Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/15/3397-01	Termin 01.04.2014	Planungsausschuss
Bericht / Mitteilung			öffentlich

Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss-kontrolle*
01.04.2014	Planungsausschuss	K		

Berichtsgegenstand

"Wohnungsbauförderung"
- Jahresbericht 2013/Förderung 2014 -

Sachdarstellung

Im Rahmen der jährlichen Berichterstattung erfolgt ein Überblick über die Inhalte und Ergebnisse aus den unterschiedlichen Aufgabenbereichen der Wohnraumförderung. Hierzu zählt seit Jahren die Förderung des Landes Nordrhein-Westfalen durch zinsgünstige Darlehen für den Neubau und den Erwerb von Wohnraum. Weiterhin werden zur Verbesserung des bestehenden Wohnraums durch die Gewährung von Förderdarlehen verschiedene Maßnahmen finanziert, z. B.

- die Reduzierung von Barrieren,
- die bauliche Anpassung und der Umbau von Dauerpflegeeinrichtungen,
- die Verbesserung der Energieeffizienz durch Wärmedämmung/Heizungseinbau.

Neben den seit Jahren bekannten Förderbausteinen gehören nunmehr auch aufgrund aktueller Entwicklungen die Aspekte

- Quartiersentwicklung und
- Wohnraum für Studierende

zum Förderspektrum.

Bereichsleiterin Bereich 5-4	Dezernentin Dezernat 4 Umwelt, Gesundheit, ökologische Stadt-entwicklung, -planung	Kämmerer	Oberbürgermeister
Ick Datum 17.03.2014	Lauxen Datum 19.03.2014	Datum	Datum

* Vorlage zur:	* Ergebnis :	Beteiligung:
Kenntnisnahme (K)	Kenntnisnahme (K)	Personalrat [ ] Gleichstellungsstelle [ ]

Aufgezeigt werden die für das Jahr 2013 relevanten Daten und Fakten sowie ein Ausblick auf das Förderjahr 2014 bezogen auf Nordrhein-Westfalen und Oberhausen.

1. Wohnungsbauförderung

1.1 Wohnraumförderungsprogramm 2013 des Landes NRW

Das Wohnraumförderungsprogramm 2013 hatte ein Finanzvolumen von 800 Mio. EUR (2012: 850 Mio. EUR). Davon erhielten die Bewilligungsbehörden 680 Mio. EUR überwiegend als Budgets, mit denen die Kommunen Wohnraum fördern konnten, der der Entwicklung und Stabilisierung ihrer Quartiere diente oder dem örtlichen Bedarf an preiswertem Wohnraum für die Zielgruppe entsprach. Die Förderbudgets verteilten sich auf die Bausteine

- Eigentumsförderung 80 Mio. EUR (2012: 200 Mio. EUR)
- Mietwohnungsförderung 450 Mio. EUR (2012: 450 Mio. EUR)
- Bestandsförderung 150 Mio. EUR (2012: 200 Mio. EUR)

Zusätzlich standen 120 Mio. EUR für Maßnahmen zur Unterstützung der Quartiersentwicklung und zur Förderung des studentischen Wohnens zur Verfügung.

Für Projekte, die auf der Grundlage von kommunalen wohnungswirtschaftlichen Handlungskonzepten entwickelt wurden, waren 70 Mio. EUR reserviert. Ziel war bzw. ist es, das Quartier vor Ort zu entwickeln, wobei das Land die Rahmenbedingungen setzt. Dabei steht die soziale Wohnraumförderung im Kontext eines ressortübergreifenden Ansatzes der Quartiersentwicklung als das Element „Wohnen und wohnungsnahe Infrastruktur“.

Die soziale Wohnraumförderung setzt bei der Quartiersentwicklung auf die Vielfalt von Förderangeboten für Wohnformen von der Standardwohnung für alle Generationen – auch für studentisches Wohnen – bis hin zu Wohnungsangeboten für ältere und behinderte Menschen mit Assistenzbedarf. Die Förderangebote berücksichtigen besondere Bedarfe und können auf der Basis von Handlungskonzepten flexibel genutzt werden (Möglichkeit der Abweichung von Förderrichtlinien).

Auch die Angebote zur Förderung von Wohnumfeld und „wohnungsnaher sozialer Infrastruktur“, sei es im Zusammenhang mit der Förderung neuer Wohnungen oder mit der Modernisierung von Wohnraum, können zur Aufwertung von Quartieren genutzt werden. Hierzu zählen beispielhaft die Förderung von

- Maßnahmen auf Wegen, Freiflächen und Stellplätzen des privaten Grundstücks zum Abbau von Barrieren,

- Gemeinschaftsräumen, in denen sich die Mieter der geförderten Wohnungen mit Menschen aus ihrem Viertel treffen können.

Einen besonderen Schwerpunkt des Programms 2013 bildete die Förderung von Wohnraum für Studierende. Die Förderangebote des Landes für studentisches Wohnen wurden im Wohnraumförderungsprogramm zusammengeführt. Hierfür standen 50 Mio. EUR zur Verfügung.

