

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/5761-01	Termin 16.06.2020	Planungsausschuss		
<u>Bericht / Mitteilung</u>			öffentlich		
Termin	Gremium		Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*
16.06.2020	Planungsausschuss		K		

Berichtsgegenstand

"Wohnraumförderung"
- Jahresbericht 2019/Förderung 2020 -

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 2019 relevanten Daten und Fakten sowie ein Ausblick auf das Förderjahr 2020 bezogen auf Nordrhein-Westfalen und Oberhausen.

1. Wohnungsbauförderung

1.1 Wohnraumförderungsprogramm 2019 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.

Stellv. Bereichsleiter Bereich 5-4	Dezernent Dezernat 2	Kämmerer	Oberbürgermeister												
Dittberner Datum 28.05.2020	Motschull Datum 28.05.2020	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/16/5761-01	Termin 16.06.2020	Planungsausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	--------------------------

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

Das 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 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 stellte für das Förderjahr 2019 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 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 |

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/5761-01	Termin 16.06.2020	Planungsausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	--------------------------

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 2019 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 31.12.2019 gab es beim Baustein Eigentumsförderung **zwei Anträge**, die sich noch in der Bewilligungsphase befanden. Zwischenzeitlich wurden diese beiden Anträge positiv beschieden.

Bei den Förderbausteinen Mietwohnungsbau haben sich die Investoren für ihre jeweiligen Objekte gegen eine Förderung in 2019 entschieden und darum gebeten, die Förderzusage erst in 2020 vorzunehmen. Bei der Bestandsförderung wurden bis zum Bewilligungsschlussstermin alle laufenden Anträge bewilligt.

Nachstehend werden die einzelnen Förderbereiche differenziert dargestellt.

1.2.1 Eigentumsmaßnahmen

Für das Bewilligungsjahr 2019 konnte die Stadt Oberhausen für die Eigentumsförderung, also für die Fördervarianten

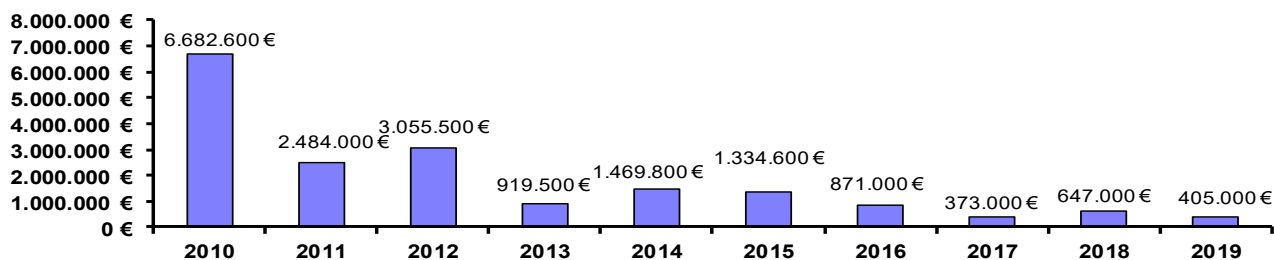
- Neubau von Familienheimen/Eigentumswohnungen
- Erwerb von vorhandenem Wohnraum

drei „bewilligungsreife“ Anträge bis zum vorgegebenen Stichtag 30.11.2019 bescheiden. Wie bereits unter Punkt 1.2 dargestellt, erfolgte die Bewilligung für zwei Anträge aus 2019 erst in 2020. Im abgelaufenen Förderjahr 2019 wurden seitens der Bewilligungsbehörde Oberhausen Förderzusagen in Höhe von insgesamt **405.000 EUR** ausgesprochen, geschaffen werden konnten insgesamt **3 Wohneinheiten**.

Mit der Fördersumme von **405.000 EUR** werden Investitionen (Baukosten) in Höhe von rund **742.500 EUR** angestoßen. Das seitens des Landes zur Verfügung gestellte Budget von **1.000.000 EUR** konnte nicht ausgeschöpft werden.

