

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

## Ergebnissicherung der 4. Sitzung des Expertenkreises

---

### Veranstaltungstermin und -ort

Freitag, 30.10.2020, 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr

Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung  
Jürgensplatz 1, 40219 Düsseldorf, Raum 101

### Teilnehmende (unterstrichen) und Adressatinnen und Adressaten der Ergebnisdokumentation

- Herr Amaya, Haus und Grund Rheinland Westfalen
- Frau Gendziorra, BfW
- Frau Heimann, Landkreistag NRW
- Herr Graaf, Frau Dr. Jäger, Städte- und Gemeindebund NRW
- Herr von Lojewski, Herr Klöppel, Städtetag NRW
- Frau Meininghaus, Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung (KomWoB)
- Herr Rychter, Herr Niermann, VdW
- Herr Stallmann, Herr Treude, Haus und Grund NRW e.V.
- Herr Witzke, Frau Primus, Mieterbund NRW
- Frau Kloth, Frau Krüger-Willim, NRW.Bank
- Frau Koeppinghoff, Herr Münter, Herr Janssen, Herr Peter, Herr Creusen, MHKBG
- Frau Abstiens, Herr von Bodelschwingh, Herr Prof. Ulrich, RegioKontext GmbH

### Tagesordnung

0. Kontext
1. Rückmeldung zum letzten Protokoll
2. Vorstellung der Ergebnisse der aktualisierten Berechnungen
3. Erläuterung des Vorgehens der raumstrukturellen Anpassungen
4. Präsentation der Ergebnisse
5. Rückfragen, Diskussion und letzte Hinweise

## 0 Kontext

Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung (MHKBG) 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 Kriterien 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 möglich.

Es wurden vier Sitzungen des Expertenkreises durchgeführt, die den jeweiligen Arbeitsstand des Gutachtens zum Thema hatten (siehe Abbildung 1). Die Sitzungen wurden dokumentiert und die Dokumentation den Teilnehmenden mit der Möglichkeit zur Kommentierung zur Verfügung gestellt.

In der hiermit dokumentierten **vierten und letzten Sitzung des Expertenkreises** wurden die aktualisierten Ergebnisse der indikatorgestützten 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.

**Es wurde vereinbart, dass Rückmeldungen zu den Ergebnissen und zur Dokumentation noch bis zum 6. November angenommen werden.**

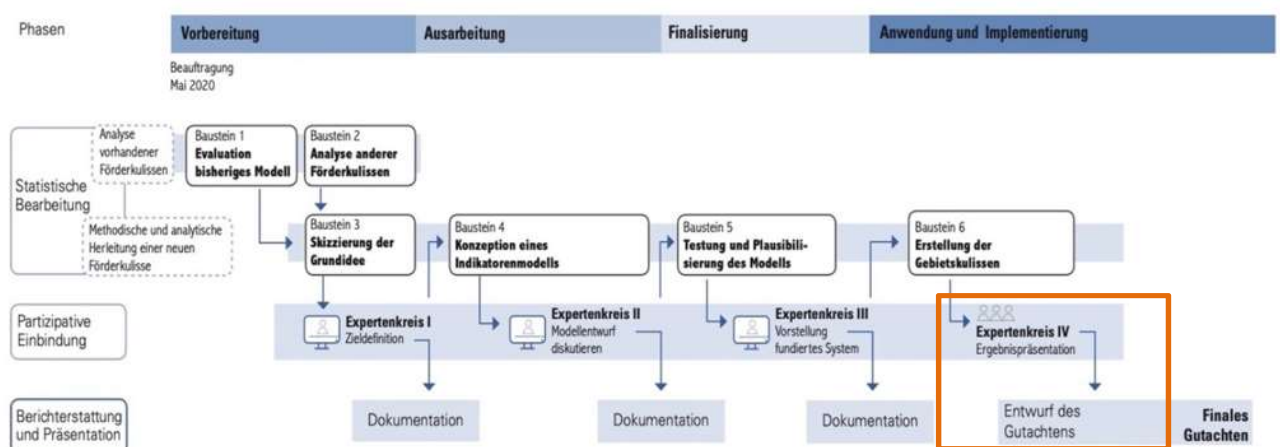


Abbildung 1: Projektablauf mit Einbindung des Expertenkreises.

## 1 Rückmeldung zum letzten Protokoll

Im Nachgang zur letzten Sitzung gab es eine Rückmeldung mit Hinweisen, die überwiegend umgesetzt wurden (Email von Fr. Meininghaus, KomWoB, am 15.09.2020 sowie Antwort durch Herrn Creusen, MHKBG, am 12.10.2020).

