

THEMENJAHR WOHNEN 2024/25 – ERGEBNISSE ZU DEN LEITFRAGEN

Bericht
Dezember 2024

Prof. Dr. Torsten Bölting - (Geschäftsführer)

Dipl.-Geogr. Christoph Dylewski - (Bereichsleiter InWIS Business Analytics &
Bereichsleiter Markt- & Standortanalysen)

E-Mail: christoph.dylewski@inwis.de
Telefon: 0234-9447-212

InWIS Forschung & Beratung GmbH

Leitfragen

Reanalyse

- Entwicklung und Struktur des Wohnungsbestandes
- Bevölkerungsvorausberechnung der Stadt Oberhausen
- HH-Prognose der Stadt Oberhausen
- Wohnungsbedarfsprognose 2017

InWIS-Wohnungsbedarfsprognose

- Varianten

Zielgruppensegmentierung/Milieustudie (InWIS Wohnkonzepte)

- Aktuelle wohnungswirtschaftlichen Zielgruppen in Oberhausen

Energetischer Zustand des Gebäudebestandes

Analysen der Miet- und Kaufpreise, Nachfragesituation

- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Eigentumswohnungen
- Mietwohnungen

KdU - Detailanalyse der Nachfrage

- KdU Segmente

Tatsächliche Gesuche

- Abgrenzungen

Zusammenfassung

Leitfragen

Der vorliegende Bericht ist in das Oberhausener Themenjahr Wohnen 2024/25 eingebettet. Für das Themenjahr Wohnen wurden seitens der Stadt Oberhausen unterschiedliche Leitfragen formuliert, die im Hinblick auf eine zukünftige Entwicklung des Wohnens in Oberhausen von Interesse sind und vertieft durch eine externe Sicht auf den Oberhausener Wohnungsmarkt, Präsentationen, Öffentlichkeitsarbeit/-beteiligung und Themen-Workshops/Arbeitsgruppen begleitet werden.

InWIS wurden beauftragt, drei Leitfragen aufzugreifen und zu beantworten.

Im Rahmen der Analyse sind folgende Leitfragen zu beantworten:

1. Welche Nachfrage ist auf dem Wohnungsmarkt mittelfristig zu erwarten?
2. Was sind die Kennzeichen und Besonderheiten des Oberhausener Wohnungsbestands? Welche stadtspezifischen Herausforderungen bestehen?
3. Welche Angebotslücken bestehen auf dem Oberhausener Wohnungsmarkt?

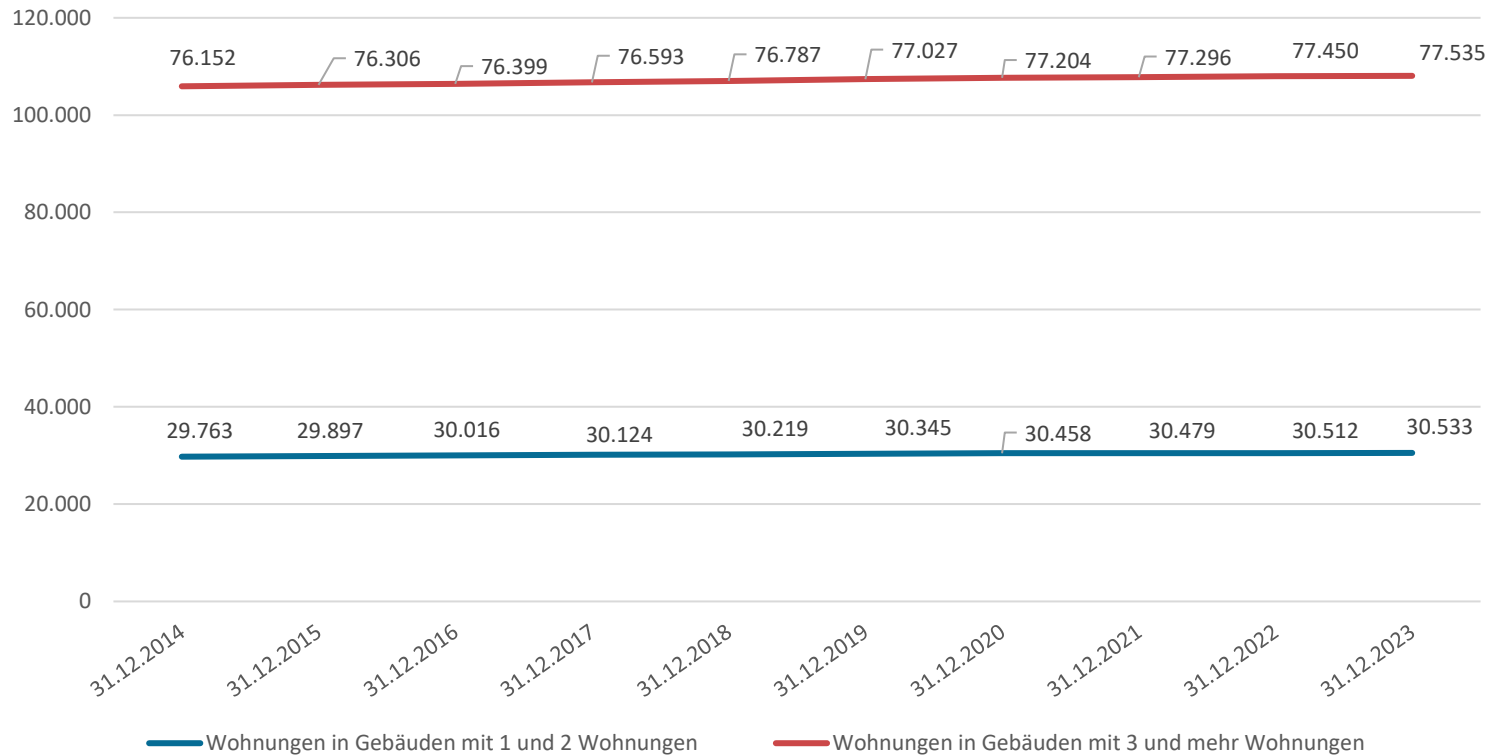
Reanalyse

In der (Daten)reanalyse wird einleitend auf bestehende Statistiken und Prognosen zugegriffen, die für das spätere Verständnis des Berichtes von Bedeutung sind oder durch InWIS für eigene Berechnungen herangezogen werden.

REANALYSE

ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSBESTANDES

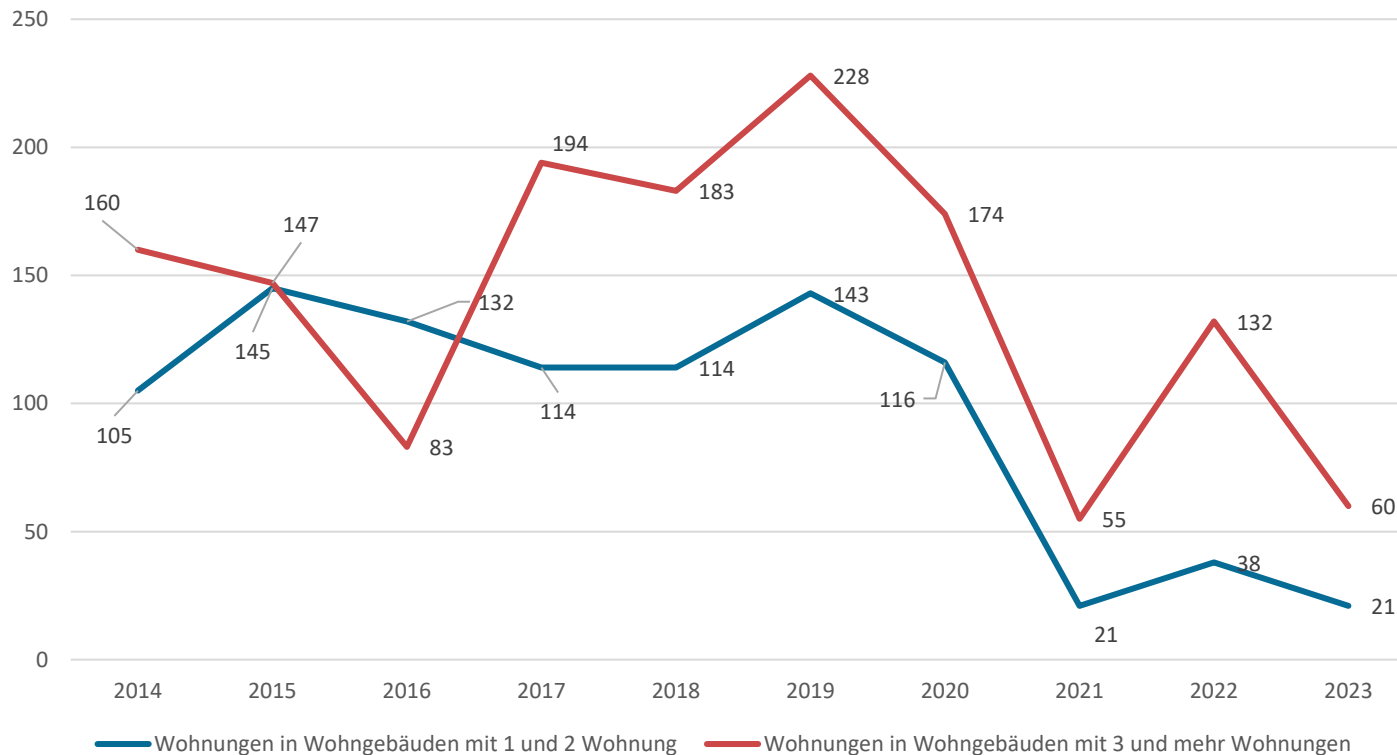
Entwicklung des Wohnungsbestandes in EZFH und MFH



Quelle: IT.NRW, InWIS eigene Darstellung

- Der Wohnungsbestand in Oberhausen ist zwischen 2014 und 2023 von 105.915 auf 108.068 Wohnungen um rd. zwei Prozent gestiegen.
- Während der Bestand an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern um rd. 2,6 Prozent von auf 30.533 Wohnungen gestiegen ist, hat sich der Bestand in Mehrfamilienhäusern mit einer Zunahme von rd. 1,8 Prozent schwächer entwickelt
- Der Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern liegt derzeit bei 71,7 Prozent

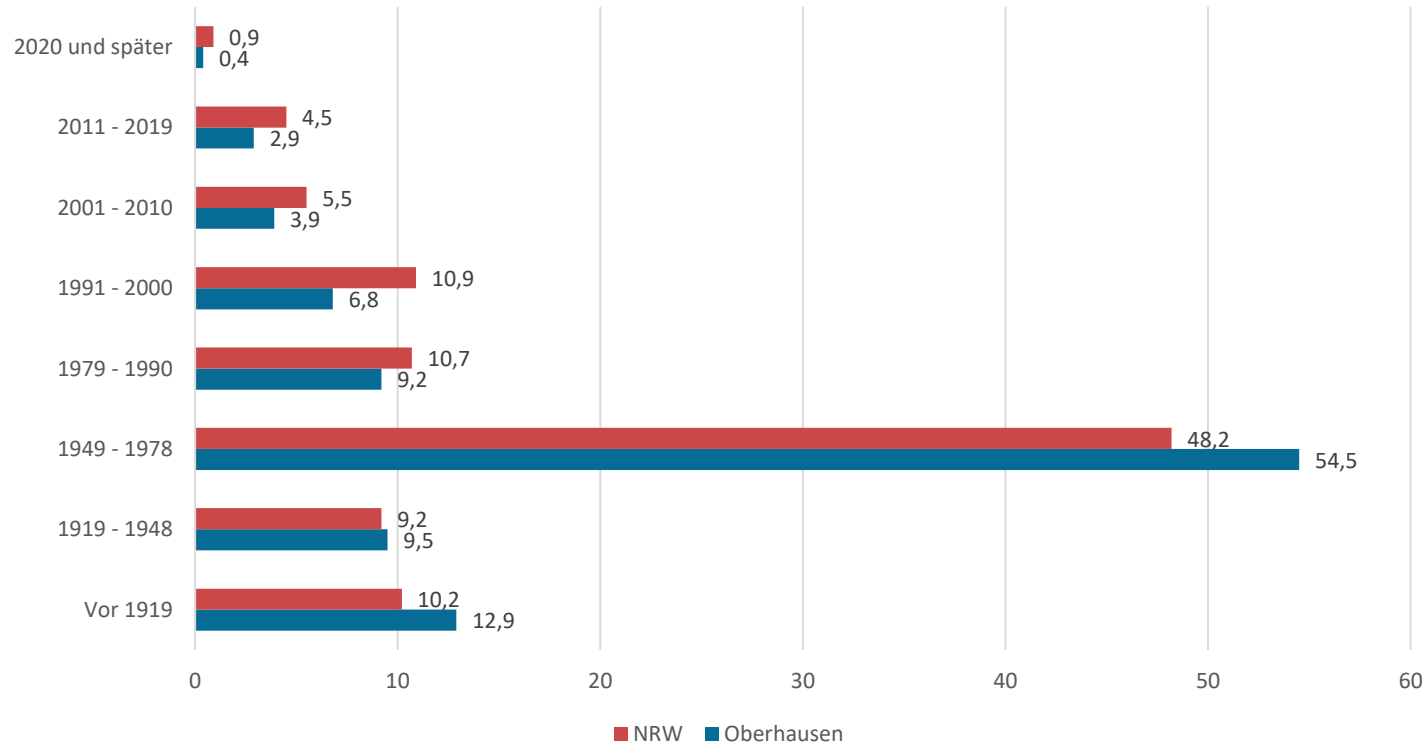
Baufertigstellungen neuer Wohnungen in EZFH und MFH



Quelle: IT.NRW, InWIS eigene Darstellung

- Insgesamt wurden zwischen 2014 und 2023 949 neue Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäuser und 1.416 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet, damit liegt der Anteil neu errichteter Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bei rd. 60 Prozent
- Die Baufertigstellungen neuer Wohnungen sind – wie es bundesweit zu beobachten ist – ab 2021 deutlich eingebrochen und im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser annähernd zum Erliegen gekommen

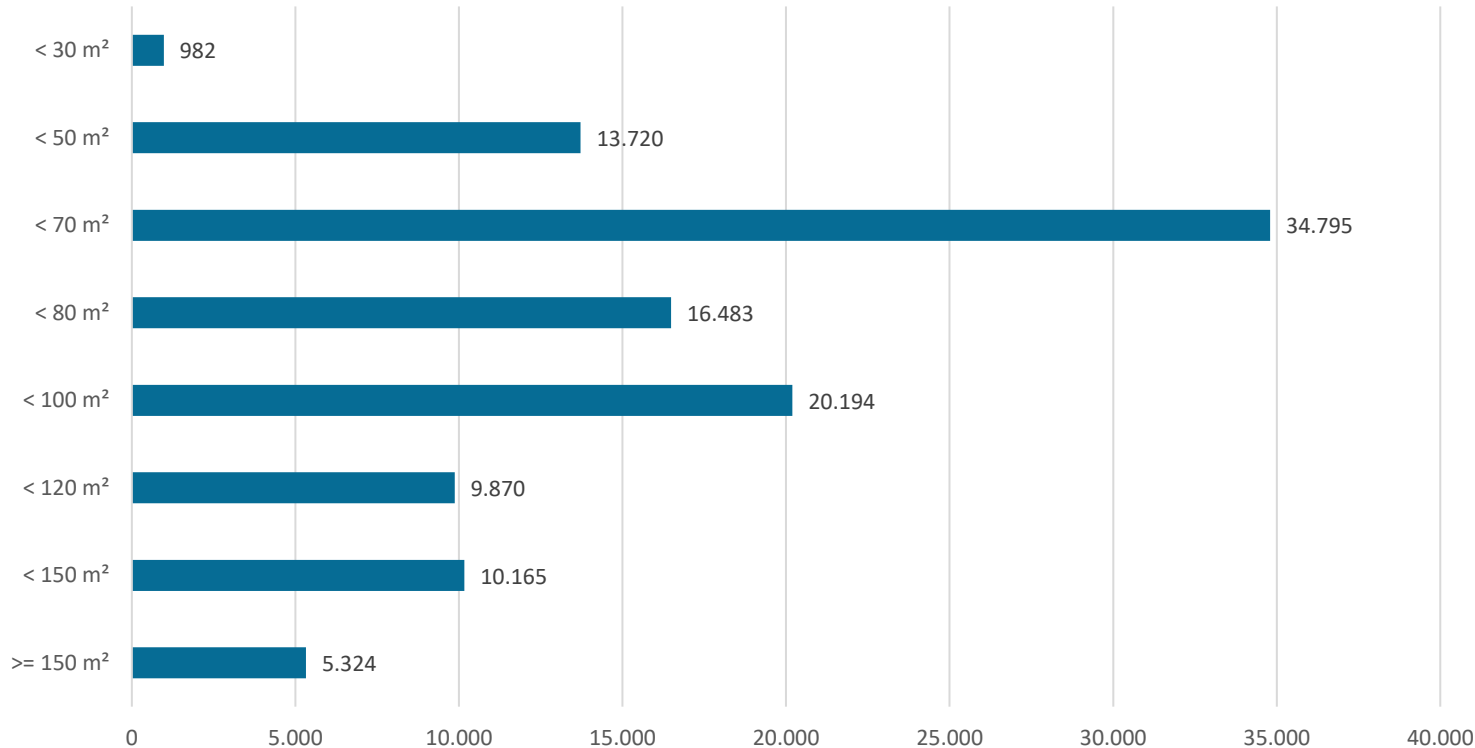
Baualtersklassen des Wohnungsbestandes



Quelle: Statistisches Bundesamt, Zensus 2022, InWIS eigene Darstellung

- Im Vergleich zu NRW fällt auf, dass insbesondere der Wohnungsbestand aus den 1950er bis 1970er Jahren überdurchschnittlich dominiert, dies ist für Ruhrgebietsstädte typisch (Neubau aufgrund der Wohnungsnot nach dem 2. Weltkrieg)
- Gerade die in den 1950er und 1960er Jahren schnell und oft mit gerade verfügbaren Materialien errichteten Gebäude weisen heute eine ungünstige Bausubstanz auf und werden ersetzt
- Neuere Objekte in den Baualtersklassen ab 1900 bis heute sind unterrepräsentiert

Wohnungen in Wohngebäuden nach Wohnungsgrößenklassen



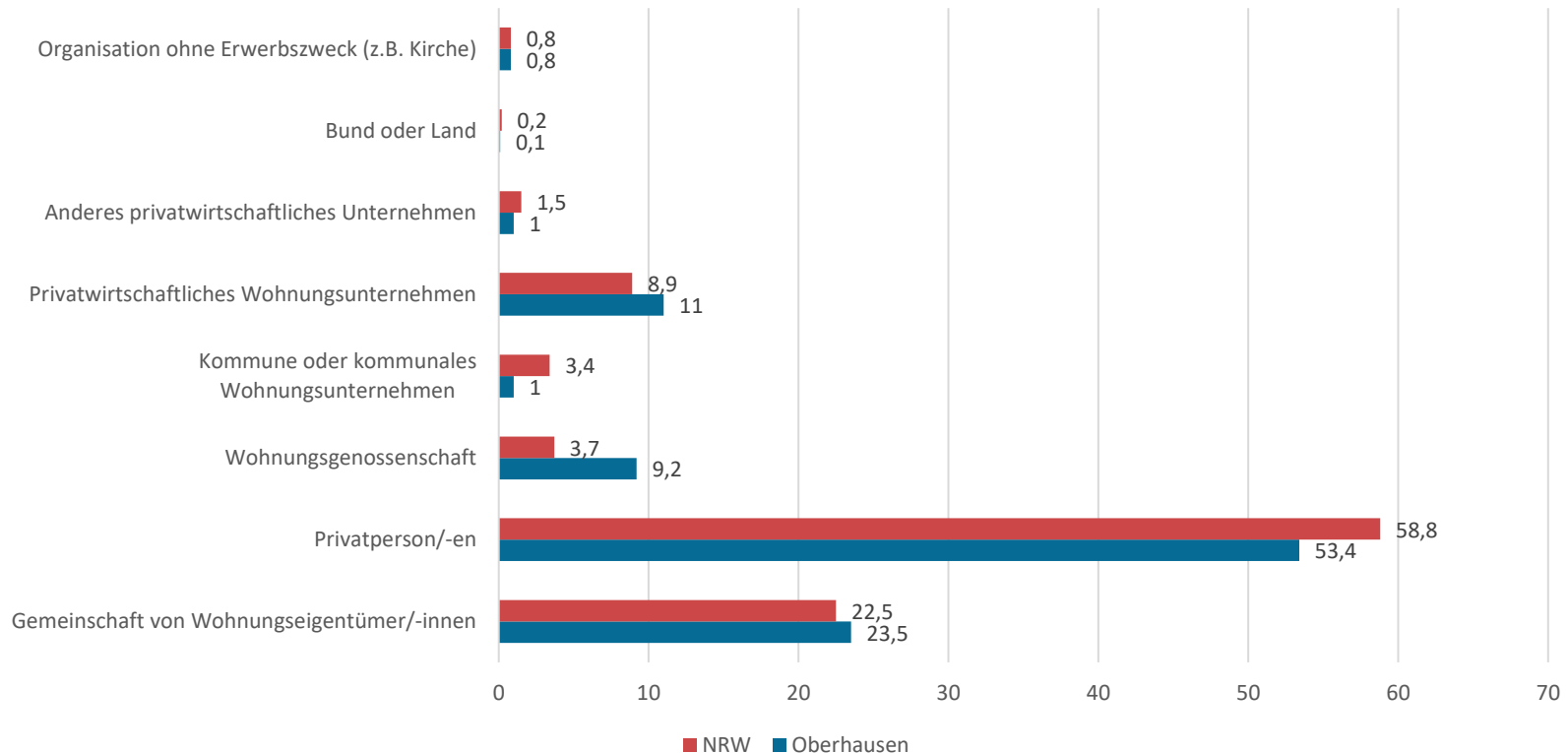
Quelle: Statistisches Bundesamt, Zensus 2022 InWIS eigene Berechnung und Darstellung

- Die Verteilung der Wohnungsgrößenklassen spiegelt tendenziell den hohen Anteil an mittelgroßen Wohnungen der 1950er bis 1970er-Jahre wider

REANALYSE

EIGENTUMSFORM DES WOHNUNGSBESTANDES

Eigentumsform der Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum [Anteil in %]



