

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

Ergebnissicherung der 1. Sitzung des Expertenkreises

Veranstaltungstermin und -ort

- Dienstag, 16.06.2020, 9:00 Uhr bis 12:30 Uhr
- Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung
Jürgensplatz 1, 40219 Düsseldorf, Raum 101

Teilnehmerinnen und Teilnehmer

- Herr Amaya, Haus und Grund Rheinland Westfalen
- Frau Gendziorra, BfW
- Herr Graaff, Städte- und Gemeindebund NRW
- Frau Heimann, Landkreistag NRW
- Frau Meininghaus, Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung (KomWoB)
- Herr Rychter und Herr Niermann, VdW
- Herr Stallmann, Haus und Grund NRW e.V.
- Herr von Lojewski und Herr Klöppel, Städtetag NRW
- Herr Witzke, Mieterbund

- Frau Koeppinghoff, Herr Münter, Herr Janssen, Herr Peter, Herr Creusen, MHKKG
- Frau Kloth, Frau Krüger-Willim, NRW.Bank
- Frau Abstiens, Herr Prof. Ulrich, Herr v. Bodelschwingh, RegioKontext

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Vorstellungsrunde
3. Vorstellung des Projektteams
4. Geplantes Vorgehen im Projekt, Einbindung der Expert:innen
5. Inhaltlicher Einstieg und Rahmen
6. Bestandsaufnahme aktuelle Kulisse
7. Methodische Überlegungen
8. Anforderungen an eine neue Gebietskulisse
9. Weiteres Vorgehen, Verabredungen

0 Kontext

Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung hat RegioKontext GmbH beauftragt, eine Aktualisierung der Gebietskulisse zur sachlichen und räumlichen Differenzierung der Wohnraumförderung vorzunehmen. Elementarer Bestandteil dieser Aktualisierung ist die Einbindung von Vertreterinnen und Vertretern der Wohnungswirtschaft, Kommunen und Landkreise sowie weiterer Expertinnen und Experten. Ziele dieser frühzeitigen Einbindung und des regelmäßigen Austauschs im Rahmen der Expertenkreise sind:

- Einbringen der Erfahrung und des Wissens aus den jeweiligen Bereichen,
- Herausarbeiten gemeinsamer Einschätzungen zur Auswahl und Gewichtung von Indikatoren, angewandter Methodik, etc. und die
- fachliche Begleitung des Erstellungsprozesses.

Die Diskussionen im Expertenkreis finden in einem vertraulichen Rahmen statt, dennoch ist die Rückkopplung in die jeweiligen Gremien der Vertreterinnen und Vertreter erwünscht.

Es sind vier Sitzungen des Expertenkreises geplant, die den jeweiligen Arbeitsstand des Gutachtens zum Thema haben (siehe unten, Punkt 2). Die Sitzungen werden dokumentiert und den Teilnehmenden mit der Möglichkeit zur Kommentierung zur Verfügung gestellt.

Im Rahmen der **ersten Sitzung** standen die Vorstellung des Projektteams und der Grundidee zur Aktualisierung der Gebietskulisse sowie der Austausch über die Bewertung der bisherigen Kulissen und Anforderungen für die neuen Kulissen im Fokus.

