

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. M/17/0677-01	Termin 22.06.2021	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss		
<u>Bericht / Mitteilung</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
22.06.2021	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss	K			

Berichtsgegenstand

"Wohnraumförderung"

- Jahresbericht 2020/Förderung 2021 -

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 2020 relevanten Daten und Fakten sowie ein Ausblick auf das Förderjahr 2021 bezogen auf Nordrhein-Westfalen und Oberhausen.

1. Wohnungsbauförderung

1.1 Wohnraumförderungsprogramm 2020 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 für den geförderten Wohnungsbau.

Stellv. Bereichsleiter Bereich 5-4	Dezernent Dezernat 2	Kämmerer	Oberbürgermeister
Dittberner Datum 18.05.2021	Motschull Datum 19.05.2021	Datum	Datum
* Vorlage zur: Kenntnisnahme (K)		* Ergebnis : Kenntnisnahme (K)	
		Beteiligung: Personalrat [] Gleichstellungsstelle []	

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/17/0677-01	Termin 22.06.2021	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	---

Der Schwerpunkt der öffentlichen Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen liegt auf der Förderung von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen in der Mietwohnraumförderung.

Die Modernisierungsförderung verfolgt das Ziel, bestehenden Wohnraum zu erhalten und an moderne Standards anzupassen. Sie ist in 2018 vereinfacht worden und landesweit zu einheitlichen attraktiven Konditionen abrufbar, weil modernisierte, energieeffiziente und altersgerechte Wohnungsangebote im ländlichen Raum ebenso gefragt sind wie in den Städten.

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

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.
- Geförderter Wohnraum soll sich in seiner baulichen Qualität, Ausstattung und Lage nicht von freifinanzierten Wohnungen unterscheiden. Ziel sind sozial gemischte, generationsübergreifende und inklusive Wohnsiedlungen/Quartiere.
- Geförderter Wohnungsbau übernimmt Verantwortung für zukünftige Generationen, indem klimaschonende/-neutrale Bauformen im Neubau und Bestand gesondert unterstützt werden. Dabei ist eine Kumulation von Bundes- und Landesmitteln möglich.
- Geförderter Wohnungsbau soll Menschen die Möglichkeit eröffnet, ihre Heimat bis ins hohe Alter frei zu wählen und zu erhalten. Zugleich erfordert der demografische Wandel landesweit Wohnungsangebote in Verbindung mit Betreuungsangeboten. Gefördert wird auch der Abbau vorhandener Barrieren in den Wohnungen und im Wohnumfeld, um auch im Bestand zukunfts-sichere Wohnangebote zu schaffen und zu erhalten.
- Zielgruppenbezogene Wohnungsangebote, wie Wohnraum für Menschen mit Behinderung oder der Neubau von rollstuhlgerechtem Wohnraum werden mit Zusatzdarlehen für ein Mehr an barrierefreien Wohnraum unterstützt.
- Die Förderung von Modernisierungen ermöglicht die wirtschaftliche Tragbarkeit von Investitionen in zeitgemäße Wohnqualitäten, die mit einer sozialverträglichen Steigerung der Wohnkosten einhergeht. Dabei steht immer auch das Ziel im Vordergrund, den Ausstoß von klimaschädlichen Treibhausgasen und die Energiekosten zu verringern.
- Die Eigentumsförderung ist zu einem bedeutsamen Bestandteil des öffentlich geförderten Wohnraums geworden. Sie richtet sich an Familien, Alleinstehende und junge Paare, die Wohneigentum bilden wollen und aufgrund ihres Einkommens auf eine Förderung angewiesen sind.
- Mit einem umfassenden Angebot zur Förderung des Neubaus und der Modernisierung von Wohnraum für Auszubildende und studentischem Wohnraum trägt die Wohnraumförderung dazu bei, den Ausbildungs- und Hochschulstandort Nordrhein-Westfalen zu stärken.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/17/0677-01	Termin 22.06.2021	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	---

- 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 2020 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 | 120 Mio. EUR |
| ➤ Mietwohnungsförderung | 710 Mio. EUR |
| ➤ Bestandsförderung | 100 Mio. EUR |
| ➤ Quartiersentwicklung | 120 Mio. EUR |
| ➤ Förderung von studentischem Wohnraum | 50 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 2020 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 31.12.2020 konnten bei den Förderbausteinen Eigentums-, Mietwohnungs- und Bestandsförderung alle laufenden bzw. vorliegenden Anträge bewilligt werden.

