

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

Bericht

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

Bericht

Dezember 2020

im Auftrag vom

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



erstellt durch



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

Inhalt

1 Ziel des Gutachtens	7
2 Problemverständnis	8
3 Problemlösungsansatz	10
4 Vorgehensweise unter Einbindung von Expertinnen und Experten	12
5 Modell zur Bestimmung der Gebietskulissen	16
5.1 Indikatoren-gestützte Berechnungen	17
5.2 Raum-strukturelle Anpassungsebene	18
6 Indikatoren-gestützte Berechnungen (Baustein 1)	20
6.1 Aussagebereiche der Gebietskulissen und geeignete Indikatoren	20
6.1.1 Kostenniveau Mietwohnraum	20
6.1.2 Kostenniveau Eigentum	21
6.1.3 Bedarfsniveau Mietwohnraum	22
6.1.4 Bedarfsniveau Eigentum	24
6.2 Formale Prüfung der Indikatoren	25
6.3 Beschreibung der Indikatoren	32
6.3.1 Preisindikatoren	32
6.3.2 Angebotsindikatoren	36
6.3.3 Nachfrageindikatoren	38
6.4 Übersicht der Indikatoren	42
6.5 Methodische Umsetzung	43
6.6 Ergebnisse der indikatoren-gestützten Berechnungen (Baustein 1)	51
7 Raum-strukturelle Anpassungsebene (Baustein 2)	56
7.1 Regelgeleitetes Verfahren	56
7.2 Ergebnisse der raum-strukturellen Anpassung (Baustein 2)	60

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

8 Erstellung der Gebietskulissen	64
8.1 Kostenniveau Mietwohnraum	64
8.2 Kostenniveau Wohneigentum	67
8.3 Bedarfsniveau Mietwohnraum	70
8.4 Bedarfsniveau Eigentum	73
9 Fazit	76
10 Literatur	78
11 Anhang	80
11.1 Oberzentren und kreisfreie Mittelzentren laut Landesentwicklungsplan	81
11.2 Einstufung der Kommunen in die Gebietskulissen	82
11.3 Übersichtsblätter Indikatoren	95
11.3.1 Angebotsmieten (Status)	96
11.3.2 Angebotsmieten (Dynamik)	98
11.3.3 Angebotspreise (Status)	100
11.3.4 Angebotspreise (Dynamik)	102
11.3.5 Bodenpreise	104
11.3.6 Mietwohnangebote unterhalb des Landesmedians	106
11.3.7 Kaufangebote EZFH unterhalb des Landesmedians	108
11.3.8 Kaufangebote ETW unterhalb des Landesmedians	110
11.3.9 Empfänger/innen Asylbewerberregelleistungen 2019	112
11.3.10 Entwicklung Bevölkerung 25–40 Jahre, Veränderung 2019–2040 in %	114
11.3.11 Entwicklung der Haushalte 2019–2040	116
11.3.12 Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	118
11.3.13 Empfänger/innen von Hilfe zum Lebensunterhalt	120
11.3.14 Bezug von Wohngeld	122
11.3.15 Studierende	124
11.3.16 Auszubildende	126

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

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Schematische Darstellung der vier Gebietskulissen und Reichweite des Gutachtens.....	16
Abbildung 2: Die zwei Bausteine des Modells zur Erstellung der Gebietskulissen.	17
Abbildung 3: Korrelation von Baulandpreisen für individuellen Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau 2018 (mittlerer Kaufpreis in €/m ²).....	36
Abbildung 4: Datenverarbeitungsprozess, schematisch.....	43
Abbildung 5: Klassierung anhand des Medians und der mittleren absoluten Abweichung. ..	49
Abbildung 6: Kostenniveau Mietwohnraum – Ergebnis der indikatorengestützten Berechnungen (Baustein 1) vor der raum-strukturellen Anpassung.....	52
Abbildung 7: Kostenniveau Eigentum – Ergebnis der indikatorengestützten Berechnungen (Baustein 1) vor der raum-strukturellen Anpassung.	53
Abbildung 8: Bedarfsniveau Mietwohnraum – Ergebnis der indikatorengestützten Berechnungen (Baustein 1) vor der raum-strukturellen Anpassung.....	54
Abbildung 9: Bedarfsniveau Eigentum – Ergebnis der indikatorengestützten Berechnungen (Baustein 1) vor der raum-strukturellen Anpassung.	55
Abbildung 10: Kostenniveau Mietwohnraum – Ergebnis der raum-strukturellen Anpassung (Baustein 2).....	60
Abbildung 11: Kostenniveau Eigentum – Ergebnis der raum-strukturellen Anpassung (Baustein 2).....	61
Abbildung 12: Bedarfsniveau Mietwohnraum – Ergebnis der raum-strukturellen Anpassung (Baustein 2).....	62
Abbildung 13: Bedarfsniveau Eigentum – Ergebnis der raum-strukturellen Anpassung (Baustein 2).....	63
Abbildung 14: Verteilung Kostenniveau Mietwohnraum.	65
Abbildung 15: Gebietskulisse Kostenniveau Mietwohnraum 2020.	66
Abbildung 16: Verteilung Kostenniveau Eigentum.....	68
Abbildung 17: Gebietskulisse Kostenniveau Eigentum 2020.	69
Abbildung 18: Verteilung Bedarfsniveau Mietwohnraum.	71
Abbildung 19: Gebietskulisse Bedarfsniveau Mietwohnraum 2020.....	72
Abbildung 20: Verteilung Bedarfsniveau Eigentum.	74
Abbildung 21: Gebietskulisse Bedarfsniveau Eigentum 2020.	75

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

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Formale Prüfung der Indikatoren (Kostenniveau Mietwohnraum)	28
Tabelle 2: Formale Prüfung der Indikatoren (Kostenniveau Eigentum).....	29
Tabelle 3: Formale Prüfung der Indikatoren (Bedarfsniveau Mietwohnraum)	30
Tabelle 4: Formale Prüfung der Indikatoren (Bedarfsniveau Eigentum).....	31
Tabelle 5: Übersicht über die ausgewählten Indikatoren mit Informationen zu Datenquellen und -stand sowie Zuordnung zur Kulisse.....	42
Tabelle 6: Gewichtung der Indikatoren je Gebietskulisse.....	46
Tabelle 7: Statistische Kennwerte der vier Gebietskulissen.	50
Tabelle 8: Klassengrenzen der Gebietskulissen.....	50
Tabelle 9: Verteilung der Fälle in den Klassen (vor raum-struktureller Anpassung).....	51
Tabelle 10: Gewichtung der Indikatoren der Gebietskulisse Kostenniveau Mietwohnraum. .	64
Tabelle 11: Gewichtung der Indikatoren der Gebietskulisse Kostenniveau Eigentum.	67
Tabelle 12: Gewichtung der Indikatoren der Gebietskulisse Bedarfsniveau Mietwohnraum. .	70
Tabelle 13: Gewichtung der Indikatoren der Gebietskulisse Bedarfsniveau Eigentum.	73

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

Expertinnen und Experten

Erik Uwe Amaya, Haus und Grund Rheinland Westfalen

Elisabeth Gendziorra, BfW

Rudolf Graaff, Städte- und Gemeindebund NRW

Dorothee Heimann, Landkreistag NRW

Dr. Cornelia Jäger, Städte- und Gemeindebund NRW

Sebastian Klöppel, Städtetag NRW

Melanie Kloth, NRW.Bank

Carolin Krüger-Willim, NRW.Bank

Julia Meininghaus, Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung (KomWoB)

Alexander Meyer, VdW

Oliver Niermann, VdW

Alexander Rychter, VdW

Klaus Stallmann, Haus und Grund NRW e.V.

Tim Treude, Haus und Grund NRW e.V.

Hilmar von Lojewski, Städtetag NRW

Hans-Jochem Witzke, Sarah Primus, Mieterbund

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

1 Ziel des Gutachtens

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

Anhand der Handlungsbedarfe der Wohnraumförderung trifft das Gutachten Feststellungen zu folgenden Fragen:

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

Hieran wird die regionale Heterogenität der Kommunen in Nordrhein-Westfalen abgebildet.

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

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

2 Problemverständnis

Kern der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen ist die Schaffung von bedarfsgerechtem, bezahlbarem und breit gefächertem Wohnungsangebot. Hierzu zielt die Förderung u.a. auf mietpreis- und belegungsgebundenen Mietwohnungsbau, Modernisierung und Eigentumsbildung ab. Dabei stehen die Marktentlastung in Ballungsräumen, aber auch Umstrukturierungen in Regionen mit Leerständen im Fokus. Diese regionale Heterogenität spiegeln die Gebietskulissen wider, sie zu adressieren ist ein zentrales Anliegen der räumlichen Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen.

Eine Förderung, die für alle Kommunen des Landes gleiche Konditionen und Volumina bereithält, würde der beschriebenen Heterogenität Nordrhein-Westfalens nicht gerecht. Aus diesem Grund setzt das Land Nordrhein-Westfalen schon seit vielen Jahren auf eine **räumliche Differenzierung der Förderung**, die auf quantitativen Indikatorenmodellen beruht.

2018 wurde durch das Institut F+B das bisher letzte Gutachten zur räumlichen Differenzierung der Wohnraumförderung erstellt¹. Aufgrund eines weiteren Gutachtens zur Kappungsgrenzenverordnung und der dort festgestellten Entwicklungen am Mietwohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen wurde 2019 eine nachträgliche Anpassung einer Gebietskulisse (*Kostenniveau Mietwohnraum*) vorgenommen, durch die sechs Kommunen aus der Niveaustufe 3 in die Niveaustufe 4 hochgestuft wurden.

Eine periodische Aktualisierung der Gebietskulissen als Grundlage für die Ausgestaltung der Wohnraumförderung ist unerlässlich, um aktuelle Veränderungsprozesse und Entwicklungen förderseitig adressieren zu können. Nur so lassen sich veränderte Rahmenbedingungen, gewandelte Bedarfe und Marktsituationen

¹ F+B 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.

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

sachgerecht aufgreifen. Diese Aktualisierung steht zum Förderprogramm 2021 an und wird mithilfe des vorgelegten Gutachtens vorbereitet.

Das vorliegende Gutachten befasst sich nicht mit Förderkonditionen und -budgets. Es legt mit vier Gebietskulissen die Grundlage für die sachliche und räumliche Differenzierung der Förderkonditionen und -budgets. Da Prozesse des Wohnungsbaus vergleichsweise langwierig sind und die Gebietskulissen als hinter der Förderung stehende Systematiken Einfluss darauf haben, ist die Akzeptanz bei regionalen Akteurinnen und Akteuren ein wichtiger Erfolgsfaktor.

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

3 Problemlösungsansatz

Die aktuell gültigen Gebietskulissen der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen basieren auf einem Gutachten des Instituts F+B aus dem Jahr 2018 (mit punktuellen Modifizierungen im Jahr 2019). Gebietskulissen sind die sachliche und / oder räumliche Differenzierung einer Gebietseinheit und werden genutzt, um festzustellen, ob oder in welchem Maße wohnungspolitische Instrumente angewandt werden. In Nordrhein-Westfalen kommen – wie oben skizziert – vier Gebietskulissen zum Einsatz: Kostenniveau Mietwohnraum, Kostenniveau Eigentum, Bedarfsniveau Mietwohnraum und Bedarfsniveau Eigentum.

Für den neuerlichen Erarbeitungsprozess zur sachlichen und räumlichen Differenzierung der Wohnraumförderung wurde neben der Maßgabe einer transparenten methodischen Bearbeitung (einschließlich Indikatorenauswahl und Gewichtung) die kontinuierliche Einbindung eines Expertenkreises vorgegeben. Die Expertinnen und Experten aus den Verbänden der Kommunen, der Wohnungsmarktbeobachtung und der Wohnungswirtschaft konnten im Zuge des Konsultationsprozesses ihre Expertise, Erfahrung und spezifisches Wissen in die Erstellung der Gebietskulissen einbringen.²

Um eine sachgerechte Aktualisierung und Weiterentwicklung sicherzustellen, war zunächst ein Abgleich notwendig, ob und in welchem Ausmaß die **Zielformulierungen der Wohnraumförderung** in Nordrhein-Westfalen mittels des etablierten Indikatorensets und Gewichtungsansatzes wirksam adressiert werden. Als ersten Bearbeitungsschritt wurde der Abgleich mit den Zielen der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen und die kritische Durchsicht des in der letzten Aktualisierung verwendeten Modells vorgenommen. Die Einschätzungen der Expertinnen und

² Besonderer Dank gilt an dieser Stelle den Expertinnen und Experten, die den Erstellungsprozess der Gebietskulissen für die Wohnraumförderung sorgsam und kontinuierlich begleitet haben.

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

Experten ergänzten dies und lieferten Eckpunkte für die weitere Bearbeitung (siehe Kapitel 4, Vorgehensweise).

Die Definition von Fragestellungen für die vier Gebietskulissen führte zur Operationalisierung in Indikatorensets sowie deren Gewichtungen. Dabei wurden die im letzten Modell verwendeten Indikatoren auf ihre Aussagekraft für die Fragestellung geprüft und teilweise aus dem Modell ausgeschlossen oder modifiziert, aber auch neue Indikatoren ergänzt, um ein möglichst aussagekräftiges und zugleich überschaubares Indikatorenset zu erhalten.

Ausgehend von dem Befund, dass sich wohnungspolitische Handlungsbedarfe nicht allein und unmittelbar rein indikatorengestützt ermitteln lassen, werden die Ergebnisse in einem zweiten Schritt einer raum-strukturellen Anpassung unterzogen, um die räumlichen und strukturellen Effekte abbilden zu können. Diese Vorgehensweise trägt der Tatsache Rechnung, dass bestimmte räumliche Wirkungszusammenhänge eindeutig nicht an den (hier als Grundraster gewählten) Grenzen der Kommunen Halt machen. Diese Anpassung erfolgt regelgeleitet und landesweit.

Die Erstellung dieses Gutachtens bewegte sich in einem Spannungsfeld zwischen der Erwartung von Kontinuität einerseits und der Notwendigkeit von Veränderungen aufgrund der Aktualisierung, in der Indikatorenauswahl und methodischen Verbesserungen. Die Sitzungen des Expertenkreises brachten diese beiden Pole im Prozess immer wieder zusammen.

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

4 Vorgehensweise unter Einbindung von Expertinnen und Experten

Das Vorgehen strukturierte sich in (a) inhaltlich-analytische Arbeiten und (b) konsultative Arbeitsschritte. Die inhaltlich-analytischen Arbeiten zielten insbesondere darauf ab, in Frage kommende methodische Vorgehensweisen und Elemente zu prüfen und gegeneinander abzuwägen. Elementarer Bestandteil des Erarbeitungsprozesses war und ist die kontinuierliche Konsultation von Expertinnen und Experten. Ziele der frühzeitigen Einbindung und des regelmäßigen Austauschs mit der Fachöffentlichkeit im Rahmen der Expertenkreise sind:

- Darstellung der einzelnen Schritte der Erarbeitung und der zugrunde liegenden methodischen Entscheidungen,
- Einbringen der Erfahrung und des Wissens der Expertinnen und Experten aus den jeweiligen Bereichen,
- Herausarbeiten gemeinsamer Einschätzungen zur Auswahl und Gewichtung von Indikatoren, angewandter Methodik, etc. sowie die
- Begleitung des Erstellungsprozesses.

Hierzu wurden vier Sitzungen durchgeführt und dokumentiert, im Rahmen derer Transparenz über das Vorgehen und methodische Entscheidungen geschaffen wurde sowie inhaltliche Vorschläge mit den Expertinnen und Experten diskutiert wurden.

Gegenstand der **ersten Sitzung** waren Austausch über die Bewertung der bisherigen Kulissen und die Anhörung und Diskussion von Ansatzpunkten für die neuen Kulissen. Hierbei wurden zunächst die Erfahrungen und Ansichten der Expertinnen und Experten zu Vorteilen und Grenzen der aktuellen Kulisse und der genutzten Indikatoren diskutiert. Anschließend wurden Anforderungen an die neue Gebietskulisse sowie alternative Ansätze diskutiert. Im Ergebnis wurden u.a. auf Grundlage der Analyse der vorhandenen Gebietskulisse in Nordrhein-Westfalen richtungsgebende Leitsätze für die weitere Bearbeitung formuliert (siehe unten). Hier

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

wurde zudem der Grundstein gelegt für die ergänzende raum-strukturelle Betrachtung (siehe Kapitel 7).

In der **zweiten Sitzung** wurde der entwickelte Modellentwurf vorgestellt, der auf zwei Schritten – einem indikatorengestützten Ansatz und einer transparenten und dokumentierten raum-strukturellen Anpassung – zur Eingruppierung der Kommunen in die vier Kategorien der Gebietskulissen abzielte (siehe Kapitel 5, Modell). Relevant war zudem die (Neu-)Festlegung der räumlichen Ebene der Betrachtung beim Bedarfsniveau (siehe Kapitel 5, Modell) und die Vorstellung der Auswahl der Indikatoren. Zudem wurden die im Nachgang der vorherigen Sitzung erarbeiteten Leitsätze (siehe oben) vorgestellt.

Im Zuge der **dritten Sitzung** wurden das weiterentwickelte Modell mit operationalisierten Zielformulierungen der Wohnraumförderung in die Indikatorenauswahl und -gewichtung sowie erste Ergebnisse vorgestellt (siehe Kapitel 6). Hier wurde auch die Gewichtung der Indikatoren für die Gebietskulisse Bedarfsniveau Mietwohnraum hinterfragt und diskutiert (was im Nachgang zu einer Anpassung der Gewichtung führte). Zu den Gewichtungsansätzen der anderen Kulissen ergaben sich keine grundlegenden Fragen oder Kritikpunkte.

Die **vierte Sitzung** diente der Präsentation des vollständigen Systems. In der Sitzung des Expertenkreises wurden die aktualisierten Ergebnisse der indikatorengestützten Berechnungen sowie Vorgehen und Ergebnisse der raum-strukturellen Anpassungen vorgestellt. Ziel der Sitzung war es insbesondere, letzte Hinweise der Expertinnen und Experten zur Erstellung der Gebietskulissen für die Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen aufzunehmen und gemeinsam zu erörtern sowie den Prozess zur Einbindung der Expertinnen und Experten mit Präsentation der Ergebnisse abzuschließen. Dabei wurden die finalen Festlegungen zur Eingruppierung der Kommunen in die vier Gebietskulissen vorgenommen. Aufgrund der Einschränkungen des öffentlichen und gesellschaftlichen Lebens zur Begrenzung der Corona-Pandemie musste diese digital stattfinden.

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

Die einzelnen Sitzungen wurden mithilfe von Protokollen sowie dem Versand der Unterlagen jeder Sitzung dokumentiert. Im Anschluss gab es jeweils die Möglichkeit zu Kommentierung, Rückfragen oder Ergänzung. Die Hinweise der Expertinnen und Experten wurden jeweils im Nachgang der einzelnen Sitzungen geprüft und – wo angezeigt – in das Modell integriert. Teilweise mussten Anregungen aufgrund fehlender Datenverfügbarkeit oder -güte verworfen werden. Der regelmäßige Austausch und die Anregungen der Expertinnen und Experten trugen zur zusätzlichen Qualifizierung des Modells bei. Zusätzlich wurde so die Transparenz über das inhaltliche Vorgehen und die methodischen Entscheidungen gewahrt. Weiterhin führten die Anregungen aus Rückmeldungen nach der dritten Sitzung der Expertinnen und Experten dazu, dass im Vorfeld der letzten Sitzung Material über das Vorgehen und die Ergebnisse des letzten Anpassungsschrittes vorab versandt wurden, um eine fundierte Diskussion führen zu können.

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

Leitsätze

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+-Kommunen³ angrenzen, und für diese Entlastungsfunktionen übernehmen können.

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.

³ Dies wurde im weiteren Prozess auf Kommunen mit der höchsten Einstufung in der jeweiligen Gebietskulisse erweitert.

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

5 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 Gleichstellung Unterschiede in der Förderintensität und Förderbudget festgelegt werden (siehe Leitsatz 1; Abbildung 1).

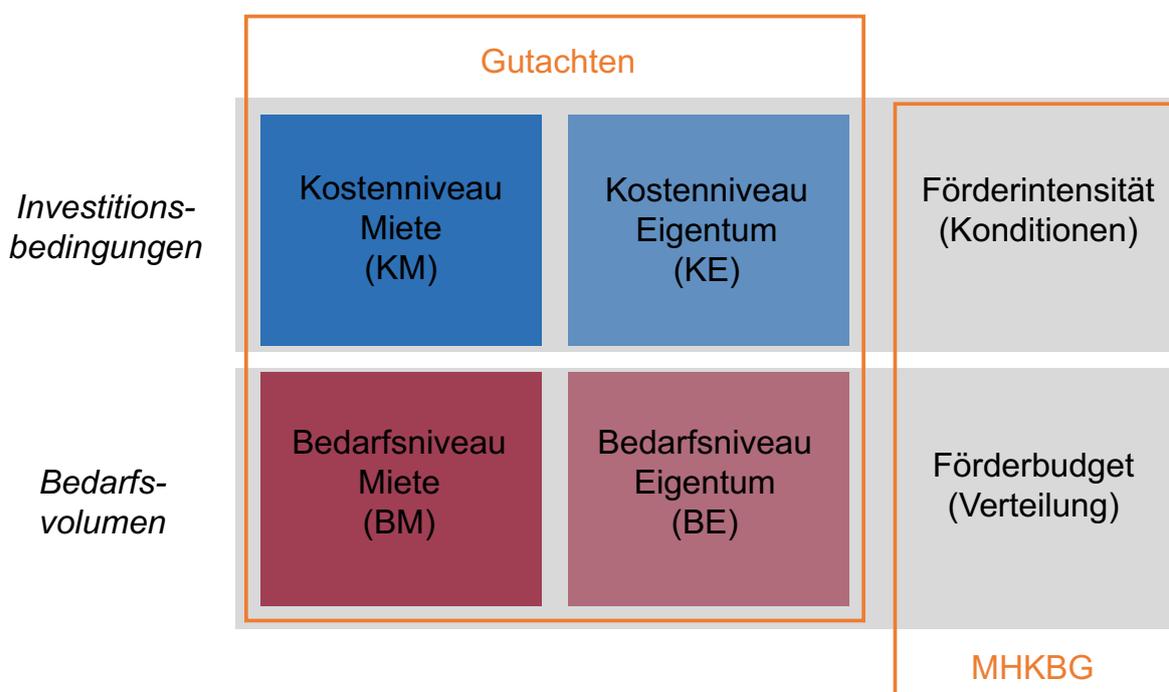


Abbildung 1: Schematische Darstellung der vier Gebietskulissen und Reichweite des Gutachtens.

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 5.1 und Kapitel 6). Diese Eingruppierung wird in einem zweiten Schritt raumstrukturell angepasst (Baustein 2; siehe Kapitel 5.2 und Kapitel 7).

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

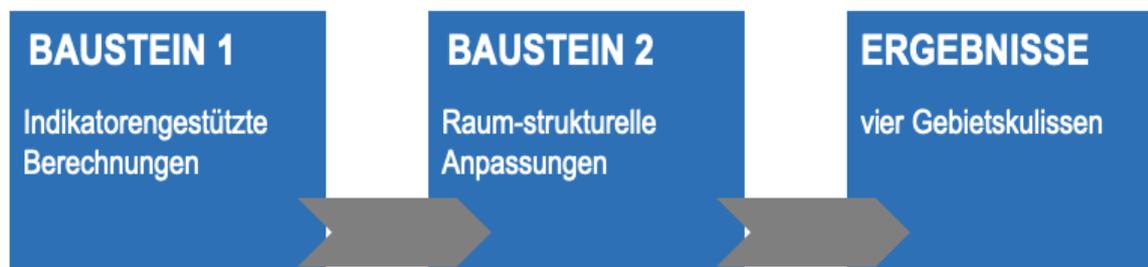


Abbildung 2: Die zwei Bausteine des Modells zur Erstellung der Gebietskulissen.

5.1 Indikatoren-gestützte Berechnungen

Die indikatoren-gestützten Berechnungen zur Einordnung der Kommunen in jeweils vier Klassen bilden den Kern der Erarbeitung. Dabei sind die Güte und Verfügbarkeit von aussagekräftigen Daten von hoher Relevanz. Um Nivellierungseffekte zu verringern, soll auf einer möglichst kleinräumigen Ebene gearbeitet werden, für die aber 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). Bei der Auswahl der Datengrundlagen sind amtliche Statistiken zu bevorzugen.

Im Zuge der letzten Aktualisierung der Gebietskulissen durch F+B wurde bei der Erstellung der Gebietskulissen zum Bedarfsniveau eine fortgeschriebene Version der durch InSiWo 2011 erstmals errechneten **Wohnungsmarktregionen** genutzt.⁴ Da diese Raumeinteilung aufgrund der neuen Datenschutzgrundverordnung nicht mehr den nötigen Aktualisierungsprozess durchlaufen kann, hat RegioKontext sich nach Diskussion im Expertenkreis für die einheitliche Verwendung der Gemeindeebene in allen vier Gebietskulissen entschieden.

⁴ Michels, Winfried; Oberst, Christian; Hiller, Norbert 2011: Wohnungsmarktregionen in Deutschland – Abgrenzung und Struktur funktionaler Wohnungsmärkte. Institut für Siedlungs- und Wohnungswesen (InSiWo). Münster.

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

Die Indikatoren (siehe Kapitel 6) 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 6 Indikatoren.*

5.2 Raum-strukturelle Anpassungsebene

Das indikatorengestützte Modell zielt darauf ab, den aktuellen Status der Kosten- und Bedarfsniveaus zu beschreiben (Kapitel 5.1). Für eine sachgerechte Differenzierung dieses Zwischenergebnisses sind zusätzlich raum-strukturelle Zusammenhänge mit zu betrachten, 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 etc.

Aus diesem Grund wird im zweiten Schritt – nach der statistisch-quantitativen Bearbeitung – eine raum-strukturelle Anpassung vorgenommen. Diese setzt sich aus mehreren einzelnen Schritten zusammen, durch die große Unterschiede benachbarter Kommunen untereinander (insbesondere bei Kommunen mit der höchsten Einstufung; siehe Leitsätze 7 und 8), aber auch der unterschiedlichen Niveaustufen innerhalb der gleichen Kommune abgemildert werden. Generell ist in diesem zweiten Schritt nur eine Aufstufung von Kommunen vorgesehen.

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

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 7.2 Methodik.*

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

6 Indikatoren gestützte Berechnungen (Baustein 1)

Die Auswahl der Indikatoren für die einzelnen Kulissen wurde jeweils auf Grundlage der in Kapitel 5.1 vorgelegten Fragestellungen vorgenommen. Indikatoren kamen nur dann in Frage, sofern sie die Handlungsbedarfe der Wohnraumförderung adressieren / abbilden konnten (siehe 6.1). In Frage kommende Indikatoren wurden dann in einem zweiten Schritt einer formalen Prüfung der Datenqualität unterzogen (siehe 6.2). Abschließend werden die für das Modell ausgewählten Indikatoren einzeln beschrieben (siehe 6.3).

