

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. M/17/2451-01	Termin 20.09.2022	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss		
<u>Bericht / Mitteilung</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
20.09.2022	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss	K			

Berichtsgegenstand

"Wohnraumförderung"
- Jahresbericht 2021/Förderung 2022 -

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 2021 relevanten Daten und Fakten sowie ein Ausblick auf das Förderjahr 2022 bezogen auf Nordrhein-Westfalen und Oberhausen.

1. Wohnungsbauförderung

1.1 Wohnraumförderungsprogramm 2021 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.

Bereichsleiter Bereich 5-4	Dezernent Dezernat 2	Kämmerer	Oberbürgermeister
Dittberner Datum 01.09.2022	Motschull Datum 01.09.2022	Datum	Datum
* Vorlage zur:		* Ergebnis :	
Kenntnisnahme (K)		Beteiligung:	
		Personalrat	[]
		Gleichstellungsstelle	[]

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. M/17/2451-01	Termin 20.09.2022	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss
-----------------------------	---	------------------------------	---

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

Ziel der Modernisierungsförderung ist es, bestehenden Wohnraum zu erhalten und diesen an moderne Standards anzupassen. Dieser Förderbaustein 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 zukunftssichere 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	Drucksachen-Nr. M/17/2451-01	Termin 20.09.2022	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 2021 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 | 150 Mio. EUR |
| ➤ Mietwohnungsförderung | 700 Mio. EUR |
| ➤ Bestandsförderung | 100 Mio. EUR |
| ➤ Quartiersentwicklung | 100 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 2021 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 31.12.2021 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 2021 konnte die Stadt Oberhausen für die Eigentumsförderung, also für die Fördervarianten

- Neubau von Familienheimen/Eigentumswohnungen
- Erwerb von vorhandenem Wohnraum

lediglich eine Förderzusage in Höhe von insgesamt **139.000 EUR** aussprechen, geschaffen werden konnte **1 Wohneinheit**.

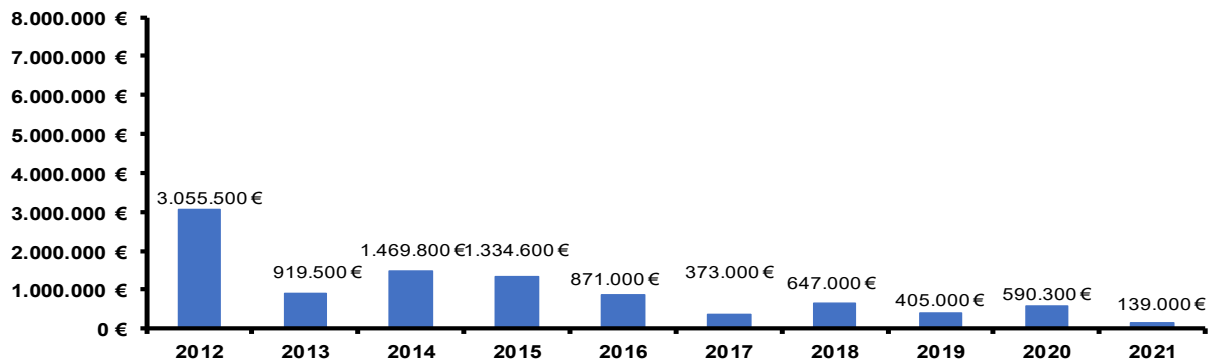
Mit der Fördersumme von **139.000 EUR** werden Investitionen (Baukosten) in Höhe von rund **438.000 EUR** angestoßen. Das seitens des Landes zur Verfügung gestellte Budget von **1.100.000 EUR** konnte nicht ausgeschöpft werden.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. M/17/2451-01	Termin 20.09.2022	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss
-----------------------------	---	------------------------------	---

