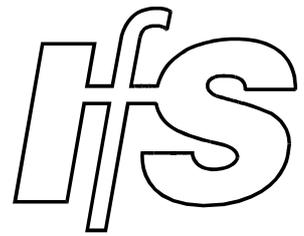


IfS Institut für Stadtforschung und
Strukturpolitik GmbH



Wohnen in Oberhausen 2012

im Auftrag der Stadt Oberhausen

April 2012

Wohnen in Oberhausen 2012

Bearbeitung:
Jürgen Veser
Jan Hebecker
Thomas Thrun

im Auftrag der Stadt Oberhausen

April 2012

IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH · Lützowstraße 93 · 10785 Berlin

Telefon 030 25 00 07-0 · Telefax 030 2 62 90 02 · E-Mail IfS@ifsberlin.de · Internet www.ifsberlin.de

Gesellschafter:

Dr. Reinhard Aehnelt
Prof. Dr. Christian Diller
Prof. Dr. Hartmut Häusermann†
Prof. Dr. Karl-Hermann Hübler

Dipl.-Pol. Wolfgang Jaedicke
Peter Luther, M.A.
Dr. Oliver Schwab
Dipl.-Hdl. Gisela Seidel

Dipl.-Geogr. Jürgen Veser (Geschäftsführer)
Dipl.-Ing. Bärbel Winkler-Kühlken
Prof. Dr. Hellmut Wollmann
Dr. Katrin Zapf

Kurztitel:

Wohnen in Oberhausen 2012 - IfS L70/1c

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	1
1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	3
1.1 Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts	3
1.2 Entwicklung der Beschäftigung und des Einkommens	4
2. Entwicklung der Bevölkerung und der Wanderungen	13
2.1 Struktur der Bevölkerung	13
2.2 Veränderung der Bevölkerungszahl	15
2.3 Bevölkerungsentwicklung Oberhausens im regionalen Vergleich	18
2.4 Altersspezifische Veränderungen der Bevölkerung	19
2.5 Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen	20
2.6 Regionale und überregionale Wanderungsverflechtungen	24
2.7 Zusammenfassung	28
3. Bevölkerungsstruktur und -bewegungen innerhalb Oberhausens	30
3.1 Kleinräumige Altersstruktur der Bevölkerung	30
3.2 Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung	31
4. Entwicklung der Bautätigkeit und Struktur des Wohnungsbestands	37
4.1 Umfang und Art der Bautätigkeit	37
4.2 Bautätigkeit in Oberhausen im regionalen Vergleich	43
4.3 Umfang und Struktur des Wohnungsbestands	44
5. Situation und aktuelle Trends auf dem Wohnungsmarkt	47
5.1 Wohnungsmarktlage	47
5.2 Leer stehende Bestände und gefragte Objekte	50
5.3 Höhe und Entwicklung der Mieten	52
5.4 Bewertung der Wohnsituation und Umzugsabsichten	56
5.5 Soziale Wohnungsversorgung	62
5.6 Zusammenfassung	74
6. Wohnimmobilienmarkt	77
6.1 Preise für Wohnbaugrundstücke	77
6.2 Preise für 1-2-Familienhäuser	78
6.3 Preise für Eigentumswohnungen	81
6.4 Preise für Renditeobjekte	85

7.	Bevölkerungs-, Haushalts- und Neubaubedarfsprognose	89
7.1	Methodisches Vorgehen	89
7.2	Überblick über vorliegende Bevölkerungsprognosen.....	90
7.3	Ergebnisse der Bevölkerungsprognose der Stadt	92
7.4	Künftige Entwicklung der Zahl der privaten Haushalte	96
7.5	Entwicklung des Neubaubedarfs.....	100
7.6	Überlegungen zur künftigen Entwicklung des Leerstands	106
7.7	Künftig zu erwartende Entwicklungen in den Sozialräumen	107
7.8	Überblick über die Prognoseergebnisse.....	111
7.9	Prognoseergebnisse des BBSR und IT.NRW im regionalen Vergleich.....	113
7.10	Vergleich der Ergebnisse von Stadt/IfS mit BBSR und IT.NRW	117
8.	Zielgrößen für den künftigen Wohnungsbau und Wohnungsbaupotenziale ...	119
8.1	Zielgrößen für den künftigen Neubau	119
8.2	Zielgrößen für den künftigen Rückbau	122
8.3	Wohnungsbaupotenziale.....	123
9.	Handlungsbedarf und Handlungsempfehlungen.....	130
9.1	Bewertung der Ausgangslage und des zentralen Handlungsbedarfs.....	130
9.2	Aktuelle Rahmenbedingungen	133
9.3	Ziele und Handlungsfelder	134
9.3.1	Handlungsfeld "Behutsame Neubaupolitik im regionalen Kontext"	135
9.3.2	Handlungsfeld "Zielgruppenbezogene Bestands- und Quartierspolitik"	139
9.3.3	Handlungsfeld "Soziale Wohnungsversorgung/soziale Problemlagen"	143
9.3.4	Handlungsfeld "Kooperation und Information"	145
9.3.5	Übergreifendes Handlungsfeld "Handlungskonzept "Wohnen"	147
9.4	Übersicht über die Handlungsfelder und ihre Bausteine.....	149

Einleitung

Die Stadt Oberhausen hat das IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH beauftragt, eine Untersuchung mit dem Titel "Wohnen in Oberhausen 2012" durchzuführen. Hintergrund ist, dass im November 2006 vom IfS im Auftrag der Stadt Oberhausen ein Gutachten mit dem Titel "Wohnen in Oberhausen" erarbeitet wurde. Das Gutachten 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 seither vergangenen gut fünf Jahren haben sich wesentliche Veränderungen bei der demographischen und wirtschaftlichen Entwicklung sowie auf den Finanzmärkten ergeben, die für die Wohnungsmarktentwicklung in Oberhausen und der Region von Bedeutung sind. Bezogen auf die Untersuchung von 2006 ist inzwischen erheblicher Aktualisierungsbedarf entstanden, weil ihre Grundlagen mittlerweile nicht mehr aktuell sind und der Prognosehorizont zu kurz ist. Wesentliches Ziel der vorliegenden Studie (von 2012) ist daher, die Grundlagen der Bestandsaufnahme und der Prognosen auf einen aktuellen Stand zu bringen und den Handlungsbedarf und die Handlungsempfehlungen 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 Fachbereich (Statistik und Wahlen) der Stadt Oberhausen im Jahr 2011 neu erstellten teilträumlichen 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),
- Bearbeitung der weiteren/offenen Fragestellungen/Arbeitsschritten und Erstellung des Gutachtens inkl. Handlungsempfehlungen.

Das vorliegende Gutachten baut auf einer Vielzahl von Arbeitsschritten und Informationsquellen auf. Wesentliche Grundlage waren Daten der städtischen Statistik (Bereich Statistik und Wahlen) und des Landes (IT.NRW). Zusätzlich wurde auf Informationen aus dem Verwaltungsvollzug zurückgegriffen, die von verschiedenen Bereichen der Stadtverwaltung zur Verfügung gestellt und vom IfS ausgewertet wurden. Zusätzlich wurden zu Oberhausen vorliegende Literatur, Studien und Bürgerbefragungen in die Analysen einbezogen. Darüber hinaus wurden vom IfS Expertengespräche mit Akteuren des Wohnungs- und Immobilienmarkts bzw. der Stadtentwicklung geführt. Schließlich wurden die Ergebnisse der im Oktober 2011 in Oberhausen durchgeführten Tagung mit dem Titel "Wohnungspolitischer Dialog" in dem Gutachten berücksichtigt.

In Kapitel 1 wird ein Überblick über die aktuelle Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Oberhausen gegeben und auf die Bereiche Beschäftigung und Einkommen eingegangen. Kapitel 2 widmet sich der Bevölkerungsentwicklung, der Veränderung ihrer Struktur und den dafür verantwortlichen Komponenten. Zusätzlich werden die regionalen und überregionalen Wanderungsverflechtungen von Oberhausen bezogen auf die gesamte Bevölkerung und einzelne Altersgruppen analysiert. Das 3. Kapitel geht auf die teilträumliche Bevölkerungsveränderung und die dafür verantwortlichen Komponenten auf der Ebene der Stadtbezirke, Sozialräume und Sozialquartiere ein.

Kapitel 4 hat die Entwicklung der Bautätigkeit und die Struktur des Wohnungsbestands zum Thema. In Kapitel 5 werden die Situation und aktuelle Trends auf dem Wohnungsmarkt dargestellt. Hierbei wird zunächst eine Bewertung der Wohnungsmarktlage angesichts der Angebots- und Nachfrageentwicklung der letzten Jahre vorgenommen. Danach wird auf Entwicklungen beim Leerstand und bei den Mieten eingegangen. Anschließend werden die Wohnsituation und die Umzugsabsichten der Oberhausener Haushalte auf Grundlage der von der Stadt durchgeführten Bürgerumfrage untersucht. Das Kapitel schließt mit einer Analyse der Situation der sozialen Wohnungsversorgung. Kapitel 6 hat den Wohnimmobilienmarkt zum Thema. Sein Schwerpunkt liegt in der Darstellung von Preisentwicklungen bei unbebauten Grundstücken, 1-2-Familienhäusern, Eigentumswohnungen und Renditeobjekten.

Kapitel 7 widmet sich der künftigen Entwicklung der Bevölkerung, der privaten Haushalte und des Neubaubedarfs. Dabei wird auch auf Veränderungen der Altersstruktur der Bevölkerung und der Größenstruktur der Haushalte sowie auf die Art des künftigen Neubaubedarfs eingegangen. In Kapitel 8 werden Zielgrößen für den künftigen Wohnungsbau in Oberhausen dargestellt und den vorhandenen Baulandpotenzialen gegenübergestellt. Schließlich werden in Kapitel 9 der Handlungsbedarf aufgezeigt und Handlungsempfehlungen gegeben.

1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Entwicklung von Oberhausen als Arbeits- und Wohnort wurde in den letzten Jahrzehnten in hohem Maße vom wirtschaftlichen Strukturwandel geprägt. Für die Bewertung der Entwicklung der Wohnungsnachfrage und der Perspektiven des Wohnstandorts stellen daher die generellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wesentliche zu berücksichtigende Einflussfaktoren dar. Zu diesen zählen insbesondere die Entwicklung des Wirtschaftswachstums, der Beschäftigung und der Einkommen der privaten Haushalte. Daher wird im Folgenden zunächst ein Überblick gegeben, wie sich diese Faktoren in Oberhausen in den letzten Jahren entwickelt haben und wie sie sich im Vergleich zu anderen Ruhrgebiets- bzw. den Nachbarorten darstellen.

1.1 Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts

Tabelle 1.1 zeigt die Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts (BIP) pro Einwohner in Oberhausen von 2004 bis 2009 im Vergleich zu Nachbargebieten bzw. zu ausgewählten Ruhrgebietsstädten. Das BIP stellt einen wichtigen Indikator für die wirtschaftliche Entwicklung Oberhausens und seine Stellung als Arbeits- und Wohnort im regionalen und überregionalen Kontext dar.

Tabelle 1.1

Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts in jeweiligen Preisen pro Einwohner in Oberhausen im Vergleich zu Nachbargebieten bzw. Ruhrgebietsstädten 2004 bis 2009 in €				
	2004	2009	Niveau 2009 (NRW=100)	Veränderung 2009 gegenüber 2004
Essen	33.272	42.939	147,0	29,1%
Bottrop	15.174	18.322	62,7	20,7%
Mülheim an der Ruhr	27.090	31.706	108,5	17,0%
Herne	17.389	19.998	68,4	15,0%
Kreis Wesel	18.134	20.446	70,0	12,7%
Dortmund	28.083	31.149	106,6	10,9%
Gelsenkirchen	24.330	26.074	89,2	7,2%
<u>Oberhausen</u>	<u>20.518</u>	<u>21.572</u>	<u>73,8</u>	<u>5,1%</u>
Duisburg	26.325	27.565	94,3	4,7%
Bochum	28.963	29.987	102,6	3,5%
Nordrhein-Westfalen	26.671	29.220	100,0	9,6%

Datengrundlage: IT.NRW

Der dargestellte Zeitraum war in Deutschland von einer relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklung geprägt, die sich auch in Nordrhein-Westfalen bzw. im Ruhrgebiet in (gegenüber Anfang der 2000er Jahre) spürbar erhöhtem Wirtschaftswachstum niederschlug.

Allerdings machte sich die Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise seit dem Jahr 2009 bemerkbar und führte zu einem deutlichen Rückgang der Wirtschaftsleistung.

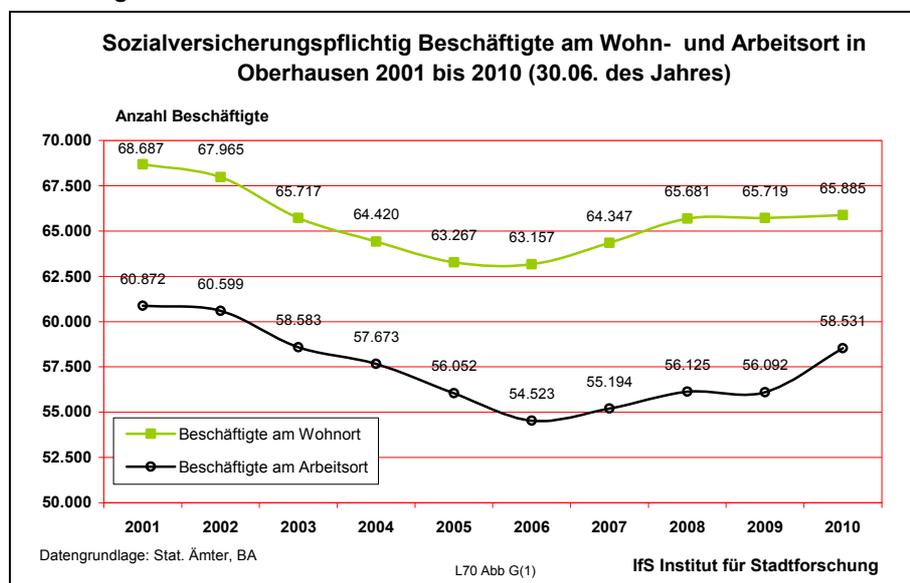
In Oberhausen fiel der Anstieg des Bruttoinlandsprodukts pro Einwohner von 2004 bis 2009 mit 5,1% niedriger aus als im Landesschnitt (9,6%). Auch im regionalen Vergleich nimmt Oberhausen bei der Veränderung des BIP von 2004 bis 2009 eine untere Position ein, wobei sich die Entwicklungen in den einzelnen Städten bzw. Kreisen der Region stark unterscheiden. Oberhausen liegt beim BIP pro Einwohner im Jahr 2009 mit einem Wert von 73,8 spürbar unter der Marke für das Land (=100) und auch im regionalen Vergleich nimmt Oberhausen einen der unteren Ränge ein. Lediglich Bottrop, Herne und der Kreis Wesel weisen niedrigere Werte als Oberhausen auf.

1.2 Entwicklung der Beschäftigung und des Einkommens

Beschäftigung und Arbeitslosigkeit

In Abbildung 1.1 ist die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von 2001 bis 2010 dargestellt. Dabei wird zwischen den Beschäftigten am Wohnort und am Arbeitsort unterschieden.

Abbildung 1.1



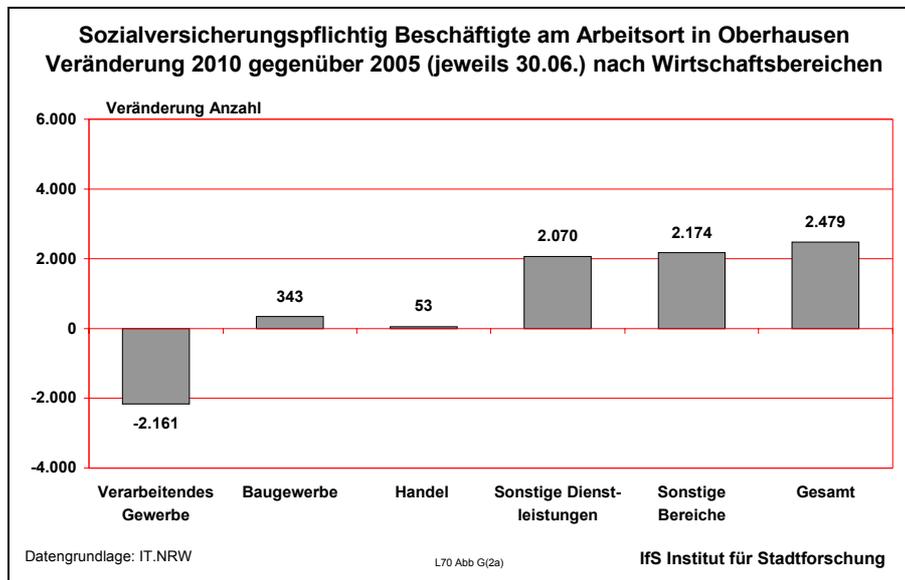
Während in Oberhausen die Beschäftigtenzahl am Arbeitsort von 2001 bis 2006 von 60.872 auf 54.523 gesunken ist, kam es in der Folge bis 2010 zu einem Zuwachs um 4.008 bzw. 7,4% auf 58.531 Beschäftigte. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Be-

beschäftigten am Wohnort lag von 2001 bis 2010 generell deutlich über der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort. Von 2006 bis 2010 sind die Beschäftigten am Wohnort von 63.157 um 4,3% bzw. 2.728 auf 65.885 gestiegen. Die Zahl der in Oberhausen wohnenden Beschäftigten ist demnach in den letzten 4 Jahren geringer gestiegen als die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze in Oberhausen.

In den Vorgängerstudien aus den Jahren 2000 und 2006 wurde bereits die Bedeutung des Strukturwandels für die allgemeinen Rahmenbedingungen und die Wohnungsmarktentwicklung in Oberhausen deutlich. Dieser war seit Beginn des Niedergangs der klassischen Produktionsstandorte durch einen immensen Verlust an Arbeitsplätzen in diesem Bereich, jedoch auch durch einen spürbaren Zugewinn an Arbeitsplätzen im Dienstleistungssektor gekennzeichnet. Die sektorale Verlagerung von Arbeitsplätzen bzw. Beschäftigungsverhältnissen hat sich auch in den letzten Jahren fortgesetzt.¹

Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Arbeitsort bzw. Arbeitsplätze hat sich in Oberhausen im Jahr 2010 gegenüber 2005 durch den konjunkturellen Aufschwung um 2.479 erhöht. Dabei zeigt sich wie in den Jahren zuvor eine hohe Dynamik bei den Veränderungen in den einzelnen Wirtschaftszweigen: Das verarbeitende Gewerbe in Oberhausen verzeichnete seit dem Jahr 2005 einen starken Rückgang der Beschäftigtenzahl um 2.161 bzw. 22,6% (Abbildung 1.2).

Abbildung 1.2

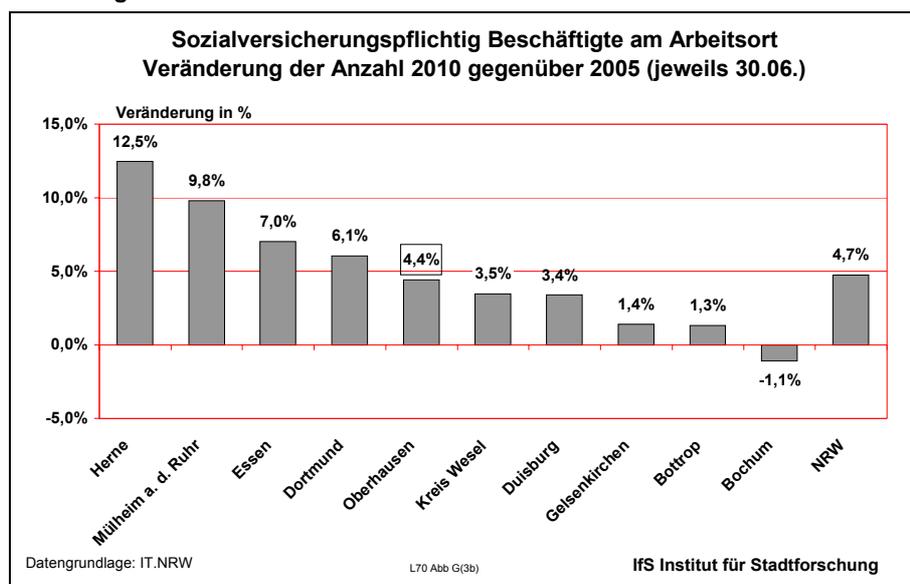


¹ Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass in Oberhausen „einfache Dienstleistungen“ relativ stark vertreten sind. Dies ist ein Grund für das relativ niedrige Einkommensniveau in Oberhausen (siehe unten).

Während das Baugewerbe (343) und der Handel (53) durch leichte Zuwächse gekennzeichnet waren, hatten der Dienstleistungsbereich (2.070) und die sonstigen Bereiche (2.174) starke Zuwächse bei den Beschäftigungszahlen zu verzeichnen, sodass im Betrachtungszeitraum insgesamt ein deutlicher Beschäftigungszuwachs erreicht wurde.

In Abbildung 1.3 ist die prozentuale Veränderung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort von 2005 bis 2010 in Oberhausen im Vergleich zu Nachbargebieten bzw. nahe gelegenen Ruhrgebietsstädten (im Folgenden als Region² bezeichnet) und zu Nordrhein-Westfalen insgesamt dargestellt. Der Beschäftigungszuwachs war in Oberhausen mit 4,4% etwas niedriger als auf Landesebene (4,7%). Innerhalb der Region (Spanne zwischen 12,5% und -1,1%) nahm Oberhausen einen mittleren Platz bei der Veränderung der Beschäftigtenentwicklung ein, wobei die Städte Herne, Mülheim an der Ruhr, Essen und Dortmund eine günstigere Entwicklung und der Kreis Wesel sowie die Städte Duisburg, Gelsenkirchen, Bottrop und Bochum eine ungünstigere Entwicklung als Oberhausen aufwiesen.

Abbildung 1.3

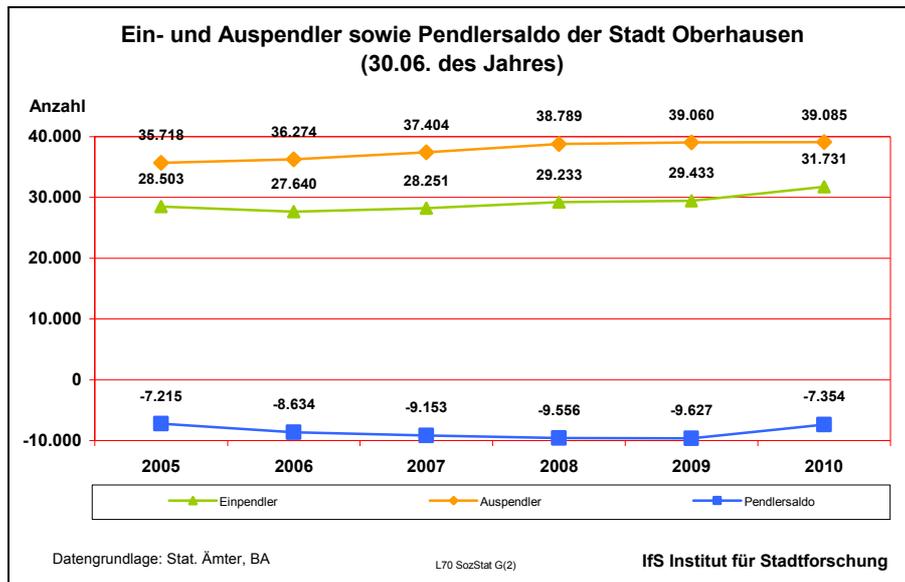


Wie Abbildung 1.4 zeigt, ist Oberhausen in hohem Maße von aus- und einpendelnden Beschäftigten geprägt, wobei in den Jahren von 2005 bis 2010 jeweils mehr Beschäftigte (zwischen rund 7.000 und 10.000) auspendelten als nach Oberhausen einpendelten. Oberhausen ist demnach in etwas stärkerem Maße Wohn- als Arbeitsort.

² Der Begriff Region (bezogen nahe gelegene und Nachbargebiete von Oberhausen) unterscheidet sich von der Definition der Region Ruhrgebiet, die räumlich weiter gefasst ist und sich auf mehr Städte und Kreise erstreckt.

Zudem ist Oberhausen bzw. die Region davon geprägt, dass Wohn- und Arbeitsort vielfach auseinanderfallen: Von den rund 66.000 Beschäftigten am Wohnort Oberhausen hatten 2010 rund 39.000 und damit mehr als die Hälfte einen Arbeitsplatz außerhalb Oberhausens und von den rund 59.000 Beschäftigten am Arbeitsort Oberhausen hatten rund 32.000 bzw. ebenfalls mehr als die Hälfte einen Wohnort außerhalb Oberhausens. Dass so viele Beschäftigte nicht am selben Ort wohnen und arbeiten, dürfte zur Konsequenz haben, dass die Schwelle, den Wohnort zu wechseln, eher niedrig ist.

Abbildung 1.4



Wie Abbildung 1.5 zeigt, haben sich die oben dargestellten Entwicklungen bei den sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten deutlich bei der Entwicklung der Arbeitslosenquote in Oberhausen niedergeschlagen. Nach einem Höchststand der Arbeitslosenquote im Jahr 2006 ist es bis Juni 2011 zu einem spürbaren Rückgang gekommen.

In Abbildung 1.6 ist die Arbeitslosenquote 2011 (Stichtag 30.06) im regionalen Vergleich dargestellt. Es wird deutlich, dass Oberhausen mit einer Arbeitslosenquote von 12,9% in der Region etwa im Mittelfeld, jedoch im Vergleich zum Land Nordrhein-Westfalen (8,8%) weit über dem Durchschnitt liegt. Insgesamt weist die Arbeitslosenquote in der Region eine große Spannweite von 7,9% bis 15,7% auf.

Abbildung 1.5

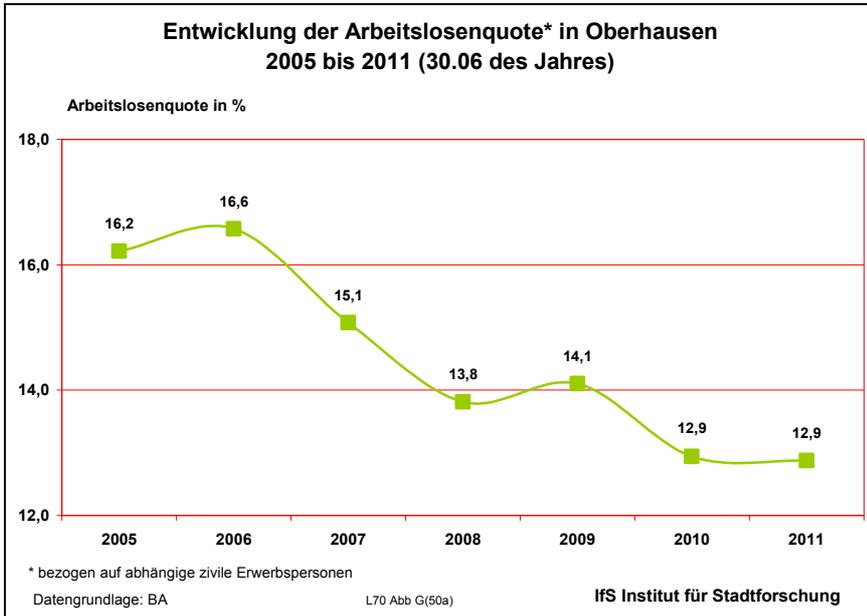
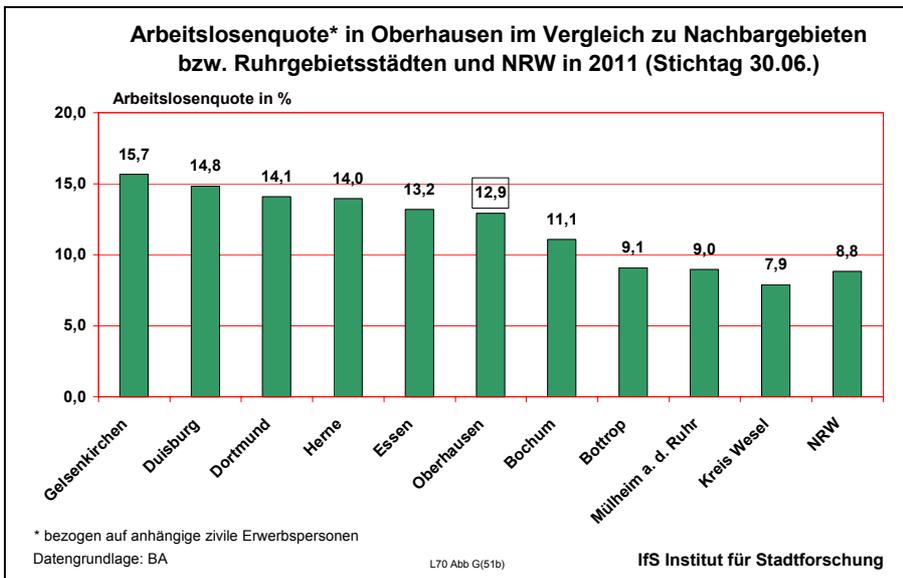


Abbildung 1.6

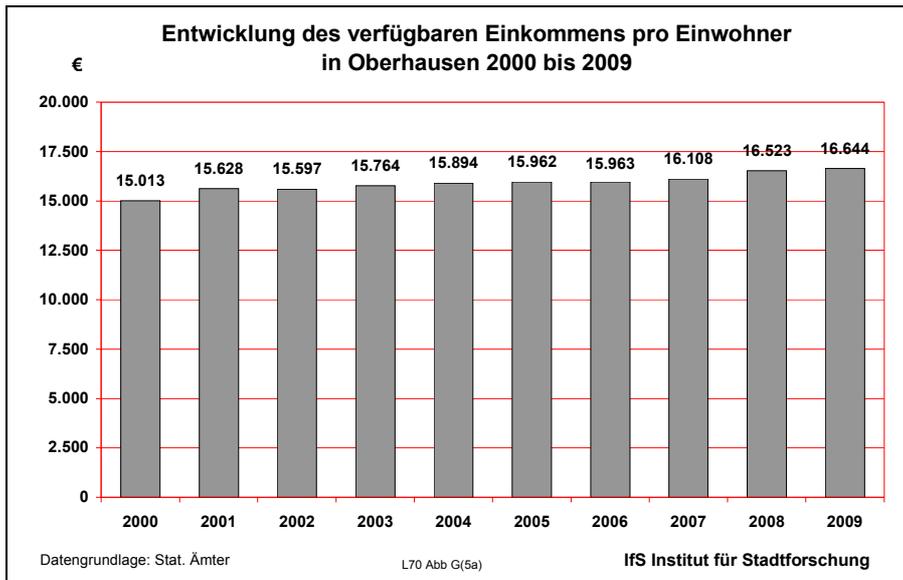


Verfügbares Einkommen

In Abbildung 1.7 ist die Entwicklung des verfügbaren Einkommens pro Einwohner von 2000 bis 2009 dargestellt. Während das verfügbare Einkommen zwischen den Jahren 2000 und 2001 deutlich anstieg, war die Einkommensentwicklung zwischen den Jahren

2001 und 2006 sehr verhalten, sodass das Einkommen in 2006 mit 15.963 € nur unwesentlich über dem von 2001 lag. Mit einem Anstieg auf 16.523 € in den Jahren 2006 bis 2008 hatte sich der Einkommenszuwachs gegenüber den Vorjahren jedoch wieder deutlich beschleunigt. Vermutlich vor dem Hintergrund der Konjunktur- und Finanzmarktkrise war im Jahr 2009 wieder eine gedämpfte Einkommensentwicklung bzw. ein geringerer Anstieg auf 16.644 € zu beobachten.

Abbildung 1.7



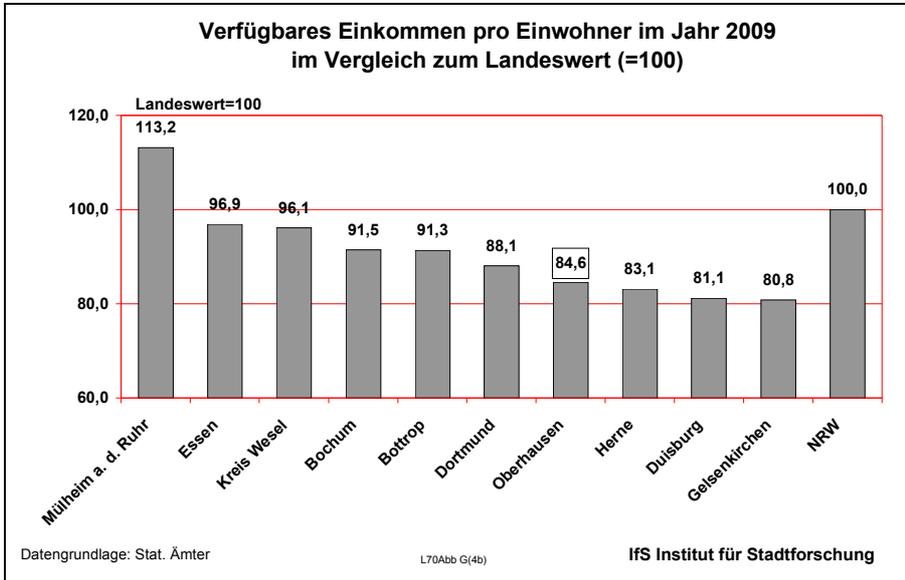
Im Zeitraum 2000 bis 2009 lag der Anstieg des verfügbaren Einkommens pro Einwohner in Oberhausen bei 10,9% bzw. 1,2% pro Jahr. Mit dieser Entwicklung lag Oberhausen unter dem Anstieg des verfügbaren Einkommens pro Einwohner auf Landesebene, der von 2000 bis 2009 15,0% betrug. Oberhausen ist somit im Vergleich zur Vorgängerstudie, bei der die Einkommensentwicklung im Zeitraum 1995 bis 2004 mit der Entwicklung des Landesdurchschnitts Schritt halten konnte, in den vergangenen Jahren im Vergleich zur Landesebene zurückgefallen.

Wie Abbildung 1.8 zeigt, liegt das verfügbare Einkommen pro Einwohner in Oberhausen im Jahr 2009 nach wie vor spürbar unter dem Niveau des Landes Nordrhein-Westfalen. Bezogen auf den Landeswert (=100) weist Oberhausen ein Niveau von 84,6 auf. Der Abstand zum Landesdurchschnitt hat sich in den letzten Jahren weiter vergrößert.

Oberhausen liegt mit seinem Einkommensniveau im regionalen Vergleich niedriger als die meisten Nachbargebiete. So weist beispielsweise Mülheim an der Ruhr einen Wert von 113,2 auf, auch Essen (96,9), der Kreis Wesel (96,1), Bochum (91,5), Bottrop (91,3) und Dortmund (88,1) haben höhere verfügbare Einkommen pro Einwohner als Oberhausen.

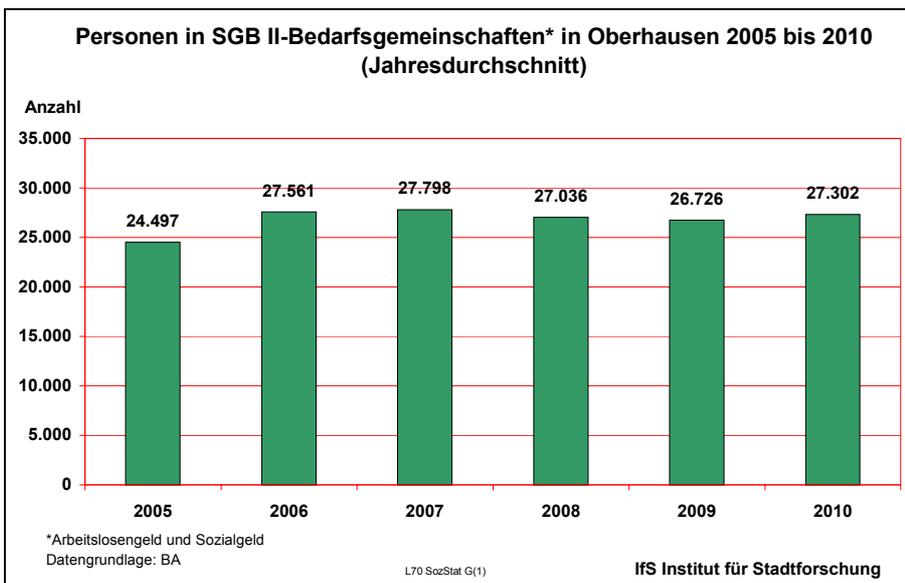
Nur Herne (83,1), Duisburg (81,1) und Gelsenkirchen (80,8) liegen beim Einkommen niedriger als Oberhausen.

Abbildung 1.8



Während die positive Beschäftigungsentwicklung sich auf dem 1. Arbeitsmarkt in einer spürbar niedrigeren Arbeitslosenquote niedergeschlagen hat, hat sich die Zahl der Grundversicherung beziehenden Personen in SGB II-Bedarfsgemeinschaften (Arbeitslosengeld II und Sozialgeld) seit 2006 nur sehr wenig verringert. Im Jahr 2010 lag sie mit 27.302 Personen nahezu gleich hoch wie 2006 (Abbildung 1.9).

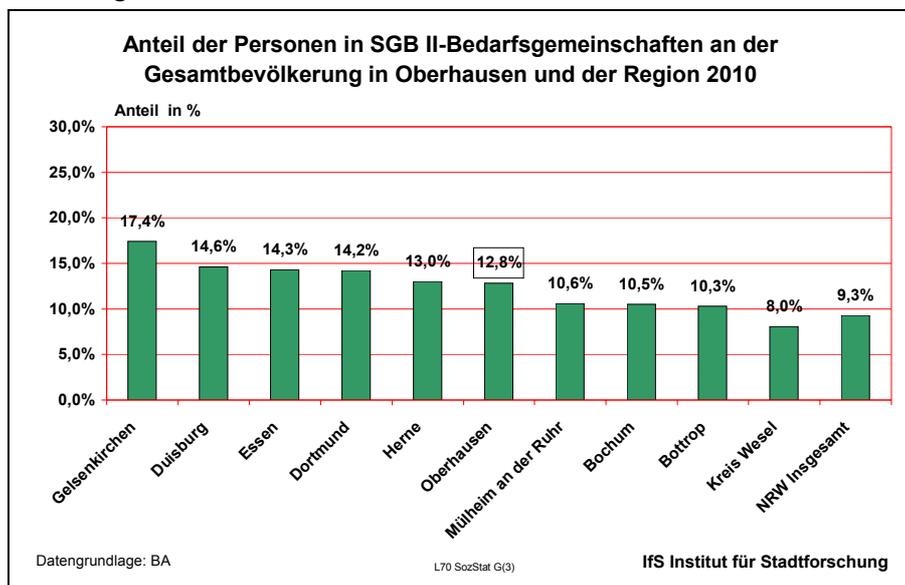
Abbildung 1.9



Der Sockel an Personen mit eher niedrigen Einkommen, die auf Grundsicherungsleistungen des Staates basieren, ist in Oberhausen in den letzten Jahren trotz verbesserter Beschäftigungslage und insgesamt gestiegenen Durchschnittseinkommen gleich hoch geblieben.

Was den Anteil der Personen in SGB II-Bedarfsgemeinschaften an der Gesamtbevölkerung angeht, bewegt sich Oberhausen mit 12,8 % in der Region im Mittelfeld, bezogen auf den Landeswert ist der Anteil jedoch weit überdurchschnittlich (Abbildung 1.10).

Abbildung 1.10



Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass sich in Oberhausen in den vergangenen Jahren ein deutlicher Anstieg der Beschäftigtenzahlen eingestellt hat, der weiterhin mit einer sektoralen Verlagerung der Arbeitsplätze vom verarbeitenden Gewerbe in den Dienstleistungsbereich und in sonstige Bereiche verbunden war. Die Beschäftigungsentwicklung lag damit nahezu im Landestrend, wobei Oberhausen innerhalb der Region einen mittleren Platz einnahm. Parallel zum Anstieg der Beschäftigten ging die Arbeitslosenquote in Oberhausen zurück und bewegt sich aktuell auf einem mittleren Niveau im Vergleich zu den Nachbargebieten. Nach einem geringen Anstieg der verfügbaren Einkommen bis 2006 sind diese in den folgenden Jahren zwar wieder stärker gestiegen, gleichwohl ist das Einkommensniveau nach wie vor niedriger als in den meisten Nachbargebieten bzw. als auf Landesebene. Oberhausen weist zudem einen im Vergleich zum Landeswert hohen Anteil an Personen in SGB II-Bedarfsgemeinschaften an der Gesamtbevölkerung auf, bezogen auf die Region bewegt sich Oberhausen im Mittelfeld. Hinsichtlich der Wohnungsnachfrage bedeutet dies, dass Oberhausen trotz der positiven Beschäf-

tigungsentwicklung der letzten Jahre nach wie vor von relativ geringer Zahlungsfähigkeit für das Wohnen und dabei von einem hohen Anteil an Geringverdienern geprägt ist.

2. Entwicklung der Bevölkerung und der Wanderungen

Einen weiteren entscheidenden Einfluss auf die Wohnungsnachfrage und die gesamtstädtische Entwicklung haben die Bevölkerungszahl und die Bevölkerungsstruktur. Das Kapitel widmet sich vor diesem Hintergrund ausführlich der Bevölkerungsentwicklung und der Entwicklung der regionalen Wanderungsverflechtungen von Oberhausen in den letzten Jahren. Darüber hinaus werden altersspezifische Wanderungsmuster untersucht, um daraus Informationen zu verschiedenen Nachfragergruppen abzuleiten.

2.1 Struktur der Bevölkerung

In Tabelle 2.1 sind die Bevölkerungszahlen gegliedert nach der deutschen und nichtdeutschen Bevölkerung in Oberhausen und den Nachbargebieten bzw. ausgewählten Ruhrgebietsstädten angegeben. Die in der Tabelle genutzten Bevölkerungsangaben von Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) unterscheiden sich in Bezug auf Oberhausen geringfügig gegenüber den weiter unten verwendeten Daten der Stadt.³

Tabelle 2.1

Gesamtbevölkerung und Anteile der deutschen und nichtdeutschen Bevölkerung an der gesamten Bevölkerung in Oberhausen und in Nachbargebieten bzw. Ruhrgebietsstädten 2010				
	Gesamt	Deutsche	Nichtdeutsche	Anteil Nichtdeutsche in %
Duisburg	489.559	407.312	82.247	16,8%
Dortmund	580.444	488.893	91.551	15,8%
Herne	164.762	139.786	24.976	15,2%
Gelsenkirchen	257.981	221.470	36.511	14,2%
<u>Oberhausen</u>	<u>212.945</u>	<u>185.106</u>	<u>27.839</u>	<u>13,1%</u>
Essen	574.635	505.372	69.263	12,1%
Bochum	374.737	332.241	42.496	11,3%
Mülheim an der Ruhr	167.344	150.029	17.315	10,3%
Bottrop	116.771	106.169	10.602	9,1%
Kreis Wesel	468.619	433.746	34.873	7,4%
Nordrhein-Westfalen	17.845.154	15.967.641	1.877.513	10,5%
Datengrundlage: IT.NRW				

Der Anteil der nichtdeutschen Bevölkerung im Jahr 2010 bewegt sich in den dargestellten Gebieten zwischen 7,4% (Kreis Wesel) und 16,8% (Duisburg). Die Spanne hat sich gegenüber 2005 (7,8% und 16,5%) in geringem Umfang vergrößert. Oberhausen liegt mit

³ Aus methodischen Gründen unterscheiden sich die Daten zur Bevölkerung von Information und Technik Nordrhein-Westfalen regelmäßig von denen der nordrhein-westfälischen Städte.

einem Anteil von 13,1% (2005: 12,7%) im mittleren Bereich. Während der Anteil der Nichtdeutschen in Oberhausen und in den betrachteten Nachbargebieten bzw. Ruhrgebietsstädten bis auf den Kreis Wesel und die Stadt Bottrop seit 2005 leicht gestiegen ist, hat er im Landesdurchschnitt geringfügig von 10,7% auf 10,5% abgenommen.

In Tabelle 2.2 ist der Anteil unterschiedlicher Altersgruppen an der gesamten Bevölkerung in Oberhausen im Vergleich zu Nachbargebieten bzw. zu ausgewählten weiteren Ruhrgebietsstädten sowie dem Land Nordrhein-Westfalen im Jahr 2010 dargestellt. Der Anteil der "jüngeren" Altersgruppen von 0 bis unter 20 Jahren und 20 bis unter 40 Jahren, der in Oberhausen bei 18,6% bzw. 23,1% liegt, hat im Vergleich zum Jahr 2005 (20,0% und 24,6%) abgenommen. Die Anteile der Altersgruppen von 40 bis unter 60 Jahren und von 60 und mehr Jahren an der Gesamtbevölkerung haben sich mit 31,4% und 26,9% seit dem Jahr 2005 (29,9% und 25,6%) erhöht und liegen oberhalb des Landesdurchschnitts von 30,9% und 25,9%. Die Bevölkerung von Oberhausen ist demnach im Schnitt älter als auf Landesebene.

Tabelle 2.2

Anteil der Altersgruppen an der gesamten Bevölkerung in Oberhausen und in Nachbargebieten bzw. Ruhrgebietsstädten 2010				
	Altersgruppe von ... Jahren			
	0 bis unter 20	20 bis unter 40	40 bis unter 60	60 und mehr
Mülheim an der Ruhr	17,5%	21,2%	31,3%	30,1%
Essen	17,6%	24,6%	29,7%	28,2%
Herne	17,9%	23,2%	31,3%	27,6%
Bochum	16,3%	25,2%	31,4%	27,1%
Wesel	18,9%	21,2%	32,7%	27,1%
Bottrop	18,6%	22,4%	32,0%	27,0%
<u>Oberhausen</u>	<u>18,6%</u>	<u>23,1%</u>	<u>31,4%</u>	<u>26,9%</u>
Duisburg	19,0%	24,1%	30,0%	26,8%
Gelsenkirchen	19,2%	23,8%	30,3%	26,7%
Dortmund	18,2%	25,3%	29,9%	26,6%
Nordrhein-Westfalen	19,5%	23,7%	30,9%	25,9%

Datengrundlage: IT.NRW

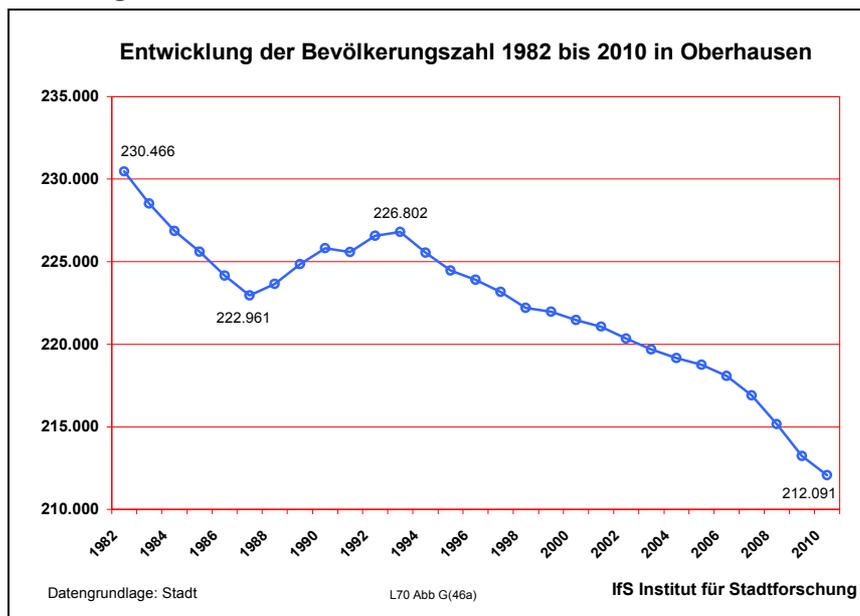
Im Vergleich mit den meisten Nachbargebieten bzw. Ruhrgebietsstädten weist Oberhausen allerdings einen geringen Anteil der Altersgruppe ab 60 Jahren auf. Lediglich Duisburg, Gelsenkirchen und Dortmund weisen bei dieser Altersgruppe niedrigere Werte als Oberhausen auf. Die tendenziell ältere Bevölkerung in den Nachbargebieten im Süden (Essen und Mülheim an der Ruhr) dürfte Ergebnis der seit längerem in der Region feststellbaren Süd-Nord-Wanderung sein (siehe unten), die insbesondere von relativ junger Bevölkerung getragen wird. Allerdings trägt die natürliche Bevölkerungsentwicklung dazu bei, dass sich die Wanderungsgewinne in den nördlichen Nachbargebieten (Kreis Wesel,

Bottrop) nicht mehr so deutlich in einem höheren Bevölkerungsanteil der eher jungen Altersgruppen niederschlagen.

2.2 Veränderung der Bevölkerungszahl

In Abbildung 2.1 ist die längerfristige Entwicklung der Bevölkerungszahl von Oberhausen dargestellt. Seit Anfang der 80er Jahre lassen sich drei Phasen identifizieren. Zunächst ging die Bevölkerungszahl von 1982 mit rund 230.000 bis 1987 rund auf 223.000 relativ stark zurück. Im Vorfeld der deutschen Einheit und in der unmittelbaren Zeit danach kam es in einer weiteren Phase aufgrund von Zuwanderungen zu einem Anstieg der Bevölkerungszahl von Oberhausen mit einem Höchststand von rund 227.000 Einwohnern im Jahr 1993. In der anschließenden dritten Phase verzeichnete Oberhausen wiederum einen kontinuierlichen Rückgang der Bevölkerung, der nunmehr seit 17 Jahren anhält und Ende 2010 zu einer Bevölkerungszahl von nur noch rund 212.000 geführt hat. Insgesamt hat Oberhausen seit 1982 knapp 8,0% seiner Bevölkerungszahl verloren, seit 1993 beträgt der Rückgang 6,5%. Mit welcher weiteren Bevölkerungsentwicklung in Oberhausen zu rechnen ist, wird weiter unten im Prognoseteil dieses Gutachtens (Kapitel 7) untersucht.

Abbildung 2.1

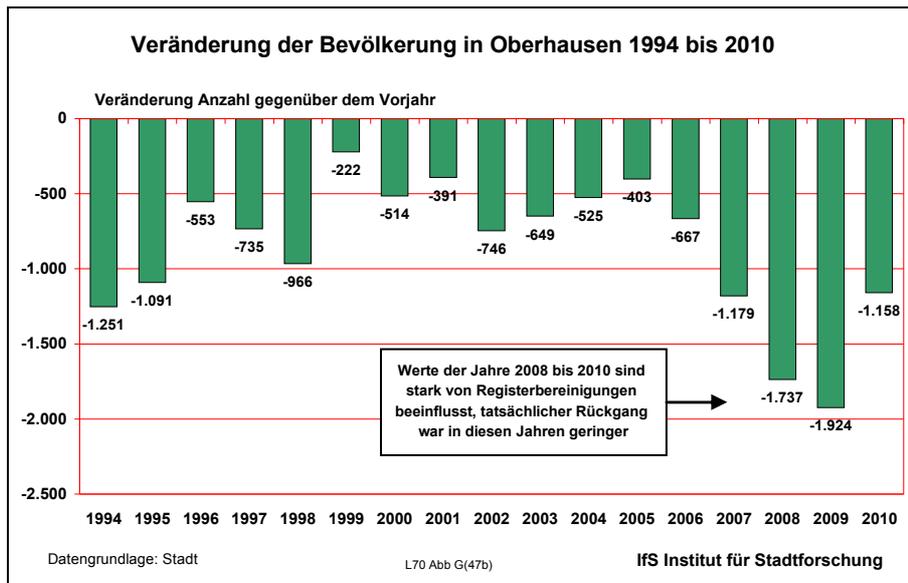


In der anschließenden dritten Phase verzeichnete Oberhausen wiederum einen kontinuierlichen Rückgang der Bevölkerung, der nunmehr seit 17 Jahren anhält und Ende 2010 zu einer Bevölkerungszahl von nur noch rund 212.000 geführt hat. Insgesamt hat Oberhausen seit 1982 knapp 8,0% seiner Bevölkerungszahl verloren, seit 1993 beträgt der Rückgang 6,5%. Mit welcher weiteren Bevölkerungsentwicklung in Oberhausen zu rechnen ist, wird weiter unten im Prognoseteil dieses Gutachtens (Kapitel 7) untersucht.

Abbildung 2.2 verdeutlicht, dass in den letzten 17 Jahren in Oberhausen zwar jeweils Bevölkerungsverluste zu verzeichnen waren, in den Einzeljahren waren diese von der Grö-

ßenordnung jedoch nicht einheitlich, sondern wiesen eine relativ große Spanne zwischen -222 und -1.924 Personen auf. In den Jahren 1999 bis 2006 waren die Rückgänge im Vergleich zu den Jahren davor und danach überwiegend moderat. Die Jahre 2007 bis 2010 weisen mit Verlusten zwischen -1.158 und -1.924 Personen einen beschleunigten Bevölkerungsrückgang auf.

Abbildung 2.2



Bezogen auf die Werte von 2008 bis 2010 ist jedoch zu berücksichtigen, dass diese stark von den in diesen Jahren durchgeführten Registerbereinigungen beeinflusst wurden. In den Jahren 2008 bis 2010 wurden im Melderegister insgesamt über 3.300 Personen identifiziert, die meist aufgrund eines nicht registrierten Wegzugs (bzw. Sterbefalls) irrtümlich noch als Einwohner von Oberhausen geführt wurden.⁴ Deren Löschung aus dem Register führte in diesen drei Jahren zu einem Rückgang an gemeldeter Bevölkerung, der jedoch tatsächlich unbemerkt bereits in früheren Jahren stattgefunden hat.

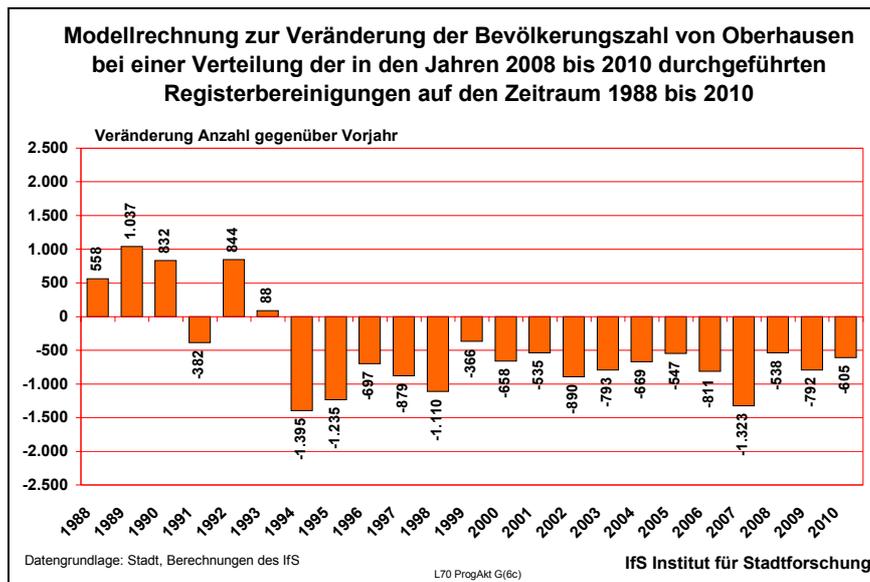
Mit den Registerbereinigungen wurde zwar die von der Statistik erfasste Bevölkerungszahl berichtigt und dem tatsächlichen, niedrigeren Bevölkerungsstand von Oberhausen angepasst. Zugleich wurde jedoch durch sie das verfälschte Bild erzeugt, es hätten in den Jahren 2008 bis 2010 sehr starke, gegenüber den Vorjahren beschleunigte Bevölkerungsverluste stattgefunden. Tatsächlich waren die auf die Jahre 2008 bis 2010 entfallen-

⁴ Die ausgewiesene Zahl von rund 3.300 Personen bezieht sich auf den Zeitraum Januar 2008 bis Juni 2010. Für die übrigen Monate des Jahres 2010 liegen keine Informationen vor.

den Bevölkerungsverluste jedoch spürbar geringer als die bereinigten Bevölkerungszahlen suggerieren.

Um ein Bild darüber zu verschaffen, wie sich die tatsächliche Bevölkerungsveränderung in den Jahren 2008 bis 2010 bzw. in den Jahren davor in etwa vollzogen hat, wurde vom IfS eine Modellrechnung durchgeführt. Es gibt keine konkreten Informationen zum Wegzugs- bzw. Sterbejahr der Personen, die in den Jahren 2008 bis 2010 im Rahmen der Registerbereinigungen als nicht mehr vorhandene Einwohner Oberhausens identifiziert wurden. Nach Aussagen der städtischen Statistik gibt es Hinweise, dass darunter sowohl Fälle sind, die jeweils relativ kurz zuvor weggezogen bzw. gestorben waren, als auch länger zurückliegende Wegzugs- und Sterbefälle. Aus diesem Grund und mangels präziserer Informationen wurde der Modellrechnung die Annahme zu Grunde gelegt, dass die tatsächlichen Wegzüge bzw. Sterbefälle der von den Registerbereinigungen der Jahre 2008 bis 2010 erfassten Personen gleichmäßig verteilt über die Jahre seit der letzten Volkszählung im Jahr 1987 (Jahre 1988 bis 2010) stattgefunden haben (Abbildung 2.3).

Abbildung 2.3



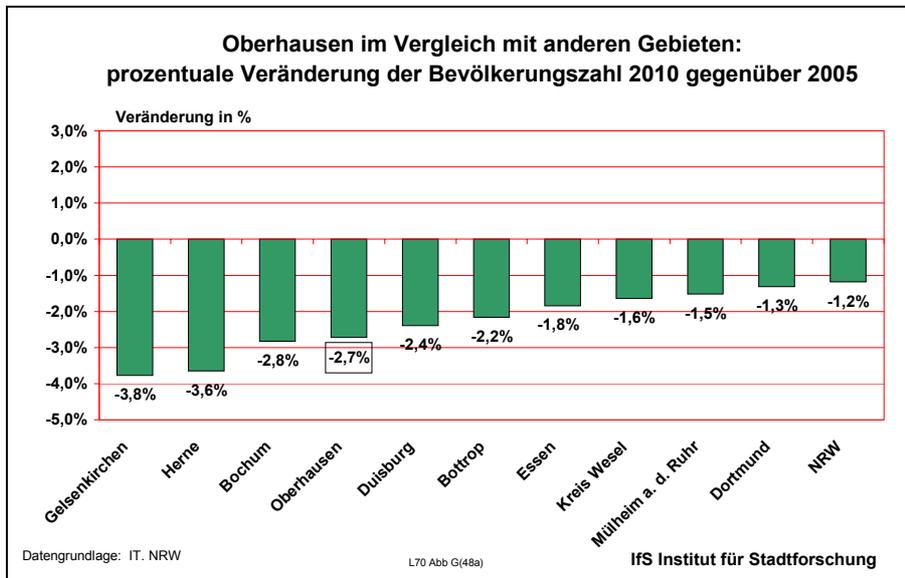
Die Ergebnisse der Modellrechnung machen deutlich, dass der Bevölkerungsrückgang in den Jahren 2008 bis 2010 in Oberhausen nach einem "Herausrechnen" der Registerbereinigungen keine ungewöhnlich hohen Bevölkerungsverluste bzw. keine Beschleunigungstendenzen gegenüber den Vorjahren aufweist. Vielmehr reiht er sich mit seinen Werten in der Spanne von Werten ein, innerhalb der sich die Bevölkerungsveränderung

Oberhausens seit Mitte der 1990er Jahre bewegt hat.⁵ Insofern kann davon ausgegangen werden, dass sich die Bevölkerungszahl Oberhausens in den Jahren 2008 bis 2010 nicht ungewöhnlich, sondern dem längerfristigen Trend entsprechend verändert hat.

