

Vorlageart: Berichtsvorlage
Federführung: Wohnen
Verantwortung: Herr Dittberner, Herr Motschull

„Wohnraumförderung“ - Jahresbericht 2025/Förderung 2026 -

Beratungsfolge

21.04.2026	Sozialausschuss	Kenntnisnahme
06.05.2026	Stadtplanungs- und Umweltausschuss	Kenntnisnahme

Bezug

Kein Bezug

Sachverhalt

1
2 Im Rahmen der Berichterstattung erfolgen Informationen über die Inhalte und Ergebnisse
3 aus den jeweiligen Aufgabenbereichen der Wohnraumförderung. Hierzu zählt seit Jahren die
4 Förderung des Landes Nordrhein-Westfalen durch zinsgünstige Darlehen für die
5 Mietwohnungsförderung, Förderung von Bestandsimmobilien und den Neubau/Erwerb von
6 selbstgenutztem Wohneigentum.

7 Aufgezeigt werden die für das Jahr 2025 relevanten Daten und Fakten sowie ein Ausblick
8 auf das Förderjahr 2026 bezogen auf Nordrhein-Westfalen und Oberhausen.

9 1. Wohnraumförderung

10 1.1 Wohnraumförderungsprogramm für das Jahr 2025 des Landes NRW

11 Die bereits mit dem Jahresbericht zur Wohnraumförderung 2024 vorgestellten Eckpunkte
12 des Wohnraumförderungsprogrammes 2025 bleiben erhalten und werden fortgeführt. Die
13 Landesregierung verfolgt mit dem Wohnraumförderungsprogramm 2023 - 2027 das Ziel,
14 mehr geförderten und somit bezahlbaren Wohnraum in allen Marktsegmenten zu schaffen.
15 Das mehrjährige Wohnraumförderungsprogramm bietet Kommunen sowie Investoren eine
16 verlässliche Finanzierungsperspektive für den geförderten Wohnungsbau.

17 Der Schwerpunkt der öffentlichen Wohnraumförderung in NRW liegt auf der Förderung von
18 mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen in der Mietwohnraumförderung.

19 Ziel der Modernisierungsförderung ist es, bestehenden Wohnraum zu erhalten und diesen an
20 moderne Standards anzupassen. Dieser Förderbaustein ist in 2018 vereinfacht worden und
21 landesweit zu einheitlichen attraktiven Konditionen abrufbar, weil modernisierte,
22 energieeffiziente und altersgerechte Wohnungsangebote im ländlichen Raum gleichermaßen
23 gefragt sind wie in den Städten.

24 Die Förderung von Quartiersmaßnahmen und von Sonderprogrammen (z. B. für Studenten) -

25 die neben der Miet-, Bestands- und Eigentumsförderung ebenso Programmbestandteil sind -
 26 wird fortgeführt, um zielgruppenangepasste, bedarfsgerechte und innovative Angebote zu
 27 schaffen.

28 Im Rahmen des Programmes 2023 bis 2027, orientiert sich die Förderung an den bereits
 29 vorgestellten Leitzielen und Herausforderungen.

30 Bis 2027 stellt das Land NRW insgesamt Mittel in Höhe 12 Milliarden EUR im Rahmen der
 31 Wohnraumförderung bereit. Im Jahr 2025 wurden 13.356 Wohneinheiten mit insgesamt
 32 2,369 Milliarden EUR gefördert.

33 1.2 Förderung in Oberhausen

34 Die Stadt Oberhausen nimmt die Aufgabe „Wohnraumförderung“ als Pflichtaufgabe zur
 35 Erfüllung nach Weisung wahr; sie ist Bewilligungsbehörde. Mit der Veröffentlichung des
 36 Wohnraumförderprogrammes 2025 und der Bekanntgabe der
 37 Wohnraumförderungsbestimmungen, wurden die Bewilligungsbehörden ermächtigt, alle
 38 Anträge zu bewilligen, die eine sog. „Bewilligungsreife“ erlangen und für die ein
 39 entsprechendes Förderbudget vorhanden ist/war.