Fachbereich 5-4-10
Wohnraumförderung



Förderung von Eigentumsmaßnahmen (€) Abbildung 1

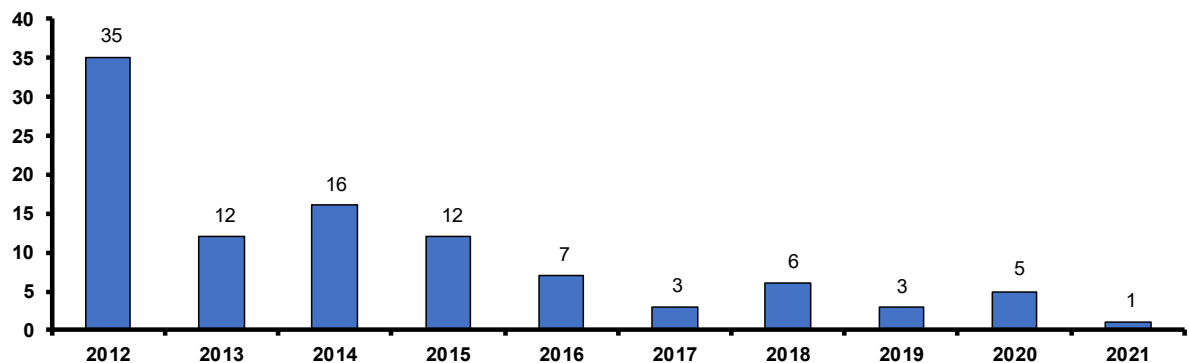


117
118

Fachbereich 5-4-10
Wohnraumförderung



Förderung von Eigentumsmaßnahmen (WE) Abbildung 2



119
120
121
122
123
124
125
126
127
128
129
130

1.2.2 Mietwohnungsbau

Der Stadt Oberhausen stand für das Förderjahr 2021 ein Budget von **6.900.000 EUR** zur Verfügung. Bewilligungen wurden in Höhe von **3.919.960 EUR** vorgenommen, mit dem genannten Fördervolumen wurden im abgelaufenen Jahr **28 Wohneinheiten** gefördert.

Im Ergebnis werden mit der Fördersumme von **3.919.960 EUR** in Oberhausen Investitionen in Höhe von rund **9,56 Mio. EUR** angestoßen.

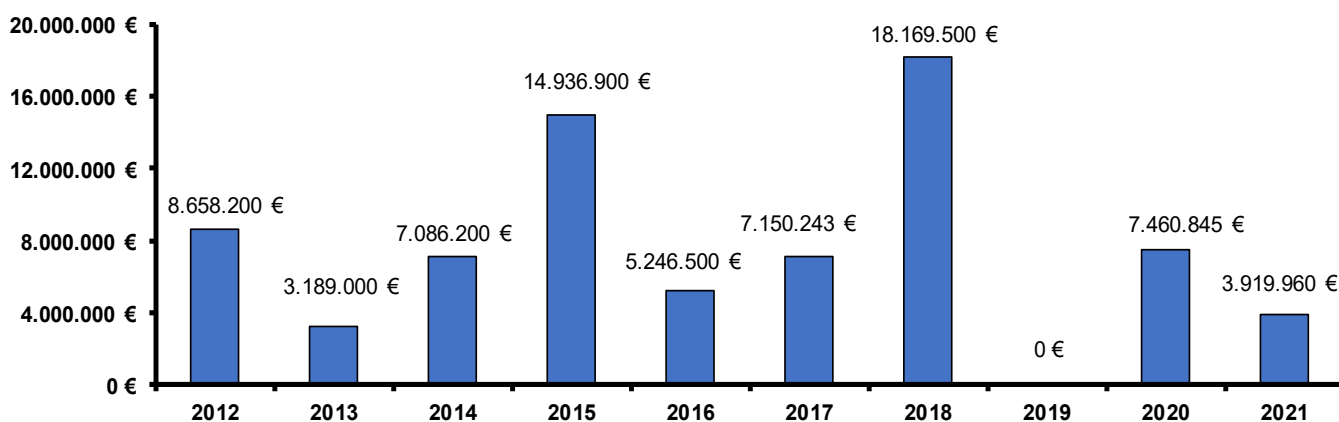
Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. M/17/2451-01	Termin 20.09.2022	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss
-----------------------------	---	------------------------------	---

131 Folgende Objekte konnten gefördert werden:

- 132
- 133 ➤ Julius-Brecht-Anger 33 (II.), 46147 Oberhausen 3 WE 558.400,00 EUR
- 134 ➤ Siepenstraße 61, 46119 Oberhausen 25 WE 3.361.560,00 EUR
- 135

