

| Beratungsfolge<br>Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt | Sitzungstermin |
|--|----------------|
| Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr                         | 16.02.2016     |

## **Geförderter Wohnungsbau in Haan**

### **Beschlussvorschlag:**

„Der Ausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.“

### **Sachverhalt:**

#### **1. Anlass**

Die Bevölkerungszahl Haans ist zum Jahresende 2015 auf 31.137 Einwohner angestiegen. Seit 2010 sind insbesondere durch positive Wanderungssalden über 1.000 Einwohner hinzugekommen.<sup>1</sup> In Bezug auf die weitere Entwicklung wird in der Bevölkerungsvorausberechnung Haan 2025 (hier: realistische Variante) für die Jahre ab 2016 ein stagnierender Entwicklungstrend mit geringfügigem Einwohnerzuwachs beschrieben. Auch die Bevölkerungsstruktur in Haan ändert sich, u. a. aufgrund des demografischen Wandels. Die Anforderungen an die Wohnungen in Haan und das Wohnumfeld werden sich durch die Alterung der Bevölkerung und gewandelte Haushaltsstrukturen verändern.

Die sprunghaft angestiegene Zuwanderung von Flüchtlingen und Asylbewerbern aus den verschiedenen Krisengebieten wurde bei der o. g. Bevölkerungsvorausberechnung noch nicht berücksichtigt. Derzeit ist die kurzfristige Unterbringung das Hauptthema in Haan. Die Lage der bestehenden, zum größten Teil provisorischen Flüchtlingsunterkünfte und Unterkünfte für Obdachlose in Haan sind **Anlage 1** zu entnehmen. Wo die Flüchtlinge, die einen gesicherten Aufenthaltsstatus erlangt haben, dauerhaft ihren Wohnsitz wählen, kann zwar derzeit niemand wissen. Es ist jedoch anzunehmen, dass auch in Haan die Flüchtlingszuwanderung die Wohnungsnachfrage mitbestimmen wird. Da die Flüchtlinge zunächst eher nicht zu den Gutverdienern zählen dürften, ist

---

<sup>1</sup> Dies ist mehr als in der Bevölkerungsvorausberechnung Haan 2025, die für den Zeitraum ab 2011 vorgenommen wurde, prognostiziert wurde.

insbesondere eine zusätzliche Nachfrage im preisgünstigen Wohnungsmarkt anzunehmen.

Auf der Angebotsseite ist in Haan der Anteil der öffentlich geförderten Wohnungsbestände am Gesamtbestand in den letzten Jahren gesunken. Gleiches gilt für die absolute Zahl der Sozialwohnungen. Mit dieser Entwicklung wird es vor dem Hintergrund des sehr hohen Mietniveaus im freien Wohnungsmarkt für Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen schwieriger, bezahlbaren Wohnraum in Haan zu bekommen. Neben Versorgungsengpässen kann Mangel an bezahlbaren Wohnraum Verdrängungsprozesse bedingen.<sup>2</sup>

Dies führt zu einer Überlegung, wie die Entstehung von bezahlbarem Wohnraum in Haan unterstützt werden kann einschließlich der Standortfrage.

Die soziale Wohnraumförderung des Landes NRW ist ein wichtiges Instrument zur Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum. Ziel ist die Schaffung eines nachfragegerechten, breit gefächerten Wohnungsangebots in allen Preissegmenten und ein attraktives Wohnumfeld in sozial stabilen Quartieren. Die Förderkonditionen wurden in den letzten beiden Jahren sukzessiv erheblich verbessert und an die geänderte Flüchtlingssituation angepasst.

Angesichts des langen Vorlaufs einer teils erforderlichen Baulandmobilisierung bis zur Fertigstellung einer Wohnung muss diese Diskussion möglichst früh beginnen. Bevor im Folgenden erste Standortüberlegungen für geförderten Wohnungsbau in Haan dargestellt werden, wird zunächst etwas konkreter auf den Wohnungsmarkt in Haan und Grundzüge der sozialen Wohnraumförderung eingegangen. Letztere beinhalten u. a. Anforderungen an mögliche Vorhabenstandorte.