Nachstehend werden die einzelnen Förderbereiche differenziert dargestellt.

1.2.1 Eigentumsmaßnahmen

Für das Bewilligungsjahr 2020 konnte die Stadt Oberhausen für die Eigentumsförderung, also für die Fördervarianten

- Neubau von Familienheimen/Eigentumswohnungen
- Erwerb von vorhandenem Wohnraum

alle „bewilligungsreifen“ Anträge bis zum vorgegebenen Stichtag 30.11.2020 bescheiden.

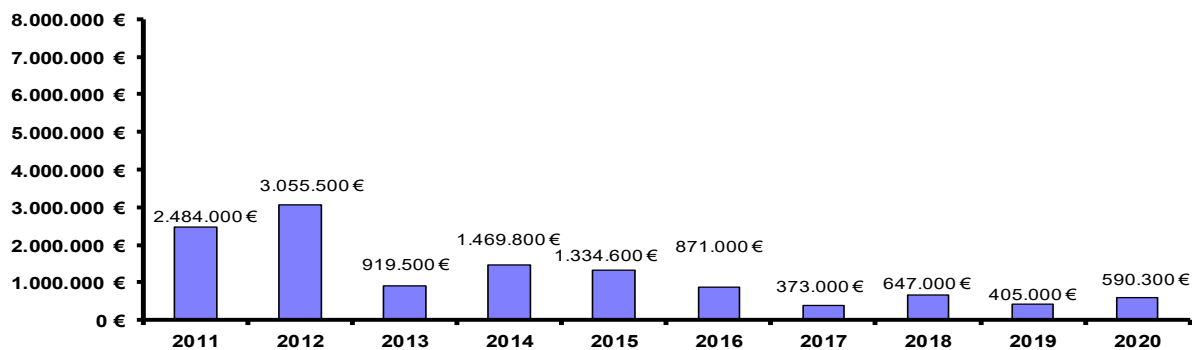
Im abgelaufenen Förderjahr 2020 wurden seitens der Bewilligungsbehörde Oberhausen Förderzusagen in Höhe von insgesamt **590.300 EUR** ausgesprochen, geschaffen werden konnten insgesamt **5 Wohneinheiten**.

Mit der Fördersumme von **590.300 EUR** werden Investitionen (Baukosten) in Höhe von rund **1.543.000 EUR** angestoßen. Das seitens des Landes zur Verfügung gestellte Budget von **1.000.000 EUR** konnte nicht ausgeschöpft werden.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/17/0677-01	Termin 22.06.2021	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	---

Fachbereich 5-4-10
Wohnraumförderung

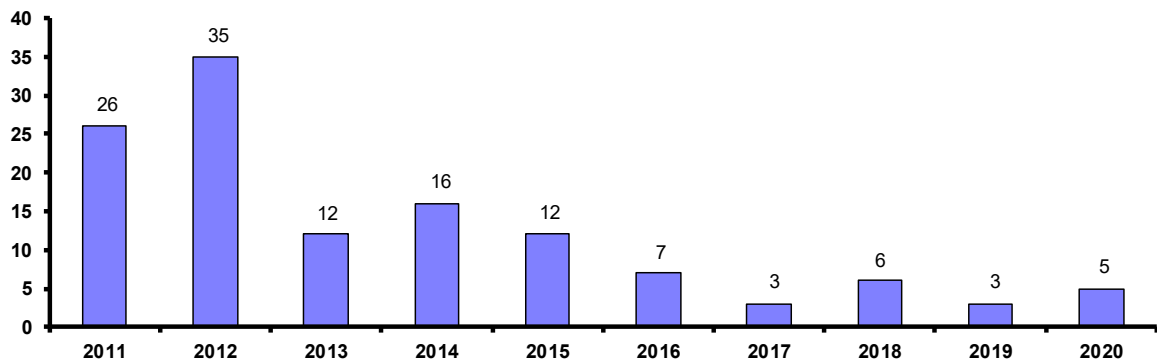
Förderung von Eigentumsmaßnahmen (€)
Abbildung 1



120
121

Fachbereich 5-4-10
Wohnraumförderung

Förderung von Eigentumsmaßnahmen (WE)
Abbildung 2



122
123
124
125
126
127
128
129
130
131
132
133
134

1.2.2 Mietwohnungsbau

Der Stadt Oberhausen stand für das Förderjahr 2020 erneut ein Budget von **6.400.000 EUR** zur Verfügung, welches aufgrund der vorliegenden Förderanträge auf insgesamt **7.460.844,63 EUR** erhöht wurde. In dieser Höhe wurden auch Bewilligungen vorgenommen. Mit dem genannten Fördervolumen wurden im abgelaufenen Jahr **61 Wohneinheiten** gefördert.

