

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

**Vorlagen Nr. 20/024/2021**

**öffentlich**

Fachbereich: Kämmerei Bearbeiter/in: Schwarz, Susanne	Datum: 02.08.2021 Az.: 20-31
--	---------------------------------

Beratungsfolge	Termine	Art der Entscheidung
Bauausschuss	30.08.2021	Kenntnisnahme
Sozialausschuss	06.09.2021	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 |

Die Mitglieder des Bauausschusses und Sozialausschusses nehmen die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

Fachbereich: Kämmerei	Datum: 02.08.2021
Bearbeiter/in: Schwarz, Susanne	Az.: 20-31

## Bericht zur sozialen Wohnraumförderung

### Anlass der Vorlage:

Seit 2016 erfolgt durch den Fachbereich Wohnungswesen regelmäßig eine Analyse des Ist-Zustandes zum Thema „Förderung des sozialen Wohnungsbaus“. Der nachstehende Bericht wird den Mitgliedern des Sozial- und Bauausschusses zur Kenntnis vorgelegt.

### Sachverhaltsdarstellung:

Das Land NRW verfolgt mit dem mehrjährigen Wohnraumförderungsprogramm (WoFP 2018-2022) das Ziel, mehr geförderten und damit bezahlbaren Wohnraum in allen Marktsegmenten zu schaffen. Hierzu wird ein Finanzrahmen von 1.1 Milliarden Euro jährlich bis 2022 garantiert.

Im Kreis Mettmann ist 2020 im Vergleich zum Jahr 2019 der Wohnungsbestand gesunken und dieser Trend soll sich laut einer Modellrechnung zur Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes der NRW.Bank bis 2030 weiter fortsetzen. Durch vorzeitige Ablösung der Darlehen fallen mietpreisgebundene Wohnungen nach Ablauf der Nachwirkungsfrist ebenfalls vorzeitig aus der Bindung und der Vermieter ist nicht mehr an die Mietobergrenzen gebunden. Damit steht der bezahlbare Wohnraum nicht mehr zur Verfügung.

Mit einem sehr guten Ergebnis der Wohnraumförderung konnte der Kreis Mettmann 2020 dem weiterhin bestehenden hohen Bedarf an gefördertem Wohnraum entgegenzutreten.

**Insgesamt** wurden im Jahr 2020 Mittel für **203 Wohneinheiten** in Höhe von **26.026.000,00 €** für die Wohnraumförderung im Kreis Mettmann bewilligt:  
davon

68 Wohneinheiten mit 11.683.450 € Mietwohnungsbau,  
24 Wohneinheiten mit 3.954.578 € Förderung selbstgenutztes Wohneigentum  
111 Wohneinheiten mit 10.387.972 € Förderung der Modernisierung.

### Landesweite Entwicklung:

Insgesamt weist das Land Nordrhein-Westfalen im Hinblick auf das jüngst abgelaufene Förderjahr 2020 ein „solides Ergebnis“ auf. Der Mittelabruf 2020 stellt dabei mit 1,037 Milliarden Euro einen neuen Höchststand in der laufenden Legislaturperiode dar. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf ein Förderjahr, in dem die wirtschaftliche Unsicherheit infolge von Corona Raum gegriffen hat und auch das laufende Jahr 2021 bisher weiterhin erfasst.

Insgesamt konnten +10,6 % mehr an Mitteln aus öffentlicher Wohnraumförderung im Förderjahr 2020 gegenüber dem Jahresergebnis aus 2019 bewilligt werden. Mit dieser Bewilligungssumme konnten insgesamt 8.603 Wohneinheiten (WE) öffentlich gefördert werden. Sowohl der Mietwohnungsneubau als auch die Modernisierungsförderung haben zu diesem Ergebnis, bei Verringerung der Eigentumsförderung, beigetragen.

Der Wohnungsneubau erreichte damit insgesamt Höchststände: Bis November 2019 wurden

über 55.000 neue Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt. Damit befinden sich landesweit rund 167.000 neue Wohnungen im Bau oder sind genehmigt.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die in den vergangenen Jahren zunehmend vorgenommenen Verbesserungen der Förderkonditionen des Wohnraum-förderungsprogrammes weiterhin, erst einmal bis 2022, den Kommunen und Investor\_innen 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.

Quelle: Schrift des MHKBG 5G der öffentlichen Wohnraumförderung und Ergebnis der Sozialen Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen für das Jahr 2020

## 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 31.12.2020 (Einkommensgruppe A und B einschließlich Wohnungen in der Nachwirkungsfrist)

**Einkommensgruppe A:** Begünstigte, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze des § 13 Absatz 1 WFNG NRW nicht übersteigt und

**Einkommensgruppe B:** wirtschaftlich leistungsfähigere Begünstigte, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze des § 13 Absatz 1 WFNG NRW um bis zu 40 Prozent übersteigt.

**Nachwirkungsfrist:** Werden die für eine Wohnung bewilligten Mittel ohne rechtliche Verpflichtung vorzeitig vollständig zurückgezahlt, so unterliegt die Wohnung der bisherigen Zweckbindung noch bis zum Ablauf des zehnten Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung

Stadt	Stand 31.12.2020	Veränderung gegenüber Stand 31.12.2019
Erkrath	3.170	-66
Haan	975	+0
Heiligenhaus	564	+42
Hilden	1.094	-20
Langenfeld	935	-428
Mettmann	745	-205
Monheim am Rhein	580	+0
Ratingen	2.355	+0
Velbert	3.383	+1
Wülfrath	531	-16
<b>Kreis Mettmann</b>	<b>14.332</b>	<b>-692</b>

Im Vergleich zum Jahr 2019 ist ein weiterer Rückgang des Wohnungsbestandes in 2020 um 692 Wohneinheiten auf 14.332 Wohnungen zu verzeichnen. Ende 2019 lag der Bestand bei 15.024 Mietwohnungen, so dass in 2020 ein weiterer Rückgang des kreisweiten Wohnungs-

bestandes um 4,61 % zu verzeichnen ist. Insofern hat sich der leicht positive Trend des Vorjahres nicht fortgesetzt.

Laut einer von der NRW.Bank im Jahr 2019 erstellten „Modellrechnung zur Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes bis 2030“ soll sich die rückläufige Entwicklung des Wohnungsbestandes in den nächsten Jahren weiter verstärkt fortsetzen.

Nach dieser Modellrechnung soll der Bestand an geförderten Mietwohnungen in diesem Zeitraum in den kreisangehörigen Städten zum Teil deutlich auf insgesamt 8.440 Wohnungen zurückgehen. Deutliche Rückgänge um mehr als 50 % werden hier insbesondere in den Städten, Haan, Heiligenhaus, Hilden, Mettmann, Monheim am Rhein und Ratingen prognostiziert.

<b>Stadt</b>	<b>Wohnungsbestand zum 31.12.2020</b>	<b>Prognostizierter Wohnungsbestand zum 31.12.2030</b>	<b>Entwicklung in %</b>
<b>Erkrath</b>	<b>3.170</b>	<b>2.580</b>	<b>-18,6</b>
<b>Haan</b>	<b>975</b>	<b>180</b>	<b>-81,5</b>
<b>Heiligenhaus</b>	<b>564</b>	<b>170</b>	<b>-69,9</b>
<b>Hilden</b>	<b>1.094</b>	<b>510</b>	<b>-53,4</b>
<b>Langenfeld</b>	<b>935</b>	<b>650</b>	<b>-30,5</b>
<b>Mettmann</b>	<b>745</b>	<b>360</b>	<b>-51,7</b>
<b>Monheim am Rhein</b>	<b>580</b>	<b>200</b>	<b>-65,5</b>
<b>Ratingen</b>	<b>2.355</b>	<b>710</b>	<b>-69,9</b>
<b>Velbert</b>	<b>3.383</b>	<b>2.630</b>	<b>-22,3</b>
<b>Wülfrath</b>	<b>531</b>	<b>450</b>	<b>-15,3</b>
<b>Kreis Mettmann</b>	<b>14.332</b>	<b>8.440</b>	<b>-41,1</b>

Quelle: Veröffentlichung „Preisgebundener Wohnungsbestand 2019“ der NRW.Bank

Um diesem Trend entgegen zu steuern wurde im Jahr 2019 seitens der Abteilung Wohnungswesen damit begonnen, Mietwohnungseigentümer, bei deren Mietobjekten die Bindungen im Jahr 2021ff. auslaufen, über die Möglichkeit einer Bindungsverlängerung zu informieren.

Das Förderangebot zur Bindungsverlängerung zwischen fünf und fünfzehn Jahren bietet dabei den Investoren die Verlängerung günstiger Förderkonditionen und sichert die bisher gewährten Zweckbindungen über einen weiteren Zeitraum.

Im Jahr 2020 gab es keine Mietobjekte, deren Bindungen in absehbarer Zeit enden.

Als ergänzendes Instrument zur Erweiterung des Bestandes an preis- und belegungsgebundenen Wohnungen, ist für das Jahr 2021 in einem Modellversuch zum Ankauf von Belegungsrechten vom Ministerium für Heimat, Kommunales, Gesundheit und Bau (MHKGB) in den Städten Köln, Düsseldorf und Münster in den Bedarfsschwerpunkten die Entwicklung und Erprobung neuer Ansätze für eine Förderung des Erwerbs von Sozialbindungen geplant. Die Entwicklung bleibt hier zunächst abzuwarten.

## 2. Wohnungen in der Nachwirkungsfrist zum 31.12.2020

Seit 2015 hat sich die Anzahl der vorzeitigen Mittelrückzahlungen landesweit deutlich erhöht. Diese Tendenz macht sich auch im Kreis Mettmann bemerkbar.

Eine Ursache für den kreisweiten Rückgang um 5.892 Wohnungen bis zum Jahr 2030 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.

Die Zinsbelastungen aus dem alten Förderrecht gegenüber dem heutigen Zinsniveau sind recht unattraktiv. Deshalb erfolgt oft die Umfinanzierung, bzw. vorzeitige Ablösung der öffentlichen Mittel. Nach Ablauf der Nachwirkungsfrist fallen die Wohnungen dann vorzeitig aus der Bindung. Somit ist der Vermieter nicht mehr an die gesetzlich festgeschriebenen Mietobergrenzen gebunden.

Im Kreis Mettmann befanden sich zum 31.12.2020 insgesamt 5.209 Mietwohnungen in der Nachwirkungsfrist und damit bereits 306 Mietwohnungen weniger als noch zum 31.12.2019.

Stadt	Wohnungen in der Nachwirkungsfrist Stand 31.12.2020	Veränderung gegenüber Stand 31.12.2019
Erkrath	631	- 24
Haan	747	+96
Heiligenhaus	301	-6
Hilden	492	-31
Langenfeld	544	-149
Mettmann	283	-258
Monheim am Rhein	349	+0
Ratingen	1.384	+6
Velbert	394	+76
Wülfrath	84	-16
<b>Kreis Mettmann</b>	<b>5.209</b>	<b>-306</b>

Im Jahr 2020 wurden kreisweit die Mittel für 451 Wohnungen vorzeitig zurückgezahlt. Im Vergleich zum Vorjahr, in dem für 931 Wohnungen die Mittel vorzeitig abgelöst wurden, ist dies zwar ein deutlich geringerer Wert, von dem sich jedoch keine langfristige Tendenz ableiten lässt.

Vielmehr trägt die aktuelle, bereits langanhaltende Niedrigzinsphase, verbunden mit der Einführung von Straf-, bzw. Negativzinsen durch eine Vielzahl von Kreditinstituten dazu bei, dass auch zukünftig eine relevante Zahl an Darlehen außerplanmäßig zurückgezahlt wird und sich der Bestand an Sozialwohnungen weiterhin verringern wird.

Auch die aktuelle Lage auf dem Wohnungsmarkt, auf dem sich für freifinanzierte Wohnungen langfristig höhere Renditen als für Wohnungen mit einer Mietpreisbindung erzielen lassen,

führt ebenfalls zu diesem Ergebnis. In diesem Zusammenhang ist insbesondere der Mangel an attraktiveren Anlagemöglichkeiten zu nennen, 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 2020

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 (WBS) beantragen und somit eine preisgebundene Wohnung suchen.

Nach Haushaltstypen differenziert stellen auch unter den WBS-Haushalten weiterhin in allen kreisangehörigen Gemeinden die Ein-Personen-Haushalte die größte Nachfragegruppe. Darunter sind viele Personen im Rentenalter vertreten. Eine erhöhte Nachfrage besteht aber auch nach Wohnungen für Zwei- Personen-Haushalte. In dieser Gruppe befinden besonders Ehepaare oder Alleinstehende mit Kind, die nur über ein geringes Renten- oder Erwerbseinkommen außerhalb des Transferleistungsbezuges verfügen.

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

<b>Stadt</b>	<b>Wohnungssuchende 2020</b>	<b>Veränderung gegen- über 2019</b>
<b>Erkrath</b>	<b>292</b>	<b>+21</b>
<b>Haan</b>	<b>171</b>	<b>+21</b>
<b>Heiligenhaus</b>	<b>80</b>	<b>-7</b>
<b>Hilden</b>	<b>277</b>	<b>-66</b>
<b>Langenfeld</b>	<b>297</b>	<b>+44</b>
<b>Mettmann</b>	<b>122</b>	<b>+5</b>
<b>Monheim am Rhein</b>	<b>265</b>	<b>+14</b>
<b>Ratingen</b>	<b>344</b>	<b>+18</b>
<b>Velbert</b>	<b>164</b>	<b>-18</b>
<b>Wülfrath</b>	<b>108</b>	<b>+25</b>
<b>Kreis Mettmann</b>	<b>2.120</b>	<b>+57</b>

Im Vergleich zur Auswertung von 2019 ist die Zahl der Wohnungssuchenden in 2020 im Kreis Mettmann um 57 Haushalte (2,7 %) gestiegen.

Stadt	Sozialwohnungs-Bestand 31.12.2020	Wohnungssuchend gemeldete Haushalte	Prozentualer Anteil am Woh- nungs- bestand %
Erkrath	3.170	292	9,2
Haan	975	171	17,5
Heiligenhaus	564	80	14,2
Hilden	1.094	277	25,3
Langenfeld	935	297	31,8
Mettmann	745	122	16,4
Monheim am Rhein	580	265	45,7
Ratingen	2.355	344	14,6
Velbert	3383	164	4,8
Wülfrath	531	108	20,3
<b>Kreis Mettmann</b>	<b>14.332</b>	<b>2.120</b>	<b>14,8</b>

Zum 31.12.2020 betrug der Anteil der als wohnungssuchend gemeldeten Haushalte zum geförderten Wohnungsbestand 14,8 % (2.120 Wohnungssuchende bei 14.332 Wohnungen). Der Anteil der wohnungssuchend gemeldeten Haushalte ist im Vergleich zum Vorjahreswert (2.166 zu 15.104 = 14,3 %) geringfügig gestiegen; eine Veränderung auf dem hiesigen Wohnungsmarkt ist jedoch weiterhin nicht festzustellen.

Dies 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 lässt sich feststellen, dass kreisweit die 1-Personen und 2-Personen-Haushalte die am stärksten vertretene Nachfragegruppe an sozial gefördertem Wohnraum darstellen. Hinzu kommt, dass der nunmehr beginnende Übergang der geburtenstarken 60-iger Jahrgänge ins Rentenalter für eine aktuell wie zukünftig hohe Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum sorgt.

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

#### 4. Förderung von Mietwohnungen 2020

Im Jahr 2020 wurde im Kreis Mettmann der Neubau von 68 Mietwohnungen sowie einer Gruppenwohnung mit Darlehen in Höhe von **11.683.450 EUR** gefördert. Damit konnte allen Anträgen entsprochen werden.

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

- Hilden, 1 Bauvorhaben mit 18 Wohneinheiten (Fördervolumen von 3.216.450 EUR)
- Langenfeld, 3 Bauvorhaben mit 50 Wohneinheiten (Fördervolumen von 8.467.000 EUR)

Das im Vergleich zum Vorjahr um 1.046.883,19 EUR Millionen höhere Förderergebnis ist u.a. darauf zurückzuführen, dass für einige der in 2019 vorgestellten und bereits förderrechtlich vorgeprüften Projekte erst nach Abschluss der baurechtlichen Vorverfahren (wie z.B. ausstehende Baugenehmigungen, noch laufende Bauleitplanverfahren) im Jahr 2020 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 und in diesen Städten zu besseren Förderergebnissen führen.

Trotz der uns durch das Jahr 2020 begleitenden Corona-Pandemie konnten erfreulicherweise 24 Förderzusagen für Wohneinheiten für den Bau oder den Erwerb von neuen oder gebrauchten Eigenheimen und Eigentumswohnungen mit einem Gesamtfördervolumen in Höhe von **3.954.578 EUR** erteilt werden.

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.

Des Weiteren konnte bei 111 Wohneinheiten einer Förderung der Modernisierung mit einem Gesamtfördervolumen in Höhe von **10.387.972 EUR** entsprochen werden.

Einschließlich der Förderungen für den Mietwohnungsbau in Höhe von **11.683.450 EUR**, selbst genutztes Wohneigentum mit einem Fördervolumen von **3.954.578 EUR** und Modernisierungen sowohl im Bereich der Mietwohnungen als auch der selbstgenutzten Eigenheime von **10.387.972 EUR** hat der Kreis Mettmann im Jahr 2020 aus dem Wohnraumförderungsprogramm Mittel in Höhe von insgesamt

**26.026.000,00 EUR**

bewilligt.

Insgesamt konnte mit dem um ein Plus von 1.046.883,19 EUR gegenüber 2019 gesteigerten Förderergebnis in Höhe von 24.979.116,81 EUR eine künftige Bereitstellung von 203 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 2020 im Kreis Mettmann

Programm	Wohneinheiten	Fördersumme
<b>Mietwohnungsbau</b>		
Langenfeld (3 Bauvorhaben)	<b>50</b>	<b>8.467.000 EUR</b>
Hilden (1 Bauvorhaben)	<b>18</b>	<b>3.216.450 EUR</b>
<b>Summe</b>	<b>68</b>	<b>11.683.450 EUR</b>
<b>Förderung selbstgenutzten Wohneigentums</b>	<b>24</b>	<b>3.954.578 EUR</b>
<b>Förderung Modernisierung</b>	<b>111</b>	<b>10.387.972 EUR</b>
<b>Gesamt</b>	<b>203</b>	<b>26.026.000 EUR</b>

### 5. Ausblick auf das Förderjahr 2021

Durch wesentliche Neuerungen in der öffentlichen Wohnraumförderung, wie der Erhöhung der Grunddarlehen, der Einführung des Modellprojektes zum Erwerb von Belegungsrechten und Sozialbindungen, der Vereinfachung der Zusatzdarlehen mit einem einheitlichen 50 %-igen Tilgungsnachlass und der Förderung des natürlichen Bauens verbessert die Landesregierung für das Förderjahr 2021 noch einmal die Rahmenbedingungen für Bauherr\_innen und Investor\_innen, um den Wohnungsbau weiter zu attraktivieren.

Zum heutigen Zeitpunkt (Stand: 29.06.2021) liegen dem Kreis Mettmann vier Förderanträge für den Mietwohnungsbau aus den Städten Erkrath, Hilden Mettmann und Velbert vor. Insgesamt werden hier 192 Wohnungen mit einem Fördervolumen von 32.580.000,00 € ab 2021 entstehen.

Darüber hinaus befinden sich die Planungen für vier weitere Objekte in Monheim am Rhein, Velbert, Haan und Langenfeld in Abstimmung. (Fördervolumen 14,2 Mio. EUR / 91 Wohnungen). Die Konkretisierung dieser Projekte bleibt abzuwarten.

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

## 6. Abschließende Bemerkungen

Rückblickend auf das vergangene Förderjahr 2020 bleibt festzuhalten, dass das dort erzielte Förderergebnis eins der besten Förderergebnisse in allen Bereichen seit 2005 ist.

Erfreulicherweise ist im Bereich des Mietwohnungsbaus eine erhöhte Nachfrage zur Förderung in den kreisangehörigen Gemeinden zu verzeichnen.

Letztlich ist festzustellen, dass sich der Wohnungsbau sowohl in ganz NRW, als auch bezogen auf den Kreis Mettmann 2020 weiter gut entwickelt hat. Die Fortschreibung der günstigen Förderkonditionen im Wohnraumförderungsprogramm 2018-2022 mit Tilgungsnachlässen im Mietwohnungsbau hat dazu geführt, dass weiterhin ein reges Interesse bei den Investoren an der Schaffung von preisgebundenen Mietwohnungen besteht. Die Bauwirtschaft konnte trotz der Corona-Pandemie ein steigendes Auftragsvolumen im Wohnungsbau verbuchen und stellte damit erneut einen wichtigen Konjunkturtreiber dar. In diesem Segment treibt nicht nur der Wohnraumbedarf, sondern auch der Wunsch nach Vermögensaufbau und Altersvorsorge die Nachfrage an.

Allerdings schränkt auch nach wie vor die im Kreis Mettmann vorherrschende Baulandknappheit die Bautätigkeit ein. Zudem bleibt festzustellen, dass sich der Wohnungsbestand trotz des guten Förderergebnisses weiter verringert und weiter auf einen hohen Bedarf trifft.

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

Aufgrund des derzeitig ungewissen weiteren Verlaufes des Corona-Pandemie-Geschehens bleibt abzuwarten, ob auch im Jahr 2021 durch die kontinuierliche Verbesserung der Förderbedingungen im Bereich der Förderung des selbst genutzten Wohneigentums, der Modernisierung durch Erhöhung der Darlehensbeträge und Einführung von Tilgungsnachlässen im Kreis Mettmann die guten Förderergebnisse zu halten sind.