

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



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

Auftraggeber:

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

Auftragnehmer:

RegioKontext GmbH

Kantstr. 92

10627 Berlin

Bearbeitung:

Lena Abstiens (Projektleitung), Hendrik Schlichting, Arnt von Bodelschwingh

Beratung:

Prof. Dr. Ralf E. Ulrich

Berlin, 21. Dezember 2023

## Inhalt

<b>1 Anlass, Ziel und Vorgehensweise</b>	<b>7</b>
<b>2 Modell zur Bestimmung der Gebietskulissen</b>	<b>11</b>
2.1 Indikatoren gestützte Berechnungen	12
2.2 Raum-strukturelle Anpassungsebene	12
<b>3 Indikatoren gestützte Berechnungen (Baustein 1)</b>	<b>14</b>
3.1 Aussagebereiche der Gebietskulissen und verwendete Indikatoren	14
3.1.1 Kostenniveau Mietwohnraum	14
3.1.2 Kostenniveau Eigentum	15
3.1.3 Bedarfsniveau Mietwohnraum	16
3.1.4 Bedarfsniveau Eigentum	17
3.2 Übersicht der Indikatoren	18
3.3 Methodische Umsetzung	20
3.4 Zwischenergebnisse der indikatoren gestützten Berechnungen (Baustein 1)	28
<b>4 Raum-strukturelle Anpassungsebene (Baustein 2)</b>	<b>33</b>
4.1 Regelgeleitetes Verfahren	33
4.2 Zwischenergebnisse der raum-strukturellen Anpassung (Baustein 2)	36
<b>5 Erstellung der Gebietskulissen</b>	<b>40</b>
5.1 Kostenniveau Mietwohnraum	40
5.2 Kostenniveau Wohneigentum	43
5.3 Bedarfsniveau Mietwohnraum	46
5.4 Bedarfsniveau Eigentum	49
<b>6 Fazit</b>	<b>52</b>
<b>7 Literatur</b>	<b>53</b>
<b>8 Anhang</b>	<b>55</b>
8.1 Oberzentren und kreisfreie Mittelzentren laut Landesentwicklungsplan	56
8.2 Einstufung der Kommunen in die Gebietskulissen	57
8.3 Übersichtsblätter Indikatoren	70

8.3.1	Angebotsmieten (Status)	71
8.3.2	Angebotsmieten (Dynamik)	73
8.3.3	Angebotspreise (Status)	75
8.3.4	Angebotspreise (Dynamik)	77
8.3.5	Bodenpreise	79
8.3.6	Mietwohnangebote unterhalb des Landesmedians	81
8.3.7	Kaufangebote EZFH unterhalb des Landesmedians	83
8.3.8	Kaufangebote ETW unterhalb des Landesmedians	85
8.3.9	Empfänger/innen Asylbewerberregelleistungen 2022	87
8.3.10	Entwicklung Bevölkerung 25–40 Jahre, 2022–2050	89
8.3.11	Entwicklung der Haushalte 2022–2050	91
8.3.12	Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	93
8.3.13	Empfänger/innen von Hilfe zum Lebensunterhalt	95
8.3.14	Bezug von Wohngeld	97
8.3.15	Studierende	99
8.3.16	Auszubildende	101

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Schematische Darstellung der vier Gebietskulissen und Reichweite des Gutachtens .....	11
Abbildung 2: Die zwei Bausteine des Modells zur Erstellung der Gebietskulissen .....	11
Abbildung 3: Datenbearbeitungsprozess, schematisch .....	20
Abbildung 4: Schematische Darstellung der Klassierung anhand des Medians und der mittleren absoluten Abweichung .....	27
Abbildung 5: Kostenniveau Mietwohnraum – Zwischenergebnis der indikatorengestützten Berechnungen (Baustein 1) vor der raum-strukturellen Anpassung .....	29
Abbildung 6: Kostenniveau Eigentum – Zwischenergebnis der indikatorengestützten Berechnungen (Baustein 1) vor der raum-strukturellen Anpassung .....	30
Abbildung 7: Bedarfsniveau Mietwohnraum – Zwischenergebnis der indikatorengestützten Berechnungen (Baustein 1) vor der raum-strukturellen Anpassung .....	31
Abbildung 8: Bedarfsniveau Eigentum – Zwischenergebnis der indikatorengestützten Berechnungen (Baustein 1) vor der raum-strukturellen Anpassung .....	32
Abbildung 9: Kostenniveau Mietwohnraum – Zwischenergebnis der raum-strukturellen Anpassung (Baustein 2) .....	36
Abbildung 10: Kostenniveau Eigentum – Zwischenergebnis der raum-strukturellen Anpassung (Baustein 2) .....	37
Abbildung 11: Bedarfsniveau Mietwohnraum – Zwischenergebnis der raum-strukturellen Anpassung (Baustein 2) .....	38
Abbildung 12: Bedarfsniveau Eigentum – Zwischenergebnis der raum-strukturellen Anpassung (Baustein 2) .....	39
Abbildung 14: Verteilung Kostenniveau Mietwohnraum .....	41
Abbildung 14: Gebietskulisse Kostenniveau Mietwohnraum 2023 .....	42
Abbildung 16: Verteilung Kostenniveau Eigentum .....	44
Abbildung 16: Gebietskulisse Kostenniveau Eigentum 2023 .....	45
Abbildung 18: Verteilung Bedarfsniveau Mietwohnraum .....	47
Abbildung 18: Gebietskulisse Bedarfsniveau Mietwohnraum 2023 .....	48
Abbildung 20: Verteilung Bedarfsniveau Eigentum .....	50
Abbildung 20: Gebietskulisse Bedarfsniveau Eigentum 2023 .....	51

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Übersicht über die ausgewählten Indikatoren mit Informationen zu Datenquellen und -stand sowie Zuordnung zur Kulisse .....	18
Tabelle 2: Spezifische Nachfragegruppen und bevölkerungsbasierte Gewichtung .....	24
Tabelle 3: Gewichtung der Indikatoren je Gebietskulisse .....	25
Tabelle 4: Statistische Kennwerte der vier Gebietskulissen.....	27
Tabelle 5: Klassengrenzen der Gebietskulissen .....	28
Tabelle 6: Verteilung der Fälle in den Klassen (vor raum-struktureller Anpassung) .....	28
Tabelle 7: Gewichtung der Indikatoren der Gebietskulisse Kostenniveau Mietwohnraum ....	40
Tabelle 8: Gewichtung der Indikatoren der Gebietskulisse Kostenniveau Eigentum.....	43
Tabelle 9: Gewichtung der Indikatoren der Gebietskulisse Bedarfsniveau Mietwohnraum ...	46
Tabelle 10: Gewichtung der Indikatoren der Gebietskulisse Bedarfsniveau Eigentum.....	49

## **Expertinnen und Experten**

Für die erneute Konsultation im Zuge der Aktualisierung danken wir:

Erik Uwe Amaya, Haus und Grund RHEINLANDWESTFALEN

Rudolf Graaff, Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen e.V.

Cara Steinke, Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen e.V.

Dorothee Heimann, Landkreistag Nordrhein-Westfalen

Sebastian Klöppel, Städtetag Nordrhein-Westfalen

Jason Krstic, BfW Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V.

Carolin Krüger-Willim, NRW.BANK

Rebecca Niersmann, NRW.BANK

Julia Meininghaus (Stadt Dortmund), Forum Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung  
(KomWoB)

Oliver Niermann, Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.

Tim Treude, Haus und Grund Nordrhein-Westfalen e.V.

Hans-Jochem Witzke, Mieterbund Nordrhein-Westfalen e.V.

André Juffern, Mieterbund Nordrhein-Westfalen e.V.

Daniel Zimmermann, Mieterbund Nordrhein-Westfalen e.V.

## 1 Anlass, Ziel und Vorgehensweise

### Anlass

Im Jahr 2020 wurde ein neues Modell zur Erstellung der Gebietskulissen für die Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen entwickelt. Es kam im selben Jahr erstmals zur Anwendung<sup>1</sup> (Grundlage für das Förderprogramm 2021). Seitdem haben sich die Rahmenbedingungen am Wohnungsmarkt geändert, unter anderem durch die Corona-Pandemie, Lieferengpässe, Steigerungen der Baukosten und ein verändertes Zinsniveau. Hinzu kamen der wachsende Zuzug geflüchteter Menschen (u. a. aus der Ukraine), der Fachkräftemangel und die zuletzt stagnierende Konjunktur. Um den aktuellen Entwicklungen und sich wandelnden Anforderungen des Wohnungsmarktes gerecht zu werden und sie förderseitig adressieren zu können, ist eine regelmäßige Aktualisierung der Gebietskulissen essenziell. So lassen sich gewandelte Bedarfe und Marktsituationen sachgerecht aufgreifen. Im Jahr 2024 steht die nächste Anpassung der Wohnraumförderung (Förderrichtlinie 2024) an. Als Grundlage dafür sollen die Gebietskulissen aktualisiert werden.

Dieser kontinuierliche Anpassungsprozess spiegelt das übergeordnete Ziel der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen wider: die Schaffung eines bedarfsgerechten, bezahlbaren und breit gefächerten Wohnungsangebots. Die Fördermaßnahmen sollen dabei nicht nur aktuellen Trends und Herausforderungen Rechnung tragen, sondern auch die Grundlage für langfristig tragfähige Lösungen bieten. Die Förderung zielt vor allem auf mietpreis- und belegungsgebundenen Mietwohnungsbau, Modernisierung von Wohnraum und Eigentumbildung ab. Dabei stehen die Marktentlastung in Ballungsräumen, aber auch Umstrukturierungen in Regionen mit Leerständen im Fokus. 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 **quantitativ begründete, räumliche Differenzierung der Förderung**: die Gebietskulissen. Damit erfüllt das Land Nordrhein-Westfalen den gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-

---

<sup>1</sup> RegioKontext 2020: Erstellung eines Gutachtens zur sachlichen und räumlichen Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen (Gebietskulissen): Gutachten im Auftrag des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen. Berlin.



Westfalen (WFNG NRW) festgeschriebenen Fördergrundsatz, wonach bei der Förderung die örtlichen und regionalen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse zu berücksichtigen sind.

### Ziel des Gutachtens

Ziel des Gutachtens ist die Aktualisierung der Gebietskulissen zur sachlichen und räumlichen Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen. Dabei steht die **Aktualisierung der verwendeten Daten** im Vordergrund, die 2020 entwickelte und angewandte Methodik wird grundsätzlich beibehalten. Die Gebietskulissen werden für die beiden Förderbereiche Mietwohnraum und Eigentum und das jeweilige Kosten- und Bedarfsniveau im Landesvergleich bestimmt. Das Kostenniveau bildet die lokalen Investitionsbedingungen ab. Das Bedarfsniveau erfasst die lokalen Wohnraumbedarfe für den jeweiligen Förderbereich. Anhand der Handlungsbedarfe der Wohnraumförderung trifft das Gutachten Feststellungen zu folgenden Fragen:

- Wie sind die örtlichen Investitionsbedingungen für Mietwohnraum und Eigentum? (Kostenniveau: Mietniveau, Kostenkategorie)
- Wie hoch ist der örtliche Bedarf bei Mietwohnraum und Eigentum? (Bedarfsniveau)

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

### Vorgehensweise

Maßgabe der Aktualisierung der Gebietskulisse war die methodische Kontinuität zur Erstellung der Gebietskulissen im Jahr 2020. Den im Gutachten 2020 festgelegten Arbeitsschritten folgt

die vorgelegte Aktualisierung in allen wesentlichen Punkten<sup>2</sup>. Diese beruhen auf einem zweistufigen Verfahren: Im **ersten Schritt** wurden alle Kommunen mithilfe indikatorengestützter Berechnungen einheitlich bewertet. Dafür wurden passende Indikatoren ausgewählt, die Rohdaten bereinigt sowie die mehrstufigen Berechnungsschritte festgelegt.

Ausgehend von dem Befund, dass sich wohnungspolitische Handlungsbedarfe nicht allein und unmittelbar rein indikatorengestützt ermitteln lassen, wurden die Ergebnisse in einem **zweiten Schritt** einer raum-strukturellen Analyse und Anpassung unterzogen, um wichtige räumliche und strukturelle Effekte abbilden zu können. Diese Vorgehensweise trägt der Tatsache Rechnung, dass bestimmte räumliche Wirkungszusammenhänge nicht an den Grenzen der Kommunen Halt machen. Diese regelgeleitete landesweite Anpassung basiert ebenfalls auf den im vorherigen Gutachten etablierten Vorgehensweisen (Modifikation siehe Kapitel 4.1).

### **Konsultation von Expertinnen und Experten der öffentlichen Wohnraumförderung**

Das vorliegende Gutachten und die Gebietskulissen sind als hinter der Förderung stehende Systematiken zu verstehen, die Einfluss auf Prozesse des Wohnungsbaus haben. Die Akzeptanz von Prozess und Ergebnissen bei regionalen Akteurinnen und Akteuren ist ein wichtiger Erfolgsfaktor. Aus diesem Grund wurden, wie auch 2020, bereits frühzeitig die Verbände der Kommunen, der Wohnungsmarktbeobachtung und der Wohnungswirtschaft im Rahmen zweier Veranstaltungen informiert und angehört. Im Zuge des Bearbeitungsprozesses im Jahr 2020 wurden Leitsätze zur Erstellung der Gebietskulissen erarbeitet, die auch weiterhin ihre Gültigkeit behielten (siehe Kasten 1, Leitsätze, Seite 10). Dankenswerterweise haben die Expertinnen und Experten aus den Verbänden ihre Expertise, Erfahrung und spezifisches Wissen auch in die Aktualisierung der Gebietskulissen eingebracht.<sup>3</sup> In der ersten Sitzung ging es dabei insbesondere um die Erfahrungen der Teilnehmenden mit den Gebietskulissen sowie um den Grundansatz, die Aktualisierung der Gebietskulissen in methodischer Kontinuität durchzuführen. In der zweiten Sitzung wurden die umgesetzten Modifikationen sowie die Ergebnisse vorgestellt und diskutiert.

---

<sup>2</sup> Die wesentlichen Bearbeitungsschritte und Erläuterungen zur Methodik wurden auch im Aktualisierungsgutachten übernommen. Kleinere Abweichungen werden in Kapitel 3 und 4 benannt. Für weitere Ausführungen, wie beispielsweise zur Auswahl und formalen Prüfung der Indikatoren, sei auf das Gutachten von 2020 verwiesen. Siehe RegioKontext 2020: 16ff

<sup>3</sup> Übersicht: Seite 6.

## **Leitsätze**

## **Kasten 1**

### **Reichweite:**

1. Die Einordnung der Kommunen in bis zu vier (+) Klassen der Gebietskulissen bestimmt nicht über die Wettbewerbsfähigkeit und Rentabilität der Förderung. Die Gebietskulissen bilden das Grundraster für die nachgelagerte Konditionierung, welche durch das Ministerium vorgenommen wird.

### **Räumliche Schärfe und Einheitlichkeit der verwendeten Daten:**

2. Die Erstellung der Gebietskulissen – und damit die Klassierung der Gemeinden – soll möglichst kleinräumig erfolgen.
3. Es sind Daten zu verwenden, die flächendeckend verfügbar sind und nach einheitlicher Erhebungsmethodik vorliegen.
4. Die Gemeindeebene wird dementsprechend sowohl für die Indikatoren der Berechnung des Kostenniveaus als auch des Bedarfsniveaus priorisiert.
5. Die verwendeten Daten für die Indikatoren sind flächendeckend verfügbar und mit einheitlicher Methodik erhoben. Amtliche Statistiken des Landes Nordrhein-Westfalens und des Statistischen Bundesamtes werden bevorzugt verwendet.

### **Handlungsbedarfe und Indikatoren:**

6. Die einzelnen Indikatoren weisen einen Handlungsbedarf für die Wohnraumförderung aus. Auswahl und Gewichtungen von Indikatoren für eine Gebietskulisse sind sachlich zu begründen.

### **Handlungsbedarfe im regionalen Kontext:**

7. Kommt es bei benachbarten Kommunen zu einem Unterschied von mehr als einer Stufe im Bereich Kostenniveau Miete, so ist diese Fallkonstellation genauer zu betrachten.
8. Dies gilt in besonderer Weise für Kommunen, die an M4+-Kommunen angrenzen, und für diese Entlastungsfunktionen übernehmen können. *(Dies wurde im weiteren Prozess auf Kommunen mit der höchsten Einstufung in der jeweiligen Gebietskulisse erweitert.)*

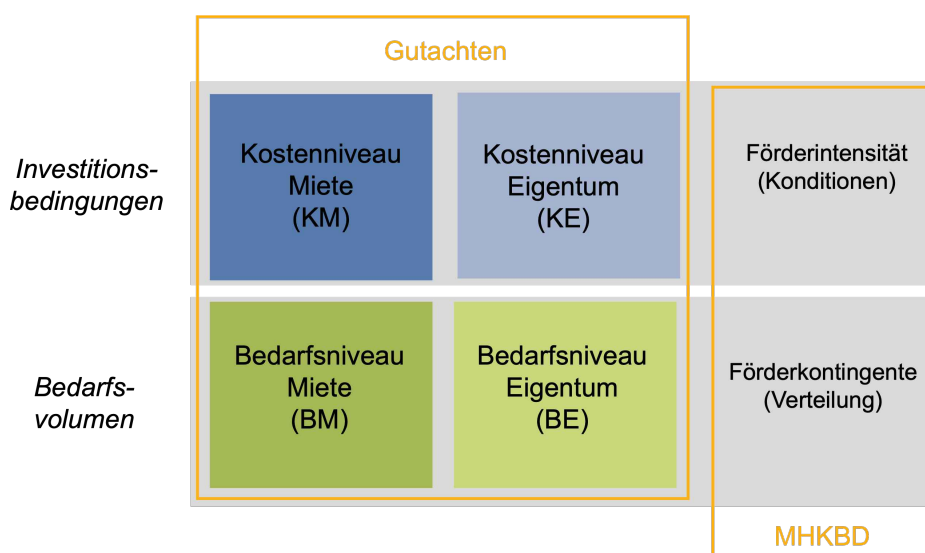
### **Aktualisierung bedeutet Veränderung(-sbedarf):**

9. Die Aktualisierung der Gebietskulissen erfolgt aus dem Verständnis, dass realen Veränderungsprozessen Rechnung getragen werden muss. Dies verdeutlicht, dass von einer Veränderung der Klassierung einzelner Kommunen ausgegangen werden muss.

## 2 Modell zur Bestimmung der Gebietskulissen

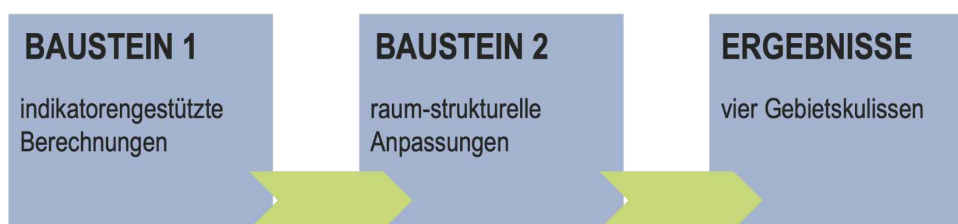
Das Modell hat die Einordnung der Kommunen im Rahmen der vier Gebietskulissen zum Ziel. Diese Einordnung dient dazu, die regionale Heterogenität der Kommunen in Nordrhein-Westfalen mit Blick auf die Wohnraumförderung systematisch und sachgerecht abzubilden. Daran anknüpfend können durch das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung Unterschiede in Förderintensität und Förderkontingent festgelegt werden (Abbildung 1).

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



Das Modell beruht auf zwei Bausteinen (siehe Abbildung 2). Mithilfe von indikatorengestützten Berechnungen wird zunächst eine erste Eingruppierung der Kommunen innerhalb der vier Gebietskulissen vorgenommen (Baustein 1; siehe Kapitel 2.1 und Kapitel 3). Diese Eingruppierung wird in einem zweiten Schritt raum-strukturell angepasst (Baustein 2; siehe Kapitel 2.2 und Kapitel 4).

**Abbildung 2: Die zwei Bausteine des Modells zur Erstellung der Gebietskulissen**



## 2.1 Indikatoren-gestützte Berechnungen

Die indikatoren-gestützte Einordnung der Kommunen in jeweils vier Klassen bildet den Kern des Modells. Dabei sind die Güte und Verfügbarkeit von aussagekräftigen Daten von hoher Relevanz. Bei der Auswahl der Datengrundlagen sind amtliche Statistiken zu bevorzugen. Um Nivellierungseffekte zu verringern, soll auf einer möglichst kleinräumigen Ebene gearbeitet werden, für die gleichzeitig noch flächendeckend verfügbare und nach einheitlicher Methodik erhobene Daten vorliegen. Diese Ebene ist die Gemeindeebene und wird sowohl für die Erstellung der Gebietskulissen zum Kostenniveau wie auch zum Bedarfsniveau verwendet (siehe Leitsätze 2 bis 5).

Die Indikatoren dienen der Beschreibung der regionalen Heterogenität nordrhein-westfälischer Kommunen mit Blick auf folgende Fragestellungen:

- Wie stellen sich die örtlichen Investitionsbedingungen für Mietwohnungsbau dar (im Landesvergleich)? (Kostenniveau Miete)
- Wie stellen sich die örtlichen Investitionsbedingungen für Wohneigentum dar (im Landesvergleich)? (Kostenniveau Eigentum)
- Wie ausgeprägt ist der örtliche Bedarf nach preisgünstigem Mietwohnraum (im Landesvergleich)? (Bedarfsniveau Miete)
- Wie ausgeprägt ist der örtliche Bedarf nach preisgünstigem Wohneigentum (im Landesvergleich)? (Bedarfsniveau Eigentum).

→ Zur Auswahl der Indikatoren siehe Kapitel 3.1, Übersichtsblätter siehe Kapitel Kapitel 8.3.

## 2.2 Raum-strukturelle Anpassungsebene

Das indikatoren-gestützte Modell zielt darauf ab, den aktuellen Status der Kosten- und Bedarfsniveaus zu beschreiben (Kapitel 3). Für eine sachgerechte Differenzierung dieses Zwischenergebnisses sind zusätzlich raum-strukturelle Zusammenhänge mitzubetrachten, da diese zusätzliche Effekte auf die Kosten- und Bedarfsniveaus einzelner Kommunen haben können. Dies betrifft beispielsweise raumwirksame Faktoren wie zentralörtliche Funktionen, mögliche Entlastungseffekte über kommunale Grenzen hinweg.

Aus diesem Grund wird im zweiten Schritt – nach der statistisch-quantitativen Bearbeitung – eine raum-strukturelle Anpassung vorgenommen (Kapitel 4). Diese setzt sich aus mehreren einzelnen Schritten zusammen, durch die große Unterschiede benachbarter Kommunen

untereinander (insbesondere bei Kommunen mit der höchsten Einstufung), aber auch der unterschiedlichen Niveaustufen innerhalb der gleichen Kommune abgemildert werden. In diesem zweiten Schritt ist nur eine **Aufstufung** von Kommunen vorgesehen.

Die raum-strukturelle Anpassungsebene orientiert sich an folgenden Fragestellungen:

- Welche **Versorgungsfunktionen** übernimmt eine Kommune im regionalen Kontext?
- Welche **Entlastungsfunktionen** übernimmt eine Kommune im regionalen Kontext?
- Wo gibt es eine große Diskrepanz zwischen Bedarfs- und Kostenniveaustufe je Förderbereich? (**Kongruenz der Befunde**)?
- Wo ergeben sich im Vergleich zur bisher gültigen Gebietskulisse **überdurchschnittliche Herabstufungen**?

→ *Zu den Regeln der raum-strukturellen Aufwertungen siehe Kapitel 4.1.*

### 3 Indikatoren gestützte Berechnungen (Baustein 1)

Die Auswahl der Indikatoren für die einzelnen Kulissen wurde jeweils auf Grundlage der in Kapitel 2.1 vorgelegten Fragestellungen vorgenommen. Die Indikatoren wurden analog zur Erstellung der Gebietskulissen 2020 verwendet und kamen nur dann in Frage, wenn sie die Handlungsbedarfe der Wohnraumförderung nachweislich adressieren konnten und den Anforderungen an die Datenqualität entsprachen<sup>4</sup>. Eine Beschreibung der für das Modell ausgewählten Indikatoren findet sich im Anhang (Übersichtsblätter unter Kapitel 8.3).

#### 3.1 Aussagebereiche der Gebietskulissen und verwendete Indikatoren

Im Folgenden werden für die einzelnen Gebietskulissen Hypothesen aufgegriffen, die im Zuge der Erstellung der Gebietskulissen formuliert wurden, und die abbilden, wie sich die jeweilige Kulisse im **Idealfall** beschreiben ließe. Ausgehend davon werden einzelne Indikatoren abgeleitet, welche die Beschreibung der jeweiligen Kulisse ermöglichen. Die verwendeten Indikatoren wurden hinsichtlich ihrer Aussagekraft für die jeweilige Kulisse, der Aktualität, der flächendeckenden Verfügbarkeit, der Vergleichbarkeit und ihrer Amtlichkeit geprüft. Diese Kriterien wurden auch in der vorliegenden Aktualisierung gewahrt. Die flächendeckende Verfügbarkeit der Daten ist von besonderer Relevanz: Einerseits sollten flächendeckende Kulissen erstellt werden und andererseits können nur Daten aus einheitlicher Quelle mit der gleichen Erhebungs- und Verarbeitungsmethodik dazu verwendet werden, das Gefüge der Kommunen zueinander festzustellen.

##### 3.1.1 Kostenniveau Mietwohnraum

Die Gebietskulisse Kostenniveau Mietwohnraum soll die örtlichen Investitionsbedingungen für Mietwohnungsbau im Verhältnis der Kommunen zueinander erfassen.

**Hypothese:** Die örtlichen Investitionsbedingungen für Mietwohnungsbau ließen sich im Idealfall beschreiben anhand der lokalen Baukosten, der Bodenpreise für Geschosswohnungsbau und des Mietniveaus, weil sich daraus die Wirtschaftlichkeit und Rentabilität eines Bauvorhabens ergibt.

---

<sup>4</sup> RegioKontext 2020: 20ff.

**Beschreibung:** Die Investitionsbedingungen für den Neubau werden u. a. determiniert durch die zu erwartende Miete nach Fertigstellung. Die örtlichen Angebotsmieten stellen als Preisgefüge deswegen eine zentrale Kenngröße dar. Eine Steigerung der Höhe der Angebotsmieten innerhalb der letzten Jahre kann anzeigen, in welchen Kommunen sich die Investitionsbedingungen künftig verändern werden. Die Preise für das Bauland sind eine wichtige Determinante bei Kosten für Neubau und stellen so eine weitere wichtige Kenngröße zur Differenzierung der örtlichen Investitionsbedingungen dar. Die Baukosten werden nicht lokalspezifisch erfasst und können somit mangels Einheitlichkeit **nicht** der Differenzierung für die Gebietskulissen dienen.

**Verwendete Indikatoren:**

- Status der Angebotsmieten
- Dynamik der Angebotsmieten
- Baulandpreise

→ *Ausführliche Beschreibungen der einzelnen Indikatoren im Anhang, Kapitel 8.3.*

### 3.1.2 Kostenniveau Eigentum

Die Gebietskulisse Kostenniveau Eigentum soll die örtlichen Investitionsbedingungen für die Bildung von Wohneigentum (Neubau, Erwerb) im Verhältnis der Kommunen zueinander erfassen.

**Hypothesen:** Die örtlichen Investitionsbedingungen für den Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern ließen sich im Idealfall abbilden durch die Preise für Bauland (für individuellen Wohnungsbau und für Geschosswohnungsbau) und die lokalen Baukosten für Wohnungsbau. Die Investitionsbedingungen für den Erwerb von Ein- und Zweifamilienhäusern oder Eigentumswohnungen (beide im Neubau oder Bestand) ließe sich im Idealfall abbilden durch die Kaufpreise von Wohneigentum.

**Beschreibung:** Die Preise für das Bauland sind eine wichtige Determinante der Kosten für den Neubau von Eigenheimen und Eigentumswohnungen. Bodenpreise stellen eine wichtige Kenngröße zur Differenzierung der örtlichen Investitionsbedingungen dar. Die Höhe des Kaufpreises bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen determiniert die Investitionsintensität. Eine Steigerung der Kaufpreise innerhalb der letzten Jahre kann anzeigen, in welchen Kommunen sich die Investitionsbedingungen zukünftig verändern



werden. Die Baukosten werden nicht lokalspezifisch erfasst und können so **nicht** der Differenzierung für die Gebietskulissen dienen.

#### Verwendete Indikatoren:

- Baulandpreise
- Status der Angebotspreise
- Dynamik der Angebotspreise

→ Ausführliche Beschreibungen der einzelnen Indikatoren im Anhang, Kapitel 8.3.

#### 3.1.3 Bedarfsniveau Mietwohnraum

Die Gebietskulisse Bedarfsniveau Mietwohnraum soll eine Grundlage dafür bilden, wie die landesweit vorhandenen Förderkontingente nach Bedarfslage für Mietwohnungen den kommunalen Bewilligungsbehörden zur Verfügung gestellt werden.

**Hypothesen:** Der Wohnraumbedarf für geförderten Mietwohnungsbau in einer Kommune lässt sich beschreiben durch die Nachfrage seitens der Zielgruppen der Wohnraumförderung und die Entwicklung der allgemeinen Nachfrage nach Wohnraum, die durch demografische Prozesse geprägt ist. Der Wohnraumbedarf wird aber auch durch das regional differenzierte Angebot an bezahlbaren Wohnungen beeinflusst.

**Beschreibung:** Die wichtigsten Zielgruppen mit Bedarf nach günstigem Wohnraum sind: Bedarfsgemeinschaften nach SGB II, Leistungsempfänger/innen nach SGB XII, Haushalte mit Bezug von Wohngeld, Empfänger/innen von Asylbewerberregelleistungen, sowie die Studierenden in Kommunen mit Hochschulstandorten und die Auszubildenden. Im Unterschied zur Erstellung der Gebietskulisse 2020 wurden beim Bezug von Hilfe zum Lebensunterhalt (nach SGB XII) nur noch die Personen **außerhalb** von Einrichtungen betrachtet. Bezüglich der Nachfrage nach Wohnraum wurde dies als treffendere Teilgruppe im Hinblick auf die Fragestellung der Kulisse nachgeschärft. Die erwartete Entwicklung der Zahl der Haushalte bis 2050 reflektiert die allgemeine Nachfrageentwicklung auf den regionalen Wohnungsmärkten. Sie ist primär demografisch bestimmt. Für die Einschätzung des ungedeckten Bedarfs nach günstigem Wohnraum spielt das verfügbare Angebot günstiger Mietwohnungen eine wesentliche Rolle. Ein Mangel an verfügbaren günstigen Mietwohnungen

lässt sich durch den Anteil von Mietwohnungsangeboten unterhalb des landesweiten Medians<sup>5</sup> beschreiben. Gemeinden, in denen ein hoher Anteil von Mietwohnungsangeboten unterhalb des landesweiten Medians verfügbar ist, haben einen weniger ausgeprägten Mangel an günstigem Wohnraum.

