

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/2584-01	Termin 16.05.2017	Planungsausschuss		
<u>Bericht / Mitteilung</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
16.05.2017	Planungsausschuss	K			

Berichtsgegenstand

"Wohnungsbauförderung"
- Jahresbericht 2016/2017 -

1 **Sachdarstellung**

- 2
- 3 Im Rahmen der jährlichen Berichterstattung erfolgt ein Überblick über die Inhalte und Ergebnisse aus
- 4 den unterschiedlichen Aufgabenbereichen der Wohnraumförderung. Hierzu zählt seit Jahren die
- 5 Förderung des Landes Nordrhein-Westfalen durch zinsgünstige Darlehen für den Neubau und den
- 6 Erwerb von Wohnraum. Weiterhin werden zur Verbesserung des bestehenden Wohnraums durch die
- 7 Gewährung von Förderdarlehen verschiedene Maßnahmen finanziert, z. B.
- 8
- 9 ➤ die Reduzierung von Barrieren,
- 10 ➤ die bauliche Anpassung und der Umbau von Dauerpflegereinrichtungen,
- 11 ➤ die Verbesserung der Energieeffizienz durch Wärmedämmung/Heizungseinbau,
- 12 ➤ Quartiersentwicklung und
- 13 ➤ Wohnraum für Studierende
- 14
- 15 Aufgezeigt werden die für das Jahr 2016 relevanten Daten und Fakten sowie ein Ausblick auf das
- 16 Förderjahr 2017 bezogen auf Nordrhein-Westfalen und Oberhausen.

Bereichsleiter Bereich 5-4	Dezernentin Dezernat 4 Umwelt, Gesundheit, ökologische Stadtentwick- lung und -planung	Kämmerer	Oberbürgermeister
Terhart Datum 02.05.2017	Lauxen Datum 03.05.2017	Datum	Datum
* Vorlage zur: Kenntnisnahme (K)		* Ergebnis : Kenntnisnahme (K)	
		Beteiligung: Personalrat [] Gleichstellungsstelle []	

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/2584-01	Termin 16.05.2017	Planungsausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	--------------------------

18 1. Wohnungsbauförderung

19

20

21 1.1 Wohnraumförderungsprogramm 2016 des Landes NRW

22

23 Nach dem Bericht der Landesregierung NRW (Sitzung des Ausschusses für Bauen, Wohnen,
24 Stadtentwicklung und Verkehr am 19.01.2017/TOP 9: Mittelabfluss der sozialen Wohnraumförderung
25 2016) wirken sich seit dem Jahr 2012 die Rahmenbedingungen auf dem Kapitalmarkt in Form eines
26 extrem niedrigen Zinsniveaus und auf den Wohnungsmärkten in Form rasanter Mietpreisentwicklun-
27 gen in den Wachstumsregionen des Landes erheblich auf die Attraktivität der Förderangebote der
28 sozialen Wohnraumförderung im Vergleich zum freifinanzierten Mietwohnungsbau aus. Als
29 Konsequenz wurden für die Programmjahre 2013 bis 2016 die Förderkonditionen für die soziale
30 Wohnraumförderung fortlaufend angepasst und deutlich verbessert. Zudem sind mit den Studenten-
31 wohnheimbestimmungen und der Richtlinie zur Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge neue
32 zielgruppenspezifische Regelungen in Kraft getreten. Darüber hinaus wurden 2015 erhöhte Tilgungs-
33 nachlässe auf alle Grundpauschalen der Wohnraumförderung im Mietwohnungsneubau sowie bei der
34 Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge und von Wohnraum für Studierende eingeführt. Durch diese
35 Impulse wurde der geförderte Wohnungsbau in Nordrhein-Westfalen deutlich belebt und auch im Jahr
36 2016 erheblich dynamisiert. Die Landesregierung hat in Konsequenz dieser positiven Entwicklung im
37 geförderten Wohnungsbau das Programmvolumen in Abstimmung mit der NRW.BANK von 800 Mio.
38 EUR auf 1,1 Mrd. EUR für die Förderjahre 2016 und 2017 erhöht.

39

40 In dem Bericht der Landesregierung wird als Investitionshemmnis für die soziale Wohnraumförderung
41 trotz der positiven Entwicklung des sozialen Wohnungsbaus weiterhin der Mangel an Grundstücken in
42 den Bedarfsschwerpunkten dargestellt. Hier sind vor allem die Kommunen gefordert, Baulandreser-
43 ven zu aktivieren und geeignete Konzepte zur Baulandgewinnung zu entwickeln. In sechs Regional-
44 konferenzen wurde die Thematik vertieft und für stärkere regionale Kooperationen von Metropol-
45 städten und Anrainerkommunen als notwendiges Instrument aktiver Zukunftsgestaltung geworben.
46 Zudem hält das Land NRW weiterhin an dem Ansatz fest, mit Kommunen Zielvereinbarungen zu
47 Quoten für den geförderten Mietwohnungsneubau bei der Ausweisung neuer Wohnbauflächen
48 abzuschließen.

49

50 Die von der Landesregierung für das Wohnraumförderungsprogramm 2016 beschlossenen Leitziele
51 orientierten sich an den Ausrichtungen der vergangenen Jahre, dies gilt auch für die Verteilung der
52 Mittel auf die bekannten Förderbudgets.