Die von der Landesregierung für das Wohnraumförderungsprogramm 2013 beschlossenen Leitziele waren,

- preiswerten Wohnraum für Haushalte mit geringem Einkommen zu schaffen und ihnen die Teilhabe am Wohnungsmarkt zu ermöglichen,

- die Quartiere demografiefest und sozial adäquat weiter zu entwickeln, um Segregationsprozessen entgegenzuwirken,

- die Entwicklung und Erneuerung von Wohnquartieren durch Neuschaffung von qualitätvollem, energieeffizientem und barrierefreiem Wohnraum zu unterstützen,

- maßnahmeorientierte und kooperativ entwickelte kommunale wohnungspolitische Handlungskonzepte für eine zukunftsfeste Quartiersentwicklung zu nutzen,

- den Hochschulstandort Nordrhein-Westfalen durch Ausweitung des Angebots an studentischem Wohnraum zu stärken,

- die energetische Optimierung und Sanierung des Wohnungsbestandes zu forcieren, um Wohnnebenkosten einzusparen und den CO2 Ausstoß zu verringern,

- die Umstrukturierung im Wohnungsbestand aufgrund von veränderten Haushaltsstrukturen und Nutzungsanforderungen durch entsprechende Förderangebote zu unterstützen,

- die Entwicklung innovativer Qualitätsvorgaben mittels des experimentellen Wohnungsbaus als Teil der sozialen Wohnraumförderung zu nutzen.

Das Förderergebnis für Nordrhein-Westfalen für das Jahr 2013 stellt sich wie folgt dar:

➢ Mietwohnungsbau	3.639 Wohneinheiten	340,671 Mio. EUR
➢ Eigentumsmaßnahmen	1.169 Wohneinheiten	90,785 Mio. EUR
➢ Bestandsförderung	1.366 Wohneinheiten	30,558 Mio. EUR
➢ ohnheimplätze	1.041 Wohneinheiten	40,289 Mio. EUR
Gesamt	**7.215 Wohneinheiten**	**502,300 Mio. EUR**

1.2 Förderung in Oberhausen

Die Stadt Oberhausen nimmt die Aufgabe Wohnungsbauförderung als Pflichtaufgabe zur Erfüllung nach Weisung wahr; sie ist Bewilligungsbehörde. Mit der Veröffentlichung des Wohnraumförderungsprogramms 2013 und der Bekanntgabe der Wohnraumförderungsbestimmungen wurden die Bewilligungsbehörden ermächtigt, alle Anträge zu bewilligen, die eine sog. „Bewilligungsreife“ erlangen.

Der Bewilligungsschluss im abgelaufenen Förderjahr wurde wiederum auf den 30.11.2013 terminiert. Bezogen auf den im jährlichen Wohnraumförderungsprogramm festgelegten Meldestichtag 31.12.2013 gab es beim Baustein Eigentumsförderung **3 Anträge**, die sich noch in der Bewilligungsphase befanden. Die Zahl der Anträge ist mit einem Fördervolumen von **290.000 EUR** gleichzusetzen. Mit einer Bewilligung der Anträge ist nach Bekanntgabe des Wohnraumförderungsprogramms 2014 kurzfristig zu rechnen.

Bei den Förderbausteinen Mietwohnungsbau und Bestandsförderung wurden alle laufenden Anträge bewilligt. Einige Anträge im Rahmen der Mietwohnungsförderung wurden auf Bitten der Investoren in das Jahr 2014 verschoben.

Nachstehend werden die einzelnen Förderbereiche differenziert dargestellt.

1.2.1 Eigentumsmaßnahmen

Für das Bewilligungsjahr 2013 wurde der Stadt Oberhausen für die Eigentumsförderung, also für die Fördervarianten

- Neubau von Familienheimen
- Neubau von Eigentumswohnungen
- Erwerb von vorhandenem Wohnraum

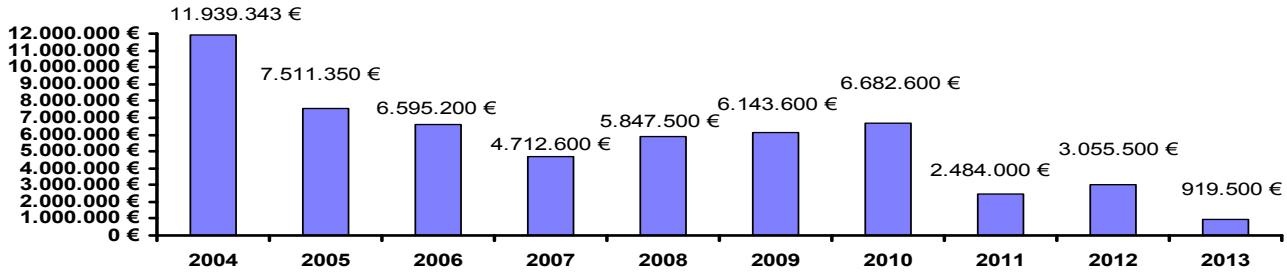
ein Budget von **1.780.000 EUR** zugewiesen.

Im abgelaufenen Förderjahr 2013 wurden seitens der Bewilligungsbehörde Oberhausen Förderzusagen in Höhe von insgesamt **919.500 EUR** ausgesprochen, was einer auf das Zuteilungsbudget bezogene Zielerreichungsquote von **51,7 %** entspricht. Geschaffen werden konnten insgesamt **12 Wohneinheiten**. Auch in Oberhausen ist mittlerweile der Trend erkennbar, dass aufgrund von finanziellen und förderrelevanten Einschnitten der Baustein Eigentumsförderung nicht mehr den Stellenwert vergangener Jahre hat.

