

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/4688-01	Termin 14.05.2019	Planungsausschuss		
<u>Bericht / Mitteilung</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
14.05.2019	Planungsausschuss	K			
06.06.2019	Beirat für Menschen mit Behinderung	K			

Berichtsgegenstand

"Wohnraumförderung"
- Jahresbericht 2018/2019 -

Sachdarstellung

Im Rahmen der jährlichen Berichterstattung erfolgen Informationen über die Inhalte und Ergebnisse aus den jeweiligen 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 2018 relevanten Daten und Fakten sowie ein Ausblick auf das Förderjahr 2019 bezogen auf Nordrhein-Westfalen und Oberhausen.

1. Wohnraumförderung

1.1 Wohnraumförderungsprogramm 2018 des Landes NRW

Aus Sicht des Landes Nordrhein-Westfalen galt es, die Wohnwünsche und -bedürfnisse der Menschen ernst zu nehmen, insbesondere mit dem Blick auf bezahlbaren Wohnraum. Mit diesem Anspruch wurde die Wohnraumförderung des Landes neu aufgestellt und in einem zuverlässigen Programm für die Jahre 2018 bis 2022 festgeschrieben.

Bereichsleiter Bereich 5-4	Dezernentin Dezernat 5 Umwelt, Gesundheit, ökologische Stadtent- wicklung und -planung	Kämmerer	Oberbürgermeister
Terhart Datum 29.04.2019	Lauxen Datum 30.04.2019	Datum	Datum
* Vorlage zur: * Ergebnis : Beteiligung:			
Kenntnisnahme (K)		Personalrat []	
		Gleichstellungsstelle []	

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/4688-01	Termin 14.05.2019	Planungsausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	--------------------------

Die Landesregierung verfolgt mit dem Wohnraumförderungsprogramm 2018 bis 2022 das Ziel, mehr geförderten und somit bezahlbaren Wohnraum in allen Marktsegmenten zu schaffen. Ein Förderschwerpunkt 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 wurde 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/16/4688-01	Termin 14.05.2019	Planungsausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	--------------------------

Das Land NRW stellte 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

Da sich auch der Bund in die soziale Wohnraumförderung finanziell eingebracht hat, konnte das Mittelvolumen des Landes im Jahr 2018 auf 923,5 Mio. EUR erhöht werden.

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 2018 und der Bekanntgabe der Wohnraumförderungsbestimmungen wurden die Bewilligungsbehörden ermächtigt, alle Anträge zu bewilligen, die eine sog. „Bewilligungsreife“ erlangen.

Der Bewilligungsschluss im abgelaufenen Förderjahr wurde erneut auf den 30.11. terminiert. Bezogen auf den im Wohnraumförderungsprogramm festgelegten Meldestichtag 31.12.2018 gab es beim Baustein Eigentumsförderung **keinen Antrag**, der sich noch in der Bewilligungsphase befand.

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

Nachstehend werden die einzelnen Förderbereiche differenziert dargestellt.

1.2.1 Eigentumsmaßnahmen

Für das Bewilligungsjahr 2018 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 30.11.2018 bescheiden.

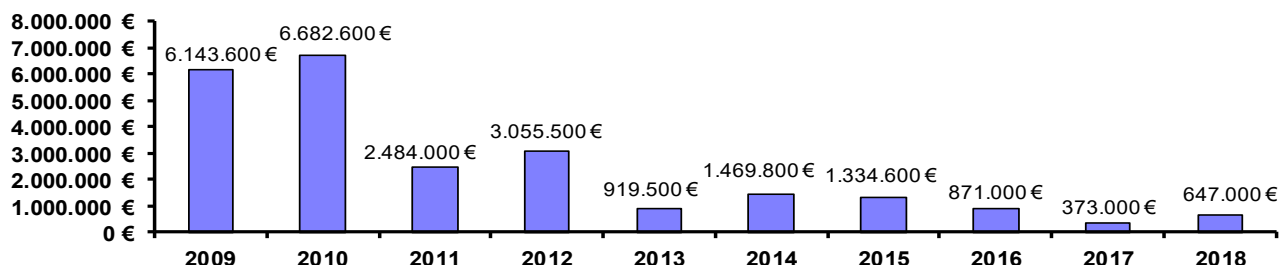
Im abgelaufenen Förderjahr 2018 wurden seitens der Bewilligungsbehörde Oberhausen Förderzusagen in Höhe von insgesamt **647.000 EUR** ausgesprochen, geschaffen werden konnten insgesamt **6 Wohneinheiten**.