#### Verwendete Indikatoren:

- Bedarfsgemeinschaften nach SGB II
- Empfänger/innen von Hilfe zum Lebensunterhalt nach SGB XII
- Empfänger/innen von Asylbewerberregelleistungen
- Studierende
- Auszubildende
- Bezug von Wohngeld
- Entwicklung der Zahl der Haushalte
- Anteil Mietangebote unter Landesmedian

→ Ausführliche Beschreibungen der einzelnen Indikatoren im Anhang, Kapitel 8.3.

#### 3.1.4 Bedarfsniveau Eigentum

Die Gebietskulisse Bedarfsniveau Eigentum soll eine Grundlage dafür bilden, wie die landesweit vorhandenen Förderkontingente nach Bedarfslage für Wohneigentum in den Kommunen differenziert angewandt werden können.

**Hypothesen:** In Gemeinden, in denen ein Rückgang der Zahl der Haushalte zu erwarten ist, wird die Nachfrage nach Wohneigentum weniger stark steigen oder zurückgehen. Eine besondere Rolle spielt dabei die Entwicklung der Altersgruppe 25 bis 40 Jahre, da in dieser Altersgruppe häufig Wohneigentum realisiert wird („Nestbauphase“). Wie beim Bedarf für Mietwohnraum signalisiert eine bessere Verfügbarkeit von preiswerten Kaufangeboten einen geringeren Förderbedarf.

---

<sup>5</sup> Hierfür wurde der Median über alle Mietinsetrate in Nordrhein-Westfalen verwendet, um auch die Häufigkeiten in die Betrachtung zu integrieren. Der Median ist ein robuster Indikator zur Widerspiegelung von Marktergebnissen. In den späteren Darstellungen wird hingegen der Median über die Kommunen verwendet, da es bei den Betrachtungen um das Verhältnis der Kommunen zueinander geht.

**Beschreibung:** Der Wohnraumbedarf für den geförderten Bau von Wohneigentum in einer Kommune lässt sich beschreiben durch die erwartbare demografische Entwicklung der Kommune und die Verfügbarkeit von Angeboten für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser unter dem landesweiten Median des Preises pro m<sup>2</sup>.

Für die demografisch beeinflusste Nachfrage nach Wohneigentum ist neben der erwarteten Entwicklung der Gesamthaushalte auch die erwartete Entwicklung der Bevölkerung in der Altersgruppe 25-40 Jahre („Nestbauphase“) relevant. Die Verfügbarkeit preiswerter Eigentumswohnungen lässt sich durch den Anteil der Angebote unter dem landesweiten Median des m<sup>2</sup>-Preises beschreiben. Analog lässt sich für den Markt der Ein- und Zweifamilienhäuser der Anteil von Angeboten in der Kommune unter dem landesweiten Median des m<sup>2</sup>-Preises verwenden.

#### Verwendete Indikatoren: □

- künftige Entwicklung der Bevölkerung 25–40 Jahre
- künftige Entwicklung der Zahl der Haushalte
- Anteil der Kaufangebote (ETW) unterhalb des Landesmedians
- Anteil der Kaufangebote (EZFH) unterhalb des Landesmedians

→ Ausführliche Beschreibungen der einzelnen Indikatoren im Anhang, Kapitel 8.3.

### 3.2 Übersicht der Indikatoren

Tabelle 1 bietet eine Übersicht die über die bezüglich der Gebietskulissen genannten Indikatoren mit Informationen zur verwendeten Einheit, Datenstand und -quelle sowie der jeweiligen Kulisse.

**Tabelle 1: Übersicht über die ausgewählten Indikatoren mit Informationen zu Datenquellen und -stand sowie Zuordnung zur Kulisse**

Indikator	Einheit	Datenstand	Datenquelle	Kulisse
Angebote ETW unterhalb des Landesmedians 2021/22	%	2022	VALUE AG	BE
Angebote EZFH unterhalb des Landesmedians 2021/22	%	2022	VALUE AG	BE

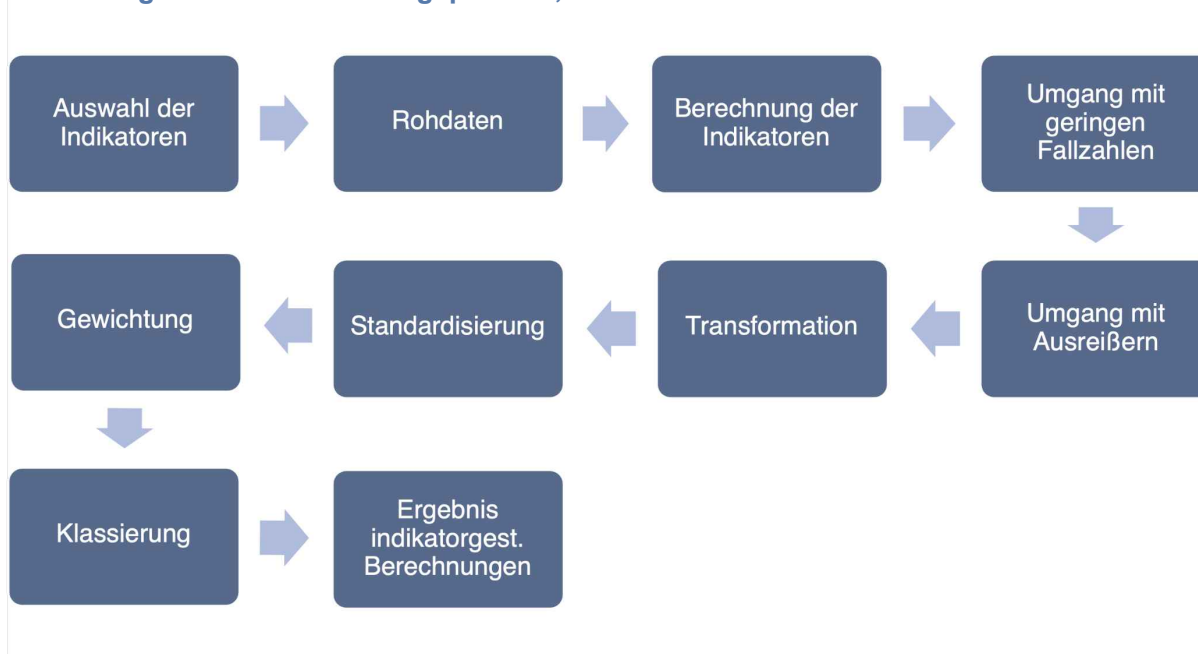
Angebotsmiete Dynamik 2019/20 zu 2021/22	€/m <sup>2</sup>	2022	VALUE AG	KM
Angebotsmiete Status 2021/22	€/m <sup>2</sup>	2022	VALUE AG	KM
Angebotspreise ETW und EFH, Dynamik 2019/20 zu 2021/22	€/m <sup>2</sup>	2022	VALUE AG	KE
Angebotspreise ETW und EFH, Status 2021/22	€/m <sup>2</sup>	2022	VALUE AG	KE
Auszubildende 2022	% der Bevölkerung	2022	IT.NRW	BM
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II 2022	% der Haushalte	2022	Bundesagentur für Arbeit	BM
Bodenpreise für individuellen Wohnungsbau (EFH) 2022	€/m <sup>2</sup>	2022	Oberer Gutachterausschuss NRW	KM/KE
Empfänger/innen Asylbewerberregelleistungen 2022	% der Bevölkerung	2022	IT.NRW	BM
Empfänger/innen Hilfe zum Lebensunterhalt nach SGB XII 2022	% der Bevölkerung	2022	IT.NRW	BM
Entwicklung Bevölkerung 25–2050 Jahre 2019–2040	% zu 2019	2022	IT.NRW	BE
Entwicklung der Haushalte 2022–2050	% zu 2019	2022	IT.NRW	BM/BE
Haushalte mit Bezug von Wohngeld 2022	% der Haushalte	2022	IT.NRW	BM
Mietangebote unterhalb des Landesmedians	%	2022	VALUE AG	BM
Studierende im WS 2022/23	% der Bevölkerung	2022	IT.NRW	BM

Erläuterung: KM – Kostenniveau Mietwohnraum; KE – Kostenniveau Eigentum; BM – Bedarfsniveau Mietwohnraum; BE – Bedarfsniveau Eigentum.

### 3.3 Methodische Umsetzung

Dieses Kapitel geht darauf ein, wie die zuvor beschriebenen und geprüften Daten weiterverarbeitet und als Ergebnis des ersten Bausteins in vier Gebietskulissen überführt wurden. Nach Abschluss des Auswahlprozesses der Indikatoren bzw. Variablen durchlaufen die Daten einen Prozess der statistischen Qualifizierung. Ziel ist die Beschreibung jeder der vier Gebietskulissen mit je *einem* Wert. Im „rohen Zustand“ können die Daten nicht sachgerecht genutzt werden, da sie unter anderem in unterschiedlichen Wertebereichen vorliegen (beispielsweise bei Angebotsmieten und Angebotspreisen), teilweise negative Werte annehmen (beispielsweise die Haushaltsentwicklung 2022 bis 2050) und unterschiedliche Häufigkeitsverteilungen haben. Im Folgenden werden die Schritte der Datenbearbeitung skizziert und begründet. Abbildung 3 zeigt den Prozess schematisch. Ziel ist das Ranking und die Klassierung der Kommunen in den vier Kulissen. Bei den genutzten Indikatorwerten geht es nicht um die exakten Werte einzelner Kommune, wichtig ist vielmehr die Reihenfolge und Struktur aller nordrhein-westfälischen Kommunen zueinander.

**Abbildung 3: Datenbearbeitungsprozess, schematisch**



## Berechnung der Indikatoren

Nach der Auswahl der Indikatoren liegen die Indikatoren als Rohdaten vor. Sie werden weiterberechnet (beispielsweise die Preisdynamik über mehrere Jahre) oder mithilfe der richtigen Bezugsgröße so vergleichbar gemacht, dass die unterschiedliche Größe der Bevölkerung der Kommunen dadurch ausgeglichen wird. Dies ist nur bei den spezifischen Nachfragegruppen vonnöten, abhängig von der jeweiligen Betrachtungseinheit der Rohdaten waren dies die Bevölkerungszahl oder die Haushaltszahl. So liegen beispielsweise die Daten zum Bezug von Wohngeld nur je Haushalt vor, die Studierenden werden hingegen je Person erfasst und sind entsprechend in Bezug zur Bevölkerung zu setzen.

Haushaltszahlen auf Gemeindeebene sind in Deutschland flächendeckend aus amtlicher Statistik nur mit Erhebungszeitjahr 2011 (Zensus 2011) verfügbar. Neue Daten aus amtlichen Quellen liegen nur auf Kreisebene vor.<sup>6</sup> Um nun die neueren Daten auf Kreisebene auch auf Gemeindeebenen nutzen zu können, wurde eine quantitative Schätzung vorgenommen. Die Methodik zur Haushaltsschätzung auf Gemeindeebene basiert auf einer Kombination aus verschiedenen statistischen Verfahren und Datenquellen, die sowohl die Daten aus 2011 als auch gegenwärtige demografische Trends berücksichtigt. Dabei liefern die Zensusdaten die Grundlage in Hinblick der Verteilung der Haushaltsstruktur, d. h. der durchschnittlichen Haushaltsgrößen in den Gemeinden eines Kreises. Mithilfe dieser Grundlage und aktuellen Daten zur Bevölkerung und den Haushalten können die aktuellen Haushaltszahlen für die Gemeinden modelliert werden.

## Datenbereinigung

Im ersten Schritt der Datenqualifizierung wird die Vollständigkeit und Belastbarkeit der einzelnen Variablen / Indikatoren geprüft. Auch die Prüfung der Variablen auf Extremwerte für einzelne Kommunen erfolgt in diesem Schritt. Nach der statistischen Bereinigung der Daten liegen die Variablen ohne Extremwerte vor, jedoch in unterschiedlichen Wertebereichen und stark unterschiedlichen Häufigkeitsverteilungen.

---

<sup>6</sup> Mit den Ergebnissen des Zensus 2022 konnte nicht gerechnet werden, da sie in der Projektlaufzeit nicht vorlagen und erst im Jahr 2024 erwartet werden.

### Exkurs „M4+“:

Es gibt vier Kommunen in Nordrhein-Westfalen, die sowohl im Bedarfs- als auch im Preisniveau klar herausstechen: Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster. Diese vier Städte werden in der Gebietskulisse Kostenniveau Mietwohnraum als **M4+**-Städte geführt. Dies lässt sich statistisch stützen, denn diese Kommunen erreichen Extremwerte in beiden Preisindikatoren dieser Gebietskulisse.

	Angebotsmieten (in €/m <sup>2</sup> )	Bodenpreise (in €/m <sup>2</sup> )
Bonn	10,95	800,00
Düsseldorf	11,25	1.150,00
Köln	12,17	1.020,00
Münster	11,04	760,00
<i>Median über alle Kommunen</i>	<i>7,29</i>	<i>190,00</i>

### Transformation

Auch nach Begrenzung der Ausreißer wurden bei einigen Variablen erhebliche Abweichungen von der Normalverteilung sichtbar, zumeist rechtsschiefe Verteilungen. Würde man diese unverändert lassen, würde die Asymmetrie der Verteilung (Rechts- oder Linksschiefe) in dem späteren Schritt der Bildung von Punktesummen über alle Indikatoren hinweg (Verbindung der Indikatoren in einem Wert) zu einer impliziten und unkontrollierten Gewichtung einzelner Indikatoren führen. Dies würde die inhaltlich begründete Gewichtung konterkarieren. Für die Korrektur von Rechts- oder Linksschiefe gibt es mehrere Verfahren der Datentransformation<sup>7</sup>. Eine Transformation verändert die Häufigkeitsverteilung von Variablen so, dass sie möglichst der Normalverteilung ähnelt, ohne dass das Verhältnis der einzelnen Werte zueinander verändert wird. Dies wurde bei denjenigen Indikatoren angewendet, in denen die Verteilung stark von der Normalverteilung abwich. Ergebnis dieses Bearbeitungsschrittes sind Variablen in verschiedenen Wertebereichen, die sich in ähnlichen Häufigkeitsverteilungen ausprägen.

---

<sup>7</sup> Lumley, T., Diehr, P., Emerson, S., & Chen, L. (2002). The importance of the normality assumption in large public health data sets. Annual review of public health, 23, 151–169.  
 doi:10.1146/annurev.publhealth.23.100901.140546

## Standardisierung (Punktsumme)

Die im Ergebnis der Transformation erhaltenen Werte der Indikatoren sind in der Verteilung sehr ähnlich, haben aber unterschiedliche Minima und Maxima. Um zu verhindern, dass es zu einer versteckten Gewichtung kommt, wurden die Indikatoren auf eine einheitliche Skalierung von 1 bis 100 standardisiert (Skalentransformation). Im Ergebnis stehen Werte je Fall (= Kommune), die vor allem eine Aussage hinsichtlich der Position und Relation zu den anderen betrachteten Fällen abbilden. Dies ist die Voraussetzung dafür, um sie im folgenden Schritt zu einem Wert je Gebietskulisse zu vereinen (Punktesumme). Dabei sollen aber nicht alle Indikatoren mit dem gleichen Gewicht eingehen.

## Gewichtung

Bei der Zusammenführung der einzelnen Indikatoren zu **einem** Wert je Gebietskulisse (Punktesumme) ist die Gewichtung der Indikatoren von hoher Relevanz für das Ergebnis. Die **Gewichtung erfolgte aufgrund der Aussagekraft des jeweiligen Indikators** für die Fragestellung der Gebietskulissen (siehe oben). Diese Einschätzung erfolgte – nach Konsultation der Expertinnen und Experten – qualitativ, nach kohärenten Prinzipien für Bedarfsniveau und Kostenniveau und mit der Maßgabe, die jeweilige Relevanz abzubilden. Ausgangspunkt für die Gewichtung war dabei die Gleichgewichtung der Indikatoren (in den einzelnen Kulissen). Die Indikatoren wurden zunächst nach Relevanz geordnet und bekamen dann Anteilswerte für die Gewichtung zugewiesen.<sup>8</sup> Eine Ausnahme von der qualitativen Zuteilung stellt die Kulisse Bedarfsniveau Mietwohnraum dar: Hier wurde den Nachfragegruppen ein Gewicht von 50 Prozent zugewiesen, das im Detail dann anhand ihrer Anteile an der Bevölkerung bzw. an den Haushalten aufgeteilt wurde. Da sich die Anzahlen in den spezifischen Nachfragegruppen im Vergleich zur letzten Berechnung verändert haben, hat sich auch die Gewichtung verändert (Tabelle 2).

Nach der Gewichtung steht je Gebietskulisse ein einziger Wert, der wiederum auf einen Wertebereich von 1 bis 100 standardisiert wird. Dies ermöglicht es, die Kommunen anhand ihrer erreichten Punktsummen je Gebietskulisse zu sortieren (Ranking).

---

<sup>8</sup> Diese Gewichtungsansätze wurden im Rahmen der Beteiligung der Expertinnen und Experten 2020 intensiv diskutiert und nach Modifikation finalisiert.



**Tabelle 2: Spezifische Nachfragegruppen und bevölkerungsbasierte Gewichtung**

<b>Indikatoren</b>	<b>Haushalte</b>	<b>Personen</b>	<b>Prozent</b>
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	790.542	1.596.895	26,5 %
Studierende		675.452	11,2 %
Haushalte mit Bezug von Wohngeld	164.245	331.775	5,5 %
Auszubildende		273.291	4,5 %
Empfänger/innen von Asylbewerberregelleistungen		85.945	1,8 %
Empfänger/innen der Hilfe zum Lebensunterhalt nach SGB XII		29.800	0,5 %
<b>gesamt</b>		<b>2.993.158</b>	<b>50,0 %</b>

Tabelle 3 zeigt die gewählten Gewichtungparameter der vier Kulissen.

**Tabelle 3: Gewichtung der Indikatoren je Gebietskulisse**

<b>Gebietskulissen und Indikatoren</b>	<b>Gewichtung</b>
<b>Kostenniveau Mietwohnraum</b>	
Baulandpreise 2022 in €/m <sup>2</sup>	40,0 %
Angebotsmieten 2021/22 (Status, in €/m <sup>2</sup> )	40,0 %
Dynamik der Angebotsmieten (in €/m <sup>2</sup> )	20,0 %
<b>Kostenniveau Eigentum</b>	
Baulandpreise 2022 in €/m <sup>2</sup>	50,0 %
Angebotspreise 2021/22 (Status, in €/m <sup>2</sup> )	40,0 %
Dynamik der Angebotspreise (in €/m <sup>2</sup> )	10,0 %
<b>Bedarfsniveau Mietwohnraum</b>	
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II, Anteil an den Haushalten, 2022, %	26,5 %
Studierende im WS 2022/23, Anteil an der Bevölkerung, 2022, %	11,2 %
Bezug von Wohngeld, Anteil an den Haushalten, 2022, %	5,5 %
Auszubildende, Anteil an der Bevölkerung, 2022, %	4,5 %
Asylbewerber/innen nach AsylbLG, Anteil an der Bevölkerung, 2022, %	1,8 %
Leistungsempfänger/innen gem. SGB XII, Anteil an der Bevölkerung, 2022, %	0,5 %
Entwicklung der Zahl der Haushalte von 2022 bis 2050, %	25,0 %
Mietangebote unter 7,76 €/m <sup>2</sup> (= landesweiter Median), 2021/22, %	25,0 %
<b>Bedarfsniveau Eigentum</b>	
Entwicklung der Altersgruppe 25-40 von 2022-2050, %	30,0 %
Angebote von Eigentumswohnungen unter dem landesweiten Median des m <sup>2</sup> -Preises, 2021/22, %	30,0 %
Entwicklung der Haushalte von 2022-2050, %	20,0 %
Angebote von Ein- und Zweifamilienhäusern unter dem landesweiten Median des m <sup>2</sup> -Preises, 2021/22, %	20,0 %

Erläuterung zur Gewichtung: Die Werte der Nachfragegruppen in der Gebietskulisse Bedarfsniveau Mietwohnraum wurden gerundet.

## Klassierung

Im Rahmen der Klassierung wird das Ranking in vier Gruppen unterteilt, die letztlich die jeweiligen Niveaustufen der Gebietskulissen abbilden. Auch der Schritt der Klassierung hat eine große Relevanz für das Ergebnis, da hier die Entscheidung über die Grenzwerte zur Gruppenbildung getroffen wird. Zur Formalisierung trug ein Verfahren bei, bei dem die Grenzen zwischen den Niveaustufen mithilfe von statistischen Verteilungsmaßen und -werten (wie Median, mittlere absolute Abweichung) ermittelt wurden (s.u.).<sup>9</sup> Gleichzeitig gilt es im Sinne einer strukturellen Kontinuität der Wohnraumförderung eine statistische Verteilung zu erreichen, die der Verteilung der aktuell gültigen Gebietskulissen ähnelt. Dennoch sind angesichts einer veränderten Datengrundlage (neuer Datenstand) Abweichungen von der vormaligen Fassung der Gebietskulissen nicht zu vermeiden. Die Aktualisierung der Gebietskulissen erfolgt unter der Annahme, dass reale Veränderungsprozesse in den Kommunen unterschiedlich verlaufen und sich dies in der sachlichen und räumlichen Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen widerspiegeln sollte. Es ist also ein Teil des erwarteten Ergebnisses, dass einige Kommunen auf- oder abgestuft werden.

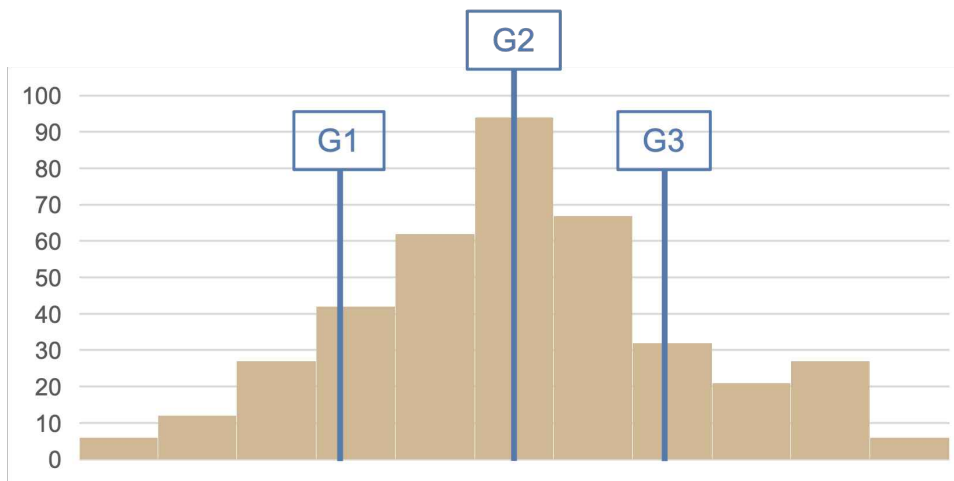
Die Klassierung folgt bei allen vier Gebietskulissen einem einheitlichen Verfahren. Anhand des Medians werden die Fälle (die Verteilung) in zwei Hälften geteilt, so dass links und rechts dieses Zentralwerts jeweils die gleiche Anzahl an Fällen (= Kommunen) liegt. In Abbildung 4 ist dies die Grenze mit der Bezeichnung G2. Mithilfe der mittleren absoluten Abweichung (einem Verteilungsmaß, das aussagt, welchen durchschnittlichen Abstand die einzelnen Fälle zum Median haben) werden im zweiten Schritt die beiden so entstandenen Hälften wiederum geteilt. Hierfür wird mit der 1,5-fachen mittleren absoluten Abweichung ein etabliertes Maß<sup>10</sup> zur Teilung der ersten und zweiten Niveaustufe verwendet (Grenze G1 in Abbildung 4). Die Niveaustufen 3 und 4 werden mithilfe der 1,25-fachen mittleren absoluten Abweichung geteilt (Grenze G3 in Abbildung 4).

---

<sup>9</sup> In ähnlicher Form wurde dies über verschiedene Aktualisierungen des Monitorings Soziale Stadtentwicklung Berlin genutzt. Hier erfolgt die Bewertung anhand der Standardabweichung vom Mittelwert bzw. eines definierten Vielfachen davon (z. B. Faktor 1,5, ebenfalls mit unterschiedlichen Faktoren zur Klassierung um den Mittelwert); vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin 2021, Seite 16.

<sup>10</sup> Unter anderem verwendet im Monitoring Soziale Stadtentwicklung Berlin.

**Abbildung 4: Schematische Darstellung der Klassierung anhand des Medians und der mittleren absoluten Abweichung**



Erläuterung: G1 – Klassengrenze zwischen erster und zweiter Niveaustufe; G2 – Median und Klassengrenze zwischen zweiter und dritter Niveaustufe; G3 – Klassengrenze zwischen dritter und vierter Niveaustufe.

**Tabelle 4: Statistische Kennwerte der vier Gebietskulissen**

	Kostenniveau Mietwohnraum	Kostenniveau Eigentum	Bedarfsniveau Mietwohnraum	Bedarfsniveau Eigentum
Median	55,98	55,13	48,43	47,45
Mittlere absolute Abweichung	15,30	17,06	15,52	14,34

Die Berechnung der Werte für die Klassengrenzen erfolgt nach einheitlicher Methodik. Dennoch variieren der Median und die mittlere absolute Abweichung für die einzelnen Gebietskulissen aufgrund der jeweils unterschiedlichen Häufigkeitsverteilungen (Tabelle 4). Aus diesem Grund ergeben sich trotz einheitlicher Berechnungsmethodik auch unterschiedliche Werte bei den Klassengrenzen (Tabelle 5).

**Tabelle 5: Klassengrenzen der Gebietskulissen**

	Kostenniveau Mietwohnraum	Kostenniveau Eigentum	Bedarfsniveau Mietwohnraum	Bedarfsniveau Eigentum
G1	33,03	29,54	25,16	25,94
G2	55,98	55,13	48,43	47,45
G3	75,11	76,45	67,82	65,37

Erläuterung: G1 – Klassengrenze zwischen erster und zweiter Niveaustufe; G2 – Klassengrenze zwischen zweiter und dritter Niveaustufe; G3 – Klassengrenze zwischen dritter und vierter Niveaustufe.

### 3.4 Zwischenergebnisse der indikatorengestützten Berechnungen (Baustein 1)

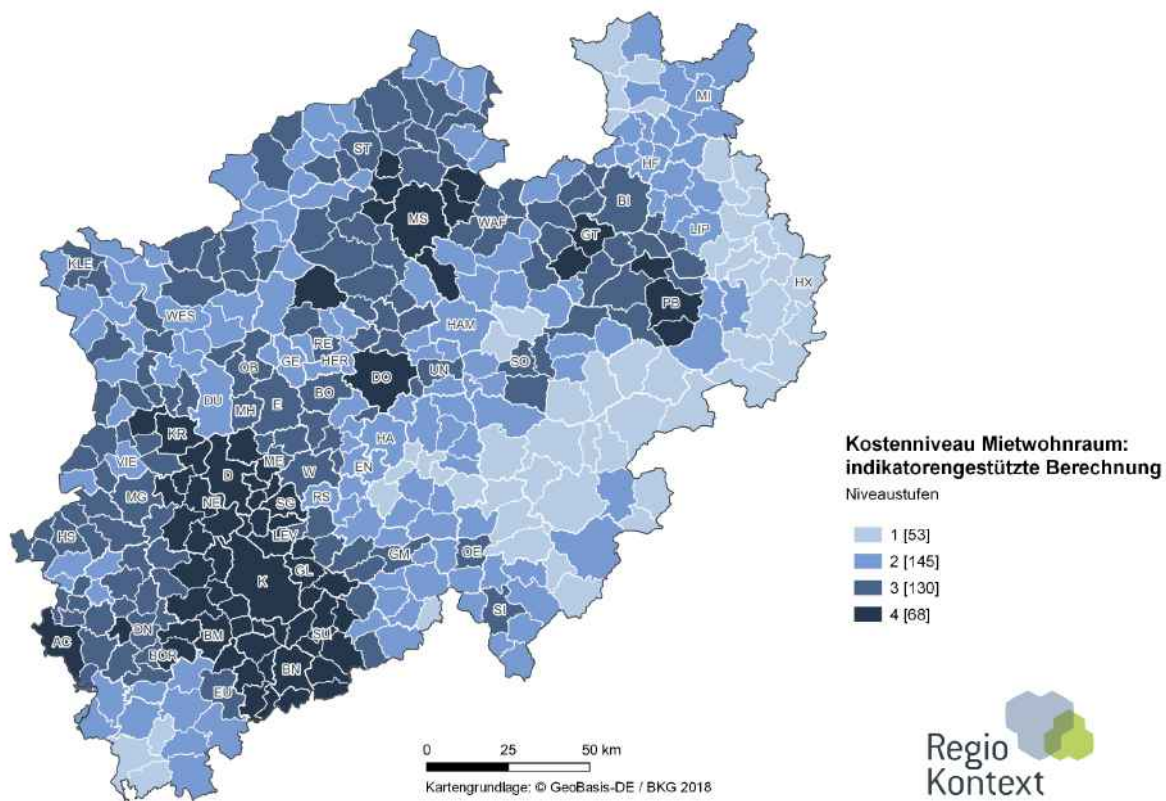
Mithilfe der durchgeführten Schritte lassen sich die indikatorengestützten Berechnungen für jede Kulisse als Zwischenergebnis festhalten. Tabelle 6 zeigt die Verteilung der Fälle (= Kommunen) in den einzelnen Niveaustufen / Klassen je Gebietskulisse.

