

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/3470-01	Termin 24.04.2018	Planungsausschuss		
<u>Bericht / Mitteilung</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
24.04.2018	Planungsausschuss	K			

Berichtsgegenstand

"Wohnraumförderung"
- Jahresbericht 2017/2018 -

Sachdarstellung

Im Rahmen der jährlichen Berichterstattung erfolgt ein Überblick über die Inhalte und Ergebnisse aus den unterschiedlichen Aufgabenbereichen der Wohnraumförderung. Hierzu zählt seit Jahren die Förderung des Landes Nordrhein-Westfalen durch zinsgünstige Darlehen für den Neubau und den Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum, der Mietwohnungsförderung und der Förderung von Bestandsimmobilien.

Aufgezeigt werden die für das Jahr 2017 relevanten Daten und Fakten sowie ein Ausblick auf das Förderjahr 2018 bezogen auf Nordrhein-Westfalen und Oberhausen.

1. Wohnungsbauförderung

1.1 Wohnraumförderungsprogramm 2017 des Landes NRW

Aus Sicht des Landes Nordrhein-Westfalen steht die Wohnungspolitik und die soziale Wohnraumförderung im Besonderen in den kommenden Jahren vor großen Herausforderungen, die im mehrjährigen Wohnraumförderungsprogramm 2014 bis 2017 wie folgt aufgeführt wurden:

Bereichsleiter Bereich 5-4	Dezernentin Dezernat 5 Umwelt, Gesundheit, ökologische Stadtentwick- lung und -planung	Kämmerer	Oberbürgermeister												
Terhart Datum 26.03.2018	Lauxen Datum 09.04.2018	Datum	Datum												
<table> <tr> <td>* Vorlage zur:</td><td>* Ergebnis :</td><td colspan="2">Beteiligung:</td></tr> <tr> <td>Kenntnisnahme (K)</td><td>Kenntnisnahme (K)</td><td>Personalrat</td><td>[]</td></tr> <tr> <td></td><td></td><td>Gleichstellungsstelle</td><td>[]</td></tr> </table>				* Vorlage zur:	* Ergebnis :	Beteiligung:		Kenntnisnahme (K)	Kenntnisnahme (K)	Personalrat	[]			Gleichstellungsstelle	[]
* Vorlage zur:	* Ergebnis :	Beteiligung:													
Kenntnisnahme (K)	Kenntnisnahme (K)	Personalrat	[]												
		Gleichstellungsstelle	[]												

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/3470-01	Termin 24.04.2018	Planungsausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	--------------------------

- Versorgungsengpässe an bezahlbarem Wohnraum in den Wachstumsregionen und in den Universitätsstädten
- Schaffung eines nachfragegerechten, bezahlbaren und breit gefächerten Wohnungsangebotes und eines attraktiven Wohnumfeldes
- Erfordernis nach neuen Wohnangeboten und Wohnqualitäten für ältere Menschen
- Zielgerichtete Anstrengungen zur energetischen Erneuerung und Optimierung des Wohnungsbestandes
- Bereitstellung von geeignetem und bezahlbarem Wohnraum zur Integration zugewanderter Menschen.

Um gegenüber diesen Herausforderungen bestehen zu können, sind nach Ansicht des Landes auch in den kommenden Jahren erhebliche wohnungswirtschaftliche Investitionen erforderlich. Das Land NRW hat für das Förderjahr 2017 ein Wohnraumförderungsprogramm mit einem Mittelvolumen von 1,1 Mrd. EUR, verteilt auf folgende Förderschwerpunkte, aufgelegt:

➤ Eigentumsförderung	80 Mio. EUR
➤ Mietwohnungsförderung	700 Mio. EUR
➤ Bestandsförderung	150 Mio. EUR
➤ Quartiersentwicklung	120 Mio. EUR
➤ Förderung von studentischem Wohnraum	50 Mio. EUR

Das Förderergebnis für Nordrhein-Westfalen für das Jahr 2017 zeigt sich wie folgt:

➤ Mietwohnungsbau	7.230 Wohneinheiten	809,95 Mio. EUR
➤ Eigentumsmaßnahmen	178 Wohneinheiten	19,23 Mio. EUR
➤ Bestandsförderung	2.258 Wohneinheiten	77,39 Mio. EUR
Gesamt	9.666 Wohneinheiten	906,57 Mio. EUR

1.2 Förderung in Oberhausen

Die Stadt Oberhausen nimmt die Aufgabe Wohnraumförderung als Pflichtaufgabe zur Erfüllung nach Weisung wahr; sie ist Bewilligungsbehörde. Mit der Veröffentlichung des Wohnraumförderungsprogramms 2017 und der Bekanntgabe der Wohnraumförderungsbestimmungen wurden die Bewilligungsbehörden ermächtigt, alle Anträge zu bewilligen, die eine sog. „Bewilligungsreife“ erlangen.