Mit der Fördersumme von **647.000 EUR** werden Investitionen (Baukosten) in Höhe von rund **1.623.950 EUR** angestoßen. Das seitens des Landes zur Verfügung gestellte Budget von **1.000.000 EUR** konnte nicht ganz ausgeschöpft werden.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/4688-01	Termin 14.05.2019	Planungsausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	--------------------------

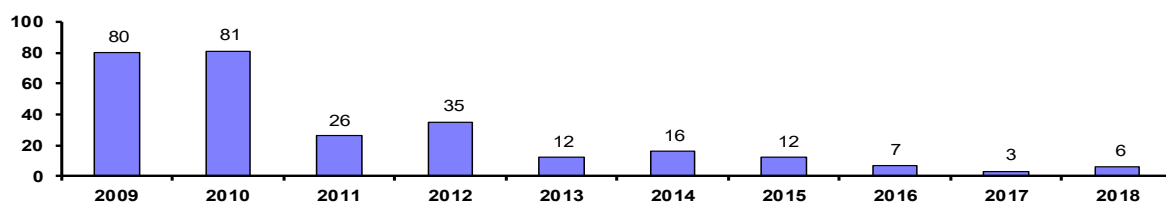
Fachbereich 5-4-40
Wohnungsbauförderung

**Förderung von Eigentumsmaßnahmen (€)
Abbildung 1**



Fachbereich 5-4-40
Wohnungsbauförderung

**Förderung von Eigentumsmaßnahmen (WE)
Abbildung 2**



1.2.2 Mietwohnungsbau

Der Stadt Oberhausen stand für das Förderjahr 2018 ein Budget von **5.200.000 EUR** zur Verfügung, welches aufgrund der vorliegenden Förderanträge auf insgesamt **18.162.258,23 EUR** erhöht wurde. In dieser Höhe wurden auch Bewilligungen vorgenommen. Mit dem genannten Fördervolumen wurden im abgelaufenen Jahr **159 Wohneinheiten** gefördert.

Im Ergebnis werden mit der Fördersumme von **18.162.258,23 EUR** in Oberhausen Investitionen in Höhe von rund **39,71 Mio. EUR** angestoßen.

Folgende Objekte konnten gefördert werden:

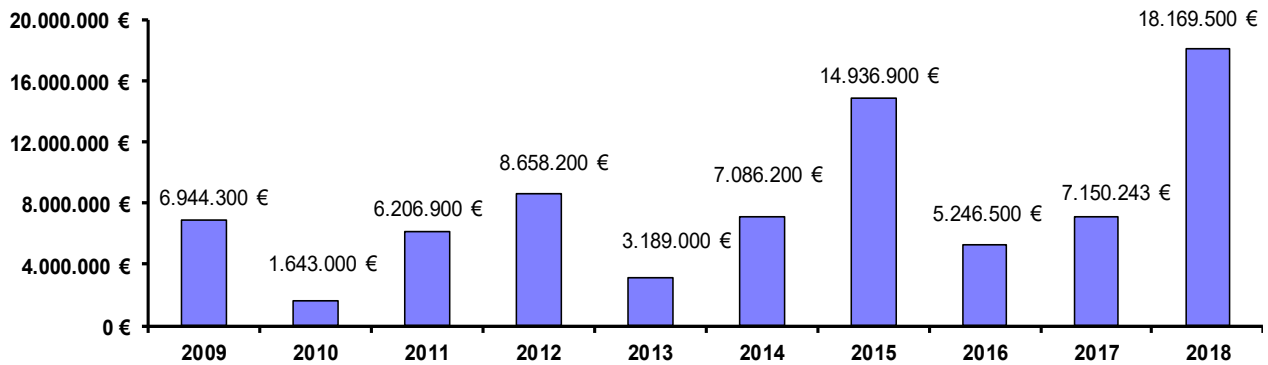
➤ Eichsfeldstraße 6/8, 46145 Oberhausen	11 WE	872.204,00 EUR
➤ Waghalsstraße 12/14, 46117 Oberhausen	20 WE	1.777.428,22 EUR
➤ Julius-Brecht-Anger 34, 46147 Oberhausen	2 WE	162.780,00 EUR
➤ Kniestraße 11/13, 46117 Oberhausen	17 WE	2.596.096,11 EUR
➤ Siedlung Gustavstraße, 46049 Oberhausen	36 WE	4.779.530,00 EUR
➤ Steinbrinkstraße, 46145 Oberhausen	73 WE	7.981.460,00 EUR

