

- Beschluss**
 Wahl
 Kenntnisnahme

Vorlagen Nr. 20/009/2024

öffentlich

Fachbereich: Kämmerei Bearbeiter/in: Braun, Ralf	Datum: 17.07.2024 Az.: 20-31
---	---------------------------------

Beratungsfolge	Termine	Art der Entscheidung
Bauausschuss	02.09.2024	Kenntnisnahme
Sozialausschuss	16.09.2024	Kenntnisnahme

Bericht zur öffentlichen Wohnraumförderung

- Finanzielle Auswirkung ja nein noch nicht zu übersehen
 Personelle Auswirkung ja nein noch nicht zu übersehen
 Organisatorische Auswirkung ja nein noch nicht zu übersehen
 Auswirkung auf Kennzahlen ja nein noch nicht zu übersehen
 Klimarelevanz ja nein noch nicht zu übersehen

Die Mitglieder des Bauausschusses/ Sozialausschusses nehmen die Inhalte der Vorlage zur Kenntnis.

Fachbereich: Kämmerei
Bearbeiter/in: Braun, Ralf

Datum: 17.07.2024
Az.: 20-31

Bericht zur öffentlichen Wohnraumförderung

Anlass der Vorlage:

Der Fachbereich „20-31 Wohnraumförderung und Fachaufsicht Wohnen“ führt regelmäßig eine Analyse zur aktuellen Situation der öffentlichen Wohnraumförderung im Kreis Mettmann durch.

Der folgende Bericht wird den Mitgliedern des Sozial- und Bauausschusses zur Kenntnis gebracht.

Sachverhaltsdarstellung:

Das Land NRW verfolgt mit dem mehrjährigen Wohnraumförderungsprogramm (WoFP 2023-2027) das Ziel, mehr geförderten und damit bezahlbaren Wohnraum in allen Marktsegmenten zu schaffen.

Der Schwerpunkt des mehrjährigen Programmes liegt auf der Förderung des Neubaus von miet- und belegungsgebundenen Wohnungen in der Mietwohnraumförderung sowie in der Modernisierung bestehenden Wohnraumes. Bei der Förderung des Erwerbs von selbstgenutztem Wohneigentum als drittes wichtiges Fördersegment wird landesseitig zudem der starken Nachfrage Rechnung getragen.

Zur Umsetzung wurde zunächst planmäßig ein Finanzrahmen von 1,7 Milliarden Euro für das Jahr 2024 garantiert und damit 100 Millionen Euro mehr als für 2023.

In der ersten Juni-Woche 2024 hat das Landeskabinett der Erhöhung der Öffentlichen Wohnraumförderung 2024 um 1 Milliarde Euro auf nunmehr 2,7 Milliarden Euro zugestimmt.

Die Förderrichtlinien wurden zudem attraktiver gestaltet. Hierzu zählen die Erhöhung der Darlehensbeträge von Grund- und Zusatzdarlehen bei der Eigentumsförderung, beim geförderten Mietwohnungsbau sowie bei der Modernisierungsförderung.

Des Weiteren wurden Bewilligungsmieten erhöht, die Mietsteigerungsmöglichkeiten dynamisiert, aber auch weitere Bau- und Modernisierungsmaßnahmen förderfähig.

I. Entwicklung der Wohnraumförderung

Die Zinswende hat den geförderten Wohnraum im Vergleich zum frei finanzierten Wohnraum deutlich attraktiver gemacht.

Dies in Verbindung mit der Verbesserung der Förderbedingungen, drastischen Baukostensteigerungen und einem hohen Mietniveau führte bereits in 2023 nahezu zu einer Verdreifachung der Förderanfragen und –antragstellungen. Dieser Trend setzt sich für 2024 so weit fort, dass das Land NRW nun eine weitere Milliarde an Fördermitteln zur Verfügung stellt. Damit bietet sich den Kommunen und den Investierenden weiterhin eine verlässliche Förderperspektive und ein Rahmen, der wachsenden Nachfrage gerecht zu werden.

Auch die technischen Grundlagen für die Bewilligungsbehörden werden stetig erweitert. Das digitale Antragsverfahren „WohnWeb“ wurde im Februar 2021 in einem ersten Schritt für die Eigentumsförderung eingeführt. Im laufenden Jahr 2023 wurde das Verfahren um die Förderbausteine Mietwohnraumförderung und Modernisierungsförderung (selbst genutztes Wohneigentum) erweitert.

Das „WohnWeb“ erleichtert die Datenübertragung der Bewilligungsbehörden an die NRW.Bank im Rahmen der Erteilung der Förderzusage.

Gleichwohl ist der Digitalisierungsgrad ausbaufähig. Um den Antragsstellenden dennoch einen digitalen Beantragungsprozess zu ermöglichen, hat der Kreis Mettmann im Juli 2024 ein eigenes Online-Formular implementiert, mit dem die Leistungen der Wohnraumförderung digital beantragt werden können.

II. Konkrete Entwicklung im Kreis Mettmann seit 2021

Förderjahr 2021

Wohneinheiten insgesamt: 83
Fördervolumen gesamt: 12.664.834,59 €

43 Wohneinheiten mit 7.442.606,38 € Mietwohnungsbau
22 Wohneinheiten mit 3.666.613,00 € Förderung selbstgenutztes Wohneigentum
18 Wohneinheiten mit 1.555.615,21 € Förderung der Modernisierung

Förderjahr 2022

Wohneinheiten insgesamt: 222
Fördervolumen gesamt: 42.360.966,63 €

192 Wohneinheiten mit 38.200.966,63 € Mietwohnungsbau
16 Wohneinheiten mit 3.108.000,00 € Förderung selbstgenutztes Wohneigentum
14 Wohneinheiten mit 1.052.000,00 € Förderung der Modernisierung

Förderjahr 2023

Wohneinheiten insgesamt: 244
Fördervolumen gesamt: 51.761.235,30 €

157 Wohneinheiten mit 36.826.492,24 € Mietwohnungsbau
44 Wohneinheiten mit 8.473.698,49 € Förderung selbstgenutztes Wohneigentum
33 Wohneinheiten mit 6.122.037,00 € Modernisierungsförderung Mietwohnraum
2 Wohneinheiten mit 230.000,00 € Modernisierung selbstgenutztes Wohneigentum
8 Wohneinheiten mit 109.007,57 € Herrichtung von Wohnungen für Schutzsuchende
27 Wohneinheiten mit 185.558,40 € Bindungserwerb (Zuschuss, kein Budget)

Der Rückblick bis in das Jahr 2021 veranschaulicht die sprunghafte Entwicklung der Nachfrage innerhalb der einzelnen Förderbausteine.

Ergebnisse der Wohnraumförderung für das Jahr 2023 im Einzelnen:

Mietwohnungsneubau

Der Mietwohnungsneubau umfasst erfahrungsgemäß die größten Budgets. Dem Kreis Mettmann wurde für 2023 zunächst ein **Regelbudget von 20.300.000 €** zugeteilt. Die endgültige Bewilligungssumme betrug nach Budgetaufstockung **36.826.492,24 €**.

Förderung Mietwohnungsneubau 2023	Bewilligte Anträge	Anzahl der Wohneinheiten
Erkrath	0	0
Haan	3	34
Heiligenhaus	3	91
Hilden	1	3
Langenfeld	0	0
Mettmann	0	0
Monheim	1	29
Ratingen	0	0
Velbert	0	0
Wülfrath	0	0
Gesamt	8	157

Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum

Es wird die Eigentumsbildung von Familien gefördert, die die gesetzliche Einkommensgrenze der öffentlichen Wohnraumförderung nicht (Einkommensgruppe A) oder bis zu 40 % (Einkommensgruppe B) überschreiten und ihr Eigenheim, bzw. ihre Eigentumswohnung selbst nutzen. Dies sind im Wesentlichen Familien mit mehreren Kindern, die ihre Wohnraumsituation dadurch verbessern.

Nach dem Ende der Corona-Pandemie und mit erneuter Steigerung der Zins- und Inflationswerte wurde es für Privathaushalte zunehmend attraktiv Eigentum zu erwerben. Für Familien mit geringeren Einkommen ist es zudem schwierig, größere Wohnungen zu adäquaten Mieten zu finden.

Meist handelt es sich um den Erwerb gebrauchter Eigenheime und Eigentumswohnungen (Bestandserwerb). Statt der zunächst vom Land zugewiesenen **4.200.000 €** belief sich das Fördervolumen für den Kreis Mettmann in 2023 hier insgesamt auf **8.473.698,49 €**.

Die bewilligten Anträge entfielen auf folgende kreisangehörigen Städte:

Förderung des Erwerbs von selbstgenutztem Wohneigentum 2023	Bewilligte Anträge
Erkrath	3
Haan	2
Heiligenhaus	3
Hilden	6
Langenfeld	3
Mettmann	5
Monheim	4
Ratingen	6
Velbert	11
Wülfrath	1
Gesamt	44

Förderung von Modernisierungsmaßnahmen (aktuelles Förderrecht seit 2002)

Gefördert werden energetische Maßnahmen (z.B. Austausch der Fenster, der Türen und Dämmung von Fassaden und Dächern bis hin zum Einbau zukunftsfähiger Heizungsanlagen), Maßnahmen zur Barrierefreiheit (z.B. Umbau von Bädern oder stufenlose Hauseingangerschließungen), aber auch Maßnahmen zur Klimaanpassung (z.B. Außenbeschattung von Dachfenstern, Bau von Zisternen oder Versickerungsanlagen) und vieles mehr.

In diesem Förderbaustein konkurrieren Privathaushalte und Unternehmen/ Vermieter um das gleiche Regelbudget. Dieses betrug zu Beginn des Jahres 2023 **2.700.000 €**
Bewilligt wurden schlussendlich **6.352.037 €**

Die Förderzusagen entfielen auf folgende kreisangehörige Städte:

Förderung Modernisierungsmaßnahmen 2023	Bewilligte Anträge Eigentum	Bewilligte Anträge Mietwohnraum	Anzahl der Wohneinheiten Mietwohnraum
Erkrath	0	1	6
Haan	0	0	0
Heiligenhaus	0	0	0
Hilden	0	0	0
Langenfeld	0	0	0
Mettmann	1	0	0
Monheim	0	0	0
Ratingen	0	0	0
Velbert	1	2	27
Wülfrath	0	0	0
Gesamt	2	3	33

Zustimmung zur Modernisierung (Förderrecht bis Ende 2001)

Die sogenannte „Zustimmung zur Modernisierung“ basiert auf dem alten Kostenmietprinzip. Hierbei werden als förderfähig anerkannte und auf die Wohnfläche angerechnete Modernisierungskosten für eine Mieterhöhung ermittelt und diese bewilligt. Betroffen hiervon sind vor 2002 geförderte Mietwohnungen, die sich noch in der Bindung oder bereits in der Nachwirkungsfrist befinden.

Die Zustimmung zur Modernisierung ist nicht Bestandteil heutiger Förderprogramme; Darlehen oder etwaige Zuschüsse werden hierbei nicht bewilligt. Über die Bewilligung wird es dem Vermieter erlaubt, den Mietzins entsprechend der Modernisierung zu erhöhen. Es handelt sich also um ein sehr sensibles Instrument, da auf der einen Seite Mietwohnraum modernisiert wird und auf der anderen Seite die Mieten für Menschen mit geringen Einkommen steigen.

Anzahl der Zustimmungen seit 2021:

2021 **4**
2022 **9**
2023 **15**
2024 **8** (Stand August)

Für 2024 ist mit weiteren Anträgen zu rechnen. Wahrscheinlich setzt sich der ansteigende Trend vermehrter Zustimmungsverfahren fort.

Herrichtung von Wohnungen für Schutzsuchende

Hierbei handelt es sich um einen Förderbaustein, für den kein Regelbudget eingerichtet ist. Bedarfe werden individuell gemeldet und die Projekte dem Land NRW vorgestellt. Bestandsmietwohnraum wird nicht im herkömmlichen Sinne modernisiert, sondern lediglich instandgesetzt und renoviert, höchstens saniert. Vermieter gehen hier eine fünfjährige Bindung ein und erhalten einen Zuschuss zu den ihnen entstehenden Kosten. Das Interesse hieran ist generell relativ gering. Trotzdem konnten auf diese Weise in **Wülfrath 8 Wohnungen** Flüchtlingen aus der Ukraine oder anderen Schutzsuchenden zur Verfügung gestellt werden. Bezuschusst wurde die Maßnahme mit 109.007,57 €.

Die Förderrichtlinie wird nach derzeitigem Kenntnisstand nach zweijähriger Laufzeit wahrscheinlich nicht fortgeschrieben.

Verlängerung der Wohnungsbindung

Im Vorgriff auf das Auslaufen von bestehenden Zweckbindungen von Mietwohnungen können die Zweckbindungen durch eine Förderung der Bindungsverlängerung erhalten werden. Die Förderung bezieht sich auf die bestehenden Konditionen. Das bedeutet, dass mit der Verpflichtung die Wohnungsbindung weiterbestehen zu lassen, ein Tilgungsnachlass auf die Restvaluta gewährt wird. Wie in 2022, so wurden auch in 2023 Tilgungsnachlässe von 15% für 10 Jahre oder 20 % für 15 Jahre gewährt. Die Miete kann unter bestimmten Voraussetzungen auf das Niveau der Bewilligungsmiete angepasst werden.

Im Förderjahr 2022 wurde die Bindung für 23 Wohnungen verlängert. **Der Tilgungsnachlass** auf die zu berücksichtigenden Restvaluta beträgt **294.456,88 €** für weitere 15 Jahre. Im Förderjahr 2023 kam es zu keiner Bindungsverlängerung.

Erwerb von Wohnungsbindungen

Förderfähig ist im Rahmen eines Modellversuches der Erwerb von Zweckbindungen an Wohnungen in den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster (M4+) und in den Städten mit Mietniveau 4,

1. die frei sind oder innerhalb von sechs Monaten frei werden (freie Wohnungen),
2. die ohne Zweckbindung bereits vermietet sind (vermietete Wohnungen) oder
3. deren noch bestehende Zweckbindungen durch vorzeitige Rückzahlung des Förderdarlehens an die NRW.BANK auslaufen (noch befristet gebundene Wohnungen).

Für den Kreis Mettmann kamen in 2023 demnach die Städte Erkrath, Haan, Hilden, Langenfeld, Mettmann, Monheim, Ratingen und Wülfrath in Frage. Inzwischen fällt Wülfrath in das Mietniveau 3.

In 2023 kam es in Wülfrath zu einer Förderung von 27 Wohnungen für 10 Jahre. Hierfür wurde ein Zuschuss von 185.558,40 € gewährt.

III. Blick auf die weitere Entwicklung im Kreis Mettmann in 2024 (Stand August 2024)

Durch die weiterhin hohen Finanzierungskosten bei privaten Immobiliendarlehen sind nach Inkrafttreten der neuen „Förderrichtlinie öffentliches Wohnen NRW“ (FRL öff Wohnen NRW) 2024 die Antragszahlen für die Eigentumsförderung weiter gestiegen. Hinzu kam die Neueinführung der sogenannten „Einkommensgruppe B“, die bereits in 2023 für ein zusätzliches Antragsaufkommen gesorgt hat. Dieser Effekt kommt auch in diesem Jahr landesweit zum Tragen.