Mit der Fördersumme von **919.500 EUR** werden Investitionen (Baukosten) in Höhe von rund **2,54 Mio. EUR** angestoßen.

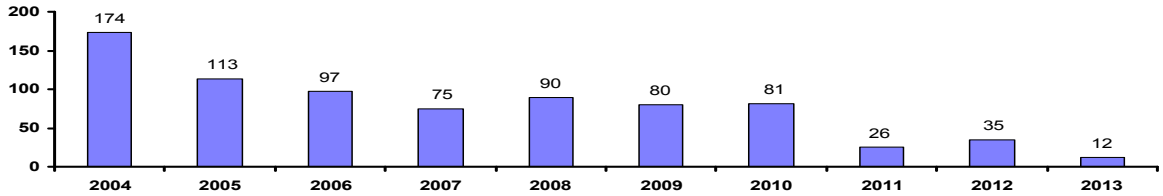
Fachbereich 5-4-40 Wohnungsbauförderung

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 2013 ein Budget von **3.600.000 EUR** zur Verfügung, hiervon wurden Bewilligungen in Höhe von insgesamt **3.189.000 EUR** (Zielerreichungsquote von **88,6 %**) ausgesprochen Mit diesem Fördervolumen wurden im abgelaufenen Jahr **35 Wohneinheiten** gefördert. Im Ergebnis werden mit der Fördersumme von **3.189.000 EUR** in Oberhausen Investitionen in Höhe von rund **9,44 Mio. EUR** angestoßen.

Folgende Objekte konnten gefördert werden:

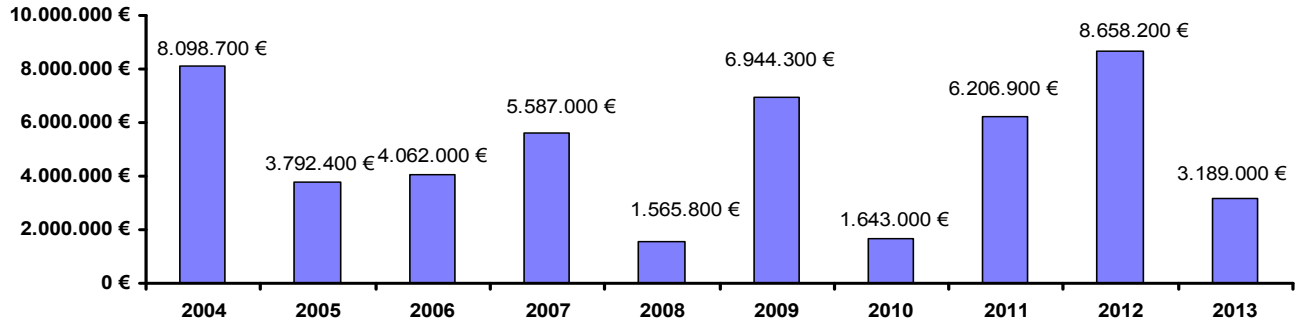
➢ Luchsstraße, 46147 Oberhausen	24 WE	1.464.300 EUR
➢ Gewerkschaftsstraße 138a, 46045 Oberhausen	5 WE	407.400 EUR
➢ Flugstraße 8, 46147 Oberhausen	6 WE	1.317.300 EUR

Wie bereits unter Punkt 1.2 des Berichtes erwähnt, wurde von Seiten einiger Investoren die Bitte geäußert, die gestellten Anträge hinsichtlich einer möglichen Bewilligung in das Jahr 2014 zu verschieben. Hierbei handelt es sich um insgesamt drei Förderanträge mit einem Gesamtfördervolumen von ca. 2,5 Mio. EUR. Mit dieser Summe ist die Förderung von ca. 25 Wohneinheiten verbunden. Wäre es im abgelaufenen Jahr zu einer Förderung gekommen, hätte es zu einer Budgetaufstockung seitens des zuständigen Ministeriums kommen müssen.

Die Abbildung 3 und 4 zeigt den Verlauf der Mietwohnungsförderung für den Zeitraum 2004 bis 2013.

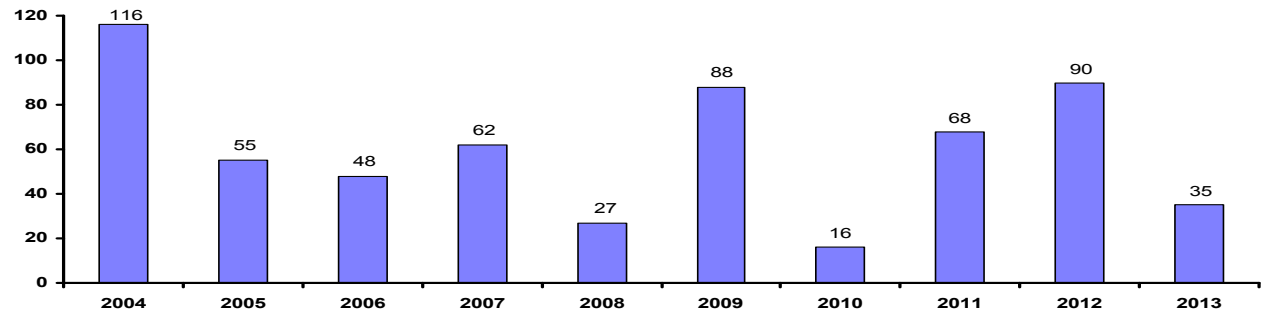
Fachbereich 5-4-40
Wohnungsbauförderung

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 von investiven Maßnahmen im Bestand (RL-BestandsInvest) bietet das Land NRW eine Förderung an für