53

54 Das Förderergebnis für Nordrhein-Westfalen für das Jahr 2016 stellt sich wie folgt dar:

55

56 ➤ Mietwohnungsbau	7.645 Wohneinheiten	894,196 Mio. EUR
57 ➤ Eigentumsmaßnahmen	229 Wohneinheiten	24,203 Mio. EUR
58 ➤ Bestandsförderung	1.619 Wohneinheiten	58,108 Mio. EUR
59 ➤ Wohnheimplätze	1.656 Wohneinheiten	83,641 Mio. EUR
60 Gesamt	11.149 Wohneinheiten	1.060,148 Mio. EUR

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/2584-01	Termin 16.05.2017	Planungsausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	--------------------------

62 **1.2 Förderung in Oberhausen**

63
64 Die Stadt Oberhausen nimmt die Aufgabe Wohnungsbauförderung als Pflichtaufgabe zur Erfüllung
65 nach Weisung wahr; sie ist Bewilligungsbehörde. Mit der Veröffentlichung des Wohnraumförderungs-
66 programms 2016 und der Bekanntgabe der Wohnraumförderungsbestimmungen wurden die
67 Bewilligungsbehörden ermächtigt, alle Anträge zu bewilligen, die eine sog. „Bewilligungsreife“ erlan-
68 gen.

69
70 Der Bewilligungsschluss im abgelaufenen Förderjahr wurde wiederum auf den 30.11. terminiert.
71 Bezogen auf den im Wohnraumförderungsprogramm festgelegten Meldestichtag 31.12.2016 gab es
72 beim Baustein Eigentumsförderung **einen Antrag**, der sich noch in der Bewilligungsphase befand.
73 Die Bewilligung ist zwischenzeitlich erfolgt.

74
75 Bei den Förderbausteinen Mietwohnungsbau und Bestandsförderung wurden alle laufenden Anträge
76 bewilligt.

77
78 Nachstehend werden die einzelnen Förderbereiche differenziert dargestellt.

79

80

81 **1.2.1 Eigentumsmaßnahmen**

82
83 Für das Bewilligungsjahr 2016 konnte die Stadt Oberhausen für die Eigentumsförderung, also für die
84 Fördervarianten

85

- 86 ➤ Neubau von Familienheimen
- 87 ➤ Neubau von Eigentumswohnungen
- 88 ➤ Erwerb von vorhandenem Wohnraum

89

90 alle „bewilligungsreifen“ Anträge bis zum vorgegebenen Stichtag 30.11.2016 bescheiden.

91

92 Im abgelaufenen Förderjahr 2016 wurden seitens der Bewilligungsbehörde Oberhausen Förderzusa-
93 gen in Höhe von insgesamt **871.000 EUR** ausgesprochen, geschaffen werden konnten insgesamt **7**
94 **Wohneinheiten**.

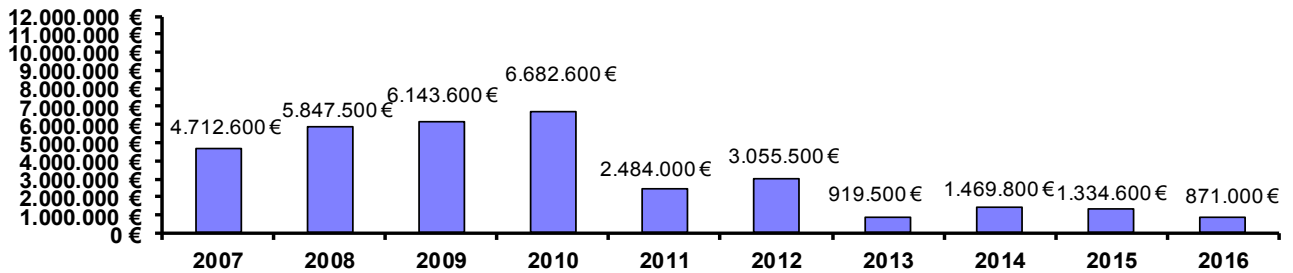
95

96 Mit der Fördersumme von **871.000 EUR** werden Investitionen (Baukosten) in Höhe von rund **2,1 Mio.**
97 **EUR** angestoßen.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/2584-01	Termin 16.05.2017	Planungsausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	--------------------------

Fachbereich 5-4-40
Wohnungsbauförderung

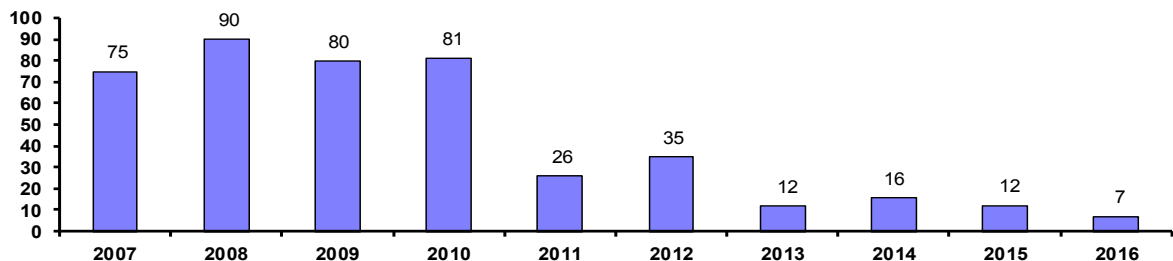
Förderung von Eigentumsmaßnahmen (€)
Abbildung 1



98
99

Fachbereich 5-4-40
Wohnungsbauförderung

Förderung von Eigentumsmaßnahmen (WE)
Abbildung 2



100
101
102
103
104
105
106
107
108
109
110
111

1.2.2 Mietwohnungsbau

Der Stadt Oberhausen stand für das Förderjahr 2016 ein Budget von **5.100.000 EUR** zur Verfügung, welches aufgrund der vorliegenden Förderanträge um **146.500 EUR** auf insgesamt **5.246.500 EUR** erhöht wurde. In dieser Höhe wurden auch Bewilligungen vorgenommen. Mit dem genannten Fördervolumen wurden im abgelaufenen Jahr **53 Wohneinheiten** gefördert.

