

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

Vorlagen Nr. 20/036/2019

öffentlich

Fachbereich: Kämmerei Bearbeiter/in: Wördemann, Jürgen/ Haase, Sabine	Datum: 20.08.2019 Az.: 20-31
--	---------------------------------

Beratungsfolge	Termine	Art der Entscheidung
Bauausschuss	16.09.2019	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 |

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Fachbereich: Kämmerei

Datum: 20.08.2019

Bearbeiter/in: Wördemann, Jürgen/ Haase, Sabine

Az.: 20-31

Bericht zur Sozialen Wohnraumförderung

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, dass der Fachbereich der Kämmerei regelmäßig eine Analyse des Ist-Zustandes vorstellt. Vor diesem Hintergrund erfolgt der nachstehende Bericht.

Sachverhaltsdarstellung:

Nordrhein- Westfalen mit seinen 17,9 Millionen Einwohnern, ist geprägt von regionaler Vielfalt und unterschiedlichen Lebensentwürfen seiner Menschen. Um diesen regionalen Besonderheiten gerecht zu werden verfolgt die Landesregierung mit dem mehrjährigen Wohnraumförderungsprogramm (WoFP 2018-2022) das Ziel, mehr geförderten und damit bezahlbaren Wohnraum in allen Preissegmenten zu schaffen. Die in den vergangenen Jahren im Wohnraumförderungsprogramm zunehmend vorgenommenen Verbesserungen der Förderkonditionen bieten Kommunen und Investoren eine verlässliche Förderperspektive und sorgen weiterhin für eine relativ hohe Nachfrage an den Fördermitteln. Der Schwerpunkt des mehrjährigen Programmes liegt auf der Förderung von miet- und belegungsgebundenen Wohnungen in der Mietraumförderung und lässt auch im Kreis Mettmann gute Förderergebnisse erwarten. Hinzu kommt jedoch auch, dass sich die Rahmenbedingungen, die auf dem hiesigen Kapitalmarkt herrschen (niedriges Zinsniveau) und auf den Wohnungsmärkten in vielen Regionen seit einigen Jahren unverändert geblieben sind (stark steigende Mieten) zwangsläufig auch auf die Attraktivität der Förderangebote der sozialen Wohnraumförderung im Vergleich zum freifinanzierten Mietwohnungsbau auswirken.

Diese Entwicklung macht sich auch im Kreis Mettmann bemerkbar. Die derzeitige Situation des geförderten Wohnungsbestandes stellt sich wie folgt dar:

1. Bestand an geförderten Mietwohnungen zum 31.12.2018 (Einkommensgruppe A und B einschließlich Wohnungen in der Nachwirkungsfrist)

	Stand 31.12.2018	Veränderung gegenüber Stand 31.12.2017
Erkrath	3.236	+ - 0
Haan	1.071	+ - 0
Heiligenhaus	522	+ - 0
Hilden	1.170	- 81

Langenfeld	1.175	+ 15
Mettmann	951	+ 8
Monheim am Rhein	660	+ - 0
Ratingen	2.371	- 48
Velbert	3.382	- 93
Wülfrath	566	+ - 0
Kreis Mettmann	15.104	- 199

Während sich in den vergangenen Jahren der Bestand jährlich um durchschnittlich 2,25 % (= etwa 340 Wohnungen jährlich) verringert hat; ist im Vergleich zum Jahr 2017 ein Rückgang des Wohnungsbestandes in 2018 um 1,32 % zu verzeichnen. Damit konnte der negative Trend zwar gebremst, aber nicht kompensiert werden.

Die rückläufige Entwicklung des Wohnungsbestandes wird sich in den nächsten Jahren wahrscheinlich noch verstärkt fortsetzen. Laut einer von der NRW.Bank im Jahr 2017 erstellten „Modellrechnung zur Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes bis 2030“ wird in den kreisangehörigen Städten der Bestand an geförderten Mietwohnungen in diesem Zeitraum zum Teil deutlich auf insgesamt 10.480 Wohnungen zurückgehen. Deutliche Rückgänge werden hier insbesondere in den Städten Monheim am Rhein, Heiligenhaus, Mettmann, Hilden und Langenfeld prognostiziert.