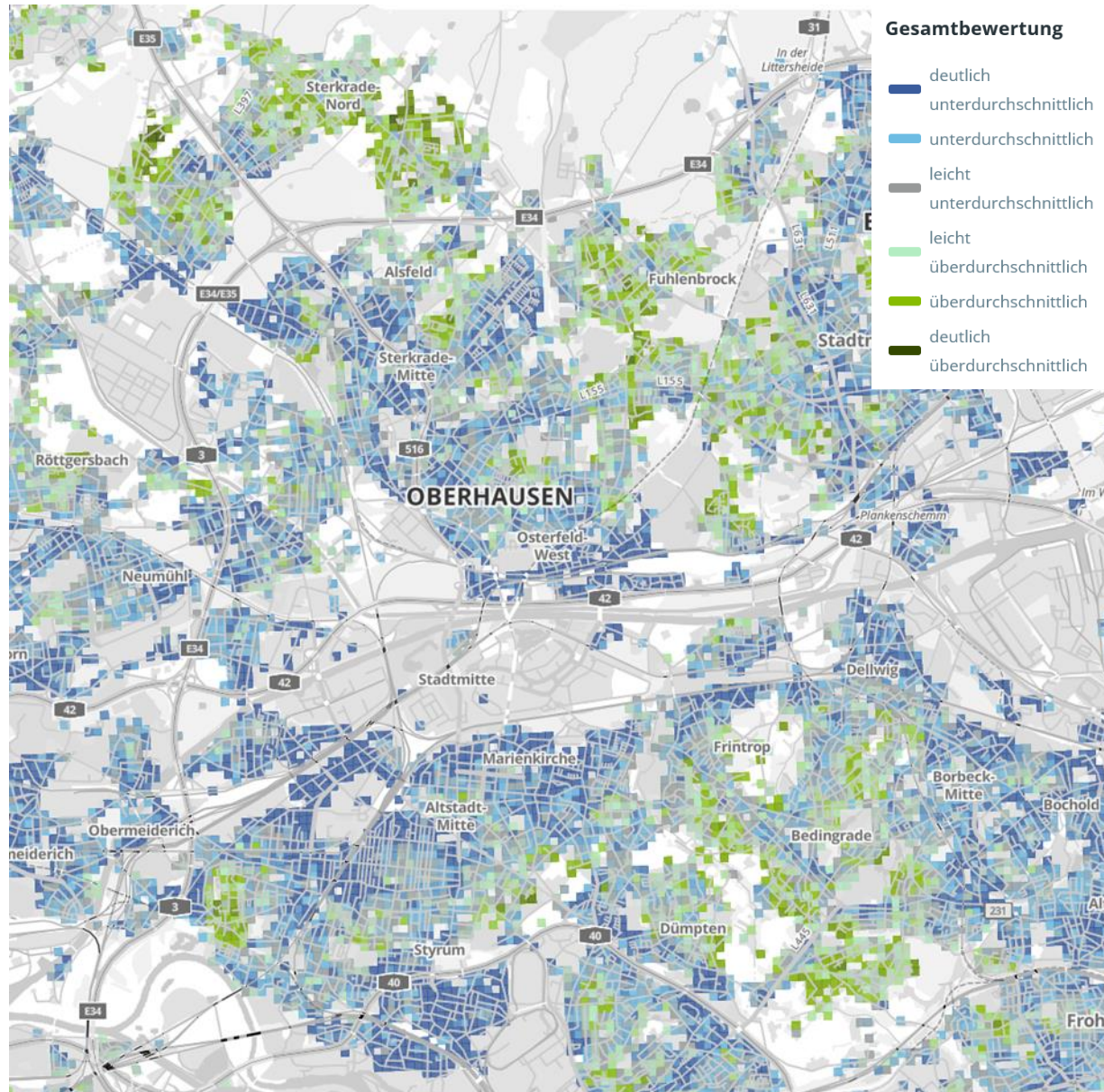
Quelle: Statistisches Bundesamt, Zensus 2022, InWIS eigene Darstellung

- Privatpersonen stellen mit über 50 Prozent die größte Eigentümergruppe, sind aber im Vergleich zu NRW gesamt leicht unterrepräsentiert
- Mehr als jede fünfte Wohnung ist im Besitz einer Eigentümergemeinschaft
- Der Anteil an professionell bewirtschafteten Wohnungen von Genossenschaften und Wohnungsunternehmen liegt annähernd gleich auf, jedoch zeigt sich, dass mit einem Wert von 9,2 Prozent Genossenschaftswohnungen, der Anteil deutlich über dem Landesschnitt liegt



- Die ganzheitliche Einschätzung von Wohnlagen (Gesamtbewertung) basiert auf fünf Teilbereichen (Sozialstruktur, Wohnungsmarkt, Siedlungsstruktur, Infrastruktur, Belastungen)
- Rd. 40 Einzelmerkmale werden im Modell berücksichtigt
- Die einzelnen Merkmale sowie die aggregierten Teilbereiche fließen gewichtet in das Modell ein, dabei werden Erkenntnisse aus InWIS Studien zu Wohnzufriedenheiten und Wohnwünschen mit insgesamt über 150.000 realisierten Interviews aus den vergangenen Jahren berücksichtigt

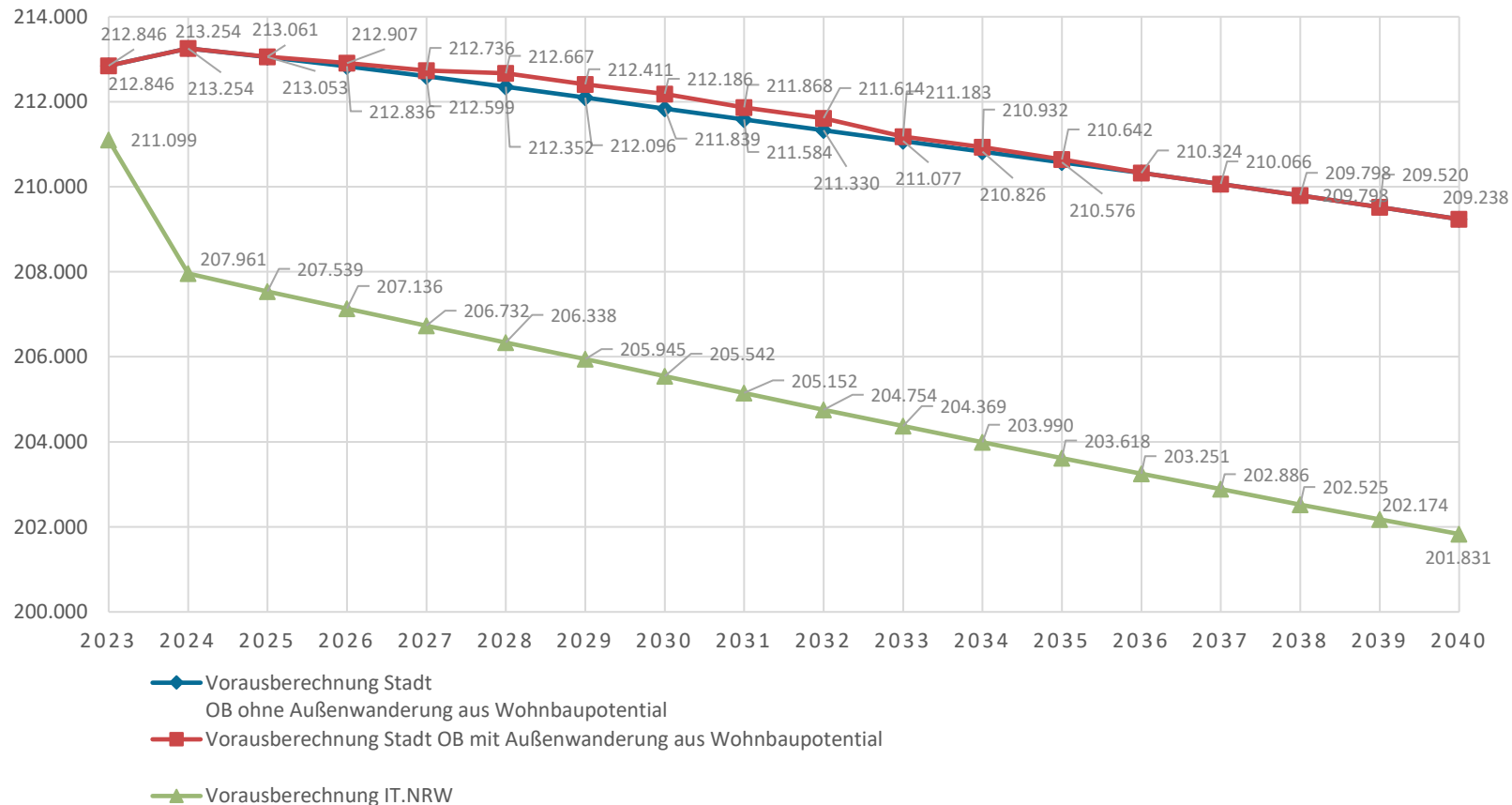
REANALYSE INWIS WOHNLAGEN IN OBERHAUSEN



- Das InWIS Wohnlagenmodell wird auf Ebene der 100x100m Rasterzellen für ganz Deutschland berechnet
- Dem Gesamtmodell nach zu urteilen, liegen überdurchschnittlich gute Wohnlagen v.a. in den nördlichen Stadtteilen, im Süden (Altstaden) und im Osten, im Übergang nach Bottrop vor
- Ungünstig werden dagegen v.a. die zentrumsnahen Gebiete, das Umfeld der Stadtmitte, Osterfeld und Tackenberg-Ost sowie Lirich-Süd eingeschätzt

REANALYSE

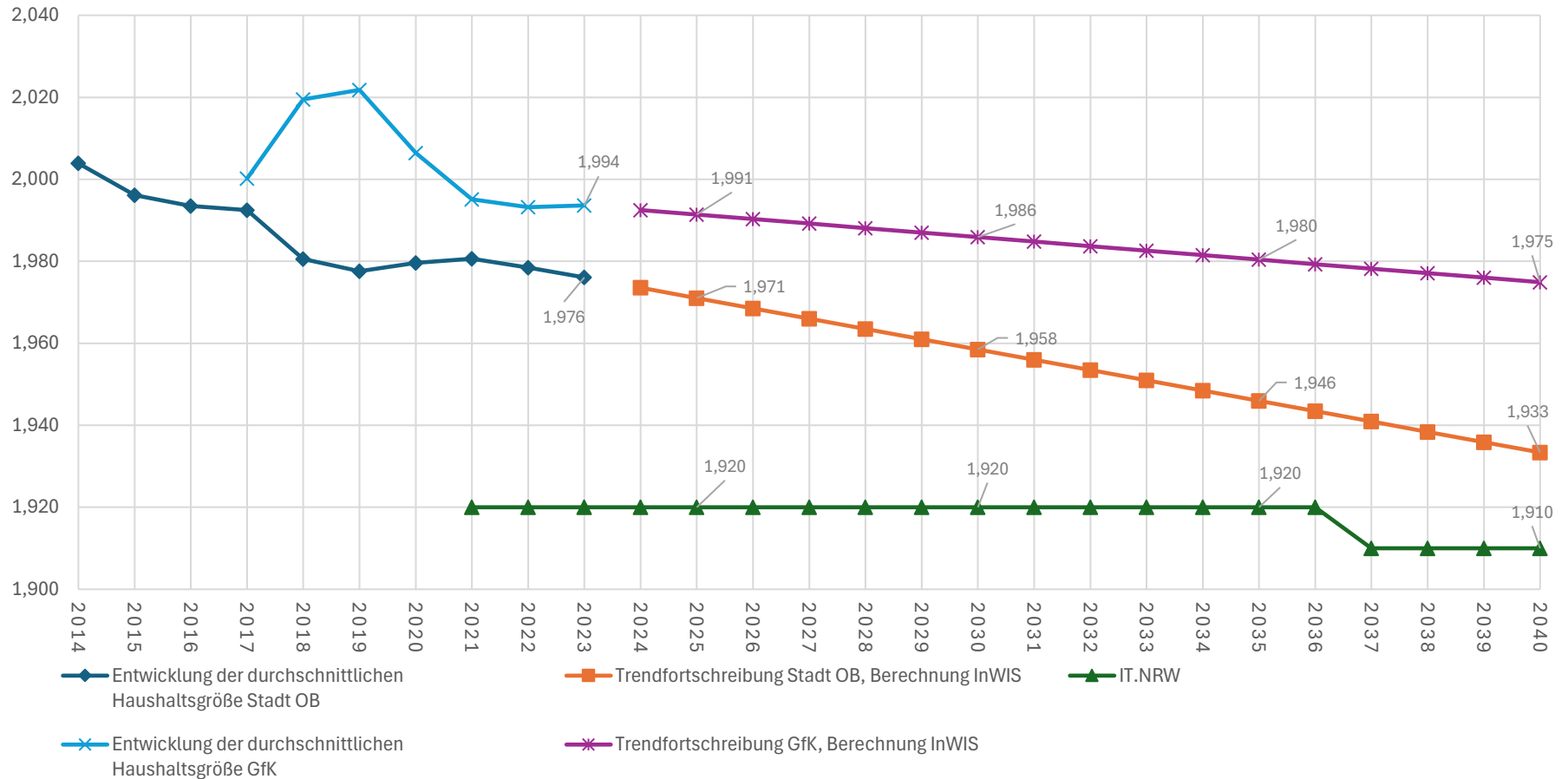
BEVÖLKERUNGSVORAUSBERECHNUNG DER STADT OBERHAUSEN



- Die Vorausberechnung von IT.NRW unterschreitet den tatsächlichen Einwohnerstand 2023 bereits um rd. 1.747 Personen und unterstellt zwischen 2023 und 2040 eine Bevölkerungsabnahme um rd. 4,4 Prozent
- In der stadteigenen Vorausberechnung wird die Bevölkerung bis 2040 um rd. 1,7 Prozent sinken
- Die Vorausberechnung der Stadt geht zwischen 2025 und 2035 zusätzlich von rd. 2.040 Einwohnern aus, die durch mögliche Flächenaktivierungen von außerhalb gewonnen werden können

REANALYSE

VORAUSBERECHNUNG DER HAUSHALTSGRÖßE



- Es liegt keine stadteigene Prognose vor
- Die Vorausberechnung von IT.NRW unterschätzt wie bei der Bevölkerungsvorausberechnung bereits heute die von der Stadt OB und GfK ermittelten HH-Größen erheblich
- Die Trendfortschreibungen zeigen, dass v.a. durch die Zunahme der älteren Bevölkerung und die Abnahme der jüngeren Bevölkerung die Haushaltsgröße sinken wird

Komponenten des Neubaubedarfs 2017 bis 2030		
	Wohnungen	
	Anzahl	Anteil
Nachfrage durch zusätzliche Haushalte	1.108	25%
Mobilitätsreserve (gedeckt durch Leerstand)	0	0%
Ersatz- und Ergänzungsbedarf (1,86% p.a.)	3.288	75%
Neubaubedarf an Wohnungen gesamt	4.396	100%
darunter in Ein- und Zweifamilienhäusern	1.813	41%
darunter in Mehrfamilienhäusern	2.583	59%
Datengrundlage: Stadt, Berechnungen IfS/Timourou		087 ProgAkt

Quelle: IfS/Timourou; Endbericht Wohnen in Oberhausen 2017, S. 111

Notwendiger Neubau insgesamt (Szenario 0)			
Ø Neubau pro Jahr 2018 bis 2040			
	Notwendiger Neubau insgesamt	Quantitativer Neubaubedarf	Qualitative Neubaunachfrage
Mettmann, Kreis	740	680	60
Minden-Lübbecke, Kreis	710	50	670
Mönchengladbach, krfr. Stadt	480	430	60
Mülheim, krfr. Stadt	330	250	80
Münster, krfr. Stadt	1.390	1.390	0
Oberbergischer Kreis	570	0	570
Oberhausen, krfr. Stadt	570	50	520
Olpe, Kreis	240	0	240
Paderborn, Kreis	860	630	230

Quelle: MHKBG NRW/Gewos; Endbericht Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040, S. 24

- Insgesamt wurde durch das IfS für den Zeitraum 2017 bis 2030 ein Neubaubedarf von insgesamt rd. 4.400 bzw. rd. 338 Wohnungen pro Jahr berechnet
- Durch die Struktur des Oberhausener Wohnungsbestandes (Baualter, nicht mehr bedarfsgerecht) liegt der qualitative Ersatz-/Ergänzungsbedarf beim Neubau bei rd. 75%
- Einen deutlich höheren jährlichen Neubaubedarf weist das Land NRW für Oberhausen aus: Wo570 Wohnungen pro Jahr oder insgesamt 12.540 Wohnungen bis 2040
- Der qualitative Bedarf wird mit rd. 90 Prozent noch höher eingeschätzt, als im Gutachten des IfS

InWIS-Wohnungsbedarfsprognose

Im vorangegangenen Kapitel wurden Basisdaten und Annahmen aus der amtlichen und nicht-amtlichen Statistik vorgestellt und teilweise fortgeschrieben.

Um die zukünftige Wohnungsbedarfe einschätzen zu können, werden nachstehend drei unterschiedliche Wohnungsbedarfsanalysen berechnet.

INWIS-WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE 180 BIS 390 WOHNUNGEN PRO JAHR

Annahmen

- **Variante 1 mit kommunalen Daten:** Bevölkerung sinkt von derzeit 212.846 EW auf 209.238 EW 2040 (Vorausberechnung Stadt OB), HH-Größe sinkt von derzeit 1,976 (Angabe Stadt OB) auf 1,933 Personen pro HH im Jahr 2040 (Trendfortschreibung InWIS)
- **Variante 2 mit kommunalen Daten + IT.NRW:** Bevölkerung sinkt von derzeit 212.846 EW auf 209.238 EW 2040 (Vorausberechnung Stadt OB), HH-Größe sinkt von derzeit 1,976 (Angabe Stadt OB) auf 1,92 Personen pro HH im Jahr 2040 (Vorausberechnung IT.NRW, Haushaltsmodellrechnung 2021-2050); HH-Größe wird im Vergleich zur Stadt OB erheblich unterschätzt
- **Variante 3 mit kommunalen Daten + GfK:** Bevölkerung sinkt von derzeit 212.846 EW auf 209.238 EW 2040 (Vorausberechnung Stadt OB), HH-Größe sinkt von derzeit 1,99 (Angabe GfK) auf 1,97 Personen pro HH im Jahr 2040 (Trendfortschreibung InWIS basierend auf GfK-Daten); die HH-Größe wird im Vergleich zur Stadt OB und v.a. IT.NRW erheblich überschätzt

Jahr	Variante 1			Variante 2			Variante 3		
	Neubedarf	Ersatzbedarf	Summe Wohnungen	Neubedarf	Ersatzbedarf	Summe Wohnungen	Neubedarf	Ersatzbedarf	Summe Wohnungen
2023	290			290			-658		
2025	670	554		3.547	554		-436	554	
2030	566	1.939		2.733	1.939		-926	1.939	
2035	546	3.324		2.006	3.324		-1335	3.324	
2040	621	4.709	5.330	1.945	4.709	6.654	-1652	4.709	3.057
Pro Jahr			314			391			180

- Die berechneten Varianten gehen davon aus, dass zwischen **rd. 180 und 390** Wohnungen pro Jahr neu errichtet werden müssen.

- Die vorgestellten Varianten geben eine breite Spanne potenzieller zukünftiger Wohnungsbedarfe in der Stadt Oberhausen an
- Es zeigt sich, dass je nach Wahl der Eingangsparameter erwartungsgemäß erhebliche Verschiebungen bei den Bedarfen am oberen oder unteren Rand auftreten, v.a. die Wahl der unterstellten zukünftigen Haushaltsgröße hat in Kombination mit einer rückläufigen Bevölkerung eine große Hebelwirkung auf die die Bedarfe
- In allen Varianten wird zukünftig weiter neu gebaut werden müssen – die in der Reanalyse vorgestellten Daten zu den Baualtersklassen stützen die Annahme, dass nach und nach ältere Bestände ersetzt werden müssen, da sie nicht mehr zeitgemäß sind
- Über 70 Prozent des Wohnungsbestandes entfallen auf den Geschosswohnungsbau, die Baufertigstellungen der letzten zehn Jahre liegen durchschnittlich bei einem Anteil von 60 Prozent im Geschosswohnungsbau, daher sollte - auch im Hinblick auf den Bestandsersatz, der überwiegend im Geschosswohnungsbau durchgeführt wird – zukünftig weiterhin der Schwerpunkt der neuen Bauvorhaben im Geschosswohnungsbausegment liegen
- Um Einwohner – auch mit höheren Einkommen – in Oberhausen zu halten und von außerhalb zu gewinnen, muss auch weiterhin das Einfamilienhaussegment bedient werden
- Lt. Zensus 2022 liegt die marktaktive Leerstandsquote für Geschosswohnungen in Oberhausen bei 2,1 Prozent, in Duisburg und Essen mit 2,4 und 2,6 Prozent ist ein leicht höherer Leerstand festzustellen
- Die Nachfragesituation ist derzeit insgesamt sehr hoch und unterschiedliche gesellschaftliche Gruppen – gerade im geringeren Einkommenssegment – konkurrieren bei steigenden Mietpreisen um knappen Wohnraum
- Daher sollte möglichst auch Neubau im geförderten und preisgedämpften Geschosswohnungssegment entwickelt werden

Zielgruppensegmentierung/ Milieustudie (InWIS Wohnkonzepte)

Neben der Charakterisierung des Oberhausener Wohnungsmarktes über amtliche und nichtamtliche Daten, sowie der Berechnung des Wohnungsbedarfes, sind im Hinblick auf Angebot und Nachfrage auch Aussagen zu wohnungswirtschaftlichen Zielgruppen relevant. InWIS hat dazu – gestützt auf eigenen Erhebungen in rd. 150.000 Haushalten – ein eigenes Zielgruppen-Modell entwickelt. Über das Modell können kleinräumig vorherrschende Zielgruppen segmentiert werden.

ZIELGRUPPENSEGMENTIERUNG/MILIEUSTUDIE

HINTERGRUND DER INWIS WOHNKONZEPTE

- InWIS hat im Auftrag des GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.) ein Milieumodell speziell für wohnungswirtschaftliche Fragestellungen entwickelt
- Die Datenbasis für das Modell der Wohnkonzepte bilden Befragungsdaten von mehr als 150.000 Personen, die durch InWIS in den letzten Jahren befragt wurden, es fließen u.a. ein:

Freizeitaktivitäten

Einkaufen, Sport treiben, Lesen, Theater/Konzerte, Spazieren gehen, Wellness, Zeit mit der Familie ...

Einstellungen

Ordnungsbewusst, kontaktfreudig, insgesamt zufrieden, Suche nach neuen Eindrücken ...

Mediennutzungsverhalten

Dokumentarfilme, Serien, politische Magazine, Sportsendungen/-zeitschriften, Science-Fiction, Casting Shows, soziale Medien, Digitalisierung ...

Soziodemographische Merkmale

Alter, Haushaltszusammensetzung, Bildung, Kaufkraft



- Der Fokus der Wohnkonzepte liegt entgegen anderer Milieukonzepte mit breiteren Ansätzen auf dem Thema Wohnen und ist geleitet von der Frage, welcher bestimmte Haushalt eine ganz bestimmte Wohnung an einem bestimmten Standort auswählt

- Wohnkonzept: Perspektive auf Wohnen**

Warum wählt ein Haushalt eine ganz konkrete Wohnung?