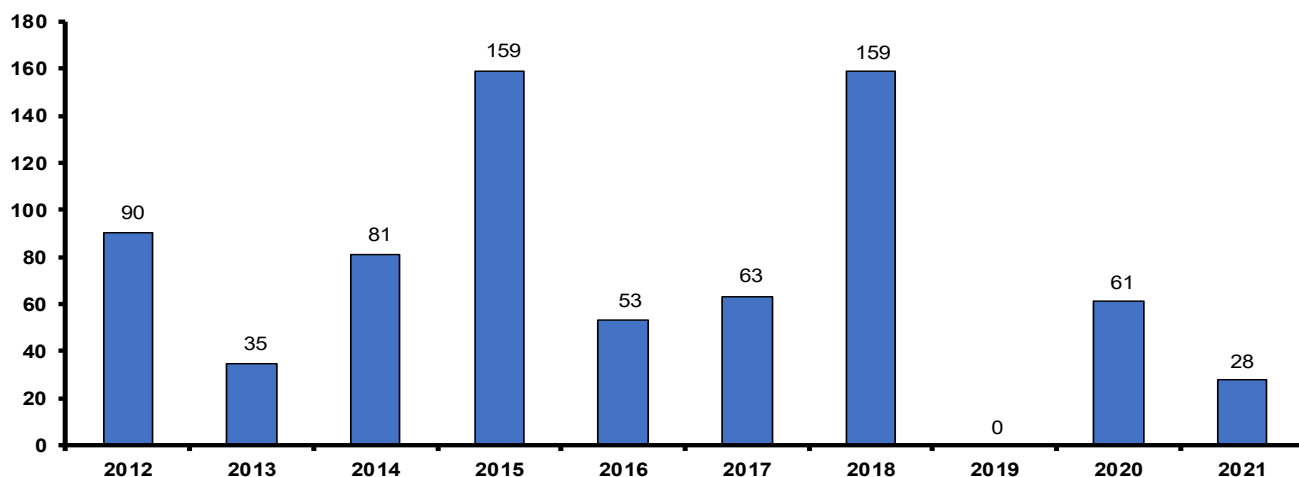
136 Die Abbildung 3 und 4 zeigt den Verlauf der Mietwohnungsförderung für den Zeitraum 2012 bis 2021.

137



138

139



140

141

142

143

144

145

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. M/17/2451-01	Termin 20.09.2022	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.

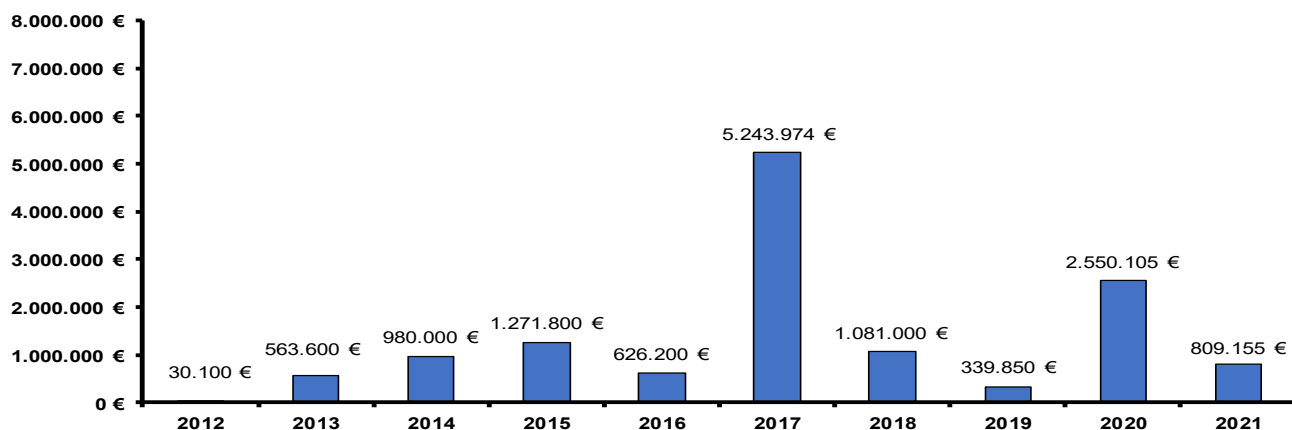
Für das Jahr 2021 stellte das Land im Rahmen der Bestandsförderung **100 Mio. EUR** (siehe Punkt 1.1) zur Verfügung, davon wurde der Stadt Oberhausen ein Budget von **1.219.000 EUR** zugewiesen. Aufgrund der Bewilligungsreife konnten alle Anträge bei einem Gesamtfördervolumen von **809.155 EUR** bewilligt werden. Die Investitionssumme beträgt rund **4,1 Mio. EUR**, gefördert wurden insgesamt **11 Wohneinheiten**.

