

Gutachten zur sachlichen und räumlichen Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen (Gebietskulissen)

Kurzfassung

**Gutachten zur sachlichen und räumlichen
Differenzierung der Wohnraumförderung in
Nordrhein-Westfalen (Gebietskulissen)**
Kurzfassung

Dezember 2020

im Auftrag vom

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



erstellt durch

Regio
Kontext 

Erstellung eines Gutachtens zur sachlichen und räumlichen Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen (Gebietskulissen) | Kurzfassung

Inhalt

1 Ziel des Gutachtens	3
2 Problemverständnis und -ansatz	4
3 Modell	4
4 Indikatorgestützte Berechnungen	5
4.1 Kostenniveau Mietwohnraum	5
4.2 Kostenniveau Eigentum	6
4.3 Bedarfsniveau Mietwohnraum	7
4.4 Bedarfsniveau Wohneigentum	7
5 Raum-strukturelle Anpassung	8
6 Ergebnisse	9

1 Ziel des Gutachtens

Ziel des Gutachtens ist die Schaffung einer Grundlage zur sachlichen und räumlichen Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen in Form von Gebietskulissen. Die Gebietskulissen werden für die beiden Förderbereiche Mietwohnraum und Eigentum und das jeweilige Kosten- und Bedarfsniveau bestimmt. Das Kostenniveau soll die lokalen Investitionsbedingungen abbilden. Das Bedarfsniveau erfasst die lokalen Wohnraumbedarfe für den jeweiligen Förderbereich.

Anhand der Handlungsbedarfe der Wohnraumförderung trifft das Gutachten Feststellungen einerseits zu den örtlichen Investitionsbedingungen und andererseits zu dem örtlichen Bedarf nach gefördertem Mietwohnraum bzw. Eigentum und bildet die regionale Heterogenität der Kommunen ab.

Im Ergebnis werden alle 396 Kommunen des Landes Nordrhein-Westfalen nach Kosten- und nach Bedarfsniveau sowohl für Mietwohnraum wie auch für Eigentum in jeweils vier Klassen eingruppiert. Auf Grundlage der **Kostenniveaus** wird – dem Gutachten nachgelagert – die kleinräumige Förderintensität und die Konditionierung der Förderung bestimmt (siehe Abbildung 1). Anhand der **Bedarfsniveaus** wird – ebenfalls dem Gutachten nachgelagert – durch das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung (MHKBG) ermittelt, in welcher Höhe Förderbudgets für die Kommunen bzw. Bewilligungsbehörden erforderlich sind. Damit liefert dieses Gutachten das räumliche Grundraster für die zentralen Steuerungsgrößen der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen.

2 Problemverständnis und -ansatz

Kern der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen ist die Schaffung von bedarfsgerechtem, bezahlbarem und breit gefächertem Wohnungsangebot. Eine Förderung, die für alle Kommunen des Landes gleiche Konditionen und Volumina bereithält, würde der Heterogenität Nordrhein-Westfalens nicht gerecht. Aus diesem Grund setzt das Land Nordrhein-Westfalen schon seit vielen Jahren auf eine **räumliche Differenzierung der Förderung**, die auf quantitativen Indikatorenmodellen beruht.

In diesem Gutachten werden in einem ersten Schritt die Modifizierung und Aktualisierung der indikatorgestützten Berechnungen vorgenommen. Die Ergebnisse werden in einem zweiten Schritt einer raum-strukturellen Anpassung unterzogen, um die räumlichen und strukturellen Effekte abbilden zu können.

Zudem wurden über den Zeitraum der Erstellung der Gebietskulissen Expertinnen und Experten aus Verbänden der Kommunen und Wohnungswirtschaft in einem Konsultationsprozess eingebunden. Im Laufe von vier Sitzungen wurden grundlegende Hinweise zur Methodik sowie statistische und methodische Ansätze diskutiert, um Vorgehen und Ergebnisse zu qualifizieren.

