

Gutachten zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt

gemäß § 556d, 558, 577a BGB als Grundlage einer Rechtsverordnung
des Landes Nordrhein-Westfalen

Aktenzeichen 54.11.02.00-1-2023-0100772

Auftraggeber

Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und
Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen

Berlin, 29. Mai 2024

RegioKontext GmbH
HRB 106269 B Amtsgericht Berlin Charlottenburg
Kantstr. 92, 10627 Berlin
buero@regiokontext.de
www.regiokontext.de

Inhalt

| | | |
|----------|--|-----------|
| 0 | Zusammenfassung | 3 |
| 1 | Anlass und Untersuchungsziel | 4 |
| 2 | Rechtliche Grundlagen | 5 |
| 3 | Indikatoren | 6 |
| 3.1 | Auseinandersetzung mit den Kriterien | 6 |
| 3.2 | Indikatorenset | 9 |
| 3.2.1 | Indikator 1: Höhe der Angebotsmieten | 10 |
| 3.2.2 | Indikator 2: Dynamik der Angebotsmietpreise | 16 |
| 3.2.3 | Indikator 3: Baulandpreise | 26 |
| 3.2.4 | Indikator 4: Rechnerische Mietbelastung | 35 |
| 3.2.5 | Indikator 5: SGB II-Anteil an der erwerbsfähigen Bevölkerung | 42 |
| 4 | Methodisches Vorgehen | 47 |
| 4.1 | Formale Prüfung und Bereinigung | 47 |
| 4.2 | Bewertungsmatrix | 50 |
| 4.3 | Gewichtung und Schwellenwert für die Kulissee | 54 |
| 5 | Gebietskulisse | 56 |
| 5.1 | Kartografische Darstellung | 56 |
| 5.2 | Tabellarische Darstellung | 56 |
| 6 | Anhang: Übersicht über die weiteren Gemeinden | 60 |

0 Zusammenfassung

Um die Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen gemäß §§ 556d, 558, 577a BGB zu identifizieren, wurden Wohnungsmarktdaten aller 396 Kommunen ausgewertet. Die fünf verwendeten Indikatoren wurden anhand der gesetzlich vorgegebenen Kriterien entwickelt. Insgesamt wurden 57 Kommunen aufgrund der objektiven statistischen Ergebnisse mit in die Kulisse aufgenommen und somit als Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten gemäß §§ 556d, 558, 577a BGB identifiziert.

1 Anlass und Untersuchungsziel

Das Land Nordrhein-Westfalen plant die Novellierung der 2020 erlassenen Mieterschutzverordnung. Die Bestimmung der Gemeinden mit Anspannung auf dem Wohnungsmarkt ist Voraussetzung für die Verordnung. Zur Erarbeitung der Gebietskulisse ist die Regio-Kontext GmbH beauftragt worden. Die erstellte Gebietskulisse wird angespannte Wohnungsmärkte unter Berücksichtigung der beabsichtigten Erstellung der Rechtsverordnung für folgende Instrumente ausweisen:

- Begrenzung der Wiedervermietungshöhe nach § 556d Abs. 2 Satz 1 BGB
- Begrenzung der Mieterhöhung bei Bestandsmieten nach § 558 Abs. 3 Satz 3 BGB
- Verlängerung der Kündigungssperrfrist nach § 577a Abs. 2 Satz 2 BGB.

In Ergänzung zum Gebietskulissengutachten für die Wohnraumförderung und zur Verordnung nach § 201a BauGB in Nordrhein-Westfalen soll daher eine Gebietskulisse als Grundlage für die Mieterschutzverordnung gemäß §§ 556d, 558, 577a BGB definiert werden. Ziel ist eine konsistente Ausweisung der engen Wohnungsmarktlagen unter Beachtung der Eingriffstiefe der Instrumente. Die mit diesem Gutachten festgestellte Gebietskulisse bildet die Grundlage für eine Mieterschutzverordnung, welche unmittelbar das Vertragsrecht bei Mietverträgen berührt. Im Unterschied dient die Gebietskulisse nach § 201a BauGB der Erweiterung der instrumentellen Spielräume für Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten zur Schaffung von Wohnraum durch Baulandmobilisierung. Die Gebietskulisse für die Wohnraumförderung zeigt die Unterschiede der Bedarfs- und Kostenstruktur im Land. Sie liefert damit die Grundlage für eine differenzierte Wohnraumförderung im Land.

Gebietskulisse als Grundlage für die Mieterschutzverordnung

Für die Erstellung der Gebietskulisse wird eine **statistische Herangehensweise** gewählt. Hierfür ist die Auswahl geeigneter Indikatoren erforderlich, um eine Anspannung am Wohnungsmarkt beschreiben zu können. Eine Auseinandersetzung mit den in § 556d Absatz 2 Satz 2 und 3 BGB genannten Kriterien wird im Zuge der Indikatorenauswahl vorgenommen. Mithilfe eines Indikatorensets und eines darauf basierenden regelgeleiteten Bewertungssystems erfolgt die objektive, datenbasierte Beschreibung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt. Dabei ist es wichtig zu benennen, dass es in der Wohnungsmarktbeobachtung „keine allgemein anerkannten Antworten bzw. Ergebnisse“¹ gibt, was als angespannt gilt. Aus diesem Grund wird ein möglichst objektives Vorgehen mit stets begründeten Festlegungen gewählt. Mit einem solchen Ansatz lassen sich Situationen beschreiben, die statistisch messbar sind. Auch wenn dies in Teilen von Alltagswissen abweichen kann: Eine faire Betrachtung aller 396 nordrhein-westfälischen Kommunen ist nur mit einem objektiven, datenbasierten Ansatz möglich.

Statistisch begründete Grundlage für Rechtsverordnung

¹ NBank 2020: Analyse zur Festlegung der Gebietskulisse für eine Mietbegrenzungsverordnung in Niedersachsen. Seite 3.

2 Rechtliche Grundlagen

§ 558 BGB ermöglicht die Absenkung der **Kappungsgrenze** von 20 % auf 15 %, „wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist“ (§ 558 Absatz 3 Satz 2 BGB). § 577a BGB verlängert die **Kündigungssperrfrist** von 3 auf bis zu 10 Jahre, „wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist“ (§ 577a Absatz 2 Satz 1 BGB). § 556d Absatz 1 BGB begrenzt die **Höhe der Wiedervermietungsrente** auf 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete, sofern der Wohnraum in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt liegt. Nach § 556d Absatz 2 Satz 2 und 3 BGB weist ein Gebiet einen angespannten Wohnungsmarkt auf, wenn die „ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.“

Sämtliche Vorschriften erfordern mithin

- eine besondere Gefährdung
- der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen
- zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde.

Mit einer Auflistung möglicher Kriterien in § 556d BGB wird dies exemplarisch dargestellt: „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“ (§ 556d Absatz 2 Satz 2 und 3 BGB).

Daraus ergibt sich, dass sich die Feststellung der angespannten Wohnungsmärkte auf Mietwohnungsmärkte richtet. Als räumliche Ebene der Feststellung eines angespannten Wohnungsmarktes wird die Gemeindeebene genutzt. Die Daten nennenswerter Indikatoren sind unterhalb der Gemeindeebene nicht flächendeckend verfügbar. Allein dies ist bei einem landesweiten, datenbasierten Vorgehen ein Ausschlussgrund. Zudem würde die Anwendung der genannten Instrumente in nur einem Teil der Gemeinde zur deutlichen Verschiebung aufgrund von Binnenwanderung wohnungssuchender Haushalte innerhalb der Gemeinde sorgen, die absehbar im Ganzen eine Anspannung aufweisen würde.

3 Indikatoren

Die in § 556d Absatz 2 Satz 3 BGB genannten Kriterien werden eingeführt als mögliche Situationen, in denen der Wohnungsmarkt als angespannt definiert werden kann („Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn (...“). Dies eröffnet die Option, anhand der genannten Kriterien passende Indikatoren auszuwählen – oder auch andere zu verwenden. Die Formulierung zeigt zudem die Option auf, nur einen Indikator zu verwenden, um die Anspannung am Wohnungsmarkt festzustellen. Bereits hier soll darauf hingewiesen werden, dass die Auswahl nur eines Indikators aus Sicht der RegioKontext GmbH der Komplexität von Wohnungsmärkten nicht gerecht werden würde und deswegen ein Indikatorenset vorgeschlagen wird.

Zunächst erfolgt eine Auseinandersetzung mit den in § 556d Absatz 2 Satz 3 BGB genannten Kriterien (Kapitel 3.1). Die in Betracht kommenden Indikatoren werden neben ihrer Aussagekraft für die Zielstellung der Kulisse auch auf ihre Aktualität, Belastbarkeit sowie ihre Eignung für eine quantitative Operationalisierung innerhalb eines punktebasierten Bewertungssystems überprüft (Kapitel 3.2 Indikatorenset).

3.1 Auseinandersetzung mit den Kriterien

Ausgangspunkt der Untersuchung sind die Kriterien aus § 556d Absatz 2 Satz 3 BGB. Durch eine kritische Auseinandersetzung mit diesen wird entschieden, welche Indikatoren sich für die Gebietskulisse eignen. Ausgehend davon werden mögliche (weitere) Indikatoren systematisch geprüft und gegenübergestellt. Schlussendlich wird ein Indikatorenset entwickelt, mit dem sich angespannte Wohnungsmärkte in den Gemeinden Nordrhein-Westfalens identifizieren und ausweisen lassen.

Im Folgenden werden die vier Kriterien auf ihre Anwendbarkeit bzw. Nutzbarmachung für die Auswahl der Indikatoren geprüft.

1. Die Mieten steigen deutlich stärker als im bundesweiten Durchschnitt

Die Mietenentwicklung zeigt eine Veränderung der jeweils aktuellen Mietpreislage an. Eine Steigerung der Mieten ist häufig ein wichtiger Ansatzpunkt zur Bewertung der Marktentwicklung durch die Öffentlichkeit sowie Mieterinnen und Mieter. Problematisch ist dabei jedoch, dass bei Verwendung der Mietdynamik (Veränderung über die Jahre) als Indikator für alle Kommunen im Land die Miethöhe der Ausgangslage unberücksichtigt bleibt. Aus diesem Grund zeigen hohe prozentuale oder absolute Werte bei der Mietdynamik nicht immer (nur) die Gebiete an, in denen der Wohnungsmarkt angespannt ist. In hochpreisigen Märkten sind die Veränderungen (prozentual wie absolut) nicht so groß wie in Märkten mit niedrigen Miethöhen, eine Anspannung ist in hochpreisigen Märkten trotzdem nachweisbar. Die Mietdynamik zeigt jedoch an, wo sich das Preisgefüge ändert und ggf. auch perspektivisch hohe Mieten zu erwarten sind. Dies liegt auch darin begründet, dass

die aktuellen Angebotsmieten einen Teil der künftigen Bestandsmieten darstellen und so das Preisniveau nicht nur in der Wiedervermietung ansteigt.

Referenzwert: Landeswert statt Bundeswert

Als Referenz wird in § 556d BGB auf den bundesweiten Durchschnitt verwiesen. Nach Einschätzung der RegioKontext GmbH ist es sachgerecht, hiervon abzuweichen und den landesweiten Durchschnitt zu verwenden. In der Begründung zum Gesetzentwurf der Bundesregierung zur Einführung des § 556d BGB im Jahr 2014 wird unter der Überschrift „Heterogenität der Mietwohnungsmärkte in Deutschland“ darauf hingewiesen, dass „für ganz Deutschland gemittelte Werte keinerlei Aussagekraft über die Preisentwicklung auf den jeweiligen lokalen oder regionalen Wohnungsmärkten, und insbesondere nicht auf den angespannten Teilmärkten“ haben (Bundesrat-Drucksache 447/14, Seite 9). Auch der Bundesrat positioniert sich im Rahmen seiner Stellungnahme hierzu: „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.“ (Bundesrat-Drucksache 447/14 (Beschluss, Seite 2). **Aufgrund der Unterschiedlichkeit der regionalen Verhältnisse (Größe der Kommunen, Verdichtung, regionale Effekte) soll als Bezugsrahmen der Landeswert als geeigneter Referenzwert festgelegt werden.**²

Ableitung für das Indikatorenset: Das Kriterium der Mietdynamik wurde in der Stellungnahme des Bundesrates zum Gesetzentwurf bei Einführung von § 556d BGB im Jahr 2014 unter anderem aufgrund der oben ausgeführten Gründe kritisiert, ebenso in einschlägigen Gutachten. Eine Nutzbarmachung ist nach Einschätzung der RegioKontext GmbH nur in Kombination mit der Miethöhe (und einer schwächeren Gewichtung) möglich. Die Miethöhe dient als Indikator zur Darstellung der Niveauunterschiede der Mietinsserate in den Kommunen des Landes Nordrhein-Westfalen. Der Indikator zeigt an, mit welchen Mietpreisen beispielsweise ein zuziehender Haushalt zu rechnen hat, wenn mit den gängigen Online-Plattformen nach Wohnungsangeboten gesucht wird.

Die **Mietdynamik** wird als ein Indikator zur Feststellung von Anspannungstendenzen genutzt. Aufgrund der skizzierten Gründe wird die **Miethöhe** als relevanter Indikator ergänzt.

² 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 Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH für die Gebietskulissen zur Mietpreisbremse und Kappungsgrenze in Schleswig-Holstein festgestellt.

2. Die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte übersteigt den bundesweiten Durchschnitt deutlich

Mithilfe der Mietbelastung soll adressiert werden, in welchem Verhältnis das Einkommen und die Aufwendungen für Miete in einem Haushalt zueinanderstehen. Es ist davon auszugehen, dass mit hohem Einkommen hohe Aufwendungen für die Miete eher unproblematisch sind. Bei niedrigen Einkommen weisen hingegen bereits mittlere Aufwendungen für Miete auf Versorgungsengpässe im niedrigpreisigen Segment hin – und damit auf eine Anspannungssituation am Wohnungsmarkt. Sind jedoch die Einkommen sehr gering, bzw. der Anteil an Haushalten in Transferleistungsbezug sehr hoch, so kann entsprechend auch eine niedrigere Miethöhe bereits zu einer höheren Mietbelastung führen. Der vorgeschlagene Vergleich mit einem bundesweiten Durchschnitt würde die durchschnittlichen Mietpreise und Einkommen aller Städte und Gemeinden Deutschlands in Beziehung zu den Kommunen in Nordrhein-Westfalen setzen.

Referenzwert: Landeswert statt Bundeswert

Das Land ist selbst schon von sehr unterschiedlichen regionalen Verhältnissen geprägt. Eine weitere Distanzierung (durch einen Vergleich mit dem Bundeswert) ist aus den oben ausgeführten Argumenten nicht angebracht. Der Landeswert wird als Bezugsrahmen verwendet.

Ableitung für das Indikatorenset: Die Berechnung der rechnerischen Mietbelastung mithilfe des durchschnittlich verfügbaren Einkommens hat ihre Grenzen. Durchschnittswerte stellen Einkommensverteilungen nur sehr unzureichend dar (nicht normalverteilt), gerade wenn einige wenige Haushalte über sehr hohe Einkommen verfügen und so den Mittelwert nach oben verschieben. In Gebieten mit hoher Einkommensungleichheit kann dies dazu führen, dass trotz geringer rechnerischer Mietbelastung bei durchschnittlichen Einkommen bei einem größeren Teil der Bevölkerung eine hohe Mietbelastung eintritt³. Aus diesem Grund wird der rechnerischen Mietbelastung ein weiterer Indikator zur Seite gestellt, um die Betrachtung zu ergänzen⁴. Mit dem Anteil der Personen in SGB II-Bezug an der erwerbsfähigen Bevölkerung (unter 65 Jahren) können die Kommunen identifiziert werden, die neben der rechnerischen Mietbelastung einen hohen Anteil an Haushalten aufweisen, die bei der Wohnungssuche auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind.

Die **rechnerische Mietbelastung** wird als Indikator mit aufgenommen. Der **SGB II-Anteil** an der erwerbsfähigen Bevölkerung wird als ergänzender Indikator aufgenommen.

³ Siehe hierzu auch empirica 2020: Mietrechtliche Verordnungen in Nordrhein-Westfalen. Seite 33.

⁴ Das Einkommen nach VGR und der SGB II-Anteil haben eine schwache mittlere Korrelation von $-0,42$.

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

Dieses Kriterium ist durchaus nachvollziehbar, da es das Verhältnis von Angebot und Nachfrage unter dynamischen Bedingungen in den Fokus nimmt. Es ist jedoch nicht geeignet, um hieraus Indikatoren abzuleiten. Das Kriterium übersieht, wie schon Kriterium 1, die Ausgangslage. Im Fall einer Kommune mit hohem Leerstand und wachsender Wohnbevölkerung ist zunächst ein Rückgang des Leerstands zu erwarten – und noch kein Wohnraummangel. Die Leerstandsquote wird auch in Kriterium 4 behandelt. Die Veränderung der Wohnbevölkerung kann sich auf die Nachfrage auswirken, jedoch nicht zwingend. So benötigt beispielsweise ein Paar in familiengerechter Wohnung bei Geburt eines Kindes keine andere Wohnung. Auch verbleiben Eltern nach Auszug eines oder mehrerer Kinder häufig in der angestammten Wohnung (beide Fälle: Veränderung der Wohnbevölkerung ohne Veränderung der Nachfrage). Gleichzeitig ist häufig nach Trennung oder Scheidung zusätzlicher Wohnraum vonnöten (keine Veränderung der Wohnbevölkerung, jedoch steigende Nachfrage). Dies verdeutlicht, dass die Wohnbevölkerung nicht als die geeignete Bezugsgröße bei der Wohnungsnachfrage einzuschätzen ist, da Wohnungen durch Haushalte nachgefragt werden.