6.1 Aussagebereiche der Gebietskulissen und geeignete Indikatoren

Im Folgenden werden für die einzelnen Gebietskulissen Hypothesen formuliert, wie sich die jeweilige Kulisse im **Idealfall** beschreiben ließe (siehe **Leitsatz 6**). Ausgehend davon werden einzelne Indikatoren abgeleitet, die für die Beschreibung der jeweiligen Kulisse in Frage kommen. Dies schließt eine Prüfung von qualitativen Anforderungen wie Belastbarkeit oder Aktualität ein. So konnten nicht alle aussagekräftigen Indikatoren in die Gebietskulissen übernommen werden.

6.1.1 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.

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. Die Preise für das Bauland sind eine wichtige Determinante bei Kosten für Neubau und stellen so eine

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

weitere wichtige Kenngröße zur Differenzierung der örtlichen Investitionsbedingungen dar. Eine Steigerung der Höhe der Angebotsmieten innerhalb der letzten Jahre kann anzeigen, in welchen Kommunen sich die Investitionsbedingungen künftig verändern werden. Die Baukosten werden nicht lokalspezifisch erfasst und können so nicht der Differenzierung für die Gebietskulissen dienen.

Verwendete Indikatoren:

- Angebotsmieten
- Dynamik der Angebotsmieten
- Baulandpreise

6.1.2 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 bei 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 bei „gebrauchten“ wie neuen Immobilien. 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.

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

Verwendete Indikatoren:

- Baulandpreise
- Angebotspreise
- Dynamik der Angebotspreise

6.1.3 Bedarfsniveau Mietwohnraum

Die Gebietskulisse Bedarfsniveau Mietwohnraum soll eine Grundlage dafür bilden, wie die landesweit vorhandenen Förderbudgets nach Bedarfslage für Mietwohnungen den Kommunen 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. Er ist aber auch durch das regional differenzierte Angebot an bezahlbaren Wohnungen beeinflusst. Hinzu können strukturelle Erneuerungsbedarfe in den Kommunen kommen.

Beschreibung: Die wichtigsten Zielgruppen mit Bedarf nach günstigem Wohnraum sind: Bedarfsgemeinschaften nach SGB II, Leistungsempfänger/innen nach SGB XII, Wohngeldempfänger/innen, Empfänger/innen von Asylbewerberregelleistungen, und jeweils ein Teil der Studierenden in Kommunen mit Hochschulstandorten und der Auszubildenden.

Die erwartete Entwicklung der Zahl der Haushalte bis 2040 reflektiert die allgemeine Nachfrageentwicklung auf den regionalen Wohnungsmärkten am besten. Sie ist primär demografisch bestimmt. Für die Einschätzung des ungedeckten Bedarfs nach günstigem Wohnraum spielt das verfügbare Angebot günstiger Mietwohnungen eine wesentliche Rolle. Der Mangel an verfügbaren günstigen Mietwohnungen lässt sich durch den Anteil von Mietwohnungsangeboten unterhalb des landesweiten Medians von 6,90 €/m² (kalt) beschreiben. Der Median ist ein robuster Indikator zur Widerspiegelung von Marktergebnissen und reagiert gleichzeitig gut auf Veränderungen. Gemeinden, in denen ein hoher Anteil von Mietwohnungsangeboten

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

unterhalb von 6,90 €/m² verfügbar ist, haben einen weniger ausgeprägten Mangel an günstigem Wohnraum.

Strukturelle Erneuerungsbedarfe, also der qualitative Ersatzneubau- bzw. Erneuerungsbedarf, hängen vor allem vom baulichen Zustand eines Gebäudes ab. Hier spielt insbesondere der Modernisierungsgrad eine Rolle, nicht das Baujahr. Eine unterdurchschnittliche Gebäudequalität oder unzeitgemäße Wohnungsstrukturen lassen sich anhand des Baujahrs nicht und auch nicht mittelbar ableiten. Es liegen jedoch nur die Baualtersklassen vor und keine flächendeckenden und einheitlich erhobenen Daten beispielsweise zum Zustand des Gebäudes. Eine Aussage zu qualitativem Neubau- bzw. Erneuerungsbedarf am Anteil bestimmter Baualtersklassen festzumachen, kann vor diesem Hintergrund für die Abbildung wohnungspolitischer Handlungsbedarfe nicht zielführend sein. Die Einbeziehung dieses Indikators wurde deshalb verworfen.

Verwendete Indikatoren:

- Bedarfsgemeinschaften nach SGB II
- Empfang von Hilfe zum Lebensunterhalt
- Empfang von Asylbewerberregelleistungen
- Studierende
- Auszubildende
- Empfang von Wohngeld
- künftige Entwicklung der Zahl der Haushalte
- Anteil Mietangebote unter Landesmedian

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

6.1.4 Bedarfsniveau Eigentum

Die Gebietskulisse Bedarfsniveau Eigentum soll eine Grundlage dafür bilden, wie die landesweit vorhandenen Förderbudgets 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, der sogenannten Nestbauerinnen und Nestbauer („Nestbauphase“). Wie beim Bedarf für Mietwohnraum signalisiert eine bessere Verfügbarkeit von preiswerten Angeboten einen geringeren Förderbedarf.

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 m².

Für die demografisch beeinflusste Nachfrage nach Wohneigentum ist neben der erwarteten Entwicklung der Haushalte auch die erwartete Entwicklung der Altersgruppe 25-40 Jahre („Nestbauphase“) relevant. Die Verfügbarkeit preiswerter Eigentumswohnungen lässt sich durch den Anteil der Angebote unter dem landesweiten Median des m²-Preises (2.013,89 €) beschreiben. Analog lässt sich für den Markt der Ein- und Zweifamilienhäuser der Anteil von Angeboten in der Kommune unter dem landesweiten Median des m²-Preises (2.150,33 €) verwenden.

Verwendete Indikatoren:

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

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

6.2 Formale Prüfung der Indikatoren

Die möglichen Indikatoren (= Variablen) wurden vor der Aufnahme in das Modell anhand folgender Kriterien bewertet:

- *Aussagekraft*: für die spezifische Einzelkulisse. Dies kann auch über einen Ersatzindikator erreicht werden, sofern eine ausreichend hohe Korrelation gewährleistet ist.
- *Aktualität*: Daten sollten aktuell sein (möglichst 2019, sonst 2018), die Nutzung rein fortgeschriebener Daten sollte nach Möglichkeit vermieden werden.
- *Flächendeckend und gemeindescharf*: Die Daten müssen für alle Gemeinden des Landes vorliegen, idealerweise sogar auf dieser Ebene erhoben worden sein.
- *Vergleichbarkeit*: Die Daten sollen zwischen den Gemeinden Vergleichbarkeit liefern, d.h. sie sind nach der gleichen Methode und Systematik erhoben.
- *Amtliche Daten*: Daten der amtlichen Statistik sind zu bevorzugen.

→ *Die Ergebnisse des Bewertungsschrittes finden sich in Tabellen 1–4.*

Ein wichtiger Diskussionspunkt in der ersten Sitzung der Expertinnen und Experten bezog sich auf die Verwendung von kleinteiligeren und valideren Daten bei den Themen und für diejenigen Kommunen, für die solche Informationen vorliegen. So verfügen manche Kommune beispielsweise über eine genauere Übersicht bei den lokalen Neu- und Wiedervermietungsmieten, da sie einen großen kommunalen Wohnungsbestand hat, und hierüber detaillierte Informationen vorliegen. Dies ist jedoch nicht bei allen Kommunen der Fall. Im Rahmen der Abwägung dieses Vorschlags wurde entschieden, ausschließlich Daten aus einheitlicher Quelle mit der gleichen Erhebungs- und Verarbeitungsmethodik zu nutzen. Nur mit Daten der gleichen Qualität und Tiefe lässt sich das Gefüge der Kommunen zueinander feststellen.

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

Im Rahmen des letzten Gutachtens von F+B wurden einige Indikatoren verwendet, die im vorliegenden Ansatz nicht zum Einsatz kamen. Die Gründe wurden jeweils sorgfältig abgewogen und sollen im Folgenden skizziert werden. Nicht adressiert werden Indikatoren, die in ihrer Aussage ähnlich sind, aber auf anderer Datengrundlage basieren.

Die **F+B Vergleichsmieten** wurden zur Abbildung der Preisgefüge von Bestandsmieten verwendet (Gebietskulisse Kostenniveau Mietwohnraum). Diese basieren auf einer vergleichenden Betrachtung von Mietspiegeln, die in ihrer Transparenz, Aktualität und Güte über die nordrheinwestfälischen Kommunen durchaus variieren und nicht in allen Kommunen vorhanden sind. Ein wichtiges Kriterium zur Prüfung der Indikatoren war die Einheitlichkeit der Datengrundlagen. Aus diesen Gründen wird der Indikator in der aktuellen Erstellung der Gebietskulissen nicht verwendet.

Auch wurden im letzten Modell berechnete **Leerstandsquoten** als Indikator für Marktanspannung bzw. die Versorgungssituation verwendet und damit Rückschlüsse auf das Bedarfsniveau gezogen. Der Leerstand in einer Kommune ist eine zentrale Größe bei der Betrachtung von Wohnungsmärkten, dennoch liegen flächendeckend nur die mit dem Zensus 2011 erhobenen und mithilfe von Bautätigkeit und Haushaltsentwicklungen fortgeschriebenen Daten vor. Bedenken hinsichtlich der Verwendung dieser Daten beziehen sich vor allem auf zwei Aspekte: Erstens liegt der Erhebungszeitpunkt der Basisdaten im Jahr 2011 beim Inkrafttreten der neuen Gebietskulissen dann bereits zehn Jahre zurück. Zweitens weisen die Bautätigkeitsregister insbesondere bei Abgängen eine Lücke auf, so dass der Leerstand bei Fortschreibung ggf. überschätzt wird – ein Effekt, der sich mit zunehmenden Zeitabstand verstärkt. Aus den genannten Gründen wird der Indikator in der aktuellen Erstellung der Gebietskulissen nicht verwendet.

Im Gutachten, das den bisherigen Gebietskulissen zugrunde liegt, wurde der (prognostizierte) **Anteil der Sozialwohnungen an den Haushalten 2025** als Indikator für das Bedarfsniveau nach Mietwohnraum verwendet. Der Indikator bildete so die

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

„zukünftige Versorgungssituation mit preisgünstigen bzw. relevanten Wohnungen für Haushalte mit geringen Einkommen“⁵ ab. In der vorliegenden Aktualisierung wurde dieser Ansatz weiterentwickelt und sich dafür entschieden, den **Anteil von Angeboten für Mietwohnraum unterhalb des Landesmedians** zu verwenden. So kann mithilfe der Auswertung der günstigeren Hälfte der angebotenen Wohnungen genau dieser Bereich des Wohnungsmarktgeschehens abgebildet werden.

Im Folgenden wird das Bewertungsschema der formalen Prüfung tabellarisch dargestellt. Grün wurden die Indikatoren markiert, bei denen die Prüfung ein zufriedenstellendes Ergebnis gebracht haben und in das Modell aufgenommen wurden. Orange sind die Indikatoren gekennzeichnet, die zwar geprüft wurden, aber verworfen werden mussten, da sie eine der Prüfungskategorien nicht zufriedenstellend erfüllen konnten. Folgende Bewertungskategorien wurden für die Prüfung genutzt:

✓✓	sehr gut
✓	gut
o	ausreichend
x	nicht gegeben

⁵ F+B 2018, S. 78.

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

Tabelle 1: Formale Prüfung der Indikatoren (Kostenniveau Mietwohnraum)

	Aussagekraft	Aktualität	Flächen- deckend, gemeindscharf	Vergleich- barkeit	amtliche Daten
Angebotsmieten / Status	✓✓	✓✓	✓✓	✓✓	○
Angebotsmieten / Dynamik	✓	✓✓	✓✓	✓✓	○
Bodenpreise MFH	✓✓	✓	✗	✗	✓✓
Bodenpreise EFH	✓	✓	✓✓	✓✓	✓✓
Vergleichsmieten	○	○	✓✓	○	✗
Baukosten	✓✓	✓	✗	✗	✓

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

Tabelle 2: Formale Prüfung der Indikatoren (Kostenniveau Eigentum)

	Aussagekraft	Aktualität	Flächen- deckend, gemeindescharf	Vergleich- barkeit	amtliche Daten
Angebotspreise / Status	✓✓	✓✓	✓✓	✓✓	0
Angebotspreise / Dynamik	✓	✓✓	✓✓	✓✓	0
Bodenpreise MFH	✓✓	✓	X	X	✓✓
Bodenpreise EFH	✓	✓	✓✓	✓✓	✓✓
Baukosten	✓✓	✓	X	X	✓

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

Tabelle 3: Formale Prüfung der Indikatoren (Bedarfsniveau Mietwohnraum)

	Aussagekraft	Aktualität	Flächen- deckend, gemeindeschaf	Vergleich- barkeit	amtliche Daten
Bedarfsgemeinschaften n. SGB II (% HH)	✓✓	✓✓	✓✓	✓✓	✓✓
Empfänger/innen Hilfe zum Lebensunterhalt n. SGB XII (% BEV)	✓✓	✓✓	✓✓	✓✓	✓✓
Studierende im WS 2018/19 (% BEV)	✓✓	✓✓	✓✓	✓✓	✓✓
Auszubildende (% BEV)	✓✓	✓✓	✓✓	✓✓	✓✓
Empfang Wohngeld (% BEV)	✓✓	✓✓	✓✓	✓✓	✓✓
Asylbewerber/innen nach AsylbLG (% BEV)	✓✓	✓✓	✓✓	✓✓	✓✓
Entwicklung der Haus- halte 2019 – 2040 (%)	✓✓	✓✓	✓✓	✓✓	✓✓
Mietangebote unter Landesmedian (%)	✓✓	✓✓	✓✓	✓✓	○
Leerstandsquote (%)	✓✓	○	✓	○	✗

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

Tabelle 4: Formale Prüfung der Indikatoren (Bedarfsniveau Eigentum).

	Aussagekraft	Aktualität	Flächen- deckend, gemeindscharf	Vergleich- barkeit	amtliche Daten
Entw. Bevölkerung 25–40 Jahre, 2019–2040 (%)	✓✓	✓✓	✓✓	✓✓	✓✓
Entwicklung der Haus- halte 2019 – 2040 (%)	✓✓	✓✓	✓✓	✓✓	✓✓
Angebote ETW unter Landesmedian (%)	✓✓	✓✓	✓✓	✓✓	○
Angebote EZFH unter Landesmedian (%)	✓✓	✓✓	✓✓	✓✓	○
Bodenpreise EFH	✗	✓	✓✓	✓✓	✓✓

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

6.3 Beschreibung der Indikatoren

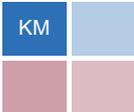
Im Folgenden werden die Indikatoren, die bei der Ermittlung der neuen Gebietskulissen zum Einsatz kommen, jeweils einzeln beschrieben. Eine kartografische Darstellung der einzelnen Indikatoren befindet sich im Anhang 11.3.

6.3.1 Preisindikatoren

6.3.1.1 Angebotsmieten (Status)

Als wichtiger Indikator über das Preisgefüge soll der Median der lokalen Angebotsmieten der Jahre 2018 und 2019 (in €/m²) verwendet werden. Dabei wurden nur Wohnungen betrachtet, die mindestens 35 m² und maximal 160 m² Wohnfläche haben, um Kleinstwohnungen und sehr große Wohnungen auszuschließen (Fallzahl circa 500.000 Wohnungsangebote). 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 (gilt nicht für Studierendenwohnungen). Ansonsten wird mit etwa 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 2,03 Personen lassen sich also Wohnungsgrößen oberhalb dieser Grenze als Ausreißer verstehen. Das Jahr 2018 wird mitbetrachtet, um größere Fallzahlen mit in die Analyse einzubeziehen (stärkere Datengrundlage, Robustheit gegen Sondereffekte). Der Median wird genutzt, da er gegen Ausreißer robust ist. Die Preisdaten werden durch den Datenlieferant empirica-systeme 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.

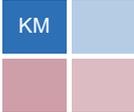
→ Gebietskulisse Kostenniveau Mietwohnraum 

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

6.3.1.2 Angebotsmieten (Dynamik)

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 2016/17 auf 2018/19 in €/m² 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 empirica-systeme 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.

→ Gebietskulisse Kostenniveau Mietwohnraum 

6.3.1.3 Angebotspreise (Status)

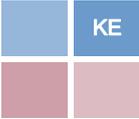
Bei den Kaufpreisen wurden sowohl Preise von Ein- und Zweifamilienhäusern betrachtet als auch von Eigentumswohnungen (in €/m²). Auch hier wurde nur ein Teil des Wohnungsangebots betrachtet, um das relevante Angebotssegment abzudecken (siehe oben). Hinzuweisen ist an dieser Stelle auf die Tatsache, dass bei Kaufpreisen für Häuser im Allgemeinen auch noch Grundstückskosten enthalten sind, die sich 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.

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

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 2018 und 2019 betrachtet (stärkere Datengrundlage) und der Median als robustes Maß genutzt. Die Preisdaten werden durch den Datenlieferant empirica-systeme 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.

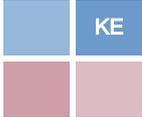
→ Gebietskulisse Kostenniveau Eigentum 

6.3.1.4 Angebotspreise (Dynamik)

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 2016/17 auf 2018/19 in €/m² beschrieben (analog zu Angebotsmieten, Dynamik). Es werden jeweils zwei Jahre betrachtet, um höhere Fallzahlen und damit bessere Belastbarkeit zu erzeugen (analog zu Angebotspreise, Status). Der Indikator kann zudem die Veränderung der Marktanspannung im Landesvergleich anzeigen. Die Preisdaten werden durch den Datenlieferant empirica-systeme ag anhand von Auswertungen von Internetplattformen (Vermietungsplattformen, Kleinanzeigen etc.) generiert.

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

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

→ Gebietskulisse Kostenniveau Eigentum 

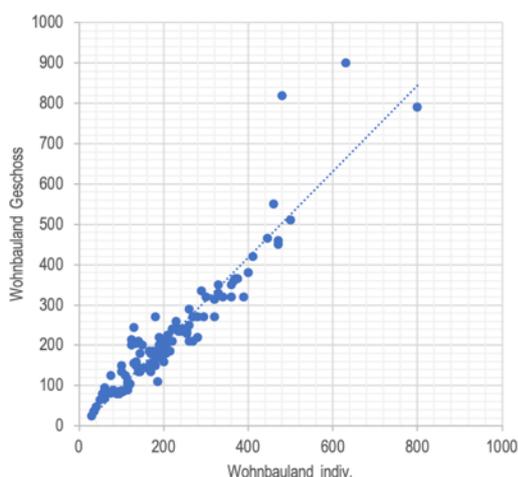
6.3.1.5 Bodenpreise

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 €/m²).

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 daher 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 93,8 Prozent (Korrelationskoeffizient: 0,9376; Abbildung 3). 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.

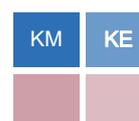
Erstellung eines Gutachtens zur sachlichen und räumlichen Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen (Gebietskulissen)

Abbildung 3: Korrelation von Baulandpreisen für individuellen Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau 2018 (mittlerer Kaufpreis in €/m²).



Quelle: Oberer Gutachterausschuss Nordrhein-Westfalen. Eigene Darstellung, RegioKontext GmbH.

Wirkungsrichtung: Die Baulandpreise 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.



→ Gebietskulissen Kostenniveau Miete und Eigentum

6.3.2 Angebotsindikatoren

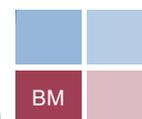
6.3.2.1 Mietwohnangeboten unterhalb des Landesmedians

Die Verfügbarkeit von Angeboten für günstige Mietwohnungen ist Bestandteil der Einschätzung des Förderbedarfs in Kommunen. Hier wurden die von empirica-systeme 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 des Quadratmeterpreises (6,90 €/m²) an allen Angeboten errechnet (in Prozent).

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

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

→ Gebietskulisse Bedarfsniveau Mietwohnraum



6.3.2.2 Kaufangeboten EZFH unterhalb des Landesmedians

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 (2.150,33 €) als Indikator berechnet und verwendet (in Prozent).

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

→ Gebietskulisse Bedarfsniveau Eigentum



6.3.2.3 Kaufangeboten ETW unterhalb des Landesmedians

Die in 6.3.2.2 geschilderte Betrachtung wurde durch einen analog für Eigentumswohnungen berechneten Indikator ergänzt. Der landesweite Median für den Preis je m² lag hier bei 2.013,89 € (in Prozent).

Wirkungsrichtung: Ein geringerer Anteil von Angeboten unterhalb des Median-Preises je m² bei Eigentumswohnungen signalisiert einen höheren Förderbedarf.

→ Gebietskulisse Bedarfsniveau Eigentum



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

6.3.3 Nachfrageindikatoren

6.3.3.1 Bedarfsgemeinschaften nach SGB II

Bedarfsgemeinschaften nach SGB II sind die größte Nachfragegruppe für preisgünstigen Mietwohnraum. 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.

→ Gebietskulisse Bedarfsniveau Mietwohnraum

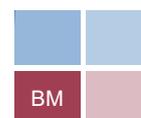


6.3.3.2 Empfänger/innen von Asylbewerberleistungen

Empfängerinnen und Empfänger von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz konstituieren eine weitere Nachfragegruppe. IT.NRW veröffentlicht diesen Indikator nur auf Ebene von Kreisen, konnte jedoch auf Anfrage diesen Indikator auch auf Ebene von Gemeinden bereitstellen. 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.

→ Gebietskulisse Bedarfsniveau Mietwohnraum



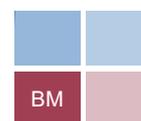
Erstellung eines Gutachtens zur sachlichen und räumlichen Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen (Gebietskulissen)

6.3.3.3 Empfänger/innen von Hilfe zum Lebensunterhalt

Die Empfänger/innen von Hilfe zum Lebensunterhalt (nach SGB XII) sind eine Nachfragegruppe für geförderten Wohnraum. 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 an der Bevölkerung berechnet (in Prozent).

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

→ Gebietskulisse Bedarfsniveau Mietwohnraum

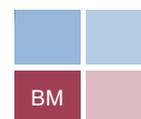


6.3.3.4 Bezug von Wohngeld

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.

→ Gebietskulisse Bedarfsniveau Mietwohnraum



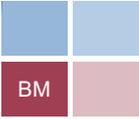
6.3.3.5 Studierende

Für die Hochschulstandorte in Nordrhein-Westfalen ist ein Teil der Studierenden eine Nachfragegruppe für preisgünstigen Wohnraum. Die Zahl der eingeschriebenen

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

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.

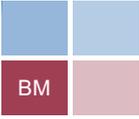
Wirkungsrichtung: Ein höherer Anteil von Studierenden an der Bevölkerung signalisiert einen höheren Förderbedarf für die entsprechende Kommune.

→ Gebietskulisse Bedarfsniveau Mietwohnraum 

6.3.3.6 Auszubildende

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 (in Prozent).

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

→ Gebietskulisse Bedarfsniveau Mietwohnraum 

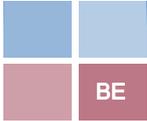
6.3.3.7 Entwicklung Bevölkerung 25–40 Jahre, 2019–2040

Die Entwicklung der Bevölkerung in der Altersgruppe 25 bis 40 Jahre, der sogenannten „Nestbauphase“, ist ein wichtiger Indikator für die Nachfrage nach Wohneigentum.

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

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 2019 und 2040 erreicht (in Prozent).

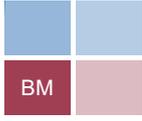
Wirkungsrichtung: Ein erwarteter Zuwachs dieser Altersgruppe zwischen 2019 und 2040 signalisiert einen höheren Förderbedarf. Stagnation oder Rückgang signalisieren entsprechend geringeren Förderbedarf.

→ Gebietskulisse Bedarfsniveau Eigentum 

6.3.3.8 Entwicklung der Haushalte 2019–2040

Die Entwicklung der Zahl der Haushalte in Kommunen ist ein wichtiger Indikator für die allgemeine Nachfrage nach Wohnraum und damit auch 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 aktuellen Version wurde im Zuge des Gutachtens eine Aufteilung auf Kommunen gerechnet und davon die erwartete Veränderungsrate der Zahl der Haushalte zwischen 2019 und 2040 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.

→ Gebietskulisse Bedarfsniveau Mietwohnraum 

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

6.4 Übersicht der Indikatoren

Tabelle 5: 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	%	2019	empirica-systeme	BE
Angebote EZFH unterhalb des Landesmedians	%	2019	empirica-systeme	BE
Angebotsmiete Dynamik	€/m ²	2019	empirica-systeme	KM
Angebotsmiete Status 2018/19	€/m ²	2019	empirica-systeme	KM
Angebotspreise ETW und EFH, Dynamik	€/m ²	2019	empirica-systeme	KE
Angebotspreise ETW und EFH, Status 2018/19	€/m ²	2019	empirica-systeme	KE
Auszubildende	% der Bevölkerung	2019	IT.NRW	BM
Bedarfsgemeinschaften nach SGB XII 2018	% der HH	2019	Bundesagentur für Arbeit	BM
Bodenpreise für individuellen Wohnungsbau (EFH)	€/m ²	2018	Oberer Gutachterausschuss NRW	KM
Empfänger/innen Asylbewerberregelleistungen 2019	% der Bevölkerung	2019	IT.NRW	BM
Empfänger/innen Hilfe zum Lebensunterhalt	% der Bevölkerung	2019	IT.NRW	BM
Empfänger/innen Wohngeld 2019	% der Bevölkerung	2019	IT.NRW	BM
Entwicklung Bevölkerung 25–2040 Jahre 2019–2040	% zu 2019	2019	IT.NRW	BE
Entwicklung der Haushalte 2019–2040	% zu 2019	2019	IT.NRW	BM
Mietangebote unterhalb des Landesmedians	%	2019	empirica-systeme	BM
Studierende im WS 2018/19	% der Bevölkerung	2019	Statistisches Bundesamt: GENESIS-Datenbank	BM

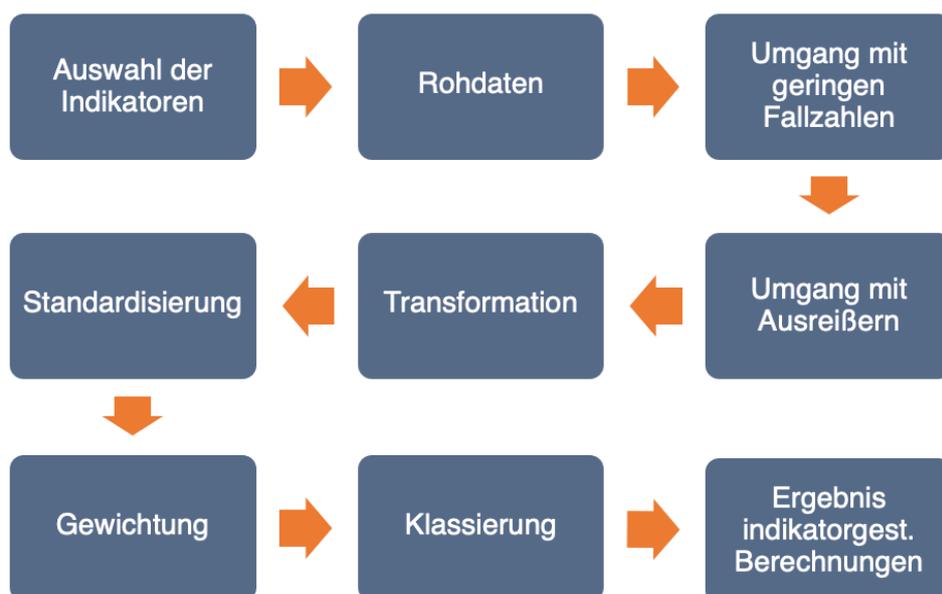
Erläuterung: KM: Kostenniveau Mietwohnraum; KE: Kostenniveau Eigentum; BM: Bedarfsniveau Mietwohnraum; BE: Bedarfsniveau Eigentum.

