

- Beschluss**
- Wahl**
- Kenntnisnahme**

Vorlagen Nr. 20/019/2020

öffentlich

Fachbereich: Kämmerei Bearbeiter/in: Wördemann, Jürgen Haase, Sabine	Datum: 29.07.2020 Az.: 20-31
--	---------------------------------

Beratungsfolge	Termine	Art der Entscheidung
Sozialausschuss	20.08.2020	Kenntnisnahme
Bauausschuss	27.08.2020	Kenntnisnahme

Bericht zur Sozialen Wohnraumförderung

- | | | | |
|-----------------------------|-----------------------------|--|--|
| Finanzielle Auswirkung | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> noch nicht zu übersehen |
| Personelle Auswirkung | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> noch nicht zu übersehen |
| Organisatorische Auswirkung | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> noch nicht zu übersehen |
| Auswirkung auf Kennzahlen | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> noch nicht zu übersehen |
| Klimarelevanz | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> noch nicht zu übersehen |

Der Bericht der Verwaltung zu Sozialen Wohnraumförderung wird zur Kenntnis genommen.

Fachbereich: Kämmerei Bearbeiter/in: Wördemann, Jürgen Haase, Sabine	Datum: 29.07.2020 Az.: 20-31
--	---------------------------------

Bericht zur Sozialen Wohnraumförderung

Anlass der Vorlage:

In der Sitzung des Kreisausschusses vom 29.11.2016 wurde unter Tagesordnungspunkt 22.3 das Thema „Förderung des Sozialen Wohnungsbaus“ behandelt. Im Rahmen der Diskussion wurde zugesichert, dass der Fachbereich der Kämmerei regelmäßig eine Analyse des Ist-Zustandes im Bau- und Sozialausschuss vorstellt. Vor diesem Hintergrund erfolgt der nachstehende Bericht.

Sachverhaltsdarstellung:

Um der in Nordrhein- Westfalen mit seinen 17,9 Millionen Einwohnern herrschenden regionalen Vielfalt und den unterschiedlichen Lebensentwürfen seiner Menschen gerecht zu werden, verfolgt die Landesregierung mit dem mehrjährigen Wohnraumförderungsprogramm (WoFP 2018-2022) das Ziel, mehr geförderten und damit bezahlbaren Wohnraum in allen Marktsegmenten zu schaffen.

Landesweite Entwicklung:

Insgesamt weist das Land Nordrhein-Westfalen im Hinblick auf das jüngst abgelaufene Förderjahr 2019 ein „solides Ergebnis“ auf. Der Mittelabruf 2019 befindet sich leicht oberhalb des Vorjahresniveaus. Die Anzahl geförderter Wohneinheiten ist dabei über alle Programmbestandteile hinweg gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken.

Wie auch im vorangegangenen Förderjahr 2018 ist landesweit erneut nicht die vollständig bereitgestellte Fördersumme in Höhe von 1,1 Mrd. Euro, sondern „nur“ ca. 938 Mio. Euro abgerufen worden.

Im Detail der einzelnen Programmbereiche ist die Anzahl der geförderten Wohneinheiten landesweit in den Bereichen Modernisierungs- und Eigentumsmaßnahmen gegenüber dem Förderjahr 2018 zwar angestiegen; ein deutlicher Rückgang des Förderergebnisses gegenüber 2018 ist allerdings für den größten Förderbereich, die Mietwohnraumförderung, zu konstatieren. Die Anzahl geförderter Mietwohnungen im Förderjahr 2019 hat lediglich 5.463 Wohneinheiten landesweit betragen. Das sind nicht nur rund elf Prozent weniger als 2018, sondern setzt auch den rückläufigen Trend seit dem Förderergebnis 2017 fort.

Zwar ist auch der Mittelabruf für den Förderbereich der Mietwohnungen in dieser Zeit zurückgegangen, aufgrund höherer Fördersätze jedoch nur in geringerem Umfang.

