

Gutachten

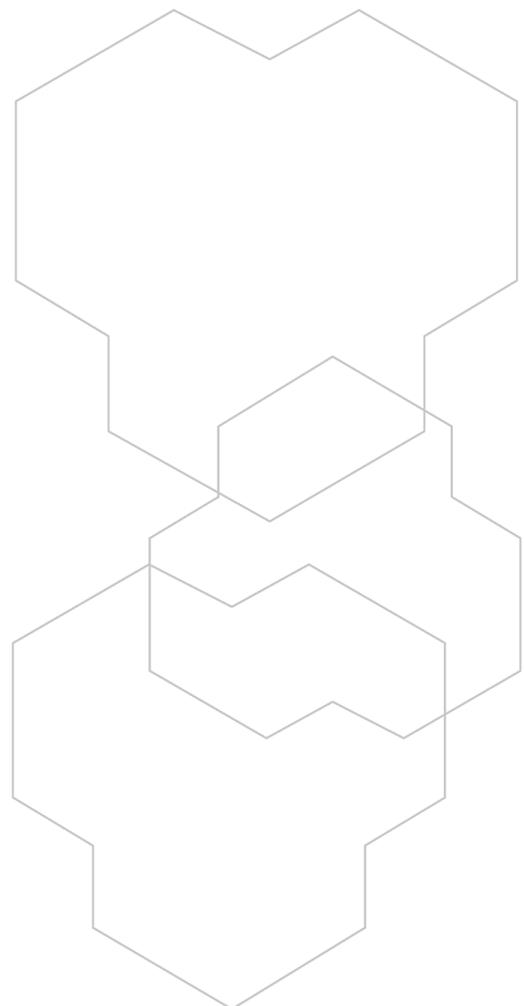
zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen

gemäß 201a Satz 3 und 4 Baugesetzbuch
als Grundlage einer Landesrechtsverordnung

Berlin, 11.11.2022

Auftraggeber
Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und
Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen
Herrn Christian Meyer
Frau Johanna Rosenbaum

Hendrik Schlichting, Lena Abstiens, Julia Grünky,
Arnt von Bodelschwingh, Marleen Dettmann



Inhalt

0 Zusammenfassung	3
1 Anlass, Ziel der Rechtsverordnung und Hintergrund	4
2 Methodik	6
3 Indikatoren	11
3.1 Status der Angebotsmietpreise 2021	11
3.2 Entwicklung der Angebotsmietpreise 2017 bis 2021	14
3.3 Baulandpreise 2020	16
4 Herleitung der Kulisse	19
5 Kommunen in der Kulisse	24
6 Anhang: Übersicht über alle Kommunen	28

0 Zusammenfassung

Um die angespannten Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen gemäß § 201a BauGB zu identifizieren, wurden Wohnungsmarktdaten aller 396 Kommunen ausgewertet. Die drei verwendeten Indikatoren wurden anhand der gesetzlich vorgegebenen Kriterien entwickelt. Weitere Indikatoren wurden geprüft, aber verworfen. 82 Kommunen wurden allein aufgrund ihrer statistischen Ergebnisse mit in die Kulisse aufgenommen. 27 Kommunen bekamen die Möglichkeit zur Stellungnahme, in der sie durch die schlüssige Darstellung der eigenen Wohnungsmarktsituation und weiterer „Quellen/Daten“ für eine Aufnahme in die Kulisse votieren konnten. Schlussendlich wurden 95 Kommunen als angespannte Wohnungsmärkte gemäß § 201a BauGB identifiziert.

1 Anlass, Ziel der Rechtsverordnung und Hintergrund

Anlass

Auf Grund des § 201a Satz 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), der eingefügt wurde durch Artikel 1 Nummer 19 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), werden die Landesregierungen ermächtigt, Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt durch eine Rechtsverordnung zu bestimmen und dadurch die Voraussetzung für die Anwendung bestimmter baurechtlicher Instrumente durch die Städte und Gemeinden zu schaffen. Davon möchte die Landesregierung Nordrhein-Westfalen Gebrauch machen und eine Gebietskulisse festlegen. Durch die Rechtsverordnung erhalten die Kommunen dieser Gebietskulisse die Möglichkeit, bei Bedarf die gemäß § 201a BauGB eröffneten Instrumente zur Mobilisierung von Bauland einzusetzen, ohne dass es dafür eines Satzungsbeschlusses der Kommune bedarf.

Ziel der Rechtsverordnung

Durch eine Rechtsverordnung gemäß § 201a BauGB werden den Städten und Gemeinden der Kulisse „angespannte Wohnungsmärkte gem. § 201a BauGB“ baurechtliche Instrumente zur Mobilisierung von Bauland ermöglicht. Dies betrifft die Anwendung der Regelungen in:

- **§ 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 (Besonderes Vorkaufsrecht)**
Dadurch haben Gemeinden einen verbesserten Zugriff auf potentiell Bauland, weil durch Satzung ein Vorkaufsrecht für unbebaute und brachliegende Grundstücke geschaffen werden kann. Dazu gehören insbesondere Grundstücke, deren vormalige Nutzung aufgegeben wurde.
- **§ 31 Absatz 3 (Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus im Einzelfall),**
Durch die Befreiung von der Festsetzung eines Bebauungsplans bei Wohnbebauung werden die Planverfahren für den Wohnungsbau beschleunigt.
- **§ 175 Absatz 2 Satz 2 und § 176 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 (Anordnung eines Baugebots wegen dringendem Wohnbedarf der Bevölkerung).**
Der Anwendungsbereich des Baugebots wird im Hinblick auf eine Anordnung zur Errichtung von Wohneinheiten einschließlich einer bebauungsplankonformen Anordnung über das Maß der Nutzung erweitert. Damit besteht ein zusätzliches Druckmittel zur Bebauung brachliegender oder mindergenutzter Grundstücke mit Wohnungsbau und ein Rechtsinstrument zum Ankauf von Bauland.

Durch die Befristung der Ermächtigung können die baurechtlichen Instrumente längstens bis einschließlich 31. Dezember 2026 angewendet werden. Die Geltungsdauer der Rechtsverordnung berücksichtigt zum einen die langfristige Entwicklung der Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen sowie den Zeitbedarf der Gemeinden bei der Bauleitplanung und der

Anwendung der übrigen genannten städtebaulichen Instrumente. Zum anderen soll die Befristung der Rechtsverordnung sicherstellen, dass die Bestimmung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten nur so lange erfolgt, wie sie als Grundlage der baurechtlichen Instrumente zur Schaffung von Wohnraum und Mobilisierung von Bauland erforderlich ist.

Mit diesen Instrumenten zielt das neue Gesetz konsequent auf eine Stärkung der kommunalen Ebene und ihrer stadtplanerischen Instrumente.

Hintergrund

Für die Rechtsverordnung ist es erforderlich, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten zu identifizieren. Orientierend sind die Kriterien, die in § 201a Satz 3 und 4 BauGB (zur Orientierung und nicht abschließend) formuliert werden. Ziel des Gutachtens ist die Feststellung derjenigen Wohnungsmärkte, in denen die „ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen [...] zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist“ (§ 201a Satz 3 BauGB). Dabei gilt der objektiven Beschreibung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt unter Berücksichtigung des Anwendungsbereichs das Hauptaugenmerk.

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

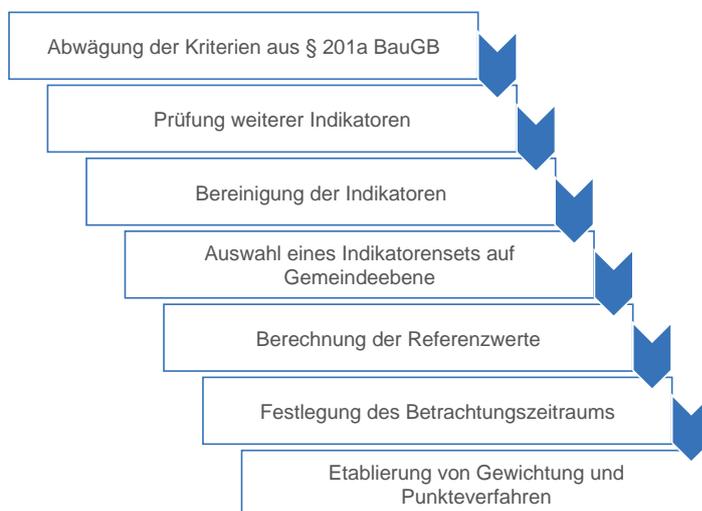
1. die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
2. die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
4. geringer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

(§ 201a Satz 3 und 4 BauGB)

2 Methodik

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 (siehe Indikatorenauswahl und Kapitel 3 Indikatoren) 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. Die Abfolge der durchgeführten Arbeitsschritte stellt das folgende Kapitel dar (Abbildung 1).

Abbildung 1: Grafische Darstellung des Verfahrens



Darstellung: RegioKontext GmbH.

Im Anschluss wurde die Gewichtung der Indikatoren inhaltlich hergeleitet und das Punkteverfahren etabliert (siehe Kapitel 4 Herleitung der Kulisse).

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 auch um zu prüfen, ob diese maßgeblich für die Identifikation angespannter

Wohnungsmärkte gem. § 201a BauGB sein sollten. 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. Als Maßstab ist die Einordnung des Indikatorwertes auf Landesebene geeigneter als der Bundesdurchschnitt (siehe *Referenzwerte*). 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 (s. Kapitel 3.1) zugunsten langfristiger Entwicklungen reduziert.

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

Diesem Kriterium wurde sich durch die rechnerische Mietbelastung, d. h. dem Anteil des verfügbaren Jahreseinkommens, der für die Nettokaltmiete aufgebracht werden muss, angenähert. 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 (siehe *Referenzwerte*). 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 alledem würde bei der Indikatorberechnung auch die Wohnfläche einbezogen, deren Qualität 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

bzw. 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 nachfragerrelevant, 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. Dieser Indikator konnte deswegen 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 Transferleistungsempfänger:innen wurde an dieser Stelle als nicht geeignet eingeschätzt, den o. g. 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. Abschließend ist dieses Kriterium und der daraus abgeleitete Komplexindikator zu verwerfen, da hierfür die einzelnen Teilindikatoren belastbarer sein müssten.

Obwohl nur ein Kriterium 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 Nr. 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 (Größe der Kommunen, Verdichtung, regionale Effekte)¹. An diesem Punkt greift zudem die Argumentation aus der Stellungnahme des Bundesrates zum Gesetzentwurf von § 556d BGB (Kriterien

¹ Diese Einschätzung wird unter anderem von der NBank in der Analyse zur Festlegung der Gebietskulisse für eine Mietbegrenzungsverordnung in Niedersachsen (März 2020) geteilt, sowie vom IfS – Institut für Stadtfor- schung und Strukturpolitik GmbH für die Gebietskulissen zur Mietpreisbremse und Kappungsgrenze in Schles- wig-Holstein festgestellt.

