

**Ergebnisse aus dem Vertiefungsthema des  
Sozialberichtes NRW  
„Wohnraum in NRW: Angebot und Nachfrage“**

**Bezahlbarer Wohnraum in NRW – Struktur, Verteilung,  
Entwicklung**

Forum KomWob, AG NRW – Jahrestagung 2021

Timo Heyn, Jan Grade

# Gliederung des Vertiefungsthemas „Wohnraum in NRW: Angebot und Nachfrage“

1. Fragestellungen und Herangehensweise
2. Wohnraumschwinglichkeit für KdU-Haushalte
3. Wohnraumschwinglichkeit für einkommensschwächere Haushalte ohne KdU-Leistungen
4. Wohnraumschwinglichkeit im Vergleich
5. Räumliche Konzentration bezahlbarer und angemessener Wohnungen
6. Schlussfolgerungen

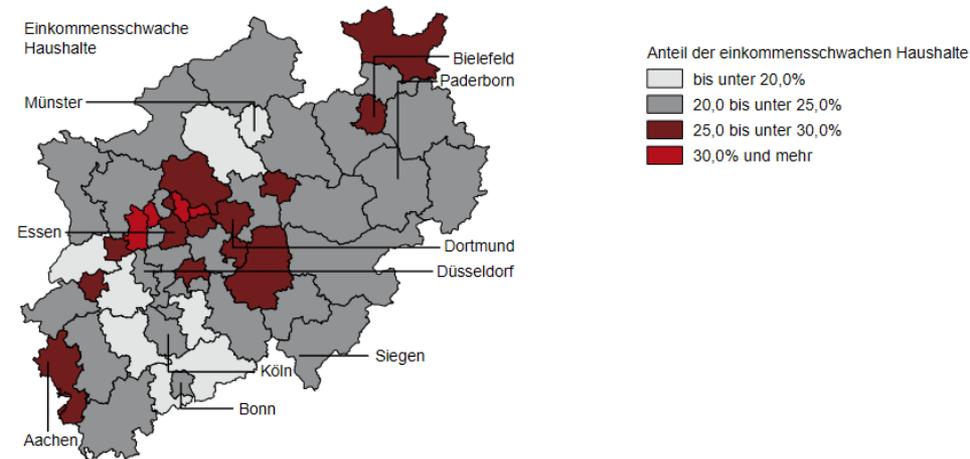
# Gliederung des Vertiefungsthemas „Wohnraum in NRW: Angebot und Nachfrage“

1. Fragestellungen und Herangehensweise
2. Wohnraumschwinglichkeit für KdU-Haushalte
3. Wohnraumschwinglichkeit für einkommensschwächere Haushalte ohne KdU-Leistungen
4. Wohnraumschwinglichkeit im Vergleich
5. Räumliche Konzentration bezahlbarer und angemessener Wohnungen
6. Schlussfolgerungen

# Welche Haushalte werden betrachtet?

- Einkommensschwächere Haushalte = Unteres Einkommensdrittel (Äquivalenzeinkommen) differenziert in Haushalte mit (rd. 12%) und ohne KdU-Leistungen (rd. 21%)

**Abb. V.4.1 Anteil einkommensschwacher Haushalte (ohne Bezug von KdU-Leistungen) in NRW 2018**



Quelle: eigene Berechnung: IT.NRW (Mikrozensus)  
Grafik: empirica

© GeoBasis-DE/BKG 2018

# Welche Haushalte werden betrachtet?

- Singlehaushalte (ohne Personen im Alter von 65 und älter)
- Paare ohne Kind(er) (ohne Haushalte mit ausschließlich Personen im Alter von 65 und älter)
- Paarhaushalte mit Kind(ern)
- Haushalte von Alleinerziehenden
- Haushalte mit ausschließlich Personen im Alter von 65 und älter

Die Anteile der einkommensschwachen Haushalte ohne Bezug von KDU-Leistungen an allen Haushalten des jeweiligen Haushaltstyps variierten regional<sup>327</sup>:

- bei Singlehaushalten zwischen rund 20 % und rund 43 %
- bei Paarhaushalten ohne Kinder zwischen rund 10 % und rund 23 %
- bei Paarhaushalten mit Kindern zwischen rund 15 % und rund 42 %
- bei Haushalten von Alleinerziehenden zwischen rund 26 % und rund 54 %
- bei Haushalten mit ausschließlich Älteren zwischen rund 23 % und rund 54 %

# Wie wird die Zugangsmöglichkeit zu Wohnraum gemessen?

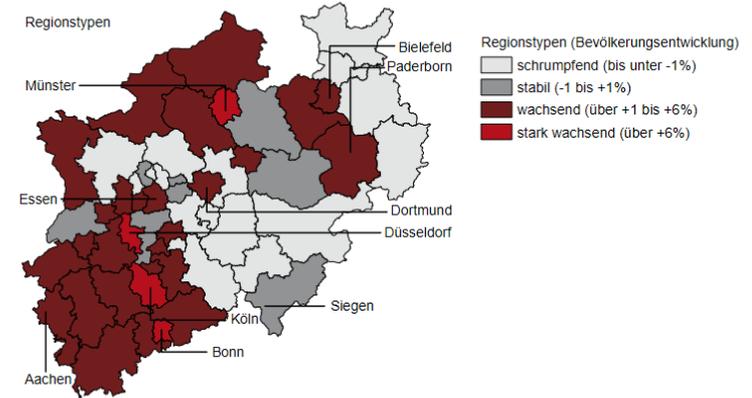
- Wohnraumerschwinglichkeit für wohnungssuchende Haushalte als Messgröße jeweils in den Jahren 2012 bis 2018
  - Wohnkaufkraft, abgeleitet aus normativem Schwellenwert (30% Haushaltseinkommen für Nettokaltmiete, etwa max. 40% bruttowarm) und Residualeinkommensbetrachtung (orientiert an Düsseldorfer Tabelle)
  - Öffentlich inseriertes Wohnungsangebot (nach Haushaltsform unterschiedliche Wohnungsgrößenklassen)

# Warum erfolgt eine Differenzierung der regionalen Wohnungsmärkte?

- Hohe Korrelation zwischen Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsmarktindikatoren (z.B. Mietpreisentwicklung, Leerstandsquote) – starke Spreizung innerhalb von NRW
- Für die Analyse: zusätzliche Bestimmung von Regionen mit ausgeglichenen Märkten\*: Aggregation von 9 Kreisen und kreisfreien Städten als Vergleichsgröße

\* Verwendete Datengrundlagen: ausgeglichenes Verhältnis zwischen Haushaltsentwicklung und Baufertigstellungen sowie zwischen Mieten und Einkommen; Leerstandsquoten im moderaten Bereich

Abb. V.2.2 Regionstypen auf Basis der Bevölkerungsentwicklung in NRW 2008 – 2018

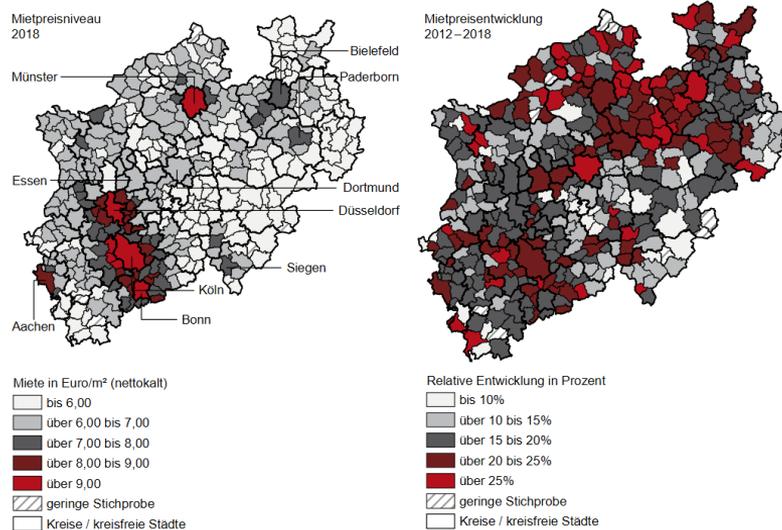


Hinweis: Der Zensuseffekt durch Änderungen in der Bevölkerungsfortschreibung ab 2011 wurde von IT.NRW herausgerechnet.

