

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/0762-01	Termin 12.05.2015	Planungsausschuss		
<u>Bericht / Mitteilung</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
12.05.2015	Planungsausschuss	K			

Berichtsgegenstand

"Wohnungsbauförderung"

- Jahresbericht 2014/Förderung 2015 -

1 **Sachdarstellung**

- 2
- 3 Im Rahmen der jährlichen Berichterstattung erfolgt ein Überblick über die Inhalte und Ergebnisse aus
- 4 den unterschiedlichen Aufgabenbereichen der Wohnraumförderung. Hierzu zählt seit Jahren die
- 5 Förderung des Landes Nordrhein-Westfalen durch zinsgünstige Darlehen für den Neubau und den
- 6 Erwerb von Wohnraum. Weiterhin werden zur Verbesserung des bestehenden Wohnraums durch die
- 7 Gewährung von Förderdarlehen verschiedene Maßnahmen finanziert, z. B.
- 8
- 9 ➤ die Reduzierung von Barrieren,
- 10 ➤ die bauliche Anpassung und der Umbau von Dauerpflegeeinrichtungen,
- 11 ➤ die Verbesserung der Energieeffizienz durch Wärmedämmung/Heizungseinbau.
- 12
- 13 Neben den seit Jahren bekannten Förderbausteinen gehören nunmehr auch aufgrund aktueller Ent-
- 14 wicklungen die Aspekte
- 15
- 16 ➤ Quartiersentwicklung und
- 17 ➤ Wohnraum für Studierende
- 18
- 19 zum Förderspektrum.

Bereichsleiterin Bereich 5-4	Dezernentin Dezernat 4 Umwelt, Gesundheit, ökologische Stadtentwick- lung und -planung	Kämmerer	Oberbürgermeister
Ick Datum 25.03.2015	Lauxen Datum 25.03.2015	Datum	Datum
* Vorlage zur: Kenntnisnahme (K)		* Ergebnis : Kenntnisnahme (K)	
		Beteiligung: Personalrat [] Gleichstellungsstelle []	

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/0762-01	Termin 12.05.2015	Planungsausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	--------------------------

21 Aufgezeigt werden die für das Jahr 2014 relevanten Daten und Fakten, weiterhin erfolgt ein Ausblick
22 auf das Förderjahr 2015 bezogen auf Nordrhein-Westfalen und Oberhausen.

23
24

25 **1. Wohnungsbauförderung**

26

27 **1.1 Wohnraumförderungsprogramm 2014 des Landes NRW**

28

29 Das Wohnraumförderungsprogramm 2014 hatte wie auch im Jahr 2013 ein Finanzvolumen von 800
30 Mio. EUR. Davon erhielten die Bewilligungsbehörden 680 Mio. EUR überwiegend als Budgets, mit
31 denen die Kommunen Wohnraum fördern konnten, der der Entwicklung und Stabilisierung ihrer Quar-
32 tiere diene oder dem örtlichen Bedarf an preiswertem Wohnraum für die Zielgruppe entsprach. Die
33 Förderbudgets verteilten sich auf die Bausteine

34

- 35 ➤ Eigentumsförderung 80 Mio. EUR
- 36 ➤ Mietwohnungsförderung 450 Mio. EUR
- 37 ➤ Bestandsförderung 150 Mio. EUR

38

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

41

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

47

48 Die soziale Wohnraumförderung setzt bei der Quartiersentwicklung auf die Vielfalt von Förderange-
49 boten für Wohnformen von der Standardwohnung für alle Generationen – auch für studentisches
50 Wohnen – bis hin zu Wohnungsangeboten für ältere und behinderte Menschen mit Assistenzbedarf.
51 Die Förderangebote berücksichtigen besondere Bedarfe und können auf der Basis von Handlungs-
52 konzepten flexibel genutzt werden (Möglichkeit der Abweichung von Förderrichtlinien).

53

54 Auch die Angebote zur Förderung von Wohnumfeld und „wohnungsnahe sozialer Infrastruktur“, sei
55 es im Zusammenhang mit der Förderung neuer Wohnungen oder mit der Modernisierung von Wohn-
56 raum, können zur Aufwertung von Quartieren genutzt werden. Hierzu zählen beispielhaft die Förde-
57 rung von

58

- 59 ➤ Maßnahmen auf Wegen, Freiflächen und Stellplätzen des privaten Grundstücks zum Abbau von
60 Barrieren,
- 61 ➤ Gemeinschaftsräumen, in denen sich die Mieter der geförderten Wohnungen mit Menschen aus
62 ihrem Viertel treffen können.

64

65 Einen besonderen Schwerpunkt des Programms 2014 bildete die Förderung von Wohnraum für
66 Studierende. Die Förderangebote des Landes für studentisches Wohnen wurden im Wohnraumförde-
67 rungsprogramm zusammengeführt. Hierfür standen 50 Mio. EUR zur Verfügung.

