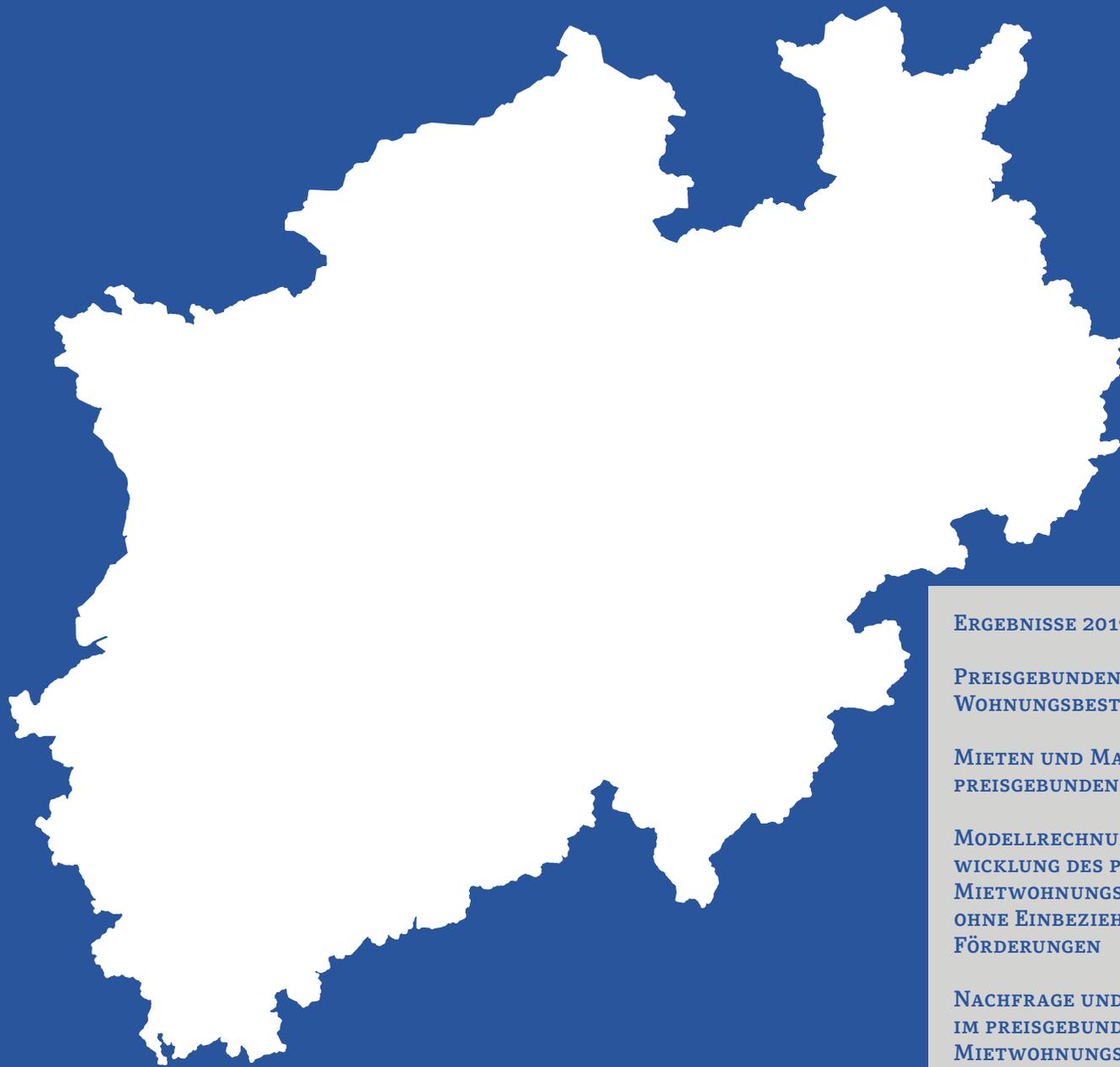




# Preisgebundener Wohnungsbestand 2019



ERGEBNISSE 2019 IN KÜRZE

PREISGEBUNDENER  
WOHNUNGSBESTAND

MIETEN UND MARKTLAGE IM  
PREISGEBUNDENEN SEGMENT

MODELLRECHNUNG ZUR ENT-  
WICKLUNG DES PREISGEBUNDENEN  
MIETWOHNUNGSBESTANDS BIS 2030  
OHNE EINBEZIEHUNG ZUKÜNFTIGER  
FÖRDERUNGEN

NACHFRAGE UND FLUKTUATION  
IM PREISGEBUNDENEN  
MIETWOHNUNGSSEGMENT

KONTROLLTÄTIGKEIT DER  
ZUSTÄNDIGEN STELLEN

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

ENTWICKLUNG GEFÖRDERTER WOHNUNGEN IN NORDRHEIN-WESTFALEN

### **Zeichenerklärung**

- keine Daten vorhanden oder 0
- x keine Aussage sinnvoll oder möglich

Abweichungen in den Summen erklären sich aus dem Runden von Einzelwerten.

# Inhalt



	Seite
1 Ergebnisse 2019 in Kürze	2
2 Preisgebundener Wohnungsbestand Tabellenteil	3 9
3 Mieten und Marktlage im preisgebundenen Segment	26
4 Modellrechnung zur Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestands bis 2030 ohne Einbeziehung zukünftiger Förderungen Tabellenteil	29 32
5 Nachfrage und Fluktuation im preisgebundenen Mietwohnungssegment Tabellenteil	43 48
6 Kontrolltätigkeit der zuständigen Stellen Tabellenteil	62 64
7 Gesetzliche Grundlagen	67



# 1 Ergebnisse 2019 in Kürze

Zum Jahresende 2019 gab es insgesamt rund 456.800 öffentlich geförderte Mietwohnungen in Nordrhein-Westfalen<sup>1</sup>. Mit einem lediglich leichten Rückgang von rund 800 Wohnungen sehen wir einen stabilen Wohnungsbestand. Der Trend der vergangenen Jahre, immer weniger geförderten Wohnraum<sup>2</sup> zur Verfügung zu stellen, ist zunächst gestoppt – in einigen Großstädten wie Düsseldorf und Münster sind sogar leichte Zuwächse zu verzeichnen (vgl. Abb. 2.3). Grund dafür ist vor allem die hohe Zahl der Neubewilligungen in den vergangenen Jahren.

Dennoch wurden auch im Jahr 2019 wieder viele laufende Darlehen außerplanmäßig getilgt. Die Zahl der Wohnungen in der zehnjährigen Nachwirkungsfrist<sup>3</sup> ist damit noch einmal deutlich angestiegen, von 140.100 auf rund 161.600 (+15,3%). Damit befindet sich mehr als ein Drittel des preisgebundenen Mietwohnungsbestands in der Nachwirkungsfrist – diese Wohnungen werden in spätestens zehn Jahren aus der Bindung fallen. Um diesen Wegfall zu kompensieren, ist auch weiterhin ein hohes Niveau an Neuförderung von Mietwohnraum notwendig.

Auch die in diesem Bericht vorgestellte Modellrechnung verdeutlicht dies (vgl. Kap. 4). Ohne die Neuförderung würde der preisgebundene Mietwohnungsbestand bis zum Jahr 2030 um mehr als ein Drittel zurückgehen. Der größte Teil dieses Rückgangs beruht wie beschrieben auf der Nachwirkungsfrist, aber auch reguläre Darlehensausläufe spielen hier eine Rolle. Zukünftige Bewilligungen werden in der Modellrechnung nicht berücksichtigt, da diese nicht genau und vor allem nicht gemeinschaftlich prognostiziert werden können.

Die Zahl wohnungssuchender Haushalte (vgl. Kap. 5) hat sich im Vergleich zum Vorjahr insgesamt kaum verändert und liegt bei rund 91.300 (–0,5%). Nach wie vor ist die Nachfrage auf den Wohnungsmärkten im preisgebundenen Segment hoch, was sich in der Vermittlungsquote<sup>4</sup> widerspiegelt, die sich mit 39 Prozent auf dem Vorjahresniveau befindet. Es zeigt sich, dass in Wohnungsmärkten mit stärker nachgefragtem Angebot – beispielsweise den Städten der Rheinschiene oder Münster – die Vermittlungsquoten besonders niedrig sind.

Im Rahmen der Kontrolltätigkeit der zuständigen Stellen wurde etwa jede fünfte preisgebundene Mietwohnung kontrolliert (vgl. Kap. 6). Bei rund 11,3 Prozent (10.900) aller preisgebundenen Mietwohnungen lag ein Verstoß vor. Bei etwa der Hälfte dieser Fälle handelte es sich um einen fehlenden Wohnberechtigungsschein. Der Leerstand bleibt mit 0,6 Prozent am Gesamtbestand konstant niedrig.

<sup>1</sup> Die Gemeinde Waltrop hat zu Redaktionsschluss wie bereits im Vorjahr keine aktuellen Zahlen geliefert. Daher werden für diese Gemeinde die Werte aus dem Jahr 2017 übernommen.

<sup>2</sup> Der Gesamtbestand preisgebundener Mietwohnungen setzt sich aus Wohnungen mit regulär laufenden Bindungen (Wohnungen in der Darlehensverwaltung) und Wohnungen in der Nachwirkungsfrist (siehe folgende Fußnote) zusammen.

<sup>3</sup> Bei Wohnungen, die bis zum Jahr 2002 gefördert wurden und deren Darlehen vorzeitig außerplanmäßig getilgt wird, endet die Mietpreis- und Belegungsbindung nicht sofort, sondern die sogenannte Nachwirkungsfrist tritt ein (bis maximal zehn Jahre, minimal zum Zeitpunkt des regulären Darlehensauslaufes).

<sup>4</sup> Die Vermittlungsquote gibt den Anteil der Erst- und Wiederbelegungen an allen wohnungssuchenden Haushalten an.

## 2 Preisgebundener Wohnungsbestand

Rund 9,3 Prozent aller Geschosswohnungen waren 2019 preisgebunden, damit hat sich dieser Anteil zum Vorjahr nicht verändert. Analog befindet sich auch der Gesamtbestand preisgebundenen Wohnraums mit einem nur geringen Rückgang um 0,2 Prozent fast auf dem Vorjahresniveau. Zum ersten Mal bleibt somit die Anzahl der Bestände seit vielen Jahren annähernd stabil. Dies ist insbesondere auf den angestiegenen Mitteleinsatz aus der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen zurückzuführen. Allerdings stieg die Zahl der Wohnungen in der Nachwirkungsfrist, bei denen in absehbarer Zeit die Belegungsbindung entfällt, deutlich an (+15,3%). Auch dieser Trend ist bereits über mehrere Jahre erkennbar: Unter anderem führen die Zinskonditionen dazu, dass viele Darlehen vorzeitig getilgt werden und die so ge-

**Der öffentlich geförderte Gesamtbestand lag zum 31. Dezember 2019 bei rund 526.400 Wohnungen, davon 456.800 Mietwohnungen und 69.600 Wohnungen im Segment des selbst genutzten Wohneigentums.**

förderten Wohnungen erheblich früher als bei regulärem Darlehensauslauf aus der Bindung fallen.<sup>5</sup> Die gestiegenen Förderzahlen erreichen noch nicht die Größenordnung, die benötigt würde, um den Verlust an preisgebundenen Mietwohnungen in den kommenden Jahren vollständig zu kompensieren.

Der preisgebundene Wohnungsbestand teilt sich in Mietwohnungen und selbst genutztes Wohneigentum auf. Nach Auszug einer Mieterin oder eines Mieters aus einer Mietwohnung mit Preis- und Belegungsbindung steht diese wieder wohnungssuchenden Haushalten zur Verfügung. Bei Verkauf oder Vermietung bislang selbst genutzten geförderten Wohneigentums erlischt hingegen die Sozialbindung, solange die neue Eigentümerin oder der neue Eigentümer nicht selbst Fördermittel in Anspruch nimmt. Der Fokus liegt in diesem Bericht daher auf den preisgebundenen Mietwohnungen.

### Fast jede zehnte Geschosswohnung preisgebunden

Rund 456.800 Mietwohnungen sind Stand 31. Dezember 2019 in Nordrhein-Westfalen preisgebunden. Das entspricht einem Anteil von 9,3 Prozent an allen 4,9 Millionen Geschosswohnungen im Land.<sup>6</sup> Damit konnte 2019 das Vorjahresniveau gehalten werden – insgesamt ist der Bestand preisgebundener Mietwohnungen nur um rund 800 Wohneinheiten zurückgegangen.

### Anteil des preisgebundenen Bestands in vielen Großstädten unterdurchschnittlich

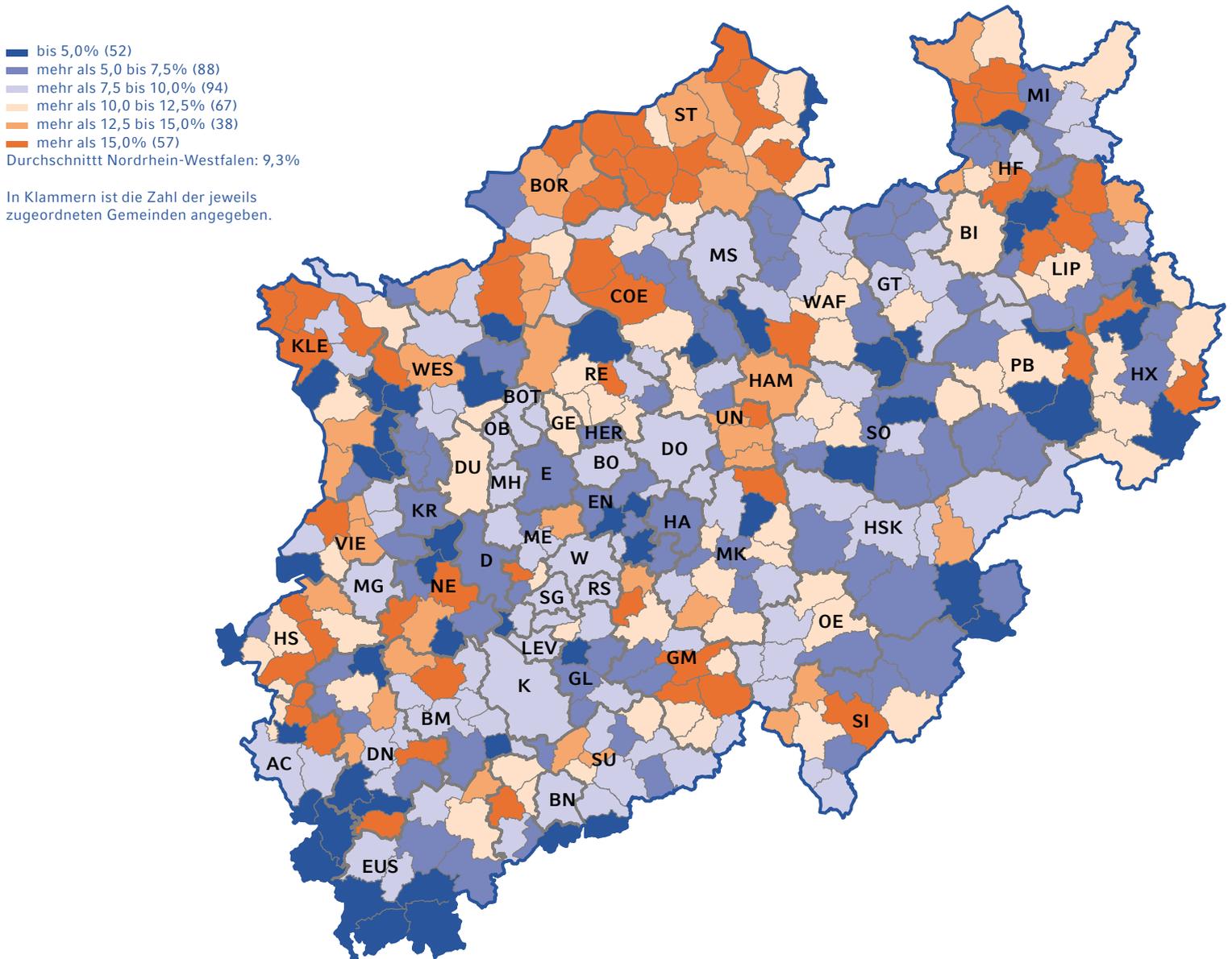
Viele Städte weisen einen unterdurchschnittlichen Anteil von preisgebundenen Wohnungen auf (Abb. 2.1). In den Städten mit 500.000 und mehr Einwohnerinnen und Einwohnern ist der Anteil preisgebundener Mietwohnungen an allen Geschosswohnungen mit Werten zwischen 5 und 10 Prozent besonders gering, so zum Beispiel in Düsseldorf mit nur 5,3 Prozent. Unterschritten werden diese Werte lediglich von einigen weniger städtisch geprägten Gemeinden mit geringen Beständen an Geschosswohnungen.

Die absoluten Zahlen zum preisgebundenen Wohnungsbestand für alle Kommunen in Nordrhein-Westfalen sind in Tabelle 2.11 dargestellt.

<sup>5</sup> Das betrifft ausschließlich Wohnungen, die bis 2002 gefördert wurden. Seit 2003 ist der Bindungsauslauf geförderter Wohnungen nicht mehr an den Darlehensauslauf gekoppelt.

<sup>6</sup> Dabei wird zur Schätzung des Anteils preisgebundener Wohnungen angenommen, dass alle preisgebundenen Mietwohnungen Geschosswohnungen sind.

Abb. 2.1: Anteil des preisgebundenen Mietwohnungsbestands am gesamten Wohnungsbestand in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen 2019



Daten: IT.NRW, NRW.BANK Wohnraumförderung

NRW.BANK 2020

**Tab. 2.1: Preisgebundener Wohnungsbestand insgesamt zum 31. Dezember 2019:  
Verteilung nach Bedarfs- und Mietniveaus**

	Anteil preisgebundener Mietwohnungen differenziert nach Einkommensgruppen <sup>7</sup>			Summe Mietwohnungen Einkommensgruppe A	Summe Mietwohnungen Einkommensgruppe B	Preisgebundene Mietwohnungen je 1.000 Einwohner	Anteil der Einwohner an der Gesamtbevölkerung Nordrhein-Westfalens
	A*	B*	A und B gesamt				
<b>Bedarfsniveau Miete</b>							
– hoch	34,9	59,1	35,4	156.077	5.644	35,4	25,5
– überdurchschnittlich	44,6	25,7	44,2	199.425	2.453	24,1	46,7
– unterdurchschnittlich	17,5	11,0	17,4	78.353	1.049	18,8	23,6
– niedrig	3,0	4,3	3,0	13.374	408	18,7	4,1
<b>Mietniveau</b>							
– hoch	45,3	65,2	45,7	202.494	6.227	43,1	27,0
– überdurchschnittlich	33,6	15,3	33,2	150.276	1.461	16,2	52,2
– unterdurchschnittlich	19,6	18,5	19,6	87.853	1.767	27,0	18,5
– niedrig	1,5	1,0	1,5	6.606	99	17,2	2,2

\* Dargestellt ist jeweils der Anteil der preisgebundenen Mietwohnungen einer Einkommensgruppe (A bzw. B) innerhalb eines Bedarfsniveaus an den geförderten Wohnungen dieser Einkommensgruppe auf Landesebene.

### Preisgebundener Mietwohnungsbestand konzentriert sich auf Kommunen der oberen Bedarfsniveaus

Die Gemeinden in Nordrhein-Westfalen sind auf Basis verschiedener Indikatoren<sup>7</sup> nach dem Bedarf an preisgünstigem Mietwohnraum in vier Kategorien (Bedarfsniveaus) eingeteilt: hoch, überdurchschnittlich, unterdurchschnittlich und niedrig. Die Bedarfsniveaus werden der Bemessung der Fördermittelbudgets, die den Bewilligungsbehörden bereitgestellt werden, zugrunde gelegt.

### Trotz erhöhter Zugänge nimmt Bestand in der Darlehensverwaltung weiter ab

Die Zahl der fertiggestellten geförderten Mietwohnungen sowie auch sonstige Zugänge<sup>8</sup> sind im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegen (Tab. 2.2). Die anhaltend hohe Anzahl außerplanmäßiger Abgänge führt zu einem weiteren deutlichen Rückgang der Wohnungen in der Darlehens-

verwaltung von rund 7,0 Prozent.

Die Mietpreis- und Belegungsbindungen können sowohl durch planmäßige Abgänge als auch durch Abgänge aus der Nachwirkungsfrist entfallen. Der planmäßige Abgang einer Wohnung aus der Darlehensverwaltung erfolgt mit der regulären vollständigen Tilgung des Förderdarlehens.<sup>10</sup>

Zu diesem Zeitpunkt endet die Mietpreis- und Belegungsbindung. Im Jahr 2019 gab es mit rund 2.500 Wohnungen 27,5 Prozent mehr planmäßige Abgänge (Tab. 2.2, Zeile 4.1) als 2018. Wird ein Förderdarlehen vollständig außerplanmäßig, das heißt vorzeitig, getilgt, tritt die Nachwirkungsfrist ein: Die Belegungsbindungen bleiben zunächst für maximal zehn Jahre weiter bestehen und entfallen erst mit dem Ende der Nachwirkungsfrist. Im Jahr 2019 entfiel bei rund 8.100 Wohnungen die Bindung (Tab. 2.2, Zeile 6.2), im Vorjahr waren es rund 5.500 Wohnungen.

<sup>7</sup> Berücksichtigt werden unter anderem die Zahl der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II, der vorausberechnete Anteil von geförderten Wohnungen am Gesamtbestand 2020 und die mittleren Angebotsmieten.

<sup>8</sup> Unter sonstige Zu- bzw. Abgänge fallen zum Beispiel Bestandskorrekturen, verspätet mitgeteilte Bezugsfertigkeiten, Bestandserwerbe oder auch Umwidmungen von zuvor anders genutztem Wohnraum.

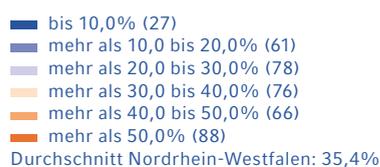
<sup>9</sup> Bei der Einkommensgruppe A handelt es sich um Haushalte, die innerhalb der Einkommensgrenzen des § 13 Abs. 1 WFNG NRW liegen. Die Einkommensgruppe B erfasst Haushalte, die die Einkommensgrenzen des § 13 Abs. 1 WFNG NRW bis zu 40 Prozent überschreiten.

<sup>10</sup> Bei Wohnungen, die nach dem Jahr 2002 gefördert wurden, ist das Bindungsende nicht mehr an die Laufzeit des Darlehens gekoppelt, sondern wurde bzw. wird auf 15, 20, 25 oder auch 30 Jahre festgelegt.

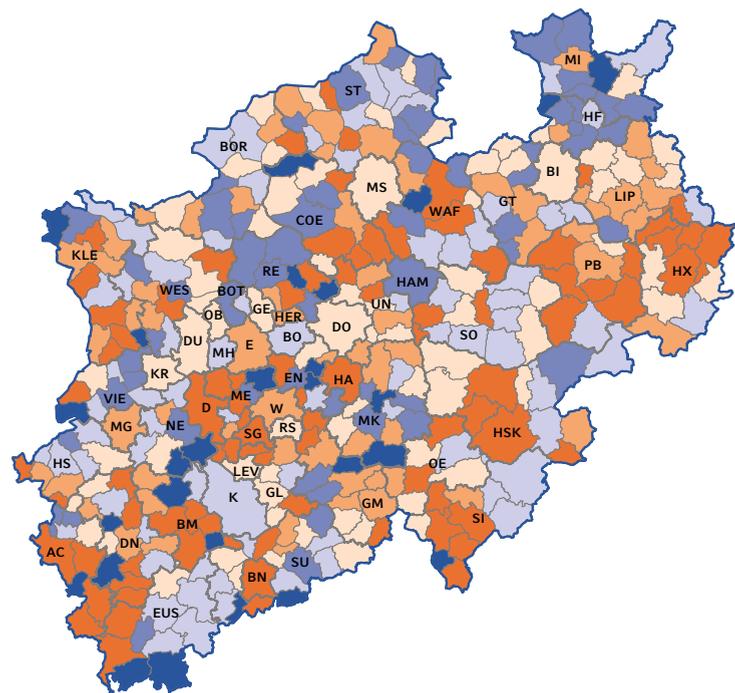
Tab. 2.2: Veränderung des preisgebundenen Mietwohnungsbestands durch Zu- und Abgänge 2019

	Summe Mietwohnungen	Veränderung gegenüber 2018 (in %)
Nordrhein-Westfalen		
<b>1. Wohnungen in der Darlehensverwaltung am 1. Januar</b>	316.817	-3,9
<b>2. Zugänge</b>		
2.1 Bezugsfertigkeit	5.551	+30,4
2.2 Sonstige Zugänge (Bestandserwerbe, Umwidmung von ehemaligem Wohnraum für Flüchtlinge, Umwandlung von Mietwohnungen in selbst genutztes Wohneigentum, Bestandskorrekturen, verspätet mitgeteilte Bezugsfertigkeiten usw.)	4.079	+303,5
davon: Zugänge Wohnraum für Flüchtlinge (in 2.1 oder 2.2 bereits enthalten)	86	-
davon: Zugänge Maßnahmen zur Herrichtung oder Anpassung für Flüchtlinge (in 2.1 oder 2.2 bereits enthalten)	61	-
<b>3. Zwischensumme</b>	326.447	-2,5
<b>4. Abgänge</b>		
4.1 Planmäßige Abgänge (planmäßige Tilgung, Vollauszahlung der Aufwendungsdarlehen usw.)	2.477	+27,5
4.2 Außerplanmäßige Abgänge (vorzeitige Darlehensrückzahlungen, Verzicht auf Zahlung der Aufwendungssubvention usw.)	21.145	+63,4
4.3 Sonstige Abgänge (Umwidmung von ehemaligem Wohnraum für Flüchtlinge, Umwandlung von Mietwohnungen in selbst genutztes Wohneigentum, Bestandskorrekturen, verspätet mitgeteilte Abgänge usw.)	7.768	+195,9
davon: Abgänge Wohnraum für Flüchtlinge (in 4.1, 4.2 und 4.3 bereits enthalten)	31	-
davon: Abgänge Maßnahmen zur Herrichtung oder Anpassung für Flüchtlinge (in 4.1, 4.2 und 4.3 bereits enthalten)	-	-
<b>5. Wohnungen in der Darlehensverwaltung am 31. Dezember</b>	295.057	-7,0
<b>6. Wohnungen in zehnjähriger Nachwirkungsfrist am 1. Januar</b>	140.641	+7,5
6.1 Zugänge im Berichtsjahr – Beginn der Nachwirkungsfrist	28.980	+96,3
6.2 Abgänge im Berichtsjahr – Ende der Nachwirkungsfrist	8.052	+47,0
<b>7. Wohnungen in zehnjähriger Nachwirkungsfrist am 31. Dezember des Berichtsjahres</b>	161.569	+15,3
<b>8. Wohnungen in der Nachwirkungsfrist verkürzt auf bis zu drei Jahre</b> durch Satzungsbeschluss (§ 22 Abs. 5 WFNG NRW) am 1. Januar	71	-67,9
8.1 Zugänge im Berichtsjahr – Beginn der Nachwirkungsfrist	122	+408,3
8.2 Abgänge im Berichtsjahr – Ende der Nachwirkungsfrist	36	-
<b>9. Wohnungen in der Nachwirkungsfrist verkürzt auf bis zu drei Jahre</b> durch Satzungsbeschluss (§ 22 Abs. 5 WFNG NRW) mit Ablauf des 31. Dezember des Berichtsjahres	157	+121,1
<b>10. Wohnungen insgesamt am 31. Dezember des Berichtsjahres</b>	456.783	-0,2

**Abb. 2.2: Anteil preisgebundener Mietwohnungen in der Nachwirkungsfrist an allen preisgebundenen Mietwohnungen 2019**



In Klammern ist die Zahl der jeweils zugeordneten Gemeinden angegeben.



Daten: NRW.BANK Wohnraumförderung

NRW.BANK 2020

### Mehr als ein Drittel des preisgebundenen Bestands befindet sich in der Nachwirkungsfrist

Der seit 2011 festzustellende Anstieg von Wohnungen in der Nachwirkungsfrist hat sich 2019 in noch verstärktem Maße fortgesetzt.<sup>11</sup>

Die aktuelle, bereits lange anhaltende Niedrigzinsphase trägt weiterhin dazu bei, dass auch zukünftig voraussichtlich eine relevante Zahl an Darlehen außerplanmäßig vorzeitig zurückgezahlt wird. Der Mangel an attraktiven Anlagemöglichkeiten verstetigt sich, sodass Investoren liquide Mittel tendenziell häufiger zur vorzeitigen Rückzahlung bestehender Darlehen verwenden.

