



Themenjahr 2024 / 2025

Wohnen

Endbericht

Baustein des integrierten Stadtentwicklungsprozesses des Fachbereiches 4-5-20 Stadtentwicklung

Impressum

Herausgeber	Stadt Oberhausen, Der Oberbürgermeister Dezernat 0 Strategische Planung und Stadtentwicklung Bereich 4-5 Integrierte Stadtentwicklung und Statistik Fachbereich 4-5-20 Stadtentwicklung Tel.: 0208 / 825 - 3289 stadtentwicklung@oberhausen.de
Postanschrift	Fachbereich 4-5-20 Stadtentwicklung Verwaltungsgebäude Marktstraße Marktstraße 97 46045 Oberhausen
Bearbeitung	Mario Hofmann Daniel Blaszczyk Jamil Michel Johannes Pagel
Stand	Mai 2025
Deckblatt	Illustration erstellt mit Unterstützung von DALL-E (OpenAI)

Inhalt

Abbildungsverzeichnis	I
Tabellenverzeichnis	I
1. Anlass und Zielsetzung des Themenjahres Wohnen	1
2. Methodischer Ansatz.....	3
3. Analyse des Oberhausener Wohnungsmarktes	5
3.1. Bevölkerungsentwicklung	5
3.2. Haushaltsstruktur und Haushaltsentwicklung	8
3.3. Sozialstruktur	10
3.4. Wohnungsbestand und Wohnungsmarkt	13
3.5. Wohnungsbedarfsprognose 2040	19
3.6. Wohnungsbaupotenziale und regionale Konkurrenz.....	21
3.7. Förderung von Wohnungsbau und Wohneigentum	23
4. Exkurs: Soziale Wohnraumförderung	26
5. Exkurs: Eigentumsbildung.....	28
6. Leitziele für den Oberhausener Wohnungsmarkt	30
6.1. Nachfragegerechtes Wohnangebot schaffen	30
6.2. Abwanderungen durch zeitgemäße Wohnungsangebote verhindern.....	32
6.3. Oberhausener Wohnungsbestand weiterentwickeln	32
6.4. Innentwicklung und Flächeneffizienz fördern.....	33
6.5. Gute Nachbarschaften und gefestigte Quartiere etablieren	34
6.6. Marke für den Wohnstandort Oberhausen bilden	34
7. Maßnahmen und Instrumente	36
7.1. Handlungsfeld Bodenpolitik.....	36
7.2. Handlungsfeld Stadtplanung.....	41
7.3. Handlungsfeld Kooperation und Kommunikation.....	45
7.4. Handlungsfeld Förderung	47
Quellenverzeichnis	51

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung Oberhausen	5
Abbildung 2: Bevölkerungsbewegung.....	6
Abbildung 3: Verteilung der Altersgruppen in den Sozialräumen in Prozent (2024)	7
Abbildung 4: Entwicklung der Privathaushalte	9
Abbildung 5: Anzahl der Personen im Haushalt (2024) in Prozent	9
Abbildung 6: Kurzbeschreibung der InWIS Wohnkonzepte	12
Abbildung 7: Milieustudie InWIS - Verteilung in den Sozialquartieren	12
Abbildung 8: Mietpreise auf Ebene der Sozialquartiere (2023)	17
Abbildung 9: Beispielbilder für eine dichte Wohnbebauung im grünen Umfeld	43

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Baufertigstellungen in Oberhausen.....	18
Tabelle 2: Wohnungsbedarfsprognose 2040	20
Tabelle 3: Beispielrechnung zu möglichem Fördervolumen	48
Tabelle 4: Beispielrechnung für die Denkmalförderung (§ 7i – Denkmal- erfolgt analog zu 7h).....	49

1. Anlass und Zielsetzung des Themenjahres Wohnen

Deutschlandweit stehen Kommunen vor bedeutenden wohnungspolitischen Herausforderungen, die sich auch in aktuellen gesellschaftlichen Debatten widerspiegeln. Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum wächst. Gleichzeitig bestehen ein zunehmender Flächendruck sowie steigende Anforderungen an energetische Standards. Diese Entwicklungen werfen zentrale Fragen auf – etwa danach, wieviel und welcher Wohnraum zukünftig tatsächlich benötigt wird, wie eine zukunftsfähige Wohnraumentwicklung aussehen kann und welche Instrumente auf kommunaler Ebene hierzu zur Verfügung stehen.

Auch Oberhausen sieht sich mit diesen Fragestellungen konfrontiert. Vor diesem Hintergrund hat der Fachbereich Stadtentwicklung das Themenjahr Wohnen initiiert, um gemeinsam mit Expertinnen und Experten aus Wohnungswirtschaft, Fachverwaltung und Politik zentrale Herausforderungen des lokalen Wohnungsmarktes zu beleuchten. Das Themenjahr ist fester Baustein des Stadtentwicklungsprozesses. Mit dem Themenjahr werden relevante Themen für die strategische Ausrichtung kommunaler Tätigkeitsbereiche in den Mittelpunkt gerückt. Sie haben üblicherweise Querschnittscharakter und thematisieren damit Fragestellungen, die über das operative Geschäft der Stadtverwaltung hinausgehen. Der inhaltliche Schwerpunkt des Themenjahres 2024/2025 wurde im Juli 2024 durch den Rat der Stadt beschlossen.

Mit dem Themenjahr Wohnen werden folgende Leitfragen adressiert:

- Welche Nachfrage ist auf dem Oberhausener Wohnungsmarkt mittelfristig zu erwarten?
- Was sind die Kennzeichen und Besonderheiten des Oberhausener Wohnraumbestands? Welche stadtspezifischen Herausforderungen bestehen?
- Welche Angebotslücken bestehen auf dem Oberhausener Wohnungsmarkt?
- Welche wohnungspolitischen Instrumente kann die Stadt Oberhausen nutzen, um realen Einfluss auf die lokalen Wohnraumqualitäten zu nehmen? Welche Instrumente können künftig genutzt werden, um auf Quantität und Qualität des Wohnungsbestands Einfluss zu nehmen? Welche Akteure sind dabei einzubinden?
- Wie können bestehende Ansätze zur energetischen Sanierung erfolgreich skaliert werden, damit Klimaschutzziele im Bausektor erreicht werden können?
- Wie geht die Stadt Oberhausen mit der begrenzten Flächenverfügbarkeit um?

Die folgenden Ergebnisse und Erkenntnisse des Themenjahres Wohnen bilden den Rahmen für die zukünftige strategische Ausrichtung, mit der der Oberhausener Wohnungsmarkt unter den gegebenen Rahmenbedingungen nachhaltig weiterentwickelt werden kann. Ausgehend von den identifizierten Herausforderungen werden Leitziele aufgestellt und Handlungsfelder mit konkreten Einzelmaßnahmen definiert, in denen die Stadt die Zielerreichung vorantreiben kann.

Das Themenjahr Wohnen findet seinen formellen Abschluss mit der Ratsvorlage im Juli 2025. Bereits im Juni 2025 findet die Abschlussveranstaltung statt. Die weitere inhaltliche Auseinandersetzung und konkrete Umsetzung muss jedoch über das Themenjahr hinaus fortgeführt werden. Die folgenden Schlüsselerkenntnisse verstehen sich daher als erster Impuls, um den Herausforderungen des Oberhausener Wohnungsmarktes zu begegnen.

2. Methodischer Ansatz

Zur Ermittlung der bedeutenden Handlungsfelder für den Oberhausener Wohnungsmarkt werden im Rahmen der Analyse folgende Datengrundlagen und methodischen Ansätze genutzt:

Städtische Wohnungsmarktbeobachtung:

Die Oberhausener Wohnungsmarktbeobachtung bündelt wohnungsmarktrelevante Rahmen-
daten und Indikatoren und stellt diese in Form eines Berichtes zur Verfügung. Die Datenbasis
steht kontinuierlich zur Verfügung und kann mit kommunalen Mitteln fortgeschrieben werden.
Ergänzend werden weitere interne Datengrundlagen des Fachbereichs Statistik sowie beste-
hende Berichte und Untersuchungen (u.a. Studie Wohnen in Oberhausen 2017, Umfrage Leben
in Oberhausen, Grundstücksmarktbericht) herangezogen. Auch externe Literatur und Studien,
wie beispielsweise der regionale Wohnungsmarktbericht 2024 des Regionalverbands Ruhr
(RVR), finden Berücksichtigung.

Externe fachliche Begleitung:

In Zusammenarbeit mit den Büros *InWIS* (Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft,
Stadt- und Regionalentwicklung), *MB-Micromarketing* (Finest Data & Analytics) sowie dem *vhw*
Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung werden vor allem Fragestellungen hinsicht-
lich der Nachfrageentwicklung, der Zielgruppen und Milieus, der Angebotslücken sowie des Ein-
satzes wohnungspolitischer Instrumente beleuchtet. Ein wichtiger Baustein dieser Untersu-
chungen ist die Berechnung einer neuen Wohnungsbedarfsprognose 2040.¹

Experteninterviews:

Im Verlauf des Themenjahres wurden leitfadengestützte Experteninterviews mit den lokalen
Wohnungsmarktakteuren und weiteren Expertinnen und Experten durchgeführt, um die Her-
ausforderungen und Chancen des Oberhausener Wohnungsmarktes aus unterschiedlichen
Blickwinkeln zu betrachten. Zum Kreis der befragten Expertinnen und Experten gehörten unter
anderem:

- Wohnungsbaugenossenschaften
- Projektentwickler und Bauträger
- Immobilienmakler
- Fachleute aus der Kommunal- und Landesverwaltung
- Soziale Träger
- Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler mit wohnungsmarktbezogenem For-
schungsschwerpunkt

Thematische Arbeitsgruppen:

Auf Grundlage der Auftaktveranstaltung zum Themenjahr Wohnen im Zentrum Altenberg im
September 2024 wurden fünf Arbeitsgruppen (intern und extern) eingerichtet. Diese befassen
sich mit den folgenden Schwerpunkten:

¹ Berichte abrufbar unter: [https://www.oberhausen.de/de/index/stadtentwicklung-umwelt/stadtentwick-
lung/stadtentwicklungsprozess/themenjahr_wohnen.php](https://www.oberhausen.de/de/index/stadtentwicklung-umwelt/stadtentwick-
lung/stadtentwicklungsprozess/themenjahr_wohnen.php)

- Bestandsertüchtigung
- Wohnungsneubau
- Sozialwohnraumquote
- Eigentumsförderung
- Leitbilder für die strategische Wohnraumentwicklung

Die Arbeitsgruppen setzen sich aus verwaltungsinternen und externen Akteurinnen und Akteuren zusammen. Neben Präsenzveranstaltungen wurden zusätzliche digitale Austauschmöglichkeiten angeboten. Die geplanten Arbeitsgruppen zu den Themenfeldern Sozialwohnraumquote und Eigentumsförderung wurden aufgrund ihres verwaltungsinternen Fokus im bilateralen Austausch inhaltlich präzisiert.

Im Rahmen des Netzwerks *Immobilienwirtschaft* der Oberhausener Wirtschafts- und Tourismusförderung (OWT) wurden im April 2025 erste Zwischenergebnisse vorgestellt und offene Fragen gemeinsam diskutiert.

Die gewählten methodischen Ansätze wurden fortlaufend vor dem Hintergrund der Leitfragen überprüft, die in der Ratsvorlage vom Juli 2024 definiert wurden.

Ergebnis des methodischen Vorgehens

Im Ergebnis werden aus dem Themenjahr Wohnen – neben einer umfassenden Analyse - sechs Leitziele sowie vier Handlungsfelder abgeleitet, die als Grundlage für die strategische Weiterentwicklung des Oberhausener Wohnungsmarktes dienen können. Den einzelnen Handlungsfeldern werden verschiedene Maßnahmen und Instrumente zugeordnet, mit denen zur Erreichung der Leitziele beigetragen werden kann. In diesem Bericht werden ausschließlich jene Maßnahmen und Instrumente dargestellt, die als besonders relevant und zielführend eingeschätzt werden und mit denen eine bedeutende Wirkung auf den Oberhausener Wohnungsmarkt erzielt werden könnte.

Der Fachbereich Stadtentwicklung dankt allen Prozessbeteiligten, die zu den Ergebnissen und Erkenntnissen des Themenjahres Wohnen beigetragen haben.

3. Analyse des Oberhausener Wohnungsmarktes

Die Analyse wohnungsmarktrelevanter Indikatoren auf der Angebots- und Nachfrageseite dient als Grundlage, um Rückschlüsse auf die Rahmenbedingungen und Besonderheiten des Oberhausener Wohnungsmarktes ziehen zu können.

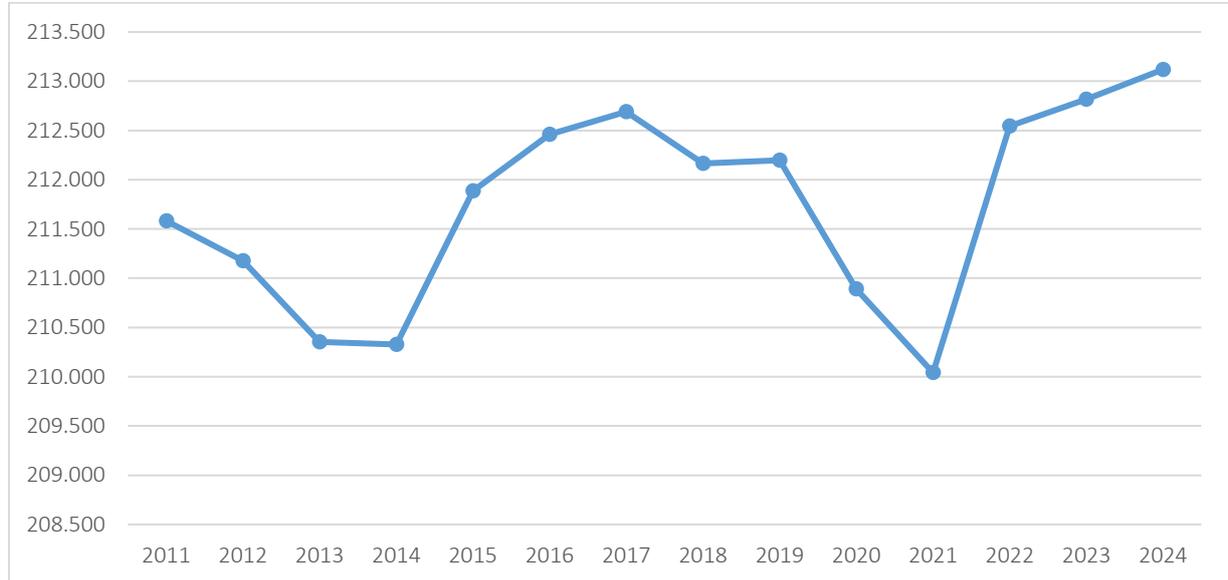
3.1. Bevölkerungsentwicklung

Kurz und knapp

- Die Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre ist stabil, was auf Zuzüge aus dem Ausland zurückzuführen ist.
- Bis 2040 wird ein leichter Bevölkerungsrückgang prognostiziert.
- Die bekannten Alterungsprozesse schreiten weiter voran.
- Es werden lokale Wanderungsgewinne aus den südlichen Nachbarstädten generiert.
- Lokale Wanderungsverluste liegen vor allem in die ländlich geprägten Kommunen des Kreises Wesel vor. (So ziehen jede Woche rund 13 Personen aus Oberhausen in den Kreis Wesel)

Die Stadt Oberhausen verzeichnet in den vergangenen Jahren eine moderate Bevölkerungszunahme. Seit dem Jahr 2011 ist die Bevölkerungszahl von 211.585 auf 213.119 Personen (2024) gestiegen.

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung Oberhausen

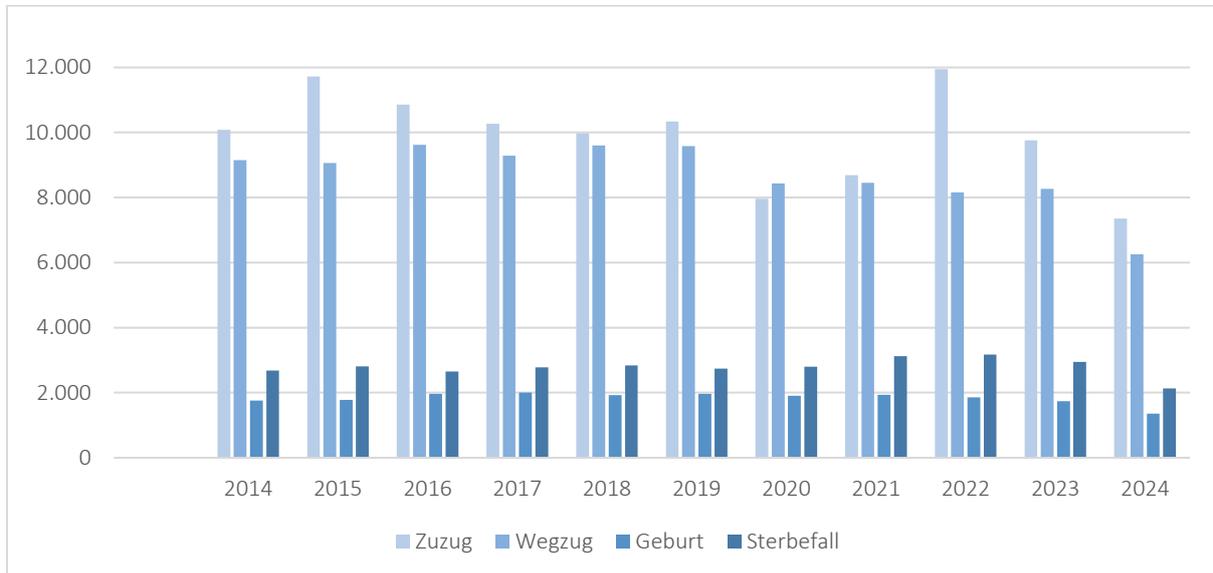


Quelle: Stadt Oberhausen, Bereich 2-4 / Bürgerservice, Öffentliche Ordnung (2025a)

Die stabile Entwicklung ist vor allem auf Zuzüge zurückzuführen, die dem anhaltenden negativen natürlichen Saldo – also mehr Sterbefällen als Geburten – entgegenwirken. Besonders Zuzüge junger Erwachsener und Familien aus dem Ausland tragen zur Stabilisierung bei. Im Jahr 2024 liegt der Anteil der Ausländerinnen und Ausländer an den Zuzügen bei knapp 50 %. Zur Einordnung: Der natürliche Saldo beträgt im Jahr 2024 –780 Personen, während der Wande-

rungssaldo bei +1.097 Personen liegt. Dabei zeigt sich ein differenziertes Bild: In einigen Stadtteilen steigen die Einwohnerzahlen (Dümpten, Sterkrade-Nord, Klosterhardt-Nord), während andere – meist aufgrund von Abwanderung (Holten, Alsfeld, Osterfeld-Ost) – schrumpfen.

Abbildung 2: Bevölkerungsbewegung

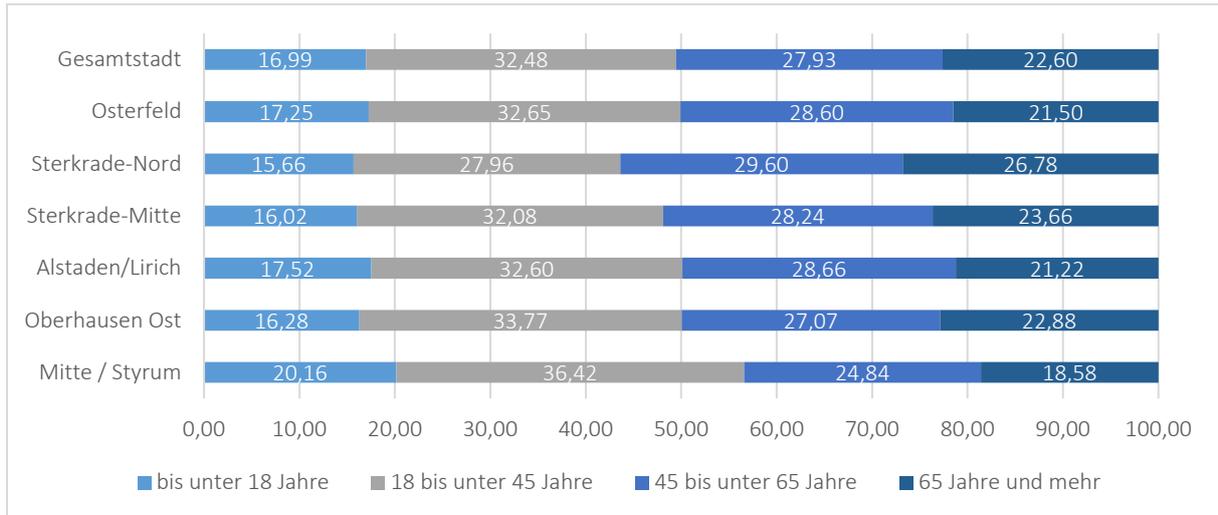


Quelle: Stadt Oberhausen, Bereich 2-4 / Bürgerservice, Öffentliche Ordnung (2025b)

Trotz der gegenwärtig stabilen Entwicklung geht die städtische Bevölkerungsprognose bis 2040 von einem leichten Rückgang um 1,7 % auf 209.238 Einwohnerinnen und Einwohner aus. Hauptursachen hierfür sind die Alterung der Gesellschaft und weiterhin geringe Geburtenraten.

Der Blick auf die Altersstruktur in Oberhausen bestätigt die demografischen Entwicklungen, die bundesweit beobachtet werden. Die Gruppe der Menschen im Rentenalter (65 Jahre und älter) nimmt mit rund 23 % an der Gesamtbevölkerung (2024) einen bedeutenden Anteil ein. Demgegenüber stehen knapp 17 % Kinder und Jugendliche (unter 18 Jahre) im Stadtgebiet. Bei der räumlichen Verteilung der älteren Menschen zeigt sich ein differenziertes Bild. Mit knapp 30 % in der Altersgruppe der über 65-Jährigen erreichen Könighardt und Walsumer Mark (beide in Sterkrade-Nord) die Höchstwerte im Stadtgebiet. Demgegenüber stehen Sozialquartiere wie die Innenstadt mit einem Anteil von nur 15 % in dieser Altersgruppe. Der Oberhausener Norden weist somit eine deutlich andere Altersstruktur auf, was sich unmittelbar auf die Wohnbedarfe auswirkt.

Abbildung 3: Verteilung der Altersgruppen in den Sozialräumen in Prozent (2024)



Quelle: Stadt Oberhausen, Bereich 2-4 / Bürgerservice, Öffentliche Ordnung (2025c)

Doch auch die Altersstruktur ist weiter im Wandel: Der prognostizierte Anteil der über 65-Jährigen wird von aktuell rund 23 % auf voraussichtlich 25 % im Jahr 2040 steigen. Gleichzeitig nimmt der Anteil junger Menschen ab, was langfristig auch Auswirkungen auf Wohnformen, Nahversorgung und soziale Infrastruktur haben wird. ²

Der Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund liegt in Oberhausen bei rund 34 % (2023). In bestimmten statistischen Bezirken wie der Innenstadt (62 %) oder Lirich-Süd (53 %) liegt dieser Anteil deutlich über dem städtischen Durchschnitt. Diese Entwicklung wirkt sich unmittelbar auf Wohnraumbedarf, Bildungsinfrastruktur und Integrationsmaßnahmen aus. In diesen Quartieren besteht insbesondere bei Familien mit vielen Kindern ein erhöhter Bedarf an großen preiswerten Wohnungen. ³



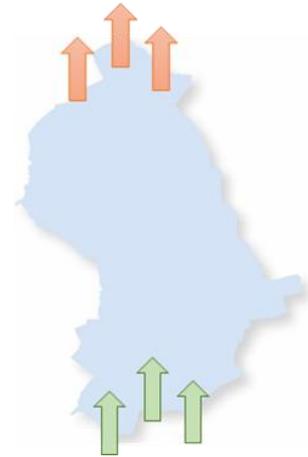
Regionale Zuzüge aus angrenzenden Großstädten wie Essen, Duisburg oder Mülheim nehmen ebenfalls Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung und den damit verbundenen Wohnraumbedarf. Ausschlaggebend für Wanderungsbewegungen zwischen Nachbarstädten sind u.a. wirtschaftliche und infrastrukturelle Faktoren. Hierbei profitiert Oberhausen von vergleichsweise niedrigen Mieten und Immobilienkaufpreisen gegenüber den anderen Städten in der Metropolregion Ruhr wie Essen, Dortmund, Mülheim oder Bochum. ⁴ Die niedrigen Mieten resultieren allerdings zum Teil aus mangelnder Qualität des Wohnungsbestands.

² Stadt Oberhausen, Fachbereich 4-5-10 Statistik (2024a)

³ Stadt Oberhausen, Bereich 2-4 / Bürgerservice, Öffentliche Ordnung (2025d)

⁴ Regionalverband Ruhr (2024): S. 17 ff.

Wanderungsgewinne (2023) erzielt Oberhausen vor allem aus den südlich angrenzenden Nachbarstädten wie Duisburg (Saldo +278 Personen), Essen (Saldo +126 Personen) und Mülheim (Saldo +131 Personen). Demgegenüber stehen anhaltende Wanderungsverluste in die ländlich geprägten Kommunen im Kreis Wesel. Seit 2016 hat die Stadt Oberhausen im Saldo jährlich etwa 170 Personen an den Kreis Wesel verloren. Im Zeitraum von 2016 bis 2023 sind in absoluten Zahlen aus der Stadt Oberhausen 5.569 Personen in den Kreis Wesel gezogen. Die sind im Schnitt knapp 700 Personen pro Jahr.⁵ Die Wanderungsverluste sind in der Stringenz dabei mutmaßlich wohnungsmarktbedingt. Insbesondere einkommensstärkere Haushalte wandern in das Umland ab – begünstigt durch größere Grundstücksflächen, ein ländlicheres Wohnumfeld und attraktivere Immobilienpreise. Die selektive Abwanderung kann langfristig zum Problem werden.



Für die zukünftige strategische Ausrichtung des Wohnungsmarktes spielen Bevölkerungs- sowie Haushaltsprognosen eine bedeutende Rolle – auch, wenn sie mit Unsicherheiten behaftet sind. Vor allem internationale Zuwanderung, wie sie etwa infolge des Ukraine-Russland-Konflikt entstanden ist, lassen sich nicht vorhersagen. Gleichzeitig haben diese Entwicklungen eine unmittelbare Auswirkung auf den Wohnungsmarkt. Prognosen zur natürlichen Bevölkerungsentwicklung, Alterung und lokalen Wanderungsverflechtung mit den Nachbarstädten sind dagegen deutlich belastbarer und einfacher mit konkreten Maßnahmen zu adressieren. Die Auswirkungen dieser Faktoren sind jedoch gleichzeitig weitaus geringer.

3.2. Haushaltsstruktur und Haushaltsentwicklung

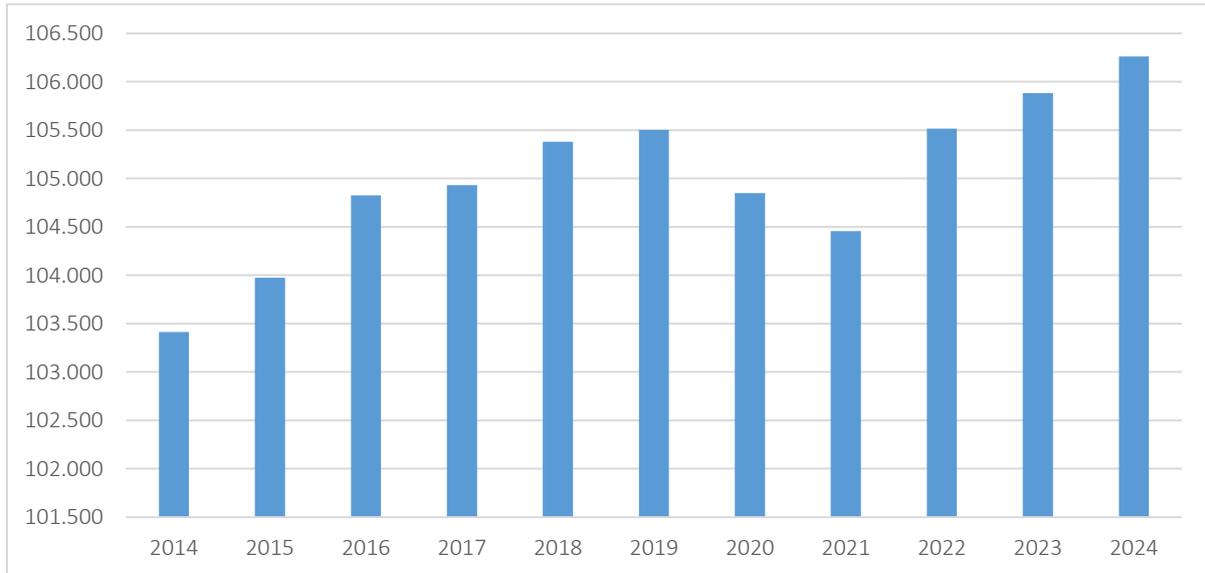
Kurz und knapp

- Trotz stagnierender Bevölkerungszahlen ist die nachfragebestimmende Zahl der Haushalte in den vergangenen Jahren gestiegen
- In den innenstadtnahen Quartieren sind gleichzeitig auffallend viele Single-Haushalte sowie besonders große Familien zu finden
- Auch zukünftig werden weiter schrumpfende Haushaltsgrößen prognostiziert

Die Haushaltsstruktur ist – im Unterschied zur reinen Bevölkerungsstatistik – ein zentraler Einflussfaktor für die Wohnraumnachfrage. Entscheidend für die Entwicklung des Wohnungsmarktes ist nicht nur, wie viele Menschen in einer Stadt leben, sondern vor allem, wie sie wohnen: In welcher Haushaltsgröße, in welcher Konstellation und mit welchen qualitativen Bedarfen.

⁵ Stadt Oberhausen, Fachbereich 4-5-10 Statistik (2024b)

Abbildung 4: Entwicklung der Privathaushalte



Quelle: Stadt Oberhausen, Bereich 2-4 / Bürgerservice, Öffentliche Ordnung (2025e)

Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt in Oberhausen bei knapp unter 2 Personen (1,976) und ist weiterhin rückläufig.⁶ Dies führt dazu, dass die Wohnflächennachfrage pro Kopf steigt – mit entsprechenden Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt und die Anforderungen an den Wohnungsbestand. Gleichzeitig wird ein weiterer Rückgang der Haushaltsgrößen prognostiziert, die im Zusammenspiel mit sinkenden Bevölkerungszahlen eine große Hebelwirkung für die zukünftigen Bedarfe auslösen. Je kleiner die prognostizierte Haushaltsgröße umso größer wird der zukünftige Wohnraumbedarf.

Die Haushaltsstruktur in Oberhausen hat sich in den vergangenen Jahren spürbar verändert. Zwischen 2014 und 2024 stieg die Zahl der Haushalte auf 106.262 an – trotz nur leicht wachsender Bevölkerungszahlen.

Dies ist vor allem auf den andauernden Trend zur Singularisierung zurückzuführen. Der Anteil der Einpersonenhaushalte liegt in Oberhausen aktuell bei 45 % (2024). Insbesondere ältere Menschen sowie junge Erwachsene leben häufig allein.⁷

Abbildung 5: Anzahl der Personen im Haushalt (2024) in Prozent

Anzahl Personen im Haushalt	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Gesamt
Sozialraum													
Mitte / Styrum	50,86	24,48	11,47	7,86	3,39	1,40	0,35	0,13	0,04	0,00	0,01	0,00	100,00
Oberhausen Ost	49,58	27,52	12,03	7,47	2,45	0,72	0,17	0,05	0,01	0,00	0,00	0,00	100,00
Alstaden/Lirich	45,47	29,20	12,73	8,30	2,99	0,99	0,24	0,07	0,01	0,01	0,00	0,00	100,00
Sterkrade-Mitte	43,07	31,13	13,44	8,73	2,60	0,81	0,14	0,05	0,01	0,00	0,00	0,00	100,00
Sterkrade-Nord	39,21	34,47	13,96	9,71	2,05	0,48	0,07	0,02	0,01	0,01	0,01	0,00	100,00
Osterfeld	43,17	29,92	13,09	9,17	3,37	0,96	0,23	0,06	0,03	0,01	0,00	0,01	100,00
Gesamt	45,02	29,63	12,85	8,56	2,79	0,87	0,19	0,06	0,02	0,00	0,00	0,00	100,00

Quelle: Stadt Oberhausen, Bereich 2-4/Bürgerservice, Öffentliche Ordnung (2025f), eigene Berechnung

⁶ InWIS (2024): S. 17

⁷ Stadt Oberhausen, Bereich 2-4 / Bürgerservice, Öffentliche Ordnung (2025f), eigene Berechnung

Gleichzeitig zeigen sich deutliche Unterschiede zwischen den Stadtteilen. Während in den innenstadtnahen Quartieren wie dem Brücktorviertel ein überdurchschnittlicher Anteil an Einpersonenhaushalten von 54 % vorliegt, dominieren in den Randlagen eher Familienhaushalte mit Kindern. Dementsprechend liegt der Anteil der Einpersonenhaushalte in der Walsumer Mark bei nur 35 %. Der Bedarf an unterschiedlich großen und flexibel nutzbaren Wohnungen nimmt entsprechend zu.

Besonders große Haushalte mit mindestens fünf Personen sind überdurchschnittlich stark in den Sozialquartieren Innenstadt (7 %) und Lirich-Süd (7 %) vertreten. Dagegen wird der städtische Durchschnitt von 4 % im Sozialquartier Königshardt (2 %) unterschritten.

3.3. Sozialstruktur

Kurz und knapp

- Das Pro-Kopf-Einkommen in Oberhausen ist in den vergangenen Jahren leicht gestiegen, wobei das verfügbare Einkommen unter dem landesweiten Schnitt liegt.
- Die räumliche Verteilung der Sozialstruktur weist starke Ungleichheiten auf, insbesondere zwischen dem Norden und dem Süden.
- Milieuanalysen zeigen, dass die Gruppen der so genannten *Anspruchsvollen* und Einkommensstarken im Stadtnorden dominieren, die *Funktionalen* eher in der Innenstadt angesiedelt sind und die *Kommunikativen* den Standort Sterkrade-Mitte bevorzugen.

Die soziale Struktur einer Stadt ist ein wichtiger Einflussfaktor für die Wohnraumentwicklung. Einkommensverhältnisse, Arbeitsmarktsituation und soziale Ungleichheiten prägen nicht nur die Nachfrage nach Wohnraum, sondern auch die Möglichkeiten seiner Finanzierung und Instandhaltung.

Das verfügbare Einkommen je Einwohnerin und Einwohner beträgt im Jahr 2022 rund 21.257 €. ⁸ Damit weist Oberhausen ein im landesweiten Vergleich unterdurchschnittliches Niveau (NRW: 25.100 €) auf und liegt auf Rang 380 von 396 Kommunen. Trotz dieses Rückstands ist in den letzten Jahren ein leichter Anstieg des Pro-Kopf-Einkommens zu verzeichnen – im Vergleich zum Jahr 2021 stieg das verfügbare Einkommen um 4,0 %. Im regionalen Vergleich zeigt sich, dass Oberhausen auch hinter den direkten Nachbarstädten zurückbleibt: In Mülheim an der Ruhr lag das verfügbare Einkommen 2022 bei 24.186 €, in Essen bei 22.379 € und in Duisburg bei 22.096 €. Die vergleichsweise geringe Kaufkraft wirkt sich nicht nur auf Konsumverhalten und wirtschaftliche Teilhabe aus, sondern beeinflusst auch die Wohnsituation vieler Haushalte. Geringere Einkommen schränken insbesondere die Möglichkeiten zur Bildung von Wohneigentum, zur Finanzierung energetischer Sanierungen oder zur Deckung steigender Mietkosten ein.

Die SGB-II-Quote liegt im Jahr 2023 bei rund 17 % aller Haushalte. Im Sozialraum Mitte/Styrum liegt die Quote sogar bei knapp 30 %. Der gesamtstädtische Arbeitslosenanteil liegt im Jahr 2023 bei 8,6 %. Auch bei diesem Indikator weist der Sozialraum Mitte/Styrum mit knapp 14 %

⁸ IT.NRW (2025a)

einen überdurchschnittlichen Wert auf. In Sterkrade-Nord hingegen liegt die Quote bei lediglich 4 %.⁹

Die soziale Struktur Oberhausens ist durch erhebliche Unterschiede zwischen den Stadtteilen geprägt, die sich auch in den Wohnstandards und geringer sozialer Durchmischung widerspiegelt. Während Quartiere wie Schmachtdorf oder Alstaden von stabilen Einkommensverhältnissen und geringerer Arbeitslosigkeit gekennzeichnet sind, zeigen sich in Stadtteilen wie Innenstadt, Lirich-Süd oder Tackenberg erhöhte Armutsrisiken, niedrigere Bildungsniveaus und eine höhere Abhängigkeit von Transferleistungen. Diese sozialen Disparitäten spiegeln sich im Wohnverhalten deutlich wider. In prekären Stadtteilen zeigt sich häufig ein hohes Maß an Wohnungsfluktuation – oft bedingt durch wirtschaftliche Unsicherheiten oder unzureichende Wohnqualität. Dagegen herrscht in stabileren Quartieren eine stärkere Wohnortbindung, die mit Investitionen in den eigenen Wohnraum und einem langfristig orientierten Wohnverhalten einhergeht. Durch stärkere soziale Durchmischung, bedarfsgerechte Wohnangebote und die Weiterentwicklung von quartiersbezogenen Strategien können benachteiligte Räume stabilisiert werden. Quartiere in denen aktuell eine deutliche Verdrängung der dort lebenden Bevölkerung - im Sinne einer Gentrifizierung - stattfindet sind in Oberhausen nicht zu nennen.

Eine zunehmende Herausforderung stellt zudem die Wohnsituation von vulnerablen Gruppen, wie Alleinerziehenden, älteren Menschen mit geringen Einkommen und Zugewanderten dar. Diese Gruppen sind überdurchschnittlich häufig von prekären Wohnverhältnissen betroffen und haben einen erhöhten Unterstützungsbedarf bei der Wohnungssuche sowie bei der Wohnraumversorgung insgesamt.¹⁰

Milieuanalysen zeigen eine zunehmende Heterogenität der Bevölkerung. Dabei gibt es eine Reihe an Milieudefinitionen. Im Folgenden wird das Milieumodell von InWIS genutzt, welches speziell für wohnungswirtschaftliche Fragestellungen entwickelt wurde.¹¹ Auch in Oberhausen gibt es eine große Bandbreite an Lebensstilen und Wertorientierungen, die sich in Oberhausen räumlich unterschiedlich manifestieren – von traditionellen, stark verwurzelten Milieus bis hin zu mobilen, urban orientierten Gruppen. Diese Vielfalt geht mit unterschiedlichen Wohnpräferenzen, Einkommenslagen und Ansprüchen an Infrastruktur einher und stellt hohe Anforderungen an eine sozial ausgewogene Wohnraumentwicklung.

⁹ Bundesagentur für Arbeit (2025)

¹⁰ Stadt Oberhausen (2022): S. 89

¹¹ InWIS (2024): S. 20

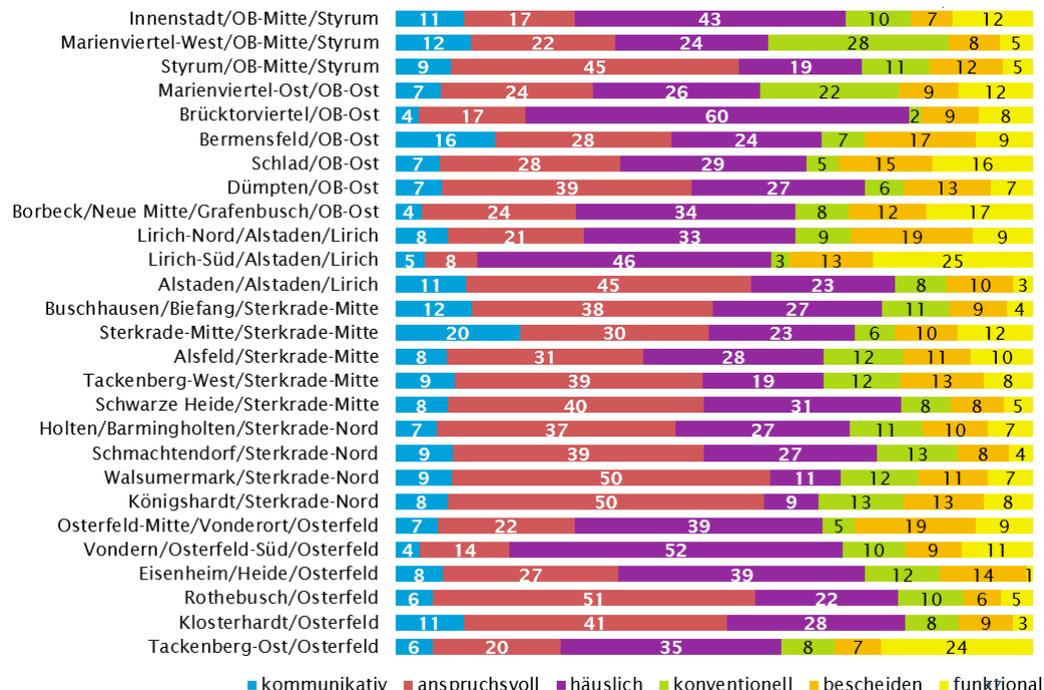
Abbildung 6: Kurzbeschreibung der InWIS Wohnkonzepte



Quelle: InWIS (2024): S.23

So dominieren im Stadtnorden, vor allem in den Gebieten Walsumermark und Königshardt, einkommensstarke Zielgruppen mit hohen Ansprüchen an Wohnraum und -umfeld sowie Lage. Diese Milieus sind häufig auch in Rothebusch und in Alstaden anzutreffen. Problemlagen mit einem vergleichsweise hohen Anteil am Milieu der Funktionalen werden vor allem im Bereich Lirich-Süd und Tackenberg-Ost ersichtlich. Kommunikative Milieus wählen dagegen vermehrt Sterkrade-Mitte als ihren bevorzugten Wohnstandort. Ausschlaggebend sind hier das urbane Umfeld, die kurzen Wege und die solide Sozialstruktur.¹²

Abbildung 7: Milieustudie InWIS - Verteilung in den Sozialquartieren



Quelle: InWIS (2024): S. 27

¹² InWIS (2024): S. 26

Auch das Wohnverhalten jüngerer Haushalte verändert sich: Hier zeigt sich eine Offenheit gegenüber temporären Wohnformen, hybriden Wohn- und Arbeitsmodellen und der Nutzung gemeinschaftlicher Ressourcen. Gleichzeitig fehlt es in der Stadt an Angeboten, die diesen flexiblen Lebensstilen entsprechen. Hier liegt ein wichtiges Zukunftsfeld kommunaler Wohnungspolitik, das stärker berücksichtigt werden sollte.

