



Die Ministerin

MHKBG Nordrhein-Westfalen • 40190 Düsseldorf

An den Präsidenten des
Landtags Nordrhein-Westfalen
Herrn André Kuper MdL
Platz des Landtags 1
40221 Düsseldorf

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
17. WAHLPERIODE

VORLAGE
17/6455

A02

10. Februar 2022

Für die Mitglieder des Ausschusses für
Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen
des Landtags Nordrhein-Westfalen

**5G der öffentlichen Wohnraumförderung und
Ergebnis der Sozialen Wohnraumförderung
in Nordrhein-Westfalen für das Jahr 2021**

Sehr geehrter Herr Landtagspräsident,

in der Anlage sende ich Ihnen die 5G der öffentlichen Wohnraumförderung 2022 sowie die Ergebnisse der öffentlichen Wohnraumförderung 2021 mit der Bitte um Weiterleitung an die Mitglieder des Ausschusses für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen des Landtags Nordrhein-Westfalen.

Mit freundlichem Gruß

Ina Scharrenbach

Jürgensplatz 1
40219 Düsseldorf
(Anfahrt über Hubertusstraße)

Telefon +49 211 8618-4300
Telefax +49 211 8618-4550
ina.scharrenbach@mhkgb.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
Rheinbahn Linien 706, 708
und 709 bis Haltestelle
Landtag/Kniebrücke



Öffentliche Wohnraumförderung Landes Nordrhein-Westfalen

Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Nordrhein-Westfalen	2021*	9.153.208*	+ 180.434 bzw. + 2,0 %
	2020	9.108.208	+ 135.434 bzw. + 1,5 %
	2017	8.972.774	
	2021*	9.153.208*	+ 223.962 bzw. + 2,5 %
	2020	9.108.208	+ 178.962 bzw. + 2,0%
	2016	8.929.246	

*Die Werte für 2021 werden im Sommer 2022 veröffentlicht. Für 2021 wird hier eine Zunahme um weitere 45.000 WE unterstellt. Dies ist eher ein unterer Wert, da sich zum Stand 31. Dezember 2020 rund 66.000 WE im Neubau befanden.

Wohnungsbedarfe

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hatte in 2020 ein von ihr in Auftrag gegebenes „Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040“ veröffentlicht.

„Bis Jahresanfang 2040 werden unter den Annahmen des Szenarios 0, das als Richtschnur für die zukünftige Entwicklung angesehen werden kann, in Nordrhein-Westfalen im Durchschnitt rund 46.000 Wohneinheiten pro Jahr benötigt. Die jährliche Baufertigstellung in den letzten drei Jahren (2017-2019) lag im Durchschnitt bei rund 46.000 Wohneinheiten. Das bedeutet, wenn es gelingt die Neubautätigkeit auf dem Niveau der letzten Jahre zu halten, ist davon auszugehen, dass der notwendige Neubau in den nächsten beiden Jahrzehnten gedeckt werden kann.“

Um den kurzfristig notwendigen Neubau vor dem Hintergrund eines stärkeren Wachstums der Haushaltszahlen bis Mitte der 2020er Jahre und unter Berücksichtigung des Nachholbedarfes² decken zu können, ist bis 2025 allerdings eine höhere Bauleistung erforderlich. Im Prognosezeitraum 2018 bis 2025 ist unter den getroffenen Annahmen des Szenarios 0 mit einem notwendigen Neubau von rund 51.000 Wohneinheiten pro Jahr zu rechnen.“

Werte			
Regierungsbezirk	Summe von Ergebnis	Summe von 2018-2025	Summe von Delta
Arnsberg	7.155	6.970	185
Detmold	6.748	4.540	2.208
Düsseldorf	11.095	13.690	-2.595
Köln	13.246	19.740	-6.494
Münster	9.631	6.400	3.231
Gesamtergebnis	47.875	51.340	-3.465



Anteil öffentlich-geförderter Wohneinheiten am Gesamtbestand	2020	515.200	5,7 %
	<p>(aus: NRW.Bank – Preisgebundener Wohnungsbestand 2020):</p> <p>„Insgesamt hat sich der Rückgang des preisgebundenen Mietwohnungsbestands in Nordrhein-Westfalen in den vergangenen Jahren deutlich abgeschwächt.</p> <p>Während der Bestand zwischen 2005 und 2015 in jedem Jahr durchschnittlich um rund 3,8 % abnahm, konnte der Rückgang von 2018 auf 2019 nahezu gebremst werden und lag 2020 bei rund 1 %.</p> <p>In einigen Städten konnte der Rückgang preisgebundener Mietwohnungen sogar zu einem Anstieg umgekehrt werden. So sind in Köln und Dortmund die Bestände in 2020 leicht gewachsen.“</p>		

Öffentliche Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen	2017 – 2021	42.512 WE	+ 2.799 bzw. + 7,1 %
	2012 – 2016	39.713 WE	
	2018 – 2021	33.097 WE	+ 1.281 bzw. + 4,03 %
	2013 – 2016	31.816 WE	

Wiedervermietungsangebote für Geschossmietwohnungen (Bestand, ohne Neubau), mittlere Nettokaltmiete (Median, EUR/m²), jahresscharf	2019	2020	Preisspanne
	2 (0,5 %)	4 (1,0 %)	> 10,01 Euro bis 11,75 Euro
	8 (2,0 %)	9 (2,3 %)	9,01 Euro und 10,00 Euro
	26 (6,6 %)	28 (7,1 %)	8,01 Euro und 9,00 Euro
	45 (11,4 %)	75 (18,9 %)	7,01 Euro und 8,00 Euro
	191 (48,2 %)	200 (50,5 %)	6,01 Euro und 7,00 Euro
	104 (26,2 %)	69 (17,4 %)	5,01 Euro und 6,00 Euro
	20 (5,1 %)	11 (2,8 %)	< = 5,00 Euro
	396 (100,0 %)	396 (100,0 %)	

Quelle: IVD-Sonderauswertung für Nordrhein-Westfalen

In 89,7 % aller Kommunen in Nordrhein-Westfalen (355 von 396) lag die Preisspanne bei der Wiedervermietung zwischen 8,00 Euro und 4,53 Euro. 2019: In 90,9 % aller Kommunen lag die Preisspanne bei der Wiedervermietung 2019 zwischen 8,00 Euro 4,29 Euro.

- Mittelwerte (Städte ohne Mietpreisbegrenzung): 6,62 Euro (2019: 6,52 Euro)
- Mittelwerte (Städte mit Mietpreisbegrenzung): 9,20 Euro (2019: 8,91 Euro)



Vermietungsangebote für Neubau-Geschossmietwohnungen (Bauj. max. 2 Jahre vor Inse- rat), mittlere Nettokaltmiete (Median, EUR/m²), Medien der drei letzten Jahre	2019	2020	Preisspanne
	3, davon 1*	7, davon 1*	> 12,01 Euro
	11, davon 1*	19, davon 2*	11,01 Euro und 12,00 Euro
	24, davon 0*	32, davon 1*	> 10,01 Euro bis 11,75 Euro
	64, davon 3*	89, davon 19*	9,01 Euro und 10,00 Euro
	117, davon 8*	125, davon 19*	8,01 Euro und 9,00 Euro
	92, davon 1*	47, davon 6*	7,01 Euro und 8,00 Euro
	21, davon 1*	6, davon 2*	6,01 Euro und 7,00 Euro
	1*	2*	5,01 Euro und 6,00 Euro
	0	0	< = 5,00 Euro
	62	69	ohne Werte*
	396	396	

Quelle: IVD-Sonderauswertung für Nordrhein-Westfalen

- Mittelwerte (Städte ohne Mietpreisbegrenzung): 8,95 Euro (2019: 8,74 Euro)
- Mittelwerte (Städte mit Mietpreisbegrenzung): 11,24 Euro (2019: 10,74 Euro)

*unsichere Werte: zu wenig Angebote, starke Preissprünge

21. Dezember 2021 – Pressemitteilung – Statistisches Bundesamt

3. Quartal 2021: Reallöhne unverändert zum Vorjahresquartal

Der Nominallohnindex in Deutschland war im 3. Quartal 2021 um 3,9 % höher als im Vorjahresquartal. Der Index bildet die Entwicklung der Bruttomonatsverdienste einschließlich Sonderzahlungen ab. Die Verbraucherpreise stiegen im selben Zeitraum ebenfalls um 3,9 %. Damit lag die reale (preisbereinigte) Verdienstentwicklung bei 0,0 %: **„Der Zuwachs der Nominallöhne ist im 3. Quartal 2021 komplett durch die Inflation aufgezehrt worden“**, sagt Susanna Geisler, Referentin der Verdienststatistik im Statistischen Bundesamt. „Demnach gab es auch keine Reallohnsteigerung gegenüber dem Vorjahr“, so Geisler weiter.

Öffentliches Wohnraumförderergebnis 2021

Finanzvolumen: 957,1 Millionen Euro

Anzahl WE: 7.319 WE

- Die Förderung von rund 1.631 WE mit 142,2 Millionen Euro konnte in 2021 nicht abgeschlossen werden: Diese Projekte sollen in 2022 realisiert werden (darunter: 350 WE Miet-Neubau, 561 WE Modernisierung und 720 WE für Studierendenwohnen).



- Gründe: Verzögerungen aufgrund unvollständiger Unterlagen, Überlastung von Planungsbüros, fehlende baurechtliche Genehmigungen, Besetzung/Kapazitäten der Bewilligungsbehörden . . .
- Düsseldorf: 31 WE im Ankauf von Belegungsrechten (Abschluss im Januar 2022)
- Essen: Umsetzung des Landeswettbewerbs-Ergebnisses 2017 kommt voran – Bebauungsplan wird rechtskräftig – Ziel: Bau von 350 WE, davon 100 öffentlich-gefördert

Modernisierungsoffensive: CO2-Einsparung seit 2019

Mit der Neuaufstellung der Modernisierungsoffensive im Rahmen der öffentlichen Wohnraumförderung wurde erstmals auch erhoben, wie viel CO₂ mit den Modernisierungsmaßnahmen eingespart wird: Seit 2019 sind dies rund 24.500 Tonnen CO₂ gegenüber dem jeweiligen Vor-Zustand.

Die öffentliche Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen fördert seit 2021 ambitionierte Energiekennzahlen mit einem Sondertilgungsbonus.