- bauliche Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand,
- die bauliche Anpassung und Umbau von bestehenden Dauerpflegeeinrichtungen,
- wohnungswirtschaftliche Maßnahmen des Stadtumbaus bei hochverdichteten Sozialwohnungsbeständen der 1960er und 1970er Jahre in Verbindung mit integrierten Bewirtschaftungskonzepten,
- die denkmalgerechte Erneuerung von selbst genutztem Wohnraum in Werks- und Genossenschaftssiedlungen und in historischen Stadt- und Ortskernen,
- bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz im Wohnungsbestand und in bestehenden vollstationären Dauerpflegeeinrichtungen.

Angesichts der immer älter werdenden Gesellschaft legt das Land NRW seit geraumer Zeit einen Schwerpunkt auf die Schaffung barrierefreien bzw. barrierearmen Wohnraums. Als wohnungspolitischer Beitrag zur Lösung der aktuellen demografischen und siedlungsstrukturellen Probleme im Wohnungsbestand des Landes wurde ab 2006 ein investives Bestandsförderungsprogramm (RL-BestandsInvest) aufgelegt und in den vergangenen Jahren regelmäßig erweitert. Dies soll dazu beitragen, differenzierte Wohnungsangebote im Bestand insbesondere für ältere und auch pflegebedürftige Menschen zu schaffen, damit diese langfristig in ihren Wohnungen und ihrem Wohnquartier wohnen bleiben und bei Bedarf auch ambulant gepflegt werden können. In diesem Sinne werden bauliche Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand in Mietwohnungen ebenso wie in Eigenheimen und Eigentumswohnungen gefördert.

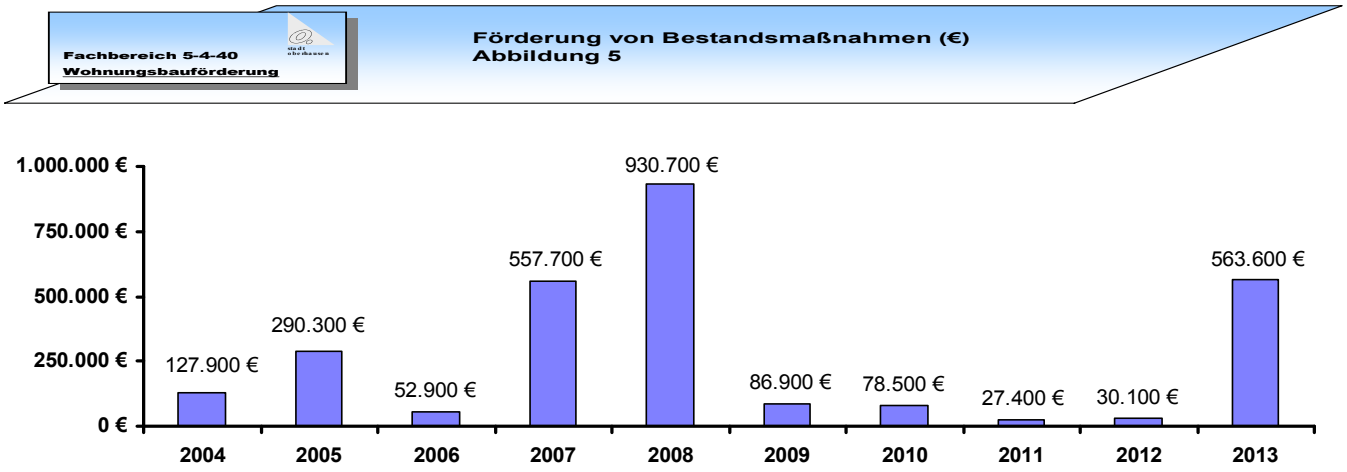
Für das Jahr 2013 stellte das Land insgesamt im Rahmen der Bestandsförderung **150 Mio. EUR** zur Verfügung, davon wurde der Stadt Oberhausen ein Budget von **993.000 EUR** zugewiesen. Von diesem Budget konnten insgesamt **46 Wohneinheiten** mit **563.600 EURO** gefördert werden (Zielerreichungsquote von **56,8 %**).

