Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/15/2107-01	Termin 20.06.2012	Planungsausschuss
Bericht			öffentlich

Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss-kontrolle*
20.06.2012	Planungsausschuss	K		

Berichtsgegenstand

Lokale und regionale Wohnungsmarktentwicklung
Studie "Wohnen in Oberhausen 2012" und "Zweiter regionaler Wohnungsmarktbericht"

Sachdarstellung

1. Studie „Wohnen in Oberhausen 2012“

1.1 Allgemeines

Die Beobachtung und Analyse des Wohnungsmarkgeschehens bzw. der relevanten Rahmenbedingungen und Einflussgrößen gehört in Oberhausen inzwischen seit über zwei Jahrzehnten zu einer wichtigen Aufgabe der Stadt- bzw. Stadtentwicklungsplanung. Diese Aufgabe wurde lange Jahre ergänzt durch die regelmäßig wiederkehrende Erstellung des sog. „Wohnungsmarktbarometers“ durch den Bereich 4-5/Statistik und Wahlen. Inzwischen wurde dieses durch die regionale Wohnungsmarktbeobachtung in der Städteregion Ruhr abgelöst.

Insgesamt hat dieser Themenkomplex eine Vielzahl von Teilaspekten, die dieses - für die Bevölkerung eminent wichtige Handlungsfeld - bestimmen. Die Gesamtsituation am Wohnungsmarkt in Oberhausen wurde im Abstand von ca. 4 - 6 Jahren immer wieder grundlegend untersucht, um auf dieser Basis die Ausrichtung der kommunalen Wohnungspolitik ein Stück weit vornehmen zu können.

Der Stadt Oberhausen stehen aktuell in diesem Handlungsfeld wenige Instrumente und relativ geringe Ressourcen zur Verfügung. Erhebliche Teile des Wohnungsmarktgeschehens werden hingegen durch allgemeine Rahmenbedingungen und Mechanismen des Marktes, durch Bundes- und Landespolitik sowie Entscheidungen der Immobilieneigentümer - seien es nun private

Stellver. Bereichsleiterin Bereich 5-1	Dezernat 5 Planen, Bauen, Wohnen	Kämmerer	Oberbürgermeister
Baudek 31.05.2012	Klunk 31.05.2012	Datum	Datum

* Vorlage zur:	* Ergebnis :	Beteiligung:
Kenntnisnahme (K)	Kenntnisnahme (K)	Personalrat [ ] Gleichstellungsstelle [ ]

Einzeleigentümer oder aber institutionalisierte Wohnungsunternehmen - ganz entscheidend bestimmt.

Eine zentrale kommunale Aufgabe der Stadtentwicklung besteht deshalb zunächst darin, die aktuelle Situation, die vergangenen und die zukünftigen Entwicklungen der nächsten Jahre aufzuzeigen. Diese Ergebnisse können und sollten für die Akteure des lokalen Wohnungsmarktes eine wichtige Informations- und Entscheidungsgrundlage darstellen.

Neben dieser analytisch-konzeptionellen Ebene gehört aber auch der kontinuierliche Informations- und Meinungsaustausch mit relevanten Akteuren des Wohnungsmarktes seit vielen Jahren in Form eines „Wohnungspolitischen Dialogs“ mit zu diesem Aufgabenfeld. Die Einschätzungen, Zukunftserwartungen und Motivationen der Handelnden auf diesem Wege in Erfahrung zu bringen bzw. sich darüber wechselseitig auszutauschen, hat dazu geführt, dass im Rahmen der zur Verfügung stehenden Ressourcen eine bessere Ausrichtung der Wohnungspolitik vor Ort möglich wurde.

Eine zentrale Frage in diesem Zusammenhang ist mit Blick auf die Wohnungsbestände der Umfang des mittelfristig erforderlichen Wohnungsneubaus. Dabei spielt neben dem rein quantitativen Aspekt (Anzahl der neu zu bauenden Wohneinheiten) insbesondere auch die qualitative Betrachtung (Größe der Wohnungen, Komfort, Ausstattung, Barrierefreiheit …), die Miethöhe (kalt/warm), Lage (Verteilung im Stadtgebiet, …) bzw. der Blick auf bestimmte Zielgruppen eine zunehmend größere Rolle.

Zudem soll durch Wohnungsneubau der strukturelle Leerstand, den es durchaus in einem nennenswerten Umfang gibt, nicht dauerhaft vergrößert werden. Das Ziel der Wohnungsmarktpolitik sollte es sein, ein ausgewogenes Verhältnis von Wohnungsneubauten, modernisierten Beständen und den Abriss nicht mehr marktgängiger Wohngebäude bzw. Wohnungen zu erreichen. Dabei ist der Wohnungsneubau nicht nur auf unbebauten Flächen möglich; gerade der Abriss alter, nicht mehr modernisierungswürdiger Bestände bietet die Chance, vormals bebaute Grundstücke wieder nutzen zu können.

1.2 Prozess

Die Stadt Oberhausen (Fachbereich 5-1-10 Stadtentwicklung und vorbereitende Bauleitplanung) hat das Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH, Berlin (IfS) beauftragt, ihr Gutachten „Wohnen in Oberhausen“ vom November 2006 zu fortzuschreiben. Mit dem Titel "Wohnen in Oberhausen 2012" liegt nun das aktuelle Ergebnis der Fortschreibung vor.