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

➤ Emmichstraße 29, 46147 Oberhausen	1 WE	10.670,97 EUR
➤ Julius-Brecht-Anger 33 (II.), 46147 Oberhausen	6 WE	720.000,00 EUR
➤ Ohrenfeld 11, 46047 Oberhausen	4 WE	78.481,44 EUR



Förderung von Bestandsmaßnahmen (€)
Abbildung 5

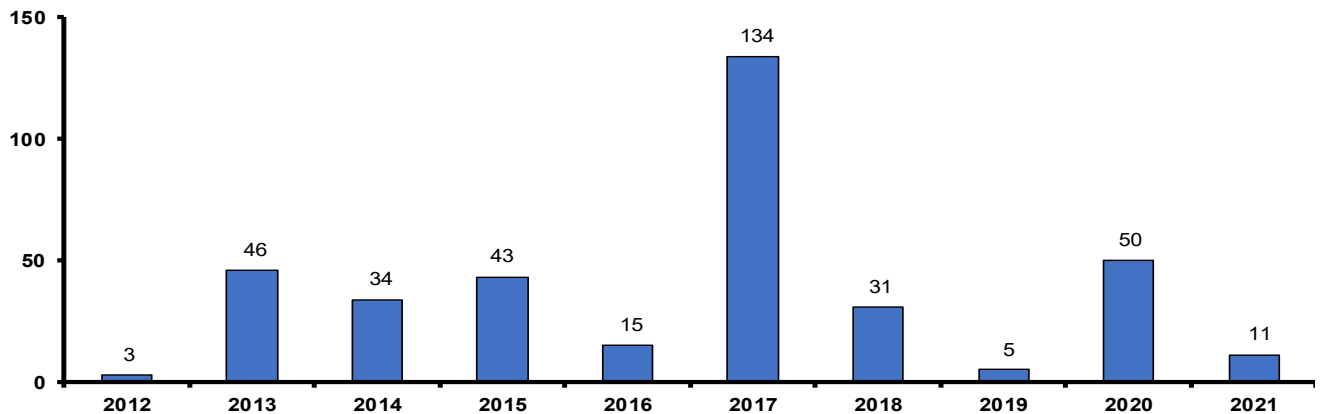


Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. M/17/2451-01	Termin 20.09.2022	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss
-----------------------------	---	------------------------------	---

Fachbereich 5-4-10
Wohnraumförderung



Förderung von Bestandsmaßnahmen (WE)
Abbildung 6



1.2.4 Förderergebnis 2021

Im Jahr 2021 wurde für den Bereich der Bewilligungsbehörde Oberhausen folgendes Förderergebnis erzielt:

- Fördersumme 2021: 4.868.112,11 EUR
- Investitionssumme: 14.097.785,54 EUR
- geförderte Wohneinheiten: 40

2. Sozialwohnungsbestand

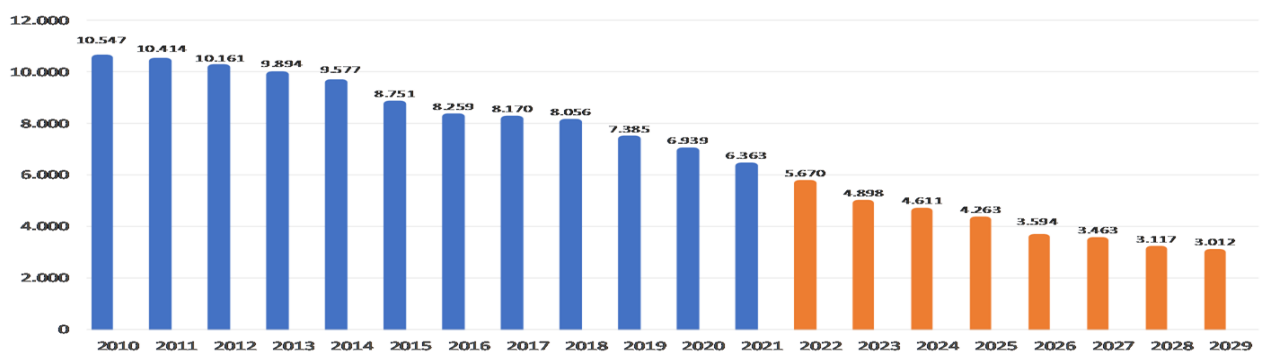
Die nachstehende Abbildung verdeutlicht die Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes in Oberhausen für den Zeitraum 2010 bis 2029 und ist der Studie Wohnen in Oberhausen entnommen.