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** in 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“ § 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 Betrachtung 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 erfahrungsgemäß 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 z. B. auch bei der Erstellung von Mietspiegeln angewandt². 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 (siehe Anhang, Tabelle 4). Hierbei handelt es sich insbesondere um kleinere Gemeinden, aber auch um Gemeinden, die bspw. durch Wohneigentum dominiert werden. Unter den gegebenen

² Siehe hierzu: Bundesgesetzblatt Jahrgang 2021 Teil I Nr. 76, ausgegeben zu Bonn am 2. November 2021, § 11. Sowie: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2020): Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln. BBSR-Sonderpublikation. Bonn. Seite 26.

Umständen ist die Anspannung an dortigen Wohnungsmärkten und der Einsatz der o.g. 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 etc.) generiert und bereinigt. Eine weitere Bereinigung findet vor Nutzung der Daten statt. Diese umfasst u. a. den Ausschluss von Angeboten, die die Mindestwohnungsgröße von 35 m² unterschreiten oder als Erstvermietung im Neubau³ angeboten werden. Weiterhin werden die Grundstückswerte für individuellen Wohnungsbau des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen (OGA NRW) genutzt (Indikator: Baulandpreise 2020).

³ Größere Neubauprojekte können aufgrund des grundsätzlich höheren Preises bei niedrigen Fallzahlen zur Verzerrung der Ergebnisse beitragen.

3 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 (siehe Kapitel 2 Indikatorenauswahl). 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:

1. Status der Angebotsmietpreise,
2. Entwicklung der Angebotsmietpreise,
3. Baulandpreise.

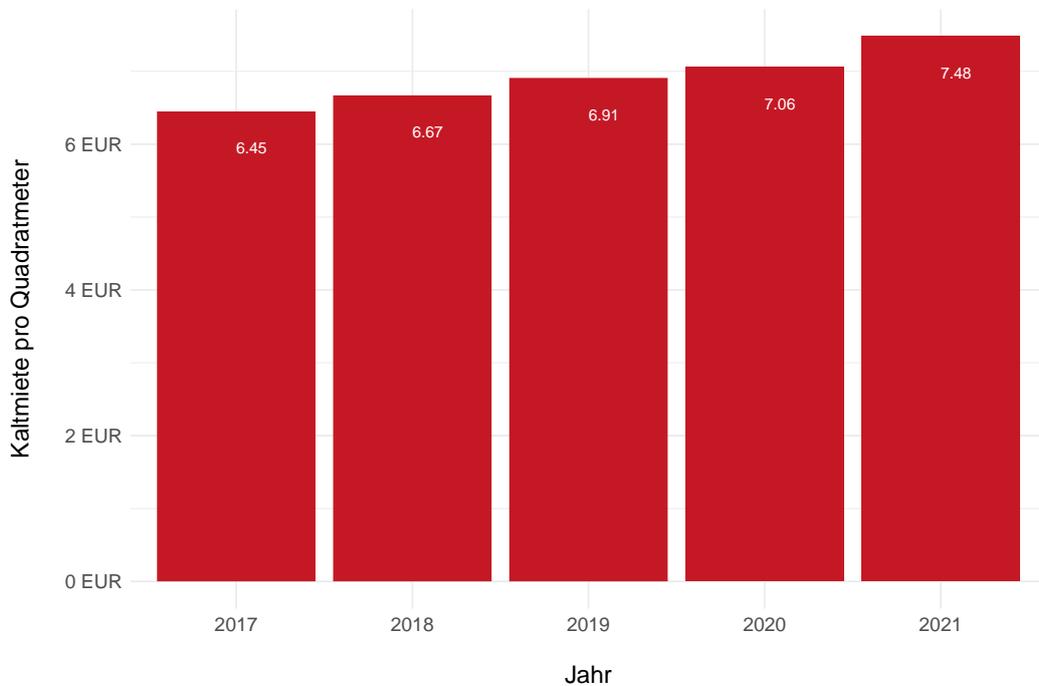
3.1 Status der Angebotsmietpreise 2021

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 darunter liegen. Die Datenverfügbarkeit von 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.

Das jährliche Mietpreiswachstum lag zwischen 2017 und 2019 bei +3 bis +4 Prozent. Im ersten Jahr der COVID-19-Pandemie 2020 zeigte sich ein etwas gedämpfter Preisanstieg auf dem Mietwohnungsmarkt (+2,2%). Dieser Effekt wurde aber im 2. Pandemiejahr vermutlich aufgeholt, indem die Mietpreise im Vorjahresvergleich – stärker als zuvor – um fast +6 Prozent zugenommen haben (s. Abbildung 2). Dadurch hat sich der Preisanstieg auf dem Wohnungsmarkt trotz der Pandemie fortgesetzt, sodass davon auszugehen ist, dass das im Jahr 2021

geltende Mietpreisniveau nur wenig durch die Pandemie verzerrt ist. Im Folgenden werden die Mietpreisdaten im Jahr 2021 näher betrachtet.

Abbildung 2: Indikator Status Angebotsmietpreise 2017 bis 2021

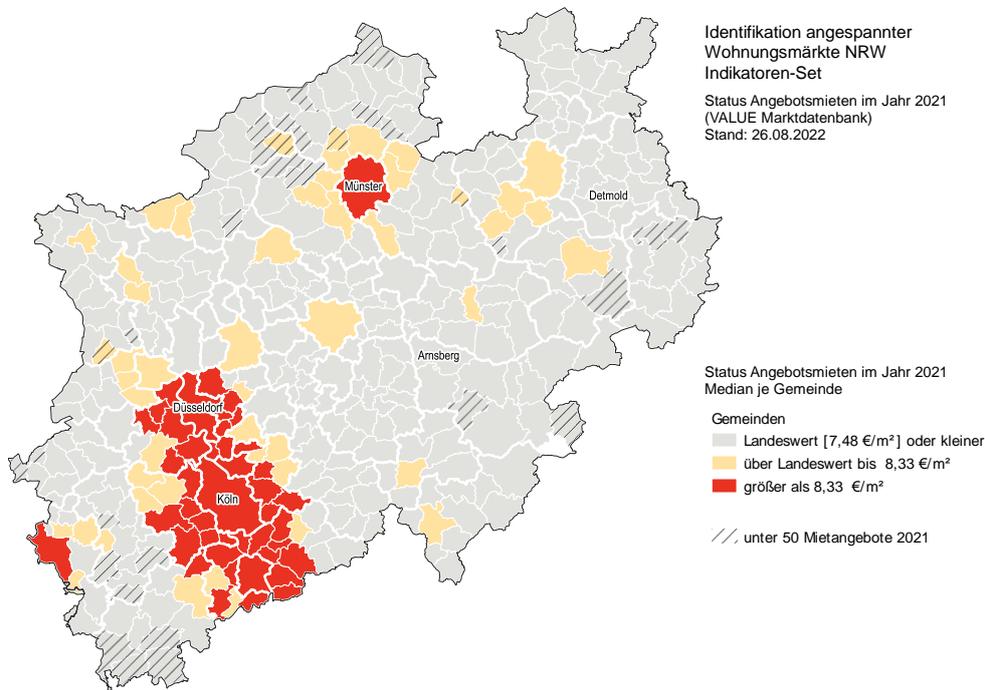


Quelle: VALUE Marktdatenbank, Darstellung RegioKontext GmbH

Im Jahr 2021 gab es 89 Gemeinden mit einer Angebotsmiete oberhalb des Landeswertes (Median Nordrhein-Westfalen über alle Angebote) und mindestens 50 Angeboten (s. Abbildung 3). Zu den 45 Gemeinden, deren Mietpreise den Landeswert geringfügig bis mittelmäßig überstiegen (Gemeinden mit einer Angebotsmiete oberhalb von 7,48 EUR und bis max. 8,33 EUR⁴), zählten Xanten und Olpe. Die Angebotsmieten lagen im Durchschnitt (arithmetisches Mittel) bei 7,78 EUR, in den Gemeinden mit überdurchschnittlichen Mietpreisen bei 9,21 EUR. Die höchsten Mietpreise in Nordrhein-Westfalen fanden sich in den beiden größten Städten Nordrhein-Westfalens in Köln (11,93 EUR) und Düsseldorf (10,98 EUR). Neben den Universitätsstädten Bonn (10,94 EUR) und Münster (10,48 EUR) wiesen auch die Mittelstädte Hürth, Pulheim, Frechen und Meerbusch Angebotsmieten von mindestens 10 EUR pro Quadratmeter auf.

⁴ Näheres hierzu in Kapitel 4 Herleitung der Kulissee.

Abbildung 3: Indikator Status Angebotsmietpreise 2021 – Gemeinden über dem Landeswert von 7,48 €/m²



Quelle: VALUE Marktdatenbank, Darstellung RegioKontext GmbH

Bewertung des Indikators

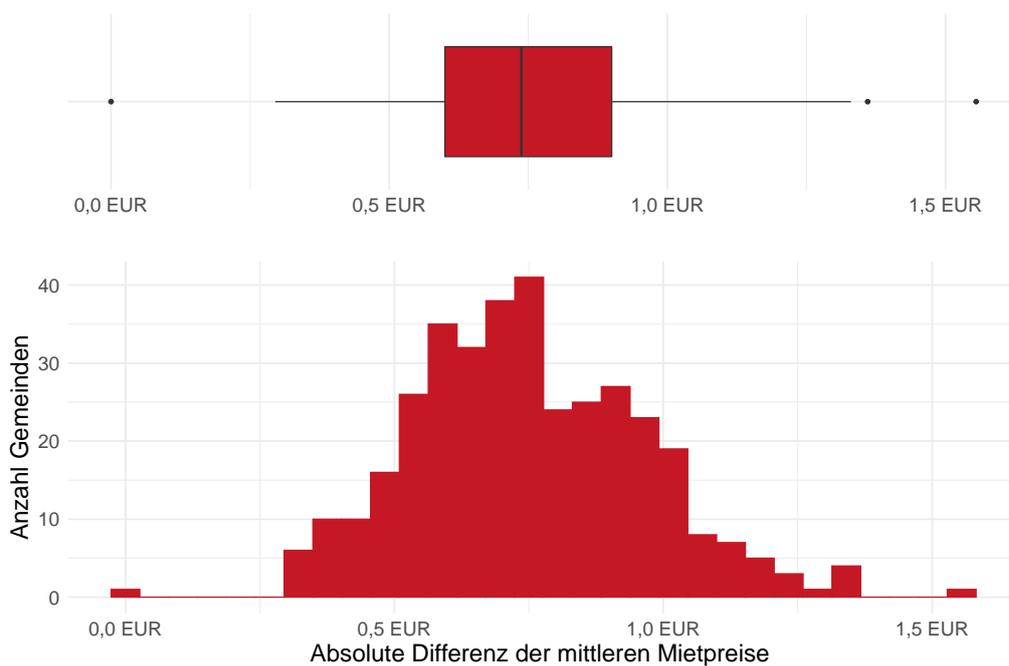
Mit dem Indikator Status der Angebotsmietpreise werden im Landesvergleich überdurchschnittliche Mietpreise angezeigt. Damit kann er einen erschwerten Zugang für nachfragende Haushalte zum Wohnungsmarkt signalisieren, da die Einkommen nicht gleichermaßen und über alle Einkommensgruppen hinweg überdurchschnittlich 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.

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

3.2 Entwicklung der Angebotsmietpreise 2017 bis 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 EUR pro Quadratmeter gestiegen (s. Abbildung 4).