Die Abbildung 3 und 4 zeigt den Verlauf der Mietwohnungsförderung für den Zeitraum 2009 bis 2018.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/4688-01	Termin 14.05.2019	Planungsausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	--------------------------

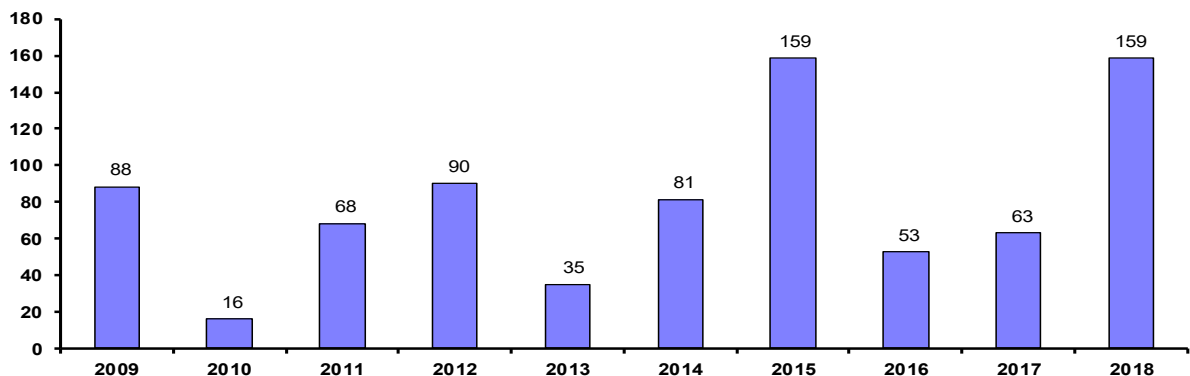
Fachbereich 5-4-40
Wohnungsbauförderung

**Förderung von Mietwohnungen (€)
Abbildung 3**



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 der Modernisierung von Wohnraum in Nordrhein-Westfalen (Modernisierungsrichtlinie – RL Mod) bietet das Land NRW eine Förderung an um

- den Gebrauchswert von Wohnraum oder Wohngebäuden nachhaltig zu erhöhen,
- die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer zu verbessern,
- Barrieren im bestehenden Wohnraum zu reduzieren,
- die Energieeffizienz von Wohngebäuden zu erhöhen,
- den Schutz vor Einbruch zu verbessern,

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/4688-01	Termin 14.05.2019	Planungsausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	--------------------------

- ein attraktiv gestaltetes und sicheres Wohnumfeld zu schaffen.