Das Gutachten 2006 hatte das Ziel, eine differenzierte Bestandsaufnahme der damaligen Situation auf dem Wohnungsmarkt und eine Wohnungsbedarfsprognose bis 2020 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 sechs Jahren haben sich wesentliche Veränderungen hinsichtlich der demographischen und wirtschaftlichen Entwicklung sowie auf den Finanzmärkten ergeben, die für die Wohnungsmarktentwicklung in Oberhausen und in der Region von Bedeutung sind. Bezogen auf die Untersuchung von 2006 ist dadurch erheblicher Aktualisierungsbedarf entstanden, weil die damaligen Grundlagen mittlerweile nicht mehr aktuell sind und der Prognosehorizont inzwischen zu kurz ist.

Wesentliches Ziel der nun vorliegenden Studie war es daher, die Grundlagen der Bestandsaufnahme und der Prognosen auf einen aktuellen Stand zu bringen und den Handlungsbedarf und die Handlungsempfehlungen von damals darauf hin zu überprüfen, ob sie weiterhin Gültigkeit haben oder einer Modifizierung und Ergänzung bedürfen.

Die Modifizierungen beim Prognoseteil bezogen sich zum einen auf die Verlängerung des Prognosezeitraums bis 2025 und zum anderen auf die Verwendung einer vom zuständigen Bereich 4-5/Statistik und Wahlen im Jahr 2011 neu erstellten teilräumlichen Bevölkerungsprognose, die als Grundlage für die darauf aufbauenden Haushalts- und Neubaubedarfsprognosen des IfS diente.

Die Überarbeitung des Gutachtens erfolgte in drei Phasen:

- Aktualisierung der Kernaussagen des Gutachtens (aktuelle Situation auf dem Wohnungsmarkt und erste Prognoseergebnisse),

- Vorstellung und Diskussion der Ergebnisse von Phase 1 auf dem Wohnungspolitischen Dialog am 18. Oktober 2011 sowie Berücksichtigung von Hinweisen für die weitere Bearbeitung des Gutachtens (insbesondere Überprüfung der Handlungsempfehlungen), Interviews mit Experten/Akteuren,

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

1.3 Zentrale Ergebnisse der Studie „Wohnen in Oberhausen 2012“

1.3.1 Demographischer Wandel und Nachfrage

Der demographische Wandel hinterlässt in Oberhausen immer tiefere Spuren. Da die Bevölkerungszahl zunehmend schrumpft, hat die Zahl der Haushalte in den letzten Jahren immer weniger und zuletzt nur noch sehr gering zugenommen. Oberhausen verfügt zwar über Wanderungsgewinne, jedoch reichen diese nicht aus, um das Geburtendefizit auszugleichen. Insgesamt findet dadurch eine Zunahme älterer Bevölkerung bzw. älterer Haushalte statt.

1.3.2 Entwicklungen am Wohnungsmarkt

Eine hohe Bautätigkeit in den 1990er Jahren und eine rückläufige Bevölkerungszahl haben nach den Ergebnissen der Vorgängerstudie von 2006 dazu geführt, dass sich der Oberhausener Wohnungsmarkt bis Ende der 1990er Jahre spürbar entspannt und sich ein gewisses Überangebot herausgebildet hat.

Die Wohnungsmarktentwicklung der 2000er Jahre war in Oberhausen von drei Phasen gekennzeichnet:

- Von 2000 bis 2004 war die Bilanz aus der Veränderung der Zahl der zusätzlichen Haushalte und der zusätzlichen Wohnungen (beide tendenziell rückläufig) etwa ausgeglichen, sodass sich die Wohnungsmarktlage nicht wesentlich verändert hat.

- In den Jahren 2005 bis 2007 stieg die Zahl der Wohnungen schneller an als die der Haushalte, sodass sich das Überangebot weiter erhöht hat.

- Die Jahre 2008 bis 2010 waren wiederum von einer ausgeglichenen Veränderung von Haushalten und Wohnungen bzw. einer geringen Veränderung der Wohnungsmarktlage geprägt.

1.3.3 Wohnungsleerstände

Der Anteil der mehr als drei Monate leer stehenden Wohnungen lag 2009 in der Gesamtstadt bei etwas mehr als vier Prozent. Gegenüber 2003 hat der Leerstand in Oberhausen insgesamt und in den drei Stadtbezirken zugenommen. In Osterfeld war er durchschnittlich, in Alt-Oberhausen und Sterkrade über- bzw. unterdurchschnittlich. Der Leerstand ist nicht alleine auf eine Nachfrageschwäche, sondern zu größeren Teilen auf bauliche sowie Ausstattungs- und Lagemängel der Wohnungen zurückzuführen.

Die Teilmärkte in Oberhausen weisen gegensätzliche Entwicklungen auf: Im Bestand und im Neubau sind qualitativ hochwertige Objekte durchaus gefragt, während schlechte Objekte von Vermietungsschwierigkeiten geprägt sind.

1.3.4 Mietniveau

Die Bestandsmieten als auch die Wiedervermietungsmieten haben sich in den letzten Jahren nur wenig verändert. Lediglich die Erstbezugsmieten im Neubau haben sich jüngst etwas erhöht.

1.3.5 Wohnzufriedenheit

Nach den Ergebnissen der letzten Bürgerumfrage von 2009 hat sich der Anteil der Oberhausener, die mit der Wohnung und dem Stadtteil, in dem sie leben, sehr zufrieden bzw. zufrieden sind, in den letzten fünf Jahren deutlich erhöht. In Alt-Oberhausen und Osterfeld ist die Zufriedenheit überdurchschnittlich gestiegen, sodass die Werte dieser beiden Stadtbezirke mittlerweile nur noch einen geringen Abstand zu Sterkrade (mit der höchsten Zufriedenheit) aufweisen. Insgesamt ist nur ein geringer Teil der Oberhausener nicht zufrieden mit ihrer Wohnsituation oder dem Stadtteil.