**Tabelle 6: Verteilung der Fälle in den Klassen (vor raum-struktureller Anpassung)**

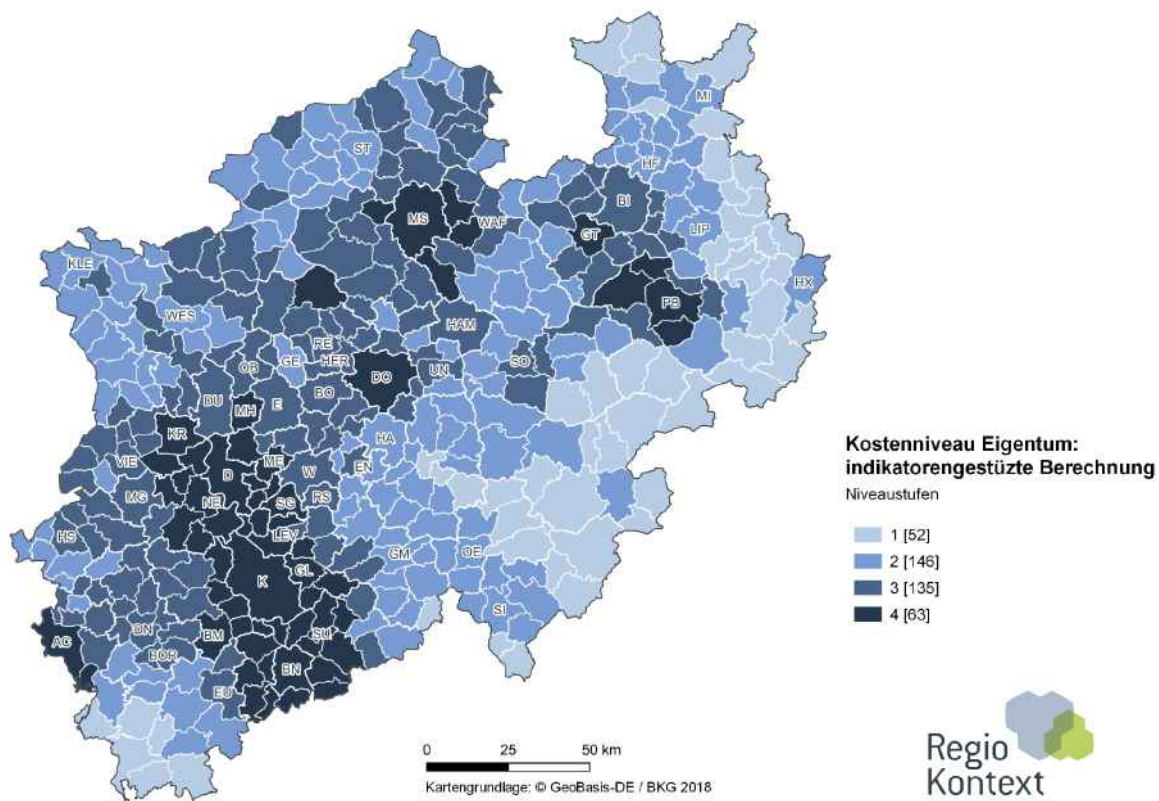
	Kostenniveau Mietwohnraum	Kostenniveau Eigentum	Bedarfsniveau Mietwohnraum	Bedarfsniveau Eigentum
Niveaustufe 1	53	52	57	38
Niveaustufe 2	145	146	141	160
Niveaustufe 3	130	135	132	129
Niveaustufe 4	68	63	66	69

Erläuterung: Niveaustufe 1: niedrig; Niveaustufe 2: unterdurchschnittlich; Niveaustufe 3: überdurchschnittlich; Niveaustufe 4: hoch.

Die folgenden vier Karten zeigen das jeweilige Ergebnis nach der indikatorengestützten Berechnung zur Gebietskulissenerstellung als Ergebnis des ersten Bausteins. Kapitel 4 widmet sich der raum-strukturellen Anpassung (Baustein 2).

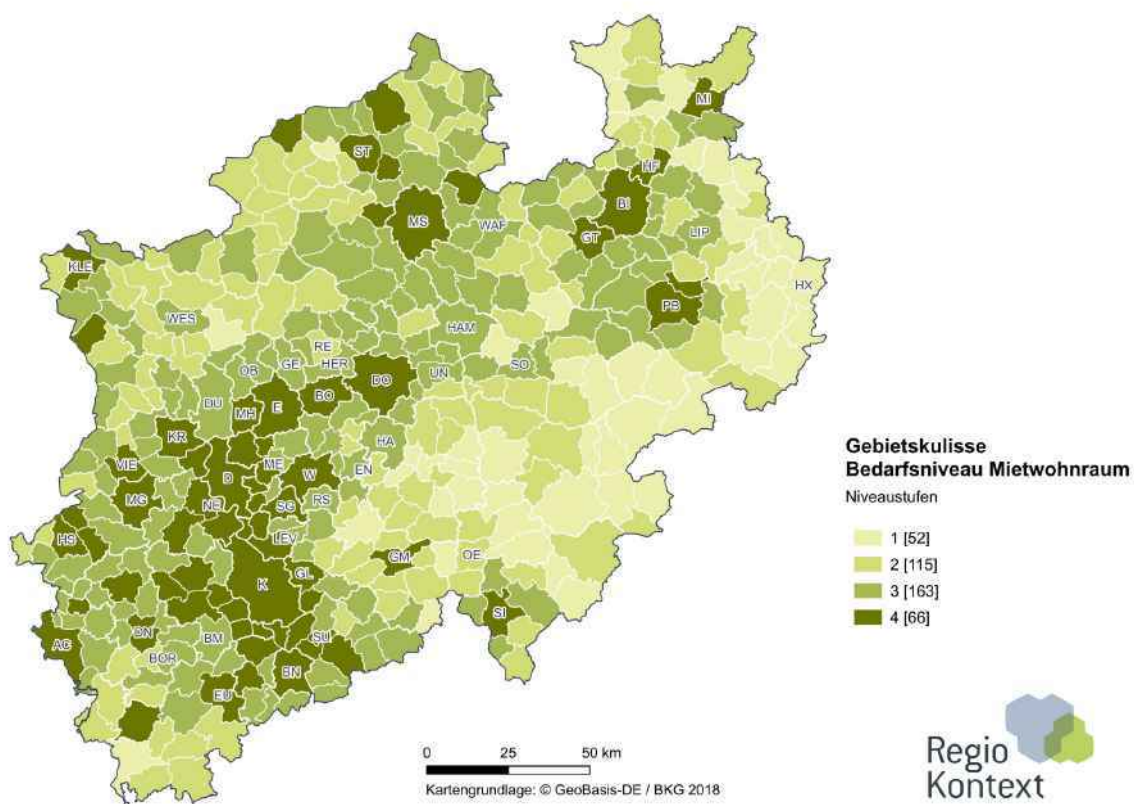


**Abbildung 5: Kostenniveau Mietwohnraum – Zwischenergebnis der indikatorengestützten Berechnungen (Baustein 1) vor der raum-strukturellen Anpassung**



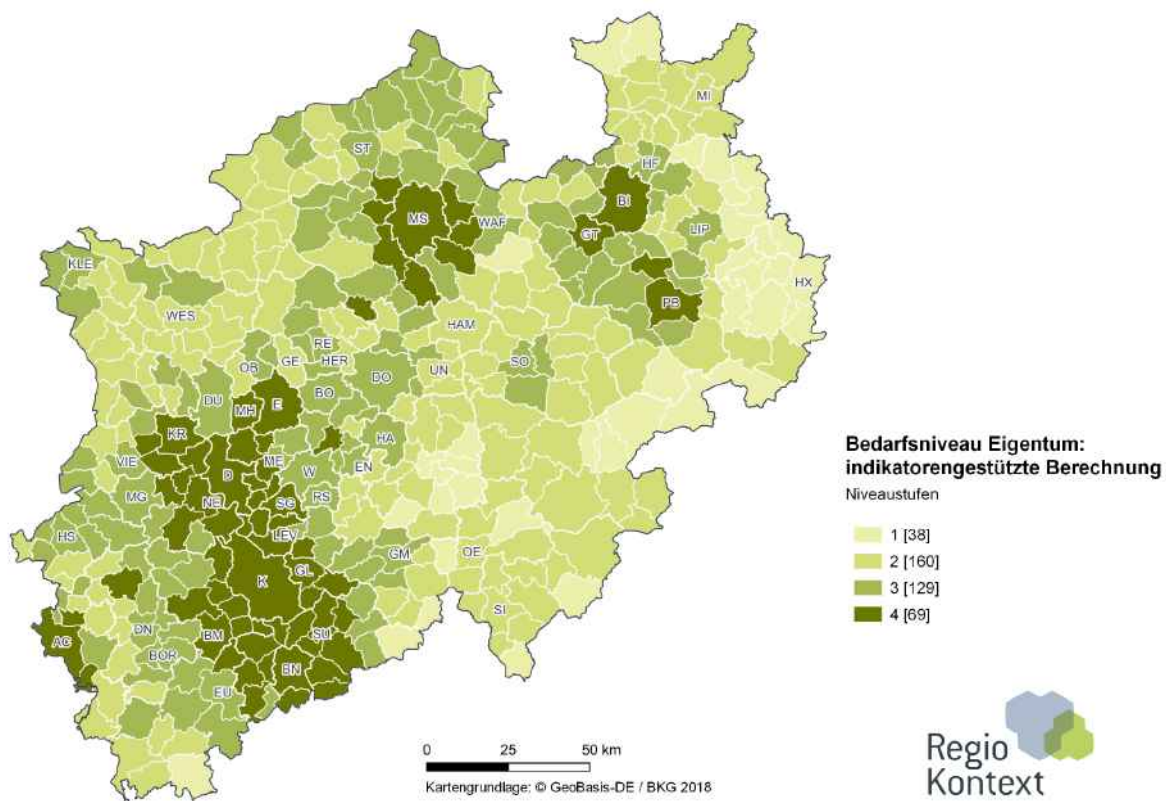
**Abbildung 6: Kostenniveau Eigentum – Zwischenergebnis der indikatorengestützten Berechnungen (Baustein 1) vor der raum-strukturellen Anpassung**





**Abbildung 7: Bedarfsniveau Mietwohnraum – Zwischenergebnis der indikatorengestützten Berechnungen (Baustein 1) vor der raum-strukturellen Anpassung**





**Abbildung 8: Bedarfsniveau Eigentum – Zwischenergebnis der indikatorengestützten Berechnungen (Baustein 1) vor der raum-strukturellen Anpassung**

## 4 Raum-strukturelle Anpassungsebene (Baustein 2)

Die indikatoren-gestützten Berechnungen zielen darauf ab, den aktuellen Status der Kosten- und Bedarfsniveaus zu beschreiben. Es wirken jedoch zusätzliche Effekte, die mit zu berücksichtigen sind. Betrachtet werden beispielsweise raumwirksame Faktoren wie zentralörtliche Funktionen und sich daraus ergebende Ausstrahlungseffekte über kommunale Grenzen hinweg. Da solche Effekte mit Hilfe indikatoren-gestützter Berechnungen nicht hinreichend erfasst werden können, wurde ein zweiter Arbeitsschritt **mit dem Fokus auf raum-strukturelle Zusammenhänge und Kontinuitäten etabliert**. Dieser Schritt baut auf den Ergebnissen der indikatoren-gestützten Berechnungen aus Baustein 1 auf. Generell ist im Baustein 2 der raum-strukturellen Anpassung nur eine **Aufstufung und keine Abstufung von Kommunen** möglich.

Die raum-strukturellen Anpassungen erfolgen nach drei Regeln, die überwiegend aus den Leitsätzen abgeleitet wurden. Es werden alle Gebietskulissen betrachtet, auch wenn die Regeln nicht in allen Gebietskulissen zu einer Anpassung führen. Eine Kommune wird im Rahmen der Anpassung je Gebietskulisse maximal um eine Stufe angehoben. Im Zuge der Aktualisierung wurde die Regel 2 modifiziert.

### 4.1 Regelgeleitetes Verfahren

#### Regel 1:

Die raum-strukturelle Anpassung zielt vor allem darauf ab, große Unterschiede der Niveaustufen aneinandergrenzender Kommunen im Raum (mehr als eine Stufe Unterschied) abzumildern, und zwar bei Kommunen mit der höchsten Einstufung und deren Nachbarkommunen<sup>11</sup>.

Die raum-strukturelle Anpassungsebene greift wechselseitige Versorgungs- und Entlastungsfunktionen der Kommunen im regionalen Kontext auf. Im Kontext bestehender zentralörtlicher Zusammenhänge übernehmen die Oberzentren und kreisfreien Mittelzentren<sup>12</sup> Versorgungsfunktionen für ihr jeweiliges Umfeld. Im Gegenzug ist zu beobachten, dass die

---

<sup>11</sup> Siehe Leitsätze 7 und 8, Kasten 1, Seite 10

<sup>12</sup> gemäß Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2017, Aktualisierung 2019

Anspannung zentraler Orte sich zum Teil bis in Nachbarkommunen hinein erstreckt, da diese beispielsweise auch als Wohnstandorte für die Bevölkerung in Frage kommen. Die benachbarten Kommunen bieten der zentralen Kommune mithin Entlastungsfunktionen, wenn diese eine hohe Anspannung am Wohnungsmarkt aufweist. Das bedeutet, dass es hier zu **Ausstrahlungseffekten der zentralen Stadt auf die Nachbarkommunen** kommt.

Deswegen geht es bei der raum-strukturellen Anpassung darum, im Gefüge dieser Kommunen untereinander starke Abbrüche in der jeweiligen Kulisse zu vermeiden bzw. zumindest abzumildern, um erwünschte Entlastungseffekte nicht zu behindern. Voraussetzung für diese Annahme ist, dass der Wohnungsmarktdruck im zentralen Ort hoch ist (d. h. mindestens Niveaustufe 4 der jeweiligen Kulisse). Die Nachbarkommune könnten besonders von entsprechenden Ausstrahlungseffekten betroffen sein. Für diese Städte wird folgende Prüfregel formuliert:

*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 Kommune um maximal eine Stufe.*



So gibt es **beispielsweise** um Bielefeld eine Kommune (Spenge), die mit der Niveaustufe 1 direkt an Bielefeld als Oberzentrum mit Niveaustufe 4 angrenzt (Bedarfsniveau Mietwohnraum). Nach Anwendung von Regel 1 kommt es in den schraffierten Kommunen zu einer Aufwertung um eine Stufe.

*Eine Übersicht über die Oberzentren und kreisfreien Mittelzentren findet sich im Anhang.*

## Regel 2:

Ein weiterer Angleichungsschritt kommt in solchen Konstellationen zur Anwendung, bei denen das Kostenniveau in einem Förderbereich sehr stark von dem Bedarfsniveau im gleichen Förderbereich nach unten abweicht. Dies könnte eine zur Höhe des Bedarfs inadäquat geringe Bauaktivität geförderter Wohnungen zur Folge haben. **Diese Regel wurde im Zuge der Aktualisierung erweitert.** Aufgrund ihrer erhöhten Versorgungsfunktion für Nachbarkommunen und der Relevanz des Funktionserhalts ist bei Oberzentren und kreisfreien

Mittelzentren mit einem erhöhten Bedarfsniveau (Stufe 4) bereits eine geringere Abweichung des Kostenniveaus vom Bedarfsniveau für einen Angleichungsschritt ausreichend. Es wird folgende Prüfregel angewendet:

*Liegt das Bedarfsniveau mindestens zwei Stufen höher als das Kostenniveau je Förderbereich (Mietwohnraum/Eigentum), so ist die Kommune im Kostenniveau um eine Stufe anzuheben. Liegt für ein Oberzentrum oder kreisfreies Mittelzentrum das Bedarfsniveau (Miete/Wohneigentum) bei Stufe 4 und um mindestens eine Stufe höher als das Kostenniveau (Miete/Wohneigentum), so ist die Kommune im Kostenniveau um eine Stufe anzuheben.*

Es kommt ausschließlich zu einer Anpassung der Kostenniveaustufe um eine Stufe, die Bedarfsniveaustufe wird nicht verändert. Die Regel 2 trifft **beispielsweise** auf die Stadt Minden zu, die in der Gebietskulisse Bedarfsniveau Mietwohnraum die höchste Stufe erreicht (Niveaustufe 4), in der Gebietskulisse Kostenniveau Mietwohnraum jedoch nur die Niveaustufe 2. Bei dieser Konstellation wäre zu befürchten, dass aufgrund der niedrigen Einstufung bei der Förderintensität die hohen benötigten Neubauförderzahlen, die sich anhand der Einstufung im Bedarfsniveau abzeichnen, nicht erreicht werden könnten. Ein Beispiel für ein Oberzentrum, das aufgrund der Ergänzung in Regel 2 angepasst wurde, ist die Stadt Essen, welche ebenfalls im Bedarfsniveau Mietwohnraum die höchste Stufe erreicht und im Kostenniveau nur Niveaustufe 3. In beiden Fällen wird die Einstufung im Kostenniveau Mietwohnraum entsprechend der Regel 2 um eine Stufe angehoben.

### **Regel 3:**

Die Kommunen haben im Ergebnis nach indikatorengestützter Berechnung überwiegend in allen vier Gebietskulissen ähnliche Einstufungen wie in den aktuell gültigen Kulissen erreicht, mit Unterschieden von allenfalls einer Stufe. Es gibt einzelne Fälle, bei denen diese Diskrepanz größer ausfällt. Dies betrifft nur die Bedarfsniveaus. Mit der Aktualisierung der Kulissen ist eine grundsätzliche Kontinuität in der Wohnraumförderung zu gewährleisten (**Bestandsrecht**). Vor diesem Hintergrund wird eine starke Absenkung der Niveaustufen im Zuge der Neufassung der Kulissen mit der folgenden Prüfregel ausgeschlossen:

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

## 4.2 Zwischenergebnisse der raum-strukturellen Anpassung (Baustein 2)

In den Karten sind diejenigen Kommunen schraffiert dargestellt, die in der raum-strukturellen Anpassung aufgewertet wurden. Es zeigt sich deutlich, dass bei den Gebietskulissen zu den Bedarfsniveaus (Abbildung 11 und Abbildung 12) eher das Umland von Ballungsräumen aufgewertet und bei den Kostenniveaus eher größere Kommunen erreicht wurden (Abbildung 9 und Abbildung 10).

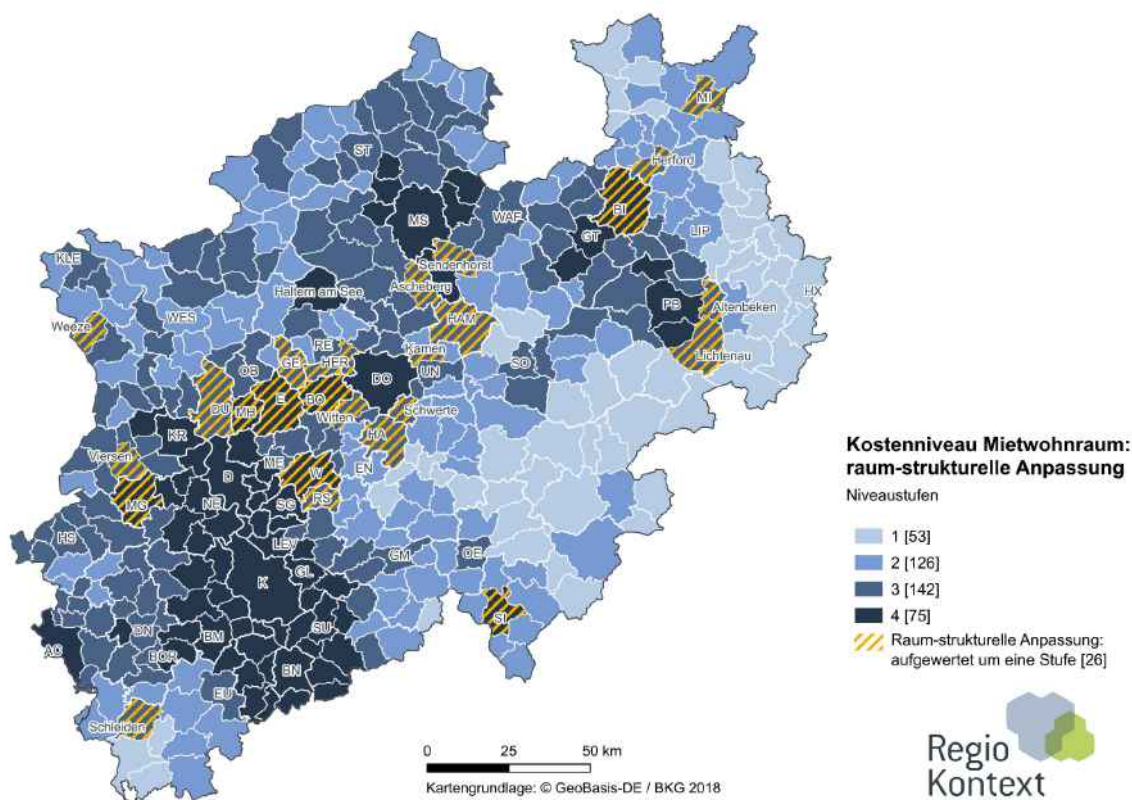


Abbildung 9: Kostenniveau Mietwohnraum – Zwischenergebnis der raum-strukturellen Anpassung (Baustein 2)



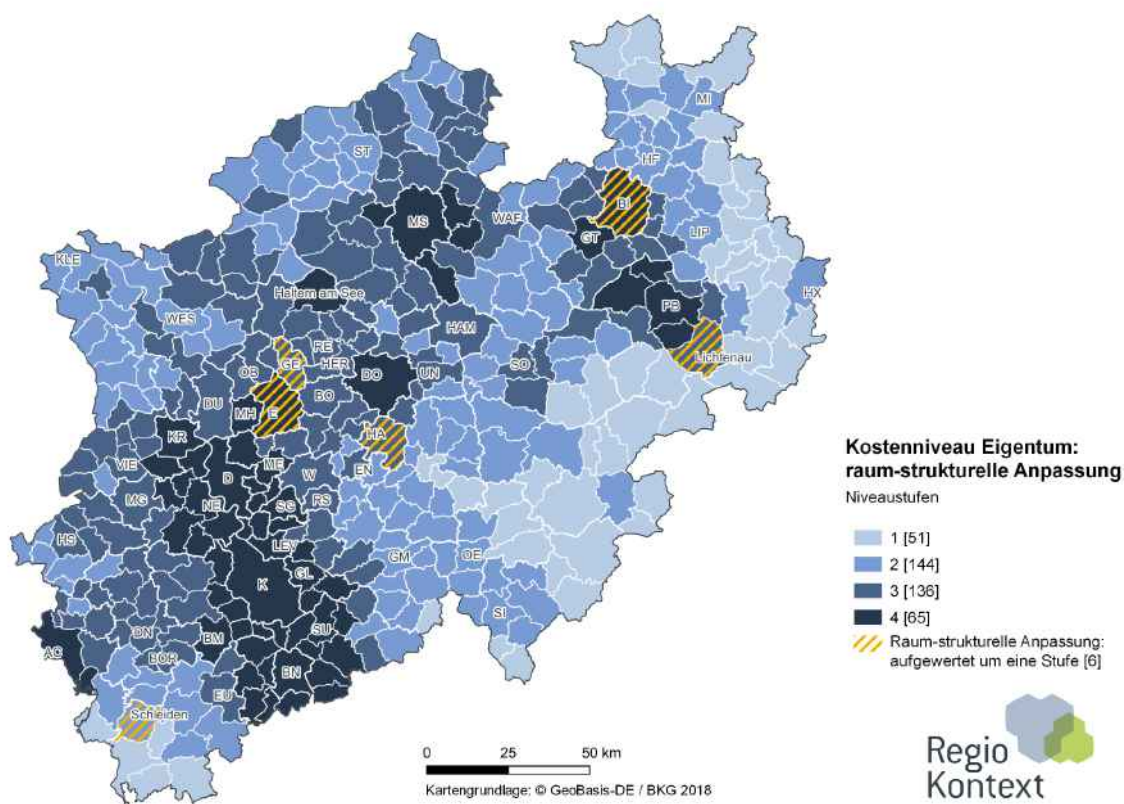
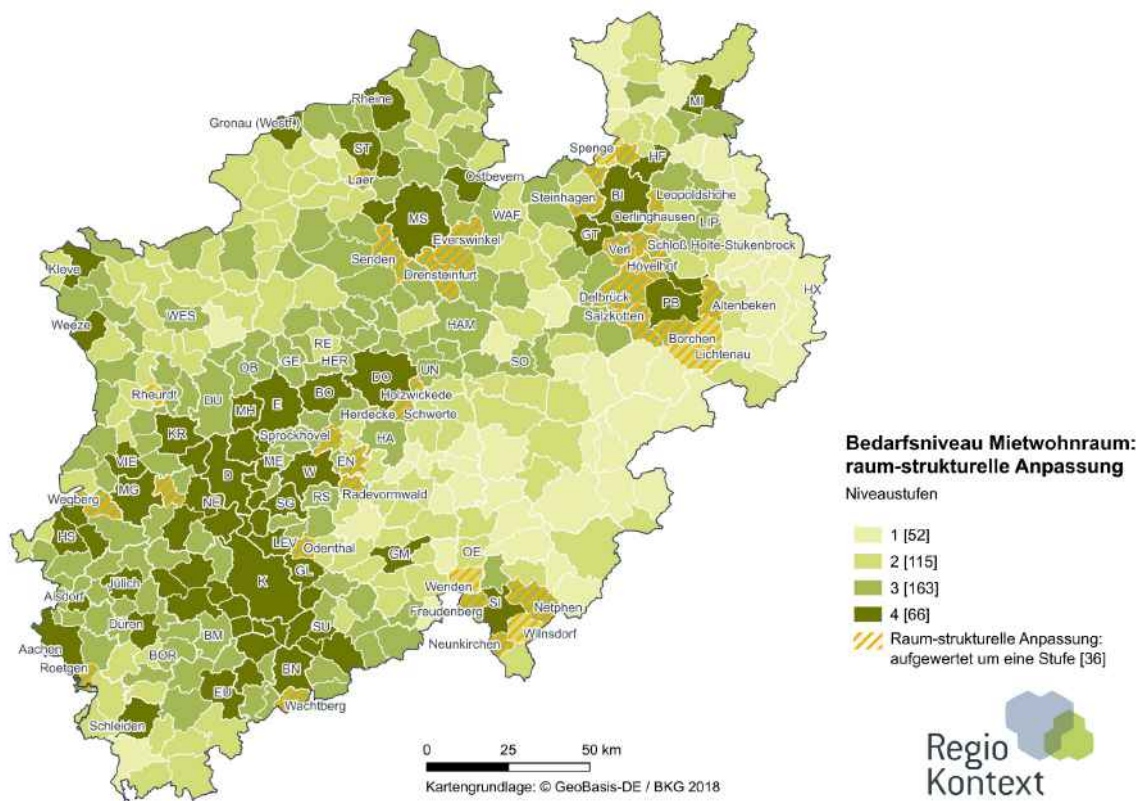
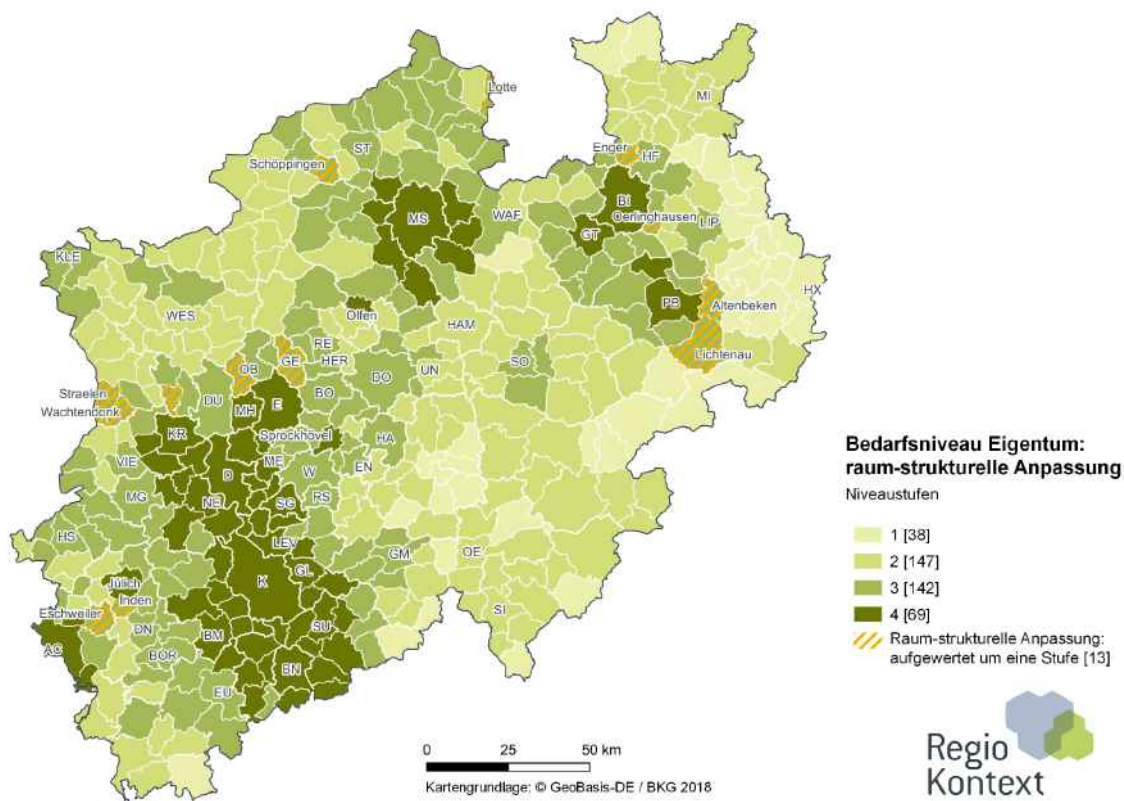


Abbildung 10: Kostenniveau Eigentum – Zwischenergebnis der raum-strukturellen Anpassung (Baustein 2)



**Abbildung 11: Bedarfsniveau Mietwohnraum – Zwischenergebnis der raum-strukturellen Anpassung (Baustein 2)**



**Abbildung 12: Bedarfsniveau Eigentum – Zwischenergebnis der raum-strukturellen Anpassung (Baustein 2)**



## 5 Erstellung der Gebietskulissen

Bei der Darstellung der einzelnen Gebietskulissen werden im Folgenden die jeweils verwendeten Indikatoren, ihre Gewichtung sowie die raum-strukturellen Anpassungen und die finale Karte vorgestellt.

### 5.1 Kostenniveau Mietwohnraum

Für die Erstellung der Gebietskulisse Kostenniveau Mietwohnraum wurden drei zentrale **Indikatoren** verwendet, die die örtlichen Investitionsbedingungen für den Mietwohnraum am treffendsten abbilden: die Baulandpreise, die Angebotsmieten der letzten zwei Jahre und die Dynamik der Angebotsmieten über die letzten vier Jahre (siehe Tabelle 7).

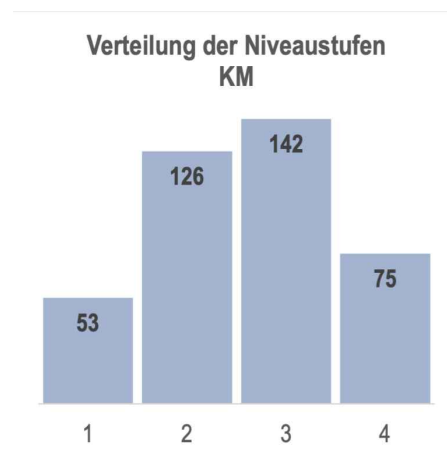
**Tabelle 7: Gewichtung der Indikatoren der Gebietskulisse Kostenniveau Mietwohnraum**

Gebietskulissen und Indikatoren	Gewichtung
<b>Kostenniveau Mietwohnraum</b>	
Baulandpreise 2022 in €/m <sup>2</sup>	40,0 %
Angebotsmieten 2021/22 (Status, in €/m <sup>2</sup> )	40,0 %
Dynamik der Angebotsmieten 2019/20 zu 2021/22 (in €/m <sup>2</sup> )	20,0 %

Die **Gewichtung** geht von einer idealtypischen Beschreibung aus, bei der Bodenpreise und Angebotsmieten den größten Einfluss auf die Rentabilität von Mietwohnungsbauprojekten haben. Die Dynamik der Angebotsmieten von 2019/20 auf 2021/22 liefert Anhaltspunkte zu Kommunen, in denen aufgrund hoher Dynamik in Zukunft eine höhere Förderintensität erforderlich sein könnte. Diese geht als ergänzender Indikator zu den Angebotsmieten mit einem geringeren Gewicht ein.

