



Ergebnisse der öffentlichen Wohnraumförderung im Land Nordrhein-Westfalen im Förderjahr 2024

Handout für die Landespressokonferenz am 5. Februar 2025



Kurz gelesen

Öffentliche Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen

Förderjahr 2024: Ergebnis der öffentlichen Wohnraumförderung im Land Nordrhein-Westfalen

In **2024** wurden rund **2,3 Milliarden Euro** – ein neuer Rekordwert in der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen – **für 12.847 Wohnungen** bewilligt. Gegenüber dem Förderjahr 2023 ist das ein Plus an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum von 993 WE bzw. + 8,4 %. Das Mehr an bewilligtem Wohnraum ergibt sich insbesondere aus Bindungserwerben/-verlängerungen sowie aus der Modernisierungsförderung. Dies darf nicht darüber hinwegtäuschen, dass es mithilfe der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes gelungen ist, Bewilligungen für 6 726 neuzubauende Mietwohnungen zu erteilen. Damit ist die öffentliche Wohnraumförderung ihrem Anspruch, Stabilitätsanker für die Immobilienwirtschaft und die Bauwirtschaft zu sein, gerecht geworden.

Da zunehmend auch Haushalte mit mittlerem Einkommen vor der Herausforderung stehen sich angemessen am Markt mit Wohnraum versorgen zu können, wurden mit der Förderrichtlinie 2024 im Besonderen diese Haushalte in den Blick genommen (Einkommensgruppe B). Die Förderbilanz 2024 zeigt, dass diese Maßnahmen gegriffen haben.

- **Mietwohnungsneubau (Wohneinheiten): insgesamt 6.726 (gegenüber 2023 + 0 WE bzw. 0 %), davon 944 WE (rund 14 %) für die Einkommensgruppe B**
- **Modernisierungsförderung (WE): 2.883 (gegenüber 2023 + 242 WE bzw. 9 %), davon 405 WE (rund 14 %) für die Einkommensgruppe B**
- **Eigentumsmaßnahmen (WE): 1.617 (gegenüber 2023 + 60 WE bzw. 4 %), davon 630 WE (rund 39 %) für die Einkommensgruppe B**
- **Bindungserwerb/-verlängerung (WE): 1.621 (gegenüber 2023 + 691 WE bzw. 74 %)**

Der Mietwohnungsbau (Neuschaffung und Modernisierung inkl. Herrichtung) bildet eindeutig den Schwerpunkt mit rund 1,9 Milliarden Euro für insgesamt 9.152 WE. Die Förderung von Wohneigentum (Neuschaffung, Erwerb und Modernisierung) ist im Jahr 2024 weiter angestiegen: Mit 347 Millionen Euro wurden insgesamt 2.074 WE gefördert.

Förderergebnis 2024 – spezielle Zielgruppen:

- **Auszubildende/Studierende (WE): 1.152 (davon 477 WE Neubau und 675 WE Modernisierung);** nachrichtlich 2023: 1.136 WE insgesamt, davon 785 WE Neubau und 351 WE Modernisierung); Veränderung 2024 zu 2023: + 16 WE bzw. + 1 %
- **Wohnplätze für Menschen mit Behinderungen (WE): 131 (Neubau; nachrichtlich 2023: 212 WE);** bitte berücksichtigen Sie hierbei, dass es sich ausschließlich um Wohnplätze in Einrichtungen für Menschen mit Behinderungen handelt.



Der ausdrückliche Dank für dieses hervorragende Förderergebnis 2024 geht an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den Bewilligungsbehörden der Kreise und kreisfreien Städte, die vor Ort beratend und fördernd tätig werden.

Wohnungsneubau in herausfordernder Zeit

Von Januar bis November 2024 wurden für 36.843 neue Wohnungen Baugenehmigungen erteilt. Das waren 2.811 Wohnungen weniger (-7,1 %) als im Vergleichszeitraum 2023. Zum Vergleich: Der bundesweite Rückgang von Januar bis November 2024 lag bei 18,9 % bzw. -45.224 Wohnungen.

