

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. M/17/4056-01	Termin 26.10.2023	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss		
<u>Bericht / Mitteilung</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
26.10.2023	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss	K			

Berichtsgegenstand

Familienfreundliche Eigentumspolitik in Oberhausen

Bezug

A/17/3365-02: Antrag der CDU-Fraktion im Rat der Stadt gem. § 2 der Geschäftsordnung für den Rat der Stadt – Familienfreundliche Eigentumspolitik für Oberhausen vom 19.06.2023.

Sachdarstellung

In seiner Sitzung vom 19.06.2023 hat der Rat der Stadt Oberhausen die Stadtverwaltung beauftragt, ein Konzept zur Förderung der Wohneigentumsbildung junger Familien zu erarbeiten und dabei bundesweite, landesweite sowie insbesondere kommunale Handlungsoptionen darzustellen. Die vorliegende Ausarbeitung dient als Grundsatzanalyse zur Erarbeitung eines umfassenderen Konzepts. Es beschreibt wichtige Erkenntnisse zu dem Thema und benennt grundlegende kommunale Handlungsfelder bzw. -optionen.

Nach einer kurzen Einordnung der grundlegenden Einflussfaktoren der Wohneigentumsquote (Kap. 1) wird auf die Wohnungsmarktsituation in Oberhausen eingegangen (Kap. 2). Daraufhin werden aktuelle Förderprogramme des Bundes sowie des Landes Nordrhein-Westfalens aufgezeigt (Kap. 3). Schließlich werden kommunale Handlungsoptionen zur Förderung der Eigentumsbildung dargelegt (Kap. 4).

Grundsätzlich zeigen sich kommunale Steuerungsmöglichkeiten und Instrumente in den Handlungsfeldern *Boden- bzw. Liegenschaftspolitik* (Ausweisung von Bauflächen; aktive Liegenschaftspolitik) sowie der *Förderpolitik* (finanzielle Förderungen). Insbesondere vor dem Hintergrund eines aufgeheizten Immobilienmarktes, der geringen Anzahl städtischer Flächen sowie

Bereichsleiter Bereich 4-5	Dezernent Dezernat 0
Dr. Florack Datum 17.10.2023	Güldenzopf Datum 17.10.2023
* Vorlage zur:	* Ergebnis :
Kenntnisnahme (K)	Kenntnisnahme (K)
	Beteiligung:
	Personalrat []
	Gleichstellungsstelle []

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. M/17/4056-01	Termin 26.10.2023	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss
-----------------------------	---	------------------------------	---

einer angespannten Haushaltslage ist der Handlungsspielraum der Stadt Oberhausen jedoch eingeschränkt.

Nächste Schritte

Die bisherigen Ergebnisse fließen in die iSTEK-Aktualisierung Mitte 2024 ein. Ein Konzept „Förderung familienfreundliche Eigentumspolitik“ ist zum Beschluss vorzulegen.

Aufbauend auf den dargelegten Erkenntnissen wird eine tiefergehende Auseinandersetzung mit der Thematik im Rahmen des iSTEK-Prozesses erfolgen. Dabei gilt es, die verschiedenen Instrumente der Eigentumsförderung aufeinander abzustimmen und ein Konzept mit einer gesamtstädtischen Strategie sowie konkreten Handlungsempfehlungen zu erstellen. Insbesondere sind dabei interne und externe Rahmenbedingungen (finanzielle, personelle und flächenbezogene Ressourcen; Zielkonflikte) in den Blick zu nehmen.

Anlage

Anlage_Kommunale Handlungsoptionen zur Förderung des Erwerbs von privatem Wohneigentum mit Blick auf junge Familien

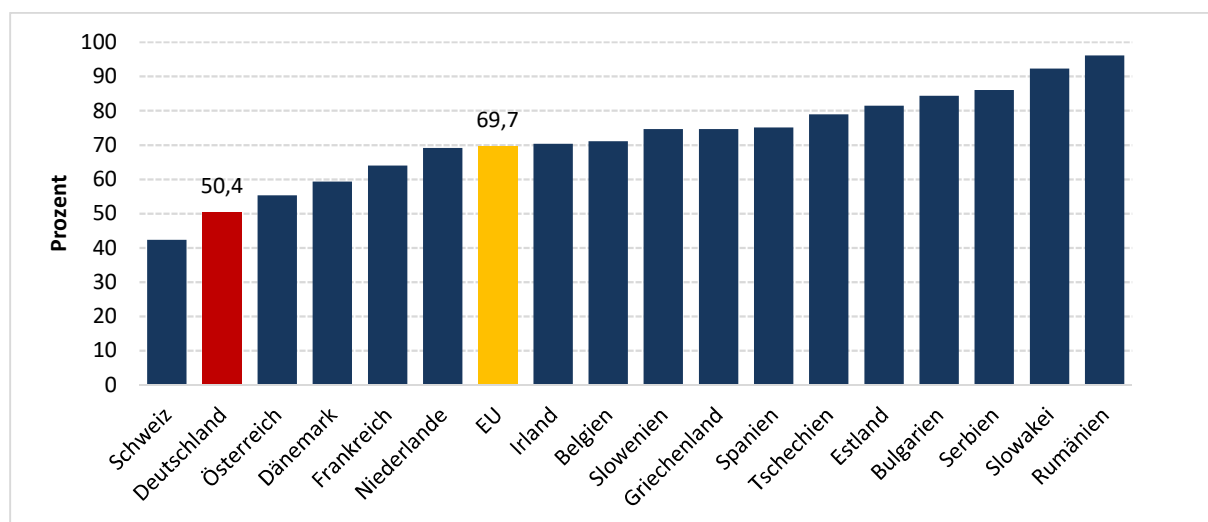
Kommunale Handlungsoptionen zur Förderung des Erwerbs von privatem Wohneigentum mit Blick auf junge Familien