... drei Dimensionen als Entscheidungsgrundlage:

Einkommen
Wohnkaufkraft
Absicherung

Haushaltsgröße
Haushaltsstruktur
Alter/Lebensphase

**Sozio-
ökonomisch**

**Sozio-
demografisch**

Kommunikative

Anspruchsvolle

Konventionelle

Bescheidene

Moderne



Häusliche

Konservative
und Funktionale



Funktionale

**Sozio-
kulturell**

Wertorientierung
Wohnwunsch
Freizeitverhalten

ZIELGRUPPENSEGMENTIERUNG/MILIEUSTUDIE

KURZBESCHREIBUNG DER INWIS WOHNKONZEPTE

- Im Hinblick auf die Wohnansprüche und typischen Lebensgewohnheiten werden insgesamt sechs wesentliche Zielgruppen identifiziert:

kommunikativ



- „Gemeinschaftsleben“ sehr relevant
- Urbanes Umfeld mit Sport-/Freizeitmöglichkeiten



anspruchsvoll



- Leistung ist Credo
- Hohe Anforderungen an Wohnung/Wohnumfeld
- Häufige Veränderungen durch Optimierungswünsche



häuslich



- Familiäre Werte bestimmen Bedarf an Wohnraum und Infrastruktur
- In Nachbarschaften + sozialen Netzwerken integriert



ZIELGRUPPENSEGMENTIERUNG/MILIEUSTUDIE

KURZBESCHREIBUNG DER INWIS WOHNKONZEPTE

konventionell



- Wirtschaftliche + gesellschaftliche Ziele erreicht
- Vorausschauende Lebensplanung auch beim Wohnen (Altersgerechtigkeit etc.)



bescheiden



- Lieben geordneten Alltag
- Ansprüche und Mobilität gering
- Geben sich mit weniger zufrieden und arrangieren sich



funktional



- Mit Lebens- und Wohnsituation häufig unzufrieden
- Materielle Optionen fehlen zu Verbesserung



- In der Praxis sind wie bei anderen Milieumodellen auch, die Übergänge zwischen den einzelnen Wohnkonzepten fließend und offen für gesellschaftlichen Wandel (was zukünftige Zielgruppen angeht):

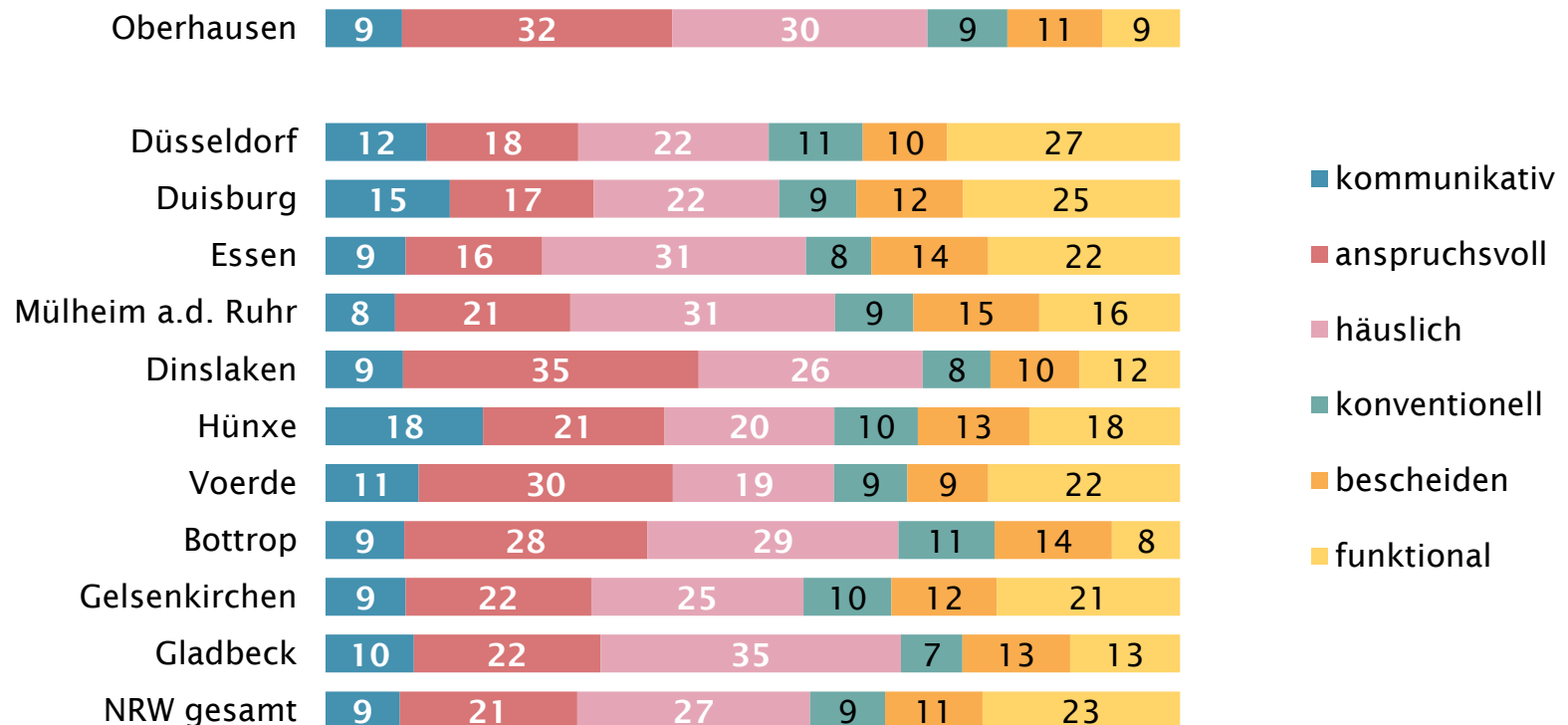
Wohnkonzepte: Wertorientierung und ökonomisches Potenzial



ZIELGRUPPENSEGMENTIERUNG/MILIEUSTUDIE

VERTEILUNG IN DER REGION

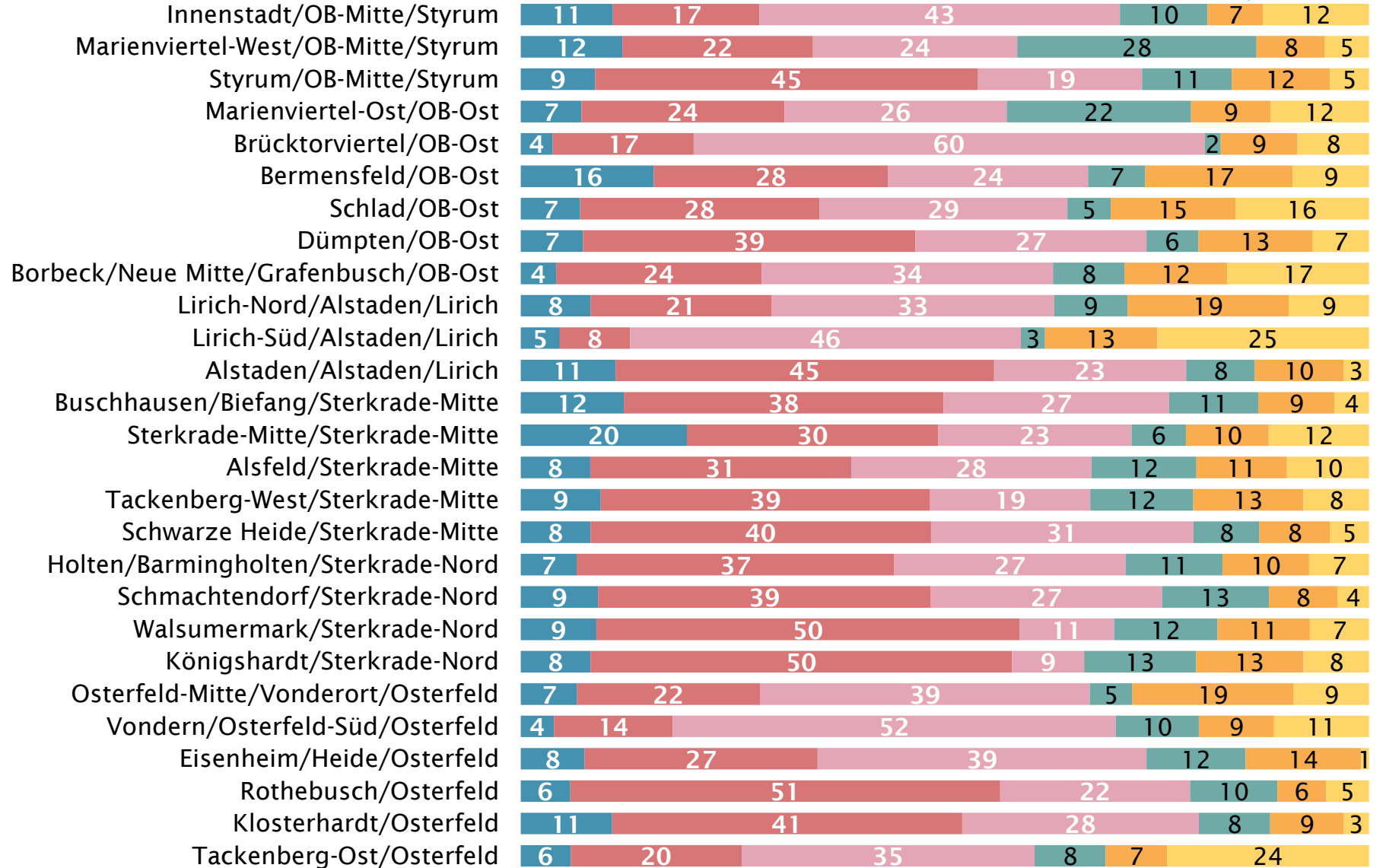
- Im Vergleich zu den Nachbarstädten in der Region und NRW gesamt, weist die Stadt Oberhausen einen vglw. hohen Anteil an anspruchsvollen und häuslichen Zielgruppen auf
- Die eher problematische Zielgruppe der Funktionalen ist mit einem Anteil von neun Prozent gering ausgeprägt



- Durch das gebäudescharfe Modell der InWIS-Zielgruppenberechnung, können auch kleinräumige bzw. in der kommunalen Praxis gängige räumliche Analyseebenen herangezogen werden, für Oberhausen wäre dies die Ebene der Sozialquartiere.
- Die kleinräumige Zielgruppenverteilung zeigt für Oberhausen ein räumlich differenzierteres Bild.
- Im Stadtnorden - v.a. in den Gebieten Walsumermark und Königshardt – dominieren zur Hälfte einkommensstarke, anspruchsvolle Zielgruppen, die auch einen hohen Wohnanspruch und Ansprüche an die Lage/das Wohnumfeld aufweisen. Diese Gruppen sind häufig auch in Rothebusch – im Übergang zu Vonderort/Revierpark – und im Stadtsüden in Altstadt und auch Styrum anzutreffen.
- Problemlagen mit einem vglw. hohen Anteil an Funktionalen werden v.a. im Bereich Lirich-Süd – hier durch die Sozialstruktur in den Beständen der „City-West“ – und im Bereich Tackenberg-Ost – durch die Sozialstruktur im Umfeld der Arenbergstraße – ersichtlich.
- Kommunikative wählen dagegen vermehrt Sterkrade-Mitte als ihren bevorzugten Wohnstandort. Sie finden dort alles, was sie brauchen: Ein urbanes Umfeld, eine sehr gute ÖPNV-Anbindung, eine sehr gute infrastrukturelle Ausstattung mit kurzen Wegen sowie eine solide Sozialstruktur.

ZIELGRUPPENSEGMENTIERUNG/MILIEUSTUDIE

VERTEILUNG IN DEN SOZIALQUARTIEREN



■ kommunikativ
 ■ anspruchsvoll
 ■ häuslich
 ■ konventionell
 ■ bescheiden
 ■ funktional

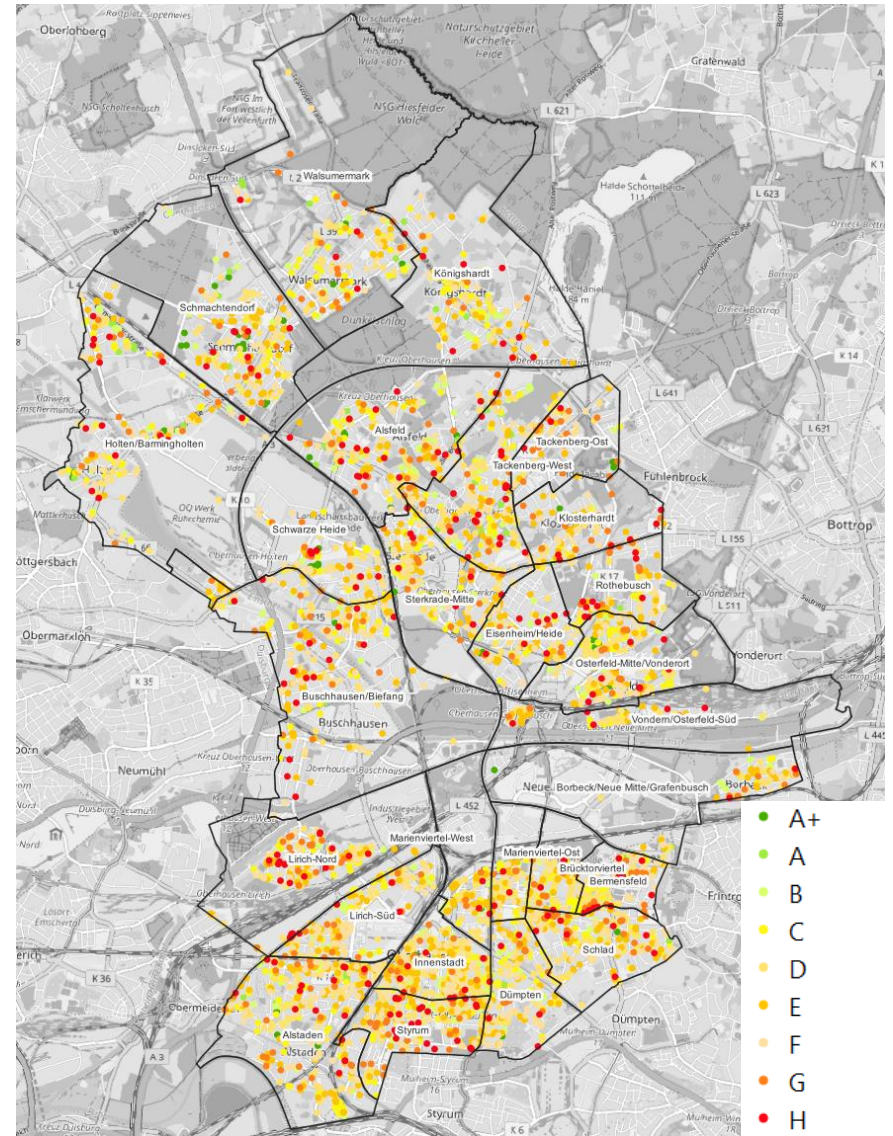
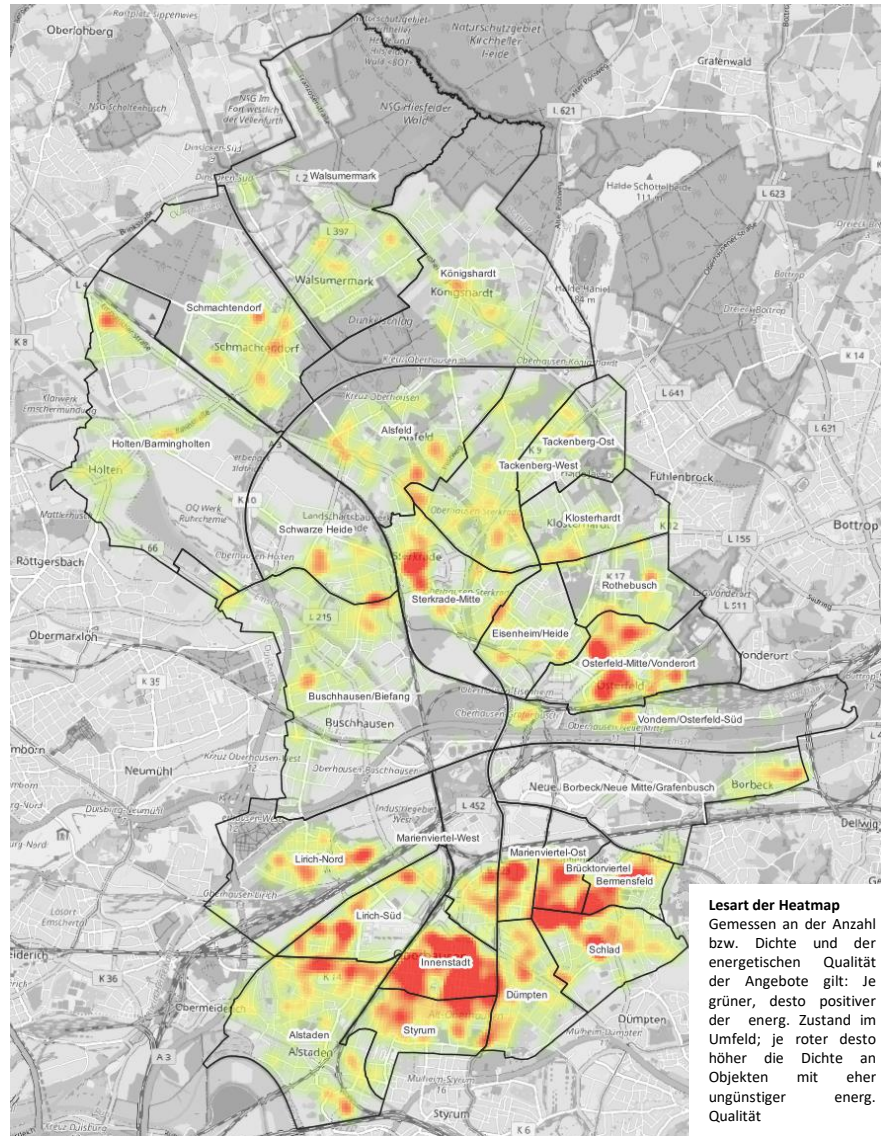
Energetischer Zustand des Gebäudebestandes

Aus politischer und wohnungswirtschaftlicher Sicht, spielt die energetische Qualität des Gebäudebestandes eine wichtige Rolle. Für professionelle Vermieter wie Wohnungsunternehmen und Genossenschaften, als auch für private Vermieter und Selbstnutzer ergeben sich durch energetische Vorgaben kurz, mittel und langfristige Handlungsbedarfe, die beim Bau, Erwerb oder der Sanierung im Hinblick auf den Lebenszyklus der Immobilien zu berücksichtigen sind. Im Umkehrschluss sind auch Mieter betroffen. Mieter in energetisch ungünstigen Gebäuden müssen mit höheren Nebenkosten bei geringerer Miete rechnen. Im Neubau oder energetisch gut sanierten Objekten liegen dagegen höhere Mieten bei geringeren Nebenkosten vor. Üblicherweise werden die Sanierungskosten im Bestand auf die Miete umgelegt. Oft übersteigen die Sanierungskosten bei strukturellen Eingriffen gerade in Schlichtbauten der 1950er Jahre sowie in Gebäuden mit ungünstiger Substanz der 1950er/60er Jahre die Neubaukosten.

- InWIS erwirbt bundesweit seit 2005 sämtliche Immobilienscout24-Angebotsdaten und hat damit eine der größten deutschen Angebotsdatenbanken aufgebaut.
- Für die Analysen des energetischen Gebäudezustandes, wurden die Angaben aus den Energieausweisen herangezogen, die Bestandteil der Anzeigen sind.
- Um die energetischen Angaben gebäudescharf auszuwerten, wurden die Geokoordinaten der angebotenen Objekte um Doppler und mehrfach eingestellte Angebote bereinigt – Doppler treten dann auf, wenn z.B. mehrere Mietwohnungen in einem Gebäude angeboten werden oder Objekte über einen längeren Zeitraum mehrfach eingestellt wurden.
- Ohne eine Differenzierung der Wohn-Segmente vorzunehmen, fällt beim Blick auf die Heat-Map auf, dass sich der Datenlage nach zu urteilen, insbesondere im Stadtsüden (Großraum Innenstadt), in Osterfeld-Mitte und in Sterkrade-Mitte vermehrt Gebäudebestände mit einem ungünstigen energetischen Zustand befinden.
- Auf diese Gebiete entfallen allerdings bedingt durch die hohe Siedlungsdichte und die Struktur des Gebäudebestandes (Mehrfamilienhäuser, Mietwohnungen) auch mehr Angebote, als dies in schwächer besiedelten Gebieten mit hohem EFH-Anteil und/oder geringer Marktaktivität der Fall ist.

ENERGETISCHER ZUSTAND DES GEBÄUDEBESTANDES

ALLE WOHNSEGMENTE



- Die nachfolgenden Gegenüberstellungen zeigen, dass im Stadtgebiet nicht nur Objekte mit einem ungünstigen energetischen Zustand angeboten werden, sondern erwartungsgemäß eine breite Streuung bei den Angeboten vorliegt.
- Zieht man nur Objekte mit einem guten bis sehr guten energetischen Zustand heran (A+ bis B), so bilden sich v.a. im nördlichen Stadtgebiet (Schmachtendorf), in Schwarze Heide, aber auch in Osterfeld-Mitte kleinere Cluster mit sehr guter Energieeffizienz.
- Cluster der ungünstigsten Energieeffizienzklassen F bis H finden sich dagegen häufiger in den älteren und hoch verdichteten Mietwohnungsbeständen im südlichen Stadtgebiet, so im Verlauf der Falkenstein-/Nathlandstr. oder in Styrum vorzufinden

ENERGETISCHER ZUSTAND DES GEBÄUDEBESTANDES

ENERGIEEFFIZIENZKLASSEN A+ BIS B UND F BIS H

A+ bis B



F bis H



- Anknüpfend an die Analyse des Gesamtbestandes ergeben sich interessante Unterschiede bei den Energieeffizienzklassen, wenn MFH- mit EFH-Beständen verglichen werden.
- Aus der Analyse ergeben sich mehrere Denkanstöße:

Norden

- Im Oberhausener Norden fallen Mehrfamilienhäuser mit vglw. durchschnittlichen bis guten Energieeffizienzklassen ins Gewicht. Hier ist davon auszugehen, dass neben punktuelltem Neubau, auch permanente Sanierungen aufgrund der höheren Mieten Sanierungsmaßnahmen für Eigentümer attraktiv erscheinen lassen, da in der Folge über höhere Mieteinnahmen eine schnellere Refinanzierung möglich ist.
- Im Einfamilienhaussegment deutet sich dagegen im Oberhausener Norden ein Generationenwechsel an: Da nur das Angebotssegment betrachtet wird, fallen die eher ungünstigen Energieeffizienzklassen der angebotenen Einfamilienhäuser im Vergleich zu den gut sanierten MFH auf. Hier ist allerdings mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass viele der angebotenen EFH nach dem Kauf umfassend saniert werden.

