

Im Blickpunkt: **Mietenentwicklung auf dem Wohnungsmarkt in Oberhausen**

Mietangebote in Zeitungen

Mietpreisforderungen für Neuvermietungen im Anzeigenteil der örtlichen Zeitungen legen offen, welche Erwartungen die Vermieter hinsichtlich durchsetzbarer Mietforderungen haben. Um einen Überblick über die in Oberhausen geforderten Mieten zu erhalten, wertet der Bereich Statistik und Wahlen seit vielen Jahren Mietwohnungsanzeigen aus und veröffentlicht regelmäßig ihre Ergebnisse¹⁾.

Mit 824 Mietwohnungsanzeigen wurde im März 2010 erneut ein sehr großes Angebotsvolumen erreicht. Rechnet man die mehrfach inserierten Wohnungen heraus, bleibt eine „echte“ Angebotsmenge von 610 Wohnungen übrig. Im Vergleich zu 2009 handelt es sich um einen leichten Rückgang, das Anzeigenaufkommen befindet sich jedoch im Mittel der Jahre seit 2000. Aufgrund der Inserattexte lassen sich einige Merkmale der am Markt angebotenen Wohnungen gut statistisch erfassen. Dazu zählen die Raumzahl, die Miethöhe und die Lage der jeweiligen Wohnung.

1) Quelle: „WOCHEN-ANZEIGER“ für Oberhausen; Mietwohnungsinserate der ersten vier Mittwochsausgaben im März des jeweiligen Jahres

Wohnungsgröße

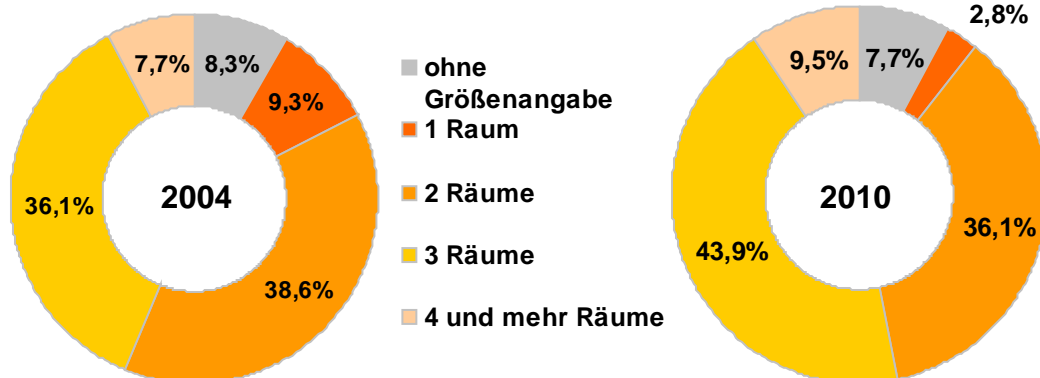
Bei der Raumzahl zeichnet sich ab, dass zunehmend größere Wohnungen angeboten werden. Beherrschten bis 2004 die 2-Raum-Wohnungen den Mietwohnungsmarkt, sind es danach die 3-Raum-Wohnungen. Ebenfalls rückläufig sind die Mietangebote für ganz kleine Wohnungen, entsprechend ist die Auswahl an sehr großen Wohnungen deutlich gestiegen. Fast jede zehnte zur Vermietung angebotene Wohnung war im März 2010 eine 4-Raum-Wohnung oder größer.

Mietpreise

In den meisten Wohnungsinseraten gibt der Vermieter die sogenannte Nettokaltmiete an, d.h. er nennt lediglich die Kosten für das Überlassen des Wohnraums. Weniger gut sind die Informationen zu den Nebenkosten. Die Nebenkosten sind aber zu einem wichtigen Bestandteil der Gesamtmiete geworden. Sie beinhalten so verschiedene Faktoren wie Grundsteuer, Abfallbeseitigung, Entwässerung, Versicherungen oder Heizkosten.

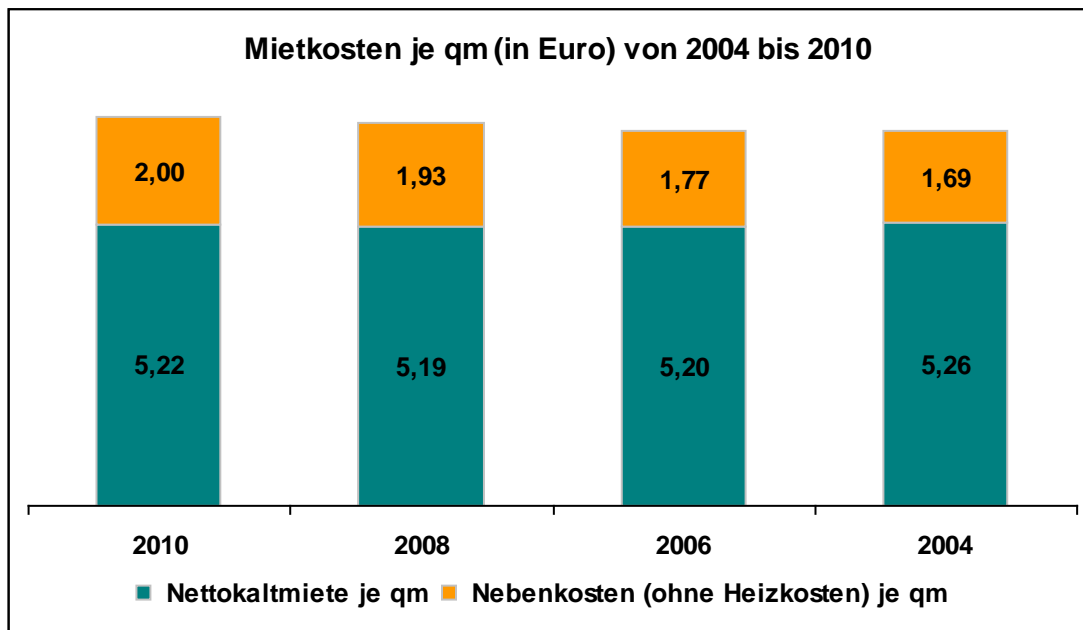
Inhalt	Seite
Blickpunkt	1
Bevölkerung	4
Bauen und Wohnen	7
Arbeitsmarkt	9
Lebenshaltung	11
Verkehr	12
Tourismus	14
Diverses	15