## **2. Wohnungsmarkt Haan**

### **2.1 Überblick über Trends und Strukturen des Wohnungsmarkts**

Seitens der Verwaltung liegt kein eigenständiger Wohnungsmarktbericht für Haan vor. Die NRW.Bank ist vom Land mit der Durchführung der landesweiten Wohnungsmarktbeobachtung beauftragt. Sie erstellt jährlich den Wohnungsmarktbericht NRW, in dem wichtige Entwicklungen analysiert werden. Im aktuellen Wohnungsmarktbericht wird das Sonderthema „Zusätzlicher Wohnungsbedarf für Flüchtlinge“ behandelt, auf das später eingegangen wird. Darüber hinaus erstellt die NRW.Bank für die einzelnen Kommunen in NRW Wohnungsmarktprofile. Das Wohnungsmarktprofil Haan 2014 ist **Anlage 2** beigefügt. Die Kennzahlen und Grafiken ersetzen zwar kein Gutachten, geben aber einen Überblick über Trends und Strukturen des Wohnungsmarkts.

### **2.2 Situation auf dem Eigentums- und Mietwohnungsmarkt**

Das Gutachten des Instituts F+B Hamburg „Optimierung der Gebietskulissen für die regionale Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen – Endbericht für das Ministerium für Bauen, Wohnen Stadtentwicklung und Verkehr

---

<sup>2</sup> Bisher gibt es in Haan noch keine, als Flüchtlinge anerkannte Menschen ohne Obdach.

des Landes Nordrhein-Westfalen“ aus dem Jahr 2014 beinhaltet ein Modell, das eine Charakterisierung der regionalen Wohnungsmarktsituation ermöglicht. Bei den im Modell erfassten Indikatoren handelt es sich um verschiedene Nachfrage-, Angebots- und Preisindikatoren. In **Anlage 3** ist die Anlage zu o. g. Gutachten beigefügt, in dem die Indikatoren beschrieben und deren Ausprägung für die Kommunen in NRW graphisch dargestellt wird. Nach dem Modell liegt in Haan in Bezug auf den Eigentumsmarkt ein angespannter Nachfragemarkt mit derzeit sehr hohem Preisniveau und zukünftig stabilen bis leicht steigenden Kosten vor. Beim Mietwohnungsmarkt liegt ein Angebotsmarkt mit derzeit sehr hohem Preisniveau und zukünftig sinkenden Kosten vor. Der Einfluss des Flüchtlingszuwachses auf die Veränderung im Wohnungsmarkt ist nicht berücksichtigt.

### **2.3 Fokus: Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes**

Der preisgebundene Wohnungsbestand beinhaltet Mietwohnungen, die mit öffentlichen Mitteln geschaffen oder modernisiert wurden und die für eine bestimmte Zeitdauer Mietpreis- und Belegungsbindungen unterliegen (Sozialwohnungen). Für die Nutzung der Wohnungen ist ein Wohnberechtigungsschein erforderlich. Zum 31.12.2014 gab es in Haan rd. 1.100 öffentlich geförderte Mietwohnungen. Eine Statistik zur sozialen Wohnraumförderung und zum Sozialwohnungsbestand im Kreis Mettmann ist **Anlage 4** beigefügt.

Konkrete Zahlen in Bezug auf öffentlich geförderte Mietwohnungen, die in den nächsten Jahren aus der Zweckbindung fallen, gibt es seitens der Stadt Haan / dem Kreis Mettmann nicht. Angaben über die Anzahl der Wohnungen, deren Bindung nach planmäßiger Rückzahlung der Mittel endet, werden nicht erhoben. Für 2011 wurden jedoch Sozialwohnungen erfasst, die sich in der sog. Nachwirkungsfrist befinden, d.h. die Wohnungen, deren Fördermittel vorzeitig zurückgezahlt wurden und deren Bindung spätestens 10 Jahre nach der Mittelrückzahlung endet. Es gab zu diesem Zeitpunkt 50 solcher Wohnungen. Die NRW.Bank hat die Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes auf Basis der dort aus dem Jahr 2012 vorliegenden Daten fortgeschrieben, wenn es keinen Zuwachs durch neu geförderte Sozialwohnungen gäbe. Zwischen 2015 und 2025 würde sich der preisgebundene Mietwohnungsbestand um rd. 50 Wohnungen verringern.