Auch bei der Förderung des Mietwohnungsbaus hat sich das Antragsaufkommen erhöht. Für Bauherren ist der geförderte Mietwohnungsbau attraktiv, da die gestiegenen Baukosten in Verbindung mit gleichbleibend hohen Finanzierungskosten das Umsetzen frei finanzierter Projekte erschweren oder gar unmöglich machen. Die hierdurch notwendige konzeptionelle Umorientierung der Investoren bedingt für den Bereich der Wohnraumförderung einen intensiven Beratungsprozess. Durch die Vorgaben der Wohnraumförderbestimmungen für eine öffentliche Förderung ist in diesen Fällen in der Regel eine Umplanung des Investors erforderlich. Auch die Finanzierung der Gesamtkosten und die Einhaltung der vorgeschriebenen Quote zu den geförderten und freifinanzierten Wohnungen erfordert ein Umdenken der Investierenden.

Die vorliegenden Anträge summieren sich insgesamt auf ca. 60 Millionen Euro. Damit ist im Vergleich zum Jahresbudget eine Steigerung von nahezu 200 % zu verzeichnen. Diese Tendenz ist landesweit zu beobachten. Vor diesem Hintergrund wurde seitens des Landes NRW für 2024 ein Nachtragshaushalt beschlossen, der für die Wohnraumförderung 1 Milliarde Euro zusätzlich vorsieht. Um eine bestmögliche Mittelaufteilung und –ausschöpfung zu gewährleisten, weist das Land zusätzliche Mittel erst zu, wenn die Bewilligungsbehörden das bisher zugewiesene Jahresbudget durch Bewilligungen ausgeschöpft haben.

Aufgrund von Personalausfällen und Personalabgängen ist die Kreisverwaltung Mettmann derzeit in der Wohnraumförderung nicht ausreichend personalisiert. Dies führt zu deutlichen Bearbeitungsrückständen in allen Fördersegmenten. Die Bereiche technische Prüfung und Bewilligung von Eigentumsförderungen und von Modernisierungen waren neben dem Sachgebietsleiter zuletzt mit insgesamt 3 Sachbearbeiterinnen und Sachbearbeitern besetzt, von denen nunmehr zwei langzeiterkrankt aus dem Dienst ausscheiden. Mit Unterstützung des Personalamtes konnte bereits 1/2 –Stelle Sachbearbeitung Eigentumsförderung/ Modernisierung zusätzlich besetzt werden.

Zudem laufen derzeit 2 Besetzungsverfahren in Vollzeit, um die Vakanzen zu besetzen. Die Stellenbesetzungen gehen jedoch mit Einarbeitungszeiten und somit mit Verzögerungen einher und werden daher kurzfristig nur teilweise Wirkung entfalten können.

Um diese Phase zu überbrücken, wurde mit vorübergehenden Maßnahmen gegengesteuert. So konnte durch eine temporäre Aufgabenverlagerung innerhalb der Kämmerei ein zusätzlicher Sachbearbeiter befristet eingesetzt werden. Überdies wurde ein Auszubildender diesem Bereich bis zum Jahresende zugewiesen. Ergänzt werden diese Maßnahmen durch ein engmaschiges Controlling seitens der Abteilungsleitung.

Bei voller Besetzung wären die Bereiche Mietwohnungsbau, Eigentumsförderung und Modernisierung innerhalb des Sachgebietes mit aktuell 5,5 Stellen (2x technische Prüfung, 2,5x Sachbearbeitung, 1x Sachgebietsleiter) kurzfristig ausreichend personalisiert. Für die darin enthaltene temporär verlagerte Stelle muss mittelfristig eine Lösung gefunden werden.

Solange die Besetzungen jedoch nicht erfolgt sind, ist der Kreis Mettmann als Bewilligungsbehörde im Landesvergleich in der Konkurrenzsituation um zusätzliche Mittel nicht uneingeschränkt wettbewerbsfähig. Es wird aber aktuell davon ausgegangen, dass es durch die ergriffenen Maßnahmen und im Kontext der zwei Ausschreibungsverfahren gelingt, die Mittelausschöpfung in 2024 darzustellen und zu weiteren Zuweisungen des Landes zu gelangen.

