

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. M/17/4502-01	Termin 05.03.2024	Sozialausschuss		
<u>Bericht / Mitteilung</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
05.03.2024	Sozialausschuss	K			
07.03.2024	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss	K			

Berichtsgegenstand

"Wohnraumförderung"
- Jahresbericht 2022 und 2023/Förderung 2024 -

Sachdarstellung

Im Rahmen der 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 die Mietwohnungsförderung, Förderung von Bestandsimmobilien und den Neubau/Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum.

Aufgezeigt werden die für die Jahre 2022 und 2023 relevanten Daten und Fakten sowie ein Ausblick auf das Förderjahr 2024 bezogen auf Nordrhein-Westfalen und Oberhausen.

Der sonst übliche jährliche Bericht konnte aufgrund von personellen Engpässen und Neubesetzung an verantwortlichen Stellen nicht erstellt werden und wird hiermit nachgeholt.

1. Wohnraumförderung

1.1 Wohnraumförderungsprogramm für die Jahre 2022 und 2023 des Landes NRW

Die Landesregierung verfolgt mit dem mehrjährigen Wohnraumförderungsprogramm (2018 - 2022 und 2023 - 2027) das Ziel, mehr geförderten und somit bezahlbaren Wohnraum in allen Marktsegmenten zu schaffen. Das mehrjährige Wohnraumförderungsprogramm bietet Kommunen sowie Investoren eine verlässliche Finanzierungsperspektive für den geförderten Wohnungsbau.

Bereichsleiter Bereich 5-4	Dezernent Dezernat 2	Kämmerer	Oberbürgermeister												
Dittberner Datum 06.02.2024	Motschull Datum 06.02.2024	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	Drucksachen-Nr. M/17/4502-01	Termin 05.03.2024	Sozialausschuss
-----------------------------	---	------------------------------	------------------------

Der Schwerpunkt der öffentlichen Wohnraumförderung in NRW 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 gleichermaßen 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 (z. B. für Studenten) - die neben der Miet-, Bestands- und Eigentumsförderung ebenso Programmbestandteil sind - wird fortgeführt, um zielgruppenangepasste, bedarfsgerechte und innovative Angebote zu schaffen.

Im Rahmen der Programme 2018 bis 2022 und 2023 bis 2027 orientiert sich die Förderung an folgenden Leitziele 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 und 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 eröffnen, 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 Wohnungen 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.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. M/17/4502-01	Termin 05.03.2024	Sozialausschuss
-----------------------------	---	------------------------------	------------------------

- 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 NRW zu stärken.
- 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 2022 ein Wohnraumförderungsprogramm mit einem Mittelvolumen von 1,125 Milliarden EUR bereit und für die Jahre 2023 bis 2027 insgesamt 9 Milliarden EUR, wovon bereits 1,6 Milliarden auf das Jahr 2023 entfallen.

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 der Wohnraumförderprogramme 2022 bzw. 2023 und der Bekanntgabe der Wohnraumförderbestimmungen wurden die Bewilligungsbehörden ermächtigt, alle Anträge zu bewilligen, die eine sog. „Bewilligungsreife“ erlangen.

Der Bewilligungsschluss in den abgelaufenen Förderjahren wurde erneut auf den 30.11. terminiert. Bezogen auf den im Wohnraumförderungsprogramm festgelegten Meldestichtag 31.12., 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 Mietwohnungsbau

Der Stadt Oberhausen wurde für das Förderjahr 2022 ein Budget von 7.700.000,00 EUR und für 2023 7.800.000,00 EUR zur Verfügung gestellt. Bewilligungen wurden in Höhe von 7.898.740,00 EUR und 7.274.340,00 EUR vorgenommen. Mit dem genannten Fördervolumen wurden insgesamt 75 Wohneinheiten gefördert.