Im Ergebnis werden mit der Fördersumme von **5.246.500 EUR** in Oberhausen Investitionen in Höhe von rund **6,9 Mio. EUR** angestoßen.

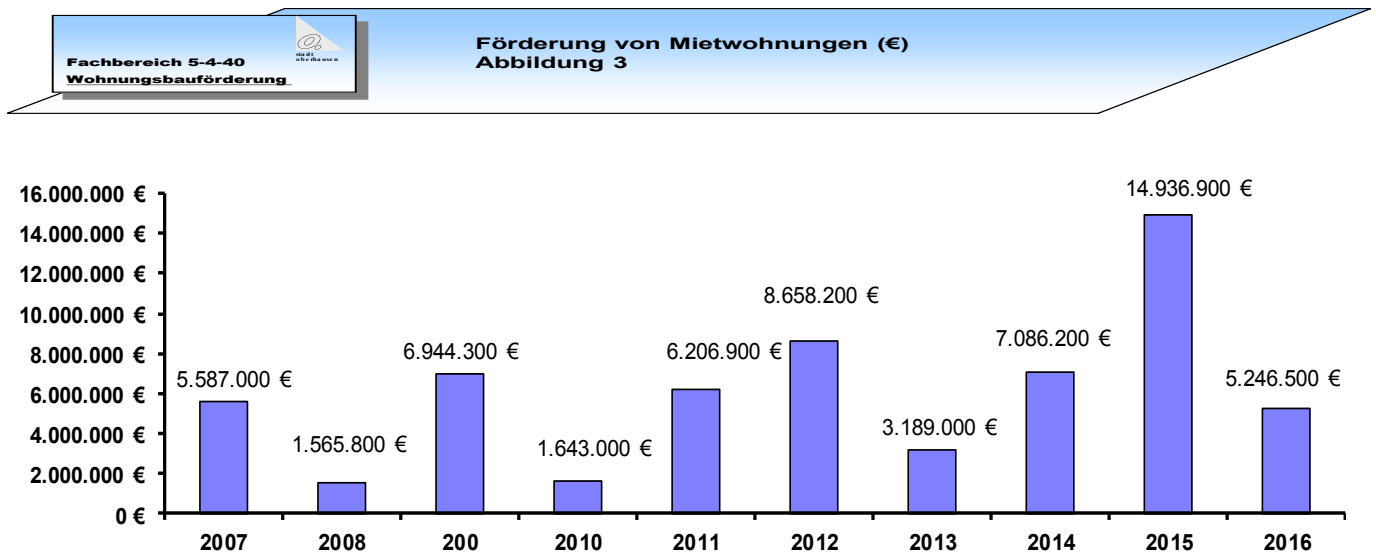
Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/2584-01	Termin 16.05.2017	Planungsausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	--------------------------

113 Folgende Objekte konnten gefördert werden:

114			
115	➤ Lothringer Straße 5-7, 46045 Oberhausen	0 WE*	20.000 EUR
116	➤ Freiherr-vom Stein-Straße 8, 46045 Oberhausen	14 WE	1.453.100 EUR
117	➤ Kiebitzstraße 32, 46049 Oberhausen	7 WE	811.000 EUR
118	➤ Julius-Brecht-Anger 35, 46147 Oberhausen	8 WE	740.600 EUR
119	➤ Julius-Brecht-Anger 37, 46147 Oberhausen	8 WE	740.600 EUR
120	➤ Julius-Brecht-Anger 38, 46147 Oberhausen	8 WE	740.600 EUR
121	➤ Julius-Brecht-Anger 39, 46147 Oberhausen	8 WE	740.600 EUR

122
123 * Förderung bzw. Anrechnung der Wohneinheiten erfolgte bereits in 2015. Hier handelt es sich um
124 eine Nachbewilligung.

125
126
127 Die Abbildung 3 und 4 zeigt den Verlauf der Mietwohnungsförderung für den Zeitraum 2007 bis 2016.
128

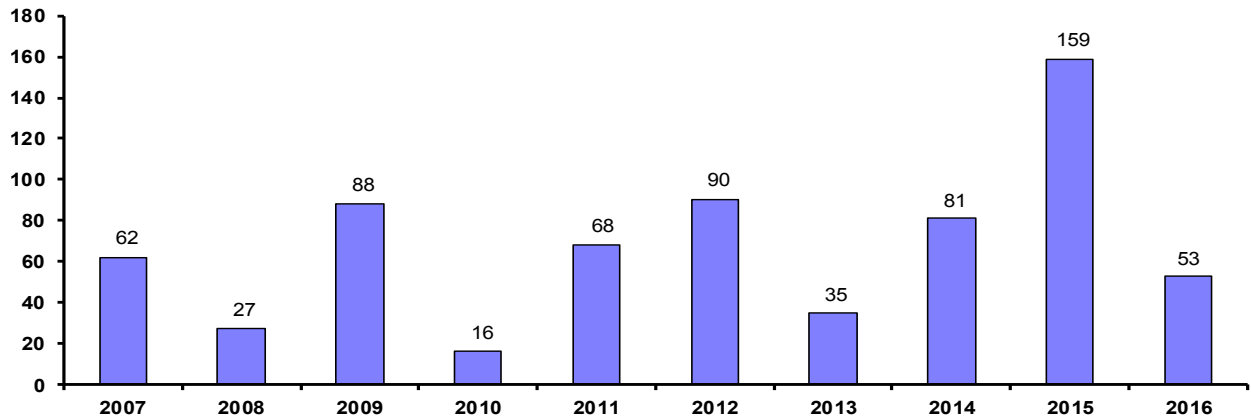


129
130
131

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/2584-01	Termin 16.05.2017	Planungsausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	--------------------------