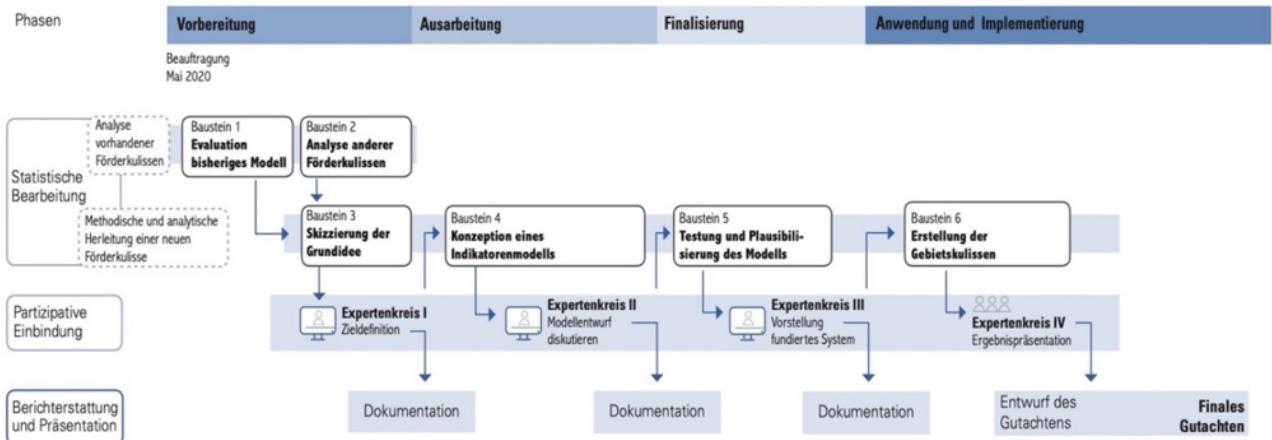


Abbildung 1: Projektablauf mit Einbindung des Expertenkreises.

1 Zentrale Ergebnisse der Diskussion

1.1 Bestandsaufnahme aktuelle Kulisse (Tagesordnungspunkt 6)

Mit der Einladung wurden folgende Leitfragen für die Diskussion versandt:

- An welchen Stellen funktioniert das bisherige indikatorengestützte System der Gebietskulisse gut?
- Welche Grenzen hat das aktuelle System? Warum sind – aus Ihrer Sicht – einzelne Indikatoren nicht oder eingeschränkt geeignet, um eine Grundlage für die Wohnraumförderung zu bilden?

Ausgehend von diesen Fragen erfolgte die Diskussion zur aktuellen Gebietskulisse.

Durch die Teilnehmenden positiv hervorgehoben wurden die Anpassungen zur letzten gutachterlich festgestellten Kulisse im Sommer 2019 auf Grundlage anderer gutachterlicher Prozesse sowie im Rahmen der Festlegung der Förderkonditionen in den Wohnraumförderbestimmungen 2020 (Anhebung von 6 Städten von M3 auf M4, Anpassung der Konditionen von M1 und M2 auf diejenigen von M3). Die Eigentumsförderung funktioniert. Die in den Indikatoren verankerten Prognose-Elemente wurden als sinnvoll beschrieben, ebenso die breite Auswahl an Indikatoren und die dadurch mögliche umfassende Betrachtung. Zugleich wurde ein überschaubares Datenset als wichtig bezeichnet.

Kritik an der aktuellen Gebietskulisse bezog sich u.a. auf die räumliche Ebene. Es wurde der Wunsch nach kleinräumiger Betrachtungsweise geäußert, bis hin zu Differenzierung selbst innerhalb der kommunalen Grenzen. Eng damit verknüpft ist die Herausforderung von **übergangslosen Stadtgrenzen** in vielen Städten im Ruhrgebiet sowie der Rheinschiene, die diese Problematik besonders deutlich hervortreten lassen (Nachbarstädte). Auch die Bedarfszuordnung auf Ebene der **Wohnungsmarktregionen** wird zum Teil kritisch gesehen, weil hier lokale Unterschiede nivelliert werden.

Die **Rentabilität** geförderten Wohnungsbaus in den Gemeinden M1 bis M2 war laut Meinungsbild vor der Anpassung der Konditionen (M1 und M2 angehoben auf die Konditionen von M3) nicht gegeben, weswegen dort (fast) kein geförderter Mietwohnungsbau entstand. Vor diesem Hintergrund wird die Relevanz qualitativer Aspekte in der Wohnraumförderung, der Verknüpfung mit der Stadtentwicklung wie auch barrierefreien Wohnungen betont. In den vier Städten Bonn, Köln, Düsseldorf, Münster (M4+) werden die Bodenpreise als größte Herausforderung für die Umsetzung geförderten Wohnungsbaus gesehen. Mit Hinweis auf die aktuellen Mietobergrenzen wurde zudem die Anschlussfähigkeit an andere Systeme, wie die Kosten der Unterkunft (Angemessenheit der Wohnkosten) angesprochen.

Zur Abbildung der Kostenstruktur im Mietsegment wurden im letzten Gutachten die „**F+B-Vergleichsmieten**“ auf Grundlage der Mietspiegelmieten mit in die Betrachtung einbezogen. Dieser Indikator wurde wiederholt als problematisch bezeichnet, insbesondere weil die Methodik der Erhebung, Standardisierung, etc. nicht transparent ist. Auch die verwendete Fortschreibung der Leerstandsdaten aus dem Zensus wurde aufgrund einer als gering eingeschätzten Datenqualität problematisiert. Zudem wurde auf die nicht vorhandene Nutzung **qualitativer Kriterien** zur Bewertung der Wohnungsmärkte hingewiesen.