Fachbereich 5-4-10
Wohnungsbauförderung



**Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes
in Oberhausen**

Abbildung 7



Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. M/17/2451-01	Termin 20.09.2022	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss
-----------------------------	---	------------------------------	---

Die Werte bis 2021 sind aufgrund aktueller Erkenntnisse durch die sog. Wohnraumnutzungsstatistik gegenüber der Studie Wohnen in Oberhausen angepasst worden. Bei den Werten ab dem Jahr 2022 wird lediglich die feststehende Zahl der „aus der Bindung fallenden Wohneinheiten“ berücksichtigt, die Zahl der in den Jahren 2022 bis 2029 möglicherweise zur Förderung anstehenden Wohneinheiten ist hier nicht berücksichtigt, da zum Zeitpunkt der Erstellung der Studie hierzu keine Aussage getroffen werden konnte.

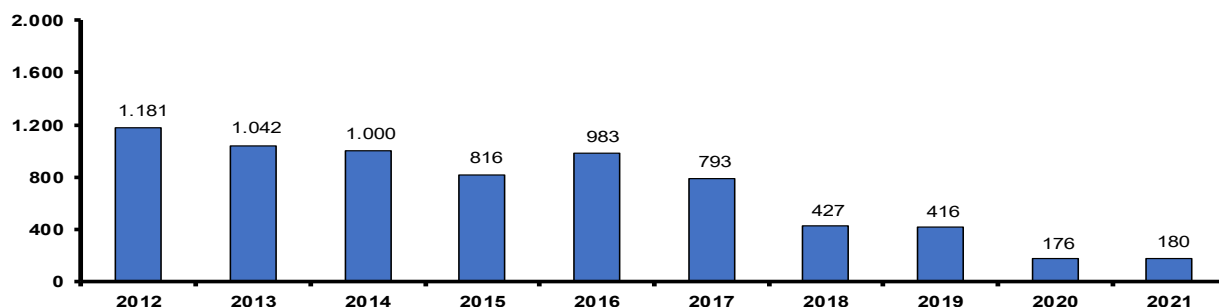
3. Wohnungsnachfrage

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.



Wohnungssuchende Haushalte
Abbildung 8



3.2 Wohnungsvermittlungen

Im Jahr 2021 wurden ausgestellt

- 959 allgemeine Wohnberechtigungsscheine (WBS), davon
 - 796 allgemeine WBS
 - 163 gezielte WBS
- 78 Freistellungen gemäß § 19 WFNG.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. M/17/2451-01	Termin 20.09.2022	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss
-----------------------------	---	------------------------------	---

4. Förderung 2022

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. Erwähnenswert ist jedoch, dass die Förderung im aktuellen Programmjahr durch Ziele des Klimaschutzes ergänzt wird, damit Wohnen zukünftig möglichst klimaneutral wird und gleichzeitig bezahlbar bleibt.

Das jährliche Programmvolumen von nunmehr 1.300 Mio. EUR verteilt sich - wie auch schon im Jahr 2021 - auf folgende Förderschwerpunkte

➤ Eigentumsförderung	150 Mio. EUR
➤ Mietwohnungsförderung	800 Mio. EUR (2021: 700 Mio. EUR)
➤ Bestandsförderung	100 Mio. EUR
➤ Quartiersentwicklung	200 Mio. EUR (2021: 100 Mio. EUR)
➤ Förderung von studentischem Wohnraum	50 Mio. EUR

Wesentliche Neuerungen in der öffentlichen Wohnraumförderung 2022 sind:

- Erhöhung der Fördergrunddarlehen und der Tilgungsnachlässe
- Überarbeitung der Zusatzdarlehen
- Überarbeitung der Zweckbindungsdauer
- BEG Effizienzhaus 55 als neuer Baustandard und Klimabonus für BEG Effizienzhaus 40
- Ausweitung des Modellversuchs zur Bindungsverlängerung

4.2 Eigentumsmaßnahmen

Für das Jahr 2022 gibt es bei diesem Förderbaustein folgende Änderungen:

- Erhöhung der Grundpauschale
Konsequenz für Oberhausen:
Fördersatz beträgt nunmehr 125.000 EUR (alt: 104.000 EUR)
- Erhöhung des sog. Familienbonus
Konsequenz für Oberhausen:
Fördersatz beträgt nunmehr 20.000 EUR pro Kind (alt: 17.500 EUR)
- Aktualisierung des Mindestrückbehaltes entsprechend dem Verbraucherpreisindex für NRW (Bonitätsfrage)
- Einführung eines Tilgungsnachlasses von 10%
- Aktualisierung der Einkommensgrenzen
- Anpassung pauschaler Abzugsbeträge bei der Einkommensermittlung