68

69 Die von der Landesregierung für das Wohnraumförderungsprogramm 2014 beschlossenen Leitziele
70 waren,

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/0762-01	Termin 12.05.2015	Planungsausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	--------------------------

- 72 ➤ die Entwicklung und Erneuerung von Wohnquartieren durch Neuschaffung von qualitativem,
73 energieeffizientem und barrierefreiem Wohnraum zu unterstützen,
74
75 ➤ maßnahmeorientierte und kooperativ entwickelte kommunale wohnungspolitische Handlungskon-
76 zepte für eine zukunftsfeste Quartiersentwicklung zu nutzen,
77
78 ➤ die Quartiere demografiefest und sozial adäquat weiter zu entwickeln, um Segregationsprozessen
79 entgegenzuwirken,
80
81 ➤ preiswerten Wohnraum für Haushalte mit geringem Einkommen zu schaffen und ihnen die Teil-
82 habe am Wohnungsmarkt zu ermöglichen,
83
84 ➤ den Hochschulstandort Nordrhein-Westfalen durch Ausweitung des Angebots an studentischem
85 Wohnraum zu stärken,
86
87 ➤ die energetische Optimierung und Sanierung des Wohnungsbestandes zu forcieren, um Wohn-
88 nebenkosten einzusparen und den CO2 Ausstoß zu verringern,
89
90 ➤ die Umstrukturierung im Wohnungsbestand aufgrund von veränderten Haushaltsstrukturen und
91 Nutzungsanforderungen durch entsprechende Förderangebote zu unterstützen,
92
93 ➤ die Entwicklung innovativer Qualitätsvorgaben mittels des experimentellen Wohnungsbaus als Teil
94 der sozialen Wohnraumförderung zu nutzen.
95

96 Das Förderergebnis für Nordrhein-Westfalen für das Jahr 2014 stellt sich wie folgt dar:
97

98 ➤ Mietwohnungsbau	3.545 Wohneinheiten	396,586 Mio. EUR
99 ➤ Eigentumsmaßnahmen	783 Wohneinheiten	63,333 Mio. EUR
100 ➤ Bestandsförderung	1.805 Wohneinheiten	37,179 Mio. EUR
101 ➤ Wohnheimplätze	580 Wohneinheiten	26,367 Mio. EUR
102 Gesamt	6.713 Wohneinheiten	523,465 Mio. EUR

105 1.2 Förderung in Oberhausen

107 Die Stadt Oberhausen nimmt die Aufgabe Wohnungsraumförderung als Pflichtaufgabe zur Erfüllung
108 nach Weisung wahr; sie ist Bewilligungsbehörde. Mit der Veröffentlichung des Wohnraumförderungs-
109 programms 2014 und der Bekanntgabe der Wohnraumförderungsbestimmungen wurden die Bewilli-
110 gungsbehörden ermächtigt, alle Anträge zu bewilligen, die eine sog. „Bewilligungsreife“ erlangen.
111

112 Der Bewilligungsschluss im abgelaufenen Förderjahr wurde wiederum auf den 30.11.2014 terminiert.
113 Bezogen auf den im Wohnraumförderungsprogramm festgelegten Meldestichtag 31.12.2014 gab es
114 beim Baustein Eigentumsförderung **5 Anträge**, die sich noch in der Bewilligungsphase befanden. Die
115 Zahl der Anträge ist mit einem Fördervolumen von **398.800 EUR** gleichzusetzen. Mit einer Bewilli-
116 gung der Anträge ist kurzfristig zu rechnen.
117

118 Bei den Förderbausteinen Mietwohnungsbau und Bestandsförderung wurden alle laufenden Anträge
119 bewilligt. Einige Anträge im Rahmen der Mietwohnungsförderung wurden auf Bitten der Investoren in
120 das Jahr 2015 verschoben.
121

122 Nachstehend werden die einzelnen Förderbereiche differenziert dargestellt.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/0762-01	Termin 12.05.2015	Planungsausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	--------------------------

1.2.1 Eigentumsmaßnahmen

Für das Bewilligungsjahr 2014 wurde der Stadt Oberhausen für die Eigentumsförderung, also für die Fördervarianten

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

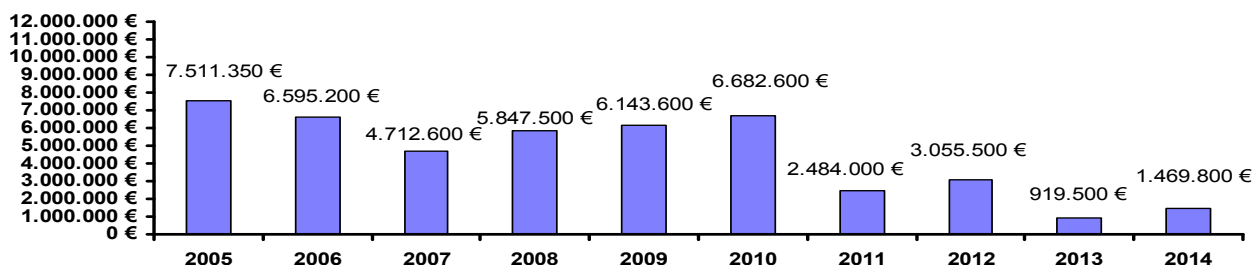
ein Budget von **1.700.000 EUR** zugewiesen.