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

6.5 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 2019 bis 2040) und unterschiedliche Häufigkeitsverteilungen haben. Im Folgenden werden die Schritte der Datenbearbeitung skizziert und begründet. Diese wurden nach anerkannten statistischen Verfahren durchgeführt. Abbildung 4 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 4: Datenbearbeitungsprozess, schematisch.



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

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.

Exkurs „M4+“:

Es gibt vier Kommunen in Nordrhein-Westfalen, die bei den Preisindikatoren klar herausstechen: Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster. Diese vier Städte werden bereits heute in den Kostenniveaus Mietwohnraum als M4+-Städte geführt. Dies lässt sich statistisch stützen, denn diese Kommunen erreichen Extremwerte in beiden Preisindikatoren dieser Gebietskulisse.

	Angebotsmieten	Bodenpreise
Bonn	9,78	500,00
Düsseldorf	10,37	800,00
Köln	11,00	630,00
Münster	10,00	480,00

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

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

Linksschiefe gibt es mehrere Verfahren der Datentransformation⁶. 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.

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 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

⁶ 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

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

den einzelnen Kulissen). Die Indikatoren wurden zunächst nach Relevanz geordnet und bekamen dann Anteilswerte für die Gewichtung zugewiesen. Ausnahme ist die Kulisse Bedarfsniveau Mietwohnraum: Hier wurden den Nachfragegruppen ein Gewicht von 50 Prozent zugewiesen, das im Detail dann anhand ihrer Anteile an der Bevölkerung / an den Haushalten aufgeteilt wurde. Diese Gewichtungen wurden im Rahmen der 3. Sitzung des Expertenkreises vorgestellt und diskutiert. Anschließend wurden Modifikationen zur Gewichtung der Gebietskulisse Bedarfsniveau Mietwohnraum vorgenommen, um die Rückmeldungen aus der Sitzung umzusetzen. Tabelle 6 zeigt die gewählten, und mit den Expertinnen und Experten abgestimmten, Gewichtungparameter der vier Kulissen.

Weitere inhaltliche Begründungen finden sich zu den einzelnen Gebietskulissen in Kapitel 8.

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 Punktsommen je Gebietskulisse zu sortieren (Ranking).

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

Tabelle 6: Gewichtung der Indikatoren je Gebietskulisse.

Gebietskulissen und Indikatoren	Gewichtung
Kostenniveau Mietwohnraum	
Baulandpreise 2018 in €/m ²	40 %
Angebotsmieten 2018/19 (Status, in €/m ²)	40 %
Dynamik der Angebotsmieten (in €/m ²)	20 %
Kostenniveau Eigentum	
Baulandpreise 2018 in €/m ²	50 %
Angebotspreise 2018/19 (Status, in €/m ²)	40 %
Dynamik der Angebotspreise (in €/m ²)	10 %
Bedarfsniveau Mietwohnraum	
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II, Anteil an den Haushalten, 2019, %	23,98 %
Leistungsempfänger/innen gem. SGB XII, Anteil an der Bevölkerung, 2019, %	1,30 %
Studierende im WS 2018/19, Anteil an der Bevölkerung, 2019, %	10,41 %
Asylbewerber/innen nach AsylbLG, Anteil an der Bevölkerung, 2019, %	1,32 %
Empfänger/innen von Wohngeld, Anteil an den Haushalten, 2019, %	8,48 %
Auszubildende, Anteil an der Bevölkerung, 2019, %	4,51 %
Entwicklung der Zahl der Haushalte von 2019 bis 2040, %	25,00 %
Mietangebote unter 6,90 € / m ² (= landesweiter Median), 2018/19, %	25,00 %
Bedarfsniveau Eigentum	
Entwicklung der Altersgruppe 25-40 von 2019-40, %	30 %
Entwicklung der Haushalte von 2019-40, %	20 %
Angebote von Eigentumswohnungen unter dem landesweiten Median des m ² -Preises, 2018/19, %	30 %
Angebote von Ein- und Zweifamilienhäusern unter dem landesweiten Median des m ² -Preises, 2018/19, %	20 %

Erläuterung zur Gewichtung: Werte gerundet.

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

Klassierung

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 Klassengrenzen mithilfe von statistischen Verteilungsmaßen und -werten (wie Median, mittlere absolute Abweichung) ermittelt wurden.⁷

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 methodischer Neuerungen und des formalisierten Vorgehens 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 (siehe Leitsatz 9). Es ist also ein Teil des erwarteten Ergebnisses, dass einige Kommunen eine Stufe auf- oder abgestuft werden. Zusätzliche Gründe für veränderte Einstufungen könnten modellseitig die modifizierte Indikatorenauswahl und -gewichtung oder die Berechnungsmethodik sein. Bezüglich der Bedarfsniveaus führt zudem der Wechsel von einer regionalen auf eine gemeindescharfe Auswertung zwangsläufig dazu, dass Kommunen in größerer Anzahl im Vergleich zur bisherigen Kulisse auf- oder abgewertet werden.

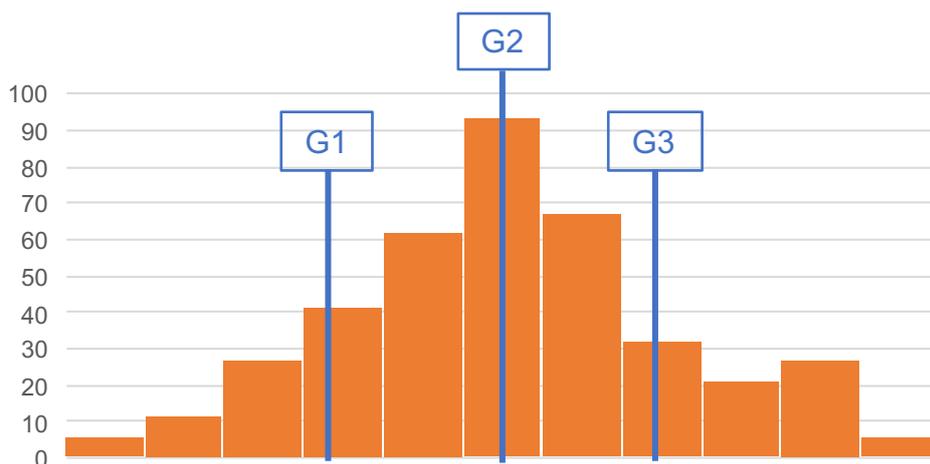
Die Klassierung folgt bei allen vier Gebietskulissen einem einheitlichen Verfahren. Anhand des Medians werden die Fälle (die Verteilung) in zwei Hälften geteilt, so dass

⁷ 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); vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin 2020.

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

links und rechts dieses Zentralwerts jeweils die gleiche Anzahl an Fällen (= Kommunen) liegt. In Abbildung 5 ist dies die Grenze mit der Bezeichnung G2.

Abbildung 5: 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.

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 Maß⁸ zur Teilung der ersten und zweiten Niveaustufe verwendet (Grenze G1 in Abbildung 5). Die Niveaustufen 3 und 4 werden mithilfe der 1,25-fachen mittleren absoluten Abweichung geteilt (Grenze G3 in Abbildung 5). Es wurde sich an dieser Stelle für unterschiedliche Faktoren entschieden, da das Ergebnis sonst stark von der Verteilung der aktuell gültigen Kulisse abweichen würde. Trotz der Tatsache, dass die Konditionierung und Budgetierung nicht Teil dieses Gutachtens sind, sollen hiermit Pfadabhängigkeiten und Kontinuität in der Wohnraumförderung gewahrt werden.

⁸ Unter anderem verwendet im Monitoring Soziale Stadtentwicklung Berlin.

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

Tabelle 7: Statistische Kennwerte der vier Gebietskulissen.

	Kostenniveau Mietwohnraum	Kostenniveau Eigentum	Bedarfsniveau Mietwohnraum	Bedarfsniveau Eigentum
Median	54,14	54,37	51,89	49,63
Mittlere absolute Abweichung	15,65	15,57	14,42	14,43

Der Median und die mittlere absolute Abweichung für die einzelnen Gebietskulissen variieren bei der Betrachtung der Werte, was sich aus den jeweils unterschiedlichen Häufigkeitsverteilungen erklärt (Tabelle 7). Aus diesem Grund ergeben sich auch unterschiedliche Werte bei den Klassengrenzen – trotz einheitlicher Berechnungsmethodik (Tabelle 8).

Tabelle 8: Klassengrenzen der Gebietskulissen.

	Kostenniveau Mietwohnraum	Kostenniveau Eigentum	Bedarfsniveau Mietwohnraum	Bedarfsniveau Eigentum
G1	30,7	31,0	30,3	28,0
G2	54,1	54,4	51,9	49,6
G3	73,7	73,8	69,9	67,7

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

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

6.6 Ergebnisse der indikatorengestützten Berechnungen (Baustein 1)

Tabelle 9 zeigt die Verteilung der Fälle (= Kommunen) in den einzelnen Niveaustufen / Klassen je Gebietskulisse.

Tabelle 9: Verteilung der Fälle in den Klassen (vor raum-struktureller Anpassung).

	Kostenniveau Mietwohnraum	Kostenniveau Eigentum	Bedarfsniveau Mietwohnraum	Bedarfsniveau Eigentum
Niveaustufe 1	49	52	50	36
Niveaustufe 2	149	146	148	162
Niveaustufe 3	131	135	138	131
Niveaustufe 4	67	63	60	67

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 Baustein 1. Kapitel 7 widmet sich der raum-strukturellen Anpassung.

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

Kostenniveau Mietwohnraum:
indikatorgestützte Berechnungen

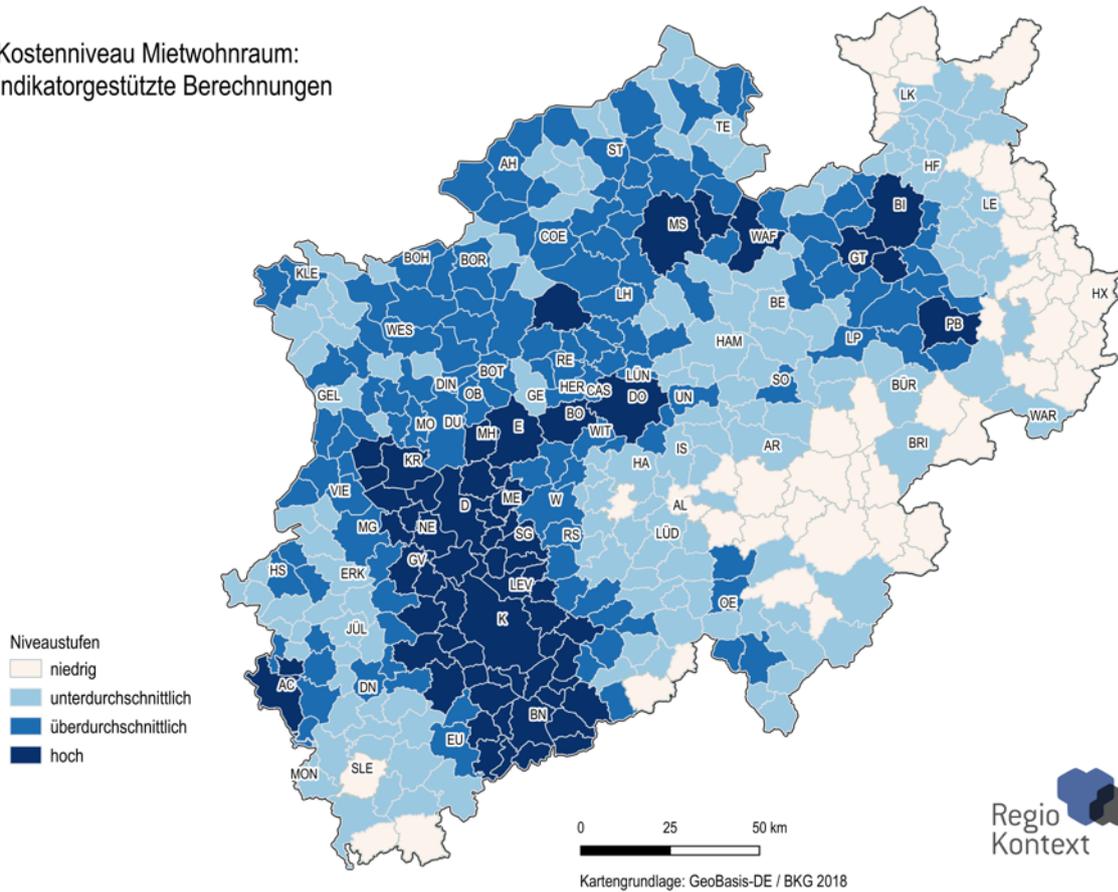


Abbildung 6: Kostenniveau Mietwohnraum – Ergebnis der indikatorengestützten Berechnungen (Baustein 1) vor der raum-strukturellen Anpassung.

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

Kostenniveau Eigentum:
indikatorengestützte Berechnungen

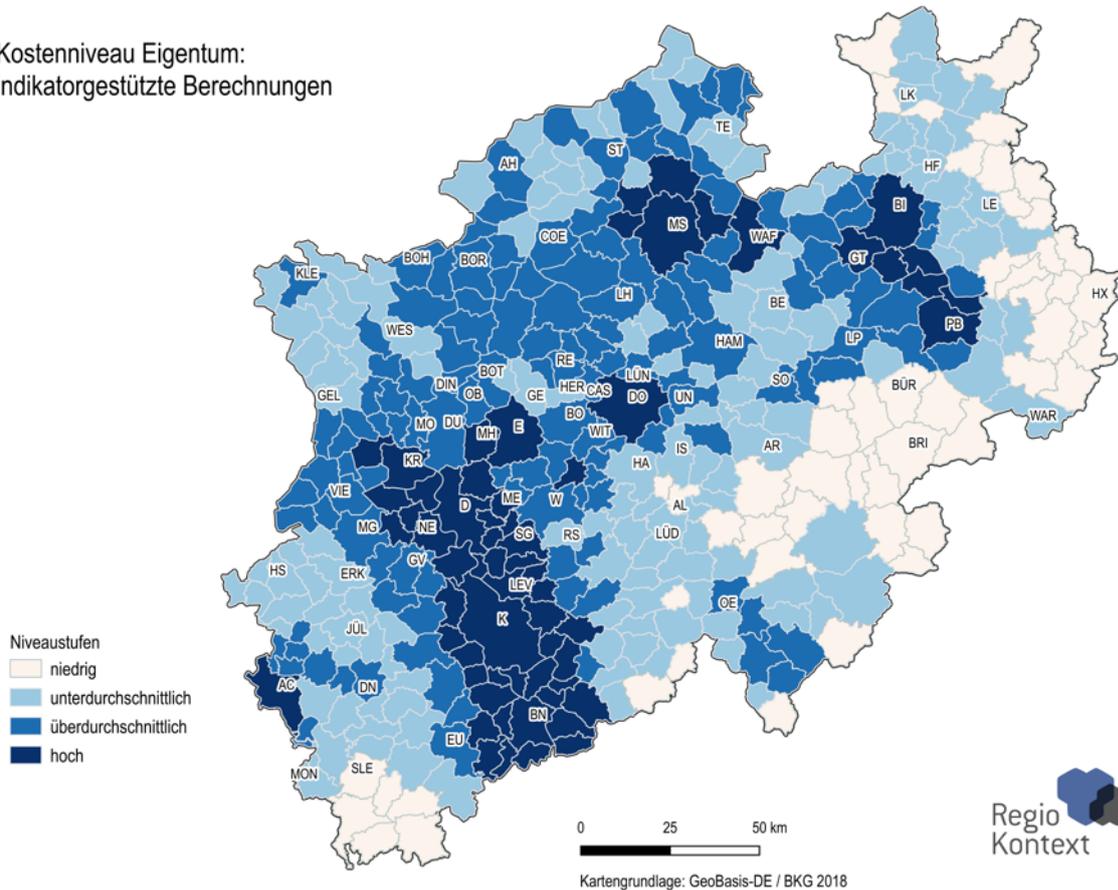


Abbildung 7: Kostenniveau Eigentum – Ergebnis der indikatorengestützten Berechnungen (Baustein 1) vor der raum-strukturellen Anpassung.

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

Bedarfsniveau Mietwohnraum:
indikatorengestützte Berechnungen

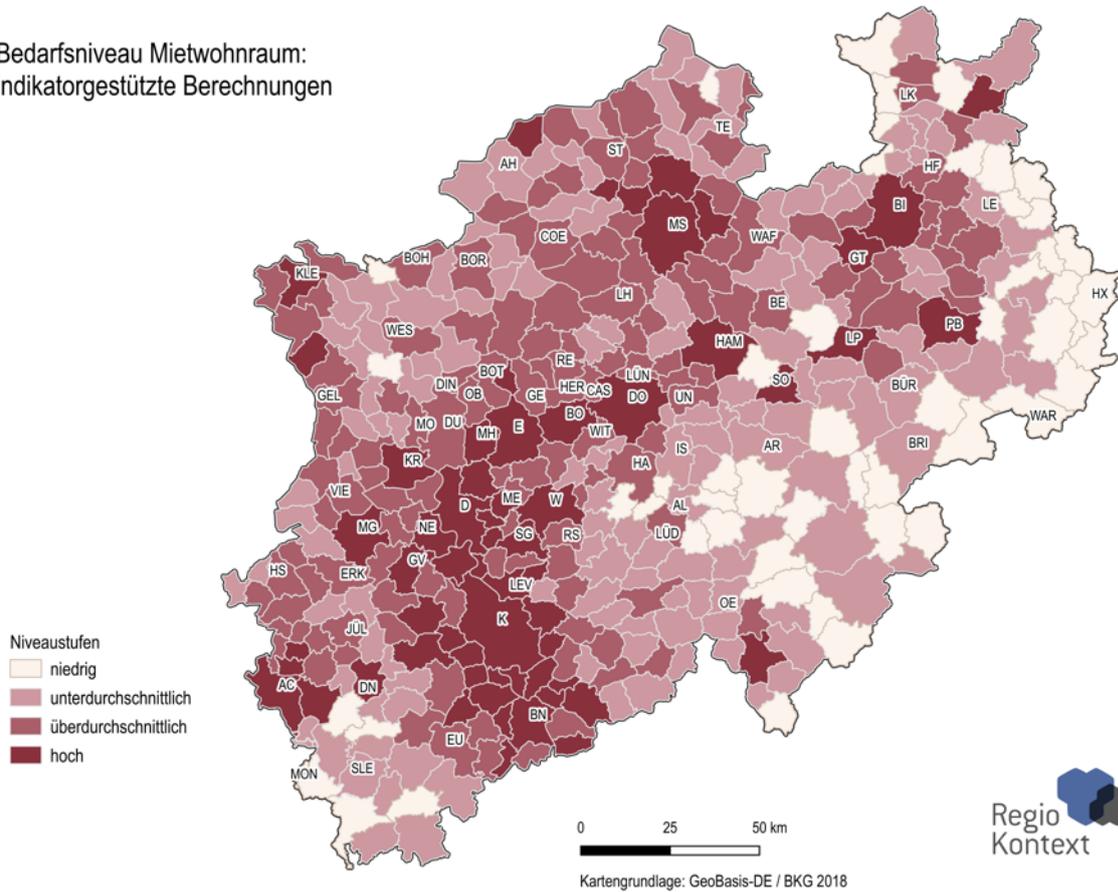


Abbildung 8: Bedarfsniveau Mietwohnraum – Ergebnis der indikatorengestützten Berechnungen (Baustein 1) vor der raum-strukturellen Anpassung.

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

Bedarfsniveau Eigentum:
indikatorengestützte Berechnungen

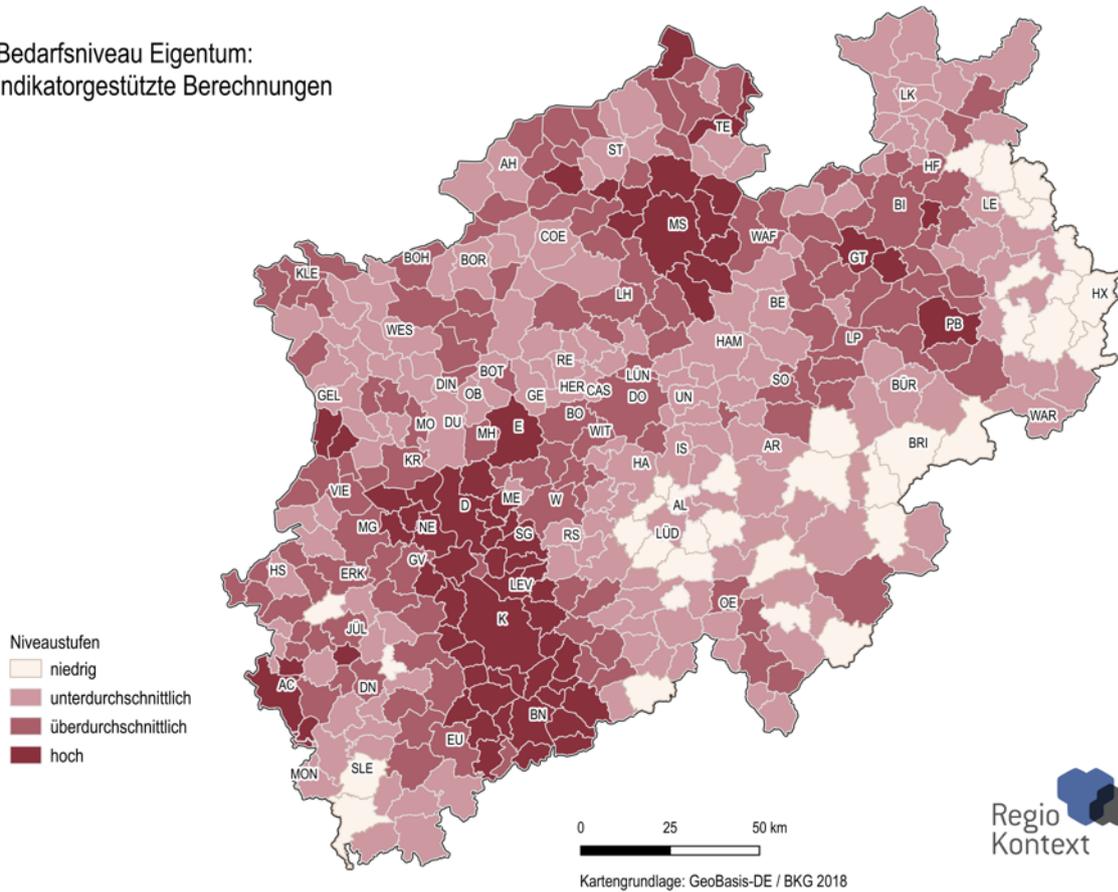


Abbildung 9: Bedarfsniveau Eigentum – Ergebnis der indikatorengestützten Berechnungen (Baustein 1) vor der raum-strukturellen Anpassung.

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

7 Raum-strukturelle Anpassungsebene (Baustein 2)

Das indikatorengestützte Modell zielt darauf ab, den aktuellen Status der Kosten- und Bedarfsniveaus zu beschreiben. Dennoch zeigte sich – auch im Zuge der Rückmeldungen der Expertinnen und Experten in der 1. Sitzung des Expertenkreises – dass zusätzliche Effekte wirksam sind und mit betrachtet werden sollten. Da solche Effekte mit Hilfe indikatorengestützter Berechnungen nicht hinreichend erfasst werden können, wurde ein zweiter Arbeitsschritt **mit dem Fokus auf raum-strukturelle Zusammenhänge und Sonderkonstellationen etabliert**. Dieser baut auf den Ergebnissen der indikatorengestützten Berechnungen aus Baustein 1 auf. Betrachtet werden beispielsweise raumwirksame Faktoren wie zentralörtliche Funktionen und sich daraus ergebende Ausstrahlungseffekte über kommunale Grenzen hinweg. Generell war 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. Bei diesen drei Regeln werden alle vier Gebietskulissen betrachtet. Dennoch ist nicht jede der Regeln aufgrund entsprechender Fallkonstellationen in allen Gebietskulissen einschlägig.

7.1 Regelgeleitetes Verfahren

Regel 1:

Die raum-strukturelle Anpassung zielte 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 (siehe Leitsätze 7 und 8).

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

Leitsätze (Auszug)

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.

Die vollständige Übersicht über die Leitsätze befindet sich in Kapitel 4.

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 (gemäß Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen) Versorgungsfunktionen für ihr jeweiliges Umfeld. Im Gegenzug ist zu beobachten, dass die 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). Hier könnte die Nachbarkommune besonders von entsprechenden Ausstrahlungseffekten betroffen sein. Für diese Städte wird folgende Prüfregel formuliert (**Regel 1**):

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

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

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** nördlich von Bielefeld einige Kommunen, die mit der



Niveaustufe 2 direkt an Bielefeld als Oberzentrum mit Niveaustufe 4 angrenzen (Kostenniveau 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 11.1).

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. Bei solchen Fällen wird deswegen folgende Prüfregel angewendet (Regel 2):

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

Hier kommt es ausschließlich zu einer Anpassung der Kostenniveaustufe, die Bedarfsniveaustufe wird nicht verändert. Dies trifft **beispielsweise** auf die Stadt Hamm 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,

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

nicht erreicht werden könnten. Die Einstufung im Kostenniveau Mietwohnraum wird entsprechend der Regel 2 um eine Stufe angehoben.

Regel 3:

Die Kommunen haben 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, wo allein schon die Veränderung der räumlichen Betrachtungsebene aufgrund der kleinräumigeren Analyse zu stärkerer Ausdifferenzierung führt (Kommunen statt Wohnungsmarktregionen). Mit der Neufassung der Kulissen ist ein Mindestmaß an 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 generellen Prüfregel ausgeschlossen (Regel 3):

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

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

7.2 Ergebnisse 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 (Abbildungen 12 und 13) mehr Kommunen aufgewertet wurden als bei denen zu den Kostenniveaus (Abbildungen 10 und 11). Der Grund hierfür ist in der Veränderung der räumlichen Betrachtungsebene (kommunal statt nach Wohnungsmarktregionen) zu vermuten.