2.3 Bevölkerungsentwicklung Oberhausens im regionalen Vergleich

In Abbildung 2.4 wird die Veränderung der Bevölkerungszahl 2010 gegenüber 2005 in Oberhausen mit der in den Nachbargebieten bzw. anderen Ruhrgebetsstädten verglichen. Der Vergleich beruht anders als in den vorangegangenen Darstellungen zur Bevölkerungsentwicklung, die auf Daten der Stadt Oberhausen aufbauten, auf Daten von IT.NRW und ist daher mit diesen nicht völlig übereinstimmend.

Abbildung 2.4

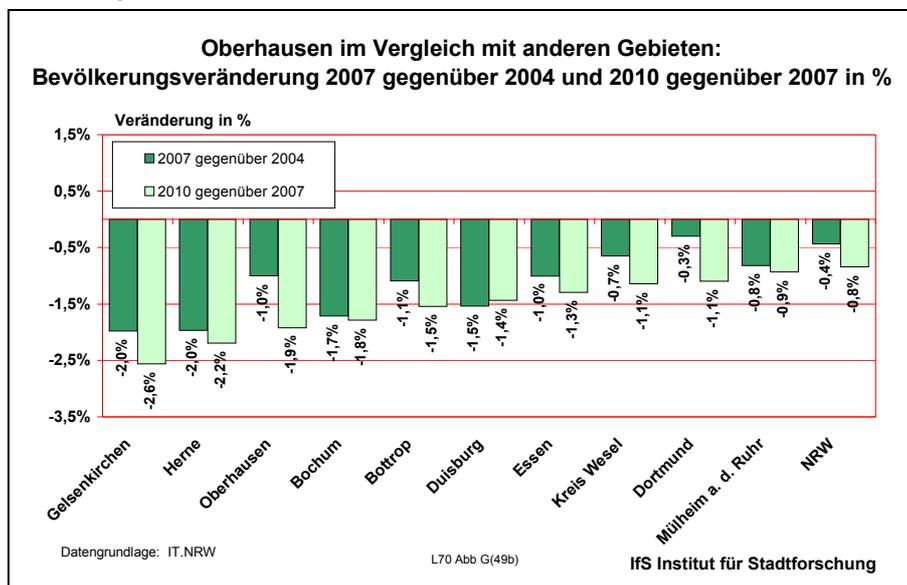


Der Bevölkerungsrückgang in Oberhausen lag 2010 gegenüber 2005 bei 2,7%. Nur in Gelsenkirchen und Herne waren die Bevölkerungsverluste unter den Nachbargebieten mit 3,8% und 3,6% deutlich höher als in Oberhausen. Die Bevölkerungsverluste in Bochum (2,8%) und Duisburg (2,4%) waren mit denen in Oberhausen vergleichbar, während die Veränderung in Essen, dem Kreis Wesel, Mülheim a. d. Ruhr und Dortmund mit weniger als 2% deutlich günstiger ausfiel. Im Vergleich zum Landesdurchschnitt (-1,2%) waren die Bevölkerungsverluste in allen in die Betrachtung einbezogenen Kommunen höher.

⁵ Der starke Rückgang der Bevölkerung im Jahr 2007 dürfte damit zusammenhängen, dass auch in diesem Jahr in größerem Umfang Registerbereinigungen erfolgten. Da jedoch keine Informationen zum Umfang vorlagen, konnten sie bei der Modellrechnung nicht berücksichtigt werden.

Abbildung 2.5 zeigt die prozentuale Veränderung der Bevölkerungszahl in den Städten und Kreisen der Region. Um Hinweise zu sich verändernden Trends der Bevölkerungsentwicklung in der Region zu gewinnen, wird die Veränderung des Jahres 2007 gegenüber dem Jahr 2004 und des Jahres 2010 gegenüber dem Jahr 2007 dargestellt. Es wird deutlich, dass die Bevölkerungsverluste in Oberhausen im Zeitraum 2007 bis 2010 gegenüber dem Zeitraum 2004 bis 2007 deutlich zugenommen haben und Oberhausen damit im Vergleich zu den Nachbargebieten bzw. Ruhrgebietsstädten eine ungünstigere Bevölkerungsentwicklung aufweist. Nur Gelsenkirchen (-2,6%) und Herne (-2,2%) weisen einen höheren prozentualen Bevölkerungsverlust als Oberhausen auf.

Abbildung 2.5



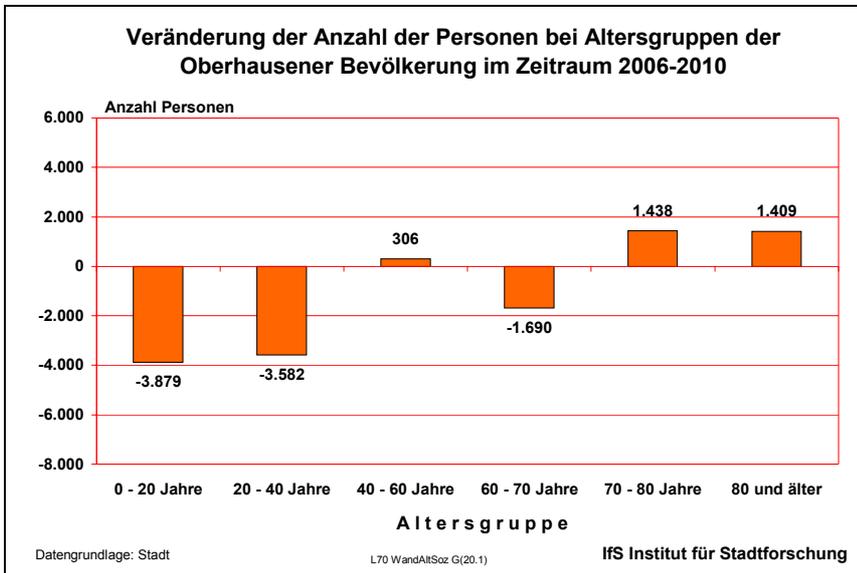
2.4 Altersspezifische Veränderungen der Bevölkerung

Abbildung 2.6 verdeutlicht, dass hinter der insgesamt rückläufigen Bevölkerungszahl in Oberhausen in den vergangenen Jahren sowohl Zuwächse als auch Rückgänge innerhalb einzelner Altersgruppen stehen.⁶ So ist in den Jahren 2006 bis 2010 (31.12.2010 gegenüber 31.12.2006) die Zahl der Personen in der Altersgruppe von 0 bis 20 Jahren um rund 3.900 und in der Altersgruppe von 20 bis 40 Jahren um rund 3.600 zurückgegangen. Beide Altersgruppen betreffen auf dem Wohnungsmarkt besonders aktive Nachfrager bzw.

⁶ Die in diesem Abschnitt verwendeten Zahlen basieren auf Bevölkerungsdaten der Stadt, bei denen die Registerbereinigungen der Jahre 2008 bis 2010 berücksichtigt wurden.

Familien, die sich typischerweise in einer Phase der Ausdehnung ihres Wohnflächenkonsums und der Verbesserung des Wohnstandards bzw. der Eigentumsbildung befinden.

Abbildung 2.6



Die Zahl der Personen in der Altersgruppe von 40 bis 60 Jahren ist im gleichen Zeitraum nur sehr gering um rund 306 Personen angestiegen. Diese Altersgruppe ist weitaus weniger auf dem Wohnungsmarkt aktiv als die jüngeren Altersgruppen, wenngleich auch sie durchaus für die Eigentumsbildung von Bedeutung ist. Bei den Altersgruppen ab 60 Jahren ergibt sich für den Betrachtungszeitraum eine Zunahme um 1.157 Personen. Dabei weist die Altersgruppe von 60 bis 70 Jahren einen spürbaren Rückgang von rund 1.700 Personen auf, während die Altersgruppe von 70 bis 80 Jahren und die von 80 und mehr Jahren Zuwächse von jeweils rund 1.400 Personen verzeichnen. Damit setzt sich der Rückgang der Altersgruppen bis 40 Jahre an der Gesamtbevölkerung im Vergleich zur Vorgängerstudie, die den Zeitraum 2002 bis 2005 betrachtete, fort. Im Gegensatz dazu hat sich die Zunahme der Altersgruppe 40 bis 60 Jahre deutlich abgeschwächt und die Zunahme der Altersgruppe über 70 Jahre erhöht.

2.5 Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen

In Abbildung 2.7 ist die Entwicklung des Geburtensaldos von Oberhausen, also die Zahl der Geburten abzüglich der Sterbefälle, dargestellt.⁷ Der Geburtensaldo von Oberhausen

⁷ Die in diesem Abschnitt verwendeten Zahlen basieren auf Bevölkerungsdaten der Stadt, bei denen die Registerbereinigungen der Jahre 2008 bis 2010 nicht berücksichtigt wurden, da insgesamt ein verzerr-

ist im gesamten betrachteten Zeitraum von 1992 bis 2010 negativ. Das Geburtendefizit weist seit Anfang der 90er Jahre eine zunehmende Tendenz auf: Während es von 1992 bis 1999 noch in einer Spanne zwischen 291 und 646 Personen lag, bewegte es sich von 2000 bis 2005 innerhalb einer Spanne von 638 bis 1.080 Personen. Die Spanne innerhalb der Jahre 2006 bis 2010 lag mit 902 bis 1.148 noch einmal deutlich höher als im davor liegenden Zeitraum.

Abbildung 2.7

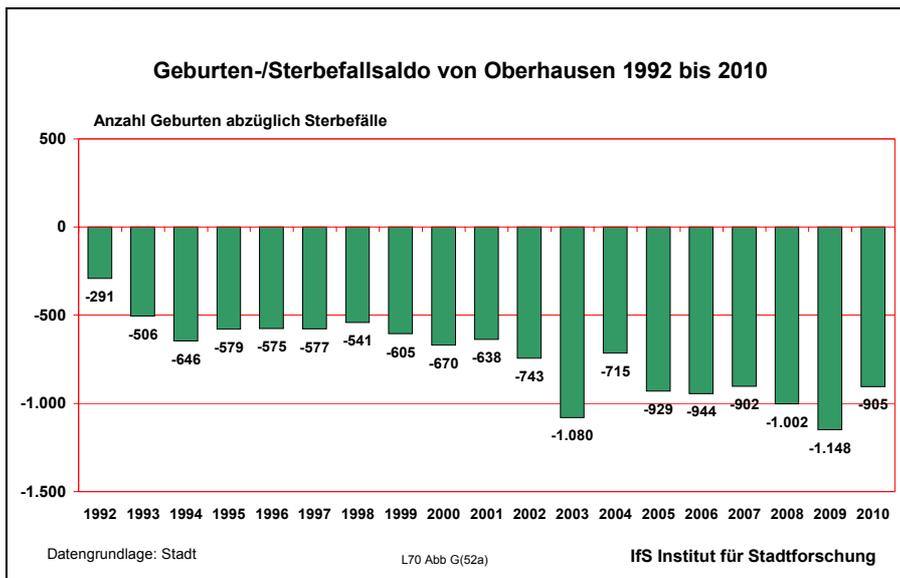
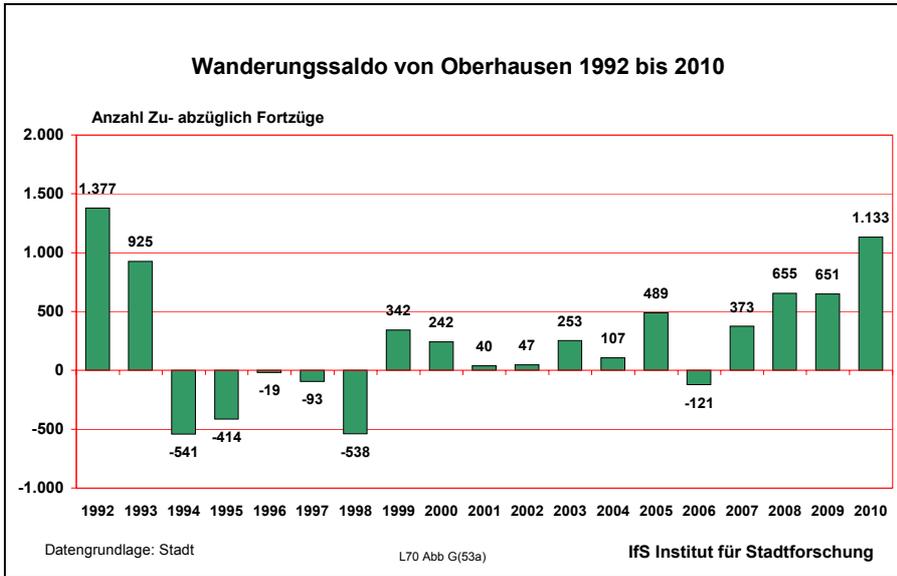


Abbildung 2.8 zeigt die Entwicklung des Wanderungssaldos von Oberhausen in den Jahren 1992 bis 2010. Von 1994 bis 1998 verzeichnete Oberhausen Wanderungsverluste zwischen 19 und 541 Personen. Von 1999 bis 2005 hatte Oberhausen dagegen durchweg einen positiven Wanderungssaldo mit Werten zwischen 40 und 489 Personen. Allerdings reichte die Zuwanderung nach Oberhausen in den Jahren 1999 bis 2005 nicht aus, um das Geburtendefizit auszugleichen, sodass die Bevölkerungszahl zurückging. Nur im Jahr 2006 hatte Oberhausen einen negativen Wanderungssaldo, bevor in den Jahren 2007 bis 2010 wieder deutliche Wanderungsgewinne zu verzeichnen waren. Mit 1.133 Personen war der Wanderungsgewinn im Jahr 2010 fast genau so groß wie im Jahr 1992, als in Folge der deutschen Einheit mit 1.377 Personen der bisher größte positive Wanderungssaldo in Oberhausen zu beobachten war. Im Vergleich zur Vorgängerstudie, die den Zeitraum 2001 bis 2005 umfasste, hat sich der Wanderungssaldo im Zeitraum 2006 bis 2010 damit von 998 Einwohnern auf 2.691 Einwohner erhöht.

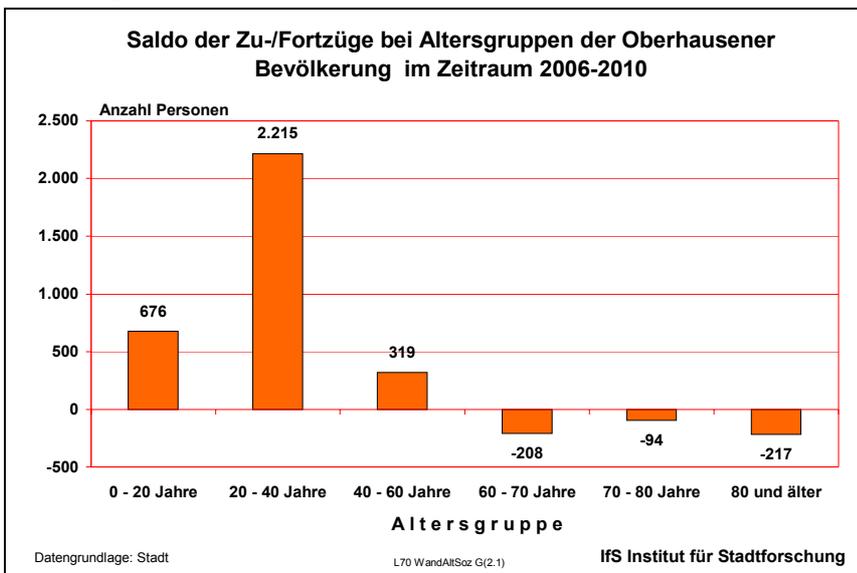
tes Bild, insbesondere bezogen auf die Wanderungen entstanden wäre. Sie unterscheiden sich daher in der Summe von den in den vorangegangenen Abschnitten dargestellten Ergebnissen.

Abbildung 2.8



In Abbildung 2.9 ist der Wanderungssaldo im Zeitraum 2006 bis 2010 für einzelne Altersgruppen der Bevölkerung Oberhausens dargestellt. Oberhausen profitiert insbesondere durch die Zuwanderung junger Bevölkerung: Die Altersgruppe bis 20 Jahre weist einen positiven Wanderungssaldo von 676 Personen und die Altersgruppe von 20 bis 40 Jahren von 2.215 Personen auf.

Abbildung 2.9

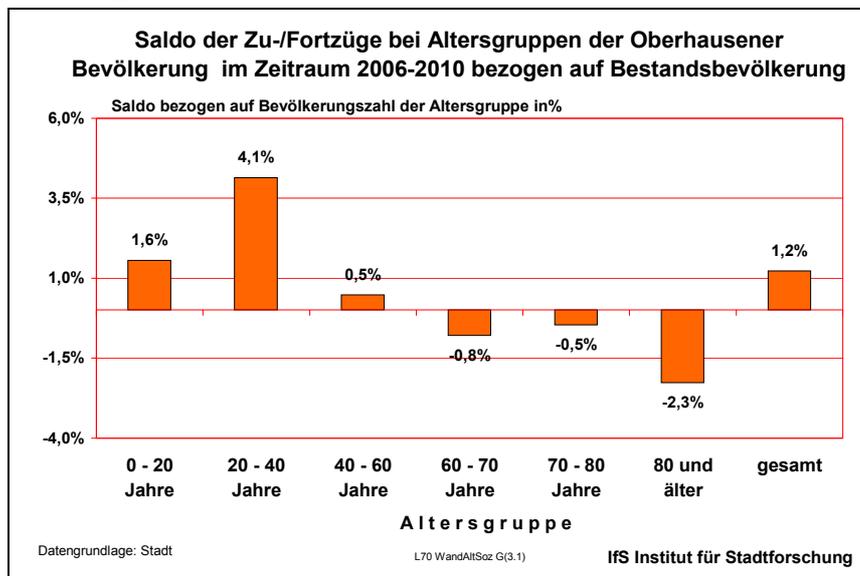


Bei den übrigen Altersgruppen sind die Veränderungen weitaus geringer: Einen positiven Wanderungssaldo weist mit 319 Personen auch die Altersgruppe 40 bis 60 Jahre auf. Bei

der älteren Bevölkerung bzw. den Altersgruppen ab 60 Jahren verlassen dagegen mehr Personen Oberhausen als Personen nach Oberhausen zuwandern (insgesamt 519 Personen).

In Abbildung 2.10 ist dargestellt, welchen prozentualen Anteil der Wanderungssaldo im Zeitraum von 2006 bis 2010 bei den einzelnen Altersgruppen bezogen auf die Bestandsbevölkerung der jeweiligen Altersgruppe (Ende des Jahres 2010) ausmacht. Durch einen positiven Wanderungssaldo von 2006 bis 2010 hat sich die Zahl der Personen der Altersgruppen bis 20 Jahre und von 20 bis 40 Jahren in Oberhausen um 1,6% bzw. 4,1% erhöht. Bei den Altersgruppen von 60 bis 70 Jahren und von 70 bis 80 Jahren betragen die Wanderungsverluste 0,8% bzw. 0,5%. Bei der Altersgruppe ab 80 Jahren liegen die Wanderungsverluste bei 2,3%.

Abbildung 2.10



Bezogen auf die gesamte Stadt ergibt sich ein positiver Wanderungssaldo im Zeitraum von 2006 bis 2010 von 1,2% bezogen auf die Bestandsbevölkerung Ende 2010. Der positive Wanderungssaldo von Oberhausen hat sich im Vergleich zum Zeitraum 2001 bis 2005 (0,5%) damit erhöht.

Im Zeitraum von 2006 bis 2010 sind rund 37.400 Personen nach Oberhausen zugezogen und rund 34.700 Personen von Oberhausen fortgezogen, was rund 17,6% bzw. 16,3% der Bevölkerungszahl von Ende 2010 entspricht. Durch die Zu- und Fortzüge über die Stadtgrenze findet demnach ein intensiver Bevölkerungsaustausch in Oberhausen statt. Dieser dürfte mit dem oben dargestellten häufigen Auseinanderfallen von Wohn- und Arbeitsort bei den Beschäftigten zusammenhängen. Für die Wohnungs- und Stadtentwick-

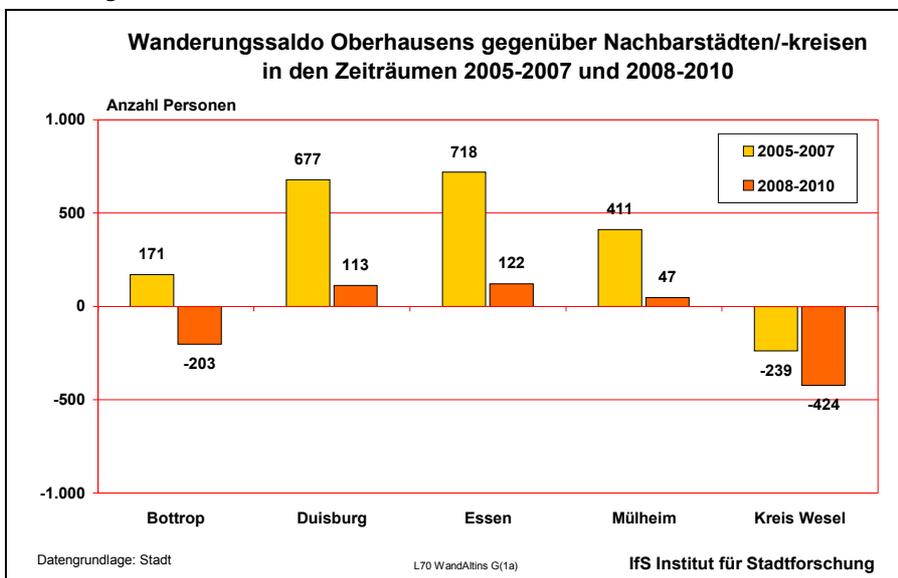
lungspolitik ist dies ein wichtiger Sachverhalt, weil sich hinter dem Wanderungsgeschehen nicht eine kleine Anzahl, sondern eine Vielzahl von Fortzugs- und Zuzugsentscheidungen verbirgt, auf die mit einer Stärkung des Wohnstandorts Oberhausen positiv Einfluss genommen werden kann.

2.6 Regionale und überregionale Wanderungsverflechtungen

Unter dem Gesichtspunkt der Wohnungsmarkt- und Stadtentwicklung ist von besonderem Interesse, welche aktuellen Trends sich bei den Wanderungsverflechtungen feststellen lassen bzw. gegenüber welchen Herkunfts- und Zielgebieten Oberhausen Bevölkerung gewinnt oder verliert. Dabei wird im Folgenden zwischen den Wanderungen innerhalb der Region und den Fernwanderungen unterschieden.

In Abbildung 2.11 ist der Wanderungssaldo Oberhausens gegenüber den Nachbargebieten dargestellt, wobei zur Analyse aktueller Trends zwischen den Wanderungen im Zeitraum 2005 bis 2007 und im Zeitraum 2008 bis 2010 unterschieden wird. Oberhausen gewinnt über Wanderungen per Saldo Bevölkerung aus Richtung Süden (Essen, Mülheim an der Ruhr und Duisburg) und verliert in Richtung Norden (Bottrop und Kreis Wesel).

Abbildung 2.11



Bei diesen Entwicklungen handelt es sich um einen länger anhaltenden Trend, der bereits bei den Untersuchungen aus den Jahren 2000 und 2006 festgestellt wurde. Wesentliche Einflussfaktoren hierfür sind ein Gefälle von Süd (Essen, Mülheim an der Ruhr, Duisburg) nach Nord (Bottrop, Dinslaken, übriger Kreis Wesel) bei den Grundstücks- und Hausprei-

sen (siehe unten) und bei den Wohnungsmieten. Ebenso gibt es ein Gefälle in Bezug auf die Siedlungsdichte, den Anteil an 1-2-Familienhäusern und die landschaftliche Attraktivität bzw. die des Wohnumfeldes. Allerdings hat sich die Arbeitsplatzentwicklung in anderer Richtung entwickelt, da die südlichen Nachbargebiete von Oberhausen (z. B. Essen, Mülheim an der Ruhr) stärkere Beschäftigungszuwächse aufweisen als Oberhausen und seine nördlichen Nachbargebiete. Dies hatte jedoch offenbar wenig Einfluss auf das Wanderungsgeschehen in Oberhausen, was dafür spricht, dass wohnungsbezogene Faktoren für die Wanderungsrichtung die größte Bedeutung hatten.

Aus Essen sind von 2005 bis 2010 per Saldo 840 Personen mehr zu- als abgewandert, wobei sich für den Zeitraum 2008 bis 2010 mit 122 Personen gegenüber dem Zeitraum 2005 bis 2007 mit 718 Personen eine deutlich abnehmende Tendenz ergibt. Auch bei Duisburg und Mülheim an der Ruhr waren die Wanderungsgewinne von Oberhausen im Zeitraum 2008 bis 2010 niedriger als im Vorzeitraum. Insgesamt sind von 2005 bis 2010 aus Duisburg 790 Personen und aus Mülheim an der Ruhr 458 Personen per Saldo nach Oberhausen zugewandert.

Bezogen auf die nördlichen Nachbargebiete Bottrop und insbesondere Kreis Wesel lässt sich für den Zeitraum 2008 bis 2010 gegenüber dem Vorzeitraum eine spürbare Verschlechterung der Wanderungsbilanz Oberhausens feststellen. Gegenüber dem Kreis Wesel hat Oberhausen 2008 bis 2010 (-424 Personen) erheblich mehr an Bevölkerung abgegeben als im Zeitraum 2005 bis 2007 und der Wanderungsgewinn von Bottrop im Vorzeitraum ist mittlerweile in leichte Wanderungsverluste (-203 Personen) umgeschlagen.

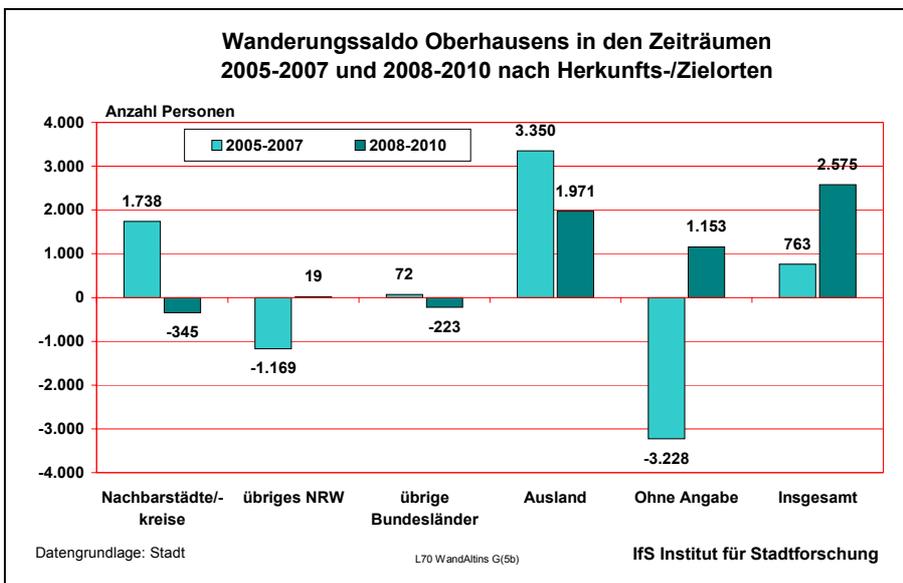
Ein wichtiger Grund dafür, dass sich die Wanderungsbilanz von Oberhausen sowohl gegenüber den Nachbarorten/-kreisen im Süden als auch im Norden seit 2008 spürbar verschlechtert hat, dürfte die stark zurückgegangene Bautätigkeit (siehe Kapitel 4) sein. Hierdurch wurde das für die wohnungsbezogene Nachfrage der Region in Oberhausen verfügbare Wohnungsangebot gegenüber den Jahren mit höherer Bautätigkeit sowohl in quantitativer als auch insbesondere qualitativer Hinsicht geschmälert.

Wie Abbildung 2.12 zeigt, hat Oberhausen von 2005 bis 2007 insgesamt aus den Nachbarstädten bzw. -kreisen durch Wanderungen deutlich an Bevölkerung (1.738 Personen) gewonnen, im Zeitraum 2008 bis 2010 verlor Oberhausen jedoch per Saldo 345 Personen in diese Kommunen.

Anders stellt sich die Wanderungsbilanz gegenüber dem übrigen Nordrhein-Westfalen dar. Während im Zeitraum 2005-2007 eine deutliche Abwanderung (1.169 Personen) in die Städte und Kreise des übrigen Nordrhein-Westfalens stattfand, wurde im Zeitraum

2008 bis 2010 mit 19 Personen ein leicht positiver Wanderungssaldo erzielt. Der Wanderungssaldo Oberhausens gegenüber den übrigen Bundesländern war im Zeitraum 2005-2007 leicht positiv (72 Personen), entwickelte sich im Zeitraum 2008 bis 2010 aber mit einem Verlust von 223 Personen negativ. Gegenüber dem Ausland und bei den Fällen ohne Angabe des Herkunfts- oder Zielorts verzeichnete Oberhausen per Saldo einen deutlichen Wanderungsüberschuss von 1.971 bzw. 1.153 Personen in den Jahren 2008 bis 2010, zusammen ein Plus von 3.124 Personen. Von 2005 bis 2007 war es nur ein Plus von 122 Personen.

Abbildung 2.12



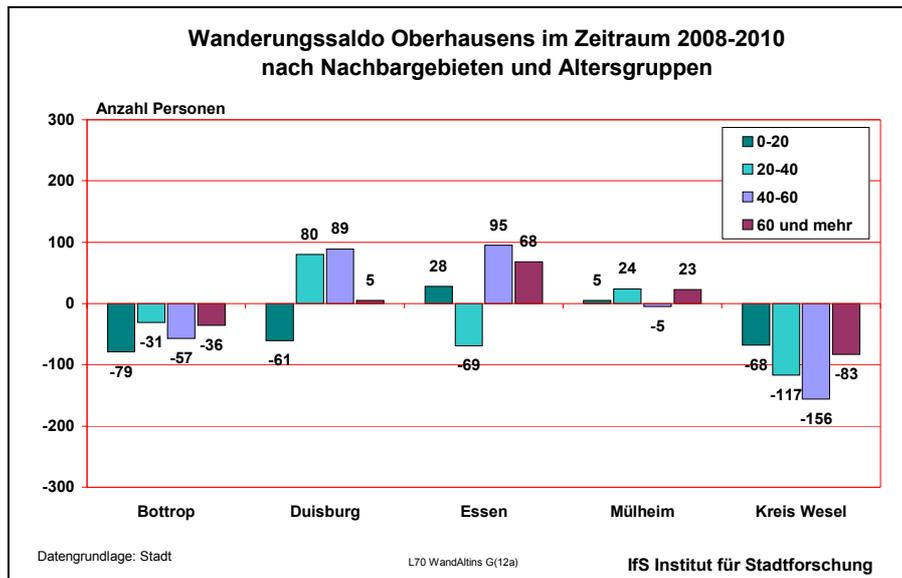
Insgesamt sind nach Oberhausen von 2005 bis 2010 per Saldo 3.338 Personen zugewandert, wobei sich die Wanderungsbilanz von Oberhausen im Zeitraum 2008 bis 2010 mit 2.575 Personen gegenüber dem Zeitraum 2005 bis 2007 mit 763 spürbar verbessert hat. Diese Verbesserung ist im Wesentlichen auf die Erhöhung der Zuwanderung von Fällen ohne Angabe zu Herkunfts- oder Zielort zurückzuführen, sodass sich keine Aussagen zu den Wanderungsrichtungen machen lassen. Es ist jedoch anzunehmen, dass sich darunter ein größerer Teil von Wanderungen gegenüber dem Ausland verbirgt.

Vertiefend ist von Interesse, welche altersspezifischen Nachfragergruppen hinter den regionalen und überregionalen Wanderungsverflechtungen Oberhausens stehen. Zur Analyse dieses Sachverhalts sind die altersspezifischen Wanderungssalden gegenüber den Nachbargebieten Oberhausens in Abbildung 2.13 dargestellt.

Die einzelnen Altersgruppen haben mit wenigen Ausnahmen ähnliche Präferenzen und folgen der bereits weiter oben dargestellten gesamten Süd-Nord-Wanderungsrichtung.

Bei nahezu allen Altersgruppen gewinnt Oberhausen aus dem Süden (Duisburg, Mülheim an der Ruhr und Essen) und verliert an den Norden (Bottrop und Kreis Wesel). Dies ist insbesondere für die Altersgruppe ab 60 Jahren bemerkenswert, da hier vorstellbar gewesen wäre, dass die spezifischen Umzugsgründe dieser Altersgruppe (Altersruhesitz, Betreuung) anderen regionalen Mustern folgen als die Umzugsrichtung bzw. regionale Wohnungsnachfrage der jüngeren Bevölkerung, die zusätzlich durch Arbeitsplatzgesichtspunkte beeinflusst sein dürfte.

Abbildung 2.13



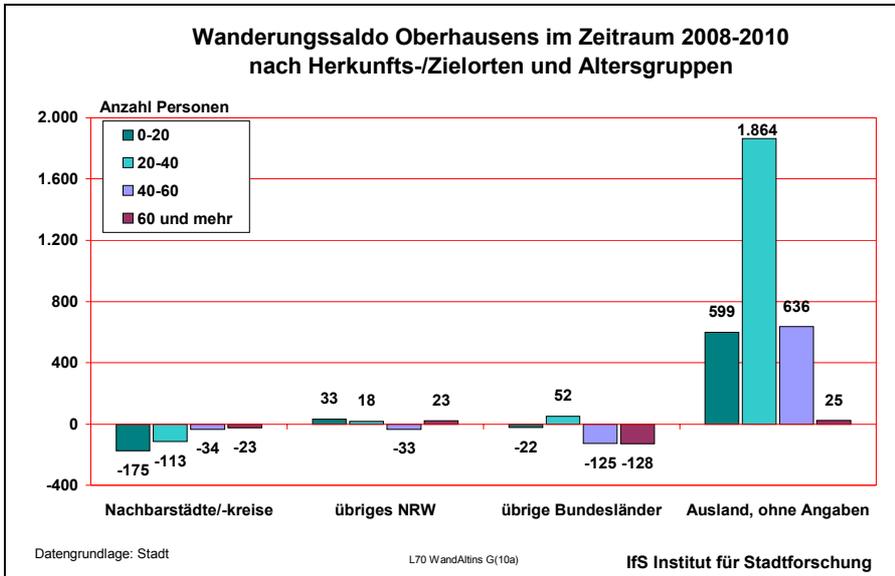
In Abbildung 2.14 sind die altersspezifischen Wanderungssalden für die regionalen Wanderungen (Nachbargebiete) und die Fernwanderungen dargestellt. Per Saldo verliert Oberhausen an die Nachbarstädte- und -kreise bei allen Altersgruppen, jedoch insbesondere bei den Altersgruppen 0 bis unter 20 und 20 bis unter 40 Jahre, also schwerpunktmäßig relativ junge Haushalte und darunter auch Familien mit Kindern.

Die Wanderungssalden gegenüber dem übrigen Nordrhein-Westfalen sind bei allen Altersgruppen nahezu ausgeglichen. An die übrigen Bundesländer verliert Oberhausen in erster Linie mittlere und ältere Altersgruppen. Bei den Wanderungen gegenüber dem Ausland und ohne Angabe zum Herkunfts-/Zielgebiet gewinnt Oberhausen insgesamt bei allen Altersgruppen.

Die in der aktuellen Fachdiskussion und Literatur vertretene These, die ältere Bevölkerung wandere zurück in die Städte, weil diese gegenüber Ballungsrandgebieten bzw. ländlichen Gebieten für sie Standortvorteile hätten, trifft für Oberhausen insgesamt nicht

zu. Vielmehr verliert Oberhausen leicht ältere Bevölkerung, und zwar sowohl bei Nahwanderungen in der Region als auch teilweise bei Fernwanderungen (in andere Bundesländer).

Abbildung 2.14



2.7 Zusammenfassung

Zusammenfassend lässt sich zu den Wanderungen über die Stadtgrenze von Oberhausen festhalten, dass Oberhausen seit mehreren Jahren einen positiven Wanderungssaldo aufweist und in jüngster Zeit seine Wanderungsbilanz gegenüber den Vorjahren verbessern konnte. Diese für Oberhausen positive Entwicklung überdeckt jedoch, dass sich die Wanderungsgewinne aus den südlichen Nachbargebieten verringert und die Wanderungsverluste in die nördlichen Nachbargebiete erhöht haben. Insgesamt sind in den letzten drei Jahren die zuvor bestehenden Wanderungsgewinne gegenüber den Nachbargebieten in Wanderungsverluste umgeschlagen. Diese Entwicklung dürfte mit der jüngst stark zurückgegangenen Bautätigkeit in Oberhausen zusammenhängen.

Ausgeglichen wird diese negative Wanderungsbilanz in der Region dadurch, dass Oberhausen gegenüber dem Ausland gewinnt und auch bei den Fällen einen positiven Saldo aufweist, bei denen Herkunfts-/Zielort unbekannt sind. Die gesamten Wanderungsgewinne Oberhausens haben in den letzten Jahren jedoch nicht ausgereicht, um das Geburtendefizit auszugleichen, sodass die Bevölkerungszahl zurückgeht. Eine Ausnahme stellt das

Jahr 2010 dar, in dem der Wanderungssaldo hoch genug war, um zu einem Bevölkerungszuwachs zu führen.

Bei altersspezifischer Analyse der Wanderungen lässt sich feststellen, dass Oberhausen ältere Bevölkerung ab 60 Jahre verliert, während der Wanderungssaldo der jüngeren Bevölkerung positiv ist. Bei nahezu allen Altersgruppen sind innerhalb der Region Wanderungsgewinne gegenüber den südlichen und Wanderungsverluste gegenüber den nördlichen Nachbargebieten festzustellen, auch bei der Bevölkerung ab 60 Jahren. Bei den Wanderungsverlusten der älteren Bevölkerung spielen neben Abwanderungen innerhalb der Region insbesondere Abwanderungen in andere Bundesländer eine wesentliche Rolle. Insgesamt wird deutlich, dass die negative Wanderungsbilanz Oberhausens gegenüber den Nachbarstädten/-kreisen bei allen Altersgruppen Ansätze bietet, durch eine Steigerung der Attraktivität des Wohnstandorts Oberhausen einen breiten Kreis an Nachfragergruppen anzusprechen.

3. Bevölkerungsstruktur und -bewegungen innerhalb Oberhausens

In diesem Kapitel werden die Bevölkerungsstruktur und die Bevölkerungsentwicklung auf kleinräumiger Ebene in Oberhausen untersucht. Die Analyse basiert auf Bevölkerungs- und Wanderungsdaten für verschiedene Teilräume Oberhausens, die dem IfS von der Stadt in altersspezifischer Gliederung zur Verfügung gestellt wurden. Das Ziel der Analyse bestand darin, kleinräumige Unterschiede in der gesamten Bevölkerungsentwicklung und bei den Wanderungen aufzuzeigen.

Das Stadtgebiet Oberhausens gliedert sich in drei Stadtbezirke bzw. sechs Sozialräume, auf die mit den in den Abbildungen und Tabellen dieses Kapitels verwendeten Nummern vor dem Namen der Sozialquartiere Bezug genommen wird:

Stadtbezirk Alt-Oberhausen

71 Sozialraum Oberhausen Mitte/Styrum

72 Sozialraum Oberhausen Ost

73 Sozialraum Alstaden/Lirich

Stadtbezirk Sterkrade

74 Sozialraum Sterkrade Mitte

75 Sozialraum Sterkrade Nord

Stadtbezirk Osterfeld

76 Sozialraum Osterfeld

3.1 Kleinräumige Altersstruktur der Bevölkerung

In Tabelle 3.1 ist die Bevölkerungszahl und der Anteil, den verschiedene Altersgruppen an der Bevölkerung haben, in den einzelnen Sozialquartieren dargestellt.⁸ Die Bevölkerungszahl der Sozialquartiere ist mit einer Spannweite von rund 3.000 Personen (Marienviertel West) bis knapp 16.000 Personen (Alstaden) durch erhebliche Größenunterschiede gekennzeichnet. Auch die Altersstruktur der Bevölkerung in den einzelnen Sozialquartieren weist hinsichtlich der Anteile "junger" (0 bis unter 40 Jahre) und "älterer" (60 Jahre und mehr) Altersgruppen deutliche Unterschiede auf: Den höchsten Anteile älterer Bevölkerung (60 und mehr Jahre) verzeichnet Rothebusch (32%) und den höchsten Anteil junger

⁸ Die in diesem Abschnitt verwendeten Zahlen basieren auf Bevölkerungsdaten der Stadt, bei denen die Registerbereinigungen der Jahre 2008 bis 2010 berücksichtigt wurden.

Bevölkerung (0 bis unter 40 Jahre) weisen die Sozialquartiere Lirich Süd und Vondern, Osterfeld Süd mit jeweils 48% auf.

Tabelle 3.1

Bevölkerungszahl und Anteil der Altersgruppen in den Sozialquartieren Oberhausens 2010				
Sozialraum/Sozialquartier	Bevölkerung Anzahl	Anteil der Altersgruppe ... in %		
		0 bis unter 40	40 bis unter 60	60 und mehr
Oberhausen-Mitte/Styrum				
71.01 Innenstadt	12.955	46%	30%	24%
71.02 Marienviertel West	3.082	45%	28%	27%
71.03 Styrum	9.060	38%	32%	30%
Oberhausen-Ost				
72.01 Marienviertel Ost	3.715	46%	31%	23%
72.02 Brücktorviertel	4.680	47%	29%	23%
72.03 Bermesfeld	4.762	39%	29%	31%
72.04 Schlad	10.388	38%	31%	31%
72.05 Dümpten	7.877	40%	32%	29%
72.06 Borbeck, Neue Mitte, Grafenbusch	3.818	40%	33%	27%
Alstaden/Lirich				
73.01 Lirich	6.975	44%	33%	23%
73.02 Bero-Zentrum/City West	8.289	48%	29%	23%
73.03 Alstaden	15.753	39%	34%	27%
Sterkrade-Mitte				
74.01 Buschhausen, Biefang	13.904	40%	33%	27%
74.02 Sterkrade Mitte	8.090	45%	29%	25%
74.03 Alsfeld	10.774	39%	32%	29%
74.04 Tackenberg West	10.342	38%	31%	30%
74.05 Schwarze Heide	5.464	44%	33%	23%
Sterkrade-Nord				
75.01 Holten, Barmingholten	8.720	43%	32%	24%
75.02 Schmachtdorf	8.432	38%	33%	29%
75.03 Walsumer Markt	9.184	41%	33%	27%
75.04 Königshardt	7.669	36%	33%	31%
Osterfeld				
76.01 Osterfeld Mitte, Vonderort	10.139	47%	28%	24%
76.02 Vondern, Osterfeld Süd	3.096	48%	32%	20%
76.03 Eisenheim, Heide	7.885	41%	32%	27%
76.04 Rothebusch	5.208	37%	31%	32%
76.05 Klosterhardt	5.804	39%	33%	29%
76.06 Tackenberg Ost	6.106	46%	30%	25%
Gesamt	212.091	41%	32%	27%

3.2 Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung

In Tabelle 3.2 ist der Wanderungssaldo, der natürliche Saldo und der Gesamtsaldo der Bevölkerungsveränderung im Zeitraum 2006 bis 2010 in den Stadtbezirken und Sozial-

räumen Oberhausens (in Prozent der Bevölkerungszahl 2010) dargestellt.⁹ Oberhausen hat von 2006 bis 2010 durch Wanderungen 1,3% an Bevölkerung gewonnen. Besonders hoch waren die Wanderungsgewinne in Alt-Oberhausen (2,6%) bzw. in seinen drei Sozialräumen (zwischen 2,2% und 3,3%), dagegen verzeichneten Sterkrade und Osterfeld mit je 0,2% nur geringe Zuwanderung. Sterkrade-Nord war von leichten Verlusten betroffen.

Tabelle 3.2

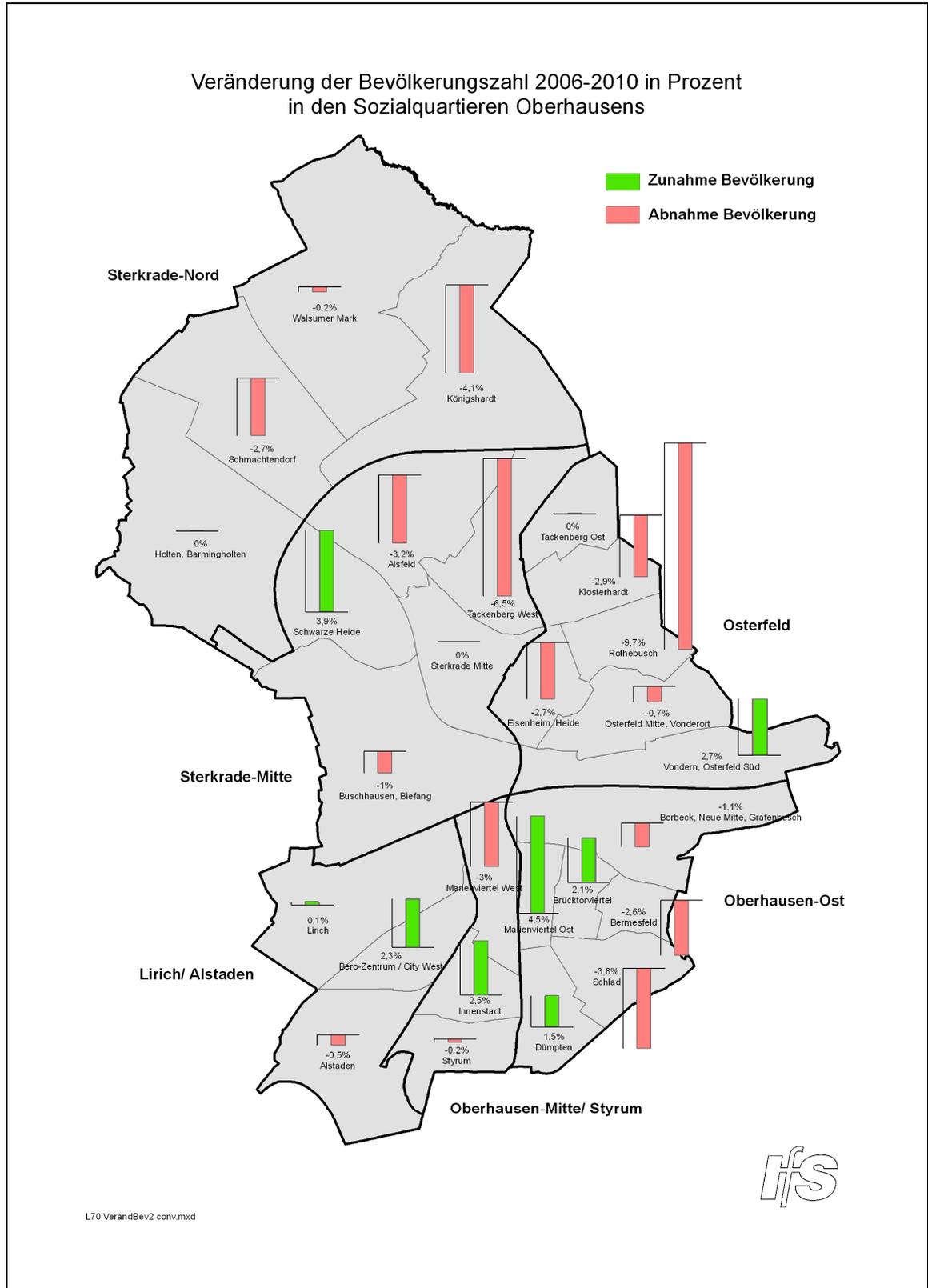
Wanderungssaldo, natürlicher Saldo und Gesamtsaldo der Veränderung der Bevölkerung im Zeitraum 2006 bis 2010 nach Stadtbezirken und Sozialräumen (in % der Bevölkerungszahl 2010)			
	Wanderungssaldo	Natürlicher Saldo	Saldo gesamt
Alt-Oberhausen	2,6%	-2,5%	0,2%
Mitte/Styrum	3,3%	-2,4%	0,9%
Oberhausen Ost	2,6%	-3,1%	-0,5%
Alstaden/Lirich	2,2%	-1,8%	0,4%
Sterkrade	0,2%	-2,1%	-1,8%
Sterkrade-Mitte	0,5%	-2,4%	-1,9%
Sterkrade-Nord	-0,1%	-1,6%	-1,6%
Osterfeld	0,2%	-2,5%	-2,3%
Gesamt	1,3%	-2,3%	-1,0%
Datengrundlage: Stadt		Tab1-15 erg#.xls	

Beim natürlichen Saldo (Geburten abzüglich Sterbefälle) der Jahre 2006 bis 2010 sind die Unterschiede zwischen den Teilräumen geringer als beim Wanderungssaldo. Alt-Oberhausen und Osterfeld verzeichneten einen Saldo von -2,5% und Sterkrade von -2,1%. Bei den Sozialräumen reicht die Spanne von -1,6% in Sterkrade-Nord bis -3,1% in Oberhausen Ost. Beim gesamten Saldo aus Wanderungen und natürlicher Entwicklung weist Alt-Oberhausen mit 0,2% einen positiven Saldo auf, während Sterkrade mit -1,8% und Osterfeld mit -2,3% Bevölkerungsverluste hinzunehmen hatten, weil die Zuwanderung zu gering war, um die Verluste aus der natürlichen Entwicklung auszugleichen.

Karte 3.1 zeigt die prozentuale Veränderung der Bevölkerungszahl in den fünf Jahren von 2006 bis 2010 (31.12.2010 gegenüber 31.12.2005) in den 27 Sozialquartieren Oberhausens und macht Entwicklungsunterschiede in diesen Teilräumen deutlich.

⁹ Die in diesem Abschnitt verwendeten Zahlen basieren auf Bevölkerungsdaten der Stadt, bei denen die Registerbereinigungen der Jahre 2008 bis 2010 nicht berücksichtigt wurden, da insgesamt ein verzerrtes Bild, insbesondere bezogen auf die Wanderungen entstanden wäre. Sie unterscheiden sich daher von den weiter oben dargestellten Ergebnissen, die auf einer anderen Datenbasis beruhen.

Karte 3.1



In den vergangenen fünf Jahren war die Bevölkerungsentwicklung in 16 der 27 Sozialquartiere rückläufig, in drei Sozialquartieren stagnierte sie und in acht war eine Bevölkerungszunahme zu verzeichnen. In zehn der 16 Sozialquartiere mit einer negativen Bevölkerungsentwicklung war der Rückgang größer als 2%, wobei die sich Sozialquartiere mit relativ hohen Bevölkerungsverlusten in den beiden Sozialräumen Oberhausen Sterkade-Mitte und Osterfeld befinden. Insgesamt verzeichneten je die Hälfte der Sozialquartiere des Stadtbezirks Alt-Oberhausen Gewinne und Verluste bei der Bevölkerungsentwicklung, während die Sozialquartiere der Stadtbezirke Sterkrade und Osterfeld überwiegend mit Bevölkerungsverlusten zu kämpfen hatten (nur je ein Sozialquartier mit Bevölkerungsgewinnen).

Von den acht Sozialquartieren mit Zugewinnen bei der Bevölkerungszahl haben das Marienviertel Ost (4,5%), Schwarze Heide (3,9%), Vondern, Osterfeld Süd (2,7%), Bero-Zentrum/City West (2,3%) sowie das Brücktorviertel (2,1%) besonders starke Bevölkerungszuwächse zu verzeichnen. Die höchsten Verluste weisen die Sozialquartiere Rothebusch (-9,7%), Tackenberg West (-6,5%), Königshardt (4,1%) und Schlad (-3,8%) auf.

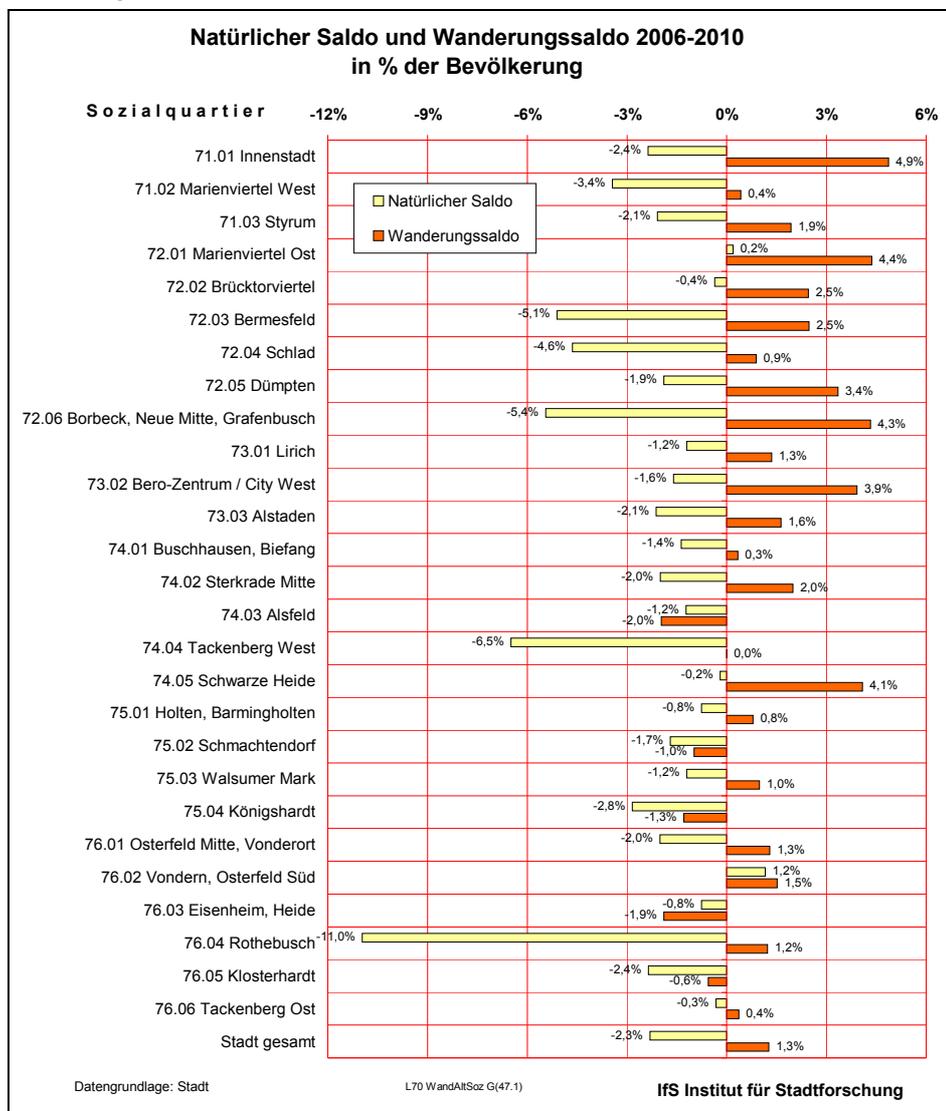
Im Vergleich zur Vorgängerstudie von 2006, bei der die Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2002 bis 2005 analysiert wurde, weisen von 2006 bis 2010 vor allem in Alt-Oberhausen mehrere Sozialquartiere, die zuvor noch von Bevölkerungsverlusten geprägt waren, spürbare Bevölkerungszuwächse auf: Innenstadt, Marienviertel Ost, Dümpten, Brücktorviertel. In Sterkrade und Osterfeld hat sich jeweils lediglich in einem Sozialquartier (Schwarze Heide) die Bevölkerungsentwicklung ins Positive gewendet, ansonsten haben sich dort in etlichen Sozialquartieren die Bevölkerungsverluste, die bereits von 2002 bis 2005 auftraten, im Zeitraum 2006 bis 2010 weiter beschleunigt.

In Abbildung 3.1 ist die Entwicklung des natürlichen Saldos (Geburten abzüglich Sterbefälle) und des Wanderungssaldos im Zeitraum 2006 bis 2010 in Prozent der Bevölkerung der Sozialquartiere dargestellt. Dabei wird deutlich, dass die oben dargestellte Entwicklung der Bevölkerungszahl häufig das Ergebnis einer gegenläufigen Entwicklung des natürlichen Saldos und des Wanderungssaldos in den Sozialquartieren ist: Einem negativen natürlichen Saldo steht ein positiver Wanderungssaldo gegenüber.

Als einzige Sozialquartiere weisen das Marienviertel Ost (+0,2%) und Vondern, Osterfeld Süd (+1,2%) einen positiven natürlichen Saldo auf. Beide Sozialquartiere weisen mit 23% bzw. 20% einen unterdurchschnittlichen Anteil älterer Bevölkerung (stadtweit 27%) bzw. überdurchschnittliche Anteile von Bevölkerung im jungen und mittleren Alter auf (vgl. Tabelle 3.1 oben). Alle übrigen 25 Sozialquartiere waren von einer negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung gekennzeichnet: zu einem kleinen Teil mit einem nur leicht negativen natürlichen Saldo (die ebenfalls von junger Bevölkerung geprägten Sozialquartiere).

re Brückentorviertel, Schwarze Heide und Tackenberg Ost), in der Mehrzahl mit Verlusten im Bereich von -0,5% bis -3,0%, zum Teil mit spürbar höheren Verlusten bis im Extrem mit einem Wert von -11,0% (Sozialquartier Rothebusch). Die Sozialquartiere mit einem überdurchschnittlichen negativen natürlichen Saldo befinden sich insbesondere in den Sozialräumen Oberhausen-Ost, Sterkrade Mitte und Osterfeld. Die sehr hohen natürlichen Verluste sind in der Regel auf Alteneinrichtigen bzw. hohe Sterbefälle in diesen Sozialquartieren zurückzuführen. Eher moderate Verluste bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung verzeichnen die Sozialräume Oberhausen Mitte/Styrum, Sterkrade Mitte (außer das Sozialquartier Tackenberg West) und Sterkrade Nord.

Abbildung 3.1



In zwei Dritteln der 27 Sozialquartiere hat im Zeitraum 2006 bis 2010 per Saldo Zuwanderung stattgefunden (bis zu 4,9%) und fünf Sozialquartiere waren per Saldo von Abwanderung betroffen (bis zu -2,0%). Die Sozialquartiere mit einer Zuwanderung von 3% und mehr befinden sich mit einer Ausnahme (Schwarze Heide) in Alt-Oberhausen: Innenstadt, Marienviertel Ost, Dümpten, Borbeck/Neue Mitte/Grafenbusch und Lirich Süd.

Auffällig ist, dass einige Sozialquartiere eine per Saldo sehr hohe Zuwanderung und gleichzeitig einen stark negativen natürlichen Saldo aufweisen. Diese Kombination lässt sich über größere Alteinrichtungen (stationäre Pflege, Altenwohnen etc.) erklären, die sich in diesen Sozialquartieren befinden. Zum einen verzeichnen diese Sozialquartiere durch den hohen Anteil Älterer eine hohe Zahl von Sterbefällen, was den negativen natürlichen Saldo erklärt, zum anderen zieht ältere Bevölkerung in diese Alteinrichtungen nach, was zu dem positiven Wanderungssaldo führt.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass zwischen den Sozialquartieren in Oberhausen sehr große Unterschiede bestehen, sowohl bezogen auf den Wanderungssaldo als auch bezogen auf die natürliche Entwicklung. Die meisten Sozialquartiere haben in den letzten fünf Jahren an Bevölkerung verloren, überwiegend durch natürliche Bevölkerungsentwicklung (Sterbefallüberschüsse), die durch Zuwanderung nicht ausgeglichen wurde, teilweise zusätzlich durch Wanderungsverluste. Im Vergleich zu den Ergebnissen der Vorgängerstudie weisen vor allem Sozialquartiere in Alt-Oberhausen eine günstigere bzw. mittlerweile eine positive Bevölkerungsentwicklung auf, während in Sterkrade und Osterfeld in etlichen Sozialquartieren die Bevölkerungsverluste zugenommen haben. Insgesamt hat Alt-Oberhausen in den letzten fünf Jahren leicht an Bevölkerung gewonnen, während Sterkrade und Osterfeld Bevölkerung verloren haben.