Bei den **raum-strukturellen Anpassungen** werden beim Kostenniveau Mietwohnraum 11 Kommunen aufgrund der Nachbarschaft zu einer zentralen Kommune mit höchster Niveaustufe um eine Klasse aufgewertet (Regel 1) und 15 Kommunen aufgrund der Diskrepanz zwischen Kosten- und Bedarfsniveau (Regel 2). Es gibt keine Anpassungen aufgrund einer größeren Abstufung im Vergleich zur Kulisse von 2020 (Regel 3).

Im **Ergebnis** steht eine Verteilung der Kommunen auf die vier Niveaustufen, bei der die mittleren Klassen 2 und 3 dominieren und die Mehrzahl der Kommunen in die beiden oberen Klassen eingestuft wurde (siehe Abbildung 13). Niveaustufe 1 steht hier für ein „niedriges“ Kostenniveau bei Betrachtung der Investitionsbedingungen im Bereich Mietwohnraum, bei Niveaustufe 2 sind diese „unterdurchschnittlich“, bei Niveaustufe 3 „überdurchschnittlich“ und bei Niveaustufe 4 sind diese „hoch“.



**Abbildung 13: Verteilung Kostenniveau Mietwohnraum**

In der **kartografischen Darstellung** in Abbildung 14 wird deutlich, dass die als „hoch“ eingestuften Kostenniveaus beim Mietwohnraum entlang der Rheinschiene sowie in den größeren Städten und zunehmend im weiteren Umland dieser zu finden sind. Hier kommen vor allem ein hohes Preisniveau bei den Angebotsmieten mit hohen Baulandpreisen zusammen.

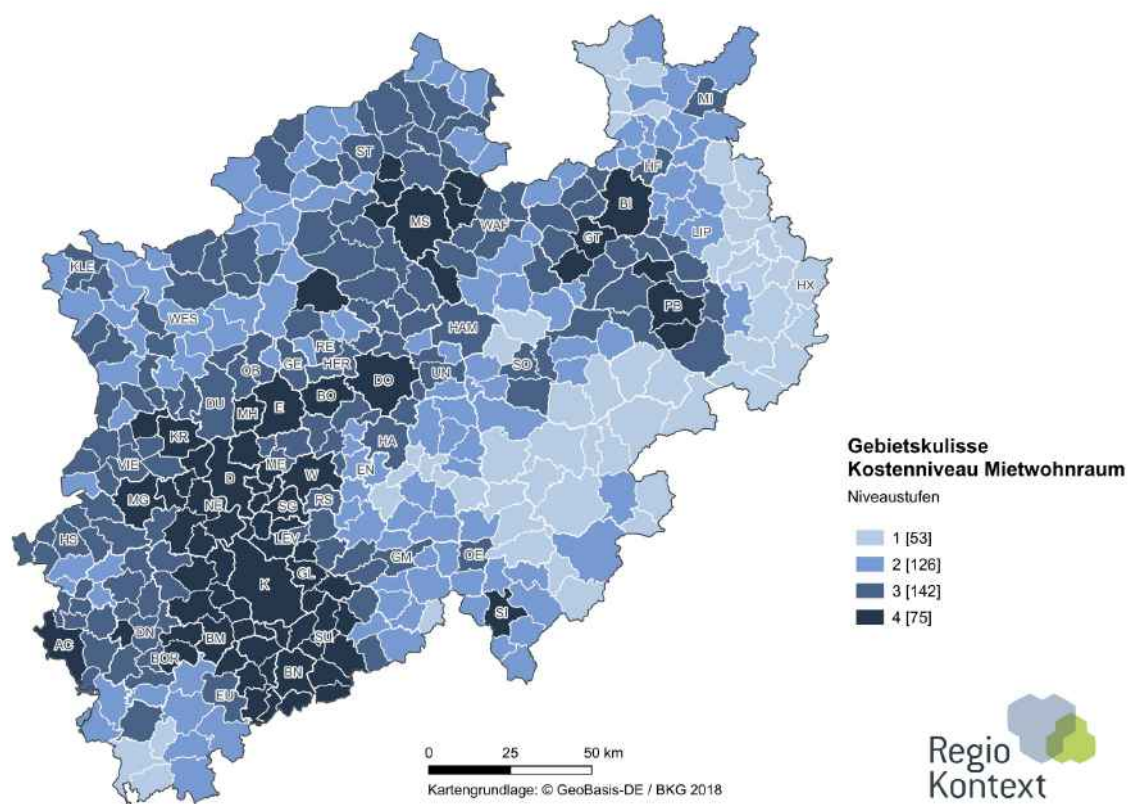


Abbildung 14: Gebietskulisse Kostenniveau Mietwohnraum 2023

## 5.2 Kostenniveau Wohneigentum

Für die Gebietskulisse Kostenniveau Eigentum werden die **Indikatoren** analog zur Gebietskulisse Kostenniveau Mietwohnraum gewählt. Die Indikatoren Baulandpreise, Angebotspreise der letzten zwei Jahre sowie die Dynamik der Angebotspreise über die letzten vier Jahre bilden die örtlichen Investitionsbedingungen für Wohneigentum ab (siehe Tabelle 8).

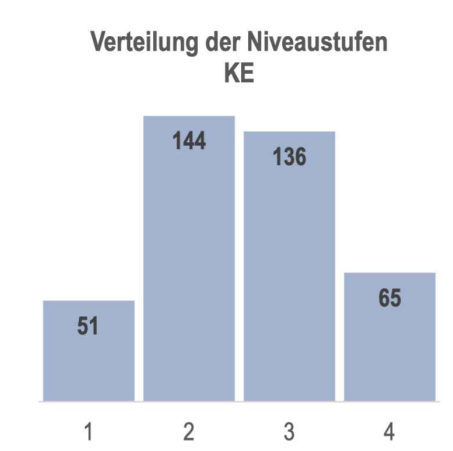
**Tabelle 8: Gewichtung der Indikatoren der Gebietskulisse Kostenniveau Eigentum**

Gebietskulissen und Indikatoren	Gewichtung
<b>Kostenniveau Eigentum</b>	
Baulandpreise 2022 in €/m <sup>2</sup>	50,0 %
Angebotspreise 2021/22 (Status, in €/m <sup>2</sup> )	40,0 %
Dynamik der Angebotspreise 2019/20 zu 2021/22 (in €/m <sup>2</sup> )	10,0 %

Bei der **Gewichtung** ist zu beachten, dass auch bei den örtlichen Investitionsbedingungen für den Neubau und Erwerb von Wohneigentum (Ein- und Zweifamilienhäuser ebenso wie Eigentumswohnungen) die Bodenpreise und die Angebotspreise den größten Einfluss auf die Rentabilität eines Wohnbauprojektes haben. Dennoch kommen gerade bei individuellem Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser) die Bodenkosten stärker zum Tragen, da je Quadratmeter Grundstücksfläche eine geringere Anzahl Wohneinheiten errichtet werden können und den Grundstückskosten entsprechend mehr Bedeutung zukommt. Die Dynamik der Angebotspreise von 2019/20 auf 2021/22 liefert Anhaltspunkte über Kommunen, in denen aufgrund hoher Dynamik in Zukunft eine höhere Förderintensität erforderlich sein könnte. Dies ist ein ergänzender Indikator für die Angebotspreise der letzten zwei Jahre und wird entsprechend geringer gewichtet.

Bei den **raum-strukturellen Anpassungen** werden beim Kostenniveau Eigentum zwei Kommunen aufgrund der Nachbarschaft zu einer zentralen Kommune mit höchster Niveaustufe um eine Klasse aufgewertet (Regel 1) und vier Kommunen aufgrund der Diskrepanz zwischen Kosten- und Bedarfsniveau (Regel 2). Es gibt keine Anpassungen aufgrund einer größeren Abstufung im Vergleich zur Kulisse von 2020 (Regel 3).

Auch hier zeigt das **Ergebnis** eine Verteilung der Kommunen auf die vier Niveaustufen, bei der die Mehrzahl der Fälle auf die mittleren beiden Klassen zwei und drei entfällt. Etwas mehr als die Hälfte der Kommunen wird in die beiden oberen Klassen eingestuft (siehe Abbildung 15). Niveaustufe 1 steht hier für „niedrige“ Kostenniveaus bei Betrachtung der Investitionsbedingungen im Bereich Eigentum, bei Niveaustufe 2 sind diese „unterdurchschnittlich“, bei Niveaustufe 3 „überdurchschnittlich“ und bei Niveaustufe 4 „hoch“.



**Abbildung 15: Verteilung Kostenniveau Eigentum**

In der **kartografischen Darstellung** in Abbildung 16 ist erkennbar, dass die Investitionsbedingungen für Mietwohnungsbau und Wohneigentum sehr ähnliche räumliche Muster aufweisen. Unterschiede finden sich vor allem in den suburbanen oder eher ländlich geprägten Kommunen am Rande der Ballungsräume, aber auch im Ruhrgebiet. In den Kommunen an den Landesgrenzen zu Hessen und Niedersachsen lassen sich eher niedrigere Niveaustufen feststellen, ebenso in der Eifel.

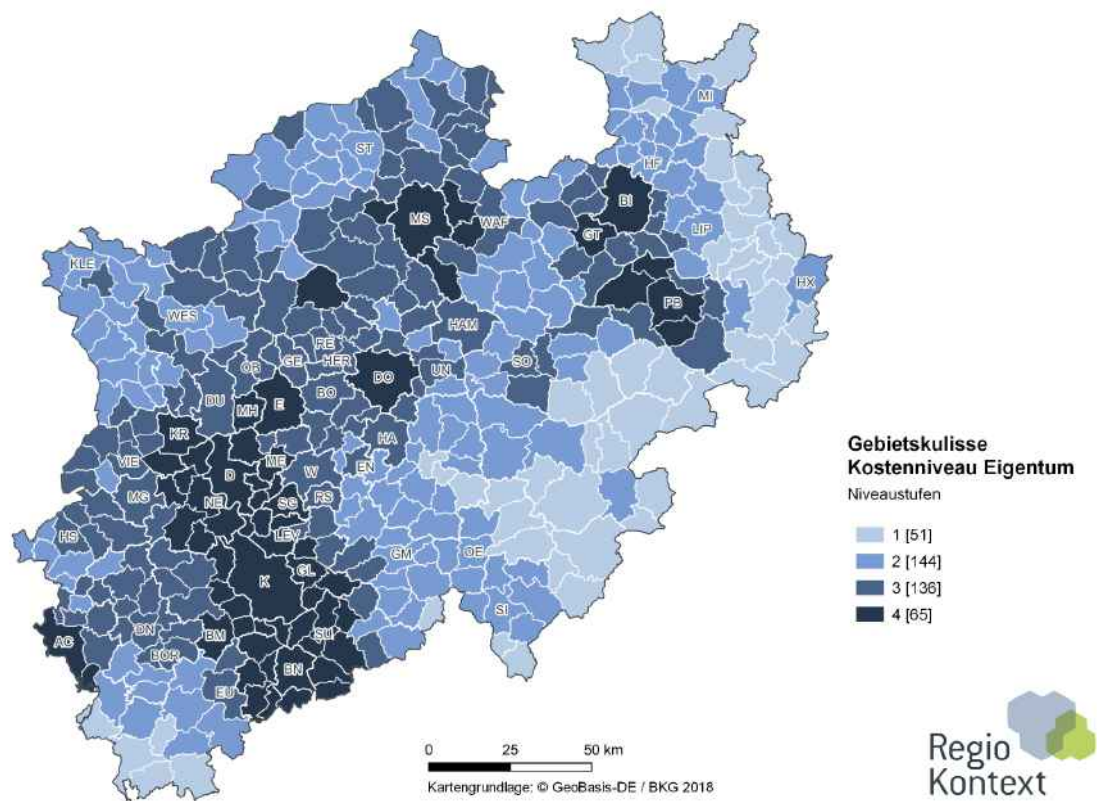


Abbildung 16: Gebietskulisse Kostenniveau Eigentum 2023

### 5.3 Bedarfsniveau Mietwohnraum

Die **Indikatoren**, die das Bedarfsniveau für den Mietwohnraum am besten abbilden, lassen sich grundsätzlich in zwei Bereiche einteilen, die jeweils zu gleichen Teilen in die **Gewichtung** eingehen (siehe Tabelle 9). Der erste Bereich steht für die generelle Wohnungsmarktentwicklung, die durch die allgemeine Nachfrageentwicklung bis 2050 sowie durch das aktuelle Angebot an günstigem Wohnraum abgebildet wird. Die entsprechenden Indikatoren sind die Entwicklung der Zahl der Haushalte von 2022 bis 2050 in Prozent und die Mietangebote unterhalb des Landesmedians von 7,76 €/m<sup>2</sup>. Beide Indikatoren gehen jeweils mit 25 Prozent Gewichtung in die Punktesumme ein.

**Tabelle 9: Gewichtung der Indikatoren der Gebietskulisse Bedarfsniveau Mietwohnraum**

Gebietskulissen und Indikatoren	Gewichtung
<b>Bedarfsniveau Mietwohnraum</b>	
<i>Allgemeine Wohnungsmarktentwicklung:</i>	
Entwicklung der Zahl der Haushalte von 2022 bis 2050, %	25,0 %
Mietangebote unterhalb des Landesmedians (7,76 €/m <sup>2</sup> ), 2021/22, %	25,0 %
<i>Spezifische Nachfragegruppen:</i>	
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II, Anteil an den Haushalten, 2022, %	26,5 %
Studierende im WS 2022/23, Anteil an der Bevölkerung, 2022, %	11,2 %
Bezug von Wohngeld, Anteil an den Haushalten, 2022, %	5,5 %
Auszubildende, Anteil an der Bevölkerung, 2022, %	4,5 %
Asylbewerber/innen nach AsylbLG, Anteil an der Bevölkerung, 2022, %	1,8 %
Leistungsempfänger/innen von Hilfe zum Lebensunterhalt gem. SGB XII, Anteil an der Bevölkerung, 2022, %	0,5 %

*Erläuterung zur Gewichtung: Die Werte der Nachfragegruppen wurden gerundet.*

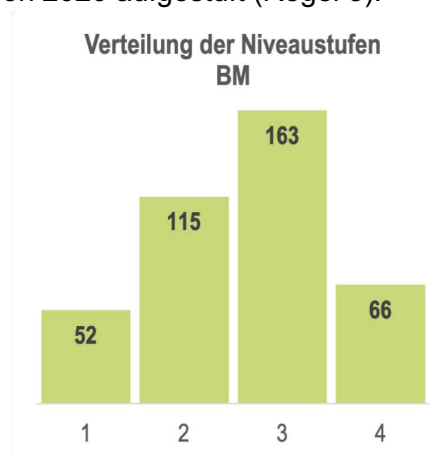
Dem zweiten Bereich, der die spezifische Nachfrage durch bestimmte Nachfragegruppen abbildet, wird ebenfalls ein Gewicht von 50 Prozent zugewiesen. Innerhalb dieses Bereichs wird jede der im Folgenden genannten Gruppen nach ihrem Anteil an der gesamten Bevölkerung bzw. Haushalten in Nordrhein-Westfalen gewichtet. Damit ergibt sich für den Indikator Bedarfsgemeinschaften nach SGB II ein Gewicht von 26,5 Prozent. Aufgrund des Anteils von Leistungsempfänger/innen von Hilfe zum Lebensunterhalt nach SGB XII an der Gesamtbevölkerung wird für diese Nachfragegruppe ein Gewicht von 0,5 Prozent errechnet.



Studierende sind in den Hochschulorten auf günstigen Mietwohnraum angewiesen und werden mit 11,2 Prozent gewichtet. Der Indikator Auszubildende geht mit 4,5 Prozent ein. Empfänger/innen von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz konstituieren eine weitere Nachfragegruppe und werden mit 1,8 Prozent gewichtet. Haushalte mit Bezug von Wohngeld sind quantitativ von größerer Bedeutung, diese gehen mit 5,5 Prozent in die Punktesumme ein.

Bei den **raum-strukturellen Anpassungen** werden beim Bedarfsniveau Mietwohnraum 34 Kommunen aufgrund der Nachbarschaft zu einer zentralen Kommune mit höchster Niveaustufe um eine Klasse aufgewertet (Regel 1). Dies ist die quantitativ größte raum-strukturelle Anpassung einer Kulisse. Es zeigt sich dabei insbesondere die räumliche Konzentration der spezifischen Nachfragegruppe in den Ballungsräumen, die sich im Zuge der raum-strukturellen Anpassung auch auf die umliegenden Kommunen auswirken, in denen der Anteil der spezifischen Nachfragegruppen oft deutlich geringer ist. Es gibt keine Anpassungen aufgrund der Diskrepanz zwischen Kosten- und Bedarfsniveau, da diese nur zu Veränderungen bei der Kostenniveaustufe führt (Regel 2). Zwei Kommunen werden aufgrund einer größeren Abstufung im Vergleich zur Kulisse von 2020 aufgestuft (Regel 3).

Im **Ergebnis** ergibt sich eine Verteilung der Kommunen auf die vier Niveaustufen, bei der die mittleren Klassen 2 und 3 dominieren und zugleich die Mehrzahl der Kommunen auf die beiden oberen Klassen entfällt (siehe Abbildung 17). Niveaustufe 1 steht hier für „niedrige“ Bedarfsniveaus im Bereich Mietwohnraum, bei Niveaustufe 2 sind diese „unterdurchschnittlich“, bei Niveaustufe 3 „überdurchschnittlich“ und bei Niveaustufe 4 sind diese „hoch“.



**Abbildung 17: Verteilung Bedarfsniveau Mietwohnraum**

In der **kartografischen Darstellung** in Abbildung 18 wird deutlich, dass auch beim Bedarf nach gefördertem Mietwohnraum vor allem die Ballungsräume und großen Städte hohe Einstufungen aufweisen, das Umfeld aber häufig nicht die höchste Stufe erreicht. Hierdurch entsteht ein deutlich anderes räumliches Bild als bei den Gebietskulissen des Kostenniveaus. Die Kommunen mit einer niedrigen Niveaustufe sind eher im Osten des Landes, im Sauerland, und vor allem an der nordöstlichen Grenze zu Niedersachsen zu finden.



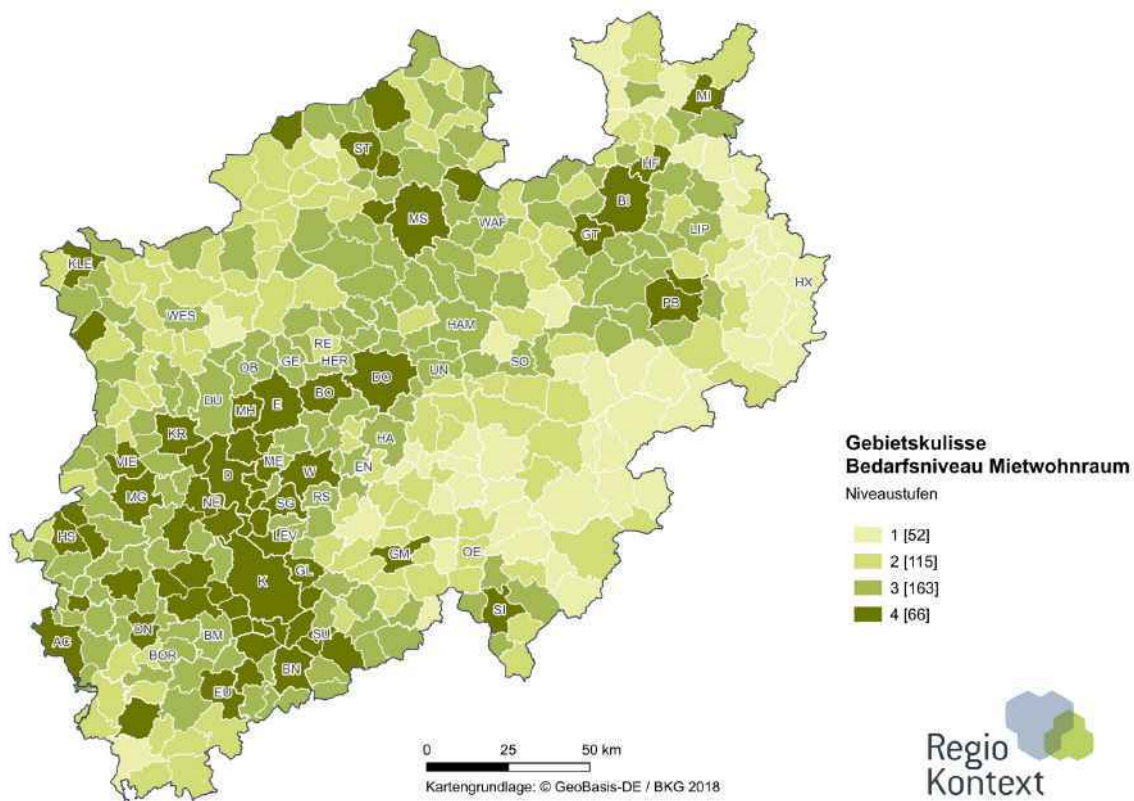


Abbildung 18: Gebietskulisse Bedarfsniveau Mietwohnraum 2023

## 5.4 Bedarfsniveau Eigentum

Für die Abbildung des Bedarfs nach gefördertem Eigentum werden vier **Indikatoren** verwendet, die jeweils zur Hälfte die künftige Nachfragesituation und die aktuellen Angebotspreise darstellen (siehe Tabelle 10).

**Tabelle 10: Gewichtung der Indikatoren der Gebietskulisse Bedarfsniveau Eigentum**

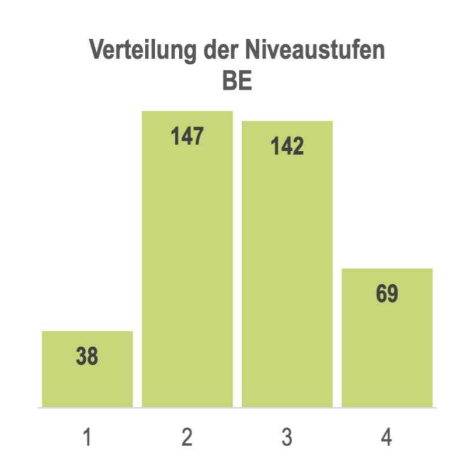
Gebietskulissen und Indikatoren	Gewichtung
<b>Bedarfsniveau Eigentum</b>	
Entwicklung der Altersgruppe 25-40 Jahre von 2022–2050, %	30,0 %
Angebote von Eigentumswohnungen unterhalb des Landesmedians, 2021/22, %	30,0 %
Entwicklung der Haushalte von 2022–2050, %	20,0 %
Angebote von Ein- und Zweifamilienhäusern unterhalb des Landesmedians, 2019/20 zu 2021/22, %	20,0 %

In der **Gewichtung** werden künftige Nachfragesituation und Angebot zu gleichen Teilen eingebracht. Beim Bedarfsniveau Eigentum wird zunächst zwischen allgemeiner Nachfragesituation und spezifischer Nachfragesituation unterschieden. Die allgemeine Nachfrage wird durch die Entwicklung der Haushalte zwischen 2022 und 2050 abgebildet und mit 20 Prozent gewichtet. Die spezifische Nachfrage wird durch die Entwicklung der sogenannten „Nestbauer/innen“ im Alter 25 bis 40 Jahren zwischen 2022 und 2050 nach Vorausberechnungen von IT.NRW auf Gemeindeebene im Rechenmodell repräsentiert. Der Indikator wird mit 30 Prozent gewichtet. Auf der Angebotsseite wird dem Indikator Anteil der Angebote von preisgünstigen Eigentumswohnungen in der Kommune ein Gewicht von 30 Prozent zugesprochen. Die zweite Komponente ist der Anteil der Angebote von preisgünstigen Einfamilienhäusern in der Kommune und geht mit 20 Prozent in die Berechnung der Punktesumme ein.

Bei den **raum-strukturellen Anpassungen** werden beim Bedarfsniveau Eigentum acht Kommunen aufgrund der Nachbarschaft zu einer zentralen Kommune mit höchster Niveaustufe um eine Klasse aufgewertet (Regel 1) und fünf Kommunen aufgrund einer größeren Abstufung im Vergleich zur Kulisse von 2020 (Regel 3). Es gibt keine Anpassungen

aufgrund der Diskrepanz zwischen Kosten- und Bedarfsniveau, da diese nur zu Veränderungen bei der Kostenniveaustufe führt (Regel 2).

Im **Ergebnis** steht eine Verteilung der Kommunen auf die vier Niveaustufen, wobei die mittleren Klassen 2 und 3 dominieren (siehe Abbildung 19). Die Mehrzahl der Kommunen wurden in die beiden oberen Klassen eingestuft. Die wenigsten Kommunen befinden sich in der Niveaustufe 1. Diese Stufe steht hier für einen „niedrigen“ Bedarf nach gefördertem Wohneigentum, bei der Niveaustufe 4 sind diese „hoch“. Einen „unterdurchschnittlichen“ Bedarf zeigt die Niveaustufe 2 an und die Niveaustufe 3 einen „überdurchschnittlichen“ Bedarf.



**Abbildung 19: Verteilung Bedarfsniveau Eigentum**

In der **kartografischen Darstellung** in Abbildung 20 wird sichtbar, dass die Bedarfe nach gefördertem Wohneigentum neben den Großstädten vor allem in suburbanen Kommunen hoch sind. Das führt zu einer breiteren Einstufung in hohe und überdurchschnittliche Bedarfe von Kommunen entlang des Rheins zwischen Bonn und Düsseldorf, ebenso im Großraum Münster. Die als niedrig eingestufteten Kommunen befinden sich an der östlichen Landesgrenze, hier insbesondere in den Kreisen Lippe, Höxter und im Hochsauerlandkreis.

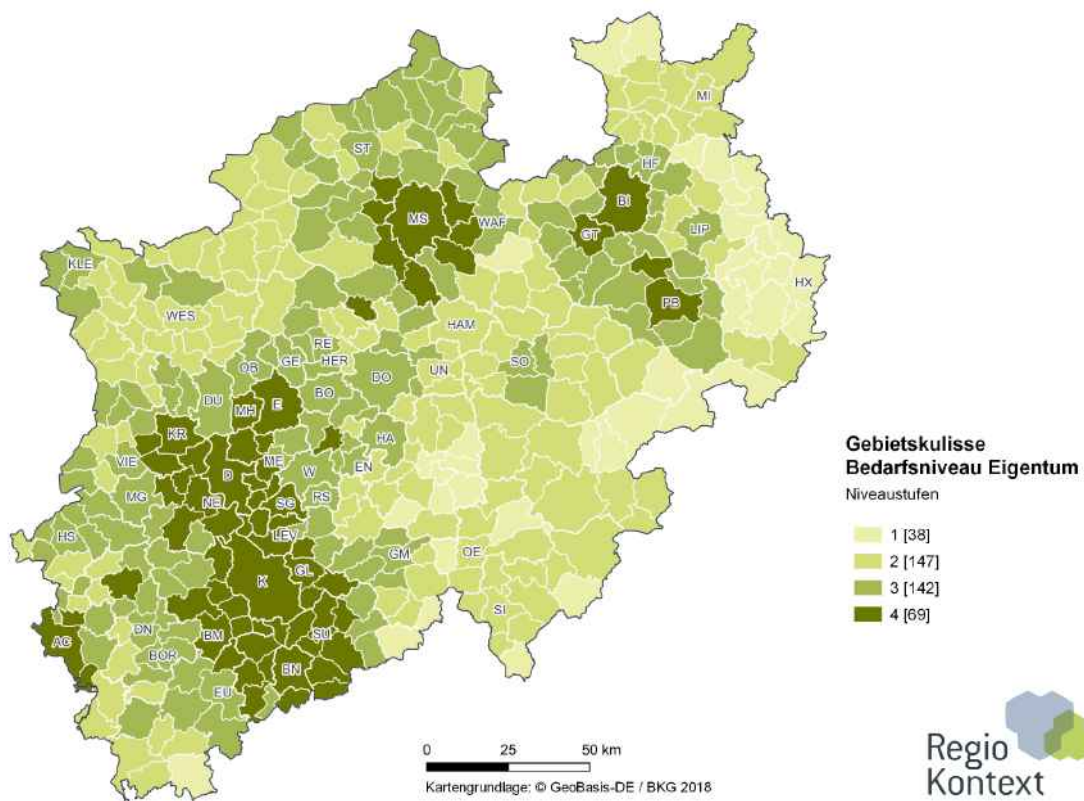


Abbildung 20: Gebietskulisse Bedarfsniveau Eigentum 2023

## 6 Fazit

Die Gebietskulissen bilden eine empirisch und praktisch erprobte Grundlage für die räumliche Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen. Die im Jahr 2020 neu eingeführte Methodik und die damit ermittelten Gebietskulissen erweisen sich seither als sachgerecht und praxistauglich. Daher wird das Vorgehen – mit behutsamen Änderungen – auch im Jahr 2023 erneut verfolgt und bildet nun die Grundlage für die Aktualisierung und Anpassung der Förderrichtlinie.

### **Insgesamt moderate Veränderungen zu den Ergebnissen von 2020**

Die Ergebnisse der Aktualisierung belegen die dynamische Entwicklung der Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen. Im Unterschied zu den Gebietskulissen der Kostenniveaus 2020 wurde deutlich, dass insbesondere die ländlichen Räume Veränderungen in Form von deutlich größeren Preissteigerungen unterworfen waren. Vor allem Kommunen mit einer Bevölkerung von bis zu 50.000 Personen erfuhren eine höhere Niveaueinstufung in den Kulissen Kostenniveau Mietwohnraum und Bedarfsniveau Mietwohnraum. Die Veränderungen in den größeren Städten des Landes fallen hingegen moderat aus, da das Modell mit dem Verhältnis der nordrhein-westfälischen Kommunen zueinander, das heißt im Landesvergleich, arbeitet. Trotz der beschriebenen Veränderungen in den Ergebnissen der vier Gebietskulissen hat sich das Modell als stabil erwiesen und bildet die tatsächlichen Verschiebungen zuverlässig ab. Bei rund 70 Prozent der Kommunen ist die Einstufung in den Gebietskulissen im Vergleich zum Jahr 2020 konstant geblieben.

### **Konsultation der Expertinnen und Experten weiterhin wichtig**

Die im Zuge der Aktualisierung eingebundenen Expertinnen und Experten der Kommunen, der Wohnungswirtschaft und Wohnungsmarktbeobachtung sowie des Mieterbundes konnten ihre Erfahrung und Perspektive in den Erstellungsprozess einbringen. So gelang es mit einer anerkannten quantitativen und qualitativen Methodik, ein durch die Expertinnen und Experten bestätigtes aktuelles Gesamtbild der Rahmenbedingungen und Handlungsbedarfe für die Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen zu erstellen.