Quelle: IT.NRW, Düsseldorf, 2019 (Fortschreibung des Bevölkerungsstandes); Grafik: empirica

# Angebotsmieten in NRW 2012 - 2018

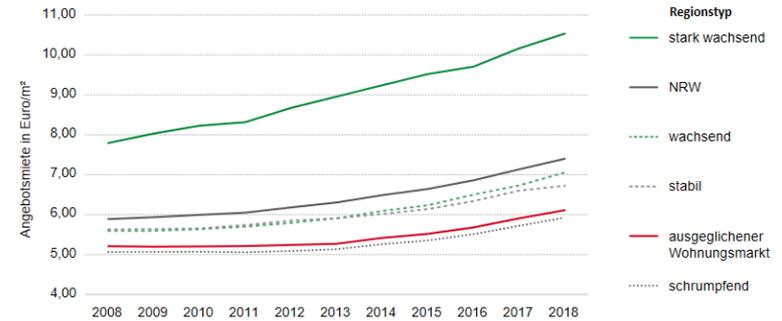
Abb. V.2.3 Angebotsmieten (nettokalt) im Geschosswohnungsbau in NRW 2012 – 2018



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: [empirica-systeme.de](http://empirica-systeme.de)); Grafik: empirica

© GeoBasis-DE/BKG 2018

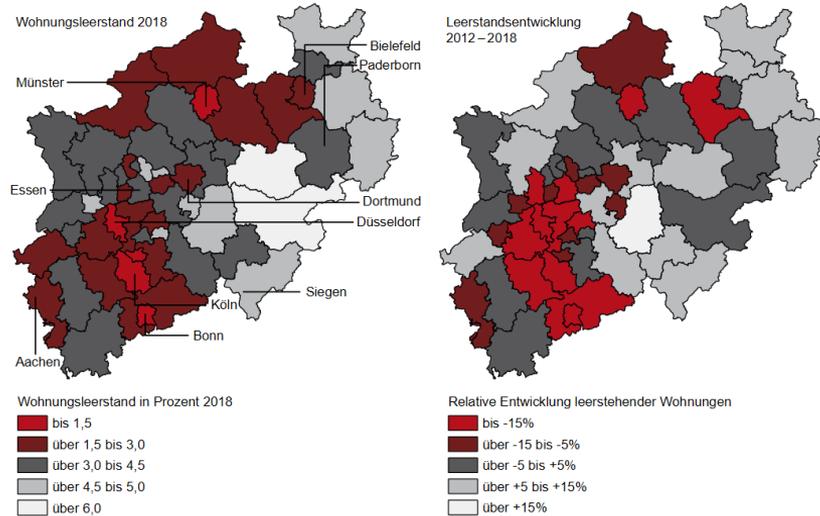
Abb. V.2.5 Entwicklung der mittleren Angebotsmieten (nettokalt Euro/m<sup>2</sup>) in NRW 2008 – 2018 nach Regionstyp



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: [empirica-systeme.de](http://empirica-systeme.de); bis 2011: IDN ImmoDaten GmbH)

# Leerstände in NRW 2012 - 2018

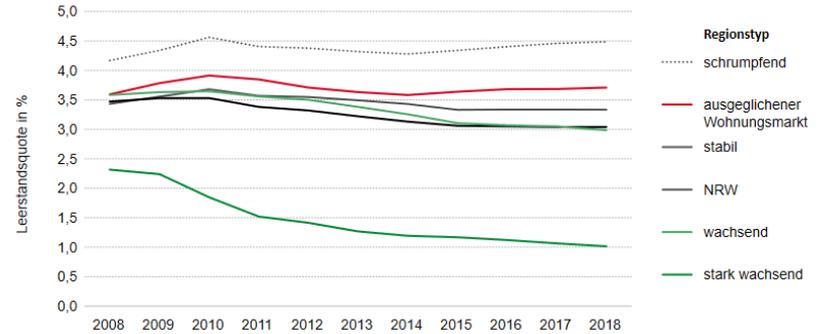
Abb. V.2.4 Marktaktiver Leerstand im Geschosswohnungsbau in NRW 2012 – 2018



Quelle: empirica regio (Basis: CBRE-empirica-Leerstandsindex); Grafik: empirica

© GeoBasis-DE/BKG 2018

Abb. V.2.6 Entwicklung des marktaktiven Leerstands im Geschosswohnungsbau in NRW 2008 – 2018 nach Regionstyp

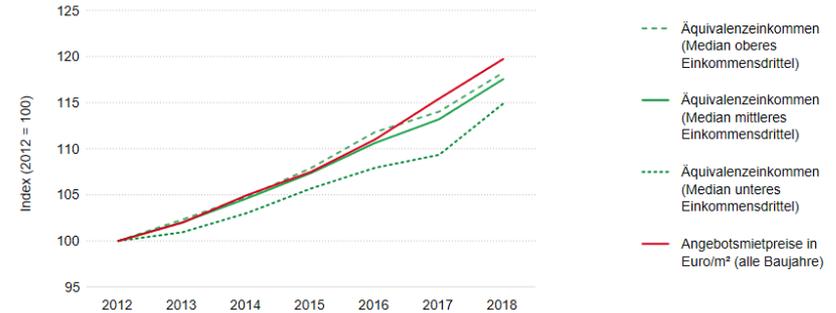


Quelle: empirica regio (Basis: CBRE-empirica-Leerstandsindex)

# Verhältnis Einkommen und Mieten

- NRW insgesamt: relative Einkommensentwicklung etwas niedriger als Entwicklung der Angebotsmieten, aber Unterscheide 2012-2018 eher gering
- Daher regional differenzierte und Zielgruppenspezifische Betrachtung erforderlich

**Abb. V.2.7** Entwicklung der Angebotsmieten (nettokalt, Euro/m<sup>2</sup>) und der mittleren Äquivalenzeinkommen in NRW 2012 – 2018 nach Einkommensdritteln\*



\*) Einkommensdrittel gebildet auf Basis der Äquivalenzeinkommen aller Haushalte  
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: [empirica-systeme.de](https://www.empirica-systeme.de)); I.T.NRW (Mikrozensus)

# Gliederung des Vertiefungsthemas „Wohnraum in NRW: Angebot und Nachfrage“

1. Fragestellungen und Herangehensweise
2. Wohnraumschwinglichkeit für KdU-Haushalte
3. Wohnraumschwinglichkeit für einkommensschwächere Haushalte ohne KdU-Leistungen
4. Wohnraumschwinglichkeit im Vergleich
5. Räumliche Konzentration bezahlbarer und angemessener Wohnungen
6. Schlussfolgerungen

# Methodik: Bestimmung der Wohnraumerschwinglichkeit für KdU-Haushalte (I)

- Basis: Erhebung der Mietobergrenzen für die Kosten der Unterkunft differenziert nach kreisfreien Städten bzw. Gemeinden in den Kreisen (Teilräume) durch die NRW.BANK
  - Online-Recherche der in 2017-2019 (Stichtag jeweils 1.7.) gültigen Mietobergrenzen differenziert nach Haushaltsgröße einschl. Dokumentation der unterschiedlichen methodischen Ansätze (nettokalt/bruttokalt, Gesamtmiete/m<sup>2</sup>-Miete, ...)
  - Ergänzende schriftliche (z.T. telefonische) Abfrage bei den Kreisen/ kreisfreien