4. Entwicklung der Bautätigkeit und Struktur des Wohnungsbestands

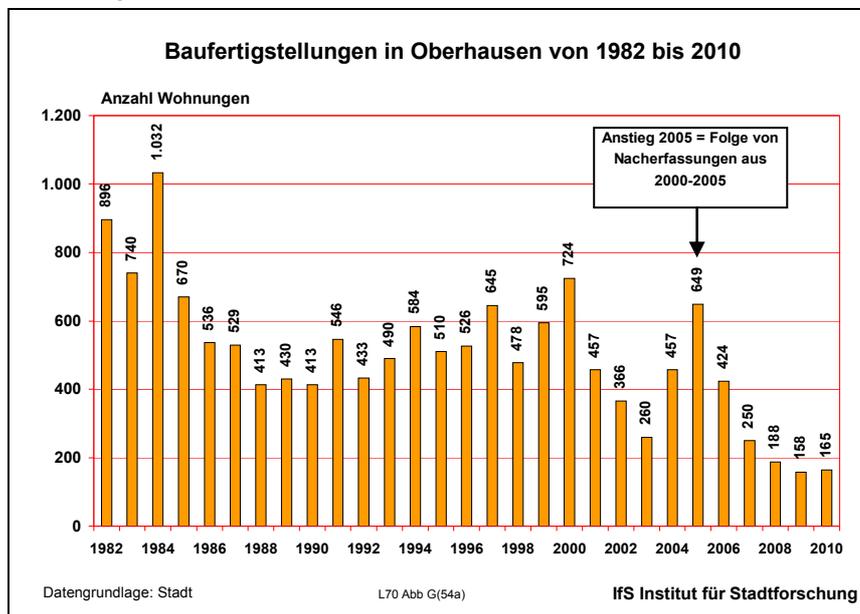
Die Entwicklung der Bautätigkeit in Oberhausen wurde seit dem Beginn der 2000er Jahre durch rückläufige Baufertigstellungen insbesondere bei den Mehrfamilienhäusern geprägt. Das Kapitel widmet sich daher der Frage, ob sich dieser Trend seit dem Jahr 2005 fortgesetzt hat und welche Auswirkungen sich aus der Entwicklung für die Merkmale des Wohnungsbestands in Oberhausen ergeben.

4.1 Umfang und Art der Bautätigkeit

Stadtweite Entwicklungen

In Abbildung 4.1 ist die Entwicklung der Baufertigstellungen (in Wohn- und Nichtwohngebäuden sowie im Rahmen von Maßnahmen an bestehenden Gebäuden) in Oberhausen seit 1982 dargestellt. Es wird deutlich, dass die Bautätigkeit in Oberhausen im langfristigen Trend rückläufig ist. Dieser Trend folgt einer Entwicklung, die in Nordrhein-Westfalen und Deutschland insgesamt zu beobachten ist.

Abbildung 4.1

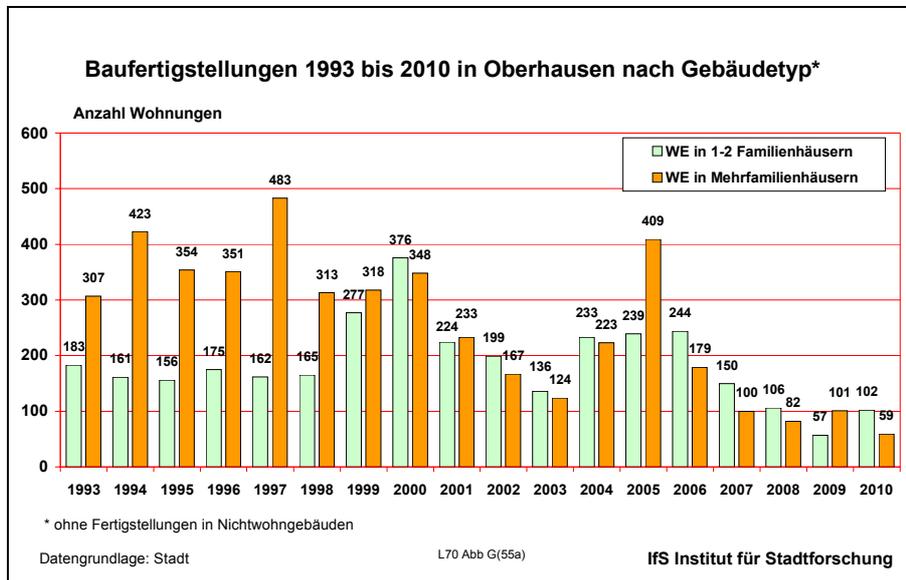


Ab dem Jahr 2001 war ein deutlicher Rückgang der Baufertigstellungen in Oberhausen zu beobachten, wobei bis zum Jahr 2003 eine Reduzierung der Baufertigstellungen auf nahezu ein Drittel des Gesamtumfangs des Jahres 2000 erfolgte. Der in den Jahren 2004 und 2005 feststellbare Wiederanstieg der Baufertigstellungen ist einerseits auf eine Son-

derentwicklung in Zusammenhang mit der geplanten Abschaffung der Eigenheimzulage zurückzuführen, die zu Vorzieheffekten bei den Baufertigstellungen führte. Andererseits wurden im Jahr 2005 Baufertigstellungen nachträglich berücksichtigt, die in den Jahren 2000 bis 2002 nicht erfasst wurden. Die Vorzieheffekte des Auslaufens der Eigenheimzulage wirkten sich ab dem Jahr 2007 in deutlich rückläufigen Baufertigstellungen aus. Diese erreichten im Jahr 2009 mit nur noch 158 fertig gestellten Wohnungen ihren bisherigen Tiefpunkt. Auch im Jahr 2010 setzte sich trotz eines leichten Anstiegs die historisch niedrige Zahl von Baufertigstellungen in Oberhausen mit 165 Wohnungen fort.

Wie Abbildung 4.2 verdeutlicht, ist der Rückgang der gesamten Bautätigkeit insbesondere auf geringere Baufertigstellungen bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (Gebäude mit drei und mehr Wohnungen) zurückzuführen. Wurden in den Jahren von 1993 bis 2000 zwischen 307 und 483 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fertig gestellt, waren es von 2001 bis 2004 nur noch zwischen 124 und 233 Wohnungen. Das Jahr 2005 stellt aufgrund der oben dargestellten Nacherfassung einen Sonderfall dar und ist für die Analyse der Entwicklung nicht geeignet. In den Jahren 2007 bis 2010 reduzierte sich die Zahl der Baufertigstellungen in Mehrfamilienhäusern weiter, sodass in diesem Gebäudetyp nur noch zwischen 59 und 101 Wohnungen fertig gestellt wurden.

Abbildung 4.2

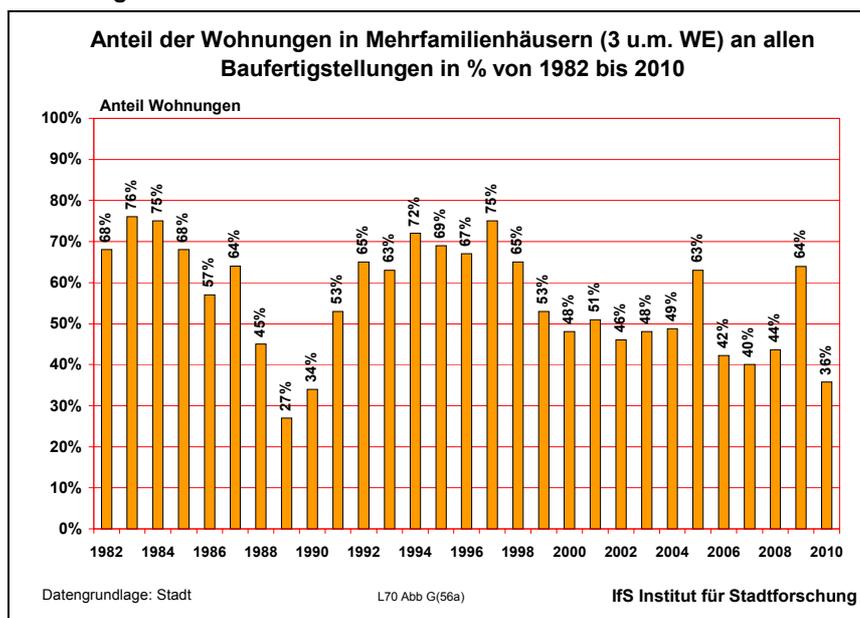


Die Baufertigstellungen von in 1-2-Familienhäusern (Gebäude mit ein oder zwei Wohnungen) wurden in den vergangenen Jahren (wie bereits oben dargestellt) vor allem durch Effekte in Zusammenhang mit der Einführung und Streichung der Eigenheimzulage beeinflusst. Zwischen 1993 und 1998 bewegten sich die Fertigstellungen in einer engen Span-

ne zwischen 156 und 183 Wohnungen, um dann in den Jahren 1999 und 2000 anzusteigen (2000: 376 WE). In den Jahren 2001 bis 2003 ist ein deutlicher Rückgang bis auf einen Tiefststand von 136 Wohnungen zu verzeichnen. Vor dem Hintergrund der sich abzeichnenden Abschaffung der Eigenheimzulage zum Ende des Jahres 2005 erlebten die Baufertigstellungen in den Jahren 2004 bis 2006 einen deutlichen Anstieg (zwischen 233 und 244 Wohnungen). Mit dem Auslaufen der Eigenheimzulage kam es ab dem Jahr 2007 erneut zu einer deutlichen Reduzierung der Baufertigstellungen, wobei im Jahr 2009 mit nur noch 57 Wohnungen in 1-2-Familienhäusern das bisher niedrigste Fertigstellungsniveau erreicht wurde.

Innerhalb des in Abbildung 4.3 dargestellten Zeitraums 1982 bis 2010 war der Anteil der in Mehrfamilienhäusern bzw. im Rahmen des Geschosswohnungsbaus fertig gestellten Wohnungen an den gesamten Baufertigstellungen starken Schwankungen unterworfen. In Zeiten hoher Bautätigkeit war er spürbar höher als in Zeiten niedriger Bautätigkeit. Er spiegelt insbesondere Baukonjunkturzyklen wider.

Abbildung 4.3



Bei insgesamt sehr geringen Fertigstellungszahlen ist seit dem Beginn der 2000er Jahre der Trend zu beobachten, dass der Anteil der in Mehrfamilienhäusern fertig gestellten Wohnungen rückläufig ist. Die Jahre 2005, in dem Nacherfassungen aus den Vorjahren zu einem Anstieg geführt haben, und 2009, als mit 57 Wohnungen ein besonders niedriges Neubauvolumen bei den 1-2-Familienhäusern realisiert wurde, stellen Ausnahmen dar. Im Jahr 2010 lag der Anteil der in Mehrfamilienhäusern gebauten Wohnungen an

allen Baufertigstellungen mit 36% fast so niedrig wie am Ende der 1980er Jahre, als mit 27% der bisherige historische Tiefstand erreicht wurde.

Entwicklungen in Teilräumen

In Tabelle 4.1 sind die in den Jahren 2006 bis 2010 fertiggestellten Wohnungen nach Bauform sowie nach Stadtbezirken und Sozialräumen dargestellt. Es wird deutlich, dass die Wohnungsbauschwerpunkte der letzten Jahre in Oberhausen auf der Ebene der Sozialräume mit 343 Wohnungen (29%) in Sterkrade-Nord und mit 285 Wohnungen (24%) in Oberhausen Ost lagen. Während der Wohnungsbau in Sterkrade-Nord wesentlich von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt war, wurden in Oberhausen-Ost mit leichtem Übergewicht Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gebaut.

Tabelle 4.1

Baufertigstellungen der Jahre 2006 bis 2010 nach Stadtbezirken und Sozialräumen					
	Fertiggestellte Wohnungen		gesamt	gesamt in %	in % des Bestands 2010
	in 1-2- Familien- häusern	in Mehr- familien- häusern*			
Alt-Oberhausen	214	281	495	42%	1,0%
Mitte / Styrum	38	47	85	7%	0,6%
Oberhausen Ost	121	164	285	24%	1,5%
Alstaden/Lirich	55	70	125	11%	0,8%
Sterkrade	335	199	534	45%	1,4%
Sterkrade-Mitte	81	110	191	16%	0,8%
Sterkrade-Nord	254	89	343	29%	2,2%
Osterfeld	110	46	156	13%	0,8%
Gesamt	659	526	1.185	100%	1,1%

* inkl. Wohnungen in Nichtwohngebäuden

Datengrundlage: Stadt

Tab1-16.xls

Bezogen auf die Stadtbezirke entfällt der größte Anteil des Wohnungsbaus der Jahre 2006 bis 2010 auf Sterkrade (534 Wohnungen bzw. 45%), knapp dahinter folgt Alt-Oberhausen (495 Wohnungen bzw. 42%) und auf Osterfeld entfällt nur ein relativ kleiner Anteil (156 Wohnungen bzw. 13%). Noch deutlicher wird die Konzentration des Wohnungsbaus auf Sterkrade, wenn die fertiggestellten Wohnungen bezogen auf den jeweiligen Wohnungsbestand des Jahres 2010 betrachtet werden. Stadtweit entfallen 1,1% des Wohnungsbestands 2010 auf die Fertigstellungen der Jahre 2006 bis 2010. In Sterkrade ist dieser Anteil mit 1,4% spürbar überdurchschnittlich, während er in Alt-Oberhausen und

Osterfeld nur bei 1,0% bzw. 0,8% liegt. Den Spitzenwert weist Sterkrade-Nord mit einem Anteil von 2,2% auf. Es wird deutlich, dass der Wohnungsbau überproportional in Oberhausens Norden stattgefunden hat.

Die hohe Bautätigkeit im Norden Oberhausens liegt an der starken Nordlastigkeit der für den Wohnungsbau der letzten Jahre zur Verfügung stehenden Potenziale, von denen nach den Ergebnissen der Vorgängerstudie im Jahr 2006 rund 70% auf Sterkrade entfielen.¹⁰ Zugleich wird aber auch deutlich, dass der Wohnungsbau nicht in vollem Umfang der Nordlastigkeit der Potenziale gefolgt ist, da in Sterkrade nur 45% der Fertigstellungen der Jahre 2006 bis 2010 realisiert wurden. Dies ist ein Indiz dafür, dass die räumliche Verteilung der Baulandpotenziale und die räumliche Verteilung der Baulandnachfrage bauwilliger Investoren nicht deckungsgleich sind. Vielmehr zielt Letztere stärker in die südlichen Stadtbezirke als die Potenziale. Hieraus lässt sich folgern, dass der Anteil der Fertigstellungen in Alt-Oberhausen und in Osterfeld höher wäre, wenn die Potenziale weniger nordlastig wären (vgl. hierzu auch Kapitel 8).

Tabelle 4.2 zeigt die Baufertigstellungen der Jahre 2006 bis 2010 in den Sozialquartieren. Bei Betrachtung der Fertigstellungen bezogen auf den Wohnungsbestand von 2010 wird deutlich, dass in Alt-Oberhausen insbesondere in den Sozialquartieren Marienviertel West (3,1%), Brücktorviertel (2,5%), Borbeck, Neue Mitte, Grafenbusch (2,2%) und Dümpten (2,1%) hohe bzw. weit überdurchschnittliche Zuwächse durch Neubau zu verzeichnen waren. In Sterkrade sind die Sozialquartiere Holten, Barmingholten (2,9%), Walsumer Markt (2,9%), Schwarze Heide (1,9%) und Königshardt (1,8%) von hoher Bautätigkeit bezogen auf den Wohnungsbestand gekennzeichnet. In Osterfeld sind es die Sozialquartiere Vondern, Osterfeld Süd (3,5%) und Osterfeld Mitte, Vonderort (1,7%), die eine hohe Bautätigkeit aufweisen.

Ein Vergleich mit den Ergebnissen zur Veränderung der Bevölkerung durch Wanderungen in Kapitel 3 zeigt, dass einige Sozialquartiere zumindest zum Teil überdurchschnittliche Wanderungsgewinne in den Jahren 2006 bis 2010 aufweisen, weil dort eine überdurchschnittlich hohe Bautätigkeit stattgefunden hat. Hierzu zählen die Sozialquartiere Brücktorviertel, Dümpten und Borbeck, Neue Mitte, Grafenbusch, Schwarze Heide, Vondern, Osterfeld Süd. Andere Sozialquartiere haben offensichtlich aus anderen Gründen überdurchschnittlich an Bevölkerung durch Zuwanderung gewonnen, da sie keine überdurchschnittliche Bautätigkeit aufweisen (beispielweise Innenstadt und Marienviertel Ost). Wiederum andere Sozialquartiere haben trotz überdurchschnittlicher Bautätigkeit insgesamt keinen überdurchschnittlichen Wanderungssaldo aufzuweisen, weil dort offenbar weniger

¹⁰ IfS (2006), S. 105.

Bevölkerung in die Neubauten zugezogen als aus anderen Beständen weggezogen ist (beispielweise Holten, Barmingholten, Walsumer Markt). Demnach hat die Bautätigkeit in einigen der Sozialquartiere, in denen sie hoch war, deren Wanderungsbilanz spürbar beeinflusst, allerdings war sie nicht in allen dieser Sozialquartiere für das Wanderungsergebnis ausschlaggebend, vielmehr hatten andere Gründe eine höhere Bedeutung.

Tabelle 4.2

Baufertigstellungen der Jahre 2006 bis 2010 nach Sozialquartieren					
Fertiggestellte Wohnungen					
	in 1-2-Familienhäusern	in Mehrfamilienhäusern*	gesamt	gesamt in %	in % des Bestands 2010
Oberhausen gesamt	659	526	1.185	100%	1,1%
Sozialquartiere					
Innenstadt	2	11	13	1%	0,2%
Marienviertel West	28	17	45	4%	3,1%
Styrum	8	19	27	2%	0,5%
Marienviertel Ost	3	0	3	0%	0,1%
Brücktorviertel	10	60	70	6%	2,5%
Bermesfeld	1	0	1	0%	0,0%
Schlad	10	69	79	7%	1,3%
Dümpfen	84	10	94	8%	2,1%
Borbeck, Neue Mitte, Grafenbusch	13	25	38	3%	2,2%
Lirich	0	1	1	0%	0,0%
Bero-Zentrum / City West	0	30	30	3%	0,8%
Alstaden	55	39	94	8%	1,2%
Buschhausen, Biefang	19	13	32	3%	0,5%
Sterkrade Mitte	10	20	30	3%	0,7%
Alsfeld	33	17	50	4%	0,9%
Tackenberg West	16	11	27	2%	0,5%
Schwarze Heide	3	49	52	4%	1,9%
Holten, Barmingholten	94	23	117	10%	2,9%
Schmachtendorf	40	10	50	4%	1,2%
Walsumer Mark	64	48	112	9%	2,9%
Königshardt	56	8	64	5%	1,8%
Osterfeld Mitte, Vonderort	58	27	85	7%	1,7%
Vondern, Osterfeld Süd	43	0	43	4%	3,5%
Eisenheim, Heide	1	7	8	1%	0,2%
Rothebusch	4	7	11	1%	0,4%
Klosterhardt	3	5	8	1%	0,3%
Tackenberg Ost	1	0	1	0%	0,0%

* inkl. Wohnungen in Nichtwohngebäuden

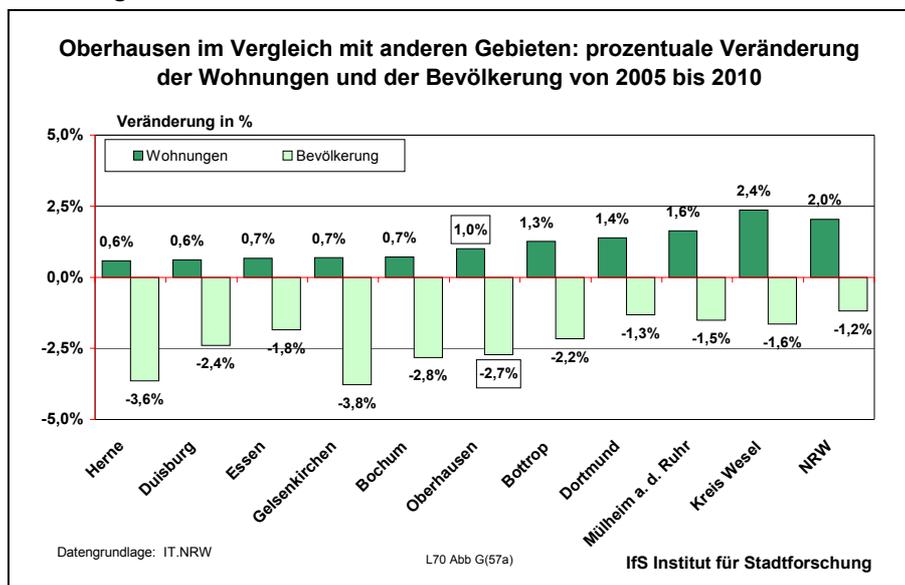
Datengrundlage: Stadt

Tab1-16.xls

4.2 Bautätigkeit in Oberhausen im regionalen Vergleich

In Abbildung 4.4 ist die prozentuale Veränderung der Zahl der Wohnungen zwischen 2005 und 2010 in Oberhausen im Vergleich mit anderen Gebieten innerhalb der Region bzw. mit Nordrhein-Westfalen dargestellt. Oberhausen war in diesem Zeitraum mit einem Zuwachs von 1,0% an Wohnungen (Veränderung durch Baufertigstellungen abzgl. Abgänge) durch ein mittleres Niveau der Bautätigkeit im Vergleich zu den betrachteten Kommunen der Region gekennzeichnet.

Abbildung 4.4



Eine überdurchschnittliche Bautätigkeit auch im Vergleich zum Landesdurchschnitt von 2,0% in Nordrhein-Westfalen weist der Kreis Wesel mit einem Zuwachs von 2,4% auf, was auf die eher ländliche Prägung des Kreises zurückzuführen ist. Typischerweise sind die Umland- und ländlichen Bereiche von Nordrhein-Westfalen aufgrund der im Vergleich zu den Kerngebieten geringeren Grunderwerbskosten durch eine überdurchschnittliche Bautätigkeit gekennzeichnet. Besonders geringe Zuwächse zwischen 0,6% und 0,7% sind in den kreisfreien Städten Herne, Duisburg, Essen, Gelsenkirchen und Bochum zu beobachten, die über einen hohen Wohnungsanteil in Mehrfamilienhäusern bzw. einen geringen Anteil an Wohnungen in 1-2-Familienhäusern verfügen (siehe unten). Die höchsten Wohnungszuwächse unter den kreisfreien Städten verzeichnen Mülheim a. d. Ruhr und Dortmund mit 1,6% bzw. 1,4%.

Um einen Bezug zwischen der Bautätigkeit und der Bevölkerungsentwicklung herzustellen, ist neben der Veränderung der Wohnungen in Abbildung 4.4 auch die prozentuale Veränderung der Bevölkerungszahl von 2005 bis 2010 dargestellt. Obwohl in allen Kom-

munen eine Abnahme der Bevölkerung zu beobachten ist, nimmt die Anzahl der Wohnungen in allen Gebieten zu. Dabei wird deutlich, dass bei den Nachbargebieten, die eine höhere Bautätigkeit aufweisen als Oberhausen, die Bevölkerung geringer abgenommen hat als in Oberhausen. Bei den Kommunen, die eine niedrigere Bautätigkeit aufweisen, zeigt sich ein uneinheitliches Bild: Teilweise verzeichnen sie höhere Bevölkerungsverluste (Gelsenkirchen, Herne und Bochum) und teilweise niedrigere Bevölkerungsverluste (Duisburg und Essen) als Oberhausen.

Aufgrund der dargestellten Entwicklung der Bevölkerungszahl im Verhältnis zur Entwicklung des Wohnungsbestands lässt sich nicht eindeutig folgern, dass mit einem höheren Wohnungsbau Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung genommen werden kann. Aus der Abbildung wird zwar ein genereller Zusammenhang zwischen Wohnungsbau und Bevölkerung deutlich, der aber von Stadt zu Stadt Unterschiede aufweist und auf weitere Einflüsse hindeutet: Während beispielsweise in Bottrop ein deutlich stärkerer Wohnungszuwachs als in Duisburg erfolgte, lagen die Bevölkerungsverluste in beiden Städten in etwa auf gleichem Niveau.

4.3 Umfang und Struktur des Wohnungsbestands

Ende 2010 gab es nach Angaben von IT.NRW 106.812 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Oberhausen, von denen 105.613 Wohnungen in Wohngebäuden lagen. Bezogen auf die Wohnungen in Wohngebäuden hatte sich der Anteil der Wohnungen in 1-2-Familienhäusern mit 28.273 Wohnungen in Oberhausen seit 1990 von 26,3% auf 27,6% bis Ende des Jahres 2010 leicht erhöht.

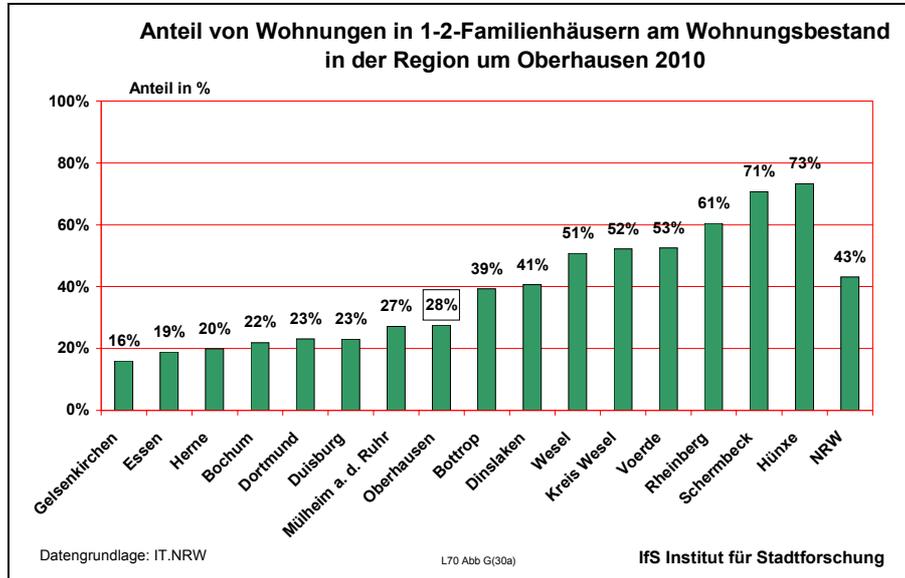
Während die Nachbarorte im Süden (Essen 19%, Duisburg 23%, Mülheim an der Ruhr 27%) über einen geringeren Anteil an Wohnungen in 1-2-Familienhäusern verfügen als Oberhausen, ist der Anteil der Wohnungen in 1-2-Familienhäusern im Norden (Bottrop 39%, Kreis Wesel 52%) spürbar höher als in Oberhausen (Abbildung 4.5).

Unter Berücksichtigung, dass die Küche als Raum mitgezählt wird, entfällt in Oberhausen ein Anteil von 33% der insgesamt 106.812 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden auf relativ kleine Wohnungen mit ein bis drei Räumen. 39% der Wohnungen verfügen über vier Räume und 28% der Wohnungen haben fünf und mehr Räume.

Trotz der Bautätigkeit seit 1990 hat sich die Größenstruktur der Wohnungen (gemessen an der Zahl der Räume) nur wenig verändert. Im Zeitraum von 1990 bis 2010 hat sich der Anteil der großen Wohnungen (mit fünf und mehr Räumen) in Oberhausen leicht von 26% auf 28% erhöht, während sich der Anteil der Wohnungen mit vier Räumen nur unwesent-

lich verändert hat (Rückgang von 40% auf 39%). Der Anteil der eher kleinen Wohnungen (bis drei Räume) hat sich von 34% auf 33% verringert.

Abbildung 4.5



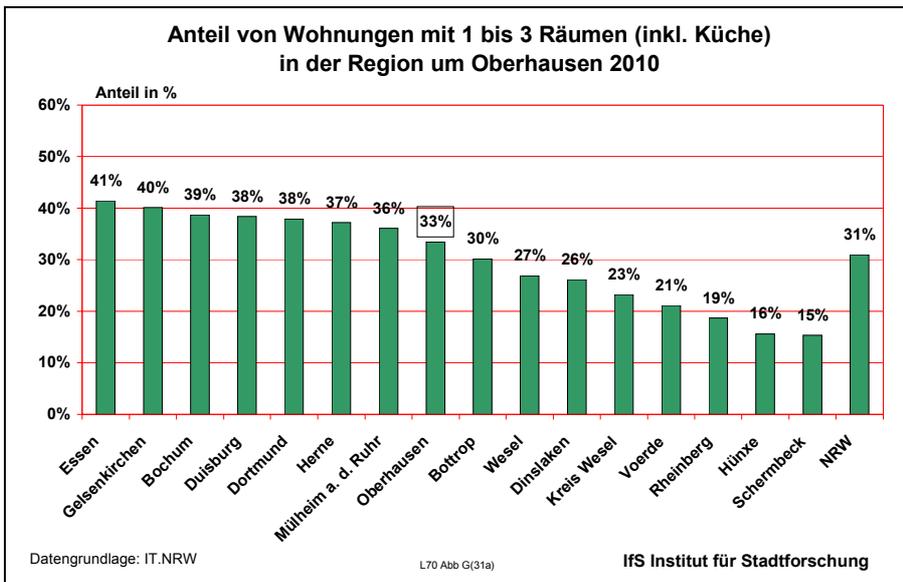
Die durchschnittliche Wohnfläche hat sich von 1990 bis 2010 von 71,9 m² auf 73,9 m² pro Wohnung (+2,7%) erhöht. Bei den Wohnungen in Einfamilienhäusern ist sie von 102,9 m² auf 106,4 m² pro Wohnung (+3,3%) gestiegen, bei den Zweifamilienhäusern von 78,5 m² auf 79,9 m² pro Wohnung (+1,8%) und bei den Mehrfamilienhäusern von 65,4 m² auf 66,4 m² pro Wohnung (+1,5%). Demnach verzeichnen alle Bauformen in den letzten Jahren einen leichten Anstieg der durchschnittlichen Wohnflächen.

Abbildung 4.6 verdeutlicht, dass die kreisfreien Städte bzw. Ballungsgebiete über einen hohen Anteil kleiner Wohnungen im regionalen Vergleich verfügen, während die Anteile an kleinen Wohnungen in den Randgebieten bzw. ländlich geprägten Gebieten deutlich geringer ausfallen. In Essen haben die kleinen Wohnungen (bis drei Räume inkl. Küche) einen Anteil von 41%, wogegen es im ländlich geprägten Kreis Wesel nur 23% sind. Mit 33% ist der Anteil von Wohnungen mit ein bis drei Räumen in Oberhausen im Vergleich mit den anderen kreisfreien Städten unterdurchschnittlich. Dies bedeutet, dass das Angebot an kleinen Wohnungen, die insbesondere für die Versorgung von Beziehern von Leistungen nach SGB II (Arbeitslosengeld II und Sozialgeld) von Bedeutung sind, in Oberhausen geringer ist als in vielen anderen Städten der Region.

Im Überblick lässt sich feststellen, dass die Bautätigkeit in Oberhausen nach einem zwischenzeitlich durch die Abschaffung der Eigenheimzulage begünstigten Anstieg der Fertigstellungen in den Jahren 2004 bis 2006 in den Folgejahren weiter rückläufig war und im

Jahr 2009 auf einen historischen Tiefpunkt innerhalb des Betrachtungszeitraums gefallen ist. Der Anteil der in Mehrfamilienhäusern fertig gestellten Wohnungen war ab dem Jahr 2006 im Durchschnitt niedriger als der Anteil der Baufertigstellungen in 1-2-Familienhäusern. Das Niveau der Bautätigkeit lag in Oberhausen (bezogen auf die Zahl der vorhandenen Wohnungen) im Vergleich zu den Nachbargemeinden im mittleren Bereich, was mit den Bevölkerungsverlusten korrespondiert, bei denen Oberhausen im Vergleich mit den Nachbarkommunen ebenfalls etwa eine mittlere Position einnimmt.

Abbildung 4.6



Knapp drei Viertel der Wohnungen in Oberhausen gehören zum Mehrfamilienhausbestand und nur etwas mehr als ein Viertel sind Wohnungen in 1-2-Familienhäusern. Oberhausen weist gegenüber den dicht besiedelten Nachbargebieten im Süden einen höheren und gegenüber den stärker ländlich geprägten Nachbargebieten im Norden einen geringeren Anteil an Wohnungen in 1-2-Familienhäusern auf.

Die Bautätigkeit in Oberhausen hat seit 1990 nur zu einer geringen Veränderung der Größenstruktur der Wohnungen bezogen auf die Raumzahl geführt. Der Anteil großer Wohnungen (mit fünf und mehr Räumen) hat sich leicht erhöht, während die Anteile kleinerer Wohnungen leicht rückläufig waren. Insgesamt hat die durchschnittliche Wohnungsgröße seit 1990 sowohl bei 1-2-Familienhäusern als auch bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern geringfügig zugenommen.

5. Situation und aktuelle Trends auf dem Wohnungsmarkt

Im folgenden Kapitel wird die derzeitige Situation auf dem Oberhausener Wohnungsmarkt dargestellt und auf die sich abzeichnenden Trends eingegangen. Mit Hilfe der Entwicklung der Zahl der Haushalte im Verhältnis zur Entwicklung der Zahl der Wohnungen sowie der innerstädtischen Mobilitätsrate werden im Anschluss Rückschlüsse auf die Entwicklung der Wohnungsmarktlage in Oberhausen gezogen. Die aktuelle Entwicklung des Wohnungsleerstands wird auf kleinräumiger Ebene der Sozialquartiere dargestellt. Vor dem Hintergrund der Wohnungsmarktentwicklung wird die Entwicklung der Mieten in Oberhausen am Beispiel unterschiedlicher Teilmärkte des Wohnungsmarkts sowie im Vergleich mit weiteren Ruhrgebiets- und Nachbarstädten analysiert. Einen Eindruck über die Zufriedenheit der Oberhausener mit ihrer Wohnungssituation vermitteln die Ergebnisse der aktuellen Bürgerumfrage der Stadt Oberhausen. Mit Hilfe der Ergebnisse wird auch der Frage nachgegangen, welche sozialen Gruppen in den vergangenen Jahren schwerpunktmäßig nach Oberhausen gezogen sind bzw. durch welche sozialen Merkmale die Bewohner mit Umzugs- bzw. Wegzugsabsichten gekennzeichnet sind. Der letzte Abschnitt widmet sich der Situation und den künftig zu erwartenden Entwicklungen bei der sozialen Wohnungsversorgung in Oberhausen.

5.1 Wohnungsmarktlage

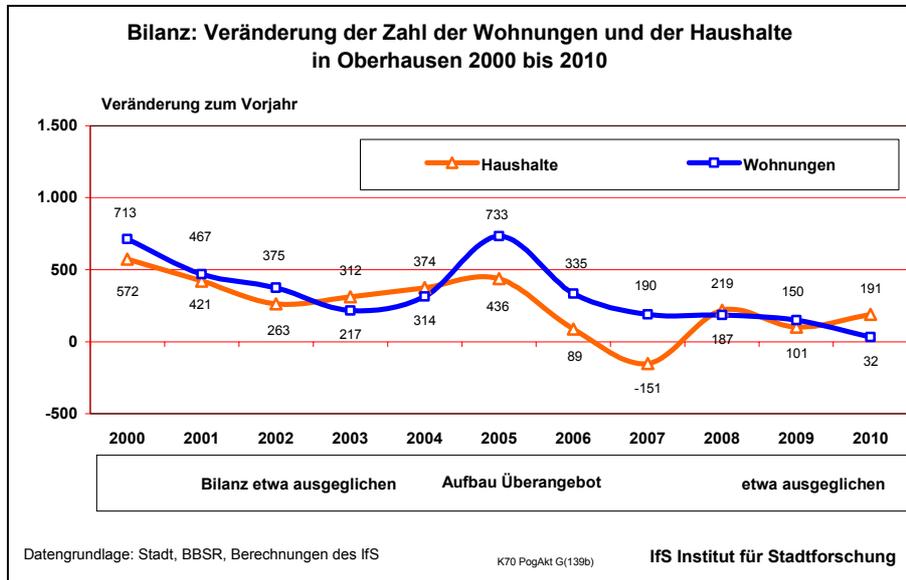
Um Hinweise für die Wohnungsmarktentwicklung der letzten Jahre in Oberhausen zu erhalten, werden im Folgenden die Veränderung der Zahl der Wohnungen¹¹ und die Veränderung der Zahl der Haushalte¹² gegenübergestellt. Von 2000 bis 2004 hat die Zahl der Wohnungen etwa gleich stark zugenommen (rund 2.100) wie die Zahl der Haushalte (rund

¹¹ Die Veränderung der Zahl der Wohnungen basiert auf der Wohnungsfortschreibung der Stadt, die Baufertigstellungen und Wohnungsabgänge berücksichtigt. Für die Jahre 2005 und 2006 mussten aufgrund fehlender Werte eigene Schätzungen anhand der Baufertigstellungen und einer angenommenen Abgangsquote ermittelt werden. Der Abgangsquote wurde die durchschnittliche Differenz zwischen den Baufertigstellungen und der Veränderung der Wohnungszahl laut Wohnungsfortschreibung der Jahre 2000 bis 2010 (ohne 2005 und 2006) zu Grunde gelegt.

¹² Die Veränderung der Zahl der Haushalte wurde auf Grundlage der Veränderung der Bevölkerungszahl und der Haushaltsverkleinerung im Zeitraum 2000 bis 2010 ermittelt. Hierfür konnte die Bevölkerungsfortschreibung der Stadt nicht ohne weitere methodische Schritte verwendet werden, da die Registerbereinigungen der Jahre 2008 bis 2010 für diese drei Jahre zwar zu einem korrigierten Bevölkerungsstand, jedoch zugleich in zu einer verzerrten Veränderung der Bevölkerungszahl geführt haben. Daher wurden die Registerbereinigungen der Jahre 2008 bis 2010 herausgerechnet und gleichmäßig auf den Zeitraum 1987 (Volkszählung) bis 2010 verteilt. Die Haushaltsgröße wurde anhand der Ergebnisse der Haushaltsgenerierung der Stadt für das Jahr 2010 justiert. Für die Veränderung der Haushaltsgröße von 2000 bis 2010 wurden geglättete Werte verwendet, die aus den Ergebnissen der Haushaltsgenerierung der Stadt und Berechnungen des BBSR (2009) abgeleitet wurden.

2.000), sodass sich an dem Verhältnis von Angebot und Nachfrage auf dem Oberhausener Wohnungsmarkt wenig verändert hat (Abbildung 5.1).

Abbildung 5.1



In den Jahren 2005 bis 2007 lag in Oberhausen die Zahl der zusätzlichen Wohnungen (rund 1.300) um rund 900 höher als die Zahl der zusätzlichen Haushalte (rund 400). Hierdurch hat sich das Überangebot bzw. der Leerstand in Oberhausen erhöht. Wesentlicher Grund ist zum einen die zwischenzeitliche Belebung der Bautätigkeit in den Jahren 2005¹³ und 2006 und zum anderen der verstärkte Bevölkerungsrückgang in den Jahren 2006 und 2007. Im Jahr 2007 war dieser so stark, dass die Zahl der Haushalte zurückging.

In den Jahren 2008 bis 2010 stellt sich die Veränderung der Zahl der Wohnungen und der Haushalte wieder als weitgehend ausgeglichen dar. Einem nur noch geringen Zuwachs an Wohnungen (rund 370) aufgrund geringer Bautätigkeit und erhöhter Wohnungsabgänge im Jahr 2010 steht ein zwar etwas höherer, aber sich ebenfalls insgesamt nur noch auf sehr geringem Niveau bewegender Zuwachs an Haushalten (rund 510) gegenüber. Der Oberhausener Wohnungsmarkt war demnach jüngst bei Angebot und Nachfrage nur noch von geringen zahlenmäßigen Veränderungen geprägt.

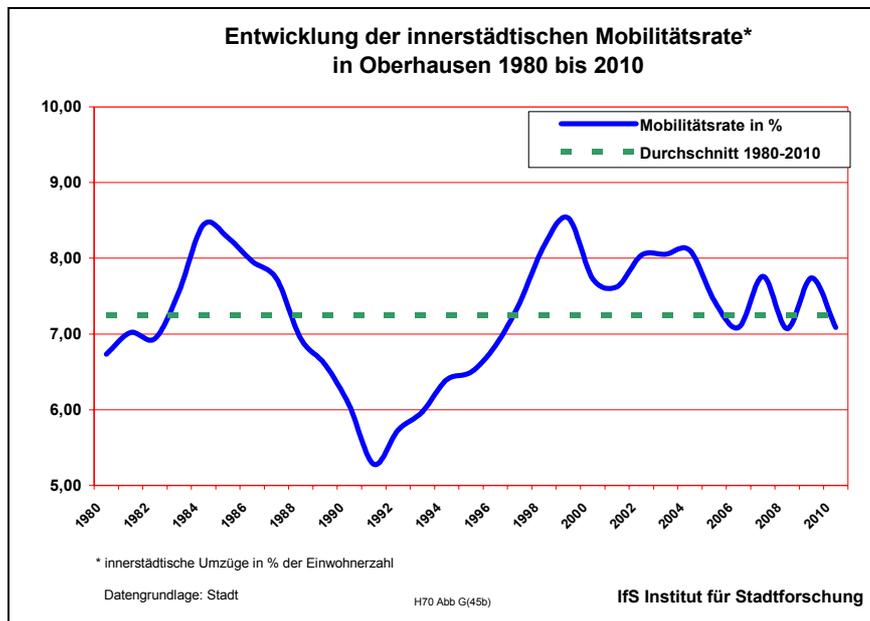
Ein weiterer geeigneter Indikator, um Entwicklungen auf dem Oberhausener Wohnungsmarkt zu analysieren, ist die innerstädtische Mobilitätsrate, da sie sich in Phasen eines

¹³ Teilweise beruhen die erhöhten Zahlen zu den Baufertigstellungen bzw. zum Wohnungszuwachs im Jahr 2005 auf der Nacherfassung von Fertigstellungen aus den Vorjahren.

angespannten Wohnungsmarkts typischerweise auf niedrigem Niveau und in Phasen eines entspannten Wohnungsmarkts auf hohem Niveau bewegt. Dabei besteht ein Zusammenhang zwischen dem Wohnungsangebot und dem Nachfrageverhalten der Wohnungssuchenden: Bei einer entspannten Wohnungsmarktlage bzw. einem hohen Wohnungsangebot können die Nachfrager ihre Wohnvorstellungen leichter realisieren, wodurch die Umzugshäufigkeit steigt. Umgekehrt verhält es sich bei einem angespannten Markt bzw. geringem Wohnungsangebot.

In Abbildung 5.2 ist die innerstädtische Mobilitätsrate von Oberhausen, die den Anteil der innerstädtischen Umzüge an der Gesamtbevölkerung abbildet, in ihrer langfristigen Entwicklung (1980 bis 2010) dargestellt. Während in der Mitte der 1980er Jahre die innerstädtische Mobilität in Oberhausen aufgrund eines (ebenso wie bundesweit) entspannten Wohnungsmarkts relativ hoch war, setzte Ende der 1980er Jahre aufgrund starker Zuwanderungen im Vorfeld der deutschen Einheit eine Wiederanspannung des Wohnungsmarkts ein. Anfang der 1990er Jahre war die Wohnungsmarktlage in Oberhausen vor dem Hintergrund einer im langjährigen Mittel stark unterdurchschnittlichen Mobilitätsrate durch eine starke Anspannung gekennzeichnet, die sich bis Mitte der 1990er Jahre fortsetzte.

Abbildung 5.2



Seit Mitte der 1990er Jahre setzte aufgrund einer weiterhin hohen Bautätigkeit bei einer gleichzeitig rückläufigen Bevölkerungszahl eine Phase der spürbaren Entspannung auf dem Oberhausener Wohnungsmarkt ein, die bis heute andauert. Dass sich die innerstädtische Mobilitätsrate seit 2006 ihrem langfristigen Mittelwert deutlich angenähert hat bzw.

um diesen pendelt, hat mit der nachlassenden Bautätigkeit in Oberhausen zu tun, die sich dämpfend auf das Umzugsverhalten auswirkt. Die geringen Ausschläge der Mobilitätsrate korrespondieren mit dem oben dargestellten Befund einer aktuell geringen zahlenmäßigen Veränderung von Angebot und Nachfrage auf dem Oberhausener Wohnungsmarkt.

5.2 Leer stehende Bestände und gefragte Objekte

Die aktuelle Marktlage von Oberhausen ist zum einen davon geprägt, dass in größerem Umfang Wohnungsleerstand existiert. Zum anderen werden bestimmte Objekte durchaus nachgefragt bzw. teilweise als begehrt bezeichnet. Es liegt daher kein einheitliches Bild vor, vielmehr weisen die Teilmärkte zum Teil gegensätzliche Nachfragemuster auf.

Leer stehende Bestände

Relativ aktuelle und zuverlässige Angaben zum Wohnungsleerstand in Oberhausen lassen sich aus Auswertungen von Stromzählerdaten durch die Stadt gewinnen.¹⁴ Demnach lag der Leerstand mit einer Dauer von mehr als drei Monaten in Oberhausen im Jahr 2009 bei 4,2%. Dabei ist der Leerstand in Alt-Oberhausen mit 5,0% überdurchschnittlich, in Osterfeld mit 4,3% durchschnittlich und in Sterkrade mit 3,1% unterdurchschnittlich ausgeprägt. Der besonders hohe Leerstand in Alt-Oberhausen dürfte damit zusammenhängen, dass dort überdurchschnittlich viele Wohnungen Qualitätsdefizite (Ausstattungsstandard, Zustand und Wohnungsschnitt/Größe) sowie ein unattraktives Umfeld aufweisen. Bei den aufgeführten Werten zum Leerstand mit einer Dauer von mehr als drei Monaten ist zu berücksichtigen, dass der Stichtagsleerstand höher liegt.

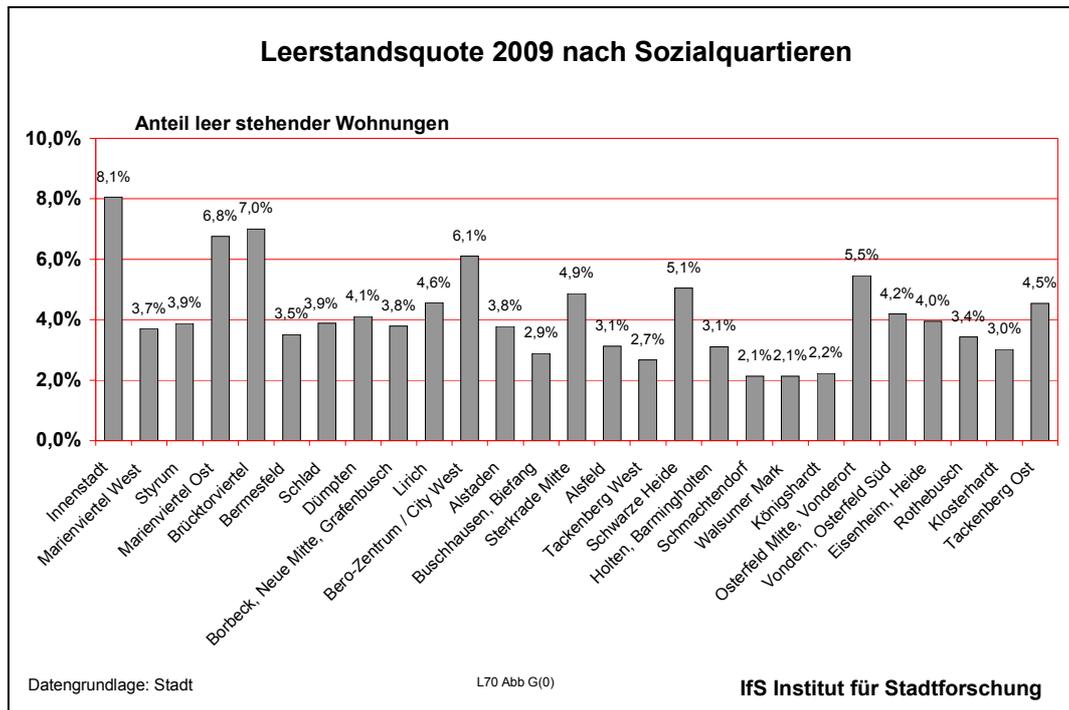
Wie Abbildung 5.3 zeigt, weisen im Jahr 2009 nur acht der 27 Sozialquartiere Oberhausens weit überdurchschnittliche Leerstandsquoten auf. Hierzu zählen in Alt-Oberhausen mit besonders hohen Werten die Quartiere Innenstadt (8,1%), Brücktorviertel (7,0%), Marienviertel Ost (6,8%) und Bero-Zentrum/City West (6,1%). In Sterkrade sind die Quartiere Mitte (4,9%) und Schwarze Heide (5,1%) sowie in Osterfeld die Quartiere Mitte, Vonderort (5,5%) und Tackenberg Ost (4,5%) von überdurchschnittlichem Leerstand betroffen. Einige Sozialquartiere in Sterkrade weisen besonders niedrige Leerstandsquoten auf (Schmachtendorf, Walsumer Mark, Königshardt). Aber auch hier liegen die Leerstands-

¹⁴ Bei der sogenannten Stromzählermethode stellt der Energieversorger Informationen über abgemeldete Stromzähler oder Stromzähler mit fehlendem bzw. niedrigem Verbrauch zur Verfügung, aus denen Rückschlüsse auf den Umfang des Wohnungsleerstands gezogen werden.

quoten über dem Wert 2,0%, der als untere Marke für eine angemessene Mobilitätsreserve für den Wohnungsmarkt angesehen wird.

Der Wohnungsleerstand in Oberhausen hat seit dem Jahr 2003 (2,4%; +1,8%-Punkte) bezogen auf die Gesamtstadt zugenommen. Von dem Anstieg der Leerstände waren die Stadtbezirke Alt-Oberhausen (2003: 3,1%; +1,9%-Punkte) und Osterfeld (2003: 2,4%; +1,9%-Punkte) etwas stärker betroffen als Sterkrade (2003: 1,6%; +1,5%-Punkte).

Abbildung 5.3



Nach den Ergebnissen der Expertengespräche konzentriert sich der Leerstand in Oberhausen insbesondere auf Wohnungen bzw. Gebäude, die sich in schlechtem Zustand befinden und einen niedrigen Ausstattungsstandard aufweisen. Zudem spielen negative Lagefaktoren (wie Standorte an verkehrsreichen Straßen) eine wichtige Rolle bei der Bildung von Leerständen. Es gibt Hinweise darauf, dass institutionelle Vermieter, insbesondere die Genossenschaften, weniger von Leerständen betroffen sind als Teile der großen Gruppe der privaten Kleineigentümer. Unter den privaten Kleineigentümern gibt es etliche, die sich finanziell oder altersbedingt nicht in der Lage sehen, umfangreiche Investitionen durchzuführen oder sich generell gegen wachsende Leerstände in ihrem Objekt zu stemmen. Daher stellen diese Vermieter eine wichtige Gruppe für den Umgang mit den bisherigen und künftig zu erwartenden Leerständen sowie insbesondere die Entwicklung von Quartieren mit einer Konzentration von Leerständen dar.

Der Leerstand in Oberhausen ist daher nur teilweise auf eine zu geringe Nachfrage zurückzuführen. Vielmehr ist ein größerer Teil des Leerstands auf bauliche sowie Ausstattungs- und Lagemängel zurückzuführen. Der hohe Sanierungsbedarf des Wohnungsbestands von Oberhausen, der eine wesentliche Ursache des steigenden Leerstands darstellt, geht auch aus verschiedenen Untersuchungen¹⁵ und Expertenaussagen hervor. Als weiterer Grund für Leerstand bzw. Vermietungsschwierigkeiten wurde die große Zahl gleichartiger, nicht gerade attraktiver Wohnungen in Oberhausen genannt.

Gefragte Objekte

Während schlechte Objekte von Vermietungsschwierigkeiten geprägt sind, wurde in den Expertengesprächen und auf dem Wohnungspolitischen Dialog deutlich, dass qualitativ hochwertige Objekte in Oberhausen durchaus gefragt sind. Dies gilt sowohl für gut in-stand gehaltene bzw. renovierte Altbauten als auch für Neubauten.

Sofern sich Bestandswohnungen durch bestimmte Qualitäten (z. B. gute Schnitte, Balkone etc.) von der großen Masse der in Oberhausen vorhandenen eher durchschnittlichen Wohnungen abheben, stößt die Vermietung nach Expertenaussagen in der Regel auf keine Probleme. Aber auch von in jüngster Zeit fertig gestellten Neubauprojekten wird berichtet, dass die Wohnungen ohne Probleme schnell vermietet werden konnten. Ein großes Potenzial wird bei Wohnungen für Ältere bzw. generell barrierefreien Wohnungen, Wohnungen mit intelligenten Grundrissen und energieeffizienten Gebäuden gesehen.

Ein gewisses Problem wird darin gesehen, dass die geforderten bzw. für die Investitionen notwendigen Mieten die örtliche Schmerzgrenze der Nachfrage nicht überschreiten dürfen. Investitionen rechnen sich daher nur noch langfristig, was viele Investoren, die in der Vergangenheit in Oberhausen aktiv waren, zögern lässt oder abschreckt. Es wurde jedoch durchaus die Auffassung vertreten, dass auch ein Markt wie Oberhausen für kostenbewusste, langfristig denkende Investoren angesichts niedriger Zinsen bzw. in Verbindung mit Förderung durchaus interessant ist.

5.3 Höhe und Entwicklung der Mieten

Der derzeit gültige Mietspiegel ist ein wichtiger Indikator für das ortsübliche Mietenniveau in Oberhausen. Die ausgewiesenen Mietspiegelmieten basieren auf den in den letzten

¹⁵ Vgl. IZ (2011), S. 19, zu den Ergebnissen einer Empirica-Studie zum Sanierungsstand von Geschosswohnungen im Ruhrgebiet.

vier Jahren geänderten bzw. neu vereinbarten Mieten von nicht preisgebundenen Wohnungen und sind somit in hohem Maße von Bestandsmieten geprägt. Die Höhe der im Oberhausener Mietspiegel dargestellten Mietpreise ist einerseits vom Baualter und andererseits von der Qualität der Wohnungen abhängig. Bei den seit 1991 gebauten Wohnungen mit einer Wohnfläche von 50 bis 70 m² (mit Heizung und Bad) ist die Miete mit 6,30 € pro m² um 50% höher als bei Altbauwohnungen, die im Mittel 4,20 € pro m² kosten. In modernisierten Wohngebäuden liegen die Mieten mit 4,95 € pro m² im Mittel über diesem Wert. Die Mietspiegelmieten sind in den vergangenen sechs Jahren, dem Zeitraum seit der letzten Wohnungsmarktuntersuchung in Oberhausen, unverändert geblieben.

Im Mietspiegel sind bei guten oder einfachen Lagen lediglich Zu- und Abschläge von 5% gegenüber mittleren Lagen vorgesehen, sodass Lageunterschiede in Oberhausen nur geringen Einfluss auf die Höhe der Mietpreise haben. Die Wohnungsmieten kleiner Wohnungen liegen je m² Wohnfläche bei allen Mittelwerten der baujahrsbezogenen Mietspiegelfelder jeweils etwa 10% über den Quadratmeterpreisen großer Wohnungen. Der Mietpreisunterschied zwischen kleinen und großen Wohnungen fällt damit in Oberhausen eher gering aus.

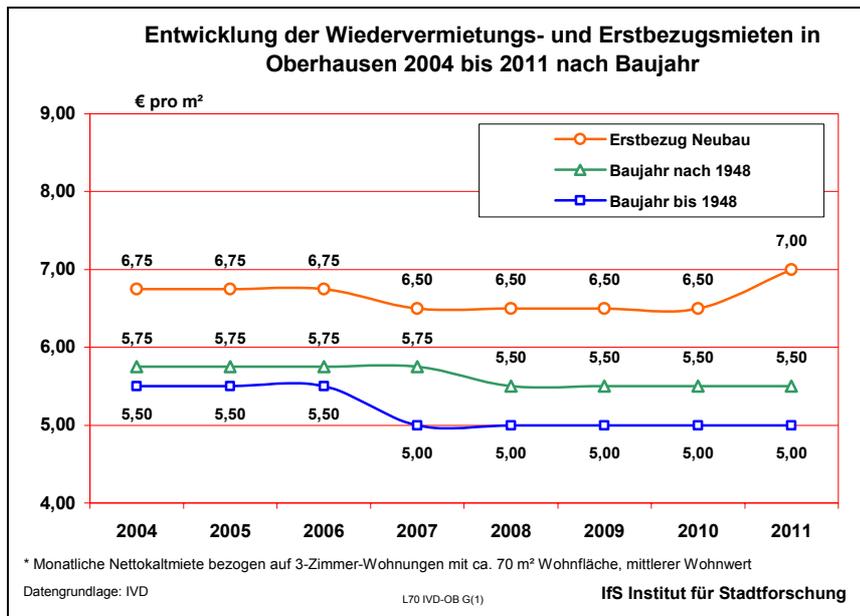
Im Unterschied zu den Mietspiegelwerten, die auf historisch vereinbarten bzw. geänderten Mieten aufbauen und auch Bestandsmieten mit einbeziehen, beinhalten die vom Maklerverband IVD veröffentlichten Mieten ausschließlich Neuvertragsmieten des jeweiligen Berichtsjahres. Die vom IVD veröffentlichten Mieten sind daher besser als Indikator für aktuelle Entwicklungen und Markttendenzen bei der Mietenentwicklung in Oberhausen geeignet als die Mietspiegelwerte. Veränderte Marktentwicklungen schlagen sich dabei erfahrungsgemäß am deutlichsten bei den Erstbezugsmieten von Neubauten nieder, während die Wiedervermietungs-mieten bei Bestandsgebäuden im Vergleich dazu etwas schwächere Reaktionen zeigen.

Wie Abbildung 5.4 zeigt, verharrten die Wiedervermietungs-mieten bei Wohnungen mit Baujahr bis 1948 und Baujahr nach 1948 nach einem geringen Rückgang in den Jahren 2007 bzw. 2008 auf einem gleichbleibenden Niveau. Die Erstbezugsmieten von Neubauwohnungen waren zwischen den Jahren 2004 und 2010 leicht rückläufig, bevor sie im Jahr 2011 auf 7,00 € pro m² anstiegen. Der Anstieg der Neuvermietungs-mieten könnte ein Hinweis auf eine Veränderung der Marktlage in diesem Segment aufgrund der jüngst stark gesunkenen Bautätigkeit sein. Ob dies zutrifft, lässt sich erst abschließend mit Beobachtung der weiteren Mietpreisentwicklung bewerten.