Im abgelaufenen Förderjahr 2014 wurden seitens der Bewilligungsbehörde Oberhausen Förderzusagen in Höhe von insgesamt **1.469.800 EUR** ausgesprochen, was einer auf das Zuteilungsbudget bezogene Zielerreichungsquote von **86,45 %** entspricht. Geschaffen werden konnten insgesamt **16 Wohneinheiten**. Auch in Oberhausen ist seit geraumer Zeit der Trend erkennbar, dass aufgrund von finanziellen und förderrelevanten Einschnitten der Baustein Eigentumsförderung nicht mehr den Stellenwert vergangener Jahre hat.

Mit der Fördersumme von **1.469.800 EUR** werden Investitionen (Baukosten) in Höhe von rund **4,3 Mio. EUR** angestoßen.

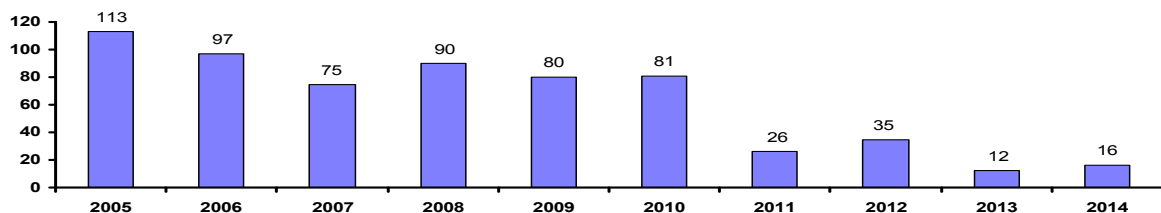
Fachbereich 5-4-40
Wohnungsbauförderung

Förderung von Eigentumsmaßnahmen (€)
Abbildung 1



Fachbereich 5-4-40
Wohnungsbauförderung

Förderung von Eigentumsmaßnahmen (WE)
Abbildung 2



Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/0762-01	Termin 12.05.2015	Planungsausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	--------------------------

149 1.2.2 Mietwohnungsbau

150
151 Der Stadt Oberhausen stand für das Förderjahr 2014 ein Budget von **3.800.000 EUR** zur Verfügung,
152 welches aufgrund einer Quartiersentwicklungsmaßnahme um **3.285.000 EUR** auf insgesamt
153 **7.086.000 EUR** erhöht wurde. Bewilligungen wurden in Höhe von insgesamt **7.086.200 EUR** (Ziel-
154 erreichungsquote von **100 %**) ausgesprochen. Die geringfügige Überschreitung des eigentlichen
155 Gesamtbudgets ist aufgrund der Fördervorschriften bis zu einer Höhe von 20.000 EUR möglich. Mit
156 diesem Fördervolumen wurden im abgelaufenen Jahr **81 Wohneinheiten** gefördert. Der Betrag des
157 im Förderjahr 2014 neu eingeführten Tilgungsnachlasses beläuft sich, bezogen auf die Fördersumme
158 von **7.086.200 EUR**, auf insgesamt **221.500 EUR**.

159
160 Im Ergebnis werden mit der Fördersumme von **7.086.200 EUR** in Oberhausen Investitionen in Höhe
161 von rund **17,02 Mio. EUR** angestoßen.

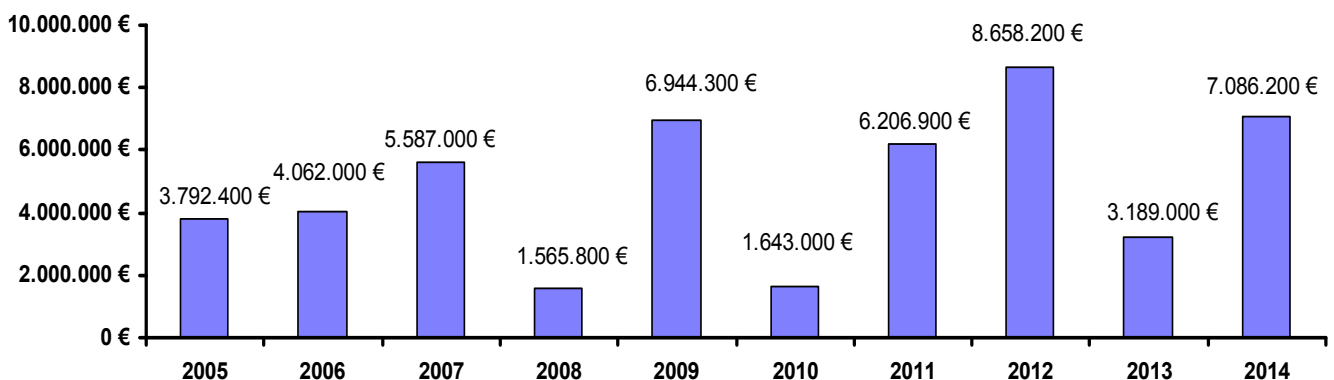
162
163 **Folgende Objekte konnten gefördert werden:**