Rund 161.700 Wohnungen – was mehr als einem Drittel aller preisgebundenen Mietwohnungen entspricht – befinden sich derzeit in der Nachwirkungsfrist (Tab. 2.2, Zeilen 7 und 9). Die Belegungsbindung dieser Wohnungen wird in absehbarer Zeit entfallen. In mehr als 150 Gemeinden in Nordrhein-West-

falen liegt der Anteil von Wohnungen in der Nachwirkungsfrist an allen preisgebundenen Mietwohnungen inzwischen bei über 40 Prozent (Abb. 2.2). Unter den Städten mit einem hohen Anteil von Wohnungen in der Nachwirkungsfrist befinden sich auch Düsseldorf und Aachen, wo sich jeweils knapp die Hälfte des preisgebundenen Mietwohnungsbestands in der Nachwirkungsfrist befindet. Der Wegfall von Belegungsbindungen in absehbarer Zeit wird künftig zu einer weiteren Verschärfung der Marktlage im preisgünstigen Segment beitragen.

### Insgesamt konstantes Niveau beim preisgebundenen Mietwohnungsbestand

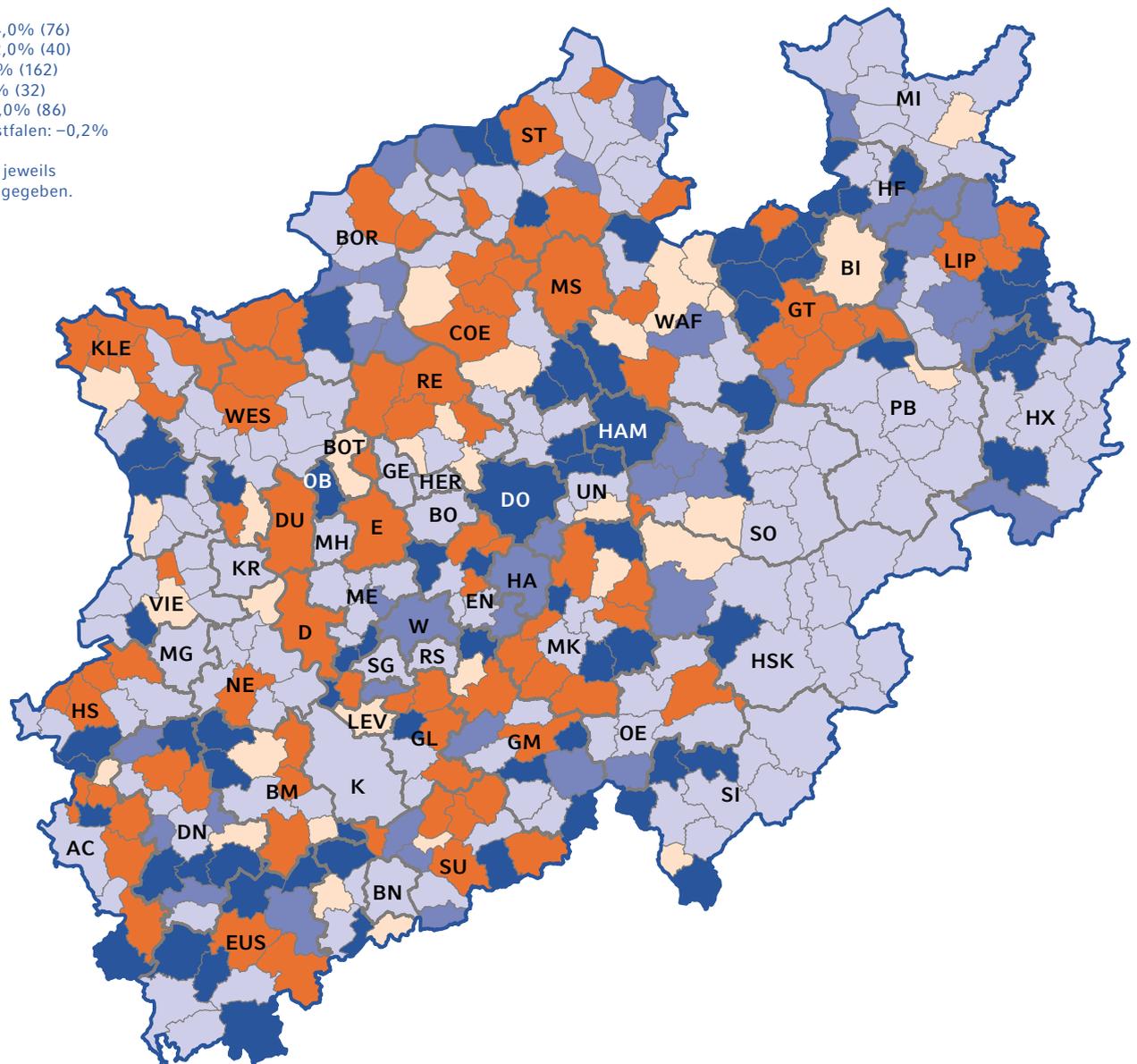
In den vergangenen Jahren hat sich der Rückgang des preisgebundenen Mietwohnungsbestands in Nordrhein-Westfalen deutlich abgeschwächt. Während der Bestand zwischen 2005 und 2015 in jedem Jahr durchschnittlich

<sup>11</sup> Der Anstieg von Wohnungen in der Nachwirkungsfrist ist in erster Linie auf Bestandsbereinigungen der zuständigen Stellen zurückzuführen.

Abb. 2.3: Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestands 2018 bis 2019

- Rückgang um mehr als 4,0% (76)
  - Rückgang um mehr als 2,0% (40)
  - Rückgang um bis zu 2,0% (162)
  - Zunahme um bis zu 2,0% (32)
  - Zunahme um mehr als 2,0% (86)
- Druckschnitt Nordrhein-Westfalen: -0,2%

In Klammern ist die Zahl der jeweils zugeordneten Gemeinden angegeben.



Daten: NRW.BANK Wohnraumförderung

NRW.BANK 2020

um rund 3,8 Prozent abnahm, war der Rückgang zuletzt weniger stark und konnte von 2018 auf 2019 fast komplett gebremst werden. Positiv hervorzuheben ist hier außerdem, dass in einigen Großstädten der Rückgang preisgebundener Mietwohnungen nicht nur gebremst, sondern sogar zu einem Anstieg umgekehrt werden konnte. So sind in Düsseldorf und Münster die Bestände im vergangenen Jahr leicht gewachsen. Wie zuvor geschildert, geht der insgesamt verminderte

Bestandsrückgang allerdings mit einer deutlichen Zunahme des Bestands in der Nachwirkungsfrist einher, sodass sich der Bestandsrückgang mit zeitlicher Verzögerung wieder deutlicher zeigen wird.

Eine Übersicht über die Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestands gegenüber dem Vorjahr geben die Tabellen 2.4 und 2.8.

# Tabellenteil: Preisgebundener Wohnungsbestand

- Tabelle 2.3** Übersicht: Preisgebundener Wohnungsbestand 2019
- Tabelle 2.4** Veränderung des preisgebundenen Wohnungsbestands 2019 im Vergleich zu 2018
- Tabelle 2.5** Preisgebundener Wohnungsbestand zum 31. Dezember 2019 nach Regierungsbezirken und Gemeindegrößenklassen
- Tabelle 2.6** Veränderung des preisgebundenen Wohnungsbestands zum 31. Dezember 2019 im Vergleich zum 31. Dezember 2018 nach Regierungsbezirken und Gemeindegrößenklassen
- Tabelle 2.7** Preisgebundener Wohnungsbestand in der Darlehensverwaltung zum 31. Dezember 2019 nach Regierungsbezirken und Gemeindegrößenklassen
- Tabelle 2.8** Veränderung des preisgebundenen Wohnungsbestands in der Darlehensverwaltung zum 31. Dezember 2019 im Vergleich zum 31. Dezember 2018 nach Regierungsbezirken und Gemeindegrößenklassen
- Tabelle 2.9** Preisgebundener Wohnungsbestand zum 31. Dezember 2019 in zehnjähriger Nachwirkungsfrist nach Regierungsbezirken und Gemeindegrößenklassen
- Tabelle 2.10** Veränderung des preisgebundenen Wohnungsbestands in zehnjähriger Nachwirkungsfrist zum 31. Dezember 2019 im Vergleich zum 31. Dezember 2018 nach Regierungsbezirken und Gemeindegrößenklassen
- Tabelle 2.11** Preisgebundener Wohnungsbestand 2019 – Summe aller Wohnungen, Kommunen A bis Z

Tab. 2.3: Übersicht: Preisgebundener Wohnungsbestand 2019

	Wohnungen, die gefördert wurden/genutzt werden als:				Insgesamt
	selbst genutztes Wohneigentum (alle Einkommensgruppen)	Mietwohnungen für die Einkommensgruppe		Summe Mietwohnungen	
Nordrhein-Westfalen		A	B		
<b>1. Wohnungen in der Darlehensverwaltung am 1. Januar</b>	76.893	307.035	9.782	316.817	393.710
<b>2. Zugänge</b>					
2.1 Bezugsfertigkeit	355	5.244	307	5.551	5.906
2.2 Sonstige Zugänge (Bestandserwerbe, Umwidmung von ehemaligem Wohnraum für Flüchtlinge, Umwandlung von Mietwohnungen in selbst genutztes Wohneigentum, Bestandskorrekturen, verspätet mitgeteilte Bezugsfertigkeiten usw.)	598	3.832	247	4.079	4.677
davon: Zugänge Wohnraum für Flüchtlinge (in 2.1 oder 2.2 bereits enthalten)	–	86	–	86	86
davon: Zugänge Maßnahmen zur Herrichtung oder Anpassung für Flüchtlinge (in 2.1 oder 2.2 bereits enthalten)	–	61	–	61	61
<b>3. Zwischensumme</b>	77.846	316.111	10.336	326.447	404.293
<b>4. Abgänge</b>					
4.1 Planmäßige Abgänge (planmäßige Tilgung, Vollauszahlung der Aufwendungsdarlehen usw.)	951	1.915	562	2.477	3.428
4.2 Außerplanmäßige Abgänge (vorzeitige Darlehensrückzahlungen, Verzicht auf Zahlung der Aufwendungssubvention usw.)	5.643	20.960	185	21.145	26.788
4.3 Sonstige Abgänge (Umwidmung von ehemaligem Wohnraum für Flüchtlinge, Umwandlung von Mietwohnungen in selbst genutztes Wohneigentum, Bestandskorrekturen, verspätet mitgeteilte Abgänge usw.)	1.690	7.582	186	7.768	9.458
davon: Abgänge Wohnraum für Flüchtlinge (in 4.1, 4.2 und 4.3 bereits enthalten)	–	31	–	31	31
davon: Abgänge Maßnahmen zur Herrichtung oder Anpassung für Flüchtlinge (in 4.1, 4.2 und 4.3 bereits enthalten)	–	–	–	–	–
<b>5. Wohnungen in der Darlehensverwaltung am 31. Dezember</b>	69.562	285.654	9.403	295.057	364.619
<b>6. Wohnungen in zehnjähriger Nachwirkungsfrist am 1. Januar</b>	–	140.561	80	140.641	140.641
6.1. Zugänge im Berichtsjahr – Beginn der Nachwirkungsfrist	–	28.887	93	28.980	28.980
6.2. Abgänge im Berichtsjahr – Ende der Nachwirkungsfrist	–	8.030	22	8.052	8.052
<b>7. Wohnungen in zehnjähriger Nachwirkungsfrist am 31. Dezember des Berichtsjahres</b>	–	161.418	151	161.569	161.569
<b>8. Wohnungen in der Nachwirkungsfrist verkürzt auf bis zu drei Jahre durch Satzungsbeschluss (§ 22 Abs. 5 WFNG NRW) am 1. Januar</b>	–	71	–	71	71
8.1. Zugänge im Berichtsjahr – Beginn der Nachwirkungsfrist	–	122	–	122	122
8.2. Abgänge im Berichtsjahr – Ende der Nachwirkungsfrist	–	36	–	36	36
<b>9. Wohnungen in der Nachwirkungsfrist verkürzt auf bis zu drei Jahre durch Satzungsbeschluss (§ 22 Abs. 5 WFNG NRW) mit Ablauf des 31. Dezember des Berichtsjahres</b>	–	157	–	157	157
<b>10. Wohnungen insgesamt am 31. Dezember des Berichtsjahres</b>	69.562	447.229	9.554	456.783	526.345
<b>Nachrichtlich: Wohnungsbestand Gemeinde- und Gemeindeverbandsmittel, Bergarbeitermittel</b>		Anzahl Wohnungen zum 31. 12. 2019			
11. Wohnungen, die <b>ausschließlich</b> mit Mitteln einer Gemeinde oder eines Gemeindeverbands gefördert worden sind	4.219				
12. Anzahl der Wohnungen, die <b>ausschließlich</b> mit Mitteln aus dem Bundestreuhandvermögen für Bergarbeiter gefördert worden sind und für die <b>kein Belegungsvorbehalt für Bergarbeiter besteht</b>	6.747				

Tab. 2.4: Veränderung des preisgebundenen Wohnungsbestands 2019 im Vergleich zu 2018

Nordrhein-Westfalen	Wohnungen, die gefördert wurden als:				Insgesamt
	selbst genutztes Wohneigentum (alle Einkommensgruppen)	Mietwohnungen für die Einkommensgruppe		Summe Mietwohnungen	
		A	B		
<b>1. Wohnungen in der Darlehensverwaltung am 1. Januar</b>	-7.255	-12.263	-518	-12.781	-20.036
<b>2. Zugänge</b>					
2.1 Bezugsfertigkeit	+43	+1.197	+98	+1.295	+1.338
2.2 Sonstige Zugänge (Bestandserwerbe, Umwidmung von ehemaligem Wohnraum für Flüchtlinge, Umwandlung von Mietwohnungen in selbst genutztes Wohneigentum, Bestandskorrekturen, verspätet mitgeteilte Bezugsfertigkeiten usw.)	+225	+2.876	+192	+3.068	+3.293
davon: Zugänge Wohnraum für Flüchtlinge (in 2.1 oder 2.2 bereits enthalten)	-	-241	-	-241	-241
davon: Zugänge Maßnahmen zur Herrichtung oder Anpassung für Flüchtlinge (in 2.1 oder 2.2 bereits enthalten)	-	+34	-	+34	+34
<b>3. Zwischensumme</b>	-6.987	-8.190	-228	-8.418	-15.405
<b>4. Abgänge</b>					
4.1 Planmäßige Abgänge (planmäßige Tilgung, Vollauszahlung der Aufwendungsdarlehen usw.)	+113	+412	+122	+534	+647
4.2 Außerplanmäßige Abgänge (vorzeitige Darlehensrückzahlungen, Verzicht auf Zahlung der Aufwendungssubvention usw.)	-491	+8.208	-4	+8.204	+7.713
4.3 Sonstige Abgänge (Umwidmung von ehemaligem Wohnraum für Flüchtlinge, Umwandlung von Mietwohnungen in selbst genutztes Wohneigentum, Bestandskorrekturen, verspätet mitgeteilte Abgänge usw.)	+745	+5.110	+33	+5.143	+5.888
davon: Abgänge Wohnraum für Flüchtlinge (in 4.1, 4.2 und 4.3 bereits enthalten)	-	-1	-	-1	-1
davon: Abgänge Maßnahmen zur Herrichtung oder Anpassung für Flüchtlinge (4.1, 4.2 und 4.3 bereits enthalten)	-	-	-	-	-
<b>5. Wohnungen in der Darlehensverwaltung am 31. Dezember</b>	-7.354	-21.920	-379	-22.299	-29.653
<b>6. Wohnungen in zehnjähriger Nachwirkungsfrist am 1. Januar</b>	x	+9.709	+80	+9.789	+9.789
6.1. Zugänge im Berichtsjahr – Beginn der Nachwirkungsfrist	x	+14.206	+13	+14.219	+14.219
6.2. Abgänge im Berichtsjahr – Ende der Nachwirkungsfrist	x	+2.553	+22	+2.575	+2.575
<b>7. Wohnungen in zehnjähriger Nachwirkungsfrist am 31. Dezember des Berichtsjahres</b>	x	+21.362	+71	+21.433	+21.433
<b>8. Wohnungen in der Nachwirkungsfrist verkürzt auf bis zu drei Jahre durch Satzungsbeschluss (§ 22 Abs. 5 WFNG NRW) am 1. Januar</b>	x	-150	-	-150	-150
8.1. Zugänge im Berichtsjahr – Beginn der Nachwirkungsfrist	x	+98	-	+98	+98
8.2. Abgänge im Berichtsjahr – Ende der Nachwirkungsfrist	x	-138	-	-138	-138
<b>9. Wohnungen in der Nachwirkungsfrist verkürzt auf bis zu drei Jahre durch Satzungsbeschluss (§ 22 Abs. 5 WFNG NRW) mit Ablauf des 31. Dezember des Berichtsjahres</b>	x	+86	-	+86	+86
<b>10. Wohnungen insgesamt am 31. Dezember des Berichtsjahres</b>	-7.354	-472	-308	-780	-8.134

**Tab. 2.5: Preisgebundener Wohnungsbestand zum 31. Dezember 2019  
nach Regierungsbezirken und Gemeindegrößenklassen**

	Wohnungen, die gefördert wurden als:				Insgesamt
	selbst genutztes Wohneigentum, Einkommensgruppen <b>A &amp; B</b> (nur in der Darlehensverwaltung)	Mietwohnungen* für die Einkommensgruppe			
		<b>A</b>	<b>B</b>	Summe Mietwohnungen	
Nordrhein-Westfalen	69.562	447.229	9.554	456.783	526.345
Regierungsbezirk					
– Düsseldorf	18.089	141.089	3.145	144.234	162.323
– Köln	13.454	111.168	3.653	114.821	128.275
– Münster	13.321	64.729	547	65.276	78.597
– Detmold	10.235	42.103	671	42.774	53.009
– Arnsberg	14.463	88.140	1.538	89.678	104.141
Kreisfreie Städte	20.068	239.150	4.994	244.144	264.212
Kreise	49.494	208.079	4.560	212.639	262.133
Gemeinden mit					
– bis zu 10.000 Einwohnern	1.998	3.582	9	3.591	5.589
– mehr als 10.000 bis 20.000 Einwohnern	8.755	21.733	249	21.982	30.737
– mehr als 20.000 bis 50.000 Einwohnern	21.442	81.184	1.438	82.622	104.064
– mehr als 50.000 bis 100.000 Einwohnern	15.457	82.621	1.975	84.596	100.053
– mehr als 100.000 bis 200.000 Einwohnern	6.325	54.854	1.476	56.330	62.655
– mehr als 200.000 bis 500.000 Einwohnern	10.155	114.817	1.069	115.886	126.041
– mehr als 500.000 Einwohnern	5.430	88.438	3.338	91.776	97.206

\* Darlehensverwaltung, nicht abkürzbare und verkürzte Nachwirkungsfrist.

**Tab. 2.6: Veränderung des preisgebundenen Wohnungsbestands zum 31. Dezember 2019 im Vergleich zum 31. Dezember 2018 nach Regierungsbezirken und Gemeindegrößenklassen**

	Wohnungen, die gefördert wurden als:				Insgesamt
	selbst genutztes Wohneigentum, Einkommensgruppen <b>A &amp; B</b>	Mietwohnungen* für die Einkommensgruppe			
		<b>A</b>	<b>B</b>	Summe Mietwohnungen	
Nordrhein-Westfalen	-7.354	-472	-308	-780	-8.134
Regierungsbezirk					
- Düsseldorf	-1.248	+596	+255	+851	-397
- Köln	-1.974	+106	-408	-302	-2.276
- Münster	-1.571	+571	-92	+479	-1.092
- Detmold	-959	-142	-30	-172	-1.131
- Arnsberg	-1.602	-1.603	-33	-1.636	-3.238
Kreisfreie Städte	-1.990	-1.463	-13	-1.476	-3.466
Kreise	-5.364	+991	-295	+696	-4.668
Gemeinden mit					
- bis zu 10.000 Einwohnern	-156	-345	+2	-343	-499
- mehr als 10.000 bis 20.000 Einwohnern	-817	-48	-11	-59	-876
- mehr als 20.000 bis 50.000 Einwohnern	-2.222	+155	-215	-60	-2.282
- mehr als 50.000 bis 100.000 Einwohnern	-1.974	+1.339	-65	+1.274	-700
- mehr als 100.000 bis 200.000 Einwohnern	-452	-659	-58	-717	-1.169
- mehr als 200.000 bis 500.000 Einwohnern	-866	-472	-138	-610	-1.476
- mehr als 500.000 Einwohnern	-867	-442	+177	-265	-1.132

\* Darlehensverwaltung, nicht abkürzbare und verkürzte Nachwirkungsfrist.

**Tab. 2.7: Preisgebundener Wohnungsbestand in der Darlehensverwaltung\* zum 31. Dezember 2019 nach Regierungsbezirken und Gemeindegrößenklassen**

	Wohnungen, die gefördert wurden als:				Insgesamt
	selbst genutztes Wohneigentum, Einkommensgruppen <b>A &amp; B</b>	Mietwohnungen für die Einkommensgruppe			
		<b>A</b>	<b>B</b>	Summe Mietwohnungen	
Nordrhein-Westfalen	69.562	285.654	9.403	295.057	364.619
Regierungsbezirk					
– Düsseldorf	18.089	87.294	3.088	90.382	108.471
– Köln	13.454	71.071	3.598	74.669	88.123
– Münster	13.321	45.350	541	45.891	59.212
– Detmold	10.235	27.348	647	27.995	38.230
– Arnsberg	14.463	54.591	1.529	56.120	70.583
Kreisfreie Städte	20.068	150.060	4.962	155.022	175.090
Kreise	49.494	135.594	4.441	140.035	189.529
Gemeinden mit					
– bis zu 10.000 Einwohnern	1.998	2.344	9	2.353	4.351
– mehr als 10.000 bis 20.000 Einwohnern	8.755	13.912	246	14.158	22.913
– mehr als 20.000 bis 50.000 Einwohnern	21.442	52.325	1.413	53.738	75.180
– mehr als 50.000 bis 100.000 Einwohnern	15.457	54.690	1.938	56.628	72.085
– mehr als 100.000 bis 200.000 Einwohnern	6.325	34.197	1.414	35.611	41.936
– mehr als 200.000 bis 500.000 Einwohnern	10.155	71.354	1.045	72.399	82.554
– mehr als 500.000 Einwohnern	5.430	56.832	3.338	60.170	65.600

\* Ohne Wohnungen in der Nachwirkungsfrist.

**Tab. 2.8: Veränderung des preisgebundenen Wohnungsbestands in der Darlehensverwaltung\* zum 31. Dezember 2019 im Vergleich zum 31. Dezember 2018 nach Regierungsbezirken und Gemeindegrößenklassen**

	Wohnungen, die gefördert wurden als:				Insgesamt
	selbst genutztes Wohneigentum, Einkommensgruppen A & B	Mietwohnungen für die Einkommensgruppe			
		A	B	Summe Mietwohnungen	
Nordrhein-Westfalen	-7.354	-21.920	-379	-22.299	-29.653
Regierungsbezirk					
- Düsseldorf	-1.248	-8.320	221	-8.099	-9.347
- Köln	-1.974	-5.326	-420	-5.746	-7.720
- Münster	-1.571	-3.013	-84	-3.097	-4.668
- Detmold	-959	-2.394	-54	-2.448	-3.407
- Arnsberg	-1.602	-2.867	-42	-2.909	-4.511
Kreisfreie Städte	-1.990	-11.988	-31	-12.019	-14.009
Kreise	-5.364	-9.932	-348	-10.280	-15.644
Gemeinden mit					
- bis zu 10.000 Einwohnern	-156	-131	2	-129	-285
- mehr als 10.000 bis 20.000 Einwohnern	-817	-1.630	-14	-1.644	-2.461
- mehr als 20.000 bis 50.000 Einwohnern	-2.222	-4.206	-234	-4.440	-6.662
- mehr als 50.000 bis 100.000 Einwohnern	-1.974	-3.520	-65	-3.585	-5.559
- mehr als 100.000 bis 200.000 Einwohnern	-452	-1.686	-97	-1.783	-2.235
- mehr als 200.000 bis 500.000 Einwohnern	-866	-7.643	-148	-7.791	-8.657
- mehr als 500.000 Einwohnern	-867	-3.104	177	-2.927	-3.794

\* Ohne Wohnungen in der Nachwirkungsfrist.

Tab. 2.9: Preisgebundener Wohnungsbestand zum 31. Dezember 2019 in zehnjähriger Nachwirkungsfrist nach Regierungsbezirken und Gemeindegrößenklassen

	Wohnungen in zehnjähriger Nachwirkungsfrist, die gefördert wurden als:				Anteil am preisgebundenen Mietwohnungsbestand insgesamt zum 31. 12. 2019			
	selbst genutztes Wohneigentum, Einkommens- gruppen <b>A &amp; B</b>	Mietwohnungen für die Einkommensgruppe		Insgesamt	Mietwohnungen für die Einkommensgruppe		Summe Miet- wohnungen (in %)	
		<b>A</b>	<b>B</b>		Summe Miet- wohnungen	<b>A</b> (in %)		<b>B</b> (in %)
Nordrhein-Westfalen	-	161.418	151	161.569	161.569	35,3	-	35,4
Regierungsbezirk								
- Düsseldorf	-	53.766	57	53.823	53.823	37,3	-	37,3
- Köln	-	40.046	55	40.101	40.101	34,9	-	34,9
- Münster	-	19.345	6	19.351	19.351	29,6	-	29,6
- Detmold	-	14.719	24	14.743	14.743	34,4	-	34,5
- Arnsberg	-	33.542	9	33.551	33.551	37,4	-	37,4
Kreisfreie Städte	-	89.066	32	89.098	89.098	36,5	-	36,5
Kreise	-	72.352	119	72.471	72.471	34,0	-	34,1
Gemeinden mit								
- bis zu 10.000 Einwohnern	-	1.238	-	1.238	1.238	34,5	-	34,5
- mehr als 10.000 bis 20.000 Einwohnern	-	7.817	3	7.820	7.820	35,6	-	35,6
- mehr als 20.000 bis 50.000 Einwohnern	-	28.809	25	28.834	28.834	34,9	-	34,9
- mehr als 50.000 bis 100.000 Einwohnern	-	27.852	37	27.889	27.889	32,9	-	33,0
- mehr als 100.000 bis 200.000 Einwohnern	-	20.657	62	20.719	20.719	36,7	0,1	36,8
- mehr als 200.000 bis 500.000 Einwohnern	-	43.439	24	43.463	43.463	37,5	-	37,5
- mehr als 500.000 Einwohnern	-	31.606	-	31.606	31.606	34,4	-	34,4
Bedarfsniveau Miete								
- hoch	-	60.336	9	60.345	60.345	38,7	0,2	37,3
- überdurchschnittlich	-	70.391	124	70.515	70.515	35,3	5,1	34,9
- unterdurchschnittlich	-	26.619	18	26.637	26.637	34,0	1,7	33,5
- niedrig	-	4.072	-	4.072	4.072	30,4	-	29,5
Mietniveau								
- hoch	-	76.801	76	76.877	76.877	37,9	1,2	36,8
- überdurchschnittlich	-	51.787	57	51.844	51.844	34,5	3,9	34,2
- unterdurchschnittlich	-	30.279	17	30.296	30.296	34,5	1,0	33,8
- niedrig	-	2.551	1	2.552	2.552	38,6	1,0	38,1

Tab. 2.10: Veränderung des preisgebundenen Wohnungsbestands in zehnjähriger Nachwirkungsfrist zum 31. Dezember 2019 im Vergleich zum 31. Dezember 2018 nach Regierungsbezirken und Gemeindegrößenklassen

	Wohnungen in zehnjähriger Nachwirkungsfrist, die gefördert wurden als:			
	selbst genutztes Wohneigentum, Einkommensgruppen <b>A &amp; B</b>	Mietwohnungen für die Einkommensgruppe		Summe Mietwohnungen
		<b>A</b>	<b>B</b>	
Nordrhein-Westfalen	-	+21.362	+71	+21.433
Regierungsbezirk				
- Düsseldorf	-	+8.899	+34	+8.933
- Köln	-	+5.428	+12	+5.440
- Münster	-	+3.550	-8	+3.542
- Detmold	-	+2.228	+24	+2.252
- Arnsberg	-	+1.257	+9	+1.266
Kreisfreie Städte	-	+10.494	+18	+10.512
Kreise	-	+10.868	+53	+10.921
Gemeinden mit				
- bis zu 10.000 Einwohnern	-	-208	-	-208
- mehr als 10.000 bis 20.000 Einwohnern	-	+1.581	+3	+1.584
- mehr als 20.000 bis 50.000 Einwohnern	-	+4.341	+19	+4.360
- mehr als 50.000 bis 100.000 Einwohnern	-	+4.819	-	+4.819
- mehr als 100.000 bis 200.000 Einwohnern	-	+1.027	+39	+1.066
- mehr als 200.000 bis 500.000 Einwohnern	-	+7.140	+10	+7.150
- mehr als 500.000 Einwohnern	-	+2.662	-	+2.662
<b>Bedarfsniveau Miete</b>				
- hoch	-	+9.119	-5	+9.114
- überdurchschnittlich	-	+8.567	+64	+8.631
- unterdurchschnittlich	-	+2.935	+12	+2.947
- niedrig	-	+741	-	+741
<b>Mietniveau</b>				
- hoch	-	+8.889	+25	+8.914
- überdurchschnittlich	-	+7.850	+34	+7.884
- unterdurchschnittlich	-	+4.510	+11	+4.521
- niedrig	-	+113	+1	+114