Insgesamt befanden sich am 31. Oktober 2024 damit rund 167.382 Wohnungen im Bau oder waren genehmigt (2023: 178.162 Wohnungen). Damit ergibt sich das erste Mal seit 2017 ein Rückgang im so genannten „Bauüberhang“.

Highlights: Ergebnisse der öffentlichen Wohnraumförderung 2024 regional und lokal

Im **Regierungsbezirk Düsseldorf** wurden für 3.154 WE rund 604,6 Millionen Euro bewilligt.

- Gegenüber 2023 stellt dies eine Erhöhung in der Bewilligung um rund 138,3 Millionen Euro bzw. 29,7 % dar. Während sich 2023 die Anzahl der bewilligten WE auf 2.675 belief, erhöht sich die Anzahl öffentlich-gefördeter Wohneinheiten in 2024 um 479 WE bzw. 17,9 %. Das Ergebnis im Regierungsbezirk Düsseldorf ist im Besonderen auf die Stadt Düsseldorf (769 WE), den Rhein-Kreis Neuss (351 WE) und die Stadt Essen (321 WE) zurückzuführen. Die Stadt Düsseldorf verzeichnet damit im Vergleich zu 2023 eine Zunahme der öffentlich-geförderten Wohneinheiten um 414 WE bzw. 116 %.

Im **Regierungsbezirk Münster** wurden für 2.342 WE rund 470,6 Millionen Euro bewilligt.

- Gegenüber 2023 stellt dies eine Erhöhung in der Bewilligung um rund 46,4 Millionen Euro bzw. 11 % dar. Während sich 2023 die Anzahl der bewilligten WE auf 2.223 belief, erhöht sich die Anzahl öffentlich-gefördeter Wohneinheiten in 2024 um 119 WE bzw. 5,4 %. Das Ergebnis im Regierungsbezirk Münster ist im Besonderen auf den Kreis Steinfurt (863 WE) und den Kreis Borken (344 WE) zurückzuführen. Der Kreis Steinfurt verzeichnet damit im Vergleich zu 2023 erneut eine Zunahme öffentlich-gefördeter Wohneinheiten um 111 WE bzw. 14,7 %.

Im **Ruhrgebiet** wurden für 2.722 WE rund 540,6 Millionen Euro bewilligt.

- Insbesondere im Mietwohnungsneubau zeigt sich im Ruhrgebiet eine positive Entwicklung: In 2024 wurden Neubaumaßnahmen für 1.459 WE mit insgesamt 367,5 Millionen Euro gefördert.



Gegenüber 2023 erhöhte sich die Anzahl geförderter Neubau-WE damit um 198 WE bzw. 15,7 %. Das Ergebnis im Ruhrgebiet ist insbesondere auf die Städte Bochum, Dortmund sowie Essen zurückzuführen.

In **Bochum** wurden 2024 für den Neubau von Mietwohnungen Bewilligungen für 239 WE mit 54,6 Millionen Euro ausgesprochen (2023: 41 WE mit 11,2 Millionen Euro).

In **Dortmund** konnten insgesamt 91,9 Millionen Euro (2023: 44,9 Millionen Euro) für insgesamt 348 WE (2023: 181 WE) bewilligt werden. Gegenüber 2023 erhöhte sich die Anzahl öffentlich-gefördeter WE damit um 167 WE bzw. + 92,3 %.

In **Essen** konnten im Vorjahr wieder mehr Förderungen ausgesprochen werden: In 2024 wurden 46,4 Millionen Euro (2023: 7,5 Millionen Euro) für insgesamt 321 WE (2023: 28 WE) bewilligt. Gegenüber 2023 erhöhte sich die Anzahl öffentlich-gefördeter WE damit um 293 WE.

Im **Rheinischen Revier** (Kreis Düren, Kreis Heinsberg, Rhein-Erft-Kreis, Kreis Euskirchen, Rhein-Kreis-Neuss, Städteregion Aachen sowie Stadt Mönchengladbach) wurden für 1.568 WE rund 248,9 Millionen Euro bewilligt. Gegenüber 2023 stellt sich das Ergebnis nahezu konstant dar.