164			
165	➤ Luchs-/Dachsstraße, 46147 Oberhausen	48 WE	3.285.800 EUR
166	➤ Rosenstraße 47, 46049 Oberhausen	9 WE	1.168.800 EUR
167	➤ Katharinenstraße 90, 46049 Oberhausen	7 WE	801.700 EUR
168	➤ Zilianplatz 6, 46145 Oberhausen	13 WE	1.467.500 EUR
169	➤ Hülskathstraße 41, 43, 46149 Oberhausen	4 WE	362.400 EUR

170
171 Wie bereits unter Punkt 1.2 des Berichtes erwähnt, wurde von Seiten einiger Investoren die Bitte
172 geäußert, die gestellten Anträge hinsichtlich einer möglichen Bewilligung in das Jahr 2015 zu ver-
173 schieben. Hierbei handelt es sich um insgesamt zwei Förderanträge mit einem Gesamtfördervolumen
174 von ca. 4,2 Mio. EUR. Mit dieser Summe ist die Förderung von ca. 45 Wohneinheiten verbunden.
175 Wäre es im abgelaufenen Jahr zu einer Förderung gekommen, hätte es zu einer weiteren Budget-
176 aufstockung seitens des zuständigen Ministeriums kommen müssen.

177
178 Die Abbildung 3 und 4 zeigt den Verlauf der Mietwohnungsförderung für den Zeitraum 2005 bis 2014.

179

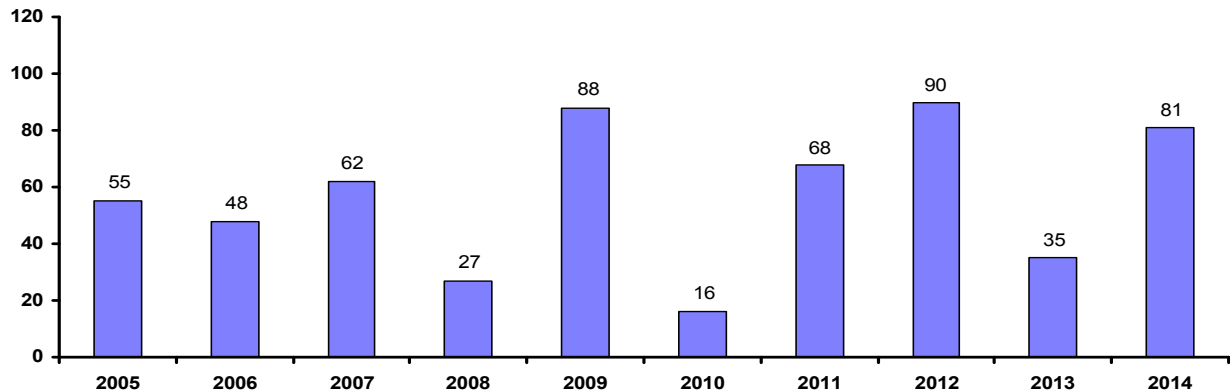


180

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/0762-01	Termin 12.05.2015	Planungsausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	--------------------------

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 2014 stellte das Land wie schon im Vorjahr im Rahmen der Bestandsförderung **150 Mio. EUR** zur Verfügung, davon wurde der Stadt Oberhausen ein Budget von **980.000 EUR** zugewiesen. Es wurden Bewilligungen in Höhe des zugeteilten Budgets ausgesprochen, die Förderung umfasste insgesamt **34 Wohneinheiten** (Zielerreichungsquote von **100 %**). Der in 2014 auch bei der Bestandsförderung eingeführte Tilgungsnachlass belief sich im abgelaufenen Förderjahr, ausgehend von der Fördersumme **980.000 EUR**, auf insgesamt **182.380 EUR**.

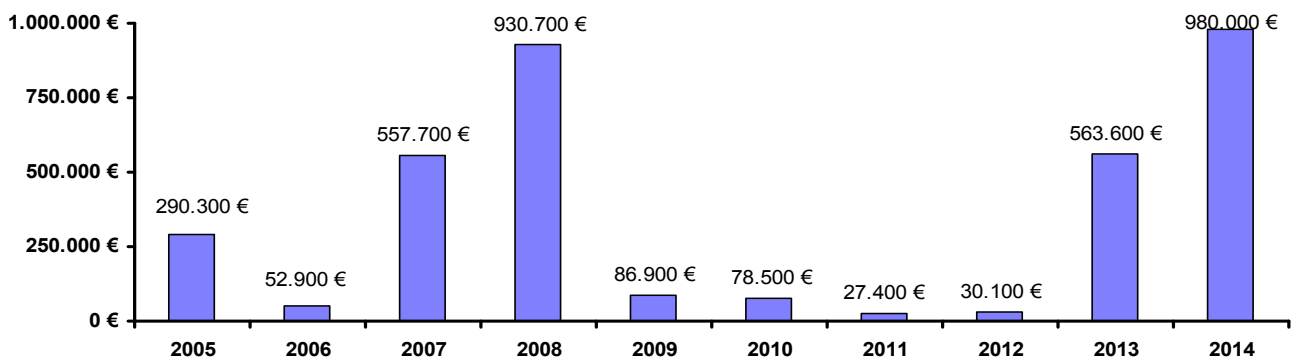
Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/0762-01	Termin 12.05.2015	Planungsausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	--------------------------