### **2.4 Zusätzlicher Wohnungsbedarf für Flüchtlinge**

Die vorliegenden Bevölkerungs- und Wohnungsnachfrageprognosen berücksichtigen die aktuelle Flüchtlingszuwanderung noch nicht. Trotz der eingangs erwähnten Prognoseunsicherheiten ist es notwendig, die Größenordnung der zusätzlichen Wohnungsnachfrage einzuschätzen, um auf dieser Basis zu überlegen, wie der zusätzliche Wohnungsbedarf gedeckt werden kann. Das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr (MBWSV) und die NRW.BANK haben eine erste Einschätzung der zusätzlichen Nachfrage vorgenommen. Berechnet wurde der zusätzliche Neubaubedarf, der durch die Flüchtlingszuwanderung der Jahre 2015 und 2016 entsteht. Dazu wurde die Zahl der Flüchtlinge inklusive nachziehender Angehöriger in Haushalte umgerechnet. Es wurde angenommen, dass ein Teil dieser Haushalte in leer stehenden Wohnungen unterkommen kann. Die Zahl der nicht im Leerstand versorgten Haushalte ergibt den Neubaubedarf. Die Modellrechnung – siehe hierzu auch **Anlage 5** - erfolgte auf der Ebene der Kreise und kreisfreien

Städte in zwei Varianten. Durch die Zuwanderung von Flüchtlingen entsteht ein mittelfristiger Bedarf an zusätzlichem Wohnraum zwischen rd. 1.000 – 4.000 Wohnungen im Kreis Mettmann. In einer vorsichtigen Schätzung könnten dies 75 - 300 Wohneinheiten für Haan sein.<sup>3</sup>

### **3. Grundzüge der sozialen Wohnraumförderung**

#### **3.1 Schwerpunkte der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen**

Das Land Nordrhein-Westfalen hat vor dem Hintergrund der Herausforderungen, die in den nächsten Jahren dort erhebliche wohnungswirtschaftliche Investitionen erforderlich machen, ein mehrjähriges Wohnungsförderungsprogramm für die Jahre 2014 bis 2017 aufgelegt. Das jährliche Mittelvolumen verteilte sich mit zunächst jährlich 800 Euro auf folgende Förderschwerpunkte:

- 450 Mio. Euro für den Mietwohnungsneubau
- 150 Mio. Euro für Altbau- / Bestandssanierungen
- 80 Mio. Euro für Wohneigentum
- 70 Mio. Euro für Quartiersentwicklungen
- 50 Mio. Euro für Studentenwohnheime

Eine Aufstockung der Mittel ist vorgesehen.

#### **3.2 Leitziele des Wohnraumförderungsprogramms 2014 bis 2017**

Leitziele für das Wohnraumförderungsprogramms 2014 bis 2017 sind u. a.

- die Entwicklung und Erneuerung von Wohnquartieren durch Neuschaffung von qualitativem, energieeffizientem und barrierefreiem Wohnraum zu unterstützen.
- Quartiere demographiefest und sozialadäquat weiter zu entwickeln, um Segregationsprozessen entgegen zu wirken (Familien mit Kindern, ältere Menschen und Menschen mit Behinderung)
- für Haushalte mit geringem Einkommen preiswerten Wohnraum zu ermöglichen und ihnen die Teilhabe am Wohnungsmarkt zu ermöglichen.

---

<sup>3</sup> Hierbei wurde eine etwas unterdurchschnittliche Verteilung auf Haan angenommen.

