



KURZREPORT: WOHNEN

Oberhausener

Wohnungsmarktbeobachtung 2022



Impressum

Kurzreport – 05/2022

Herausgeber: Stadt Oberhausen, Der Oberbürgermeister

bearbeitet von: Verena Thoer, Dana Scheer

Redaktion: Thomas Meister, Gerhard Effgen, Ralf Güldenzopf

Gestaltung Umschlag und Druck: ppa media, Oberhausen (www.ppa-media.de)

Bilder: Stadt Oberhausen/ Tom Thöne

Skyline Oberhausen - Titel- & Rückseite © SimpLine & Foto

Zentrale Information:

Stadtverwaltung Oberhausen

Dezernat 0 / Strategische Planung und Stadtentwicklung

Bereich 4-5 / Integrierte Stadtentwicklung und Statistik

Fachbereich 4-5-10 Statistik

Rathaus Oberhausen
Schwartzstraße 72
46042 Oberhausen

Tel.: 0208 825 - 2044

Fax: 0208 825 - 5120

E-Mail: statistik@oberhausen.de

Fachbereich 4-5-20 Stadtentwicklung

Technisches Rathaus
Bahnhofstraße 66
46145 Oberhausen

Telefon: 0208 825 - 2756

Fax: 0208 825 - 5260

E-Mail: stadtentwicklung@oberhausen.de

Inhaltsverzeichnis

Zentrale Ergebnisse	4
Einleitung	6
Datenherkunft	7
Bevölkerung	9
<i>Bevölkerungsbestand</i>	9
<i>Bevölkerungsdichte</i>	11
<i>Privathaushalte</i>	13
<i>Wanderungsverhalten</i>	17
Sozialstruktur	18
<i>Sozialindex</i>	19
<i>Haushaltseinkommen</i>	21
Bauen	21
<i>Baubestand</i>	22
<i>Bautätigkeit</i>	25
<i>Wohnbauflächen</i>	26
<i>Geförderter Wohnraum</i>	27
Wohnen	28
<i>Eigentum - Miete</i>	28
<i>Wohnzufriedenheit</i>	29
<i>Wohnflächenstruktur</i>	33
<i>Leerstand</i>	36
Fazit	38
Ausblick	42

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Regelkreislauf Masterplan Wohnen	6
Abb. 2: Verteilung der Bevölkerung 2020 nach Sozialraum.....	10
Abb. 3: Bevölkerungsverteilung 2020 im Sozialraum nach Altersgruppen in Prozent.....	11
Abb. 4: Einwohnerdichte pro Sozialraum	12
Abb. 5: Veränderung der Anzahl der Haushalte ab 2011 im Vergleich zum Vorjahr	13
Abb. 6: Verteilung der Haushaltstypen 2020.....	14
Abb. 7: Altersstruktur der Einpersonenhaushalte 2020.....	14
Abb. 8: Veränderung der Anzahl der Haushaltstypen im Vergleich zum Vorjahr ab 2011	14
Abb. 9: Verteilung der Haushalte 2020 auf die Sozialräume	15
Abb. 10: Veränderung der Anzahl der Haushalte im Sozialraum im Vergleich zum Vorjahr ab 2011 ..	16
Abb. 11: Verteilung der Haushaltstypen 2020 nach Sozialraum.....	16
Abb. 12: Altersstruktur der Einpersonenhaushalte 2020 nach Sozialraum.....	17
Abb. 13: Außenwanderung 2011 bis 2020.....	18
Abb. 14: Summe der Umzüge innerhalb Oberhausen von 2011 bis 2020 nach Sozialraum.....	18
Abb. 15: Karte Sozialindex 2020	20
Abb. 16: Haushalt-Nettoeinkommen nach Sozialraum	21
Abb. 17: Verteilung der Wohngebäudetypen ab 2014	22
Abb. 18: Verteilung der Wohngebäudetypen auf die Sozialräume 2020	23
Abb. 19: Wohnfläche in m ² pro Person, Haushalt und Wohnung 2020 nach Sozialraum	24
Abb. 20: Verteilung der Baualtersklassen im Sozialraum	25
Abb. 21: fertiggestellte Wohn-Neubauten ab 2014 (inkl. Wohnheime)	26
Abb. 22: Baugenehmigungen für Wohngebäude (Neubau und Baumaßnahmen)	26
Abb. 23: Anteil sozialgeförderter Wohnungen 2020 ¹ nach Sozialraum	27
Abb. 24: Anteil selbstgenutztes Eigentum.....	28
Abb. 25: Altersstruktur der Befragungsteilnehmerinnen und -teilnehmer	30
Abb. 26: Wohndauer in Oberhausen nach Sozialraum.....	30
Abb. 27: Zufriedenheit mit der eigenen Wohnung/ dem eigenen Haus nach Sozialraum	31
Abb. 28: Zufriedenheit mit der eigenen Wohnung/ dem eigenen Haus nach Alter der Befragten	31
Abb. 29: Zufriedenheit mit dem eigenen Stadtteil	32
Abb. 30: Beurteilung der Sauberkeit im eigenen Stadtteil.....	32
Abb. 31: Anteil Grünfläche und versiegelte Fläche nach Sozialraum	33
Abb. 32: Karte der Verteilung öffentliche und privaten Grünflächen	34
Abb. 33: Karte der Mehrfachbelastungen.....	35
Abb. 34: Anzahl der Leerstände nach Dauer	36
Abb. 35: Anzahl der relevanten Leerstände in den Sozialräumen	36
Abb. 36: Wohnungsleerstandsquote im Sozialraum	37
Abb. 37: Leerstand nach Dauer.....	37
Abb. 38: Verteilung der Bevölkerung und der Fläche 2020 nach Sozialraum	38
Abb. 39: Veränderung der Zahl der Wohnungen und der Haushalte 2015 bis 2019	40

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Bevölkerungsbestand nach Sozialraum 2011 bis 2020	9
Tab. 2: Bevölkerungsverteilung 2011 bis 2020 nach Altersgruppen.....	11
Tab. 3: Verteilung der Haushaltstypen von 2011 bis 2020	13
Tab. 4: Wohnungs- und Gebäudebestand ab 2014	22
Tab. 5: Wohngebäudebestand nach Gebäudetyp pro Sozialraum 2020	23
Tab. 6: Wohnfläche pro Person, Haushalt und Wohnung ab 2014.....	24
Tab. 7: Grünfläche und versiegelte Fläche in ha nach Sozialraum.....	33

Zentrale Ergebnisse

Die **Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner** ist in den letzten Jahren leicht zurückgegangen. Einen deutlichen Rückgang gab es im Corona-Jahr 2020. Bezogen auf die Altersstruktur lässt sich jedoch ein höherer prozentualer Anteil von Kindern, Jugendlichen und älteren Menschen an der Gesamtbevölkerung verzeichnen.

Die Anzahl der **Haushalte** ist ebenfalls leicht rückläufig. Der am häufigsten vertretene Haushaltstyp ist der Einpersonenhaushalt.

Sterkrade-Mitte ist der bevölkerungsreichste Sozialraum und hat die höchste Anzahl an Wohngebäuden in Oberhausen. Die höchste **Bevölkerungsdichte** weist der Sozialraum Mitte/Styrum auf. Dort fällt der Anteil an Grünflächen auch am geringsten aus.

Die **Wanderungsgewinne** der letzten Jahre bleiben 2020 für Oberhausen aus. Bei den Umzügen innerhalb des Stadtgebietes verbleibt der überwiegende Anteil der Einwohnerinnen und Einwohner im eigenen Sozialraum.

Bei der Betrachtung der **Sozialstruktur** zeigt sich gem. Sozialindex (Anzeige des Armutsrisikos), dass besonders die in den Räumen Osterfeld-Mitte, Innenstadt (Alt-Oberhausen) und im Marienviertel lebenden Menschen statistisch ein erhöhtes Armutsrisiko aufweisen.

Der **Gebäude- und Wohnungsbestand** nimmt stetig zu. Der Bestand ist über die Hälfte von Einfamilienhäusern geprägt. Die größte Anzahl an Einfamilienhäusern ist in den Sozialräumen Sterkrade-Nord, Sterkrade-Mitte und Osterfeld vertreten. Geschosswohnungsbau befindet sich vor allem in Mitte/ Styrum, Oberhausen-Ost und Sterkrade-Mitte.

Die durchschnittliche **Wohnfläche** pro Kopf liegt in Oberhausen mit 42,51m² unterhalb der durchschnittlichen Wohnfläche pro Kopf in Nordrhein-Westfalen, aber entspricht in etwa den Werten kreisfreier Städte im Ruhrgebiet. Lediglich in Sterkrade Nord entspricht die zur Verfügung stehende pro Kopf Wohnfläche dem Durchschnitt des Landes (rund 47 m²). Hier ist auch der Anteil an selbstgenutztem Wohneigentum am höchsten.

Die Verteilung der **Baualtersklassen** zeigt, dass Mitte/Styrum den ältesten und Sterkrade-Nord den jüngsten Baubestand hat.

Für den Bau von etwa 3.350 Wohneinheiten bis 2030 stehen entsprechende Flächenpotenziale zur Verfügung. Die größten Potenziale befinden sich in Oberhausen-Ost und Sterkrade-Mitte. Der berechnete Bedarf (Studie Wohnen in Oberhausen) an Wohneinheiten liegt aktuell bei ca. 4.400 Wohneinheiten bis 2030. In Alstaden/Lirich ist er am höchsten. Die berechneten Bedarfe wurden bereits in den Jahren 2017 bis 2020 durch rund 1.160 Baufertigstellungen reduziert. Somit kann der verbliebene Restbedarf voraussichtlich über die vorhandenen Potenzialflächen gedeckt werden.

Der Anteil an **gefördertem Wohnungsbau** in der Bestandsbebauung liegt leicht oberhalb des Landesdurchschnitts in Nordrhein-Westfalen. In Oberhausen ist der höchste Anteil an gefördertem Wohnungsbau in Sterkrade-Nord und der niedrigste in Alstaden/Lirich zu finden.

Die Zufriedenheit der Oberhausenerinnen und Oberhausener mit der eigenen Wohnung ist seit 2013 kontinuierlich gestiegen. In der letzten Bürgermeinung (2020) gaben 83 Prozent der Befragten an, zufrieden oder sehr zufrieden mit ihrer Wohnung bzw. Haus zu sein. Auch die

Zufriedenheit mit dem eigenen Stadtteil liegt bei fast 70 Prozent. Die größte Unzufriedenheit mit dem Stadtteil herrscht mit ca. 17 Prozent in Mitte/ Styrum und Osterfeld.

Die höher verdichteten Bereiche mit geringen Grünflächenanteilen, wie Teile des Oberhauser Südens, Osterfeld-Mitte und Sterkrade-Mitte weisen **Wohnumfeldbelastungen** im Sinne von Klimabelastungen auf. Hinzukommt, dass in diesen Bereichen meist auch Menschen leben, die ein erhöhtes Armutsrisiko aufweisen. Die Karte der Mehrfachbelastungen stellt diese soziale und ökologische Belastung für die Bewohnerinnen und Bewohner dar. Der für den Wohnungsmarkt relevante Leerstand liegt in Oberhausen unterhalb der 3 Prozent-Marke, die als notwendige Fluktuationsreserve für einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt angesetzt wird. Außerdem gibt es einen strukturellen Leerstand von über 650 Wohnungen, die nicht mehr marktgängig sind und somit ein Potenzial für den Wohnungsmarkt darstellen (Ersatzneubau, Sanierung u.Ä.).

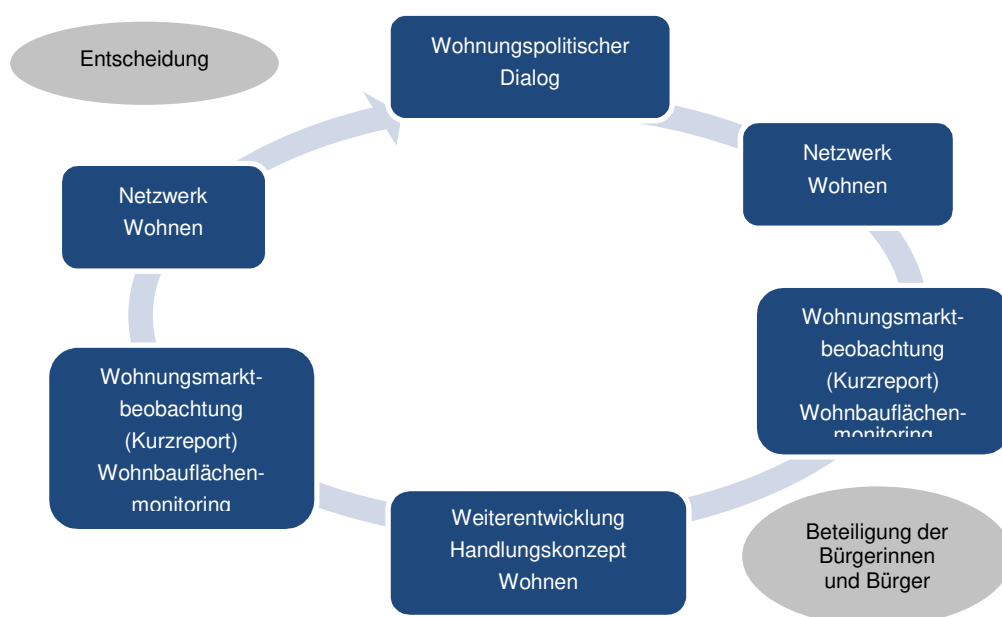
Einleitung

Die Stadt Oberhausen beauftragte im Jahr 2016 das IfS (Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH), in Kooperation mit Timourou Wohn- und Stadtraumkonzepte, mit der Analyse des Oberhausener Wohnungsmarktes. Die Ergebnisse dieser Analyse - in Form von Handlungsempfehlungen für den Bestand, den Wohnungsneubau, aber auch die Wohnungsmarktbeobachtung und strategische Gestaltung – flossen in die „Studie Wohnen in Oberhausen 2017“.

Zur Bearbeitung bzw. Umsetzung dieser Handlungsempfehlungen sind die Etablierung und Verstetigung eines „Wohnungspolitischen Dialogs“ sowie die Aufstellung eines Masterplans Wohnen als wichtige Grundpfeiler definiert worden, um sich gemeinsam mit zentralen Akteurinnen und Akteuren auf Leitlinien und Strategien sowie räumliche Schwerpunkte und zeitliche Prioritäten zu verständigen.

In einem Teilgutachten zur Studie wurde die Empfehlung einer an die Studie anschließende kleinräumige und kontinuierlich durchführbare Wohnungsmarktbeobachtung erörtert sowie bereits Indikatoren und Kennzahlen beispielhaft veranschaulicht. Der vorliegende Bericht greift diese Empfehlung auf und widmet sich der gebündelten Darstellung wohnungsmarktrelevanter Rahmendaten und Indikatoren, deren Datenbasis kontinuierlich zur Verfügung stehen und mit kommunalen Mitteln erbracht werden können. Auf diese Weise soll ein regelmäßiges Instrument etabliert werden, welches die Entwicklungen am Wohnungsmarkt abbildet und so Handlungsfelder aufzeigen kann, welche dann im weiteren Prozess in einem Handlungskonzept aufgegriffen werden können um Bedarfe abzuleiten und Umsetzungen zu initiieren. Dieser Bericht zur Wohnungsmarktbeobachtung bildet damit ein wichtiges flankierendes Informationsinstrument im Regelkreislauf *Masterplan Wohnen* (s. Abb. 1) für den Austausch und die Zusammenarbeit der Stadt mit wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Akteurinnen und Akteuren.¹

Abb. 1: Regelkreislauf Masterplan Wohnen



¹ Vgl. IfS, 2018: Wohnen in Oberhausen 2017 – Teilgutachten Vorschlag zur Wohnungsmarktbeobachtung; S. 1f.

Der vorliegende Bericht ist somit ein Baustein des Masterplans Wohnen. Mit ihm wird eine Basis zur Vorbereitung weiterer Arbeitsschritte des Masterplans Wohnen geschaffen. Wie in Abbildung 1 abzulesen, ist dabei der Masterplan Wohnen als zyklischer Prozess zu verstehen, welcher verschiedene Elemente umfasst, die miteinander in einem Wirkzusammenhang stehen. Ziel ist der Aufbau eines kontinuierlichen Regelkreislaufs, durch den aktuelle Entwicklungen im Bereich Wohnungsbau verfolgt und entsprechende Handlungsansätze entwickelt werden können.

Datenherkunft

Die in diesem Bericht dargestellten Daten zum Wohnungsmarkt Oberhausen wurden aus den Datenbeständen des Bereichs Statistik, des Fachbereichs Stadtentwicklung und regionalen Planung zusammengestellt:

Die **Bevölkerungsdaten** (Bestand, Haushalte, Wanderung) werden stadtintern aus dem Einwohnermeldeverzeichnis generiert und können somit kleine Abweichungen zu den Daten des Landesamtes aufweisen. Stichtag ist stets der 31. Dezember. Da aufgrund der pandemischen Situation in 2020 einige Entwicklungen ggfls. trendabweichend beeinflusst wurden, wie z.B. das Wanderungsverhalten, wird bei der Sozialraumbetrachtung unter Umständen ebenfalls das Jahr 2019 herangezogen.

Bei den Daten zur **Sozialstruktur** wird hauptsächlich auf den **Sozialindex** verwiesen. Dieser beschreibt ausführlich im Sozialbericht 2020 die vielfältigen Lebenslagen der Oberhausenerinnen und Oberhausener. Zur Ermittlung des Sozialindex werden die Anteile von Bevölkerungsgruppen, die statistisch einem erhöhten Risiko für Armut und soziale Ausgrenzung ausgesetzt sind, als Indikatoren für Unterstützungsbedarfe betrachtet. Je mehr Indikatorenwerte in einem Sozialquartier erhöht sind, desto größer und komplexer wird der potentielle Unterstützungsbedarf in diesem Quartier eingeschätzt. Diese Erkenntnisse werden für die Wohnungsmarktbeobachtung genutzt und übernommen. So werden Parallelstrukturen gemieden und Synergien erzeugt.

Das **Haushaltseinkommen** – genauer das Haushalts-Nettoeinkommen – ist eine Frage in der regelmäßig stattfindenden Bürgerbefragung. Durch die Nutzung dieser Ergebnisse ist eine Darstellung zum Einkommen auf Sozialraumbene möglich, da andere Daten zum Beispiel die des Mikrozensus, lediglich auf gesamtstädtischer Ebene vorliegen. Ein weiteres Thema in der Bürgerbefragung ist die **Wohnzufriedenheit**, welches im Kapitel *Wohnen* aufgegriffen wird. An der zuletzt durchgeführten Bürgerbefragung im Herbst 2020 nahmen 1.998 Bürgerinnen und Bürger teil.

Weiterführende Informationen Online:

Sozialstrukturatlas:

<http://www.oberhausen.de/atlas/Sozialstrukturatlas/>

O.BIS:

<http://www.duva-server.de/OBIS/>

Datenbank IT.NRW:

<https://www.landesdatenbank.nrw.de/>

Statistisches Bundesamt

<https://www.destatis.de/>

Die Daten zum **Gebäude- bzw. Wohnungsbestand** stammen aus der stadt eigenen Fortschreibung der Wohnungs- und Gebäudedatei des Zensus 2011. Die **Baufertigstellungen** werden jährlich von IT.NRW übermittelt.

Der **Leerstand** wird in Oberhausen mit Hilfe abgemeldeter Stromzähler ermittelt. Diese Daten erhält der Bereich Statistik vom örtlichen Energieversorger und ermittelt so, in Verbindung mit den Gebäude- und Wohnungsdaten, die Wohnungsleerstandquote.

Die Quote bezieht sich dabei auf die Anzahl der abgemeldeten Stromzähler Ende Juni und die Anzahl der Wohnungen Ende Dezember des Vorjahres. Unberücksichtigt beim Leerstand bleiben hierbei Wohnungen, die weniger als drei Monate oder mehr als fünf Jahre leer stehen. Bei Ersterem geht man von einer Übergangsphase zwischen unterschiedlichen Bewohnerinnen und Bewohnern aus und bei Letzterem von Wohnraum, der nicht mehr zur Verfügung steht oder unbewohnbar ist.

Die **Wohnbauflächenpotenziale** wurden aus den Ergebnissen des Siedlungsflächenmonitorings Ruhr 2020 und einer Analyse der Bebauungsplanpotenziale und weiterer verfügbarer Flächen ermittelt und zusammengetragen. Sie werden für jeden Sozialraum in Wohneinheiten angegeben.

Die **Neubaubedarfe bis 2030** sind aus der Studie Wohnen in Oberhausen 2017 übernommen und wurden vom Gutachter² errechnet.

Die Darstellung und Daten zu den **Grünflächen** wurden über eine Auswertung der Realnutzungskartierung des Regionalverbands Ruhr von 2019 ermittelt. Auch der **Karte der Mehrfachbelastung** liegt die Realnutzung und die Klimaanalyse des RVR zugrunde. Zusätzlich dazu wurden die Bereiche verschnitten, die im Sozialindex besondere Bedarfe anzeigen. Die Mehrfachbelastung wurde im Rahmen des Sozialberichtes vom Bereich Soziales und Bereich Stadtplanung gemeinsam erarbeitet und wird nun hier aufgegriffen.

Vergleiche mit **Daten auf Landesebene** basieren auf den frei zugänglichen Daten des IT.NRW und des statistischen Bundesamtes.

Der Großteil der folgend vorgestellten Rahmendaten sowie weitere Daten, Darstellungen und Veröffentlichungen sind abrufbar in den Informationsportalen des Bereichs Statistik.

² Vgl. IfS und TIMOUROU 2018: Wohnen in Oberhausen 2017; S. 118 ff.

Bevölkerung

Die Bevölkerung bzw. die Privathaushalte bilden die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Das heißt, über die Entwicklung und Wanderung der Bevölkerung bzw. Privathaushalte - sowohl insgesamt als auch räumlich differenziert oder altersbezogen - lassen sich Rückschlüsse für den Wohnungsmarkt ziehen.

Bevölkerungsbestand

Die Bevölkerung unterlag in den vergangenen zehn Jahren einigen Schwankungen. So sank die Anzahl der Oberhausenerinnen und Oberhausenern von 211.585 in 2011 auf 210.326 in 2014 ab. Es wurde der niedrigste Wert der letzten Jahre erreicht, um dann wieder bis auf 212.690 in 2017 anzusteigen – dem höchsten Wert in den letzten 10 Jahren. Verantwortlich für diese Entwicklungen waren zum einen die Außenwanderung, also die Wanderung von Menschen über die Stadtgrenze hinweg und hierbei insbesondere die Zuwanderung Geflüchteter und zum anderen die nach 2014 zu beobachtende deutliche Zunahme der Geburten.