Seit dem Inkrafttreten 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 es bei dem Programmteil „Bestandsförderung“ im abgelaufenen Förderjahr in Oberhausen zu einer weiteren Steigerung gekommen ist. Folgende Einzelobjekte sind, insbesondere auch unter energetischen Gesichtspunkten, modernisiert worden:

➤ Am Grafenbusch 12, 46047 Oberhausen	1 WE	68.100 EUR
➤ Nohlstraße 56/Marktstraße 116, 46045 Oberhausen	10 WE	206.000 EUR
➤ Richard-Dehmel-Straße 67, 69, 46147 Oberhausen	11 WE	246.200 EUR
➤ Hülskathstraße 41, 43, 46149 Oberhausen	12 WE	459.700 EUR

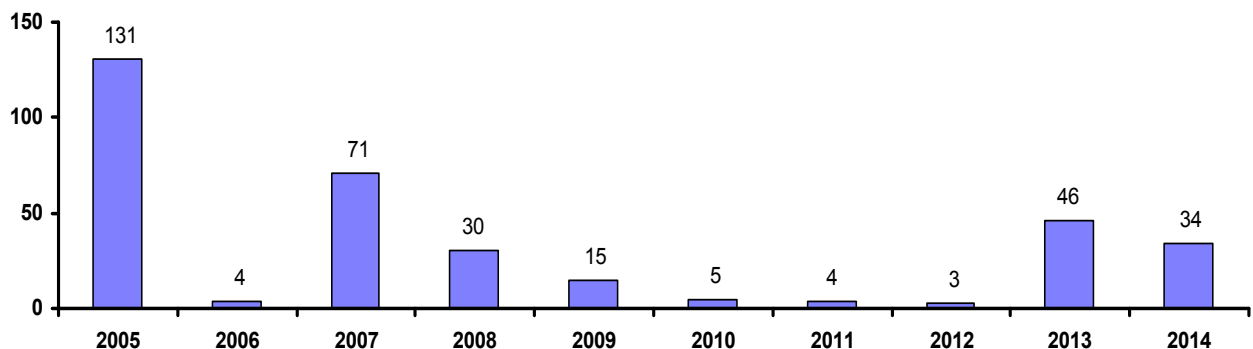
Fachbereich 5-4-40
Wohnungsbauförderung

Förderung von Bestandsmaßnahmen (€)
Abbildung 5



Fachbereich 5-4-40
Wohnungsbauförderung

Förderung von Bestandsmaßnahmen (WE)
Abbildung 6



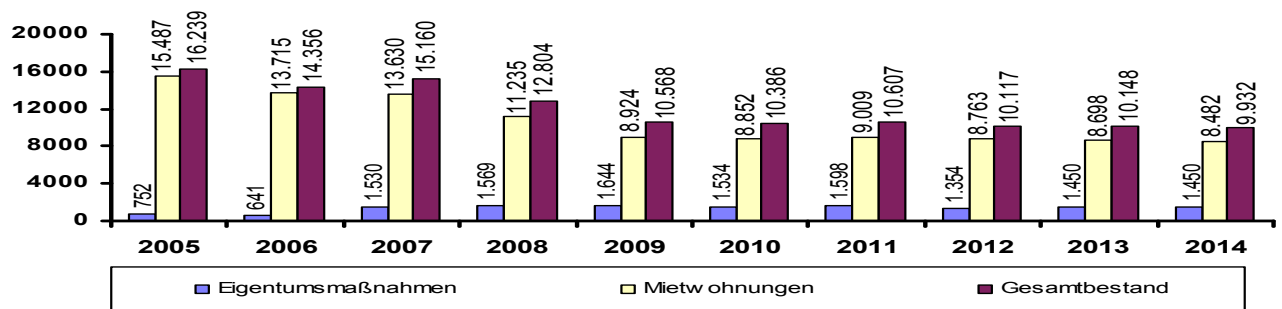
Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/0762-01	Termin 12.05.2015	Planungsausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	--------------------------

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 2019. 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.

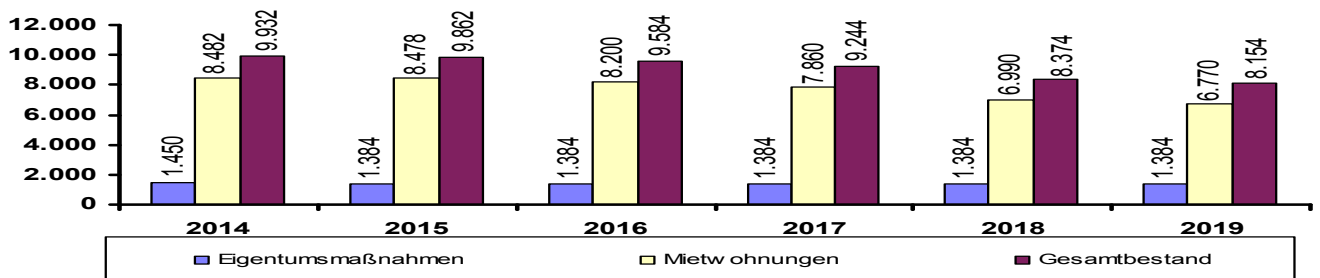
Fachbereich 5-4-40
Wohnungsbauförderung

Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes in
Oberhausen 2005 - 2014
Abbildung 7

