

Auszug aus der Niederschrift
20. Sitzung des Stadtplanungs- und Mobilitätsausschusses vom
25.05.2023

11.1 Antrag der CDU-Fraktion im Rat der Stadt Oberhausen gemäß § 2 der Geschäftsordnung für den Rat der Stadt - Familienfreundliche Eigentumspolitik für Oberhausen
A/17/3365-02

Herr Güldenzopf wird die Antworten zu den aufgeworfenen Fragen per Mail an die Ausschussmitglieder versenden. Er zählt auf welche Dokumente zu dem Thema vorliegen (Studie Wohnen, Wohnungsmarktbeobachtung, Grundstücksmarktbericht) und beschreibt, dass in Oberhausen eine Eigentumsquote von 28% herrscht. Im Bericht zur Wohnraumförderung wird beschrieben, dass kaum Eigentumsbildende Maßnahmen abgerufen werden, was an der aktuellen Zinslage liegen kann. Allerdings zeigen die Daten, dass vor allem Eigentumsaufbau im Sektor der Einfamilienhäuser stattfindet.

Herr Osmann dankt für die Informationen und zählt nochmal die Vorteile einer höheren Eigentumsquote auf. Er wünscht sich dazu ein Konzept, welches die Ziele der Standortbildung, Identifikation und Attraktivitätssteigerung beinhaltet.

Herr Real meldet einen Änderungsantrag zum Thema an. Außerdem weist er kritisch auf Bebauungsplanverfahren hin, die nicht um Satzungsbeschluss kommen, aber ein hohes Einfamilienhauspotenzial beinhalten.

Herr Dobnik meldet Beratungsbedarf an.

Die Drucksache A/17/3365-01 wird ohne Votum vorberaten.