### **3.3 Gesetzliche Vorgaben und Richtlinien**

Für die soziale Wohnraumförderung in NRW sind u. a. folgende gesetzliche Vorgaben und Richtlinien maßgebend:

- Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein Westfalen (WFNG NRW)
- Wohnraumförderbestimmungen (WFB)
- Richtlinien zur Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand (RL BestandsInvest 2015)
- Bestimmungen zur Förderung von Wohnraum für Menschen mit Behinderungen in Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot (BWB)
- Studentenwohnheimbestimmungen (SWB 2015)
- Richtlinie zur Förderung von Wohnraum Flüchtlinge (RL Flü)

Die Kriterien für die Zuteilung ergeben sich aus dem Wohnungsförderungsprogramm (Wo FP 2014-2017).

### **3.4 Differenzierung der Wohnraumförderung nach den Bedarfs- und Kostenstrukturen**

Bei der Wohnraumförderung werden die örtlichen Verhältnisse u. a. berücksichtigt

- bei der Zuteilung der Förderbudgets entsprechend der örtlichen Bedarfslage und
- bei der Differenzierung der Förderintensität entsprechend der jeweiligen Kosten.

Ab dem Programmjahr 2015 werden die Ergebnisse des o. a. Gutachtens des Instituts F+B, Hamburg aus dem Jahr 2014 zu Grunde gelegt.

Nach dem Gutachten wird es insbesondere auf Wohnungsmärkten mit einem derzeit überdurchschnittlichen bis hohen Preisniveau und einem zukünftig niedrigen bis unterdurchschnittlichen Bedarf nach Wohnraum, voraussichtlich zu einem Rückgang der Miet- und Eigentumspreise kommen. Hierdurch wird der Marktzugang für Nachfrager nach preisgünstigem Wohnraum auf dem Mietwohnungsmarkt und Eigenheimmarkt erleichtert. Hier sollte nur eine moderate Förderintensität, die auf spezielle Nachfragergruppen ausgerichtet ist, erfolgen, damit die einsetzende Marktentspannung nicht behindert wird. Diese Rahmenbedingungen treffen in Haan für den Mietwohnungsmarkt zu.

Im Anhang zum Wo FP 2014-2017 ist die Zuordnung der Gemeinden in NRW zu den Bedarfsniveaus im Eigentumsmarkt und Mietwohnungsmarkt dargestellt (siehe auch **Anlage 6**).

## **3.5 Fördervoraussetzungen**

### **3.5.1 Einkommensgrenzen**

Im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung des Landes NRW sind i. d. R.<sup>4</sup> Einkommensgrenzen zu beachten (§ 13 des WFNG). Diese muss bei der Förderung selbst genutzten Wohneigentums der Haushalt des Eigentümers, im Falle der Mietraumförderung der jeweilige Mieterhaushalt einhalten. Gefördert wird Wohnraum für Begünstigte der Einkommensgruppe A („geringes Einkommen“) und der Einkommensgruppe B, die letzteres um 40 % übersteigen kann („mittleres Einkommen“). Eine Übersicht der Einkommensgrenzen mit möglichem Bruttoeinkommen ist **Anlage 7** beigefügt. Die Höhe der Einkommensgrenzen macht deutlich, dass grundsätzlich weite Kreise der Bevölkerung in den Einkommensgrenzen der sozialen Wohnraumförderung liegen.

### **3.5.2 Verteilung und Einsatz der Fördermittel**

Nach dem Wo FP 2014-2017 sollen die Bewilligungsbehörden - für Haan der Kreis Mettmann - die Fördermittel in den Städten und Gemeinden mit einem niedrigen oder unterdurchschnittlichem Bedarfsniveau nur für Mietwohnungen für Wohnberechtigte der Einkommensgruppe A einsetzen. Mit dem gem. o. g. Gutachten vorliegendem unterdurchschnittlichen Bedarfsniveau im Mietwohnungsmarkt in Haan sind die Fördermöglichkeiten somit auf diesen Bereich eingeschränkt. Ob zukünftig Änderungen möglich sind, kann gegenwärtig nicht seriös abgeschätzt werden. Die Förderung der Neuschaffung und des Ersterwerbs selbst genutzten Wohneigentums erfolgt grundsätzlich nur noch in Kommunen mit hohem oder überdurchschnittlichem Bedarfsniveau. In Bezug auf den Eigentumsmarkt liegt in Haan ein solches überdurchschnittliches Bedarfsniveau vor.