40 Der Bewilligungsschluss im abgelaufenen Förderjahr wurde erneut auf den 30.11. terminiert.
 41 Bezogen auf den im Wohnraumförderungsprogramm festgelegten Meldestichtag 31.12.,
 42 konnte bei den Förderbausteinen Eigentums-, Mietwohnungs- und Bestandsförderung ein
 43 Großteil der laufenden bzw. vorliegenden Anträge bewilligt werden. Darüber hinaus
 44 vorliegende Anträge, die bis zur Bewilligungsreife bearbeitet wurden, konnten nicht mehr
 45 gefördert werden, da durch das Ministerium kein weiteres Budget zur Verfügung gestellt
 46 wurde.

47 Nachstehend werden die einzelnen Förderbereiche differenziert dargestellt.

48 1.2.1 Mietwohnungsbau

49 Der Stadt Oberhausen wurde für das Förderjahr 2025 erneut ein Budget von 7.900.000 EUR
 50 zur Verfügung gestellt. Aufgrund einer beim Ministerium erfolgten Erhöhung des
 51 Regelbudgets um 5.059.108 EUR, konnten Bewilligungen in Höhe von insgesamt
 52 12.959.108 EUR vorgenommen werden. Mit dem genannten Fördervolumen wurden
 53 insgesamt 67 Wohneinheiten gefördert. Darüber hinaus lagen zwei förderfähige Maßnahmen
 54 vor, die aufgrund fehlender Mittelzuwendung im Jahr 2025 nicht mehr gefördert werden
 55 konnten. Die beiden Maßnahmen stehen bei Neuzuteilung des Budgets für 2026 an und
 56 belasten zunächst unmittelbar das neu zugeteilte Regelbudget. Allerdings sollen laut
 57 Information des Ministeriums die Fördergelder für die zwei Maßnahmen aus 2025 i. H. v.
 58 3.689.610 EUR erneut zugeteilt werden, so dass in 2026 mindestens die komplette
 59 Fördergeldhöhe von 9.200.000 EUR zur Verfügung steht.

60 Der nachstehenden Tabelle ist die Entwicklung der Jahre 2015 - 2025 im Mietwohnungsbau
 61 zu entnehmen:

Jahr	zugeteiltes Budget	Endbudget und Fördersumme	Investitionssumme	Wohneinheiten
2015	5.100.000 EUR	14.936.900 EUR	21.900.000 EUR	159
2016	5.100.000 EUR	5.246.500 EUR	6.900.000 EUR	53
2017	5.100.000 EUR	7.150.243 EUR	10.100.000 EUR	63

2018	5.200.000 EUR	18.162.500 EUR	39.700.000 EUR	159
2019	6.400.000 EUR	0 EUR	0 EUR	0 *
2020	6.400.000 EUR	7.460.845 EUR	15.390.000 EUR	61
2021	6.900.000 EUR	3.919.960 EUR	9.560.000 EUR	28
2022	7.700.000 EUR	7.898.740 EUR	17.533.900 EUR	57
2023	7.800.000 EUR	7.274.340 EUR	8.363.400 EUR	18
2024	7.900.000 EUR	11.296.032 EUR	14.154.022 EUR	48
2025	7.900.000 EUR	12.959.108 EUR	18.033.615 EUR	67

*Der Bewilligungsbehörde lagen im Jahr 2019 drei Anträge von Investoren vor, die im laufenden Förderjahr sukzessive zurückgezogen wurden, so dass keine Förderung erfolgen konnte.

1.2.2 Eigentumsmaßnahmen

Im Förderjahr 2025 konnte die Stadt Oberhausen für die Eigentumsförderung, also für die Fördervarianten

- Neubau von Familienheimen/Eigentumswohnungen
- Erwerb von vorhandenem Wohnraum

insgesamt acht Förderzusagen mit einer Fördersumme in Höhe von 1.682.000 EUR erteilen. Das ursprünglich zugeteilte Budget in Höhe von 1.300.000 EUR wurde auf Antrag der Bewilligungsbehörde durch das zuständige Ministerium um insgesamt 382.000 EUR aufgestockt.