2018 und 2019 war die Bevölkerungszahl gegenüber 2017 zwar wieder rückläufig, blieb jedoch über 212.000. Im Corona-Jahr 2020 sank die Zahl dann deutlich auf 210.891 ab. Dieser Einbruch ist im Wesentlichen auf den Einbruch der Außenwanderung 2020 zurückzuführen, welcher mutmaßlich durch die coronabedingten Einschränkungen der Mobilität, die auch private Wohnstandortverlagerungen von und nach Oberhausen erschwert haben, verursacht wurde. Da die Pandemie eine Ausnahmesituation darstellt, wird hier zunächst nicht von einer Trendwende ausgegangen.

Die Schwankungen der Bevölkerungszahl schlagen sich in den Sozialräumen unterschiedlich nieder. So ist die Zahl in Oberhausen Mitte / Styrum seit 2011 stetig angestiegen und erreichte 2019 mit 27.143 den höchsten Wert. 2020 sank auch hier die Bevölkerungszahl um -399 auf 26.744. In Sterkrade-Mitte sinkt die Bevölkerungszahl hingegen bereits seit 2015 kontinuierlich ab. Vom Höchststand in 2015 mit 48.485 auf zuletzt 47.740 (s. Tab.1).

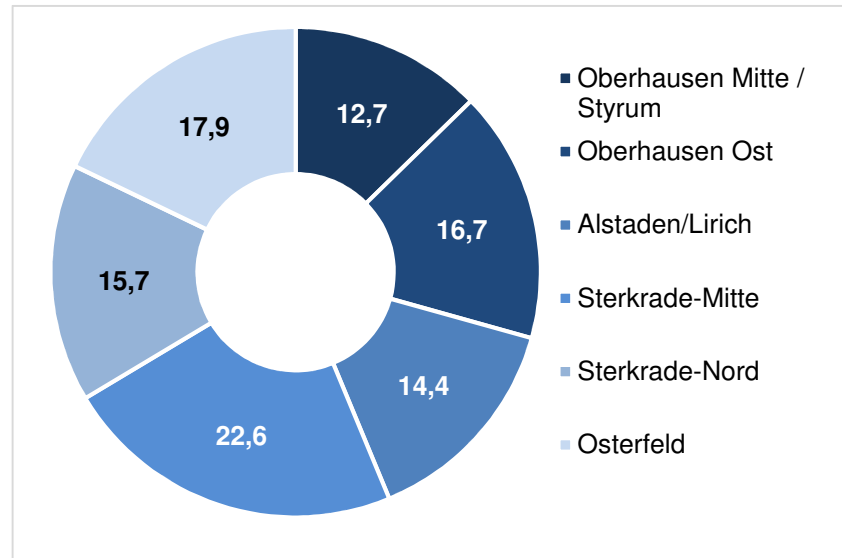
Auch NRW weit ging die Bevölkerungszahl zurück. Laut IT.NRW sank sie von 2019 auf 2020 um 21.651 Bürgerinnen und Bürger auf einen Bevölkerungsbestand von 17.925.570 zum 31.12.2020 in NRW.

Tab. 1: Bevölkerungsbestand nach Sozialraum 2011 bis 2020

Jahr	Oberhausen Mitte/Styrum	Oberhausen Ost	Alstaden/Lirich	Sterkrade-Mitte	Sterkrade-Nord	Osterfeld	Gesamt
2011	25.120	34.987	30.919	48.353	33.943	38.261	211.583
2012	25.225	34.932	30.815	48.381	33.777	38.046	211.176
2013	25.242	34.705	30.660	48.123	33.692	37.932	210.354
2014	25.259	34.783	30.700	48.294	33.536	37.754	210.326
2015	25.656	35.186	30.912	48.485	33.821	37.828	211.888
2016	26.194	35.309	30.887	48.421	33.569	38.080	212.460
2017	26.708	35.311	30.700	48.321	33.479	38.171	212.690
2018	26.934	35.386	30.555	48.072	33.311	37.908	212.166
2019	27.143	35.290	30.601	47.898	33.424	37.843	212.199
2020	26.744	35.134	30.422	47.740	33.164	37.687	210.891

Die Verteilung der Bevölkerung im Jahr 2020 auf die unterschiedlichen Sozialräume ist in Abbildung 2 dargestellt. Diese Verteilung unterlag nur geringen Änderungen in den vergangenen zehn Jahren. So schwankt der Anteil der Bevölkerung in Oberhausen Mitte/Styrum zwischen 2011 und 2020 zwischen 11,9 (2011 & 2012) und 12,8 (2019) Prozent. Die Schwankungen in den übrigen Sozialräumen belaufen sich auf 0,1 bis 0,4 Prozentpunkte.

Abb. 2: Verteilung der Bevölkerung 2020 nach Sozialraum



Da unterschiedliche Altersgruppen auch unterschiedliche Wohnbedarfe und -ansprüche haben, erfolgt im Weiteren eine Betrachtung der Bevölkerung differenziert nach fünf verschiedenen Altersgruppen.

Zunächst die unter 18-Jährigen: In diesem Alter existiert meist noch kein eigener Haushalt. Dann die Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter bis unter 65 Jahre, untergliedert in 18 bis unter 45-Jährige und 45 bis unter 65-Jährige. Veränderungen der Haushaltssituation durch Auszug, Umzug, Familiengründung oder berufliche Orientierung sind in der Altersgruppe bis 45 Jahre vermehrt zu erwarten. Dann die älteren Generationen differenziert in 65 bis unter 85 Jahre mit zumeist weniger Wohnungswechsel und ab 85 Jahren, hier vergrößert sich der Anteil derer, die nicht mehr selbstständig wohnen (können) (siehe dazu auch den Abschnitt zu Wanderungsverhalten).

Differenziert nach diesen Altersgruppen zeigt sich, dass im Laufe der letzten zehn Jahre die Anteile der 18- bis unter 45- sowie der 45- bis unter 65-Jährigen leicht rückläufig sind. Sie sanken von 32,9 in 2011 auf 32,2 Prozent in 2020 bzw. von 30,4 auf 29,5 Prozent. Im Gegenzug sind die anderen Altersgruppen zwischen 0,3 (unter 18-Jährige) und 0,8 Prozentpunkte (85 Jahre und älter) gestiegen (s. Tab. 2).

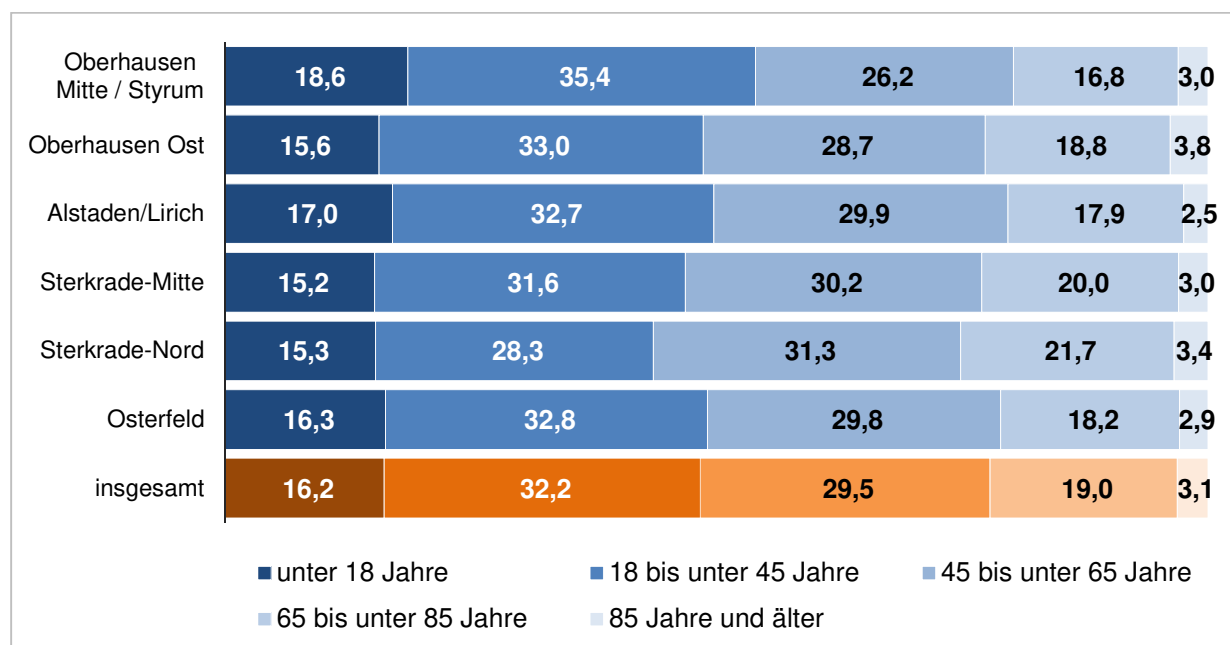
Auch auf Landesebene ist der Anteil der Bürgerinnen und Bürger ab 85 Jahre in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen - von 2,4 in 2011 auf 3,0 in 2020. Anders der Anteil der 18- bis 45-Jährigen. Ihr Anteil sank seit 2011 von 33,5 auf 32,5 Prozent. Die Anteile der übrigen Altersgruppen unterlagen auf Landesebene über die Jahre stets leichten Schwankungen.

Wie in Abbildung 3 zu erkennen ist, unterscheiden sich die Anteile der Altersgruppen in den Sozialräumen leicht. So ist abzulesen, dass die Werte für die unter 18-Jährigen in Oberhausen Mitte/Styrum und Alstaden /Lirich über den 16,2 Prozent für Oberhausen gesamt liegen. Im Gegenzug liegt dieser Anteil in Oberhausen Ost sowie Sterkrade-Mitte und -Nord leicht darunter. Ebenfalls unter dem stadtweiten Wert liegt in Sterkrade-Nord mit 28,3 Prozent der Anteil der 18- bis unter 45-Jährigen. Gleichzeitig ist hier der Anteil der 65- bis unter 85-Jährigen mit 21,7 Prozent höher als der für ganz Oberhausen (19,0 Prozent).

Tab. 2: Bevölkerungsverteilung 2011 bis 2020 nach Altersgruppen

Jahr	unter 18 Jahre		18 bis unter 45 Jahre		45 bis unter 65 Jahre		65 bis unter 85 Jahre		85 Jahre und älter		Gesamt Anzahl
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
2011	33.632	15,9	69.549	32,9	64.274	30,4	39.239	18,5	4.891	2,3	211.585
2012	33.107	15,7	68.717	32,5	65.103	30,8	39.145	18,5	5.101	2,4	211.173
2013	32.793	15,6	67.830	32,2	65.315	31,1	39.079	18,6	5.337	2,5	210.354
2014	32.509	15,5	67.459	32,1	65.563	31,2	39.236	18,7	5.559	2,6	210.326
2015	32.956	15,6	68.412	32,3	65.444	30,9	39.333	18,6	5.743	2,7	211.888
2016	33.376	15,7	68.360	32,2	65.315	30,7	39.559	18,6	5.850	2,8	212.460
2017	33.472	15,7	68.591	32,2	64.910	30,5	39.847	18,7	5.870	2,8	212.690
2018	33.608	15,8	68.483	32,3	64.155	30,2	40.026	18,9	5.894	2,8	212.166
2019	34.079	16,1	68.445	32,3	63.227	29,8	40.260	19,0	6.188	2,9	212.199
2020	34.119	16,2	67.817	32,2	62.212	29,5	40.158	19,0	6.585	3,1	210.891

Abb. 3: Bevölkerungsverteilung 2020 im Sozialraum nach Altersgruppen in Prozent



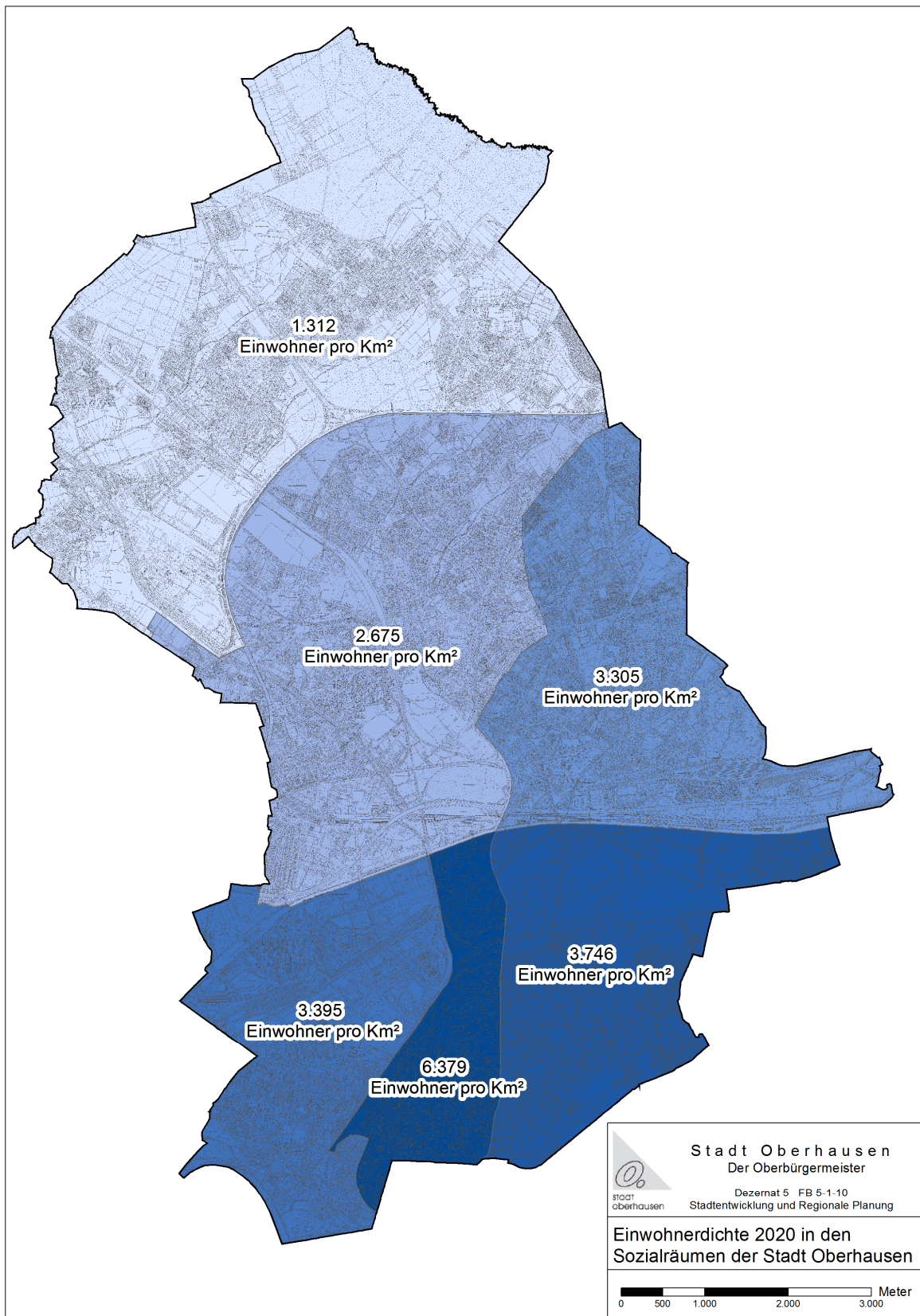
Bevölkerungsdichte

Wie in Abbildung 2 im vorangegangenen Kapitel bereits abzulesen ist, verteilt sich die Bevölkerung unterschiedlich auf die einzelnen Sozialräume. Gleichzeitig nehmen die Sozialräume unterschiedlich große Flächen ein. Daraus resultiert eine unterschiedlich hohe Bevölkerungsdichte, die ihrerseits Hinweise zur Bebauungsdichte und Flächenstruktur gibt. Für Oberhausen insgesamt beträgt die Bevölkerungsdichte 2.736 Bürgerinnen und Bürger pro Quadratkilometer. Zum Vergleich: die Bevölkerungsdichte von NRW liegt bei 526 Einwohnerinnen und Einwohner pro Quadratkilometer.

Die Unterschiede zwischen den Sozialräumen fallen deutlich aus. So kommen in Sterkrade-Nord 1.312 Oberhausenerinnen und Oberhausener auf einen Quadratkilometer und in Oberhausen Mitte / Styrum 6.379 Bürgerinnen und Bürger (s. Abb. 4).

Eine detailliertere Darstellung der Flächen und Flächenanteile erfolgt im späteren Kapitel zum Wohnbauflächen/-potenzial.

Abb. 4: Einwohnerdichte pro Sozialraum



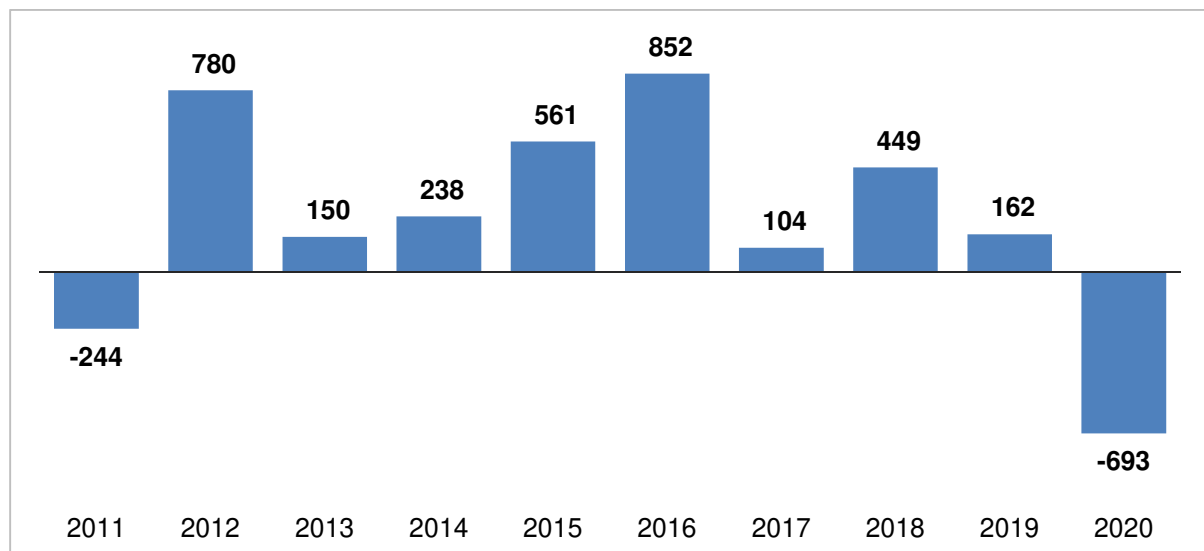
Privathaushalte

Relevanter noch als der reine Bevölkerungsbestand ist die Anzahl der Haushalte – also die Menschen, die in einer Wohnung oder einem Haus zusammenleben und somit die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt bilden. Die Anzahl der Privathaushalte ist nach einem Rückgang in 2011 kontinuierlich gestiegen und zwar von 102.247 in 2011 auf 104.850 in 2020 – wobei letzterer Wert einen Rückgang um -693 zum Vorjahr aufweist (s. Tab. 4). Hier spielt der allgemeine Bevölkerungsrückgang von 2019 auf 2020 eine entscheidende Rolle (s. Kapitel Bevölkerungsbestand). Deutliche Anstiege waren 2012 und 2016 zu verzeichnen mit 780 und 852 Haushalten mehr als im Vorjahr (s. Abb. 5).

Tab. 3: Verteilung der Haushaltstypen von 2011 bis 2020

Jahr	Einpersonenhaushalt		Zweipersonenhaushalte		Haushalt mit Kind(ern)		Sonstiger Mehrpersonenhaushalt		Gesamt	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
2011	41.259	40,5	34.437	33,3	20.652	20,2	5.899	6,0	102.247	100
2012	42.395	40,4	34.290	33,7	20.382	20,2	5.960	5,8	103.027	100
2013	42.950	41,1	33.771	33,3	20.256	19,8	6.200	5,8	103.177	100
2014	43.391	41,6	33.642	32,7	20.155	19,6	6.227	6,0	103.415	100
2015	44.011	42,0	33.587	32,5	20.122	19,5	6.256	6,0	103.976	100
2016	44.678	42,3	33.555	32,3	20.234	19,4	6.361	6,0	104.828	100
2017	44.928	42,6	33.561	32,0	20.243	19,3	6.200	6,1	104.932	100
2018	45.802	42,8	33.281	32,0	20.180	19,3	6.118	5,9	105.381	100
2019	46.187	43,5	33.027	31,6	20.322	19,1	6.007	5,8	105.543	100
2020	46.001	43,8	32.582	31,3	20.292	19,3	5.975	5,7	104.850	100

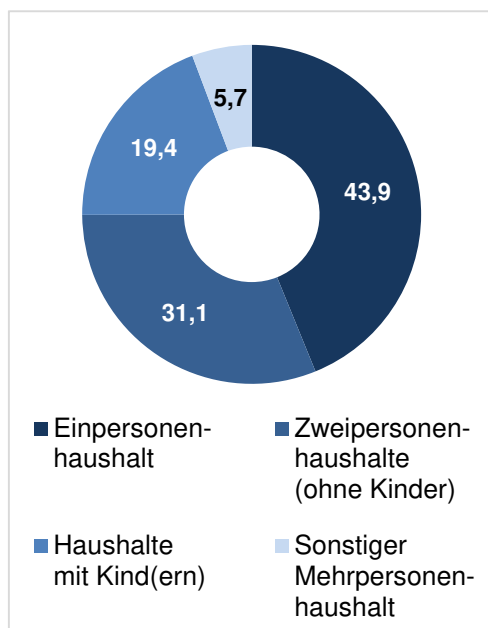
Abb. 5: Veränderung der Anzahl der Haushalte ab 2011 im Vergleich zum Vorjahr



Die prozentuale Verteilung der einzelnen Haushaltstypen ist in Abbildung 6 abzulesen. Wie zu erkennen ist, stellen die Einpersonenhaushalte mit 43,9 Prozent in 2020 den größten Anteil an Haushalten dar. Seit 2011 ist ihr Anteil um 3,3 Prozentpunkte kontinuierlich angestiegen - von 40,4 auf 43,9 Prozent (s. Tab.3) Der steigende Anteil an Einpersonenhaushalten trägt auch dazu bei, dass es insgesamt immer mehr Privathaushalte gibt. In knapp einem Drittel dieser

Haushalte leben Personen, die 65 Jahre oder älter sind (s. Abb. 7). Auf Landesebene liegt der Anteil an Einpersonenhaushalten bei 39,5 Prozent, auch dieser ist in den vergangenen zehn Jahren gestiegen.