Mietwohnungsangebote nach Raumzahl 2004 und 2010



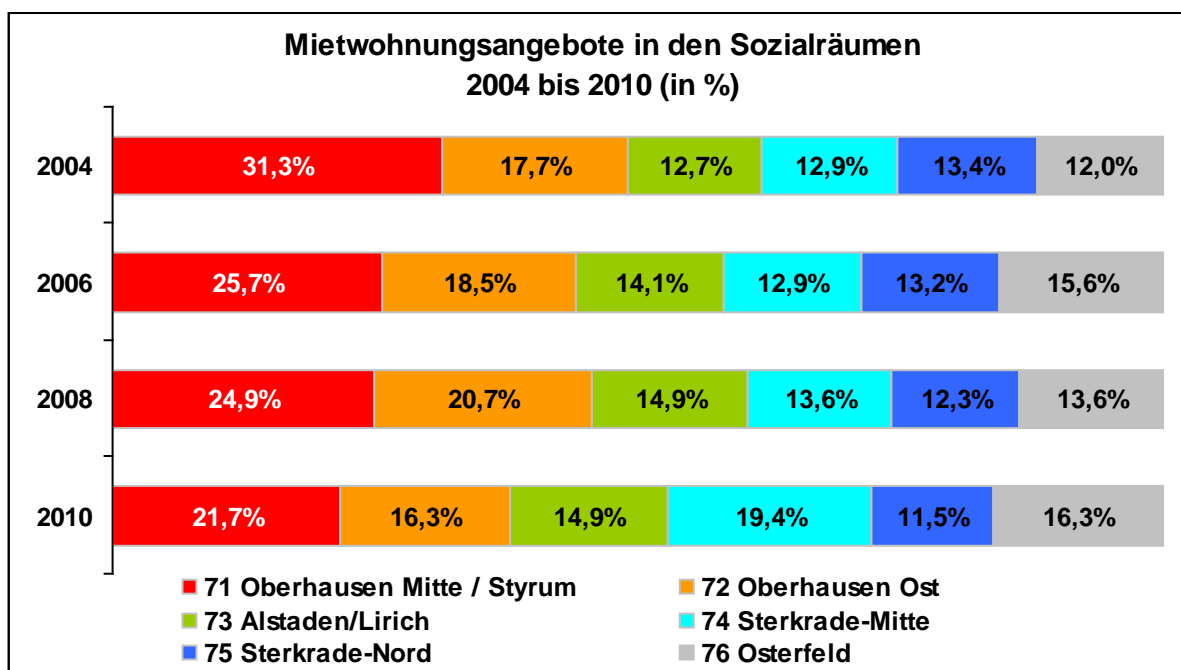
Nur bei jedem vierten Anzeigentext (160 Anzeigen im März 2010) wurden die Nebenkosten erwähnt. In manchen Fällen bleibt unklar, ob auch Heizkosten zu den Nebenkosten gerechnet werden.

Insgesamt sind die Wohnkosten für Mieter/innen gestiegen. Einerseits werden zwar seit mehreren Jahren im Durchschnitt ca. 5,20 Euro Nettokaltmiete für den Quadratmeter Wohnfläche gefordert, Mietpreissteigerungen für das Überlassen des Wohnraums, wie sie in einigen Regionen NRWs (z.B. Rheinschiene) festgestellt werden, gibt es in Oberhausen offensichtlich nicht. Andererseits haben sich die Nebenkosten kontinuierlich erhöht. Die Veränderung von 1,69 Euro im Jahr 2004 auf 2 Euro im Jahr 2010 entspricht einer Steigerung um 18 Prozent.



Mietangebote in den Sozialräumen

Über 30 Prozent der Mietwohnungsangebote kamen 2004 aus dem Sozialraum 71 (Oberhausen Mitte, Styrum), hier befand sich der Schwerpunkt des Mietwohnungsmarktes. Im Jahr 2010 waren die Mietwohnungsangebote gleichmäßiger über das Stadtgebiet verteilt. Wohnungssuchende fanden besonders in Sterkrade Mitte und Osterfeld ein breiteres Angebot.