Wie die letzte Bürgerbefragung zeigt, herrscht in Oberhausen eine große, gegenüber Mitte der 2000er Jahre sogar gestiegene Wohnzufriedenheit. Ein kleinerer Teil der Haushalte beabsichtigt von Oberhausen wegzuziehen. Nachteilig für Oberhausen ist dabei, dass es sich bei den Wegzugswilligen überdurchschnittlich um Haushalte mit höheren Einkommen handelt, während die nach Oberhausen zuziehenden Haushalte überdurchschnittlich von niedrigen Einkommen geprägt sind. Dies dürfte damit zusammenhängen, dass Oberhausen insbesondere durch wohnstandortbezogene Umzüge in Nachbarstädte/-kreise zahlungskräftigere Haushalte verliert und vor allem durch Zuwanderung aus dem Ausland weniger zahlungskräftige Bevölkerung gewinnt.

1.3.6 Zu- und Fortzüge

In den letzten fünf Jahren sind überproportional viele junge und mittlere Altersgruppen sowie Einpersonenhaushalte, aber auch Vierpersonenhaushalte nach Oberhausen zugezogen. Zudem waren Bezieher von monatlichen Einkommen unter 1.000 € und Personen mit Fach- bzw. Hochschulreife überdurchschnittlich unter den in den letzten Jahren Zugezogenen vertreten. Die Absicht, aus Oberhausen wegzuziehen, haben besonders häufig junge Personen, Personen mit

Fach- bzw. Hochschulreife sowie Personen mit relativ hohen Einkommen. Leicht überproportional haben Einpersonenhaushalte und Vierpersonenhaushalte Wegzugsabsichten. Insgesamt hat die Wegzugsabsicht von Oberhausen gegenüber der Befragung vor fünf Jahren etwas abgenommen.

1.3.7 Sozialwohnungsbestände

Bezogen auf die soziale Wohnungsversorgung ist von Bedeutung, dass die Zahl der gebundenen Sozialwohnungen in den letzten Jahren in Oberhausen stark abgenommen hat. Aufgrund der relativ entspannten Wohnungsmarktlage konzentriert sich die Erfassung und Vermittlung von Wohnungssuchenden durch die Stadt im Wesentlichen auf einen Kern an hilfebedürftigen Haushalten. Eine generell wichtige Zielgruppe mit einem speziellen Wohnungsbedarf stellen die Empfänger von Arbeitslosengeld II dar, denen für die Übernahme der Kosten ihrer Wohnung Richtwerte für eine maximale Wohnungsgröße und Höhe der Miete auferlegt werden. Ihre relativ große Zahl hat sich in den letzten Jahren trotz günstiger Wirtschaftsentwicklung in Oberhausen nicht reduziert.

Zwar gibt es derzeit offenbar für den größten Teil der Wohnungssuchenden in Oberhausen noch keine großen Probleme, Wohnungen mit angemessenen Wohnungsgrößen und Wohnkosten zu finden. Allerdings wird es in den kommenden Jahren zu einem weiteren starken Rückgang der gebundenen Sozialwohnungen in Oberhausen kommen. Hierdurch besteht die Gefahr, dass sich die Versorgungslage verschlechtert und bestimmte soziale Gruppen im verbleibenden Sozialmietwohnungsbestand sich in immer höherem Maße räumlich konzentrieren und soziale Problemlagen hervorgerufen oder verstärkt werden. Da Oberhausen über kein kommunales Wohnungsunternehmen verfügt, fehlt ihr anders als vielen anderen Städten ein wichtiges strategisches Instrument für die Steuerung. Insofern ist Oberhausen mehr als andere Städte zur Verhinderung künftiger Probleme auf eine ausreichende Zahl gebundener Sozialmietwohnungen angewiesen.

1.3.8 Situation auf dem Wohnungsmarkt

Die Investoren reagierten auf die immer geringere Zunahme der Wohnungsnachfrage durch eine spürbare Verminderung der Bautätigkeit in den letzten zehn Jahren. Der Rückgang betrifft sowohl Wohnungen in Mehrfamilienhäusern als auch in Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Bautätigkeit in Oberhausen befindet sich insgesamt auf einem historischen Tiefstand.

Der Oberhausener Wohnungsmarkt ist entspannt und die Mieten stagnieren seit Jahren. Einzig bei der Erstvermietung von Neubauwohnungen und damit im gehobenen Segment haben sich die Mieten jüngst erhöht. Der Wohnungsleerstand ist in Oberhausen im Laufe der 2000er Jahre gestiegen und liegt mittlerweile über der üblicherweise für einen funktionierenden Wohnungsmarkt als notwendig angenommenen Mobilitätsreserve von 2%. Der Leerstand ist zu größeren Teilen auf bauliche sowie ausstattungs- und lagebezogene Mängel von Wohnungen und nur teilweise auf eine insgesamt zu geringe Wohnungsnachfrage zurückzuführen.

1.3.9 Umgang mit den Wohnungsbeständen

Oberhausen verfügt über einen größeren Anteil an Beständen, die Defizite bzw. einen hohen Investitionsbedarf aufweisen; auf diese Objekte konzentriert sich der Leerstand in hohem Maße. Wesentliche Teile dieser Wohnungsbestände befinden sich in Händen privater Kleineigentümer,

die vielfach nur über begrenzte Möglichkeiten verfügen, um Investitionen durchzuführen und damit durch eine Aufwertung die dauerhafte Vermietbarkeit ihrer Wohnungen zu verbessern.