Die bisherige Entwicklung der Mieten deutet auf einen sich wenig verändernden Wohnungsmarkt hin, bei dem sich Mietpreissteigerungen oberhalb einer "Schmerzgrenze" bei den Nachfragern kaum durchsetzen lassen. Wie eine Analyse der Angebotsmieten durch

das BBSR zeigt, sind stagnierende oder leicht rückläufige Mieten für die Mehrzahl der Ruhrgebietsstädte symptomatisch. Im Zeitraum zwischen dem 1. Halbjahr 2008 und dem 1. Halbjahr 2009 hatten diese einen Rückgang der Angebotsmieten um durchschnittlich 0,5 bis 2,0% zu verzeichnen.¹⁶

Abbildung 5.4



Oberhausen weist im Vergleich mit den Ruhrgebiets- und Nachbarstädten auf Grundlage der Angaben des IVD sowohl bei Wiedervermietungs- als auch beim Erstbezug von Neubauten ein gehobenes Niveau auf. Bei den Wiedervermietungs- und Erstbezugsmieten von Wohnungen mit Baujahr bis 1948 liegt Oberhausen mit 5,00 € pro m² im Kreis der Nachbarorte bzw. Ruhrgebietsstädte hinter Dinslaken und Dortmund im vorderen Drittel (Abbildung 5.5).

Auch bei den nach 1948 gebauten Wohnungen (nicht als Abbildung dargestellt) liegt die Wiedervermietungs- und Erstbezugsmiete in Oberhausen im Jahr 2011 mit 5,50 € pro m² zum Teil spürbar über dem Niveau der Nachbarorte. Lediglich in Mülheim an der Ruhr und Essen werden höhere Wiedervermietungs- und Erstbezugsmieten erzielt. Allerdings beinhaltet diese Baualterskategorie eine große Spannweite sowohl älterer und als auch jüngerer Baualtersklassen und ist damit für eine detaillierte Darstellung des Marktgeschehens nur bedingt aussagekräftig.

Bei den Erstbezugsmieten von Neubauwohnungen nimmt Oberhausen mit im Schnitt 7,00 € pro m² gemeinsam mit Dortmund den 4. Platz in der Rangfolge ein. Deutlich höhe-

¹⁶ BBSR: Mieten und Preise: Wohnimmobilien; Quelle: www.bbsr.bund.de (letzter Aufruf am 18.08.2011).

re Erstvermietungsmiten werden mit 9,00 € pro m² in Mülheim an der Ruhr erzielt. Auch in Essen mit 7,50 € pro m² und Duisburg mit 7,40 € pro m² liegen die durchschnittlichen Neuvermietungsmiten bei Neubauwohnungen höher als in Oberhausen. In Bochum, Dinslaken und Wesel liegen die Mieten in diesem Marktsegment etwas darunter. Oberhausen zeichnet sich somit durch ein leicht gehobenes Niveau bei den Erstbezugsmieten aus, wobei die Unterschiede beim Mietniveau zu den Nachbarorten in der Mehrzahl jedoch nicht sehr groß sind (Abbildung 5.6).

Abbildung 5.5

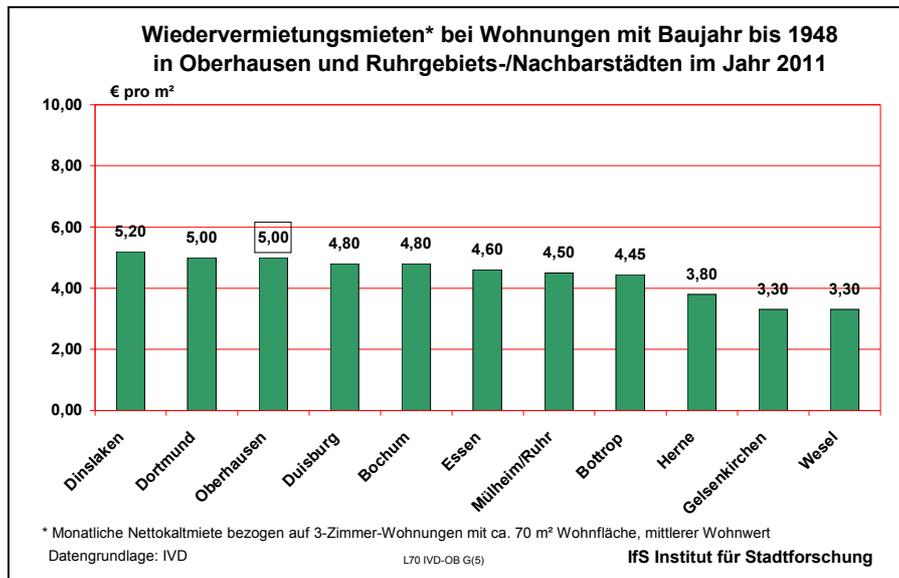
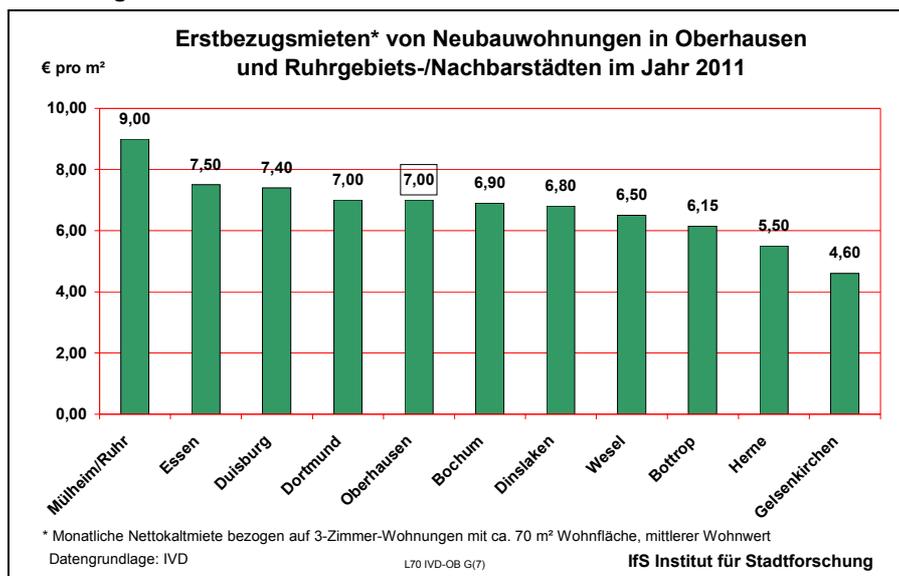


Abbildung 5.6



Im Vergleich mit anderen Regionen Nordrhein-Westfalens relativiert sich das im regionalen Vergleich relativ hohe Niveau der Mieten in Oberhausen. Die Erstbezugsmieten für Neubauwohnungen mit mittlerem Wohnwert (3-Zimmer-Wohnung, ca. 70 m²) liegen in den Großstädten der Rheinschiene (Düsseldorf, Köln und Bonn) mit 9,50 € mehr als 25% über dem Niveau in Oberhausen.¹⁷ Damit besteht die in der Vorgängerstudie beobachtete Spreizung der Mietniveaus zwischen den eher nachfrageschwachen Ruhrgebietsstädten und den angespannten Wohnungsmärkten der Rheinschiene auch in jüngster Zeit fort.

5.4 Bewertung der Wohnsituation und Umzugsabsichten

Mit Hilfe der städtischen Bürgerumfrage 2009, die auf einer mündlichen Befragung von 1.091 Personen im Alter zwischen 15 und 75 Jahren beruht,¹⁸ lassen sich Hinweise für die allgemeine Zufriedenheit der Oberhausener mit ihrer Wohnsituation sowie ihre Umzugsabsichten gewinnen. Mit einem Vergleich zu den Ergebnissen der Befragung von 2004, die Grundlage der Vorgängerstudie war, lassen sich Veränderungen darstellen.

Zufriedenheit mit Wohnung und Stadtteil

Rund 89% der im Jahr 2009 Befragten leben gerne in Oberhausen, was mit dem Anteil derer, die mit der Wohnsituation zufrieden sind, nahezu identisch ist. Mit ihrer Wohnung sind 65% der Befragten sehr zufrieden, 23% zufrieden und nur 12% weniger zufrieden. Etwas geringeren Zuspruch als die Wohnung findet der Stadtteil, in dem die Befragten wohnen: 54% sind sehr zufrieden, 31% zufrieden und 14% weniger zufrieden. Seit dem Jahr 2004 hat Anteil der Befragten, die sehr zufrieden oder zufrieden mit der Wohnung (71%) oder der Wohngegend (69%) sind, deutlich zugenommen.

Wichtige Aufschlüsse in Zusammenhang mit Aspekten der Wohnungsversorgung und der Wohnungsnachfrage ergeben sich aus Unterschieden der Wohnzufriedenheit zwischen verschiedenen Bevölkerungsgruppen bzw. aus Unterschieden der Wohnzufriedenheit auf räumlicher Ebene. Allerdings ist bei der Interpretation der im Folgenden dargestellten Ergebnisse zu berücksichtigen, dass die Zufriedenheit mit der Wohnung und dem Stadtteil nicht alleine von der objektiven Qualität der Wohnungsversorgung und den Ansprüchen an das Wohnen abhängt, sondern darüber hinaus von Faktoren beeinflusst wird, die nur

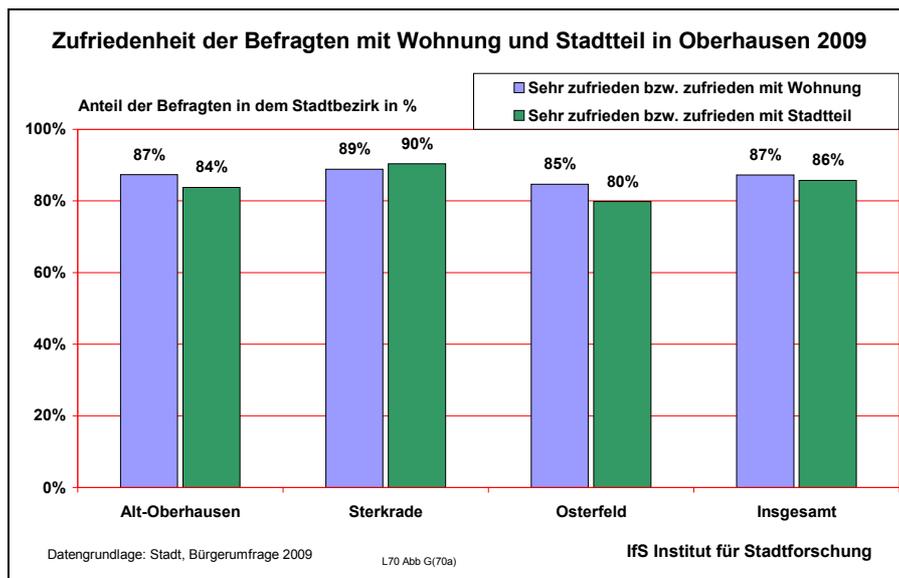
¹⁷ IVD (2011), S. 24.

¹⁸ Die Befragung weist eine relativ hohe Rücklaufquote von 41,2% und die Stichprobe eine relativ hohe Übereinstimmung (hinsichtlich der wichtigsten Merkmale Alter, Geschlecht, Staatsangehörigkeit) mit der Bevölkerungsstruktur Oberhausens auf. Vgl.: Stadt Oberhausen (2010), S. 17-18.

indirekt in Verbindung mit dem Wohnen stehen, wie bestimmte Ereignisse in der Privatsphäre oder Veränderungen in der wirtschaftlichen Situation der Befragten.

Im Stadtbezirk Sterkrade ist die Zufriedenheit sowohl mit der eigenen Wohnung (70% sehr zufrieden) als auch mit der Wohngegend (63% sehr zufrieden) stärker ausgeprägt als in den anderen Stadtbezirken. Alt-Oberhausen weist geringere Anteile an Bevölkerung auf, die mit Wohnung (65%) und Wohngegend (52%) sehr zufrieden sind, wobei die Zufriedenheit in beiden Kategorien in den vergangenen Jahren deutlich zugenommen hat. Osterfeld weist mit 52% bzw. 40% deutlich geringere Zufriedenheitsanteile auf, wobei auch in diesem Ortsteil die Zufriedenheit in den vergangenen Jahren zugenommen hat. Die Anteile, die sich ergeben, wenn die Befragten, die sehr zufrieden und zufrieden mit der Wohnung bzw. dem Stadtteil sind, zusammengefasst dargestellt werden, waren bei der Zufriedenheit mit der Wohnung in den drei Stadtteilen in etwa gleich ausgeprägt wie die Zufriedenheit mit dem Stadtteil (Abbildung 5.7).

Abbildung 5.7



Die insgesamt größere Zufriedenheit der Befragten mit der Wohnungssituation bzw. dem Wohnumfeld in allen Stadtbezirken im Vergleich zur Wohnungsmarktstudie des Jahres 2006 dürfte auch auf eine bessere Wahrnehmung der Lebensumstände (Beschäftigung/Einkommen) der Befragten im Jahr 2009 zurückzuführen zu sein und nicht alleine auf die konkrete Verbesserung der Wohnsituation oder des Wohnumfeldes.

Einen bedeutenden Einfluss auf den hohen Anteil der sehr zufriedenen Befragten in Sterkrade dürfte der hohe Anteil der Wohnungs- bzw. Hauseigentümer haben, der mit 47% spürbar über dem städtischen Durchschnitt von 34% bzw. den Anteilen in Alt-

Oberhausen (26%) und Osterfeld (29%) liegt. Vor dem Hintergrund dieser Eigentumsstruktur dürften viele der Befragten in Sterkrade über eine überdurchschnittliche Wohnungsversorgung verfügen, zudem bietet Sterkrade vielerorts ein attraktives Wohnumfeld mit besonders viel Grün.

Mit knapp 65% ist ein hoher Anteil aller befragten Personen ganz allgemein mit ihrer Wohnsituation sehr zufrieden. Sowohl die Befragten der jüngeren Altersgruppe (18 bis 24 Jahre) als auch ältere Befragte (60 bis 75 Jahre) sind mit ihrer Wohnsituation mit knapp 72% und 68% häufiger sehr zufrieden als die übrigen Altersgruppen. Vor allem Personen der mittleren Altersgruppen, bei denen sich die Haushaltsgröße am häufigsten verändert, sind zwar häufig auch zufrieden, können sich aber eine Verbesserung ihrer Wohnsituation vorstellen. Auch die Höhe des Haushaltseinkommens wirkt sich positiv auf die Zufriedenheit mit der Wohnung aus, da die Wohnwünsche sich mit höheren Einkommen besser realisieren lassen. In hohem Maße korrespondieren Wohnzufriedenheit und Zufriedenheit mit dem Stadtteil. Der Anteil von weniger zufriedenen Personen ist bei geschiedenen bzw. getrennt lebenden Personen (23,3%), bei Personen in Haushalten mit einem Einkommen unter 1.000 € (21,0%), bei arbeitslosen Personen (24,5%) und bei Personen, die mit dem Stadtteil, den sie bewohnen, weniger zufrieden sind (55,8%), überdurchschnittlich hoch.

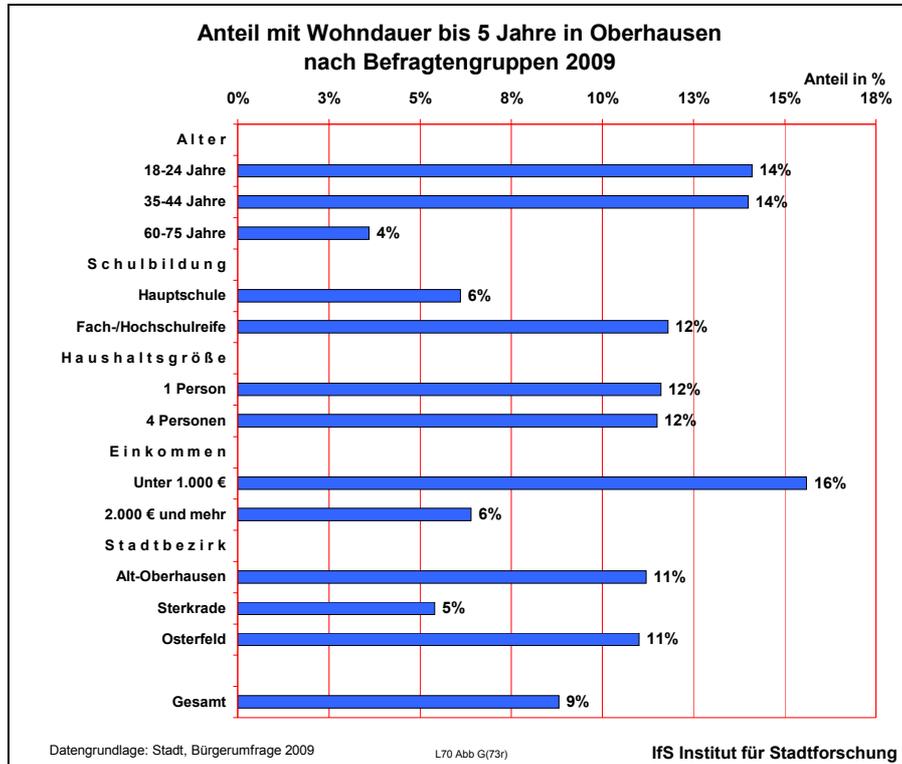
Wohndauer bzw. Art der in den letzten Jahren Zugezogenen

Bereits in Kapitel 2 wurde auf die regionalen und überregionalen Wanderungsverflechtungen von Oberhausen eingegangen und die daraus resultierende hohe Zahl von Fort- und Zuzügen über die Stadtgrenzen von Oberhausen thematisiert. Insgesamt betrug die Zahl der Zu- und Fortzüge im Zeitraum 2006 bis 2010 in Oberhausen 18% bzw. 16% bezogen auf die Bevölkerung von 2010. Die Ergebnisse der Bürgerumfrage 2009 zur Wohndauer der Befragten in Oberhausen verdeutlichen, dass die hohen Wanderungsbewegungen in den letzten Jahren in Oberhausen nicht zu einem tiefgreifenden Austausch der Bevölkerung geführt haben, sondern die Mehrzahl der Oberhausener bereits seit langen Jahren Bürger der Stadt sind. Mit 70% ist der Anteil der Befragten, die schon länger als 20 Jahre in Oberhausen wohnen, sehr hoch und bei weiteren 10% beträgt die Wohndauer zwischen zehn und 20 Jahre. Der Anteil mit einer Wohndauer von sechs bis neun Jahren liegt bei 5% und 9% wohnen fünf Jahre oder weniger in Oberhausen. Für die hohe Mobilität über die Stadtgrenzen in Oberhausen ist somit ein relativ kleiner, dafür aber sehr mobiler Anteil der Bevölkerung verantwortlich.

In Abbildung 5.8 ist die Höhe des Anteils der Personen, die eine Wohndauer von bis zu fünf Jahren in Oberhausen aufweisen, für ausgewählte Befragtengruppen dargestellt. Die Teilgruppe mit einer Wohndauer von bis zu fünf Jahren ist für die Untersuchung deshalb

so interessant, weil sich mit ihrer Hilfe Hinweise auf typische Merkmale der sozialen Gruppen gewinnen lassen, die in den letzten fünf Jahren schwerpunktmäßig nach Oberhausen zugewandert und seither hier geblieben sind.

Abbildung 5.8

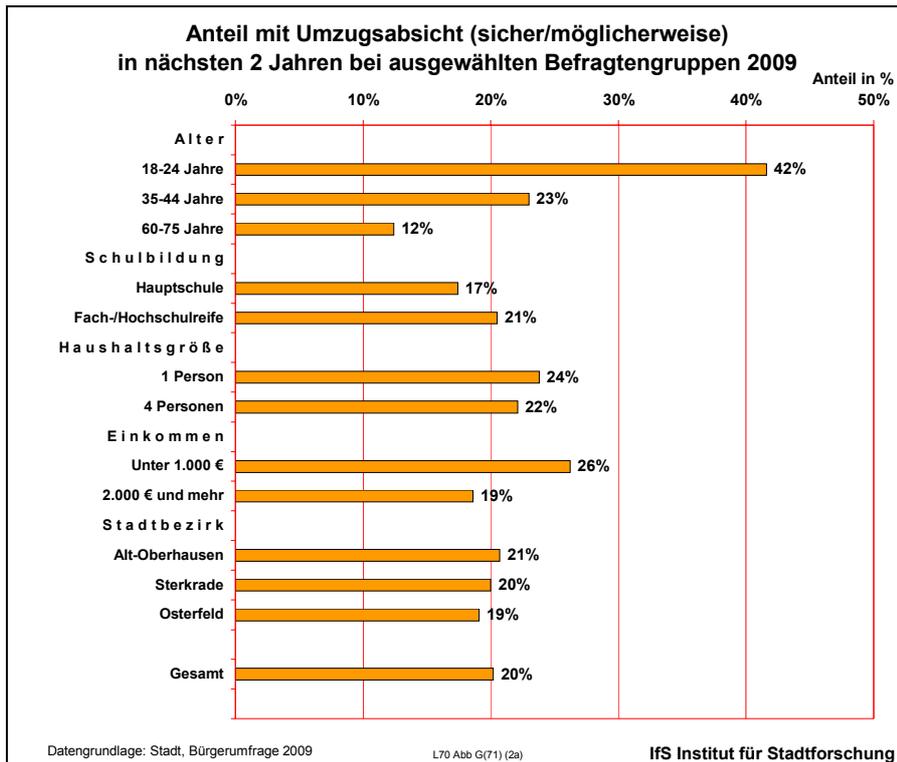


Da der Anteil der Befragten, die bis zu fünf Jahre in Oberhausen wohnhaft ist, bezogen auf die Grundgesamtheit der Befragten 9% beträgt, stellen alle Prozentanteile, die oberhalb dieses Werts liegen, eine Übergewichtung (im Sinne einer erhöhten Mobilität) im Verhältnis zur Grundgesamtheit aller Befragten dar. Sterkrade (5%) stellt sich deutlich stabiler dar als Alt-Oberhausen und Osterfeld (jeweils 11%), die eine höhere Mobilität aufweisen. Bezogen auf das Alter der Befragten wird deutlich, dass insbesondere junge und mittlere Altersgruppen eine kurze Wohndauer von bis zu fünf Jahren (jeweils 14%) aufweisen und dass dies auf die ältere Bevölkerung (4%) nur in sehr geringem Maße zutrifft. Hohe Anteile an Personen mit kurzer Wohndauer weisen unter den dargestellten Gruppen jene mit monatlichen Einkommen unter 1.000 € (16%), Fach-/Hochschulreife (12%) und Einpersonenhaushalte (12%), aber auch Vierpersonenhaushalte (12%) auf. In den letzten Jahren sind demnach diese sozialen Gruppen überproportional nach Oberhausen zugewandert.

Geplante Umzüge bzw. Wegzüge von Oberhausen

In Abbildung 5.9 ist der Anteil der bei der Bürgerumfrage 2009 Befragten dargestellt, die in den kommenden zwei Jahren sicher oder möglicherweise aus ihrer Wohnung ausziehen möchten. Insgesamt haben in Oberhausen 20% Umzugsabsichten, darunter 12% sicher und 8% möglicherweise.

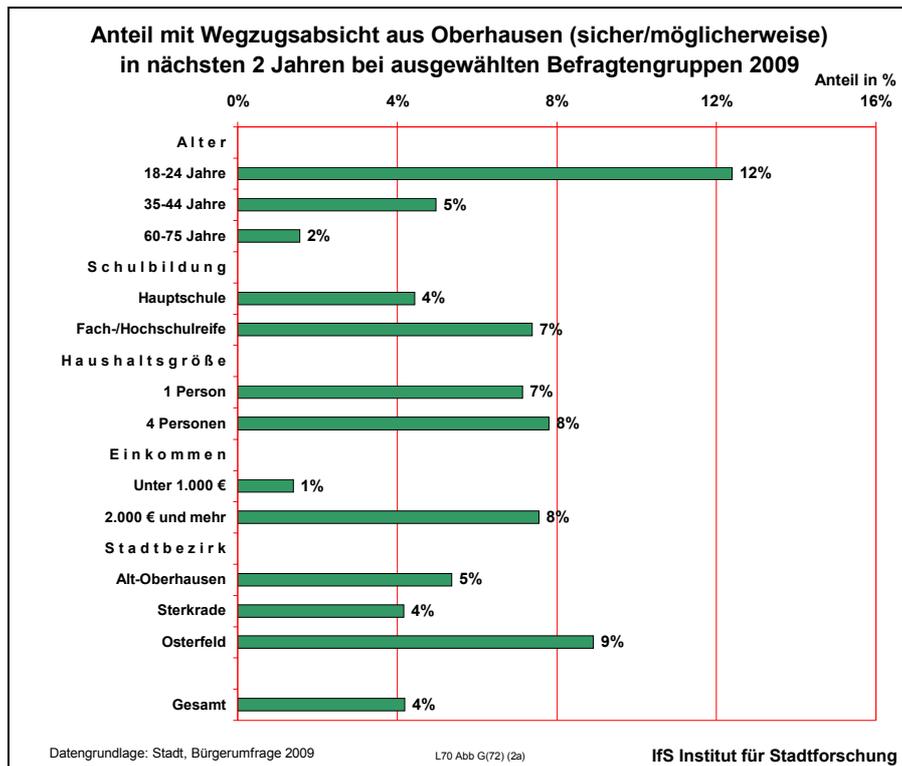
Abbildung 5.9



Die Umzugsabsichten (sicher und möglicherweise) sind bei jungen Personen im Alter von 18 bis 24 Jahren mit 42% am höchsten, mittlere Altersgruppen (35 bis 44 Jahre) weisen mit 23% bereits einen spürbar niedrigeren Wert auf und bei älteren Personen (60 bis 75 Jahre) ist die Umzugsabsicht mit 12% weit unterdurchschnittlich. Allerdings hat sich der Anteil von Personen dieser Altersgruppe mit Umzugsabsicht seit 2004 (8%) deutlich erhöht. Umzugsabsichten von 21% weisen Personen mit relativ hoher Schulbildung (Fach-/Hochschulreife) auf und 17% mit eher niedrigem Bildungsniveau (Hauptschule), womit sich die Umzugsabsichten dieser Befragtengruppen in den Jahren zwischen 2004 und 2009 angeglichen haben. Zudem ist die Umzugsabsicht bei Personen mit geringen Einkommen (unter 1.000 €) mit 26% deutlich stärker ausgeprägt als bei Befragten, die über ein deutlich höheres Einkommen (2.000 € und mehr) verfügen (19%). Die drei Stadtbezirke unterscheiden sich hinsichtlich der Umzugsabsicht nur wenig.

In Abbildung 5.10 ist der Anteil der Personen bei verschiedenen Befragten Gruppen dargestellt, die mit Sicherheit oder möglicherweise innerhalb der nächsten zwei Jahre von Oberhausen wegziehen möchten. Insgesamt verfolgen 4% aller Befragten in diesem Zeitraum mehr oder weniger konkrete Wegzugsabsichten.

Abbildung 5.10



Einen besonders hohen Anteil an Wegzugswilligen repräsentieren dabei mit 12% die jungen Altersgruppen der 18- bis 24-Jährigen. Im Gegensatz dazu möchten nur sehr wenige Befragte der älteren Bevölkerung ab 60 Jahren Oberhausen verlassen (2%). Hinsichtlich der Schulbildung lassen sich überdurchschnittliche Wegzugsabsichten bei Personen mit Fach-/Hochschulreife (7%) gegenüber Personen mit Hauptschulabschluss (4%) feststellen. Zudem verfolgen Einpersonenhaushalte (7%) sowie Vierpersonenhaushalte (8%) überdurchschnittlich häufig Wegzugsabsichten. Auch die Bezieher relativ hoher Einkommen (2.000 € und mehr) tendieren überproportional häufig zu einem Umzug jenseits der Stadtgrenze, im Unterschied zu den Geringverdienern (1%) mit einem Einkommen von 1.000 € und weniger. Mit 9% leben überdurchschnittlich viele Befragte, die sich mit Wegzugsgedanken in naher Zukunft befassen, derzeit im Stadtbezirk Osterfeld.

5.5 Soziale Wohnungsversorgung

In diesem Abschnitt wird der Teilmarkt der sozialen Wohnungsversorgung behandelt. Dieser Teilmarkt bezieht sich auf die Wohnungsversorgung von Haushalten, die über nur geringe Einkommen verfügen oder von Transferleistungen abhängig sind bzw. die aufgrund anderer Gründe von Zugangsproblemen auf dem Wohnungsmarkt betroffen sind. Diese Haushalte sind auf ein für sie zugängliches Wohnungsangebot angewiesen, das preisgünstig ist und hinsichtlich Größe und Ausstattung angemessen ist.

Zunächst wird auf die Entwicklung der gebundenen Sozialwohnungen in den letzten Jahren eingegangen und der Umfang und die Art verschiedener sozialer Zielgruppen dargestellt. Anschließend werden künftige Entwicklungen in der sozialen Wohnungsversorgung, insbesondere der Rückgang der gebundenen Sozialwohnungen und die sich daraus ergebenden Perspektiven der Versorgung und sozialen Durchmischung angesprochen.

Entwicklungen der gebundenen Sozialmietwohnungen

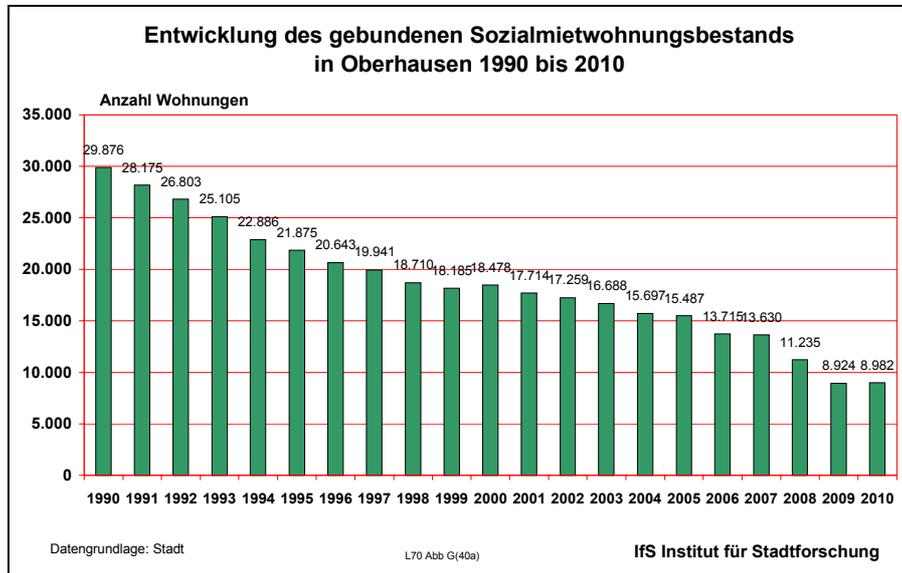
Die Zahl der gebundenen Sozialmietwohnungen in Oberhausen hat sich von 1990 bis 2010 spürbar reduziert. Während in Oberhausen 1990 noch knapp 30.000 gebundene Sozialmietwohnungen zur Verfügung standen, waren es im Jahr 2000 nur noch knapp 18.500 Wohnungen. Seither hat sich die Zahl bis 2010 noch einmal spürbar auf knapp 9.000 Wohnungen reduziert, sodass der gebundene Sozialmietwohnungsbestand heute weniger als die Hälfte des Wohnungsbestands von vor zehn Jahren und weniger als ein Drittel des Bestands von vor 20 Jahren beträgt (Abbildung 5.11).

Der Anteil der gebundenen Sozialmietwohnungen bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand von Oberhausen beträgt im Jahr 2010 damit noch 8,4%. Im Jahr 2000 lag der Anteil der gebundenen Sozialmietwohnungen bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand von Oberhausen noch bei 17,8%. Dies verdeutlicht, dass sich auch der Anteil des Sozialwohnungsbestands in den letzten zehn Jahren mehr als halbiert hat.

Trotz dieser Entwicklung bei den gebundenen Sozialwohnungen ist es in den letzten Jahren in Oberhausen noch nicht zu einem größeren Versorgungsengpass bei den für den Bezug von Sozialwohnungen berechtigten Haushalten gekommen. Hierzu dürften im Wesentlichen zwei Faktoren beigetragen haben: Zum einen wirkt sich der Wegfall von Bindungen bei Sozialwohnungen erst mit einer gewissen zeitlichen Verzögerung aus, da die Mehrzahl der Wohnungen beim Bindungswegfall bewohnt sind und die entfallenen Belegungsbindungen erst nach dem Auszug der Mieter bei einer Neubelegung der Wohnungen von Bedeutung sind. Ähnliches gilt auch für die Auswirkungen der entfallenden Preis-

bindungen, die bei bestehenden Mietverhältnissen und insgesamt angesichts des allgemeinen Mietniveaus in Oberhausen nur begrenzte Mieterhöhungen ermöglichen.

Abbildung 5.11



Zum anderen spielt eine wichtige Rolle, dass die Entspannung des Wohnungsmarktes die Wohnungsversorgung spezieller Ziel- und Bedarfsgruppen der Wohnungspolitik erleichtert hat, wie bereits bei der Vorgängerstudie von 2006 festgestellt wurde. Dies gilt nach den Ergebnissen der Expertengespräche auch für die Zeit seit Mitte der 2000er Jahre bzw. für die aktuelle Situation in Oberhausen.

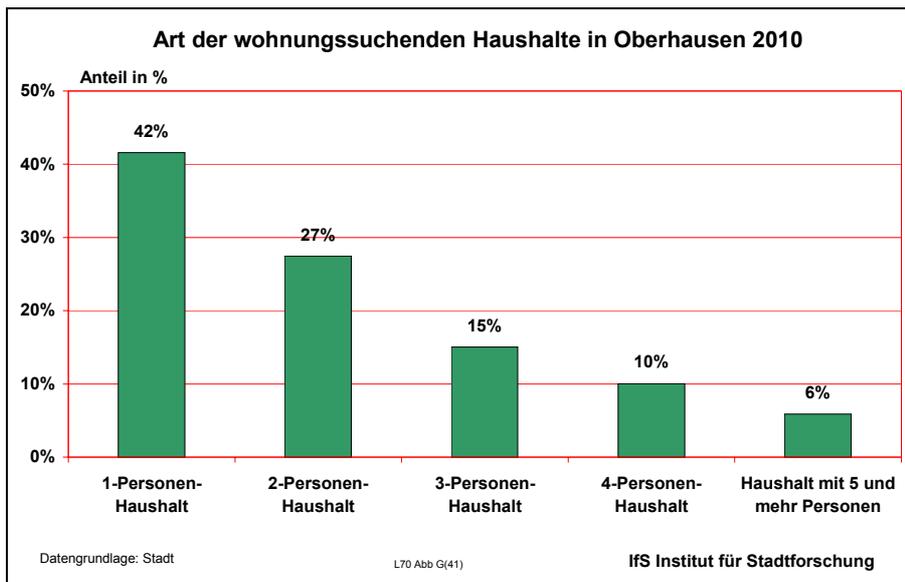
In der Wohnungssuchenden-Statistik der Stadt erfasste Haushalte

In der Wohnungssuchenden-Statistik wurden in Oberhausen im Jahr 2010 1.176 Haushalte erfasst. Schwerpunktmäßig handelt es sich dabei um kleine Haushalte: 42% sind Ein- und 27% Zweipersonenhaushalte. Große Haushalte mit vier und mehr Personen haben lediglich einen Anteil von 16% (Abbildung 5.12).

Ältere Menschen haben einen Anteil von 25% an den Haushalten und stellen insbesondere größere Anteile der wohnungssuchenden Einpersonenhaushalte (38%) und Zweipersonenhaushalte (35%). Eine weitere größere Gruppe sind Bedarfsgemeinschaften gemäß Hartz IV, die rund ein Drittel der Wohnungssuchenden ausmachen. Obdachlosigkeit bzw. Unterbringung in Notunterkünften spielt als Anlass der Wohnungssuche nur eine sehr untergeordnete Rolle (3%).

Der größte Teil der Haushalte bewohnt laut Wohnungssuchenden-Statistik derzeit eine freifinanzierte bzw. nicht preisgebundene Wohnung (90%), ein Zehntel bewohnt bereits eine Sozialwohnung. Dies zeigt, dass etliche der wohnungssuchenden Haushalte beabsichtigen, vom freifinanzierten Bestand in eine Sozial-Mietwohnung umzuziehen. Als häufigste Gründe für den Wohnungswechsel werden die Größe der Wohnung (etwas häufiger zu klein als zu groß), eine unzureichende Ausstattung und die zu hohe Miete genannt.

Abbildung 5.12



Gegenüber den Ergebnissen der Vorgängerstudie von 2006 hat sich die Zahl der in der Wohnungssuchenden-Statistik erfassten Haushalte spürbar erhöht. Dies ist jedoch nach Aussagen der fachlich Zuständigen im Wesentlichen auf eine Umstellung der Statistik zurückzuführen und daher nicht mit einer Zunahme der Zahl der Wohnungssuchenden gleichzusetzen. Vielmehr lassen sich aus den Zahlen der Wohnungssuchenden-Statistik aufgrund der Umstellung keinerlei Schlüsse auf Entwicklungen ableiten. In diesem Zusammenhang wurde bei den Expertengesprächen jedoch darauf hingewiesen, dass die Stadt bei den von ihr erfassten Wohnungssuchenden (anders als noch zu Zeiten eines angespannten Wohnungsmarktes) seit Längerem nicht mehr mit einem Massenproblem konfrontiert ist, vielmehr konzentrierte sich die soziale Wohnungsversorgung seit etlichen Jahren im Wesentlichen auf einen harten Kern an hilfebedürftigen Haushalten. Die Stadt Oberhausen verfügt zwar nach wie vor über Besetzungsrechte. Diese werden in Oberhausen traditionell nicht wahrgenommen, da in der Regel auch ohne die stringente Ausübung dieser Rechte eine Einigung mit den Vermietern über die Übernahme von hilfebedürftigen Mietern möglich ist. Wichtige Partner stellen hier insbesondere die Oberhausener Genossenschaften, aber auch einige weitere institutionelle Vermieter dar.

Bezieher von Grundsicherungsleistungen nach SGB II

Eine weitere wichtige Haushaltsgruppe für die Wohnungsversorgung stellen die Bezieher von Grundsicherungsleistungen nach dem Sozialgesetzbuch II (Arbeitslosengeld II und Sozialgeld) dar. Diese Gruppe der auch "Hartz IV-Empfänger" genannten Personen umfasst das Gros der Personen mit niedrigem Einkommen bzw. der Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum. Wie bereits in Kapitel 1 dargestellt, hat sich diese Gruppe seit Mitte der 2000er Jahre trotz günstiger Entwicklung der Wirtschaft bzw. des Arbeitsmarktes in Oberhausen nicht verringert. Von den knapp 30.000 Beziehern von Grundsicherungsleistungen in Oberhausen Ende 2009 waren 91% bzw. knapp 27.000 Bezieher von SGB II-Leistungen; die übrigen 9% entfielen jeweils zur Hälfte auf Bezieher der SGB XII-Leistungen Grundsicherung bei Erwerbsminderung und im Alter (Tabelle 5.1).

Tabelle 5.1

Empfänger von Grundsicherungsleistungen in Oberhausen im Dezember 2009		
	Anzahl	Anteil
Grundsicherungsleistungsempfänger insgesamt	29.725	100,0%
Personen in SGB II-Bedarfsgemeinschaften	26.988	90,8%
Grundsicherung SGB XII insgesamt, davon	2.737	9,2%
voll erwerbsgemindert unter 65 Jahren	1.338	4,5%
Personen ab 65 Jahren und älter	1.399	4,7%
Datengrundlage: Bundesagentur für Arbeit, Destatis		

Zu den SGB II-Beziehern liegen auf Grundlage von Auswertungen der Bundesagentur für Arbeit Informationen zur Haushaltgrößenstruktur der Bedarfsgemeinschaften¹⁹, zum bewohnten Wohnraum und zu den Kosten der Unterkunft (Nettokaltmiete, Heiz-, Betriebs- und Nebenkosten) für den Zeitraum seit 2007 vor. Prägend für die 13.749 Oberhausener Bedarfsgemeinschaften (Ende 2010) sind kleine Haushalte. Der größte Teil der Bedarfsgemeinschaften umfasst nur eine Person (53,1%), Zweipersonen-Gemeinschaften sind die zweitgrößte Gruppe (20,7%). Mittlere und größere Bedarfsgemeinschaften mit drei, vier oder fünf und mehr Personen verbuchen eher kleine Anteile (12,4%, 7,9% und 6,0%; Tabelle 5.2).

Im Zeitraum von Ende 2007 bis Ende 2010 nahm die Zahl der Bedarfsgemeinschaften mit fünf und mehr Personen (3,1%) und insbesondere derer mit einer Person (6,5%) zu, während sich die der übrigen Haushaltgrößen vermindert hat. Die Dominanz der Einperso-

¹⁹ Bedarfsgemeinschaften sind Haushalte, in denen Leistungsberechtigte ggf. mit anderen Personen, zu denen sie besondere persönliche oder verwandtschaftliche Beziehungen haben (z. B. Ehepartner, Lebenspartner, Eltern, Kinder) zusammen wohnen und ihren Lebensunterhaltsbedarf gemeinsam decken.

nenhaushalte hat sich demnach bei den Bedarfsgemeinschaften in den letzten Jahren weiter verstärkt.²⁰ Die Größenstruktur der Oberhausener Bedarfsgemeinschaften entspricht in etwa der der Bedarfsgemeinschaften in Nordrhein-Westfalen, sodass die Größenstruktur bzw. das Schwergewicht kleiner Haushalte in Oberhausen als typisch für diese Gruppe angesehen werden kann. Gleiches gilt für den Trend zunehmender Einpersonenhaushalte in den letzten Jahren.

Tabelle 5.2

Bedarfsgemeinschaften nach Personenzahl in Oberhausen und Nordrhein-Westfalen						
	Oberhausen			Nordrhein-Westfalen		
	Dezember 2010		Veränderung Anzahl 2010 zu 2007	Dezember 2010		Veränderung Anzahl 2010 zu 2007
	Anzahl	Anteil		Anzahl	Anteil	
Bedarfsgemeinschaften	13.749	100,0%	1,1%	827.247	100,0%	1,2%
davon mit						
1 Person	7.299	53,1%	6,5%	440.071	53,2%	6,9%
2 Personen	2.845	20,7%	-2,8%	166.991	20,2%	-2,8%
3 Personen	1.701	12,4%	-8,6%	103.997	12,6%	-6,1%
4 Personen	1.083	7,9%	-6,2%	67.521	8,2%	-6,5%
5 u.m. Personen	821	6,0%	3,1%	48.667	5,9%	-3,8%

Datengrundlage: Bundesagentur für Arbeit L80 SozStat

Kosten der Unterkunft von SGB II-Beziehern

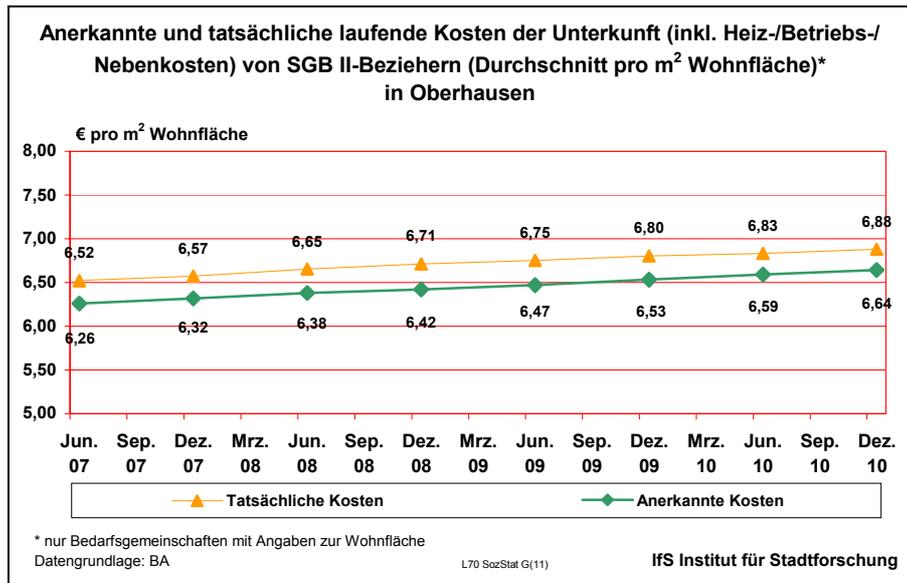
In Abbildung 5.13 sind die laufenden Kosten der Unterkunft (KdU) dargestellt, die die SGB II-Bezieher für Miete sowie Heiz-, Betriebs- und Nebenkosten von 2007 bis 2010 in Oberhausen aufzubringen hatten. Zusätzlich sind die Kosten dargestellt, die ihnen davon anerkannt bzw. erstattet wurden. Hintergrund ist, dass die Kosten der Unterkunft in der Regel nur bis zu einer Richtgröße anerkannt werden, die aus einer zulässigen Größe der Wohnung und der Quadratmetermiete (beides abhängig von der Personenzahl der Bedarfsgemeinschaft) errechnet wird. Zusätzlich werden die Betriebs- und Nebenkosten in der tatsächlichen Höhe übernommen und die Heizkosten bis zu einer angemessenen Höhe anerkannt.

Die tatsächlichen gesamten laufenden Kosten der Unterkunft der SGB II-Bezieher betragen 2007 6,52 € pro m² Wohnfläche und nahmen bis 2010 auf 6,88 € pro m² (+5,5%) zu.

²⁰ Den Expertengesprächen zu Folge kann dies auf häufig zu beobachtende Haushaltsgründungen von jungen Erwachsenen sowie Trennungen von Paaren bzw. Gemeinschaften, die sich bei einer entspannten Wohnungsmarktlage vergleichsweise einfach realisieren lassen, zurückgeführt werden.

Die anerkannten gesamten laufenden Kosten der Unterkunft stiegen von durchschnittlich 6,26 € pro m² Wohnfläche etwas stärker als die tatsächlichen Kosten auf 6,64 € pro m² (+6,1%). Der Anteil der anerkannten an den tatsächlichen Kosten hat sich von 96,0% auf 96,5% erhöht. Die SGB II-Bezieher tragen demnach selbst einen kleinen, jüngst abnehmenden Anteil der gesamten laufenden Kosten der Unterkunft.

Abbildung 5.13



Wie Tabelle 5.3 zeigt, lagen die gesamten anerkannten Kosten der Unterkunft der SGB II-Bezieher in Oberhausen im Dezember 2010 bei 5,43 Mio. €, nachdem sie im Dezember 2007 noch 5,11 Mio. € betragen (+6,3%). Es wird deutlich, dass davon zwar der größte Anteil auf die Nettokaltmiete (66%) entfällt, dass jedoch die Heizkosten (13,5%) und die Betriebs- und Nebenkosten (20,5%) zusammen etwas über ein Drittel der Kosten der Unterkunft ausmachen und ihr Anteil gegenüber 2007 gestiegen ist. Dabei haben sich insbesondere die Heizkosten als Kostentreiber ausgewirkt.²¹

In Tabelle 5.4 ist für ausgewählte Haushaltstypen von Bedarfsgemeinschaften (Singles, Alleinerziehende, Paare ohne/mit Kindern) im Jahr 2010 dargestellt, über welche Wohnfläche ihre Wohnung verfügt und welche Kosten der Unterkunft (Miete inkl. Heiz-, Betriebs- und Nebenkosten) tatsächlich anfallen bzw. anerkannt werden. Zusätzlich sind die Richtwerte für die maximalen Wohnflächen und Nettokaltmieten ausgewiesen, aus deren Produkt sich die Richtwerte für die Gesamtmieten (inkl. Heiz-, Betriebs- und Nebenkosten)

²¹ Die Grenze, ab der die tatsächlichen Heizkosten pauschal nicht geprüft werden bzw. als angemessen gelten, wurde anders als die Kaltmiete in den letzten Jahren mehrfach angehoben.

ten) ergeben, die die Wohnungen der Bedarfsgemeinschaften ab 2011 nicht überschreiten sollen. Eine zu große Wohnfläche kann daher mit einer unter der Richtgröße liegenden Quadratmetermiete (nettokalt) ausgeglichen werden (bzw. umgekehrt), sodass die Richtgröße für die Gesamtmiete (nettokalt) nicht überschritten wird.

Tabelle 5.3

Anerkannte laufende Kosten der Unterkunft in Oberhausen nach Art der Kosten		
	Dez 07	Dez 10
Kosten der Unterkunft insg.	5.108.125 €	5.430.028 €
davon Anteil		
Unterkunft/Miete	67,7%	66,0%
Heizkosten	12,0%	13,5%
Betriebs- und Nebenkosten	20,3%	20,5%
Datengrundlage: Bundesagentur für Arbeit		

Tabelle 5.4

Durchschnittliche Wohnfläche sowie tatsächliche und anerkannte laufende Kosten der Unterkunft (KdU) von Oberhausener Bedarfsgemeinschaften (BG) nach Haushaltstypen im Dezember 2010								
	Bedarfsgemeinschaften, darunter Haushaltstyp							
	ge-samt	Single	Alleinerziehend		Paar			3 Kinder
			1 Kind	2 Kinder	kein Kind	1 Kind	2 Kinder	
Wohnfläche (m ²)	56,5	45,1	60,5	71,0	56,2	67,9	78,4	84,7
Kosten der Unterkunft (€ pro m ²)								
tatsächliche Kosten	6,88	6,93	6,91	6,83	6,77	6,89	6,89	6,83
anerkannte Kosten	6,64	6,65	6,66	6,66	6,44	6,70	6,67	6,69
Nachrichtlich: Richtwerte 2011								
max. Wohnfläche (m ²)		45,0	60,0	75,0	60,0	75,0	90,0	105,0
max. Nettokaltmiete (€ pro m ²)		4,70	4,45	4,40	4,45	4,40	4,40	4,25
max. Nettokaltmiete (€)		211,50	267,00	330,00	267,00	330,00	396,00	446,25
Datengrundlage: Bundesagentur für Arbeit, Jobcenter Oberhausen								

Singles bewohnen im Durchschnitt Wohnungen mit einer Wohnfläche von 45,1 m². Vor dem Hintergrund, dass Einpersonenhaushalte einen hohen Anteil von 53% an den Bedarfsgemeinschaften haben, wird deutlich, dass ein sehr großer Bedarf an kleinen Wohnungen besteht. Die Richtgröße für die Wohnfläche von Einpersonenhaushalten von 45,0 m² wird von diesen mit der von ihnen im Durchschnitt bewohnten Wohnfläche (45,1 m²) knapp überschritten. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Werte der Einzelfälle streuen und jeweils ein Teil der Haushalte diese Richtgröße unter- und überschreitet.

Ähnliches gilt für die Alleinerziehenden mit einem Kind, die mit 60,5 m² die Richtgröße von 60,0 m² Wohnfläche ebenfalls knapp überschreiten. Paare ohne Kind, die zusammen mit den Alleinziehenden mit einem Kind als Zweipersonenhaushalte und einem Anteil von 21% die zweitgrößte Gruppe der Bedarfsgemeinschaften stellen, liegen dagegen mit der durchschnittlich von ihnen bewohnten Wohnfläche von 56,2 m² leicht unter der Richtgröße von 60,0 m². Die größeren Haushalte ab drei Personen (Alleinerziehende mit zwei Kindern und Paare mit einem oder mehr Kindern) unterschreiten mit der von ihnen im Durchschnitt bewohnten Wohnfläche (von 68 m² bei Paaren mit einem Kind bis 85 m² bei Paaren mit drei Kindern) anders als die kleineren Haushalte die jeweiligen Richtwerte für die Wohnfläche (von 75 bis 105 m²) deutlich.

Für die sehr große Gruppe der kleinen Haushalte bei den Bedarfsgemeinschaften scheint es schwieriger als für die größeren Haushalte zu sein, die Richtwerte für die Wohnfläche einzuhalten. Dies kann entweder daran liegen, dass von ihnen bereits bei Beginn des SGB II-Leistungsbezugs eine größere, über dem Richtwert liegende Wohnung bewohnt wird oder dass es aufgrund eines eingeschränkten Angebots schwer ist, eine der Richtgröße entsprechende Wohnung zu finden. Größere Haushalte sind offenbar seltener mit diesen Problemen konfrontiert, was auch daran liegen dürfte, dass es sich um eine kleinere Zahl an Haushalten handelt, für die ein relativ großes Angebot an angemessenen Wohnungen in Oberhausen vorhanden ist.

Zusätzlich gibt es verhaltensbedingte Gründe: Nach Beobachtung des Leistungsträgers arrangieren sich Leistungen beziehende Familien im Falle des Zuwachses an Kindern häufig mit einer engen Wohnsituation und nehmen den höheren Richtwert für die Wohnfläche nicht sofort als Anlass, in eine größere Wohnung umzuziehen. Umgekehrt dürften jedoch auch Verhaltensmuster dahingehend vorliegen, dass im Falle einer Verkleinerung von Haushalten (aufgrund eines Ausscheidens von Haushaltsmitgliedern) von diesen nicht sofort kleinere Wohnungen bezogen und dadurch die Richtwerte für die Wohnfläche überschritten werden.

Die Angaben der Bundesagentur für Arbeit zu den Wohnverhältnissen der SGB II-Leistungsempfänger enthalten keine Informationen zur Beantwortung der Frage, in welchem Maße diese im gebundenen Sozialwohnungsbestand bzw. im nichtpreisgebundenen Wohnungsbestand wohnen bzw. sich im Falle eines Umzugs mit solchen Wohnungen versorgen. Durch eine Kombination mit den Angaben der Wohnungssuchenden-Statistik und der Wohnungsmarktbeobachtung der Stadt lassen sich jedoch grobe Hinweise gewinnen. Ausgehend von der Annahme, dass die gesamtstädtische Mobilitätsrate von etwa 7% auch auf die knapp 14.000 SGB II-Bedarfsgemeinschaften zutrifft, ziehen etwa 980 dieser Haushalte jährlich um. In der Wohnungssuchenden-Statistik der Stadt werden 390 Bedarfsgemeinschaften gemäß Hartz IV geführt. Auch wenn beide Zahlen nur einge-

schränkt in direkten Bezug zueinander gesetzt werden können, wird deutlich, dass sich ein größerer Teil der wohnungssuchenden Bedarfsgemeinschaften bei der Stadt gemeldet hat, um eine Wohnung in einer gebundenen Sozialwohnung zu erhalten. Dies zeigt, dass wohnungssuchende Bedarfsgemeinschaften vielfach auf gebundene Sozialwohnungen angewiesen sind.

Künftige Entwicklungen

Der künftige Wegfall von Bindungen wird ebenso wie in der Vergangenheit zum einen durch das reguläre Auslaufen der öffentlichen Darlehen aufgrund vollständiger planmäßiger Tilgung verursacht, zum anderen durch in der Vergangenheit von den Wohnungseigentümern vorgenommene vorzeitige Rückzahlungen der öffentlichen Darlehen. Zwar bestehen die Bindungen nach einer vorzeitigen Rückzahlung aufgrund der Nachwirkungsfrist bis zu zehn Jahre fort (sofern die planmäßige Tilgung nicht in diesem Zeitraum erfolgt wäre), jedoch kommt es dadurch in vielen Fällen zu einem früheren Bindungsende, als dies ohne eine vorzeitige Rückzahlung der Fall gewesen wäre.

Abbildung 5.14 zeigt, wie sich der gebundene Sozialmietwohnungsbestand in Oberhausen aufgrund des Wegfalls von Bindungen (ohne weitere Förderung bzw. neue Bindungen) künftig reduzieren wird.

Abbildung 5.14



In den kommenden 15 Jahren wird sich die Zahl der gebundenen Sozialmietwohnungen (ohne weitere Förderung bzw. Bindungen und ohne weitere vorzeitige Rückzahlung von

Darlehen) erneut mehr als halbieren (-57%) und auf rund 3.900 Wohnungen sinken. Bezogen auf den heutigen Wohnungsbestand würde der Anteil der gebundenen Sozialmietwohnungen von 8,4% auf nur noch 3,6% schrumpfen.

In Tabelle 5.5 ist die Veränderung der Zahl der gebundenen Sozialmietwohnungen bis 2025 für Oberhausen insgesamt und zusätzlich für Teilräume dargestellt. Insbesondere auf der kleinräumigsten Ebene der Sozialquartiere wird deutlich, dass die Abschmelzung des gebundenen Sozialwohnungsbestands in den Teilräumen unterschiedlich stark verläuft (Spanne zwischen -8% und -93%) und der im Jahr 2025 verbleibende gebundene Sozialmietwohnungsbestand sehr unterschiedliche Anteile am gesamten Wohnungsbestand aufweist (Spanne zwischen 0,3% und 17,4%).

Es wird demnach Sozialquartiere geben, die nahezu keine gebundenen Sozialmietwohnungsbestände mehr haben und andere Sozialquartiere, die noch über größere gebundene Sozialmietwohnungsbestände verfügen. Unter den Stadtbezirken ist Osterfeld von einem relativ geringen Rückgang an gebundenen Sozialmietwohnungen (-36%) betroffen und wird im Jahr 2025 mit 6,3% noch über einen spürbar höheren Anteil am gesamten Wohnungsbestand verfügen als Alt-Oberhausen und Sterkrade mit 3,4% bzw. 2,7%. Letztere sind von einem weitaus stärkeren Bindungswegfall (-61% bzw. -63%) betroffen.

Bis 2025 werden in Oberhausen durchschnittlich pro Jahr bei 341 Sozialmietwohnungen die Bindungen entfallen. Auch unter Berücksichtigung, dass zukünftig neue Bindungen durch Förderung entstehen, wird der Bindungswegfall durch diese bei Weitem nicht kompensiert werden können. Dies wird deutlich, wenn man die Zahl der in den letzten Jahren geförderten Mietwohnungen betrachtet: Von 2005 bis 2010 wurden im Schnitt rund 50 Mietwohnungen pro Jahr im Neubau und 21 Wohnungen mit Modernisierungsmaßnahmen gefördert. Damit ist die Zahl der Neubindungen im Vergleich zum Betrachtungszeitraum 2002 bis 2005, in dem durchschnittlich 65 Mietwohnungen im Jahr im Neubau und 96 Wohnungen mit Modernisierungsmaßnahmen gebunden wurden, weiter rückläufig.²²

²² Zudem wurden von 2005 bis 2010 zusätzlich im Schnitt 90 Eigentumsmaßnahmen pro Jahr gefördert (inklusive Erwerb von vorhandenem Wohnraum), mit denen jedoch anders gelagerte Ziele der sozialen Wohnungsversorgung verfolgt werden bzw. andere Zielgruppen versorgt werden als mit Sozialmietwohnungen.