- Das Ergebnis im Rheinischen Revier ist insbesondere auf die **Städteregion Aachen** zurückzuführen. In 2024 konnten 99,2 Millionen Euro (2023: 107,1 Millionen Euro) für 710 WE (2023: 669 WE) bewilligt werden. Gegenüber 2023 erhöhte sich die Anzahl öffentlich-gefördeter WE damit um 41 WE bzw. 6,1 %. Die Anzahl der Wohneinheiten umfasst unter anderem auch die Bewilligung von öffentlicher Wohnraumförderung für die Modernisierung und Neuschaffung von 483 Wohnplätzen für Auszubildende und Studierende.

Lokale Schlaglichter in der öffentlichen Wohnraumförderung 2024 (Neubau und Modernisierung):

- Stadt Köln:** In 2024 konnten 187,4 Millionen Euro (2023: 143,8 Millionen Euro) für 788 WE (2023: 548 WE) bewilligt werden. Gegenüber 2023 erhöhte sich die Anzahl öffentlich-gefördeter WE damit um 240 WE bzw. 43,8 %. Die Anzahl der Wohneinheiten umfasst unter anderem auch die Bewilligung von öffentlicher Wohnraumförderung für die Schaffung von 81 Wohnplätzen für Auszubildende und Studierende sowie 24 Wohnplätze für Menschen mit Behinderungen.
- Stadt Münster:** In 2024 konnten 59,7 Millionen Euro (2023: 52,9 Millionen Euro) für 273 WE (2023: 249) bewilligt werden. Gegenüber 2023 erhöhte sich die Anzahl öffentlich-gefördeter WE damit um 24 WE bzw. 9,6 %. Die Stadt Münster konnte damit auch im Förderjahr 2024 ihre erfolgreiche Wohnungsbauförderpolitik mithilfe der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen fortsetzen.



Highlights: Förderbaustein „Bindungsverlängerung und -erwerb“

Bindungsverlängerungen

Im Jahr 2024 konnten bei insgesamt 1.293 WE (2023: 438 WE) Bindungen verlängert werden. Gegenüber 2023 erhöhte sich die Anzahl der öffentlich-geförderten Bindungsverlängerungen damit um 855 WE bzw. 195 %. Ein Großteil der Bindungsverlängerungen in 2024 konnten in Köln (351 WE), im Rhein-Kreis Neuss (228 WE) sowie in Essen (154 WE) erreicht werden.

Bindungserwerb

Die Förderung zum Erwerb von Bindungen konnte auch im Jahr 2024 erfolgreich fortgesetzt werden: Mit 5,09 Millionen Euro wurden Bindungen für insgesamt 328 (2023: 492 WE) erworben. Ein Großteil des Bindungserwerbs erfolgte in der Stadt Köln (314 WE), insbesondere durch das größte kommunale Wohnungsbauunternehmen in Nordrhein-Westfalen, der GAG AG.

Mietpreisgebundener Wohnungsbestand im Land Nordrhein-Westfalen

2023 lag der Anteil öffentlich-gefördelter Wohnungen am gesamten Wohnungsmarkt in der Bundesrepublik Deutschland bei rund 1,07 Millionen Wohnungen. In Nordrhein-Westfalen belief sich der Bestand am 31. Dezember 2023 auf 422.974 preisgebundene Mietwohnungen.

- Damit liegen rund 40 Prozent aller bundesweit preisgebundenen Mietwohnungen in Nordrhein-Westfalen.

Insgesamt hat sich der **Rückgang des preisgebundenen Mietwohnungsbestands** in Nordrhein-Westfalen in den vergangenen Jahren deutlich **abgeschwächt**. Während der Bestand zwischen 2005 und 2015 in jedem Jahr durchschnittlich um rund 3,8 % abnahm, flachte sich der Rückgang danach ab und lag 2023 bei 2,5 Prozent.

- In einzelnen Städten mit besonders hohen Bedarfen konnte der Rückgang sogar umgekehrt werden. So sind in den Städten Münster und Bochum die Bestände preisgebundener Mietwohnungen im Jahr 2023 leicht angewachsen.