	Wohnungsbestand zum 31.12.2018	prognostizierter Wohnungsbestand zum 31.12.2030	Entwicklung in %
Erkrath	3.236	2.820	- 12,9 %
Haan	1.071	780	-27,2 %
Heiligenhaus	522	180	- 65,5 %
Hilden	1.170	610	- 47,9 %
Langenfeld	1.175	620	- 47,2 %
Mettmann	951	400	- 57,9%
Monheim am Rhein	660	190	- 71,2 %
Ratingen	2.371	1.520	-35,9 %
Velbert	3.382	2.910	- 14,0 %

Wülfrath	566	450	- 20,5 %
Kreis Mettmann	15.104	10.480	- 30,6 %

Quelle: Veröffentlichung „Preisgebundener Wohnungsbestand 2017“ der NRW.Bank

Eine Ursache für den erwarteten Rückgang um 4.628 Wohnungen 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 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 31.12.2018

Im Kreis Mettmann befanden sich zum 31.12.2018 insgesamt 3.933 und damit 215 Mietwohnungen mehr als noch zum 31.12.2017 in der Nachwirkungsfrist.

Dies entspricht 26,04 % des gesamten geförderten Bestandes. Die hohe Abweichung zum Vorjahresbericht resultiert u.a. aus einer rückwirkenden Berichtigung der Statistik durch die Stadt Haan.

	Wohnungen in der Nachwirkungsfrist Stand 31.12.2018	Veränderung gegenüber Stand 31.12.2017
Erkrath	407	+ - 0
Haan	480	+384*
Heiligenhaus	299	+ - 0
Hilden	528	- 28
Langenfeld	520	+ - 0
Mettmann	501	+ - 0
Monheim am Rhein	434	+ - 0
Ratingen	552	- 48
Velbert	100	- 93
Wülfrath	112	+ - 0
Kreis Mettmann	3.933	+ 215

*rückwirkende Berichtigung der Statistik

Im Jahr 2018 wurden die Mittel für 26 Wohnungen vorzeitig zurückgezahlt. Im Vergleich zum Vorjahr, in dem für 1.543 Wohnungen die Mittel vorzeitig abgelöst wurden, ist dies ein deutlich geringerer Wert.

Dies hat aber keinen Einfluss auf die generelle Entwicklung des geförderten Wohnungsbestandes. In Anbetracht des immer noch niedrigen Zinsniveaus und der aktuellen Lage auf dem Wohnungsmarkt, ist zu befürchten, dass auch weiterhin vorzeitige Mittelablösungen vorgenommen werden und sich der Bestand hierdurch beschleunigt verringern wird.

Diese Einschätzung deckt sich mit der von der NRW.Bank prognostizierten Entwicklung des Wohnungsbestandes.

3. Wohnungssuchende im Jahr 2018

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 beantragen und somit eine preisgebundene Wohnung suchen. Ungewiss bleibt die Dunkelziffer derer, die sich 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.

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

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

	Wohnungssuchende 2018	Veränderung gegenüber 2017
Erkrath	293	- 57
Haan	133	+ 77
Heiligenhaus	86	+ 10
Hilden	359	+ 40
Langenfeld	239	- 64
Mettmann	137	- 29
Monheim am Rhein	294	+ 22
Ratingen	356	+ 47
Velbert	176	+ 5
Wülfrath	93	+ 26
Kreis Mettmann gesamt	2.166	+ 77

Im Vergleich zur Auswertung von 2017 ist die Zahl der Wohnungssuchenden in 2018 im Kreis Mettmann um 77 Haushalte angestiegen. Hier zeigt sich, dass sich die Suche nach einer angemessenen Wohnung in den kreisangehörigen Gemeinden als schwierig gestaltet.

Dies gilt auch für die folgende Aufstellung, in der das Verhältnis der als wohnungssuchend gemeldeten Haushalte zum geförderten Wohnungsbestand dargestellt ist. Zum 31.12.2018 betrug der Anteil der Wohnungssuchenden am Wohnungsbestand 14,34 % (2.166 Wohnungssuchende bei 15.104 Wohnungen). Er hat sich zum Vorjahresbericht um 0,64 % erhöht, so dass eine Entspannung auf dem hiesigen Wohnungsmarkt weiterhin nicht festzustellen ist.

	Sozialwohnungs- Bestand 31.12.2018	Wohnungssuchend gemeldete Haushalte*	Prozentualer Anteil am Wohnungsbestand
Erkrath	3.236	293	9,1 %
Haan	1.071	133	12,4 %
Heiligenhaus	522	86	16,5 %
Hilden	1.170	359	30,7 %
Langenfeld	1.175	239	20,3 %
Mettmann	951	137	14,4 %
Monheim am Rhein	660	294	44,5 %
Ratingen	2.371	356	15,01 %
Velbert	3.382	176	5,2 %
Wülfrath	566	93	16,5 %
Kreis Mettmann gesamt	15.104	2.166	14,34 %

Abschließend ist festzustellen, dass die aktuelle Situation und die sich abzeichnenden Entwicklungen des preisgebundenen Wohnungsbestandes im Kreis Mettmann im Wesentlichen den landesweiten Verhältnissen entspricht.