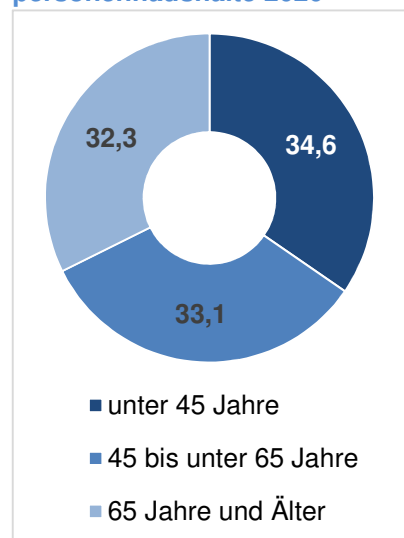
Abb. 6: Verteilung der Haushaltstypen 2020



Der Anteil der Zweipersonenhaushalte ist hingegen in den letzten zehn Jahren um 2,6 Prozentpunkte gesunken, auf 31,1 Prozent im Jahr 2020. Diese Entwicklung der Zweipersonenhaushalte zeigt sich auch auf Landesebene. Ebenfalls leicht zurückgegangen, aber immer noch bei etwa einem Fünftel, liegt der Anteil der Haushalte mit Kindern. Dieser lag 2011 bei 20,2 Prozent und erreicht nun einen Anteil von 19,4 Prozent.

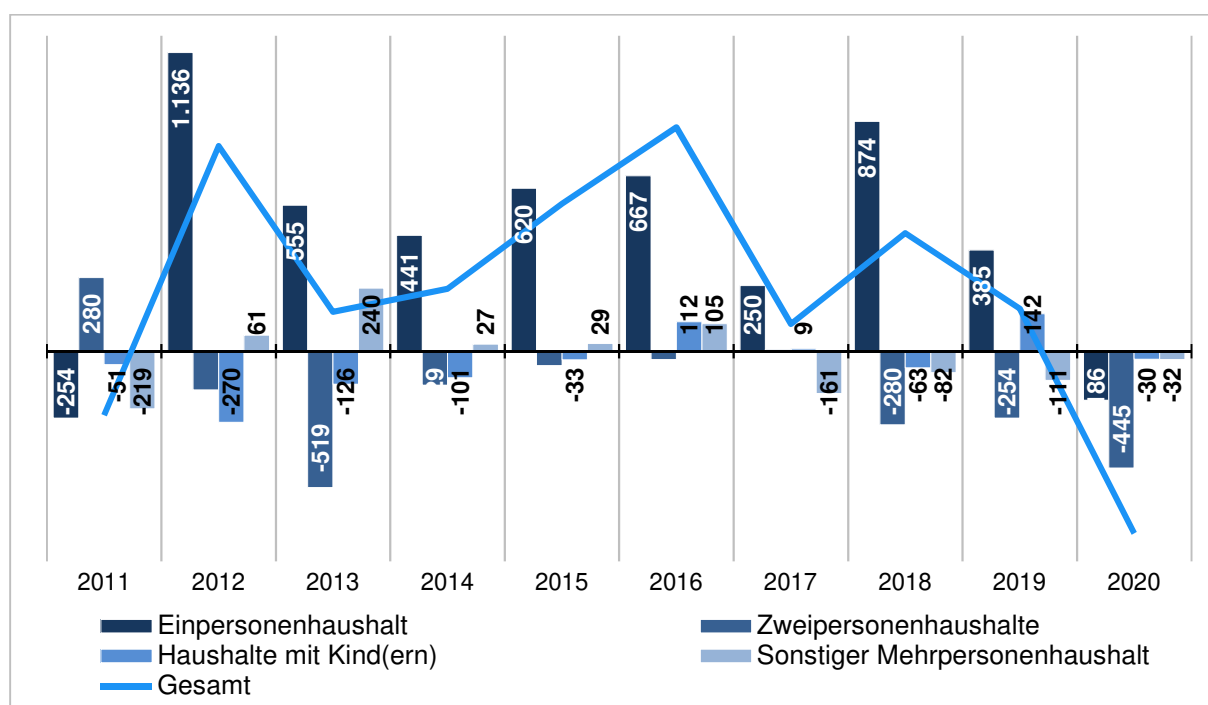
Der eben beschriebene kontinuierliche Anstieg der Anzahl der Haushalte betrifft die verschiedenen Haushaltstypen demnach unterschiedlich. Abbildung 8 zeigt diese Unterschiede.

Abb. 7: Altersstruktur der Einpersonenhaushalte 2020



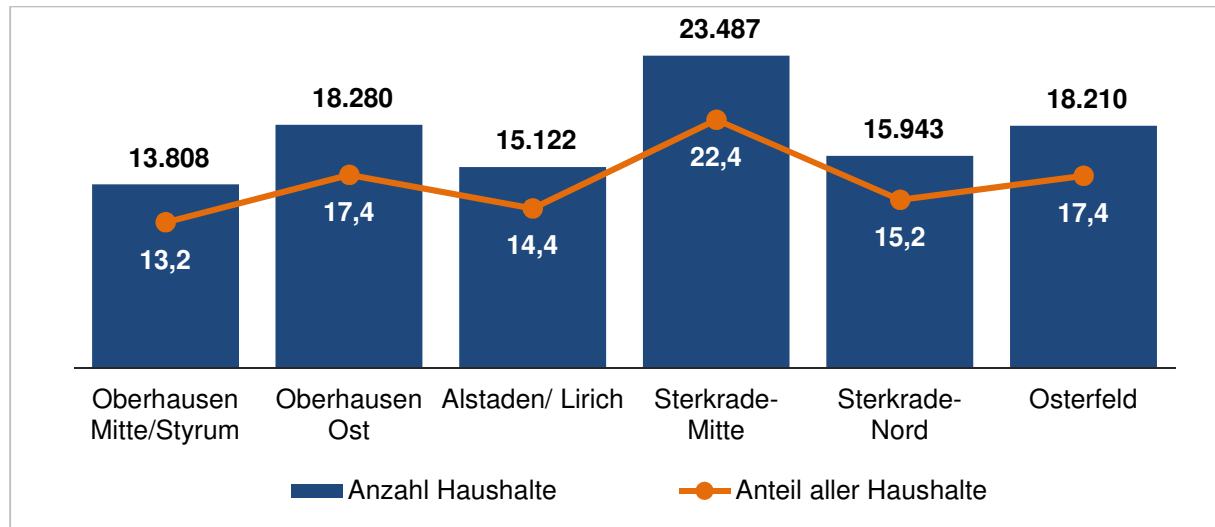
Deutlich abzulesen sind die vergleichsweise hohen Zuwächse bei den Einpersonenhaushalten. Etwas weniger auffällig und unsteter ist die Entwicklung der Haushalte mit Kindern. Hier war ab 2012 ein abnehmender Rückgang von Jahr zu Jahr zu erkennen, bis der Wert dann 2016 das erste Mal wieder im Vergleich zum Vorjahr stieg. Im Jahr 2017 stieg der Wert dann nur noch minimal im Vergleich zum Vorjahr und sank 2018 dann wieder. 2019 stieg der Wert dann erneut.

Abb. 8: Veränderung der Anzahl der Haushaltstypen im Vergleich zum Vorjahr ab 2011



Die Verteilung der Haushalte auf die sechs Sozialräume ist in Abbildung 9 aufgezeigt. Der größte Anteil der Oberhausener Haushalte befindet sich in Sterkrade-Mitte (22,4 Prozent). Darauf folgen die Sozialräume Oberhausen Ost und Osterfeld. Der geringste Anteil mit 13,2 Prozent, was 13.808 Haushalten entspricht, befindet sich in Oberhausen Mitte/Styrum.

Abb. 9: Verteilung der Haushalte 2020 auf die Sozialräume



Wird die Veränderung der Anzahl der Haushalte nach Sozialraum betrachtet, zeigt sich, dass es Jahre gibt in denen die Anzahl der Haushalte in allen Sozialräumen sinkt (2011 & 2020) oder steigt (2012 & 2018). Aber auch Jahre in denen sich die Entwicklung deutlich von Raum zu Raum unterscheidet. So zum Beispiel im Jahr 2019: In Oberhausen Mitte/ Styrum und Sterkrade-Nord stieg die Anzahl der Haushalte im Vergleich zum Vorjahr - gleichzeitig sank sie in Alstaden/Lirich und Oberhausen Ost (s. Abb. 10).

In Abbildung 11 wird die Verteilung der unterschiedlichen Haushaltstypen in den einzelnen Sozialräumen dargestellt. Es zeigen sich hierbei vor allem Unterschiede bei den Anteilen an Ein- und Zweipersonenhaushalten. So weist Mitte/ Styrum, der Sozialraum mit der geringsten Anzahl an Haushalten, mit 51,8 Prozent den höchsten Anteil an Einpersonenhaushalten auf. Der geringste Anteil an Einpersonenhaushalten befindet sich in Sterkrade-Nord. Hier liegt dieser Anteil mit 37,0 Prozent im Jahr 2020 sogar leicht unter dem Anteil der Zweipersonenhaushalte (37,9 Prozent). Ergänzend ist hier zu nennen, dass sich auch die Bewohnerinnen und Bewohner der Einpersonenhaushalte in diesen beiden Sozialräumen unterscheiden. So bestehen in Oberhausen Mitte/ Styrum 29,2 Prozent der Einpersonenhaushalte aus Personen, die 65 Jahre und älter sind - in Sterkrade-Nord sind es hingegen 39,5 Prozent (s. Abb. 12). Der Anteil an Haushalten mit Kindern liegt in den Sozialräumen zwischen 18,2 (Oberhausen Ost) und 20,0 Prozent (Alstaden/Lirich und Osterfeld). Die Varianz ist hier deutlich geringer als bei den Ein- und Zweipersonenhaushalten. Noch geringer ist der Unterschied bei den sonstigen Mehrpersonenhaushalten (nur Erwachsene d.h. Bürgerinnen und Bürger ab 18 Jahre).

Abb. 10: Veränderung der Anzahl der Haushalte im Sozialraum im Vergleich zum Vorjahr ab 2011

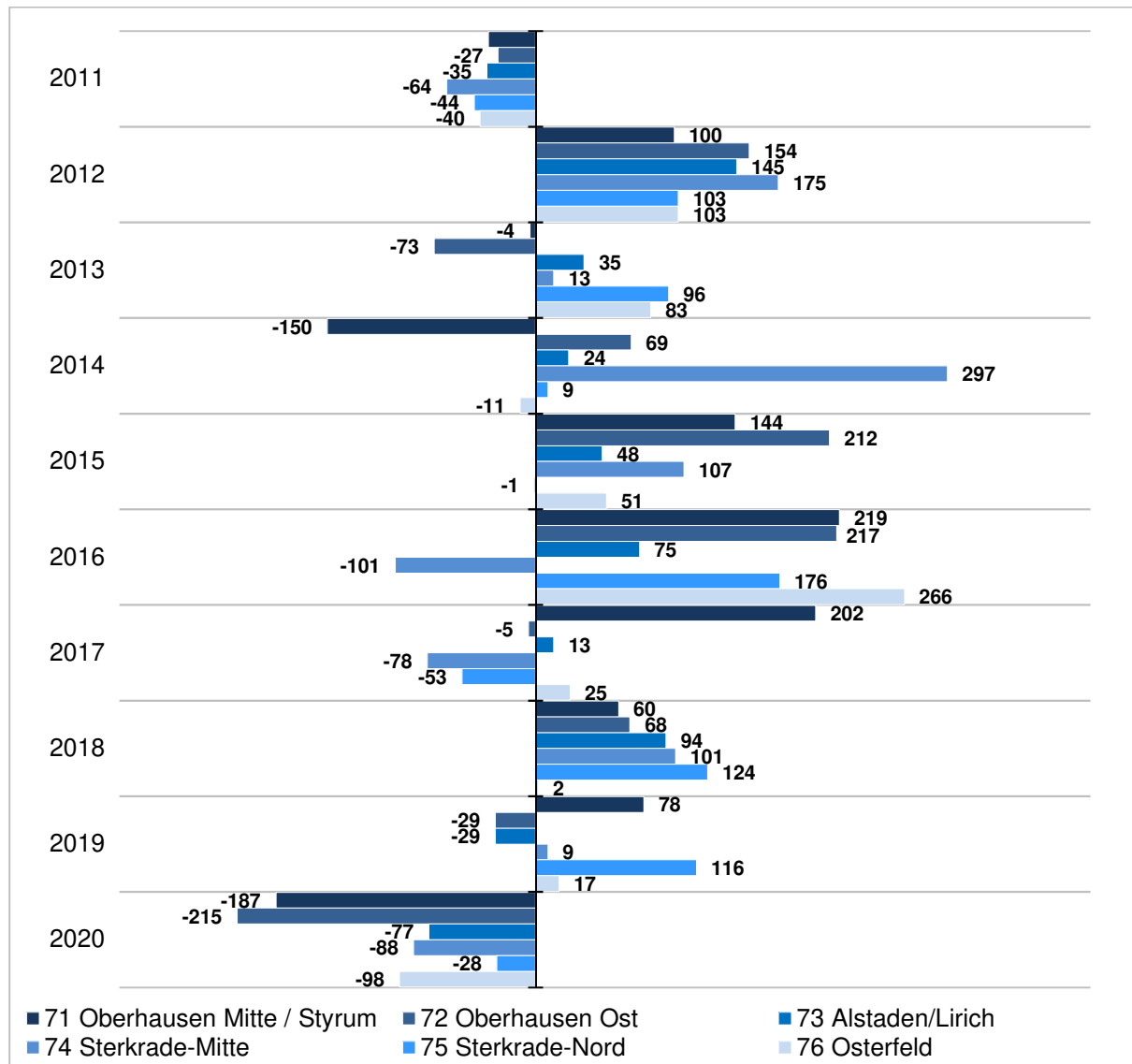


Abb. 11: Verteilung der Haushaltstypen 2020 nach Sozialraum

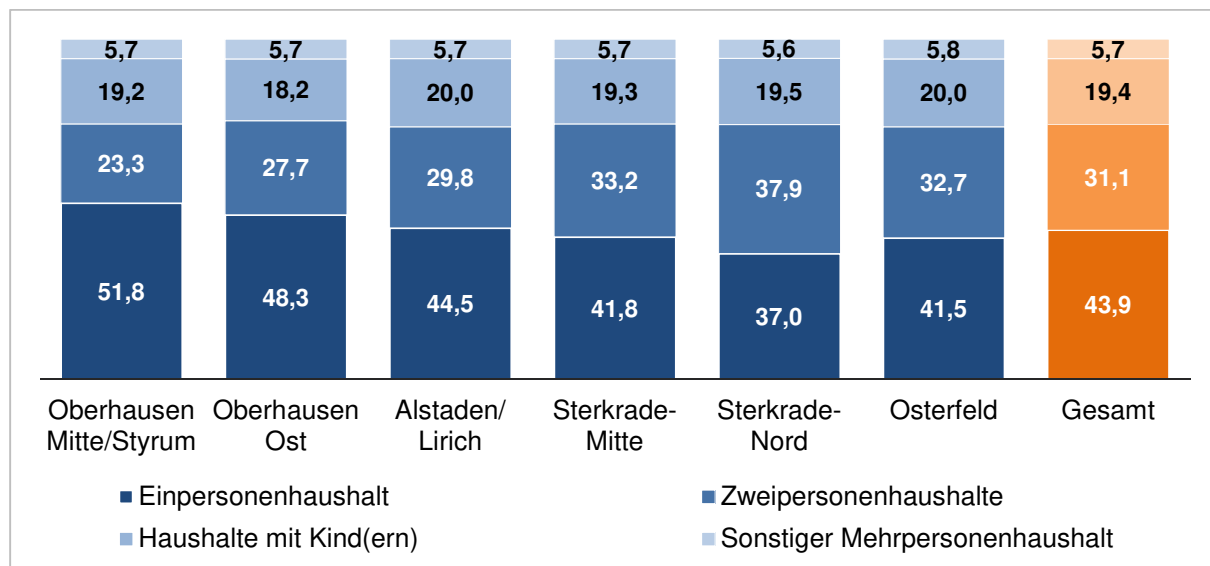
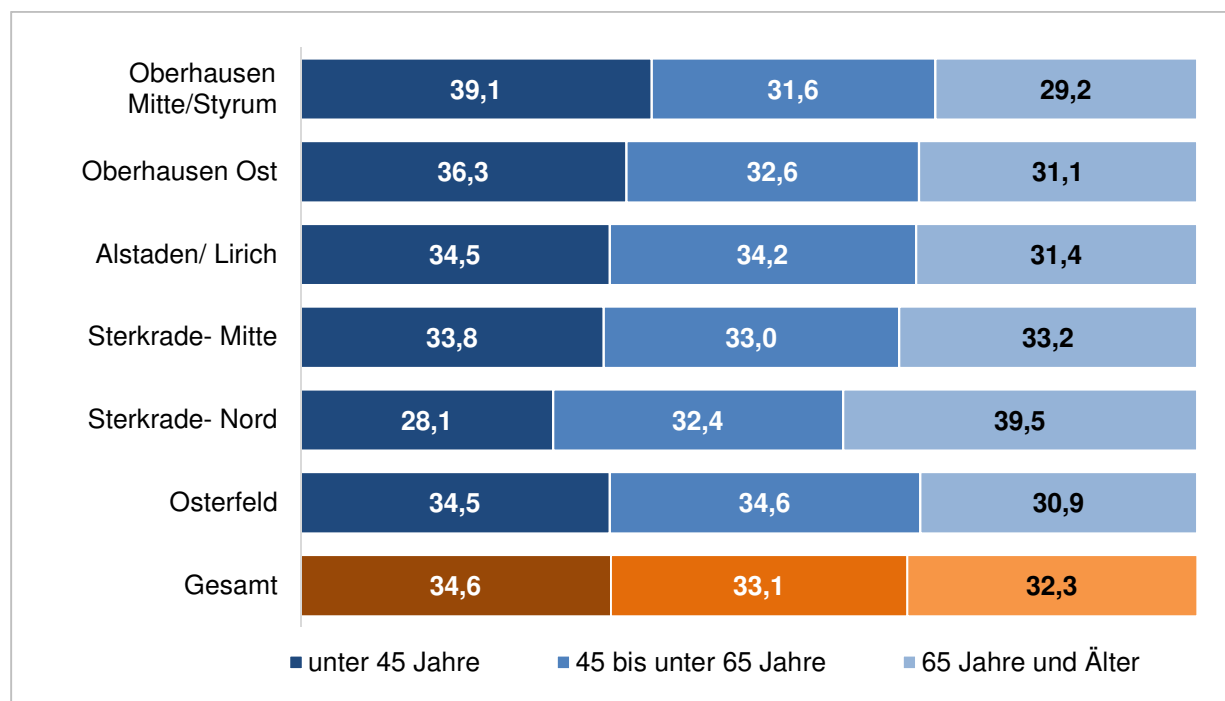


Abb. 12: Altersstruktur der Einpersonenhaushalte 2020 nach Sozialraum



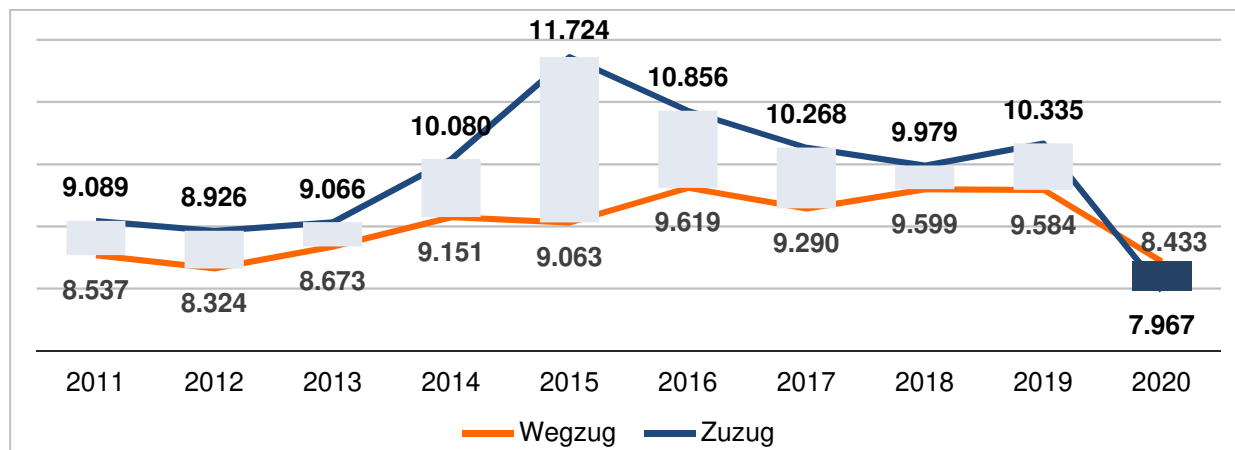
Wanderungsverhalten

Das Wanderungsverhalten der letzten zehn Jahre soll unter anderem darüber Aufschluss geben, welche Sozialräume besonders von Bewegungen betroffen sind bzw. welche eher zu Zuzug bzw. Wegzug „neigen“.

Wie in Abbildung 13 zu sehen ist, übersteigt in 2020 der Wegzug erstmals innerhalb der letzten zehn Jahre den Zuzug. Hier ist zu vermuten, dass die Einschränkungen durch Corona auch auf das Wanderungsverhalten ihren Einfluss hatten. Da von dieser Entwicklung Zuzüge nach Oberhausen stärker betroffen waren als Fortzüge, verliert Oberhausen durch Außenwanderungsprozesse erstmals seit elf Jahren wieder Einwohnerinnen und Einwohner. Es bleibt abzuwarten, ob es sich hierbei um einen beständigen Trend handelt, oder ob die durch die Corona-Pandemie ausgelöste gesamtgesellschaftliche Sondersituation nur vorübergehend die Außenwanderungsprozesse eingeschränkt hat, und nach einer Normalisierung wieder mit einem Anstieg zu rechnen ist.

