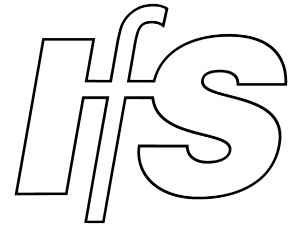


IfS Institut für Stadtforschung und  
Strukturpolitik GmbH

---



# **Wohnen in Oberhausen**

**im Auftrag der Stadt Oberhausen**

**November 2006**



---

# Wohnen in Oberhausen

**Bearbeitung:**

**Jürgen Veser  
Thomas Thrun**

**im Auftrag der Stadt Oberhausen**

**November 2006**

**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](mailto:IfS@ifsberlin.de) · Internet [www.ifsberlin.de](http://www.ifsberlin.de)

---

**Gesellschafter:**

Dr. Reinhard Aehnelt  
Prof. Dr. Hartmut Häußermann  
Prof. Dr. Karl-Hermann Hübler

Dipl.-Pol. Wolfgang Jaedicke  
Peter Luther, M.A.  
Dipl.-Pol. 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 - IfS H55/1b



## Inhaltsverzeichnis

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 .....	10
2.1	Struktur der Bevölkerung .....	10
2.2	Veränderung der Bevölkerungszahl .....	12
2.3	Bevölkerungsentwicklung Oberhausens im regionalen Vergleich .....	13
2.4	Altersspezifische Veränderungen der Bevölkerung .....	15
2.5	Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen .....	16
2.6	Regionale und überregionale Wanderungsverflechtungen .....	19
2.7	Zusammenfassung .....	24
3.	Bevölkerungsbewegungen innerhalb Oberhausens .....	26
3.1	Bevölkerungsentwicklung in den Sozialquartieren .....	27
3.2	Altersspezifische Wanderungen in den Sozialquartieren .....	30
3.3	Zusammenfassung und Schlussfolgerungen zu den Wanderungen Älterer .....	39
4.	Entwicklung der Bautätigkeit und Struktur des Wohnungsbestands .....	41
4.1	Umfang und Art der Bautätigkeit .....	41
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 .....	48
5.1	Höhe und Entwicklung der Mieten .....	48
5.2	Wohnungsmarktlage .....	51
5.3	Leerstand .....	54
5.4	Bewertung der Wohnsituation und Umzugsabsichten .....	55
5.5	Situation bei der sozialen Wohnungsversorgung .....	60
5.6	Zusammenfassung .....	64
6.	Wohnimmobilienmarkt .....	65
6.1	Preise für Wohnbaugrundstücke .....	65
6.2	Preise für 1-2-Familienhäuser .....	68
6.3	Preise für Eigentumswohnungen .....	70
6.4	Preise für Renditeobjekte .....	74

7.	Bevölkerungs-, Haushalts- und Neubaubedarfsprognose .....	78
7.1	Methodisches Vorgehen .....	78
7.2	Überblick über vorliegende Bevölkerungsprognosen .....	79
7.3	Ergebnisse der Bevölkerungsprognose der Stadt .....	80
7.4	Künftige Entwicklung der Zahl der privaten Haushalte .....	84
7.5	Entwicklung des Neubaubedarfs .....	87
7.6	Überlegungen zur künftigen Entwicklung des Leerstands .....	92
7.7	Künftig zu erwartende Entwicklungen in den Sozialräumen .....	93
7.8	Überblick über die Prognoseergebnisse .....	98
7.9	Prognoseergebnisse des BBR und des LDS im regionalen Vergleich .....	99
7.10	Vergleich der Ergebnisse von Stadt/IfS mit BBR und LDS .....	102
8.	Zielgrößen für den künftigen Wohnungsbau und Wohnungsbaupotenziale ...	104
8.1	Zielgrößen für den künftigen Wohnungsbau .....	104
8.2	Zielgrößen für den künftigen Rückbau .....	106
8.3	Wohnungsbaupotenziale .....	107
8.4	Szenarien der Baulandmobilisierung .....	114
9.	Handlungsbedarf und Handlungsempfehlungen .....	117
9.1	Bewertung der Ausgangslage für den Wohnstandort Oberhausen .....	117
9.2	Rahmenbedingungen für die künftige Wohnungspolitik .....	119
9.3	Handlungsfelder .....	120
9.3.1	Handlungsfeld "Behutsame Neubaupolitik im regionalen Kontext" .....	121
9.3.2	Handlungsfeld " Zielgruppenbezogene Bestands- und Quartierspolitik" .....	124
9.3.3	Handlungsfeld "Soziale Wohnungsversorgung/soziale Problemlagen" .....	129
9.3.4	Handlungsfeld "Information und Kooperation" .....	130
9.4	Übersicht über die Handlungsfelder und ihre Bausteine .....	133



## **Einleitung**

Die Stadt Oberhausen hat das IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH beauftragt, eine Untersuchung mit dem Titel "Wohnen in Oberhausen" durchzuführen. Hintergrund dieser Untersuchung ist, dass im Jahr 2000 vom IfS im Auftrag der Stadt Oberhausen ein Gutachten mit dem Titel "Wohnen in Oberhausen - Bewertung und Ausblick" erarbeitet wurde. Das Gutachten enthielt eine differenzierte Bestandsaufnahme der damaligen Situation auf dem Wohnungsmarkt, eine Wohnungsbedarfsprognose bis 2009 sowie eine Entwicklung von Zielgrößen für den künftigen Neubau und verfügbare Wohnungsbaupotenziale. Zusätzlich wurden Handlungsbedarfe aufgezeigt und Handlungsempfehlungen gegeben. Die Grundlagen dieser Untersuchung sind - nachdem sechs Jahre vergangen sind - nicht mehr aktuell und der Prognosehorizont ist zu kurz, sodass inzwischen erheblicher Aktualisierungsbedarf entstanden ist. Hinzu kommt, dass die Stadt Oberhausen die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans bzw. eines Regionalen Flächennutzungsplans beabsichtigt. Dies war ein zusätzlicher wesentlicher Anlass, die Datengrundlagen (Bestandsdaten, aktuelle Rahmenbedingungen) des Gutachtens von 2000 zu aktualisieren und die Prognosen dem Zeithorizont des Flächennutzungsplans, der bis 2020 reicht, anzupassen.

Die Modifizierungen beim Prognoseteil bezogen sich nicht nur auf die Verlängerung des Prognosezeitraums bis 2020, sondern auch auf eine räumliche Differenzierung der Prognose nach den sechs Sozialräumen in Oberhausen. Hierzu wurde vom zuständigen Fachbereich (Statistik und Wahlen) der Stadt Oberhausen eine Neuerstellung der Bevölkerungsprognose mit einem Prognosezeitraum bis 2020 durchgeführt, die als Grundlage für die darauf aufbauenden Haushalts- und Neubaubedarfsprognosen des IfS diente.

Eine weitere Veränderung gegenüber dem Gutachten von 2000 bestand darin, dass bei den Ergebnissen der Analysen zu Oberhausen ein stärkerer Bezug zu den Nachbarstädten und -kreisen hergestellt wurde. Zusätzlich wurden verstärkt Themen einbezogen, die aktuell an Bedeutung gewonnen haben, wie z. B. die Nachfrage älterer Haushalte auf dem regionalen Wohnungsmarkt.

Die Überarbeitung des Gutachtens erfolgte in drei Phasen:

- Aktualisierung der Kernaussagen des Gutachtens (aktuelle Situation auf dem Wohnungsmarkt und erste Prognoseergebnisse),
- Vorstellung/Diskussion der Ergebnisse von Phase 1 auf dem Wohnungspolitischen Dialog am 27. April 2006 sowie Überprüfung der Ergebnisse der Studie von 2000 und Entwicklung neuer Fragestellungen für die weitere Bearbeitung des Gutachtens,

- Bearbeitung der weiteren/offenen Fragestellungen 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 und des Landes. 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 Befragungen in die Analysen einbezogen. Darüber hinaus wurden vom IfS Expertengespräche mit Akteuren des Wohnungs- und Immobilienmarkts bzw. der Stadtentwicklung geführt. Schließlich wurden die Ergebnisse des im April 2006 in Oberhausen durchgeführten Workshops 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 Faktoren wie 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 teileräumliche Bevölkerungsbewegungen auf der Ebene der Sozialquartiere und dabei speziell auf die Mobilität der älteren Bevölkerung ein.

Entwicklungen auf der Angebotsseite sind Thema von Kapitel 4. Hierbei werden die Entwicklung der Bautätigkeit und die Struktur des Wohnungsbestands von Oberhausen untersucht. In Kapitel 5 werden die Situation und aktuelle Trends auf dem Wohnungsmarkt dargestellt. Hierbei wird zunächst auf die Höhe und die Entwicklung der Wohnungsmieten sowie auf die Marktlage und den Wohnungsleerstand eingegangen. Anschließend werden die Wohnsituation und die Umzugsabsichten angesprochen. Das Kapitel schließt mit einer Analyse der Situation bei der sozialen Wohnungsversorgung. Kapitel 6 hat den Immobilienmarkt zum Thema, wobei der Schwerpunkt in der Darstellung von Preisentwicklungen bei unbebauten Grundstücken, 1-2-Familienhäusern, Eigentumswohnungen und Renditeobjekten liegt.

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 Neubau in Oberhausen dargestellt und dem vorhandenen Baulandangebot gegenübergestellt. Schließlich werden in Kapitel 9 Handlungsempfehlungen gegeben.

## 1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die generellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und dabei insbesondere die Entwicklung des Wirtschaftswachstums, der Beschäftigung und der Einkommen der privaten Haushalte sind wesentliche Einflussfaktoren für die Wohnungsnachfrage bzw. für die Perspektiven eines Wohnstandorts. Aus diesem Grund wird 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

In Tabelle 1.1 ist die Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts (BIP) pro Einwohner in Oberhausen von 1999 und 2004 im Vergleich zu Nachbargebieten bzw. zu ausgewählten Ruhrgebietsstädten dargestellt. Das BIP stellt einen wichtigen Indikator für die wirtschaftliche Entwicklung Oberhausens und seine Stellung als Arbeits- und Wohnort im regionalen und überregionalen Kontext dar. Zum einen wird deutlich, dass der Anstieg des Bruttoinlandsprodukts pro Einwohner in Oberhausen von 1999 bis 2004 mit 10,9% höher ausfiel als im Landesschnitt (7,5%).

Tabelle 1.1

<b>Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts in jeweiligen Preisen pro Einwohner in Oberhausen im Vergleich zu Nachbargebieten bzw. Ruhrgebietsstädten 1999 bis 2004 in €</b>				
	1999	2004	Niveau 2004 (NRW=100)	Veränderung 2004 gegenüber 1999
Duisburg	22.574	26.325	98,7	16,6%
Gelsenkirchen	21.009	24.330	91,2	15,8%
Dortmund	24.278	28.083	105,3	15,7%
Mülheim an der Ruhr	23.798	27.090	101,6	13,8%
Essen	29.885	33.272	124,7	11,3%
<b><u>Oberhausen</u></b>	<b><u>18.499</u></b>	<b><u>20.518</u></b>	<b><u>76,9</u></b>	<b><u>10,9%</u></b>
Kreis Wesel	16.572	18.134	68,0	9,4%
Bottrop	14.517	15.174	56,9	4,5%
Bochum	27.939	28.963	108,6	3,7%
Herne	17.007	17.389	65,2	2,2%
Nordrhein-Westfalen	24.802	26.671	100,0	7,5%
Datengrundlage: LDS NRW				

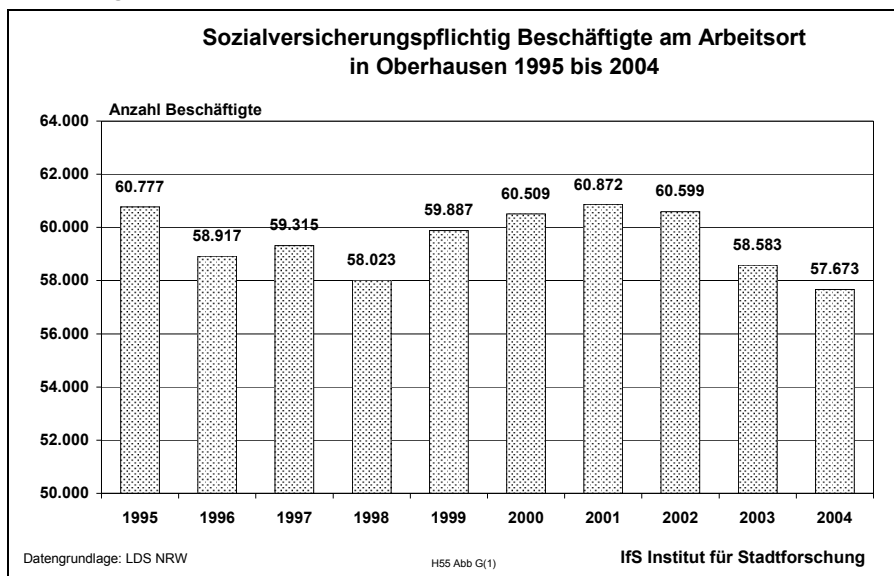
Im regionalen Vergleich belegt Oberhausen bei der Veränderung des BIP von 1999 bis 2004 eine mittlere Position, wobei sich die Entwicklungen in den einzelnen Städten bzw. Kreisen stark unterscheiden. Trotz der gegenüber dem Land überdurchschnittlichen An-

stiegs von 1999 bis 2004 liegt Oberhausen beim BIP pro Einwohner im Jahr 2004 mit einem Wert von 76,9 spürbar unter der Marke für das Land (=100) und auch im regionalen Vergleich nimmt Oberhausen einen der unteren Ränge ein: Lediglich Herne, Bottrop und der Kreis Wesel weisen niedrigere Werte als Oberhausen auf.

## 1.2 Entwicklung der Beschäftigung und des Einkommens

Abbildung 1.1 zeigt die Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Arbeitsort von 1995 bis 2004. Nachdem in Oberhausen die Beschäftigtenzahl von 1995 bis 1998 von 60.777 auf 58.023 gesunken ist, kam es von 1999 bis 2001 zu einem Zuwachs auf 60.872 Beschäftigte.

Abbildung 1.1

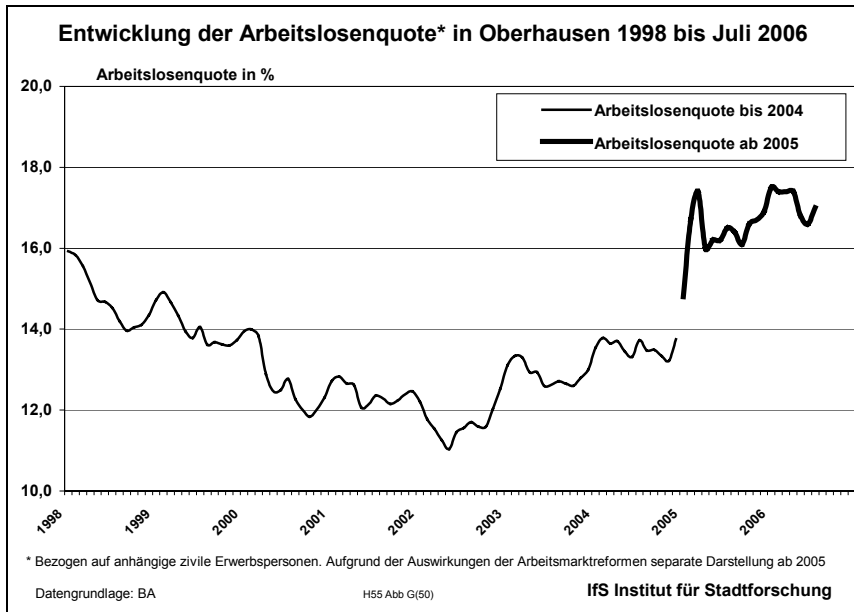


Vor dem Hintergrund der allgemeinen konjunkturellen Schwäche in Deutschland ist die Beschäftigtenzahl jedoch von 2002 bis 2004 erneut spürbar gesunken. Das Jahr 2004 verzeichnet mit 57.673 Beschäftigten dabei im betrachteten Zeitraum einen Tiefststand und weist gegenüber 1995 einen Rückgang der Beschäftigtenzahl von 5,1% und gegenüber dem vorangegangenen Tiefststand 1998 von 0,6% auf.

Wie Abbildung 1.2 zeigt, haben sich die dargestellten Entwicklungen bei den sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungen deutlich bei der Entwicklung der Arbeitslosenquote in Oberhausen niedergeschlagen. Nach einem Rückgang von 1998 bis zum Jahr 2002 ist es bis Ende 2004 zu einem spürbaren Wiederanstieg der Arbeitslosenquote in Oberhausen gekommen. Aufgrund der Arbeitsmarktreformen ist die Arbeitslosenquote ab Januar

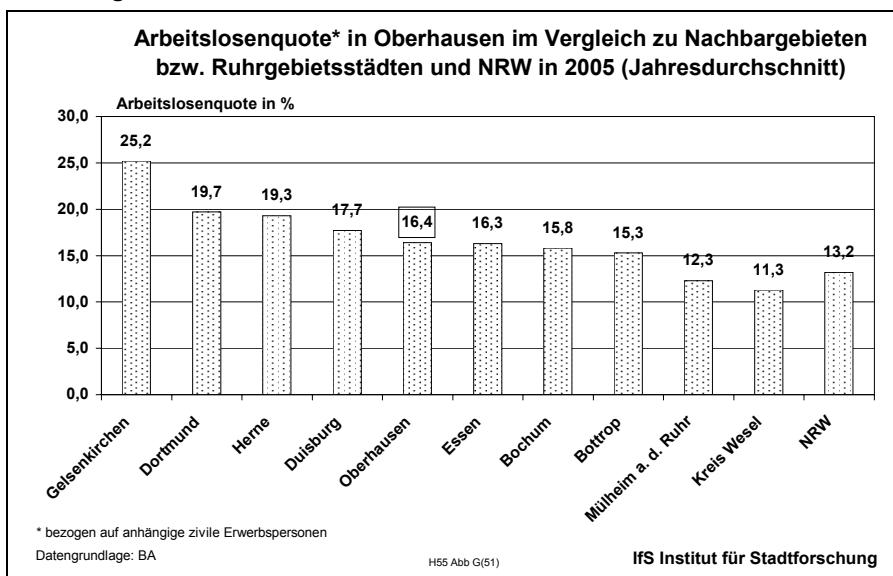
2005 nicht mehr mit den Werten der Vormonate bzw. Vorjahre vergleichbar, aus ihrem Verlauf wird dennoch deutlich, dass sich der Anstieg der Arbeitslosenquote in jüngster Zeit (bis Juli 2006) in Oberhausen tendenziell fortgesetzt hat.

Abbildung 1.2



In Abbildung 1.3 ist die Arbeitslosenquote 2005 (Jahresdurchschnitt) im regionalen Vergleich dargestellt. Es wird deutlich, dass Oberhausen mit einer Arbeitslosenquote von 16,4% etwa im Mittelfeld liegt.

Abbildung 1.3

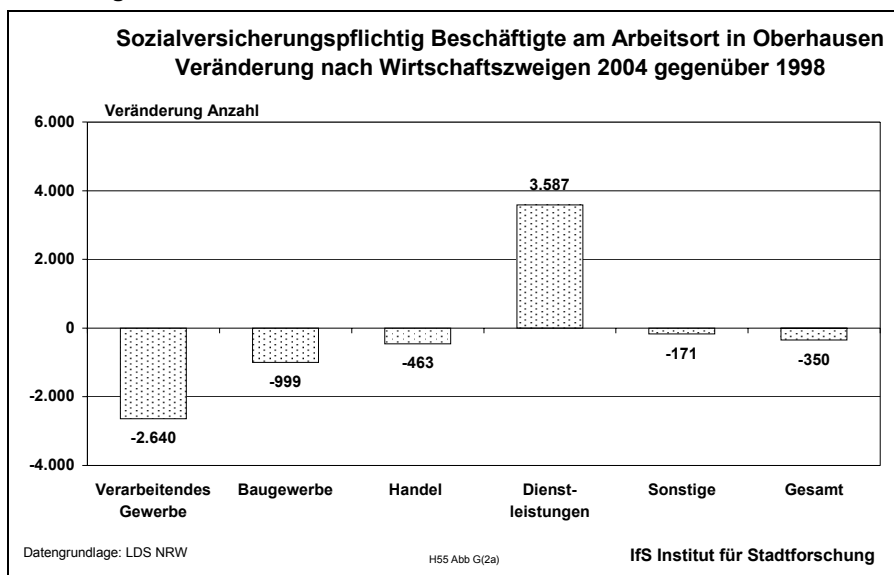


Die Arbeitslosigkeit in Oberhausen ist ebenso wie in den meisten Städten der Region deutlich höher als auf Landesebene (13,2%). Lediglich Mühlheim an der Ruhr und der Kreis Wesel weisen gegenüber dem Land leicht unterdurchschnittliche Werte auf. Insgesamt weist die Arbeitslosenquote in der Region eine große Spanne (von 11,3% bis 25,2%) auf.

Bereits bei der Vorgängerstudie zu diesem Gutachten aus dem Jahr 2000 wurde auf die Bedeutung des Strukturwandels für die allgemeinen Rahmenbedingungen und die Wohnungsmarktentwicklung in Oberhausen hingewiesen. Dieser war seit Beginn des Niedergangs der klassischen Produktionsstandorte durch einen immensen Verlust an Arbeitsplätzen, jedoch auch durch einen spürbaren Zugewinn an Arbeitsplätzen im Dienstleistungsbereich gekennzeichnet. Die sektorale Verlagerung von Arbeitsplätzen bzw. Beschäftigungsverhältnissen hat sich auch in den letzten Jahren fortgesetzt.

Zwar hat sich wie oben dargestellt die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort in Oberhausen im Jahr 2004 gegenüber 1998 insgesamt nur relativ wenig verändert, betrachtet man jedoch die Veränderungen in den einzelnen Wirtschaftszweigen, so zeigt sich eine hohe Dynamik: Das verarbeitende Gewerbe in Oberhausen verzeichnete seit 1998 einen starken Rückgang der Beschäftigtenzahl um 22,6% (-2.640) und auch im Baugewerbe (-16,7% bzw. -999) hat ein erheblicher Abbau an Beschäftigung stattgefunden (Abbildung 1.4).

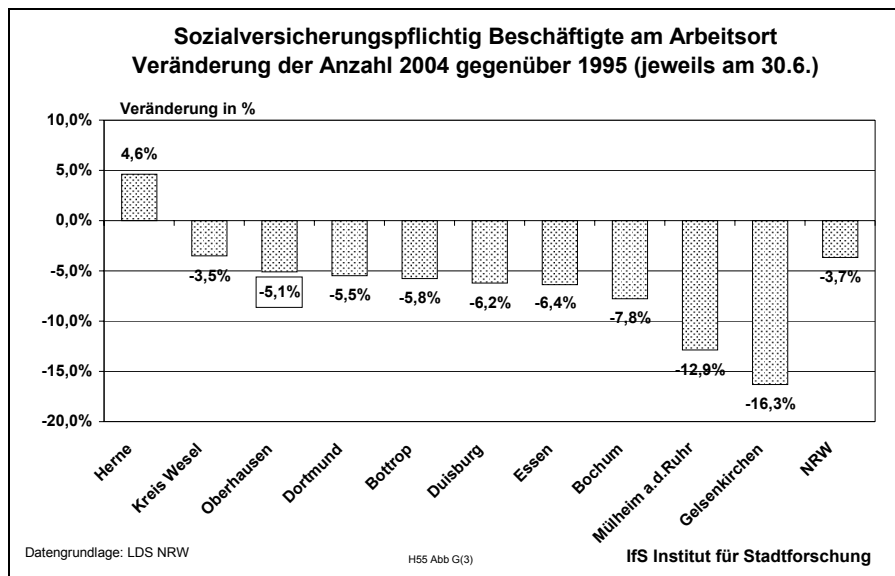
Abbildung 1.4



Auch die meisten anderen Wirtschaftszweige waren zumindest von leichten Schrumpfungstendenzen betroffen. Der Dienstleistungsbereich hat dagegen um 27,6% (3.587) bei den Beschäftigtenzahlen gewonnen und somit die Verluste der übrigen Wirtschaftszweige nahezu wettgemacht.

Abbildung 1.5 zeigt die prozentuale Veränderung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort von 1995 bis 2004 in Oberhausen im Vergleich zu Nachbargebieten bzw. ausgewählten Ruhrgebietsstädten und zu Nordrhein-Westfalen insgesamt. Der Rückgang der Beschäftigung war in Oberhausen mit 5,1% höher als auf Landesebene (3,7%). Im Vergleich innerhalb der Region hatten die meisten anderen Städte höhere Rückgänge zu verzeichnen als Oberhausen (zwischen -5,5% und -16,3%) und lediglich der Kreis Wesel und Herne weisen günstigere Werte auf (-3,5% bzw. +4,6%). Oberhausen konnte sich somit dem allgemeinen Trend des Beschäftigungsrückgangs, der landesweit und insbesondere im Ruhrgebiet zum Tragen kam, zwar nicht entziehen, jedoch schneidet Oberhausen innerhalb der Region relativ gut ab.

Abbildung 1.5

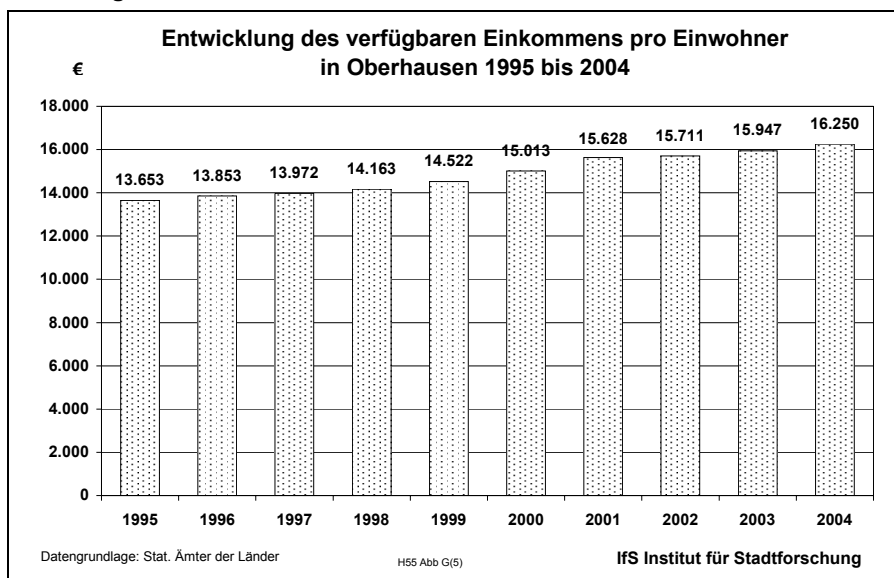


Unter den Nachbargebieten Oberhausens zeigt sich bei der Arbeitsplatzentwicklung ein Gefälle von Süd nach Nord: So sind die Verluste bei den sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten im Süden (Essen, Mülheim an der Ruhr und Duisburg) höher als im Norden (Bottrop und Kreis Wesel).

## Verfügbares Einkommen

In Abbildung 1.6 ist die Entwicklung des verfügbaren Einkommens pro Einwohner von 1995 bis 2004 dargestellt. Von 1995 bis 2001 ist in Oberhausen das verfügbare Einkommen spürbar von 13.653 € auf 15.628 € angestiegen. Die Jahre 2002 und 2003 waren jedoch nur noch von relativ geringen Einkommenszuwächsen gekennzeichnet, sodass das verfügbare Einkommen in 2003 mit 15.947 € nur relativ gering über dem von 2001 lag. Mit einem Anstieg auf 16.250 € in 2004 hat sich der Einkommenszuwachs gegenüber den Vorjahren jedoch aktuell wieder etwas beschleunigt.

Abbildung 1.6



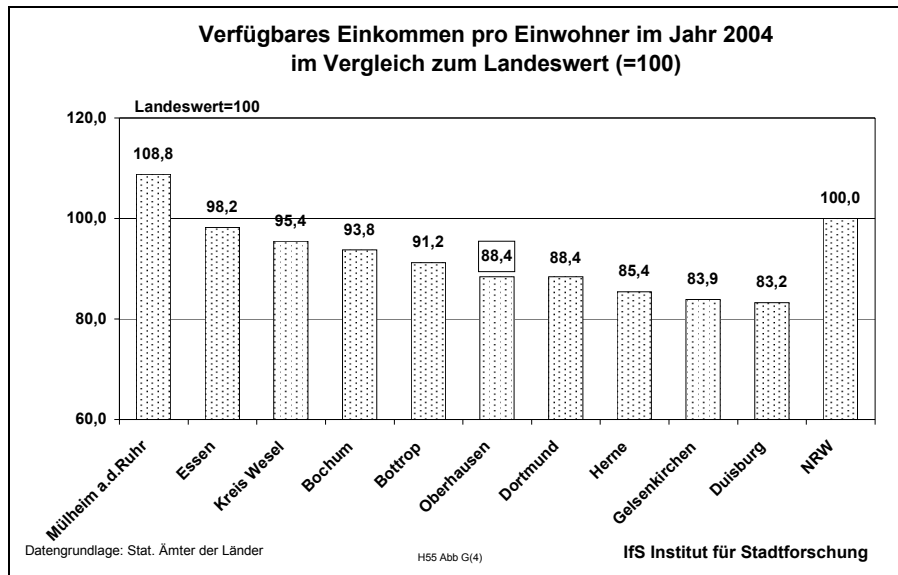
Insgesamt lag der Anstieg des verfügbaren Einkommens pro Einwohner in Oberhausen im Zeitraum 1995 bis 2004 bei 19% bzw. 2,1% pro Jahr. Dieser Anstieg entspricht weitgehend dem Anstieg der verfügbaren Einkommen pro Einwohner auf Landesebene, der von 1995 bis 2004 bei 18% lag. Demnach hat Oberhausen bei der Einkommensentwicklung mit der Entwicklung auf Landesebene mitgehalten.

Wie Abbildung 1.7 zeigt, liegt das verfügbare Einkommen pro Einwohner in Oberhausen (trotz des ähnlichen Anstieges wie aus Landesebene in den letzten Jahren) im Jahr 2004 nach wie vor spürbar unter dem Niveau des Landes Nordrhein-Westfalen. Bezogen auf den Landeswert (=100) weist Oberhausen ein Niveau von 88,4 auf. Oberhausen liegt mit diesem Niveau im regionalen Vergleich niedriger als die meisten Nachbargebiete. So weist beispielsweise Mühlheim an der Ruhr einen Wert von 108,8 auf, auch Essen (98,2), der Kreis Wesel (95,4), Bochum (93,8) und Bottrop (91,2) haben höhere verfügbare Ein-



kommen pro Einwohner als Oberhausen. Lediglich Duisburg (83,2) liegt unter den Nachbarorten beim Einkommen niedriger als Oberhausen. Die übrigen dargestellten Ruhrgebietsstädte Herne (85,4) und Gelsenkirchen (83,9) weisen niedrigere Einkommen als Oberhausen auf bzw. Dortmund liegt mit Oberhausen gleichauf.

Abbildung 1.7



Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass sich in Oberhausen nach einem zwischenzeitlichen Anstieg der Beschäftigtenzahlen in den letzten Jahren der langfristige Trend des Rückgangs der Beschäftigung verbunden mit einer sektoralen Verlagerung der Arbeitsplätze in den Dienstleistungsbereich fortgesetzt hat. Im regionalen Vergleich schneidet Oberhausen beim Rückgang der Beschäftigung relativ günstig ab und bei der Arbeitslosigkeit bewegt sich Oberhausen im mittleren Bereich. In den letzten Jahren sind die verfügbaren Einkommen pro Einwohner in Oberhausen angestiegen, gleichwohl ist das Einkommensniveau nach wie vor niedriger als in den meisten Nachbargebieten bzw. als auf Landesebene.

## 2. Entwicklung der Bevölkerung und der Wanderungen

Die Entwicklung der Bevölkerungszahl und der Bevölkerungsstruktur stellen weitere wichtige Einflussfaktoren für die Wohnungsnachfrage und die gesamtstädtische Entwicklung dar. In diesem Kapitel wird daher ausführlich auf die Bevölkerungsentwicklung und die Entwicklung der regionalen Wanderungsverflechtungen von Oberhausen in den letzten Jahren eingegangen. Darüber hinaus werden altersspezifische Wandermuster untersucht, weil hieraus Informationen zu verschiedenen Nachfragergruppen, unter anderem auch zur älteren Bevölkerung, die bei dieser Untersuchung von besonderem Interesse ist, gewonnen werden können.

### 2.1 Struktur der Bevölkerung

In Tabelle 2.1 sind auf Grundlage von Angaben des Landesamts für Datenverarbeitung und Statistik die Bevölkerungszahl (nach Nationalität) von Oberhausen und den Nachbargebieten bzw. ausgewählten Ruhrgebietsstädten dargestellt. Die Angaben zu Oberhausen unterscheiden sich leicht gegenüber den weiter unten verwendeten Daten der Stadt.<sup>1</sup>

Tabelle 2.1

<b>Anteil der Altersgruppen an der gesamten Bevölkerung in Oberhausen und in Nachbargebieten bzw. Ruhrgebietsstädten 2005</b>				
	Gesamt	Deutsche	Nichtdeutsche	Anteil Nichtdeutsche in %
Duisburg	501.564	419.048	82.516	16,5%
Dortmund	588.168	494.929	93.239	15,9%
Herne	170.992	145.296	25.696	15,0%
Gelsenkirchen	268.102	231.915	36.187	13,5%
<b><u>Oberhausen</u></b>	<b><u>218.898</u></b>	<b><u>191.102</u></b>	<b><u>27.796</u></b>	<b><u>12,7%</u></b>
Essen	585.430	516.442	68.988	11,8%
Bochum	385.626	341.769	43.857	11,4%
Mülheim an der Ruhr	169.917	153.193	16.724	9,8%
Bottrop	119.356	108.147	11.209	9,4%
Kreis Wesel	476.428	439.427	37.001	7,8%
Nordrhein-Westfalen	18.058.105	16.130.722	1.927.383	10,7%
Datengrundlage: LDS NRW				

<sup>1</sup> Dies ist kein spezifischer Sachverhalt Oberhausens, vielmehr unterschieden sich die Daten zur Bevölkerung des LDS aus methodischen Gründen regelmäßig von denen der nordrhein-westfälischen Städte.

Der Anteil der Nichtdeutschen liegt in Oberhausen bei 12,7% und somit spürbar über dem Landesschnitt von 10,7%. Die übrigen dargestellten Städte bzw. Kreise unterscheiden sich erheblich beim Anteil der Nichtdeutschen und weisen eine Spanne zwischen 7,8% (Kreis Wesel) und 16,5% (Duisburg) auf.

In Tabelle 2.2 ist die Altersstruktur der Bevölkerung von Oberhausen im Jahr 2005 im Vergleich zum Land sowie zu Nachbargebieten bzw. zu ausgewählten weiteren Ruhrgebietsstädten dargestellt. Der Anteil der Altersgruppe von 0 bis 20 Jahren liegt in Oberhausen bei 20% und der der Altersgruppe von 20 bis 40 Jahren bei 24,6%. Der Anteil dieser beiden Altersgruppen ist in Oberhausen niedriger als auf Landesebene. Dagegen liegen die Altersgruppen von 40 bis 60 Jahren und von 60 und mehr Jahren mit Anteilen von 29,9% und 25,6% jeweils über den Landeswerten. Die Bevölkerung von Oberhausen ist demnach im Schnitt älter als auf Landesebene.

**Tabelle 2.2**

<b>Anteil der Altersgruppen an der gesamten Bevölkerung in Oberhausen und in Nachbargebieten bzw. Ruhrgebietsstädten 2005</b>					
	Altersgruppe von ... Jahren				gesamt
	0 bis 20	20 bis 40	40 bis 60	60 und mehr	
Mülheim an der Ruhr	18,3%	22,9%	29,4%	29,5%	100,0%
Essen	18,4%	25,2%	28,7%	27,6%	100,0%
Duisburg	20,0%	25,2%	28,3%	26,5%	100,0%
Herne	19,3%	25,2%	29,1%	26,4%	100,0%
Gelsenkirchen	20,3%	24,9%	28,5%	26,3%	100,0%
Bochum	17,4%	27,1%	29,5%	26,0%	100,0%
Dortmund	19,2%	26,4%	28,5%	25,9%	100,0%
<b><u>Oberhausen</u></b>	<b><u>20,0%</u></b>	<b><u>24,6%</u></b>	<b><u>29,9%</u></b>	<b><u>25,6%</u></b>	<b><u>100,0%</u></b>
Bottrop	20,3%	24,1%	30,0%	25,5%	100,0%
Kreis Wesel	21,1%	23,5%	30,5%	24,9%	100,0%
Nordrhein-Westfalen	20,9%	25,6%	28,8%	24,7%	100,0%

Datengrundlage: LDS NRW

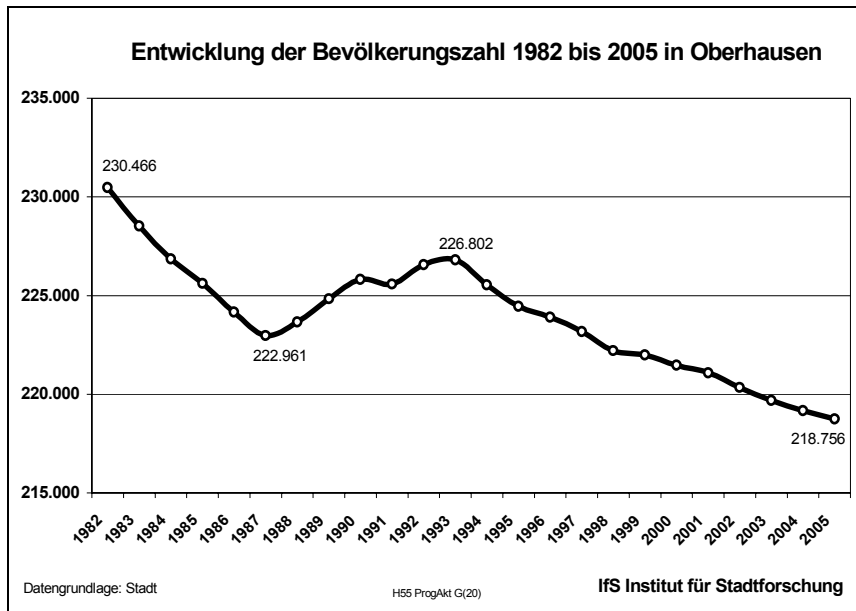
Andres verhält es sich im regionalen Vergleich. Nimmt man den Anteil der Altersgruppe von 60 und mehr Jahren als Maßstab, so weisen die meisten Nachbargebiete bzw. Ruhrgebietsstädte einen höheren Anteil als Oberhausen auf. Lediglich Bottrop und der Kreis Wesel weisen bei dieser Altersgruppe niedrigere Werte als Oberhausen auf. Die tendenziell ältere Bevölkerung in den Nachbargebieten im Süden (Essen, Mülheim an der Ruhr und Duisburg) und die tendenziell jüngere Bevölkerung in den Nachbargebieten im Norden von Oberhausen (Bottrop und Kreis Wesel) dürften Ergebnis der seit Längerem in der

Region feststellbaren Süd-Nord-Wanderung sein (siehe unten), die insbesondere von relativ junger Bevölkerung getragen wird.

## 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 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, gleichmäßigen Rückgang der Bevölkerung, der nunmehr seit zwölf Jahren anhält und Ende 2005 zu einer Bevölkerungszahl von nur noch rund 219.000 geführt hat. Insgesamt hat Oberhausen seit 1982 5,1% seiner Bevölkerungszahl verloren, seit 1992 beträgt der Rückgang 3,5%. Mit welcher weiteren Bevölkerungsentwicklung in Oberhausen zu rechnen ist, wird weiter unten im Prognoseteil dieses Gutachtens untersucht.

Abbildung 2.1

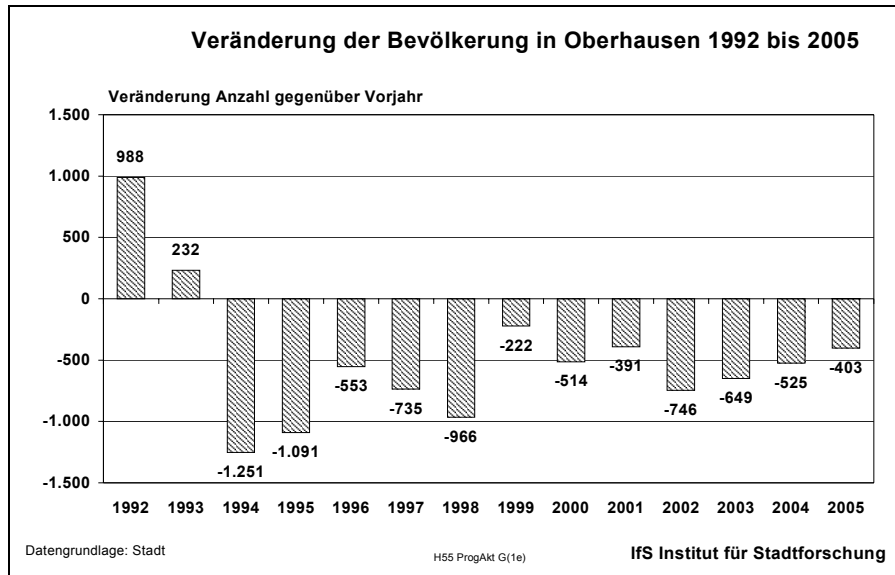


In der anschließenden dritten Phase verzeichnete Oberhausen wiederum einen kontinuierlichen, gleichmäßigen Rückgang der Bevölkerung, der nunmehr seit zwölf Jahren anhält und Ende 2005 zu einer Bevölkerungszahl von nur noch rund 219.000 geführt hat. Insgesamt hat Oberhausen seit 1982 5,1% seiner Bevölkerungszahl verloren, seit 1992 beträgt der Rückgang 3,5%. Mit welcher weiteren Bevölkerungsentwicklung in Oberhausen zu rechnen ist, wird weiter unten im Prognoseteil dieses Gutachtens untersucht.

Wie Abbildung 2.2 zeigt, waren in den letzten zwölf Jahren in Oberhausen zwar jeweils Bevölkerungsverluste zu verzeichnen, jedoch waren diese in den Einzeljahren von der Größenordnung nicht einheitlich, sondern wiesen eine Spanne zwischen -222 und

-1.251 Personen auf. In den letzten vier Jahren zeigte sich eine rückläufige Tendenz und im Jahr 2005 verlor Oberhausen mit einer Anzahl von 403 relativ wenige Einwohner.

Abbildung 2.2



### 2.3 Bevölkerungsentwicklung Oberhausens im regionalen Vergleich

In Abbildung 2.3 wird die Veränderung der Bevölkerungszahl 2005 gegenüber 2001 in Oberhausen mit der in den Nachbargebieten bzw. anderen Ruhrgebietsstädten verglichen. Der Vergleich beruht anders als die vorangegangenen Darstellungen zur Bevölkerungsentwicklung, die auf Daten der Stadt Oberhausen aufbauten, auf Daten des Statistischen Landesamts und ist daher mit diesen nicht völlig übereinstimmend.

Oberhausen hatte 2005 gegenüber 2001 einen Bevölkerungsrückgang von 1,2% hinzunehmen. Unter den Nachbargebieten weisen Mülheim an der Ruhr und Duisburg mit -1,4% und -2,0% höhere Bevölkerungsverluste als Oberhausen auf, während sie bei Bottrop und Essen mit -1,2% und -1,1% nahezu identisch bzw. etwas geringer waren. Im Kreis dieser Nachbarorte gehört Oberhausen demnach zu jenen mit den geringsten Bevölkerungsverlusten. Etwas anders verhält es sich bezogen auf den Kreis Wesel, bei dem die Bevölkerung konstant blieb.

Abbildung 2.4 zeigt die prozentuale Veränderung der Bevölkerungszahl (jeweils gegenüber dem Vorjahr) im Jahr 2005 und zusätzlich aus Vergleichsgründen im Jahr 2002, um Hinweise zu aktuellen Trends der Bevölkerungsentwicklung in der Region zu gewinnen. Es wird deutlich, dass Oberhausen im Vergleich zu den Nachbargebieten bzw. Ruhrge-

bietsstädten günstig dasteht, da die Bevölkerungsverluste in 2005 relativ gering sind und zudem gegenüber 2002 zurückgegangen sind.

Abbildung 2.3

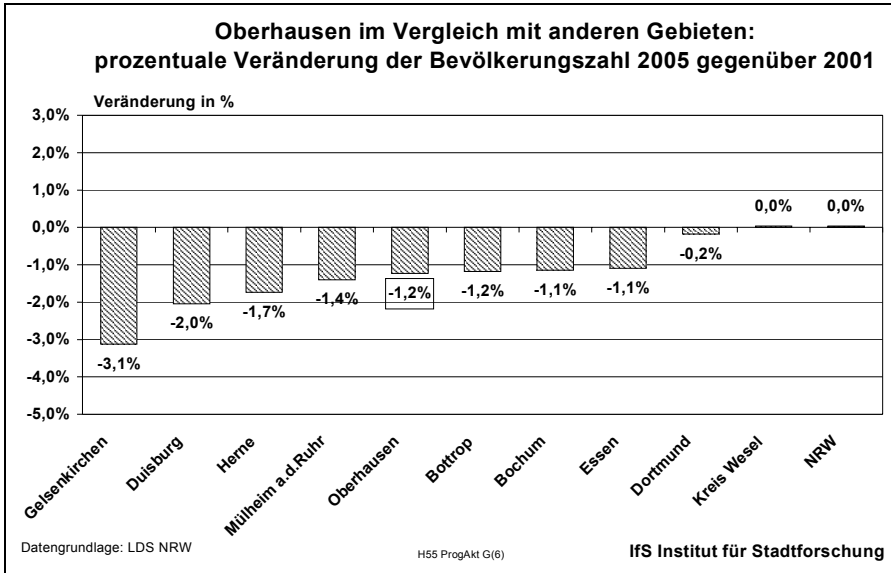
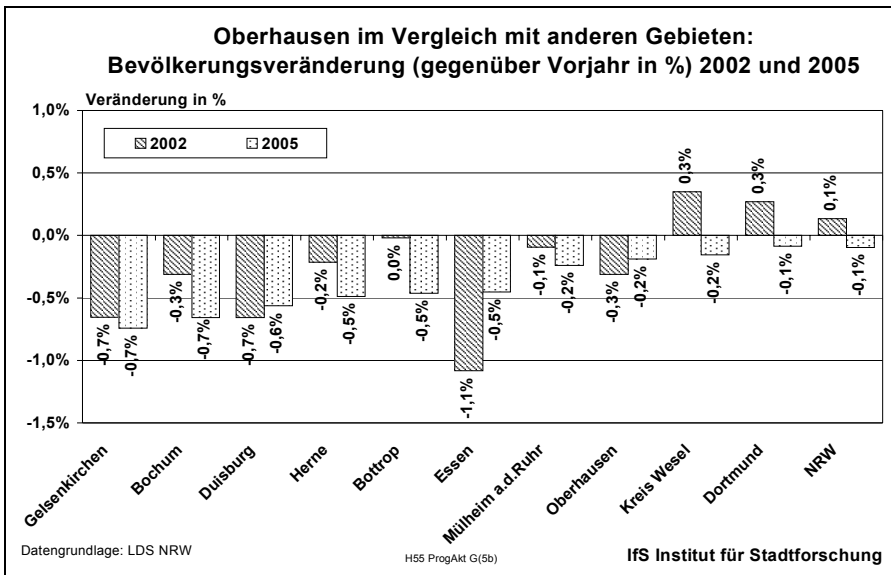


Abbildung 2.4



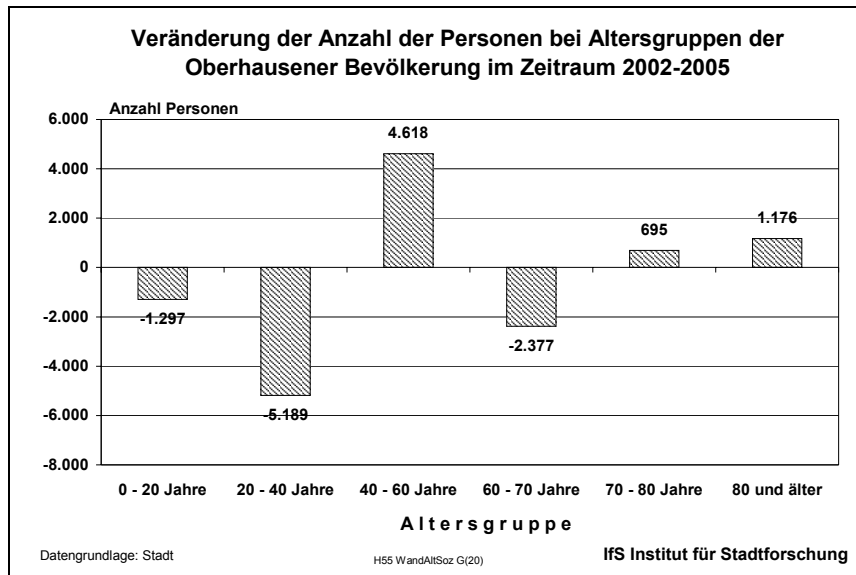
Bis auf den Kreis Wesel hatten alle Nachbargebiete höhere Bevölkerungsverluste in 2005 als Oberhausen, das einen Wert von -0,2% aufweist. Auch unter den übrigen Ruhrgebietsstädten weist nur Dortmund einen geringeren Bevölkerungsrückgang (-0,1%) als Oberhausen auf. Zudem hatten neben Oberhausen nur Duisburg und Essen in 2005 ei-

nen geringeren Bevölkerungsrückgang als im Jahr 2002. Die meisten Nachbargebiete bzw. Ruhrgebietsstädte sind dagegen aktuell von einer Tendenz zu einer ungünstigeren Bevölkerungsentwicklung gekennzeichnet: In Gelsenkirchen, Bochum, Herne, Bottrop, Mülheim an der Ruhr und Dortmund ist der Bevölkerungsrückgang in 2005 höher als in 2002 und der Kreis Wesel hatte 2002 noch Bevölkerungszuwachs, in 2005 musste er jedoch Bevölkerungsverluste hinnehmen.