Diese führten zu einem dazu, dass im Vorfeld der letzten Sitzung Material über das Vorgehen und die Ergebnisse des letzten Anpassungsschrittes versandt wurden, um eine fundierte Diskussion führen zu können (siehe Materialversand vom 26.10.2020). Zum anderen wurden aufgrund der Rückmeldung die Datengrundlagen der Indikatoren auf das Jahr 2019 aktualisiert (bis auf den Indikator Baulandpreise) und ein zusätzlicher Indikator mit in die Erstellung der Gebietskulisse Bedarfsniveau Mietwohnraum aufgenommen (neu: Anteil der Auszubildenden an der Bevölkerung 2019).

Es wurde weiterhin vorgeschlagen, mithilfe der Baualtersklassen die sanierungsbedürftigen Wohnungsbestände mit in die Kulissen aufzunehmen. Die Prüfung durch die Gutachter ergab, dass die reinen Baualtersklassen keine ausreichende Aussagekraft über spezifische Handlungsbedarfe für die Wohnraumförderung liefern, insbesondere mit Blick auf Sanierungsstände und -bedarfe. Zudem liegen entsprechende Daten nicht landesweit, flächendeckend und aggregiert vor. Aus diesen Gründen wurde dieser Vorschlag verworfen.

## 2 Vorstellung der Ergebnisse der aktualisierten Berechnungen

Im Rückblick wurden eingangs die verschiedenen methodischen Schritte der Bearbeitung und der Diskussionen in den Sitzungen mit den Expertinnen und Experten skizziert. Diese lassen sich im Detail in den Ergebnissicherungen und Präsentationen der letzten Sitzungen nachvollziehen.

In einer letzten Überarbeitungsrunde wurden neben der Datenaktualisierung der zusätzliche Indikator „Anteil der Auszubildenden an der Bevölkerung“ (Gebietskulisse Bedarfsniveau Mietwohnraum) ergänzt und damit Baustein 1 abgeschlossen (siehe Abbildung 2).

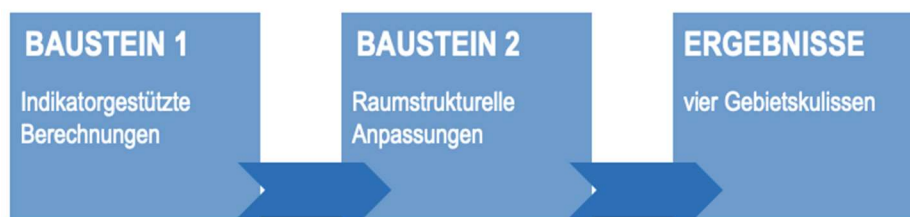


Abbildung 2: Erarbeitung der Gebietskulissen.

Anschließend wurden die dabei erarbeiteten räumlichen Ergebnisse von Baustein 1 vorgestellt (siehe Präsentation).

### 3 Vorgehen bei den raum-strukturellen Anpassungen

Das Vorgehen bei den raum-strukturellen Anpassungen wurde erläutert und die Karten mit schraffierten Aufwertungskommunen als Ergebnis von Baustein 2 präsentiert.

Nachfolgende Regeln zu raum-strukturellen Anpassungen, bei der nur Aufwertungen von Kommunen vorgesehen sind, wurden etabliert:

Erster Schritt:

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

Zweiter Schritt:

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

Dritter Schritt:

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

Für weitere Details und begründete Herleitungen der Regeln siehe auch den Materialversand vom 26.10.2020.

### 4 Präsentation der Ergebnisse

Im Ergebnis wurden die neuen Gebietskulissen, die sich nach der raum-strukturellen Anpassung ergaben, vorgestellt und einzelne Punkte eingehend erörtert. Anschließend wurden die teilnehmenden Expertinnen und Experten um ihre Stellungnahme gebeten. In ihren Rückmeldungen bedankten sich die Expertinnen und Experten beim Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung und dem Gutachter RegioKontext für den transparenten Prozess. Die Methodik zur Erstellung der neuen Gebietskulissen für die Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen und die darauf basierenden Ergebnisse wurden als nachvollziehbar und verständlich bewertet. Weitere Änderungs- oder Ergänzungserfordernisse wurden nicht gesehen, so dass RegioKontext auf Grundlage der präsentierten Ergebnisse nun das finale Gutachten fertigen wird.

Rückmeldungen zu den Ergebnissen und zur Dokumentation werden noch bis zum 6. November angenommen.

Auftraggeber: Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung NRW (MHKBG)  
Auftragnehmerin: RegioKontext GmbH

---

## **5 Kontakt**

Bearbeitungsteam RegioKontext GmbH

Lena Abstiens, Arnt von Bodelschwingh und Prof. Ulrich

Telefon: +49 (0)30 5034 8444

[nrw-foerkulisse@regiokontext.de](mailto:nrw-foerkulisse@regiokontext.de)

Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung NRW

Leander Creusen

Telefon: +49 (0)211 8618 5522

E-Mail: [leander.creusen@mhkbw.nrw.de](mailto:leander.creusen@mhkbw.nrw.de)