Tabelle 5.5

Zahl der gebundenen Sozialmietwohnungen in Oberhausen 2010 und 2025 (ohne neue Bindungen) insgesamt und nach Teilräumen					
	Gebundene Sozialmietwohnungen				
	im Jahr 2010		im Jahr 2025		Veränderung Anzahl zu 2010
	Anzahl	Anteil am gesamten Bestand*	Anzahl	Anteil am gesamten Bestand*	
Oberhausen gesamt	8.982	8,4%	3.869	3,6%	-57%
Sozialquartiere					
Innenstadt	686	9,4%	607	8,3%	-12%
Marienviertel West	328	22,5%	59	4,0%	-82%
Styrum	249	4,7%	163	3,1%	-35%
Marienviertel Ost	118	5,6%	45	2,1%	-62%
Brücktorviertel	298	10,7%	150	5,4%	-50%
Bermesfeld	85	3,4%	13	0,5%	-85%
Schlad	385	6,5%	43	0,7%	-89%
Dümpten	238	5,4%	15	0,3%	-94%
Borbeck, Neue Mitte, Grafenbusch	213	12,2%	62	3,6%	-71%
Lirich	219	6,2%	55	1,6%	-75%
Bero-Zentrum / City West	1.014	26,9%	234	6,2%	-77%
Alstaden	410	5,0%	195	2,4%	-52%
Buschhausen, Biefang	181	2,6%	30	0,4%	-83%
Sterkrade Mitte	143	3,5%	63	1,5%	-56%
Alsfeld	543	10,2%	178	3,4%	-67%
Tackenberg West	362	7,4%	111	2,3%	-69%
Schwarze Heide	289	10,7%	189	7,0%	-35%
Holten, Barmingholten	277	6,8%	96	2,4%	-65%
Schmachtendorf	456	11,3%	60	1,5%	-87%
Walsumer Mark	415	10,8%	107	2,8%	-74%
Königshardt	268	7,5%	243	6,8%	-9%
Osterfeld Mitte, Vonderort	648	12,8%	395	7,8%	-39%
Vondern, Osterfeld Süd	51	4,1%	36	2,9%	-29%
Eisenheim, Heide	466	12,2%	266	6,9%	-43%
Rothebusch	476	19,0%	437	17,4%	-8%
Klosterhardt	115	3,9%	8	0,3%	-93%
Tackenberg Ost	49	1,7%	9	0,3%	-82%
Sozialräume					
Mitte /Styrum	1.263	9,0%	829	5,9%	-34%
Oberhausen-Ost	1.337	6,9%	328	1,7%	-75%
Alstaden/Lirich	1.643	10,6%	484	3,1%	-71%
Sterkrade-Mitte	1.518	6,3%	571	2,4%	-62%
Sterkrade-Nord	1.416	9,1%	506	3,3%	-64%
Osterfeld	1.805	9,8%	1.151	6,3%	-36%
Stadtbezirke					
Alt-Oberhausen	4.243	8,7%	1.641	3,4%	-61%
Sterkrade	2.934	7,4%	1.077	2,7%	-63%
Osterfeld	1.805	9,8%	1.151	6,3%	-36%

* bezogen auf den Wohnungsbestand 2010

Datengrundlage: Stadt

L70 SozWE

Im Jahr 2011 wurden im Neubau lediglich 18 Mietwohnungen gefördert, nachdem bereits im Jahr 2010 ein Tiefstand von 16 Wohnungen erreicht worden war. Die Gründe für die rückläufigen bzw. sehr niedrigen Zahlen in 2010 und 2011 liegen im Wesentlichen an der Budgetierung der Förderung für Oberhausen, das im Rahmen der Landesförderung der Bedarfsstufe 4 (niedriges Bedarfsniveau) zugeordnet wurde und das kaum noch in anderen Landesteilen frei werdende Fördermittel zusätzlich erhält, weil diese mittlerweile (anders als noch vor einigen Jahren) ausgeschöpft werden. Oberhausen könnte jedoch weitere Mittel dadurch erhalten, dass Förderkontingente für Projekte, die aus einem kommunalen Handlungskonzept entwickelt worden sind, vom Land zusätzlich zugeteilt werden. Voraussetzung hierfür wäre jedoch die Erstellung eines kommunalen Handlungskonzepts 'Wohnen' für Oberhausen.

Ohne ein solches Konzept ist in den nächsten Jahren mit nur sehr wenigen neuen Bindungen und einem nahezu ungebremsten Rückgang des gebundenen Sozialmietwohnungsbestands zu rechnen, der sich gegenüber den oben dargestellten Ergebnissen bis 2025 sogar noch beschleunigen könnte, sofern die Eigentümer der Sozialmietwohnungen weiterhin öffentliche Darlehen vorzeitig zurückzahlen.

Ein starker Rückgang der gebundenen Sozialmietwohnungen birgt die Gefahr, dass sich die Lage bei der sozialen Wohnungsversorgung, die derzeit von relativ wenigen gravierenden Problemen geprägt ist, und die soziale Durchmischung von Beständen und Quartieren erheblich verschlechtern könnten. Zum einen ist daran zu erinnern, dass (wie in Kapitel 1 dargestellt) trotz einer positiven Entwicklung bei den Arbeitsplätzen und Beschäftigtenzahlen die Zahl der Personen in SGB II-Bedarfsgemeinschaften in Oberhausen in den letzten fünf Jahren nicht zurückgegangen ist, sondern gleich groß geblieben ist und im Jahr 2010 immerhin einen relativ großen Anteil von 12,8% der Bevölkerung Oberhausens stellte. Dieses Ergebnis macht zugleich deutlich, dass ein größerer Teil der Oberhausener Bevölkerung nicht von der verbesserten Situation auf dem Arbeitsmarkt profitierte und auch nicht an der allgemeinen Steigerung der verfügbaren Einkommen der Oberhausener Haushalte (siehe Kapitel 1) beteiligt war. Es gibt keine Hinweise, dass sich die Anzahl bzw. der Anteil dieser nicht am Arbeitsmarkt beteiligten und von eher niedrigen bzw. stagnierenden Einkommen geprägten Haushalte in Oberhausen künftig merklich reduzieren dürfte. Es kann daher auch künftig von einem größeren Sockel an Haushalten ausgegangen werden, der auf preisgünstige Wohnungen und auf Unterstützung für das Wohnen angewiesen ist. Dabei handelt es sich jedoch nicht nur um SGB II-Bedarfsgemeinschaften, sondern auch um weitere soziale Gruppen, die von niedrigen Einkommen und Zugangsproblemen auf dem Wohnungsmarkt gekennzeichnet sind.

Zusätzlich besteht vor diesem Hintergrund die Gefahr, dass sich durch das Abschmelzen des gebundenen Bestands bestimmte soziale Gruppen im verbleibenden Sozialmietwoh-

nungsbestand in immer höherem Maße räumlich konzentrieren und dadurch soziale Problemlagen hervorgerufen oder bereits bestehende Problemlagen verstärkt werden. Oberhausen kennt bislang anders als manche anderen Großstädte zwar keine extremen sozialen Brennpunkte mit den damit verbundenen Begleiterscheinungen. In den Expertengesprächen wurde jedoch deutlich, dass in bestimmten Gebieten bzw. Siedlungen bereits Ansätze von Problemen zu sehen sind. Diese Problematik gewinnt vor dem Hintergrund von Hartz IV zusätzliche Bedeutung, da die Beschränkungen, die den Empfängern von Arbeitslosengeld II bei den Kosten der Unterkunft bzw. der Wohnungsgröße auferlegt werden, Auswirkungen auf deren räumliche bzw. bestandsbezogene Konzentration haben. Nach den Ergebnissen der Expertengespräche gibt es sowohl aus Vermietersicht als auch aus Sicht der Betreuung und Versorgung von Empfängern von Arbeitslosengeld II in diesem Zusammenhang bislang nur sehr wenige Probleme in Oberhausen. Dies ist jedoch den in Oberhausen nicht sehr restriktiv angesetzten Mietobergrenzen für die Kosten der Unterkunft und dem entspannten Wohnungsmarkt geschuldet. Im Falle einer Senkung der Mietobergrenzen (aus Gründen der Kostenersparnis) und einer sukzessiven Verknappung preisgünstiger Wohnungen (unter anderem in Zusammenhang mit dem künftigen Bindungswegfall bei Sozialwohnungen) könnte sich die Situation hinsichtlich der räumlichen Konzentration sozialer Gruppen durchaus verschärfen.

Oberhausen unterscheidet sich zudem von vielen anderen größeren Städten in Deutschland bzw. der Region dadurch, dass es über kein kommunales Wohnungsunternehmen verfügt. Kommunale Wohnungsunternehmen haben aufgrund ihrer zum Teil umfangreichen Bestände für die Städte in der Regel eine große strategische Bedeutung für deren Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik, insbesondere in den Bereichen soziale Wohnungsversorgung und Quartiersentwicklung. Da die Stadt Oberhausen über kein eigenes Wohnungsunternehmen bzw. keine kommunalen Wohnungsbestände verfügt, ist ein ausreichender Bestand gebundener Sozialwohnungen für die Stadt bzw. die Wohnungsversorgung von besonderer bzw. größerer Bedeutung als für andere Städte.

5.6 Zusammenfassung

Eine hohe Bautätigkeit 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 schnell-

ler 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.

Der Anteil der mehr als drei Monate leer stehenden Wohnungen lag 2009 in Oberhausen bei etwas mehr als vier Prozent. In Osterfeld ist er durchschnittlich, in Alt-Oberhausen und Sterkrade über- bzw. unterdurchschnittlich. Gegenüber 2003 hat der Leerstand in Oberhausen insgesamt und in den drei Stadtbezirken zugenommen. 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. Die Mieten haben sich in den letzten Jahren nur wenig verändert, sowohl die Bestandsmieten als auch die Wiedervermietungsmieten. Lediglich die Erstbezugsmieten im Neubau haben sich jüngst etwas erhöht.

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.

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.

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 harten 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, wodurch die Gefahr besteht, dass sich die Versorgungslage verschlechtert, 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 ihm 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.

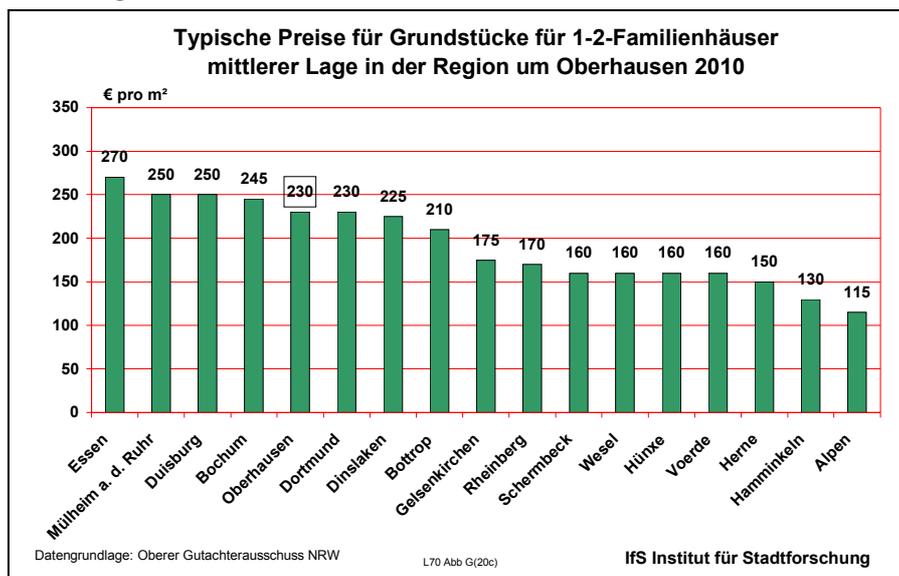
6. Wohnimmobilienmarkt

Die Entwicklungen auf dem Wohnimmobilienmarkt Oberhausens bzw. der Region werden im folgenden Kapitel anhand der Preise für Wohnimmobilien in unterschiedlichen Marktsegmenten dargestellt. Daraus lassen sich Hinweise für die kommunale Baulandpolitik ableiten, weil mit ihrer Hilfe Rückschlüsse über die Konkurrenzfähigkeit des Wohnstandorts Oberhausen möglich sind. Die im Folgenden dargestellten Ergebnisse basieren auf Daten des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen, des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Oberhausen und des Immobilienverbands Deutschland (IVD).

6.1 Preise für Wohnbaugrundstücke

Die in Abbildung 6.1 dargestellten typischen Preise für Wohnbaugrundstücke von freistehenden 1-2-Familienhäusern in mittlerer Lage in der Region um Oberhausen lassen ein deutliches Preisgefälle erkennen: Der höchste Preis pro m² Grundstücksfläche wird mit 270 € pro m² in Essen erzielt. Etwas niedriger liegen die Preise in Mülheim an der Ruhr und Duisburg (250 € pro m²). Mit 230 € pro m² liegt der Grundstückspreis in Oberhausen noch vor Bottrop (210 € pro m²). In den weiter nördlich gelegenen Gemeinden des Kreises Wesel liegen die Grundstückspreise noch einmal deutlich darunter, und zwar umso niedriger, je größer die Entfernung zu den Ballungszentren ist. Bei den Baugrundstücken für 1-2-Familienhäuser wird innerhalb der Region ein ausgeprägtes Preisgefälle von Süd nach Nord deutlich.

Abbildung 6.1



Von den weiter östlich gelegenen Ruhrgebietsstädten weist Bochum mit 245 € pro m² relativ hohe Preise für 1-2-Familienhausgrundstücke auf, während Dortmund mit 230 € pro m² das gleiche Preisniveau wie Oberhausen aufweist. Durch ein deutlich niedrigeres Preisniveau sind die Städte Gelsenkirchen (175 € pro m²) und Herne (150 € pro m²) gekennzeichnet.

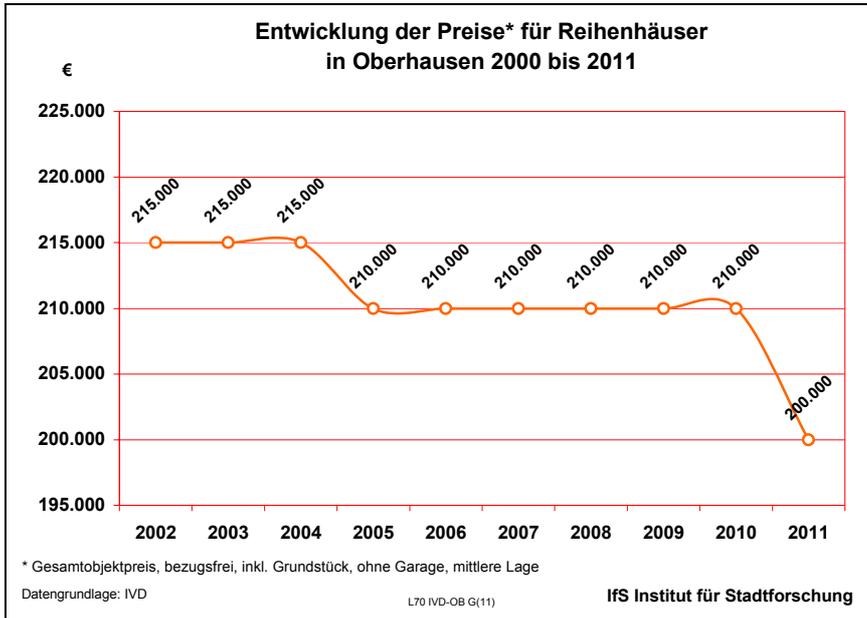
Die durchschnittlichen Grundstückskaufpreise für 1-2-Familienhäuser haben sich in Oberhausen seit dem Jahr 2006 nicht verändert. Im Vergleich mit den unmittelbaren Nachbargemeinden im westlichen Ruhrgebiet (Mülheim an der Ruhr, Duisburg und Dinslaken) haben sich die Grundstückskaufpreise im Vergleich zum Jahr 2006 aber weiter angenähert oder sind deutlich unter das Niveau von Oberhausen gefallen (Bottrop). Vor diesem Hintergrund hat sich die Konkurrenzfähigkeit Oberhausens seit dem Jahr 2006 im Vergleich zu den Nachbargebieten nicht verbessert.

Innerhalb von Oberhausen variieren die Preise der Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau je nach Lage und vorgesehener Bauform. Bei Grundstücken für freistehende 1-2-Familienhäuser mit einer Grundstücksfläche zwischen 350 und 800 m² wurden nach Angaben des Oberhausener Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Jahr 2010 in mittleren Lagen 230 € pro m² bezahlt, in guten Lagen 285 € pro m² und in mäßigen Lagen 205 € pro m². Bei Doppelhaushälften und Reihenendhäusern sind die Quadratmeterpreise identisch, jedoch weisen sie gegenüber freistehenden 1-2-Familienhäusern kleinere Grundstücksgrößen (250 bis 500 m²) und somit einen im Schnitt geringeren Gesamtpreis auf. Reihenmittelhäuser haben noch kleinere Grundstücke (150 bis 300 m²), liegen beim Quadratmeterpreis jedoch etwas höher: in mittlerer Lage 240 € pro m², in guter Lage 295 € pro m² und in mäßiger Lage 215 € pro m².

6.2 Preise für 1-2-Familienhäuser

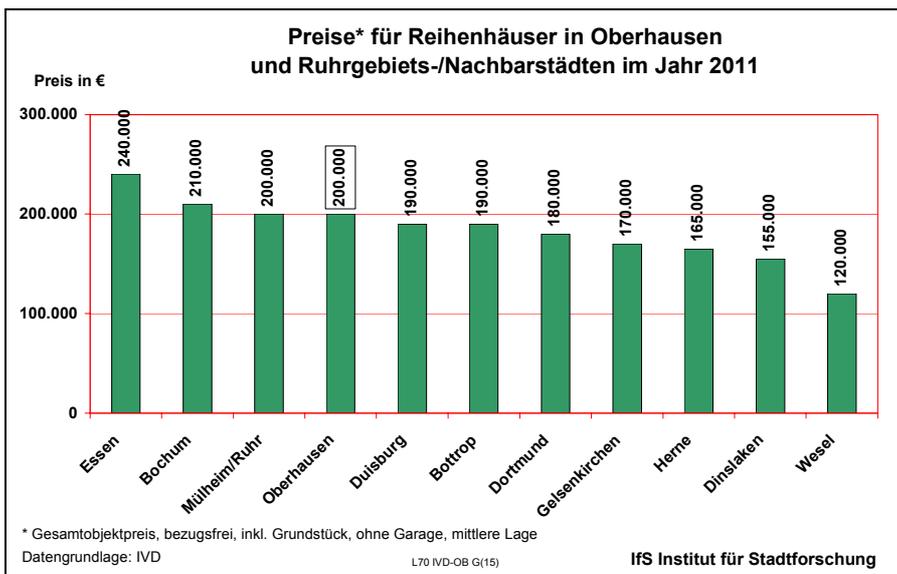
In Oberhausen stellen die Doppelhaushälften innerhalb des Markts der neu gebauten 1-2-Familienhäuser die häufigste Bauform dar (siehe unten), weshalb auf die Preise bzw. die Preisentwicklung bei dieser Bauform im Besonderen eingegangen wird. Der Gesamtobjektpreis für Reihenhäuser (inkl. Grundstück, ohne Garage) in mittlerer Lage lag nach den Angaben des IVD im Jahr 2002 bei 215.000 € und war nach einem leichten Rückgang im Jahr 2005 (210.000 €) bis zum Jahr 2010 durch ein konstantes Preisniveau gekennzeichnet. Im Jahr 2011 wurde ein deutlicher Kaufpreistrückgang auf 200.000 € in Oberhausen spürbar. Damit waren die Kaufpreise für Reihenhäuser in mittlerer Lage in Oberhausen nach Angaben des IVD seit dem Jahr 2002 insgesamt rückläufig (Abbildung 6.2).

Abbildung 6.2



In Abbildung 6.3 sind die Preise für Reihenhäuser im Jahr 2011 im regionalen Vergleich dargestellt. In Oberhausen liegen die Preise mit 200.000 € im regionalen Vergleich auf einem Niveau mit Mülheim an der Ruhr. In Essen liegen sie mit 240.000 € deutlich höher. In den übrigen Nachbarorten liegen die Preise zum Teil spürbar niedriger als in Oberhausen: Duisburg und Bottrop 190.000 €, Dortmund 180.000 €, Gelsenkirchen 170.000 € und Dinslaken 155.000 €.

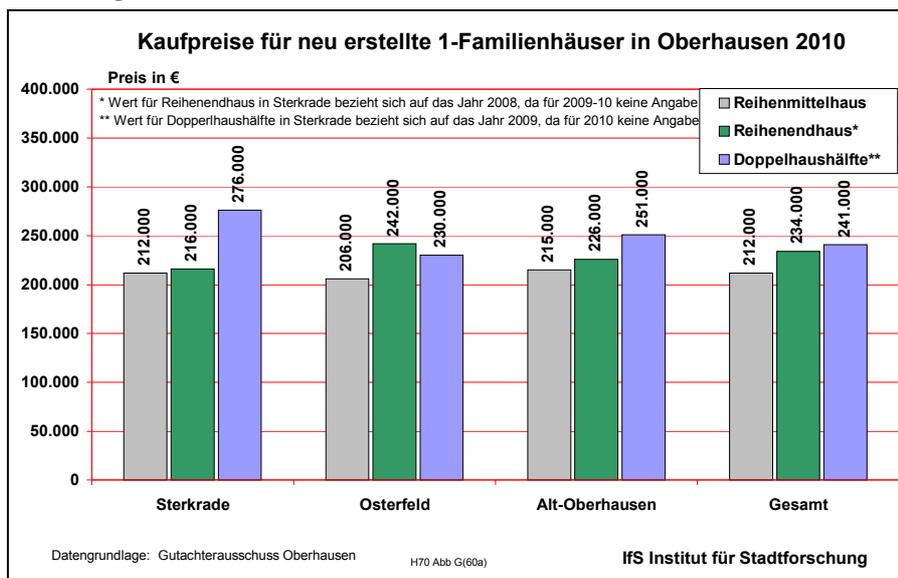
Abbildung 6.3



Nach Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte stellen die Doppelhaushälften die häufigste Bauform unter den neu erstellten Eigenheimen in Oberhausen dar, die im Jahr 2010 einen Anteil von 64% an den verkauften neuen Eigenheimen hatten, gefolgt von Reihemittelhäusern mit knapp 19%. Auf Reihenendhäuser entfallen 15%, Verkäufe von freistehenden Einfamilienhäusern sind mit einem Anteil von weniger als 2% in Oberhausen sehr selten.

In Abbildung 6.4 sind die durchschnittlichen Kaufpreise für neu erstellte Einfamilienhäuser in Oberhausen insgesamt und den Stadtbezirken nach Gebäudearten dargestellt. Der durchschnittliche Kaufpreis für Reihemittelhäuser lag in Oberhausen im Jahr 2010 bei 212.000 €, wobei die veräußerten Grundstücke im Schnitt eine Größe von 195 m² hatten. Deutlich teurer waren mit 234.000 € bzw. 241.000 € Reihenendhäuser und insbesondere Doppelhaushälften (als häufigste Bauform unter den Eigenheimen in Oberhausen). Allerdings verfügen sie über deutlich größere Grundstücke mit einer Fläche von 272 m² bzw. 296 m².

Abbildung 6.4



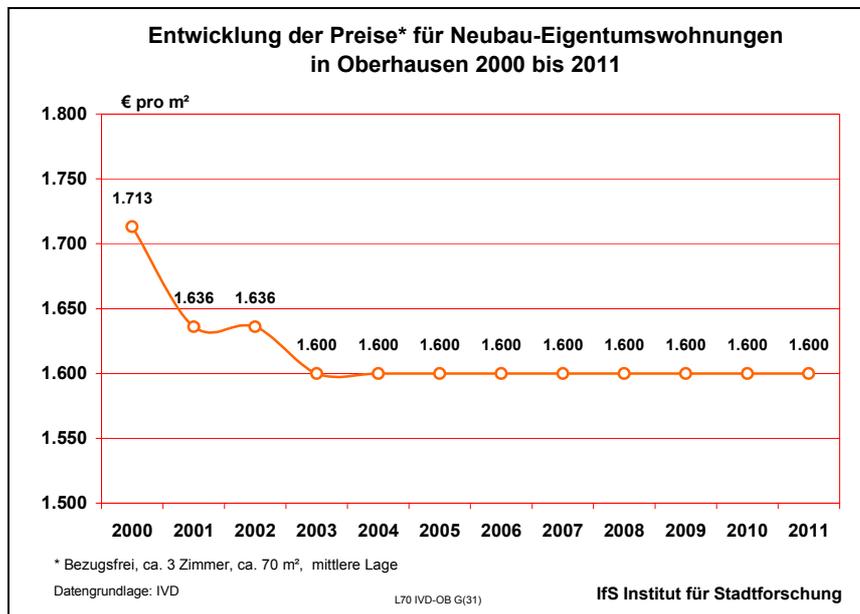
In den einzelnen Stadtteilen von Oberhausen unterscheiden sich die durchschnittlichen Preise für Reihemittelhäuser relativ wenig: in Sterkrade lagen sie 2010 bei 212.000 €, in Osterfeld bei 206.000 € und in Alt-Oberhausen bei 215.000 €. Allerdings unterscheidet sich die durchschnittliche Grundstücksgröße der Reihemittelhäuser zum Teil erheblich: in Sterkrade und Osterfeld lag sie mit 187 m² bzw. 186 m² spürbar höher als in Alt-Oberhausen mit 210 m². Die durchschnittlichen Kaufpreise für Doppelhaushälften variie-

ren zwischen den einzelnen Stadtteilen besonders stark, wobei in Sterkrade²³ mit 276.000 € die höchsten Kaufpreise erzielt wurden, die Kaufpreise in Alt-Oberhausen mit 251.000 € auf einem mittleren Niveau lagen und in Osterfeld mit 230.000 € die geringsten Kaufpreise erzielt wurden. Auch bei dieser Bauform treten deutliche Unterschiede bei den durchschnittlichen Grundstückgrößen in den Stadtteilen zu Tage: In Sterkrade ist die durchschnittliche Grundstückgröße mit 396 m² am größten und in Alt-Oberhausen mit 259 m² am geringsten.

6.3 Preise für Eigentumswohnungen

In Abbildung 6.5 ist die Preisentwicklung für Neubau-Eigentumswohnungen in mittlerer Lage in Oberhausen dargestellt. Während der Preis zu Beginn der 2000er Jahre noch deutlich höher lag, hat die Preisentwicklung nach einem Rückgang in den Jahren 2001 bis 2003 in diesem Marktsegment in den Jahren 2003 bis 2011 stagniert. Diese Entwicklung ist auf einen spürbaren Rückgang der Nachfrage nach Neubau-Eigentumswohnungen in Oberhausen seit Mitte der 90er Jahre zurückzuführen.

Abbildung 6.5

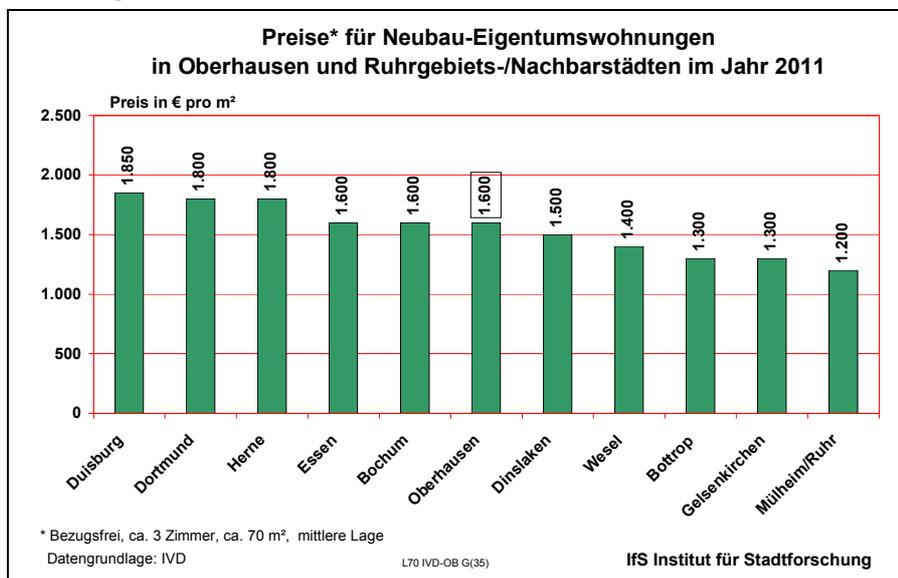


In Abbildung 6.6 sind die Preise für Neubau-Eigentumswohnungen im regionalen Vergleich dargestellt. Oberhausen liegt mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 1.600 €

²³ Für den Stadtbezirk Sterkrade ist für die Bauform Doppelhaushälfte der Wert für das Jahr 2009 einbezogen worden, da für das Jahr 2010 kein Wert vorliegt.

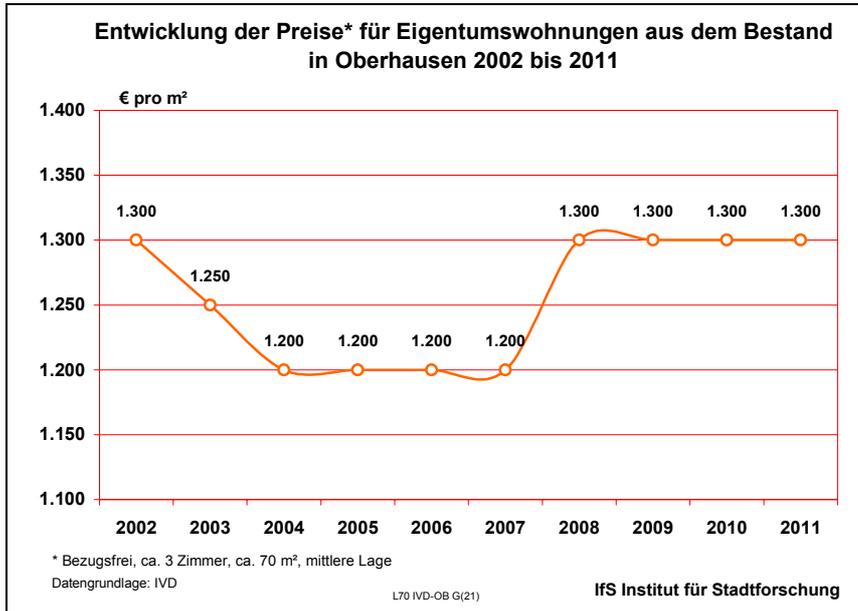
pro m² gemeinsam mit Essen und Bochum im mittleren Preissegment. In den Städten Duisburg (1.850 €), Dortmund (1.800 €) und Herne (1.800 €) liegen die Preise auf einem deutlich höheren Niveau. Geringere Preise zwischen 1.200 und 1.500 € pro m² werden in Dinslaken, Wesel, Bottrop, Gelsenkirchen und Mülheim an der Ruhr erzielt. Besonders stark sind die Preise seit dem Jahr 2006 (1.900 €) in Mülheim an der Ruhr zurückgegangen, was vermutlich darauf zurückzuführen ist, dass das mittlere Preissegment in Mülheim nur in geringem Umfang nachgefragt wird. Die Preise bei den sehr guten Wohnlagen (nicht in Abbildung dargestellt) liegen in Mülheim mit 2.900 € pro m² hingegen hinter Essen (3.500 €) auf dem höchsten Niveau unter den Nachbargemeinden.

Abbildung 6.6



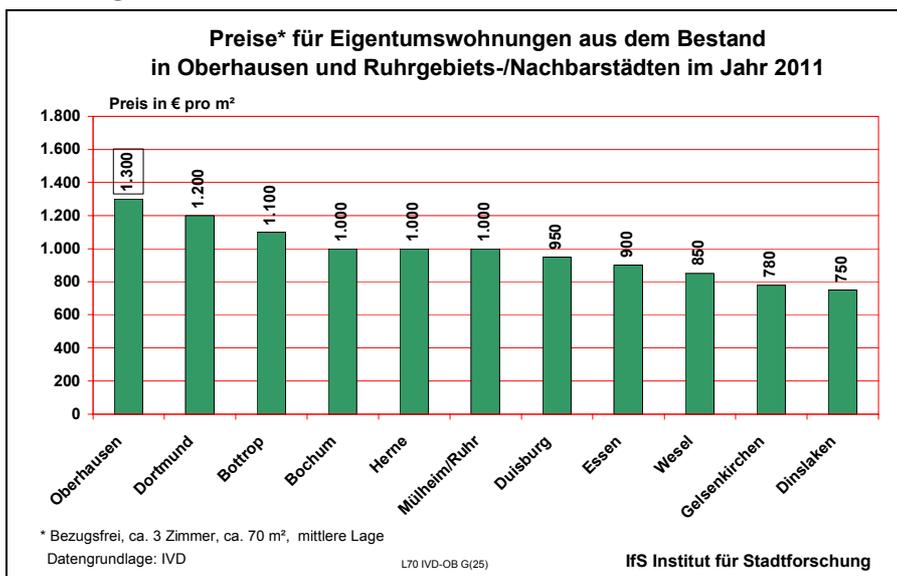
Bei den Verkäufen von Bestands-Eigentumswohnungen nahmen die Kaufpreise mit einer gewissen zeitlichen Verzögerung einen ähnlichen Verlauf wie die Preisentwicklung bei Neubau-Eigentumswohnungen. Der Preisrückgang von 1.300 auf 1.200 € pro m² fand hier von 2002 bis 2004 statt und bis zum Jahr 2007 blieben die Preise konstant. Im Jahr 2008 erhöhten sich die Kaufpreise für Bestands-Eigentumswohnungen im Unterschied zu den Neubau-Eigentumswohnungen wieder auf 1.300 € pro m², womit sich die Preisdifferenz im Vergleich zu Neubauwohnungen auf 300 € pro m² bzw. knapp 20% unter den Preisen von Neubau-Eigentumswohnungen reduzierte (Abbildung 6.7).

Abbildung 6.7



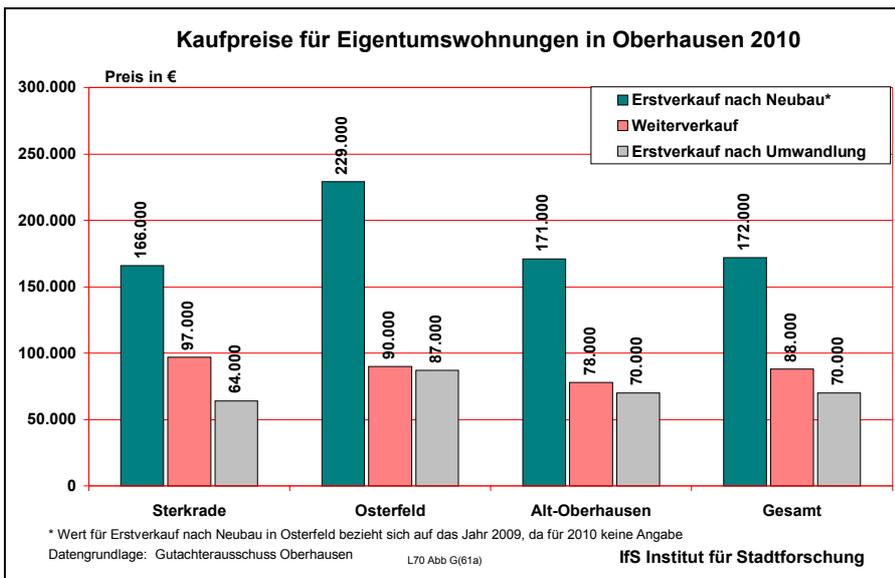
Oberhausen weist innerhalb der Region mit 1.300 € pro m² die höchsten Preise für Bestands-Eigentumswohnungen auf. Auch in Dortmund (1.200 € pro m²) und Bottrop (1.100 € pro m²) werden im Vergleich zu den Nachbargemeinden hohe Preise pro m² beim Verkauf dieser erzielt. Die meisten übrigen Städte liegen innerhalb einer Spanne von 850 bis 1.000 € pro m², lediglich Gelsenkirchen (780 € pro m²) und Dinslaken (750 € pro m²) liegen darunter. Im Unterschied zu den Nachbarstädten haben sich die Preise in Oberhausen seit dem Jahr 2006 (1.200 € pro m²) erhöht (Abbildung 6.8).

Abbildung 6.8



Auf Grundlage der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Oberhausen ermittelten Kaufpreise für Eigentumswohnungen lassen sich Preisunterschiede zwischen den Stadtteilen von Oberhausen darstellen. Im Jahr 2010 wurden bei Erstverkäufen neu gebauter Eigentumswohnungen in Osterfeld²⁴ mit 229.000 € deutlich überdurchschnittliche Kaufpreise erzielt, während die Kaufpreise in Sterkrade mit 166.000 € und in Alt-Oberhausen mit 171.000 € pro Wohnung auf einem ähnlichen Niveau lagen (Abbildung 6.9).

Abbildung 6.9



Auch bei den Erstverkäufen umgewandelter Wohnungen waren größere Preisunterschiede im Jahr 2010 zwischen den drei Stadtteilen feststellbar: Während die Kaufpreise in Sterkrade mit 64.000 € am geringsten waren, lag das Preisniveau in Alt-Oberhausen mit 70.000 € auf dem Niveau des gesamtstädtischen Durchschnitts und in die Kaufpreise in Osterfeld mit 87.000 € deutlich höher.

Die stadtteil- bzw. lagebedingten Unterschiede der Kaufpreise werden insbesondere bei den Neubauwohnungen in Oberhausen offensichtlich durch andere für den Gesamtpreis wichtige Einflussfaktoren wie Baualter, Wohnwert und Größe überlagert. Darauf deutet auch die große Bandbreite der Kaufpreise von Neubauwohnungen in Oberhausen hin: Etwa ein Zehntel wurde zu Preisen bis 125.000 €, knapp ein Viertel zu Preisen zwischen 125.000 und 150.000 €, knapp zwei Fünftel zu Preisen zwischen 150.000 und 175.000 € und etwas mehr als ein Viertel zu Preisen von 175.000 € und mehr veräußert.

²⁴ Der Wert für neugebaute Eigentumswohnungen für den Stadtbezirk Osterfeld stammt aus dem Jahr 2009, da für das Jahr 2010 kein Wert vorliegt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Oberhausen nimmt zudem eine Differenzierung der Preise von Bestands-Eigentumswohnungen nach dem Baualter vor. Eigentumswohnungen der 1960er Jahre wurden in Oberhausen im Jahr 2010 durchschnittlich zu Preisen von 967 € pro m² verkauft, Wohnungen der 1970er Jahre kosteten im Schnitt 1.087 € pro m², Wohnungen der 1980er Jahre 1.262 € pro m² und Wohnungen der 1990er Jahre 1.433 € pro m². Bei Wohnungen, die in den Jahren 2000 bis 2005 gebaut wurden, lag der durchschnittliche Kaufpreis bei 1.621 € pro m². Die Kaufpreise für Altbau-Eigentumswohnungen (bis 1919) lagen im Schnitt bei 762 € pro m². Für ältere Eigentumswohnungen werden pro m² in Oberhausen demnach spürbar geringere Kaufpreise als für jüngere Eigentumswohnungen gezahlt.

6.4 Preise für Renditeobjekte

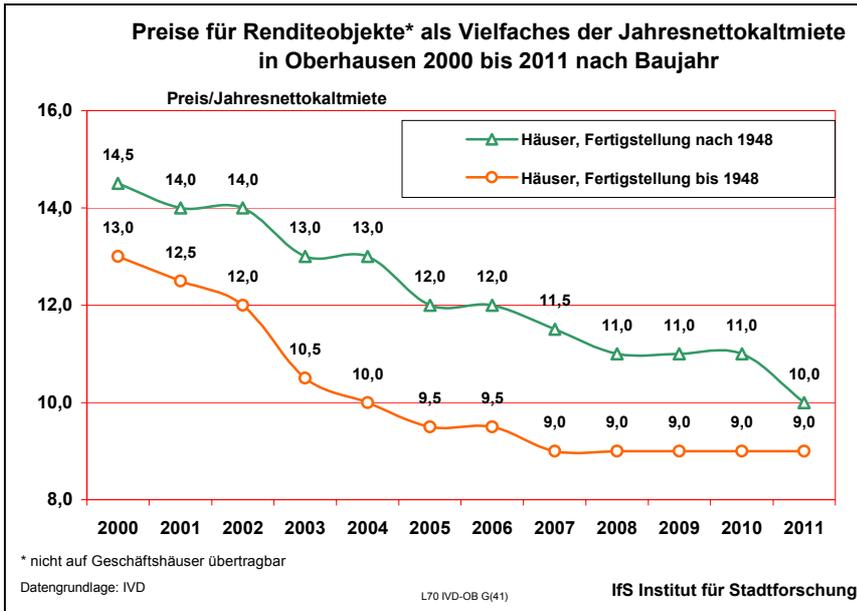
Einfluss auf die Bestandspolitik hat auch die Entwicklung der Kaufpreise für Renditeobjekte (für die Vermietung vorgesehene Mehrfamilienhäuser) in Oberhausen. Der Immobilienmarkt für Renditeobjekte war insbesondere in Nordrhein-Westfalen in den vergangenen Jahren vor dem Hintergrund der Zunahme groß angelegter Käufe von Mietwohnungsbeständen, aber auch im Rahmen der Verkäufe kleiner Wohnungsbestände durch neue Käufergruppen bzw. internationale Finanzinvestoren (Stichwort: Globalisierung des Wohnimmobilienmarkts) einem starken Wandel unterworfen.²⁵ Um eine Vergleichbarkeit der Rentabilität zwischen Renditeobjekten trotz Unterschiede in der Größe, dem Baualter und dem Wohnwert herzustellen, wird bei dieser Objektklasse anders als im Eigentumsbereich häufig nicht mit den klassischen Preisindikatoren (bezogen auf Fläche etc.) gearbeitet, sondern der Gesamtkaufpreis ins Verhältnis zu den jährlichen Mieteinnahmen gesetzt und als Vielfaches der Jahresnettokaltmiete ausgewiesen (Abbildung 6.10).

Die Renditen für nach 1948 errichtete Mehrfamilienhäuser sind in Oberhausen seit Anfang der 2000er Jahre rückläufig: Wurden im Jahr 2000 das 14,5-fache der Jahresnettokaltmieteinnahmen gezahlt, ist dieser Wert bis zum Jahr 2011 auf das 10,0-fache gesunken. Da die Mieten in Oberhausen zwischen 2004 und 2011 - wie weiter oben dargestellt - konstant blieben bzw. geringfügig abnahmen, verbergen sich hinter dieser Entwicklung eine rückläufige Zahlungsbereitschaft der Investoren bzw. gesunkene Kaufpreise. Offenbar waren die Erwartungen der Käufer im Jahr 2000 bezogen auf künftige Mietsteigerungen noch wesentlich höher als heute, sodass höhere Kaufpreise akzeptiert wurden.

²⁵ Vgl. BMVBS (2007).

In einem vergleichbaren Umfang sind die Kaufpreise für Altbau-Renditeobjekte zurückgegangen, bei denen im Schnitt ein Rückgang vom 13,0-fachen auf das 9,0-fache der Jahresnettokaltmiete zu beobachten war. D. h., dass beispielsweise für ein Altbau-Renditeobjekt mit Nettokaltmieteinnahmen pro Jahr von 100.000 € in 2011 ein Kaufpreis von 900.000 € bezahlt wurde, während es im Jahr 2000 noch 1.300.000 € waren.

Abbildung 6.10

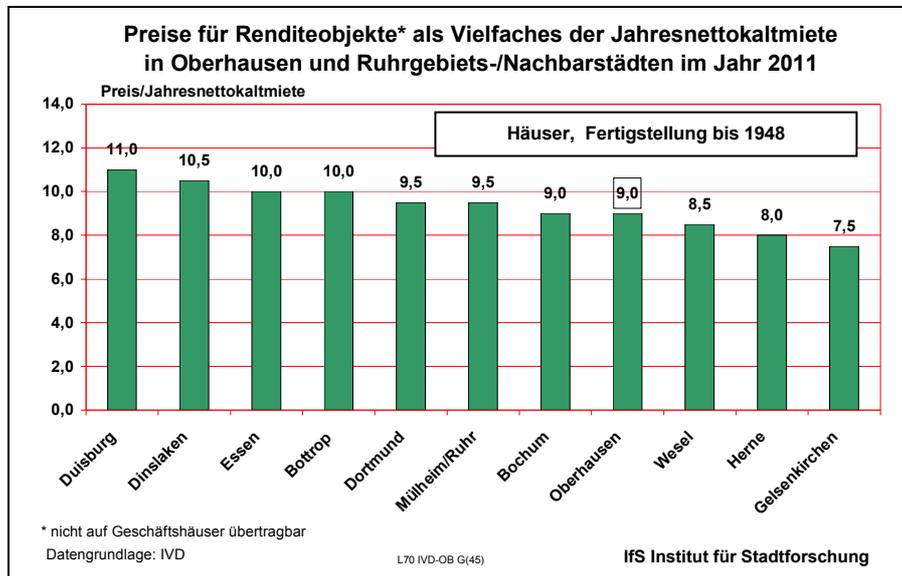


Aus dieser Entwicklung können negative Auswirkungen für die Investitionsbereitschaft der Eigentümer sowohl bei Altbau- als auch bei Nachkriegsobjekten resultieren, wenn die Eigentümer vor dem Hintergrund der Marktentwicklung das Interesse verlieren, notwendige Investitionen durchzuführen, sei es aus finanziellen Schwierigkeiten, sei es aus persönlichen Gründen (Überforderung, Alter etc.). Solche Investitionshemmnisse spielen in Oberhausen in Teilgebieten, wie z. B. Alt-Oberhausen, eine Rolle und schlagen sich in Problemen mit der Vermietung und dem äußeren Erscheinungsbild von Häusern nieder.

Zwar können sinkende Preise bezogen auf die Mieteinnahmen dazu beitragen, dass das Interesse von Investoren an Renditeobjekten aufgrund verbesserter Renditechancen wieder steigt. Auf der anderen Seite sinkt vor dem Hintergrund sinkender Preise erfahrungsgemäß die Bereitschaft der Bestandhalter für einen Verkauf erheblich, weil der Verkauf gegenüber der weiteren Bewirtschaftung des Hauses an Attraktivität verliert. Dadurch können Investitionsblockaden in Gebieten, in denen eine Erneuerung wünschenswert wäre, zumindest auf gewisse Dauer zementiert werden.

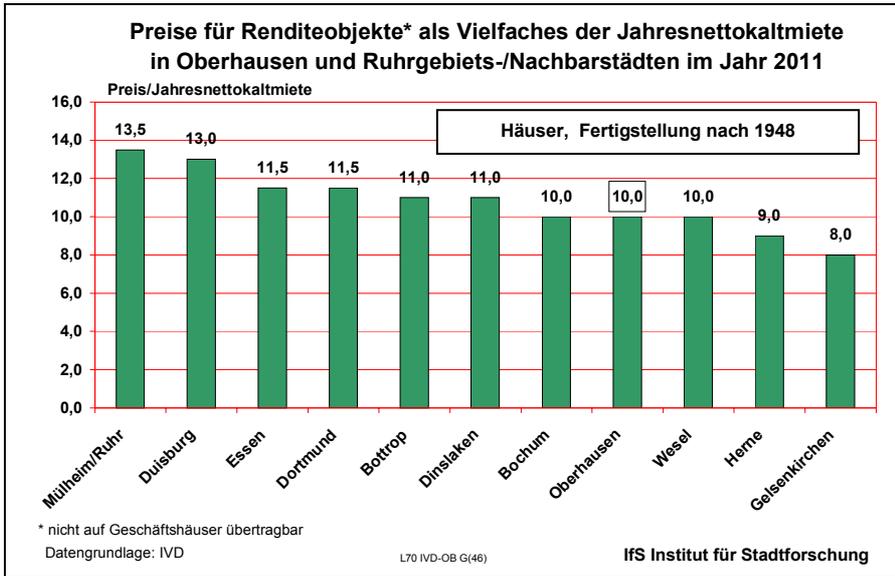
Wie Abbildung 6.11 zeigt, liegen Preise für Altbau-Renditeobjekte mit dem 9,0-fachen der Jahresnettokaltmiete in Oberhausen im Jahr 2011 im Vergleich mit den dargestellten Ruhrgebiets- bzw. Nachbarstädten im hinteren Mittelfeld. In Duisburg, Dinslaken, Essen und Bottrop werden Renditeobjekte zum 10,0 bis 11,0-fachen der Jahresnettokaltmiete veräußert. In den Städten Dortmund, Mülheim/Ruhr und Bochum liegt das Niveau zwischen der 9,5- und 9,0-fachen Jahresnettokaltmiete. Geringere Renditen als in Oberhausen bezogen auf die Jahresnettokaltmieten werden in Wesel (8,5-faches), Herne (8,0-faches) und Gelsenkirchen (7,5-faches) erzielt. Die Unterschiede zwischen den dargestellten Ruhrgebiets- bzw. Nachbarstädten sind zwar nicht gravierend, haben aber seit dem Jahr 2006 (11,0-faches bis 8,0-faches) zugenommen.

Abbildung 6.11



Auch bei den nach 1948 gebauten Objekten belegt Oberhausen mit dem 10,0-fachen (zusammen mit Dinslaken) einen Platz im hinteren Mittelfeld unter den dargestellten Ruhrgebiets- bzw. Nachbarorten. Die höchsten Preise weisen Mülheim/Ruhr (13,5-faches) und Duisburg (13,0-faches) auf, die niedrigsten Preise werden in Herne und Gelsenkirchen mit dem 9,0-fachen bzw. 8,0-fachen der Jahresnettokaltmiete erzielt (Abbildung 6.12). Damit ist Oberhausen bei den Preisen für nach 1948 gebaute Mietshäuser seit dem Jahr 2006 (12,0-faches) vom ersten auf einen hinteren Platz zurückgefallen.

Abbildung 6.12



Im Rahmen einer zusammenfassenden Betrachtung lässt sich feststellen, dass die Grundstückpreise für 1-2-Familienhäuser in Oberhausen seit dem Jahr 2006 auf dem gleichen Niveau verharren. Die Kommunen im nördlich gelegenen Kreis Wesel weisen ein niedrigeres Preisniveau bei den Baulandpreisen auf und in den südlichen Nachbarorten ist es höher als in Oberhausen. Die Region ist bei den Baulandpreisen von einem Süd-Nord-Gefälle geprägt, was auch für den Markt bebauter Grundstücke bzw. Immobilien generell gilt.

Während die Preise für Eigentumswohnungen vor dem Hintergrund einer geringen Nachfrage in den vergangenen Jahren stabil geblieben sind, waren die Preise bei den nicht freistehenden Einfamilienhäusern (Reihenhäuser/Doppelhaushälften) in den vergangenen Jahren leicht rückläufig. Der Preisrückgang bei den Renditeobjekten hat sich sowohl im Altbau als auch bei nach 1948 gebauten Mietshäusern seit dem Jahr 2006 in Oberhausen fortgesetzt.

Die durchschnittlichen Preise für Doppelhaushälften, der häufigsten Bauform bei Eigenheimen in Oberhausen, weichen innerhalb des Stadtgebiets etwas voneinander ab. Allerdings sind die Grundstücke in den nördlichen Stadtbezirken Sterkrade und Osterfeld spürbar größer als im südlichen Stadtbezirk Alt-Oberhausen. Bei neu gebauten Eigentumswohnungen lagen die Preise in Osterfeld deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt, während sie in Sterkrade und Alt-Oberhausen darunter liegen.

7. Bevölkerung-, Haushalts- und Neubaubedarfsprognose

Dieses Kapitel widmet sich der künftigen Entwicklung der Bevölkerungs- und Haushaltszahl sowie des Neubaubedarfs in Oberhausen. Nach einführenden methodischen Erläuterungen wird ein Überblick über die Ergebnisse verschiedener Bevölkerungsprognosen für Oberhausen gegeben. Anschließend wird auf Grundlage der aktuellen städtischen Bevölkerungsvorausberechnung die Entwicklung der Anzahl und der Altersstruktur der Bevölkerung in Oberhausen bis 2025 dargestellt. Die folgenden Teile widmen sich der Entwicklung der Anzahl und Größenstruktur der privaten Haushalte sowie dem Neubaubedarf insgesamt und bezogen auf einzelne Bauformen. Der abschließende Teil bezieht sich auf künftige teilräumliche Entwicklungen.

7.1 Methodisches Vorgehen

Wesentliche Grundlage für die Darstellung künftiger Entwicklungen ist die im Jahr 2010 vom Fachbereich Statistik und Wahlen der Stadt Oberhausen erarbeitete Prognose der Bevölkerung bis 2025, deren Ergebnisse in geschlechts- und altersspezifischer Differenzierung sowie teilräumlich untergliedert nach den sechs Sozialräumen Oberhausens vorliegen.²⁶ Den Berechnungen in dieser Studie wurden die Ergebnisse von Variante 0 der städtischen Bevölkerungsprognose zu Grunde gelegt.²⁷ Aufbauend auf den Ergebnissen der städtischen Bevölkerungsprognose wurden vom IfS Berechnungen zur künftigen Entwicklung der Haushalte und des Neubaubedarfs durchgeführt. Dazu wurden Annahmen zur künftigen Haushaltsverkleinerung bzw. Veränderung der Größenstruktur der Haushalte getroffen, die infolge von Faktoren wie altersstrukturelle Veränderungen der Bevölkerung, Singularisierung (Trend, alleine zu leben) und geringerer Kinderzahl künftig zu erwarten sind. Zur Ableitung von Kennziffern für die Berechnungen wurden keine eigenen Primäranalysen durchgeführt, vielmehr wurde auf die Ergebnisse der Haushaltsgenerierung der Stadt, der Vorgängerprognosen des IfS, der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose von IT.NRW²⁸ und insbesondere der Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognosen

²⁶ Stadt Oberhausen (2010b).

²⁷ Zusätzlich zur Variante 0 wurde von der Stadt eine Variante 1 berechnet, die sich von Variante 0 dahingehend unterscheidet, dass zusätzlich Annahmen zur Durchführung von Registerbereinigungen im Prognosezeitraum getroffen und berücksichtigt wurden. In dieser Studie wurde Variante 0 verwendet, da für die Betrachtung der künftigen Nachfrageentwicklung auf dem Wohnungsmarkt und des Neubaubedarfs die tatsächliche Veränderung der Bevölkerung ausschlaggebend ist. Die Verwendung von Variante 1 hätte dagegen ein verfälschtes Bild der künftigen Nachfrageentwicklung ergeben, weil die bei ihr angenommenen künftigen Bereinigungen sich auf bereits in der Vergangenheit (unbemerkt) abgewanderte Bevölkerung beziehen und nicht künftig stattfindende Veränderungen der Bevölkerungszahl widerspiegeln.

²⁸ IT.NRW (2009).

des BBSR²⁹ zu Oberhausen zurückgegriffen. Dies betraf zum einen Informationen zur aktuellen und künftigen Veränderung der Struktur der Haushalte, zum anderen Informationen zur künftigen Wohnungsnachfrage und zur Art des Neubaubedarfs.

7.2 Überblick über vorliegende Bevölkerungsprognosen

Abbildung 7.1 zeigt die Ergebnisse der Bevölkerungsprognose der Stadt Oberhausen (Variante 0) von 2010 im Vergleich zu den Ergebnissen der Vorgängerprognose der Stadt von 2006 sowie der von IT.NRW und BBSR erstellten Prognosen.³⁰ Zusätzlich ist die bisherige Bevölkerungsentwicklung (2001 bis 2010) dargestellt. Es wird deutlich, dass die Bevölkerungsprognose der Stadt von 2006 im Wesentlichen den sich aus den Jahren bis 2006 abzeichnenden Trend fortgeschrieben hat. Ähnliches gilt auch für die Prognose von IT.NRW, die aber ab 2015 zu einer etwas höheren Bevölkerungszahl als die städtische Prognose von 2006 kommt. Die Bevölkerungsprognose des BBSR (2009 bzw. 2011), die in zwei Varianten vorliegt, kommt für 2020 mit der oberen Variante auf ähnliche und mit der unteren Variante auf etwas niedrigere Werte als die städtische Prognose von 2006.

Insgesamt unterschieden sich die dargestellten Prognosen relativ wenig und bilden einen relativ engen Korridor künftiger Entwicklungen, die im Wesentlichen die Entwicklung der Bevölkerungszahl bis 2006 fortschreiben. Lediglich die Prognose der Stadt von 2010 setzt sich von den anderen Prognosen bereits im Ausgangsjahr 2010 und entsprechend in den Folgejahren nach unten ab. Hierbei handelt es sich jedoch nur scheinbar um ein stark abweichendes Ergebnis gegenüber den übrigen Prognosen, das im Wesentlichen methodischen Unterschieden geschuldet ist, wie im Folgenden näher erläutert wird.

Wesentlicher Grund für den (im Vergleich zu den übrigen Prognosen) niedrigen Ausgangswert der städtischen Prognose ist der auf Angaben aus dem Einwohnermelderegister beruhende starke Rückgang der Bevölkerungszahl in den Jahren 2007 bis 2010. Wie bereits in Kapitel 2 dargestellt, wurde die städtische Bevölkerungsfortschreibung in diesen Jahren spürbar von Registerbereinigungen³¹ geprägt und gibt die tatsächliche Entwick-

²⁹ BBSR (2009).

³⁰ Die Prognosen der Stadt und von IT.NRW weisen Werte für den 01.01. eines Jahres aus. Aus Gründen der Vereinheitlichung mit den übrigen in dieser Studie verwendeten Daten (Bevölkerungsfortschreibung etc.) bzw. Prognosen (BBSR) wurden die Werte auf den 31.12. (des Vorjahres) umgestellt.

³¹ Bevölkerungsabgänge, die in den Jahren zuvor bzw. zum Teil vor längerer Zeit stattgefunden haben, aber unbemerkt blieben und nicht registriert wurden, wurden erst in den Jahren 2008 bis 2010 bemerkt und im Einwohnermelderegister berichtigt. In der Bevölkerungsfortschreibung haben sich die Bereinigungen in den Jahren 2008 bis 2010 demnach in einem scheinbar verstärkten Bevölkerungsrückgang niederschlagen. Tatsächlich haben diese Verluste jedoch überwiegend nicht in diesen Jahren, sondern bereits früher stattgefunden.

lung, die von einem ähnlichen Rückgang wie in den Jahren vor 2007 geprägt war, verzerrt wieder. Da die Ausgangswerte der übrigen in Abbildung 7.1 dargestellten Prognosen diese Bereinigungen nicht enthalten, kommen sie gegenüber der Bevölkerungsprognose der Stadt auf künftig spürbar höhere Bevölkerungszahlen. Würden die Ausgangswerte der übrigen Prognosen um die Größenordnung der in Oberhausen durchgeführten Bereinigungen nach unten korrigiert, wären deren Ergebnisse zum Bevölkerungsstand 2010 bis 2024 spürbar niedriger und würden sich von dem Ergebnis der Prognose der Stadt weit aus weniger unterscheiden. Um den Einfluss der Niveauunterschiede der Bevölkerungszahl im Ausgangsjahr zwischen den Prognosen auszublenden, werden im Folgenden die Ergebnisse der Prognosen hinsichtlich der künftigen Veränderung der Bevölkerungszahl verglichen.