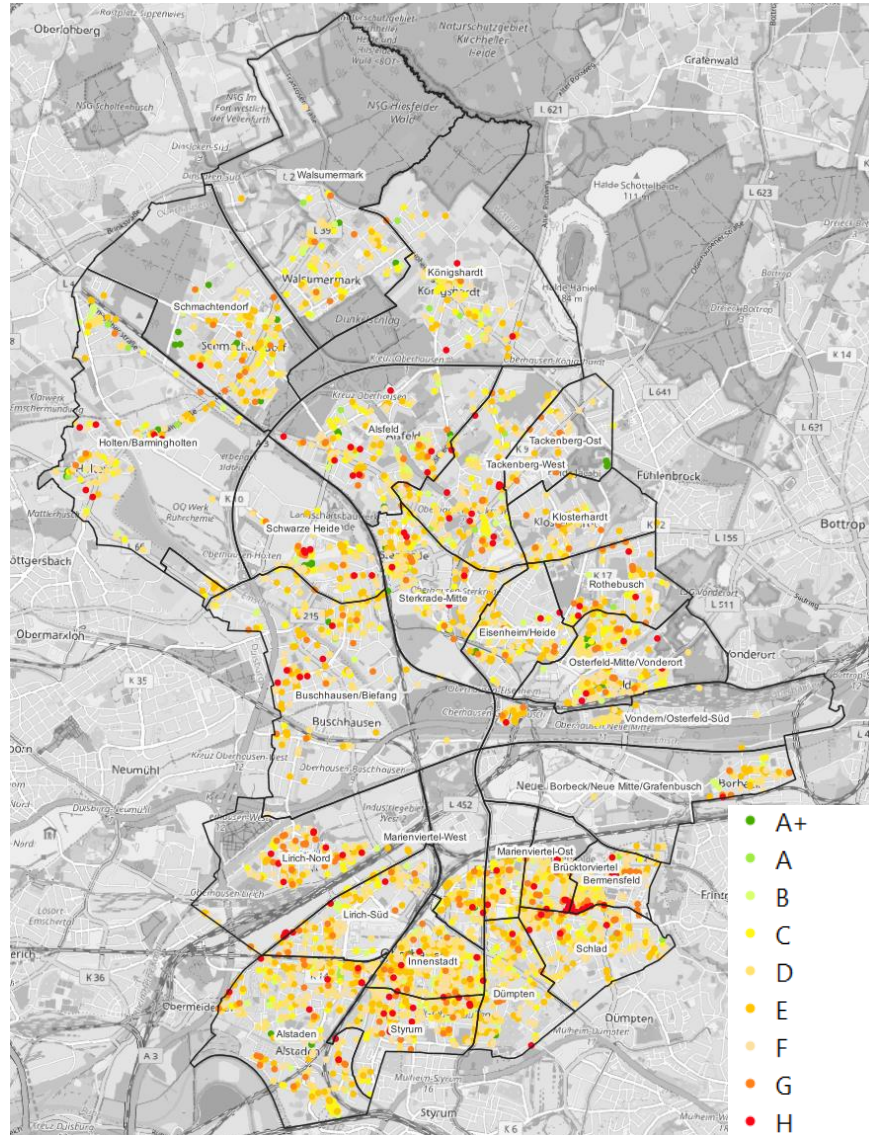
Mitte/Süden

- Im Großraum Sterkrade und im südlichen Stadtgebiet nimmt bedingt durch die Siedlungsstruktur der Anteil der im Verkauf befindlichen EFH ab, diese sind jedoch auch meist in einem eher ungünstigen energetischen Zustand. Auffällig ist Styrum, auch hier hat augenscheinlich ein Generationenwechsel im EFH-Bestand eingesetzt
- Im südlichen Stadtgebiet fallen vermehrt energetisch ungünstige MFH auf, hier kann davon ausgegangen werden, dass Eigentümer eher zögerlich bei der Sanierung sind, da einerseits die Bestände einen erheblichen Instandhaltungstau aufweisen oder eine Refinanzierung aufgrund der Lage und Mieterstruktur schwer erscheint.

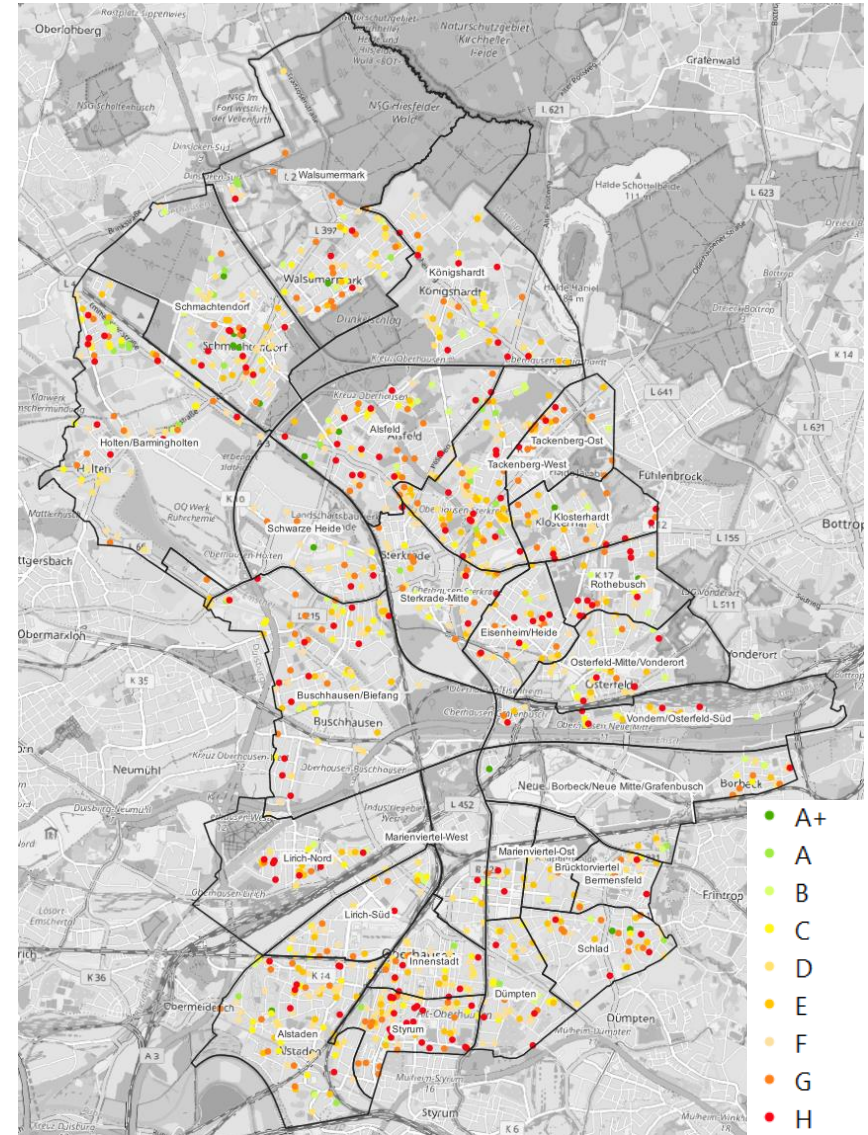
ENERGETISCHER ZUSTAND DES GEBÄUDEBESTANDES

ENERGIEEFFIZIENZKLASSEN

Mehrfamilienhäuser



Ein- & Zweifamilienhäuser

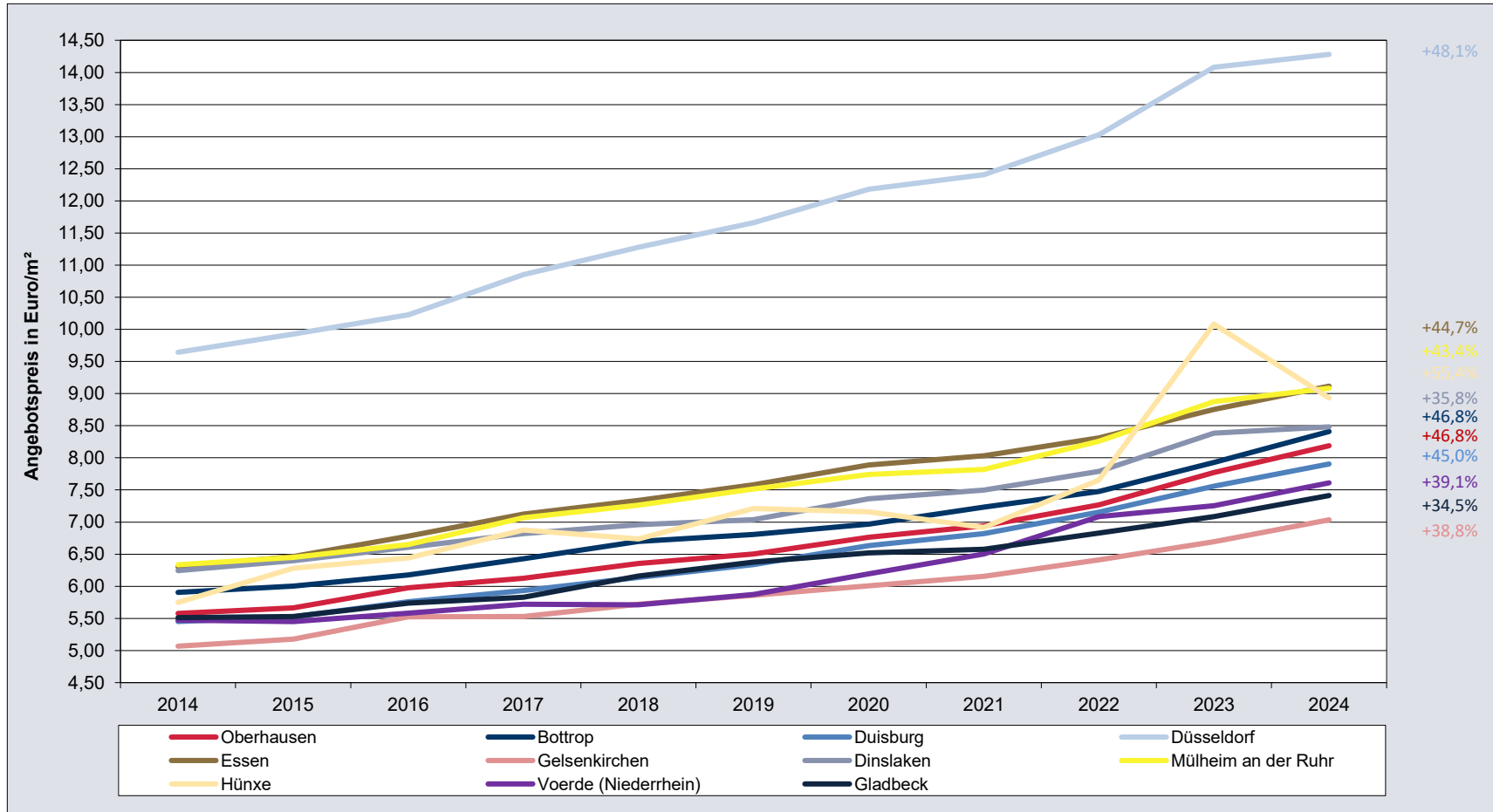


Analysen der Miet- und Kaufpreise, Nachfragesituation

Neben den strukturellen Eigenschaften des Wohnungsbestandes, möglichen Zielgruppen, Wohnlagen und zukünftigen Bedarfen, greifen wir in diesem Kapitel die Miet- und Kaufpreise sowie die vorherrschende Nachfrage in den unterschiedlichen Wohnungsmarktsegmenten auf. Einleitend wird jeweils eine Einordnung auf kommunaler Ebene vorgenommen und die Ergebnisse für Oberhausen werden in das Verhältnis zu den Nachbarstädten der Region gesetzt. Abschließend erfolgt für die jeweiligen Marktsegmente eine kleinräumige Datenanalyse auf Ebene der Sozialquartiere. Durch diese Vorgehensweise ist es möglich, Oberhausen einerseits im Vergleich zur (Wohnungsmarkt)Region zu betrachten, auf der anderen Seite können räumliche Preis- und Nachfragestrukturen durch die kartographische Darstellung innerhalb des Stadtgebietes herausgearbeitet werden.

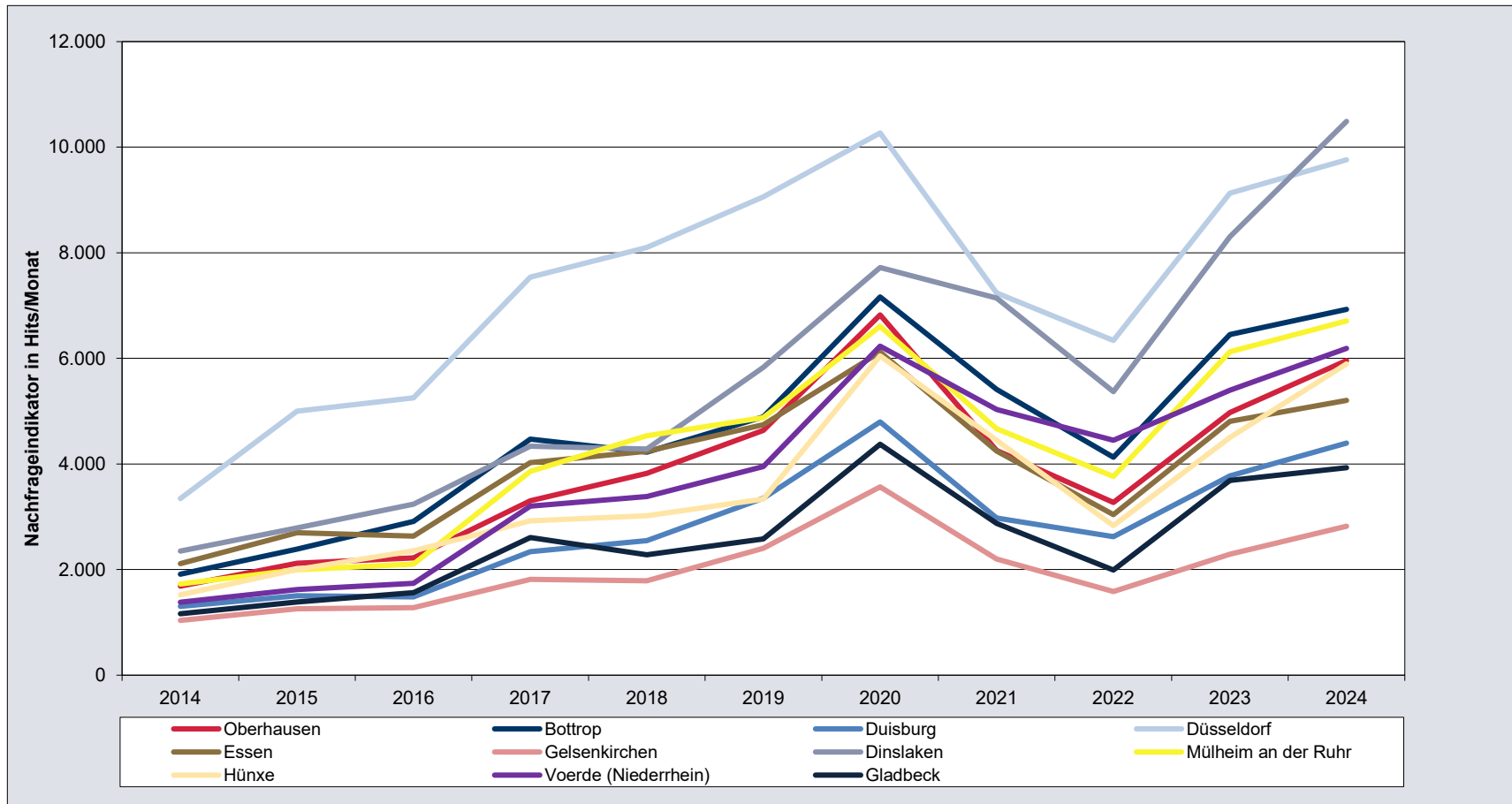
- Für die Analysen der Miet- und Kaufpreise und die Einschätzung der Nachfragesituation, wurde erneut auf den bei InWIS seit rd. 20 Jahren geführten IS24-Datensatz zurückgegriffen.
- Wie bei der Analyse der energetischen Qualität, liegen annähernd alle Angebotsdaten durch eine Geokoordinate gebäudescharf vor.
- Die Kaltmiete für Wohnungen und die Kaufpreise für Eigentumswohnungen wurden auf den Quadratmeter umgerechnet, die Kaufpreise in den EFH-Segmenten sind in vollen Euro angegeben.
- Als einziges Institut in Deutschland, erwirbt InWIS von Immobilienscout ergänzend zu den Angebotsdaten, auch die Daten zu den tatsächlichen Angebotsaufrufen und die Anzahl der Laufzeittage für jedes eingestellte Objekt. Die Seitenaufrufe (Hits) werden als Indikator für die Nachfrage herangezogen und berechnen sich als Hits pro Monat = Hits/Laufzeittage*30
- Für die gesamtstädtische Entwicklung der Miet- und Kaufpreise wurden Daten vom 1. Quartal 2014 bis einschließlich zum 2. Quartal 2024 herangezogen. Dies bedeutet, dass die Jahre 2014 bis 2023 jeweils die vollständigen Jahre abbilden und das Jahr 2024 nur auf der Datenbasis der ersten beiden Quartale berechnet wurden
- Für die kleinräumigen Kartendarstellungen auf Ebene der Oberhausener Sozialquartiere wurden Datenanalysen des Jahres 2023 herangezogen

ANALYSEN DER MIET- UND KAUFPREISE, NACHFRAGESITUATION PREISENTWICKLUNG MIETWOHNUNGEN



- In den Städten im direkten Umfeld der Stadt Oberhausen – mit Ausnahme der Stadt Düsseldorf – liegen die durchschnittlichen Miethöhen zwischen 7,03 in Gelsenkirchen und 9,12 Euro/m² in Essen
- Oberhausen liegt mit einer Miete von aktuell 8,19 Euro/m² im Mittelfeld
- Wie in allen Städten, so sind auch in Oberhausen die Mieten deutlich gestiegen, der Anstieg in Oberhausen liegt bei rd. 47 Prozent ggü. 2014 mit ehemals 5,58 Euro/m²

ANALYSEN DER MIET- UND KAUFPREISE, NACHFRAGESITUATION NACHFRAGEENTWICKLUNG MIETWOHNUNGEN

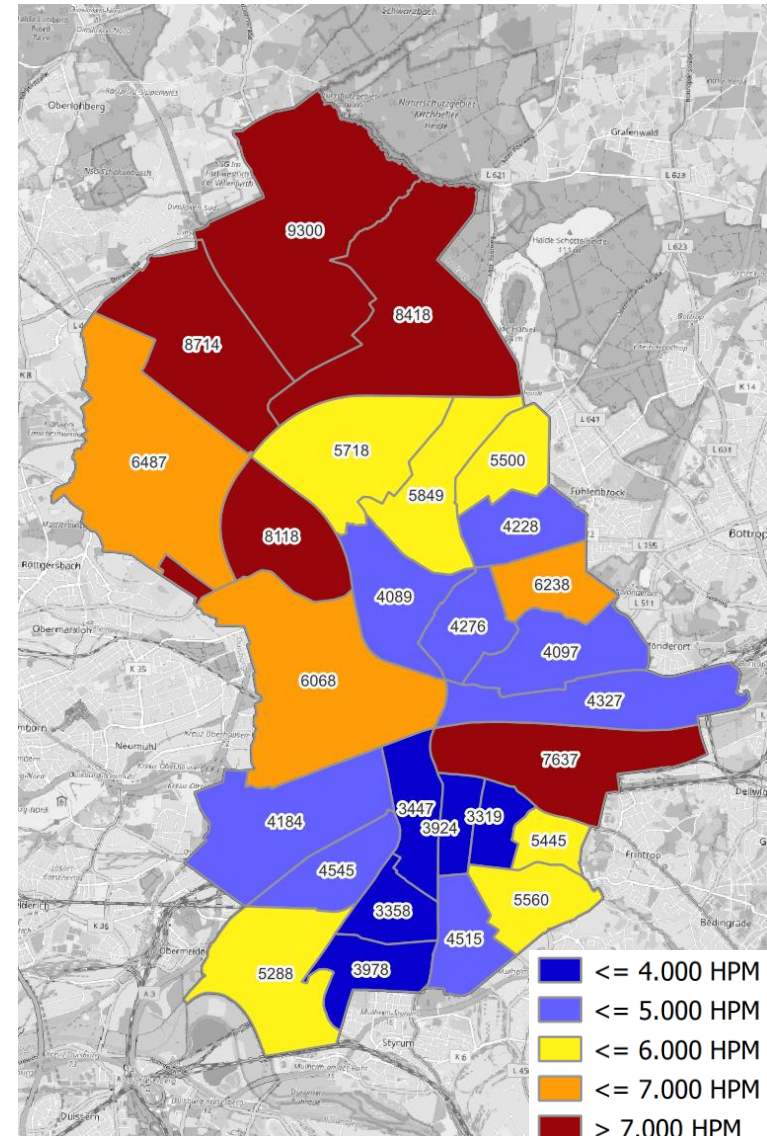
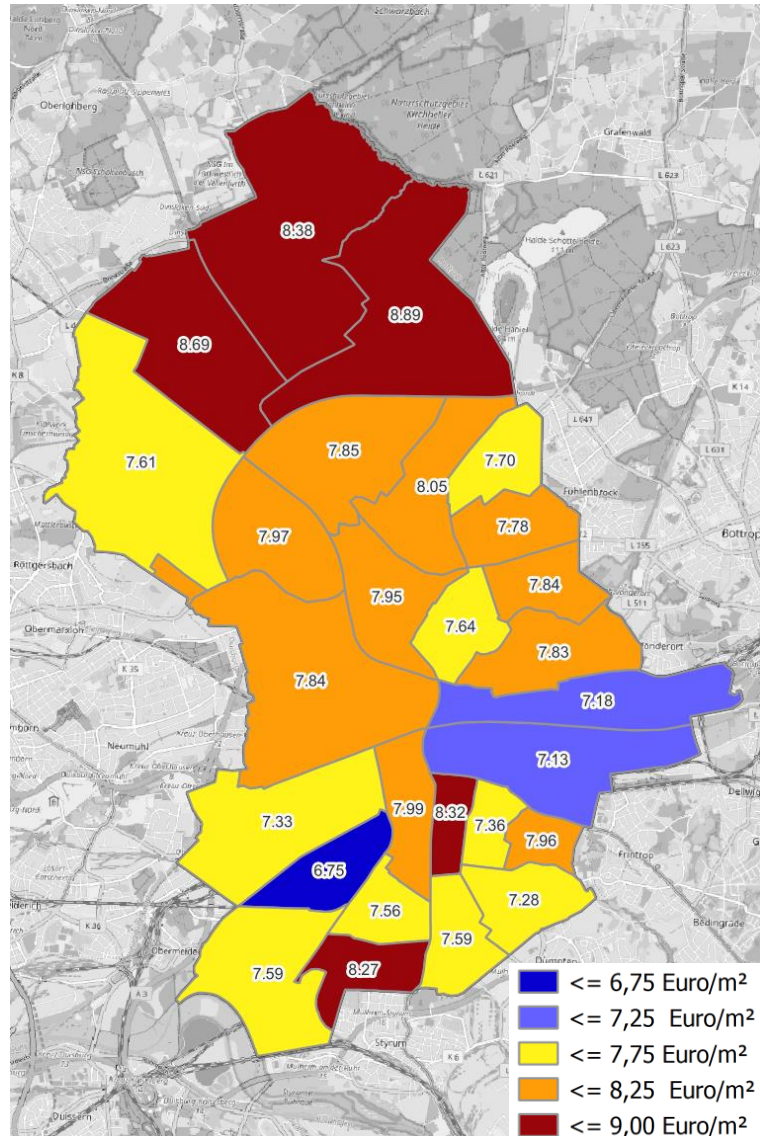