## 7 Literatur

**Bundesagentur für Arbeit**, Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Grundlagen: Definitionen – Glossar der Statistik der BA, Nürnberg, August 2023

**F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH 2018:** Gutachten zur Evaluation und Fortschreibung der Gebietskulissen für die regionale Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen. Endbericht für das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen. Hamburg.

**F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH 2014:** Optimierung der Gebietskulissen für die regionale Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen. Endbericht für das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen. Hamburg.

**F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH 2018:** Stellungnahme zur kritischen Beurteilung von InWIS: „Gebietskulisse der Wohnraumförderung NRW – Beurteilung der Evaluierung und Fortschreibung“. Erstellt für das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen. Hamburg.

**InWIS Forschung & Beratung GmbH 2018:** Gebietskulissen der Wohnraumförderung NRW: Beurteilung der Ergebnisse der Evaluierung und Fortschreibung (Im Auftrag des VdW Rheinland Westfalen e.V.). Bochum.

**Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2017:** Geltende Fassung nach Änderung vom 06. August 2019.

**Lumley, T., Diehr, P., Emerson, S., & Chen, L. 2002:** The importance of the normality assumption in large public health data sets. *Annual review of public health*, 23, 151–169. doi:10.1146/annurev.publhealth.23.100901.140546]

**Michels, Winfried; Oberst, Christian; Hiller, Norbert 2011:** Wohnungsmarktregionen in Deutschland – Abgrenzung und Struktur funktionaler Wohnungsmärkte. *Institut für Siedlungs- und Wohnungswesen (InSiWo)*. Münster.

**Müller-Benedict, Volker 2011:** Grundkurs Statistik in den Sozialwissenschaften. 5., überarbeitete Auflage. VS Verlag für Sozialwissenschaften, Wiesbaden.

**RegioKontext 2020:** Erstellung eines Gutachtens zur sachlichen und räumlichen Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen (Gebietskulissen): Gutachten im Auftrag des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen. Berlin.

**Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin 2021:** Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2021 (MSS). Online verfügbar unter: [https://www.berlin.de/sen/sbw/\\_assets/stadtdaten/stadtwissen/monitoring-soziale-stadtentwicklung/bericht-2021/mss\\_2021\\_langfassung.pdf](https://www.berlin.de/sen/sbw/_assets/stadtdaten/stadtwissen/monitoring-soziale-stadtentwicklung/bericht-2021/mss_2021_langfassung.pdf) (zuletzt abgerufen am 14.12.2023)

## 8 Anhang



## 8.1 Oberzentren und kreisfreie Mittelzentren laut Landesentwicklungsplan

Die folgenden Städte und ihre Nachbargemeinden werden im Rahmen der raum-strukturellen Anpassung bei Regel 1 und Regel 2 geprüft (Kapitel 4):

### **Oberzentren**

Aachen	Hagen
Bielefeld	Köln
Bochum	Krefeld
Bonn	Mönchengladbach
Dortmund	Münster
Duisburg	Paderborn
Düsseldorf	Siegen
Essen	Wuppertal

### **Kreisfreie Mittelzentren**

Bottrop	Mülheim an der Ruhr
Gelsenkirchen	Oberhausen
Hamm	Remscheid
Herne	Solingen
Leverkusen	

## 8.2 Einstufung der Kommunen in die Gebietskulissen

<b>Gemeinde</b>	<b>Kostenniveau Mietwohnraum</b>	<b>Kostenniveau Eigentum</b>	<b>Bedarfsniveau Mietwohnraum</b>	<b>Bedarfsniveau Eigentum</b>
Aachen	4	4	4	4
Ahaus	3	2	2	2
Ahlen	2	2	3	2
Aldenhoven	2	3	3	2
Alfter	4	4	3	4
Alpen	3	3	2	2
Alsdorf	3	2	4	2
Altena	1	1	1	1
Altenbeken	3	3	3	3
Altenberge	4	3	3	4
Anröchte	2	2	1	2
Arnsberg	2	2	2	2
Ascheberg	3	3	3	4
Attendorn	2	2	2	2
Augustdorf	3	3	3	2
Bad Berleburg	2	1	2	2
Bad Driburg	2	2	2	1
Bad Honnef	4	4	3	4
Bad Laasphe	1	1	1	1
Bad Lippspringe	3	3	4	3
Bad Münstereifel	2	2	2	3
Bad Oeynhausen	2	2	3	2
Bad Salzuflen	2	2	3	3
Bad Sassendorf	3	3	3	3
Bad Wünnenberg	1	1	1	1
Baesweiler	3	3	3	3
Balve	2	2	1	1
Barntrup	1	1	2	1
Beckum	2	2	3	2
Bedburg	3	3	3	3

Gutachten zur sachlichen und räumlichen Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen  
 (Gebietskulissen) | Aktualisierung 2023

Bedburg-Hau	3	3	3	2
Beelen	2	2	2	2
Bergheim	4	3	4	3
Bergisch Gladbach	4	4	4	4
Bergkamen	2	2	3	2
Bergneustadt	2	2	2	2
Bestwig	1	1	1	1
Beverungen	1	1	1	1
Bielefeld	4	4	4	4
Billerbeck	3	3	2	3
Blankenheim	2	1	2	1
Blomberg	1	1	1	1
Bocholt	3	3	3	2
Bochum	4	3	4	3
Bönen	2	2	3	2
Bonn	4	4	4	4
Borchen	4	4	3	3
Borgentreich	1	1	1	2
Borgholzhausen	2	2	3	3
Borken	3	3	3	2
Bornheim	4	4	4	4
Bottrop	3	3	3	3
Brakel	1	1	1	1
Breckerfeld	2	2	2	2
Brilon	1	1	1	1
Brüggen	3	3	3	3
Brühl	4	4	4	4
Bünde	2	2	2	2
Burbach	2	1	2	1
Büren	1	1	1	2
Burscheid	3	3	3	3
Castrop-Rauxel	3	3	3	2
Coesfeld	3	3	3	3

Gutachten zur sachlichen und räumlichen Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen  
 (Gebietskulissen) | Aktualisierung 2023

Dahlem	1	1	2	2
Datteln	2	3	3	2
Delbrück	3	4	3	3
Detmold	2	2	3	3
Dinslaken	3	3	3	2
Dörentrup	1	1	1	1
Dormagen	4	4	4	4
Dorsten	2	3	2	2
Dortmund	4	4	4	3
Drensteinfurt	4	4	3	3
Drolshagen	2	2	1	1
Duisburg	3	3	3	3
Dülmen	3	3	3	2
Düren	3	3	4	3
Düsseldorf	4	4	4	4
Eitorf	3	3	3	3
Elsdorf	3	3	4	3
Emmerich am Rhein	2	2	3	2
Emsdetten	3	3	3	2
Engelskirchen	3	3	2	3
Enger	2	2	3	3
Ennepetal	2	3	3	3
Ennigerloh	2	2	2	1
Ense	2	2	2	2
Erfstadt	4	4	3	4
Erkelenz	3	3	3	3
Erkrath	4	4	4	4
Erndtebrück	1	1	1	2
Erwitte	2	2	2	2
Eschweiler	3	3	3	3
Eslohe (Sauerland)	1	1	2	2
Espelkamp	1	1	2	2
Essen	4	4	4	4

Gutachten zur sachlichen und räumlichen Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen  
 (Gebietskulissen) | Aktualisierung 2023

Euskirchen	3	3	4	3
Everswinkel	3	4	3	4
Extertal	1	1	1	1
Finnentrop	1	1	1	2
Frechen	4	4	4	4
Freudenberg	2	2	3	2
Fröndenberg/Ruhr	2	2	2	2
Gangelt	3	2	3	3
Geilenkirchen	2	2	3	2
Geldern	2	2	3	2
Gelsenkirchen	3	3	3	3
Gescher	2	2	2	2
Geseke	2	2	3	2
Gevelsberg	2	2	2	3
Gladbeck	2	3	3	3
Goch	2	2	3	3
Grefrath	3	3	2	2
Greven	3	3	3	3
Grevenbroich	4	4	4	4
Gronau (Westf.)	3	3	4	3
Gummersbach	3	2	4	3
Gütersloh	4	4	4	4
Haan	4	4	3	4
Hagen	3	3	3	3
Halle (Westf.)	3	3	2	2
Hallenberg	1	1	2	2
Haltern am See	4	4	2	3
Halver	1	2	2	2
Hamm	3	3	3	2
Hamminkeln	3	3	2	3
Harsewinkel	3	3	3	3
Hattingen	3	3	3	3
Havixbeck	4	4	4	4

Gutachten zur sachlichen und räumlichen Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen  
 (Gebietskulissen) | Aktualisierung 2023

Heek	2	2	2	3
Heiden	3	3	2	2
Heiligenhaus	3	3	4	4
Heimbach	2	2	2	2
Heinsberg	3	3	4	3
Hellenthal	1	1	1	2
Hemer	2	2	2	2
Hennef (Sieg)	4	4	4	4
Herdecke	3	3	3	3
Herford	3	2	4	3
Herne	3	3	3	3
Herscheid	2	2	1	1
Herten	2	3	3	3
Herzebrock-Clarholz	3	2	2	3
Herzogenrath	3	3	3	3
Hiddenhausen	2	2	2	3
Hilchenbach	2	2	2	2
Hilden	4	4	4	4
Hille	2	2	1	2
Holzwickede	3	3	3	3
Hopsten	2	2	3	3
Horn-Bad Meinberg	1	1	2	2
Hörstel	3	2	2	3
Horstmar	3	2	2	2
Hövelhof	4	4	3	4
Höxter	1	2	1	1
Hückelhoven	3	3	4	3
Hückeswagen	2	2	2	2
Hüllhorst	1	1	1	2
Hünxe	2	2	1	2
Hürtgenwald	3	2	2	2
Hürth	4	4	4	4
Ibbenbüren	3	3	3	3

Gutachten zur sachlichen und räumlichen Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen  
 (Gebietskulissen) | Aktualisierung 2023

Inden	3	3	3	3
Iserlohn	2	2	2	2
Isselburg	2	2	2	2
Issum	3	2	2	2
Jüchen	3	3	3	3
Jülich	3	3	4	4
Kaarst	4	4	3	4
Kalkar	2	2	2	2
Kall	1	1	2	2
Kalletal	1	1	1	1
Kamen	3	3	3	3
Kamp-Lintfort	2	2	3	3
Kempen	4	3	3	3
Kerken	3	2	2	3
Kerpen	4	3	4	4
Kevelaer	3	2	2	2
Kierspe	2	2	2	1
Kirchhundem	1	1	1	2
Kirchlengern	2	2	2	2
Kleve	3	2	4	3
Köln	4	4	4	4
Königswinter	4	4	3	4
Korschenbroich	4	4	3	4
Kranenburg	2	2	2	3
Krefeld	4	4	4	4
Kreuzau	3	3	2	3
Kreuztal	2	2	3	2
Kürten	3	3	2	3
Ladbergen	3	3	3	2
Laer	2	2	3	3
Lage	2	2	2	2
Langenberg	2	2	2	3
Langenfeld (Rhld.)	4	4	4	4

Gutachten zur sachlichen und räumlichen Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen  
 (Gebietskulissen) | Aktualisierung 2023

Langerwehe	4	3	3	2
Legden	2	2	2	2
Leichlingen (Rhld.)	4	4	3	4
Lemgo	2	2	3	2
Lengerich	2	3	3	3
Lennestadt	1	1	1	1
Leopoldshöhe	2	3	3	3
Leverkusen	4	4	4	4
Lichtenau	3	3	2	3
Lienen	2	2	2	3
Lindlar	3	3	2	3
Linnich	2	2	3	2
Lippetal	1	2	2	2
Lippstadt	3	3	3	2
Lohmar	4	4	3	4
Löhne	2	2	2	2
Lotte	3	3	3	3
Lübbecke	2	2	3	2
Lüdenscheid	2	2	2	2
Lüdinghausen	3	3	3	3
Lügde	1	1	1	1
Lünen	3	3	3	3
Marienneide	2	2	2	3
Marienmünster	1	1	1	1
Marl	3	3	3	3
Marsberg	1	1	1	1
Mechernich	2	2	3	3
Meckenheim	4	4	3	3
Medebach	1	1	1	2
Meerbusch	4	4	4	4
Meinerzhagen	2	2	2	2
Menden (Sauerland)	2	2	2	2
Merzenich	3	3	3	3



Gutachten zur sachlichen und räumlichen Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen  
 (Gebietskulissen) | Aktualisierung 2023

Meschede	1	2	2	2
Metelen	2	2	1	2
Mettingen	2	2	2	3
Mettmann	4	4	4	4
Minden	3	2	4	2
Moers	3	3	3	3
Möhnesee	3	3	2	3
Mönchengladbach	4	3	4	3
Monheim am Rhein	4	4	4	4
Monschau	2	1	2	2
Morsbach	1	1	1	1
Much	3	3	3	3
Mülheim an der Ruhr	4	4	4	4
Münster	4	4	4	4
Nachrodt- Wiblingwerde	1	2	1	2
Netphen	2	2	3	2
Nettersheim	2	2	2	2
Nettetal	3	3	3	2
Neuenkirchen	3	3	3	3
Neuenrade	2	2	1	1
Neunkirchen-Vluyn	3	3	3	3
Neunkirchen	2	1	3	2
Neunkirchen- Seelscheid	4	4	2	4
Neuss	4	4	4	4
Nideggen	3	2	3	3
Niederkassel	4	4	4	4
Niederkrüchten	2	3	2	3
Niederzier	3	3	3	3
Nieheim	1	1	1	1
Nordkirchen	3	3	3	3
Nordwalde	4	3	4	3
Nörvenich	4	3	3	3

Gutachten zur sachlichen und räumlichen Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen  
 (Gebietskulissen) | Aktualisierung 2023

Nottuln	3	3	3	3
Nümbrecht	2	2	2	2
Oberhausen	3	3	3	3
Ochtrup	2	2	3	2
Odenthal	4	4	3	4
Oelde	3	2	2	2
Oer-Erkenschwick	2	3	3	2
Oerlinghausen	3	3	3	3
Olfen	3	3	3	4
Olpe	3	2	2	2
Olsberg	1	1	1	1
Ostbevern	4	3	4	3
Overath	4	4	3	4
Paderborn	4	4	4	4
Petershagen	2	1	2	2
Plettenberg	1	1	1	1
Porta Westfalica	2	1	3	2
Preußisch Oldendorf	1	2	1	2
Pulheim	4	4	3	4
Radevormwald	2	2	3	2
Raesfeld	3	3	2	2
Rahden	2	1	2	1
Ratingen	4	4	4	4
Recke	2	2	2	3
Recklinghausen	3	3	2	3
Rees	2	2	2	3
Reichshof	2	2	2	2
Reken	2	2	3	2
Remscheid	3	3	3	3
Rheda-Wiedenbrück	4	3	3	3
Rhede	3	3	2	2
Rheinbach	4	4	3	4
Rheinberg	2	3	2	2

Gutachten zur sachlichen und räumlichen Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen  
 (Gebietskulissen) | Aktualisierung 2023

Rheine	3	3	4	3
Rheurdt	3	2	2	2
Rietberg	3	3	3	3
Rödinghausen	1	2	1	2
Roetgen	3	4	3	4
Rommerskirchen	4	4	3	3
Rosendahl	2	2	2	3
Rösrath	4	4	4	4
Ruppichteroth	2	2	3	3
Rüthen	1	1	1	2
Saerbeck	3	2	2	3
Salzkotten	3	3	3	3
Sankt Augustin	4	4	4	4
Sassenberg	3	2	2	2
Schalksmühle	1	2	1	2
Schermbeck	2	3	2	2
Schieder-Schwalenberg	1	1	1	1
Schlangen	3	2	2	3
Schleiden	3	2	4	3
Schloß Holte-Stukenbrock	3	3	3	3
Schmallenberg	1	1	1	2
Schöppingen	3	2	2	3
Schwalmtal	3	2	3	2
Schwelm	3	2	3	3
Schwerte	3	3	3	2
Selfkant	3	2	2	2
Selm	3	2	3	2
Senden	3	3	3	4
Sendenhorst	3	3	3	4
Siegburg	4	4	4	4
Siegen	4	2	4	2
Simmerath	2	2	2	2

Gutachten zur sachlichen und räumlichen Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen  
 (Gebietskulissen) | Aktualisierung 2023

Soest	3	3	3	3
Solingen	4	4	4	4
Sonsbeck	2	2	3	2
Spenge	2	2	2	3
Sprockhövel	3	3	3	4
Stadtlohn	2	3	2	2
Steinfurt	3	2	4	3
Steinhagen	3	3	3	3
Steinheim	1	1	1	1
Stemwede	1	1	1	1
Stolberg (Rhld.)	3	3	3	3
Straelen	3	2	3	3
Südlohn	2	2	2	2
Sundern (Sauerland)	1	2	1	2
Swisttal	4	4	4	4
Tecklenburg	3	3	2	3
Telgte	4	4	3	4
Titz	3	3	3	3
Tönisvorst	3	3	3	4
Troisdorf	4	4	4	4
Übach-Palenberg	2	2	3	2
Uedem	2	2	3	2
Unna	3	3	3	2
Velbert	3	3	3	3
Velen	2	2	2	2
Verl	3	3	3	3
Versmold	2	2	3	2
Vettweiß	4	3	3	3
Viersen	3	3	4	3
Vlotho	2	2	1	1
Voerde (Niederrhein)	2	2	2	2
Vreden	2	2	2	2
Wachtberg	4	4	3	4

Gutachten zur sachlichen und räumlichen Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen  
 (Gebietskulissen) | Aktualisierung 2023

Wachtendonk	2	3	2	3
Wadersloh	2	2	1	2
Waldbröl	2	2	3	2
Waldfeucht	3	2	2	3
Waltrop	3	3	3	2
Warburg	1	1	2	1
Warendorf	3	3	3	3
Warstein	1	1	2	2
Wassenberg	3	3	4	3
Weeze	3	2	4	2
Wegberg	3	3	3	3
Weilerswist	4	3	3	4
Welper	1	2	1	2
Wenden	2	2	2	2
Werdohl	1	1	2	1
Werl	2	2	3	2
Wermelskirchen	3	3	3	3
Werne	3	3	2	3
Werther (Westf.)	3	3	3	3
Wesel	2	2	3	2
Wesseling	4	4	4	4
Westerkappeln	2	3	3	2
Wetter (Ruhr)	2	3	2	2
Wettringen	2	2	3	3
Wickede (Ruhr)	2	2	2	2
Wiehl	2	2	2	3
Willebadessen	1	1	1	2
Willich	3	4	3	4
Wilnsdorf	2	2	2	2
Windeck	2	2	3	1
Winterberg	2	2	1	2
Wipperfürth	2	2	1	2
Witten	3	3	3	3

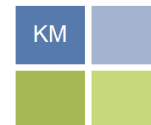
Gutachten zur sachlichen und räumlichen Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen  
(Gebietskulissen) | Aktualisierung 2023

Wülfrath	3	4	3	3
Wuppertal	4	3	4	3
Würselen	3	3	3	4
Xanten	3	3	2	2
Zülpich	2	2	3	3

### 8.3 Übersichtsblätter Indikatoren

8.3.1	Angebotsmieten (Status)	71
8.3.2	Angebotsmieten (Dynamik)	73
8.3.3	Angebotspreise (Status)	75
8.3.4	Angebotspreise (Dynamik)	77
8.3.5	Bodenpreise	79
8.3.6	Mietwohnangebote unterhalb des Landesmedians	81
8.3.7	Kaufangebote EZFH unterhalb des Landesmedians	83
8.3.8	Kaufangebote ETW unterhalb des Landesmedians	85
8.3.9	Empfänger/innen Asylbewerberregelleistungen 2022	87
8.3.10	Entwicklung Bevölkerung 25–40 Jahre, 2022–2050	89
8.3.11	Entwicklung der Haushalte 2022–2050	91
8.3.12	Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	93
8.3.13	Empfänger/innen von Hilfe zum Lebensunterhalt	95
8.3.14	Bezug von Wohngeld	97
8.3.15	Studierende	99
8.3.16	Auszubildende	101

### 8.3.1 Angebotsmieten (Status)



#### **Gebietskulisse: Kostenniveau Mietwohnraum**

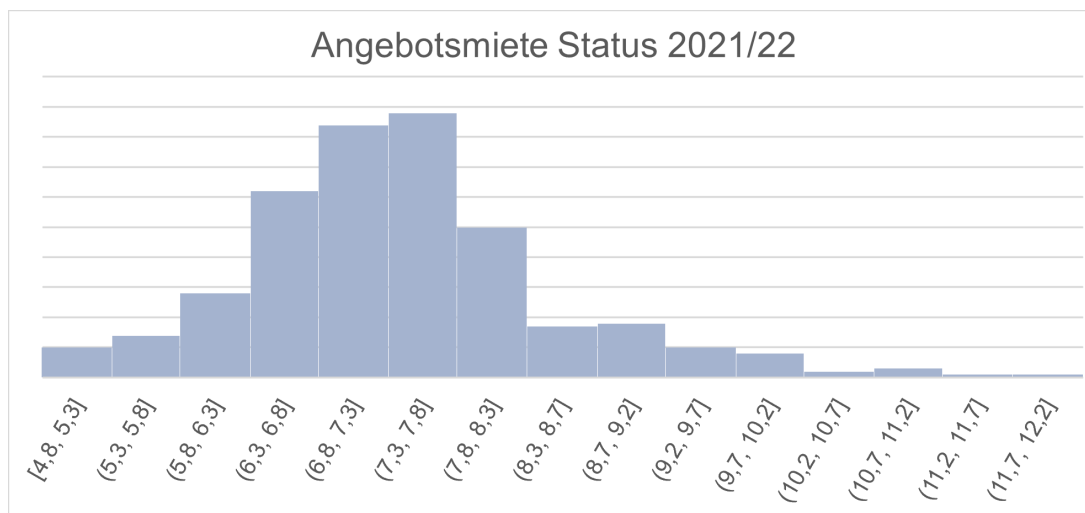
**Beschreibung:** Die Investitionsbedingungen für den Neubau werden u. a. determiniert durch die zu erwartende Miete nach Fertigstellung. Die örtlichen Angebotsmieten stellen als Preisgefüge deswegen eine wichtige Kenngröße dar. Als Indikator soll der Median der lokalen Angebotsmieten der Jahre 2021 und 2022 (in €/m<sup>2</sup>) verwendet werden. Dabei wurden nur Wohnungen betrachtet, die mindestens 35 m<sup>2</sup> und maximal 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche haben, um Kleinstwohnungen und sehr große Wohnungen auszuschließen. Im Rahmen der Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalens wie auch weiterer Bundesländer werden Wohnungen für eine Person erst ab einer Größe von 35 Quadratmeter Wohnfläche gefördert (Ausnahme: Wohnraum für Studierende). Es wird etwa mit 15 Quadratmetern pro Person gerechnet, eine Größe von 160 Quadratmetern würde so für einen Haushalt mit 7 Personen genutzt werden können. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,02 Personen lassen sich also Wohnungsgrößen oberhalb dieser Grenze als Ausreißer verstehen. Das Jahr 2021 wird mitbetrachtet, um größere Fallzahlen mit in die Analyse einzubeziehen (stärkere Datengrundlage, Robustheit gegen Sondereffekte). Der Median wird genutzt, da er ein robustes Maß ist. Die Preisdaten werden durch den Datenlieferant VALUE AG anhand von Auswertungen von Internetplattformen (Vermietungsplattformen, Kleinanzeigen etc.) generiert.

**Wirkungsrichtung:** Es wird die Annahme getroffen, dass bei hohen Werten bei diesem Indikator eine hohe Förderintensität zur Wahrung der Konkurrenzfähigkeit von gefördertem Wohnungsbau nötig ist. Der Indikator zeigt zudem die An- oder Entspannung am Mietwohnungsmarkt im Landesvergleich an.

<b>Datenstand:</b>	2022 (Betrachtung der Jahre 2021 und 2022)
<b>Quelle:</b>	VALUE AG
<b>Gewichtung in Kulisse:</b>	40 Prozent
<b>Median:</b>	7,29 €/m <sup>2</sup>
<b>Mittelwert:</b>	7,36 €/m <sup>2</sup>

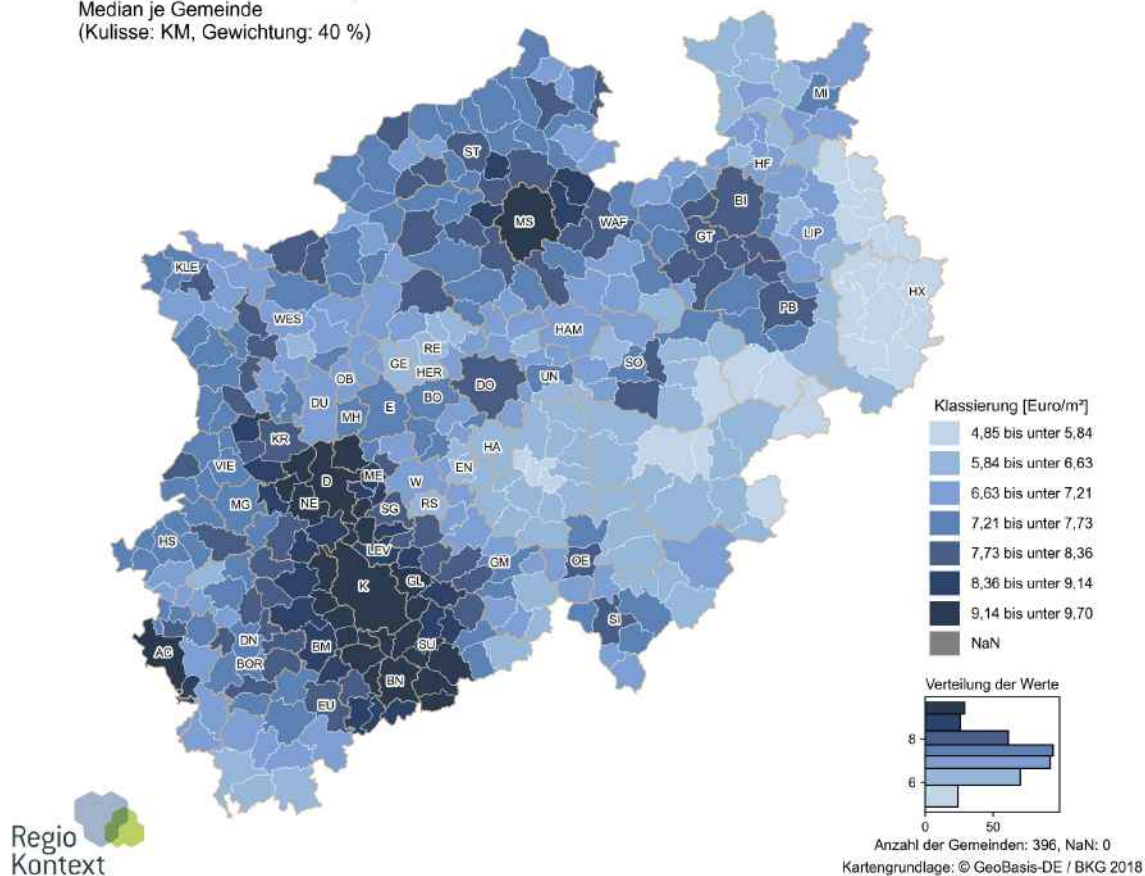


### Histogramm (Verteilung)



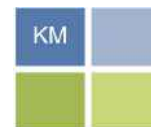
### Räumliche Differenzierung

Angebotsmiete Status 2021/22,  
Median je Gemeinde  
(Kulisse: KM, Gewichtung: 40 %)



Erläuterung: Die Karte stellt die Verteilung ausreißerbereinigt dar.

### 8.3.2 Angebotsmieten (Dynamik)



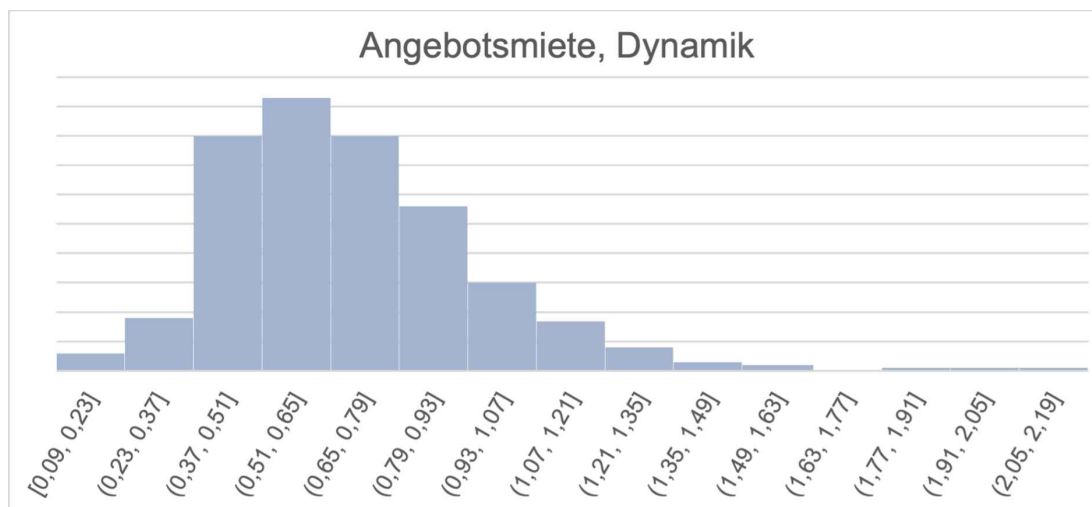
#### **Gebietskulisse: Kostenniveau Mietwohnraum**

**Beschreibung:** Die Dynamik der Angebotsmieten wurde mit in das Modell aufgenommen, um potenziell künftig eintretende Veränderungen der örtlichen Investitionsbedingungen mit abzubilden. Die Dynamik der Angebotsmieten wird durch die absolute Veränderung der Angebotsmieten 2019/20 auf 2021/22 in €/m<sup>2</sup> beschrieben. Eine relative Betrachtung wurde getestet und aufgrund der Überschätzung bei geringen Ausgangswerten verworfen. Es werden jeweils zwei Jahre betrachtet, um höhere Fallzahlen und damit bessere Belastbarkeit zu erzeugen (analog zu Angebotsmiete, Status). Der Indikator kann zudem die Veränderung der Marktanspannung im Landesvergleich anzeigen. Die Preisdaten werden durch den Datenlieferant VALUE AG anhand von Auswertungen von Internetplattformen (Vermietungsplattformen, Kleinanzeigen etc.) generiert.