## 2.4 Altersspezifische Veränderungen der Bevölkerung

Wie Abbildung 2.5 zeigt, verbergen sich in Oberhausen hinter der relativ geringen Veränderung der Gesamtzahl der Bevölkerung in den letzten Jahren erhebliche altersstrukturelle Veränderungen. So ist in den Jahren 2002 bis 2005 (31.12.2005 gegenüber 31.12.2001) die Zahl der Personen in der Altersgruppe von 0 bis 20 Jahren um rund 1.300 und in der Altersgruppe von 20 bis 40 Jahren um rund 5.200 zurückgegangen. Beide Altersgruppen betreffen auf dem Wohnungsmarkt besonders aktive Nachfrager bzw. Familien, die sich typischerweise in einer Phase der Ausdehnung ihres Wohnflächenkonsums und der Verbesserung des Wohnstandards bzw. der Eigentumsbildung befinden.

Abbildung 2.5



Dagegen ist Zahl der Personen in der Altersgruppe von 40 bis 60 Jahren in den vier Jahren 2002 bis 2005 um rund 4.600 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 in den vier Jahren 2002 bis 2005 insgesamt ein leichter Rückgang um rund 500 Personen. Dabei weist die Altersgruppe von 60 bis 70 Jahren einen spürbaren Rückgang von rund 2.400 Personen auf, während die Altersgruppe von 70 bis 80 Jahren und die von 80 und mehr Jahren Zuwächse von rund 700 bzw. 1.200 Personen verzeichnen.

## 2.5 Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen

In Abbildung 2.6 ist die Entwicklung des Geburtensaldos von Oberhausen, also die Zahl der Geburten abzüglich der Sterbefälle, dargestellt. Der Geburtensaldo von Oberhausen ist im gesamten betrachteten Zeitraum von 1992 bis 2005 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 1080 Personen.

Abbildung 2.6

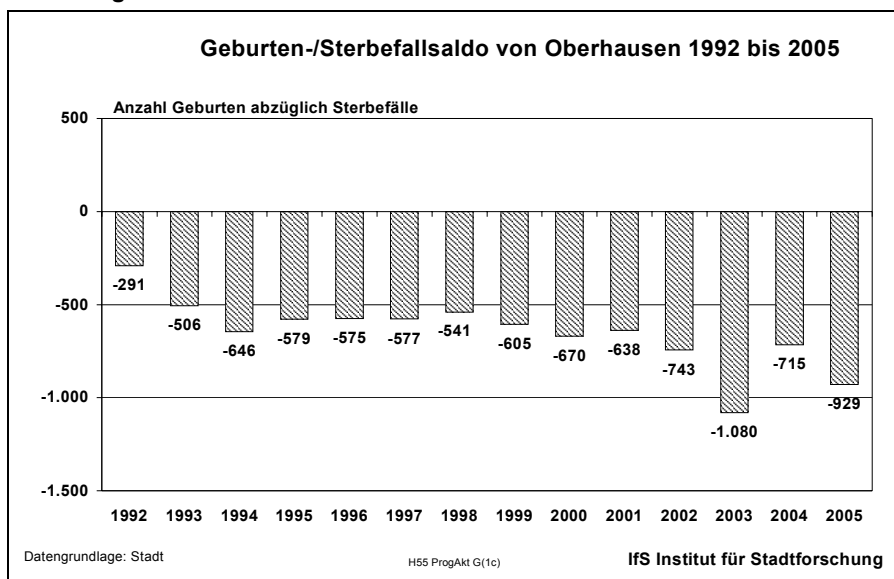
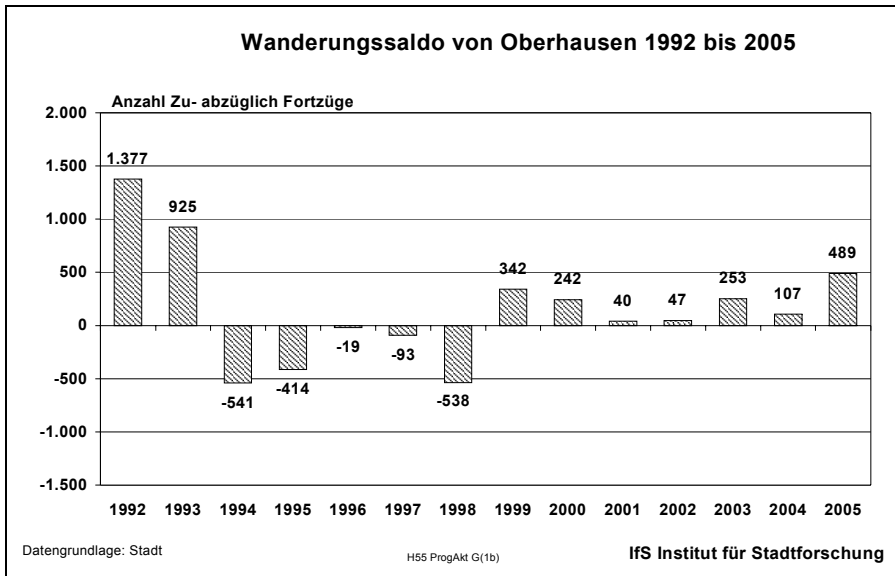


Abbildung 2.7 zeigt die Entwicklung des Wanderungssaldos von Oberhausen in den Jahren 1992 bis 2005. Von 1994 bis 1998 verzeichnete Oberhausen Wanderungsverluste zwischen 19 und 541 Personen. Von 1999 bis 2005 hatte Oberhausen dagegen durchweg einen positiven Wanderungssaldo mit Werten zwischen 40 und 489 Personen. Allerdings reichte die Zuwanderung nach Oberhausen in den Jahren 1999 bis 2005 nicht aus, um das Geburtendefizit auszugleichen, sodass die Bevölkerungszahl zurückging.

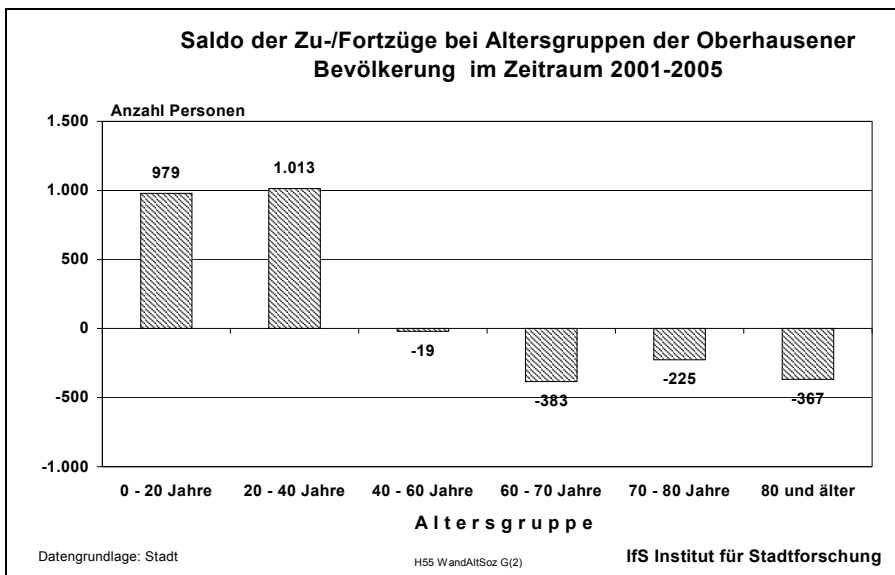


Abbildung 2.7



In Abbildung 2.8 ist der Wanderungssaldo im Zeitraum 2001 bis 2005 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 979 Personen und die Altersgruppe von 20 bis 40 Jahren von 1.013 Personen auf.

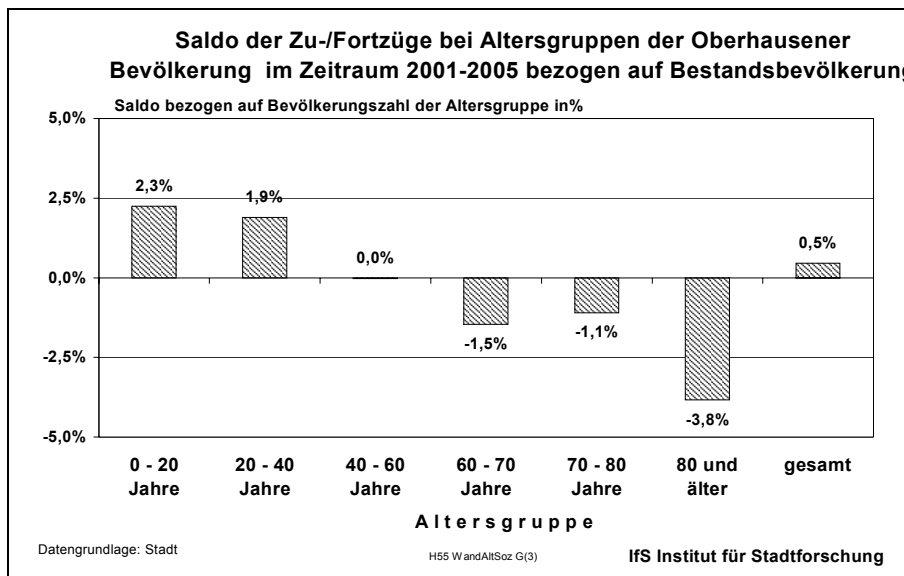
Abbildung 2.8



Nahezu ausgeglichen ist der Wanderungssaldo der Altersgruppe 40 bis 60 Jahre. Bei der älteren Bevölkerung bzw. den Altersgruppen ab 60 Jahren verlassen dagegen mehr Personen Oberhausen als Personen nach Oberhausen zuwandern (insgesamt 975 Personen). Von dem in der Literatur bzw. aktuellen Fachdiskussion vielfach beschriebenen Trend einer Zu- bzw. Rückwanderung älterer Bevölkerung in die Städte ist Oberhausen offenbar nicht betroffen, vielmehr ist das Gegenteil der Fall.

In Abbildung 2.9 ist dargestellt, welchen prozentualen Anteil der Wanderungssaldo im Zeitraum von 2001 bis 2005 bei den einzelnen Altersgruppen bezogen auf die Bestandsbevölkerung der jeweiligen Altersgruppe (Ende des Jahres 2005) ausmacht. Durch einen positiven Wanderungssaldo von 2001 bis 2005 hat sich die Zahl der Personen der Altersgruppen bis 20 Jahre und von 20 bis 40 Jahren in Oberhausen um 2,3% bzw. 1,9% erhöht. Bei den Altersgruppen von 60 bis 70 Jahren und von 70 bis 80 Jahren betragen die Wanderungsverluste 1,5% bzw. 1,1%. Besonders hoch sind die prozentualen Wanderungsverluste bei der Altersgruppe ab 80 Jahren mit 3,8%.

Abbildung 2.9



Bezogen auf die gesamte Stadt ergibt sich ein positiver Wanderungssaldo im Zeitraum von 2001 bis 2005 von 0,5% bezogen auf die Bestandsbevölkerung Ende 2005. Dieser relativ niedrige Wert vermittelt den Eindruck eines geringen Wanderungsgeschehens über die Stadtgrenze von Oberhausen, was jedoch nicht der Fall ist. Im Zeitraum von 2001 bis 2005 sind rund 36.700 Personen nach Oberhausen zugezogen und rund 35.700 Personen von Oberhausen fortgezogen, was rund 17% bzw. 16% der Bevölkerungszahl von Ende 2005 entspricht. Durch die Zu- und Fortzüge über die Stadtgrenze findet demnach

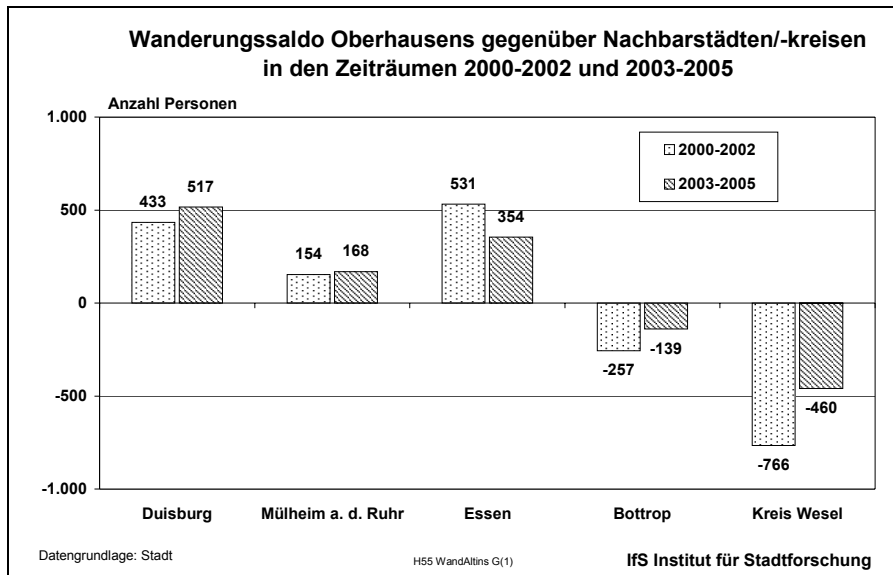
ein intensiver Bevölkerungsaustausch in Oberhausen statt. Für die Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik ist dies ein wichtiger Sachverhalt, weil sich hinter dem Wanderungsgeschehen nicht eine kleine Anzahl, sondern eine Vielzahl von Fortzugs- und Zuzugsentscheidungen verbirgt, auf die mit einer Stärkung 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 bzw. verliert. Dabei wird im Folgenden zwischen den Wanderungen innerhalb der Region und den Fernwanderungen unterschieden.

In Abbildung 2.10 ist der Wanderungssaldo Oberhausens gegenüber den Nachbargebieten dargestellt, wobei zur Analyse aktueller Trends zwischen den Wanderungen im Zeitraum 2000 bis 2002 und im Zeitraum 2003 bis 2005 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 2.10



Bei dieser Entwicklung handelt es sich um einen länger anhaltenden Trend, der bereits bei der Untersuchung "Wohnen in Oberhausen" aus dem Jahr 2000 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 Hauspreisen (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. Wie bereits im vorangegangenen Kapitel dargestellt, gibt es zudem Unterschiede in der Arbeitsplatzentwicklung zwischen südlichen und nördlichen Nachbargebieten Oberhausens, wobei der Norden in den letzten Jahren tendenziell die günstigere Entwicklung aufweist.

Aus Essen sind von 2000 bis 2005 per Saldo 885 Personen mehr zu- als abgewandert, wobei sich für den Zeitraum 2003 bis 2005 mit 354 Personen gegenüber dem Zeitraum 2000 bis 2002 mit 531 Personen eine leicht abnehmende Tendenz ergibt. Anders verhält es sich bei Duisburg und Mülheim an der Ruhr, bei denen die Wanderungsgewinne von Oberhausen im Zeitraum 2003 bis 2005 höher als im Vorzeitraum waren. Insgesamt sind von 2000 bis 2005 aus Duisburg 950 Personen und aus Mülheim an der Ruhr 322 Personen per Saldo nach Oberhausen zugewandert.

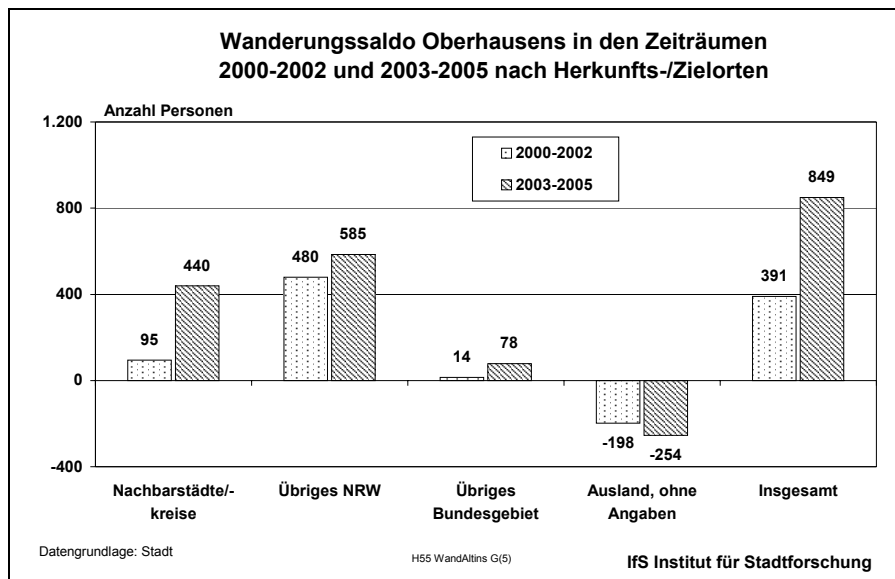
An Bottrop und insbesondere an den Kreis Wesel hat Oberhausen von 2000 bis 2005 erheblich an Bevölkerung abgegeben. Bei Bottrop sind dies 396 Personen und beim Kreis Wesel 1.226 Personen. Für den Zeitraum 2003 bis 2005 lässt sich gegenüber dem Vorzeitraum ein spürbarer Rückgang der Wanderungsverluste Oberhausens gegenüber Bottrop und dem Kreis Wesel feststellen. Oberhausen konnte demnach bezogen auf die Region seine Wanderungsbilanz in jüngster Zeit wesentlich verbessern, zum einen weil sich die Zuwanderung aus Richtung Süden erhöht hat und zum anderen, weil die Abwanderung in Richtung Norden erheblich zurückgegangen ist.

Wie Abbildung 2.11 zeigt, hat Oberhausen von 2000 bis 2002 insgesamt aus den Nachbarstädten bzw. -kreisen durch Wanderungen nur leicht an Bevölkerung (95 Personen) gewonnen, im Zeitraum 2003 bis 2005 hat sich dieser Zuwachs jedoch spürbar auf 440 Personen erhöht. Insgesamt ist von 2000 bis 2005 eine Zuwanderung von 535 Personen aus den Nachbarstädten/-kreisen zu verzeichnen.

Noch höher als aus der Region ist die Zuwanderung nach Oberhausen aus dem übrigen Nordrhein-Westfalen: Sie lag 2000 bis 2005 per Saldo bei 1.065 Personen, wobei sie von 2003 bis 2005 mit 585 Personen höher war als 2000 bis 2002 mit 480 Personen. Der Wanderungssaldo Oberhausens gegenüber den übrigen Bundesländern war leicht positiv und wies eine leicht ansteigende Tendenz auf. Gegenüber dem Ausland (inkl. Fälle ohne Angabe des Zielorts) verlor Oberhausen per Saldo Bevölkerung mit leicht zunehmender Tendenz.

Insgesamt sind nach Oberhausen von 2000 bis 2005 per Saldo 1.240 Personen zugewandert, wobei sich die Wanderungsbilanz von Oberhausen im Zeitraum 2003 bis 2005 mit 849 Personen gegenüber dem Zeitraum 2000 bis 2002 mit 391 spürbar verbessert hat. Diese Verbesserung ist im Wesentlichen auf die Erhöhung der Zuwanderung aus der Region zurückzuführen, während sich die Wanderungsbilanz gegenüber den übrigen Gebieten in den beiden Zeitabschnitten nur wenig verändert hat.

Abbildung 2.11



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 2.12 dargestellt.

Die einzelnen Altersgruppen haben ähnliche Präferenzen und folgen der bereits weiter oben dargestellten gesamten Süd-Nord-Wanderungsrichtung. Bei 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 folgt als die Umzugsrichtung bzw. regionale Wohnungsnachfrage der jüngeren Bevölkerung.

In Abbildung 2.13 sind die altersspezifischen Wanderungssalden für die regionalen Wanderungen (Nachbargebiete) und die Fernwanderungen dargestellt. Oberhausen gewinnt

Personen der Altersgruppen 0 bis 20 Jahre und 20 bis 40 Jahre aus allen Gebietskategorien: den Nachbarstädten/-kreisen, dem übrigen Nordrhein-Westfalen, dem übrigen Bundesgebiet und dem Ausland.

Abbildung 2.12

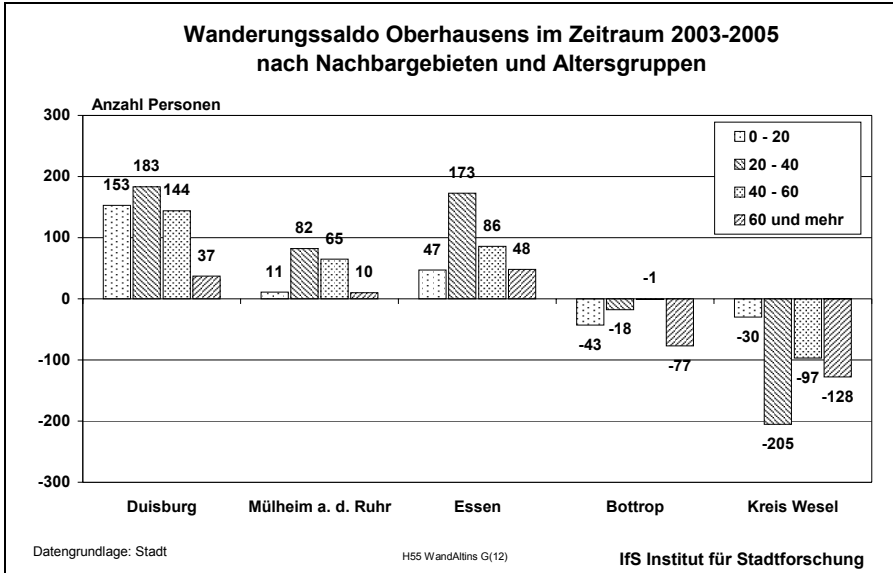
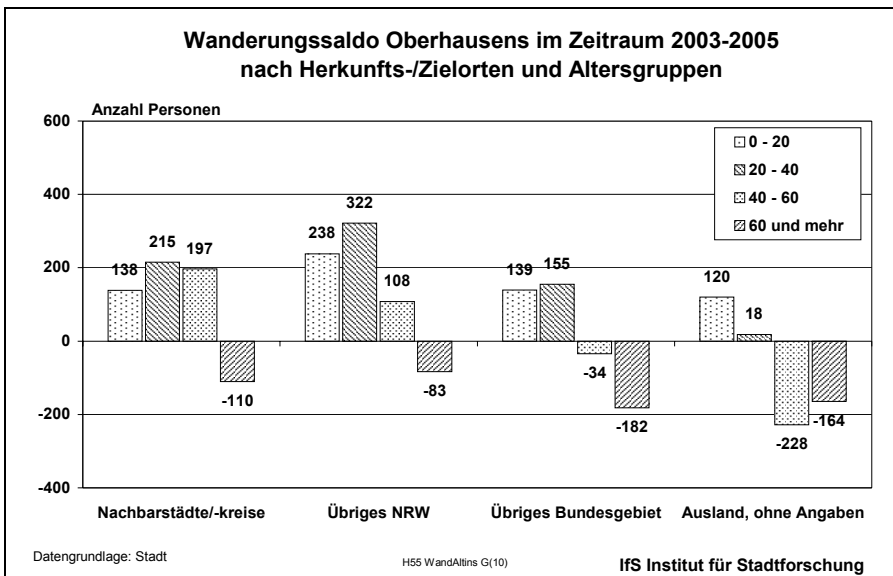


Abbildung 2.13



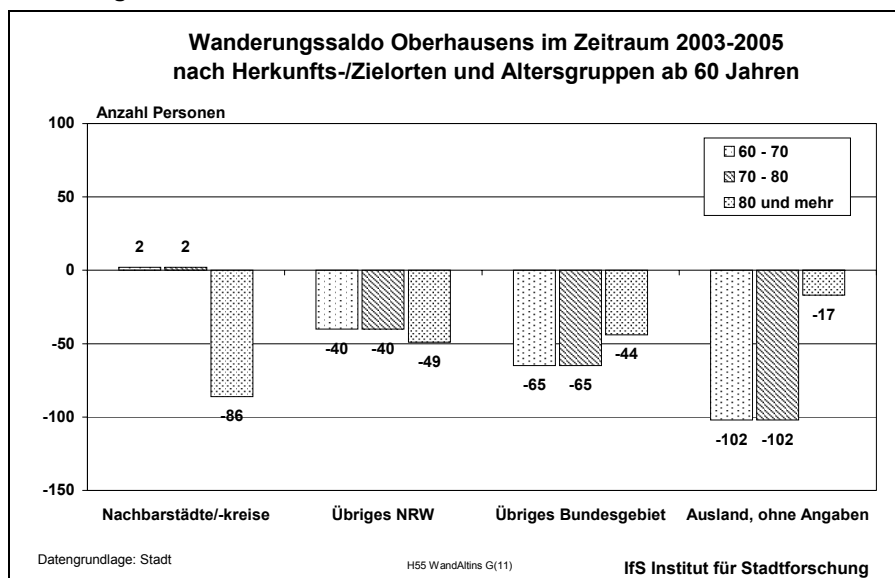
Bei der Altersgruppe von 40 bis 60 Jahren verhält es sich anders: Hier gewinnt Oberhausen aus den Nachbarstädten/-kreisen, also bei den eher wohnungsbezogenen Umzügen, und aus dem übrigen Nordrhein-Westfalen. Gegenüber dem übrigen Bundesgebiet und

dem Ausland verzeichnet Oberhausen dagegen bei dieser Altersgruppe einen negativen Wanderungssaldo.

Bereits weiter oben wurde dargestellt, dass Oberhausen Bevölkerung der Altersgruppe ab 60 Jahren durch Wanderungen über die Stadtgrenze verliert. Bemerkenswert ist, dass diese Verluste anders als bei den übrigen Altersgruppen gegenüber allen Kategorien von Herkunfts-/Zielgebieten bestehen: sowohl gegenüber den Nachbarstädten/-kreisen als auch bei den Fernwanderungen ins übrige Nordrhein-Westfalen, übriges Bundesgebiet und Ausland. Hinter den einzelnen Wanderungsrichtungen lassen sich unterschiedliche Motive vermuten, was sich anhand einer Differenzierung verschiedener Altersgruppen unter den Wandernden im Alter ab 60 Jahren darstellen lässt.

Abbildung 2.14 zeigt, dass die Wanderungsverluste der Altersgruppe ab 60 Jahre gegenüber den Nachbarorten/-kreisen im Zeitraum 2003 bis 2005 durch einen negativen Wanderungssaldo der Personen mit 80 und mehr Jahren verursacht wurden, während der Wanderungssaldo der "jüngeren Alten" (60 bis 70 und 70 bis 80 Jahre) etwa ausgeglichen ist. Anhand des hohen Alters dieser Gruppe lässt sich schließen, dass es überwiegend betreuungs- oder pflegeinduzierte Wanderungen in die Nachbarorte/-kreise sein dürften, die zu den Wanderungsverlusten führten.

Abbildung 2.14



Ein ebenso relativ klares Bild ergibt sich bei den Wanderungen gegenüber dem Ausland: Offensichtlich wandern viele Migranten, die ein Alter von 60 und mehr Jahren erreicht haben, in ihre Herkunftsländer zurück, wobei der Schwerpunkt bei den Altersgruppen von

60 bis 80 Jahren liegt und es nur sehr wenige der Altersgruppe von 80 und mehr Jahren sind.

Die Wanderungssalden der Altersgruppen ab 60 Jahre gegenüber dem übrigen Nordrhein-Westfalen zeigen, dass es sich sowohl um altersruhesitzbezogene (Schwerpunkt Altersgruppen 60 bis 80 Jahre) als auch um betreuungs- und pflegebezogene Wanderungsbewegungen (Schwerpunkt ab 80 Jahre) handeln dürfte. Ähnliches gilt für die Wanderungsverluste der Altersgruppe ab 60 Jahren gegenüber dem übrigen Bundesgebiet, die schwerpunktmäßig von den Altersgruppen von 60 bis 80 Jahren geprägt werden. In diesen Altersgruppen spielen Wanderungen nach Süddeutschland (Bayern, Baden-Württemberg) und nach Niedersachsen eine Rolle, die als Motiv vielfach einen Umzug an einen Wohnsitz in landschaftlich attraktiver Umgebung vermuten lassen. Aber auch betreuungs- und pflegebezogene Wanderungsbewegungen (Schwerpunkt ab 80 Jahre) dürften bei den Umzügen ins übrige Bundesgebiet eine gewisse Rolle spielen.

Die Analyse macht deutlich, dass bei der Altersgruppe ab 60 Jahren, die in den letzten Jahren die Nachfragergruppe darstellte, die aus Sicht von Oberhausen die ungünstigste Wanderungsbilanz aufwies, zum einen Umzugsmotive vermutet werden können, auf die schwer Einfluss genommen werden kann bzw. die mit der Qualität des Wohnstandorts Oberhausen nur wenig in Zusammenhang stehen, wie z. B. die Rückwanderung älterer Migranten. Zum anderen wird auch deutlich, dass bei der Altersgruppe ab 60 Jahren durchaus Umzugsmotive bzw. Umzugsentscheidungen eine Rolle spielen (Altersruhesitz, betreuungs- und pflegebezogene Umzüge), die durch eine Steigerung der Attraktivität des Wohnstandorts Oberhausen speziell für diese Nachfragergruppe und durch verbesserte Angebote beim altengerechten Wohnen positiv beeinflusst werden könnten.

## **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. Entscheidend hierfür war, dass sich die Wanderungsgewinne aus den südlichen Nachbargebieten erhöht, die Wanderungsverluste in die nördlichen Nachbargebiete verringert und somit die gesamten Wanderungsgewinne gegenüber den Nachbargebieten erhöht haben. Zusätzlich weist Oberhausen erhebliche Wanderungsgewinne gegenüber dem übrigen Nordrhein-Westfalen auf und verliert leicht Bevölkerung an das Ausland. Die gesamten Wanderungsgewinne von Oberhausen reichen insgesamt jedoch nicht aus, um das Geburtendefizit auszugleichen, sodass die Bevölkerungszahl zurückgeht.



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 allen Altersgruppen sind innerhalb der Region Wanderungsgewinne gegenüber den südlichen und Wanderungsverluste gegenüber den nördlichen Nachbargebieten festzustellen, auch bei der Bevölkerung ab 60 Jahre. Bei den Wanderungsverlusten der älteren Bevölkerung spielen neben Abwanderungen innerhalb der Region insbesondere Abwanderungen in andere Bundesländer und in das Ausland eine wesentliche Rolle.

### **3. Bevölkerungsbewegungen innerhalb Oberhausens**

In diesem Kapitel werden verschiedene Facetten der Bevölkerungsentwicklung bzw. der Wanderungen auf kleinräumiger Ebene untersucht. Grundlage der Analyse sind Bevölkerungs- und Wanderungsdaten für die 27 Sozialquartiere Oberhausens, die dem IfS von der Stadt in altersspezifischer Gliederung (sieben Altersgruppen) zur Verfügung gestellt wurden. Bei den Wanderungen wurde bei den Zu- und Wegzügen in den Sozialquartieren zwischen innerstädtischen Wanderungsbewegungen und Wanderungen über die Stadtgrenze von Oberhausen unterschieden. Die Ziele der Analyse bestanden zum einen darin, kleinräumige Unterschiede in der gesamten Bevölkerungsentwicklung und bei den Wanderungen aufzuzeigen. Zum anderen sollten als Schwerpunkt dieses Untersuchungsteils Hinweise zum Mobilitätsverhalten der älteren Bevölkerung (ab 60 Jahre) auf kleinräumiger Ebene gewonnen werden.

Die in den Abbildungen und Tabellen dieses Kapitels verwendete Nummer vor dem Namen der Sozialquartiere bezieht sich auf ihre Zugehörigkeit zu den sechs Sozialräumen bzw. zu den drei Stadtbezirken Oberhausens:

#### **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

Tabelle 3.1 gibt einen Überblick über die Bevölkerungszahl und den Anteil verschiedener Altersgruppen in den Sozialquartieren. Das Spektrum der Sozialquartiere bei der Bevölkerungszahl reicht von rund 3.000 (Marienviertel West) bis über 16.000 (Alstaden). Die Sozialquartiere Oberhausens weisen somit erhebliche Größenunterschiede auf. Die Altersstruktur der Bevölkerung ist ebenfalls von großen Unterschieden zwischen den Sozialquartieren geprägt. Die höchsten Anteile älterer Bevölkerung (60 und mehr Jahre) verzeichnen Bermesfeld und Rothebusch (jeweils 31%), den höchsten Anteil junger Bevölkerung (bis 40 Jahre) weist das Sozialquartier Vondern/Osterfeld Süd mit 52% auf.

**Tabelle 3.1**

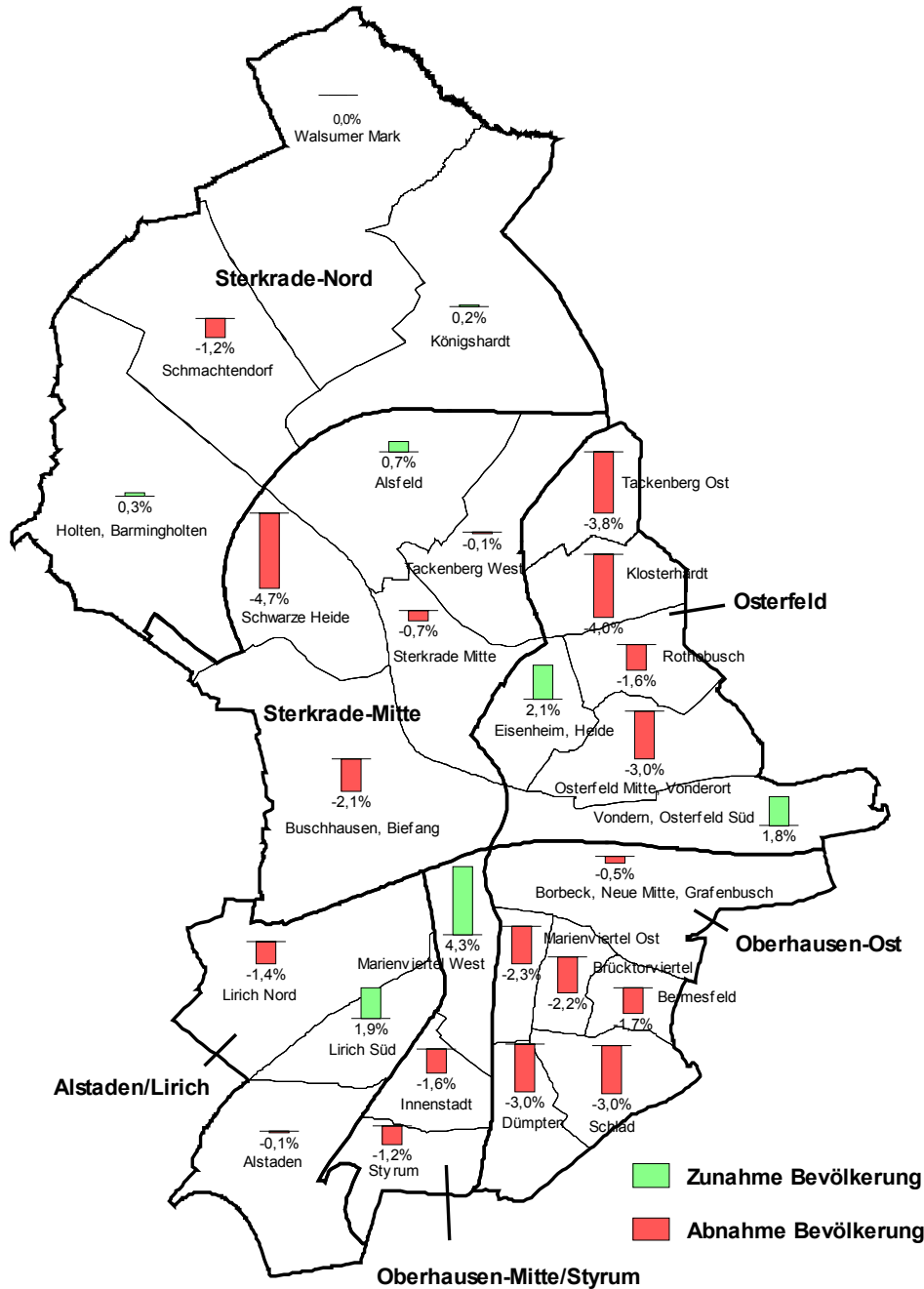
<b>Bevölkerungszahl und Anteil der Altersgruppen in den Sozialquartieren Oberhausens 2005</b>				
Sozialraum/Sozialquartier	Bevölkerung Anzahl	Anteil der Altersgruppe ... in %		
		0-40	40-60	60 und mehr
<b>Oberhausen-Mitte/Styrum</b>				
71.01 Innenstadt	13.333	48%	28%	24%
71.02 Marienviertel West	3.044	46%	29%	25%
71.03 Styrum	9.381	40%	31%	29%
<b>Oberhausen-Ost</b>				
72.01 Marienviertel Ost	3.834	49%	28%	23%
72.02 Brücktorviertel	4.965	49%	28%	23%
72.03 Bermesfeld	4.898	41%	28%	31%
72.04 Schlad	10.085	40%	29%	30%
72.05 Dümpten	8.375	40%	30%	29%
72.06 Borbeck, Neue Mitte, Grafenbusch	3.930	44%	30%	26%
<b>Alstaden/Lirich</b>				
73.01 Lirich Nord	7.342	47%	31%	22%
73.02 Lirich Süd	8.503	50%	28%	22%
73.03 Alstaden	16.236	42%	32%	26%
<b>Sterkrade-Mitte</b>				
74.01 Buschhausen, Biefang	14.430	43%	32%	24%
74.02 Sterkrade Mitte	8.247	47%	29%	24%
74.03 Alsfeld	11.806	45%	29%	26%
74.04 Tackenberg West	10.737	42%	29%	29%
74.05 Schwarze Heide	5.615	48%	30%	22%
<b>Sterkrade-Nord</b>				
75.01 Holten, Barmingholten	8.650	46%	31%	24%
75.02 Schmachtensdorf	8.583	41%	31%	28%
75.03 Walsommer Mark	9.079	44%	32%	24%
75.04 Königshardt	7.702	40%	32%	28%
<b>Osterfeld</b>				
76.01 Osterfeld Mitte, Vonderort	10.171	49%	26%	25%
76.02 Vondern, Osterfeld Süd	3.300	52%	29%	19%
76.03 Eisenheim, Heide	8.242	45%	30%	25%
76.04 Rothebusch	5.621	40%	30%	31%
76.05 Klosterhardt	6.141	42%	32%	26%
76.06 Tackenberg Ost	6.506	48%	29%	23%
<b>Gesamt</b>	<b>218.756</b>	<b>44%</b>	<b>30%</b>	<b>26%</b>

### 3.1 Bevölkerungsentwicklung in den Sozialquartieren

In Karte 3.1 ist die prozentuale Veränderung der Bevölkerungszahl in den vier Jahren von 2002 bis 2005 (31.12.2005 gegenüber 31.12.2001) in den 27 Sozialquartieren dargestellt. Es wird deutlich, dass die Sozialquartiere eine sehr unterschiedliche bzw. teilweise gegengerichtete Bevölkerungsentwicklung aufweisen (Spanne von -4,7% Schwarze Heide bis +4,3% Marienviertel West).

Karte 3.1

### Veränderung der Bevölkerungszahl 2002 bis 2005 in % in den Sozialquartieren Oberhausens



H55\_1.rg6 Bev02-05

19 der 27 Sozialquartiere hatten in den letzten vier Jahren Bevölkerungsverluste hinzunehmen, darunter 13 mit einem Rückgang von mehr als 1%. Sozialquartiere mit relativ hohen Bevölkerungsverlusten befinden sich insbesondere in den drei Sozialräumen Oberhausen Mitte/Styrum und Oberhausen Ost (beide Stadtbezirk Alt-Oberhausen) und Osterfeld.

Nur acht Sozialquartiere haben an Bevölkerung gewonnen, darunter einige mit sehr geringen Zuwächsen bis zu 1%. Auf Bevölkerungsgewinne von mehr als 1% kommen in den vier Jahren von 2002 bis 2005 nur vier Sozialquartiere: Marienviertel West (4,3%), Eisenheim/Heide (2,1%), Lirich Süd (1,9%) und Vondern/Osterfeld Süd (1,8%).

Abbildung 3.1 zeigt den natürlichen Saldo (Geburten abzüglich Sterbefälle) und den Wanderungssaldo im Zeitraum 2002 bis 2005 in % der Bevölkerung der Sozialquartiere. Es wird deutlich, dass die oben dargestellte Veränderung der Bevölkerung in den Sozialquartieren aus einer sehr stark variierenden Kombination der beiden Einflussfaktoren natürlicher Saldo und Wanderungssaldo resultiert.

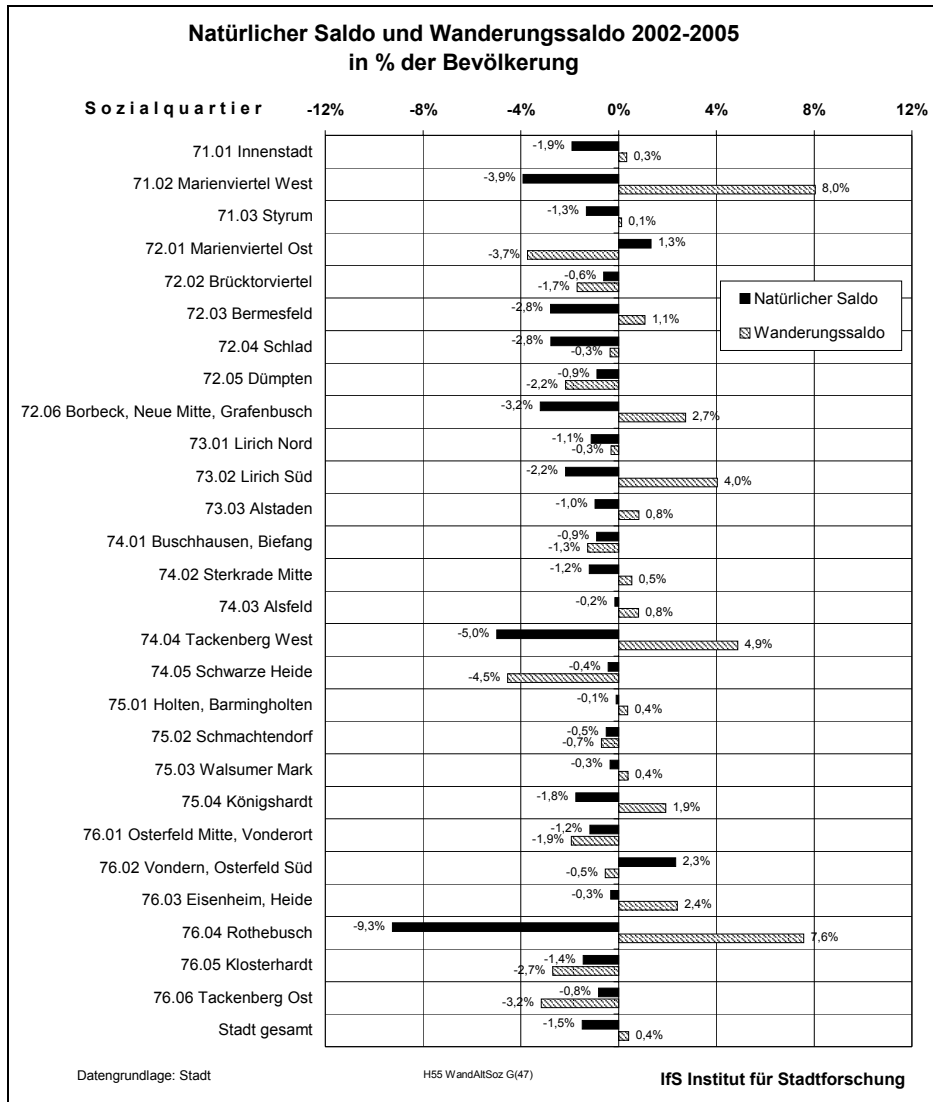
Es gibt nur zwei Sozialquartiere mit einem positiven natürlichen Saldo: Marienviertel Ost (+1,3%) und Vondern/Osterfeld Süd (+2,3%). Beide Sozialquartiere weisen mit 23% bzw. 19% einen unterdurchschnittlichen Anteil älterer Bevölkerung (stadtweit 26%) bzw. unterdurchschnittliche Anteile von Bevölkerung im jungen und mittleren Alter auf (vgl. Tabelle 3.1 oben). Alle übrigen 25 Sozialquartiere waren von einer negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung gekennzeichnet: vielfach mit einem nur leicht negativen natürlichen Saldo, im Extrem jedoch mit einem Wert von -9,3% im Sozialquartier Rothebusch. Im Stadtbezirk Alt-Oberhausen liegen besonders viele Sozialquartiere mit einem überdurchschnittlichen negativen natürlichen Saldo. In den übrigen Stadtbezirken sind die natürlichen Bevölkerungsverluste eher moderat und es stechen eher Einzelfälle von Sozialquartieren mit hohen negativen Werten hervor.

In etwa die Hälfte der Sozialquartiere hat im Zeitraum 2002 bis 2005 per Saldo Zuwanderung stattgefunden (bis zu 8,0%), etwa die Hälfte war per Saldo von Abwanderung betroffen (bis zu -4,5%). Zwischen den Sozialquartieren bestehen somit sehr große Unterschiede sowohl bezogen auf den Wanderungssaldo als auch bezogen auf die natürliche Entwicklung.

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 Alteneinrichtungen (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 natür-

lichen Saldo erklärt, zum anderen zieht ältere Bevölkerung in diese Alteneinrichtungen nach, was zu dem positiven Wanderungssaldo führt. Auf die Wanderungen der älteren Bevölkerung und die Rolle der Alteneinrichtungen wird weiter unten näher eingegangen.

Abbildung 3.1



### 3.2 Altersspezifische Wanderungen in den Sozialquartieren

In diesem Abschnitt wird untersucht, welche Rolle die ältere Bevölkerung ab 60 Jahre und jüngere/mittlere Altersgruppen bei den Wanderungen in den Sozialquartieren spielen. Dabei steht die Frage im Mittelpunkt, ob sich die räumlichen Wanderungs- bzw. Nachfra-

gemuster der älteren von denen der übrigen Bevölkerung grundlegend unterscheiden oder ob es Parallelen gibt.

In diesem und den folgenden Abschnitten werden die Wanderungen anders als im vorangegangenen Abschnitt bezogen auf den Zeitraum 2001 bis 2005 untersucht. Im vorangegangenen Abschnitt wurde dagegen der Zeitraum 2002 bis 2005 analysiert, weil für die Veränderung der Bevölkerung bzw. die natürliche Bevölkerungsentwicklung auf der Ebene der Sozialquartiere nur Daten für diesen Zeitraum zur Verfügung standen.

Wie Abbildung 3.2 zeigt, verzeichnen bei der Bevölkerung mit einem Alter unter 60 Jahren zwei Drittel der Sozialquartiere im Zeitraum 2001 bis 2005 per Saldo Zuwanderung, und zwar im Extrem bis zu 5,7% bezogen auf die Bevölkerungszahl der Altersgruppe (Marienviertel West und Lirich Süd). Ein Drittel der Sozialquartiere ist von Abwanderung der Altersgruppe unter 60 Jahren gekennzeichnet, im Extrem um bis zu -5,0% (Schwarze Heide).

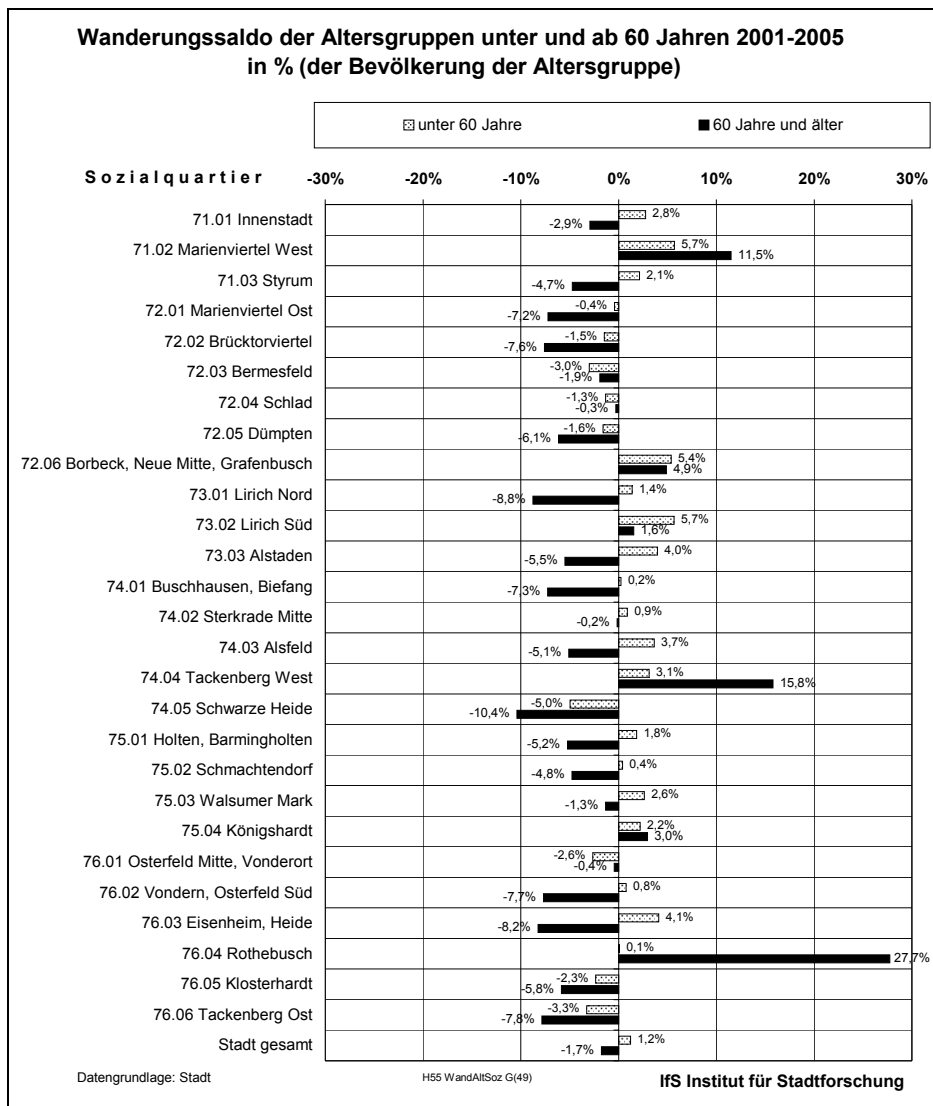
Zuwanderung (per Saldo) weisen bei der Altersgruppe unter 60 Jahren insbesondere Sozialquartiere im westlichen und nördlichen Teil von Alt-Oberhausen auf, während südöstliche Teile eher Abwanderungstendenzen zeigen. In Sterkrade gibt es bei der Altersgruppe unter 60 Jahren fast nur Sozialquartiere mit Zuwanderung (Ausnahme: Schwarze Heide), Osterfeld bietet ein uneinheitliches Bild (z. B. Tackenberg Ost -3,3%; Eisenheim/Heide +4,1%).