Tab. 2.11: Preisgebundener Wohnungsbestand 2019 – Summe aller Wohnungen, Kommunen A bis Z

## Kommunen A bis B

	Wohnungen, die gefördert bzw. genutzt wurden als:				Insgesamt
	selbst genutztes Wohneigentum, Einkommensgruppen A & B	Mietwohnungen für die Einkommensgruppe		Summe Mietwohnungen	
		A	B		
Aachen	577	9.093	290	9.383	9.960
Ahaus	271	540	–	540	811
Ahlen	523	2.102	56	2.158	2.681
Aldenhoven	39	152	–	152	191
Alfter	95	453	10	463	558
Alpen	38	9	–	9	47
Alsdorf	677	2.744	142	2.886	3.563
Altena	42	253	4	257	299
Altenbeken	55	118	–	118	173
Altenberge	49	142	–	142	191
Anröchte	48	72	–	72	120
Arnsberg	334	1.567	42	1.609	1.943
Ascheberg	47	104	–	104	151
Attendorn	162	331	–	331	493
Augustdorf	80	180	–	180	260
Bad Berleburg	25	120	–	120	145
Bad Driburg	78	396	–	396	474
Bad Honnef	50	76	–	76	126
Bad Laasphe	20	166	–	166	186
Bad Lippspringe	41	196	11	207	248
Bad Münstereifel	47	85	6	91	138
Bad Oeynhausen	154	626	1	627	781
Bad Salzuflen	172	596	–	596	768
Bad Sassendorf	61	165	–	165	226
Bad Wünnenberg	44	69	12	81	125
Baesweiler	588	1.783	11	1.794	2.382
Balve	51	158	–	158	209
Barntrup	44	113	–	113	157
Beckum	207	688	16	704	911
Bedburg	204	395	26	421	625
Bedburg-Hau	113	78	–	78	191
Beelen	53	71	–	71	124
Bergheim	348	2.002	15	2.017	2.365
Bergisch Gladbach	157	1.806	3	1.809	1.966
Bergkamen	942	590	92	682	1.624
Bergneustadt	72	420	–	420	492
Bestwig	47	135	–	135	182
Beverungen	78	386	–	386	464
Bielefeld	1.901	12.151	103	12.254	14.155
Billerbeck	46	106	–	106	152
Blankenheim	23	17	–	17	40
Blomberg	55	135	–	135	190
Bocholt	318	1.624	11	1.635	1.953
Bochum	461	12.327	29	12.356	12.817
Bönen	59	563	–	563	622
Bonn	731	10.391	106	10.497	11.228
Borchen	60	62	–	62	122
Borgentreich	30	11	–	11	41
Borgholzhausen	41	93	–	93	134
Borken	282	915	1	916	1.198
Bornheim	161	811	49	860	1.021
Bottrop	337	3.422	25	3.447	3.784
Brakel	95	126	–	126	221
Breckerfeld	35	110	–	110	145
Brilon	87	338	–	338	425
Brüggen	65	144	–	144	209
Brühl	59	569	9	578	637
Bünde	215	417	27	444	659
Burbach	59	106	–	106	165
Büren	65	104	–	104	169
Burscheid	43	425	–	425	468

## Kommunen C bis G

	Wohnungen, die gefördert bzw. genutzt wurden als:					Insgesamt
	selbst genutztes Wohneigentum, Einkommensgruppen <b>A &amp; B</b>	Mietwohnungen für die Einkommensgruppe			Summe Mietwohnungen	
		<b>A</b>	<b>B</b>			
Castrop-Rauxel	201	2.396	–	–	2.396	2.597
Coesfeld	480	860	–	–	860	1.340
Dahlem	10	–	–	–	–	10
Datteln	110	837	2	–	839	949
Delbrück	130	170	–	–	170	300
Detmold	477	1.998	135	–	2.133	2.610
Dinslaken	224	2.177	–	–	2.177	2.401
Dörentrup	37	49	–	–	49	86
Dormagen	708	737	59	–	796	1.504
Dorsten	301	2.144	13	–	2.157	2.458
Dortmund	1.661	18.201	373	–	18.574	20.235
Drensteinfurt	65	67	–	–	67	132
Drolshagen	85	87	–	–	87	172
Duisburg	1.761	20.019	31	–	20.050	21.811
Dülmen	456	1.366	32	–	1.398	1.854
Düren	300	2.092	33	–	2.125	2.425
Düsseldorf	1.150	14.358	841	–	15.199	16.349
Eitorf	62	145	17	–	162	224
Elsdorf	54	267	–	–	267	321
Emmerich	170	452	12	–	464	634
Emsdetten	243	761	–	–	761	1.004
Engelskirchen	54	166	–	–	166	220
Enger	94	319	–	–	319	413
Ennepetal	80	362	12	–	374	454
Ennigerloh	122	294	–	–	294	416
Ense	65	77	–	–	77	142
Erfstadt	112	500	30	–	530	642
Erkelenz	153	663	–	–	663	816
Erkrath	200	3.214	22	–	3.236	3.436
Erndtebrück	25	44	–	–	44	69
Erwitte	67	85	–	–	85	152
Eschweiler	252	2.267	14	–	2.281	2.533
Eslohe	40	64	–	–	64	104
Espelkamp	184	1.115	10	–	1.125	1.309
Essen	756	17.517	153	–	17.670	18.426
Euskirchen	398	1.279	4	–	1.283	1.681
Everswinkel	58	58	–	–	58	116
Extertal	41	214	–	–	214	255
Finnentrop	123	193	–	–	193	316
Frechen	146	1.217	16	–	1.233	1.379
Freudenberg	75	219	–	–	219	294
Fröndenberg	58	469	–	–	469	527
Gangelt	–	92	1	–	93	93
Geilenkirchen	83	584	36	–	620	703
Geldern	117	634	–	–	634	751
Gelsenkirchen	432	11.025	–	–	11.025	11.457
Gescher	98	209	–	–	209	307
Geseke	129	261	–	–	261	390
Gevelsberg	56	674	–	–	674	730
Gladbeck	416	2.056	8	–	2.064	2.480
Goch	154	832	–	–	832	986
Grefrath	72	208	–	–	208	280
Greven	314	825	–	–	825	1.139
Grevenbroich	230	1.615	–	–	1.615	1.845
Gronau	538	1.162	9	–	1.171	1.709
Gummersbach	163	1.571	–	–	1.571	1.734
Gütersloh	458	2.054	19	–	2.073	2.531

## Kommunen H bis J

	Wohnungen, die gefördert bzw. genutzt wurden als:				Insgesamt
	selbst genutztes Wohneigentum, Einkommensgruppen <b>A &amp; B</b>	Mietwohnungen für die Einkommensgruppe			
		<b>A</b>	<b>B</b>	Summe Mietwohnungen	
Haan	105	975	–	975	1.080
Hagen	554	5.205	79	5.284	5.838
Halle	107	263	–	263	370
Hallenberg	16	6	–	6	22
Haltern	107	281	12	293	400
Halver	71	371	–	371	442
Hamm	1.163	5.771	63	5.834	6.997
Hamminkeln	79	255	–	255	334
Harsewinkel	174	208	–	208	382
Hattingen	138	908	126	1.034	1.172
Havixbeck	67	124	–	124	191
Heek	58	51	–	51	109
Heiden	38	91	–	91	129
Heiligenhaus	69	516	–	516	585
Heimbach	11	41	–	41	52
Heinsberg	333	599	8	607	940
Hellenthal	14	13	2	15	29
Hemer	333	404	–	404	737
Hennef	50	458	65	523	573
Herdecke	20	558	5	563	583
Herford	399	2.659	61	2.720	3.119
Herne	553	4.486	184	4.670	5.223
Herscheid	28	73	–	73	101
Herten	224	1.934	1	1.935	2.159
Herzebrock-Clarholz	70	161	–	161	231
Herzogenrath	90	1.036	1	1.037	1.127
Hiddenhausen	81	305	12	317	398
Hilchenbach	59	120	–	120	179
Hilden	105	1.114	–	1.114	1.219
Hille	63	66	3	69	132
Holzwickede	55	298	–	298	353
Hopsten	48	77	–	77	125
Horn-Bad Meinberg	57	221	–	221	278
Hörstel	199	165	4	169	368
Horstmar	32	81	–	81	113
Hövelhof	70	217	–	217	287
Höxter	140	485	–	485	625
Hückelhoven	70	977	31	1.008	1.078
Hückeswagen	42	646	–	646	688
Hüllhorst	106	22	3	25	131
Hünxe	51	43	–	43	94
Hürtgenwald	12	13	–	13	25
Hürth	163	1.206	112	1.318	1.481
Ibbenbüren	652	2.108	–	2.108	2.760
Inden	23	49	–	49	72
Iserlohn	274	2.867	–	2.867	3.141
Isselburg	68	69	–	69	137
Issum	12	43	–	43	55
Jüchen	100	682	9	691	791
Jülich	209	685	3	688	897

## Kommunen K bis L

	Wohnungen, die gefördert bzw. genutzt wurden als:				Insgesamt
	selbst genutztes Wohneigentum, Einkommensgruppen <b>A &amp; B</b>	Mietwohnungen für die Einkommensgruppe		Summe Mietwohnungen	
		<b>A</b>	<b>B</b>		
Kaarst	90	398	16	414	504
Kalkar	92	178	–	178	270
Kall	48	90	21	111	159
Kalletal	68	290	–	290	358
Kamen	167	1.297	100	1.397	1.564
Kamp-Lintfort	61	667	–	667	728
Kempen	123	653	2	655	778
Kerken	43	27	–	27	70
Kerpen	197	1.161	147	1.308	1.505
Kevelaer	276	429	–	429	705
Kierspe	106	435	–	435	541
Kirchhudem	97	80	–	80	177
Kirchlengern	111	105	–	105	216
Kleve	331	1.715	6	1.721	2.052
Köln	1.863	38.362	1.971	40.333	42.196
Königswinter	–	538	–	538	538
Korschenbroich	102	266	–	266	368
Kranenburg	44	118	–	118	162
Krefeld	651	5.638	–	5.638	6.289
Kreuzau	37	194	–	194	231
Kreuztal	159	662	–	662	821
Kürten	47	165	9	174	221
Ladbergen	36	71	–	71	107
Laer	37	148	–	148	185
Lage	264	1.141	29	1.170	1.434
Langenberg	37	39	–	39	76
Langenfeld	1.151	1.234	129	1.363	2.514
Langerwehe	29	217	–	217	246
Legden	51	68	–	68	119
Leichlingen	34	573	1	574	608
Lemgo	269	1.315	46	1.361	1.630
Lengerich	153	537	–	537	690
Lennestadt	184	420	–	420	604
Leopoldshöhe	155	96	–	96	251
Leverkusen	353	4.573	12	4.585	4.938
Lichtenau	33	8	–	8	41
Lienen	33	79	–	79	112
Lindlar	56	125	–	125	181
Linnich	25	113	–	113	138
Lippetal	76	75	–	75	151
Lippstadt	264	952	2	954	1.218
Lohmar	116	271	24	295	411
Löhne	197	473	–	473	670
Lotte	137	74	–	74	211
Lübbecke	62	735	19	754	816
Lüdenscheid	712	2.401	258	2.659	3.371
Lüdinghausen	98	394	–	394	492
Lügde	17	124	–	124	141
Lünen	291	3.010	–	3.010	3.301

## Kommunen M bis N

	Wohnungen, die gefördert bzw. genutzt wurden als:				Insgesamt
	selbst genutztes Wohneigentum, Einkommensgruppen <b>A &amp; B</b>	Mietwohnungen für die Einkommensgruppe			
		<b>A</b>	<b>B</b>	Summe Mietwohnungen	
Marienhöhe	71	131	–	131	202
Marienmünster	20	15	–	15	35
Marl	315	2.793	–	2.793	3.108
Marsberg	71	162	–	162	233
Mechernich	159	151	–	151	310
Meckenheim	96	243	–	243	339
Medebach	34	58	–	58	92
Meerbusch	63	611	7	618	681
Meinerzhagen	101	470	5	475	576
Menden	242	1.935	–	1.935	2.177
Merzenich	27	124	–	124	151
Meschede	112	377	–	377	489
Metelen	48	129	–	129	177
Mettingen	66	124	–	124	190
Mettmann	216	950	–	950	1.166
Minden	296	1.784	–	1.784	2.080
Moers	174	1.760	54	1.814	1.988
Möhnesee	40	51	–	51	91
Mönchengladbach	1.287	6.884	142	7.026	8.313
Monheim	127	580	–	580	707
Monschau	21	22	–	22	43
Morsbach	28	84	–	84	112
Much	53	146	–	146	199
Mülheim	337	4.740	17	4.757	5.094
Münster	971	8.066	299	8.365	9.336
Nachrodt-Wiblingwerde	35	131	–	131	166
Netphen	131	478	7	485	616
Nettersheim	11	8	–	8	19
Nettetal	252	1.216	27	1.243	1.495
Neuenkirchen	113	122	–	122	235
Neuenrade	75	244	–	244	319
Neukirchen-Vluyn	44	386	2	388	432
Neunkirchen	51	118	–	118	169
Neunkirchen-Seelscheid	82	98	–	98	180
Neuss	505	6.241	806	7.047	7.552
Nideggen	20	25	–	25	45
Niederkassel	527	333	12	345	872
Niederkrüchten	66	45	1	46	112
Niederzier	66	186	–	186	252
Nieheim	39	8	–	8	47
Nordkirchen	48	51	–	51	99
Nordwalde	61	120	–	120	181
Nörvenich	25	179	–	179	204
Nottuln	109	132	–	132	241
Nümbrecht	64	211	–	211	275

## Kommunen O bis R

	Wohnungen, die gefördert bzw. genutzt wurden als:				Insgesamt
	selbst genutztes Wohneigentum, Einkommensgruppen <b>A &amp; B</b>	Mietwohnungen für die Einkommensgruppe			
		<b>A</b>	<b>B</b>	Summe Mietwohnungen	
Oberhausen	781	7.260	–	7.260	8.041
Ochtrup	143	455	–	455	598
Odenthal	23	36	–	36	59
Oelde	158	303	9	312	470
Oer-Erkenschwick	120	1.513	–	1.513	1.633
Oerlinghausen	54	194	–	194	248
Olfen	47	103	–	103	150
Olpe	99	390	–	390	489
Olsberg	76	279	–	279	355
Ostbevern	43	80	–	80	123
Overath	65	308	–	308	373
Paderborn	789	4.400	6	4.406	5.195
Petershagen	89	198	–	198	287
Plettenberg	–	565	30	595	595
Porta Westfalica	212	379	20	399	611
Preussisch Oldendorf	103	215	1	216	319
Pulheim	83	675	–	675	758
Radevormwald	50	846	–	846	896
Raesfeld	40	56	–	56	96
Rahden	104	160	10	170	274
Ratingen	233	2.355	–	2.355	2.588
Recke	93	150	–	150	243
Recklinghausen	217	4.752	20	4.772	4.989
Rees	125	258	–	258	383
Reichshof	67	239	–	239	306
Reken	39	123	–	123	162
Remscheid	324	3.728	199	3.927	4.251
Rheda-Wiedenbrück	297	972	42	1.014	1.311
Rhede	133	197	–	197	330
Rheinbach	93	377	–	377	470
Rheinberg	101	472	–	472	573
Rheine	595	1.829	9	1.838	2.433
Rheurdt	12	6	–	6	18
Rietberg	55	244	11	255	310
Rödinghausen	43	55	1	56	99
Roetgen	11	17	–	17	28
Rommerskirchen	40	48	–	48	88
Rosendahl	55	46	–	46	101
Rösrath	64	316	1	317	381
Ruppichteroth	52	60	–	60	112
Rüthen	39	75	–	75	114

## Kommunen S bis U

	Wohnungen, die gefördert bzw. genutzt wurden als:				Insgesamt
	selbst genutztes Wohneigentum, Einkommensgruppen <b>A &amp; B</b>	Mietwohnungen für die Einkommensgruppe			
		<b>A</b>	<b>B</b>	Summe Mietwohnungen	
Saerbeck	38	96	–	96	134
Salzkotten	94	240	6	246	340
Sankt Augustin	240	1.220	100	1.320	1.560
Sassenberg	107	128	–	128	235
Schalksmühle	23	122	–	122	145
Schermbbeck	47	138	–	138	185
Schieder-Schwalenberg	22	52	–	52	74
Schlangen	46	63	–	63	109
Schleiden	39	133	3	136	175
Schloss Holte-Stukenbrock	149	351	–	351	500
Schmallenberg	85	168	–	168	253
Schöppingen	60	68	–	68	128
Schwalmtal	80	292	9	301	381
Schwelm	–	975	12	987	987
Schwerte	198	1.257	–	1.257	1.455
Selfkant	–	10	4	14	14
Selm	249	457	13	470	719
Senden	162	160	–	160	322
Sendenhorst	92	173	–	173	265
Siegburg	114	1.520	–	1.520	1.634
Siegen	807	2.796	9	2.805	3.612
Simmerath	22	8	–	8	30
Soest	285	1.271	2	1.273	1.558
Solingen	862	3.970	8	3.978	4.840
Sonsbeck	27	17	–	17	44
Spenge	66	255	9	264	330
Sprockhövel	31	274	–	274	305
Stadtlohn	136	178	–	178	314
Steinfurt	284	726	–	726	1.010
Steinhagen	98	377	–	377	475
Steinheim	55	249	–	249	304
Stemwede	12	64	69	133	145
Stolberg	269	1.110	13	1.123	1.392
Straelen	63	223	–	223	286
Südlohn	56	125	–	125	181
Sundern	148	238	–	238	386
Swisttal	97	406	11	417	514
Tecklenburg	40	70	–	70	110
Telgte	80	187	–	187	267
Titz	14	9	–	9	23
Tönisvorst	85	465	–	465	550
Troisdorf	375	2.562	214	2.776	3.151
Übach-Palenberg	48	475	27	502	550
Uedem	53	54	–	54	107
Unna	228	2.187	31	2.218	2.446

## Kommunen V bis Z

	Wohnungen, die gefördert bzw. genutzt wurden als:				Insgesamt
	selbst genutztes Wohneigentum, Einkommensgruppen <b>A &amp; B</b>	Mietwohnungen für die Einkommensgruppe			
		<b>A</b>	<b>B</b>	Summe Mietwohnungen	
Velbert	475	3.376	6	3.382	3.857
Velen	76	165	–	165	241
Verl	140	235	–	235	375
Versmold	103	218	–	218	321
Vettweiss	35	38	–	38	73
Viersen	307	2.429	4	2.433	2.740
Vlotho	54	135	5	140	194
Voerde	502	556	155	711	1.213
Vreden	129	140	–	140	269
Wachtberg	69	58	–	58	127
Wachtendonk	34	52	–	52	86
Wadersloh	48	40	–	40	88
Waldröhl	67	330	–	330	397
Waldfeucht	3	26	2	28	31
Waltrrop	223	396	16	412	635
Warburg	99	361	–	361	460
Warendorf	236	546	4	550	786
Warstein	102	194	1	195	297
Wassenberg	67	441	22	463	530
Weeze	53	61	–	61	114
Wegberg	84	397	–	397	481
Weilerswist	76	288	4	292	368
Welper	74	97	–	97	171
Wenden	129	132	–	132	261
Werdohl	90	301	2	303	393
Werl	178	455	9	464	642
Wermelskirchen	64	645	–	645	709
Werne	82	609	–	609	691
Werther	32	188	–	188	220
Wesel	335	1.606	241	1.847	2.182
Wesseling	1	853	7	860	861
Westerkappeln	83	136	–	136	219
Wetter	22	243	38	281	303
Wettringen	52	125	–	125	177
Wickede	82	99	–	99	181
Wiehl	209	539	–	539	748
Willebadessen	55	60	–	60	115
Willich	166	473	86	559	725
Wilnsdorf	101	91	–	91	192
Windeck	88	114	–	114	202
Winterberg	28	85	–	85	113
Wipperfürth	94	416	6	422	516
Witten	198	2.620	10	2.630	2.828
Wülfrath	63	546	1	547	610
Wuppertal	602	11.963	69	12.032	12.634
Würselen	66	416	2	418	484
Xanten	405	383	31	414	819
Zülpich	75	169	–	169	244



## 3 Mieten und Marktlage im preisgebundenen Segment

Landesweit waren 2019 rund 3,9 Prozent aller per Annonce angebotenen Wohnungen<sup>12</sup> preisgebunden. In einigen großen Städten fällt dieser Anteil zum Teil deutlich geringer aus. Die Marktlage verschärft sich zusätzlich durch das zugleich knappe Angebot an günstigen frei finanzierten Wohnungen. Das bestätigen auch die im Rahmen des NRW.BANK-Wohnungsmarktbarometers befragten Expertinnen und Experten, die sowohl dem preisgebundenen als auch dem unteren Mietpreissegment eine hohe Marktanspannung attestieren.

### Preisgebundene Mieten liegen am unteren Rand der Preisskala

Preisgebundene Wohnungen, für die also ein Wohnberechtigungsschein erforderlich ist, befinden sich landesweit am unteren Rand der Preisskala: Im Median liegen preisgebundene Mietwohnungen rund 2,20 Euro pro Quadratmeter unter dem Preisniveau von Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau insgesamt (vgl. Abb. 3.1). In Wohnungsmärkten mit hoher Nachfrage fällt diese Differenz noch deutlicher aus: So liegen die Mieten pro Quadratmeter in Köln rund 5,15 Euro, in Düsseldorf 4,13 Euro, in Bonn 4,46 Euro und in Münster 4,29 Euro unter dem Durchschnittspreis.

Die Mietpreisspanne bei geförderten Neubauwohnungen reichte auf Gemeindeebene im Jahr 2019 von 5,00 Euro pro Quadratmeter bis 6,80 Euro pro Quadratmeter. Frei finanzierte Wohnungen sind in diesem Preissegment in einigen Städten kaum vorhanden, und wenn doch, sind sie oft alt und/oder sanierungsbedürftig. Neuere Wohnungen, die den heutigen Anforderungen an energetische Standards, Zimmerzahl und Zuschnitte sowie sanitäre und technische Ausstattung genügen, werden in der Regel zu deutlich höheren Quadratmetermieten angeboten. Auch in Städten und Gemeinden mit entspannterem Wohnungsmarkt ist

die Mietwohnraumförderung ein wichtiges Instrument, um das Angebot an modernem Wohnraum zu erschwinglichen Mietpreisen insgesamt auszubauen.

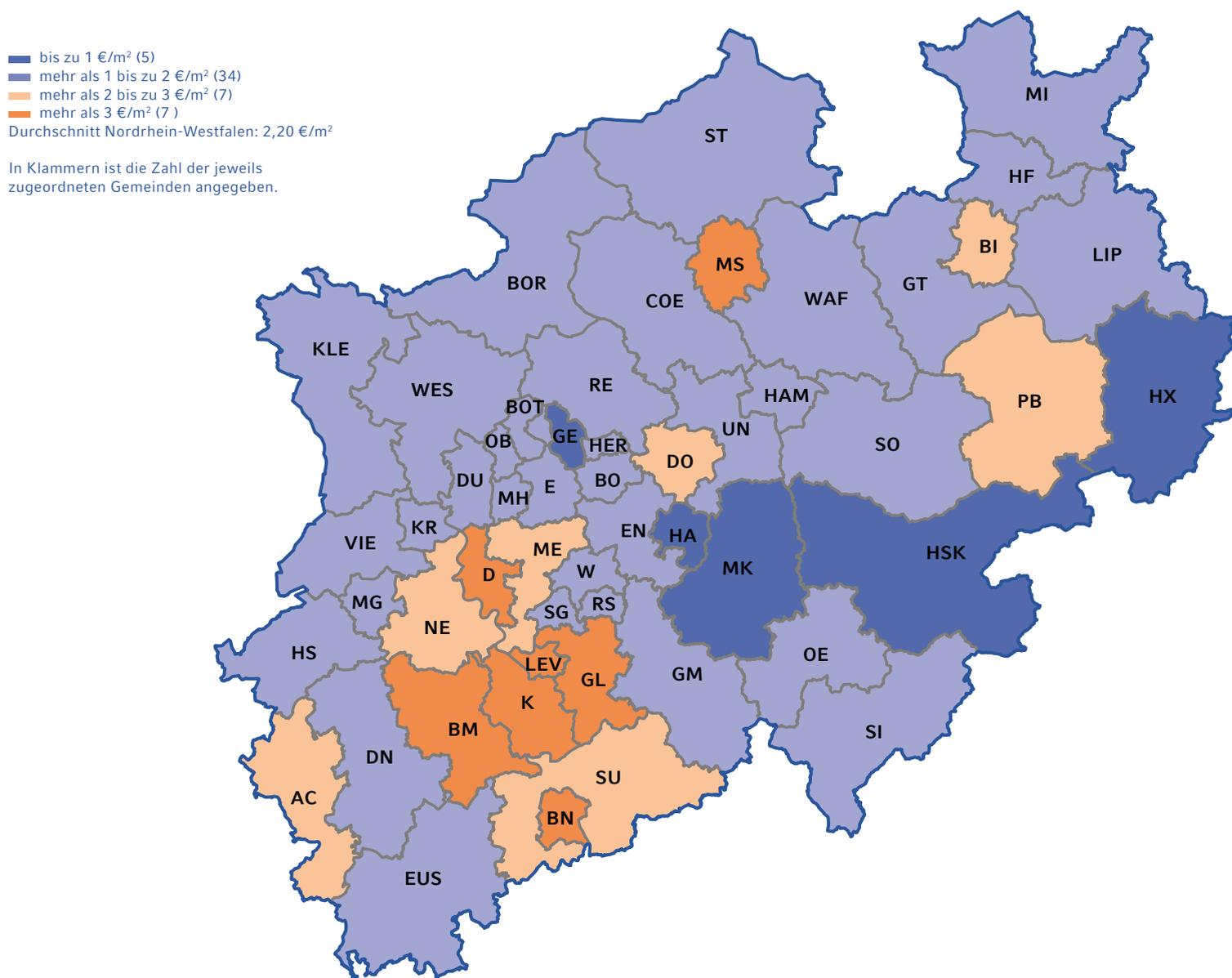
### Öffentlich gefördertes Mietsegment von Expertinnen und Experten weiterhin als angespannt bewertet

Die NRW.BANK befragt jedes Jahr Marktexperten und -expertinnen zu ihrer Einschätzung des Marktumfelds verschiedener Wohnungsmarkt-Teilsegmente in Nordrhein-Westfalen. Alle Marktsegmente haben in den vergangenen Jahren Anspannungstendenzen zu verzeichnen (Abb. 3.2). Insbesondere für das öffentlich geförderte sowie für das günstige Mietsegment wird der Anspannungsgrad von den Befragten regelmäßig als hoch bewertet.

Als ähnlich problematisch wird das Segment der kleinen Wohnungen unter 60 m<sup>2</sup> und der altersgerechten/barrierearmen Wohnungen beurteilt.

<sup>12</sup> Die hier verwendeten Daten gehen auf Angebote aus Immobilienanzeigen aus Zeitungen oder Internetportalen zurück, die von der Firma empirica ausgewertet wurden.