Grundsätzlich ist jedoch festzustellen, dass die in den vergangenen Jahren im Wohnraumförderungsprogramm zunehmend vorgenommenen Verbesserungen der Förderkonditionen weiterhin, erst einmal bis 2022, den Kommunen und Investoren eine verlässliche Förderperspektive bieten. Der Schwerpunkt des mehrjährigen Programmes liegt weiterhin auf der Förderung von miet- und belegungsgebundenen Wohnungen in der Mietraumförderung und ermöglicht auch im Kreis Mettmann gute Förderergebnisse.

Entwicklung im Kreis Mettmann:

Um die Entwicklung im Kreis Mettmann aufzuzeigen, wird zunächst die derzeitige Situation des geförderten Wohnungsbestandes dargestellt:

1. Bestand an geförderten Mietwohnungen zum 31.12.2019 (Einkommensgruppe A und B einschließlich Wohnungen in der Nachwirkungsfrist)

	Stand 31.12.2019	Veränderung gegenüber Stand 31.12.2018
Erkrath	3.236	+ - 0
Haan	975	-96
Heiligenhaus	522	+ - 0
Hilden	1.114	- 56
Langenfeld*	1.363	+188
Mettmann	950	-1
Monheim am Rhein	580	+ - 0
Ratingen	2.355	- 16
Velbert	3.382	+ - 0
Wülfrath	547	-19
Kreis Mettmann	15.024	+ - 0

Quelle: jährliche Statistik der kreisangehörigen Städte

*nachträgliche Berichtigung der Statistik

Während sich in den vergangenen Jahren der Bestand jährlich um durchschnittlich 2,25 % (= jährlich etwa 340 Wohnungen) verringert hat, ist im Vergleich zum Jahr 2018 kein wesentlicher Rückgang des Wohnungsbestandes in 2019 zu verzeichnen. Dieses Jahresergebnis ist jedoch insbesondere das Resultat aus der nachträglichen Berichtigung der Statistik durch die Stadt Langenfeld und der von dort nachgemeldeten 188 Wohnungen im Bestand. Ende 2018 lag der Bestand bei 15.104 Mietwohnungen, sodass in 2019 ein Rückgang um 80 Wohnungen (= 0,52 %) zu verzeichnen ist. Insofern konnte der negative Trend zwar deutlich gebremst, aber nicht kompensiert werden.

Laut einer von der NRW.Bank im Jahr 2018 erstellten „Modellrechnung zur Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes bis 2030“ soll sich die rückläufige Entwicklung des Wohnungsbestandes in den nächsten Jahren verstärkt fortsetzen. Nach dieser Modellrechnung soll der Bestand an geförderten Mietwohnungen in diesem Zeitraum in den kreisangehörigen Städten zum Teil deutlich auf insgesamt 10.510 Wohnungen zurückgehen. Deutliche Rückgänge werden hier insbesondere in den Städten Monheim am Rhein, Haan, Heiligenhaus, Mettmann, Hilden und Langenfeld prognostiziert.

	Wohnungsbestand zum 31.12.2019	Prognostizierter Wohnungsbestand zum 31.12.2030	Entwicklung in %
Erkrath	3.236	2.830	-12,6 %
Haan	975	520	-46,7 %
Heiligenhaus	522	200	-61,7 %
Hilden	1.114	600	-46,1 %
Langenfeld	1.363	650	-52,3 %
Mettmann	950	430	-54,7%
Monheim am Rhein	580	210	-63,8 %
Ratingen	2.355	1.540	-34,6 %
Velbert	3.382	3.080	-8,9 %
Wülfrath	547	450	-17,7 %
Kreis Mettmann	15.024	10.510	-30,0 %

Quelle: Veröffentlichung „Preisgebundener Wohnungsbestand 2018“ der NRW.Bank

Um diesem Trend entgegen zu wirken, wurden im Kreis Mettmann im Jahr 2019 drei Wohnungseigentümer von Mietwohnungen in Haan, Ratingen und Velbert angeschrieben, bei deren Mietobjekten die Bindungen im Jahr 2021 auslaufen. Sie wurden über die gesetzliche Möglichkeit einer freiwilligen Bindungsverlängerung ihrer Mietobjekte um weitere 5 Jahre informiert. Ein Eigentümer hat sich für die Verlängerung der Bindungsdauer entschieden. Ein entsprechender Bescheid wurde erteilt, so dass sich die Miet- und Belegungsbindung für 15 Wohnungen in Ratingen bis zum 31.03.2026 verlängert hat.