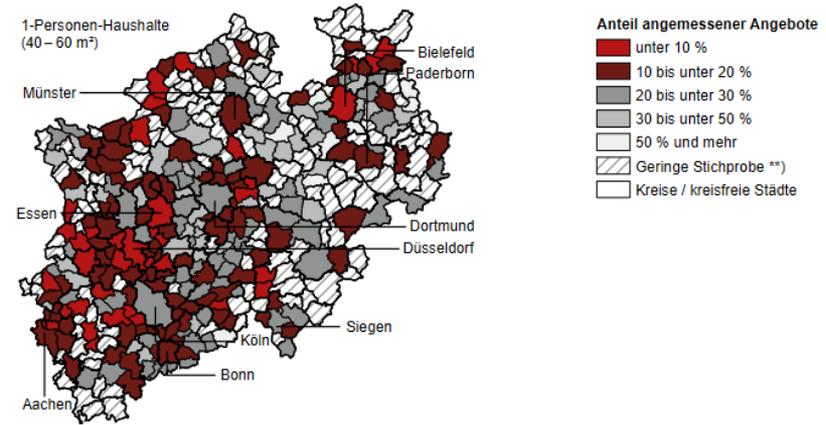
# Methodik: Bestimmung der Wohnraumerschwinglichkeit für KdU-Haushalte (II)

- Vergleich der Mietobergrenzen mit den Angebotsdaten aus der empirica-Preisdatenbank
  - Herleitung plausibler Abschlagszahlungen für kalte/warme Nebenkosten aus den Angebotsdaten in Kreisen mit Bruttokalt-/Bruttowarm-Mietobergrenzen (diese Informationen liegen nicht für alle Angebotsdaten vor)
  - Definition von angemessenen Wohnungen nach Haushaltsgröße
    - Orientierung an den Wohnraumnutzungsbestimmungen NRW
    - Sowie Berücksichtigung der tatsächlichen Wohnungsgrößen von Bedarfsgemeinschaften
  - Vergleich der Angebotsdaten 2018 mit den jeweils zum 1.7.2018 gültigen Mietobergrenzen

# Ergebnisse für KdU-Haushalte

- Hohe Streuung selbst auf der Kreisebene, noch stärker ausgeprägt auf der Gemeindeebene
- Beispiel 1-Personen-Haushalte:
  - Anteil erschwinglicher Wohnungsangebote von 0,0 bis 59,5%
  - Im Mittel über alle Gemeinden 21,4%

**Abb. V.2 Anteil angemessener Wohnungsangebote in NRW 2018\* für 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften\*\***



\*) nach den zum 01.07.2018 geltenden Mietobergrenzen – \*\*) Gemeinden mit einer Stichprobengröße unter 30 im jeweiligen Größensegment werden nicht dargestellt.

© GeoBasis-DE/BKG 2018

Karte: \*) nach den am 01.07. 2018 geltenden Mietobergrenzen – \*\*) Gemeinden mit einer Stichprobengröße unter 30 im jeweiligen Größensegment werden nicht dargestellt.

Quelle: eigene Auswertung auf Basis der empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de); Erhebung der Mietobergrenzen durch die NRW.BAN

# Ergebnisse für KdU-Haushalte

- Große Bandbreite selbst auf der Kreisebene
- Im Mittel rund 20-27% der Wohnungsangebote „angemessen“ \*
- Einflussfaktoren:
  - Je älter die Mietobergrenzen, desto niedriger die Anteile
  - Kein Einfluss der berücksichtigten Miete (nettokalt / bruttokalt / bruttowarm)

**Tab. V.3.1 Anteil angemessener Wohnungsangebote in NRW 2018 auf Kreisebene nach Zahl der Personen in der Bedarfsgemeinschaft**

Größe der Bedarfsgemeinschaft	Anteil angemessener Wohnungsangebote 2018 (Mittelwert über alle Kreise)					
	Anzahl Kreise	niedrigster Wert	höchster Wert	arithmetisches Mittel	davon schrumpfender oder stabiler Regionstyp	davon wachsender oder stark wachsender Regionstyp
1-Personen-Haushalte (40 – 50 m²)	53	2,4 %	49,3 %	19,3 %	21,9 %	17,2 %
2-Personen-Haushalte (55 – 75 m²)	53	2,9 %	57,1 %	22,2 %	27,4 %	17,9 %
3-Personen-Haushalte (70 – 90 m²)	53	2,8 %	60,2 %	24,9 %	30,3 %	20,4 %
4-Personen-Haushalte (85 – 105 m²)	53	2,3 %	54,8 %	24,9 %	29,8 %	20,8 %
5-Personen-Haushalte (100 – 120 m²)	53	4,1 %	57,3 %	27,2 %	32,6 %	22,7 %

Quelle: eigene Berechnung auf Basis der empirica-Preisdatenbank (Basis: [empirica-systeme.de](https://www.empirica-systeme.de)); Erhebung der Mietobergrenzen zum 01.07.2018 durch die NRW.BANK

\* Angemessene Wohnung: Bruttokaltmiete laut Wohnungsangebot liegt unterhalb der Mietobergrenze, die für die jeweilige Gemeinde gilt; betrachtet werden alle Wohnungsangebote in der jeweils angegebenen Wohnflächenklasse

# Ergebnisse für KdU-Haushalte

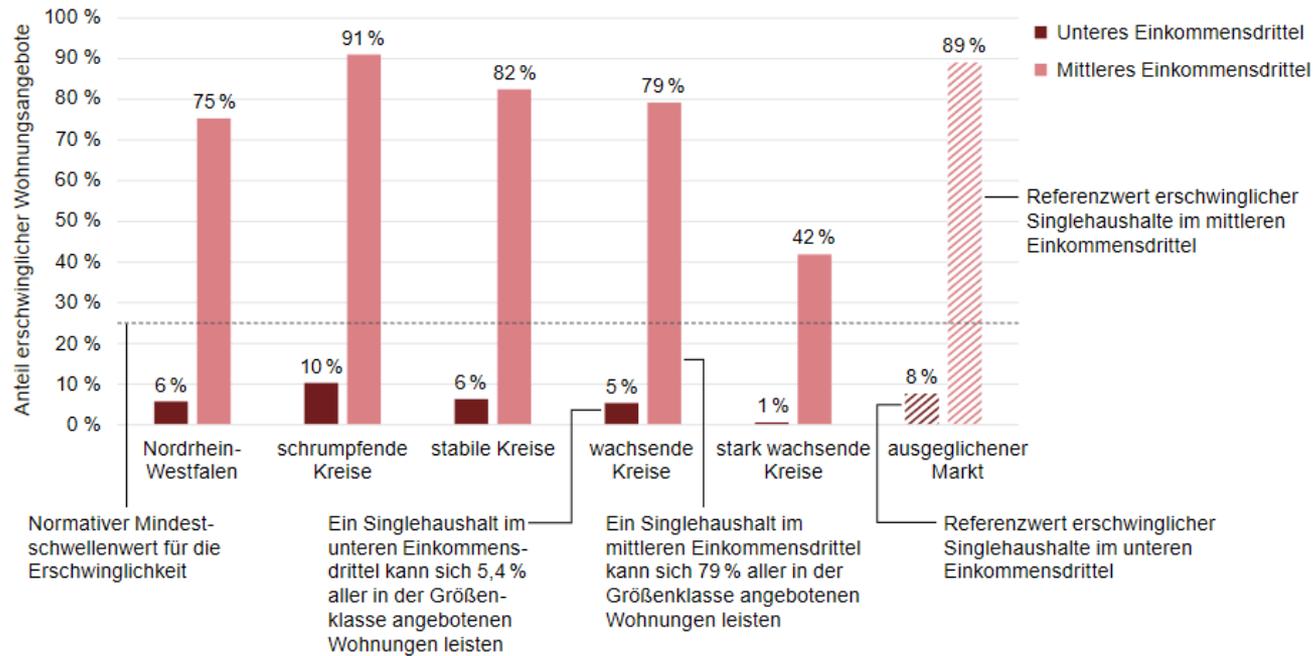
- Bei der Bestimmung der Angemessenheit einer Mietwohnung für die Kosten der Unterkunft gilt die Produktregel\*
  - Die Wohnungsgröße ist nur zur Bestimmung der angemessenen Kosten der Unterkunft relevant
  - Die monatliche Wohnungsmiete ist für die Angemessenheit einer Wohnung maßgeblich
  - Viele Bedarfsgemeinschaften wohnen auf weniger Wohnfläche, als die Wohnraumnutzungsbestimmungen NRW pro Person vorsehen
- Sind beim Umzug einer Bedarfsgemeinschaft nicht ausreichend Wohnungen verfügbar, dann müssen Bedarfsgemeinschaften
  - auf kleinere Wohnungen ausweichen, deren Gesamtmiete (ggf. einschl. kalter/warmer Nebenkosten) unterhalb der Mietobergrenzen liegen,
  - in der bisherigen (ggf. zu kleinen / nicht geeigneten Wohnung) bleiben
  - oder die Mehrkosten aus den Transferleistungen zahlen.
  - Im Rahmen eines Kostensenkungsverfahrens kann festgestellt werden, dass es keine kostenangemessene Unterkunftsalternative gibt und die Kosten werden vollständig übernommen