**Wirkungsrichtung:** Hohe Werte können ein Anzeichen dafür sein, dass es zukünftig ein aktiveres Marktgeschehen gibt.

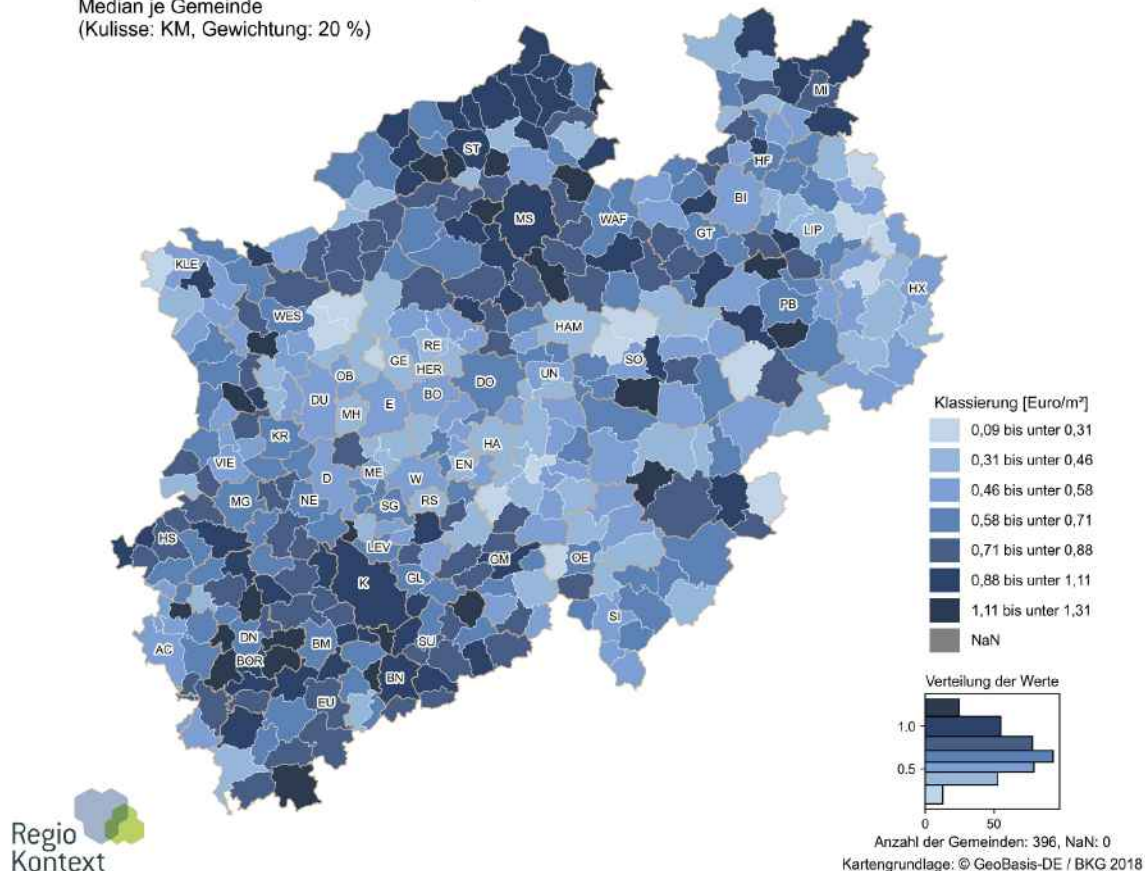
<b>Datenstand:</b>	2022 (Betrachtung der Jahre 2019/20 sowie 2021/22)
<b>Quelle:</b>	VALUE AG
<b>Gewichtung in Kulisse:</b>	20 Prozent
<b>Median:</b>	0,65 €/m <sup>2</sup>
<b>Mittelwert:</b>	0,69 €/m <sup>2</sup>

### Histogramm (Verteilung)



### Räumliche Differenzierung

Angebotsmiete Dynamik 2019/20 zu 2021/22,  
Median je Gemeinde  
(Kulisse: KM, Gewichtung: 20 %)



Erläuterung: Die Karte stellt die Verteilung ausreißerbereinigt dar.

### 8.3.3 Angebotspreise (Status)



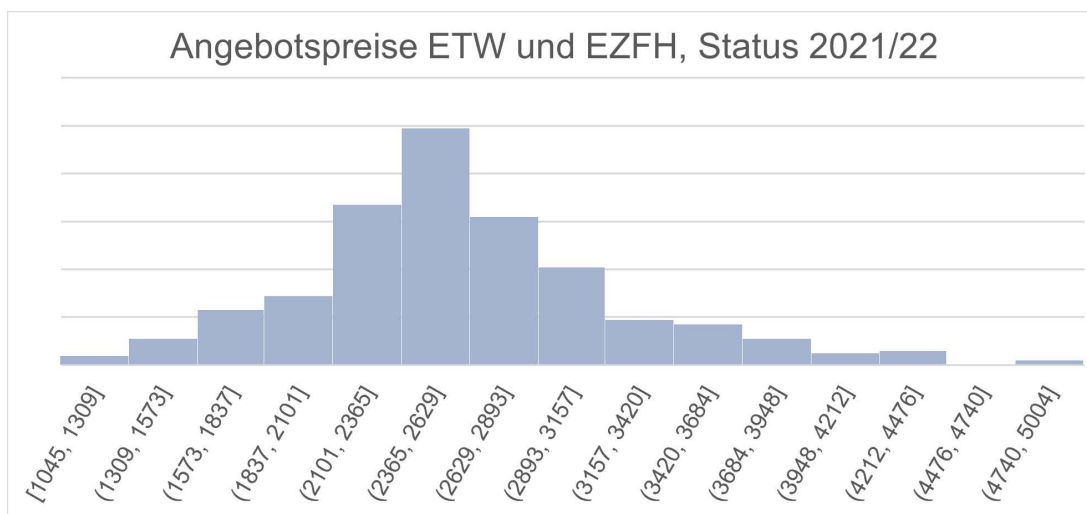
#### **Gebietskulisse: Kostenniveau Eigentum**

**Beschreibung:** Bei den Kaufpreisen wurden sowohl Preise von Ein- und Zweifamilienhäusern betrachtet als auch von Eigentumswohnungen (in €/m<sup>2</sup>). Auch hier wurde nur ein Teil des Wohnungsangebots betrachtet, um das relevante Angebotssegment abzudecken (siehe oben). Hinzuweisen ist an dieser Stelle auf die Tatsache, dass bei Kaufpreisen für Häuser im Allgemeinen auch noch Grundstückskosten enthalten sind, die in einem größeren Maße auf einzelne Wohneinheiten auswirken als bei Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau. Da das Verhältnis von angebotenen Häusern zu Wohnungen in den Kommunen unterschiedlich ist, wurde hier ein gemeinsamer Indikator entwickelt, der dieses Verhältnis abbilden kann. Die Werte, die dabei entstehen, sind nicht mehr ohne Weiteres inhaltlich zu interpretieren. Dies ist jedoch unproblematisch, da das Ziel der Bearbeitung die Beschreibung der Relationen der Kommunen zueinander bei Betrachtung der Investitionsbedingungen ist. Bei den Kaufpreisen werden wie bei den Angebotsmieten die Jahre 2021 und 2022 betrachtet (stärkere Datengrundlage) und der Median als robustes Maß genutzt. Die Preisdaten werden durch den Datenlieferant VALUE AG anhand von Auswertungen von Internetplattformen (Vermietungsplattformen, Kleinanzeigen etc.) generiert.

**Wirkungsrichtung:** Es wird die Annahme getroffen, dass bei hohen Werten bei diesem Indikator eine hohe Förderintensität bei der Förderung von Wohneigentum nötig ist. Der Indikator zeigt zudem die An- oder Entspannung am Wohneigentumsmarkt im Landesvergleich an.

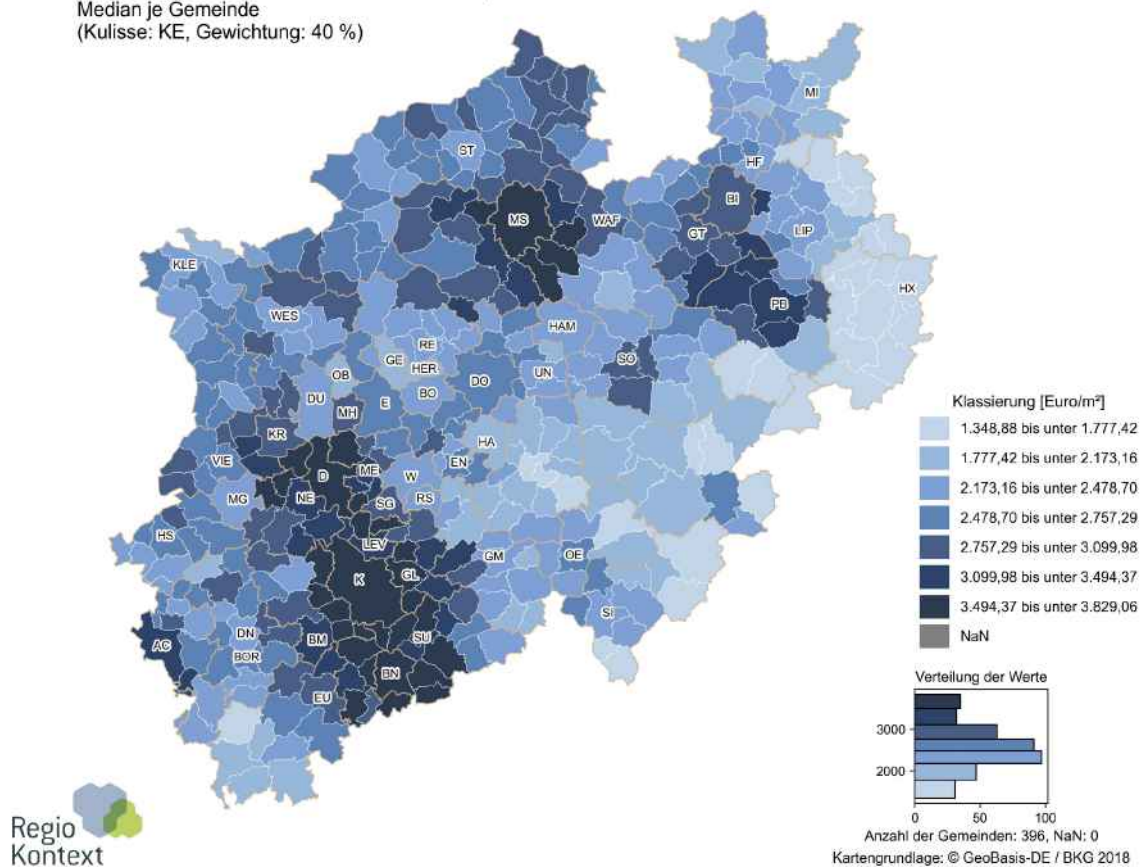
<b>Datenstand:</b>	2022 (Betrachtung der Jahre 2021 und 2022)
<b>Quelle:</b>	VALUE AG
<b>Gewichtung in Kulisse:</b>	40 Prozent
<b>Median:</b>	2.535,32 €/m <sup>2</sup>
<b>Mittelwert:</b>	2.603,57 €/m <sup>2</sup>

### Histogramm (Verteilung)



### Räumliche Differenzierung

Angebotspreise ETW und EFH Status 2021/22,  
Median je Gemeinde  
(Kulisse: KE, Gewichtung: 40 %)



Erläuterung: Die Karte stellt die Verteilung ausreißerbereinigt dar.



### 8.3.4 Angebotspreise (Dynamik)



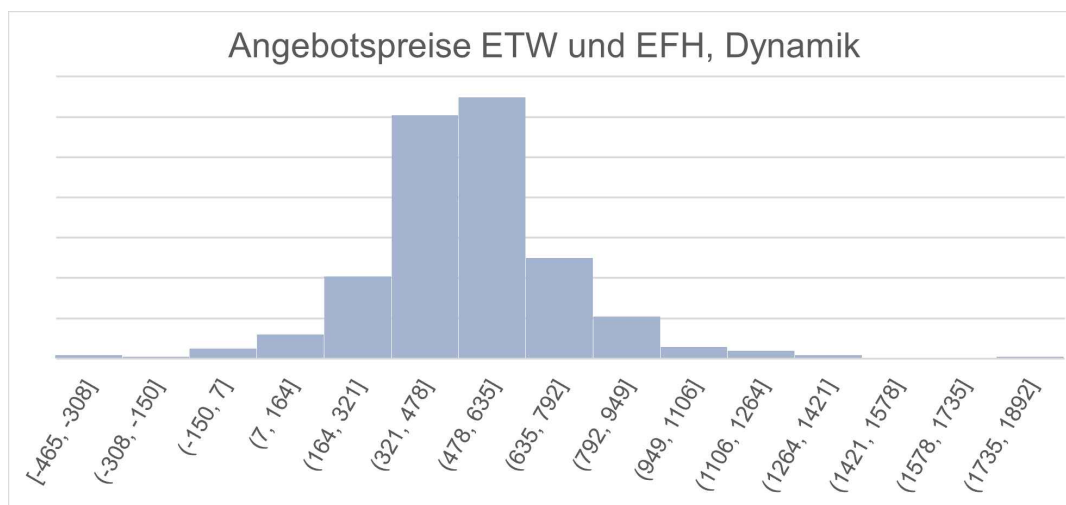
#### **Gebietskulisse: Kostenniveau Eigentum**

**Beschreibung:** Die Dynamik der Angebotspreise wurde mit in das Modell aufgenommen, um potenziell künftig eintretende Veränderungen der örtlichen Investitionsbedingungen mit abzubilden. Die Dynamik der Angebotspreise wird durch die absolute Veränderung der Angebotspreise 2019/20 auf 2021/22 in €/m<sup>2</sup> beschrieben (analog zu Angebotsmieten, Dynamik). Es werden jeweils zwei Jahre betrachtet, um höhere Fallzahlen und damit bessere Belastbarkeit zu erzeugen (analog zum Indikator Angebotspreise, Status). Der Indikator kann zudem die Veränderung der Marktanspannung im Landesvergleich anzeigen. Die Preisdaten werden durch den Datenlieferant VALUE AG anhand von Auswertungen von Internetplattformen (Vermietungsplattformen, Kleinanzeigen etc.) generiert.

**Wirkungsrichtung:** Hohe Werte können ein Anzeichen dafür sein, dass es zukünftig ein aktiveres Marktgeschehen gibt.

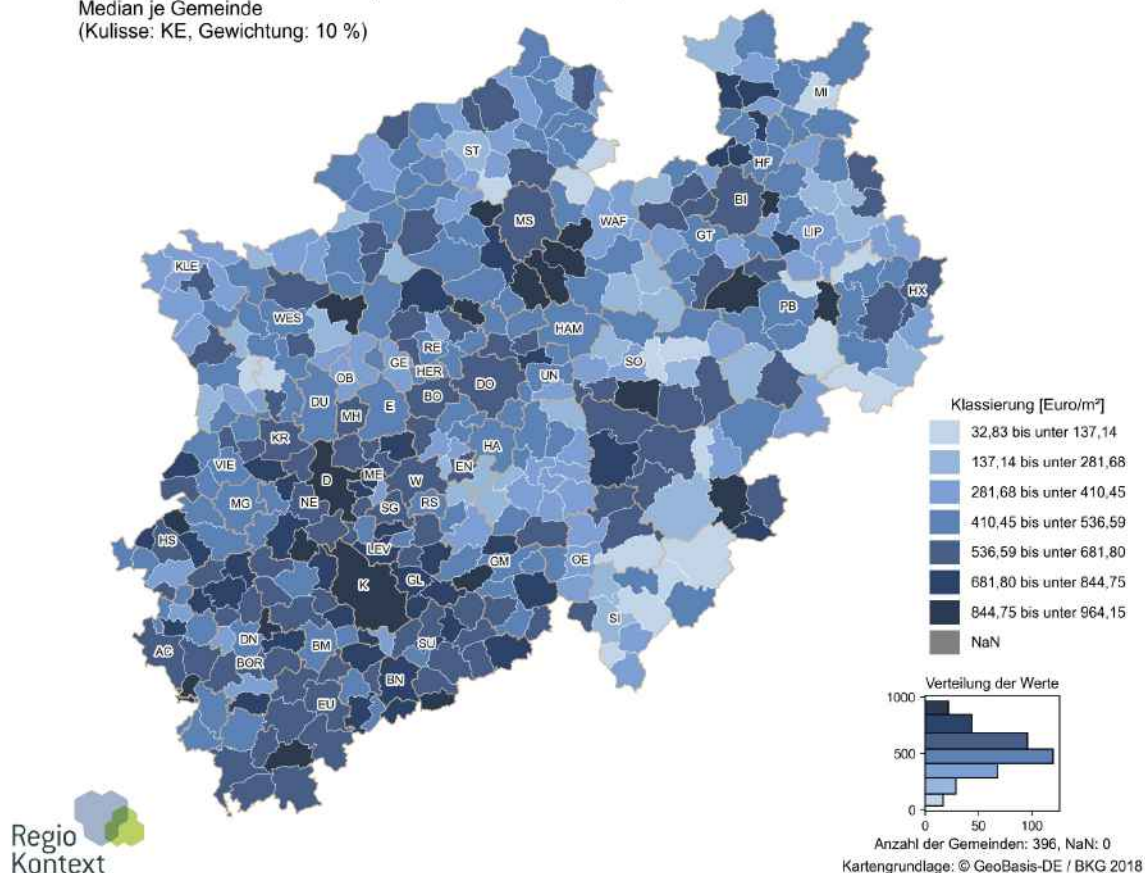
<b>Datenstand:</b>	2022 (Betrachtung der Jahre 2019/20 sowie 2021/22)
<b>Quelle:</b>	VALUE AG
<b>Gewichtung in Kulisse:</b>	10 Prozent
<b>Median:</b>	494,80 €/m <sup>2</sup>
<b>Mittelwert:</b>	506,32 €/m <sup>2</sup>

### Histogramm (Verteilung)



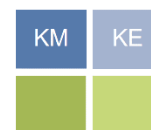
### Räumliche Differenzierung

Angebotspreise ETW und EFH Dynamik 2019/20 zu 2021/22,  
Median je Gemeinde  
(Kulisse: KE, Gewichtung: 10 %)



Erläuterung: Die Karte stellt die Verteilung ausreißerbereinigt dar.

### 8.3.5 Bodenpreise



#### **Gebietskulisse: Kostenniveau Mietwohnraum** **Kostenniveau Eigentum**

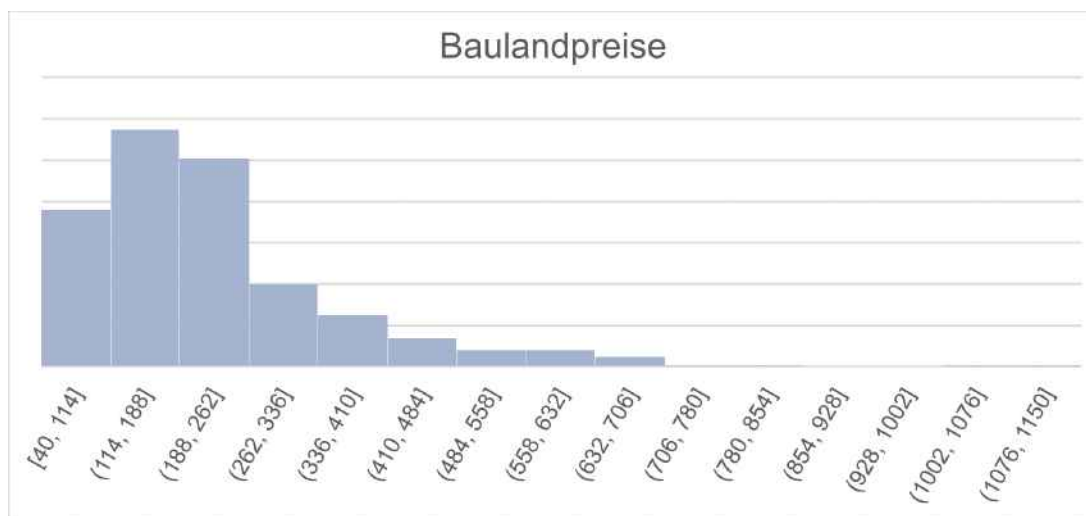
**Beschreibung:** Die Bodenpreise haben einen wichtigen Einfluss auf die örtlichen Investitionsbedingungen beim Neubau. Durch die Gutachterausschüsse der Kommunen, Landkreise und Länder werden die Daten bei tatsächlichen Transaktionen getrennt für individuellen Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau erhoben (in €/m<sup>2</sup>). Für die Kulisse **Kostenniveau Mietwohnraum** wären insbesondere die Preise für Geschosswohnungsbau adäquat. Diese liegen nicht flächendeckend vor und können deshalb nicht herangezogen werden. Es wurde eine Korrelationsanalyse durchgeführt, die den Zusammenhang zwischen Baulandpreisen für individuellen Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau ermittelte. Hierfür wurden nur diejenigen Kommunen betrachtet, für die beide Informationen vorlagen. Im Ergebnis korrelierten die für die beiden Preiskategorien vorhandenen Werte beim Bauland zu 94,6% (Korrelationskoeffizient: 0,946). Aus diesem Grund wurden die Baulandpreise für individuellen Wohnungsbau sowohl für die Kulisse **Kostenniveau Mietwohnraum** als auch für die Kulisse **Kostenniveau Eigentum** für die Abbildung der örtlichen Investitionsbedingungen für Neubau im Landesvergleich mit in das Modell aufgenommen.

**Wirkungsrichtung:** Die Bodenpreise sind eine zentrale Determinante für die Rentabilität von Wohnungsbauprojekten (Geschosswohnungsbau und individueller Wohnungsbau). Hohe Werte im Landesvergleich zeigen an, dass eine hohe Förderintensität nötig ist.

<b>Datenstand:</b>	2022
<b>Quelle:</b>	Oberer Gutachterausschuss Nordrhein-Westfalen
<b>Gewichtung in Kulisse:</b>	40 Prozent – Kostenniveau Mietwohnraum 50 Prozent – Kostenniveau Eigentum
<b>Median:</b>	190,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Mittelwert:</b>	224,63 €/m <sup>2</sup>

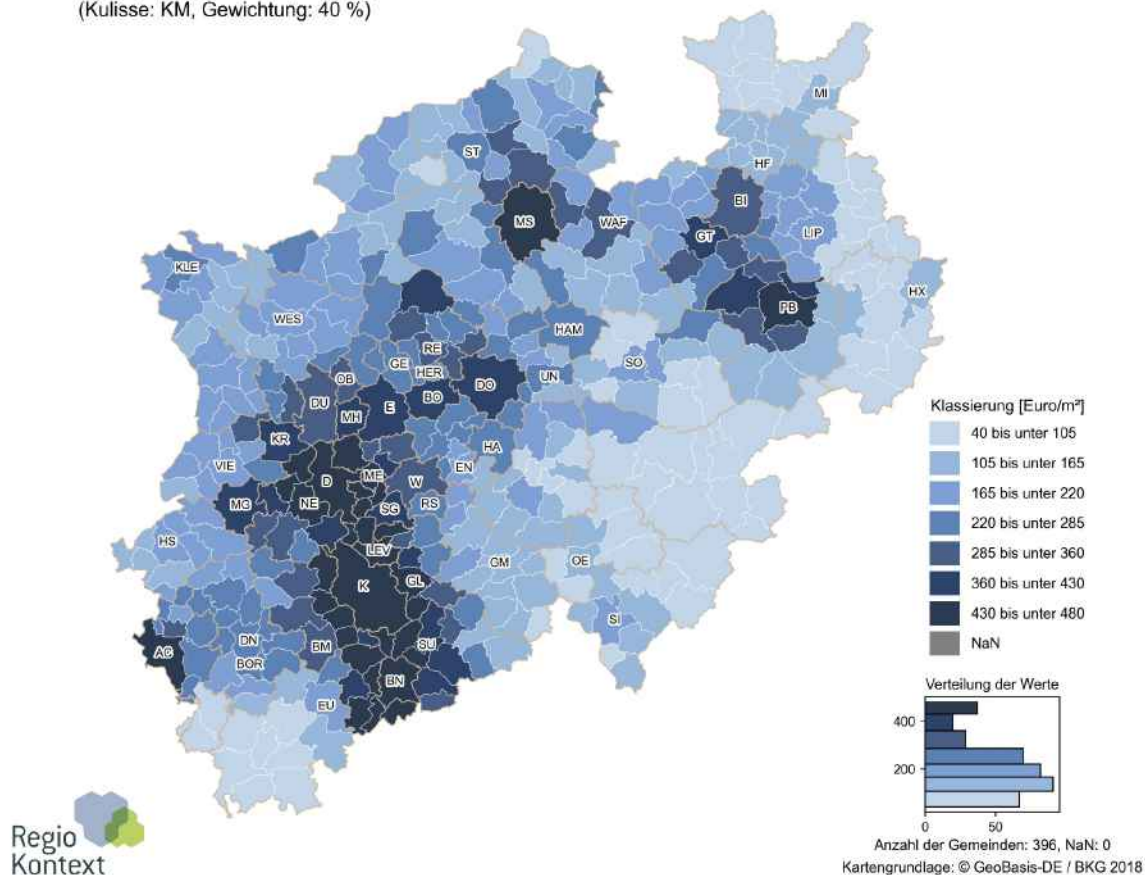


### Histogramm (Verteilung)



### Räumliche Differenzierung

Bodenpreise EFH 2022, Median je Gemeinde  
(Kulisse: KM, Gewichtung: 40 %)



Erläuterung: Die Karte stellt die Verteilung ausreißerbereinigt dar.

### 8.3.6 Mietwohnangebote unterhalb des Landesmedians



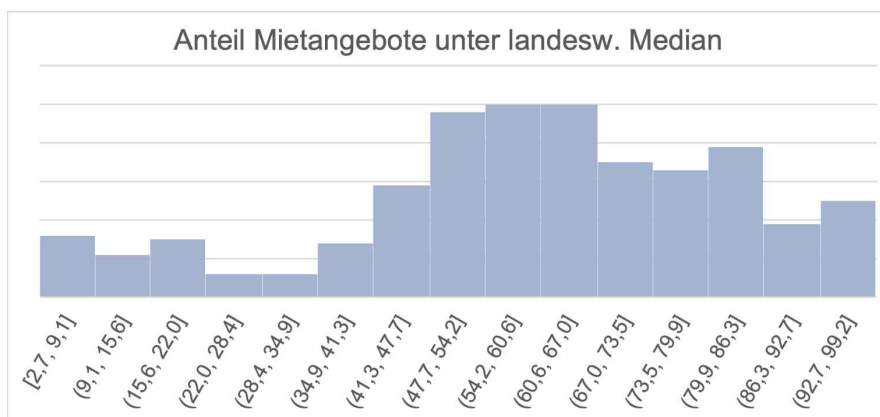
#### **Gebietskulisse: Bedarfsniveau Mietwohnraum**

**Beschreibung:** Die Verfügbarkeit von Angeboten für günstige Mietwohnungen ist Bestandteil der Einschätzung des Förderbedarfs in Kommunen. Hier wurden die von VALUE AG aus Marktbeobachtungen (Vermietungsplattformen, Kleinanzeigen etc.) erzeugten und vertriebenen Daten verwendet. Dabei wurde für jede Kommune der Anteil von Angeboten für Mietwohnungen unterhalb des landesweiten Medians (über alle Angebote) des Quadratmeterpreises (7,76 €/m<sup>2</sup>) an allen Angeboten errechnet (in Prozent).

**Wirkungsrichtung:** Ein geringerer Anteil von Angeboten unterhalb dieses Preises signalisiert einen höheren Förderbedarf.

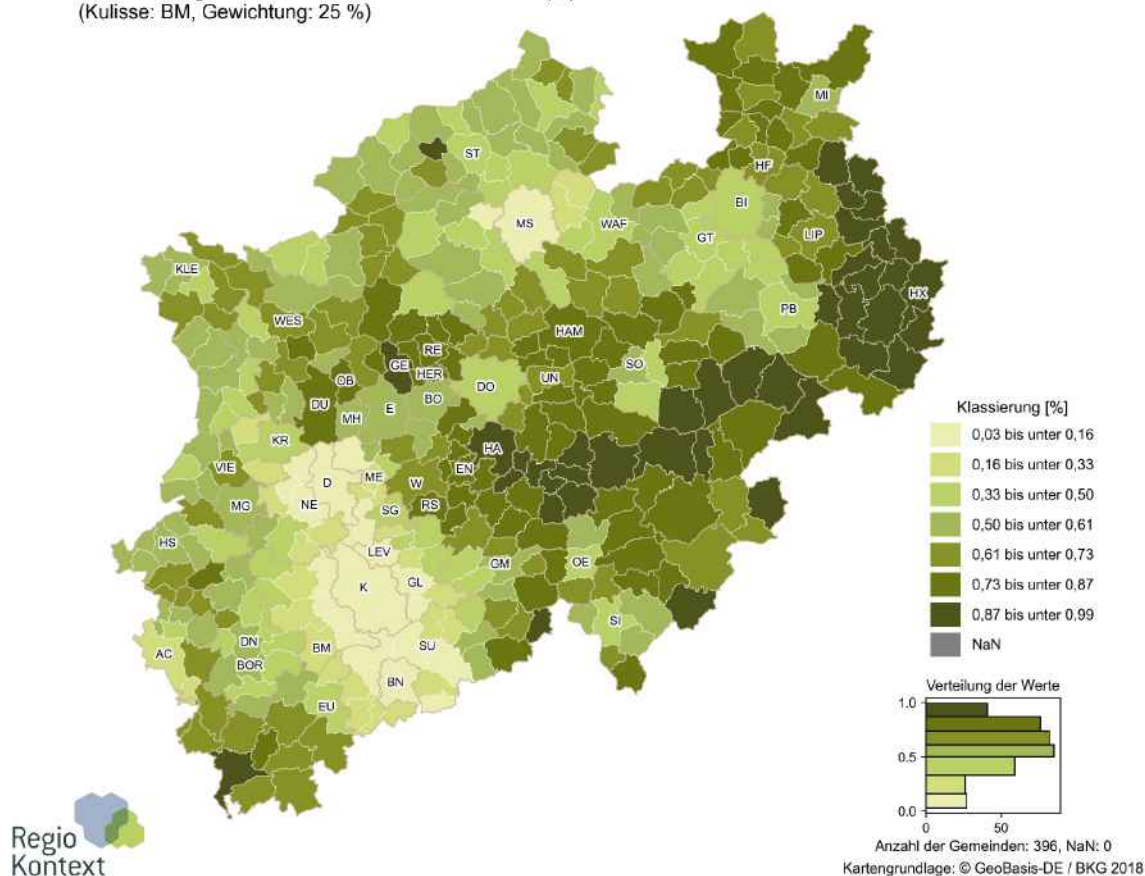
Datenstand:	2022 (Betrachtung der Jahre 2021/22)
Quelle:	VALUE AG
Gewichtung in Kulisse:	25 Prozent
Median:	61,05 Prozent
Mittelwert:	59,43 Prozent

### Histogramm (Verteilung)



### Räumliche Differenzierung

Anteil Mietangebote 2021/22 unter landesw. Median (%)  
(Kulisse: BM, Gewichtung: 25 %)



### 8.3.7 Kaufangebote EZFH unterhalb des Landesmedians



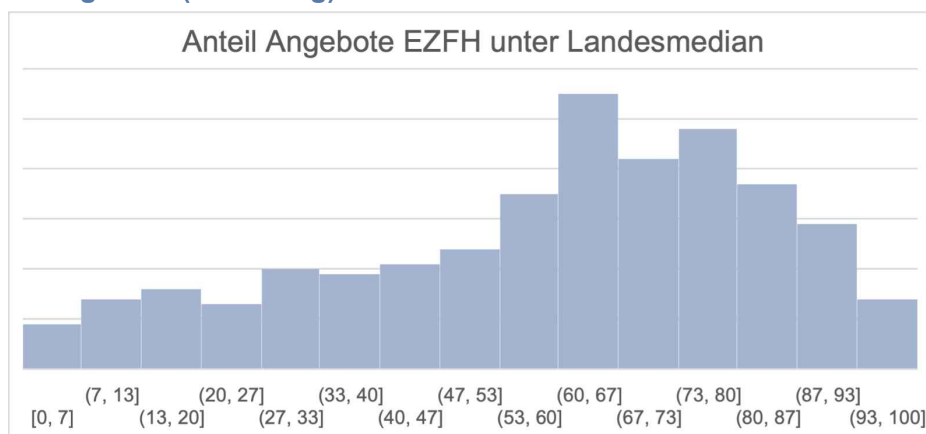
#### **Gebietskulisse: Bedarfsniveau Eigentum**

**Beschreibung:** Analog zum Anteil der Mietangebote unterhalb des landesweiten Medians in den Kommunen wurde für das Bedarfsniveau Eigentum zunächst der Anteil von Verkaufsangeboten für Einfamilienhäusern unterhalb des landesweiten Medians beim Quadratmeterpreis (2.939 €) als Indikator berechnet und verwendet (in Prozent).