2. Wohnungen in der Nachwirkungsfrist zum 31.12.2019

Seit 2015 hat sich die Anzahl der vorzeitigen Mittelrückzahlungen landesweit deutlich erhöht. Eine Ursache für den erwarteten Rückgang um 4.514 Wohnungen ist, dass in den vergangenen Jahren viele Eigentümer von Mietwohnungen, die bis zum Jahr 2001 gefördert wurden, von der Möglichkeit der vorzeitigen Rückzahlung der Fördermittel Gebrauch machten, da die Zinsbelastungen aus dem alten Förderrecht gegenüber dem heutigen Zinsniveau unattraktiv sind. Deshalb erfolgt oft die Umfinanzierung der öffentlichen Mittel. Nach Ablauf der Nachwirkungsfrist fallen die Wohnungen dann vorzeitig aus der Bindung.

Im Kreis Mettmann befanden sich zum 31.12.2019 insgesamt 5.555 Mietwohnungen in der Nachwirkungsfrist und damit 1.588 Mietwohnungen mehr als noch zum 31.12.2018. Dies entspricht 10,5 % des gesamten geförderten Bestandes. Diese hohe Abweichung zum Vorjahresbericht resultiert u.a. aus rückwirkenden Berichtigungen der Statistik durch die Städte Langenfeld und Ratingen.

	Wohnungen in der Nachwirkungsfrist Stand 31.12.2019	Veränderung gegenüber Stand 31.12.2018
Erkrath	655	+248
Haan	651	+171
Heiligenhaus	313	+14
Hilden	523	-5
Langenfeld*	693	+173
Mettmann	541	+40
Monheim am Rhein	349	-85
Ratingen*	1.412	+826
Velbert	318	+218
Wülfrath	100	-12
Kreis Mettmann	5.555	+1.588

*rückwirkende Berichtigung der Statistik

Im Jahr 2019 wurden die Mittel für 931 Wohnungen vorzeitig zurückgezahlt. Im Vergleich zum Vorjahr, in dem nur für 26 Wohnungen die Mittel vorzeitig abgelöst wurden, ist dies ein deutlich erhöhter Wert, der sich jedoch wieder in die Tendenz der Vorjahre einreihet. Die aktuelle, bereits langanhaltende Niedrigzinsphase und die Lage auf dem Wohnungsmarkt, auf dem sich auch im älteren Wohnungsbestand für freifinanzierte Wohnungen langfristig höhere Renditen als für Wohnungen mit einer Mietpreisbindung erzielen lassen, tragen weiterhin dazu bei. Daher ist zu erwarten, dass auch zukünftig eine relevante Zahl an Darlehen außerplanmäßig zurückgezahlt werden und sich der Bestand weiterhin beschleunigt verringern könnte. Der Mangel an attraktiveren Anlagemöglichkeiten verstetigt sich, sodass Investoren liquide Mittel tendenziell häufiger zur vorzeitigen Rückzahlung bestehender Darlehen verwenden.

Um diesen Wegfall zu kompensieren, werden in den kommenden Jahren im Kreis Mettmann noch deutlichere Zuwächse bei der Neuförderung von Mietwohnraum notwendig sein.

3. Wohnungssuchende im Jahr 2019

Die kreisangehörigen Gemeinden als zuständige Stellen im Sinne des Wohnraumförderungs- und Nutzungsgesetzes NRW (WFNG NRW) führen eine jährliche Statistik über die Haushalte, die einen Wohnberechtigungsschein beantragen und somit eine preisgebundene Wohnung suchen.

Weiterhin stellen in allen kreisangehörigen Gemeinden die Ein-Personen-Haushalte die größte Nachfragegruppe. Eine erhöhte Nachfrage besteht aber auch nach Wohnungen für Zwei-Personen-Haushalte.