# Gliederung des Vertiefungsthemas „Wohnraum in NRW: Angebot und Nachfrage“

1. Fragestellungen und Herangehensweise
2. Wohnraumschwinglichkeit für KdU-Haushalte
3. Wohnraumschwinglichkeit für einkommensschwächere Haushalte ohne KdU-Leistungen
4. Wohnraumschwinglichkeit im Vergleich
5. Räumliche Konzentration bezahlbarer und angemessener Wohnungen
6. Schlussfolgerungen

# Wohnraumschwelligkeit für einkommensschwächere Haushalte ohne KdU-Leistungen

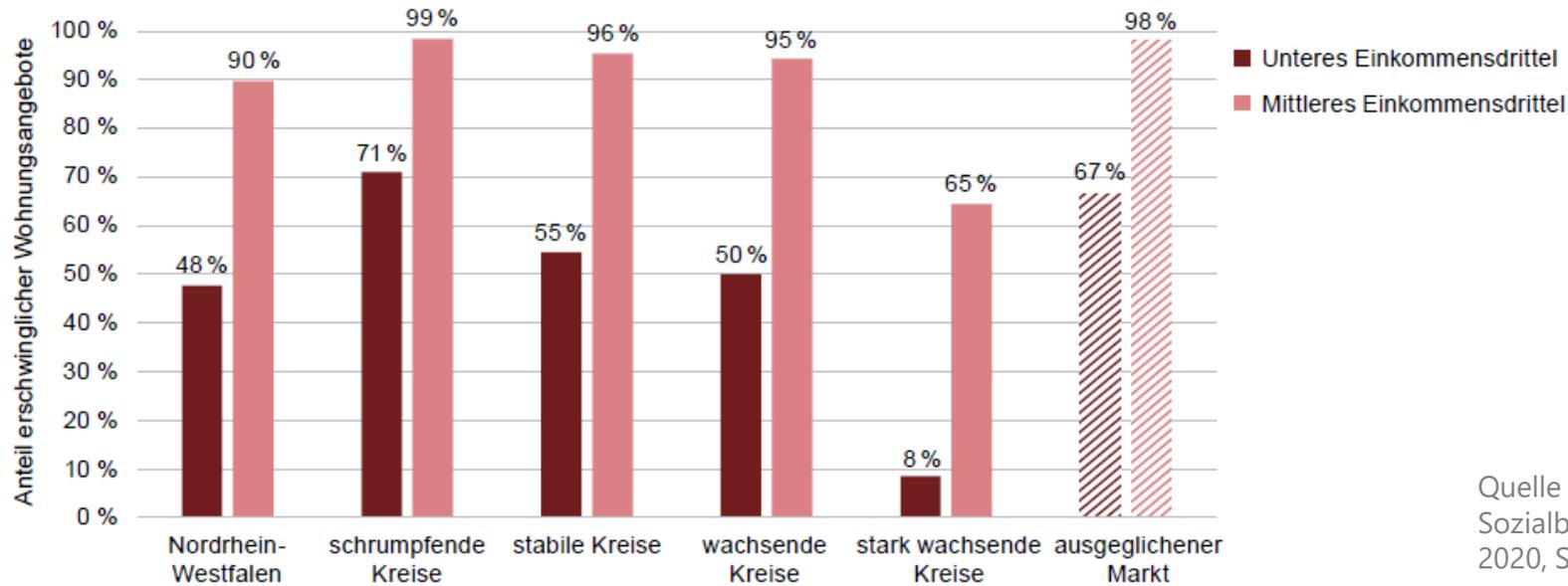
**Abb. V.4.2 Anteil der für Singlehaushalte erschwinglichen Wohnungen\* in NRW 2018 nach Regionstypen und Einkommensposition\*\***



Quelle Abbildung:  
Sozialbericht NRW  
2020, S. 442

# Wohnraumschwelligkeit für einkommensschwächere Haushalte ohne KdU-Leistungen

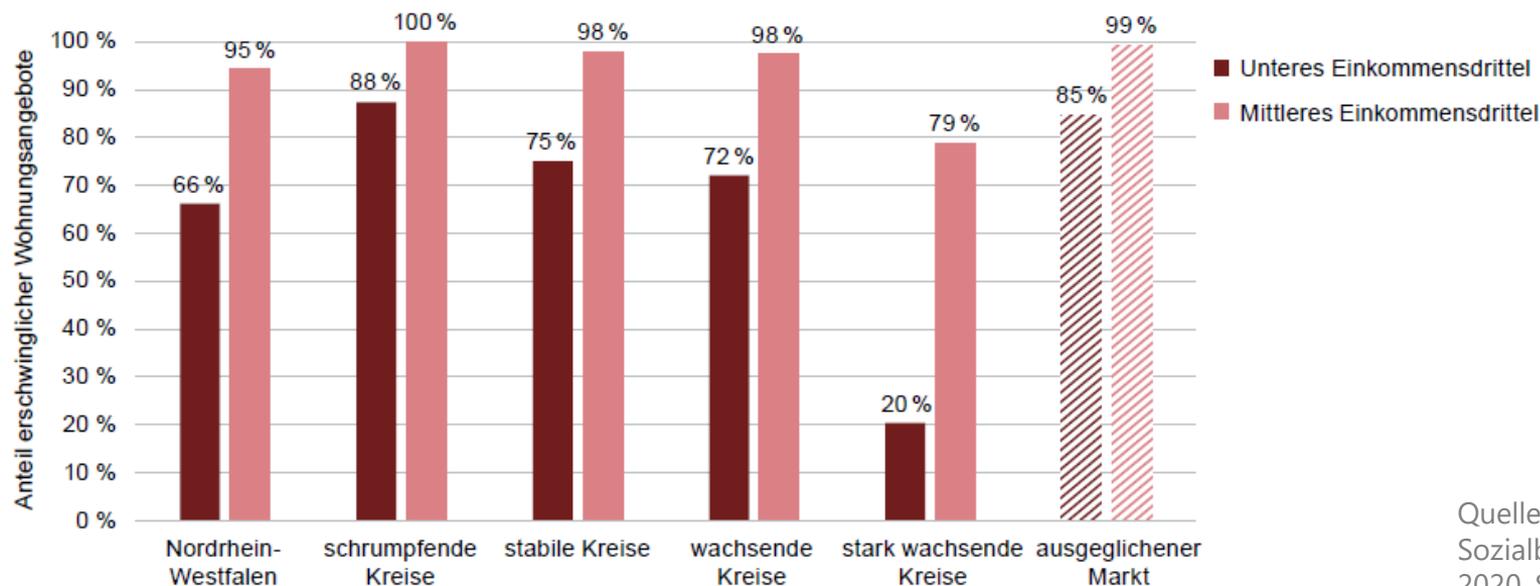
**Abb. V.4.3 Anteil der für Paarhaushalte ohne Kinder erschwinglichen Wohnungen\* in NRW 2018 nach Regionstypen und Einkommensposition\*\***