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. M/17/2451-01	Termin 20.09.2022	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss
-----------------------------	---	------------------------------	---

277 Ab dem Förderjahr 2018 wird den jeweiligen Bewilligungsbehörden seitens des zuständigen
278 Ministeriums auch für den Baustein Eigentumsförderung ein sog. Regelbudget zugewiesen, dies
279 beträgt 2022 für Oberhausen wie im Vorjahr **1.100.000 EUR**. Eine Budgetaufstockung ist im
280 laufenden Förderjahr möglich und entsprechend beim Ministerium anzumelden.

281
282

283 **4.3 Mietwohnungen**

284

285 Bei der Förderung von Mietwohnungen sind für das Jahr 2022 folgende Veränderungen vorgesehen:

286

287 ➤ Erhöhung der Förderpauschalen

288 Konsequenz für Oberhausen:

289 Fördersatz beträgt nunmehr 2.620 EUR/m² (alt: 2.180 EUR/m²)

290

291 ➤ Aktualisierung des Tilgungsnachlasses

292 - bei einer Belegungsbindung von 25 Jahren 20% (alt: 15%)

293 - bei einer Belegungsbindung von 30 Jahren 25% (alt: 20%)

294

295 ➤ Zusatzdarlehen für

296 - Standortaufbereitung

297 - Klimaanpassungen

298 - Wohnumfeldqualitäten

299 - BEG Effizienzhaus 40

300 - Bauen mit Holz

301

302 ➤ Überarbeitung der städtebaulichen und technischen Fördervoraussetzungen

303 - 1/3 Grünfläche

304 - Begegnungsorte

305 - BEG Effizienzhaus 55

306

307 Für das laufende Jahr 2022 hat Oberhausen eine Zuteilung für die Mietwohnungsförderung von
308 **7.700.000 EUR** (2021: 6.900.000 EUR) erhalten. Etwaige Förderkontingente für

309

310 ➤ Maßnahmen der Quartiersentwicklung

311 ➤ Wohnraum für Studierende

312 ➤ Maßnahmen aus einem kommunalen Handlungskonzept

313 ➤ Maßnahmen im experimentellen Wohnungsbau

314

315 stehen zusätzlich zur Verfügung.

316

317

318 **4.4 Bestandsförderung**

319

320 Die Bestandsförderung wurde seitens des Landes mit Beginn des Jahres 2018 völlig neu ausge-
321 richtet. Nach geringfügigen Änderungen in 2019 wurden auch für das Förderjahr 2022 überschaubare
322 Veränderungen vorgenommen:

323

324 ➤ Erhöhung des Darlehenshöchstbetrages pro Wohneinheit

325 Konsequenz für Oberhausen:

326 Fördersatz beträgt nunmehr 150.000 EUR/WE (alt: 120.000 EUR/WE)

327

328

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. M/17/2451-01	Termin 20.09.2022	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss
-----------------------------	---	------------------------------	---

- 329 ➤ Tilgungsnachlass von 25% (alt: 20%)
330
331 ➤ Aktualisierung der Zinsleistungen
332 - 15 Jahre ab Leistungsbeginn 0%
333 - 15 Jahre nach Leistungsbeginn bis zum Ablauf der Zweckbindung 0,50%
334
335 ➤ Aktualisierung des Mindestrückbehaltes entsprechend dem Verbraucherpreisindex für NRW (Boni-
336 tätsfrage)
337
338 ➤ Neuregelung bei Maßnahmen zur Verbesserung des Klimaschutzes (Standard „Effizienzhaus
339 100“)
340
341 ➤ Neues Förderangebot bei Schwerbehinderung und/oder Pflegebedürftigkeit
342
343 ➤ Neuschaffung im Bestand erfolgt nunmehr nach RL Mod, nicht mehr nach WFB
344
345 Für das Jahr 2022 wurde der Stadt Oberhausen durch das Land für den Förderbaustein
346 Bestandsförderung im Rahmen der Budgetierung ein Betrag von **1.216.000 EUR** (2021: 1.291.000
347 EUR) zugewiesen, bei entsprechendem Bedarf kann eine Aufstockung erfolgen.