3 Modell

Das Modell hat die Einordnung aller 396 Kommunen in die vier Gebietskulissen zum Ziel. Der Ansatz besteht aus zwei Elementen. Mithilfe von indikatorengestützten Berechnungen wird zunächst eine erste Eingruppierung der Kommunen innerhalb der vier Gebietskulissen vorgenommen (siehe Kapitel 4) und in einem zweiten Schritt raum-strukturell angepasst (siehe Kapitel 5).

Erstellung eines Gutachtens zur sachlichen und räumlichen Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen (Gebietskulissen) | Kurzfassung

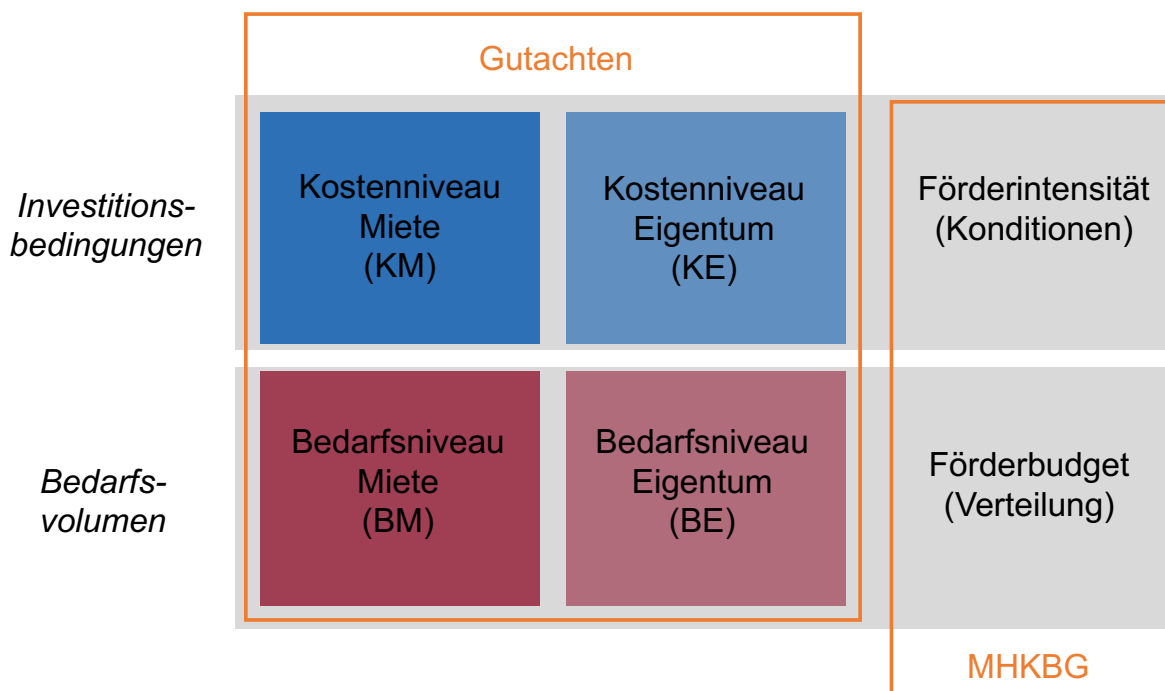


Abbildung 1: Schematische Darstellung der vier Gebietskulissen und Reichweite des Gutachtens.

4 Indikatorgestützte Berechnungen

Die Indikatoren für die vier Gebietskulissen wurden anhand ihrer Aussagekraft für die jeweilige Kulisse ausgewählt und anschließend geprüft. Hierbei standen neben der Aussagekraft die Aktualität der Daten, die flächendeckende und gemeindescharfe Verfügbarkeit und die Vergleichbarkeit (in der Erhebungsmethodik) im Fokus. Zudem wurden amtliche Daten bevorzugt. Im Ergebnis wurden die folgenden Indikatoren für die einzelnen Gebietskulissen verwendet.

4.1 Kostenniveau Mietwohnraum

Ziel: Die Gebietskulisse Kostenniveau Mietwohnraum soll die örtlichen Investitionsbedingungen für Mietwohnungsbau im Verhältnis der Kommunen

Erstellung eines Gutachtens zur sachlichen und räumlichen Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen (Gebietskulissen) | Kurzfassung

zueinander erfassen. Tabelle 1 zeigt die verwendeten Indikatoren und die gewählte Gewichtung.

