20-31
Frau Haase/ Frau Schwarz
2662/ 2655

Mettmann, den 19.05.2021

Anfrage DIE LINKE: Soziale Wohnraumförderung im Kreis Mettmann v. 10.05.2021 für die Sitzung des Kreisausschusses am 14.06.2021

Mit Stichtag zum 31.12.2019 befinden sich im Kreis Mettmann 15.024 geförderte Wohnungen. Bis Ende 2030 wird ein Bestand von nur noch 10.510 geförderten Wohnungen prognostiziert.

In diesem Zusammenhang steht die Beantwortung folgender Fragen:

1. **Wie bewertet die Kreisverwaltung den aktuellen Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen im Kreis Mettmann?**

Ende 2019 lag der Bestand an öffentlich geförderten Mietwohnungen im Kreis Mettmann bei 15.024.

Im Vergleich dazu ist im Jahr 2020 im Kreis Mettmann ein weiterer Rückgang des Wohnungsbestandes um knapp 692 auf 14.332 Wohneinheiten zu verzeichnen. Insofern hat sich der in den Vorjahren abzeichnende, negative Trend weiter fortgesetzt. Die Situation für den Kreis Mettmann hat sich verschlechtert.

Eine Ursache für den kreisweit prognostizierten Rückgang an öffentlich geförderten Wohnungen liegt laut einer Modellrechnung der NRW.Bank zur Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbaus bis zum Jahr 2030 u.a. darin begründet, 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. Die Zinsbelastungen nach dem alten Förderrecht sind gegenüber dem heutigen Zinsniveau unattraktiv geworden. Deshalb erfolgt oft die Ablösung der öffentlichen Mittel. Nach Ablauf der Nachwirkungsfrist fallen diese Wohnungen dann vorzeitig aus der Bindung und sind wieder frei vermietbar. Auch die aktuelle Lage auf dem hiesigen Kapitalmarkt begünstigt den sozialen Wohnungsbau derzeit nicht. Investoren können dort zinsgünstige Darlehen aufnehmen und sind nicht an die Voraussetzungen und Bindungsfristen des öffentlichen Wohnungsbaus gebunden.

Rechtliche Möglichkeiten zu einer Steuerung bestehen dabei für den Kreis Mettmann als Bewilligungsbehörde nicht.

Deutliche Rückgänge an sozialgebundenem Wohnraum um teilweise mehr als 50 % werden bis zum Jahr 2030 insbesondere in den Städten, Haan, Heiligenhaus, Hilden, Mettmann, Monheim am Rhein und Ratingen prognostiziert.

Um diesen Wegfall zu kompensieren, werden in den kommenden Jahren im Kreis Mettmann noch erhebliche Zuwächse bei der Neuförderung von Mietwohnraum notwendig sein.
Mit seinen knapp 500.000 Einwohnern, verteilt auf 407 qkm Fläche, verfügt der Kreis Mettmann über eine hohe Bevölkerungsdichte. Die Schaffung und der Erhalt von preisgebundenem, bezahlbarem Wohnraum für die hier lebenden Menschen ist oberstes Ziel der Wohnraumförderung.

Als neues Element wurde deshalb im Wohnraumförderungsprogramm NRW 2021 ein Modellversuch zum Erwerb und zur Verlängerung von Sozialbindungen in vier benachbarten

Großstädten und Bedarfsschwerpunkten aufgenommen. Mit diesem Modellversuch sollen neue Wege zur kurzfristigen Erweiterung des Bestandes an preis- und belegungsgebundenen Wohnungen erprobt werden. Hier bleibt abzuwarten, ob sich dieses Modell bewährt und in den Folgejahren auf den Kreis Mettmann anzuwenden sein wird.

2. Welchen Bedarf sieht die Kreisverwaltung beim Ausbau von öffentlich gefördertem Wohnraum im Kreis Mettmann?

Grundsätzlich wird der Bedarf beim Ausbau von öffentlich gefördertem Wohnraum im Kreis Mettmann als hoch eingestuft. Dies entspricht dem landesweiten Ansinnen, die Förderung im sozialen Mietwohnungsbau voran zu treiben und attraktiver zu machen.
Um die Attraktivität der Wohnraumförderung für die Investor_innen zu steigern, wurden u.a. als wesentliche Neuerungen in der öffentlichen Wohnraumförderung seit 2020 die Anhebung der Mietniveau-Stufen 1 und 2 auf das Level von der Mietniveau-Stufe 3 eingebunden. Alle zehn kreisangehörigen Städte sind bereits in die höchsten Bedarfskategorien der Bedarfsstufen 3 (überdurchschnittlicher Bedarf) und 4 (hoher Bedarf) eingestuft.