Ableitung für das Indikatorenset: Dieses Kriterium wird nicht verwendet, es wird kein Indikator abgeleitet.

4. Bei großer Nachfrage besteht geringer Leerstand

Mit diesem Kriterium wird die Nachfrage ins Verhältnis mit dem Leerstand gesetzt. Für den Leerstand liegen keine aktuellen, flächendeckenden Daten für Nordrhein-Westfalen auf Gemeindeebene vor (Datenstand: Zensus 2011).

Ableitung für das Indikatorenset: Aufgrund der fehlenden Datengrundlage erfolgt für dieses Kriterium keine Ableitung eines Indikators für die Analyse.

3.2 Indikatorenset

In der Wohnungsmarktbeobachtung ist es üblich und aus Sicht der RegioKontext GmbH notwendig, ein Set von Indikatoren zu nutzen. Nur mithilfe unterschiedlicher Perspektiven können die verschiedenen Anspannungssituationen an Wohnungsmärkten sachgerecht adressiert werden. Erst mit Anspannungsanzeichen in mehreren Kategorien (Indikatoren) kann gesichert von einer Anspannung am lokalen Wohnungsmarkt ausgegangen werden. Unter 3.1 wurden bereits auf Grundlage der Kriterien in § 556d BGB weitere Indikatoren herausgearbeitet. Hinzu kommt zudem der Indikator Baulandpreise, der neben der Höhe der Angebotsmieten und der Dynamik der Angebotsmieten eine weitere Kostenbetrachtung aus anderer Datenquelle abbildet.

Es werden folgende Indikatoren geprüft:

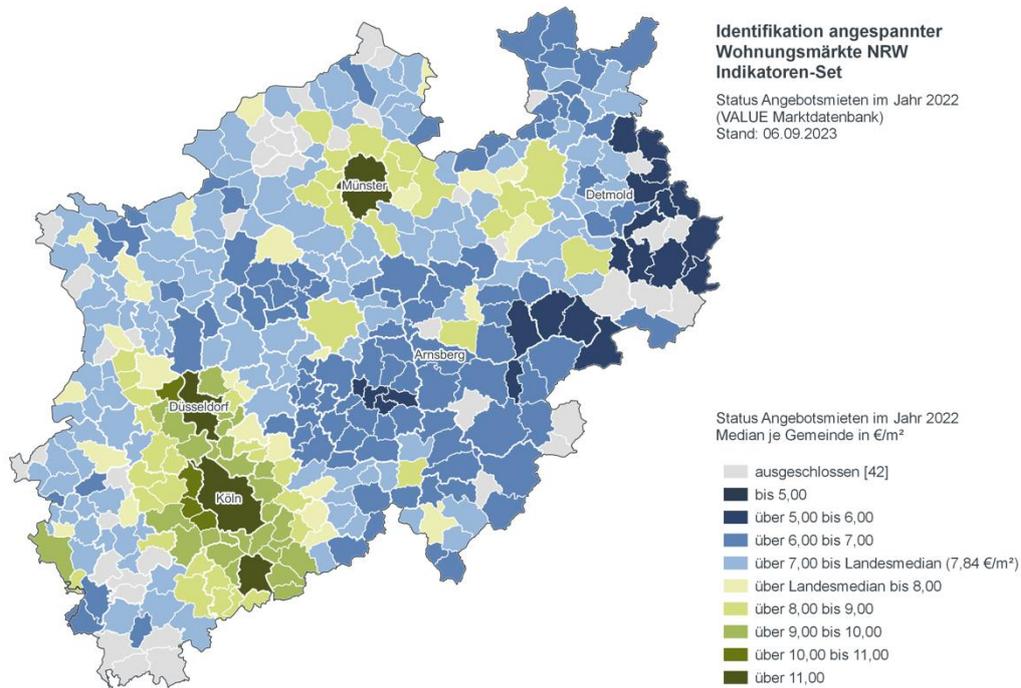
- Höhe der Angebotsmieten 2022
- Dynamik der Angebotsmietpreise 2019–2022
- Baulandpreise 2021
- Rechnerische Mietbelastung 2020
- SGB II-Anteil an der erwerbsfähigen Bevölkerung 2022

3.2.1 Indikator 1: Höhe der Angebotsmieten

Die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen ist durch langjährige Preissteigerungen gekennzeichnet. Mit dem Indikator „Höhe der Angebotsmieten 2022“ werden die per Inserat veröffentlichten Mietangebote betrachtet, das heißt die Preise für angebotenen Mietwohnraum in Euro je Quadratmeter (nettokalt; siehe Abbildung 1). Angebotsmieten bilden dabei den aktuellen Marktrand ab.⁵ Es geht bei dieser Betrachtung nicht in erster Linie um die Höhe des Werts, sondern um das Verhältnis der Kommunen zueinander sowie die Abweichung zum Landeswert, der aus der gleichen Datengrundlage generiert wird. Eine mögliche systematische Überschätzung des Werts wird so ausgeglichen. Als Referenzwert wird aus den oben angeführten Gründen (s. Seite 6) ebenfalls der Landeswert verwendet. Das Jahr 2022 war zum Zeitpunkt der Analyse das neueste vorliegende Jahr. Zur Bereinigung der Daten wurden Neubauangebote ausgeschlossen. Weiterhin wurden nur Angebote für Wohnungen zwischen 35 und 160 Quadratmeter mitbetrachtet, um Ausreißer auszuschließen.

⁵ In der politischen Diskussion und fachlichen Auseinandersetzung mit der Struktur der Mietpreise wird häufig neben den Angebotsmieten auch Bezug auf die Bestandsmieten genommen. Die Bestandsmieten liegen aktuell unterhalb der Angebotsmieten, da die Preissprünge bei Neuvermietungen häufig höher sind als in laufenden Mietverträgen. Die Bestandsmieten bilden die bereits geschlossenen Mietverträge ab und geben entsprechend die Preissituation der Haushalte an. Es handelt es sich hierbei jedoch nicht um die aktuelle Angebotsituation. Die Datenverfügbarkeit der Bestandsmieten ist nicht flächendeckend auf kommunaler Ebene gegeben. Zudem geht es bei der Betrachtung der Angebotsmieten um das Verhältnis der Kommunen zueinander sowie die Abweichung zum Landeswert.

Abbildung 1: Höhe der Angebotsmieten 2022



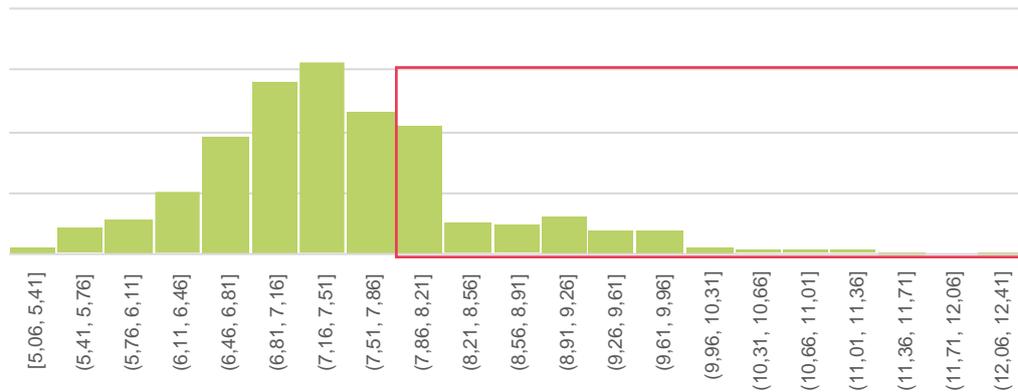
Quelle: VALUE Marktdatenbank, Darstellung: RegioKontext GmbH. Erläuterung zu ausgeschlossenen Kommunen siehe Kapitel 4.1.

Im Jahr 2022 gab es 104 Gemeinden mit einer Angebotsmiete oberhalb des Landeswertes (Median Nordrhein-Westfalen über alle Angebote) und mindestens 50 Angeboten⁶ (s. Abbildung 2 und Abbildung 3). Hierbei wurde bereits die später für die Bewertung genutzte Klassierung verwendet. **Diese wird unter Kapitel 4.2 ausführlich beschrieben.** Zu den 52 Gemeinden, deren Mietpreise den Landeswert geringfügig bis mittelmäßig überstiegen⁷ (Gemeinden mit einer Angebotsmiete oberhalb von 7,84 €/m² und bis max. 8,42 €/m²), zählten Dortmund und Xanten. Unter den Gemeinden, deren Mietpreise den Landeswert deutlich überstiegen (Gemeinden mit einer Angebotsmiete oberhalb von 8,42 €/m²), befinden sich neben den vier teuersten Städten auch Grevenbroich und Leverkusen. Die höchsten Mietpreise in Nordrhein-Westfalen fanden sich in den beiden größten Städten des Landes – in Köln (12,41 €/m²) und Düsseldorf (11,49 €/m²). Neben den Universitätsstädten Bonn (11,08 €/m²) und Münster (11,03 €/m²) wiesen auch die Mittelstädte Hürth, Pulheim, Frechen und Meerbusch Angebotsmieten von mindestens 10 €/m² auf.

⁶ Bei allen Indikatoren zu Mietpreisen wurde eine Filterung vorgenommen: Es wurden nur Kommunen betrachtet, die über eine Mindestanzahl von 50 Mietinseraten im Jahr 2022 verfügen. Mit abnehmenden Anzahlen sinkt die Aussagekraft bzw. der Fehlerindikator steigt. Die Mindestanzahl ist für die Stabilität der Daten wichtig. Weitere Ausführungen hierzu siehe Kapitel 4.1.

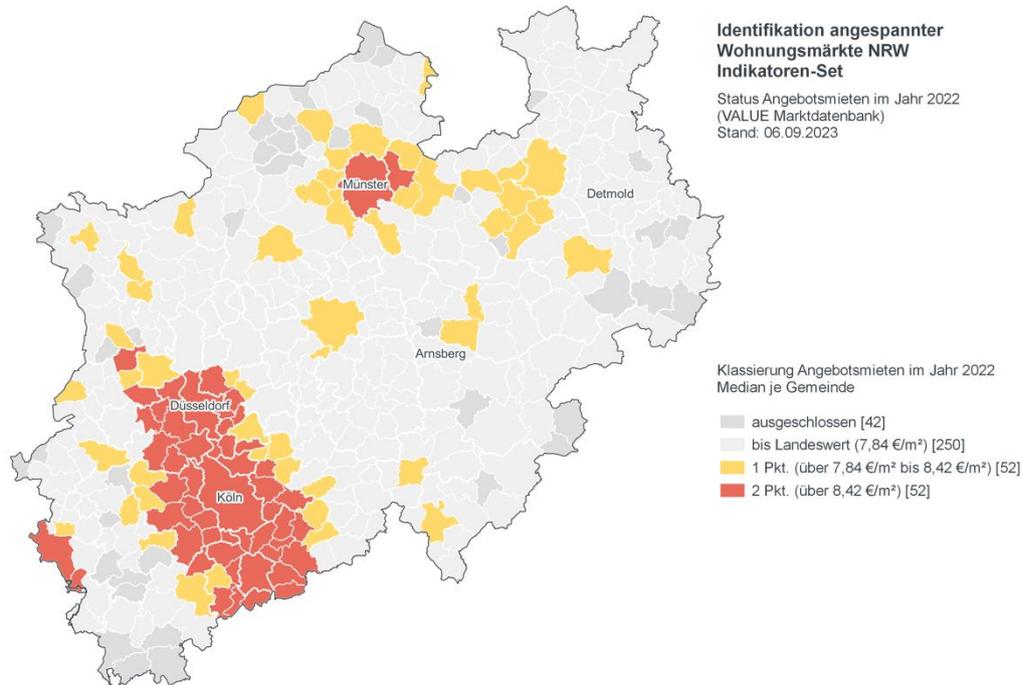
⁷ Näheres hierzu in Kapitel 4.

Abbildung 2: Verteilung der Höhe der Angebotsmieten 2022 in €/m²



Quelle: VALUE Marktdatenbank, Darstellung: RegioKontext GmbH. Hinweis: Der rote Kasten zeigt annäherungsweise (da die Grenze in dieser Darstellung bei 7,86 statt 7,84 €/m² liegt) den Teil der Verteilung oberhalb des Landeswertes an. Hinweis zur Klassierung: Eckige Klammern [] zeigen an, dass ein Wert eingeschlossen ist, runde Klammern () bedeuten Ausschluss. Bei Kombinationen wie [10, 20) ist 10 eingeschlossen, 20 ausgeschlossen.

Abbildung 3: Klassierung der Kommunen nach Höhe der Angebotsmieten 2022



Quelle: VALUE Marktdatenbank, Darstellung: RegioKontext GmbH. Erläuterung zu ausgeschlossenen Kommunen siehe Kapitel 4.1.

Tabellarische Übersicht der bepunkteten Kommunen

Tabelle 1 zeigt die Kommunen, die beim Indikator Höhe der Angebotsmieten einen oder zwei Punkte erhalten haben.

Tabelle 1: Bepunktung beim Indikator Höhe der Angebotsmieten

| GKZ | Gemeinde | Punkte |
|----------|-------------------|--------|
| 05334002 | Aachen | 2 |
| 05382004 | Alfter | 2 |
| 05170004 | Alpen | 1 |
| 05566004 | Altenberge | 1 |
| 05382008 | Bad Honnef | 2 |
| 05974008 | Bad Sassendorf | 1 |
| 05362004 | Bedburg | 1 |
| 05154004 | Bedburg-Hau | 1 |
| 05362008 | Bergheim | 2 |
| 05378004 | Bergisch Gladbach | 2 |
| 05711000 | Bielefeld | 1 |
| 05314000 | Bonn | 2 |
| 05382012 | Bornheim | 2 |
| 05166004 | Brüggen | 1 |
| 05362012 | Brühl | 2 |
| 05378008 | Burscheid | 1 |
| 05162004 | Dormagen | 2 |
| 05913000 | Dortmund | 1 |
| 05570016 | Drensteinfurt | 1 |
| 05111000 | Düsseldorf | 2 |
| 05362016 | Elsdorf | 1 |
| 05374008 | Engelskirchen | 1 |
| 05362020 | Erfstadt | 2 |
| 05370004 | Erkelenz | 1 |
| 05158004 | Erkrath | 2 |
| 05366016 | Euskirchen | 1 |
| 05570024 | Everswinkel | 1 |
| 05362024 | Frechen | 2 |
| 05566012 | Greven | 1 |
| 05162008 | Grevenbroich | 2 |

| | | |
|----------|------------------------|---|
| 05554020 | Gronau | 1 |
| 05754008 | Gütersloh | 1 |
| 05158008 | Haan | 2 |
| 05562016 | Haltern | 1 |
| 05754016 | Harsewinkel | 1 |
| 05558020 | Havixbeck | 1 |
| 05158012 | Heiligenhaus | 1 |
| 05382020 | Hennef | 2 |
| 05954020 | Herdecke | 1 |
| 05158016 | Hilden | 2 |
| 05362028 | Hürth | 2 |
| 05162016 | Kaarst | 2 |
| 05166012 | Kempen | 2 |
| 05154028 | Kerken | 1 |
| 05362032 | Kerpen | 2 |
| 05315000 | Köln | 2 |
| 05382024 | Königswinter | 2 |
| 05162020 | Korschenbroich | 2 |
| 05114000 | Krefeld | 1 |
| 05378012 | Kürten | 1 |
| 05158020 | Langenfeld | 2 |
| 05378016 | Leichlingen | 2 |
| 05316000 | Leverkusen | 2 |
| 05382028 | Lohmar | 2 |
| 05566048 | Lotte | 1 |
| 05382032 | Meckenheim | 2 |
| 05162022 | Meerbusch | 2 |
| 05158024 | Mettmann | 2 |
| 05974032 | Möhnesee | 1 |
| 05158026 | Monheim | 2 |
| 05382036 | Much | 1 |
| 05515000 | Münster | 2 |
| 05382040 | Neunkirchen-Seelscheid | 2 |
| 05162024 | Neuss | 2 |
| 05382044 | Niederkassel | 2 |
| 05358048 | Niederzier | 1 |

| | | |
|----------|-------------------|---|
| 05358052 | Nörvenich | 1 |
| 05558032 | Nottuln | 1 |
| 05378020 | Odenthal | 2 |
| 05966024 | Olpe | 1 |
| 05570032 | Ostbevern | 1 |
| 05378024 | Overath | 2 |
| 05774032 | Paderborn | 1 |
| 05362036 | Pulheim | 2 |
| 05158028 | Ratingen | 2 |
| 05754028 | Rheda-Wiedenbrück | 1 |
| 05554048 | Rhede | 1 |
| 05382048 | Rheinbach | 2 |
| 05754032 | Rietberg | 1 |
| 05334024 | Roetgen | 2 |
| 05162028 | Rommerskirchen | 2 |
| 05378028 | Rösrath | 2 |
| 05382052 | Ruppichteroth | 1 |
| 05382056 | Sankt Augustin | 2 |
| 05558044 | Senden | 1 |
| 05382060 | Siegburg | 2 |
| 05970040 | Siegen | 1 |
| 05122000 | Solingen | 1 |
| 05566084 | Steinfurt | 1 |
| 05754040 | Steinhagen | 1 |
| 05382064 | Swisttal | 1 |
| 05570044 | Telgte | 2 |
| 05166028 | Tönisvorst | 1 |
| 05382068 | Troisdorf | 2 |
| 05754044 | Verl | 1 |
| 05382072 | Wachtberg | 2 |
| 05570052 | Warendorf | 1 |
| 05366040 | Weilerswist | 2 |
| 05378032 | Wermelskirchen | 1 |
| 05362040 | Wesseling | 2 |
| 05166036 | Willich | 2 |
| 05158036 | Wülfrath | 1 |

| | | |
|----------|----------|---|
| 05334036 | Würselen | 1 |
| 05170052 | Xanten | 1 |

Bewertung des Indikators

Mit dem Indikator Höhe der Angebotsmieten werden im Landesvergleich überdurchschnittliche Mietpreise angezeigt. Hohe Mietpreise erschweren die Wohnraumversorgung der Bevölkerung. Der Indikator zeigt einen erschwerten Zugang für nachfragende Haushalte zum Wohnungsmarkt an (da die Einkommen nicht gleichermaßen und über alle Einkommensgruppen hinweg überdurchschnittlich hoch sind). Der Indikator hat eine „positive“ Wirkungsrichtung, das bedeutet: Je höher der Mietpreis ist, desto stärker ist der Hinweis auf einen angespannten Wohnungsmarkt. Die Daten der Angebotsmieten in den Kommunen liegen mit aktuellem Datenstand (2022) vor und stehen als Zeitreihe für langfristige Entwicklungen kleinräumig in Nordrhein-Westfalen zur Verfügung.