Abbildung 7.1

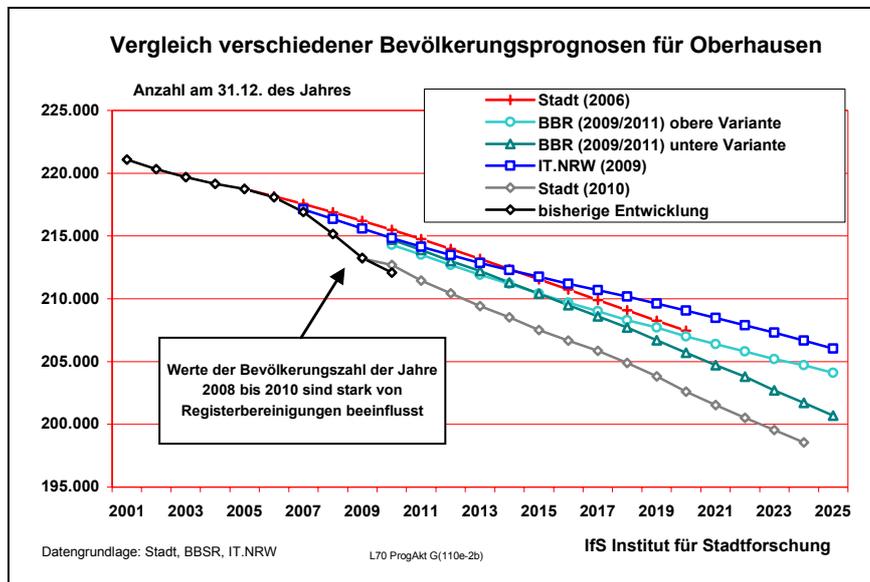
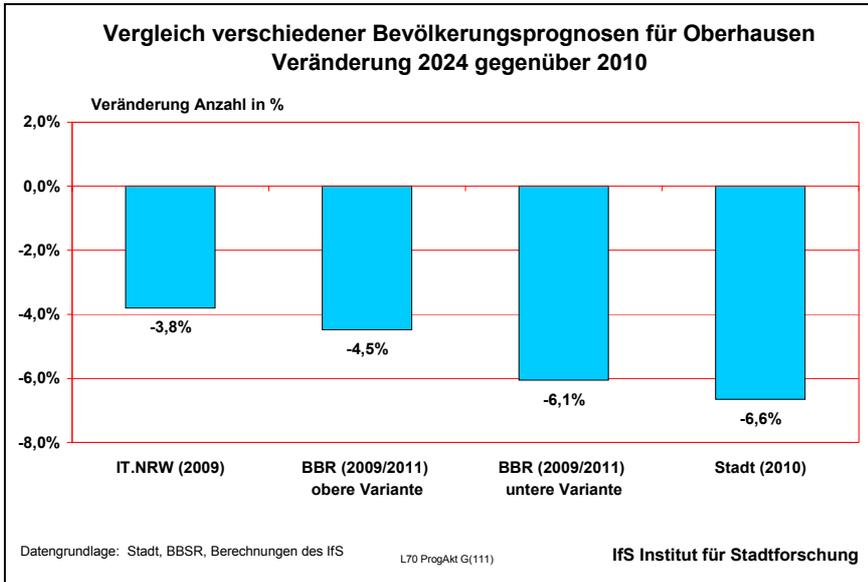


Abbildung 7.2 zeigt die prozentuale Veränderung der Bevölkerungszahl bis 2024 (gegenüber 2010) bei der aktuellen Prognose der Stadt und bei den Prognosen von IT.NRW und BBSR. Es wird deutlich, dass IT.NRW für Oberhausen vom geringsten Rückgang (-3,8%) ausgeht. Das BBSR belegt mit seinen beiden Prognosevarianten (-4,5%; -6,1%) den mittleren Bereich. Die Prognose der Stadt von 2010 liegt knapp unter dem Ergebnis der unteren Variante des BBSR und kommt auf den höchsten Bevölkerungsrückgang bis 2024 (-6,6%). Es wird deutlich, dass die Prognose der Stadt von 2010 hinsichtlich der prozentualen Veränderung der Bevölkerung bis 2024 zwar das pessimistische Ergebnis aufweist, sich aber weit aus weniger von den übrigen Prognosen unterscheidet, als die oben in Abbildung 7.1 dargestellten absoluten Bevölkerungszahlen suggerieren.

Abbildung 7.2



7.3 Ergebnisse der Bevölkerungsprognose der Stadt

In Abbildung 7.3 ist die Bevölkerungsentwicklung von Oberhausen im Zeitraum 1982 bis 2010 und das Ergebnis der städtischen Bevölkerungsprognose von 2015 bis 2024 dargestellt. Es wird deutlich, dass sich nach den Ergebnissen der aktuellen Prognose der langfristige Trend des Bevölkerungsrückgangs in Oberhausen, der lediglich durch die Auswirkungen der deutschen Vereinigung bzw. damit zusammenhängende zwischenzeitliche Einwohnerzuwächse unterbrochen wurde, in den kommenden Jahren fortsetzen wird. Nach den Ergebnissen der Prognose wird die Bevölkerung von Oberhausen von 2010 bis 2024 von 212.703 um 14.143 auf 198.560 (-6,6%) Einwohner zurückgehen.

Der künftig anhaltende Rückgang der Bevölkerung von Oberhausen ist dem sich erhöhenden Geburtendefizit (negativer Saldo aus Geburten und Sterbefällen) geschuldet. Zwar wurde in der Prognose von einem positiven Wanderungssaldo Oberhausens ausgegangen, die Zuwanderung nach Oberhausen reicht jedoch nicht aus, das Geburtendefizit zu kompensieren (Abbildung 7.4).

Die Bevölkerungsentwicklung in Oberhausen ist bis 2024 neben einem Rückgang der Zahl mit starken altersspezifischen Veränderungen verbunden. Die Gründe für die künftige Veränderung der Altersstruktur sind nicht nur Geburten und Sterbefälle, sondern auch das "Hinein- und Herausaltern" von geburtenstarken bzw. geburtenschwachen Jahrgängen in einzelne bzw. aus einzelnen Altersklassen.

Abbildung 7.3

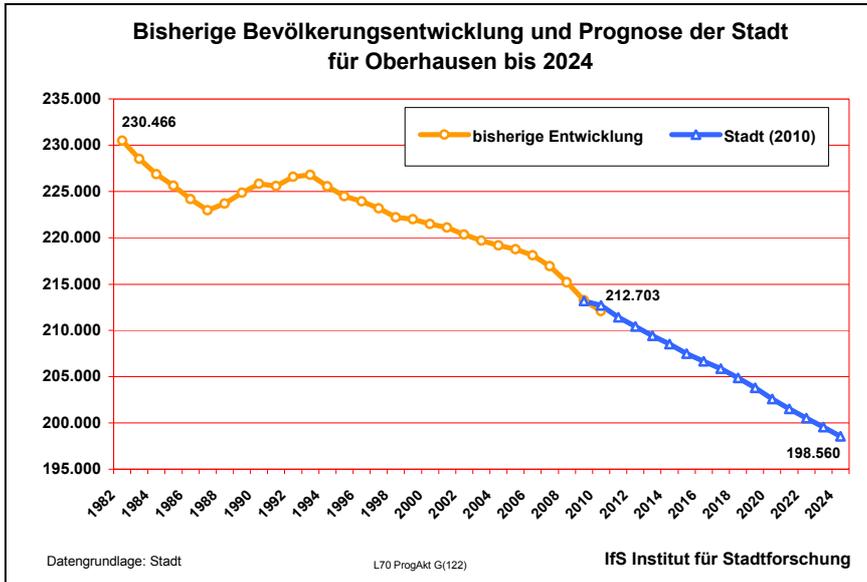
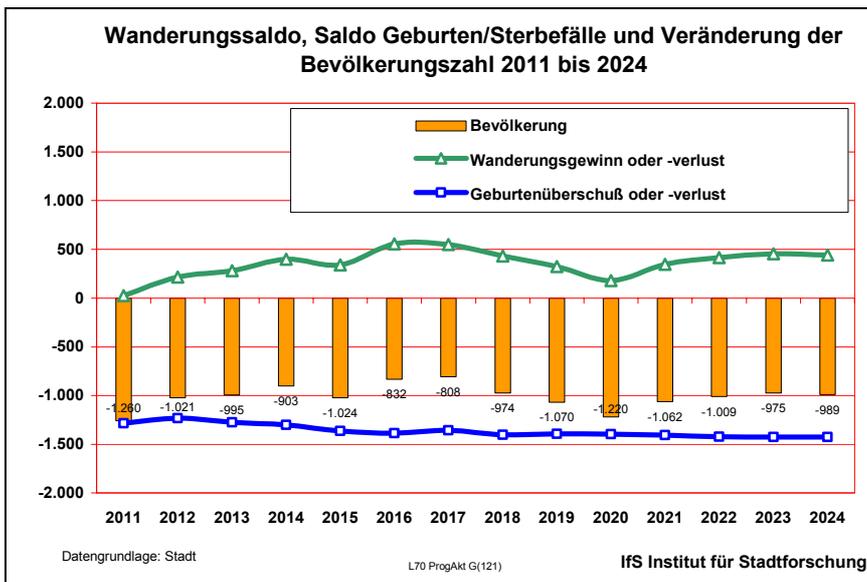


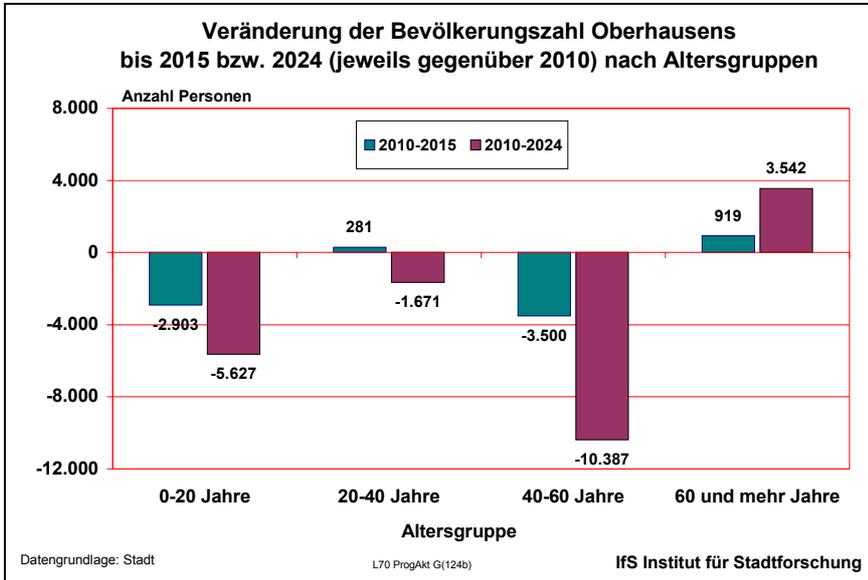
Abbildung 7.4



Die Altersgruppe bis 20 Jahre wird gegenüber 2010 bis 2015 um 2.903 Personen und bis 2024 um 5.627 Personen schrumpfen. Bei der Altersgruppe von 20 bis 40 Jahren steigt die Anzahl bis 2015 geringfügig um 281 Personen, in der Folgezeit ist auch sie von einem Rückgang betroffen, sodass ihre Zahl bis 2024 (gegenüber 2010) um 1.671 Personen sinkt. Die Altersgruppe von 40 bis 60 Jahren weist bis 2015 einen Rückgang von 3.500 Personen und bis 2024 von 10.387 Personen auf. Die Altersgruppe mit 60 und mehr Jah-

ren ist die einzige, die bis 2015 und bis 2024 eine Zunahme (919 bzw. 3.542 Personen) verzeichnet (Abbildung 7.5).³²

Abbildung 7.5



In Folge dieser Entwicklungen werden sich die Anteile der Altersgruppen an der gesamten Bevölkerung Oberhausens künftig spürbar verändern: Der Anteil der Altersgruppe bis 20 Jahre wird von 2010 bis 2024 von 19% auf 17% sinken. Bei der Altersgruppe von 20 bis 40 Jahren erhöht sich der Anteil leicht von 23% auf 24%. Der Anteil der Altersgruppe von 40 bis 60 Jahren wird sich dagegen von 31% auf 29% verringern.

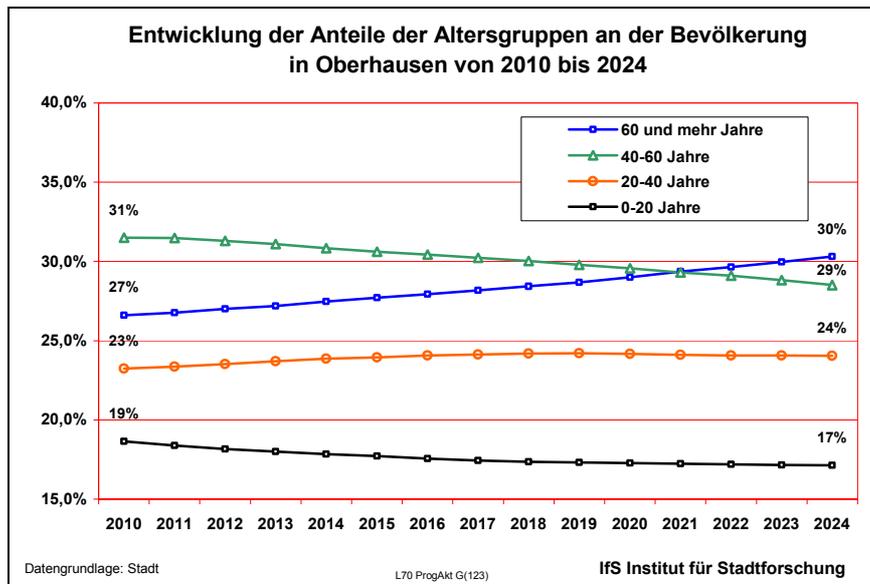
Die ältere Generation (ab 60 Jahre) wird ihren Anteil an der Oberhausener Bevölkerung von 2010 bis 2024 spürbar von 27% auf 30% erhöhen. Während die Altersgruppe von 40 bis 60 Jahren derzeit mit Abstand den größten Anteil der Oberhausener Bevölkerung stellt, wird sie ab dem Jahr 2021 vom Anteil der Altersgruppe mit 60 und mehr Jahren übertroffen (Abbildung 7.6).

Die dargestellten zahlen- und anteilsbezogenen altersstrukturellen Veränderungen der Oberhausener Bevölkerung führen sukzessiv zu einer Veränderung der künftigen Wohnungsnachfrage. Auch wenn dieser Prozess langsam vonstatten geht, ist es für die wohnungswirtschaftlichen Akteure wichtig, sich frühzeitig darauf einzustellen. So ist bei der jungen Bevölkerung bzw. Familien mit Kindern mit einer über den nahezu gesamten Zeit-

³² Bei der Summe von Teilgruppen kommt es gegenüber ausgewiesenen Gesamtsummen teilweise zu Rundungsabweichungen.

raum bis 2024 leicht rückläufigen Nachfrageentwicklung zu rechnen. Die größten Veränderungen ergeben sich zwischen den mittleren und älteren Altersgruppen. Während sich die Entwicklungen bei den mittleren Altersgruppen dämpfend auf die künftige Nachfrage auswirken, ist bei den Älteren mit einem spürbaren Anstieg der Nachfrage zu rechnen.

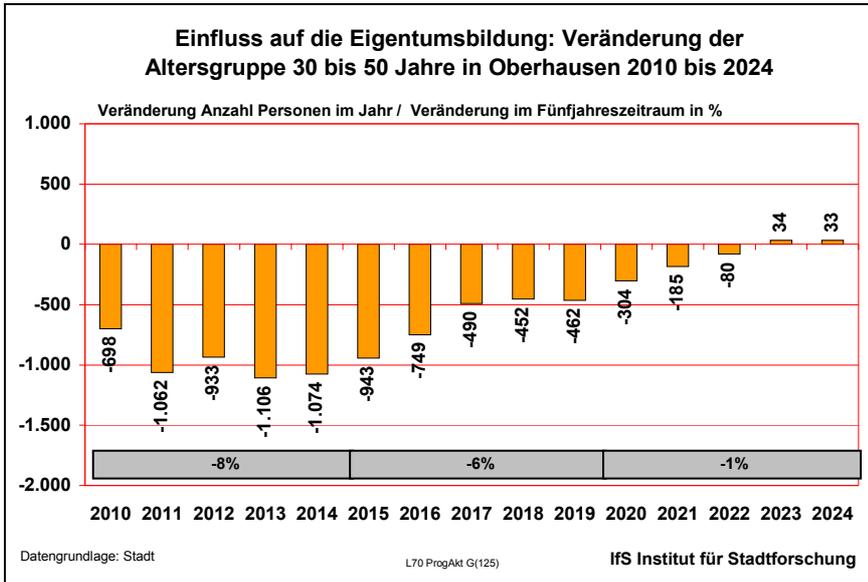
Abbildung 7.6



Im Folgenden wird die Altersgruppe von 30 bis 50 Jahren gesondert betrachtet, da sie für die Nachfrageentwicklung von besonderem Interesse ist.³³ Bei dieser Altersgruppe erfolgt bedingt durch den Lebenszyklus und durch Einkommenszuwächse eine spürbare Nachfrage nach insgesamt mehr Wohnfläche bzw. teilweise nach Wohneigentum, insbesondere nach 1-2-Familienhäusern. Die Veränderung der Zahl der Personen der Altersgruppe von 30 bis 50 Jahren nimmt in den Einzeljahren von 2010 bis 2024 einen sehr unterschiedlichen Verlauf. Bereits aktuell findet ein starker Rückgang der Personenzahl in dieser Altersgruppe statt: von 2010 bis 2016 nimmt sie jährlich zwischen rund 700 und 1.100 Personen ab. In der Folgezeit schwächt sich der Rückgang merklich ab und mündet ab dem Jahr 2022 in nur noch unbedeutende Veränderungen (unter +/- 100 Personen; Abbildung 7.7).

³³ Bei der Vorgängerstudie von 2006 wurde speziell die Altersgruppe von 35 bis 45 Jahren betrachtet. Die speziell betrachtete Teilgruppe wurde nunmehr auf die Altersgruppen 30 bis 50 Jahre erweitert. Die zusätzlich einbezogenen Altersgruppen sind für die Wohnflächenerweiterung bzw. Eigentumsbildung ebenfalls von großer Bedeutung.

Abbildung 7.7



Im Fünfjahreszeitraum von 2010 bis 2014 reduziert sich die Personenzahl dieser für die Wohnflächenausweitung und Eigentumsbildung wichtigen Altersgruppe um 8% und von 2015 bis 2019 um weitere 6%, insgesamt in den nächsten zehn Jahren um rund 14%. Das spezifische Ausmaß der Veränderung bei der Altersgruppe von 30 bis 50 Jahren wird daran deutlich, dass sich die Gesamtbevölkerung von 2010 bis 2024 nur um rund 7% bzw. halb so stark reduziert. Die Entwicklung hat daher Einfluss auf die Art der in den kommenden zehn Jahren in Oberhausen nachgefragten Wohnungen, auch auf den Umfang des nachgefragten Eigentums. Im daran anschließenden Zeitraum von 2020 bis 2024 schwächt sich der Rückgang bei den 30- bis 50-Jährigen stark ab und beträgt nur noch 1%. Die wesentliche Veränderung dieser besonders nachfragerlevanten Altersgruppe konzentriert sich demnach auf die nächsten fünf bzw. zehn Jahre.

7.4 Künftige Entwicklung der Zahl der privaten Haushalte

Im Folgenden wird auf die künftige Entwicklung der Zahl der privaten Haushalte in Oberhausen eingegangen. Die Ergebnisse der vom IfS erarbeiteten Haushaltsprognose basieren auf der Bevölkerungsprognose der Stadt (Variante 0) unter Berücksichtigung der künftig zu erwartenden Haushaltsverkleinerung aufgrund weniger Kinder, fortschreitender Singularisierung (Trend zum alleine Leben) und altersstruktureller Effekte (Zunahme von Altersgruppen mit hohem Singleanteil). Abweichend von der oben dargestellten Bevölkerungsprognose der Stadt (mit einem Prognosehorizont bis 2024) wurde vom IfS die Haushaltsentwicklung aus Darstellungsgründen (drei Fünfjahreszeiträume) bis 2025 berechnet.

Abbildung 7.9 zeigt die jährliche Veränderung der Bevölkerungszahl und der Haushaltszahl in den Einzeljahren von 2011 bis 2025. Es wird deutlich, dass die Haushaltsverkleinerung anders als in den Jahren bis 2010 künftig nicht mehr ausreicht, um den verstärkten Bevölkerungsrückgang zu kompensieren. Sie bewirkt jedoch, dass der jährliche Rückgang der Haushaltszahl bis 2025 spürbar geringer ist als der Rückgang der Bevölkerungszahl.

Abbildung 7.9

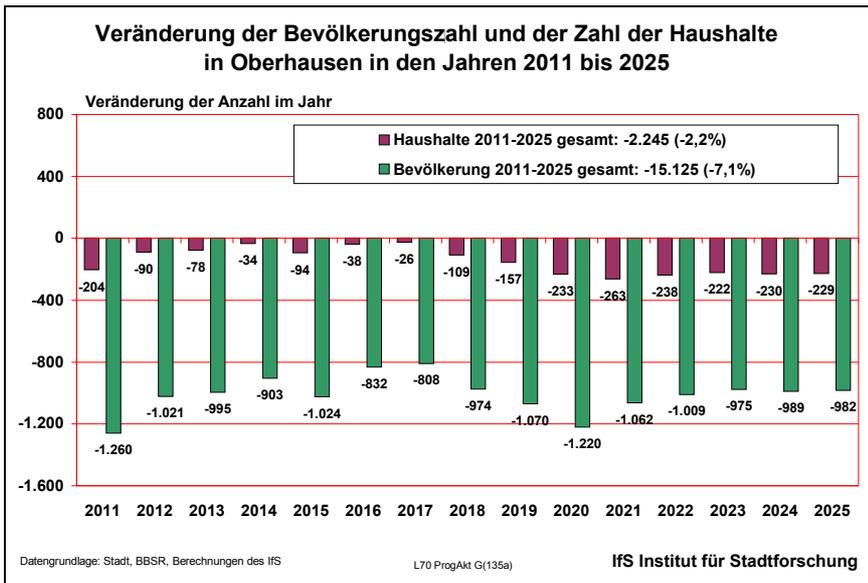


Abbildung 7.10 gibt ergänzend einen Überblick über die Entwicklungen bei Bevölkerung und Haushalten in den drei Fünfjahreszeiträumen bis 2025. Im ersten Fünfjahreszeitraum von 2011 bis 2015 sinkt die Zahl der Haushalte um 500 bzw. 0,5%, anschließend von 2016 bis 2020 um 563 bzw. 0,6% und von 2021 bis 2025 um 1.182 Haushalte bzw. 1,2%. Der sich im Zeitverlauf verstärkende Rückgang der Haushalte hängt damit zusammen, dass sich die Haushaltsverkleinerung etwas abschwächt.

Der Rückgang der Zahl der Haushalte bis 2025 wird von einer spürbaren Veränderung der der Haushaltsgrößenstruktur (Anzahl von Haushalten mit unterschiedlicher Personenanzahl) begleitet. Die Zahl der Einpersonenhaushalte nimmt um 4% und die Zahl der Zweipersonenhaushalte um 3% zu. Dagegen sinkt die Zahl der Dreipersonenhaushalte um 11% und insbesondere die Zahl der Haushalte mit vier und mehr Personen um 22% (Abbildung 7.11).

Die kleinen Haushalte verzeichnen einen Zuwachs bis 2025 von insgesamt 2.553 Haushalten, darunter 1.465 Einpersonenhaushalte und 1.088 Zweipersonenhaushalte. Die gro-

ßen Haushalte nehmen insgesamt um 4.789 Haushalte ab, darunter 1.779 Dreipersonenhaushalte und 3.019 Haushalte mit vier und mehr Personen. Der starke Rückgang der großen Haushalte, insbesondere der Haushalte mit vier und mehr Personen, verdeutlicht (ebenso wie bereits oben anhand der Altersgruppe von 30 bis 50 Jahren dargestellt), dass sich die Zahl der klassischen Nachfrager von 1-2-Familienhäusern in den kommenden Jahren in Oberhausen spürbar reduzieren wird.

Abbildung 7.10

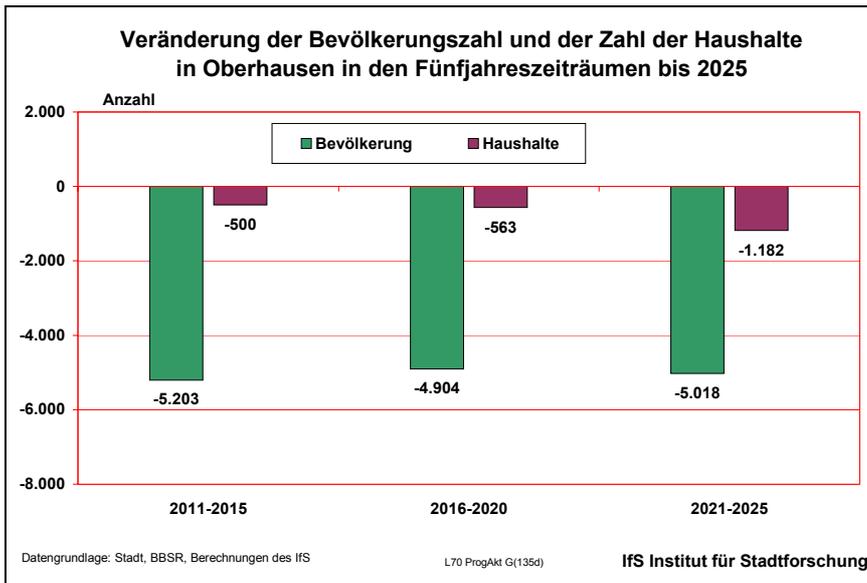
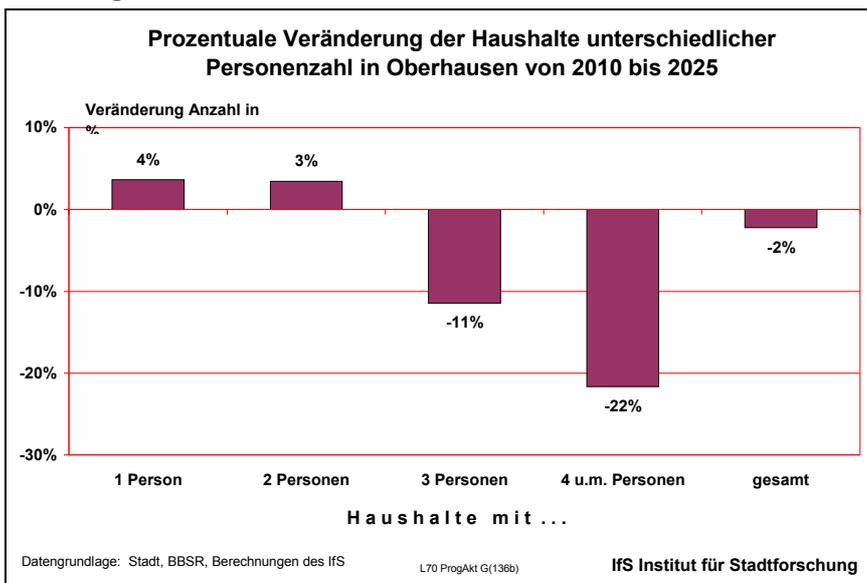


Abbildung 7.11



7.5 Entwicklung des Neubaubedarfs

Im Folgenden wird auf die künftige Entwicklung des Neubaubedarfs in Oberhausen eingegangen. Zunächst werden methodische Erläuterungen gegeben und anschließend die Ergebnisse dargestellt.

Erläuterungen zum Vorgehen

Der Neubaubedarf wurde auf Grundlage der künftigen Entwicklung der Zahl der Haushalte und der Berücksichtigung weiterer Bedarfskomponenten wie Ersatz-/Ergänzungsbedarf und Mobilitätsreserve ermittelt. Bezogen auf den Ersatz-/Ergänzungsbedarf wurden zum einen künftige Abgänge von Wohnungen aufgrund von Abriss, Umnutzung, Wohnungszusammenlegungen etc. berücksichtigt, zum anderen wurde Neubau eingerechnet, der aus spezieller Nachfrage nach Wohnungen resultiert, die es im vorhandenen Wohnungsbestand nicht gibt.

Bezogen auf die Mobilitätsreserve wurde davon ausgegangen, dass diese durch den derzeitigen Leerstand in Oberhausen von 4,2% mit einer Dauer von drei und mehr Monaten bzw. einen noch höheren Stichtagsleerstand (siehe oben) gedeckt wird, sodass hieraus kein zusätzlicher Neubaubedarf erwächst. Der bestehende Leerstand dürfte in diesem Umfang zudem eine etwaige künftige Zunahme der Zahl der Zweitwohnungen in Oberhausen mit abdecken.

Zur Höhe des Ersatzbedarfs für Abgänge von Wohnungen (Abriss, Umwidmung, Zusammenlegung etc.) gibt es keine aktuellen Datengrundlagen. Aus dem Vergleich der Gebäude- und Wohnungszählungen 1968 und 1987 wurden 0,4% pro Jahr³⁶ ermittelt, jedoch bestehen erhebliche Unsicherheiten, ob diese Werte auf die heutigen Verhältnisse übertragbar sind, weil sich sowohl die Abrisstätigkeit als auch Wohnungszusammenlegungen sowie die Umwidmung von Wohnen in Gewerbe inzwischen spürbar reduziert haben dürften. Zudem ist unklar, inwiefern dieser deutschlandweit ermittelte Wert auf regionale Verhältnisse übertragbar ist. Bei den Neubaubedarfsprognosen der letzten Jahre werden in der Praxis daher sehr unterschiedliche (in der Regel unter 0,4% liegende) Ansätze ver-

³⁶ ifo (1994), S. 10.

wendet: häufig werden Werte von 0,2% bzw. 0,3% pro Jahr,³⁷ zum Teil noch niedrigere Quoten angesetzt.³⁸

Bei der vorliegenden Neubaubedarfsprognose wurde ein vorsichtiger Ansatz für einen zusammengefassten Ersatz-/Ergänzungsbedarf von anfangs 0,2% pro Jahr gewählt, der sich bis zum Ende des Prognosezeitraums auf 0,3% pro Jahr steigert. Dahinter stand die Überlegung, dass der Ersatzbedarf kurzfristig eher gering sein dürfte, was durch die zwar jüngst etwas gestiegenen, aber derzeit nach wie vor geringen Wohnungsabgangszahlen in Oberhausen gestützt wird. Ähnliches kann auch für den Ergänzungsbedarf angenommen werden, da es zwar Hinweise für eine Nachfrage nach Bauformen und Wohnungstypen gibt, die nicht durch den Bestand in Oberhausen gedeckt werden, diese ist aber derzeit eher begrenzt. Es kann jedoch angenommen werden, dass sowohl der Ersatzbedarf als auch der Ergänzungsbedarf bis zum Ende des Prognosezeitraums nach und nach zunehmen werden. Zum einen ist wahrscheinlich, dass künftig Abrisse in Beständen an Bedeutung gewinnen werden, deren Bewirtschaftung ohne dauerhafte Perspektive ist und in denen sich Investitionen aufgrund der Bauqualität nicht mehr lohnen. Gestützt wird diese Annahme durch jüngst in Oberhausen durchgeführte Abrisse in Verbindung mit Ersatzwohnungsbau, mit denen künftig (auch aus energetischen Gründen) etwas häufiger zu rechnen ist. Zum anderen sind aufgrund der dargestellten Veränderungen der künftigen Nachfragerstruktur vermehrt Verschiebungen in der Art der Nachfrage (Wohnungsgröße, Qualität, Bauform, Lage; zielgruppenspezifisches Angebot z. B. für Ältere) wahrscheinlich, die dazu führen, dass zumindest gewisse Teile der Nachfrage nicht im vorhandenen Wohnungsbestand gedeckt werden können. Erwartungen in dieser Richtung wurden auch in den Expertengesprächen und auf dem im Oktober 2011 durchgeführten Workshop "Wohnungspolitischer Dialog 2011" geäußert.

Ergebnisse zum Neubaubedarf

Die im Folgenden dargestellten Ergebnisse zum Neubaubedarf bedürfen hinsichtlich ihrer Einordnung und Interpretation einiger Hinweise: Der künftige Neubaubedarf wird (anders als in der Vergangenheit) nicht mehr durch einen Zuwachs, sondern durch einen Rückgang der Zahl der Haushalte geprägt. Dass dennoch ein Neubaubedarf besteht, ist ausschließlich der oben erläuterten weiteren Bedarfskomponente Ersatz- und Ergänzungsbedarf geschuldet, und zwar in dem Maße, in dem dieser höher ist als der Rückgang der

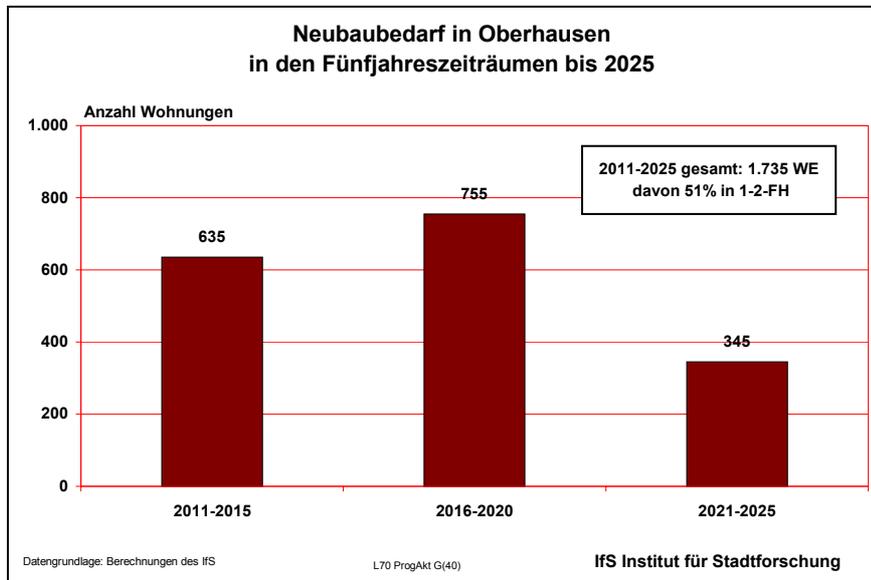
³⁷ BBSR (2011), S. 34.

³⁸ Die Vorgängerstudie des IfS von 2006 arbeitete mit einem zusammengefassten Ersatz- und Ergänzungsbedarf von anfangs 0,15%, der sich bis zum Ende des Prognosezeitraums auf 0,35% steigert.

Haushaltszahl. Da diese weitere Bedarfskomponente - wie oben beschrieben - schwer einzugrenzen ist, bergen die Ergebnisse zum Neubaubedarf höhere Unsicherheiten als die Vorgängerprognosen.

Oberhausen weist insgesamt in den Jahren von 2011 bis 2025 einen Neubaubedarf von 1.735 Wohnungen auf, davon 635 Wohnungen im Zeitraum 2011 bis 2015, 755 Wohnungen im Zeitraum 2016 bis 2020 und 345 Wohnungen im Zeitraum 2021 bis 2025. Der Neubaubedarf ist demnach in den ersten beiden Fünfjahreszeiträumen spürbar höher als im letzten Fünfjahreszeitraum. Für die Interpretation der Ergebnisse ist darauf hinzuweisen, dass über den Prognosezeitraum von einem steigenden Ersatz- und Ergänzungsbedarf ausgegangen wurde, ansonsten würde der Neubaubedarf durch die rückläufigen Haushaltszahlen früher bzw. stärker abnehmen (Abbildung 7.12).

Abbildung 7.12



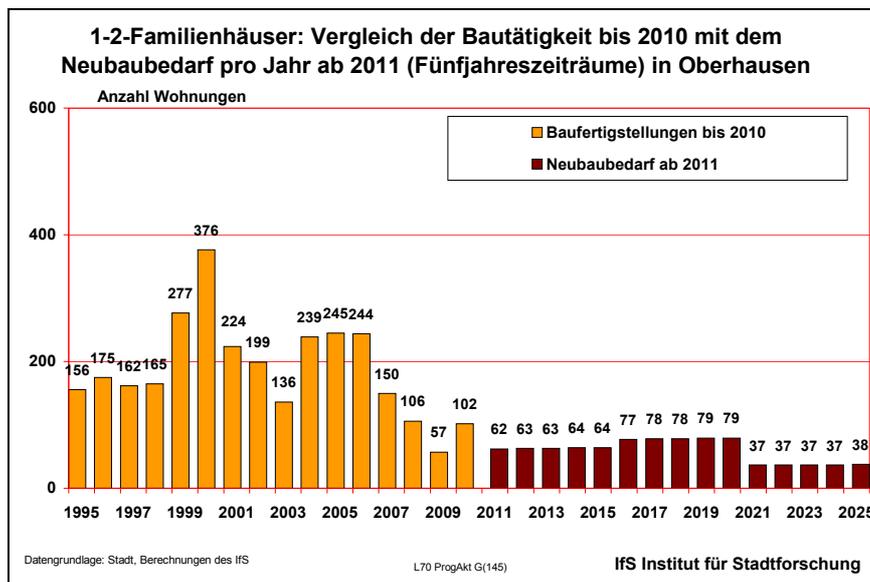
Der Neubaubedarf bis 2025 umfasst 893 Wohnungen in 1-2-Familienhäusern (51%) und 842 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (49%). Bei den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern handelt es um 548 Mietwohnungen und 294 Eigentumswohnungen. Geht man bei Eigentumswohnungen und Wohnungen in 1-2-Familienhäusern vollständig von Eigennutzung durch den Eigentümer aus, so ergibt sich ein Neubaubedarf von 1.187 Wohnungen bzw. 68% im Eigentums- und von 548 Wohnungen bzw. 32% im Mietwohnungsbereich.

Dass etwas mehr als die Hälfte des Neubaubedarfs auf Wohnungen in 1-2-Familienhäusern entfällt, sollte nicht darüber hinwegtäuschen, dass auch bei dieser Bauform künftig nur noch ein relativ geringer Neubaubedarf an Wohnungen besteht. Diese Entwicklung ist

neben dem allgemeinen Nachfragerückgang den oben dargestellten Entwicklungen bei den typischen Nachfragegruppen für diese Bauform (Rückgang bei Altersgruppe 30 bis 50 Jahre bzw. bei großen Haushalten/Familien) geschuldet. Der nahezu gleich hohe Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern am Neubaubedarf hängt damit zusammen, dass davon ausgegangen wurde, dass bei den im Zeitraum bis 2025 an Eigentum interessierten Nachfragern teilweise auf Eigentum im Geschosswohnungsbau ausgewichen wird. Diese Entwicklung wird dadurch verursacht, dass sich die Anzahl der Personen in den Altersgruppen, die die klassischen Nachfrager von 1-2-Familienhäusern stellen, spürbar reduzieren und die Zahl der Haushalte mit Kindern generell zurückgehen wird (siehe oben).

Abbildung 7.13 zeigt die Bautätigkeit bei Wohnungen in 1-2-Familienhäusern von 1995 bis 2010 und den Neubaubedarf bei Wohnungen in 1-2-Familienhäusern von 2011 bis 2025. Es wird deutlich, dass der Neubaubedarf der Jahre 2011 bis 2015 bei Wohnungen in 1-2-Familienhäusern mit Werten zwischen 62 und 64 Wohnungen pro Jahr niedriger liegt als die Bautätigkeit der Jahre 2008 bis 2010, die im Mittel bei 88 Wohnungen pro Jahr lag.

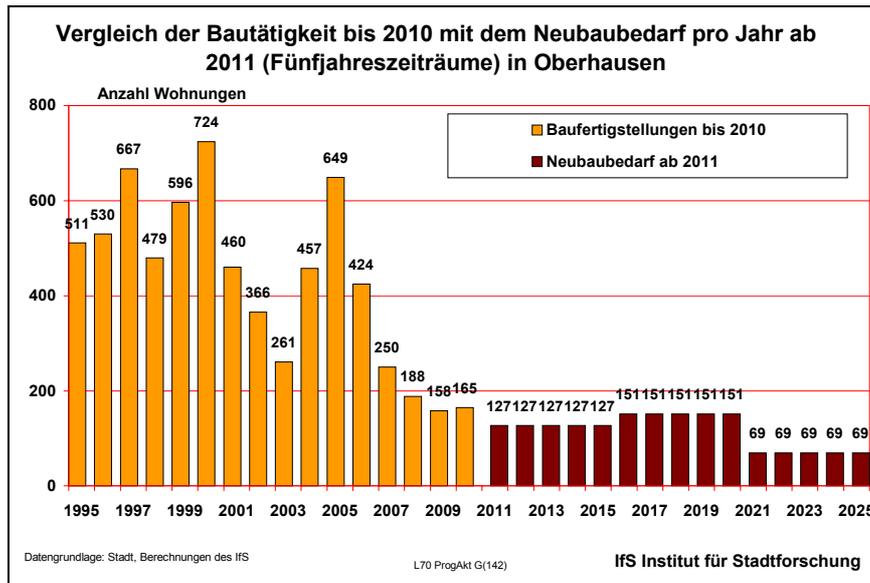
Abbildung 7.13



Der Grund hierfür liegt insbesondere in den oben dargestellten Auswirkungen der demographischen Entwicklung auf die klassische Eigentumsnachfrage. Der Trend rückläufiger Nachfrage nach 1-2-Familienhäusern hat sich bereits Anfang der 2000er Jahre angedeutet, wurde jedoch durch die Vorzieheffekte in Verbindung mit der Abschaffung der Eigenheimzulage überlagert. In den beiden folgenden Fünfjahreszeiträumen wird der Neubau-

Abbildung 7.15 zeigt die gesamte Bautätigkeit 1995 bis 2010 und den gesamten Neubaubedarf 2011 bis 2025. Von 2010 bis 2016 besteht in Oberhausen ein Neubaubedarf von 127 Wohnungen pro Jahr, der damit unter dem Mittel der Bautätigkeit der Jahre 2008 bis 2010 von im Schnitt 170 Wohnungen pro Jahr liegt. In den beiden folgenden Fünfjahreszeiträumen steigt der gesamte Neubaubedarf zunächst auf 151 Wohnungen pro Jahr und sinkt anschließend auf 69 Wohnungen pro Jahr.

Abbildung 7.15



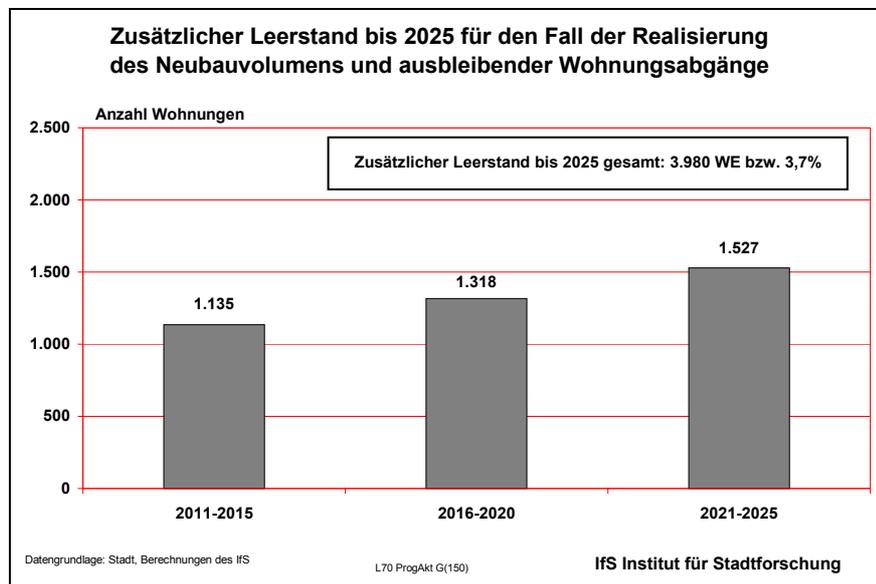
Zur Klarstellung sei abschließend darauf hingewiesen, dass mit dem Neubaubedarf nicht die künftige Bautätigkeit prognostiziert wird, also nicht die Entwicklung der Angebotsseite. Vielmehr bezieht sich der prognostizierte Neubaubedarf auf verschiedene Komponenten der Nachfrageseite. Die künftige Neubautätigkeit kann niedriger oder höher als der Neubaubedarf sein: Zum Beispiel könnten Investoren einen über den Neubaubedarf hinausgehenden Geschosswohnungsbau betreiben und damit in Konkurrenz zum vorhandenen Bestand treten. Ebenso könnte trotz bestehenden Neubaubedarfs wenig gebaut werden, weil die Zukunftsaussichten des Wohnungsneubaus von Investoren pessimistisch beurteilt werden. Die tatsächliche künftige Neubautätigkeit hängt demnach (anders als der Neubaubedarf) stark vom Investitionsklima und den Perspektiven, die Investoren mit dem Wohnungsbau verbinden, ab. Sie ist demnach von einer Vielzahl von Faktoren, auch dem Handeln der Stadt, abhängig.

7.6 Überlegungen zur künftigen Entwicklung des Leerstands

Der künftige Neubaubedarf resultiert (anders als bei den in der Vergangenheit für Oberhausen erstellten Prognosen) nicht mehr aus einer Zunahme der Zahl der Haushalte bzw. der Nachfrager, vielmehr spielt der angenommene Ersatz- und Ergänzungsbedarf (vermindert um die rückläufige Zahl der Haushalte) eine wesentliche Rolle. Daher sind Auswirkungen des hypothetischen Falls von großem Interesse, bei dem in Oberhausen künftig Wohnungen im Umfang des ermittelten Neubaubedarfs gebaut werden, jedoch keinerlei Abgänge an Wohnungen (Abrisse, Zusammenlegungen etc.) auf dem Wohnungsmarkt zu verzeichnen sind. Unter diesen Annahmen würde sich der realisierte Neubau spürbar in zusätzlichem Leerstand niederschlagen, insbesondere im vorhandenen Wohnungsbestand.

In Abbildung 7.16 ist die Entwicklung des Leerstands für diesen Fall (Neubau bei ausbleibenden Abgängen) dargestellt. Zusätzlich zum derzeitigen Leerstand würde sich der Leerstand in Oberhausen in den Jahren 2011 bis 2015 um ca. 1.100 Wohnungen, anschließend 2016 bis 2020 um weitere ca. 1.300 Wohnungen und schließlich von 2021 bis 2025 um ca. 1.500 Wohnungen erhöhen.

Abbildung 7.16



Insgesamt käme es zu einer Erhöhung des Leerstands bis 2025 um ca. 4.000 Wohnungen bzw. 3,7% des Bestands. Der derzeitige Leerstand mit einer Dauer von drei und mehr Monaten, der etwa 4.500 Wohnungen bzw. 4,2% des Bestands umfasst, würde sich auf

8.500 Wohnungen bzw. eine Leerstandsquote von 7,9% erhöhen und sich somit nahezu verdoppeln.

Es wird deutlich, dass bei einer Realisierung der Bautätigkeit im Umfang des prognostizierten Neubaubedarfs die Gefahr spürbar wachsender Leerstände besteht, wenn sich künftig die Abgänge an Wohnungen nicht deutlich gegenüber den letzten Jahren erhöhen. Für diesen Fall ist insbesondere eine Erhöhung der Leerstände in den bereits aktuell von überdurchschnittlichen Leerständen betroffenen eher schlechten Beständen und unattraktiven Lagen/Gebieten zu erwarten. Sie wird sich jedoch auch in gewissem Umfang in Bestände und Gebiete ausdehnen, die derzeit noch wenig von Leerständen betroffen sind.

Für die Realisierung einer etwaigen künftigen Angebotspolitik heißt dies: Je höhere Ziele bezogen auf den künftigen Neubau gesetzt werden, desto stärker muss man sich dem Thema Leerstand und insbesondere Abriss widmen. Ein wichtige Strategie stellt dabei insbesondere der Ersatzneubau dar, da mit ihm Neubau und Abriss auf marktverträgliche Weise verknüpft und Ziele wie wohnwertbezogene Aufwertung des Bestands, Energieeinsparung und Klimaschutz auf effiziente Weise verfolgt werden.

7.7 Künftig zu erwartende Entwicklungen in den Sozialräumen

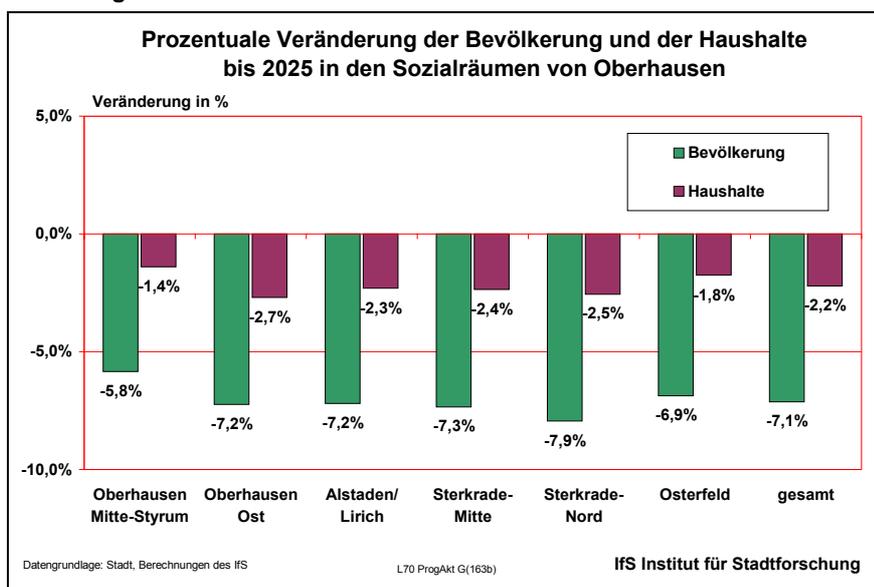
Im Folgenden werden künftig zu erwartende Entwicklungen in den Sozialräumen thematisiert. Dabei werden die oben für die gesamtstädtische Ebene aufgezeigten Ergebnisse zu den künftigen Entwicklungen bei Bevölkerung, privaten Haushalten und Neubaubedarf für die sechs Sozialräume von Oberhausen dargestellt. Grundlagen hierfür waren die Ergebnisse der nach Sozialräumen differenzierten Bevölkerungsprognose der Stadt sowie darauf aufbauende Berechnungsschritte des IfS zu Haushalten und Neubaubedarf.

Dabei ist anzumerken, dass die gesamtstädtischen Ergebnisse teilweise proportional zu den Ergebnissen der Bevölkerungsprognose auf die teilräumliche Ebene übertragen wurden, da nur wenige Informationen zu Gebietsspezifika der Sozialräume vorlagen, die eine Differenzierung der Prognoseparameter erlaubt hätten. Berücksichtigt wurden Unterschiede in der Haushaltsgrößenstruktur bzw. der Haushaltsverkleinerung. Weitere Bedarfskomponenten wie der Ersatz- und Ergänzungsbedarf wurden proportional zur Wohnungszahl in den Sozialräumen heruntergebrochen.

In Abbildung 7.17 ist die prozentuale Veränderung der Bevölkerungszahl und der Zahl der privaten Haushalte bis 2025 in den sechs Sozialräumen von Oberhausen dargestellt. Alle Sozialräume verzeichnen bis 2025 einen spürbaren Bevölkerungsverlust (zwischen -5,8% und -7,9%) und einen eher moderaten Rückgang der Zahl der Haushalte (zwischen -1,4%

und -2,7%). Was die Veränderung der Zahl der Haushalte angeht, die für die künftige Wohnungsmarktentwicklung ausschlaggebend ist, weisen Oberhausen Mitte-Styrum (-1,4%) und Osterfeld (-1,8%) einen unterdurchschnittlichen Rückgang auf. Dieser ist im Wesentlichen einem vergleichsweise geringen Bevölkerungsrückgang geschuldet. Alle anderen Sozialräume sind (insbesondere aufgrund ungünstigerer Bevölkerungsentwicklung) von überdurchschnittlichen Rückgängen bei den Haushaltszahlen betroffen, darunter am stärksten Oberhausen Ost (-2,7%) und Sterkrade Nord (-2,5%).

Abbildung 7.17



In Abbildung 7.18 ist die absolute Veränderung der Zahl der Haushalte und der Bevölkerung dargestellt. Es ergeben sich andere Proportionen und Rangfolgen als bei der oben betrachteten prozentualen Veränderung. Diese werden jedoch im Wesentlichen von der unterschiedlichen Größe der Sozialräume bestimmt.

Abbildung 7.19 zeigt den Neubaubedarf in den Sozialräumen zum einen kurzfristig für den Zeitraum 2011 bis 2015 und zum anderen für den gesamten Zeitraum 2011 bis 2025. Der höchste Neubaubedarf besteht bis 2025 in Sterkrade-Mitte mit 360 Wohnungen, knapp gefolgt von Osterfeld und Oberhausen Mitte-Styrum mit 355 bzw. 345 Wohnungen. Den niedrigsten Neubaubedarf verzeichnet Oberhausen Ost mit 215 Wohnungen, nur wenig höher ist er in Sterkrade-Nord und Alstaden/Lirich mit jeweils 230 Wohnungen.

Kurzfristig (bis 2015) ist der Neubaubedarf in Oberhausen Mitte-Styrum mit 170 Wohnungen am höchsten. Eher niedrigen kurzfristigen Neubaubedarf weisen Sterkrade-Nord mit 55 Wohnungen und Alstaden/Lirich mit 75 Wohnungen auf.

Abbildung 7.18

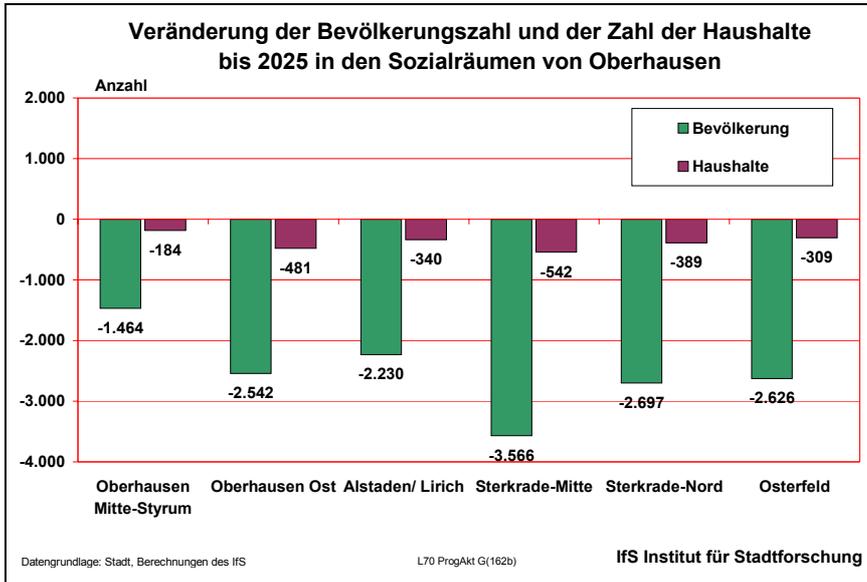


Abbildung 7.19

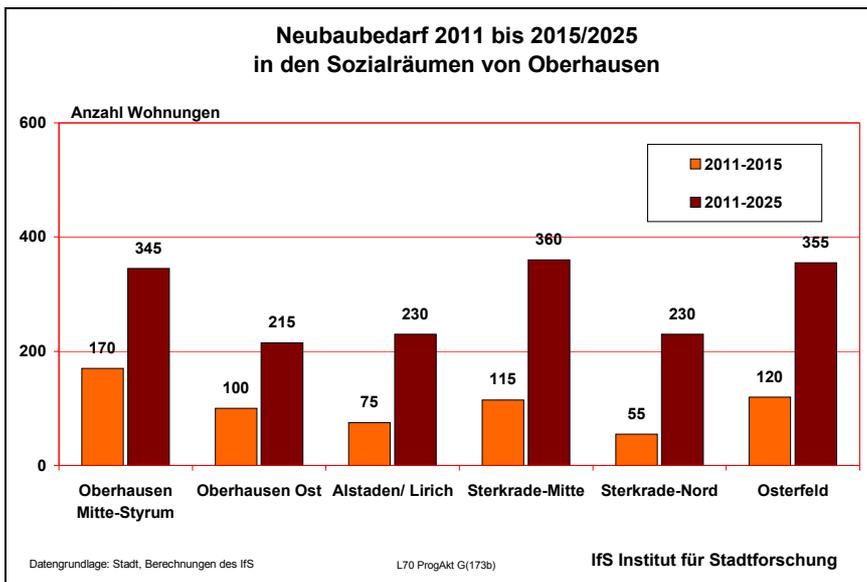
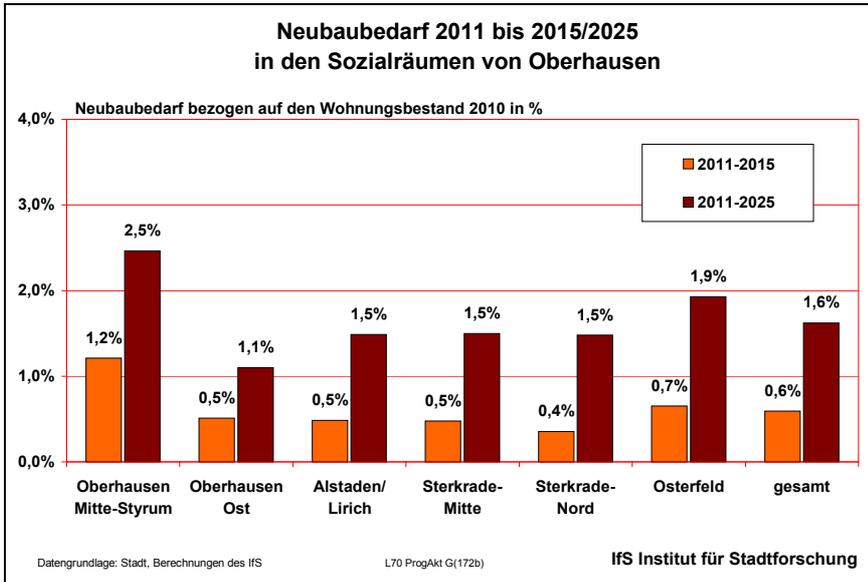


Abbildung 7.20 zeigt den Neubaubedarf bis 2015 bzw. 2025 in Prozent des vorhandenen Wohnungsbestands. Deutlich am höchsten ist der Neubaubedarf bis 2025 mit 2,5% in Oberhausen Mitte-Styrum. Osterfeld weist mit 1,9% ebenfalls einen überdurchschnittlichen Wert auf. An niedrigsten ist der Neubaubedarf bis 2025 mit 1,1% in Oberhausen Ost. Die übrigen drei Sozialräume liegen mit 1,5% knapp unter den städtischen Durchschnitt von 1,6%.

Abbildung 7.20



Die Sozialräume weisen beim Neubaubedarf zwar gewisse Unterschiede auf, gleichwohl bewegt sich dieser in allen Sozialräumen nur noch auf sehr niedrigem Niveau. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Neubaubedarf in allen Sozialräumen ebenso wie auf gesamtstädtischer Ebene im Wesentlichen von den Bedarfskomponenten Ersatz- und Ergänzungsbedarf geprägt wird. Anders als bei der Veränderung der Haushalte, die auf Grundlage der zwischen den Sozialräumen unterschiedlichen künftigen Bevölkerungsentwicklung ermittelt wurde, musste beim Ersatz- und Ergänzungsbedarf vereinfachend angenommen werden, dass er sich proportional zum vorhandenen Wohnungsbestand auf die Sozialräume verteilt (siehe oben). Dies setzt jedoch voraus, dass sich die künftigen Abgänge an Wohnungen (Abriss, Umwidmung, Zusammenlegung etc.) etwa gleichmäßig über die Sozialräume verteilen. Ähnliches gilt für den Ergänzungsbedarf (Nachfrage nach Wohnungstypen, die durch die vorhandenen Wohnungen nicht gedeckt wird). Aufgrund dieser Vereinfachungen sind die Ergebnisse zu den Sozialräumen als Neubaubedarf bei einer ausgewogenen räumlichen Entwicklung des Ersatz- und Ergänzungsbedarfs zu interpretieren.

In Abbildung 7.21 und Abbildung 7.22 sind (wie bereits oben für die gesamtstädtische Ebene) die Auswirkungen des hypothetischen Falls dargestellt, bei dem Wohnungen im Umfang des ermittelten Neubaubedarfs gebaut werden, jedoch keinerlei Abgänge an Wohnungen in den Sozialräumen stattfinden. Es wird zum einen die Entwicklung insgesamt bis 2025 und zum anderen in den drei Fünfjahreszeiträumen dargestellt. Die Leerstände würden sich in dem Fall in den Sozialräumen bis 2025 zwischen 529 und 902 Wohnungen erhöhen.