1 Eigentumsbildung als wohnungspolitische Herausforderung

In seiner Sitzung vom 19.06.2023 hat der Rat der Stadt Oberhausen die Stadtverwaltung gebeten, ein Konzept zur Förderung der Wohneigentumsbildung für junge Familien zu erarbeiten und dabei bundesweite, landesweite sowie insbesondere kommunale Handlungsoptionen darzustellen. Die vorliegende Ausarbeitung versteht sich nicht als klassisches Konzept mit konkreten Handlungsempfehlungen. Stattdessen werden wichtige Erkenntnisse zu dem Thema zusammengetragen und grundlegende Handlungsfelder und -optionen beschrieben.

Die Eigentumsbildung stellt einen zentralen Baustein der Wohnungspolitik auf den verschiedenen politischen Ebenen in Deutschland dar und steht einer Vielzahl von Herausforderungen gegenüber. Nicht zuletzt aufgrund steigender Grundstücks- und Immobilienpreise rückte das Thema in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten zunehmend in den Fokus politischer und gesellschaftlicher Debatten. Im Vergleich mit anderen europäischen Ländern zeigt sich für Deutschland ein unterdurchschnittlicher Anteil an Menschen in Haushalten in Eigentum (siehe Abb. 1).

Abbildung 1: Wohneigentumsquote

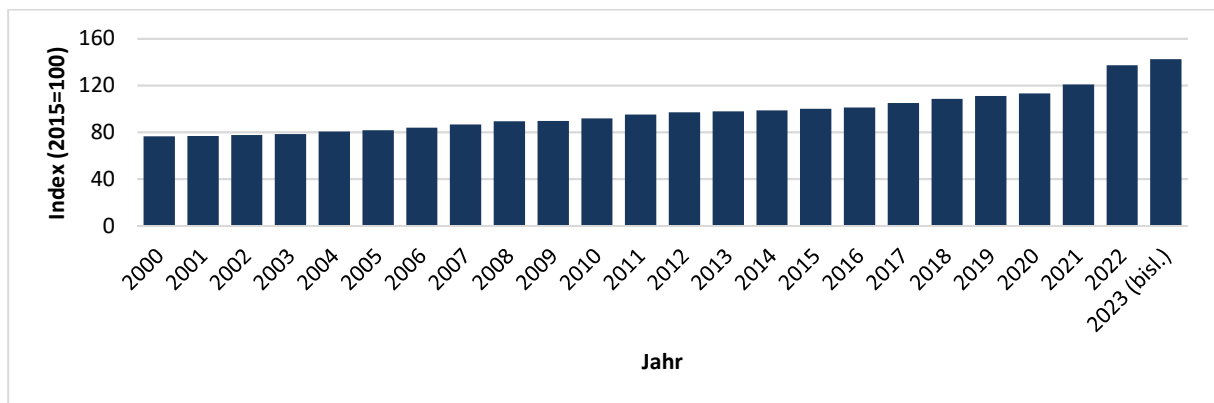


Quelle: Eurostat 2020

Die Eigentumsquote wird durch eine Vielzahl ökonomischer, kultureller sowie historischer Einflussfaktoren bestimmt und ist das Ergebnis komplexer Entwicklungen und Wechselwirkungen. Entsprechend schwer lassen sich valide Rückschlüsse auf die Ursachen für die im internationalen Vergleich niedrige Eigentumsquote Deutschlands ziehen. Auffällig ist ein deutliches Ost-West-Gefälle, welches unter anderem an der Privatisierung vormals staatlichen Wohneigentums im Zuge der Wende in vielen osteuropäischen Staaten liegt. Darüber hinaus spielen zahlreiche weitere Faktoren hinein.