Tabelle 1: Indikatoren und Gewichtung für Kostenniveau Mietwohnraum.

Indikator	Gewichtung
Bodenpreise in €/m ² (2018)	40 %
Angebotsmieten in €/m ² (Status 2018/19)	40 %
Angebotsmieten in €/m ² (Dynamik von 2016/17 auf 2018/19)	20 %

4.2 Kostenniveau Eigentum

Ziel: Die Gebietskulisse Kostenniveau Eigentum soll die örtlichen Investitionsbedingungen für die Bildung von Wohneigentum (Neubau, Erwerb) im Verhältnis der Kommunen zueinander erfassen. Tabelle 2 zeigt die verwendeten Indikatoren und die gewählte Gewichtung.

Tabelle 2: Indikatoren und Gewichtung für Kostenniveau Eigentum.

Indikator	Gewichtung
Bodenpreise in €/m ² (2018)	50 %
Angebotspreise in €/m ² (Status 2018/19)	40 %
Angebotspreise in €/m ² (Dynamik von 2016/17 auf 2018/19)	10 %

Erstellung eines Gutachtens zur sachlichen und räumlichen Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen (Gebietskulissen) | Kurzfassung

4.3 Bedarfsniveau Mietwohnraum

Ziel: Die Gebietskulisse Bedarfsniveau Miete soll eine Grundlage dafür bilden, wie die landesweit vorhandenen Förderbudgets nach Bedarfslage für Mietwohnungen auf die Kommunen aufgeteilt werden. Tabelle 3 zeigt die verwendeten Indikatoren und die gewählte Gewichtung.

Tabelle 3: Indikatoren und Gewichtung für Bedarfsniveau Mietwohnraum.

Indikator	Gewichtung
Entwicklung der Zahl der Haushalte von 2018 bis 2040 (in Prozent)	25 %
Anteil von Mietangeboten unter 6,90 €/m ² (landesweiter Median 2018/19)	25 %
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II (Anteil an Haushalten, 2019)	23,98 %
Studierende im Wintersemester 2018/19 (Anteil an Bevölkerung, 2019)	10,41 %
Empfänger/innen von Wohngeld (Anteil an Haushalten, 2019)	8,48 %
Auszubildende (Anteil an Bevölkerung, 2019)	4,51 %
Asylbewerber/innen nach AsylbLG (Anteil an Bevölkerung, 2019)	1,32 %
Leistungsempfänger/innen gem. SGB XII (Anteil an Bevölkerung, 2019)	1,30 %

4.4 Bedarfsniveau Wohneigentum

Ziel: Die Gebietskulisse Bedarfsniveau Wohneigentum soll eine Grundlage dafür bilden, wie die landesweit vorhandenen Förderbudgets nach Bedarfslage für Wohneigentum in den Kommunen differenziert angewandt werden können. Tabelle 4 zeigt die verwendeten Indikatoren und die gewählte Gewichtung.

Tabelle 4: Indikatoren und Gewichtung für Bedarfsniveau Eigentum.

Indikator	Gewichtung
Entwicklung der Altersgruppe 25-40 von 2019-2040	30 %
Entwicklung der Haushalte von 2019-2040	20 %

Anteil der Angebote von Eigentumswohnungen unter dem landesweiten Median (2018/19)	30 %
Anteil der Angebote von Ein- und Zweifamilienhäusern unter dem landesweiten Median (2018/19)	20 %

5 Raum-strukturelle Anpassung

Auf Grundlage der indikatorgestützten Berechnungen werden die raum-strukturellen Anpassungen durchgeführt. Diese werden in drei Schritten je Gebietskulisse durchgeführt.