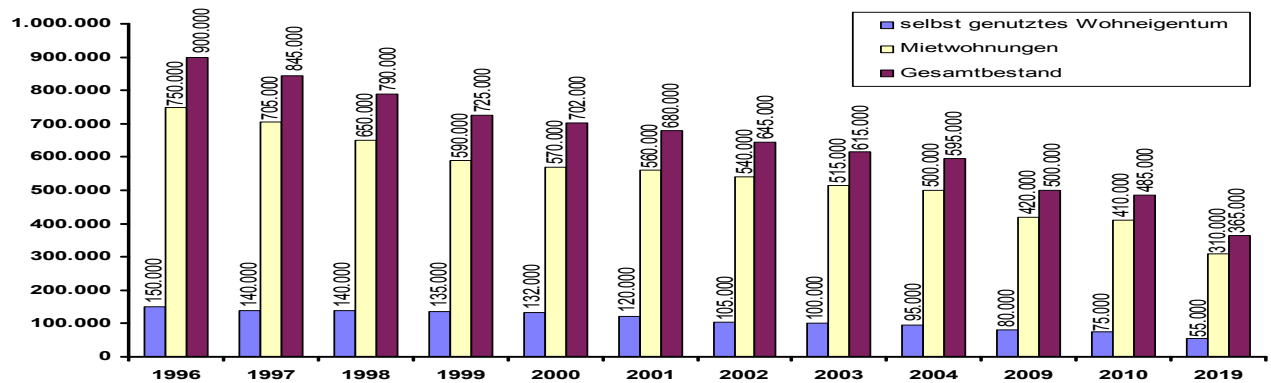


Fachbereich 5-4-40
Städtebaul. Maßnahmen,
Wohnungsbauförderung

Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes in Oberhausen
bis 2019
Abbildung 8



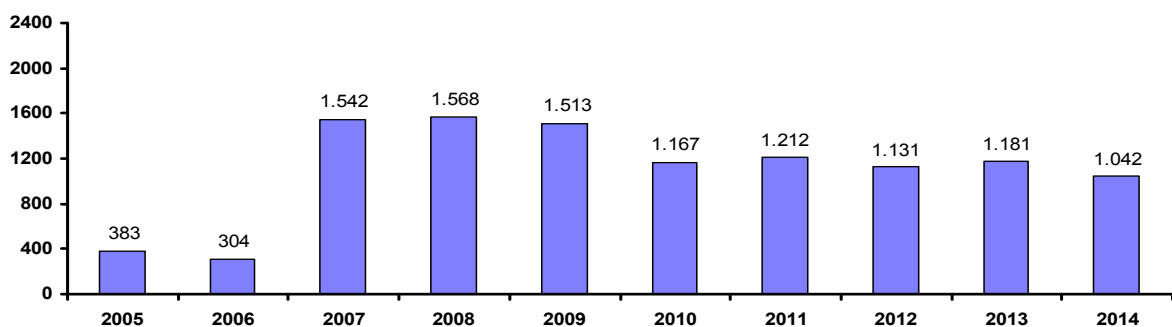
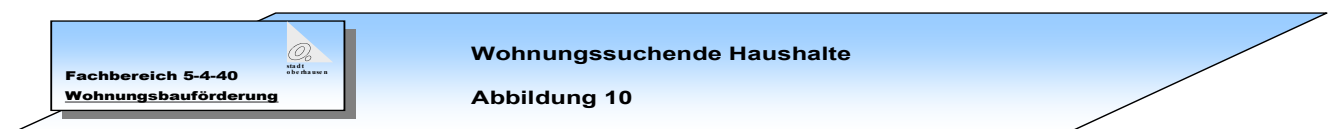
Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/0762-01	Termin 12.05.2015	Planungsausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	--------------------------



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 geringer Wert 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.



Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/0762-01	Termin 12.05.2015	Planungsausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	--------------------------

271 **3.2 Wohnungsvermittlungen**

272
273 Im Jahr 2014 wurden ausgestellt

- 274
275 ➤ 621 allgemeine Wohnberechtigungsscheine,
276 ➤ 353 gezielte Wohnberechtigungsscheine,
277 ➤ 123 Freistellungen gemäß § 19 WFNG.

278 279 280 **4. Förderung 2015**

281 282 283 **4.1 Wohnraumförderungsprogramm 2014 bis 2017 des Landes NRW**

284
285 Das für die 16. Legislaturperiode aufgelegte mehrjährige Wohnraumförderungsprogramm 2014 bis
286 2017 ist am 22.01.2015 bekannt gegeben worden und hat ein Mittelvolumen von 800 Mio. EUR. Die-
287 ses Mehrjahresprogramm soll gleichermaßen an Investoren und Kommunen ein Signal der Verläss-
288 lichkeit der Wohnraumförderung des Landes richten. Die verbesserte Planbarkeit wird die Ausfinan-
289 zierung auch größerer Fördermaßnahmen über mehrere Jahre hinweg und Maßnahmen zur ab-
290 schnittsweisen Umsetzung von Quartierskonzepten erleichtern.