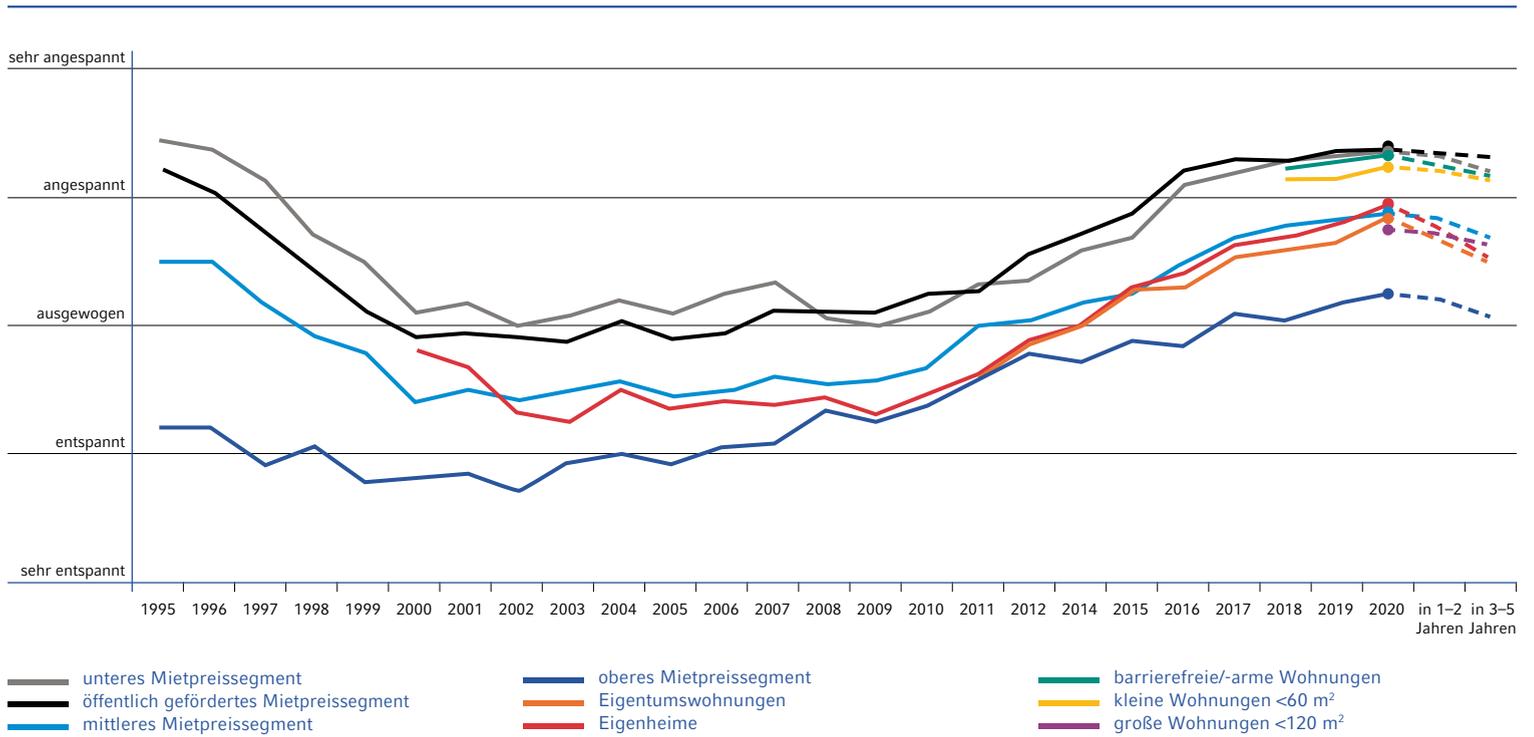
Abb. 3.1: Differenz der Angebotsmietpreise von preisgebundenen Geschosswohnungen und allen Geschossmietwohnungen 2019



Daten: NRW.BANK Wohnraumförderung, empirica-Preisdatenbank (Quelle: empirica-systeme GmbH)

NRW.BANK 2020

Abb. 3.2: Einschätzung zur Marktentwicklung bis 2020 und Prognose



Daten: NRW.BANK-Wohnungsmarktbarometer

NRW.BANK 2020



## 4 Modellrechnung zur Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestands bis 2030 ohne Einbeziehung zukünftiger Förderungen

Die NRW.BANK führt jährlich eine Modellrechnung zur zukünftigen Entwicklung der Zahl preisgebundener Mietwohnungen durch. Sie soll aufzeigen, wie sich der aktuelle Bestand an Wohnungen mittel- und langfristig entwickelt. Dabei werden zukünftige Bewilligungen für die Neuschaffung von Wohnungen ausdrücklich nicht berücksichtigt. Zum einen sind diese gerade auf Gemeindeebene nur schwer prognostizierbar. Zum anderen zeigt die ausschließlich auf den aktuellen Bestand sowie die bereits bewilligten Wohnungen bezogene Rechnung deutlicher auf, welche Handlungserfordernisse in der jeweiligen Gemeinde bestehen.

Betrachtet man den heutigen Bestand, so wird davon mehr als ein Drittel bis 2030 aus der Bindung gefallen sein. Das Wohnraumförderungsprogramm stellt aktuell jährlich 1,1 Mrd. Euro zur Verfügung, um diesem Rückgang entgegenzuwirken.

### Datenbasis

Einbezogen wurden alle bis Juli 2020 auf Basis des II. WoBauG, des WoFG beziehungsweise des WFNG geförderten Wohnungen. Der größte Teil der heutigen preisgebundenen Mietwohnungen wurde auf Basis des bis Ende 2001 geltenden II. WoBauG gefördert. Für diese Wohnungen gilt, dass Veränderungen der Zinskonditionen Auswirkungen auf die Darlehenslaufzeiten und damit auf das Ende der Sozialbindungen haben. Die letzte Zinsanpassung wurde im Jahr 2014 vorgenommen. Die auf dieser Basis aktualisierten Daten sind Grundlage der Vorausschätzung. Für die ab 2003 geförderten Wohnungen gelten feste Bindungsdauern, die von der Darlehenslaufzeit unabhängig sind.

Für in den vergangenen Jahren bewilligte, aber noch nicht fertiggestellte Wohnungen wurde angenommen, dass diese innerhalb der nächsten zwei Jahre bezugsfertig werden. Ab Bezugsfertigkeit gilt die jeweilige Bindungsdauer (20, 25 oder neuerdings auch 30 Jahre). Einbezogen wurden auch Wohnungen, die durch Modernisierungsförderung nach RL Mod (bis 2017: RL BestInvest) einer Sozialbindung unterliegen.

Für die vorgenannten Wohnungen sind die relevanten Angaben (weitgehend) in der Darlehensverwaltung der NRW.BANK hinterlegt. Darüber hinaus müssen Wohnungen berücksichtigt werden, die sich in der Nachwirkungsfrist befinden. Für diese Wohnungen sind die Darlehen außerplanmäßig getilgt worden, die Sozialbindung läuft aber während der Nachwirkungsfrist bis zu zehn Jahre weiter. Hätte die reguläre Bindungsdauer weniger als

zehn Jahre betragen, wäre die Wohnung bereits zu diesem ursprünglich festgelegten Zeitpunkt aus der Bindung gefallen. Datengrundlage für diese Wohnungen sind Meldungen der zuständigen Stellen an die NRW.BANK.

### Zukünftige Bewilligungen nicht berücksichtigt

Zukünftige Bewilligungen werden im Rahmen der hier vorgestellten Modellrechnung zur Entwicklung des Bestands nicht berücksichtigt. Gerade auf Gemeindeebene ist es aufgrund der Vielzahl externer Einflussfaktoren auf die Neuförderung, darunter beispielsweise Baulandverfügbarkeit oder Bauwirtschaft, kaum möglich, zuverlässige Prognosen zu generieren.

### Methodik der Modellrechnung

Im Darlehensbestand der NRW.BANK sind die Darlehensausläufe für jeden Förderfall berechnet, sodass eine Auswertung der abgelegten Wohnungszahlen ein Ergebnis für die zukünftige Entwicklung des preisgebundenen Wohnungsbestands ermöglichen müsste. Allerdings ist bis zu den 1990er-Jahren in dem hier auszuwertenden Datenbestand die Zahl der Wohnungen der einzelnen Förderanträge nicht genau erfasst worden. Die Auswertungen des Darlehensbestands werden deshalb mit dem in einer anderen Datenbank geführten, von den zuständigen Stellen ermittelten Wohnungsbestand verknüpft.

### Grenzen der Modellrechnung

Anpassungen der Zinskonditionen können auch zukünftig Einfluss auf die Dauer der Sozialbindungen haben und beeinflussen damit die tatsächliche Entwicklung des Gesamtbestands. Dieser Faktor kann in der Modellrechnung nicht berücksichtigt werden.

Ebenso können zukünftige außerplanmäßige Tilgungen, die zu einem vorzeitigen Bindungsende führen, nicht realistisch abgeschätzt werden und werden deshalb nicht berücksichtigt. Das Gleiche gilt – wie bereits erwähnt – für zukünftige Bewilligungen.

### Allein durch Auslauf der Nachwirkungsfrist entfällt bis 2029 mehr als ein Drittel der Belegungsbindungen

Im Jahr 2019 befanden sich aufgrund außerplanmäßiger Tilgungen rund 35,4 Prozent aller preisgebundenen Mietwohnungen in der Nachwirkungsfrist. Die Mietpreis- und Belegungsbindungen dieser Wohnungen entfallen demnach spätestens mit Ablauf des Jahres 2029. Ein Teil dieser Wohnungen wäre allerdings auch ohne außerplanmäßige Tilgung innerhalb der nächsten zehn Jahre aus der Bindung gefallen. Wie viele Wohnungen das betroffen hätte, kann mit den vorhandenen Auswertungsmöglichkeiten nicht dargestellt werden.

### Erwarteter Rückgang aufgrund außerplanmäßiger Tilgungen höher als zuvor

Bis 2030 werden 40,9 Prozent des heutigen preisgebundenen Mietwohnungsbestands aus der Mietpreis- und Belegungsbindung gefallen sein (Abb. 4.1). Mit der Modellrechnung des Vorjahres wurde noch ein Rückgang von 36 Prozent berechnet – die hohe Zahl neuer außerplanmäßiger vorzeitiger

Darlehenstilgungen für geförderte Mietwohnungen sorgte für einen deutlichen Anstieg der Wohnungen in der Nachwirkungsfrist, der sich, wie bereits beschrieben, deutlich auf die Bindungsrückgänge in den kommenden zehn Jahren auswirkt.

In nahezu allen Kommunen, insbesondere aber in den größeren Städten Nordrhein-Westfalens, werden die Bestände preisgebundener Wohnungen ohne Neuförderung deutlich zurückgehen. Ein Rückgang von über 50 Prozent bis zum Jahr 2030 kann nach Modellrechnung für 109 Kommunen angenommen werden (vgl. Abb. 4.1). Neben einigen Großstädten sind davon auch viele Regionen betroffen, in denen bereits heute das Angebot an preisgünstigen Mietwohnungen gering ist. Darunter fallen unter anderem Gemeinden am Niederrhein sowie im Münsterland.

In Städten mit hoher Nachfrage und hohem Preisniveau kann der Wegfall der Mietpreisbindung in vielen Fällen in den Folgejahren eine deutliche Mieterhöhung nach sich ziehen, die dazu führen kann, dass sich Haushalte mit niedrigem Einkommen die bislang erschwingliche Wohnung nach einigen Jahren nicht mehr leisten können und ihnen noch weniger preisgünstige Wohnungen zur Verfügung stehen als vorher. Ein besonders deutlicher Rückgang der preisgebundenen Mietwohnungen zeichnet sich unter anderem in Aachen (–60,6%) und Düsseldorf (–55,5%) sowie in einigen Gemeinden in eher ländlich geprägten Regionen ab.

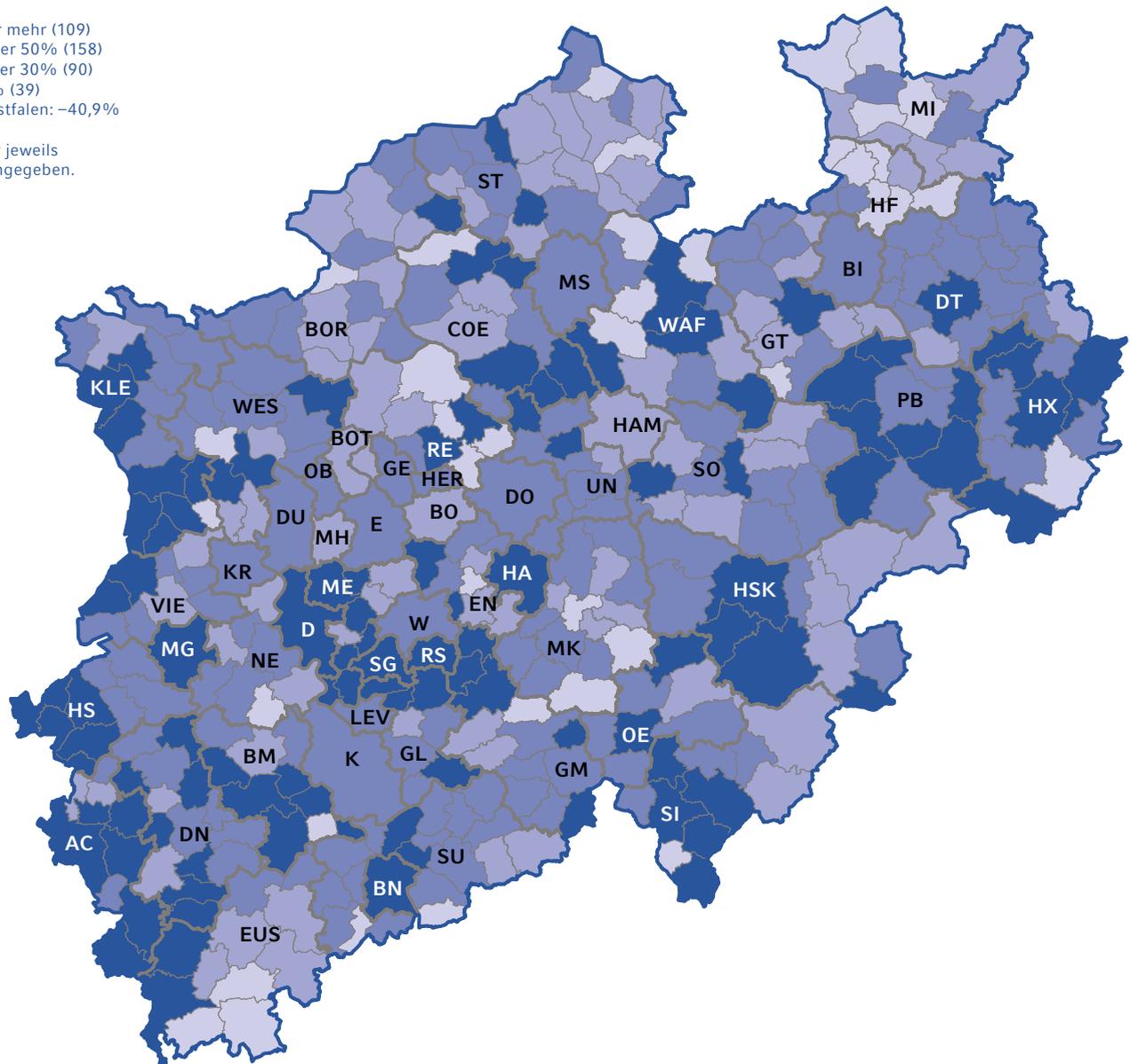
Mit erhöhter Neuförderung kann der dargestellte Bestandsverlust landesweit gemindert und in einigen Städten sogar gänzlich kompensiert werden. Die Landesregierung stellt hierfür bis zum Jahr 2022 jährlich 1,1 Mrd. Euro an Fördermitteln zur Verfügung.

Ausführliche Daten für alle nordrhein-westfälischen Kommunen finden Sie in Tabelle 4.1.

Abb. 4.1: Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestands 2019 bis 2030

- Rückgang um 50% oder mehr (109)
  - Rückgang um 30 bis unter 50% (158)
  - Rückgang um 15 bis unter 30% (90)
  - Rückgang bis unter 15% (39)
- Durchschnitt Nordrhein-Westfalen: -40,9%

In Klammern ist die Zahl der jeweils zugeordneten Gemeinden angegeben.



# Tabellenteil: Modellrechnung zur Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestands bis 2030 ohne Einbeziehung zukünftiger Förderungen

**Tabelle 4.1** Modellrechnung preisgebundener Mietwohnungsbestand bis 2030 – Kommunen A bis Z

**Tabelle 4.2** Modellrechnung preisgebundener Mietwohnungsbestand bis 2030 – Kreise, Regierungsbezirke, Gemeindegrößenklassen, Bedarfs- und Mietniveaus

**Tab. 4.1: Modellrechnung preisgebundener Mietwohnungsbestand bis 2030<sup>13</sup> – Kommunen A bis Z**

Bei der Modellrechnung wurden neben dem Bestand an preisgebundenen Wohnungen zum 31. Dezember 2019 auch bewilligte, aber aktuell noch nicht fertiggestellte Wohnungen bis einschließlich Mitte Juli 2020 berücksichtigt. Zukünftige Bewilligungen sind in der Modellrechnung nicht berücksichtigt.

**Kommunen A bis B**

	Einkommensgruppe				Insgesamt		Entwicklung (in %) 2019 bis 2030
	A		B		2019	2030	
	2019	2030	2019	2030			
Aachen	9.093	3.460	290	240	9.383	3.700	-60,6
Ahaus	540	380	-	-	540	380	-29,6
Ahlen	2.102	1.650	56	60	2.158	1.710	-20,8
Aldenhoven	152	70	-	-	152	70	-53,9
Alfter	453	260	10	-	463	260	-43,8
Alpen	9	10	-	-	9	10	-
Alsdorf	2.744	2.090	142	140	2.886	2.230	-22,7
Altena	253	250	4	-	257	250	-2,7
Altenbeken	118	50	-	-	118	50	-57,6
Altenberge	142	110	-	-	142	110	-22,5
Anröchte	72	50	-	-	72	50	-30,6
Arnsberg	1.567	970	42	-	1.609	970	-39,7
Ascheberg	104	50	-	-	104	50	-51,9
Attendorn	331	210	-	-	331	210	-36,6
Augustdorf	180	100	-	-	180	100	-44,4
Bad Berleburg	120	90	-	-	120	90	-25,0
Bad Driburg	396	250	-	-	396	250	-36,9
Bad Honnef	76	80	-	-	76	80	-
Bad Laasphe	166	120	-	-	166	120	-27,7
Bad Lippspringe	196	120	11	10	207	130	-37,2
Bad Münstereifel	85	60	6	10	91	70	-23,1
Bad Oeynhausen	626	510	1	-	627	510	-18,7
Bad Salzuflen	596	330	-	-	596	330	-44,6
Bad Sassendorf	165	80	-	-	165	80	-51,5
Bad Wünnenberg	69	50	12	-	81	50	-38,3
Baesweiler	1.783	1.170	11	10	1.794	1.180	-34,2
Balve	158	100	-	-	158	100	-36,7
Barntrup	113	70	-	-	113	70	-38,1
Beckum	688	490	16	-	704	490	-30,4
Bedburg	395	190	26	30	421	220	-47,7
Bedburg-Hau	78	30	-	-	78	30	-61,5
Beelen	71	40	-	-	71	40	-43,7
Bergheim	2.002	1.630	15	10	2.017	1.640	-18,7
Bergisch Gladbach	1.806	910	3	-	1.809	910	-49,7
Bergkamen	590	70	92	-	682	70	-89,7
Bergneustadt	420	210	-	-	420	210	-50,0
Bestwig	135	80	-	-	135	80	-40,7
Beverungen	386	240	-	-	386	240	-37,8
Bielefeld	12.151	7.630	103	70	12.254	7.700	-37,2
Billerbeck	106	50	-	-	106	50	-52,8
Blankenheim	17	20	-	-	17	20	17,6
Blomberg	135	70	-	-	135	70	-48,1
Bocholt	1.624	1.020	11	10	1.635	1.030	-37,0
Bochum	12.327	8.890	29	10	12.356	8.900	-28,0
Bönen	563	410	-	-	563	410	-27,2
Bonn	10.391	4.110	106	30	10.497	4.140	-60,6
Borchen	62	-	-	-	62	-	-
Borgentreich	11	10	-	-	11	10	-9,1
Borgholzhausen	93	60	-	-	93	60	-35,5
Borken	915	700	1	-	916	700	-23,6
Bornheim	811	450	49	10	860	460	-46,5
Bottrop	3.422	2.830	25	20	3.447	2.850	-17,3
Brakel	126	50	-	-	126	50	-60,3
Breckerfeld	110	90	-	-	110	90	-18,2
Brilon	338	270	-	-	338	270	-20,1
Brüggen	144	20	-	-	144	20	-86,1
Brühl	569	560	9	-	578	560	-3,1
Bünde	417	360	27	30	444	390	-12,2
Burbach	106	50	-	-	106	50	-52,8
Büren	104	50	-	-	104	50	-51,9
Burscheid	425	140	-	-	425	140	-67,1

<sup>13</sup> Der preisgebundene Mietwohnungsbestand zum Jahr 2030 wird jeweils gerundet angegeben.

## Kommunen C bis G

	Einkommensgruppe				Insgesamt		Entwicklung (in %) 2019 bis 2030
	A		B		2019	2030	
	2019	2030	2019	2030			
Castrop-Rauxel	2.396	2.050	-	-	2.396	2.050	-14,4
Coesfeld	860	530	-	-	860	530	-38,4
Dahlem	-	-	-	-	-	-	-
Datteln	837	350	2	-	839	350	-58,3
Delbrück	170	60	-	-	170	60	-64,7
Detmold	1.998	920	135	120	2.133	1.040	-51,2
Dinslaken	2.177	1.400	-	-	2.177	1.400	-35,7
Dörentrup	49	30	-	-	49	30	-38,8
Dormagen	737	590	59	60	796	650	-18,3
Dorsten	2.144	1.770	13	10	2.157	1.780	-17,5
Dortmund	18.201	10.770	373	190	18.574	10.960	-41,0
Drensteinfurt	67	30	-	-	67	30	-55,2
Drolshagen	87	50	-	-	87	50	-42,5
Duisburg	20.019	12.920	31	20	20.050	12.940	-35,5
Dülmen	1.366	1.120	32	-	1.398	1.120	-19,9
Düren	2.092	1.070	33	30	2.125	1.100	-48,2
Düsseldorf	14.358	6.120	841	640	15.199	6.760	-55,5
Eitorf	145	100	17	20	162	120	-25,9
Elsdorf	267	120	-	-	267	120	-55,1
Emmerich am Rhein	452	310	12	10	464	320	-31,0
Emsdetten	761	560	-	-	761	560	-26,4
Engelskirchen	166	130	-	-	166	130	-21,7
Enger	319	180	-	-	319	180	-43,6
Ennepetal	362	270	12	-	374	270	-27,8
Ennigerloh	294	140	-	-	294	140	-52,4
Ense	77	60	-	-	77	60	-22,1
Erfstadt	500	140	30	30	530	170	-67,9
Erkelenz	663	400	-	-	663	400	-39,7
Erkrath	3.214	2.560	22	20	3.236	2.580	-20,3
Erndtebrück	44	30	-	-	44	30	-31,8
Erwitte	85	70	-	-	85	70	-17,6
Eschweiler	2.267	1.080	14	10	2.281	1.090	-52,2
Eslohe (Sauerland)	64	20	-	-	64	20	-68,8
Espelkamp	1.115	600	10	-	1.125	600	-46,7
Essen	17.517	9.030	153	100	17.670	9.130	-48,3
Euskirchen	1.279	910	4	-	1.283	910	-29,1
Everswinkel	58	50	-	-	58	50	-13,8
Extertal	214	130	-	-	214	130	-39,3
Finnentrop	193	70	-	-	193	70	-63,7
Frechen	1.217	360	16	-	1.233	360	-70,8
Freudenberg	219	130	-	-	219	130	-40,6
Fröndenberg	469	310	-	-	469	310	-33,9
Gangelt	92	40	1	-	93	40	-57,0
Geilenkirchen	584	270	36	40	620	310	-50,0
Geldern	634	270	-	-	634	270	-57,4
Gelsenkirchen	11.025	7.550	-	-	11.025	7.550	-31,5
Gescher	209	160	-	-	209	160	-23,4
Geseke	261	180	-	-	261	180	-31,0
Gevelsberg	674	630	-	-	674	630	-6,5
Gladbeck	2.056	1.510	8	-	2.064	1.510	-26,8
Goch	832	410	-	-	832	410	-50,7
Grefrath	208	110	-	-	208	110	-47,1
Greven	825	420	-	-	825	420	-49,1
Grevenbroich	1.615	910	-	-	1.615	910	-43,7
Gronau	1.162	620	9	10	1.171	630	-46,2
Gummersbach	1.571	870	-	-	1.571	870	-44,6
Gütersloh	2.054	1.010	19	20	2.073	1.030	-50,3

Kommunen H bis J

	Einkommensgruppe				Insgesamt		Entwicklung (in %) 2019 bis 2030
	A		B		2019	2030	
	2019	2030	2019	2030			
Haan	975	180	-	-	975	180	-81,5
Hagen	5.205	1.980	79	-	5.284	1.980	-62,5
Halle	263	160	-	-	263	160	-39,2
Hallenberg	6	-	-	-	6	-	-
Haltern	281	250	12	10	293	260	-11,3
Halver	371	230	-	-	371	230	-38,0
Hamm	5.771	4.550	63	-	5.834	4.550	-22,0
Hamminkeln	255	130	-	-	255	130	-49,0
Harsewinkel	208	110	-	-	208	110	-47,1
Hattingen	908	250	126	130	1.034	380	-63,2
Havixbeck	124	60	-	-	124	60	-51,6
Heek	51	30	-	-	51	30	-41,2
Heiden	91	70	-	-	91	70	-23,1
Heiligenhaus	516	170	-	-	516	170	-67,1
Heimbach	41	-	-	-	41	-	-
Heinsberg	599	290	8	-	607	290	-52,2
Hellenthal	13	-	2	-	15	-	-
Hemer	404	310	-	-	404	310	-23,3
Hennef	458	290	65	-	523	290	-44,6
Herdecke	558	320	5	10	563	330	-41,4
Herford	2.659	2.370	61	60	2.720	2.430	-10,7
Herne	4.486	2.420	184	-	4.670	2.420	-48,2
Herscheid	73	40	-	-	73	40	-45,2
Herten	1.934	1.110	1	-	1.935	1.110	-42,6
Herzebrock-Clarholz	161	120	-	-	161	120	-25,5
Herzogenrath	1.036	800	1	-	1.037	800	-22,9
Hiddenhausen	305	270	12	10	317	280	-11,7
Hilchenbach	120	70	-	-	120	70	-41,7
Hilden	1.114	510	-	-	1.114	510	-54,2
Hille	66	60	3	-	69	60	-13,0
Holzwickede	298	190	-	-	298	190	-36,2
Hopsten	77	40	-	-	77	40	-48,1
Horn-Bad Meinberg	221	130	-	-	221	130	-41,2
Hörstel	165	120	4	-	169	120	-29,0
Horstmar	81	60	-	-	81	60	-25,9
Hövelhof	217	100	-	-	217	100	-53,9
Höxter	485	190	-	-	485	190	-60,8
Hückelhoven	977	670	31	30	1.008	700	-30,6
Hückeswagen	646	310	-	-	646	310	-52,0
Hüllhorst	22	20	3	-	25	20	-20,0
Hünxe	43	30	-	-	43	30	-30,2
Hürtgenwald	13	10	-	-	13	10	-23,1
Hürth	1.206	260	112	-	1.318	260	-80,3
Ibbenbüren	2.108	1.610	-	-	2.108	1.610	-23,6
Inden	49	40	-	-	49	40	-18,4
Iserlohn	2.867	1.650	-	-	2.867	1.650	-42,4
Isselburg	69	40	-	-	69	40	-42,0
Issum	43	10	-	-	43	10	-76,7
Jüchen	682	360	9	10	691	370	-46,5
Jülich	685	480	3	-	688	480	-30,2

Kommunen K bis L

	Einkommensgruppe				Insgesamt		Entwicklung (in %) 2019 bis 2030
	A		B		2019	2030	
	2019	2030	2019	2030			
Kaarst	398	210	16	10	414	220	-46,9
Kalkar	178	100	-	-	178	100	-43,8
Kall	90	70	21	20	111	90	-18,9
Kalletal	290	160	-	-	290	160	-44,8
Kamen	1.297	840	100	-	1.397	840	-39,9
Kamp-Lintfort	667	320	-	-	667	320	-52,0
Kempen	653	480	2	-	655	480	-26,7
Kerken	27	10	-	-	27	10	-63,0
Kerpen	1.161	330	147	50	1.308	380	-70,9
Kevelaer	429	220	-	-	429	220	-48,7
Kierspe	435	230	-	-	435	230	-47,1
Kirchhundem	80	50	-	-	80	50	-37,5
Kirchlengern	105	90	-	-	105	90	-14,3
Kleve	1.715	1.290	6	10	1.721	1.300	-24,5
Köln	38.362	25.640	1.971	640	40.333	26.280	-34,8
Königswinter	538	360	-	-	538	360	-33,1
Korschenbroich	266	200	-	-	266	200	-24,8
Kranenburg	118	80	-	-	118	80	-32,2
Krefeld	5.638	3.140	-	-	5.638	3.140	-44,3
Kreuzau	194	90	-	-	194	90	-53,6
Kreuztal	662	150	-	-	662	150	-77,3
Kürten	165	100	9	10	174	110	-36,8
Ladbergen	71	60	-	-	71	60	-15,5
Laer	148	80	-	-	148	80	-45,9
Lage	1.141	670	29	30	1.170	700	-40,2
Langenberg	39	40	-	-	39	40	-
Langenfeld	1.234	520	129	130	1.363	650	-52,3
Langerwehe	217	100	-	-	217	100	-53,9
Legden	68	50	-	-	68	50	-26,5
Leichlingen	573	250	1	-	574	250	-56,4
Lemgo	1.315	900	46	-	1.361	900	-33,9
Lengerich	537	450	-	-	537	450	-16,2
Lennestadt	420	310	-	-	420	310	-26,2
Leopoldshöhe	96	50	-	-	96	50	-47,9
Leverkusen	4.573	2.930	12	10	4.585	2.940	-35,9
Lichtenau	8	-	-	-	8	-	-
Lienen	79	50	-	-	79	50	-36,7
Lindlar	125	90	-	-	125	90	-28,0
Linnich	113	70	-	-	113	70	-38,1
Lippetal	75	50	-	-	75	50	-33,3
Lippstadt	952	740	2	-	954	740	-22,4
Lohmar	271	160	24	-	295	160	-45,8
Löhne	473	350	-	-	473	350	-26,0
Lotte	74	60	-	-	74	60	-18,9
Lübbecke	735	630	19	20	754	650	-13,8
Lüdenscheid	2.401	1.800	258	30	2.659	1.830	-31,2
Lüdinghausen	394	180	-	-	394	180	-54,3
Lügde	124	100	-	-	124	100	-19,4
Lünen	3.010	1.860	-	-	3.010	1.860	-38,2