Abbildung 7.21

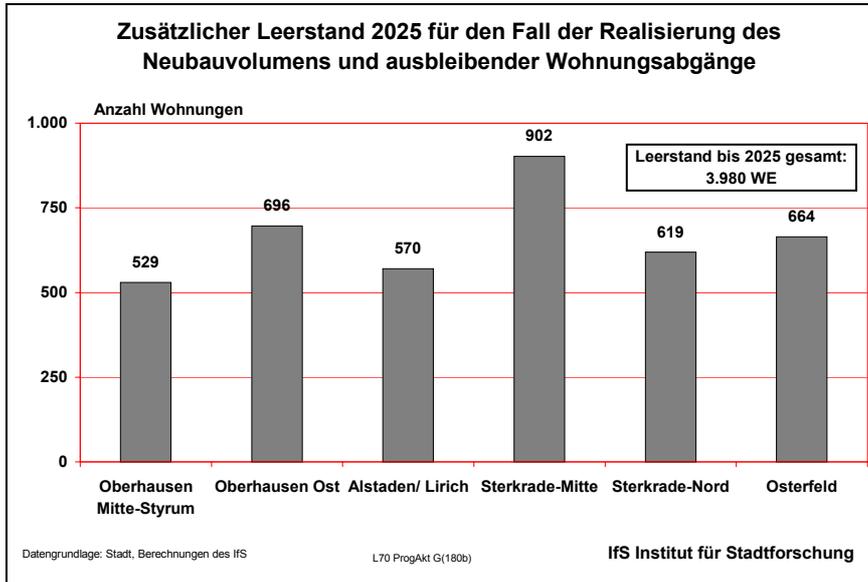
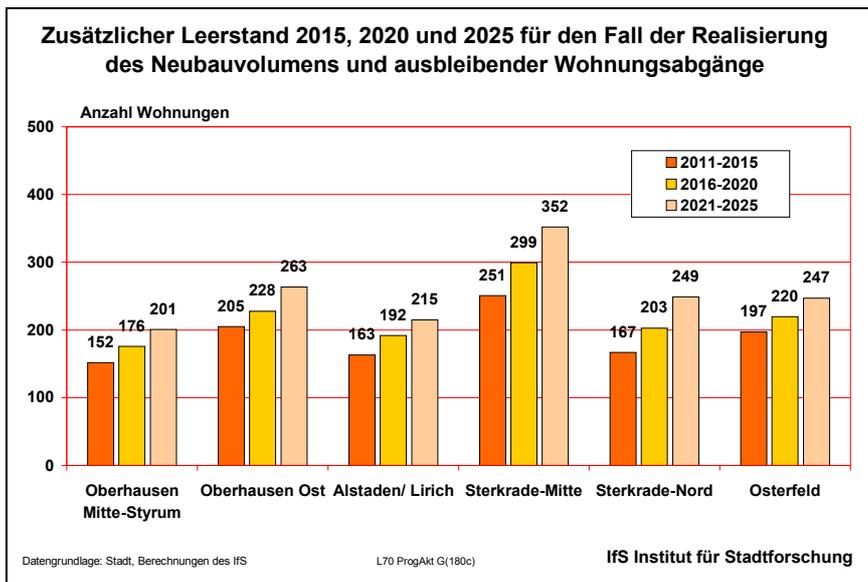


Abbildung 7.22



7.8 Überblick über die Prognoseergebnisse

In Tabelle 7.1 und Tabelle 7.2 wird ein Überblick über die Prognoseergebnisse zur Entwicklung der Bevölkerung, der Haushalte und des Neubaubedarfs bis 2025 für Oberhausen bzw. die einzelnen Sozialräume/Stadtbezirke gegeben. Auf eine textliche Beschreibung der Tabellen wird unter Hinweis auf die vorangegangenen Ausführungen verzichtet.

Tabelle 7.1

Überblick über die Prognoseergebnisse zur Entwicklung der Bevölkerung, der Haushalte und des Neubaubedarfs 2011 bis 2025				
	Zeitraum			gesamt
	2011-2015	2016-2020	2021-2025	
Veränderung Bevölkerung Anzahl	-5.203	-4.904	-5.018	-15.125
Veränderung Bevölkerung in %	-2,5%	-2,4%	-2,5%	-7,1%
Veränderung Haushalte Anzahl	-500	-563	-1.182	-2.245
Veränderung Haushalte in %	-0,3%	-0,6%	-1,2%	-2,2%
Neubaubedarf Wohnungen (WE)	635	755	345	1.735
Neubaubedarf in % des Bestands 2010	0,6%	0,7%	0,3%	1,6%
WE in 1-2-Familienhäusern	316	391	186	893
WE in Mehrfamilienhäusern (MFH)	319	364	159	842
Mietwohnungen in MFH	208	236	104	548
Eigentum in MFH	111	128	55	294

Datengrundlage: Stadt, BBSR, Berechnungen des IfS L70 ProgAkt

Tabelle 7.2

Überblick über die Prognoseergebnisse zur Entwicklung der Bevölkerung, der Haushalte und des Neubaubedarfs 2011 bis 2025 in den Sozialräumen und Stadtbezirken						
Sozialraum	Veränderung Bevölkerung		Veränderung Haushalte		Neubaubedarf	
	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %*
Oberhausen Mitte-Styrum	-1.464	-5,8%	-184	-1,4%	345	2,5%
Oberhausen Ost	-2.542	-7,2%	-481	-2,7%	215	1,1%
Alstaden/ Lirich	-2.230	-7,2%	-340	-2,3%	230	1,5%
Sterkrade-Mitte	-3.566	-7,3%	-542	-2,4%	360	1,5%
Sterkrade-Nord	-2.697	-7,9%	-389	-2,5%	230	1,5%
Osterfeld	-2.626	-6,9%	-309	-1,8%	355	1,9%
gesamt	-15.125	-7,1%	-2.245	-2,2%	1.735	1,6%
Stadtbezirk						
Alt-Oberhausen	-6.236	-6,8%	-1.005	-2,2%	790	1,6%
Sterkrade	-6.263	-7,6%	-931	-2,4%	590	1,5%
Osterfeld	-2.626	-6,9%	-309	-1,8%	355	1,9%

* bezogen auf den Wohnungsbestand 2010
 Datengrundlage: Stadt, BBSR, Berechnungen des IfS L70 ProgAkt

7.9 Prognoseergebnisse des BBSR und IT.NRW im regionalen Vergleich

Im Folgenden werden die künftigen Entwicklungen in Oberhausen im Vergleich zu den Nachbargebieten bzw. anderen Ruhrgebietsstädten dargestellt. Aus methodischen Gründen ist es sinnvoll, den Vergleich mit Hilfe regionalisierter Landes- oder Bundesprognosen vorzunehmen. Ihr Vorteil ist, dass die Ergebnisse für die verschiedenen Gebietseinheiten auf einem einheitlichen methodischen Ansatz basieren und zudem auf die landes- bzw. bundesweiten Prognoseergebnisse abgestimmt sind. Es wird auf zwei aktuelle Prognosen zurückgegriffen, die diese Kriterien erfüllen: die Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen von Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) sowie die Raumordnungsprognose und Wohnungsmarktprognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBSR), die neben Ergebnissen zu Bevölkerung und privaten Haushalten zusätzlich Informationen zum künftigen Neubaubedarf bereitstellen.³⁹ Die folgenden Ausführungen beschränken sich auf die Darstellung der Ergebnisse dieser Prognosen, auf eine Erläuterung der methodischen Schritte und unterschiedlichen Annahmen, die zu den teilweise abweichenden Ergebnissen führen, wird hier aus Gründen der Überfrachtung verzichtet. Wesentliche Ziele der folgenden Darstellung sind zum einen das Spektrum der regionalen Unterschiede der künftigen Entwicklung bei Bevölkerung, Haushalten und Neubaubedarf aufzuzeigen und zum anderen den Grad der möglichen Abweichungen der Entwicklungen anhand verschiedener Prognosen zu verdeutlichen.

In Abbildung 7.23 ist die prozentuale Veränderung der Bevölkerung bis 2025 (gegenüber 2010) in der Region um Oberhausen bzw. in Nordrhein-Westfalen gesamt auf Grundlage der Berechnungen von IT.NRW dargestellt. Die einzelnen Städte bzw. Kreise der Region verzeichnen durchweg Bevölkerungsverluste, die (mit Ausnahme von Dortmund; -1%) stärker sind als der Rückgang (-2%) auf der Landesebene, zugleich weisen sie untereinander erhebliche Unterschiede auf (Spanne von -1% bis -8%) auf. Oberhausen liegt nach den Ergebnissen von IT.NRW mit -4% im oberen Bereich des Spektrums der Städte und Kreise der Region weist damit ein relativ günstiges Ergebnis. Lediglich Dortmund, Essen und Mülheim an der Ruhr verzeichnen geringere Bevölkerungsverluste als Oberhausen.

Abbildung 7.24 zeigt die Ergebnisse der unteren und oberen Variante der Bevölkerungsprognose des BBSR. Die obere Variante des BBSR kommt für das Land Nordrhein-Westfalen (-2%) zum gleichen und für Oberhausen (-5%) zu einem ähnlichen Ergebnis wie die Prognose von IT.NRW. Auch die Rangfolge der übrigen Städte und Kreise weist mit wenigen Ausnahmen (z. B. Mülheim an der Ruhr und Bochum) Parallelen zu der

³⁹ Quellenangaben zu IT.NRW und BBSR siehe Anfang dieses Kapitels.

Prognose von IT.NRW auf. Oberhausen liegt im Wertespektrum der Städte und Kreise (-3% bis -10%) in der oberen Hälfte und weist bis 2025 geringere Bevölkerungsverluste auf als die Mehrzahl der übrigen Städte bzw. Kreise der Region. Bochum und Essen sind von etwas geringeren und der Kreis Wesel von spürbar geringeren Bevölkerungsrückgängen als Oberhausen betroffen.

Abbildung 7.23

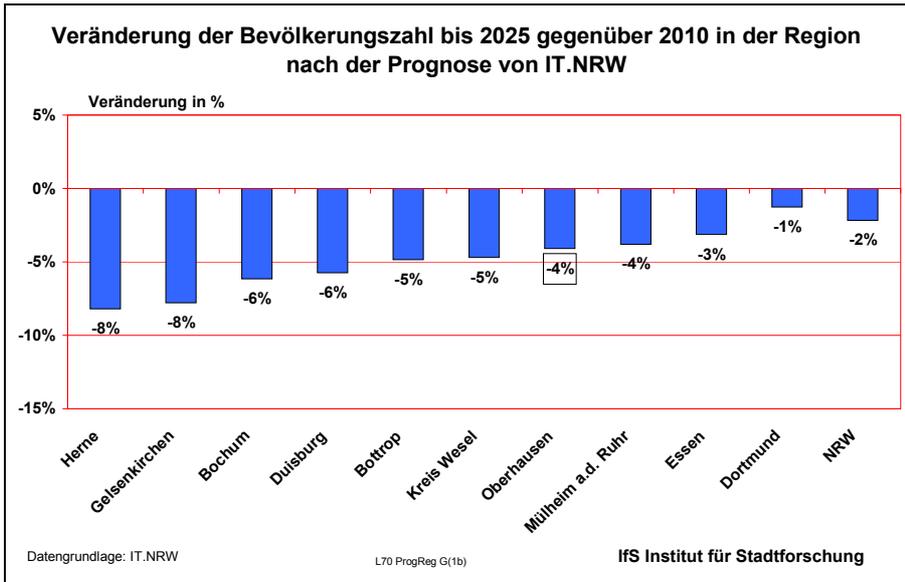
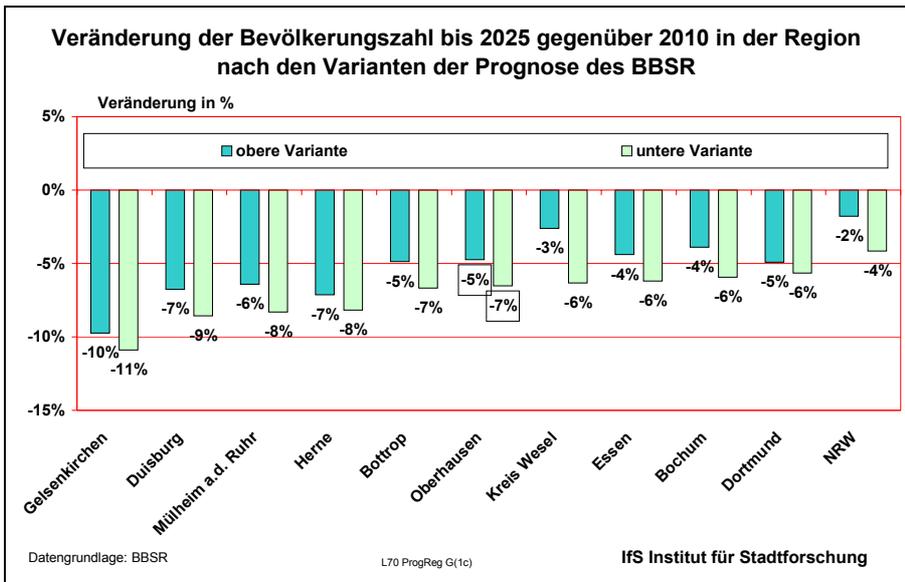


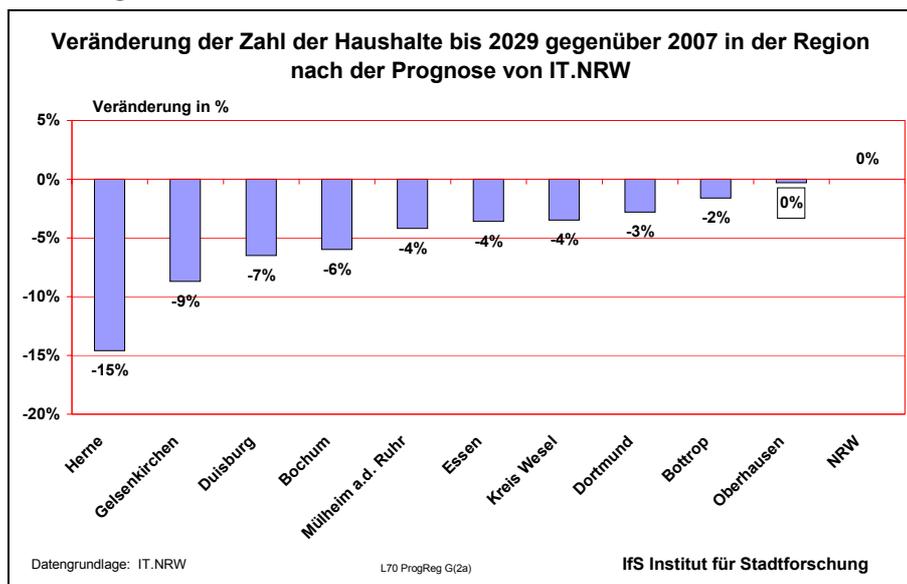
Abbildung 7.24



Die untere kommt gegenüber der oberen Variante des BBSR bezogen auf das Land Nordrhein-Westfalen (-4%) und Oberhausen (-7%) auf einen jeweils um 2 Prozentpunkte stärkeren Bevölkerungsrückgang. Die untere Variante des BBSR liegt damit auch deutlich unter den Ergebnissen der Bevölkerungsprognose von IT.NRW. Innerhalb des Wertespektrums der Städte und Kreise (-6% bis -11%) reiht sich Oberhausen bei der unteren Variante des BBSR (ebenfalls wie bei der oberen Variante) in der oberen Hälfte ein. Lediglich der Kreis Wesel, Dortmund, Bochum und Essen sind von etwas geringeren Bevölkerungsverlusten betroffen als Oberhausen. Deutlich höher als in Oberhausen sind sie in Gelsenkirchen, Duisburg, Mülheim an der Ruhr und Herne.

Abbildung 7.25 zeigt die Ergebnisse der Haushaltsprognose von IT.NRW, bei der ein gegenüber der Bevölkerungsprognose abweichender bzw. längerer Zeitraum (2007 bis 2029) betrachtet wird. Der Grund ist, dass IT.NRW bei seiner Haushaltsprognose keine Zwischenergebnisse für Einzeljahre, sondern nur für den gesamten Prognosezeitraum ausweist.⁴⁰

Abbildung 7.25



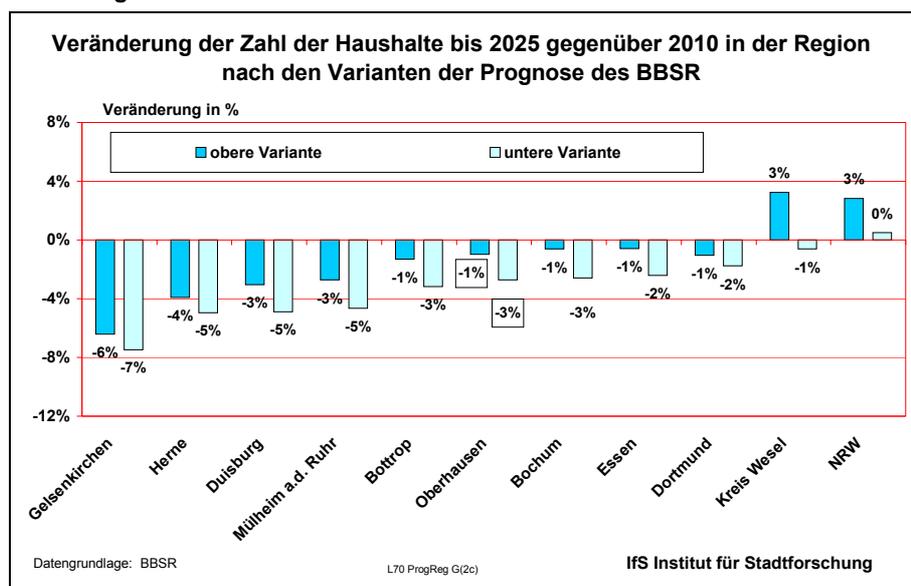
Nach den Ergebnissen von IT.NRW verzeichnet Oberhausen bis zum Jahr 2029 (gegenüber 2007) eine Veränderung der Zahl der Haushalte von knapp unter 0% und damit die günstigste Entwicklung aller Städte bzw. Kreise der Region. Oberhausen liegt zudem na-

⁴⁰ Die Ergebnisse von IT.NRW beziehen sich auf den 1. Januar der Jahre 2008 und 2030. Die übrigen Ergebnisse in dieser Studie werden jeweils zum Stand 31. Dezember eines Jahres dargestellt. Um Einheitlichkeit herzustellen, wurden die Prognoseergebnisse des IT.NRW auf den Stand 31. Dezember der Jahre 2007 und 2029 umgestellt.

hezu gleichauf mit dem Wert des Landes Nordrhein-Westfalen insgesamt (0%). Im regionalen Vergleich schneidet Oberhausen bei der Haushaltsentwicklung somit etwas günstiger ab als bei der Bevölkerungsentwicklung, bei der einige andere Städte bzw. Kreise geringere Rückgänge verzeichnen als Oberhausen (siehe oben).⁴¹ Die höchsten Verluste an Haushalten bis 2029 haben in der Region nach den Ergebnissen von IT.NRW Herne, Gelsenkirchen, Duisburg und Bochum.

Die beiden Varianten der Haushaltsprognose des BBSR weisen dahingehend Parallelen zu den Ergebnissen von IT.NRW auf, dass sie für Oberhausen von einem relativ geringen Rückgang an Haushalten (-1% bei der oberen und -3% bei der unteren Variante) ausgehen und Oberhausen im regionalen Vergleich eine günstige Entwicklung bescheinigen. Die Haushaltsprognose des BBSR kommt wie IT.NRW zu dem Ergebnis, dass Gelsenkirchen, Herne und Duisburg in der Region künftig am stärksten an Haushalten verlieren. Die Rangfolge der übrigen Städte/Kreise unterscheidet sich dagegen zwischen BBSR und IT.NRW bei der Veränderung der Haushalte zum Teil erheblich.

Abbildung 7.26

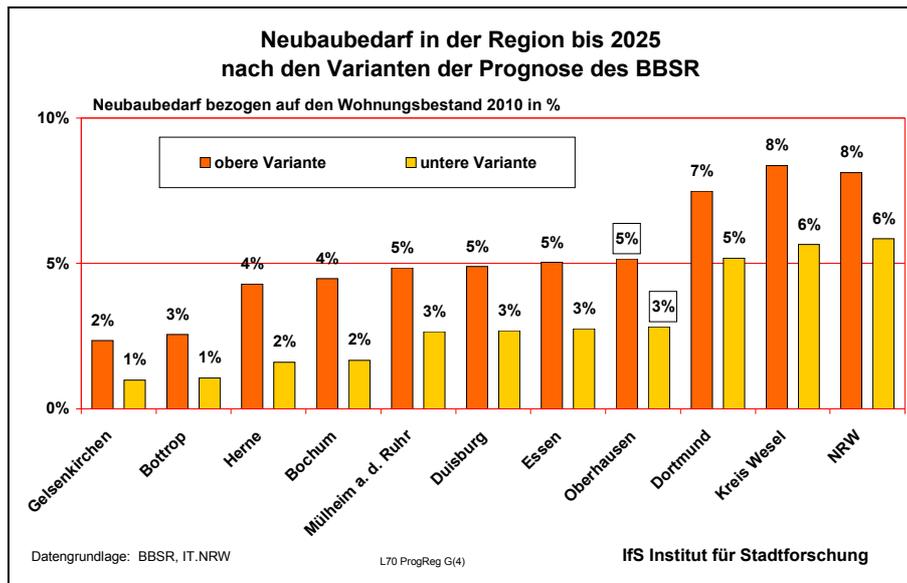


In Abbildung 7.27 ist der vom BBSR für die obere und untere Variante ermittelte Neubaubedarf bis 2025 dargestellt, der aus Gründen der Vergleichbarkeit in Bezug zu dem vorhandenen Wohnungsbestand (2010) gesetzt wurde. In Nordrhein-Westfalen liegt der Neubaubedarf bei der oberen Variante bei 8% des Bestands. In der Region um Oberhausen

⁴¹ Dies dürfte damit zusammenhängen, dass von IT.NRW für Oberhausen eine etwas stärkere Haushaltsverkleinerung unterstellt wurde als für die übrigen Städte bzw. Kreise der Region.

erreicht er nur im Kreis Wesel (8%) und in Dortmund (7%) ähnliche Größenordnungen wie auf Landesebene. Oberhausen nimmt mit 5% den dritten Rang ein, knapp dahinter liegen Essen, Duisburg und Mülheim an der Ruhr mit (gerundet) ebenfalls 5%. Etwas geringere Neubaubedarfe zeigen sich in Bochum und Herne mit jeweils 4% und deutlich niedrigere Werte verzeichnen Bottrop (3%) und Gelsenkirchen (2%).

Abbildung 7.27



Die untere Variante des BBSR geht bei Oberhausen von einem Neubaubedarf von 3% aus, der somit um 2 Prozentpunkte unter dem der oberen Variante liegt. Auch beim Land NRW und den meisten übrigen Städten/Kreisen der Region beträgt die Differenz zwischen oberer und unterer Variante 2 Prozentpunkte (Ausnahme Gelsenkirchen mit 1 Prozentpunkt), sodass sich bei beiden Varianten die gleiche Rangfolge ergibt: Oberhausen hat auch bei der unteren Variante den dritthöchsten Neubaubedarf der Region.

7.10 Vergleich der Ergebnisse von Stadt/IfS mit BBSR und IT.NRW

Im Folgenden werden die im vorangegangenen Abschnitt dargestellten Ergebnisse der Prognosen von IT.NRW und BBSR in Bezug zu den weiter oben dargestellten Ergebnissen der Bevölkerungsprognose der Stadt Oberhausen und der darauf aufbauenden Prognosen des IfS zu den privaten Haushalten und zum Neubaubedarf gesetzt. Wie weiter oben dargestellt, wurde vom IfS für die Berechnung der Zahl der Haushalte und des Neubaubedarfs in den Jahren 2011 bis 2025 (auf Basis der städtischen Bevölkerungsprognose) ein Rückgang der Bevölkerungszahl von 7,1% zu Grunde gelegt. Dieser bewegt sich

knapp unter dem Ergebnis der unteren Variante des BBSR für Oberhausen (-6,5%). Die obere Variante des BBSR (-4,8%) und IT.NRW (-4,1%) gehen von einem geringeren Bevölkerungsrückgang aus.

Bei den Ergebnissen zur Veränderung des Haushalte in Oberhausen bis 2025 kommt die Prognose des IfS⁴² auf einen etwas geringeren Rückgang (-2,2%) als die untere Variante des BBSR (-2,7%), jedoch auf einen stärkeren Rückgang als die obere Variante des BBSR (-1,0%). Die Haushaltsprognose von IT.NRW geht für einen um sieben Jahre längeren Zeitraum bis 2029 (gegenüber 2007) von einem Rückgang der Haushalte in Oberhausen um 0,3% aus. Dieser Wert entspricht umgerechnet von einem 22-Jahreszeitraum auf einen 15-Jahreszeitraum etwa einem Rückgang von 0,2%, sodass auch er (wie auch der Wert der oberen Variante des BBSR) zu einem geringeren Rückgang der Zahl der Haushalte als die IfS-Prognose (-2,2%) kommt.

Für den Neubaubedarf liegen keine Werte des IT.NRW⁴³ vor, sodass sich hierzu nur Querbezüge zwischen den Prognosen des BBSR und des IfS herstellen lassen. Die Prognose des BBSR kommt für Oberhausen auf einen Neubaubedarf bei der unteren Variante von 2,8% und bei der oberen Variante von 5,2% (bezogen auf den Wohnungsbestand 2010). Dass beide Varianten des BBSR auf einen spürbar höheren Neubaubedarf als die IfS-Prognose (1,6 %) kommen, hängt nur zu einem kleinen Teil mit den Unterschieden beider Prognosen bei der der Haushaltsentwicklung zusammen. Ausschlaggebend ist vielmehr der auf Seiten des BBSR deutlich höhere Ersatz- und Ergänzungsbedarf (letzterer insbesondere bezogen auf Ein- und Zweifamilienhäuser).

Der Vergleich mit der Prognose des BBSR macht deutlich, dass die Ergebnisse der Neubaubedarfsprognose des IfS zum einen dadurch geprägt sind, dass die normativen Bedarfskomponenten (Ersatz- und Ergänzungsbedarf) sehr vorsichtig angesetzt wurden (zu den Gründen siehe oben). Zum anderen ist die Neubaubedarfsprognose des IfS dadurch gekennzeichnet, dass sie im Vergleich zu den anderen oben dargestellten Prognosen auf einer pessimistischen Bevölkerungsprognose aufbaut. Aufgrund ihrer Grundlagen und Annahmen ist die Neubaubedarfsprognose des IfS daher insgesamt als zurückhaltende Neubaubedarfsprognose zu bewerten.

⁴² Das BBSR geht bei der Haushaltsverkleinerung von spürbaren Sättigungseffekten aus. Bei der Prognose des IfS wurden ebenfalls Sättigungseffekte bei der Haushaltsverkleinerung angenommen, aber in geringerem Umfang als bei der Prognose des BBSR.

⁴³ Empirica kommt aufbauend auf den Ergebnissen von IT.NRW mit seiner Neubaunachfrageprognose (konstante Variante) für Oberhausen bis 2025 auf einen Wert von 4,6% und damit dem Ergebnis der oberen Variante des BBSR sehr nahe. Vgl. Empirica (2010), Anhang S. 66 und 69.

8. Zielgrößen für den künftigen Wohnungsbau und Wohnungsbaupotenziale

In diesem Kapitel werden zunächst Überlegungen zu Zielgrößen für den künftigen Wohnungsbau in Oberhausen bis 2020 angestellt (Aussagen für 2021 bis 2025 erscheinen hier als zu weitreichend). Die Zielgrößen dienen als Orientierungswerte für die kommunale Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik. Anschließend werden die Wohnungsbaupotenziale in Oberhausen hinsichtlich ihres Umfangs und ihrer Struktur dargestellt. Schließlich werden die Wohnungsbaupotenziale den Zielgrößen für den künftigen Wohnungsbau gegenübergestellt, um die Wohnbaulandsituation in Oberhausen vor dem Hintergrund des künftigen Bedarfs bzw. der Verfolgung einer behutsamen Angebotspolitik zu bewerten.

8.1 Zielgrößen für den künftigen Neubau

Im Folgenden wird erläutert, welche Überlegungen hinter Zielgrößen für den künftigen Wohnungsbau stehen und welchen Bezug die Zielgrößen zu den Ergebnissen der oben dargestellten Neubaubedarfsprognose aufweisen. Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass Bevölkerungs- und Wohnungsbedarfsprognosen auf Trendfortschreibungen bzw. Annahmen zu künftigen Entwicklungen basieren. Unvorhersehbare Ereignisse und Entwicklungen können nicht berücksichtigt werden und bleiben bei den Ergebnissen außen vor. Die Prognosen stellen daher keine Vorhersage der Zukunft, sondern lediglich mit Berechnungen unterlegte Überlegungen dar, welche künftigen Entwicklungen auf Basis des aktuellen Wissensstands wahrscheinlich sind.

Die Ergebnisse der im vorangegangenen Kapitel dargestellten Prognosen geben demnach zwar wichtige Hinweise, um sich frühzeitig auf die Zukunft einstellen zu können. Die Stadt Oberhausen muss die prognostizierten Entwicklungen jedoch nicht als gegeben hinnehmen und sich mit dieser Perspektive zufrieden geben. Vielmehr kann und sollte sie versuchen, eine günstigere Bevölkerungsentwicklung als in der Prognose unterstellt zu erzielen. Dies gilt umso mehr, als die aktuelle Bevölkerungsprognose zu einem im Vergleich zu anderen Prognosen pessimistischen Ergebnis kommt, sodass die Möglichkeit eines spürbar geringeren Bevölkerungsrückgangs durchaus besteht und diese Entwicklung alleine schon aus Sicherheitserwägungen in die Planungen der Stadt einbezogen werden sollte. Zum anderen weist die Neubauprognose des IfS wie bereits oben erläutert auch bei anderen Komponenten (wie dem Ersatz- und Ergänzungsbedarf) eher vorsichtige Ansätze auf, sodass sie insgesamt als zurückhaltend einzustufen ist. Zudem sollte aus grundsätzlichen strategischen Erwägungen ein ausreichender Sockelneubau angestrebt werden, der für eine Reproduktion, Erneuerung und Diversifizierung des Bestands sorgt und dessen Alterung und Verschlechterung entgegenwirkt (siehe unten und Kapitel 9). Bei Berücksichtigung der aufgeführten Sachverhalte spricht vieles dafür, die Zielgrößen nicht

sehr eng an den ermittelten Neubaubedarf anzulehnen, sondern diese höher als den ermittelten Neubaubedarf anzusetzen.

Als Zielgröße für den künftigen Neubau (bzw. ab dem Jahr 2011) erscheinen vor diesem Hintergrund in Oberhausen 250 Wohnungen pro Jahr als angemessen, davon 130 Wohnungen pro Jahr in 1-2-Familienhäusern und 120 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die Zielgröße liegt damit knapp doppelt so hoch wie der für die Jahre 2011 bis 2015 ermittelte Neubaubedarf (127 Wohnungen) und etwa anderthalbmal so hoch wie die Zahl der Wohnungen, die zuletzt bzw. im Jahr 2010 in Oberhausen fertig gestellt wurden (165 Wohnungen). Was bei relativer Betrachtung ein großer Unterschied erscheint, ist auf die niedrigen Basiswerte bei Neubaubedarf und Bautätigkeit zurückzuführen und relativiert sich bei Betrachtung der dahinter stehenden absoluten Werte: Die Zielgröße liegt um 123 Wohnungen höher als der ermittelte Neubaubedarf und um 85 Wohnungen höher als die Bautätigkeit des Jahres 2010. Auch die Zielgröße entspricht einem sehr niedrigen Niveau an Neubautätigkeit, wie im Folgenden anhand der mit ihr verbundenen Reproduktionsdauer für den Bestand verdeutlicht werden soll.

Bezogen auf den vorhandenen Wohnungsbestand entspricht die Zielgröße für den künftigen Neubau von jährlich 250 Wohnungen einem Anteil von 0,23%. Unterstellt man hypothetisch, dass der künftige Neubau dem Ersatz (Reproduktion) des vorhandenen Bestands dient, so würde es bei der Reproduktionsquote von 0,23% 428 Jahre dauern, bis der Oberhausener Wohnungsbestand vollständig durch Neubauten ersetzt wäre. Dies zeigt, dass die Zielgröße als eher gering erscheint, weil sie einen sehr langwierigen Ersatz des Bestands durch Neubauten und zugleich sehr lange Standzeiten für sehr große Teile des heutigen Bestands impliziert. Dies wäre über einen sehr langen Zeitraum mit der Notwendigkeit umfangreicher Investitionen für den Erhalt und die Anpassung dieser Bestände an aktuelle Standards verbunden.

Wenn von einem künftigen Neubau in Höhe der Baufertigstellungen des Jahres 2010 ausgegangen wird, was mit 165 Wohnungen einer Quote von 0,15% des Bestands entspricht, wäre die Reproduktionsdauer für den Oberhausener Wohnungsbestand mit 648 Jahren noch wesentlich länger. Die Baufertigstellungen bei Mehrfamilienhäusern des Jahres 2010 entsprechen einer noch niedrigeren Quote von 0,08% bzw. einer noch wesentlich längeren Reproduktionsdauer von 1.224 Jahren für den Oberhausener Mehrfamilienhausbestand (Tabelle 8.1).

Die angestellten hypothetischen Überlegungen zeigen, dass angesichts des derzeit niedrigen Niveaus des Neubaus in Oberhausen eine große Diskrepanz besteht zwischen der künftig notwendigen Erneuerung bzw. Verbesserung des Wohnungsbestands durch Neubau und der angesichts der Marktlage nachvollziehbaren aktuellen Zurückhaltung der

Investoren beim Neubau. Die gegenüber dem derzeitigen Niveau der Bautätigkeit höheren Zielgrößen zielen daher auch auf eine etwas schnellere wohnwertbezogene bzw. energetische Erneuerung des Oberhausener Wohnungsbestands.

Tabelle 8.1

Wohnungsbestand 2010, Baufertigstellungen 2010, Zielgrößen für Neubau ab 2011 und Dauer der Reproduktion des Bestands							
	Bestand 2010	Baufertigstellungen 2010			Zielgrößen für Neubau ab 2011		
	Anzahl Wohnungen	Anzahl Wohnungen	Anteil bezogen auf Bestand 2010	Reproduktionsdauer (Anzahl Jahre)	Anzahl Wohnungen	Anteil bezogen auf Bestand 2010	Reproduktionsdauer (Anzahl Jahre)
Gesamt, davon in	106.914	165	0,15%	648	250	0,23%	428
1-2-Familienhäusern	29.816	102	0,34%	292	130	0,44%	229
Mehrfamilienhäusern	77.098	63	0,08%	1.224	120	0,16%	642

Tabelle 8.2 gibt einen Überblick über die Zielgrößen für den jährlichen Neubau von 2011 bis 2020 insgesamt sowie die Aufteilung nach Bauform, Miete/Eigentum und Lage.⁴⁴ Von den 250 jährlich neu zu bauenden Wohnungen entfallen 130 auf Wohnungen in 1-2-Familienhäusern und 120 auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Mit 120 Wohnungen entfällt der größte Anteil auf Alt-Oberhausen. Die Zielgrößen für Sterkrade und Osterfeld betragen 80 bzw. 50 Wohnungen.

Tabelle 8.2

Zielgrößen für den künftigen Wohnungsneubau in Oberhausen (Wohnungen pro Jahr)	
	2011-2020 p. a.
Wohnungen gesamt, darunter	250
- in 1-2-Familienhäusern	130
- in Mehrfamilienhäusern, darunter	120
- Mietwohnungen	90
- Geschosswohnungseigentum	30
- Eigentum	150
- Miete	100
- Alt-Oberhausen	120
- Osterfeld	50
- Sterkrade	80

Der Neubau von Mehrfamilienhäusern zielt in erster Linie auf Ersatzwohnungsbau sowie den Bedarf spezieller Zielgruppen (Ältere, soziale Gruppen etc.) und die Nachfrage nach innovativen Bauformen. Der Neubau von 1-2-Familienhäusern zielt vor allem auf die Be-

⁴⁴ Die Aufteilung der Zielgrößen orientiert sich grob an der Struktur des Neubaubedarfs.

friedigung des Ergänzungsbedarfs sowie das Halten ansässiger und die Gewinnung auswärtiger Haushalte, die diese Bau- bzw. Eigentumsform bevorzugen.

Die genannten Zielgrößen für den Neubau sollten regelmäßig daraufhin überprüft werden, ob sie angesichts der tatsächlichen (im Vergleich zur prognostizierten) Bevölkerungsentwicklung noch aktuell bzw. realistisch sind und ob sich im Falle der Umsetzung der Neubauzahlen der angestrebte Erfolg einer günstigeren Bevölkerungsentwicklung eingestellt hat. Sollte sich keine verminderte Abwanderung bzw. günstigere Bevölkerungsentwicklung einstellen, hat dies einen Verdrängungswettbewerb zwischen verschiedenen Wohnungsbeständen und eine Zunahme des Leerstands zur Folge.

8.2 Zielgrößen für den künftigen Rückbau

Der Neubaubedarf in Oberhausen resultiert künftig wie oben erläutert nur noch aus Ersatz- und Ergänzungsbedarf (gemindert um die rückläufige Zahl der Haushalte). Die im vorangegangenen Abschnitt 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 Entwicklung eintritt oder erzielt wird, sind in größerem Umfang Abgänge an Wohnungen notwendig, wenn sich der marktaktive Wohnungsleerstand⁴⁵ in Oberhausen nicht wesentlich erhöhen soll. 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).

Die Zielgröße 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 Umnwidmungen 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. Insofern liegt die Zielgröße für den Rückbau zur

⁴⁵ Der marktaktive Leerstand bezieht sich auf Wohnungen, die auf dem Wohnungsmarkt angeboten werden, aber nicht vermietet werden. Nicht marktaktive Leerstände betreffen Wohnungen, die aufgrund von grundlegenden baulichen und sonstigen Mängeln, umfangreicher Sanierungsmaßnahmen, geplantem Abriss oder sonstiger Erwägungen des Vermieters zwischenzeitlich oder dauerhaft nicht am Markt angeboten werden.

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.

8.3 Wohnungsbaupotenziale

Im Folgenden wird auf die Wohnbaulandpotenziale in Oberhausen eingegangen. Dabei wird zunächst der Umfang und die Art der Potenziale dargestellt und anschließend der Frage nachgegangen, ob die Potenziale geeignet sind, die Zielgrößen für den künftigen Wohnungsneubau abzudecken. Der Umfang der erfassten Wohnungsbaupotenziale in Oberhausen ermöglicht nach den von der Stadt zur Verfügung gestellten Daten aus dem Flächeninformationssystem Ruhr (ruhrFIS) zum Stand Mai 2011 den Neubau von 1.591 Wohnungen.⁴⁶ Der weitaus größte Anteil der Potenziale entfällt mit 1.122 Wohnungen (71%) auf Sterkrade, davon 577 Wohnungen auf Sterkrade-Nord und 545 Wohnungen auf Sterkrade-Mitte (Abbildung 8.1).

Alt-Oberhausen kommt auf ein Potenzial von 353 Wohnungen (22%), darunter 275 Wohnungen in Oberhausen-Ost, 68 Wohnungen in Alstaden/Lirich und 10 Wohnungen in Mitte/Styrum. In Osterfeld existiert ein Potenzial von 114 Wohnungen (7%). Wie bereits bei der Studie von 2006 festgestellt wurde,⁴⁷ weist das Oberhausener Baulandpotenzial bezogen auf den Wohnungsbestand zum Stand 2011 nach wie vor eine erhebliche "Nordlastigkeit" auf.

Dass die Potenziale eine sehr ungleiche räumliche Verteilung innerhalb Oberhausens aufweisen, wird noch deutlicher, wenn sie bezogen auf den vorhandenen Wohnungsbestand dargestellt werden. In Oberhausen insgesamt kommen 15 Potenzial-Wohnungen auf 1.000 Bestandswohnungen. Alt-Oberhausen und Osterfeld weisen mit 7 bzw. 6 Potenzial-Wohnungen ein sehr geringes Potenzial pro 1.000 Bestandswohnungen auf.

⁴⁶ Die Daten basieren auf dem Flächeninformationssystem Ruhr (ruhrFIS) des Regionalverbands Ruhr bzw. den Ergebnissen der in der ersten Jahreshälfte 2011 gemeinsam durch die Städte und Gemeinden der Metropole Ruhr und dem Regionalverband Ruhr durchgeführten Erhebung der Siedlungsflächenreserven. In diesem Ergebnis nicht enthalten sind Potenziale, die sich in einem Änderungsverfahren mit dem Ziel Wohnen befinden und sich mittelfristig (fünf Jahre) auf zusätzliche 160 Wohnungen belaufen. Davon entfallen 100 Wohnungen auf Mitte-Styrum, 20 auf Osterfeld und 40 auf Sterkrade-Mitte.

⁴⁷ IfS (2006), S. 105.

Sterkrade verzeichnet dagegen 28 Potenzial-Wohnungen pro 1.000 Bestandswohnungen und vereint auf sich somit ein weit überproportionales Potenzial.

Abbildung 8.1

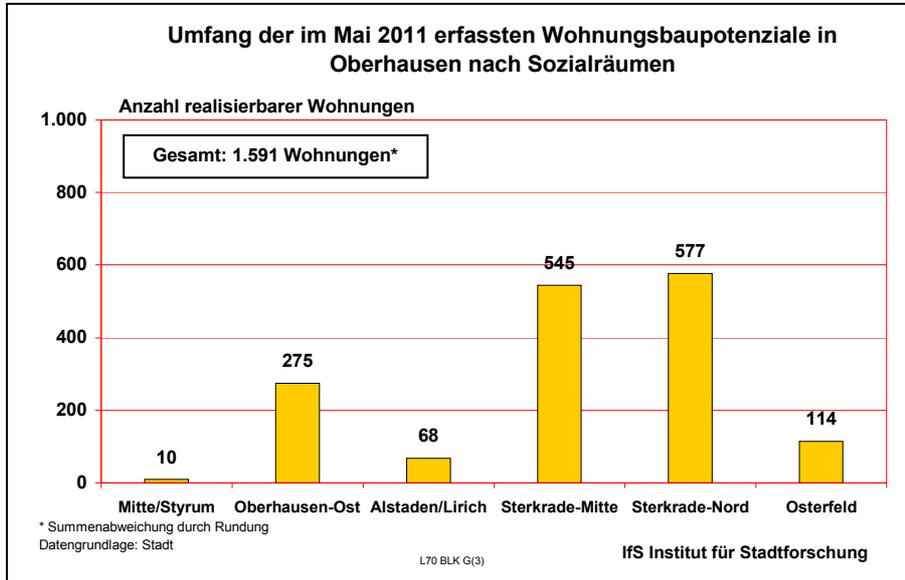


Abbildung 8.2 zeigt die Wohnungsbaupotenziale nach ihrer zeitlichen Realisierbarkeit und rechtlichen Grundlage. Insgesamt 522 Wohnungen (33%) lassen sich kurzfristig (innerhalb von zwei Jahren) realisieren. Weitere 254 Wohnungen (16%) lassen sich mittelfristig (in zwei bis fünf Jahren) realisieren und 488 Wohnungen (31%) sind erst langfristig realisierbar (in mehr als fünf Jahren). Bei 325 Wohnungen (20%) ist der Realisierungszeitraum unklar.

In Abbildung 8.3 sind die Wohnungsbaupotenziale in den Sozialräumen von Oberhausen nach der zeitlichen Realisierbarkeit dargestellt. Es wird deutlich, dass von den insgesamt kurzfristig (zwei Jahre) realisierbaren Potenzialen (522 Wohnungen) mit 449 Wohnungen bzw. 86% der weitaus größte Teil in Sterkrade liegt, davon 318 Wohnungen in Sterkrade-Nord und 131 Wohnungen in Sterkrade-Mitte.

In Osterfeld (31 Wohnungen) und Alt-Oberhausen (42 Wohnungen) befinden sich nur wenige dieser kurzfristig realisierbaren Potenziale. Bei den mittelfristig realisierbaren Potenzialen (über zwei bis fünf Jahre) ist die Verteilung auf die Stadtbezirke ausgewogener: 101 Wohnungen entfallen auf Alt-Oberhausen, 83 Wohnungen auf Osterfeld und 70 Wohnungen auf Sterkrade.

Abbildung 8.2

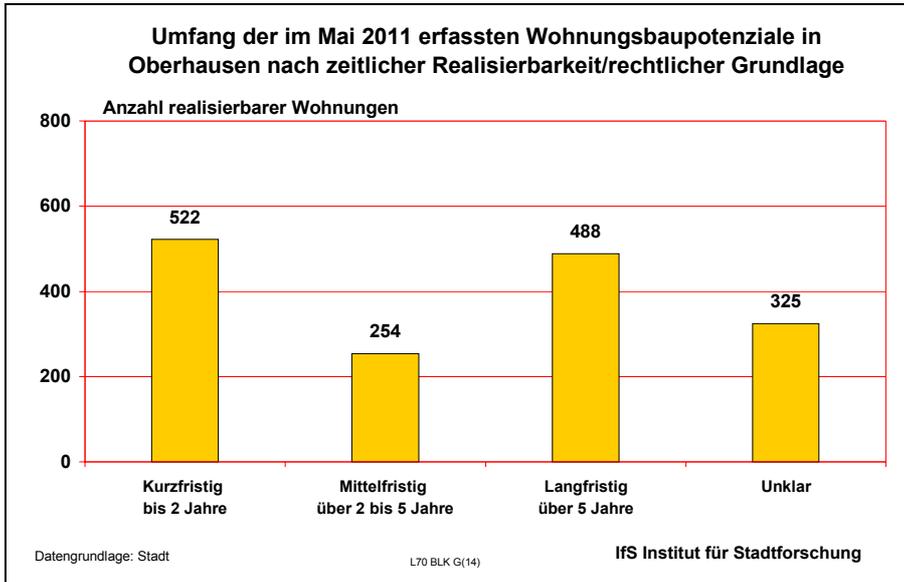
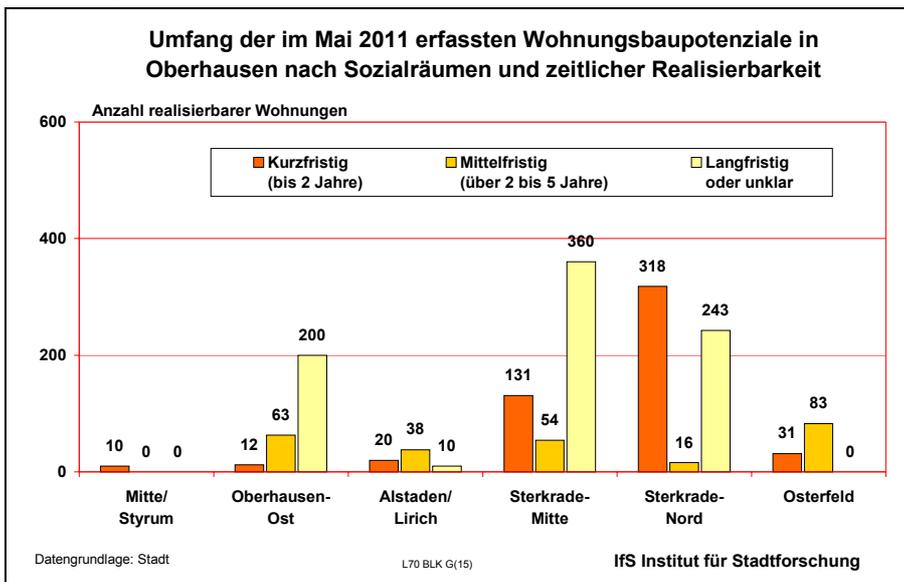


Abbildung 8.3



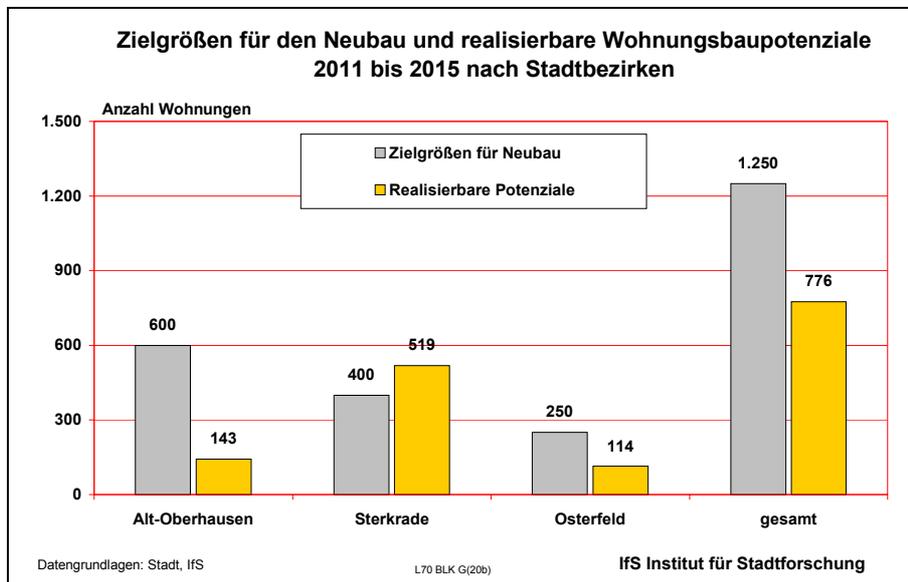
Die langfristigen Potenziale (über fünf Jahre) bzw. die mit unklarer zeitlicher Realisierbarkeit befinden sich mit 603 Wohnungen bzw. 74% wiederum schwergewichtig in Sterkrade, während auf Alt-Oberhausen lediglich 210 Wohnungen und auf Osterfeld keine Wohnungen entfallen. Insgesamt kann festgehalten werden, dass insbesondere die kurzfristig und langfristig realisierbaren Wohnungsbaupotenziale von Nordlastigkeit betroffen sind, während die mittelfristig realisierbaren Potenziale, die jedoch nicht sehr umfangreich sind, weit ausgewogener auf die Stadtbezirke verteilt sind.

Vergleich der Potenziale mit den Zielgrößen für künftigen Neubau

Im Folgenden werden die oben dargestellten Zielgrößen für den Neubau in den Jahren 2011 bis 2015 mit den in diesem Zeitraum realisierbaren Wohnungsbaupotenzialen verglichen und geprüft, inwiefern Letztere das Erreichen der Zielgrößen zulassen. Insgesamt steht in Oberhausen der Zielgröße für den Neubau von 1.250 Wohnungen bis 2015 nur ein realisierbares Potenzial an erfassten Wohnbauflächen für 776 Wohnungen gegenüber. Das im Mai 2011 erfasste Wohnungsbaupotenzial reicht demnach bei Weitem nicht aus, die Zielgröße umsetzen zu können.

Eine räumlich differenzierte Betrachtung von Zielgrößen und Wohnungsbaupotenzialen führt zu einer noch ungünstigeren Bewertung der Quantitäten. Während in Sterkrade das Wohnbauflächenpotenzial für 519 Wohnungen die Zielgröße für den Neubau von 400 Wohnungen übersteigt und als zahlenmäßig ausreichend erscheint, ergibt sich in den beiden übrigen Stadtbezirken ein gegenteiliges Bild. In Alt-Oberhausen wird die Zielgröße für den Neubau von 600 Wohnungen mit 143 realisierbaren Wohnungen nur kanpp zu einem Viertel abgedeckt. In Osterfeld steht der Zielgröße für den Neubau von 250 Wohnungen ein realisierbares Potenzial für lediglich 114 Wohnungen gegenüber (Abbildung 8.4).

Abbildung 8.4



Wie bereits bei der Studie von 2006⁴⁸ festgestellt, lässt sich 2011 nach wie vor eine erhebliche räumliche Unausgeglichenheit zwischen Zielgröße und Potenzial feststellen. Bereits

⁴⁸ IfS (2006), S. 110.

damals wurde darauf hingewiesen, dass das Argument, die Zielgrößen für den künftigen Neubau könnten bei fehlenden Flächen in Alt-Oberhausen zumindest teilweise genauso gut in anderen Stadtbezirken, wo die Flächen vorhanden sind, realisiert werden, zu kurz greift. Eine solche unausgeglichene Entwicklung würde nämlich eine Verlagerung von Bevölkerung nach Sterkrade zu Lasten von Osterfeld und insbesondere von Alt-Oberhausen und eine überproportional abnehmende Bevölkerungsdichte in Alt-Oberhausen und Osterfeld zur Folge haben. Dies ist aus Gründen einer ausgewogenen räumlichen Entwicklung und Auslastung der Infrastruktur nicht wünschenswert.

Zudem widerspricht diese Entwicklung dem (bereits in der Vorgängerstudie von 2006) dargelegten Ziel, stärker als bisher möglichst preisgünstige Neubauangebote im Süden bzw. in Alt-Oberhausen zu schaffen, da diese zum einen für die Nachfrage aus Essen und Mülheim an der Ruhr interessant sind. Zum anderen können hierdurch Fortzüge von Oberhausen verhindert werden, weil die weniger kaufkräftigen Oberhausener häufig nicht nur von Alt-Oberhausen nach Sterkrade, sondern aufgrund der erheblich niedrigeren Preise und der nur wenig zeitaufwändigeren Wege auf verkehrsgünstige Nachbarstädte im Norden (z. B. Bottrop, Dinslaken, sonstige Gemeinden im Kreis Wesel) ausweichen.

Die räumliche Verteilung der Potenziale steht nicht den Zielen einer ausgewogenen räumlichen Entwicklung entgegen, sie deckt sich offensichtlich auch nicht mit der räumlichen Nachfrage bauwilliger Investoren. Wie in Kapitel 4 dargestellt wurde, zielten die Neubauinvestitionen der letzten Jahre im Vergleich zur räumlichen Verteilung der Potenziale stärker in die südlichen Stadtbezirke. Demnach wäre mit einer ausgewogeneren räumlichen Verteilung der Potenziale der Anteil der Fertigstellungen im Süden in der Vergangenheit höher gewesen. Dies dürfte auch für die zukünftige Bautätigkeit zutreffen.

Noch bedeutender als die räumliche Differenz zwischen Potenzial und Zielgröße erscheint jedoch, dass das bis 2015 zur Verfügung stehende Wohnbaulandpotenzial unter Berücksichtigung qualitativer und strategischer Aspekte insgesamt als bei Weitem zu knapp bemessen erscheint. Es sollte immer damit gerechnet werden, dass sich Verzögerungen bei der Beplanung der Potenziale ergeben könnten. Es ist zudem zu berücksichtigen, dass einige der Flächenangebote nicht den Kriterien von Investoren bzw. Bauwilligen entsprechen (siehe oben) oder mit von ihnen nicht akzeptierten Auflagen verbunden sein könnten. Alleine aus diesen Gründen wäre ein höheres Potenzial wünschenswert bzw. notwendig, um für die Realisierung der Zielgrößen der Angebotspolitik "auf der sicheren Seite" zu sein.

Zudem fehlt beim Wohnbaulandpotenzial eine Sicherheitsmarge, um bei einer unvorhergesehenen höheren Baulandnachfrage ein ausreichendes Angebot bereitzuhalten, z. B. wenn in den kommenden Jahren die Zuwanderung nach Oberhausen spürbar höher sein

sollte als bei der städtischen Bevölkerungsprognose angenommen. Dies ist durchaus im Bereich des Denkbaren, weil die Zuwanderung aus dem Ausland nach Deutschland erfahrungsgemäß in Folge einer stabilen bzw. gegenüber anderen europäischen Ländern besseren Verfassung der Wirtschaftsentwicklung, wie sie sich derzeit darstellt, ansteigt. Hier von dürften auch die Ruhrregion bzw. Oberhausen spürbar profitieren.

Abgesehen davon erscheint das bis 2015 realisierbare Potenzial als zu knapp bemessen, um nachhaltig eine dämpfende Wirkung auf die Bodenpreise entfalten zu können, da hierfür ein die Nachfrage spürbar übersteigendes Flächenangebot notwendig ist. Dies könnte sich negativ auf die Konkurrenzfähigkeit des Wohnstandorts Oberhausen auswirken. Auf der Grundlage dieser Überlegungen sollte die Zielgröße für das Wohnbaulandpotenzial mindestens 50% über der Zielgröße für den künftigen Neubau - möglichst noch höher - liegen,⁴⁹ also bis 2015 realisierbare Potenziale für zumindest 1.900 Wohnungen betragen.

Es stellt sich die Frage, ob eine schnellere Aktivierung der (nach jetzigem Stand) erst nach 2015 realisierbaren Wohnungsbaupotenziale eine Möglichkeit bietet, die bis 2015 realisierbaren Potenziale insbesondere in den beiden Stadtbezirken Alt-Oberhausen und Osterfeld zu erhöhen. Die Untersuchung der räumlichen Verteilung der nach 2015 realisierbaren Potenziale (siehe oben) hat jedoch gezeigt, dass diese mit einem sehr starken Übergewicht in Sterkrade (Anteil 74%) eine noch größere räumliche Unausgewogenheit aufweisen als die bis 2015 realisierbaren Potenziale (Anteil Sterkrade 67%). In Alt-Oberhausen gibt es nach 2015 realisierbare Potenziale für lediglich 210 Wohnungen und in Osterfeld gar keine Potenziale, sodass dort auf diesem Wege kein Ausgleich des bestehenden Defizits an kurz- bis mittelfristig realisierbaren Wohnbauflächen möglich ist.

Eine Möglichkeit zur Umgehung des generellen und insbesondere des bezogen auf Alt-Oberhausen und Osterfeld festgestellten Defizits an Wohnbauflächen besteht darin, eine Doppelstrategie zu verfolgen. Zusätzlich zum Wohnungsbau auf neuen bzw. un bebauten Flächen, der geeignet ist, den kurz- bis mittelfristigen Bedarf zu decken, sollte verstärkt auf Ersatzwohnungsbau auf bebauten Flächen (Abriss und anschließende Neubebauung) gesetzt werden. Beim Ersatzwohnungsbau dürfte es sich um keine Strategie handeln, mit der sich kurzfristig sehr große Mengeneffekte erzielen lassen, weil sich derzeit noch wenige Eigentümer von Gebäuden mit diesem Gedanken konkret auseinandersetzen. Vielmehr sollte dieser Ansatz als Strategie verfolgt werden, nach und nach immer größere Teile des Neubaus auf Flächen zu realisieren, die mit nicht mehr zukunftsfähigen Wohnungsbeständen bebaut sind.

⁴⁹ IfS (2006), S. 113.

Diese Doppelstrategie hat zum einen den Vorteil, dass zunehmend Wohnungsbaupotenziale und vorhandene Infrastruktur im Innenbereich genutzt und damit räumlich ausgewogene Entwicklungen im Stadtgebiet verfolgt werden. Zum anderen hat mittel- bis langfristig zunehmender Ersatzneubau den Vorteil, dass das Überangebot auf dem Wohnungsmarkt (anders als bei einer Erweiterung des Wohnungsbestands durch Neubau auf unbebauten Flächen) nicht erhöht wird. Gleichzeitig wird durch den Ersatz alter Gebäude durch Neubauten ein besonders wirkungsvoller Beitrag dafür geleistet, dass der Wohnungsbestand hinsichtlich wohnwertbezogener und energetischer Standards aufgewertet wird. Hierdurch können zudem positive Impulse und Aufwertungswirkungen auf die Quartiere ausgehen, in denen der Ersatzneubau durchgeführt wird.