Der nachstehenden Tabelle ist die der Entwicklung der Jahre 2014 - 2023 im Mietwohnungsbau zu entnehmen:

Jahr	zugeteiltes Budget	Endbudget und Fördersumme	Investitionssumme	Wohneinheiten
2014	3.800.000 EUR	7.086.200 EUR	17.020.000 EUR	81
2015	5.100.000 EUR	14.936.900 EUR	21.900.000 EUR	159
2016	5.100.000 EUR	5.246.500 EUR	6.900.000 EUR	53
2017	5.100.000 EUR	7.150.243 EUR	10.100.000 EUR	63
2018	5.200.000 EUR	18.162.500 EUR	39.700.000 EUR	159
2019	6.400.000 EUR	0 EUR	0 EUR	0
2020	6.400.000 EUR	7.460.845 EUR	15.390.000 EUR	61
2021	6.900.000 EUR	3.919.960 EUR	9.560.000 EUR	28
2022	7.700.000 EUR	7.898.740 EUR	17.533.900 EUR	57
2023	7.800.000 EUR	7.274.340 EUR	8.363.400 EUR	18

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. M/17/4502-01	Termin 05.03.2024	Sozialausschuss
-----------------------------	---	------------------------------	------------------------

1.2.2 Bestandsmaßnahmen

Unter dem Oberbegriff der Förderung von Bestandsmaßnahmen werden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an Wohngebäuden zusammengefasst. Über die Richtlinie zur Förderung der Modernisierung von Wohnraum im Land Nordrhein-Westfalen (Modernisierungsförderung Nordrhein-Westfalen – RL Mod) bietet das Land NRW eine Förderung an, um

- den Gebrauchswert von Wohnraum oder Wohngebäude nachhaltig zu erhöhen,
- die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer zu verbessern,
- Barrieren in bestehendem Wohnraum zu reduzieren,
- die Energieeffizienz von Wohngebäuden zu erhöhen,
- den Schutz vor Einbruch zu verbessern,
- ein attraktiv gestaltetes und sicheres Wohnumfeld zu schaffen.

Für die Jahre 2022 und 2023 wurde der Stadt Oberhausen ein Budget von 1.216.000 EUR und 1.200.000 EUR zugewiesen. Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Jahre 2014 - 2023 im Rahmen von Bestandsmaßnahmen:

Jahr	zugeteiltes Budget	Endbudget und Fördersumme	Investitionssumme	Wohneinheiten
2014	980.000 EUR	980.000 EUR	1.288.100 EUR	34
2015	980.000 EUR	1.271.800 EUR	1.839.660 EUR	43
2016	974.000 EUR	626.200 EUR	700.000 EUR	15
2017	973.000 EUR	5.244.000 EUR	9.100.000 EUR	134
2018	862.000 EUR	1.081.000 EUR	1.081.000 EUR	31
2019	1.193.000 EUR	339.850 EUR	339.850 EUR	5
2020	1.191.000 EUR	2.550.100 EUR	2.712.600 EUR	50
2021	1.219.000 EUR	809.150 EUR	4.104.500 EUR	11
2022	1.216.000 EUR	4.756.500 EUR	7.781.800 EUR	33
2023	1.200.000 EUR	3.659.285 EUR	3.705.340 EUR	36

1.2.3 Eigentumsmaßnahmen

Für die Bewilligungsjahre 2022 und 2023 konnte die Stadt Oberhausen für die Eigentumsförderung, also für die Fördervarianten

- Neubau von Familienheimen/Eigentumswohnungen
- Erwerb von vorhandenem Wohnraum

insgesamt 14 Förderzusagen (2022: 2 und 2023:12) mit einer Fördersumme in Höhe von 2.471.000,00 EUR erteilen. Mit der genannten Fördersumme wurden Investitionen (Baukosten) in Höhe von rund 4.700.000 EUR angestoßen. Das ursprüngliche Budget des Jahres 2023 in Höhe von 1.100.000 EUR wurde - im Gegensatz zu vorherigen Jahren - aufgrund der vorliegenden und zu bewilligenden Förderanträge seitens des zuständigen Ministeriums auf 2.161.000 EUR aufgestockt.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. M/17/4502-01	Termin 05.03.2024	Sozialausschuss
-----------------------------	---	------------------------------	------------------------

149 Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Jahre 2014 - 2023 im Rahmen der Eigentums-
150 förderung:
151

Jahr	zugeteiltes Budget	Endbudget und Fördersumme	Investitionssumme	Wohneinheiten
2014	1.700.000 EUR	1.469.800 EUR	4.300.000 EUR	16
2015	*	1.334.600 EUR	3.200.000 EUR	12
2016	*	871.000 EUR	2.100.000 EUR	7
2017	*	373.000 EUR	940.000 EUR	3
2018	1.000.000 EUR	647.000 EUR	1.623.950 EUR	6
2019	1.000.000 EUR	405.000 EUR	742.500 EUR	3
2020	1.000.000 EUR	590.300 EUR	1.543.000 EUR	5
2021	1.000.000 EUR	139.000 EUR	438.000 EUR	1
2022	1.100.000 EUR	310.000 EUR	836.500 EUR	2
2023	1.100.000 EUR	2.161.000 EUR	3.865.500 EUR	12