### **3.5.3 Städtebauliche und technische Fördervoraussetzungen**

Förderfähig ist nur Wohnraum, der die in Anhang 1 WFB bestimmten städtebaulichen und technischen Fördervoraussetzungen erfüllt und durch Immissionen nicht erheblich beeinträchtigt ist. Die städtebaulichen und technischen Fördervoraussetzungen sind **Anlage 8** beigefügt.

## **3.6 Fokus: Mietwohnungsbauförderung**

Damit bezahlbarer Wohnraum entstehen kann, erhalten die Investoren zinsgünstige Darlehen.

Im Rahmen der Mietwohnungsbauförderung setzen sich die Förderdarlehen aus einer Grundpauschale je Quadratmeter Wohnfläche und aus Zusatzdarlehen, z. B. für kleinere Wohnungen, Aufzüge zusammen. Die Höhe der Grundpauschale ist abhängig vom Mietniveau in der jeweiligen Gemeinde. Beim in Haan vorliegenden Mietniveau 4 kann auf den Darlehensgrundbetrag ein Tilgungsnachlass (Teilschulderlass) von 25 % gewährt werden, auf Zusatzdarlehen bis zu 50 %.

---

<sup>4</sup> Bei der energetischen Sanierung im Bestand nach den RL BestandsInvest wird teilweise auf die Einhaltung von Einkommensgrenzen als ein Beitrag zur sozialen Stabilisierung und Mischung von Quartieren verzichtet.

Mit der Inanspruchnahme des zinsgünstigen Darlehens werden für die Wohnungen Mietpreis- und Belegungsbindungen vereinbart. Die Bindungsdauer beträgt wahlweise 15, 20 oder 25 Jahre. Die Belegungsbindung kann durch das so genannte „Besetzungsrecht“ (Einkommensgruppe A) oder das „Allgemeine Belegungsrecht“ (Einkommensgruppe B) realisiert werden. Nach Ablauf der festgelegten Bindungsdauer gelten die Wohnungen als frei finanziert und können zu den Bedingungen des allgemeinen Mietrechts vermietet werden.

### **3.7 Zur Unterbringung von Flüchtlingen im geförderten Bestand**

Flüchtlinge haben als Asylbewerber während der Dauer des Asylverfahrens i. d. R. keinen Zugang zu Sozialwohnungen. Der für den Bezug geförderten Wohnraums erforderliche Wohnberechtigungsschein (§ 18 WFNG NRW ) setzt u. a. voraus, dass sich der Wohnungssuchende nicht nur vorübergehend in NRW aufhält und in der Lage ist, für sich und seine Haushaltsangehörigen auf längere Dauer einen Wohnsitz als Lebensmittelpunkt zu haben. Lediglich der Bezug einer freigestellten geförderten Wohnung durch nicht wohnberechtigte Flüchtlinge und Asylbewerber ist grundsätzlich möglich, wenn nach den örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen ein überwiegendes öffentliches Interesse an den Belegungsbindungen nicht mehr besteht. Dies ist z. B. bei Leerstand der Fall. Im Ergebnis ist daher die Unterbringung von Asylbewerbern im Verfahren im geförderten Sozialwohnungsbestand zwar nicht ausgeschlossen, aber nur in bestimmten Fällen möglich.