Fachbereich 5-4-10
Wohnraumförderung

Förderung von Eigentumsmaßnahmen (€)
Abbildung 1

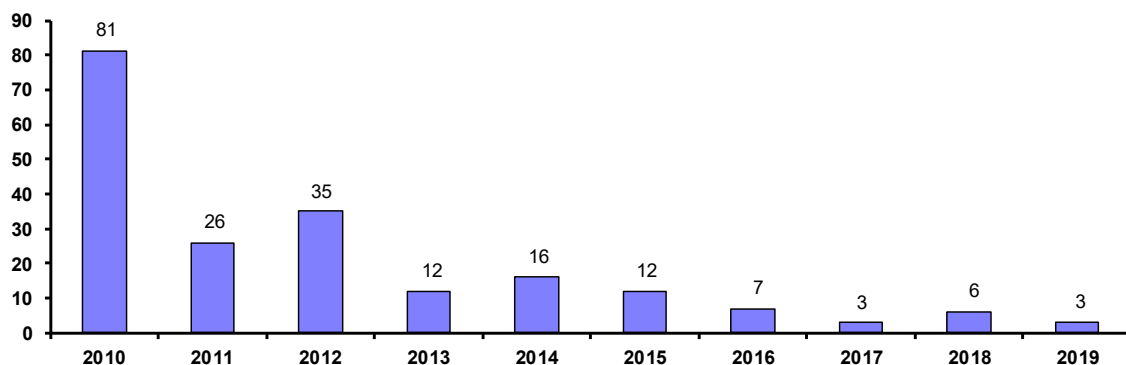


Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/5761-01	Termin 16.06.2020	Planungsausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	--------------------------

Fachbereich 5-4-10
Wohnraumförderung



Förderung von Eigentumsmaßnahmen (WE) Abbildung 2



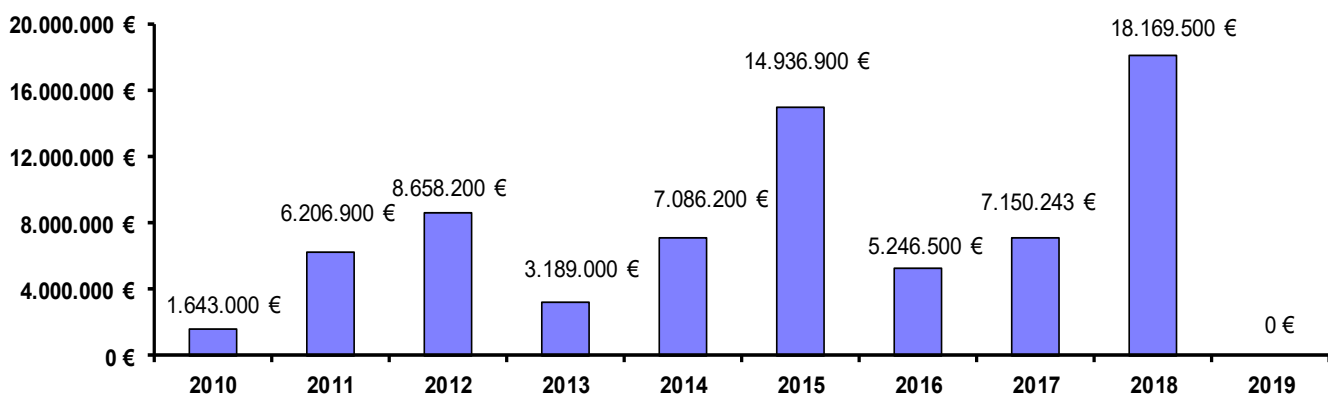
1.2.2 Mietwohnungsbau

Der Stadt Oberhausen stand für das Förderjahr 2019 ein Budget von **6.400.000 EUR** zur Verfügung. Bis Ende November 2019 konnte davon ausgegangen werden, dass für insgesamt drei vorliegende Förderanträge Bewilligungen in einem Rahmen von rund 7,4 Mio. EUR vorgenommen werden. Ab Anfang Dezember 2019 haben dann die jeweiligen Investoren nach und nach signalisiert, dass eine Förderung erst im Jahr 2020 erfolgen soll. Diese Umstände haben dazu geführt, dass für den Förderbaustein Mietwohnungsförderung in 2019 keine Bewilligungen erfolgen konnten.