152 * keine Zuteilung seitens des Landes NRW
153
154

155 1.2.4 Zusammenfassung der Förderergebnisse 2022 und 2023 156

Jahr	Eigentumsmaßnahmen	Mietwohnungsbau	Bestandsmaßnahmen	Wohneinheiten
2022	310.000 EUR	7.898.740 EUR	4.756.500 EUR	92
2023	2.161.000 EUR	7.274.340 EUR	3.659.285 EUR	66

157 2. Sozialwohnungsbestand 158 159 160

161 Die nachstehende Abbildung verdeutlicht den Trend der geförderten Wohneinheiten (WE) in
162 Oberhausen für den Zeitraum 2014 bis 2023. Die angegebenen Werte basieren auf der gesetzlich
163 vorgeschriebenen Berichterstattung gegenüber dem Land Nordrhein-Westfalen im Rahmen der
164 Wohnraumbestandsstatistik.
165

Jahr	Bestand Eigentum	Bestand Mietwohnungen	Gesamt	Veränderung zum Vorjahr
2014	1.384 WE	8.628 WE	10.012 WE	
2015	1.269 WE	8.343 WE	9.612 WE	- 400 WE
2016	1.093 WE	7.420 WE	8.513 WE	- 1.099 WE*
2017	899 WE	8.209 WE	9.108 WE	+ 595 WE*
2018	834 WE	7.726 WE	8.560 WE	- 548 WE
2019	781 WE	7.260 WE	8.041 WE	- 519 WE
2020	718 WE	6.647 WE	7.365 WE	- 676 WE
2021	623 WE	6.363 WE	6.986 WE	- 379 WE
2022	573 WE	6.258 WE	6.831 WE	- 155 WE
2023	567 WE	6.170 WE	6.737 WE	- 94 WE

166 * 2016/2017 wurden Rahmenbedingungen bei der Bestandsstatistik verändert.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. M/17/4502-01	Termin 05.03.2024	Sozialausschuss
-----------------------------	---	------------------------------	------------------------

Eine verlässliche Perspektive hinsichtlich kommender Veränderungen ist leider nicht möglich, da Aussagen zu zukünftigen Förderungen bzw. Förderprojekten nicht getroffen werden können. Allerdings können Aussagen bezüglich der Anzahl der belegungs- und fördertechnisch auslaufenden Mietwohnungen wie folgt vorgenommen werden:

- zum 31.12.2024: 250 WE
- zum 31.12.2025: 101 WE
- zum 31.12.2026: 581 WE
- zum 31.12.2027: 247 WE
- zum 31.12.2028: 422 WE
- zum 31.12.2029: 504 WE
- zum 31.12.2030: 474 WE
- zum 31.12.2031: 457 WE
- zum 31.12.2032: 864 WE

3. Wohnungsnachfrage

3.1 Wohnungssuchende

Die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte der letzten fünf Jahre kann der folgenden Tabelle entnommen werden. Hierbei handelt es sich ausschließlich um Haushalte, die berechtigt sind, eine öffentlich geförderte Wohnung zu beziehen.

Jahr	Wohnungssuchende Haushalte
2019	416
2020	176
2021	180
2022	365
2023	390

3.2 Wohnungsvermittlungen

Im Jahr 2022 wurden ausgestellt:

- 1.084 Wohnberechtigungsscheine, davon
- 978 allgemeine Wohnberechtigungsscheine,
- 106 gezielte Wohnberechtigungsscheine und
- 41 Freistellungen gemäß §19 WFNG

Im Jahr 2023 wurden ausgestellt:

- 1.072 Wohnberechtigungsscheine, davon
- 958 allgemeine Wohnberechtigungsscheine,
- 114 gezielte Wohnberechtigungsscheine und
- 41 Freistellungen gemäß §19 WFNG

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. M/17/4502-01	Termin 05.03.2024	Sozialausschuss
-----------------------------	---	------------------------------	------------------------