Öffentliche Wohnraumförderung 2022

- Erhöhung des Programmvolumens in 2022 auf 1,3 Milliarden Euro
- Deutliche Erhöhung der Grundpauschalen um 20 Prozent über alle Fördersegmente: Damit wird den erheblichen Baukostensteigerungen und den aktuellen Investitionsunsicherheiten aufgrund der Entscheidungen der Bundesregierung zum Effizienzhaus 55 und 40 Rechnung getragen.
- Mieterschutz: Die Bewilligungsmieten bleiben in allen Mietstufen konstant.
- Weitere Vereinfachung und Verbesserung der Anwendbarkeit: Abschluss von Lieferungs- und Leistungsverträgen, die der Ausführung des Bauprojektes zuzurechnen sind, künftig nicht mehr förderschädlich; keine Vorlagepflicht von Entwürfen der auf Grunderwerb und Errichtung von gefördertem Wohnraum gerichteten Verträge im Rahmen von sogenannten „Bauträgermodellen“
- Optimierte Fortführung Förderbausteine von Auszubildenden-/und Studierendenwohnheimen: in 2021 konnte das erste Auszubildendenwohnheim mit Mitteln der Wohnraumförderung bewilligt werden.
- Fortführung des Modellversuchs zum Erwerb und zur Verlängerung von öffentlichen Wohnraumbindungen: Optimierung der Konditionen, Ausweitung über die Städte Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster hinaus auf „M4“ Städte und Gemeinden und Aufnahme einer Experimentierklausel.
- Klimaschutz – technologie-offen – bleibt Schwerpunkt in der öffentlichen Wohnraumförderung: BEG Effizienzhaus 55 als neuer Standard und zusätzliche Anreize bei BEG Effizienzhaus



40 über Zusatzdarlehen und erhöhte Tilgungsnachlässe – alles mit sechsmonatiger Übergangsregelung

Mietspiegelverordnung auf der Landesebene – Landesverordnung zur Umsetzung des Baulandmobilisierungsgesetzes

a) Mietspiegelverordnung

Nach derzeitiger Rechtslage liegt die Zuständigkeit für die Erstellung und Anerkennung von Mietspiegeln nach den §§ 558c und 558d des Bürgerlichen Gesetzbuches bei den Gemeinden. Danach soll ein Mietspiegel erstellt werden, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Die Aufgabe nehmen die Gemeinden als Selbstverwaltungsangelegenheit wahr.

Mit dem Mietspiegelreformgesetz vom 10. August 2021 (BGBl. S. 3515) hat der Bundesgesetzgeber wesentliche Änderungen zu den Regelungen über die Erstellung und Anerkennung von Mietspiegeln eingeführt. Die Änderungen werden zum 01. Juli 2022 in Kraft treten.

Nach § 558c Absatz 1 und 4 Satz 1 sowie § 558d Absatz 1 Satz 1 und 3 Bürgerliches Gesetzbuch in der am 1. Juli 2022 in Kraft tretenden Fassung (BGB n.F.) fallen diese Aufgaben zukünftig den nach Landesrecht zuständigen Behörden zu. Nach § 558c Absatz 1 BGB n.F. ist ein Mietspiegel eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist.

Für Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern sind Mietspiegel zu erstellen. Die Mietspiegel und ihre Änderungen sind zu veröffentlichen. Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Vorschriften zu erlassen über den näheren Inhalt von Mietspiegeln und das Verfahren zu deren Erstellung und Anpassung einschließlich Dokumentation und Veröffentlichung. Von der Ermächtigung hat die Bundesregierung mit Erlass der Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel (Mietspiegelverordnung – MsV) vom 28. Oktober 2021 (BGBl. S. 4779) Gebrauch gemacht.

b) Umsetzung Baulandmobilisierungsgesetz

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen bereitet derzeit eine Landesverordnung zur Umsetzung von § 201a („Verordnungsermächtigung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt“) BauGB vor.

Gegenstände:

- a) Erweiterung gemeindlichen Vorkaufsrechts auf brachliegende Grundstücke nach § 25 Absatz 1 Nummer 3 BauGB
- b) Befreiungen von Festsetzungen eines B-Planes nach § 31 Absatz 3 BauGB
- c) Baugebote zur Wohnbebauung bei dringendem Wohnbedarf der Bevölkerung nach §§ 175 Absatz 2, 176 Absatz 1

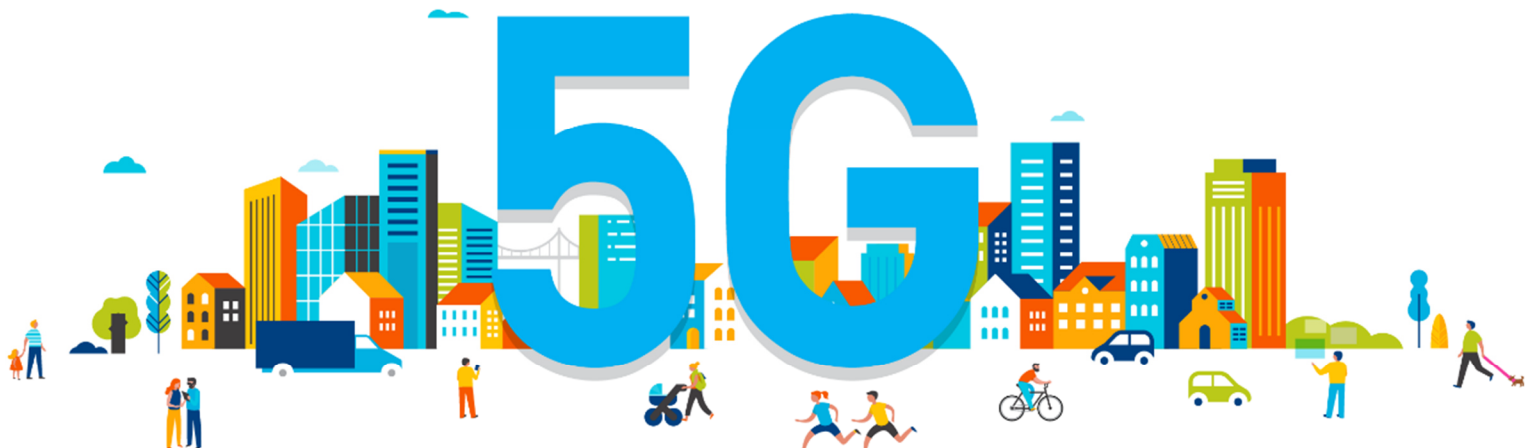


Nach § 201a BauGB muss sich aus der Begründung ergeben, auf Grund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt. Die betroffenen Gemeinden und die auf Landesebene bestehenden kommunalen Spitzenverbände sollen vor dem Erlass der Rechtsverordnung beteiligt werden.

Zur Bestimmung der Gebiete wurde ein Gutachten beauftragt; dieses liegt noch nicht vor.



Öffentliche Wohnraumförderung 2022



für den Wohnungsbau in Nordrhein-Westfalen



Gestaltungswille der Lan-

desregierung Nordrhein-Westfalen: Seit Sommer 2017 ist das Ziel der Landesregierung ein Mehr an Wohnungsbau in allen Segmenten zu erreichen. Nur ein Mehr an Wohnungsbau trägt dazu bei, Preise und Preisentwicklungen wieder in den Griff zu bekommen. Dafür wurden und werden Gesetze geändert, neue Instrumente zur Unterstützung der Städte und Gemeinden auf den Weg gebracht und erprobt.

Rund 176.000 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden sind in Nordrhein-Westfalen bis November 2021 genehmigt und/oder im Bau befindlich.



Grundstücke sind der Flaschen-

hals, wenn es um ein Mehr an Wohnungsbau geht: Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hat mit der **Landesinitiative „Bau. Land. Leben.“** für die Kommunen fünf Maschinen in eine Werkstatt gestellt, um Kommunen bei der Aktivierung von Bauland zu unterstützen:

- **101 Baulandgespräche** mit Identifikation von rund **5.800 Hektar Flächenpotential** für Wohnbauland
- Zusage von **162 geförderten Rahmenplanungen und Strukturkonzepten** – **58** für die Entwicklung von **1.241 Hektar Bauland an Haltepunkten beauftragt**



Geld



Landesregierung Nordrhein-Westfalen stellt einen **garantierten Finanzrahmen von 1,1 Milliarden Euro** mithilfe des Bundes für den öffentlich-geförderten Wohnungsbau zur Verfügung. Schwerpunkt ist der Neubau von Mietwohnraum.

Wesentliche Neuerungen in der öffentlichen Wohnraumförderung 2022:

- **Erhöhung des Programmvolumens:** in 2022 auf 1,3 Milliarden Euro
- **20 %-ige Erhöhung der Grundpauschalen über alle Fördersegmente:** Damit wird den erheblichen Baukostensteigerungen und den aktuellen Investitionsunsicherheiten aufgrund der Entscheidungen der Bundesregierung zur Förderung von energieeffizientem Bauen Rechnung getragen.
- **Die Bewilligungsmieten bleiben konstant.**
- Fortführung des 2020 erfolgreich begonnenen Förderbausteins zur **Modernisierung von Auszubildenden- und Studierendenwohnheimen:** in 2021 konnte das erste Auszubildendenwohnheim mit Mitteln der Wohnraumförderung bewilligt werden.
- **Fortführung des Modellversuchs zum Erwerb und zur Verlängerung von öffentlichen Wohnraumbindungen:** Ausweitung auf „M4- Städte“ und Aufnahme einer Experimentierklausel.
- **Klimaschutz – technologie-offen - bleibt Schwerpunkt in der öffentlichen Wohnraumförderung:** BEG-Effizienzhaus 55 als neuer Standard und zusätzliche Anreize bei BEG-Effizienzhaus 40



Gebäude



Erleichterungen im **Landes-Bauordnungsrecht** seit 1. Januar 2019 in Kraft; weitere Erleichterungen treten im Juli 2021 in Kraft.

Bundesgesetzliche Wohngeld-Reform

- **zum 1. Januar 2020:** Regelmäßige Anpassung garantiert, zum 1. Januar 2022 um rund 13 Euro im Monat.
- **Entlastung bei den Heizkosten zum Ausgleich der CO₂-Steuer:** Anhebung des Wohngeldes im Schnitt um 15 Euro im Monat seit dem 1. Januar 2021
- **Landesregierung erreicht auf Bundesebene einmaligen Heizkostenzuschuss für Wohngeld-Empfänger in 2022**



Gemeinschaft Es geht nur gemeinsam:

Die Politik der Landesregierung Nordrhein-Westfalen setzt auf die Freiheit des Wirtschaftens, beruhend auf Privateigentum und Unternehmensinitiative, verbunden mit ihrer sozialen Verantwortung für das Gemeinwohl.

Denn: Nur ein Mehr an Wohnungsbau bietet den nachhaltigsten Schutz für Mieterinnen und Mieter und sichert zugleich die Bezahlbarkeit des Wohnens für breite Schichten unserer Bevölkerung – dies schließt die Bildung von Eigentum ein.