Die im letzten Modell vorgenommenen **Gewichtungen** im Rahmen der Nutzwertanalyse konnte nach Aussage der Anwesenden durch die fehlende Transparenz und Entscheidungsbegründung nicht nachvollzogen werden.

Ein wichtiger Diskussionspunkt bezog sich auf den Umgang mit **der Diskrepanz kommunaler Daten zu den verwendeten landesweiten Daten** in der Erstellung der Gebietskulisse. Vorschläge, wie dem eine unterschiedliche „Tiefenschärfe“ in einzelnen Gemeinden zuzulassen, wurden kontrovers diskutiert. Es wurde die Herausforderung thematisiert, dass die Kleinräumigkeit, Passgenauigkeit und Aussagekraft der Datengrundlagen einzelner Kommunen nicht in den untereinander vergleichbaren, landesweiten Daten abgebildet werden können. Dieses Thema ist durch die Gutachter vor dem Hintergrund des Anspruchs der Gleichbehandlung aller Kommunen (unabhängig von der lokal vorhandener Datenqualität der jeweiligen Wohnungsmarktbeobachtung) zu prüfen.

Es wurde die dringende Empfehlung formuliert, die verwendeten und zu verwendenden Daten zu kontrollieren, mit der NRW-Wohnungsmarktbeobachtung abzustimmen und keine veralteten Daten zu verwenden (wie beispielsweise die Leerstandsdaten: Fortschreibung auf Grundlage von Daten aus dem Jahr 2011).

Abbildung 1 zeigt die in der Sitzung dokumentierten und vorgestellten Ergebnisse.

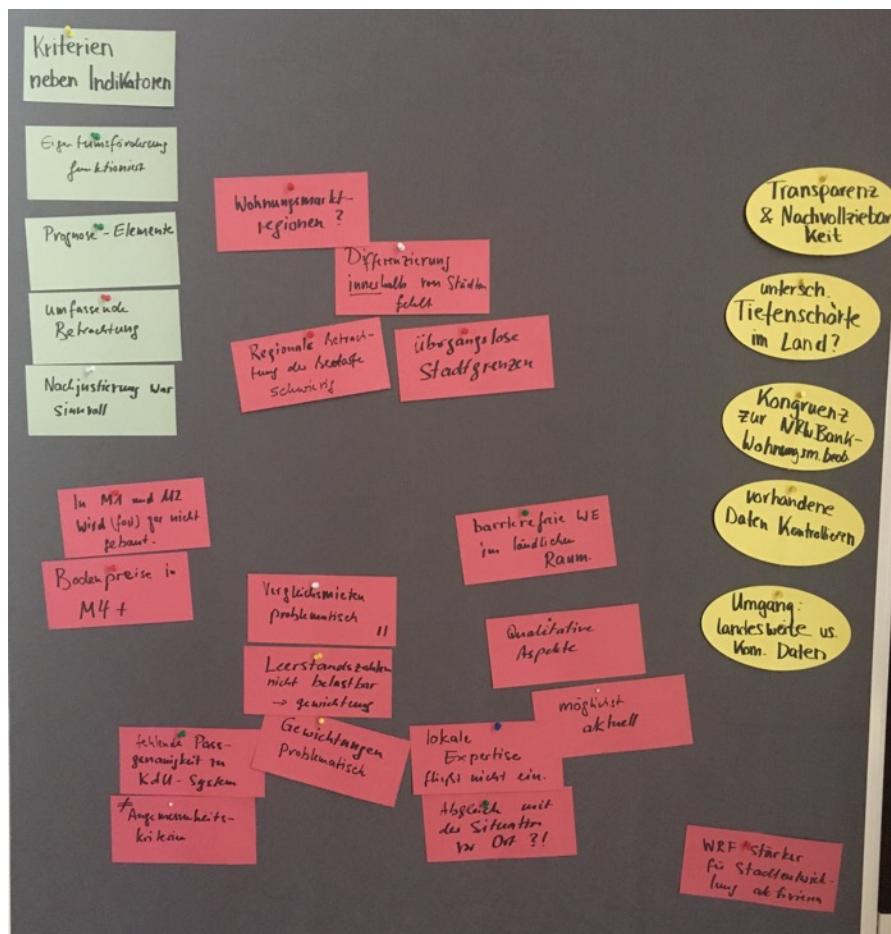


Abbildung 2: Stichworte aus der Diskussion, geclustert (TOP 6).