Anlage 1 230525_Eigentumspolitik-Fakten

„Wohneigentum“

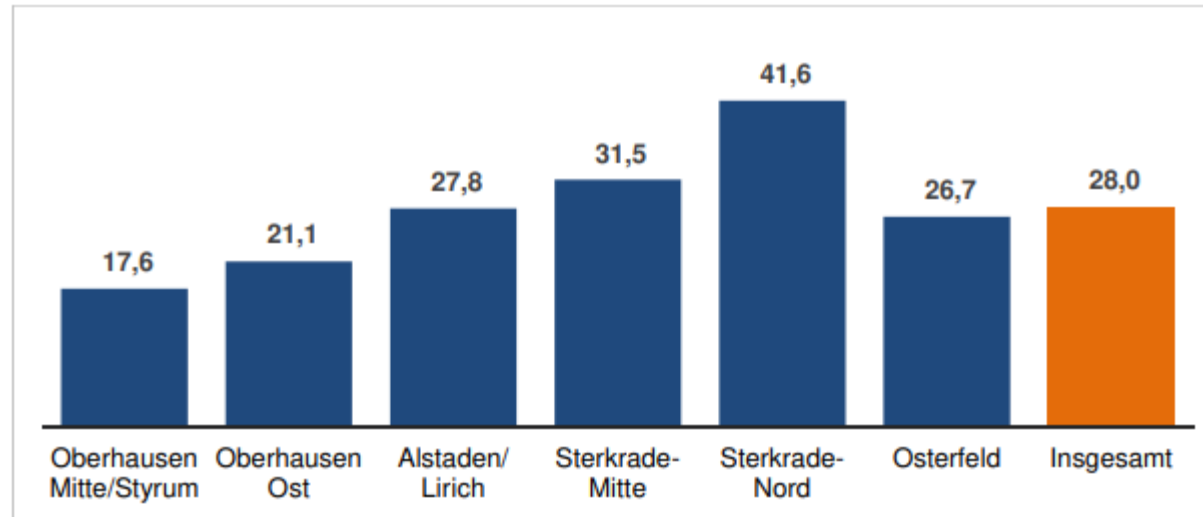
Ausgewählte Daten, Quellen und Hinweise

Eigentumsquote

Eigentum - Miete

Mittels der Grundsteuerdaten des Bereichs Finanzen war es möglich, eine Eigentumsquote für die Sozialräume näherungsweise zu ermitteln bzw. eine Quote des selbstgenutzten Eigentums. Grundlage der Berechnung sind neben den Daten zur Grundsteuer, die Daten der Wohnungs- und Gebäudedatei. Für Oberhausen insgesamt ergibt sich daraus eine Eigentumsquote (des selbstgenutzten Eigentums) von 28,0 Prozent. Der Anteil derer, die nicht zur Miete wohnen, unterscheidet sich hierbei erheblich zwischen den Sozialräumen. So wohnt mit 17,6 Prozent in Mitte/Styrum der geringste Anteil in selbstgenutztem Eigentum und in Sterkrade-Nord mit hingegen 41,6 Prozent der größte Anteil (s. Abb. 24).

Abb. 24: Anteil selbstgenutztes Eigentum



Quelle: Stadt Oberhausen, Bereich Finanzen Grundsteuerdaten 2020 – Anteilsberechnung: Bereich Statistik

Käufe Wohneigentum



Grundstücksmarktbericht

Stadt Oberhausen
Stichtag 01.01.2023

Gliederung der Grundstückskaufverträge 2022

	Kauffälle Anzahl	Umsatz in Mio. Euro	Fläche in ha
bebaute Grundstücke			
1- u. 2-Familienhäuser	483	130,49	25,08
Mehrfamilienhäuser	250	135,74	19,71
Handel/Büro/Verwaltung	12	35,26	6,51
Gewerbe/Industrie	17	38,54	5,53
Sonstige	76	18,88	8,54
Wohnungseigentum			
Neubauten	5	1,46	-
Weiterverkäufe	628	86,66	-
Umwandlungen	-	-	-
unbebaute Grundstücke			
individueller Wohnungsbau	13	3,74	1,27
Geschosswohnungsbau	6	4,06	2,73
Gewerbe/Industrie	3	1,16	1,47
Gewerbe „Tertiäre Nutzung“	3	1,29	0,52
Sonstige	53	1,39	26,71
Zwangsversteigerungen	18	2,26	0,93
Teileigentum	40	3,07	-
insgesamt	1607	464	99

Kauffälle Anzahl

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1- u. 2-Familienhäuser	381	440	451	487	477	487	382	483
Mehrfamilienhäuser	161	193	191	250	243	282	268	250
Handel/Büro/Verwaltung	26	24	22	7	17	10	18	12
Gewerbe/Industrie	17	18	21	29	23	23	26	17
Wohnungseigentum	401	488	613	571	661	647	702	633
unbebaute Grundstücke	88	67	54	37	91	106	99	78

Geldumsatz in Mio. Euro

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1- u. 2-Familienhäuser	76,14	94,10	101,50	113,01	116,16	112,79	93,07	130,49
Mehrfamilienhäuser	43,06	71,62	141,63	162,90	112,76	125,27	149,13	135,74
Handel/Büro/Verwaltung	33,16	73,11	40,23	10,67	23,02	88,82	42,46	35,26
Gewerbe/Industrie	11,92	12,81	21,82	84,62	25,74	12,88	61,62	38,54
Wohnungseigentum	43,94	52,80	71,09	61,22	78,55	68,92	81,94	88,12
unbebaute Grundstücke	23,12	17,38	31,59	30,66	11,70	44,69	20,24	11,64