In den einzelnen kreisangehörigen Gemeinden stellt sich die Situation wie folgt dar:

	Wohnungssuchende 2019	Veränderung gegen- über 2018
Erkrath	271	-22
Haan	150	+17
Heiligenhaus	87	+ 1
Hilden	343	-16
Langenfeld	253	+14
Mettmann	117	-20
Monheim am Rhein	251	-43
Ratingen	326	-30
Velbert	182	+ 6
Wülfrath	83	-10
Kreis Mettmann	2.063	-103

Im Vergleich zur Auswertung von 2018 ist die Zahl der Wohnungssuchenden in 2019 im Kreis Mettmann um 103 Haushalte (4,8 %) gefallen.

	Sozialwohnungs- Bestand 31.12.2019	Wohnungssuchend gemeldete Haushalte	Prozentualer Anteil am Wohnungsbestand
Erkrath	3.236	271	8,4 %
Haan	975	150	15,4 %
Heiligenhaus	522	87	16,7 %
Hilden	1.114	343	30,8 %
Langenfeld	1.363	253	19,0 %
Mettmann	950	117	12,3 %
Monheim am Rhein	580	251	43,3 %
Ratingen	2.355	326	14,0 %
Velbert	3.382	182	5,4 %
Wülfrath	547	83	15,2 %
Kreis Mettmann	15.024	2.063	13,7%

Zum 31.12.2019 betrug der Anteil der als wohnungssuchend gemeldeten Haushalte zum geförderten Wohnungsbestand 13,7 % (2.063 Wohnungssuchende bei 15.024 Wohnungen). Der Anteil ist zwar im Vergleich zum Vorjahreswert (2.166 zu 15.104 = 14,3 %) geringfügig rückläufig, eine grundlegende Entspannung auf dem hiesigen Wohnungsmarkt ist jedoch weiterhin nicht festzustellen.

Es zeigt den weiterhin bestehenden Bedarf an gefördertem Wohnraum und dass sich die Suche nach einer angemessenen Wohnung in den kreisangehörigen Gemeinden nach wie vor schwierig gestaltet. Die Knappheit an Sozialwohnungen kann auch Grund dafür sein, dass sich Wohnungssuchende in Anbetracht des schrumpfenden geförderten Wohnungsbestandes und der damit deutlich gesunkenen Chancen auf die Anmietung einer preisgebundenen Wohnung nicht mehr bei den zuständigen Stellen in den kreisangehörigen Gemeinden als wohnungssuchend registrieren lassen.

Insgesamt entsprechen die aktuelle Situation und die sich abzeichnenden Entwicklungen des preisgebundenen Wohnungsbestandes im Kreis Mettmann den landesweiten Verhältnissen.

4. Förderung von Mietwohnungen 2019

Im Jahr 2019 wurde im Kreis Mettmann der Neubau von 113 Mietwohnungen sowie einer Gruppenwohnung mit Darlehen in Höhe von **15.973.596,13 EUR** gefördert. Damit konnte allen entscheidungsreifen Anträgen entsprochen werden.

Die geförderten Wohnungen verteilen sich auf die kreisangehörigen Gemeinden wie folgt:

- Hilden mit 12 Wohneinheiten (Fördervolumen von 1.739.041,55 EUR)
- Langenfeld mit 8 Wohneinheiten (Fördervolumen von 756.800,00 EUR)
- Mettmann mit 11 Wohneinheiten (Fördervolumen von 1.289.295,50 EUR)
- Monheim am Rhein mit 69 Wohneinheiten (Fördervolumen von 9.397.850,00 EUR)
- Ratingen mit 13 Wohneinheiten (Fördervolumen 1.611.301,00 EUR)

Darüber hinaus wurde:

- 1 Gruppenwohnung in Langenfeld, mit einem Darlehen in Höhe von insgesamt 1.179.308,08 EUR gefördert.