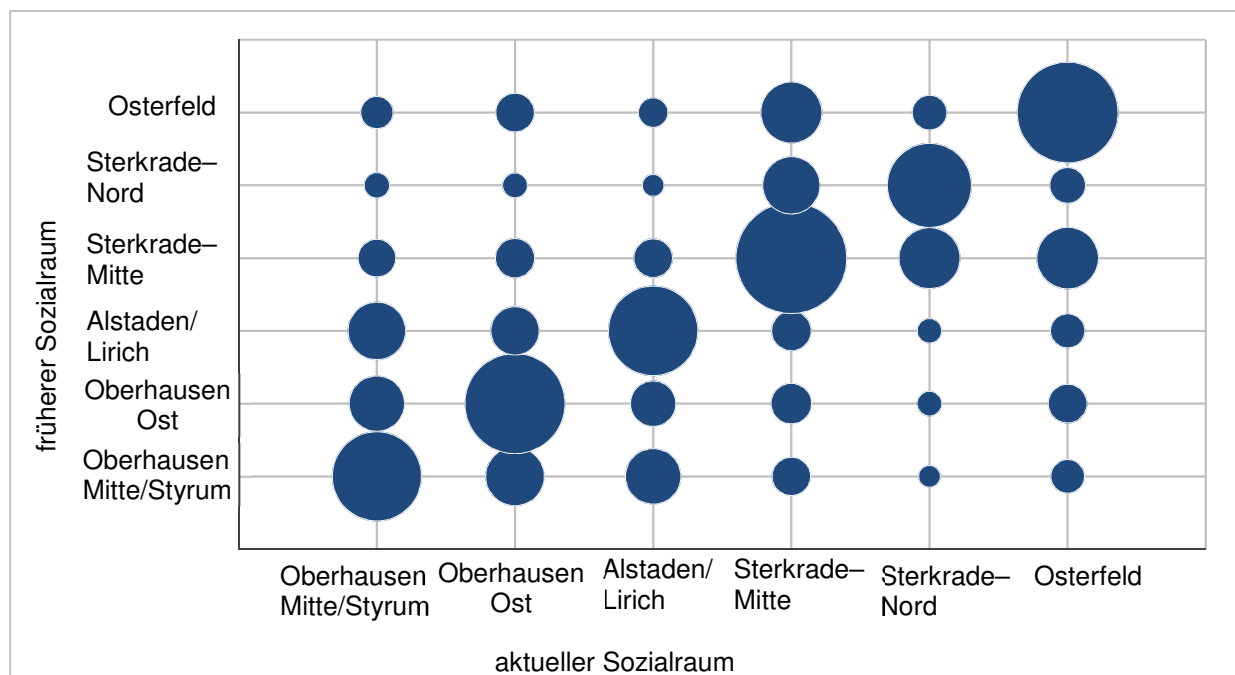
Aufgrund der Sondersituation 2020 werden im Folgenden die Entwicklungen bis 2019 betrachtet. Insgesamt lagen zwischen 2011 und 2019 die Zuzüge stets über den Wegzügen aus Oberhausen. Wobei zwischen 2014 und 2017 besonders hohe Zuzüge, u.a. aufgrund vieler Geflüchteter zu verzeichnen waren.

Abb. 13: Außenwanderung 2011 bis 2020



Bei der Betrachtung der Binnenwanderung fällt auf, dass der Großteil der Umzüge innerhalb eines Sozialraums stattfindet. D.h. die Oberhausenerinnen und Oberhausener bleiben bei einem Umzug eher ihrem Sozialraum „treu“. In Abbildung 14 durch die größeren Kreise in der Diagonale zu erkennen.

Abb. 14: Summe der Umzüge innerhalb Oberhausen von 2011 bis 2020 nach Sozialraum



Sozialstruktur

Fragen des Wohnungsmarktes beziehen sich immer auch auf die Sozialstruktur der Bevölkerung. Dabei liegt ein besonderer Fokus auf sozial-ökonomisch benachteiligten Bevölkerungsgruppen, denen häufig auch durch unterschiedlichste Faktoren der Zugang zum Wohnungsmarkt erschwert wird. An zahlreichen Stellen lassen sich die Zusammenhänge von finanzieller Armut und gesellschaftlicher Benachteiligung in anderen Lebensbereichen statistisch nachweisen.

Sozialindex

Im Sozialbericht 2020 werden die Sozialquartiere Innenstadt, Lirich-Süd, Brücktorviertel, Marienviertel-Ost, Marienviertel-West, Osterfeld-Mitte/Vonderort, Schlad sowie ein Teil von Sterkrade-Mitte und Tackenberg-Ost als Fokusquartiere identifiziert. Fokusquartiere weisen einen (sehr) niedrigen Statusindex auf oder einen Mittleren in Verbindung mit einem negativen Dynamikindex (vgl. Stadt Oberhausen: Sozialbericht 2020 S. 88 ff.). D.h. es sind die Sozialquartiere mit den höchsten Anteilen an Einwohnerinnen und Einwohnern mit erhöhtem Armutsrisiko bzw. einem überdurchschnittlichen Anstieg des Anteils der Armutsrisikogruppe.

Bei der Betrachtung der kartografischen Darstellung zeigt sich ferner ein Nord-Süd-Gefälle, welches auch schon beim Sozialindex von 2017 er-

Zur Berechnung des **Statusindex** werden die Indikatoren aus den Jahren 2017 und 2018 herangezogen und ins Verhältnis zum städtischen Durchschnitt gesetzt. Die errechneten Statusindexwerte für die Sozialquartiere werden dann in vier Statusgruppen dargestellt; sehr niedrig, niedrig, mittel und hoch. So lassen sich über sehr niedrige und niedrige Indexwerte Sozialquartiere mit kumulierten Armutsrisiken identifizieren. Diese weisen in der Regel einen besonders hohen Unterstützungsbedarf auf.

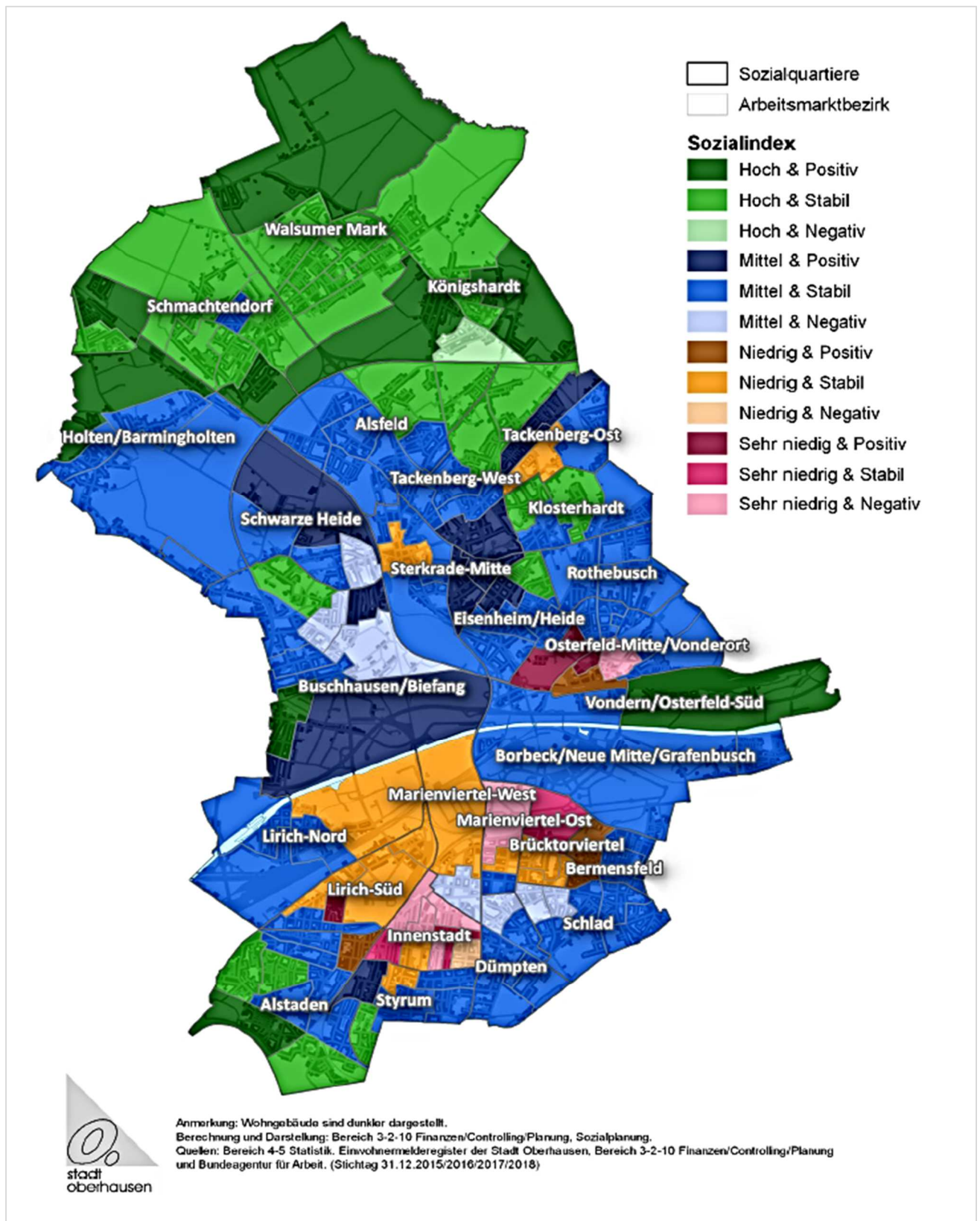
Um auch eine Entwicklungstendenz abbilden zu können, werden Durchschnittswerte aus den Jahren 2015/16 mit Werten aus 2017/18 ins Verhältnis gesetzt. Daraus ergibt sich der jeweilige **Dynamikindex** für jedes Sozialquartier, welcher negative, stabile oder positive Entwicklungen kennzeichnet. So lässt sich erkennen, ob der Anteil von Bevölkerungsgruppen mit erhöhtem Armutsrisiko im Verhältnis zum Oberhausener Durchschnitt in den vergangenen zwei Jahren überdurchschnittlich stark gestiegen oder gesunken ist.

kannt wurde. Dabei sind im Sterkrader Norden hohe Statusindexwerte und im Zentrum von Osterfeld und Alt-Oberhausen eher niedrige Werte zu verzeichnen. Die Sozialquartiere mit negativen Dynamiken, also zunehmenden Risiken für Armut und Ausgrenzung, liegen alle in Alt-Oberhausen, wobei es dort in den

Stadtrandgebieten auch Sozialquartiere mit höheren Indexwerten gibt.

Bei der Interpretation des Sozialindex ist darauf zu achten, dass dieser nicht per se bei hohen Indikatorwerten eine soziale Problematik beschreibt. Er zeigt lediglich eine erhöhte Wahrscheinlichkeit an Unterstützungsbedarfen und ein statistisch erhöhtes Armutsrisiko an. Häufig sind alle sieben Indikatoren mit hohem Armutsrisiko im selben Sozialquartier überdurchschnittlich stark vertreten. Es bestehen also deutliche Zusammenhänge zwischen den Indikatoren.

Abb. 15: Karte Sozialindex 2020



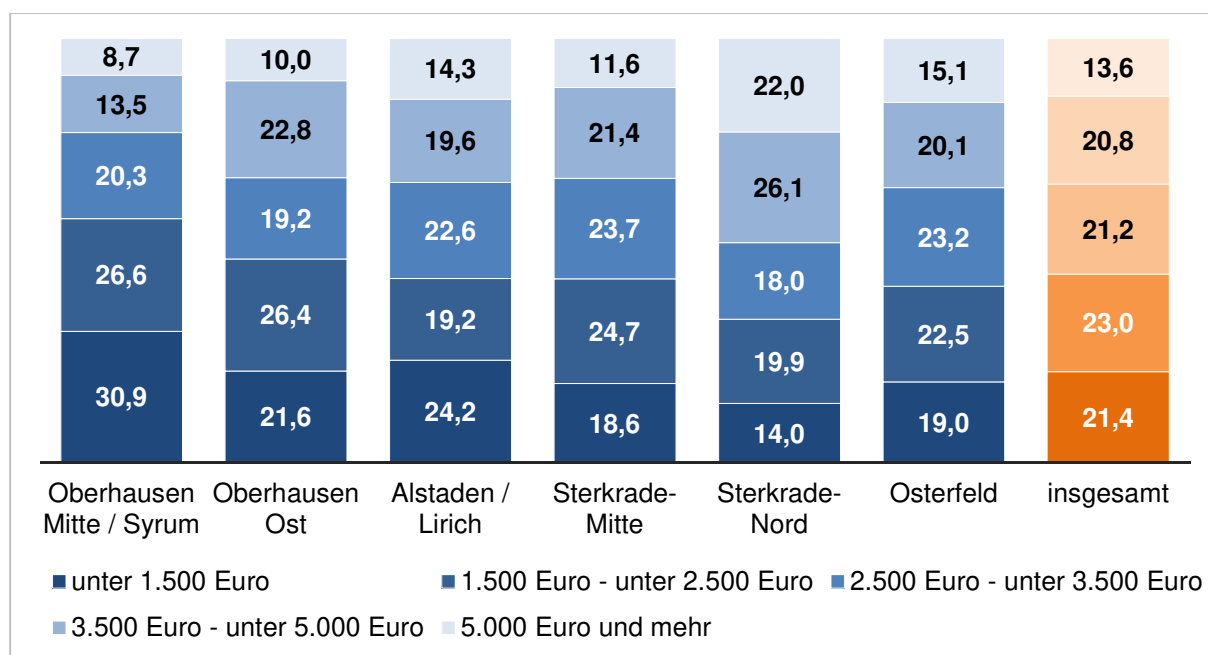
Quelle: Stadt Oberhausen, Sozialbericht 2020; S.88

Haushaltseinkommen

Im Rahmen der Bürgerbefragung gaben 23,0 Prozent an, über ein monatliches Haushalts-Nettoeinkommen zwischen 1.500 und 2.500 Euro zu verfügen (Einkommen aller Haushaltsmitglieder, nach Abzug von Steuern und Sozialversicherungsbeiträgen unter Berücksichtigung aller Einnahmen, wie Unterstützungen, Wohngeld, Kindergeld usw.). Jeweils gut 21 Prozent gaben hier an, ein Haushalts-Nettoeinkommen von unter 1.500 Euro oder zwischen 2.500 und 3.500 Euro zu haben.

Bei der Betrachtung der einzelnen Sozialräume fällt auf, dass der Anteil derer, die unter 1.500 Euro netto im Monat zur Verfügung haben in Oberhausen Mitte/Styrum mit 30,9 Prozent die größte Gruppe innerhalb des Sozialraums bildet und in Sterkrade-Nord mit 14,0 Prozent die kleinste. Im Gegenzug ist der Anteil derer, die 3.500 bis unter 5.000 Euro an Haushalts-Nettoeinkommen haben mit 26,1 Prozent in Sterkrade-Nord die größte Gruppe und in Mitte/Styrum mit 13,5 Prozent die kleinste. Diese beiden Sozialräume zeigen die deutlichsten Unterschiede. In den übrigen vier Sozialräumen ähnelt die Verteilung eher der Gesamtverteilung für Oberhausen (s. Abb. 16).

Abb. 16: Haushalt-Nettoeinkommen nach Sozialraum



Ohne keine Angabe
 Quelle: Stadt Oberhausen, Bereich Statistik - Bürgerbefragung 2020

Bauen

Ein essenzieller Faktor für das Bestehen und die Entwicklung der Angebotsseite des Wohnungsmarktes ist das Bauen. Dazu gehört der Baubestand, die Neuerrichtungen und ihr Umfang in Anzahl und Wohnfläche ebenso wie die zur Verfügung stehenden Flächen - stets in Anhängigkeit des Bedarfs.

Baubestand

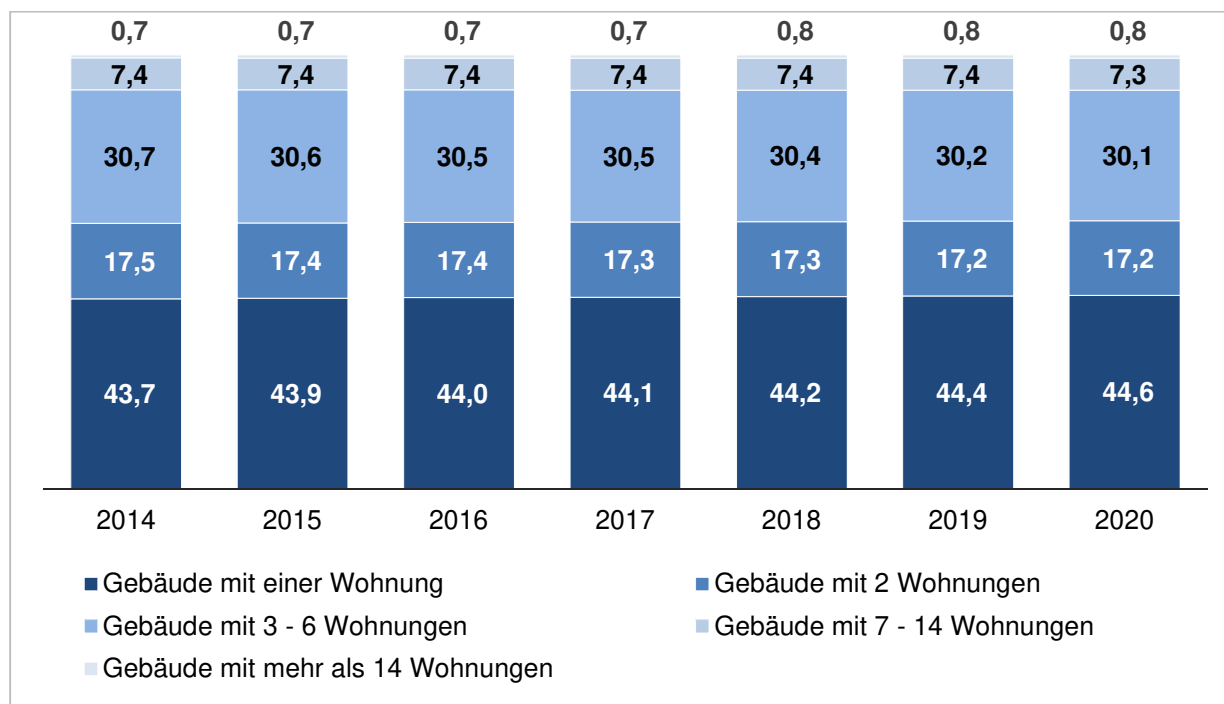
Der Gebäude- und Wohnungsbestand hat in den vergangenen Jahren stetig zugenommen. Von 2014 bis 2020 ist die Zahl der Wohngebäude um zwei Prozent, die Zahl der Wohnungen um 1,6 Prozent gestiegen. Besonders die Anzahl an Einfamilienhäusern sowie der Mehrfamilienhäuser ab 7 Wohnungen ist stetig gewachsen (s. Tab. 4).

Tab. 4: Wohnungs- und Gebäudebestand ab 2014

Jahr	Gebäude	reine Wohngebäude	Davon Wohngebäude mit ...					Wohnungen insgesamt
			...einer Wohnung	...2 Wohnungen	...3 - 6 Wohnungen	...7 - 14 Wohnungen	...mehr als 14 Wohnungen	
2014	37.555	36.587	15.989	6.386	11.248	2.699	265	109.380
2015	37.687	36.719	16.107	6.388	11.253	2.703	268	109.651
2016	37.823	36.840	16.213	6.394	11.251	2.712	270	109.966
2017	37.937	36.936	16.290	6.403	11.248	2.719	276	110.293
2018	38.083	37.060	16.399	6.402	11.253	2.726	280	110.591
2019	38.282	37.229	16.539	6.416	11.250	2.739	285	110.970
2020	38.373	37.301	16.620	6.409	11.243	2.741	288	111.135

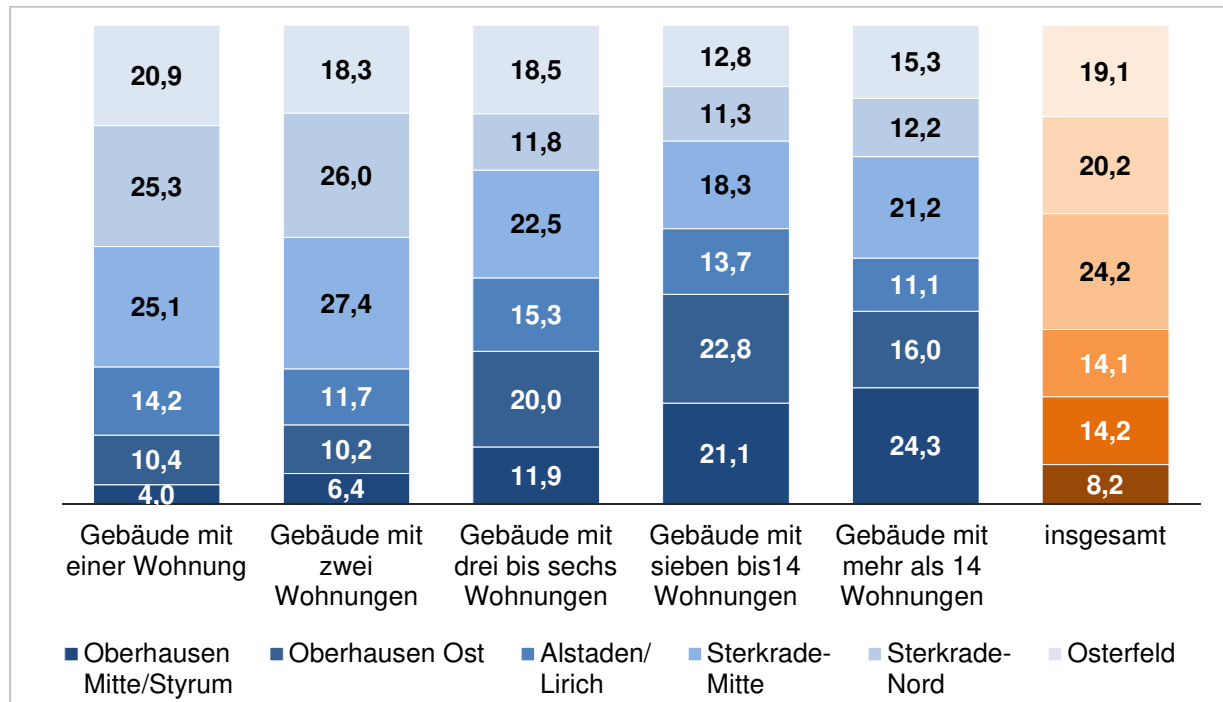
Der Großteil der vorhandenen Wohngebäude sind Einfamilienhäuser. Ihr Anteil ist in den vergangenen Jahren um 0,9 Prozentpunkte von 43,7 Prozent in 2014 auf 44,6 Prozent in 2020 angewachsen. Mehrfamilienhäuser mit mehr als 14 Wohnungen bilden den geringsten Teil der Wohngebäude (s. Abb.17).