Kostenniveau Mietwohnraum:
raumstrukturelle Anpassung

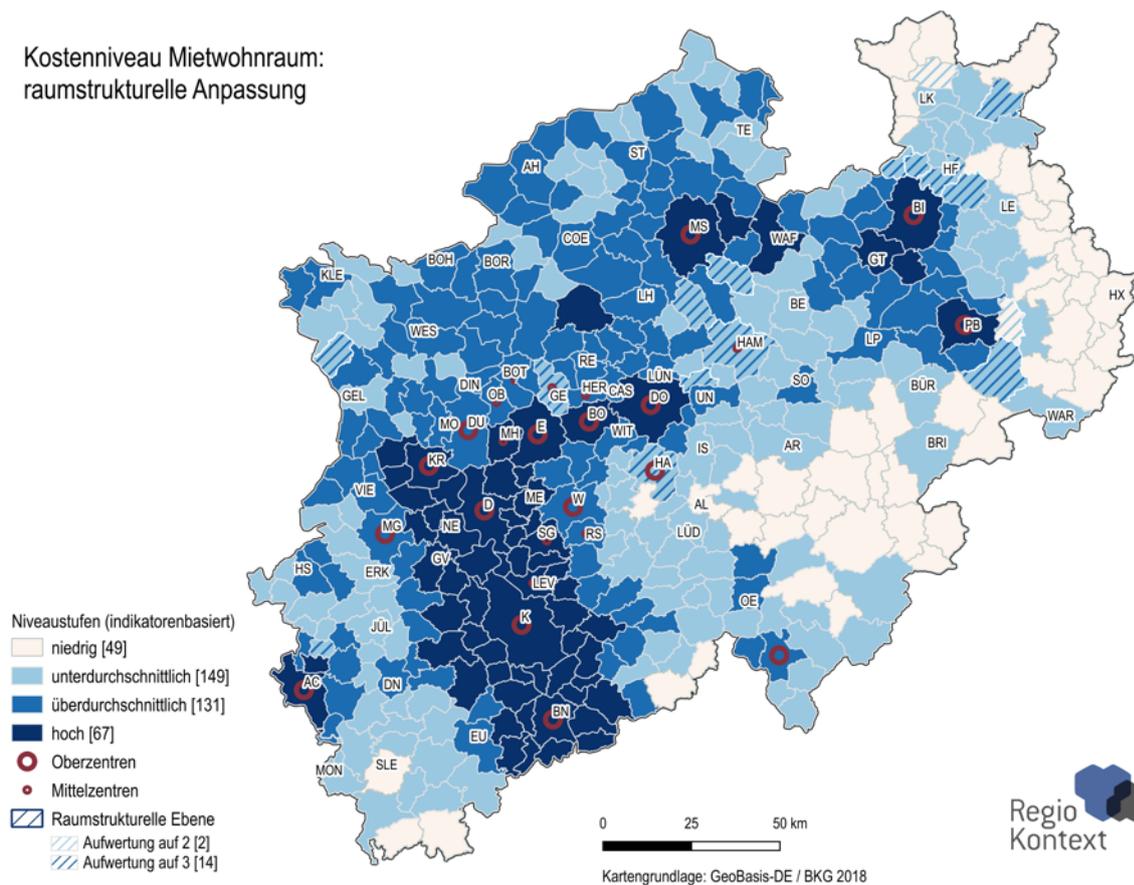


Abbildung 10: Kostenniveau Mietwohnraum – Ergebnis der raum-strukturellen Anpassung (Baustein 2).

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

Kostenniveau Eigentum:
raumstrukturelle Anpassung

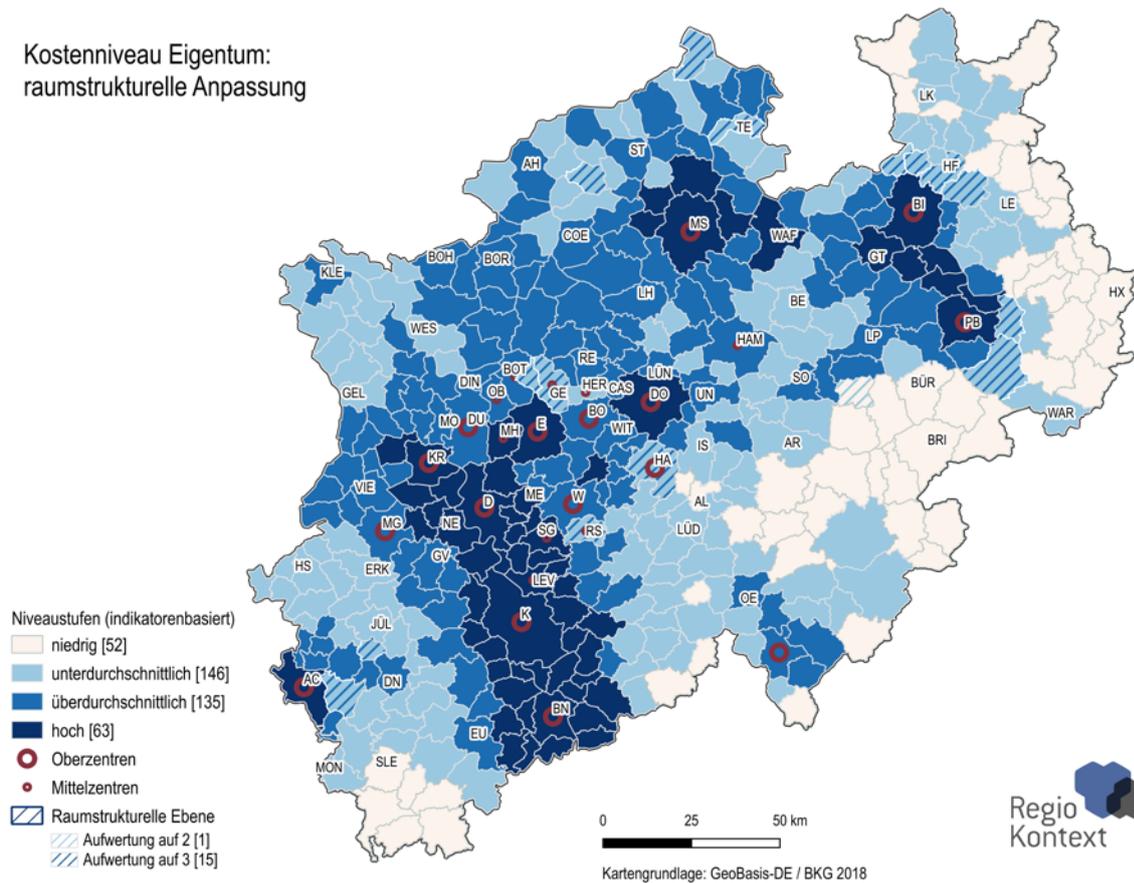


Abbildung 11: Kostenniveau Eigentum – Ergebnis der raum-strukturellen Anpassung (Baustein 2).

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

Bedarfsniveau Mietwohnraum:
raumstrukturelle Anpassung

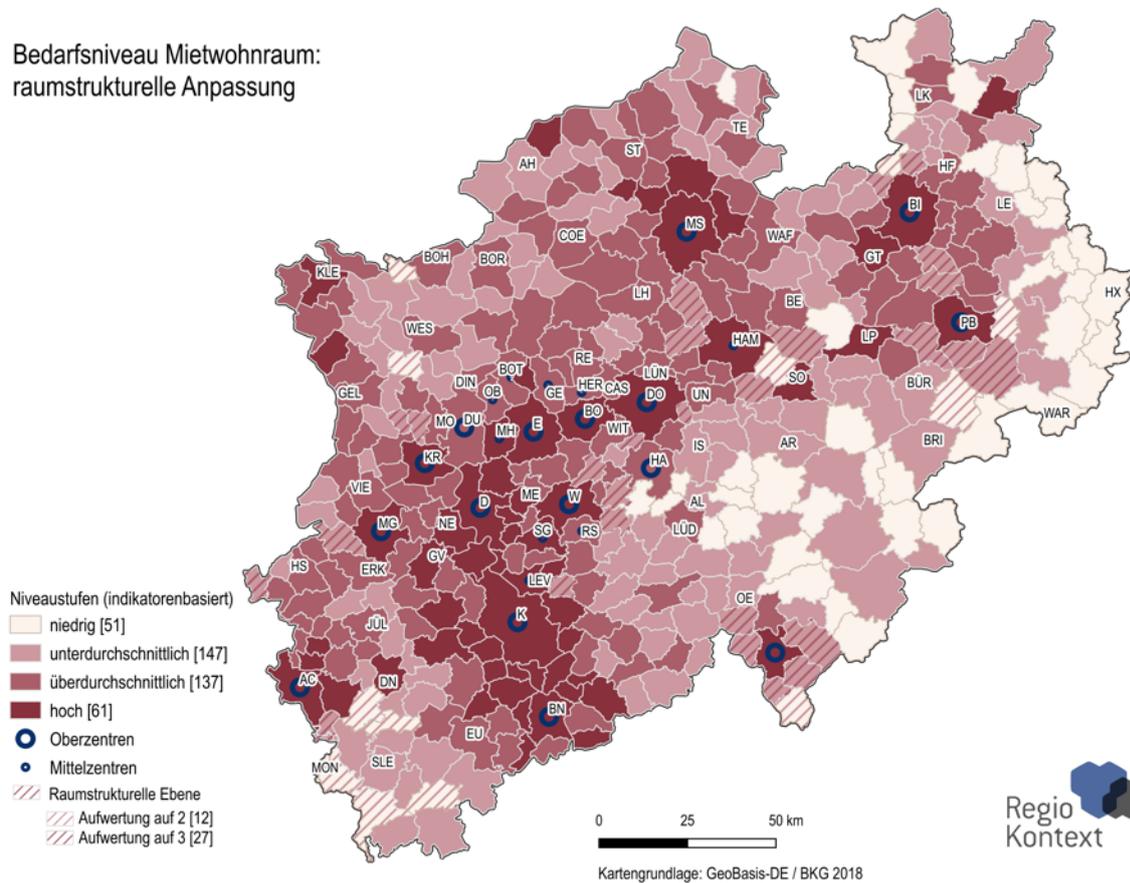


Abbildung 12: Bedarfsniveau Mietwohnraum – Ergebnis der raum-strukturellen Anpassung (Baustein 2).

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

Bedarfsniveau Eigentum:
raumstrukturelle Anpassung

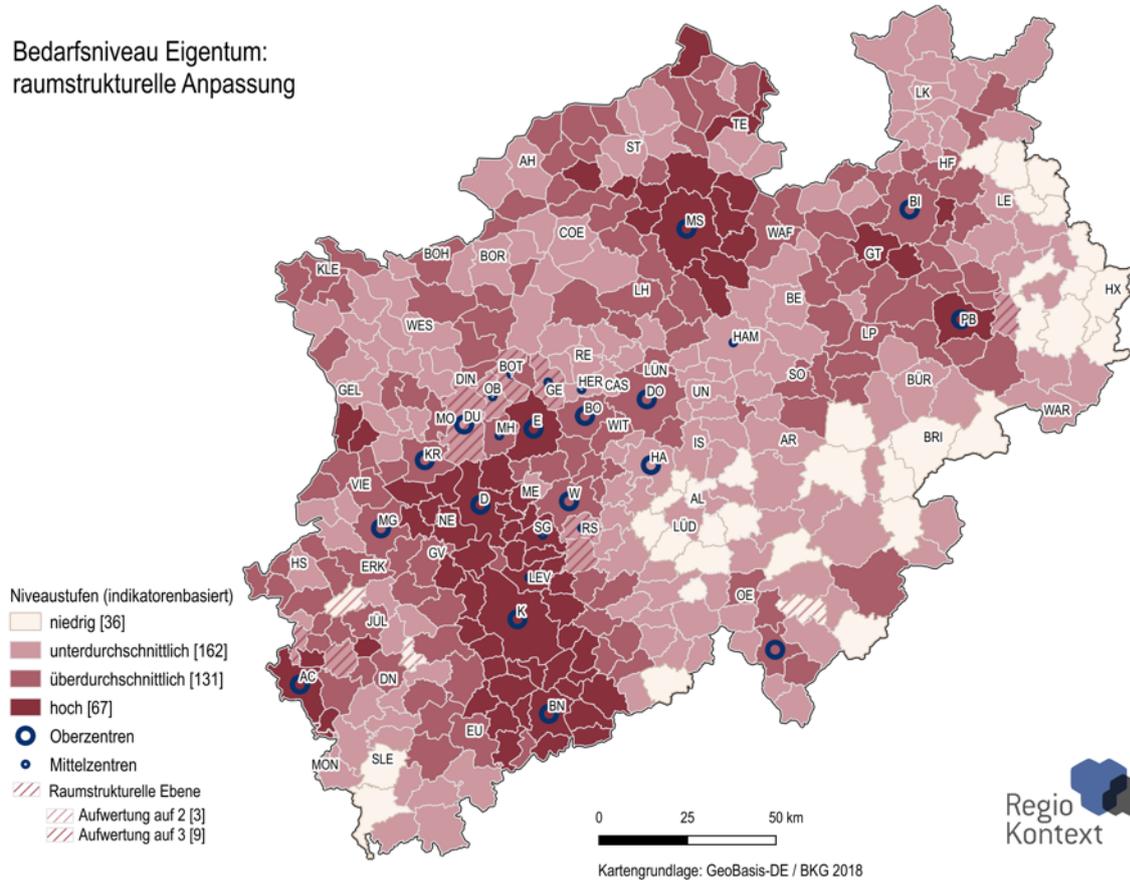


Abbildung 13: Bedarfsniveau Eigentum – Ergebnis der raum-strukturellen Anpassung (Baustein 2).

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

8 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.

8.1 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 10).

Tabelle 10: Gewichtung der Indikatoren der Gebietskulisse Kostenniveau Mietwohnraum.

Gebietskulissen und Indikatoren	Gewichtung
Kostenniveau Mietwohnraum	
Baulandpreise 2018 in €/m ²	40 %
Angebotsmieten 2018/19 (Status, in €/m ²)	40 %
Dynamik der Angebotsmieten (in €/m ²)	20 %

Die **Gewichtung** geht von einer idealtypischen Beschreibung aus, bei der die Bodenpreise und die Angebotsmiete den größten Einfluss auf die Rentabilität von Mietwohnungsbauprojekten haben. Die Dynamik der Angebotsmieten von 2016/17 auf 2018/19 liefert Anhaltspunkte über 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.

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

Bei den **raum-strukturellen Anpassungen** wurden beim Kostenniveau Mietwohnraum 11 Kommunen aufgrund der Nachbarschaft zu einer zentralen Kommune mit höchster Niveaustufe um eine Klasse aufgewertet (Regel 1) und 5 Kommunen aufgrund der Diskrepanz zwischen Kosten- und Bedarfsniveau (Regel 2). Es gab keine Anpassungen aufgrund einer größeren Abstufung im Vergleich zur Kulisse von 2019 (Regel 3).

Im **Ergebnis** steht eine Verteilung der Kommunen auf die vier Niveaustufen, bei der die mittleren Klassen zwei und drei dominieren und die Mehrzahl der Kommunen in die beiden oberen Klassen eingestuft wurde (siehe Abbildung 14). 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“.

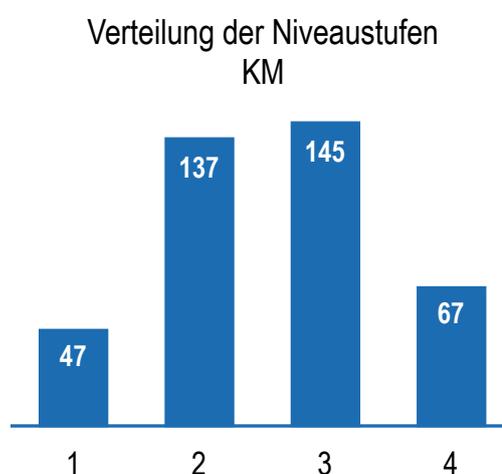


Abbildung 14: Verteilung Kostenniveau Mietwohnraum.

In der **kartografischen Darstellung** in Abbildung 15 wird deutlich, dass die als „hoch“ eingestuften Kostenniveaus beim Mietwohnraum entlang der Rheinschiene sowie in den größeren Städten zu finden sind. Hier kommen vor allem ein hohes Preisniveau bei den Angebotsmieten mit hohen Baulandpreisen zusammen. Die Kommunen mit den höchsten Werten bei diesen beiden Indikatoren sind nicht unbedingt diejenigen, die auch die höchsten Steigerungsraten haben.

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

Gebietskulisse
Kostenniveau Mietwohnraum

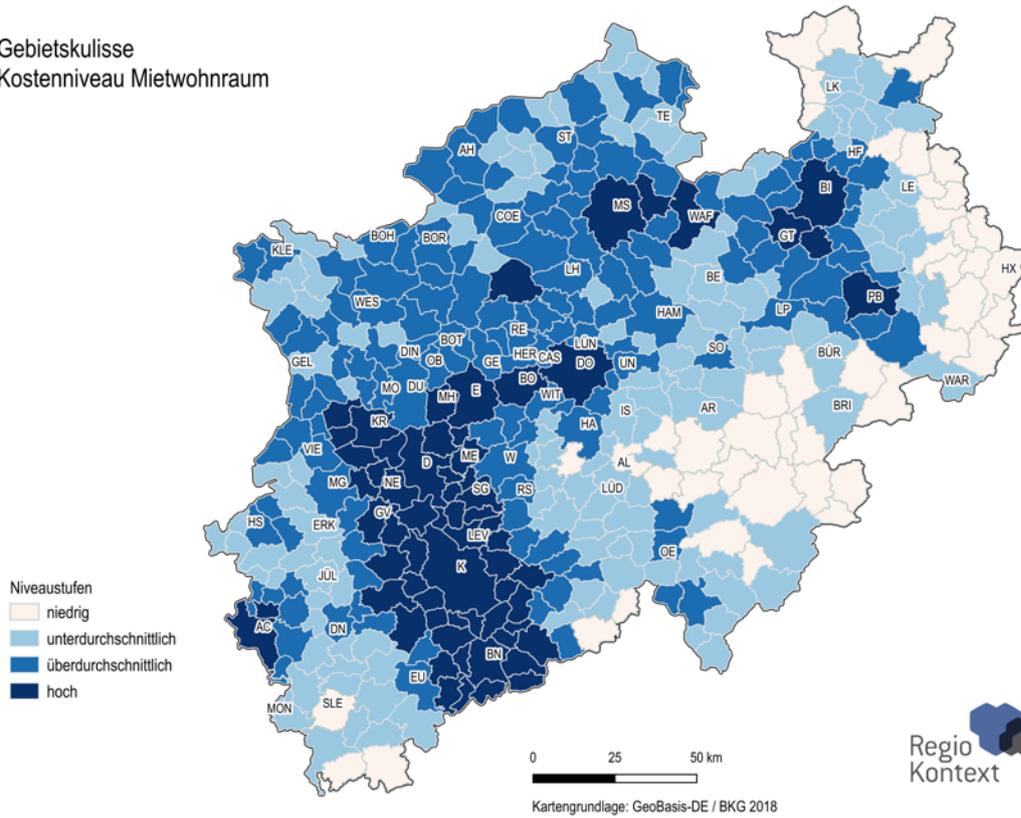


Abbildung 15: Gebietskulisse Kostenniveau Mietwohnraum 2020.

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

8.2 Kostenniveau Wohneigentum

Für die indikatorengestützte Beschreibung der 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 11).

Tabelle 11: Gewichtung der Indikatoren der Gebietskulisse Kostenniveau Eigentum.

Gebietskulissen und Indikatoren	Gewichtung
Kostenniveau Eigentum	
Baulandpreise 2018 in €/m ²	50 %
Angebotspreise 2018/19 (Status, in €/m ²)	40 %
Dynamik der Angebotspreise (in €/m ²)	10 %

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 2016/17 auf 2018/19 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** wurden beim Kostenniveau Eigentum 11 Kommunen aufgrund der Nachbarschaft zu einer zentralen Kommune mit höchster Niveaustufe um eine Klasse aufgewertet (Regel 1) und 5 Kommunen aufgrund der

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

Diskrepanz zwischen Kosten- und Bedarfsniveau (Regel 2). Es gab keine Anpassungen aufgrund einer größeren Abstufung im Vergleich zur Kulisse von 2019 (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. Mehr als die Hälfte der Kommunen wird in die beiden oberen Klassen eingestuft (siehe Abbildung 16). 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“.

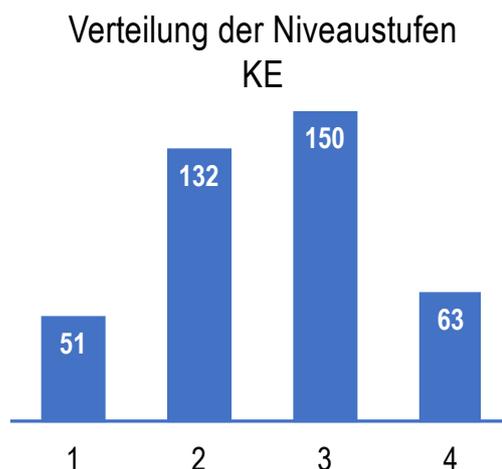


Abbildung 16: Verteilung Kostenniveau Eigentum.

In der **kartografischen Darstellung** in Abbildung 17 ist erkennbar, dass die Investitionsbedingungen für Mietwohnungsbau und Wohneigentum sehr ähnliche räumliche Muster aufweisen. Die größten Unterschiede finden sich in den suburbanen oder eher ländlich geprägten Kommunen am Rande der Ballungsräume. In den Kommunen an den Landesgrenzen zu Hessen und Niedersachsen lassen sich eher niedrigere Niveaustufen feststellen.

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

Gebietskulisse
Kostenniveau Eigentum

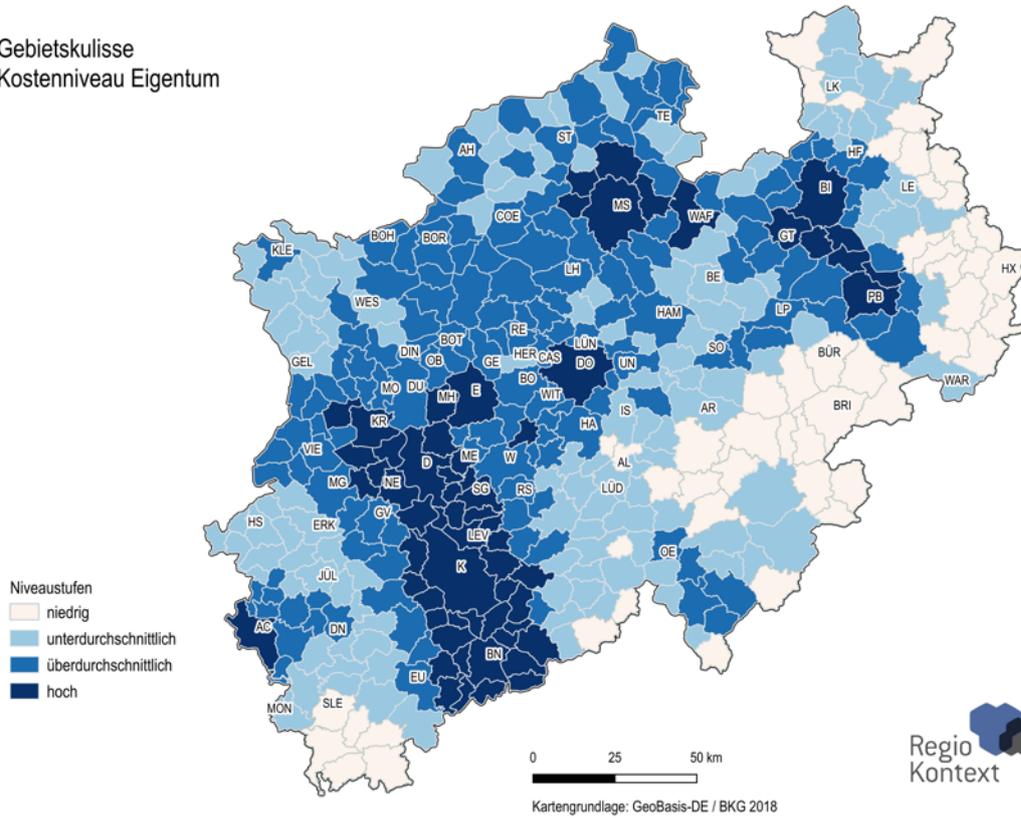


Abbildung 17: Gebietskulisse Kostenniveau Eigentum 2020.

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

8.3 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 12). Der erste Bereich steht für die generelle Wohnungsmarktentwicklung, die durch die allgemeine Nachfrageentwicklung bis 2040 sowie durch das aktuelle Angebot an günstigem Wohnraum abgebildet wird. Die entsprechenden Indikatoren sind die Entwicklung der Zahl der Haushalte von 2019 bis 2040 in Prozent und die Mietangebote unterhalb des Landesmedians (6,90 €/m²). Beide Indikatoren gingen jeweils mit 25 Prozent Gewichtung in die Punktesumme ein.

Tabelle 12: Gewichtung der Indikatoren der Gebietskulisse Bedarfsniveau Mietwohnraum.

Gebietskulissen und Indikatoren	Gewichtung
Bedarfsniveau Mietwohnraum	
<i>Allgemeine Wohnungsmarktentwicklung:</i>	
Entwicklung der Zahl der Haushalte von 2019 bis 2040, %	25,00 %
Mietangebote unterhalb des Landesmedians (6,90 €/m ²), 2018/19, %	25,00 %
<i>Spezifische Nachfragegruppen:</i>	
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II, Anteil an den Haushalten, 2019, %	23,98 %
Leistungsempfänger/innen gem. SGB XII, Anteil an der Bevölkerung, 2019, %	1,30 %
Studierende im WS 2018/19, Anteil an der Bevölkerung, 2019, %	10,41 %
Asylbewerber/innen nach AsylbLG, Anteil an der Bevölkerung, 2019, %	1,32 %
Empfänger/innen von Wohngeld, Anteil an den Haushalten, 2019, %	8,48 %
Auszubildende, Anteil an der Bevölkerung, 2019, %	4,51 %

Erläuterung zur Gewichtung: Werte gerundet.

Dem zweiten Bereich, der die spezifische Nachfrage durch bestimmte Nachfragegruppen abbildet, wurde ebenfalls ein Gewicht von 50 Prozent zugewiesen. Innerhalb dieses Bereichs wurde jede der im Folgenden genannten Gruppen nach ihrem Anteil an der gesamten Bevölkerung bzw. Haushalten in Nordrhein-Westfalen gewichtet. Damit ergab sich für den Indikator Bedarfsgemeinschaften nach SGB II ein

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

Gewicht von 23,98 Prozent. Aufgrund des Anteils von Leistungsempfänger/innen nach SGB XII an der Gesamtbevölkerung wurde für diese Nachfragegruppe 1,30 Prozent gewählt. Studierende sind in den Hochschulorten auf günstigen Mietwohnraum angewiesen und wurden mit 10,41 Prozent gewichtet. Der Indikator Auszubildende ging mit 4,51 Prozent ein. Empfänger/innen von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz konstituieren eine weitere Nachfragegruppe und wurden mit 1,32 Prozent gewichtet. Empfänger/innen von Wohngeld sind quantitativ von größerer Bedeutung, diese gingen mit 8,48 Prozent in die Punktesumme ein.