Fachbereich 5-4-10
Wohnraumförderung



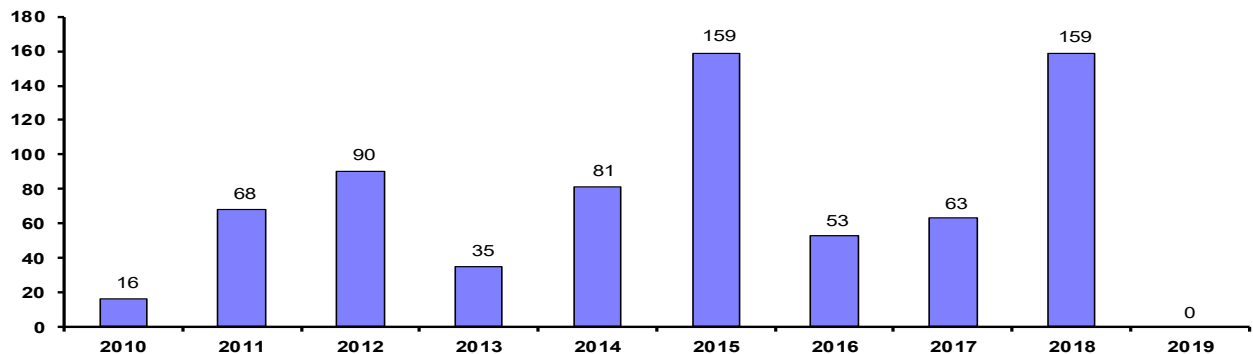
Förderung von Mietwohnungen (€) Abbildung 3



Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/5761-01	Termin 16.06.2020	Planungsausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	--------------------------

Fachbereich 5-4-10
Wohnraumförderung

**Förderung von Mietwohnungen (WE)
Abbildung 4**



1.2.3 Förderung von Bestandsmaßnahmen

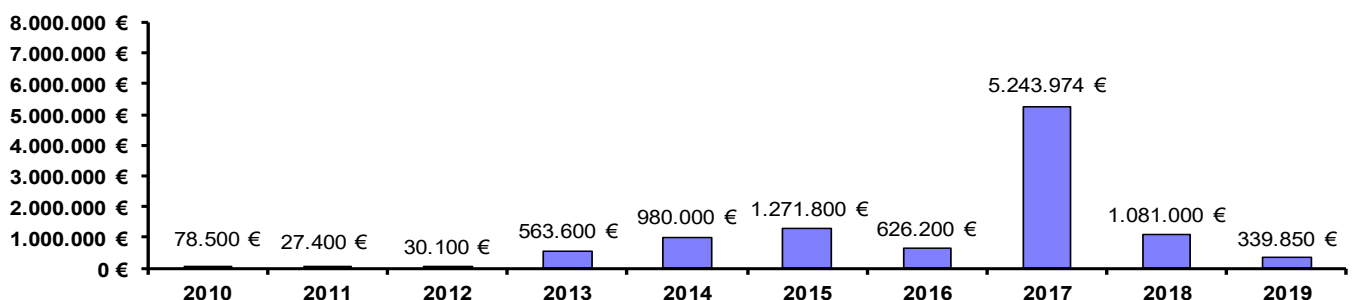
Unter dem Oberbegriff der Förderung von Bestandsmaßnahmen werden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an Wohngebäuden zusammengefasst. Über die Richtlinie zur Förderung der Modernisierung von Wohnraum in Nordrhein-Westfalen (Modernisierungsrichtlinie – RL Mod) bietet das Land NRW eine Förderung an 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,
- ein attraktiv gestaltetes und sicheres Wohnumfeld zu schaffen.