Die Altersgruppe mit 60 und mehr Jahren weist im Vergleich zur Altersgruppe unter 60 Jahren bezogen auf 2001 bis 2005 überwiegend stark abweichende Wanderungsmuster auf. Nur sechs Sozialquartiere verzeichnen bei der Altersgruppe ab 60 Jahren einen positiven Wanderungssaldo. Auffällig sind Sozialquartiere mit extrem hoher Zuwanderung von Personen ab 60 Jahren, insbesondere Rothebusch mit 27,7%, Tackenberg West mit 15,8% und Marienviertel West mit 11,5%. In diesen Sozialquartieren wird das Bild, wie bereits weiter oben dargestellt, von der Zuwanderung in (überwiegend vorhandene, teilweise erst im Zeitraum 2001 bis 2005 fertig gestellte) Altenwohnrichtungen geprägt. Getragen wird diese Entwicklung, wie weiter unten noch gezeigt wird, weniger durch die Altersgruppe von 60 bis 70 Jahren als vielmehr durch pflege- und betreuungsbezogene Umzüge der Altersgruppen ab 70 Jahren.

21 Sozialquartiere sind von Wanderungsverlusten bei der Bevölkerung ab 60 Jahren betroffen, darunter 13 Sozialquartiere mit einem Wanderungsverlust von 5% und mehr im Zeitraum 2001 bis 2005. Die Abwanderung ist in sehr vielen Sozialquartieren bei der Altersgruppe ab 60 Jahren prozentual spürbar höher als bei der Altersgruppe unter 60 Jahren. Es stellt sich die Frage, ob es sich bei der in einigen Sozialquartieren sehr hohen

Abwanderung der Altersgruppe ab 60 Jahren in erster Linie um Umzüge älterer Menschen in Oberhausener Altenwohneinrichtungen handelt oder ob andere Wanderungsrichtungen bzw. -motive zusätzlich eine bedeutende Rolle spielen. Hierzu wird im Folgenden untersucht, welcher Anteil der Wanderungen der Altersgruppe ab 60 Jahren auf innerstädtische Umzüge (z. B. in Oberhausener Sozialquartiere mit Alteneinrichtungen) und welcher auf Umzüge über die Stadtgrenze entfällt.

Abbildung 3.2

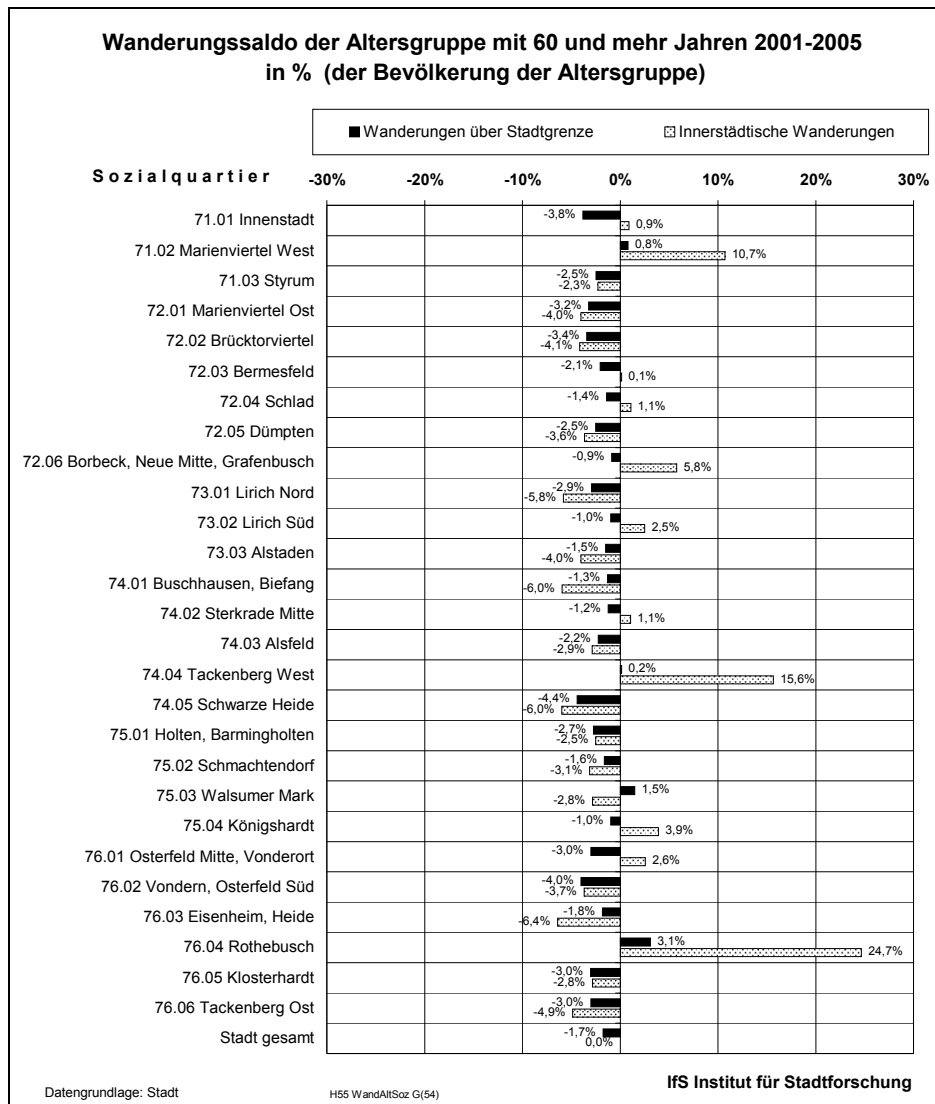


Aus Abbildung 3.3 wird deutlich, dass sehr viele Sozialquartiere Bevölkerung ab 60 Jahren durch Abwanderung nach außen (über die Stadtgrenze) verlieren. Bei 23 Sozialquartieren liegt im Zeitraum 2001 bis 2005 in der Altersgruppe ab 60 Jahren ein negativer Saldo bei den Wanderungen über die Stadtgrenze vor, darunter bei 14 Sozialquartieren in



Höhe von 2% und mehr (bezogen auf Bevölkerung ab 60 Jahren). Besonders stark über die Stadtgrenze verlieren die Sozialquartiere Innenstadt, Schwarze Heide und Vondern/Osterfeld Süd (jeweils rund -4%). Zu den Motiven der Altersgruppe ab 60 Jahren bei Wegzügen über die Stadtgrenzen wurden bereits weiter oben im Rahmen der gesamtstädtischen Wanderungen Überlegungen angestellt, weshalb hier nicht näher auf diese Sachverhalte eingegangen, sondern lediglich auf die Ausführungen oben verwiesen werden soll.

Abbildung 3.3



Wie Abbildung 3.3 oben zusätzlich zeigt, speist sich der hohe positive Wanderungssaldo der Altersgruppe ab 60 Jahren in Sozialquartieren mit umfangreichen Alteneinrichtungen (Rothebusch, Tackenberg West, Marienviertel West etc.) nahezu ausschließlich aus in-

nerstädtischen Umzügen, während die Zuzüge über die Stadtgrenze sehr wenig hierzu beisteuern. Insofern verwundert es nicht, dass sehr viele der übrigen Sozialquartiere bei den innerstädtischen Umzügen per Saldo erheblich an Bevölkerung im Alter ab 60 Jahren verlieren, da von dort viele Ältere in die Sozialquartiere mit Alteneinrichtungen umziehen. An dieser Stelle ist anzumerken, dass sich die größeren Alteneinrichtungen (stationäre Pflege, Altenwohnungen etc.) nicht nur in den Sozialquartieren mit sehr hohem positivem innerstädtischem Wanderungssaldo bei der Gruppe ab 60 Jahren (Rothebusch, Tackenberg West, Marienviertel West) befinden, sondern auch in Sozialquartieren mit vergleichsweise geringem positivem Saldo (Borbeck/Neue Mitte/Grafenbusch, Königshardt, Lirich Süd, Osterfeld Mitte/Vonderort, Schlad, Sterkrade Mitte, Innenstadt).<sup>2</sup>

### **Wanderungen der Altersgruppe mit 80 und mehr Jahren**

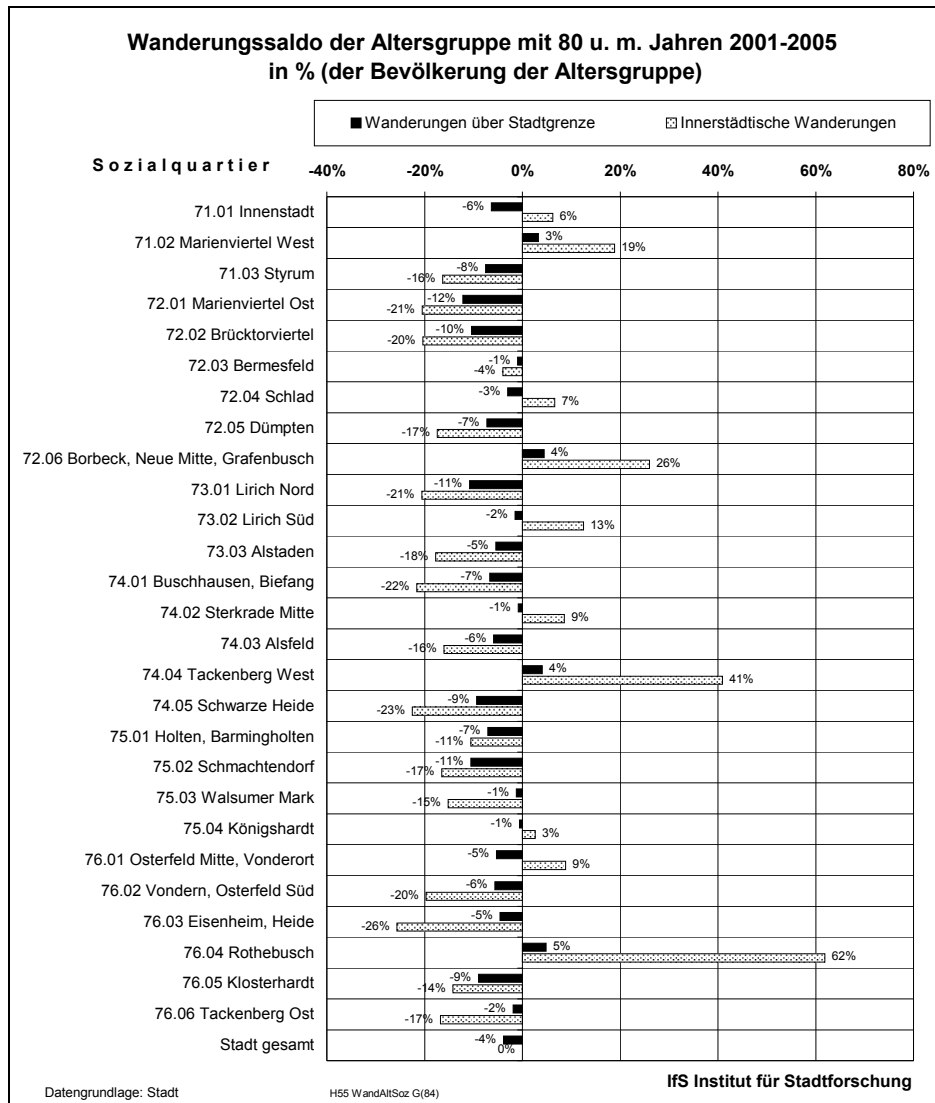
In Abbildung 3.4 ist der Wanderungssaldo der Altersgruppe mit 80 und mehr Jahren für die innerstädtischen und die Wanderungen über die Stadtgrenze dargestellt. Zum einen wird deutlich, dass die innerstädtischen Wanderungen dieser Altersgruppe sehr stark von Zuzügen in die Sozialquartiere mit Alteneinrichtungen (siehe oben) geprägt sind, und zwar aufgrund der höheren Betreuungs- und Pflegebedürftigkeit dieser Altersgruppe erwartungsgemäß weitaus stärker als bei der oben dargestellten gesamten Altersgruppe ab 60 Jahren. Im Gegenzug verzeichnen die übrigen Sozialquartiere spürbare innerstädtische Wanderungsverluste durch den Umzug der Altersgruppe mit 80 und mehr Jahren in die Oberhausener Sozialquartiere mit Alteneinrichtungen.

Bei den Wanderungen über die Stadtgrenze wird deutlich, dass in nahezu allen Sozialquartieren weitaus mehr Personen der Altersgruppe mit 80 und mehr Jahren Oberhausen verlassen als von außen zuziehen. Lediglich einige wenige der Sozialquartiere mit Alteneinrichtungen verzeichnen einen positiven Wanderungssaldo bei der Altersgruppe mit 80 und mehr Jahren, der jedoch relativ gering ist. Insgesamt verzeichnet Oberhausen von 2001 bis 2005 bei den Wanderungen der Altersgruppe ab 80 Jahren über die Stadtgrenze einen Saldo von -4%. Der Grund für den Wanderungsverlust liegt offenbar darin, dass viele der Altersgruppe mit 80 und mehr Jahren Alteneinrichtungen außerhalb von Oberhausen attraktiver als in Oberhausen sind und daher mehr betreuungs- und pflegebezogene Umzüge weg von Oberhausen als nach Oberhausen hinein stattfinden.

---

<sup>2</sup> Vgl. WohnBund-Beratung NRW: Wohn- und Versorgungsangebote für ältere Menschen in Oberhausen, 2006. Die von der Stadt Oberhausen beauftragte Studie enthält eine umfassende Bestandsaufnahme von Alteneinrichtungen (stationäre Pflege, Altenwohnen etc.) mit detaillierten Angaben zum Umfang der Plätze bzw. Bewohner und zur räumlichen Lage in Oberhausen.

Abbildung 3.4



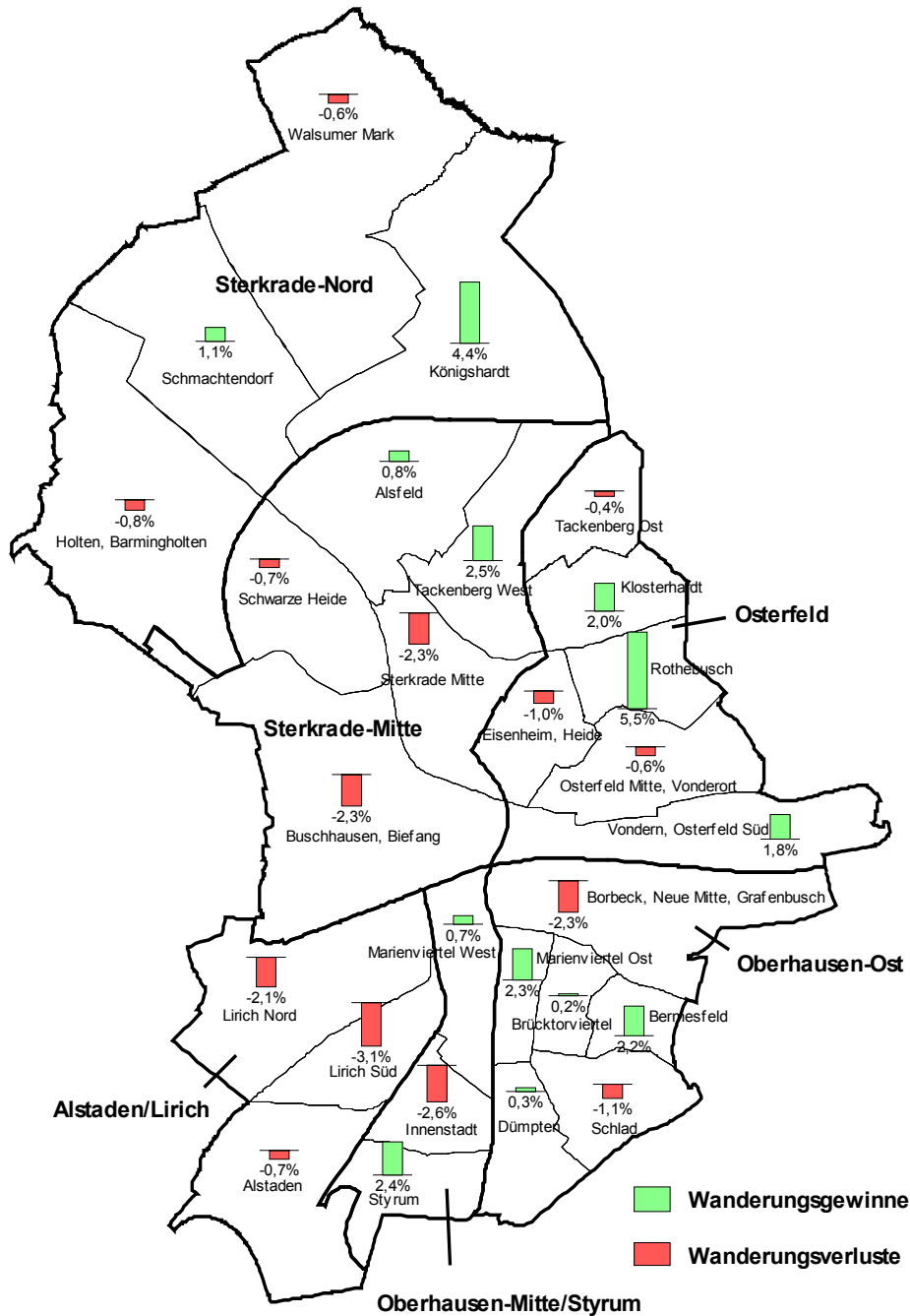
### Wanderungen der Altersgruppe von 60 bis 70 Jahren

Da wahrscheinlich ist, dass bei den "jüngeren Alten" Umzüge weitaus seltener aus pflege- oder betreuungsbezogenen Gründen als bei den "älteren Alten" erfolgen, sondern andere Motive eine Rolle spielen, werden im Folgenden die Wanderungen der Altersgruppe von 60 bis 70 Jahren näher untersucht.

In Karte 3.2 und Karte 3.3 sind der Saldo der innerstädtischen Wanderungen und der Wanderungen über die Stadtgrenze von 2001 bis 2005 der Altersgruppe von 60 bis 70 Jahren (in % der Bevölkerung der Altersgruppe im Sozialquartier) dargestellt.

Karte 3.2

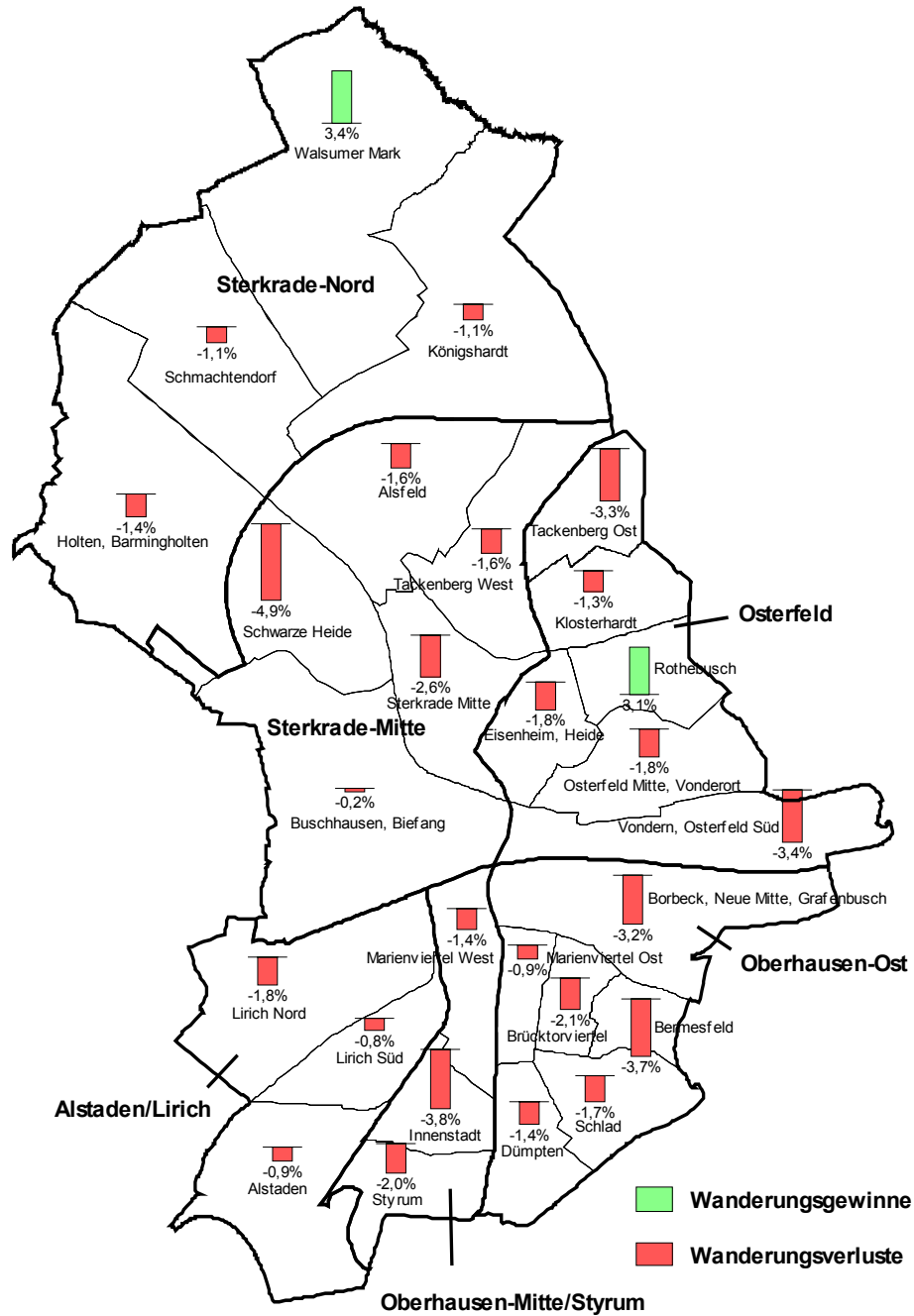
### Saldo der innerstädtischen Wanderungen der Altersgruppe von 60 bis 70 Jahren 2001 bis 2005 in % der Bevölkerung der Altersgruppe in den Sozialquartieren Oberhausens



H55\_1.rg6 WandInnenst 02-05

Karte 3.3

Saldo der Wanderungen über Stadtgrenze der Altersgruppe von 60 bis 70 Jahren 2001 bis 2005 in % der Bevölkerung der Altersgruppe in den Sozialquartieren Oberhausens



H55\_1.rg6 WandGrenze 02-05

Bei den innerstädtischen Wanderungen zeigt sich, dass einige Sozialquartiere bei der Altersgruppe von 60 bis 70 Jahren einen positiven Wanderungssaldo aufweisen, die in größerem Umfang über Alteneinrichtungen verfügen (siehe oben), so z. B. Königshardt, Rothebusch, Marienviertel West und Tackenberg West. Offenbar haben diese Sozialquartiere nicht nur Anziehungskraft auf betreuungs- und pflegebedürftige "ältere Alte", sondern auch auf "jüngere Alte". Selbst wenn man annimmt, dass bei diesen Sozialquartieren die Zuwanderung der Altersgruppe von 60 bis 70 Jahren in gewissem Maße durch die Alteneinrichtungen beeinflusst wird, dürfte dies nicht der wesentliche bzw. alleinige Grund sein. Vielmehr dürfte die Zuwanderung auch daraus resultieren, dass diese Sozialquartiere über Gebiete mit Qualitäten verfügen, die auch für Menschen im Alter von 60 bis 70 Jahren attraktiv sind, die nicht in Alteneinrichtungen ziehen.

Es gibt jedoch auch Sozialquartiere mit einem positiven Wanderungssaldo bei der Altersgruppe von 60 bis 70 Jahren, die über geringe bzw. so gut wie keine Kapazitäten an Alteneinrichtungen verfügen. Hierbei handelt es sich um die Sozialquartiere Styrum, Marienviertel Ost, Bermesfeld, Alsfeld, Schmachtdorf, Vondern/Osterfeld Süd und Klosterhardt. Bei diesen Sozialquartieren handelt es sich offenbar ebenfalls um Gebiete, die für junge Alte relativ attraktiv sind, während viele andere Sozialquartiere aufgrund eines negativen Wanderungssaldos dieser Altersgruppe als weniger attraktiv für sie einzustufen sind. Einen nur leicht positiven innerstädtischen Wanderungssaldo bei der Altersgruppe von 60 bis 70 Jahren weisen zudem die Sozialquartiere Brücktorviertel und Dümpten auf.

Bei den Wanderungen über die Stadtgrenze von 2001 bis 2005 ist augenfällig, dass es nur zwei Stadtquartiere mit einem positiven Saldo der Altersgruppe von 60 bis 70 Jahren gibt (Walsumer Mark +3,4%, Rothebusch +3,1%). Viele Sozialquartiere haben bei dieser Altersgruppe erheblich durch Wanderungen über die Stadtgrenze verloren: Schwarze Heide (-4,9%), Innenstadt (-3,8%), Bermesfeld (-3,7%), Vondern/Osterfeld Süd (-3,4%), Tackenberg Ost (-3,3%), Borbeck/Neue Mitte/Grafenbusch (-3,2%) und Sterkrade Mitte (-2,6%).

Zwar liegen keine näheren Informationen dazu vor, wohin die Altersgruppe von 60 bis 70 Jahren aus den einzelnen Sozialquartieren genau außerhalb der Stadtgrenze von Oberhausen gezogen ist, es lassen sich jedoch Rückschlüsse aus der gesamtstädtischen Wanderungsanalyse ziehen. Wie im vorangegangenen Kapitel dargestellt, bezieht sich bei der Altersgruppe von 60 bis 70 Jahren etwa die Hälfte der Abwanderungen über die Stadtgrenze (per Saldo) auf das Ausland und die andere Hälfte auf Abwanderung ins übrige Nordrhein-Westfalen (ohne Nachbargebiete) und das übrige Bundesgebiet. Gegenüber den Nachbargebieten ist der Saldo dagegen ausgeglichen. Hohe Wanderungsverluste über die Stadtgrenze bei dieser Altersgruppe dürften demnach bei den meisten Sozialquartieren auf altersruhesitzbezogene Fernwanderungen innerhalb von Deutschland

und auf Umzüge ins Ausland, insbesondere in Zusammenhang mit der Rückkehr älterer Nichtdeutscher in ihre Herkunftsländer zurückzuführen sein.<sup>3</sup>

### **3.3 Zusammenfassung und Schlussfolgerungen zu den Wanderungen Älterer**

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die meisten Sozialquartiere in Oberhausen an Bevölkerung verlieren, überwiegend durch natürliche Bevölkerungsentwicklung (Sterbefallüberschüsse), teilweise zusätzlich durch Wanderungsverluste. Sehr viele Sozialquartiere verlieren über Wanderungen ältere Bevölkerung ab 60 Jahre, teilweise durch innerstädtische Umzüge in andere Quartiere mit Alteneinrichtungen, teilweise durch Wegzüge über die Stadtgrenze.

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 nahezu alle Stadtquartiere und Oberhausen insgesamt nicht zu. Vielmehr verlieren Oberhausen und die meisten Sozialquartiere erheblich ältere Bevölkerung, und zwar sowohl bei Nah- als auch bei Fernwanderungen. Es lässt sich anhand der verfügbaren Informationen nur erahnen, was die Gründe für die Abwanderungstendenz der älteren Generation im Einzelnen sind: Sind es Defizite der Gebiete oder der Wohnungen oder andere Gründe? Insbesondere bleibt unklar, welcher Anteil bei den Abwanderungen über die Stadtgrenze auf Umzüge in Alteneinrichtungen (inklusive Altenwohnungen) außerhalb von Oberhausen und auf Umzüge in normale Wohnungen, also ohne besondere altengerechte Ausstattung oder Betreuung, entfällt.

Zwar gibt es nach der Untersuchung der WohnBund-Beratung NRW in Oberhausen von der Anzahl der Plätze bzw. Wohnungen her ausreichend Alteneinrichtungen, sodass fehlende Kapazitäten kein wesentlicher Abwanderungsgrund sein können. Jedoch wird in der Untersuchung ein erheblicher qualitativer Anpassungsbedarf und die Notwendigkeit der Verbreiterung der Angebotspalette bei den Alteneinrichtungen gesehen, sodass Abwanderungen durchaus mit einem qualitativ nicht ausreichenden Angebot von Alteneinrich-

---

<sup>3</sup> Der Anteil der Deutschen am positiven Saldo Oberhausens gegenüber dem Ausland betrug nach Angaben des LDS NRW im Jahr 2005 7%, Nichtdeutsche hatten einen Anteil von 93%. Bezogen auf die Fortzüge ins Ausland liegt der Anteil der Deutschen bei 11% (Nichtdeutsche 89%). Es handelt sich bei den Wanderungen ins Ausland daher eher selten um eine Auswanderung Deutscher, sondern überwiegend um die Rückkehr Nichtdeutscher ins Herkunftsland. Eine weitere Differenzierung für Altersgruppen liegt hierfür zwar nicht vor, es ist aber aufgrund dieser Zahlen wahrscheinlich, dass auch bei den Wanderungen der Älteren ins Ausland die Rückkehr Nichtdeutscher gegenüber der Auswanderung Deutscher vorherrscht.

tungen zusammenhängen können.<sup>4</sup> Ähnlicher Verbesserungsbedarf könnte bezogen auf das Wohnen älterer Personen außerhalb von Alteneinrichtungen bzw. bezogen auf die Wohnquartiere bestehen. Auch dies könnte ein wesentlicher Grund für die Abwanderung älterer Bevölkerung aus den Quartieren bzw. aus Oberhausen sein.

Um auf die Abwanderungstendenzen mit angemessenen Maßnahmen reagieren zu können, sollten daher zusätzliche Informationen gewonnen werden. Zum einen sollten die Sozialquartiere, die starke Abwanderungstendenzen aufweisen, auf Defizite untersucht werden. Zum anderen sind mehr empirische Erkenntnisse bezogen auf Wanderungsmotive und Wanderungsziele der älteren Bevölkerung in Oberhausen notwendig. Zwar bietet die Bewohnerbefragung einige Ergebnisse zur älteren Bevölkerung, jedoch basieren die Ergebnisse zur Wanderungsthematik (z. B. Umzugsabsichten) auf einer sehr geringen Fallzahl und haben daher wenig Aussagekraft. Dies liegt daran, dass die Bewohnerbefragung als Breitenuntersuchung nicht den Zweck hat, Informationen zu solchen speziellen Sachverhalten bereitzustellen. Wünschenswert wären daher gezielte Informationen, etwa aus einer Befragung älterer Personen, die aus Oberhausen in den letzten Jahren weggezogen sind (ggf. auch Zugezogene).

---

<sup>4</sup> Vgl. WohnBund-Beratung NRW: Wohn- und Versorgungsangebote für ältere Menschen in Oberhausen, 2006, S. 8-9.



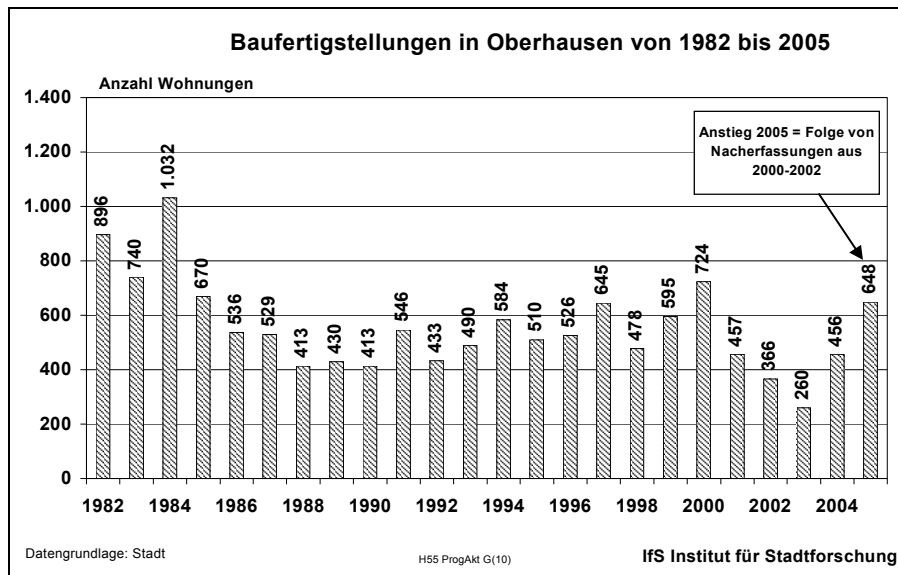
#### 4. Entwicklung der Bautätigkeit und Struktur des Wohnungsbestands

Dieses Kapitel widmet sich aktuellen Trends auf der Angebotsseite. Zunächst wird die Entwicklung der Bautätigkeit in Oberhausen bzw. in der Region dargestellt. Anschließend werden Merkmale des Wohnungsbestands in Oberhausen thematisiert.

##### 4.1 Umfang und Art der Bautätigkeit

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. Im langfristigen Trend ist die Bautätigkeit in Oberhausen, ebenso wie in Nordrhein-Westfalen und Deutschland insgesamt, rückläufig.

Abbildung 4.1

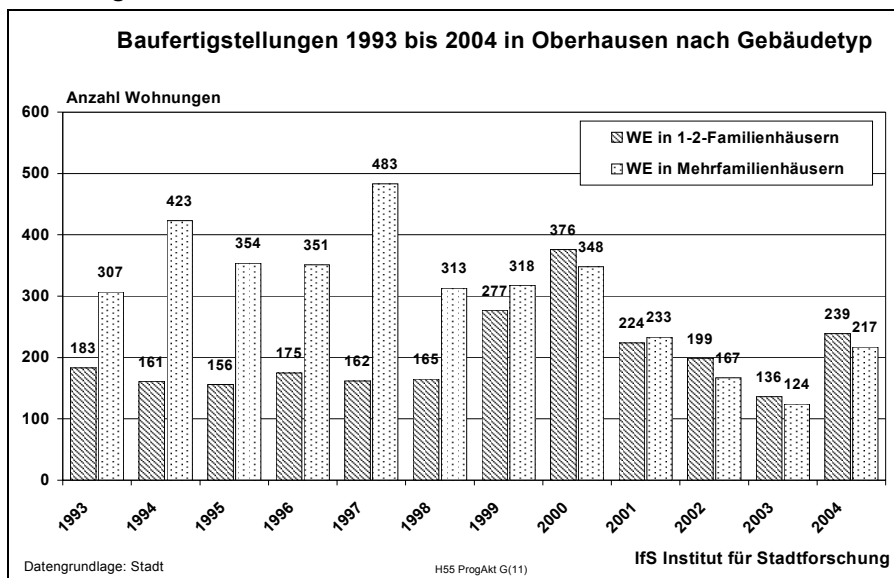


In den Jahren 2002 und 2003 war bei den Baufertigstellungen ein besonders niedriges Niveau festzustellen: sie unterschritten erstmals die Marke von 400 Wohnungen. In den Jahren 2004 und 2005 war zwar ein Wiederanstieg der Baufertigstellungen über die Marke von 400 zu verzeichnen, dieser kann jedoch aus zwei Gründen nicht als Trendwende gedeutet werden: Zum einen gab es in 2004 und 2005 Sonderentwicklungen, die auf Vorzieheffekten in Verbindung mit der geplanten Abschaffung der Eigenheimzulage beruhten. Zum anderen ist der sehr hohe Wert von 648 WE in 2005 die Folge einer Nacherfassung von Baufertigstellungen, die in den Jahren 2000 bis 2002 nicht erfasst wurden. Die Größenordnung der Nacherfassung lässt sich nicht beziffern, sodass aus 2005 keine Schlüsse auf die aktuelle Entwicklungsrichtung möglich sind. Das gleiche Problem besteht auch

bei den Zahlen zu den Baugenehmigungen von 2005, sodass auch hieraus keine Schlüsse zur aktuellen Bautätigkeit gezogen werden können. Erst die Zahlen des Jahres 2006 werden zeigen, in welcher Richtung sich die Bautätigkeit entwickelt bzw. welchen Einfluss beispielsweise der Wegfall der Eigenheimzulage hat.

Abbildung 4.2 zeigt, dass der Rückgang der gesamten Bautätigkeit insbesondere auf geringere Baufertigstellungen bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (Gebäude mit drei und mehr Wohnungen) zurückzuführen ist. So wurden in den Jahren von 1993 bis 2000 zwischen 307 und 483 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fertig gestellt, wogegen es von 2001 bis 2004 nur noch zwischen 124 und 233 Wohnungen waren (das Jahr 2005 wird wegen der oben dargestellten Nacherfassung aus der Betrachtung ausgeschlossen).

Abbildung 4.2

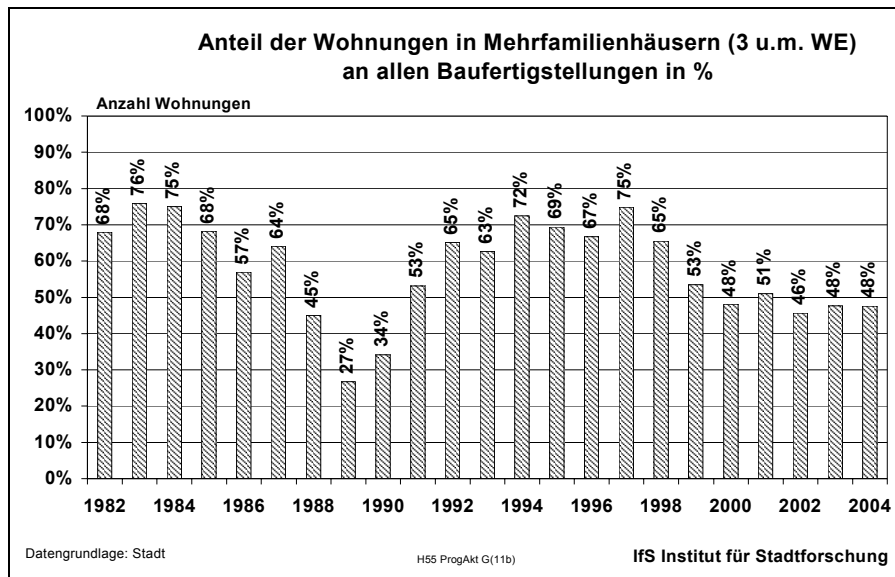


Bei den Wohnungen in 1-2-Familienhäusern (Gebäude mit ein oder zwei Wohnungen) lassen sich drei Phasen unterscheiden. Von 1993 bis 1998 bewegten sich die Fertigstellungen in einer engen Spanne zwischen 156 und 183 Wohnungen, um dann in den Jahren 1999 und 2000 in Zusammenhang mit der Einführung der Eigenheimzulage und sinkenden Zinsen für Hypotheken spürbar anzusteigen (2000: 376 WE). Ab 2001 ist ein Rückgang zu verzeichnen bis auf einen Tiefststand in 2003 (136 WE). Im Jahr 2004 ist es in Zusammenhang mit der Diskussion um die Abschaffung der Eigenheimzulage wiederum zu einem Anstieg auf 239 Wohnungen gekommen.

Abbildung 4.3 zeigt den Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bzw. des Geschosswohnungsbaus an den gesamten Baufertigstellungen von 1982 bis 2004. Der An-

teil des Geschosswohnungsbaus war in Oberhausen in diesem Zeitraum starken Schwankungen unterworfen. In Zeiten hoher Bautätigkeit war er spürbar höher als in Zeiten niedriger Bautätigkeit. Er spiegelt insbesondere Baukonjunkturzyklen wider. Seit 2002 liegt der Anteil knapp unter 50%, d. h. es wurden etwas mehr Wohnungen in 1-2-Familienhäusern gebaut als in Mehrfamilienhäusern.

Abbildung 4.3



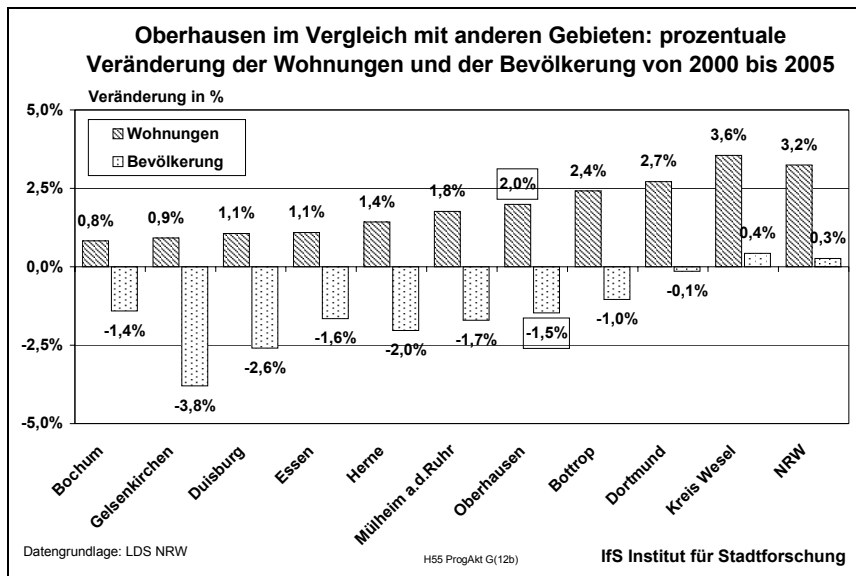
## 4.2 Bautätigkeit in Oberhausen im regionalen Vergleich

Es stellt sich die Frage, wie das Niveau bzw. die Intensität der Bautätigkeit der letzten Jahre in Oberhausen im Vergleich zur Region bzw. zu Nordrhein-Westfalen insgesamt zu bewerten ist. Hierzu wird die prozentuale Veränderung der Zahl der Wohnungen von 2000 bis 2005 (Veränderung durch Baufertigstellungen abzgl. Abgänge) analysiert, die in diesem Zeitraum in Oberhausen bei 2,0% lag (Abbildung 4.4).

Der Kreis Wesel weist in der Region mit 3,6% den höchsten Zuwachs und auch gegenüber dem Land (3,2%) einen überdurchschnittlichen Wert auf, was in Zusammenhang mit der generell überdurchschnittlichen Bautätigkeit in den Umland- und ländlichen Bereichen von Nordrhein-Westfalen zu sehen ist. Von den kreisfreien Städten der Region verzeichnet Dortmund von 2000 bis 2005 mit 2,7% den höchsten Zuwachs und Bochum mit 0,8% den niedrigsten Zuwachs an Wohnungen. Oberhausen liegt mit seiner Bautätigkeit innerhalb der Region etwa im mittleren Bereich.

In Abbildung 4.4 wird zusätzlich zur Veränderung der Wohnungen die prozentuale Veränderung der Bevölkerungszahl von 2000 bis 2005 dargestellt, um einen Vergleich zwischen der Bautätigkeit und der Bevölkerungsentwicklung herzustellen. Tendenziell hat die Bevölkerungszahl in Gebieten mit hoher Bautätigkeit stärker zugenommen bzw. sich weniger verringert als in Gebieten mit niedriger Bautätigkeit. Man kann die Aussage auch umdrehen: In Gebieten mit stärkerer Erhöhung bzw. geringerem Rückgang der Bevölkerung wurde mehr gebaut. Die Kausalität ist hier nicht eindeutig bzw. wechselseitig.

Abbildung 4.4



Der Sachverhalt ist für die Frage von Bedeutung, ob sich mit einer Angebotspolitik beim Wohnungsbau zusätzliche Bevölkerung gewinnen lässt oder ob sich dadurch die Leerstände im Bestand erhöhen. Vermutlich trifft beides zu. Diesen Befund legt auch die Abbildung nahe: Es gibt zwar den Zusammenhang Wohnungsbau/Bevölkerung, aber er fällt von Stadt zu Stadt recht unterschiedlich aus. Beispielsweise verliert Bochum nur unwesentlich mehr Bevölkerung als Bottrop, obwohl in Bochum weitaus weniger gebaut wurde.

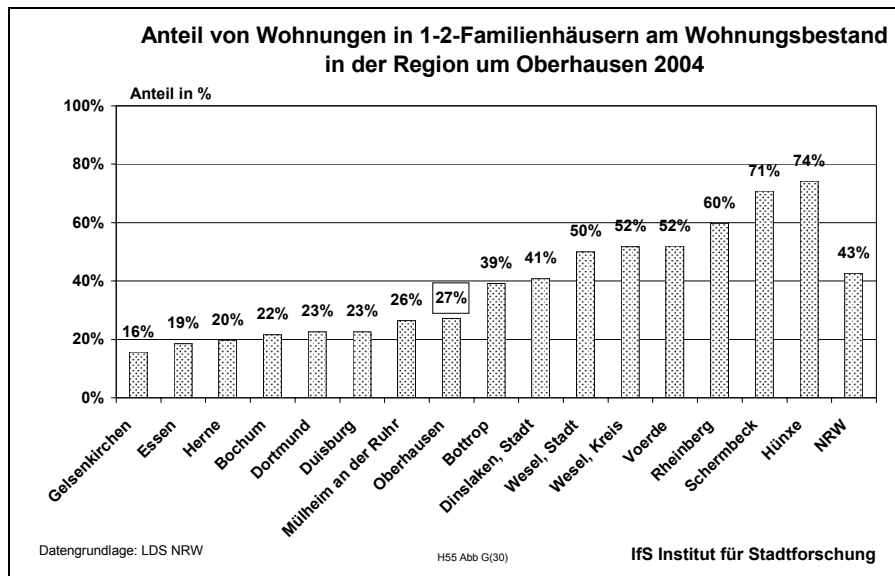
### 4.3 Umfang und Struktur des Wohnungsbestands

Nach den Angaben des Landesamts für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen gab es in Oberhausen Ende 2004 105.363 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, darunter 103.889 Wohnungen in Wohngebäuden. Bei den Wohnungen in Wohngebäuden handelt es sich bei 28.273 um Wohnungen in 1-2-Familienhäusern. Der Anteil der Wohnungen in 1-2-Familienhäusern hat sich in Oberhausen in den letzten Jahren

leicht erhöht: im Jahr 1990 lag er noch bei 26,3%, bis Ende 2004 hat er sich auf 27,2% erhöht.

Gegenüber den Nachbarorten im Süden (Essen 19%, Mülheim an der Ruhr 26%, Duisburg 23%) weist Oberhausen einen höheren Anteil an Wohnungen in 1-2-Familienhäusern auf, dagegen ist dieser im Norden (Bottrop 39%, Kreis Wesel 52%) spürbar höher als in Oberhausen (Abbildung 4.5).

Abbildung 4.5



Von den insgesamt 105.082 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden entfällt in Oberhausen im Jahr 2004 ein Anteil von 34% auf relativ kleine Wohnungen mit ein bis drei Räumen, wobei hier zu berücksichtigen ist, dass die Küche als Raum mitgezählt wird. Auf Wohnungen mit vier Räumen entfällt ein Anteil von 39% und bei 27% der Wohnungen haben fünf und mehr Räume. Was die Wohnungsgröße bzw. die Raumzahl angeht, weist Oberhausen demnach ein relativ breites Spektrum auf.

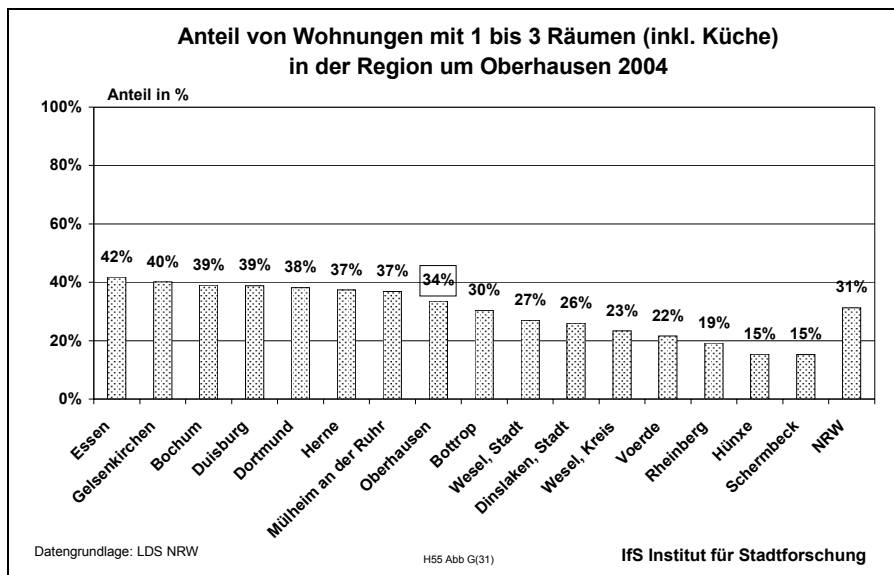
Trotz erheblicher Bautätigkeit hat sich die Größenstruktur der Wohnungen (gemessen an der Zahl der Räume) seit 1990 nur wenig verändert. Im Zeitraum von 1990 bis 2004 hat sich der Anteil der großen Wohnungen (mit fünf und mehr Räumen) in Oberhausen leicht von 26,1% auf 27,2% erhöht, während sich der Anteil der Wohnungen mit vier Räumen nur unwesentlich verändert hat (Rückgang von 39,5% auf 39,2%). Der Anteil der eher kleinen Wohnungen (bis drei Räume) hat sich von 34,4% auf 33,6% verringert.

Die durchschnittliche Wohnfläche hat sich von 1990 bis 2004 von 71,9 m<sup>2</sup> auf 73,3 m<sup>2</sup> pro Wohnung (+2,0%) erhöht. Bei den Wohnungen in 1-Familienhäusern ist sie von 102,9 m<sup>2</sup>

auf 105,1 m<sup>2</sup> pro Wohnung (+2,1%) gestiegen, bei den 2-Familienhäusern von 78,5 m<sup>2</sup> auf 79,6 m<sup>2</sup> pro Wohnung (+1,4%) und bei den Mehrfamilienhäusern von 65,4 m<sup>2</sup> auf 66,2 m<sup>2</sup> pro Wohnung (+1,1%). Demnach verzeichnen alle Bauformen in den letzten Jahren einen leichten Anstieg der durchschnittlichen Wohnflächen.

Im regionalen Vergleich wird deutlich, dass ein hoher Anteil kleiner Wohnungen insbesondere für die kreisfreien Städte bzw. Ballungsgebiete typisch ist, während die Randgebiete bzw. ländlich geprägten Gebiete über einen eher geringen Anteil an kleinen Wohnungen verfügen. Beispielsweise haben die kleinen Wohnungen (bis drei Räume inkl. Küche) in Essen einen Anteil von 42%, im Kreis Wesel sind es nur 23%. Oberhausen nimmt dabei mit einem Anteil von 34% an eher kleinen Wohnungen eine mittlere Stellung ein (Abbildung 4.6).

Abbildung 4.6



Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Bautätigkeit in Oberhausen im langfristigen Trend rückläufig ist. Der jüngste Anstieg der Fertigstellungen ist auf Sonderentwicklungen (Abschaffung Eigenheimzulage) und statistische Bereinigungen zurückzuführen, sodass daraus auf keine Trendwende geschlossen werden kann. Derzeit ist der Anteil der Wohnungen in 1-2-Familienhäusern und Mehrfamilienhäusern an den Baufertigstellungen etwa gleich hoch. Das Niveau der Bautätigkeit (bezogen auf die Zahl der vorhandenen Wohnungen) liegt etwa im mittleren Bereich.

Trotz der erheblichen Bautätigkeit seit 1990 hat sich die Größenstruktur der Wohnungen bezogen auf die Raumzahl in Oberhausen nur wenig verändert. Allerdings ist die durch-

schnittliche Wohnungsgröße seit 1990 insgesamt leicht angestiegen, sowohl bei 1-2-Familienhäusern als auch bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Der Wohnungsbestand von Oberhausen ist durch Mehrfamilienhäuser geprägt, Wohnungen in 1-2-Familienhäusern machen nur ein gutes Viertel des Bestands aus. Im regionalen Vergleich weist Oberhausen gegenüber den Nachbargebieten im Süden einen höheren und gegenüber den Nachbargebieten im Norden einen geringeren Anteil an Wohnungen in 1-2-Familienhäusern auf.

## **5. Situation und aktuelle Trends auf dem Wohnungsmarkt**

In diesem Kapitel werden die Situation und aktuelle Trends auf dem Oberhausener Wohnungsmarkt analysiert. Zunächst wird untersucht, wie sich die Mieten in Oberhausen in den letzten Jahren entwickelt haben. Anschließend wird die Marktlage anhand verschiedener Indikatoren analysiert und bewertet. Ein weiterer Teil widmet sich dem Wohnungsleerstand in Oberhausen bzw. in der Region. Zusätzlich wird die Zufriedenheit der Oberhausener mit ihrer Wohnung untersucht und der Frage nachgegangen, welche sozialen Gruppen schwerpunktmäßig nach Oberhausen ziehen oder Umzugs- bzw. Wegzugsabsichten hegen. Schließlich werden Fragen der sozialen Wohnungsversorgung und der Bildung von sozialen Problemlagen angesprochen.

### **5.1 Höhe und Entwicklung der Mieten**

Anhaltspunkte für das ortsübliche Mietenniveau in Oberhausen lassen sich aus dem derzeit gültigen Mietspiegel gewinnen. Bei der Interpretation ist zu berücksichtigen, dass Mietspiegel auf den in den letzten vier Jahren geänderten bzw. neu vereinbarten Mietwerten von nicht preisgebundenen Wohnungen basieren und somit in hohem Maße von Bestandsmieten geprägt sind. Entscheidend für die Höhe der im Oberhausener Mietspiegel dargestellten Mietpreise sind das Baualter bzw. die Qualität der Wohnungen: Während unter den Wohnungen mit 50 bis 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche (mit Heizung und Bad) Altbauwohnungen im Mittel 4,20 € pro m<sup>2</sup> kosten, ist die Miete bei seit 1991 gebauten Wohnungen mit 6,30 € pro m<sup>2</sup> um 50% höher, Wohnungen in modernisierten Gebäuden liegen bei 4,95 € pro m<sup>2</sup>.

Die Lage spielt in Oberhausen offenbar eine relativ geringe Rolle beim Mietpreis, weil hier im Mietspiegel bei guten oder einfachen Lagen lediglich Zu- und Abschläge von 5% gegenüber mittleren Lagen vorgesehen sind. Kleine Wohnungen weisen zwar vom Quadratmeterpreis höhere Mieten als große Wohnungen auf, jedoch sind bei den einzelnen Baualterklassen die wohnungsgrößenspezifischen Unterschiede relativ gering (jeweils etwa 10% Unterschied bei den Mittelwerten der baujahrsbezogenen Mietspiegelfelder).

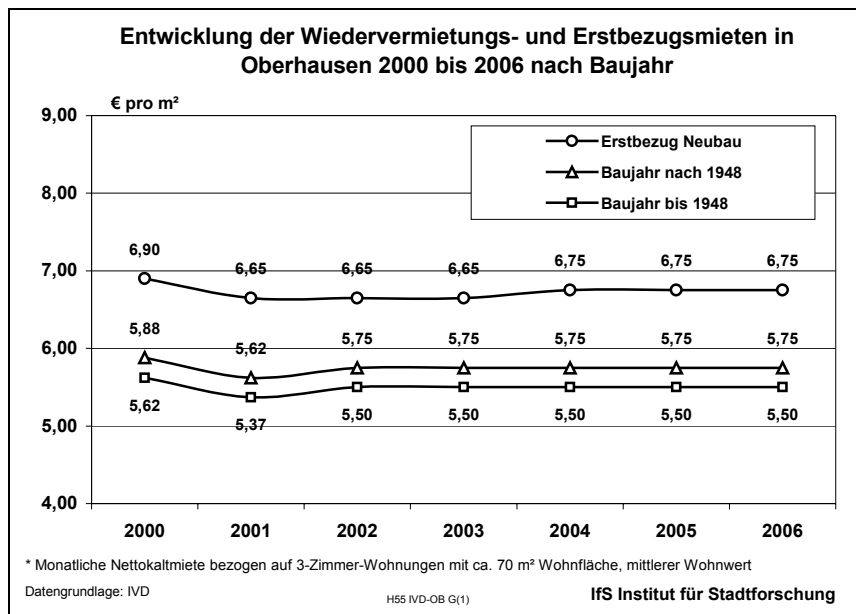
Während die Mietsspiegelwerte auf historisch vereinbarten bzw. geänderten Mieten aufbauen und auch Bestandsmieten mit einbeziehen, beinhalten die vom Maklerverband IVD veröffentlichten Mieten ausschließlich Neuvertragsmieten des jeweiligen Berichtsjahres und geben somit in stärkerem Maße aktuelle Entwicklungen und Markttendenzen wider als die Mietspiegelwerte. Erfahrungsgemäß reagieren dabei die bei dem Erstbezug von Neubauten vereinbarten Mieten am stärksten auf Marktveränderungen, während die Wie-



dervermietungsrenten bei älteren Gebäuden im Vergleich dazu etwas schwächere Reaktionen zeigen.

Wie Abbildung 5.1 zeigt, lag die Miete beim Erstbezug von Neubauwohnungen im Zeitraum 2000 bis 2006 in einer engen Spanne zwischen 6,65 und 6,90 € pro m<sup>2</sup>, aktuell liegt sie bei 6,75 € pro m<sup>2</sup>. Insgesamt zeigt sich wenig Bewegung auf diesem Markt.

Abbildung 5.1



Auch die Wiedervermietungsrenten bei Wohnungen mit Baujahr bis 1948 und Baujahr nach 1948 zeigen nur wenig Bewegung: Nach einem Rückgang von 2000 auf 2001 kam es in 2002 zu einem leichten Wiederanstieg, seither halten sie sich konstant. Insgesamt deutet diese Entwicklung auf einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt hin, bei dem sich Mietpreissteigerungen oberhalb einer "Schmerzgrenze" bei den Nachfragern kaum durchsetzen lassen. Die Stagnation der Mietpreise im Bestand ist nicht nur für Oberhausen, sondern für das gesamte Ruhrgebiet typisch: die Mieten von Altbauten stiegen von 2000 bis 2005 marginal von 4,22 auf 4,29 € pro m<sup>2</sup> und die Mieten von nach 1948 gebauten Gebäuden gingen sogar von 5,02 auf 4,94 € pro m<sup>2</sup> leicht zurück.<sup>5</sup>

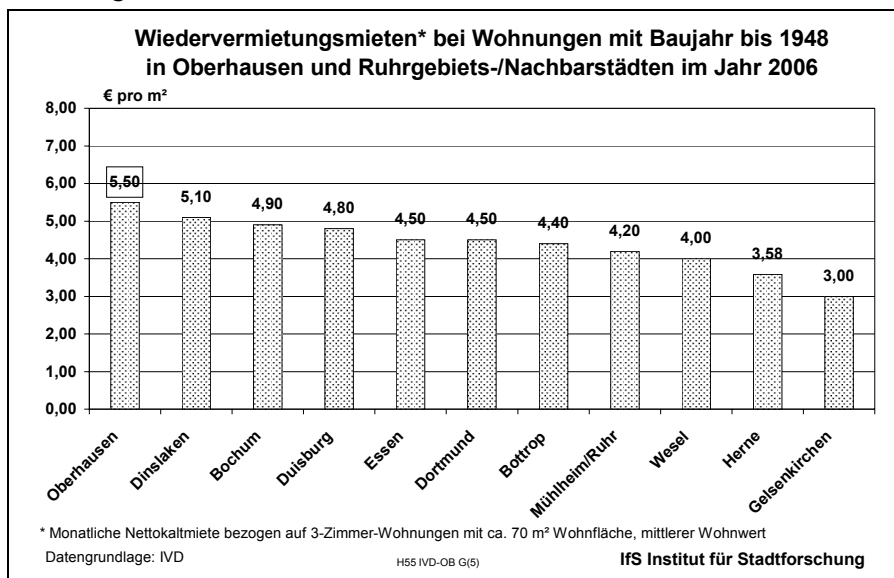
Bei den Neuvertragsrenten scheinen in Oberhausen Lagekriterien stärker durchzuschlagen als bei den von Bestandsrenten geprägten Mietspiegelwerten, bei denen Lageunterschiede eine relativ geringe Rolle spielen (siehe oben). Nach Angaben von HVB Expertise

<sup>5</sup> Vgl.: Tabellenband 2005, Daten zum Info, Wohnungsmarktbeobachtung der Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen (WfA), 2005, S. 30.

sind bei Neuvermietungen in Oberhausen in den in der Nachkriegszeit entstandenen sehr guten Lagen (Königshardt, rund um den Volksgarten bzw. Ostfriedhof in Osterfeld sowie in Ruhrnähe) 7,00 € pro m<sup>2</sup> zu erzielen, während es in einfachen Lagen maximal 4,00 € pro m<sup>2</sup> sind, kleine Mietwohnungen in schlechter Lage sind nach Einschätzung von HVB Expertise sogar kaum zu vermieten.<sup>6</sup>

Im regionalen Vergleich weist Oberhausen bei den Neuvertragsmieten ein hohes Niveau auf, sowohl beim Erstbezug von Neubauten als auch bei Wiedervermietungsflächen. Bei den Wiedervermietungsflächen von Wohnungen mit Baujahr bis 1948 liegt Oberhausen mit 5,50 € pro m<sup>2</sup> im Kreis der Nachbarorte bzw. Ruhrgebietsstädte an der Spitze (Abbildung 5.2).

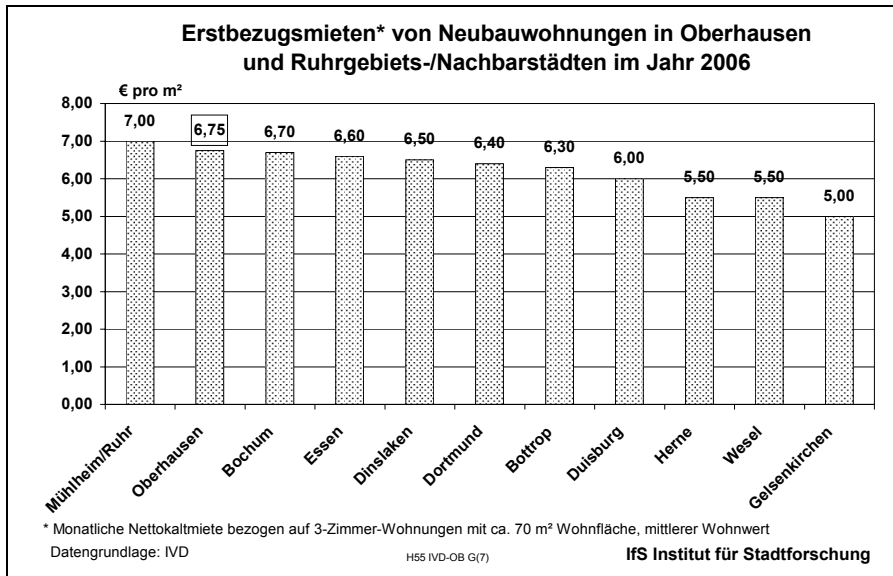
Abbildung 5.2



Dies gilt auch für die Wiedervermietungsflächen bei nach 1948 gebauten Wohnungen, die in Oberhausen im Jahr 2006 bei 5,75 € pro m<sup>2</sup> und zum Teil spürbar über dem Niveau der Nachbarorte liegen (nicht in einer Abbildung dargestellt). Bei den Erstbezugsmieten von Neubauwohnungen, die im Schnitt 6,75 € pro m<sup>2</sup> betragen, wird Oberhausen lediglich von Mülheim an der Ruhr überflügelt, wo sie sich bei 7,00 € pro m<sup>2</sup> bewegen. Die übrigen Nachbarorte liegen niedriger: Essen bei 6,60 € pro m<sup>2</sup>, Bottrop bei 6,30 € pro m<sup>2</sup> und Duisburg bei 6,00 € pro m<sup>2</sup>. Oberhausen weist zwar ein relativ hohes Niveau bei den Erstbezugsmieten auf, die Unterschiede beim Mietniveau zu den Nachbarorten sind in der Mehrzahl jedoch nicht sehr groß (Abbildung 5.3).

<sup>6</sup> Vgl.: HVB Expertise: Immobilienmarktübersicht Wohnen Oberhausen, 2004 ([www.hvbexpertise.de](http://www.hvbexpertise.de)).

Abbildung 5.3



Das im regionalen Vergleich relativ hohe Niveau der Mieten in Oberhausen relativiert sich, wenn man den Vergleich nicht nur innerhalb des Ruhrgebiets, sondern mit anderen Regionen Nordrhein-Westfalens durchführt. Die Wiedervermietungsmieten in der Rheinschiene lagen im Jahr 2005 bei Altbauten bei 5,78 € pro m<sup>2</sup> und bei nach 1948 errichteten Bauten bei 6,29 € pro m<sup>2</sup> und somit über dem Niveau von Oberhausen (5,50 bzw. 5,75 € pro m<sup>2</sup>).<sup>7</sup>

## 5.2 Wohnungsmarktlage

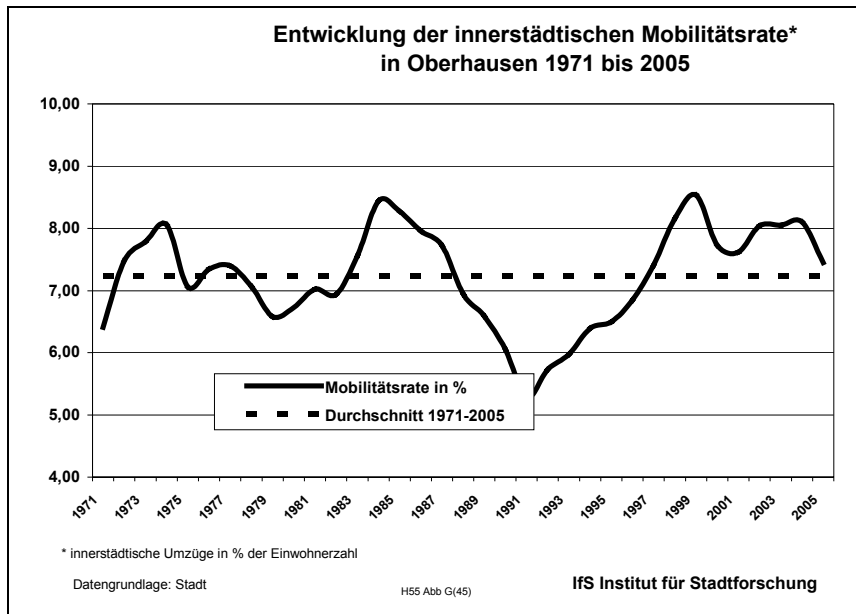
Abbildung 5.4 zeigt die langfristige Entwicklung (1971 bis 2005) der innerstädtischen Mobilitätsrate von Oberhausen. Hierbei handelt es sich um einen Indikator, mit dem aufschlussreiche Erkenntnisse zur Entwicklung des Wohnungsmarkts gewonnen werden können: Die innerstädtische Mobilitätsrate bewegt sich typischerweise in Phasen eines angespannten Wohnungsmarkts auf niedrigem Niveau und in Phasen eines entspannten Wohnungsmarkts auf hohem Niveau. Dies liegt daran, dass die Nachfrager ihre Wohnvorstellungen bei entspanntem Wohnungsmarkt leichter realisieren können und daher die Umzugshäufigkeit steigt, bei angespanntem Markt verhält es sich umgekehrt.

Mitte der 80er Jahre war die innerstädtische Mobilität relativ hoch, weil der Wohnungsmarkt in Oberhausen (ebenso wie bundesweit) relativ entspannt war, Ende der 80er Jahre

<sup>7</sup> Vgl.: Tabellenband 2005, Daten zum Info, Wohnungsmarktbeobachtung der Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen (WfA), 2005, S. 30.

setzte im Vorfeld der deutschen Einheit durch die starke Zuwanderung eine Wiederanspannung des Wohnungsmarkts ein, die ihren Höhepunkt Anfang der 90er Jahre hatte und bis über die Mitte der 90er Jahre hinaus zu einem relativ angespannten Wohnungsmarkt in Oberhausen führte.

Abbildung 5.4



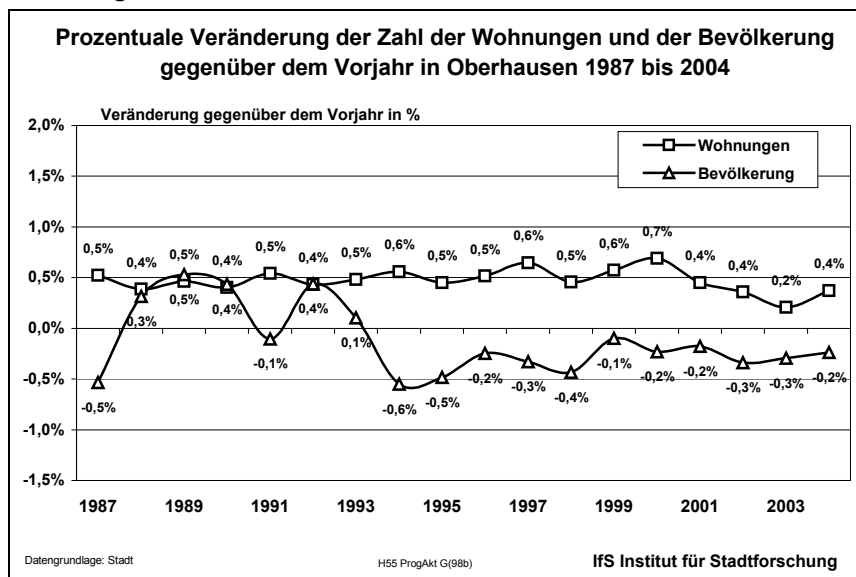
Ende der 90er Jahre setzte aufgrund der hohen Bautätigkeit eine Phase der spürbaren Entspannung auf dem Oberhausener Wohnungsmarkt ein, die bis heute andauert, jedoch mit offenbar nachlassender Tendenz. So hat sich die innerstädtische Mobilitätsrate im Jahr 2005 bereits stark ihrem langfristigen Mittelwert angenähert. Ein spürbares bzw. dauerhaftes Unterschreiten dieses Werts könnte als Hinweis auf eine Wiederanspannung bzw. auf einen Abbau an Überangeboten auf dem Wohnungsmarkt gewertet werden. Die weitere Entwicklung sollte genau beobachtet werden, etwa ob die innerstädtische Mobilität weiter - wie bisher - oberhalb des langfristigen Mittels schwankt oder wie in früheren Anspannungsphasen deutlich darunter absinkt.

Die Marktentwicklung lässt sich auch anhand eines Vergleichs der prozentualen Veränderung der Zahl der Wohnungen und der prozentualen Veränderung der Bevölkerung (jeweils gegenüber dem Vorjahr) nachvollziehen. Die Entwicklung in Oberhausen von 1987 bis 2004 zeigt Abbildung 5.5.

Von 1989 bis 1992 verzeichnete Oberhausen einen jährlichen Zuwachs an Wohnungen zwischen 0,4% und 0,5% (bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand). Der Zuwachs bei der Bevölkerungszahl bewegte sich in dieser Zeit auf ähnlichem Niveau. Der Zuwachs

der gesamten Nachfrage ist jedoch höher als der Zuwachs der Bevölkerungszahl, weil zusätzlich Haushaltsverkleinerungen stattfinden, die die Zahl der Nachfrager zusätzlich zur Bevölkerungsveränderung erhöhen. Da der prozentuale Zuwachs an Wohnungen Ende der 80er Jahre und Anfang der 90er Jahre nur so hoch war wie der prozentuale Zuwachs der Bevölkerungszahl, war er zu gering, um die gesamte zusätzliche Nachfrage inklusive der Haushaltsverkleinerungen zu decken, wodurch es zu einer Anspannung des Wohnungsmarkts kam. Mitte der 90er Jahre wuchs die Zahl der Wohnungen in Oberhausen aufgrund der gestiegenen Bautätigkeit jährlich zwischen 0,5% und 0,6%, wogegen die Bevölkerungszahl jährlich zwischen 0,2% und 0,6% abnahm. Im Jahr 1994 stieg die Wohnungszahl mit einem Wert von 0,6% um 1,2 Prozentpunkte stärker als die Bevölkerung, die ein Minus von 0,6% verzeichnete. Die Differenz zwischen der Entwicklung der Wohnungen und der Bevölkerungszahl war auch in den folgenden Jahren relativ groß und lag von 1995 bis 2000 zwischen 0,7 und 0,9 Prozentpunkten.

Abbildung 5.5



Die zusätzliche Nachfrage aufgrund der Haushaltsverkleinerung lässt sich im Zeitraum von 1995 bis 2005 auf etwa 0,5% p. a. beziffern.<sup>8</sup> Für eine ausgeglichene Entwicklung von Angebot und Nachfrage wäre es demnach ausreichend gewesen, wenn die Wohnungszahl um 0,5 Prozentpunkte stärker als die Bevölkerungszahl gestiegen wäre. Da es jedoch zwischen 0,7 und 0,9 Prozentpunkte waren, kam es zu einer spürbaren Entspannung des Oberhausener Wohnungsmarktes bzw. zu einem Aufbau eines gewissen Überangebots (siehe unten zu Leerständen). Im Zeitraum von 2001 bis 2004 ist die Differenz

<sup>8</sup> Dieser Wert wurde auf Grundlage von Ergebnissen des Mikrozensus zu größeren Gebietseinheiten (zusammengefasste Ruhrgebietsstädte) mit ähnlicher Struktur wie Oberhausen geschätzt.

zwischen jährlicher prozentualer Veränderung der Wohnungszahl und Bevölkerungszahl zurückgegangen und lag nur noch innerhalb einer Spanne von 0,5 und 0,7 Prozentpunkten.<sup>9</sup> Das ist als Hinweis zu werten, dass sich die Veränderungen von Angebot und Nachfrage etwa in ähnlichen Größenordnungen bewegt haben. Die Entspannungstendenzen auf dem Wohnungsmarkt dürften demnach in jüngster Zeit nachgelassen haben und das Überangebot dürfte sich nur noch wenig erhöht haben. Diese Befunde decken sich in hohem Maße mit den oben dargestellten Ergebnissen zur innerstädtischen Mobilitätsrate.

### 5.3 Leerstand

Relativ aktuelle und zuverlässige Daten zum Wohnungsleerstand in Oberhausen lassen sich aus einer Erhebung der Stadt auf Basis der Stromzählermethode gewinnen.<sup>10</sup> Demnach lag der Leerstand mit einer Dauer von mehr als drei Monaten im Jahr 2003 bei 2,4%.<sup>11</sup> Dabei ist der Leerstand in Alt-Oberhausen mit 3,1% überdurchschnittlich, in Osterfeld mit 2,4% durchschnittlich und in Sterkrade mit 1,6% unterdurchschnittlich. Bei diesen Werten ist zu berücksichtigen, dass der Stichtagsleerstand höher liegt als der Leerstand mit einer Dauer von mehr als drei Monaten.

Jüngere Informationen zum gesamten Leerstand in Oberhausen liegen nicht vor, jedoch lassen sich indirekte Schlüsse aus Angaben der Wfa zum Wohnungsleerstand im Ruhrgebiet auf Basis einer Befragung von Wohnungsunternehmen ziehen. Der Leerstand mit einer Dauer von mehr als drei Monaten (ohne Leerstand aufgrund Modernisierung und Verkaufsabsichten) lag im Ruhrgebiet im Jahr 2004 bei 2,4% und deckt sich somit mit dem für Oberhausen ermittelten Wert von 2003. Die Leerstandsquote im Ruhrgebiet liegt spürbar höher als im gesamten Land Nordrhein-Westfalen (1,7%) und insbesondere als in der Rheinschiene (1,2%). Als wichtigste Leerstandsgründe wurden von den Wohnungsunternehmen für das Ruhrgebiet genannt: unattraktives Wohnumfeld (71%), Ausstattung der Wohnung (61%), problematisches soziales Umfeld (41%) und Lage der Wohnung im Haus (35%).<sup>12</sup>

---

<sup>9</sup> Das Jahr 2005 wurde aufgrund der Nacherfassungen bei den fertig gestellten Wohnungen, die das Ergebnis verzerren, hier bei den Analysen bzw. bei der Darstellung in der Abbildung ausgeklammert.

<sup>10</sup> Vgl.: Wohnungsmarktbarometer 2004 der Stadt Oberhausen, S. 10-11.

<sup>11</sup> Die von Empirica veröffentlichte und von Techem bei zentral und fern beheizten Wohnungen ermittelte Leerstandsquote kommt für Oberhausen in 2003 auf einen marktaktiven Leerstand von 4,4%. Bei diesem Wert ist zu berücksichtigen, dass ihm nur ein bestimmter Teil des Oberhausener Mietwohnungsbestands zu Grunde liegt.

<sup>12</sup> Vgl.: Info 2005 zur Situation der Wohnungsmärkte, Wohnungsmarktbeobachtung der Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen (WfA), 2005, S. 25.

Nach den Expertengesprächen bestehen Vermietungsprobleme verbunden mit überdurchschnittlichem Leerstand insbesondere in Alt-Oberhausen in Wohnungen, die Qualitätsdefizite bezogen auf Ausstattungsstandard, Zustand und Wohnungsschnitt/Größe sowie ein unattraktives Umfeld aufweisen. Aktuelle und künftig zunehmende Schwierigkeiten werden auch bei Teilen der Bestände aus den 50er Jahren gesehen.

#### **5.4 Bewertung der Wohnsituation und Umzugsabsichten**

Hinweise zur Wohnsituation und zu den Umzugsabsichten der Oberhausener lassen sich aus der städtischen Bürgerumfrage 2004 gewinnen, die auf einer mündlichen Befragung von 1.017 Personen im Alter zwischen 15 und 75 Jahren beruht.<sup>13</sup> Die Höhe der Stichprobe lässt eine Differenzierung der Ergebnisse nach sozialen Gruppen und Stadtbezirken zu.

#### **Zufriedenheit mit Wohnung und Stadtteil**

88% der im Jahr 2004 Befragten leben gerne in Oberhausen, jedoch ist der Anteil derer, die mit der Wohnsituation zufrieden sind, spürbar geringer. Mit ihrer Wohnung sind 52% der Befragten sehr zufrieden und 19% zufrieden, aber immerhin 28% weniger zufrieden. Etwas geringeren Zuspruch als die Wohnung findet der Stadtteil, in dem die Befragten wohnen: 44% sind sehr zufrieden, 25% zufrieden und 31% weniger zufrieden. In jüngster Zeit hat der Anteil derer, die mit der Wohnung oder der Wohngegend sehr zufrieden sind, etwas nachgelassen.

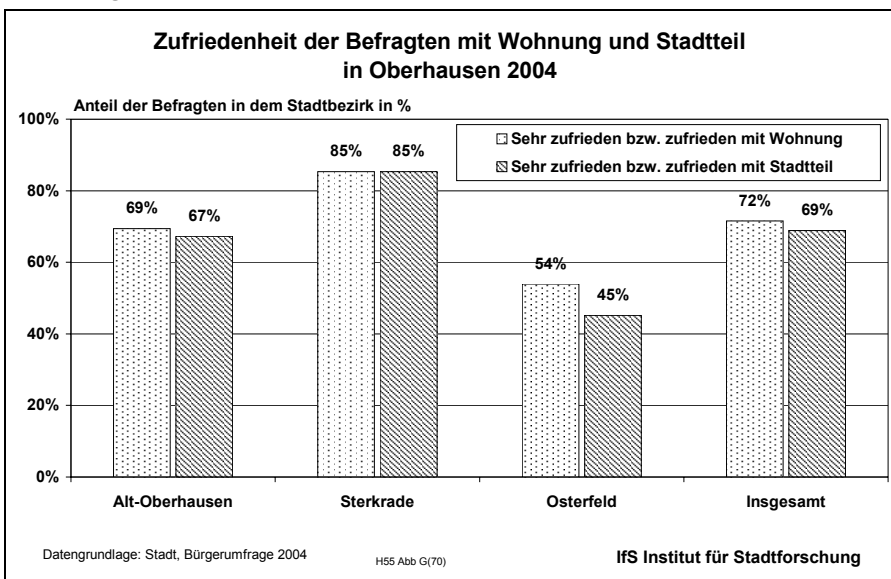
Unter dem Aspekt der Wohnungsversorgung und der Wohnungsnachfrage ist von besonderem Interesse, welche Unterschiede es in der Wohnzufriedenheit zwischen verschiedenen Bevölkerungsgruppen gibt bzw. ob sich räumliche Unterschiede feststellen lassen. Bei der Interpretation der im Folgenden dargestellten Ergebnisse ist 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, vielmehr spielen weitere Faktoren, die nur indirekt mit dem Wohnen zusammenhängen, wie bestimmte Ereignisse in der Privatsphäre oder Veränderungen in der wirtschaftlichen Situation der Befragten, eine zusätzliche wichtige Rolle.

---

<sup>13</sup> Die Befragung weist eine relativ hohe Rücklaufquote von 55% und die Stichprobe eine relativ hohe Übereinstimmung (hinsichtlich der wichtigsten Merkmale Alter, Geschlecht, Staatsangehörigkeit) mit der Bevölkerungsstruktur Oberhausens auf. Vgl.: Bürgermeinung 2004; Beiträge zur Stadtentwicklung Nr. 81; S. 15-16.

Den höchsten Zuspruch bei den Befragten genießt der Stadtbezirk Sterkrade, sowohl was die Zufriedenheit mit der Wohnung (69% sehr zufrieden) als auch der Wohngegend (65% sehr zufrieden) angeht. Alt-Oberhausen weist spürbar geringere Anteile an Bevölkerung auf, die mit Wohnung (47%) und Wohngegend (38%) sehr zufrieden sind, noch geringer sind diese in Osterfeld (36%; 21%). Ähnliche Unterschiede zwischen den Stadtbezirken ergeben sich, wenn die Befragten, die sehr zufrieden und die zufrieden mit der Wohnung bzw. dem Stadtteil sind, zusammengefasst dargestellt werden, was in Abbildung 5.6 durchgeführt wurde.

Abbildung 5.6



Bei der hohen Zufriedenheit der Befragten in Sterkrade spielt sicherlich hinein, dass der Anteil der Wohnungs- bzw. Hauseigentümer in Sterkrade mit 47% spürbar über dem städtischen Durchschnitt von 34% bzw. den Anteilen in Alt-Oberhausen (26%) und Osterfeld (29%) liegt. Daher dürften viele der Befragten in Sterkrade über eine überdurchschnittliche Wohnungsversorgung verfügen, zudem bietet Sterkrade vielerorts ein attraktives Wohnumfeld mit besonders viel Grün.

Besonders hohe Anteile von Befragten, die mit ihrer Wohnung sehr zufrieden sind, weisen Rentner bzw. Personen im Alter von 60 bis 75 Jahre (59% bzw. 60%), die oberste Einkommensgruppe mit 2.000 € und mehr (54%) und Personen, die mit ihrem Stadtteil sehr zufrieden sind (87%) auf. Letzteres Ergebnis macht deutlich, dass die Zufriedenheit mit der Wohnung und die Zufriedenheit mit dem Stadtteil in hohem Maße miteinander korrespondieren. Hohe Anteile von Befragten, die mit ihrer Wohnung weniger zufrieden sind, lassen sich insbesondere bei mittleren Altersgruppen von 35 bis 44 Jahren (34%), von



Scheidung/Trennung Betroffenen (36%), Alleinlebenden (44%), Arbeitslosen (43%), Einkommensbeziehern mit weniger als 1.000 € (58%) und mit dem Stadtteil weniger Zufriedenen (81%) feststellen.

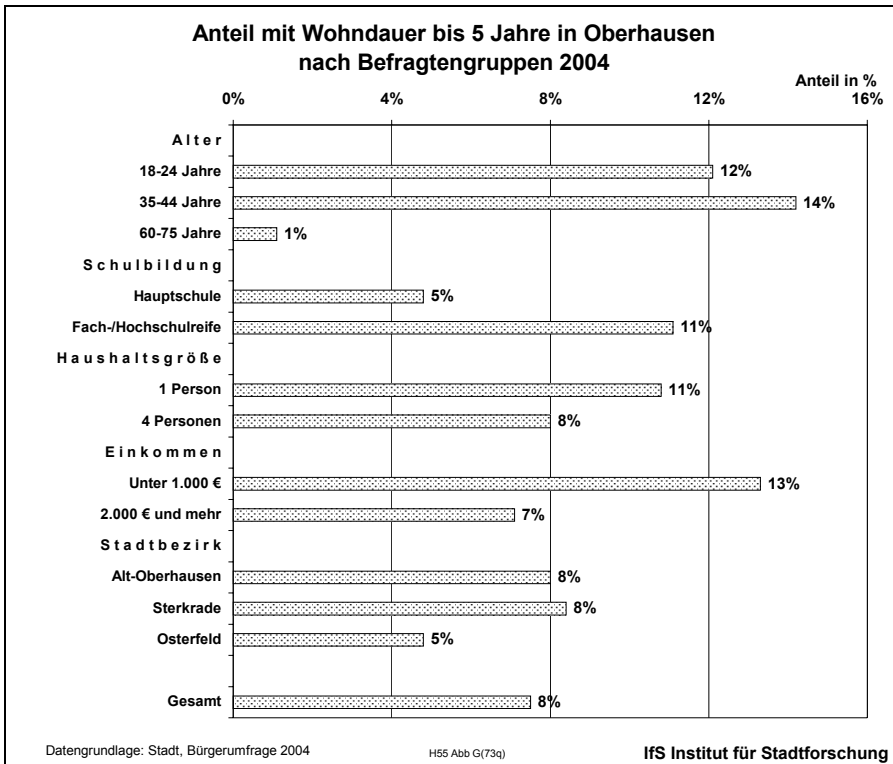
### **Wohndauer bzw. Art der in den letzten Jahren Zugezogenen**

Weiter oben wurde dargestellt, dass in den letzten Jahren eine hohe Zahl von Fort- und Zuzügen über die Stadtgrenzen von Oberhausen stattgefunden haben: Die Zahl der Zu- und Fortzüge im Zeitraum 2001 bis 2005 betrug 17% bzw. 16% bezogen auf die Bevölkerung von 2005. Anhand der Ergebnisse der Bürgerumfrage 2004 zur Wohndauer der Befragten in Oberhausen lässt sich zeigen, dass die hohen Wanderungsbewegungen in den letzten Jahren bzw. Jahrzehnten nicht zu einem weitgehenden Austausch der Bevölkerung von Oberhausen geführt haben, sondern dass ein sehr großer Teil der Oberhausener dennoch sehr lange dort ansässig ist. 73% der Befragten wohnen nämlich schon länger als 20 Jahre in Oberhausen und bei weiteren 15% beträgt die Wohndauer zwischen zehn und 20 Jahre. Der Anteil mit einer Wohndauer von sechs bis neun Jahren liegt bei 5% und 8% wohnen fünf Jahre oder weniger in Oberhausen. Die hohe Mobilität über die Stadtgrenzen in Oberhausen wird demnach von einem relativ kleinen, aber sehr mobilen Anteil der Bevölkerung getragen.

Die Teilgruppe mit einer Wohndauer von fünf Jahren oder weniger ist von besonderem Interesse, weil sich über sie Hinweise auf die in den letzten fünf Jahren schwerpunktmäßig nach Oberhausen zugewanderten sozialen Gruppen, die seither in Oberhausen geblieben sind, gewinnen lassen. Die Höhe des Anteils der Personen, die eine Wohndauer von bis zu fünf Jahren in Oberhausen aufweisen, wird für ausgewählten Befragtengruppen in Abbildung 5.7 dargestellt.

Bezogen auf das Alter der Befragten wird deutlich, dass insbesondere junge und mittlere Altersgruppen eine kurze Wohndauer von bis zu fünf Jahren (12% bzw. 14%) aufweisen und dass dies auf die ältere Bevölkerung (1%) 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 € (13%), Fach-/Hochschulreife (11%) und 1-Personenhaushalte (11%) auf. In den letzten Jahren sind demnach überproportional diese sozialen Gruppen nach Oberhausen zugewandert.

Abbildung 5.7



### Geplante Umzüge bzw. Wegzüge von Oberhausen

In Abbildung 5.8 ist der Anteil der bei der Bürgerumfrage 2004 Befragten, die in den kommenden zwei Jahren sicher oder möglicherweise aus ihrer Wohnung ausziehen möchten, dargestellt. Insgesamt haben in Oberhausen 20% Umzugsabsichten, darunter knapp 8% sicher und knapp 13% möglicherweise.

Die Umzugsabsichten (sicher und möglicherweise) sind bei jungen Personen im Alter von 18 bis 24 Jahren mit 46% am höchsten, mittlere Altersgruppen (35 bis 44 Jahre) weisen mit 25% bereits einen spürbar niedrigeren Wert auf und bei älteren Personen (60 bis 75 Jahre) ist die Umzugsabsicht mit 8% weit unterdurchschnittlich. Überdurchschnittliche Umzugsabsichten von 27% weisen Personen mit relativ hoher Schulbildung (Fach-/Hochschulreife) auf, unterdurchschnittliche von 14% die mit eher niedrigem Bildungsniveau (Hauptschule). Bei den übrigen dargestellten sozialen Gruppen sind die Abweichungen von Durchschnitt eher gering, sodass sie hier nicht näher beschrieben werden.

Abbildung 5.8

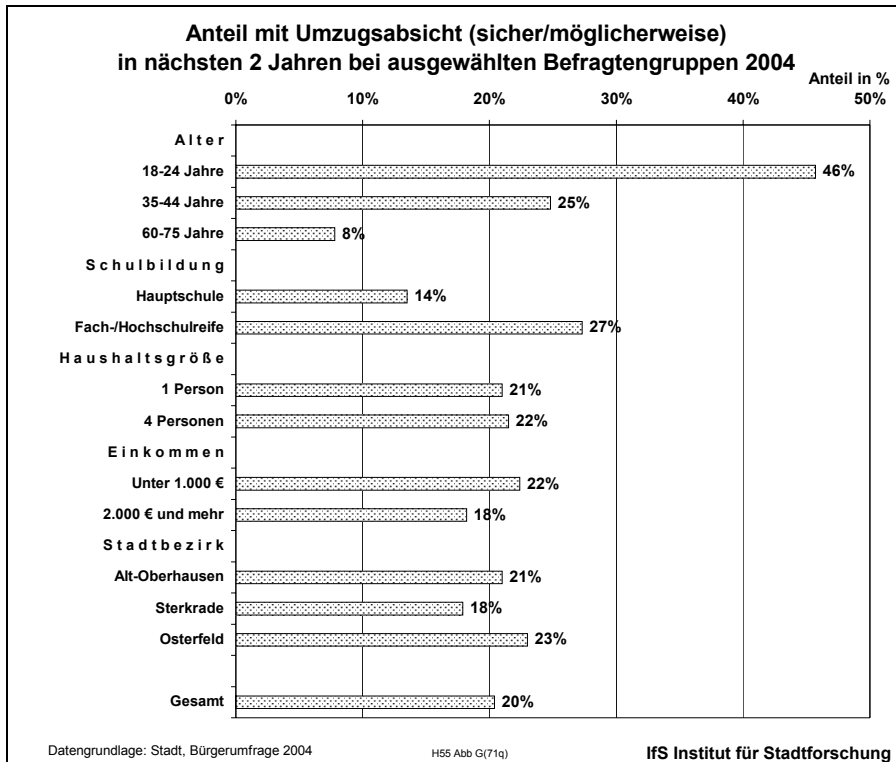
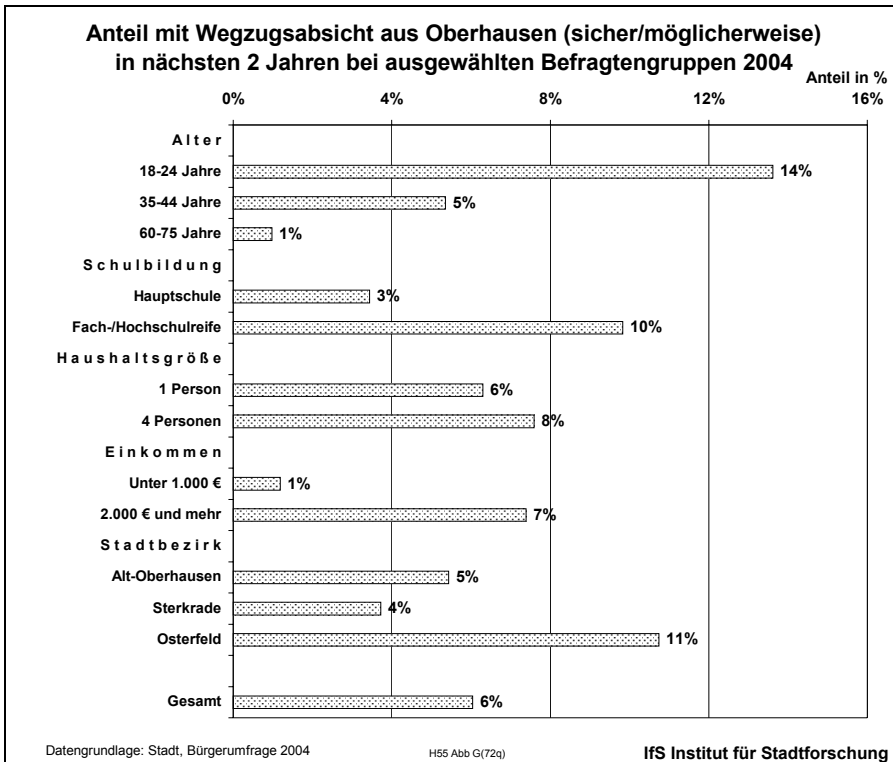


Abbildung 5.9 zeigt, wie hoch der Anteil der Personen bei verschiedenen Befragtengruppen ist, deren Umzugsabsicht sich auf einen Wegzug von Oberhausen bezieht. Insgesamt planen 6% einen Wegzug von Oberhausen (sicher oder möglicherweise).

Mit besonders hohen Anteilen an Wegzugswilligen stechen die jungen Altersgruppen mit 18 bis 24 Jahren (14%) hervor, wogegen nur sehr wenige Befragte der älteren Bevölkerung ab 60 Jahren Oberhausen verlassen möchten (1%). Deutlich überdurchschnittliche Wegzugsabsichten lassen sich bei Personen mit Fach-/Hochschulreife (10%) feststellen, leicht überdurchschnittlich sind sie bei 4-Personenhaushalten (8%) und Beziehern von Einkommen in Höhe von 2.000 € und mehr (7%). Auffällig ist zudem, dass sehr viele Befragte im Stadtbezirk Osterfeld (11%) willig sind, Oberhausen den Rücken zu kehren. Dagegen möchten nur wenige der Bezieher von Einkommen von 1.000 € und weniger (1%) Oberhausen verlassen.

Abbildung 5.9



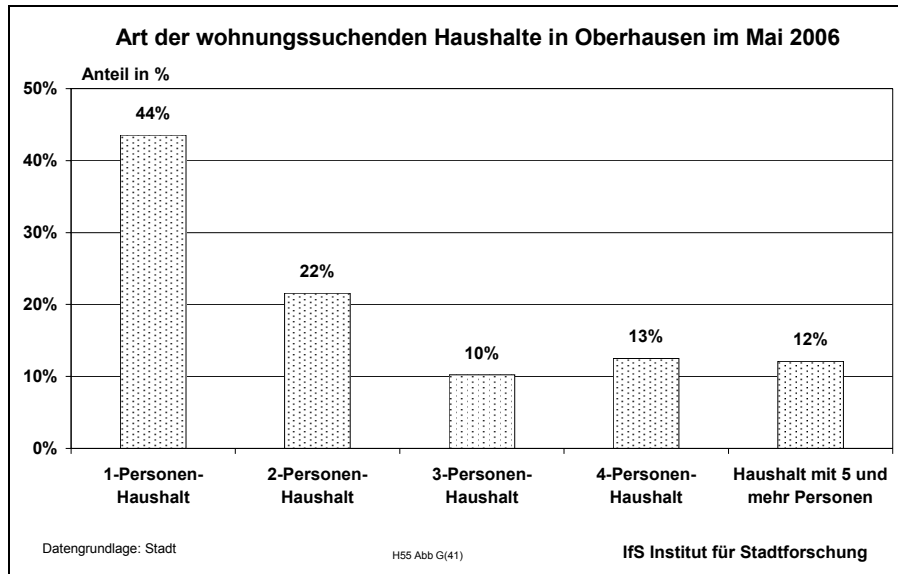
## 5.5 Situation bei der sozialen Wohnungsversorgung

Bereits bei der Untersuchung "Wohnen in Oberhausen" aus dem Jahr 2000 wurde festgestellt, dass die Entspannung des Wohnungsmarktes die Wohnungsversorgung spezieller Ziel- und Bedarfsgruppen der Wohnungspolitik erleichtert hat. Die Zahl der bei der Stadt registrierten Wohnungssuchenden hatte sich seinerzeit von rund 1.600 im Jahr 1995 auf knapp 600 Ende 1999 reduziert. Bis zum Jahr 2006 hat sich die Zahl der bei der Stadt registrierten Wohnungssuchenden weiter reduziert und liegt aktuell (Stand Mai 2006) bei 264 Haushalten. Zwar verbergen sich hinter der Veränderung auch Bereinigungen bzw. Umstellungen in der Wohnungssuchendendatei, sodass sie nicht eins zu eins als rückläufige Wohnungssuche interpretiert werden kann. Gleichwohl verdeutlicht die Anzahl, dass die Stadt bei der Vermittlung von Wohnungssuchenden anders als noch zu Zeiten eines angespannten Wohnungsmarktes nicht mehr mit einem Massenproblem konfrontiert ist, vielmehr konzentriert sich die soziale Wohnungsversorgung inzwischen auf einen harten Kern an hilfebedürftigen Haushalten.

Wie Abbildung 5.10 zeigt, stellen Alleinstehende bzw. 1-Personenhaushalte unter den registrierten Wohnungssuchenden mit einem Anteil von 44% mit Abstand die größte

Gruppe. Dabei handelt es sich zwar auch um betagte Bürger, jedoch stellen diese nur knapp ein Drittel der wohnungssuchenden 1-Personenhaushalte, gut zwei Drittel sind jüngeren bzw. mittleren Alters.

Abbildung 5.10



2-Personenhaushalte sind mit einem Anteil von 22% die zweitgrößte Gruppe unter den registrierten Wohnungssuchenden, dabei handelt es sich ebenfalls wie bei den 1-Personenhaushalten häufig um Haushalte mit betagten Personen, aber auch Alleinerziehende spielen bei den 2-Personenhaushalten eine Rolle. Haushalte mit drei Personen sind unter den registrierten Wohnungssuchenden mit 10% vertreten, 13% sind 4-Personenhaushalte und 12% Haushalte mit fünf und mehr Personen. Es befinden sich demnach auch größere Anteile an Haushalten mit Kindern unter den Wohnungssuchenden. Unter allen registrierten Wohnungssuchenden haben Schwerbehinderte bzw. Rollstuhlfahrer einen Anteil von 12%, ebenfalls 12% sind Alleinerziehende und 22% sind betagte Personen.

Die Stadt Oberhausen verfügt über eine größere Zahl an Besetzungsrechten. 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, auch von Mietern mit auffälligem bzw. aus Sicht der Vermieter problematischem Verhalten (notorische Mietschuldner, Randalierer, Süchtige etc.) weitgehend möglich ist. Dass dies dennoch nicht in allen Fällen möglich ist, zeigt die Obdachlosenstatistik des Landesamts für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, die für Juni 2005 147 Personen in Oberhausen ausweist, die als Mieter wegen Zahlungsverzugs oder eines unzumutbaren Mietverhältnisses fristlos gekündigt wurden (ohne

Nichtsesshafte, Asylbewerber/-innen und vorübergehend untergebrachte Aussiedler/-innen). Diese Problematik ist jedoch nichts Oberhausen-spezifisches, sondern auch andere Städte der Region weisen diese obdachlosen Personengruppen auf: in Essen beispielsweise sind es 299 und in Duisburg 90 Personen. Es handelt sich um ein begrenztes spezifisches Problem, das nicht prägend ist für die gesamte soziale Wohnungsverorgung.

Zwar können sich inzwischen mehr Haushalte als zu Zeiten eines angespannten Wohnungsmarkts selbst versorgen, jedoch ist dabei Voraussetzung, dass es ein ausreichendes Angebot an Wohnungen gibt, das für diese Haushalte von der Größe und insbesondere von der Höhe der Miete her geeignet ist. Eine wichtige Rolle spielt hierbei der Bestand der gebundenen Sozialmietwohnungen, der sich bereits in der Vergangenheit spürbar reduziert hat, weil Bindungen entfallen sind.

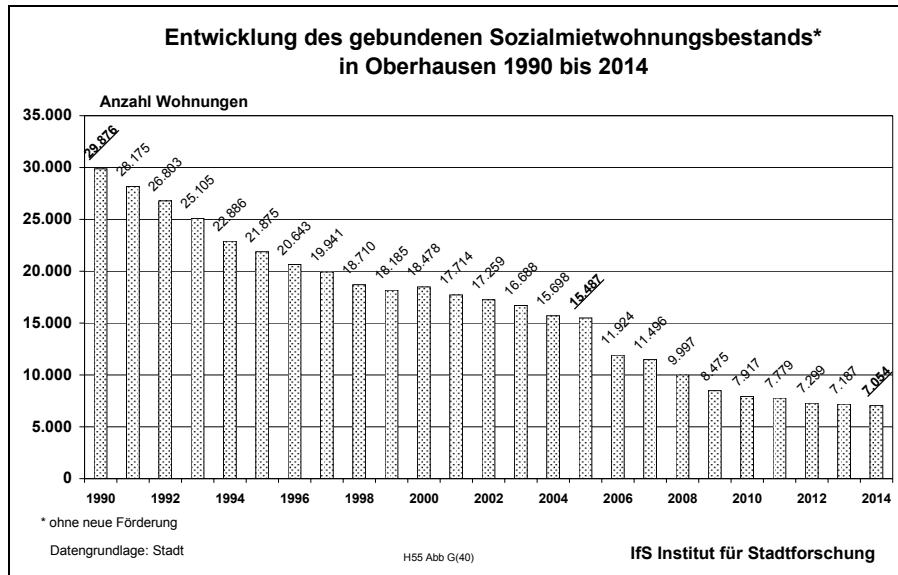
In Abbildung 5.11 ist dargestellt, wie sich die Zahl der gebundenen Sozialmietwohnungen von 1990 bis 2005 zurück entwickelt hat, und wie sich diese in den kommenden Jahren aufgrund des Wegfalls von Bindungen (ohne weitere Förderung bzw. neue Bindungen) reduzieren wird. Der künftige Wegfall von Bindungen 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.

Von 1990 bis 2005 hat sich die Zahl der gebundenen Wohnungen in Oberhausen von knapp 30.000 auf rund 15.500 Wohnungen reduziert und somit etwa halbiert. Der Anteil der gebundenen Sozialmietwohnungen bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand von Oberhausen beträgt im Jahr 2005 damit noch 14,6%. In den kommenden neun Jahren wird sich die Zahl der gebundenen Sozialmietwohnungen ohne weitere Förderung erneut mehr als halbieren und auf rund 7.000 Wohnungen sinken. Bezogen auf den heutigen Wohnungsbestand wäre dies ein Anteil von nur noch 6,6%.

Zwar werden auch künftig noch Bindungen durch Förderung hinzukommen, jedoch werden diese den Bindungswegfall bei Weitem nicht kompensieren. Dies lässt sich anhand der Zahl der in den letzten Jahren geförderten Mietwohnungen verdeutlichen: Von 2002 bis 2005 waren dies im Schnitt 65 Mietwohnungen pro Jahr im Neubau und 96 Wohnungen mit Modernisierungsmaßnahmen. Zwar wurden von 2002 bis 2005 zusätzlich im Schnitt 144 Eigentumsmaßnahmen gefördert, jedoch werden mit diesen anders gelagerte

Ziele der sozialen Wohnungsversorgung verfolgt bzw. andere Zielgruppen versorgt als mit Sozialmietwohnungen.

Abbildung 5.11



Ein starker Rückgang der gebundenen Sozialmietwohnungen birgt die Gefahr, dass sich bestimmte soziale Gruppen im verbleibenden Sozialmietwohnungsbestand 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 zusätzliche Bedeutung durch Hartz IV, da die Beschränkungen, die den Empfängern von Arbeitslosengeld II bei den Wohnkosten und der Wohnungsgröße auferlegt werden, ebenfalls Auswirkungen auf die räumliche Konzentration bzw. bestandsbezogene Konzentration von sozialen Gruppen haben könnten. Nach den Ergebnissen der Expertengespräche gibt es sowohl aus Vermietersicht als auch aus Sicht der Betreuung und Versorgung von Empfängern von Arbeitslosengeld II bislang in Oberhausen in diesem Zusammenhang bislang zwar nur sehr wenige Probleme. Dies ist jedoch insbesondere dem entspannten Wohnungsmarkt und der damit verbundenen Möglichkeit, relativ preisgünstige Wohnungen anzumieten, geschuldet. Bei einer gewissen Wiederanspannung des Oberhausener Wohnungsmarkts bzw. Verknappung preisgünstiger Wohnungen könnte sich die Situation hinsichtlich der räumlichen Konzentration sozialer Gruppen jedoch anders darstellen.

## 5.6 Zusammenfassung

Der Wohnungsmarkt von Oberhausen ist weitgehend entspannt, was auf die Mitte bis Ende der 90er Jahre sehr hohe Bautätigkeit bei gleichzeitig rückläufiger Bevölkerung bzw. schwach steigender Nachfrage der Haushalte zurückzuführen ist. In der Folge hat sich in Oberhausen ein gewisser Leerstand mit räumlichen und wohnungsstrukturellen Schwerpunkten herausgebildet und die Wohnungsmieten haben sich in den letzten Jahren nur wenig verändert. Oberhausen weist eine hohe innerstädtische Mobilität auf: Die entspannten Wohnungsmarktverhältnisse erleichtern den Haushalten den Umzug in die nachgefragte Wohnung. Es gibt jedoch Hinweise, dass die Entspannungstendenzen auf dem Oberhausener Wohnungsmarkt aufgrund der gesunkenen Bautätigkeit nachgelassen haben und sich das Überangebot in jüngster Zeit nur noch wenig erhöht hat.

Die Mehrheit der Oberhausener ist nach den Ergebnissen der letzten Bürgerumfrage zufrieden mit der Wohnung und dem Stadtteil, in dem sie leben, und nur ein kleinerer Teil äußert, dass er weniger zufrieden damit ist. Allerdings unterscheidet sich der Grad der Zufriedenheit der Oberhausener räumlich und zwischen verschiedenen sozialen Gruppen.

In den letzten Jahren sind überproportional junge Altersgruppen, 1-Personenhaushalte, Bezieher von monatlichen Einkommen unter 1.000 € und Personen mit Fach-/Hochschulreife zugezogen. Von Oberhausen wegzuziehen planen insbesondere Junge und Personen mit Fach-/Hochschulreife, leicht überdurchschnittlich ist die Wegzugsabsicht bei Vierpersonenhaushalten und Beziehern relativ hoher Einkommen.

Bezogen auf die soziale Wohnungsversorgung ist die Situation aufgrund der Wohnungsmarktlage relativ entspannt, die Vermittlung von Wohnungssuchenden durch die Stadt konzentriert sich inzwischen im Wesentlichen auf einen harten Kern an hilfebedürftigen Haushalten. Auch den Empfängern von Arbeitslosengeld II bereitet es offenbar wenig Probleme, in Oberhausen Wohnungen mit angemessenen Wohnkosten und Wohnungsgrößen zu finden. Allerdings wird es in den kommenden Jahren zu einem starken Rückgang der gebundenen Sozialwohnungen in Oberhausen kommen, wodurch die Gefahr besteht, dass sich bestimmte soziale Gruppen im verbleibenden Sozialmietwohnungsbestand in immer höherem Maße räumlich konzentrieren und dadurch soziale Problemlagen hervorgerufen oder verstärkt werden.



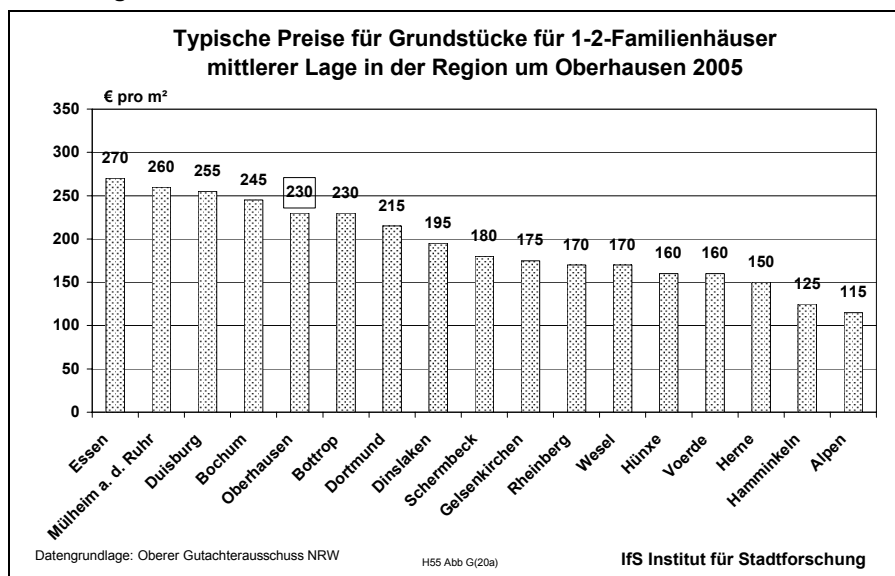
## 6. Wohnimmobilienmarkt

Dieses Kapitel widmet sich den Entwicklungen auf dem Wohnimmobilienmarkt Oberhausens bzw. der Region. Diese sind für die kommunale Baulandpolitik von Bedeutung, weil sie Hinweise für die Konkurrenzfähigkeit des Wohnstandorts Oberhausens geben können. 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

Wie Abbildung 6.1 zeigt, weisen die typischen Preise für Wohnbaugrundstücke von freistehenden 1-2-Familienhäusern in mittlerer Lage in der Region um Oberhausen erhebliche Unterschiede auf. Die höchsten Preise pro Quadratmeter Grundstückfläche verzeichnen Essen (270 € pro m<sup>2</sup>), Mülheim an der Ruhr (260 € pro m<sup>2</sup>) und Duisburg (255 € pro m<sup>2</sup>). In Oberhausen und Bottrop liegen die Preise mit 230 € pro m<sup>2</sup> etwas tiefer. Spürbar niedriger sind die Preise in Gemeinden des Kreises Wesel, und zwar umso niedriger, je größer die Entfernung zu den Ballungszentren ist. Bei den Grundstücken für 1-2-Familienhäuser wird innerhalb der Region ein ausgeprägtes Gefälle von Süd nach Nord deutlich.

Abbildung 6.1

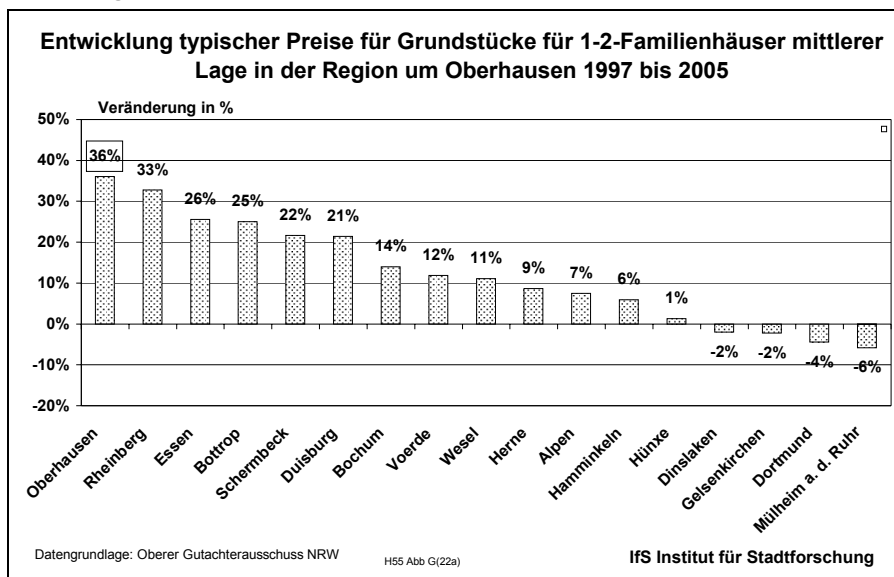


Von den weiter östlich gelegenen Ruhrgebietsstädten weist Bochum mit 245 € pro m<sup>2</sup> relativ hohe Preise für 1-2-Familienhausgrundstücke auf, während Dortmund mit 215 €

pro m<sup>2</sup> von einem etwas moderateren Preisniveau gekennzeichnet ist. Weit darunter liegen die Preise in Gelsenkirchen (175 € pro m<sup>2</sup>) und Herne (150 € pro m<sup>2</sup>).

Nicht nur das aktuelle Preisniveau der Grundstücke für 1-2-Familienhäuser, sondern auch die Preisentwicklung in den letzten Jahren unterscheidet sich innerhalb der Region erheblich: Oberhausen liegt mit einem Anstieg von 36% von 1997 bis 2005 an der Spitze. Aber auch Essen (26%), Bottrop (25%) und Duisburg (21%) weisen erhebliche Preissteigerungen auf (Abbildung 6.2).

Abbildung 6.2

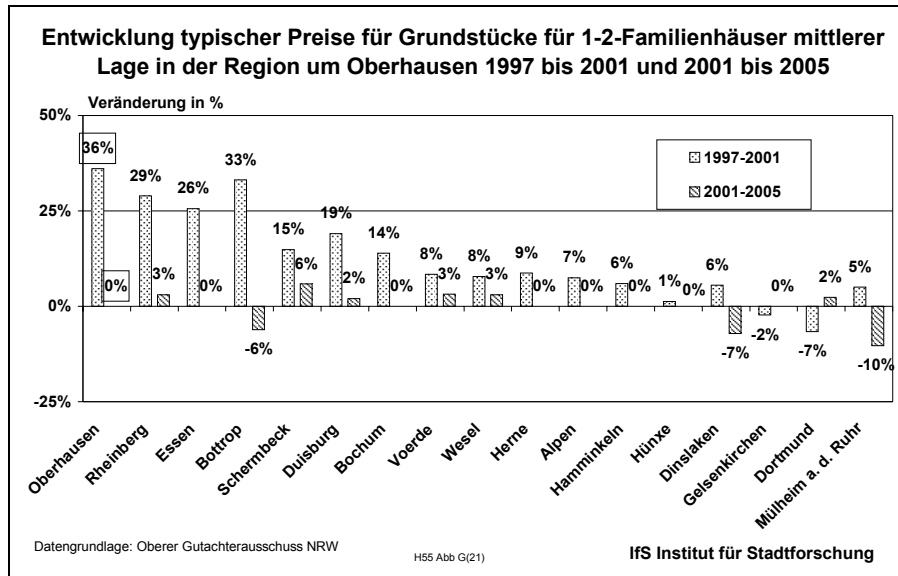


Bei einem Teil der kreisfreien Städte des Ruhrgebiets fand seit 1997 ein Rückgang des Preisniveaus von Grundstücken für 1-2-Familienhäuser statt: In Mülheim an der Ruhr um 6%, in Dortmund um 4% und in Gelsenkirchen um 2%. Aber auch bei den Gemeinden des Kreises Wesel lassen sich sehr unterschiedliche bzw. zum Teil gegenläufige Preisentwicklungen feststellen: So sanken beispielsweise in Dinslaken die Preise seit 1997 um 2%, während sie in Voerde um 12% stiegen. Vergleicht man die in Abbildung 6.2 dargestellten Veränderungen mit den in Abbildung 6.1 dargestellten aktuellen Preisniveaus, so wird deutlich, dass in vielen Fällen zwischen benachbarten oder nahe gelegenen Städten und Gemeinden von 1997 bis 2005 eine Angleichung des (ursprünglich sehr unterschiedlichen) Preisniveaus stattgefunden hat.

Von Interesse ist, ob der oben dargestellte Trend der Preisentwicklung über den gesamten Zeitraum von 1997 bis 2005 konstant war oder ob sich in jüngster Zeit Veränderungen ergeben haben. Vergleicht man die Entwicklung von 1997 bis 2001 mit der von 2001 bis

2005, so wird deutlich, dass große Preisänderungen insbesondere im ersten Zeitraum festzustellen sind und sich in jüngster Zeit die Preise der Grundstücke für 1-2-Familienhäuser nur noch wenig verändert haben (Abbildung 6.3).

Abbildung 6.3



In Oberhausen haben sich die Preise der Grundstücke für 1-2-Familienhäuser von 1997 bis 2001 um 36 % erhöht, seit 2001 hat dagegen keinerlei Preiserhöhung stattgefunden. Ähnlich verhielt es sich in Essen mit Werten von 26% bzw. 0% und Duisburg verzeichnete nach einem Anstieg von 19% nur noch eine leichte Steigerung um 2%. In Bottrop sind die Preise nach einem Anstieg von 1997 bis 2001 um 33% von 2001 bis 2005 sogar um 6% gesunken. Sinkende Preise von 2001 bis 2005 nach einem vorangegangenen Anstieg von 1997 bis 2001 gab es auch in Mülheim an der Ruhr (+5%; -10%) und Dinslaken (+6%; -7%). Sofern es von 2001 bis 2005 überhaupt einen Anstieg der Preise in einer der in Abbildung 6.3 dargestellten Städte und Gemeinden gab, so lag er in der Regel nicht über 3% (Ausnahme: Schermbeck mit 6%).

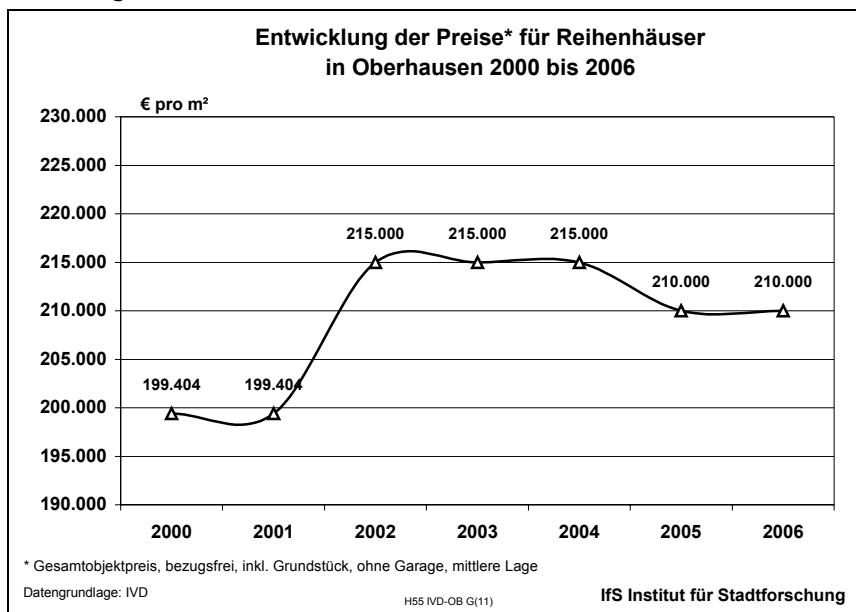
Für Oberhausen ist positiv zu verzeichnen, dass sich die Preise der Grundstücke für 1-2-Familienhäuser nach einem sehr starken Anstieg von 1997 bis 2001 in jüngster Zeit nicht mehr erhöht haben. Dadurch wurde eine weitere Verschlechterung der generellen Konkurrenzfähigkeit Oberhausens innerhalb der Region, wie sie durch den vorangegangenen Anstieg verursacht wurde, weitgehend abgewendet. Allerdings hat sich die Konkurrenzfähigkeit Oberhausens in jüngster Zeit auch nicht erhöht, weil in den meisten Nachbargemeinden die Preise ebenfalls nicht oder nur sehr gering gestiegen sind bzw. teilweise sogar einen Rückgang verzeichneten (z. B. in Bottrop, Mülheim an der Ruhr und Dinslaken).

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 m<sup>2</sup> wurden nach Angaben des Oberhausener Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Jahr 2005 in mittleren Lagen 230 € pro m<sup>2</sup> bezahlt, in guten Lagen 275 € pro m<sup>2</sup> und in mäßigen Lagen 205 € pro m<sup>2</sup>. Bei Doppelhaushälften und Reihenendhäusern sind die Quadratmeterpreise identisch, jedoch weisen sie gegenüber freistehenden 1-2-Familienhäusern kleinere Grundstücksgrößen (250 bis 500 m<sup>2</sup>) und somit einen im Schnitt geringeren Gesamtpreis auf. Reihenmittelhäuser haben noch kleinere Grundstücke (150 bis 300 m<sup>2</sup>), liegen beim Quadratmeterpreis jedoch etwas höher: in mittlerer Lage 240 € pro m<sup>2</sup>, in guter Lage 285 € pro m<sup>2</sup> und in mäßiger Lage 215 € pro m<sup>2</sup>.

## 6.2 Preise für 1-2-Familienhäuser

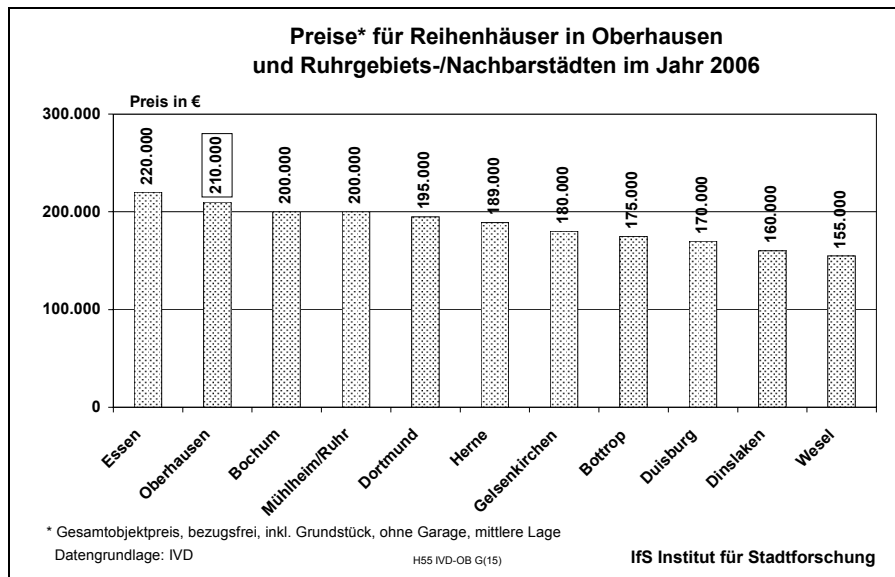
Unter den neu gebauten 1-2-Familienhäusern stellen die Reihenhäuser in Oberhausen die häufigste Bauform dar (siehe unten), weshalb im Folgenden die Preise für diese Bauform dargestellt werden. Nach den Angaben des IVD lag der Gesamtobjektprice für Reihenhäuser (inkl. Grundstück, ohne Garage) in mittlerer Lage im Jahr 2000 bei 199.404 €, im Jahr 2002 hat er sich auf 215.000 € erhöht, um 2005 auf 210.000 € zu sinken. In 2006 hat er sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert. Insgesamt hat sich der Preis für Reihenhäuser in Oberhausen von 2000 bis 2006 leicht erhöht (Abbildung 6.4).

Abbildung 6.4



In Abbildung 6.5 sind die Preise für Reihenhäuser im Jahr 2006 im regionalen Vergleich dargestellt. In Oberhausen liegen die Preise mit 210.000 € im regionalen Vergleich relativ hoch. Nur in Essen liegen sie mit 220.000 € höher. Die übrigen Nachbarorte verzeichnen teilweise spürbar niedrigere Preise als Oberhausen: Mülheim an der Ruhr 200.000 €, Bottrop 175.000 €, Duisburg 170.000 € und Dinslaken 160.000 €.

Abbildung 6.5



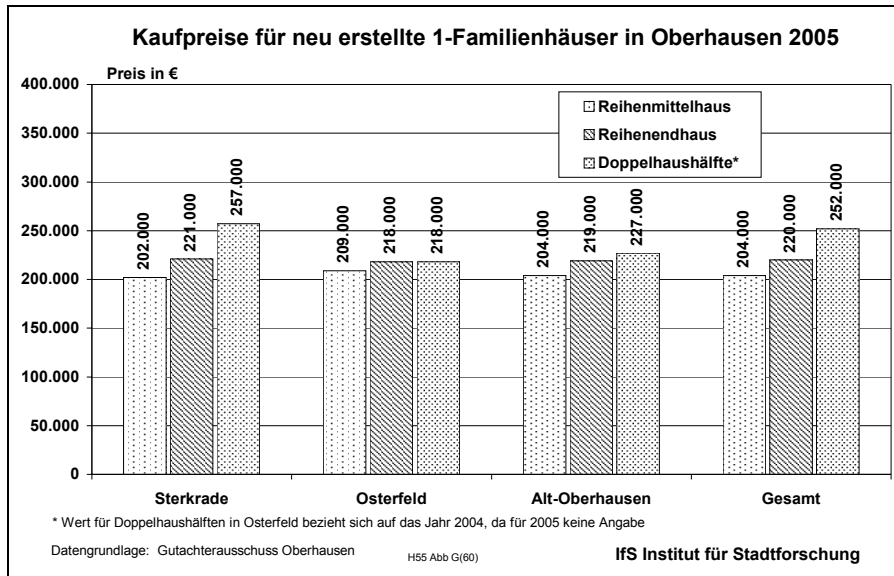
Die häufigste Bauform unter den neu erstellten Eigenheimen stellen in Oberhausen nach Angaben des Gutachterausschusses die Reihemittelhäuser dar, die im Jahr 2005 einen Anteil von 43% an den verkauften neuen Eigenheimen hatten, gefolgt von Doppelhaushälften mit 35%. Auf Reihenendhäuser entfallen 22%, Verkäufe von freistehenden 1-Familienhäusern sind in Oberhausen sehr selten. Nach Einschätzung von HVB Expertise haben die in Folge eines rückläufigen Grundstücksangebots stark gestiegenen bzw. hohen Preise für freistehende Eigenheime dazu geführt, sodass aktuell in Oberhausen hauptsächlich Reihenhäuser und Doppelhaushälften errichtet werden.<sup>14</sup>

Im Jahr 2005 lag der durchschnittliche Preis für Reihemittelhäuser (als häufigster Bauform unter den Eigenheimen in Oberhausen) bei 204.000 €, und zwar bei einer Grundstücksgröße von im Schnitt 186 m<sup>2</sup>. Reihenendhäuser und insbesondere Doppelhaushälften sind mit 220.000 € bzw. 252.000 € spürbar teurer, allerdings verfügen sie über deutlich größere Grundstücke mit einer Fläche von 286 m<sup>2</sup> bzw. 290 m<sup>2</sup>. Der hohe Anteil an Reihemittelhäusern in Oberhausen erklärt sich dadurch, dass es die Bauform ist, mit

<sup>14</sup> Vgl.: HVB Expertise: Immobilienmarktübersicht Wohnen Oberhausen, 2004 ([www.hvbexpertise.de](http://www.hvbexpertise.de)).

der mit den geringsten Kosten Eigentum gebildet werden kann und von der trotz der relativ hohen Oberhausener Grundstückspreise nicht nur Nachfrager angesprochen werden, die über eine sehr hohe Kaufkraft verfügen (Abbildung 6.6).

Abbildung 6.6

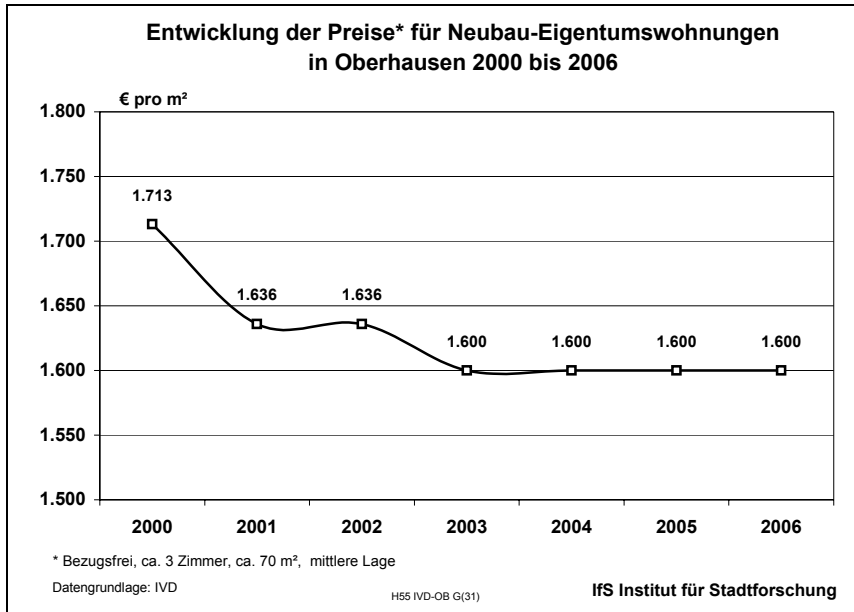


In den einzelnen Stadtteilen von Oberhausen unterscheiden sich die durchschnittlichen Preise für Reihemittelhäuser relativ wenig: in Sterkrade lagen sie 2005 bei 202.000 €, in Osterfeld bei 209.000 € und in Alt-Oberhausen bei 204.000 €. Allerdings unterscheidet sich die durchschnittliche Grundstücksgröße der Reihemittelhäuser zum Teil erheblich: in Sterkrade und Osterfeld lag sie mit 207 m<sup>2</sup> bzw. 205 m<sup>2</sup> spürbar höher als in Alt-Oberhausen mit 170 m<sup>2</sup>.

### 6.3 Preise für Eigentumswohnungen

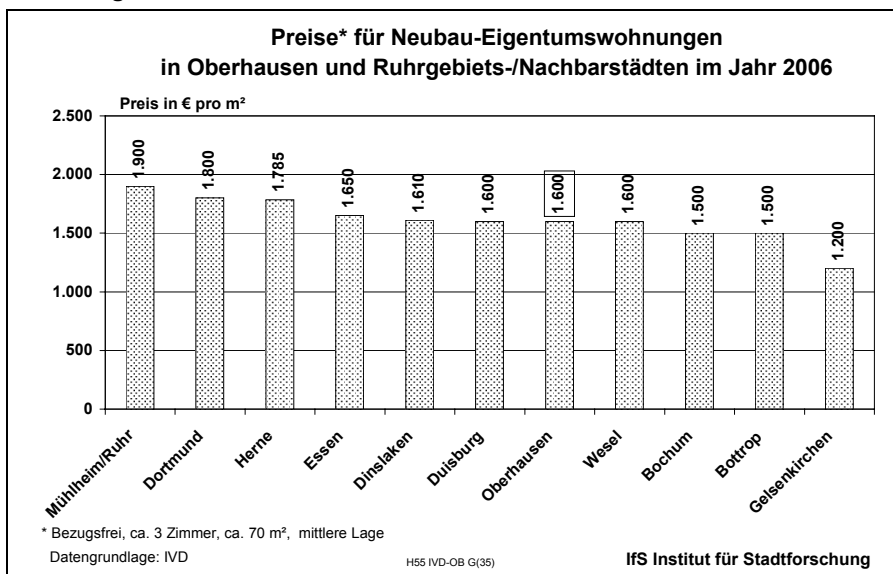
Während Neubau-Eigentumswohnungen in Oberhausen Mitte der 90er Jahre noch sehr gefragt waren, hat inzwischen die Nachfrage spürbar nachgelassen. Entsprechend ist es nach Angaben des IVD zu einem Rückgang und einer anschließenden Stagnation der Preise gekommen: Während im Jahr 2000 noch im Schnitt 1.713 € pro m<sup>2</sup> für Neubau-Eigentumswohnungen gezahlt wurden, ist der Durchschnittspreis im Jahr 2001 auf 1.636 € pro m<sup>2</sup> und im Jahr 2003 auf 1.600 € pro m<sup>2</sup> gesunken. Seither verharrte er einschließlich des Jahres 2006 auf diesem Niveau (Abbildung 6.7).

Abbildung 6.7



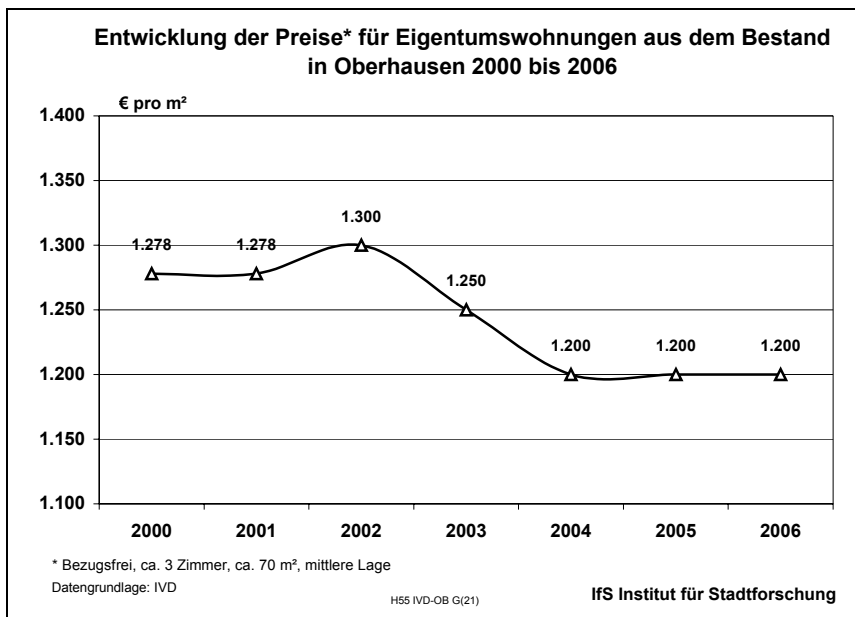
In Abbildung 6.8 sind die Preise für Neubau-Eigentumswohnungen im regionalen Vergleich dargestellt. Der größte Teil der Städte liegt mit den Preisen innerhalb einer Spanne von 1.500 bis 1.650 € pro m<sup>2</sup> und somit auf einem ähnlichen Niveau wie in Oberhausen (1.600 € pro m<sup>2</sup>). Deutlich höhere Preise lassen sich in Mülheim an der Ruhr mit 1.900 € pro m<sup>2</sup> und in Dortmund mit 1.800 € pro m<sup>2</sup> feststellen, während Gelsenkirchen mit 1.200 € pro m<sup>2</sup> ein weit unterdurchschnittliches Niveau aufweist.

Abbildung 6.8



Bei den Verkäufen von Bestands-Eigentumswohnungen lässt sich mit einer gewissen zeitlichen Verzögerung ein ähnlicher Verlauf der Preisentwicklung wie bei Neubau-Eigentumswohnungen feststellen. Der Preisrückgang von 1.300 auf 1.200 € pro m<sup>2</sup> fand hier von 2002 bis 2004 statt und seither sind die Preise konstant. Im Jahr 2006 lagen die Preise von Bestandseigentumswohnungen (1.200 € pro m<sup>2</sup>) somit um 400 € pro m<sup>2</sup> bzw. 25% unter den Preisen von Neubau-Eigentumswohnungen (Abbildung 6.9).

Abbildung 6.9



Wie Abbildung 6.10 zeigt, weist Oberhausen innerhalb der Region relativ hohe Preise für Bestands-Eigentumswohnungen auf. Lediglich Dortmund (1.350 € pro m<sup>2</sup>) und Bottrop (1.250 € pro m<sup>2</sup>) haben höhere Preise als Oberhausen (1.200 € pro m<sup>2</sup>). Die meisten übrigen Städte liegen innerhalb einer Spanne von 950 bis 1.100 € pro m<sup>2</sup>, lediglich Dinslaken (900 € pro m<sup>2</sup>) und Gelsenkirchen (800 € pro m<sup>2</sup>) liegen spürbar darunter.

Für die Darstellungen der Preisunterschiede zwischen den Stadtteilen von Oberhausen liegen Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte zu den Gesamtpreisen von Eigentumswohnungen vor. Im Jahr 2005 wurden bei Erstverkäufen neu gebauter Eigentumswohnungen in Sterkrade mit 156.000 €, in Osterfeld mit 167.000 € und in Alt-Oberhausen mit 160.000 € Preise auf einem ähnlichen Niveau erzielt (Abbildung 6.11).



Abbildung 6.10

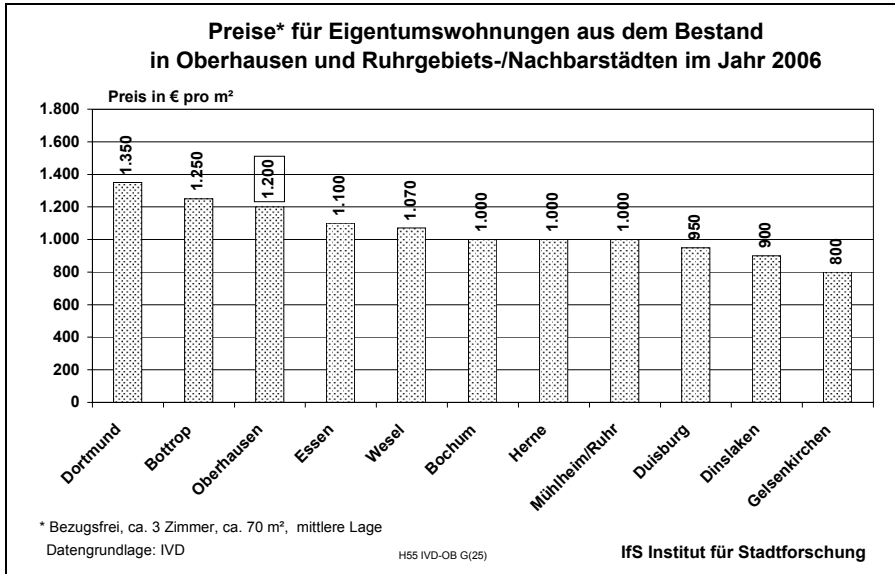
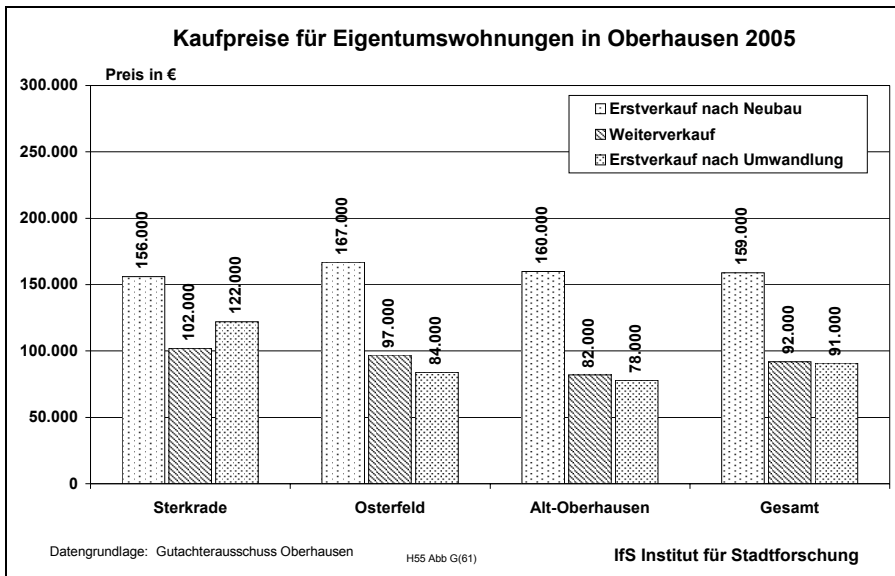


Abbildung 6.11



Bei den Erstverkäufen umgewandelter Wohnungen zeigen sich größere Preisunterschiede: In Sterkrade waren die Kaufpreise im Jahr 2005 mit 122.000 € am höchsten, an zweiter Stelle steht Osterfeld mit 84.000 € und in Alt-Oberhausen waren die Preise mit 78.000 € am niedrigsten. Die stadtteil- bzw. lagebedingten Unterschiede der Kaufpreise werden bei den umgewandelten Wohnungen 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 umgewandelten Woh-

nungen in Oberhausen hin: Knapp ein Zehntel wurde zu Preisen bis 50.000 €, knapp zwei Fünftel zu Preisen zwischen 50.000 und 75.000 €, ein knappes Drittel zu Preisen zwischen 75.000 und 125.000 € und ein knappes Fünftel zu Preisen von 125.000 € und mehr veräußert.

Für die Differenzierung der Preise von Bestandseigentumswohnungen nach dem Baualter liegen quadratmeterbezogene Werte des Oberhausener Gutachterausschusses für Grundstückswerte vor: Eigentumswohnungen der frühen 60er Jahre wurden in Oberhausen 2005 zu Preisen von 910 € pro m<sup>2</sup> verkauft, Wohnungen der frühen 70er Jahre kosteten im Schnitt 1.050 € pro m<sup>2</sup>, Wohnungen der frühen 80er Jahre 1.210 € pro m<sup>2</sup> und Wohnungen der frühen 90er Jahre 1.400 € pro m<sup>2</sup>. Für Altbau-Eigentumswohnungen liegen keine Werte vor. Ältere Eigentumswohnungen haben in Oberhausen demnach spürbar geringere Kaufpreise als jüngere Eigentumswohnungen.

#### **6.4 Preise für Renditeobjekte**

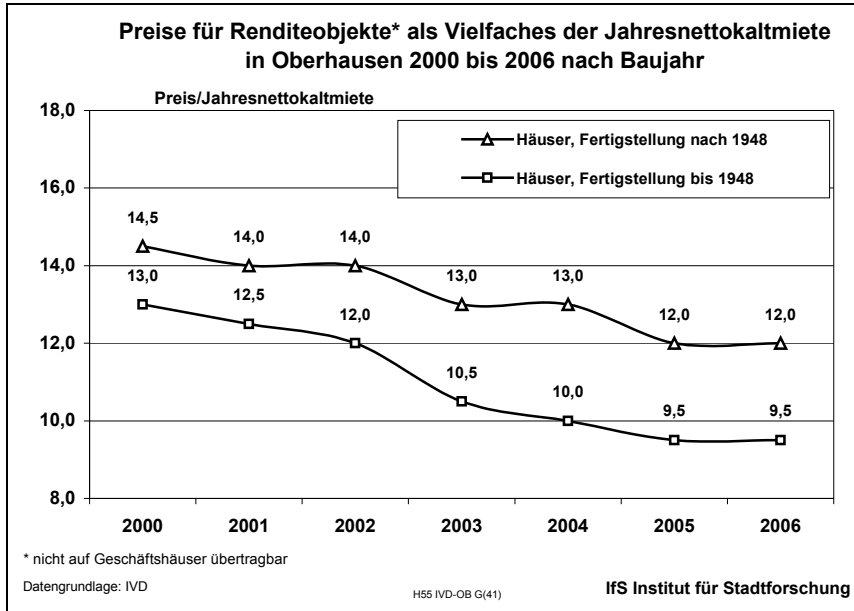
Für die Bestandspolitik ist von Bedeutung, wie sich die Kaufpreise für Renditeobjekte (für die Vermietung vorgesehene Mehrfamilienhäuser) in Oberhausen entwickelt haben. Dieser Sachverhalt ist auch vor dem Hintergrund der Zunahme groß angelegter Käufe von Mietwohnungsbeständen durch neue Käufergruppen bzw. internationale Finanzinvestoren (Stichwort: Globalisierung des Wohnimmobilienmarkts) von Interesse. Da sich Renditeobjekte in der Größe, dem Baualter und dem Wohnwert stark unterscheiden, wird hier 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 6.12).

Für nach 1948 errichtete Renditeobjekte wurde im Jahr 2000 das 14,5-fache der Jahresnettokaltmieteinnahmen gezahlt, bis zum Jahr 2006 ist dieser Wert auf das 12,0-fache gesunken. Da wie weiter oben dargestellt die Mieten von 2000 bis 2006 nahezu konstant blieben, 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.

Ähnliches gilt für Altbau-Renditeobjekte, bei denen sich die Kaufpreise im Schnitt vom 13,5-fachen auf das 9,5-fache der Jahresnettokaltmiete reduziert haben. D. h., dass beispielsweise für ein Altbau-Renditeobjekt mit Nettokaltmieteinnahmen pro Jahr von

100.000 € in 2006 ein Kaufpreis 950.000 € bezahlt wurde, während es im Jahr 2000 noch 1.300.000 € waren.

Abbildung 6.12

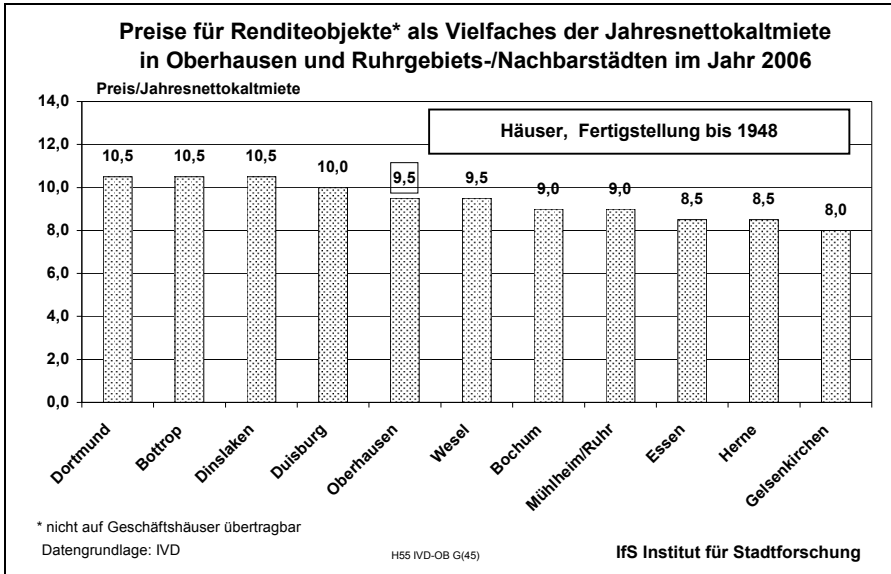


Diese Entwicklung ist für Altbau- und Nachkriegsobjekte von Bedeutung, bei denen die Eigentümer Schwierigkeiten haben, notwendige Investitionen durchzuführen, sei es aus finanziellen Schwierigkeiten, sei es aus persönlichen Gründen (Überforderung, Alter etc.). Solche Investitionshemmnisse spielen in 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.

Die sinkenden Preise bezogen auf die Mieteinnahmen können zwar dazu beitragen, dass das Interesse von Investoren an Renditeobjekten aufgrund verbesserter Renditechancen wieder steigen könnte, auf der anderen Seite sinkt erfahrungsgemäß die Bereitschaft der Bestandhalter für einen Verkauf bei sinkenden Preisen erheblich, weil der Verkauf gegenüber der weiteren Bewirtschaftung des Hauses an Attraktivität verliert. Dadurch besteht die Gefahr, dass Investitionsblockaden in Gebieten, in denen eine Erneuerung wünschenswert wäre, zumindest auf gewisse Dauer zementiert werden.

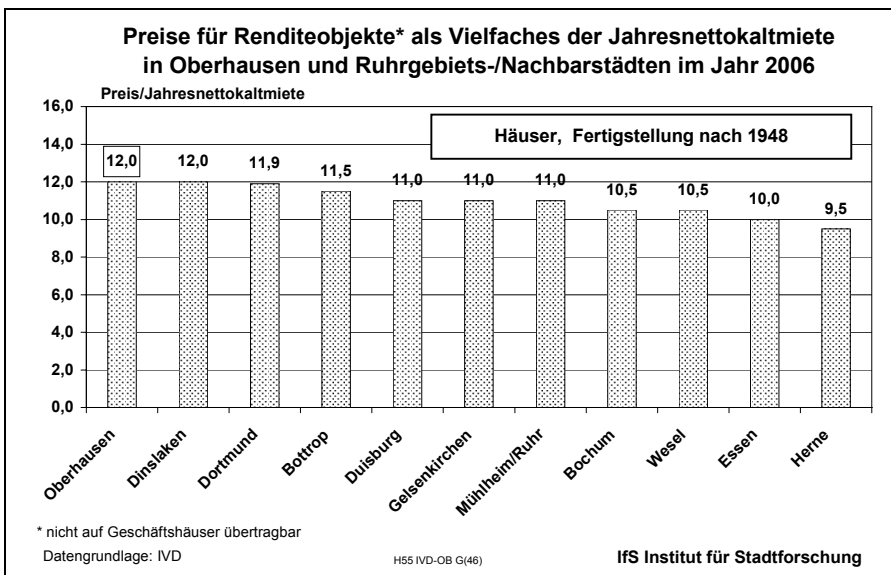
Wie Abbildung 6.13 zeigt, liegt Oberhausen im Jahr 2006 mit den Preisen für Altbau-Renditeobjekte mit dem 9,5-fachen der Jahresnettokaltmiete im Kreis der dargestellten Ruhrgebiets- bzw. Nachbarstädte etwa im Mittelfeld. Die meisten Städte liegen innerhalb einer Spanne zwischen dem 9,5-fachen und dem 10,5-fachen der Jahresmiete (Ausnahme Gelsenkirchen mit dem 8,0-fachen). Die Unterschiede sind demnach relativ gering.

Abbildung 6.13



Bei den nach 1948 gebauten Objekten verhält es sich etwas anders als bei den Altbau-Renditeobjekten, da hier Oberhausen mit dem 12-fachen (zusammen mit Dinslaken) den Spitzenplatz unter den dargestellten Ruhrgebiets- bzw. Nachbarorten belegt. Die niedrigsten Preise weisen Essen und Herne mit dem 10-fachen bzw. 9,5-fachen der Jahresnettokaltmiete auf (Abbildung 6.14).

Abbildung 6.14



Zusammenfassend ist festzuhalten, dass es in Oberhausen von Ende der 90er Jahre bis Anfang der 2000er Jahre einen sehr starken Anstieg der Grundstückspreise für 1-2-Familienhäuser gegeben hat, der sich in jüngster Zeit jedoch nicht fortgesetzt hat, sondern die Preise sind seither konstant geblieben. Oberhausen weist gegenüber Dinslaken und anderen Kommunen im Kreis Wesel ein höheres Preisniveau bei den Baulandpreisen auf, gegenüber den südlichen Nachbarorten ist es niedriger. Die Region ist bei den Baulandpreisen von einem Süd-Nord-Gefälle geprägt, ähnliches gilt auch für bebaute Grundstücke bzw. Immobilien generell.

Wenig Bewegung hat es in den letzten Jahren bei den Preisen für freistehende Eigenheime in Oberhausen gegeben, während Eigentumswohnungen Anfang der 2000er Jahre einen Preisrückgang erfahren haben und zuletzt konstante Preise aufweisen. Bei den Renditeobjekten hat in den letzten Jahren sowohl im Altbau als auch bei nach 1948 gebauten Mietshäusern ein spürbarer Preisrückgang stattgefunden.

Innerhalb des Stadtgebiets unterscheiden sich die durchschnittlichen Preise für Reihemittelhäuser, der häufigsten Bauform bei Eigenheimen in Oberhausen, nur wenig, allerdings sind die Grundstücke in den nördlichen Stadtbezirken Sterkrade und Osterfeld spürbar größer als im südlichen Stadtbezirk Alt-Oberhausen. Bei neu gebauten Eigentumswohnungen liegen die Preise in den einzelnen Stadtbezirken auf ähnlichem Niveau.

## **7. Bevölkerungs-, Haushalts- und Neubaubedarfsprognose**

In diesem Kapitel wird die künftige Entwicklung der Bevölkerungs- und Haushaltszahl sowie des Neubaubedarfs in Oberhausen untersucht. Zunächst werden methodische Erläuterungen gegeben, anschließend wird ein Überblick über die Ergebnisse verschiedener zu Oberhausen vorliegender Bevölkerungsprognosen gegeben. In einem weiteren Teil wird auf Grundlage der aktuellen städtischen Bevölkerungsvorausberechnung dargestellt, wie sich die Anzahl und die Altersstruktur der Bevölkerung in Oberhausen bis 2020 entwickeln wird. Der daran anschließende Teil widmet sich der Entwicklung der Anzahl und Größenstruktur der privaten Haushalte. In einem weiteren Schritt wird der Neubaubedarf insgesamt sowie für Wohnungen in 1-2- und Mehrfamilienhäusern ermittelt. Schließlich werden künftige teilräumliche Entwicklungen thematisiert.

### **7.1 Methodisches Vorgehen**

Wesentliche Grundlage für die Darstellung künftiger Entwicklungen ist die im Frühjahr 2006 vom Fachbereich Statistik und Wahlen der Stadt Oberhausen erarbeitete Prognose der Bevölkerung bis 2020, deren Ergebnisse in geschlechts- und altersspezifischer Differenzierung sowie teilräumlich untergliedert nach den sechs Sozialräumen Oberhausens vorliegen.

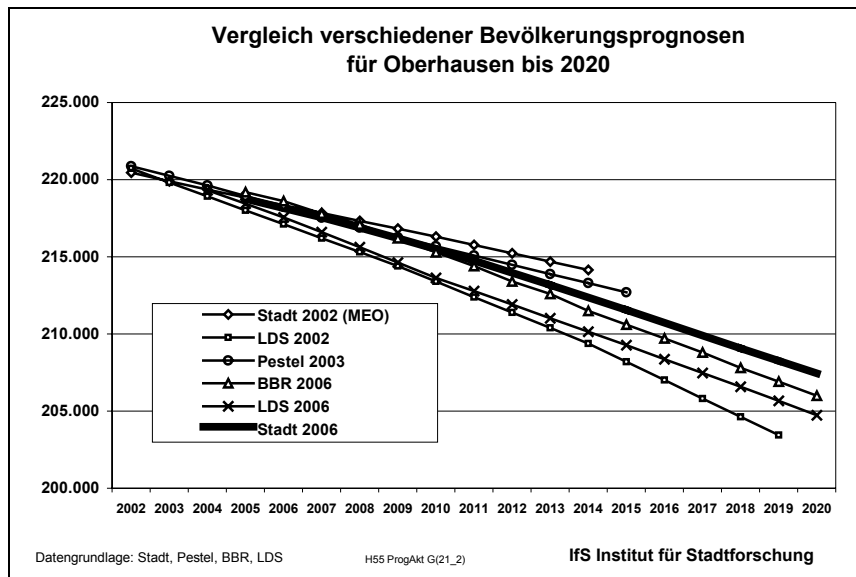
Aufbauend auf den Ergebnissen der städtischen Bevölkerungsprognose wurden vom IfS Berechnungen zur künftigen Entwicklung der Haushalte und des Neubaubedarfs durchgeführt. Dazu wurden Annahmen zur künftigen Haushaltsverkleinerung bzw. Veränderung der Größenstruktur der Haushalte getroffen, die infolge 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 und auf Informationen vorliegender Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognosen zurückgegriffen. Hierzu standen die Ergebnisse der vorangegangenen vom IfS im Jahr 2000 und 2004 durchgeführten Prognoserechnungen zur Verfügung, die auf Vorläuferprognosen der aktuellen Bevölkerungsprognose der Stadt durchgeführt wurden und deren Ergebnisse zur Veränderung der Haushaltsstruktur und zum Neubaubedarf es zu übertragen, zu aktualisieren und bis 2020 fortzuschreiben galt. Zusätzlich lieferten die Ergebnisse der aktuellen Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsprognose des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung (BBR), die dem IfS vom BBR für diese Studie zur Verfügung gestellt wurden, wichtige Anhaltspunkte bzw. Kennziffern für die auf der Bevölkerungsprognose der Stadt Oberhausen aufbauenden Berechnungen des IfS. 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. Zusätzlich wurden die Ergebnisse weiterer Haushalts- bzw. Wohnungsbedarfsprognosen zu Oberhausen (Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW, Pestel Institut) als Hintergrundinformationen einbezogen.

## 7.2 Überblick über vorliegende Bevölkerungsprognosen

Abbildung 7.1 zeigt die Ergebnisse der Bevölkerungsprognose der Stadt Oberhausen von 2006 im Vergleich zu den Ergebnissen anderer in den letzten Jahren erstellter Prognosen. Auf den stärksten Bevölkerungsrückgang unter diesen Prognosen kam das Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW (LDS) im Jahr 2002, auf den geringsten die Stadt Oberhausen, die ebenfalls im Jahr 2002 eine unter den Städten der MEO-Region (Mülheim an der Ruhr, Essen, Oberhausen) abgestimmte Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2014 durchführte. Beide Prognosen weisen recht unterschiedliche Ergebnisse auf.

Abbildung 7.1



Im Jahr 2003 wurde vom Pestel Institut eine Bevölkerungsprognose erstellt, die einen Zeitraum bis zum Jahr 2015 abdeckte und mit ihrem Ergebnis dem der vorletzten Prognose der Stadt Oberhausen von 2002 sehr nahe kam (etwas stärkerer Bevölkerungsrückgang als die städtische Prognose 2002).<sup>15</sup> Die aktuelle Prognose des BBR<sup>16</sup>, die Anfang

<sup>15</sup> Pestel Institut für Systemforschung e.V.: Der Wohnungsmarkt in der Stadt Oberhausen bis 2015, 2003.

2006 veröffentlichte Raumordnungsprognose 2020/2050, liegt bei der künftigen Bevölkerungsentwicklung Oberhausens etwas unter der Prognose des Pestel Instituts, insbesondere was die Zeit nach 2010 angeht. Vom Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW (LDS) wurde Anfang 2006 eine aktualisierte Bevölkerungsvorausberechnung erarbeitet, die die Ergebnisse der LDS-Prognose von 2002 insbesondere bezogen auf den Zeitraum nach 2010 für Oberhausen spürbar nach oben korrigierte.<sup>17</sup> Die ebenfalls Anfang 2006 erarbeitete aktuelle Bevölkerungsprognose der Stadt Oberhausen liegt mit ihrem Ergebnis zwischen den Prognosen von Pestel Institut und BBR bzw. insgesamt im Kreis der dargestellten Prognosen im mittleren Bereich. Insgesamt ist augenfällig, dass die Ergebnisse der Prognosen umso weniger auseinander liegen, je jünger sie sind. Offensichtlich gehen die Vorstellungen bzw. Annahmen der Prognostiker zur künftigen Bevölkerungsentwicklung in Oberhausen inzwischen weniger auseinander als noch vor ein paar Jahren.

### **7.3 Ergebnisse der Bevölkerungsprognose der Stadt**

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Bevölkerungsprognose der Stadt Oberhausen aus dem Jahr 2006 im Einzelnen dargestellt. Gegenüber der Vorgängerprognose von 2002 wurden bei der aktuellen Bevölkerungsprognose der Stadt Oberhausen zum einen die Sterbe- und Geburtenziffern aktualisiert, zum anderen wurden die Zuwanderungen etwas nach unten korrigiert, was im Ergebnis zu einem leicht beschleunigten Bevölkerungsrückgang führt. Zusätzlich wurde der Prognosezeitraum bis zum Jahr 2020 verlängert.

In Abbildung 7.2 ist die Bevölkerungsentwicklung von Oberhausen im Zeitraum 1982 bis 2005 und das Ergebnis der städtischen Bevölkerungsprognose von 2005 bis 2020 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 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 2005 bis 2020 von ca. 218.756 um ca. 11.310 auf 207.446 (-5,2%) Einwohner zurückgehen.

---

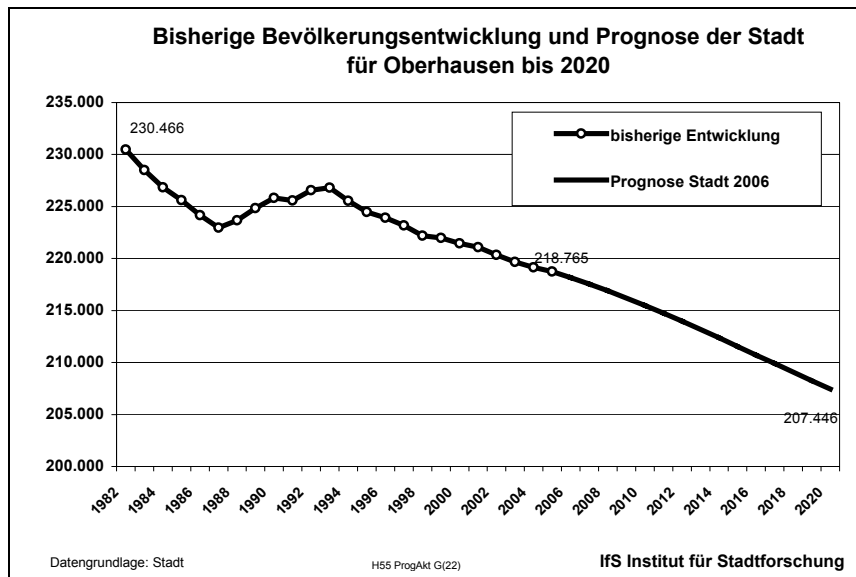
<sup>16</sup> Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Raumordnungsprognose 2020/2050, 2006.

<sup>17</sup> Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen (LDS NRW): Vorausberechnung der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens 2005-2025/2050, 2006.



Neben einem Rückgang der Bevölkerungszahl ist die Entwicklung in Oberhausen bis 2020 mit starken altersspezifischen Veränderungen der Bevölkerung 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 7.2



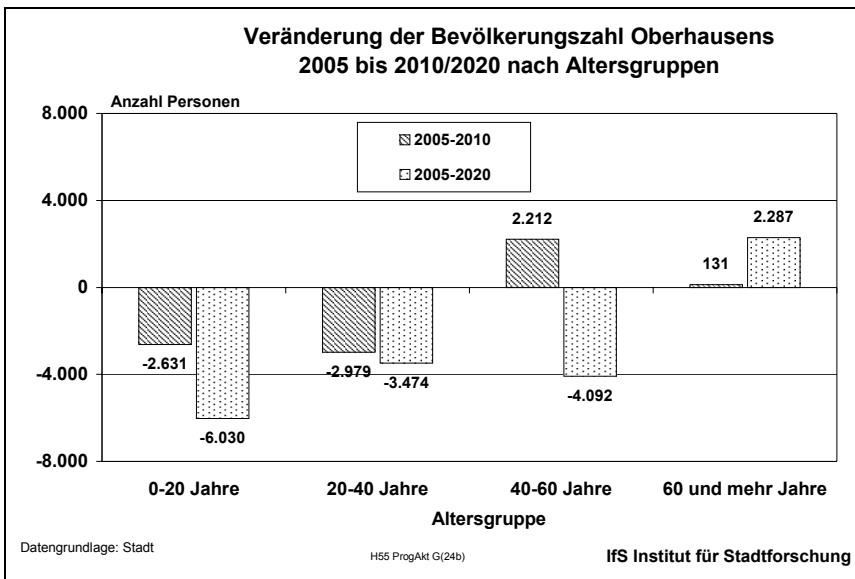
Die Altersgruppe bis 20 Jahre wird gegenüber 2005 bis 2010 um 2.631 Personen und bis 2020 um 6.030 Personen zurückgehen. Bei der Altersgruppe von 20 bis 40 Jahren sinkt die Anzahl bis 2010 um 2.979 Personen, in der Folgezeit verlangsamt sich der Rückgang spürbar, sodass der gesamte Rückgang bis 2020 (gegenüber 2005) 3.474 Personen beträgt (Abbildung 7.3).

Die Altersgruppe von 40 bis 60 Jahren verzeichnet zunächst bis 2010 einen Anstieg um 2.212 Personen, in der Folgezeit kommt es zu einem drastischen Rückgang, der den Anstieg bis 2010 weit überwiegt: Bis 2020 verzeichnet diese Altersgruppe einen Rückgang von 4.092 Personen (gegenüber 2005). Die Altersgruppe mit 60 und mehr Jahren verändert sich bis 2010 von der Anzahl nur unwesentlich (+131 Personen), anschließend kommt es zu einer spürbaren zahlenmäßigen Zunahme, sodass die Anzahl von 2005 bis 2020 insgesamt um 2.287 Personen ansteigt.<sup>18</sup>

<sup>18</sup> Bei der Summe von Teilgruppen kommt es gegenüber ausgewiesenen Gesamtsummen teilweise zu Rundungsabweichungen.

In Folge dieser Entwicklungen werden sich die Anteile der Altersgruppen an der gesamten Bevölkerung Oberhausens künftig verschieben: Die Altersgruppe bis 20 Jahre hatte in 2005 einen Anteil von 19,8%, dieser wird bis 2020 auf 18,0% zurückgehen. Bei der Altersgruppe von 20 bis 40 Jahren sinkt der Anteil leicht von 24,6% auf 24,2% und bei der Altersgruppe von 40 bis 60 Jahren von 29,9 auf 29,5%.

Abbildung 7.3



Die ältere Generation (ab 60 Jahre) wird dagegen ihren Anteil an der Oberhausener Bevölkerung von 2005 bis 2020 von 25,7% auf 28,2% spürbar erhöhen. Während derzeit die Altersgruppe von 40 bis 60 Jahren mit gewissem Abstand den größten Anteil an der Oberhausener Bevölkerung hat, wird sie im Jahr 2020 von der Altersgruppe mit 60 und mehr Jahren nahezu eingeholt (Abbildung 7.4).

Die dargestellten zahlenmäßigen und anteilsbezogenen altersstrukturellen Veränderungen der Oberhausener Bevölkerung haben Auswirkungen auf die künftige Wohnungsnachfrage. So ist bei der jungen Bevölkerung bzw. Familien mit Kindern mit einer über den gesamten Zeitraum bis 2020 rückläufigen Nachfrageentwicklung zu rechnen. Bei den mittleren Altersgruppen wird sich die Entwicklung erst nach 2010 dämpfend auf die Nachfrage auswirken. Bei den Älteren ist mit einem spürbaren Anstieg der Nachfrage zu rechnen, der sich jedoch ebenfalls erst nach 2010 bemerkbar machen dürfte.

Für die Nachfrage nach Eigentum, insbesondere nach 1-2-Familienhäusern, ist die Altersgruppe von 35 bis 45 Jahren von großer Bedeutung. Aus diesem Grunde wurde eine

zusätzliche Auswertung der Bevölkerungsprognose bezogen auf diese Altersgruppe durchgeführt.

Abbildung 7.4

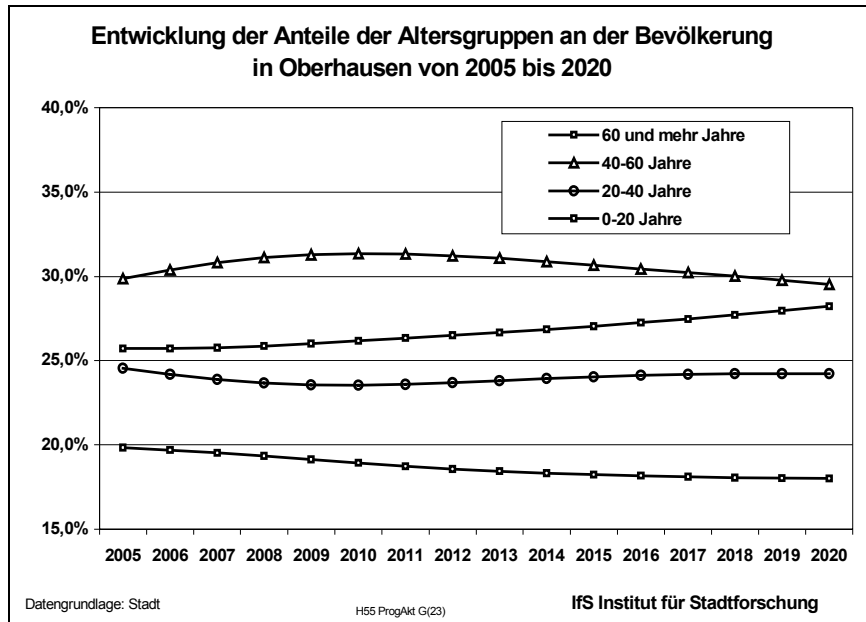
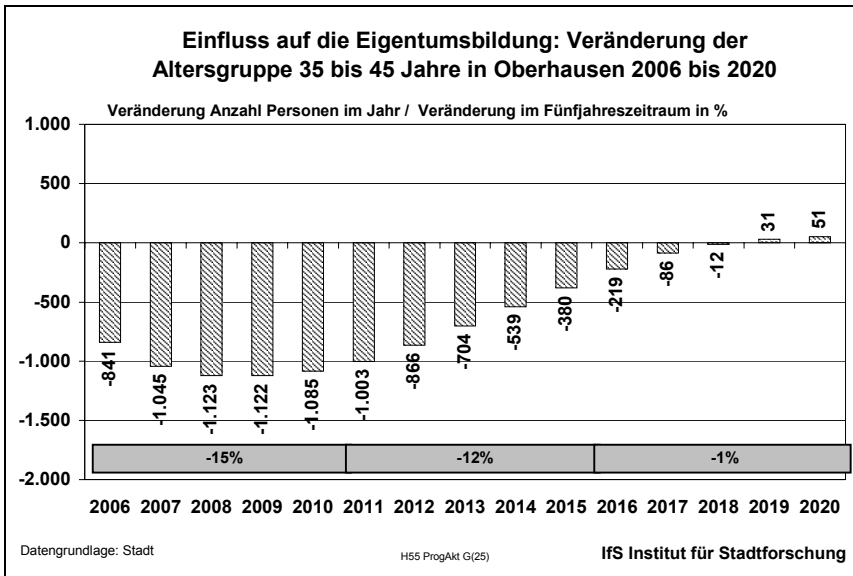


Abbildung 7.5 zeigt die Veränderung der Altersgruppe von 35 bis 45 Jahren in den Einzeljahren von 2006 bis 2020. Bereits jetzt vollzieht sich ein starker Rückgang der Personenzahl in dieser Altersgruppe: In 2006 nimmt sie um über 800 Personen ab. In den kommenden Jahren wird diese Gruppe noch stärker schrumpfen als derzeit, und zwar in der Spitze (Jahre 2007 bis 2011) um mehr als 1.000 Personen pro Jahr.

Im Fünfjahreszeitraum von 2006 bis 2010 reduziert sich diese für die Eigentumsbildung wichtige Altersgruppe um 15% und von 2010 bis 2015 um weitere 12%, insgesamt in den nächsten zehn Jahren also um ca. ein Viertel. Das spezifische Ausmaß der Veränderung bei der Altersgruppe von 35 bis 45 Jahren wird daran deutlich, dass sich die Gesamtbevölkerung von 2006 bis 2015 nur um 3,3% reduziert. Die Entwicklung hat daher erheblichen Einfluss auf die Art der in den kommenden zehn Jahren in Oberhausen nachgefragten Wohnungen bzw. auf den Mix von Miete und Eigentum. Im daran anschließenden Zeitraum von 2016 bis 2020 schwächt sich der Rückgang bei den 35- bis 45-Jährigen stark auf nur noch 1% ab.

Abbildung 7.5



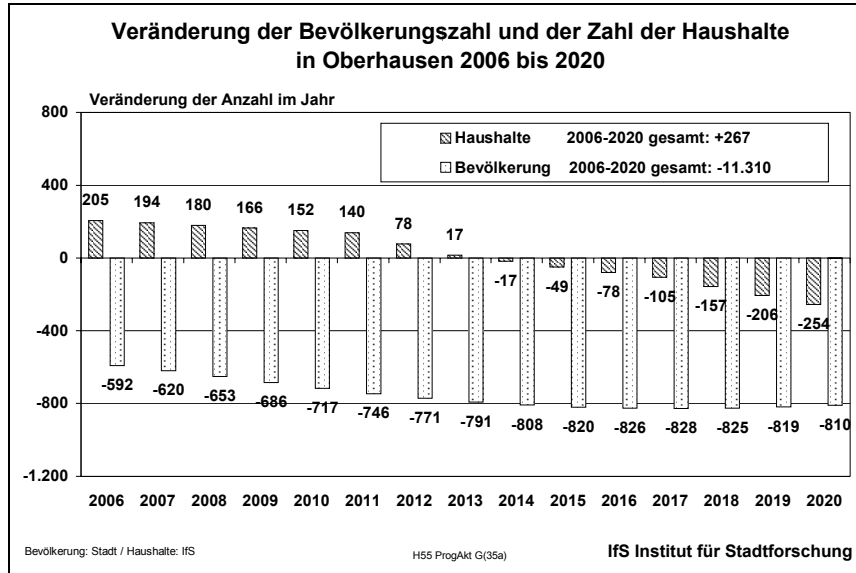
#### 7.4 Künftige Entwicklung der Zahl der privaten Haushalte

Im Folgenden wird die künftig zu erwartende Entwicklung der Zahl der privaten Haushalte in Oberhausen dargestellt. Die Ergebnisse der vom IfS erarbeiteten Haushaltsprognose basieren auf der Bevölkerungsprognose der Stadt unter Berücksichtigung der künftig zu erwartenden Haushaltsverkleinerung aufgrund weniger Kinder, Singularisierung (Trend zum alleine Leben) und altersstrukturelle Effekte (Zunahme von Altersgruppen mit hohem Singleanteil).

Abbildung 7.6 zeigt zum einen den Bevölkerungsrückgang in den Einzeljahren von 2006 bis 2020 und zum anderen die Veränderung der Zahl der Haushalte. Die Bevölkerungszahl reduziert sich jährlich zwischen anfangs knapp 600 Personen auf über 800 Personen zum Ende des Prognosezeitraums. Dennoch erhöht sich aufgrund fortschreitender Haushaltsverkleinerung die Zahl der Haushalte in den Jahren bis 2013 leicht, und zwar insgesamt in diesem Zeitraum um gut 1.000 Haushalte. D. h., die Zahl der Wohnungsnachfrager steigt noch acht Jahre leicht an, obwohl die Bevölkerungszahl zurückgeht. Ab 2014 reduziert sich die Zahl der Haushalte, weil die Bevölkerungsverluste zu stark werden, um durch die Haushaltsverkleinerung kompensiert zu werden: Die Zahl der Nachfrager sinkt und der vorangegangene Anstieg (bis 2013) wird nahezu aufgezehrt. Im Jahr 2020 verbleibt gegenüber 2005 lediglich ein Plus von 267 Haushalten, das heißt die Zahl der Nachfrager ist 2020 etwa gleich hoch wie heute, obwohl die Bevölkerung um 11.310 Per-

sonen sinkt. Insgesamt ergibt sich für die nächsten 15 Jahre in Oberhausen eine weitgehend konstante Nachfrage.

Abbildung 7.6



In Abbildung 7.7 wird ergänzend ein Überblick über die Entwicklungen bei Bevölkerung und Haushalten in den drei Fünfjahreszeiträumen bis 2020 gegeben. Im ersten Fünfjahreszeitraum von 2006 bis 2010 steigt die Zahl der Haushalte um 899 bzw. 0,9%, anschließend stagniert die Anzahl von 2011 bis 2015 weitgehend bzw. wächst nur noch marginal um 169 Haushalte bzw. 0,2%, um schließlich von 2016 bis 2020 um 801 Haushalte bzw. 0,8% zurückzugehen.<sup>19</sup>

Die im Jahr 2020 gegenüber 2005 nahezu unveränderte Zahl der Haushalte wird von einer spürbaren Veränderung der Anzahl von Haushalten mit unterschiedlicher Personenzahl bzw. der Haushaltsgrößenstruktur begleitet. So nimmt die Zahl der 1-Personenhaushalte bis 2020 um 5,6% und die Zahl der 2-Personenhaushalte um 9,0% zu, während die Zahl der Dreipersonenhaushalte um 11,1% und insbesondere die Zahl der Haushalte mit vier und mehr Personen um 20,9% zurückgeht (Abbildung 7.8).

Bei den kleinen Haushalten beträgt der Zuwachs bis 2020 insgesamt 5.163 Haushalte, darunter 2.335 1-Personenhaushalte und 2.828 2-Personenhaushalte. Die großen Haushalte reduzieren sich insgesamt bis 2020 um 4.897 Haushalte, darunter 1.733 3-Personenhaushalte und 3.164 Haushalte mit vier und mehr Personen. Auch anhand des

<sup>19</sup> Grundlage ist eine auf Basis der Haushaltsgenerierung der Stadt Oberhausen geschätzte Zahl von rund 103.500 Haushalten Ende 2005.

starken Rückgangs der großen Haushalte, insbesondere der Haushalte mit vier und mehr Personen, wird (ebenso wie bereits oben anhand der Altersgruppe von 35 bis 45 Jahren dargestellt) deutlich, dass sich die Zahl der klassischen Nachfrager von 1-2-Familienhäusern in den kommenden Jahren in Oberhausen spürbar reduzieren wird.

Abbildung 7.7

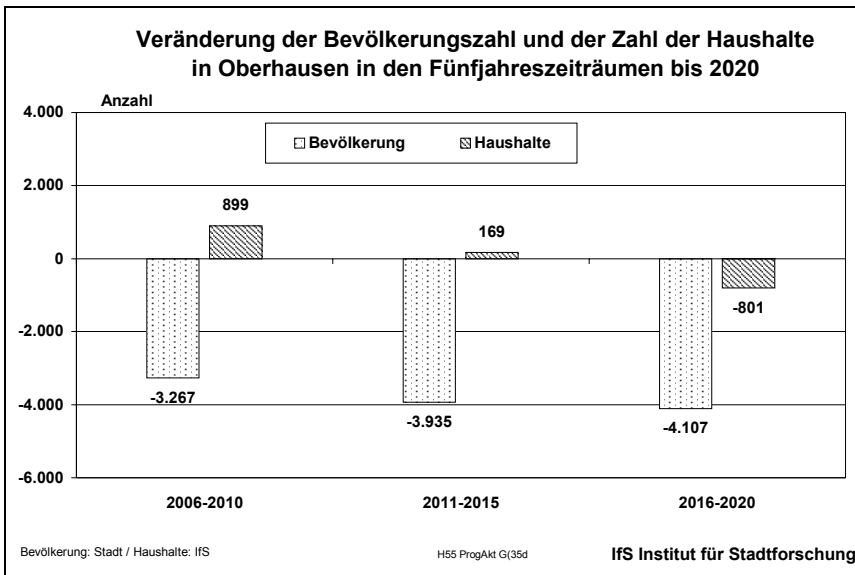
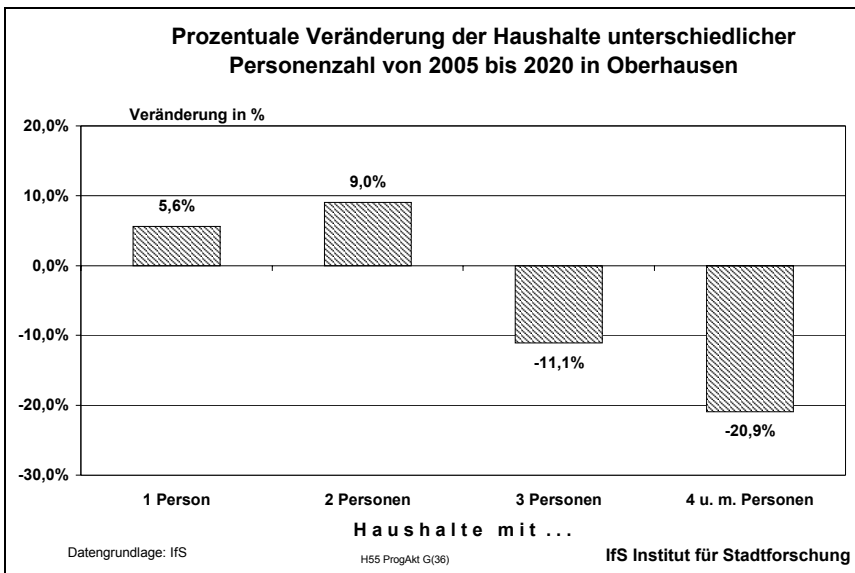


Abbildung 7.8



## 7.5 Entwicklung des Neubaubedarfs

Die folgenden Ausführungen widmen sich der künftigen Entwicklung des Neubaubedarfs in Oberhausen. Zunächst werden methodische Erläuterungen gegeben, anschließend werden die Ergebnisse dargestellt.

### Erläuterungen zum Vorgehen

Der Neubaubedarf wurde zum einen auf Grundlage der künftigen Entwicklung der Zahl der Haushalte und zum anderen durch Berücksichtigung weiterer Bedarfskomponenten wie Ersatz-/Ergänzungsbedarf und Mobilitätsreserve ermittelt. Zum einen wurden 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.

Bei der Mobilitätsreserve wurde angenommen, dass diese durch den derzeitigen Leerstand in Oberhausen von 2,4% bzw. ca. 2.500 Wohnungen 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 gibt es keine aktuellen Datengrundlagen. Aus dem Vergleich der Gebäude- und Wohnungszählungen 1968 und 1987 wurden 0,4% pro Jahr<sup>20</sup> ermittelt, jedoch bestehen erhebliche Unsicherheiten, ob diese Werte auf die heutigen Verhältnisse voll übertragbar sind, z. B. weil sich die Umwidmung von Wohnen in Gewerbe oder Wohnungszusammenlegungen inzwischen spürbar reduziert haben dürften. Zudem ist unklar, inwiefern dieser deutschlandweit ermittelte Wert regional übertragbar ist. Bei den Neubaubedarfsprognosen der letzten Jahre werden in der Praxis daher sehr unterschiedliche Ansätze verwendet: Zum Teil werden Werte zwischen 0,3% und 0,5% des Bestands pro Jahr<sup>21</sup> angesetzt, zum Teil werden weitaus niedrigere Quoten zwischen 0,1% und 0,3% verwendet.<sup>22</sup>

---

<sup>20</sup> Wohnungsversorgung bis 2000; ifo Schnelldienst 9/1994, S. 10.

<sup>21</sup> Raumordnungsprognose 2020/2050; Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.), 2006, S. 88.

<sup>22</sup> Bei der Vorgängerstudie des IfS von 2000 wurde mit einem Wert von 0,2% gearbeitet, das Wohnungsmarktbarometer der Stadt Oberhausen ging seinerzeit von 0,15% aus.

Bei der vorliegenden Neubaubedarfsprognose wurde für den Beginn des Prognosezeitraums ein sehr vorsichtiger Ansatz für den Ersatz-/Ergänzungsbedarf von 0,15% pro Jahr gewählt, der sich bis zum Ende des Prognosezeitraums auf 0,35% pro Jahr steigert. Dahinter stand die Überlegung, dass der Ersatzbedarf kurzfristig eher gering sein dürfte, was durch die derzeit geringen Wohnungsabgangszahlen in Oberhausen gestützt wird. Ähnliches kann auch für den Ergänzungsbedarf angenommen werden, da es (unter anderem aus den Expertengesprächen) wenige Hinweise gab, dass es derzeit in Oberhausen eine umfangreiche Nachfrage nach Bauformen und Wohnungstypen gibt, die nicht durch den Bestand gedeckt werden. 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. Zum anderen sind aufgrund der dargestellten Veränderungen der künftigen Nachfragerstruktur vermehrt Verschiebungen in der Art der Nachfrage (Wohnungsgröße, Qualität, Bauform, Lage) wahrscheinlich, die dazu führen, dass zumindest gewisse Teile der Nachfrage nicht im vorhandenen Wohnungsbestand gedeckt werden können. Erwartungen in diese Richtung kamen auch in den Expertengesprächen und auf dem im April 2006 durchgeführten Workshop "Wohnungspolitischer Dialog 2006" zum Ausdruck.

### **Ergebnisse zum Neubaubedarf**

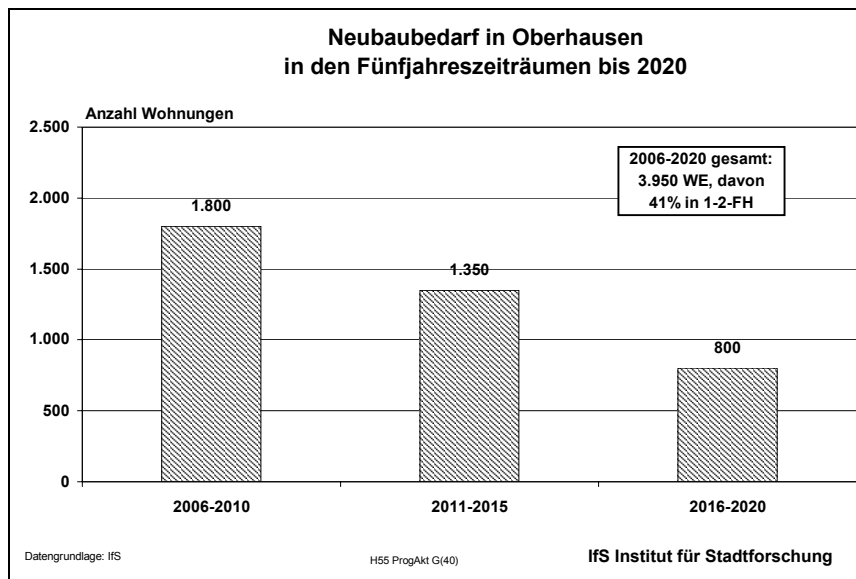
Die im Folgenden dargestellten Ergebnisse zum Neubaubedarf bedürfen hinsichtlich ihrer Einordnung und Interpretation einiger Hinweise: Weil es künftig so gut wie keinen Zuwachs bei der Zahl der Haushalte mehr gibt, trägt diese Prognosekomponente kaum etwas zum künftigen Neubaubedarf bei. Die Prognoseergebnisse zum Neubaubedarf werden im Wesentlichen von den oben erläuterten weiteren Bedarfskomponenten (Ersatz- und Ergänzungsbedarf) geprägt, und zwar umso mehr, je weiter in die Zukunft geschaut wird. Beim Neubaubedarf bis 2010 haben die Haushaltszuwächse als Komponente des Neubaubedarfs noch einen Anteil von 50%, danach resultiert der Neubaubedarf nahezu ausschließlich aus Ersatz- und Ergänzungsbedarf, weil die Zahl der Haushalte nicht mehr zunimmt bzw. vorangegangene Zuwächse nahezu aufgezehrt werden. Dadurch wird der Neubaubedarf bis 2020 zu 93% von den weiteren Bedarfskomponenten und nur zu 7% von der Haushaltsentwicklung erzeugt. Da die weiteren Bedarfskomponenten - wie oben beschrieben - schwer zu schätzen sind, bergen die Ergebnisse zum Neubaubedarf umso mehr Unsicherheiten, je weiter die Prognose in die Zukunft reicht.

Insgesamt besteht in Oberhausen in den Jahren von 2006 bis 2020 ein Neubaubedarf von 3.950 Wohnungen, davon 1.800 Wohnungen im Zeitraum 2006 bis 2010, 1.350 Wohnun-



gen im Zeitraum 2011 bis 2015 und 800 Wohnungen im Zeitraum 2016 bis 2020. Der Neubaubedarf ist demnach zu Beginn des Prognosezeitraums am höchsten, anschließend ergibt sich in den weiteren Zeitabschnitten ein rückläufiger Neubaubedarf. Dabei ist zu berücksichtigen, dass über den Prognosezeitraum von einem steigenden Ersatz- und Ergänzungsbedarf ausgegangen wurde, ansonsten wäre der Neubaubedarf durch die rückläufigen Haushaltszahlen noch geringer (Abbildung 7.9).

Abbildung 7.9

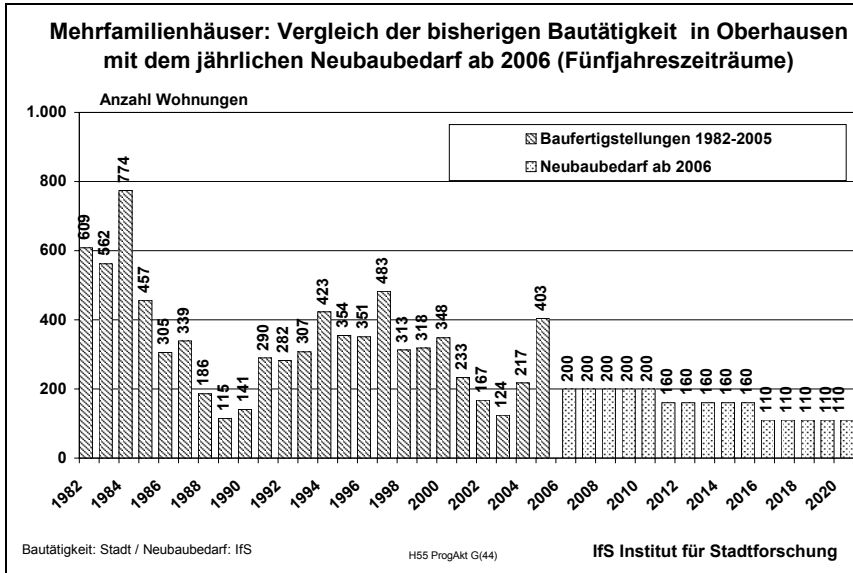


Vom gesamten Neubaubedarf von 3.950 Wohnungen bis 2020 entfallen 1.600 auf Wohnungen in 1-2-Familienhäusern (41%) und 2.350 auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (59%). Von den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind 1.600 Mietwohnungen und 750 Eigentumswohnungen. Rechnet man Eigentumswohnungen und Wohnungen in 1-2-Familienhäusern zusammen, so ergibt sich ein Neubaubedarf von 2.350 Wohnungen bzw. 59% im Eigentumsbereich und von 1.600 Wohnungen bzw. 39% im Mietwohnungsbe- reich. Der relativ niedrige Anteil an Wohnungen in 1-2-Familienhäusern ist den oben dar- gestellten Entwicklungen (Rückgang bei Altersgruppe 35 bis 45 Jahre bzw. bei großen Haushalten/Familien) bzw. der rückläufigen Nachfrage nach dieser Bauform geschuldet. Es wurde jedoch davon ausgegangen, dass bei den an Eigentum interessierten Nachfra- gern im Zeitraum bis 2020 teilweise auf Eigentum im Geschosswohnungsbau ausgewi- chen wird, wodurch sich der relativ hohe Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern erklärt. Diese Entwicklung wird dadurch verursacht, dass sich die Anzahl der Personen in den Altersgruppen, die die klassischen Nachfrager von 1-2-Familienhäusern stellen, spür- bar reduzieren und die Zahl der Haushalte mit Kindern generell zurückgehen wird (siehe Kapitel 7.4).



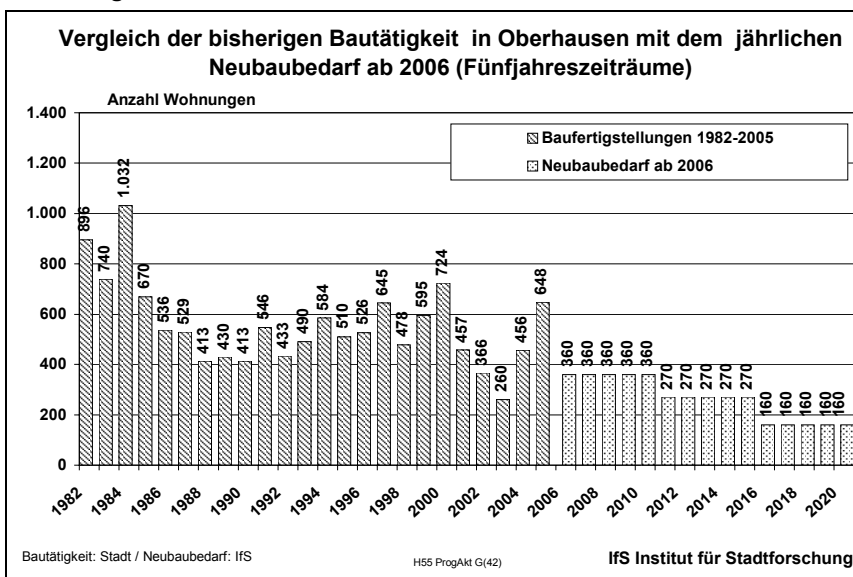
liehnhäusern hin zu Eigentum im Geschosswohnungsbau verlagert (Eigentumswohnungen, stärker verdichtete Eigentumsbauweisen).

Abbildung 7.11



In Abbildung 7.12 sind die gesamte Bautätigkeit 1982 bis 2005 und der gesamte Neubaubedarf 2006 bis 2020 dargestellt. Von 2006 bis 2010 besteht in Oberhausen ein Neubaubedarf von 360 Wohnungen pro Jahr, was unter dem Schnitt der Bautätigkeit der Jahre 2001 bis 2005 von im Schnitt 437 pro Jahr liegt. In den beiden folgenden Fünfjahreszeiträumen sinkt der gesamte Neubaubedarf auf 270 bzw. 160 Wohnungen pro Jahr.

Abbildung 7.12



Um Fehlinterpretationen vorzubeugen, sei abschließend darauf hingewiesen, dass mit dem Neubaubedarf nicht die künftige Bautätigkeit prognostiziert wurde, 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: Z. B. 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 Neubaus pessimistisch beurteilt werden, was sich dämpfend auf den Wohnflächenzuwachs bzw. die Neugründung von Haushalten auswirken würde.

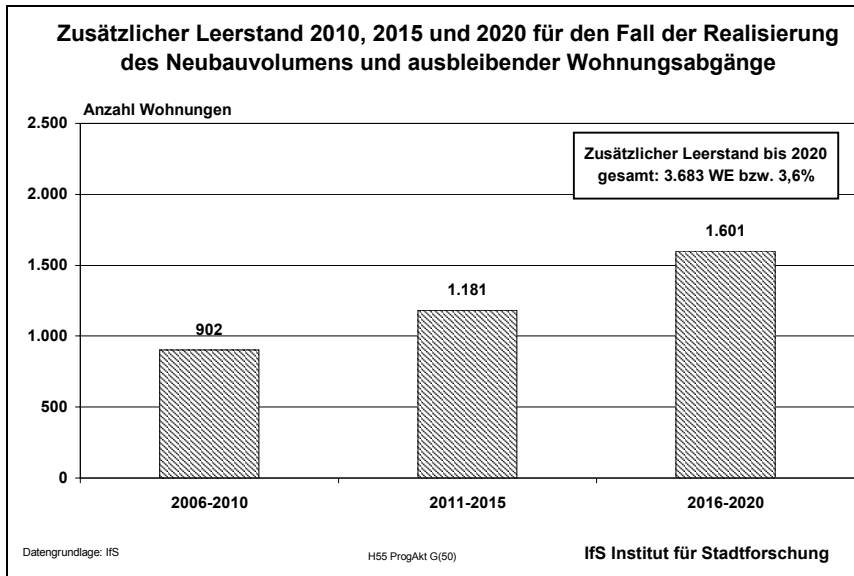
## **7.6 Überlegungen zur künftigen Entwicklung des Leerstands**

Wie bereits erläutert, resultiert der Neubaubedarf in Zukunft nur noch sehr wenig aus einer Veränderung der Zahl der Haushalte bzw. der Nachfrager, vielmehr spielen der angenommene Ersatz- und Ergänzungsbedarf eine wesentliche Rolle. Von daher sind die Auswirkungen des hypothetischen Falls von Interesse, bei dem Wohnungen im Umfang des ermittelten Neubaubedarfs gebaut werden, jedoch keinerlei Abgänge an Wohnungen (Abrisse, Zusammenlegungen etc.) auf dem Oberhausener Wohnungsmarkt zu verzeichnen sind. In diesem hypothetischen Fall würde sich der realisierte Neubau spürbar in zusätzlichem Leerstand niederschlagen, und zwar sowohl bei den neu gebauten Wohnungen als auch insbesondere im vorhandenen Wohnungsbestand.

Abbildung 7.13 zeigt die Entwicklung des Leerstands für diesen Fall (Neubau bei ausbleibenden Abgängen): Er betrifft von 2006 bis 2010 zusätzlich zum derzeitigen Leerstand ca. 900 WE und danach weitere ca. 1.200 bzw. 1.600 WE. Insgesamt bis 2020 ca. 3.700 WE bzw. 3,6% des Bestands. Der derzeitige Leerstand mit einer Dauer von drei und mehr Monaten, der etwa 2,4% bzw. 2.500 Wohnungen umfasst, würde sich mehr als verdoppeln.

Aus diesen Überlegungen lässt sich der Schluss ziehen, 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 erhöhen. Für diesen Fall ist insbesondere eine Erhöhung der Leerstände im vorhandenen Wohnungsbestand, die sich auf eher unattraktive Bestände bzw. Gebiete konzentrieren wird, zu erwarten. 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.

Abbildung 7.13



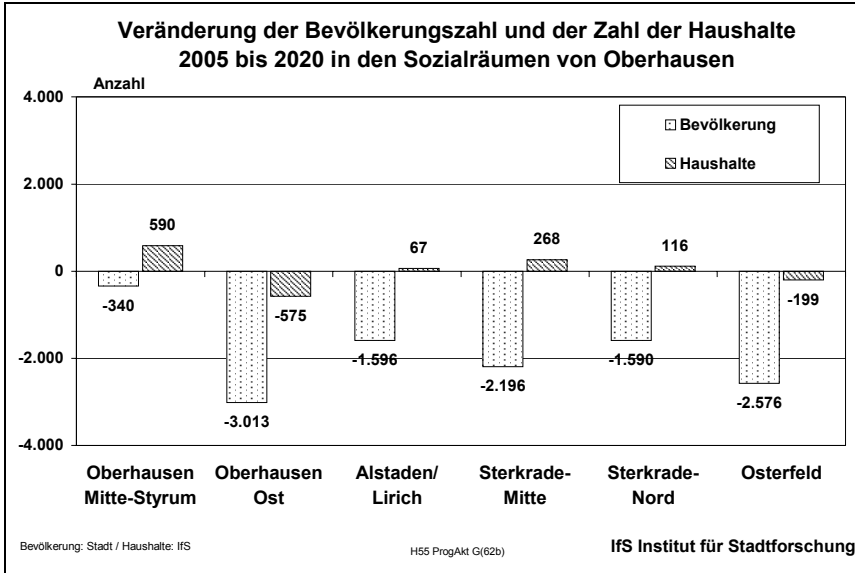
## 7.7 Künftig zu erwartende Entwicklungen in den Sozialräumen

Im Folgenden werden die oben für die gesamtstädtische Ebene gezeigten 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 7.14 ist die Veränderung der Bevölkerungszahl und der Zahl der privaten Haushalte bis 2020 in den sechs Sozialräumen von Oberhausen dargestellt. Bis auf Mitte-Styrum, das nach den Ergebnissen der städtischen Prognose bis 2020 340 Einwohner verliert und damit moderate Verluste aufweist, verzeichnen alle übrigen Sozialräume einen erheblichen Rückgang der Bevölkerung, der zwischen 1.590 und 3.013 Einwohnern liegt.

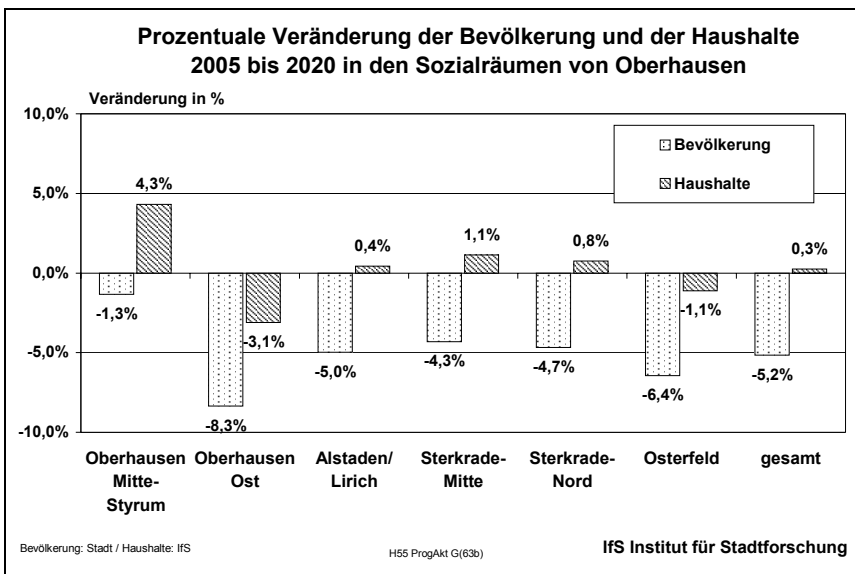
Die Zahl der Haushalte verändert sich in den meisten Sozialräumen bis 2020 nur wenig. Den höchsten Zuwachs verzeichnet Oberhausen Mitte-Styrum mit einem Plus von 590 Haushalten, den größten Rückgang weist Oberhausen Ost mit 575 Haushalten auf.