Bei den **raum-strukturellen Anpassungen** wurden beim Bedarfsniveau Mietwohnraum 28 Kommunen aufgrund der Nachbarschaft zu einer zentralen Kommune mit höchster Niveaustufe um eine Klasse aufgewertet (Regel 1) und 10 Kommunen aufgrund einer größeren Abstufung im Vergleich zur Kulisse von 2019 (Regel 3). Es gab keine Anpassungen aufgrund der Diskrepanz zwischen Kosten- und Bedarfsniveau, da diese nur zu Veränderungen bei der Kostenniveaustufe führt (Regel 2).

Im **Ergebnis** ergibt sich eine Verteilung der Kommunen auf die vier Niveaustufen, bei der die mittleren Klassen zwei und drei dominieren und zugleich die Mehrzahl der Kommunen auf die beiden oberen Klassen entfällt (siehe Abbildung 18). 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“.

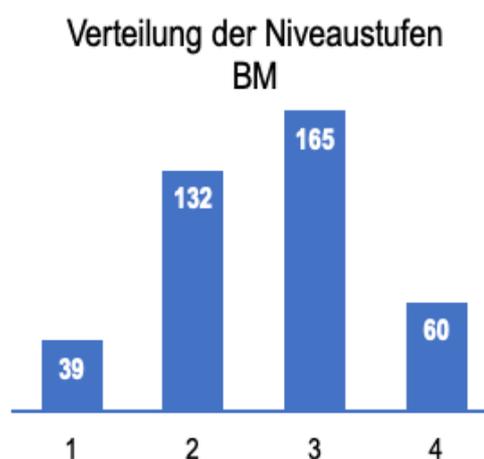


Abbildung 18: Verteilung Bedarfsniveau Mietwohnraum.

In der **kartografischen Darstellung in Abbildung 19** wird deutlich, dass auch beim Bedarf nach gefördertem Mietwohnraum vor allem die Ballungsräume und großen Städte hohe Einstufungen aufweisen, dies geschieht jedoch mit einer breiteren

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

Streuung als bei den Gebietskulissen der Kostenniveaus. Dies gilt beispielsweise auch für zentralere Orte in eher ländlich geprägten Regionen. Die Kommunen mit einer niedrigen Niveaustufe sind eher im Osten und vor allem an der nordöstlichen Grenze zu Niedersachsen zu finden.

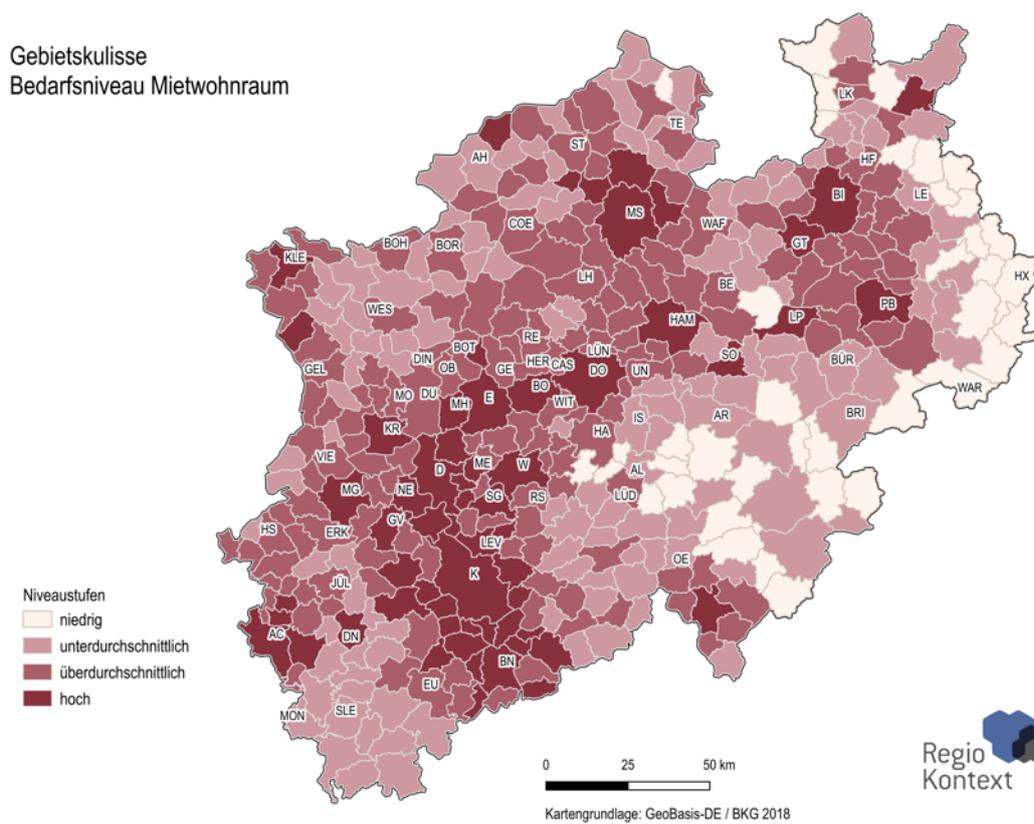


Abbildung 19: Gebietskulisse Bedarfsniveau Mietwohnraum 2020.

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

8.4 Bedarfsniveau Eigentum

Für die Abbildung des Bedarfs nach gefördertem Eigentum wurden vier **Indikatoren** verwendet, die jeweils zur Hälfte die künftige Nachfragesituation und die aktuellen Angebotspreise darstellen (siehe Tabelle 13).

Tabelle 13: Gewichtung der Indikatoren der Gebietskulisse Bedarfsniveau Eigentum.

Gebietskulissen und Indikatoren	Gewichtung
Bedarfsniveau Eigentum	
Entwicklung der Altersgruppe 25-40 von 2019-40, %	30 %
Entwicklung der Haushalte von 2019-40, %	20 %
Angebote von Eigentumswohnungen unterhalb des Landesmedians, 2018/19, %	30 %
Angebote von Ein- und Zweifamilienhäusern unterhalb des Landesmedians, 2018/19, %	20 %

Auch in der **Gewichtung** werden künftige Nachfragesituation und Angebot zu gleichen Teilen eingebracht. Beim Bedarfsniveau Eigentum wurde zunächst zwischen allgemeiner Nachfragesituation und spezifischer Nachfragesituation unterschieden. Die allgemeine Nachfrage in ihrer Abbildung durch die Entwicklung der Haushalte zwischen 2019 und 2040 wurde mit 20 Prozent gewichtet. Die spezifische Nachfrage wird durch die Entwicklung der sogenannten „Nestbauer/innen“ im Alter 25 bis 40 Jahren zwischen 2019 und 2040 nach Vorausberechnungen von IT.NRW auf Gemeindeebene im Rechenmodell repräsentiert. Ihr wurde von den Gutachtern ein Gewicht von 30 Prozent zugesprochen. Auf der Angebotsseite wurde dem Indikator Anteil der Angebote von preisgünstigen Eigentumswohnungen in der Kommune ein Gewicht von 30 Prozent zugesprochen. Die zweite Komponente Anteil der Angebote von preisgünstigen Einfamilienhäusern in der Kommune ging mit 20 Prozent in die Berechnung der Punktesumme ein.

Bei den **raum-strukturellen Anpassungen** wurden beim Bedarfsniveau Eigentum 9 Kommunen aufgrund der Nachbarschaft zu einer zentralen Kommune mit höchster

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

Niveaustufe um eine Klasse aufgewertet (Regel 1) und 3 Kommunen aufgrund einer größeren Abstufung im Vergleich zur Kulisse von 2019 (Regel 3). Es gab 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 zwei und drei dominieren (siehe Abbildung 20). 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.

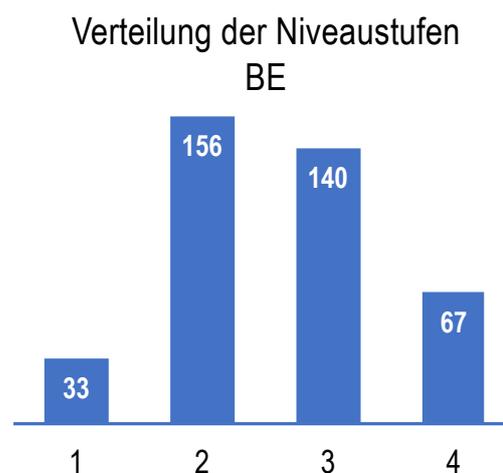


Abbildung 20: Verteilung Bedarfsniveau Eigentum.

In der **kartografischen Darstellung in Abbildung 21** wird sichtbar, dass die Bedarfe nach gefördertem Wohneigentum neben den Großstädten vor allem in suburbanen Kommunen hoch sind. Besonders viele Kommunen entlang des Rheins zwischen Bonn und Düsseldorf wurden daher als hoch eingestuft, ebenso wie im Großraum Münster. Eine weitere Region mit großem Bedarf und folglich als hoch und überdurchschnittlich eingestuftes Kommunen befindet sich zwischen Paderborn und Gütersloh. Die als niedrig eingestuftes Kommunen verteilen sich an der östlichen Landesgrenze, hier insbesondere zwischen Lüdenscheid und Brilon, und im Norden sowie zwei Kommunen im Süden Nordrhein-Westfalens.

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

Gebietskulisse
Bedarfsniveau Eigentum

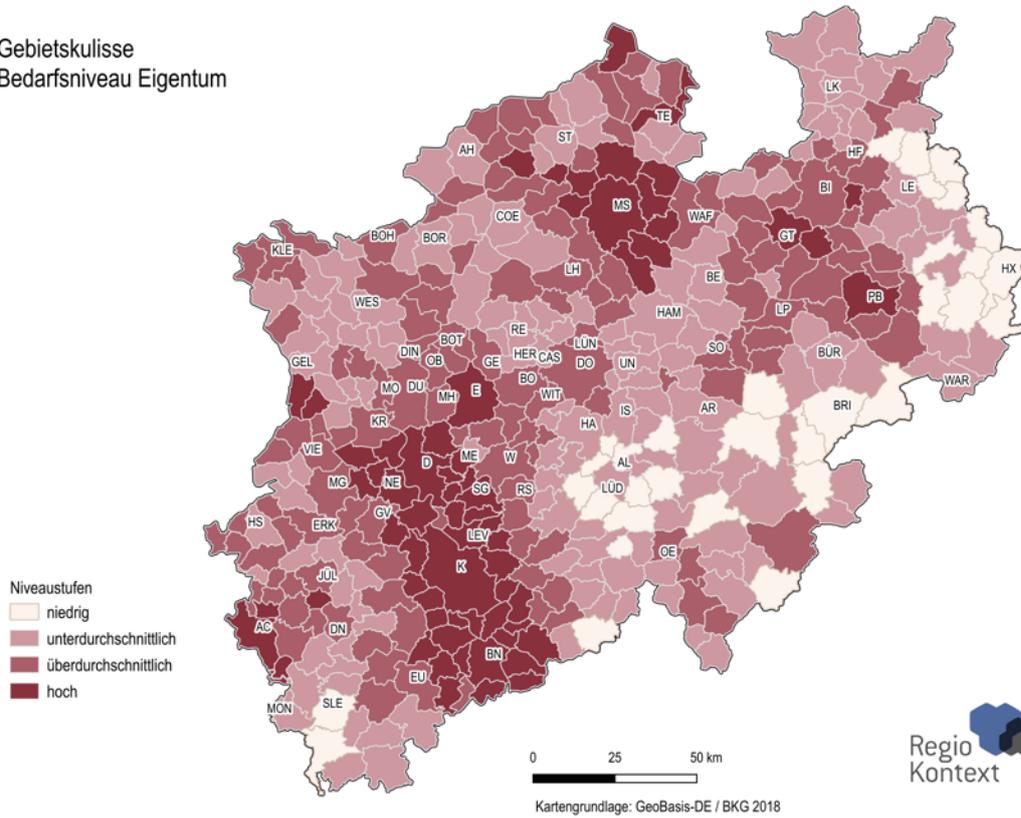


Abbildung 21: Gebietskulisse Bedarfsniveau Eigentum 2020.

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

9 Fazit

Die Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen haben in den letzten zwei Jahren eine dynamische Entwicklung gezeigt. So sind die Angebotspreise für Wohnraum in allen Kommunen angestiegen, häufig mit zweistelligen Steigerungsraten. Dennoch sind Unterschiede in Preisniveau wie Nachfrageintensität im Land sichtbar und permanent. Regionale Heterogenitäten bleiben kennzeichnend für das Land Nordrhein-Westfalen, auch wenn sich die Struktur teilweise verschiebt, weil sich in den meisten Kommunen Preise wie Nachfrage über die Zeit ändern. Aus diesem Grund ist die Wohnraumförderung mithilfe von Gebietskulissen zu differenzieren.

Die Gebietskulissen der Wohnraumförderung werden in Nordrhein-Westfalen seit Jahren mithilfe einer indikatorengestützten Modellierung bestimmt. Sie sind zentrale Steuerungsgröße der anschließenden Bestimmungen über die Förderintensitäten wie -volumina. Dabei wurden die verwendeten Indikatoren und die Methode über die Jahre immer wieder angepasst und weiterentwickelt. Eine Modifizierung der letzten auf diese Art erstellten Gebietskulissen von 2018 erfolgte im Folgejahr 2019.

Im Rahmen des vorliegenden Aktualisierungsprozesses war eine **kontinuierliche Konsultation einer Gruppe von Expertinnen und Experten** aus den Verbänden der Kommunen und Wohnungswirtschaft vorgesehen. Diese zusätzliche Expertise, die das Bearbeitungsteam sehr geschätzt hat, qualifizierte den Prozess und das Ergebnis der finalen Gebietskulissen. Die zentralen methodischen Schritte, Annahmen und Entscheidungen wurden in dieser Runde diskutiert und wichtige Hinweise konnten so in den weiteren Arbeitsprozess aufgenommen werden.

Bei der methodischen Arbeit wurden die bereits vorhandenen methodischen Grundlagen aufgegriffen, diese wurden modifiziert, differenziert und in Teilen neu aufgesetzt. Dies betrifft nicht nur statistische Feinheiten, sondern diente einer Qualifizierung des Modells: Ein zentraler Unterschied zu den letzten Gutachten zur Gebietskulissenerstellung ist die weitere raum-strukturelle Anpassung, die nach der indikatorengestützten Berechnung (und damit der Schaffung der Grundlagen) erfolgte.

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

Diese wurde etabliert, da sich die Beteiligten einig darüber waren, dass räumliche Zusammenhänge über kommunale Grenzen hinweg – wie die Ausstrahlungseffekte einer Kommune auf ihre Nachbarkommunen, aber auch die Möglichkeit zur Entlastung durch benachbarte Kommunen – nicht adäquat mittels eines rein quantitativen, indikatorenbasierten Vorgehens abgebildet werden können. Durch die zusätzliche regelgeleitete raum-strukturelle Anpassung ist es gelungen, über die einzelne Kommune hinausgehende Sachverhalte abzubilden, ohne dabei Einzelfallentscheidungen zu treffen. Im Ergebnis konnte auf diese Weise räumlichen wie strukturellen Zusammenhängen in den Niveaustufen der neuen Gebietskulissen Rechnung getragen werden. Zugleich stellt eine hohe statistische Konsistenz über alle Gebietskulissen hinweg (bis hin zur Festsetzung der Klassengrenzen) eine stabile methodische Grundlage unter Verwendung abgestimmter Indikatoren und Methoden sicher. Auf diese Weise gelang es, ein auch im Kreis der Expertinnen und Experten bestätigtes aktuelles Gesamtbild der Rahmenbedingungen und Handlungsbedarfe für die Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen zu erstellen.

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

10 Literatur

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.

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

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

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin 2020: Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2019 (MSS). Online verfügbar unter: https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten_stadtentwicklung/monitoring/download/2019/MSS_Fortschreibung2019_Langfassung.pdf (abgerufen am 11.09.2020)

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

11 Anhang

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

11.1 Oberzentren und kreisfreie Mittelzentren laut Landesentwicklungsplan

Die folgenden Städte und ihre Nachbargemeinden werden im Rahmen der raumstrukturellen Anpassung bei Regel 1 geprüft (Kapitel 7):

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	

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

11.2 Einstufung der Kommunen in die Gebietskulissen

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

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

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

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

Castrop-Rauxel	3	3	3	2
Coesfeld	3	3	3	2
Dahlem	1	1	2	2
Datteln	3	3	2	2
Delbrück	3	3	3	3
Detmold	2	2	3	2
Dinslaken	3	3	3	3
Dörentrup	1	1	1	1
Dormagen	4	4	4	4
Dorsten	3	3	3	2
Dortmund	4	4	4	3
Drensteinfurt	3	3	3	4
Drolshagen	2	2	2	2
Duisburg	3	3	3	3
Dülmen	3	3	3	2
Düren	3	3	4	3
Düsseldorf	4	4	4	4
Eitorf	3	2	2	2
Elsdorf	3	2	3	2
Emmerich am Rhein	2	2	3	3
Emsdetten	3	3	3	2
Engelskirchen	3	2	2	2
Enger	3	3	3	3
Ennepetal	2	3	3	2
Ennigerloh	2	2	2	2
Ense	2	2	2	2
Erfstadt	4	3	3	3
Erkelenz	2	2	3	3
Erkrath	4	4	4	4
Erndtebrück	1	2	1	2
Erwitte	2	3	2	3
Eschweiler	3	3	3	3

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

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

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

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

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

Hüllhorst	2	1	2	2
Hünxe	3	3	2	3
Hürtgenwald	2	2	2	2
Hürth	4	4	4	4
Ibbenbüren	3	3	3	3
Inden	2	3	3	4
Iserlohn	2	2	3	2
Isselburg	2	2	2	2
Issum	3	3	2	3
Jüchen	3	3	3	3
Jülich	2	2	3	3
Kaarst	4	4	3	4
Kalkar	2	2	2	2
Kall	2	1	2	2
Kalletal	1	1	1	1
Kamen	3	3	3	2
Kamp-Lintfort	3	3	3	3
Kempen	4	4	3	2
Kerken	3	3	2	2
Kerpen	4	3	4	3
Kevelaer	3	2	3	2
Kierspe	2	2	2	1
Kirchhundem	1	2	1	2
Kirchlengern	2	2	2	2
Kleve	3	3	4	3
Köln	4	4	4	4
Königswinter	4	4	3	4
Korschenbroich	4	4	3	4
Kranenburg	3	2	3	3
Krefeld	4	4	4	3
Kreuzau	2	2	2	2
Kreuztal	2	3	3	3

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

Kürten	3	3	3	3
Ladbergen	3	3	2	2
Laer	3	3	4	4
Lage	2	2	3	3
Langenberg	2	2	2	2
Langenfeld (Rhld.)	4	4	3	4
Langerwehe	2	3	2	3
Legden	3	2	3	3
Leichlingen (Rhld.)	4	4	3	4
Lemgo	2	2	3	2
Lengerich	2	2	3	2
Lennestadt	2	1	1	1
Leopoldshöhe	3	3	3	4
Leverkusen	4	4	4	4
Lichtenau	3	3	3	3
Lienen	2	2	2	2
Lindlar	3	3	2	3
Linnich	2	2	2	2
Lippetal	2	2	3	2
Lippstadt	3	3	4	3
Lohmar	4	4	3	4
Löhne	2	2	2	2
Lotte	3	3	3	4
Lübbecke	2	2	3	2
Lüdenscheid	2	2	3	2
Lüdinghausen	3	3	3	3
Lügde	1	1	1	1
Lünen	3	3	3	3
Marienneide	2	2	2	2
Marienmünster	1	1	1	1
Marl	3	3	3	2
Marsberg	1	1	1	1

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

Mechernich	2	2	2	3
Meckenheim	4	4	4	3
Medebach	1	1	1	2
Meerbusch	4	4	3	4
Meinerzhagen	2	2	2	1
Menden (Sauerland)	2	3	2	2
Merzenich	3	2	2	2
Meschede	1	1	2	1
Metelen	2	2	2	3
Mettingen	2	3	1	2
Mettmann	4	4	4	4
Minden	3	2	4	3
Moers	3	3	3	3
Möhnesee	2	2	2	3
Mönchengladbach	3	3	4	3
Monheim am Rhein	4	4	4	3
Monschau	2	2	2	2
Morsbach	1	1	2	2
Much	3	2	3	3
Mülheim an der Ruhr	4	4	4	3
Münster	4	4	4	4
Nachrodt-Wiblingwerde	2	1	1	1
Netphen	2	3	3	2
Nettersheim	2	1	2	2
Nettetal	3	3	3	3
Neuenkirchen	2	2	2	2
Neuenrade	2	2	1	2
Neukirchen-Vluyn	3	3	3	2
Neunkirchen	2	2	3	2
Neunkirchen-Seelscheid	3	3	2	3
Neuss	4	4	4	4

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

Nideggen	2	2	2	2
Niederkassel	4	4	4	4
Niederkrüchten	2	3	2	2
Niederzier	2	2	2	2
Nieheim	1	1	2	2
Nordkirchen	2	2	2	3
Nordwalde	3	2	3	3
Nörvenich	3	2	2	2
Nottuln	3	3	3	3
Nümbrecht	2	2	2	2
Oberhausen	3	3	3	3
Ochtrup	3	3	3	3
Odenthal	4	4	3	4
Oelde	3	3	2	3
Oer-Erkenschwick	3	3	3	2
Oerlinghausen	3	3	3	3
Olfen	3	3	2	3
Olpe	3	3	2	3
Olsberg	1	1	1	1
Ostbevern	3	3	3	4
Overath	4	4	3	3
Paderborn	4	4	4	4
Petershagen	1	1	2	2
Plettenberg	1	1	1	1
Porta Westfalica	2	1	2	2
Preußisch Oldendorf	1	1	1	2
Pulheim	4	4	3	4
Radevormwald	2	2	3	2
Raesfeld	3	3	2	3
Rahden	1	2	2	2
Ratingen	4	4	4	4
Recke	2	2	2	3

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

Recklinghausen	3	3	3	2
Rees	3	2	2	2
Reichshof	2	2	2	2
Reken	2	3	2	2
Remscheid	3	3	3	3
Rheda-Wiedenbrück	3	3	3	3
Rhede	3	3	2	2
Rheinbach	4	4	3	4
Rheinberg	3	3	2	2
Rheine	3	3	3	2
Rheurdt	2	3	3	2
Rietberg	3	3	3	3
Rödinghausen	1	2	1	2
Roetgen	3	3	3	4
Rommerskirchen	4	3	3	4
Rosendahl	2	2	2	3
Rösrath	4	4	4	4
Ruppichterath	2	2	3	3
Rüthen	1	1	2	2
Saerbeck	2	3	2	3
Salzkotten	3	3	3	3
Sankt Augustin	4	4	4	4
Sassenberg	3	3	2	3
Schalksmühle	2	2	1	1
Schermbeck	3	3	3	3
Schieder-Schwalenberg	1	1	1	2
Schlangen	2	3	3	3
Schleiden	1	1	2	1
Schloß Holte-Stukenbrock	3	4	3	3
Schmallenberg	1	2	2	2
Schöppingen	2	3	3	4

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

Schalmtal	2	3	3	2
Schwelm	2	3	3	3
Schwerte	3	3	3	3
Selfkant	2	2	3	3
Selm	3	2	3	2
Senden	3	3	3	3
Sendenhorst	3	3	3	4
Siegburg	4	4	4	4
Siegen	3	3	4	3
Simmerath	2	2	2	2
Soest	3	3	4	3
Solingen	4	4	4	4
Sonsbeck	3	2	2	2
Spenge	3	3	2	2
Sprockhövel	3	4	3	3
Stadtlohn	3	3	3	3
Steinfurt	3	3	3	2
Steinhagen	3	3	3	3
Steinheim	1	1	1	1
Stemwede	1	1	1	2
Stolberg (Rhld.)	3	3	4	3
Straelen	3	3	3	4
Südlohn	2	3	2	3
Sundern (Sauerland)	1	1	1	2
Swisttal	4	4	3	4
Tecklenburg	2	3	2	4
Telgte	4	4	4	4
Titz	2	2	2	2
Tönisvorst	4	3	3	3
Troisdorf	4	4	4	4
Übach-Palenberg	2	2	3	2
Uedem	2	2	2	2

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

Unna	3	3	3	2
Velbert	3	3	3	3
Velen	2	3	2	2
Verl	4	4	3	4
Versmold	2	2	2	2
Vettweiß	2	2	2	3
Viersen	3	3	3	3
Vlotho	1	1	1	1
Voerde (Niederrhein)	2	2	2	2
Vreden	3	2	2	2
Wachtberg	4	4	3	4
Wachtendonk	3	3	3	4
Wadersloh	2	2	1	3
Waldbröl	2	2	3	2
Waldfeucht	2	2	2	3
Waltrop	3	3	3	2
Warburg	2	2	1	2
Warendorf	4	4	3	3
Warstein	1	1	1	1
Wassenberg	3	2	3	3
Weeze	3	2	4	3
Wegberg	2	2	3	2
Weilerswist	3	3	4	4
Welver	2	2	2	2
Wenden	2	2	3	2
Werdohl	1	2	2	2
Werl	2	2	3	2
Wermelskirchen	3	3	3	3
Werne	3	3	3	3
Werther (Westf.)	3	3	3	3
Wesel	3	2	3	2
Wesseling	4	4	4	4

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

Westerkappeln	3	3	2	3
Wetter (Ruhr)	2	3	2	2
Wettringen	2	2	2	3
Wickede (Ruhr)	2	2	2	3
Wiehl	3	2	2	2
Willebadessen	1	1	2	2
Willich	4	4	3	4
Wilnsdorf	2	3	3	3
Windeck	1	1	2	1
Winterberg	1	1	1	1
Wipperfürth	2	2	2	2
Witten	3	3	3	3
Wülfrath	4	3	3	2
Wuppertal	3	3	4	3
Würselen	4	3	4	4
Xanten	3	3	2	2
Zülpich	2	2	3	3

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

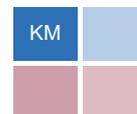
11.3 Übersichtsblätter Indikatoren

Übersicht

11.3.2	Angebotsmieten (Status)	96
11.3.3	Angebotsmieten (Dynamik)	98
11.3.4	Angebotspreise (Status)	100
11.3.5	Angebotspreise (Dynamik)	102
11.3.6	Bodenpreise	104
11.3.7	Mietwohnangeboten unterhalb des Landesmedians	106
11.3.8	Kaufangeboten EZFH unterhalb des Landesmedians	108
11.3.9	Kaufangeboten ETW unterhalb des Landesmedians	110
11.3.10	Empfänger/innen Asylbewerberregelleistungen 2019	112
11.3.11	Entwicklung Bevölkerung 25–40 Jahre 2019–2040	114
11.3.12	Entwicklung der Haushalte 2019–2040	116
11.3.13	Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	118
11.3.14	Empfänger/innen von Hilfe zum Lebensunterhalt.....	120
11.3.15	Bezug von Wohngeld	122
11.3.16	Studierende	124
11.3.17	Auszubildende	126

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

11.3.1 Angebotsmieten (Status)



Gebietskulisse: Kostenniveau Mietwohnraum

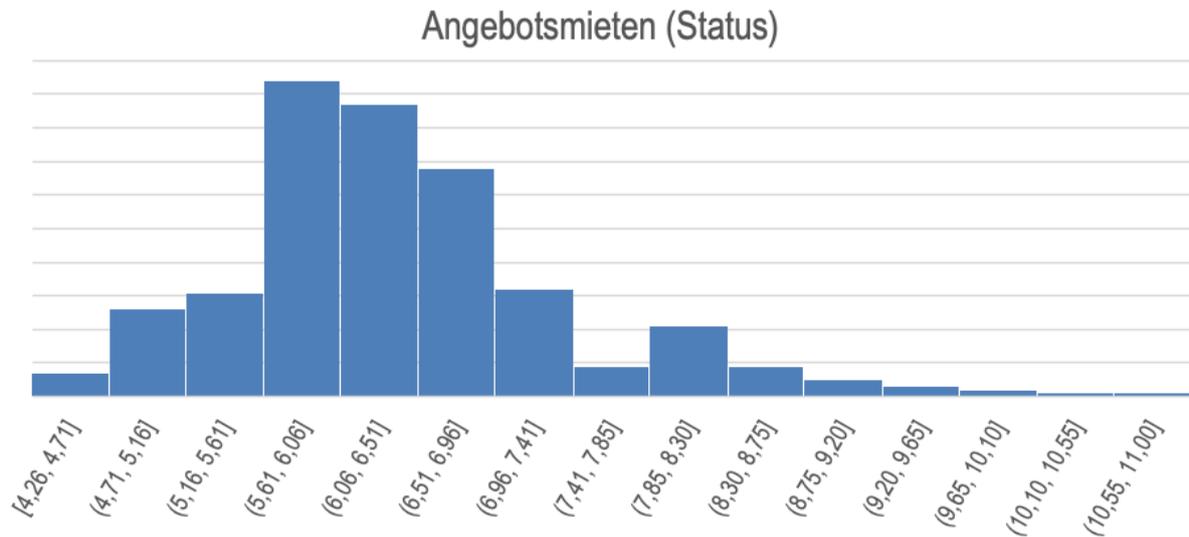
Beschreibung: Die Investitionsbedingungen für den Neubau werden u.a. determiniert durch die zu erwartende Miete nach Fertigstellung. Die örtlichen Angebotsmieten stellen als Preisgefüge deswegen eine wichtige Kenngröße dar. Als Indikator soll der Median der lokalen Angebotsmieten der Jahre 2018 und 2019 (in €/m²) verwendet werden. Dabei wurden nur Wohnungen betrachtet, die mindestens 35 m² und maximal 160 m² 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 (gilt nicht für Studierendenwohnungen). 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 2,03 Personen lassen sich also Wohnungsgrößen oberhalb dieser Grenze als Ausreißer verstehen. Das Jahr 2018 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 empirica-systeme ag anhand von Auswertungen von Internetplattformen (Vermietungsplattformen, Kleinanzeigen etc.) generiert.