Um die Doppelstrategie zu verfolgen, könnte, wie bereits in der Studie von 2006 vorgeschlagen,⁵⁰ eine Baulandinitiative ins Leben gerufen werden. Hierzu zählt zum einen eine städtische Arbeitsgruppe, die Vorschläge für die Beschleunigung der Baulandmobilisierung, der Beplanung und der Baugenehmigungspraxis erarbeitet und die Umsetzung der Maßnahmen begleitet. Aus Gründen der Innenentwicklung sollte verstärkte Aktivität auf die Bebauung von Flächen im unbeplanten Innenbereich gerichtet werden, insbesondere wenn deren Bebauung unter wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Gesichtspunkten wünschenswert ist. Hierfür sind die Gebiete bzw. Flächen zu identifizieren, die für möglichen Ersatzwohnungsbau im Besonderen in Frage kommen. Um das Ziel einer räumlich ausgewogenen Entwicklung zu verfolgen, sollte die zusätzliche Aktivierung von Potenzialen in Alt-Oberhausen und Osterfeld im Vordergrund stehen. Die Baulandinitiative sollte zum anderen von einer geeigneten Öffentlichkeitsarbeit sowie einer verstärkten Einbeziehung lokaler Akteure und von den Planungen Betroffener begleitet werden. Hierzu zählen unter anderem auch ein aktives Ansprechen von Investoren bzw. Eigentümern im Innenbereich und Veranstaltungen für Betroffene im Quartier.

⁵⁰ IfS (2006), S. 113 ff.

9. Handlungsbedarf und Handlungsempfehlungen

In diesem Kapitel wird zunächst eine Bewertung der Ausgangslage und des zentralen Handlungsbedarfs für den Wohnstandort Oberhausen vorgenommen. Anschließend werden die aktuellen Rahmenbedingungen angesprochen. Schließlich wird auf die Ziele und Handlungsfelder der Wohnungspolitik eingegangen und es werden Handlungsempfehlungen gegeben.

9.1 Bewertung der Ausgangslage und des zentralen Handlungsbedarfs

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.

Als Reaktion der Investoren auf die immer geringere Zunahme der Wohnungsnachfrage hat sich die Bautätigkeit in den letzten zehn Jahren spürbar vermindert. Der Rückgang betrifft sowohl Wohnungen in Mehrfamilienhäusern als auch in Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Bautätigkeit in Oberhausen befindet sich insgesamt auf einem historischen Tief.

Wie die Bürgerbefragung zeigt, herrscht in Oberhausen eine große und gegenüber Mitte der 2000er Jahre 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.

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 Wohnungs-

frage zurückzuführen. Oberhausen verfügt über einen größeren Anteil an Beständen, die solche Defizite bzw. einen hohen Investitionsbedarf aufweisen und bei denen sich der Leerstand in hohem Maße konzentriert. Große Teile dieser Wohnungsbestände befinden sich in Händen privater Kleineigentümer, die vielfach über begrenzte Möglichkeiten verfügen, Investitionen durchzuführen und durch eine Aufwertung die Vermietbarkeit ihrer Wohnungen zu verbessern.

Der Wohnungsmarkt in Oberhausen ist nur zu Teilen von Vermietungsschwierigkeiten geprägt. Zugleich gibt es in Oberhausen im Bestand und im Neubau Objekte, die durchaus gefragt und dadurch gekennzeichnet sind, dass sie eine 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.

Nach der Bevölkerungsprognose der Stadt wird die Einwohnerzahl Oberhausens künftig so stark zurückgehen, dass auch die Zahl der Haushalte schrumpfen wird. Der künftige Neubau wird 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, sodass 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 eine aus grundsätzlichen Erwägungen (auch bei stagnierenden bzw. schrumpfenden Märkten) benötigte Sockelbautätigkeit unterschritten zu sein scheint. 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, sozial schwache 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.

Erhebliche Teile des Wohnungsbestands von Oberhausen sind von geringen bzw. fehlenden Investitionen der Eigentümer und minderem baulichem und ausstattungsbezogenem 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 allen 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 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 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 um Ersatzwohnungsbau handeln sollte. Der Ersatzwohnungsbau, der derzeit in Oberhausen bereits in Anfängen stattfindet, dürfte sich allerdings nur sukzessive durch aktive Überzeugung und Gewinnung von mehr Investoren zur Verfolgung dieser Strategie erhöhen lassen.

9.2 Aktuelle Rahmenbedingungen

Die Wohnungspolitik trifft derzeit auf folgende ungünstige wie günstige Voraussetzungen: In vielen Bereichen wurden im letzten Jahrzehnt die Förderangebote bzw. die steuerlichen Anreize für Investitionen im Wohnungsbau weiter reduziert. Die derzeitige Höhe der Zinsen für Hypothekarkredite, die sich im langjährigen Vergleich nach wie vor auf einem historisch tiefen Niveau bewegen, stellt dagegen eine sehr günstige Rahmenbedingung für künftige Wohnungsbauinvestitionen dar, sowohl im Neubau als auch im Bestand. Voraussetzung ist jedoch, dass die Krise der Finanzmärkte bzw. des Euroraums nicht zu einer Einschränkung der Hypothekenfinanzierung seitens der Finanzinstitute führt.

Bei vielen Eigentümern herrscht trotz des seit etlichen Jahren günstigen Zinsniveaus eine gewisse Skepsis gegenüber Bestands- und Neubauinvestitionen, weil angesichts der Marktlage und der Auswirkungen des demographischen Wandels Unsicherheit gegenüber den künftigen Chancen bzw. Perspektiven von Wohnimmobilien besteht. Aufgrund der mit der Krise der Finanzmärkte bzw. des Euroraums verbundenen Unsicherheiten haben Investitionen in Sachwerte, darunter auch Wohnimmobilien, in jüngster Zeit wieder an Attraktivität gewonnen. Diese Entwicklung hat sich jedoch in Oberhausen bislang noch nicht spürbar niedergeschlagen. Dies könnte sich jedoch ändern, wenn die Krise ggf. verbunden mit ansteigender Inflation länger andauert und sich seitens der weiteren konjunkturellen Entwicklung keine Eintrübung des Investitionsklimas ergibt.

9.3 Ziele und Handlungsfelder

Auf Grundlage der Befunde dieser Studie lassen sich folgende - der Qualifizierung des Wohnstandorts dienende - Ziele für die Wohnungspolitik Oberhausens formulieren:

- Steigerung der Konkurrenzfähigkeit gegenüber anderen Wohnstandorten,
- Verhinderung der Abwanderung der Bevölkerung,
- Schaffung attraktiver Angebote für zuziehende Haushalte (wohnungs- und arbeitsplatzbezogene Zuzüge),
- Abdeckung der Wohnungsnachfrage sowie Erhalt bzw. Verbesserung der Wohnzufriedenheit der Oberhausener Bevölkerung,
- Schaffung spezieller Wohnungsangebote für Zielgruppen im Bestand und im Neubau,
- energetische Erneuerung des Bestands und energieeffizienter Neubau,
- Sicherung der sozialen Wohnungsversorgung,
- Sicherung der sozialen Stabilität und Bindung von Einwohnern an Oberhausen,
- Verhinderung negativer Auswirkungen auf die Finanzsituation Oberhausens,
- Sicherung der Auslastung und Wirtschaftlichkeit der vorhandenen Infrastruktur,
- Verbesserung der weichen Standortfaktoren für die Wirtschaft.

Ein größerer Teil dieser Ziele ist nicht neu und wurde bereits in der Vorgängerstudie von 2006 aufgeführt. Diese Ziele sind auch heute noch aktuell und uneingeschränkt gültig, sodass sie übernommen wurden, sie wurden jedoch durch einige weitere Ziele ergänzt bzw. aktualisiert.

Die seinerzeit gegebenen Handlungsempfehlungen, mit denen diese Ziele verfolgt werden sollten, bezogen sich auf vier Handlungsfelder, die ebenfalls im Kern nach wie vor Gültigkeit haben und nur im Detail einiger Modifizierungen und Ergänzungen bedurften. Diese vier Handlungsfelder wurden um das übergreifende Handlungsfeld "Kommunales Handlungskonzept 'Wohnen'", dessen Erarbeitung unter Einbindung lokaler und überörtlicher Akteure vorgeschlagen wird, ergänzt. Die fünf Handlungsfelder lauten:

- (1) Behutsame Neubaupolitik im regionalen Kontext,
- (2) Zielgruppenbezogene Bestands- und Quartierspolitik,
- (3) Soziale Wohnungsversorgung/soziale Problemlagen,
- (4) Kooperation und Information,
- (5) Handlungskonzept 'Wohnen' (als übergreifendes Handlungsfeld).

Die einzelnen Handlungsfelder werden im Folgenden näher erläutert.

9.3.1 Handlungsfeld "Behutsame Neubaupolitik im regionalen Kontext"

Wie in Kapitel 9.1 im Einzelnen dargestellt wurde, lässt sich die Attraktivität des Wohnstandorts Oberhausen nur wahren, wenn neben Bestandsinvestitionen auch ein ausreichender Sockelneubau stattfindet, der zur Erneuerung und Aufwertung des Wohnungsangebots beiträgt. Daher ist auch bei stagnierender oder schrumpfender Nachfrage ein ausreichender Sockelneubau anzustreben, der für den Wohnungsmarkt umso verträglicher ist, je mehr es sich um Ersatzwohnungsbau handelt.

Die Stadt Oberhausen sollte daher im Neubaubereich eine Angebotspolitik mit Augenmaß verfolgen, die das Ziel hat,

- die Bautätigkeit wieder leicht zu erhöhen und zu stabilisieren,
- Bevölkerung zu halten und Zuwanderung zu befördern,
- das Wohnungsangebot zu diversifizieren und zielgruppenspezifisch zu erweitern,
- zu einer ausgewogenen räumlichen Entwicklung im Stadtgebiet beizutragen,
- zur Entwicklung von Stadtquartieren beizutragen,
- einen Beitrag zur Sicherung der sozialen Wohnungsversorgung zu leisten,

- zu einer generellen Reproduktion und Erneuerung des Bestands beizutragen,
- den Anteil energieeffizienter Wohngebäude zu erhöhen und einen Beitrag zu Klimaschutz zu leisten,
- Investoren für Investitionen zu gewinnen.

Wesentliches Element einer solchen Angebotspolitik ist das Setzen von Zielgrößen für den künftigen Neubau und das Sicherstellen eines ausreichenden und räumlich ausgewogenen Baulandangebots, das die Realisierung der Zielgrößen ermöglicht und von dem darüber hinausgehend möglichst Preis dämpfende Wirkungen ausgehen. Ein weiteres Element ist die aktive Gewinnung von Investoren für den Neubau, insbesondere Eigentümer von Bestandsobjekten bezogen auf den Ersatzneubau.

Für die Umsetzung der Angebotspolitik hat das IfS auf Grundlage der Analyse der Marktsituation, der Prognoseergebnisse und grundsätzlicher strategischer Überlegungen Zielgrößen für den künftigen Neubau entwickelt. Als Zielgröße für den Wohnungsneubau bis 2020 werden 250 Wohnungen pro Jahr vorgeschlagen. Bezogen auf die Bauform entfallen 130 Wohnungen pro Jahr auf 1-2-Familienhäuser und 120 Wohnungen pro Jahr auf Mehrfamilienhäuser.

Beim künftigen Neubau sollte Wohneigentum weiterhin eine wichtige strategische Rolle im Rahmen der Angebotspolitik zukommen. Der Anteil der 1-2-Familienhäuser am gesamten Neubau wird jedoch gegenüber den letzten Jahren abnehmen, da sich in den kommenden Jahren aus demographischen Gründen (Rückgang Eigentum bildender Altersgruppen und großer Haushalte) der Rückgang der Nachfrage in diesem Bereich fortsetzen wird. Da sich der Wohnungsbestand in Oberhausen zu knapp drei Vierteln in Mehrfamilienhäusern befindet, wird sich der künftige Ersatzwohnungsbau vor allem auf diese Bauform beziehen. Insofern wird der Anteil des Geschosswohnungsbaus am gesamten Neubau künftig im Vergleich zu den letzten Jahren wieder leicht steigen. Diese Entwicklung wurde bei der Festlegung der Zielgrößen für den künftigen Neubau berücksichtigt.

Das Neubauangebot bei 1-2-Familienhäusern sollte sich insbesondere an Familien, teilweise aber auch an kinderlose Haushalte mit mittleren bzw. höheren Einkommen richten. Es sollte sowohl auf ortsansässige als auch auf zugewanderungswillige Haushalte zielen, da aufgrund der in der Region häufigen Trennung von Wohnort und Arbeitsort die Ortsbindungen weniger stark ausgeprägt sind und die Wohnungssuche nicht nur lokal, sondern häufig überörtlich erfolgt.

Die Preise für Reihenhäuser in Oberhausen sind im regionalen Vergleich nach wie vor hoch, wenngleich nicht mehr so stark ausgeprägt wie Mitte der 2000er Jahre. Dies dürfte

auch weiterhin dazu führen, dass Haushalte mit Interesse an einem Eigenheim mehr auf andere Standorte ausweichen als dies bei niedrigeren Preisen der Fall wäre. Oberhausen könnte mehr Haushalte in der Stadt halten bzw. mehr zu einem Zuzug bewegen, wenn es gelänge, das im regionalen Vergleich hohe Preisniveau zumindest relativ zu den Konkurrenzstandorten weiter zu senken.

Ein wichtiger Schlüssel, um Einfluss auf das örtliche Preisniveau von neu gebauten Eigenheimen und Mietwohnungen zu nehmen, liegt in der Höhe des lokalen Baulandangebots. Vor dem Hintergrund der Angebotsstrategie sollte zumindest so viel Bauland zur Verfügung stehen, dass gewährleistet ist, dass die Zielgrößen für den künftigen Neubau realisiert werden können. Darüber hinaus wäre zur Unterstützung des Erfolgs der Strategie wünschenswert, dass der Umfang und die Qualität des Baulandangebots so hoch sind, dass davon eine preis dämpfende Wirkung erwartet werden kann. Zusätzlich sollte eine Sicherheitsmarge für unerwartete Entwicklungen eingeplant werden. Aufbauend auf Zielgrößen für den künftigen Neubau sollten daher Zielgrößen für die künftige Baulandbereitstellung entwickelt werden, die mindestens 50% höher als die Zielgrößen für den künftigen Neubau liegen sollten. Die realisierbaren Wohnungsbaupotenziale sollten daher künftig für einen Fünfjahreszeitraum 1.900 Wohnungen und für einen Zehnjahreszeitraum 3.800 Wohnungen umfassen.

Um diese Zielgröße zu erreichen und das derzeitige - zur Verfolgung der genannten Ziele - zu geringe und aufgrund seiner Nordlastigkeit räumlich ungünstig verteilte Baulandangebot in Oberhausen zu erhöhen, sollte die Mobilisierung von Bauland gegenüber den letzten Jahren erhöht werden, räumlich insbesondere bezogen auf die Stadtbezirke Alt-Oberhausen und Osterfeld und generell verstärkt bezogen auf den Innenbereich. Hierzu sollte von der Stadt eine Baulandinitiative ins Leben gerufen werden. Diese könnte auf einer städtischen Arbeitsgruppe aufbauen, die Vorschläge für die Beschleunigung der Baulandmobilisierung, der Beplanung und der Baugenehmigungspraxis erarbeitet und die Umsetzung der Maßnahmen begleitet. Die Baulandinitiative sollte von einer geeigneten Öffentlichkeitsarbeit sowie einer verstärkten Einbeziehung von lokalen Akteuren (Grundstückseigentümer, Investoren, Bauwillige etc.) und von den Planungen Betroffenen begleitet werden. Die Initiative sollte auch für einen verstärkten Ersatzwohnungsbau werben und interessierte bzw. noch unentschlossene Eigentümer beraten und unterstützen.

Darüber hinaus sollten möglichst weitere Instrumente Anwendung finden, die zur Kosteneinsparung bei Grundstücken und Gebäuden beitragen oder Bauwilligen bzw. Bauträgern die Umsetzung der Baumaßnahmen erleichtern: kostengünstige Lösungen bei der Erschließung der Grundstücke und bei Ausgleichsmaßnahmen, günstige Vergabe städtischer Grundstücke (ggf. gebunden an spezielle Zielgruppen) oder im Erbbaurecht, Beför-

derung von Baugruppen ggf. in Verbindung mit Selbsthilfe, Bündelung der Kontaktstellen für Investoren.

Für die Steuerung des Baulandangebots in den nächsten Jahren ist wichtig, dass laufend Informationen über den Umfang, die Lage und die Art der in Oberhausen zur Verfügung stehenden und in Beplanung befindlichen Baulandpotenziale zur Verfügung stehen. Hierfür ist das Flächeninformationssystem Ruhr (ruhrFIS) ein wichtiges Instrument, das solche Informationen liefert. Wichtig erscheint dabei, dass nicht nur vollständige Informationen über in Vorbereitung befindliche bzw. rechtskräftig beplante Flächen (Vorhaben bezogene und allgemeine Bebauungspläne) vorliegen, sondern insbesondere auch über Wohnungsbaupotenziale im unbeplanten Innenbereich, die derzeit noch zum Teil untererfasst sind. Der Blick der Baulandpolitik sollte künftig immer seltener auf die "grüne Wiese" gerichtet sein, vielmehr sollte eine Verlagerung auf Neubauf Flächen im Siedlungsgebiet stattfinden. Diese Flächen werden künftig nämlich strategisch an Bedeutung für den Neubau gewinnen, da der künftige Wohnungsbau zunehmend Ersatzwohnungsbau sein sollte, der besonders effizient zur energetischen und wohnstandardbezogenen Aufwertung des Wohnungsangebots beiträgt und dabei zu keiner Erhöhung von Leerständen führt.

Der Geschosswohnungsbau sollte (neben Ersatzwohnungsbau) schwerpunktmäßig auf Baulücken oder untergenutzten Grundstücken sowie durch Aus-/Umbau bestehender Gebäude erfolgen. Er kann somit einen wichtigen Beitrag zur Entwicklung von Quartieren leisten. Da künftig nur noch vergleichsweise wenig Neubau an Mehrfamilienhäusern stattfinden wird, sollte in besonderem Maße das Ziel verfolgt werden, qualitativ hochwertig zu bauen und über den Neubau eine städtebauliche Aufwertung von Gebieten zu erreichen. Hierzu sollte eine Aktivierungsstrategie bezogen auf Bauflächen im Innenbereich verfolgt werden, bei der die Eigentümer von Grundstücken angesprochen und eingebunden werden. Bei geplanter starker Nachverdichtung sollte jedoch auf die Akzeptanz der Bewohner in der Nachbarschaft geachtet werden.

Gegenüber der Realisierung neuartiger Bau- und Wohnformen bzw. flexibler Nutzungsformen im Rahmen des künftigen Neubaus sollte Offenheit bestehen und es sollten experimentelle/modellhafte Projekte verfolgt werden. Im Geschosswohnungsbau sollte angesichts der Ausdifferenzierung der Wohn- und Lebensformen in der Gesellschaft, die sich künftig weiter fortsetzen wird, insbesondere das Ziel einer Verbreiterung des Spektrums des Oberhausener Wohnungsangebots verfolgt werden. Hierzu könnte auch zählen, dass im Geschosswohnungsbau Lösungen für Wohnungseigentum in verdichteter Bauweise gefunden werden, das mit seinen Qualitäten zwischen der typischen Eigentumswohnung und dem klassischen Eigenheim liegt. Mit solchen Qualitäten könnten Altersgruppen angesprochen werden, die in der Vergangenheit typischerweise mit ihren Kindern in 1-2-Fa-

milienhäuser gezogen sind, inzwischen aufgrund häufigerer Kinderlosigkeit jedoch vermehrt andere, zentrumsnähere Wohnformen suchen.

Eine weitere wichtige Zielgruppe für Wohnungsbau sind (insbesondere junge bzw. sich im mittleren Alter befindende) Personen, die von außen kommend in Oberhausen eine Arbeit aufnehmen und bezogen auf den Wohnort relativ flexibel sind. Ein geeignetes Wohnungsangebot für diesen Personenkreis könnte dazu beitragen, dass die Zuwanderung bzw. der Zuwachs an in Oberhausen wohnenden Beschäftigten weniger stark hinter dem Zuwachs an Arbeitsplätzen in Oberhausen zurückbleibt, wie das in den letzten Jahren geschehen ist. Damit könnten vermehrt auch Haushalte mit mittleren und gehobenen Einkommen gewonnen werden.

Da die ältere Bevölkerung in Oberhausen künftig anteilmäßig zunehmen wird, stellt sie eine sehr wichtige Zielgruppe dar, auf die sowohl bei der Bestands- als auch bei der Neubaupolitik verstärktes Augenmerk gerichtet werden sollte. Oberhausen verliert per Saldo jährlich ältere Bevölkerung durch Abwanderung. Insofern sollte bezogen auf den künftigen Neubau von Mehrfamilienhäusern verstärkt geprüft werden, ob diese Altersgruppe nicht nur durch Bestandsmaßnahmen, sondern auch durch spezifische Neubauangebote vermehrt in Oberhausen gehalten werden kann.

9.3.2 Handlungsfeld "Zielgruppenbezogene Bestands- und Quartierspolitik"

Bezogen auf dieses Handlungsfeld haben die in der Vorgängerstudie dargestellten Handlungserfordernisse und -vorschläge im Kern weiterhin Bestand und werden im Folgenden nur leicht modifiziert wiedergegeben. Die Ziele, die mit der Bestands- und Quartierspolitik verfolgt werden sollen, sind weitgehend identisch mit den oben eingangs des Handlungsfelds "Neubaupolitik" aufgeführten Zielen (mit Ausnahme des 1. Spiegelstrichs). Dies verdeutlicht, dass Neubaupolitik und Bestands-/Quartierspolitik grundsätzlich keine gegengerichteten Ziele verfolgen, sondern lediglich zwei unterschiedliche Instrumente darstellen, mit denen sich in großen Teilen überdeckende Ziele verfolgt werden können.

Die Bestands- und Quartierspolitik hat in den kommenden Jahren weiterhin große Bedeutung für die Attraktivität des Wohnstandorts Oberhausen. Ebenso wie die Neubaupolitik ist sie jedoch kein Selbstläufer, sondern erfordert Impulse seitens der Stadt und der wohnungswirtschaftlichen Akteure. Die Bestands- und Quartierspolitik ist künftig damit konfrontiert, dass die Wohnungsnachfrage zum einen von Stagnations- bzw. Schrumpfungstendenzen, zum anderen jedoch auch von einer weiteren Ausdifferenzierung geprägt sein wird. Diese Entwicklungen resultieren aus sich verändernden Haushaltsstrukturen und Wohnpräferenzen sowie einer größeren Wahlfreiheit aufgrund eines entspannten Woh-

nungsmarkts. Die Veränderungen werden sich auf kleinräumiger Ebene vollziehen und bezogen auf einzelne Wohnungsbestände und Quartiere wird es hinsichtlich der Auswirkungen deutlicher als bisher Gewinner und Verlierer geben.

Erste Anzeichen für unterschiedliche kleinräumige und teilmarktbezogene Nachfragepräferenzen ergeben sich aus den Wanderungsbewegungen der Bevölkerung und der Höhe der Wohnungsleerstände. Wohnungsbestände mit Defiziten (Ausstattung, Zustand, Schnitt etc.) oder ungünstigem Umfeld (Verkehrs-/Lärmbelastung, Mischgebiete, fehlendes Grün etc.) haben schon länger mit Akzeptanzproblemen zu kämpfen, die sich künftig noch verstärken werden. Durch die künftig angesichts stagnierender und sich verändernder Nachfrage wachsende Konkurrenzsituation zwischen verschiedenen Wohnungsbeständen und Quartieren wird ein Selektionsprozess einsetzen, bei dem Bestände und Quartiere mit Akzeptanzproblemen zusehends das Nachsehen haben werden.

Da die beschriebenen Entwicklungen mit erheblichen Problemen sowohl für die Stadt als auch für die Eigentümer verbunden sein dürften, sollten diese nicht unkontrolliert bzw. ohne jegliche Planung hingenommen werden, vielmehr sollten die Akteure diesen kooperativ mit gemeinsam entwickelten Konzepten und Instrumenten begegnen. Entstehen beispielsweise aufgrund der Konkurrenzsituation größere zusammenhängende Bestände mit fehlender Akzeptanz breiter Nutzerschichten, werden hierdurch Segregationstendenzen gefördert, durch die eine Abwärtsspirale in Gang gesetzt werden kann. Daher gilt es, solche Tendenzen sowohl bezogen auf Bestände als auch bezogen auf Quartiere frühzeitig zu erkennen.

Wohnungsbestände

Bezogen auf die Bestände sollten jene identifiziert werden, die Qualitäts- bzw. Investitionsdefizite aufweisen. Dies gilt nicht nur bezogen auf die klassischen Wohnwertmerkmale, sondern insbesondere auch bezogen auf die energetischen Eigenschaften der Gebäude, die künftig einen zunehmenden Kosten- und Wohnwertfaktor und für die Nachfrager ein an Wichtigkeit gewinnendes Auswahlkriterium darstellen werden. Bestände mit bestehenden bzw. sich abzeichnenden Problemen sollten daraufhin überprüft werden, ob sie auf längere Sicht als marktfähig angesehen werden können (ggf. in Verbindung mit notwendigen Investitionen), oder ob sie aufgrund von baulichen bzw. umgebungsbezogenen Merkmalen oder Mängeln keine Zukunft haben, weil diese nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohen Investitionen behoben werden können. Bei nicht zukunftsfähigen Beständen sollte eine Aufgabe der Bewirtschaftung oder ein Abriss innerhalb eines zu bestimmenden Zeitraums thematisiert bzw. ins Auge gefasst werden. In diesem Zusammenhang werden (nicht nur in Oberhausen) neben Altbauten mit Defiziten immer wieder Bauten der 50er

Jahre genannt, weil bei Teilen von ihnen vermehrt Zweifel bestehen, ob diese nach Auszug der derzeitigen überwiegend älteren Bewohner auf die Akzeptanz neuer Nutzer stoßen. Aber auch für Teile der Bestände der 1960er und 1970er Jahre werden aufgrund fehlender Qualität Zweifel an deren mittel- bis langfristigen Marktperspektiven geäußert. Bei der Planung, Bestände vom Markt zu nehmen, erscheint ein koordiniertes Vorgehen zwischen Gebäudeeigentümern und Stadt sinnvoll, weil die damit zusammenhängenden bestands- und quartiersbezogenen Maßnahmen und Entwicklungsperspektiven einer längeren Vorbereitung und Abstimmung zwischen den beteiligten Akteuren bedürfen.

Aber auch langfristig marktfähige Bestände bedürfen einer schrittweisen Anpassung an die sich künftig verändernde Wohnungsnachfrage. Zum einen bezieht sich dies auf die generelle Aufwertung bzw. Anpassung an aktuelle Ausstattungs- und energetische Standards, um die Vermietbarkeit dauerhaft zu gewährleisten. Zum anderen entsteht Anpassungsbedarf bei den Beständen aufgrund der künftigen demographischen Entwicklung und der zu erwartenden Veränderung der Wohnungsnachfrage. Die Bestandspolitik wird vor der Notwendigkeit stehen, stärker zielgruppenorientiert zu agieren. So wird in Oberhausen künftig der Anteil älterer Menschen steigen, große Haushalte bzw. klassische Familien werden seltener, und auch bei den jüngeren Altersgruppen werden Singles oder kinderlose Paare häufiger sein als heute. Diese Veränderungen sind bei der Anpassung der Bestände zu berücksichtigen, wobei ein besonderer Schwerpunkt der Anpassung bezogen auf die ältere Generation bzw. generell auf Barrierefreiheit liegen sollte.

Eine weitere zielgruppenbezogene Veränderung, die für die Bestandspolitik eine wichtige Rolle spielt, ist der künftige Anstieg des Anteils der Nichtdeutschen bzw. der Bevölkerung mit Migrationshintergrund an der Bevölkerung in Oberhausen bzw. der Region. Zum einen hat dies Auswirkungen auf die Art der nachgefragten Wohnungen, zum anderen haben Aspekte der Integration im Rahmen der Bestands- und Quartierspolitik an Bedeutung.

Zusätzlich ist bei der Bestandspolitik die Tendenz zur Ausdifferenzierung der Wohn- bzw. Lebensstile zu berücksichtigen. Diese Entwicklung besteht zwar schon längere Zeit, sie wird jedoch immer auffälliger, weil mit zunehmender Entspannung der Wohnungsmärkte die Wahlfreiheit bei der Wohnungssuche erheblich gestiegen ist. Angesichts eines künftig weiterhin entspannten Wohnungsmarkts wird dieser Trend hin zur Verwirklichung individueller Wohnvorstellungen weiter bestehen und zur Selektion der Bestände hinsichtlich ihrer Marktfähigkeit beitragen. Viele Vermieter haben bereits auf diese Entwicklungen reagiert und erweitern ihr klassisches Wohnungsangebot mit einer zusätzlichen Produktpalette, z. B. im Medienbereich, durch Serviceangebote oder durch generell erhöhte Kundenorientierung. Künftig wird es jedoch nötig sein, nicht nur das Wohnungsangebot, sondern auch die Produkte um das Wohnen weiter zu verbreitern.

Quartiere

Die Auswirkungen der demographischen Entwicklungen und der Ausdifferenzierung der Wohnungsmärkte verlaufen in den einzelnen Quartieren nicht einheitlich. Die Analysen haben ergeben, dass sich die Bevölkerungszahl in den Sozialquartieren Oberhausens nicht proportional verringert, sondern je nach natürlicher Bevölkerungsentwicklung und Wanderungssaldo des Quartiers sehr unterschiedlich und zum Teil gegengerichtet verläuft. Die Wohnquartiere mit Abwanderungstendenzen bzw. hohen Wohnungsleerständen sollten daher systematisch auf Defizite untersucht werden mit dem Ziel, diese zu beheben bzw. aufbauend auf vorhandenen Potenzialen in den Quartieren Verbesserungen durchzuführen. Wie die Oberhausener Bürgerbefragungen zeigen, hat die Qualität des Stadtteils bzw. deren Bewertung durch die Bewohner große Bedeutung für die Wohnzufriedenheit und damit für die Bindung an das Quartier. Die Analyse der Quartiere sollte zielgruppenbezogen erfolgen. Grundsätzlich sollte sie sich auf alle Alters- bzw. Nachfragegruppen der Bevölkerung beziehen.

Denkbar wäre, die quartiersbezogenen Analysen in ein dauerhaftes Quartiersmonitoring überzuführen, wie es bereits von einigen deutschen Städten in Form verschiedener kleinräumiger Beobachtungssysteme durchgeführt wird. Aus den Analysen sollten Zielsetzungen für das Wohnen in den Quartieren abgeleitet werden. Mit Hilfe von quartiersbezogenen Wohnprofilen könnte dargestellt werden, welcher Mix aus Wohnformen bzw. Nachfragergruppen sie künftig prägen soll (z. B. junges Quartier, Altenwohnen, Familienquartier, integratives Zusammenleben, Mix der Kulturen, gehobenes Wohnen, neue Wohnformen/Projekte etc.). Neben diesen eher bildhaften Beschreibungen könnte eine eher umsetzungsbezogene Kategorisierung der Quartiere bzw. von Teilgebieten erfolgen, bei der Ausgangslage, Defizite/Potenziale, Handlungsbedarf, Leitbilder/Ziele und Instrumente/Maßnahmen bezogen auf das Wohnen berücksichtigt werden. Zusätzlich sollten die weiter oben angesprochenen Überlegungen bzw. Planungen zu künftigen Abrissen bzw. Rückbaumaßnahmen einbezogen werden.

Die Stadt Oberhausen hat in vielen Quartieren bereits bewohner- und akteursbezogen gehandelt, indem sie Initiativen ergriffen, Programme umgesetzt (Masterplan Innenstadt, Soziale Stadt etc.) und teilraumbezogene Veranstaltungen unter Einbeziehung von Bewohnern, Vermietern und weiteren Akteuren im Gebiet durchgeführt hat. Solche Maßnahmen informieren über das Handeln der Stadt und erhöhen die Transparenz bezogen auf die geplanten Maßnahmen. Ansätze dieser Art sollten weiterhin verfolgt werden, weil sie einerseits die Bewohner einbeziehen und andererseits den Gebäudeeigentümern Informationen vermitteln. Verlässliche Informationen zum Handeln der Stadt in den Quartieren stellen insbesondere vor dem Hintergrund künftig stagnierender Wohnungsnachfrage eine wichtige Rahmenbedingung für die Durchführung von Investitionen dar.

In Quartieren, in denen Investitionsdefizite bei Wohnungsbeständen eine Rolle für Abwanderungstendenzen spielen bzw. in denen die Behebung der Defizite eine wichtige Voraussetzung für die Verbesserung des Gebiets ist, sollte mit den Eigentümern der Gebäude aktiv Kontakt aufgenommen und versucht werden, sie in die Quartiersentwicklung einzubinden. Bei den größeren lokalen Eigentümern, die in nennenswertem Umfang Bestände in den Quartieren haben, dürfte dies auf wenig Schwierigkeiten stoßen, da bei ihnen ein Eigeninteresse voranzusetzen ist und offen signalisiert wird.

Nach wie vor schwieriger bzw. aufwändiger stellt es sich bei Quartieren mit kleinteiligen Eigentümerstrukturen dar, da dort mit einem hohen Anteil an Kleineigentümern Kontakt aufgenommen werden muss. Solche Gebiete mit hohem Kleineigentümeranteil haben jedoch häufig einen besonders hohen Handlungsbedarf, wie das Beispiel des Masterplans Innenstadt gezeigt hat, sodass die auf Kleineigentümer bezogenen Aktivierungsansätze von besonderer Bedeutung sind. Die Aktivierung von Kleineigentümern ist kein kurzfristiges Unterfangen, weil die gegebenen Informationen und Anregungen bei dieser Zielgruppe erfahrungsgemäß erst mit Verzögerung Wirkung entfalten und sich erst nach und nach Früchte in Form einer verstärkten Zusammenarbeit zwischen Kleineigentümern und Stadt zeigen. Oberhausen hatte mit der Verfolgung der Aktivierung von Privateigentümern in einem innenstädtischen Bereich (Alt-Oberhausen) eine Vorreiterfunktion eingenommen. Diese Initiative wurde inzwischen aus finanziellen Gründen eingestellt.

9.3.3 Handlungsfeld "Soziale Wohnungsversorgung/soziale Problemlagen"

Gegenüber der Vorgängerstudie von 2006 haben sich die Rahmenbedingungen in dem Handlungsfeld soziale Wohnraumversorgung/soziale Problemlagen in Oberhausen dahingehend spürbar verändert, dass die Zahl der gebundenen Sozialmietwohnungen stark zurückgegangen ist und sich zugleich die der Stadt von Seiten der Landesförderung zur Verfügung stehenden Mittel für die Schaffung neuer Bindungen stark reduziert haben. Auf der anderen Seite hat sich die Bedarfssituation auf Seiten der Wohnungsversorgung nicht entsprechend reduziert. So ist die hohe Zahl der Bezieher von Grundsicherungsleistungen nach SGB II (Arbeitslosengeld II und Sozialgeld) trotz relativ guter wirtschaftlicher Entwicklung und spürbarer Zunahme der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten seit Mitte der 2000er Jahre in Oberhausen nicht zurückgegangen. Die Bezieher von Leistungen nach SGB II sind insofern eine wichtige Zielgruppe mit einem speziellen Wohnungsbedarf, als ihnen für die Übernahme ihrer Kosten der Unterkunft Richtwerte für eine maximale Wohnungsgröße und Höhe der Miete auferlegt werden. Zwar treten bislang aufgrund des entspannten Oberhausener Wohnungsmarkts für die Stadt keine gravierenden Versorgungs- bzw. Vermittlungsprobleme auf, weil sich viele Haushalte selbst mit Wohnraum versorgen können. Allerdings gibt es nach wie vor einen harten Kern an hilfebedürftigen

Haushalten, die auf die Hilfe der Stadt angewiesen sind, darunter auch Bezieher von Leistungen nach SGB II.

Künftig werden sich die Rahmenbedingungen der sozialen Wohnungsversorgung weiter verschlechtern. In den kommenden Jahren wird es zu einem starken Wegfall von Bindungen bei Sozialmietwohnungen kommen. Aufgrund geringer zur Verfügung stehender Fördermittel werden nur wenige neue Bindungen geschaffen werden, sodass der Rückgang der Zahl der gebundenen Sozialwohnungen in Oberhausen nahezu ungebremst zum Tragen kommt. Hierdurch besteht die große Gefahr, dass sich das Angebot an Wohnungen für hilfebedürftige Haushalte bzw. an Wohnungen, die für Empfänger von Leistungen nach SGB II geeignet sind, verengt.

Selbst wenn es gelingen sollte, diese Zielgruppen im verbleibenden gebundenen Sozialwohnungsbestand oder sonstigen geeigneten Beständen in ausreichendem Maße unterzubringen, ist zu befürchten, dass sich bestimmte soziale Gruppen in immer höherem Maße räumlich konzentrieren. Hierdurch könnten soziale Problemlagen hervorgerufen bzw. vorhandene Probleme verstärkt werden und eine negative Ausstrahlung auf die übrigen Teile von Quartieren ausgehen. Die soziale Wohnungsversorgung ist daher sehr eng mit der Quartiersentwicklung verknüpft. Die Befunde in Kapitel 5 haben gezeigt, dass der künftige Wegfall von Bindungen von großen Unterschieden zwischen den Sozialquartieren geprägt ist, wodurch die Ungleichheiten der räumlichen Verteilung von gebundenen Sozialmietwohnungsbeständen zunehmen. Es wird künftig immer weniger Sozialquartiere in Oberhausen geben, die über eine größere Anzahl von gebundenen Sozialwohnungen verfügen, während immer mehr Quartiere nur noch eine sehr kleine Zahl bzw. so gut wie keine gebundenen Sozialwohnungen mehr aufweisen. Die Versorgungsmöglichkeiten in den Quartieren werden sich daher auseinanderentwickeln und es kommt zu einer räumlichen Konzentration des Versorgungsangebots bei gebundenen Sozialmietwohnungen.

Ein wichtiges Ziel der Stadt im Bereich der sozialen Wohnungsversorgung und der Vermeidung sozialer Problemlagen sollte daher darin bestehen, künftig weiterhin im Rahmen der Förderung möglichst viele neue Bindungen zu gewinnen und die Wohnungsversorgung durch flankierende Maßnahmen abzusichern. Aufgrund des Bindungswegfalls in den kommenden Jahren sollte laufend sehr genau beobachtet werden, ob es dadurch zu Versorgungsschwierigkeiten oder zu einer räumlichen Häufung von sozialen Gruppen kommt, damit darauf frühzeitig reagiert werden kann. Zusätzlich sollte vorsorglich sichergestellt werden, dass die Kooperation zwischen der Stadt und den größeren Vermietern auf dem lokalen Wohnungsmarkt bei der Unterbringung hilfebedürftiger Haushalte, die nach den Ergebnissen der Expertengespräche seit Jahren ohne große Probleme verläuft, auch künftig noch tragfähig ist, wenn weniger gebundene Wohnungen existieren.

Die Stadt sollte die Möglichkeiten prüfen, mit Vermietern formelle Vereinbarungen zur Belegung von Wohnungen mit hilfebedürftigen Haushalten zu treffen, um bestehende informelle Kooperationen längerfristig abzusichern. Solche Vereinbarungen bieten die Möglichkeit, hilfebedürftige Haushalte nicht nur in Wohnungen mit bestehenden Bindungen oder Belegungsrechten unterzubringen, sondern diese breiter über die Bestände zu verteilen und damit eine räumliche Konzentration zu verhindern bzw. eine Durchmischung von Beständen oder Gebieten zu erreichen. Hierbei könnte auch das Instrument der mittelbaren Belegung, auch in Verbindung mit Neubauförderung, zur Anwendung kommen.

Schließlich sollten neue Bindungen im Rahmen der Inanspruchnahme von Landesförderung geschaffen werden. Dabei sollte das Ziel verfolgt werden, mehr neue Bindungen zu schaffen, als dies die Einordnung Oberhausens bei der Landesförderung in die Bedarfsstufe 4 perspektivisch ermöglicht. Oberhausen sollte weitere Mittel des Landes dadurch erschließen, dass es ein kommunales Handlungskonzept 'Wohnen' (siehe unten) erstellt und sich damit die Möglichkeit eröffnet, Förderkontingente für Projekte zu erhalten, die aus einem solchen Konzept entwickelt wurden.

9.3.4 Handlungsfeld "Kooperation und Information"

Die städtische Wohnungspolitik steht auch künftig vor großen Herausforderungen im Handlungsfeld Kooperation und Information. Bereits heute verfügt Oberhausen über einen gespaltenen Wohnungsmarkt, da es neben leer stehenden Beständen auch sehr gefragte Objekte gibt. In den kommenden Jahren ist eine weitere Ausdifferenzierung des Wohnungsmarkts zu erwarten, die von unterschiedlichen bzw. gegengerichteten Entwicklungen in der Region, in innerstädtischen Quartieren und unterschiedlichen Beständen geprägt sein wird. Die Komplexität der sich stellenden Aufgaben führt dazu, dass diese nicht mehr von einzelnen Akteuren alleine bewältigt werden können. Daher bietet sich an, Aufgaben vermehrt in Kooperation mit anderen lokalen und regionalen Akteuren anzugehen. Wesentliche Grundlage für ein gemeinsames und vorausschauendes Handeln ist, über geeignete Informationen zu verfügen, um angemessen und frühzeitig auf Entwicklungen reagieren zu können. Das Handlungsfeld "Kooperation und Information" weist viele Querbezüge zu den drei zuvor dargestellten Handlungsfeldern auf. Aus diesem Grunde werden hier einige Ansätze, auf die bereits in den vorangegangenen Handlungsfeldern an verschiedenen Stellen hingewiesen wurde, noch einmal aufgegriffen.

Kooperation

Der Handlungsbereich "Kooperation" bezieht sich sowohl auf eine Zusammenarbeit der Stadt mit Akteuren innerhalb von Oberhausen als auch auf eine Zusammenarbeit mit Städten in der Region. In der Stadt Oberhausen hat der wohnungspolitische Dialog zwischen der Stadt und Akteuren des Wohnungsmarkts und der Stadtentwicklung bereits Tradition und wird sowohl in Form von Veranstaltungen als auch in anderer Form gepflegt. Dieser Austausch und diese Art der Zusammenarbeit sollte fortgesetzt werden. Ziel sollte die Herstellung bzw. Verstärkung von strategischen Partnerschaften mit lokalen Akteuren in den Feldern Neubau/Wohnbauland, Bestands- und Quartiersentwicklung, soziale Wohnungsversorgung sein. Diese könnten durch die Erstellung eines kommunalen Handlungskonzepts 'Wohnen' (siehe unten) verstärkt und verstetigt werden.

Darüber hinaus ist die Zusammenarbeit innerhalb der Region von großer Wichtigkeit, weil es heute nicht mehr genügt, nur die Position der eigenen Stadt im Auge zu haben, sondern es zu abgestimmtem Handeln und koordinierten Prozessen kommen muss, um gleichzeitig die Position der gesamten Region zu stärken. Ansätze wie der Masterplan Ruhr und der Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) zielen bereits in diese Richtung und sollten weiter verfolgt und weiter ausgebaut werden.

Information

Um regelmäßig über die notwendigen Informationen für das eigene Handeln zu verfügen, wird der Stadt empfohlen, im Bereich der Information auf folgende Instrumente zu setzen bzw. diese aufzubauen:

- Frühwarnsystem Neubau- und Bestandspolitik,
- kleinräumiges Quartiersmonitoring,
- Befragung von aus/nach Oberhausen weg-/zugezogener Bevölkerung,
- Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels (mit energetischen Merkmalen).

Ein Frühwarnsystem Neubau- und Bestandspolitik hat das Ziel, jährlich in kurzer Form darüber zu berichten, wie sich die Einflussgrößen Bevölkerung/Nachfrage, Bautätigkeit, Abriss/Abgänge, Wohnungsleerstand und Baulandangebot verändert haben, und ob sie sich vor dem Hintergrund der erwarteten Entwicklungen (Prognosen) bzw. der gesetzten Ziele in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander bewegen oder ob sich Abweichungen mit Konsequenzen für die Zielsetzungen erkennen lassen. Zusätzlich könnten Preis-

indikatoren (Mieten, Baulandpreise, Preise für bebaute Grundstücke etc.) integriert werden. Ein solches Beobachtungsinstrument hätte eine wichtige Steuerungsfunktion und böte die Möglichkeit, auf sich abzeichnende Überangebote (z. B. Neubau) oder Engpässe (z. B. Bauland) frühzeitig reagieren zu können. Neben Daten der städtischen Statistik könnte auf Informationen der Vermieter (Einschätzungen zur Marktentwicklung bzw. zum Leerstand) und des Flächeninformationssystems ruhrFIS (z. B. Wohnbaulandreport) zurückgegriffen werden.

Wie die Analyse der Entwicklungen der Bevölkerungsentwicklung, der Bautätigkeit, des Leerstands und der Sozialbindungen auf Ebene der Sozialquartiere zeigte, gibt es in Oberhausen auf kleinräumiger Ebene sehr unterschiedliche bzw. teilweise gegengerichtete Entwicklungen. Solche kleinräumigen Entwicklungen könnten Gegenstand eines auf einer Defizit-/Potenzialanalyse aufbauenden Quartiersmonitorings sein, mit dem eine laufende Berichterstattung über die sich in den Quartieren abspielenden Prozesse zur Verfügung stehen würde und mit dem kleinräumige Handlungsbedarfe frühzeitig erkannt werden könnten. Zugleich könnten auf dieser Grundlage quartiersbezogene Maßnahmen während deren Durchführung und nach deren Abschluss auf ihre Wirkungen hin untersucht werden.

Im Bereich Information wird die Durchführung einer Befragung von aus Oberhausen weggezogener und nach Oberhausen zugezogener Haushalte angeregt, um mehr über die Umzugsgründe und die Wohnpräferenzen der Haushalte zu wissen. Die Befragung könnte auch auf innerhalb von Oberhausen Umgezogene erweitert werden.

Auf dem Wohnungspolitischen Dialog 2011 wurde in Zusammenhang mit dem Thema Energieeinsparung angeregt, einen qualifizierten Mietspiegel zu erstellen, der energetische Wohnwertmerkmale berücksichtigt und damit zu einer beschleunigten Sanierung von Wohnungsbeständen beitragen könnte. Die Stadt sollte prüfen, welche (über eine verbesserte Information zu den ortsüblichen Mieten hinausgehenden) investiven Auswirkungen von einem solchen qualifizierten Mietspiegel erwartet werden können.

9.3.5 Übergreifendes Handlungsfeld "Handlungskonzept 'Wohnen'"

Das Land Nordrhein-Westfalen hält im Rahmen der Wohnraumförderung zusätzliche Mittel für Maßnahmen in Kommunen mit wohnungspolitischen Handlungskonzepten vor und sichert auch eine mittelfristige Finanzierung entsprechender Vorhaben über mehrere Programmjahre zu. Es hat im Jahr 2008 eine Broschüre "Entscheidungshilfe Kommunale Handlungskonzepte 'Wohnen'" aufgelegt, mit der es Kommunen ermuntern und unterstüt-

zen möchte, Handlungskonzepte zu entwickeln. Im Jahr 2010 folgte eine Broschüre des Landes mit dem Titel "Kommunale Handlungskonzepte 'Wohnen' - Ideen und Beispiele".

Mit einem kommunalen Handlungskonzept 'Wohnen' soll auf die jeweiligen lokalen Veränderungsprozesse dahingehend reagiert werden, dass maßgeschneiderte umsetzungsorientierte Lösungen entwickelt werden. Die Erstellung des Konzepts soll prozesshaft und unter frühzeitiger Einbindung von verschiedenen Ämtern der Verwaltung, Akteuren der Politik und wohnungswirtschaftlichen Akteuren erfolgen. Hierfür sind Gesprächsrunden vorgesehen, in denen den Beteiligten auf der Grundlage der Ergebnisse einer Wohnungsmarktanalyse und -prognose ein gleicher Informationsstand vermittelt wird. Darauf aufbauend werden in einem gemeinsam getragenen Prozess auf Konsens beruhende wohnungspolitische Ziele und konkrete Maßnahmen entwickelt, die sich auf gesamtstädtischer und auf Quartiersebene bewegen. Für die Umsetzung und spätere Erfolgskontrolle ist von großer Bedeutung, dass die Ziele und Maßnahmen quantifiziert und zeitlich verortet werden. Die Maßnahmen können sich auf den Wohnungsneubau, Wohnungsbestands- und Wohnumfeldmaßnahmen, die Bereiche Wohnungsversorgung und soziale Maßnahmen sowie auf die städtebauliche Entwicklung von Quartieren beziehen.

Die Entwicklung eines kommunalen Handlungskonzepts 'Wohnen' für Oberhausen ist zu empfehlen, da dieses mit mehreren Vorteilen für die Stadt verbunden ist. Zum einen ergibt sich die Möglichkeit der Erschließung zusätzlicher Fördermittel des Landes für Maßnahmen, die aus einem solchen Konzept entwickelt wurden. Zum anderen könnte der Prozess der Entwicklung des Konzepts von der Stadt dazu genutzt werden, die Zusammenarbeit zwischen verschiedenen Stellen innerhalb der Verwaltung sowie zwischen der Stadt und wohnungswirtschaftlichen Akteuren zu verstärken und als dauerhafte Arbeitsplattform für die Abstimmung konkreter Maßnahmen zu nutzen.

Mit den Ergebnissen der Studie "Wohnen in Oberhausen 2012" liegen umfangreiche und aktuelle Informationen vor, die Voraussetzung für die Entwicklung eines kommunalen Handlungskonzepts 'Wohnen' sind und unmittelbar genutzt werden können. Hierzu zählen zum einen die Ergebnisse der Analysen und Prognosen, zum anderen können die erarbeiteten Zielgrößen und Handlungsempfehlungen als Grundlage für die weitere Konkretisierung von Zielen und Maßnahmen verwendet werden. Mit der Durchführung des wohnungspolitischen Dialogs wurden zudem erste Informationen einem Fachpublikum vorgestellt und mit diesem diskutiert. Die Stadt könnte nun Gesprächsrunden mit städtischen, politischen und privaten Akteuren initiieren, in denen gemeinsame Ziele ausgelotet und konkrete Maßnahmen entwickelt werden. Die Studie "Wohnen in Oberhausen 2012" und die festgehaltenen Ergebnisse der Gesprächsrunden zu Zielen und Maßnahmen bilden gemeinsam die Grundlage des Handlungskonzepts 'Wohnen' und dessen Umsetzung.

9.4 Übersicht über die Handlungsfelder und ihre Bausteine

Handlungsfeld "Behutsame Neubaupolitik im regionalen Kontext"

Strategie: Angebotspolitik (Halten von Bevölkerung, Erhöhung Zuwanderung, Stärkung Standort)

- Behutsam: Laufende Überprüfung des Erfolgs/Verhinderung einer starken Erhöhung des Leerstands
- Regionaler Kontext: Koordinierte Neubaupolitik zur Vermeidung des Anstiegs des Leerstands in der Region, Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit der Gesamtregion als Wohnstandort
- Hochwertigkeit: hohe Qualität des Neubaus, Beitrag zur städtebaulichen Aufwertung von Gebieten, flexible Nutzungsformen, experimentelle/modellhafte Projekte, Verbreiterung des Wohnungsangebots, zielgruppenspezifische Angebote (z. B. Ältere, Barrierefreiheit, zuziehende Beschäftigte)

Bausteine:

Zielgrößen für künftigen Neubau (250 Wohnungen pro Jahr)

Erhöhung Baulandangebot/stärkere Mobilisierung (zur Sicherstellung Angebotspolitik beim Neubau, Dämpfung Baulandpreise, Abdeckung Ausfälle/Reserve)

Zielgrößen für Wohnbaulandbereitstellung (mind. 50% über Zielgröße Neubau bzw. für Fünfjahreszeitraum Potenziale für 1.900 Wohnungen)

Baulandinitiative

- Arbeitsgruppe (Vorschläge für Beschleunigung/Vereinfachung und Begleitung der Maßnahmen)
- Aktivierungsstrategie für Innenbereich/Verträglichkeitsprüfung (Bewohner)
- Beobachtung Bereitstellungserfolg: jährlicher Wohnbaulandreport

Frühwarn- und Steuerungssystem (Überprüfung der Entwicklungen bei Neubau, Bauland, Bevölkerung/Nachfrage, Abgang/Abriss, Leerstand, Preisen)

Handlungsfeld "Zielgruppenbezogene Bestands- und Quartierspolitik"

Strategie: Verstärkung Bestandspolitik, gezielte Maßnahmen auf Grundlage der Identifizierung von Defiziten/Potenzialen bei Beständen und Quartieren, zielgruppenspezifische Anpassungen/Lösungen

Bestandsbezogene Bausteine:

Kategorisierung von Beständen

Identifizierung von Defiziten/Stärken (nach Grad)

Prüfung der künftigen Marktfähigkeit/Sinnhaftigkeit von Investitionen

Koordiniertes Vorgehen von Eigentümern und Stadt bei Planung, Bestände mittelfristig vom Markt zu nehmen

Zielgruppenorientierte Anpassung des Bestands an künftige Nachfrage (weniger Familien/große Haushalte, mehr kleine Haushalte, Alte, Nichtdeutsche) und individuelle Wohnvorstellungen (Ausdifferenzierung)

Verbreiterung der Angebote um das Wohnen (Infrastruktur, Medienbereich, Service etc.)

Quartiersbezogene Bausteine:

Untersuchung der Quartiere mit hoher Abwanderung: zielgruppenbezogene Defizit-/Potenzialanalyse (u. a. bezogen auf abwandernde ältere Bevölkerung)

Kategorisierung der Quartiere (Defizite/Potenziale, Leitbilder/Ziele, künftig prägende Wohnformen und Nachfragergruppen, Instrumente/Maßnahmen)

Quartiersmonitoring (Beobachtung Entwicklungen, Grundlage für Erfolgskontrolle von Maßnahmen)

Fortsetzung der bewohner- und quartiersbezogenen Initiativen und Programme unter Einbeziehung der Vermieter/Akteure im Gebiet

Fortsetzung/Erweiterung der Aktivierungsstrategien bezogen auf Kleineigentümer (Beratungsbüro, Ansprache Befragung, Datenbank)

Handlungsfeld "Soziale Wohnungsversorgung/soziale Problemlagen"

Strategie: Bindungswegfall soweit möglich kompensieren, Kooperationen ausbauen/sichern

Bausteine:

Beobachtung/Prüfung der Auswirkungen des Bindungswegfalls auf die soziale Wohnungsversorgung

Gewinnung möglichst vieler neuer Bindungen im Rahmen von Förderung (teilweise Kompensation des massiven künftigen Bindungswegfalls)

Fortsetzung der Kooperation zwischen der Stadt und (großen) Vermietern bei sozialer Wohnungsversorgung

Formelle Vereinbarungen mit Vermietern zur Belegung von Wohnungen mit hilfebedürftigen Haushalten

Mittelbare Belegung

Vermeidung räumlicher Konzentration sozialer Zielgruppen/Sicherstellung ausreichender Durchmischung

Handlungsfeld "Kooperation und Information"

Strategie: Sicherung/Erhöhung der Handlungsfähigkeit durch geeignete Informationsgrundlagen und strategische Partnerschaften (angesichts der Ausdifferenzierung der Wohnungsmärkte)

Bausteine Kooperation:

Fortsetzung der Zusammenarbeit der Stadt mit Akteuren in Oberhausen

Eingehen strategischer Partnerschaften in den Feldern Neubau/Wohnbauland, Bestand und soziale Wohnungsversorgung

Fortsetzung des "Wohnungspolitischen Dialogs"

Überörtliche Zusammenarbeit/Koordination

Masterplan Ruhr

Überregionaler Flächennutzungsplan

Regionale Wohnungsmarktbeobachtung

Bausteine Information/Monitoring:

Frühwarnsystem Neubau- und Bestandspolitik (jährlicher Report)

Wohnbaulandreport

Aufbau eines kleinräumigen Monitorings der Sozialquartiere (Ausbau/Kombination bestehender Ansätze)

Befragung von Zu-/Fortgezogenen bzw. Umgezogenen

Qualifizierter Mietspiegel mit energetischen Wohnwertmerkmalen

Beratung/Befragung von Kleineigentümern in Innenstadt bzw. anderen relevanten Quartieren

Übergreifendes Handlungsfeld: Erarbeitung eines Handlungskonzepts 'Wohnen'

Strategie: Handlungsfeld- und akteursübergreifende Entwicklung von Zielen und konkreter Maßnahmen sowie deren Umsetzung; Möglichkeit der Erschließung zusätzlicher Fördermittel des Landes

Bausteine:

Nutzung der Ergebnisse der Analysen und Prognosen sowie der Zielgrößen und Handlungsempfehlungen der Studie Wohnen in Oberhausen

Durchführung von Gesprächsrunden (verschiedene Ämter der Stadt, Politik, Wohnungswirtschaft)

Herstellung eines gemeinsamen Informationsstands und Einigung auf gemeinsame Ziele

Entwicklung von konkreten Maßnahmen insbesondere auf Ebene einzelner Quartiere und Wohnungsbestände

Möglichst Quantifizierung von Zielen und Maßnahmen sowie zeitliche Einordnung der Umsetzung

Festhalten der Ergebnisse der Gesprächsrunden und Formulierung des Handlungskonzepts

Umsetzung des Handlungskonzepts 'Wohnen' durch die Stadt in Kooperation mit wohnungswirtschaftlichen Akteuren

Literaturverzeichnis

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS); /Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.) (2007): Veränderung der Anbieterstruktur im deutschen Wohnungsmarkt und wohnungspolitische Implikationen (Forschungen Heft 124), Bonn.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR 2009) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Raumordnungsprognose 2025/2050 (Berichte Band 29 und CD-ROM), Bonn 2009.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR 2011) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Wohnungsmarktprognose 2025/2050 (Analysen Bau.Stadt.Raum Band 4 und CD-ROM), Bonn 2011.

Empirica Forschung und Beratung (Empirica 2010): Entwicklung der quantitativen und qualitativen Neubaunachfrage auf den Wohnungsmärkten in NRW bis 2030. Gutachten im Auftrag des Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, 2010.

Wohnungsversorgung bis 2000; ifo Schnelldienst 9/1994.

IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH (IfS 2000): Wohnen in Oberhausen - Bewertung und Ausblick. Gutachten im Auftrag der Stadt Oberhausen, Berlin 2000.

IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH (IfS 2006): Wohnen in Oberhausen. Gutachten im Auftrag der Stadt Oberhausen, Berlin 2006.

Immobilienzeitung vom 28.04.2011, S. 19 (IZ 2011): An Bruchbuden herrscht im Revier kein Mangel.

Immobilienverband Deutschland IVD (IVD 2011): Preisspiegel 2011, Wohnimmobilien Nordrhein-Westfalen.

Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW 2009) (Hrsg.): Vorausberechnung der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens 2008 bis 2030/2050, Statistische Analysen und Studien, Band 60, Düsseldorf 2009 und Modellrechnungen zur Entwicklung der Privathaushalte und Erwerbspersonen, Statistische Analysen und Studien, Band 64, Düsseldorf 2009.

Stadt Oberhausen (2010a) (Hrsg.): Bevölkerungsvorausberechnung für die Stadt Oberhausen bis 2025, Beiträge zur Stadtentwicklung, Heft 98, Oberhausen Dezember 2010.

Stadt Oberhausen (2010b) (Hrsg.): Bürgermeinung 2009; Beiträge zur Stadtentwicklung Nr. 97, 2010.