Ergebnisse der öffentlichen Wohnraumförderung 2021

- Wohnen ist elementarer Bestandteil der Daseinsvorsorge für die Bürgerinnen und Bürger. Dieser Grundsatz leitet die Landesregierung Nordrhein-Westfalen seit ihrer ersten Stunde im Jahr 2017.
- **Mit 957,1 Millionen Euro (2020: 1,037 Milliarden Euro; 2019: 937,8 Millionen Euro; 2018: 923,4 Millionen Euro) bewilligten Mitteln in 2021 konnte erneut eine hohe Auslastung der Mittel erzielt werden (87 %).**
- **Mit der Bewilligungssumme werden insgesamt 7.319 Wohneinheiten (2020: 8.603 WE) öffentlich gefördert.**
 - **1.631 Wohneinheiten, die mitpreisgebunden errichtet oder modernisiert werden sollten, konnten in 2021 nicht mehr realisiert werden. Gründe:** Verzögerungen aufgrund unvollständiger Unterlagen, Überlastung von Planungsbüros, fehlende baurechtliche Genehmigungen, Besetzung/Kapazitäten der Bewilligungsbehörden . . .
- **Sowohl Mietwohnungsbau- als auch Modernisierungsmaßnahmen bilden eindeutige Schwerpunkte. Die Förderung von Wohneigentum ist auf Grund wirtschaftlicher Unsicherheiten in Folge der Belastungen für Familien durch die Corona-Pandemie in 2021 rückläufig gegenüber dem Jahr 2020.**
- **Wohnungsneubau erreicht insgesamt Höchststände: Bis November 2021 wurden 54.700 neue Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt.** Damit befinden sich rund 176.000 neue Wohnungen in Bau oder sind genehmigt (Vorjahr: 167.000).
- Durch wesentliche Anpassungen in der öffentlichen Wohnraumförderung, wie die deutliche Erhöhung der Grunddarlehen, verbessert die Landesregierung für das Förderjahr 2022 noch einmal die Rahmenbedingungen für Bauherrschaften und Investoren, um den mietpreis-gebundenen Wohnungsbau weiter anzukurbeln.



Ergebnisse der öffentlichen Wohnraumförderung 2021

Kurzüberblick auf den Seiten 4 bis 9

- Anlagen
 - 1 Entwicklung der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden
Bevölkerungsentwicklung und Entwicklung der Wohnungen
Bauüberhang und Baugenehmigungen (Seiten 10 bis 12)
 - 2 Ergebnis der öffentlichen Wohnraumförderung 2021 – insgesamt
(Seite 13)
 - 3 Ergebnis der öffentlichen Wohnraumförderung 2021 – insgesamt – nach
Regierungsbezirken und Kreisen bzw. kreisfreien Städten (Seite 14 ff.)
 - 4 Ergebnis der öffentlichen Wohnraumförderung 2021 nach Programmar-
ten sowie Regierungsbezirken und Kreisen bzw. kreisfreien Städten
(Seite 16 ff.)
 - 5 Ergebnis der öffentlichen Wohnraumförderung 2021 nach Mietniveau-
Stufe und Programmart (Seiten 18 ff.)
 - 6 Öffentliche Wohnraumförderung – Allgemeine Informationen
(Seite 22 f.)



Anlage

Wohnungsbestand 2020

- **Neuer Höchststand:** 9.108.208 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden am 31. Dezember 2020 in Nordrhein-Westfalen.
- Gegenüber 2017 ein **Netto-Plus von 135.434 Wohneinheiten** bzw. rund 1,5 %.
- **2020 wurden in Nordrhein-Westfalen so viele Wohnungen fertiggestellt wie seit 15 Jahren nicht mehr.**
 - Im Zeitraum 2010 bis 2020 erhöhte sich in Nordrhein-Westfalen der Wohnungsbestand um 393.686 neue WE bzw. +4,5 %.



Bevölkerungsentwicklung 2020

- In Nordrhein-Westfalen belief sich der **Bevölkerungsstand** am 31. Dezember **2020** auf 17.925.570 Menschen. Gegenüber **2019** ein **Minus von 14.570 Personen** bzw. -0,12%.
 - Städte und Gemeinden im **Regierungsbezirk Düsseldorf** mit einem **Rückgang** von 7.367 (2019: +5.136) Personen. Gemessen an der Gesamtabnahme macht das einen Anteil von 50,6 % aus.
 - **Im Regierungsbezirk Arnsberg:** Nach 2019 verringerte sich auch im Jahr 2020 die Bevölkerung um 9.515 Personen (2019: -1.929), d.h. um -0,27%. Gemessen an der Gesamtveränderung macht das einen Anteil von 43,95% (2019: -13,2 %) aus.



Bauüberhang und Baugenehmigungen 2020/2019

- **Neuer Höchststand:** 9.108.208 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden am 31. Dezember 2020 in Nordrhein-Westfalen.
- Am 31. Dezember **2020** betrug der **Bauüberhang** rund **121.007** (2020: 112.046) **Wohneinheiten**.
 - Dieser setzt sich aus genehmigten Neubauvorhaben für Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Höhe von 104.527 (2020: 96.386) WE und Bestandsausbauten in Höhe von 16.480 (2019: 15.660) WE zusammen.





Anlage

Bauüberhang und Baugenehmigungen 2020/2019

-Fortsetzung-

Ergebnis der öffentlichen Wohnraumförderung insgesamt 2021

- Mit Stand „**November 2021**“ waren im Jahr 2020 durch die 212 unteren Bauaufsichtsbehörden in Nordrhein-Westfalen der **Bau von 54.700 WE** in Wohn- und Nichtwohngebäuden inkl. Bestandsausbauten **genehmigt** worden.
 - **Zum Vergleich – genehmigte Wohneinheiten im Vergleichszeitraum der Vorjahre:**
 - November 2021: 54.700 WE (- 591 WE)
 - November 2020: 55.261 WE (+5.172 WE)
 - November 2019: 50.089 WE (+ 680 WE)
 - November 2018: 49.409 WE (+4.017 WE)
 - November 2017: 45.392 WE
- Im Jahr **2021** wurden Mittel aus der öffentlichen Wohnraumförderung in Höhe von **957,1 Millionen Euro** (2021: 1,037 Milliarden Euro; 2019: 937,8 Millionen Euro; 2018: 923,4 Millionen Euro) bewilligt. Die Auswirkungen der nunmehr seit zwei Jahren andauernden Sars-Cov2-Pandemie sowie immer neue Anforderungen an den Wohnungsbau durch bundesgesetzliche Vorgaben machen das Wohnen teurer bzw. teuer.
- Mit der Bewilligung von annähernd einer Milliarde Euro in **2021** werden **insgesamt 7.319 Wohneinheiten** (2020: 8.603 WE) öffentlich gefördert.
- **Ergebnis nach Programmarten:**
 - **Mietwohnungen/Wohnheime – Neubau:** 2021 wurden öffentliche Wohnraumfördermittel für den Neubau von 5.239 WE (2020: 5.591 WE) bewilligt. Gegenüber 2020 sind das 352 WE weniger.
 - **Modernisierungsförderung:** 2021 wurden für 1.743 WE öffentliche Wohnraumfördermittel für die Modernisierung von Wohnungsbeständen (Energie, Abbau von Barrieren) bewilligt. Gegenüber 2020 sind das 794 WE bzw. -31,3 % weniger.
 - **Corona-Jahr in der Eigentumsförderung:**





Anlage





Ergebnis der öffentlichen Wohnraumförderung insgesamt 2021

-Fortsetzung-

Ergebnis der öffentlichen Wohnraumförderung insgesamt nach Regierungsbezirken und Kreisen bzw. kreisfreien Städten 2021

Ergebnis der öffentlichen Wohnraumförderung nach Programmarten so- wie nach Regierungsbe- zirken und Kreisen bzw. kreisfreien Städten 2021

2021 wurden öffentliche Wohnraumfördermittel für 337 WE bewilligt. Gegenüber 2020 sind das 138 WE bzw. -26,3 % weniger.

- **Regierungsbezirke:** Im **Regierungsbezirk Köln** wurden **282,2 Millionen Euro** für 2.135 WE in 2021 bewilligt. Im **Regierungsbezirk Düsseldorf** wurden für 2.070 WE rund **277,8 Millionen Euro** bewilligt.
- **Kreisfreie Städte sind Spitzenreiter** bei den Bewilligungen: Stadt **Köln** mit 156,8 Millionen Euro für 1.223 WE, **gefolgt von** der Stadt **Düsseldorf** mit 105,8 Millionen Euro für 740 WE und der Stadt **Münster** mit 66,2 Millionen Euro für 551 WE.  
- **Ergebnis nach Programmarten:**
 - **Mietwohnungen/Wohnheime – Neubau: Spitzenreiter – die TOP 5:**
 - Köln mit 120 Mio. Euro für 845 WE,
 - Düsseldorf mit 105,3 Mio. Euro für 737 WE
 - Münster mit 58,7 Mio. Euro für 455 WE,
 - StädteRegion Aachen mit 46 Mio. Euro für 287 WE,
 - Bielefeld mit 34 Mio. Euro für 247 WE.
 - **Modernisierungsförderung: Spitzenreiter – die TOP 5:**
 - Köln mit 36,7 Mio. Euro für 377 WE,
 - Bielefeld mit 8,2 Mio. Euro für 253 WE,
 - Duisburg mit 11,5 Mio. Euro für 196 WE,
 - StädteRegion Aachen mit 16,1 Mio. Euro für 134 WE,
 - Bochum mit 9,4 Mio. Euro für 92 WE. 
 - **Eigentumsförderung: Spitzenreiter – die TOP 5:**
 - Kreis Steinfurt mit 9,5 Mio. Euro für 62 WE,
 - Kreis Mettmann mit 3,7 Mio. Euro für 22 WE,
 - Bielefeld mit 3,6 Mio. Euro für 21 WE,
 - Kreis Coesfeld mit 2,3 Mio. Euro für 16 WE,
 - Kreis Lippe mit 2,5 Mio. Euro für 16 WE.



Anlage

Ergebnis der öffentlichen Wohnraumförderung nach Mietniveau-Stufen und Programmarten 2021

- In 212 von 396 **Kommunen** wurden 2021 öffentliche **Wohnraumfördermittel** in Höhe von **957 Millionen Euro** für 7.319 WE bewilligt.
 - 92,5 % dieser WoFö-Mittel entfallen auf 137 Kommunen, die in den Mietniveaus M3 bis M4+ eingruppiert sind.
 - 7,5 % der WoFö-Mittel wurden in 75 Kommunen, die in dem Mietniveau M1 oder M2 eingruppiert sind, bewilligt.
- In **184 Kommunen** (Anteil: 46,7 %) wurden in **2021 keine** öffentlichen **Wohnraumfördermittel** bewilligt:
 - davon befinden sich 60 Kommunen im Regierungsbezirk Köln, von denen 21 Kommunen zur Mietniveau-Stufe M4 gehören;
 - In 60,6 % aller Kommunen im Regierungsbezirk Köln (60/99) wurden 2021 keine öffentlichen Wohnraumfördermittel bewilligt.