Kommunen M bis N

	Einkommensgruppe				Insgesamt		Entwicklung (in %) 2019 bis 2030
	A		B		2019	2030	
	2019	2030	2019	2030			
Marienheide	131	120	-	-	131	120	-8,4
Marienmünster	15	10	-	-	15	10	-33,3
Marl	2.793	2.290	-	-	2.793	2.290	-18,0
Marsberg	162	120	-	-	162	120	-25,9
Mechernich	151	110	-	-	151	110	-27,2
Meckenheim	243	240	-	-	243	240	-1,2
Medebach	58	30	-	-	58	30	-48,3
Meerbusch	611	440	7	10	618	450	-27,2
Meinerzhagen	470	430	5	-	475	430	-9,5
Menden	1.935	1.080	-	-	1.935	1.080	-44,2
Merzenich	124	70	-	-	124	70	-43,5
Meschede	377	180	-	-	377	180	-52,3
Metelen	129	100	-	-	129	100	-22,5
Mettingen	124	80	-	-	124	80	-35,5
Mettmann	950	360	-	-	950	360	-62,1
Minden	1.784	1.070	-	-	1.784	1.070	-40,0
Moers	1.760	1.280	54	-	1.814	1.280	-29,4
Möhnesee	51	40	-	-	51	40	-21,6
Mönchengladbach	6.884	3.050	142	110	7.026	3.160	-55,0
Monheim	580	200	-	-	580	200	-65,5
Monschau	22	10	-	-	22	10	-54,5
Morsbach	84	20	-	-	84	20	-76,2
Much	146	100	-	-	146	100	-31,5
Mülheim an der Ruhr	4.740	3.630	17	20	4.757	3.650	-23,3
Münster	8.066	5.060	299	220	8.365	5.280	-36,9
Nachrodt-Wiblingwerde	131	110	-	-	131	110	-16,0
Netphen	478	230	7	10	485	240	-50,5
Nettersheim	8	10	-	-	8	10	-
Nettetal	1.216	540	27	-	1.243	540	-56,6
Neuenkirchen	122	60	-	-	122	60	-50,8
Neuenrade	244	200	-	-	244	200	-18,0
Neukirchen-Vluyn	386	310	2	-	388	310	-20,1
Neunkirchen	118	120	-	-	118	120	-
Neunkirchen-Seelscheid	98	60	-	-	98	60	-38,8
Neuss	6.241	4.280	806	410	7.047	4.690	-33,4
Nideggen	25	10	-	-	25	10	-60,0
Niederkassel	333	210	12	10	345	220	-36,2
Niederkrüchten	45	30	1	-	46	30	-34,8
Niederzier	186	60	-	-	186	60	-67,7
Nieheim	8	-	-	-	8	-	-
Nordkirchen	51	20	-	-	51	20	-60,8
Nordwalde	120	50	-	-	120	50	-58,3
Nörvenich	179	90	-	-	179	90	-49,7
Nottuln	132	110	-	-	132	110	-16,7
Nümbrecht	211	140	-	-	211	140	-33,6

## Kommunen O bis R

	Einkommensgruppe				Insgesamt		Entwicklung (in %) 2019 bis 2030
	A		B		2019	2030	
	2019	2030	2019	2030			
Oberhausen	7.260	3.810	-	-	7.260	3.810	-47,5
Ochtrup	455	270	-	-	455	270	-40,7
Odenthal	36	30	-	-	36	30	-16,7
Oelde	303	230	9	10	312	240	-23,1
Oer-Erkenschwick	1.513	1.440	-	-	1.513	1.440	-4,8
Oerlinghausen	194	110	-	-	194	110	-43,3
Olfen	103	70	-	-	103	70	-32,0
Olpe	390	160	-	-	390	160	-59,0
Olsberg	279	200	-	-	279	200	-28,3
Ostbevern	80	70	-	-	80	70	-12,5
Overath	308	110	-	-	308	110	-64,3
Paderborn	4.400	2.320	6	-	4.406	2.320	-47,3
Petershagen	198	160	-	-	198	160	-19,2
Plettenberg	565	480	30	30	595	510	-14,3
Porta Westfalica	379	300	20	20	399	320	-19,8
Preussisch Oldendorf	215	160	1	-	216	160	-25,9
Pulheim	675	460	-	-	675	460	-31,9
Radevormwald	846	110	-	-	846	110	-87,0
Raesfeld	56	40	-	-	56	40	-28,6
Rahden	160	140	10	10	170	150	-11,8
Ratingen	2.355	710	-	-	2.355	710	-69,9
Recke	150	130	-	-	150	130	-13,3
Recklinghausen	4.752	1.820	20	-	4.772	1.820	-61,9
Rees	258	180	-	-	258	180	-30,2
Reichshof	239	130	-	-	239	130	-45,6
Reken	123	80	-	-	123	80	-35,0
Remscheid	3.728	1.860	199	10	3.927	1.870	-52,4
Rheda-Wiedenbrück	972	810	42	30	1.014	840	-17,2
Rhede	197	110	-	-	197	110	-44,2
Rheinbach	377	250	-	-	377	250	-33,7
Rheinberg	472	100	-	-	472	100	-78,8
Rheine	1.829	1.450	9	10	1.838	1.460	-20,6
Rheurdt	6	10	-	-	6	10	66,7
Rietberg	244	120	11	10	255	130	-49,0
Rödinghausen	55	50	1	-	56	50	-10,7
Roetgen	17	10	-	-	17	10	-41,2
Rommerskirchen	48	50	-	-	48	50	-
Rosendahl	46	40	-	-	46	40	-13,0
Rösrath	316	190	1	-	317	190	-40,1
Ruppichteroth	60	40	-	-	60	40	-33,3
Rüthen	75	50	-	-	75	50	-33,3

Kommunen S bis U

	Einkommensgruppe				Insgesamt		Entwicklung (in %) 2019 bis 2030
	A		B		2019	2030	
	2019	2030	2019	2030			
Saerbeck	96	70	-	-	96	70	-27,1
Salzkotten	240	100	6	-	246	100	-59,3
Sankt Augustin	1.220	660	100	-	1.320	660	-50,0
Sassenberg	128	110	-	-	128	110	-14,1
Schalksmühle	122	80	-	-	122	80	-34,4
Schermbek	138	50	-	-	138	50	-63,8
Schieder-Schwalenberg	52	30	-	-	52	30	-42,3
Schlangen	63	50	-	-	63	50	-20,6
Schleiden	133	60	3	-	136	60	-55,9
Schloß Holte-Stukenbrock	351	260	-	-	351	260	-25,9
Schmallenberg	168	40	-	-	168	40	-76,2
Schöppingen	68	30	-	-	68	30	-55,9
Schwalmtal	292	160	9	-	301	160	-46,8
Schwelm	975	410	12	10	987	420	-57,4
Schwerte	1.257	630	-	-	1.257	630	-49,9
Selkant	10	-	4	-	14	-	-
Selm	457	160	13	10	470	170	-63,8
Senden	160	90	-	-	160	90	-43,8
Sendenhorst	173	150	-	-	173	150	-13,3
Siegburg	1.520	820	-	-	1.520	820	-46,1
Siegen	2.796	1.180	9	-	2.805	1.180	-57,9
Simmerath	8	-	-	-	8	-	-
Soest	1.271	790	2	-	1.273	790	-37,9
Solingen	3.970	970	8	-	3.978	970	-75,6
Sonsbeck	17	10	-	-	17	10	-41,2
Spenge	255	160	9	10	264	170	-35,6
Sprockhövel	274	170	-	-	274	170	-38,0
Stadtlohn	178	120	-	-	178	120	-32,6
Steinfurt	726	390	-	-	726	390	-46,3
Steinhagen	377	290	-	-	377	290	-23,1
Steinheim	249	120	-	-	249	120	-51,8
Stemwede	64	50	69	70	133	120	-9,8
Stolberg (Rheinland)	1.110	460	13	10	1.123	470	-58,1
Straelen	223	110	-	-	223	110	-50,7
Südlohn	125	110	-	-	125	110	-12,0
Sundern (Sauerland)	238	150	-	-	238	150	-37,0
Swisttal	406	280	11	10	417	290	-30,5
Tecklenburg	70	60	-	-	70	60	-14,3
Telgte	187	100	-	-	187	100	-46,5
Titz	9	-	-	-	9	-	-
Tönisvorst	465	300	-	-	465	300	-35,5
Troisdorf	2.562	510	214	50	2.776	560	-79,8
Übach-Palenberg	475	200	27	30	502	230	-54,2
Uedem	54	30	-	-	54	30	-44,4
Unna	2.187	1.220	31	20	2.218	1.240	-44,1

Kommunen V bis Z

	Einkommensgruppe				Insgesamt		Entwicklung (in %) 2019 bis 2030
	A		B		2019	2030	
	2019	2030	2019	2030			
Velbert	3.376	2.630	6	-	3.382	2.630	-22,2
Velen	165	90	-	-	165	90	-45,5
Verl	235	170	-	-	235	170	-27,7
Versmold	218	140	-	-	218	140	-35,8
Vettweiß	38	20	-	-	38	20	-47,4
Viersen	2.429	1.880	4	-	2.433	1.880	-22,7
Vlotho	135	120	5	10	140	130	-7,1
Voerde (Niederrhein)	556	440	155	160	711	600	-15,6
Vreden	140	100	-	-	140	100	-28,6
Wachtberg	58	30	-	-	58	30	-48,3
Wachtendonk	52	20	-	-	52	20	-61,5
Wadersloh	40	10	-	-	40	10	-75,0
Waldröhl	330	210	-	-	330	210	-36,4
Waldfeucht	26	10	2	-	28	10	-64,3
Waltrop	396	370	16	20	412	390	-5,3
Warburg	361	180	-	-	361	180	-50,1
Warendorf	546	250	4	-	550	250	-54,5
Warstein	194	130	1	-	195	130	-33,3
Wassenberg	441	300	22	20	463	320	-30,9
Weeze	61	20	-	-	61	20	-67,2
Wegberg	397	260	-	-	397	260	-34,5
Weilerswist	288	160	4	-	292	160	-45,2
Welver	97	70	-	-	97	70	-27,8
Wenden	132	90	-	-	132	90	-31,8
Werdohl	301	220	2	-	303	220	-27,4
Werl	455	170	9	10	464	180	-61,2
Wermelskirchen	645	320	-	-	645	320	-50,4
Werne	609	350	-	-	609	350	-42,5
Werther (Westfalen)	188	150	-	-	188	150	-20,2
Wesel	1.606	960	241	-	1.847	960	-48,0
Wesseling	853	90	7	-	860	90	-89,5
Westerkappeln	136	110	-	-	136	110	-19,1
Wetter (Ruhr)	243	230	38	-	281	230	-18,1
Wettringen	125	80	-	-	125	80	-36,0
Wickede (Ruhr)	99	50	-	-	99	50	-49,5
Wiehl	539	290	-	-	539	290	-46,2
Willebadessen	60	40	-	-	60	40	-33,3
Willich	473	230	86	60	559	290	-48,1
Wilnsdorf	91	40	-	-	91	40	-56,0
Windeck	114	80	-	-	114	80	-29,8
Winterberg	85	60	-	-	85	60	-29,4
Wipperfürth	416	210	6	-	422	210	-50,2
Witten	2.620	1.700	10	10	2.630	1.710	-35,0
Wülfrath	546	450	1	-	547	450	-17,7
Wuppertal	11.963	6.610	69	10	12.032	6.620	-45,0
Würselen	416	190	2	-	418	190	-54,5
Xanten	383	200	31	30	414	230	-44,4
Zülpich	169	100	-	-	169	100	-40,8

Tab. 4.2: Modellrechnung preisgebundener Mietwohnungsbestand bis 2030 – Kreise, Regierungsbezirke, Gemeindegrößenklassen, Bedarfs- und Mietniveaus

	Einkommensgruppe				Insgesamt		Entwicklung (in %) 2019 bis 2030
	A		B		2019	2030	
	2019	2030	2019	2030			
Düsseldorf	14.358	6.120	841	640	15.199	6.760	-55,5
Duisburg	20.019	12.920	31	20	20.050	12.940	-35,5
Essen	17.517	9.030	153	100	17.670	9.130	-48,3
Krefeld	5.638	3.140	-	-	5.638	3.140	-44,3
Mönchengladbach	6.884	3.050	142	110	7.026	3.160	-55,0
Mülheim	4.740	3.630	17	20	4.757	3.650	-23,3
Oberhausen	7.260	3.810	-	-	7.260	3.810	-47,5
Remscheid	3.728	1.860	199	10	3.927	1.870	-52,4
Solingen	3.970	970	8	-	3.978	970	-75,6
Wuppertal	11.963	6.610	69	10	12.032	6.620	-45,0
Kreis Kleve	5.160	3.100	18	20	5.178	3.120	-39,7
Kreis Mettmann	14.860	8.290	158	150	15.018	8.440	-43,8
Rhein-Kreis Neuss	10.598	7.040	897	500	11.495	7.540	-34,4
Kreis Viersen	5.925	3.750	129	60	6.054	3.810	-37,1
Kreis Wesel	8.469	5.240	483	190	8.952	5.430	-39,3
Städteregion Aachen	18.496	9.270	473	410	18.969	9.680	-49,0
Bonn	10.391	4.110	106	30	10.497	4.140	-60,6
Köln	38.362	25.640	1.971	640	40.333	26.280	-34,8
Leverkusen	4.573	2.930	12	10	4.585	2.940	-35,9
Kreis Düren	4.117	2.180	36	30	4.153	2.210	-46,8
Rhein-Erft-Kreis	8.845	4.140	362	120	9.207	4.260	-53,7
Kreis Euskirchen	2.233	1.500	40	30	2.273	1.530	-32,7
Kreis Heinsberg	4.264	2.440	131	120	4.395	2.560	-41,8
Oberbergischer Kreis	5.724	2.840	6	-	5.730	2.840	-50,4
Rheinisch-Bergischer Kreis	4.274	2.050	14	10	4.288	2.060	-52,0
Rhein-Sieg-Kreis	9.889	4.980	502	100	10.391	5.080	-51,1
Bottrop	3.422	2.830	25	20	3.447	2.850	-17,3
Gelsenkirchen	11.025	7.550	-	-	11.025	7.550	-31,5
Münster	8.066	5.060	299	220	8.365	5.280	-36,9
Kreis Borken	5.781	3.750	21	20	5.802	3.770	-35,0
Kreis Coesfeld	3.446	2.320	32	-	3.478	2.320	-33,3
Kreis Recklinghausen	19.102	12.960	72	40	19.174	13.000	-32,2
Kreis Steinfurt	9.150	6.470	13	10	9.163	6.480	-29,3
Kreis Warendorf	4.737	3.320	85	70	4.822	3.390	-29,7
Bielefeld	12.151	7.630	103	70	12.254	7.700	-37,2
Kreis Gütersloh	5.403	3.440	72	60	5.475	3.500	-36,1
Kreis Herford	4.723	3.950	115	120	4.838	4.070	-15,9
Kreis Höxter	2.097	1.090	-	-	2.097	1.090	-48,0
Kreis Lippe	6.781	3.850	210	150	6.991	4.000	-42,8
Kreis Minden-Lübbecke	5.364	3.700	136	120	5.500	3.820	-30,5
Kreis Paderborn	5.584	2.850	35	10	5.619	2.860	-49,1
Bochum	12.327	8.890	29	10	12.356	8.900	-28,0
Dortmund	18.201	10.770	373	190	18.574	10.960	-41,0
Hagen	5.205	1.980	79	-	5.284	1.980	-62,5
Hamm	5.771	4.550	63	-	5.834	4.550	-22,0
Herne	4.486	2.420	184	-	4.670	2.420	-48,2
Ennepe-Ruhr-Kreis	6.724	4.070	203	160	6.927	4.230	-38,9
Hochsauerlandkreis	3.477	2.120	42	-	3.519	2.120	-39,8
Märkischer Kreis	10.730	7.210	299	60	11.029	7.270	-34,1
Kreis Olpe	1.633	940	-	-	1.633	940	-42,4
Kreis Siegen-Wittgenstein	4.920	2.210	16	10	4.936	2.220	-55,0
Kreis Soest	3.929	2.530	14	10	3.943	2.540	-35,6
Kreis Unna	10.737	6.040	236	30	10.973	6.070	-44,7

	Einkommensgruppe				Insgesamt		Entwicklung (in %) 2019 bis 2030
	A		B		2019	2030	
	2019	2030	2019	2030			
Nordrhein-Westfalen	447.229	265.140	9.554	4.710	456.783	269.850	-40,9
Regierungsbezirk							
– Düsseldorf	141.089	78.560	3.145	1.830	144.234	80.390	-44,3
– Köln	111.168	62.080	3.653	1.500	114.821	63.580	-44,6
– Münster	64.729	44.260	547	380	65.276	44.640	-31,6
– Detmold	42.103	26.510	671	530	42.774	27.040	-36,8
– Arnsberg	88.140	53.730	1.538	470	89.678	54.200	-39,6
Gemeinden mit							
– bis zu 10.000 Einwohnern	3.582	2.290	9	–	3.591	2.290	-36,2
– mehr als 10.000 bis 20.000 Einwohnern	21.733	13.390	249	210	21.982	13.600	-38,1
– mehr als 20.000 bis 50.000 Einwohnern	81.184	49.130	1.438	850	82.622	49.980	-39,5
– mehr als 50.000 bis 100.000 Einwohnern	82.621	50.760	1.975	900	84.596	51.660	-38,9
– mehr als 100.000 bis 200.000 Einwohnern	54.854	31.780	1.476	470	56.330	32.250	-42,7
– mehr als 200.000 bis 500.000 Einwohnern	114.817	66.230	1.069	710	115.886	66.940	-42,2
– mehr als 500.000 Einwohnern	88.438	51.560	3.338	1.570	91.776	53.130	-42,1
Bedarfsniveau Miete							
– hoch	156.077	85.320	5.644	2.860	161.721	88.180	-45,5
– überdurchschnittlich	199.425	120.820	2.453	1.400	201.878	122.220	-39,5
– unterdurchschnittlich	78.353	49.900	1.049	290	79.402	50.190	-36,8
– niedrig	13.374	9.100	408	160	13.782	9.260	-32,8
Mietniveau							
– hoch	202.494	114.170	6.227	3.100	208.721	117.270	-43,8
– überdurchschnittlich	150.276	90.780	1.461	780	151.737	91.560	-39,7
– unterdurchschnittlich	87.853	56.160	1.767	750	89.620	56.910	-36,5
– niedrig	6.606	4.030	99	80	6.705	4.110	-38,7



## 5 Nachfrage und Fluktuation im preisgebundenen Mietwohnungssegment

Seit Jahren nimmt die Zahl wohnungssuchender Haushalte ab, so auch 2019 – wenn auch in geringem Maße. Für Haushalte, die einen Wohnberechtigungsschein beantragt haben, gestaltet sich die Wohnraumversorgung aber nach wie vor schwierig. Sowohl die Fluktuation als auch die Vermittlungsquote wohnungssuchender Haushalte liegen dabei ungefähr auf dem Niveau des Vorjahres (vgl. Abb. 5.5 und 5.6).

Für den Bezug einer preisgebundenen Wohnung ist ein Wohnberechtigungsschein erforderlich. Bei den zuständigen Stellen können sich berechnete Haushalte als wohnungssuchend registrieren lassen. Die Zahl der verfügbaren preisgebundenen Wohnungen ist in der

Regel jedoch geringer als die Zahl der Haushalte, die eine solche Wohnung suchen. In der Wohnungssuchendenstatistik wird nach Berechtigten der Einkommensgruppen A und B<sup>14</sup> unterschieden. Die erteilten Wohnberechtigungsscheine werden als Zahl der Wohnungssuchenden interpretiert.

Vor mehr als zehn Jahren haben das damalige nordrhein-westfälische Bauministerium und die NRW.BANK die Erhebung wohnberechtigter wohnungssuchender Haushalte umgestellt: Seit 2007 melden die zuständigen Stellen in den Kreisen und Kommunen nicht mehr die Haushalte, die auf den Wartelisten kommunaler Wohnungsämter stehen, sondern nur noch solche, die im Berichtsjahr einen Wohnberechtigungsschein beantragt und erhalten haben (WBS-Haushalte). Vermutlich infolge des Rückgangs geförderter bzw. besonders frei werdender geförderter Wohnungen ist die Zahl erteilter WBS seither fast kontinuierlich rückläufig. Dieser Rückgang dürfte in den meisten

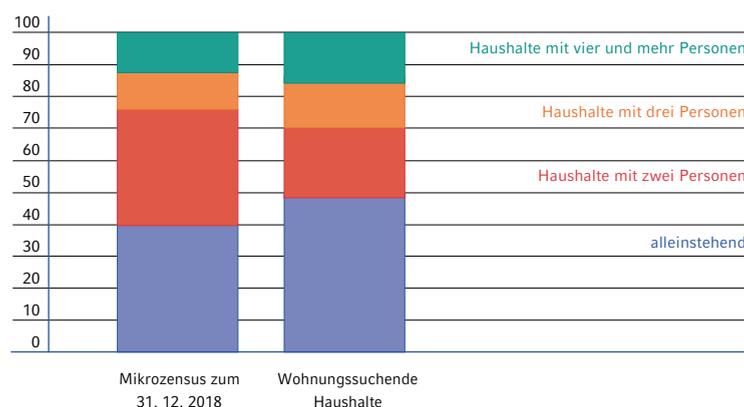
Kommunen nicht auf eine Entspannung auf den Wohnungsmärkten zurückzuführen sein – insbesondere in den Städten der Rheinschiene sind die Vermittlungsquoten relativ gering (vgl. Abb. 5.6).

Im Jahr 2019 waren in Nordrhein-Westfalen rund 91.300 Haushalte mit etwa 190.200 Personen wohnungssuchend, davon gehörten fast 99 Prozent der Einkommensgruppe A an. Die absoluten Zahlen für alle Haushaltsgrößen und Personenkreise sind in den Tabellen 5.1 und 5.3 zu finden.

### Alleinstehende und größere Haushalte häufiger wohnungssuchend

Nach wie vor sind Alleinstehende im Verhältnis zu ihrem Anteil an der Gesamtbevölkerung überdurchschnittlich oft wohnungssuchend (Abb. 5.1). Sie machen fast die Hälfte aller wohnungssuchenden Haushalte aus.

Abb. 5.1: Haushaltsgrößenstruktur in Nordrhein-Westfalen

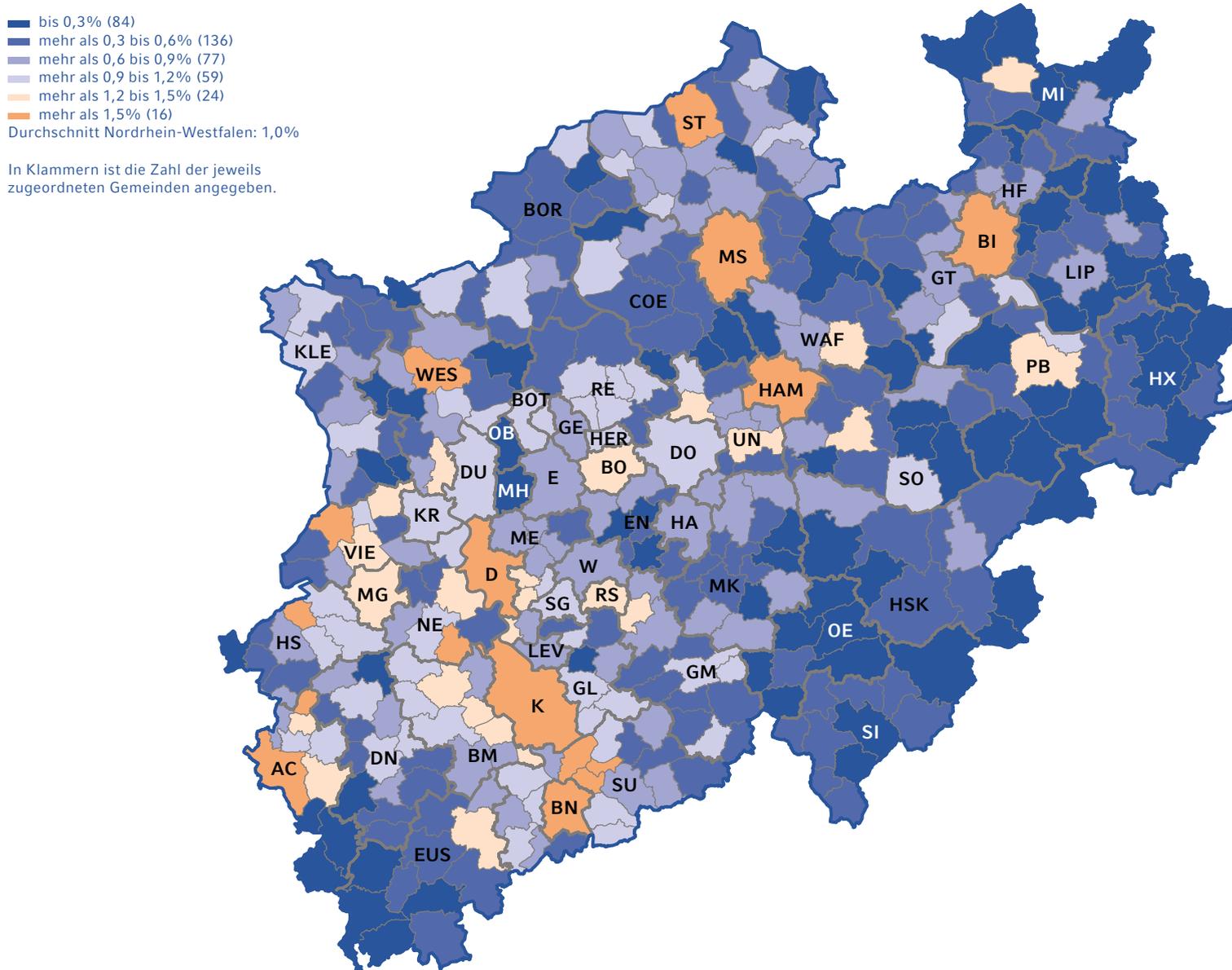


Daten: Mikrozensus/IT.NRW, NRW.BANK Wohnraumförderung

NRW.BANK 2020

<sup>14</sup> Bei der Einkommensgruppe A handelt es sich um Haushalte, die innerhalb der Einkommensgrenzen des § 13 Abs. 1 WFNG NRW liegen. Die Einkommensgruppe B erfasst Haushalte, die die Einkommensgrenzen des § 13 Abs. 1 WFNG NRW bis zu 40 Prozent überschreiten.

