



Die Ministerin

MHKBD Nordrhein-Westfalen | 40190 Düsseldorf

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

LANDTAG  
NORDRHEIN-WESTFALEN  
18. WAHLPERIODE

**VORLAGE**  
**18/2599**

A20

3. Juni 2024

**Ausschuss für Bauen, Wohnen und Digitalisierung | 6. Juni 2024**

hier: Bericht zum Wohnen im ländlichen Raum

Sehr geehrter Herr Landtagspräsident,

in der Anlage übersende ich Ihnen den Bericht zum oben genannten Berichts-  
antrag mit der Bitte um Weiterleitung an die Mitglieder des genannten Land-  
tagsausschusses.

Mit freundlichem Gruß

Ina Scharrenbach MdL





Bericht der Landesregierung an den  
Ausschuss für Bauen, Wohnen und Digitalisierung  
des Landtags Nordrhein-Westfalen  
für die Sitzung am 6. Juni 2024

## **Wohnen im ländlichen Raum**

Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen hat im Jahr 2020 ein „Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040“ in Auftrag gegeben und veröffentlicht. Auf die Berichterstattung gegenüber dem Landtag wird verwiesen.

Darüber hinaus werden die Gebietskulissen für die öffentliche Wohnraumförderung im Land Nordrhein-Westfalen regelmäßig einer Aktualisierung unterworfen: Die jeweils zugrundeliegenden Gutachten werden ebenfalls dem Landtag Nordrhein-Westfalen zur Verfügung gestellt. Im Rahmen der alljährlichen Bilanzierung der öffentlichen Wohnraumförderung werden zudem Statistikdaten des Landesbetriebes Information und Technik Nordrhein-Westfalen in die Betrachtung einbezogen.

Ferner veröffentlicht die landeseigene Förderbank im Rahmen der landeseitig beauftragten Wohnungsmarktbeobachtung sogenannte Wohnungsmarktprofile für alle Städte und Gemeinden im Land Nordrhein-Westfalen.

Zusammengenommen ergeben sich aus den vorliegenden Gutachten, Zahlen und Statistiken die Handlungsstrategien des berichterstattenden Ministeriums. Insgesamt zeigt sich, dass - in der Summe genommen - die ländlichen Räume im Land Nordrhein-Westfalen eine hohe Attraktivität auf- und ausweisen. Hierzu haben Förderprogramme verschiedener Ressorts seit 2017 genauso wie engagiertes kommunales Handeln beigetragen.

Aufgrund der starken Zuwanderung in den letzten Jahren und Monaten ist – insgesamt betrachtet – kaum mehr Leerstand vorhanden. Die Wohnungsbedarfe Nordrhein-Westfalens werden daher nicht nur über Dachgeschossausbauten bzw. -aufbauten realisiert werden können: Auch die Inanspruchnahme von bisher brachliegenden Flächen gehört genauso dazu wie die Inanspruchnahme neuer Flächen - unter Berücksichtigung der Flächensparbarkeit. Insgesamt zeigt sich zurückschauend, dass der Umgang mit Fläche



in den letzten Jahrzehnten einem Bewußtseinswandel unterlegen ist: Mit Fläche bzw. ihrem Verbrauch wird sparsamer umgegangen. Bezogen auf die Landesfläche Nordrhein-Westfalens Die Zunahme der Flächen für Siedlung und Verkehr lag in Nordrhein-Westfalen im Jahr 2019 bei 8,1, im Jahr 2020 bei 5,7, im Jahr 2021 bei 5,4 und im Jahr 2022 bei 5,6 Hektar pro Tag (LANUV-Flächenbericht 2022).

Im Jahr 2022 betrug die Gesamtfläche des Landes Nordrhein-Westfalen 34.113 km<sup>2</sup>. Der Anteil der Landwirtschaftsflächen lag bei 46,8% und Wälder bedeckten 24,8% (in Summe: 71,6 %). Der Siedlungsflächenanteil für Wohnbaufläche lag 2021 bei 7,1 %, 2022 bei 7,2 % der Landesfläche (Quelle: siehe oben).

Gerade in Regionen mit überwiegend qualitativ bedingtem Bedarf ist eine bedarfsgerechte Steuerung des Neubaus wichtig. Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen hat speziell für kreisangehörige Kommunen die Veranstaltungsreihe „Bauen und Wohnen im ländlichen Raum“ in das Leben gerufen. Auf dem Programm standen Themen wie „Wohnraumförderung im ländlichen Raum“, „Generationswechsel im Ein- und Zweifamilienhaussektor“, „altersgerechtes Wohnen“ und „Investorensuche im ländlichen Raum“. Bis Ende 2023 fanden zehn digitale Workshops und Informationsveranstaltungen statt.

Die öffentliche Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen wurde in den letzten Jahren als Innovations- und Transformationsmotor aufgestellt: Mit einem Gesamtvolumen von 9 Milliarden Euro bis zum Jahr 2027 ist die öffentliche Wohnraumförderung finanziell – und rechtlich – verlässlich aufgestellt.

In der Gebietskulisse der öffentlichen Wohnraumförderung befinden sich die meisten ländlichen Kommunen in den unteren Bedarfsstufen 1 und 2; in der Region Münsterland oft auch in der Bedarfsstufe 3. Um auch in Kommunen mit niedrigen Bedarfsstufen die öffentlich-geförderte Wohnungsbautätigkeit (bzw. Modernisierung) anzureizen, hat das Ministerium im Jahr 2020 die Förderkonditionen in den Gemeinden niedriger Mietniveau-Stufen (M1 bis M2) an die Konditionen von M3 angeglichen. Damit hat sich die Attraktivität der öffentlichen Förderung in ländlich geprägten Räumen spürbar verbessert.