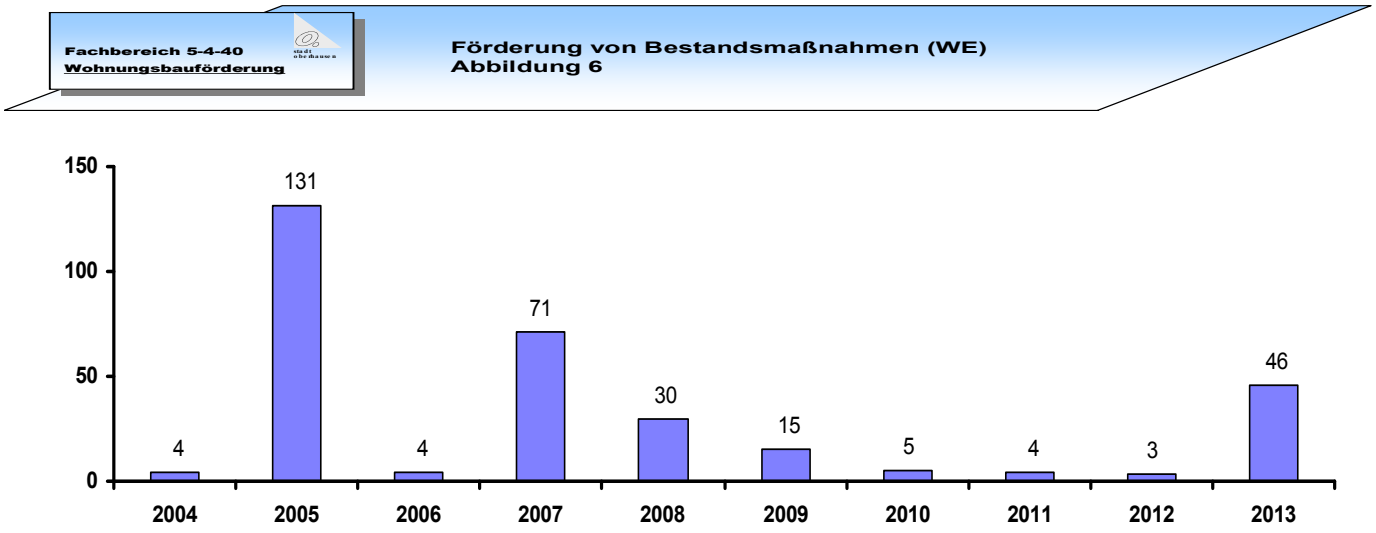
Seit dem In-Kraft-treten der maßgeblichen Fördervorschriften im Jahr 2006 bewegen sich die möglichen Fördersummen auf einem erheblich niedrigeren Niveau, als es bei den bisherigen Modernisierungsregelungen bis 2005 der Fall war. Ausnahme sind die Jahre 2007 und 2008, hier wurden jeweils Pflegeeinrichtungen in nicht unerheblichem Maße gefördert. Daher ist es sehr erfreulich, dass der Programmteil „Bestandsförderung“ im abgelaufenen Förderjahr einen Spitzenwert mit Blick auf die letzten zehn Jahre erreicht hat.

Neben einer Vielzahl von Einzelobjekten sind insbesondere auch die unter energetischen Aspekten modernisierten Objekte

- Richard-Dehmel-Straße 63, 65, 46147 Oberhausen 9 WE 185.700 EUR
- Hauer-/Steigerweg, 46045 Oberhausen 15 WE 277.100 EUR

zu nennen.





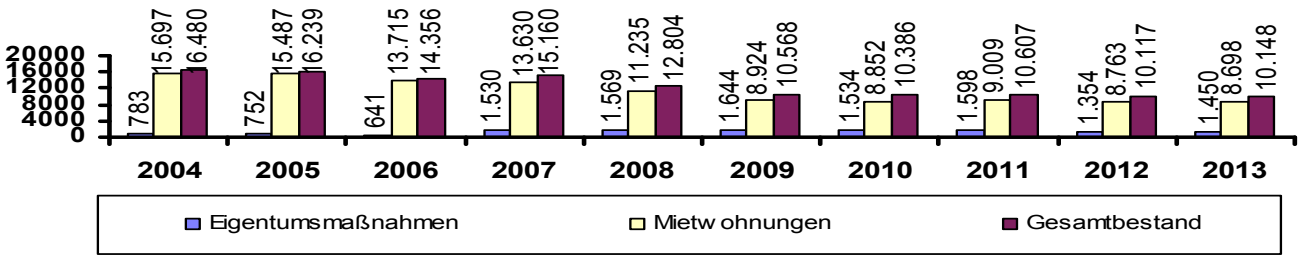
2. Sozialwohnungsbestand

Die Abbildung 7 verdeutlicht die Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes in Oberhausen für den zurückliegenden Zeitraum von 10 Jahren, Abbildung 8 zeigt eine Übersicht der Entwicklung bis zum Jahr 2017. Die landesweite Tendenz bis zum Jahr 2019 kann der Abbildung 9 entnommen werden. Hier ist zu erkennen, dass der Bestand an preisgebundenen Wohnungen in NRW in den kommenden Jahren weiter zurückgeht, da die Preisbindung für viele Wohnungen nach planmäßig erfolgter Tilgung bzw. nach vorzeitiger Tilgung der Förderkredite die Nachwirkungsfrist von bis zu 10 Jahren endet. Die für NRW prognostizierte Entwicklung ist bezogen auf Oberhausen deckungsgleich. Diese Aussage erscheint auf den ersten Blick für Oberhausen hinsichtlich des Jahres 2007 nicht korrekt, ist aber damit zu begründen, dass sich die statistischen Anforderungen der NRW.BANK (früher: Wohnungsbauförderungsanstalt) geändert haben. Die Grundtendenz der Rückläufigkeit bleibt unbestritten.

