungsbedarf:

- Beobachtung der Entwicklung des Bestandes (Abriss, Leerstände, Baulücken)
- Vorausschauende Förderpolitik entwickeln, um einen Rückgang des Anteils an gefördertem Wohnungsbau zu verhindern

Beobachtung/soz.
Wohnungsbau

Handlungsbedarf:

- Verstetigung Kurzreport Wohnen
- Einbezug aktueller demografischer Entwicklungen und neu gewonnener Daten
- Falls erforderlich: Neuberechnung Wohnungsbedarf

Monitoring



VIELEN DANK!