Quelle Abbildung:  
Sozialbericht NRW  
2020, S. 443

# Wohnraumschwänglichkeit für einkommensschwächere Haushalte ohne KdU-Leistungen

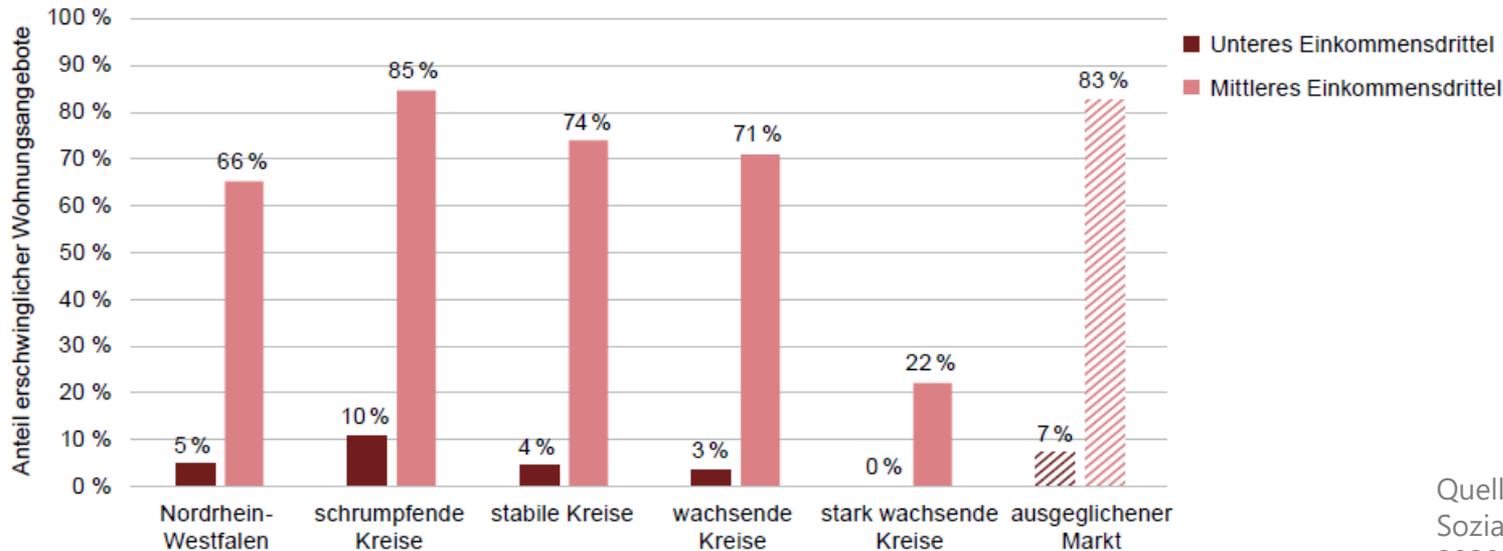
**Abb. V.4.4 Anteil der für Paarhaushalte mit Kindern erschwinglichen Wohnungen\* in NRW 2018 nach Regionstypen und Einkommensposition\*\***



Quelle Abbildung:  
Sozialbericht NRW  
2020, S. 444

# Wohnraumschwänglichkeit für einkommensschwächere Haushalte ohne KdU-Leistungen

**Abb. V.4.5 Anteil der für Alleinerziehende erschwinglichen Wohnungen\* in NRW 2018 nach Regionstypen und Einkommensposition\*\***

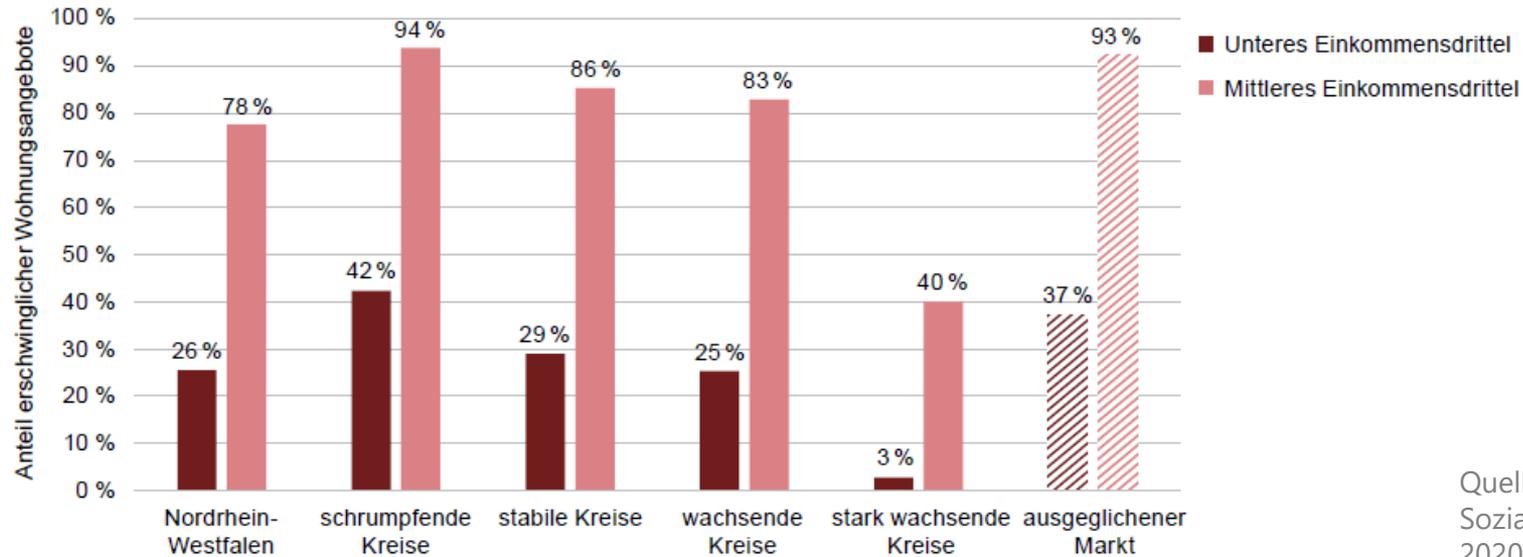


Quelle Abbildung:  
Sozialbericht NRW  
2020, S. 445

\*) an dem Marktsegment der gröÙengeeigneten Wohnungen zwischen 60 m<sup>2</sup> und 100 m<sup>2</sup> – \*\*) Einkommensdrittel gebildet auf Basis der Äquivalenzeinkommen aller Haushalte --- Quelle: eigene Berechnungen; empirica-Preisdatenbank (Basis: [empirica-systeme.de](https://www.empirica-systeme.de)); IT.NRW (Mikrozensus)

# Wohnraumschwelligkeit für einkommensschwächere Haushalte ohne KdU-Leistungen

**Abb. V.4.6 Anteil der für Haushalte mit ausschließlich Älteren erschwinglichen Wohnungen\* in NRW 2018 nach Regionstypen und Einkommensposition\*\***