4. Ausblick Förderung 2024

4.1 Wohnraumförderungsprogramm 2023 bis 2027 des Landes NRW

Mit der öffentlichen Wohnraumförderung unterstützt das Land Nordrhein-Westfalen die (Neu-)Schaffung, Modernisierung und Erhaltung moderner, barrierefreier, klimaschutzorientierter und insbesondere bezahlbarer Wohnstandorte und Wohnangebote mit Mietpreis- und Belegungsbindungen für unterschiedlichste Zielgruppen. Das Wohnraumförderprogramm legt Fördermittelvolumen, Schwerpunkte und Inhalte der öffentlichen Wohnraumförderung im Land Nordrhein-Westfalen fest, regelt die Fördermittelzuteilung und -verwendung und ist im Hinblick auf die Regelungsinhalte von den Bewilligungsbehörden sowie den Investorinnen und Investoren zu beachten.

Das Land Nordrhein-Westfalen hat sich zum Ziel gesetzt, Wohnraum für Haushalte zu schaffen und zu erhalten, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind, bestehenden Wohnraum an die Erfordernisse des demographischen Wandels anzupassen und energetisch nachzurüsten sowie die städtebauliche Funktion von Wohnquartieren zu erhalten und zu stärken. Nach § 2 Absatz 1 Satz 2 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen vom 8. Dezember 2009 (GV. NRW. S. 722) in der jeweils geltenden Fassung werden bei der öffentlichen Wohnraumförderung und zur Sicherung der Zweckbestimmungen des öffentlich-geförderten Wohnungsbestandes insbesondere Familien und andere Haushalte mit Kindern, Alleinerziehende, Schwangere, ältere Menschen und Menschen mit Behinderung, besondere Bedarfsgruppen wie Auszubildende und Studierende sowie besonders schutzbedürftige Personengruppen, die ihren Wohnraum durch häusliche Gewalt verlieren, unterstützt.

Mit dem mehrjährigen Wohnraumförderungsprogramm bis 2027 stellt die Landesregierung Nordrhein-Westfalen für die gesamte Legislaturperiode Fördermittel in Höhe von insgesamt 9 Milliarden EUR zur Verfügung.

Im Rahmen dieses mehrjährigen Programms soll das öffentliche Wohnraumförderprogramm 2024 rund 1,7 Milliarden EUR, zuzüglich etwaiger nicht verausgabter Restmittel aus dem laufenden Förderjahr 2023, umfassen.

Das öffentliche Wohnraumförderprogramm 2024 soll - wie in den Vorjahren - finanziert werden aus:

- Haushaltsmitteln des Landes Nordrhein-Westfalen,
- Finanzhilfen des Bundes auf Grundlage des Artikels 104d Grundgesetz sowie
- Kreditmittel der landeseigenen Förderbank.

Das Land Nordrhein-Westfalen schafft so verlässliche Planungsgrundlagen für Kommunen und Investoren, erleichtert die Ausfinanzierung größerer Projekte und sichert die finanziellen Voraussetzungen für die Anwendung kommunaler Baulandbeschlüsse zugunsten des öffentlich-geförderten Wohnungsbaus.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. M/17/4502-01	Termin 05.03.2024	Sozialausschuss
-----------------------------	---	------------------------------	------------------------

4.2 Eckpunkte 2024

Nachstehende Eckpunkte sind für das Förderjahr 2024 vorgesehen:

4.2.1 Neufassung der Gebietskulisse für die Wohnraumförderung

Sowohl die jeweils vor Ort angebotenen Förderkonditionen als auch die Höhe der kommunalen Förderbudgets orientieren sich an den örtlichen Wohnungsmarktverhältnissen. Dabei wird einerseits unterschieden nach Kostenstufen - jeweils für den Mietwohnungsbau und die Eigentumsförderung -, die für die Ausgestaltung der Förderbedingungen maßgeblich sind. Andererseits werden die kommunalen Förderbudgets auf der Grundlage von Bedarfsstufen bestimmt. Diese Gebietskulisse, die zuletzt 2021 aktualisiert wurde, wird für das Förderprogramm 2024 vor dem Hintergrund sich verändernder Wohnungsmärkte und auch der Erfahrungen mit der bisherigen Gebietskulisse neu gefasst. Zu diesem Zweck werden zunächst die Kommunen auf Grundlage aktueller statistischer Daten den vier Kosten- und Bedarfsstufen zugeordnet. Das Verfahren zur Neufassung der Gebietskulissen wurde zwischenzeitlich eingeleitet.