**Wirkungsrichtung:** Ein geringerer Anteil von Angeboten unterhalb dieses Preises signalisiert einen höheren Förderbedarf.

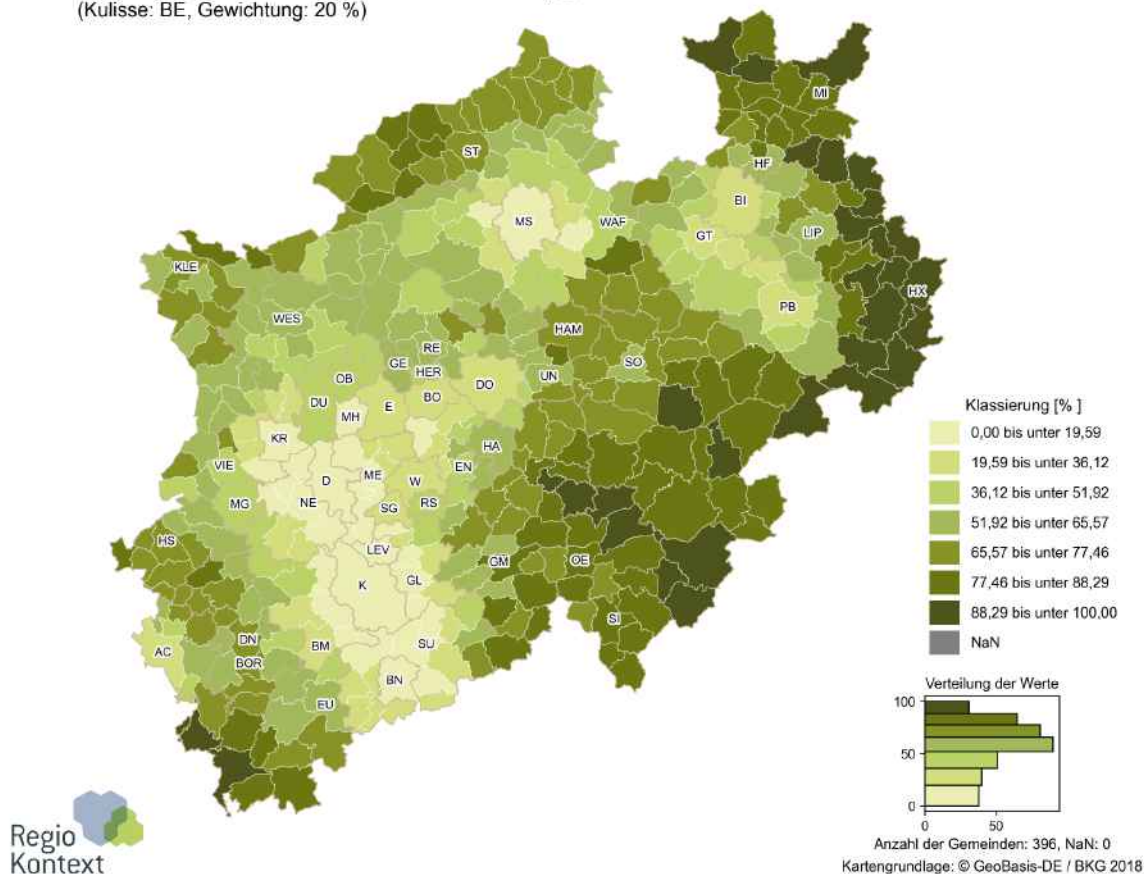
Datenstand:	2022 (Betrachtung der Jahre 2021/22)
Quelle:	VALUE AG
Gewichtung in Kulisse:	20 Prozent
Median:	62,96 Prozent
Mittelwert:	58,80 Prozent

### Histogramm (Verteilung)



### Räumliche Differenzierung

Anteil Angebote EZFH 2021/22 unter Landesmedian (%)  
(Kulisse: BE, Gewichtung: 20 %)



Erläuterung EZFH: Ein- und Zweifamilienhäuser.

### 8.3.8 Kaufangebote ETW unterhalb des Landesmedians



#### **Gebietskulisse: Bedarfsniveau Eigentum**

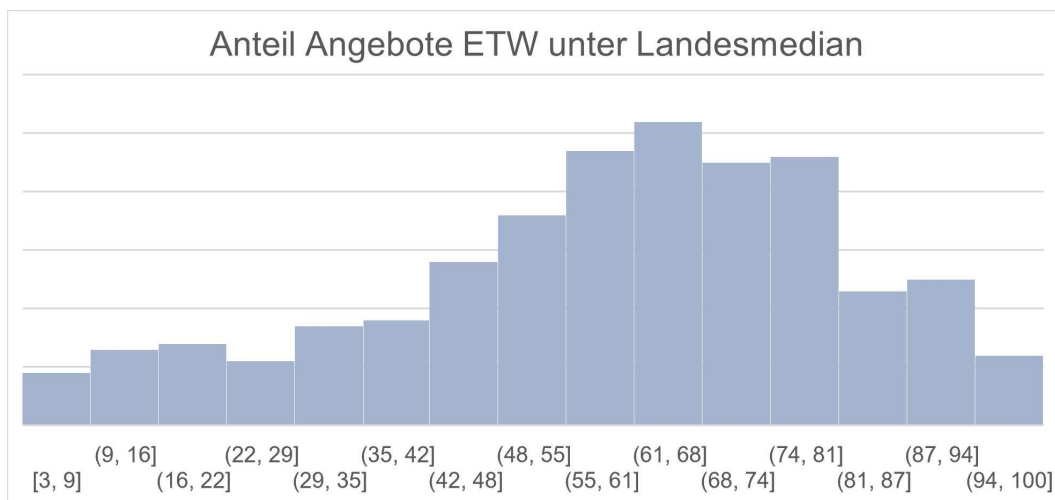
**Beschreibung:** Analog zum Anteil der Mietangebote unterhalb des landesweiten Medians in den Kommunen wurde für das Bedarfsniveau Eigentum auch der Anteil von Verkaufsangeboten für Eigentumswohnungen unterhalb des landesweiten Medians beim Quadratmeterpreis (2.755 €) als Indikator verwendet (in Prozent).

**Wirkungsrichtung:** Ein geringerer Anteil von Angeboten unterhalb des Median-Preises je m<sup>2</sup> bei Eigentumswohnungen signalisiert einen höheren Förderbedarf.

<b>Datenstand:</b>	2022 (Betrachtung der Jahre 2021/22)
<b>Quelle:</b>	VALUE AG
<b>Gewichtung in Kulisse:</b>	30 Prozent
<b>Median:</b>	62,09 Prozent
<b>Mittelwert:</b>	58,72 Prozent

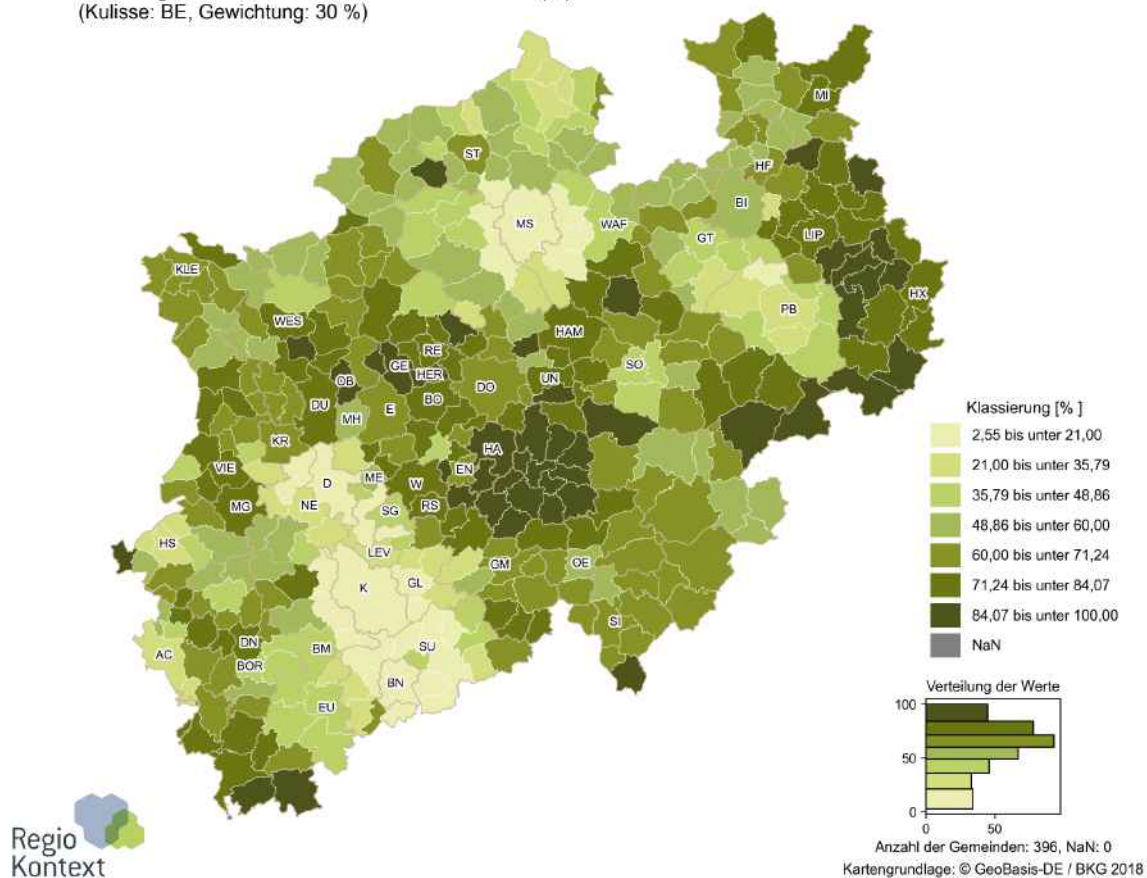


### Histogramm (Verteilung)



### Räumliche Differenzierung

Anteil Angebote ETW 2021/22 unter Landesmedian (%)  
(Kulisse: BE, Gewichtung: 30 %)



Erläuterung ETW: Eigentumswohnungen.

### 8.3.9 Empfänger/innen Asylbewerberleistungen 2022



#### **Gebietskulisse: Bedarfsniveau Mietwohnraum**

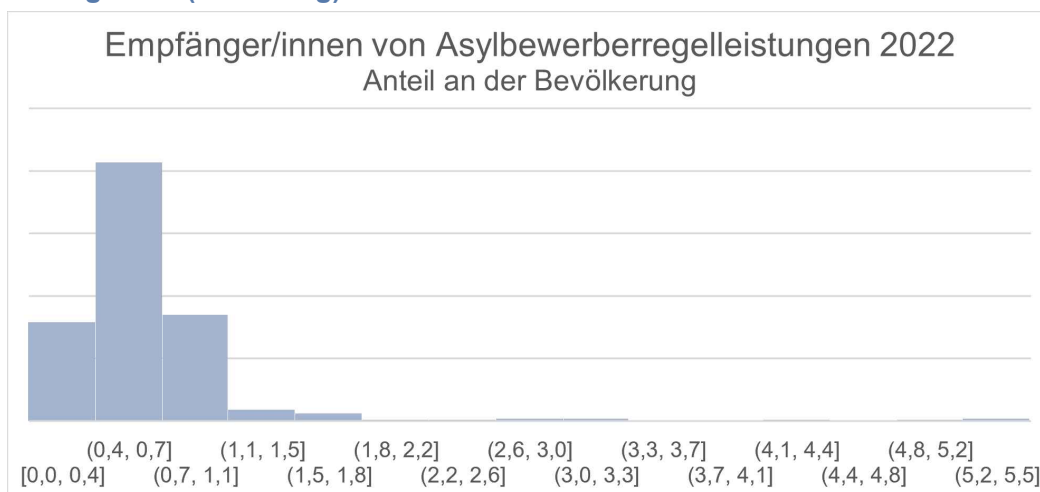
**Beschreibung:** Empfängerinnen und Empfänger von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz konstituieren eine Nachfragegruppe. IT.NRW definiert die Nachfragegruppe als in Deutschland lebende Asylbewerber/-innen und sonstige nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG) Berechtigte, welche bei Bedarf Asylbewerberleistungen erhalten, um ihren Lebensunterhalt und spezielle Bedarfssituationen zu sichern. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Regelleistungen zur Deckung des täglichen Bedarfs dienen und entweder in Form von Grundleistungen oder als Hilfe zum Lebensunterhalt gewährt werden (Quelle: IT.NRW). Um eine Vergleichbarkeit zwischen Gemeinden unterschiedlicher Bevölkerungsgröße herzustellen, wurden die absoluten Werte auf Anteile an der Bevölkerung umgerechnet (in Prozent).

**Wirkungsrichtung:** Ein höherer Anteil von Empfängerinnen und Empfängern von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz an der Bevölkerung signalisiert einen höheren Förderbedarf für die entsprechende Kommune.

Datenstand:	2022
Quelle:	IT.NRW
Gewichtung in Kulisse:	1,77 Prozent
Median:	0,55 Prozent
Mittelwert:	0,66 Prozent

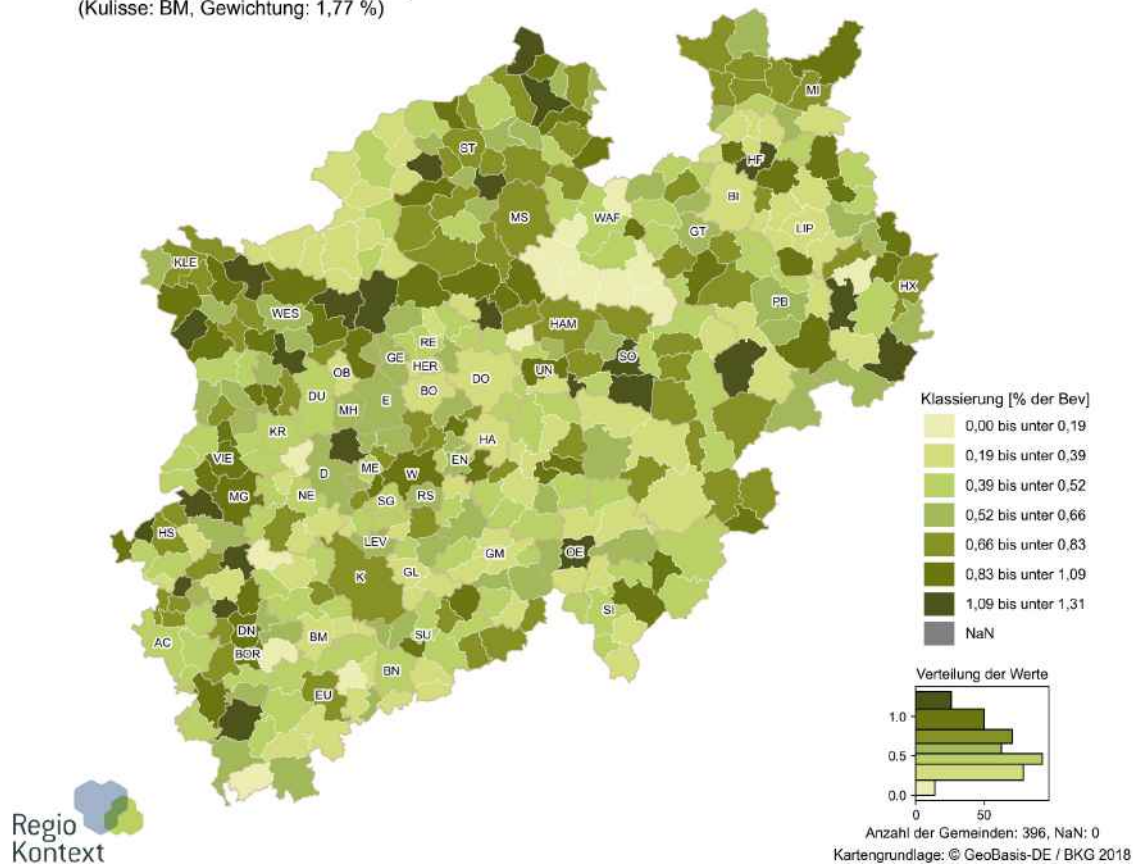


### Histogramm (Verteilung)



### Räumliche Differenzierung

Empfänger Asylbewerberregelleistungen 2022  
(Kulisse: BM, Gewichtung: 1,77 %)



Erläuterung: Die Karte stellt die Verteilung ausreißerbereinigt dar.

### 8.3.10 Entwicklung Bevölkerung 25–40 Jahre, 2022–2050



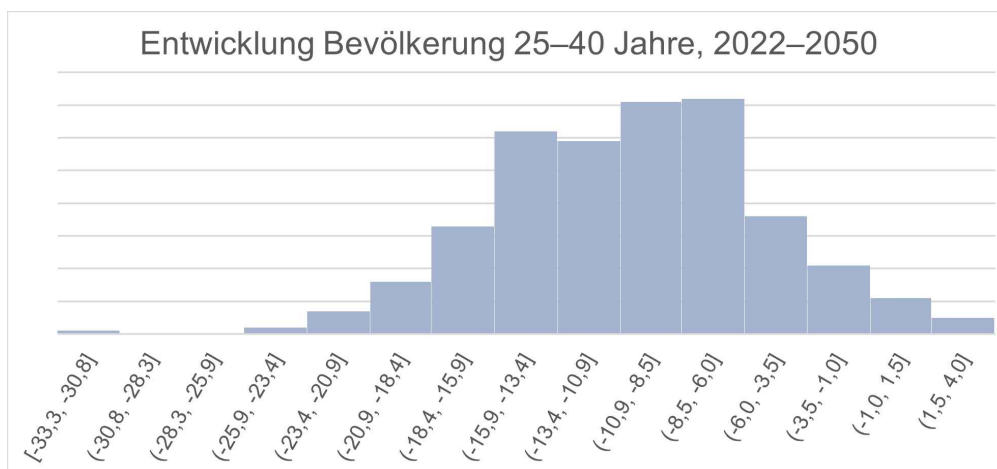
#### **Gebietskulisse: Bedarfsniveau Eigentum**

**Beschreibung:** Die Entwicklung der Bevölkerung in der Altersgruppe 25 bis 40 Jahre, der sogenannten „Nestbauphase“, ist ein wichtiger Indikator für die Nachfrage nach Wohneigentum, da Menschen insbesondere in dieser Altersgruppe Wohneigentum bilden. Dieser Indikator geht aus der Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW für Gemeinden hervor. Eine Vergleichbarkeit zwischen Kommunen mit unterschiedlich großer Bevölkerung wurde durch die Berechnung der Veränderungsrate zwischen 2022 und 2050 erreicht (in Prozent).

**Wirkungsrichtung:** Ein erwarteter Zuwachs dieser Altersgruppe zwischen 2022 und 2050 signalisiert einen höheren Förderbedarf. Stagnation oder Rückgang signalisieren entsprechend geringeren Förderbedarf.

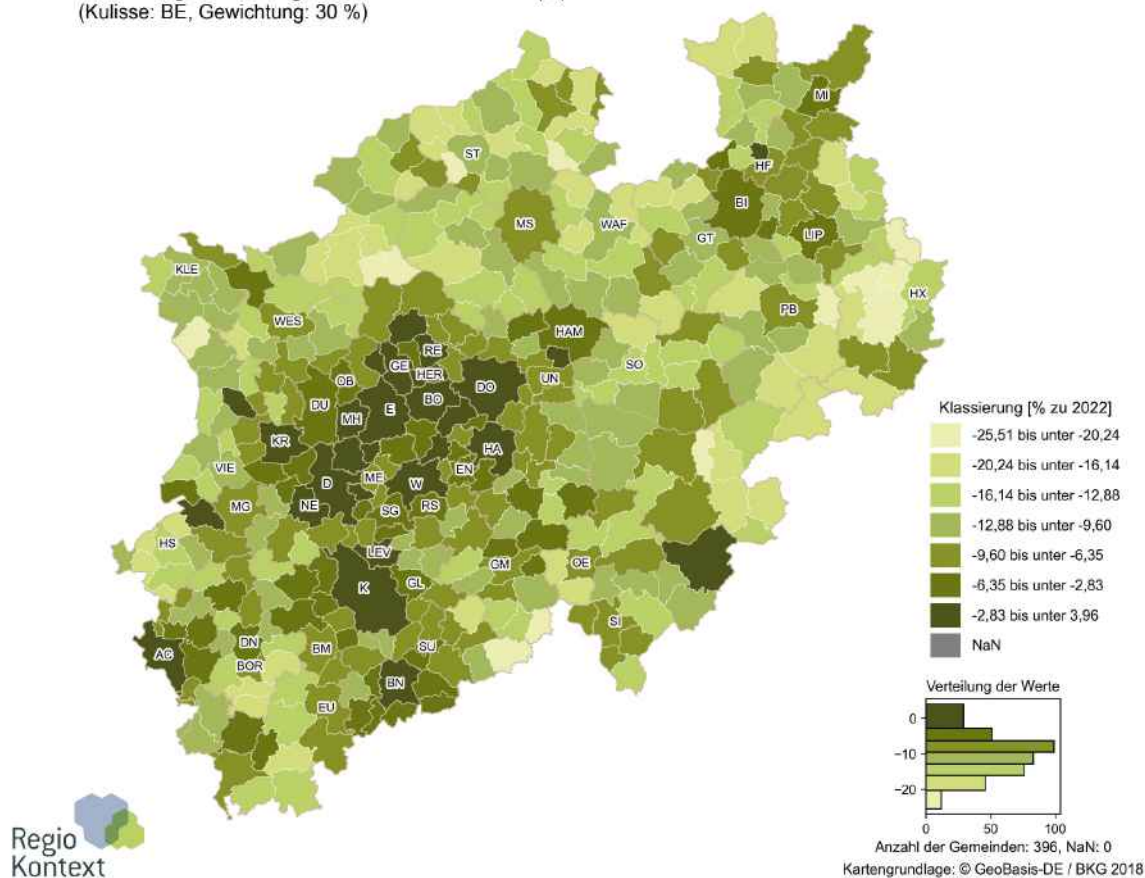
Datenstand:	2022
Quelle:	IT.NRW
Gewichtung in Kulisse:	30 Prozent
Median:	-10,24 Prozent
Mittelwert:	-10,56 Prozent

### Histogramm (Verteilung)



### Räumliche Differenzierung

Entwicklung Bevölkerung 25–40 Jahre 2022–2050 (%)  
(Kulisse: BE, Gewichtung: 30 %)



Erläuterung: Die Karte stellt die Verteilung ausreißerbereinigt dar.

### 8.3.11 Entwicklung der Haushalte 2022–2050



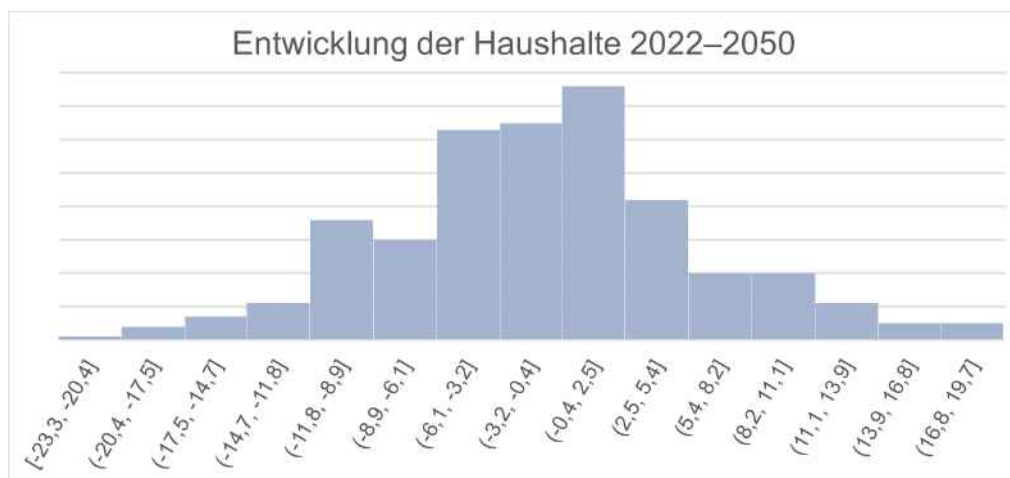
#### **Gebietskulisse: Bedarfsniveau Mietwohnraum** **Bedarfsniveau Eigentum**

**Beschreibung:** Die Entwicklung der Zahl der Haushalte in Kommunen ist ein wichtiger Indikator für die allgemeine Nachfrage nach Wohnraum und damit auch für die Rahmenbedingungen für die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum. IT.NRW veröffentlicht in regelmäßigen Abständen Vorausberechnungen der Zahl der Haushalte auf Kreisebene. Auf der Basis der aktuellsten Version wurde im Zuge des Gutachtens eine Aufteilung auf Kommunen gerechnet und davon die erwartete Veränderungsrate der Zahl der Haushalte zwischen 2022 und 2050 abgeleitet (in Prozent).

**Wirkungsrichtung:** In jenen Kommunen, wo ein Anstieg der Zahl der Haushalte erwartet wird, kann man auch einen höheren Förderbedarf ableiten. Kommunen mit einem erwarteten starken Rückgang der Zahl der Haushalte haben dementsprechend einen geringeren Förderbedarf.

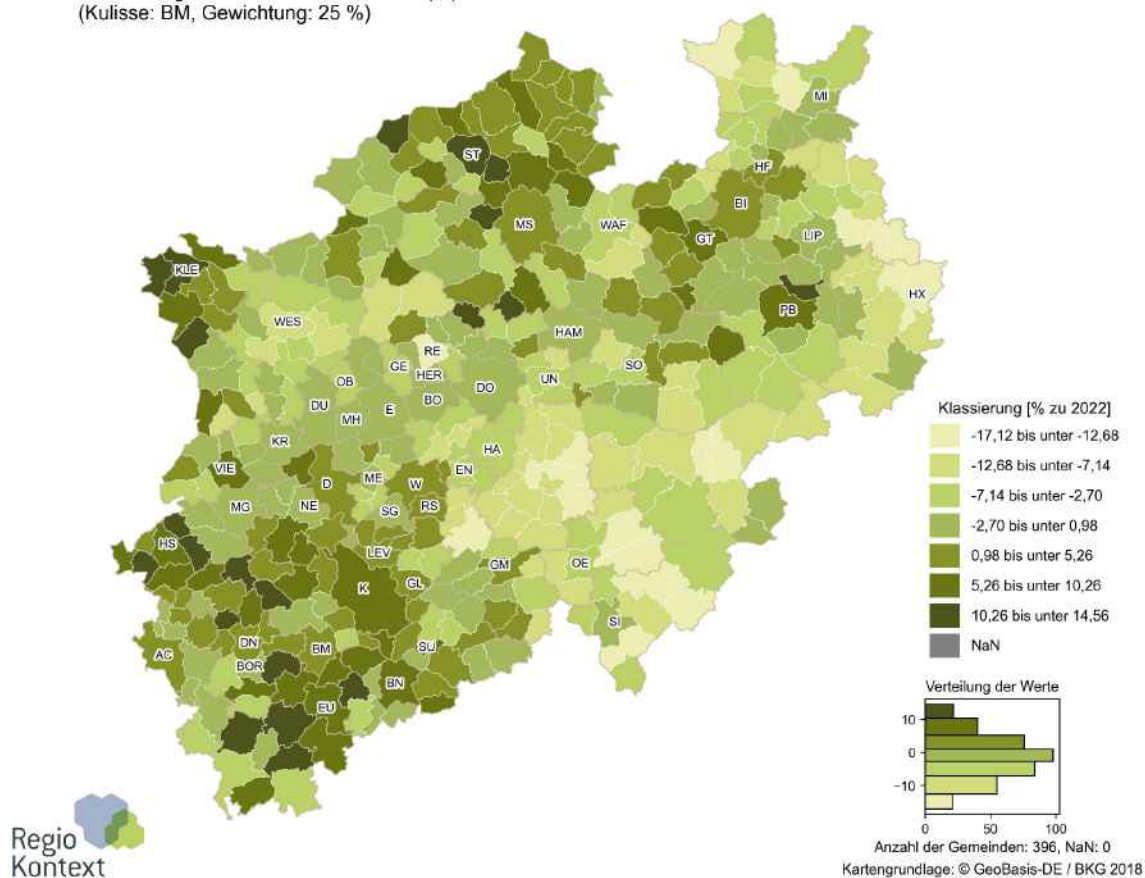
<b>Datenstand:</b>	2022
<b>Quelle:</b>	IT.NRW
<b>Gewichtung in Kulisse:</b>	25 Prozent – Bedarfsniveau Mietwohnraum 20 Prozent – Bedarfsniveau Eigentum
<b>Median:</b>	-1,34 Prozent
<b>Mittelwert:</b>	-1,23 Prozent

### Histogramm (Verteilung)



### Räumliche Differenzierung

Entwicklung der Haushalte 2022–2050 (%)  
(Kulisse: BM, Gewichtung: 25 %)



Erläuterung: Die Karte stellt die Verteilung ausreißerbereinigt dar.