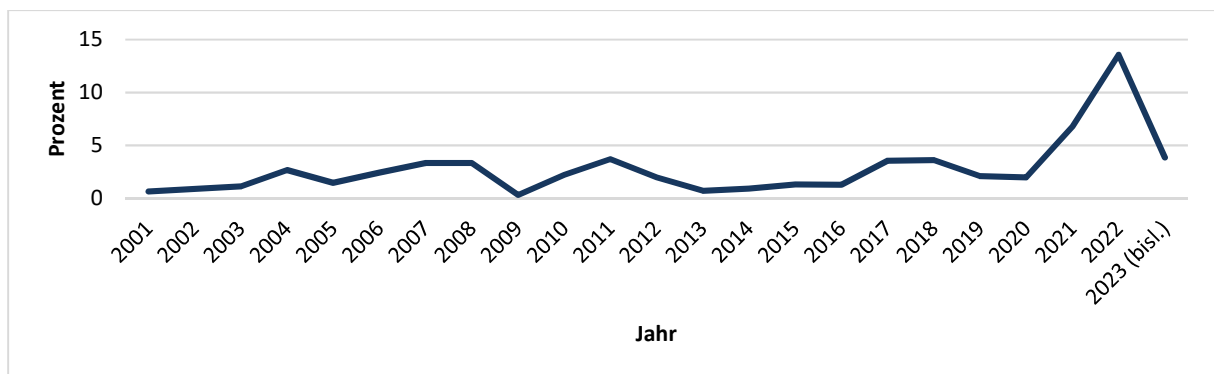
Allgemein lässt sich festhalten, dass ökonomische Einflussfaktoren von besonderer Bedeutung für die Wohneigentumsbildung sind. Der partielle Siedlungs- und Wohnungsdruck, gestiegene Baukosten sowie steigende Zinsen bilden im Zusammenspiel auf dem Immobilienmarkt eine große finanzielle Hürde für den Erwerb privaten Wohneigentums. Der Baupreisindex für Wohngebäude (siehe Abb. 2) zeigt die Entwicklung der Preise für individuell geplante Ein- und Mehrfamilienhäuser auf, wobei nur das Bauwerk berücksichtigt wird. Deutlich wird hier eine enorme Steigerung der Baukosten. Allein von 2021 bis 2022 stieg der Baupreisindex um etwa 14 Prozent. Im Zeitraum von 2012 bis 2022 zeigt sich ein Anstieg um 41 Prozent. Der Verbraucherpreisindex bzw. die Inflationsrate weist im gleichen Zeitraum dagegen lediglich eine Steigerung um 21 Prozent auf. Der deutliche Inflationsanstieg im vergangenen Jahr (8 Prozent von 2021 bis 2022) ist dabei bereits eingerechnet.

Abbildung 2: Entwicklung des Baupreisindex für Wohngebäude in Deutschland (2015=100)



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis) 2023

Abbildung 3: Prozentuale Veränderung des Baupreisindex zum Vorjahr



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis) 2023

Nicht zuletzt aufgrund der gestiegenen Bau- und Grundstückskosten gewinnen Bestandsimmobilien in den vergangenen Jahren bundesweit eine zunehmende Bedeutung bei der Wohneigentumsbildung, während der Anteil des Neubaus abgenommen hat. Einer Studie des BBSR zufolge erwarben 79 Prozent der im Zeitraum von 2018 bis 2021 befragten Haushalte ihr Wohneigentum im Bestand und lediglich 21 Prozent im Neubau. Vor der Jahrtausendwende lag der Anteil des Neubaus dagegen noch bei über 50 Prozent¹.

¹ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2022: Wohneigentumsbildung und Flächenverbrauch. Reihe: BBSR-Analysen KOMPAKT.