4.2.2 Integration weiterer Förderbausteine in eine Förderrichtlinie

Die bisher separaten Förderrichtlinien des Landes Nordrhein-Westfalen (RL Mod, BEB NRW und WFB 2023) werden zusammen mit dem Wohnraumförderprogramm (WoFP) in einer Förderrichtlinie zur öffentlichen Wohnraumförderung zusammengeführt, um Investorinnen und Investoren sowie den Bewilligungsbehörden eine einheitliche und umfassende Grundlage für die Investitions- bzw. Förderentscheidung an die Hand zu geben.

Wesentliche beabsichtigte Änderungen:

- Den Bewilligungsbehörden soll ein erhöhter Ermessensspielraum bei Ausnahmen und Abweichungen von der neuen Förderrichtlinie im Rahmen von Bauvorhaben eingeräumt werden.
- Die zulässige Förderquote in höheren Gebäuden mit mehr als vier Vollgeschossen soll von 50 Prozent auf 70 Prozent angehoben werden.
- Der in diesem Jahr veröffentlichte „Quotenerlass“ soll aufgehoben und in stark vereinfachter Form in die neue Förderrichtlinie aufgenommen werden.

4.2.3 Darlehenskonditionen und Verwaltungskostenbeitrag

Zur Sicherung der Förderdarlehenskonditionen werden die Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge der landeseigenen Förderbank auch im Förderjahr 2024 stabil gehalten. Dies gilt sowohl für die Neubauförderung als auch die Modernisierungsförderung.

4.2.4 Schwerpunkte: Fördersicherheit, Baukostensteigerung und Energiesicherheit in der Förderung des (Mietwohnungs-)Neubaus

Damit Wohnen auch zukünftig dauerhaft bezahlbar bleibt, die Förderziele realisiert und gleichzeitig Treibhausgasemissionen gesenkt werden können, bleibt für den Mietwohnungsneubau der BEG-Standard „Effizienzhaus 55“ als Fördervoraussetzung einzuhalten. Es wird derzeit davon ausgegangen, dass seitens der Bundesregierung keine Änderungen vorgenommen werden.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. M/17/4502-01	Termin 05.03.2024	Sozialausschuss
-----------------------------	---	------------------------------	------------------------

Die erhöhten Baukosten werden bei der Bemessung der Förderkonditionen als einer von mehreren Aspekten berücksichtigt und finden Niederschlag in gegenüber 2023 erhöhten Grunddarlehen und Bewilligungsmieten.

4.2.5 Wohnraumförderung (Miete)

4.2.5.1 Konditionen

Einteilung	Grunddarlehen/qm (in EUR)			
	Einkommensgruppe A		Einkommensgruppe B	
	2023	2024	2023	2024
M4+-Städte ¹	3.390,00	3.490,00	2.250,00	2.350,00
M4	3.250,00	3.350,00	2.190,00	2.290,00
M1 - M3	3.010,00	3.110,00	1.820,00	1.920,00

Hinweis: Oberhausen ist der Stufe M3 zuzuordnen.

4.2.5.2 Bewilligungsmieten

Einteilung	Bewilligungsmieten/qm (in EUR)			
	Einkommensgruppe A		Einkommensgruppe B	
	2023	2024	2023	2024
M4+-Städte ¹	7,10	8,10	8,00	9,50
M4	6,50	7,50	7,40	8,90
M1 - M3	6,00	7,00	6,80	8,30

Hinweis: Oberhausen ist der Stufe M3 zuzuordnen.

Die Bewilligungsmieten sollen für die Einkommensgruppe A in jeder Stufe um jeweils 1,00 EUR je qm erhöht werden. In der Einkommensgruppe B soll die Bewilligungsmiete um jeweils 1,50 EUR je qm ansteigen. Die Bewilligungsmieten wurden in den vergangenen Förderjahren in wesentlich geringeren Stufen erhöht. Die nun vorgesehene Erhöhung in Verbindung mit der weiteren Erhöhung der Grunddarlehen trägt dem Umstand Rechnung, dass die Rentabilität wohnungswirtschaftlicher Investitionen angesichts erhöhter technischer Anforderungen an die Gebäude sowie stark gestiegener Bau- und Finanzierungskosten nicht allein durch Subventionswerte, insbesondere Zinsvorteil und Tilgungsnachlässe, gewährleistet werden kann.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. M/17/4502-01	Termin 05.03.2024	Sozialausschuss
-----------------------------	---	------------------------------	------------------------