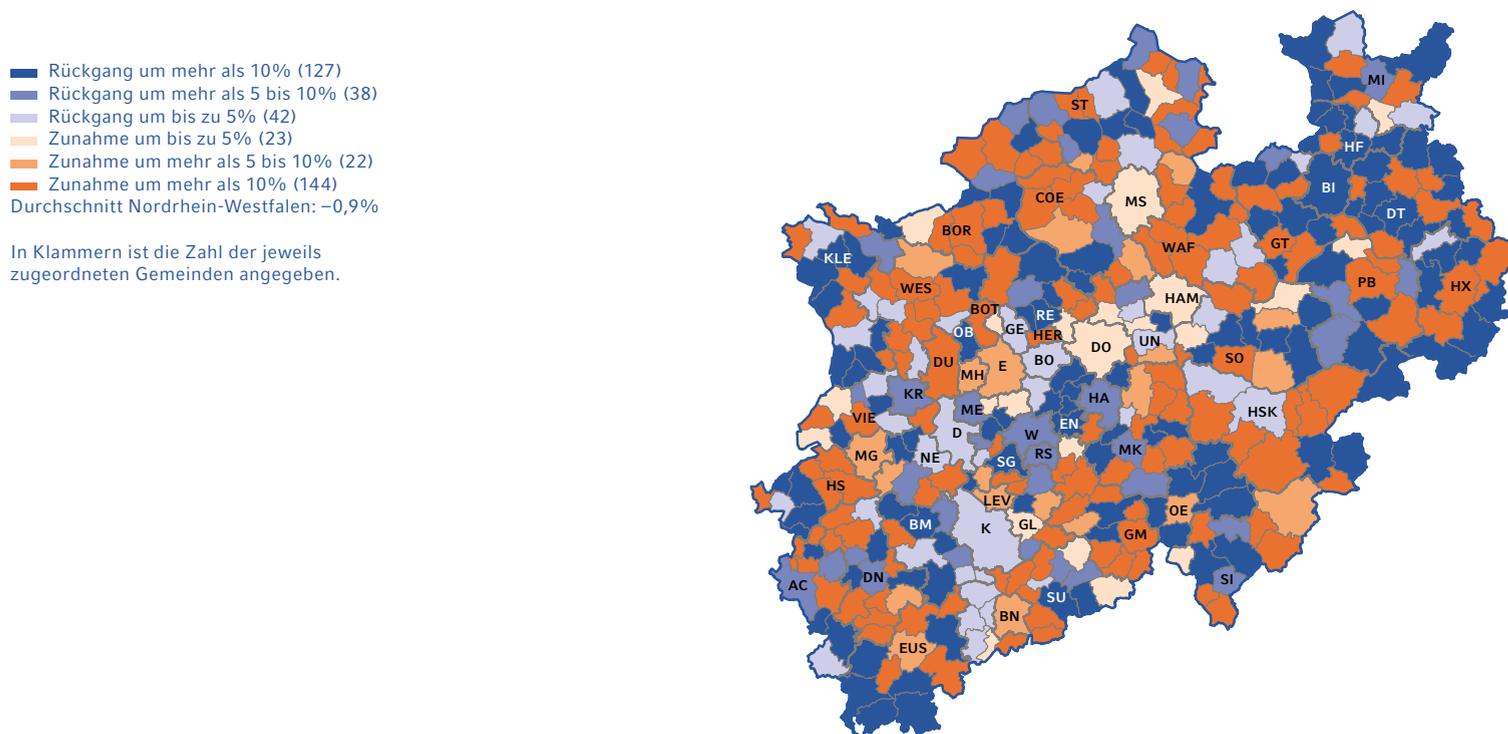
Abb. 5.2: Anteil der wohnungssuchenden Haushalte an allen Haushalten 2019



Daten: GfK SE, NRW.BANK Wohnraumförderung

NRW.BANK 2020

Abb. 5.3: Veränderung der Zahl wohnungssuchender Haushalte 2019 gegenüber 2018



Daten: NRW.BANK Wohnraumförderung

NRW.BANK 2020

Während die Zahl größerer Haushalte insgesamt tendenziell rückläufig ist, sind auch sie anteilig häufiger wohnungssuchend: Der Anteil wohnungssuchender Haushalte mit vier und mehr Personen an allen wohnungssuchenden Haushalten beträgt zum Stichtag 31. Dezember 2019 fast unverändert zum Vorjahr rund 16,7 Prozent.

Eine Übersicht über die Veränderung der Daten im Vorjahresvergleich zeigen die Tabellen 5.2 und 5.4.

#### Anteil wohnungssuchender Haushalte im ländlichen Raum geringer

Der Anteil wohnungssuchender Haushalte an allen Haushalten in Nordrhein-Westfalen betrug in den vergangenen Jahren – so auch 2019 – rund 1 Prozent. Im ländlichen Raum sind traditionell weniger Haushalte wohnungssuchend. In den Großstädten Köln, Bonn, Aachen, Bielefeld, Düsseldorf

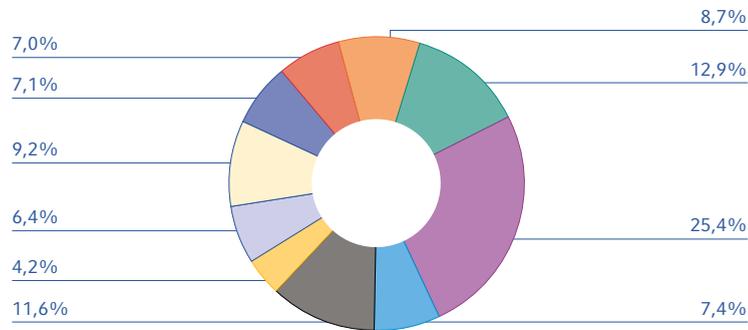
und Münster liegt ihr Anteil dagegen deutlich über dem Durchschnitt (Abb. 5.2). Die absoluten Zahlen der wohnungssuchenden Haushalte nach Haushaltsgröße finden Sie für alle Kommunen in Nordrhein-Westfalen in Tabelle 5.5, für alle Kreise in Tabelle 5.6.

#### Keine regionalen Muster bei Entwicklung der Zahl wohnungssuchender Haushalte erkennbar

In 165 der nordrhein-westfälischen Gemeinden ist die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte 2019 zurückgegangen, in 166 hat sie dagegen leicht zugelegt. In 65 Gemeinden ist sie ungefähr auf dem Vorjahresniveau geblieben (+/-5%). Ein regionaler Trend lässt sich bei dieser Entwicklung nicht erkennen: Während die Zahl in einigen Großstädten etwas zurückgegangen ist, so zum Beispiel in Düsseldorf (-1,8%), ist sie in anderen gefragten Städten wie Münster und Bonn etwas angestiegen (+0,6% bzw. +5,7%).

Abb. 5.4: Gründe für den Wohnungswechsel 2019

- bauliche Mängel/Schäden
- Umzug in eine andere Stadt/Gemeinde
- Gründe im Wohnungsumfeld/Quartier
- Kündigung durch Vermieter/Räumungsurteil
- Auszug aus gemeinsamer Wohnung (z. B. Trennung vom Partner)
- Wohnung zu groß (z. B. nach Auszug von Kindern)
- sonstige Gründe
- altersgerechte Wohnung benötigt
- Wohnung zu teuer
- Wohnung zu klein



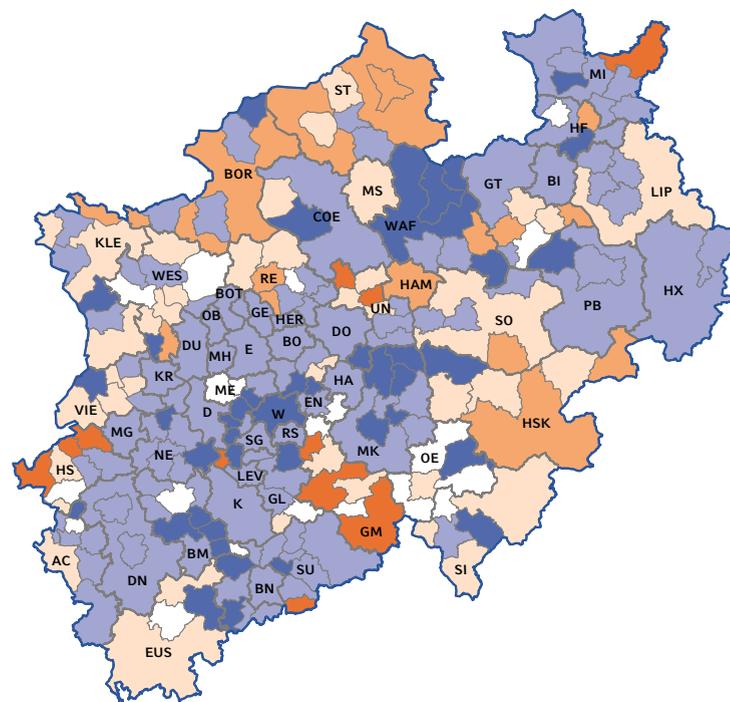
Daten: NRW.BANK Wohnraumförderung

NRW.BANK 2020

Abb. 5.5: Fluktuation bei preisgebundenen Mietwohnungen 2019

- keine Daten/keine Angaben (17)
  - bis 5,0% (39)
  - mehr als 5,0 bis 10,0% (100)
  - mehr als 10,0 bis 15,0% (35)
  - mehr als 15,0 bis 20,0% (14)
  - mehr als 20,0% (8)
- Durchschnitt Nordrhein-Westfalen: 7,9%

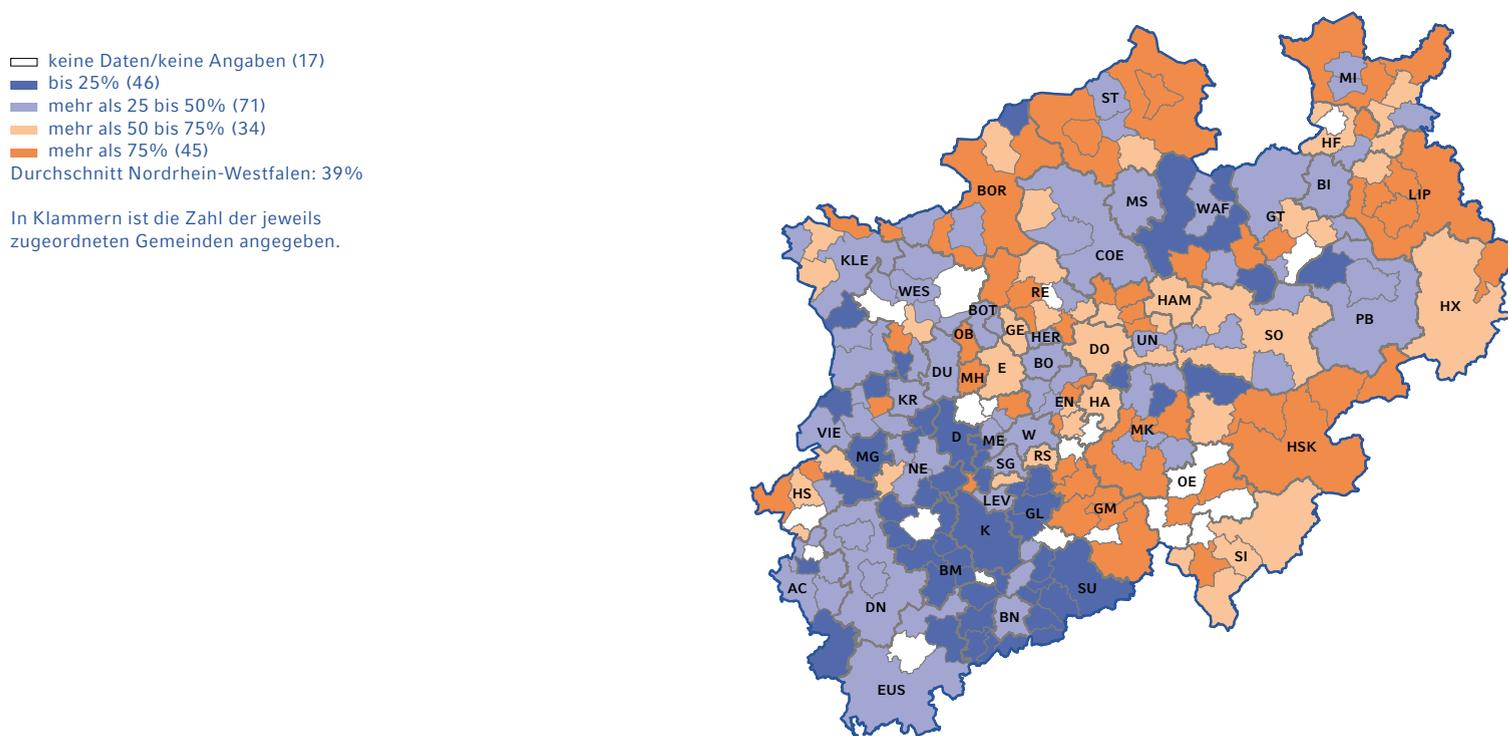
In Klammern ist die Zahl der jeweils zugeordneten Gemeinden angegeben.



Daten: NRW.BANK Wohnraumförderung

NRW.BANK 2020

Abb. 5.6: Vermittlungsquote wohnungssuchender Haushalte 2019



Daten: NRW.BANK Wohnraumförderung

NRW.BANK 2020

### Bedarf an größerer Wohnung bleibt Hauptgrund für Umzug

Mit 25,4 Prozent wurde eine zu kleine Wohnung von den Wohnungssuchenden als häufigster Grund für den Wohnungswechsel angegeben. Weitere häufig genannte Umzugsgründe waren zu hohe Mieten (12,9%) sowie das Erfordernis einer altersgerechten Wohnung (11,6%).

### Etwas weniger Erst- und Wiederbelegungen als im Vorjahr

Mit etwa 36.000 Wohnungen wurden im Jahr 2019 etwas weniger Wohnungen neu belegt als im Vorjahr (36.200). Die Zahl der Erstbelegungen lag mit etwa 5.000 allerdings deutlich über dem Vorjahreswert (4.000). Daten zur Vermittlungsquote wohnungssuchender Haushalte nach Kreisen können Tabelle 5.7 entnommen werden.

### Fluktuation auf Vorjahresniveau

Mit 7,9 Prozent – bezogen auf den gesamten preisgebundenen Mietwohnungsbestand – lag die Zahl der Erst- und Wiederbelegungen im Jahr 2019 auf dem Niveau des Vor-

jahres. In einigen Städten ist sie allerdings im Vergleich zum Vorjahr angestiegen. Beispiele dafür sind Düsseldorf (+2,2%) und Köln (+1,2%).

### Weiter sinkende Vermittlungsquoten

Die Vermittlungsquote gibt an, wie vielen wohnungssuchenden Haushalten im Bezugsjahr eine Wohnung vermittelt werden konnte. 2019 lag dieser Anteil wie schon im Vorjahr bei 39 Prozent.

Traditionell niedrige Vermittlungsquoten lassen sich in den stark nachgefragten Städten der Rheinschiene vorfinden, aber auch im südwestlichen Rheinland, am Niederrhein sowie im westlichen Ostwestfalen sind vermehrt niedrige Vermittlungsquoten feststellbar. Besonders niedrige Vermittlungsquoten weisen nach wie vor Düsseldorf (23,7%) und Köln (21,1%) auf, auch wenn die Quoten hier im Vergleich zum Vorjahr angestiegen sind.

# Tabellenteil: Nachfrage und Fluktuation im preis- gebundenen Mietwohnungs- segment

- Tabelle 5.1** Wohnungssuchende 2019
- Tabelle 5.2** Veränderung Wohnungssuchende 2019 gegenüber 2018
- Tabelle 5.3** Wohnungssuchende 2019 – Einkommensgruppen und Haushaltsgrößen nach Regierungsbezirken und Gemeindegrößenklassen
- Tabelle 5.4** Wohnungssuchende 2019 – Veränderung gegenüber 2018: Einkommensgruppen und Haushaltsgrößen nach Regierungsbezirken und Gemeindegrößenklassen
- Tabelle 5.5** Wohnungssuchende 2019 nach Kommunen
- Tabelle 5.6** Wohnungssuchende 2019 nach Kreisen
- Tabelle 5.7** Wohnungssuchende 2019 – Vermittlungsquoten nach Kreisen

Tab. 5.1: Wohnungssuchende 2019

	Zahl der wohnungssuchenden Haushalte						Summe Personen	Durchschnitt Haushalts- größe	
	Allein- stehend	Haushalte mit				Summe			Anteil (in %)
		2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 und mehr Personen				
<b>Nordrhein-Westfalen</b>									
1. Wohnungssuchende Haushalte, denen im Jahr 2019 ein Wohnberechtigungsschein erteilt wurde	44.052	20.269	11.707	8.280	6.943	91.251	100,0	190.150	2,08
Anteil an allen wohnungssuchenden Haushalten (in %)	48,3	22,2	12,8	9,1	7,6	100,0	x	x	
davon: Einkommensgruppe <b>A</b> – innerhalb der Einkommensgrenzen (Anteil in %)	43.521	19.933	11.571	8.191	6.912	90.128	98,8	188.016	2,09
Einkommensgruppe <b>B</b> – Einkommensüberschreitung nach § 13 Abs. 1 WFNG NRW +60%	531	336	136	89	31	1.123	1,2	2.134	1,90
<b>Zugehörigkeit zu einem besonderen Personenkreis*</b>									
2. Haushalte mit Kindern	x	6.956	9.755	7.706	6.547	30.964	33,9	109.191	3,53
3. Ältere Menschen	12.787	5.657	498	167	143	19.252	21,1	24.101	1,25
4. Haushalte in der Grundsicherung (Sozialleistungen mit KdU-Übernahme)	16.728	7.234	5.389	3.798	3.568	36.717	40,2	81.733	2,23
5. Sonstige geringverdienende Haushalte (Unterschreitung der Einkommensgrenze um mindestens 20%)	21.276	9.919	5.214	3.931	3.363	43.703	47,9	90.556	2,07
<b>Derzeitige Wohnverhältnisse*</b>									
6. Wohnen im elterlichen Haushalt	5.606	2.010	594	181	79	8.470	9,3	12.557	1,48
7. Obdachlosen-/Notunterkunft, Frauenhaus, ohne festen Wohnsitz	3.844	764	426	280	248	5.562	6,1	9.103	1,64
8. Sammelunterkunft für Flüchtlinge/Asylbewerber	872	372	321	348	519	2.432	2,7	6.761	2,78
9. Stationäre Einrichtung (Altenheime, Behindertenwohnheime usw.)	735	100	22	7	6	870	1,0	1.061	1,22
10. Öffentlich geförderte Wohnung	5.371	3.378	2.166	1.752	1.478	14.145	15,5	33.577	2,37
11. Frei finanzierte Wohnung	27.919	13.282	7.453	5.041	4.003	57.698	63,2	118.522	2,05
<b>Gründe für den Wohnungswechsel*</b>									
12. Kündigung durch Vermieter/Räumungsurteil	3.043	1.107	610	463	434	5.657	7,1	11.272	1,99
13. Umzug in eine andere Stadt/Gemeinde	3.018	1.272	644	370	256	5.560	7,0	10.350	1,86
14. Auszug aus gemeinsamer Wohnung (z. B. Trennung vom Partner)	3.907	1.616	1.049	294	72	6.938	8,7	11.849	1,71
15. Derzeitige Wohnung ist zu teuer	4.910	2.609	1.454	813	476	10.262	12,9	20.301	1,98
16. Derzeitige Wohnung ist zu klein	3.838	3.675	4.268	4.245	4.146	20.172	25,4	63.257	3,14
17. Derzeitige Wohnung ist zu groß (z. B. nach Auszug der Kinder oder Todesfall)	3.437	1.727	505	146	53	5.868	7,4	9.275	1,58
18. Altersgerechte, barrierefreie oder rollstuhlgerechte Wohnung benötigt	5.598	2.814	396	225	153	9.186	11,6	14.136	1,54
19. Bauliche Mängel/Schäden der derzeitigen Wohnung	1.406	683	480	383	361	3.313	4,2	7.684	2,32
20. Gründe im Wohnumfeld/Quartier (soziales Umfeld, fehlende Versorgungsmöglichkeiten, Verkehrsanbindung etc.)	2.531	1.165	629	438	317	5.080	6,4	10.204	2,01
21. Sonstige Gründe	4.169	1.503	757	529	359	7.317	9,2	13.492	1,84

\* Zugehörigkeit zu mehreren Kategorien beziehungsweise Mehrfachnennung möglich.

Tab. 5.2: Veränderung Wohnungssuchende 2019 gegenüber 2018\*

	Zahl der wohnungssuchenden Haushalte						Summe Personen	Durchschnitt Haus- halts- größe	
	Allein- stehend	Haushalte mit				Summe			Anteil (in %)
		2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 und mehr Personen				
<b>Nordrhein-Westfalen</b>									
1. Wohnungssuchende Haushalte, denen im Jahr 2019 ein Wohnberechtigungsschein erteilt wurde	-35	-235	-133	-42	-2	-447	x	-1.083	x
davon: Einkommensgruppe <b>A</b> – innerhalb der Einkommensgrenzen	-61	-188	-125	-27	-6	-407	x	-952	x
Einkommensgruppe <b>B</b> – Einkommensüberschreitung nach § 13 Abs. 1 WFNG NRW +60%	+26	-47	-8	-15	+4	-40	x	-131	x
<b>Zugehörigkeit zu einem besonderen Personenkreis*</b>									
2. Haushalte mit Kindern	x	+68	-83	-462	-47	-524	x	-2.214	x
3. Ältere Menschen	-250	-91	+146	+60	+26	-109	x	-432	x
4. Haushalte in der Grundsicherung (Sozialleistungen mit KdU-Übernahme)	+1.432	+157	+131	+212	+55	+1.987	x	+3.283	x
5. Sonstige geringverdienende Haushalte (Unterschreitung der Einkommensgrenze um mindestens 20%)	-912	+133	-233	-62	-127	-1.201	x	-2.276	x
<b>Derzeitige Wohnverhältnisse*</b>									
6. Wohnen im elterlichen Haushalt	-64	-3	-56	+26	-2	-99	x	-145	x
7. Obdachlosen-/Notunterkunft, Frauenhaus, ohne festen Wohnsitz	-432	-173	-150	-165	-326	-1.246	x	-3.640	x
8. Sammelunterkunft für Flüchtlinge/Asylbewerber	-65	+15	-1	-312	+11	-352	x	-1.227	x
9. Stationäre Einrichtung (Altenheime, Behindertenwohnheime usw.)	+134	+27	+1	-12	+1	+151	x	+148	x
10. Öffentlich geförderte Wohnung	-265	-171	-116	-156	-92	-800	x	-2.074	x
11. Frei finanzierte Wohnung	+38	+12	-158	-61	+182	+13	x	+322	x
<b>Gründe für den Wohnungswechsel*</b>									
12. Kündigung durch Vermieter/Räumungsurteil	+62	-44	-46	-27	+53	-2	x	+13	x
13. Umzug in eine andere Stadt/Gemeinde	+819	+381	+158	+23	+109	+1.490	x	+2.733	x
14. Auszug aus gemeinsamer Wohnung (z. B. Trennung vom Partner)	+765	+297	+165	+65	-11	+1.281	x	+2.055	x
15. Derzeitige Wohnung ist zu teuer	+202	+137	+136	+9	+71	+555	x	+1.302	x
16. Derzeitige Wohnung ist zu klein	+281	+70	+54	+137	+243	+785	x	+2.437	x
17. Derzeitige Wohnung ist zu groß (z. B. nach Auszug der Kinder oder Todesfall)	-216	+39	-10	-26	-5	-218	x	-299	x
18. Altersgerechte, barrierefreie oder rollstuhlgerechte Wohnung benötigt	+616	+347	+20	-23	-26	+934	x	+1.138	x
19. Bauliche Mängel/Schäden der derzeitigen Wohnung	+142	+86	+121	+94	+97	+540	x	+1.574	x
20. Gründe im Wohnumfeld/Quartier (soziales Umfeld, fehlende Versorgungsmöglichkeiten, Verkehrsanbindung etc.)	+42	-36	-1	-8	+70	+67		+311	x
21. Sonstige Gründe	+322	-52	-164	+17	-25	+98	x	-340	x

\* Bei einigen Kategorien können keine Vorjahresvergleiche angegeben werden, da diese im vergangenen Jahr noch nicht in der Form abgefragt wurden.

**Tab. 5.3: Wohnungssuchende 2019 – Einkommensgruppen und Haushaltsgrößen nach Regierungsbezirken und Gemeindegrößenklassen**

	Allein- stehend	Haushalte mit				Summe aller Haushalte	darunter: Einkommens- gruppe B	Summe Personen	Wohnungs- suchende je 1.000 preisgebundene Mietwohnungen
		2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 und mehr Personen				
Nordrhein-Westfalen	44.052	20.269	11.707	8.280	6.943	91.251	1.123	190.150	200
Regierungsbezirk									
– Düsseldorf	12.701	5.647	3.142	2.262	1.971	25.723	299	53.063	178
– Köln	15.551	6.831	4.087	2.903	2.469	31.841	525	66.357	277
– Münster	5.356	2.627	1.514	1.008	835	11.340	112	23.672	174
– Detmold	3.566	1.825	997	695	557	7.640	22	15.981	179
– Arnsberg	6.878	3.339	1.967	1.412	1.111	14.707	165	31.077	164
Kreisfreie Städte	26.726	11.129	6.496	4.825	4.237	53.413	918	110.546	219
Kreise	17.326	9.140	5.211	3.455	2.706	37.838	205	79.604	178
Gemeinden mit									
– bis zu 10.000 Einwohnern	392	165	106	66	36	765	14	1.498	213
– mehr als 10.000 bis 20.000 Einwohnern	1.981	960	614	354	223	4.132	9	8.358	188
– mehr als 20.000 bis 50.000 Einwohnern	6.810	3.671	2.006	1.339	971	14.797	139	30.745	179
– mehr als 50.000 bis 100.000 Einwohnern	6.312	3.429	2.008	1.367	1.085	14.201	32	30.494	168
– mehr als 100.000 bis 200.000 Einwohnern	4.708	2.293	1.227	850	827	9.905	111	20.820	176
– mehr als 200.000 bis 500.000 Einwohnern	11.324	4.666	2.774	2.006	1.863	22.633	125	47.016	195
– mehr als 500.000 Einwohnern	12.525	5.085	2.972	2.298	1.938	24.818	693	51.220	270

**Tab. 5.4: Wohnungssuchende 2019 – Veränderung gegenüber 2018: Einkommensgruppen und Haushaltsgrößen nach Regierungsbezirken und Gemeindegrößenklassen**

	Allein- stehend	Haushalte mit				Summe aller Haushalte	darunter: Überschreitung Einkommens- grenze um bis zu 60%	Summe Personen	Wohnungs- suchende je 1.000 preisgebundene Mietwohnungen
		2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 und mehr Personen				
Nordrhein-Westfalen	-35	-235	-133	-42	-2	-447	-40	-1.083	-1
Regierungsbezirk									
– Düsseldorf	+232	-20	+31	+58	-	+301	-29	+517	+1
– Köln	+133	+7	-33	+182	-25	+264	-8	+642	+3
– Münster	-13	+12	+121	-126	+21	+15	-6	-17	-1
– Detmold	-606	-256	-278	-141	-117	-1.398	-19	-3.145	-32
– Arnsberg	+219	+22	+26	-15	+119	+371	+22	+921	+7
Kreisfreie Städte	+119	-231	-6	+32	-50	-136	-31	-502	+1
Kreise	-154	-4	-127	-74	+48	-311	-9	-581	-2
Gemeinden mit									
– bis zu 10.000 Einwohnern	+31	+10	+16	+5	-20	+42	-	+12	+29
– mehr als 10.000 bis 20.000 Einwohnern	+62	+81	+103	+1	+4	+251	+2	+559	+12
– mehr als 20.000 bis 50.000 Einwohnern	+183	+51	-98	-25	-49	+62	+27	-372	+1
– mehr als 50.000 bis 100.000 Einwohnern	-444	-158	-92	-36	+39	-691	-37	-970	-11
– mehr als 100.000 bis 200.000 Einwohnern	+42	-9	-18	-38	+113	+90	+1	+425	+4
– mehr als 200.000 bis 500.000 Einwohnern	-80	-189	-48	-19	-82	-418	-5	-1.119	-3
– mehr als 500.000 Einwohnern	+171	-21	+4	+70	-7	+217	-28	+383	+3

Tab. 5.5: Wohnungssuchende 2019 nach Kommunen

## Kommunen A bis B

	Erteilte Wohnberechtigungsscheine im Jahr 2019						Summe aller wohnungssuchenden Haushalte	Wohnungssuchende je 100 preisgebundener Mietwohnungen	darunter: Einkommensgruppe B
	Zahl der Haushalte					5 und mehr Personen			
	Alleinstehend	Haushalte mit							
	2 Personen	3 Personen	4 Personen						
Aachen	1.297	537	333	243	253	2.663	28	22	
Ahaus	36	15	8	9	5	73	14	-	
Ahlen	60	23	26	20	29	158	7	2	
Aldenhoven	13	5	6	4	1	29	19	-	
Alfter	48	23	13	4	7	95	21	-	
Alpen	4	-	1	1	-	6	67	-	
Alsdorf	121	78	48	26	14	287	10	16	
Altena	17	3	1	4	1	26	10	-	
Altenbeken	3	6	3	5	1	18	15	-	
Altenberge	15	6	8	3	-	32	23	1	
Anröchte	9	2	2	-	-	13	18	-	
Arnsberg	126	67	37	34	26	290	18	4	
Ascheberg	7	4	3	3	2	19	18	-	
Attendorn	-	-	-	-	-	-	-	-	
Augustdorf	2	3	2	3	-	10	6	-	
Bad Berleburg	11	5	3	2	2	23	19	-	
Bad Driburg	19	14	5	-	3	41	10	-	
Bad Honnef	72	17	12	12	15	128	168	-	
Bad Laasphe	7	8	5	3	-	23	14	-	
Bad Lippspringe	25	7	17	13	12	74	36	-	
Bad Münstereifel	13	10	5	-	3	31	34	-	
Bad Oeynhausen	39	36	12	6	7	100	16	-	
Bad Salzuflen	40	17	10	5	5	77	13	-	
Bad Sassendorf	20	1	7	5	-	33	20	-	
Bad Wünnenberg	4	3	2	1	4	14	17	-	
Baesweiler	64	65	43	27	23	222	12	-	
Balve	5	4	1	-	1	11	7	-	
Barntrop	7	2	3	-	1	13	12	-	
Beckum	85	61	26	21	29	222	32	4	
Bedburg	46	33	21	9	2	111	26	-	
Bedburg-Hau	11	6	-	3	1	21	27	-	
Beelen	6	1	-	-	-	7	10	-	
Bergheim	148	92	58	41	24	363	18	-	
Bergisch Gladbach	317	103	67	43	60	590	33	2	
Bergkamen	51	59	27	21	20	178	26	8	
Bergneustadt	36	17	18	8	13	92	22	-	
Bestwig	15	1	6	3	-	25	19	-	
Beverungen	11	7	1	4	-	23	6	-	
Bielefeld	1.635	636	322	215	172	2.980	24	6	
Billerbeck	20	7	4	2	2	35	33	-	
Blankenheim	9	2	1	1	1	14	82	-	
Blomberg	12	2	1	3	1	19	14	-	
Bocholt	142	68	84	46	18	358	22	1	
Bochum	1.162	481	300	206	165	2.314	19	1	
Bönen	19	13	9	6	4	51	9	-	
Bonn	1.377	582	385	308	287	2.939	28	1	
Borchen	6	1	1	1	-	9	15	-	
Borgentreich	-	-	1	-	-	1	9	-	
Borgholzhausen	11	3	1	1	-	16	17	-	
Borken	88	45	21	11	10	175	19	-	
Bornheim	103	42	32	19	18	214	25	2	
Bottrop	317	153	68	73	56	667	19	5	
Brakel	6	7	4	2	1	20	16	-	
Breckerfeld	11	4	4	1	-	20	18	-	
Brilon	35	11	9	1	2	58	17	-	
Brüggen	18	12	8	-	2	40	28	-	
Brühl	84	40	22	16	7	169	29	1	
Bünde	63	21	12	15	6	117	26	-	
Burbach	11	4	5	5	1	26	25	-	
Büren	13	5	5	1	-	24	23	-	
Burscheid	26	18	39	4	2	89	21	-	