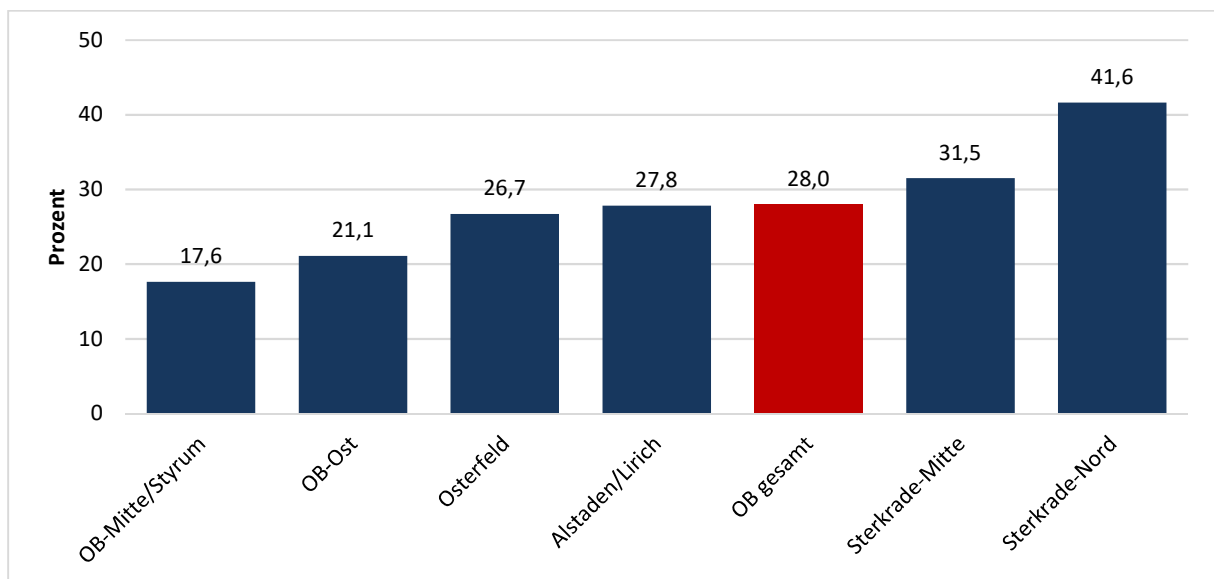
Doch auch abseits der finanziellen Einflüsse wirken verschiedene Faktoren auf die Wohneigentumsbildung ein. Historische Entwicklungen wie die Schaffung sozialer Wohnungsbestände als Antwort auf die Wohnungsnot der Nachkriegszeit oder die Wohnungs- und Eigentumspolitik der DDR prägen noch heute die Wohneigentumsquote Deutschlands.

Viele Jahrzehnte zeichnete sich daraufhin der deutsche Wohnungsmarkt durch hohe Qualitätsstandards sowie ein entspanntes Mietniveau aus, welches die Nachfrage nach Wohneigentum minderte. Auch das Vertrauen in den Wohlfahrtsstaat und die damit einhergehende fehlende Notwendigkeit einer Immobilie zur Alterssicherung prägten die Eigentumsquote. Heute lässt sich darüber hinaus ein Trend zu flexibleren Lebensstilen hinsichtlich des Arbeits- und Wohnortes erkennen, dem die finanzielle und räumliche Bindung an ein Eigenheim entgegensteht.

2 Wohnungsmarktentwicklung in Oberhausen

In Oberhausen liegt der Anteil an selbstgenutztem Wohneigentum bei 28,0 Prozent und damit deutlich unter dem bundesweiten Durchschnitt von 50,4 Prozent. Gleichzeitig entspricht der Wert nahezu dem ruhrgebietsweiten Durchschnitt (27,0 Prozent). Eine besondere Auffälligkeit innerhalb der Ruhrgebietsregion lässt sich demnach für Oberhausen nicht erkennen.

Abbildung 4: Anteil selbstgenutztes Eigentum in Oberhausen

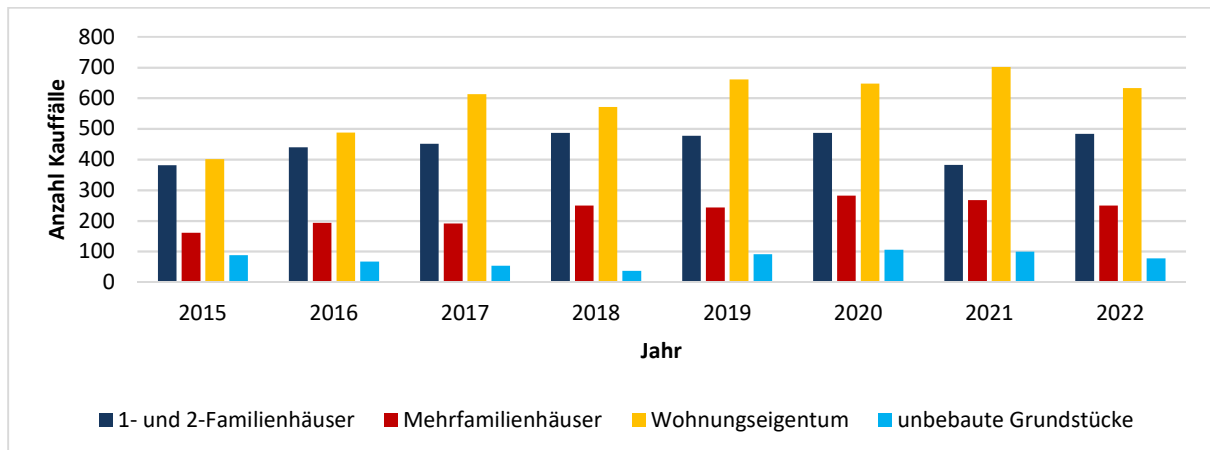


Quelle: Stadt Oberhausen, Bereich Finanzen Grundsteuerdaten 2020; Anteilsberechnung: Bereich Statistik

Betrachtet man den Anteil an selbstgenutztem Eigentum in den sechs Oberhausener Sozialräumen zeigt sich ein deutliches Nord-Süd-Gefälle (siehe Abb. 4). Die mit deutlichem Abstand höchste Eigentumsquote liegt im Sozialraum Sterkrade-Nord, welcher durch lockere Siedlungsstrukturen und einen vergleichsweise hohen Bestand an Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt ist. Der niedrigste Wert (17,6 Prozent) zeigt sich dagegen für Oberhausen-Mitte/Styrum mit einem hohen Anteil an Mehrfamilienhäusern. Bei Betrachtung der weiteren Sozialräume bestätigt sich der Zusammenhang zwischen Bautypologie und -dichte sowie der Wohneigentumsquote.