Der Wohnungsmarkt in Oberhausen ist nur zum Teil von Vermietungsschwierigkeiten geprägt. Es gibt in Oberhausen im Bestand und im Neubau Objekte, die durchaus gefragt und dadurch gekennzeichnet sind, dass sie gute Wohn- und Lagequalitäten aufweisen. Der Wohnungsmarkt von Oberhausen ist demnach dahingehend gespalten, dass es sowohl Teilmärkte mit hohen Leerständen und Vermietungsschwierigkeiten als auch Teilmärkte mit begehrten Objekten bzw. knappem Wohnungsangebot gibt.

1.3.10 Wohnungsneubau in Abhängigkeit von den Entwicklungen in den Wohnungsbeständen

Nach der Bevölkerungsprognose der Stadt wird die Einwohnerzahl Oberhausens künftig so stark zurückgehen, dass auch die Zahl der Haushalte weiter schrumpfen wird. Der künftige Neubau wird deshalb in erster Linie benötigt, um den Ersatz- und Erneuerungsbedarf im Wohnungsbestand zu decken. Rein rechnerisch ergibt sich hieraus für die Zukunft nur noch ein relativ geringer Neubaubedarf.

Die Stadt Oberhausen sollte sich jedoch aus strategischen Gründen höhere Ziele für den künftigen Neubau setzen. Zum einen ist zu berücksichtigen, dass sich die Bevölkerung von Oberhausen künftig weniger negativ entwickeln könnte als das Ergebnis der eher „pessimistischen" Bevölkerungsprognose der Stadt suggeriert, so dass die Stadt darauf eingestellt sein sollte, mit einer (gegenüber der Neubaubedarfsprognose) höheren Wohnungsnachfrage konfrontiert zu sein.

Zum anderen ist zu berücksichtigen, dass die Bautätigkeit (selbst bei rückläufiger Bevölkerung bzw. Wohnungsnachfrage) ein bestimmtes Niveau nicht auf Dauer unterschreiten sollte, weil ansonsten Nachteile für den Wohnstandort Oberhausen zu befürchten sind. Dass die ursprünglich hohe Bautätigkeit in den letzten zehn Jahren stark gesunken ist, war eine notwendige Korrektur und Reaktion der Investoren auf die nach und nach immer weniger stark wachsende Nachfrage. Mittlerweile ist jedoch bei der Bautätigkeit ein so tiefes Niveau erreicht, dass die benötigte Sockelbautätigkeit (auch bei stagnierenden bzw. schrumpfenden Märkten) unterschritten zu sein scheint.

1.3.11 Zielgruppenorientierung und neue Qualitäten im Wohnungsbau

Für einen Wohnstandort ist eine ausreichende Sockelbautätigkeit aus folgenden strategischen Gründen notwendig:

- Für eine Grundreproduktion des vorhandenen Wohnungsbestands mit dem Ziel der Erneuerung, Ergänzung und Diversifizierung,
- für den Ersatz von Wohnungsbeständen mit fehlender baulicher oder wirtschaftlicher Perspektive,
- für das Halten ansässiger und die Gewinnung zuziehender Bevölkerung durch zusätzliche Wohnungsangebote,
- für die Befriedigung der Nachfrage, die durch das vorhandene Wohnungsangebot qualitativ nicht gedeckt werden kann,

- für die Versorgung von Zielgruppen der Wohnungspolitik (z. B. altersgerechte, barrierefrei Wohnungen, finanzschwache Haushalte),

- für die Ermöglichung neuartiger/moderner Wohnformen und Bauprojekte (z.B. Mehrgenerationenwohnen, Baugemeinschaften, besondere Architektur, bauliche/energetische Innovationen),

- für die Schaffung zusätzlicher gebundener Mietwohnungsbestände für die soziale Wohnungsversorgung bzw. den Ersatz wegfallender Bindungen,

- für die Erneuerung und Verbesserung des Bestands unter energetischen und Klimaschutz-Gesichtspunkten,

- für die Möglichkeit der Setzung städtebaulicher Impulse in Wohnquartieren,

- für die Vermeidung eines sukzessiven Absinkens der Qualität des gesamten Wohnungsangebots (aufgrund zu geringer bzw. fehlender Erneuerungsinvestitionen im Bestand) bzw. einer Verminderung der Attraktivität des Wohnstandorts Oberhausen.

1.3.12 Modernisierung der Wohnungsbestände

Erhebliche Teile des Wohnungsbestands von Oberhausen sind von geringen bzw. fehlenden Investitionen der Eigentümer und minderem baulichem und ausstattungs-bezogenem Zustand geprägt. Die Reproduktion bzw. Erneuerung des Wohnungsbestands durch Neubau war Anfang der 2000er Jahre noch viermal höher als Ende der 2000er Jahre. Beim derzeitigen Niveau der Bautätigkeit würde es mehr als ein Jahrtausend dauern, bis der Mietwohnungsbestand von Oberhausen durch Neubau vollständig reproduziert worden wäre.

Durch die gesunkene Bautätigkeit hat sich die qualitative Verbesserung des Wohnungsbestands in den letzten Jahren spürbar verlangsamt und wurde allem Anschein nach nicht durch entsprechend erhöhte Bestandsinvestitionen ausgeglichen.

Setzt sich diese Entwicklung künftig fort, besteht die Gefahr, dass der Wohnungsbestand in Oberhausen schneller altert als er durch Bestandsinvestitionen und Neubau erneuert bzw. verjüngt wird. Dies hätte zur Folge, dass kein ausreichend breites und attraktives Wohnungsangebot vorhanden ist, das für einen konkurrenzfähigen Wohnstandort notwendig ist.