Fachbereich 5-4-40
Wohnungsbauförderung

Förderung von Mietwohnungen (WE) Abbildung 4



1.2.3 Förderung von Bestandsmaßnahmen

Unter dem Oberbegriff der Förderung von Bestandsmaßnahmen werden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an Wohngebäuden zusammengefasst. Über die Richtlinie zur Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand (RL-BestandsInvest) bietet das Land NRW eine Förderung an für

- bauliche Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand,
- die bauliche Anpassung und Umbau von bestehenden Dauerpflegeeinrichtungen,
- wohnungswirtschaftliche Maßnahmen des Stadtumbaus bei hochverdichteten Sozialwohnungsbeständen der 1960er und 1970er Jahre in Verbindung mit integrierten Bewirtschaftungskonzepten,
- die denkmalgerechte Erneuerung von selbst genutztem Wohnraum in Werks- und Genossenschaftssiedlungen und in historischen Stadt- und Ortskernen,
- bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz im Wohnungsbestand und in bestehenden vollstationären Dauerpflegeeinrichtungen.

Für das Jahr 2016 stellte das Land wie schon im Vorjahr im Rahmen der Bestandsförderung **150 Mio. EUR** zur Verfügung, davon wurde der Stadt Oberhausen ein Budget von **974.000 EUR** zugewiesen, hiervon wurden lediglich **626.200 EUR** benötigt. Es wurden Bewilligungen in Höhe des korrigierten Budgets ausgesprochen, die Förderung umfasste insgesamt **15 Wohneinheiten**. Die Investitionssumme für diesen Förderbaustein beträgt rund **700.000 EUR**.

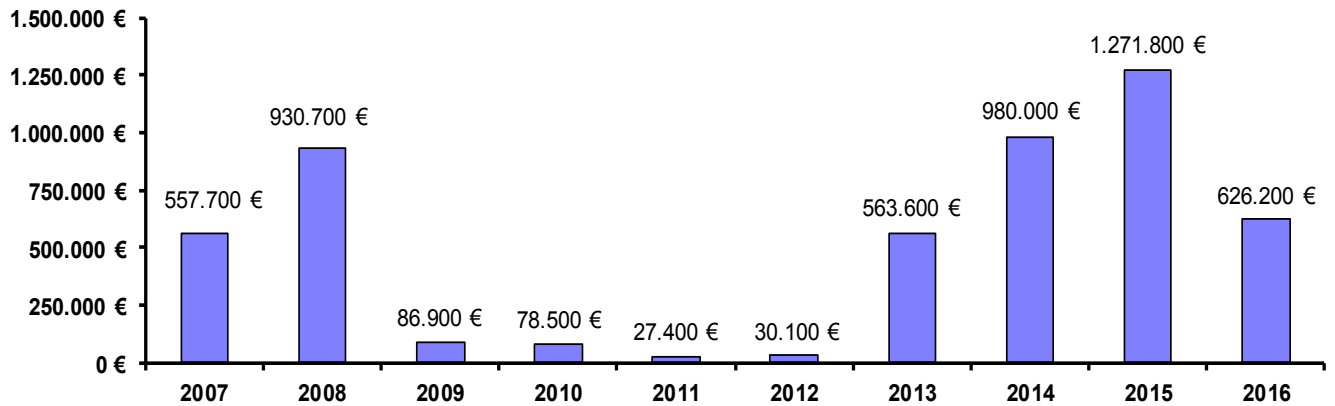
Folgende Einzelobjekte sind, insbesondere auch die unter energetischen Gesichtspunkten, modernisiert worden:

- Musfeldstraße 33, 35, 46119 Oberhausen 8 WE 333.200 EUR
- Musfeldstraße 37, 39, 46119 Oberhausen 7 WE 293.000 EUR

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/2584-01	Termin 16.05.2017	Planungsausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	--------------------------

Fachbereich 5-4-40
Wohnungsbauförderung

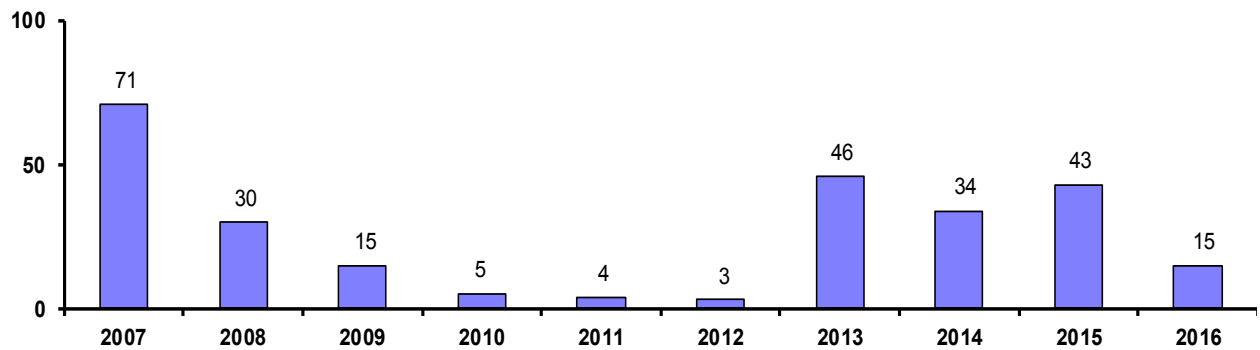
**Förderung von Bestandsmaßnahmen (€)
Abbildung 5**



