

- Beschluss**
 Wahl
 Kenntnisnahme

Vorlagen Nr. 20/025/2018

öffentlich

Fachbereich: Kämmerei Bearbeiter/in: Wördemann, Jürgen Haase, Sabine	Datum: 28.08.2018 Az.: 20-31
--	---------------------------------

Beratungsfolge	Termine	Art der Entscheidung
Bauausschuss	17.09.2018	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
 Auswirkung auf Kennzahlen ja nein noch nicht zu übersehen

Beschlussvorschlag/Wahlvorschlag/Beschluss- und Wahlvorschlag:

Der Bauausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

Fachbereich: Kämmerei Bearbeiter/in: Wördemann, Jürgen Haase, Sabine	Datum: 28.08.2018 Az.: 20-31
--	---------------------------------

Bericht zur Sozialen Wohnraumförderung im Kreis Mettmann

Anlass der Vorlage:

Im Bauausschuss vom 27.11.2017 wurde ein jährlicher Bericht zur Sozialen Wohnraumförderung im Kreis Mettmann und eine Aufschlüsselung der Fördermittel nach Gemeinden zugesichert. Vor diesem Hintergrund erfolgt der nachstehende Bericht.

Sachverhaltsdarstellung:

Die nahezu unveränderten Rahmenbedingungen auf dem Kapitalmarkt (niedriges Zinsniveau) und auf den Wohnungsmärkten in vielen Regionen des Landes (stark steigende Mieten) wirken sich nach wie vor auch auf die örtlichen Wohnungsmärkte der kreisangehörigen Gemeinden und die Attraktivität der Förderangebote der sozialen Wohnraumförderung im Vergleich zum freifinanzierten Mietwohnungsbau aus.

Die vom Land NRW in den vergangenen Jahren zunehmend vorgenommenen Verbesserungen der Förderkonditionen wurden in das Wohnraumförderungsprogramm 2018 bis 2022 übernommen. Sie sorgen weiterhin für eine relativ hohe Nachfrage nach den Fördermitteln und lassen auch im Kreis Mettmann gute Förderergebnisse erwarten.

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

1. Bestand an geförderten Mietwohnungen zum 31.12.2017 (Einkommensgruppe A und B einschließlich Wohnungen in der Nachwirkungsfrist)

	Stand 31.12.2017	Veränderung gegenüber Stand 31.12.2016
Erkrath	3.236	+ - 0
Haan	1.071	- 49
Heiligenhaus	522	+ - 0
Hilden	1.251	- 3
Langenfeld	1.160	- 37
Mettmann	943	- 127
Monheim am Rhein	660	+ - 0

Ratingen	2.419	- 140
Velbert	3.475	- 31
Wülfrath	566	+ 2
Kreis Mettmann	15.303	- 385

Während sich in den vergangenen Jahren der Bestand jährlich um durchschnittlich 2,05 % verringert hat; ist im Vergleich zum Jahr 2016 ein Rückgang des Wohnungsbestandes in 2017 um 2,45 % zu verzeichnen.

Diese Entwicklung soll sich in den nächsten Jahren noch verstärkt fortsetzen. Laut einer von der NRW.Bank erstellten Modellrechnung zur Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes bis 2025 wird in den kreisangehörigen Städten der Bestand an geförderten Mietwohnungen bis zum Jahr 2025 zum Teil deutlich zurückgehen.

	Wohnungsbestand zum 31.12.2017	prognostizierter Wohnungsbestand zum 31.12.2025	Entwicklung in %
Erkrath	3.236	2.880	- 11,0 %
Haan	1.071	960	- 10,4 %
Heiligenhaus	522	360	- 31,0 %
Hilden	1.251	920	- 26,5 %
Langenfeld	1.160	980	- 15,5 %
Mettmann	943	510	- 45,9 %
Monheim am Rhein	660	480	- 27,3 %
Ratingen	2.419	2.210	- 8,6 %
Velbert	3.475	3.280	- 5,6 %
Wülfrath	566	460	- 18,7 %
Kreis Mettmann	15.303	13.040	- 14,8 %

Quelle: Veröffentlichung „Preisgebundener Wohnungsbestand 2016“ der NRW.Bank

Eine Ursache für den deutlichen Rückgang ist, dass derzeit viele Eigentümer von Mietwohnungen, die bis zum Jahr 2001 gefördert wurden, von der Möglichkeit der vorzeitigen Rückzahlung der Fördermittel Gebrauch machen. Die vorzeitige Rückzahlung löst eine in der Regel 10-jährige Nachwirkungsfrist aus, in der der Status „geförderte Mietwohnung“ erhalten bleibt. Nach Ablauf der Nachwirkungsfrist bestehen für diese Wohnungen dann keinerlei Miet- und Belegungsbindungen mehr.

2. Wohnungen in der Nachwirkungsfrist zum 31.12.2017

Im Kreis Mettmann waren zum 31.12.2017 insgesamt 3.718 und damit deutlich mehr Mietwohnungen als noch zum 31.12.2016 in der Nachwirkungsfrist. Dies entspricht 8,8 % des gesamten geförderten Bestandes.

	Wohnungen in der Nachwirkungsfrist Stand 31.12.2017	Veränderung gegenüber Stand 31.12.2016
Erkrath	407	+0
Haan	96	+0
Heiligenhaus	299	+ 127
Hilden	556	+ 335
Langenfeld	520	+ 279
Mettmann	501	- 43
Monheim am Rhein	434	+ 243
Ratingen	600	+ 349
Velbert	193	- 7
Wülfrath	112	+ 65
Kreis Mettmann	3.718	+ 1.348

Im Jahr 2017 wurden die Mittel für 1543 Wohnungen vorzeitig zurückgezahlt. Dies ist eine sehr deutliche Steigerung gegenüber dem Jahr 2016, in dem nur für 27 Wohnungen die Förderdarlehen vorzeitig abgelöst wurden.