## Kommunen C bis G

## Erteilte Wohnberechtigungsscheine im Jahr 2019

	Zahl der Haushalte					Summe aller wohnungssuchenden Haushalte	Wohnungssuchende je 100 preisgebundener Mietwohnungen	darunter: Einkommensgruppe B
	Alleinstehend	Haushalte mit						
		2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 und mehr Personen			
Castrop-Rauxel	82	49	24	9	2	166	7	-
Coesfeld	67	46	25	12	12	162	19	-
Dahlem	1	-	-	-	-	1	-	-
Datteln	83	54	19	8	4	168	20	27
Delbrück	12	7	5	4	2	30	18	-
Detmold	71	55	42	17	27	212	10	-
Dinslaken	131	83	44	33	26	317	15	-
Dörentrup	15	2	2	1	1	21	43	-
Dormagen	83	36	25	18	11	173	22	-
Dorsten	83	35	17	7	9	151	7	1
Dortmund	1.782	755	440	353	318	3.648	20	69
Drensteinfurt	6	3	3	-	1	13	19	-
Drolshagen	-	-	-	-	-	-	-	-
Duisburg	1.338	640	385	255	188	2.806	14	47
Dülmen	55	18	20	16	10	119	9	-
Düren	179	94	76	49	15	413	19	-
Düsseldorf	2.747	1.072	640	474	452	5.385	35	168
Eitorf	39	12	10	7	2	70	43	-
Elsdorf	37	32	6	9	7	91	34	-
Emmerich	41	19	10	11	4	85	18	-
Emsdetten	41	27	14	15	6	103	14	-
Engelskirchen	24	7	1	2	-	34	20	-
Enger	23	18	11	16	6	74	23	-
Ennepetal	17	10	6	1	2	36	10	-
Ennigerloh	14	8	5	4	4	35	12	-
Ense	10	3	1	-	-	14	18	-
Erfstadt	76	25	25	13	15	154	29	-
Erkelenz	86	46	25	20	13	190	29	-
Erkrath	134	65	30	25	17	271	8	2
Erndtebrück	7	2	1	-	-	10	23	-
Erwitte	9	4	5	1	1	20	24	-
Eschweiler	130	81	38	18	21	288	13	-
Eslohe	7	1	-	2	-	10	16	-
Espelkamp	44	46	24	21	15	150	13	-
Essen	986	470	266	231	148	2.101	12	19
Euskirchen	155	80	38	30	23	326	25	-
Everswinkel	10	1	2	-	1	14	24	-
Extertal	5	1	1	3	3	13	6	-
Finnentrop	-	-	-	-	-	-	-	-
Frechen	163	84	48	51	28	374	30	6
Freudenberg	19	5	-	1	3	28	13	-
Fröndenberg	19	5	7	4	4	39	8	-
Gangelt	14	6	1	2	-	23	25	-
Geilenkirchen	37	12	8	6	-	63	10	7
Geldern	55	33	30	11	13	142	22	-
Gelsenkirchen	523	306	183	98	62	1.172	11	-
Gescher	16	4	11	1	2	34	16	-
Geseke	9	12	4	3	3	31	12	-
Gevelsberg	27	8	5	3	3	46	7	-
Gladbeck	159	99	54	44	37	393	19	4
Goch	72	31	26	7	6	142	17	-
Grefrath	36	16	9	1	1	63	30	-
Greven	34	45	17	14	9	119	14	-
Grevenbroich	119	78	40	28	43	308	19	-
Gronau	100	43	35	24	17	219	19	-
Gummersbach	82	68	39	32	11	232	15	-
Gütersloh	156	96	64	41	29	386	19	-

## Kommunen H bis J

## Erteilte Wohnberechtigungsscheine im Jahr 2019

	Zahl der Haushalte					Summe aller wohnungssuchenden Haushalte	Wohnungssuchende je 100 preisgebundener Mietwohnungen	darunter: Einkommensgruppe B
	Alleinstehend	Haushalte mit						
		2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 und mehr Personen			
Haan	68	36	25	14	7	150	15	-
Hagen	385	149	95	47	50	726	14	19
Halle	22	14	6	4	3	49	19	-
Hallenberg	-	2	-	-	-	2	33	-
Haltern	26	19	9	1	4	59	20	-
Halver	14	8	4	1	1	28	8	-
Hamm	658	350	157	145	143	1.453	25	15
Hamminkeln	49	25	9	6	5	94	37	-
Harsewinkel	17	8	6	2	6	39	19	-
Hattingen	144	43	19	11	9	226	22	-
Havixbeck	12	5	1	4	2	24	19	-
Heek	2	1	-	1	-	4	8	-
Heiden	8	2	3	2	-	15	16	-
Heiligenhaus	32	23	16	8	8	87	17	1
Heimbach	7	1	1	-	-	9	22	-
Heinsberg	73	33	8	5	7	126	21	-
Hellenthal	1	-	1	-	1	3	20	-
Hemer	31	23	14	4	4	76	19	-
Hennef	62	26	20	16	19	143	27	-
Herdecke	27	19	8	5	1	60	11	-
Herford	97	88	42	30	11	268	10	-
Herne	342	195	107	52	36	732	16	7
Herscheid	7	1	1	-	1	10	14	-
Herten	163	67	35	44	23	332	17	-
Herzebrock-Clarholz	10	5	2	3	-	20	12	-
Herzogenrath	112	45	27	13	6	203	20	2
Hiddenhausen	16	8	11	5	1	41	13	-
Hilchenbach	17	6	1	-	-	24	20	-
Hilden	183	75	27	30	28	343	31	-
Hille	8	3	2	-	-	13	19	-
Holzwickede	17	8	5	3	1	34	11	-
Hopsten	4	-	2	2	6	14	18	1
Horn-Bad Meinberg	7	3	-	2	2	14	6	-
Hörstel	21	6	3	1	1	32	19	1
Horstmar	9	3	1	3	1	17	21	2
Hövelhof	10	9	4	2	6	31	14	-
Höxter	10	16	6	4	2	38	8	-
Hückelhoven	93	55	30	21	9	208	21	-
Hückeswagen	45	18	15	5	4	87	13	-
Hüllhorst	4	2	-	-	-	6	24	-
Hünxe	5	11	4	2	-	22	51	-
Hürtgenwald	1	5	2	-	-	8	62	-
Hürth	168	85	46	32	24	355	27	2
Ibbenbüren	88	74	26	17	6	211	10	-
Inden	5	5	5	1	1	17	35	-
Iserlohn	118	72	62	57	56	365	13	-
Isselburg	4	2	3	-	1	10	14	-
Issum	7	6	7	1	-	21	49	-
Jüchen	39	22	16	4	4	85	12	-
Jülich	84	33	12	18	10	157	23	1

## Kommunen K bis L

## Erteilte Wohnberechtigungsscheine im Jahr 2019

	Zahl der Haushalte					Summe aller wohnungssuchenden Haushalte	Wohnungssuchende je 100 preisgebundener Mietwohnungen	darunter: Einkommensgruppe B
	Alleinstehend	Haushalte mit						
		2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 und mehr Personen			
Kaarst	41	28	18	9	8	104	25	-
Kalkar	14	4	5	3	2	28	16	-
Kall	10	5	3	2	-	20	18	-
Kalletal	6	2	3	2	1	14	5	-
Kamen	50	46	21	14	9	140	10	-
Kamp-Lintfort	43	19	10	6	4	82	12	-
Kempen	98	54	23	16	10	201	31	-
Kerken	4	2	1	-	2	9	33	-
Kerpen	146	67	44	26	37	320	24	3
Kevelaer	57	20	9	6	1	93	22	-
Kierspe	24	24	9	4	1	62	14	2
Kirchhundem	-	-	-	-	-	-	-	-
Kirchlengern	13	4	1	3	-	21	20	-
Kleve	160	71	28	10	4	273	16	-
Köln	7.010	2.788	1.626	1.240	1.020	13.684	34	437
Königswinter	112	57	20	23	15	227	42	-
Korschenbroich	33	15	4	1	6	59	22	-
Kranenburg	21	4	1	4	2	32	27	-
Krefeld	573	219	132	123	108	1.155	20	-
Kreuzau	30	12	5	5	4	56	29	-
Kreuztal	34	11	7	5	7	64	10	-
Kürten	27	17	10	3	2	59	34	-
Ladbergen	6	3	2	-	1	12	17	-
Laer	17	6	4	2	1	30	20	2
Lage	48	27	12	3	4	94	8	-
Langenberg	-	2	1	-	-	3	8	-
Langenfeld	98	66	44	27	18	253	19	-
Langerwehe	15	6	5	2	-	28	13	-
Legden	8	2	2	-	2	14	21	-
Leichlingen	28	23	11	1	1	64	11	-
Lemgo	53	41	10	5	1	110	8	-
Lengerich	40	15	7	8	6	76	14	1
Lennestadt	13	4	2	2	2	23	5	-
Leopoldshöhe	6	8	4	3	1	22	23	-
Leverkusen	392	149	92	40	42	715	16	18
Lichtenau	4	1	1	1	-	7	88	-
Lienen	7	15	1	-	1	24	30	1
Lindlar	10	9	7	1	3	30	24	-
Linnich	30	8	5	4	-	47	42	-
Lippetal	12	4	2	2	-	20	27	-
Lippstadt	98	47	27	24	9	205	21	-
Lohmar	58	43	21	19	21	162	55	-
Löhne	25	26	13	10	2	76	16	-
Lotte	10	8	3	1	3	25	34	-
Lübbecke	33	15	5	2	1	56	7	-
Lüdenscheid	87	42	24	32	20	205	8	-
Lüdinghausen	24	17	8	8	1	58	15	-
Lügde	5	4	1	1	-	11	9	-
Lünen	178	142	110	55	24	509	17	-

## Kommunen M bis N

## Erteilte Wohnberechtigungsscheine im Jahr 2019

	Zahl der Haushalte					Summe aller wohnungssuchenden Haushalte	Wohnungssuchende je 100 preisgebundener Mietwohnungen	darunter: Einkommensgruppe B
	Alleinstehend	Haushalte mit						
		2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 und mehr Personen			
Marienheide	11	6	2	1	4	24	18	-
Marienmünster	-	1	-	-	-	1	7	-
Marl	198	93	79	38	27	435	16	-
Marsberg	11	3	3	6	2	25	15	-
Mechernich	28	13	9	2	2	54	36	-
Meckenheim	47	20	8	9	8	92	38	-
Medebach	1	1	1	4	2	9	16	-
Meerbusch	144	56	26	27	17	270	44	-
Meinerzhagen	32	8	7	8	9	64	13	1
Menden	61	48	31	18	12	170	9	-
Merzenich	26	12	6	3	-	47	38	-
Meschede	15	16	8	8	6	53	14	-
Metelen	13	6	1	3	2	25	19	1
Mettingen	16	10	2	1	1	30	24	1
Mettmann	44	35	16	10	12	117	12	-
Minden	120	64	34	22	16	256	14	-
Moers	322	140	59	67	69	657	36	6
Möhnesee	11	6	1	3	-	21	41	-
Mönchengladbach	937	395	216	156	197	1.901	27	-
Monheim	122	59	37	20	13	251	43	-
Monschau	13	1	2	-	-	16	73	-
Morsbach	2	4	2	3	4	15	18	-
Much	15	6	9	5	4	39	27	-
Mülheim	121	50	40	22	7	240	5	-
Münster	1.550	546	354	258	308	3.016	36	46
Nachrodt-Wiblingwerde	5	3	1	4	1	14	11	-
Netphen	8	11	7	4	1	31	6	-
Nettersheim	2	1	-	1	-	4	50	-
Nettetal	165	79	34	20	13	311	25	1
Neuenkirchen	13	9	4	3	2	31	25	-
Neuenrade	7	3	3	1	2	16	7	-
Neukirchen-Vluyn	42	26	10	9	3	90	23	-
Neunkirchen	7	7	2	8	2	26	22	-
Neunkirchen-Seelscheid	20	15	10	4	4	53	54	-
Neuss	509	259	125	63	91	1.047	15	3
Nideggen	6	1	4	3	1	15	60	-
Niederkassel	58	33	18	14	8	131	38	-
Niederkrüchten	16	4	2	2	-	24	52	-
Niederzier	19	5	9	3	4	40	22	-
Nieheim	3	-	-	-	-	3	38	-
Nordkirchen	6	5	-	-	1	12	24	-
Nordwalde	16	5	1	1	-	23	19	1
Nörvenich	12	5	4	1	-	22	12	-
Nottuln	24	13	3	5	2	47	36	-
Nümbrecht	11	10	8	3	3	35	17	-

## Kommunen O bis R

## Erteilte Wohnberechtigungsscheine im Jahr 2019

	Zahl der Haushalte					Summe aller wohnungssuchenden Haushalte	Wohnungssuchende je 100 preisgebundener Mietwohnungen	darunter: Einkommensgruppe B
	Alleinstehend	Haushalte mit						
		2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 und mehr Personen			
Oberhausen	96	47	17	26	18	204	3	-
Ochtrup	25	16	6	6	5	58	13	3
Odenthal	7	5	1	-	1	14	39	-
Oelde	33	9	4	2	-	48	15	-
Oer-Erkenschwick	56	51	35	14	5	161	11	-
Oerlinghausen	16	9	1	1	5	32	16	-
Olfen	5	4	1	1	-	11	11	-
Olpe	21	15	7	4	2	49	13	-
Olsberg	29	10	9	3	1	52	19	-
Ostbevern	13	4	2	-	-	19	24	-
Overath	72	22	24	11	6	135	44	-
Paderborn	396	238	145	120	146	1.045	24	-
Petershagen	8	3	3	8	1	23	12	-
Plettenberg	26	32	18	14	4	94	16	-
Porta Westfalica	34	13	7	4	4	62	16	-
Preussisch Oldendorf	11	9	7	1	-	28	13	-
Pulheim	87	55	24	16	13	195	29	1
Radevormwald	42	26	12	8	2	90	11	-
Raesfeld	5	2	3	1	3	14	25	-
Rahden	5	7	1	2	4	19	11	-
Ratingen	176	59	34	25	32	326	14	2
Recke	18	17	9	7	-	51	34	2
Recklinghausen	287	175	81	36	25	604	13	-
Rees	26	16	6	4	4	56	22	-
Reichshof	18	10	5	6	5	44	18	-
Reken	10	4	1	5	-	20	16	-
Remscheid	317	170	88	72	39	686	17	13
Rheda-Wiedenbrück	89	43	19	17	9	177	17	-
Rhede	11	7	5	13	2	38	19	-
Rheinbach	68	24	10	10	10	122	32	-
Rheinberg	44	15	14	9	6	88	19	-
Rheine	270	159	55	31	31	546	30	-
Rheurdt	3	3	1	-	1	8	133	-
Rietberg	49	31	17	18	17	132	52	16
Rödinghausen	1	2	1	1	1	6	11	-
Roetgen	4	1	-	-	-	5	29	-
Rommerskirchen	107	41	24	16	7	195	406	-
Rosendahl	5	3	3	-	-	11	24	-
Rösrath	62	33	20	5	7	127	40	-
Ruppichteroth	13	5	-	-	-	18	30	-
Rüthen	4	4	1	-	-	9	12	-

## Kommunen S bis U

## Erteilte Wohnberechtigungsscheine im Jahr 2019

	Zahl der Haushalte					Summe aller wohnungs- suchenden Haushalte	Wohnungs- suchende je 100 preisgebundener Mietwohnungen	darunter: Einkommens- gruppe B
	Allein- stehend	Haushalte mit						
		2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 und mehr Personen			
Saerbeck	3	3	-	-	-	6	6	-
Salzkotten	20	12	13	5	3	53	22	-
Sankt Augustin	178	80	50	35	49	392	30	-
Sassenberg	12	7	3	2	1	25	20	-
Schalksmühle	10	2	2	1	-	15	12	-
Schermbek	7	3	1	-	1	12	9	-
Schieder-Schwalenberg	1	1	1	-	-	3	6	-
Schlangen	4	1	1	1	-	7	11	-
Schleiden	7	2	2	1	-	12	9	-
Schloss Holte-Stukenbrock	49	37	16	9	3	114	32	-
Schmallenberg	23	8	2	2	1	36	21	-
Schöppingen	6	1	1	1	1	10	15	-
Schwalmtal	32	20	4	4	8	68	23	-
Schwelm	25	21	9	14	13	82	8	31
Schwerte	45	32	25	22	12	136	11	-
Selfkant	5	-	-	1	-	6	43	-
Selm	39	26	15	15	12	107	23	-
Senden	16	14	3	2	-	35	22	-
Sendenhorst	17	6	10	9	2	44	25	-
Siegburg	214	105	54	48	46	467	31	-
Siegen	78	61	57	26	20	242	9	1
Simmerath	5	3	1	-	-	9	113	-
Soest	160	58	28	20	16	282	22	-
Solingen	345	162	103	70	63	743	19	23
Sonsbeck	4	3	1	1	-	9	53	-
Spenge	14	7	3	3	-	27	10	-
Sprockhövel	6	11	5	4	1	27	10	-
Stadtlohn	19	10	6	2	5	42	24	-
Steinfurt	49	21	15	4	8	97	13	-
Steinhagen	43	12	3	3	1	62	16	-
Steinheim	12	2	4	-	-	18	7	-
Stemwede	1	4	1	-	-	6	5	-
Stolberg	146	96	43	36	26	347	31	1
Straelen	34	11	6	8	1	60	27	-
Südlohn	7	2	2	1	-	12	10	-
Sundern	15	13	7	2	-	37	16	-
Swisttal	27	11	12	6	4	60	14	-
Tecklenburg	15	11	6	4	1	37	53	-
Telgte	16	8	6	4	3	37	20	-
Titz	4	1	3	1	-	9	100	-
Tönisvorst	25	16	9	2	7	59	13	-
Troisdorf	348	220	124	97	92	881	32	-
Übach-Palenberg	46	23	12	3	8	92	18	-
Uedem	14	4	2	2	1	23	43	-
Unna	165	87	38	29	21	340	15	-

## Kommunen V bis Z

## Erteilte Wohnberechtigungsscheine im Jahr 2019

	Zahl der Haushalte					Summe aller wohnungssuchenden Haushalte	Wohnungssuchende je 100 preisgebundener Mietwohnungen	darunter: Einkommensgruppe B
	Alleinstehend	Haushalte mit						
		2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 und mehr Personen			
Velbert	78	46	17	21	20	182	5	10
Velen	14	6	8	5	1	34	21	-
Verl	14	9	13	6	1	43	18	-
Versmold	12	6	7	3	2	30	14	-
Vettweiss	10	4	4	-	-	18	47	-
Viersen	315	112	66	47	47	587	24	-
Vlotho	9	3	1	-	-	13	9	-
Voerde	87	53	22	10	14	186	26	2
Vreden	18	8	5	2	5	38	27	-
Wachtberg	25	9	7	2	2	45	78	-
Wachtendonk	7	7	3	1	2	20	38	-
Wadersloh	4	3	3	3	2	15	38	-
Waldbröl	36	19	13	7	2	77	23	-
Waldfeucht	6	2	4	-	-	12	43	-
Waltrrop	29	8	2	3	-	42	10	-
Warburg	19	19	9	5	2	54	15	-
Warendorf	26	8	5	4	5	48	9	-
Warstein	79	23	14	16	11	143	73	6
Wassenberg	64	44	14	4	2	128	28	-
Weeze	10	4	1	-	-	15	25	-
Wegberg	96	30	7	4	1	138	35	-
Weilerswist	29	11	13	8	5	66	23	-
Welver	9	5	4	2	1	21	22	-
Wenden	-	-	-	-	-	-	-	-
Werdohl	15	7	-	4	-	26	9	-
Werl	59	27	15	8	6	115	25	-
Wermelskirchen	39	18	11	5	2	75	12	2
Werne	35	15	10	7	3	70	11	-
Werther	15	9	3	2	4	33	18	-
Wesel	270	145	65	39	27	546	30	-
Wesseling	127	47	28	15	25	242	28	1
Westerkappeln	4	6	1	2	-	13	10	-
Wetter	11	9	7	4	-	31	11	1
Wettringen	29	1	2	1	1	34	27	5
Wickede	11	7	1	-	1	20	20	-
Wiehl	15	11	19	6	5	56	10	-
Willebadessen	5	2	6	4	1	18	30	-
Willich	67	36	25	9	8	145	26	-
Wilnsdorf	7	3	4	2	2	18	20	-
Windeck	26	10	8	1	3	48	42	-
Winterberg	8	2	8	1	-	19	22	-
Wipperfürth	32	12	5	6	2	57	14	-
Witten	179	91	57	26	17	370	14	-
Wülfrath	40	15	14	9	5	83	15	-
Wuppertal	836	277	147	118	105	1.483	12	2
Würselen	79	48	25	28	13	193	46	-
Xanten	39	18	14	5	4	80	19	-
Zülpich	28	11	7	-	5	51	30	-

Tab. 5.6: Wohnungssuchende 2019 nach Kreisen

	Erteilte Wohnberechtigungsscheine im Jahr 2019					Summe aller wohnungssuchenden Haushalte	Wohnungssuchende je 100 preisgebundener Mietwohnungen	Wohnungssuchende Haushalte je verfügbarer preisgebundener Mietwohnung*	darunter: Einkommensgruppe B
	Zahl der Haushalte								
	Alleinstehend	Haushalte mit							
	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 und mehr Personen					
Düsseldorf	2.747	1.072	640	474	452	5.385	35	4,2	168
Duisburg	1.338	640	385	255	188	2.806	14	2,2	47
Essen	986	470	266	231	148	2.101	12	1,5	19
Krefeld	573	219	132	123	108	1.155	20	3,0	–
Mönchengladbach	937	395	216	156	197	1.901	27	4,0	–
Mülheim	121	50	40	22	7	240	5	0,6	–
Oberhausen	96	47	17	26	18	204	3	0,5	–
Remscheid	317	170	88	72	39	686	17	1,9	13
Solingen	345	162	103	70	63	743	19	2,3	23
Wuppertal	836	277	147	118	105	1.483	12	3,2	2
Kreis Kleve	536	241	136	71	44	1.028	20	2,0	–
Kreis Mettmann	975	479	260	189	160	2.063	14	2,5	15
Rhein-Kreis Neuss	1.075	535	278	166	187	2.241	19	3,4	3
Kreis Viersen	772	349	180	101	96	1.498	25	3,1	1
Kreis Wesel	1.047	541	254	188	159	2.189	24	2,5	8
Bonn	1.377	582	385	308	287	2.939	28	3,4	1
Köln	7.010	2.788	1.626	1.240	1.020	13.684	34	4,7	437
Leverkusen	392	149	92	40	42	715	16	3,0	18
Städteregion Aachen	1.971	955	560	391	356	4.233	22	2,8	41
Kreis Düren	441	197	147	94	36	915	22	2,8	1
Rhein-Erft-Kreis	1.082	560	322	228	182	2.374	26	7,7	14
Kreis Euskirchen	283	135	79	45	40	582	26	4,0	–
Kreis Heinsberg	520	251	109	66	40	986	22	2,0	7
Oberbergischer Kreis	364	217	146	88	58	873	15	0,9	–
Rheinisch-Bergischer Kreis	578	239	183	72	81	1.153	27	4,8	4
Rhein-Sieg-Kreis	1.533	758	438	331	327	3.387	33	4,6	2
Bottrop	317	153	68	73	56	667	19	2,7	5
Gelsenkirchen	523	306	183	98	62	1.172	11	1,9	–
Münster	1.550	546	354	258	308	3.016	36	3,3	46
Kreis Borken	494	222	198	124	72	1.110	19	2,0	1
Kreis Coesfeld	241	136	71	53	32	533	15	2,0	–
Kreis Recklinghausen	1.166	650	355	204	136	2.511	13	1,4	32
Kreis Steinfurt	763	472	190	129	92	1.646	18	1,3	22
Kreis Warendorf	302	142	95	69	77	685	14	2,0	6
Bielefeld	1.635	636	322	215	172	2.980	24	3,0	6
Kreis Gütersloh	487	275	158	109	75	1.104	20	1,8	16
Kreis Herford	261	177	95	83	27	643	13	2,3	–
Kreis Höxter	85	68	36	19	9	217	10	1,5	–
Kreis Lippe	298	178	94	50	52	672	10	1,1	–
Kreis Minden-Lübbecke	307	202	96	66	48	719	13	1,7	–
Kreis Paderborn	493	289	196	153	174	1.305	23	3,4	–
Bochum	1.162	481	300	206	165	2.314	19	2,5	1
Dortmund	1.782	755	440	353	318	3.648	20	2,0	69
Hagen	385	149	95	47	50	726	14	1,9	19
Hamm	658	350	157	145	143	1.453	25	1,4	15
Herne	342	195	107	52	36	732	16	2,5	7
Ennepe-Ruhr-Kreis	447	216	120	69	46	898	13	2,0	32
Hochsauerlandkreis	285	135	90	66	40	616	18	2,2	4
Märkischer Kreis	459	280	178	152	113	1.182	11	2,4	3
Kreis Olpe	34	19	9	6	4	72	4	1,1	–
Kreis Siegen-Wittgenstein	206	123	92	56	38	515	10	1,3	1
Kreis Soest	500	203	112	84	48	947	24	2,5	6
Kreis Unna	618	433	267	176	110	1.604	15	1,5	8

\* Zahl der wohnungssuchenden Haushalte bezogen auf die Zahl der Erst- und Wiederbelegungen preisgebundener Wohnungen. Der Wert allein gibt nicht den Anspannungsgrad des Wohnungsmarktes wieder; erfassungsbedingte Abweichungen sind möglich.

Tab. 5.7: Wohnungssuchende 2019 – Vermittlungsquoten nach Kreisen

	Wohnungssuchende Haushalte	Erst- und Wiederbelegungen	Vermittlungsquote* (in %)	Anteil wohnungssuchender Haushalte an allen Haushalten** (in %)
Düsseldorf	5.385	1.275	24	1,6
Duisburg	2.806	1.264	45	1,1
Essen	2.101	1.432	68	0,7
Krefeld	1.155	388	34	1,0
Mönchengladbach	1.901	475	25	1,4
Mülheim	240	427	178	0,3
Oberhausen	204	404	198	0,2
Remscheid	686	370	54	1,2
Solingen	743	318	43	0,9
Wuppertal	1.483	469	32	0,8
Kreis Kleve	1.028	504	49	0,7
Kreis Mettmann	2.063	817	40	0,9
Rhein-Kreis Neuss	2.241	664	30	1,1
Kreis Viersen	1.498	486	32	1,1
Kreis Wesel	2.189	882	40	1,0
Bonn	2.939	859	29	1,7
Köln	13.684	2.893	21	2,4
Leverkusen	715	240	34	0,8
Städteregion Aachen	4.233	1.533	36	1,4
Kreis Düren	915	329	36	0,7
Rhein-Erft-Kreis	2.374	309	13	1,1
Kreis Euskirchen	582	144	25	0,7
Kreis Heinsberg	986	487	49	0,8
Oberbergischer Kreis	873	978	112	0,7
Rheinisch-Bergischer Kreis	1.153	239	21	0,8
Rhein-Sieg-Kreis	3.387	739	22	1,2
Bottrop	667	250	37	1,1
Gelsenkirchen	1.172	621	53	0,9
Münster	3.016	927	31	1,8
Kreis Borken	1.110	562	51	0,7
Kreis Coesfeld	533	262	49	0,5
Kreis Recklinghausen	2.511	1.777	71	0,8
Kreis Steinfurt	1.646	1.269	77	0,8
Kreis Warendorf	685	344	50	0,5
Bielefeld	2.980	995	33	1,8
Kreis Gütersloh	1.104	629	57	0,7
Kreis Herford	643	279	43	0,5
Kreis Höxter	217	142	65	0,3
Kreis Lippe	672	612	91	0,4
Kreis Minden-Lübbecke	719	424	59	0,5
Kreis Paderborn	1.305	382	29	0,9
Bochum	2.314	921	40	1,2
Dortmund	3.648	1.829	50	1,2
Hagen	726	385	53	0,8
Hamm	1.453	1.025	71	1,7
Herne	732	292	40	0,9
Ennepe-Ruhr-Kreis	898	460	51	0,6
Hochsauerlandkreis	616	284	46	0,5
Märkischer Kreis	1.182	496	42	0,6
Kreis Olpe	72	63	88	0,1
Kreis Siegen-Wittgenstein	515	397	77	0,4
Kreis Soest	947	372	39	0,7
Kreis Unna	1.604	1.046	65	0,9
Kreisfreie Städte	50.750	18.059	36	1,3
<b>Kreise insgesamt</b>	<b>40.501</b>	<b>17.911</b>	<b>44</b>	<b>0,8</b>
Nordrhein-Westfalen	91.251	35.970	39	1,0

\* Für drei Kreise wurde eine Vermittlungsquote von über 100 Prozent ermittelt. Wohnberechtigungsscheine sind beginnend mit dem Datum der Ausstellung ein Jahr gültig, wodurch in der Erfassung Überschneidungen vorkommen können. Auch Freistellungen preisgebundenen Wohnraums sowie Zuzug von Haushalten mit Wohnberechtigungsscheinen, die durch eine andere zuständige Stelle ausgegeben wurden, tragen zu dieser Übervermittlung bei. Nicht auszuschließen ist auch, dass einige statistische Angaben der zuständigen Stellen fehlerhaft sind.