3.4. Wohnungsbestand und Wohnungsmarkt

Kurz und knapp

- Die Oberhausener Wohnungsbestände wurden in weiten Teilen zwischen 1950 und 1970 errichtet.
- Der Wohnungsbestand erfüllt in weiten Teilen nicht die notwendigen Anforderungen in Bezug auf Größen, Ausstattungen und energetische Standards.
- Die Leerstandsquote liegt bei über 3 %. Hierunter sind viele Wohnungen die offenbar dauerhaft nicht mehr am Markt zu platzieren sind.
- Die Mietpreissteigerung gegenüber 2014 beträgt fast 47 %.
- Kaufpreise haben sich in allen Segmenten seit 2014 ebenfalls nahezu verdoppelt.
- Die sehr niedrigen Baufertigstellungszahlen liegen insgesamt deutlich unter den Bedarfswerten.
- Der Markt für neue Einfamilienhäuser ist fast vollständig zum Erliegen gekommen.

Wohnungsstruktur

Der Wohnungsbestand in Oberhausen umfasst rund 108.000 Wohneinheiten¹³ (Stand 2023). Gegenüber 2014 ist der Wohnungsbestand um etwa 2 % gestiegen. Während die Anzahl der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern um rund 2,6 % zunahm, stieg der Bestand in Mehrfamilienhäusern lediglich um rund 1,8 %. Der Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern am Gesamtbestand beträgt derzeit rund 72 % (77.535 Wohnungen). Weitere 30.533 Wohnungen liegen in Ein- und Zweifamilienhausstrukturen vor.¹⁴

Wohnflächen und -räume

Knapp 60 % der Oberhausener Wohnungen sind kleiner als 80 m², während lediglich 23 % über mehr als 100 m² verfügen. Die Verteilung der Wohnungsgrößenklassen bestätigt den hohen Anteil an mittelgroßen Wohnungen der 1950er bis 1970er Jahre. Über die bestehende Wohnflächenverteilung werden nicht alle Nachfragegruppen gleichermaßen bedient. Gerade der Anteil großer Wohnungen ist für die bedeutende Zielgruppe der Familien mit vielen Kindern unterrepräsentiert.¹⁵

Etwa 77 % der Wohnungen in Wohngebäuden haben maximal 4 Räume. Demzufolge umfassen nur rund 23 % der Wohnungen 5 Räume und mehr.¹⁶ Die Zahl der Räume umfasst alle Wohn-

¹³ Ausschließliche Berücksichtigung von Wohngebäuden – keine Wohnheime oder sonstige Gebäude mit Wohnraum eingebunden (etwa weitere 3.386 Wohneinheiten)

¹⁴ Stadt Oberhausen, FB 4-5-10 (2025)

¹⁵ Statistisches Bundesamt (2025)

¹⁶ Statistisches Bundesamt (2025)

Ess- und Schlafzimmer sowie andere separate Räume (wie bewohnbare Keller- und Bodenräume) ab 6 m² sowie abgeschlossene Küchen unabhängig von deren Größe.

Eigentümerstruktur

Privatpersonen stellen mit knapp 53 % die größte Eigentümergruppe auf dem Oberhausener Wohnungsmarkt dar. Im NRW-Vergleich (58,8 %) ist diese Gruppe aber unterrepräsentiert. Zudem ist mehr als jede fünfte Wohnung (23,5 %) im Besitz einer Eigentümergemeinschaft (NRW: 22,5 %). Privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen (Oberhausen: 11 %, NRW: 8,9 %) und Wohnungsgenossenschaften (Oberhausen: 9,2 %, NRW: 3,7 %) liegen in etwa gleichauf. Besonders auffällig ist dabei der hohe Anteil an Eigentum der Wohnungsgenossenschaften gegenüber dem landesweiten Vergleich. Kommunales Wohneigentum macht lediglich 1 % des Oberhausener Wohnungsbestandes aus. Mit Blick auf den NRW-Durchschnitt von 3,4 % ist die Stadt Oberhausen am eigenen Wohnungsmarkt unterdurchschnittlich repräsentiert.¹⁷

Eine vertiefende Untersuchung in 2018 zur Gründung eines städtischen Wohnungsunternehmens in Oberhausen hat ergeben, dass die klassischen Aufgaben wie die Versorgung breiter Schichten oder Einflussnahme auf das Mietniveau nicht realistisch erscheint, da hierfür die notwendigen Mengeneffekte als Bestandsverwalter preisgünstiger Wohnungen fehlen. Als mögliche alternative Aufgabenbereiche eines zu gründenden Wohnungsunternehmens wurde die Versorgung von Zielgruppen mit Marktzugangsproblemen durch geförderten Wohnungsneubau und der gezielte Ankauf und geförderte Sanierung von älteren Beständen untersucht. Es handelt sich dabei um zwei strategische Ansätze, die auf eher begrenzte Mengeneffekte abzielen. Für diese Aufgabenerfüllung ist jedoch eine mehrjährige Gründungsphase zu erwarten. Formelle Schritte, juristische Hürden, umfangreiche Abstimmungsprozesse und erforderliche Fördermittel sind nur einige der möglichen Risikofaktoren. Zusätzlich wurden Alternativen zur Gründung eines kommunalen Wohnungsunternehmens geprüft. Im Ergebnis wird die verstärkte Zusammenarbeit mit den Genossenschaften, Kooperationsverträge mit Wohnungsunternehmen, kommunaler Wohnungsaufbau mit Übertragung der Verwaltung an Dritte sowie der verstärkte Bau von geförderten Sozialwohnungen durch private Investorinnen und Investoren vorgeschlagen.¹⁸

Gebäudealtersklassen und Modernisierungsquote

Oberhausen weist in weiten Teilen einen für das Ruhrgebiet durchaus typischen Wohnungsbestand aus den 1950er bis 1970er Jahren auf. Altbaubestände sind vor allem in den drei Stadtzentren zu finden. Oberhausen ist in der Fläche dicht bebaut. Außerhalb der Zentren ist die Stadt für eine Großstadt jedoch durch eine verhältnismäßig niedrige Bauweise geprägt.

Aufgrund von bauzeittypischer, einfacher Bausubstanz und häufig minderwertigen Baumaterialien sind die energetischen Standards, insbesondere in den Nachkriegsbauten, in weiten Teilen unzureichend.



¹⁷ Statistisches Bundesamt (2025)

¹⁸ IfS/Timourou (2018): S. 14-17

Energetische Sanierungen an derartigen Objekten sind dadurch öfter kosten- und arbeitsintensiver. Dies zeigt sich insbesondere bei den Beständen im Stadtsüden (Großraum Innenstadt), in Osterfeld-Mitte und in Sterkrade-Mitte. In diesen Quartieren finden sich überdurchschnittlich viele Gebäude mit schlechter Bausubstanz und damit einhergehend schlechter Energieeffizienz. Gleichzeitig erfüllen ältere Bestände vielfach nicht den Bedarf, insbesondere im Hinblick auf Barrierefreiheit. Insbesondere im Mehrfamilienhaussegment lässt sich eine Zurückhaltung der Eigentümerinnen und Eigentümer bei Sanierungen beobachten. Gründe hierfür sind ein bereits hoher Investitionsstau oder auch schlechte Refinanzierungsaussichten aufgrund der erzielbaren Mieten.¹⁹

Demgegenüber weisen die nördlich gelegenen Sozialquartiere Walsumermark, Schmachten-dorf, Königshardt und Holten/Barmingholten aufgrund anderer Eigentümer- sowie Mieterstrukturen eine bessere Gebäudeenergieeffizienz in größeren Teilen des Mehrfamilienhausbestandes auf. Aufgrund höherer Mieten sind Refinanzierungen wahrscheinlicher.

Eine nicht repräsentative Gebäudestrukturanalyse des Fachbereichs Stadtentwicklung (Sommer 2024) in Quartieren mit Altbaubestand (Innenstadt, Lirich, Osterfeld-Mitte, Sterkrade-Mitte, Holten) ergab, dass nur rund 3 % der 277 untersuchten Mehrfamilienhäuser in jüngerer Zeit energetisch modernisiert wurden. Dies verdeutlicht den erheblichen Sanierungsbedarf in den Altbaubeständen. Auch wenn die Erhebung nicht repräsentativ für das gesamte Stadtgebiet ist, zeigt sich ein erheblicher Nachholbedarf.

Leerstand

In wohnungspolitischen Diskussionen wird eine Leerstandsquote von 2-3 % als marktwirtschaftlich gesund eingeschätzt. Bei einer Quote dieser Größenordnung können Umzüge flexibel gestaltet werden und Angebot und Nachfrage halten sich im Gleichgewicht. Auch die Miet- und Kaufpreise steigen nicht übermäßig. Dabei wird zwischen Leerständen als Fluktuationsreserve (kurzfristig für Umzugsketten verfügbar) und strukturellem Leerstand unterschieden.

Eine systematische Leerstandserfassung nach einheitlichen Methoden zur Vergleichbarkeit unter den Kommunen gab es lange Zeit nicht.²⁰ Im Rahmen der Zensus-Erhebung 2022 wird für alle Kommunen eine einheitliche Methode verwendet, wodurch eine Gegenüberstellung möglich wird. Die stadtteigene Erfassung der Leerstände erfolgt über die Erfassung der abgemeldeten Stromzähler durch die Energieversorgung Oberhausen.

In 2022 werden über die städtische Methodik insgesamt 3.897 Leerstände erfasst. Die Zensus-erhebung hingegen hat insgesamt 4.224 Leerstände ermittelt. Bei der Dauer der Leerstände entsteht eine noch größere Diskrepanz. Die Fluktuationsreserve (Leerstände bis 3 Monate) liegt bei der städtischen Erhebung bei 509 Wohneinheiten. Der Zensus 2022 hat 1.030 Wohneinheiten in dieser Kategorie ermittelt.



¹⁹ InWIS (2024): S. 8; 28-34

²⁰ Regionalverband Ruhr (2024): S. 36

Unter Berücksichtigung beider Varianten entsteht eine Gesamtleerstandsquote (2022) zwischen 3,5 % (Stromzählermethode) und 3,8 % (Zensus).²¹

In 2023 ist die Anzahl der Leerstände auf 4.633 Wohnungen angestiegen (Stromzählermethode). Dies entspricht einer Gesamtleerstandsquote von 4,2 %.

Mit Blick auf die Dauer der Leerstände sind mehr als 77 % der Wohnungen über ein Jahr leerstehend (2023). 40% der leerstehenden Wohnungen sind sogar seit mehr als 4 Jahren unbewohnt. Dies lässt Rückschlüsse auf qualitative Mängel zu. Die in weiten Teilen alten Gebäudebestände mit Sanierungs- und Modernisierungstau laufen Gefahr, sich mittelfristig ebenfalls zum Leerstand zu entwickeln, sofern Investitionen ausbleiben. Der Anteil des strukturellen Leerstands könnte somit weiter ansteigen.²² Im Umkehrschluss bedeuten diese Zahlen, dass die tatsächlich verfügbaren Wohnungen nur einen geringen Anteil des Leerstands ausmachen. Konkurrenzsituationen in einzelnen Nachfragegruppen (u.a. einkommensschwache Haushalte) zeigen, dass über den vorhandenen Leerstand nicht alle Wohnraumbedarfe abgedeckt werden können. Auslaufende Mietpreisbindungen und die zurückhaltende Bautätigkeit verringern zudem das Angebot für bezahlbaren Wohnraum.

Verwahrloste Gebäude

Im Stadtgebiet werden etwa 50 Gebäude (von rd. 300 erhobenen Gebäuden) mit erheblichen Schäden identifiziert. Diese sind über das gesamte Stadtgebiet verteilt. Soweit es sich um Einzelfälle handelt, ist in der Regel davon auszugehen, dass die Ursachen für die Verwahrlosung bei den Eigentümerinnen und Eigentümern zu finden sind (z.B. Insolvenz, unklare Besitzverhältnisse). Teilweise werden diese Gebäude derzeit mit dem Ziel eines Abbruchs vermarktet.

Eine räumliche Häufung verwahrloster Gebäude ist jedoch ein Indikator für städtebauliche Probleme, die sich im Immobilienmarkt niederschlagen. Derartige Häufungen sind aktuell in der südlichen Innenstadt, insbesondere an der Hermann-Albertz-Straße und Grenzstraße sowie in Lirich-Süd, insbesondere an der Duisburger Straße zu finden.

Mietpreise

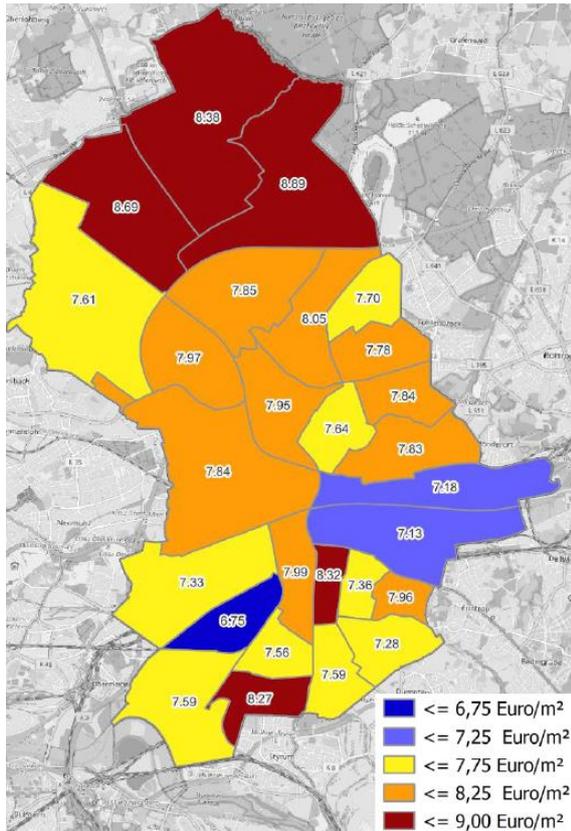
Ein zentrales Merkmal des Wohnungsmarkts ist die deutliche Mietpreissteigerung in den letzten Jahren. Die durchschnittliche Nettokaltmiete liegt aktuell bei etwa 8,19 €/m². Im Vergleich zum Jahr 2014 (5,58 €/m²) entspricht dies einem Anstieg von rund 47 % – ein erheblicher Zuwachs, der auf unterschiedliche Ursachen wie Marktdruck, begrenzte Neubautätigkeit und steigende Baukosten zurückgeführt wird. Dabei zeigen sich deutliche Unterschiede je nach Lage, Baualter und Wohnungsgröße: In beliebten Lagen wie Alstaden oder Schmachtdorf sind überdurchschnittliche Mieten zu verzeichnen, während sozial benachteiligte Quartiere wie Lirich oder Osterfeld deutlich günstiger sind.²³

²¹ Nur für 2022 liegen Zensusdaten vor.

²² Energieversorgung Oberhausen (2025)

²³ InWIS (2024): S. 37

Abbildung 8: Mietpreise auf Ebene der Sozialquartiere (2023)



Quelle: InWIS (2024): S. 40

Kaufpreise

Noch stärker als die Mieten sind die Kaufpreise für Eigentumswohnungen gestiegen. Diese haben sich im Zeitraum von 2014 bis 2024 nahezu verdoppelt. Oberhausen liegt mit durchschnittlich 2.306 €/m² im preislichen Mittelfeld im Vergleich mit den Nachbarkommunen. Die Verteilung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen (ETW) folgt annähernd den Mieten und der Verteilung der wohnungswirtschaftlichen Zielgruppen. Im nördlichen Stadtgebiet werden durchschnittliche ETW-Kaufpreise von bis zu 3.361 €/m² erzielt. Die niedrigsten Kaufpreise mit weniger als 1.500 €/m² entfallen auf die Sozialquartiere Tackenberg-Ost, Lirich-Nord und Bermensfeld.

Bei der Kaufpreisentwicklung der Doppelhaushälften im Zeitraum von 2014 bis 2024 werden ähnliche Entwicklungen beobachtet. Im Jahr 2022 wurde mit 410.943 € - im Durchschnitt - ein Kaufpreismaximum erreicht, welches in den Folgejahren gesunken ist. Auch hier wird ein Nord-Süd-Gefälle bei den Preisen deutlich.

Mit einem Kaufpreis von 344.621 € und einem Anstieg von rund 76 % ist der Preisanstieg für Reihenhäuser am höchsten. Der durchschnittliche Preis für ein freistehendes Einfamilienhaus ist in Oberhausen von 2014 bis 2024 von 304.444 € auf 486.042 € um rund 60% angestiegen. Es wird über alle Segmente hinweg eine ähnliche Kaufpreisentwicklung beobachtet.²⁴

Kauffälle und Umsätze

²⁴ InWIS (2024): S. 36-56

2024 wurden 1.396 Kaufverträge mit einem Geldumsatz von rund 373 Mio. € und einem Flächenumsatz von etwa 80 ha abgeschlossen – ein Plus von 5 % bei den Verträgen und 13 % beim Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahr. Die Zahl der Kaufverträge über unbebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus stieg im Jahr 2024 von 7 auf 16. Von 675 verkauften bebauten Grundstücken entfielen 364 auf Einfamilienhäuser – davon lediglich vier Neubauten. Dies zeigt die erheblichen Auswirkungen der aktuellen Baukrise auf den Markt mit Neubauimmobilien. Zudem wurden 548 Eigentumswohnungen verkauft.²⁵

Baufertigstellungen

Der Neubau von Wohnraum entwickelt sich schleppend: Zwischen 2017 und 2023 wurden jährlich durchschnittlich etwa 210 Wohneinheiten fertiggestellt – deutlich unter dem geschätzten Bedarf.²⁶ Gründe sind u. a. hohe Baukosten, knappe Flächenverfügbarkeit, wirtschaftliche Unsicherheiten sowie erhöhte Anforderungen an Klimaschutz und Energieeffizienz.²⁷

Tabelle 1: Baufertigstellungen in Oberhausen

Jahr	Wohngebäude		
	Anzahl Gebäude	Wohneinheiten	Wohnfläche in m ²
2013	45	84	10.252
2014	113	265	27.996
2015	151	292	31.780
2016	137	215	25.102
2017	123	308	31.137
2018	122	297	29.984
2019	152	328	33.137
2020	121	230	23.879
2021	23	72	6.905
2022	47	164	14.819
2023	24	77	7.644
*ohne Wohnheime/bewohnte Unterkunft			

Quelle: IT.NRW (2025b)

²⁵ Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Oberhausen (2025): S.5

²⁶ IT.NRW (2025b)

²⁷ InWIS (2024): S. 33

3.5. Wohnungsbedarfsprognose 2040

Kurz und knapp

- Es werden – je nach Annahme - jährlich zwischen 314 und 391 neue Wohnungen benötigt. Somit entsteht ein Gesamtbedarf zwischen 5.330 und 6.654 Wohneinheiten bis 2040.
- Der Großteil (70 %) der Neubaubedarfe ist auf Ersatz- und Ergänzungsbedarf zurückzuführen.
- Weite Teile der ermittelten Wohnungsbedarfe werden bereits bis 2035 benötigt.
- Folgende Wohnungen sind im besonderen Maß erforderlich: Singlewohnungen und große Wohnungen für Familien mit vielen Kindern, barrierefreie Wohnungen, preiswerte und qualitätsvolle Mietwohnungen für einkommensschwächere Haushalte als auch hochwertige Angebote im gehobenen Segment (Eigentum und Miete)

Grundlage zur Festlegung quantitativer Zielsetzungen für den Wohnungsneubau bilden Wohnungsbedarfsprognosen. Auf Basis der Bevölkerungs- und Haushaltsgrößenprognosen sowie unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen des lokalen Wohnungsbestands werden zukünftige Wohnraumbedarfe ermittelt.

In der aktuellen Wohnungsbedarfsprognose 2040 für Oberhausen wird in den beiden gewählten Varianten die gleiche städtische Bevölkerungsprognose zugrunde gelegt²⁸. Die Varianten unterscheiden sich lediglich in der Annahme der Entwicklung der zukünftigen Haushaltsgrößen.



- Variante 1 geht von einer Haushaltsgröße von 1,933 Personen im Jahr 2040 aus.
- Variante 2 kalkuliert mit einer Haushaltsgröße von 1,92 Personen im Jahr 2040.

Diese Differenz führt zu unterschiedlichen Ergebnissen beim Gesamtwohnraumbedarf:

- In Variante 1 ergibt sich bis 2040 ein Bedarf von 5.330 Wohneinheiten. Der Ersatz- und Ergänzungsbedarf liegt dabei bei 4.709 Wohneinheiten. Bei gleichmäßiger Verteilung der Wohneinheiten ergibt sich ein jährlicher Bedarf von 314 Wohnungen.
- In Variante 2 steigt der Gesamtwohnraumbedarf auf 6.654 Wohneinheiten bei identischem Ersatz- und Ergänzungsbedarf von 4.709 Einheiten. Daraus ergibt sich ein jährlicher Bedarf von 391 neue Wohnungen.

Kleinere Anpassungen der gewählten Eingangsparameter haben bereits einen bedeutenden Einfluss auf die ermittelten Bedarfszahlen, sodass die Zahlen auch immer vor dem Hintergrund unvorhersehbarer Entwicklungen (u.a. internationale Wanderungsbewegungen) einzuordnen sind.

Der Ersatz- und Ergänzungsbedarf liegt unter Berücksichtigung beider Varianten bei mindestens 70%. Der Neubaubedarf bezieht sich somit im hohen Maß auf eine Nachfrage, die im Bestand aufgrund fehlender Qualitäten bzw. besonders nachgefragter Wohnungsmerkmale und Lageeigenschaften nicht gedeckt werden kann. Dieser Ersatz- und Ergänzungsbedarf liegt bis 2040 in allen Varianten bei 4.709 Wohneinheiten. Wird er durch Neubau realisiert, so kann dies

²⁸ Die Unsicherheiten derartiger Prognosen wurden bereits in Kapitel 3.1 dargestellt.

zu einer entsprechenden Erhöhung der Leerstände im Wohnungsbestand führen, sofern im größeren Umfang keine Abbrüche erfolgen. Alternativ kann auch ein neubauähnlicher Bestandsumbau erfolgen. Da die Bedarfsdefizite aber vor allem auch in Bezug auf Lage, Barrierefreiheit und Wohnungsgrößen gesehen werden, stellt dies eine enorme Herausforderung dar.