Neben den stark verbesserten Förderkonditionen für Mietinvestoren hat das Ministerium in den vergangenen Jahren auch die Förderung selbstgenutzten Wohneigentums wieder attraktiviert: Sie wird gerade im ländlichen Raum



überproportional häufig in Anspruch genommen. Der deutliche Schwerpunkt liegt nach wie vor bei der Unterstützung der Einkommensgruppe A, doch wurde zur Kompensation der gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten die Förderung auch auf die Einkommensgruppe B (140 % der Einkommensgrenzen) ausgeweitet.

Eine Besonderheit ist dabei der Fokus auf dem Eigentumserwerb („Jung kauft alt“): Für den Erwerb von Bestandsimmobilien gelten dieselben Förderkonditionen wie für Neubau oder Ersterwerb. Aufgrund der niedrigeren Bestandspreise ist für viele Familien die Wohneigentumsbildung erst möglich geworden. In der Praxis wird daher überwiegend Bestandserwerb gefördert (2022 bis 2023: ca. 80 % der insgesamt 2.251 Förderfälle). Die energetische Sanierung und weitere Modernisierungsmaßnahmen werden ebenfalls gefördert (2023: 306 Wohneinheiten). Auf die öffentliche Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen wird verwiesen.

In den übrigen Förderfeldern gilt: Sofern ein Unternehmen Mitarbeiterwohnungen bauen möchte, die sich an Zielgruppen innerhalb der Einkommensgrenzen der öffentlichen Wohnraumförderung richten, kann die selbige greifen.

Über die öffentliche Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen wird auch der Umgang mit Fläche, etwa mit dem Instrument des Zusatzdarlehens zur Standortaufbereitung (unter anderem zum Abriss von Altbestand und zur Sanierung von Altlasten) und der Modernisierungsförderung unterstützt. In der Eigentumsförderung wird Erwerb älterer Bestandsimmobilien genauso gefördert wie Neubau. Zum zeitgemäßen Umbau der Bestände trägt auch die Modernisierungsförderung bei, die nicht nur für Mietwohnungen, sondern auch für Wohneigentum beantragt werden kann. Die bereits erwähnte Veranstaltungsreihe „Bauen und Wohnen im ländlichen Raum“ hat über Themen wie den Generationswechsel in älteren Eigenheimgebieten und kommunale Maßnahmen wie das Hiddenhausener Förderprogramm „Jung kauft alt“ ebenfalls Strategien aufgezeigt, wie sich das Bedürfnis nach Wohneigentum und eine flächensparende Siedlungsentwicklung ein Einklang bringen lassen.

Neben der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen unterstützt das Ministerium die Entwicklung der Städte und Gemeinden unter anderem über die Städtebauförderung des Bundes und des Landes Nordrhein-Westfalen: Den finanziellen Schwerpunkt der Förderung bilden die jährlichen Programme, in denen Bund-Länder-Mittel der Städtebauförderung



sowie Mittel aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (gebündelt) für investive und investitionsbegleitende Maßnahmen eingesetzt werden.

Hinzu kommen Landesprogramme, die sich spezifischen Fragestellungen widmen - derzeit unter anderem das in Umsetzung durch die Fördernehmer befindliche Landesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Ortszentren“. Darüber hinaus werden interkommunale und regionale Netzwerke mit Städtebauförderungsmitteln, wie die REGIONALEn, an denen sich auch Kleinstädte im ländlichen Raum beteiligen, finanziell unterstützt. Beispielhafte Projekte der REGIONALE 2022 in Ostwestfalen-Lippe sind das „Generationenquartier am Kump“ in Steinheim (Kombination von Städtebau- und Wohnraumfördermittel), der „Wohnpark Egge“ in Altenbeken (ohne Fördermittel), das „Lebendige Quartier Brunsheide“ in Leopoldshöhe (Städtebaufördermittel für öffentliche Flächen werden angestrebt) oder das „Welcomehaus“ in Espelkamp (ohne Fördermittel).

Des Weiteren werden die vom Braunkohletagebau betroffenen Kommunen im Rheinischen Revier über den Programmaufruf „Stadtentwicklung für das Rheinische Revier der Zukunft“ mit rund 930 Millionen Euro bis 2038 unterstützt.

Inhaltliche Schwerpunkte der Förderung bilden insbesondere die Stärkung von Zentren, die Aufwertung von Stadtteilen mit Erneuerungsbedarf sowie die Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen bei erheblichen Funktionsverlusten. Über die Förderung werden insofern Rahmenbedingungen für die Errichtung, Erhaltung oder Attraktivitätssteigerung von Wohnstandorten geschaffen.

Im Stadterneuerungsprogramm 2023 wurden von 385,14 Millionen Euro Gesamtförderung rund 53,4 Millionen Euro für Städte und Gemeinden mit weniger als 20.000 Einwohnern bewilligt. Aus dem Landesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Ortszentren“ wurden von den insgesamt rund 35 Millionen Euro rund 5,5 Millionen Euro gegenüber Städten und Gemeinden in der vorgenannten Kategorie bewilligt. Im „Rheinischen Revier“ sind überwiegend Klein- und Mittelstädte Teil der Gebietskulisse.