Wirkungsrichtung: Es wird die Annahme getroffen, dass 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.

Datenstand: 2019 (Betrachtung der Jahre 2018 und 2019)
Quelle: empirica-systeme ag
Gewichtung in Kulisse: 40 Prozent
Median: 6,30 €/m²
Mittelwert: 6,42 €/m²

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

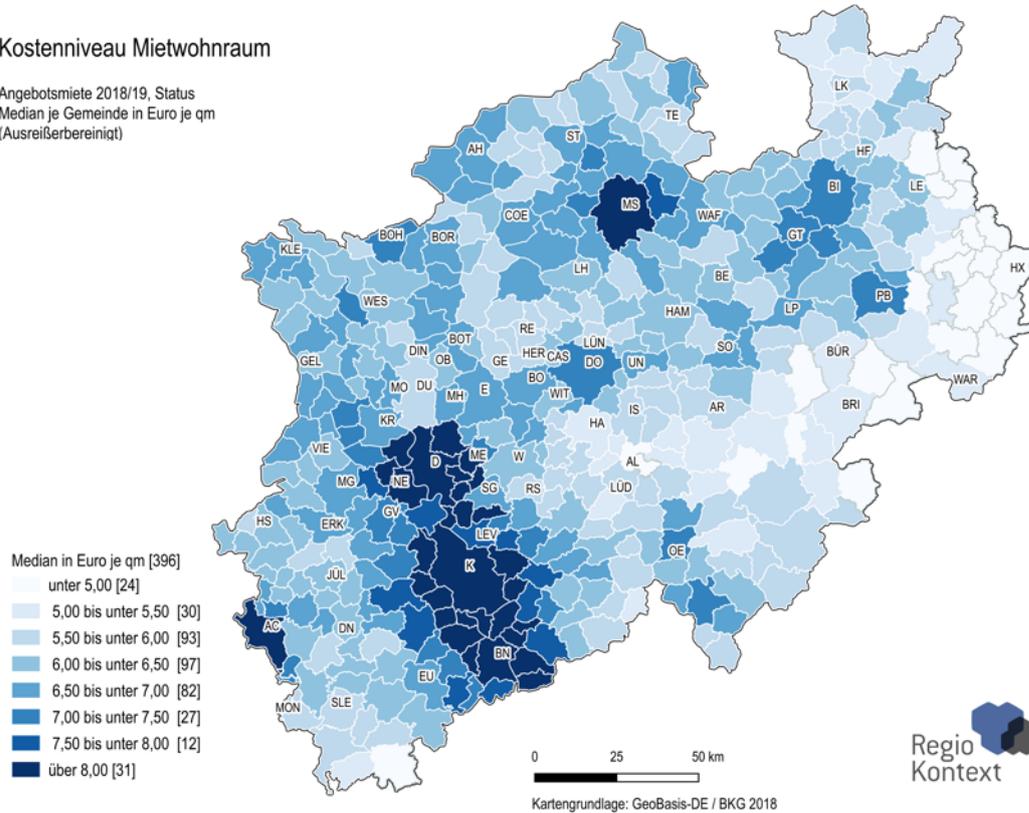
Histogramm (Verteilung)



Räumliche Differenzierung

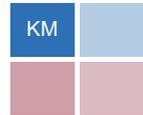
Kostenniveau Mietwohnraum

Angebotsmiete 2018/19, Status
Median je Gemeinde in Euro je qm
(Ausreißerbereinigt)



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

11.3.2 Angebotsmieten (Dynamik)



Gebietskulisse: Kostenniveau Mietwohnraum

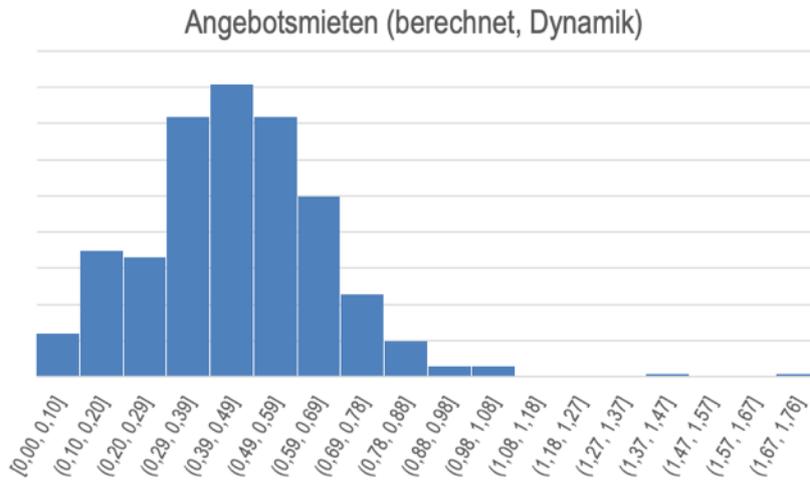
Beschreibung: Die Dynamik der Angebotsmieten wurde mit in das Modell aufgenommen, um potenziell künftig eintretende Veränderungen der örtlichen Investitionsbedingungen mit abzubilden. Die Dynamik der Angebotsmieten wird durch die absolute Veränderung der Angebotsmieten 2016/17 auf 2018/19 in €/m² beschrieben. 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 empirica-systeme 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.

Datenstand:	2019 (Betrachtung der Jahre 206/17 sowie 2018/19)
Quelle:	empirica-systeme ag
Gewichtung in Kulisse:	20 Prozent
Median:	0,44 €/m ²
Mittelwert:	0,45 €/m ²

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

Histogramm (Verteilung)



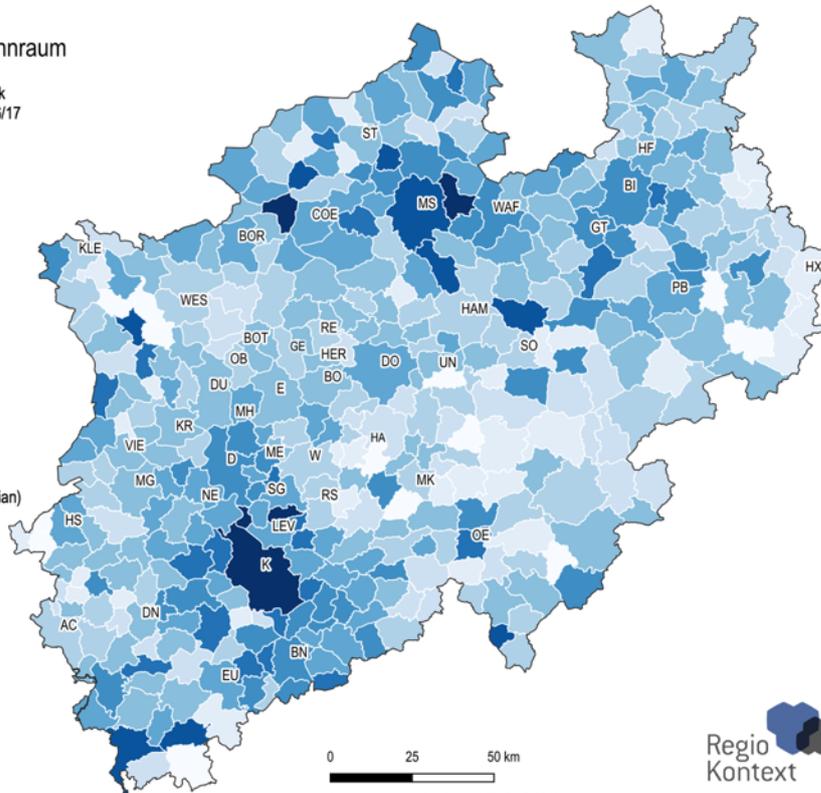
Räumliche Differenzierung

Kostenniveau Mietwohnraum

Angebotsmiete 2018/19, Dynamik gegenüber Angebotsmieten 2016/17 je Gemeinde in Euro je qm (Ausreißerbereinigt)

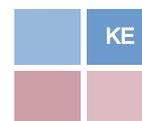
Dynamik Angebotsmieten (Median) in Euro je qm [396]

- bis unter 0,10 [13]
- 0,10 bis unter 0,20 [34]
- 0,20 bis unter 0,30 [37]
- 0,30 bis unter 0,40 [74]
- 0,40 bis unter 0,50 [95]
- 0,50 bis unter 0,60 [67]
- 0,60 bis unter 0,70 [42]
- 0,70 bis unter 0,80 [20]
- 0,80 bis unter 0,90 [9]
- über 0,90 [5]



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

11.3.3 Angebotspreise (Status)



Gebietskulisse: Kostenniveau Eigentum

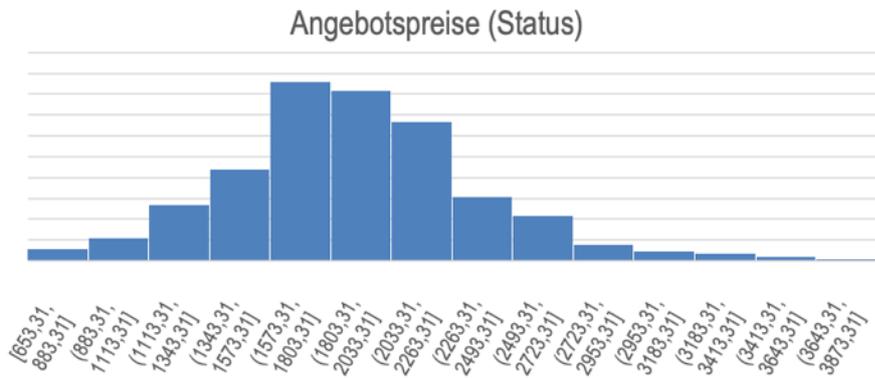
Beschreibung: Bei den Kaufpreisen wurden sowohl Preise von Ein- und Zweifamilienhäusern betrachtet als auch von Eigentumswohnungen (in €/m²). Auch hier wurde nur ein Teil des Wohnungsangebots betrachtet, um das relevante Angebotssegment abzudecken (siehe oben). Hinzuweisen ist an dieser Stelle auf die 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 2018 und 2019 betrachtet (stärkere Datengrundlage) und der Median als robustes Maß genutzt. Die Preisdaten werden durch den Datenlieferant empirica-systeme 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.

Datenstand:	2019 (Betrachtung der Jahre 2018 und 2019)
Quelle:	empirica-systeme ag
Gewichtung in Kulisse:	40 Prozent
Median:	1.870,54 €/m ²
Mittelwert:	1.899,15 €/m ²

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

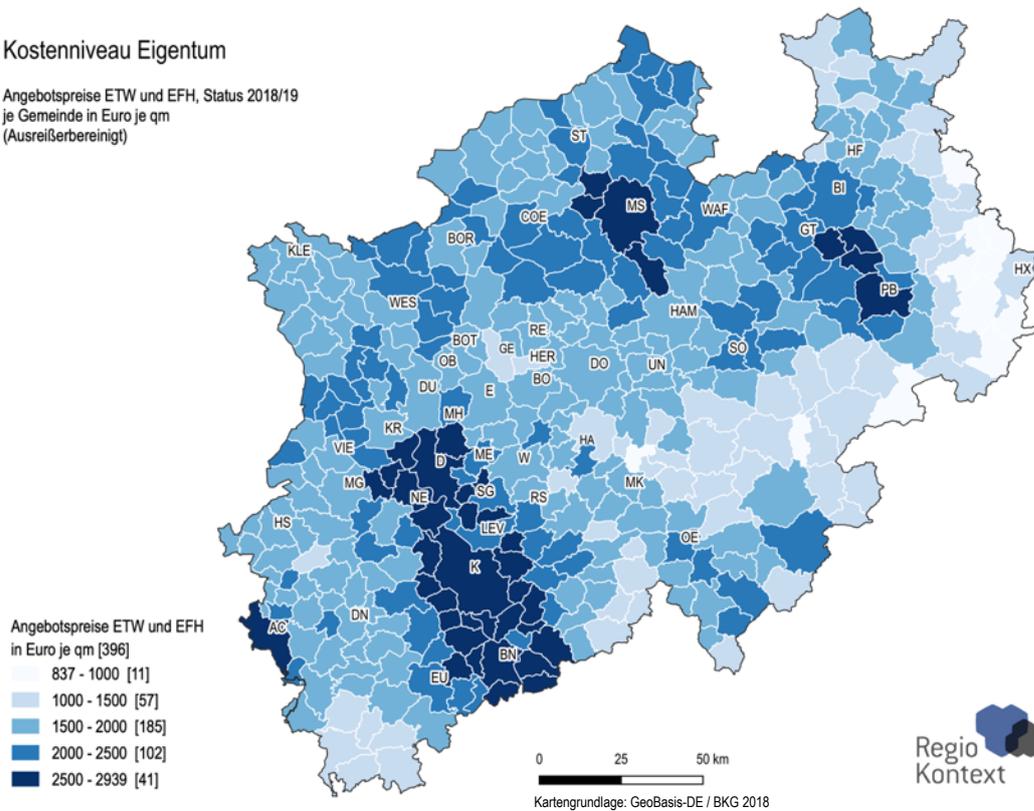
Histogramm (Verteilung)



Räumliche Differenzierung

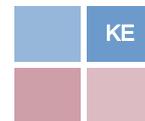
Kostenniveau Eigentum

Angebotspreise ETW und EFH, Status 2018/19
je Gemeinde in Euro je qm
(Ausreißerbereinigt)



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

11.3.4 Angebotspreise (Dynamik)



Gebietskulisse: Kostenniveau Eigentum

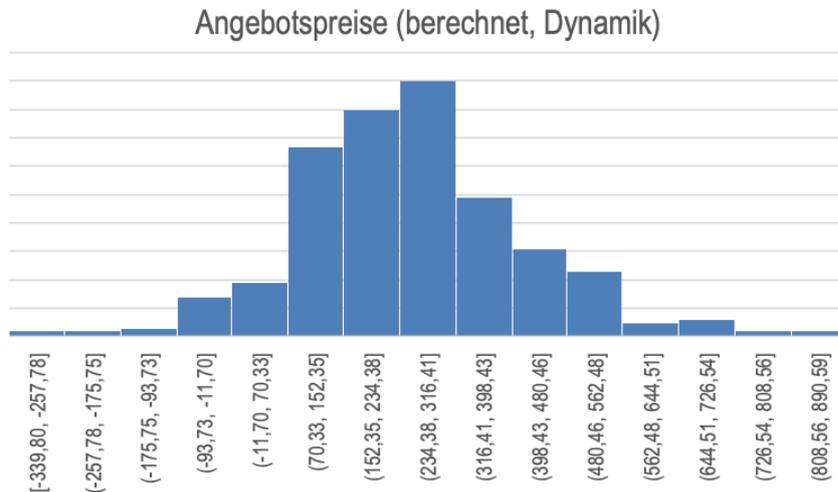
Beschreibung: Die Dynamik der Angebotspreise wurde mit in das Modell aufgenommen, um potenziell künftig eintretende Veränderungen der örtlichen Investitionsbedingungen mit abzubilden. Die Dynamik der Angebotspreise wird durch die absolute Veränderung der Angebotspreise 2016/17 auf 2018/19 in €/m² beschrieben (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 empirica-systeme 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.

Datenstand:	2019 (Betrachtung der Jahre 2016/17 sowie 2018/19)
Quelle:	empirica-systeme ag
Gewichtung in Kulisse:	10 Prozent
Median:	244,68 €/m ²
Mittelwert:	255,55 €/m ²

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

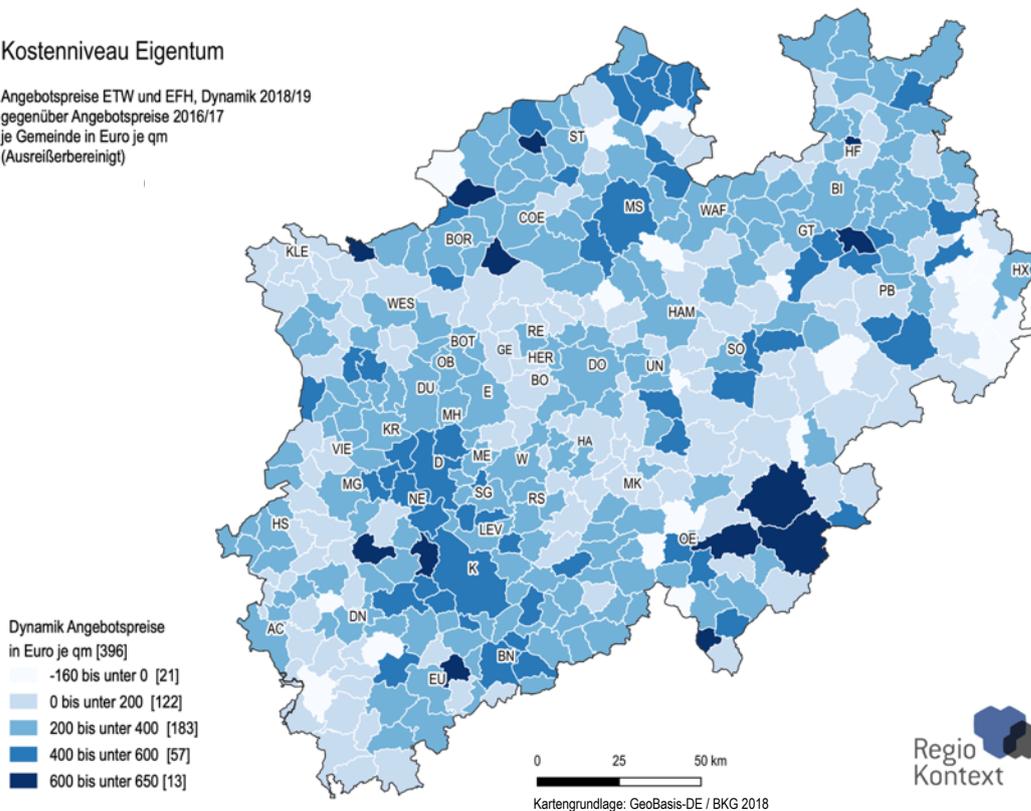
Histogramm (Verteilung)



Räumliche Differenzierung

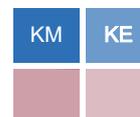
Kostenniveau Eigentum

Angebotspreise ETW und EFH, Dynamik 2018/19 gegenüber Angebotspreise 2016/17 je Gemeinde in Euro je qm (Ausreißerbereinigt)



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

11.3.5 Bodenpreise



Gebietskulisse: **Kostenniveau Mietwohnraum**
Kostenniveau Eigentum

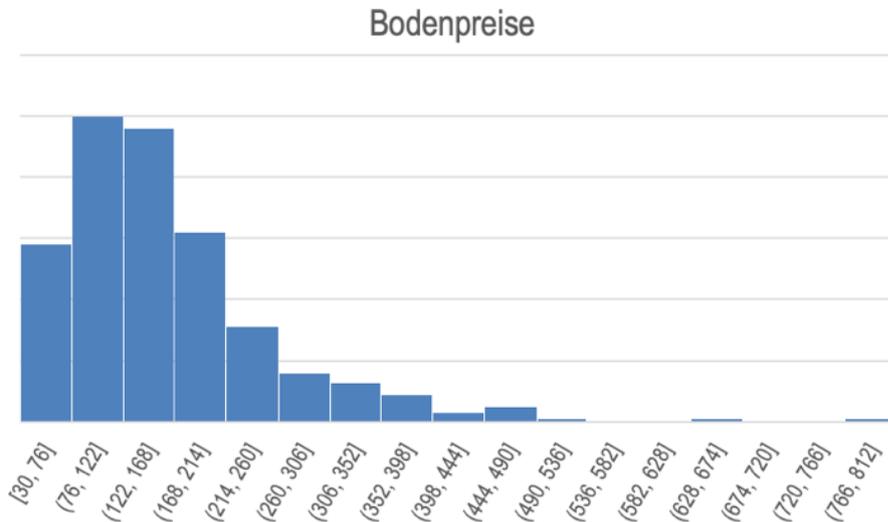
Beschreibung: Die Bodenpreise haben einen wichtigen Einfluss auf die örtlichen Investitionsbedingungen beim Neubau. Durch die Gutachterausschüsse der Kommunen, Landkreise und Länder werden die Daten bei tatsächlichen Transaktionen getrennt für individuellen Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau erhoben (in €/m²). 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 93,8% (Korrelationskoeffizient: 0,9376). 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.

Datenstand: 2018
Quelle: Oberer Gutachterausschuss Nordrhein-Westfalen
Gewichtung in Kulisse: 40 Prozent – Kostenniveau Mietwohnraum
50 Prozent – Kostenniveau Eigentum
Median: 140 €/m²
Mittelwert: 161 €/m²

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

Histogramm (Verteilung)



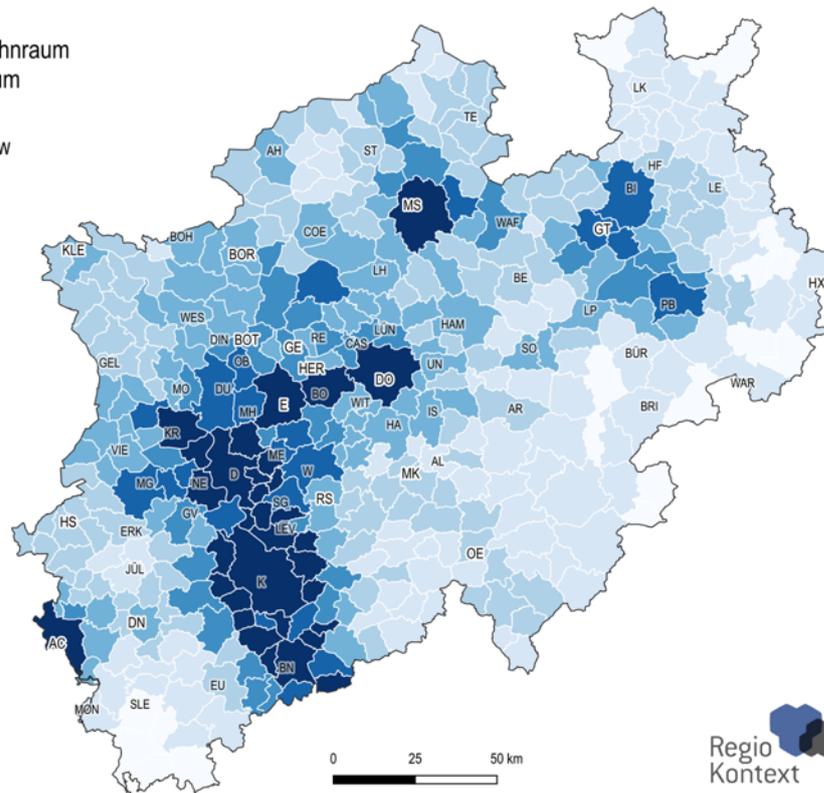
Räumliche Differenzierung

Kostenniveau Mietwohnraum
Kostenniveau Eigentum

Bodenpreise EFH 2018
Oberer Gutachterausschuss NRW
je Gemeinde in Euro je qm
(Ausreißerbereinigt)

Bodenpreise EFH 2018
in Euro je qm [396]

- bis unter 50 [17]
- 50 bis unter 100 [99]
- 100 bis unter 150 [114]
- 150 bis unter 200 [77]
- 200 bis unter 250 [34]
- 250 bis unter 300 [22]
- über 300 [33]



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

11.3.6 Mietwohnangebote unterhalb des Landesmedians



Gebietskulisse: Bedarfsniveau Mietwohnraum

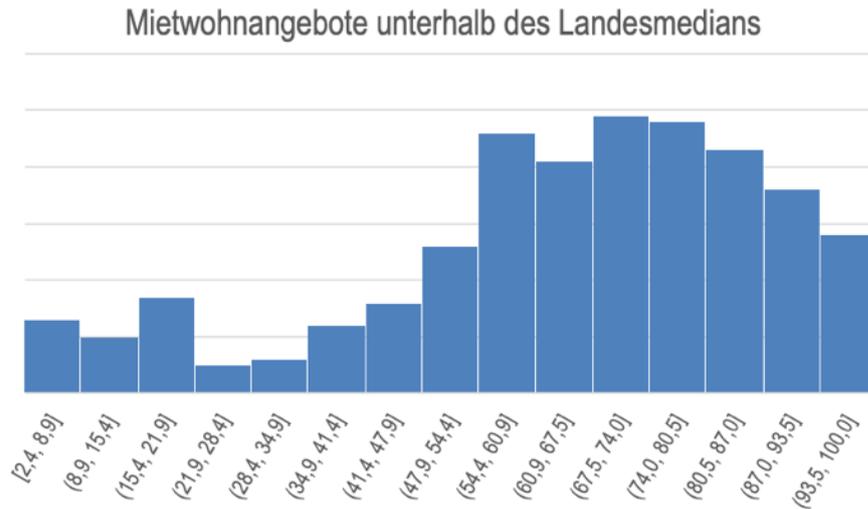
Beschreibung: Die Verfügbarkeit von Angeboten für günstige Mietwohnungen ist Bestandteil der Einschätzung des Förderbedarfs in Kommunen. Hier wurden die von empirica-systeme ag aus Marktbeobachtungen (Vermietungsplattformen, Kleinanzeigen etc.) erzeugten und vertriebenen Daten verwendet. Dabei wurde für jede Kommune der Anteil von Angeboten für Mietwohnungen unterhalb des landesweiten Medians des Quadratmeterpreises (6,90 €/m²) an allen Angeboten errechnet (in Prozent).