Der Neubaubedarf aufgrund zusätzlicher Haushalte durch erwartete Haushaltsverkleinerungsprozesse nimmt bei den unterschiedlichen Bedarfsvarianten einen geringeren Anteil von max. 30 % ein.

Tabelle 2: Wohnungsbedarfsprognose 2040

Jahr	Variante 1			Variante 2		
	Neubedarf	Ersatzbedarf	Summe Wohnungen	Neubedarf	Ersatzbedarf	Summe Wohnungen
2023	290			290		
2025	670	554		3.547	554	
2030	566	1.939		2.733	1.939	
2035	546	3.324		2.006	3.324	
2040	621	4.709	5.330	1.945	4.709	6.654
Pro Jahr			314			391

Quelle: InWIS (2024): S. 17

Ferner wird in der Wohnungsbedarfprognose deutlich, dass weite Teile des Gesamtbedarfs bis 2035 benötigt werden, sodass eine kurz- und mittelfristige Aktivierung der Potenzialflächen erforderlich wird.²⁹

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Prognosen naturgemäß unerwartete Wanderungsbewegungen nicht abbilden können. Ohne die krisenbedingten Zuzüge aus dem Ausland wäre die Leerstandsquote heute deutlich höher.

Der ermittelte Bedarf orientiert sich an den (absehbaren) Bedürfnissen der Bevölkerung und ist nicht automatisch mit einer tatsächlichen Nachfrage gleichzusetzen, da die finanziellen Rahmenbedingungen und die Kaufkraft der Haushalte in der Prognose nicht berücksichtigt werden.

Neben den quantitativen Zielzahlen ist es gleichermaßen von Bedeutung, für welche Nachfragegruppen ein entsprechendes Wohnangebot bereitgestellt werden muss. Folgende Bedarfe sollten verstärkt Berücksichtigung finden:

- Singlewohnungen
- Barrierefreie Wohnungen
- Große Wohnungen für Familien mit vielen Kindern
- Preiswerte und qualitätsvolle Wohnungen für einkommensschwächere Haushalte
- Hochwertige Angebote für das gehobene Segment
- Moderne Wohnformen im Ein- und Zweifamilienhaussegment

²⁹ InWIS (2024): S. 16-18

Eine detaillierte Auseinandersetzung mit den Bedarfen und den jeweiligen Nachfragegruppen erfolgt in den Ausführungen des Kapitels zu den Leitzielen.

3.6. Wohnungsbaupotenziale und regionale Konkurrenz

Kurz und knapp

- In Oberhausen sind aktuell Wohnbauflächenpotenziale für rund 3.500 Wohneinheiten erfasst. Weit über die Hälfte der Potenziale liegt auf den drei großen Entwicklungsflächen Neue Zeche Sterkrade, ehemaliges Stahlwerksgelände und NE-WAG-Areal (beide in der Neuen Mitte)
- Die größten zusammenhängenden Potenzialflächen liegen in Oberhausen-Ost und Sterkrade-Mitte.
- Nur ein geringer Anteil der potenziellen Wohneinheiten ist kurzfristig durch bereits bestehendes Planrecht aktivierbar.
- Größere Wohnbauprojekte in den Nachbarstädten nehmen Einfluss auf den Oberhausener Wohnungsmarkt.

Die Bereitstellung ausreichender und bedarfsgerechter Wohnbauflächen ist ein zentraler Bestandteil einer vorausschauenden Stadtentwicklungspolitik, da nicht alle Bedarfe (sowohl qualitativ als auch quantitativ) durch Bestandsumbau gedeckt werden können. Vor dem Hintergrund wachsender Anforderungen an den Wohnungsmarkt sowie der in der Wohnungsbedarfssprognose 2040 ermittelten Zielzahlen ist es notwendig, die verfügbaren Flächenpotenziale systematisch zu erfassen, zu bewerten und – soweit möglich – für die Wohnnutzung zu aktivieren. Dabei steht die Stadt vor der Herausforderung, sowohl größere Entwicklungsareale als auch kleinteilige Lücken innerhalb des Bestands zu erschließen und gleichzeitig bestehende Hemmnisse zu überwinden. Die folgenden Ausführungen geben einen Überblick über die derzeit bekannten Potenziale im Stadtgebiet sowie deren Entwicklungsperspektiven.

Die Verwaltung erhebt kontinuierlich mögliche Wohnbauflächenpotenziale. Dies betrifft sowohl größere zusammenhängende Flächen als auch einzelne Baulücken.³⁰ Im Stadtgebiet bestehen unterschiedliche Entwicklungspotenziale.

Neben den Potenzialen in Baulücken sind weitere 34 Wohnbauflächenpotenziale in unterschiedlicher Größenordnung erfasst. Unter Berücksichtigung bereits bestehender Planungen und der Einbindung weiterer Annahmen können auf diesen Flächen etwa 3.500 Wohneinheiten realisiert werden. Anpassungen bei den Eingangsparametern (z.B. höhere Flächeneffizienz) können das Gesamtvolumen der möglichen Wohneinheiten nochmals stark beeinflussen.

Die größten zusammenhängenden Potenziale befinden sich in:

- Oberhausen-Ost (insbesondere Baugebiet „Neue Mitte (ehemals Stahlwerksgelände und NEWAG)“) mit rund 1.750 Wohneinheiten

³⁰ Hier ist zu beachten, dass nur offensichtliche Potenziale erhoben werden können. Eine Vollerhebung ist sachlich nicht möglich - denn häufig ergeben sich im Bestand durch neue Planungen (z.B. Ankauf und Abbruch) Möglichkeiten zur Bebauung, die zuvor nicht vorhanden waren.

- Sterkrade-Mitte (u.a. Baugebiet Neue Zeche Sterkrade) mit rund 1.000 Wohneinheiten

Ein Großteil der erfassten Potenzialflächen besteht allerdings aus kleinteiligen Arealen mit weniger als 50 Wohneinheiten, sodass eine vollständige Entwicklung aller Flächen zeit- und ressourcenintensiv ist.

Unterschiedliche Entwicklungshemmnisse (z.B. Eigentümerstruktur) sorgen dafür, dass weite Teile der Potenzialflächen nicht zeitnah aktiviert werden können. Durch bestehendes Planrecht oder durch eine mögliche Zulässigkeit nach §34 BauGB (formelle Prüfung ausstehend) wären etwa 400 Wohneinheiten, also lediglich etwa 11 % des Gesamtpotenzials, kurzfristig aktivierbar. Die Potenzialflächen befinden sich fast ausschließlich in privatem Eigentum, so dass die Stadt keinen direkten Zugriff auf diese Flächen hat. In der Regel sind für die Potenzialflächen Bauleitplanverfahren erforderlich. In einigen Fällen sind diese bereits durch einen Aufstellungsbeschluss initiiert worden.

Ein zusätzliches Potenzial ergibt sich aus der Erfassung und Qualifizierung von Baulücken. Über die stadteigene Luftbildauswertung wurden etwa 300 Baulücken erfasst. Nach einer Annahme des Regionalverbands Ruhr sind erfahrungsgemäß etwa 10 % der Baulücken aktivierbar und stehen für eine Bebauung zur Verfügung. Bei einer durchschnittlichen Bebauung von vier Wohneinheiten pro Baulücke ergibt sich hier ein Potenzial von etwa 120 Wohneinheiten.

Weitere Potenziale zur Bedarfsdeckung ergeben sich durch den Ersatzwohnungsbau im Bestand. Die Wohnungsbedarfsprognose unterstreicht, dass dem Umbau eine entscheidende Rolle zukommen wird.

Nicht zuletzt ist auch die Entwicklung im regionalen Umfeld zu berücksichtigen. Große Wohnbauprojekte in den benachbarten Städten wirken als Wettbewerbsangebote – insbesondere für Haushalte aus Oberhausen, die nach alternativen Wohnstandorten im Umfeld suchen. Beispiele hierfür sind unter anderem:

- „6-Seen-Wedau“ in Duisburg (bis zu 3.000 Wohneinheiten)
- „RheinOrt Hochfeld“ in Duisburg (bis zu 2.250 WE)
- „ESSEN 51“ in Essen (ca. 1.300 WE)
- Trabrennbahn-Areal in Dinslaken (bis zu 600 WE)
- Lindgens-Areals in Mülheim (bis zu 300 WE)

Ein langfristiger Trend auf dem Oberhausener Wohnungsmarkt ist durch eine regionale Wanderung von „Süd nach Nord“ erkennbar (siehe Kapitel 3.1). Auch wenn im Einzelfall persönliche Motive eine Rolle spielen mögen, kann in der Gesamtsicht eine wohnungsmarktbedingte Wanderung weg von der teureren Metropole hin zu günstigeren (oder auch qualitativ volleren) Märkten unterstellt werden. Diese Wanderungsbewegung zeigt, dass es durch die Schaffung guter qualitativ vollere Angebote durchaus die Chance gibt, Haushalte in der Stadt zu halten oder neue Haushalte dazu zu gewinnen. Die Aktivierung der vorhandenen Potenziale stellt hierfür einen entscheidenden Hebel dar – sowohl quantitativ als auch qualitativ.

3.7. Förderung von Wohnungsbau und Wohneigentum

Kurz und knapp

- In Oberhausen übersteigt die Nachfrage nach Wohnraumfördermitteln seit Jahren das vom Land zugewiesene Budget
- Auslastung und Inanspruchnahme der Fördermittel wird wesentlich durch die aktuellen Marktbedingungen beeinflusst (u.a. Zinsniveau u. Baukosten)
- Für Selbstnutzerinnen und Selbstnutzer ergibt sich trotz Förderung nicht zwingend ein finanzieller Vorteil, da es fördertechnisch bedingte Mehrkosten (z.B. energetische Sanierungen) gibt
- In Phasen hoher Finanzierungskosten sind unterstützende Maßnahmen zur Wohneigentumsbildung erforderlich
- Kommunale Förderprogramme zur energetischen Sanierung in den drei Innovation-City-Quartieren laufen erfolgsversprechend

Soziale Wohnraumförderung

Die Förderung des Wohnungsbaus ist ein zentrales wohnungspolitisches Instrument zur Schaffung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum – insbesondere für Haushalte mit geringen oder mittleren Einkommen. Angesichts steigender Bau- und Finanzierungskosten sowie begrenzter Flächenverfügbarkeit gewinnen Finanzierungsförderungen zunehmend an Bedeutung. Ziel ist es, finanzielle Zugangshürden zum Wohneigentum zu reduzieren, den Neubau zu stimulieren sowie die Aktivierung von Bestandsimmobilien – etwa durch Sanierung – zu unterstützen.

Förderungen bestehen dabei in mehreren zentralen Bereichen: Der Neubau von Miet- und Eigentumswohnungen wird ebenso unterstützt wie die Modernisierung von Bestandswohnungen, um energetische, barrierefreie oder soziale Standards zu verbessern. Darüber hinaus gibt es gezielte Programme zur Bildung von Wohneigentum für Familien, zur Schaffung von Wohnraum für Studierende und Auszubildende sowie für besondere Bedarfsgruppen wie Menschen mit Behinderungen. Auch innovative Wohnformen und Quartiersentwicklungen mit sozialer Durchmischung können durch spezielle Förderangebote realisiert werden.

Innerhalb der vielfältigen Förderlandschaft im Wohnungsbereich nimmt die öffentliche Wohnraumförderung eine besonders wichtige Rolle ein. Die öffentliche Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen verfolgt das Ziel, bezahlbaren, modernen und nachhaltigen Wohnraum für breite Bevölkerungsgruppen zu schaffen, zu modernisieren und langfristig zu sichern. Im Rahmen des aktuellen Wohnraumförderprogramms 2023–2027 stellt das Land NRW unter dem Leitsatz „Fördern, was Wohnungen schafft“ insgesamt 10,5 Milliarden € bereit. Gefördert werden nicht nur Neubauten, sondern auch Modernisierungen, Eigentumsmaßnahmen, experimenteller Wohnungsbau sowie spezielle Wohnangebote für Studierende, Auszubildende und Menschen mit Behinderungen. Zentrale Elemente der Förderung sind die Mietpreis- und Belegungsbindungen, mit denen gewährleistet werden soll, dass der geförderte Wohnraum dauerhaft für einkommensschwächere Haushalte zur Verfügung steht.

In Oberhausen übersteigt die Nachfrage nach Wohnraumfördermitteln seit Jahren deutlich das vom Land zugewiesene Budget. In acht der letzten zehn Jahre wurde das ursprünglich zugewiesene Endbudget für den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau überschritten – ein klares Indiz für den anhaltend hohen Bedarf. Angesichts der gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten ist auch in Zukunft mit einer wachsenden Nachfrage zu rechnen.

Auch im Bereich der sozialen Wohneigentumsförderung zeigt sich ein ähnliches Bild: Während die Nachfrage im Zeitraum der langanhaltenden Niedrigzinsphase vergleichsweise gering war, führte der sprunghafte Anstieg der Bauzinsen im Jahr 2023 dazu, dass das für Oberhausen zugewiesene Budget vollständig ausgeschöpft wurde. (siehe Kapitel 4)

Sonstige Fördermaßnahmen

Neben der klassischen Wohnraumförderung spielt auch die Förderung durch die Kreditbank für Wiederaufbau (KfW) und anderer Institutionen eine wesentliche Rolle. Über verschiedene Programme werden zinsgünstige Kredite und Tilgungszuschüsse angeboten, die sowohl den Erwerb als auch den Neubau von Wohneigentum erleichtern sollen. Häufig sind diese Förderungen mit bestimmten Anforderungen verknüpft, beispielsweise hinsichtlich der Energieeffizienz eines Neubaus oder der Berücksichtigung sozialer Kriterien wie dem Einkommen oder dem Familienstand.

Ein aktuelles Beispiel ist das zum 03. September 2024 gestartete Programm „Jung kauft Alt“³¹. Es richtet sich gezielt an Familien mit minderjährigen Kindern und kleineren bis mittleren Einkommen, die sanierungsbedürftige Bestandsgebäude erwerben möchten. Die Förderung erfolgt durch zinsvergünstigte KfW-Kredite und soll dazu beitragen, älteren Wohnraum wieder nutzbar zu machen und jungen Familien den Weg ins Eigenheim zu erleichtern.

Gleichzeitig zeigt eine aktuelle Studie des Instituts empirica³², dass die bestehenden bundesweiten Förderprogramme³³ oftmals zwar zinsgünstige Kredite bieten, diese jedoch mit hohen energetischen Standards und Sanierungsanforderungen verbunden sind. Diese Auflagen führen dazu, dass die gewährten Förderbeträge durch die zusätzlich entstehenden Kosten überkompensiert werden. Es ergibt sich somit häufig kein realer finanzieller Vorteil.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass bestehende Förderprogramme von Bund und Land bereits verschiedene finanzielle Anreize zum Wohnungsbau, insbesondere für Haushalte mit mittlerem und geringerem Einkommen bereitstellen. Die Inanspruchnahme dieser Mittel hängt jedoch stark von den aktuellen Marktbedingungen ab, wie die zuletzt gestiegene Nachfrage infolge des Zinsanstiegs zeigt. Eine abschließende Bewertung der Wirksamkeit dieser Programme ist auf Grundlage der vorliegenden Informationen jedoch nicht möglich, da neben den Förderkonditionen auch Faktoren wie Zinsniveau, Baukosten und die lokale Marktverfügbarkeit eine entscheidende Rolle spielen. Zudem kann es durch förderteknisch bedingte Mehrkosten, etwa für energetische Sanierung, zu einer Überkompensation der Fördergelder kommen – mit der Folge, dass sich für Selbstnutzerinnen und Selbstnutzer trotz Förderung kein tatsächlicher finanzieller Vorteil ergibt. Dennoch können Förderprogramme, insbesondere in Phasen hoher

³¹ Kreditbank für Wiederaufbau (2025)

³² empirica ag (2025)

³³ „Jung kauft Alt“, „Wohneigentum für Familien“ (WEF), „Klimafreundlicher Neubau“ (KFN), „Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment“ (KNN)

Finanzierungskosten, einen wichtigen Beitrag zur Unterstützung von Wohneigentumsbildung leisten. Eine kommunale Förderung besteht in Oberhausen bislang nicht.

Kommunale Förderung der Stadt Oberhausen

Seit dem Jahr 2020 unterstützt die Stadt Oberhausen in Kooperation mit der InnovationCity Management GmbH Eigentümerinnen und Eigentümer der Stadtteile Osterfeld-Mitte/Vondern, Alstaden-West und Schmachtdorf bei der energetischen Sanierung ihres Eigentums. Insgesamt wurden annähernd 400 Anträge gestellt und fast 600 Energie(erst-)beratungen durchgeführt. Insgesamt wurden über 800.000 € (Osterfeld-Mitte/Vondern: 415.025 €; Alstaden-West: 327.879 €; Schmachtdorf: 65.483 €) bewilligt. Mit jedem Euro eingesetzter Förderung werden durchschnittlich fast 9 € private Investition ergänzend ausgelöst. Die Hebelwirkung der Förderung ist somit durchaus bedeutend.

Eine kommunale Förderung zur Wohneigentumsbildung oder zur breiten Wohnraumversorgung gibt es in Oberhausen nicht (siehe Kapitel 5).

4. Exkurs: Soziale Wohnraumförderung

Mit Beschluss vom 01.07.2024 (Drucksache A/17/5329-01) beauftragte der Rat der Stadt Oberhausen die Verwaltung, ein Konzept zur Einführung einer Quotenregelung für öffentlich geförderten Wohnraum zu erarbeiten und zur Beschlussfassung vorzulegen. Ziel dieses Auftrags war es, durch die Festschreibung einer Mindestquote von 25 Prozent (maximal 35 Prozent) bei Neubauprojekten ab acht Wohneinheiten die Versorgung einkommensschwächerer Bürgerinnen und Bürger mit angemessenem Wohnraum zu verbessern, soziale Ungleichheit abzubauen und die soziale Durchmischung in den Oberhausener Wohnquartieren zu fördern.

Im Zuge der Bearbeitung wurde die aktuelle Situation des sozialen und günstigen Wohnungsmarktes in Oberhausen umfassend analysiert und die Rahmenbedingungen der öffentlichen Wohnraumförderung beleuchtet. Im Ergebnis lässt sich trotz eines rückläufigen Bestands an Sozialwohnungen derzeit kein akuter Versorgungsengpass im niedrigpreisigen Mietsegment feststellen. Zwar ist das Mietniveau gestiegen, und es ist von einer moderat zunehmenden Zahl einkommensschwacher Haushalte in den letzten Jahren auszugehen, dennoch zeigt sich der Markt insgesamt weiterhin vergleichsweise entspannt. Quantitativ scheint das Wohnungsangebot aktuell auskömmlich, um die Bedarfe dieser Haushaltsgruppe grundsätzlich zu decken.

Deutliche Versorgungslücken bestehen hingegen in qualitativer Hinsicht – insbesondere bei preisgünstigem barrierefreiem Wohnraum sowie bei Wohnungen für größere Familien. Hier kann der Neubau öffentlich geförderter Wohnungen mit modernen Standards gezielt neue Wohnqualitäten schaffen, die auf dem freien Markt für viele Haushalte nicht bezahlbar wären.

Die Analyse zeigt zudem, dass sich die Begrenzung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus derzeit nicht auf ein mangelndes Investoreninteresse zurückführen lässt, sondern primär auf die eingeschränkten Fördermittel. Die Nachfrage nach Wohnraumfördermitteln auf Investorenseite übersteigt das städtische Förderbudget deutlich. In Zeiten eines hohen Zinsniveaus sind die Förderprogramme durch zinsgünstige Darlehen und Tilgungsnachlässe attraktiver geworden.

Aufgrund der ausgelasteten kommunalen Förderbudgets könnte eine Erhöhung der Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen derzeit nur über die Inanspruchnahme zusätzlicher Mittel im Rahmen der Quartiersförderung erfolgen. Hierfür stellt das Land Nordrhein-Westfalen ein landesweites Sonderkontingent zur Verfügung. Die Mittel stehen für Projekte zur Verfügung, die aufgrund ihrer Größe sowie ihrer städtebaulichen und sozialen Anforderungen eine ganzheitliche Quartiersbetrachtung erfordern. Die Finanzierung dieser Maßnahmen erfolgt außerhalb des regulären kommunalen Förderbudgets. Hier bewerben sich jedoch Projekte aus ganz NRW und stehen in Konkurrenz zueinander. Diese Ausgangslage bildete die Grundlage für die Entwicklung praktisch umsetzbarer Handlungsoptionen zur Einführung einer Quotenregelung, welche insbesondere bauleitplanerische sowie bodenpolitische Ansätze umfassten.

Die von der Verwaltung erarbeitete Vorlage zur Einführung einer Quotenregelung (Drucksache B/17/6058) fand am 16.12.2024 jedoch im Rat der Stadt Oberhausen keine Mehrheit. Damit wird die ursprünglich beauftragte Konzeption politisch nicht weiterverfolgt.