4. Förderung im Jahr 2018

Im Jahr 2018 wurde im Kreis Mettmann der Neubau von 53 Mietwohnungen mit Darlehen in Höhe von 6.776.829,84 EUR gefördert. Damit konnte allen entscheidungsreifen Anträgen entsprochen werden.

Die geförderten Wohnungen verteilen sich auf die kreisangehörigen Gemeinden

- Heiligenhaus, mit 25 Wohneinheiten (Fördervolumen von 3.251.633,00 EUR)
- Langenfeld, mit 28 Wohneinheiten (Fördervolumen 3.525.196,84 EUR)

Darüber hinaus wurden:

- 17 Wohnheimplätze in Langenfeld, mit Darlehen in Höhe von insgesamt 891.339,56 EUR gefördert.

Das im Vergleich zum Vorjahr, in dem außerordentlich viele Bauvorhaben gefördert werden konnten, geringere Förderergebnis im Mietwohnungsbau ist u.a. darauf zurückzuführen, dass einige der hier vorgestellten und bereits förderrechtlich geprüften Projekte aus baurechtlichen Gründen (wie z.B. ausstehende Baugenehmigungen, noch laufende Bauleitplanverfahren) in

2018 nicht gefördert werden konnten. Es zeichnet sich aber ab, dass für diese Bauvorhaben in diesem Jahr Förderzusagen erteilt werden können.

Einschließlich der Förderungen für selbst genutztes Wohneigentum (7.015.400,00 EUR) und Modernisierungen (1.074.500,00 EUR) hat der Kreis Mettmann im Jahr 2018 Mittel aus dem Wohnraumförderungsprogramm in Höhe von insgesamt

15.758.069,40 EUR

bewilligt.

Hervorzuheben ist an dieser Stelle das erfreulich hohe Fördervolumen für den Bereich des selbstgenutzten Wohneigentums. Es wurden im vergangenen Jahr 50 Förderzusagen mit einem Fördervolumen in Höhe von 7.015.400 EUR für den Bau oder den Erwerb von neuen oder gebrauchten Eigenheimen und Eigentumswohnungen erteilt.

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.

5. Ausblick auf das Förderjahr 2019

Es ist derzeit festzustellen, dass im Bereich des Mietwohnungsbaus erhöhte Nach-, bzw. Anfragen auf Förderung in den kreisangehörigen Gemeinden zu verzeichnen sind. Für Objekte in den kreisangehörigen Städten Hilden (12 Wohneinheiten), Langenfeld (8 Wohneinheiten), Mettmann (11 Wohneinheiten), Ratingen (12 Wohneinheiten) und Velbert (7 Wohneinheiten) wurden bisher Anträge auf Förderung von insgesamt 50 Mietwohnungen gestellt.

Es liegen derzeit konkrete Anfragen für weitere 116 Mietwohnungen in Objekten in den Städten Erkrath, Hilden, Langenfeld und Monheim am Rhein vor, deren Förderfähigkeit bereits geprüft ist. Aus heutiger Sicht ist davon auszugehen, dass entsprechende Förderzusagen erteilt werden können.

Letztlich ist festzustellen, dass die Fortschreibung der günstigen Förderkonditionen im Wohnraumförderungsprogramm 2018 bis 2022 mit Tilgungsnachlässen im Mietwohnungsbau dazu geführt hat, dass weiterhin ein reges Interesse bei den Investoren an der Schaffung von preisgebundenen Mietwohnungen besteht. Allerdings schränkt auch die im Kreis Mettmann vorherrschende Baulandknappheit sowie die hohe Auslastung von Bauwirtschaft und kommunalen Bauverwaltungen die Bautätigkeit nach wie vor ein. Eine Änderung ist hier kurzfristig nicht zu erwarten. Positiv zu bemerken ist, dass sich in einigen der Städte, für die von der NRW.Bank ein starker Rückgang des Wohnungsbestandes bis 2030 prognostiziert wurde, auch stärkere Neubauaktivitäten zeigen.

Die Verbesserung der Förderbedingungen im Bereich der Förderung des selbst genutzten Wohneigentums und der Modernisierung durch Erhöhung der Darlehensbeträge und Einführung von Tilgungsnachlässen wird im Kreis Mettmann auch in diesem Segment weiterhin zu guten Förderergebnissen führen.

Der Fachbereich nutzt weiterhin die in seinem Einflussbereich liegenden Möglichkeiten, um für die Vorzüge des Wohnraumförderprogrammes in der Öffentlichkeit und bei Investoren zu werben.