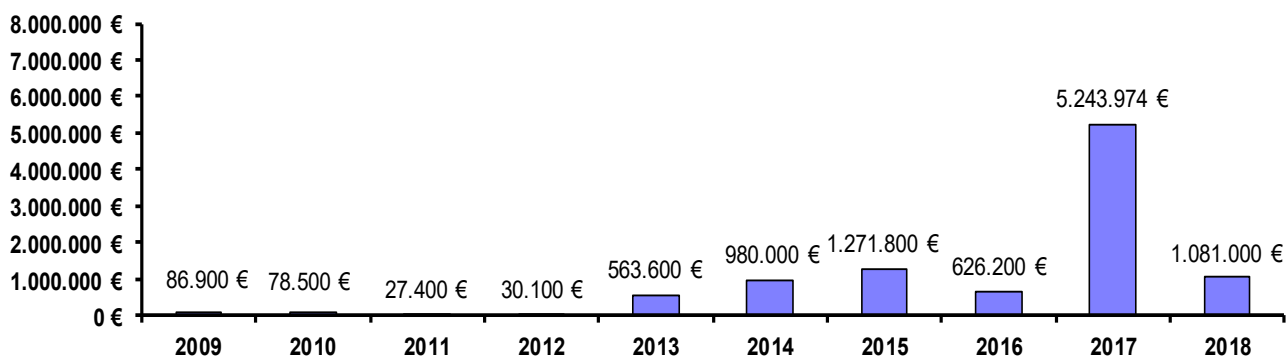
Für das Jahr 2018 stellte das Land wie schon im Vorjahr im Rahmen der Bestandsförderung **150 Mio. EUR** (siehe Punkt 1.1: Bestandsförderung und Quartiersförderung) zur Verfügung, davon wurde der Stadt Oberhausen ein Budget von **862.000 EUR** zugewiesen, aufgrund der bewilligungsreifen Anträge erfolgte eine Aufstockung auf insgesamt **1.081.100 EUR**. Mit diesem Budget konnten für diesen Baustein im abgelaufenen Förderjahr insgesamt **31 Wohneinheiten** gefördert werden. Die Investitionssumme ist mit dem Förderbudget identisch (100%-Förderung).

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

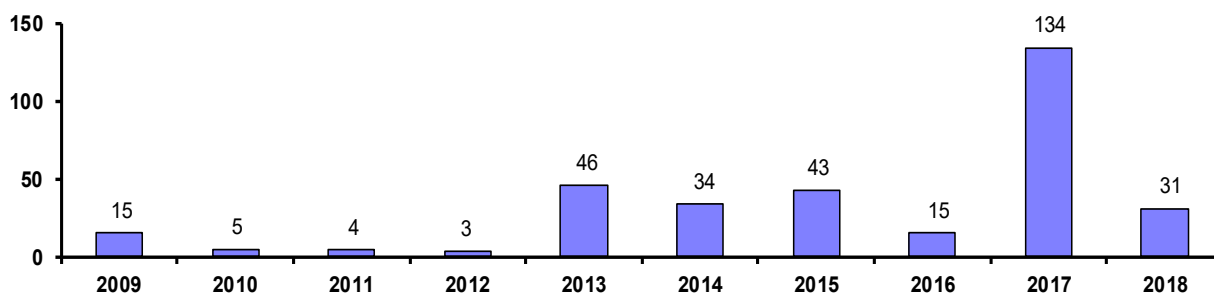
- | | | |
|---|-------|------------------|
| ➤ Lindnerstraße 221-229, 46149 Oberhausen | 24 WE | 1.030.000,00 EUR |
| ➤ Bocholter Straße 22, 46119 Oberhausen | 6 WE | 26.401,98 EUR |
| ➤ Kolberger Straße 73, 46145 Oberhausen | 1 WE | 24.600,00 EUR |



Förderung von Bestandsmaßnahmen (€)
Abbildung 5



Förderung von Bestandsmaßnahmen (WE)
Abbildung 6



Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/4688-01	Termin 14.05.2019	Planungsausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	--------------------------