Für das Jahr 2019 stellte das Land im Rahmen der Bestandsförderung **100 Mio. EUR** (siehe Punkt 1.1) zur Verfügung, davon wurde der Stadt Oberhausen ein Budget von **1.193.000 EUR** zugewiesen. Aufgrund der Bewilligungsreife konnten alle fünf Anträge bei einem Gesamtfördervolumen von **339.850 EUR** bewilligt werden. Die Investitionssumme ist mit dem Förderbudget identisch (100%-Förderung).

Fachbereich 5-4-10
Wohnraumförderung

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

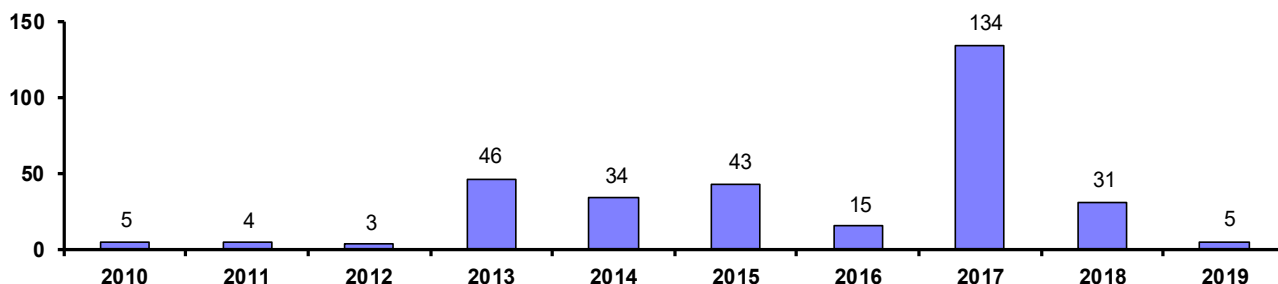


Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/5761-01	Termin 16.06.2020	Planungsausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	--------------------------