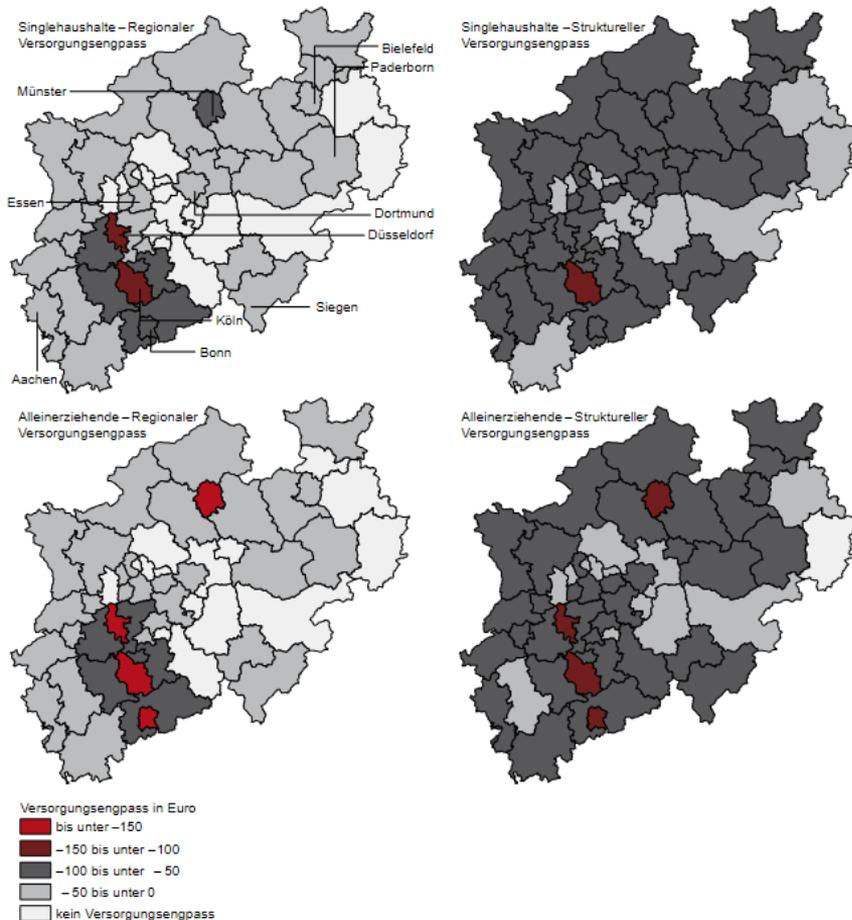


Quelle Abbildung:  
Sozialbericht NRW  
2020, S. 446

# Versorgungsengpässe

- Regionale Engpässe (d.h. Wohnraum zu teuer)
- Einkommensstrukturelle Engpässe (d.h. Einkommen zu gering)

Abb. V.4.7 Regionale und einkommensstrukturelle Versorgungsengpässe für einkommensschwache Haushalte in NRW 2018



# Gliederung des Vertiefungsthemas „Wohnraum in NRW: Angebot und Nachfrage“

1. Fragestellungen und Herangehensweise
2. Wohnraumschwinglichkeit für KdU-Haushalte
3. Wohnraumschwinglichkeit für einkommensschwächere Haushalte ohne KdU-Leistungen
4. Wohnraumschwinglichkeit im Vergleich
5. Räumliche Konzentration bezahlbarer und angemessener Wohnungen
6. Schlussfolgerungen

# Wohnraumserschwinglichkeit im Vergleich

Das Medianeinkommen für Singlehaushalte im unteren Einkommensdrittel 2018 lag bei 1007 Euro. Wie in Kapitel 4.1 abgeleitet, lag die resultierende Wohnkaufkraft (nettokalt) bei rund 251 Euro.<sup>328</sup> Wenn diese Wohnkaufkraft den am 01. Juli 2018 gültigen Mietobergrenzen<sup>329</sup> gegenübergestellt wird, dann liegen die Mietobergrenzen für 1-Personen-Haushalte in knapp 19 % der Gemeinden niedriger als die Wohnkaufkraft für Singlehaushalte ohne KdU-Bezug, in rund 12 % auf etwa gleichem Niveau (+/-5 Euro) und bei rund 69 % der Gemeinden darüber.<sup>330</sup> Die absolute Differenz reicht dabei von -33 Euro (die Mietobergrenze ist niedriger) bis +230 Euro (die Mietobergrenze ist höher). Einkommensschwache Singlehaushalte müssten demnach eine bis zu 50 % höhere Wohnkaufkraft (im Einzelfall auch darüber hinaus) erreichen, um das Niveau der Mietobergrenzen der KdU zu erreichen. Das geht nur über eine höhere Mietbelastung oder mittels Transferzahlungen, z. B. dem Wohngeld. Allerdings wird selbst in der höchsten Mietstufe VI bei diesem Einkommen nur ein Wohngeldanspruch im niedrigen zweistelligen Bereich bei etwa 550 Euro Wohnkosten (bruttokalt) erreicht.<sup>331</sup>

# Exkurs: Wohngeld – Beispiel Großstadt in NRW

- 1-Personen-Bedarfsgemeinschaft im SGB II (2018) – pro Monat:
  - Regelleistungssatz: 416 Euro
  - Mietobergrenze: 574 Euro bruttokalt
- 1-Personen-Haushalt mit Einkommen im unteren Einkommensdrittel – pro Monat:
  - Medianeinkommen: 1.007 Euro netto; Wohnkaufkraft: 251 nettokalt (Residualeinkommen Düss. Tab.)
  - Wohngeldanspruch bei vergleichbarer Miete und Mietenstufe V laut Wohngeldrechner des BMI (2019): 12 Euro
- Residualeinkommen nach Mietbelastung MZ 2018: im unteren Einkommensdrittel **unterhalb der Grundsicherung rd. 16,4%** insgesamt und **in stark wachsenden Regionen 25%**

# Exkurs: Wohngeld

- Das Wohngeld soll einkommensschwächeren Haushalten oberhalb der Grundsicherung bei der Finanzierung von Wohnraum unterstützen
- Grundlage für den Wohngeldanspruch ist die Wohngeldformel unter Berücksichtigung von Haushaltsgröße, Höhe des Einkommens, Höhe der Wohnkosten sowie der sechs Mietstufen (bisher unregelmäßige Anpassung, ab 2022 jährlich)
- Problem: Wohnraumschwänglichkeit oberhalb der Grundsicherung kann nicht / nur teilweise durch Wohngeld sichergestellt werden
  - Haushalten mit geringem Einkommen ohne Grundsicherung/Kosten der Unterkunft steht nach Abzug der Wohnkosten möglicherweise weniger (oder zumindest nicht mehr) Budget zur Verfügung, als der Regelleistungssatz
  - Je nach Einkommen, Wohnkosten und Mietstufe erhält ein Haushalt mit geringem Einkommen trotzdem nur einen geringen Mietenzuschuss aus dem Wohngeld
  - Zusätzlich hohe Dunkelziffer an Haushalten, die zwar anspruchsberechtigt sind, aber trotzdem keine Leistung beanspruchen

# Gliederung des Vertiefungsthemas „Wohnraum in NRW: Angebot und Nachfrage“

1. Fragestellungen und Herangehensweise
2. Wohnraumschwinglichkeit für KdU-Haushalte
3. Wohnraumschwinglichkeit für einkommensschwächere Haushalte ohne KdU-Leistungen
4. Wohnraumschwinglichkeit im Vergleich
5. Räumliche Konzentration bezahlbarer und angemessener Wohnungen
6. Schlussfolgerungen

# Räumliche Konzentration bezahlbarer und angemessener Wohnungen - Methodik

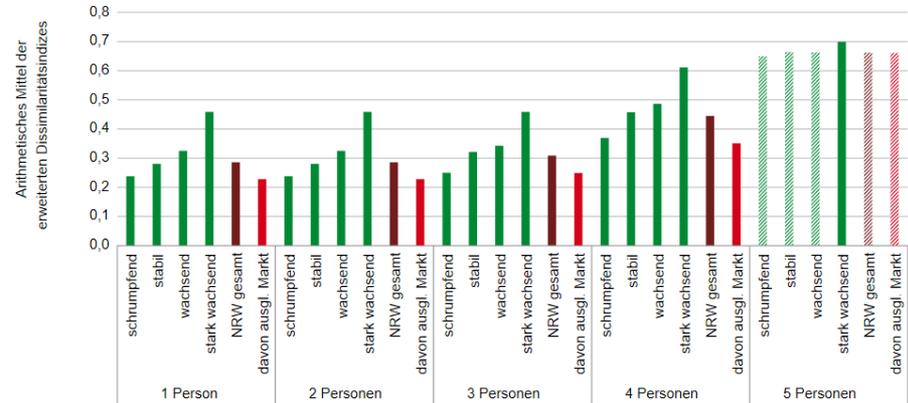
- Geocodierung der Angebotsmieten 2017/2018 auf Basis von Adressangaben und Verschneidung mit kleinräumigen Raumeinheiten (PLZ-8-Gebiete\*)
- Klassierung der Angebote nach Angemessenheit / Bezahlbarkeit
- Je Haushaltstyp (1-5 Personen) Berechnung des (erweiterten) Dissimilaritätsindex\*
  - nach der Miete angemessene Wohnungen ggü. allen anderen angebotenen Wohnungen der jeweils definierten Größenklasse
  - Indexberechnung auf Ebene von Gemeinden (über PLZ8-Gebiete von microm)
  - Aggregation über Mittelwerte für Kreise und Regionstypen

\* Entsprechend der Methodik des Vertiefungsthemas zur sozialen Segregation im Sozialbericht NRW 2016 und der Aktualisierung im Sozialbericht NRW 2020 (Kapitel II.7, S. 142ff).