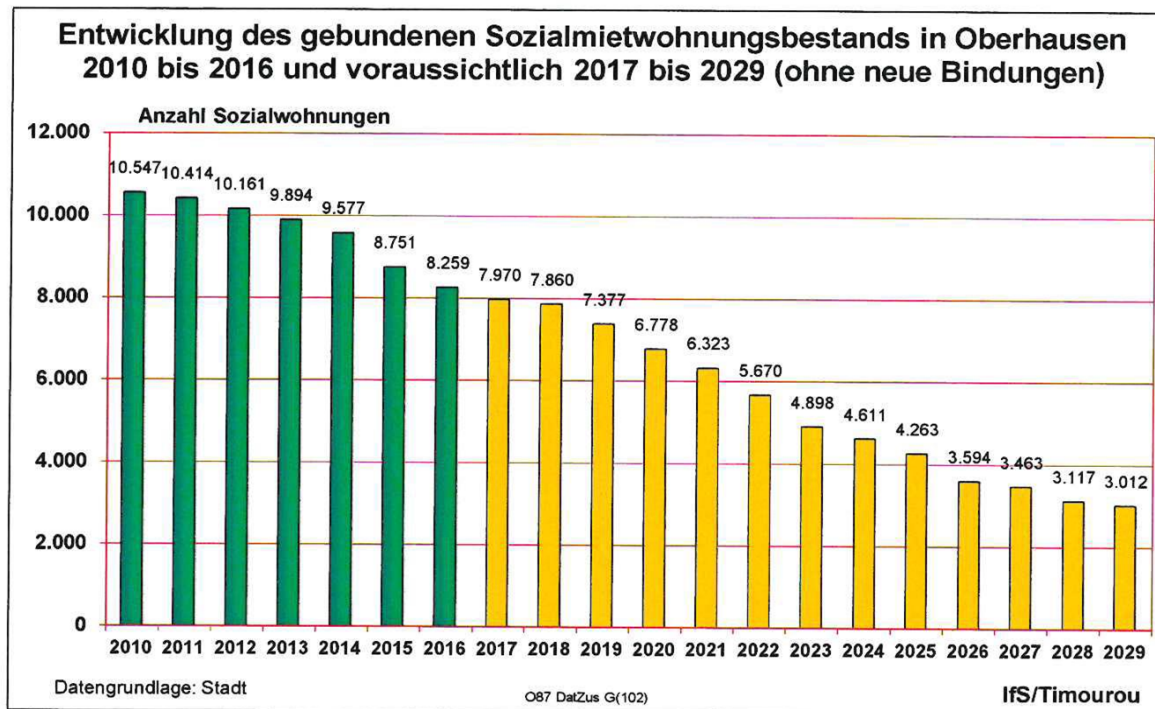
1.2.4 Förderergebnis 2018

Im Jahr 2018 wurde für den Bereich der Bewilligungsbehörde Oberhausen folgendes Förderergebnis erzielt:

- Fördersumme 2018: 19.897.500,31 EUR
- Investitionssumme: 42.381.254,98 EUR
- geförderte Wohneinheiten: 196

2. Sozialwohnungsbestand

Die nachstehende Abbildung verdeutlicht die Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes in Oberhausen für den Zeitraum 2010 bis 2029 und ist der Studie Wohnen in Oberhausen entnommen.



Bei den Werten ab dem Jahr 2017 wird lediglich die feststehende Zahl der „aus der Bindung fallenden Wohneinheiten“ berücksichtigt, die Zahl der in den Jahren 2017 bis 2029 möglicherweise zur Förderung anstehenden Wohneinheiten ist hier nicht berücksichtigt, da zum Zeitpunkt der Erstellung der Studie hierzu keine Aussage getroffen werden konnte.

Aufgrund der nunmehr vorliegenden Zahlen ist für das Jahr 2017 der Wert um 200 auf 8.170 und für 2018 um 196 (siehe Punkt 1.2.4) auf 8.056 zu erhöhen.