291
292 Das jährliche Programmvolumen verteilt sich - wie auch schon im Jahr 2014 - auf folgende Förder-
293 schwerpunkte

- 294
295 ➤ Eigentumsförderung 80 Mio. EUR
296 ➤ Mietwohnungsförderung 450 Mio. EUR
297 ➤ Bestandsförderung 150 Mio. EUR
298 ➤ Quartiersentwicklung 70 Mio. EUR
299 ➤ Förderung von studentischem Wohnraum 50 Mio. EUR

300
301 Auch die von der Landesregierung beschlossenen Leitziele 2014 bis 2017 entsprechen denen des
302 Vorjahres und sind bereits unter Punkt 1.1 des Berichtes aufgeführt. Auf eine Wiederholung wird an
303 dieser Stelle verzichtet.

304
305 Für das Förderjahr 2015 bleibt festzuhalten, dass keine materiellen Veränderungen erfolgen. Die För-
306 dersätze bleiben unverändert. Im Rahmen der Dienstbesprechung am 28.01.2015 wurde von Vertre-
307 tern des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr mitgeteilt, dass nicht ver-
308 ausgabte Mittel des Programmjahres 2014 eventuell auch noch im Jahr 2015 Verwendung finden
309 können.

310 311 312 **4.1 Eigentumsmaßnahmen**

313
314 Die Förderung der Neuschaffung und des Ersterwerbs selbst genutzten Wohneigentums erfolgt
315 grundsätzlich nur noch in Kommunen mit hohem oder überdurchschnittlichem Bedarfsniveau. Auf-
316 grund der Zuordnung Oberhausens zum überdurchschnittlichen Bedarfsniveau kann auch im Jahr
317 2015 eine Förderung in den genannten Segmenten erfolgen. Eine Förderung des Erwerbs vorhande-
318 nen Wohnraums ist unabhängig von der Zuordnung der jeweiligen Kommune zu einem der Bedarf-
319 niveaus möglich.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/0762-01	Termin 12.05.2015	Planungsausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	--------------------------

321 Die Bewilligungsbehörden in Nordrhein-Westfalen sind mit Bekanntgabe ermächtigt, alle Eigen-
322 tumsmaßnahmen zu fördern bzw. zu bewilligen, sofern hierfür die Voraussetzungen vorliegen. Für
323 das Förderjahr 2015 wurde für die Eigentumsförderung allerdings keine Budgetierung mehr vorge-
324 nommen, vielmehr kehrte man zu der bereits vor Jahren praktizierten Stichtagsregelung zurück.
325 Diese Regelung gilt aber vorerst nur bis zum 30.06.2015, danach wird das zuständige Ministerium für
326 den Rest des Förderjahres 2015 eine neue Entscheidung treffen.

327
328 Nennenswerte Punkte in der Eigentumsförderung 2015 sind

- 329
- 330 ➤ aufgrund der neuen Gebietskulissen erfolgt die Einstufung Oberhausens in die Kostenkategorie
- 331 K 3 (alt: 2)
- 332
- 333 ➤ Antragsteller erhalten aufgrund der Zuordnung in K 3 eine Grundpauschale von 73.000 EUR (alt:
- 334 63.000 EUR)
- 335
- 336 ➤ Erhöhung des Zusatzdarlehens „Kinderbonus“ auf 10.000 EUR pro Kind (alt: 5.000 EUR)
- 337
- 338 ➤ geringfügige Anhebung des Mindestrückbehaltes (Bonitätsfrage)
- 339
- 340 ➤ Erhöhung des Tilgungssatzes auf Antrag möglich (2% statt 1%)
- 341
- 342

343 **4.2 Mietwohnungen**

344
345 Im Gegensatz zu den vergangenen Jahren, erfolgten bei der Förderung von Mietwohnungen lediglich
346 geringfügige Veränderungen, so z. B.

- 347
- 348 ➤ Neuordnung beim sog. „Brachflächendarlehen“
- 349
- 350 ➤ weitere Vereinfachungen bzw. Verbesserungen bei der sog. „mittelbaren Belegung“
- 351
- 352 ➤ Erhöhung des Tilgungssatzes auf Antrag möglich (2% statt 1%)
- 353

354 Für das laufende Jahr hat Oberhausen eine Zuteilung für die Mietwohnungsförderung von **5.100.000**
355 **EUR** erhalten. Etwaige Förderkontingente für

- 356
- 357 ➤ Maßnahmen der Quartiersentwicklung
- 358
- 359 ➤ Wohnraum für Studierende
- 360
- 361 ➤ eine sog. Komplettförderung
- 362
- 363 ➤ Maßnahmen aus einem kommunalen Handlungskonzept
- 364
- 365 ➤ Maßnahmen im experimentellen Wohnungsbau
- 366

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

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/0762-01	Termin 12.05.2015	Planungsausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	--------------------------

370 Der Stadt Oberhausen liegen momentan Anträge für folgende Objekte vor:

371			
372	➤ Edmundstraße , 46149 Oberhausen	15 WE	1.132.000 EUR
373	➤ Königsberger Straße, 46047 Oberhausen	30 WE	2.903.500 EUR
374	➤ Bahnhofstraße 60, 46145 Oberhausen	20 WE	2.746.000 EUR

375
376 Das Fördervolumen beläuft sich auf ca. **6,8 Mio. EUR**, weitere Anträge für 2015 wurden von ver-
377 schiedenen Investoren avisiert.