Der Bewilligungsschluss im abgelaufenen Förderjahr wurde wiederum auf den 30.11. terminiert. Bezogen auf den im Wohnraumförderungsprogramm festgelegten Meldestichtag 31.12.2017 gab es beim Baustein Eigentumsförderung **einen Antrag**, der sich noch in der Bewilligungsphase befand. Mit einer Bewilligung des noch vorliegenden Antrages ist kurzfristig zu rechnen.

Bei den Förderbausteinen Mietwohnungsbau und Bestandsförderung wurden bis zum Bewilligungsschlussstermin alle laufenden Anträge bewilligt.

Nachstehend werden die einzelnen Förderbereiche differenziert dargestellt.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/3470-01	Termin 24.04.2018	Planungsausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	--------------------------

1.2.1 Eigentumsmaßnahmen

Für das Bewilligungsjahr 2017 konnte die Stadt Oberhausen für die Eigentumsförderung, also für die Fördervarianten

- Neubau von Familienheimen
- Neubau von Eigentumswohnungen
- Erwerb von vorhandenem Wohnraum

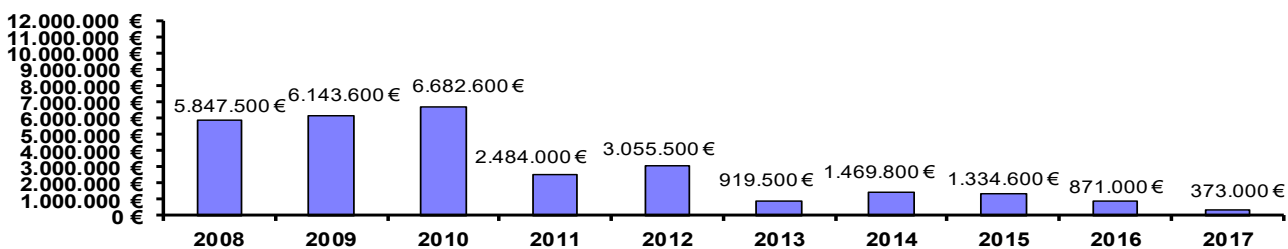
alle „bewilligungsreifen“ Anträge bis zum vorgegebenen Stichtag 30.11.2017 bescheiden.

Im abgelaufenen Förderjahr 2017 wurden seitens der Bewilligungsbehörde Oberhausen Förderzusagen in Höhe von insgesamt **373.000 EUR** ausgesprochen, geschaffen werden konnten insgesamt **3 Wohneinheiten**.

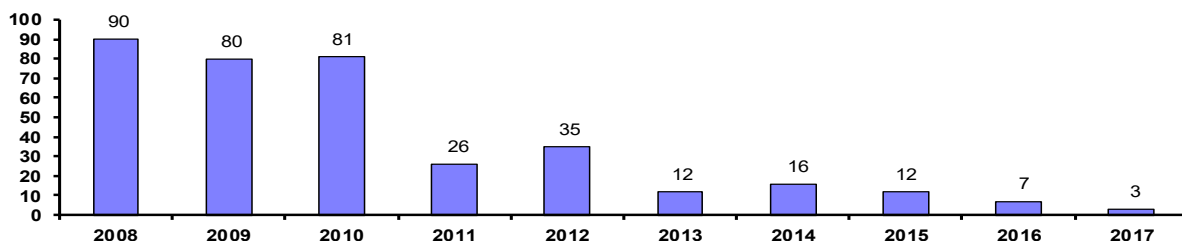
Mit der Fördersumme von **373.000 EUR** werden Investitionen (Baukosten) in Höhe von rund **940.000 EUR** angestoßen.



Förderung von Eigentumsmaßnahmen (€)
Abbildung 1



Förderung von Eigentumsmaßnahmen (WE)
Abbildung 2



Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/3470-01	Termin 24.04.2018	Planungsausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	--------------------------

1.2.2 Mietwohnungsbau

Der Stadt Oberhausen stand für das Förderjahr 2017 ein Budget von **5.100.000 EUR** zur Verfügung, welches aufgrund der vorliegenden Förderanträge auf insgesamt **7.150.243,07 EUR** erhöht wurde. In dieser Höhe wurden auch Bewilligungen vorgenommen. Mit dem genannten Fördervolumen wurden im abgelaufenen Jahr **63 Wohneinheiten** gefördert.