Trotz dieser Entscheidung bleibt das Thema der öffentlichen Wohnraumförderung aus fachlicher Sicht ein wesentlicher Bestandteil einer ausgewogenen Stadtentwicklung. Die Analyse hat

verdeutlicht, dass die Bereitstellung von Wohnraum für einkommensschwächere Haushalte sowie die Förderung sozial durchmischter Quartiere weiterhin von hoher Bedeutung sind. Eine Erhöhung der Quote des geförderten Wohnungsbaus ist nur durch zusätzliche Mittel möglich. Dies kann nach derzeitigem Stand nur durch die Quartiersförderung erfolgen, da diese Mittel zusätzlich zum Regelbudget bereitgestellt werden, wobei hier auf eine freiwillige Umsetzung gesetzt wird.

5. Exkurs: Eigentumsbildung

In seiner Sitzung vom 19.06.2023 hat der Rat der Stadt Oberhausen einen Antrag (A/17/3365-02) beschlossen, der die Stadtverwaltung mit der Erarbeitung eines Konzepts zur Förderung der Wohneigentumsbildung beauftragt. Der Erwerb von Wohneigentum stellt für junge Haushalte zunehmend eine erhebliche finanzielle Herausforderung dar. Hohe Baukosten, gestiegene Zinsen und zusätzliche Erwerbsnebenkosten haben den Zugang zu Eigentum erheblich eingeschränkt. Auch Familien mit mittleren Einkommen haben derzeit Schwierigkeiten Eigentum zu erwerben. Dies betrifft insbesondere junge Familien, die häufig über kein oder nur geringes Eigenkapital verfügen.

Mit Blick auf die Eigentumsquote in Oberhausen zeigt sich ein prägnantes Nord-Süd-Gefälle. In den nördlicheren Stadtteilen ist der Anteil an selbstgenutztem Wohneigentum erheblich höher, was gleichzeitig mit einer älteren Bevölkerungsstruktur in diesen Gebieten korrespondiert. Der absehbare demografische Wandel in diesen Stadtteilen, der einen Generationenwechsel in den kommenden Jahren erwarten lässt, birgt eine bedeutende Chance, den Bedarf junger Familien nach Wohneigentum im Bestandssegment zu decken. Eine entscheidende Voraussetzung hierfür ist jedoch die Schaffung adäquater und attraktiver Ersatzwohnangebote für ältere Eigentümerinnen und Eigentümer, um Umzugsketten zu aktivieren und so den Wohnungswechsel zu fördern. Die räumliche Verteilung der Eigentumsquote spiegelt sich auch in der aktuellen Nachfragesituation nach Eigentumsimmobilien wieder, wobei diese nicht zuletzt durch den vorhandenen Wohnraumbestand geprägt ist. So konzentriert sich das Interesse an Einfamilienhäusern nach wie vor stark auf das nördliche Stadtgebiet – insbesondere auf Quartiere wie Walsumermark und Königshardt – sowie im südwestlichen Stadtgebiet – insbesondere in Alstaden und Styrum. Im Segment der Eigentumswohnungen zeigt sich eine räumliche Konzentration der Suchbewegungen auf das nördliche Stadtgebiet, den Innenstadtbereich (einschließlich Brücktorviertel) sowie das Umfeld von Sterkrade-Mitte.³⁴

Auffällig ist, dass viele Oberhausener Haushalte bei ihrer Suche nach Wohneigentum auch das Umland in Betracht ziehen, insbesondere nördlich angrenzende Nachbarkommunen. Dies deutet auf eine Angebotslücke innerhalb des Stadtgebiets hin – vor allem im Bereich der Einfamilienhäuser. Um Abwanderungstendenzen entgegenzuwirken und das Potenzial zur Eigentumsbildung innerhalb der Stadt zu stärken, ist es daher notwendig, entsprechenden Wohnraum gezielt auch in Oberhausen bereitzustellen.

Ungeachtet der grundsätzlich vorhandenen Nachfrage stellt die Finanzierung von Wohneigentum vielerorts eine zentrale Hürde dar – auch dort, wo geeigneter Wohnraum verfügbar ist oder kurzfristig geschaffen werden könnte. Der starke Preisanstieg in den vergangenen Jahren, beeinflusst durch globale Krisen und Inflation, erschwert die Eigenkapitalbildung erheblich. Auch das gestiegene Zinsniveau und kaufpreisabhängige Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchgebühren schränken die Finanzierbarkeit von Wohneigentum massiv ein.

Im Zuge der Eigentumsbildung hat die Grunderwerbsteuer bedeutende Auswirkungen für die Käuferseite. In Nordrhein-Westfalen zählt die Grunderwerbsteuer mit einem aktuellen Satz

³⁴ InWIS (2024)

von 6,5 Prozent bundesweit zu den höchsten Werten. Insbesondere für Ersterwerberinnen und Ersterwerber und junge Familien kann dies eine bedeutende Hürde auf dem Weg zum Wohneigentum darstellen. Obwohl die Festlegung des Steuersatzes in der Kompetenz der Bundesländer liegt, sind die Auswirkungen unmittelbar für die Kommunen und deren Bürgerinnen und Bürger spürbar.

Auch wenn globale wirtschaftliche Entwicklungen und die Zinspolitik nur begrenzt auf kommunaler Ebene beeinflussbar sind, besteht die Möglichkeit, dass die Stadt im Rahmen ihrer Möglichkeiten gezielte Maßnahmen entwickelt, um den Zugang zu Wohneigentum für Haushalte mit mittlerem und geringem Einkommen spürbar zu erleichtern.

Die Förderung von Wohneigentum erfordert eine integrierte Betrachtung innerhalb der gesamtstädtischen Wohnungspolitik. Basierend auf der vorangegangenen Analyse lassen sich mehrere zentrale Tätigkeitsfelder identifizieren, die eine Grundlage für die Entwicklung konkreter Maßnahmen bilden:

- **Strategische Bodenpolitik:** Eine strategische Ausrichtung der städtischen Bodenpolitik kann langfristig zur Unterstützung wohnungspolitischer Zielsetzungen beitragen. So können städtische Grundstücke bevorzugt an Selbstnutzerinnen und Selbstnutzer oder an gemeinschaftliche Baugruppen vergeben werden. Solche Modelle könnten auch in Oberhausen Potenziale bieten, um Eigentumsbildung gezielt zu unterstützen und gleichzeitig eine sozial ausgewogene Stadtentwicklung zu fördern. Hierauf wird im Kapitel 7.1 näher eingegangen.
- **Planungsrecht:** Durch gezielte Anpassungen der planungsrechtlichen Vorgaben kann die Stadt Oberhausen zur Senkung der Immobilienerwerbskosten beitragen. Eine höhere bauliche Dichte – etwa durch die Erhöhung der zulässigen Geschossanzahl – ermöglicht eine effizientere Nutzung des begrenzten Baulands und reduziert so die Kosten pro Wohneinheit. Eine solche moderate Nachverdichtung unterstützt zudem ökologische und stadtentwicklungspolitische Ziele, etwa die Schonung von Bodenressourcen und die Minderung von CO₂-Emissionen. Hierauf wird im Kapitel 7.2 näher eingegangen.
- **Beratung und Information:** Auch, wenn Informations- und Beratungsangebote grundsätzlich hilfreich sind, stellen sie im Bereich der Wohneigentumsförderung nicht den entscheidenden Hebel dar. So sind die Hürden beim Eigentumserwerb eher struktureller und finanzieller Natur. Bestehende Strukturen können dennoch durch neue Formate und eine stärkere Vernetzung der Akteurinnen und Akteure ergänzt werden, um interessierte Haushalte besser zu erreichen. Hierauf wird im Kapitel 7.3 näher eingegangen.
- **Finanzielle Unterstützung:** Die Reduzierung finanzieller Hürden stellt einen wichtigen Ansatzpunkt dar, um den Erwerb von Wohneigentum – insbesondere für junge Familien und Haushalte mit mittlerem Einkommen – zu erleichtern. Kommunale Förderinstrumente können hierbei eine ergänzende Rolle spielen und bestehende Programme von Bund und Land sinnvoll flankieren. Durch gezielte Unterstützungsangebote lassen sich zusätzliche Anreize schaffen und finanzielle Belastungen abmildern. Hierauf wird im Kapitel 7.4 näher eingegangen.

6. Leitziele für den Oberhausener Wohnungsmarkt

Aufbauend auf den Schlüsselerkenntnissen der Analyse, der externen fachlichen Begleitung des Themenjahres, der Auswertung der Experteninterviews sowie den Ergebnissen der initiierten thematischen Arbeitsgruppen lassen sich aus fachlicher Sicht sechs inhaltliche Leitziele für den Oberhausener Wohnungsmarkt ableiten:

6.1. Nachfragegerechtes Wohnangebot schaffen

Für die strategische Ausrichtung des Oberhausener Wohnungsmarktes ist eine Auseinandersetzung mit dem Bestand, den zukünftigen Bedarfen und den erwarteten Zielgruppen erforderlich, um das Angebot nachfragegerecht, zeitgemäß sowie quantitativ und qualitativ auszurichten. Passende Wohnungsangebote in den nachgefragten Wohnlagen tragen dazu bei, die Oberhausener Bewohnerschaft zu binden, den Standort zu stärken und das eigene Profil weiter zu schärfen.

Die neue Oberhausener Wohnungsbedarfsprognose 2040 macht deutlich, dass jedes Jahr durchschnittlich zwischen 314 und 390 Wohnungen benötigt werden (siehe Kapitel 3.5). Die Anpassung der Eingangsparameter (v.a. Entwicklung Haushaltsgrößen, Bevölkerungsprognose) kann eine breite Spanne bei den zukünftigen potenziellen Wohnungsbedarfen verursachen, sodass die Bedarfszahlen auch immer vor dem Hintergrund unvorhersehbarer Entwicklungen (z.B. Flüchtlingsbewegungen) einzuordnen sind. Aufgrund der Volatilität der Prognosen und der Umsetzungsschwäche der vergangenen Jahre erscheint es nicht zielführend konkrete und nur sehr schwer erreichbare Zielzahlen festzusetzen. Dennoch sind die quantitativen Wohnraumbedarfe ein wichtiger Orientierungsrahmen, um die strategischen Ziele des Oberhausener Wohnungsmarktes auszurichten.

Ein Blick in die Baufertigstellungen der vergangenen Jahre zeigt, dass die prognostizierten Bedarfe weit über den tatsächlich realisierten Wohneinheiten liegen. (siehe Kapitel 3.4) Dies liegt z.T. an mangelnden Angebotsflächen, hohen Baukosten und der Tatsache, dass sich die Deckung der Wohnraumbedarfe mit der Kaufkraft der Nachfragerinnen und Nachfrager nicht in allen Fällen gedeckt werden kann. So sind gerade im Neubau für viele einkommensschwächere Haushalte die aufgerufenen Mieten und Kaufpreise nicht erschwinglich. Die Investitionsbereitschaft wird hierdurch massiv gebremst. Im Ergebnis wird jede neue oder neuwertige Wohneinheit dringend benötigt. Von einem Überangebot ist alleine aufgrund der niedrigen Baufertigstellungen, die bereits seit Jahren weit unter den ermittelten Bedarfen liegen, nicht auszugehen. Gerade aus diesem Grund muss es das Ziel der Stadt sein, die Bauvorhaben, die entwickelt werden, möglichst passgenau an die Bedarfe anzupassen. Dabei sollten folgende Bedarfe verstärkt gedeckt werden:

Singlewohnungen

Eine sehr deutlich ablesbare Tendenz ist der insbesondere mit der Alterung der Bevölkerung und Haushaltsverkleinerungsprozessen einhergehende Bedarf nach Singlewohnungen sowie Wohnungen für Alleinerziehende, die gleichermaßen Ansprüche an qualitativ vollen und städtebaulich integrierten Wohnungsbau stellen. Diese Bedarfe können auch bautechnisch gut durch Sanierungen und Modernisierungen im Bestand gedeckt werden.

Barrierefreie Wohnungen

Der Anteil älterer Personen an der Gesamtbevölkerung wird durch die Babyboomergeneration in den kommenden Jahren stark zunehmen (siehe Kapitel 3.1). Damit einher geht ein immenser Bedarf an barrierefreien Wohnungen. Der barrierefreie Umbau des alten Oberhausener Wohnungsbestands ist bautechnisch und/oder wirtschaftlich oft nicht darstellbar, sodass der Neubau die Ansprüche dieser Zielgruppe im besonderen Maß berücksichtigen sollte. Aufgrund der geringen Bautätigkeit der vergangenen Jahre besteht hier eine bedeutende Angebotslücke.

Große Wohnungen für Familien

Eine bedeutende unterversorgte Zielgruppe bilden die Familien mit vielen Kindern, die u.a. auf die Nachfolgeneration der Babyboomer und auf neuzugewanderte Familien zurückzuführen sind. Die Suchkriterien dieser Nachfragegruppe umfassen große und bezahlbare Mietwohnungen mit mindestens 4-Zimmern (siehe Kapitel 3.4). Der Blick in den Oberhausener Mietimmobilienmarkt zeigt jedoch, dass gerade Wohnungen mit großen Wohnflächen selten vorzufinden sind, sodass im Neubau ein weiterer Fokus auf diese Bedarfslage gesetzt werden sollte. Gleichzeitig umfasst diese Zielgruppe auch einkommensstarke Haushalte, die den Wunsch nach Eigentum haben – auch hier sind aktuell wenige Angebote vorhanden, die den finanziellen Möglichkeiten der Nachfragerinnen und Nachfrager entsprechen, weshalb auch Eigentumsmaßnahmen ebenfalls für Familien Berücksichtigung finden sollten.

Bei allen Segmenten ist zu beachten, dass einerseits natürlich ein Bedarf an preisgünstigen Angeboten im Mietmarkt besteht, andererseits aber auch durchaus hochpreisige Angebote sowohl im Eigentums- als auch im Mietsegment nachgefragt sind, sofern diese mit einer entsprechenden Qualität einhergehen.

Lage der Angebote

Neben der Betrachtung nachgefragter Segmente ist die Verteilung der Angebote innerhalb des Stadtgebiets ebenfalls von besonderer Relevanz. Die Gesuche in den Eigentumssegmenten konzentrieren sich aktuell eher auf die Lagen im Stadtnorden und Südwesten. Für den Mietwohnungssektor werden Angebote im gesamten Stadtgebiet aktiv gesucht. (siehe Kapitel 3.4).

Die Verteilung und Aktivierungsmöglichkeit der Oberhausener Wohnbauflächenpotenziale ist jedoch nicht gleichmäßig auf das Stadtgebiet bzw. auf die gesuchten Bereiche verteilt. Größere Wohnbauflächenpotenziale liegen neben Sterkrade-Mitte (u.a. Zeche Sterkrade) in den weniger gesuchten Sozialräumen in Oberhausen-Ost (u.a. Stahlwerksgelände, NEWAG). Demgegenüber gibt es in den Sozialräumen Alstaden/Lirich sowie Mitte/Styrum bei hoher Nachfrage nur eine geringe Anzahl an Potenzialflächen. Doch gerade im Betrachtungsraum Alstaden mit räumlicher Nähe zur Ruhr, treffen hohe Nachfrage auf geringes Angebot. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass sich die Gesuche im Eigentumssegment an der aktuell gebauten Realität mit den entsprechenden Lagequalitäten orientieren. Insbesondere für die großen Flächenpotenziale in Oberhausen Ost bedeutet dies, dass die Nachfrage dort durch besonders gute Gesamtkonzepte geweckt werden muss.

Zudem zeigen die Umfrageergebnisse der Studie Leben in Oberhausen, dass knapp 25% der kurzfristig Umzugswilligen bei einem Umzug in Ihrem Stadtteil verbleiben möchten.

Demzufolge sind drei Handlungsstränge zu verfolgen: Erstens sind flächendeckend im gesamten Stadtgebiet Wohnbauflächenpotenziale zu qualifizieren, um die lokalen Bedarfe zu decken. Zweitens sind quantitativ besondere Bemühungen auf die Gebiete zu legen, bei denen eine hohe Nachfrage auf geringe Angebote und Flächenpotenziale trifft. Drittens sind für die neuen Quartiersentwicklungen in Oberhausen Ost letztlich besondere Lagequalitäten zu entwickeln, die für sich eine eigene Nachfrage wecken.

6.2. Abwanderungen durch zeitgemäße Wohnungsangebote verhindern

Die Bevölkerungsentwicklung ist von einer konstanten Abwanderung in die nördlich gelegenen, ländlicheren, Nachbargemeinden geprägt. Hier ist davon auszugehen, dass diese Bewegung in hohem Maße wohnungsmarktbedingt ist und dazu dient Bedarfe zu decken, die in Oberhausen nicht oder nur zu höheren Kosten zu finden sind. Auf diesen selektiven Abwanderungsprozess sollte die Stadt mit adäquaten Angeboten reagieren.

Die Ergebnisse der Wohnungsbedarfsprognose verdeutlichen – auch zukünftig muss in Oberhausen gebaut werden. Dabei stellt sich die Frage welche Art von Wohnungsbau benötigt wird, um zum einen die bestehende Oberhausener Bewohnerschaft mit einem ansprechenden Angebot an Oberhausen zu binden, die Abwanderungen in den ländlichen Raum zu unterbinden und bestenfalls weitere Zuzüge aus dem Umland zu generieren.

Analog zum Gebäudebestand und auch im Hinblick auf den Bestandsersatz, der überwiegend im Geschosswohnungsbau durchgeführt wird, sollte zukünftig weiterhin der Schwerpunkt der neuen Bauvorhaben im Geschosswohnungsbausegment liegen.³⁵ Dabei sollten vor allem auch die guten Wohnlagen genutzt werden, um die anspruchsvollen Nachfragegruppen mit Wunsch nach modernen Grundrissen und hochwertigen Ausstattungsqualitäten gerecht zu werden. So sind es beispielsweise Loftwohnungen in Staffelgeschossen, die dem Wunsch nach Individualität und Qualität in besonderem Maß erfüllen könnten.

Die Abwanderungsbewegungen in den ländlichen Raum in Richtung Kreis Wesel zeigen, dass der „Traum vom klassischen Einfamilienhaus“ noch immer präsent ist. Ein bloßes Kopieren flächenintensiver Wohnmodelle ist jedoch nicht zeitgemäß und in einer dicht bebauten Stadt wie Oberhausen weder zielführend noch realistisch. Es müssen vielmehr flächeneffiziente Alternativen entwickelt werden, um einerseits die Bedarfe des gehobenen Segments zu decken und andererseits Freiräume für eine nachhaltige und klimaangepasste Stadtentwicklung zu sichern. Die Bildung von attraktivem Eigentumswohnformen in urbanen Räumen stellt hierbei einen wesentlichen Ansatz dar.

6.3. Oberhausener Wohnungsbestand weiterentwickeln

Das Wohnungsmarktgeschehen in Oberhausen wird sich weiterhin vor allem auf den Wohnungsbestand konzentrieren. Im Verhältnis zu der Anzahl der vorhandenen Wohnungen spielt der Neubau eine untergeordnete Rolle. Gleichzeitig entsprechen die Bestände häufig nicht den aktuellen und zukünftigen Anforderungen. Die Defizite sind dabei durchaus vielfältig. Mängel

³⁵ InWIS (2024)

in Ausstattung, Zustand und Zuschnitt des Bestands erschweren im Zusammenspiel mit ungünstigen Wohnlagen die Entwicklungschancen und die Investitionsbereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer. Der Ersatzbedarf liegt bis 2040 bei rund 4.700 Wohneinheiten, die bei Neubau ohne entsprechenden Abbruch einen potentiellen Leerstand verursachen.

Die Defizite in den Qualitäten des Wohnungsbestands sind zum Teil auf das Gebäudealter zurückzuführen. Fast 60 % des Oberhausener Wohnungsbestands wurden vor 1965 errichtet (siehe Kapitel 3.4). Prägend für diese Zeit sind vor allem die mittelgroßen Wohnungen im Geschosswohnungsbau mit ungünstigen Bausubstanzen. 2,5 bis 3,5 Zimmer-Wohnungen sind überproportional auf dem Oberhausener Wohnungsmarkt vertreten. Zudem stellen die Gebäude mit schlechter Bausubstanz eine Herausforderung hinsichtlich des energetischen Standards dar. Doch der Oberhausener Wohnungsbestand weist lokale Unterschiede auf. Gerade in den Immobilien innerhalb der drei Oberhausener Zentren herrschen schlechte Energieeffizienzklassen vor. Energetische Sanierungen und Modernisierungen im Mietwohnungsmarkt sind in den vergangenen Jahren stärker im Oberhausener Norden vorangetrieben worden. Dies kann mutmaßlich auf die schnellere Refinanzierbarkeit durch höhere Mieten zurückgeführt werden. Die notwendigen Modernisierungen im Mietsegment mit niedrigen Mieten sind wirtschaftlich häufiger risikobehaftet, sodass diese Investitionen im Ergebnis ausbleiben. Auch die Länge der Leerstände im Bestand lässt erste Rückschlüsse auf qualitative Mängel zu. So sind knapp 60 % aller Leerstände seit über einem Jahr unbewohnt. Umso wichtiger erscheint es zur Weiterentwicklung des Oberhausener Wohnungsbestands flächendeckende Anreize zu schaffen. Zudem ist der Umgang mit dem Bestand ökologisch sinnvoll und kann graue Energie sichern.