378
379 Nach aktueller Einschätzung wird das zur Verfügung stehende Budget nicht ausreichen, um alle vor-
380 handenen Förderanträge zu bewilligen. Um dieses Ziel jedoch zu erreichen wird versucht, das vom
381 Land zur Verfügung gestellte Fördervolumen zu erhöhen oder Maßnahmen der Quartiersentwicklung
382 anzustreben.

383

384

385 **4.3 Bestandsförderung**

386

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

390

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

395

396 Folgende Änderungen der Bestandsvorschriften sind für das Förderjahr 2015 erfolgt:

397

- 398 ➤ Baustein „Reduzierung von Barrieren/Modernisierung“
399 - Fördersatz bei Mietwohnungen: 80% (alt: 50%)
400 - Fördersatz bei Eigentum: 85% (alt: 50%)
401 - Darlehenshöchstbetrag pro WE: 25.000 EUR (alt: 15.000 EUR)

402

- 403 ➤ Baustein „Vollstationäre Pflegeeinrichtungen“
404 - keine Einkommensprüfung mehr
405 - 70.000 EUR pro Pflegewohnplatz (alt: 60.000 EUR)

406

- 407 ➤ Baustein „Hoch verdichtete Wohnungsbestände der 60er und 70er Jahre“
408 - Förderfähig sind nicht nur Sozialwohnungen
409 - Kombination mit Energieeffizienz und Barrierereduzierungen möglich
410 - Fördersatz 80% (alt: 50%)

411

- 412 ➤ Baustein „Denkmalgeschützter Wohnraum“
413 - Klarstellung bei der Zielgruppe

414

- 415 ➤ Baustein „Energieeffizienz“
416 - Fördersatz bei Eigentum: 85% (alt: 80%)

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/0762-01	Termin 12.05.2015	Planungsausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	--------------------------

418 Die **Reduzierung von Barrieren im Bestand** bleibt ein wichtiges wohnungspolitisches Ziel. Insbe-
419 sondere für ältere und pflegebedürftige, aber auch für alle anderen Menschen mit Mobilitätsein-
420 schränkungen gilt es, Wohnqualitäten zu schaffen, die ein Wohnen mit Komfort in allen Lebenslagen
421 und in jedem Alter ermöglichen. Dazu zählt die Schaffung von barrierearmen Standards im Bestand.
422 Förderfähig sind bauliche Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren in bestehenden Mietwohnun-
423 gen, Eigenheimen und Eigentumswohnungen. Die Förderung erfolgt **ohne Einhaltung von Sozial-**
424 **bindungen** (Mietpreis- und Belegungsbindung).

425
426 Um die **energetische Erneuerung des Wohnungsbestandes** zu forcieren, werden vorrangig Maß-
427 nahmen zur Steigerung der Energieeffizienz in Mietwohnungen und in selbst genutztem Wohneigen-
428 tum gefördert. Dieses Förderangebot **mit Sozialbindungen** verfolgt folgende wohnungs- und sozial-
429 politische Ziele:

- 430
- 431 ➤ sozial tragbare (Warm-) Mieten für den Mietwohnungsbestand
- 432
- 433 ➤ tragbare Finanzierungsbelastungen und Nebenkosten bei selbst genutzten Eigentum
- 434
- 435 ➤ attraktive, langfristige Förderkonditionen auch bei **Kombinationsmaßnahmen** zum Abbau von
- 436 Barrieren und energetischer Sanierung
- 437

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

443
444 Für das Jahr 2015 wurde der Stadt Oberhausen durch das Land für den Förderbaustein Bestandsför-
445 derung im Rahmen der Budgetierung ein Betrag von **980.000 EUR** zugewiesen, bei entsprechendem
446 Bedarf kann eine Aufstockung erfolgen.

447
448 Aktuell liegen der Stadt Oberhausen folgende Anträge für die Bestandsförderung vor:

- 449
- 450 ➤ Richard-Dehmel-Straße 71 - 77, 46119 Oberhausen 16 WE 412.600 EUR
- 451 ➤ Am Dicken Stein 2 - 6, 46119 Oberhausen 10 WE 288.600 EUR
- 452 ➤ Am Dicken Stein 8 - 12, 46119 Oberhausen 10 WE 280.300 EUR
- 453

454 Nach jetziger Einschätzung wird für die anstehenden Bewilligungen das gesamte zugewiesene Bud-
455 get benötigt. Für die Bewilligung weiterer Anträge ist dann die Budgetaufstockung beim zuständigen
456 Ministerium erforderlich.