Im Förderjahr 2020 hätten aus Sicht der Bewilligungsbehörde Oberhausen zwei weitere Objekte im Bereich von Osterfeld mit einem Betrag von rund 3,5 Mio. EUR (insgesamt 24 Wohneinheiten) gefördert werden können. Im Rahmen der vorgeschriebenen Bonitätsprüfung hat jedoch die zuständige NRW.BANK die Entscheidung getroffen, dass die Investoren die erforderlichen persönlichen Voraussetzungen nicht erfüllen.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/17/0677-01	Termin 22.06.2021	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	---

Im Ergebnis werden mit der Fördersumme von **7.460.844,63 EUR** in Oberhausen Investitionen in Höhe von rund **15,39 Mio. EUR** angestoßen.

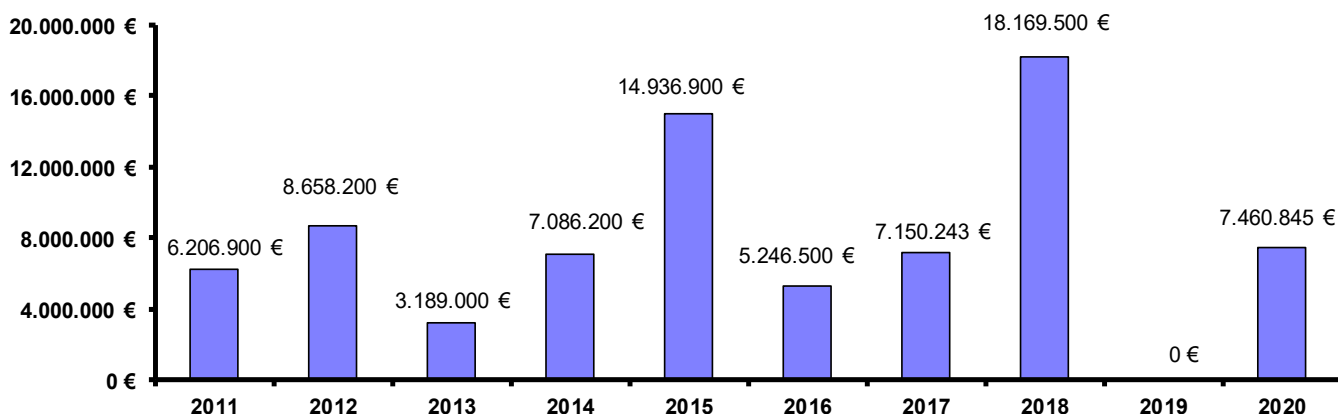
Folgende Objekte konnten gefördert werden:

- Julius-Brecht-Anger 33, 46147 Oberhausen 25 WE 3.114.799,63 EUR
- Mellinghofer Straße, 46047 Oberhausen 36 WE 4.346.045,00 EUR

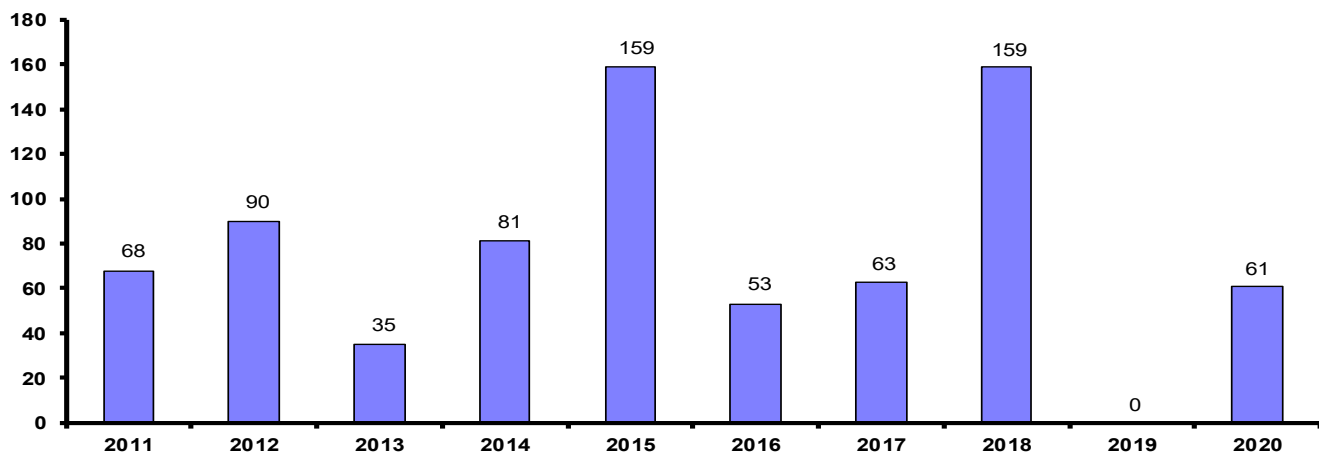
Die Abbildung 3 und 4 zeigt den Verlauf der Mietwohnungsförderung für den Zeitraum 2011 bis 2020.