4.2.6 Städtebauliche und technische Fördervoraussetzungen

Die städtebaulichen und technischen Fördervoraussetzungen sowie die wesentlichen Qualitätsanforderungen für den öffentlich-geförderten Wohnungsbau wie Standortqualitäten, Grünflächenanteile und andere werden beibehalten sowie vereinfacht, um Förderverfahren zu entbürokratisieren. Wesentliche beabsichtigte Änderungen sind erhöhte Ermessensspielräume für Bewilligungsbehörden bei Baumaßnahmen sowie eine Vereinfachung und Erleichterung der Kompensationsmöglichkeiten bei der Forderung nach einem Drittel Grünfläche.

4.2.7 Eigentumsförderung

Die Grunddarlehen berücksichtigen - vergleichbar der Neubauförderung im Mietwohnungsbau - unter anderem die Boden- und Baupreisentwicklung sowie gesteigerte Kosten für die energetische Herrichtung. Für den Bereich der Eigentumsförderung soll im Förderjahr 2024 die ergänzende Förderung für die Einkommensgruppe B sowie die Förderung bereits ab einem 1-Personenhaushalt beibehalten werden. Die Einkommensermittlung soll hingegen mit Blick auf die Zielgruppe der öffentlichen Wohnraumförderung moderat angepasst werden.

Die Grunddarlehen bei der Eigentumsförderung werden wie folgt angepasst:

Einteilung nach Kostenkategorie	Grunddarlehen/qm (in EUR)			
	Einkommensgruppe A		Einkommensgruppe B	
	2023	2024	2023	2024
K4	177.000,00	184.000,00	106.000,00	110.000,00
K3	143.000,00	148.000,00	85.000,00	88.000,00
K2	111.000,00	115.000,00	66.000,00	69.000,00
K1	96.000,00	100.000,00	57.000,00	59.000,00
Familienbonus	23.000,00	24.000,00	23.000,00	24.000,00

Hinweis: Oberhausen ist der Stufe K3 zuzuordnen.

4.2.8 Wohnheime für Auszubildende und Studierende

Die Erhöhung der Anzahl von Wohnplätzen für Auszubildende und Studierende bleibt ein vorrangiges Ziel der Landesregierung. Die Konditionen für Neuschaffung und Modernisierung von Wohnplätzen werden - unter Berücksichtigung der geänderten wohnungsmarktwirtschaftlichen Rahmenbedingungen - vergleichbar der Neubau- und Modernisierungsförderung im Mietwohnungsbau verbessert.

Zur Vereinfachung der Fördersystematik und Verbesserung der Förderung von Wohngemeinschaften soll auf die Differenzierung zwischen Grunddarlehen für Individualwohnplätze und für weitere Wohnplätze in Wohngemeinschaften zugunsten eines einheitlichen Grunddarlehens je Wohnplatz verzichtet werden.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. M/17/4502-01	Termin 05.03.2024	Sozialausschuss
-----------------------------	---	------------------------------	------------------------

371
372
373
374
375
376
377
378
379
380
381
382
383
384
385
386
387
388
389
390
391
392
393
394
395
396
397
398
399
400
401
402
403
404
405
406
407
408
409
410
411
412
413
414
415
416
417

4.2.9 Menschen mit Behinderung in Gruppenwohnungen oder Einrichtungen

Die Grunddarlehen und Bewilligungsmieten werden vergleichbar der Erhöhungen bei der Mietwohnraumförderung angepasst. Darüber hinaus soll die Förderung für Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot an die Fördersystematik der Mietwohnraumförderung - Aufgabe der Platzförderung zugunsten der Förderung von gebauten Quadratmetern Wohnraum - angepasst und die Quadratmeterförderung an die Neubaukonditionen im Mietwohnungsbau angeglichen werden.

4.2.10 Modernisierungsförderung

4.2.10.1 Anpassung der Darlehensobergrenzen

Mit Blick auf die weiter gestiegenen Baukosten und technischen Anforderungen zur Erreichung der Klimaziele im Gebäudebestand soll die Obergrenze für kostenabhängige Modernisierungsdarlehen von derzeit 200.000 EUR auf 220.000 EUR je Wohnung oder Eigenheim angehoben werden.