Neben den qualitativen Problemen im Wohnungsbestand bestehen weitere Herausforderungen bezüglich einer nachfragegerechten Belegung der Bestände. Insbesondere das nördliche Stadtgebiet³⁶ weist im gesamtstädtischen Vergleich einen überdurchschnittlichen Anteil an über 65-Jährigen auf. Gleichzeitig umfasst dieser Betrachtungsraum hohe Bestände der Ein- und Zweifamilienhausstrukturen. Die „Hochaltrigen“ können aufgrund fehlender Alternativen die überdimensionierte Immobilie nicht frei ziehen, wodurch wiederum die Bedarfe vieler junger Familien nach Wohneigentum nicht gedeckt werden können. Die seltenen Angebote sind für Seniorinnen und Senioren häufig aus wirtschaftlicher Perspektive wenig attraktiv, um den erforderlichen „Wohnungstausch“ anzustoßen. Zudem sollten die barrierefreien Angebote im räumlichen Zusammenhang zur alten Immobilie liegen, um die gewachsenen Nachbarschaften und gewohnten Strukturen der Seniorinnen und Senioren nicht zu unterbinden. Die Aktivierung eines Generationswechsels kann in vielen Fällen eine Modernisierung und Sanierung der Altimmobilie fördern und den Anteil an Neuausweisungen von Flächen reduzieren. Bei allen Herausforderungen, die der Generationenwechsel mit sich bringt, besteht die Chance, dass die Versorgung der Nachfragegruppe der jungen Familien auch über den Bestand erfolgen kann.

6.4. Innentwicklung und Flächeneffizienz fördern

Oberhausen ist bereits dicht bebaut. Anders als ländliche Kommunen sind die Baulandpotenziale geringer, unterliegen stärkeren Konkurrenzen und sind häufig durch Vornutzungen geprägt.

³⁶ Stadtteile: Walsumer Mark u. Königshardt

Die endliche Ressource Boden erfordert somit insbesondere in Oberhausen einen sparsamen Umgang. Ein Blick auf die Wohnbauflächenpotenziale in Oberhausen verdeutlicht – große Potenziale auf Brachflächen sind zwar vorhanden, aber in vielen Fällen nicht kurzfristig aktivierbar. Auch die räumliche Verteilung dieser Flächen ist nicht gleichmäßig und entspricht räumlich nicht den aktuellen Bedarfen der örtlichen Bevölkerung. Um die Bedarfe dennoch befriedigen zu können, müssen auf der einen Seite auch kleinteilige Potenziale aktiviert werden. Dies umfasst einerseits Nachverdichtungs- und Aufstockungspotenziale in bestehenden Baugebieten sowie andererseits die flächeneffiziente Ausnutzung neuer Entwicklungsgebiete. Neben diesen marktorientierten Erwägungen ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden vor allem auch ein allgemein anerkanntes und wesentliches ökologisches Ziel.

6.5. Gute Nachbarschaften und gefestigte Quartiere etablieren

Gute Nachbarschaften und gefestigte Wohnquartiere sind das Fundament einer funktionierenden und sozialen Stadt. Dazu gehört viel mehr als die Zufriedenheit in den eigenen vier Wänden. Wohnumfeld, soziale Netzwerke, Integration, Identifikation stärken die Attraktivität und Lebensqualität im eigenen Quartier. Es schafft zudem ein Verantwortungsbewusstsein für das Wohnumfeld und kann soziale Spannungen und Isolation mindern. Die Bewohnerinnen und Bewohner suchen das Miteinander im Quartier, um soziale Kontakte zu pflegen und das Wohlbefinden zu stärken. Begegnungsorte in Parks, auf Plätzen oder in Cafés nehmen hierbei eine wichtige Funktion ein, um Quartiere lebenswert zu gestalten.

Mit Blick auf die Ergebnisse der Umfrage „Leben in Oberhausen 2024“ wird deutlich, dass knapp 76 % der Befragten gerne in Oberhausen leben und knapp zwei Drittel mit Ihrem Stadtteil zufrieden sind. Dennoch möchten knapp 15 % der Befragten in den nächsten zwei Jahren umziehen und zum Teil den Standort Oberhausen verlassen. Zu den meist genannten Gründen gehören hierbei der schlechte und niedrige Standard der Wohnung sowie die schlechte Wohngegend.³⁷

Mit Blick auf die Umfrageergebnisse wird eines deutlich. Oberhausen ist für viele ein lebenswerter Standort. Dennoch gibt es räumliche Unterschiede und „Umzugswillige“, was auf einen Handlungsbedarf hinweist.

Zudem ist es von Bedeutung, in größeren Quartiersneuentwicklungen Monostrukturen zu verhindern. Nachfragegerechte Angebote³⁸ für unterschiedliche Lebenssituationen und Generationen sorgen dafür, dass einerseits örtliche Infrastruktur (wie zum Beispiel Kindergärten aber auch PKW-Stellplätze) über die Jahre verteilt gleichmäßiger ausgelastet werden und andererseits dafür, dass die Bewohnerinnen und Bewohner in anderen Lebensphasen vor Ort bleiben können.

6.6. Marke für den Wohnstandort Oberhausen bilden

Die Lage Oberhausens in der Metropolregion Ruhr bietet Chancen und Risiken zugleich. Gelesen zwischen wachsenden Metropolen und dem ländlichen Raum muss Oberhausen ein eigenes Profil entwickeln, um mit den Dynamiken der Region Schritt zu halten. Insbesondere die

³⁷ Stadt Oberhausen (2025): S. 59-62

³⁸ Siehe Leitziel 6.1

externen Expertinnen und Experten haben in ihrer Außensicht häufig auf die guten Qualitäten des Oberhausener Wohnungsmarktes hingewiesen.

Die Sichtbarkeit einer Kommune auf dem Wohnungsmarkt kann entscheidend sein, um im Standortwettbewerb attraktiv zu bleiben. Dies gilt zum einen für den Zuzug von neuen Bürgerinnen und Bürgern und das Interesse von potenziellen Investorinnen und Investoren. Zugleich sind die attraktiven Wohnbaupotenziale als Imageträger zu nutzen. Oberhausen bietet eine gute urbane Infrastruktur bei gleichzeitig – im Verhältnis zu den südlich angrenzenden Städten – verhältnismäßig preiswertem Wohnraumangebot in attraktiven Lagen. Ein wesentlicher Faktor ist die gute Verkehrsanbindung, die Oberhausen für Pendlerinnen und Pendler attraktiv macht. Durch eine klare, moderne und zielgerichtete Kommunikation sind Standortvorteile offensiv zu platzieren. Zudem können öffentlichkeitswirksame Kampagnen, wie beispielsweise zur Neuen Zeche Sterkrade, sowohl den Informationsfluss als auch die Akzeptanz für bauliche Vorhaben verbessern. Gleichzeitig schafft die Öffentlichkeitsarbeit Transparenz über verfügbare Flächen und geplante Entwicklungen.

Zusätzlich könnten städtische Leuchtturmprojekte und Reallabore Vorbildwirkung und Innovationsmotor für zukünftige wohnbauliche Entwicklungen sein. Das Setzen neuer Standards hinsichtlich Nachhaltigkeit, Ressourcenschonung oder sozialer Integration steigert das Image und die eigene Position im regionalen Wettbewerb und die Attraktivität für Investorinnen und Investoren sowie den Zugang zu neuen Fördermitteln.

7. Maßnahmen und Instrumente

Die Herausforderungen des Oberhausener Wohnungsmarktes zur ausgewogenen, bedarfsgerechten und zukunftsfähigen Ausgestaltung sind umfangreich. Zugleich hat der kommunale Maßnahmen- und Instrumentenkasten seine Grenzen, sodass die Steuerung des Wohnungsmarktes auch vor dem Hintergrund unvorhersehbarer Entwicklungen, Novellierungen von Gesetzesgrundlagen sowie komplexer Zuständigkeiten und Akteursstrukturen zu betrachten ist.

Zu den nicht zu beeinflussenden Komponenten gehören die unvorhersehbaren Wanderungsbewegungen, die vor allem durch Zuzüge aus dem Ausland (u.a. Flüchtlingsbewegungen) entstehen, durch Bevölkerungsprognosen nicht abgebildet werden können und in kurzer Zeit massiven Einfluss auf demografische Entwicklungen und das benötigte Wohnraumangebot nehmen. Ferner liegen Zuständigkeiten häufig nicht in kommunaler Hand: So liegt das Mietrecht beispielsweise beim Bund und Programme zur sozialen Wohnraumförderung werden vom Land aufgelegt. Darüber hinaus werden technische Standards sowie die Landesbauordnung – welche die Kosten und Qualitäten beeinflussen - nicht durch Kommunen bestimmt. Weitere wirtschaftliche Marktmechanismen wie die Entwicklung der Material-, Bau- und Energiekosten sowie Zinsentwicklungen haben starken Einfluss auf die Investitionsbereitschaft im Wohnungssektor und sind durch die Kommune kaum zu beeinflussen.

Dennoch stehen der Kommune eine Vielzahl an wirksamen Instrumenten und Maßnahmen zur Verfügung, die einen bedeutenden Einfluss zur Durchsetzung strategischer und wohnungspolitischer Ziele haben können. Der Maßnahmen- und Instrumentenkasten lässt sich in die vier übergeordneten Handlungsfelder zuordnen, die in den folgenden Kapiteln dargestellt werden:

1. Bodenpolitik
2. Stadtplanung
3. Kooperation und Kommunikation
4. Förderung

7.1. Handlungsfeld Bodenpolitik

Aktive Bodenpolitik ist ein bedeutendes Steuerungsfeld der Kommunen zum Umgang mit Grund und Boden. In den Bereich der Bodenpolitik fallen Maßnahmen wie die aktive kommunale Bodenbevorratung, die Nutzung der Bodenwertschöpfung zum Wohle der Stadtgesellschaft und die Aktivierung und Bereitstellung von Flächenpotenzialen für bestimmte Nutzungen. Angesichts steigender Bodenpreise, sich wandelnder Wohnraumbedarfe und der Flächenkonkurrenz ist eine ausgewogene und nachhaltig ausgerichtete Steuerung von besonderer Relevanz für die integrierte Stadtentwicklung. In Oberhausen befinden sich die in Frage kommenden Baulandpotenziale fast ausschließlich in privater Hand. Hierdurch wird eine kommunale Bodenpolitik erheblich erschwert, insbesondere dann, wenn die privaten Eigentümerinnen und Eigentümer nicht an einer Entwicklung interessiert sind. Das Eigentumsrecht ist in Deutschland stark geschützt und öffentliche Interessen können nur in langwierigen Prozessen und in wenigen klar definierten Fallkonstellationen gegen den Willen der Eigentümerinnen und Eigentümer durchgesetzt werden.

1.1 Überprüfung der Einführung eines Baulandmodells

Derzeit verfügt die Stadt Oberhausen nur über wenige eigene Grundstücke, die unmittelbar oder perspektivisch für die Wohnraumentwicklung zur Verfügung stehen. Um mit Blick auf die wohnungsmarktpolitischen - und auch der sonstigen städtischen - Ziele direkten Einfluss auf die zukünftige Entwicklung zu nehmen, kann das Grundstückseigentum ein erheblicher Schlüssel sein. Besonders sinnvoll ist der Grundstückserwerb vor der Baurechtschaffung. In diesem Fall verbleibt der Planungsgewinn, der durch Baurechtschaffung entsteht, auch bei der Stadt. Hierzu gibt es deutschlandweit unterschiedliche Modelle, die unter dem Oberbegriff „**Baulandmodell**“ zusammengefasst werden können. In der Regel wird ein Teil eines Grundstücks durch die Stadt erworben und ein Teil verbleibt beim Alteigentümer, um einen Interessensausgleich zu schaffen. Die erworbenen städtischen Flächen könnten nach der Baurechtschaffung in einem zweiten Schritt im Rahmen von Konzeptverfahren oder zu vergünstigten Konditionen an private Bauherrinnen und Bauherren oder Baugemeinschaften zur Realisierung von Wohnungsbaumaßnahmen vergeben werden. Dem vorausgehend stünde jedoch ein durchaus kostenintensiver Zwischenerwerb der entsprechenden Grundstücke. Hierbei ist jedoch - neben der sogar gewinnbringenden Möglichkeit des Abschöpfens des Planungsgewinns - folgendes zu beachten: Den Grundstückskosten steht ein entsprechender Buchwert gegenüber, so dass sich die Gesamtbilanz des Haushaltes nicht verschlechtert. Sofern die Grundstücke zeitnah einer Entwicklung zugeführt werden, beschränkt sich der finanzielle Verlust auf Kapitalkosten.

Es besteht auch die Möglichkeit, über ein „Startkapital“ einen **revolvierenden Bodenfond** anzulegen, dessen Gewinne wieder in neue Ankäufe oder in den Stadtumbau³⁹ investiert werden. Diesbezüglich könnte auch eine Zusammenarbeit mit der städtischen GEO Grundstücksentwicklungsgesellschaft Oberhausen mbH (GEO) geprüft werden.

Für den Erwerb städtischer Grundstücke stehen verschiedene Instrumente zur Verfügung:

- Ankauf auf dem freien Markt: Die Kommune kann direkt in Verhandlungen mit privaten Grundstückseigentümern treten, um gewünschte Flächen zu erwerben.
- Übertragung im Rahmen städtebaulicher Verträge: Bei der Entwicklung größerer Gebiete kann die Kommune in städtebaulichen Verträgen mit privaten Investorinnen und Investoren vereinbaren, dass vor der bauleitplanerischen Entwicklung bestimmte Flächen an die Kommune verkauft werden. Sofern die Veräußerung vor einer bauleitplanerischen Entwicklung erfolgt, kann dies im Vorteil für die Stadt zum unentwickelten Bodenwert erfolgen⁴⁰.

³⁹ Ein praktisches Beispiel hierfür ist der Stadtumbau in Gelsenkirchen, der durch die dortige Stadterneuerungsgesellschaft mit Entwicklungsgewinnen sehr erfolgreich seit 2011 vorangetrieben wird (www.seg-gelsenkirchen.de)

⁴⁰ Hier sind bestimmte rechtliche Voraussetzungen zu beachten. Vereinfacht ausgedrückt darf ein Vertragsabschluss nicht von Leistungen abgängig gemacht werden, auf die der Vertragspartner (in der Regel der Eigentümer) ohnehin Anspruch hat. („Kopplungsverbot“). Grundsätzlich ist das beschriebene Vorgehen jedoch rechtlich möglich.

- Ausübung des Vorkaufsrechts: Gemäß §§ 24 und 25 des Baugesetzbuches (BauGB) kann die Kommune in bestimmten Fällen von ihrem gesetzlichen Vorkaufsrecht Gebrauch machen, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Dies ist beispielsweise möglich, um Flächen für den Wohnungsbau oder für öffentliche Einrichtungen zu sichern oder basierend auf einer Satzung nach § 25 BauGB allgemein in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht. In einem solchen Fall tritt die Kommune anstelle des ursprünglichen Käufers in einen abgeschlossenen Kaufvertrag ein⁴¹.

Die aktuelle Marktlage ist durch ein knappes Angebot von Entwicklungsflächen bei gleichzeitigem hohen Bedarf geprägt, wodurch die Preisgestaltung überwiegend von den Anbieterinnen und Anbietern dominiert wird. In diesem Umfeld würde sich der freihändige Erwerb ausreichend großer Flächen als schwierig erweisen. Vor diesem Hintergrund scheint eine Umsetzung in der aktuellen Lage nicht durchführbar. Die Situation könnte sich zukünftig ändern, sofern über ein Baulandprogramm (siehe Maßnahme 1.5) ein Marktwettbewerb unter den Flächeneigentümerinnen und Flächeneigentümern erzeugt werden könnte.

➔ *Bezug zu den Leitzielen 1, 2, 4, 5*

Wirkung	Finanzielle Belastung	Ressourcenbindung	Akteursverflechtung
Hoch	Hoch	Hoch	Hoch

1.2 Konzeptvergabe bei kommunalen Grundstücken

Für kommunale Grundstücke besteht die Möglichkeit diese nicht an den Höchstbietenden zu vergeben, sondern im Rahmen von Konzeptvergaben über transparente Leistungsverzeichnisse und Zuschlagskriterien (im Sinne des öffentlichen Vergaberechts) die Grundstücksveräußerungen zu steuern. Hierdurch erhält die Kommune die Möglichkeit qualitative Kriterien wie Bauqualität, Klimaschutz und Klimaanpassung und Gemeinwohlorientierung stärker zu priorisieren und gezielt Einfluss auf Nutzung und Entwicklung des Grundstücks zu nehmen. So trägt die Konzeptvergabe dazu bei, nachhaltige und gemeinwohlorientierte Stadtentwicklungsziele zu verwirklichen und die Lebensqualität in Oberhausen zu steigern. Im Vergleich zur Höchstpreisvergabe können die kurzfristigen Einnahmen aus Grundstücksverkäufen geringer ausfallen. Dies ist vor dem Hintergrund angespannter Haushaltslagen zu berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund sollte eine Konzeptvergabe jeweils im Einzelfall abgewogen werden. Der Wirkungsgrad dieses Instruments erhöht sich deutlich, sofern die Kommune über viele eigene Grundstücke verfügt, so dass dieses Instrument in Zusammenhang mit dem Baulandmodell steht.

➔ *Bezug zu den Leitzielen 1, 2, 4, 5, 6*

Wirkung	Finanzielle Belastung	Ressourcenbindung	Akteursverflechtung
Hoch	Mittel	Hoch	Hoch

⁴¹ Sofern kein Kauffall vorliegt, gibt es hier keine Möglichkeit zum Erwerb.

1.3 Städtisches Areal für Reallabor

Angebotsvielfalt und attraktive Wohnprojekte bereichern den lokalen Wohnungsmarkt. Von der Gemeinde entwickelte Pilotprojekte können eine besondere Signalwirkung entfalten und als Vorbild fungieren. Kommunale Flächen können dafür genutzt werden, um alternative Wohnformen und Wohnprojekte zu initiieren. In diesem Zusammenhang ist auch eine gemeinsame Umsetzung eines Wohnprojekts mit einem Kooperationspartner denkbar.

In einem ersten Schritt wären die verfügbaren städtischen Flächen aufzunehmen und hinsichtlich der Eignung zur Umsetzung eines innovativen Wohnprojekts zu bewerten.

➔ *Bezug zu den Leitzielen 1, 2, 6*

Wirkung	Finanzielle Belastung	Ressourcenbindung	Akteursverflechtung
Mittel	Niedrig	Hoch	Hoch

1.4 Innenentwicklungskonzept

Grundsätzlich bestehen in Oberhausen innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers bzw. der im gemeinsamen Flächennutzungsplan gesicherten Flächen ausreichend Flächenpotenziale zur Deckung der mittelfristigen Neubaubedarfe. Diese verteilen sich auf größere Brachflächen, landwirtschaftliche Flächen und kleinere Baupotenziale wie Baulücken und Nachverdichtungsmöglichkeiten. Die Aufstockungs- und Nachverdichtungspotenziale sind von besonderer Relevanz. Die Potenziale befinden sich u.a. in rechtskräftigen Bebauungsplänen, bei denen die festgesetzten Möglichkeiten nicht in Gänze ausgeschöpft wurden. Zudem bestehen alte rechtskräftige Bebauungspläne, die baulich nicht entwickelt wurden. Weitere Potenziale liegen in minder genutzten Grundstücken, die beispielsweise Nachverdichtungen im Hinterland ermöglichen. Prozesse zur Aktivierung dieser Wohnpotenziale sind zügiger, da in der Regel kein neues und aufwändiges Bauleitplanverfahren erforderlich ist. Im engen Austausch mit den entsprechenden Eigentümerinnen und Eigentümern sind die Beweggründe zum Status-Quo sowie die Möglichkeiten des Umbaus zur vollständigen Ausnutzung des Areals zu diskutieren. Durch Nutzung dieser Potenziale können Ausweisungen am Siedlungsrand und im Außenbereich reduziert werden.

Aktuell bestehen allerdings bei einem Großteil der Entwicklungspotenziale auch Entwicklungshemmnisse. Insbesondere ist häufig kein Baurecht vorhanden oder kurzfristig umsetzbar. Zusätzlich stehen nicht selten die konkreten Vorstellungen eines Flächeneigentümers etwaigen Entwicklungsperspektiven entgegen. Diese Flächen müssen daher – sofern möglich – in Kooperation mit den Eigentümerinnen und Eigentümern konsequent planerisch entwickelt und vermarktet werden, um die Bedarfe zu decken. Planerische Grundlage hierfür ist ein Innenentwicklungskonzept, wodurch Nachverdichtungspotenziale im Siedlungsbestand im Gesamtkontext betrachtet und gesteuert werden. Ein Innenentwicklungskonzept schafft Transparenz, beschleunigt erforderliche Bauleitplanverfahren und erleichtert die Prioritätensetzung und Kommunikation mit politischen Gremien. Einzelfalldiskussionen werden entbehrlich, da die Potenziale im gesamtstädtischen Rahmen eingeordnet sind.

➔ *Bezug zu den Leitzielen 1, 2, 3, 4*

Wirkung	Finanzielle Belastung	Ressourcenbindung	Akteursverflechtung
Hoch	Niedrig	Hoch	Hoch

1.5 Baulandprogramm

Nicht alle Flächeneigentümerinnen und Flächeneigentümer sind an einer aktiven und zeitnahen Entwicklung oder Veräußerung ihrer Grundstücke interessiert und nehmen eine abwartende Position ein. Dies kann unterschiedliche Beweggründe haben. Neben überhöhten Wertsteigerungserwartungen können auch abweichende Nutzungsvorstellungen die Verkaufsbereitschaft beeinflussen. Im Ergebnis beeinträchtigt diese Grundhaltung die Stadtentwicklung.