Bevölkerungsentwicklung

Im Jahr 2023 wuchs die Einwohnerzahl Nordrhein-Westfalens nochmals leicht um 51.306 Personen auf 18.190.422 Menschen an (+ 0,3 %). Wie in den Vorjahren steht dahinter ein starkes Geburtendefizit (-70.519 Personen), da erneut mehr Menschen starben (266.034) als geboren wurden (155.515), das aber vom Nettozuzug in Höhe von 122.376 Menschen mehr als kompensiert wurde.



- Zur Jahresmitte 2024 erhöhte sich der Bevölkerungsstand nochmals geringfügig um 3.377 (+ 0,02 %) auf 18.193.799 Personen. Der Zuwachs im ersten Halbjahr 2024 ist erneut auf den Wanderungsüberschuss zurückzuführen (+ 40.317 Menschen). Von Januar bis Juni 2024 zogen 224.198 Personen nach Nordrhein-Westfalen; 183.881 Menschen verließen das Land. Der Saldo von Geburten und Gestorbenen dagegen war auch im ersten Halbjahr 2024 negativ: Es starben mehr Personen (111.165) als Kinder geboren wurden (74.812).

Wohnungsbestand im Land Nordrhein-Westfalen

Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Nordrhein-Westfalen	Jahr	Wohnungen	Veränderung zu 2017
	2023	9.248.741	+ 275.967 WE bzw. + 3,1 %
	2022	9.201.719	+ 228.945 WE bzw. + 2,6 %
	2021	9.156.001	+ 183.227 WE bzw. + 2,0 %
	2017	8.972.774	

* Hinweis: Die Werte für das Jahr 2023 wurden noch auf Basis des Zensus 2011 berechnet.

- **Wachsendes Angebot:** 9.248.741 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden gab es am 31. Dezember 2023 in Nordrhein-Westfalen. Gegenüber 2017 stellt dies ein **Netto-Plus von 275.967 Wohneinheiten** bzw. + 3,1 % dar.
- Im Zeitraum 2014 bis 2023 erhöhte sich in Nordrhein-Westfalen der Wohnungsbestand um 488.959 neue WE bzw. + 4,5 %.



Bereitgestelltes Programmvolume, Programmergebnis und Programmausschöpfung über 21 Jahre (2004 – 2024)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Bereitgestelltes Programmvolume	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	1.300,0	2.100,0	2.700,0
Programmergebnis																					
a) Mietwohnungen / Wohnheimplätze																					
• ohne Förderrichtlinie „Flüchtlinge“	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	723,1	1.480,7	1.589,3
• Förderrichtlinie „Flüchtlinge“	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	79,9	152,5	31,1	-	-	-	-	-	-	-
b) Modernisierungsmaßnahmen	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	272,5	251,8	351,5
c) Eigentumsmaßnahmen	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	103,0	280,4	293,7
Ergebnis neue Fördermaßnahmen	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	1.098,6	2.012,9	2.234,5
Ergänzungsdarlehen (Nachbewilligungen 2020 u. 2021)																			26,1	54,5	9,0
zzgl. Bindungsverlängerungen und -erwerb																			11,2	17,5	
Programmergebnis gesamt (ohne Förderrichtlinie „Flüchtlinge“)	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	1.124,7	2.078,6	2.261,0
Programmausschöpfung (ohne Förderrichtlinie „Flüchtlinge“)	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 %	86,5 %	99 %	83,7 %

Geförderte Wohneinheiten über 21 Jahre (2004- 2024)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Mietwohnungen und Wohnheimplätze																					
• ohne Förderrichtlinie „Flüchtlinge“	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	3.993	6.726	6.726
• Förderrichtlinie „Flüchtlinge“	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.027	1.429	251	-	-	-	-	-	-	-
Modernisierungsmaßnahmen	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	2.759	2.641	2.883
Eigentumsmaßnahmen	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	594	1.557	1.617
Wohneinheiten gesamt	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	7.346	10.924,0	11.226
zzgl. Bindungsverlängerungen und -erwerb	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	573	930	1.621
Wohneinheiten gesamt (ohne Förderrichtlinie „Flüchtlinge“)	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	7.919	11.854	12.847