Durchschnittliche Förderhöhen nach Mietniveau-Stufe und Programmart 2021

- Die **durchschnittliche Förderhöhe** einer WE im Rahmen des Neubaus von **Mietwohnungen/Wohnheimen** beläuft sich 2021 auf **146,6 TEUR**. Die durchschnittliche Förderhöhe bei der **Eigentumsförderung** beträgt **153,3 TEUR**.
- Bei der **Modernisierungsförderung** beträgt die **durchschnittliche Förderhöhe 78,7 TEUR/WE**.





Entwicklung der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden – 31. Dezember 20xx

A. Entwicklung der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäude zum jeweiligen 31. Dezember eines Jahres nach Regierungsbezirken

Quelle: IT.NRW – Wohnungsbestand (F243 [Jahr] 00)

Regierungsbezirk	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden zum 31. Dezember ..										
	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Arnsberg	1.861.965	1.854.810	1.848.541	1.842.684	1.837.284	1.831.941	1.827.631	1.822.632	1.818.150	1.814.084	1.809.942
• Δ 2020– 2010 absolut	+ 52.023										
• Δ 2020 – 2010 relativ	+ 2,9 %										
• Δ zum Vorjahr absolut	+ 7.155	+ 6.269	+ 5.857	+ 5.400	+ 5.343	+ 4.310	+ 4.999	+ 4.482	+ 4.066	+ 4.142	
• Δ zum Vorjahr relativ	+ 0,4 %	+ 0,3 %	+ 0,3 %	+ 0,3 %	+ 0,3 %	+ 0,2 %	+ 0,3 %	+ 0,3 %	+ 0,2 %	+ 0,2 %	
Detmold	1.005.464	998.716	992.258	986.350	980.740	975.497	970.719	964.380	960.691	956.904	953.345
• Δ 2020 – 2010 absolut	+ 52.119										
• Δ 2020 – 2010 relativ	+ 5,5 %										
• Δ zum Vorjahr absolut	+ 6.748	+ 6.458	+ 5.908	+ 5.610	+ 5.243	+ 4.778	+ 6.339	+ 3.689	+ 3.787	+ 3.559	
• Δ zum Vorjahr relativ	+ 0,7 %	+ 0,7 %	+ 0,6 %	+ 0,6 %	+ 0,5 %	+ 0,5 %	+ 0,7 %	+ 0,4 %	+ 0,4 %	+ 0,4 %	
Düsseldorf	2.708.872	2.697.777	2.686.576	2.676.663	2.665.497	2.655.995	2.647.503	2.638.732	2.630.097	2.622.236	2.616.191
• Δ 2020 – 2010 absolut	+ 92.681										
• Δ 2020 – 2010 relativ	+ 3,54 %										
• Δ zum Vorjahr absolut	+ 11.095	+ 11.201	+ 9.913	+ 11.166	+ 9.502	+ 8.492	+ 8.771	+ 8.635	+ 7.861	+ 6.045	
• Δ zum Vorjahr relativ	+ 0,4 %	+ 0,4 %	+ 0,4 %	+ 0,4 %	+ 0,4 %	+ 0,3 %	+ 0,3 %	+ 0,3 %	+ 0,3 %	+ 0,2 %	
Köln	2.241.513	2.228.267	2.214.642	2.202.265	2.189.555	2.176.400	2.165.560	2.152.250	2.141.498	2.131.959	2.122.294
• Δ 2020 – 2010 absolut	+ 119.219										
• Δ 2020 – 2010 relativ	+ 5,62 %										
• Δ zum Vorjahr absolut	+ 13.246	+ 13.625	+ 12.377	+ 12.710	+ 13.155	+ 10.840	+ 13.310	+ 10.752	+ 9.539	+ 9.665	
• Δ zum Vorjahr relativ	+ 0,6 %	+ 0,6 %	+ 0,6 %	+ 0,6 %	+ 0,6 %	+ 0,5 %	+ 0,6 %	+ 0,5 %	+ 0,5 %	+ 0,5 %	
Münster	1.290.394	1.280.763	1.272.346	1.264.812	1.256.170	1.248.242	1.240.896	1.233.134	1.225.275	1.218.364	1.212.750
• Δ 2020 – 2010 absolut	+ 77.644										
• Δ 2020 – 2010 relativ	+ 6,4 %										
• Δ zum Vorjahr absolut	+ 9.631	+ 8.417	+ 7.534	+ 8.642	+ 7.928	+ 7.346	+ 7.762	+ 7.859	+ 6.911	+ 5.614	
• Δ zum Vorjahr relativ	+ 0,8 %	+ 0,7 %	+ 0,6 %	+ 0,7 %	+ 0,6 %	+ 0,6 %	+ 0,6 %	+ 0,6 %	+ 0,6 %	+ 0,5 %	
Gesamtergebnis	9.108.208	9.060.333	9.014.363	8.972.774	8.929.246	8.888.075	8.852.309	8.811.128	8.775.711	8.743.547	8.714.522
• Δ 2020 – 2010 absolut	+ 393.686										
• Δ 2020 – 2010 relativ	+ 4,5 %										
• Δ zum Vorjahr absolut	+ 47.875	+ 45.970	+ 41.589	+ 43.528	+ 41.171	+ 35.766	+ 41.181	+ 35.417	+ 32.164	+ 29.025	
• Δ zum Vorjahr relativ	+ 0,5 %	+ 0,5 %	+ 0,5 %	+ 0,5 %	+ 0,5 %	+ 0,4 %	+ 0,5 %	+ 0,4 %	+ 0,4 %	+ 0,3 %	



B. Bevölkerungsentwicklung und Entwicklung der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden

Quelle: IT.NRW – Bevölkerungszahlen (A113 [Jahr] 00)

Anlage 1

Regierungsbezirk	Bevölkerung zum				Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden zum			
	31. Dezember 2020	31. Dezember 2019	31. Dezember 2018	31. Dezember 2017	31. Dezember 2020	31. Dezember 2019	31. Dezember 2018	31. Dezember 2017
Arnsberg	3.571.053	3.580.568	3.582.497	3.583.590	1.861.965	1.854.810	1.848.541	1.842.684
• Jeweiliger Anteil BR an Gesamt	19,9%	20,0 %	20,0 %		20,4%	20,5 %	20,5 %	
• Δ zum Vorjahr absolut	↓ -9.515	↓ - 1.929	↓ - 1.093		↑ + 7.155	↑ + 6.269	↑ + 5.857	
• Δ zum Vorjahr relativ	-0,3%	- 0,0 %	- 0,0 %		+ 0,4%	+ 0,3 %	+ 0,3 %	
• Anteil der BR an Veränderung	43,9%	13,2 %	5,3 %		14,9%	13,6 %	14,1 %	
Detmold	2.054.178	2.055.724	2.055.310	2.054.343	1.005.464	998.716	992.258	986.350
• Jeweiliger Anteil an Gesamt	11,5%	11,5 %	11,5 %		11,0%	11,0 %	11,0 %	
• Δ zum Vorjahr absolut	↓ -1.546	↑ + 414	↑ + 967		↑ + 6.748	↑ + 6.458	↑ + 5.908	
• Δ zum Vorjahr relativ	-0,1%	+ 0,0 %	+ 0,1 %		+ 0,7%	+ 0,7 %	+ 0,6 %	
• Anteil der BR an Veränderung	7,1%	2,8 %	4,7 %		14,1%	14,0 %	14,2 %	
Düsseldorf	5.200.090	5.207.457	5.202.321	5.198.820	2.708.872	2.697.777	2.686.576	2.676.663
• Jeweiliger Anteil an Gesamt	29,0%	29,0 %	29,0 %		29,7%	29,8 %	29,8 %	
• Δ zum Vorjahr absolut	↓ -7.367	↑ + 5.136	↑ + 3.501		↑ + 11.095	↑ + 11.201	↑ + 9.913	
• Δ zum Vorjahr relativ	-0,1%	+ 0,1 %	+ 0,1 %		+ 0,4%	+ 0,4 %	+ 0,4 %	
• Anteil der BR an Veränderung	34,0%	35,3 %	17,1 %		23,2%	24,4 %	23,8 %	
Köln	4.475.530	4.478.847	4.468.904	4.454.228	2.241.513	2.228.267	2.214.642	2.202.265
• Jeweiliger Anteil an Gesamt	25,0%	24,9 %	24,9 %		24,6%	24,6 %	24,6 %	
• Δ zum Vorjahr absolut	↓ -3.317	↑ + 9.943	↑ + 14.676		↑ + 13.246	↑ + 13.625	↑ + 12.377	
• Δ zum Vorjahr relativ	-0,1%	+ 0,2 %	+ 0,3 %		+ 0,6%	+ 0,6 %	+ 0,6 %	
• Anteil der BR an Veränderung	15,3%	68,2 %	71,5 %		27,7%	29,6 %	29,8 %	
Münster	2.624.719	2.624.625	2.623.619	2.621.153	1.290.394	1.280.763	1.272.346	1.264.812
• Jeweiliger Anteil an Gesamt	14,6%	14,6 %	14,6 %		14,2%	14,1 %	14,1 %	
• Δ zum Vorjahr absolut	↑ +94	↑ + 1.066	↑ + 2.466		↑ + 9.631	↑ + 8.417	↑ + 7.534	
• Δ zum Vorjahr relativ	0,0%	+ 0,4 %	+ 0,1 %		+ 0,8%	+ 0,7 %	+ 0,6 %	
• Anteil der BR an Veränderung	0,4%	6,9 %	12,0 %		20,1%	18,3 %	18,1 %	
Gesamtergebnis	17.925.570	17.947.221	17.932.651	17.912.134	9.108.208	9.060.333	9.014.363	8.972.774
• Δ zum Vorjahr absolut	↓ -21.651	↑ + 14.570	↑ + 20.517		↑ 47.875	↑ + 45.970	↑ + 41.589	
• Δ zum Vorjahr relativ	-0,1%	+ 0,1 %	+ 0,1 %		+ 0,5%	+ 0,5 %	+ 0,5 %	



C. Bauüberhang 2020

Quelle: IT.NRW – Bauüberhang (F233 2019 00)
Quelle: IT.NRW – Baugenehmigungen (F203 2020 01-11)
Landesdatenbank, Tabelle 31231-05