Abbildung 7.14



Etwas andere Proportionen ergeben sich zwischen den Sozialräumen bei Analyse der prozentualen Veränderungen von Bevölkerung und Haushalten, weil dabei die unterschiedliche Größe der Sozialräume zum Tragen kommt (Abbildung 7.15).

Abbildung 7.15



Der Rückgang der Bevölkerung in Oberhausen Ost bis 2020 beträgt 8,3% und liegt deutlich über dem gesamtstädtischen Rückgang von 5,2%. Auch Osterfeld verzeichnet mit -6,4% einen überdurchschnittlichen Rückgang der Bevölkerung. Die übrigen Sozialräume weisen fast durchweg eine leicht unterdurchschnittliche Verringerung der Bevölkerungszahl mit Werten zwischen -4,3% bis -5,0% auf, lediglich Mitte-Styrum verzeichnet einen geringen Rückgang der Bevölkerung von -1,3%.

Die prozentuale Veränderung der Haushaltszahl liegt bei Oberhausen Mitte-Styrum bei +4,3% und bei Oberhausen Ost bei -3,1%. Beide Sozialräume gehören (zusammen mit Alstaden/Lirich; +0,4%) zum Stadtbezirk Alt-Oberhausen, der somit von sehr gegensätzlichen Entwicklungen gekennzeichnet ist. Bei den übrigen Sozialräumen liegen die Veränderungen zwischen +1,1% und -1,1% und somit nahe der gesamtstädtischen Entwicklung von +0,3%.

In Abbildung 7.16 ist der Neubaubedarf in den Sozialräumen dargestellt, und zwar zum einen kurzfristig für den Zeitraum 2006 bis 2010 und zum anderen für den gesamten Zeitraum 2006 bis 2020. Der höchste Neubaubedarf besteht bis 2020 in Sterkrade-Mitte mit 1.101 Wohnungen, gefolgt von Oberhausen Mitte-Styrum mit 1.076 Wohnungen. Den niedrigsten Neubaubedarf weist Oberhausen Ost mit 81 Wohnungen auf.

Abbildung 7.16

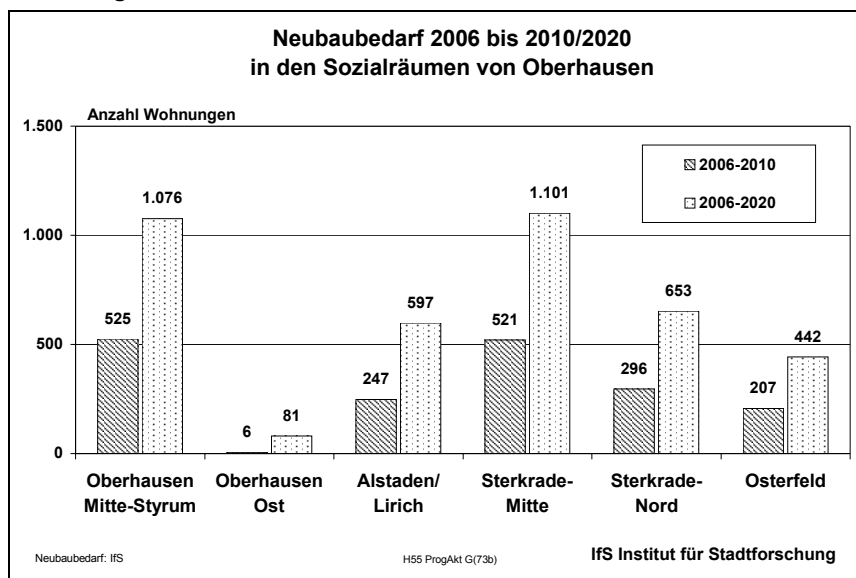
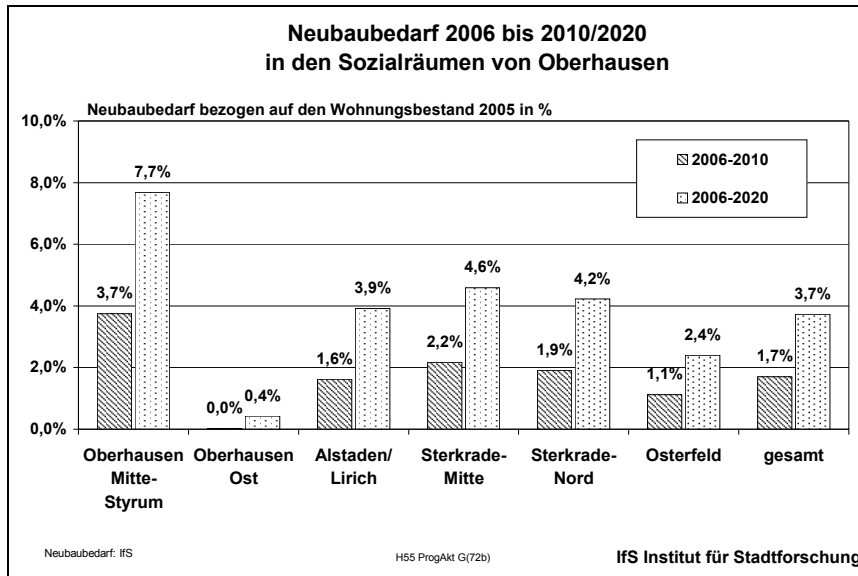


Abbildung 7.17 zeigt den Neubaubedarf in Prozent des vorhandenen Wohnungsbestands. In Oberhausen Mitte-Styrum beträgt der Neubaubedarf bis 2020 7,7% bezogen auf den Wohnungsbestand und liegt somit weit über dem Neubaubedarf von 3,7% auf gesamt-

städtischer Ebene. In Oberhausen Ost besteht nur ein minimaler Neubaubedarf von 0,4%. Die übrigen Sozialräume weichen relativ wenig vom prozentualen Neubaubedarf auf gesamtstädtischer Ebene ab und bewegen sich zwischen 2,4% und 4,6%.

Abbildung 7.17



Insgesamt lassen sich zwischen den Sozialräumen zwar gewisse Unterschiede beim Neubaubedarf feststellen, allerdings ist dabei darauf hinzuweisen, dass der Neubaubedarf bis 2020 insgesamt ein relativ geringes Niveau aufweist. Darüber hinaus ist bei der Interpretation zu bedenken, dass der Neubaubedarf in den Sozialräumen ebenso wie auf gesamtstädtischer Ebene in erheblichem Maße von Bedarfskomponenten wie dem Ersatz- und Ergänzungsbedarf und relativ wenig von zusätzlichen Haushalten bzw. steigender Nachfrage geprägt wird.

Anders als die Veränderung der Haushalte, die sich auf Basis der künftig erwarteten Bevölkerungsentwicklung den Sozialräumen zuordnen ließ, musste beim Ersatz- und Ergänzungsbedarf vereinfachend angenommen werden, dass er sich proportional zum vorhandenen Wohnungsbestand auf die Sozialräume verteilt. Dies ist jedoch nur dann der Fall, wenn sich die künftigen Abgänge an Wohnungen (Abriss, Umwidmung, Zusammenlegung etc.) gleichmäßig über die Sozialräume verteilen. Ähnliches gilt für den Ergänzungsbedarf (Nachfrage nach Wohnungstypen, die durch die vorhandenen Wohnungen nicht gedeckt wird). Insofern bergen die Ergebnisse zu den Sozialräumen gewisse Unsicherheiten und sollten eher als Orientierungen denn als präzise Berechnungen verstanden werden.



In Abbildung 7.18 und Abbildung 7.20 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 2020 und zum anderen in den drei Fünfjahreszeiträumen dargestellt.

Abbildung 7.18

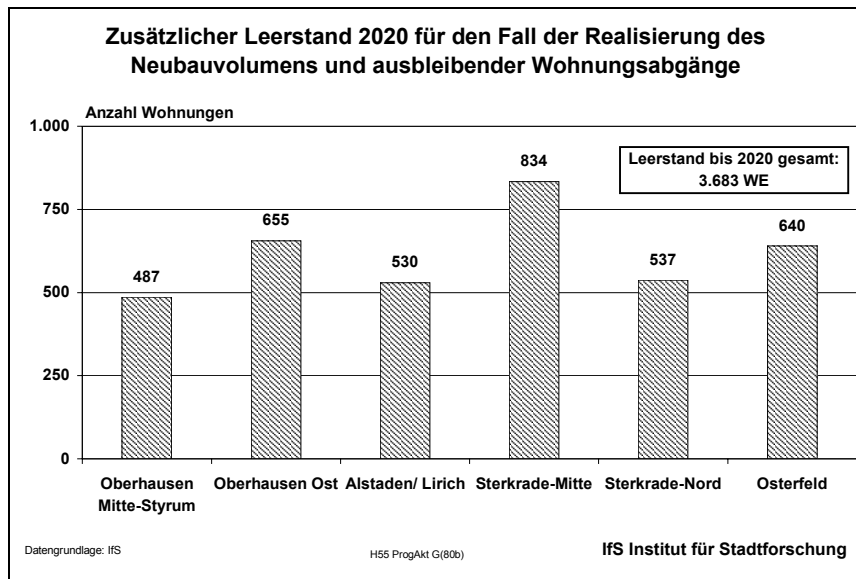
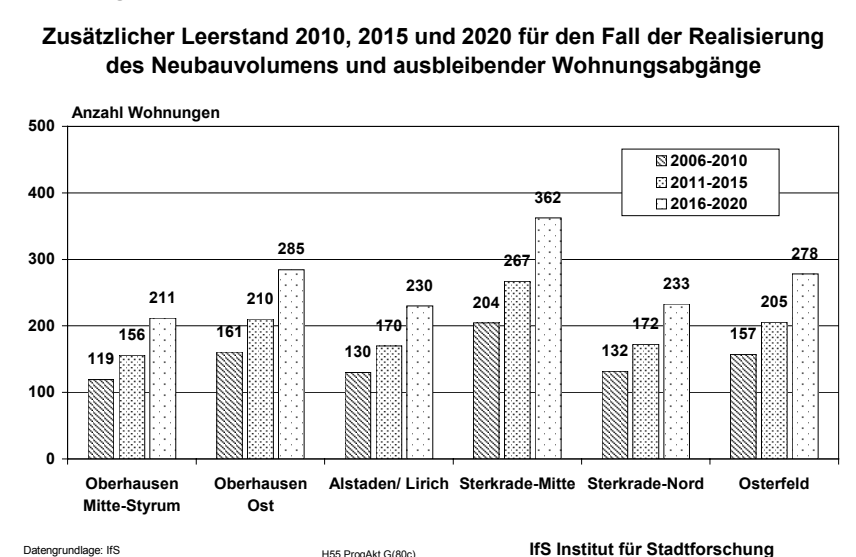


Abbildung 7.19



Die Leerstände würden in dem Fall in den Sozialräumen bis 2020 zwischen 487 und 834 Wohnungen ansteigen. Die Werte verdeutlichen zugleich, in welchem Maße in den Sozialräumen bis 2020 Abrisse oder andere Abgänge an Wohnungen stattfinden müssen, um

die Leerstände zu verhindern. Auch zu diesen Ergebnissen gilt die bereits oben beim Neubaubedarf erläuterte Einschränkung, dass sie lediglich Orientierungsfunktion haben.

## 7.8 Überblick über die Prognoseergebnisse

In Tabelle 7.1 und Tabelle 7.2 wird zusammenfassend ein Überblick über die Prognoseergebnisse zur Entwicklung der Bevölkerung, der Haushalte und des Neubaubedarfs im Zeitraum von 2006 bis 2020 für Oberhausen insgesamt und für die einzelnen Sozialräume und Stadtbezirke gegeben. Auf eine textliche Beschreibung der Tabellen wird unter Hinweis auf die vorangegangenen Ausführungen verzichtet.

**Tabelle 7.1**

<b>Überblick über die Prognoseergebnisse zur Entwicklung der Bevölkerung, der Haushalte und des Neubaubedarfs bis 2020</b>				
	Zeitraum			
	2006-2010	2011-2015	2016-2020	2006-2020
Veränderung Bevölkerung Anzahl	-3.267	-3.935	-4.107	-11.310
Veränderung Bevölkerung in %	-1,5%	-1,8%	-1,9%	-5,2%
Veränderung Haushalte Anzahl	899	169	-801	267
Veränderung Haushalte in %	0,9%	0,2%	-0,8%	0,3%
Neubaubedarf Wohnungen (WE)	1.800	1.350	800	3.950
Neubaubedarf in % des Bestands	1,7%	1,3%	0,8%	3,7%
WE in 1-2-Familienhäusern	800	550	250	1.600
WE in Mehrfamilienhäusern (MFH)	1.000	800	550	2.350
Mietwohnungen in MFH	750	500	350	1.600
Eigentum in MFH	250	300	200	750

**Tabelle 7.2**

<b>Überblick über die Prognoseergebnisse zur Entwicklung der Bevölkerung, der Haushalte und des Neubaubedarfs von 2006 bis 2020 in den Sozialräumen und Stadtbezirken</b>						
Sozialraum/Stadtbezirk	Bevölkerung Anzahl	Bevölkerung in %	Haushalte Anzahl	Haushalte in %	Neubaubedarf Anzahl	Neubaubedarf in %
Mitte-Styrum	-340	-1,3%	590	4,3%	1.076	7,7%
Oberhausen Ost	-3.013	-8,3%	-575	-3,1%	81	0,4%
Altstaden/Lirich	-1.596	-5,0%	67	0,4%	597	3,9%
Sterkrade-Mitte	-2.196	-4,3%	268	1,1%	1.101	4,6%
Sterkrade-Nord	-1.590	-4,7%	116	0,8%	653	4,2%
Osterfeld	-2.576	-6,4%	-199	-1,1%	442	2,4%
gesamt	-11.310	-5,2%	267	0,3%	3.950	3,7%
Alt-Oberhausen	-4.949	-5,3%	82	0,2%	1.754	3,6%
Sterkrade	-3.785	-4,5%	384	1,0%	1.754	4,4%
Osterfeld	-2.576	-6,4%	-199	-1,1%	442	2,4%

## 7.9 Prognoseergebnisse des BBR und des LDS im regionalen Vergleich

Im Folgenden wird untersucht, wie sich die künftigen Entwicklungen in Oberhausen im Vergleich zu den Nachbargebieten bzw. anderen Ruhrgebietsstädten darstellen. Es ist 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 stehen zwei aktuelle Prognosen zur Verfügung, die diese Kriterien erfüllen: die Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen des Landesamts für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen (LDS NRW) und die Raumordnungsprognose des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung (BBR), die neben Ergebnissen zu Bevölkerung und privaten Haushalten zusätzlich Informationen zum künftigen Neubaubedarf enthält.<sup>23</sup> 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.

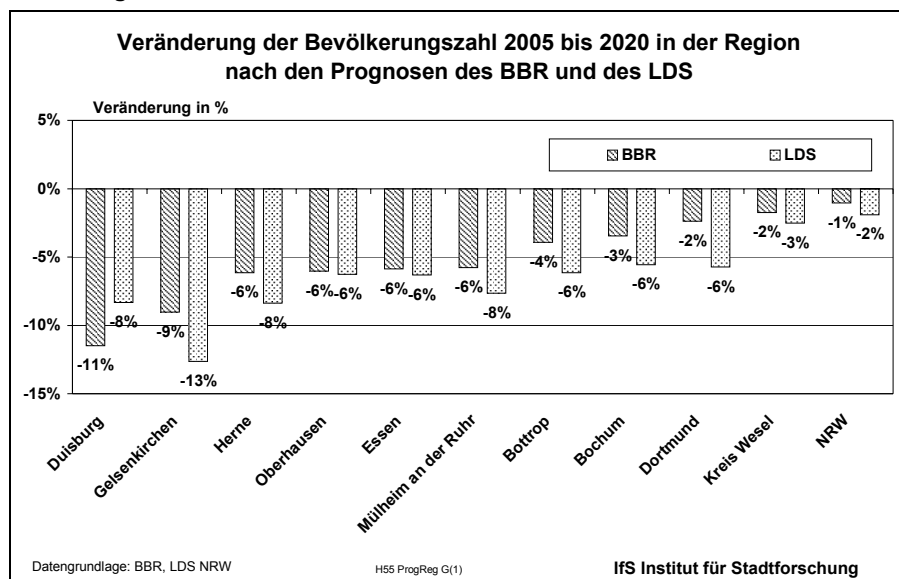
In Abbildung 7.20 ist die prozentuale Veränderung der Bevölkerung von 2005 bis 2020 in der Region um Oberhausen bzw. in Nordrhein-Westfalen gesamt auf Grundlage der Berechnungen von BBR und LDS dargestellt. Die einzelnen Städte bzw. Kreise der Region verzeichnen nach beiden Prognosen bis 2020 durchweg Bevölkerungsverluste, die stärker sind als die auf der Landesebene, zugleich weisen sie untereinander erhebliche Unterschiede auf (Spanne BBR von -11% bis -2% und LDS von -13% bis -3%).

Nach der Prognose des BBR haben Duisburg (-11%) und Gelsenkirchen (-9%) den stärksten Rückgang der Bevölkerungszahl bis 2020, den geringsten verzeichnen Dortmund und der Kreis Wesel (jeweils -2%). Landesweit liegt der Rückgang nach den BBR-Ergebnissen bei -1%. Oberhausen liegt mit -6% im Kreis der Nachbargebiete gleichauf mit Essen und Mülheim, dagegen sind Bottrop (-4%) und der Kreis Wesel (-2%) von einem geringeren Bevölkerungsrückgang betroffen.

---

<sup>23</sup> Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Raumordnungsprognose 2020/2050, 2006. Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen (LDS NRW): Vorausberechnung der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens 2005-2025/2050, 2006. So wie: Auswirkungen des demographischen Wandels - aktualisierte Ergebnisse der Modellrechnungen für die Bereiche Haushalte, Erwerbspersonen und Pflegebedürftigkeit; Statistische Analysen und Studien Nordrhein-Westfalen, Band 38, 2006.

Abbildung 7.20

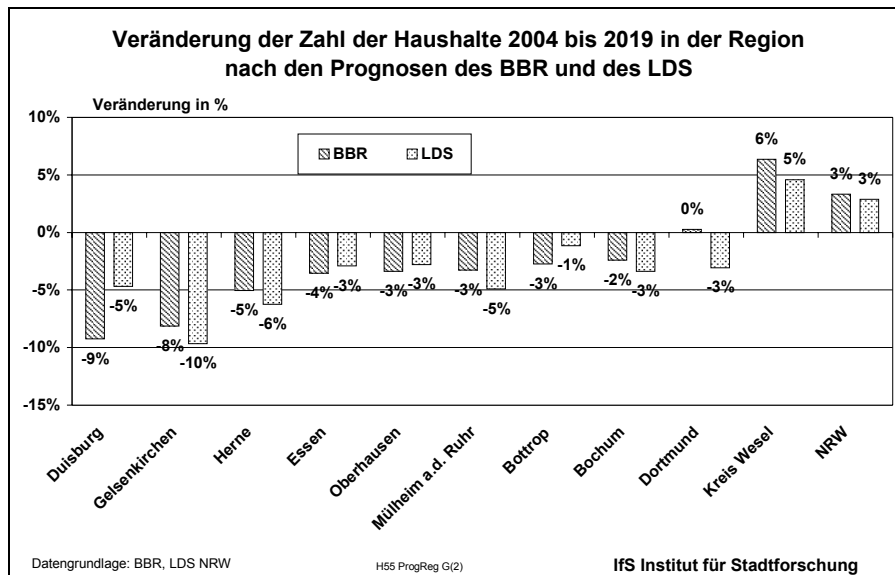


Das LDS kommt bei seinen Berechnungen auf einen landesweiten Wert von -2% und damit auf einen etwas stärkeren Bevölkerungsrückgang als das BBR (-1%). Bei den einzelnen Städten/Kreisen weichen die Ergebnisse von LDS und BBR meist nur um bis zu zwei Prozentpunkte voneinander ab, bei Oberhausen sind sie (gerundet) sogar gleich hoch. Größere Abweichungen zwischen BBR und LDS gibt es bei Duisburg und insbesondere Gelsenkirchen, gleichwohl stimmen die Berechnungen des LDS und des BBR darin überein, dass dies die beiden Städte mit den höchsten Bevölkerungsverlusten sind. Größere Unterschiede zwischen BBR und LDS gibt es auch bei Bochum und Dortmund, bei denen das LDS einen spürbar stärkeren Bevölkerungsrückgang bis 2020 als das BBR sieht. Trotz dieser Unterschiede stimmen beide Bevölkerungsprognosen in der Grundtendenz der regionalen Unterschiede überein: Die Rangfolge der einzelnen Städte/Kreise unterscheidet sich zwischen beiden Prognosen um nicht mehr als zwei Plätze.

Abbildung 7.21 zeigt die Ergebnisse der Haushaltsprognosen von BBR und LDS. Hier wird gegenüber der Bevölkerungsprognose ein um ein Jahr abweichender Zeitraum (2004 bis 2019) betrachtet. Der Grund ist, dass das LDS die Ergebnisse der Haushaltsprognose nur in Fünfjahressprüngen (2010, 2015, 2020 etc.) ausweist, und zwar jeweils für den 1. Januar eines Jahres. Die übrigen Ergebnisse in dieser Studie werden jeweils zum Stand 31. Dezember eines Jahres dargestellt. Um Einheitlichkeit herzustellen, wurden die Prognoseergebnisse des LDS auf den Stand 31. Dezember gesetzt, wodurch sich eine Verschiebung um ein Jahr ergibt. Entsprechend wurden bei den BBR-Ergebnissen ebenfalls die Jahre 2004 bis 2019 verwendet, um Vergleichbarkeit zwischen beiden Prognosen herzustellen.

Im Vergleich zur Bevölkerungsentwicklung ist der prozentuale Rückgang der Haushalte aufgrund der Haushaltsverkleinerung geringer, teilweise ergibt sich nach den Prognoseergebnissen von BBR und LDS sogar ein Zuwachs an Haushalten (Spanne BBR von -9% bis +6% und LDS von -10% bis +5%). Bei der Haushaltsprognose des BBR zeigt sich bei den einzelnen Städten/Kreisen nahezu die gleiche Rangfolge bezogen auf die Veränderung bis 2019 wie bei der Bevölkerungsprognose: Duisburg (-9%) und Gelsenkirchen (-8%) verzeichnen den höchsten Rückgang an Haushalten, Dortmund (0%) und der Kreis Wesel (+6%) dagegen einen Gleichstand bzw. Zuwachs an Haushalten. Oberhausen (-3%) verbessert sich bei der Entwicklung der Haushalte um einen Rang gegenüber der Bevölkerungsentwicklung und liegt bei der künftigen Veränderung der Haushaltszahl im regionalen Vergleich etwa im mittleren Bereich.

Abbildung 7.21



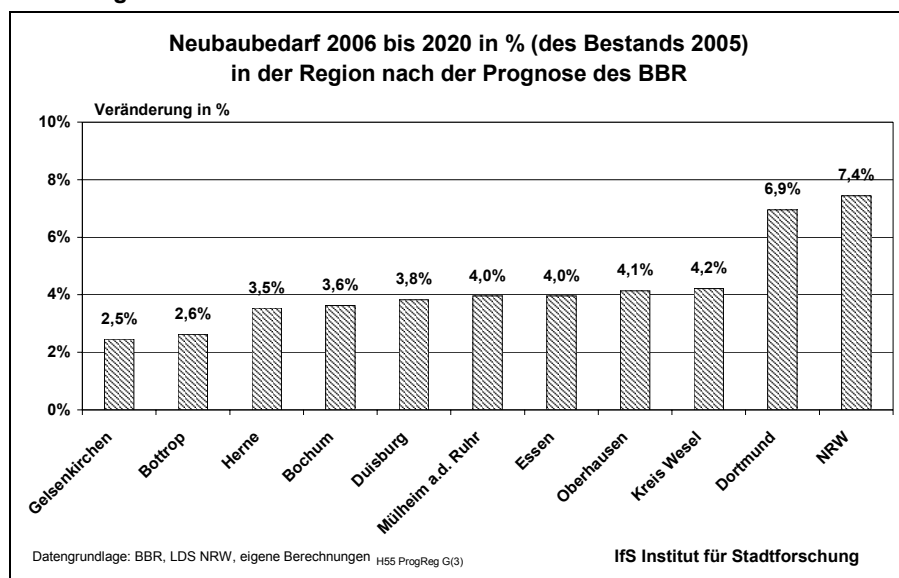
Die Haushaltsprognose des LDS weist zwar bei ihren Ergebnissen eine ähnliche Spanne wie die des BBR auf, jedoch unterscheidet sich die Rangfolge der einzelnen Städte zum Teil deutlich von den BBR-Ergebnissen, insbesondere bezogen auf die Städte mit hohen künftigen Verlusten an Haushalten. Bei der LDS-Prognose hat Gelsenkirchen bis 2020 den höchsten Rückgang der Haushaltszahl (-10%) hinzunehmen, gefolgt von Herne (-6%) sowie Mülheim an der Ruhr und Duisburg (jeweils -5%).

Große Unterschiede in den Ergebnissen zwischen BBR und LDS gibt es insbesondere bei Duisburg, wo das LDS (-5%) auf einen spürbar geringeren Rückgang an Haushalten als das BBR (-9%) kommt, umgekehrt verhält es sich bei Dortmund, wo das LDS einen stär-

keren Rückgang der Haushalte (-3%) prognostiziert als das BBR (0%). Bei Oberhausen stimmen die Ergebnisse von BBR und LDS überein (jeweils -3%).

Abbildung 7.22 zeigt den vom BBR errechneten Neubaubedarf bis 2020, der aus Gründen der Vergleichbarkeit in Bezug zu dem vorhandenen Wohnungsbestand (2005) gesetzt wurde. In Nordrhein-Westfalen liegt der Neubaubedarf bei 7,4% des Bestands, in der Region um Oberhausen ist er durchgängig niedriger (Spanne von 2,5% bis 6,9%). Besonders sticht der Neubaubedarf von Dortmund mit 6,9% hervor. Bei den übrigen Städten/Kreisen sind die Unterschiede relativ gering und liegen zwischen 2,5% (Gelsenkirchen) und 4,2% (Kreis Wesel). Oberhausen bewegt sich mit einem Neubaubedarf von 4,1% innerhalb der Region eher im oberen Bereich.

Abbildung 7.22



## 7.10 Vergleich der Ergebnisse von Stadt/IfS mit BBR und LDS

Für die Einordnung der im vorangegangenen Abschnitt dargestellten Ergebnisse der Prognosen von LDS und BBR wird abschließend ein 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 hergestellt. Vom IfS wurde für Oberhausen ein Neubaubedarf von 3.950 Wohnungen bis 2020 errechnet, bezogen auf den Wohnungsbestand entspricht dieser Wert 3,7% und liegt somit auf einem ähnlichen Niveau wie das Ergebnis der Prognose des BBR (4,1%).

Trotz dieser weitgehenden Übereinstimmung ist darauf hinzuweisen, dass sich die Zwischenschritte bzw. Zwischenergebnisse der Prognosen der Stadt und des IfS von denen des BBR und des LDS teilweise unterscheiden. Wie eingangs dieses Kapitels dargestellt (vgl. oben Abbildung 7.1), geht die Bevölkerungsprognose der Stadt Oberhausen von einem geringeren Rückgang der Oberhausener Bevölkerung bis 2020 aus als die Prognosen von BBR und LDS. Was die Haushaltsverkleinerung angeht, wurde vom IfS von einer etwas stärkeren Haushaltsverkleinerung bis 2020 als vom BBR und LDS ausgegangen. Ein wesentlicher Grund hierfür war, dass sich aus den Ergebnissen der Haushaltsgenerierung der Stadt Oberhausen Hinweise auf eine etwas stärkere aktuelle Haushaltsverkleinerung ergaben, als sie vom BBR und LDS bei ihren Berechnungen angesetzt wurden. Allerdings wurde vom IfS ebenso wie bei BBR und LDS von einer Abschwächung dieser Tendenz bis 2020 ausgegangen. Insgesamt kommt die Haushaltsprognose des IfS aufgrund des (gegenüber BBR und LDS) etwas geringeren Rückgangs der Bevölkerung und der etwas stärkeren Haushaltsverkleinerung zu einer im Jahr 2020 nahezu gleich hohen Haushaltszahl wie in 2005, während LDS und BBR für Oberhausen einen Rückgang der Haushaltszahl (-2,8% bzw. -3,4% bezogen auf 2004 bis 2019; siehe oben) prognostizieren.

Dass sich der von IfS und BBR für Oberhausen errechnete Neubaubedarf (3,7% bzw. 4,1%) trotz dieses Unterschieds nahezu deckt bzw. das IfS sogar auf einen etwas niedrigeren Neubaubedarf als das BBR kommt, liegt daran, dass vom IfS eine geringere Quote für den Ersatz- und Ergänzungsbedarf angesetzt wurde als vom BBR. Die Gründe, die aus Sicht des IfS bei Oberhausen dafür sprachen, den Umfang des Ersatz- und Ergänzungsbedarfs eher vorsichtig anzusetzen, wurden weiter oben ausführlich erläutert.

## **8. Zielgrößen für den künftigen Wohnungsbau und Wohnungsbaupotenziale**

In diesem Kapitel werden zunächst Zielgrößen für den künftigen Wohnungsbau in Oberhausen dargestellt, die als Orientierungswerte für eine Angebotspolitik dienen, mit der Abwanderung aus Oberhausen entgegengewirkt und die künftige Bevölkerungsentwicklung abweichend von den zuvor dargestellten Ergebnissen der Prognosen positiv beeinflusst werden soll. Anschließend werden diesen Zielgrößen die Wohnungsbaupotenziale gegenübergestellt, um die Wohnbaulandsituation in Oberhausen vor dem Hintergrund des künftigen Bedarfs bzw. der Verfolgung einer Angebotspolitik zu bewerten.

### **8.1 Zielgrößen für den künftigen Wohnungsbau**

Bevölkerungs- und Wohnungsbedarfsprognosen basieren auf Trendfortschreibungen bzw. Annahmen zu künftigen Entwicklungen. Sie 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 daher zwar wichtige Hinweise, um sich frühzeitig auf die Zukunft einstellen zu können. Die Stadt Oberhausen muss sich mit den prognostizierten Entwicklungen jedoch nicht zufrieden geben, sondern kann versuchen, eine günstigere Bevölkerungsentwicklung als hier unterstellt zu erzielen. Aus diesem Grunde werden (wie bereits bei der Studie des IfS von 2000) aufbauend auf den Prognoseergebnissen Überlegungen zu Zielgrößen für den künftigen Wohnungsbau im Rahmen einer Angebotspolitik der Stadt angestellt. Diese beziehen sich auf die Zeiträume 2006 bis 2010 und 2011 bis 2015 und decken somit die nächsten zehn Jahre ab (weitergehende Aussagen für 2016 bis 2020 erscheinen hier als nicht sinnvoll)

Für eine Angebotspolitik ist der Bereich der 1-2-Familienhäuser von besonderer Bedeutung. Aufgrund der altersstrukturellen Entwicklung der Bevölkerung und aufgrund des Trends der Abwanderung von Bevölkerung - insbesondere von Familien - in nördliche Nachbargebiete liegt der ermittelte Neubaubedarf bei 1-2-Familienhäusern im Zeitraum 2006 bis 2010 bei 160 Wohnungen pro Jahr und damit unter der Bautätigkeit der letzten Jahre von ca. 240 Eigenheimen pro Jahr. Im Zeitraum 2011 bis 2015 sinkt er auf nur noch 110 Wohnungen.

Eine Angebotspolitik im Bereich der 1-2-Familienhäuser zielt auf eine Verringerung von Abwanderung, sodass für den Zeitraum 2006 bis 2010 eine Zielgröße von 190 Wohnungen in 1-2-Familienhäusern als angemessen erscheint, also bis zu 30 Wohnungen pro Jahr über dem prognostizierten Neubaubedarf. Diese Zielgröße wurde angesichts der nach den Ergebnissen der Haushaltsprognose in den kommenden Jahren nur noch gering



wachsenden Nachfrage in Oberhausen und der Gefahr eines Anstiegs von Leerständen im Bestand eher vorsichtig angesetzt. Für den Zeitraum 2011 bis 2015 liegt die Zielgröße aufgrund der zu erwartenden sinkenden Nachfrage nur noch bei 135 Wohnungen in 1-2-Familienhäusern (Tabelle 7.1).

**Tabelle 8.1**

<b>Zielgrößen einer Angebotspolitik für den künftigen Wohnungsbau (pro Jahr) in Oberhausen</b>		
	2006-2010 p. a.	2011-2015
Wohnungen in 1-2-Familienhäusern	190	135
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	210	165
- Mietwohnungen	150	100
- Geschosswohnungseigentum	60	65
gesamt	400	300
darunter Eigentum	250	200
darunter Miete	150	100
darunter Alt-Oberhausen	170	130
darunter Osterfeld	50	30
darunter Sterkrade	180	140

Die Gefahr der Erzeugung von Überangeboten gilt für den Geschosswohnungsbau noch mehr als bei den 1-2-Familienhäusern. Für Mietwohnungen wurde ein Neubaubedarf von 150 Wohnungen pro Jahr im Zeitraum 2006 bis 2010 und 100 Wohnungen pro Jahr im Zeitraum 2011 bis 2015 ermittelt. Da der Neubaubedarf im Mietwohnungsbereich überwiegend aus Ersatz- und Ergänzungsbedarf und nur zu sehr geringen Teilen aus einer Erhöhung der Zahl der Haushalte resultiert, bergen diese Größenordnungen bereits erhebliche Risiken der Erhöhung des Überangebots, sofern nicht in erheblich höherem Umfang Abgänge an Wohnungen erfolgen, als dies derzeit der Fall ist. Aus diesem Grunde erscheint der Mietwohnungsbereich für die Verfolgung einer zusätzlichen Erhöhung des Angebots über Neubau als zu risikoreich bzw. wenig geeignet. Als Zielgröße wird daher der prognostizierte Neubaubedarf von 150 Wohnungen 2006 bis 2010 und 100 Wohnungen pro Jahr von 2011 bis 2015 angesetzt und auf einen Aufschlag wie bei den 1-2-Familienhäusern verzichtet.

Beim Geschosswohnungseigentum besteht ein Neubaubedarf von jährlich 50 Wohnungen (2006 bis 2010) bzw. 60 Wohnungen pro Jahr (2011 bis 2015). In diesem Bereich bietet sich eine vorsichtige Erhöhung der Zielgröße gegenüber dem Neubaubedarf an, weil dieses Segment (Eigentumswohnungen und sonstige verdichtete Eigentumsbauweisen) ähnlich wie das der 1-2-Familienhäuser geeignet erscheint, der Abwanderung entgegenzuwirken. Als Zielgröße erscheinen 60 (2006 bis 2010) bzw. 65 Wohnungen pro Jahr (2011 bis 2015) als angemessen.

Insgesamt ergibt sich eine Zielgröße für den gesamten künftigen Neubau von 400 Wohnungen pro Jahr im Zeitraum 2006 bis 2010 und von 300 Wohnungen pro Jahr im Zeitraum 2011 bis 2015. Die Zielgrößen wurden proportional (entsprechend der Anteile am Neubaubedarf) auf die Stadtbezirke übertragen: Für Alt-Oberhausen ergibt sich eine Zielgröße von 170 (2006 bis 2010) bzw. 130 Wohnungen pro Jahr (2011 bis 2015), für Osterfeld von 50 bzw. 30 Wohnungen pro Jahr und für Sterkrade von 180 bzw. 140 Wohnungen pro Jahr.

Die genannten Zielgrößen sollten regelmäßig daraufhin überprüft werden, ob sie noch realistisch sind und ob sich bei einer Umsetzung der Neubauzahlen der angestrebte Erfolg einer günstigeren Bevölkerungsentwicklung einstellt. Sollten sie nicht zu einer verminderten Abwanderung bzw. günstigeren Bevölkerungsentwicklung führen, hat dies einen Verdrängungswettbewerb zwischen verschiedenen Wohnungsbeständen und eine Zunahme des Leerstands zur Folge.

## **8.2 Zielgrößen für den künftigen Rückbau**

Wie bereits oben mehrfach erläutert, setzt sich der Neubaubedarf in hohem Maße aus Ersatz- und Ergänzungsbedarf zusammen. Wird künftig in Höhe der zuvor dargestellten Zielgrößen gebaut, so sind, wenn sich der Wohnungsleerstand in Oberhausen nicht wesentlich erhöhen soll, in größerem Umfang Abgänge an Wohnungen notwendig, nämlich im Umfang des Ersatz- und Ergänzungsbedarfs. 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 erscheint sinnvoll, nicht nur Zielgrößen für den Neubau, sondern auch für den Abriss von Wohnungen bzw. Rückbau von Gebäuden in den kommenden zehn Jahren darzustellen (Aussagen für 2016 bis 2020 erscheinen hier als nicht sinnvoll).

Die im Folgenden dargestellte Zielgröße für den Rückbau von Wohnungen zur Vermeidung zusätzlicher Leerstände orientiert sich an dem Umfang des Ersatz- und Ergänzungsbedarfs bei der Neubaubedarfsprognose, allerdings ist zumindest bei einem Teil der Wohnungen zu berücksichtigen, dass Abgänge auch über Zusammenlegungen von Wohnungen oder Umwidmungen stattfinden. Insofern liegt die Zielgröße für den Rückbau niedriger als der Ersatz- und Ergänzungsbedarf. Geht man davon aus, dass zwei Drittel des Ersatz- und Ergänzungsbedarfs auf Abrisse bzw. Rückbau entfallen, so ergibt sich eine Zielgröße von etwa 1.300 Wohnungen, die in Oberhausen in den nächsten zehn Jahren abgerissen bzw. rückgebaut werden müssen, um eine spürbare Zunahme des Leerstands zu verhindern. Davon entfallen etwa 600 Wohnungen (120 p. a.) auf den Zeitraum 2006 bis 2010 und etwa 700 Wohnungen (140 p. a.) auf den Zeitraum 2011 bis 2015.

### 8.3 Wohnungsbaupotenziale

Im Folgenden wird auf die Wohnbaulandpotenziale in Oberhausen eingegangen, zu denen von der Stadt Oberhausen Daten (Basis: Datei Oberhausener Wohnbauflächen) zur Verfügung gestellt wurden. 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.

#### Potenziale insgesamt

Der Umfang der Wohnungsbaupotenziale in Oberhausen beträgt 4.645 Wohnungen. Davon entfallen 1.280 Wohnungen<sup>24</sup> auf den unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) und 1.769 Wohnungen auf Flächen mit rechtskräftigen Bebauungs- oder Vorhaben- und Erschließungsplänen. Auf Flächen, bei denen sich ein Bebauungs- oder Vorhaben- und Erschließungsplan im Verfahren bzw. in Vorbereitung befindet, lassen sich 762 bzw. 834 Wohnungen realisieren (Abbildung 8.1).

Abbildung 8.2 zeigt die Verteilung der gesamten Wohnungsbaupotenziale auf die drei Stadtbezirke. Der Löwenanteil der Potenziale liegt mit 70% (3.241 WE) in Sterkrade. Alt-Oberhausen kommt auf einen Anteil von 20% (943 WE) und Osterfeld auf 10% (461 WE).

Die Potenziale weisen bezogen auf den vorhandenen Wohnungsbestand einen sehr ungleich räumliche Verteilung innerhalb Oberhausens auf. Insbesondere Alt-Oberhausen weist mit 20 Potenzial-Wohnungen pro 1.000 Bestandswohnungen ein sehr geringes Potenzial bezogen auf den Bestand auf und Osterfeld liegt mit einem Wert von 25 WE ebenfalls relativ niedrig. Sterkrade verzeichnet dagegen 82 Potenzial-Wohnungen pro 1.000 Bestandswohnungen und vereint auf sich somit bezogen auf den vorhandenen Wohnungsbestand ein weit überdurchschnittliches Potenzial. Das Baulandpotenzial von Oberhausen weist bezogen auf den Wohnungsbestand eine erhebliche "Nordlastigkeit" auf.

---

<sup>24</sup> Dieser Wert setzt sich zusammen aus 780 Wohnungen auf Potenzialflächen, die in der Datei Oberhausener Wohnbauflächen erfasst sind, und einer auf Basis von Erfahrungswerten geschätzten Zahl von weiteren 500 Wohnungen auf nicht erfassten Potenzialflächen (beide im unbeplanten Innenbereich). Mangels näherer Informationen wurde angenommen, dass das unerfasste Potenzial eine ähnliche Struktur und räumliche Verteilung wie das erfasste Potenzial aufweist. Im unbeplanten Innenbereich könnten noch weitere Potenzialflächen entstehen, wenn die in Kapitel 8.2 dargestellten Zielgrößen für den Rückbau umgesetzt werden. Eine Umsetzung dieser Zielgrößen ist jedoch nicht sicher bzw. die Realisierung von Abrissen könnte mit erheblicher zeitlicher Verzögerung erfolgen (längere Teil- bzw. Komplettleerstände vor einem Abriss). Zudem ist unklar, ob die Flächen nach einem Abriss zeitnah für eine Wiederbebauung zur Verfügung stehen werden oder überhaupt dafür geeignet sind (z.B. Standortdefi-

Abbildung 8.1

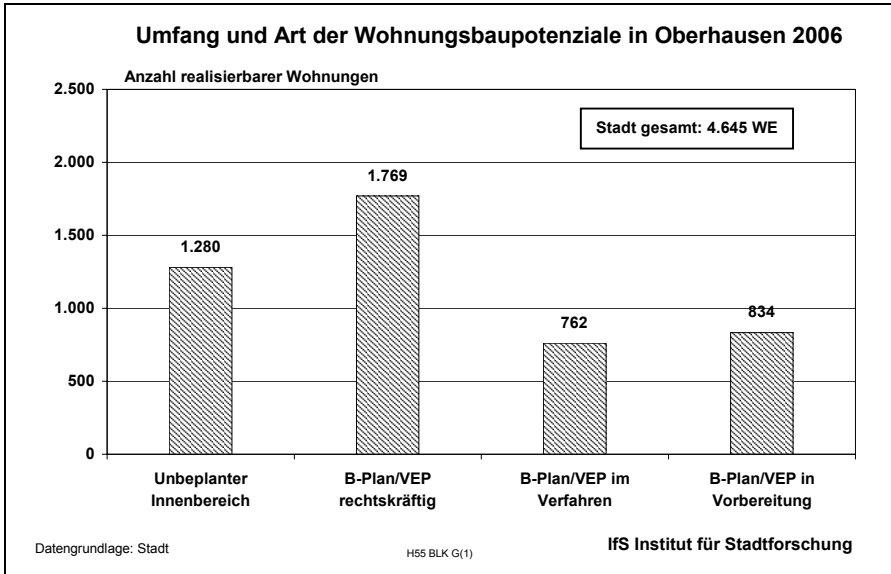
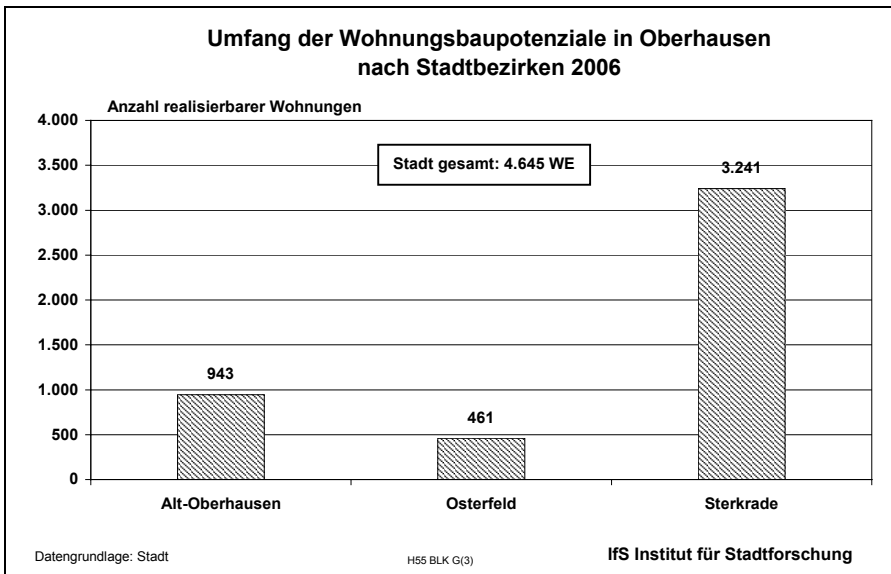


Abbildung 8.2



In Tabelle 8.2 ist dargestellt, wie sich die Wohnungsbaupotenziale in den drei Stadtbezirken Oberhausens von der Beplanungsart und vom Verfahrensstand her unterscheiden. Osterfeld ist durch einen leicht unterdurchschnittlichen Anteil an Wohnungsbaupotenzialen im unbeplanten Innenbereich (21%) gekennzeichnet, während Alt-Oberhausen (29%)

---

zite wie hohe Verkehrsbelastung). Bei einer Einbeziehung der Zielgrößen besteht daher die Gefahr, die tatsächlich verfügbaren Potenziale zu überschätzen, weshalb davon Abstand genommen wurde.

und Sterkrade (28%) hier etwa durchschnittliche Anteile (stadtweit 28%) aufweisen. Bei den rechtskräftig beplanten Flächen (B-Plan, VEP) unterscheiden sich die Anteile der Stadtbezirke relativ wenig vom gesamtstädtischen Wert (38%), wobei Sterkrade mit 39% den höchsten und Alt-Oberhausen mit 34% den geringsten Anteil aufweist.

**Tabelle 8.2**

<b>Wohnungsbaupotenziale Oberhausens nach Stadtbezirk und Beplanungsart/Verfahrensstand 2006</b>					
	Wohnungen Anzahl	davon Beplanungsart/Verfahrensstand			
		Unbeplanter Innenbereich	B-Plan/VEP rechtskräftig	B-Plan/VEP im Verfahren	B-Plan/VEP in Vorbereitung
Alt-Oberhausen	943	29%	34%	27%	11%
Osterfeld	461	21%	37%	30%	12%
Sterkrade	3.241	28%	39%	12%	21%
Stadt	4.645	28%	38%	16%	18%

In Abbildung 8.3 ist das Wohnungsbaupotenzial in Oberhausen nach der zulässigen Geschossigkeit der Bebauung dargestellt. Der weitaus größte Teil entfällt mit 70% (3.241 WE) auf zweigeschossige Bebauung, 18% (841 WE) auf dreigeschossige und höhere Bebauung und 12% (563 WE) auf eingeschossige Bebauung.

**Abbildung 8.3**

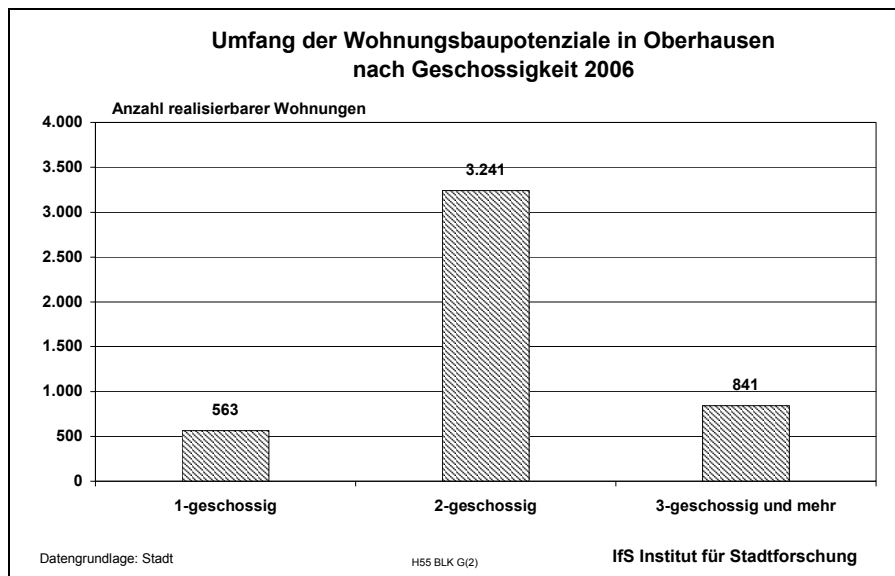
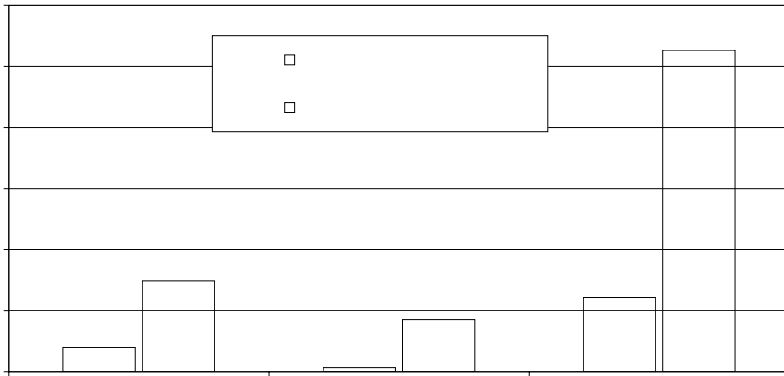


Abbildung 8.4 zeigt die Potenziale in den Stadtbezirken von Oberhausen nach ihrer Geschossigkeit. In allen drei Stadtbezirken dominiert das Potenzial für 1-2-geschossige Bebauung, während das Potenzial für 3-geschossige Bebauung einen relativ kleinen Anteil ausmacht. In Alt-Oberhausen entfallen 200 Wohnungen auf eine Bebauung mit drei und

mehr Geschossen, in Osterfeld sind es 34 Wohnungen und in Sterkrade 607 Wohnungen. In Sterkrade liegt der Anteil der 3-geschossigen Bebauung am Potenzial mit 19% nahe dem Durchschnitt von Oberhausen (18%), in Alt-Oberhausen ist er mit 21% überdurchschnittlich und in Osterfeld mit 8% stark unterdurchschnittlich.