Abbildung 4: Indikator Entwicklung der Angebotsmietpreise 2017 bis 2021

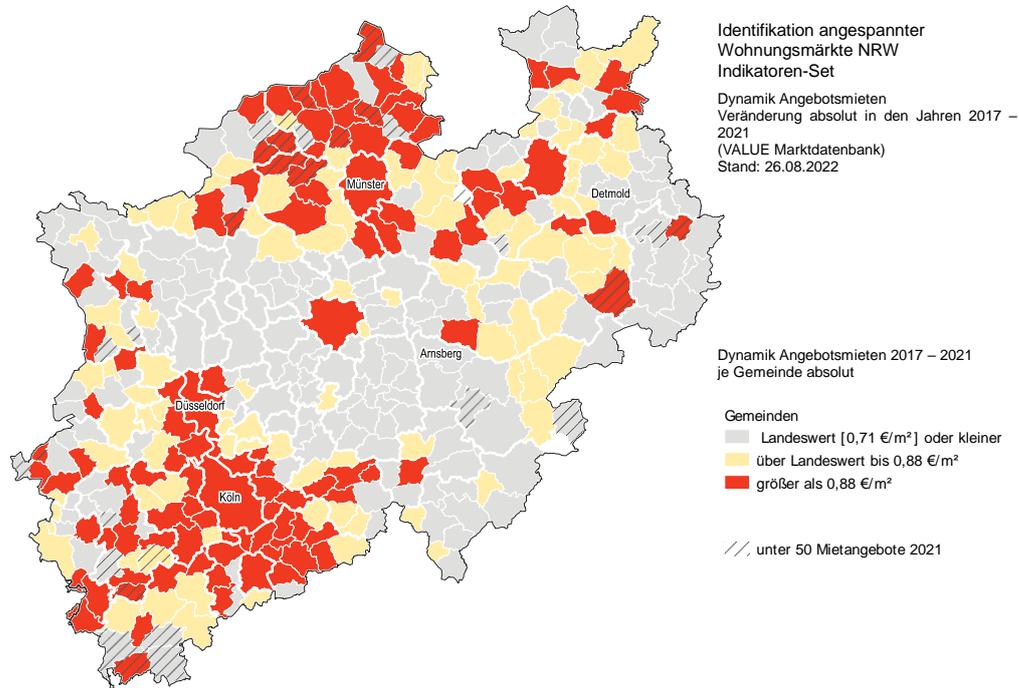


Quelle: VALUE Marktdatenbank, Darstellung RegioKontext GmbH

Insgesamt verzeichneten 195 Gemeinden eine Mietpreisdynamik oberhalb des Landeswertes in Höhe von 0,71 EUR pro Quadratmeter (s. Abbildung 5). In Köln beispielsweise mussten Mieter im Mittel 1,22 EUR mehr Miete pro Quadratmeter bezahlen als noch drei Jahre zuvor. Die höchsten Mietpreissteigerungen fanden sich in den Städten Nideggen (1,56 EUR) und Wesseling (1,36 EUR).

Darüber hinaus kann aus der Abbildung 5 entnommen werden, dass es sich bei Gemeinden mit einer besonders dynamischen Entwicklung der Angebotsmieten vornehmlich um Umlandgemeinden von Groß- und Mittelstädten handelt. 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.

Abbildung 5: Indikator Dynamik Angebotsmietpreise 2017 – 2021 – Gemeinden über dem Landeswert von 0,71 €/m²



Quelle: VALUE Marktdatenbank, Darstellung RegioKontext GmbH

Bewertung des Indikators

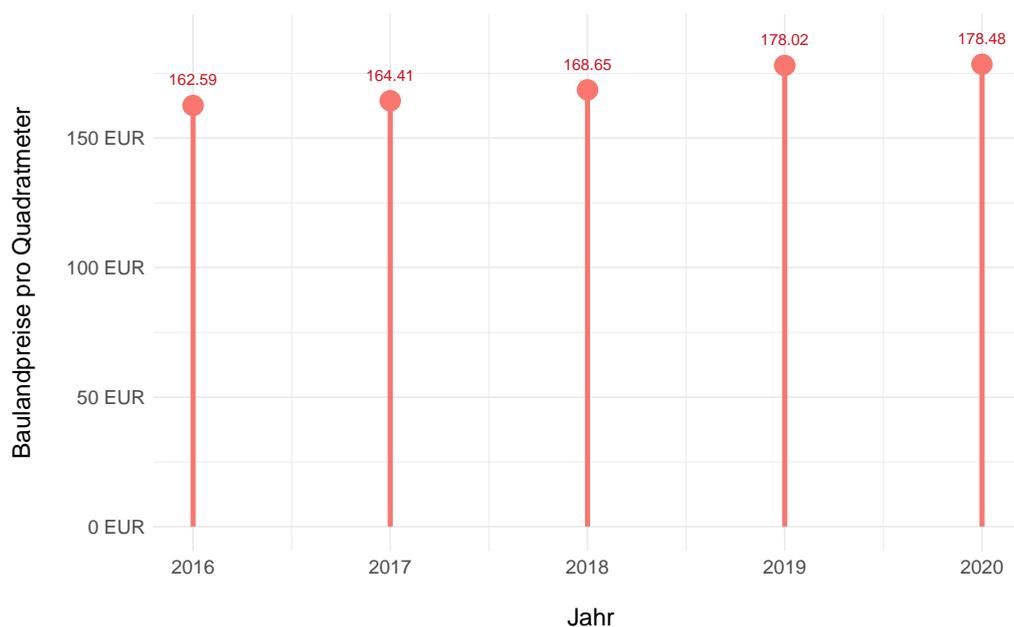
Bei der Entwicklung der Mietpreise handelt es sich um einen dynamischen Indikator, der einen überdurchschnittlichen Mietpreisanstieg in den Gemeinden signalisieren kann. Damit adressiert dieser Indikator das erste Kriterium im Gesetzestext. Im Gegensatz zu Indikator 1 (Status der Angebotsmieten) lassen 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.

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

3.3 Baulandpreise 2020

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

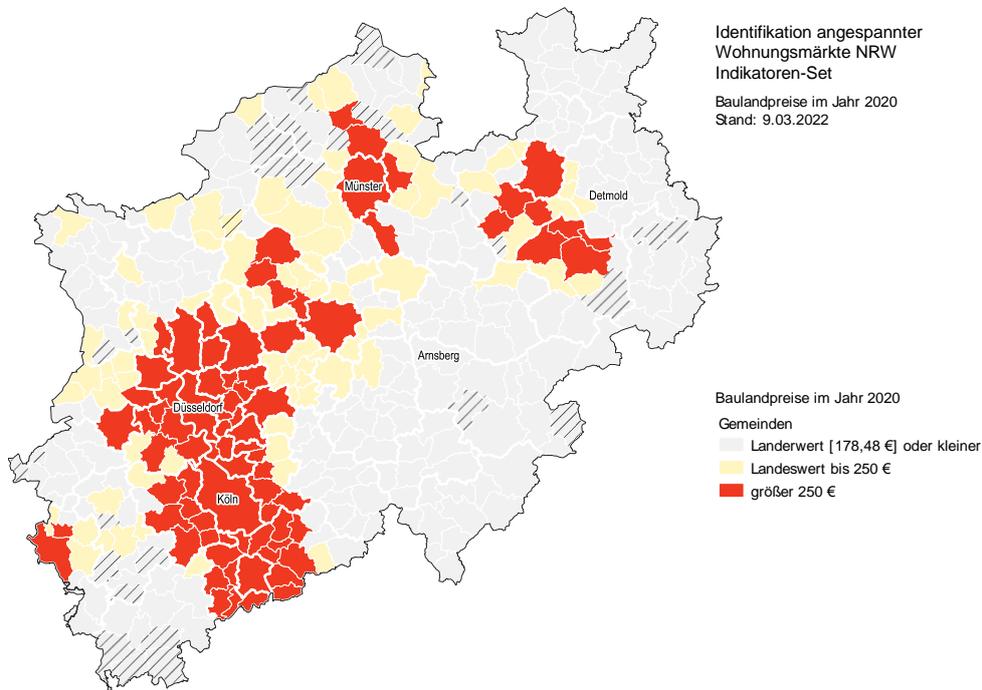
Abbildung 6: Indikator Baulandpreise 2020 – Gemeinden über dem Landeswert von 178,48 €/m²



Quelle: VALUE Marktdatenbank, Darstellung RegioKontext GmbH

Die Preise für Bauland lagen im Jahr 2020 in 162 Gemeinden (mit mehr als 50 Angeboten) oberhalb des Landeswertes in Höhe von 178,5 EUR pro Quadratmeter. Der mittlere Baulandpreis lag in den Gemeinden, die den Landeswert geringfügig bis mittelmäßig überstiegen bei rd. 207 EUR. In der Gruppe der Gemeinden mit überdurchschnittlich hohen Baulandpreisen lag der Mittelwert in dieser Gruppe bei 375,75 EUR je Quadratmeter (s. Abbildung 7). Die Spannweite war mit Preisen zwischen 260 EUR und 1.000 EUR je Quadratmeter wesentlich höher. Spitzenreiter sind im Jahr 2020 neben Düsseldorf, Köln (810 EUR), Bonn (600 EUR), Ratingen (555 EUR) und Münster (550 EUR).

Abbildung 7: Indikator Baulandpreise 2020 – Gemeinden über dem Landeswert von 178,48 €/m²



Quelle: OGA Nordrhein-Westfalen, Darstellung RegioKontext GmbH

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 gilt als (Mit-)Auslöser 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 €/m²). 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 nicht flächendeckend vor und können deshalb nicht herangezogen werden. Im Zuge der Erstellung der sachlichen und räumlichen Kulissen für die Wohnraumförderung im Jahr 2020 wurde eine Korrelationsanalyse durchgeführt, die den Zusammenhang zwischen Baulandpreisen für individuellen Wohnungsbau und

Geschosswohnungsbau ermittelte⁵. Hierfür wurden nur 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.

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

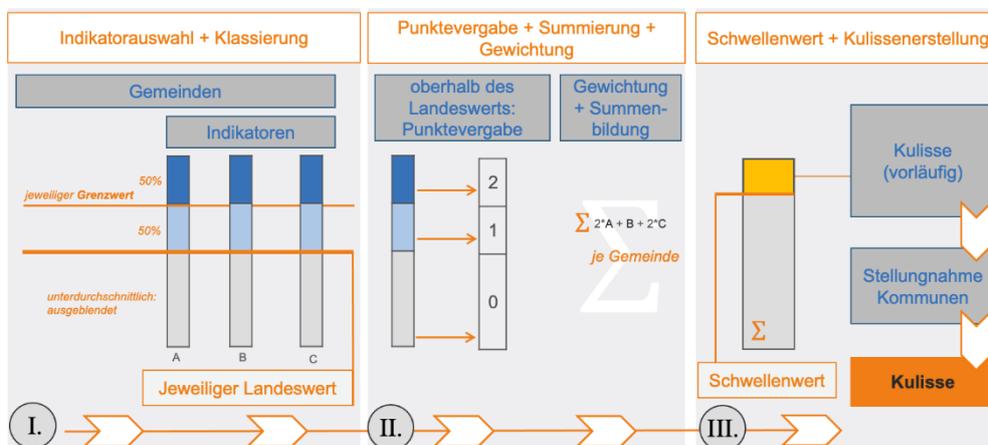
⁵ Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung Nordrhein-Westfalen 2020: Gutachten zur sachlichen und räumlichen Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen (Gebietskulissen). Veröffentlichungsnummer W-331. Seite 36.

4 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 (Abbildung 8). In der Erarbeitung der Methodik für die Kulisse stand die objektive Aussagekraft der Indikatoren und Vorgehensweise im Fokus. Eine verständliche Beschreibung wird mithilfe der genutzten Abbildungen im Folgenden angestrebt.

Abbildung 8: Grafische Darstellung des Verfahrens: Schritte der Kulissenerstellung und der Methodik



Erläuterung: **A**: Status der Angebotsmieten, **B**: Dynamik der Angebotsmieten, **C**: Baulandpreise, Darstellung: RegioKontext GmbH.

362 Gemeinden sind in die Bewertung eingegangen, die anderen wurden aufgrund nicht verfügbarer Daten / Mindestanzahlen ausgeschlossen (siehe Anhang Tabelle 4), um eine Verzerrung der Datenbasis zu vermeiden. Im Zuge der **Klassierung** wurden – einzeln für jeden Indikator – alle 362 Gemeinden mit ausreichender Datenlage betrachtet. So konnten diejenigen identifiziert werden, die oberhalb des (jeweiligen) Landeswertes lagen. (Bereich I. in Abbildung 8)

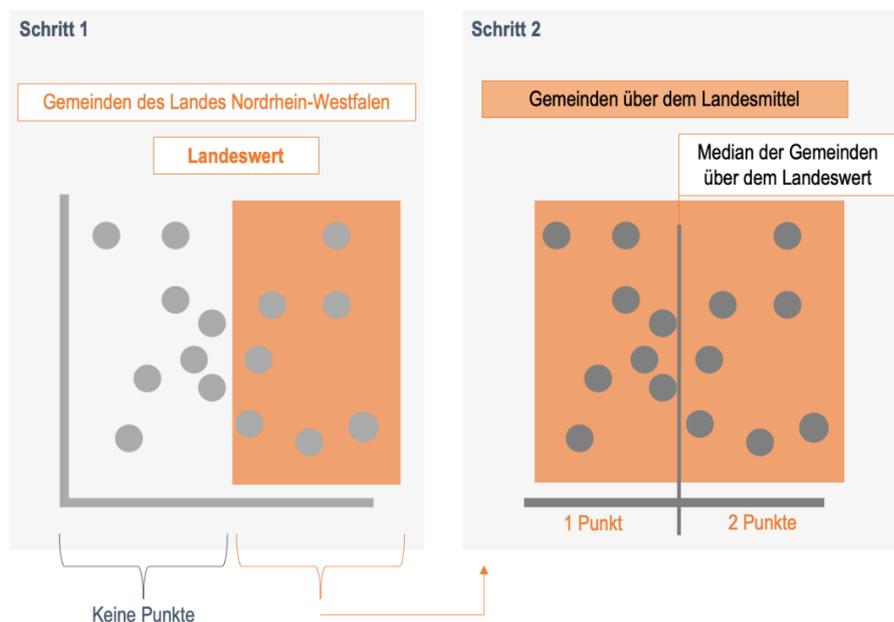
Die Landeswerte berechneten sich wie folgt:

- 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 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 (siehe Abbildung 9, Schritt 1). 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 (siehe Abbildung 9, Schritt 2). 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 (Abbildung 9). Durch dieses Vorgehen wurden je Indikator diejenigen Gemeinden ausgefiltert, die keine Anspannung, eine leicht überdurchschnittliche und eine überdurchschnittliche Anspannung aufwiesen (gemessen am Landeswert).

Abbildung 9: Verfahren Berechnung und Bewertung (Punktesystem)



Vergabe der Punkte nach Lage innerhalb der Gesamtverteilung je Indikator. Darstellung: RegioKontext GmbH.

Die Grenzwerte wurden nach den oben beschriebenen Verfahren berechnet. Die folgende Tabelle 1 stellt diese dar.

Tabelle 1: Grenzwerte der drei Indikatoren für einen der zwei Punkte

	Status Angebotsmieten [€/m ²]	Dynamik Angebotsmieten [%]	Baulandpreise [€/m ²]
1 Punkt	> 7,48	> 0,71	> 178,48
2 Punkte	> 8,33	> 0,88	> 250,00

Darstellung: RegioKontext GmbH.

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 – wie bereits in Kapitel 2 erläutert – 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 (max. 4 Punkte)
- Baulandpreise: Faktor 2 (max. 4 Punkte)
- Dynamik Angebotsmiete: Faktor 1 (max. 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. (Bereich II. in Abbildung 8)

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. Dieser 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 bekamen im Zuge der Kommunalbeteiligung die Möglichkeit einer (strukturierten) Stellungnahme, durch die die Kommunen einen weiteren Punkt zum Erreichen des Schwellwertes erhalten konnten (Bereich III. in Abbildung 8).

Prüffälle / Stellungnahmen

Die lokalen Befunde zur Anspannung des Wohnungsmarktes in den 396 Gemeinden können durch das Indikatorenset näherungsweise beschrieben werden. Aus diesem Grund wurde unterhalb des Schwellenwerts zur Kulisse ein Korridor definiert, der diejenigen Kommunen umfasst, die entweder bei einem Hauptindikator (Status Angebotsmiete und Baulandpreise) eine deutliche Anspannung zeigen oder bei beiden Hauptindikatoren eine leichte Anspannung (4 Punkte). 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 o. g. Instrumente des Baulandmobilisierungsgesetzes – anführen können.

Folgende Kommunen wurden als Prüffälle identifiziert:

Tabelle 2: Prüffälle – Kommunen mit Möglichkeit zur Stellungnahme

Kommune	Indikator 1 (Angebotsmieten [€/m ²])	Indikator 1 Punkte	Indikator 2 (Mietdynamik [%])	Indikator 2 Punkte	Indikator 3 (Baulandpreise[€/m ²])	Indikator 3 Punkte	Punktsumme
Alpen	7,5	1	0,95	2	150	0	4
Bochum	7,27	0	0,65	0	340	2	4
Borken	7,15	0	0,98	2	215	1	4
Castrop-Rauxel	6,54	0	0,42	0	270	2	4
Duisburg	6,52	0	0,59	0	260	2	4
Dülmen	7,18	0	0,92	2	195	1	4
Düren	7,3	0	0,91	2	200	1	4
Eitorf	7,14	0	1,15	2	180	1	4
Gronau	7,28	0	0,93	2	180	1	4
Harsewinkel	7,09	0	1,06	2	185	1	4
Heiligenhaus	7,39	0	0,64	0	280	2	4
Kürten	7,5	1	0,64	0	235	1	4
Lengerich	6,8	0	1,06	2	180	1	4
Marl	6,54	0	0,61	0	260	2	4
Moers	7,29	0	0,59	0	280	2	4
Mülheim an der Ruhr	7,38	0	0,67	0	340	2	4
Neuenkirchen	6,76	0	0,94	2	190	1	4
Nottuln	7,55	1	0,96	2	160	0	4
Oberhausen	6,64	0	0,64	0	310	2	4
Olpe	8	1	0,97	2	150	0	4
Recklinghausen	6,48	0	0,54	0	260	2	4
Rheine	7,03	0	0,91	2	205	1	4
Roetgen	7,87	1	1,05	2	170	0	4

4 Herleitung der Kulisse

Kommune	Indikator 1 (Angebotsmieten [€/m ²])	Indikator 1 Punkte	Indikator 2 (Mietdynamik [%])	Indikator 2 Punkte	Indikator 3 (Baulandpreise[€/m ²])	Indikator 3 Punkte	Punktsumme
Straelen	7,35	0	1,04	2	190	1	4
Tönisvorst	7,88	1	0,55	0	205	1	4
Velbert	6,9	0	0,52	0	310	2	4
Wuppertal	6,89	0	0,68	0	315	2	4

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.

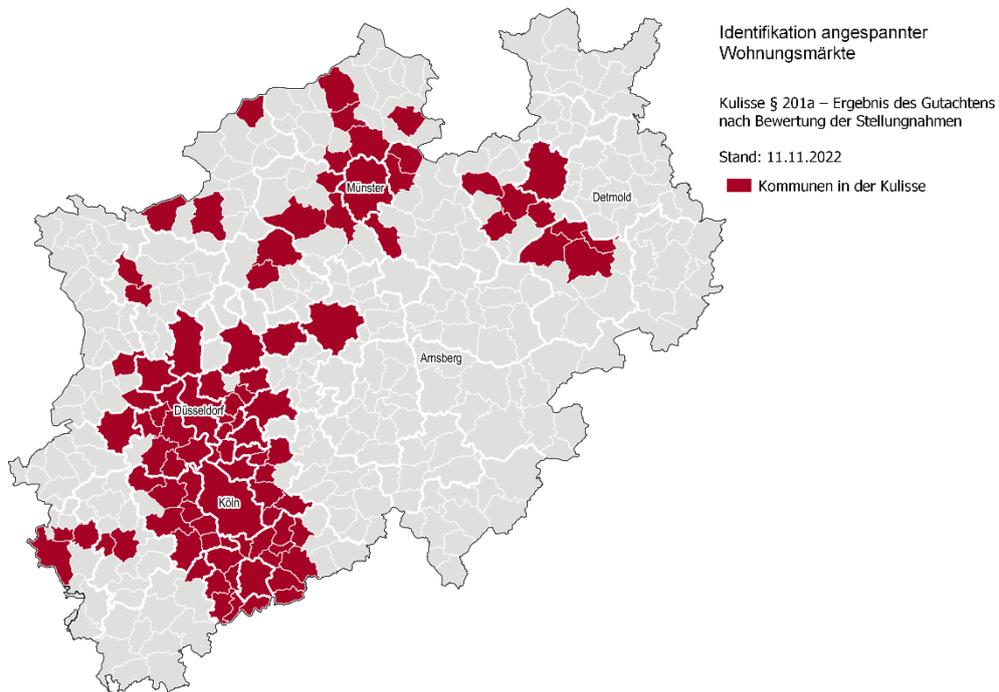
Hierdurch sollte den Kommunen insbesondere die Gelegenheit gegeben werden, weitere Daten zur Beschreibung der Situation am lokalen Wohnungsmarkt einzubringen. Zusätzlich konnten konkrete Anwendungsbeispiele benannt werden. Die Bewertung der Stellungnahmen der Kommunen, die als Prüffälle identifiziert worden sind, wurde anhand von formalen und inhaltlichen Kriterien durchgeführt (u. a. Einbringen weiterer quantitativer wie qualitativer Belege sowie konkreter Anwendungsbeispiele).

Im Ergebnis wurden weitere 13 Kommunen aufgrund der mit einem Punkt bewerteten, aussagekräftigen Stellungnahme in die Kulisse aufgenommen. Auskunft über die finale Kulisse gibt Tabelle 3. In Tabelle 4 werden die Werte und Bewertung aller Kommunen dargestellt.

5 Kommunen in der Kulisse

Die Abbildung 10 zeigt den vorläufigen Stand der Kulisse. Es werden diejenigen Kommunen rot eingefärbt, die aufgrund der statistischen Berechnung in die Kulisse gekommen sind. Schraffiert werden diejenigen Kommunen dargestellt, die als Prüffälle identifiziert wurden und im Zuge einer Kommunalbefragung die Möglichkeit zu Stellungnahme haben.

Abbildung 10: Kulisse angespannte Wohnungsmärkte gemäß § 201a BauGB



Eigene Darstellung: RegioKontext GmbH

Tabelle 3 Kommunen in der Kulisse

Kommune	Indikator 1 (Angebotsmieten)		Indikator 2 (Mietdynamik)		Indikator 3 (Baulandpreise)		Punkte Stellungnahme	Punktsumme
	€/m ²	Punkte	[%]	Punkte	€/m ²	Punkte		
Aachen	9,12	2	0,79	1	420,00	2		9
Alfter	9	2	0,65	0	460,00	2		8
Alpen	7,5	1	0,95	2	150,00	0	1	5
Altenberge	7,78	1	0,87	1	250,00	1		5
Bad Honnef	9,02	2	0,70	0	480,00	2		8
Bad Lipsprunge	7,27	0	0,73	1	290,00	2		5
Bedburg	7,7	1	0,98	2	190,00	1		6
Bergheim	8,12	1	0,83	1	270,00	2		7
Bergisch Gladbach	9,7	2	1,01	2	550,00	2		10
Bielefeld	8	1	0,93	2	310,00	2		8
Bocholt	7,52	1	0,81	1	245,00	1		5
Bochum	7,27	0	0,65	0	340,00	2	1	5
Bonn	10,49	2	0,99	2	600,00	2		10
Borken	7,15	0	0,98	2	215,00	1	1	5
Bornheim	9	2	0,90	2	410,00	2		10
Brühl	9,43	2	0,75	1	450,00	2		9
Burscheid	7,75	1	1,24	2	310,00	2		8
Delbrück	7,07	0	0,87	1	300,00	2		5
Dormagen	8,73	2	1,06	2	360,00	2		10
Dortmund	7,76	1	0,91	2	350,00	2		8
Drensteinfurt	7,5	1	1,04	2	270,00	2		8
Duisburg	6,52	0	0,59	0	260,00	2	1	5
Dülmen	7,18	0	0,92	2	195,00	1	1	5
Düren	7,3	0	0,91	2	200,00	1	1	5
Düsseldorf	10,98	2	1,02	2	1000,00	2		10
Emsdetten	7,19	0	1,05	2	300,00	2		6
Erfstadt	8,8	2	1,14	2	260,00	2		10
Erkrath	8,9	2	0,87	1	380,00	2		9
Eschweiler	7,5	1	0,89	2	180,00	1		6
Essen	7,51	1	0,69	0	360,00	2		6
Frechen	10	2	1,03	2	450,00	2		10
Greven	7,69	1	1,11	2	300,00	2		8
Grevenbroich	8	1	0,84	1	280,00	2		7
Gronau	7,28	0	0,93	2	180,00	1	1	5
Gütersloh	7,83	1	0,97	2	340,00	2		8
Haan	8,57	2	0,52	0	435,00	2		8
Haltern	7,78	1	0,81	1	330,00	2		7
Harsewinkel	7,09	0	1,06	2	185,00	1	1	5

Kommune	Indikator 1 (Angebotsmieten)		Indikator 2 (Mietdynamik)		Indikator 3 (Baulandpreise)		Punkte Stellungnahme	Punktsumme
	€/m ²	Punkte	%	Punkte	€/m ²	Punkte		
Havixbeck	8	1	0,77	1	205,00	1		5
Hennef	8,78	2	0,98	2	280,00	2		10
Hilden	9,26	2	0,73	1	520,00	2		9
Hövelhof	7,19	0	1,02	2	270,00	2		6
Hürth	10,2	2	0,94	2	430,00	2		10
Kaarst	9	2	0,82	1	370,00	2		9
Kempen	8,29	1	0,94	2	245,00	1		6
Kerpen	8,62	2	0,97	2	270,00	2		10
Köln	11,93	2	1,22	2	810,00	2		10
Königswinter	9,08	2	1,04	2	300,00	2		10
Korschenbroich	8,38	2	0,83	1	330,00	2		9
Krefeld	7,54	1	0,76	1	370,00	2		7
Langenfeld	9,33	2	0,82	1	550,00	2		9
Langerwehe	7,7	1	1,24	2	180,00	1		6
Leichlingen	8,55	2	0,77	1	400,00	2		9
Lengerich	6,8	0	1,06	2	180,00	1	1	5
Leverkusen	8,73	2	0,99	2	380,00	2		10
Lohmar	8,54	2	1,06	2	290,00	2		10
Marl	6,54	0	0,61	0	260,00	2	1	5
Meckenheim	8,33	1	0,70	0	360,00	2		6
Meerbusch	10	2	1,01	2	490,00	2		10
Mettmann	8,51	2	0,65	0	435,00	2		8
Mönchengladbach	7,32	0	0,83	1	350,00	2		5
Monheim	9,08	2	1,19	2	450,00	2		10
Münster	10,48	2	0,90	2	550,00	2		10
Neunkirchen-Seelscheid	8	1	1,11	2	260,00	2		8
Neuss	9	2	0,93	2	520,00	2		10
Niederkassel	9	2	0,94	2	430,00	2		10
Odenthal	8,63	2	0,93	2	400,00	2		10
Ostbevern	8	1	1,16	2	190,00	1		6
Overath	8,67	2	1,07	2	280,00	2		10
Paderborn	7,83	1	0,78	1	380,00	2		7
Pulheim	10	2	1,15	2	460,00	2		10
Ratingen	9,52	2	0,90	2	555,00	2		10
Rheda-Wiedenbrück	8	1	0,79	1	270,00	2		7
Rheinbach	8,48	2	1,04	2	350,00	2		10
Rheine	7,03	0	0,91	2	205,00	1	1	5

5 Kommunen in der Kulisse

Kommune	Indikator 1 (Angebotsmieten)		Indikator 2 (Mietdynamik)		Indikator 3 (Baulandpreise)		Punkte Stellungnahme	Punktsumme
	€/m ²	Punkte	%	Punkte	€/m ²	Punkte		
Rommerskirchen	8,43	2	1,00	2	220,00	1		8
Rösrath	9,21	2	0,98	2	400,00	2		10
Sankt Augustin	9,02	2	1,03	2	430,00	2		10
Senden	7,53	1	0,86	1	190,00	1		5
Siegburg	9,46	2	1,01	2	400,00	2		10
Solingen	7,53	1	0,74	1	340,00	2		7
Swisttal	8,04	1	1,33	2	310,00	2		8
Telgte	8,33	1	0,88	1	350,00	2		7
Troisdorf	9,13	2	1,16	2	390,00	2		10
Velbert	6,9	0	0,52	0	310,00	2	1	5
Verl	7,65	1	0,71	0	300,00	2		6
Wachtberg	8,5	2	0,84	1	380,00	2		9
Weilerswist	8,72	2	1,32	2	190,00	1		8
Wermelskirchen	7,74	1	0,72	1	225,00	1		5
Wesseling	9,5	2	1,36	2	340,00	2		10
Willich	8,13	1	0,79	1	260,00	2		7
Wülfrath	7,83	1	0,85	1	300,00	2		7
Wuppertal	6,89	0	0,68	0	315,00	2	1	5
Würselen	7,54	1	0,61	0	260,00	2		6
Xanten	7,81	1	0,72	1	180,00	1		5

6 Anhang: Übersicht über alle Kommunen

Folgende Tabelle weist das Ergebnis jeder geprüften Kommune in Nordrhein-Westfalen aus. Orange hinterlegt sind die Kommunen, die in die Kulisse angespannter Wohnungsmärkte gemäß § 201a BauGB aufgenommen werden, hellorange sind diejenigen Kommunen, bei denen die Aufnahme geprüft wurde. Weiß hinterlegt sind die Kommunen, die nicht in die Kulisse angespannter Wohnungsmärkte gemäß § 201a BauGB aufgenommen werden, blau hinterlegt sind die Kommunen, die aufgrund mangelnder Datenlage ausgeschlossen wurden.

Tabelle 4: Ergebnis aller Kommunen

Legende Farbcodes: Aufnahme in Kulisse, 5 Punkte,

Aufnahme in die Kulisse, ab 5 Punkte
Prüffall, ab 4 Punkte
Nicht in der Kulisse
Ausgeschlossene Kommunen mit weniger als 50 Angebotsmieten pro Jahr

GKZ	Kommune	Indikator 1 (Angebotsmieten)		Indikator 2 (Mietdynamik)		Indikator 3 (Baulandpreise)		Punkte Stellungnahme	Punkt- summe
		[€/m ²]	Punkte	[%]	Punkte	[€/m ²]	Punkte		
05334002	Aachen	9,12	2	0,79	1	420,00	2	-	9
05382004	Alfter	9	2	0,65	0	460,00	2	-	8
05566004	Altenberge	7,78	1	0,87	1	250,00	1	-	5
05382008	Bad Honnef	9,02	2	0,70	0	480,00	2	-	8
05774008	Bad Lippspringe	7,27	0	0,73	1	290,00	2	-	5

GKZ	Kommune	Indikator 1 (Angebotsmieten)		Indikator 2 (Mietdynamik)		Indikator 3 (Baulandpreise)		Punkte Stellungnahme	Punkt- summe
		[€/m ²]	Punkte	[%]	Punkte	[€/m ²]	Punkte		
05362004	Bedburg	7,7	1	0,98	2	190,00	1	-	6
05362008	Bergheim	8,12	1	0,83	1	270,00	2	-	7
05378004	Bergisch Gladbach	9,7	2	1,01	2	550,00	2	-	10
05711000	Bielefeld	8	1	0,93	2	310,00	2	-	8
05554008	Bocholt	7,52	1	0,81	1	245,00	1	-	5
05314000	Bonn	10,49	2	0,99	2	600,00	2	-	10
05382012	Bornheim	9	2	0,90	2	410,00	2	-	10
05362012	Brühl	9,43	2	0,75	1	450,00	2	-	9
05378008	Burscheid	7,75	1	1,24	2	310,00	2	-	8
05774020	Delbrück	7,07	0	0,87	1	300,00	2	-	5
05162004	Dormagen	8,73	2	1,06	2	360,00	2	-	10
05913000	Dortmund	7,76	1	0,91	2	350,00	2	-	8
05570016	Drensteinfurt	7,5	1	1,04	2	270,00	2	-	8
05111000	Düsseldorf	10,98	2	1,02	2	1000,00	2	-	10
05566008	Emsdetten	7,19	0	1,05	2	300,00	2	-	6
05362020	Erfstadt	8,8	2	1,14	2	260,00	2	-	10
05158004	Erkrath	8,9	2	0,87	1	380,00	2	-	9
05334012	Eschweiler	7,5	1	0,89	2	180,00	1	-	6
05113000	Essen	7,51	1	0,69	0	360,00	2	-	6

GKZ	Kommune	Indikator 1 (Angebotsmieten)		Indikator 2 (Mietdynamik)		Indikator 3 (Baulandpreise)		Punkte Stellungnahme	Punkt- summe
		[€/m ²]	Punkte	[%]	Punkte	[€/m ²]	Punkte		
05362024	Frechen	10	2	1,03	2	450,00	2	-	10
05566012	Greven	7,69	1	1,11	2	300,00	2	-	8
05162008	Grevenbroich	8	1	0,84	1	280,00	2	-	7
05754008	Gütersloh	7,83	1	0,97	2	340,00	2	-	8
05158008	Haan	8,57	2	0,52	0	435,00	2	-	8
05562016	Haltern	7,78	1	0,81	1	330,00	2	-	7
05558020	Havixbeck	8	1	0,77	1	205,00	1	-	5
05382020	Hennef	8,78	2	0,98	2	280,00	2	-	10
05158016	Hilden	9,26	2	0,73	1	520,00	2	-	9
05774024	Hövelhof	7,19	0	1,02	2	270,00	2	-	6
05362028	Hürth	10,2	2	0,94	2	430,00	2	-	10
05162016	Kaarst	9	2	0,82	1	370,00	2	-	9
05166012	Kempen	8,29	1	0,94	2	245,00	1	-	6
05362032	Kerpen	8,62	2	0,97	2	270,00	2	-	10
05315000	Köln	11,93	2	1,22	2	810,00	2	-	10
05382024	Königswinter	9,08	2	1,04	2	300,00	2	-	10
05162020	Korschenbroich	8,38	2	0,83	1	330,00	2	-	9
05114000	Krefeld	7,54	1	0,76	1	370,00	2	-	7
05158020	Langenfeld	9,33	2	0,82	1	550,00	2	-	9

GKZ	Kommune	Indikator 1 (Angebotsmieten)		Indikator 2 (Mietdynamik)		Indikator 3 (Baulandpreise)		Punkte Stellungnahme	Punkt- summe
		[€/m ²]	Punkte	[%]	Punkte	[€/m ²]	Punkte		
05358032	Langerwehe	7,7	1	1,24	2	180,00	1	-	6
05378016	Leichlingen	8,55	2	0,77	1	400,00	2	-	9
05316000	Leverkusen	8,73	2	0,99	2	380,00	2	-	10
05382028	Lohmar	8,54	2	1,06	2	290,00	2	-	10
05382032	Meckenheim	8,33	1	0,70	0	360,00	2	-	6
05162022	Meerbusch	10	2	1,01	2	490,00	2	-	10
05158024	Mettmann	8,51	2	0,65	0	435,00	2	-	8
05116000	Mönchengladbach	7,32	0	0,83	1	350,00	2	-	5
05158026	Monheim	9,08	2	1,19	2	450,00	2	-	10
05515000	Münster	10,48	2	0,90	2	550,00	2	-	10
05382040	Neunkirchen-Seelscheid	8	1	1,11	2	260,00	2	-	8
05162024	Neuss	9	2	0,93	2	520,00	2	-	10
05382044	Niederkassel	9	2	0,94	2	430,00	2	-	10
05378020	Odenthal	8,63	2	0,93	2	400,00	2	-	10
05570032	Ostbevern	8	1	1,16	2	190,00	1	-	6
05378024	Overath	8,67	2	1,07	2	280,00	2	-	10
05774032	Paderborn	7,83	1	0,78	1	380,00	2	-	7
05362036	Pulheim	10	2	1,15	2	460,00	2	-	10
05158028	Ratingen	9,52	2	0,90	2	555,00	2	-	10

GKZ	Kommune	Indikator 1 (Angebotsmieten)		Indikator 2 (Mietdynamik)		Indikator 3 (Baulandpreise)		Punkte Stellungnahme	Punkt- summe
		[€/m²]	Punkte	[%]	Punkte	[€/m²]	Punkte		
05754028	Rheda-Wiedenbrück	8	1	0,79	1	270,00	2	-	7
05382048	Rheinbach	8,48	2	1,04	2	350,00	2	-	10
05162028	Rommerskirchen	8,43	2	1,00	2	220,00	1	-	8
05378028	Rösrath	9,21	2	0,98	2	400,00	2	-	10
05382056	Sankt Augustin	9,02	2	1,03	2	430,00	2	-	10
05558044	Senden	7,53	1	0,86	1	190,00	1	-	5
05382060	Siegburg	9,46	2	1,01	2	400,00	2	-	10
05122000	Solingen	7,53	1	0,74	1	340,00	2	-	7
05382064	Swisttal	8,04	1	1,33	2	310,00	2	-	8
05570044	Telgte	8,33	1	0,88	1	350,00	2	-	7
05382068	Troisdorf	9,13	2	1,16	2	390,00	2	-	10
05754044	Verl	7,65	1	0,71	0	300,00	2	-	6
05382072	Wachtberg	8,5	2	0,84	1	380,00	2	-	9
05366040	Weilerswist	8,72	2	1,32	2	190,00	1	-	8
05378032	Wermelskirchen	7,74	1	0,72	1	225,00	1	-	5
05362040	Wesseling	9,5	2	1,36	2	340,00	2	-	10
05166036	Willich	8,13	1	0,79	1	260,00	2	-	7
05158036	Wülfrath	7,83	1	0,85	1	300,00	2	-	7
05334036	Würselen	7,54	1	0,61	0	260,00	2	-	6

GKZ	Kommune	Indikator 1 (Angebotsmieten)		Indikator 2 (Mietdynamik)		Indikator 3 (Baulandpreise)		Punkte Stellungnahme	Punkt- summe
		[€/m ²]	Punkte	[%]	Punkte	[€/m ²]	Punkte		
05170052	Xanten	7,81	1	0,72	1	180,00	1	-	5
05170004	Alpen	7,5	1	0,95	2	150,00	0	1	5
05911000	Bochum	7,27	0	0,65	0	340,00	2	1	5
05554012	Borken	7,15	0	0,98	2	215,00	1	1	5
05112000	Duisburg	6,52	0	0,59	0	260,00	2	1	5
05558016	Dülmen	7,18	0	0,92	2	195,00	1	1	5
05358008	Düren	7,3	0	0,91	2	200,00	1	1	5
05554020	Gronau	7,28	0	0,93	2	180,00	1	1	5
05754016	Harsewinkel	7,09	0	1,06	2	185,00	1	1	5
05566040	Lengerich	6,8	0	1,06	2	180,00	1	1	5
05562024	Marl	6,54	0	0,61	0	260,00	2	1	5
05566076	Rheine	7,03	0	0,91	2	205,00	1	1	5
05158032	Velbert	6,9	0	0,52	0	310,00	2	1	5
05124000	Wuppertal	6,89	0	0,68	0	315,00	2	1	5
05558032	Nottuln	7,55	1	0,96	2	160,00	0	0	4
05562032	Recklinghausen	6,48	0	0,54	0	260,00	2	0	4
05562004	Castrop-Rauxel	6,54	0	0,42	0	270,00	2	0	4
05382016	Eitorf	7,14	0	1,15	2	180,00	1	0	4
05158012	Heiligenhaus	7,39	0	0,64	0	280,00	2	0	4

GKZ	Kommune	Indikator 1 (Angebotsmieten)		Indikator 2 (Mietdynamik)		Indikator 3 (Baulandpreise)		Punkte Stellungnahme	Punkt- summe
		[€/m ²]	Punkte	[%]	Punkte	[€/m ²]	Punkte		
05378012	Kürten	7,5	1	0,64	0	235,00	1	0	4
05170024	Moers	7,29	0	0,59	0	280,00	2	0	4
05117000	Mülheim an der Ruhr	7,38	0	0,67	0	340,00	2	0	4
05566060	Neuenkirchen	6,76	0	0,94	2	190,00	1	0	4
05119000	Oberhausen	6,64	0	0,64	0	310,00	2	0	4
05966024	Olpe	8	1	0,97	2	150,00	0	0	4
05334024	Roetgen	7,87	1	1,05	2	170,00	0	0	4
05154052	Straelen	7,35	0	1,04	2	190,00	1	0	4
05166028	Tönisvorst	7,88	1	0,55	0	205,00	1	0	4
05554004	Ahaus	7,14	0	0,69	0	170	0	-	0
05570004	Ahlen	6,67	0	0,67	0	120	0	-	0
05358004	Aldenhoven	6,67	0	0,58	0	165	0	-	0
05334004	Alsdorf	7	0	0,665	0	150	0	-	0
05962004	Altena	5,18	0	0,46	0	120	0	-	0
05774004	Altenbeken	6	0	0,755	1	110	0	-	1
05974004	Anröchte	6,24	0	0,6	0	85	0	-	0
05958004	Arnsberg	6,11	0	0,655	0	160	0	-	0
05558004	Ascheberg	7,14	0	1,17	2	145	0	-	2
05966004	Attendorn	7,46	0	0,795	1	140	0	-	1

GKZ	Kommune	Indikator 1 (Angebotsmieten)		Indikator 2 (Mietdynamik)		Indikator 3 (Baulandpreise)		Punkte Stellungnahme	Punkt- summe
		[€/m²]	Punkte	[%]	Punkte	[€/m²]	Punkte		
05766004	Augustdorf	6,42	0	0,76	1	180	1	-	3
05970004	Bad Berleburg	6,08	0	0,525	0	50	0	-	0
05762004	Bad Driburg	5,5	0	0,59	0	123	0	-	0
05970028	Bad Laasphe	6,36	0	0,63	0	85	0	-	0
05366004	Bad Münstereifel	6,88	0	0,85	1	100	0	-	1
05770004	Bad Oeynhausen	6,83	0	0,675	0	100	0	-	0
05766008	Bad Salzuflen	6,92	0	0,765	1	155	0	-	1
05974008	Bad Sassendorf	7,5	1	0,76	1	170	0	-	3
05774040	Bad Wünnenberg	5,53	0	0,56	0	95	0	-	0
05334008	Baesweiler	6,91	0	0,62	0	165	0	-	0
05962008	Balve	5,52	0	0,33	0	105	0	-	0
05766012	Barntrup	5,27	0	0,49	0	75	0	-	0
05570008	Beckum	6,86	0	0,95	2	120	0	-	2
05154004	Bedburg-Hau	7,5	1	0,805	1	160	0	-	3
05978004	Bergkamen	6,25	0	0,665	0	145	0	-	0
05374004	Bergneustadt	6,82	0	1,125	2	90	0	-	2
05958008	Bestwig	5,36	0	0,79	1	50	0	-	1
05762008	Beverungen	4,71	0	0,32	0	63	0	-	0
05766016	Blomberg	5,56	0	0,405	0	85	0	-	0