Regierungsbezirk	Baugenehmigungen für Wohnungen in Wohn und Nichtwohngebäuden inkl. Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden (Neubau und Bestandsmaßnahmen) November 2020	Bauüberhang (Wohn- und Nichtwohngebäude) inkl. Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden 31. Dezember 2020	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden 31. Dezember 2020
Arnsberg		17.878	1.861.965
• in Wohngebäuden		17.536	1.801.512
• in Nichtwohngebäuden		342	60.453
Detmold		15.651	1.005.464
• in Wohngebäuden		15.184	967.900
• in Nichtwohngebäuden		467	37.564
Düsseldorf		31.266	2.708.872
• in Wohngebäuden		30.347	2.623.903
• in Nichtwohngebäuden		919	84.969
Köln		36.958	2.241.513
• in Wohngebäuden		36.190	2.167.659
• in Nichtwohngebäuden		768	73.854
Münster		19.254	1.290.394
• in Wohngebäuden		18.766	1.244.500
• in Nichtwohngebäuden		488	45.894
Gesamtergebnis	54.670	121.007	9.108.208
• in Wohngebäuden		118.023	8.805.474
• in Nichtwohngebäuden		2.984	302.734
Bauüberhang – begonnene Maßnahmen – Neubau von Wohnungen		65.907	
Bauüberhang – nicht begonnene Maßnahmen – Neubau von Wohnungen		38.620	
Bauüberhang – begonnene Maßnahmen – Wohnungen im Bestand		8.462	
Bauüberhang – nicht begonnene Maßnahmen – Wohnungen im Bestand		8.018	

Definition: Bauüberhang

Die Bauüberhangsstatistik von IT.NRW gibt Aufschluss über den Bauvorrat am Jahresende sowie über das bestehende Potenzial an Bauaufträgen und gilt daher als wichtiger Indikator für die künftige Entwicklung der Bauwirtschaft.

Die Statistik des Bauüberhangs beruht auf einer Erhebung, die von den zuständigen Bauämtern der Gemeinden jeweils zum Jahresende (Stichtag 31.12.) durchgeführt wird.

Hierbei wird der Baufortschritt derjenigen Bauvorhaben festgestellt, bei denen noch nicht alle wesentlichen Bauarbeiten abgeschlossen und die deshalb nicht als fertiggestellt gemeldet worden sind.

Es werden die Anzahl der Gebäude und der Wohnungen sowie der umbaute Raum nach Gebäudearten, Bauherren und nach Genehmigungszeiträumen erfasst.

Gleiches gilt auch für die noch nicht begonnenen Baumaßnahmen sowie für solche, deren Genehmigung erloschen ist.



Ergebnis der öffentlichen Wohnraumförderung 2021 für das Land Nordrhein-Westfalen

Anlage 2

A. Bereitgestelltes Programmvolumen, Programmresultat und Programmausschöpfung über 21 Jahre (2001 – 2021)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
	in Millionen Euro																				
Bereitgestelltes Programmvolumen	1.024,4	979,2	1.026,9	985,0	985,0	917,2	900,0	840,0	1.000,0	1.000,0	800,0	850,0	800,0	800,0	800,0	1.100,0	1.100,0	1.100,0	1.100,0	1.100,0	1.100,0
Programmergebnis																					
a) Mietwohnungen / Wohnheimplätze																					
• ohne Förderrichtlinie „Flüchtlinge“	356,1	443,0	272,6	355,9	393,9	336,3	397,0	362,6	519,5	441,9	440,5	295,7	381,0	423,0	430,2	825,4	778,8	719,4	675,9	791,7	768,2
• Förderrichtlinie „Flüchtlinge“	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	79,9	152,5	31,1	0,0	0,0	0,0	0,0
b) Modernisierungsmaßnahmen	120,8	26,2	47,3	29,9	63,6	38,2	53,0	97,2	57,1	30,5	137,6	80,7	56,1	59,3	126,5	58,1	77,4	126,5	167,5	177,0	137,2
c) Eigentumsmaßnahmen	445,6	553,3	681,9	635,3	435,0	476,7	405,2	487,8	564,1	566,8	201,0	171,5	65,2	41,2	32,4	24,2	19,2	77,5	94,4	68,4	51,7
Programmergebnis gesamt	922,5	1.022,5	1.001,8	1.021,2	892,5	851,2	855,2	947,6	1.140,7	1.039,2	779,1	547,9	502,3	523,5	669,0	1.060,2	906,5	923,4	937,8	1.037,1	957,1
Programmergebnis gesamt (ohne Förderrichtlinie „Flüchtlinge“)	922,5	1.022,5	1.001,8	1.021,2	892,5	851,2	855,2	947,6	1.140,7	1.039,2	779,1	547,9	502,3	523,5	589,1	907,7	875,4	923,4	937,8	1.037,1	957,1
Programmausschöpfung (ohne Förderrichtlinie „Flüchtlinge“)	90,1 %	104,4 %	97,6 %	103,7 %	90,6 %	92,8 %	95,0 %	112,8 %	114,1 %	103,9 %	97,4 %	64,5 %	62,8 %	65,4 %	73,6 %	82,5 %	79,6 %	83,4 %	85,3 %	94,3 %	87,0 %

B. Geförderte Wohneinheiten über 21 Jahre (2001- 2021)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Mietwohnungen und Wohnheimplätze																					
• ohne Förderrichtlinie „Flüchtlinge“	6.431	6.406	4.120	5.553	5.988	5.146	5.412	4.851	6.474	5.397	5.427	3.629	4.680	4.125	4.556	7.872	6.979	6.159	5.463	5.591	5.239
• Förderrichtlinie „Flüchtlinge“	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.027	1.429	251	0	0	0	0
Modernisierungsmaßnahmen	15.371	2.034	1.576	855	2.031	2.070	2.066	4.447	2.675	1.615	3.307	2.200	1.760	2.134	3.293	1.619	2.258	1.892	2.296	2.537	1.743
Eigentumsmaßnahmen	7.721	8.976	10.937	10.407	7.719	8.134	6.978	7.721	7.872	7.564	2.189	2.068	775	454	319	229	178	611	754	475	337
Wohneinheiten gesamt	29.523	17.416	16.633	16.815	15.738	15.350	14.456	17.019	17.021	14.576	10.923	7.897	7.215	6.713	9.195	11.149	9.666	8.662	8.513	8.603	7.319
Wohneinheiten gesamt (ohne Förderrichtlinie „Flüchtlinge“)	29.523	17.416	16.633	16.815	15.738	15.350	14.456	17.019	17.021	14.576	10.923	7.897	7.215	6.713	8.168	9.720	9.415	8.662	8.513	8.603	7.319



Ergebnisse der öffentlichen Wohnraumförderung 2021 – Anlage 3

Öffentlich-geförderter Wohnraum (alle Programmarten) nach Regierungsbezirken und Kreisen bzw. kreisfreien Städten 2021

Regierungsbezirk	Kreis	Ergebnisse für alle Programmarten	
		Wohneinheiten absolut 2021 (in WE)	Öffentliche Wohn- raumförderung 2021 (in TEUR)
Arnsberg	Dortmund	255	41.077
	Bochum	242	34.108
	Kreis Unna	83	14.332
	Hochsauerlandkreis	78	7.984
	Hamm	73	11.014
	Kreis Soest	64	8.495
	Kreis Siegen-Wittgenstein	36	4.821
	Ennepe-Ruhr-Kreis	36	3.824
	Hagen	32	2.251
	Märkischer Kreis	27	4.044
	Herne	20	3.285
	Kreis Olpe	10	1.365
	2021	956	136.600
Arnsberg Ergebnis	nachrichtlich: 2020	1.869	175.478
Detmold	Bielefeld	521	45.811
	Kreis Gütersloh	150	20.188
	Kreis Paderborn	141	22.101
	Kreis Lippe	46	7.103
	Kreis Höxter	24	2.644
	Kreis Herford	11	989
	Kreis Minden-Lübbecke	10	1.189
	2021	903	100.025
Detmold Ergebnis	nachrichtlich: 2020	1.033	113.387
Düsseldorf	Düsseldorf	740	105.848
	Duisburg	322	30.554
	Essen	227	34.741
	Rhein-Kreis Neuss	162	22.746
	Krefeld	130	14.297
	Kreis Mettmann	83	12.253
	Kreis Viersen	74	10.147
	Mülheim an der Ruhr	72	12.629

Regierungsbezirk	Kreis	Ergebnisse für alle Programmarten	
		Wohneinheiten absolut 2021 (in WE)	Öffentliche Wohn- raumförderung 2021 (in TEUR)
	Kreis Kleve	68	10.728
	Kreis Wesel	59	7.434
	Wuppertal	43	5.814
	Oberhausen	40	4.868
	Solingen	21	1.689
	Mönchengladbach	16	2.436
	Remscheid	13	1.572
Düsseldorf Ergebnis	2021	2.070	277.756
	nachrichtlich: 2020	1.790	224.161
Köln	Köln	1.223	156.834
	Stadtregion Aachen	429	63.453
	Bonn	116	13.389
	Rhein-Sieg-Kreis	112	16.537
	Leverkusen	73	6.481
	Kreis Düren	70	9.699
	Kreis Rhein-Erft-Kreis	47	8.246
	Kreis Heinsberg	38	4.170
	Oberbergischer Kreis	17	2.125
	Kreis Euskirchen	9	1.190
	Rheinisch-Bergischer Kreis	1	120
Köln Ergebnis	2021	2.135	282.244
	nachrichtlich: 2020	2.081	293.142
Münster	Münster	551	66.198
	Kreis Steinfurt	286	42.338
	Kreis Recklinghausen	113	15.893
	Gelsenkirchen	93	7.713
	Kreis Coesfeld	70	7.996
	Kreis Borken	69	8.561
	Kreis Warendorf	39	6.636
	Bottrop	34	4.930
Münster Ergebnis	2021	1.255	160.265
	nachrichtlich: 2020	1.830	229.438
Gesamtergebnis 2021		7.319	957.033

Abweichung zwischen monetärem Gesamtergebnis und der Summe der Regierungsbezirke wegen Rundungsdifferenzen



Ergebnisse der öffentlichen Wohnraumförderung 2021

Anlage 4

Öffentlich-geförderter Wohnraum (nach Programmarten) nach Regierungsbezirken und Kreisen bzw. kreisfreien Städten 2021