Im ersten Schritt geht es um die Ausstrahlungseffekte von zentralen und hoch eingestuftem Orten, da hier angenommen werden kann, dass hohe Kosten oder große Bedarfe nach gefördertem Wohnraum nicht im zentralen Ort selbst allein befriedigt werden können, sondern sich auf die Nachbarkommunen ausweitet:

Wenn eine Kommune Oberzentrum oder kreisfreies Mittelzentrum ist, und sich in der höchsten (4.) Stufe einer Kulisse befindet, werden die unmittelbar angrenzenden Kommunen darauf geprüft, ob sich zur betrachteten Stadt ein Unterschied in der Klassierung um mehr als eine Stufe ergibt. In diesen Fällen erfolgt eine raum-strukturell begründete Höherstufung der angrenzenden Kommunen um maximal eine Stufe.

Im zweiten Schritt werden die Unterschiede des Bedarfs- und Kostenniveaus je Förderbereich Mietwohnraum / Eigentum betrachtet. Bei einem deutlich höheren Bedarfs- als Kostenniveau kann angenommen werden, dass die hohen Bedarfe aufgrund geringer Förderintensität nicht befriedigt werden können. Aus diesem Grund kommt es hier auf Seiten der Kostenniveaus um eine Anhebung der Niveaustufe:

Liegt das Bedarfsniveau mindestens zwei Stufen höher als das Kostenniveau je Förderbereich (Mietwohnraum/Eigentum), so ist die Kommune im Kostenniveau um eine Stufe anzuheben.

Erstellung eines Gutachtens zur sachlichen und räumlichen Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen (Gebietskulissen) | Kurzfassung

Mit dem dritten Schritt soll ein Mindestmaß an Kontinuität in der Wohnraumförderung gewährleistet werden (Bestandsrecht). So dürfen sich Kommunen um maximal eine Niveaustufe im Vergleich zu letzten Gebietskulisse verschlechtern:

Es kommt nicht zur Abwertung um mehr als eine Stufe im Vergleich zu den aktuell gültigen Gebietskulissen.

6 Ergebnisse

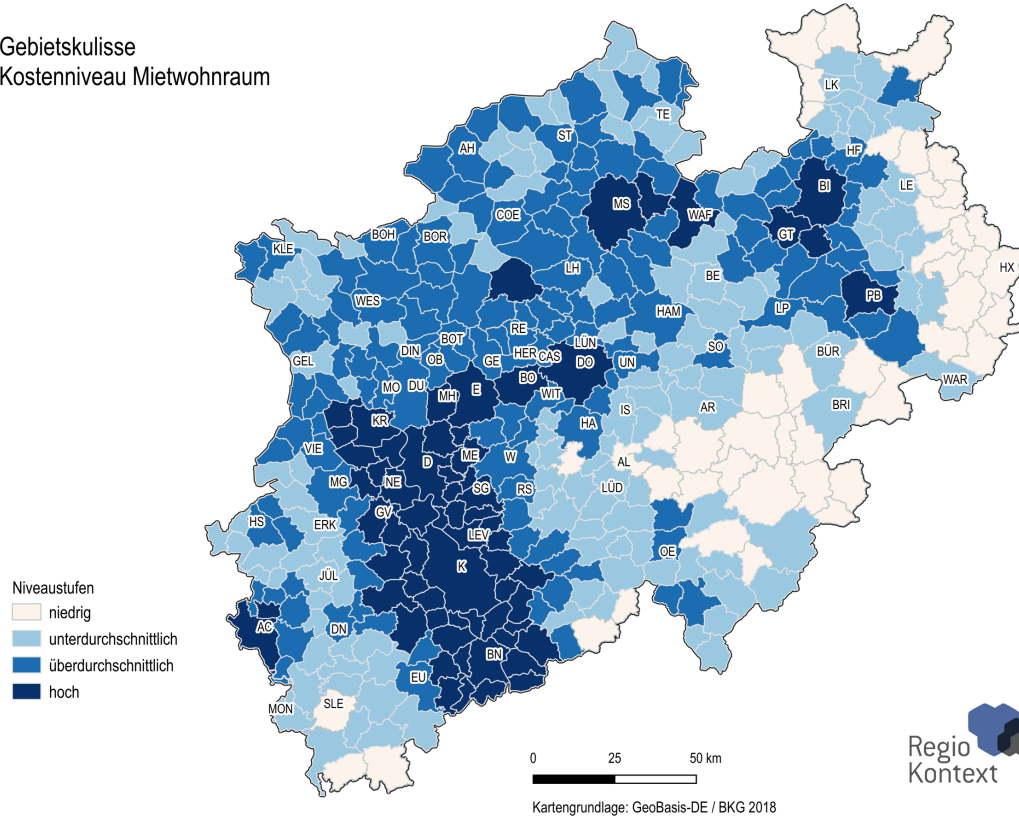
Im Ergebnis kommt es zu folgender Verteilung der Kommunen auf die vier Niveaustufen der vier Gebietskulissen:

