

Sitzungsvorlage-Nr. 50/3232/XVI/2019

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung
Sozial- und Gesundheitsausschuss	16.05.2019	öffentlich

Tagesordnungspunkt:**Soziale Wohnraumförderung 2019 - Aktueller Sachstand**

Sachverhalt:

Die Bautätigkeit in Nordrhein-Westfalen (NRW) erreichte im Jahr 2017 mit 48.300 Wohnungen ein Niveau wie zuletzt vor zehn Jahren. Zugleich wurden 52.500 neue Wohnungen genehmigt, im Jahr 2018 waren es nach vorläufigen Zahlen sogar 55.500. Obwohl der Trend also in die richtige Richtung geht, ist man von den jährlich 80.000 neuen Wohnungen, die Nordrhein-Westfalen in den nächsten Jahren benötigt, allerdings noch ein gutes Stück entfernt. Die Folgen: Die Marktlage ist in vielen Teilen des Landes so angespannt wie lange nicht, die Mieten und Kaufpreise sind auch im vergangenen Jahr fast flächendeckend stark angestiegen. Deutlich ist: Wir brauchen mehr Wohnungsneubau und dabei kommt es vor allem auf mehr bezahlbaren Wohnraum an. (Quelle Wohnungsmarktbericht NRW 2018 der NRW.Bank)

Im Rhein-Kreis Neuss stellt sich der Bedarf nach der Wohnungsbedarfsanalyse der InWIS Forschung und Beratung GmbH, Bochum, (behandelt im Kreisausschuss am 30.08.2017, TOP Ö9, Vorlage II/2197/XVI/2017) wie folgt dar: kreisweit werden in den Jahren 2017 – 2030 insgesamt 20.152 Wohnungen benötigt; davon im öffentlich geförderten Segment 4.795 Wohnungen. Die Bezirksregierung Düsseldorf geht in ihrer neuesten Berechnung für den Rhein-Kreis Neuss von einem Bedarf von 24.963 zusätzlichen Wohneinheiten im Zeitraum von 2018 – 2040 aus. Für den gesamten Zeitraum wird dabei ein Bevölkerungswachstum prognostiziert, so dass es langfristig wirksamer Lösungen bedarf.

In der Wohnungsbedarfsanalyse von InWIS ist die Bautätigkeit 2015 und 2016 berücksichtigt. Der durch weitere Flüchtlingszuwanderung entstehende zusätzliche Bedarf ist hiervon noch nicht umfasst. Der benötigte Wohnungsbedarf ist zudem auch kommunalscharf darstellt, so dass den kreisangehörigen Kommunen eine fundierte Handlungsgrundlage erstellt worden ist. Es ist zudem im Gutachten herausgearbeitet, dass sich der Bedarf auf alle Wohnungsgrößen erstreckt. Benötigt werden Wohnungen in allen Größen und für Familien, Paare und Alleinstehende. Nachfrageschwerpunkte liegen bei Wohnungen unter 50 m², zwischen 50 und 65 m² sowie über 95 m², jeweils insbesondere im preisgünstigen Segment. In 2017 wurden im Rhein-Kreis Neuss insgesamt 1.116 Wohneinheiten fertiggestellt. Zur Deckung des von InWIS ermittelten Bedarfs müssten aber jährlich 1.439 Wohneinheiten

fertiggestellt werden. Im öffentlich geförderten Wohnungsbau besteht laut der Analyse ein jährlicher Bedarf von 343 Wohneinheiten. In 2017 wurden hier nur 234 Wohneinheiten fertiggestellt. Die Gesamtzahl der Wohnungsfertigstellungen für 2018 liegt aktuell noch nicht vor.

Im Kontext der Diskussion um „bezahlbaren Wohnraum“ und der Forderung nach mehr „öffentlich gefördertem Wohnraum“ werden daher dem Sozial- und Gesundheitsausschuss die aktuellen Förderbestimmungen des Landes zur Kenntnis gegeben.

Förderung 2019

Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBG NRW) hat zwischenzeitlich die Förderbestimmungen für 2019 rückwirkend zum 01.02.2019 in Kraft gesetzt und die Mittelzuteilung vorgenommen.

Die Wohnraumförderbestimmungen sind im Wesentlichen unverändert geblieben.

Auf die Kritik der Kommunalen Spitzenverbände hin hat das MHKBG NRW leichte Anpassungen am Wohnraumförderprogramm vorgenommen. Um die Wirtschaftlichkeit der Mietwohnraumförderung zu erhöhen wurden die Tilgungsnachlässe in den Mietstufen 1 und 2 um 5 Prozentpunkte auf dann 15% erhöht. Damit erhofft sich das MHKBG im Zusammenwirken mit einer überproportionalen Anhebung der Bewilligungsmieten eine deutlich verbesserte Rentabilität. Im Mietwohnungsbereich wurde der Fördersatz je Quadratmeterwohnfläche auf 1.950 EUR (in Jüchen: 1.780 EUR) angehoben. Die Mietobergrenzen (6,20 EUR bzw. 5,70 EUR für Jüchen) blieben unverändert.