- Bis zum Einsetzen der Coronakrise ist der Nachfrageindikator HPM in Oberhausen von 1.687 auf 6.824 gestiegen, damit waren Mietwohnungen in Oberhausen im Vergleich zu den Nachbarstädten überdurchschnittlich stark nachgefragt
- In der Coronazeit ist allgemein – nicht nur in Oberhausen - die Nachfrage durch eine geringere Marktaktivität gesunken und steigt seit 2023 wieder an

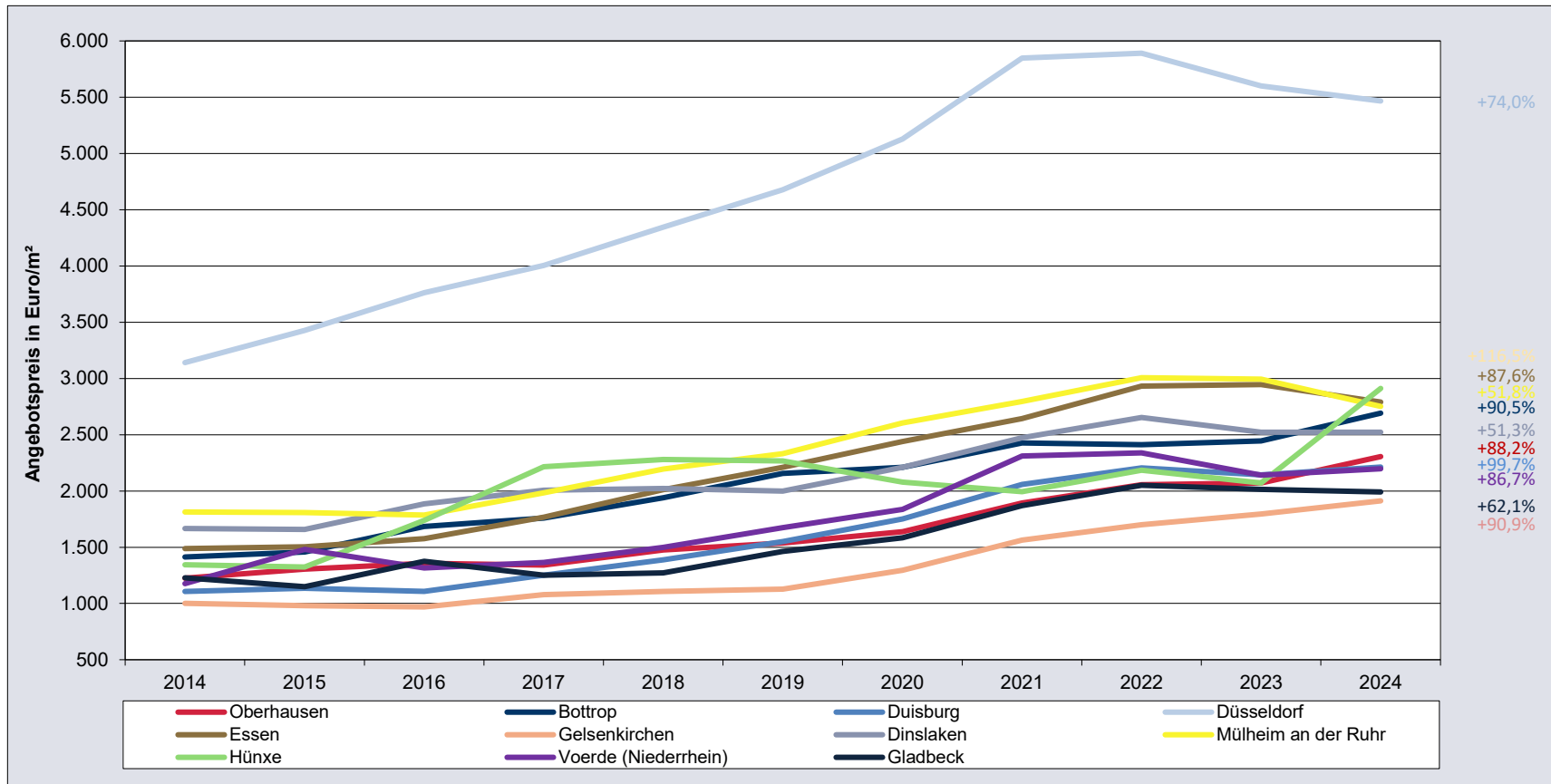
ANALYSEN DER MIET- UND KAUFPREISE, NACHFRAGESITUATION MIETWOHNUNGEN AUF EBENE DER SOZIALQUARTIERE

- Bezogen auf die Sozialquartiere, entfallen aktuell die höchsten Mieten auf das Marienviertel-Ost (8,32 Euro/m²), sowie Styrum (8,27 Euro/m²), aber v.a. auf das nördliche Stadtgebiet Königshardt (8,89 Euro/m²), Schmachtendorf (8,69 Euro/m²) und Walsumermark (8,38 Euro/m²)
- Zusammen mit den höchsten Mieten, entfällt auf den Stadtnorden auch die höchste Nachfrage. Schwarze Heide ist ebenfalls sehr gefragt, von der Miethöhe jedoch noch knapp unter der Grenze von 8,00 Euro/m²
- Die geringste Miete mit durchschnittlich 6,75 Euro/m² entfällt auf das Umfeld der City-West im Sozialquartier Lirich-Süd
- Im Großraum Innenstadt liegt – gemessen an den Hits pro Monat – eine eher unterdurchschnittliche Nachfragesituation vor

ANALYSEN DER MIET- UND KAUFPREISE, NACHFRAGESITUATION MIETWOHNUNGEN AUF EBENE DER SOZIALQUARTIERE

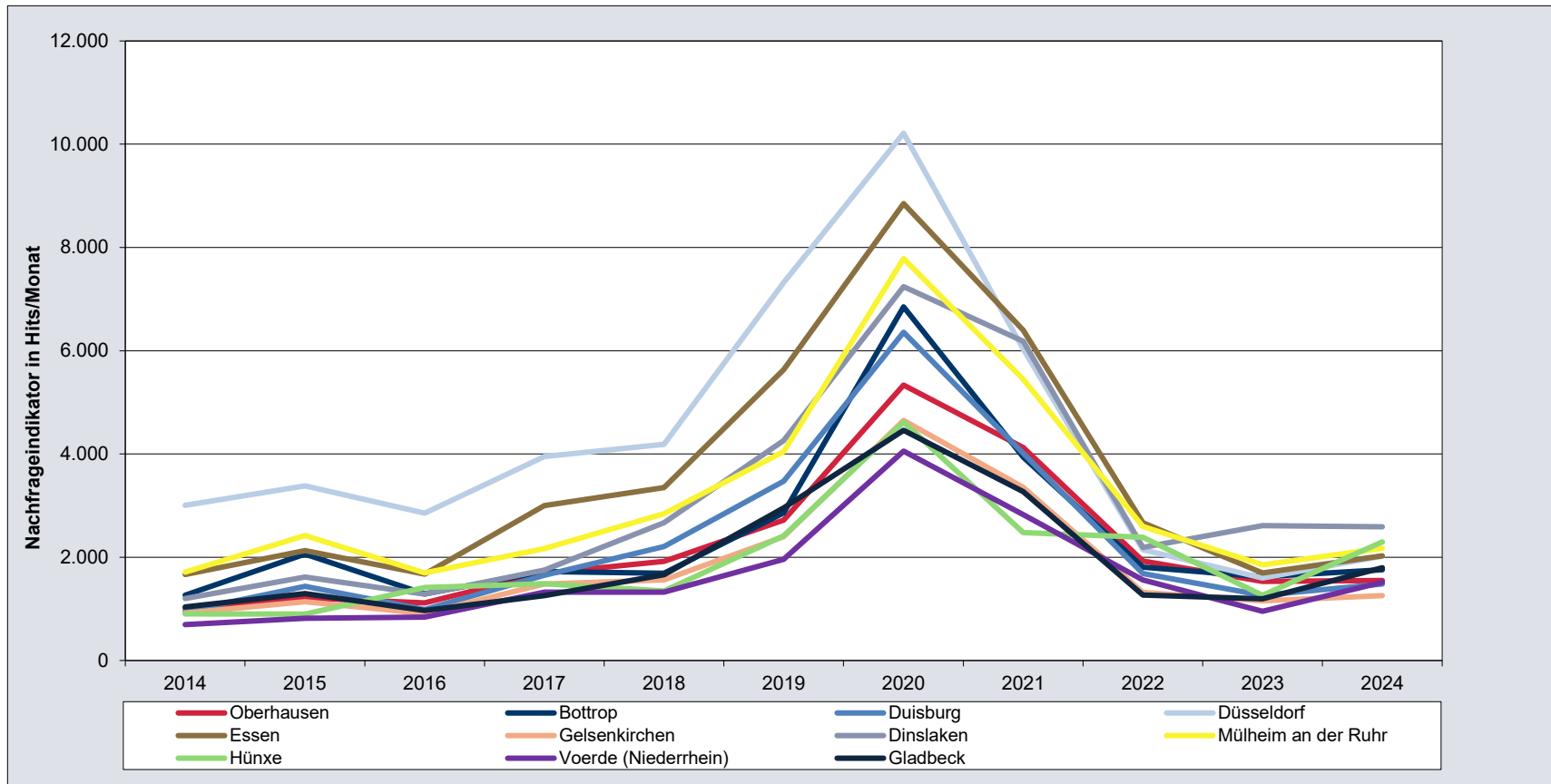


ANALYSEN DER MIET- UND KAUFPREISE, NACHFRAGESITUATION PREISENTWICKLUNG EIGENTUMSWOHNUNGEN



- Noch stärker als die Mieten, sind die ETW-Kaufpreise gestiegen und haben sich ggü. 2014 in allen Städten nahezu verdoppelt
- In den Ruhrgebietsstädten liegen die Kaufpreise derzeit zwischen 1.912 Euro/m² in Gelsenkirchen und 2.751 Euro/m² in Essen, Hünxe liegt bei durchschnittliche 2.900 Euro/m², allerdings mit nur 7 Angeboten und einem hohen Neubauanteil
- Tendenziell ist im Jahr 2023 in allen Städten ein Rückgang der Kaufpreise zu beobachten
- Oberhausen liegt mit 2.306 Euro/m² im preislichen Mittelfeld der Nachbarstädte

ANALYSEN DER MIET- UND KAUFPREISE, NACHFRAGESITUATION NACHFRAGEENTWICKLUNG EIGENTUMSWOHNUNGEN

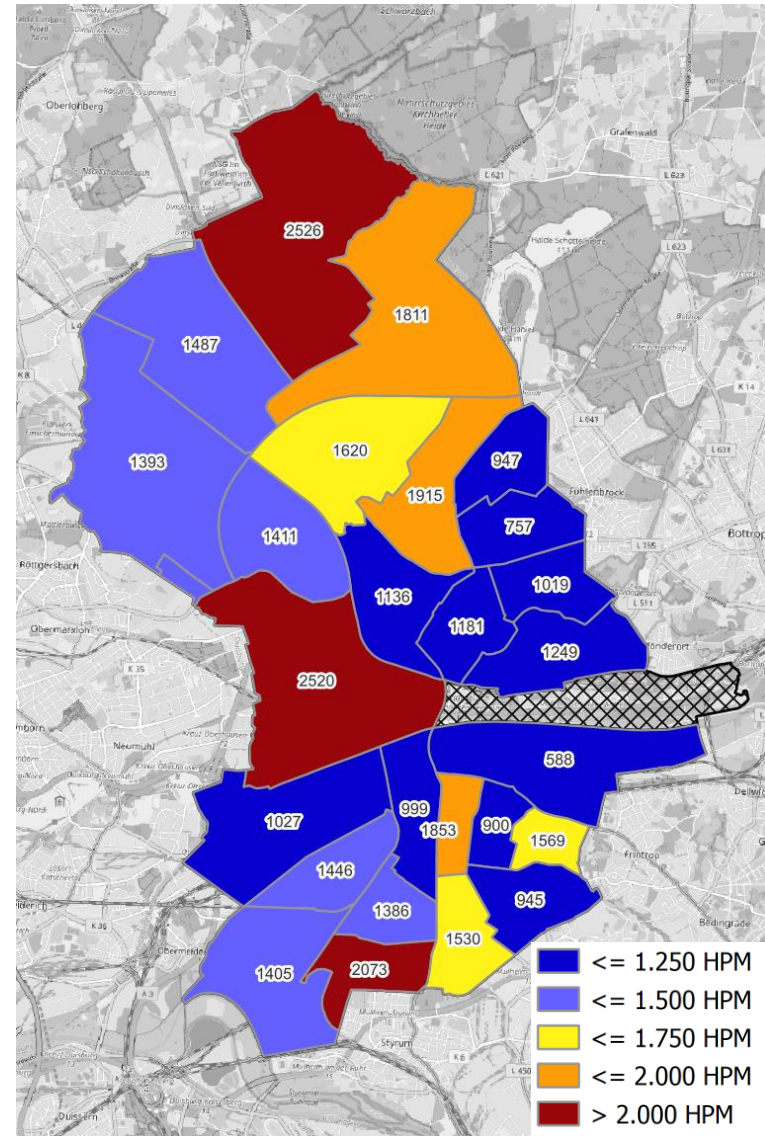
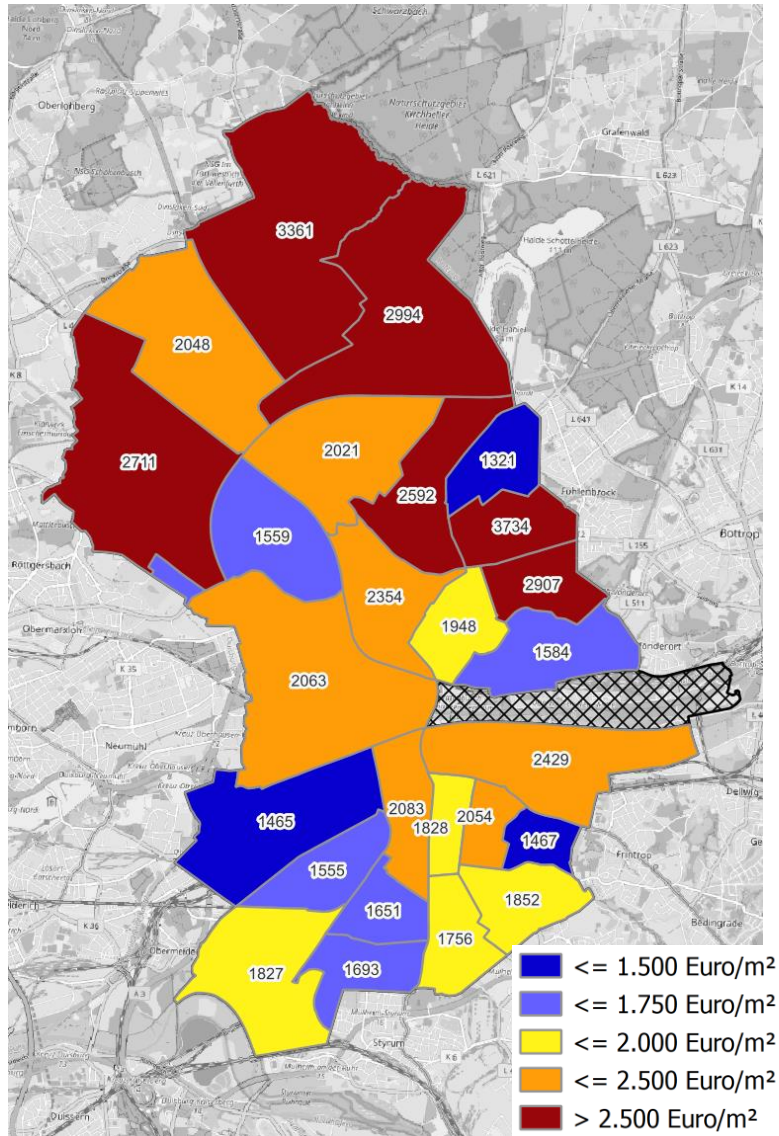


- Trotz erheblich gestiegener Kaufpreise, ist zwischen 2014 und 2020 der Nachfrageindikator HPM in Oberhausen deutlich von 1.003 auf 5.335 HPM gestiegen
- Derzeit belegt Oberhausen mit 1.549 HPM im Hinblick auf die Nachfragesituation im ETW-Segment lediglich den achten Platz aller beobachteten Städte
- Im Vergleich mit der direkten Nachbarstadt Dinslaken, auf die mit 2.588 HPM die höchste ETW-Nachfrage entfällt, gerät Oberhausen ins Hintertreffen

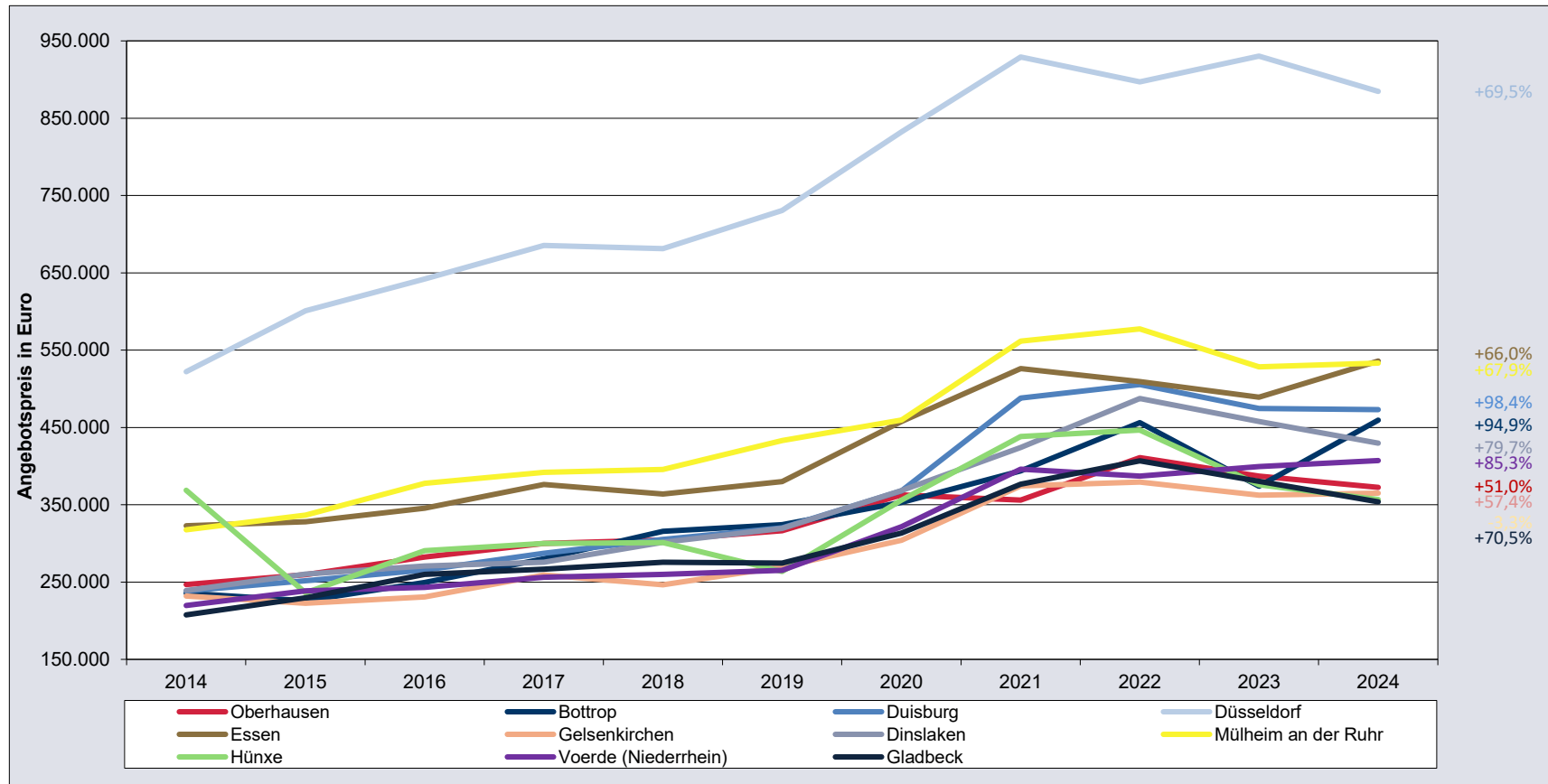
ANALYSEN DER MIET- UND KAUFPREISE, NACHFRAGESITUATION EIGENTUMSWOHNUNGEN AUF EBENE DER SOZIALQUARTIERE

- Die kleinräumige Verteilung der ETW-Kaufpreise folgt annähernd den Mieten und der Verteilung der wohnungswirtschaftlichen Zielgruppen
- Im nördlichen Stadtgebiet werden durchschnittliche ETW-Kaufpreise bis 3.361 Euro/m² erzielt, zudem fallen die beiden östlichen Sozialquartiere Klosterhardt und Rothebusch durch ein hohes ETW-Kaufpreisniveau auf
- Zusammen mit einer schwachen Nachfrage entfallen die niedrigsten Kaufpreise mit weniger als 1.500 Euro/m² auf die Sozialquartiere Tackenberg-Ost, Lirich-Nord und Bermensfeld
- In Altstaden und den südwestlichen Sozialquartieren werde eher durchschnittliche Kaufpreise erzielt