	niedrig	unterdurchschnittlich	überdurchschnittlich	hoch
Kostenniveau Mietwohnraum	47	137	145	67
Kostenniveau Eigentum	51	132	150	63
Bedarfsniveau Mietwohnraum	39	132	165	60
Bedarfsniveau Eigentum	33	156	140	67

Erstellung eines Gutachtens zur sachlichen und räumlichen Differenzierung der Wohnraumförderung in
Nordrhein-Westfalen (Gebietskulissen) | Kurzfassung

Abbildung 2: Gebietskulisse Kostenniveau Mietwohnraum 2020.

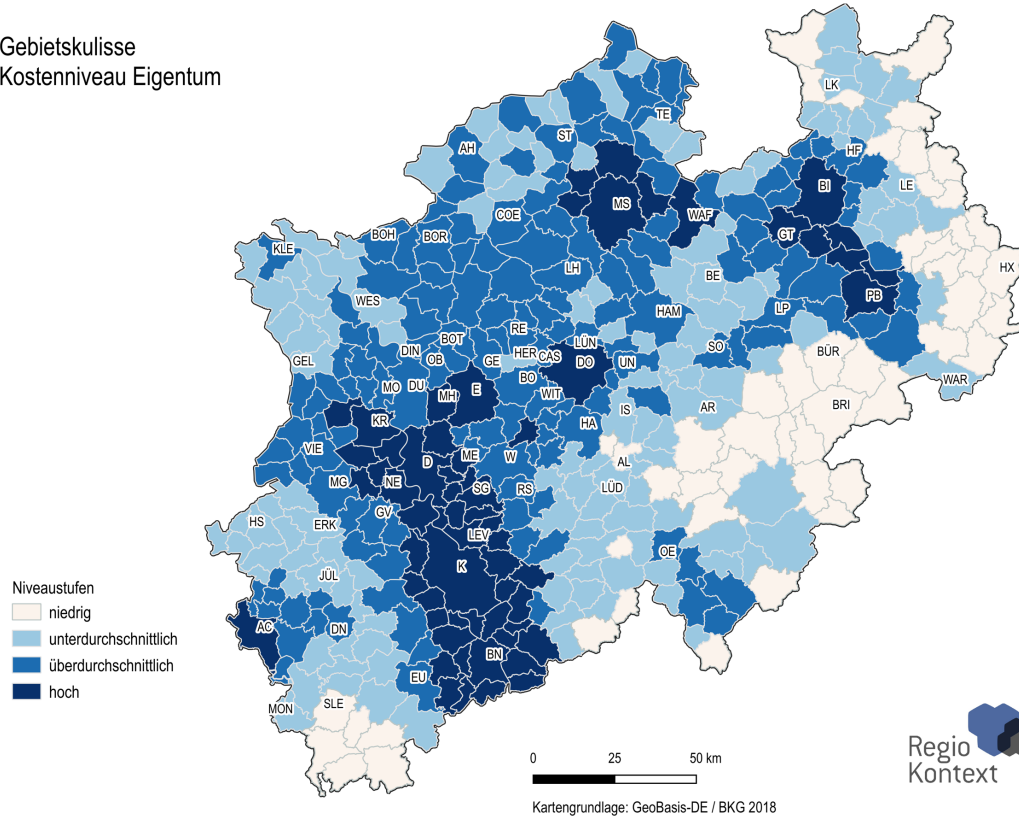
Gebietskulisse
Kostenniveau Mietwohnraum



Erstellung eines Gutachtens zur sachlichen und räumlichen Differenzierung der Wohnraumförderung in
Nordrhein-Westfalen (Gebietskulissen) | Kurzfassung

Abbildung 3: Gebietskulisse Kostenniveau Eigentum 2020.