Abbildung 5 zeigt die jährliche Anzahl an Kauffällen von bebauten Grundstücken nach Teilsegmenten sowie unbebauten Grundstücken für Wohnzwecke auf. Die Datenlage ermöglicht keine weitere Differenzierung nach Erst-/Zweit-/Wiedererwerben oder personenbezogenen Daten (u.a. Familienstand, Anzahl Kinder, Einkommen etc.). Es lässt sich daher nicht erkennen, inwiefern die getätigten Käufe von Privatpersonen oder aber von wirtschaftlichen Akteuren getätigt wurden.

Abbildung 5: Anzahl der Kauffälle von Wohngebäuden in Oberhausen von 2015 bis 2022



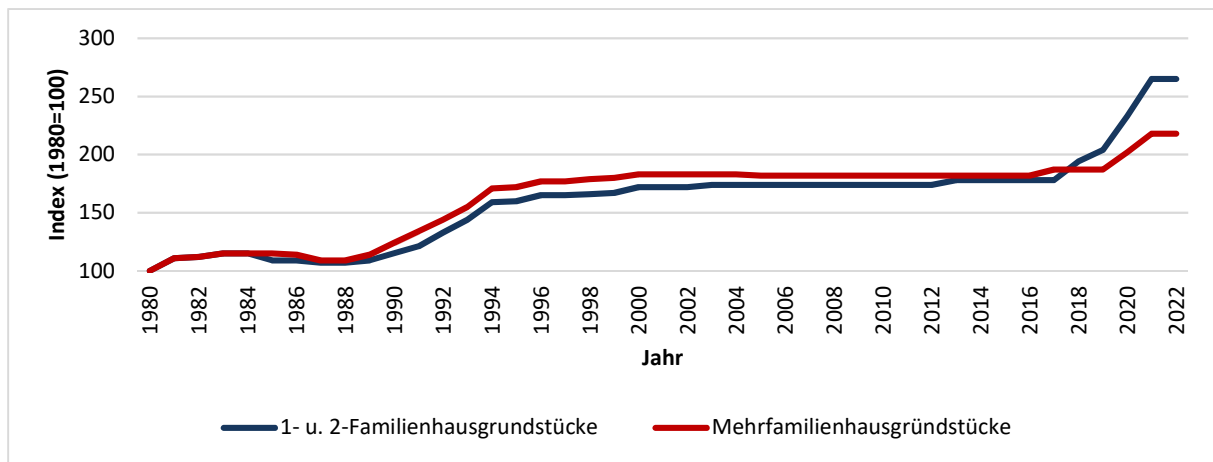
Quelle: Stadt Oberhausen, Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Oberhausen, Grundstücksmarktbericht 2023

Sowohl für 1- und 2-Familienhäuser, Mehrfamilienhäuser als auch Wohnungen lassen sich steigende Trendlinien erkennen. In den letzten drei Jahren – u.a. geprägt durch die Corona-Pandemie und gestiegenen Baukosten – verläuft die Entwicklung dagegen unstetig. Während die Anzahl der Kaufverträge für Mehrfamilienhäuser nur leicht abnimmt (2020: 282, 2021: 268, 2022: 250), sind die Kaufverträge für 1- und 2-Familienhäuser nach einem deutlichen Rückgang im Jahr 2021 anschließend wieder ebenso deutlich bis auf das Vorniveau angestiegen. Im Segment der Eigentumswohnungen liegt über die gesamte betrachtete Zeitspanne der größte Zuwachs an Kauffällen vor, wobei im Jahr 2022 633 Kauffälle (2015: 401) gemeldet wurden. Ein angesichts steigender Preise und pandemiebedingter finanzieller Unsicherheiten zu erwartender Rückgang der Kauffälle zeichnet sich demnach in Oberhausen nicht ab. Darüber hinaus ist insbesondere in nördlichen Teilen Oberhausens ein bevorstehender Generationswechsel bei den Eigenheimbesitzer:innen zu erkennen. In naher bis mittelfristiger Zukunft ist daher von einem erhöhten Eigentumswechsel auszugehen, welcher in der Regel zu einem wachsenden Angebot an preiswerteren Bestandsimmobilien führt.