ANALYSEN DER MIET- UND KAUFPREISE, NACHFRAGESITUATION EIGENTUMSWOHNUNGEN AUF EBENE DER SOZIALQUARTIERE

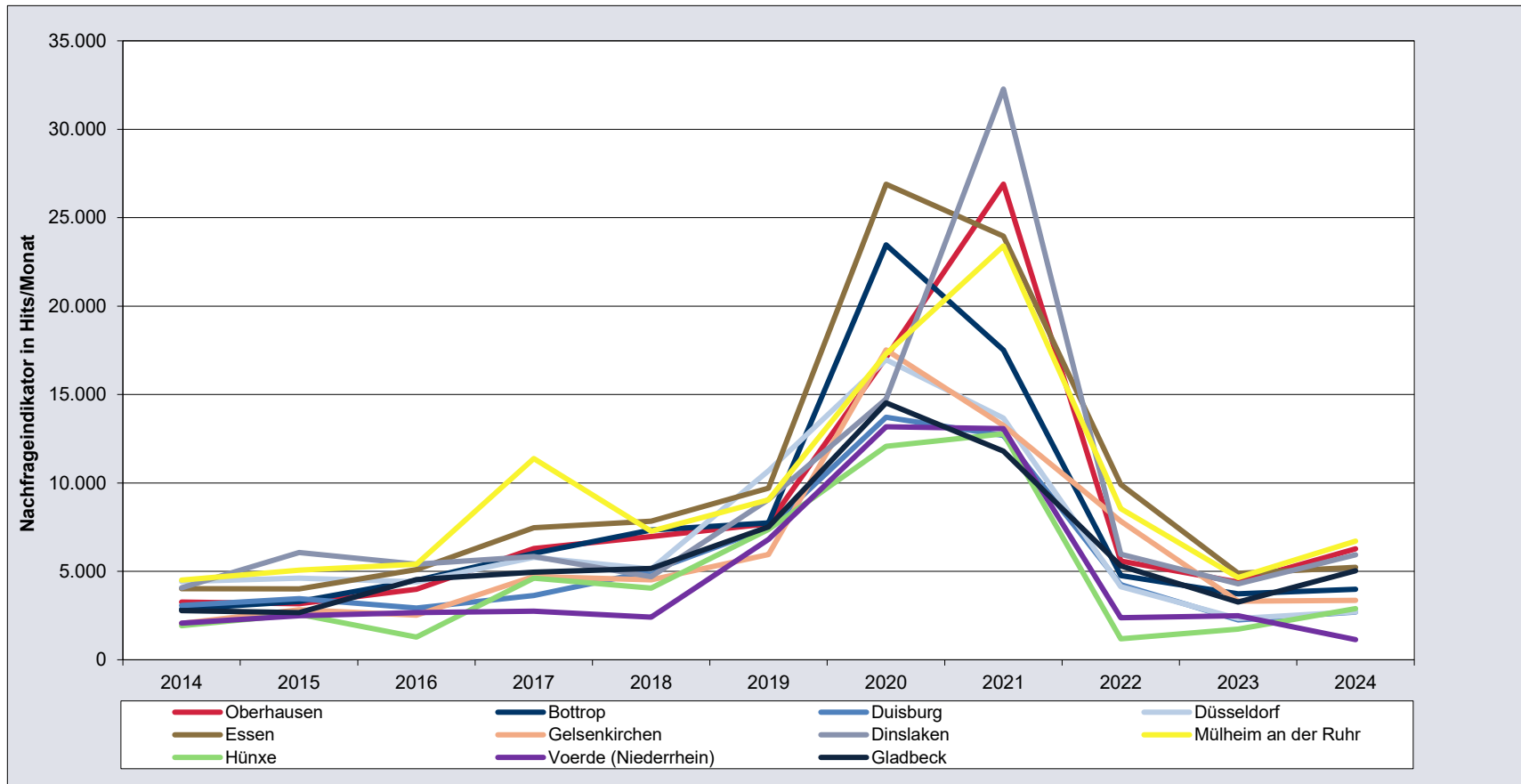


ANALYSEN DER MIET- UND KAUFPREISE, NACHFRAGESITUATION PREISENTWICKLUNG DOPPELHAUSHÄLFTEN



- Auch die DHH-Kaufpreise haben sich ggü. 2014, v.a. aber ab 2020 erheblich erhöht und sind von 246.779 Euro auf 372.603 Euro gestiegen
- Im Jahr 2022 wurde mit 410.943 Euro ein Kaufpreismaximum erreicht, welches in den Folgejahren gesunken ist
- Oberhausen befindet sich - gemessen an den weiteren Kommunen wie Essen mit 535.868 und Mülheim 533.294 – im unteren Kaufpreisbereich

ANALYSEN DER MIET- UND KAUFPREISE, NACHFRAGESITUATION NACHFRAGEENTWICKLUNG DOPPELHAUSHÄLFTEN

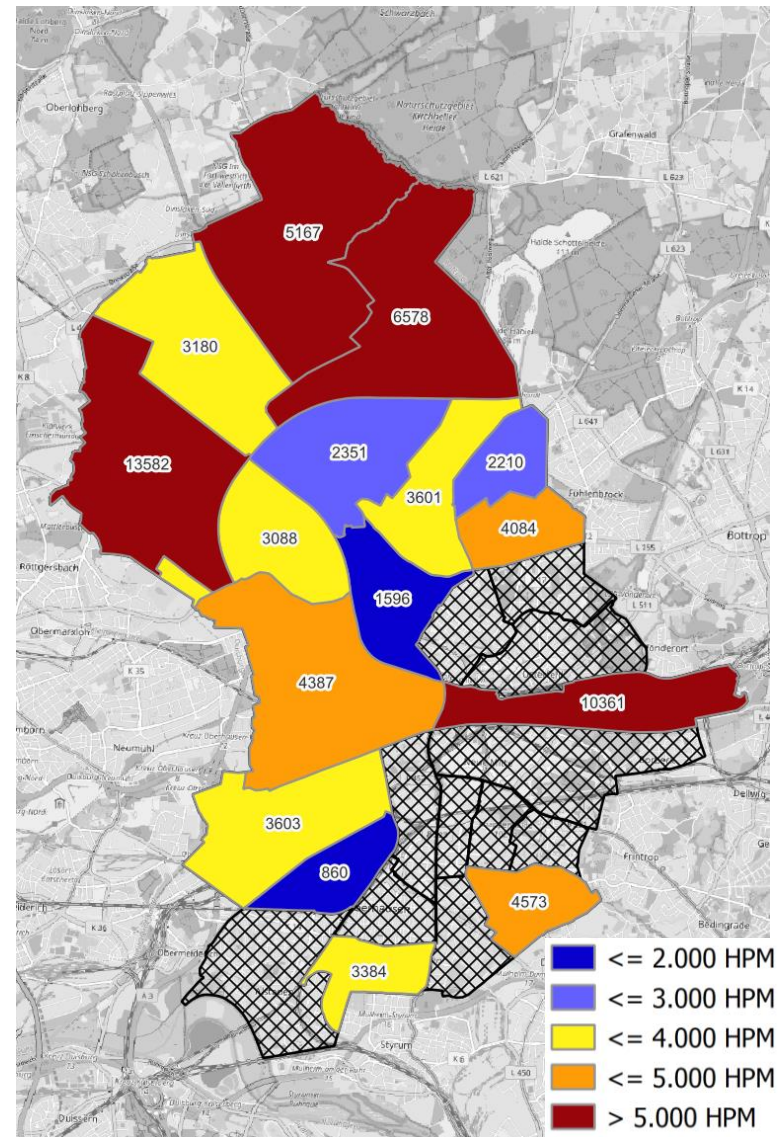
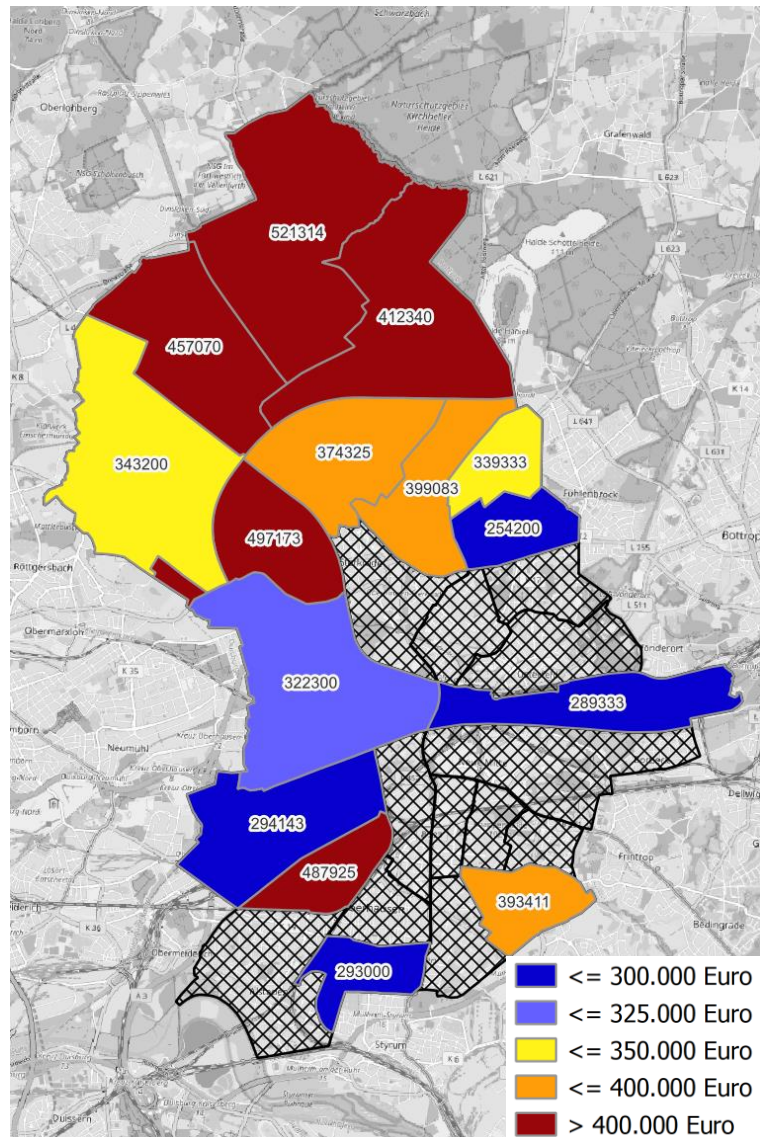


- Die Nachfrage in den Eigenheimsegmenten ist in allen Städten bis 2019/2020 gestiegen und erhielt durch Corona und dem Wunsch nach Sicherheit und Individualisierung in den „eigenen vier Wänden“ – insbesondere während der Corona Zeit – einen deutlichen Aufschwung, Oberhausen lag 2021 in der Spitze bei 26.897 HPM
- Im Nachfragevergleich aller Städte liegt Oberhausen im DHH-Segment mit derzeit 6.279 HPM knapp hinter Mülheim mit 6.705 HPM

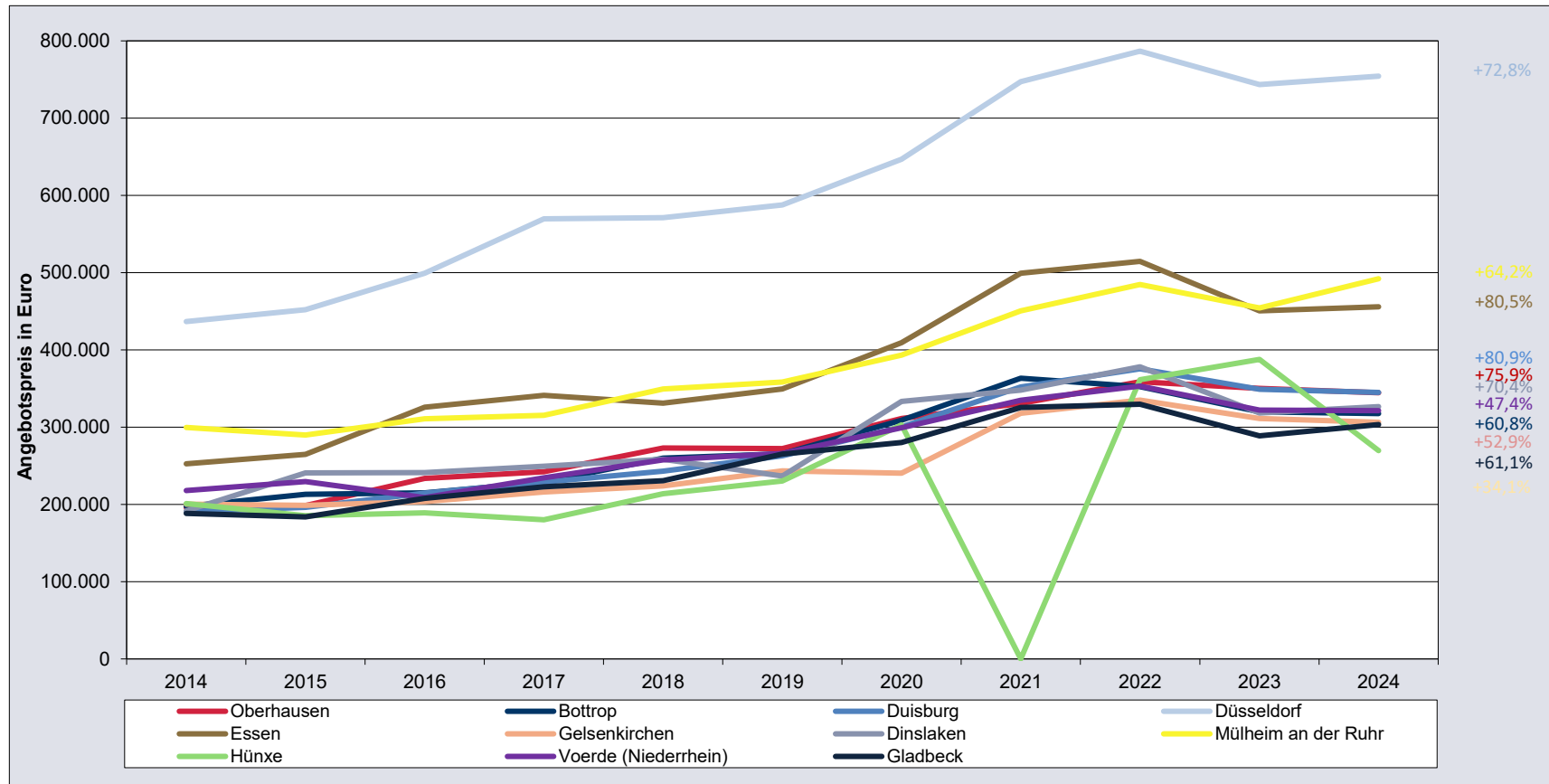
ANALYSEN DER MIET- UND KAUFPREISE, NACHFRAGESITUATION DOPPELHAUSHÄLFTEN AUF EBENE DER SOZIALQUARTIERE

- Insgesamt zeigt sich auf Ebene der Sozialquartiere ein überschaubares Angebot an Doppelhaushälften
- In den verdichteten und überwiegend durch Mehrfamilienhäuser und Mietwohnungen Gebieten finden sich keine Angebote
- Die Verteilung deutet auf ein Nord-Süd-Gefälle der Preise hin
- Die Spitzenpreise liegen mit über 520.000 Euro in Walsumermark, etwas dahinter Schwarze Heide, Schmachtdorf und Königshardt
- Durch die hohen Kaufpreise ist die Nachfragesituation im Stadtnorden gemessen an den HPM hoch, aber nicht so hoch wie z.B. in Holten oder Vondern/Osterfeld-Süd mit deutlich geringeren Kaufpreisen
- Erstaunlich ist der sehr hohe durchschnittliche Kaufpreis in Lirich-Süd – allerdings zeigt sich hier mit 860 HPM, dass die Angebote überteuert sind

ANALYSEN DER MIET- UND KAUFPREISE, NACHFRAGESITUATION DOPPELHAUSHÄLFTEN AUF EBENE DER SOZIALQUARTIERE

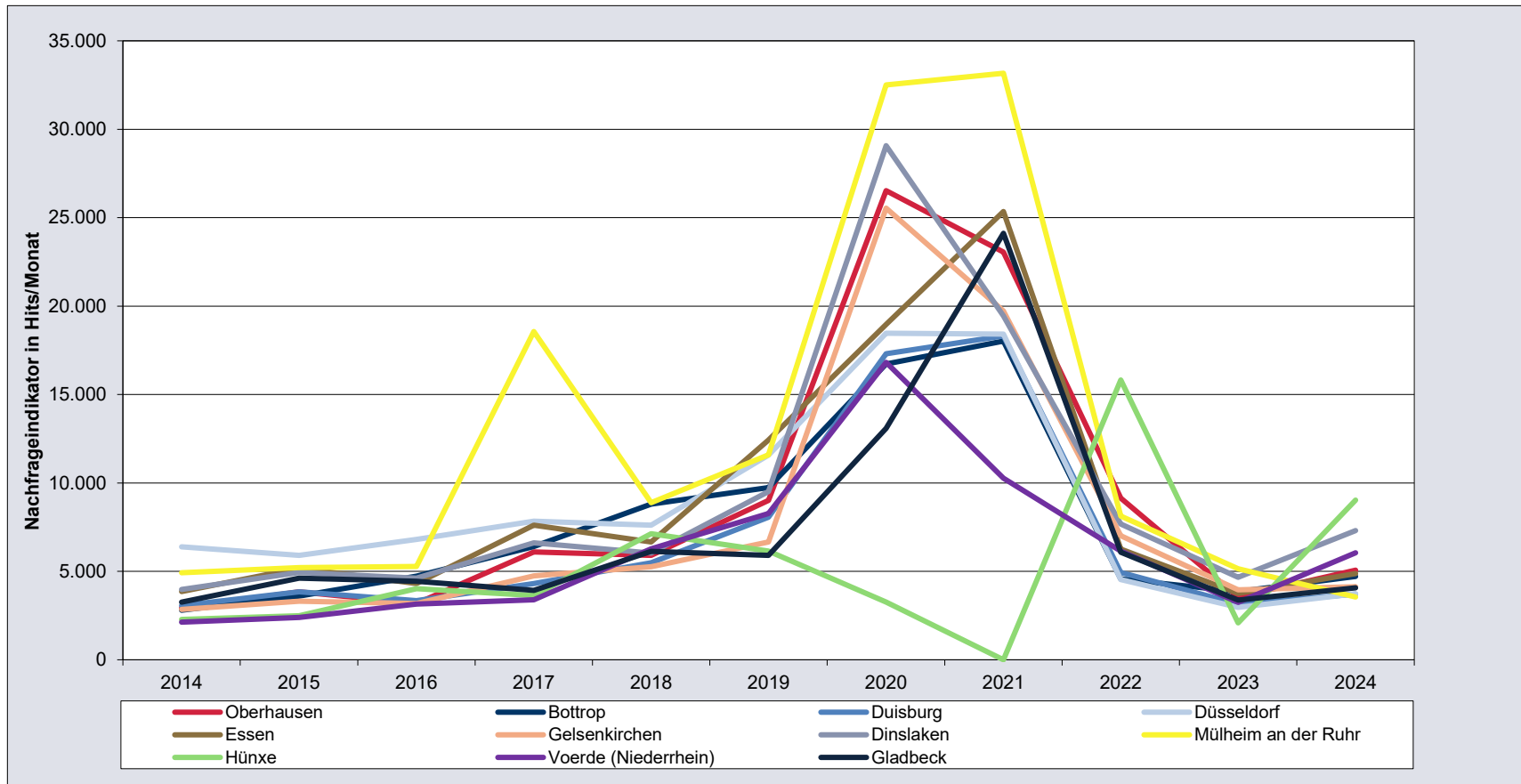


ANALYSEN DER MIET- UND KAUFPREISE, NACHFRAGESITUATION PREISENTWICKLUNG REIHENHÄUSER



- Die Preise für Reihenhäuser sind in Oberhausen zwischen 2014 und 2024 von 195.958 Euro auf 344.621 Euro um rd. 76 Prozent gestiegen
- Das mit Abstand höchsten Preisniveau liegt neben Düsseldorf in Essen und Mülheim vor
- Im Reihenhauss-Segment sind zuletzt die Kaufpreise von 2020 auf 2021 von 330.553 auf 358.759 49 Euro gestiegen, in den Folgejahren verzeichnet das Segment einen stetigen Preisrückgang

