

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/1662-01	Termin 03.05.2016	Planungsausschuss		
<u>Bericht / Mitteilung</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
03.05.2016	Planungsausschuss	K			

Berichtsgegenstand

"Wohnungsbauförderung"

- Jahresbericht 2015/Förderung 2016 -

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 Dauerpflegereinrichtungen
- 11 ➤ die Verbesserung der Energieeffizienz durch Wärmedämmung/Heizungseinbau
- 12 ➤ Quartiersentwicklung und
- 13 ➤ Wohnraum für Studierende
- 14
- 15 Aufgezeigt werden die für das Jahr 2015 relevanten Daten und Fakten sowie ein Ausblick auf das
- 16 Förderjahr 2016 bezogen auf Nordrhein-Westfalen und Oberhausen.

stellv. Bereichsleiter Bereich 5-4	Dezernentin Dezernat 4 Umwelt, Gesundheit, ökologische Stadtentwick- lung und -planung	Kämmerer	Oberbürgermeister
Dittberner Datum 19.04.2016	Lauxen Datum 19.04.2016	Datum	Datum
* Vorlage zur: * Ergebnis : Beteiligung:			
Kenntnisnahme (K) Kenntnisnahme (K) Personalrat []			
Gleichstellungsstelle []			

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/1662-01	Termin 03.05.2016	Planungsausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	--------------------------

18 1. Wohnungsbauförderung

19

20

21 1.1 Wohnraumförderungsprogramm 2015 des Landes NRW

22

23 Das Wohnraumförderungsprogramm 2015 hatte wie auch in den vergangenen Jahren ein Finanzvolu-
 24 men von 800 Mio. EUR. Davon erhielten die Bewilligungsbehörden 680 Mio. EUR überwiegend als
 25 Budgets, mit denen die Kommunen Wohnraum fördern konnten, der der Entwicklung und Stabili-
 26 sierung ihrer Quartiere diene oder dem örtlichen Bedarf an preiswertem Wohnraum für die Zielgrup-
 27 pe entsprach. Für Projekte, die auf der Grundlage von kommunalen wohnungswirtschaftlichen Hand-
 28 lungskonzepten entwickelt wurden, waren 70 Mio. EUR reserviert. Ziel war bzw. ist es, das Quartier
 29 vor Ort zu entwickeln, wobei das Land die Rahmenbedingungen setzt. Einen besonderen Schwer-
 30 punkt bildete die Förderung von Wohnraum für Studierende, hierfür standen 50 Mio. EUR zur Verfü-
 31 gung.

32

33 Die im letzten Jahr deutlich gestiegene Zahl an Flüchtlingen war bzw. ist für alle Beteiligten eine
 34 große Herausforderung. Die Landesregierung NRW setzt sich dafür ein, dass bezahlbarer Wohnraum
 35 schnell und unbürokratisch geschaffen werden kann. Hierzu werden seitens des Landes die zwei
 36 Förderbausteine

37

38 ➤ NRW.BANK.Flüchtlingsunterkünfte

39 ➤ Richtlinie zur Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge

40

41 angeboten. Während der Baustein „NRW.BANK.Flüchtlingsunterkünfte“ aus nicht in Anspruch
 42 genommener Wohnraumfördermittel der vergangenen Jahre ausschließlich für Kommunen zur
 43 Finanzierung von Erwerb, Neubau, Modernisierung oder auch Ausstattung von Flüchtlingsunterkün-
 44 ten bis hin zu Containerlösungen vom Ministerium und der NRW.BANK aufgelegt wurde, hat das
 45 Land NRW zusätzlich das Förderprogramm „Richtlinie zur Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge“
 46 geschaffen. Diese Richtlinie soll insbesondere die Wohnungswirtschaft, kommunale Wohnungsunter-
 47 nehmen und private Investoren gezielt bei der Schaffung und Herrichtung von Wohnraum für
 48 Flüchtlinge unterstützen. Die Bewilligung der Darlehen nach der genannten Vorschrift erfolgt aus
 49 Mitteln des jeweils aktuellen Wohnraumförderungsprogramms.

50

51

52 Die Förderbudgets verteilen sich auf die Bausteine

53

54 ➤ Eigentumsförderung 80 Mio. EUR

55 ➤ Mietwohnungsförderung 450 Mio. EUR

56 ➤ Bestandsförderung 150 Mio. EUR

57 ➤ Quartiersentwicklung 70 Mio. EUR

58 ➤ Förderung von studentischem Wohnraum 50 Mio. EUR

59

60 Die von der Landesregierung für das Wohnraumförderungsprogramm 2015 beschlossenen Leitziele
 61 waren,

62

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

65

66 ➤ die Quartiere demografiefest und sozial adäquat weiter zu entwickeln, um Segregationspro-
 67 zessen entgegenzuwirken,

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/1662-01	Termin 03.05.2016	Planungsausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	--------------------------

- 69 ➤ die Entwicklung und Erneuerung von Wohnquartieren durch Neuschaffung von qualität-
70 vollem, energieeffizientem und barrierefreiem Wohnraum zu unterstützen,
71
72 ➤ maßnahmeorientierte und kooperativ entwickelte kommunale wohnungspolitische Hand-
73 lungskonzepte für eine zukunftsfeste Quartiersentwicklung zu nutzen,
74
75 ➤ Flüchtlingen und Asylbewerbern geeigneten Wohnraum zur Verfügung zu stellen und damit
76 einen wesentlichen Beitrag zur Integration dieser Personengruppe zu leisten,
77
78 ➤ den Hochschulstandort Nordrhein-Westfalen durch Ausweitung des Angebots an studen-
79 tischem Wohnraum zu stärken,
80
81 ➤ die energetische Optimierung und Sanierung des Wohnungsbestandes zu forcieren, um
82 Wohnnebenkosten einzusparen und den CO2 Ausstoß zu verringern,
83
84 ➤ die Umstrukturierung im Wohnungsbestand aufgrund von veränderten Haushaltsstrukturen
85 und Nutzungsanforderungen durch entsprechende Förderangebote zu unterstützen,
86
87 ➤ die Entwicklung innovativer Qualitätsvorgaben mittels des experimentellen Wohnungsbaus
88 als Teil der sozialen Wohnraumförderung zu nutzen.
89

90 Das Förderergebnis für Nordrhein-Westfalen für das Jahr 2015 stellt sich wie folgt dar:

91			
92 ➤ Mietwohnungsbau	4.591 Wohneinheiten	462,839 Mio. EUR	
93 ➤ Eigentumsmaßnahmen	319 Wohneinheiten	32,444 Mio. EUR	
94 ➤ Bestandsförderung	3.293 Wohneinheiten	126,530 Mio. EUR	
95 ➤ Wohnheimplätze	992 Wohneinheiten	47,156 Mio. EUR	
96 Gesamt	9.195 Wohneinheiten	668,969 Mio. EUR	
97			
98			

99 1.2 Förderung in Oberhausen

100
101 Die Stadt Oberhausen nimmt die Aufgabe Wohnungsbauförderung als Pflichtaufgabe zur Erfüllung
102 nach Weisung wahr; sie ist Bewilligungsbehörde. Mit der Veröffentlichung des Wohnraumförderungs-
103 programms 2015 und der Bekanntgabe der Wohnraumförderungsbestimmungen wurden die
104 Bewilligungsbehörden ermächtigt, alle Anträge zu bewilligen, die eine sog. „Bewilligungsreife“ erlan-
105 gen.
106

107 Der Bewilligungsschluss im abgelaufenen Förderjahr wurde wiederum auf den 30.11. terminiert.
108 Bezogen auf den im Wohnraumförderungsprogramm festgelegten Meldestichtag 31.12.2015 gab es
109 beim Baustein Eigentumsförderung **4 Anträge**, die sich noch in der Bewilligungsphase befanden.
110 Zwischenzeitlich wurden 3 Anträge bewilligt, mit einer Bewilligung des noch vorliegenden Antrages ist
111 kurzfristig zu rechnen.
112

113 Bei den Förderbausteinen Mietwohnungsbau und Bestandsförderung wurden alle laufenden Anträge
114 bewilligt.
115

116 Nachstehend werden die einzelnen Förderbereiche differenziert dargestellt.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/1662-01	Termin 03.05.2016	Planungsausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	--------------------------

118 1.2.1 Eigentumsmaßnahmen

119 Für das Bewilligungsjahr 2015 wurde der Stadt Oberhausen für die Eigentumsförderung, also für die
120 Fördervarianten

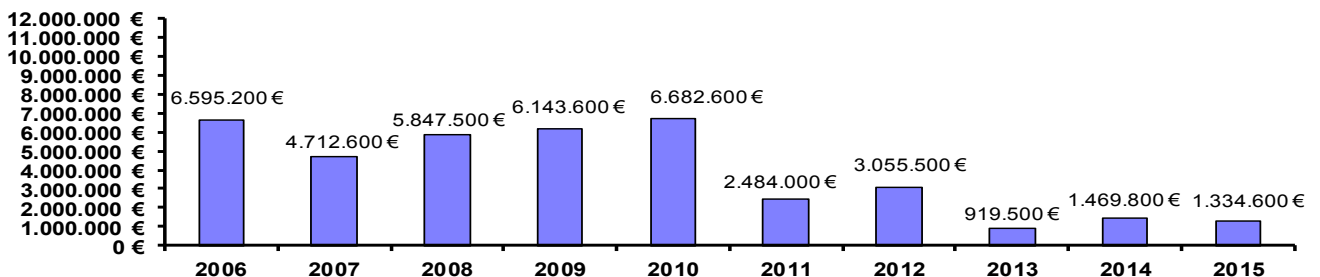
- 121
- 122
- 123 ➤ Neubau von Familienheimen
- 124 ➤ Neubau von Eigentumswohnungen
- 125 ➤ Erwerb von vorhandenem Wohnraum
- 126

127 im Gegensatz zu den vergangenen Jahren kein Budget zugewiesen. Hierdurch bedingt war es
128 möglich, alle „bewilligungsreifen“ Anträge bis zum vorgegebenen Stichtag 30.11.2015 zu bescheiden.

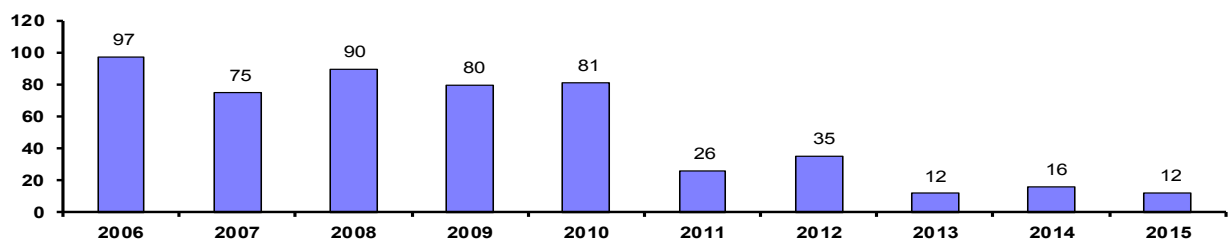
129
130 Im abgelaufenen Förderjahr 2015 wurden seitens der Bewilligungsbehörde Oberhausen Förderzusa-
131 gen in Höhe von insgesamt **1.334.600 EUR** ausgesprochen, geschaffen werden konnten insgesamt
132 **12 Wohneinheiten**.

133
134 Mit der Fördersumme von **1.334.600 EUR** werden Investitionen (Baukosten) in Höhe von rund **3,2**
135 **Mio. EUR** angestoßen.

136



137



138

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/1662-01	Termin 03.05.2016	Planungsausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	--------------------------

140 1.2.2 Mietwohnungsbau

141
142 Der Stadt Oberhausen stand für das Förderjahr 2015 ein Budget von **5.100.000 EUR** zur Verfügung,
143 welches aufgrund der vorliegenden Förderanträge um **9.836.900 EUR** auf insgesamt **14.936.900**
144 **EUR** erhöht wurde. Bewilligungen wurden in Höhe von insgesamt **14.936.900 EUR** ausgesprochen.
145 Mit diesem Fördervolumen konnten im abgelaufenen Jahr **159 Wohneinheiten** gefördert werden,
146 davon 76 Wohneinheiten auf Grundlage der im Jahr 2015 neugeschaffenen Richtlinie zur Förderung
147 von Wohnraum für Flüchtlinge.

148
149 Im Ergebnis werden mit der Fördersumme von **14.936.900 EUR** in Oberhausen Investitionen in Höhe
150 von rund **21,9 Mio. EUR** angestoßen.

151
152 Folgende Objekte konnten gefördert werden:

153			
154	➤ Julius-Brecht-Anger 39, 46147 Oberhausen	6 WE	598.900 EUR
155	➤ Königsberger Straße, 46047 Oberhausen	30 WE	3.049.500 EUR
156	➤ Lothringer Straße 5-7, 46045 Oberhausen	6 WE*	220.000 EUR
157	➤ Marktstraße 41, 46045 Oberhausen	5 WE*	359.800 EUR
158	➤ Steinbrinkstraße (A), 46145 Oberhausen	47 WE	5.215.000 EUR
159	➤ Steinbrinkstraße (B), 46145 Oberhausen	47 WE*	5.098.000 EUR
160	➤ Taunusstraße 112, 46119 Oberhausen	4 WE*	153.400 EUR
161	➤ Uhlandstraße 79, 46047 Oberhausen	14 WE*	242.300 EUR

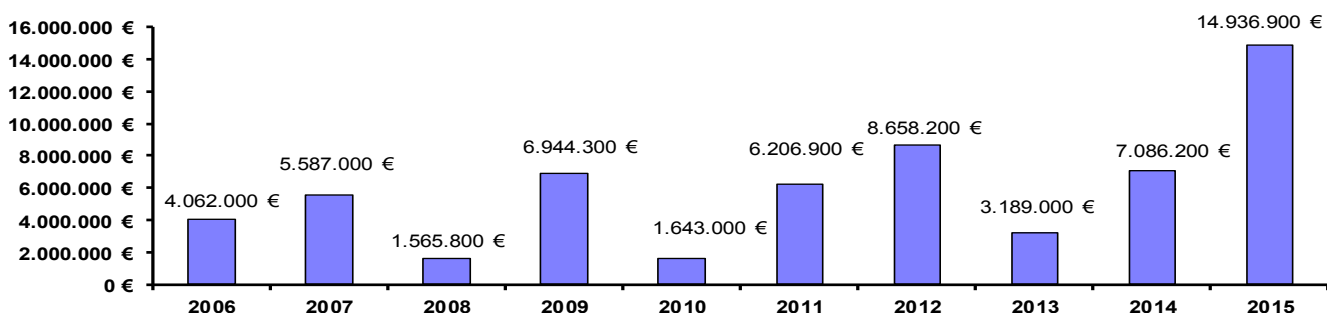
162
163 * Richtlinie zur Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge (insgesamt 76 Wohneinheiten)

164
165 Die Abbildung 3 und 4 zeigt den Verlauf der Mietwohnungsförderung für den Zeitraum 2006 bis 2015.

166
167



Förderung von Mietwohnungen (€)
Abbildung 3

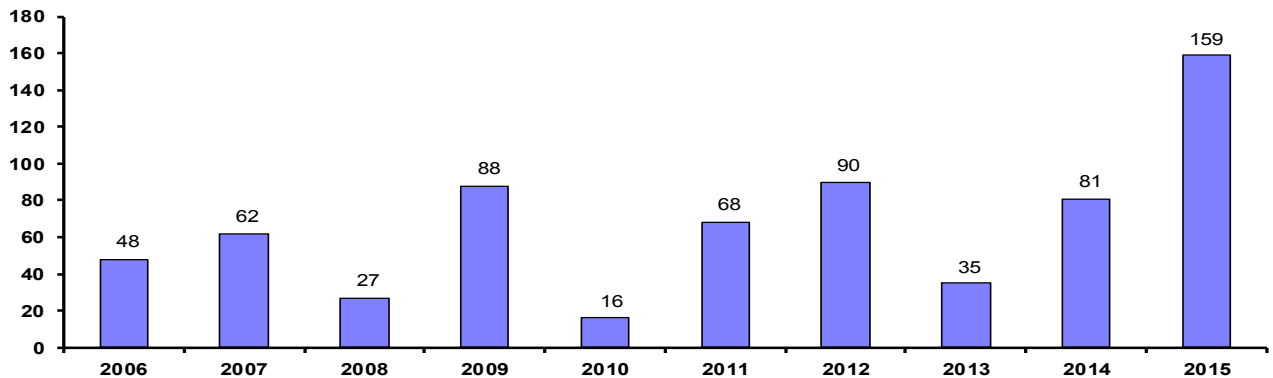


168
169

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/1662-01	Termin 03.05.2016	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 Dauerpflegereinrichtungen,
- 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 Dauerpflegereinrichtungen.

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 2015 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. Nach einer erforderlichen Aufstockung um **291.800 EUR** belief sich das Gesamtbudget für 2015 auf insgesamt **1.271.800 EUR**. Es wurden Bewilligungen in Höhe des aufgestockten Budgets ausgesprochen, die Förderung umfasste insgesamt **43 Wohneinheiten**.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/1662-01	Termin 03.05.2016	Planungsausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	--------------------------

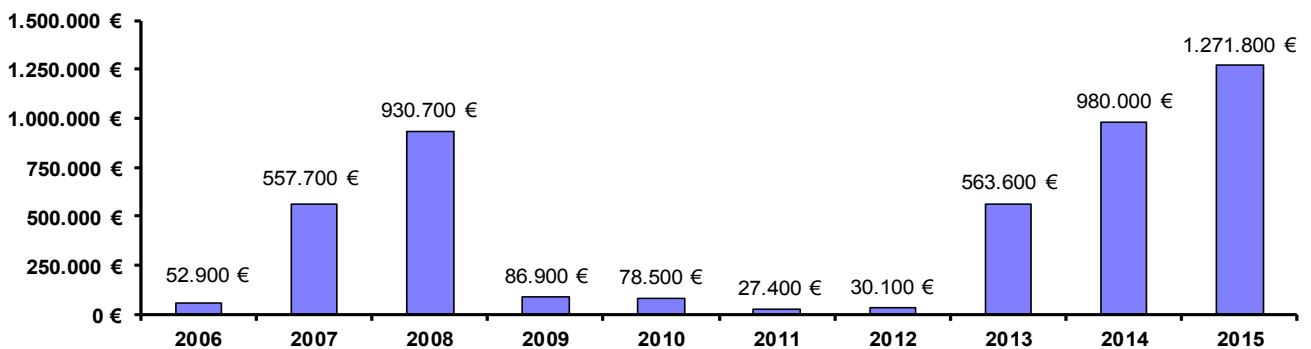
206 Seit dem Inkrafttreten der maßgeblichen Fördervorschriften im Jahr 2006 bewegen sich die
207 möglichen Fördersummen auf einem erheblich niedrigeren Niveau, als es bei den bisherigen Moder-
208 nisierungsregelungen bis 2005 der Fall war. Ausnahme sind die Jahre 2007 und 2008, hier wurden
209 jeweils Pflegeeinrichtungen in nicht unerheblichem Maße gefördert. Daher ist es sehr erfreulich, dass
210 es bei dem Programmteil „Bestandsförderung“ im abgelaufenen Förderjahr in Oberhausen zu einer
211 weiteren Steigerung gekommen ist. Folgende Einzelobjekte sind, insbesondere auch unter ener-
212 getischen Gesichtspunkten, modernisiert worden:

213			
214	➤ Am Dicken Stein 2, 4, 6, 46119 Oberhausen	10 WE	294.800 EUR
215	➤ Am Dicken Stein 8, 10, 12, 46119 Oberhausen	10 WE	283.300 EUR
216	➤ Am Grafenbusch 20, 46047 Oberhausen	1 WE	80.000 EUR
217	➤ Am Heisterkamp 28, 46147 Oberhausen	1 WE	30.500 EUR
218	➤ Kniestraße 57, 46117 Oberhausen	5 WE	171.200 EUR
219	➤ Richard-Dehmel-Straße 71-77, 46119 Oberhausen	16 WE	412.000 EUR

220
221

Fachbereich 5-4-40
Wohnungsbauförderung

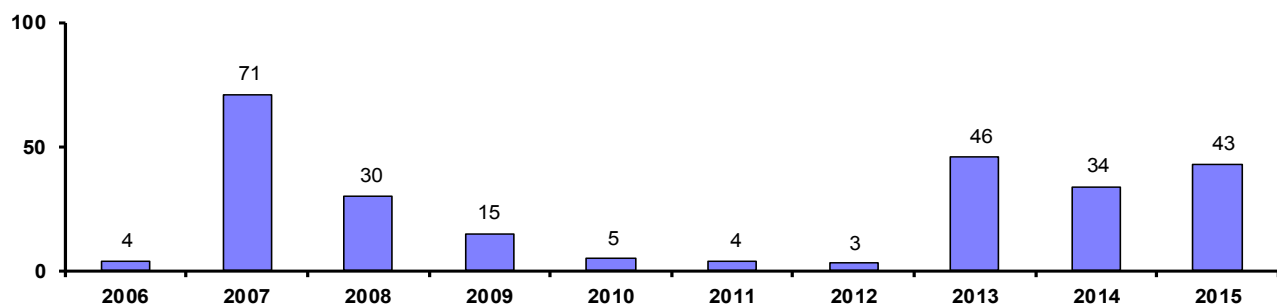
Förderung von Bestandsmaßnahmen (€)
Abbildung 5



222
223
224

Fachbereich 5-4-40
Wohnungsbauförderung

Förderung von Bestandsmaßnahmen (WE)
Abbildung 6



225

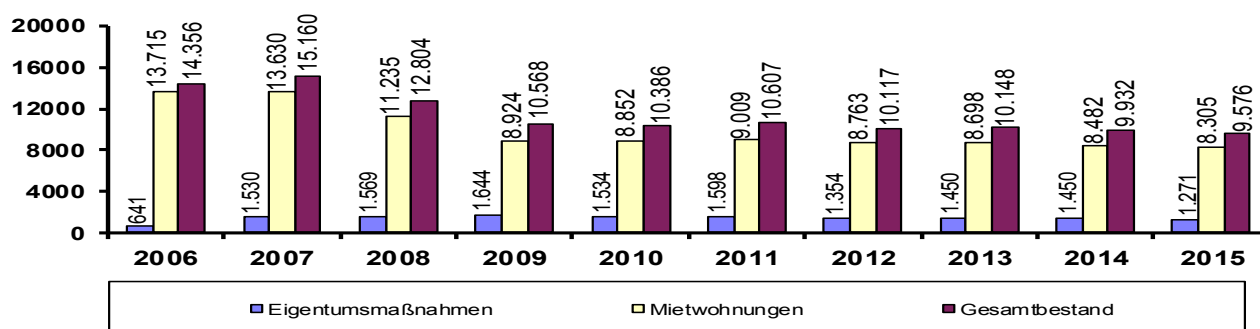
Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/1662-01	Termin 03.05.2016	Planungsausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	--------------------------

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 2020. Die landesweite Tendenz 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.

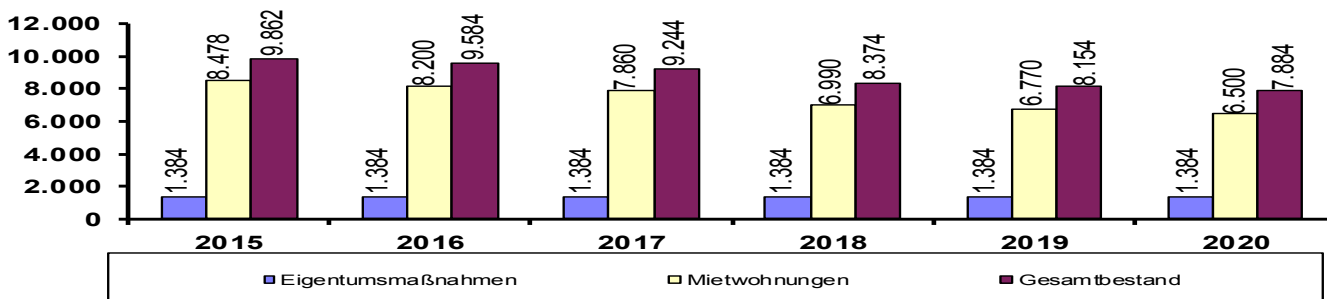
Fachbereich 5-4-40
Wohnungsbauförderung

Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes in
Oberhausen 2006 - 2015
Abbildung 7

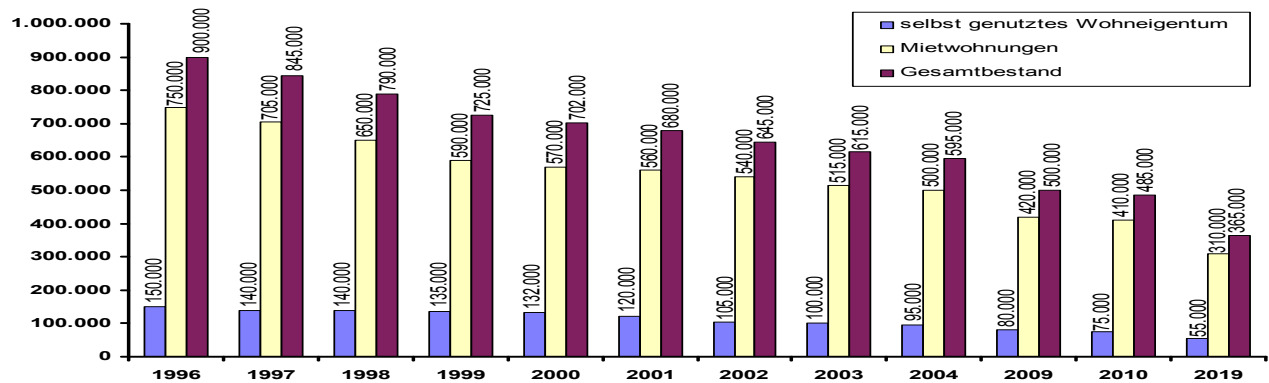


Fachbereich 5-4-40
Städtebaul. Maßnahmen,
Wohnungsbauförderung

Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes in Oberhausen
bis 2020
Abbildung 8



Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/1662-01	Termin 03.05.2016	Planungsausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	--------------------------



245

246

247 3. Wohnungsnachfrage

248

249

250 3.1 Wohnungssuchende

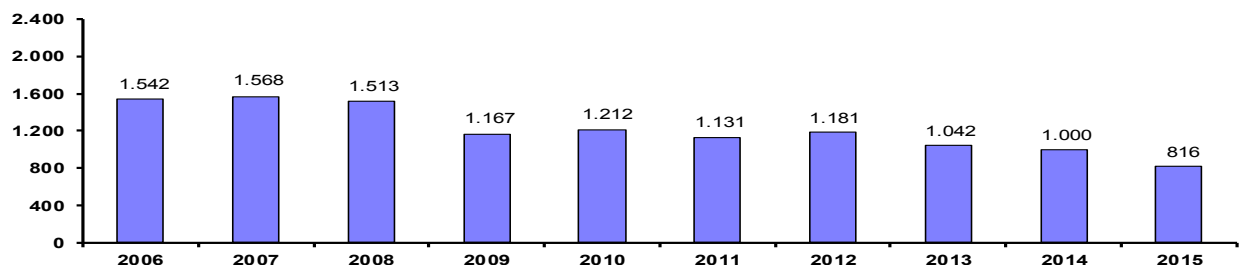
251

252 Die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte der letzten 10 Jahre kann der folgenden Abbildung 10
 253 entnommen werden. Hierbei handelt es sich ausschließlich um Haushalte die berechtigt sind, eine
 254 Sozialwohnung zu beziehen. Änderungen bei den statistischen Anforderungen haben ab 2009 zu
 255 einer Wertveränderung und somit zu belastbaren Daten geführt.

256

257

258



259

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/1662-01	Termin 03.05.2016	Planungsausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	--------------------------

261 **3.2 Wohnungsvermittlungen**

262
263 Im Jahr 2015 wurden ausgestellt

- 264
265 ➤ 628 allgemeine Wohnberechtigungsscheine,
266 ➤ 354 gezielte Wohnberechtigungsscheine,
267 ➤ 79 Freistellungen gemäß § 19 WFNG.

268 269 270 **4. Förderung 2016**

271 272 **4.1 Wohnraumförderungsprogramm 2014 bis 2017 des Landes NRW**

273
274 Das für die 16. Legislaturperiode aufgelegte mehrjährige Wohnraumförderungsprogramm 2014 bis
275 2017 ist am 21.01.2016 bekannt gegeben worden und hat ein Mittelvolumen von 800 Mio. EUR.
276 Dieses Mehrjahresprogramm soll gleichermaßen an Investoren und Kommunen ein Signal der
277 Verlässlichkeit der Wohnraumförderung des Landes richten. Die verbesserte Planbarkeit wird die
278 Ausfinanzierung auch größerer Fördermaßnahmen über mehrere Jahre hinweg und Maßnahmen zur
279 abschnittswisen Umsetzung von Quartierskonzepten erleichtern.

280
281 Das jährliche Programmvolumen verteilt sich - wie auch schon im Jahr 2015 - auf folgende
282 Förderschwerpunkte

- 283
284 ➤ Eigentumsförderung 80 Mio. EUR
285 ➤ Mietwohnungsförderung 450 Mio. EUR
286 ➤ Bestandsförderung 150 Mio. EUR
287 ➤ Quartiersentwicklung 70 Mio. EUR
288 ➤ Förderung von studentischem Wohnraum 50 Mio. EUR

289
290 Auch die von der Landesregierung beschlossenen Leitziele 2014 bis 2017 entsprechen, zuzüglich
291 des Ziels hinsichtlich der Personengruppe der Flüchtlinge, denen des Vorjahres und sind bereits unter
292 Punkt 1.1 des Berichtes aufgeführt. Auf eine Wiederholung wird an dieser Stelle verzichtet.

293 294 295 **4.2 Eigentumsmaßnahmen**

296
297 Die Förderung der Neuschaffung und des Ersterwerbs selbst genutzten Wohneigentums erfolgt
298 grundsätzlich nur noch in Kommunen mit hohem oder überdurchschnittlichem Bedarfsniveau.
299 Aufgrund der Zuordnung Oberhausens zum überdurchschnittlichen Bedarfsniveau kann auch im Jahr
300 2016 eine Förderung in den genannten Segmenten erfolgen. Eine Förderung des Erwerbs
301 vorhandenen Wohnraums ist unabhängig von der Zuordnung der jeweiligen Kommune zu einem der
302 Bedarfsniveaus möglich.

303
304 Die Bewilligungsbehörden in Nordrhein-Westfalen sind mit Bekanntgabe ermächtigt, alle Eigen-
305 tumsmaßnahmen zu fördern bzw. zu bewilligen, sofern hierfür die Voraussetzungen vorliegen. Für
306 das Förderjahr 2016 wurde für die Eigentumsförderung erneut keine Budgetierung vorgenommen,
307 vielmehr kehrte man zu der bereits vor Jahren sowie 2015 praktizierten Stichtagsregelung zurück.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/1662-01	Termin 03.05.2016	Planungsausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	--------------------------

309 Nennenswerter Änderungspunkt bei der Eigentumsförderung 2016 ist die Erhöhung der Fördergrund-
310 pauschale von 73.000 EUR auf 78.000 EUR aufgrund der zu erwartenden Mehrkosten aus der zwin-
311 genden Anwendung der neuen Richtwerte aus der EnEV 2016. Zudem wurde die Zinsbindungsdauer
312 auf 10 Jahre (alt 5 Jahre) festgeschrieben.

313
314

315 **4.3 Mietwohnungen**

316

317 Bei der Förderung von Mietwohnungen sind für das Jahr 2016 folgende Veränderungen vorgesehen:

318

319 ➤ Wahlrecht für eine Bindungsdauer von 20 oder 25 Jahren, auf die 15jährige Zweckbindungs-
320 dauer wird zukünftig verzichtet

321

322 ➤ Investoren können die eigentliche Bindungszeit um 5 bis 10 Jahre verlängern und sich somit
323 weiterhin günstige Förderkonditionen sichern

324

325 ➤ eine frühzeitige Rückzahlung von Fördermitteln hat keine Auswirkung (Verkürzung) auf die
326 Bindungsdauer

327

328 ➤ Anpassung der sog. Tilgungsnachlässe

329 ➤ Wohnraumförderung 15%

330 ➤ RL Flüchtlinge 25%

331 ➤ Studentisches Wohnen 25%

332

333 ➤ Anrechnung der Tilgungsnachlässe als Eigenkapitalersatz bis zu 50% auf Antrag des In-
334 vestors

335

336 ➤ wegen der zu erwartenden Mehrkosten aus der zwingenden Anwendung der neuen Richt-
337 werte aus der EnEV 2016 werden die Förderpauschalen im geförderten Mietwohnungsbau
338 erhöht (in Oberhausen von 1.500 EUR/m² auf 1.605 EUR/m²)

339

340 ➤ Änderung bei der Geschossigkeit

341 Der Grundsatz der Förderfähigkeit von höchstens viergeschossigen Projekten bleibt be-
342 stehen. Neu eingeführt werden folgende Aspekte:

343 a) Künftig ist eine Abweichung von bis zu sieben Geschossen (alt: fünf Geschossen) für die
344 Städte Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster zulässig, zusätzlich auch in Städten mit über
345 500.000 Einwohnern (Dortmund, Essen).

346 b) Eine Förderung von über vier bis zu sieben Geschossen ist unter folgenden Vorausset-
347 zungen möglich:

348 1. Zustimmung des Ministeriums

349 2. rechtskräftiger Bebauungsplan der die entsprechende Geschossigkeit zulässt

350 3. lediglich 50% der neuen Wohnungen werden gefördert

351

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

354

355 ➤ Maßnahmen der Quartiersentwicklung

356

357 ➤ Wohnraum für Studierende

358

359 ➤ eine sog. Komplettförderung

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/1662-01	Termin 03.05.2016	Planungsausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	--------------------------

361 ➤ Maßnahmen aus einem kommunalen Handlungskonzept

362

363 ➤ Maßnahmen im experimentellen Wohnungsbau

364

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

367

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

369

370 ➤ Dinnendahlstraße , 46145 Oberhausen 46 WE 6.317.300 EUR

371 ➤ Freiherr-v.-Stein-Straße, 46045 Oberhausen 14 WE 1.414.500 EUR

372

373 Das Fördervolumen beläuft sich auf ca. **7,7 Mio. EUR**, weitere Anträge für 2016 wurden von
374 verschiedenen Investoren avisiert.

375

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

380

381

382 **4.4 Bestandsförderung**

383

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

387

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

392

393 Für das Förderjahr 2016 erfolgen keine nennenswerten Änderungen der Fördervorschriften.

394

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

402

403 Um die **energetische Erneuerung des Wohnungsbestandes** zu forcieren, werden vorrangig Maß-
404 nahmen zur Steigerung der Energieeffizienz in Mietwohnungen und in selbst genutztem Wohn-
405 eigentum gefördert. Dieses Förderangebot **mit Sozialbindungen** verfolgt folgende wohnungs- und
406 sozialpolitische Ziele:

407

408 ➤ sozial tragbare (Warm-) Mieten für den Mietwohnungsbestand

409

410 ➤ tragbare Finanzierungsbelastungen und Nebenkosten bei selbst genutzten Eigentum

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/1662-01	Termin 03.05.2016	Planungsausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	--------------------------

412 ➤ attraktive, langfristige Förderkonditionen auch bei **Kombinationsmaßnahmen** zum Abbau
413 von Barrieren und energetischer Sanierung
414

415 Bei dem Förderbaustein „Energetische Erneuerung“ kommt noch hinzu, dass alle selbst nutzenden
416 Einzeleigentümer in Stadterneuerungsgebieten „Soziale Stadt“ oder „Stadtumbau West“ in ihren
417 Wohnraum energetisch investieren können, ohne an die eigentlich geltenden Einkommensgrenzen
418 der sozialen Wohnraumförderung gebunden zu sein. Geförderte Mietwohnungen in den genannten
419 Gebieten unterliegen keiner Belegungsbindung.
420

421 Für das Jahr 2016 wurde der Stadt Oberhausen durch das Land für den Förderbaustein
422 Bestandsförderung im Rahmen der Budgetierung ein Betrag von **974.000 EUR** zugewiesen, bei
423 entsprechendem Bedarf kann eine Aufstockung erfolgen.
424

425 Aktuell liegen der Stadt Oberhausen zwei Anträge vor. Ob das gesamte zugewiesene Budget in 2016
426 benötigt wird, kann momentan noch nicht eingeschätzt werden. Sofern die zugeteilten Mittel nicht
427 ausreichen, wird eine Budgetaufstockung beim zuständigen Ministerium beantragt.