Ein attraktives Wohnangebot wird künftig noch wichtiger sein als heute, um Bevölkerung zu halten bzw. Abwanderung zu verhindern, und zwar bezogen auf alle Nachfragergruppen auf dem Wohnungsmarkt. Andernfalls würden sich mit verstärkten Bevölkerungsverlusten erhebliche negative Auswirkungen auf die städtischen Einnahmen und die Auslastung der vorhandenen Infrastruktur ergeben.

Daher wird nach wie vor eine der großen Herausforderungen bzw. der zentrale Handlungsbedarf der kommenden Jahre darin bestehen, die dargestellte drohende negative Entwicklung abzuwenden und die Attraktivität des Wohnstandorts Oberhausen zu erhalten und möglichst zu erhöhen. Hierzu ist es notwendig, das Wohnungsangebot durch Neubauten zu erweitern und qualitativ zu verbreitern, Abwanderung zu verhindern und Zuwanderung zu erhöhen, ohne den Wohnungsmarkt durch sehr stark steigende bzw. hohe Leerstände zu belasten und damit Investitionen im vorhandenen Wohnungsbestand zu erschweren. Bestandsinvestitionen werden

künftig ebenso wie Neubau eine wichtige Rolle für den Erhalt und die Aufwertung des Bestands spielen. Aufgrund der Bestands- und Eigentümerstruktur von Oberhausen ist es jedoch wenig wahrscheinlich, dass die beschriebene Entwicklung der Alterung und Verschlechterung der Bestände alleine über verstärkte Bestandsinvestitionen kompensiert werden kann.

Insofern sollte von der Stadt neben einer bestandsbezogenen Strategie zusätzlich auf die Strategie eines ausreichenden Sockelneubaus gesetzt werden, bei dem es sich zu möglichst großen Teilen aber um Ersatzwohnungsbau handeln sollte. Der Ersatzwohnungsbau, der derzeit in Oberhausen bereits in Anfängen stattfindet, dürfte sich allerdings nur durch sukzessive aktive Überzeugungsarbeit und Gewinnung von mehr Investoren zur Verfolgung dieser Strategie erhöhen lassen.

Der Neubaubedarf in Oberhausen resultiert künftig nur noch aus Ersatz- und Ergänzungsbedarf (gemindert um die rückläufige Zahl der Haushalte). Die im Folgenden dargestellten Zielgrößen für den Neubau zielen darauf ab, eine günstigere als die prognostizierte Entwicklung der Bevölkerung und Haushalte abzudecken bzw. zu fördern.

Unabhängig davon, welche demographische Entwicklung eintritt oder erzielt wird, sind in größerem Umfang Abgänge an nicht mehr marktaktiven Wohnungen notwendig, wenn sich der marktaktive Wohnungsleerstand in Oberhausen nicht wesentlich erhöhen soll.

1.3.13 Zielzahlen für den Wohnungsneubau

Künftig realisierter Neubau, Abgänge an Wohnungen und Leerstand lassen sich bei der Verfolgung von Zielen nicht unabhängig voneinander betrachten, sondern hängen kausal unmittelbar zusammen. Aus diesem Grunde werden im Folgenden (zusätzlich zum Neubau) Überlegungen zu Zielgrößen für den Abriss von Wohnungen bzw. Rückbau von Gebäuden in den Jahren 2011 bis 2020 angestellt (Aussagen für 2021 bis 2025 erscheinen hier ebenfalls wie beim Neubau als zu weitreichend):

Sozialraum	Stadtteil	Bedarf 2011 - 2020 insgesamt [WE]	Bedarf 2011 - 2020 nach Wohnformen			notwendiger Abriss bzw. Abgang 2011 - 2020 [WE]
			E/ZFH [WE]	MFH Miete [WE]	MFH Eigentum [WE]	
Mitte/Styrum	Alt-Oberhausen	1.200	624	432	144	816
Oberhausen-Ost						
Alstaden/Lirich						
Osterfeld	Osterfeld	500	260	180	60	340
Sterkrade-Mitte	Sterkrade	800	416	288	96	544
Sterkrade Nord						
		2.500	1.300	900	300	1.700

Tab. 1: Eigene Berechnungen basieren auf Tab. 8.2 der Studie "Wohnen in Oberhausen 2012"

Die Zielgrößen für den Rückbau von Wohnungen zur Vermeidung zusätzlicher marktaktiver Leerstände orientiert sich an dem Umfang des Ersatz- und Ergänzungsbedarfs bei der Neubaubedarfsprognose. Allerdings ist zumindest bei einem Teil der Wohnungen zu berücksichtigen, dass Abgänge auch über Zusammenlegungen von Wohnungen oder Umwidmungen stattfinden und dass Abgänge Wohnungen betreffen, die nicht physisch entfallen, sondern lediglich still gelegt bzw. baulich bedingt oder aus anderen Gründen nicht mehr am Markt aktiv angeboten werden (hier wird der „ZENSUS 2011“ noch einmal wertvolle Informationen über den tatsächlichen bzw. genutzten Wohnungsbestand und die Leerstände liefern; allerdings werden

die Ergebnisse erst in 2013 zur Verfügung stehen). Insofern liegt die Zielgröße für den Rückbau zur Vermeidung zusätzlicher marktaktiver Leerstände niedriger als der Ersatz- und Ergänzungsbedarf. Geht man davon aus, dass die größeren Teile des Ersatz- und Ergänzungsbedarfs auf Abrisse bzw. Rückbau entfallen, so lässt sich die Zielgröße auf etwa 1.700 Wohnungen beziffern. Im Zeitraum 2011 bis 2020 sollten demnach pro Jahr etwa 170 Wohnungen abgerissen bzw. rückgebaut werden, um eine spürbare Zunahme des marktaktiven Leerstands in Oberhausen zu verhindern.