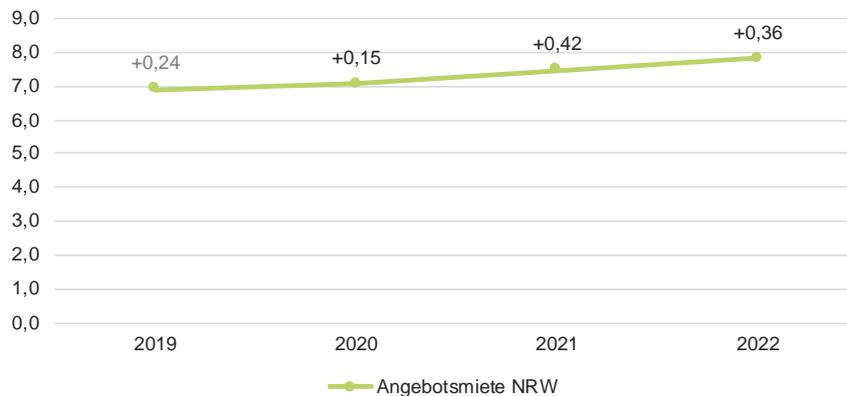
- Datensatz: Höhe der Angebotsmieten
- Datenquelle: VALUE Marktdatenbank
- Zeitraum: 2022

3.2.2 Indikator 2: Dynamik der Angebotsmietpreise

Der Indikator leitet sich wie oben dargestellt aus den Kriterien zu § 556d Absatz 2 Satz 3 BGB ab und ergänzt Indikator 1: Höhe der Angebotsmieten. Der Indikator zeigt die aktuelle und kleinräumige Dynamik der Angebotspreise in den Kommunen auf. Er wird als absolute Differenz der Angebotsmieten 2019 bis 2022 berechnet (mittlere absolute Differenz⁸). Der jährliche Anstieg der Angebotsmieten lag zwischen 2019 und 2022 bei 0,15 €/m² bis 0,42 €/m². Im ersten Jahr der COVID-19-Pandemie 2020 zeigte sich ein etwas gedämpfter Preisanstieg auf dem Mietwohnungsmarkt (0,15 €/m², +2,2%). Dieser Effekt wurde aber im 2. Pandemiejahr vermutlich nachgeholt, indem die Mietpreise im Vorjahresvergleich – stärker als zuvor – um fast +6 Prozent (0,42 €/m²) zugenommen haben (siehe Abbildung 4). Dadurch hat sich der Preisanstieg auf dem Wohnungsmarkt trotz der Pandemie fortgesetzt, und auch im nächsten Jahr wurde ein Preisanstieg von +4,8 Prozent (0,36 €/m²) verzeichnet.

⁸ Das bedeutet, es wird jeweils die Differenz zwischen den Jahreswerten berechnet und darüber der Mittelwert gebildet.

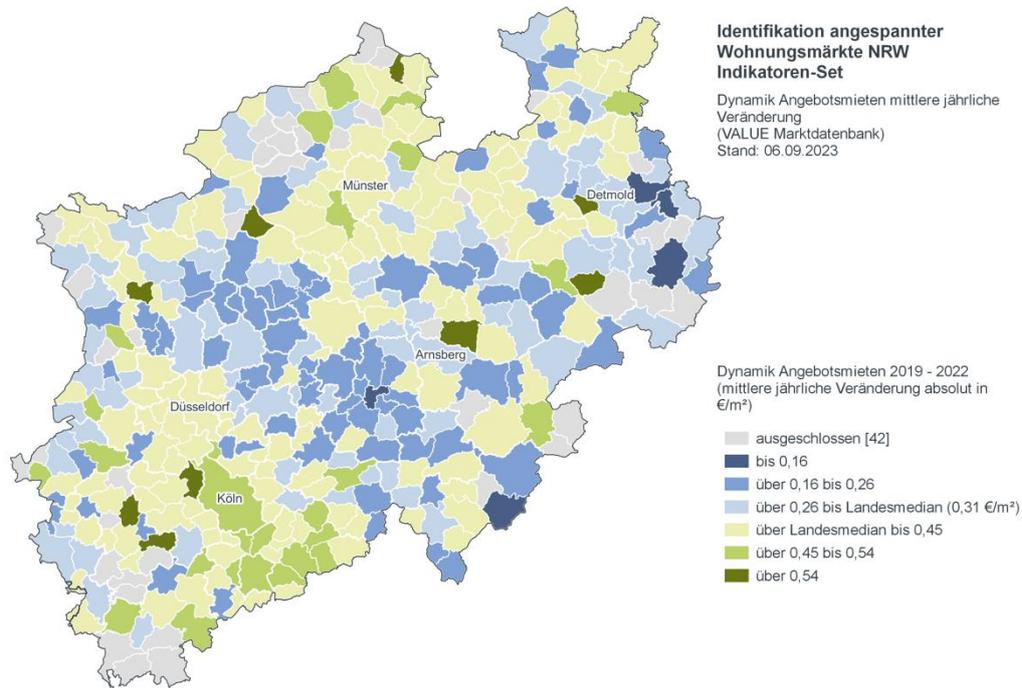
Abbildung 4: Entwicklung der Angebotsmietpreise 2017 bis 2022 in €/m²



Quelle: VALUE Marktdatenbank, Darstellung: RegioKontext GmbH

Abbildung 5 zeigt die Entwicklung der Angebotsmietpreise im Land. In Köln beispielsweise lässt sich über die Jahre 2019 bis 2022 eine durchschnittliche jährliche Steigerung von 0,47 €/m² beobachten. Die höchsten Mietpreissteigerungen fanden sich in den Städten Möhnesee (0,65 €/m²) und Pulheim (0,64 €/m²). Darüber hinaus kann aus der Abbildung 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 einem niedrigeren Ausgangsniveau 2019. Dadurch sind die Mieten in den vergangenen Jahren zwar stark gestiegen, zeigen allerdings nicht zwangsläufig ein besonders hohes Niveau an. Doch auch einige Städte der Rheinschiene sind von kontinuierlichen Mietpreissteigerungen betroffen.

Abbildung 5: Indikator Entwicklung der Angebotsmietpreise 2019–2022 in €/m²

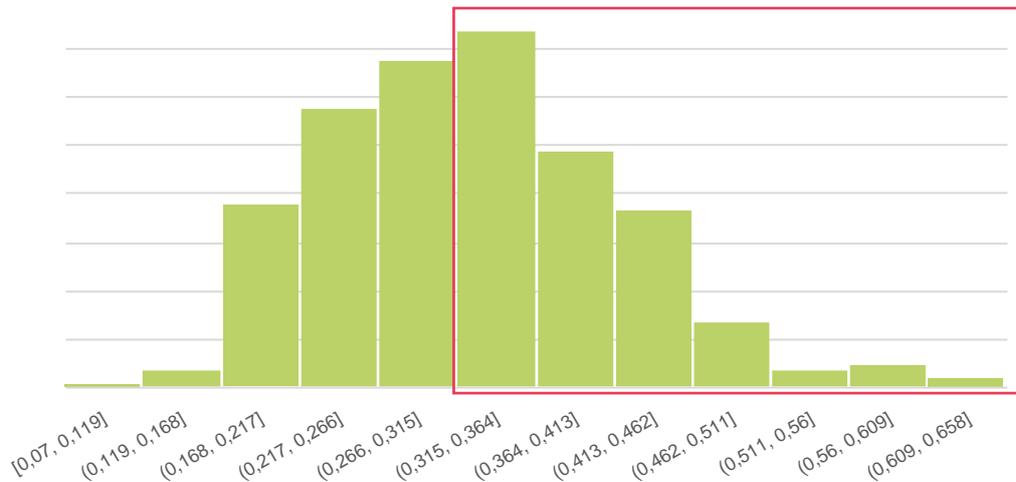


Quelle: VALUE Marktdatenbank, Darstellung: RegioKontext GmbH. Erläuterung zu ausgeschlossenen Kommunen siehe Kapitel 4.1.

Der Landeswert der Mietdynamik beträgt 0,31 €/m². In 185 Kommunen mit mindestens 50 Angebotsmieten⁹ pro Jahr liegt die mittlere absolute Differenz der Angebotsmietpreise oberhalb dieses Wertes (s. Abbildung 6). Auch bei der Betrachtung der Miethöhe über die Jahre werden zur Bereinigung der Daten in der Analyse die Neubauangebote ausgeschlossen. Ebenfalls wurden nur Angebote für Wohnungen zwischen 35 und 160 Quadratmeter mitbetrachtet, um Ausreißer auszuschließen. In Abbildung 7 wird das Ergebnis der Klassierung dieses Indikators kartografisch dargestellt.

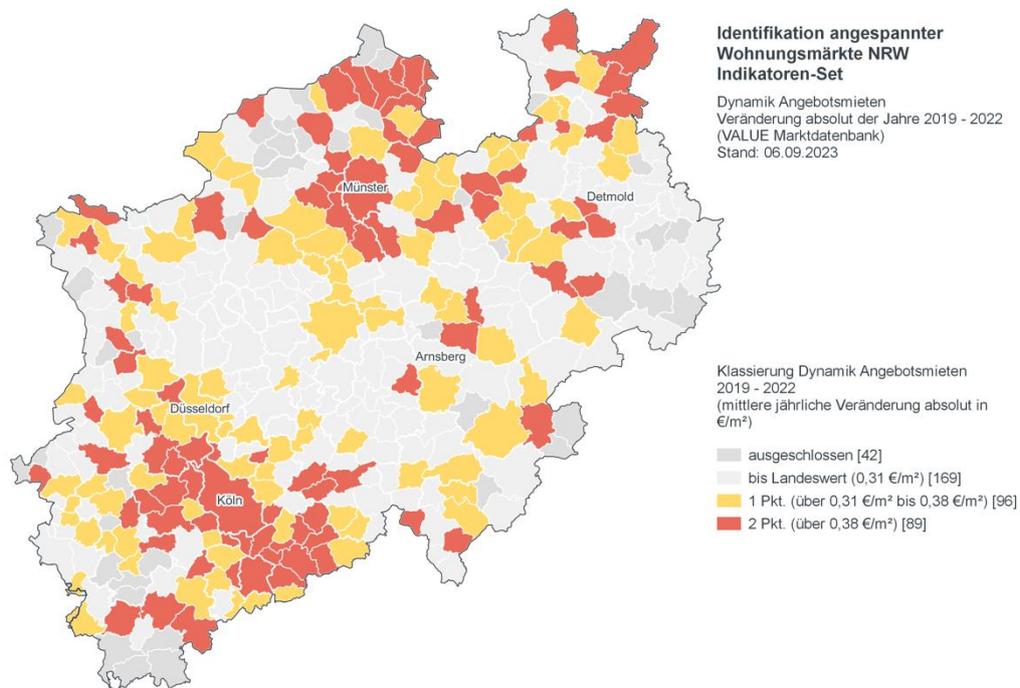
⁹ Bei diesem Indikator werden die Angebotsmieten als Grundlage genutzt. Bei diesem Indikator gilt wie bei der Höhe der Angebotsmieten eine Mindestzahl von 50 Mietinseraten im Jahr. Weitere Ausführung siehe Kapitel 4.

Abbildung 6: Verteilung der Dynamik der Angebotsmietpreise 2019 bis 2022 in €/m²



Quelle: VALUE Marktdatenbank, Darstellung RegioKontext GmbH. Hinweis: Der rote Kasten zeigt annäherungsweise (da die Grenze in dieser Darstellung bei 0,315 statt 0,31 €/m² liegt) den Teil der Verteilung oberhalb des Landeswertes an. Hinweis zur Klassierung: Eckige Klammern [] zeigen an, dass ein Wert eingeschlossen ist, runde Klammern () bedeuten Ausschluss. Bei Kombinationen wie [10, 20) ist 10 eingeschlossen, 20 ausgeschlossen.

Abbildung 7: Klassierung der Kommunen nach Dynamik der Angebotsmietpreise 2019–2022 in €/m²



Quelle: VALUE Marktdatenbank, Darstellung: RegioKontext GmbH. Erläuterung zu ausgeschlossenen Kommunen siehe Kapitel 4.1.

Tabellarische Übersicht der bepunkteten Kommunen

Tabelle 2 zeigt die Kommunen, die beim Indikator Dynamik der Angebotsmieten einen oder zwei Punkte erhalten haben.

Tabelle 2: Bepunktung beim Indikator Dynamik der Angebotsmieten

| GKZ | Gemeinde | Punkte |
|----------|-------------------|--------|
| 05570004 | Ahlen | 1 |
| 05382004 | Alfter | 2 |
| 05170004 | Alpen | 2 |
| 05334004 | Alsdorf | 1 |
| 05566004 | Altenberge | 2 |
| 05558004 | Ascheberg | 2 |
| 05766004 | Augustdorf | 2 |
| 05382008 | Bad Honnef | 1 |
| 05366004 | Bad Münstereifel | 2 |
| 05974008 | Bad Sassendorf | 2 |
| 05774040 | Bad Wünnenberg | 1 |
| 05334008 | Baesweiler | 1 |
| 05962008 | Balve | 2 |
| 05362004 | Bedburg | 1 |
| 05154004 | Bedburg-Hau | 2 |
| 05362008 | Bergheim | 2 |
| 05378004 | Bergisch Gladbach | 1 |
| 05314000 | Bonn | 2 |
| 05774012 | Borchen | 2 |
| 05754004 | Borgholzhausen | 1 |
| 05554012 | Borken | 2 |
| 05382012 | Bornheim | 1 |
| 05166004 | Brüggen | 1 |
| 05362012 | Brühl | 1 |
| 05758004 | Bünde | 1 |
| 05378008 | Burscheid | 2 |
| 05774020 | Delbrück | 1 |
| 05162004 | Dormagen | 2 |
| 05913000 | Dortmund | 1 |
| 05570016 | Drensteinfurt | 2 |

| | | |
|----------|---------------------|---|
| 05558016 | Dülmen | 1 |
| 05358008 | Düren | 1 |
| 05111000 | Düsseldorf | 1 |
| 05382016 | Eitorf | 2 |
| 05362016 | Elsdorf | 2 |
| 05154008 | Emmerich | 2 |
| 05374008 | Engelskirchen | 2 |
| 05570020 | Ennigerloh | 2 |
| 05370004 | Erkelenz | 2 |
| 05158004 | Erkrath | 1 |
| 05334012 | Eschweiler | 1 |
| 05366016 | Euskirchen | 1 |
| 05570024 | Everswinkel | 1 |
| 05362024 | Frechen | 1 |
| 05970016 | Freudenberg | 2 |
| 05370008 | Gangelt | 2 |
| 05370012 | Geilenkirchen | 1 |
| 05554016 | Gescher | 1 |
| 05566012 | Greven | 1 |
| 05162008 | Grevenbroich | 2 |
| 05554020 | Gronau | 2 |
| 05374012 | Gummersbach | 2 |
| 05754008 | Gütersloh | 1 |
| 05754012 | Halle | 1 |
| 05562016 | Haltern | 1 |
| 05170012 | Hamminkeln | 1 |
| 05754016 | Harsewinkel | 2 |
| 05558020 | Havixbeck | 2 |
| 05382020 | Hennef | 2 |
| 05954020 | Herdecke | 1 |
| 05758012 | Herford | 1 |
| 05754020 | Herzebrock-Clarholz | 2 |
| 05758016 | Hiddenhausen | 2 |
| 05970020 | Hilchenbach | 1 |
| 05158016 | Hilden | 1 |
| 05770012 | Hille | 1 |

| | | |
|----------|----------------|---|
| 05566016 | Hörstel | 2 |
| 05774024 | Hövelhof | 2 |
| 05374016 | Hückeswagen | 1 |
| 05362028 | Hürth | 2 |
| 05566028 | Ibbenbüren | 2 |
| 05154020 | Issum | 1 |
| 05358024 | Jülich | 1 |
| 05162016 | Kaarst | 1 |
| 05154024 | Kalkar | 1 |
| 05766036 | Kalletal | 1 |
| 05978020 | Kamen | 1 |
| 05166012 | Kempen | 2 |
| 05154028 | Kerken | 2 |
| 05362032 | Kerpen | 2 |
| 05962028 | Kierspe | 1 |
| 05966016 | Kirchhudem | 1 |
| 05758020 | Kirchlengern | 1 |
| 05154036 | Kleve | 1 |
| 05315000 | Köln | 2 |
| 05382024 | Königswinter | 2 |
| 05162020 | Korschenbroich | 2 |
| 05114000 | Krefeld | 1 |
| 05358028 | Kreuzau | 1 |
| 05566032 | Ladbergen | 2 |
| 05358032 | Langerwehe | 1 |
| 05766044 | Lemgo | 1 |
| 05566040 | Lengerich | 1 |
| 05316000 | Leverkusen | 1 |
| 05566044 | Lienen | 2 |
| 05374020 | Lindlar | 2 |
| 05358036 | Linnich | 1 |
| 05382028 | Lohmar | 1 |
| 05566048 | Lotte | 2 |
| 05770020 | Lübbecke | 2 |
| 05558024 | Lüdinghausen | 1 |
| 05978024 | Lünen | 1 |