Die Kauffälle für unbebaute Grundstücke weisen eine dynamische Entwicklung auf. Auf einen Rückgang der Kauffälle im Zeitraum von 2015 bis 2018 folgt ein Anstieg auf 106 Kauffälle im Jahr 2020. Daraufhin sinkt die Anzahl der Kauffälle auf schließlich 78 im Jahr 2022. Die Bewertung der Kauffälle unbebauter Grundstücke ist schwer zu interpretieren. So können neben gestiegenen Grundstückspreisen auch insbesondere die Flächenverfügbarkeit ausschlaggebend für die Anzahl der Kauffälle sein.

Die Betrachtung der Preisentwicklung für Wohnbaugrundstücke in Oberhausen seit dem Jahr 1980 macht zwei deutliche Anstiege in kürzerem Zeitraum von 1990 bis 1994 sowie von 2018 bis 2022 deutlich. Zwischen diesen dynamischen Phasen stagniert die Preisentwicklung und bleibt auf konstanten Niveau.

Abbildung 6: Preisindex für Wohnbaugrundstücke in Oberhausen



Quelle: Stadt Oberhausen, Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Oberhausen, Grundstücksmarktbericht 2023

3 Maßnahmen zur Förderung der Eigentumsbildung auf Bundes- und Landesebene

Zur Förderung der Wohneigentumsbildung wurden von der Bundesregierung, den Ländern sowie auch von der kommunalen Ebene in den zurückliegenden Jahren verschiedene Maßnahmen initiiert. Durch regulatives Eingreifen der öffentlichen Hand in den Wohnungsmarkt sollen Schieflagen behoben und dem Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum als Teil der öffentlichen Daseinsvorsorge Rechnung getragen werden. Zur Sicherung der Wohnraumversorgung schafft die Wohnungspolitik den rechtlichen Rahmen, setzt Förderimpulse und führt Regulierungs- und Sicherungsinstrumente ein.

Finanzielle Unterstützungsleistungen vom Bund erhalten Privatpersonen über die Förderprogramme der Kreditbank für Wiederaufbau (siehe Tab. 1).

Tabelle 1: Fördermittel der Kreditbank für Wiederaufbau (KfW)

Förderprogramm	Vorhaben	Förderung
KfW – Klimafreundlicher Neubau (KFN), Kredit 297	Neubau oder Erstkauf klimafreundliches Wohngebäude*	Zinsverbilligter Förderkredit Max. 100.000 €
KfW – Klimafreundlicher Neubau (KFN), Kredit 297	Neubau oder Erstkauf klimafreundliches Wohngebäude mit QNG*	Zinsverbilligter Förderkredit Max. 150.000 €
KfW – Wohneigentum für Familien (WEF), Kredit 300	Für Familien*** Neubau oder Erstkauf klimafreundliches Wohngebäude*	Zinsverbilligter Förderkredit Max. 140.000 € (ab 1 Kind) Max. 165.000 € (ab 3 Kindern) Max. 240.000 € (ab 5 Kindern)
KfW – Wohneigentum für Familien (WEF), Kredit 300	Für Familien*** Neubau oder Erstkauf klimafreundliches Wohngebäude mit QNG**	Zinsverbilligter Förderkredit Max 190.000 € (ab 1 Kind) Max. 215.000 € (ab 3 Kindern) Max. 240.000 € (ab 5 Kindern)
KfW – Wohneigentumsprogramm, Kredit 124	Bau oder Kauf Eigenheim / Eigentumswohnung	Zinsgünstiger Kredit Max. 100.000 €

KfW – Förderung genossenschaftlichen Wohnens, Kredit 134	Erwerb von Genossenschaftsanteilen für selbstgenutzten Wohnraum	Zinsverbilligter Förderkredit Max. 100.000 € 15 % Tilgungszuschuss
--	---	--

* Effizienzhaus 40, erfüllt Anforderungen an Treibhausgasemissionen des QNG PLUS / keine Öl-, Gas-, Biomasseheizung

** Effizienzhaus 40, Nachhaltigkeitszertifikat QNG-PLUS oder QNG-PREMIUM / keine Öl-, Gas-, Biomasseheizung

*** Zu versteuerndes jährliches Haushaltseinkommen max. 60.000 € bei einem Kind, zzgl. 10.000 € je weiterem Kind

Das Land Nordrhein-Westfalen fördert die Eigentumsbildung sowohl über die öffentliche Wohnraumförderung als auch über weitere Programme der NRW.Bank. Für das Jahr 2023 hat die Landesregierung NRW die Mittel für die öffentliche Wohnraumförderung auf 1,6 Milliarden Euro erhöht. Wenngleich der Schwerpunkt auf der Schaffung bezahlbarer Mietwohnungen liegt, wird auch der Neubau und Erwerb von selbst genutztem Eigentum sowie Modernisierungsmaßnahmen gefördert. Die Gewährung und Verwaltung der Darlehen erfolgt durch die NRW.Bank.