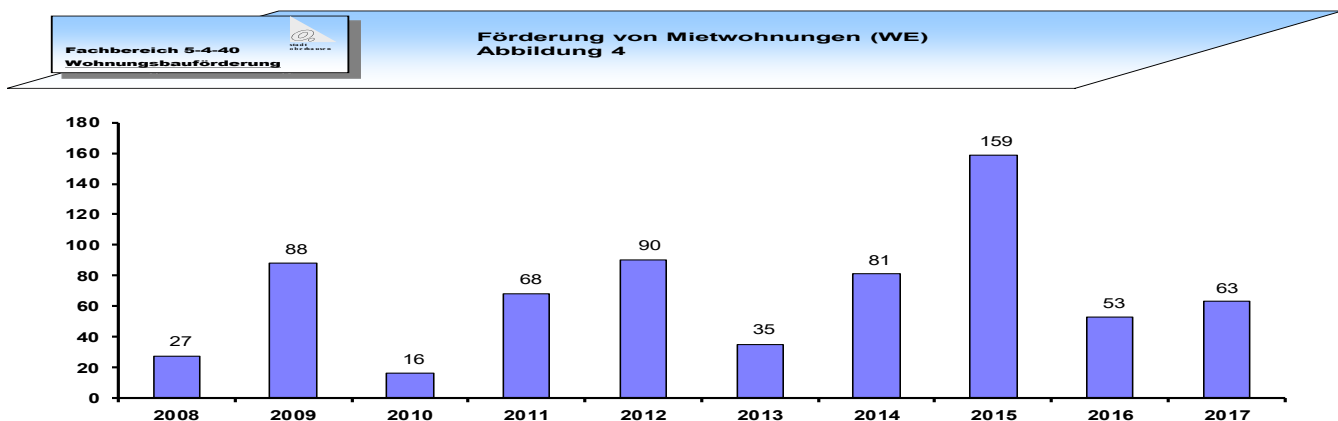
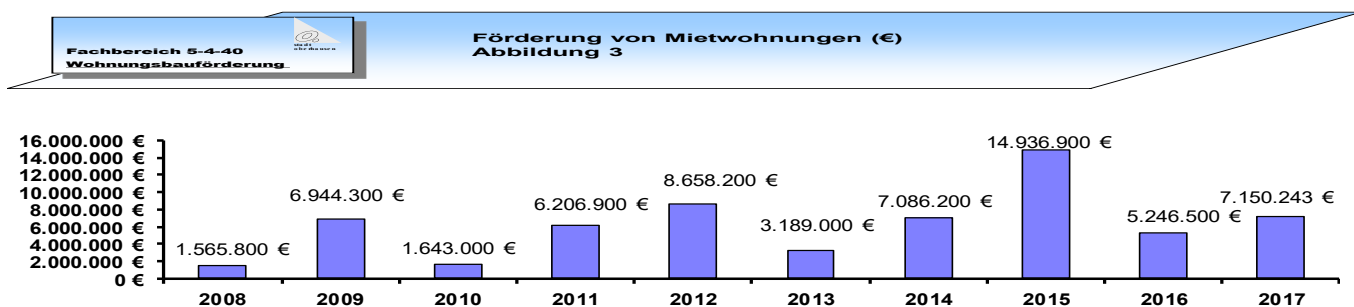
Im Ergebnis werden mit der Fördersumme von **7.150.243,07 EUR** in Oberhausen Investitionen in Höhe von rund **10,1 Mio. EUR** angestoßen.

Folgende Objekte konnten gefördert werden:

➤ Vikariestraße 21, 46117 Oberhausen	4 WE*	181.100,00 EUR
➤ Julius-Brecht-Anger 34, 46147 Oberhausen	6 WE	598.392,10 EUR
➤ Gustavstraße 98 - 100, 46049 Oberhausen	4 WE	694.456,00 EUR
➤ Häherstraße 12, 46145 Oberhausen	13 WE	2.112.185,00 EUR
➤ Dorstener Straße 37 - 41, 46145 Oberhausen	15 WE	1.463.355,00 EUR
➤ Erzbergerstraße 48, 46149 Oberhausen	13 WE	1.770.118,10 EUR
➤ Düppelstraße 34, 46045 Oberhausen	8 WE*	330.636,87 EUR

* Wohnraumförderung für Flüchtlinge

Die Abbildung 3 und 4 zeigt den Verlauf der Mietwohnungsförderung für den Zeitraum 2008 bis 2017.



Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/3470-01	Termin 24.04.2018	Planungsausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	--------------------------

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.

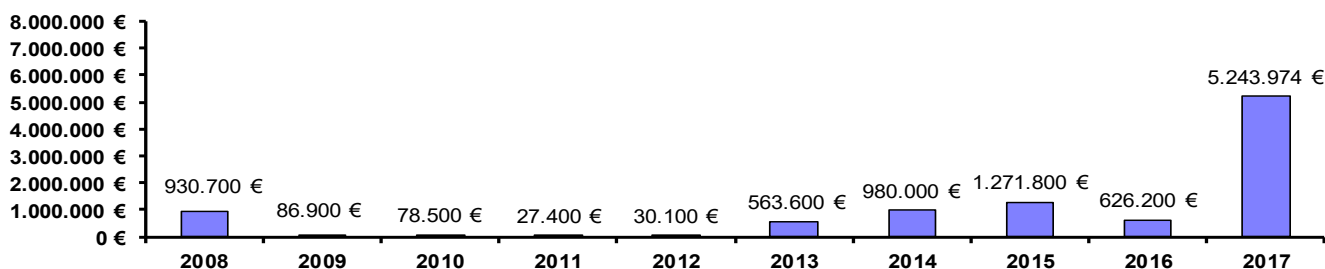
Für das Jahr 2017 stellte das Land wie schon im Vorjahr im Rahmen der Bestandsförderung **150 Mio. EUR** zur Verfügung, davon wurde der Stadt Oberhausen ein Budget von **974.000 EUR** zugewiesen. Aufgrund eines Förderantrages für die bauliche Anpassung und den Umbau einer bestehenden Dauerpflegeeinrichtung des Deutschen Roten Kreuzes für das Objekt Gustavstraße 98-100 erfolgte seitens des zuständigen Ministeriums hierfür eine Sonderzuteilung von insgesamt 6.640.000,00 EUR. Hiervon entfielen 4.794.615,34 EUR auf die eigentliche Förderung, der Restbetrag von 1.845.38,66 EUR dient zur Tilgung bestehender Förderdarlehen aufgrund eines Fördertatbestandes der Vergangenheit. Unter Berücksichtigung dieses Einzelfalles umfasst die Förderung für diesen Baustein im abgelaufenen Förderjahr insgesamt **5.243.974,19 EUR** bzw. **134 Wohneinheiten**. Die Investitionssumme für diesen Förderbaustein beträgt rund **9,1 Mio. EUR**.

Folgende Einzelobjekte sind, insbesondere auch unter energetischen Gesichtspunkten, gefördert worden:

➤ Timmerhausacker 2, 46145 Oberhausen	1 WE	3.658,85 EUR
➤ Kniestraße 57, 39 46117 Oberhausen	1 WE	25.000,00 EUR
➤ Weseler Straße 114/116, 46145 Oberhausen	14 WE	14.500,00 EUR
➤ Häherstraße 11, 46145 Oberhausen	20 WE	16.200,00 EUR
➤ Gustavstraße 98-100, 46049 Oberhausen	92 WE	4.794.615,34 EUR
➤ Werkstraße 10/12 u. 17/19, 46117 Oberhausen	6 WE	390.000,00 EUR



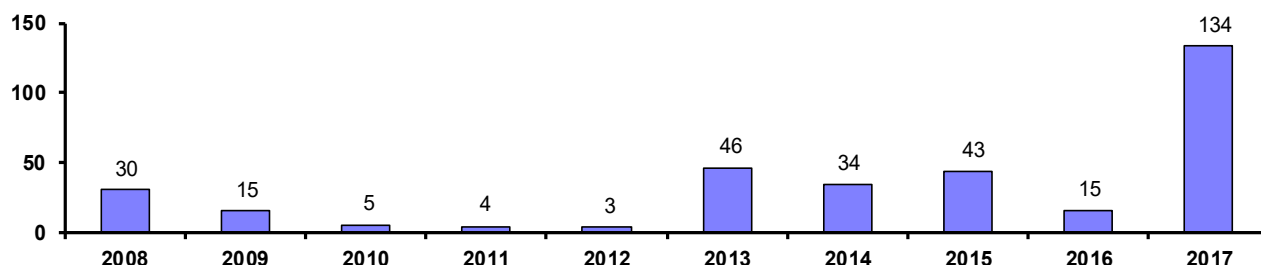
Förderung von Bestandsmaßnahmen (€)
Abbildung 5



Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/3470-01	Termin 24.04.2018	Planungsausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	--------------------------

Fachbereich 5-4-40
Wohnungsbauförderung

Förderung von Bestandsmaßnahmen (WE) Abbildung 6



1.2.4 Förderergebnis 2017

Im Jahr 2017 wurde für den Bereich der Bewilligungsbehörde Oberhausen folgendes Förderergebnis erzielt:

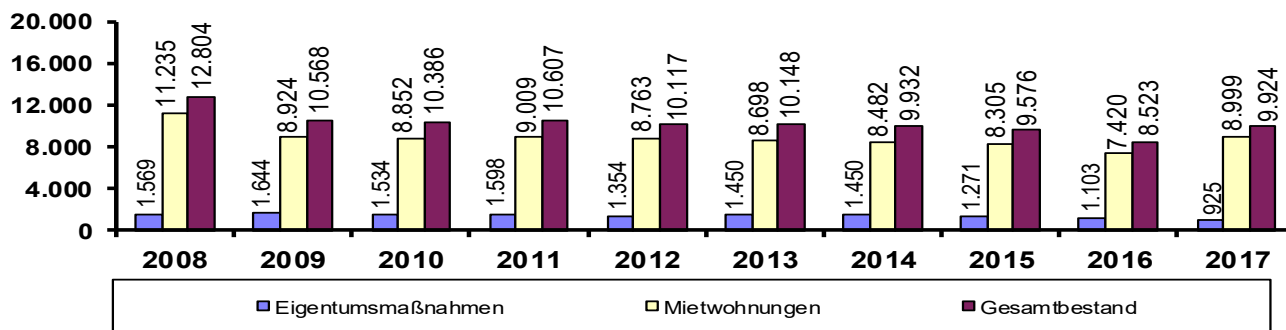
- Fördersumme 2017: 12.767.217,26 EUR
- Investitionssumme: 20.173.218,25 EUR
- geförderte Wohneinheiten: 200

2. Sozialwohnungsbestand

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

Fachbereich 5-4-40
Wohnungsbauförderung

Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes in Oberhausen Abbildung 7



Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/3470-01	Termin 24.04.2018	Planungsausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	--------------------------

Aufgrund der aktuellen Datenauswertung wird die Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes in Oberhausen wie folgt prognostiziert:

- Bestand am 31.12.2017: 9.924 Wohneinheiten
- Bestand am 31.12.2018: 9.805 Wohneinheiten
- Bestand am 31.12.2019: 9.355 Wohneinheiten
- Bestand am 31.12.2020: 8.721 Wohneinheiten
- Bestand am 31.12.2021: 8.267 Wohneinheiten

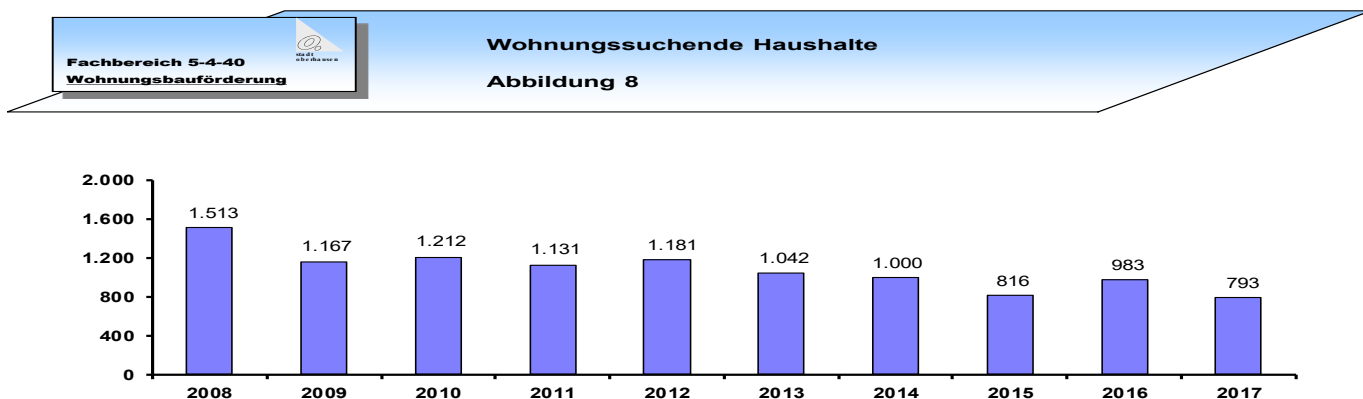
Bei diesen Zahlen wird lediglich die feststehende Zahl der „aus der Bindung fallenden Wohneinheiten“ berücksichtigt, die Zahl der in den Jahren 2018 bis 2021 möglicherweise zur Förderung anstehenden Wohneinheiten ist nicht berücksichtigt, da hierzu keine Aussage getroffen werden kann.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Jahresbericht 2016/2017 zum Stichtag 31.12.2017 ein geringerer Wert (9.244 Wohneinheiten) an Sozialwohnungen prognostiziert wurde. Der für die Datenerhebung zuständige Fachbereich hat in 2017 nach einem Gesamtabgleich mit der NRW.BANK entsprechende Korrekturen vornehmen müssen.