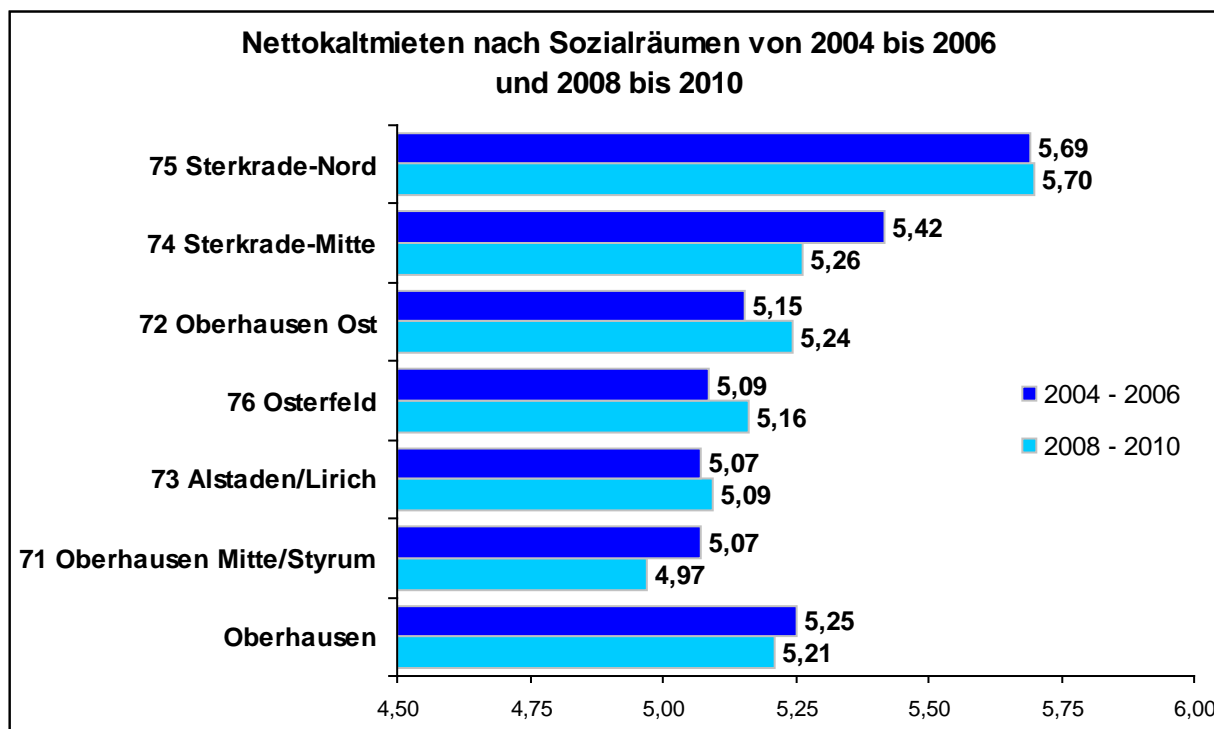


Mietforderungen in den Sozialräumen

Je nach Lage im Stadtgebiet werden unterschiedliche Mieten verlangt. Die Attraktivität hängt neben den Qualitätsmerkmalen der Wohnung selbst von vielen weiteren Faktoren ab. Lärm, Verkehr, Luftbelastung oder hoch verdichtete Bauweise drücken den Mietwert, ruhige Lagen oder Zentralität, Grün und gepflegtes Wohnumfeld erhöhen die Attraktivität und damit den Mietpreis.

Um in Teilgebieten der Stadt genügend Mietfälle zur Ermittlung der Nettokaltmiete einfließen zu lassen und damit zufällige Schwankungen im Durchschnittsergebnis zu vermeiden, werden im Folgenden die Mietangebote der Jahre 2004 bis 2006 mit denen der Jahre 2008 bis 2010 verglichen.

Am nördlichen Stadtrand Oberhausens mit dem Sozialbezirk Sterkrade-Nord (Holten, Schmachtdorf und Königshardt), wurden die mit Abstand höchsten Wohnungsmieten verlangt, hier gibt es zwischen den beiden Vergleichszeiträumen keine Veränderung.



Die Nettomieten in den übrigen Wohngebieten von Sterkrade (Sozialraum 74 Sterkrade-Mitte) lagen mit 5,42 Euro je Quadratmeter Wohnfläche zwischen 2004 und 2006 noch deutlich über dem städtischen Durchschnitt von 5,25 Euro. In den letzten Jahren sind die Mietforderungen hier zurückgegangen und liegen derzeit (5,26 Euro) nur noch wenig über dem städtischen Mittel (5,21 Euro).

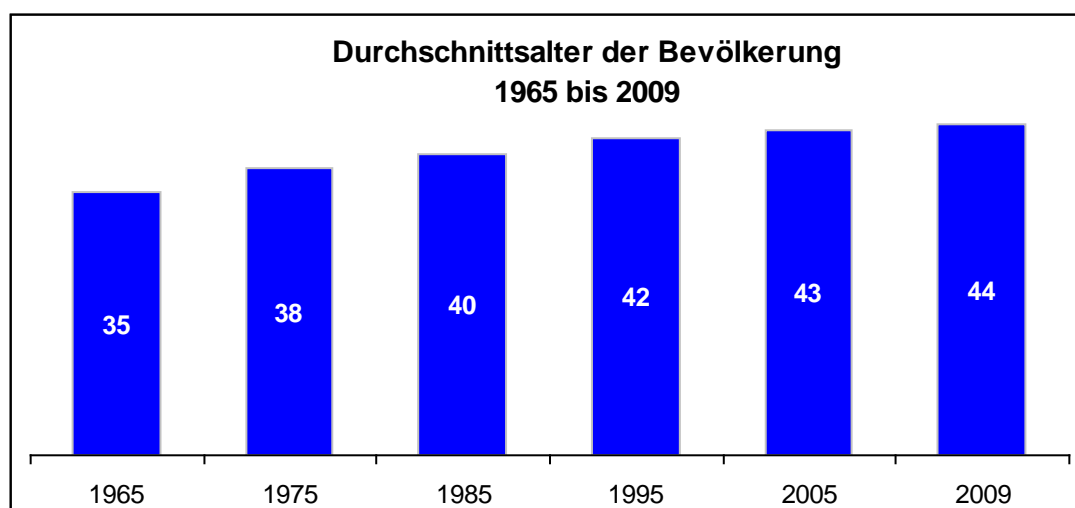
Leichte Erhöhungen der Nettokaltmiete erkennt man in Osterfeld (Sozialraum 76) und in Oberhausen-Ost (Sozialraum 72 mit Dümpten, Bermensfeld, Schlad, Borbeck). Fast unveränderte Preisforderungen wurden im Sozialraum 73 (Alstaden, Lirich) ermittelt. In der Stadtmitte und Styrum waren die geforderten Mieten zwischen 2004-2006 und 2008-2010 etwas rückläufig und rutschten im Durchschnitt sogar unter die 5-Euro-Marke.