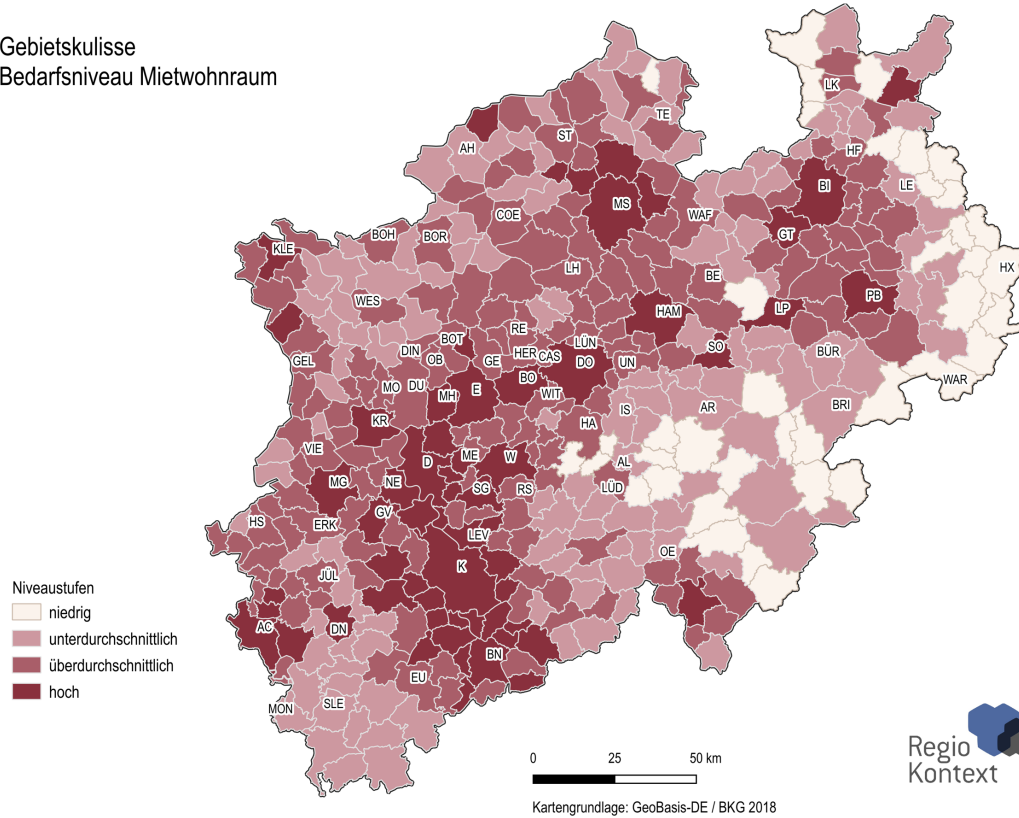
Gebietskulisse
Kostenniveau Eigentum



Erstellung eines Gutachtens zur sachlichen und räumlichen Differenzierung der Wohnraumförderung in
Nordrhein-Westfalen (Gebietskulissen) | Kurzfassung

Abbildung 4: Gebietskulisse Bedarfsniveau Mietwohnraum 2020.