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



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



Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/17/0677-01	Termin 22.06.2021	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	---

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.

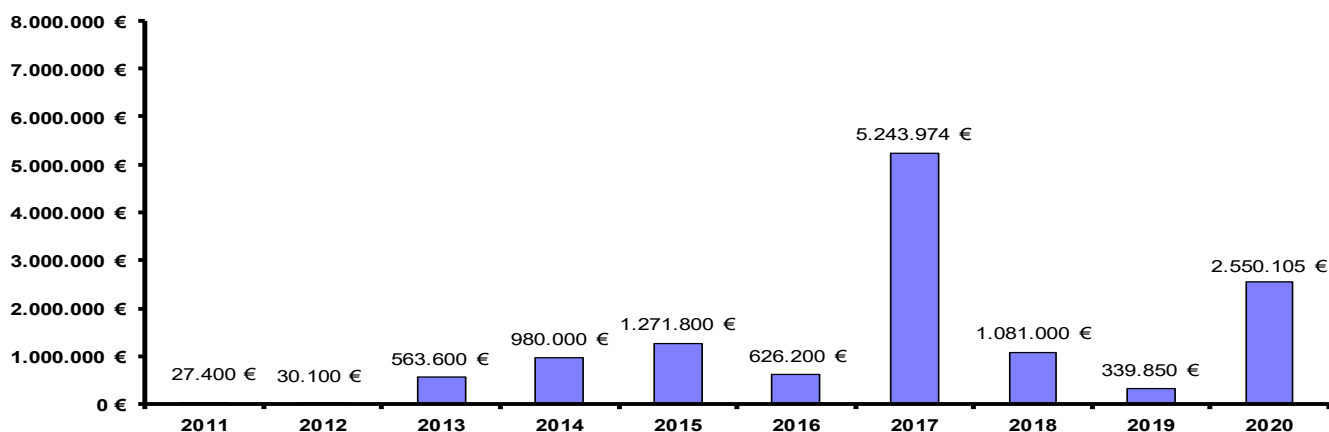
Für das Jahr 2020 stellte das Land im Rahmen der Bestandsförderung **100 Mio. EUR** (siehe Punkt 1.1) zur Verfügung, davon wurde der Stadt Oberhausen ein Budget von **1.191.000 EUR** zugewiesen. Aufgrund der Bewilligungsreife konnten alle Anträge bei einem Gesamtfördervolumen von **2.550.104,48 EUR** bewilligt werden. Die Investitionssumme beträgt rund **2,71 Mio. EUR**, gefördert wurden insgesamt **50 Wohneinheiten**.

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

➤ Holtkampstraße 26, 46145 Oberhausen	2 WE	72.000,00 EUR
➤ Kleine Kluckstraße 1-6, 46049 Oberhausen	39 WE	1.910.540,80 EUR
➤ Mellinghofer Straße 8, 46047 Oberhausen	6 WE	485.000,00 EUR
➤ Störpskamp 27, 46117 Oberhausen	2 WE	72.536,00 EUR
➤ Teutstraße 87, 46117 Oberhausen	1 WE	10.027,68 EUR