Bevölkerung

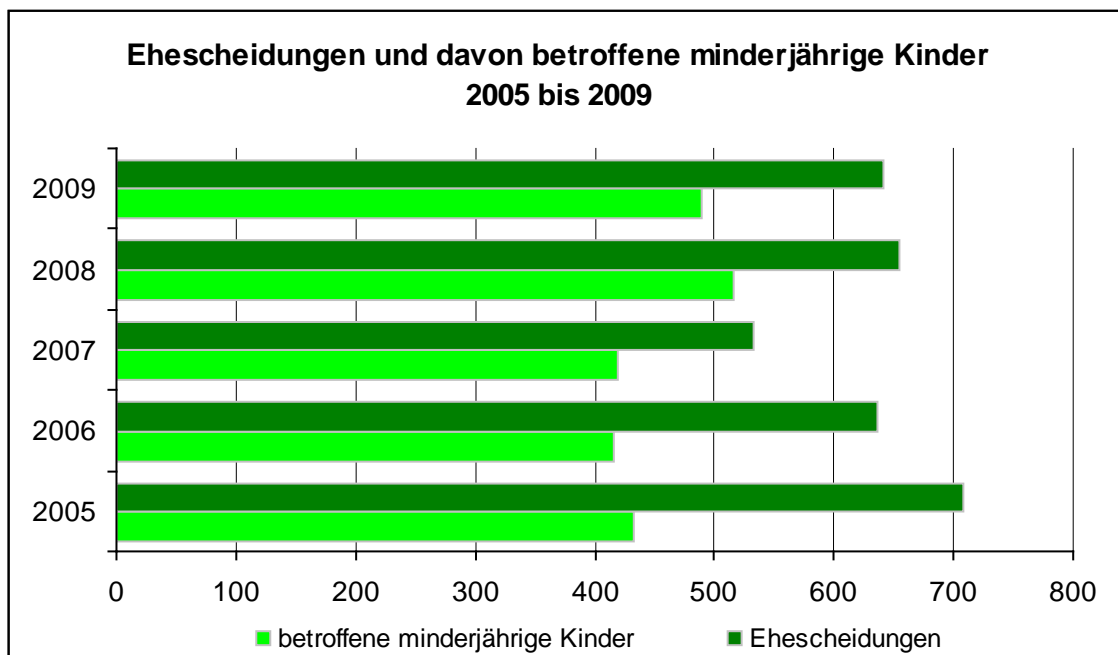
Bevölkerungsstand ¹⁾				
	Juli 2010	August 2010	September 2010	Zum Vergleich: Sept. 2009
Bevölkerung mit Hauptwohnsitz				
männlich	103.119	103.072	103.070	103.637
weiblich	109.460	109.402	109.361	110.120
Insgesamt	212.579	212.474	212.431	213.757
darunter				
Ausländische Bevölkerung				
männlich	12.413	12.400	12.438	12.526
weiblich	11.817	11.812	11.830	11.914
Insgesamt	24.230	24.212	24.268	24.440
Anteil der ausländischen Bevölkerung an der Gesamtbevölkerung in %	11,4	11,4	11,4	11,4
Wohnberechtigte Bevölkerung mit Haupt- und Nebenwohnsitz				
männlich	106.510	106.473	106.480	107.064
weiblich	112.178	112.129	112.082	112.865
Insgesamt	218.688	218.602	218.562	219.929

1) Stand jeweils zum Ende des Berichtszeitraumes



Einwohnerstruktur ¹⁾				
	Juli 2010	August 2010	September 2010	Zum Vergleich: Sept. 2009
Familienstand Bevölkerung mit Hauptwohnsitz				
ledig	79.983	79.922	79.867	80.100
verheiratet	97.875	97.865	97.877	99.207
verwitwet	17.865	17.830	17.824	18.008
geschieden	16.676	16.680	16.687	16.291
Lebenspartnerschaft	180	177	176	146
Religion Bevölkerung mit Hauptwohnsitz				
römisch-katholisch	86.170	86.007	85.953	87.529
evangelisch	57.499	57.391	57.362	58.197
sonstige/ohne	68.910	69.076	69.116	68.031

1) Stand jeweils zum Ende des Berichtszeitraumes



Natürliche Bevölkerungsbewegung¹⁾						
	Juli 2010	August 2010	September 2010	Summe III. Quartal 2010	Zum Vergleich: Summe III. Quartal 2009	
Lebendgeborene						
männlich	78	94	68	240	196	
weiblich	73	92	61	226	190	
Insgesamt	151	186	129	466	386	
Gestorbene						
männlich	119	109	87	315	286	
weiblich	140	121	97	358	339	
Insgesamt	259	230	184	673	625	
Geburtenüberschuss oder -verlust (-)						
männlich	-41	-15	-19	-75	-90	
weiblich	-67	-29	-36	-132	-149	
Insgesamt	-108	-44	-55	-207	-239	

1) Stand jeweils zum Ende des Berichtszeitraumes

Wanderungen¹⁾						
	Juli 2010	August 2010	September 2010	Summe III. Quartal 2010	Zum Vergleich: Summe III. Quartal 2009	
Zuzüge						
männlich	363	370	415	1.148	1.173	
weiblich	298	317	324	939	1.026	
Insgesamt	661	687	739	2.087	2.199	
Fortzüge						
männlich	301	310	336	947	1.107	
weiblich	297	305	293	895	984	
Insgesamt	598	615	629	1.842	2.091	
Wanderungsgewinn oder -verlust (-)						
männlich	62	60	79	201	66	
weiblich	1	12	31	44	42	
Insgesamt	63	72	110	245	108	

1) Stand jeweils zum Ende des Berichtszeitraumes



Bauen und Wohnen

Bauhauptgewerbe¹⁾²⁾					
	Einheit	April 2010	Mai 2010	Juni 2010	Zum Vergleich: Juni 2009
Beschäftigte	Anzahl	1.016	1.019	1.008	1.203
Betriebe	Anzahl	22	22	22	23
Geleistete Arbeitsstunden	1.000 Std.	100	93	103	123
Bruttoentgelte	1.000 EUR	3.288	3.197	3.294	4.128
Gesamtumsatz ³⁾	1.000 EUR	10.606	13.406	12.682	13.695

1) Stand jeweils zum Ende des Berichtszeitraumes

2) Alle Angaben für Betriebe mit 20 und mehr Beschäftigten. Nach der Wirtschaftssystematik WZ 2003 werden die beiden Wirtschaftsgruppen 45.1 Vorbereitende Baustellenarbeiten und 45.2 Hoch- und Tiefbau dem Bauhauptgewerbe zugeordnet.