ANALYSEN DER MIET- UND KAUFPREISE, NACHFRAGESITUATION NACHFRAGEENTWICKLUNG REIHENHÄUSER

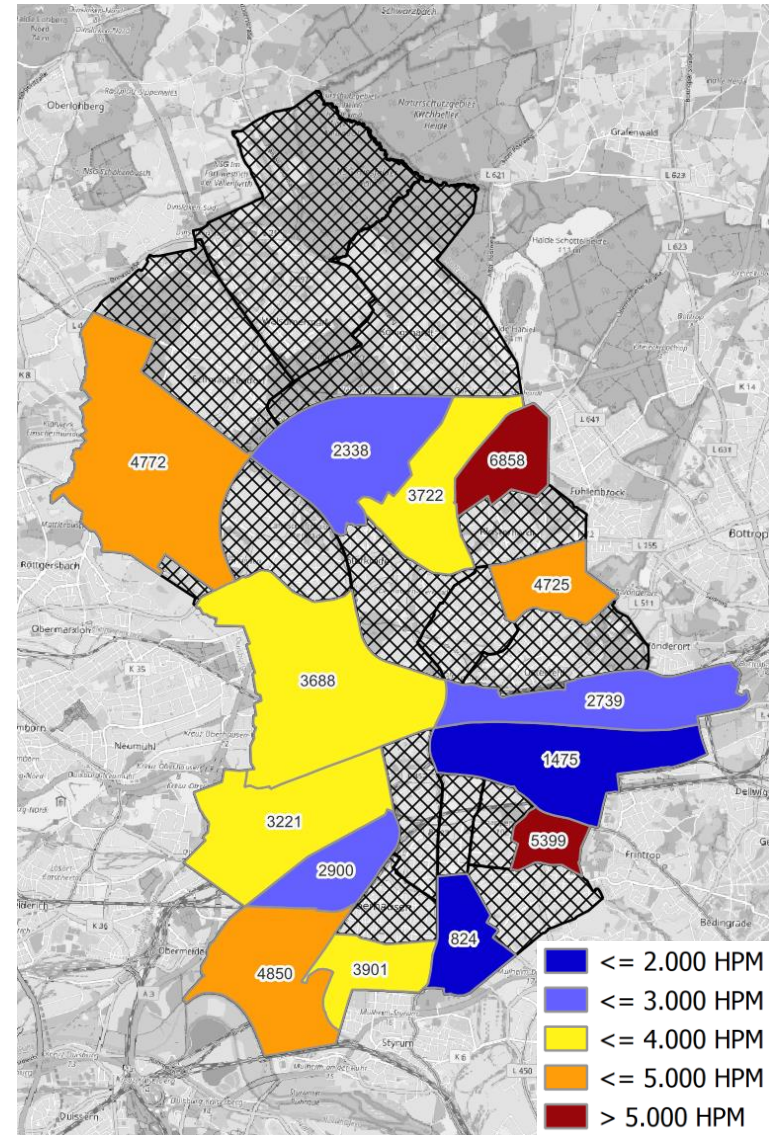
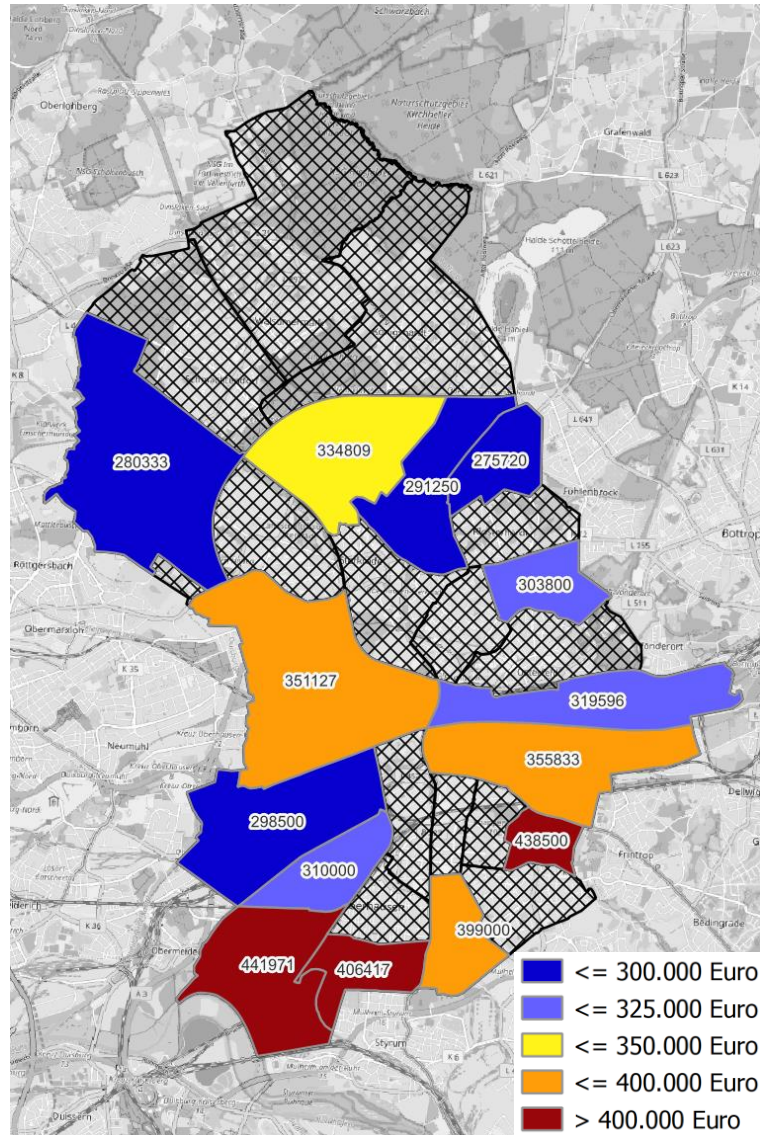


- Wie in allen Einfamilienhaussegmenten, so ist auch im Reihenhaushaus-Segment die Nachfrage ab 2020 deutlich angestiegen und sank dann bis 2023 auf ein vorläufiges Minimum ab
- Oberhausen liegt mit derzeit 5.061 HPM deutlich hinter den nördlichen Nachbarstädten Dinslaken, Hünxe und Voerde (Niederrhein), die eine mit rd. 6.000 bis 9.000 HPM eine höhere Nachfrage in diesem Segment auf sich ziehen können

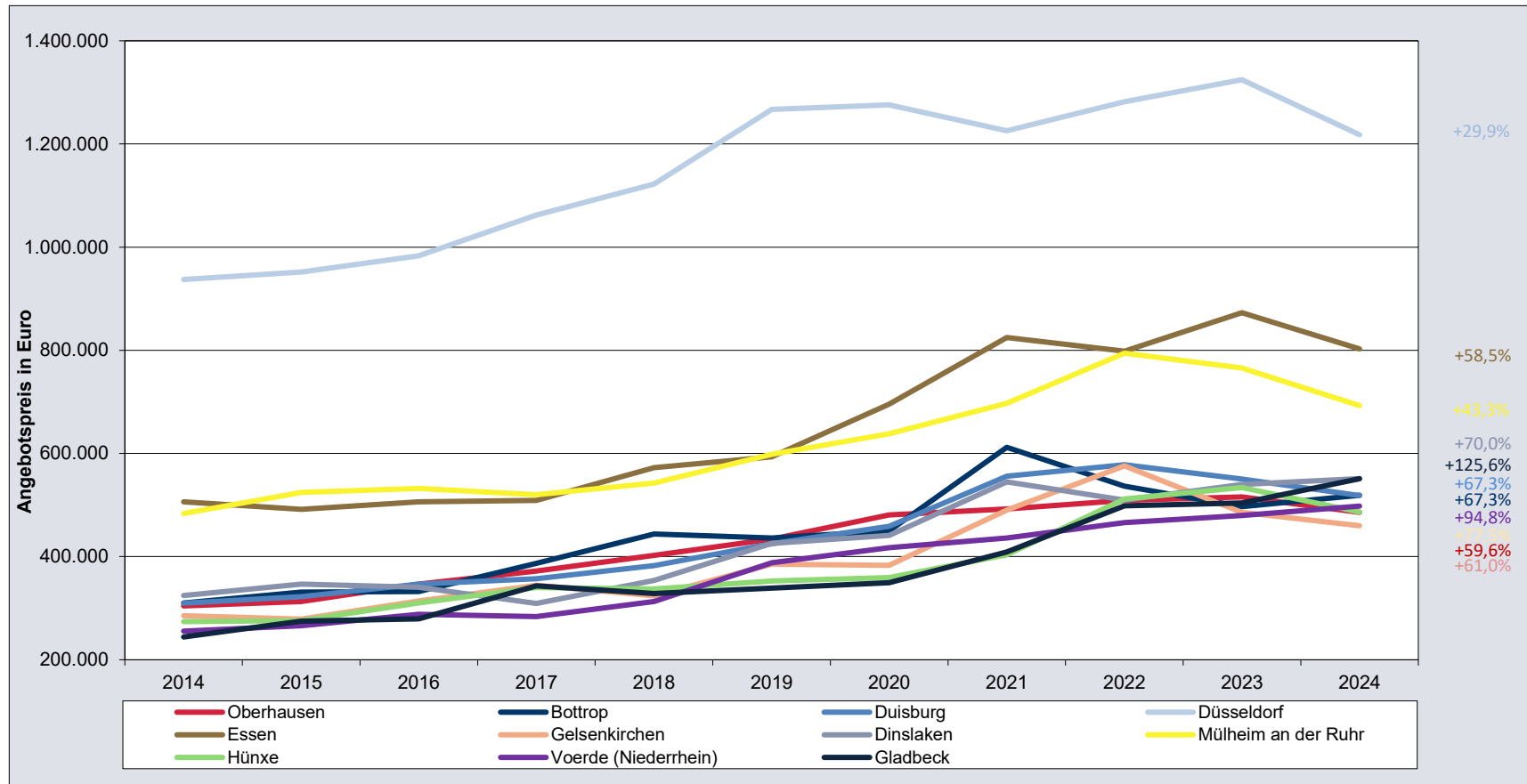
ANALYSEN DER MIET- UND KAUFPREISE, NACHFRAGESITUATION DOPPELHAUSHÄLFTE AUF EBENE DER SOZIALQUARTIERE

- Das Angebot im Segment der Reihenhäuser ist bezogen auf die einzelnen Sozialquartiere äußerst gering
- Im Stadtnorden und im mittleren Stadtgebiet zwischen Schwarze Heide und Osterfeld sind keine Angebote vorhanden
- Hohe Preise in Kombination mit einer hohen Nachfrage liegen v.a. in Bermensfeld vor
- Altstadt und Styrum weisen ebenfalls ein hohes Preisniveau auf, werden aber nicht so stark nachgefragt
- Ein geringes Preisniveau bei hoher Nachfrage ist im Sozialquartier Tackenberg-Ost vorzufinden

ANALYSEN DER MIET- UND KAUFPREISE, NACHFRAGESITUATION REIHENHÄUSER AUF EBENE DER SOZIALQUARTIERE

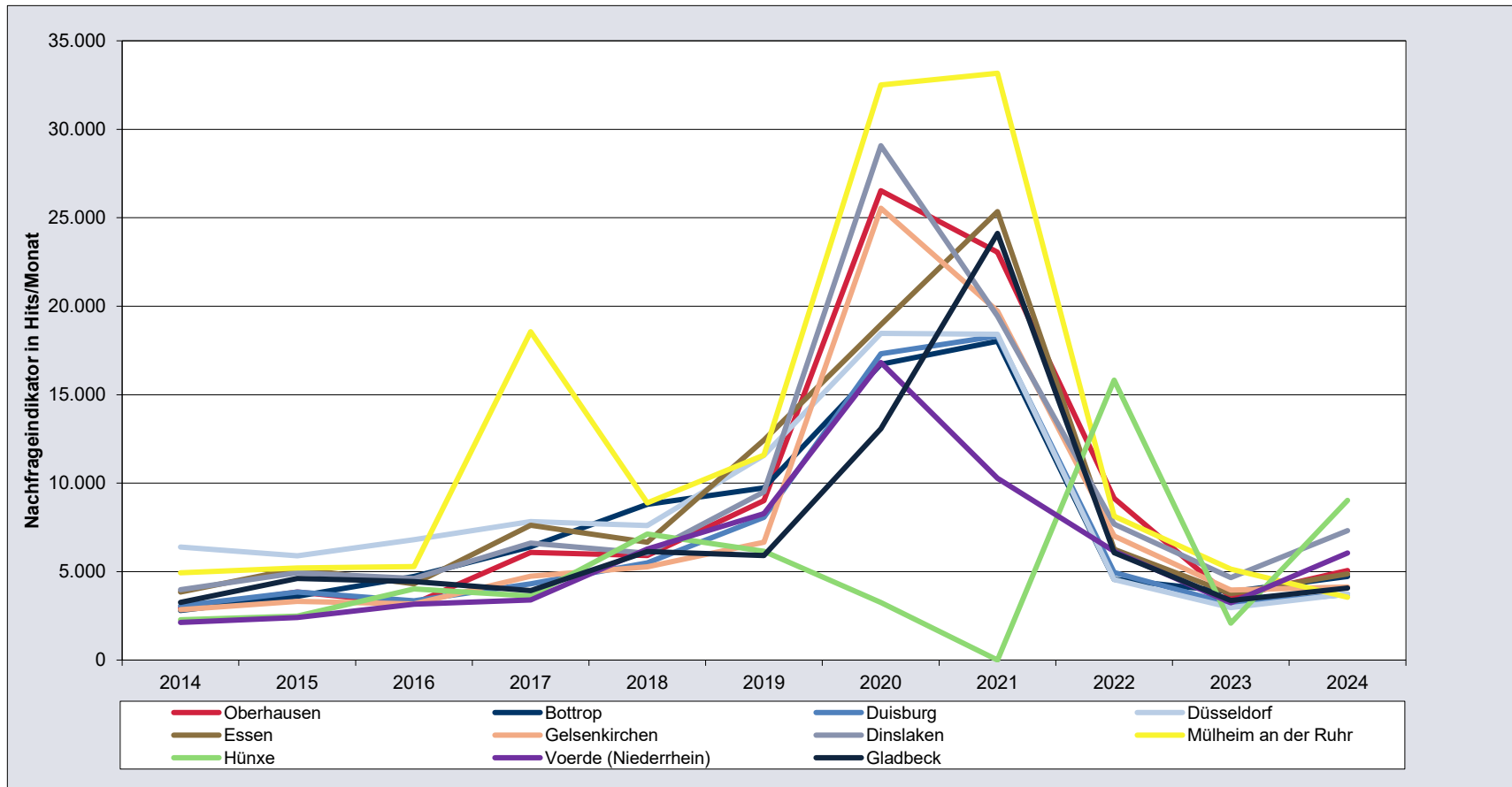


ANALYSEN DER MIET- UND KAUFPREISE, NACHFRAGESITUATION PREISENTWICKLUNG FREISTEHENDE EINFAMILIENHÄUSER



- Die durchschnittlichen Preise für freistehende Einfamilienhäuser sind in Oberhausen von 2014 bis 2024 von 304.444 auf 486.042 Euro um rd. 60 Prozent gestiegen
- Der Effekt einer rückläufigen Preisentwicklung, wie er im RH und DHH in Oberhausen ab 2020 beobachtet werden konnte, setzt in diesem Segment erst 2024 ein
- Spitzenpreise werden mit durchschnittlich 802.738 und 693.119 Euro in Essen und Mülheim beobachtet - entkoppelt davon ist mit 1.217.762 Euro das Kaufpreisniveau in Düsseldorf

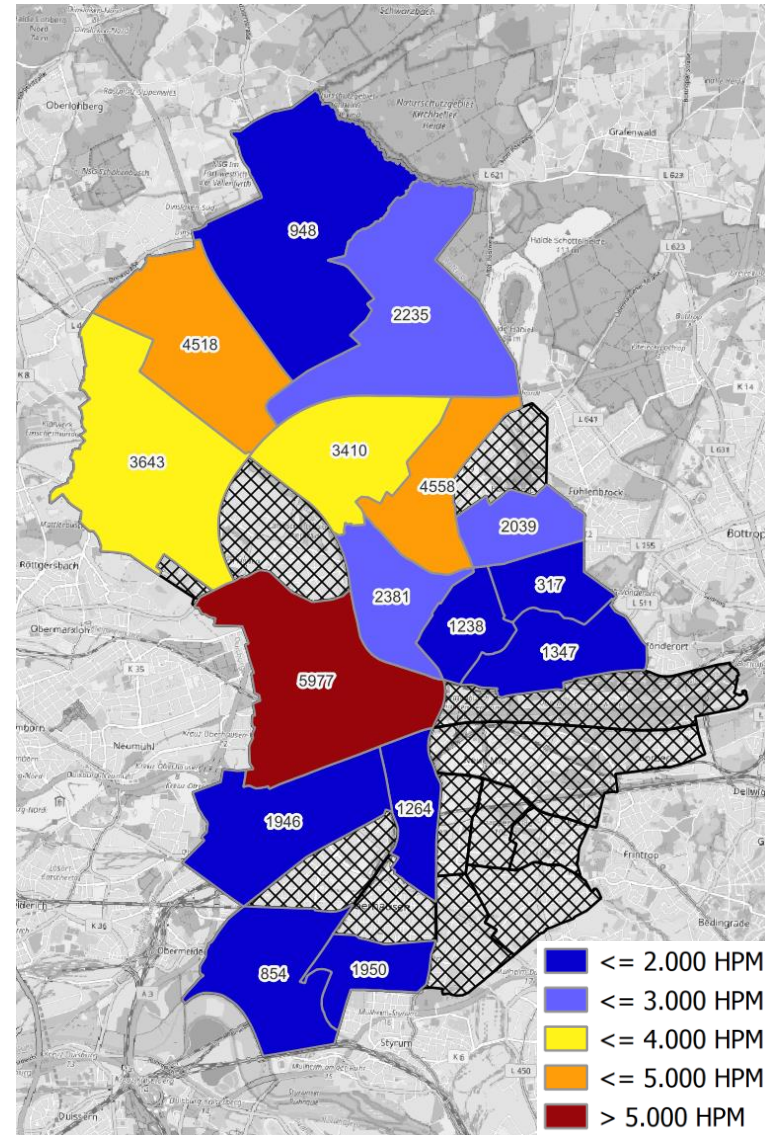
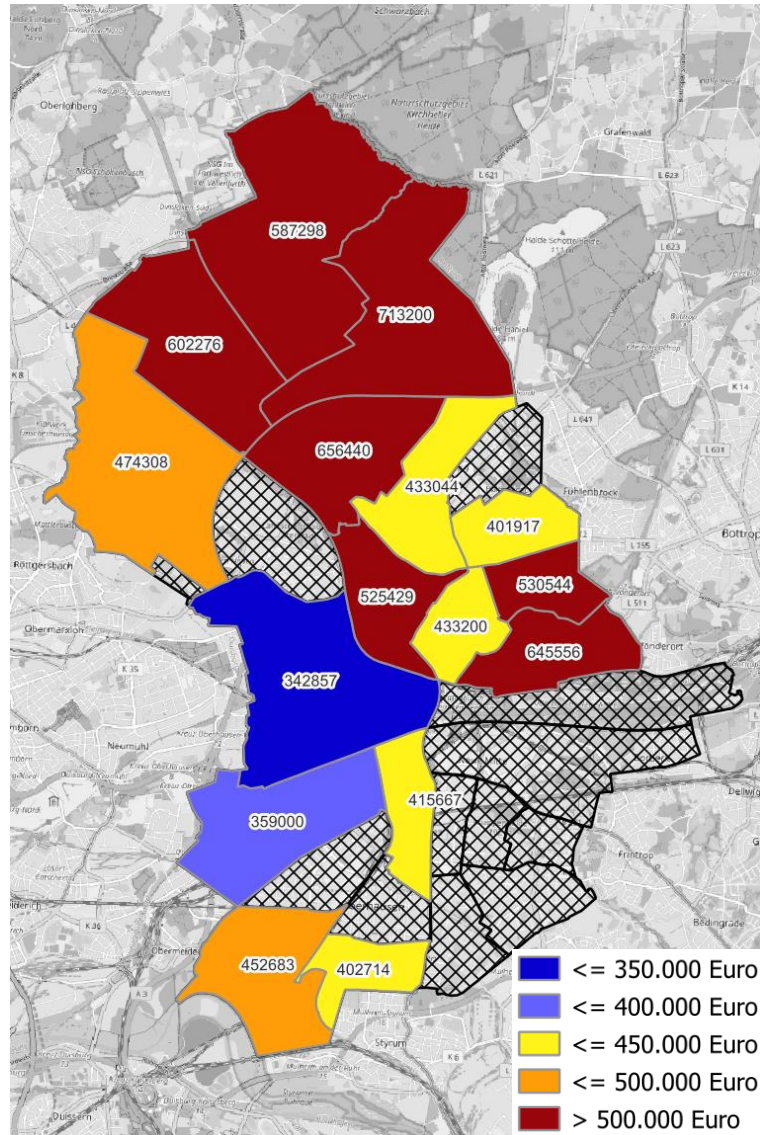
ANALYSEN DER MIET- UND KAUFPREISE, NACHFRAGESITUATION NACHFRAGEENTWICKLUNG FREISTEHENDE EINFAMILIENHÄUSER



- Oberhausen kann im EFH-Segment im Vergleich zu den Nachbarkommunen eine vglw. hohe Nachfrage auf sich ziehen
- Derzeit liegen die HPM in Oberhausen bei 2.969, also etwa auf dem Niveau von Essen mit 2.980 HPM, deutlich darüber befindet sich nur die Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern in Mülheim mit 3.914 HPM

- Die Kombination aus Preis und Nachfrage deutet darauf hin, dass der Preisbogen gerade im nördlichen Stadtgebiet überspannt ist
- Gerade in Königshardt, Walsumermark, Alsfeld und Sterkrade-Mitte, aber auch im Osten in Rothebusch und Osterfeld treffen hohe Kaufpreise zwischen 525.429 bis 713.200 auf eine geringe Nachfrage
- Derselbe Effekt – allerdings auf einem etwas geringeren Preisniveau – ist im südlichen Stadtgebiet in Altstadt und Styrum zu beobachten
- In Buschhausen/Biefang kann Gegenteiliges beobachtet werden – hier trifft der geringste durchschnittliche Kaufpreis von rd. 342.900 Euro auf die höchste Nachfrage

ANALYSEN DER MIET- UND KAUFPREISE, NACHFRAGESITUATION FREISTEHENDE EINFAMILIENHÄUSER AUF EBENE DER SOZIALQUARTIERE



KdU - Detailanalyse der Nachfrage

Das KdU-Segment (Kosten der Unterkunft und Heizung) ist mittlerweile durch den hohen Anteil an Bedarfsgemeinschaften/Bürgergeldempfängern ein wesentlicher Punkt im kommunalen Haushalt. Bei der Anmietung von bedarfsgerechten Wohnungen durch Bedarfsgemeinschaften sind Kriterien zu beachten, die sich nach Anzahl der Personen im Haushalt und nach der Größe/den Kosten für die Wohnung richten.

V.a. geförderte oder preisgünstige Wohnungen, die in das KdU Segment fallen, werden durch das Auslaufen der Förderungen/Bindungen und durch steigende Mietpreise immer weniger am Markt. Auf der anderen Seite steigt durch Arbeitslosigkeit, eine höhere Lebenserwartung der Bevölkerung, Krieg und Vertreibung die Zahl der Menschen, die eine entsprechende Wohnung in Anspruch nehmen können.

DETAILANALYSE DER NACHFRAGE

KDU-SEGMENTE – ANGEMESSENHEITSGRENZEN DER WOHNUNG

WOHNUNG

Personen	Grundmiete pro m ²	Wohnungsgröße	Kaltmiete	kalte Betriebskosten	Referenzmiete
1	5,84 €	50 m ²	292,00 €	117,00 €	409,00 €
2	5,80 €	65 m ²	377,00 €	152,10 €	529,10 €
3	5,80 €	80 m ²	464,00 €	187,20 €	651,20 €
4	6,00 €	95 m ²	570,00 €	222,30 €	792,30 €
5	6,00 €	110 m ²	660,00 €	257,40 €	917,40 €
6	6,00 €	125 m ²	750,00 €	292,50 €	1.042,50 €
jede weitere Person	6,00 €	+ 15 m ²	+ 90,00 €	+ 35,10 €	+ 125,10 €

Quelle: <https://www.jobcenter-oberhausen.de/geld-f%C3%BCr-wohnung-heizung.html>

- KdU-Ausgaben pro Monat im Schnitt 464 Euro pro Bedarfsgemeinschaft (6,51 Mio. Euro Monat/14.014 Bedarfsgemeinschaft)
- Hochgerechnete Jahresausgaben basierend auf BA-Daten rd. 78,12 Mio. Euro



Gebietsstand: April 2024
 Datenstand: Juli 2024
 Daten zu Leistungen nach dem SGB II nach einer Wartezeit von 3 Monaten.