Öffentlich-gefördelter Wohnraum (alle Programmarten) nach Regierungsbezirken und Kreisen bzw. kreisfreien Städten 2024

Regierungsbezirk	Kreis / Kreisfreie Stadt	Ergebnisse für alle Programmarten		
		Wohneinheiten absolut 2024 (in WE)	davon für EKG B (in WE)	Bewilligte Mittel (in TEUR)
Arnsberg	Bochum	462	25	78.310
	Dortmund	348	71	91.871
	Hamm	164	40	29.407
	Kreis Unna	149	21	33.117
	Ennepe-Ruhr-Kreis	130	19	28.312
	Kreis Olpe	120	32	23.986
	Märkischer Kreis	98	16	17.680
	Kreis Soest	98	20	17.235
	Hochsauerlandkreis	94	16	14.196
	Hagen	74	15	15.528
	Kreis Siegen-Wittgenstein	66	22	12.563
Arnsberg Ergebnis	2024	1.832	301	368.149
	nachrichtlich: 2023	1.907	117	311.131
Detmold	Kreis Paderborn	316	30	55.602
	Bielefeld	296	59	58.153
	Kreis Gütersloh	218	43	46.014
	Kreis Lippe	182	44	30.736
	Kreis Minden-Lübbecke	137	30	28.114
	Kreis Herford	96	14	18.752
	Kreis Höxter	80	12	15.840
Detmold Ergebnis	2024	1.325	232	253.211
	nachrichtlich: 2023	1.610	185	314.437
Düsseldorf	Düsseldorf	769	268	158.759
	Rhein-Kreis Neuss	351	49	41.545
	Essen	321	43	46.369
	Kreis Kleve	270	49	57.691
	Kreis Wesel	219	32	43.120
	Mönchengladbach	217	31	45.019
	Mülheim an der Ruhr	214	61	47.351
	Kreis Viersen	169	34	31.714
	Kreis Mettmann	121	13	23.367
	Duisburg	119	13	22.976
	Krefeld	114	31	24.037

Regierungsbezirk	Kreis / Kreisfreie Stadt	Ergebnisse für alle Programmarten		
		Wohneinheiten absolut 2024 (in WE)	davon für EKG B (in WE)	Bewilligte Mittel (in TEUR)
Düsseldorf Ergebnis	Wuppertal	101	9	20.848
	Oberhausen	81	6	17.281
	Solingen	64	13	20.097
	Remscheid	25	5	4.445
Düsseldorf Ergebnis	2024	3.155	657	604.619
	nachrichtlich: 2023	2.675	317	466.290
Köln	Köln	788	111	187.437
	Städteregion Aachen	710	38	99.229
	Bonn	324	51	76.240
	Rhein-Sieg-Kreis	306	43	76.590
	Rhein-Erft-Kreis	129	6	30.104
	Kreis Düren	82	17	18.449
	Rheinisch-Bergischer Kreis	82	6	19.902
	Oberbergischer Kreis	47	8	11.379
	Kreis Heinsberg	42	6	6.390
	Kreis Euskirchen	37	7	8.194
	Leverkusen	25	4	4.027
Köln Ergebnis	2024	2.572	297	537.941
	nachrichtlich: 2023	2.509	234	496.880
Münster	Kreis Steinfurt	863	177	174.202
	Kreis Borken	344	58	71.382
	Kreis Warendorf	313	42	53.353
	Münster	273	78	59.762
	Kreis Recklinghausen	211	38	49.555
	Bottrop	162	54	20.584
	Kreis Coesfeld	137	40	30.883
	Gelsenkirchen	39	5	10.882
Münster Ergebnis	2024	2.342	492	470.603
	nachrichtlich: 2023	2.223	200	424.234

Ergebnis 2024	11.226	1.979	2.234.516*
zzgl. Ergänzungsdarlehen (Nachbewilligungen 2020 u. 2021)	x	x	9.024
zzgl. Bindungsverlängerung und -erwerb	1.621	x	17.507
Gesamtergebnis 2024	12.847		2.261.046*

* Aufgrund von Rundungsdifferenzen weicht die Summe der einzelnen Positionen vom Gesamtergebnis leicht ab.