In Anbetracht des immer noch niedrigen Zinsniveaus und der aktuellen Lage auf dem Wohnungsmarkt, auf dem sich auch im älteren Wohnungsbestand für frei finanzierte Wohnungen langfristig höhere Renditen als für Wohnungen mit einer Mietbindung erzielen lassen, ist zu befürchten, dass auch weiterhin vorzeitige Mittelablösungen vorgenommen werden und sich der Bestand hierdurch beschleunigt verringern wird.

3. Wohnungssuchende im Kreis Mettmann im Jahr 2017

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.

Weiterhin stellen in allen kreisangehörigen Gemeinden die Ein-Personen-Haushalte die größte Nachfragegruppe. Eine erhöhte Nachfrage besteht aber auch nach Wohnungen für 4- und 5-Personen-Haushalte.

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

	Wohnungssuchende 2017	Veränderung gegenüber 2016
Erkrath	350	+ 7

Haan	56	- 12
Heiligenhaus	76	+ 10
Hilden	319	- 66
Langenfeld	303	+ 30
Mettmann	166	- 8
Monheim am Rhein	272	+ 66
Ratingen	309	- 51
Velbert	171	+ 4
Wülfrath	67	- 58
Kreis Mettmann gesamt	2.089	- 78

Aus der verringerten Anzahl der Wohnungssuchenden in einigen Gemeinden kann nicht der Schluss gezogen werden, dass sich eine Entspannung auf den örtlichen Wohnungsmärkten ergeben hat. In Anbetracht des schrumpfenden geförderten Wohnungsbestandes und der damit deutlich gesunkenen Chancen auf die Anmietung einer preisgebundenen Wohnung lassen sich viele Haushalte bei den zuständigen Stellen in den kreisangehörigen Gemeinden nicht mehr als wohnungssuchend registrieren.

Dies gilt auch für die folgende Aufstellung, in der das Verhältnis der als wohnungssuchend gemeldeten Haushalte zum geförderten Wohnungsbestand dargestellt ist. Zum 31.12.2016 betrug der Anteil der Wohnungssuchenden am Wohnungsbestand 13,84 % (2.171 Wohnungssuchende bei 15.688 Wohnungen). Zum 31.12.2017 hat sich dieser Anteil nur unwesentlich verringert, sodass eine Entspannung des Marktes nicht festzustellen ist.

	Sozialwohnungs- Bestand 31.12.2017	Wohnungssuchend gemeldete Haushalte	Prozentualer Anteil am Wohnungs- bestand
Erkrath	3.236	350	10,8 %
Haan	1.071	56	5,2 %
Heiligenhaus	522	76	14,6 %
Hilden	1.251	319	25,5 %
Langenfeld	1.160	303	26,1 %
Mettmann	943	166	17,6 %
Monheim am Rhein	660	272	41,2 %

Ratingen	2.419	309	12,8 %
Velbert	3.475	171	4,9 %
Wülfrath	566	67	11,8 %
Kreis Mettmann gesamt	15.303	2.089	13,7 %

4. Förderung von Mietwohnungen 2017

Im Jahr 2017 wurde im Kreis Mettmann der Neubau von 127 Mietwohnungen mit Darlehen in Höhe von 17.567.005,97 EUR gefördert. Damit konnte allen vorliegenden Anträgen entsprochen und das vom Land zugeteilte Budget (zuzüglich weiteren Zuteilungen) voll ausgeschöpft werden.

Die geförderten Wohnungen verteilen sich auf folgende kreisangehörige Gemeinden:

Gemeinde	geförderte Wohneinheiten	Fördervolumen
Hilden	11	1.541.715,00 EUR
Langenfeld	41	5.731.228,84 EUR
Monheim am Rhein	21	4.361.280,00 EUR
Velbert	16	1.829.625,00 EUR
Wülfrath	38	4.103.157,13 EUR

Darüber hinaus wurden:

- 14 Wohnheimplätze für Menschen mit Behinderung in Velbert,
- 42 Wohnheimplätze für Studenten in Heiligenhaus sowie
- Räume zum Zwecke der Verbesserung der wohnungsnahen sozialen Infrastruktur (Quartierstreff) in Ratingen

mit Darlehen in Höhe von insgesamt 3.264.719,50 EUR gefördert.

Einschließlich der Förderungen für selbst genutztes Wohneigentum und Modernisierungen hat der Kreis Mettmann Mittel aus dem Wohnraumförderungsprogramm in Höhe von 22.961.600,06 EUR bewilligt.

5. Ausblick 2018

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.

Aufgrund dieser Interessenlage und angekündigter Anträge sowie weiterer Anfragen ist derzeit davon auszugehen, dass auch im Jahr 2018 das dem Kreis Mettmann in Höhe von 17.000.000 EUR vom Land zugeteilte Mittelkontingent vollständig abgerufen wird. In diesem

Jahr wurden mit zwei Förderzusagen bereits 42 Mietwohnungen in Heiligenhaus und Langenfeld gefördert.

Die Verbesserung der Förderbedingungen im Bereich der Förderung des selbst genutzten Wohneigentums und der Modernisierung durch Erhöhung der Darlehensbeträge und Einführung von Tilgungsnachlässen wird auch in diesen Segmenten zu einem guten Förderergebnis führen.

Die Verwaltung nutzt weiterhin die in ihrem Einflussbereich liegenden Möglichkeiten, um für die Vorzüge des Wohnraumförderprogrammes in der Öffentlichkeit und bei Investoren zu werben.