Regierungsbezirk	Kreis	Ergebnisse für <u>alle</u> Programmarten		Ergebnis aufgeteilt <u>nach</u> Programmarten					
		Wohneinheiten absolut 2021 (in WE)	Öffentliche Wohnraum- förderung 2021 (in TEUR)	Mietwohnungen/Wohnheime		Modernisierung von Beständen		Eigentumsförderung	
				Neubau absolut 2021 (in WE)	Neubau Öffentliche Wohnraum- förderung 2021 (in TEUR)	Modernisierung absolut 2021 (in WE)	Modernisierung Öffentliche Wohnraumförderung 2021 (in TEUR)	Eigentum absolut 2021 (in WE)	Eigentum Öffentliche Wohnraum- förderung 2021 (in TEUR)
Arnsberg	Dortmund	255	41.077	229	37.896	25	3.000	1	181
	Bochum	242	34.108	148	24.417	92	9.377	2	314
	Kreis Unna	83	14.332	70	12.789	6	570	7	973
	Hochsauerlandkreis	78	7.984	65	6.655	7	540	6	789
	Hamm	73	11.014	37	7.248	35	3.609	1	157
	Kreis Soest	64	8.495	54	7.085	1	16	9	1.394
	Kreis Siegen-Wittgenstein	36	4.821	33	4.419	1	120	2	282
	Ennepe-Ruhr-Kreis	36	3.824	17	1.792	16	1.579	3	453
	Hagen	32	2.251	27	2.023	4	106	1	122
	Märkischer Kreis	27	4.044	21	3.206	0	0	6	838
	Herne	20	3.285	18	3.056	0	0	2	229
	Kreis Olpe	10	1.365	0	0	1	120	9	1.245
Arnsberg Ergebnis		956	136.600	719	110.586	188	19.037	49	6.977
Detmold	Bielefeld	521	45.811	247	33.943	253	8.229	21	3.639
	Kreis Gütersloh	150	20.188	99	15.334	44	3.680	7	1.174
	Kreis Paderborn	141	22.101	128	20.047	1	120	12	1.934
	Kreis Lippe	46	7.103	24	4.318	6	333	16	2.452
	Kreis Höxter	24	2.644	24	2.644	0	0	0	0
	Kreis Herford	11	989	0	0	9	750	2	239
	Kreis Minden-Lübbecke	10	1.189	8	909	0	0	2	280
Detmold Ergebnis		903	100.025	530	77.195	313	13.112	60	9.718
Düsseldorf	Düsseldorf	740	105.848	737	105.318	0	0	3	530
	Duisburg	322	30.554	125	18.913	196	11.507	1	134
	Essen	227	34.741	225	34.591	1	10	1	140
	Rhein-Kreis Neuss	162	22.746	102	17.472	53	4.288	7	986
	Krefeld	130	14.297	41	5.588	86	8.135	3	574
	Kreis Mettmann	83	12.253	43	7.443	18	1.147	22	3.663
	Kreis Viersen	74	10.147	60	8.273	2	180	12	1.694
	Mülheim an der Ruhr	72	12.629	72	12.629	0	0	0	0
	Kreis Kleve	68	10.728	61	9.758	0	0	7	970
	Kreis Wesel	59	7.434	53	6.707	3	155	3	572
	Wuppertal	43	5.814	36	5.269	4	145	3	400



Regierungsbezirk	Kreis	Ergebnisse für <u>alle</u> Programmarten		Ergebnis aufgeteilt <u>nach</u> Programmarten					
		Wohneinheiten absolut 2021 (in WE)	Öffentliche Wohnraum- förderung 2021 (in TEUR)	Mietwohnungen/Wohnheime		Modernisierung von Beständen		Eigentumsförderung	
				Neubau absolut 2021 (in WE)	Öffentliche Wohnraum- förderung 2021 (in TEUR)	Modernisierung absolut 2021 (in WE)	Modernisierung Öffentliche Wohnraumförderung 2021 (in TEUR)	Eigentum absolut 2021 (in WE)	Eigentum Öffentliche Wohnraum- förderung 2021 (in TEUR)
	Oberhausen	40	4.868	28	3.920	11	809	1	139
	Solingen	21	1.689	0	0	21	1.689	0	0
	Mönchengladbach	16	2.436	10	1.962	4	178	2	296
	Remscheid	13	1.572	0	0	12	1.415	1	157
Düsseldorf Ergebnis		2.070	277.756	1.593	237.843	411	29.658	66	10.255
Köln	Köln	1.223	156.834	845	119.998	377	36.655	1	181
	Stadtregion Aachen	429	63.453	287	46.042	134	16.080	8	1.331
	Bonn	116	13.389	66	9.432	49	3.811	1	146
	Rhein-Sieg-Kreis	112	16.537	110	16.158	0	0	2	379
	Leverkusen	73	6.481	30	3.586	43	2.895	0	0
	Kreis Düren	70	9.699	65	9.155	2	120	3	424
	Kreis Rhein-Erft-Kreis	47	8.246	39	6.854	0	0	8	1.392
	Kreis Heinsberg	38	4.170	35	3.829	0	0	3	341
	Oberbergischer Kreis	17	2.125	4	569	2	156	11	1.400
	Kreis Euskirchen	9	1.190	9	1.190	0	0	0	0
	Rheinisch-Bergischer Kreis	1	120	0	0	1	120	0	0
Köln Ergebnis		2.135	282.244	1.490	216.813	608	59.837	37	5.594
Münster	Münster	551	66.198	455	58.698	81	4.870	15	2.630
	Kreis Steinfurt	286	42.338	211	32.292	13	531	62	9.515
	Kreis Recklinghausen	113	15.893	107	15.206	2	135	4	552
	Gelsenkirchen	93	7.713	0	0	91	7.442	2	271
	Kreis Coesfeld	70	7.996	29	3.729	25	1.952	16	2.315
	Kreis Borken	69	8.561	54	6.661	2	100	13	1.800
	Kreis Warendorf	39	6.636	31	5.469	0	0	8	1.167
	Bottrop	34	4.930	20	3.707	9	498	5	725
Münster Ergebnis		1.255	160.265	907	125.762	223	15.528	125	18.975
Abweichung zwischen monetärem Gesamtergebnis und der Summe der Regierungsbezirke wegen Rundungsdifferenzen									
Gesamtergebnis		7.319	957.033						



Ergebnisse der öffentlichen Wohnraumförderung 2021

Anlage 5

Öffentlich geförderter Wohnraum (nach Programmarten) nach Mietniveau-Stufe 2021 sowie durchschnittliche Förderhöhen

Mietniveau ab 2021	Anzahl Städte in Mietni- veau- Stufe	Ergebnisse für alle Programmarten		Anteil der Mietniveau- Stufe am WoFö- Ergebnis 2021	Ergebnis aufgeteilt nach Programmarten					
		Wohneinheiten absolut 2021 (in WE)	Öffentliche Wohn- raumförderung 2021 (in TEUR)		Mietwohnungen/Wohnheime		Modernisierung von Beständen		Eigentumsförderung	
					Neubau absolut 2021 (in WE)	Öffentliche Wohn- raumförderung 2021 (in TEUR)	Modernisierung absolut 2021 (in WE)	Modernisierung Öffentliche Wohnraumförderung 2021 (in TEUR)	Eigentum absolut 2021 (in WE)	Eigentum Öffentliche Wohn- raumförderung 2021 (in TEUR)
1	47	83	10.792	1,1 %	68	9.063	5	495	10	1.234
2	137	444	61.089	6,4 %	350	49.903	27	2.011	67	9.175
3	145	1.790	228.354	23,9 %	1.189	172.859	438	30.963	163	24.532
4	63	2.372	314.386	32,8 %	1.529	242.928	766	58.367	77	13.091
4+	4	2.630	342.269	35,8 %	2.103	293.446	507	45.336	20	3.487
Gesamtergeb- nis*	396	7.319	957.033	100,0 %	5.239	768.196	1.743	137.172	337	51.665

* Abweichungen zwischen monetärem Gesamtergebnis und der Summe der Einzelpositionen wegen Rundungsdifferenzen

Mietniveau-Stufen

Die in den Förderrichtlinien für die öffentlichen Wohnraumförderung bestimmte Förderintensität orientiert sich in der Mietwohnraumförderung (Neubau) an den Mietniveaus und in der Eigentumsförderung an den hierfür gebildeten Kostenkategorien. Die Einteilung der Kommunen wird sowohl in der Mietwohnraumförderung als auch in der Eigentumsförderung in vier Kostenkategorien (hoch, überdurchschnittlich, unterdurchschnittlich, niedrig) vorgenommen.

- Die Einstufung einer Kommune in eine Mietniveau-Stufe (Mietwohnungsneubau) und der Bedarfsstufe für die Eigentumsförderung kann unterschiedlich sein.
- Aus Vereinfachungsgründen und weil die Priorität der öffentlichen Wohnraumförderung auf dem Mietwohnungsneubau liegt, erfolgt obige Auswertung über die Mietniveau-Stufen.

In 212 Kommunen (Anteil: 53,5 %) von 396 Kommunen wurden öffentliche Wohnraumfördermittel 2021 bewilligt:

- 137 von 212 Kommunen (Anteil: 64,6 %) in den Mietniveaus 3 bis 4+ haben Bewilligungen aus der öffentlichen Wohnraumförderung 2021 in Höhe von 885 Millionen Euro (Anteil: 92,5 %) für 6.792 Wohneinheiten (über alle Programmarten) erhalten
- 75 von 184 Kommunen (Anteil: 40,8 %) in den Mietniveau-Stufen 1 und 2 haben Bewilligungen in 2021 über 71,8 Millionen Euro (Anteil: 7,5 %) für 527 Wohneinheiten (über alle Programmarten) erhalten.