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Jahre 2015 - 2025 im Rahmen der Eigentumsförderung:

Jahr	zugeteiltes Budget	Endbudget und Fördersumme	Investitionssumme	Wohneinheiten (WE)
2015	*	1.334.600 EUR	3.200.000 EUR	12
2016	*	871.000 EUR	2.100.000 EUR	7
2017	*	373.000 EUR	940.000 EUR	3

2018	1.000.000 EUR	647.000 EUR	1.623.950 EUR	6
2019	1.000.000 EUR	405.000 EUR	742.500 EUR	3
2020	1.000.000 EUR	590.300 EUR	1.543.000 EUR	5
2021	1.000.000 EUR	139.000 EUR	438.000 EUR	1
2022	1.100.000 EUR	310.000 EUR	836.500 EUR	2
2023	1.100.000 EUR	2.161.000 EUR	3.865.500 EUR	12
2024	1.300.000 EUR	4.644.456 EUR	7.930.568 EUR	26
2025	1.300.000 EUR	1.682.000 EUR	2.912.010 EUR	8

76 * keine Zuteilung seitens des Landes NRW

77

78 1.2.3 Bestandsmaßnahmen

79 Unter dem Oberbegriff der Förderung von Bestandsmaßnahmen werden Sanierungs- und
80 Modernisierungsmaßnahmen an Wohngebäuden zusammengefasst. Über die
81 Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen im Land NRW 2025 (FRL öff Wohnen NRW 2025)
82 bietet das Land NRW eine Förderung an, um

- 83 - den Gebrauchswert von Wohnraum oder Wohngebäude nachhaltig zu erhöhen,
- 84 - die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer zu verbessern,
- 85 - Barrieren in bestehendem Wohnraum zu reduzieren,
- 86 - die Energieeffizienz von Wohngebäuden zu erhöhen,
- 87 - den Schutz vor Einbruch zu verbessern,
- 88 - ein attraktiv gestaltetes und sicheres Wohnumfeld zu schaffen.

89 Für das Jahr 2025 wurde der Stadt Oberhausen erneut ein Regelbudget von 1.300.000 EUR
90 zugeteilt. Aufgrund der erfolgten Förderungen und der kommunizierten Bedarfslage, wurde
91 der Stadt Oberhausen ein darüberhinausgehendes Budget in Höhe von 3.356.388 EUR
92 zugeteilt.

93 Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Jahre 2015 - 2025 im Rahmen von
94 Bestandsmaßnahmen:

Jahr	zugeteiltes Budget	Endbudget und Fördersumme	Investitionssumme	Wohneinheiten (WE)
------	--------------------	------------------------------	-------------------	-----------------------

2015	980.000 EUR	1.271.800 EUR	1.839.660 EUR	43
2016	974.000 EUR	626.200 EUR	700.000 EUR	15
2017	973.000 EUR	5.244.000 EUR	9.100.000 EUR	134
2018	862.000 EUR	1.081.000 EUR	1.081.000 EUR	31
2019	1.193.000 EUR	339.850 EUR	339.850 EUR	5
2020	1.191.000 EUR	2.550.100 EUR	2.712.600 EUR	50
2021	1.219.000 EUR	809.150 EUR	4.104.500 EUR	11
2022	1.216.000 EUR	4.756.500 EUR	7.781.800 EUR	33
2023	1.200.000 EUR	3.659.285 EUR	3.705.340 EUR	36
2024	1.300.000 EUR	1.340.750 EUR	1.494.476 EUR	7
2025	1.300.000 EUR	4.656.388 EUR	4.731.248 EUR	32

95

96 **1.2.4 Zusammenfassung der Förderergebnisse der Jahre 2022 – 2025**

Jahr	Eigentums- maßnahmen	Mietwoh- nungsbau	Bestands- maßnahmen	Gesamt	WE
2022	310.000 EUR	7.898.740 EUR	4.756.500 EUR	12.965.240 EUR	92
2023	2.161.000 EUR	7.274.340 EUR	3.659.285 EUR	13.094.625 EUR	66
2024	4.644.456 EUR	11.296.032 EUR	1.340.750 EUR	17.281.238 EUR	81
2025	1.682.000 EUR	12.959.108 EUR	4.656.388 EUR	19.297.496 EUR	107