Abb. 17: Verteilung der Wohngebäudetypen ab 2014



Bei der Betrachtung der einzelnen Sozialräume ist zunächst zu sehen, dass Sterkrade-Mitte die meisten Wohngebäude aufweist und Oberhausen Mitte/Styrum die wenigsten Gebäude. Gleichzeitig ist hier die höchste Anzahl an Gebäuden mit mehr als 14 Wohnungen zu finden. Vergleicht man hierzu die Verteilung der einzelnen Gebäudetypen, sprich die Gebäude nach ihrer Anzahl an Wohnungen, auf die Sozialräume zeigt sich, dass knapp ein Viertel aller Mehrfamilienhäuser mit mehr als 14 Wohnungen in Oberhausen Mitte/Styrum vorzufinden sind. Gleichzeitig befinden sich jeweils ein Viertel der Einfamilienhäuser in Sterkrade-Nord und Sterkrade-Mitte (s. Tab. 5 & Abb.18).

Abb. 18: Verteilung der Wohngebäudetypen auf die Sozialräume 2020



Tab. 5: Wohngebäudebestand nach Gebäudetyp pro Sozialraum 2020

Sozialraum	Anzahl der Wohnungen im Gebäude					Wohngebäude insgesamt	Wohnungen insgesamt
	1	2	3-6	7-14	14 und mehr		
Oberhausen Mitte/Styrum	672	407	1.339	577	70	3.065	14.695
Oberhausen Ost	1.725	654	2.250	624	46	5.299	19.825
Alstaden/ Lirich	2.364	750	1.724	375	32	5.245	15.569
Sterkrade-Mitte	4.172	1.758	2.532	502	61	9.025	24.964
Sterkrade-Nord	4.208	1.665	1.322	311	35	7.541	16.811
Osterfeld	3.479	1.175	2.076	351	44	7.125	19.259
Gesamt	16.620	6.409	11.243	2.741	288	37.301	111.135

Neben der reinen Anzahl der Gebäude und Wohnungen, ist auch die zu bewohnende Fläche relevant. Gemeint ist die durchschnittliche Wohnfläche, die jeder Bürgerin und jedem Bürger, Haushalt oder pro Wohnung theoretisch zur Verfügung steht. Hier zeigen sich über die Jahre seit 2014 leichte Schwankungen. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person liegt stets um

die 42 m², die pro Haushalt bei rund 85 m² und pro Wohnung liegt die Wohnfläche durchschnittlich bei etwa 80 m² (s. Tab. 6).

Differenziert nach Sozialraum bestätigt sich das eben gezeichnete Bild der Verteilung der unterschiedlichen Gebäudetypen auf die Sozialräume. Die beiden Sozialräume mit den größten Anteilen an Einfamilienhäusern weisen mit durchschnittlich 93,10 m² (Sterkrade-Nord) und 82,78 m² (Sterkrade-Mitte) pro Wohnung, die größten Werte auf. Ebenso bei den pro Haushalt (98,16 m² in Sterkrade-Nord und 87,98 m² in Sterkrade-Mitte) und pro Person (47,19 m² in Sterkrade-Nord und 43,29 m² in Sterkrade-Mitte) zur Verfügung stehenden Quadratmetern (s. Abb. 19).

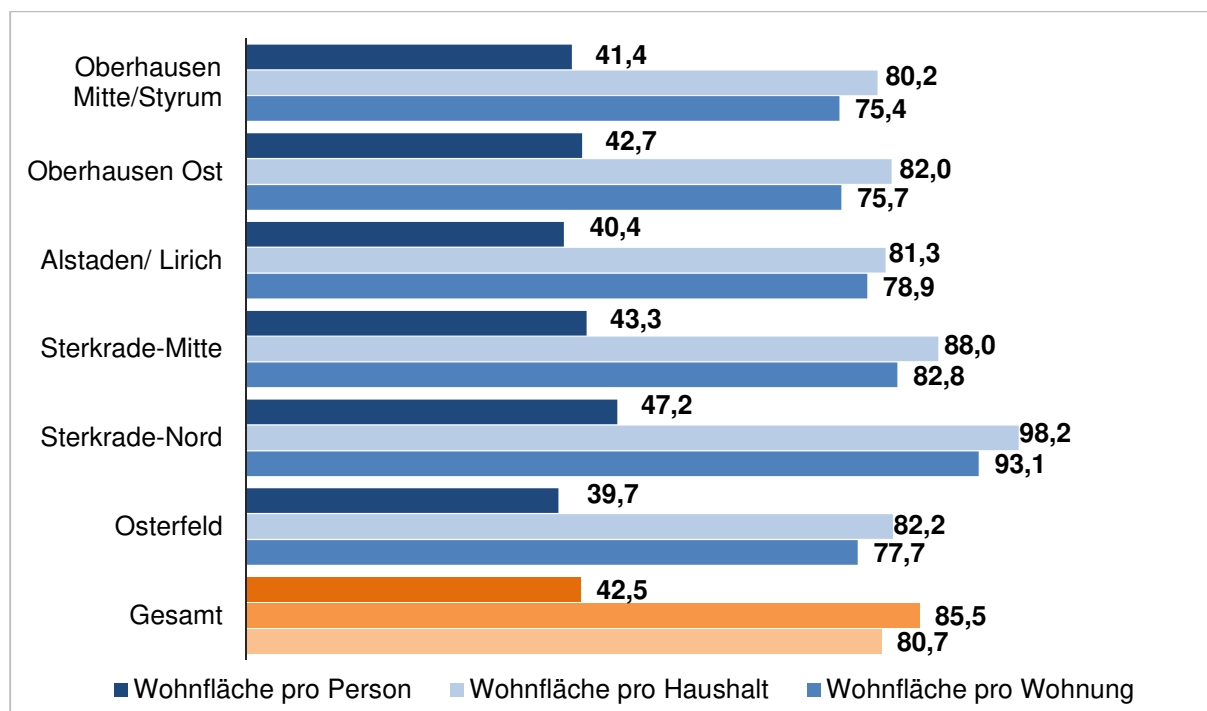
Im NRW-Durchschnitt stehen jeder Person 47,0 m² zur Verfügung und die durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung beträgt 91,9 m². Oberhausen liegt damit sowohl bei den Quadratmetern pro Person als auch denen pro Wohnung deutlich unter dem Landesdurchschnitt. Jedoch erreicht Sterkrade-Nord als einzelner Sozialraum mit seinen Werten den Landesdurchschnitt.

Tab. 6: Wohnfläche pro Person, Haushalt und Wohnung ab 2014

Berichtsjahr	Durchschnittliche Wohnfläche pro...		
	Person	Haushalt	Wohnung
2014	41,76	84,94	80,31
2015	41,59	84,76	80,37
2016	41,62	84,35	80,41
2017	41,72	84,56	80,45
2018	41,98	84,51	80,53
2019	42,17	84,78	80,63
2020	42,51	85,51	80,67

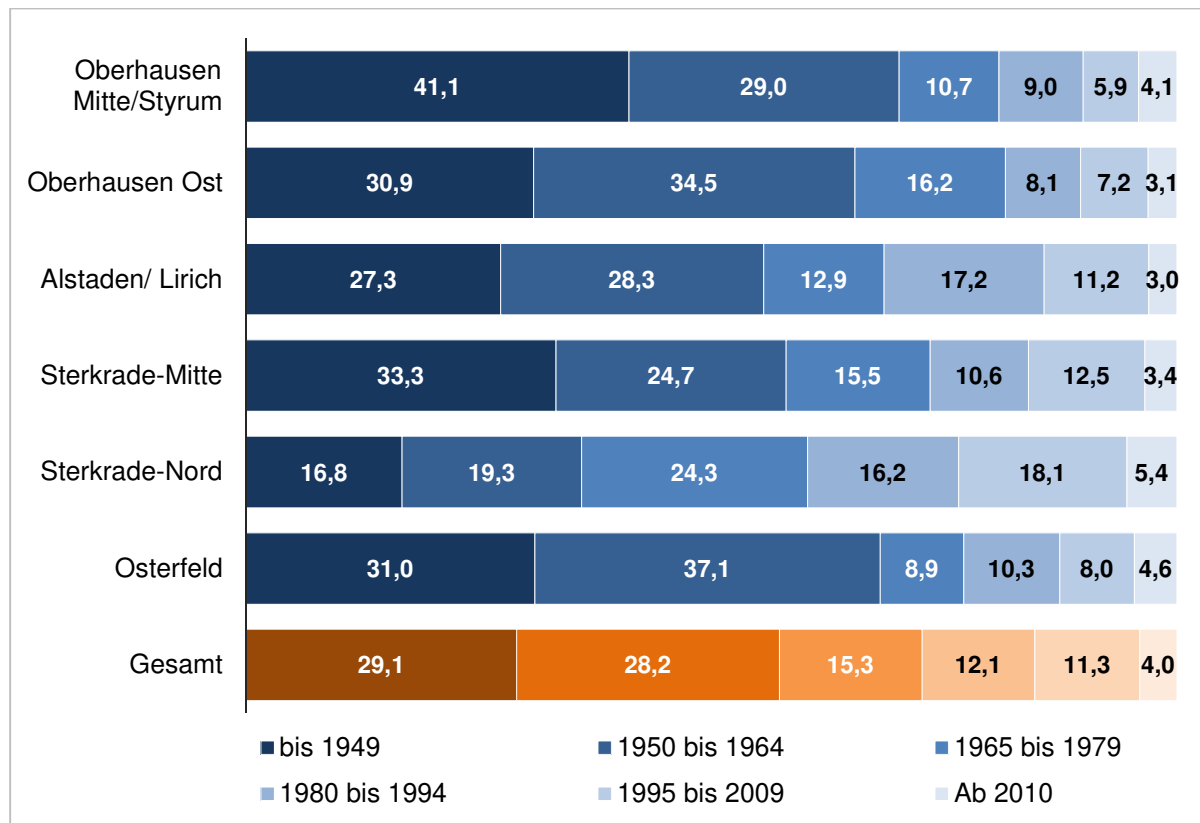
Quelle: Fortschreibung 2021; basierend auf den endgültigen Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung 2011, einschließlich Wohnheime

Abb. 19: Wohnfläche in m² pro Person, Haushalt und Wohnung 2020 nach Sozialraum



Ebenfalls Unterschiede zwischen den Sozialräumen gibt es bei der Altersstruktur der Gebäude. Am deutlichsten unterscheiden sich auch hier Sterkrade-Nord und Oberhausen Mitte / Styrum. Ersterer hat mit 41,1 Prozent den größten Anteil Gebäude mit einem Baujahr bis einschließlich 1949. Dieser Anteil liegt deutlich über dem für Oberhausen insgesamt. Gebäude die 2010 oder danach errichtet wurden bilden einen Anteil von 4,1 Prozent. Damit ist der Anteil um einen Prozentpunkt größer als der Gesamtstädtische. In Sterkrade-Nord sind lediglich 16,8 Prozent der Gebäude bis einschließlich 1949 erbaut worden. Der Anteil der neuen Gebäude ab 2010 ist hier mit 5,4 Prozent der größte unter den Sozialräumen (s. Abb. 20).

Abb. 20: Verteilung der Baualtersklassen im Sozialraum



Bautätigkeit

Bei der Betrachtung des Gebäude- und Wohnungsbestands ist deutlich geworden, dass sich die Zahlen über die Jahre auch absolut weiterentwickelt haben – bedingt durch Abgang von Immobilien, Sanierung oder auch Neubau.

Die Anzahl der jährlich errichteten Wohngebäude liegt seit 2014 zwischen 113 und 158. Dabei wurden in diesem Zeitraum jährlich zwischen 265 und 375 Wohnungen fertiggestellt (s. Abb. 21). Im selben Zeitraum wurden zwischen 202 und 383 Baugenehmigungen für Neubauten oder Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden erteilt (s. Abb. 22).

Abb. 21: fertiggestellte Wohn-Neubauten ab 2014 (inkl. Wohnheime)

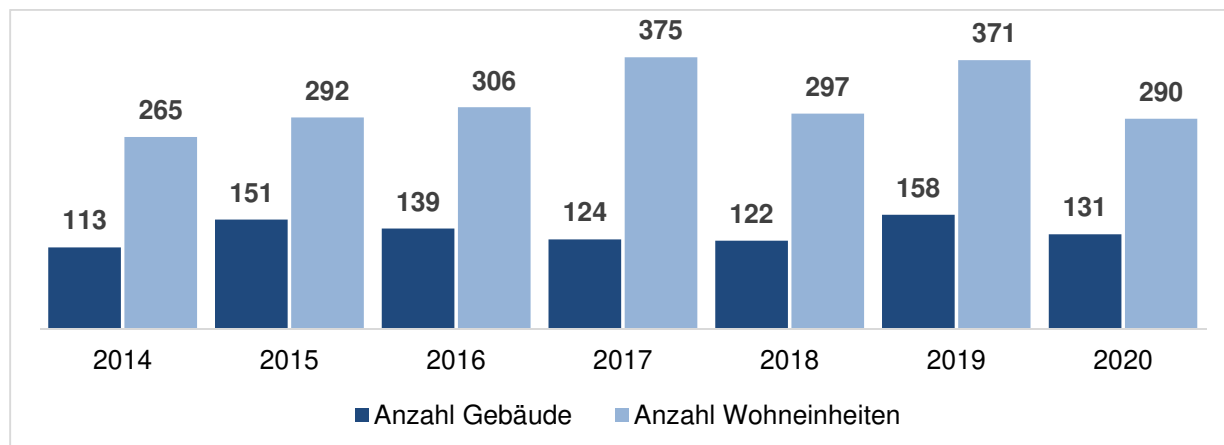
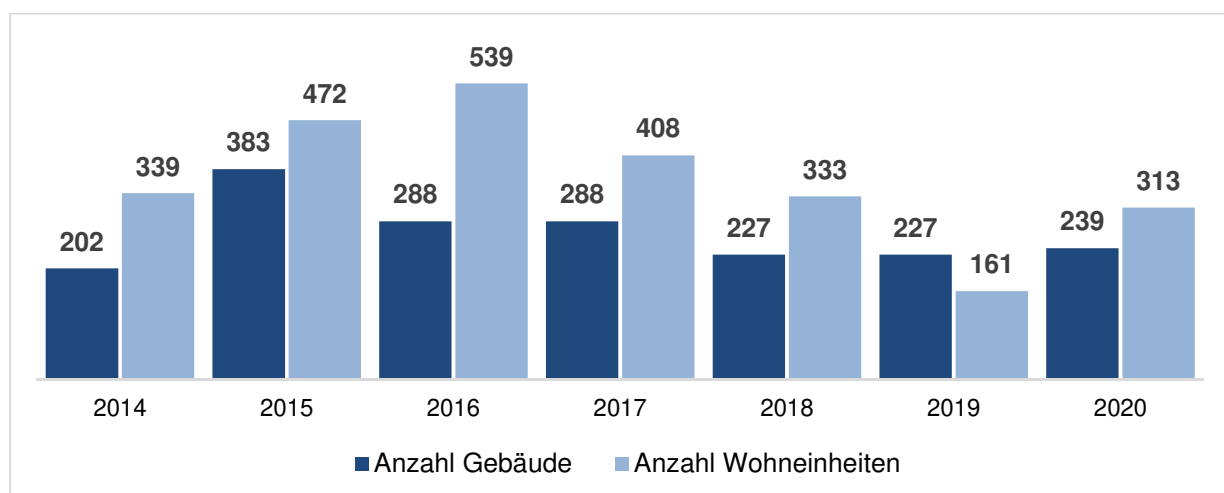


Abb. 22: Baugenehmigungen für Wohngebäude (Neubau und Baumaßnahmen)



Wohnbauflächen

Der in der Studie „Wohnen in Oberhausen 2017“ prognostizierte Neubaubedarf bis zum Jahr 2030 wird zum einen durch den Zuwachs von 1.108 Haushalten hervorgerufen (25 Prozent des Neubaubedarfs). Zum anderen resultiert er aus dem Ersatz- und Ergänzungsbedarf, der sich auf 3.288 Wohnungen (75 Prozent des Neubaubedarfs) beläuft.

Bei der Neubaubedarfsprognose der „Studie Wohnen in Oberhausen 2017“ wurde ein vorsichtiger Ansatz für einen zusammengefassten Ersatz-/Ergänzungsbedarf von anfangs 0,186 Prozent des Wohnungsbestandes pro Jahr gewählt, der sich aus einer Quote von 0,20 Prozent für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 0,15 Prozent für Wohnungen in 1-2-Familienhäusern zusammensetzt - gewichtet nach deren Anteilen am gesamten Wohnungsbestand. Bis zum Ende des Prognosezeitraums steigt der Ersatz-/Ergänzungsbedarf auf 0,261 Prozent des Wohnungsbestandes pro Jahr. Dahinter stand die Überlegung, dass der Ersatzbedarf langfristig, aufgrund der Qualität des Wohnungsbestands von Oberhausen, tendenziell zunehmen dürfte.

Die veranschlagten Werte entsprechen marktüblichen Bedarfszahlen und korrespondieren auch mit entsprechenden Annahmen des RVR, der mit einem Mittelwert von 0,24 Prozent des

Ersatz-/Ergänzungsbedarfs des Wohnungsbestandes pro Jahr arbeitet. Es ist wahrscheinlich, dass künftig Abrisse in Beständen an Bedeutung gewinnen werden, deren Bewirtschaftung ohne dauerhafte Perspektive ist, und in denen sich Investitionen aufgrund der Bauqualität nicht mehr lohnen.

In der Gesamtbetrachtung ist darauf hinzuweisen, dass in den Jahren 2017 bis 2020 der berechnete Neubaubedarf von ca. 4.400 Wohneinheiten bereits durch eine Baufertigstellung von rund 1.160 Wohnungen reduziert wurde (s. Abb.26). Allerdings ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass Zahlen zum Abriss von Wohngebäuden nicht vorliegen. Es ist zwar zu erwarten, dass der überwiegende Teil der abgerissenen Wohngebäude wieder durch neue Wohngebäude ersetzt wird, dennoch ist anzunehmen, dass ein sehr geringer Anteil des vorhandenen Wohnraumes durch Abriss und andere Nutzungen der Grundstücke verloren geht. Es verbleibt ein rechnerischer Bedarf von etwa 3.240 Wohneinheiten bestehen, der bis 2030 gedeckt werden sollte. Dieser Restbedarf lässt sich voraussichtlich überwiegend über die ermittelten Wohnbauflächenpotenziale (rund 3.350 Wohneinheiten) abbilden.

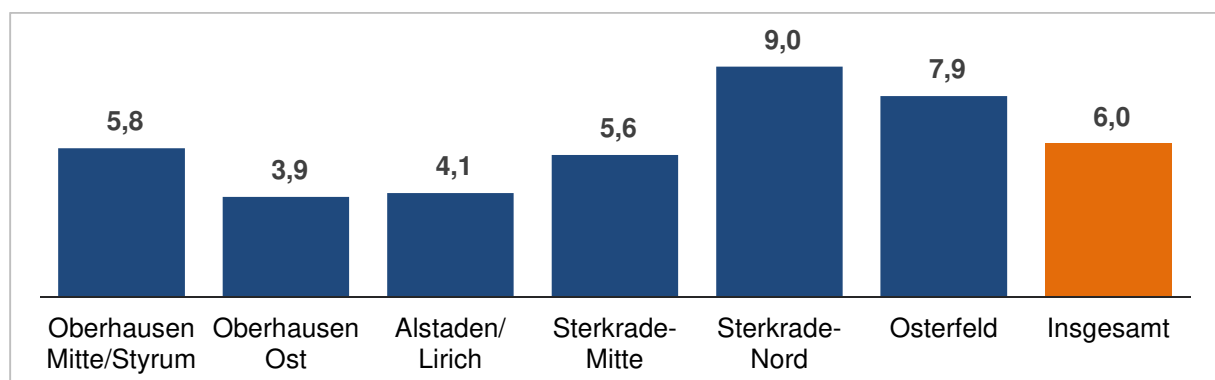
Die für eine zukünftige Bautätigkeit vorhandenen Wohnbaupotenziale setzen sich aus den Wohneinheiten der rechtskräftigen und aktuell in Erarbeitung befindlichen Bebauungspläne, den Flächenpotenzialen gemäß SFM Ruhr (Siedlungsflächenmonitoring Ruhr des RVR, vormals ruhrFIS), weiteren Planungen zu denen bisher erste Planungskonzepte vorliegen, sowie den Baulücken zusammen.

Es ist zu beachten, dass erst weitergehende Analyse zeigen werden, mit welcher Priorität und Geschwindigkeit die wohnbaulichen Potentiale gehoben werden sollen bzw. können. Dafür ist es notwendig in einem nächsten Schritt die einzelnen Flächen weitergehend hinsichtlich ihrer Qualität und besonderen Gegebenheiten zu bewerten und in einer Datenbank erfassen.

Geförderter Wohnraum

Der Sozialgeförderte Wohnraum macht derzeit einen Anteil von 6,0 Prozent des insgesamt zur Verfügung stehenden Wohnraums in Oberhausen aus. Die Verteilung in den Sozialräumen ist recht unterschiedlich, so befinden sich in Oberhausen Ost mit 3,9 Prozent der geringste Anteil an Wohnraum in Förderung und in Sterkrade-Nord mit 9,0 Prozent der größte Anteil (s. Abb. 23). Wobei sich der geförderte Wohnungsbestand zusammensetzt aus Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen sowie aus Eigentumswohnungen sowie Eigenheimen.