# Räumliche Konzentration angemessener Wohnungen (KdU)

- Je höher die Bevölkerungsentwicklung, desto höher die Konzentration der angemessenen Wohnungsangebote
- Tendenziell höhere Konzentration bei Angeboten für größere Bedarfsgemeinschaften
- Hohe Bandbreite der Konzentrationsindizes auch innerhalb der Regionstypen, starke Abhängigkeit vom Anteil angemessener Wohnungsangebote
- Weitere Erklärungsfaktoren für hohe Konzentration:
  - Struktur des Wohnungsbestandes (niedriger Anteil Wohnungen im Geschosswohnungsbau)
  - Hohes Niveau der Angebotsmieten

**Abb. V.5.1 Kosten der Unterkunft – Räumliche Konzentration angemessener Wohnungsangebote\* in den Gemeinden in NRW 2017/2018 nach Regionstypen und Zahl der Personen im Haushalt\*\***

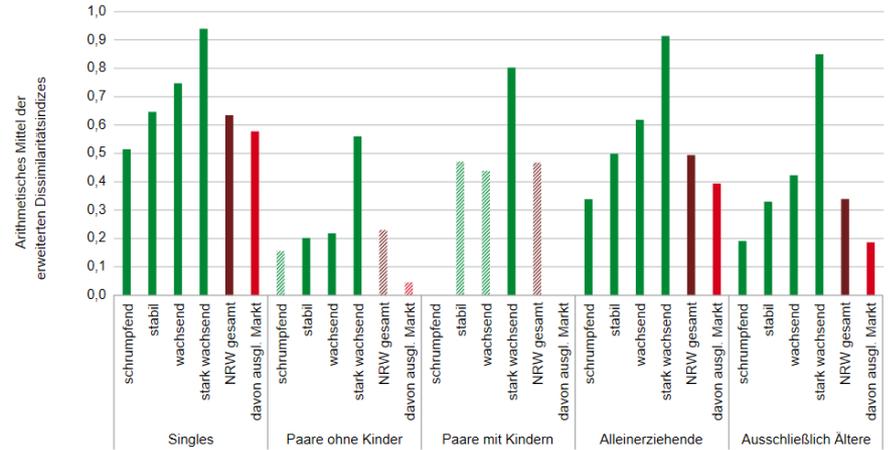


\*) nach den zum 01.07.2018 geltenden Mietobergrenzen – \*\*) Gemeinden mit einer Stichprobengröße unter 50 werden nicht berücksichtigt. Gestrichelte Balken stellen Teilgruppen dar, in denen weniger als 25 % der Gemeinden in der jeweiligen Teilgruppe ausgewertet werden konnten. --- Quelle: eigene Berechnung auf der Basis empirica-Preisdatenbank (Basis: [empirica-systeme.de](http://empirica-systeme.de)). Erhebung der Mietobergrenzen durch die NRW.BANK

# Räumliche Konzentration bezahlbarer Wohnungen (ohne KdU)

- Auch hier: Je höher die Bevölkerungsentwicklung, desto höher die Konzentration der angemessenen Wohnungsangebote
- Konzentrationsmaße z.T. höher als für KdU-Haushalte (aber Vergleichbarkeit nur z.T. möglich)
- Zum Teil Konzentration bezahlbarer Wohnungsangebote auf wenige Quartiere, insbesondere in stark wachsenden Städten
- Erklärungsfaktoren für hohe Konzentration:
  - Hohes Niveau der Angebotsmieten
  - für Paare mit Kindern: hoher Anteil Wohnungsbestand 50er bis 70er Jahre, alle anderen: niedriger Anteil MFH

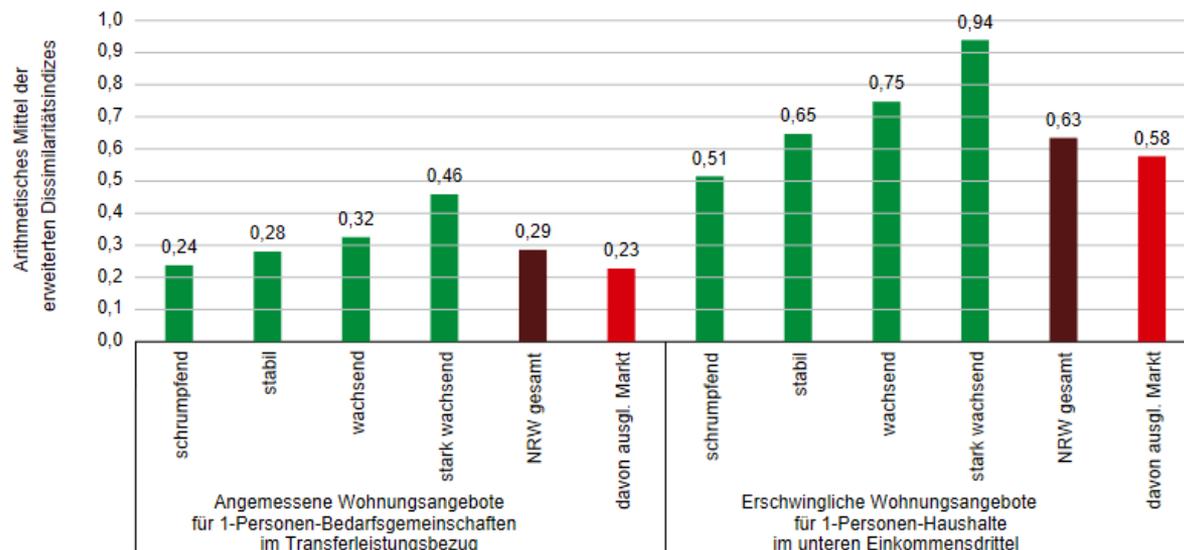
**Abb. V.5.2 Erschwinglichkeit\* für einkommensschwache Haushalte – Räumliche Konzentration bezahlbarer Wohnungsangebote in den Gemeinden in NRW 2017/2018 nach Regionstypen und Haushaltstyp\*\***



\* ermittelt auf Basis des Hauhalteinkommens 2018 – \*\* Gemeinden mit einer Stichprobengröße unter 50 werden nicht berücksichtigt. Gestrichelte Balken stellen Teilgruppen dar, in denen weniger als 25 % der Gemeinden in der jeweiligen Teilgruppe ausgewertet werden konnten. Für zusammengefasste Gruppen ohne Werte (Paare mit Kindern) liegen nur verwertbare Kennziffern zu weniger als 3 Gemeinden vor. --- Quelle: eigene Berechnung auf Basis der empirica-Preisdatenbank (Basis: [empirica-systeme.de](https://www.empirica-systeme.de)); IT.NRW (Mikrozensus)

# Räumliche Konzentration bezahlbarer Wohnungen im Vergleich mit KdU und ohne KdU

**Abb. V.4 Räumliche Konzentration angemessener\* und bezahlbarer\*\* Wohnungsangebote für 1-Personen-Haushalte in den Gemeinden in NRW 2017/2018 nach Regionstypen\*\*\***