1.2 Anforderungen an eine neue Gebietskulisse (Tagesordnungspunkt 8)

Mit der Einladung wurden folgende Leitfragen für die Diskussion versandt:

- Welche Anforderungen sollten allgemein an die Gebietskulisse zur Wohnraumförderung gestellt werden?
- Welche alternativen Zugänge würden Sie konkret zur Diskussion stellen?

Ausgehend von diesen Fragen erfolgte die Diskussion zu den Anforderungen an die zu erstellende Gebietskulisse.

Empfehlungen aus den Statements und der Diskussion:

Unter dem Motto „Keep it simple“ wird ein überschaubares methodisches Set empfohlen, das zudem transparent und nachvollziehbar ist. Gefordert werden zudem eine hohe Aktualität der verwendeten Daten und (wie bisher) die Berücksichtigung von Prognoseergebnissen. Eine Anschlussfähigkeit an die bisherigen Förderlogiken ist sicherzustellen. Entsprechend soll bei der Kulissensetzung weiterhin in Kostenniveau (als Grundlage für die Förderintensität) und Bedarfsniveau (als Grundlage für die räumliche Mittelzuweisung) unterschieden werden.

Die **gemeindescharfe Abgrenzung** der Kulisse auf der **Kostenseite** wird von dem Kreis als sachgerecht eingeschätzt. Allerdings sind starke Brüche an den Übergängen zwischen zwei Gemeinden möglichst zu vermeiden. Hier sind ggf. mögliche Angleichungsoptionen zu prüfen.

Die Datenlage zur Aktualisierung der Wohnungsmarktregionen ist derzeit unklar. Im Expertenkreis besteht kein eindeutiger Befund darüber, dass diese auf der Bedarfsseite das geeigneter Gebietskonzept wären. Aus diesem Grund wird die **Bedarfsseite** ebenfalls zunächst ausschließlich **nach Gemeinden** strukturiert.

Als qualitative Anforderung wurde formuliert, sogenannte Entlastungsstandorte für die hochpreisigen Märkte mit verbesserten Konditionen zu unterstützen. Es bestand Einvernehmen darüber, dass die indikatorenbasierte Gebietskulisse v.a. auf der Kostenseite hierzu keinen unmittelbaren Beitrag leisten kann. Es ist daher zu prüfen, ob und wie eine ergänzende qualitative Bewertung/Einordnung erfolgen kann. Dies steht im Kontext mit der Forderung nach einer förderpolitischen Antwort auf stark **qualitative ausgeprägte Bedarfe** (konkret genannt wurden altersgerechtes Wohnen und Nachholbedarfe).

Hinweise und Vorschläge für weitere Indikatorenbereiche und Ansätze richteten sich auf das Einkommen und die Erschwinglichkeit des Wohnens, den Einbezug von Wohngelddaten sowie die Kosten der Unterkunft und deren Angemessenheitskriterien als Prüfrahmen und Referenzsystem.

Weitere Hinweise zielten ab auf die Konditionen der Förderung, die mit diesem Gutachten allerdings nicht adressiert werden.

2 Weitere Termine

2. Sitzung: **Diskussion des Modellentwurfs**, Freitag, den 24. Juli 2020, 9 Uhr
3. Sitzung: **Vorstellung des weiterentwickelten, fundierten Systems**, Dienstag, den 01. September 2020, 9 Uhr
4. Sitzung: **Präsentation des finalen Systems und Abschluss**, Freitag, den 30. Oktober 2020, 9 Uhr

3 Kontakt

Bearbeitungsteam RegioKontext GmbH

Lena Abstiens, Arnt von Bodelschwingh und Prof. Ulrich

Telefon: +49 (0)30 5034 8444

nrw-foerderkulisse@regiokontext.de

Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung NRW

Leander Creusen

Telefon: +49 (0)211 8618 5522

E-Mail: leander.creusen@mhkg.nrw.de