3. Wohnungsnachfrage

3.1 Wohnungssuchende

Die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte der letzten 10 Jahre kann der folgenden Abbildung 8 entnommen werden. Hierbei handelt es sich ausschließlich um Haushalte die berechtigt sind, eine Sozialwohnung zu beziehen.



3.2 Wohnungsvermittlungen

Im Jahr 2017 wurden ausgestellt

- 626 allgemeine Wohnberechtigungsscheine,
- 280 gezielte Wohnberechtigungsscheine,
- 45 Freistellungen gemäß § 19 WFNG.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/3470-01	Termin 24.04.2018	Planungsausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	--------------------------

4. Förderung 2018

4.1 Wohnraumförderungsprogramm 2018 bis 2022 des Landes NRW

Aus Sicht des Landes Nordrhein-Westfalen gilt es, die Wohnwünsche und -bedürfnisse der Menschen ernst zu nehmen. Insbesondere gilt dies für bezahlbaren Wohnraum. Mit diesem Anspruch wird die Wohnraumförderung des Landes neu aufgestellt und in einem zuverlässigen Programm für die Jahre 2018 bis 2022 festgeschrieben.

Die Landesregierung verfolgt mit dem Wohnraumförderungsprogramm 2018 bis 2022 das Ziel, mehr geförderten und somit bezahlbaren Wohnraum in allen Marktsegmenten zu schaffen. Ein Förderungsschwerpunkt bleibt die Förderung von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen in der Mietwohnraumförderung. Die Eigentumsförderung wird als wichtiger Beitrag zur Erfüllung der Wohnwünsche vieler Familien sowie zur Bekämpfung der Altersarmut schrittweise und bedarfsgerecht ausgeweitet. Für eine verbesserte Inanspruchnahme der Eigentumsfördermittel werden gezielte Anreize gesetzt.

Neben der verbesserten Eigentumsförderung wird auch die Modernisierung von Bestandsimmobilien mit attraktiven Förderkonditionen und einem vereinfachten Regelwerk stärker unterstützt. Ebenso wichtig ist ein altersgerechtes Wohnungsangebot, auch im ländlichen Raum. Dazu gehören unter anderem zielgerichtete Fördermaßnahmen zum Neubau von rollstuhlgerechten Wohnungen.

Die Mietwohnraumförderung wird ein starkes Fördersegment bleiben, weil in vielen Orten in Nordrhein-Westfalen noch immer kein ausreichendes Angebot an preiswerten Wohnungen bereitsteht. Die Förderung von Quartiersmaßnahmen und von Sonderprogrammen (Wohnraum für Menschen mit Behinderung, für Studierende, experimenteller Wohnungsbau) bleibt bestehen, weil sie weiterhin der Intention der Landesregierung entspricht, zielgruppenscharfe, bedarfsgerechte und innovative Angebote zu schaffen. Zugleich bietet sie Kommunen und Investoren eine mittelfristige Finanzierungsperspektive für größere Projekte.

Die Wohnraumförderung insgesamt wird von Restriktionen und Benachteiligungen befreit, wie etwa dem Sanierungszwang beim Erwerb von Bestandsimmobilien oder dem Ausschluss der Neubauförderung in weiten Teilen des ländlichen Raums. Das Wohnraumförderungsprogramm soll das Miteinander von Stadt und Land fördern und unterbreitet differenzierte Förderangebote, die der jeweiligen Bedarfssituation in der Region gerecht werden.