### **3.8 Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge**

Um die Schaffung zusätzlichen Wohnraums für Flüchtlinge zu unterstützen, wurde im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung ein neues Förderprogramm (RL Flü) entwickelt. Es kann dort in Anspruch genommen werden, wo es einen Bedarf an Flüchtlings- und Asylbewerberwohnungen ohne Wohnberechtigungsschein gibt. Die Integration von Flüchtlingen hängt eng mit ihrer Unterbringung in Wohnquartieren zusammen. Dementsprechend werden vielfältige Wohnformen gefördert. Beispielsweise können einzelne Mietwohnungen, aber auch Gruppenwohnungen und Mieteinfamilienhäuser geschaffen werden. Durch die „mittelbare Belegung“ wird auch bindungsfreier Wohnraum gefördert, sofern im Gegenzug geeignete Wohnungen aus dem Bestand für Flüchtlinge oder Asylbewerber innerhalb eines Jahres bereitgestellt werden. Der Förderansatz ist zweistufig. Sollte der Bedarf für Flüchtlinge wegfallen, so bleibt die Förderung gesichert, da der Wohnraum für die Belegung im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung weiter genutzt werden kann.

Die Höhe des Darlehens richtet sich nach dem Mietniveau des Standorts. Haan erfüllt mit Mietniveau 4 die Voraussetzungen für den regulären Höchstfördersatz. Bei Maßnahmen zur Herrichtung und Anpassung von Wohnraum für Flüchtlinge sind inzwischen Tilgungsnachlässe von 30 %, bei Neubauten sogar 35 % möglich. Darüber hinaus sind Zusatzdarlehen mit Tilgungsnachlässen von 50 % möglich.

Zum Maßnahmenpaket gehört auch, dass der Baustandard beim Neubau von Flüchtlingswohnungen in einzelnen Punkten abgesenkt wird. So müssen Investoren bei der Schaffung von neuem Wohnraum nicht zwangsläufig die heute geforderten Balkone anbringen. Darüber hinaus haben die Kommunen die Möglichkeit, auf die Stellplatzverpflichtung zunächst zu verzichten.

### **3.9 Förderprodukte**

Die NRW.Bank hat auf ihrer Internetseite unter [www.nrw.bank.de](http://www.nrw.bank.de) für die Bereiche „Mietraumförderung“, „Bestandsförderung“, „Eigentumsförderung“ und „Wohnheimförderung“ rund 40 „Förderprodukte“ veröffentlicht, die auch Fördermöglichkeiten anderer Fördergeber beinhalten. Dort wird in einer Übersicht das jeweilige Förderprodukt in Kürze dargestellt und - sofern jeweils relevant - Informationen zu Antragsberechtigten, Verwendungszweck, Umfang und Konditionen der Förderung, Mietobergrenzen, Belegungsbindung, Wohnfläche, Eigenleistung, etc. bereit gestellt. Aus den vielfältigen Wohnraumförderungsmöglichkeiten sind in der **Anlage 9** Informationen zu den Themen „Förderung von Mietwohnraum – hier: Neuschaffung im Bestand“, „Förderung von Mietwohnraum – hier: Neubau“ sowie „Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge“ beigefügt. Berechnungsbeispiele sind **Anlage 10** beigefügt.

## **4. Standorte für geförderten Wohnungsbau in Haan**

Im Rahmen des Siedlungsmonitorings werden im Abstand von mehreren Jahren allgemeine Wohnungs- und Wohnbaulandpotenziale in Haan analysiert. Dies betrifft das Potential z. B. im Bestand und Baulücken. Auf FNP-Ebene werden Reserven in entsprechend ausgewiesenen Bauflächen (Wohnbaufläche, gemischte Bauflächen) betrachtet. Gegenstand sind auch Wiedernutzungspotenziale, worunter Flächen fallen, die voraussichtlich frei werden (wie das Bürgerhaus) oder sonstige im Siedlungsraum gelegenen Flächen mit Umnutzungsabsichten (wie Landesfinanzschule, ggf. die Dieker Straße). Aktuelle Zahlen liegen aufgrund des zurückliegenden Erfassungszeitpunkts nicht vor. Auf der Grundlage des FNP 1994 und seiner Änderungen wurden Potenziale in beachtlicher Größenordnung ermittelt. Aufgrund der vielfältigen Förderangebote sind auch die potenziellen Standorte für geförderten Wohnungsbau so vielfältig, dass sie nicht ohne erheblichen Aufwand darstellt werden können.