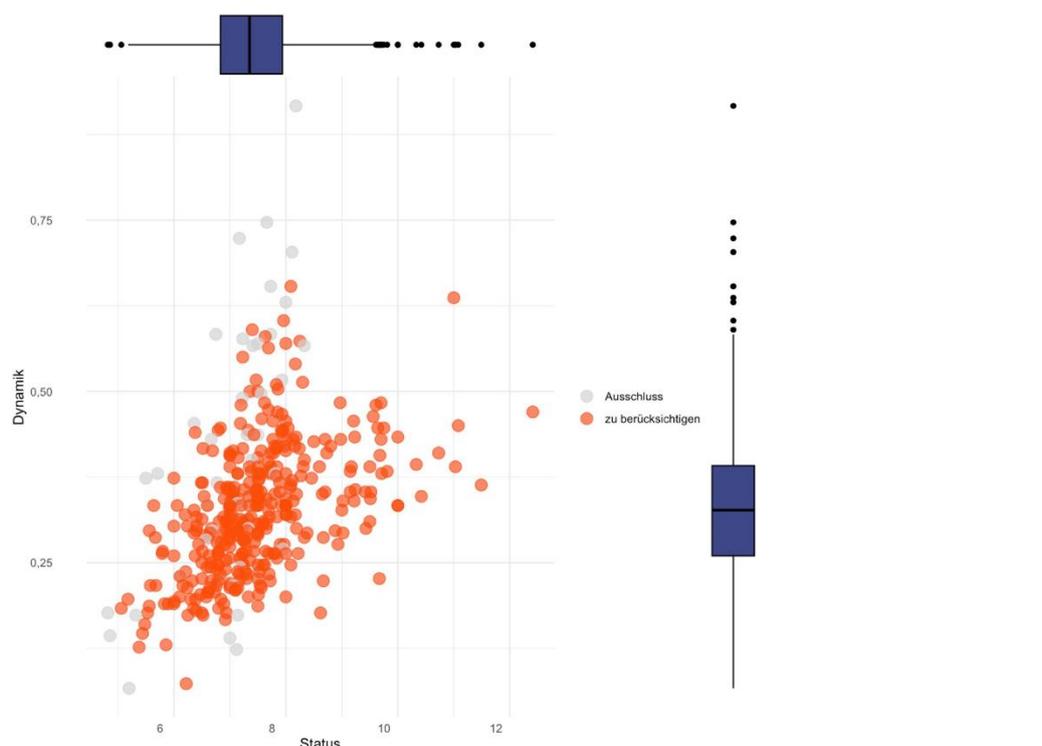
| | | |
|----------|------------------------|---|
| 05366028 | Mechernich | 2 |
| 05382032 | Meckenheim | 1 |
| 05162022 | Meerbusch | 2 |
| 05566056 | Mettingen | 2 |
| 05770024 | Minden | 2 |
| 05974032 | Möhnesee | 2 |
| 05116000 | Mönchengladbach | 1 |
| 05158026 | Monheim | 2 |
| 05334020 | Monschau | 1 |
| 05382036 | Much | 2 |
| 05515000 | Münster | 2 |
| 05970032 | Netphen | 1 |
| 05566060 | Neuenkirchen | 1 |
| 05382040 | Neunkirchen-Seelscheid | 2 |
| 05162024 | Neuss | 1 |
| 05382044 | Niederkassel | 2 |
| 05358048 | Niederzier | 2 |
| 05558028 | Nordkirchen | 1 |
| 05358052 | Nörvenich | 2 |
| 05558032 | Nottuln | 2 |
| 05374032 | Nümbrecht | 1 |
| 05378020 | Odenthal | 1 |
| 05558036 | Olfen | 1 |
| 05966024 | Olpe | 1 |
| 05958036 | Olsberg | 1 |
| 05570032 | Ostbevern | 2 |
| 05770028 | Petershagen | 2 |
| 05770032 | Porta Westfalica | 2 |
| 05362036 | Pulheim | 2 |
| 05374036 | Radevormwald | 1 |
| 05770040 | Rahden | 2 |
| 05158028 | Ratingen | 1 |
| 05554044 | Reken | 2 |
| 05754028 | Rheda-Wiedenbrück | 1 |
| 05554048 | Rhede | 1 |
| 05170032 | Rheinberg | 1 |

| | | |
|----------|--------------------------|---|
| 05566076 | Rheine | 2 |
| 05754032 | Rietberg | 1 |
| 05334024 | Roetgen | 1 |
| 05162028 | Rommerskirchen | 2 |
| 05378028 | Rösrath | 2 |
| 05382052 | Ruppichterath | 2 |
| 05774036 | Salzkotten | 2 |
| 05382056 | Sankt Augustin | 2 |
| 05570036 | Sassenberg | 1 |
| 05766064 | Schlangen | 2 |
| 05366036 | Schleiden | 2 |
| 05754036 | Schloß Holte-Stukenbrock | 1 |
| 05958040 | Schmallenberg | 1 |
| 05166024 | Schwalmtal | 2 |
| 05978032 | Selm | 1 |
| 05558044 | Senden | 2 |
| 05382060 | Siegburg | 2 |
| 05974040 | Soest | 1 |
| 05122000 | Solingen | 1 |
| 05170040 | Sonsbeck | 2 |
| 05758032 | Spence | 2 |
| 05954028 | Sprockhövel | 1 |
| 05554056 | Stadtlohn | 1 |
| 05566084 | Steinfurt | 2 |
| 05754040 | Steinhagen | 2 |
| 05958044 | Sundern | 1 |
| 05382064 | Swisttal | 1 |
| 05566088 | Tecklenburg | 2 |
| 05382068 | Troisdorf | 2 |
| 05978036 | Unna | 1 |
| 05758036 | Vlotho | 2 |
| 05554068 | Vreden | 1 |
| 05382072 | Wachtberg | 1 |
| 05374044 | Waldbröl | 1 |
| 05570052 | Warendorf | 1 |
| 05974044 | Warstein | 1 |

| | | |
|----------|----------------|---|
| 05366040 | Weilerswist | 2 |
| 05974048 | Welver | 1 |
| 05378032 | Wermelskirchen | 1 |
| 05754052 | Werther | 1 |
| 05362040 | Wesseling | 2 |
| 05566092 | Westerkappeln | 2 |
| 05166036 | Willich | 1 |
| 05970044 | Wilnsdorf | 2 |
| 05382076 | Windeck | 1 |
| 05958048 | Winterberg | 2 |
| 05170052 | Xanten | 1 |

Abbildung 8 zeigt den **Zusammenhang zwischen der Höhe und der Dynamik der Angebotsmietpreise** in den Kommunen auf. In der Abbildung wird eine Häufung der Fälle um 7,50 €/m² Miethöhe und 30 Cent je Quadratmeter Mietdynamik sichtbar. Es wird deutlich, dass Kommunen mit hohen Werten (d. h. hohen Angebotsmietpreisen) nicht per se auch diejenigen sind, die über eine starke Dynamik verfügen. Das gleiche gilt auch andersherum: Kommunen mit hoher Dynamik verfügen nicht per se über hohe Werte. Dies zeigt die unterschiedlichen „Blickrichtungen“ der Indikatoren auf.

Abbildung 8: Höhe und Dynamik (2019–2022) der Angebotsmietpreise in €/m²



Quelle: VALUE Marktdatenbank, Darstellung RegioKontext GmbH. Hinweis: Mit „Ausschluss“ sind Kommunen ohne ausreichende Datenbasis (weniger als 50 Mietangebote) gekennzeichnet.

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 Unterschied zu Indikator 1 (Höhe 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. Auch dieser Indikator hat eine „positive“ Wirkungsrichtung. Bei starker Dynamik der Angebotsmieten in kurzer Zeit kommt es zu deutlichen Preisunterschieden zwischen Angebotspreisen und den Bestandsmieten. Dies erhöht den Verbleib in ggf. suboptimalen Wohnsituationen. Mietpreissteigerungen zeigen eine Veränderung des Wohnungsangebots (bzgl. der Mietpreise) an. Der Indikator kann Wohnungsmärkte hervorheben, die ggf. zukünftig höhere Mietpreise zu erwarten haben. Zur Messung eines angespannten Marktes darf dieser Indikator aufgrund der beschriebenen Herausforderungen nicht isoliert betrachtet werden, sondern nur als Teil eines Indikatorensets.

- Datensatz: Höhe der Angebotsmietpreise
- Datenquelle: VALUE Marktdatenbank
- Zeitraum: 2019–2022

3.2.3 Indikator 3: Baulandpreise

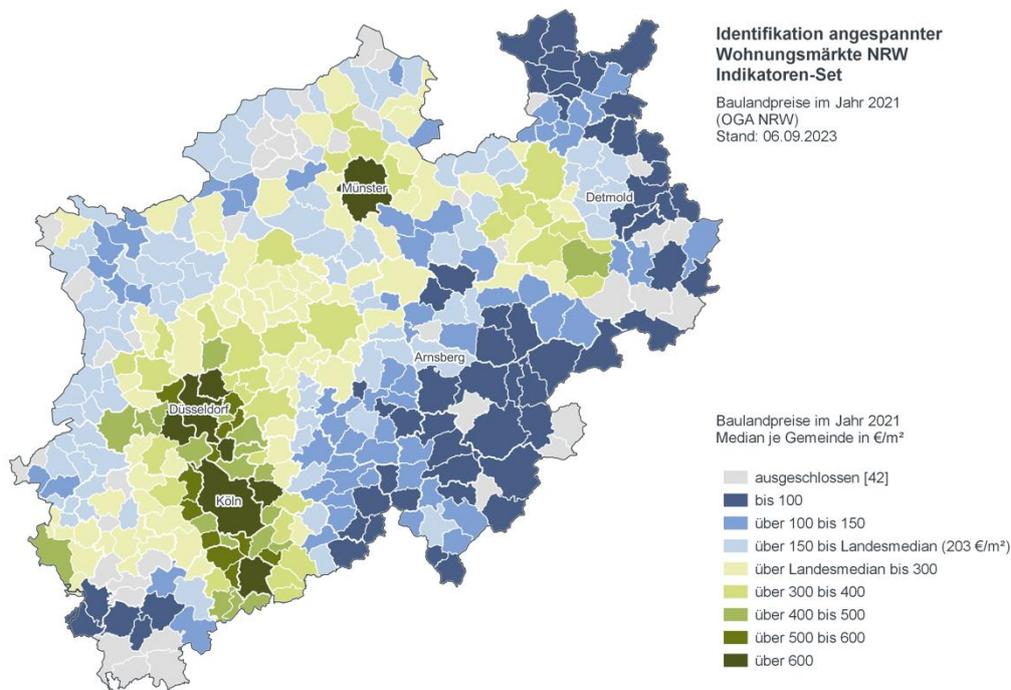
Die Baulandpreise lassen sich als zusätzlicher Indikator zur Beschreibung der Angebotsituation heranziehen. Sie weisen eine Korrelation zu den Angebotsmieten auf. Aktuelle Anspannungen zeigen sich häufig in einem Anstieg der Baulandpreise (höheres Investitionsgeschehen, geplante Bauvorhaben, Erwartung künftiger Bauvorhaben). Die Verfügbarkeit von Bauland ist die Grundlage für jegliche Infrastruktur, Schulen, Straßen, Naherholung, Wirtschaft, Wohnungsbau. Die unterschiedlichen Nutzungen konkurrieren häufig um Bauland. In (angespannten) Wohnungsmärkten gilt dies verstärkt. Hohe Nachfrage nach Neubau, konkurrierende Nutzungsansprüche und ein Mangel an (für alle Nutzungen) ausreichendem Bauland führen zu Preisanstiegen von Bauland. Bei steigenden Bodenpreisen sind perspektivisch höhere Kosten für die Wohnnutzung zu erwarten, da sich die Bodenpreise auf den Miet- (bzw. Kauf-)preis niederschlagen. Hohe Bodenpreise können entsprechend einen angespannten Wohnungsmarkt anzeigen.

Durch die Gutachterausschüsse der Kommunen, Landkreise und Länder werden die Daten bei tatsächlichen Transaktionen erhoben. Der Indikator sorgt für zusätzliche Stabilität in der Preisbetrachtung, da er aus einer anderen Datenquelle entstammt als die Mietpreise (OGA NRW, Berechnungen der NRW.Bank). Die Transaktionen werden getrennt für individuellen Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau (in €/m²) erhoben. Für die Betrachtung gemäß § 556d BGB 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 Aktualisierung der sachlichen und räumlichen Kulissen für die Wohnraumförderung im Jahr 2023 wurde eine Korrelationsanalyse durchgeführt, die den Zusammenhang zwischen Baulandpreisen für individuellen Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau ermittelte¹⁰. 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.

Abbildung 9 zeigt die räumliche Differenzierung der Baulandpreise im Land Nordrhein-Westfalen im Jahr 2021. Insbesondere die Rheinschiene, aber auch beispielsweise Münster und Aachen weisen hohe Werte auf.

Abbildung 9: Baulandpreise 2021 in €/m²

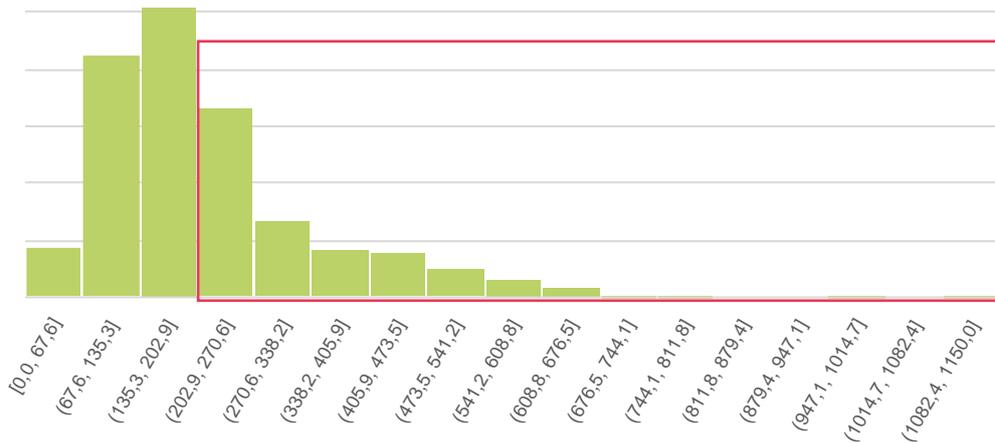


Quelle: OGA NRW, Darstellung: RegioKontext GmbH. Erläuterung zu ausgeschlossenen Kommunen siehe Kapitel 4.1.

¹⁰ Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung Nordrhein-Westfalen 2024: Gutachten zur sachlichen und räumlichen Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen (Gebietskulissen). Veröffentlichungsnummer W-525. Seite 79.

Die Baulandpreise nehmen Werte zwischen 49 und 1.150 €/m² an, Abbildung 10 verdeutlicht die Verteilung. Hierbei wird deutlich, dass einige Kommunen deutlich nach oben vom Landeswert abweichen. Der Landeswert liegt bei 203 €/m².