Das im Vergleich zum Vorjahr um rd. 9,2 Millionen höhere Förderergebnis ist u.a. darauf zurückzuführen, dass für einige der in 2018 vorgestellten und bereits förderrechtlich vorgeprüften Projekte erst nach Abschluss der baurechtlichen Vorverfahren (wie z.B. ausstehende Baugenehmigungen, noch laufende Bauleitplanverfahren) im Jahr 2019 die Förderzusagen endgültig erteilt werden konnten. Gleichzeitig wird auch deutlich, dass in den ka. Städten mit prognostiziertem stark rückläufigem Bestand durchaus Bemühungen zur Gegensteuerung erkennbar werden, die auch seit einigen Jahren in diesen Städten zu besseren Förderergebnissen führen.

Einschließlich der Förderungen für selbst genutztes Wohneigentum (45 Wohneinheiten mit einem Fördervolumen von **5.784.088,34 EUR**) und Modernisierungen sowohl im Bereich der Mietwohnungen (27 Wohneinheiten) als auch der selbstgenutzten Eigenheime (26 Wohneinheiten) mit einem Fördervolumen von **3.221.432,34 EUR**) hat der Kreis Mettmann im Jahr 2019 aus dem Wohnraumförderungsprogramm Mittel in Höhe von insgesamt

24.979.116,81 EUR

bewilligt.

Hervorzuheben ist an dieser Stelle das erfreulich hohe Fördervolumen für den Bereich des selbstgenutzten Wohneigentums. Es wurden im vergangenen Jahr 45 Förderzusagen für den Bau oder den Erwerb von neuen oder gebrauchten Eigenheimen und Eigentumswohnungen erteilt.

Mit der Eigentumsförderung wird die Eigentumsbildung von Familien gefördert, die die Einkommensgrenzen der sozialen Wohnraumförderung nicht überschreiten und ihr Eigenheim, bzw. ihre Eigentumswohnung selbst nutzen. Bei den Förderempfängern handelt es sich also um den gleichen Personenkreis wie bei Haushalten mit einem Anspruch auf den Wohnberechtigungsschein der Einkommensgruppe „A“. Hier sind im Wesentlichen Familien mit mehreren Kindern zu finden, die hauptsächlich aufgrund des größeren Wohnflächenbedarfes ins Eigenheim oder in die Eigentumswohnung wechseln möchten und angesichts der Preise auf größere Grundstücke verzichten können. Dies führt letztlich auch zu einer Verbesserung der Wohnsituation von wohnberechtigten Haushalten.

Insgesamt konnte mit dem um 58,5 % gegenüber 2018 gesteigerten Förderergebnis eine künftige Bereitstellung von 212 geförderten Wohneinheiten gesichert werden.

Zur Veranschaulichung und besseren Übersicht sind die einzelnen Förderbausteine, aufgeteilt auf die jeweiligen kreisangehörigen Städte, im folgenden Schaubild noch einmal getrennt voneinander aufgeführt:

Gesamtergebnis der Wohnraumförderung 2019 im Kreis Mettmann

Bauvorhaben in	Mietwohnungen, Wohnheime		Eigentumsförderung (einschl. Darlehen für Menschen mit Behinderung)		Modernisierung	
	Fördersumme in EUR	Wohneinheiten	Fördersumme in EUR	Wohneinheiten	Fördersumme in EUR	Wohneinheiten
Erkrath			157.388,59	2		
Haan			140.000,00	1	65.000,00	2
Heiligenhaus			295.000,00	2	67.000,00	2
Hilden	1.739.041,55	12	545.000,00	4	42.000,00	1
Langenfeld	1.936.108,08	9	604.700,00	4	363.900,00	4
Mettmann	1.289.295,50	11	572.000,00	5	366.032,34	6
Monheim a.Rh.	9.397.850,00	69	369.026,00	4	148.000,00	2
Ratingen	1.611.301,00	13	704.425,00	5	166.500,00	2
Velbert			1.821.548,75	14	1.844.000,00	32
Wülfrath			575.000,00	4	159.000,00	2
Kreis Mettmann	15.973.596,13	114	5.784.088,34	45	3.221.432,34	53
Gesamtfördersumme		24.979.116,81		Veränderung gegenüber 2018		+58,50%

5. Ausblick auf das Förderjahr 2020

Rückblickend auf das vergangene Förderjahr 2019 bleibt zunächst festzuhalten, dass das dort erzielte Förderergebnis eins der besten Förderergebnisse in allen Bereichen seit mehreren Jahren ist.

Erfreulicherweise ist derzeit auch festzustellen, dass im Bereich des Mietwohnungsbaus erhöhte Nach- bzw. Anfragen auf Förderung in den kreisangehörigen Gemeinden zu verzeichnen sind.

Für verschiedene Objekte in den kreisangehörigen Städten Erkrath, Haan, Hilden, Langenfeld, Mettmann, Monheim am Rhein, Ratingen und Velbert wurden bisher Bauanfragen gestellt und Vorgespräche geführt.

Konkret (Stand 06/2020) liegen dem Kreis Mettmann bisher Anträge auf Förderung in 2020 mit einem Fördervolumen in Höhe von knapp 7,2 Mio. EUR vor.

Aktuell steht eine umfangreiche Modernisierungsmaßnahme in Velbert (90 Mietwohnungen) mit einem voraussichtlichen Fördervolumen in Höhe von 9 Mio. EUR zur Förderung an. Die Wohnungen werden u.a. umfassend energetisch saniert. Die Maßnahme ist Bestandteil der Landes-Modernisierungsoffensive „Besser wohnen – Zuhause im Quartier“.

Bei allen anderen angekündigten Vorhaben bleibt zunächst abzuwarten, ob die baurechtlichen Voraussetzungen nach Abschluss der baurechtlichen Vorverfahren (wie z.B. ausstehende Baugenehmigungen, noch laufende Bauleitplanverfahren) so weit konkretisiert werden können, dass eine Förderung im Jahr 2020 möglich wird.

Die Corona-Pandemie kann auch hier ihre Spuren hinterlassen. Teilweise längere Schließungen der Verwaltungen, verbunden mit Krankheitsausfällen und Personalengpässen, haben Auswirkungen in allen Bereichen der Verwaltung nach sich gezogen. Corona bedingte längere Arbeitsausfälle in den kreisangehörigen Bau- und Planungsämtern und ggfs. auch wirtschaftlich noch nicht vorhersehbaren Auswirkungen auf die einzelnen Bauherren, lassen derzeit keine verlässliche Prognose über die konkrete Entwicklung der diesjährigen Förderungen im Kreis Mettmann vorhersagen.

Letztlich ist aber insgesamt festzustellen, dass die Fortschreibung der günstigen Förderkonditionen im Wohnraumförderungsprogramm 2018-2022 mit Tilgungsnachlässen im Mietwohnungsbau dazu geführt hat, dass weiterhin ein reges Interesse bei den Investoren an der Schaffung von preisgebundenen Mietwohnungen besteht. Allerdings schränkt auch die im Kreis Mettmann vorherrschende Baulandknappheit sowie die hohe Auslastung von Bauwirtschaft und kommunalen Bauverwaltungen die Bautätigkeit nach wie vor ein. Eine Änderung ist hier kurzfristig nicht zu erwarten.

Positiv zu bemerken ist, dass sich in einigen der Städte, für die von der NRW.Bank ein starker Rückgang des Wohnungsbestandes bis 2030 prognostiziert wurde, auch stärkere Neubauaktivitäten zeigen.

Es ist zu erwarten, dass auch im Jahr 2020 die kontinuierliche Verbesserung der Förderbedingungen im Bereich der Förderung des selbst genutzten Wohneigentums und der Modernisierung durch Erhöhung der Darlehensbeträge und Einführung von Tilgungsnachlässen im Kreis Mettmann auch in diesem Segment weiterhin zu guten Förderergebnissen führen wird.

Der Fachbereich nutzt weiterhin die in seinem Einflussbereich liegenden Möglichkeiten, um für die Vorzüge des Wohnraumförderprogrammes in der Öffentlichkeit und bei Investoren zu werben.