1.3.14 Weiterer Umgang mit den Handlungsempfehlungen

Die Studie „Wohnen in Oberhausen 2012“ beinhaltet im letzten Kapitel u. a. eine Reihe von konkreten Handlungsempfehlungen des Gutachters in den fünf Handlungsfeldern

- Behutsame Neubaupolitik im regionalen Kontext
- Zielgruppenbezogene Bestands- und Quartierspolitik
- Soziale Wohnungsversorgung/soziale Problemlagen
- Kooperation und Information
- Erarbeitung eines Handlungskonzeptes „Wohnen“

Hier sollen in einem nächsten Arbeitsschritt die Empfehlungen zunächst verwaltungsintern auf ihre Realisierbarkeit/Umsetzbarkeit hin - insbesondere auch vor dem Hintergrund der personellen und finanziellen Ressourcen - einzeln geprüft werden. Dabei müssen auch die Wirkungszusammenhänge bzw. -effekte dieser einzelnen Maßnahmenvorschläge zumindest grob ein- bzw. abgeschätzt werden.

Auch in Zukunft sieht die Verwaltung ihre Aufgabe u. a. darin, das Wohnungsmarktgeschehen vor Ort und in der Region zu beobachten, für Transparenz hinsichtlich verschiedener Teilaspekte innerhalb dieser Wohnungsmärkte zu sorgen und darüber mit relevanten Akteuren des Wohnungsmarktes im Dialog zu bleiben.

2. Regionale Wohnungsmarktbeobachtung

2.1 Prozessverlauf

Angestoßen durch den Prozess „Masterplan Ruhr“ im Rahmen der regionalen Kooperation „Städteregion Ruhr 2030“ wurde Ende 2006 eine regionale Wohnungsmarktbeobachtung auf den Weg gebracht. Hieraus hat sich mittlerweile ein eigenständiges regionales Projekt entwickeln und etablieren können, in das mit der NRW.Bank und WIR (Zusammenschluss der kommunal(nah)en Wohnungsunternehmen des Ruhrgebietes) auch externe Partner einbezogen worden sind. Durch die Einbeziehung der Kreise Wesel, Recklinghausen, Unna und des Ennepe-Ruhr-Kreises in dieses regionale Leitprojekt ist es im Jahre 2011 zudem gelungen, die Gebietskulisse der regionalen Wohnungsmarktbeobachtung, über die elf kreisfreien Städte hinaus, auf die gesamte Metropole Ruhr auszudehnen. Der „Zweite Regionale Wohnungsmarktbericht“ wurde zwischenzeitlich fertig gestellt und wird hiermit vorgelegt (s. Anlage). Er stellt eine gemeinsame Grundlage für die lokale und regionale (Zusammen-)Arbeit dar.

Die Notwendigkeit einer intensiveren Kooperation aller Akteure in der Metropole Ruhr ist angesichts der Herausforderungen des Strukturwandels seit langem unstrittig. Um im Metropolenvergleich auch als solche wahrgenommen zu werden, bedarf es einer gemeinsamen Außendarstellung (z.B. „Wohnen als Imageträger“). Das Wohnen ist ein wesentlicher Standortfaktor und in Zeiten zunehmender Mobilität rückt immer stärker die Region als Ganzes in

den Fokus der Nachfrager. Nicht Konkurrenz, sondern Kooperation ohne das jeweils Stadtspezifische aufzugeben, heißt ein Lösungsansatz für viele Fragen der zukünftigen Wohnungsmarktentwicklung.

Die Wohn- und Lebensqualität entscheidet ganz maßgeblich über die Zufriedenheit der Menschen mit ihrem Wohngebiet, ihrem Stadtteil, ihrer Stadt und auch mit ihrer Region. Sie bestimmt über das Mobilitätsverhalten der Menschen und kann bei mangelnder Qualität und fehlenden regionalen Alternativen sogar dazu beitragen, dass Menschen die Region dauerhaft verlassen. Gleichwohl kann ein hohes Maß an Wohn- und Lebensqualität auch dazu beitragen, dass die Metropole Ruhr als Wohn- und Lebensort bewusst ausgesucht wird, Unternehmen hier ihren Standort suchen, weil es u. a. ein attraktives Wohnraumangebot zu vergleichsweise moderaten Preisen gibt.

Angesichts der Herausforderungen, denen sich die Wohnungsmarktregion Ruhr als Ganzes stellen muss, ist eine Verstärkung der regionalen Kooperation im Handlungsfeld Wohnen unerlässlich. Hierbei geht es bspw. um gemeinsame (regionale) Interessen hinsichtlich der Ausrichtung der Wohnraumförderung, der erforderlichen wohnungspolitischen Instrumente (Gesetze), der Lösung lokaler Probleme mit regionaler Ausstrahlung oder auch um die Ausstattung der Metropole Ruhr mit Wohnbauflächen. Besondere Herausforderungen bestehen angesichts des demographischen Wandels und der angestrebten energiepolitischen Wende im Bereich des Wohnungsbestandes, der auch in der Metropole Ruhr insgesamt überdurchschnittlich alt ist.

Durch den Aufbau einer regionalen Wohnungsmarktbeobachtung ist es gelungen, eine analytische Grundlage für eine Verstärkung der regionalen Kooperation im Handlungsfeld Wohnen zu legen. Die regionale Wohnungsmarktbeobachtung trägt zu mehr regionaler (Markt-)Transparenz bei. Darüber hinaus ist im Rahmen der gemeinsamen Arbeit der zurückliegenden Jahre deutlich geworden, dass es auch einer Informationsplattform über Daten und Zahlen in diesem Handlungsfeld bedarf. Es mangelt aber immer noch an einem regionalen wohnungspolitischen Diskurs, der die zahlreichen Interessen der Städte und Gemeinden, der Unternehmen und Verbände u. a. m. einbezieht und einen Weg in die Zukunft des Wohnens in der Metropole Ruhr aufzeigt. Daher haben die beteiligten Städte und Kreise im Rahmen des Leitprojektes damit begonnen gezielt ihre Erfahrungen über Strategien im Umgang mit dem Wandel auf den Wohnungsmärkten regional auszutauschen.

Deshalb ist es erforderlich und angedacht jenseits der analytischen Ebene auch auf der strategischen Ebene gemeinsame (regionale) Überlegungen anzustellen, wie sich die Wohnungsmarktentwicklung in den nächsten Jahren ausgestalten und wie in diesem Zusammenhang die Wohnungspolitik des Landes NRW und der Kommunen ausgerichtet sein sollte. Dies beinhaltet vor allem Themen aus den Bereichen der Bestandsentwicklung, der Wohnbauflächenentwicklung, der Förderpolitik, der wohnungspolitischen Instrumente und der Datenerfassung, die in den nächsten 1 ½ Jahren in einer „Perspektive Wohnungsmarkt Ruhr“ zusammengeführt werden sollen.

- **Regionaler Mehrwert**

  Bei der inhaltlichen Diskussion wohnungspolitischer Inhalte und der Formulierung von gemeinsamen Leitlinien und Zielen ist insbesondere auf den regionalen Mehrwert zu achten, der zu erzielen ist. Den teilregionalen Unterschieden der Ist-Situation und der Entwicklung der Wohnungsmärkte sowie den sich daraus ergebenden wohnungspolitischen Herausforderungen ist dabei Rechnung zu tragen. Die gemeinsam erarbeitete „Perspektive Wohnungsmarkt Ruhr“ soll für alle beteiligten Kommunen als Leitbild dienen und nicht im Widerspruch zu kommunalen Handlungskonzepten stehen.

- **Reduzierung von Arbeitsaufwand**

Die kommunalen Vertreter sind bislang in verschiedenen Prozessen und Arbeitsgruppen der Städteregion Ruhr und des Regionalverbandes Ruhr tätig. Angesichts der fortschreitenden Reduzierung personeller Ressourcen bei gleichzeitig wachsenden Aufgaben ist es erforderlich, eine „Verschlankung" der Arbeitsstrukturen und eine Reduzierung des Arbeitsaufwandes zu erreichen. Hierzu wird das bisherige Leitprojekt „Masterplan Ruhr" nach Beendigung der Bearbeitung des Themas Wirtschaftsflächen aufgelöst und soweit möglich in das Leitprojekt integriert.

- **Einbeziehung weiterer Wohnungsunternehmen**

Bisher sind über „WIR – Wohnen im Revier" ausschließlich die kommunal(nah)en Wohnungsunternehmen in das Leitprojekt Wohnungsmarkt Ruhr eingebunden. Eine Einbeziehung weiterer Wohnungsunternehmen aus dem Gebiet der Kreise sowie regionsweit tätiger Unternehmen wird angestrebt.

- **Einbeziehung des Regionalverbands Ruhr (RVR) und weitere Vernetzung**

Mit dem RVR ist noch weiter abzustimmen, wie dessen geplante Arbeitsschritte im Kontext der Neuaufstellung des Regionalplans in die Erarbeitung der „Perspektive Wohnungsmarkt Ruhr" eingebracht werden können, um unnötige Doppelarbeiten zu verhindern. Um den Informationsfluss zwischen den Aktivitäten des RVR im Rahmen der Regionalplanung und des Projektes „Perspektive Wohnungsmarkt Ruhr" zu gewährleisten und die Abstimmung zu verbessern, sind bereits Vertreter/innen des RVR als Mitglieder in die Arbeitsgruppe aufgenommen worden. Zudem ist die Einbeziehung des RVR in die geplante Arbeit der Kleingruppen und Workshops naheliegend, um die vorhandene Expertise, insbesondere in Fragen der Flächenentwicklung (Methoden, Prognosen), zu nutzen. Aus dem Leitprojekt Wohnungsmarkt Ruhr heraus soll auf Bitte des RVR zudem ein Input in den Prozess zur Neuaufstellung des Regionalplans zum Thema Wohnen erfolgen.

Ferner ist ein Austausch mit anderen Regionen innerhalb NRWs (z.B. Raum Bonn) oder auch aus anderen Bundesländern angedacht, um hiervon gfls. zu profitieren und Lösungsansätze für (regionale) Probleme kennen zu lernen.

- **Erhalt und Ausbau der Zusammenarbeit im Arbeitsfeld Wohnen**

Die Städte und Kreise haben sich in den letzten 5 Jahren wesentliche (analytische) Grundlagen erarbeitet, um zukünftig auch strategisch stärker zusammenzuarbeiten. Es ist ein Netzwerk lokal wohnungspolitisch handelnder Mitarbeiter der Kommunen/ Kreise entstanden, welches sich als regional handlungsfähig erwiesen hat. Durch die enge Einbeziehung des Projektes „Perspektive Wohnungsmarkt Ruhr" in regionalplanerische Fragestellungen werden auch Pflichtaufgaben als Teil der Gesamtaufgabe im Rahmen des Leitprojektes „Wohnungsmarkt Ruhr" erfüllt.