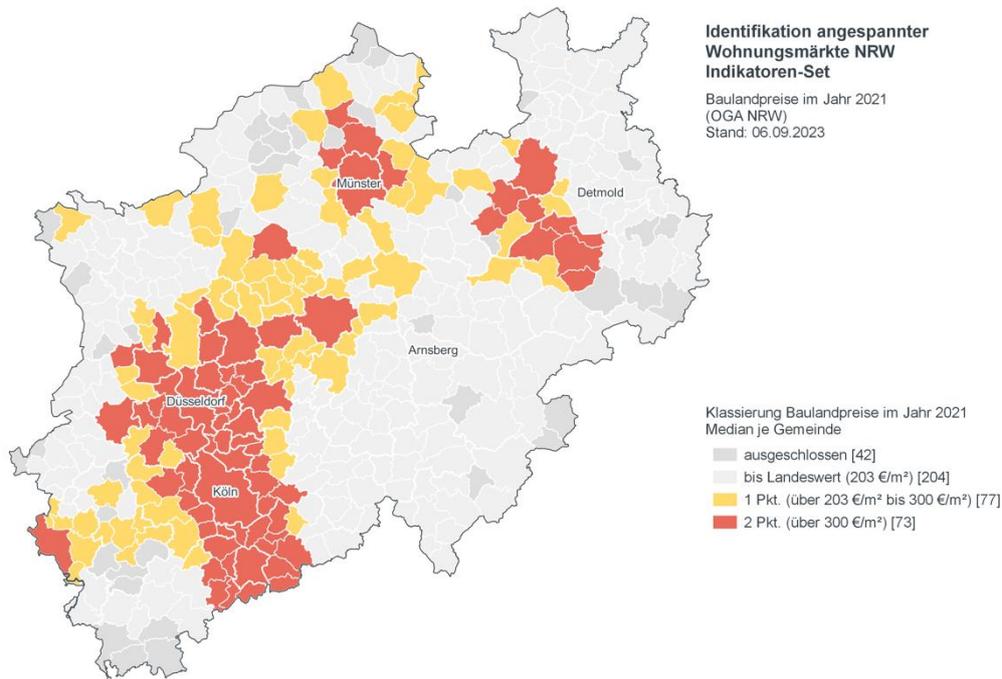
Abbildung 10: Verteilung der Baulandpreise in €/m²



Quelle: OGA NRW, Darstellung: RegioKontext GmbH. Hinweis: Der rote Kasten zeigt annäherungsweise (da die Grenze in dieser Darstellung bei 202,9 statt 203 Euro/qm liegt) den Teil der Verteilung oberhalb des Landeswertes an. Hinweis zur Klassierung: Eckige Klammern [] zeigen an, dass ein Wert eingeschlossen ist, runde Klammern () bedeuten Ausschluss. Bei Kombinationen wie [10, 20) ist 10 eingeschlossen, 20 ausgeschlossen.

Abbildung 11 zeigt das Ergebnis der Klassierung der Kommunen, das heißt farblich hervorgehoben sind diejenigen Kommunen oberhalb des Landeswertes (hellorange und dunkelorange).

Abbildung 11: Klassierung der Kommunen nach Baulandpreisen 2021 in €/m²



Quelle: OGA NRW, Darstellung: RegioKontext GmbH. Erläuterung zu ausgeschlossenen Kommunen siehe Kapitel 4.1.

Tabellarische Übersicht der bepunkteten Kommunen

Tabelle 3 zeigt die Kommunen, die beim Indikator Baulandpreise einen oder zwei Punkte erhalten haben.

Tabelle 3: Bepunktung beim Indikator Baulandpreise

| GKZ | Gemeinde | Punkte |
|----------|-------------------|--------|
| 05334002 | Aachen | 2 |
| 05382004 | Alfter | 2 |
| 05566004 | Altenberge | 2 |
| 05382008 | Bad Honnef | 2 |
| 05774008 | Bad Lippspringe | 2 |
| 05362004 | Bedburg | 1 |
| 05362008 | Bergheim | 2 |
| 05378004 | Bergisch Gladbach | 2 |
| 05711000 | Bielefeld | 2 |
| 05554008 | Bocholt | 1 |
| 05911000 | Bochum | 2 |

| | | |
|----------|----------------|---|
| 05314000 | Bonn | 2 |
| 05774012 | Borchen | 2 |
| 05554012 | Borken | 1 |
| 05382012 | Bornheim | 2 |
| 05512000 | Bottrop | 1 |
| 05362012 | Brühl | 2 |
| 05378008 | Burscheid | 2 |
| 05562004 | Castrop-Rauxel | 1 |
| 05558012 | Coesfeld | 1 |
| 05562008 | Datteln | 1 |
| 05774020 | Delbrück | 2 |
| 05170008 | Dinslaken | 1 |
| 05162004 | Dormagen | 2 |
| 05562012 | Dorsten | 1 |
| 05913000 | Dortmund | 2 |
| 05570016 | Drensteinfurt | 1 |
| 05112000 | Duisburg | 1 |
| 05358008 | Düren | 1 |
| 05111000 | Düsseldorf | 2 |
| 05362016 | Elsdorf | 1 |
| 05566008 | Emsdetten | 2 |
| 05362020 | Erfstadt | 1 |
| 05158004 | Erkrath | 2 |
| 05334012 | Eschweiler | 1 |
| 05113000 | Essen | 2 |
| 05570024 | Everswinkel | 1 |
| 05362024 | Frechen | 2 |
| 05513000 | Gelsenkirchen | 1 |
| 05562014 | Gladbeck | 1 |
| 05566012 | Greven | 2 |
| 05162008 | Grevenbroich | 2 |
| 05754008 | Gütersloh | 2 |
| 05158008 | Haan | 2 |
| 05914000 | Hagen | 1 |
| 05562016 | Haltern | 2 |
| 05915000 | Hamm | 1 |

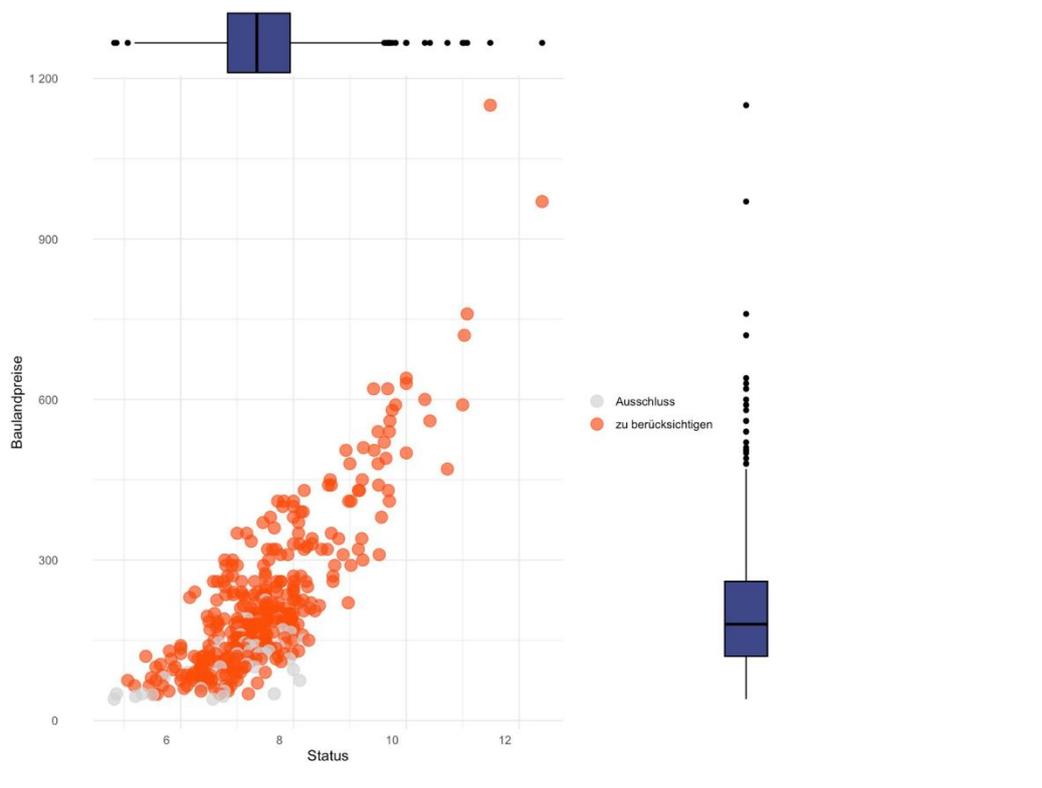
| | | |
|----------|----------------|---|
| 05754016 | Harsewinkel | 1 |
| 05954016 | Hattingen | 1 |
| 05558020 | Havixbeck | 1 |
| 05158012 | Heiligenhaus | 2 |
| 05382020 | Hennef | 2 |
| 05954020 | Herdecke | 1 |
| 05916000 | Herne | 1 |
| 05562020 | Herten | 1 |
| 05334016 | Herzogenrath | 1 |
| 05158016 | Hilden | 2 |
| 05978016 | Holzwickede | 1 |
| 05774024 | Hövelhof | 2 |
| 05362028 | Hürth | 2 |
| 05162012 | Jüchen | 1 |
| 05358024 | Jülich | 1 |
| 05162016 | Kaarst | 2 |
| 05170020 | Kamp-Lintfort | 1 |
| 05166012 | Kempen | 2 |
| 05362032 | Kerpen | 1 |
| 05154036 | Kleve | 1 |
| 05315000 | Köln | 2 |
| 05382024 | Königswinter | 2 |
| 05162020 | Korschenbroich | 2 |
| 05114000 | Krefeld | 2 |
| 05358028 | Kreuzau | 1 |
| 05378012 | Kürten | 1 |
| 05158020 | Langenfeld | 2 |
| 05358032 | Langerwehe | 1 |
| 05378016 | Leichlingen | 2 |
| 05566040 | Lengerich | 1 |
| 05316000 | Leverkusen | 2 |
| 05974028 | Lippstadt | 1 |
| 05382028 | Lohmar | 2 |
| 05566048 | Lotte | 1 |
| 05978024 | Lünen | 1 |
| 05562024 | Marl | 1 |

| | | |
|----------|------------------------|---|
| 05382032 | Meckenheim | 2 |
| 05162022 | Meerbusch | 2 |
| 05358040 | Merzenich | 1 |
| 05158024 | Mettmann | 2 |
| 05170024 | Moers | 2 |
| 05116000 | Mönchengladbach | 2 |
| 05158026 | Monheim | 2 |
| 05117000 | Mülheim an der Ruhr | 2 |
| 05515000 | Münster | 2 |
| 05170028 | Neukirchen-Vluyn | 1 |
| 05382040 | Neunkirchen-Seelscheid | 1 |
| 05162024 | Neuss | 2 |
| 05382044 | Niederkassel | 2 |
| 05358052 | Nörvenich | 1 |
| 05119000 | Oberhausen | 2 |
| 05378020 | Odenthal | 2 |
| 05562028 | Oer-Erkenschwick | 1 |
| 05766056 | Oerlinghausen | 1 |
| 05558036 | Olfen | 1 |
| 05570032 | Ostbevern | 1 |
| 05378024 | Overath | 2 |
| 05774032 | Paderborn | 2 |
| 05362036 | Pulheim | 2 |
| 05554040 | Raesfeld | 1 |
| 05158028 | Ratingen | 2 |
| 05562032 | Recklinghausen | 1 |
| 05120000 | Remscheid | 1 |
| 05754028 | Rheda-Wiedenbrück | 2 |
| 05382048 | Rheinbach | 2 |
| 05566076 | Rheine | 1 |
| 05754032 | Rietberg | 1 |
| 05334024 | Roetgen | 1 |
| 05162028 | Rommerskirchen | 1 |
| 05378028 | Rösrath | 2 |
| 05774036 | Salzkotten | 1 |
| 05382056 | Sankt Augustin | 2 |

| | | |
|----------|--------------------------|---|
| 05754036 | Schloß Holte-Stukenbrock | 1 |
| 05954024 | Schwelm | 1 |
| 05978028 | Schwerte | 1 |
| 05558044 | Senden | 1 |
| 05382060 | Siegburg | 2 |
| 05122000 | Solingen | 2 |
| 05954028 | Sprockhövel | 1 |
| 05566084 | Steinfurt | 1 |
| 05334032 | Stolberg | 1 |
| 05382064 | Swisttal | 2 |
| 05566088 | Tecklenburg | 1 |
| 05570044 | Telgte | 2 |
| 05166028 | Tönisvorst | 1 |
| 05382068 | Troisdorf | 2 |
| 05978036 | Unna | 1 |
| 05158032 | Velbert | 2 |
| 05754044 | Verl | 2 |
| 05382072 | Wachtberg | 2 |
| 05562036 | Waltrop | 1 |
| 05570052 | Warendorf | 1 |
| 05366040 | Weilerswist | 1 |
| 05378032 | Wermelskirchen | 1 |
| 05978040 | Werne | 1 |
| 05754052 | Werther | 1 |
| 05362040 | Wesseling | 2 |
| 05954032 | Wetter | 1 |
| 05166036 | Willich | 1 |
| 05954036 | Witten | 1 |
| 05158036 | Wülfrath | 2 |
| 05124000 | Wuppertal | 2 |
| 05334036 | Würselen | 1 |

Abbildung 12 zeigt die **Korrelation zwischen den Baulandpreisen und der Höhe der Angebotsmietpreise** auf. Im Vergleich zur Darstellung der Korrelation zwischen der Höhe der Angebotsmieten und der Mietdynamik ist hier ein deutlicher Trend erkennbar: Bei hohen Mietpreisen sind häufig auch hohe Baulandpreise zu verzeichnen und andersherum.

Abbildung 12: Baulandpreise und Höhe der Angebotsmietpreise 2021 in €/m²



Quelle: VALUE Marktdatenbank, Darstellung RegioKontext GmbH. Hinweis: Mit „Ausschluss“ sind Kommunen ohne ausreichende Datenbasis gekennzeichnet.

Bewertung des Indikators

Mit dem Indikator Baulandpreise werden im Landesvergleich überdurchschnittliche Baulandpreise angezeigt. Die Baulandpreise zeigen die Kostenunterschiede für Boden im Land an. Sie ermöglichen eine differenzierte Betrachtung innerhalb des Landes. Darüber hinaus weisen hohe Baulandpreise darauf hin, wie teuer die Schaffung von neuem Wohnungsbau durch Privatpersonen, Projektentwickler, Wohnungsunternehmen o. ä. sein kann. Der Indikator hat somit ebenfalls eine „positive“ Wirkungsrichtung und kann erhöhte Hürden bzw. Kosten für Neubau signalisieren. Die Daten liegen mit Datenstand 2021 vor und stehen als Zeitreihe für langfristige Entwicklungen kleinräumig in Nordrhein-Westfalen zur Verfügung.

- Datensatz: Baulandpreise
- Datenquelle: OGA NRW
- Zeitraum: 2021

3.2.4 Indikator 4: Rechnerische Mietbelastung

Die Mietbelastung bildet das Verhältnis von Einkommen und Wohnkosten eines Haushaltes ab. Sie zeigt entsprechend an, welche finanzielle Belastung die Aufwendungen für Miete/Wohnkosten für den Haushalt sind. So ist davon auszugehen, dass für einkommensstarke Haushalte auch eine hohe/höhere Miete gut leistbar ist; und entsprechend in einkommensstarken Regionen eine höhere durchschnittliche Miete keine hohe Mietbelastung verursacht. Sind jedoch die Einkommen sehr gering, bzw. der Anteil an Haushalten in Transferleistungsbezug sehr hoch, so kann auch eine niedrigere Miethöhe bereits zu einer höheren Mietbelastung führen. Abbildung 13 stellt die Verteilung des Ergebnisses nach der gewählten Methode kartographisch dar.

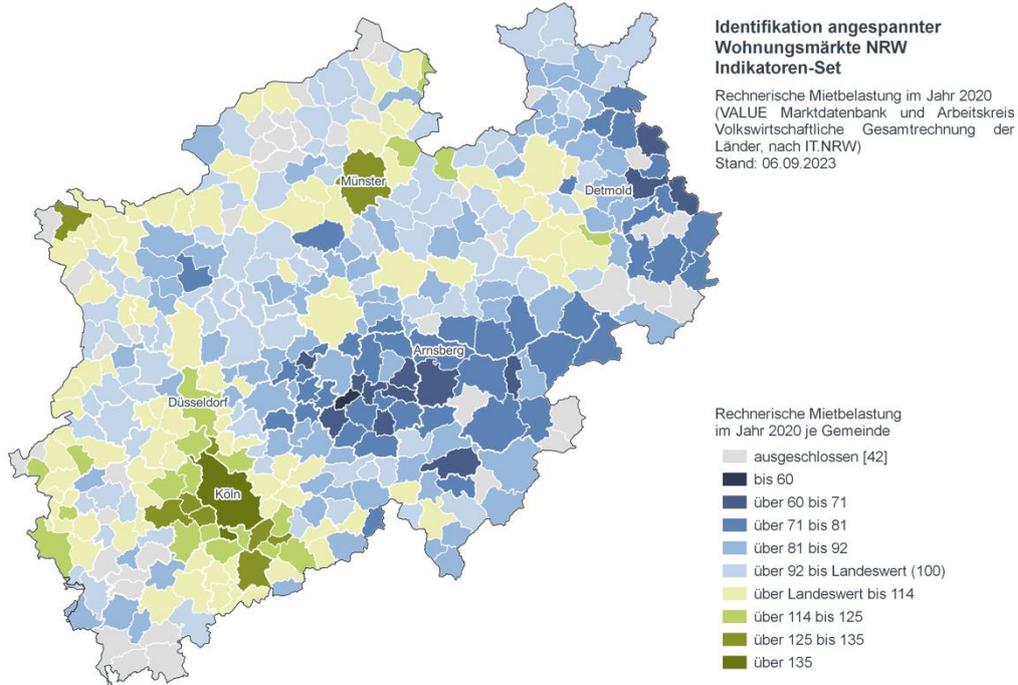
Ein Bezug zu einer Mietbelastungsquote, die sich aus der Betrachtung aller Städte und Gemeinden in Deutschland ergibt, wird an dieser Stelle als nicht angemessen angesehen. Auch bei diesem Indikator ist der **Landeswert als geeigneter Referenzwert** zu verwenden, die oben vorgebrachten Argumente (Referenzwert, Seite 7) sind zutreffend. Mit dem Landeswert wird also (für den räumlichen Bezug der Verordnung, dem Land Nordrhein-Westfalen) dargestellt, welche rechnerische Mietbelastung in Nordrhein-Westfalen durchschnittlich ist (und deswegen rein rechnerisch als „normal“ interpretiert werden kann). Diejenigen Kommunen, die Werte oberhalb des Landeswertes erreichen, haben in diesem Verständnis ein ungünstigeres Verhältnis von Durchschnittseinkommen zur angebotenen Miethöhe (bspw.: eher mittlere Durchschnittseinkommen bei eher höheren Mieten oder eher niedrige Durchschnittseinkommen bei vergleichsweise höheren Mieten).

Zur Abschätzung der Mietbelastung gibt es unterschiedliche Optionen. Die Wohnkosten- bzw. Mietbelastung eines Haushaltes wird mit der Zusatzerhebung „Wohnen“ des Mikrozensus alle vier Jahre erhoben (Option 1). Für Nordrhein-Westfalen liegen diese Daten auf Kreisebene vor, der neuste verfügbare Datenstand ist 2018. Aufgrund der Tatsache, dass der Datenstand veraltet ist und auf Gemeindeebene keine Daten vorliegen, wurde ein weiterer Ansatz als Annäherung an die Mietbelastung der Haushalte geprüft. Hierbei wird die Mietbelastung rechnerisch bestimmt, indem das durchschnittlich verfügbare Einkommen je Person 2020 (Quelle: VGRdL; Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner¹¹) mit den angebotenen Wohnungen 2020 (Preis und Größe) gegenübergestellt wird (Option 2). Das verfügbare Einkommen je Person ist mit Datenstand 2020 aktueller als die o.g. Mietbelastungsquote aus dem Mikrozensus und zudem als einziger Einkommensindikator auf Gemeindeebene verfügbar. Die so betrachtete Mietbelastung wird als Indexwert ausgegeben, um eine Verwechslung mit den Mietbelastungsquoten aus dem Mikrozensus zu verhindern. Im Vergleich dieser beiden Optionen konnte eine starke Korrelation zwischen den Werten der kreisfreien Großstädte aus der Erhebung des

¹¹ Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte bezeichnet laut Destatis die Einkommen, die privaten Haushalten zufließen und welche sie für Konsum- und Sparzwecke verwenden können. Bei dem verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte je Person wird dieser Wert pro Person angegeben.

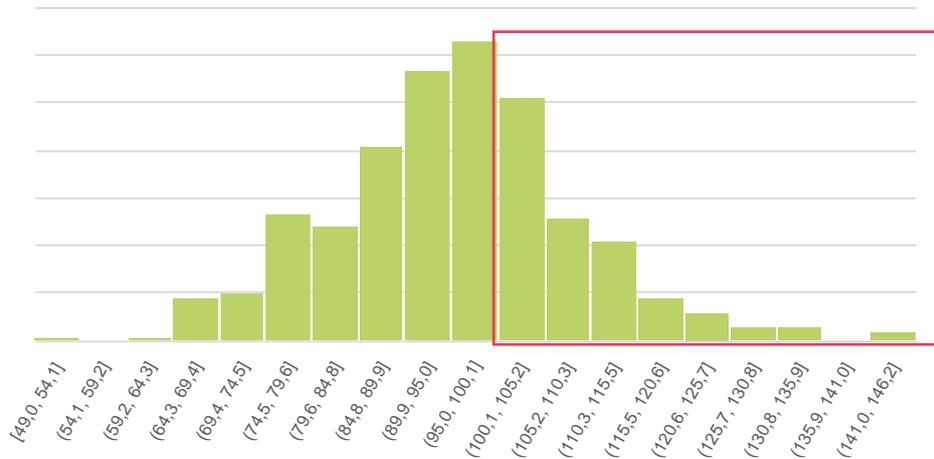
Mikrozensus 2018 und dem skizzierten rechnerischen Ansatz (auf Basis der VGRdL, für 2018 berechnet) nachgewiesen werden.

Abbildung 13: Rechnerische Mietbelastung 2020 (indiziert, Landeswert=100)



Eigene Berechnung. Datengrundlagen: VALUE Marktdatenbank, Arbeitskreis VGR der Länder nach IT.NRW. Darstellung: RegioKontext GmbH. Erläuterung zu ausgeschlossenen Kommunen siehe Kapitel 4.1.

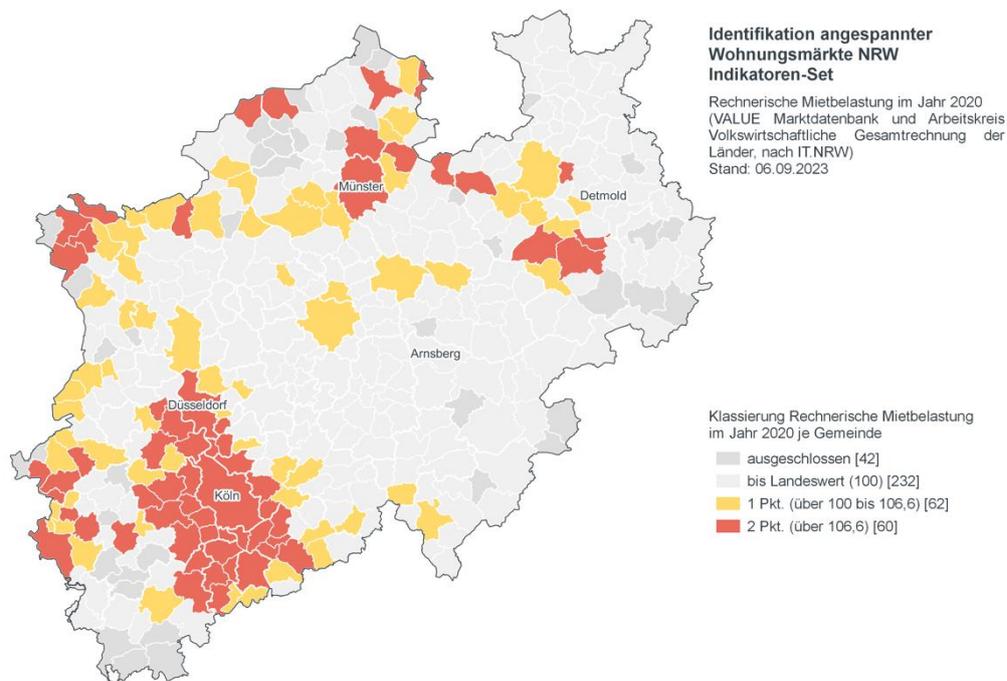
Abbildung 14: Verteilung der rechnerischen Mietbelastung (indiziert, Landeswert=100)



Eigene Berechnung. Datengrundlagen: VALUE Marktdatenbank, Arbeitskreis VGR der Länder nach IT.NRW. Darstellung: RegioKontext GmbH. Hinweis: Der rote Kasten zeigt annäherungsweise (da die Grenze in dieser Darstellung bei 100,1 statt 100 liegt) den Teil der Verteilung oberhalb des Landeswertes an. Hinweis zur Klassierung: Eckige Klammern [] zeigen an, dass ein Wert eingeschlossen ist, runde Klammern () bedeuten Ausschluss. Bei Kombinationen wie [10, 20) ist 10 eingeschlossen, 20 ausgeschlossen.

Bei der rechnerischen Mietbelastung nehmen Kommunen Werte zwischen 49 und 146 Punkten an, Abbildung 14 verdeutlicht die Verteilung. Der Landeswert liegt bei 100 Punkten, da die Berechnung indiziert wurde. Abbildung 15 stellt die Klassierung der Kommunen kartografisch dar.

Abbildung 15: Klassierung der Kommunen nach rechnerischer Mietbelastung 2020 (indiziert, Landeswert=100)



Eigene Berechnung. Datengrundlagen: VALUE Marktdatenbank, Arbeitskreis VGR der Länder nach IT.NRW. Darstellung: RegioKontext GmbH. Erläuterung zu ausgeschlossenen Kommunen siehe Kapitel 4.1.

Tabellarische Übersicht der bepunkteten Kommunen

Tabelle 4 zeigt die Kommunen, die beim Indikator rechnerische Mietbelastung einen oder zwei Punkte erhalten haben.

Tabelle 4: Bepunktung beim Indikator rechnerische Mietbelastung

| GKZ | Gemeinde | Punkte |
|----------|-------------------|--------|
| 05334002 | Aachen | 2 |
| 05382004 | Alfter | 2 |
| 05334004 | Alsdorf | 2 |
| 05766004 | Augustdorf | 1 |
| 05774008 | Bad Lippspringe | 2 |
| 05334008 | Baesweiler | 1 |
| 05362004 | Bedburg | 1 |
| 05154004 | Bedburg-Hau | 2 |
| 05362008 | Bergheim | 2 |
| 05378004 | Bergisch Gladbach | 2 |
| 05711000 | Bielefeld | 1 |
| 05554008 | Bocholt | 1 |
| 05314000 | Bonn | 2 |
| 05554012 | Borken | 1 |
| 05382012 | Bornheim | 2 |
| 05166004 | Brüggen | 1 |
| 05362012 | Brühl | 2 |
| 05774020 | Delbrück | 2 |
| 05162004 | Dormagen | 2 |
| 05913000 | Dortmund | 1 |
| 05112000 | Duisburg | 1 |
| 05558016 | Dülmen | 1 |
| 05358008 | Düren | 2 |
| 05111000 | Düsseldorf | 2 |
| 05382016 | Eitorf | 1 |
| 05362016 | Elsdorf | 2 |
| 05154008 | Emmerich | 2 |
| 05362020 | Erfstadt | 2 |
| 05370004 | Erkelenz | 1 |
| 05158004 | Erkrath | 1 |

| | | |
|----------|----------------|---|
| 05334012 | Eschweiler | 2 |
| 05366016 | Euskirchen | 2 |
| 05362024 | Frechen | 2 |
| 05370008 | Gangelt | 2 |
| 05370012 | Geilenkirchen | 2 |
| 05554016 | Gescher | 1 |
| 05154016 | Goch | 2 |
| 05166008 | Grefrath | 1 |
| 05566012 | Greven | 2 |
| 05162008 | Grevenbroich | 2 |
| 05554020 | Gronau | 2 |
| 05754008 | Gütersloh | 1 |
| 05915000 | Hamm | 1 |
| 05754016 | Harsewinkel | 2 |
| 05370016 | Heinsberg | 1 |
| 05382020 | Hennef | 2 |
| 05334016 | Herzogenrath | 1 |
| 05158016 | Hilden | 2 |
| 05774024 | Hövelhof | 1 |
| 05370020 | Hückelhoven | 2 |
| 05362028 | Hürth | 2 |
| 05566028 | Ibbenbüren | 2 |
| 05554032 | Isselburg | 1 |
| 05154020 | Issum | 1 |
| 05162016 | Kaarst | 2 |
| 05154024 | Kalkar | 1 |
| 05170020 | Kamp-Lintfort | 1 |
| 05362032 | Kerpen | 2 |
| 05154032 | Kevelaer | 1 |
| 05154036 | Kleve | 2 |
| 05315000 | Köln | 2 |
| 05382024 | Königswinter | 1 |
| 05162020 | Korschenbroich | 1 |
| 05378012 | Kürten | 1 |
| 05566032 | Ladbergen | 1 |
| 05158020 | Langenfeld | 2 |

| | | |
|----------|------------------|---|
| 05378016 | Leichlingen | 1 |
| 05566040 | Lengerich | 1 |
| 05766048 | Leopoldshöhe | 2 |
| 05316000 | Leverkusen | 2 |
| 05374020 | Lindlar | 1 |
| 05974024 | Lippetal | 1 |
| 05382028 | Lohmar | 2 |
| 05566048 | Lotte | 2 |
| 05978024 | Lünen | 1 |
| 05366028 | Mechernich | 1 |
| 05382032 | Meckenheim | 1 |
| 05358040 | Merzenich | 1 |
| 05158026 | Monheim | 2 |
| 05515000 | Münster | 2 |
| 05166016 | Nettetal | 1 |
| 05162024 | Neuss | 2 |
| 05382044 | Niederkassel | 2 |
| 05166020 | Niederkrüchten | 1 |
| 05558032 | Nottuln | 1 |
| 05566068 | Ochtrup | 2 |
| 05562028 | Oer-Erkenschwick | 1 |
| 05570032 | Ostbevern | 2 |
| 05378024 | Overath | 1 |
| 05774032 | Paderborn | 2 |
| 05362036 | Pulheim | 2 |
| 05158028 | Ratingen | 1 |
| 05154044 | Rees | 1 |
| 05554044 | Reken | 1 |
| 05554048 | Rhede | 2 |
| 05382048 | Rheinbach | 2 |
| 05162028 | Rommerskirchen | 1 |
| 05378028 | Rösrath | 2 |
| 05382052 | Ruppichteroth | 1 |
| 05774036 | Salzkotten | 1 |
| 05382056 | Sankt Augustin | 2 |
| 05570036 | Sassenberg | 2 |

| | | |
|----------|-----------------|---|
| 05558044 | Senden | 1 |
| 05382060 | Siegburg | 2 |
| 05970040 | Siegen | 1 |
| 05554056 | Stadtlohn | 1 |
| 05334032 | Stolberg | 1 |
| 05382064 | Swisttal | 2 |
| 05570044 | Telgte | 1 |
| 05382068 | Troisdorf | 2 |
| 05370028 | Übach-Palenberg | 2 |
| 05754044 | Verl | 1 |
| 05382072 | Wachtberg | 1 |
| 05374044 | Waldbröl | 1 |
| 05370036 | Wassenberg | 1 |
| 05366040 | Weilerswist | 2 |
| 05966028 | Wenden | 1 |
| 05362040 | Wesseling | 2 |
| 05566092 | Westerkappeln | 1 |
| 05158036 | Wülfrath | 1 |
| 05334036 | Würselen | 1 |
| 05170052 | Xanten | 1 |

Bewertung des Indikators

Mit dem Indikator rechnerische Mietbelastung werden im Landesvergleich überdurchschnittlich hohe Mietpreisanteile an den Durchschnittseinkommen angezeigt. Die errechnete Mietbelastungsquote soll Aufschluss geben über die Mietbelastung der Bevölkerung. Dabei ist zu beachten, dass hier mit durchschnittlichen Werten (zu Einkommen, Miethöhe und Wohnungsgröße) gearbeitet wird, sie also vor allem eine durchschnittliche Mietbelastung angibt. Die tatsächliche Mietbelastung kann – gerade für bestimmte Haushaltstypen – deutlich davon abweichen. Damit kann der Indikator eine höhere finanzielle Belastung für Haushalte durch die Mietaufwendungen anzeigen. Der Indikator hat eine „positive“ Wirkungsrichtung, das bedeutet: Je höher der Indexwert der rechnerischen Mietbelastung ist, desto stärker ist der Hinweis auf einen angespannten Wohnungsmarkt. Die Daten liegen für 2020 als neuem Datenstand vor.

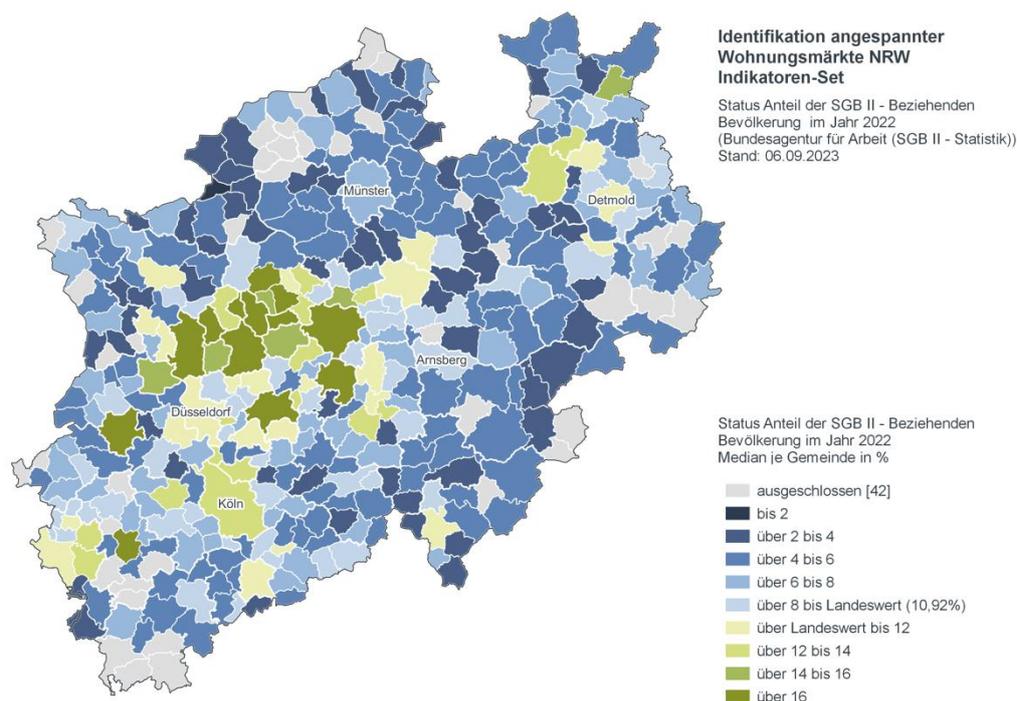
- Datensatz: Höhe der Angebotsmietpreise, VGR der Länder
- Datenquelle: VALUE Marktdatenbank, IT.NRW
- Zeitraum: 2020

3.2.5 Indikator 5: SGB II-Anteil an der erwerbsfähigen Bevölkerung

Um eine umfänglichere Abbildung des Wohnungsmarktes und den Bedarfslagen zu ermöglichen, wird neben der rechnerischen Mietbelastungsquote der Anteil SGB II-beziehender Personen (im erwerbsfähigen Alter bis 65 Jahren) betrachtet. Mit diesem Indikator können insbesondere Kommunen mit einem hohen Anteil an Haushalten, die auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind, adressiert werden.