3) ohne Umsatzsteuer

Quelle: IT.NRW, Bauhauptgewerbe E II 1 - m

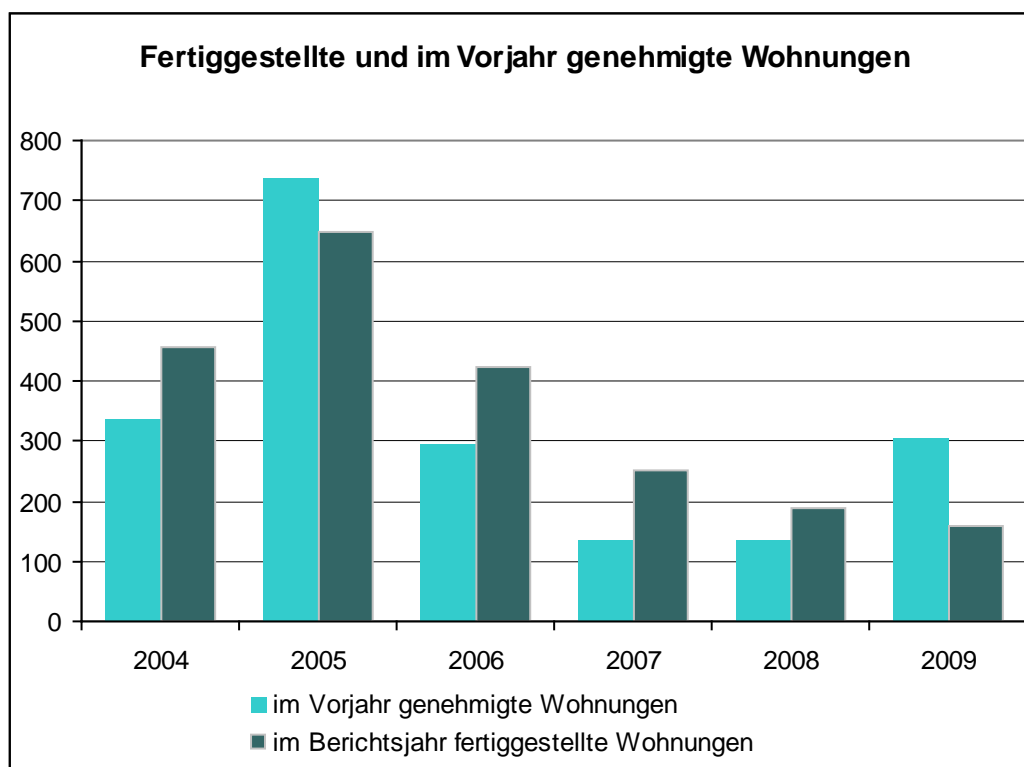
Ausbaugewerbe¹⁾					
	Einheit	IV. Quartal 2009	I. Quartal 2010	II. Quartal 2010	Zum Vergleich: II. Quartal 2009
Beschäftigte	Anzahl	1.043	1.034	1.043	998
Betriebe	Anzahl	33	33	33	33
Bruttoentgelte	1.000 Std.	344	345	321	304
Bruttolohn-/Gehaltssumme	1.000 EUR	7.842	7.029	6.930	7.189
Gesamtumsatz	1.000 EUR	27.440	17.210	20.012	22.108

1) Stand jeweils zum Ende des Berichtszeitraumes

Quelle: IT.NRW, Ausbaugewerbe E III 1 - vj

Baugenehmigungen ¹⁾						
Gebäudemerkmale	Einheit	Juli 2010	August 2010	September 2010	Summe III. Quartal 2010	Zum Vergleich: Summe III. Quartal 2009
Gebäude insgesamt	Anzahl	5	17	8	30	98
davon Wohngebäude	Anzahl	3	15	6	24	94
Nichtwohngebäude	Anzahl	2	2	2	6	4
Wohnungen	Anzahl	3	15	7	25	197
Wohnräume	Anzahl	16	87	42	145	803
Wohnfläche	m ²	457	1.879	1.084	3.420	18.776

1) ohne Baumaßnahmen





Arbeitsmarkt

Arbeitslosigkeit				
	Juli 2010	August 2010	September 2010	Zum Vergleich: September 2009
Insgesamt	12.866	12.822	12.305	13.567
Männer	6.935	6.825	6.554	7.337
Frauen	5.931	5.997	5.751	6.230
darunter				
Ausländer/innen	2.900	2.869	2.783	3.048
Jugendliche unter 20 Jahre	311	296	218	365
Schwerbehinderte ⁴⁾	676	693	713	733
Teilzeitarbeitsuchende	2.103	2.150	2.103	-- ⁵⁾
davon				
nach SGB III	2.661	2.548	2.380	2.557
nach SGB II	10.205	10.274	9.925	11.010
Arbeitslosenquote ¹⁾ in % insgesamt	13,2	13,2	12,6	14,0
Arbeitslosenquote ²⁾ in % insgesamt	11,9	11,9	11,4	12,6
Männer ²⁾	11,7	11,5	11,1	12,4
Frauen ²⁾	12,2	12,3	11,8	12,8
Offene Stellen ungefördert ³⁾	881	1.060	1.111	1.065
darunter nur für Teilzeitarbeit	153	195	178	224

1) Arbeitslose in % der abhängigen zivilen Erwerbspersonen (sozialversicherungspflichtig und geringfügig Beschäftigte, Beamte, Arbeitslose)

2) Arbeitslose in % aller zivilen Erwerbspersonen

3) Bestand an ungeförderten Stellen ohne Angebote für Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen, Arbeitsgelegenheiten und Personal-Service-Agenturen.

4) Ab Januar 2010 werden die bei den Agenturen für Arbeit und ARGE n erfassten Personen, denen eine Gleichstellung zugesichert wurde, nicht mehr zu den Schwerbehinderten gezählt.