Fachbereich 5-4-40
Wohnungsbauförderung

Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes in Oberhausen 2004 - 2013

Abbildung 7

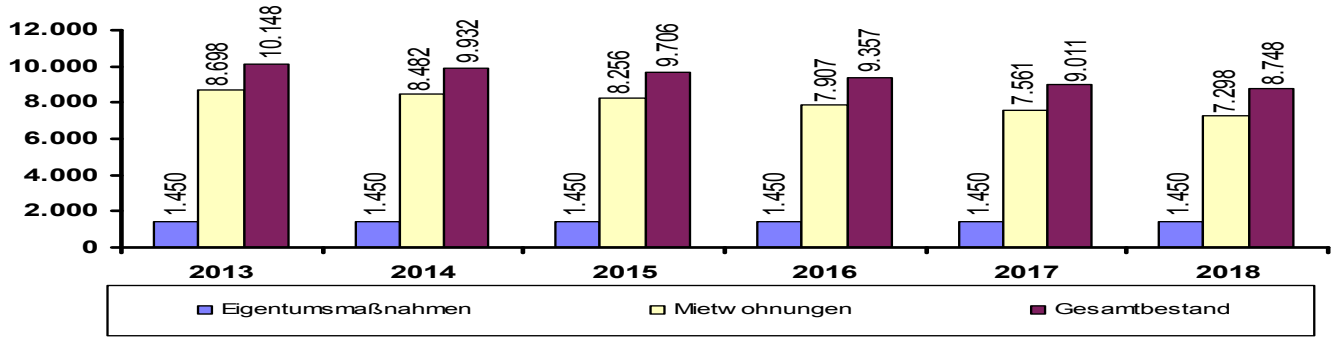


241

Fachbereich 5-4-40
Städtebaul. Maßnahmen,
Wohnungsbauförderung

Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes in Oberhausen bis 2018

Abbildung 8

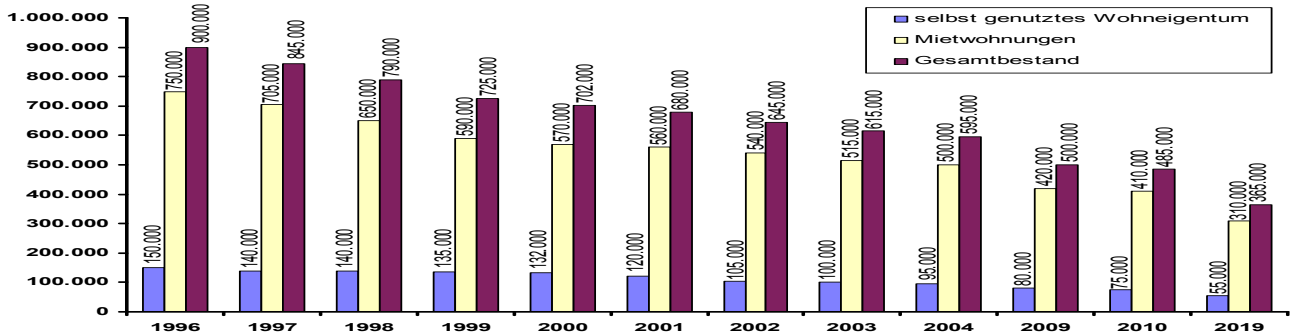


242

Fachbereich 5-4-40
Wohnungsbauförderung

Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes bis zum Jahr 2019 in Nordrhein-Westfalen

Abbildung 9



243
244

3. Wohnungsnachfrage

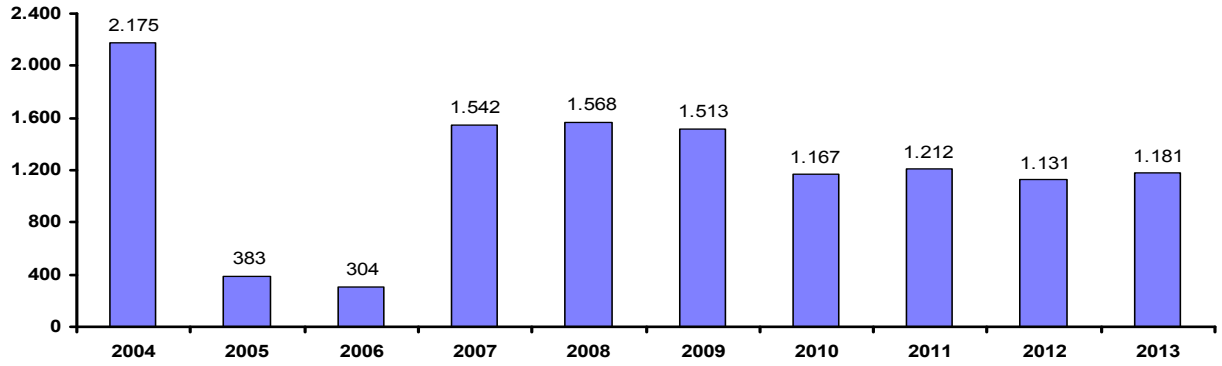
3.1 Wohnungssuchende

Die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte der letzten 10 Jahre kann der folgenden Abbildung 10 entnommen werden. Hierbei handelt es sich ausschließlich um Haushalte die berechtigt sind, eine Sozialwohnung zu beziehen. Im Gegensatz zu den Vorjahren war für das Jahr 2005 und 2006 ein zahlenmäßiger Rückgang zu verzeichnen, was auf eine Neustrukturierung der Wohnungsvermittlung zurückzuführen war. Änderungen bei den statistischen Anforderungen haben aber ab 2007 zu einer Wertveränderung und somit zu belastbaren Daten geführt.

Fachbereich 5-4-40
Wohnungsbauförderung

Wohnungssuchende Haushalte

Abbildung 10



3.2 Wohnungsvermittlungen

Im Jahr 2013 wurden ausgestellt

- 722 allgemeine Wohnberechtigungsscheine,
- 677 gezielte Wohnberechtigungsscheine,
- 106 Freistellungen gemäß § 7 Wohnungsbindungsgesetz.