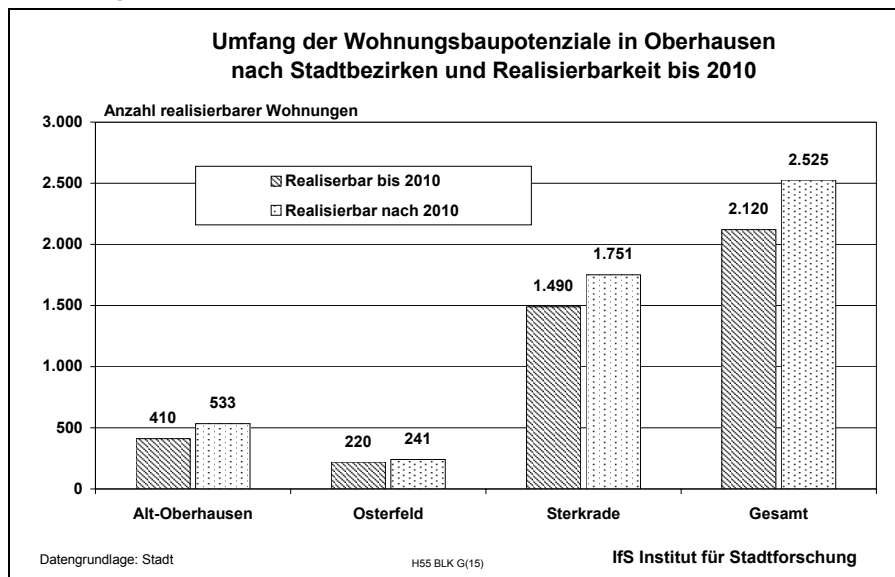
Abbildung 8.4



Flächen insgesamt ein bis 2010 realisierbares Potenzial von rund 1.920 Wohnungen.<sup>25</sup> Hinzu kommt ein gewisser Teil der im Innenbereich vorhandenen Potenziale, der bis 2010 realisiert (im Sinne von bebaut) werden könnte. Vorsichtig geschätzt könnte dieser in der Größenordnung von etwa 200 Wohnungen liegen. Insgesamt ergibt sich somit ein bis 2010 realisierbares Potenzial von rund 2.120 Wohnungen, davon rund 9% im unbeplanten Innenbereich und 91% auf den übrigen Flächen. Für die Zeit nach 2010 existiert ein zusätzliches Potenzial von bis zu 2.525 Wohnungen, davon 1.080 Wohnungen (43%) im unbeplanten Innenbereich und 1.445 Wohnungen (57%) auf den übrigen Flächen.

Abbildung 8.5 zeigt das Wohnungsbaupotenzial in Oberhausen bzw. den Stadtbezirken unterschieden nach dem Potenzial mit einer Realisierbarkeit bis zum Jahr 2010 und dem erst nach 2010 realisierbaren Potenzial. Das Schwergewicht des insgesamt bis 2010 realisierbaren Potenzials von 2.120 Wohnungen liegt mit 1.490 Wohnungen in Sterkrade, 410 Wohnungen entfallen auf Alt-Oberhausen und 220 Wohnungen auf Osterfeld. In allen Stadtbezirken existiert zusätzlich ein umfangreiches Wohnungsbaupotenzial für die Zeit nach 2010, das in Sterkrade und Alt-Oberhausen zu etwa gut zwei Fünftel und in Osterfeld etwa zu einem Drittel auf den unbeplanten Innenbereich entfällt.

Abbildung 8.5

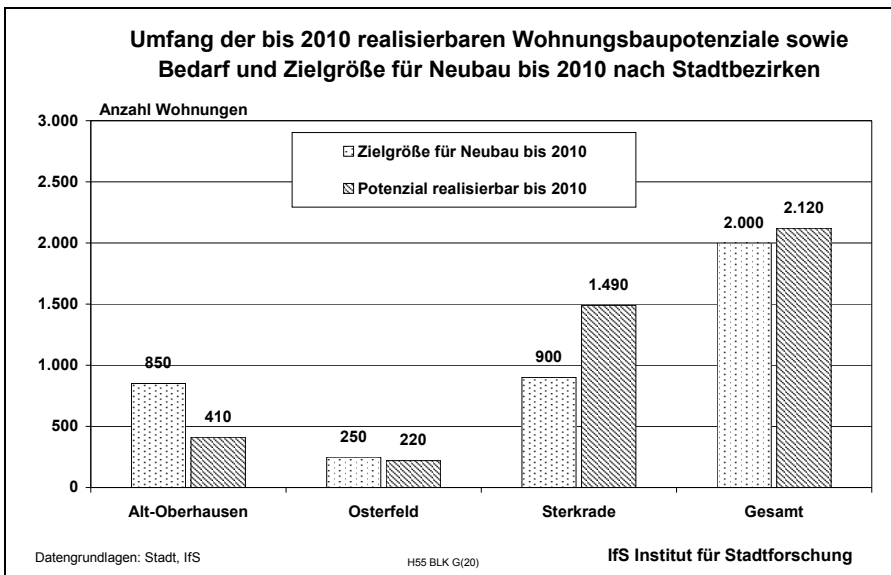


<sup>25</sup> Von der erst in Vorbereitung befindlichen Beplanung dürfte bis 2010 kaum etwas ins Stadium der Realisierung kommen, zumal es sich bei der überwiegenden Zahl um ein sehr frühes Vorbereitungsstadium handelt.

## Vergleich der Potenziale mit der Zielgröße für künftigen Neubau

Im Folgenden wird das bis 2010 realisierbare Wohnungsbaupotenzial mit den Zielgrößen für den künftigen Neubau verglichen. Insgesamt steht der Zielgröße eines Neubaus von 2.000 Wohnungen im Zeitraum 2006 ein bis 2010 realisierbares Potenzial an Wohnbauflächen für 2.120 Wohnungen gegenüber. Das Potenzial ist demnach nur knapp größer als die Zielgröße für den künftigen Neubau in Oberhausen. Dabei zeigt sich bei einer Differenzierung nach Stadtbezirken, dass das Wohnbauflächenpotenzial in Sterkrade mit 1.490 Wohnungen die Zielgröße für den Neubau von 900 Wohnungen im Zeitraum 2006 bis 2010 gut abdeckt. In Osterfeld liegt das Potenzial mit 220 Wohnungen leicht unter der Zielgröße für den Neubau von 250 Wohnungen und in Alt-Oberhausen ist das Potenzial von 410 Wohnungen bei weitem zu gering für die Zielgröße für den Neubau von 850 Wohnungen (Abbildung 8.6).

Abbildung 8.6



Es gibt demnach einen räumlichen Mismatch zwischen Potenzial und Zielgröße. Es könnte argumentiert werden, dass die Zielgröße für den künftigen Neubau nicht unbedingt in dem Stadtbezirk verwirklicht werden muss, für den sie (auf Basis der Neubaubedarfsprognose) ermittelt wurde, sondern dass die Wohnungen genauso gut an anderer Stelle gebaut werden können, wo die Flächen vorhanden sind. Eine solche Entwicklung sollte jedoch vermieden werden, zum einen weil dies eine Verlagerung von Bevölkerung nach Sterkrade zu Lasten von Osterfeld und insbesondere von Alt-Oberhausen bedeuten würde. Dies ist aus Gründen einer ausgewogenen räumlichen Entwicklung und Auslastung der Infrastruktur nicht wünschenswert. Der Trend der überproportional abnehmenden Be-



völkerungsdichte in Alt-Oberhausen und Osterfeld sollte nicht beschleunigt werden. Zudem widerspricht diese Entwicklung dem (bereits in der Studie des IfS von 2000) 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 lassen sich hierdurch Fortzüge von Oberhausen verhindern, 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 gleich auf die verkehrsgünstigen Nachbarstädte im Norden (z. B. Bottrop, Dinslaken, sonstige Gemeinden im Kreis Wesel) ausweichen.

Wesentlich bedeutender als die räumliche Differenz zwischen Potenzial und Zielgröße erscheint jedoch, dass das bis 2010 zur Verfügung stehende Wohnbaulandpotenzial insgesamt als 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 bzw. 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, zum Beispiel 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 verbesserten Verfassung der Konjunktur, wie sie sich derzeit abzeichnet, ansteigt, wovon die Ruhrregion bzw. Oberhausen voraussichtlich auch profitieren würde.

Abgesehen davon erscheint das bis 2010 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.

Zu der Frage, ob das Baulandpotenzial für die Realisierung der Zielgrößen für den Neubau im anschließenden Zeitraum 2011 bis 2015 ausreichend ist, können nur eingeschränkt Aussagen getroffen werden, weil keine Informationen dazu vorliegen, ob das gesamte nach 2010 realisierbare Potenzial im Zeitraum 2011 bis 2015 realisierbar ist oder ob Teile davon erst nach 2015 zur Verfügung stehen. Unterstellt, das gesamte Potenzial

von 2.525 Wohnungen stünde vollständig im Zeitraum 2011 bis 2015 zur Verfügung, erscheint es angesichts einer Zielgröße für den Neubau von 1.500 Wohnungen alles in allem als ausreichend und insbesondere weitaus weniger knapp bemessen als das bis 2010 für die Realisierung der Zielgrößen für den Neubau zur Verfügung stehende Potenzial. Allerdings besteht im Zeitraum 2011 bis 2015 der räumliche Mismatch zwischen Potenzial und Zielgröße fort, wenngleich gegenüber dem bis 2010 realisierbaren Potenzial in abgeschwächtem Maß: Einer Zielgröße für den Neubau von 650 Wohnungen in Alt-Oberhausen steht von 2011 bis 2015 ein Potenzial von 533 Wohnungen gegenüber, was auf eine gewisse Knappheit hindeutet. Dagegen kann das Potenzial in Osterfeld von 241 Wohnungen (Zielgröße 150 WE) und Sterkrade von 1.751 Wohnungen (Zielgröße 700 WE) als ausreichend angesehen werden.

Insgesamt ist das zur Verfügung stehende Bauland in Oberhausen insbesondere auf kürzere Frist (bis 2010) als knapp anzusehen. Die Knappheit konzentriert sich räumlich insbesondere auf Alt-Oberhausen und in gewissem Maße auf Osterfeld, während in Sterkrade zur Realisierung der Zielgrößen für den Neubau ausreichend Bauland verfügbar ist. Im anschließenden Zeitraum 2011 bis 2015 besteht nur noch teilräumliche Knappheit, und zwar in Alt-Oberhausen.

#### **8.4 Szenarien der Baulandmobilisierung**

Die möglichen Folgen und der resultierende Handlungsbedarf, die sich aus dem derzeitigen Wohnbaulandangebot ergeben, lassen sich anhand zweier Szenarien unterschiedliche Wohnbaulandpolitik verdeutlichen: zum einen ein Status-Quo-Szenario, das von einer unveränderten Baulandmobilisierung durch die Stadt Oberhausen ausgeht, zum anderen ein Szenario "Baulandinitiative", das eine beschleunigte bzw. zusätzliche Baulandmobilisierung unterstellt.

##### **Szenario "unveränderte Baulandmobilisierung"**

Mit den in Oberhausen rechtskräftig beplanten Flächen steht der Nachfrage bzw. den Bauwilligen derzeit zunächst noch ein ausreichendes Angebot an Wohnbauflächen zur Verfügung. Allerdings stellt sich nach und nach heraus, dass sich nicht alle Flächen vermarkten lassen, entweder weil Qualität bzw. Lage der Flächen nicht der Nachfrage entsprechen, oder weil die mit den Grundstücken verbundenen Auflagen abschrecken oder der Preis nicht akzeptiert wird. In der Folge zeichnen sich bei Teilbereichen des Baulandangebots bereits nach wenigen Jahren gewisse Engpässe ab, wodurch die Bautätigkeit spürbar unter der gesteckten Zielgröße für den Neubau bleibt. Ungünstig wirkt sich zudem

aus, dass es bei der im Verfahren befindlichen Beplanung von Flächen aus unvorhergesehenen Gründen zu Verzögerungen kommt, sodass nur wenige zusätzliche Flächen zum vorhandenen Angebot hinzukommen. In Folge der Verknappung des Baulands beginnen die Baulandpreise in Oberhausen spürbar zu steigen, was weitere Bauwillige abschreckt. In einigen anderen Städten der Region sind Wohnbauflächen weniger knapp, wodurch sich die Preise weniger erhöhen als in Oberhausen und mehr und mehr Bauwillige sich für Standorte außerhalb von Oberhausen entschließen. Da der Bedarf an Wohnbauland nach 2010 sinkt, gelingt es Oberhausen nach und nach wieder ein ausreichendes Baulandangebot bereitzustellen, jedoch hat es gegenüber Konkurrenzstandorten an Zeit und Boden verloren.

### **Szenario "Baulandinitiative"**

Die möglichen Engpässe beim Wohnbaulandangebot und die damit verbundenen Folgen werden in Oberhausen frühzeitig erkannt, obwohl zunächst noch ein ausreichendes Wohnbaulandangebot auf rechtskräftig beplanten Flächen existiert. Aufbauend auf Zielgrößen für den künftigen Neubau werden Zielgrößen für die künftige Baulandbereitstellung entwickelt. Dabei wird berücksichtigt bzw. eingerechnet, dass ein Teil der Potenziale nicht sofort, sondern ggf. mit einiger Verzögerung auf das Interesse von Investoren bzw. Bauwilligen stößt. Zudem werden weitere Sicherheitsmargen für etwaige Verzögerungen bei der Baulandmobilisierung und für eine mögliche erhöhte Nachfrage nach Flächen aufgrund günstiger konjunktureller Entwicklung bzw. verstärkter Zuwanderung nach Oberhausen einbezogen. Schließlich wird die Zielgröße für das Wohnbaulandangebot so hoch angesetzt, dass bei deren Realisierung eine dämpfende Wirkung auf die Baulandpreise erwartet werden kann. Auf der Grundlage dieser Überlegungen wird eine Zielgröße für das Wohnbaulandpotenzial angesetzt, die mindestens 50% über der Zielgröße für den künftigen Neubau - möglichst noch höher - liegt.

Da diese Zielgröße nur erreicht werden kann, wenn die Mobilisierung von Bauland gegenüber den letzten Jahren erhöht wird, wird von der Stadt eine Baulandinitiative ins Leben gerufen. Diese umfasst 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 wird dabei verstärkte Aktivität auf die Bebauung von Flächen im unbeplanten Innenbereich gerichtet, insbesondere wenn deren Bebauung unter wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Gesichtspunkten wünschenswert ist. Um das Ziel einer räumlich ausgewogenen Entwicklung zu verfolgen, steht die Aktivierung von Potenzialen in Alt-Oberhausen und Osterfeld im Vordergrund. Die Baulandinitiative wird zum anderen von einer geeigneten Öffentlichkeitsarbeit sowie einer verstärkten Einbeziehung lokaler

Akteure und von den Planungen Betroffener begleitet. Hierzu zählen unter anderem auch ein aktives Ansprechen von Investoren bzw. Eigentümern im Innenbereich und Veranstaltungen für Betroffene im Quartier.

Da die Baulandinitiative erfolgreich ist und nach relativ kurzer Zeit Früchte trägt, gelingt es, zusätzliche Wohnbaulandpotenziale zu realisieren und das Angebot dauerhaft hoch zu halten. Zudem gelingt es, hinsichtlich der räumlichen Verteilung der neuen Wohnbaulandpotenziale ein gewisses Übergewicht bezogen auf Alt-Oberhausen und Osterfeld herzustellen, wodurch die "Nordlastigkeit" (Sterkrade) der vorhandenen Potenziale gemindert wird. Durch ein moderates Preisniveau beim Wohnbauland und ein günstiges Klima in Oberhausen bezogen auf das Bauen werden die Zielgrößen für den künftigen Neubau erreicht und die Abwanderung aus Oberhausen verringert. Aufgrund eines überraschend günstigen Konjunkturverlaufs in Deutschland, von dem auch die Ruhrregion spürbar profitiert, kommt es zu einer verstärkten Zuwanderung aus dem Ausland nach Deutschland und auch in die Ruhrregion. Hierdurch ist der Neubaubedarf in Oberhausen spürbar höher als ursprünglich im Rahmen der Prognoserechnungen angenommen. Da in Oberhausen genügend Reserven an Wohnbauland existieren, ist die Stadt auf diese unvorhergesehene Entwicklung gut vorbereitet, sodass in ausreichendem Umfang Bauvorhaben realisiert werden können. Allerdings kann auch die erhöhte Zuwanderung (aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung) nicht dauerhaft verhindern, dass die Baulandnachfrage in Oberhausen nach dieser Hochphase wieder sinkt. Dies nimmt die Stadt Oberhausen zum Anlass, die Zielgröße für das Wohnbaulandpotenzial nach und nach dieser Entwicklung anzupassen.

Die beiden Szenarien sollen verdeutlichen, dass eine unveränderte Wohnbaulandmobilisierung für Oberhausen das erhebliche Risiko birgt, als Wohnstandort an Boden und aufgrund einer eingeschränkten Angebotspolitik Bevölkerung durch Abwanderung zu verlieren. Durch eine Wohnbaulandinitiative könnte diesem Risiko vorgebaut werden, ebenso könnte eine unvorhergesehene Nachfragesteigerung beim Wohnbauland aufgefangen werden. Es ist jedoch abschließend darauf hinzuweisen, dass zu einer Angebotspolitik beim Neubau bzw. Wohnbaulandinitiative eine regelmäßige Überprüfung des Erfolgs, nämlich eine günstigere Bevölkerungsentwicklung bzw. erhöhte Wohnungsnachfrage gehört, da eine Erhöhung des Neubaus über Gebühr mit der Gefahr wachsender Leerstände im Wohnungsbestand verbunden ist. In diesem Zusammenhang sollten auch die oben dargestellten Zielgrößen für den erforderlichen Rückbau beachtet und in die Erfolgsüberprüfung einbezogen werden.

## **9. Handlungsbedarf und Handlungsempfehlungen**

In diesem Kapitel wird zunächst eine Bewertung der Ausgangslage für den Wohnstandort Oberhausen vorgenommen. Anschließend werden die Rahmenbedingungen für die künftige Wohnungspolitik angesprochen. Schließlich wird auf den Handlungsbedarf eingegangen und es werden Handlungsempfehlungen gegeben.

### **9.1 Bewertung der Ausgangslage für den Wohnstandort Oberhausen**

Oberhausen ist seit mehreren Jahren von einem weitgehend entspannten Wohnungsmarkt gekennzeichnet, der darauf zurückzuführen ist, dass die Wohnungsnachfrage seit Mitte der 90er Jahre nur noch schwach angestiegen ist und die Bautätigkeit im Vergleich zur Nachfrage hoch war. In der Folge hat sich der Leerstand erhöht und Mieten sind weitgehend konstant geblieben. In jüngster Zeit ist die Bautätigkeit jedoch spürbar zurückgegangen, sodass sich die Schere zwischen Angebotserweiterung und Nachfrageentwicklung mehr und mehr geschlossen hat. Die aktuell hohe innerstädtische Fluktuation deutet darauf hin, dass viele Menschen in Oberhausen die für sie nach wie vor günstigen Marktverhältnisse nutzen und in eine andere Wohnung, die ihren Wohnvorstellungen entspricht, umziehen.

Die Auswirkungen des demographischen Wandels prägen zunehmend die Entwicklung der Bevölkerungszahl bzw. der Wohnungsnachfrage Oberhausens, ebenso wie auch die der gesamten Ruhrregion: Zunehmende Sterbefallüberschüsse machen eine immer größere Zuwanderung notwendig, um die Bevölkerungszahl zu halten. Obwohl Oberhausen in den letzten Jahren erhebliche Zuwanderung verzeichnete, ist die Bevölkerungszahl zurückgegangen, weil die Zuwanderung nicht ausreichte, die natürliche Bevölkerungsentwicklung zu kompensieren.

Was das Wanderungsgeschehen bzw. die Entwicklung der Bevölkerung angeht, befindet sich Oberhausen in einer Konkurrenzsituation zu anderen Wohnstandorten, insbesondere den benachbarten Städten und Kreisen. So verliert Oberhausen seit vielen Jahren Bevölkerung in benachbarte nördliche Gebiete (Bottrop, Dinslaken und weitere Gemeinden des Kreises Wesel), weil es bezogen auf das Preisniveau bei Grundstücken und auf die landschaftliche Attraktivität gegenüber diesen Gebieten Wettbewerbsnachteile aufweist. Gegenüber benachbarten Städten im Süden (Mülheim an der Ruhr, Essen, Duisburg) verzeichnet Oberhausen dagegen Wettbewerbsvorteile, sodass die Stadt seit vielen Jahren aus diesen Gebieten Bevölkerung durch Wanderungen gewinnt.

Dass sich die Bodenpreise in der Stadt in den letzten fünf Jahren nicht erhöht haben, war wichtig für die Konkurrenzfähigkeit Oberhausens. Voraussetzung für diese Entwicklung war ein ausreichendes Baulandangebot, das sich dämpfend auf die Preise auswirkte. Allerdings konnte Oberhausen seine Stellung innerhalb der Region dadurch nicht wesentlich verbessern, weil sich die Baulandpreise in den letzten fünf Jahren in der Region insgesamt sehr moderat entwickelten. Ähnliches gilt für die Wohnungsmieten: diese sind in Oberhausen weitgehend konstant, dies gilt jedoch auch für andere Städte in der Region. Dass Oberhausen dennoch in jüngster Zeit innerhalb der Region an Attraktivität gewonnen hat, wird anhand der aktuellen Entwicklung der Wanderungen deutlich: Oberhausen hat jüngst weniger Bevölkerung in nördliche Nachbargebiete verloren und mehr Bevölkerung aus den südlichen Nachbargebieten gewonnen als noch vor einigen Jahren, wodurch sich seine Wanderungsbilanz insgesamt verbessert hat.

Trotz dieser insgesamt positiven Entwicklung bei den Wanderungen, die vor allem von jüngeren Menschen getragen wird, muss Oberhausen Wanderungsverluste bei der älteren Bevölkerung hinnehmen. Dieses Ergebnis muss für Oberhausen aus zwei Gründen unbefriedigend sein: Zum einen, weil es sich bei den Älteren um eine wichtige Nachfragegruppe auf dem Wohnungsmarkt handelt, die künftig noch an Bedeutung gewinnen wird. Zum anderen unterscheidet sich Oberhausen bei dieser Entwicklung offenbar von anderen Städten in Deutschland, da vielerorts davon berichtet wird, die Älteren kehrten aus dem Umland oder den ländlichen Gebieten zurück in die Städte, weil diese aufgrund der vielfältigen Angebote, der Qualität der Infrastruktur und der kurzen Wege gerade für ältere Menschen Standortvorteile hätten. Diese städtischen Standortvorteile dürfte auch Oberhausen aufweisen, sie reichen jedoch bezogen auf diese wichtige Zielgruppe offenbar derzeit noch nicht aus, um bei den älteren Haushalten eine positive Wanderungsbilanz vorweisen zu können.

Künftig wird es noch wichtiger sein als heute, Bevölkerung zu halten bzw. Abwanderung zu verhindern, und zwar bei allen Altersgruppen bzw. bei verschiedenen Zielgruppen auf dem Wohnungsmarkt. Nach den Ergebnissen der aktuellen Bevölkerungsprognose der Stadt wird die Bevölkerungszahl Oberhausens künftig weiter spürbar zurückgehen, weil die zu erwartende Zuwanderung nicht ausreicht, um die natürlichen Bevölkerungsverluste auszugleichen. Dies wird nicht nur erhebliche Auswirkungen auf die städtischen Einnahmen und den städtischen Haushalt, sondern auch auf die Auslastung von Infrastruktur haben.

Zudem hat diese Entwicklung erhebliche Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt: Die Nachfrage nach Wohnungen wird trotz fortschreitender Haushaltsverkleinerung zahlenmäßig nur noch wenige Jahre leicht zunehmen und anschließend bis 2020 wieder etwa auf das heutige Niveau zurückgehen. Es wird zwar auch in den kommenden Jahren noch

Neubaubedarf geben, der aber weniger von zusätzlicher Nachfrage als in hohem Maße von Ersatz- und Ergänzungsbedarf getragen wird. Die Bautätigkeit der nächsten Jahre wird immer von der Gefahr steigender Leerstände begleitet sein, beispielsweise wenn trotz geringer zusätzlicher Nachfrage über Gebühr gebaut wird oder zu wenige Wohnungsabgänge stattfinden.

Eine der großen Herausforderungen der kommenden Jahre wird daher darin bestehen, den Wohnstandort Oberhausen attraktiver zu machen, um zusätzliche Wohnangebote zu erweitern und um Abwanderung zu verhindern bzw. Zuwanderung zu erhöhen, ohne den Wohnungsmarkt durch steigende bzw. hohe Leerstände zu belasten und damit Investitionen im vorhandenen Wohnungsbestand zu erschweren. Neben dem Neubau, der nach 2010 quantitativ mehr und mehr an Bedeutung verlieren wird, wird nämlich der Steigerung der Qualität des vorhandenen Wohnungsbestands und dessen Umfeld eine zunehmende bzw. zentrale Bedeutung für die Konkurrenzfähigkeit des Wohnstandorts Oberhausen zukommen.

## **9.2 Rahmenbedingungen für die künftige Wohnungspolitik**

Die Wohnungspolitik trifft derzeit auf günstige wie ungünstige Voraussetzungen. In vielen Bereichen wurden die Förderung bzw. die steuerlichen Anreize für Investitionen im Wohnungsbau reduziert. Insbesondere ist hierbei der Wegfall der Eigenheimzulage zu nennen, dessen Auswirkungen im Bereich des selbstgenutzten Eigentums noch abzuwarten sind. Selbst wenn davon dämpfende Wirkungen auf die Nachfrage ausgehen sollten, ist dies für den Standort Oberhausen nicht unbedingt von Nachteil, weil die Nachfrage nicht nur in Oberhausen, sondern flächendeckend reduziert wird. Vermutlich sind die räumlichen Wirkungen der Abschaffung der Eigenheimzulage für Oberhausen sogar positiv, weil sich einige Oberhausener Haushalte, die sich mit Eigenheimzulage in den nördlichen Nachbargebieten die Bildung von Eigentum hätten leisten können, nicht dorthin abwandern, weil sie dies ohne Eigenheimzulage nicht können bzw. sich anders entschließen.

Die derzeitige Höhe der Zinsen für Hypothekarkredite, die sich im langjährigen Vergleich nach wie vor auf einem historisch tiefen Niveau bewegen, stellt eine sehr günstige Rahmenbedingung für Wohnungsbauinvestitionen dar, sowohl im Neubau als auch im Bestand. Auch aus diesem Grunde ist der deutsche Mietwohnungsbestand ins Blickfeld ausländischer Großinvestoren geraten, die in den letzten Jahren umfangreiche Bestände aufgekauft haben und dies nach eigener Ankündigung auch künftig weiter tun werden. Die niedrigen Zinsen stellen jedoch auch für klassische Eigentümer in Deutschland eine günstige Voraussetzung dar, ihre Bestände an die sich verändernden Anforderungen der Wohnungsnachfrage anzupassen.

Anders als bei den internationalen Investoren herrscht bei vielen deutschen Eigentümern trotz des 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. Aus diesem Grunde sind die Investitionen im Neubau und im Bestand seit mehreren Jahren von Vorsicht bzw. Zurückhaltung geprägt. Diese Zurückhaltung ist auch in Oberhausen spürbar. Sie könnte sich dann vermindern, wenn sich im Rahmen einer spürbaren und dauerhaften Aufhellung der Konjunktur in Deutschland das allgemeine Investitionsklima bei den Investoren verbessert und die Einkommen der nachfragenden Haushalte spürbar steigen.

### **9.3 Handlungsfelder**

In der vom IfS im Jahr 2000 erarbeiteten Studie "Wohnen in Oberhausen" wurden auf Grundlage der damaligen Ergebnisse folgende - der Qualifizierung des Wohnstandorts dienende - Ziele für die Wohnungspolitik Oberhausens formuliert:

- Steigerung der Konkurrenzfähigkeit gegenüber anderen Wohnstandorten,
- Verhinderung der Abwanderung der Bevölkerung,
- Schaffung attraktiver Angebote für zuziehende Haushalte (wohnungs- und arbeitsplatzbezogene Zuzüge),
- Abdeckung der Wohnungsnachfrage und Verbesserung der Wohnzufriedenheit der Oberhausener Bevölkerung,
- Sicherung der sozialen Stabilität und Bindung von Einwohnern an Oberhausen,
- Verhinderung negativer Auswirkungen auf die Finanzsituation Oberhausens,
- Verbesserung der weichen Standortfaktoren für die Wirtschaft.

Diese Ziele sind auch heute noch aktuell bzw. uneingeschränkt gültig, sodass sie übernommen werden können. Die seinerzeit gegebenen Handlungsempfehlungen, mit denen diese Ziele verfolgt werden sollten, bezogen sich auf die drei Handlungsfelder "Marktverträgliche Angebotspolitik im Neubaubereich", "Bewohnerorientierte und quartiersbezogene Bestandspolitik" und "Versorgung spezieller Bedarfsgruppen". Diese Handlungsfelder und die seinerzeit gegebenen Empfehlungen haben ebenfalls im Kern nach wie vor Gültigkeit, aufgrund inzwischen weiter fortgeschrittener bzw. neuer Entwicklungen bedürfen sie jedoch einiger Modifizierungen und Ergänzungen. Diese beziehen sich insbesondere auf eine stärkere Zielgruppenorientierung und auf eine stärkere Betonung kooperativen



Handelns bzw. Einbindung lokaler und überörtlicher Akteure in die Strategien der kommunalen Wohnungspolitik. Folgende Handlungsfelder werden vorgeschlagen:

- (1) Behutsame Neubaupolitik im regionalen Kontext,
- (2) Zielgruppenbezogene Bestands- und Quartierspolitik,
- (3) Soziale Wohnungsversorgung/soziale Problemlagen,
- (4) Information und Kooperation.

Die Handlungsfelder werden im Folgenden näher erläutert.

### **9.3.1 Handlungsfeld "Behutsame Neubaupolitik im regionalen Kontext"**

Die Stadt Oberhausen sollte im Neubaubereich weiterhin eine Angebotspolitik verfolgen, die das Ziel hat, Bevölkerung zu halten und Zuwanderung zu befördern. Wesentliches Element einer solchen Angebotspolitik ist das Setzen von Zielgrößen für den künftigen Neubau und das Sicherstellen eines ausreichenden Baulandangebots, das die Realisierung der Zielgrößen ermöglicht und von dem darüber hinausgehend möglichst Preis dämpfende Wirkungen ausgehen.

Diese Angebotspolitik sollte jedoch unter zwei Gesichtspunkten behutsam erfolgen: Zum einen sollte laufend eine Überprüfung des Erfolgs der Angebotsstrategie dahingehend durchgeführt werden, ob damit tatsächlich eine günstigere Bevölkerungsentwicklung erreicht wird oder ob andernfalls eine Erhöhung der Leerstände in der Stadt stattfindet. Zum anderen sollte darauf geachtet werden, dass zwar das Ziel der Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit des eigenen Wohnstandorts verfolgt wird, aber ein ruinöser Wettbewerb unter Nachbarstädten bzw. in der Region durch insgesamt nicht marktverträglichen Neubau vermieden wird. Zusätzliches Ziel sollte daher sein, durch eine zwischen den Städten der Region koordinierte Neubaupolitik eine Attraktivitätssteigerung aller Wohnstandorte in der Region zu erreichen und damit eine Verbesserung der Konkurrenzfähigkeit der gesamten Region gegenüber anderen (z. B. prosperierenden) Regionen herbeizuführen. Hierfür stellen die bereits eingeschlagenen Maßnahmen wie der Masterplan Ruhr und die geplante Aufstellung eines regionalen Flächennutzungsplans wichtige Grundlagen dar.

Für die Umsetzung der Angebotspolitik hat das IfS auf Grundlage der Analyse der Marktsituation und der Prognoseergebnisse Zielgrößen für den künftigen Neubau entwickelt. Als Zielgröße für den ersten Fünfjahreszeitraum (2006 bis 2010) werden 400 Wohnungen pro Jahr und für den zweiten Fünfjahreszeitraum (2011 bis 2015) 300 Wohnungen pro

Jahr vorgeschlagen. Bezogen auf die Bauform entfallen im ersten Fünfjahreszeitraum 190 Wohnungen pro Jahr auf 1-2-Familienhäuser und 210 Wohnungen pro Jahr auf Mehrfamilienhäuser (davon 150 Mietwohnungen und 60 Wohnungen im Geschosswohnungseigentum), im Zeitraum 2011 bis 2015 sind es 135 Wohnungen pro Jahr in 1-2-Familienhäusern und ca. 165 Wohnungen pro Jahr in Mehrfamilienhäusern (davon 100 Mietwohnungen und 65 Wohnungen im Geschosswohnungseigentum).

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 dennoch gegenüber den letzten Jahren abnehmen, da in den kommenden Jahren aus demographischen Gründen (Rückgang Eigentum bildender Altersgruppen und großer Haushalte) mit einer nachlassenden Nachfrage in diesem Bereich zu rechnen ist. 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 zuwanderungswillige 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. Aus Kostengründen und dem für Oberhausen typischen Einkommensniveau dürften Reihenhäuser weiterhin eine geeignete Bauform beim Eigenheimbau sein.

Nach wie vor sind die Preise für Reihenhäuser in Oberhausen im regionalen Vergleich sehr hoch. Dies dürfte dazu führen, dass unter den Haushalten 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 zu senken.

Ein wichtiger Schlüssel, um Einfluss auf das örtliche Preisniveau von Eigenheimen 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 ist, 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.

Um diese Zielgröße zu erreichen und das derzeitige - zur Verfolgung der genannten Ziele knapp erscheinende - 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.

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, Beförderung von (Gruppen)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 die Datei "Oberhausener Wohnbauflächen" ein wichtiges Instrument, das solche Informationen liefert und fortgeführt werden sollte. Wichtig erscheint dabei, dass nicht nur Informationen über in Vorbereitung befindliche bzw. rechtskräftig geplante Flächen (Vorhaben bezogene und allgemeine Bebauungspläne), sondern insbesondere auch über Wohnungsbaupotenziale im unbeplanten Innenbereich. Der Blick der Baulandpolitik sollte künftig immer weniger auf die "grüne Wiese" gerichtet sein, vielmehr sollte eine Verlagerung auf Neubauf Flächen im Siedlungsgebiet stattfinden. Diese Flächen werden künftig nämlich an Bedeutung für den Neubau gewinnen, da nach den Prognoseergebnissen der künftige Wohnungsbau zunehmend aus Ersatzwohnungsbau bestehen wird und dadurch ein wachsender Anteil im Siedlungsgebiet stattfinden sollte.

Dies trifft insbesondere für den Geschosswohnungsbau zu, der schwerpunktmäßig auf Baulücken, untergenutzten Grundstücken oder durch Aus-/Umbau bestehender Gebäude erfolgen sollte und somit einen wichtigen Beitrag zur Entwicklung von Quartieren leisten kann. Da auf längere Sicht (ebenso wie bei den 1-2-Familienhäusern) immer weniger

Neubau an Mehrfamilienhäusern notwendig sein wird, sollte in besonderem Maße das Ziel verfolgt werden, qualitativ hochwertig zu bauen und über den Neubau eine städtebauliche Aufwertung des Gebiets zu erreichen. Hierzu sollte eine Aktivierungsstrategie bezogen auf Bauflächen im Innenbereich verfolgt werden, bei der die Eigentümer von Grundstücken angesprochen bzw. 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-Familienhäuser gezogen sind, inzwischen aufgrund häufigerer Kinderlosigkeit jedoch vermehrt andere, zentrumsnähere Wohnformen suchen.

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 durch spezifische Neubauangebote vermehrt in Oberhausen gehalten werden kann.

### **9.3.2 Handlungsfeld " Zielgruppenbezogene Bestands- und Quartierspolitik"**

Die Zunahme der Bedeutung der Bestandspolitik, die bereits in den letzten Jahren zu beobachten war, wird sich auch in den kommenden Jahren fortsetzen. Wesentlicher Grund hierfür sind nicht nur die aktuell und perspektivisch immer mehr nachlassende Bedeutung des Neubaus, sondern insbesondere die im Wohnungsbestand bzw. in den einzelnen Wohnquartieren künftig zu erwartenden Entwicklungen, die sich aus der insgesamt stagnierenden Nachfrage und der Ausdifferenzierung des Oberhausener Wohnungsmarkts ergeben. Die Veränderungen werden sich auf kleinräumiger Ebene vollziehen und verschiedene Wohnungsbestände werden in sehr unterschiedlicher Weise davon betroffen sein. Ansatzweise zeigt sich dies bereits heute in der unterschiedlichen Akzeptanz von Bestän-

den bzw. Gebieten innerhalb des Stadtgebietes, was sich zum einen im unterschiedlichen Ausmaß der Abwanderung aus Gebieten, zum anderen in der stadträumlich unterschiedlichen Quote der Wohnungsleerstände ausdrückt. Wohnungsbestände mit Defiziten (Ausstattung, Zustand, Schnitt etc.) oder ungünstigem Umfeld (Verkehrsbelastung, Mischgebiete, fehlendes Grün etc.) haben mit erheblichen Akzeptanzproblemen zu kämpfen. Durch die aufgrund insgesamt stagnierender Nachfrage künftig wachsende Konkurrenzsituation gegenüber dem Neubau, aber auch durch die Konkurrenz zwischen verschiedenen Wohnungsbeständen und Quartieren, wird ein Selektionsprozess einsetzen, bei dem Bestände mit Akzeptanzproblemen zusehends das Nachsehen haben werden.

Da die beschriebene Entwicklung mit erheblichen Problemen sowohl für die Stadt als auch für die Eigentümer verbunden sein kann, sollte sie nicht völlig unkontrolliert bzw. ohne jegliche Planung erfolgen. 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 aufgrund der Energiepreisentwicklung künftig einen zunehmenden Kostenfaktor 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 bzw. 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. 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 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 Energiestandards, 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 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.<sup>26</sup> Zum einen hat dies Auswirkungen auf die Art der nachgefragten Wohnungen, zum anderen gewinnen 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 war in der Vergangenheit jedoch weniger auffällig als heute, weil sich die Nachfrager angesichts eines angespannten Wohnungsmarkts mit dem vorhandenen Wohnungsangebot zufriedengeben mussten. Inzwischen ist mit der Entspannung der Wohnungsmärkte die Wahlfreiheit bei der Wohnungssuche erheblich gestiegen. Angesichts eines künftig weiterhin zu erwartenden 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 zu verbreitern.

---

<sup>26</sup> Wie vom Statistischen Bundesamt jüngst auf Grundlage des Mikrozensus festgestellt wurde, ist der Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund in Deutschland bereits heute weitaus höher als bislang auf Grundlage der Informationen der amtlichen Statistik angenommen. Ähnlich dürfte es sich bezogen auf die Ruhrregion oder Oberhausen verhalten.

## **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 letzte Oberhausener Bürgerbefragung zeigt, 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, ein besonderer Schwerpunkt sollte jedoch bei der älteren Bevölkerung gesetzt werden, weil sie aus vielen Quartieren bzw. aus Oberhausen insgesamt Abwanderungstendenzen zeigt und ihre Bedeutung als Nachfragergruppe auf dem Wohnungsmarkt künftig steigt.

Denkbar wäre, die quartiersbezogenen Analysen in ein dauerhaftes Quartiersmonitoring überzuführen, wie es bereits von einigen deutschen Städten im Form verschiedener kleinräumiger Beobachtungssysteme durchgeführt wird, die unter Namen laufen wie z. B. kleinräumige Wohnungsmarktbeobachtung, kleinräumiges Stadtumbaumonitoring, Monitoring "Soziale Stadtentwicklung" und quartiersbezogene Sozialberichterstattung. 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 handelt in vielen Quartieren bereits bewohner- und akteursbezogen, indem sie Initiativen ergreift bzw. Programme umsetzt (Masterplan Innenstadt, Soziale Stadt etc.) und teilraumbezogene Veranstaltungen unter Einbeziehung von Bewohnern, Vermietern und weiteren Akteuren im Gebiet durchführt. Solche Maßnahmen informieren über das Handeln der Stadt und erhöhen die Transparenz bezogen auf die ge-

planten Maßnahmen. Dieser Weg sollte weiter beschritten werden, weil er einerseits die Bewohner einbezieht und andererseits den Gebäudeeigentümern Informationen vermittelt. 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 vorauszusetzen ist bzw. offen signalisiert wird.

Wesentlich 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 Masterplan Innenstadt zeigt, sodass die auf Kleineigentümer bezogenen Aktivierungsansätze von besonderer Bedeutung sind. Das Vorgehen im Gebiet des Masterplan Innenstadt, Kleineigentümer aktiv anzusprechen und zu informieren, ist grundsätzlich zu begrüßen und sollte fortgesetzt werden. 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 ist hier zusammen mit derzeit noch eher wenigen Städten in Deutschland, von denen die Aktivierung von Privateigentümern in einem innenstädtischen Bereich intensiv verfolgt wird, in einer Vorreiterfunktion. Da jedoch immer mehr Städte vor ähnlichen Problemen stehen und erkennen, dass ohne die Einbeziehung von Privateigentümern bei der Stärkung der Innenstädte meist wenig zu bewegen ist, gewinnt das Thema vielerorts an Bedeutung. Das Thema Kleineigentümer rückt auch deshalb derzeit in den Vordergrund, weil seine Bedeutung für den Erfolg von Stadtumbau- und Quartiersentwicklungsmaßnahmen zusehends erkannt und von Bund und Ländern durch Forschungsprojekte und Tagungen befördert wird.<sup>27</sup>

---

<sup>27</sup> Hier ist zum einen auf das Forschungsprojekt "Einbindung von Kleineigentümern in den Stadtumbau Ost" zu verweisen, das derzeit vom IfS und dem IRS im Auftrag des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung (BBR) bearbeitet wird, zum anderen auf das fachöffentliche Forum "Die Zusammenarbeit mit Eigentümern im Stadtumbau" (21./22. September 2006), das im Rahmen des Forschungsfelds "Stadtumbau West" des Bundes durchgeführt wurde und auf dem die Bedeutung der Aktivierung von Kleineigentümern für den Erfolg von Stadtumbau- und Sanierungsmaßnahmen hervorgehoben wurde.



Andere Städte gehen noch weiter als Oberhausen und betreiben nicht nur ein Innenstadtbüro zur Beratung von Gebäudeeigentümern oder führen eine direkte Ansprache durch: In Gelsenkirchen beispielsweise wurde in der Innenstadt eine schriftliche Befragung von Einzeleigentümern durchgeführt und eine Datenbank mit Informationen zu den Objekten aufgebaut. Beides erlaubt, mit differenzierten, auf verschiedene Eigentübertypen (Grad der Investitionsbereitschaft etc.) ausgerichteten Anreizinstrumenten und Kooperationsangeboten vorzugehen. Eine solche Erweiterung der Aktivitäten im Bereich Kleineigentümer wäre auch Oberhausen zu empfehlen.

### **9.3.3 Handlungsfeld "Soziale Wohnungsversorgung/soziale Problemlagen"**

Die Rahmenbedingungen für die soziale Wohnraumversorgung in Oberhausen sind derzeit aufgrund des entspannten Wohnungsmarkts relativ günstig, weil sich viele Haushalte selbst mit Wohnraum versorgen können und nicht auf die Hilfe der Stadt angewiesen sind. Zwar trifft dies nicht auf alle Haushalte in Oberhausen zu, jedoch konzentriert sich die Vermittlung von Wohnungssuchenden durch die Stadt inzwischen im Wesentlichen auf einen harten Kern an hilfebedürftigen Haushalten. Auch den Empfängern von Arbeitslosengeld II bereitet es offenbar wenig Probleme, in Oberhausen Wohnungen mit angemessenen Wohnkosten bzw. angemessener Wohnungsgröße zu finden.

In den kommenden Jahren wird es jedoch zu einem starken Rückgang der gebundenen Sozialwohnungen in Oberhausen kommen, wodurch die Gefahr besteht, dass sich das Angebot an Wohnungen für hilfebedürftige Haushalte bzw. an Wohnungen, die für Empfänger von Arbeitslosengeld II geeignet sind, verengt. Selbst wenn es gelingt, diese Zielgruppen im verbleibenden gebundenen Sozialwohnungsbestand oder sonstigen geeigneten Beständen unterzubringen, besteht die Gefahr, 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 dargestellten künftigen Veränderungen bei der sozialen Wohnungsversorgung bzw. die daraus möglicherweise erwachsenden Folgen sollten daher bei allen quartiersbezogenen Maßnahmen (z. B. des Programms Soziale Stadt etc.) mit berücksichtigt werden.

Ein wichtiges Ziel der Stadt im Bereich der sozialen Wohnungsversorgung sollte daher darin bestehen, künftig weiterhin im Rahmen der Förderung möglichst viele neue Bindungen zu gewinnen. Allerdings wird der Bindungswegfall der kommenden Jahre so massiv sein, dass eine Kompensation wegfallender Bindungen durch im Rahmen von Förderung neu geschaffene Bindungen nur in geringen Teilen möglich sein wird. Aufgrund des Bin-

dungswegfalls in den kommenden Jahren sollte laufend sehr genau beobachtet werden, ob es dadurch zu Versorgungsschwierigkeiten 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 ohne große Probleme verläuft, auch künftig noch tragfähig ist, wenn weniger gebundene Wohnungen existieren.

Der Stadt wird daher empfohlen, 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.

#### **9.3.4 Handlungsfeld "Information und Kooperation"**

Die in den kommenden Jahren zu erwartende weitere Ausdifferenzierung des Wohnungsmarkts, die von unterschiedlichen bzw. teilweise gegengerichteten Entwicklungen in der Region, in innerstädtischen Quartieren und unterschiedlichen Beständen geprägt sein wird, stellt die kommunale Wohnungspolitik vor eine große Herausforderung, weil sie ein differenziertes Vorgehen und ein flexibles Instrumentarium erfordern. Eine wesentliche Voraussetzung, angemessen und frühzeitig auf Entwicklungen reagieren zu können, ist, über geeignete Informationen zu verfügen. Zudem ist aufgrund der Entwicklungen notwendig, die sich stellenden Aufgaben vermehrt in Kooperation mit anderen lokalen und regionalen Akteuren anzugehen, weil diese aufgrund ihrer Komplexität von einzelnen Akteuren kaum bewältigt werden können. Beim Handlungsfeld "Information und Kooperation" handelt es sich weniger um ein völlig eigenständiges, sondern eher um ein die drei vorangegangenen Handlungsfelder überspannendes Handlungsfeld. Aus diesem Grunde werden hier einige Ansätze, auf die bereits in den vorangegangenen Handlungsfeldern an verschiedenen Stellen hingewiesen wurde, noch einmal aufgegriffen und zusammengefasst dargestellt.

## 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 Oberhausen weggezogener Bevölkerung ab 60 Jahren.

Ein Frühwarnsystem "Neubau- und Bestandpolitik" 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 Preisindikatoren (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 der Datei "Oberhausener Wohnbauflächen" (z. B. jährlicher Wohnbaulandreport) zurückgegriffen werden. Dieses Frühwarnsystem könnte (wie bereits bisher) in den Jahren, in denen das Wohnungsmarktbarometer der Stadt Oberhausen erscheint, in dieses integriert werden. In den übrigen Jahren wäre eine Art Kurzreport denkbar, in dem Zielgrößen und Kernindikatoren gegenübergestellt werden.

Wie die Analyse der Entwicklungen der Bevölkerung und der Wanderungen 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 Quartiersmonitoring 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.

Schließlich wird im Bereich "Information" (wie bereits weiter oben dargestellt) die Durchführung einer Befragung von aus Oberhausen weggezogener Haushalte im Alter ab 60

Jahren angeregt. Zwar gibt es bezogen auf die Altersgruppe ab 60 Jahren Informationen zum Bereich der Alteneinrichtungen (Studie der WohnBund-Beratung NRW) und auch die Wanderungsanalyse in dieser Studie hat Hinweise auf Wanderungsmuster und räumliche Präferenzen dieser Altersgruppe erbracht. Jedoch bleibt nach wie vor unklar, weshalb Oberhausen bei dieser Altersgruppe seit mehreren Jahren Bevölkerung verliert und mit welchen Maßnahmen Wegziehende in Oberhausen gehalten werden könnten. Die Befragung könnte auch auf nach Oberhausen Zugezogene bzw. innerhalb von Oberhausen Umgezogene dieser Altersgruppe erweitert werden.

### **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 sollten die Herstellung bzw. Verstärkung von strategischen Partnerschaften mit lokalen Akteuren in den Feldern Neubau/Wohnbauland, Bestand, und Soziale Wohnungsversorgung sein.

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. Der Masterplan Ruhr und der überregionale Flächennutzungsplan sind Ansätze, die in diese Richtung zielen und die fortgesetzt bzw. erweitert werden sollten.

## 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 der Erhöhung des Leerstands
- Regionaler Kontext: Vermeidung ruinösen Wettbewerbs zwischen Städten der Region/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 des Gebiets, flexible Nutzungsformen, experimentelle/modellhafte Projekte, Verbreiterung des Wohnungsangebots, zielgruppenspezifische Angebote (z. B. Ältere)

#### Bausteine:

Zielgrößen für künftigen Neubau

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

Zielgrößen für Wohnbaulandbereitstellung (50% über Zielgröße Neubau)

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 der 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 der Wohn- und Lebensstile)

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**

### **austeine:**

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

Vermeidung räumlicher Konzentration von sozialen Zielgruppen/Sicherstellung ausreichender Durchmischung

## **Handlungsfeld "Information und Kooperation"**

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

### **Bausteine Information:**

Frühwarnsystem Neubau- und Bestandspolitik (jährlicher Report, ggf. Teil des Wohnungsmarktbarometers)

Wohnbaulandreport

Kleinräumiges Quartiersmonitoring

Befragung von Oberhausen weggezogener Bevölkerung ab 60 Jahren (ggf. auch Zugezogene bzw. Umgezogene dieser Altersgruppe)

Befragung von Kleineigentümern in Innenstadt bzw. anderen relevanten Quartieren

**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