Quelle: https://www.jobcenter-oberhausen.de/zahlen_fakten.html

DETAILANALYSE DER NACHFRAGE

KDU-SEGMENTE – ANGEMESSENHEITSGRENZEN DER WOHNUNG

Jahr	Anzahl der Angebote					
	1 Person, bis 50 m ² , KM bis 292 Euro	2 Personen, bis 65 m ² , KM bis 377 Euro	3 Personen, bis 80 m ² , KM bis 464 Euro	4 Personen, bis 95 m ² , KM bis 570 Euro	5 Personen, bis 110 m ² , KM bis 660 Euro	6 Personen, bis 125 m ² , KM bis 750 Euro
2014	169	202	160	67	17	6
2015	185	200	132	48	18	5
2016	108	217	127	63	30	4
2017	126	194	100	39	15	3
2018	109	152	89	28	6	5
2019	82	161	103	39	16	3
2020	89	107	95	46	13	3
2021	92	112	85	36	14	2
2022	71	86	71	19	6	4
2023	54	49	35	16	3	2
Nur 1. + 2. Q 2024	19	20	20	10	1	0
Durchschn. jährl. Veränderung 2014 bis 2023	-9,8	-12,7	-13,7	-10,1	1,2	-2,0
Veränderung 2014 bis 2023	-68,0	-75,7	-78,1	-76,1	-82,4	-66,7

Jahr	Durchschn. Angebotsaufrufe pro Monat (Hits pro Monat)					
	1 Person, bis 50 m ² , KM bis 292 Euro	2 Personen, bis 65 m ² , KM bis 377 Euro	3 Personen, bis 80 m ² , KM bis 464 Euro	4 Personen, bis 95 m ² , KM bis 570 Euro	5 Personen, bis 110 m ² , KM bis 660 Euro	6 Personen, bis 125 m ² , KM bis 750 Euro
2014	1.902	1.547	2.188	3.025	5.724	2.422
2015	2.385	1.812	2.686	3.109	4.682	3.136
2016	2.747	1.766	2.295	3.169	3.273	2.431
2017	3.716	2.491	3.889	6.454	6.377	2.629
2018	3.964	3.408	3.908	5.722	3.620	8.868
2019	4.378	3.991	5.887	7.428	7.491	8.309
2020	8.741	5.180	5.973	8.440	15.522	15.328
2021	3.638	3.465	4.728	6.521	11.341	7.914
2022	3.056	2.994	2.384	4.012	3.357	8.225
2023	5.957	4.821	5.280	5.818	5.457	6.116
Nur 1. + 2. Q 2024	7.474	5.998	5.450	10.129	5.084	
Durchschn. jährl. Veränderung 2014 bis 2023	23,7	17,1	20,1	13,8	20,3	28,9
Veränderung 2014 bis 2023	213,2	211,6	141,3	92,3	-4,7	152,5

Quelle: IS24, InWIS eigene Berechnung

- Bezogen auf die KdU-Segmente zeigt sich, dass der Markt immer enger wird
- Insbesondere ältere Menschen mit geringen Einkommen, Geflüchtete und Arbeitslose/Bedarfsgemeinschaften stehen als Nachfrager in einem Konkurrenzkampf
- Im Zeitverlauf deutlicher Angebotsrückgang bei deutlichem Anstieg der potenziellen Nachfrage (Hits pro Monat)
- Im Zeitverlauf insbesondere bei Wohnungen für ein und zwei Personen erheblicher Nachfrageanstieg

Tatsächliche Gesuche

Neben der segmentspezifischen Angebots- und Nachfragesituation, die im vorangegangenen Kapitel betrachtet wurde, beschäftigt sich das folgende Kapitel abschließend mit den Wanderungsverflechtungen zu den Nachbarkommunen und in diesem Zusammenhang auch mit den tatsächlichen Wohnungsgesuchen bzw. tatsächliche in Oberhausen vorliegenden Suchräumen, die durch Nutzer auf der Internetplattform Immobilienschut24 eingezeichnet wurden.

- InWIS erwirbt neben den IS24-Angebotsdaten auch die tatsächlich durch die Nutzerinnen und Nutzer eingezeichneten Polygone/Geometrien der Gesuche
- Über diese Daten lassen sich Suchräume abgrenzen
- Aus den letzten beiden Quartalen entfallen auf die Segmente folgende Fallzahlen
 - Mietwohnungen: 1.035 aktiven Gesuche
 - Ein- und Zweifamilienhäuser: 483 aktiven Gesuche
 - Eigentumswohnungen: 275 aktiven Gesuche
 - Ein- und Zweifamilien-Miethäuser: 129 aktiven Gesuche
-

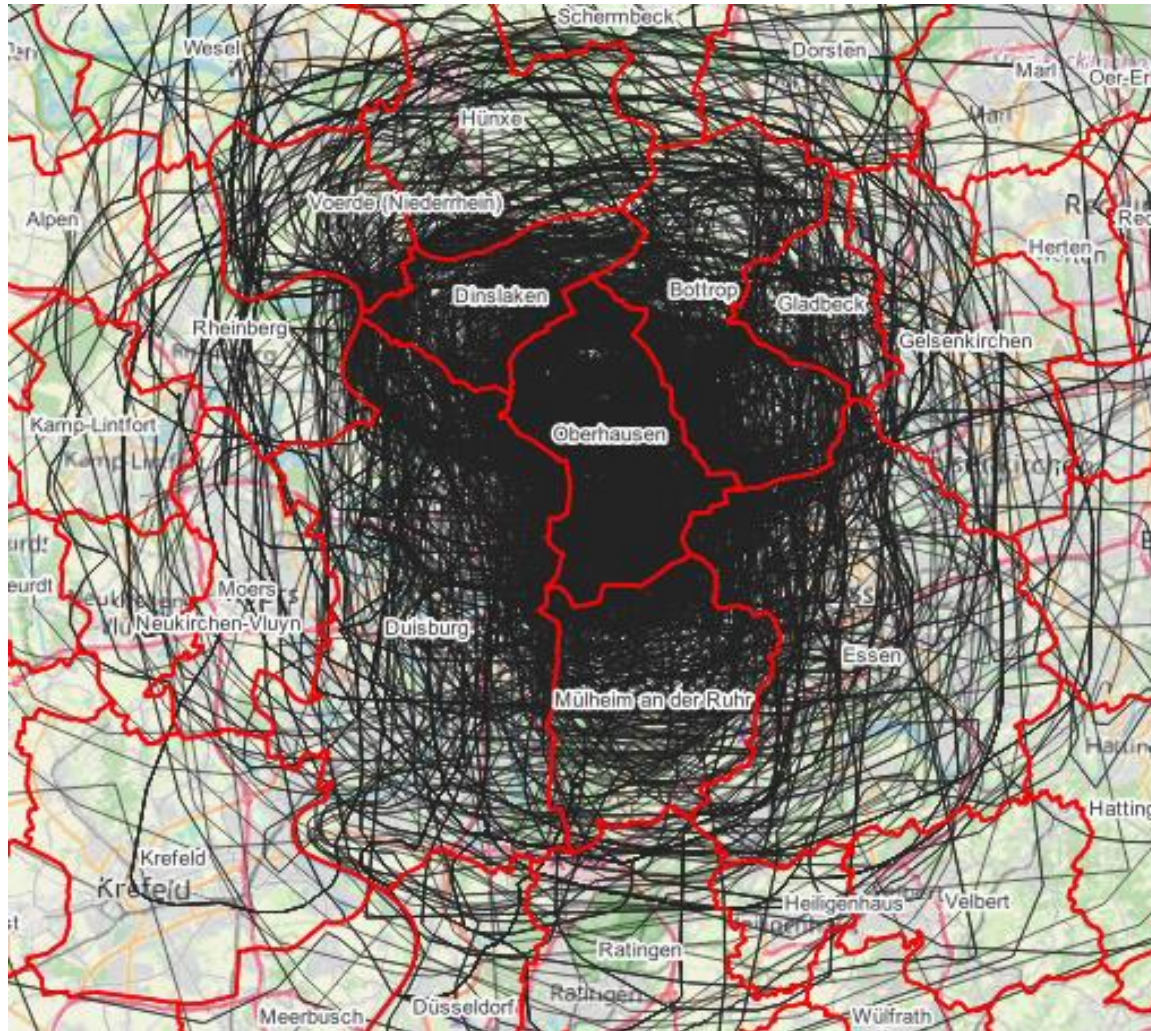
- Bis 2017 wurden durch IT.NRW Wanderungsbewegungen nach Ziel- und Quellgebieten auf Gemeindeebene ausgewertet, in den Folgejahren aus Datenschutzgründen leider nicht mehr. Unten in der Tabelle dargestellt ist der letzte Stand aus dem Jahr 2017
- Auf Gemeindeebene ergeben sich Wanderungsverluste v.a. aus den Verflechtungen mit Bottrop und den kleineren, nördlich angrenzenden Gemeinden Voerde, Dinslaken, Hünxe
- Aus den großen Ruhrgebietsstätten gewinnt Oberhausen wanderungsbedingt Einwohner

Gemeinde	Zugezogene von ... nach Oberhausen	Fortgezogene von Oberhausen nach ...	Überschuss der Zu- bzw. Fortgezogenen	Rang
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	
Bottrop	381	447	-66	Flop 1
Voerde (Niederrhein)	25	82	-57	Flop 2
Dinslaken	197	253	-56	Flop 3
Hünxe	21	52	-31	Flop 4
Moers	61	86	-25	Flop 5
Wuppertal	116	60	56	Top 5
Gelsenkirchen	150	89	61	Top 4
Duisburg	995	875	120	Top 3
Essen	748	612	136	Top 2
Mülheim an der Ruhr	717	581	136	Top 1

- In den letzten zehn Jahren hat Oberhausen einen Wanderungsgewinn von rd. 11.000 Personen verzeichnet. Die Migrationskrise 2015/2016, Corona 2020 sowie die Fluchtbewegungen in Folge des Ukraine-Krieges ab 2022/2023 sind in den Daten gut nachvollziehbar
- Strukturell ergeben sich bei den Wanderungen wesentliche Unterschiede :
 - Während in den jüngeren Altersgruppen bis 50 Jahre durchgängig Wanderungsgewinne verzeichnet werden, ist der Saldo in den älteren Altersgruppen negativ
 - Der Wanderungssaldo der deutschen Bevölkerung ist durchgängig negativ

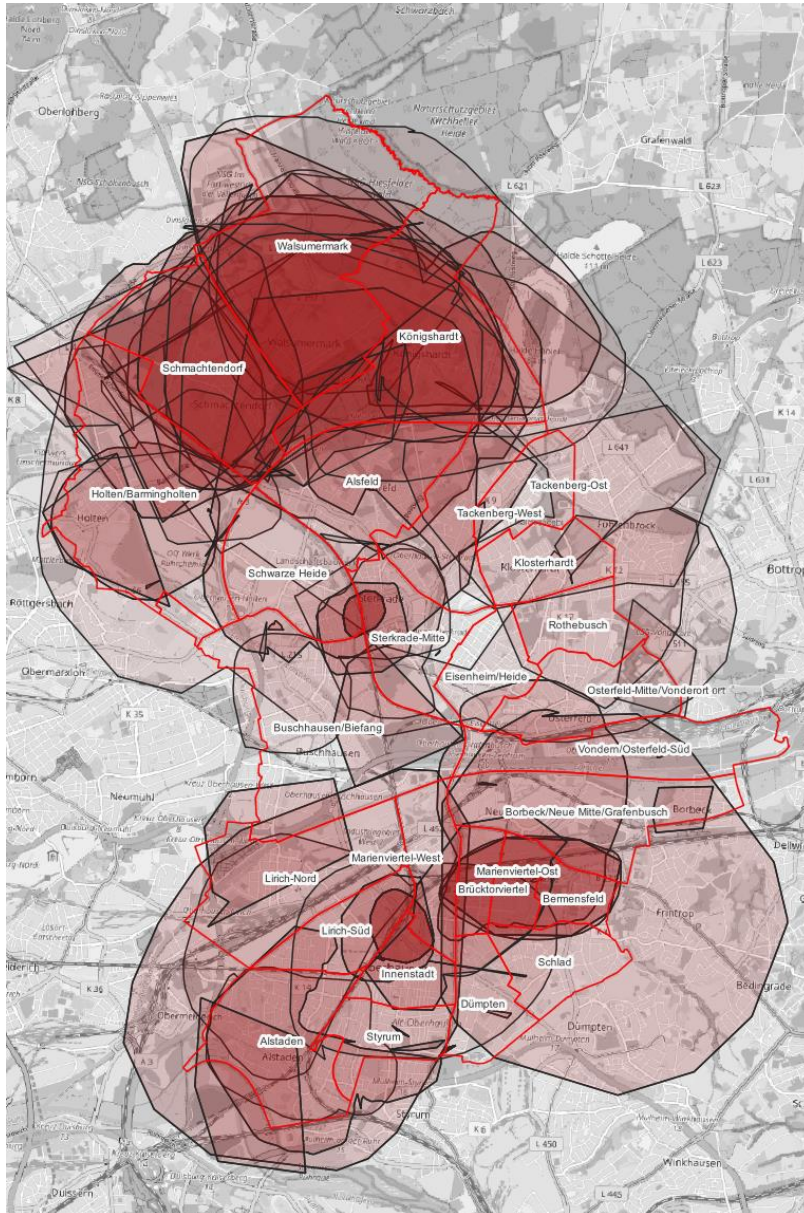
Jahr	Wanderungen nach Altersgruppen							Wanderungen nach Nationalität	
	unter 18 Jahre	18 bis unter 25 Jahre	25 bis unter 30 Jahre	30 bis unter 50 Jahre	50 bis unter 65 Jahre	65 Jahre und mehr	Insgesamt	Deutsche	Ausländer
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
2014	219	178	136	281	46	-130	730	-392	1.122
2015	814	661	447	715	-18	-95	2.524	-167	2.691
2016	645	99	192	316	-39	-102	1.111	-803	1.914
2017	247	117	251	313	-25	-83	820	-493	1.313
2018	282	92	67	71	-88	-112	312	-475	787
2019	438	64	123	229	-67	-101	686	-315	1.001
2020	108	-56	-5	-67	-122	-173	-315	-797	482
2021	383	-3	198	-37	-45	-232	264	-677	941
2022	1.379	287	299	1.249	166	30	3.410	-691	4.101
2023	388	189	317	517	18	-25	1.404	-318	1.722
Saldo 2014 bis 2023	4.903	1.628	2.025	3.587	-174	-1.023	10.946	-5.128	16.074

TATSÄCHLICHE GESUCHE ÜBERBLICK



- Gesuche alle Wohn-Segmente
- Überlagerungen/bzw. die Verdichtung der Linien weisen auf erhöhte Nachfrage hin
- Oberhausener ziehen erwartungsgemäß auch die Nachbarkommunen in ihr Suchverhalten mit ein:
 - Dinslaken
 - Duisburger Norden und Nordosten
 - Mülheimer Norden
 - Bottrop
 - Essener

TATSÄCHLICHE GESUCHE ETW-GESUCHE IM STADTGEBIET



- Das Oberhausener Stadtgebiet umfasst rd. 77km²
- Um das Suchverhalten im Stadtgebiet zu identifizieren, wurden die Fläche der Suchräume auf $\leq 25\text{km}^2$ gefiltert
- ETW-Suchen Konzentration der Suchen auf das nördliche Stadtgebiet, Großraum Innenstadt und Brücktorviertel, auch Umfeld von Sterkrade Mitte
- Differenzierung der Lagen, man sucht entweder gezielt in einzelnen Sozialquartieren oder großflächig im Stadtnorden oder im Stadtsüden
- Häufig werden städtebauliche, räumliche Barrieren wie Autobahnen, Betuwe-Bahnlinie wahrgenommen

TATSÄCHLICHE GESUCHE

HAUS-GESUCHE IM STADTGEBIET



- Im Vergleich zu den ETW-Gesuchen dominiert weiterhin das nördliche Stadtgebiet die Haus-Gesuche
- Walsumermark und Königshardt grenzen sich von Schmachtendorf und Holten
- Verschiebung der Haus-Gesuche in das südwestliche Stadtgebiet, Altstadt und Styrum

TATSÄCHLICHE GESUCHE

MIETWOHNUNGS-GESUCHE IM STADTGEBIET



- Es wird über das ganze Stadtgebiet in allen Lagen gesucht
- Im Stadtnorden ähnliche Konzentration und Abgrenzung wie in den bisher betrachteten Segmenten
- Die infrastrukturell sehr gut ausgestatteten und zentral gelegenen Lagen Sterkrade Mitte, aber v.a. der Stadtsüden mit der Innenstadt, Marienviertel-West/Ost und Lirich-Süd sind im Fokus der Gesuche

Zusammenfassung

Abschließend werden die Erkenntnisse aus der Studie auf die Leitfragen verdichtet und zusammenfassend dargestellt.

- Auch in Zukunft werden in Oberhausen Wohnungen und Häuser in allen Segmenten benötigt. Wie andere Institute auch, so sieht auch das InWIS zukünftig einen Neubaubedarf zwischen rd. 180 und 390 Wohnungen im Jahr.
- Gespeist wird die Neubau-Nachfrage nach neuem Wohnraum v.a. durch zwei Faktoren:
 - 1. Obwohl sich die Bevölkerung lt. Vorausberechnung verringern wird, werden sich die Haushaltsgrößen in den Varianten 1 und 2 weiter verkleinern und zu einer weiteren Nachfrage führen, in der Variante 3 sinkt der Bedarf am stärksten, da mit kleineren Haushaltsgrößen gerechnet wurde
 - 2. Durch die Struktur des Oberhausener Gebäudebestandes (Baualter und Zustand) werden zukünftig viele Bestandsobjekte nicht mehr der Nachfrage der Bevölkerung genügen, daher wird ein überwiegender Teil des Neubaus als Bestandsersatz durchgeführt werden müssen
- Mietwohnungen werden im gesamten Stadtgebiet aktiv gesucht, die Gesuche in den ETW- und Eigenheimsegmenten konzentrieren sich eher auf die besseren Lagen im Stadtnorden und Südwesten
- Mit durchschnittlich über 6.000 HPM ist v.a. die Nachfrage nach Mietwohnungen und Doppelhaushälften am stärksten in Oberhausen ausgeprägt
- Die Auswertungen im Rahmen des Exkurses KdU deuten darauf hin, dass kaum noch Wohnungen im KdU Segmenten am Markt verfügbar sind. Der Nachfragedruck ist in allen Segmenten erheblich, insbesondere bei bedarfsgerechten Single- und 4-Personen-Wohnungen
- Durch die Vielfalt der Stadt und deren Bewohner, wird in Oberhausen ein breiter Zielgruppenmix angesprochen. Beim Neubau sollte darauf geachtet werden, dass auch kaufkraftstärkere Zielgruppen in den EFH-Segmenten angesprochen werden, die aktuell häufig in die Nachbarstädte ziehen und dort Eigentum erwerben
- Für einzelne Potenzialflächen, die in den nächsten Jahren entwickelt werden können, empfiehlt sich vorab eine Diskussion darüber, welche individuellen Zielgruppen am jeweiligen Standort mit welchem Wohnangebot angesprochen werden können
- Auch die zum Zeitpunkt der Berichtslegung durchgeführte kommunale Umfrage „Leben in Oberhausen“, kann wichtige Impulse/Wohnwünsche beisteuern

Was sind die Kennzeichen und Besonderheiten des Oberhausener Wohnungsbestands?
Welche stadtspezifischen Herausforderungen bestehen?

- Die Wohnungsbedarfsanalyse zeigt auf, dass nicht mehr marktgerechte Bestände nach und nach ersetzt werden müssen, dies zeigt auch ein Blick in die aktuellen Zensus-Daten
- Aus den Daten zum energetischen Zustand im EFH-Segment wird deutlich dass, der Generationenwechsel punktuell einsetzt. Hier sollen Möglichkeiten geschaffen werden, diese Prozesse aktiv zu begleiten und zu steuern: Z.B. aus der energetischen Perspektive wie beim „Quartier Schmachtdorf – InnovationCity“ oder auch Modellen wie „Jung kauft Alt“
- Rückläufige Preise in den EFH-Segmenten und ein Einbruch der Nachfrage v.a. im Segment der hochpreisigen freistehenden Einfamilienhäuser im Stadtnorden weisen darauf hin, dass die hohen Preisgefüge allmählich ausgereizt sind.
- Über die Analyse der wohnungswirtschaftlichen Zielgruppen bilden sich im Hinblick auf die Belegungs-/Bewohnerstruktur zwei Kernbereiche mit einem überproportionalen Anteil an „Funktionalen“ heraus: Es müssen im Bereich Lirich-Süd (City-West) und Tackenberg-Ost (Arenbergstr.) weitere Stabilisierungen der Bestands-/Bewohnerstrukturen herbeigeführt werden
- Aus dem Wanderungssaldo von -5.128 Deutschen und +16.074 Ausländern ergibt sich ein Wanderungsgewinn von 10.946 Personen, mehr als ein Drittel sind im Alter unter 18 Jahren – Aus den vorliegenden Daten lässt sich keine kleinräumige Verteilung im Stadtgebiet ableiten, dennoch sollte stets geprüft werden – soweit dies möglich ist – die Zuziehenden möglichst dezentral im Stadtgebiet zu verteilen

Welche Angebotslücken bestehen auf dem Oberhausener Wohnungsmarkt?

- Abwandernde ältere Bevölkerung halten! Der Wanderungssaldo der älteren Bevölkerung zwischen 50 und unter 65, aber v.a. ab 65 Jahren ist durchgängig negativ.
- Um die Abwanderung in dieser Altersgruppe zu stoppen, müssen bedarfsgerechte Angebote geschaffen werden, über kleinräumige Wohn(ungs)angebote und eine passende Infrastruktur im Quartier kann auch der Generationenwechsel aktiviert werden
- Die Wanderungsverflechtungen mit einem negativen Saldo v.a. in die nördlich angrenzenden Gemeinden Dinslaken, Hünxe, Voerde und Bottrop deutet darauf hin, dass viele Menschen kein passendes Angebot mehr in Oberhausen finden – Ausschlaggebend dafür sind meist eine Kombination aus besserer Lage, besserer Sozialstruktur und geringeren Preisen am neuen Wohnort
- Die drei geplanten Wohnbauprojekte Zeche Sterkrade, Centro und Newag-Gelände bieten durch ihre Größe und bei einer konzeptionellen Entwicklung die Möglichkeit, viele Aufgabenfelder strukturell abzudecken:
 - Durch die Nähe zum Centro und Sterkrade oder die Größe an sich: Wohnen und (in der Nähe) Arbeiten
 - Durch ein noch zu definierendes Maß an geförderten und preisgedämpften Wohnungen kann zum Teil preiswertes Wohnen realisiert werden
 - Bevölkerung halten: Moderner Wohnraum für Familien – bei entsprechender Infrastrukturentwicklung im Umfeld: altengerechtes Wohnen möglich
 - Moderne, möglichst flexible Konzepte können getestet werden