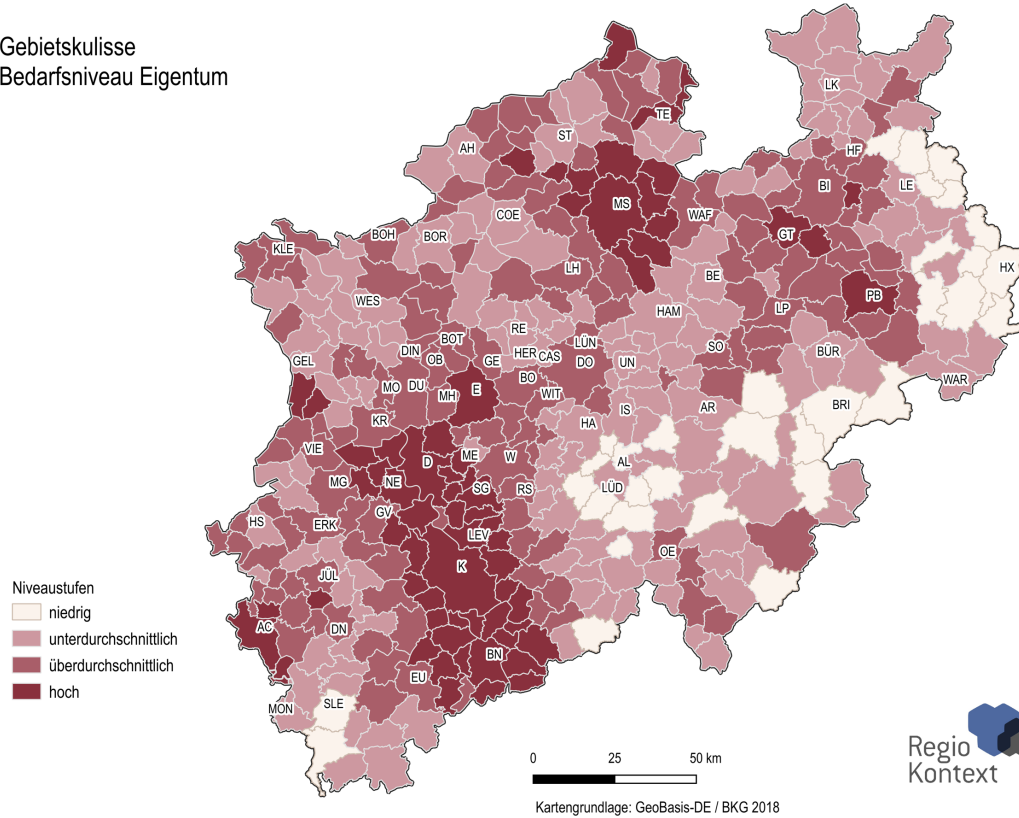
Gebietskulisse
Bedarfsniveau Mietwohnraum



Erstellung eines Gutachtens zur sachlichen und räumlichen Differenzierung der Wohnraumförderung in
Nordrhein-Westfalen (Gebietskulissen) | Kurzfassung

Abbildung 5: Gebietskulisse Bedarfsniveau Eigentum 2020.

Gebietskulisse
Bedarfsniveau Eigentum





Impressum

Herausgeber

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

Kontakt

Referat "Wohnraumförderungsprogramme, Wohnungswirtschaft"
Leander Creusen (fachliche Begleitung), Telefon: 0211 8618 / 5522
Rainer Janssen, Telefon: 0211 8618 / 5521
E-Mail: FP-R404@mhkgb.nrw.de

Erarbeitung

RegioKontext GmbH, Berlin
Lena Abstiens (Projektleitung), Arnt von Bodelschwingh
Prof. Dr. Ralf E. Ulrich, Universität Bielefeld

Fotos / Illustrationen

Titelseite: Gerd Altmann auf Pixabay

© 2020 / MHKBG W-332

Die Publikation steht zum Download bereit unter: www.mhkgb.nrw/broschueren

Bitte die Veröffentlichungsnummer **W-332** angeben.

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Landesregierung Nordrhein-Westfalen herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlwerberinnen und -werbern oder Wahlhelferinnen und -helfern während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags- und Kommunalwahlen sowie auch für die Wahl der Mitglieder des Europäischen Parlaments.

Missbräuchlich ist insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken oder Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel. Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung.

Eine Verwendung dieser Druckschrift durch Parteien oder sie unterstützende Organisationen ausschließlich zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder bleibt hiervon unberührt. Unabhängig davon, wann, auf welchem Wege und in welcher Anzahl diese Schrift der Empfängerin oder dem Empfänger zugegangen ist, darf sie auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Landesregierung zu Gunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte.