

Anlage 2 zu § 1 BaulandmobilisierungsVO NRW

Begründung

Allgemeiner Teil

I. Hintergrund und Rechtsgrundlage

Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz vom 14. Juni 2021 wurde in § 201a des Baugesetzbuchs (BauGB) eine Verordnungsermächtigung für die Länder eingeführt, die die zusätzliche Anwendung bestimmter Instrumente des Baugesetzbuchs ermöglicht, soweit durch Gutachten festgestellt wird, dass in den durch die Verordnung benannten Gemeinden der Wohnungsmarkt angespannt ist.

Unter der Voraussetzung, dass die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, soll den Gemeinden der Spielraum eröffnet werden, unter Ausnutzung der neuen Möglichkeiten des Baulandmobilisierungsgesetzes den Wohnungsbau zu verstärken. Die erweiterten Handlungsmöglichkeiten bezwecken, öffentliche Interessen der Daseinsvorsorge zu verfolgen, um zukunftsgerichtet den Wohnungsbau zu befördern und so die Anspannung des Wohnungsmarktes zu verringern. Ob die Nutzung der Instrumente im Einzelfall gerechtfertigt ist, bedarf einer weiteren Abwägung auf der Ebene der Gemeinde, die die Interessen des Allgemeinwohls - insbesondere des Wohnbedarfs - mit den Eigentümerinteressen sowie gegebenenfalls den nachbarlichen Interessen würdigen muss.

Im Einzelnen geht es um folgende Instrumente:

1. Erweiterung des gemeindlichen Vorkaufsrechts auf brachliegende Grundstücke (§ 25 Absatz 1 Nummer 3 BauGB),
2. Befreiungen von Festsetzungen eines B-Planes auch unter Abweichung von den Grundzügen der Planung (§ 31 Absatz 3 BauGB) und
3. Verhängung von gemeindlichen Baugeboten zur Wohnbebauung bei dringendem Wohnbedarf der Bevölkerung (§§ 175 Absatz 2, 176 Absatz 1 BauGB).

Rechtsgrundlage

Für die Rechtsverordnung ist es erforderlich, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten zu identifizieren. Orientierend sind die Kriterien, die in § 201a Satz 3 und 4 BauGB formuliert werden. Ziel ist die Feststellung derjenigen Wohnungsmärkte, in denen die „ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen [...] zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist“ (§ 201a Satz 3 BauGB).

Rechtliche Grundlage und Ausgangspunkt der unterbreiteten Kulisse für die Anwendung des Baulandmobilisierungsgesetzes durch die Kommunen ist folgende

Formulierung in § 201a Satz 3 und 4 BauGB: „Ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn

1. die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
2. die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insofern erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.“

II. Methodik

Zur Herleitung der Gebietskulisse wurde ein Gutachten vergeben. Im Zuge der Erstellung der Kulisse „angespannte Wohnungsmärkte gemäß § 201a BauGB“ wurden nach einer thematischen Auseinandersetzung die in § 201a BauGB genannten Kriterien sorgfältig abgewogen. Anschließend wurden weitere Indikatoren geprüft, bereinigt und das Indikatorenset bestimmt sowie die Gemeindeebene als räumliche Ebene festgelegt. Nach der Auswahl der Indikatoren wurden die Referenzwerte berechnet, anhand derer die Kommunen in den einzelnen Indikatoren bewertet werden, sowie die angemessenen Betrachtungszeiträume ausgewählt. Im Anschluss wurde die Gewichtung der Indikatoren inhaltlich hergeleitet und das Punkteverfahren festgelegt.

Indikatorenauswahl

Auf Grundlage der gesetzlichen Definition des § 201a BauGB sowie der ausgewerteten Vorarbeiten und Einschätzungen erfolgte eine Vorauswahl von Indikatoren für die Identifizierung angespannter Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen. Die Indikatoren wurden auf ihre Eignung im Hinblick auf die Zielerreichung und Aussagestärke bewertet und erprobt. Die Erhebung aller vorausgewählter Indikatoren erfolgte landesweit mittels der gleichen Methodik, sodass eine Vergleichbarkeit gewährleistet werden kann. Alle geprüften Indikatoren wurden auf Relevanz und inhaltliche Aussagefähigkeit für die Identifizierung von Anspannung am Wohnungsmarkt untersucht. Zusätzlich wurden sie anhand der angemessenen Datenverfügbarkeit und -güte (wie regionale Abdeckung, Aktualität, Anschlussfähigkeit) ausgewählt.

Die Eingrenzung der Indikatoren erfolgte ausgehend von den in § 201a BauGB genannten Kriterien. Dabei wurde auch geprüft, ob diese maßgeblich für die Identifikation angespannter Wohnungsmärkte gemäß § 201a BauGB sind. Es zeigte sich, dass unter Betrachtung der aufgeführten Anforderungen an die zu

nutzenden Daten und die regionale Situation in Nordrhein-Westfalen, die aufgeführten Kriterien überwiegend orientierenden Charakter haben können.

1. Wenn die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt

Der Indikator der Mietendynamik wurde für die Feststellung angespannter Wohnungsmärkte verwendet. Allerdings wurde als Referenz der Landesdurchschnitt anstatt des Bundesdurchschnitts herangezogen, um die örtlichen Wohnungsmarktbedingungen noch besser zu bewerten. Nordrhein-Westfalen besitzt mit seinen rund 18 Millionen Einwohnerinnen und Einwohnern in 396 Städten und Gemeinden eine sehr heterogene Struktur, die unterschiedliche Gebietstypologien mit verschiedenen ökonomischen Rahmenbedingungen und Wohnungsmarktlagen beinhaltet. Regionale Verflechtungen, Wanderungsbeziehungen und eine einheitliche Steuerung durch die Landespolitik lassen den Landesdurchschnitt als Bewertungsmaßstab geeigneter erscheinen, als den Bundesdurchschnitt.

Neben dem Dynamikindikator als absolute Differenz zwischen den mittleren Angebotsmieten 2017/2018 und 2020/2021 wurde auch das geometrische Mittel 2017 bis 2021 berechnet. Diese Berechnungsart wurde verworfen: Ein Nachteil der Berechnung als geometrisches Mittel lag darin, dass der Preisanstieg in Gemeinden, die bereits zu Betrachtungsbeginn ein hohes Preisniveau hatten, prozentual gesehen unterdurchschnittlich sein kann; während der absolute Anstieg der Mietpreise in Euro für die nachfragenden Haushalte mit hohen finanziellen Belastungen verbunden sein kann. Andersherum kann es sich so verhalten, dass in Gemeinden mit vergleichsweise niedrigen Mietpreisen zu Untersuchungsbeginn der Preisanstieg schnell überdurchschnittlich stark ausfallen kann, obwohl der absolute Anstieg der Mietpreise einer mittelmäßigen Belastung entspricht. Angesichts dessen wurde die dynamische Entwicklung der Angebotsmieten durch den Indikator, der die absolute Differenz zwischen den mittleren Angebotsmieten 2017/2018 und 2020/2021 berechnet, ersetzt. Hierbei wurden durch den Vergleich von Doppeljahren kurzfristige Schwankungen durch die COVID-19-Pandemie zugunsten langfristiger Entwicklungen reduziert.

2. Wenn die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt

Dieses Kriterium wurde durch die rechnerische Mietbelastung berücksichtigt, das heißt dem Anteil des verfügbaren Jahreseinkommens, der für die Nettokaltmiete aufgebracht werden muss. In die Berechnung sind Datensätze zu den Angebotsmieten sowie Daten zum verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner eingegangen. Auch hier wurden

aus inhaltlichen Gründen die Landeswerte (indiziert) als Maßstab gewählt. Die Aktualität des Indikators war durch die Angaben zum verfügbaren Einkommen auf das Jahr 2019 begrenzt. Obendrein lagen Angaben zum Einkommen nicht auf Haushalts-, sondern nur auf Personenebene vor. Neben alldem würde bei der Indikatorberechnung auch die Wohnfläche einbezogen, deren Datenqualität nicht gesichert ist. Aus diesen Gründen wurde der Indikator verworfen.

3. Wenn die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird

Zur Umsetzung dieses Kriteriums in auswertbare Daten wurde eine Gegenüberstellung der Bevölkerungsentwicklung und Wohnraumentwicklung durchgeführt. Diese Betrachtung weist jedoch verschiedene Probleme auf. Sie ist nur bedingt geeignet, eine Anspannungssituation zu beschreiben, da die Ausprägung stark von der Ausgangssituation der einzelnen Kommune abhängt. Bei einer Überangebotssituation beziehungsweise hohem Leerstand führt diese lediglich zum Abbau von Leerstand, ohne dass es im Ergebnis zu einem angespannten Wohnungsmarkt kommt. Zudem ist nicht jedes Bevölkerungswachstum auch nachfragerelevant, da bei der Betrachtung des Verhältnisses von Angebot und Nachfrage die Haushalte die richtige Bezugsgröße zur Abbildung der Nachfrage sind. Diese Daten lagen nicht auf benötigter Raumebene und für den Betrachtungszeitraum vor. Weiterhin wäre hier die Neubautätigkeit nur im Mietwohnungsbereich relevant. Aufgrund dieser Umstände konnte dieser Indikator nicht zur Feststellung angespannter Wohnungsmärkte herangezogen werden.

4. Wenn geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht

Um dieses Kriterium datenseitig zu unterlegen und zu analysieren, sind belastbare Leerstandsdaten nötig. Die Datenlage zum Leerstand ist jedoch veraltet (Zensus 2011). Unter Berücksichtigung der genauen Formulierung des Kriteriums müsste der Leerstand mit der bestehenden Nachfrage abgeglichen werden. Auch für die Betrachtung der Nachfrage, die im Idealfall mithilfe der Haushalte abgebildet wird, konnten keine aktuellen und geeigneten Daten auf Gemeindeebene herangezogen werden. Eine Abbildung der Nachfrage über die Zahl der Transferleistungsempfängerinnen und -empfänger wurde an dieser Stelle als nicht geeignet eingeschätzt, den oben genannten Tatbestand sachlich entsprechend abzubilden, da diese nur eine Teilgruppe der in der rechtlichen Grundlage adressierten Bevölkerung abbilden. Die Bewertung des Verhältnisses von (geringem) Leerstand und (großer) Nachfrage kann nur sachgerecht vorgenommen werden, wenn die Ausgangslage in der jeweiligen Kommune mit einberechnet wird. Denn bei hohem Leerstand in der Ausgangssituation kann

Bevölkerungszuwachs dazu führen, dass weniger Leerstand vorhanden ist, ohne eine Anspannung zu verursachen. Das Kriterium und der daraus abgeleitete Komplexindikator wurde verworfen, da hierfür die einzelnen Teilindikatoren belastbarer sein müssten.

Obwohl nur ein Kriterium, modifiziert auf den Landeswert, konkret in einen Indikator mündete, so wurden bei der weiteren Indikatorenauswahl die Kriterien als Eckpunkte genutzt, um angespannte Wohnungsmärkte gemäß § 201a BauGB zu identifizieren.

Referenzwerte

§ 201a Satz 4 Nummern 1 und 2 BauGB verweisen jeweils auf einen Bundeswert, anhand dessen ein Maß für die Angespanntheit festzulegen wäre. Der Bundeswert ist aus Sicht der Gutachter nicht der geeignete Bezugsrahmen, da die Länder sehr unterschiedlich strukturiert sind (Stadtstaaten, ländlich strukturierte Flächenländer oder Flächenländer mit Agglomerationen, Größe der Kommunen, Verdichtung, regionale Effekte). An diesem Punkt greift zudem die Argumentation aus der Stellungnahme des Bundesrates zum Gesetzentwurf von § 556d des Bürgerlichen Gesetzbuches - BGB - (Kriterien im gleichen Wortlaut wie § 201a BauGB): *„Die Auswahl der Kriterien hängt in besonderem Maße von den jeweiligen regionalen Verhältnissen ab. Sie ist etwa in einem Flächenland in ganz anderer Weise vorzunehmen als in einem Stadtstaat. Bundeseinheitliche Vorgaben sind daher nicht angebracht.“* (BR-Drs. 447/1/14, S. 3). Diesen Argumenten folgend, wird in der vorliegenden Gebietskulisse der Bezug zum Landeswert genommen.

Anhand der rechtlichen Grundlage dieser Gebietskulisse (§ 201a Satz 3 und 4 BauGB) lässt sich zudem erkennen, dass der Gesetzgeber auf die besondere Gefährdung bei der Mietwohnraumversorgung der Bevölkerung in den formulierten Kriterien aus § 201a Satz 4 BauGB abzielt. Eine relevante Problemperspektive ist entsprechend eine (deutliche) Abweichung von jeweiligem Durchschnitt eines Kriteriums („deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt“ und „den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt“, siehe § 201a Satz 4 BauGB). Mit diesem Verständnis wurde ein methodischer Ansatz zur Identifizierung angespannter Wohnungsmärkte gewählt, der auf die Abweichung der einzelnen Kommune abzielt. Diese Abweichung kann dadurch beschrieben werden, dass die betreffenden Kommunen über Werte oberhalb der Landeswerte verfügen („mindestens überdurchschnittlich“).

Aus diesem Grund werden in den Betrachtungen der Indikatoren zur Aufnahme der Kommunen in die Kulisse nur jeweils diejenigen Kommunen für eine Bepunktung in Betracht gezogen, die für mindestens einen Indikator Werte oberhalb des Landeswertes aufweisen. Die weitere Klassenbildung orientiert sich an dem Median der Kommunen mit Werten oberhalb des Landeswerts.

Räumliche Ebenen

Die Analyse umfasst zu Beginn alle 396 Gemeinden des Landes Nordrhein-Westfalen. Das Land verfügt über eine große Bandbreite unterschiedlich großer Gemeinden – von 4 300 Einwohnern bis fast 1,1 Millionen Einwohnern (Köln). Da die Datenqualität der Angebotsmieten von der Angebotsbreite innerhalb der Gemeinden abhängt, wurde für die weitere Analyse eine Anzahl von mindestens 50 Angebotsmieten pro Jahr als Einschlusskriterium festgelegt. Die Festlegung einer Mindestanzahl ist eine gängige Methode in der Wohnungsmarktbeobachtung und wird zum Beispiel auch bei der Erstellung von Mietspiegeln angewandt. Durch dieses Vorgehen sollen mögliche Verzerrungen in der Datenbasis vermieden werden. Bei Mietspiegeln wird die Mindestanzahl von 30 Fällen je Tabellenfeld empfohlen. Da Tabellenfelder homogenere Wohnungen repräsentieren und die gewählte, räumliche Analyseebene auch kleinere Gemeinden mit sehr heterogenem Wohnungsmarkt umfasst, wurde der notwendige Mindestumfang auf 50 Angebote gesetzt. Vom Ausschluss betroffen sind 34 Gemeinden. Hierbei handelt es sich insbesondere um kleinere Gemeinden, aber auch um Gemeinden, die beispielsweise durch Wohneigentum dominiert werden. Unter den gegebenen Umständen ist die Anspannung an dortigen Wohnungsmärkten und der Einsatz der oben genannten Instrumente nicht zu erwarten. Die Gemeindeebene ist die kleinste räumliche Ebene, für die bei landesweiten Betrachtungen Daten vorliegen. Gemeindeteile werden nicht betrachtet.

Betrachtungszeiträume

Bei der Analyse wurden immer die Daten zum jeweils aktuell verfügbaren Zeitpunkt verwendet. Bei einem Indikator wurde die Veränderung über einen Zeitraum betrachtet. Hierfür wurde ein in der Wohnungsmarktbeobachtung üblicher 5-Jahres-Zeitraum verwendet, um auch die Mietpreisanstiege der vergangenen Jahre entsprechend zu berücksichtigen. Zudem wurden Doppeljahrgänge genutzt, um kurzfristige Schwankungen zugunsten langfristiger Entwicklungen zu reduzieren.

Datenquellen

Als Quelle für die Angaben zur Miethöhe werden Daten des Lieferanten VALUE AG (ehemals empirica-systeme ag) genutzt. Die Preisdaten werden durch den Datenlieferanten anhand von Auswertungen von Internetplattformen (Vermietungsplattformen, Kleinanzeigen et cetera) generiert und bereinigt. Eine weitere Bereinigung findet vor Nutzung der Daten statt. Diese umfasst unter anderem den Ausschluss von Angeboten, die die Mindestwohnungsgröße von 35 m² unterschreiten oder als Erstvermietung im Neubau angeboten werden. Weiterhin werden die Grundstückswerte für individuellen Wohnungsbau des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen (OGA NRW) genutzt (Indikator: Baulandpreise 2020).

III. Indikatoren

Ausgehend von den in § 201a BauGB vorgeschlagenen Kriterien zur Feststellung der Anspannung am Wohnungsmarkt sowie den in anderen Gebietskulissen verwendeten Indikatoren mit ähnlichem thematischem Fokus wurde die Auswahl der Indikatoren vorgenommen. Dazu wurden mögliche Indikatoren identifiziert, berechnet und einer intensiven Prüfung unterzogen.

Dabei wurde Wert auf die Erstellung eines Indikatorensets gelegt, um ein möglichst robustes Bild der zum Teil unterschiedlich strukturierten Wohnungsmärkte des Landes zu erhalten. Obwohl aus § 201a BauGB hervorgeht, dass auch ein einziger Indikator verwendet werden könnte, so spricht aus den Erfahrungen der Wohnungsmarktbeobachtung vieles dafür, auf ein Indikatorenset zu setzen. Erst bei Anspannungsanzeichen bei mehreren Indikatoren kann gesichert von einer Anspannung am lokalen Wohnungsmarkt ausgegangen werden. Dies liegt unter anderem an der Unterschiedlichkeit der Regionen und Kommunen Nordrhein-Westfalens im Anstieg ihrer Mietpreise, aber auch an dem Ausgangsniveau ihrer Angebotsmieten und Baulandpreise.

Die folgenden Indikatoren wurden als geeignetes Indikatorenset identifiziert:

- A) Status der Angebotsmietpreise,*
- B) Entwicklung der Angebotsmietpreise,*
- C) Baulandpreise.*

A) Status der Angebotsmietpreise 2021

- Datensatz: Status der Angebotsmietpreise
- Datenquelle: VALUE Marktdatenbank
- Zeitraum: 2021

Die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen ist durch langjährige Preissteigerungen gekennzeichnet. Mit dem Indikator „Status der Angebotsmietpreise 2021“ werden die Angebotsmieten betrachtet, das heißt die Preise für angebotenen Mietwohnraum je Quadratmeter. Angebotsmieten bilden dabei nur den aktuellen Marktrand ab, die Miethöhe in bestehenden Mietverträgen (Bestandsmieten) können darunterliegen. Die Datenverfügbarkeit zu Bestandsmieten ist im Vergleich zu Angebotsmieten begrenzt. Zudem geht es bei dieser Betrachtung nicht in erster Linie um die Höhe des Werts, sondern um die Abweichung zum Landeswert, der aus der gleichen Datengrundlage generiert wird. Eine mögliche systematische Überschätzung des Werts wird so ausgeglichen. Das Jahr 2021 war das aktuellste vorliegende Jahr.

Im Jahr 2021 gab es 89 Gemeinden mit einer Angebotsmiete oberhalb des Landeswertes (Median Nordrhein-Westfalen über alle Angebote) und mindestens 50 Angeboten. Zu den 45 Gemeinden, deren Mietpreise den Landeswert geringfügig bis mittelmäßig überstiegen (Gemeinden mit einer Angebotsmiete oberhalb von

7,48 Euro und bis max. 8,33 Euro), zählten Xanten und Olpe. Die Angebotsmieten lagen im Durchschnitt (arithmetisches Mittel) bei 7,78 Euro, in den Gemeinden mit überdurchschnittlichen Mietpreisen bei 9,21 Euro. Die höchsten Mietpreise in Nordrhein-Westfalen fanden sich in den beiden größten Städten Nordrhein-Westfalens in Köln (11,93 Euro) und Düsseldorf (10,98 Euro). Neben den Universitätsstädten Bonn (10,94 Euro) und Münster (10,48 Euro) wiesen auch die Mittelstädte Hürth, Pulheim, Frechen und Meerbusch Angebotsmieten von mindestens 10 Euro pro Quadratmeter auf.

Bewertung des Indikators

Mit dem Indikator Status der Angebotsmietpreise werden im Landesvergleich überdurchschnittliche Mietpreise angezeigt. Damit kann er einen erschwerten Zugang für nachfragende Haushalte zum Wohnungsmarkt signalisieren, da die Einkommen nicht gleichermaßen und über alle Einkommensgruppen hinweg überdurchschnittlich hoch sind. Die Daten der Angebotsmieten in den Kommunen liegen mit aktuellem Datenstand (2021) vor und stehen als Zeitreihe für langfristige Entwicklungen kleinräumig in Nordrhein-Westfalen zur Verfügung. Auch in § 201a Satz 4 BauGB werden die Mietpreise in zwei von vier Kriterien adressiert.

B) Entwicklung der Angebotsmietpreise 2017 bis 2021

- Datensatz: Status der Angebotsmietpreise
- Datenquelle: VALUE Marktdatenbank
- Zeitraum: 2017-2021

Der Indikator zeigt die aktuelle und kleinräumige Dynamik auf und wird als absolute Differenz zwischen den mittleren Angebotsmieten 2017/2018 und 2020/2021 berechnet. In der Hälfte aller Gemeinden mit mindestens 50 Angebotsmieten pro Jahr sind die mittleren Mietpreise von 2017/2018 zu 2020/2021 um mindestens 0,74 Euro pro Quadratmeter gestiegen.

Insgesamt verzeichneten 195 Gemeinden eine Mietpreisdynamik oberhalb des Landeswertes in Höhe von 0,71 Euro pro Quadratmeter. In Köln beispielsweise mussten Mieter im Mittel 1,22 Euro mehr Miete pro Quadratmeter bezahlen als noch drei Jahre zuvor. Die höchsten Mietpreissteigerungen fanden sich in den Städten Nideggen (1,56 Euro) und Wesseling (1,36 Euro).

Bei Gemeinden mit einer besonders dynamischen Entwicklung der Angebotsmieten handelt es sich vornehmlich um Umlandgemeinden von Groß- und Mittelstädten. Da es sich bei diesen Gemeinden jedoch nicht um urbane Zentren handelt, kommen sie von einer niedrigen Ausgangssituation in Bezug auf die Angebotsmiete in den Jahren 2017/18. Dadurch sind die Mieten in den vergangenen Jahren zwar stark gestiegen, zeigen allerdings nicht zwangsläufig ein besonders hohes Niveau an.

Bewertung des Indikators

Bei der Entwicklung der Mietpreise handelt es sich um einen dynamischen Indikator, der einen überdurchschnittlichen Mietpreisanstieg in den Gemeinden signalisieren kann. Damit adressiert dieser Indikator das erste Kriterium im Gesetzestext. Im Gegensatz zu Indikator 1 (Status der Angebotsmieten) lassen sich mit dem Dynamikindikator Gemeinden identifizieren, die bisher nicht durch hohe Mietpreise aufgefallen sind, aber aufgrund eines schnellen Preiswachstums einen erhöhten Aufmerksamkeitsbedarf haben. Zur Messung eines angespannten Marktes sollte dieser Indikator aber nicht isoliert betrachtet werden, sondern nur als Teil eines Indikatorensets.

C) Baulandpreise 2020

- Datensatz: Baulandpreise
- Datenquelle: OGA Nordrhein-Westfalen
- Zeitraum: 2020

Während die Baulandpreise auf Bundeslandebene seit 2016 von 162,6 Euro bis auf einen Quadratmeterpreis in Höhe von 178,5 Euro im Jahr 2020 stiegen, zeigte sich in Gemeinden wie z. B. in Düsseldorf seit 2011 eine explosionsartige Preiszunahme von 480 Euro auf 1.000 Euro pro Quadratmeter im Jahr 2020. Das Jahr 2020 war das aktuellste vorliegende Jahr.

Die Preise für Bauland lagen im Jahr 2020 in 162 Gemeinden (mit mehr als 50 Angeboten) oberhalb des Landeswertes in Höhe von 178,5 Euro pro Quadratmeter. Der mittlere Baulandpreis lag in den Gemeinden, die den Landeswert geringfügig bis mittelmäßig überstiegen bei rd. 207 Euro. In der Gruppe der Gemeinden mit überdurchschnittlich hohen Baulandpreisen lag der Mittelwert in dieser Gruppe bei 375,75 Euro je Quadratmeter. Die Spannbreite war mit Preisen zwischen 260 Euro und 1.000 Euro je Quadratmeter wesentlich höher. Spitzenreiter sind im Jahr 2020 neben Düsseldorf, Köln (810 Euro), Bonn (600 Euro), Ratingen (555 Euro) und Münster (550 Euro).

Bewertung des Indikators

Die Bodenpreise sind eine wichtige Determinante für die Preise im Neubau und beziehen sich auf das Gut Bauland, welches nicht vermehrbar ist. Ein Mangel an Bauland schlägt sich entsprechend in steigenden Baulandpreisen nieder, die sich direkt auf die Mietpreise auswirken.

Durch einen Mangel an Bauland und einer hohen Wohnraumnachfrage kommt es zu einem Anstieg der Baulandpreise und damit zu einem angespannten Wohnungsmarkt. Die Zunahme der Baulandpreise galt als wichtiger Beweggrund für die Verabschiedung des Baulandmobilisierungsgesetzes. Darin zeigt sich die direkte Relevanz dieses Indikators für die Zielerreichung. Dieser Indikator liegt

kleinräumig für Nordrhein-Westfalen als Zeitreihe (ab dem Jahr 2011) vor. Der derzeit aktuelle Datenstand ist 2020.

Durch die Gutachterausschüsse der Kommunen, Landkreise und Länder werden die Daten bei tatsächlichen Transaktionen getrennt für individuellen Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau erhoben (in Euro/Quadratmeter). Für die Betrachtung gem. § 201a BauGB wären insbesondere die Preise für Geschosswohnungsbau adäquat, da dieser den überwiegenden Teil des vermieteten Wohnangebots darstellt. Diese Daten liegen jedoch in Nordrhein-Westfalen nicht flächendeckend vor und können deshalb nicht herangezogen werden. Allerdings wurden bereits zur Abgrenzung der Kulissen der nordrhein-westfälischen Wohnraumförderung im Jahr 2020 eine Korrelationsanalyse zum Zusammenhang zwischen Baulandpreisen für individuellen Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau durchgeführt. Hierfür wurden diejenigen Kommunen betrachtet, für die beide Informationen vorlagen. Im Ergebnis erreichten die für beide Preiskategorien vorhandenen Werte beim Bauland eine hohe Korrelation. Aus diesem Grund wurden die Baulandpreise für individuellen Wohnungsbau mit in das Indikatorenset aufgenommen.

IV. Herleitung der Kulisse

Punkteverfahren

Ziel des Gutachtens ist es, diejenigen Gemeinden in Nordrhein-Westfalen zu identifizieren, in denen ein angespannter Wohnungsmarkt vorherrscht. Dafür wurden die dargestellten drei Indikatoren in eine zusammenfassende Bewertung überführt. In der Erarbeitung der Methodik für die Kulisse stand die objektive Aussagekraft der Indikatoren und Vorgehensweise im Fokus.

362 Gemeinden sind in die Bewertung eingegangen, die anderen wurden aufgrund nicht verfügbarer Daten / Mindestanzahlen ausgeschlossen, um eine Verzerrung der Datenbasis zu vermeiden. Im Zuge der Klassierung wurden – einzeln für jeden Indikator – alle diese Gemeinden betrachtet. So konnten diejenigen identifiziert werden, die oberhalb des (jeweiligen) Landeswertes lagen.

Die Landeswerte berechneten sich wie folgt:

Status der Angebotsmieten 2021: Für den Landeswert „Status der Angebotsmieten 2021“ wurde der Median aller in Nordrhein-Westfalen angebotenen Mietwohnungen berechnet.

Dynamik der Angebotsmieten 2017/2018 und 2020/2021: Für den Landeswert „Dynamik der Angebotsmieten 2017/2018 und 2020/2021“ wurde die absolute Differenz der Doppeljahrgänge 2017 und 2018 sowie 2020 und 2021 berechnet. Die Berechnung der Mittelwerte erfolgte analog zum ersten Indikator „Status der Angebotsmieten 2021“.

Baulandpreise: Für den Landeswert „Baulandpreise“ wurde der mittlere Baulandpreis in €/m² verwendet. Für diesen Landeswert wurden die Daten nach Flächenumsatz gewichtet.

Im Anschluss wurden je Indikator Punkte vergeben. Die Anzahl der vergebenen Punkte (0, 1, 2) richtete sich danach, ob der Landeswert unterschritten oder erreicht (0 Punkte), überschritten (überdurchschnittlich: 1 Punkt) oder deutlich überschritten wurde (deutlich überdurchschnittlich: 2 Punkte). Mit dem Landeswert wurde ein erster Grenzwert etabliert. Mithilfe des Grenzwerts wurden die Kommunen klassiert, alle Kommunen oberhalb des Wertes wurden der nächsthöheren Klasse zugerechnet. Für die Unterscheidung zwischen 1 und 2 Punkten wurde für jeden Indikator anhand der Kommunen, die den Landeswert übertroffen haben, wiederum Medianwerte berechnet. Diese dienten als zweiter Grenzwert. Damit erfolgte die Einteilung der Kommunen, die eine Anspannung aufwiesen (überdurchschnittlich / deutlich überdurchschnittlich), in zwei etwa gleich große Gruppen: Kommunen mit Werten kleiner oder gleich des Medianwerts und Kommunen oberhalb des Medians. Durch dieses Vorgehen wurden je Indikator diejenigen Gemeinden ausgefiltert, die keine Anspannung, eine leicht überdurchschnittliche und eine überdurchschnittliche Anspannung aufwiesen (gemessen am Landeswert).

Im Ergebnis ergeben sich folgende Grenzwerte:

- Status Angebotsmieten [Euro/Quadratmeter]:
1 Punkt > 7,48; 2 Punkte > 8,33
- Dynamik Angebotsmieten [%]:
1 Punkt > 0,71; 2 Punkte > 0,88
- Baulandpreise [Euro/ Quadratmeter]:
1 Punkt > 178,48; 2 Punkte > 250,00

Punktesystem

Nach der Punktevergabe wiesen die Kommunen jeweils drei Werte auf, einen je Indikator. Vor der Summenbildung wurden diese gewichtet. Dabei wurde die Dynamik der Angebotsmieten als Nebenindikator einfach bepunktet, die Indikatoren Status der Angebotsmieten und die Baulandpreise als Hauptindikatoren doppelt bewertet. Der Grund hierfür liegt darin, dass die Dynamik der Angebotsmieten vor allem im Kontext mit dem Status betrachtet werden soll. Er zeigt Veränderungen in der Vergangenheit an und einen Hinweis darauf, ob der Wohnungsmarkt in kurz- bis mittelfristiger Zukunft angespannt sein könnte. Der Indikator zeigt somit einen Trend (und keinen Ist-Zustand) auf, der nur in Verbindung mit dem Statusindikator Angebotsmieten 2021 sinnvoll zu interpretieren ist.

Gewichtung der Indikatoren

- Status Angebotsmiete:
Faktor 2 (maximal 4 Punkte)
- Baulandpreise:
Faktor 2 (maximal 4 Punkte)
- Dynamik Angebotsmiete:
Faktor 1 (maximal 2 Punkte)

Für das Punktesystem wurde aus den erreichten Punkten der drei Indikatoren für die einzelnen Kommunen Summen gebildet. So konnten bei Betrachtung der drei Indikatorwerte maximal 10 Punkte je Kommune erreicht werden.

Schwellenwert Kulisse

Ab der Hälfte der maximal erreichbaren Punkte (5 von 10) wird der Wohnungsmarkt einer Kommune als überdurchschnittlich angespannt angesehen und die Kommune fällt somit in die Kulisse. Das bedeutet, der Schwellenwert, der für die Aufnahme in die Kulisse durch die Kommune erreicht werden muss, liegt bei 5. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn eine Kommune in allen drei Indikatoren oberhalb des Landeswertes liegt – die Kommune könnte somit in Bezug auf alle drei Indikatoren einen (leicht) angespannten Wohnungsmarkt vorweisen. Bei 4 Punkten zeigt eine Kommune Hinweise auf Anspannung und wird als Prüffall behandelt. Diese Kommunen konnten im Zuge der Kommunalbeteiligung eine strukturierte Stellungnahme einreichen, durch die die Kommunen einen weiteren Punkt zum Erreichen des Schwellwertes erhalten konnten.

Prüffälle/Stellungnahmen

Die lokalen Befunde zur Anspannung des Wohnungsmarktes in den nordrhein-westfälischen Gemeinden können durch das Indikatorenset näherungsweise beschrieben werden. Aus diesem Grund wurden unterhalb des Schwellenwerts die Kommunen mit 4 Punkten als Prüffälle betrachtet, weil sie entweder bei einem Hauptindikator (Status Angebotsmiete und Baulandpreise) eine deutliche Anspannung oder bei beiden Hauptindikatoren eine leichte Anspannung zeigen. Die 27 als Prüffall identifizierten Kommunen bekamen im Zuge der Kommunalbefragung die Möglichkeit zur Stellungnahme. Mithilfe dieser wurde geprüft, ob die als Prüffälle identifizierten Gemeinden quantitative und qualitative Gründe für eine Aufnahme in die Kulisse und die Möglichkeit zur Nutzung der oben genannten Instrumente des Baulandmobilisierungsgesetzes anführen können.

Ergebnis der Stellungnahmen der Kommunen

Die Kommunen wurden gebeten, Stellung zu Themen wie folgenden zu beziehen:

- Einschätzung zur Notwendigkeit der Aufnahme in die Kulisse,
- quantitative und qualitative Beschreibung des Wohnungsmarktes im Segment Mietwohnungen,
- quantitative und qualitative Beschreibung der Baulandsituation,
- Einschätzung zum Einsatz der Instrumente in Bezug auf die beschriebenen Herausforderungen, inkl. Beispiel.

Insgesamt haben 17 Kommunen Stellungnahmen eingereicht. Davon haben zwei Kommunen mitgeteilt, dass sie nicht in die Gebietskulisse angespannte Wohnungsmärkte aufgenommen werden wollen und haben den Fragebogen nicht ausgefüllt. Die Bewertung der eingereichten Stellungnahmen der Kommunen, die als Prüffälle identifiziert worden sind, wurde anhand von formalen und inhaltlichen Kriterien durchgeführt (u. a. Einbringen weiterer quantitativer wie qualitativer Belege sowie konkreter Anwendungsbeispiele).

Nach Prüfung der Stellungnahmen wurden von den 27 Prüffällen 13 Kommunen aufgrund aussagekräftiger Stellungnahmen mit einem Punkt bewertet und in die Kulisse aufgenommen.

Im Ergebnis des Gutachtens sind im Land Nordrhein-Westfalen 95 Kommunen Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt gemäß § 201a BauGB (siehe Anlage 1).

V Bewertung durch die Landesregierung

Den oben genannten gutachterlichen Darlegungen vom 11. November 2022 schließt sich die nordrhein-westfälische Landesregierung nach umfassender Würdigung vollumfänglich an und macht sie sich zu eigen.

Das Gutachten wurde von der Landeregierung mit dem Ziel der Abgrenzung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen beauftragt. Die Herangehensweise und die Methodik des Gutachtens wurde in einer Veranstaltung am 23. März 2022 mit dem Städtetag NRW und dem Städte- und Gemeindebund NRW erörtert. Die nach der Analyse von der Gebietskulisse betroffenen Städte und Gemeinden (Kommunen in der vorläufigen Kulisse und Prüffälle) wurden mit Schreiben vom 2. September 2022 über das Gutachten und die sie betreffenden Ergebnisse informiert. In einer Videokonferenz am 21. September 2022 wurden die Vorgehensweise, die Methodik und die Ergebnisse des Gutachtens vorgestellt sowie Fragestellungen und Anregungen diskutiert.

Bei der Erarbeitung des Gutachtens hat der Gutachter die in § 201a Satz 4 BauGB beispielhaft genannten Kriterien auf der Grundlage der für die nordrhein-westfälischen Städte und Gemeinden verfügbaren Daten geprüft. Letztendlich wurde nur der Indikator Mietpreissteigerung für die Abgrenzung der Gebietskulisse verwendet, weil bei den Übrigen zumeist keine ausreichend gute und aktuelle Datenbasis vorliegt. Dafür konnte auf die Erfahrungen der landesweiten Wohnungsmarktbeobachtung zurückgegriffen und Indikatoren herangezogen werden, die an den im Gesetz beispielhaft genannten Indikatoren anknüpfen und die örtlichen Rahmenbedingungen in Nordrhein-Westfalen abbilden.

Die Untersuchungsebene des Gutachtens ist die Gemeindeebene, da dies die kleinste räumliche Ebene in Nordrhein-Westfalen ist, für die bei landesweiten Betrachtungen Wohnungsmarktdaten vorliegen. Das bedeutet, dass Gemeindeteile nicht betrachtet werden. Für 34 Kommunen lagen die für die Untersuchung erforderlichen Daten nicht in hinreichender Qualität vor. Hierbei handelt es sich

insbesondere um kleinere Gemeinden und auch um Gemeinden, die beispielsweise durch Wohneigentum dominiert werden. Aus Sicht der Landesregierung stellt dies kein Problem dar, weil unter den gegebenen Umständen dort angespannte Wohnungsmärkte und der Einsatz der durch § 201a BauGB ermöglichten Instrumente der Baulandmobilisierung nicht zu erwarten sind.

Um die lokalen Wohnungsmarktbedingungen noch besser zu bewerten, hat der Gutachter als Referenz den Landesdurchschnitt anstatt des Bundesdurchschnitts herangezogen. Dieses wird seitens der Landesregierung als schlüssig und sinnvoll bewertet, weil Nordrhein-Westfalen mit seinen rund 18 Millionen Einwohnerinnen und Einwohnern in 396 Städten und Gemeinden eine sehr heterogene Raumstruktur besitzt, die unterschiedliche Gebietstypologien mit verschiedenen ökonomischen Rahmenbedingungen und Wohnungsmarktlagen beinhaltet. Regionale Verflechtungen, Wanderungsbeziehungen und die übergreifende Steuerung durch die Landespolitik lassen den Landesdurchschnitt als Bewertungsmaßstab geeigneter erscheinen als den Bundesdurchschnitt.

Bei der Indikatorenauswahl hat das Gutachterbüro die in der gesetzlichen Grundlage beispielhaft genannten Kriterien als Eckpunkte genutzt, um angespannte Wohnungsmärkte gemäß § 201a BauGB zu identifizieren. Zusätzlich wurden in anderen Gebietskulissen verwendete Indikatoren mit ähnlichem thematischem Fokus herangezogen. Obwohl es die Bestimmungen von § 201a BauGB zulassen, nur einen einzigen Indikator zu verwenden, wurde vom Gutachter ein aus Sicht der Landesregierung konsistentes Indikatorenset vorgeschlagen, um Anspannungsanzeichen bei mehreren Indikatoren abbilden zu können. Das Indikatorenset bestehend aus Status der Angebotsmietpreise, Entwicklung der Angebotsmietpreise und Baulandpreise wurde vom Gutachter schlüssig aus den gesetzlichen Vorgaben abgeleitet und bildet diese erschöpfend ab. Damit werden Kommunen mit Werten deutlich oberhalb der Landeswerte identifiziert. So werden Städte und Gemeinden bestimmt, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen nicht gewährleistet oder besonders gefährdet ist.

Für die abschließende Bewertung der untersuchten Indikatoren wurde vom Gutachter nachvollziehbar aus der rechtlichen Grundlage in § 201a BauGB abgeleitet, dass eine besondere Gefährdung in der Mietwohnraumversorgung der Bevölkerung vorliegen muss. Dies hat der Gutachter schlüssig mit einem Punktesystem abgebildet, dass deutlich überdurchschnittliche Werte mit zwei und überdurchschnittliche Werte mit einem Punkt bewertet. Nach der Punktevergabe wiesen die Kommunen jeweils drei Werte auf, einen je Indikator. Vor der Summenbildung wurden diese gewichtet. Dabei wurde die „Dynamik der Angebotsmieten“ als Nebenindikator einfach bepunktet und die Indikatoren „Status der Angebotsmieten“ und die „Baulandpreise“ als Hauptindikatoren doppelt bewertet. Dies ist aus Sicht der Landesregierung schlüssig, weil die Dynamik der Angebotsmieten vor allem im Kontext mit dem Status interpretiert werden muss. Er zeigt Veränderungen in der Vergangenheit an und einen Hinweis darauf, ob der Wohnungsmarkt in kurz- bis mittelfristiger Zukunft angespannt sein könnte. Der Indikator

zeigt somit lediglich einen Trend auf, der nur in Verbindung mit dem Statusindikator Angebotsmieten 2021 sinnvoll im Hinblick auf eine Wohnungsmarktanspannung zu interpretieren ist.

Ab der Hälfte bzw. ab fünf der maximal zehn erreichbaren Punkte wird der Wohnungsmarkt einer Kommune als überdurchschnittlich angespannt bewertet und die Kommune fällt in die Gebietskulisse. Der Schwellenwert für die Aufnahme in die Kulisse liegt somit bei fünf Punkten. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn eine Kommune in allen drei Indikatoren oberhalb des Landeswertes liegt. Bei vier Punkten zeigt eine Kommune Hinweise auf Anspannung und wird als Prüffall behandelt. Diese Kommunen konnten im Zuge der Kommunalbeteiligung eine strukturierte Stellungnahme mit zusätzlichen Daten einreichen, durch die die Kommunen einen weiteren Punkt zum Erreichen des Schwellenwertes erhalten können. Von dieser Möglichkeit haben 17 Kommunen Gebrauch gemacht und 13 wurden zusätzlich in die Kulisse aufgenommen. Im Ergebnis des Gutachtens gehören insgesamt 95 Städte und Gemeinden der Gebietskulisse an. Dem Anhang zur Anlage 2 sind die für die 396 nordrhein-westfälischen Kommunen herangezogenen Indikatoren und ihre Bewertung zu entnehmen.

Das Analyse- und Auswahlverfahren für Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen wird von der Landesregierung als transparent, schlüssig und nachvollziehbar bewertet. Mit der vom Gutachter verwendeten Methodik wurde eine sinnvolle Festlegung des Schwellenwertes vorgenommen, ab dem Kommunen in die Gebietskulisse aufgenommen wurden. In der letztlich durch das Gutachten abgegrenzten Gebietskulisse sind Städte und Gemeinden enthalten, die deutliche Anzeichen einer Anspannung auf dem Wohnungsmarkt aufweisen.

Die vom Gutachter in seinem Gutachten vom 11. November 2022 vorgelegten Erkenntnisse können nach Auffassung der Landesregierung für die statistische Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen gemäß den Vorgaben von § 201a BauGB ohne Einschränkungen herangezogen werden.

Besonderer Teil

zu § 1

In § 1 werden die Gemeinden in die Verordnungen aufgenommen, die einen angespannten Wohnungsmarkt ausweisen.

zu § 2

Satz 1 regelt das Inkrafttreten auf den Tag nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Nordrhein-Westfalen.

Satz 2 nimmt die Vorgabe des § 201a BauGB auf und befristet die Verordnung bis zum 31. Dezember 2026.

Anhang zu Anlage 2: Bewertung aller 396 nordrhein-westfälischen Kommunen

Kommune	Indikator 1 (Angebots-mieten)		Indikator 2 (Mietdynamik)		Indikator 3 (Bauland-preise)		Punkte Stellung-nahme-verfahren	Punkt-summe
	[€/m²]	Punkte	[%]	Punkte	[€/m²]	Punkte		
Aachen	9,12	2	0,79	1	420	2		9
Alfter	9	2	0,65	0	460	2		8
Altenberge	7,78	1	0,87	1	250	1		5
Bad Honnef	9,02	2	0,70	0	480	2		8
Bad Lippspringe	7,27	0	0,73	1	290	2		5
Bedburg	7,7	1	0,98	2	190	1		6
Bergheim	8,12	1	0,83	1	270	2		7
Bergisch Gladbach	9,7	2	1,01	2	550	2		10
Bielefeld	8	1	0,93	2	310	2		8
Bocholt	7,52	1	0,81	1	245	1		5
Bonn	10,49	2	0,99	2	600	2		10
Bornheim	9	2	0,90	2	410	2		10
Brühl	9,43	2	0,75	1	450	2		9
Burscheid	7,75	1	1,24	2	310	2		8
Delbrück	7,07	0	0,87	1	300	2		5
Dormagen	8,73	2	1,06	2	360	2		10
Dortmund	7,76	1	0,91	2	350	2		8
Drensteinfurt	7,5	1	1,04	2	270	2		8
Düsseldorf	10,98	2	1,02	2	1000	2		10
Emsdetten	7,19	0	1,05	2	300	2		6
Erftstadt	8,8	2	1,14	2	260	2		10
Erkrath	8,9	2	0,87	1	380	2		9
Eschweiler	7,5	1	0,89	2	180	1		6
Essen	7,51	1	0,69	0	360	2		6
Frechen	10	2	1,03	2	450	2		10
Greven	7,69	1	1,11	2	300	2		8
Grevenbroich	8	1	0,84	1	280	2		7
Gütersloh	7,83	1	0,97	2	340	2		8
Haan	8,57	2	0,52	0	435	2		8
Haltern	7,78	1	0,81	1	330	2		7
Havixbeck	8	1	0,77	1	205	1		5
Hennef	8,78	2	0,98	2	280	2		10
Hilden	9,26	2	0,73	1	520	2		9
Hövelhof	7,19	0	1,02	2	270	2		6
Hürth	10,2	2	0,94	2	430	2		10
Kaarst	9	2	0,82	1	370	2		9
Kempfen	8,29	1	0,94	2	245	1		6
Kerpen	8,62	2	0,97	2	270	2		10

Köln	11,93	2	1,22	2	810	2		10
Königswinter	9,08	2	1,04	2	300	2		10
Korschenbroich	8,38	2	0,83	1	330	2		9
Krefeld	7,54	1	0,76	1	370	2		7
Langenfeld	9,33	2	0,82	1	550	2		9
Langerwehe	7,7	1	1,24	2	180	1		6
Leichlingen	8,55	2	0,77	1	400	2		9
Leverkusen	8,73	2	0,99	2	380	2		10
Lohmar	8,54	2	1,06	2	290	2		10
Meckenheim	8,33	1	0,70	0	360	2		6
Meerbusch	10	2	1,01	2	490	2		10
Mettmann	8,51	2	0,65	0	435	2		8
Mönchengladbach	7,32	0	0,83	1	350	2		5
Monheim	9,08	2	1,19	2	450	2		10
Münster	10,48	2	0,90	2	550	2		10
Neunkirchen-Seelscheid	8	1	1,11	2	260	2		8
Neuss	9	2	0,93	2	520	2		10
Niederkassel	9	2	0,94	2	430	2		10
Odenthal	8,63	2	0,93	2	400	2		10
Ostbevern	8	1	1,16	2	190	1		6
Overath	8,67	2	1,07	2	280	2		10
Paderborn	7,83	1	0,78	1	380	2		7
Pulheim	10	2	1,15	2	460	2		10
Ratingen	9,52	2	0,90	2	555	2		10
Rheda-Wiedenbrück	8	1	0,79	1	270	2		7
Rheinbach	8,48	2	1,04	2	350	2		10
Rommerskirchen	8,43	2	1,00	2	220	1		8
Rösrath	9,21	2	0,98	2	400	2		10
Sankt Augustin	9,02	2	1,03	2	430	2		10
Senden	7,53	1	0,86	1	190	1		5
Siegburg	9,46	2	1,01	2	400	2		10
Solingen	7,53	1	0,74	1	340	2		7
Swisttal	8,04	1	1,33	2	310	2		8
Telgte	8,33	1	0,88	1	350	2		7
Troisdorf	9,13	2	1,16	2	390	2		10
Verl	7,65	1	0,71	0	300	2		6
Wachtberg	8,5	2	0,84	1	380	2		9
Weilerswist	8,72	2	1,32	2	190	1		8
Wermelskirchen	7,74	1	0,72	1	225	1		5
Wesseling	9,5	2	1,36	2	340	2		10
Willich	8,13	1	0,79	1	260	2		7
Wülfrath	7,83	1	0,85	1	300	2		7
Würselen	7,54	1	0,61	0	260	2		6
Xanten	7,81	1	0,72	1	180	1		5
Alpen	7,5	1	0,95	2	150	0	1	5
Bochum	7,27	0	0,65	0	340	2	1	5

Borken	7,15	0	0,98	2	215	1	1	5
Duisburg	6,52	0	0,59	0	260	2	1	5
Dülmen	7,18	0	0,92	2	195	1	1	5
Düren	7,3	0	0,91	2	200	1	1	5
Gronau	7,28	0	0,93	2	180	1	1	5
Harsewinkel	7,09	0	1,06	2	185	1	1	5
Lengerich	6,8	0	1,06	2	180	1	1	5
Marl	6,54	0	0,61	0	260	2	1	5
Rheine	7,03	0	0,91	2	205	1	1	5
Velbert	6,9	0	0,52	0	310	2	1	5
Wuppertal	6,89	0	0,68	0	315	2	1	5
Nottuln	7,55	1	0,96	2	160	0	0	4
Recklinghausen	6,48	0	0,54	0	260	2	0	4
Castrop-Rauxel	6,54	0	0,42	0	270	2	0	4
Eitorf	7,14	0	1,15	2	180	1	0	4
Heiligenhaus	7,39	0	0,64	0	280	2	0	4
Kürten	7,5	1	0,64	0	235	1	0	4
Moers	7,29	0	0,59	0	280	2	0	4
Mülheim an der Ruhr	7,38	0	0,67	0	340	2	0	4
Neuenkirchen	6,76	0	0,94	2	190	1	0	4
Oberhausen	6,64	0	0,64	0	310	2	0	4
Olpe	8	1	0,97	2	150	0	0	4
Roetgen	7,87	1	1,05	2	170	0	0	4
Straelen	7,35	0	1,04	2	190	1	0	4
Tönisvorst	7,88	1	0,55	0	205	1	0	4
Ahaus	7,14	0	0,69	0	170	0		0
Ahlen	6,67	0	0,67	0	120	0		0
Aldenhoven	6,67	0	0,58	0	165	0		0
Alsdorf	7	0	0,665	0	150	0		0
Altena	5,18	0	0,46	0	120	0		0
Altenbeken	6	0	0,755	1	110	0		1
Anröchte	6,24	0	0,6	0	85	0		0
Arnsberg	6,11	0	0,655	0	160	0		0
Ascheberg	7,14	0	1,17	2	145	0		2
Attendorn	7,46	0	0,795	1	140	0		1
Augustdorf	6,42	0	0,76	1	180	1		3
Bad Berleburg	6,08	0	0,525	0	50	0		0
Bad Driburg	5,5	0	0,59	0	123	0		0
Bad Laasphe	6,36	0	0,63	0	85	0		0
Bad Münstereifel	6,88	0	0,85	1	100	0		1
Bad Oeynhausen	6,83	0	0,675	0	100	0		0
Bad Salzuflen	6,92	0	0,765	1	155	0		1
Bad Sassendorf	7,5	1	0,76	1	170	0		3
Bad Wünnenberg	5,53	0	0,56	0	95	0		0
Baesweiler	6,91	0	0,62	0	165	0		0
Balve	5,52	0	0,33	0	105	0		0

Barntrup	5,27	0	0,49	0	75	0	0
Beckum	6,86	0	0,95	2	120	0	2
Bedburg-Hau	7,5	1	0,805	1	160	0	3
Bergkamen	6,25	0	0,665	0	145	0	0
Bergneustadt	6,82	0	1,125	2	90	0	2
Bestwig	5,36	0	0,79	1	50	0	1
Beverungen	4,71	0	0,32	0	63	0	0
Blomberg	5,56	0	0,405	0	85	0	0
Bönen	6,58	0	0,725	1	125	0	1
Borchen	6,67	0	0,78	1	245	1	3
Borgentreich	4,66	0	0,395	0	41	0	0
Borgholzhausen	6,67	0	0,71	0	135	0	0
Bottrop	7,01	0	0,515	0	240	1	2
Brakel	5,19	0	0,51	0	79	0	0
Breckerfeld	6,39	0	0,745	1	110	0	1
Brilon	6	0	0,745	1	80	0	1
Brüggen	7,25	0	0,705	0	190	1	2
Bünde	6,7	0	0,785	1	110	0	1
Burbach	6,4	0	0,615	0	80	0	0
Büren	5,57	0	0,75	1	90	0	1
Coesfeld	7,37	0	0,755	1	215	1	3
Datteln	6,36	0	0,67	0	230	1	2
Detmold	6,83	0	0,655	0	160	0	0
Dinslaken	7,23	0	0,485	0	240	1	2
Dörentrup	5	0	0,595	0	75	0	0
Dorsten	6,36	0	0,565	0	250	1	2
Drolshagen	6,5	0	0,675	0	90	0	0
Elsdorf	7,75	1	0,86	1	170	0	3
Emmerich	6,8	0	0,615	0	160	0	0
Engelskirchen	7,42	0	0,9	2	110	0	2
Enger	6,34	0	0,7	0	100	0	0
Ennepetal	6,16	0	0,38	0	185	1	2
Ennigerloh	6,52	0	0,715	1	115	0	1
Ense	6,27	0	0,67	0	85	0	0
Erkelenz	7,46	0	0,71	0	150	0	0
Erndtebrück	6,44	0	0,875	1	60	0	1
Erwitte	6,34	0	0,585	0	120	0	0
Espelkamp	5,68	0	0,505	0	85	0	0
Euskirchen	7,5	1	0,865	1	140	0	3
Everswinkel	7,29	0	0,555	0	220	1	2
Extertal	4,93	0	0,36	0	60	0	0
Finnentrop	6,14	0	0,55	0	75	0	0
Freudenberg	7,22	0	0,76	1	40	0	1
Fröndenberg	6	0	0,34	0	140	0	0
Gangelt	7,27	0	0,97	2	135	0	2
Geilenkirchen	7	0	0,95	2	135	0	2

Geldern	7,22	0	0,835	1	165	0	1
Gelsenkirchen	6	0	0,46	0	210	1	2
Gescher	6,87	0	0,905	2	130	0	2
Geseke	6,23	0	0,56	0	100	0	0
Gevelsberg	6,25	0	0,32	0	190	1	2
Gladbeck	6,65	0	0,58	0	225	1	2
Goch	6,75	0	0,47	0	160	0	0
Grefrath	7,18	0	0,82	1	185	1	3
Gummersbach	7,09	0	0,9	2	110	0	2
Hagen	5,94	0	0,515	0	210	1	2
Halle	6,84	0	0,71	0	180	1	2
Halver	6,03	0	0,525	0	130	0	0
Hamm	6,57	0	0,535	0	225	1	2
Hamminkeln	7	0	0,705	0	160	0	0
Hattingen	7,07	0	0,625	0	240	1	2
Heinsberg	6,99	0	0,705	0	150	0	0
Hemer	6,4	0	0,535	0	150	0	0
Herdecke	7,31	0	0,57	0	215	1	2
Herford	6,88	0	0,875	1	130	0	1
Herne	6,5	0	0,615	0	215	1	2
Herscheid	6,41	0	0,42	0	115	0	0
Herten	6,25	0	0,44	0	210	1	2
Herzebrock-Clarholz	7,11	0	0,93	2	175	0	2
Herzogenrath	7,27	0	0,715	1	200	1	3
Hiddenhausen	6,55	0	0,76	1	105	0	1
Hilchenbach	6,32	0	0,51	0	49	0	0
Hille	5,93	0	0,735	1	65	0	1
Holzwickede	7	0	0,83	1	200	1	3
Horn-Bad Meinberg	6	0	0,625	0	70	0	0
Hörstel	6,62	0	0,675	0	120	0	0
Höxter	5,47	0	0,425	0	119	0	0
Hückelhoven	7,09	0	0,905	2	145	0	2
Hückeswagen	6,59	0	0,585	0	140	0	0
Hüllhorst	6	0	0,77	1	70	0	1
Hünxe	6,99	0	0,35	0	170	0	0
Ibbenbüren	7,13	0	1,005	2	170	0	2
Iserlohn	6,41	0	0,515	0	180	1	2
Isselburg	6,53	0	0,795	1	105	0	1
Issum	6,83	0	0,58	0	180	1	2
Jüchen	7,35	0	0,63	0	215	1	2
Jülich	7,1	0	0,71	0	180	1	2
Kalkar	6,29	0	0	0	125	0	0
Kall	6,77	0	0,9	2	50	0	2
Kalletal	5,33	0	0,825	1	70	0	1
Kamen	6,67	0	0,65	0	175	0	0
Kamp-Lintfort	6,84	0	0,74	1	195	1	3

Kerken	7,04	0	0,74	1	175	0	1
Kevelaer	7,18	0	0,655	0	170	0	0
Kierspe	6,1	0	0,39	0	120	0	0
Kirchhundem	5,67	0	0,63	0	60	0	0
Kirchlengern	6,25	0	0,61	0	90	0	0
Kleve	7,26	0	0,62	0	205	1	2
Kranenburg	7,08	0	0,51	0	155	0	0
Kreuzau	6,98	0	0,75	1	145	0	1
Kreuztal	6,67	0	0,69	0	47	0	0
Laer	7,22	0	1,095	2	140	0	2
Lage	6,35	0	0,63	0	155	0	0
Lemgo	6,72	0	0,785	1	160	0	1
LenneStadt	6,25	0	0,68	0	75	0	0
Leopoldshöhe	7,14	0	0,84	1	185	1	3
Lienen	6,79	0	1,175	2	130	0	2
Lindlar	7	0	0,825	1	140	0	1
Linnich	6,12	0	0,575	0	145	0	0
Lippetal	6,49	0	0,85	1	85	0	1
Lippstadt	7	0	0,73	1	210	1	3
Löhne	6,22	0	0,565	0	100	0	0
Lotte	7,2	0	0,745	1	190	1	3
Lübbecke	6,51	0	0,885	2	80	0	2
Lüdenscheid	6,35	0	0,46	0	160	0	0
Lüdinghausen	7,26	0	0,715	1	180	1	3
Lügde	5,23	0	0,52	0	70	0	0
Lünen	6,67	0	0,845	1	235	1	3
Marienheide	6,52	0	0,72	1	100	0	1
Marsberg	5,25	0	0,505	0	49	0	0
Mechernich	6,88	0	0,775	1	80	0	1
Meinerzhagen	6,43	0	0,58	0	125	0	0
Menden	6,19	0	0,48	0	170	0	0
Merzenich	7,05	0	0,66	0	180	1	2
Meschede	5,57	0	0,315	0	85	0	0
Mettingen	6,67	0	0,96	2	105	0	2
Minden	7,22	0	0,92	2	110	0	2
Möhnesee	7,32	0	1,075	2	110	0	2
Monschau	7,17	0	1,28	2	60	0	2
Morsbach	5,63	0	0,38	0	70	0	0
Much	7,2	0	0,84	1	175	0	1
Nachrodt-Wiblingwerde	5,7	0	0,605	0	100	0	0
Netphen	7	0	0,635	0	65	0	0
Nettetal	7,14	0	0,775	1	185	1	3
Neuenrade	5,65	0	0,295	0	125	0	0
Neukirchen-Vluyn	7,11	0	0,705	0	195	1	2
Neunkirchen	6,57	0	0,755	1	60	0	1
Nideggen	7,37	0	1,555	2	135	0	2