Aufgrund des geschätzten Bedarfs werden wohnungswirtschaftliche Investitionen in größerem Umfang erforderlich sein. Die Wohnungsbaugesellschaften werden an der Entwicklung von mehreren Wohneinheiten, die auch in Kombination mit dem freifinanzierten Wohnungsbau möglich ist, interessiert sein.

In **Anlage 11** hat die Verwaltung aus ihrer Sicht geeignete Standorte für geförderten Wohnungsbau mit etwas größerer Nutzungskapazität dargestellt.



In Bezug auf die Wohnungsbereitstellung hat sich die Stadt Haan 2010 für den Vorrang der Innenentwicklung und weitestgehendem Schutz des Freiraums vor baulicher Inanspruchnahme ausgesprochen. Dies ist bei den Standortüberlegungen zu berücksichtigen.

Weiterhin ergeben sich z. T. aus den Fördervorgaben Anforderungen an die Vorhabenstandorte. Bei der Entwicklung von preiswertem Wohnraum für bedürftige Bevölkerungsgruppen und für anerkannte Flüchtlinge ist auf eine städtebauliche und funktionale Einbindung in die bestehenden Siedlungsstrukturen, sowie auf eine ausgewogene Bewohnerstruktur hinsichtlich Einkommensstärke und Herkunft zu achten.

In **Anlage 12** wurde aufgezeigt, wie sich die Standorte hinsichtlich der aufgezeigten Kriterien darstellen.

Die Standortüberlegungen sind als erste Befassung der Verwaltung mit der Thematik zu verstehen. Die Akteure des Wohnungsmarkts sind bisher noch nicht genauer betrachtet worden und werden später untersucht.

Vor dem Hintergrund, dass der Förderzugang aufgrund der heranzuziehenden Ergebnisse des im F+B-Gutachtens zur Bedarfslage im Mietwohnungsbaus eingeschränkt sind, ist es aus Sicht der Verwaltung ggf. sinnvoll, ein eigenes wohnungswirtschaftliches Handlungskonzept zu erstellen.

*Verfasser: Frau Böhm, Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht*

## **Anlagen:**

- Anlage 1: Bestehende Unterkünfte für Asylsuchende, Flüchtlinge und Obdachlose
- Anlage 2: Haan Wohnungsmarktprofil 2014 – Ausgewählte Wohnungsmarkindikatoren
- Anlage 3: Indikatoren Eigentums- und Mietwohnungsmarkt
- Anlage 4: Statistik zur Sozialen Wohnraumförderung und zum Sozialwohnungsbestand im Kreis Mettmann
- Förderungen Mietwohnungsbau im Bereich der Bewilligungsbehörde Kreis Mettmann in den Jahren 2010 bis 2014
  - Sozialwohnungsbestand Kreis Mettmann (Stand: 31.12.2014)
  - Sozialwohnungen, die in den letzten 5 Jahren aus der Sozialbindung gefallen sind
  - Sozialwohnungen, die im Kreis Mettmann in den nächsten 10 Jahren aus der Bindung fallen
- Anlage 5: Zusätzliche Nachfrage an Wohnungsneubau und Wohnbauland infolge der Zuwanderung von Flüchtlingen nach Nordrhein-Westfalen
- Anlage 6: Zuordnung der Gemeinden in NRW zu Bedarfsniveaus im Eigentumsmarkt und Mietwohnungsmarkt
- Anlage 7: Einkommensgrenzen der sozialen Wohnraumförderung in NRW (Kreis Coesfeld)
- Anlage 8: Städtebauliche und technische Fördervoraussetzungen
- Anlage 9: Auszüge aus den Förderprodukten der NRW.Bank
- Förderung von Mietwohnraum, hier: Neuschaffung im Bestand
  - Förderung von Mietwohnraum, hier: Neubau
  - Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge
- Anlage\_10: Beispielrechnungen Tilgungsnachlässe
- Anlage\_11: Geeignete Standorte für geförderten Wohnungsbau
- Anlage\_12: Darstellung von geeigneten Standorten für geförderten Wohnungsbau in Bezug auf einzelne Kriterien