GKZ	Kommune	Indikator 1 (Angebotsmieten)		Indikator 2 (Mietdynamik)		Indikator 3 (Baulandpreise)		Punkte Stellungnahme	Punkt- summe
		[€/m ²]	Punkte	[%]	Punkte	[€/m ²]	Punkte		
05978008	Bönen	6,58	0	0,725	1	125	0	-	1
05774012	Borchen	6,67	0	0,78	1	245	1	-	3
05762012	Borgentreich	4,66	0	0,395	0	41	0	-	0
05754004	Borgholzhausen	6,67	0	0,71	0	135	0	-	0
05512000	Bottrop	7,01	0	0,515	0	240	1	-	2
05762016	Brakel	5,19	0	0,51	0	79	0	-	0
05954004	Breckerfeld	6,39	0	0,745	1	110	0	-	1
05958012	Brilon	6	0	0,745	1	80	0	-	1
05166004	Brüggen	7,25	0	0,705	0	190	1	-	2
05758004	Bünde	6,7	0	0,785	1	110	0	-	1
05970008	Burbach	6,4	0	0,615	0	80	0	-	0
05774016	Büren	5,57	0	0,75	1	90	0	-	1
05558012	Coesfeld	7,37	0	0,755	1	215	1	-	3
05562008	Datteln	6,36	0	0,67	0	230	1	-	2
05766020	Detmold	6,83	0	0,655	0	160	0	-	0
05170008	Dinslaken	7,23	0	0,485	0	240	1	-	2
05766024	Dörentrup	5	0	0,595	0	75	0	-	0
05562012	Dorsten	6,36	0	0,565	0	250	1	-	2
05966008	Drolshagen	6,5	0	0,675	0	90	0	-	0

GKZ	Kommune	Indikator 1 (Angebotsmieten)		Indikator 2 (Mietdynamik)		Indikator 3 (Baulandpreise)		Punkte Stellungnahme	Punkt- summe
		[€/m ²]	Punkte	[%]	Punkte	[€/m ²]	Punkte		
05362016	Elsdorf	7,75	1	0,86	1	170	0	-	3
05154008	Emmerich	6,8	0	0,615	0	160	0	-	0
05374008	Engelskirchen	7,42	0	0,9	2	110	0	-	2
05758008	Enger	6,34	0	0,7	0	100	0	-	0
05954008	Ennepetal	6,16	0	0,38	0	185	1	-	2
05570020	Ennigerloh	6,52	0	0,715	1	115	0	-	1
05974012	Ense	6,27	0	0,67	0	85	0	-	0
05370004	Erkelenz	7,46	0	0,71	0	150	0	-	0
05970012	Erndtebrück	6,44	0	0,875	1	60	0	-	1
05974016	Erwitte	6,34	0	0,585	0	120	0	-	0
05770008	Espelkamp	5,68	0	0,505	0	85	0	-	0
05366016	Euskirchen	7,5	1	0,865	1	140	0	-	3
05570024	Everswinkel	7,29	0	0,555	0	220	1	-	2
05766028	Extertal	4,93	0	0,36	0	60	0	-	0
05966012	Finnentrop	6,14	0	0,55	0	75	0	-	0
05970016	Freudenberg	7,22	0	0,76	1	40	0	-	1
05978012	Fröndenberg	6	0	0,34	0	140	0	-	0
05370008	Gangelt	7,27	0	0,97	2	135	0	-	2
05370012	Geilenkirchen	7	0	0,95	2	135	0	-	2

GKZ	Kommune	Indikator 1 (Angebotsmieten)		Indikator 2 (Mietdynamik)		Indikator 3 (Baulandpreise)		Punkte Stellungnahme	Punkt- summe
		[€/m²]	Punkte	[%]	Punkte	[€/m²]	Punkte		
05154012	Geldern	7,22	0	0,835	1	165	0	-	1
05513000	Gelsenkirchen	6	0	0,46	0	210	1	-	2
05554016	Gescher	6,87	0	0,905	2	130	0	-	2
05974020	Geseke	6,23	0	0,56	0	100	0	-	0
05954012	Gevelsberg	6,25	0	0,32	0	190	1	-	2
05562014	Gladbeck	6,65	0	0,58	0	225	1	-	2
05154016	Goch	6,75	0	0,47	0	160	0	-	0
05166008	Grefrath	7,18	0	0,82	1	185	1	-	3
05374012	Gummersbach	7,09	0	0,9	2	110	0	-	2
05914000	Hagen	5,94	0	0,515	0	210	1	-	2
05754012	Halle	6,84	0	0,71	0	180	1	-	2
05962012	Halver	6,03	0	0,525	0	130	0	-	0
05915000	Hamm	6,57	0	0,535	0	225	1	-	2
05170012	Hammerkeln	7	0	0,705	0	160	0	-	0
05954016	Hattingen	7,07	0	0,625	0	240	1	-	2
05370016	Heinsberg	6,99	0	0,705	0	150	0	-	0
05962016	Hemer	6,4	0	0,535	0	150	0	-	0
05954020	Herdecke	7,31	0	0,57	0	215	1	-	2
05758012	Herford	6,88	0	0,875	1	130	0	-	1

GKZ	Kommune	Indikator 1 (Angebotsmieten)		Indikator 2 (Mietdynamik)		Indikator 3 (Baulandpreise)		Punkte Stellungnahme	Punkt- summe
		[€/m²]	Punkte	[%]	Punkte	[€/m²]	Punkte		
05916000	Herne	6,5	0	0,615	0	215	1	-	2
05962020	Herscheid	6,41	0	0,42	0	115	0	-	0
05562020	Herten	6,25	0	0,44	0	210	1	-	2
05754020	Herzebrock-Clarholz	7,11	0	0,93	2	175	0	-	2
05334016	Herzogenrath	7,27	0	0,715	1	200	1	-	3
05758016	Hiddenhausen	6,55	0	0,76	1	105	0	-	1
05970020	Hilchenbach	6,32	0	0,51	0	49	0	-	0
05770012	Hille	5,93	0	0,735	1	65	0	-	1
05978016	Holzwickede	7	0	0,83	1	200	1	-	3
05766032	Horn-Bad Meinberg	6	0	0,625	0	70	0	-	0
05566016	Hörstel	6,62	0	0,675	0	120	0	-	0
05762020	Höxter	5,47	0	0,425	0	119	0	-	0
05370020	Hückelhoven	7,09	0	0,905	2	145	0	-	2
05374016	Hückeswagen	6,59	0	0,585	0	140	0	-	0
05770016	Hüllhorst	6	0	0,77	1	70	0	-	1
05170016	Hünxe	6,99	0	0,35	0	170	0	-	0
05566028	Ibbenbüren	7,13	0	1,005	2	170	0	-	2
05962024	Iserlohn	6,41	0	0,515	0	180	1	-	2
05554032	Isselburg	6,53	0	0,795	1	105	0	-	1

GKZ	Kommune	Indikator 1 (Angebotsmieten)		Indikator 2 (Mietdynamik)		Indikator 3 (Baulandpreise)		Punkte Stellungnahme	Punkt- summe
		[€/m ²]	Punkte	[%]	Punkte	[€/m ²]	Punkte		
05154020	Issum	6,83	0	0,58	0	180	1	-	2
05162012	Jüchen	7,35	0	0,63	0	215	1	-	2
05358024	Jülich	7,1	0	0,71	0	180	1	-	2
05154024	Kalkar	6,29	0	0	0	125	0	-	0
05366024	Kall	6,77	0	0,9	2	50	0	-	2
05766036	Kalletal	5,33	0	0,825	1	70	0	-	1
05978020	Kamen	6,67	0	0,65	0	175	0	-	0
05170020	Kamp-Lintfort	6,84	0	0,74	1	195	1	-	3
05154028	Kerken	7,04	0	0,74	1	175	0	-	1
05154032	Kevelaer	7,18	0	0,655	0	170	0	-	0
05962028	Kierspe	6,1	0	0,39	0	120	0	-	0
05966016	Kirchhundem	5,67	0	0,63	0	60	0	-	0
05758020	Kirchlengern	6,25	0	0,61	0	90	0	-	0
05154036	Kleve	7,26	0	0,62	0	205	1	-	2
05154040	Kranenburg	7,08	0	0,51	0	155	0	-	0
05358028	Kreuzau	6,98	0	0,75	1	145	0	-	1
05970024	Kreuztal	6,67	0	0,69	0	47	0	-	0
05566036	Laer	7,22	0	1,095	2	140	0	-	2
05766040	Lage	6,35	0	0,63	0	155	0	-	0

GKZ	Kommune	Indikator 1 (Angebotsmieten)		Indikator 2 (Mietdynamik)		Indikator 3 (Baulandpreise)		Punkte Stellungnahme	Punkt- summe
		[€/m ²]	Punkte	[%]	Punkte	[€/m ²]	Punkte		
05766044	Lemgo	6,72	0	0,785	1	160	0	-	1
05966020	Lennebstadt	6,25	0	0,68	0	75	0	-	0
05766048	Leopoldshöhe	7,14	0	0,84	1	185	1	-	3
05566044	Lienen	6,79	0	1,175	2	130	0	-	2
05374020	Lindlar	7	0	0,825	1	140	0	-	1
05358036	Linnich	6,12	0	0,575	0	145	0	-	0
05974024	Lippetal	6,49	0	0,85	1	85	0	-	1
05974028	Lippstadt	7	0	0,73	1	210	1	-	3
05758024	Löhne	6,22	0	0,565	0	100	0	-	0
05566048	Lotte	7,2	0	0,745	1	190	1	-	3
05770020	Lübbecke	6,51	0	0,885	2	80	0	-	2
05962032	Lüdenscheid	6,35	0	0,46	0	160	0	-	0
05558024	Lüdinghausen	7,26	0	0,715	1	180	1	-	3
05766052	Lügde	5,23	0	0,52	0	70	0	-	0
05978024	Lünen	6,67	0	0,845	1	235	1	-	3
05374024	Marienheide	6,52	0	0,72	1	100	0	-	1
05958024	Marsberg	5,25	0	0,505	0	49	0	-	0
05366028	Mechernich	6,88	0	0,775	1	80	0	-	1
05962036	Meinerzhagen	6,43	0	0,58	0	125	0	-	0

GKZ	Kommune	Indikator 1 (Angebotsmieten)		Indikator 2 (Mietdynamik)		Indikator 3 (Baulandpreise)		Punkte Stellungnahme	Punkt- summe
		[€/m ²]	Punkte	[%]	Punkte	[€/m ²]	Punkte		
05962040	Menden	6,19	0	0,48	0	170	0	-	0
05358040	Merzenich	7,05	0	0,66	0	180	1	-	2
05958032	Meschede	5,57	0	0,315	0	85	0	-	0
05566056	Mettingen	6,67	0	0,96	2	105	0	-	2
05770024	Minden	7,22	0	0,92	2	110	0	-	2
05974032	Möhnesee	7,32	0	1,075	2	110	0	-	2
05334020	Monschau	7,17	0	1,28	2	60	0	-	2
05374028	Morsbach	5,63	0	0,38	0	70	0	-	0
05382036	Much	7,2	0	0,84	1	175	0	-	1
05962044	Nachrodt-Wiblingwerde	5,7	0	0,605	0	100	0	-	0
05970032	Netphen	7	0	0,635	0	65	0	-	0
05166016	Nettetal	7,14	0	0,775	1	185	1	-	3
05962048	Neuenrade	5,65	0	0,295	0	125	0	-	0
05170028	Neukirchen-Vluyn	7,11	0	0,705	0	195	1	-	2
05970036	Neunkirchen	6,57	0	0,755	1	60	0	-	1
05358044	Nideggen	7,37	0	1,555	2	135	0	-	2
05166020	Niederkrüchten	6,92	0	0,65	0	155	0	-	0
05358048	Niederzier	7,21	0	0,93	2	155	0	-	2
05558028	Nordkirchen	6,79	0	0,7	0	150	0	-	0