Abb. 23: Anteil sozialgeförderter Wohnungen 2020¹ nach Sozialraum



1) Wohnungen, die frühestens 2022 aus der Förderung fallen

Der Wohnungsmarktbericht 2021, herausgegeben von der AG Wohnungsmarkt RUHR mit der NRW.BANK, bildet für den geförderten Wohnungsbestand Zahlen aus 2019 ab:

Im Ruhrgebiet weisen lediglich Duisburg (8,5 Prozent), Gelsenkirchen (8,2 Prozent) und Hamm (8,1 Prozent) einen höheren Anteil an gefördertem Wohnraum auf. In NRW liegt der Anteil bei 5,8 Prozent. (vgl. AG Wohnungsmarkt Ruhr; NRW.BANK (Hrsg.) 2021: Wohnungsmarkt Ruhr – Fünfter Regionaler Wohnungsmarktbericht 2021, S.44)

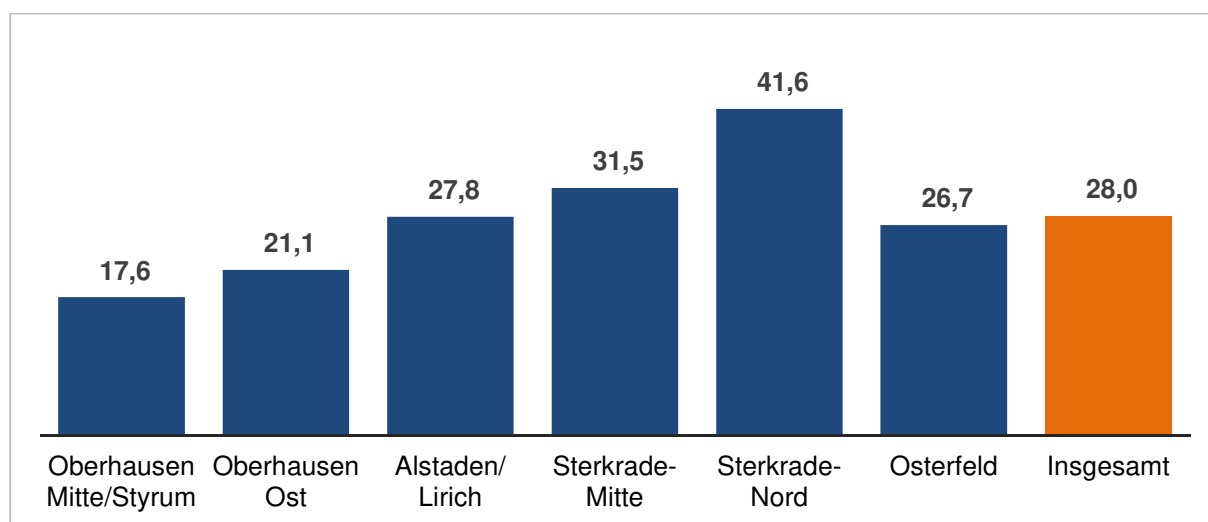
Wohnen

Der Wohnungsmarkt bietet Wohnungen und Häuser zur Miete oder zum Kauf. Bei der Entscheidung für oder gegen eine Wohnung spielt auch das Wohnumfeld eine Rolle, denn es trägt zur allgemein Wohnzufriedenheit bei.

Eigentum - Miete

Mittels der Grundsteuerdaten des Bereichs Finanzen war es möglich, eine Eigentumsquote für die Sozialräume näherungsweise zu ermitteln bzw. eine Quote des selbstgenutzten Eigentums. Grundlage der Berechnung sind neben den Daten zur Grundsteuer, die Daten der Wohnungs- und Gebäudedatei. Für Oberhausen insgesamt ergibt sich daraus eine Eigentumsquote (des selbstgenutzten Eigentums) von 28,0 Prozent. Der Anteil derer, die nicht zur Miete wohnen, unterscheidet sich hierbei erheblich zwischen den Sozialräumen. So wohnt mit 17,6 Prozent in Mitte/Styrum der geringste Anteil in selbstgenutztem Eigentum und in Sterkrade-Nord mit hingegen 41,6 Prozent der größte Anteil (s. Abb. 24).

Abb. 24: Anteil selbstgenutztes Eigentum



Quelle: Stadt Oberhausen, Bereich Finanzen Grundsteuerdaten 2020 – Anteilsberechnung: Bereich Statistik

Laut des Wohnungsmarktprofils der NRW.Bank³ für Oberhausen lag der Quadratmeterpreis für Eigentumswohnungen 2020 im Durchschnitt bei 1.471 Euro. Seit 2010 wurde für diesen Preis eine durchschnittliche jährliche Steigerung von 4,2 Prozent errechnet. Für Eigenheime liegt der durchschnittliche Preis bei 339.000 Euro in Oberhausen im Jahr 2020. Die durchschnittliche jährliche Steigerung seit 2010 liegt hier bei 6,5 Prozent. Im Landesdurchschnitt lag 2020 der Quadratmeterpreis für Eigentumswohnungen bei 2.366 Euro und der für ein Eigenheim bei 351.705 Euro. Für den Neubau eines Eigenheims hat die NRW.Bank in ihrem Wohnungsmarktprofil für Oberhausen einen Baulandpreis von 270 Euro ermittelt. Die Steigerung seit 2010 lag hier bei 1,7 Prozent. Im Vergleich dazu liegt der durchschnittliche Wert für NRW 2020 bei 178 Euro.

Im Umkehrschluss zu den hier vorgestellten Eigentumszahlen liegt folglich der Anteil der zur Miete wohnenden Oberhausenerinnen und Oberhausenern bei gut 70 Prozent. Hier weist das Wohnungsmarktprofil 2021 der NRW.Bank für Oberhausen einen durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 6,48 Euro aus bei den Angebotsmieten für Wiedervermietungen von Bestandswohnungen. Im Gegensatz dazu liegt der Wert für die Angebotsmieten von Neubauten bei 9,46 Euro pro Quadratmeter durchschnittliche. Die durchschnittliche jährliche Entwicklung der Quadratmeterpreise seit 2010 liegt einem jährlichen Plus von 2,5 Prozent für Bestandswohnungen und 3,5 Prozent Plus für Neubauten.

Der Landesdurchschnitt für den Quadratmeterpreis bei Angebotsmieten von Bestandswohnungen liegt in 2020 laut NRW.Bank bei 7,77 Euro und der Preis pro Quadratmeter für Miete in Neubauten bei 10,62 Euro.

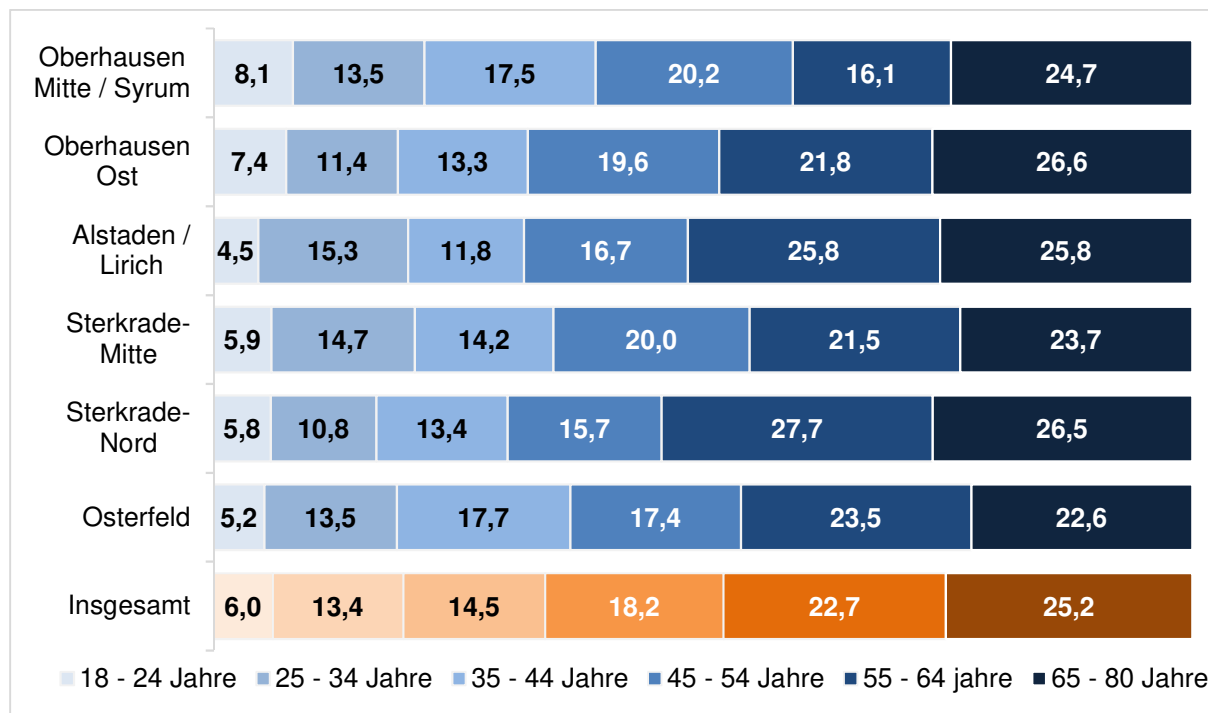
Wohnzufriedenheit

Weitere Inhalte der Bürgerbefragung 2020 waren, neben dem zuvor dargestellten Haushaltsnettoeinkommen, auch die Wohndauer, die Zufriedenheit mit der eigenen Wohnung und mit dem eigenen Stadtteil. Zur besseren Einordnung der Ergebnisse ist in Abbildung 25 zunächst die Altersstruktur der Befragungsteilnehmerinnen und -teilnehmer dargestellt. Zwischen den Sozialräumen gibt es hier nur kleine Unterschiede. Insgesamt ist etwa ein Viertel der Teilnehmerinnen und Teilnehmer über 65 Jahre alt und ca. ein Fünftel unter 35 Jahre.

Bei der Aufschlüsselung nach Wohndauer in Oberhausen zeigt sich, dass von den Teilnehmerinnen und Teilnehmern der Befragung knapp zwei Drittel länger als 21 Jahre in Oberhausen leben. 13,2 Prozent leben maximal fünf Jahre in Oberhausen und das übrige gute Fünftel der Befragungsteilnehmerinnen und -teilnehmern lebt zwischen sechs und 20 Jahren in Oberhausen. Die Wohndauer unterscheidet sich je nach Sozialraum. So leben 76,0 Prozent der Oberhausenerinnen und Oberhausener aus Sterkrade-Nord 21 Jahre oder länger in der Stadt. In Oberhausen Mitte/Styrum sind es mit 51,8 Prozent nur etwas mehr als die Hälfte (s. Abb. 26). Diese unterschiedlichen Anteile langer Wohndauer in den Sozialräumen korrespondiert mit der zuvor dargestellten unterschiedlich hohen Eigentumsquote.

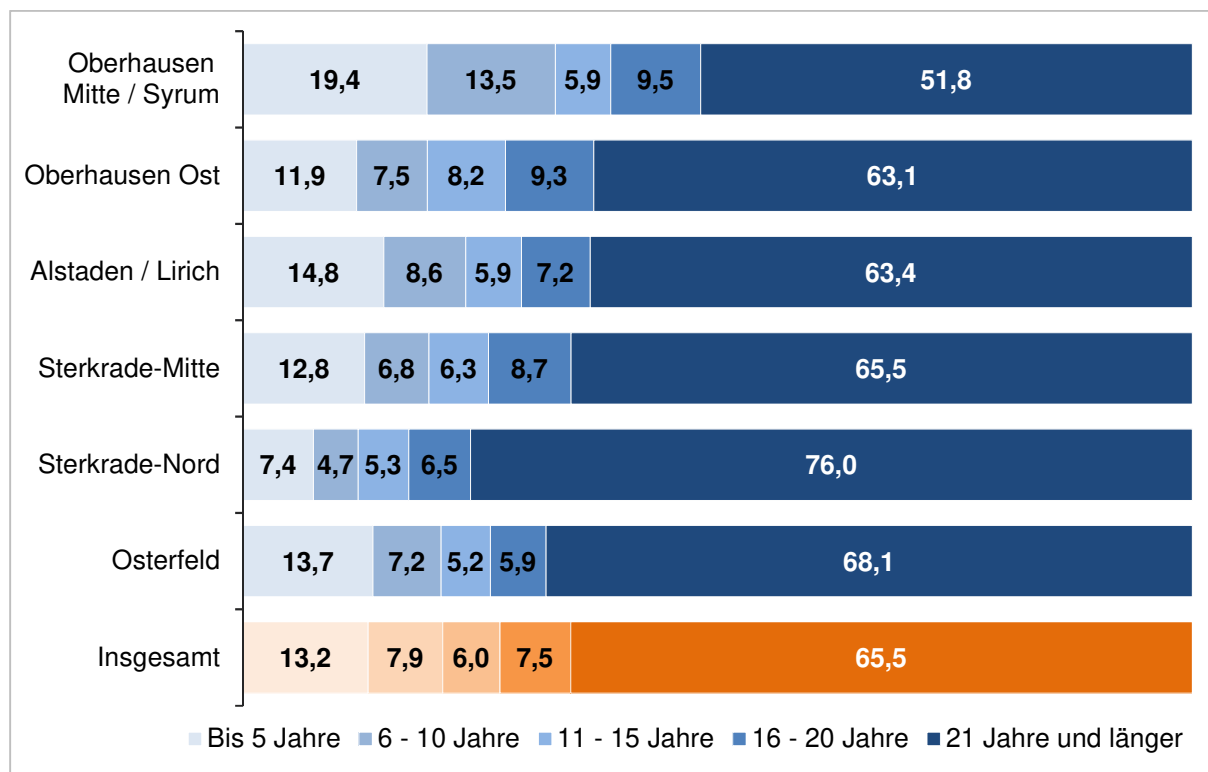
³ Vgl. Oberhausen Wohnungsmarktprofil 2021 – Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen Ausgewählte Wohnungsmarktindikatoren; NRW.BANK, 2021, Düsseldorf (auf https://www.nrwbank.de/export/.galleries/downloads/Research/NRW.BANK_Wohnungsmarktprofil_Oberhausen_2021.pdf)

Abb. 25: Altersstruktur der Befragungsteilnehmerinnen und -teilnehmer



Quelle: Stadt Oberhausen, Bereich Statistik - Bürgerbefragung 2020

Abb. 26: Wohndauer in Oberhausen nach Sozialraum



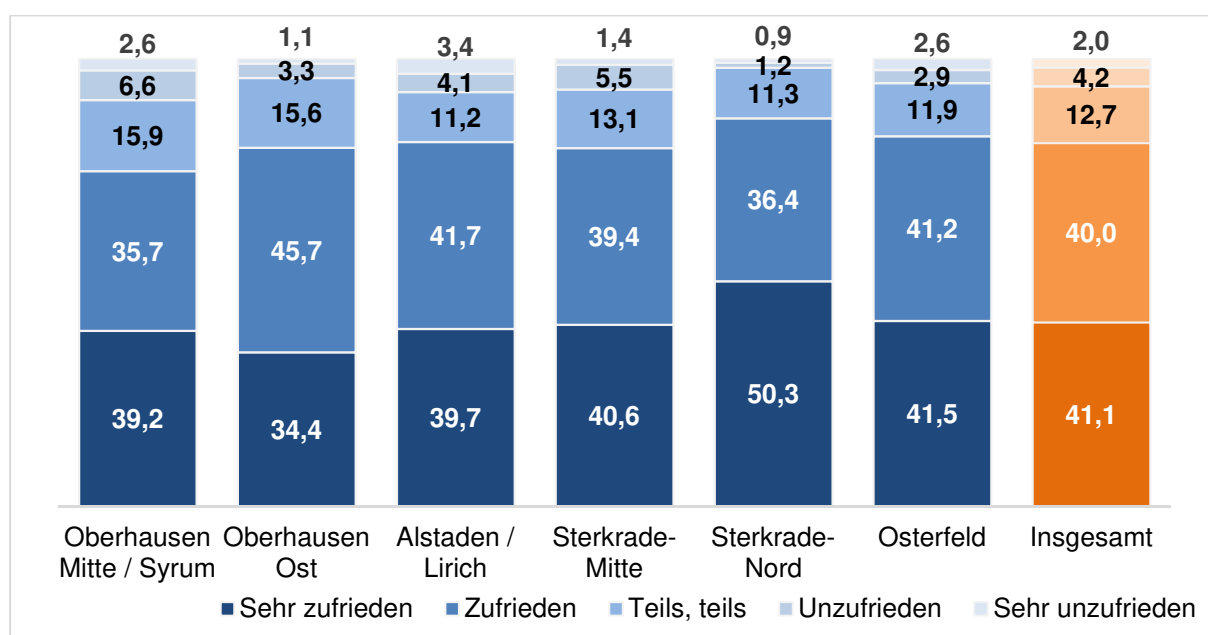
Quelle: Stadt Oberhausen, Bereich Statistik - Bürgerbefragung 2020

Auf einer 5er-Skala von sehr zufrieden bis sehr unzufrieden konnten die Befragten die Frage nach der Zufriedenheit mit den eigenen vier Wänden beantworten. Über 80 Prozent gaben hier

an, sehr zufrieden bzw. zufrieden mit der eigenen Wohnung/dem eigenen Haus zu sein. Bereits in den letzten Bürgermeinungen seit 2013 wurde eine zunehmende Zufriedenheit mit den eigenen Vier-Wänden attestiert.

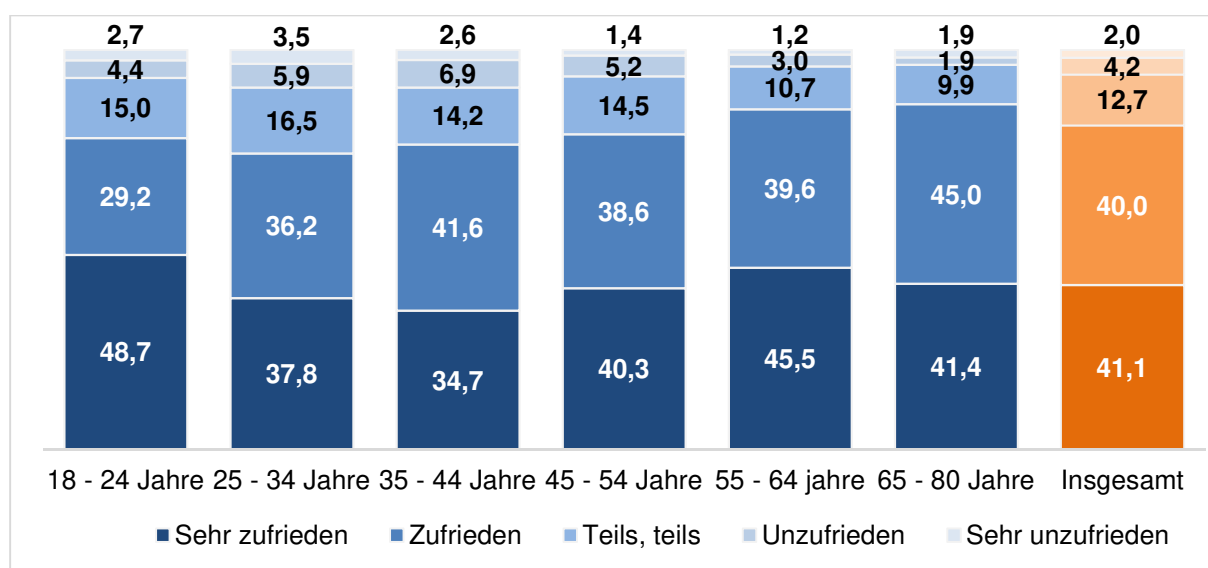
Bei der Betrachtung des Antwortverhaltens der Bürgerinnen und Bürger aus den einzelnen Sozialräumen fällt zunächst auf, dass rund drei Viertel oder mehr (sehr) zufrieden mit ihrer Wohnung oder ihrem Haus sind. Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer aus Oberhausen Mitte/Styrum kommen hierbei knapp auf drei Viertel – hier ist auch mit gut 9 Prozent der Anteil (sehr) unzufriedener am höchsten (s. Abb. 27). Differenziert nach Alter zeigt sich, dass die jüngeren (18 bis 24 Jahre) etwas häufiger sehr zufrieden mit ihrer Wohnung/ihrem Haus sind als die anderen Altersgruppen. In allen Altersgruppen liegt jedoch der Anteil derer, die sehr zufrieden oder zufrieden sind bei über 70 Prozent (s. Abb. 28).

Abb. 27: Zufriedenheit mit der eigenen Wohnung/ dem eigenen Haus nach Sozialraum



Quelle: Stadt Oberhausen, Bereich Statistik - Bürgerbefragung 2020

Abb. 28: Zufriedenheit mit der eigenen Wohnung/ dem eigenen Haus nach Alter der Befragten

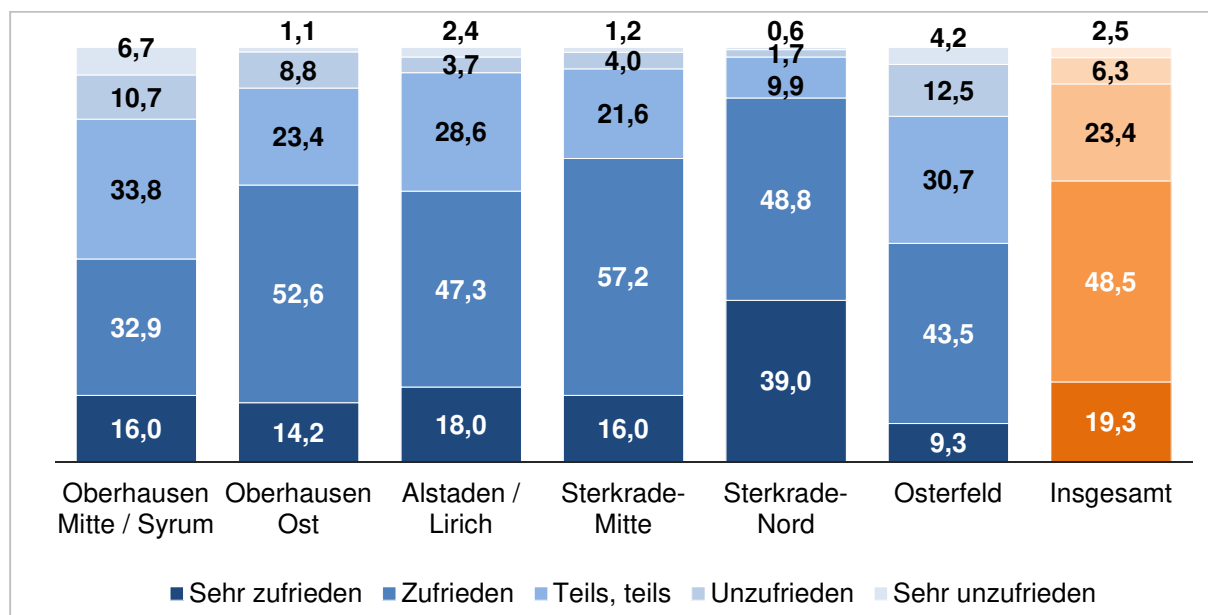


Quelle: Stadt Oberhausen, Bereich Statistik - Bürgerbefragung 2020

Ebenfalls erfragt wurde sowohl die Zufriedenheit mit dem eigenen Stadtteil insgesamt als auch speziell mit der Sauberkeit, die bei der Beurteilung des Wohnumfeldes eine entscheidende Rolle einnimmt.