4. Förderung 2014

4.1 Wohnraumförderungsprogramm 2014 bis 2017 des Landes NRW

Das Wohnraumförderungsprogramm 2014 bis 2017 ist am 23.01.2014 bekannt gegeben worden. Im Gegensatz zu den vergangenen Jahren legt das Land Nordrhein-Westfalen für die Dauer der 16. Legislaturperiode ein mehrjähriges Wohnraumförderungsprogramm mit einem jährlichen Mittelvolumen von 800 Mio. EUR auf. Dieses Mehrjahresprogramm soll gleichermaßen an Investoren und Kommunen ein Signal der Verlässlichkeit der Wohnraumförderung des Landes richten. Die verbesserte Planbarkeit wird die Ausfinanzierung auch größerer Fördermaßnahmen über mehrere Jahre hinweg und Maßnahmen zur abschnittsweisen Umsetzung von Quartierskonzepten erleichtern.

Das jährliche Programmvolumen verteilt sich - wie auch schon im Jahr 2013 - auf folgende Förderschwerpunkte

- Eigentumsförderung 80 Mio. EUR
- Mietwohnungsförderung 450 Mio. EUR
- Bestandsförderung 150 Mio. EUR
- Quartiersentwicklung 70 Mio. EUR
- Förderung von studentischem Wohnraum 50 Mio. EUR

Auch die von der Landesregierung beschlossenen Leitziele 2014 bis 2017 entsprechen denen des Vorjahres und sind bereits unter Punkt 1.1 des Berichtes aufgeführt. Auf eine Wiederholung wird an dieser Stelle verzichtet.

4.1 Eigentumsmaßnahmen

Die Förderung der Neuschaffung und des Ersterwerbs selbst genutzten Wohneigentums erfolgt grundsätzlich nur noch in Kommunen mit hohem oder überdurchschnittlichem Bedarfsniveau. Aufgrund der Zuordnung Oberhausens zum überdurchschnittlichen Bedarfsniveau kann auch im Jahr 2014 eine Förderung in den genannten Segmenten erfolgen. Eine Förderung des Erwerbs vorhandenen Wohnraums ist unabhängig von der Zuordnung der jeweiligen Kommune zu einem der Bedarfniveaus möglich.

Die Bewilligungsbehörden in Nordrhein-Westfalen sind mit Bekanntgabe ermächtigt, alle Eigentumsmaßnahmen zu fördern bzw. zu bewilligen, sofern hierfür die Voraussetzungen vorliegen. Auch für das Förderjahr 2014 wurde für die Eigentumsförderung eine Budgetierung vorgenommen. Die Höhe des Budgets richtet sich nach den gemeldeten unerledigten Anträgen und der Zuordnung zu einem der sog. Bedarfsniveaus.

Der Bewilligungsbehörde Oberhausen wurde folgendes Budget für 2014 zugewiesen:

- Neubauförderung 1.200.000 EUR
- Bestandsförderung 500.000 EUR

Gesamtbudget 1.700.000 EUR

Nennenswerte Punkte in der Eigentumsförderung 2014 sind

- die Einstufung Oberhausens in die Kostenkategorie K 2 bleibt bestehen

- Erhöhung der Grundpauschalen
  Konsequenz:
  Antragsteller der Kostenkategorie K 2 erhalten eine Grundpauschale von 63.000 EUR
  (alt: 60.000 EUR)

- Anhebung des Mindestrückbehaltes entsprechend dem Verbraucherpreisindex für NRW (Bonitätsfrage)

- Anhebung der Bewirtschaftungskosten (Betriebs- und Instandhaltungspauschale)

4.2 Mietwohnungen

Mit dem Ziel, das Angebot an preiswerten Mietwohnungen zu erweitern, werden die Förderkonditionen für 2014 nochmals verbessert und an die geänderten Marktbedingungen angepasst. Die Förderung von Mietwohnraum wird regional differenziert wirtschaftlich attraktiver gestaltet durch

- Erhöhung der Förderpauschalen,
  Konsequenz für Oberhausen:
  Fördersatz beträgt nunmehr 1.500 EUR/qm (alt: 1.350 EUR/qm)

- Neufestsetzung der Bewilligungsmieten.
  Konsequenz für Oberhausen:
  Bewilligungsmiete beträgt nunmehr 5,25 EUR/qm (alt: 5,10 EUR/qm)

- **Einführung eines Tilgungsnachlasses**
  a) 10% bei der Grundpauschale (gilt aber nicht für Oberhausen)
  b) 50% bei den Zusatzdarlehen

- Vereinfachungen bei der sog. „mittelbaren Belegung“

- Erhöhung des Zusatzdarlehens bei Passivhäusern von 50 EUR/qm auf 100 EUR/qm

- Anhebung der Darlehenspauschalen bei Schwerbehinderung auf 40.000 EUR
  (alt: 20.000 EUR)

Für das laufende Jahr hat Oberhausen eine Zuteilung für die Mietwohnungsförderung von **3.800.000 EUR** erhalten. Etwaige Förderkontingente für

- Maßnahmen der Quartiersentwicklung

- Wohnraum für Studierende

- eine sog. Komplettförderung

- Maßnahmen aus einem kommunalen Handlungskonzept

- Maßnahmen im experimentellen Wohnungsbau

stehen zusätzlich, ohne Anrechnung auf das Budget, zur Verfügung und werden vom Ministerium projektbezogen zugeteilt.