5) keine Angabe

Quelle: Presseinformationen der Agentur für Arbeit Oberhausen

Arbeitsmarkt Oberhausen

Die Arbeitslosigkeit hat sich von August auf September um 517 auf 12.305 Personen verringert. Das waren 1.262 Arbeitslose weniger als vor einem Jahr. Die Arbeitslosenquote auf Basis aller zivilen Erwerbspersonen betrug im September 11,4%; vor einem Jahr belief sie sich auf 12,6%. Dabei meldeten sich 2.078 Personen (neu oder erneut) arbeitslos, 207 mehr als vor einem Jahr und gleichzeitig beendeten 2.584 Personen ihre Arbeitslosigkeit (+383). Seit Jahresbeginn gab es insgesamt 18.462 Arbeitslosmeldungen, das ist ein Plus von 718 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum; dem gegenüber stehen 18.886 Abmeldungen von Arbeitslosen (+2.603).

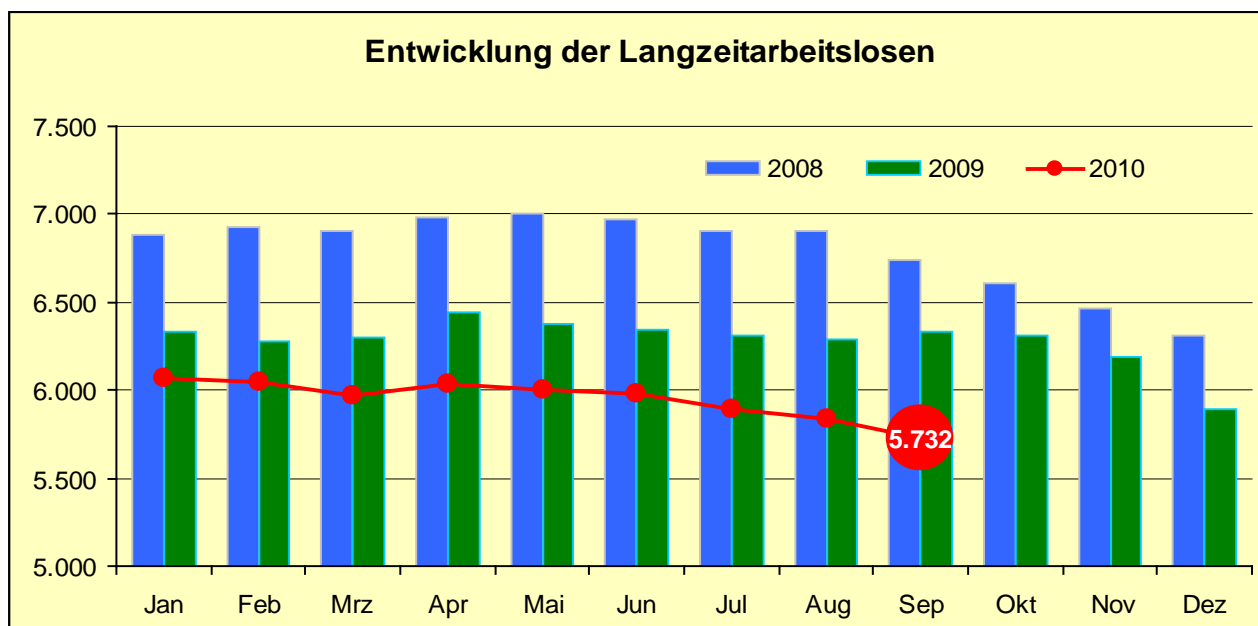
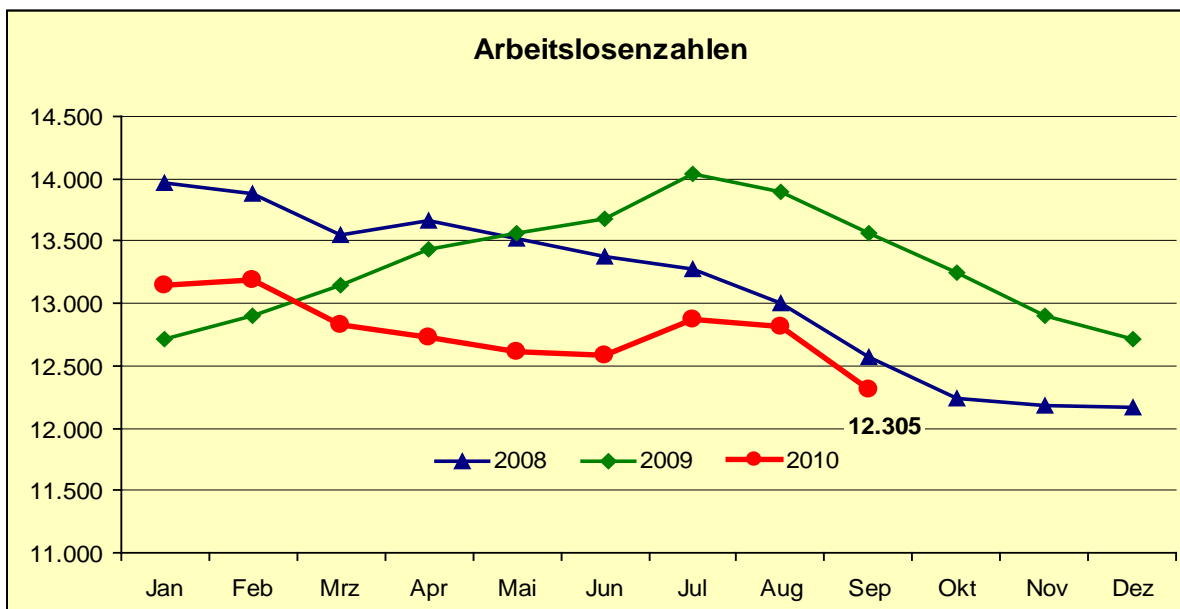
Der Bestand an Arbeitsstellen ist im September um 51 Stellen auf 1.111 gestiegen; im Vergleich zum Vorjahresmonat gab es 46 Arbeitsstellen mehr. Arbeitgeber meldeten im September 401 neue Arbeitsstellen, 5 weniger als vor einem Jahr. Seit Januar gingen 3.257 Arbeitsstellen ein, gegenüber dem Vorjahreszeitraum ist das eine Abnahme von 146.