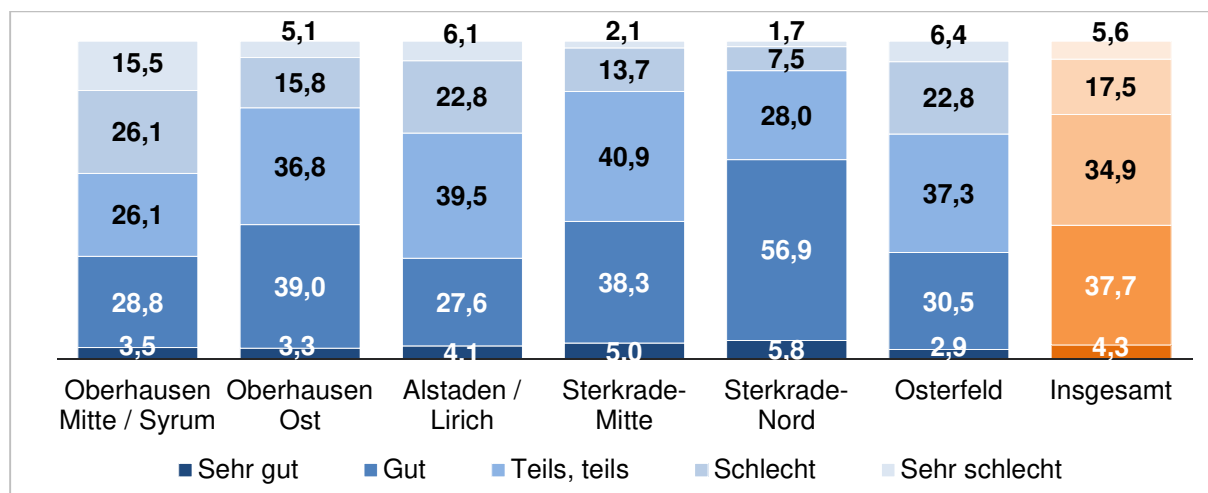
Wieder auffällig sind die Angaben aus Sterkrade-Nord. Hier ist mit 39,0 Prozent der größte Anteil derer zu finden, die sehr zufrieden mit ihrem Stadtteil sind. Weitere 48,8 Prozent sind zufrieden. Hier bewerten auch 62,7 Prozent die Sauberkeit ihres Stadtteiles als sehr gut oder gut. Weniger hoch fällt die Zufriedenheit in den anderen Sozialräumen aus. Den niedrigsten Anteil an sehr zufriedenen Bürgerinnen und Bürgern weist Osterfeld mit 9,3 Prozent auf. Zusammengenommen (sehr zufrieden und zufrieden) befindet sich in Mitte/Styrum mit 48,9 Prozent der niedrigste Anteil. Gleiches gilt für die Frage nach der Sauberkeit im eigenen Stadtteil. Auch hier hat Osterfeld den geringsten Anteil derer die sehr gut angeben. Den geringsten Anteil von sehr gut und gut zusammengenommen findet sich jedoch in Alstaden/Lirich (s. Abb. 29 & 30).

Abb. 29: Zufriedenheit mit dem eigenen Stadtteil



Quelle: Stadt Oberhausen, Bereich Statistik - Bürgerbefragung 2020

Abb. 30: Beurteilung der Sauberkeit im eigenen Stadtteil



Quelle: Stadt Oberhausen, Bereich Statistik - Bürgerbefragung 2020

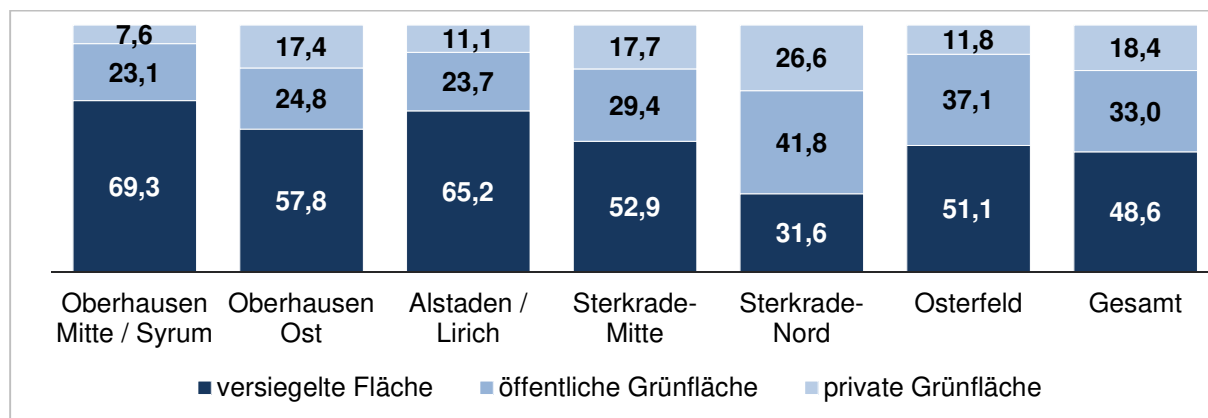
Wohnflächenstruktur

Das Wohnumfeld spielt eine entscheidende Rolle. Es trägt sowohl zur Wohnqualität bei als auch zur weiteren Entwicklung der vorhandenen Flächen im Umfeld. Im Folgenden werden die Sozialräume bezüglich ihres vorhandenen Wohnumfeldes bzw. der Flächenstruktur betrachtet. Es wird der Anteil von Grünflächen, die Belastung durch Hitze und Luftschadstoffe und der Sozialindex dargestellt. Das im vorangegangenen Kapitel dargestellte subjektive Empfinden der Wohnqualität in Bezug auf die Zufriedenheit mit dem Wohnraum, dem Sozialraum und der Sauberkeit im Selbigen, wird so durch objektiv darstellbare Faktoren ergänzt.

Die Grünflächen sind, in Bezug auf das Thema Wohnen, in öffentliche und private – d.h. nicht für die Öffentlichkeit zugängliche Flächen zu unterscheiden. Denn für die Bevölkerung ist die aktive Nutzbarkeit von Grünflächen in ihrem Wohnumfeld zunächst entscheidend. Gleichwohl muss darauf hingewiesen werden, dass überwiegend private (Hinterhof) Gärten hier nicht berücksichtigt sind.

Der Anteil von Grün- und Freiflächen liegt für Oberhausen insgesamt bei 51,4 Prozent (öffentliche + private Grünflächen). Die restlichen 48,6 Prozent des Oberhausener Stadtgebiets sind bebaute Flächen für Wohnen, Gewerbe, Gemeinbedarf, Straßen, Schienen und sonstige Infrastruktur (s. Abb. 31). Der Sozialraum mit dem höchsten Anteil an Grünflächen ist Sterkrade-Nord. Im Gegenzug weisen die Sozialräume Mitte/ Styrum, Alstaden/ Lirich und Oberhausen Ost die geringsten Anteile an Grünflächen auf. Nicht nur insgesamt, sondern auch bezogen auf die privaten Grünflächen. Ursächlich hängt dies zusammen mit der Baustruktur, da der Anteil an Einfamilienhäusern mit Garten in diesen Sozialräumen ebenfalls geringer ist.

Abb. 31: Anteil Grünfläche und versiegelte Fläche nach Sozialraum



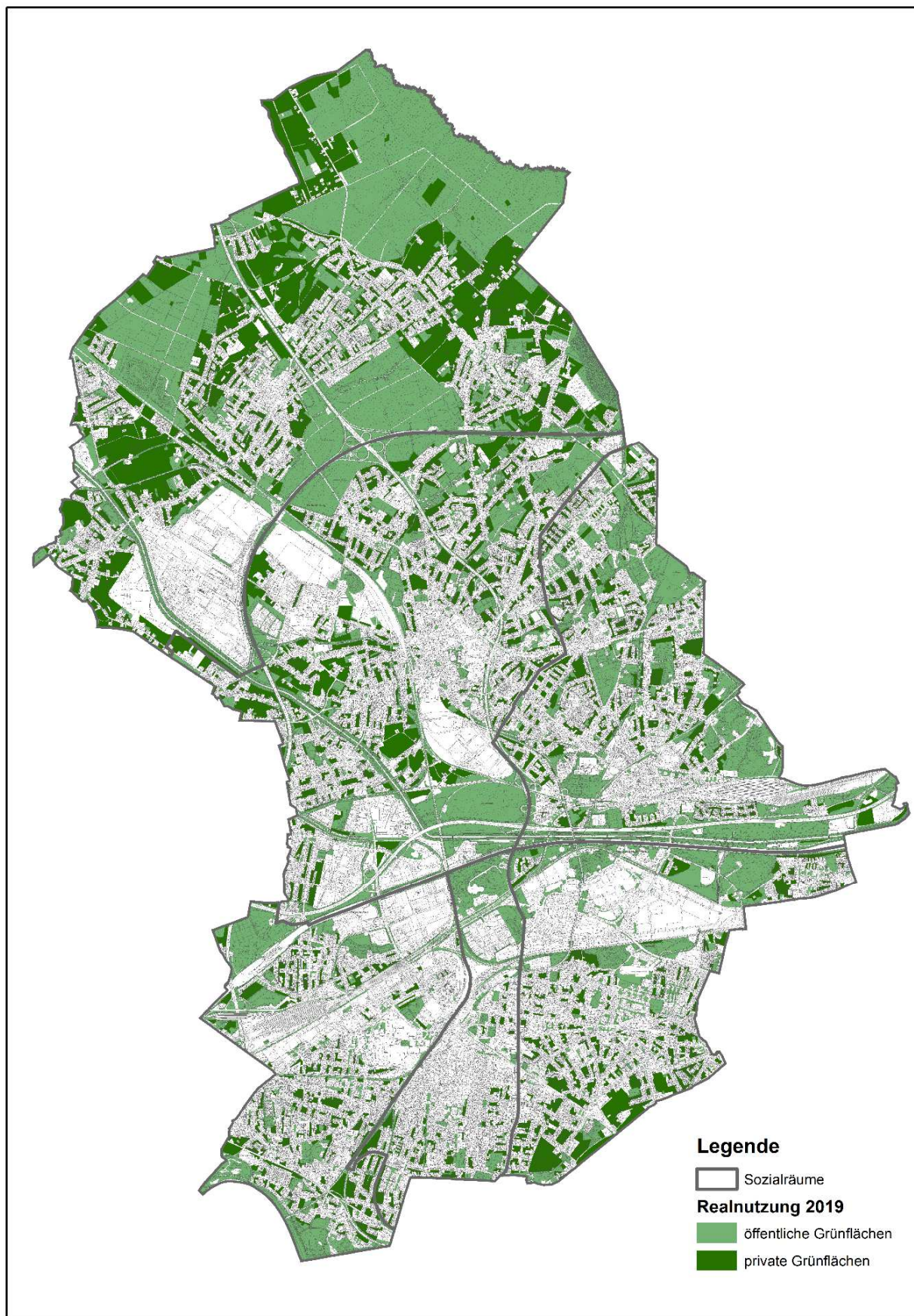
Quelle: Realnutzungskartierung RVR, 2019

Tab. 7: Grünfläche und versiegelte Fläche in ha nach Sozialraum

Sozialraum	versiegelte Flächen	Grünflächen	Gesamtfläche
Oberhausen Mitte/Styrum	290,6	128,6	419,3
Oberhausen Ost	542,3	395,7	938,0
Lirich/Alstaden	584,2	311,8	896,0
Sterkrade-Mitte	943,5	841,2	1.784,7
Sterkrade-Nord	800,1	1.728,3	2.528,3
Osterfeld	583,1	557,2	1.140,4
Gesamt	3.743,8	3.962,9	7.706,7

Quelle: Realnutzungskartierung RVR, 2019

Abb. 32: Karte der Verteilung öffentliche und privaten Grünflächen

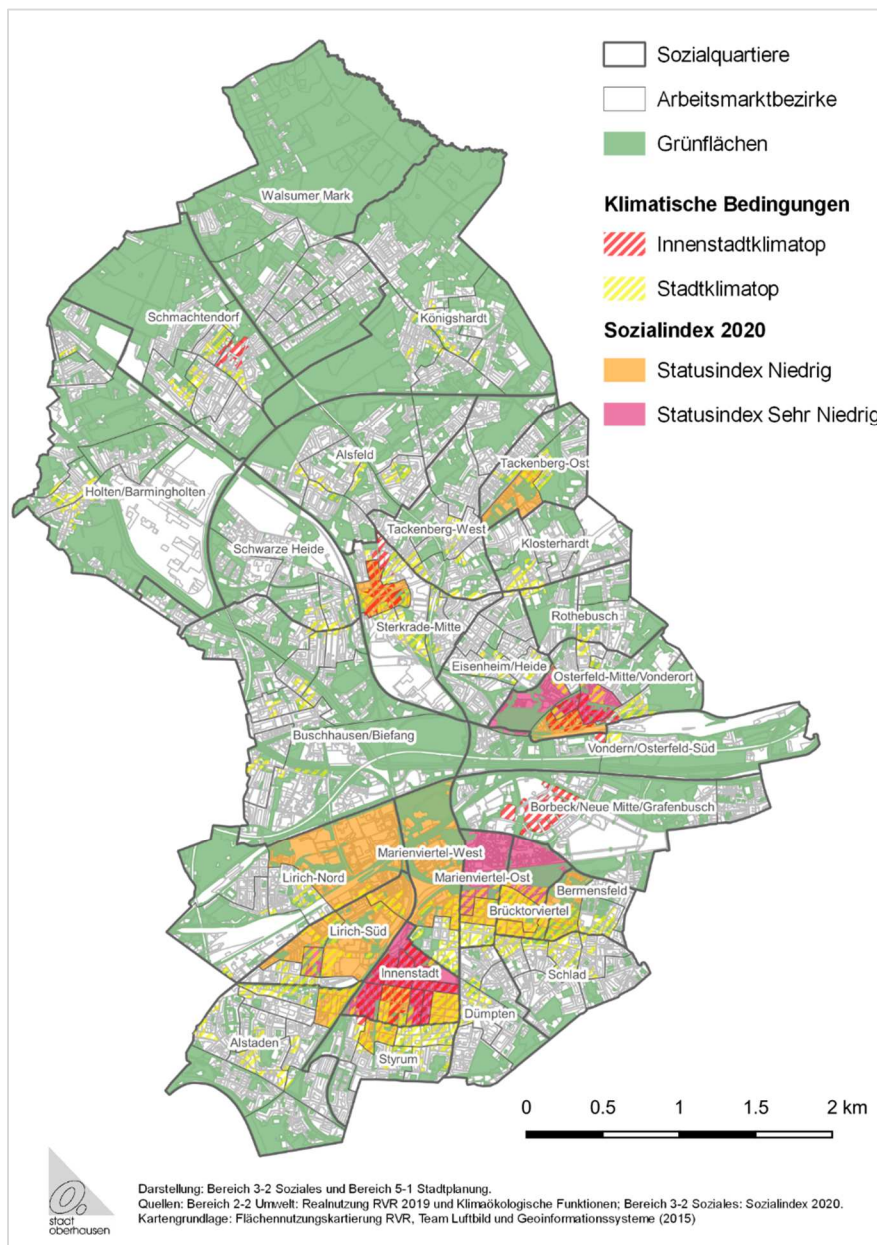


Quelle: Realnutzungskartierung RVR, 2019

Die Karte der Mehrfachbelastungen zeigt zum einen die klimatische Belastung durch die Entstehung von Hitzeinseln und das Vorkommen von Luftschadstoffen bei Innenstadt- und Stadtklima und zum anderen die soziale Belastung der Wohnbevölkerung aus den beiden Kategorien „Statusindex niedrig“ und „sehr niedrig“ des Sozialindex (vgl. Kap Sozialstruktur). Es lässt sich somit erkennen, dass in den Innenstadtlagen mit hohen klimatischen Belastungen durch Verkehr, dichte Bebauung und fehlende Grünflächen auch die Einwohnerinnen und Einwohner mit besonders hohem Armutsrisiko (gem. Sozialindex 2020) leben.

Doch nicht nur Armut, sondern auch explizit das Alter der Einwohnerinnen und Einwohner ist ein Hinweis auf vulnerable Gruppen gegenüber klima- und lufthygienischer Belastung. Es zeigt sich durch den Bevölkerungsbestand in Mitte/ Styrum, dass dort nicht nur von Armut betroffene Einwohnerinnen und Einwohner, sondern auch Menschen über 65 Jahre in Einpersonenhaushalten (29,2 Prozent der 51,8 Prozent an Einpersonenhaushalten ist über 65 Jahre alt) im Fokus stehen. Denn besonders ältere Einwohnerinnen und Einwohner reagieren sensibel auf Hitze und Luftbelastungen.

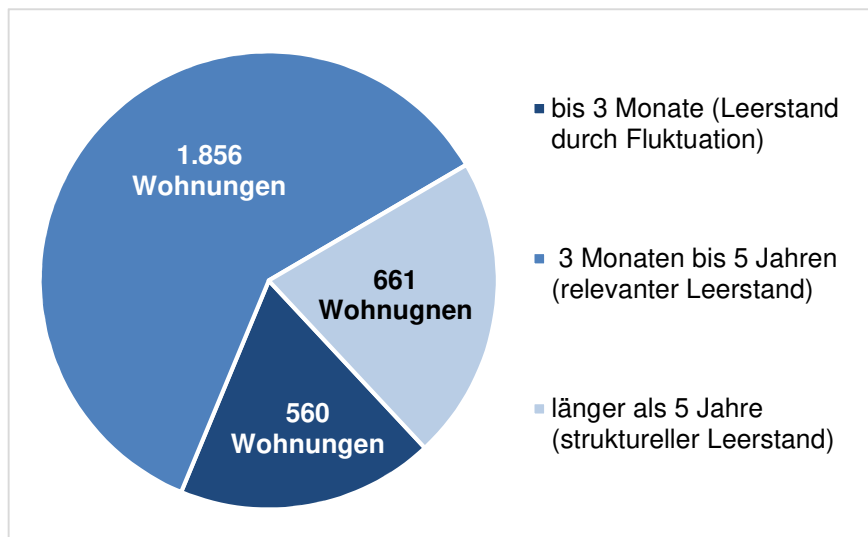
Abb. 33: Karte der Mehrfachbelastungen



Leerstand

Wie zu Beginn im Kapitel *Datenherkunft* erläutert, wird der Wohnungsleerstand in Oberhausen an Hand abgemeldeter Stromzähler ermittelt. Die aktuelle Wohnungsleerstandquote wird somit ermittelt durch die Anzahl der abgemeldeten Stromzähler Ende Juni 2021 bezogen auf die Anzahl der Wohnungen Ende Dezember 2020. Dadurch ist der Leerstand in diesem Bericht der einzige Wert aus dem Jahr 2021.

Abb. 34: Anzahl der Leerstände nach Dauer

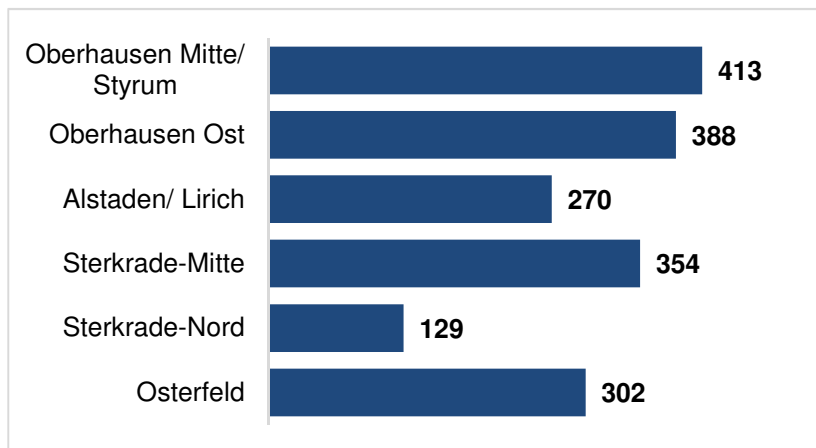


Berücksichtigt wird Wohnraum mit einer Leerstandsdauer zwischen drei Monaten und fünf Jahren. Für das Jahr 2021 umfasst das 1.856 Wohnungen (s. Abb. 34). Diese verteilen sich unterschiedlich auf

die Sozialräume (s. Abb. 35) und es zeigt sich, dass die größte Anzahl an Leerständen (413 Wohnungen in Oberhausen Mitte/Styrum) sich nicht in einem der Sozialräume mit den meisten Wohnungen befindet (Sterkrade-Mitte und Oberhausen Ost).

Bezogen auf die 111.135 Wohnungen in Oberhausen zum 31.12.2020 entsprechen die 1.856 leerstehenden Wohnungen einer Wohnungsleerstandquote von knapp 1,7 Prozent. Die 0,6 Prozent der Wohnungen, die länger als fünf Jahre leer stehen sowie die 0,5 Prozent des Wohnraums der erst maximal drei Monate leer steht, nicht mitgerechnet.

Abb. 35: Anzahl der relevanten Leerstände in den Sozialräumen



Der fünfte regionale Wohnungsmarktbericht 2021 schreibt hierzu, dass ein „gewisses Maß an Wohnungsleerstand (in der Regel wird von 3 Prozent ausgegangen) [...] als Fluktuationsreserve für einen funktionierenden Wohnungsmarkt erforderlich⁴ ist.

Ein Vergleich der Leerstandquote mit der anderer Kommunen ist auf Grund unterschiedlicher Erhebungsmethode leider nicht möglich (vgl. Infokasten).

⁴ AG Wohnungsmarkt Ruhr; NRW.BANK (Hrsg.) 2021: Wohnungsmarkt Ruhr – Fünfter Regionaler Wohnungsmarktbericht 2021, S. 38

Aktuell gibt es keine systematische und einheitliche Erfassung des Leerstands, die einen Vergleich mit anderen Kommunen ermöglicht. Beim Zensus 2011 erfolgte die letzte einheitliche Erhebung. Es gibt seither unterschiedliche Methode wie Leerstände ermittelt werden. Zum Beispiel durch die hier verwendete Stromzählermethode, aber auch durch Begehungen von Adressen, Befragungen von Wohnungsunternehmen, Schätzverfahren oder durch eine Kombination dieser Methoden. Vergleichbare Daten werden voraussichtlich im Rahmen des Zensus 2022 erneut vorliegen (vgl. AG Wohnungsmarkt Ruhr; NRW.BANK (Hrsg.) 2021: Wohnungsmarkt Ruhr – Fünfter Regionaler Wohnungsmarktbericht 2021 und BBSR 2020: Künftige Wohnungsleerstände in Deutschland).

Wie die dargestellten Häufigkeiten und die Anzahl der Wohnungen schon vermuten lassen, unterscheidet sich die Wohnungsleerstandquote zwischen den einzelnen Sozialräumen. Die Spanne reicht von 0,8 Prozent in Sterkrade-Nord bis 2,8 Prozent in Oberhausen Mitte/ Styrum (s. Abb. 36).