Der Stadt Oberhausen liegen momentan Anträge für folgende Objekte vor:

➢ Katharinenstraße 90, 46049 Oberhausen	8 WE	708.000 EUR
➢ Kurfürstenstraße 188, 46147 Oberhausen	6 WE	758.900 EUR
➢ Rosenstraße 43, 46049 Oberhausen	9 WE	1.132.000 EUR
➢ Zilianplatz 4, 46145 Oberhausen	11 WE	1.380.700 EUR

Das Fördervolumen beläuft sich auf ca. **4 Mio. EUR**. Weitere Anträge für 2014 wurden avisiert für die Fortsetzung des Projektes an der Luchs-, Dachsstraße (24 Wohneinheiten bei einem angenommenen Förderbetrag von ca. 1,7 Mio. EUR) sowie für eine Projekt auf dem Gelände des ehemaligen Hallenbades Osterfeld (20 Wohneinheiten, Förderbetrag kann noch nicht eingeschätzt werden). Eine Aussage, ob im Jahr 2014 noch weitere Projektvorhaben hinzukommen, kann momentan nicht getroffen werden.

Nach aktueller Einschätzung wird das zur Verfügung stehende Budget nicht ausreichen, um alle vorhandenen Förderanträge zu bewilligen. Um dieses Ziel jedoch zu erreichen wird versucht, das vom Land zur Verfügung gestellte Fördervolumen zu erhöhen oder Maßnahmen der Quartiersentwicklung anzustreben. Hierfür würden sich das Projekt Luchs-/Dachsstraße und das Projekt auf dem Gelände des ehemaligen Hallenbades Osterfeld anbieten.

4.3 Bestandsförderung

Zur Verbesserung der Wohnungsbestände in Nordrhein-Westfalen können im Rahmen der investiven Bestandsförderung verschiedene Erneuerungsmaßnahmen finanziert werden. Die einzelnen Förderansätze der Bestandsförderungen wurden bereits unter Nummer 1.2.3 des Berichtes aufgeführt.

Nach Aussage des Landes NRW steht bei allen Baumaßnahmen im Bestand das wohnungs- und sozialpolitische Ziel im Vordergrund, zukunftsfähige Wohnangebote mit bezahlbaren Wohnqualitäten zu erhalten bzw. zu schaffen und Quartiere durch Bestandserneuerung zielgruppenorientiert weiter zu entwickeln.

Folgende Änderungen der Bestandsvorschriften sind für das Förderjahr 2014 erfolgt:

- Verbesserung der Sicherheit im und am Gebäude
- **Einführung eines Tilgungsnachlasses** von 20% bei Verbesserung der Energieeffizienz im Wohnungsbestand und in bestehenden vollstationären Dauerpflegeeinrichtungen
- Der **Tilgungsnachlass** von 20% erfolgt auch bei Verbesserung der Energieeffizienz in Kombination mit Barrierefreiheit
- Mietobergrenze von 5,25 EUR/qm
- Erhalt und Modernisierung des denkmalgeschützten selbstgenutzten Wohngebäudes und des privaten Wohnumfeldes

Die **Reduzierung von Barrieren im Bestand** bleibt ein wichtiges wohnungspolitisches Ziel. Insbesondere für ältere und pflegebedürftige, aber auch für alle anderen Menschen mit Mobilitätseinschränkungen gilt es, Wohnqualitäten zu schaffen, die ein Wohnen mit Komfort in allen Lebenslagen und in jedem Alter ermöglichen. Dazu zählt die Schaffung von barrierearmen Standards im Bestand. Förderfähig sind bauliche Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren in bestehenden Mietwohnungen, Eigenheimen und Eigentumswohnungen. Die Förderung erfolgt **ohne Einhaltung von Sozialbindungen** (Mietpreis- und Belegungsbindung).

Um die **energetische Erneuerung des Wohnungsbestandes** zu forcieren, werden vorrangig Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz in Mietwohnungen und in selbst genutztem Wohneigentum gefördert. Dieses Förderangebot **mit Sozialbindungen** verfolgt folgende wohnungs- und sozialpolitische Ziele:

- sozial tragbare (Warm-) Mieten für den Mietwohnungsbestand
- tragbare Finanzierungsbelastungen und Nebenkosten bei selbst genutzten Eigentum
- attraktive, langfristige Förderkonditionen auch bei **Kombinationsmaßnahmen** zum Abbau von Barrieren und energetischer Sanierung

Bei dem Förderbaustein „Energetische Erneuerung“ kommt noch hinzu, dass alle selbst nutzenden Einzeleigentümer in Stadterneuerungsgebieten „Soziale Stadt“ oder „Stadtumbau West“ in ihren Wohnraum energetisch investieren können, ohne an die eigentlich geltenden Einkommensgrenzen der sozialen Wohnraumförderung gebunden zu sein. Geförderte Mietwohnungen in den genannten Gebieten unterliegen keiner Belegungsbindung.

Für das Jahr 2014 wurde der Stadt Oberhausen durch das Land für den Förderbaustein Bestandsförderung im Rahmen der Budgetierung ein Betrag von **980.000 EUR** zugewiesen, bei entsprechendem Bedarf kann eine Aufstockung erfolgen.