\*) nach den zum 01.07.2018 geltenden Mietobergrenzen – \*\*) ermittelt auf Basis der Hauhalteinkommen 2018 – \*\*\*) Gemeinden mit einer Stichprobengröße unter 50 werden nicht berücksichtigt. --- Quelle: eigene Berechnung auf Basis empirica-Preisdatenbank (Basis: [empirica-systeme.de](http://empirica-systeme.de)); Erhebung der Mietobergrenzen durch die NRW.BANK; IT.NRW (Mikrozensus)

# Gliederung des Vertiefungsthemas „Wohnraum in NRW: Angebot und Nachfrage“

1. Fragestellungen und Herangehensweise
2. Wohnraumschwinglichkeit für KdU-Haushalte
3. Wohnraumschwinglichkeit für einkommensschwächere Haushalte ohne KdU-Leistungen
4. Wohnraumschwinglichkeit im Vergleich
5. Räumliche Konzentration bezahlbarer und angemessener Wohnungen
6. Schlussfolgerungen

# Schlussfolgerungen

- 2012 bis 2018 eher marginale Veränderungen der Erschwinglichkeit (Entwicklung Mietniveau im unteren Preissegment in stark angespannten Märkten verhaltener als in anderen Segmenten) - räumliche Konzentrationsprozesse (stärkere Segregation), aber außerhalb KdU (SGB II/ SGB XII) nicht messbar
- KdU: qualitätssichernde Festlegung von Versorgungsstandards als einheitlicher rechtlicher Orientierungsmaßstab der Angemessenheit und kontinuierliche Anpassung
- Harmonisierung der Transfersysteme Wohngeld und KdU um die Erschwinglichkeitskluft zu verringern (Orientierung an kommunaler Festlegung der KdU) – Klärung des Residualeinkommens
- Beseitigung der kommunalen Angebotsengpässe bei Marktanspannungsprozessen

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit. Wir stehen gerne für Rückfragen und Diskussionen bereit.

empirica ag  
Forschung und Beratung  
Kurfürstendamm 234, D-10719 Berlin  
Tel.: 030 884795-0  
Fax: 030 884795-17  
berlin@empirica-institut.de

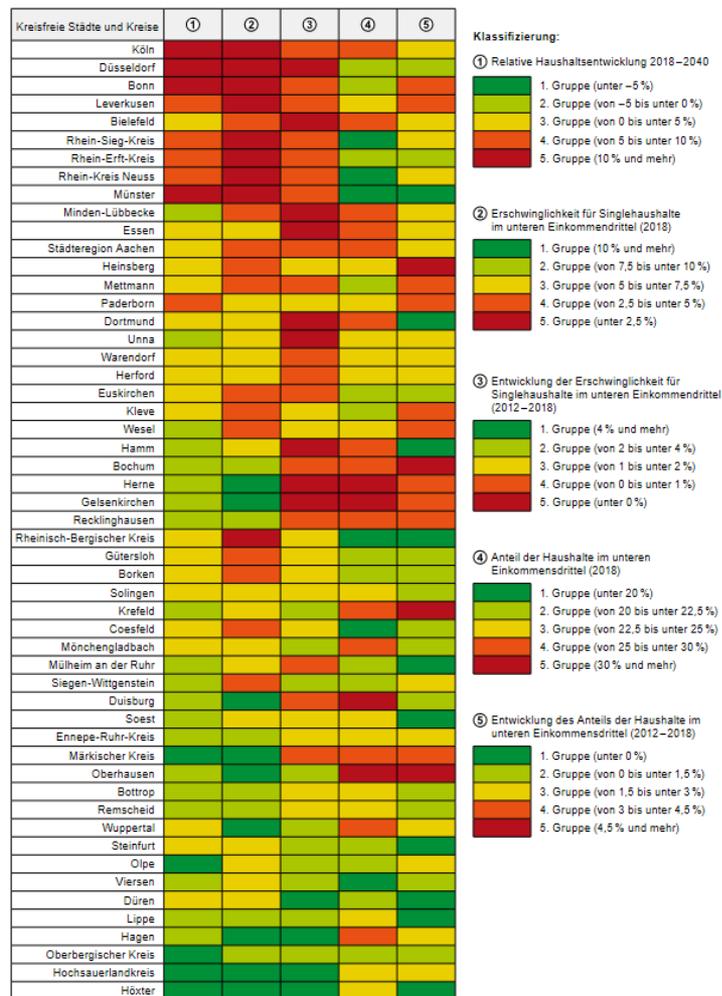
Zweigniederlassung  
Kaiserstr. 29, D-53113 Bonn  
Tel.: 0228 91489-0  
Fax: 0228 217410  
bonn@empirica-institut.de

Büro Leipzig  
Schreberstr. 1, D-04109 Leipzig  
Tel.: 0341 96008-20  
Fax: 0341 96008-30  
leipzig@empirica-institut.de

[www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de)

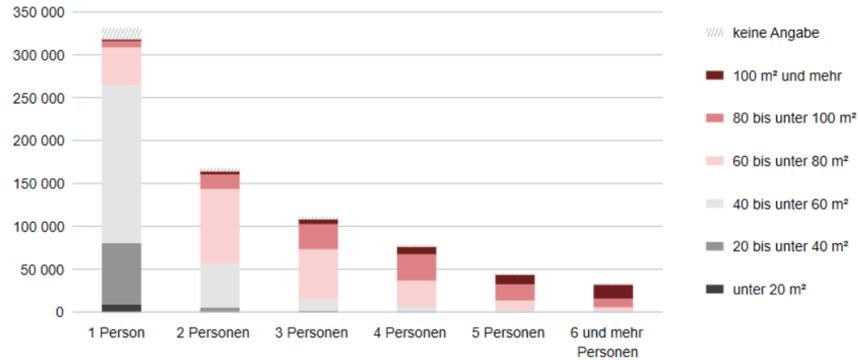
# Regionale Entwicklungsrisiken

Abb. V.6.1 Klassifizierte Risikoindikatoren der Wohnraumschwinglichkeit für  
einkommensschwache Haushalte in NRW



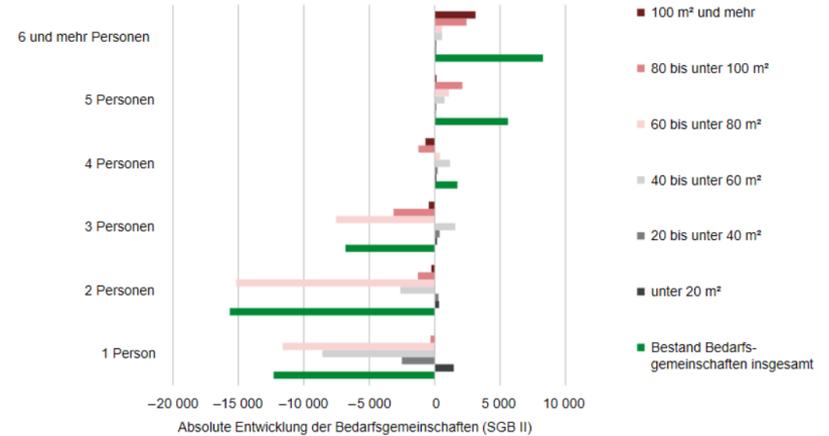
# Ergebnisse für KdU-Haushalte

**Abb. V.3.1 Zahl der Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II in Mietwohnungen in NRW 2018 nach Wohnungsgrößenklassen und Zahl der Personen in der Bedarfsgemeinschaft**



Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Wohn- und Kostensituation SGB II (Monatszahlen)

**Abb. V.3.2 Entwicklung der Zahl der Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II in Mietwohnungen in NRW 2015 – 2018 nach Zahl der Personen in der Bedarfsgemeinschaft und Wohnungsgrößenklassen**



Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Wohn- und Kostensituation SGB II (Monatszahlen)