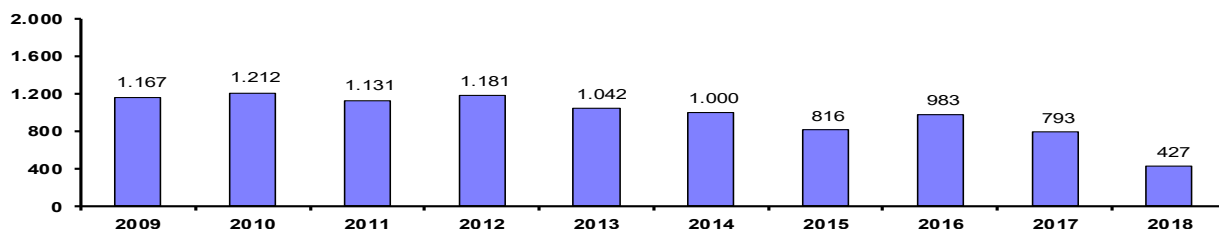
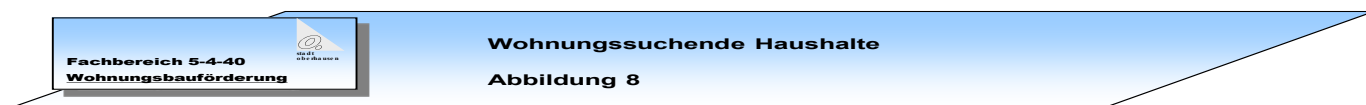
3. Wohnungsnachfrage

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.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/4688-01	Termin 14.05.2019	Planungsausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	--------------------------

212



213

214

215

216

217

218

219

220

221

222

223

224

225

226

227

228

229

230

231

232

233

234

235

236

237

238

239

240

241

242

243

244

245

246

247

248

3.2 Wohnungsvermittlungen

Im Jahr 2018 wurden ausgestellt

- 652 allgemeine Wohnberechtigungsscheine,
- 227 gezielte Wohnberechtigungsscheine,
- 127 Freistellungen gemäß § 19 WFNG.

4. Förderung 2019

4.1 Wohnraumförderungsprogramm 2018 bis 2022 des Landes NRW

Die Landesregierung verfolgt mit dem mehrjährigen Wohnraumförderungsprogramm das Ziel, mehr geförderten und somit bezahlbaren Wohnraum in allen Marktsegmenten zu schaffen. Das mehrjährige Wohnraumförderungsprogramm bietet Kommunen ebenso wie Investoren/innen eine verlässliche Finanzierungsperspektive. Ein Schwerpunkt bleibt die Förderung von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen in der Mietwohnraumförderung. Dazu gehören auch zielgerichtete Fördermaßnahmen zum Neubau von rollstuhlgerechten Wohnungen.

Die Eigentumsförderung wird als wichtiger Beitrag zur Erfüllung der Wohnwünsche vieler Familien sowie zur Bekämpfung der Altersarmut schrittweise und bedarfsgerecht ausgeweitet.

Das in 2018 vollständig überarbeitete Förderangebot zur Modernisierung von Bestandsimmobilien ist vereinfacht worden und landesweit zu einheitlichen attraktiven Konditionen abrufbar.

Die Förderung von Quartiersmaßnahmen und von Sonderprogrammen wird fortgeführt, um zielgruppenangepasste, bedarfsgerechte und innovative Angebote zu schaffen.

Im Rahmen des Programms 2018 bis 2022 orientiert sich die Förderung an folgenden Leitzielen und Herausforderungen:

- Die Wohnraumförderung trägt dazu bei, in Städten und Gemeinden mit hoher Wohnungsnachfrage und steigenden Wohnkosten ein Angebot an attraktiven Wohnungen mit zeitgemäßen Standards

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/4688-01	Termin 14.05.2019	Planungsausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	--------------------------

zu dauerhaft bezahlbaren Preisen zu sichern oder neu zu schaffen und damit auch Veränderungsprozessen entgegenzuwirken und gemischte soziale Strukturen zu erhalten.