### 8.3.12 Bedarfsgemeinschaften nach SGB II



#### **Gebietskulisse: Bedarfsniveau Mietwohnraum**

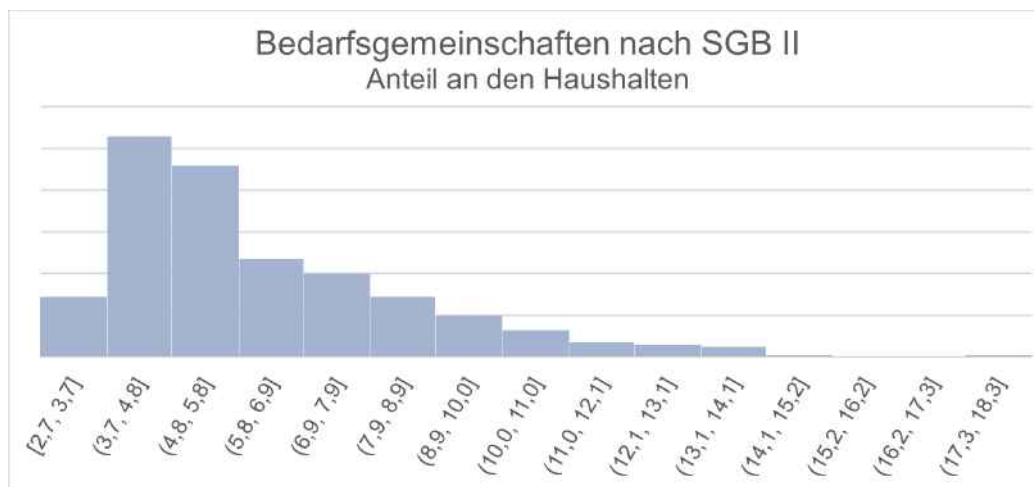
**Beschreibung:** Bedarfsgemeinschaften nach SGB II sind die größte Nachfragegruppe für preisgünstigen Mietwohnraum. Bedarfsgemeinschaften kennzeichnet die Übernahme wechselseitiger Verantwortung zusammenlebender Menschen. Leistungsberechtigt sind Personen mit Anspruch auf Arbeitslosengeld II oder Sozialgeld (u. a. Regelbedarf für erwerbsfähige Leistungsberechtigte oder nicht erwerbsfähige Leistungsberechtigte (§§ 20, 23 SGB II), Mehrbedarfe (§ 21 SGB II)) (Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Seite 53). Diese Daten werden von der Bundesanstalt für Arbeit veröffentlicht und wurden als Anteil an den Haushalten der Kommunen berechnet (in Prozent).

**Wirkungsrichtung:** Ein höherer Wert dieses Indikators reflektiert einen höheren Förderbedarf für die entsprechende Kommune.

Datenstand:	2022
Quelle:	Bundesagentur für Arbeit
Gewichtung in Kulisse:	26,49 Prozent
Median:	5,39 Prozent
Mittelwert:	6,17 Prozent

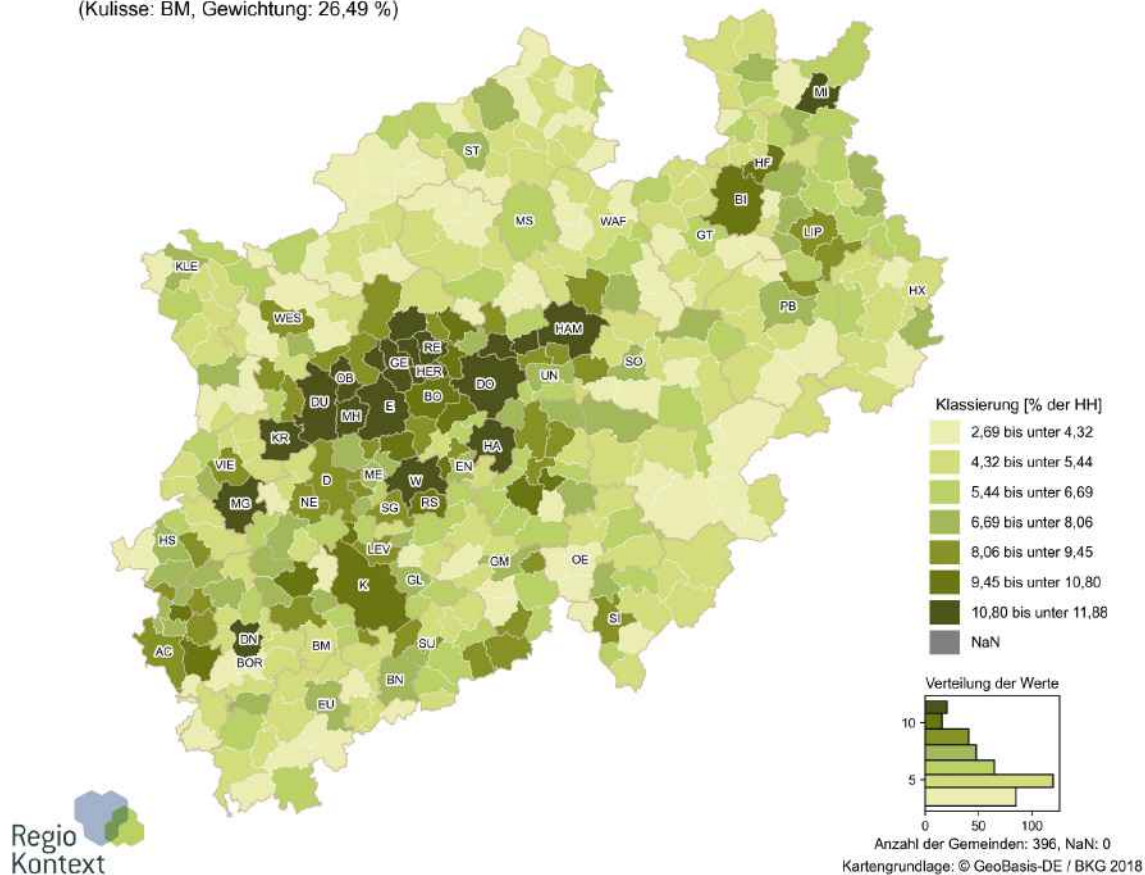


### Histogramm (Verteilung)



### Räumliche Differenzierung

Bedarfsgemeinschaften n. SGB II 2022  
(Kulisse: BM, Gewichtung: 26,49 %)



Erläuterung: Die Karte stellt die Verteilung ausreißerbereinigt dar.

### 8.3.13 Empfänger/innen von Hilfe zum Lebensunterhalt



#### **Gebietskulisse: Bedarfsniveau Mietwohnraum**

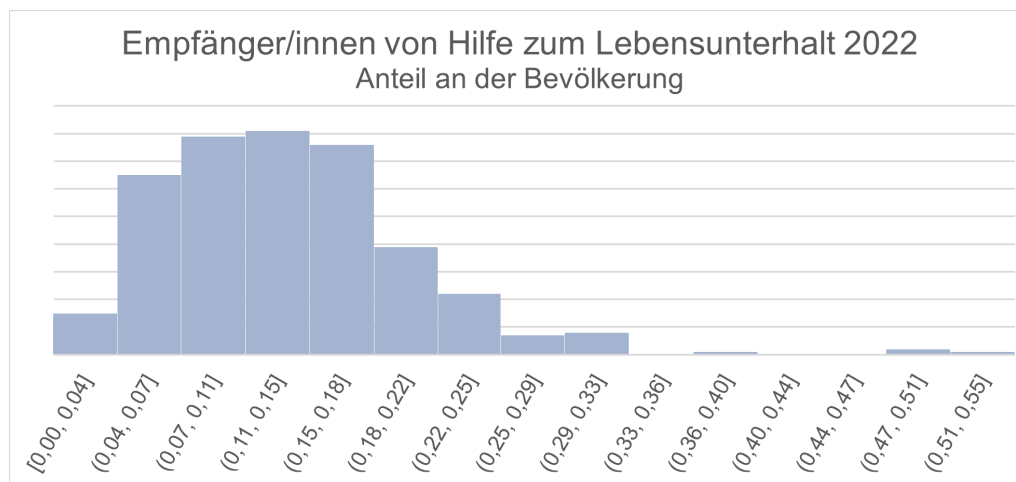
**Beschreibung:** Die Empfänger/innen von Hilfe zum Lebensunterhalt (nach SGB XII) sind eine Nachfragegruppe für geförderten Wohnraum. Dabei ist Hilfe zum Lebensunterhalt denjenigen Personen zu leisten, die ihren notwendigen Lebensunterhalt nicht oder nicht ausreichend aus eigenen Kräften und Mitteln bestreiten können. Weiterhin kann Hilfe zum Lebensunterhalt auch Personen geleistet werden, die ihren notwendigen Lebensunterhalt zwar aus eigenen Mitteln und Kräften bestreiten können, jedoch einzelne erforderliche Tätigkeiten nicht verrichten können (Quelle: IT.NRW Landesdatenbank). Angaben zu diesem Indikator werden von IT.NRW auf Kreisebene veröffentlicht und konnten auf Gemeindeebene auf Anfrage bezogen werden. Um die Vergleichbarkeit zwischen Kommunen herzustellen, wurde der Anteil der Empfänger/innen an der Bevölkerung berechnet (in Prozent). Im Unterschied zur Erstellung der Kulisse 2020 wurde im Zuge der Aktualisierung nur noch die Personen außerhalb von Einrichtungen betrachtet, um die Nachfrage am Wohnungsmarkt zu schärfen.

**Wirkungsrichtung:** Ein höherer Wert dieses Indikators reflektiert einen höheren Förderbedarf für die entsprechende Kommune.

Datenstand:	2022
Quelle:	IT.NRW
Gewichtung in Kulisse:	0,49 Prozent
Median:	0,12 Prozent
Mittelwert:	0,13 Prozent

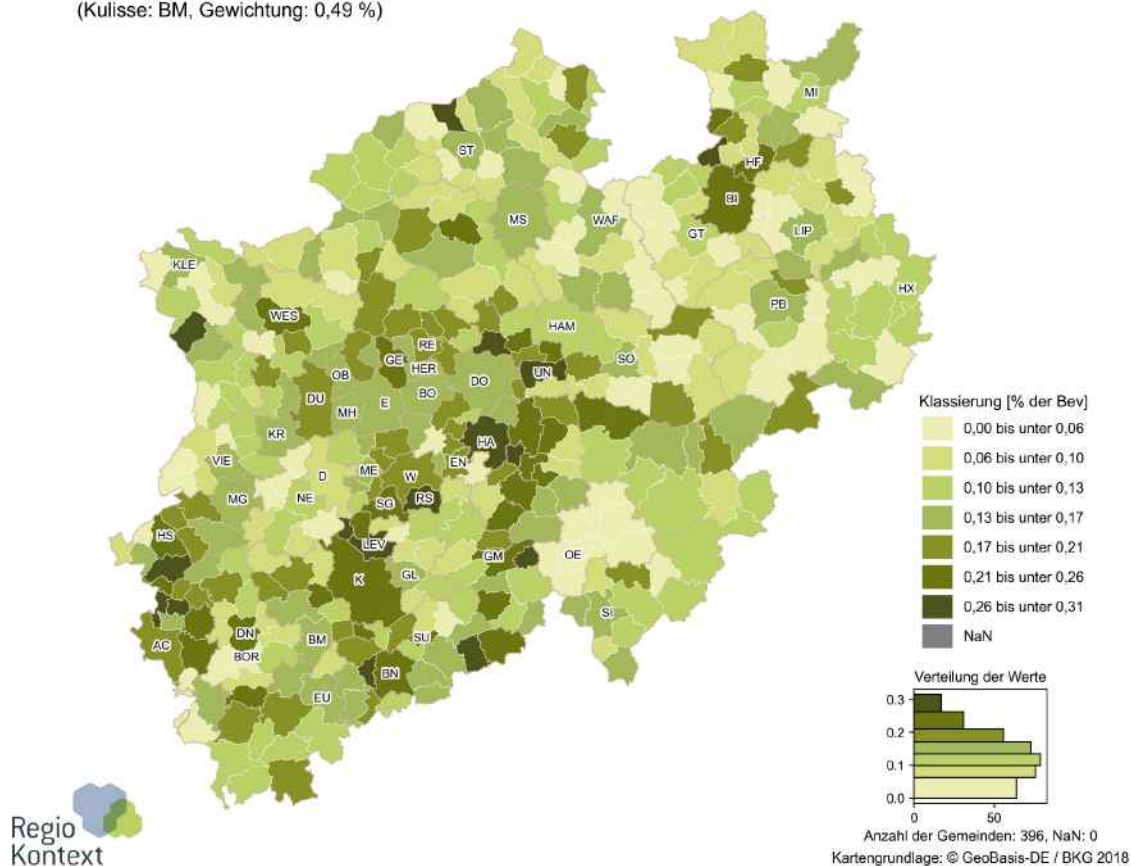


### Histogramm (Verteilung)



### Räumliche Differenzierung

Empfänger Hilfe zum Lebensunterhalt 2022  
(Kulisse: BM, Gewichtung: 0,49 %)



Erläuterung: Die Karte stellt die Verteilung ausreißerbereinigt dar.

### 8.3.14 Bezug von Wohngeld



#### **Gebietskulisse: Bedarfsniveau Mietwohnraum**

**Beschreibung:** Der Bezug von Wohngeld ist ein Indikator für den Bedarf an geförderten Wohnraum für Menschen, die möglicherweise keine anderen Transfers beziehen, jedoch einkommensschwach sind. Der Indikator wird in der Datenbank von IT.NRW veröffentlicht. Die Angaben wurden als Anteil der Haushalte in den jeweiligen Kommunen umgerechnet (in Prozent).

**Wirkungsrichtung:** Ein höherer Wert dieses Indikators reflektiert einen höheren Förderbedarf für die entsprechende Kommune.

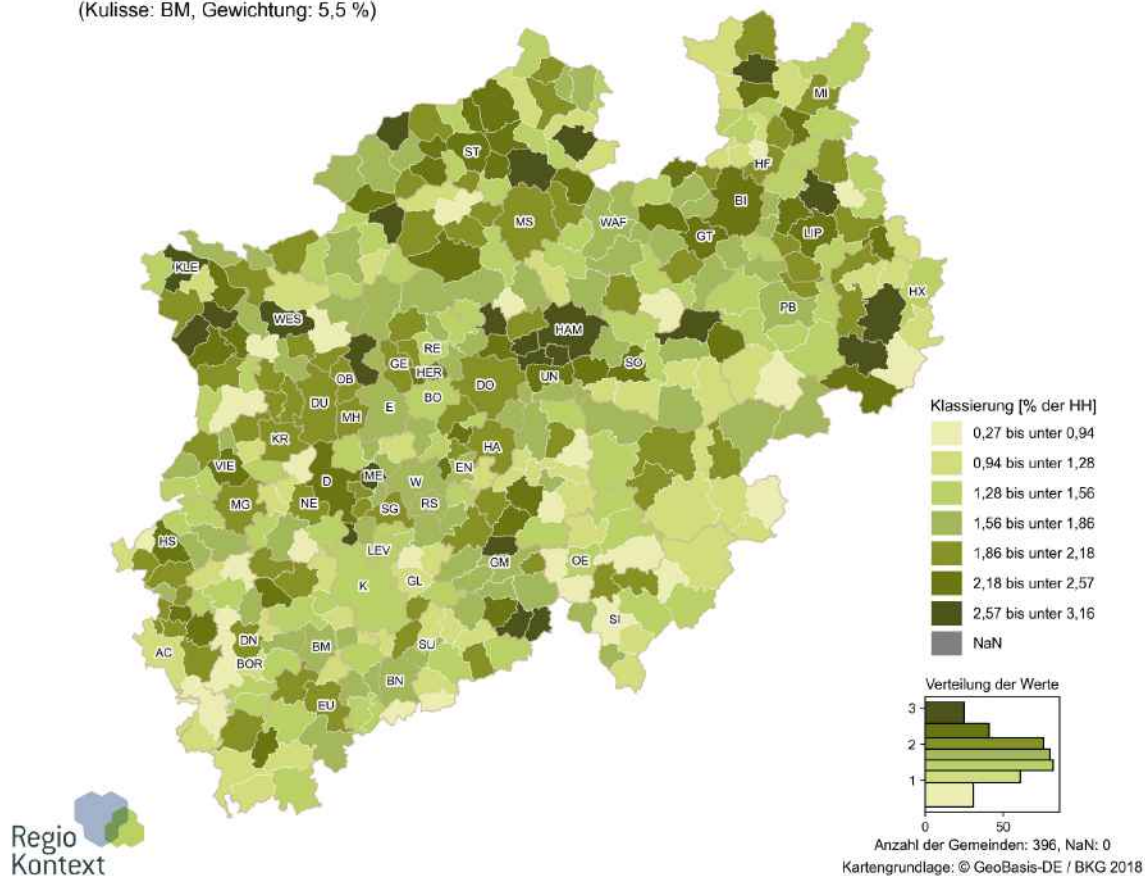
Datenstand:	2022
Quelle:	IT.NRW
Gewichtung in Kulisse:	5,5 Prozent
Median:	1,63 Prozent
Mittelwert:	1,68 Prozent

### Histogramm (Verteilung)



### Räumliche Differenzierung

Empfang Wohngeld 2022  
(Kulisse: BM, Gewichtung: 5,5 %)



Erläuterung: Die Karte stellt die Verteilung ausreißerbereinigt dar.

### 8.3.15 Studierende



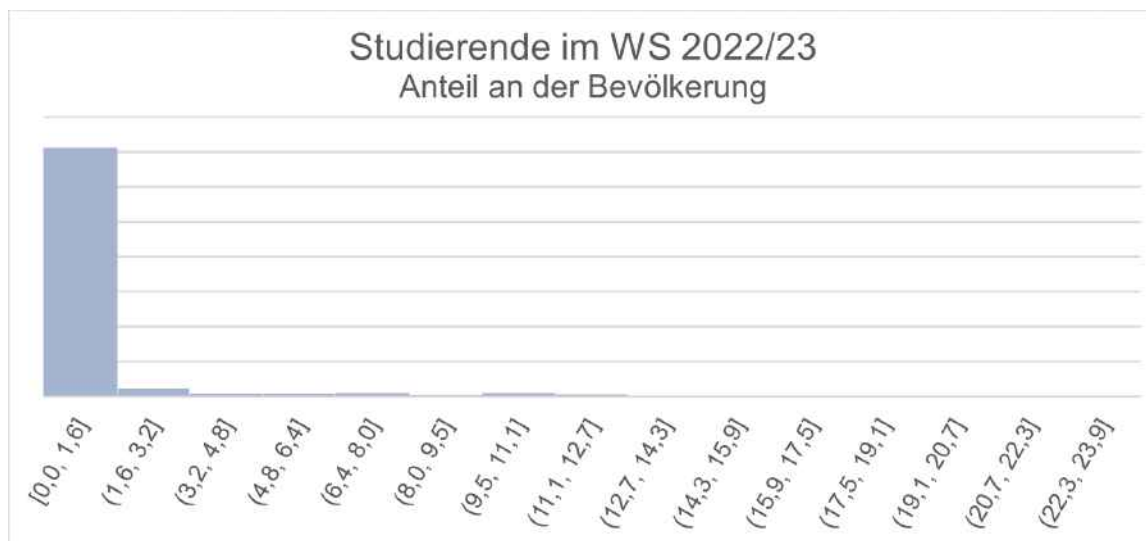
#### **Gebietskulisse: Bedarfsniveau Mietwohnraum**

**Beschreibung:** Für die Hochschulstandorte in Nordrhein-Westfalen ist ein Teil der Studierenden eine Nachfragegruppe für preisgünstigen Wohnraum. Die Zahl der eingeschriebenen Studierenden wird u.a. von der Regionaldatenbank des Statistischen Bundesamtes veröffentlicht. Als Indikator dient der Anteil der Studierenden an der Bevölkerung (in Prozent). Ausgeschlossen wurden diejenigen Hochschulen, die rein oder sehr überwiegend das Studium für Fernstudierende anbieten, da diese Studierenden keine Nachfrage am lokalen Wohnungsmarkt bilden.

**Wirkungsrichtung:** Ein höherer Anteil von Studierenden an der Bevölkerung signalisiert einen höheren Förderbedarf für die entsprechende Kommune.

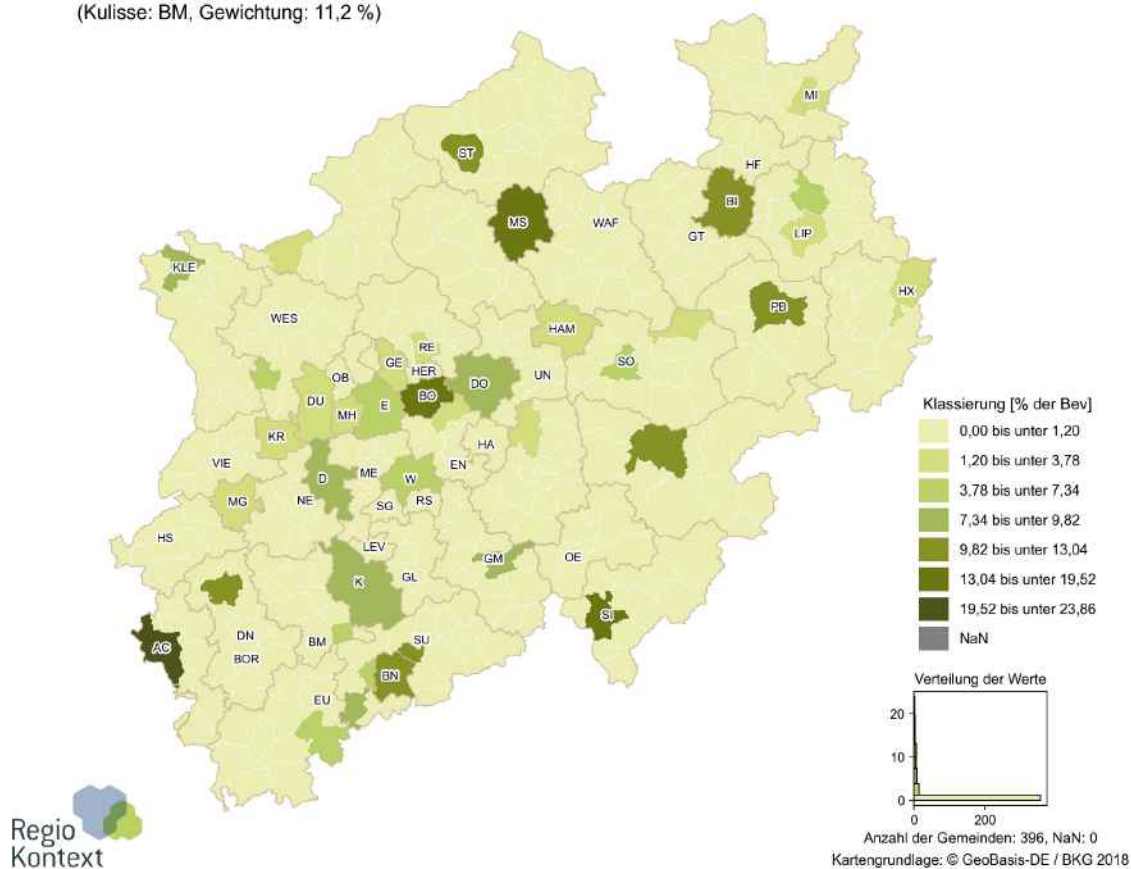
<b>Datenstand:</b>	2022
<b>Quelle:</b>	Statistisches Bundesamt: GENESIS-Datenbank
<b>Gewichtung in Kulisse:</b>	11,2 Prozent
<b>Median:</b>	0,00 Prozent
<b>Mittelwert:</b>	0,76 Prozent

### Histogramm (Verteilung)



### Räumliche Differenzierung

Studierende im WS 2022/23  
(Kulisse: BM, Gewichtung: 11,2 %)



### 8.3.16 Auszubildende



#### **Gebietskulisse: Bedarfsniveau Mietwohnraum**

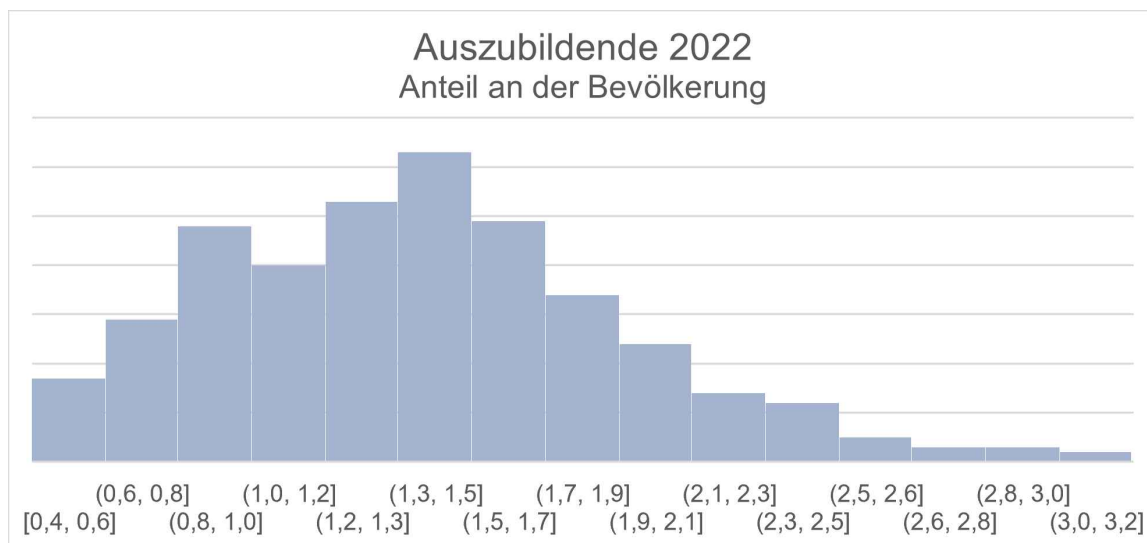
**Beschreibung:** Nicht nur Studierende treten als Nachfrager/innen auf dem Wohnungsmarkt für preisgünstigen Wohnraum auf, sondern in den letzten Jahren auch vermehrt Auszubildende. Während die Rolle von Studierenden auf dem Wohnungsmarkt bereits seit Jahren untersucht ist, gibt es kaum Daten über den Anteil der Auszubildenden, die den elterlichen Haushalt verlassen haben und in einer eigenen Wohnung leben. IT.NRW konnte auf Anfrage die Anzahl der Auszubildenden in den Gemeinden aus der Berufsbildungsstatistik bereitstellen. Diese Zahl wurde als Anteil an der Bevölkerung gerechnet.

**Wirkungsrichtung:** Ein höherer Anteil von Auszubildenden an der Bevölkerung signalisiert einen höheren Förderbedarf für die entsprechende Kommune.

Datenstand:	2022
Quelle:	IT.NRW
Gewichtung in Kulisse:	4,53 Prozent
Median:	1,38 Prozent
Mittelwert:	1,39 Prozent

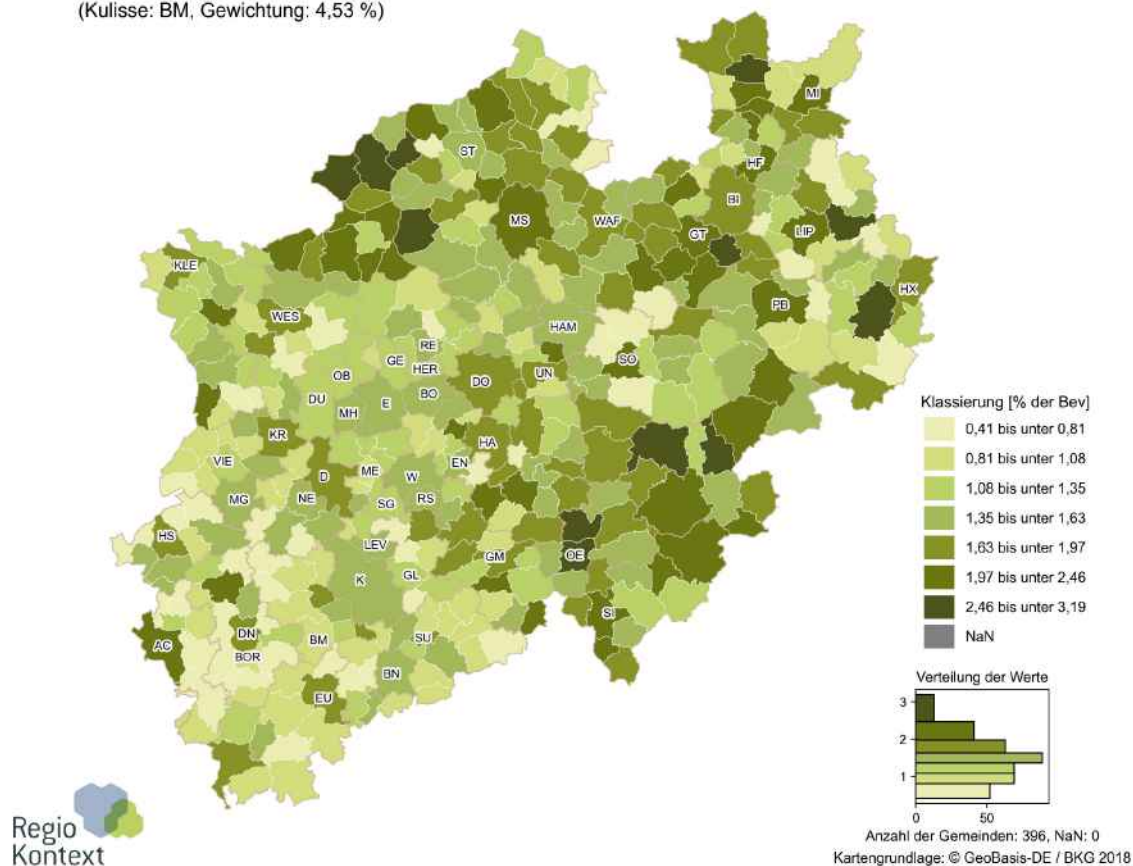


### Histogramm (Verteilung)



### Räumliche Differenzierung

Auszubildende 2022  
(Kulisse: BM, Gewichtung: 4,53 %)



## Impressum

### Herausgeber

Ministerium für Heimat, Kommunales,  
Bau und Digitalisierung  
des Landes Nordrhein-Westfalen  
Referat "Reden, Publikationen"  
Jürgensplatz 1, 40219 Düsseldorf  
Telefon: 0211 8618-50  
E-Mail: [info@mhkbd.nrw.de](mailto:info@mhkbd.nrw.de)  
Internet: [www.mhkbd.nrw](http://www.mhkbd.nrw)

### Kontakt

Referat "Wohnraumförderprogramme, Wohnungswirtschaft"  
Norbert Lammering  
Leander Creusen (fachliche Betreuung)  
Telefon: 0211 8618-5522  
E-Mail: [leander.creusen@mhkbd.nrw.de](mailto:leander.creusen@mhkbd.nrw.de)

### Fotos / Illustrationen

Titelseite: Gerd Altmann auf Pixabay

© 2024 / MHKBD W-525

Die Publikation steht zum Download bereit unter: [www.mhkbd.nrw/broschueren](http://www.mhkbd.nrw/broschueren)

Bitte die Veröffentlichungsnummer W-525 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.