Die konkrete Aufteilung der landesweiten Fördermittel i.H.v. 2,7 Mrd. € auf die Förderbausteine kann der nachstehenden Tabelle entnommen werden:

(Kabinettsbeschluss von 21. Dezember 2022)

WoFP 2023 - 2027 (Förderschwerpunkte)	2023	2024	2025	2026	2027
	in Milliarden Euro				
Mietwohnraum ▪ neu ▪ <i>bisher</i>	Förderjahr abgeschlossen	2,40 (1,54)	1,73 (1,73)	1,73 (1,73)	1,73 (1,73)
Neuschaffung (inkl. Erwerb und Verlängerung von Bindungen)		1,35 (0,90)	1,00 (1,00)	1,00 (1,00)	1,00 (1,00)
Quartiere		0,48 (0,28)	0,33 (0,33)	0,33 (0,33)	0,33 (0,33)
Modernisierung		0,32 (0,21)	0,22 (0,22)	0,22 (0,22)	0,22 (0,22)
Wohnraum für Auszubildende und Studierende		0,25 (0,15)	0,18 (0,18)	0,18 (0,18)	0,18 (0,18)
Eigentum		0,30 (0,16)	0,17 (0,17)	0,17 (0,17)	0,17 (0,17)
Gesamt	2,1 (1,6)	2,7 (1,7)	1,9 (1,9)	1,9 (1,9)	1,9 (1,9)

Zur weiteren Planung der finanziellen Ausstattung des Förderprogrammes liegen derzeit keine Erkenntnisse vor. Die Mittel der Jahre 2025 bis 2027 in Höhe von je 1,9 Mrd. € entsprechen den ursprünglich definierten Planwerten.

Ebenso wird deutlich, dass das Land über die Programmlaufzeit mit einem moderateren Anstieg der Nachfrage gerechnet hat.

IV. Auswertung der städtischen Wohnungsstatistiken

Für die Zahlen übernimmt der Kreis Mettmann keine Gewähr. Sie resultieren aus den jährlichen Meldungen der kreisangehörigen Städte an die NRW.Bank für statistische Zwecke.

1. Bestand an geförderten Mietwohnungen zum 31.12.2023

(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.

Dies gilt nur für Wohnungen, die bis zum Ablauf des Jahres 2001 gefördert wurden (Kostenmietrecht).

Stadt	Stand 31.12.2023	Veränderung gegenüber Stand 31.12.2022
Erkrath	1.527 *	-998 *
Haan	906	-24
Heiligenhaus	446	-121
Hilden	1.011	-74
Langenfeld	1.033	+2
Mettmann	667	-50
Monheim am Rhein	646	-3
Ratingen	2.337	+12
Velbert	3.416	-48
Wülfrath	561	+40
Kreis Mettmann	12.550	-1.264

*

Es wurden unterschiedliche Werte gemeldet. Hier sind noch Gespräche nötig, um die Zahlen weiter zu eruieren.

Im Vergleich zum Jahr 2022 ist eine Reduzierung des Wohnungsbestandes in 2023 um 1.264 Wohneinheiten auf 12.550 Wohnungen zu verzeichnen. Damit wird der negative Trend der rückläufigen Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes weiter fortgesetzt.

2. Wohnungen in der Nachwirkungsfrist zum 31.12.2023

In den letzten Jahren hat sich die Anzahl der vorzeitigen Mittelrückzahlungen landesweit deutlich erhöht. Diese Tendenz setzt sich auch im Kreis Mettmann fort.

Eine Ursache für den kreisweiten Rückgang 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.

Nach Ablauf der Nachwirkungsfrist von 10 Jahren fallen die Wohnungen dann vorzeitig aus der Bindung. Somit ist der Vermieter nicht mehr an die gesetzlich festgeschriebenen Kostenmieten gebunden.

Im Kreis Mettmann befanden sich zum **31.12.2023** insgesamt **4.984 Mietwohnungen** in der Nachwirkungsfrist und damit **173 Mietwohnungen weniger** als noch zum 31.12.2022.