In einem Baulandprogramm werden Potenziale benannt und bezüglich ihrer Vor- und Nachteile zueinander objektiv ins Verhältnis gestellt. Dies betrifft zum einen Flächen im Innenbereich und zum anderen Flächen im Außenbereich, die bereits im gemeinsamen Flächennutzungsplan gesichert, aber noch nicht entwickelt wurden. Bei allen Flächen muss erneut überprüft werden, ob eine Entwicklung zeitnah möglich ist. Dies ist jedoch nicht als verbindliche Planungsvorgabe, sondern flexibles Instrument zu sehen, welches aufzeigt, welche Potenziale insgesamt vorhanden sind. Durch den so angeregten Wettbewerb der Eigentümerinnen und Eigentümer untereinander könnte einerseits die Mobilisierung beschleunigt und die Verhandlungsposition der Stadt zur Durchsetzung von Qualitätszielen verbessert werden, insbesondere mit der Aussicht, dass – sofern die Bedarfe gedeckt sind – einige Flächen nicht wohnbaulich entwickelt werden. Andererseits würden die Initiativen von aktiven Flächeneigentümerinnen und Flächeneigentümern belohnt. Das Baulandprogramm kann in ein Innentwicklungskonzept integriert werden.

➔ *Bezug zu den Leitzielen 1, 2, 4*

Wirkung	Finanzielle Belastung	Ressourcenbindung	Akteursverflechtung
Hoch	Niedrig	Hoch	Hoch

1.6 Öffentliches Baulückenkataster

Das Stadtgebiet von Oberhausen umfasst etwa 300 Baulücken (Luftbildauswertung) mit unterschiedlicher Qualität und Entwicklungschancen. Bei einer angenommenen Aktivierungsquote von 10% der Baulücken und angenommenen vier Wohneinheiten pro Baulücke können durch die Baulücken etwa 120 neue Wohneinheiten potentiell umgesetzt werden. Das öffentliche Baulückenkataster macht Potenziale im Siedlungsbestand sichtbar und kann die Aktivierung dieser Flächen beschleunigen, wodurch die Ausweisung neuer Baugebiete am Siedlungsrand reduziert werden kann. Zudem erhöht ein öffentliches Baulückenkataster die Transparenz bei den Bürgerinnen und Bürgern sowie Bauwilligen, da eine Übersicht zu den verfügbaren Potenzialen geschaffen wird. Zudem erfordern die Baulücken in der Regel kein aufwändiges und zeitintensives Bauleitplanverfahren. Dennoch bleibt zu berücksichtigen, dass die Eigentümeransprache sowie die Vorbereitung und Aufbereitung vor Veröffentlichung personelle Ressourcenbindungen verursacht. Eine Vermittlung von Interessierten untereinander kann nur im gegenseitigen Einverständnis und unter Berücksichtigung des Datenschutzes erfolgen. Ferner müssen die Potenziale im regelmäßigen Turnus aktualisiert werden.

➔ *Bezug zu den Leitzielen 1, 4*

Wirkung	Finanzielle Belastung	Ressourcenbindung	Akteursverflechtung
Mittel	Niedrig	Hoch	Gering

1.7 Anwendung Grundsteuer C

Mit der Grundsteuerreform ist die optionale Grundsteuer C eingeführt worden. Die Reform verfolgt das Ziel, über steuerliche Anreize eine stärkere Mobilisierungswirkung auf ungenutzte Flächen auszuüben. Die Grundsteuer C ermöglicht es Kommunen, für unbebaute, baureife Grundstücke einen höheren Hebesatz festzusetzen als für bebaute Grundstücke (Grundsteuer B). Hierdurch soll die Bebauung ungenutzter Flächen beschleunigt und spekulativer Leerstand von Bauland verhindert werden. Die Einführung und Ausgestaltung der Grundsteuer C obliegt der jeweiligen Kommune. Die Gefahr der rechtlichen Anfechtbarkeit der Einführung einer solchen Steuer ist gegeben und erfordert eine gründliche Vorprüfung.

➔ *Bezug zu den Leitzielen 1, 4*

Wirkung	Finanzielle Belastung	Ressourcenbindung	Akteursverflechtung
Hoch	Niedrig	Hoch	Hoch

7.2. Handlungsfeld Stadtplanung

Die Planungshoheit der Kommune und die Schaffung von Planungsrecht über die Bauleitplanung ist ein bedeutender Einflussfaktor zur Steuerung des Wohnungsmarktgeschehens und trägt zudem zu einer erheblichen Bodenwertsteigerung bei. Insbesondere Art und Maß der Flächennutzung können durch die Kommune über die verbindliche Bauleitplanung abschließend festgesetzt werden. Klassische Angebotsbebauungspläne, ohne Anbindung an eine konkrete Projektierung, werden dabei heute in Oberhausen vergleichsweise selten aufgestellt. In der Praxis spielen mittlerweile eher projektbezogene Planungen eine Rolle, in denen für konkrete Vorhabenprojektierungen Dritter passgenaues Planungsrecht über Bebauungspläne geschaffen wird und ergänzend über städtebauliche Verträge auch die Umsetzung bzw. der Vollzug der Planung öffentlich-rechtlich abgesichert wird. Dabei ist zu beachten, dass die städtischen Vorgaben einerseits Qualitäten sichern können, andererseits zukünftige – heute noch nicht absehbare - Entwicklungen einschränken oder zu kostentreibenden Anforderungen führen können. In diesem Zusammenhang ist – gerade in preissensiblen Bodenmärkten wie in Oberhausen – ein besonderes Augenmerk auf die Wirtschaftlichkeit der Projektierung zu richten, um Planungen auch erfolgreich in der Realität umzusetzen.

Die nachfolgenden Maßnahmen sollen dazu dienen, bei guter Qualität, Grundstücke flächen- und kosteneffizient zu nutzen. Um nachfragegerechtes Bauen zu ermöglichen, sollten Planfestsetzungen sich auf das notwendige Maß beschränken⁴², um so auch unvorhergesehene Entwicklungen zu ermöglichen.

⁴² Das grundsätzliche Gebot der planerischen Zurückhaltung § 1 (3) BauGB ist ohnehin Grundlage jeglicher Bauleitplanung

2.1 Bedarfsgerechte Quartierskonzepte

Die Bedarfe der prägenden Nachfragegruppen auf dem Oberhausener Wohnungsmarkt werden nicht im ausreichenden Maß durch das bestehende Angebot gedeckt. Es werden vor allem barrierefreie Angebote, große Wohnungen für Familien, preiswerte und qualitätsvolle Wohnungen für einkommensschwächere Haushalte sowie hochwertige Angebote für das gehobene Segment benötigt.

Zudem kann die Stadt Oberhausen sich mit einem breiteren Angebotsportfolio gut positionieren. Zur Eigentumsbildung können beispielsweise Townhouses stärker eingeplant werden. Sie bieten eine höhere Dichte als Einfamilienhäuser und eignen sich auch für innerstädtische Lagen. Sie sind häufig 2,5 bis 4 geschossig und verfügen trotz urbaner Lage über private Gärten, kleinere Innenhöfe oder Dachterrassen.

Zielsetzung sollte der bedarfsgerechte Wohnungsbau sein – auch wenn dies gegebenenfalls einer Gewinnmaximierung entgegensteht. Im Rahmen von Bauherrenberatungen soll darauf hingewirkt werden, dass die o.g. Wohnformen möglichst Berücksichtigung finden. In Bauleitplanungen soll - sofern die Maßnahme eine relevante Größe erreicht – ein Mix der bedarfsgerechten Wohnformen festgesetzt werden. Hierdurch werden nicht nur Bewohnerinnen und Bewohner einer Alterskohorte adressiert. Dies dient, neben der Wohnraumversorgung, auch einer gleichmäßigeren Auslastung der Infrastruktur vor Ort. Bei großen Einfamilienhaussiedlungen ist zu beobachten, dass es wellenartige Ausschläge von Kindergärten und Schulauslastungen vor Ort gibt. Gleiches gilt für Parkplätze im öffentlichen Raum oder die Nutzung von Spielplätzen, die mit den Generationen stark unterschiedlich sind. Eine stärkere Mischung der bedarfsgerechten Wohnformen kann dem entgegenwirken.

Durch Quartiersförderungen könnten zudem zusätzliche Wohnraumfördermittel für die Stadt akquiriert werden, um den geförderten Wohnungsbau zu berücksichtigen. In Kooperation kann bei Interesse der Projektentwickler eine Quartiersförderung freiwillig beantragt werden.

Bezug zu den Leitzielen 1, 2, 5

Wirkung	Finanzielle Belastung	Ressourcenbindung	Akteursverflechtung
Hoch	Niedrig	Niedrig	Mittel

2.2 Planungsrechtliche Vorgaben zur Flächeneffizienz

Die Festsetzung einer höheren baulichen Dichte in Bebauungsplänen ist ein strategisches Mittel, um mehr Wohn- oder Nutzfläche pro Grundstückseinheit zu ermöglichen. Erreicht wird dies vor allem durch die Festsetzung von mehr Vollgeschossen. Gleichzeitig verbleibt ein höherer Anteil nicht in Anspruch genommener Flächen, die für weitere stadtentwicklerische Ziele nutzbar bleiben. Zudem kann eine dichtere Bebauung den Flächenverbrauch für Neubaugebiete reduzieren, was gleichzeitig dem ökologischen Ziel des Flächensparens und der Ersparnis von Entwicklungskosten durch eine höhere Erschließungseffizienz dient. Ferner kann in dichteren Bebauungen eine breitere Angebotsvielfalt ermöglicht werden, die unterschiedliche Wohnformen vereint und die bestehende Infrastruktur stärker auslastet. Bei der Ausweisung höherer

Dichte ist gleichzeitig auf eine hohe Freiraumqualität im direkten Umfeld zu achten, um den Ansprüchen an gesunde Wohnverhältnisse zu genügen.

Es wird vollständigshalber darauf hingewiesen, dass hiermit nicht der Bau von großflächigen Hochhauskomplexen, wie aus den 1960ern und 1970ern bekannt, gemeint ist. Dieser ist im Neubau auch nicht marktgängig. Inzwischen gibt es vielmehr zahlreiche qualitätsvolle Beispiele für dichtere Bauweisen – auch im Einfamilienhaussektor.

Planerisch steuern lässt sich die Gebäudehöhe vor allem durch Bebauungspläne. Für zukünftige Festsetzungen in Bebauungsplänen soll die Möglichkeit zur Festlegung einer **Mindestanzahl von mindestens zwei Vollgeschossen für Ein- und Zweifamilienhäuser** geprüft werden. Hierdurch werden vor allem Bungalowbauweisen unterbunden, die eine hohe Flächeninanspruchnahme bei gleichzeitig geringem Wohnflächenangebot verursachen. Bei der Ausweisung von **Mehrfamilienhäusern sollten mindestens vier Vollgeschosse festgesetzt werden**⁴³. Diese sind – schon aufgrund der Vorgaben der Landesbauordnung - in der Regel barrierefrei herzustellen, was wiederum die Bedarfslage adressiert. Hierdurch soll eine maßvolle und sinnvolle Verdichtung gewährleistet werden.

Abbildung 9: Beispielbilder für eine dichte Wohnbebauung im grünen Umfeld



Quelle: Stadt Oberhausen / Hofmann, Mai 2025

Mixed-Use-Immobilien - Integration unterschiedlicher Nutzungen durch vertikale Mischung – sind im Zusammenhang der Flächeneffizienz gleichermaßen zu diskutieren, da Nutzungssynergien entstehen, die gerade im urbanen Kontext zu fördern sind.

Stadtentwicklerisch ist eine höhere Dichte somit weitgehend zu befürworten. Demgegenüber stehen häufig (gestalterische) Ansprüche und Sorgen der Nachbarn – wobei hier mit positiven Bildern ggf. auch eine Überzeugungsarbeit erfolgen kann.

Bezug zu den Leitzielen 1, 4

Wirkung	Finanzielle Belastung	Ressourcenbindung	Akteursverflechtung
Hoch	Niedrig	Niedrig	Niedrig

2.3 Planungsrechtliche Vorgaben zur Senkung der Baukosten

Die hohen Baukosten haben sich in den vergangenen Jahren investitionshehmend auf die Baufertigstellungen im Wohnungssektor ausgewirkt. Auf wesentliche Faktoren kann die Stadt keinen Einfluss nehmen z.B. auf technische Baubestimmungen oder durch Rechtsverordnung oder

⁴³ Technisch erfolgt die Festsetzung in der Regel über eine Höhenfestsetzung im Bebauungsplan.

–norm vorgegebene Standards zum Klimaschutz, barrierefreien Bauen oder zur Energieeinsparung. Durch die gezielte Anpassung der städtischen planungsrechtlichen Vorgaben können jedoch auch Kostenreduzierungen begünstigt werden.

Die in Maßnahme 2.2 vorgeschlagene höhere bauliche Dichte ermöglicht eine effizientere Nutzung des Baulands und trägt somit zur Reduzierung der Kosten pro Wohneinheit bei. Zudem zeigt die Studie „Bezahlbares und zukunftsfähiges Bauen“ des BBSR (2024)⁴⁴ auf, dass Baukosten auch durch Anforderungen in den Bebauungsplänen entstehen. Daher sollte in Bebauungsplänen hinsichtlich der Festsetzungstechnik grundsätzlich planerische Zurückhaltung geübt werden. Zeichnerische und textliche Festsetzungen in Bebauungsplänen sollen auf den i.S.v. § 1 Abs. 3 BauGB städtebaulich erforderlichen Regelungsbedarf beschränkt und hinsichtlich Ihrer Baukostenauswirkungen betrachtet werden. So können kostengünstige Materialien ohne restriktive und kostenintensiv umzusetzende Vorgaben (z. B. zu Fassaden oder Dacheindeckungen) zugelassen werden. Weiterhin empfiehlt die Studie Baufenster so zu gestalten, dass offene Laubengänge und außenliegende Treppenhäuser als kostensparende Erschließungsvarianten möglich sind.

Bezüglich der Festsetzung von Tiefgaragen ist zu berücksichtigen, dass diese im Bau nicht nur hohe Kosten verursachen, sondern auch eine erhebliche Menge an CO₂ binden. In vielen Fällen kann daher oberirdisches Parken eine ökologisch und wirtschaftlich sinnvollere Lösung darstellen. Gleiches gilt für Abstell- und Nebenräume im Keller. Durch höhere Bauweisen und Dichte müssen diese nicht kostenintensiv unterirdisch untergebracht werden.

Ein besonders hohes Einsparpotenzial liegt in der Ermöglichung von seriellen und modularen Bauweisen. Diese benötigen großzügige und/oder flexible Baufenster, damit bei einer Änderung der Ausführungsplanung, z.B. bei einem Bauherrenwechsel, nicht mit der Bauteilproduktion auf die Baufenster reagiert werden muss, sondern standardisierte Bauelemente verwendet werden können.

Das Spannungsfeld liegt hier in der Abwägung zwischen planerischen oder gestalterischen Qualitätsansprüchen oder Notwendigkeiten einerseits und einer Optimierung hinsichtlich der Kosteneffizienz andererseits.

➔ *Bezug zu den Leitzielen 1, 4*

Wirkung	Finanzielle Belastung	Ressourcenbindung	Akteursverflechtung
Hoch	Niedrig	Mittel	Mittel

2.4 Städtebauliche Sanierungsgebiete nach BauGB

Kommunen haben nach § 136 BauGB die Möglichkeit sogenannte „städtebauliche Sanierungsgebiete“ auszuweisen. Diese dienen zur Qualifizierung von bestehenden Quartieren. Hierbei handelt es sich um Gebiete, die so genannte städtebauliche Missstände oder funktionelle Schwächen aufweisen, die behoben werden sollen. Dies kann zum Beispiel ein Sanierungsstau oder ein nicht mehr zeitgemäßer energetischer Zustand sein. In Sanierungsgebieten werden Sanierungsziele definiert, die sowohl für die Stadt als auch für die Privaten verbindlich sind.

⁴⁴ BBSR (2024)

Maßnahmen die diesen Zielen entsprechen, können durch die Kommune steuerrechtlich gefördert werden (siehe Maßnahme 4.4). Im Gegenzug hat die Gemeinde in Sanierungsgebieten ein Vorkaufsrecht und Möglichkeiten die Grundstücksverwendung durch Genehmigungsvorbehalte zum Beispiel für bestimmte Bau- und Nutzungsmaßnahmen zielgerichtet zu lenken. Sanierungsgebiete kommen in erster Linie den Eigentümerinnen und Eigentümern zugute, welche Ihre Immobilien in Stand halten und modernisieren möchten und schützen diese auch vor unseriösen Bewirtschaftungsmethoden in der Nachbarschaft. **Ausbauend auf den hier vorliegenden Erkenntnissen soll der Einsatz des Sanierungsrechts für Bestandsquartiere untersucht werden.** Mit der Drucksache B/17/6121 wurde bereits für einen Bereich der südlichen Innenstadt in Alt-Oberhausen ein Gebiet definiert, bei dem eine weitere Prüfung hinsichtlich der Sanierungsvoraussetzungen erfolgen soll. Eine weitere Eruierung von Verdachtsgebieten im Stadtgebiet kann im Rahmen des Innenentwicklungskonzepts (siehe Maßnahme 1.4) erfolgen. Hier ist jedoch zu betonen, dass vor der Festlegung von Sanierungssatzungen nach § 136 BauGB so genannte vorbereitende Untersuchungen (§ 141 BauGB) mit bestimmten Verfahrensschritten (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligungen) durchzuführen sind.

➔ *Bezug zu den Leitziel 3*

Wirkung	Finanzielle Belastung	Ressourcenbindung	Akteursverflechtung
Hoch	Niedrig	Hoch	Hoch

7.3. Handlungsfeld Kooperation und Kommunikation

Funktionierende Kooperationen und transparente Kommunikation sind ein entscheidender Faktor, um die komplexen Herausforderungen des Wohnungsmarktes gemeinsam anzugehen. Die Vielfalt der Akteure verlangt ein abgestimmtes Handeln, da die Kommune allein die Entwicklungen des Wohnungsmarktes nicht steuern kann. Zudem stärken verlässliche Kooperationen das Vertrauen und Zielkonflikte sowie Widerstände werden frühzeitig erkannt. Gute Kommunikation schafft zudem Transparenz und Akzeptanz für wohnbauliche Vorhaben.

Maßnahmen- und Instrumentenvorschläge – Kooperation und Kommunikation

3.1 Austausch- und Netzwerkformate

Regelmäßige Informations- und Austauschformate zwischen den lokalen Wohnungsmarktteuren stärken Partnerschaften sowie den Informationsfluss zu laufenden sowie anstehenden Projekten und Vorhaben. Das bestehende Format der Oberhausener Wirtschafts- und Tourismusförderung „Netzwerk: Immobilienwirtschaft Oberhausen“ sollte auch zukünftig von städtischer Seite genutzt werden, um strategische Partnerschaften zu pflegen und auszubauen. Mit den Oberhausener Wohnungsgenossenschaften findet ebenfalls ein regelmäßiger Austausch statt. Darüber hinaus bestehen weitere Beratungs- und Unterstützungsangebote, die vor allem die Bürgerinnen und Bürger Oberhausens adressieren. Ein zentraler Baustein ist die städtische Bauberatung, die Interessenten frühzeitig im Planungsprozess unterstützt und Fragen zu Bauvorhaben beantwortet. Ergänzend dazu bietet die Bebauungsplanauskunft detaillierte Informationen zu den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen in den verschiedenen Stadtteilen. Für

Fragen rund um die öffentliche Wohnraumförderung stehen Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner innerhalb der Stadtverwaltung zur Verfügung, die über aktuelle Programme und Fördermöglichkeiten informieren. Im Bereich der energetischen Bestandssanierung stehen in den Innovation City Gebieten umfangreiche Beratungsleistungen über Fördergelder zur Verfügung.

Eine wichtige externe Anlaufstelle ist zudem die örtliche Verbraucherzentrale, die eine unabhängige Beratung zu Themen wie Finanzierung und energetischer Sanierung bietet. Speziell für Seniorinnen und Senioren existieren in allen sechs Sozialräumen Quartiersbüros, die unter anderem umfassende Informationen zum Thema barrierefreies Wohnen und altersgerechte Anpassungen bereitstellen. Im Rahmen Arbeitsgruppen wurden die Angebote als gut und ausreichend bewertet.

Die bestehenden Austausch- und Netzwerkformate und Beratungsangebote sollten somit auch zukünftig beibehalten werden, um die Herausforderungen des Wohnungsmarktes in enger Kommunikation und Kooperationen anzugehen.

➔ *Querschnittsbezug zu allen Leitzielen*

Wirkung	Finanzielle Belastung	Ressourcenbindung	Akteursverflechtung
Mittel	Niedrig	Niedrig	Hoch

3.2 Imagebildende Öffentlichkeitsarbeit

Das Thema hat zwei Dimensionen: Wohnungsneubau ist heutzutage innerhalb der Stadt selten konfliktfrei. Umso wichtiger erscheint es bei bedeutenden wohnbaulichen Entwicklungen positive Narrative zu setzen und Vorurteile abzubauen. Die oftmals direkt zu Beginn eines Prozesses ablehnende Haltung der Nachbarschaft kann durch gute Öffentlichkeitsarbeit zum Teil aufgefangen werden.

Zudem muss sich die Stadt Oberhausen als Wohnstandort in der Metropolregion Ruhr bewusst positionieren und Standortvorteile (u.a. gute Anbindung, günstigere Wohnangebote als in den benachbarten Metropolen in oft guter Lagequalität) auch nach außen kommunizieren.

Bei zukünftig geplanten und bedeutenden Wohnungsbauvorhaben ist eine imagebildende Öffentlichkeitsarbeit einzubinden, die eine enge Abstimmung mit dem Projektträger erfordert. Zudem sollten bei zukünftigen Imagekampagnen der Stadt auch Bewohnerinnen und Bewohner des Umlands adressiert und über die Qualitäten der Stadt als Wohnstandort informiert werden.