GKZ	Kommune	Indikator 1 (Angebotsmieten)		Indikator 2 (Mietdynamik)		Indikator 3 (Baulandpreise)		Punkte Stellungnahme	Punkt- summe
		[€/m ²]	Punkte	[%]	Punkte	[€/m ²]	Punkte		
05358052	Nörvenich	7,43	0	1,01	2	120	0	-	2
05374032	Nümbrecht	6,52	0	0,745	1	110	0	-	1
05566068	Ochtrup	6,86	0	0,99	2	135	0	-	2
05570028	Oelde	7,2	0	0,88	1	170	0	-	1
05562028	Oer-Erkenschwick	6,42	0	0,55	0	220	1	-	2
05766056	Oerlinghausen	7	0	0,79	1	220	1	-	3
05558036	Olfen	6,74	0	0,625	0	210	1	-	2
05958036	Olsberg	5,88	0	0,765	1	65	0	-	1
05770028	Petershagen	6,25	0	0,835	1	45	0	-	1
05962052	Plettenberg	5,95	0	0,415	0	95	0	-	0
05770032	Porta Westfalica	6,81	0	0,935	2	70	0	-	2
05770036	Preußisch Oldendorf	6	0	0,94	2	55	0	-	2
05374036	Radevormwald	6,43	0	0,58	0	140	0	-	0
05554040	Raesfeld	7,16	0	0,71	0	210	1	-	2
05770040	Rahden	6,08	0	0,485	0	65	0	-	0
05154044	Rees	6,9	0	0,675	0	145	0	-	0
05374040	Reichshof	6,13	0	0,59	0	85	0	-	0
05554044	Reken	6,61	0	0,75	1	150	0	-	1
05120000	Remscheid	6,36	0	0,44	0	225	1	-	2

GKZ	Kommune	Indikator 1 (Angebotsmieten)		Indikator 2 (Mietdynamik)		Indikator 3 (Baulandpreise)		Punkte Stellungnahme	Punkt- summe
		[€/m ²]	Punkte	[%]	Punkte	[€/m ²]	Punkte		
05554048	Rhede	7,6	1	0,745	1	170	0	-	3
05170032	Rheinberg	6,88	0	0,655	0	170	0	-	0
05754032	Rietberg	7	0	0,87	1	195	1	-	3
05758028	Rödinghausen	5,58	0	0,36	0	80	0	-	0
05382052	Ruppichteroth	7,06	0	0,965	2	120	0	-	2
05974036	Rüthen	5,71	0	0,75	1	50	0	-	1
05774036	Salzkotten	6,55	0	0,61	0	235	1	-	2
05570036	Sassenberg	7,3	0	0,775	1	170	0	-	1
05962056	Schalksmühle	5,91	0	0,675	0	120	0	-	0
05170036	Schermbek	6,81	0	0,425	0	170	0	-	0
05766060	Schieder-Schwalenberg	5,14	0	0,48	0	60	0	-	0
05766064	Schlangen	6,67	0	1,115	2	175	0	-	2
05366036	Schleiden	6,48	0	0,745	1	50	0	-	1
05754036	Schloß Holte-Stukenbrock	7,22	0	0,72	1	195	1	-	3
05958040	Schmallenberg	6,1	0	0,62	0	60	0	-	0
05166024	Schwalmtal	7,05	0	1,025	2	170	0	-	2
05954024	Schwelm	6,5	0	0,38	0	225	1	-	2
05978028	Schwerte	6,79	0	0,6	0	200	1	-	2
05978032	Selm	6,55	0	0,68	0	175	0	-	0

GKZ	Kommune	Indikator 1 (Angebotsmieten)		Indikator 2 (Mietdynamik)		Indikator 3 (Baulandpreise)		Punkte Stellungnahme	Punkt- summe
		[€/m²]	Punkte	[%]	Punkte	[€/m²]	Punkte		
05570040	Sendenhorst	7,2	0	0,935	2	150	0	-	2
05970040	Siegen	7,53	1	0,705	0	160	0	-	2
05334028	Simmerath	7,05	0	0,975	2	75	0	-	2
05974040	Soest	7,22	0	0,56	0	170	0	-	0
05170040	Sonsbeck	7,27	0	0,98	2	125	0	-	2
05758032	Spenge	6,49	0	0,82	1	100	0	-	1
05954028	Sprockhövel	7,05	0	0,63	0	235	1	-	2
05554056	Stadtlohn	6,94	0	0,855	1	160	0	-	1
05566084	Steinfurt	7,23	0	0,915	2	175	0	-	2
05754040	Steinhagen	7,32	0	0,82	1	165	0	-	1
05762032	Steinheim	5,48	0	0,585	0	64	0	-	0
05770044	Stemwede	5,69	0	0,605	0	50	0	-	0
05334032	Stolberg	6,8	0	0,61	0	190	1	-	2
05554060	Südlohn	6,52	0	0,865	1	130	0	-	1
05958044	Sundern	5,75	0	0,61	0	80	0	-	0
05566088	Tecklenburg	7,19	0	1,015	2	125	0	-	2
05358056	Titz	7,28	0	1,33	2	125	0	-	2
05370028	Übach-Palenberg	6,88	0	0,805	1	155	0	-	1
05154056	Uedem	6,57	0	0,435	0	125	0	-	0

GKZ	Kommune	Indikator 1 (Angebotsmieten)		Indikator 2 (Mietdynamik)		Indikator 3 (Baulandpreise)		Punkte Stellungnahme	Punkt- summe
		[€/m²]	Punkte	[%]	Punkte	[€/m²]	Punkte		
05978036	Unna	7,04	0	0,685	0	230	1	-	2
05554064	Velen	6,42	0	0,67	0	130	0	-	0
05754048	Versmold	6,51	0	0,57	0	145	0	-	0
05166032	Viersen	7,12	0	0,7	0	195	1	-	2
05758036	Vlotho	6	0	0,89	2	75	0	-	2
05170044	Voerde	6,4	0	0,475	0	170	0	-	0
05554068	Vreden	7	0	0,585	0	140	0	-	0
05570048	Wadersloh	6	0	0,475	0	120	0	-	0
05374044	Waldbröl	6,58	0	0,775	1	85	0	-	1
05562036	Waltrop	6,6	0	0,415	0	250	1	-	2
05762036	Warburg	5,69	0	0,535	0	83	0	-	0
05570052	Warendorf	7,45	0	0,85	1	235	1	-	3
05974044	Warstein	5,96	0	0,775	1	70	0	-	1
05370036	Wassenberg	6,92	0	0,615	0	150	0	-	0
05154064	Weeze	6,99	0	1,065	2	130	0	-	2
05370040	Wegberg	6,92	0	0,58	0	145	0	-	0
05974048	Welper	5,9	0	0,47	0	90	0	-	0
05966028	Wenden	6,82	0	0,63	0	90	0	-	0
05962060	Werdohl	5,37	0	0,38	0	100	0	-	0

GKZ	Kommune	Indikator 1 (Angebotsmieten)		Indikator 2 (Mietdynamik)		Indikator 3 (Baulandpreise)		Punkte Stellungnahme	Punkt- summe
		[€/m²]	Punkte	[%]	Punkte	[€/m²]	Punkte		
05974052	Werl	6,61	0	0,595	0	130	0	-	0
05978040	Werne	6,56	0	0,5	0	190	1	-	2
05754052	Werther	6,88	0	0,525	0	195	1	-	2
05170048	Wesel	6,98	0	0,675	0	170	0	-	0
05566092	Westerkappeln	7,08	0	0,735	1	135	0	-	1
05954032	Wetter	6,49	0	0,515	0	215	1	-	2
05974056	Wickede	6,12	0	0,535	0	95	0	-	0
05374048	Wiehl	7,38	0	0,915	2	120	0	-	2
05762040	Willebadessen	4,92	0	0,395	0	41	0	-	0
05970044	Wilnsdorf	7,12	0	0,675	0	80	0	-	0
05382076	Windeck	6,25	0	0,775	1	80	0	-	1
05958048	Winterberg	6,33	0	0,755	1	60	0	-	1
05374052	Wipperfürth	6,58	0	0,505	0	120	0	-	0
05954036	Witten	6,67	0	0,54	0	225	1	-	2
05366044	Zülpich	7,07	0	1	2	110	0	-	2
05570012	Beelen	8	0	1,62	0	95	0	-	0
05558008	Billerbeck	7,08	0	0,975	0	150	0	-	0
05366008	Blankenheim	5,63	0	0,55	0	40	0	-	0
05366012	Dahlem	6,5	0	1,6	0	40	0	-	0

GKZ	Kommune	Indikator 1 (Angebotsmieten)		Indikator 2 (Mietdynamik)		Indikator 3 (Baulandpreise)		Punkte Stellungnahme	Punkt- summe
		[€/m ²]	Punkte	[%]	Punkte	[€/m ²]	Punkte		
05958016	Eslohe	5,71	0	0,555	0	60	0	-	0
05958020	Hallenberg		0		0	40	0	-	0
05554024	Heek	5,91	0	0,275	0	120	0	-	0
05554028	Heiden	7,07	0	0,925	0	220	0	-	0
05358012	Heimbach	6,76	0	1,04	0	125	0	-	0
05366020	Hellenthal	5,98	0	0,39	0	35	0	-	0
05566020	Hopsten	6,14	0	1,025	0	80	0	-	0
05566024	Horstmar	6,4	0	0,63	0	130	0	-	0
05358016	Hürtgenwald	5,91	0	0,455	0	115	0	-	0
05358020	Inden	6,99	0	0,675	0	150	0	-	0
05566032	Ladbergen	6,83	0	0,465	0	145	0	-	0
05754024	Langenberg	7,03	0	0,63	0	145	0	-	0
05554036	Legden	6,94	0	0,91	0	100	0	-	0
05774028	Lichtenau	6	0	0,9	0	105	0	-	0
05762024	Marienmünster	5,85	0	1,475	0	32	0	-	0
05958028	Medebach	4,95	0	0,32	0	47	0	-	0
05566052	Metelen	6,36	0	0,745	0	95	0		0
05366032	Nettersheim	5,88	0	0,7	0	70	0		0
05762028	Nieheim	5	0	0,655	0	42	0		0

GKZ	Kommune	Indikator 1 (Angebotsmieten)		Indikator 2 (Mietdynamik)		Indikator 3 (Baulandpreise)		Punkte Stellungnahme	Punkt- summe
		[€/m²]	Punkte	[%]	Punkte	[€/m²]	Punkte		
05566064	Nordwalde	7,87	0	0,935	0	170	0		0
05566072	Recke	6,38	0	0,605	0	95	0		0
05154048	Rheurdt	7	0	0,44	0	165	0		0
05558040	Rosendahl	7	0	1,285	0	95	0		0
05566080	Saerbeck	7,47	0	1,24	0	130	0		0
05554052	Schöppingen	7,67	0	1,32	0	90	0		0
05370024	Selfkant	6,92	0	0,61	0	130	0		0
05358060	Vettweiß	7,27	0	0,85	0	145	0		0
05154060	Wachtendonk	7,58	0	0,465	0	175	0		0
05370032	Waldfeucht	6,88	0	1,165	0	110	0		0
05566096	Wettringen	6,78	0	1,135	0	130	0		0