

- Beschluss**
 Wahl
 Kenntnisnahme

Vorlagen Nr. 20/029/2017

öffentlich

Fachbereich: Kämmerei Bearbeiter/in: Wördemann, Jürgen	Datum: 24.08.2017 Az.: 20-31 Wördemann
---	---

Beratungsfolge	Termine	Art der Entscheidung
Sozialausschuss	18.09.2017	Kenntnisnahme

Bericht zur Sozialen Wohnraumförderung im Kreis Mettmann

- Finanzielle Auswirkung ja nein noch nicht zu übersehen
 Personelle Auswirkung ja nein noch nicht zu übersehen
 Organisatorische Auswirkung ja nein noch nicht zu übersehen

Der Sozialausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

Fachbereich: Kämmerei

Bearbeiter/in: Wördemann, Jürgen

Datum: 24.08.2017

Az.: 20-31 Wördemann

Bericht zur Sozialen Wohnraumförderung im Kreis Mettmann

Anlass der Vorlage:

In der Sitzung des Kreisausschusses vom 29.11.2016 wurde unter Tagesordnungspunkt 22.3 ein Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN zum Thema „Förderung des Sozialen Wohnungsbaus“ behandelt.

Im Rahmen der Diskussion wurde zugesichert, regelmäßig eine Analyse des Ist-Zustandes im Sozialausschuss vorzustellen.

Sachverhaltsdarstellung:

Die Rahmenbedingungen auf dem Kapitalmarkt in Form eines niedrigen Zinsniveaus und auf den Wohnungsmärkten in Form von rasanten Mietpreisentwicklungen in den Wachstumsregionen des Landes haben sich auch auf die örtlichen Wohnungsmärkte der kreisangehörigen Gemeinden und die Attraktivität der Förderangebote der sozialen Wohnraumförderung im Vergleich zum freifinanzierten Mietwohnungsbau ausgewirkt.

Das Land NRW hat dieser Entwicklung Rechnung getragen und die Förderkonditionen des Wohnraumförderungsprogramms 2014 bis 2017 fortlaufend verbessert. Insbesondere die Einführung der Tilgungsnachlässe im Mietwohnungsbau haben im Jahr 2016 landesweit und auch im Kreis Mettmann zu einer deutlichen Verbesserung des Förderergebnisses geführt.

Gleichwohl ist trotz dieser positiven Entwicklung festzustellen, dass der Rückgang des Bestandes an geförderten Mietwohnungen durch die aktuellen Förderungen derzeit nicht aufgefangen wird.

Im Einzelnen stellt sich die Situation des Sozialwohnungsbestandes im Kreis Mettmann wie folgt dar:

1. Bestand an geförderten Mietwohnungen zum 31.12.2016 (Einkommensgruppe A und B einschließlich Wohnungen in der Nachwirkungsfrist)

	Stand 31.12.2016	Veränderung gegenüber Stand 31.12.2015
Erkrath	3.236	+0
Haan	1.120	+ 17
Heiligenhaus	522	- 166

Hilden	1.254	+ 16
Langenfeld	1.197	-61
Mettmann	1.070	+0
Monheim am Rhein	660	+0
Ratingen	2.559	- 52
Velbert	3.506	- 18
Wülfrath	564*	+ 56*
Kreis Mettmann	15.688	- 208

* Korrektur der Statistik, keine reale Zunahme des Bestandes in 2016

In den Jahren 2010 bis 2016 hat sich der Bestand jährlich um durchschnittlich 2,05 % verringert; im Vergleich zum Jahr 2015 hat sich der Wohnungsbestand mit einer Verringerung um 1,3 % etwas verlangsamt.

Die Miet- und Belegungsbindungen des bis zum Jahr 2001 geförderten Wohnungsbestandes enden in der Regel nach planmäßiger Rückzahlung der Fördermittel. Da für die Fördermittel niedrige Zins- und Tilgungssätze vereinbart werden, gelten viele dieser Wohnungen mehr als 50 Jahre als öffentlich gefördert.