167
168
169

Fachbereich 5-4-40
Wohnungsbauförderung

**Förderung von Bestandsmaßnahmen (WE)
Abbildung 6**

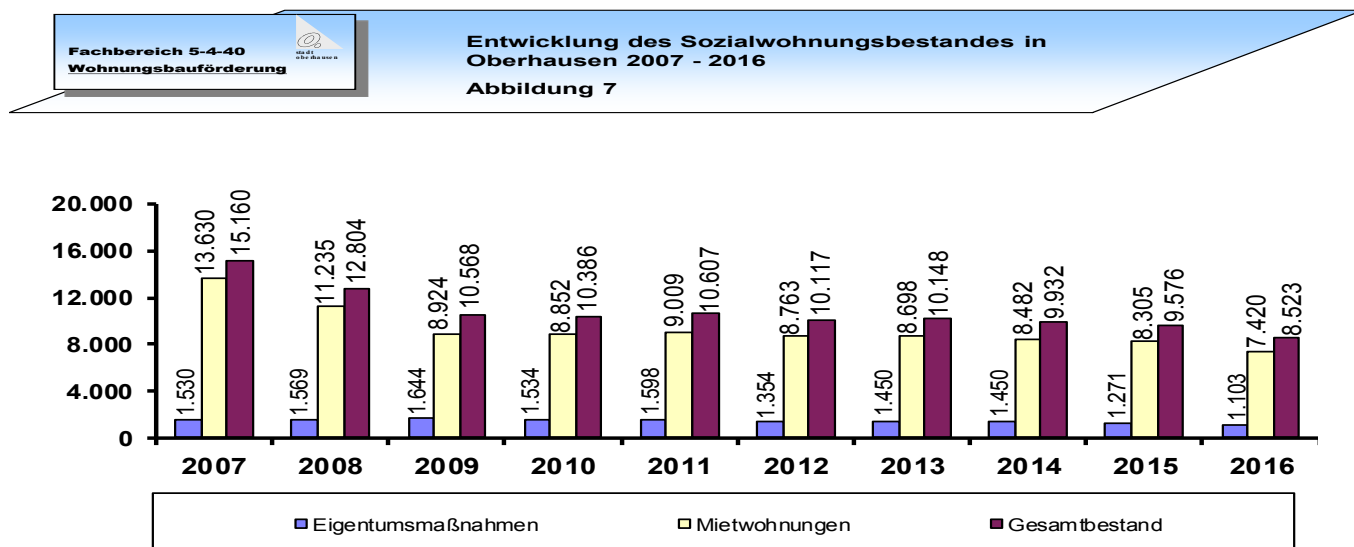


170
171

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/2584-01	Termin 16.05.2017	Planungsausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	--------------------------

173 2. Sozialwohnungsbestand

174
175 Die nachstehende Abbildung 7 verdeutlicht die Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes in
176 Oberhausen für den zurückliegenden Zeitraum von 10 Jahren.
177



178
179
180 Im Rahmen der jährlichen Berichterstattung zum Thema „Wohnungsbauförderung“ (16/M/1662-01)
181 wurde in der Sitzung des Planungsausschusses am 03.05.2016 auch über den Sozialwohnungsbe-
182 stand in Oberhausen informiert. Prognostiziert wurde folgende Entwicklung:

- 183
184 ➤ Bestand am 31.12.2016: 9.584 Wohneinheiten
185 ➤ Bestand am 31.12.2017: 9.244 Wohneinheiten
186 ➤ Bestand am 31.12.2018: 8.374 Wohneinheiten
187 ➤ Bestand am 31.12.2019: 8.154 Wohneinheiten
188 ➤ Bestand am 31.12.2020: 7.884 Wohneinheiten

189
190 Bei diesen Zahlen wurden lediglich die feststehende Zahl der „aus der Bindung fallenden
191 Wohneinheiten“ berücksichtigt, die Zahl der in den Jahren 2016 bis 2020 möglicherweise zur
192 Förderung anstehenden Wohneinheiten sind nicht berücksichtigt, da hierzu keine Aussage getroffen
193 werden kann. Als Fazit muss daher festgehalten werden, dass sich der tatsächliche Bestand an
194 geförderten Wohneinheiten gegenüber der Prognose verringert hat.

195
196 Seitens der NRW.BANK wurden der Stadt Oberhausen Daten zum Stichtag 31.08.2016 im Rahmen
197 der von dort erfolgten Wohnungsmarktbeobachtung zur Verfügung gestellt. So wurde beispielsweise
198 eine Modellrechnung zum preisgebundenen Mietwohnungsbestand vorgenommen. Die Entwicklung
199 des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes wurde auf der Basis der Wohnungsbestandszahlen
200 aus dem Jahr 2015 hochgerechnet. Berücksichtigt wurden außerdem Wohnungen, die bis August
201 2016 bewilligt wurden.