Auch bei diesem Indikator ist der **Landeswert als geeigneter Referenzwert** zu verwenden, die oben vorgebrachten Argumente (Referenzwert, Seite 7) sind zutreffend. Mit dem Landeswert wird also (für den räumlichen Bezug der Verordnung, dem Land Nordrhein-Westfalen) dargestellt, welcher Anteil der erwerbsfähigen Bevölkerung SGB II im Land bezieht, welcher Wert hier also durchschnittlich ist. Bei diesem Indikator ist die Verteilung weniger gleichmäßig, die hohen Werte konzentrieren sich auf wenige Großstädte. Entsprechend haben nur wenige Kommune überdurchschnittliche Werte.

Abbildung 16: Anteil der Bevölkerung in SGB II-Bezug an der erwerbsfähigen Bevölkerung 2022 in Prozent

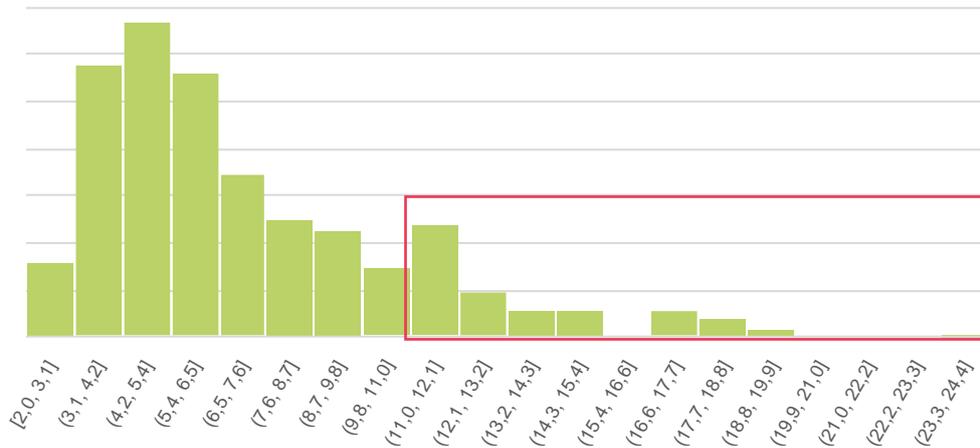


Quelle: Bundesagentur für Arbeit (SGB II-Statistik), Darstellung: RegioKontext GmbH. Erläuterung zu ausgeschlossenen Kommunen siehe Kapitel 4.1.

Im Sozialgesetzbuch II wird die Grundsicherung für Arbeitssuchende (SGB II) geregelt. Die Anzahl dieser Arbeitssuchenden wird – je Kommune – ins Verhältnis mit der Bevölkerungszahl unter 65 Jahren gestellt, um den Anteil zu berechnen, entsprechend des durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Datentool INKAR empfohlenen Vorgehens. Die Betrachtung des SGB II-Anteils ist ein gängiger Indikator zur Einschätzung der sozialen und wirtschaftlichen Situation in einem Raum (beispielsweise

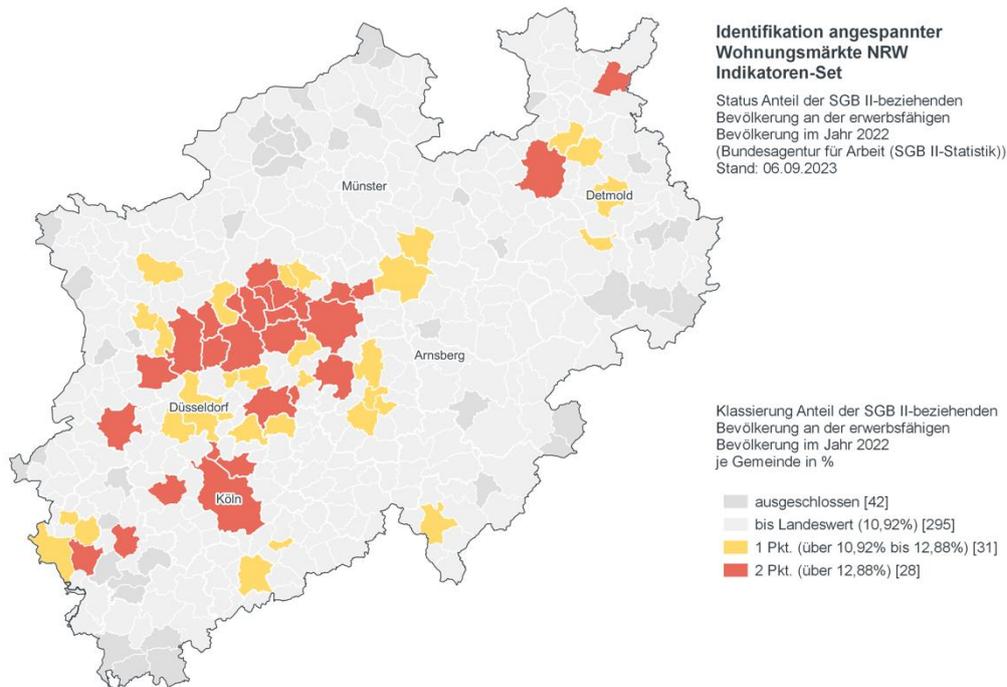
Kommune, Land etc.). Der SGB II-Anteil nimmt Ausprägungen von 2,0 % bis 24,4 % an und hat damit eine große Spannweite. Der Landeswert des Indikators liegt bei 10,92 %.

Abbildung 17: Verteilung des SGB II-Anteils an der erwerbsfähigen Bevölkerung 2022 in Prozent



Quelle: Bundesagentur für Arbeit (SGB II-Statistik), Darstellung: RegioKontext GmbH. Hinweis: Der rote Kasten zeigt annäherungsweise (da die Grenze in dieser Darstellung bei 11,0 statt 10,9 Prozent liegt) den Teil der Verteilung oberhalb des Landeswertes an. Hinweis zur Klassierung: Eckige Klammern [] zeigen an, dass ein Wert eingeschlossen ist, runde Klammern () bedeuten Ausschluss. Bei Kombinationen wie [10, 20) ist 10 eingeschlossen, 20 ausgeschlossen.

Abbildung 18: Klassierung des SGB II-Anteils an der erwerbsfähigen Bevölkerung 2022



Quelle: Bundesagentur für Arbeit (SGB II-Statistik), Darstellung: RegioKontext GmbH. Erläuterung zu ausgeschlossenen Kommunen siehe Kapitel 4.1.

Tabellarische Übersicht der bepunkteten Kommunen

Tabelle 5 zeigt die Kommunen, die beim Indikator SGB II-Anteil an der erwerbsfähigen Bevölkerung einen oder zwei Punkte erhalten haben.

Tabelle 5: Bepunktung beim Indikator SGB II-Anteil an der erwerbsfähigen Bevölkerung

| GKZ | Gemeinde | Punkte |
|----------|-----------------|--------|
| 05334002 | Aachen | 1 |
| 05570004 | Ahlen | 1 |
| 05334004 | Alsdorf | 1 |
| 05962004 | Altena | 1 |
| 05774008 | Bad Lippspringe | 1 |
| 05766008 | Bad Salzuflen | 1 |
| 05362008 | Bergheim | 2 |
| 05978004 | Bergkamen | 2 |
| 05711000 | Bielefeld | 2 |
| 05911000 | Bochum | 2 |
| 05314000 | Bonn | 1 |
| 05512000 | Bottrop | 1 |
| 05562004 | Castrop-Rauxel | 2 |
| 05562008 | Datteln | 1 |
| 05766020 | Detmold | 1 |
| 05913000 | Dortmund | 2 |
| 05112000 | Duisburg | 2 |
| 05358008 | Düren | 2 |
| 05111000 | Düsseldorf | 1 |
| 05158004 | Erkrath | 1 |
| 05334012 | Eschweiler | 1 |
| 05113000 | Essen | 2 |
| 05513000 | Gelsenkirchen | 2 |
| 05954012 | Gevelsberg | 1 |
| 05562014 | Gladbeck | 2 |
| 05914000 | Hagen | 2 |
| 05915000 | Hamm | 1 |
| 05158012 | Heiligenhaus | 1 |
| 05758012 | Herford | 1 |
| 05916000 | Herne | 2 |

| | | |
|----------|---------------------|---|
| 05562020 | Herten | 2 |
| 05962024 | Iserlohn | 1 |
| 05170020 | Kamp-Lintfort | 1 |
| 05315000 | Köln | 2 |
| 05114000 | Krefeld | 2 |
| 05316000 | Leverkusen | 2 |
| 05962032 | Lüdenscheid | 1 |
| 05978024 | Lünen | 2 |
| 05562024 | Marl | 2 |
| 05770024 | Minden | 2 |
| 05170024 | Moers | 1 |
| 05116000 | Mönchengladbach | 2 |
| 05158026 | Monheim | 2 |
| 05117000 | Mülheim an der Ruhr | 2 |
| 05162024 | Neuss | 1 |
| 05119000 | Oberhausen | 2 |
| 05562028 | Oer-Erkenschwick | 1 |
| 05562032 | Recklinghausen | 2 |
| 05120000 | Remscheid | 1 |
| 05954024 | Schwelm | 2 |
| 05382060 | Siegburg | 1 |
| 05970040 | Siegen | 1 |
| 05122000 | Solingen | 1 |
| 05334032 | Stolberg | 2 |
| 05158032 | Velbert | 1 |
| 05962060 | Werdohl | 1 |
| 05170048 | Wesel | 1 |
| 05954036 | Witten | 1 |
| 05124000 | Wuppertal | 2 |

Bewertung des Indikators

Mit dem Indikator SGB II-Anteil werden im Landesvergleich überdurchschnittliche hohe Anteile von Menschen in SGB II-Bezug angezeigt. Bei hohem Anteil SGB II-beziehender Personen in einer Kommune ist davon auszugehen, dass ein größerer Anteil der Bevölkerung auf günstige Wohnangebote angewiesen ist. Der Indikator gibt neben dem durchschnittlichen Einkommen in der rechnerischen Mietbelastung Aufschluss über die Nachfrageseite. Damit kann der Indikator eine niedrigere Schwelle der finanziellen Belastung

für Haushalte durch die Mietaufwendungen anzeigen und stellt eine ergänzende Betrachtung der rechnerischen Mietbelastung dar. Der Indikator hat eine „positive“ Wirkungsrichtung, das bedeutet: Je höher der Anteil der Menschen im SGB II-Bezug ist, desto stärker ist der Hinweis auf einen angespannten Wohnungsmarkt. Die Daten liegen für das Jahr 2022 als neuestem Datenstand vor.

- Datensatz: SGB II-Statistik
- Datenquelle: Bundesagentur für Arbeit
- Zeitraum: 2022

4 Methodisches Vorgehen

Im Anschluss an die Auswahl geeigneter Indikatoren und die Klassierung erfolgt die Gewichtung der einzelnen Indikatoren zueinander sowie die Ermittlung von fundierten und objektiv zu begründenden Schwellenwerten – im Kontext eines zu entwickelnden Systems zur Gesamtbewertung, das dem eingangs beschriebenen Zweck gerecht wird. Hierbei geht es vor allem um ein klares Bild hinsichtlich der binären Ausprägung „angespannt/nicht angespannt“, welches dann die Gebietskulisse bildet.

4.1 Formale Prüfung und Bereinigung

Die unter Kapitel 3 genannten Indikatoren wurden neben ihrer inhaltlichen Aussagekraft auch auf die Aktualität, Kleinräumigkeit und flächendeckende Verfügbarkeit, Vergleichbarkeit sowie Herkunft der Daten überprüft. Das Ergebnis der Prüfung wird in Abbildung 19 dargestellt. Mit einem bzw. zwei grünen Haken wurden die geprüften Kategorien markiert, bei denen die Prüfung ein gutes bzw. sehr gutes Ergebnis gebracht hat. Mit der schwarzen Null (0) und dem nebenstehenden grünen Haken wurde ein zufriedenstellendes Ergebnis bewertet. So ist beispielsweise über die Datengrundlage „Höhe der Angebotsmieten“ einzuwenden, dass es keine amtlichen Daten sind. Da es aber auch keine alternativen amtlichen Daten gibt, fällt die Bewertung insgesamt positiv aus.

Abbildung 19: Ergebnis der formalen Prüfung der Indikatoren für die Kulisse

| | Aussagekraft | Aktualität | Flächen- deckend, gemeindegerecht | Vergleich- barkeit | amtliche Daten |
|---|--------------|------------|---|-----------------------|-------------------|
| Höhe der Angebotsmieten | ✓✓ | ✓✓ | ✓ | ✓✓ | 0/✓ |
| Dynamik der Angebotsmietpreise | ✓ | ✓✓ | ✓ | ✓ | 0/✓ |
| Baulandpreise | ✓ | ✓✓ | ✓ | ✓✓ | ✓ |
| Rechnerische Mietbelastung 2020 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓✓ | 0/✓ |
| SGB II-Anteil an der erwerbsfähigen Bevölkerung | ✓ | ✓✓ | ✓✓ | ✓ | ✓ |

Darstellung: RegioKontext GmbH

Die Daten, die keine amtlichen Daten sind, wurden einer zusätzlichen Bereinigung unterzogen. Dies betraf die Daten aus der VALUE Marktdatenbank. Hier wurde unter anderem die Einschränkung der angebotenen Wohnungsgrößen auf 35 bis 160 Quadratmeter vorgenommen, da hiermit der Großteil der regulären Angebote integriert und eine Reduzierung der Ausreißer unterstützt wird (Ausschluss von circa 5 %). Weiterhin wurden keine Neubauangebote oder möblierten Wohnangebote betrachtet. Zudem wurde eine statistische Mindestgröße zur Nutzung der Daten definiert (siehe nächster Absatz).

Räumliche Ebenen und quantitative Mindestgröße der Fallzahl (Mietinserate)

Die Analyse umfasst grundsätzlich alle 396 Gemeinden des Landes Nordrhein-Westfalen. Die Gemeindeebene ist die kleinste räumliche Ebene, für die bei landesweiten Betrachtungen Daten vorliegen. Gemeindeteile werden nicht betrachtet. Das Land verfügt über eine große Bandbreite unterschiedlich großer Gemeinden – mit Bevölkerungszahlen von 4.300 bis fast 1,1 Millionen. Da erfahrungsgemäß die Datenqualität der Angebotsmieten von der Angebotsbreite innerhalb der Gemeinden abhängt, wurde für die Analyse eine Anzahl von mindestens 50 Mietangeboten 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 angewandt¹². 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. Über weniger als 50 Mietangebote im Jahr verfügend und somit vom Ausschluss betroffen sind 42 Gemeinden¹³ (Tabelle 6). Hierbei handelt es sich insbesondere um kleinere Gemeinden, aber auch um Gemeinden, die bspw. durch Wohneigentum dominiert werden. Unter den gegebenen Umständen ist die Anspannung an den dortigen Wohnungsmärkten nicht zu erwarten. Bei der Berechnung der Landeswerte jedes Indikators wurden die 42 ausgeschlossenen Gemeinden einbezogen, da sie Teil der Grundgesamtheit des Landes Nordrhein-Westfalen sind. Diese Berücksichtigung gewährleistet, dass der Landeswert die Gesamtsituation in Nordrhein-Westfalen umfassend widerspiegelt und somit eine präzise Vergleichsbasis für alle Gemeinden bietet.

¹² Siehe hierzu: Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel (Mietspiegelverordnung – MsV), Bundesgesetzblatt Jahrgang 2021 Teil I Nr. 76, S. 4779, § 11. Sowie: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2020): Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln. BBSR-Sonderpublikation. Bonn. Seite 26.

¹³ Diese Kommunen haben aufgrund der unzureichenden Datenbasis keine Möglichkeit zur Aufnahme in die Kulisse. Zur zusätzlichen Validierung wurden für die 42 vom Ausschluss betroffenen Gemeinden alle Indikatoren berechnet. Es zeigte sich, dass keine dieser Gemeinden, selbst ohne Anwendung des Ausschlusskriteriums, den Schwellenwert für eine angespannte Marktsituation erreicht.

Tabelle 6: Ausgeschlossene Kommunen (weniger als 50 Mietangebote)

| GKZ | Gemeinde |
|------------|-----------------|
| 05570012 | Beelen |
| 05366008 | Blankenheim |
| 05762012 | Borgentreich |
| 05366012 | Dahlem |
| 05766024 | Dörentrup |
| 05974012 | Ense |
| 05970012 | Erndtebrück |
| 05958016 | Eslohe |
| 05958020 | Hallenberg |
| 05554024 | Heek |
| 05554028 | Heiden |
| 05358012 | Heimbach |
| 05366020 | Hellenthal |
| 05566020 | Hopsten |
| 05566024 | Horstmar |
| 05358016 | Hürtgenwald |
| 05358020 | Inden |
| 05154040 | Kranenburg |
| 05754024 | Langenberg |
| 05554036 | Legden |
| 05774028 | Lichtenau |
| 05762024 | Marienmünster |
| 05958028 | Medebach |
| 05566052 | Metelen |
| 05366032 | Nettersheim |
| 05358044 | Nideggen |
| 05762028 | Nieheim |
| 05566064 | Nordwalde |
| 05566072 | Recke |
| 05154048 | Rheurdt |
| 05758028 | Rödinghausen |
| 05558040 | Rosendahl |
| 05566080 | Saerbeck |
| 05554052 | Schöppingen |

| | |
|----------|---------------|
| 05370024 | Selfkant |
| 05358056 | Titz |
| 05358060 | Vettweiß |
| 05154060 | Wachtendonk |
| 05370032 | Waldfeucht |
| 05154064 | Weeze |
| 05566096 | Wettringen |
| 05762040 | Willebadessen |

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 – 4-Jahres-Zeitraum verwendet, um auch die Mietpreisanstiege der vergangenen Jahre entsprechend zu berücksichtigen.