Die Zuordnung zu diesen Bedarfskategorien dient dabei der Bemessung des Förderbudgets für die kommunalen Bewilligungsbehörden. Investor_innen erhalten zinslose oder zinsgünstige Darlehen sowie Tilgungsnachlässe. Die Förderhöhe richtet sich nach dem Mietniveau in das die Gemeinde eingestuft ist, und nach der Zielgruppe, für die der Wohnraum gebaut wird. Durch die Anhebung der Mietniveaus und der Kostenkategorien wurden landesweit Anreize zu weiteren Investitionen in den sozialen Mietwohnungsbau geschaffen.

Dies macht sich auch auf der Kreisebene bemerkbar. 2021 wurden dem Kreis Mettmann 18,5 Mio. EUR für die Förderung des Mietwohnungsbaus vom Land NRW zugewiesen. Es liegen bisher (Stand 05/21) fünf Förderanträge vor, die dieses zugewiesene Budget vollständig ausschöpfen. Für 2022 werden weitere Anträge erwartet. Landesweit belegt der Kreis Mettmann im Ranking der Förderungen durch die Kreise im Jahr 2020 den Platz 4. Der positive Trend der Vorjahre setzt sich damit für den Kreis Mettmann fort.

3. Welche Bemühungen und welches konkrete Handeln strengt der Kreis Mettmann an, um mehr öffentlich geförderte Wohnungen zu schaffen?

Aufgrund der gesetzlichen Vorgaben übernimmt der Kreis Mettmann als Bewilligungsbehörde die gesetzliche Aufgabe der Überwachung der Förderung des Mietwohnungsbaus und versteht sich als Bindeglied zwischen dem Darlehensgeber, der NRW.Bank und den potentiellen Investor_innen. Die Anträge zur Förderung, werden geprüft und bei Vorliegen aller gesetzlichen Voraussetzungen im Rahmen der zugewiesenen Mittel des Förderbudgets bewilligt.
Eine Einflussnahme auf die eigentliche Förderung, in Form von Vermittlung geeigneter Grundstücke u.ä. besteht dabei nicht.

Vielmehr sind die kreisangehörigen Städte in ihrer Eigenverantwortung gefragt, durch z.B. Handlungskonzepte, Quotenvorgaben und Änderungen in den Bebauungsplänen mehr Möglichkeiten für eine Förderung des sozialen Wohnungsbaus zu schaffen. Erfreulicherweise lassen einige kreisangehörige Städte mittlerweile auch Tendenzen in diese Richtung erkennen und der Kreis Mettmann verzeichnet eine höhere Nachfrage in Bezug auf den geförderten Wohnungsbau.

Dabei stellen fehlende freie Grundstücke kreisweit einen Flaschenhals dar, wenn es um die Umsetzung im Hinblick auf den sozialen Wohnungsbau geht. Dieser Aspekt nur sehr

eingeschränkt beeinflussbar, da die vorherrschende Baulandknappheit im dicht besiedelten Kreis Mettmann, mit der räumlichen Nähe zu den Großstädten, nicht von der Hand zu weisen ist.

Allerdings ist ein Trend zu beobachten, dass durch den Abriss alter Bausubstanzen die Möglichkeiten für die Errichtung von gefördertem Mietwohnungsbau gegeben werden.

4. **Wie viele gültige Wohnberechtigungsscheine sind derzeit im Kreisgebiet ausgestellt und wie viele nicht vermietete öffentlich geförderte Wohnungen stehen derzeit zur Verfügung. Bitte nach Städten aufschlüsseln**.

kreisangehörige Städte	**Wohnberechtigungsscheine Stand 31.12.2020**	**Leerstand von öffentlich geförderten Wohnungen**
Erkrath	292	0
Haan	171	0
Heiligenhaus	80	0
Hilden	277	0
Langenfeld	297	1
Mettmann	122	0
Monheim am Rhein	265	0
Ratingen	344	0
Velbert	164	35*
Wülfrath	108	0
Kreis Mettmann ges.	**2.120**	35

*lt. Angaben der Stadt Velbert handelt es sich hierbei um renovierungsbedürftige Wohnungen aus einem Stadtbezirk mit einem hohen Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen

Im Vergleich zum 31.12.2019 ist die Zahl der wohnungssuchend gemeldeten Haushalte zum 31.12.2020 um 57 auf 2.120 Haushalte angestiegen. Dies zeigt den weiterhin bestehenden Bedarf an gefördertem Wohnraum. Die Suche nach einer angemessenen Wohnung in den kreisangehörigen Gemeinden gestaltet sich nach wie vor schwierig. Insgesamt lässt sich feststellen, dass kreisweit die größte Nachfrage bei den Wohnungen für 1-Personen und 2-Personen-Haushalte besteht.

Hinzu kommt, dass der nunmehr beginnende Übergang der geburtenstarken Jahrgänge der 1960-iger Jahre ins Rentenalter für eine aktuell wie zukünftig hohe Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum sorgen wird.

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

Schölzel