Abb. 36: Wohnungsleerstandquote im Sozialraum

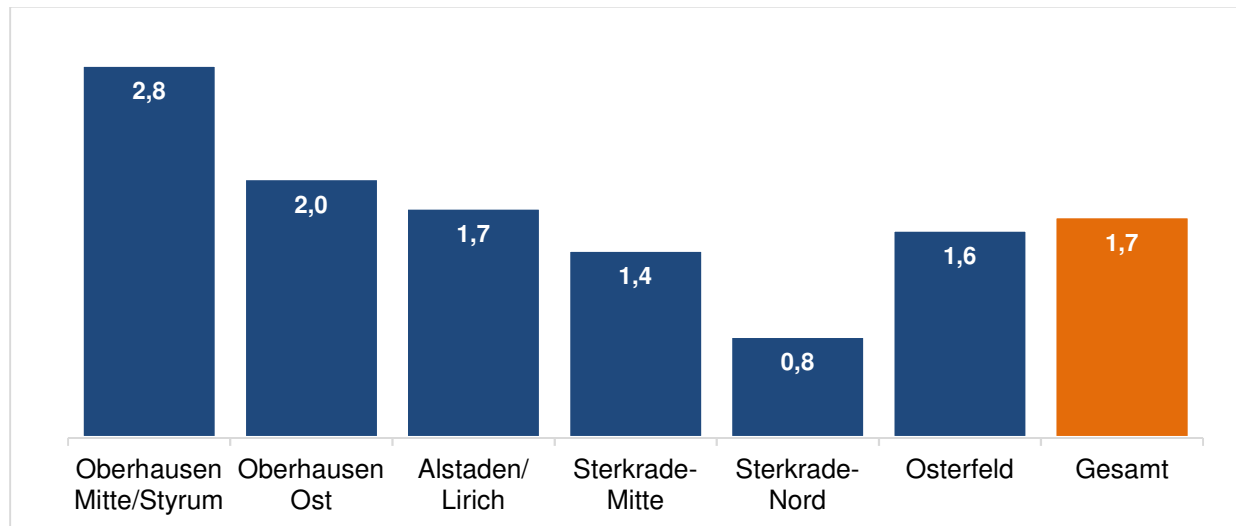
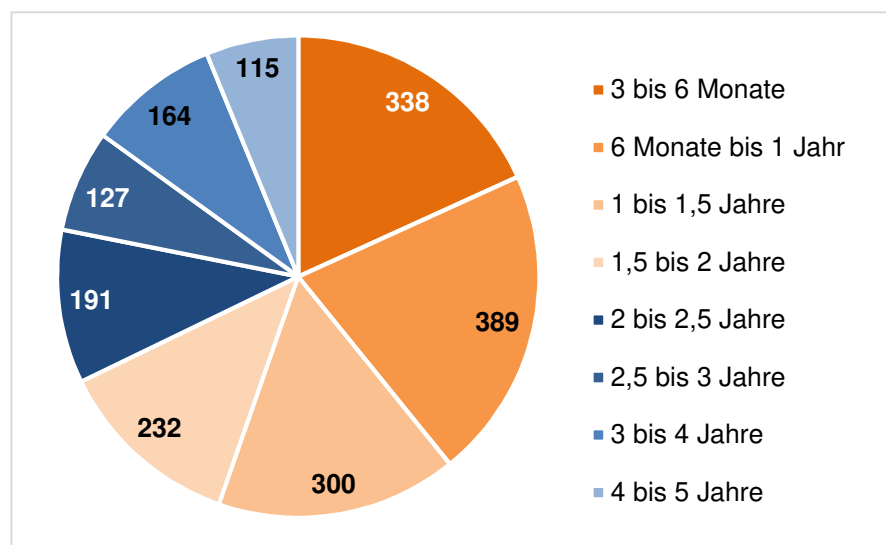


Abb. 37: Leerstand nach Dauer

Die Dauer des Leerstandes bzw. die Anzahl der Wohnungen unterscheidet sich innerhalb des Zeitraums von drei Monaten bis fünf Jahren deutlich. Betrachtet nach kleineren Zeitabschnitten zeigt sich, dass gut zwei Drittel der Leerstände weniger als zwei Jahre bestehen und gut ein Fünftel seit einem halben bis einem Jahr (s. Abb. 37).



Fazit

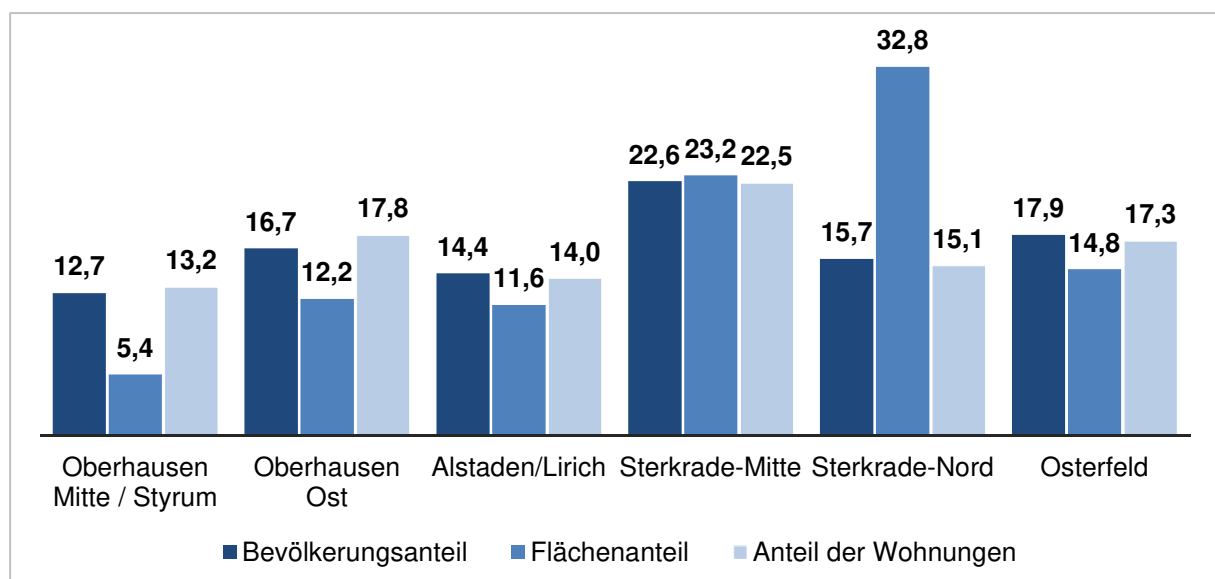
Die Anzahl der Oberhausenerinnen und Oberhausenern sowie die der Haushalte ist in den vergangenen Jahren leicht rückläufig. Gleichzeitig hat sich die Altersstruktur zugunsten der Jüngeren und Älteren entwickelt. D.h., es lässt sich eine Zunahme des prozentualen Anteils von Kindern, Jugendlichen und Menschen über 65 Jahren an der Gesamtbevölkerung verzeichnen. Dies hat weniger Einfluss auf die Anzahl an benötigten Wohnungen, sondern vielmehr auf die Ansprüche an die Wohnungen. Es werden eher große und / oder barrierefreie Wohnungen benötigt. Da weiterhin aber die demografische Entwicklung in der Regel nicht konstant linear verläuft, sondern stets Schwankungen (u.a. aufgrund steigender Zahlen von Schutzsuchenden) unterliegen kann, müssen auch entsprechende Flächen bzw. Wohnungen vorgehalten werden, um auf solche Schwankungen und kurzfristig steigende Nachfragen reagieren zu können.

Handlungsbedarf:

- Flächenreserven
- Wohnungsreserven
- Zielgruppenspezifische Wohnungsangebote schaffen

Dazu unterscheidet sich die Verteilung von Bevölkerung, Fläche und Wohnungen auf das Oberhausener Stadtgebiet zum einen von Sozialraum zu Sozialraum und zum andern innerhalb des Sozialraums. Hervorzuheben sind hier Oberhausen Mitte/Styrum, Oberhausen Ost und Sterkrade-Nord. Wie in Abbildung 38 zu erkennen nimmt Oberhausen Mitte/Styrum mit 5,4 Prozent die geringste Fläche von Oberhausen ein. Zwar wohnt hier im räumlich kleinsten Sozialraum mit 12,7 Prozent der Oberhausenerinnen und Oberhausenern auch der geringste Anteil der Bevölkerung, doch ist der Bevölkerungsanteil mehr als doppelt so hoch wie der Flächenanteil, den er einnimmt. Das unterstreicht deutlich der Anteil an versiegelter Fläche, der geringe Wert an Wohnbauflächenpotenzial und die vorhandene Gebäudestruktur - nämlich vermehrt Mehrfamilienhäuser. Gleichzeitig ist der Gebäudebestand insgesamt über die Hälfte von Einfamilienhäusern geprägt. Die größte Anzahl an Einfamilienhäusern ist in den Sozialräumen Sterkrade-Nord, Sterkrade-Mitte und Osterfeld vertreten.

Abb. 38: Verteilung der Bevölkerung und der Fläche 2020 nach Sozialraum



Ebenso verdeutlicht es damit auch die geringe Wohnfläche pro Kopf und Haushalt, die zur Verfügung steht. In Sterkrade-Nord lebt mit 15,7 Prozent ein etwas größerer Anteil der Oberhausenerinnen und Oberhausener als in Oberhausen Mitte / Styrum. Mit 32,8 Prozent der Fläche leben die Bewohnerinnen und Bewohner von Sterkrade-Nord aber auf einer, im Vergleich zu Mitte/Styrum, sechs Mal so großen Fläche. Auch hier bestätigt dieses Verhältnis die in den vorangegangenen Kapiteln dargestellte Verfügbarkeit von Grünfläche, Wohnquadratmetern pro Kopf und Haushalt sowie die Gebäudestruktur. Die Bevölkerungsdichte unterscheidet sich somit, wie zuvor bereits erwähnt, erheblich. Im Vergleich: In Sterkrade-Nord beträgt die Bevölkerungsdichte 1.312/km² und in Oberhausen Mitte/Styrum 6.379/km².

Sterkrade-Nord ist auch der einzige Sozialraum in dem die Pro-Kopf-Wohnfläche dem Durchschnitt des Landes (rund 47 m²) entspricht. Hier ist auch der Anteil an selbstgenutztem Wohneigentum am höchsten. Insgesamt beträgt die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf in Oberhausen 42,51 m² und liegt damit unterhalb des Landesdurchschnitts. Sie entspricht damit aber in etwa den Werten kreisfreier Städte im Ruhrgebiet.

Aus der Zusammenschau mit der Sozialstruktur und der Verschneidung der Mehrfachbelastungen geht hervor, dass Menschen mit erhöhtem Armutsrisiko eher in einem klimatisch höher belasteten Wohnumfeld leben müssen. Demnach ist der Stellenwert der wohnortnahen Versorgung mit Grünflächen besonders hoch einzuschätzen. So orientiert sich der Wohnraumbedarf nicht nur an modernen Grundrissen und Ausstattungsstandards, sondern auch an der Klimaresilienz der Wohnung und des Wohnumfeldes, um attraktiven Wohnraum anbieten zu können. Dies sollte für den Bestand und für Neuplanungen gelten.

Handlungsbedarf:

- Ersatz- und Ergänzungsbedarf als zentrales Thema der wohnbaulichen Entwicklung, insbesondere in Bereichen mit Mehrfachbelastungen
- Grün- und Freiflächen schaffen, sichern und qualifizieren

Besonders bei der Entwicklung von größeren zusammenhängenden Potenzialflächen sollte mit Blick auf die Wohnzufriedenheit der Faktor Grünflächen und Klimaanpassung stets mitgedacht werden. Dabei ist ebenso die soziale Wohnraumversorgung durch das Angebot von preiswertem Wohnraum als auch das Angebot höherwertigen Wohnraums sicherzustellen, um eine Durchmischung der Quartiere zu ermöglichen.

Es sind Potenzialflächen für den Bau von etwa 3.350 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 rechnerisch vorhanden. Die größten Potenziale befinden sich in Oberhausen-Ost und Sterkrade-Mitte. Der berechnete Bedarf liegt aktuell bei ca. 4.400 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030. Die berechneten Bedarfe wurden bereits in den Jahren 2017 bis 2020 durch rund 1.160 Baufertigstellungen reduziert. Somit kann der verbliebene Restbedarf voraussichtlich über die vorhandenen Potenzialflächen gedeckt werden.

Der für den Wohnungsmarkt relevante Leerstand liegt in Oberhausen unterhalb der 3-Prozent-Marke, die als notwendige Fluktuationsreserve für einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt angesetzt wird. Außerdem gibt es einen strukturellen Leerstand von über 650 Wohnungen, die nicht mehr marktgängig sind und somit ein Potenzial für den Wohnungsmarkt darstellen (Ersatzneubau, Sanierung u.Ä.).

Handlungsbedarf:

- Genauere Qualifizierung der Wohnbauflächenpotenziale (z.B. Lage, Aktivierbarkeit, Verfügbarkeit, Kosten)
- Priorisierung von Flächenentwicklungen
- Baulücken und Abrisse erfassen
- Monitoring der Leerstände
- Konzept zur Aktivierung struktureller Leerstände

Die Verteilung der Baualtersklassen zeigt, dass Mitte/Styrum den ältesten und Sterkrade-Nord den jüngsten Baubestand hat. Dazu sind in Mitte/Styrum auch die wenigsten Wohnbaupotenzialflächen vorhanden. Somit ist es erforderlich, hier durchdachte Konzepte der Innenentwicklung zu erarbeiten, die zum einen eine Erneuerung des Wohnungsbestandes begünstigen und zum anderen aber auch die notwendigen Freiräume schafft sowie vorhandene Freiräume weiter qualifiziert, vernetzt und sichert.

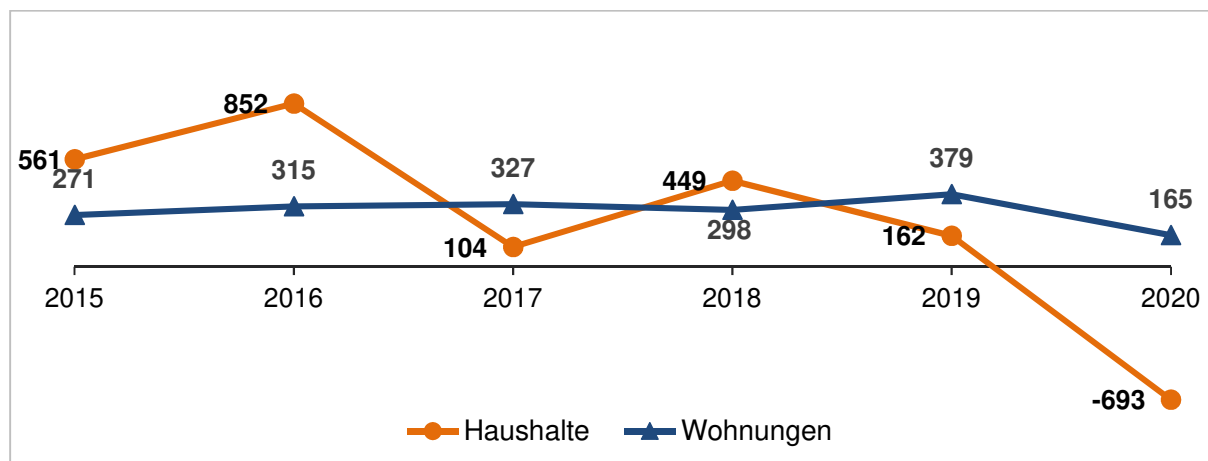
Der Anteil an gefördertem Wohnungsbau in der Bestandsbebauung liegt leicht oberhalb des Landesdurchschnitts in Nordrhein-Westfalen. In Oberhausen ist der höchste Anteil an gefördertem Wohnungsbau in Sterkrade-Nord und der niedrigste in Alstaden/Lirich zu finden.

Handlungsbedarf:

- Sanierung der Bestände (barrierearm, Energetik)
- Zwischenerwerb und Entwicklung zentraler Grundstücke und Gebäude durch die Stadt

Ebenfalls im Blick behalten werden muss die Entwicklung der Haushalte im Verhältnis zur Entwicklung der Wohnungen (s. Abb. 39). Auch wenn 2020 eventuell ein Ausreißer-Jahr bei der Entwicklung der Anzahl der Haushalte darstellt, so sind bereits 2019 weniger Haushalte als Wohnungen hinzugekommen. Auf Grund der wechselhaften Entwicklungen in den Jahren zuvor ist es besonders am Wohnungsmarktmonitoring, dieses Verhältnis stets zu überprüfen und zu analysieren. Denn nicht nur die Anzahl, sondern auch die Haushaltsstruktur ist entscheidend für den Bedarf an Wohnraum bzw. den Anspruch an diesen. Hierfür ist neben der regelmäßigen Aktualisierung der hier vorgestellten Daten, besonders auch die Einbindung von zukünftigen Bevölkerungsprognosen sowie der Gebäude- und Wohnungsdaten aus der Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2022 wichtig.

Abb. 39: Veränderung der Zahl der Wohnungen und der Haushalte 2015 bis 2019



Bezogen auf die Wohnungsmarktbeobachtung sind insbesondere die genannten Fokus-Sozialquartiere mit niedrigem Sozialindex ins Auge zu fassen. Die Indikatoren, nach denen die Statusindexwerte berechnet werden, weisen auf spezifische Wohnbedarfe wie bezahlbares, altengerechtes/barrierearmes/-freies Wohnen und große Wohnungszuschnitte für Familien mit mehr als zwei Kindern, hin. Ein entscheidender Faktor ist dabei, bezahlbares Wohnen bei guten Ausstattungsmerkmalen und energetischer Effizienz anzubieten.

In diesen Sozialquartieren können beispielsweise Bestandswohnungen saniert und an die Bedarfe angepasst werden. Dabei spielt auch die wohnortnahe Versorgung mit Infrastruktur wie Kitas, Schulen, Grün-/ Frei- und Spielflächen eine Rolle. Besonders im Umfeld dieser Infrastrukturen sollte ein entsprechendes Wohnangebot gegeben sein.

Handlungsbedarf:

- Beobachtung der Entwicklung des Bestandes (Abriss, Leerstände, Baulücken)
- Vorausschauende Förderpolitik entwickeln, um einen Rückgang des Anteils an gefördertem Wohnungsbau zu verhindern

Die Sozialquartiere mit mittlerem oder hohem Status und einer stabilen bis positiven Dynamik implizieren eine Nachfrage nach höherwertigem Wohnraum für Ein- bis Vier-Personen-Haushalte und moderne Wohnungszuschnitte. Allerdings ist auch hier anzumerken, dass der Anteil an preisgünstigem, evtl. gefördertem Wohnraum erhöht werden kann, um der sozialen Segregation entgegenzuwirken und eine Durchmischung der Bevölkerungsgruppen zu erreichen.

Insgesamt ist zukünftig zu berücksichtigen, dass Flächenpotenziale vorzugsweise nach Bedarfen ausgenutzt werden und gleichzeitig die Wohnqualitäten in bestehender Bebauung verbessert wird. Dazu gehört es unter anderem auch, durchgrüntes Wohnen zu realisieren, um gute Wohnqualität auch durch gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen. Hierzu ist zum Beispiel ein Bewerben von Ersatzneubau ein wichtiger Aspekt, um über Abrisse und Neubau neue Qualität zu generieren und bedarfsgerecht zu agieren.

Handlungsbedarf:

- Verstetigung Kurzreport Wohnen
- Einbezug aktueller demografischer Entwicklungen und neu gewonnener Daten
- Falls erforderlich: Neuberechnung Wohnungsbedarf

Die hier herausgearbeiteten Handlungsbedarfe fließen in den Prozess Masterplan Wohnen ein. Der vorliegende Kurzreport zur Wohnungsmarktbeobachtung bildet damit eine Informationsbasis für den Masterplan Wohnen. Im weiteren Prozess werden Handlungsempfehlungen und –strategien entwickelt sowie räumliche Schwerpunkte gesetzt.

Ausblick

Der Kurzreport zur Wohnungsmarktbeobachtung in Oberhausen soll eine Datengrundlage für den Prozess Masterplan Wohnen bieten. Um Entwicklungen aufzuzeigen soll eine Aktualisierung etwa alle fünf Jahre erfolgen. Weiterhin sind folgende Darstellung und Nutzung wohnungsmarktrelevanter Daten in Zukunft geplant:

Wohnatlas

- Kleinräumige online Darstellung der hier aufgeführten Daten
 - mindestens auf Sozialraumbene
 - Datenumfang erweiterbar (z.B. Abrissdaten)
- Verlinkungen zu Daten in O.BIS, Websites, Dokumenten u.ä.

Handlungskonzept Wohnen

O.BIS

- Bisher Daten zu Bevölkerung, Haushalten, Gebäuden, Wohnungen, Fertigstellungen und Leerstand enthalten – wird jährlich aktualisiert
 - Prüfen ob weitere Daten verfügbar sind

Aktualisierung der Wohnungsmarktbeobachtung ca. alle 5 Jahre

- Report in dieser Form mit aktuellen Daten und Handlungsbedarfen alle 5 Jahre

Quellen:

Bevölkerung, Haushaltseinkommen, Baubestand und -tätigkeit, Eigentum, sozialgeförderter Wohnraum, Wohnzufriedenheit und Leerstand; Daten (-aufbereitung) und Darstellung Bereich 4-5/ Statistik, Stadt Oberhausen

Grünflächen/Realnutzung 2019: Bereich 5-1, Stadt Oberhausen, Kartengrundlage ABK 2019, Realnutzung Regionalverband Ruhr (RVR) 2019, Darstellung Bereich 5-1 Stadtplanung, Stadt Oberhausen

Sozialbericht und Sozialindex: Sozialbericht 2020, Bereich 3-2- Soziales, Stadt Oberhausen

Sozialindex: Bereich 3-2 Soziales und Bereich 4-5 Statistik, Stadt Oberhausen

Wohnbauflächenpotenziale und Wohnflächenstruktur: Bereich 5-1 Stadtplanung, Stadt Oberhausen

Wohnungsneubaubedarfe: Studie Wohnen in Oberhausen 2017, IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH und TIMOUROU Wohn- und Stadtraumkonzepte

Literatur:

AG Wohnungsmarkt Ruhr; NRW.BANK (Hrsg.) 2021: Wohnungsmarkt Ruhr – Fünfter Regionaler Wohnungsmarktbericht 2021, Dortmund

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) 2020: Künftige Wohnungsleerstände in Deutschland, Bonn