Fachbereich 5-4-10
Wohnraumförderung



Förderung von Bestandsmaßnahmen (WE)
Abbildung 6



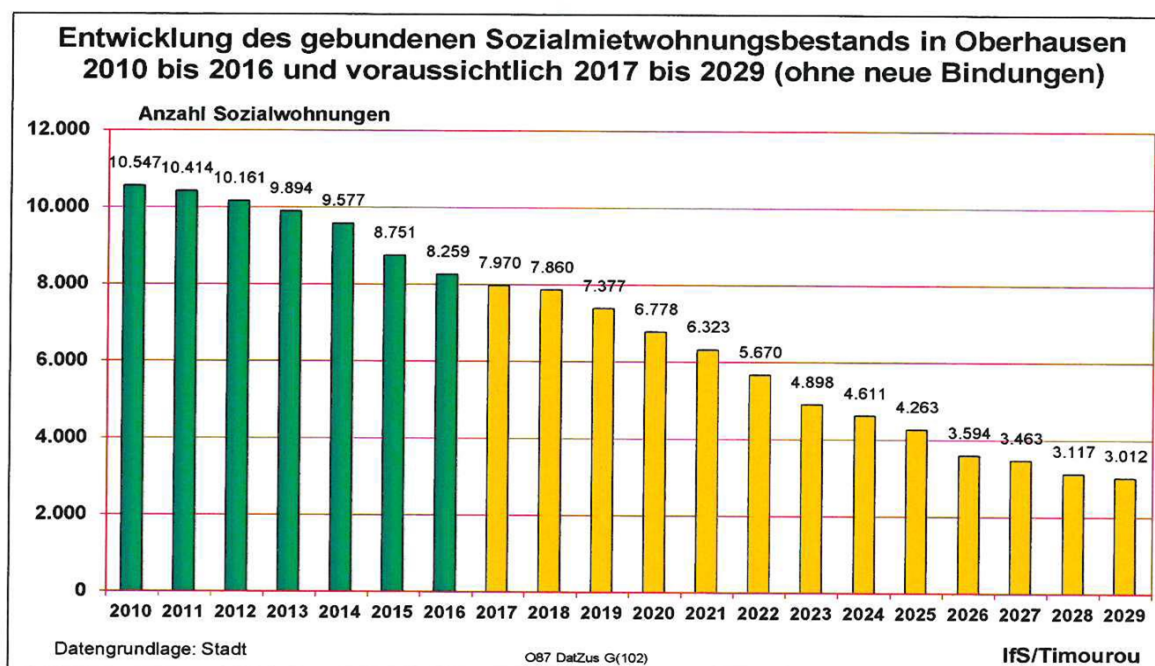
1.2.4 Förderergebnis 2019

Im Jahr 2019 wurde für den Bereich der Bewilligungsbehörde Oberhausen folgendes Förderergebnis erzielt:

- Fördersumme 2019: 1.082.350,00 EUR
- Investitionssumme: 744.850,00 EUR
- geförderte Wohneinheiten: 8

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.



Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/5761-01	Termin 16.06.2020	Planungsausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	--------------------------

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.

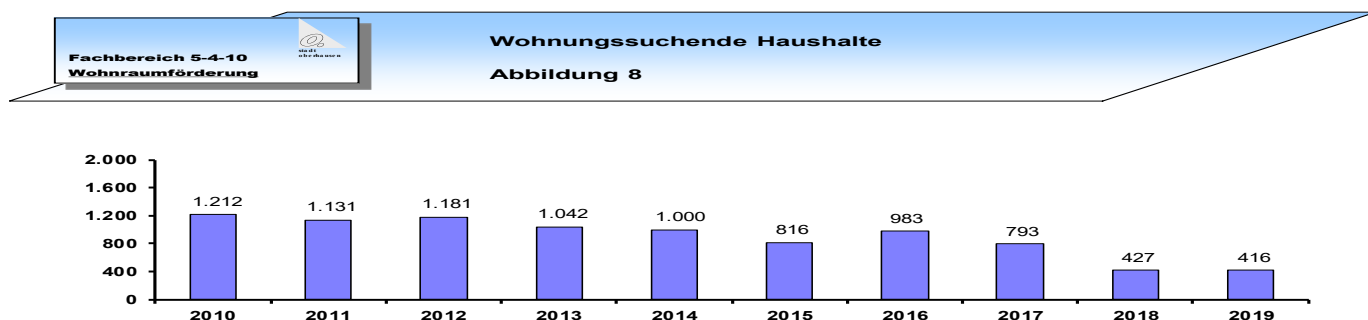
Aufgrund der in den Jahren 2017 bis 2019 erfolgten Förderungen ist folgende Anpassung vorzunehmen:

- Jahr 2017: Erhöhung um 200 auf 8.170
- Jahr 2018: Erhöhung um 196 auf 8.056
- Jahr 2019: Erhöhung um 8 auf 7.385

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 2019 wurden ausgestellt

- 698 allgemeine Wohnberechtigungsscheine,
- 218 gezielte Wohnberechtigungsscheine,
- 112 Freistellungen gemäß § 19 WFNG.