Fachbereich 5-4-10
Wohnraumförderung

Förderung von Bestandsmaßnahmen (€)
Abbildung 5

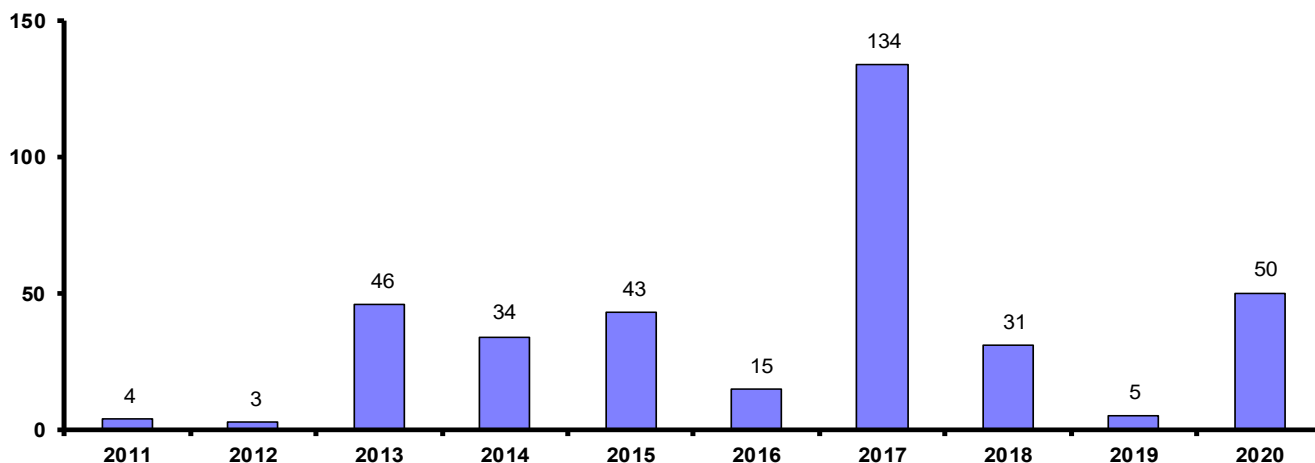


Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/17/0677-01	Termin 22.06.2021	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	---

Fachbereich 5-4-10
Wohnraumförderung



Förderung von Bestandsmaßnahmen (WE) Abbildung 6



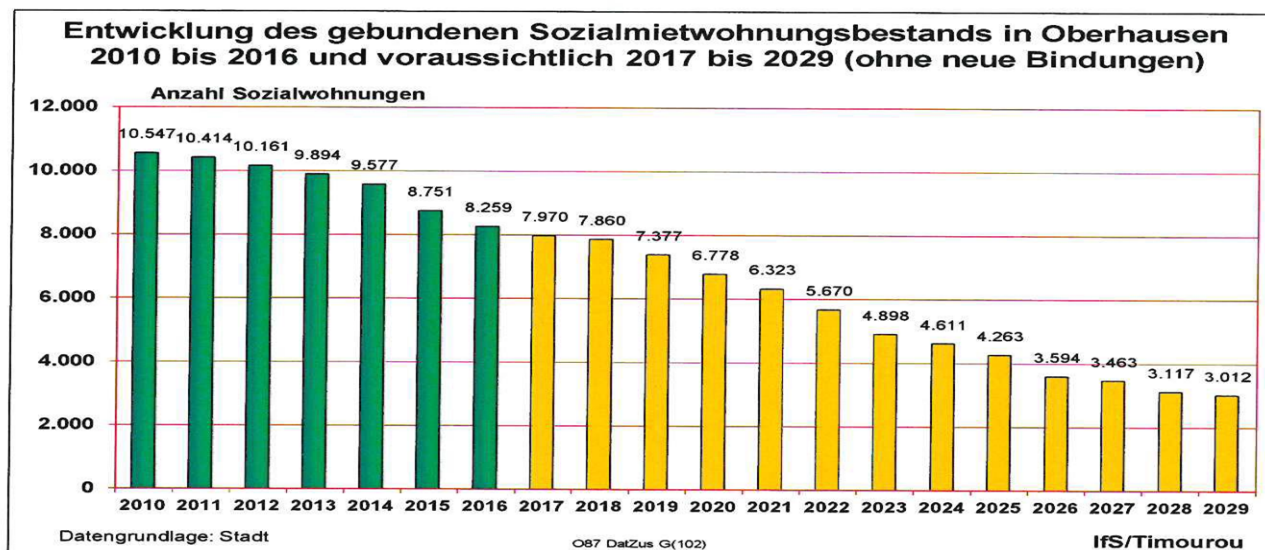
1.2.4 Förderergebnis 2020

Im Jahr 2020 wurde für den Bereich der Bewilligungsbehörde Oberhausen folgendes Förderergebnis erzielt:

- Fördersumme 2020: 10.601.249,11 EUR
- Investitionssumme: 19.641.989,57 EUR
- geförderte Wohneinheiten: 116

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/17/0677-01	Termin 22.06.2021	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	---

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.