202
203

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/2584-01	Termin 16.05.2017	Planungsausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	--------------------------

205 Grundlage sind die der NRW.BANK bekannten Fristen über den Ablauf der Sozialbindungen der
206 bestehenden Wohnungen. Der Indikator berücksichtigt nicht den Zuwachs durch die künftige
207 Förderung von Sozialwohnungen. Diese werden die beschriebenen Rückgänge des Bestandes
208 teilweise kompensieren. Dagegen wird die vorzeitige Rückzahlung von Förderdarlehen die Bindungs-
209 dauer verkürzen und dadurch den zukünftigen Rückgang des preisgebundenen Mietwohnungs-
210 bestandes beschleunigen.

211
212 Seitens der NRW.BANK wird aufgrund der Modellrechnung von folgenden Zahlen für den
213 Mietwohnungsbestand ausgegangen:

- 214
215 ➤ Bestand am 31.12.2020: ca. 7.500 Wohneinheiten
216 ➤ Bestand am 31.12.2025: ca. 6.000 Wohneinheiten
217 ➤ Bestand am 31.12.2030: ca. 5.500 Wohneinheiten

218
219 Überschlägige Berechnungen der Fachverwaltung können die Zahlen der NRW.BANK bestätigen.
220

221 Neben den aufgeführten Zahlen ist die Frage zu klären, welchen Bedarf hat die Stadt Oberhausen
222 grundsätzlich an geförderten Wohnungen bzw. wie kann man diesen Bedarf eventuell rechnerisch
223 darstellen. Hierzu wurden u. a. Aussagen des Institutes Pestel (Hinweis: Dieses Institut wurde vom
224 MBWSV in der Vergangenheit häufig zur Klärung wohnungswirtschaftlicher Aspekte beauftragt.)
225 herangezogen.

226
227 Bei der Herangehensweise wurde in einem ersten Schritt der zu berücksichtigende Personenkreis für
228 eine geförderte Wohnung ermittelt. Hierzu gehören:

- 229 - Leistungsempfänger nach SGB II
230 - Leistungsempfänger nach SGB XII
231 - Wohngeldempfänger

232
233 Die aus diesem anspruchsberechtigten Personenkreis ermittelte Summe ist durch die angewandte
234 Belegungsquote von statistisch 2,5 Personen (Angabe Institut Pestel und NRW.BANK) zu dividieren.
235 Das hierdurch erzielte Ergebnis ergibt den aktuellen Bedarf an sozial geförderten Wohneinheiten.
236

237 Hinsichtlich einer zielgenauen Aussage müssten noch zwei weitere Werte bei der Bedarfsberechnung
238 Berücksichtigung finden:

239
240 1.
241 Dem oben aufgeführten anspruchsberechtigten Personenkreis ist grundsätzlich noch die Zahl der
242 Flüchtlinge hinzuzuzählen. Aufgrund schwankender Zahlen ist dies bei der Bedarfsberechnung
243 momentan unterlassen worden.

244
245 2.
246 Die Zahl der leerstehenden Wohneinheiten bzw. die hiervon aktivierbaren Wohneinheiten sind vom
247 ermittelten Bedarf abzuziehen. Seitens der Verwaltung wird seit geraumer Zeit versucht, aktuelle
248 Daten bezüglich einer aktuellen Leerstandserhebung zu erhalten. Der Bereich Statistik hat
249 beispielsweise zum 31.05.2015 eine Leerstandsquote von 5.009 Wohneinheiten beziffert. Bei einem
250 Wohnungsbestand von 109.526 Wohneinheiten (Stichtag 31.12.2016) entspricht dies einer
251 Leerstandsquote von 4,57%. Da auch hier momentan keine belastbaren Zahlen vorliegen, wurde eine
252 Zahl von leerstehenden Wohnungen nicht in der Bedarfsberechnung berücksichtigt.

253

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/2584-01	Termin 16.05.2017	Planungsausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	--------------------------

255 Die vorstehenden Ausführungen wurden als Grundlage für eine beispielhafte Bedarfsberechnung
256 genommen:

257		
258	Einwohnerzahl (Stand: August 2016)	212.210 (100,00 %)
259		
260	Leistungsempfänger nach SGB II (Stand Dezember 2016)	29.074 (13,70 %)
261	Leistungsempfänger nach SGB XII (Stand Dezember 2016)	4.223 (1,99 %)
262	Wohngeldempfänger (Stand Dezember 2016)	3.146 (1,48 %)
263	Flüchtlinge	0
264		
265	anspruchsberechtigter Personenkreis	36.443 (17,17 %)
266		
267	erforderliche WE bei einer Belegungsquote von 2,5 Personen/WE	14.577
268	vorhandene geförderte WE (Stand Dezember 2016)	8.523
269	Bedarf an geförderten WE	6.054
270		

271 Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei der Beispielberechnung
272 nicht um noch zu errichtende Wohnungen, sondern um den - möglichen - Bedarf an öffentlich
273 geförderten Wohnraum handelt. Dieser Bedarf kann u. a. auch durch vorhandene Wohneinheiten
274 gedeckt werden, für die Fördermittel (z. B. durch Modernisierungen) in Anspruch genommen werden.