(Kommunale)
Fördermöglichkeiten

Wohnraumförderung

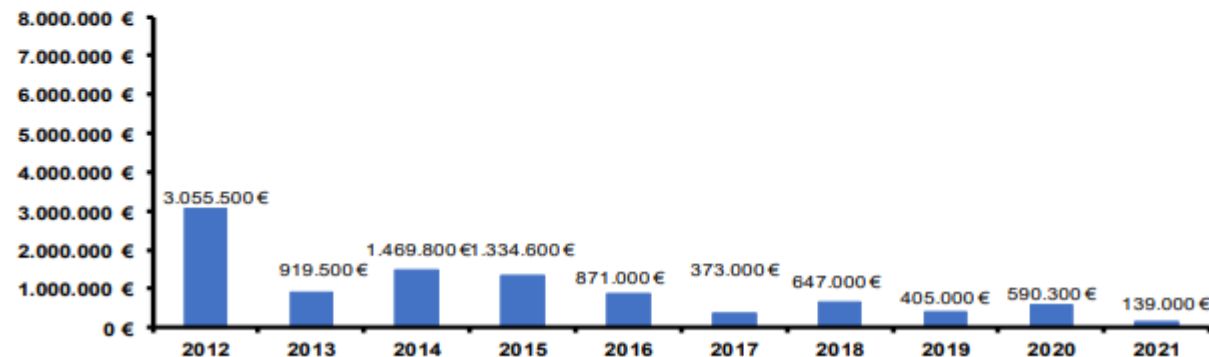
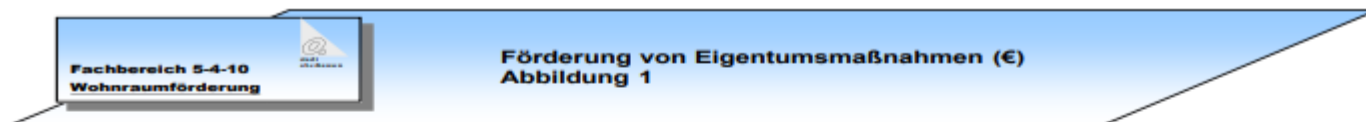
1.2.1 Eigentumsmaßnahmen

Für das Bewilligungsjahr 2021 konnte die Stadt Oberhausen für die Eigentumsförderung, also für die Fördervarianten

- Neubau von Familienheimen/Eigentumswohnungen
- Erwerb von vorhandenem Wohnraum

lediglich eine Förderzusage in Höhe von insgesamt **139.000 EUR** aussprechen, geschaffen werden konnte **1 Wohneinheit**.

Mit der Fördersumme von **139.000 EUR** werden Investitionen (Baukosten) in Höhe von rund **438.000 EUR** angestoßen. Das seitens des Landes zur Verfügung gestellte Budget von **1.100.000 EUR** konnte nicht ausgeschöpft werden.



NRW.Zuschuss Wohneigentum

- Für die Förderung stellt das Land Nordrhein-Westfalen 400 Millionen Euro zur Verfügung.
- Es gilt ein fester Fördersatz von 2 % des auf die wohnwirtschaftliche Selbstnutzung entfallenden [...] Kaufpreises, jedoch maximal 10.000 Euro.

NRW.Zuschuss Wohneigentum



Zuschuss



Für natürliche Personen, die in NRW ab dem Jahr 2022 selbstgenutztes Wohneigentum erworben haben bzw. erwerben



Unterstützt selbstgenutztes Wohneigentum oder Bauland zur Bebauung mit einer selbstgenutzten Wohnimmobilie

Erbbaurecht

Aktueller Sachstand Erbbaurecht

- aktuell hat die Stadt **noch 315 Erbbaurechte** bestellt.
- Inanspruchnahme Erbbaurecht stark von Zinsniveau abhängig => Niedrigzinsphase = weniger Interesse
- Gem. **Ratsbeschluss vom 6.11.2000** werden
 - Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke werden verkauft
 - Lediglich bei Anspruch auf öffentliche Mittel besteht ein Wahlrecht zwischen Kauf und Erbbaurecht.
 - Bei Grundstücken für den Bau von Mehrfamilienhäusern haben lediglich Wohnungsgenossenschaften für den öffentlich geförderten Wohnungsbau und caritative Verbände für den Bau von Einrichtungen ein Wahlrecht.
- Weiterführende Hinweis: [Bodenpolitik wird für Kommunen zum Schlüsselinstrument der Stadtentwicklung | Deutsches Institut für Urbanistik \(difu.de\)](#)