Stadt	Wohnungen in der Nachwirkungsfrist Stand 31.12.2023	Veränderung gegenüber Stand 31.12.2022
Erkrath	322 *	-10 *
Haan	803	-24
Heiligenhaus	253	-80
Hilden	549	+44
Langenfeld	607	-10
Mettmann	363	-25
Monheim am Rhein	317	-32
Ratingen	1.365	+0
Velbert	314	-48
Wülfrath	91	+12
Kreis Mettmann	4.984	-173

*

Es wurden unterschiedliche Werte gemeldet. Hier sind noch Gespräche nötig, um die Zahlen weiter zu eruieren.

3. Wohnungssuchende mit Wohnberechtigungsschein im Jahr 2023

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 und größere Familien (ca. ab 6 Personen). In der Gruppe der Zwei-Personen-Haushalte befinden sich vorwiegend Ehepaare oder Alleinstehende mit Kind, die nur über ein geringes Renten- oder Erwerbseinkommen verfügen.

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

Stadt	Wohnungssuchende Haushalte mit WBS 2023	Veränderung gegenüber 2022
Erkrath	234	-88
Haan	259	-3
Heiligenhaus	73	-9
Hilden	403	+48
Langenfeld	242	-47
Mettmann	119	+5
Monheim am Rhein	350	+110
Ratingen	428	+66
Velbert	279	+103
Wülfrath	88	+30
Kreis Mettmann	2.475	+215

Im Vergleich zur Auswertung von 2022 ist die Zahl der Wohnungssuchenden in 2023 im Kreis Mettmann weiter um 215 Haushalte gestiegen.

Gründe könnten die Einkommenseinbußen in den Haushalten, verbunden mit einer Erhöhung der Energiekosten sowie der weiterhin vermehrte Zuzug von Flüchtlingen sein.

4. Wohnungssuchende im Verhältnis zum Wohnungsbestand

Stadt	Sozialwohnungs- bestand 31.12.2023	Wohnungssuchend Gemeldete Haushalte	Prozentualer Anteil am Wohnungs- bestand %
Erkrath	1.527	234	15,32
Haan	906	259	28,59
Heiligenhaus	446	73	16,37
Hilden	1.011	403	39,86
Langenfeld	1.033	242	23,43
Mettmann	667	119	17,84
Monheim am Rhein	646	350	54,18
Ratingen	2.337	428	18,31
Velbert	3.416	279	8,17
Wülfrath	561	88	15,69
Kreis Mettmann	12.550	2.475	19,7

Zum 31.12.2023 betrug der Anteil der als wohnungssuchend gemeldeten Haushalte zum geförderten Wohnungsbestand **19,7 % (2.475 Wohnungssuchende bei 12.550 Wohnungen)**.

Dieser Wert betrug im Jahr 2022 16,36 % und in 2021 noch 15,9 %. Hieraus ist ersichtlich, dass sich der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum weiter verschärft. Die steigende Zahl von Wohnungssuchenden trifft auf einen stetigen Rückgang von gebundenem Mietwohnraum.

V. Ausblick auf das Förderjahr 2025

Im Jahr 2025 wird der Kreis Mettmann als Bewilligungsbehörde für sozial geförderte Wohnungen weiterhin eine zentrale Rolle bei der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum spielen.

Die erhöhten Mittelzuweisungen des Landes NRW in Verbindung mit einer zu erwartenden weiteren Attraktivierung der Förderrichtlinie spiegelt die Erwartungshaltung wider, die Förderergebnisse zu steigern. Sollte das Land dabei die Verteilung der Mittel im Rahmen von Budgetaufstockungen auch zukünftig stärker von den Bewilligungszahlen abhängig machen, erhöht sich der Druck auf die Bewilligungsbehörden.

Der Kreis Mettmann richtet seine Prozesse und die Personalisierung der Wohnraumförderung konsequent darauf aus, die Leistungsfähigkeit zu steigern.