275
276 Im Rahmen der Erstellung der Studie „Wohnen in Oberhausen“ (siehe Beratungsvorlage B/16/2475-
277 01) wird es auch erforderlich sein, konkrete Aussagen zur Ermittlung des zukünftigen Wohnungs-
278 bedarfes vorzunehmen. Die oben vorgenommene Darstellung ist daher nur als Momentaufnahme
279 anzusehen.

280

281

282 3. Wohnungsnachfrage

283

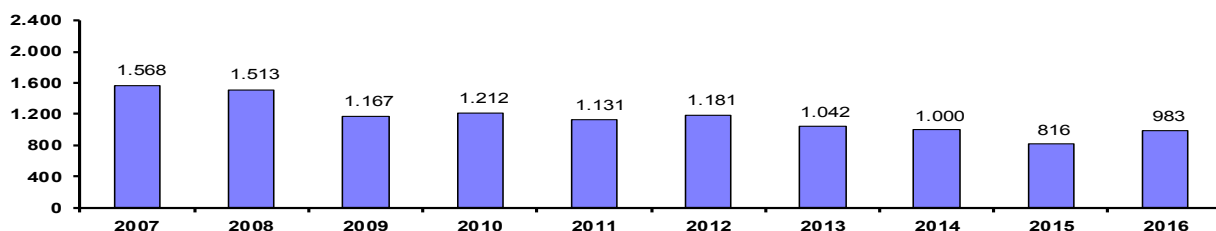
284 3.1 Wohnungssuchende

285

286 Die Zahl der Wohnungssuchenden der letzten 10 Jahre kann der folgenden Abbildung entnommen
287 werden. Hierbei handelt es sich um Personen die berechtigt sind, eine Sozialwohnung zu beziehen.



Wohnungssuchende Haushalte
Abbildung 8



288

289

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/2584-01	Termin 16.05.2017	Planungsausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	--------------------------

290 **3.2 Wohnungsvermittlungen**

291
292 Im Jahr 2016 wurden ausgestellt

- 293
294 ➤ 697 allgemeine Wohnberechtigungsscheine,
295 ➤ 341 gezielte Wohnberechtigungsscheine,
296 ➤ 51 Freistellungen gemäß § 19 WFNG.

300 **4. Förderung 2017**

303 **4.1 Wohnraumförderungsprogramm 2014 bis 2017 des Landes NRW**

305 Aus Sicht des Landes Nordrhein-Westfalen steht die Wohnungspolitik und die soziale Wohnraumför-
306 derung im Besonderen in den kommenden Jahren vor großen Herausforderungen, die im mehrjähri-
307 gen Wohnraumförderungsprogramm 2014 bis 2017 wie folgt aufgeführt sind:

- 308
309 ➤ Versorgungsengpässe an bezahlbarem Wohnraum in den Wachstumsregionen und in den
310 Universitätsstädten
311
312 ➤ Schaffung eines nachfragegerechten, bezahlbaren und breit gefächerten Wohnungsangebotes
313 und eines attraktiven Wohnumfeldes
314
315 ➤ Erfordernis nach neuen Wohnangeboten und Wohnqualitäten für ältere Menschen
316
317 ➤ Zielgerichtete Anstrengungen zur energetischen Erneuerung und Optimierung des Wohnungs-
318 bestandes
319
320 ➤ Bereitstellung von geeignetem und bezahlbarem Wohnraum zur Integration zugewanderter
321 Menschen.

322
323 Um gegenüber diesen Herausforderungen bestehen zu können, sind nach Ansicht des Landes auch
324 in den kommenden Jahren erhebliche wohnungswirtschaftliche Investitionen erforderlich. Das Land
325 NRW hat wie im Programmjahr 2016 für das aktuelle Förderjahr ein Wohnraumförderungsprogramm
326 mit einem Mittelvolumen von 1,1 Mrd. EUR aufgelegt. Das Programmvolumen verteilt sich auf
327 folgende Förderschwerpunkte

- 328
329 ➤ Eigentumsförderung 80 Mio. EUR
330 ➤ Mietwohnungsförderung 700 Mio. EUR
331 ➤ Bestandsförderung 150 Mio. EUR
332 ➤ Quartiersentwicklung 120 Mio. EUR
333 ➤ Förderung von studentischem Wohnraum 50 Mio. EUR

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/2584-01	Termin 16.05.2017	Planungsausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	--------------------------

338 4.2 Eigentumsmaßnahmen

339
340 Die Förderung der Neuschaffung und des Ersterwerbs selbst genutzten Wohneigentums erfolgt
341 grundsätzlich nur noch in Kommunen mit hohem oder überdurchschnittlichem Bedarfsniveau.
342 Aufgrund der Zuordnung Oberhausens zum überdurchschnittlichen Bedarfsniveau kann auch im Jahr
343 2017 eine Förderung in den genannten Segmenten erfolgen. Eine Förderung des Erwerbs vorhan-
344 denen Wohnraums ist unabhängig von der Zuordnung der jeweiligen Kommune zu einem der
345 Bedarfsniveaus möglich.

346
347 Die Bewilligungsbehörden in Nordrhein-Westfalen sind mit Bekanntgabe ermächtigt, alle Eigentums-
348 maßnahmen zu fördern bzw. zu bewilligen, sofern hierfür die Voraussetzungen vorliegen.