- Die Eigentumsförderung richtet sich an Familien, Alleinstehende und Paare, die Wohneigentum bilden wollen und aufgrund ihres Einkommens auf eine Förderung angewiesen sind.
- Die geförderten Wohnungen sollen sich in ihrer baulichen Qualität, Ausstattung und Lage nicht von freifinanzierten Wohnungen unterscheiden. Ziel sind sozial gemischte Quartiere.
- Gefördert wird auch der Abbau vorhandener Barrieren in den Wohnungen und im Wohnumfeld um generationengerechte Wohnangebote zu schaffen und zu erhalten.
- Die Förderung von Modernisierungen ermöglicht die wirtschaftliche Tragbarkeit von Investitionen in zeitgemäße Wohnqualitäten, die mit einer sozialverträglichen Steigerung der Wohnkosten einhergeht.
- Förderung von besonderen zielgruppenbezogenen Wohnangeboten, z. B. Wohnraum für Menschen mit Behinderung und Studenten sowie die Förderung von innovativen Wohnprojekten im Rahmen des experimentellen Wohnungsbaus.
- Die Kommunen sind aufgefordert, wohnungspolitische Handlungskonzepte zu erstellen und ihre Wohnungs- und Siedlungsentwicklung in der Region abzustimmen.
- Die Wohnraumförderung richtet sich gleichermaßen an Wohnungsunternehmen im privaten oder im öffentlichen Eigentum, an Private, Kommunen oder caritative Träger.
- In städtebaulichen Erneuerungsgebieten oder vergleichbaren Quartieren kann mit Hilfe der Wohnraumförderung die qualitative Erneuerung auch durch Abriss und Neubau in besonderem Maße unterstützt werden.

Das Land NRW stellt für das aktuelle Förderjahr ein Wohnraumförderungsprogramm mit einem Mittelvolumen von 1.100 Mio. EUR bereit und sichert dieselbe Fördersumme für die Förderjahre bis 2022 zu. Die zur Verfügung gestellten Mittel verteilen sich aktuell auf folgende Förderschwerpunkte:

- | | |
|--|--------------|
| ➤ Eigentumsförderung | 100 Mio. EUR |
| ➤ Mietwohnungsförderung | 730 Mio. EUR |
| ➤ Bestandsförderung | 100 Mio. EUR |
| ➤ Quartiersentwicklung | 120 Mio. EUR |
| ➤ Förderung von studentischem Wohnraum | 50 Mio. EUR |

4.2 Eigentumsmaßnahmen

Bei diesem Förderbaustein erfolgen für das Jahr 2019 lediglich Veränderungen bei folgenden Punkten:

- Erhöhung der Einkommensgrenzen
- Einführung eines sog. Ergänzungsdarlehens
- Erhöhung der Tragbarkeitsgrenzen

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/4688-01	Termin 14.05.2019	Planungsausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	--------------------------

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 2019 folgende Veränderungen vorgesehen:

- Erhöhung der Förderpauschalen,
Konsequenz für Oberhausen:
Fördersatz beträgt nunmehr 1.780 EUR/m² (alt: 1.680 EUR/m²)
- Neufestsetzung der Bewilligungsmieten.
Konsequenz für Oberhausen:
Bewilligungsmiete beträgt nunmehr 5,70 EUR/m² (alt: 5,55 EUR/m²)
- Neuerungen bei den Zusatzdarlehen (Aufzug)

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.

4.4 Bestandsförderung

Die Bestandsförderung wurde seitens des Landes mit Beginn des Jahres 2018 völlig neu ausgerichtet, so dass auch hier lediglich überschaubare Veränderungen vorgenommen wurden:

- Neufestsetzung der Bewilligungsmieten.
Konsequenz für Oberhausen:
Bewilligungsmiete beträgt nunmehr 5,70 EUR/m² (alt: 5,55 EUR/m²)
- Zuschlagsbegrenzung bei Energieeinsparung auf 0,80 EUR/m²
- Veränderung der Modalitäten bei der Darlehensauszahlung

Für das Jahr 2019 wurde der Stadt Oberhausen durch das Land für den Förderbaustein Bestandsförderung im Rahmen der Budgetierung ein Betrag von **1.193.000 EUR** zugewiesen, bei entsprechendem Bedarf kann eine Aufstockung erfolgen.