4.2.10.2 Erweiterung der Zielgruppe

Nach erfolgreicher Einführung eines Förderangebots für die Einkommensgruppe B im Bereich der Modernisierungsförderung für selbstgenutztes Wohneigentum, wird nun auch im Mietwohnungsbau ein Modernisierungsangebot für die erweiterte Zielgruppe geschaffen.

Bei leicht geminderter Förderintensität greift das Angebot die zulässigen Miethöhen für die Einkommensgruppe B aus dem Bereich des Mietwohnungsneubaus auf. Damit wird erstmals die sozial verträgliche Modernisierung von Wohnungsbeständen ermöglicht, die bereits eine vergleichsweise hohe Ausgangsmiete erreicht haben. Die Mieterhöhung in Folge der Modernisierung wird gedeckelt und die Mietentwicklung im gesamten Bindungszeitraum von bis zu 30 Jahren gebremst. Zudem werden die Möglichkeiten zur sozialen Mischung auch im Wohnungsbestand verbessert.

4.2.10.3 Modernisierung von höhergeschossigen Gebäuden

Bei der Modernisierung von höhergeschossigen Gebäuden ist künftig kein Bewirtschaftungskonzept mehr vorzulegen (Entbürokratisierung). Zudem wird auf den nicht eindeutigen Begriff der Großwohnsiedlung als Regelungsgrundlage verzichtet.

4.2.10.4 Anpassung der Auszahlungsraten zur Vermeidung von Zwischenfinanzierungen

Die Auszahlung der Darlehensbeträge soll auf vier Auszahlungsraten erhöht werden, damit Investoren zeitnah zum Baugeschehen Finanzmittel erhalten können und teure Zwischenfinanzierungsbedarfe minimiert werden.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. M/17/4502-01	Termin 05.03.2024	Sozialausschuss
-----------------------------	---	------------------------------	------------------------

419 **4.2.10.7 Fortsetzung Modellversuch Bindungserwerb**

420
421 Der Anfang 2021 gestartete Modellversuch wird fortgesetzt. Die BEB NRW wird in die neue Förder-
422 richtlinie über die öffentliche Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen aufgenommen.
423 Die in 2023 umgesetzten und geplanten Bindungsankäufe werden weitergehend evaluiert. Um den
424 Erwerb und die Verlängerung von Mietpreis- und Belegungsbindungen in Bestandswohnungen weiter
425 zu fördern, sollen in 2024 insgesamt bis zu 15 Millionen EUR aus dem Landeshaushalt bereitgestellt
426 werden.

427
428
429 **4.2.10.8 Innovationsklausel**

430
431 Die in der „RL Mod NRW 2023“ enthaltene Innovationsklausel zur Erprobung innovativer Bau-
432 produkte und Verfahren (beispielsweise serielle Modernisierung), insbesondere im Hinblick auf
433 einen sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer Nutzung erneuerbarer
434 Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb, soll auf die
435 gesamte neue Förderrichtlinie erstreckt werden.

436
437
438 **4.2.10.9 Digitaler Gebäudepass**

439
440 Die Zirkularität und Nachhaltigkeit von baulichen Anlagen wird immer wichtiger. Über einen
441 digitalen Gebäudepass werden Daten über alle Materialien und Produkte registriert, die in einem
442 Objekt verbaut wurden. Durch die Erfassung jedes einzelnen Bauteils erhält man unter anderem
443 Aufschluss über die Trennbarkeit, das gebundene CO2 und die Toxizität von Materialien und
444 Produkten. Außerdem kann festgestellt werden, ob Materialien und Produkte wiederverwendet
445 werden können. Durch zirkuläres Bauen können die Abfallmenge und der CO2-Fußabdruck
446 reduziert und die Klimaziele erreicht werden. Im Zuge der Neufassung der Förderrichtlinie über die
447 öffentliche Wohnraumförderung im Land Nordrhein-Westfalen sollen beispielhafte Investoren für die
448 Anwendung des digitalen Gebäudepasses gewonnen werden, um Erfahrungen mit der CO2-
449 Bilanzierung ganzer Gebäude über ihren Lebenszyklus hinweg sammeln zu können.