Die Grundsätze der Wohnraumförderung für den Zeitraum 2018 bis 2022 sind:

- Sicherung bzw. Schaffung von Angeboten an attraktiven Wohnungen mit zeitgemäßen Standards zu bezahlbaren Preisen.
- Mietwohnungsbau und die Wohneigentumsbildung sind gleichrangige Förderziele.
- Die Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum wird von Restriktionen befreit und in allen Teilen des Landes möglich.
- Die Kommunen sind gefordert, wohnungspolitische Handlungskonzepte zu erstellen und ihre Wohnungs- und Siedlungsentwicklung in der Region abzustimmen.
- Geförderte Wohnungen bzw. Eigenheime sollen sich in ihrer baulichen Qualität, ihrer Ausstattung und Lage nicht von frei finanzierten Wohnungen unterscheiden.
- Die Wohnraumförderung vergrößert das Angebot an barrierefreien Wohnungen und ermöglicht, die Erfordernisse des Klimaschutzes in Einklang mit technischer und wirtschaftlicher Angemessenheit zu bringen.
- Die Förderung von Modernisierungen ermöglicht die wirtschaftliche Tragbarkeit von Investitionen in zeitgemäße Wohnqualität ohne sozial unverträgliche Steigerung der Wohnkosten.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/3470-01	Termin 24.04.2018	Planungsausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	--------------------------

Das Land NRW stellt für das aktuelle Förderjahr ein Wohnraumförderungsprogramm mit einem Mittelvolumen von 800 Mio. EUR bereit und sichert dieselbe Fördersumme für die Förderjahre 2019 bis 2022. Die zur Verfügung gestellten Mittel verteilen sich auf folgende Förderschwerpunkte:

➤ Eigentumsförderung	80 Mio. EUR
➤ Mietwohnungsförderung	520 Mio. EUR
➤ Bestandsförderung	80 Mio. EUR
➤ Quartiersentwicklung	70 Mio. EUR
➤ Förderung von studentischem Wohnraum	50 Mio. EUR

4.2 Eigentumsmaßnahmen

Die Förderung selbstgenutzten Wohneigentums wird mit dem Ziel neu konzeptioniert, Schwellenhaushalten bedarfsgerecht einen Eigentumserwerb zu erleichtern. Die Förderung der Neuschaffung selbstgenutzten Wohneigentums wird zukünftig landesweit angeboten.

Auf der Grundlage des F+B-Gutachtens werden - wie im Mietwohnungsbau - vier Kostenkategorien (hoch, überdurchschnittlich, unterdurchschnittlich, niedrig) gebildet. In die aufgrund allgemeiner Baukostensteigerungen erhöhten Grundpauschalen werden der bisherige „Stadtbonus“ und das „Starterdarlehen“ integriert. Der bisherige „Kinderbonus“ wird durch einen „Familienbonus“ ersetzt, der für Kinder und Haushaltsangehörige mit Schwerbehinderung gewährt und angemessen auf 15.000 EUR erhöht wird (Hinweis: Für eine dreiköpfige Familie im Bereich der Bewilligungsbehörde Oberhausen ergibt sich durch diese Änderungen beispielsweise ein Förderdarlehen von 115.000 EUR, nach alten Förderrecht wären dies lediglich 108.000 EUR).

Um förderberechtigten Haushalten den Einstieg in die Eigentumsbildung zu erleichtern, wird ein 15%iger Anteil des Förderdarlehens als Eigenkapitalersatz angerechnet, daneben wird noch ein Anteil als Tilgungsnachlass gewährt.

Der Erwerb einer Bestandsimmobilie zur Selbstnutzung wird durch die Gewährung der gleichen Fördersätze wie in der Neubauförderung gestärkt. Gleichzeitig wird auf die Erfüllung energetischer Fördervoraussetzungen verzichtet.

Ab dem Förderjahr 2018 wird den jeweiligen Bewilligungsbehörden seitens des zuständigen Ministeriums auch für den Baustein Eigentumsförderung ein sog. Regelbudget zugewiesen, dies beträgt für Oberhausen **1.000.000 EUR**. Eine Budgetaufstockung ist im laufenden Förderjahr möglich und entsprechend beim Ministerium anzumelden.