➔ *Bezug zum Leitziel 6*

Wirkung	Finanzielle Belastung	Ressourcenbindung	Akteursverflechtung
Mittel	Mittel	Mittel	Niedrig

7.4. Handlungsfeld Förderung

Mit unterschiedlichen Förderungen im Wohnungssektor (siehe Kapitel 3.7) versuchen Bund, Land und Kommunen gezielte Anreize für den Neubau, die Modernisierung, die soziale Durchmischung und den Erhalt von Wohnraum zu setzen. Einleitend wird in der Analyse bereits ein erster systematischer Überblick zu den bestehenden Förderangeboten gegeben. Auch zukünftig müssen passgenaue Förderprogramme aufgelegt werden, um die Belastungen zu reduzieren und Investitionen anzuregen.

Maßnahmen- und Instrumentenvorschläge – Förderung

4.1 Langfristige Sicherung der Quartiersförderung und der Beratungsangebote

In Oberhausen werden Quartierskonzepte bereits erfolgreich umgesetzt. In den Innovation-City-Quartieren stoßen die Beratungsangebote sowie die zur Verfügung stehenden Fördermittel zur energetischen Sanierung mit einer eigenen kommunalen Förderrichtlinie auf eine breite Resonanz und regen weitere private Investitionen an.

Ein Nachteil der Innovation-City-Förderung ist, dass diese – aus finanziellen Gründen - räumlich, zeitlich und finanziell begrenzt sind. Die zeitliche Begrenzung kann durchaus die Motivation der Eigentümerinnen und Eigentümer zu handeln beschleunigen und ist als Teil der Strategie sogar sinnvoll.

Es wird jedoch empfohlen im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten die Prüfung von weiteren Innovation-City-Quartieren zu initiieren und die bestehenden Quartiersförderungen möglichst auskömmlich zu sichern.

➔ *Bezug zum Leitziel 3 und zu Exkurs 2*

Wirkung	Finanzielle Belastung	Ressourcenbindung	Akteursverflechtung
Hoch	Hoch	Hoch	Hoch

4.2 Kommunale Finanzierungsförderung zur Wohneigentumsbildung

Fiskalische Instrumente bieten der Kommune die Möglichkeit, die finanzielle Belastung im Zusammenhang mit dem Erwerb von Wohneigentum direkt oder indirekt zu beeinflussen und somit Anreize für die Eigentumsbildung zu schaffen. Beispiele aus anderen Kommunen hierfür sind zinsgünstige Darlehen, direkte Zuschüsse und die Förderung zum Bestandserwerb durch eigene Förderprogramme nach dem Prinzip „Jung kauft Alt“. Die Programme richten sich an junge Familien, die Bestandsimmobilien erwerben und als Wohneigentum nutzen möchten. Käuferinnen und Käufer erhalten dabei finanzielle Förderungen in Form von Zuschüssen oder zinsverbilligten Krediten, sofern sie eine Bestandsimmobilie erwerben und modernisieren.

Kommunale Finanzierungsförderprogramme hätten das Potenzial, die Eigentumsbildung direkt und wirksam zu beeinflussen und gezielt definierte Zielgruppen zu unterstützen. Insbesondere Programme, die den Erwerb von Bestandsimmobilien mit Modernisierungsmaßnahmen verknüpfen würden – wie das „Jung kauft Alt“-Prinzip – böten Potenzial, um neben der Eigentumsförderung auch die städtebauliche Entwicklung sowie Klimaschutzaktivitäten zu stärken.

Darüber hinaus würde es sich empfehlen, verschiedene Förderprogramme zu kombinieren, um eine stärkere Anreizwirkung zu erzielen. Die Verknüpfung von Eigentumsförderung mit weiteren kommunalen Zielen, wie Familienförderung oder ökologischen Maßnahmen (z. B. energetische Sanierung und klimafreundliche Modernisierung), könnte die Effizienz der eingesetzten Mittel erhöhen und zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung beitragen. Eine zielgerichtete Abstimmung der Fördermaßnahmen wäre daher essenziell, um sowohl finanzielle Anreize für den Immobilienerwerb zu schaffen, als auch übergeordnete stadtplanerische und ökologische Ziele zu unterstützen.

Damit solche Programme jedoch eine spürbare Breitenwirkung entfalten, ist ein ausreichend hohes Fördervolumen erforderlich. Ein zu geringes Förderbudget führt lediglich zu Mitnahmeeffekten ohne substanziellen flächendeckenden Beitrag zur Eigentumbildung oder zur Mobilisierung des Wohnungsbestands. Eine lediglich symbolische Bereitstellung von Fördermitteln würde einen unverhältnismäßig hohen Verwaltungsaufwand bei geringen Erfolgen verursachen. Um eine tatsächliche Entlastung zu erzielen, sollte Förderung in einer Größenordnung liegen, die zumindest den wesentlichen Teil der Kaufnebenkosten (etwa 10 % des Kaufpreises) abdeckt. Ein Beispiel für finanzielle Auswirkungen für den kommunalen Haushalt kann der folgenden Beispielrechnung entnommen werden:

Grundannahmen:

- 20 % des prognostizierten jährlichen Neubaubedarfs bis 2040 sollen durch die Förderung gedeckt werden → 70 Wohneinheiten pro Jahr
- Durchschnittlicher Angebotspreis (zzgl. Erwerbsnebenkosten) für freistehende Einfamilienhäuser im Jahr 2024⁴⁵: 486.000 €
- Erwerbsnebenkosten von 10 % des Kaufpreises: 48.600 €
- Gesamtkosten: 534.600 €

Tabelle 3: Beispielrechnung zu möglichem Fördervolumen

Fördermodell	Förderbetrag pro WE	Gesamtförderbedarf pro Jahr (gerundet auf 100.000 €)
10 % der Kaufkosten	53.000 €	3.700.000 €

Zusätzlich zu den direkten Fördermitteln entstünden Verwaltungskosten für die Umsetzung und Abwicklung des Programms, die in der Gesamtkalkulation berücksichtigt werden müssten.

Durch ein derartiges Programm könnte einer selektiven Abwanderung entgegengewirkt werden, indem es dazu beiträgt, einkommensstärkere Haushalte in der Stadt zu halten. Dies kann langfristig zu stabilen kommunalen Einnahmen führen, insbesondere über die Grundsteuer sowie Anteile an der Einkommensteuer. Diese fiskalischen Effekte lassen sich nicht exakt beziffern, verdeutlichen jedoch, dass Maßnahmen zur Eigentumsförderung über ihre unmittelbaren Kosten hinaus eine Wirkung entfalten.

⁴⁵ InWIS (2024)

Insgesamt entspräche der geschätzte Förderbedarf bei dem Beispielmodell ca. 3,7 Mio. € pro Jahr und somit einem Anteil von rund 0,33 % am städtischen Gesamthaushalt von 1,15 Mrd. €. Vor diesem Hintergrund scheint eine Umsetzung in der aktuellen Haushaltslage nicht durchführbar, so dass sich diese Option für die Stadt aktuell nicht bietet.

➔ *Bezug zu den Leitzielen 1, 2 und zu Exkurs 2*

Wirkung	Finanzielle Belastung	Ressourcenbindung	Akteursverflechtung
Hoch	Hoch	Mittel	Niedrig

4.3 Sanierungsabschreibungen

Kommunen haben nach § 136 BauGB die Möglichkeit so genannte „städtebauliche Sanierungsgebiete“ auszuweisen. Hierbei handelt es sich um Gebiete, die städtebauliche Missstände oder funktionelle Schwächen haben, die behoben werden sollen. Dies kann zum Beispiel ein nicht mehr aktueller energetischer Zustand sein.

Sofern ein Eigentümer innerhalb dieser Gebiete Modernisierungen vornimmt, kann er die Kosten im Rahmen der Einkommensteuer nach §§ 7h und 10f EStG erhöht abschreiben. Dies erfolgt analog der bekannteren Abschreibung im Denkmalsbereich und betrifft sowohl Selbstnutzerinnen und Selbstnutzer als auch Vermieterinnen und Vermieter. Der Vorteil für die Kommune ist, dass so eine Förderung der Modernisierung erfolgen kann, ohne dass die Stadt eigene Mittel einsetzen muss. Mit den Vorhabenträgerinnen und Vorhabenträger wird einen Vertrag geschlossen und nach Abschluss der Maßnahme wird durch die Stadt eine Bestätigung für die Finanzbehörde ausgestellt. Das Instrument wurde in der Breite erfolgreich beim „Aufbau-Ost“ in den neuen Bundesländern eingesetzt. Der Verwaltungsaufwand ist verhältnismäßig hoch, der Nutzen rechtfertigt diesen jedoch. Zudem kann ein Teil der Verwaltungskosten über Gebühren refinanziert werden. Die folgende Beispielrechnung, die vom Land NRW für die analoge Berechnung der Denkmalförderung bereitgestellt wurde, erläutert den Effekt:

Tabelle 4: Beispielrechnung für die Denkmalförderung (§ 7i – Denkmal- erfolgt analog zu 7h)

Zusammen veranlagtes Ehepaar, zu versteuerndes Jahreseinkommen:	85.000,00 €
vermietetes Denkmal: Vergünstigung nach § 7i EStG Begünstigte Herstellungs-/Erhaltungskosten:	175.000,00 €
Jährliche SonderAfA, Phase I: 8 Jahre 9% von 175.000:	15.750,00 €
Jährliche SonderAfA, Phase II: 4 Jahre 7% von 175.000:	12.250,00 €
Normale AfA für Altbauten: 40 Jahre 2,5% von 175.000:	4.375,00 €
Die jährliche Einkommenssteuer, inkl. Solidaritätszuschlag, auf das Jahreseinkommen von 85.000 € beträgt:	20.410,00 €
nach Abzug der normalen AfA (4.375 €)	18.732,58 €
nach Abzug der SonderAfA, Phase I (15.750 €)	14.584,32 €
nach Abzug der SonderAfA, Phase II (12.250 €)	15.827,11 €
Die Steuerersparnis für Phase I, gegenüber der Anrechnung der NormalAfA beträgt 8 Jahre lang	4.148,26 €

Die Steuerersparnis für Phase II, gegenüber der Anrechnung der NormalAfA beträgt 4 Jahre lang	2.905,47 €
Die Summe der Steuerersparnis nach 12 Jahren beträgt	44.808 €

Quelle: Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (2017)

Durch die kostenneutrale Förderung für die Stadt könnte ein erheblicher Effekt im Altbaubestand erreicht werden. In Verkaufsfällen besteht jedoch die Gefahr, dass durch die Fördermöglichkeit lediglich ein erhöhter Kaufpreis aufgerufen und der Effekt somit neutralisiert wird, bzw. lediglich dem Alteigentümer zugutekommt. Das Bauplanungsrecht sieht mit dem § 144 BauGB eine durch die Stadt zu prüfende Kaufpreislimitierung auf den gutachterlichen Verkehrswert vor, die diesen Effekt verhindern soll. Der Verwaltungsaufwand wird hierdurch verhältnismäßig hoch und die Alteigentümer werden eingeschränkt. Diese Vor- und Nachteile können im Rahmen der Prüfung zum Einsatz des Sanierungsrechts berücksichtigt und abgewogen werden.

➔ *Bezug zu den Leitzielen 3, 4*

Wirkung	Finanzielle Belastung	Ressourcenbindung	Akteursverflechtung
Hoch	Niedrig	Mittel	Hoch

4.4 Öffentlich geförderten Wohnungsbau forcieren

Die von der Verwaltung erarbeitete Vorlage zur Einführung einer Quotenregelung für öffentlich geförderten Wohnungsbau (Drucksache B/17/6058) fand am 16.12.2024 keine Mehrheit im Rat der Stadt Oberhausen. Dennoch verbleibt das Themenfeld der öffentlichen Wohnraumförderung für die soziale Durchmischung und die Zielgruppe der einkommensschwachen Haushalte relevant.

Es wird empfohlen in Gesprächen mit Investorinnen und Investoren auf freiwilliger Basis auf die Potenziale des geförderten Wohnungsbaus hinzuwirken. Eine Sensibilisierung für den öffentlich geförderten Wohnungsbau ist sinnvoll, damit auch zukünftig unter veränderten Zinsbedingungen die Nachfrage nicht nachlässt.

➔ *Bezug zu den Leitzielen 1, 5 und Exkurs 1*

Wirkung	Finanzielle Belastung	Ressourcenbindung	Akteursverflechtung
Mittel	Niedrig	Niedrig	Niedrig

Quellenverzeichnis

Bundesagentur für Arbeit (2025): *Statistik der Bundesagentur für Arbeit*. Online abrufbar unter: <https://statistik.arbeitsagentur.de/Auswahl/raeumlicher-Geltungsbereich/SGB-II-Traeger/Nordrhein-Westfalen/37106-Oberhausen-Stadt.html> (Zugriff am 22.05.2025)

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2024): *Bezahlbares und zukunftsfähiges Bauen und Wohnen*. Online abrufbar unter: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2024/bbsr-online-17-2024-dl.pdf;jsessionid=74EDB673756CE2E0D1906A1FBDE88E91.live11314?blob=publicationFile&v=2> (Zugriff am 22.05.2025)

empirica ag (2025): *Mieter oder Eigentümer – wer wird stärker gefördert? Berechnungen zur fairen Kompensation für Selbstnutzer*. Online abrufbar unter: https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/2024071_Bericht_WerWird-MehrGefoerdert-vv.pdf (Zugriff am 22.05.2025)

Energieversorgung Oberhausen (2025): *Anzahl leerstehender Wohnungen*. Online abrufbar unter: https://www.duva-server.de/Oberhausen/ASW/asw.dll/?aw=Bauen%20Wohnen/Sozialraum/T_LeerDauer_SR (Zugriff am 22.05.2025)

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Oberhausen (2025): *Grundstücksmarktbericht*. Online abrufbar unter: https://www.boris.nrw.de/borischadaten/gmb/2025/GMB_120_2025_pflichtig.pdf (Zugriff am 22.05.2025)

IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH / Timourou Wohn- und Stadtraumkonzepte (2018): *Teilgutachten – Gründung eines städtischen Wohnungsunternehmens*. Online abrufbar unter: <https://ratsinfo.oberhausen.de/vo020?3--anlagenHeaderPanel-attachmentsList-2-attachment-link&VOLFDNR=12111&refresh=false> (Zugriff am 22.05.2025)

InWIS (2024): *Themenjahr Wohnen 2024/25 – Ergebnisse zu den Leitfragen*. Online abrufbar unter: https://www.oberhausen.de/de/index/stadtentwicklung-umwelt/stadtentwicklung/stadtentwicklungsprozess/themenjahr_wohnen.php (Zugriff am 22.05.2025)

IT.NRW (2025a): *Landesdatenbank - Umverteilungsrechnung: Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte - Gemeinden - Jahr (ab 2004)*. Online abrufbar unter: <https://www.landesdatenbank.nrw.de/ldb NRW//online?operation=table&code=82411-01i&bypass=true&levelindex=0&levelid=1747899124424#abreadcrumb> (Zugriff am 22.05.2025)

IT.NRW (2025b): *Landesdatenbank - Baufertigstellungen (Neubau): Wohngebäude nach Anzahl der Wohnungen sowie Fertigteilbau und Eigentumswohnungen - kreisfreie Städte und Kreise – Jahr*. Online abrufbar unter: <https://www.landesdatenbank.nrw.de/ldb NRW/online?operation=abruf tabelle Bearbeiten&levelindex=2&levelid=1747917136956&auswahl operation=abruf tabelle Auspraegung Auswaehlen&auswahlverzeichnis=ordnungsstruktur&auswahlziel=werteabruf&code=31121-06i&auswahltext=&werteabruf=Werteabruf#abreadcrumb> (Zugriff am 22.05.2025)

Kreditbank für Wiederaufbau (KfW) (2025): Online abrufbar unter: [https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestehende-Immobilie/F%C3%B6rderprodukte/Wohneigentum-f%C3%BCr-Familien-Bestandserwerb-\(308\)/](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestehende-Immobilie/F%C3%B6rderprodukte/Wohneigentum-f%C3%BCr-Familien-Bestandserwerb-(308)/) (Zugriff am 22.05.2025)

MB Micromarketing GmbH (2024): *Welche Sinus-Milieus leben in Oberhausen? Typische Nachfragegruppen auf dem Oberhausener Wohnungsmarkt und Ihre zukünftigen Bedürfnisse*. Online abrufbar unter: https://www.oberhausen.de/de/index/stadtentwicklung-umwelt/stadtentwicklung/stadtentwicklungsprozess/themenjahr_ wohnen.php (Zugriff am 22.05.2025)

Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (2017): *Steuervergünstigungen für Gebäudemodernisierung im Sanierungsgebiet*. Unveröffentlichtes Manuskript

Regionalverband Ruhr (2024): *Sechster regionaler Wohnungsmarktbericht 2024*. Online abrufbar unter: https://www.rvr.ruhr/fileadmin/user_upload/01_RVR_Home/02_Themen/Regionalplanung_Entwicklung/Wohnungsmarkt/Sechster_Regionaler_Wohnungsmarktbericht_Ruhr.pdf (Zugriff am 22.05.2025)

Stadt Oberhausen (2025): *Ergebnisse aus der Bürger*innenbefragung 2024 – Leben in Oberhausen*. Online abrufbar unter: https://www.duva-server.de/OBIS/sites/Dokumente/Beitr%C3%A4ge%20zur%20Stadtentwicklung/Nr_116%20Leben%20in%20Oberhausen%202024.pdf (Zugriff am 27.05.2025)

Stadt Oberhausen (2022): *Sozialbericht 2022 – Zweite Aktualisierung des Sozialindex für die Oberhausener Sozialquartiere*. Online abrufbar unter: https://www.oberhausen.de/de/index/rathaus/verwaltung/soziales-gesundheit-wohnen-und-recht/soziales/sozialplanung/eingebundene_dokumente/sozialbericht2022_final_web.pdf (Zugriff am 22.05.2025)

Stadt Oberhausen, Bereich 2-4 / Bürgerservice, Öffentliche Ordnung (2025a): *Bevölkerungsbestand in Oberhausen nach Geschlecht ab 2010*. Online abrufbar unter: https://www.duva-server.de/Oberhausen/ASW/asw.dll/?aw=Bev%C3%B6lkerung/Bestand/Gesamtstadt/T_BEVBEST_RBZ_GESCHL_ZR&@RBZNAME=Gesamtstadt (Zugriff am 22.05.2025)

Stadt Oberhausen, Bereich 2-4 / Bürgerservice, Öffentliche Ordnung (2025b): *Bevölkerungsbewegung nach Veränderungsart ab 2010*. Online abrufbar unter: https://www.duva-server.de/Oberhausen/ASW/asw.dll/?aw=Bev%C3%B6lkerung/Bewegung/Gesamtstadt/T_BEVBEW_RBZ_VERAEND_ZR (Zugriff am 22.05.2025)

Stadt Oberhausen, Bereich 2-4 / Bürgerservice, Öffentliche Ordnung (2025c): *Bevölkerungsbestand nach Sozialraum, Altersgruppen und Geschlecht ab 2010*. Online abrufbar unter: https://www.duva-server.de/Oberhausen/ASW/asw.dll/?aw=Bev%C3%B6lkerung/Bestand/Sozialraum/T_BEVBEST_RBZ_ALTERSGRUPPEN (Zugriff am 22.05.2025)

Stadt Oberhausen, Bereich 2-4 / Bürgerservice, Öffentliche Ordnung (2025d): *Bevölkerung mit Migrationshintergrund nach Sozialquartier und Geschlecht ab 2010*. Online abrufbar unter: https://www.duva-server.de/Oberhausen/ASW/asw.dll/?aw=Bev%C3%B6lkerung/Bestand/Sozialquartier/T_BEVBEST_RBZ_MIGRA_GESCHL&@RBZNAME=Sozialquartier (Zugriff am 22.05.2025)

Stadt Oberhausen, Bereich 2-4 / Bürgerservice, Öffentliche Ordnung (2025e): *Entwicklung der Privathaushalte nach Sozialraum ab 2003*. Online abrufbar unter: https://www.duva-server.de/Oberhausen/ASW/asw.dll/?aw=Haushalte/Sozialraum/T_ENTW_PRI-VHH_RBZ_ZR&@RBZNAME=Sozialraum (Zugriff am 22.05.2025)

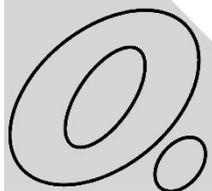
Stadt Oberhausen, Bereich 2-4 / Bürgerservice, Öffentliche Ordnung (2025f): *Privathaushalte nach Sozialraum und Anzahl der Personen im Haushalt ab 2003*. Online abrufbar unter: https://www.duva-server.de/Oberhausen/ASW/asw.dll/?aw=Haushalte/Sozialraum/T_PRI-VHH_RBZ_ANZAHL_PERS (Zugriff am 22.05.2025)

Stadt Oberhausen, FB 4-5-10 (2025): *Gebäudebestand mit Wohnraum nach Anzahl der Wohneinheiten ab 2014*. Online abrufbar unter: https://www.duva-server.de/Oberhausen/ASW/asw.dll/?aw=Bauen%20Wohnen/T_GebBest_Wohn_ZR (Zugriff am 22.05.2025)

Stadt Oberhausen, FB 4-5-10 (2024a): *Vorausberechnete Bevölkerung 2023 bis 2040*. Unveröffentlichtes Manuskript

Stadt Oberhausen, FB 4-5-10 (2024b): *Statistisches Jahrbuch der Stadt Oberhausen Jahrgang 2024*. Online abrufbar unter: <https://www.duva-server.de/OBIS/sites/Dokumente/Jahrb%C3%BCher/Statistisches%20Jahrbuch%202024.pdf> (Zugriff am 22.05.2025)

Statistisches Bundesamt (2025): *Zensus 2022*. Online abrufbar unter: <https://ergebnisse.zensus2022.de/datenbank/online/> (Zugriff am 22.05.2025)



stadt
oberhausen