Die Arbeitslosigkeit hat sich im Rechtskreis SGB III von August auf September um 168 auf 2.380 Personen verringert. Das waren 177 Arbeitslose weniger als im Vorjahresmonat. Die anteilige SGB III-Arbeitslosenquote auf Basis aller zivilen Erwerbspersonen betrug im September 2,2%; vor einem Jahr belief sie sich auf 2,4%.

Dabei meldeten sich 658 Personen (neu oder erneut) arbeitslos, 181 weniger als vor einem Jahr. Gleichzeitig beendeten 743 Personen ihre Arbeitslosigkeit (-126). Seit Beginn des Jahres gab es 7.135 Arbeitslosmeldungen, das ist ein Minus von 685 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum; dem stehen 6.420 Abmeldungen von Arbeitslosen gegenüber (-146).

Die Arbeitslosigkeit hat sich im Rechtskreis SGB II von August auf September um 349 auf 9.925 Personen verringert. Das waren 1.085 Arbeitslose weniger als vor einem Jahr. Die anteilige SGB II-Arbeitslosenquote auf Basis aller zivilen Erwerbspersonen betrug im September 9,2%; vor einem Jahr belief sie sich auf 10,2%. Dabei meldeten sich 1.420 Personen (neu oder erneut) arbeitslos, 388 mehr als vor einem Jahr. Gleichzeitig beendeten 1.841 Personen ihre Arbeitslosigkeit, 509 mehr als vor einem Jahr. Seit Beginn des Jahres gab es 11.327 Arbeitslosmeldungen, das ist ein Plus von 1.403 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum; dem stehen 12.466 Abmeldungen von Arbeitslosen gegenüber (+2.749).

Auszug aus dem Arbeitsmarktreport Sep. 2010 der Agentur für Arbeit Oberhausen





Lebenshaltung

Verbraucherpreisindex ¹⁾						
Deutschland Nordrhein-Westfalen — Basis 2005 = 100			Juli 2010	August 2010	September 2010	Zum Vergleich: September 2009
	Wägungs- anteil in ‰					
Gesamtlebenshaltung	1 000	BRD	108,4	108,4	108,3	106,9
Gesamtlebenshaltung		NRW	107,8	108,0	107,8	106,6
Hauptgruppen (Verwendungszweck)						
Nahrungsmittel und alkoholfreie Getränke	103,55	BRD	112,9	112,1	112,0	109,1
		NRW	110,6	110,0	109,9	106,6
Alkoholische Getränke, Tabakwaren	38,99	BRD	112,9	113,0	113,1	112,8
		NRW	112,9	112,9	113,0	111,7
Bekleidung und Schuhe	48,88	BRD	99,5	101,3	104,9	104,4
		NRW	96,2	99,0	102,7	103,4
Wohnung, Wasser, Elektrizität, Gas und andere Brennstoffe	308,00	BRD	110,1	110,2	110,4	108,7
		NRW	109,8	109,9	110,1	108,2
Hausrat und laufende Instandhaltung des Hauses	55,87	BRD	104,4	104,6	104,7	104,7
		NRW	102,3	102,8	103,0	104,0
Gesundheitspflege	40,27	BRD	104,7	104,8	105,1	104,2
		NRW	104,3	104,3	104,7	104,2
Verkehr	131,90	BRD	112,1	111,9	111,9	108,9
		NRW	112,5	111,8	112,0	109,7
Nachrichtenübermittlung	31,00	BRD	88,2	88,0	87,7	89,5
		NRW	88,2	88,0	87,8	89,5
Freizeit, Unterhaltung und Kultur	115,68	BRD	103,0	103,4	101,2	101,3
		NRW	102,6	103,1	100,9	101,1
Bildungswesen	7,40	BRD	131,3	132,0	132,5	130,9
		NRW	149,2	149,2	149,8	148,4
Beherbergungs- und Gaststättenleistungen	43,99	BRD	112,6	112,2	109,2	108,1
		NRW	113,0	112,7	109,5	108,5
Andere Waren und Dienstleistungen	74,47	BRD	108,4	108,8	108,9	107,7
		NRW	107,9	108,3	108,4	107,4

1) Der Verbraucherpreisindex repräsentiert die Preisentwicklung der Güter des privaten Verbrauchs. Die Güter, deren Preise beobachtet werden sollen, stellt das Statistische Bundesamt etwa alle 5 Jahre jeweils für ein neues Basisjahr in sog. Warenkörben neu zusammen, damit sie stets realitätsnah bleiben. Die Grundlage der monatlichen Indexberechnung bildet, neben den monatlich ermittelten Einzelpreisen, der Warenkorb als feste Größe.

Quelle: - IT NRW, Verbraucherpreisindex für NRW - MI - m-

- Statistisches Bundesamt, Verbraucherpreisindizes für Deutschland, Fachserie 17, Reihe 7



Verkehr

Öffentlicher Personennahverkehr / STOAG				
Erträge aus Verkehrsleistungen durch	I. Quartal 2010	II. Quartal 2010	III. Quartal 2010	Zum Vergleich: III. Quartal 2009
	1.000 EUR (netto)			
Einzeltickets	848	905	912	815
Mehrfahrtentickets	439	409	386	444
Tagestickets	92	110	110	98
Monatstickets	2814	2819	2801	2.722
Monatstickets im Ausbildungsverkehr Schulamt	575	575	383	392
Monatstickets im Ausbildungsverkehr Selbstzahler	1333	1277	1284	1.329
sonstige Tickets	43	45	145	203
erhöhtes Beförderungsentgelt	52	39	23	26
abzüglich Erstattungen	-16	-14	-13	-59
Erträge Ticketverkauf	6.180	6.165	6.031	5.970
Abgeltung für Schwerbehinderte	329	329	329	331
Abgeltung für Schüler	213	212	213	238
- periodenfremd	0	0	0	0
Gelegenheitsverkehr	3	6	5	4
Schul- und Bäderfahrten	12	7	2	15
Übersteiger / Fremdnutzer, anteilig ¹⁾				
- kommunale Verkehrsunternehmen	52	52	52	56
- Schienen-Personen-Nah-Verkehr (DB)	-429	-429	-429	-371
- Bahn-Verkehr-Rheinland	-32	-31	-32	-28
- periodenfremd	0	0	0	0
Einnahmeaufteilung periodenfremd	0	0	0	0
Erträge insgesamt	6.328	6.311	6.311	6.215