Diese lange Bindungsdauer kann durch vorzeitige Rückzahlung der Fördermittel verkürzt werden. Die vorzeitige Rückzahlung führt nicht zum sofortigen Ende der Miet- und Belegungsbindungen, sondern löst eine in der Regel 10-jährige Nachwirkungsfrist aus, in der der Status „geförderte Mietwohnung“ erhalten bleibt.

Für den ab 2002 geförderten Wohnungsbestand wird die Dauer der Zweckbindung in der Förderzusage festgelegt. In den Jahren 2002 bis 2015 betrug die Dauer der Zweckbindung 15 oder 20 Jahre. Seit 2016 wird die Dauer der Zweckbindung entweder auf 20 oder 25 Jahre festgesetzt.

Bis zum Förderjahr 2015 hat die vorzeitige Rückzahlung der Fördermittel wie bei dem bis zum Jahr 2001 geförderten Bestand zu einer Verkürzung der Dauer der Zweckbindung geführt und eine Nachwirkungsfrist ausgelöst. Die Förderrichtlinien der Jahre 2016 und 2017 sehen eine Verkürzung der Zweckbindungsdauer für die in diesen beiden Jahren geförderten Wohnungen nicht mehr vor.

Im Kreis Mettmann waren zum 31.12.2016 insgesamt 2.380 Mietwohnungen in der Nachwirkungsfrist. Dies entspricht 15,18 % des gesamten geförderten Bestandes. Für diese Wohnungen werden die Miet- und Belegungsbindungen innerhalb der kommenden 10 Jahre auslaufen.

2. Wohnungen in der Nachwirkungsfrist zum 31.12.2016

	Wohnungen in der Nachwirkungsfrist Stand 31.12.2016	Veränderung gegenüber Stand 31.12.2015
Erkrath	407	+0
Haan	96	+0
Heiligenhaus	172	- 139
Hilden	231	- 48
Langenfeld	241	+0
Mettmann	544	+0
Monheim am Rhein	191	+0
Ratingen	251	- 52
Velbert	200	- 17
Wülfrath	47	+0
Kreis Mettmann	2.380	- 256

In den Jahren 2012 bis 2015 wurde von der nach § 22 Abs. 2 WFNG des Wohnraumförderungs- und Nutzungsgesetzes NRW (WFNG NRW) zulässigen Möglichkeit der vorzeitigen Rückzahlung der Fördermittel für die bis 2001 geförderten Objekte in höherem Maße Gebrauch gemacht:

2012	2013	2014	2015	2016
401 WE	181 WE	156 WE	367 WE	27 WE

Auch wenn im Jahr 2016 für deutlich weniger Wohnungen aus dem Bestand die Mittel vorzeitig abgelöst wurden, ist hieraus keine langfristige Entwicklung abzuleiten, da aufgrund des anhaltend niedrigen Zinsniveaus auf den Kapitalmärkten die vorzeitige Ablösung der Fördermittel nach wie vor attraktiv ist.

3. Wohnungssuchende im Kreis Mettmann im Jahr 2016

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

Dabei stellen in allen kreisangehörigen Gemeinden die Ein-Personen-Haushalte die größte Nachfragegruppe. Hierbei handelt es sich zu einem sehr hohen Anteil um Haushalte mit älteren Menschen und um Haushalte, die Leistungen nach SGB II oder XII beziehen.

	2016	Veränderung gegenüber 2015
Erkrath	343	- 47
Haan	68	+ 68
Heiligenhaus	66	- 40
Hilden	385	+ 40
Langenfeld	273	- 37
Mettmann	178	+ 4
Monheim am Rhein	206	- 37
Ratingen	360	- 7
Velbert	167	- 6
Wülfrath	125	+ 18
Kreis Mettmann gesamt	2.171	- 44

Die vg. Aufstellung zeigt, dass die Zahl der Wohnungssuchenden gegenüber dem Vorjahr nur unwesentlich (um etwa 2 %) gesunken ist, sodass eine grundlegende Veränderung der Wohnungsmarktsituation nicht festzustellen ist.