- **Kommunales Projekt**

Auch wenn bereits jetzt externe – nicht kommunale – Partner wichtiger Teil des Leitprojektes sind, so darf die Einbeziehung weiterer Partner nicht dazu führen, den im Kern kommunalen Ansatz in Frage zu stellen. Das Leitprojekt „Wohnungsmarkt Ruhr“ bleibt ein kommunal getragenes Projekt. Wichtige Entscheidungen werden durch den Lenkungskreis der Städteregion Ruhr 2030 unter Einbeziehung der Kreise getroffen.

2.2 Zentrale Ergebnisse

- **Weiterhin stabile Kaufpreise mit großem Angebotsspektrum**

Die Baulandpreise auf dem Wohnungsmarkt Ruhr liegen landesweit gesehen im Mittelfeld. Die großen Preisspannen bei den bebauten Grundstücken spiegeln die Vielfalt der Angebotsqualitäten wider, so dass sich alle Gruppen von Kaufinteressenten ihren Wünschen entsprechend versorgen können.

- **Wohnbauflächenpotenziale sind mengenmäßig ausreichend vorhanden**

Der Wohnungsmarkt Ruhr verfügt über Potenzialflächen in einer Größenordnung von rd. 2.500 ha, auf denen bei geringer Dichte (10 WE/ha) mindestens 25.000 Wohneinheiten, bei mittlerer Dichte (25 WE/ha) ca. 60.000 Wohneinheiten und bei höherer Dichte (40WE/ha) ca. 100.000 Wohneinheiten errichtet werden können. In Relation zum vorhandenen Wohnungsbestand mit seinen rd. 2,6 Mio. Wohneinheiten wird die Bedeutung der Bestandsentwicklung offensichtlich.

- **Bautätigkeiten bleiben rückläufig**

Die durchschnittliche (kurz- und langfristige) Bautätigkeit hat weiter nachgelassen und beläuft sich im Jahr 2010 auf rd. 10.300 Wohneinheiten. Das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser liegt nur etwas unter dem Landesdurchschnitt und ist damit nach wie vor Indiz für die Attraktivität von Eigenheimen.

- **Vielfältiger Wohnungsbestand**

Der vorhandene Bestand auf dem Wohnungsmarkt Ruhr ist hinsichtlich seiner Qualitäten und Strukturen sehr vielfältig und damit für unterschiedliche Nachfragergruppen geeignet. Die im Landesvergleich deutlich ältere Bausubstanz erfordert weiterhin erhebliche Investitionen z. B. für energetische Nachrüstungen bzw. zur Anpassung an die veränderten Wohngewohnheiten und -erfordernisse (z. B. Barrierefreiheit).

- **Rückgang des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes**

Der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen wird sich auf dem Wohnungsmarkt Ruhr weiterhin deutlich verringern. Der damit verbundene Ausfall von Mietpreis- und Belegungsbindungen kann durch Neuförderungen bei weitem nicht ausgeglichen werden. Ob und inwieweit sich der Verlust dieser kommunal(wohnungs-)politischen Steuerungsmöglichkeit durch neue Instrumente ausgleichen lässt, bleibt abzuwarten.

- **Rückläufige Zahlen bei den Einwohnern und bei den Haushalten**

  Der Wohnungsmarkt Ruhr ist vom demographischen Wandel geprägt. Der Einwohnerrückgang der letzten zehn Jahre belief sich auf rd. 210.000 Personen, davon entfielen rd. 2/3 auf die kreisfreien Städte. Nach den Vorausberechnungen bis zum Jahr 2030 ist auf dem Wohnungsmarkt Ruhr mit weiteren Verlusten über dem Landesdurchschnitt zu rechnen, wobei die Kreise stärker betroffen sein werden als die kreisfreien Städte. Während die Einschätzungen für die Altersgruppe der „Häuslebauer“ (25- bis unter 45-Jährige) durchgängig rückläufig sind, wird demgegenüber für die Gruppe der 65-Jährigen und Älteren in allen Städten und Kreisen des Wohnungsmarktes Ruhr ein Zuwachs prognostiziert. Der bei den Haushaltezahlen in den letzten fünf Jahren zu verzeichnende leichte Rückgang wird sich bis zum Jahr 2030 verstärken und voraussichtlich zwischen 3 und 6 % liegen.

- **Weiterhin günstiges Mietniveau**

  Die schon beim Wohnungsbestand beschriebene Angebotsvielfalt spiegelt sich auch in der großen Spannweite des Mietniveaus auf dem Wohnungsmarkt Ruhr wider. In Abhängigkeit von Wohnungsgrößen, -lagen und -qualitäten gibt es in allen Preiskategorien adäquate Wohnraumangebote, wobei sich der überwiegende Teil im mittleren Preissegment zwischen 4,00 und 7,00 €/m² Wohnfläche befindet.

- **Einschätzungen aus dem „Regionalen Wohnungsmarktbarometer“**

  Auch nach Einschätzung der befragten Experten durch die NRW.BANK gilt der Wohnungsmarkt Ruhr weiter als entspannt und preiswert und bietet den Nachfragern eine Vielfalt an Wohnmöglichkeiten in unterschiedlichen Lagen. Aufgrund des traditionell hohen Anteils an zur Vermietung bestimmten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sowie den vergleichsweise niedrigen Quadratmetermieten ist er deutlich als Mietermarkt zu bezeichnen.