4.3 Mietwohnungen

Bei der Förderung von Mietwohnungen sind für das Jahr 2018 folgende Veränderungen vorgesehen:

- Erhöhung der Förderpauschalen,
Konsequenz für Oberhausen:
Fördersatz beträgt nunmehr 1.680 EUR/m² (alt: 1.500 bzw. 1.605 EUR/m²)
- Neufestsetzung der Bewilligungsmieten.
Konsequenz für Oberhausen:
Bewilligungsmiete beträgt nunmehr 5,55 EUR/m² (alt: 5,25 EUR/m²)

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/3470-01	Termin 24.04.2018	Planungsausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	--------------------------

- Zusatzdarlehen für
 - a) kleine Wohnungen (bis 55 m²)
 - b) Aufzug
 - c) rollstuhlgerechter Wohnraum
- Tilgungsnachlass
 - a) 15% bei der Grundpauschale
 - b) 50% bei ausgewählten Zusatzdarlehen

Für das laufende Jahr hat Oberhausen eine Zuteilung für die Mietwohnungsförderung von **5.200.000 EUR** erhalten. Etwaige Förderkontingente für

- Maßnahmen der Quartiersentwicklung
- Wohnraum für Studierende
- Maßnahmen aus einem kommunalen Handlungskonzept
- Maßnahmen im experimentellen Wohnungsbau

stehen zusätzlich zur Verfügung.

Der Stadt Oberhausen liegen momentan bereits drei konkrete Anträge vor. Aufgrund der bisher geführten Gespräche ist aber davon auszugehen, dass Förderungen in Höhe des zugeteilten Budgets erfolgen. Sofern dieses Budget nicht ausreicht wird versucht, das vom Land zur Verfügung gestellte Fördervolumen zu erhöhen oder Maßnahmen der Quartiersentwicklung anzustreben.

4.4 Bestandsförderung

Die Bestandsförderung wurde seitens des Landes mit Beginn des Jahres 2018 völlig neu ausgerichtet. Um den Bestand von rund 9 Millionen Wohneinheiten in Nordrhein-Westfalen bestmöglich zu nutzen, sind differenzierte Erneuerungsstrategien gefragt, die zeitgemäße Wohnqualität zu sozial verträglichen Mieten mit einem wirtschaftlich und technisch tragbaren Aufwand ermöglichen. Zu den erforderlichen Qualitäten zählen energieeffiziente bauliche Standards ebenso wie der weitgehende Abbau von Barrieren, der Schutz vor Einbruch, digitale Wohn- und Gebäudetechnik und ein attraktiv gestaltetes Wohnumfeld mit Nahmobilitätsangeboten.

Im Rahmen der neuen Modernisierungsrichtlinie (RL Mod) können alle Maßnahmen zur Modernisierung von Wohnraum in Nordrhein-Westfalen in Abhängigkeit von den tatsächlich anfallenden Kosten mit zinsgünstigen Darlehen gefördert werden (Förderbetrag pro Wohneinheit bis zu 100.000 EUR/Zinsfreiheit für die ersten zehn Jahre). Ein Eigenanteil ist bei der Finanzierung des Modernisierungsvorhabens nicht zu erbringen, auf das Förderdarlehen wird ein Tilgungsnachlass von 20% gewährt.

Die Förderung geht grundsätzlich mit der Einhaltung von Mietpreis- und Belegungsbindungen bzw. Einkommensgrenzen über die gesamte Dauer der Zinsverbilligung von 20 bzw. 25 Jahren einher, so dass auch die betroffenen Mieter/innen in Form langfristig bezahlbarer Mieten von der öffentlichen Förderung profitieren. Zugleich ist sichergestellt, dass die geförderten Wohnungen bei einem Mieterwechsel an Haushalte vergeben werden, die aufgrund ihres Einkommens auf eine vergünstigte Miete angewiesen sind. Für Eigentümer/innen, die für die Modernisierung ihrer selbstgenutzten Wohnung bzw. ihres Eigenheims die Angebote der Wohnraumförderung nutzen wollen, gelten Einkommensgrenzen.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/3470-01	Termin 24.04.2018	Planungsausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	--------------------------

360 In den ausgewiesenen Stadterneuerungsgebieten der Programme „Soziale Stadt“ und „Stadtumbau
 361 West“ sind bei selbst nutzenden Eigentümern keine Einkommensgrenzen einzuhalten. Bei Mietwoh-
 362 nungen entfallen die Belegungsbindungen als Beitrag zur sozialen Stabilisierung, allerdings sind die
 363 festgelegten Mietobergrenzen nach Modernisierung einzuhalten. Maßnahmen der Modernisierungs-
 364 förderung und der Städtebauförderung ergänzen sich damit in ihren Zielen, attraktive, bezahlbare und
 365 sozial stabile Wohnquartiere zu erhalten und zu schaffen.
 366
 367 Für das Jahr 2018 wurde der Stadt Oberhausen durch das Land für den Förderbaustein Bestandsför-
 368 derung im Rahmen der Budgetierung ein Betrag von **862.000 EUR** zugewiesen, bei entsprechendem
 369 Bedarf kann eine Aufstockung erfolgen.