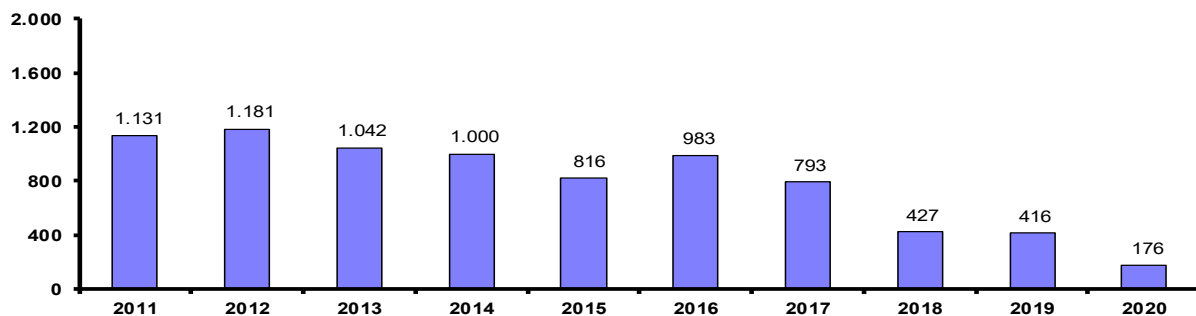
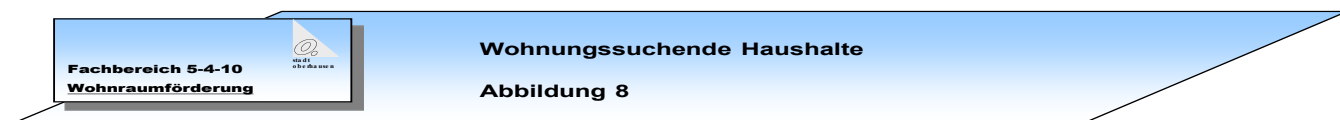
Aufgrund der in den Jahren 2017 bis 2020 erfolgten Förderungen ist folgende Anpassung vorzunehmen:

- Jahr 2017: Erhöhung um 200 auf 8.170
- Jahr 2018: Erhöhung um 196 auf 8.056
- Jahr 2019: Erhöhung um 8 auf 7.385
- Jahr 2020: Erhöhung um 161 auf 6.939

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 2020 wurden ausgestellt

- 964 allgemeine Wohnberechtigungsscheine, davon
- 779 allgemeine und 185 gezielte Wohnberechtigungsscheine.
- 112 Freistellungen gemäß § 19 WFNG.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/17/0677-01	Termin 22.06.2021	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	---

4. Förderung 2021

4.1 Wohnraumförderungsprogramm 2018 bis 2022 des Landes NRW

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.

Das jährliche Programmvolumen von 1.100 Mio. EUR verteilt sich - wie auch schon im Jahr 2020 - auf folgende Förderschwerpunkte

➤ Eigentumsförderung	150 Mio. EUR (2019: 120 Mio. EUR)
➤ Mietwohnungsförderung	700 Mio. EUR (2019: 710 Mio. EUR)
➤ Bestandsförderung	100 Mio. EUR
➤ Quartiersentwicklung	100 Mio. EUR (2019: 120 Mio. EUR)
➤ Förderung von studentischem Wohnraum	50 Mio. EUR

Wesentliche Neuerungen in der öffentlichen Wohnraumförderung 2021 sind:

- Neustrukturierung der Fördervorschriften
- Erhöhung der Fördergrunddarlehen und der Bewilligungsmieten
- Neubaufördersätze für Nutzungsänderung und Erweiterung von Gebäuden
- Neuregelung des Verwaltungskostenbeitrags
- Überarbeitung der Zusatzdarlehen
- Überarbeitung der städtebaulichen und technischen Fördervoraussetzungen
- Modellversuch zur Verlängerung von Zweckbindungen

4.2 Eigentumsmaßnahmen

Bei diesem Förderbaustein erfolgen für das Jahr 2021 lediglich Veränderungen bei folgenden Punkten:

- Erhöhung der Grundpauschale
Konsequenz für Oberhausen:
Fördersatz beträgt nunmehr 104.000 EUR (alt: 100.300 EUR)
- Erhöhung des sog. Familienbonus
Konsequenz für Oberhausen:
Fördersatz beträgt nunmehr 17.500 EUR pro Kind (alt: 17.000 EUR)
- Aktualisierung des Mindestrückbehaltes entsprechend dem Verbraucherpreisindex für NRW (Bonitätsfrage)

Ab dem Förderjahr 2018 wird den jeweiligen Bewilligungsbehörden seitens des zuständigen Ministeriums auch für den Baustein Eigentumsförderung ein sog. Regelbudget zugewiesen, dies beträgt 2021 für Oberhausen **1.100.000 EUR** (2020: 1.000.000 EUR). Eine Budgetaufstockung ist im laufenden Förderjahr möglich und entsprechend beim Ministerium anzumelden.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/17/0677-01	Termin 22.06.2021	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	---

4.3 Mietwohnungen

Bei der Förderung von Mietwohnungen sind für das Jahr 2021 folgende Veränderungen vorgesehen:

- Erhöhung der Förderpauschalen
Konsequenz für Oberhausen:
Fördersatz beträgt nunmehr 2.180 EUR/m² (alt: 1.980 EUR/m²)
- Neufestsetzung der Bewilligungsmieten
Konsequenz für Oberhausen:
Bewilligungsmiete beträgt nunmehr 5,90 EUR/m² (alt: 5,80 EUR/m²)
- Neubaufördersatz für Nutzungsänderung und Erweiterung von Gebäuden
- Neuregelung des Verwaltungskostenbeitrags
 - Wegfall des anfänglichen einmaligen Verwaltungskostenbeitrags von 0,4 %
 - Umstellung des jährlichen Verwaltungskostenbeitrags auf Restvaluta
- Überarbeitung der Zusatzdarlehen
 - Tilgungsnachlass beträgt künftig einheitlich 50 %
 - Abschaffung der Zusatzdarlehen für Aufzüge, kleine Wohnungen und Familienwohnungen, dafür Aufstockung der Förderpauschale
 - Neues Zusatzdarlehen für elektrisch bedienbare Türen
 - Zusatzdarlehen für besondere Wohnumfeldqualitäten
- Überarbeitung der städtebaulichen und technischen Fördervoraussetzungen
 - Hauseingänge sollen an der Straße oder zur Straße orientiert liegen
 - Lange Gangerschließungen sind zu vermeiden
 - Wasch- und Trockenräume sind nicht mehr erforderlich
 - Abstellflächen nur noch entsprechend den Vorgaben der BauO NRW

Für das laufende Jahr 2021 hat Oberhausen eine Zuteilung für die Mietwohnungsförderung von **6.900.000 EUR** (2020: 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 Förderjahr 2021 überschaubare Veränderungen vorgenommen:

- Erhöhung des Darlehenshöchstbetrages pro Wohneinheit
Konsequenz für Oberhausen:
Fördersatz beträgt nunmehr 120.000 EUR/WE (alt: 100.000 EUR/WE)

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/17/0677-01	Termin 22.06.2021	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	---

- 336 ➤ Neufestsetzung der Bewilligungsmieten
337 Konsequenz für Oberhausen:
338 Bewilligungsmiete beträgt nunmehr 5,90 EUR/m² (alt: 5,80 EUR/m²)
339
- 340 ➤ Neuregelung des Verwaltungskostenbeitrags
341 - Wegfall des anfänglichen einmaligen Verwaltungskostenbeitrags von 0,4 %
342 - Umstellung des jährlichen Verwaltungskostenbeitrags auf Restvaluta
343
- 344 ➤ Neues Förderangebot bei Schwerbehinderung und/oder Pflegebedürftigkeit
345
- 346 ➤ Neuschaffung im Bestand erfolgt nunmehr nach RL Mod, nicht mehr nach WFB
347
- 348 Für das Jahr 2021 wurde der Stadt Oberhausen durch das Land für den Förderbaustein Bestands-
349 förderung im Rahmen der Budgetierung ein Betrag von **1.291.000 EUR** (2020: 1.191.000 EUR)
350 zugewiesen, bei entsprechendem Bedarf kann eine Aufstockung erfolgen.