349
350 Nennenswerte Änderungspunkte bei der Eigentumsförderung 2017 sind die

351
352 ➤ Anhebung des Mindestrückbehaltes entsprechend dem Verbraucherpreisindex für NRW
353 (Bonitätsfrage)

354
355 ➤ Anhebung der Bewirtschaftungskosten (Betriebs- und Instandhaltungspauschale)

356 357 358 4.3 Mietwohnungen

359
360 Bei der Förderung von Mietwohnungen sind für das Jahr 2017 folgende Veränderungen vorgesehen:

361
362 ➤ Möglichkeit einer Bindungsverlängerung

363
364 ➤ Bindungssicherung zur Abwendung einer Zwangsvollstreckung

365
366 ➤ Mietwirksamkeit von Abstellflächen

367
368 ➤ Kopplungsverbot von mietvertraglichen Nebenleistungen

369
370 ➤ Förderangebote im Rahmen der Nahmobilität

371
372 ➤ Förderangebote im Rahmen der Wohnumfeldgestaltung

373
374 Für das laufende Jahr hat Oberhausen eine Zuteilung für die Mietwohnungsförderung von **5.100.000**
375 **EUR** erhalten. Etwaige Förderkontingente für

376
377 ➤ Maßnahmen der Quartiersentwicklung

378
379 ➤ Wohnraum für Studierende

380
381 ➤ eine sog. Komplettförderung

382
383 ➤ Maßnahmen aus einem kommunalen Handlungskonzept

384
385 ➤ Maßnahmen im experimentellen Wohnungsbau

386
387 stehen zusätzlich zur Verfügung.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/2584-01	Termin 16.05.2017	Planungsausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	--------------------------

389 Der Stadt Oberhausen liegen momentan zwar keine konkreten Anträge vor, aufgrund der bisher
390 geführten Gespräche ist aber davon auszugehen, dass Förderungen in Höhe des zugeteilten Budgets
391 erfolgen. Sofern dieses Budget nicht ausreicht wird versucht, das vom Land zur Verfügung gestellte
392 Fördervolumen zu erhöhen oder Maßnahmen der Quartiersentwicklung anzustreben.

393
394

395 **4.4 Bestandsförderung**

396

397 Zur Verbesserung der Wohnungsbestände in Nordrhein-Westfalen können im Rahmen der investiven
398 Bestandsförderung verschiedene Erneuerungsmaßnahmen finanziert werden. Die einzelnen Förder-
399 ansätze der Bestandsförderungen wurden bereits unter Nummer 1.2.3 des Berichtes aufgeführt.

400

401 Nach Aussage des Landes NRW steht bei allen Baumaßnahmen im Bestand das wohnungs- und
402 sozialpolitische Ziel im Vordergrund, zukunftsfähige Wohnangebote mit bezahlbaren Wohnqualitäten
403 zu erhalten bzw. zu schaffen und Quartiere durch Bestandserneuerung zielgruppenorientiert weiter zu
404 entwickeln.

405

406 Für das Förderjahr 2017 erfolgen geringfügige Änderungen der Fördervorschriften. Nennenswert
407 sind:

408

409 ➤ stärkere Gewichtung des Einbruchschutzes als einzelne Fördermaßnahme

410

411 ➤ Förderangebote im Rahmen der Nahmobilität

412

413 ➤ Förderangebote im Rahmen der Wohnumfeldgestaltung

414

415 Die **Reduzierung von Barrieren im Bestand** bleibt ein wichtiges wohnungspolitisches Ziel. Insbe-
416 sondere für ältere und pflegebedürftige, aber auch für alle anderen Menschen mit Mobilitätsein-
417 schränkungen gilt es, Wohnqualitäten zu schaffen, die ein Wohnen mit Komfort in allen Lebenslagen
418 und in jedem Alter ermöglichen. Dazu zählt die Schaffung von barrierearmen Standards im Bestand.
419 Förderfähig sind bauliche Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren in bestehenden Mietwohnun-
420 gen, Eigenheimen und Eigentumswohnungen. Die Förderung erfolgt **ohne Einhaltung von Sozial-**
421 **bindungen** (Mietpreis- und Belegungsbindung).

422

423 Um die **energetische Erneuerung des Wohnungsbestandes** zu forcieren, werden vorrangig
424 Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz in Mietwohnungen und in selbst genutztem
425 Wohneigentum gefördert. Dieses Förderangebot **mit Sozialbindungen** verfolgt folgende wohnungs-
426 und sozialpolitische Ziele:

427

428 ➤ sozial tragbare (Warm-) Mieten für den Mietwohnungsbestand

429

430 ➤ tragbare Finanzierungsbelastungen und Nebenkosten bei selbst genutzten Eigentum

431

432 ➤ attraktive, langfristige Förderkonditionen auch bei **Kombinationsmaßnahmen** zum Abbau
433 von Barrieren und energetischer Sanierung

434

435 Bei dem Förderbaustein „Energetische Erneuerung“ kommt noch hinzu, dass alle selbst nutzenden
436 Einzeleigentümer in Stadterneuerungsgebieten „Soziale Stadt“ oder „Stadtumbau West“ in ihren
437 Wohnraum energetisch investieren können, ohne an die eigentlich geltenden Einkommensgrenzen
438 der sozialen Wohnraumförderung gebunden zu sein. Geförderte Mietwohnungen in den genannten
439 Gebieten unterliegen keiner Belegungsbindung.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/2584-01	Termin 16.05.2017	Planungsausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	--------------------------

441 Für das Jahr 2017 wurde der Stadt Oberhausen durch das Land für den Förderbaustein
 442 Bestandsförderung im Rahmen der Budgetierung ein Betrag von **973.000 EUR** zugewiesen, bei
 443 entsprechendem Bedarf kann eine Aufstockung erfolgen.