1) anteilige Planwerte

Quelle: Stadtwerke Oberhausen AG

Straßenverkehrsunfälle					
	Juli 2010	August 2010	September 2010	Summe III. Quartal 2010	Zum Vergleich: Summe III. Quartal 2009
Straßenverkehrsunfälle insgesamt	580	543	574	1.697	1.652
Straßenverkehrsunfälle mit Personenschaden	53	52	48	153	157
Getötete Personen	0	1	0	1	0
Schwerverletzte Personen	9	8	6	23	24
Leichtverletzte Personen	50	56	48	154	164

Quelle: Polizeipräsidium Oberhausen - Direktion Verkehr



Tourismus

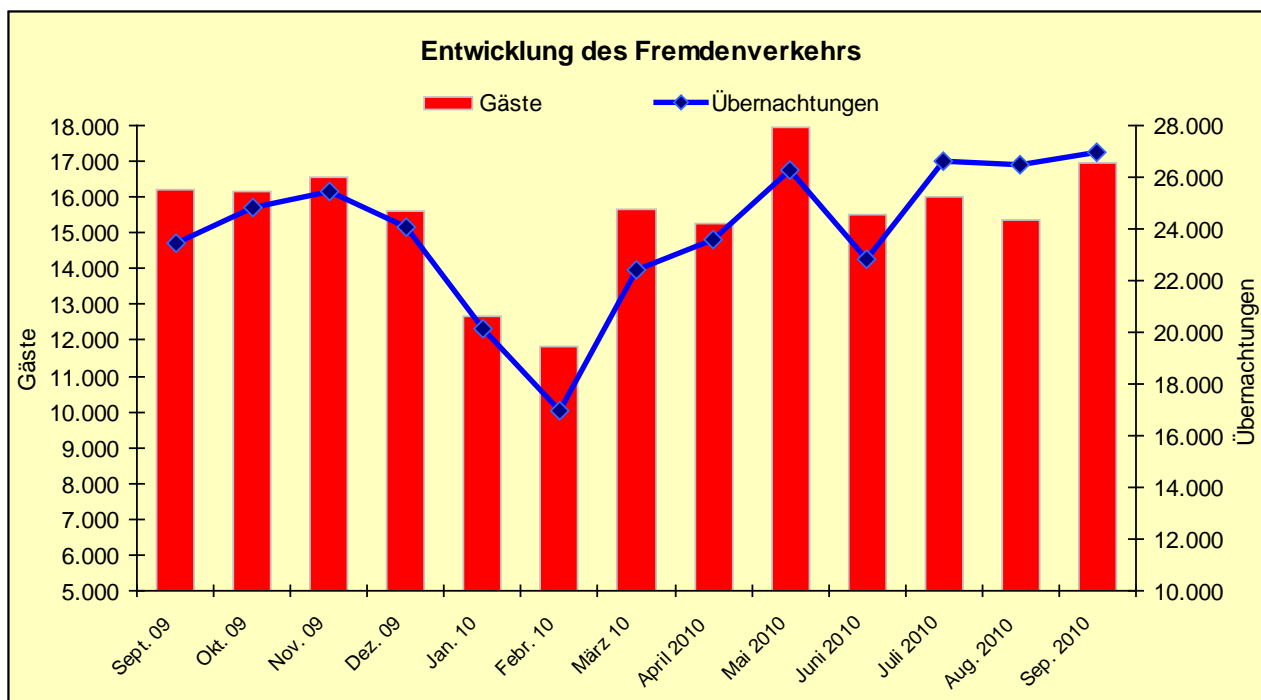
Gäste / Übernachtungen					
Herkunftsland	Juli 2010	August 2010	September 2010	Summe III. Quartal 2010	Zum Vergleich: Summe III. Quartal 2009
Gäste (Ankünfte)	15.992	15.337	16.936	48.265	42.586
Bundesrepublik Deutschland	12.752	12.167	14.207	39.126	35.068
Ausland	3.240	3.170	2.729	9.139	7.518
Übernachtungen	26.623	26.490	26.999	80.112	65.456
Bundesrepublik Deutschland	20.827	20.646	22.174	63.647	53.149
Ausland	5.796	5.844	4.825	16.465	12.307

Quelle: IT NRW / Beherbergungsstatistik

Beherbergungsbetriebe				
	Juli 2010	August 2010	September 2010	Zum Vergleich: September 2009
Geöffnete Betriebe	20	20	20	19
Angebotene Betten	1.869	1.869	1.869	1.871
Mittlere Auslastung der angebotenen Betten in %	46,0	45,7	48,2	41,7
Mittlere Aufenthaltsdauer in Tagen	1,7	1,7	1,6	1,4

Anmerkung: Erfasst werden nur Betriebe mit mindestens 9 Gästebetten.

Quelle: IT NRW / Beherbergungsstatistik



Diverses

Herausgeber: Stadt Oberhausen
 Der Oberbürgermeister
 46042 Oberhausen

Dienststelle: Bereich Statistik und Wahlen
 Essener Str. 66 (Immeo Wohnen)
 Eingang: Alte Walz 12
 46047 Oberhausen
 Tel.: 0208/825 - 2044, Fax: 0208/825 - 5120
 eMail: statistik-und-wahlen@oberhausen.de

Bearbeitung:	Blickpunkt	Norbert Marißen	Tel.: 825-2342
	Bevölkerung	Evelyn Baltes	Tel.: 825-2256
	Bauen und Wohnen	Beate Freitag	Tel.: 825-2016
	Arbeitsmarkt	Reiner Rettweiler	Tel.: 825-2290
	Verkehr	Evelyn Baltes	Tel.: 825-2256
	Lebenshaltung	Beate Freitag	Tel.: 825-2016
	Tourismus	Reiner Rettweiler	Tel.: 825-2290

Layout: Reiner Rettweiler Tel.: 825-2290

Abdruck oder Auszug mit Quellenangabe erwünscht