\*\* Datenquelle für Haushaltszahl insgesamt: GfK.



## 6 Kontrolltätigkeit der zuständigen Stellen

Rund 21 Prozent der preisgebundenen Mietwohnungen wurden im Jahr 2019 kontrolliert. Bei knapp 11,3 Prozent aller Mietwohnungen mit Belegungsbindung wurde im Rahmen der Kontrollen ein Verstoß festgestellt. Bei etwa der Hälfte dieser Fälle handelte es sich um einen fehlenden Wohnberechtigungsschein. Die Leerstandsquote im preisgebundenen Bestand lag bei 0,6 Prozent und blieb weiterhin auf niedrigem Niveau.

### Vor-Ort-Kontrolle bei etwa jeder fünften preisgebundenen Mietwohnung

Die zuständigen Stellen<sup>13</sup> haben die Einhaltung der sozialen Bindungen im geförderten Wohnraum sicherzustellen. Dazu gehören unter anderem die Erhebung von Daten zu den wohnungssuchenden Haushalten, zum preisgebundenen Bestand sowie die Kontrolle

der Wohnungen hinsichtlich der berechtigten Mieterinnen und Mieter und des Unterhaltungszustands der Gebäude. Für diese Tätigkeit erhalten die zuständigen Stellen einen Verwaltungs-kostenbeitrag. Eine Kontrolle muss nach den Wohnraumnutzungsbestimmungen regelmäßig erfolgen. Die Kontrolltätigkeit ist ausreichend, wenn innerhalb von drei Jahren oder bei Nutzung von elektronischen Meldesystemen innerhalb von zehn Jahren der gesamte Wohnungsbestand einmal kontrolliert wurde.<sup>14</sup>

Im Jahr 2019 wurden durch die zuständigen Stellen rund 67.900 örtliche und rund 28.400 sonstige Kontrollen (z. B. Prüfung von Mieterverzeichnissen) durchgeführt. Damit sind rund 21 Prozent der kontrollpflichtigen Wohnungen kontrolliert worden. Im gesamten preisgebundenen Mietwohnungsbestand wurden circa 10.900 Verstöße festgestellt oder durch die zuständigen Stellen gemeldet. Mehr Details dazu sind Tabelle 6.1 zu entnehmen.

Bei rund 8.900 Wohnungen wurden Bereinigungsmaßnahmen eingeleitet und hiervon bei etwa 7.100 Wohnungen bis zum Meldestichtag auch bereits abgeschlossen. Bei knapp der Hälfte der Wohnungen, bei denen ein Verstoß vorlag, fehlte der Wohnberechtigungsschein. Weitere 17,9 Prozent der Verstöße waren mietpreisrechtlicher Natur.

### Leerstand im preisgebundenen Bestand bleibt konstant

Rund 2.800 aller preisgebundenen Wohnungen standen im Jahr 2019 leer. Das entspricht einem Anteil von knapp 0,6 Prozent. Damit hat sich die Leerstandsquote leicht erhöht (2018: 0,5%). In mehr als 1.900 Fällen wurde eine Bereinigung eingeleitet und in über 1.600 Fällen bereits abgeschlossen. Der Abschluss ist sowohl durch Belegung der Wohnung als auch durch Genehmigung des Leerstands im Rahmen des Verwaltungsvollzugs möglich, sodass aus den Daten nicht einzeln hervorgeht, ob die Wohnung im Anschluss wieder bewohnt wird. Sehr niedrige Leerstandsquoten lassen sich beispielsweise in Düsseldorf vorfinden, wo im Jahr 2019 lediglich 17 leerstehende Wohnungen gemeldet wurden, was einem Anteil von 0,1 Prozent entspricht; in Münster wurden keine Wohnungen als leerstehend gemeldet. Etwas höhere Quoten weisen einige Ruhrgebietsstädte auf, allen voran Mülheim an der Ruhr mit 344 leerstehenden Wohnungen.

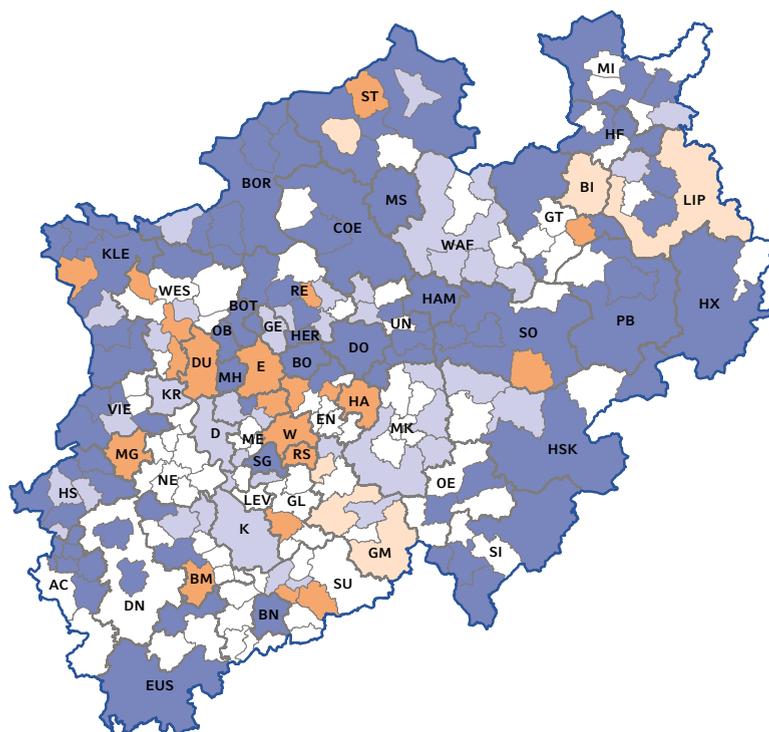
<sup>13</sup> Zur Erläuterung der „zuständigen Stellen“ siehe Kapitel 7.

<sup>14</sup> Vgl. Nr. 15 Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB).

**Abb. 6.1: Quote der festgestellten Verstöße/Beanstandungen wegen Miethöhe, Belegung, Zweckentfremdung und Instandhaltung an allen durchgeführten Kontrollen 2019 (Verstöße wegen Leerstand ausgenommen)**

□ keine Verstöße (79)  
 ■ bis zu 5,0% (70)  
 ■ bis zu 10,0% (39)  
 ■ bis zu 15,0% (4)  
 ■ mehr als 15,0% (21)  
 Durchschnitt Nordrhein-Westfalen: 8,4%

In Klammern ist die Zahl der jeweils zugeordneten Gemeinden angegeben.



Daten: NRW.BANK Wohnraumförderung

NRW.BANK 2020

### Freistellungen bei rund 0,8 Prozent des preisgebundenen Wohnungsbestands

Im Zuge der Belegung von preisgebundenen Wohnungen werden aus verschiedenen Gründen auch Freistellungen von den sozialen Bindungen vorgenommen, zum Beispiel, wenn die Wohnung nach den Bestimmungen für den Haushalt zu groß wäre. Für rund 3.800 Wohnungen (oder rund 0,8% des Mietwohnungsbestands) wurden im Jahr 2019 Freistellungen vorgenommen.

Neben diesen einzelnen wohnungsbezogenen Freistellungen können Wohnungen gemäß § 19 WFNG NRW auch generell freigestellt werden. Die zuständige Stelle kann zum Beispiel Wohnungen in einem bestimmten Gemeindegebiet oder Wohnungen bestimmter Art freistellen, wenn daran ein

öffentliches Interesse besteht, sozial stabile Bewohnerstrukturen erhalten werden sollen oder ein Quartier mit sozialen Missständen stabilisiert werden soll. Im Jahr 2019 stieg die Anzahl solcher Wohnungen auf insgesamt 562 (2018: 286 Wohnungen).

Unter bestimmten Bedingungen können die Mietpreis- und Belegungsbindungen von gefördertem Wohnraum auf Ersatzwohnraum übertragen werden (§ 20 WFNG NRW). Im Jahr 2019 fand eine solche Übertragung landesweit bei 68 Wohnungen statt (2018: 122 Wohnungen).

Eine Übersicht über die Kontrolltätigkeit auf Landesebene bietet Tabelle 6.1. Die Kontroll- und Belegtätigkeit nach Kreisen finden Sie in Tabelle 6.2.

# Tabellenteil: Kontrolltätigkeit der zuständigen Stellen

**Tabelle 6.1** Übersicht: Kontroll- und Belegungstätigkeit 2019

**Tabelle 6.2** Kontroll- und Belegungstätigkeit 2019 nach Kreisen

Tab. 6.1: Übersicht: Kontroll- und Belegungstätigkeit 2019

## A Kontrolltätigkeit, Beanstandungen, Verstöße

1. Kontrolltätigkeit	Durchgeführt in ausschließlich mit Landesmitteln geförderten, kontrollpflichtigen Wohnungen		
1.1 Örtliche Kontrollen gemäß Nr. 15.2.1 WNB			67.891
1.2 Sonstige Kontrollen*			28.437
<b>Insgesamt</b>			<b>96.174</b>
2. Anzahl Wohnungen mit Verstößen, Beanstandungen usw.	Feststellungen**	Bereinigungen	
		ein-geleitet	abge-schlossen
2.1 Wohnberechtigungsschein, Benutzungsgenehmigung fehlt	5.428	5.108	4.399
2.2 Leerstand	2.791	1.914	1.619
2.3 Zweckentfremdung, Abbruch	177	175	173
2.4 Mangelnde Instandhaltung	558	485	284
2.5 Mietpreisrechtliche Verstöße	1.951	1.205	613
<b>Insgesamt</b>	<b>10.905</b>	<b>8.887</b>	<b>7.088</b>

\* z. B. Prüfung von Mietverzeichnissen

\*\* Die Anzahl der Verstöße bezieht sich nicht ausschließlich auf die im vergangenen Jahr kontrollierten Wohnungen, sondern auf den gesamten preisgebundenen Mietwohnungsbestand. Außerdem werden Verstöße nicht nur im Rahmen der Kontrolltätigkeit festgestellt, sondern auch von den zuständigen Stellen selbst gemeldet.

## B Belegungen, Fluktuation

	Einkommens- gruppe A	Einkommens- gruppe B
Anzahl Wohnungen		
1. Erstbelegungen	4.628	400
2. Wiederbelegungen	30.552	390
<b>Insgesamt</b>	<b>35.180</b>	<b>790</b>

## C Freistellungen

	Einkommens- gruppe A	Einkommens- gruppe B
Anzahl Mietwohnungen		
Freistellungen <b>ohne</b> Ausgleichszahlung	3.294	61
Freistellungen <b>mit</b> Ausgleichszahlung	380	26
<b>Insgesamt</b>	<b>3.669</b>	<b>87</b>

## D Generell freigestellter Wohnraum gemäß § 19 Abs. 1 WFNG (Nr. 15.3.2 Buchstabe j) WNB)

Anzahl Mietwohnungen	562
----------------------	-----

## E Übertragung von Miet- und Belegungsbindungen gemäß § 20 (Nr. 15.3.2 Buchstabe h) WNB)

Anzahl Mietwohnungen	68
----------------------	----

## Veränderung der Nutzung von preisgebundenen Wohnungen gegenüber 2018 (in %)

## A Kontrolltätigkeit, Beanstandungen

1. Kontrolltätigkeit	Durchgeführt in ausschließlich mit Landesmitteln geförderten, kontrollpflichtigen Wohnungen		
1.1 Örtliche Kontrollen gemäß Nr. 15.2.1 WNB			-5,1
1.2 Sonstige Kontrollen			+11,2
<b>Insgesamt</b>			<b>-0,8</b>
2. Anzahl Wohnungen mit Verstößen, Beanstandungen usw.	Feststellungen	Bereinigungen	
		ein-geleitet	abge-schlossen
2.1 Wohnberechtigungsschein, Benutzungsgenehmigung fehlt	+6,3	+5,0	+4,7
2.2 Leerstand	+19,1	+24,5	+8,4
2.3 Zweckentfremdung, Abbruch	-3,3	-3,8	+9,5
2.4 Mangelnde Instandhaltung	+67,6	+48,8	+147,0
2.5 Mietpreisrechtliche Verstöße	-29,2	-22,6	-56,1
<b>Insgesamt</b>	<b>+1,7</b>	<b>+5,0</b>	<b>-3,7</b>

## B Belegungen, Fluktuation

	Einkommens- gruppe A	Einkommens- gruppe B
Anzahl Wohnungen		
1. Erstbelegungen	+13,9	+90,5
2. Wiederbelegungen	-3,0	-12,4
<b>Insgesamt</b>	<b>-1,0</b>	<b>+20,6</b>

## C Freistellungen

	Einkommens- gruppe A	Einkommens- gruppe B
Anzahl Wohnungen		
Freistellungen <b>ohne</b> Ausgleichszahlung	-17,5	+52,5
Freistellungen <b>mit</b> Ausgleichszahlung	-11,1	+4,0
<b>Insgesamt</b>	<b>-16,8</b>	<b>+33,8</b>

## D Generell freigestellter Wohnraum gemäß § 19 Abs. 1 WFNG (Nr. 15.3.2 Buchstabe j) WNB)

Anzahl Mietwohnungen	+96,5
----------------------	-------

## E Übertragung von Miet- und Belegungsbindungen gemäß § 20 (Nr. 15.3.2 Buchstabe h) WNB)

Anzahl Mietwohnungen	-44,3
----------------------	-------

Tab. 6.2: Kontroll- und Belegungstätigkeit 2019 nach Kreisen

Kreis	Belegungen		Freistellungen		Leerstand		Sonstige Verstöße ohne Leerstand		Summe preisgebundener Wohnungen
	Anzahl	Anteil an allen preisgebundenen Mietwohnungen (in %)	Anzahl	Anteil an allen preisgebundenen Mietwohnungen (in %)	Anzahl	Anteil an allen preisgebundenen Mietwohnungen (in %)	Anzahl	Anteil an allen preisgebundenen Mietwohnungen (in %)	
Düsseldorf	1.275	8,4	32	0,2	17	0,1	362	2,4	15.199
Duisburg	1.264	6,3	236	1,2	234	1,2	360	1,8	20.050
Essen	1.432	8,1	488	2,8	39	0,2	489	2,8	17.670
Krefeld	388	6,9	13	0,2	41	0,7	52	0,9	5.638
Mönchengladbach	475	6,8	8	0,1	53	0,8	322	4,6	7.026
Mülheim	427	9,0	34	0,7	344	7,2	2	–	4.757
Oberhausen	404	5,6	32	0,4	27	0,4	113	1,6	7.260
Remscheid	370	9,4	28	0,7	13	0,3	55	1,4	3.927
Solingen	318	8,0	8	0,2	–	–	7	0,2	3.978
Wuppertal	469	3,9	302	2,5	12	0,1	636	5,3	12.032
Kreis Kleve	504	9,7	39	0,8	3	0,1	54	1,0	5.178
Kreis Mettmann	817	5,4	46	0,3	29	0,2	115	0,8	15.018
Rhein-Kreis Neuss	664	5,8	30	0,3	–	–	–	–	11.495
Kreis Viersen	486	8,0	23	0,4	16	0,3	76	1,3	6.054
Kreis Wesel	882	9,9	204	2,3	36	0,4	164	1,8	8.952
Bonn	859	8,2	13	0,1	7	0,1	53	0,5	10.497
Köln	2.893	7,2	108	0,3	262	0,6	459	1,1	40.333
Leverkusen	240	5,2	94	2,1	–	–	–	–	4.585
Städteregion Aachen	1.533	8,1	121	0,6	67	0,4	2.150	11,3	18.969
Kreis Düren	329	7,9	44	1,1	34	0,8	3	0,1	4.153
Rhein-Erft-Kreis	309	3,4	23	0,2	23	0,2	51	0,6	9.207
Kreis Euskirchen	144	6,3	3	0,1	–	–	8	0,4	2.273
Kreis Heinsberg	487	11,1	53	1,2	4	0,1	55	1,3	4.395
Oberbergischer Kreis	978	17,1	51	0,9	56	1,0	70	1,2	5.730
Rheinisch-Bergischer Kreis	239	5,6	7	0,2	46	1,1	60	1,4	4.288
Rhein-Sieg-Kreis	739	7,1	7	0,1	6	0,1	174	1,7	10.391
Bottrop	250	7,3	86	2,5	7	0,2	26	0,8	3.447
Gelsenkirchen	621	5,6	197	1,8	206	1,9	377	3,4	11.025
Münster	927	11,1	2	–	–	–	1	–	8.365
Kreis Borken	562	9,7	18	0,3	13	0,2	66	1,1	5.802
Kreis Coesfeld	262	7,5	9	0,3	2	0,1	21	0,6	3.478
Kreis Recklinghausen	1.777	9,3	249	1,3	479	2,5	217	1,1	19.174
Kreis Steinfurt	1.269	13,8	52	0,6	22	0,2	165	1,8	9.163
Kreis Warendorf	344	7,1	21	0,4	36	0,7	39	0,8	4.822
Bielefeld	995	8,1	14	0,1	333	2,7	394	3,2	12.254
Kreis Gütersloh	629	11,5	14	0,3	1	–	7	0,1	5.475
Kreis Herford	279	5,8	19	0,4	–	–	4	0,1	4.838
Kreis Höxter	142	6,8	71	3,4	15	0,7	10	0,5	2.097
Kreis Lippe	612	8,8	156	2,2	6	0,1	50	0,7	6.991
Kreis Minden-Lübbecke	424	7,7	157	2,9	3	0,1	9	0,2	5.500
Kreis Paderborn	382	6,8	26	0,5	6	0,1	22	0,4	5.619
Bochum	921	7,5	33	0,3	16	0,1	17	0,1	12.356
Dortmund	1.829	9,8	54	0,3	10	0,1	84	0,5	18.574
Hagen	385	7,3	73	1,4	7	0,1	234	4,4	5.284
Hamm	1.025	17,6	10	0,2	11	0,2	37	0,6	5.834
Herne	292	6,3	24	0,5	–	–	20	0,4	4.670
Ennepe-Ruhr-Kreis	460	6,6	82	1,2	68	1,0	97	1,4	6.927
Hochsauerlandkreis	284	8,1	108	3,1	5	0,1	46	1,3	3.519
Märkischer Kreis	496	4,5	72	0,7	97	0,9	74	0,7	11.029
Kreis Olpe	63	3,9	16	1,0	2	0,1	5	0,3	1.633
Kreis Siegen-Wittgenstein	397	8,0	75	1,5	1	–	11	0,2	4.936
Kreis Soest	372	9,4	30	0,8	72	1,8	79	2,0	3.943
Kreis Unna	1.046	9,5	41	0,4	4	–	112	1,0	10.973
Kreisfreie Städte	18.059	7,7	1.889	0,8	1.639	0,7	4.100	1,7	234.761
<b>Kreise insgesamt</b>	<b>17.911</b>	<b>8,1</b>	<b>1.867</b>	<b>0,8</b>	<b>1.152</b>	<b>0,5</b>	<b>4.014</b>	<b>1,8</b>	<b>222.022</b>
Nordrhein-Westfalen	35.970	7,9	3.756	0,8	2.791	0,6	8.114	1,8	456.783



## 7 Gesetzliche Grundlagen

Die NRW.BANK berichtet jährlich über die Entwicklung und Kontrolle des preisgebundenen Wohnungsbestands. Der Bericht basiert auf der Berichterstattung der zuständigen Stellen über die Entwicklung des Mietwohnungsbestands, die Zahl und Struktur der wohnungssuchenden Haushalte und die durchgeführten Kontrollen. Rechtliche Grundlagen sind das Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen und die Wohnraumnutzungsbestimmungen sowie ergänzende Verordnungen.

### Rechtlicher Hintergrund

Seit dem 1. Januar 2010 regelt das Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) in den ersten Teilen die Förderung, deren Grundsätze, die Einkommenshöhe sowie deren Ermittlung. In den Teilen vier bis sechs wird die Nutzung des geförderten Wohnraums, deren Dauer und die Zweckbestimmung geregelt. Gleichzeitig mit dem WFNG NRW wurden auch die Verwaltungsvorschriften zum Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) durch die Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB) ersetzt, die ebenfalls ab dem Jahr 2010 Grundlage für die Erfassung und Kontrolle von gefördertem Wohnraum in Nordrhein-Westfalen sind. Das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) und das WoBindG des Bundes gelten in Nordrhein-Westfalen nur noch in bestimmten Fällen.

Das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) war vom 1. Januar 2002 bis zum 31. Dezember 2009 die gesetzliche Grundlage der sozialen Wohnraumförderung; zuvor galt das II. WohnungsbauG (II. WoBauG). Das WFNG regelt die Förderung und Nutzung des sozialen Wohnraums sowie weitere Maßnahmen zur Unterstützung von Haushalten bei der Versorgung mit Wohnraum. Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung sind Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können.

Die Förderung in Nordrhein-Westfalen erfolgt durch Gewährung von zinslosen beziehungsweise niedrig verzinsten Darlehen, zum Teil verbunden mit Tilgungsnachlässen. Als Gegenleistung für die günstigen Konditionen unterliegen alle Mietwohnungen einer

Mietpreis- und Belegungsbindung; die Anmietung der Wohnung ist nur durch einen festgelegten Personenkreis möglich, und die Miethöhe wird regional gestaffelt mit der Bewilligung festgelegt.

Bei den Förderfällen aus der Zeit des II. WoBauG bestehen die Bindungen so lange, bis die gewährten Darlehen vollständig zurückgezahlt sind oder während der Dauer der Gewährung der Aufwendungssubventionen. In den Fällen, in denen Förderdarlehen vorzeitig zurückgezahlt werden, können sogenannte Nachwirkungsfristen eintreten, während derer die sozialen Bindungen fortbestehen. Bei den Förderfällen im Rahmen des WoFG und des WFNG NRW wird seit dem Jahr 2003 in der Förderzusage die Dauer der sozialen Bindungen auf 20, 25 oder 30 Jahre festgelegt (zunächst war auch eine Laufzeit von 15 Jahren möglich).

Die Einhaltung der Mietpreis- und Belegungsbindungen sowie der Unterhaltungszustand des preisgebundenen Wohnungsbestands werden in Nordrhein-Westfalen von 214 zuständigen Stellen überprüft, die auch die Besetzungsrechte ausüben. Zuständige Stellen sind Kommunen mit 25.000 und mehr Einwohnerinnen und Einwohnern; bei kleineren Kommunen wird diese Aufgabe von den Kreisen wahrgenommen. Die zuständigen Stellen sind verpflichtet, der NRW.BANK jährlich über die Entwicklung des preisgebundenen Wohnungsbestands, die Wohnungssuchenden und die Verwaltungstätigkeit (erteilte Wohnberechtigungsscheine, Kontrollen, Verstöße usw.) zu berichten. Die Kontrolltätigkeit für Wohnheime obliegt der NRW.BANK.

# Broschüren der NRW.BANK zur Wohnungsmarktbeobachtung und Wohnraumförderung

Sämtliche Veröffentlichungen sind kostenlos und können entweder online, per E-Mail, Telefon oder Telefax bestellt sowie zum Teil im Internet als PDF-Datei heruntergeladen werden. Weitere Publikationen finden Sie hier:  
[www.nrwbank.de](http://www.nrwbank.de)

## Wohnungsmarkt Nordrhein-Westfalen – Analysen

Wohnungsmarktbericht Nordrhein-Westfalen (ehemals „Info“) seit 1994 – aktuell: 2018

Wohnungsmarktprofile für alle Kommunen in Nordrhein-Westfalen – aktuell: 2019

## Weitere Veröffentlichungen

MHKBG NRW und NRW.BANK:  
Wohneigentum in Nordrhein-Westfalen – Trends, Rahmenbedingungen und Förderansätze (2018)

NRW.BANK:  
Wachstum in Kooperation – neue Wohnraumangebote in der Region. Ein studentischer Ideenwettbewerb. (Dezember 2017)

## Soziale Wohnraumförderung

Soziale Wohnraumförderung  
Statistischer Bericht  
jährlich seit 1996 – aktuell: 2018

## Forum kommunale Wohnungsmarktbeobachtung

Unter [komwob.de](http://komwob.de), der Website des Städtenetzwerks, finden Sie:

- Wohnungsmarktberichte der teilnehmenden Städte
- Dokumentationen der Tagungen und Arbeitsgruppentreffen
- Arbeitshilfen zu Daten und Methoden
- Weitere Materialien

## Informationen zur Wohnungsmarktbeobachtung von Bund, Ländern und Regionen:

[www.wohnungsmarktbeobachtung.de](http://www.wohnungsmarktbeobachtung.de)

## NRW.BANK

Anstalt des öffentlichen Rechts

Bereich Wohnraumförderung  
Wohnungsmarktbeobachtung und Strategie

### Sitz Düsseldorf

Kavalleriestraße 22  
40213 Düsseldorf  
Telefon (0211) 91741-0  
Telefax (0211) 91741-1800

### Sitz Münster

Friedrichstraße 1  
48145 Münster  
Telefon (0251) 91741-0  
Telefax (0251) 91741-2863

[www.nrwbank.de](http://www.nrwbank.de)

[info@nrwbank.de](mailto:info@nrwbank.de)



[twitter.com/nrwbank](https://twitter.com/nrwbank)

### V.i.S.d.P.:

Caroline Gesatzki  
Leiterin Kommunikation NRW.BANK

### Redaktion:

Melanie Kloth  
Carolin Krüger-Willim

Florian Kurth

### Rückfragen:

Telefon (0211) 91741-1154  
Telefax (0211) 91741-5153  
[wohnungsmarktbeobachtung@nrwbank.de](mailto:wohnungsmarktbeobachtung@nrwbank.de)

### Handelsregister:

HR A 15277 Amtsgericht Düsseldorf  
HR A 5300 Amtsgericht Münster

### Zuständige Aufsichtsbehörde:

Bundesanstalt für  
Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin)

### Umsatzsteuer-Identifikationsnummer:

DE 223501401

## Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen

Jürgensplatz 1, 40219 Düsseldorf

[info@mhkbg.nrw.de](mailto:info@mhkbg.nrw.de)  
[www.mhkbg.nrw](http://www.mhkbg.nrw)

 MHKBG\_NRW  
 MHKBG.NRW  
 mhkbg\_nrw  
 MHKBG\_NRW

### Kartengrundlage

GfK SE

### Gestaltung und Produktion

valido marketing services GmbH, Düsseldorf

### Druck

Ortmeier Medien GmbH, Saerbeck

### Düsseldorf, im November 2020

### Rechtlicher Hinweis

Diese Publikation wurde von der NRW.BANK erstellt und enthält Informationen, für die die NRW.BANK trotz sorgfältiger Arbeit keine Haftung, Garantie oder Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Eignung für einen bestimmten Zweck übernimmt.

Die Inhalte dieser Publikation sind nicht als Angebot oder Aufforderung zum Kauf oder Verkauf von Finanzinstrumenten oder irgendeiner anderen Handlung zu verstehen und sind nicht Grundlage oder Bestandteil eines Vertrags. Nachdruck und auszugsweise Veröffentlichung sind nach Rücksprache möglich. Bei Bedarf können auch einzelne Tabellen und Abbildungen zur Verfügung gestellt werden.

**Ministerium für Heimat, Kommunales,  
Bau und Gleichstellung  
des Landes Nordrhein-Westfalen**



**NRW.BANK**  
Wir fördern Ideen

[www.nrwbank.de](http://www.nrwbank.de)  
[info@nrwbank.de](mailto:info@nrwbank.de)