In 184 von 396 Kommunen (Anteil: 46,5 %) wurde die öffentliche Wohnraumförderung in 2021 nicht in Anspruch genommen:

- **Mietniveau 1:** 32 von 47 Kommunen haben die öffentliche Wohnraumförderung 2021 nicht in Anspruch genommen:



11 Kommunen im Regierungsbezirk Arnsberg (Altena, Balve, Breckerfeld, Hallenberg, Medebach, Plettenberg, Rütten, Schmalleberg, Warstein, Werdohl und Winterberg), 16 Kommunen liegen im Regierungsbezirk Detmold (Barntrup, Beverungen, Borgentreich, Dörentrup, Extertal, Kalletal, Lügde, Marienmünster, Nieheim, Petershagen, Preussisch Oldendorf, Rödinghausen, Schieder-Schwalenberg, Steinheim, Stewede und Willebadessen) und fünf Kommunen liegen im Regierungsbezirk Köln (Blankenheim, Dahlem, Morsbach, Schleiden und Windeck)

• **Mietniveau 2: 77 von 137 Kommunen haben keine Mittel aus der öffentlichen Wohnraumförderung in 2021 beansprucht:**

22 Kommunen im Regierungsbezirk Arnsberg (Anröchte, Bad Berleburg, Bad Laasphe, Brilon, Drolshagen, Ense, Fröndenberg, Geseke, Halver, Herscheid, Hilchenbach, Kierspe, Kreuztal, Meinerzhagen, Möhnesee, Nachrodt-Wiblingwerde, Netphen, Schalksmühle, Welper, Wetter, Wickede und Wilnsdorf), 15 Kommunen im Regierungsbezirk Detmold (Augustdorf, Bad Driburg, Bad Oeynhausen, Borgholzhausen, Büren, Espelkamp, Hiddenhausen, Hille, Hüllhorst, Kirchlengern, Langenberg, Lübbecke, Porta Westfalica, Vermold, Warburg), vier liegen im Regierungsbezirk Düsseldorf (Alpen, Geldern, Kalkar und Voerde), 23 Kommunen befinden sich im Regierungsbezirk Köln (Bad Münstereifel, Erkelenz, Gangelt, Heimbach, Hellenthal, Hückeswagen, Hürtgenwald, Inden, Jülich, Kall, Kreuzau, Linnich, Mechernich, Monschau, Nettersheim, Nideggen, Nümbrecht, Radevormwald, Ruppichteroth, Selfkant, Waldbröl, Waldfeucht und Zülpich) und 13 Kommunen im Regierungsbezirk Münster (Beelen, Heek, Horstmar, Isselburg, Lienen, Neuenkirchen, Reken, Rosendahl, Saerbeck, Schöppingen, Südlohn, Velen und Wadersloh).

• **Mietniveau 3: 48 von 145 Kommunen haben 2021 die öffentliche Wohnraumförderung nicht in Anspruch genommen:**

sechs Kommunen im Regierungsbezirk Arnsberg (Freudenberg, Herdecke, Holzwickede, Selm, Siegen und Sprockhövel), neun Kommunen im Regierungsbezirk Detmold (Delbrück, Enger, Halle, Herford, Herzebrock-Clarholz, Salzkotten, Schloß Holte-Stukenbrock, Spenge und Werther), neun Kommunen im Regierungsbezirk Düsseldorf (Hünxe, Issum, Kerken, Kevelaer, Neukirchen-Vluyn, Rheinberg, Schermbeck, Straelen und Wachtendonk), 11 Kommunen im Regierungsbezirk Köln (Aldenhoven, Bedburg, Elsdorf, Hückelhoven, Kürten, Much, Neunkirchen-Seelscheid, Nörvenich, Roetgen, Weilerswist und Wermelskirchen) und 13 Kommunen im Regierungsbezirk Münster (Datteln, Dorsten, Everswinkel, Heiden, Laer, Legden, Nordwalde, Oelde, Olfen, Raesfeld, Sendenhorst, Stadtlohn und Vreden).

• **Mietniveau 4: Immerhin 27 von 63 Kommunen in der Mietniveau-Stufe 4 haben keine öffentliche Wohnraumförderung 2021 beansprucht:**

davon liegen vier Kommunen im Regierungsbezirk Düsseldorf (Kempfen, Korschenbroich, Meerbusch und Rommerskirchen), 21 Kommunen im Regierungsbezirk Köln (Alfter, Bad Honnef, Bergheim, Bornheim, Burscheid, Erftstadt, Frechen, Hennef, Kerpen, Leichlingen, Lohmar, Meckenheim, Niederkassel, Odenthal, Overath, Pulheim, Rheinbach, Rösrath, Siegburg, Swisttal und Wachtberg) und mit Haltern und Telgte zwei Kommunen im Regierungsbezirk Münster.

• **aufgeteilt nach Regierungsbezirken: 184 Kommunen ohne Bewilligungen aus der öffentlichen Wohnraumförderung 2021**

- Arnsberg: 39 Kommunen (Anteil: 47,0 %) von insgesamt 83 Kommunen
- Detmold: 40 Kommunen (Anteil: 57,1 %) von insgesamt 70 Kommunen
- Düsseldorf: 17 Kommunen (Anteil: 25,8 %) von insgesamt 66 Kommunen
- Köln: 60 Kommunen (Anteil: 60,6 %) von insgesamt 99 Kommunen
- Münster: 28 Kommunen (Anteil: 35,9 %) von insgesamt 78 Kommunen


Durchschnittliche Förderhöhen nach Programmart und Mietniveau:

• Mietwohnungen/Wohnheime – Neubau:

Mietniveau ab 2021	Anzahl Städte in Mietniveau- Stufe	Ergebnisse für alle Programmarten		Ergebnis aufgeteilt nach Programmarten		
		Wohneinheiten absolut 2021 (in WE)	Öffentliche Wohn- raumförderung 2021 (in TEUR)	Mietwohnungen/Wohnheime		Durchschnittliche Förderhöhe 2021 (in TEUR)
				Neubau absolut 2021 (in WE)	Neubau Öffentliche Wohn- raumförderung 2021 (in TEUR)	
1	47	83	10.792	68	9.063	133,3
2	137	444	61.089	350	49.903	142,6
3	145	1.790	228.354	1.189	172.859	145,4
4	63	2.372	314.386	1.529	242.928	158,9
4+	4	2.630	342.269	2.103	293.446	139,5
Gesamtergebnis*	396	7.319	957.033	5.239	768.196	146,6

* Abweichungen zwischen monetärem Gesamtergebnis und der Summe der Einzelpositionen wegen Rundungsdifferenzen

• Modernisierungsförderung:

Mietniveau ab 2021	Anzahl Städte in Mietniveau- Stufe	Ergebnisse für alle Programmarten		Ergebnis aufgeteilt nach Programmarten		
		Wohneinheiten absolut 2021 (in WE)	Öffentliche Wohn- raumförderung 2021 (in TEUR)	Modernisierung von Beständen		Durchschnittliche Förderhöhe 2021 (in TEUR)
				Modernisierung absolut 2021 (in WE)	Modernisierung Öffentliche Wohn- raumförderung 2021 (in TEUR)	
1	47	83	10.792	5	495	99,0
2	137	444	61.089	27	2.011	74,5
3	145	1.790	228.354	438	30.963	70,7
4	63	2.372	314.386	766	58.367	76,2
4+	4	2.630	342.269	507	45.336	89,4
Gesamtergebnis*	396	7.319	957.033	1.743	137.172	78,7

* Abweichungen zwischen monetärem Gesamtergebnis und der Summe der Einzelpositionen wegen Rundungsdifferenzen

- Eigentumsförderung - rund 54,6 % der Eigentumsmaßnahmen hatten einen Bestandserwerb zum Gegenstand

Mietniveau ab 2021	Anzahl Städte in Mietniveau- Stufe	Ergebnisse für alle Programmarten		Ergebnis aufgeteilt nach Programmarten		
		Wohneinheiten absolut 2021 (in WE)	Öffentliche Wohn- raumförderung 2021 (in TEUR)	Eigentumsförderung		
				Eigentum absolut 2021 (in WE)	Eigentum Öffentliche Wohn- raumförderung 2021 (in TEUR)	Durchschnittliche Förderhöhe 2021 (in TEUR)
1	47	83	10.792	10	1.234	123,4
2	137	444	61.089	67	9.175	136,9
3	145	1.790	228.354	163	24.532	150,5
4	63	2.372	314.386	77	13.091	170,0
4+	4	2.630	342.269	20	3.487	174,4
Gesamtergebnis*	396	7.319	957.033	337	51.665	153,3

* Abweichungen zwischen monetärem Gesamtergebnis und der Summe der Einzelpositionen wegen Rundungsdifferenzen



Öffentliche Wohnraumförderung – Allgemeine Informationen

Sind die Förderkonditionen des Landes attraktiv für Investoren?

Die Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen hat das Förderjahr 2021 erfolgreich abgeschlossen.

2021 wurden insgesamt 957,033 Millionen Euro öffentliche Wohnraumfördermittel für 7.319 Wohneinheiten bewilligt.

Das Förderergebnis zeigt, dass die darlehensbasierte Wohnraumförderung selbst in Niedrigzinsphasen attraktiv für Investoren ist. Dazu tragen insbesondere die sogenannten Tilgungsnachlässe bei, die aus Finanzmitteln des Landes Nordrhein-Westfalen und des Bundes finanziert werden.

Jedes Jahr werden zwischen 1.500 und 1.800 Förderanträge in Nordrhein-Westfalen gestellt, von den kommunalen Bewilligungsstellen bewilligt und anschließend von der landeseigenen NRW.BANK mit korrespondierenden Darlehensverträgen versehen.

Wie wird das öffentliche Wohnraumförderprogramm umgesetzt?

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen legt jährlich ein öffentliches Wohnraumförderprogramm auf, aus dem günstige Darlehen mit Tilgungsnachlass vergeben werden.

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hat die Priorität bei der öffentlichen Wohnraumförderung auf den Neubau von Mietwohnungen/Wohnheimen gelegt. Der weitestgehend überwiegende Anteil des gesamten Programmvolumens wird alljährlich für den Mietwohnungsneubau im Plan zur Verfügung gestellt.

Ein wichtiger Förderbereich ist die Modernisierungsförderung des Landes Nordrhein-Westfalen: Hierüber bestehen in vielen Städten mit modernisierungsbedürftigen Wohnungsbeständen (Energieeffizienz/Abbau von Barrieren) Möglichkeiten, neue Preisbindungen zu erreichen.

Hierbei spielt die Modernisierungsoffensive, eine Gemeinschaftsinitiative des Landes Nordrhein-Westfalen und der Wohnungswirtschaft, eine zentrale Rolle. Zudem leistet das Land Nordrhein-Westfalen durch die Förderung von Modernisierungsmaßnahmen einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz: Insgesamt werden in den energetisch modernisierten Mietwohnungen seit 2019 pro Jahr Einsparungen von rund 12.000 Tonnen CO₂ erreicht.



Einen weiteren Baustein bildet die Eigentumsförderung im Rahmen der öffentlichen Wohnraumförderung, die sich an dieselbe Zielgruppe wie der Neubau von Mietwohnungen oder die Modernisierungsförderung richtet.

Neben Wohnungsgesellschaften und Genossenschaften können auch private Investoren und Wohneigentümer die öffentliche Wohnraumförderung in Anspruch nehmen.

Ansprechpartner für eine Förderung sind die örtlich zuständigen Bewilligungsbehörden – in der Regel die Ämter für Wohnungswesen bei den Kreisen oder kreisfreien Städten.

Warum werden in einigen kreisfreien Städten und Kreisen keine Mittel aus der öffentlichen Wohnraumförderung bewilligt?