97

98 **2. Sozialwohnungsbestand**

99 Die nachstehende Abbildung verdeutlicht den Trend der geförderten Wohneinheiten (WE) in
100 Oberhausen für den Zeitraum 2015 bis 2025. Die angegebenen Werte basieren auf der
101 gesetzlich vorgeschriebenen Berichterstattung gegenüber dem Land Nordrhein-Westfalen im

102 Rahmen der Wohnraumbestandsstatistik.

Jahr	Bestand Eigentum	Bestand Mietwohnungen	Gesamt	Veränderung zum Vorjahr
2015	1.269 WE	8.343 WE	9.612 WE	- 400 WE
2016	1.093 WE	7.420 WE	8.513 WE	- 1.099 WE*
2017	899 WE	8.209 WE	9.108 WE	+ 595 WE*
2018	834 WE	7.726 WE	8.560 WE	- 548 WE
2019	781 WE	7.260 WE	8.041 WE	- 519 WE
2020	718 WE	6.647 WE	7.365 WE	- 676 WE
2021	623 WE	6.363 WE	6.986 WE	- 379 WE
2022	573 WE	6.258 WE	6.831 WE	- 155 WE
2023	550 WE	6.000 WE	6.550 WE	-281 WE
2024	552 WE	6.088 WE	6.640 WE	+90 WE
2025	546 WE	6.016 WE	6.562 WE	-78 WE

103 * 2016/2017 wurden Rahmenbedingungen bei der Bestandsstatistik verändert.

104 Eine verlässliche Perspektive hinsichtlich kommender Veränderungen ist leider nicht
 105 möglich, da Aussagen zu zukünftigen Förderungen bzw. Förderprojekten nicht getroffen
 106 werden können. Allerdings sind Aussagen bezüglich der Anzahl der belegungs- und
 107 fördertechnisch auslaufenden Mietwohnungen* wie folgt möglich:

108 ➤ zum 31.12.2026: 247 WE

109 ➤ zum 31.12.2027: 422 WE

110 ➤ zum 31.12.2028: 504 WE

111 ➤ zum 31.12.2029: 474 WE

112 ➤ zum 31.12.2030: 457 WE

113 ➤ zum 31.12.2031: 864 WE

114 ➤ zum 31.12.2032: 183 WE

115 ➤ zum 31.12.2033: 179 WE

116 ➤ zum 31.12.2034 251 WE

117 ➤ zum 31.12.2035 400 WE

118 *In der Aufstellung wurde ein redaktioneller Fehler aus dem Vorjahr berichtigt.

119 3. Wohnungsnachfrage

120 3.1 Wohnungssuchende

121 Die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte der letzten fünf Jahre kann der folgenden
122 Tabelle entnommen werden. Hierbei handelt es sich ausschließlich um Haushalte, die
123 berechtigt sind, eine öffentlich geförderte Wohnung zu beziehen.

Jahr	Wohnungssuchende Haushalte
2021	180
2022	365
2023	390
2024	414
2025	672

124

125 3.2 Wohnungsvermittlungen

126 Im Jahr 2025 wurden ausgestellt:

127 1.266 Wohnberechtigungsscheine, davon

128 1.193 allgemeine Wohnberechtigungsscheine,

129 52 gezielte Wohnberechtigungsscheine und

130 21 Freistellungen gemäß § 19 WFNG

131 4. Ausblick Förderung 2026

132 4.1 Wohnraumförderungsprogramm 2023 bis 2027 des Landes NRW

133 Die Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen im Land Nordrhein-Westfalen 2025 (FRL öff
134 Wohnen NRW 2025) wird durch einen Änderungserlass im Jahr 2026 weitergeführt und soll
135 für einen Zeitraum von zwei Jahren gültig sein. Dabei bleiben Struktur und zentrale
136 Vorgaben weitestgehend unverändert.

137 Mit dem mehrjährigen Wohnraumförderungsprogramm bis 2027 stellt die Landesregierung
138 Nordrhein-Westfalen für die gesamte Legislaturperiode Fördermittel in Höhe von insgesamt
139 12 Milliarden EUR zur Verfügung.