4. Förderung 2020

4.1 Wohnraumförderungsprogramm 2018 bis 2022 des Landes NRW

Auch die von der Landesregierung beschlossenen Leitziele entsprechen denen des Vorjahres und sind bereits unter Punkt 1.1 des Berichtes aufgeführt. Auf eine Wiederholung wird an dieser Stelle verzichtet.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/5761-01	Termin 16.06.2020	Planungsausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	--------------------------

Das jährliche Programmvolumen von 1.100 Mio. EUR verteilt sich - wie auch schon im Jahr 2019 - auf folgende Förderschwerpunkte

➤ Eigentumsförderung	120 Mio. EUR
➤ Mietwohnungsförderung	710 Mio. EUR
➤ Bestandsförderung	100 Mio. EUR
➤ Quartiersentwicklung	120 Mio. EUR
➤ Förderung von studentischem Wohnraum	50 Mio. EUR

Wesentliche Neuerungen in der öffentlichen Wohnraumförderung 2020 sind:

- Mietniveau-Stufen 1 und 2 bekommen die Förderkonditionen der Mietniveau-Stufe 3 für ein Mehr an Mietwohnungsneubau
- Modellprojekt zum Ankauf von Belegungsrechten in den Städten Köln, Bonn, Düsseldorf und Münster
- Förderung von Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot für Menschen mit Behinderung (Öffnung für das Schaffen von kurzzeitiger Unterbringung/„junge Pflege“)
- Einführung von Förderkonditionen für „Bauen mit Holz“
- Einführung von Förderkonditionen für die Verwendung ökologischer Dämmstoffe
- Einführung von Förderanreizen für das Erreichen besonderer energetischer Qualitäten
- Modernisierungsförderung auch für Studierendenwerke
- Erleichterungen in der Förderung von höhergeschossigen Gebäuden und Großwohnanlagen
- Bürokratieabbau für schnellere Bewilligungen

4.2 Eigentumsmaßnahmen

Bei diesem Förderbaustein erfolgen für das Jahr 2020 Veränderungen bei folgenden Punkten:

- Erhöhung der Grundpauschale,
Konsequenz für Oberhausen:
Fördersatz beträgt nunmehr 100.300 EUR (alt: 90.000 EUR)
- Erhöhung des sog. Familienbonus,
Konsequenz für Oberhausen:
Fördersatz beträgt nunmehr 17.000 EUR pro Kind (alt: 15.000 EUR)
- Erhöhung der Einkommensgrenzen
- Zusatzdarlehen „Bauen mit Holz“
- Zinsverlängerung auf einen Zeitraum von 25 Jahre (alt: 20 Jahre)

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 2020 folgende Veränderungen vorgesehen:

- Erhöhung der Förderpauschalen,
Konsequenz für Oberhausen:
Fördersatz beträgt nunmehr 1.980 EUR/m² (alt: 1.780 EUR/m²)

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/5761-01	Termin 16.06.2020	Planungsausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	--------------------------

- Neufestsetzung der Bewilligungsmieten.
Konsequenz für Oberhausen:
 Bewilligungsmiete beträgt nunmehr 5,80 EUR/m² (alt: 5,70 EUR/m²)
 - Neuerungen bei den Zusatzdarlehen
 - Passivhausstandard
 - Rollstuhlnutzung
 - Bauen mit Holz
 - Zusätzlicher Tilgungsnachlass von 5% bei 30jähriger Bindungszeit
- Für das laufende Jahr hat Oberhausen eine Zuteilung für die Mietwohnungsförderung von **6.400.000 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. Nach geringfügigen Änderungen in 2019 wurden auch für das neue Förderjahr überschaubare Veränderungen vorgenommen:
- Neufestsetzung der Bewilligungsmieten.
Konsequenz für Oberhausen:
 Bewilligungsmiete beträgt nunmehr 5,80 EUR/m² (alt: 5,70 EUR/m²)
 - Erhöhung des Tilgungsnachlasses um zusätzlich 5% bei Erreichung überdurchschnittlicher energetischer Standards
 - Erhöhung des Tilgungsnachlasses um zusätzlich 5% bei einer Wärmedämmung ausschließlich mit ökologischen Dämmstoffen
- Für das Jahr 2019 wurde der Stadt Oberhausen durch das Land für den Förderbaustein Bestandsförderung im Rahmen der Budgetierung ein Betrag von **1.191.000 EUR** zugewiesen, bei entsprechendem Bedarf kann eine Aufstockung erfolgen.