Niederkrüchten	6,92	0	0,65	0	155	0	0
Niederzier	7,21	0	0,93	2	155	0	2
Nordkirchen	6,79	0	0,7	0	150	0	0
Nörvenich	7,43	0	1,01	2	120	0	2
Nümbrecht	6,52	0	0,745	1	110	0	1
Ochtrup	6,86	0	0,99	2	135	0	2
Oelde	7,2	0	0,88	1	170	0	1
Oer-Erkenschwick	6,42	0	0,55	0	220	1	2
Oerlinghausen	7	0	0,79	1	220	1	3
Olfen	6,74	0	0,625	0	210	1	2
Olsberg	5,88	0	0,765	1	65	0	1
Petershagen	6,25	0	0,835	1	45	0	1
Plettenberg	5,95	0	0,415	0	95	0	0
Porta Westfalica	6,81	0	0,935	2	70	0	2
Preußisch Oldendorf	6	0	0,94	2	55	0	2
Radevormwald	6,43	0	0,58	0	140	0	0
Raesfeld	7,16	0	0,71	0	210	1	2
Rahden	6,08	0	0,485	0	65	0	0
Rees	6,9	0	0,675	0	145	0	0
Reichshof	6,13	0	0,59	0	85	0	0
Reken	6,61	0	0,75	1	150	0	1
Remscheid	6,36	0	0,44	0	225	1	2
Rhede	7,6	1	0,745	1	170	0	3
Rheinberg	6,88	0	0,655	0	170	0	0
Rietberg	7	0	0,87	1	195	1	3
Rödinghausen	5,58	0	0,36	0	80	0	0
Ruppichterorth	7,06	0	0,965	2	120	0	2
Rüthen	5,71	0	0,75	1	50	0	1
Salzkotten	6,55	0	0,61	0	235	1	2
Sassenberg	7,3	0	0,775	1	170	0	1
Schalksmühle	5,91	0	0,675	0	120	0	0
Schermbeck	6,81	0	0,425	0	170	0	0
Schieder-Schwalenberg	5,14	0	0,48	0	60	0	0
Schlangen	6,67	0	1,115	2	175	0	2
Schleiden	6,48	0	0,745	1	50	0	1
Schloß Holte-Stukenbrock	7,22	0	0,72	1	195	1	3
Schmallenberg	6,1	0	0,62	0	60	0	0
Schwalmtal	7,05	0	1,025	2	170	0	2
Schwelm	6,5	0	0,38	0	225	1	2
Schwerte	6,79	0	0,6	0	200	1	2
Selm	6,55	0	0,68	0	175	0	0
Sendenhorst	7,2	0	0,935	2	150	0	2
Siegen	7,53	1	0,705	0	160	0	2
Simmerath	7,05	0	0,975	2	75	0	2
Soest	7,22	0	0,56	0	170	0	0
Sonsbeck	7,27	0	0,98	2	125	0	2

Spenge	6,49	0	0,82	1	100	0	1
Sprockhövel	7,05	0	0,63	0	235	1	2
Stadtlohn	6,94	0	0,855	1	160	0	1
Steinfurt	7,23	0	0,915	2	175	0	2
Steinhagen	7,32	0	0,82	1	165	0	1
Steinheim	5,48	0	0,585	0	64	0	0
Stemwede	5,69	0	0,605	0	50	0	0
Stolberg	6,8	0	0,61	0	190	1	2
Südlohn	6,52	0	0,865	1	130	0	1
Sundern	5,75	0	0,61	0	80	0	0
Tecklenburg	7,19	0	1,015	2	125	0	2
Titz	7,28	0	1,33	2	125	0	2
Übach-Palenberg	6,88	0	0,805	1	155	0	1
Uedem	6,57	0	0,435	0	125	0	0
Unna	7,04	0	0,685	0	230	1	2
Velen	6,42	0	0,67	0	130	0	0
Versmold	6,51	0	0,57	0	145	0	0
Viersen	7,12	0	0,7	0	195	1	2
Vlotho	6	0	0,89	2	75	0	2
Voerde	6,4	0	0,475	0	170	0	0
Vreden	7	0	0,585	0	140	0	0
Wadersloh	6	0	0,475	0	120	0	0
Waldbröl	6,58	0	0,775	1	85	0	1
Waltrop	6,6	0	0,415	0	250	1	2
Warburg	5,69	0	0,535	0	83	0	0
Warendorf	7,45	0	0,85	1	235	1	3
Warstein	5,96	0	0,775	1	70	0	1
Wassenberg	6,92	0	0,615	0	150	0	0
Weeze	6,99	0	1,065	2	130	0	2
Wegberg	6,92	0	0,58	0	145	0	0
Welper	5,9	0	0,47	0	90	0	0
Wenden	6,82	0	0,63	0	90	0	0
Werdohl	5,37	0	0,38	0	100	0	0
Werl	6,61	0	0,595	0	130	0	0
Werne	6,56	0	0,5	0	190	1	2
Werther	6,88	0	0,525	0	195	1	2
Wesel	6,98	0	0,675	0	170	0	0
Westerkappeln	7,08	0	0,735	1	135	0	1
Wetter	6,49	0	0,515	0	215	1	2
Wickede	6,12	0	0,535	0	95	0	0
Wiehl	7,38	0	0,915	2	120	0	2
Willebadessen	4,92	0	0,395	0	41	0	0
Wilnsdorf	7,12	0	0,675	0	80	0	0
Windeck	6,25	0	0,775	1	80	0	1
Winterberg	6,33	0	0,755	1	60	0	1
Wipperfürth	6,58	0	0,505	0	120	0	0

Witten	6,67	0	0,54	0	225	1	2
Zülpich	7,07	0	1	2	110	0	2
Beelen	8	0	1,62	0	95	0	0
Billerbeck	7,08	0	0,975	0	150	0	0
Blankenheim	5,63	0	0,55	0	40	0	0
Dahlem	6,5	0	1,6	0	40	0	0
Eslohe	5,71	0	0,555	0	60	0	0
Hallenberg		0		0	40	0	0
Heek	5,91	0	0,275	0	120	0	0
Heiden	7,07	0	0,925	0	220	0	0
Heimbach	6,76	0	1,04	0	125	0	0
Hellenthal	5,98	0	0,39	0	35	0	0
Hopsten	6,14	0	1,025	0	80	0	0
Horstmar	6,4	0	0,63	0	130	0	0
Hürtgenwald	5,91	0	0,455	0	115	0	0
Inden	6,99	0	0,675	0	150	0	0
Ladbergen	6,83	0	0,465	0	145	0	0
Langenberg	7,03	0	0,63	0	145	0	0
Legden	6,94	0	0,91	0	100	0	0
Lichtenau	6	0	0,9	0	105	0	0
Marienmünster	5,85	0	1,475	0	32	0	0
Medebach	4,95	0	0,32	0	47	0	0
Metelen	6,36	0	0,745	0	95	0	0
Nettersheim	5,88	0	0,7	0	70	0	0
Nieheim	5	0	0,655	0	42	0	0
Nordwalde	7,87	0	0,935	0	170	0	0
Recke	6,38	0	0,605	0	95	0	0
Rheurdt	7	0	0,44	0	165	0	0
Rosendahl	7	0	1,285	0	95	0	0
Saerbeck	7,47	0	1,24	0	130	0	0
Schöppingen	7,67	0	1,32	0	90	0	0
Selfkant	6,92	0	0,61	0	130	0	0
Vettweiß	7,27	0	0,85	0	145	0	0
Wachtendonk	7,58	0	0,465	0	175	0	0
Waldfeucht	6,88	0	1,165	0	110	0	0
Wettringen	6,78	0	1,135	0	130	0	0

Legende der Farbcodes

Aufnahme in die Kulissee, ab 5 Punkte

Prüffall, ab 4 Punkte

Nicht in der Kulissee

Ausgeschlossene Kommunen mit weniger als 50 Angebotsmieten pro Jahr