140 Das öffentliche Wohnraumförderprogramm 2026 soll - wie in den Vorjahren - finanziert

141 werden aus:

- 142 - originären Haushaltsmitteln des Landes Nordrhein-Westfalen,
- 143 - Finanzhilfen des Bundes auf Grundlage des Artikels 104d Grundgesetz sowie
- 144 - Kreditmittel der landeseigenen Förderbank, nunmehr ergänzt um erforderliche
- 145 Fremdmittel.

146 Für die Förderjahre 2026/2027 belaufen sich die Mittel für die öffentliche
147 Wohnraumförderung auf je rund 2,65 Milliarden EUR pro Jahr, was einem Plus von 750 Mio.
148 EUR entspricht.

149 Erhalten bleiben zur verlässlichen Ausgestaltung die folgenden Förderkonditionen:

- 150 - Höhe der Grund- und Zusatzdarlehen bleiben stabil,
- 151 - die Bewilligungsmieten bleiben ebenfalls unverändert,
- 152 - Zinsverbilligung wird im Förderjahr 2026 unverändert fortgeführt,
- 153 - Überprüfungsmechanismus zum 30. Juni 2026: Überprüfung der Höhe und der Dauer der
- 154 gewährten Zinsverbilligungen und
- 155 - ab dem Förderjahr 2027 wird der befristet in den ersten zwei Jahren ausgesetzte
- 156 Verwaltungskostenbeitrag wieder uneingeschränkt für ab 2027 bewilligte Darlehen
- 157 erhoben.

158 Obwohl der abschließende Änderungserlass noch nicht vor liegt, sind folgende Änderungen
159 und Anpassungen bereits bekannt:

160 **Allgemeiner Teil:**

- 161 - Beendigung der Pilotierung zum digitalen Gebäuderessourcenpass
- 162 - Runderlass bei Fördervorschriften in Bergbaugebieten tritt außer Kraft

163 **Förderung von Mietwohnraum:**

- 164 - Neue quantitative Mindestvorgaben:
 - 165 o Neubaumaßnahmen sind nur förderfähig, wenn mindestens vier öffentlich-geförderte
 - 166 Wohnungen entstehen
 - 167 o Gilt für Mietwohnraum und gleichermaßen auch für Modernisierungsförderung und
 - 168 Wohnraum für Auszubildende und Studenten
- 169 - Keine Gewährung von bestimmten Zusatzdarlehen bei Förderungen in Form von
- 170 mittelbarer Belegung
- 171 - **Wegfall des Netto Null Standards**

172 **Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum:**

- 173 - Turnusmäßige Anpassung von Mindestrückbehalt und Betriebskostenpauschalen auf
- 174 Grundlage des Verbraucherpreisindexes bei der Förderung von selbstgenutztem
- 175 Wohneigentum
- 176 - Fokussierter Einsatz von Tilgungsnachlässen für die Einkommensgruppe A als
- 177 Hauptzielgruppe der öffentlichen Wohnraumförderung. Tilgungsnachlass für
- 178 Einkommensgruppe B entfällt.

179 **Modernisierungsförderung:**

- 180 - Installationen von Klimaanlage wird nicht gefördert
- 181 - Eingeschränkte Förderung von Photovoltaik-Anlagen
- 182 - In der Modernisierungsförderung erfolgt keine Förderung der Neuschaffung von
- 183 Einliegerwohnungen im Rahmen von Um- und Ausbau mehr. Die Neuschaffung von
- 184 zweiten Wohnungen in Eigenheimen wird demnach nicht gefördert.
- 185 - Tilgungsnachlass für selbstnutzende Eigentümer der EKG B
 - 186 o Wegfall des Grund-Tilgungsnachlasses für selbstnutzende Eigentümer der
 - 187 Einkommensgruppe B
 - 188 o Die Modernisierungsförderung von Mietwohnraum für die EKG B startet weiterhin bei
 - 189 15% Tilgungsnachlass
 - 190 o Die zusätzlichen Tilgungsnachlasse für hohe Energiestandards, ökologisches Dämmen
 - 191 und bei Schwerbehinderung/Pflegegrad sind weiterhin für Selbstnutzer der EKG B zu
 - 192 gewähren