Darüber hinaus wird es landesweit neben der Erhöhung der Darlehensbeträge als Investitionsanreiz eine flächendeckende Option von fünf tilgungsfreien Anfangsjahren bei der Darlehensförderung geben.

Landesweit stehen für das laufende Förderjahr 1,28 Milliarden Euro zur Verfügung. Hiervon wurden dem Rhein-Kreis Neuss in einer ersten Tranche zugeteilt zur Förderung von:

- Eigenheimen: 2.600.000 EUR
- Mietwohnungen: 20.600.000 EUR
- Modernisierung: 2.336.000 EUR

Damit stehen für den Rhein-Kreis Neuss zunächst ausreichend Fördermittel zur Verfügung. Sofern ein weiterer Bedarf, insbesondere im Mietwohnungsbereich, notwendig sein sollte, können zusätzliche Mittel beim MHKBG NRW angefordert werden.

Förderung 2017 und 2018

Für die Jahre 2017 und 2018 wurden landesweit für die soziale Wohnraumförderung jeweils 1,1 Milliarden Euro bereitgestellt.

Dem Rhein-Kreis Neuss wurden für den Mietwohnungsbau in 2017 zunächst 15,3 Millionen Euro zugewiesen, die dann im Laufe des Förderjahres auf insgesamt 27,8 Millionen Euro aufgestockt wurden. Hiermit wurden 217 neue Mietwohnungen gefördert.

Für das Förderjahr 2018 standen der hiesigen Bewilligungsbehörde zunächst 16,9 Millionen Euro für den Mietwohnungsbau zur Verfügung. Durch ergänzende Zuweisungen konnten dann bis zum 15.12.2018 kreisweit für 275 neue Mietwohnungen insgesamt 36,6 Millionen Euro bewilligt werden.

Die in die verschiedenen Kommunen des Rhein-Kreises geförderten Wohnungen und den gewährten Fördermitteln können der nachstehenden Tabelle und den beigefügten Anlagen 1 und 2 entnommen werden. Eine Kontingentierung der dem Rhein-Kreis Neuss zugewiesenen Fördermittel auf die einzelnen Kommunen ist nicht erforderlich, da bislang noch kein Antrag wegen nicht ausreichende Mittel zurückgewiesen werden musste und bei Bedarf beim zuständigen Ministerium über die bereits erfolgte Zuteilung in Höhe von 20,6 Millionen Euro weitere Mittel angefordert werden können.

Geförderter Mietwohnungsbau

Stadt	erteilte Förderzusagen		Summe
	2017	2018	
Dormagen	4	0	4
Grevenbroich	31	43	74
Rommerskirchen	0	0	0
Kaarst	28	2	30
Jüchen	0	0	0
Korschenbroich	35	15	50
Meerbusch	84	0	84
Neuss	35	215	250
Gesamt	217	275	492

- Steigende Anzahl geförderter Wohneinheiten
- Steigerung Gesamtfördervolumen von 27,8 Mio. € in 2017 auf 36,6 Mio. € in 2018

Zahlen zum Wohnungsbestand mit öffentlicher Förderung im Rhein-Kreis Neuss

Der Gesamtwohnungsbestand an öffentlich geförderten Mietwohnungen beläuft sich zum 31.12.2018 auf 11.400 Wohnungen.

Seit 2014 sind 1.879 Wohneinheiten aus der Sozialbindung gefallen, entweder durch planmäßigen Tilgungsablauf oder durch Ende der Nachwirkungsfrist bei vorzeitiger Rückzahlung der Fördermittel. Bezugsfertig wurden im Erhebungszeitraum 729 geförderte Wohnungen, insgesamt gefördert wurden von 2014 – 2018 1.055 Wohnungen. Damit hat sich der Bestand deutlich reduziert.

Eine Übersicht mit Angaben zu den kreisangehörigen Kommunen ist als Anlage 3 beigefügt.

Abschließend wird nochmals darauf hingewiesen, dass mit den Mietobergrenzen der Wohnungsbauförderung auch innerhalb der Angemessenheitswerte (Mietobergrenzen) des Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels durchaus Wohnraum geschaffen werden kann. Das ist im Ausschuss bereits erörtert worden; die als Anlage 4 beigefügte Übersicht stellt dies klar.

Anlagen:

1. Förderergebnis 2017 MW
2. Förderergebnis 2018 MW
3. Übersicht Wohnungsbestand öffentl. Förderung RKN
4. Übersicht Mietwerte Kommunen

Beschlussvorschlag:

Anlagen:

Bestand Mietwohnungen Kommunen 2014-2018
Förderergebnis 2017 MW
Förderergebnis 2018 MW
Sozialpolitische Lage Version 4.4 - Auszug Wohnungsbau