Über die öffentliche Wohnraumförderung hinaus stellt die NRW.Bank weitere Förderprogramme zur Unterstützung der Eigentumsbildung zur Verfügung (siehe Tab. 2). Das maximale Haushaltseinkommen zur Antragsberechtigung liegt bei diesen Programmen über dem der öffentlichen Wohnraumförderung.

Tabelle 2: Fördermittel der NRW.Bank

Förderprogramm	Vorhaben	Förderung
NRW.BANK Wohneigentum	Neubau oder Erstkauf Selbstgenutztes Wohneigentum	Zinsvergünstigter Förderkredit
NRW.BANK Nachhaltig Wohnen	Neubau, Erstkauf, Sanierung Nachhaltiges Wohneigentum	Zinsvergünstigter Förderkredit
NRW.Zuschuss Wohneigentum (01.01.2022 – 14.07.2023)	Neubau, Kauf Selbstgenutztes Wohneigentum	Zuschuss 2 % Kaufpreises, max. 10.000 €

4 Kommunale Ansätze zur Förderung der Eigentumsbildung

Kommunale Maßnahmen zur Förderung der Eigentumsbildung beschränken sich im Wesentlichen auf drei Handlungsfelder (siehe Abb. 7). Begleitet werden diese Handlungsfelder durch Öffentlichkeitsarbeit und Information über entsprechende kommunale Maßnahmen.

Abbildung 7: Kommunale Handlungsfelder zur Förderung der Eigentumsbildung

Förderung	• z.B. Kaufpreisminderungen, Zuschüsse etc.
Bodenpolitik	• Baulandausweisung für Wohneigentum • Vergabe städtischer Grundstücke (Verkauf und Erbbaurecht) • Berücksichtigung von Vergaberichtlinien • Bodenvorratspolitik und Vorhaltung für spätere Wohnbebauung
Verfahren	• Umfangreiches Bauberatungsangebot • Effiziente Verfahrensbearbeitung
Information	• Übergang von Immobilien • Generationswechsel • energetische Sanierung und Barrierefreiheit

Quelle: eigene Darstellung

Förderung

Entsprechend der kommunalen Selbstverwaltungsgarantie nach Art. 29 Abs. 2 GG können Kommunen im Rahmen der Gesetze selbst und eigenverantwortlich über ihren Haushalt verfügen. Dies umfasst auch die Auflegung von Förderprogrammen. Grundsätzlich ergeben sich sowohl für den Neubau als auch für den Erwerb von Bestandsgebäuden verschiedene Fördermöglichkeiten. Bundesweit haben zahlreiche Städte und Gemeinden verschiedene Programme zur Förderung der Eigentumsbildung initiiert. Weit verbreitet sind u.a. Kaufpreisvergünstigung für städtische Grundstücke sowie Programme nach dem Modell „Jung kauft Alt“, bei dem der Erwerb von Altbauten im bebauten Stadtkern anstatt eines Neubaus auf der grünen Wiese gefördert werden.

Die Umsetzung einer kommunalen Förderung kann ein wirksamer Baustein, der kumuliert mit weiteren Förderungen die Eigentumsbildung von Privatpersonen erleichtern kann. Inwiefern bundesweite Beispiele ihren gewünschten Effekt erzielt haben und auf Oberhausen übertragbar sind, müsste im Rahmen tiefergehender Untersuchungen und Gespräche ermittelt werden. Insbesondere die finanziellen Rahmenbedingungen sollten dabei in den Blick genommen werden.

Bodenpolitik & Baulandbereitstellung

Durch verschiedene bodenpolitische Maßnahmen bzw. Instrumente verfügt die Kommune über Einflussmöglichkeiten um ihre sozialpolitischen, städtebaulichen und ökologischen Ziele zu verfolgen. Gemäß Baugesetzbuch haben Kommunen die Möglichkeit, entsprechend ihren Bedarfen Bauland auszuweisen, wobei dies sowohl eigene als auch private Flächen umfassen kann. Eine auf Angebotsausweitung ausgerichtete Bodenpolitik kann über einen Mengeneffekt zu einer Dämpfung der Baulandpreise beitragen.

Bei einer vollständigen Aktivierung der perspektivisch zu entwickelnden Wohnbaupotenzialflächen im Stadtgebiet können etwa 3.500 Wohneinheiten geschaffen werden, wobei diese nicht vollumfänglich zum Eigentumserwerbs zur Verfügung stehen werden. Auf den 295 im Stadtgebiet vorhandenen Baulücken besteht zudem ein geschätztes Potenzial an 1.190 Wohneinheiten.