193 **4.2 Förderrichtlinie „Öffentliches Wohnen 2025“,**

194 **fortgeführt durch den Änderungserlass für das Jahr 2026**

195 **Zuteilungserlasse**

196 Mit entsprechenden Erlassen des zuständigen Ministeriums vom 11. Februar 2026, wurde

197 der Bewilligungsbehörde Oberhausen für das Förderjahr 2026 folgende um ca. 15% erhöhte

198 Regelbudgets zugeteilt:

- 199 - Neuschaffung von Mietwohnraum 9.200.000 EUR
- 200 - Selbstgenutztes Wohneigentum 1.500.000 EUR und
- 201 - Modernisierung 1.700.000 EUR.

202 Im Mietwohnraumsektor wurden mit den zugeteilten Fördergeldern bereits Maßnahmen i. H.

203 v. 3.689.610 EUR gefördert. Hierbei handelt es sich um zwei Objekte, die aufgrund fehlender

204 Fördermittel in 2025 nicht mehr gefördert werden konnten.

205 Gleichzeitig hat das zuständige Ministerium bereits jetzt die Mittel für die Modernisierung um

206 5.100.000 EUR auf 6.800.000 EUR erhöht, so dass ein Antrag, der über rund 6.777.835

207 EUR für 45 Wohneinheiten vorliegt, ebenfalls zeitnah förderfähig ist.

208 Darüber hinaus wurde durch das Ministerium ein Großprojekt im Rahmen einer

209 „Quartiersförderung“ anerkannt. Erstmalig entsteht durch diesen Baustein in Oberhausen,

210 sofern abschließend die Mittelzuteilung durch das MHKDB erfolgt, ein Wohnquartier,

211 welches mit insgesamt rund 41.000.000 EUR gefördert wird. Dadurch entstehen 197 neue

212 bzw. modernisierte Wohneinheiten, von denen 165 Wohnungen mit Fördergeldern errichtet

213 werden.

214 Weiterhin gilt eine Baugenehmigung als Voraussetzung für eine Bewilligung aus der

215 öffentlichen Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen.

216 **4.2.1 Wohnraumförderung (Miete)**

217 **4.2.1.1 Konditionen (unverändert)**

Einteilung	Grunddarlehen/qm (in EUR)			
	Einkommensgruppe A		Einkommensgruppe B	
	2023	2024 bis 2026	2023	2024 bis 2026
M4+-Städte ¹	3.390,00	3.490,00	2.250,00	2.350,00
M4	3.250,00	3.350,00	2.190,00	2.290,00
M1 - M3	3.010,00	3.110,00	1.820,00	1.920,00

Hinweis: Oberhausen ist der Stufe M3 zuzuordnen.

4.2.1.2 Bewilligungsmieten (unverändert)

Einteilung	Bewilligungsmieten/qm (in EUR)			
	Einkommensgruppe A		Einkommensgruppe B	
	2023	2024 bis 2026	2023	2024 bis 2026
M4+-Städte ¹	7,10	7,85	8,00	9,00
M4	6,50	7,25	7,40	8,40
M1 - M3	6,00	6,50	6,80	7,55

Hinweis: Oberhausen ist der Stufe M3 zuzuordnen.

4.2.2 Eigentumsförderung (unverändert)

Die Grunddarlehen bei der Eigentumsförderung wurden 2024 wie folgt angepasst und bleiben weiterhin bestehen:

Einteilung nach Kostenkategorie	Grunddarlehen/qm (in EUR)			
	Einkommensgruppe A		Einkommensgruppe B	
	2023	2024 bis 2026	2023	2024 bis 2026
K4	177.000,00	184.000,00	106.000,00	110.000,00
K3	143.000,00	148.000,00	85.000,00	88.000,00
K2	111.000,00	115.000,00	66.000,00	69.000,00
K1	96.000,00	100.000,00	57.000,00	59.000,00

Familienbonus	23.000,00	24.000,00	23.000,00	24.000,00
---------------	-----------	-----------	-----------	-----------

Hinweis: Oberhausen ist der Stufe K3 zuzuordnen.

227
228

Anlage/n
Keine