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

Datenstand:	2019 (Betrachtung der Jahre 2018/19)
Quelle:	empirica-systeme ag
Gewichtung in Kulisse:	25 Prozent
Median:	68,8 Prozent
Mittelwert:	64,0 Prozent

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

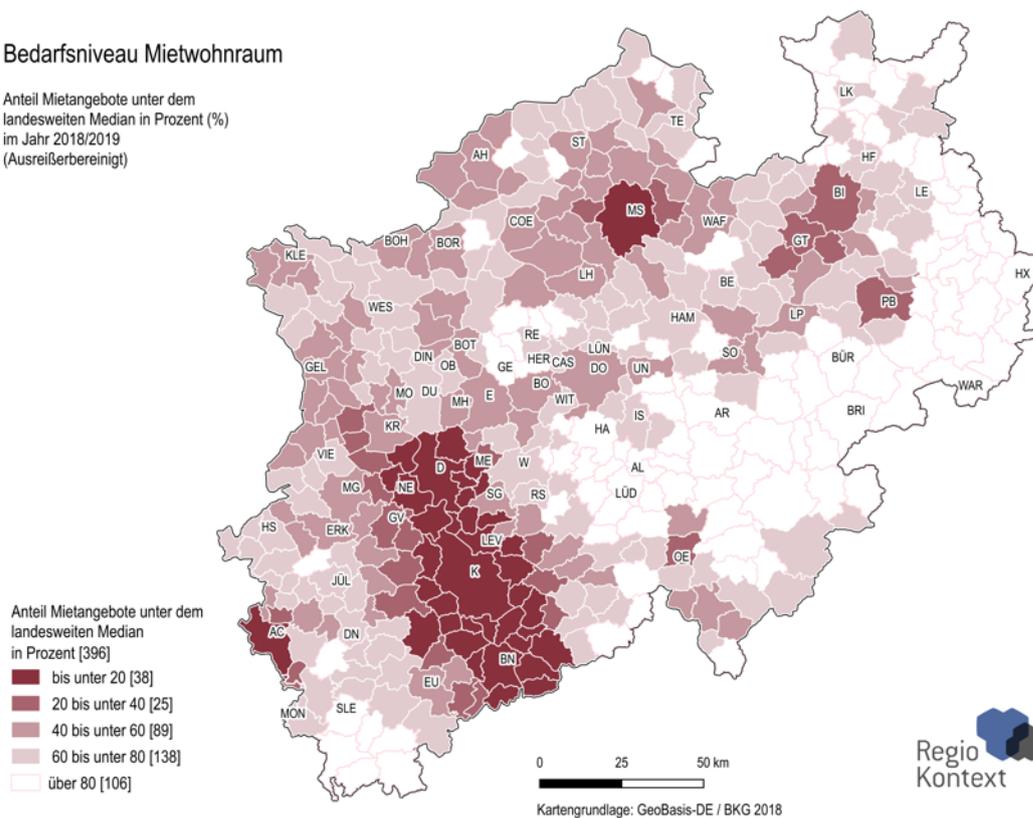
Histogramm (Verteilung)



Räumliche Differenzierung

Bedarfsniveau Mietwohnraum

Anteil Mietangebote unter dem landesweiten Median in Prozent (%) im Jahr 2018/2019 (Ausreißerbereinigt)



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

11.3.7 Kaufangebote EZFH unterhalb des Landesmedians



Gebietskulisse: Bedarfsniveau Eigentum

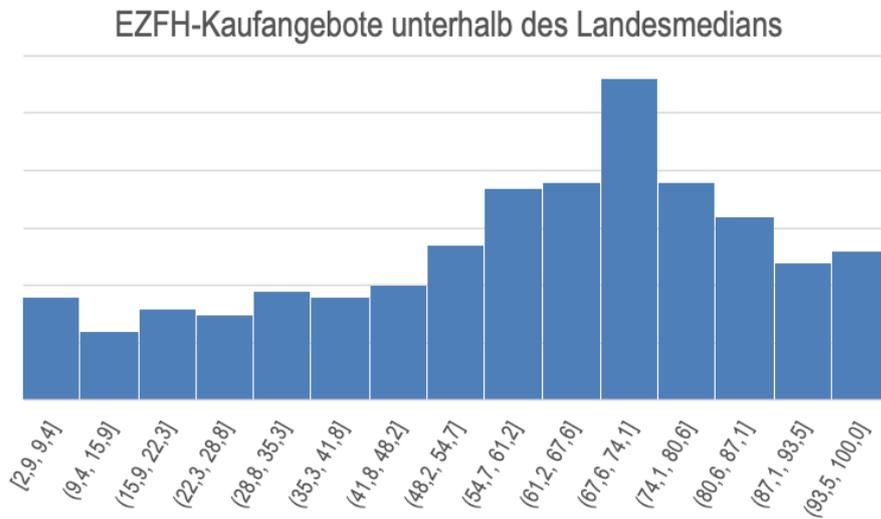
Beschreibung: Analog zum Anteil der Mietangebote unterhalb des landesweiten Medians in den Kommunen wurde für das Bedarfsniveau Eigentum zunächst der Anteil von Verkaufsangeboten für Einfamilienhäusern unterhalb des landesweiten Medians beim Quadratmeterpreis (2.150,33 €) als Indikator berechnet und verwendet (in Prozent).

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

Datenstand:	2019 (Betrachtung der Jahre 2018/19)
Quelle:	empirica-systeme ag
Gewichtung in Kulisse:	20 Prozent
Median:	63,9 Prozent
Mittelwert:	59,1 Prozent

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

Histogramm (Verteilung)



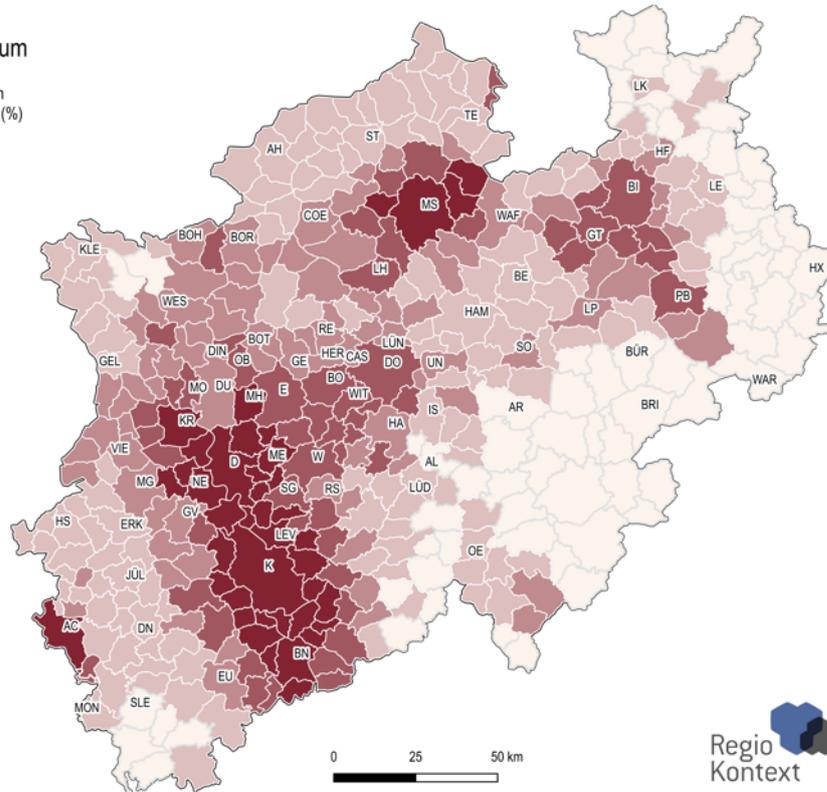
Räumliche Differenzierung

Bedarfsniveau Eigentum

Anteil Angebote EZFH unter dem landesweiten Median in Prozent (%) im Jahr 2018/2019

Anteil EZFH unter dem landesweiten Median in Prozent [396]

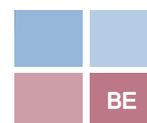
- bis unter 20 [42]
- 20 bis unter 40 [55]
- 40 bis unter 60 [85]
- 60 bis unter 80 [140]
- über 80 [74]



Erläuterung EZFH: Ein- und Zweifamilienhäuser.

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

11.3.8 Kaufangebote ETW unterhalb des Landesmedians



Gebietskulisse: Bedarfsniveau Eigentum

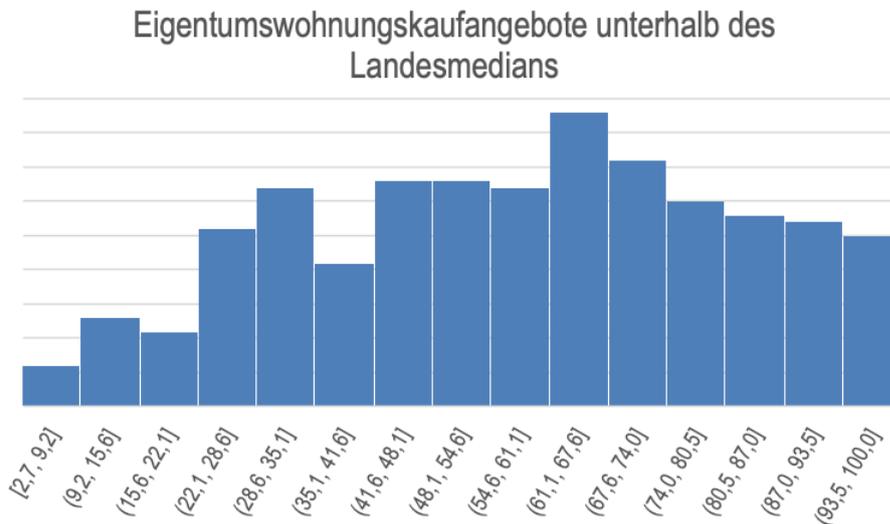
Beschreibung: Analog zum Anteil der Mietangebote unterhalb des landesweiten Medians in den Kommunen wurde für das Bedarfsniveau Eigentum auch der Anteil von Verkaufsangeboten für Eigentumswohnungen unterhalb des landesweiten Medians beim Quadratmeterpreis (2.013,89 €) als Indikator verwendet (in Prozent).

Wirkungsrichtung: Ein geringerer Anteil von Angeboten unterhalb des Median-Preises je m² bei Eigentumswohnungen signalisiert einen höheren Förderbedarf.

Datenstand:	2019 (Betrachtung der Jahre 2018/19)
Quelle:	empirica-systeme ag
Gewichtung in Kulisse:	30 Prozent
Median:	60,0 Prozent
Mittelwert:	57,3 Prozent

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

Histogramm (Verteilung)



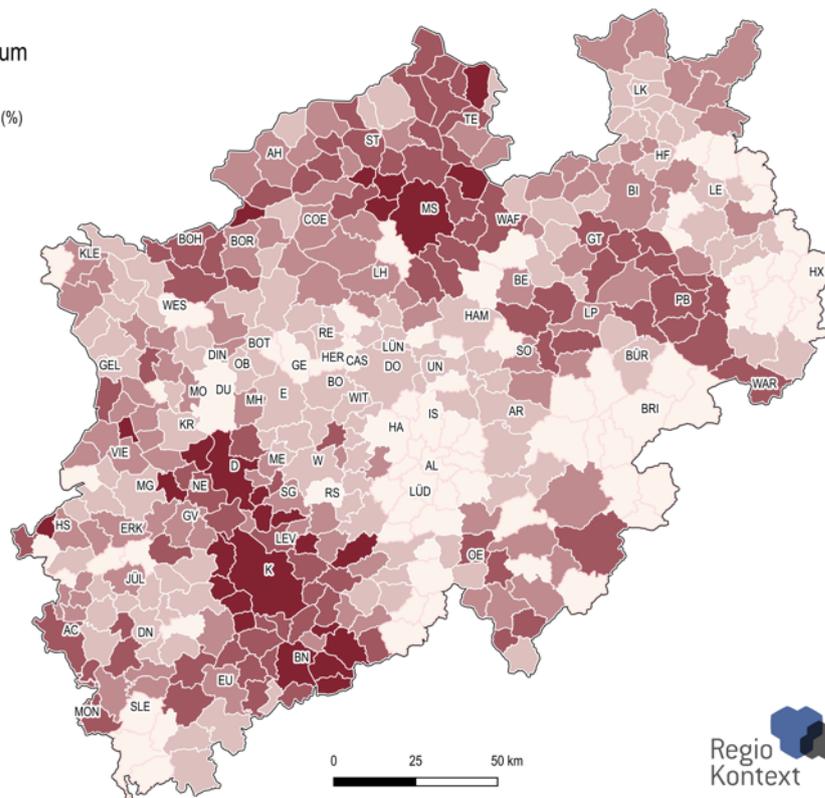
Räumliche Differenzierung

Bedarfsniveau Eigentum

Anteil Angebote ETW unter dem landesweiten Median in Prozent (%) im Jahr 2018/2019

Anteil ETW unter dem landesweiten Median in Prozent [396]

- bis unter 20 [27]
- 20 bis unter 40 [81]
- 40 bis unter 60 [99]
- 60 bis unter 80 [113]
- über 80 [76]



Erläuterung ETW: Eigentumswohnungen.

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

11.3.9 Empfänger/innen Asylbewerberleistungen 2019



Gebietskulisse: Bedarfsniveau Mietwohnraum

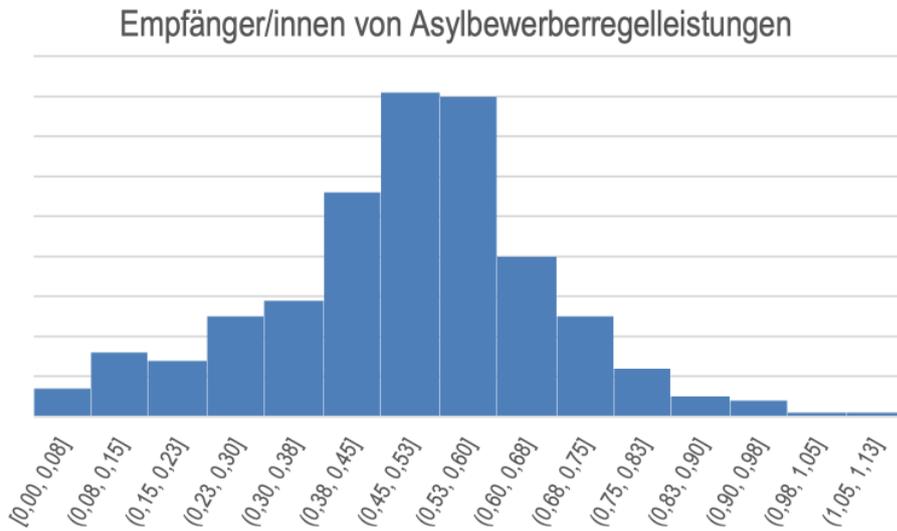
Beschreibung: Empfängerinnen und Empfänger von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz konstituieren eine weitere Nachfragegruppe. IT.NRW veröffentlicht diesen Indikator nur auf Ebene von Kreisen, konnte jedoch auf Anfrage diesen Indikator auch auf Ebene von Gemeinden bereitstellen. Um eine Vergleichbarkeit 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:	2019
Quelle:	IT.NRW
Gewichtung in Kulisse:	1,32 Prozent
Median:	0,5 Prozent
Mittelwert:	0,5 Prozent

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

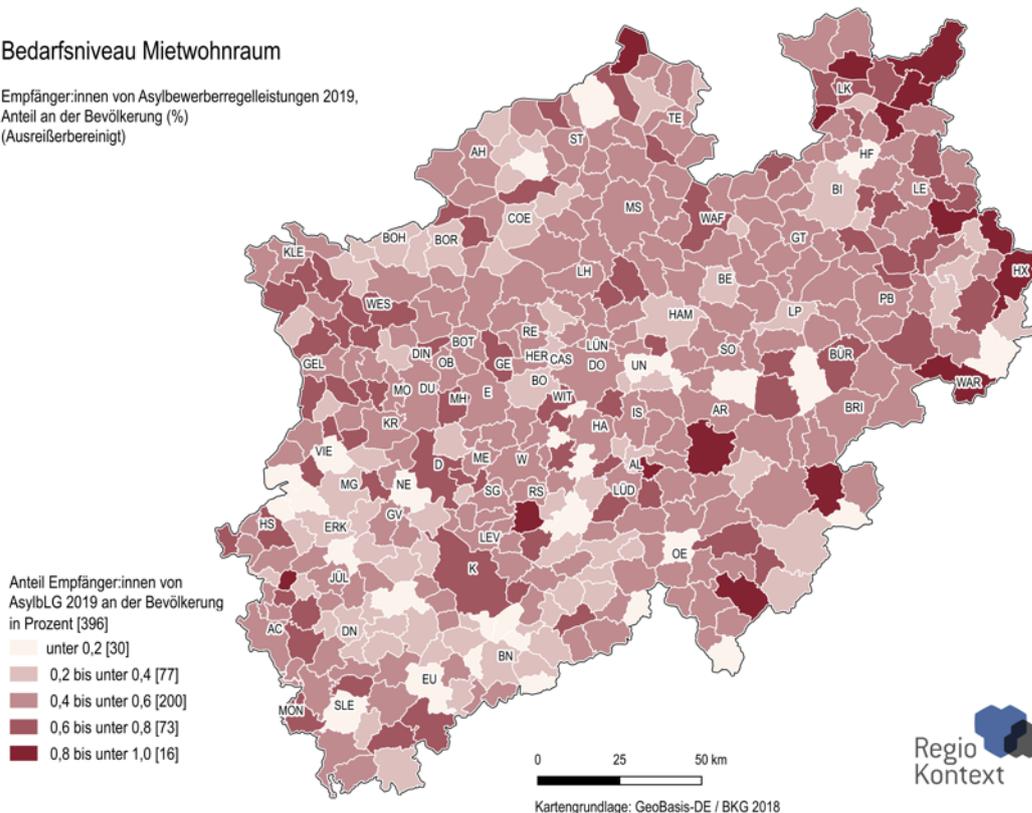
Histogramm (Verteilung)



Räumliche Differenzierung

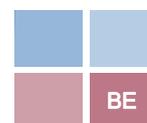
Bedarfsniveau Mietwohnraum

Empfänger:innen von Asylbewerberregelleistungen 2019,
Anteil an der Bevölkerung (%)
(Ausreißerbereinigt)



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

11.3.10 Entwicklung Bevölkerung 25–40 Jahre, 2019–2040



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. 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 2019 und 2040 erreicht (in Prozent).

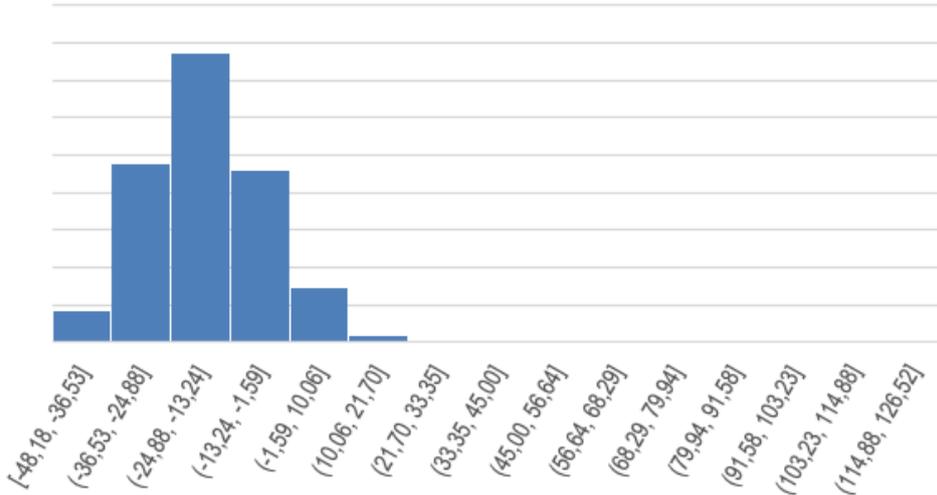
Wirkungsrichtung: Ein erwarteter Zuwachs dieser Altersgruppe zwischen 2019 und 2040 signalisiert einen höheren Förderbedarf. Stagnation oder Rückgang signalisieren entsprechend geringeren Förderbedarf.

Datenstand:	2019
Quelle:	IT.NRW
Gewichtung in Kulisse:	30 Prozent
Median:	-18,6 Prozent
Mittelwert:	-17,4 Prozent

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

Histogramm (Verteilung)

Entwicklung der Bevölkerung von 25-40 Jahren (2019 bis 2040)



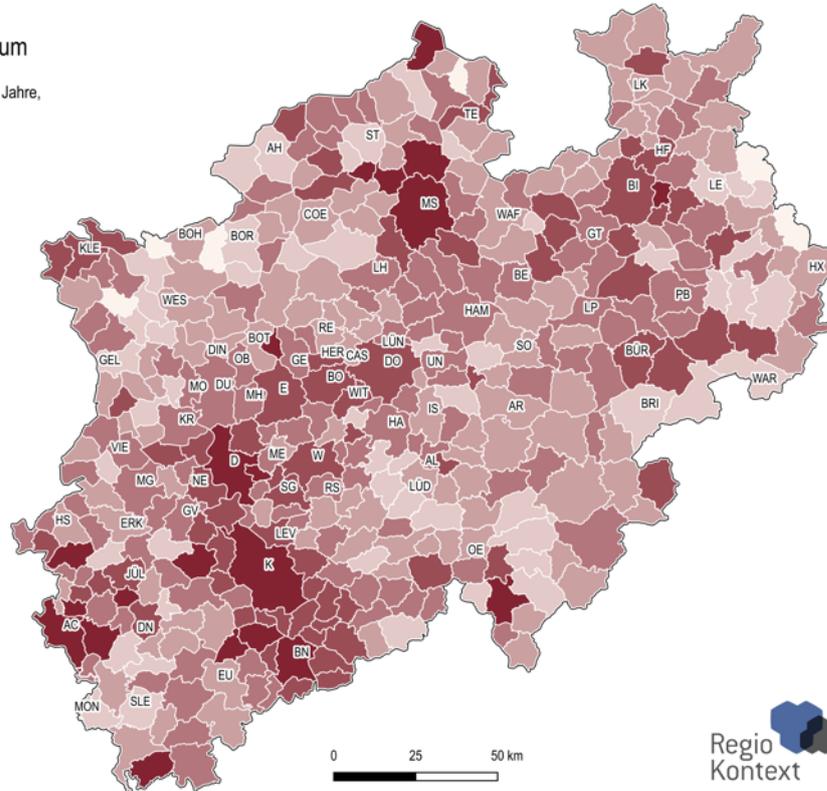
Räumliche Differenzierung

Bedarfsniveau Eigentum

Entwicklung Bevölkerung 25-40 Jahre,
2019-2040 in Prozent (%)
(Ausreißerbereinigt)

Entwicklung der
Bevölkerung 25-40 Jahre
in Prozent [396]

- ◻ bis unter -40 [6]
- ◻ -40 bis unter -30 [53]
- ◻ -30 bis unter -20 [122]
- ◻ -20 bis unter -10 [124]
- ◻ -10 bis unter 0 [70]
- ◻ 0 bis unter 10 [21]



0 25 50 km

Kartengrundlage: GeoBasis-DE / BKG 2018

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

11.3.11 Entwicklung der Haushalte 2019–2040



Gebietskulisse: **Bedarfsniveau Mietwohnraum**
 Bedarfsniveau Eigentum

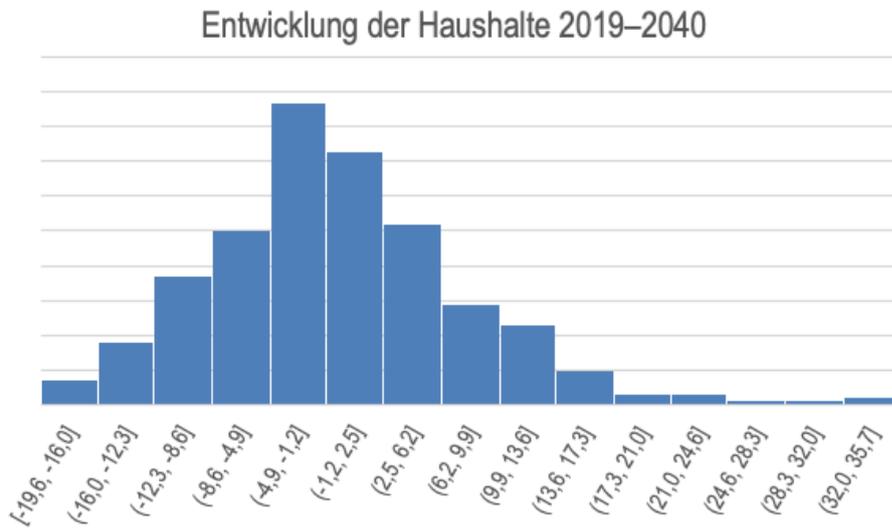
Beschreibung: Die Entwicklung der Zahl der Haushalte in Kommunen ist ein wichtiger Indikator für die allgemeine Nachfrage nach Wohnraum und damit auch die Rahmenbedingungen für die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum. IT.NRW veröffentlicht in regelmäßigen Abständen Vorausberechnungen der Zahl der 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 2019 und 2040 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.