Dies zeigt sich auch in der folgenden Aufstellung, in der das Verhältnis der wohnungssuchenden Haushalte zum geförderten Wohnungsbestand dargestellt ist. Zum 31.12.2014 betrug der Anteil der Wohnungssuchenden am Wohnungsbestand 14,51 % (2.335 Wohnungssuchende bei 16.092 Wohnungen). Zum 31.12.2016 hat sich dieser Anteil um lediglich 0.67 % verringert.

	Sozialwohnungs- Bestand* 31.12.2016	Wohnungssuchend gemeldete Haushal- te*	Prozentualer Anteil am Wohnungs- bestand
Erkrath	3.236	343	10,60 %
Haan	1.120	68	6,08 %
Heiligenhaus	522	66	12,65 %

Hilden	1.254	385	30,71 %
Langenfeld	1.197	273	22,81 %
Mettmann	1.070	178	16,64 %
Monheim am Rhein	660	206	31,22 %
Ratingen	2.559	360	14,07 %
Velbert	3.506	167	4,77 %
Wülfrath	564	125	22,17 %
Kreis Mettmann gesamt	15.688	2.171	13,84 %

4. Förderung von Mietwohnungen 2016

Die deutlich verbesserten Förderkonditionen haben im Jahr 2016 sowohl landesweit als auch im Kreis Mettmann zu einem besseren Förderergebnis geführt.

Jahr	geförderte Wohneinheiten*	Fördervolumen
2014	100	12.876.900 EUR
2015	31	3.675.400 EUR
2016	103*	14.419.200 EUR*

* ohne geringinvestive Maßnahmen zum Herrichten von Wohnraum für Flüchtlinge

5. Ausblick 2017/2018

Diese positive Entwicklung setzt sich auch im Jahr 2017 fort. Aufgrund vorliegender und noch zu erwartender Anträge ist davon auszugehen, dass das dem Kreis Mettmann in Höhe von 16.500.000 EUR zugeteilte Mittelkontingent in vollem Umfang abgerufen werden wird.

In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass neben dem Förderschwerpunkt Mietwohnungen in diesem Jahr bereits Mittel für ein Wohnheim für Studierende mit 42 Wohnheimplätzen bewilligt wurden und bei Vorliegen aller Voraussetzungen zwei Wohnheime für Menschen mit Behinderung mit insgesamt 31 Wohnheimplätzen und 11 Mietwohnungen zur Förderung anstehen.

Positiv zu erwähnen ist auch, dass in vielen kreisangehörigen Gemeinden der Stellenwert der sozialen Wohnraumförderung gestiegen ist. So wurden in einigen Gemeinden städtische Grundstücke mit der Verpflichtung zur Schaffung von gefördertem Wohnraum an private Investoren oder kommunale Wohnungsunternehmen veräußert.

Anhand von derzeit geführten Beratungsgesprächen mit Investoren über Bauvorhaben, die im nächsten Jahr realisiert werden sollen, ist zu erkennen, dass die Bereitschaft, geförderten Wohnraum zu schaffen, nach wie vor sehr groß ist. Entscheidenden Einfluss auf die Investitionsbereitschaft haben die derzeit geltenden Förderkonditionen, insbesondere die auf die Förderdarlehen gewährten Tilgungsnachlässe.

Es ist daher für die weitere Entwicklung des Bestandes an gefördertem Wohnraum unablässig, dass die Förderkonditionen des zum 31.12.2017 auslaufenden Wohnraumförderungsprogramms des Landes NRW (hier insbesondere die Tilgungsnachlässe) auch im Jahr 2018 weiterhin angeboten werden können.

Erfahrungsgemäß werden die Eckwerte des künftigen Wohnraumförderungsprogramms erst gegen Jahresende bekannt gegeben. Die Zuteilung des Förderkontingents erfolgt in der Regel nach Bekanntgabe der neuen Förderrichtlinien in den ersten Monaten des Folgejahres.