Auf stadteigenen Grundstücken ergeben sich im Rahmen der Grundstücksveräußerung größere Handlungsoptionen für die Kommunen. In Oberhausen verwalten und vermarkten die Servicebetriebe Oberhausen (SBO) die städtischen Grundstücke. Für eine Vergabe der Grundstücke per Erbbaurecht wird in Oberhausen derzeit ein Erbbauzins von 5 Prozent verlangt. Wie auch bundesweit in anderen Kommunen etabliert, wendet die SBO bei der Grundstücksvergabe stadteigene Vergaberichtlinien an, welche unter anderem Familien mit zwei oder mehr Kindern berücksichtigt.

Derzeit stehen keine städtischen Wohnbaugrundstücke zur Eigentumsbildung zur Verfügung. Eine aktive Bodenpolitik, die sich durch vorausschauenden Flächenerwerb kennzeichnet, könnte die Steuerungsmöglichkeiten der Stadt erweitern, geht jedoch mit hohem finanziellen Aufwand einher.

Genehmigungsprozesse

Im Rahmen einer im Jahre 2019 durchgeführten überörtlichen Prüfung der Bauaufsicht durch die Gemeindeprüfanstalt Nordrhein-Westfalen wurde festgestellt, dass die Stadt Oberhausen eine umfangreiche Bauberatung anbietet, die in einem geringen Anteil zurückgewiesener Bauanträge resultiert. Darüber hinaus liegt die Bearbeitungszeit von Bauanträgen unter der der meisten Vergleichsstädte. Bestrebungen zur weiteren Digitalisierung der Prozesse werden derzeit verfolgt.

Information

Die Studie „Wohnen in Oberhausen“ (2017) weist ein großes Potential von Eigentumsübergängen aus. Gerade durch den bevorstehenden Generationswechsel bei Eigenheimen (v.a. in Sterkrade) ergibt sich auch für junge Familien die Chance für den Erwerb von Eigentum. Die Begleitung des Übergangs von Immobilien kann durch mehr Transparenz und Information flankiert werden. Hier spielen auch Themen der energetischen Sanierung und der Barrierefreiheit eine wichtige Rolle.

5 Schluss/Fazit

Verschiedene Einflussfaktoren haben in Deutschland in den vergangenen Jahrzehnten für eine im internationalen Vergleich niedrige Wohneigentumsquote gesorgt. Der lange Zeit als „Mietermarkt“ gekennzeichnete Immobilienmarkt ist heute zunehmend durch steigende Grundstücks-, Gebäude-, Bau- sowie Mietpreise gekennzeichnet. Der Hürden für den Erwerb privaten Wohneigentums scheinen zuletzt deutlich gestiegen. Trotz der gestiegenen Preise und entgegen des entsprechend zu erwarteten Rückgangs der Kauffälle verbleiben die jährlichen Kauffälle in Oberhausen auf einem konstanten Niveau. Die Datenlage lässt jedoch keine Aussage darüber zu, inwiefern die Käufer:innen der Gruppe der Familien zugehörig sind und ob es sich um einen Ersterwerb zur Selbstnutzung handelt.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungen und Ursachen für die steigenden Kosten auf dem Immobilienmarkt sowie der derzeitigen Haushaltslage ist der Handlungsspielraum der Kommune, zu einer höheren lokalen Eigentumsquote beizutragen, eingeschränkt. Der Fachkräftemangel, hohe Zinsen für Immobilienkredite sowie steigende Material- und Energiekosten liegen außerhalb des kommunalen Einflussbereiches.

Durch eine entsprechende Bodenpolitik besteht grundsätzlich die Möglichkeit, als Kommune auf dem Markt zu agieren und durch eine Erhöhung des Angebots in Verbindung mit entsprechenden

Vergabekriterien zu einer Entspannung der Preise sowie zur Eigentumsbildung von Familien beizutragen. Demgegenüber steht derzeit jedoch die geringe Anzahl städtischer Baugrundstücke.

Im Bereich der finanziellen Förderungen bestehen bundesweit zahlreiche Beispiele, die sowohl im Bestand als auch im Neubau Unterstützungsleistungen bieten. Über die Erfolgsaussichten einer solchen Förderung kann derzeit keine Aussage getroffen werden. Vor dem Hintergrund der finanziellen Ressourcen ist jedoch fraglich, inwieweit finanzielle Unterstützungsleistungen in der Lage sind, die aktuell schwierige Marktlage auszugleichen und die finanzielle Hürde zum Erwerb von Wohneigentum abzusenken.

Grundsätzlich ist die Durchsetzung einer kommunalen Wohneigentumsförderpolitik sowohl im Bereich der finanziellen Förderung als auch im Bereich der Bodenpolitik von den finanziellen, personellen und flächenbezogenen Ressourcen der Stadt abhängig. Um eine entsprechende Strategie zu erarbeiten und beide Handlungsfelder miteinander sinnvoll zu verknüpfen, bedarf es einer tiefergehenden Auseinandersetzung mit dem Thema, bei der u.a. Bedarfe, Ziele, Zielgruppen und Ressourcen genauer beleuchtet werden.