Datenstand:	2019
Quelle:	IT.NRW
Gewichtung in Kulisse:	25 Prozent – Bedarfsniveau Mietwohnraum 20 Prozent – Bedarfsniveau Eigentum
Median:	-1,22 Prozent
Mittelwert:	-0,5 Prozent

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

Histogramm (Verteilung)



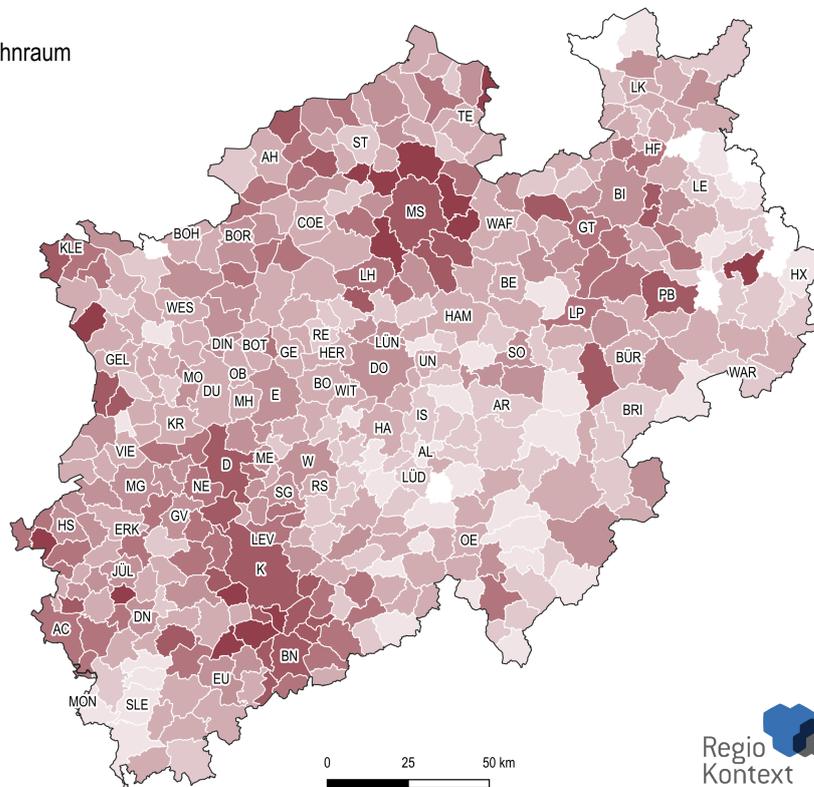
Räumliche Differenzierung

Bedarfsniveau Mietwohnraum

Entwicklung der Haushalte,
2019–2040 in Prozent (%)
(Ausreißerbereinigt)

Entwicklung der Haushalte,
2019–2040
in Prozent [396]

- bis unter -15 [8]
- 15 bis unter -10 [35]
- 10 bis unter -5 [66]
- 5 bis unter 0 [130]
- 0 bis unter 5 [61]
- 5 bis unter 10 [53]
- 10 bis unter 15 [28]
- 15 und mehr [15]



0 25 50 km

Kartengrundlage: GeoBasis-DE / BKG 2018

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

11.3.12 Bedarfsgemeinschaften nach SGB II



Gebietskulisse: Bedarfsniveau Mietwohnraum

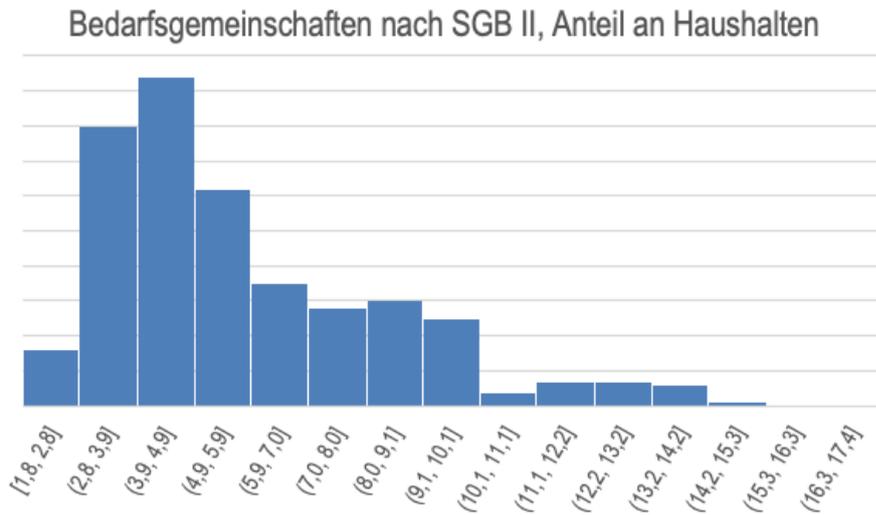
Beschreibung: Bedarfsgemeinschaften nach SGB II sind die größte Nachfragegruppe für preisgünstigen Mietwohnraum. Diese Daten werden von der Bundesanstalt für Arbeit veröffentlicht und wurden als Anteil an den Haushalten der Kommunen berechnet (in Prozent).

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

Datenstand:	2019
Quelle:	Bundesagentur für Arbeit
Gewichtung in Kulisse:	23,98 Prozent
Median:	5,0 Prozent
Mittelwert:	5,8 Prozent

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

Histogramm (Verteilung)



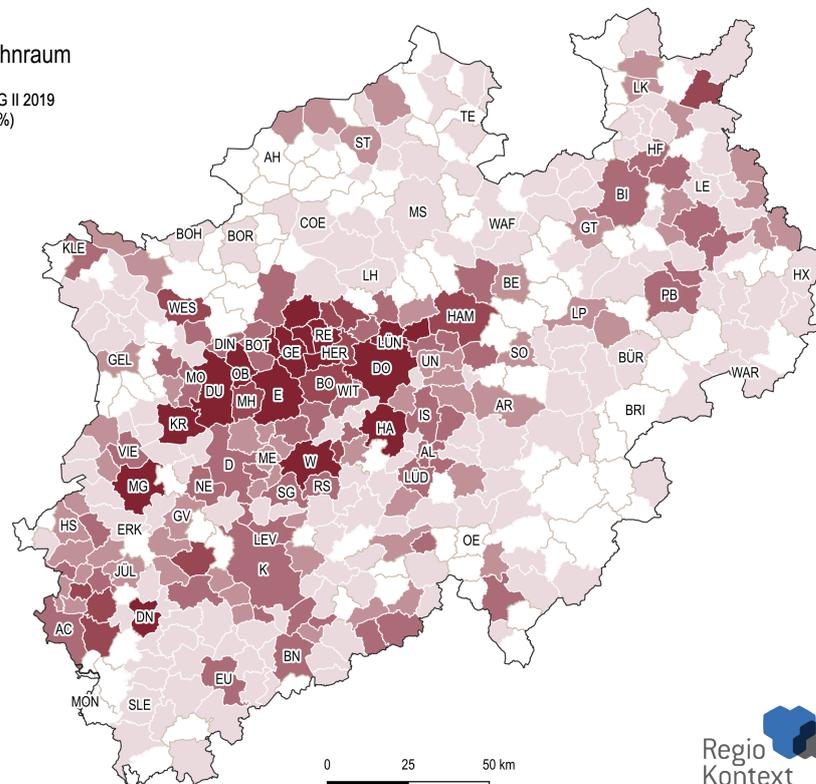
Räumliche Differenzierung

Bedarfsniveau Mietwohnraum

Bedarfsgemeinschaften nach SGB II 2019
Anteil an Haushalten in Prozent (%)
(Ausreißerbereinigt)

Anteil Bedarfsgemeinschaften
nach SGB II an den Haushalten
in Prozent [396]

- ☐ bis unter 4 [103]
- ☐ 4 bis unter 6 [151]
- ☐ 6 bis unter 8 [60]
- ☐ 8 bis unter 10 [52]
- ☐ 10 bis unter 12 [13]
- ☐ über 12 [17]



0 25 50 km

Kartengrundlage: GeoBasis-DE / BKG 2018

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

11.3.13 Empfänger/innen von Hilfe zum Lebensunterhalt



Gebietskulisse: Bedarfsniveau Mietwohnraum

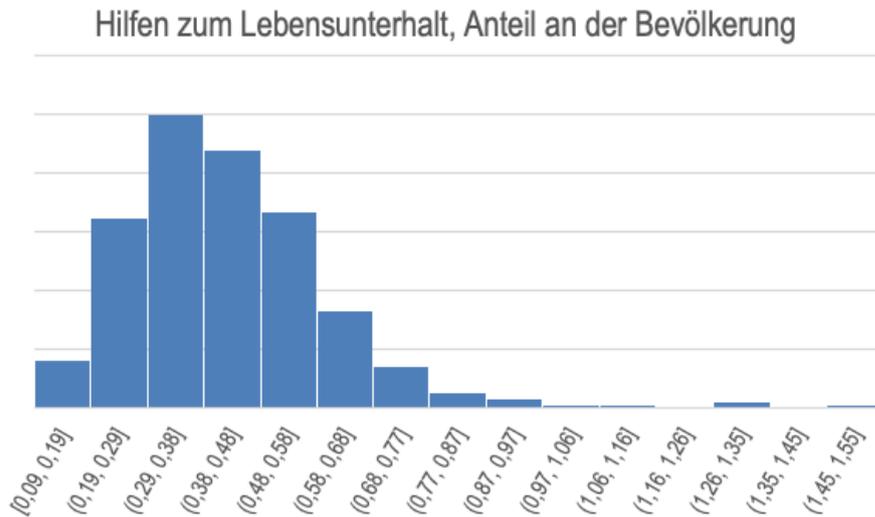
Beschreibung: Die Empfänger/innen von Hilfe zum Lebensunterhalt (nach SGB XII) sind eine Nachfragegruppe für geförderten Wohnraum. Angaben zu diesem Indikator werden von IT.NRW auf Kreisebene veröffentlicht und konnten auf Gemeindeebene auf Anfrage bezogen werden. Um die Vergleichbarkeit zwischen Kommunen herzustellen, wurde der Anteil der Empfänger/innen an der Bevölkerung berechnet (in Prozent).

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

Datenstand:	2019
Quelle:	IT.NRW
Gewichtung in Kulisse:	1,30 Prozent
Median:	0,43 Prozent
Mittelwert:	0,40 Prozent

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

Histogramm (Verteilung)



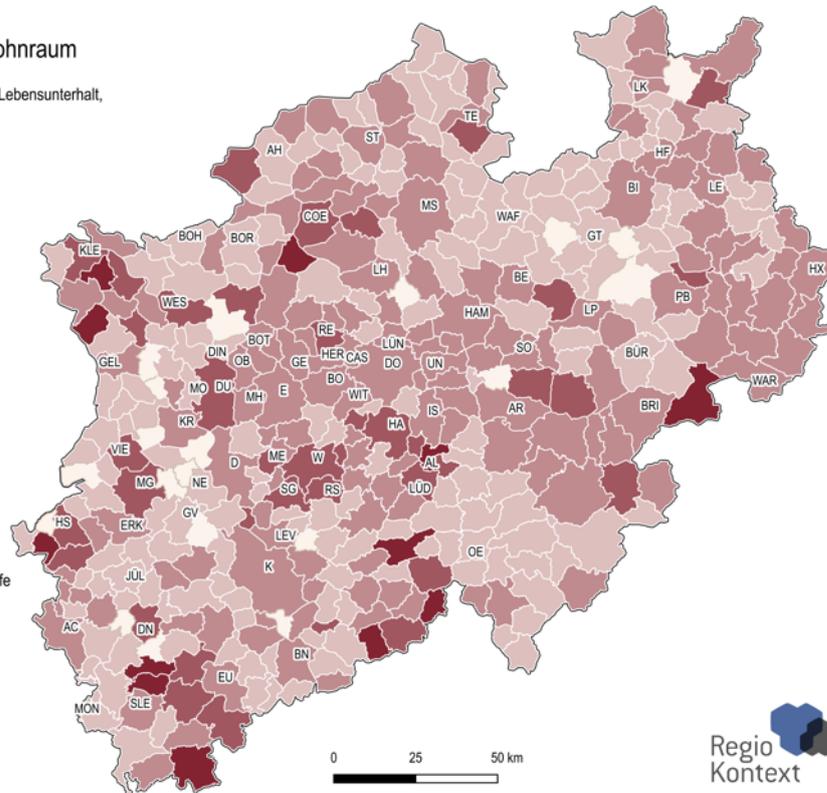
Räumliche Differenzierung

Bedarfsniveau Mietwohnraum

Empfänger:innen von Hilfe zum Lebensunterhalt,
Anteil an der Bevölkerung (%)
(Ausreißerbereinigt)

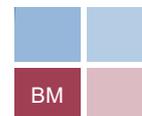
Anteil Empfänger:innen von Hilfe
zum Lebensunterhalt an der
in Prozent [396]

- 0 bis unter 0,2 [20]
- 0,2 bis unter 0,4 [176]
- 0,4 bis unter 0,6 [149]
- 0,6 bis unter 0,8 [39]
- über 0,8 [12]



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

11.3.14 Bezug von Wohngeld



Gebietskulisse: Bedarfsniveau Mietwohnraum

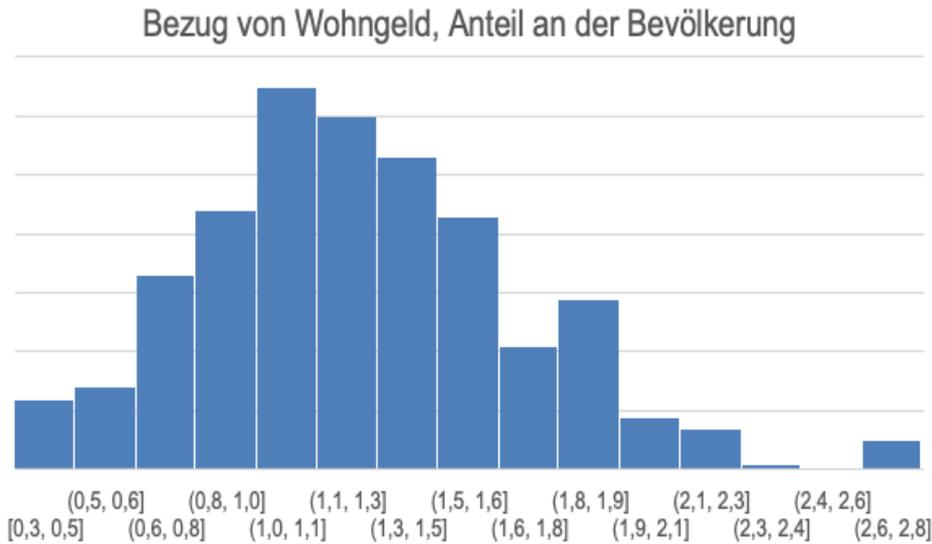
Beschreibung: Der Bezug von Wohngeld ist ein Indikator für den Bedarf an geförderten Wohnraum für Menschen, die möglicherweise keine anderen Transfers beziehen, jedoch einkommensschwach sind. Der Indikator wird in der Datenbank von IT.NRW veröffentlicht. Die Angaben wurden als Anteil der Haushalte in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

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

Datenstand:	2019
Quelle:	IT.NRW
Gewichtung in Kulisse:	8,48 Prozent
Median:	1,2 Prozent
Mittelwert:	1,2 Prozent

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

Histogramm (Verteilung)



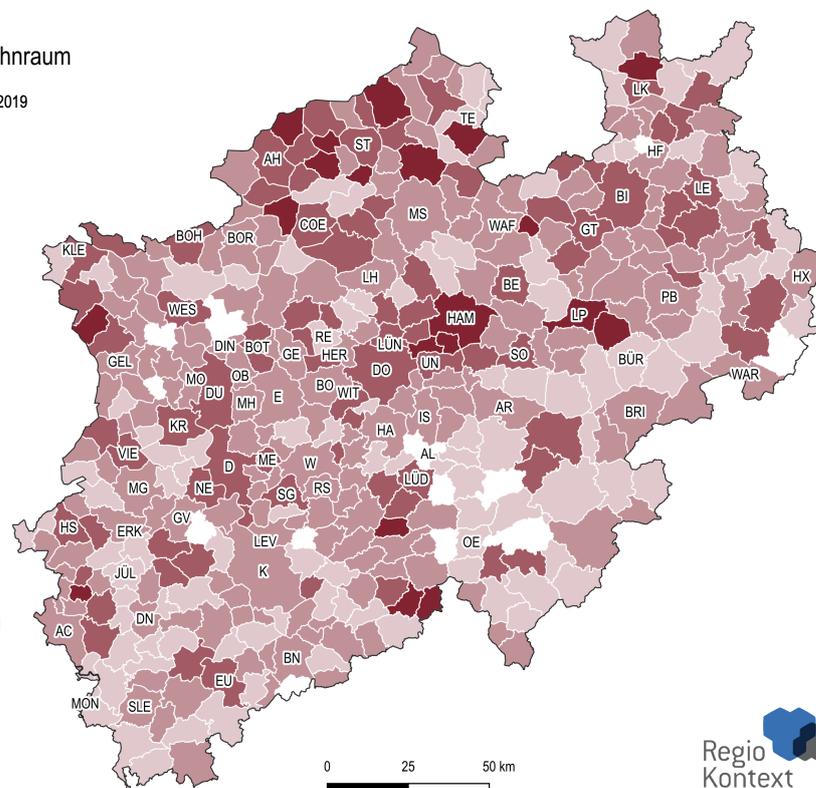
Räumliche Differenzierung

Bedarfsniveau Mietwohnraum

Empfänger/innen von Wohngeld 2019
Anteil an der Bevölkerung (%)
(Ausreißerbereinigt)

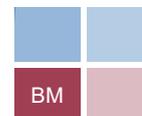
Empfänger/innen von Wohngeld
in Prozent [396]

- bis unter 0,5 [14]
- 0,5 bis unter 1 [105]
- 1 bis unter 1,5 [173]
- 1,5 bis unter 2 [84]
- über 2 [20]



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

11.3.15 Studierende



Gebietskulisse: Bedarfsniveau Mietwohnraum

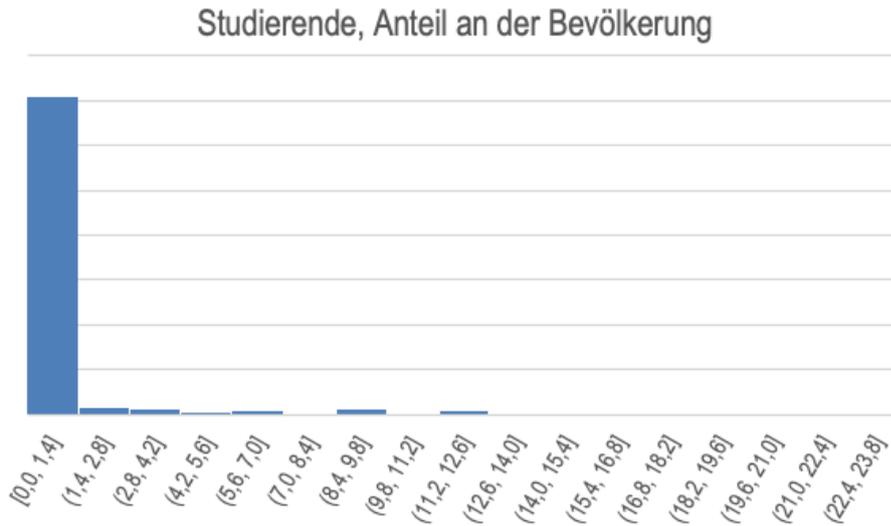
Beschreibung: Für die Hochschulstandorte in Nordrhein-Westfalen ist ein Teil der Studierenden eine Nachfragegruppe für preisgünstigen Wohnraum. Die Zahl der eingeschriebenen Studierenden wird u.a. von der Regionaldatenbank des Statistischen Bundesamtes veröffentlicht. Als Indikator dient der Anteil der 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.

Datenstand:	2019
Quelle:	Statistisches Bundesamt: GENESIS-Datenbank
Gewichtung in Kulisse:	10,41 Prozent
Median:	0,0 Prozent
Mittelwert:	0,8 Prozent

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

Histogramm (Verteilung)



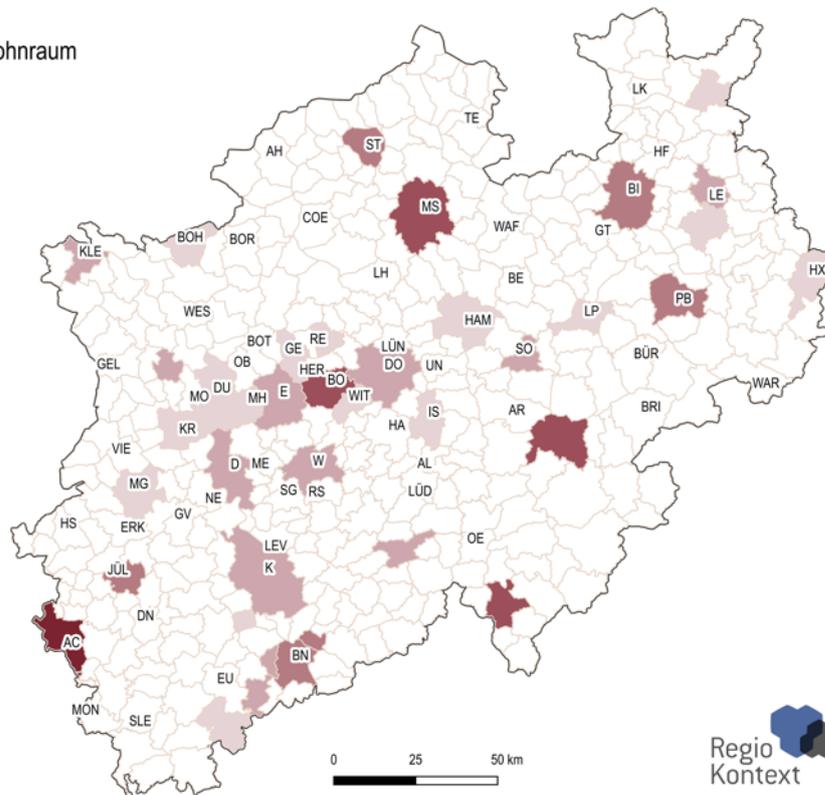
Räumliche Differenzierung

Bedarfsniveau Mietwohnraum

Studierende im WS 2018/19,
Anteil an der Bevölkerung (%)

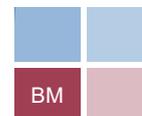
Anteil Studierende
an der Bevölkerung
in Prozent [396]

- bis unter 1,5 [357]
- 1,5 bis unter 5 [16]
- 5 bis unter 10 [12]
- 10 bis unter 15 [6]
- 15 bis unter 20 [4]
- über 20 [1]



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

11.3.16 Auszubildende



Gebietskulisse: Bedarfsniveau Mietwohnraum

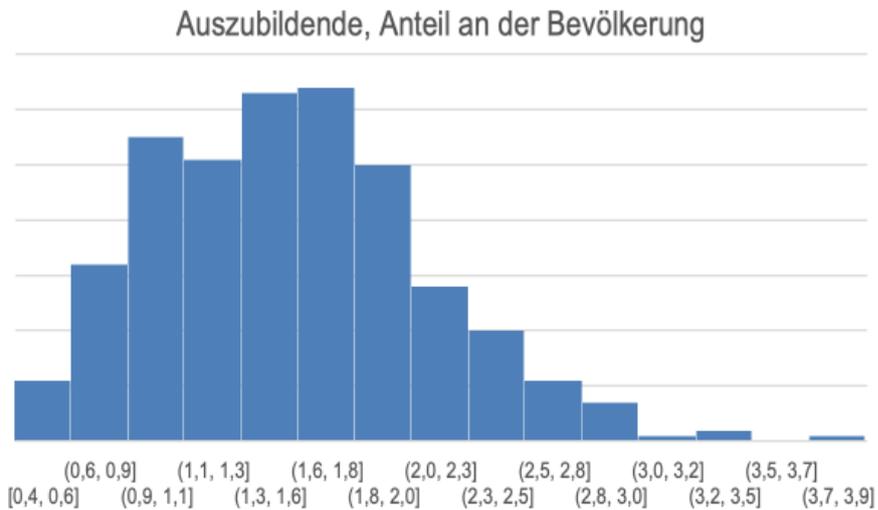
Beschreibung: Nicht nur Studierende treten als Nachfrager/innen auf dem Wohnungsmarkt für preisgünstigen Wohnraum auf, sondern in den letzten Jahren auch vermehrt Auszubildende. Während die Rolle von Studierenden auf dem Wohnungsmarkt bereits seit Jahren untersucht ist, gibt es kaum Daten über den Anteil 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:	2019
Quelle:	IT.NRW
Gewichtung in Kulisse:	4,51 Prozent
Median:	1,52 Prozent
Mittelwert:	1,5 Prozent

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

Histogramm (Verteilung)



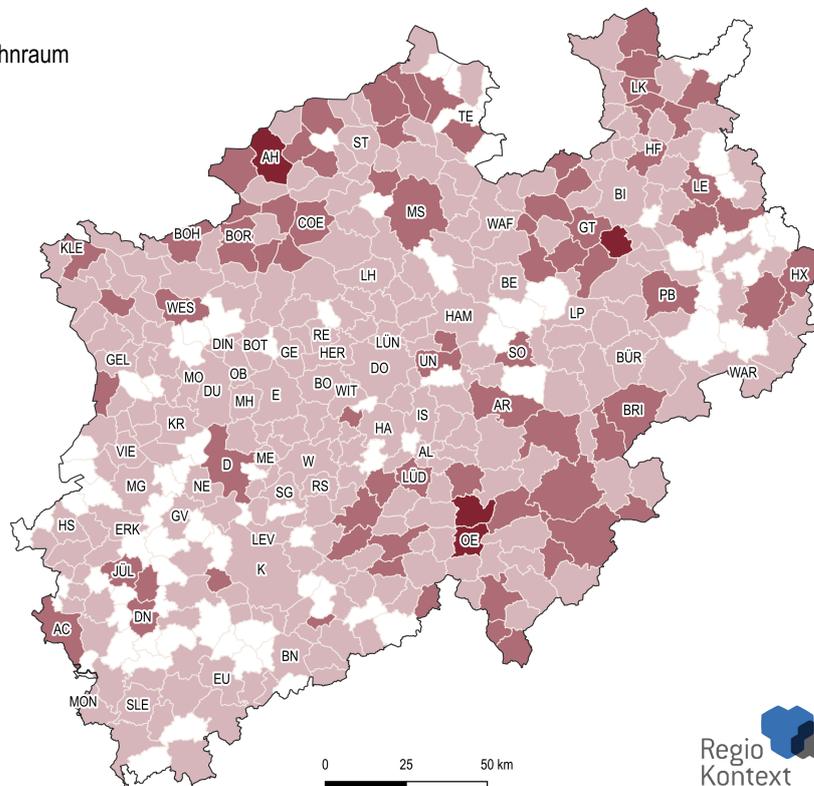
Räumliche Differenzierung

Bedarfsniveau Mietwohnraum

Auszubildende 2019
Anteil an der Bevölkerung (%)
(Ausreißerbereinigt)

Anteil Auszubildende an der Bevölkerung in Prozent [396]

- ☐ unter 1 [76]
- ☐ 1 bis unter 2 [241]
- ☐ 2 bis unter 3 [75]
- ☐ über 3 [4]



0 25 50 km
Kartengrundlage: GeoBasis-DE / BKG 2018



Impressum

Herausgeber

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

Kontakt

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

Erarbeitung

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

Fotos / Illustrationen

Titelseite: Gerd Altmann auf Pixabay

© 2020 / MHKGB W-331

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

Bitte die Veröffentlichungsnummer **W-331** 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.