In zahlreichen Städten und Gemeinden stellt die Verfügbarkeit von Grundstücken für den Wohnungsbau den Engpassfaktor dar. Je teurer das Grundstück, umso teurer wird das Bauen – oder anders ausgedrückt:

Ohne Grundstück, kein Wohnungsbau. Ohne bezahlbares Grundstück kein bezahlbares Bauen und in der Folge kein bezahlbares Mieten oder Kaufen.

Daher hat das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung im Jahr 2019 die Landesinitiative „Bau. Land. Leben.“ in das Leben gerufen: Fünf Maschinen in einer Werkstatt, um Städte und Gemeinden bei der Aktivierung von Bauland zu unterstützen.

Mit dem Landeshaushalt 2020 wurde beispielsweise der Finanzrahmen für „Bau. Land. Kommunal“ (Kooperative Baulandentwicklung) mit der Zurverfügungstellung einer Entwicklungsgesellschaft auf Zeit (NRW.URBAN) von 100 Millionen Euro auf 200 Millionen Euro verdoppelt. Mit der Kooperativen Baulandentwicklung werden derzeit 16 Gebiete in derzeit 15 Kommunen mit einer Fläche rund 138 Hektar in Nordrhein-Westfalen entwickelt:

- Rommerskirchen: 6,5 ha
- Bornheim: 5,6 ha
- Telgte: 17,0 ha
- Nordwalde: 7,7 ha
- Eschweiler: 2,64 ha
- Bochum: 11,6 ha
- Erftstadt: 4,5 ha
- Meerbusch: 37,0 ha
- Lotte: 3,8, ha
- Herdecke: 1,9 ha
- Krefeld (Plankerheide): 13,0 ha
- Krefeld (Fischeln SW): 4,8 ha



- Rheinberg: 11,0 ha
- Neukirchen-Vluyn: 3,5 ha
- Nottuln: 5,1 ha
- Wickede: 2,13 ha

Die Landesinitiative „Bauland an der Schiene“ mobilisiert Bauland an Haltepunkten des SPNV / der Bahn für den Wohnungsbau. In insgesamt 101 kommunalen Baulandgesprächen wurden rund 5.800 Hektar Flächenpotenzial identifiziert, die im Weiteren auf ihre Eignung als Wohnbauland konkret zu untersuchen sind.

Insgesamt wurden den Städten und Gemeinden 162 geförderte Rahmenplanungen und Strukturkonzepte zugesagt. Davon haben bislang 38 Städte und Gemeinden 58 geförderte Planungen abgerufen und beauftragt, um die Entwicklung von 1.241 Hektar Bauland an den Haltepunkten voranzubringen.

Was passiert mit dem Geld, das von den kreisfreien Städten und Kreisen nicht bewilligt wird?

Nicht bewilligte und gebundenen Fördermittel werden spätestens ab dem 30. September (so genannter Umverteilungstermin) anderen (aktiven) Bewilligungsbehörden zur Verfügung gestellt. Etliche Kommunen haben den geförderten Wohnungsbau zur „Chefin- oder Chefsache“ erklärt und wohnungspolitische Handlungskonzepte (meist mit Quotenvorgaben für den öffentlich-geförderten Wohnungsbau) verabschiedet.

Diese strukturierte Herangehensweise führt meistens auch zu steigenden Förderzahlen. Auch die Rolle der Bürgermeisterinnen und Bürgermeister und der Räte als Identifikationsfigur ist wichtig für eine erfolgreiche kommunale Wohnungspolitik.

Wie viel Geld stand 2021 für die öffentliche Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Verfügung?

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hat noch im Jahr 2017 – kurz nach Amtsantritt – einen garantierten Finanzrahmen von jährlich 1,1 Milliarden Euro bis 2022 für die öffentliche Wohnraumförderung zugesagt. Damit schafft die Landesregierung Planungssicherheit für die Investoren. Für das Jahr 2022 ist zusätzlich eine Erhöhung des Programmvolumens auf 1,3 Milliarden Euro vorgesehen.

Wer entscheidet, wie viel Fördermittel eine kreisfreie Stadt bzw. ein Kreis bekommt?

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen entscheidet über die fachlichen Förderschwerpunkte. Diese werden im Wohnraumförderungsprogramm (2018-2022) festgelegt. Der Förderschwerpunkt liegt aktuell im Mietwohnungsneubau mit etwa 800 Millionen Euro (von den vorgesehenen 1,3 Milliarden Euro im Jahr 2022).

Die regionale Steuerung obliegt dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung (MHKBG). Die Planung für die Verteilung der öffentlichen Wohnraumförderung (Ausgangs-/Regelbudget für Mietwohnungsneubau, Modernisierung und Eigentumsmaßnahmen) wird am Anfang des Förderjahres durch das Ministerium festgelegt und den kommunalen Bewilligungsbehörden zur Verfügung gestellt.

Grundlage hierfür ist eine gutachterliche Untersuchung der verschiedenen Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen durch ein externes Institut (sogenanntes „Gebietskulisengutachten“, RegioKontext GmbH, Berlin), bei der sowohl die Bedarfssituation als auch die Kostensituation der Kommunen analysiert wird.

Gemeinden mit einem hohen Kostenniveau bzw. einem hohen Bedarfsniveau erhalten ein großes Ausgangsbudget. Gemeinden mit einem niedrigen Kostenniveau bzw. einem niedrigen Bedarfsniveau erhalten ein kleines Ausgangsbudget. Dazu kommen weitere Kenngrößen wie zum Beispiel die Anzahl der Haushalte etc. Die Ausgangs-/Regelbudgets können im Laufe des Jahres durch das Ministerium erhöht werden.

Städte bzw. Regionen mit besonderem Bedarf kann auf Grundlage einer geschlossenen Zielvereinbarung ein jährliches Globalbudget zur Verfügung gestellt werden. Die Zielvereinbarung muss zwischen der jeweiligen Stadtspitze und dem Ministerium geschlossen werden, messbare Zielgrößen formulieren und auf einem durch Ratsbeschluss legitimierten Handlungskonzept für das Wohnen basieren.

Ein Globalbudget wird im Jahr 2022 nachfolgenden Städten zugeteilt:

- Stadt Köln (95 Mio. Euro)
- Stadt Düsseldorf (60 Mio. Euro)
- Stadt Münster (35 Mio. Euro)
- Stadt Dortmund (35 Mio. Euro)
- Stadt Bielefeld (35 Mio. Euro)
- Rhein-Sieg-Kreis (32 Mio. Euro)

Globalbudgets schließen die Anteile am Mietwohnungsbudget, am Eigentumsbudget sowie die Anteile am Budget zur Förderung von Modernisierungsmaßnahmen ein. Die Bewilligungsbehörden entscheiden in eigener Verantwortung, wie viele der Mittel für welchen Förderschwerpunkte verwendet werden.



Wie ist aktuell die allgemeine Ausgangslage für den Wohnungsbau in Nordrhein-Westfalen?

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen ist sehr unterschiedlich: Es gibt Kommunen und Regionen, in denen es ein Überangebot an Mietwohnraum gibt, etwa in Teilen des Sauerlandes und Ostwestfalens. Vor allem in den Metropolen herrscht hingegen eine große Nachfrage, etwa in Bonn, Köln, Düsseldorf, Aachen, Münster, Bielefeld, Essen und Dortmund. Deshalb hat die Landesregierung bereits viele dieser Kommunen mit Globalbudgets ausgestattet, die die Kommunen eigenverantwortlich und zielgerichtet für die Wohnraumversorgung verwenden können.

Wie ist das Förderprogramm zum Erwerb und zur Verlängerung von Bindungen gestaltet?

Der zweijährige Modellversuch zum Erwerb und zur Verlängerung von Bindung wird im Jahr 2022 auf 67 Kommunen ausgeweitet. Damit beschreitet die Landesregierung Nordrhein-Westfalen neue Wege, um ein Mehr an bezahlbarem Wohnraum zu schaffen. Auch in 2022 stehen Zuschüsse von insgesamt zehn Millionen Euro bereit, um Mietpreis- und Belegungsbindungen in Bestandswohnungen zu fördern. Die Zuschusshöhe wird nach Mietniveau pauschaliert berechnet. Im Gegenzug verpflichtet sich die Vermieterin bzw. der Vermieter, die Wohnung maximal in der Höhe der aktuell gültigen Bewilligungsmiete zu vermieten und der jeweiligen Stadt ein Benennungsrecht für die Wohnung für einen festgelegten Zeitraum zu gewähren. Grundsätzlich ist eine Förderung bei Wohnungen möglich, für die nach Einschätzung der jeweiligen Stadt ein Bedarf auf dem Wohnungsmarkt besteht und die zur dauernden Wohnraumversorgung geeignet sind.

Der Bau von zusätzlichen Wohnungen hängt entscheidend von mehreren Faktoren ab:

- **Es müssen genügend Grundstücke bereitgestellt werden:**
Hier herrscht manchenorts ein Nachfrageüberhang mit der Folge, dass Grundstücke teurer geworden sind. Ohne bezahlbares Bauland gibt es allerdings keinen bezahlbaren Wohnungsbau und keine bezahlbaren Mieten. Deshalb ist die Ausweisung von neuen Flächen für den Wohnungsbau ein wichtiges Instrument zur Entspannung auf dem Wohnungsmarkt.
- **Fehlende personelle Kapazitäten in manchen kommunalen Rathäusern:**
Im Besonderen in den technischen Bereichen einer Stadtverwaltung gibt es in der Zwischenzeit einen Fachkräftemangel. Offene Stellen können zum Teil nicht oder nur mit Verzögerung besetzt werden. Dies kann dazu führen, dass sich das Ausweisen von Bauland und/oder Genehmigungsverfahren verzögern.
- **Mangelnde Akzeptanz von Bauprojekten:**
Wenn Rat und Verwaltung sich zu einem Mehr an Wohnungsbau entschlossen haben – auch um sicherzustellen, dass eine ansässige Bevölkerung bezahlbaren Wohnraum auf Dauer vor Ort finden kann – kommt es des Öfteren vor, dass ein

Bauprojekt auf mangelnde Akzeptanz bei einer unmittelbar angrenzenden Bürgerschaft stößt. Widerstände und Klagen können dazu führen, die Entwicklungsprozesse zu verlangsamen oder sogar zu stoppen.

- **Unverändert hohe Auslastung der bauwirtschaftlichen und handwerklichen Kapazitäten:**

Die Auslastung der bauwirtschaftlichen und handwerklichen Kapazitäten zur Umsetzung der zur Verfügung stehenden Investitionsmittel der öffentlichen Hand und der privaten Investoren führt zu Engpässen im Markt. Hinzu kommt, dass durch die erhöhte Nachfrage nach Baumaterialien (Holz, Aluminium, Zement) die Baukosten ansteigen.