Datenquellen

Als Quelle für die Angaben zur Miethöhe werden Daten der VALUE 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 Neubau angeboten werden (Indikatoren: Höhe der Angebotsmieten 2022, Dynamik der Angebotsmieten 2019-2022, rechnerische Mietbelastung 2020). Weitere Daten wurden in aufbereiteter Form durch die Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.Bank zur Verfügung gestellt und in Abstimmung genutzt. Weiterhin werden die Grundstückswerte für individuellen Wohnungsbau des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen (OGA NRW; Indikator: Baulandpreise 2021), die VGR der Länder nach IT.NRW (Indikator: rechnerische Mietbelastung 2020) sowie die SGB II-Statistik der Bundesagentur für Arbeit (Indikator: SGB II-Anteil an der erwerbsfähigen Bevölkerung) genutzt.

4.2 Bewertungsmatrix

Nachdem die Indikatoren, die Aussagen für eine Wohnungsmarktanspannung im Sinne des § 556d BGB enthalten, ausgewählt und festgelegt wurde, dass sich der Referenzwert auf den Vergleich innerhalb des Landes bezog, wurde die Frage, wie die Wohnraumgellage näher zu bestimmen ist, geprüft. Für den methodischen Ansatz wurde auf eine Erläuterung aus einem Beschluss des Bundesverfassungsgerichts aus dem Jahr 1975

zurückgegriffen. Dort finden sich Einordnungen zu „ausreichender Versorgung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen“, die als Grundlage methodischer Überlegungen genutzt werden können. Eine ausreichende Versorgungslage der Bevölkerung mit Mietwohnungen lässt sich als gewährleistet bezeichnen, wenn ein annäherndes Gleichgewicht von Angebot und Nachfrage gegeben ist, wohnungssuchende Haushalte also eine Wohnung finden. Die Wohnung sollte zudem zu angemessenen Bedingungen verfügbar sein, das bedeutet zu einer Miethöhe, die der Wohnung und den lokalen Einkommensbedingungen vor Ort entspricht. Die besondere Gefährdung setzt ein Abweichen von der Norm bzw. einem Normalzustand voraus.¹⁴

Eine solche Norm ist statistisch nicht allgemeingültig festgelegt messbar, entsprechend auch nicht die Abweichung von dieser. In der Wohnungsmarktbeobachtung gibt es keine allgemein anerkannten Antworten auf diese Fragen. Dennoch gibt es Ansatzpunkte, sich dieser Fragestellung statistisch zu nähern. Allen Ansätzen gemein ist die Orientierung an einem Mittelwert¹⁵, von dem ausgehend die Abweichung per statistischem Maß oder gewähltem Prozentsatz definiert wird. Im Zuge der in diesem Gutachten angewendeten Methodik und Bewertungsmatrix wird der Normalzustand statistisch als Landesdurchschnitt (d. h. Landeswert) interpretiert. Abweichungen davon werden als Hinweis in Richtung An- bzw. Entspannung verstanden.

Die Orientierung am Landeswert als so definiertem „Normalzustand“ macht den Kern der Methodik aus. Aus der Formulierung in § 556d Absatz 3 Satz 3 BGB ist erkennbar, dass die „besondere Gefährdung“ an einer Abweichung vom jeweiligen Durchschnitt eines Kriteriums festgemacht wird. Für die Methodik bedeutet dies: Die Abweichung lässt sich im ersten Schritt daran feststellen, dass die betreffenden Kommunen bei ausgewählten Indikatoren Werte aufweisen, die in problembezogener Hinsicht (d. h. in Richtung Anspannung) vom Landeswert als Referenz abweichen (mindestens oberhalb des Landeswertes). In den Betrachtungen der Indikatoren werden nur jeweils diejenigen Kommunen für eine Bepunktung in Betracht gezogen (und damit für eine Aufnahme in die Kulisse), die Werte oberhalb des Landeswerts aufweisen. Die **Landeswerte** berechnen sich wie folgt:

■ **Höhe der Angebotsmieten 2022**

Für den Landeswert „Höhe der Angebotsmieten 2022“ wird der Median aller in Nordrhein-Westfalen angebotenen Mietwohnungen verwendet (ortsunabhängig).

■ **Dynamik der Angebotsmietpreise 2019–2022**

Für den Landeswert „Dynamik der Angebotsmieten 2019–2022“ wurde die jährliche mittlere absolute Differenz der Veränderungen 2019 bis 2022 berechnet. Hierfür wurden die jährlichen Landeswerte (der Jahre 2019 bis 2022) entsprechend des Indikators Höhe der Angebotsmieten verwendet.

¹⁴ Feststellung des Bundesverfassungsgerichts (Beschluss des 2. Senats vom 04.02.1975 – 2 BvL 5/74).

¹⁵ Beispielsweise das arithmetische Mittel oder der Median.

■ **Baulandpreise 2021**

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

■ **Rechnerische Mietbelastung 2020**

Die rechnerische Mietbelastung wurde indiziert, der Landeswert wurde entsprechend mit 100 bewertet.

■ **SGB II-Anteil an der erwerbsfähigen Bevölkerung 2022**

Für den Landeswert „SGB II-Anteil an der erwerbsfähigen Bevölkerung 2022“ wurde der Anteil aller Menschen in SGB II-Bezug an der Bevölkerung unter 65 Jahren im Land Nordrhein-Westfalen berechnet.

Alle verbleibenden Kommunen mit Werten oberhalb des Landeswertes wurden mit mindestens einem Punkt bewertet. In einem nächsten Schritt erfolgte die Vergabe eines weiteren Punkts, also insgesamt zwei Punkten. Hierfür wurden abermals Medianwerte ermittelt, diesmal jedoch von allen Kommunen, die bereits einen Punkt erhalten haben (also den Landeswert in Richtung Anspannung übertrafen). Alle Kommunen oberhalb dieses zweiten Grenzwertes erhielten zwei Punkte. Tabelle 7 zeigt die Grenzwerte für einen und zwei Punkte bei den einzelnen Indikatoren im Überblick. Abbildung 20 stellt schematisch eine Verteilung sowie den Landeswert (definiert als Normalzustand) als Grenze zwischen Anspannung und Entspannung dar und zeigt das Vorgehen der Bepunktung schematisch.

Tabelle 7: Grenzwerte für ein und zwei Punkte

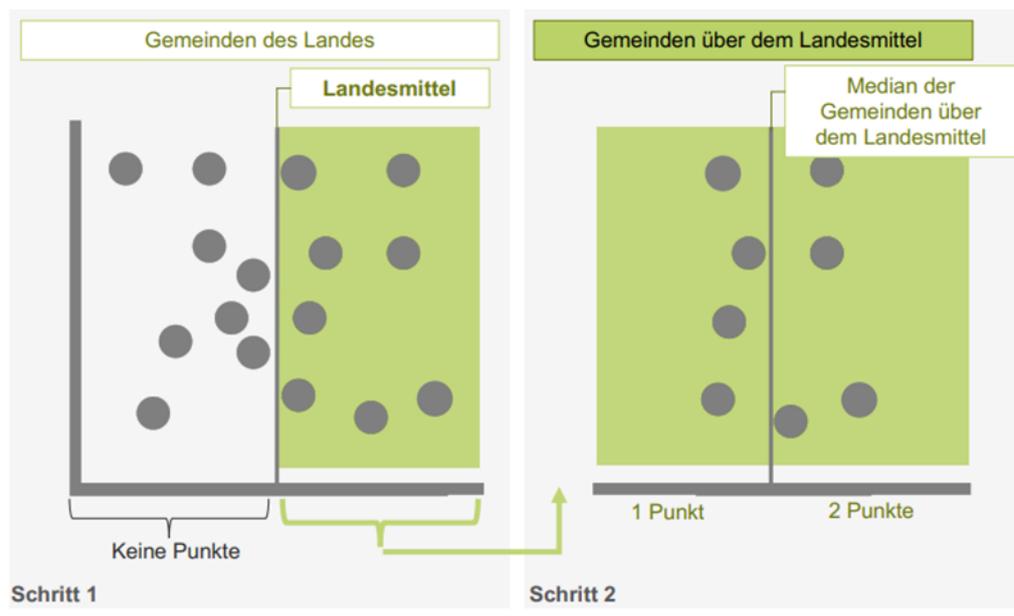
| Indikator | Grenzwert 1 Punkt (Landeswert) | Grenzwert 2 Punkte |
|---|--------------------------------|-------------------------|
| Höhe der Angebotsmieten | 7,84 €/m ² | 8,42 €/m ² |
| Dynamik der Angebotsmietpreise | 0,31 €/m ² | 0,38 €/m ² |
| Baulandpreise | 203,00 €/m ² | 300,00 €/m ² |
| Rechnerische Mietbelastung | 100,00 | 106,60 |
| SGB II-Anteil an der erwerbsfähigen Bevölkerung | 10,92 % | 12,88 % |

Darstellung: RegioKontext GmbH

Mithilfe eines Beispiels lässt sich dies verdeutlichen. Beim Indikator Höhe der Angebotsmietpreise nehmen Kommunen Werte von 5,06 bis 12,41 €/m² an. Der Landeswert liegt bei 7,84 €/m². Alle Kommunen, deren durchschnittliche Angebotsmietpreise zwischen 5,06 und 7,84 €/m² liegen, haben keine überdurchschnittliche Miethöhe, sie bekommen demnach keine Punkte zugewiesen. Kommunen mit Werten oberhalb des Landeswertes

(ab 7,85 €/m²) bekommen mindestens einen Punkt zugewiesen. Über alle so festgestellten überdurchschnittlichen Kommunen wird wiederum der Median gebildet, dieser liegt bei 8,42 €/m². Diejenigen Kommunen, deren durchschnittliche Mietpreise oberhalb dieses zweiten Medians liegen, bekommen einen weiteren Punkt zugewiesen, insgesamt also zwei Punkte.

Abbildung 20: Punktevergabe und Schwellenwerte in der Bewertungsmatrix

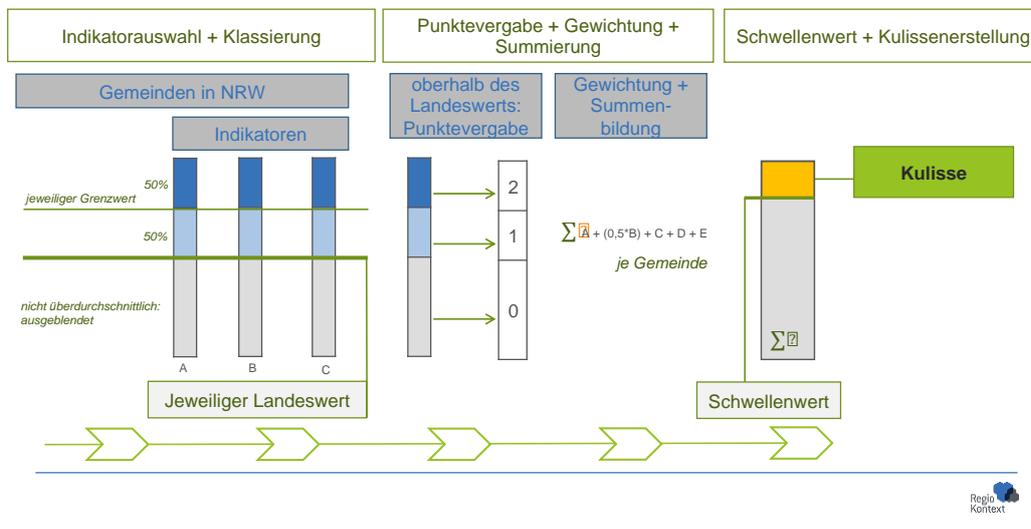


Darstellung: RegioKontext GmbH

Im Ergebnis dieses Schrittes sind die Indikatoren klassiert, und jede Kommune verfügt über eine Bepunktung (0 bis 2) je Indikator¹⁶. Zur zusammenführenden Bewertung sind diese Einzelwerte in einen Punktwert je Kommune zu überführen (Abbildung 21, mittlerer Bereich). Im Zuge der Zusammenführung wird eine Gewichtung der Indikatoren vorgenommen.

¹⁶ Wie in der Fußnote 13 auf Seite 47 dargestellt, wurden auch für die ausgeschlossenen Kommunen die Punkte berechnet, dies dient der zusätzlichen Validierung.

Abbildung 21: Bewertungsmatrix – Auswahl der Indikatoren bis zur Gebietskulisse (exemplarische Darstellung)



Darstellung: RegioKontext GmbH

4.3 Gewichtung und Schwellenwert für die Kulisse

Tabelle 8 zeigt die verwendeten Indikatoren mit den jeweils zu erreichenden Punkten (je Indikator 0, 1 oder 2 Punkte). Zudem wird die Gewichtung dargestellt. Die Dynamik der Miethöhe wird auf einen Faktor von 0,5 reduziert, da sie abhängig vom Ausgangswert ist. Gleichwohl gibt sie Hinweis darauf, wo sich die Wohnungsmärkte anspannen, und zeigt Märkte an, die ggf. (noch) kein hohes Preisniveau, aber ein mittleres Niveau mit hoher Dynamik aufweisen. Für die Berechnung der Kulisse werden im letzten Schritt die Punktwerte, die die Kommunen bei den Indikatoren erreicht haben, in eine Punktsomme zusammengeführt.

Tabelle 8 Indikatoren und deren Gewichtung

| Indikator | Punkte | Gewichtung | Max. erreichbare Punkte |
|---|--------|------------|-------------------------|
| Höhe der Angebotsmieten | 0–2 | 1 | 2 |
| Dynamik der Angebotsmietpreise | 0–2 | 0,5 | 1 |
| Baulandpreise | 0–2 | 1 | 2 |
| Rechnerische Mietbelastung | 0–2 | 1 | 2 |
| SGB II-Anteil an der erwerbsfähigen Bevölkerung | 0–2 | 1 | 2 |
| Maximale mögliche Punktsomme | | | 9 |

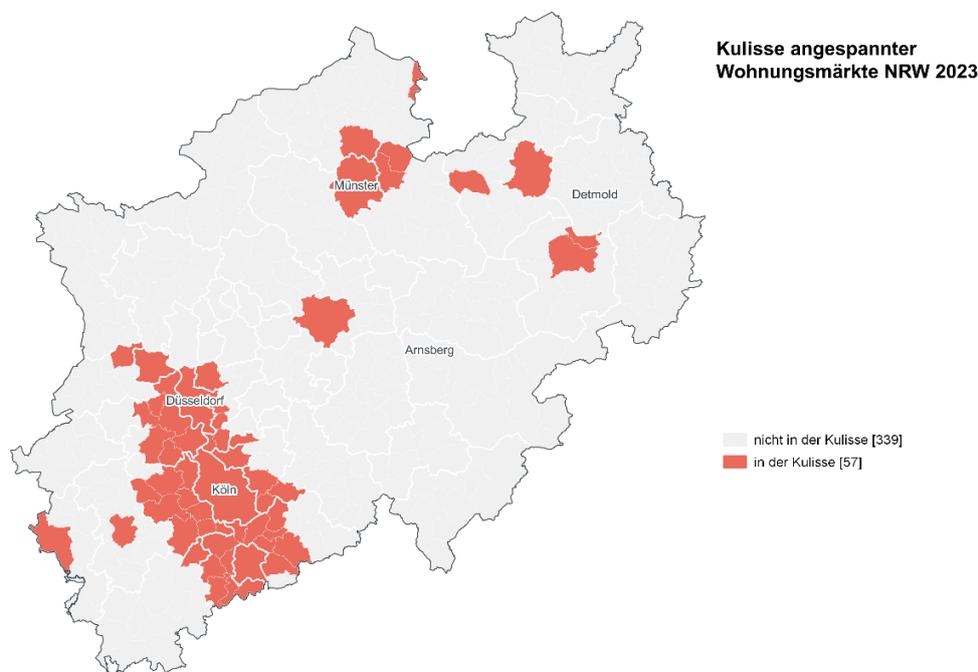
Insgesamt können maximal neun Punkte erreicht werden. Diese volle Punktzahl erreichen die Kommunen Köln, Bergheim und Monheim. Zur Festsetzung des Schwellenwerts zur Aufnahme in die Kulisse wird wieder die oben beschriebene Herangehensweise verwendet. Eine Aufnahme in die Kulisse erfolgt bei Überschreiten der Hälfte der maximalen Punktzahl, das entspricht 5 Punkten (Hälfte von 9 Punkten: 4,5 Punkte). 57 Kommunen erreichten mindestens fünf Punkte.

5 Gebietskulisse

Die Gebietskulisse umfasst die mithilfe des beschriebenen Verfahrens identifizierten angespannten Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen. Die Wohnungsmärkte der in Abbildung 22 und Tabelle 9 ausgewiesenen 57 Kommunen erfüllen die eingangs beschriebenen Anforderungen, um die Instrumente aus § 556d, § 558 und § 577a BGB anzuwenden. Weitere Tabellen im Anhang weisen die Punkte der nicht in die Kulisse aufgenommenen Kommunen (Tabelle 10) sowie der ausgeschlossenen Kommunen auf (Tabelle 11).

5.1 Kartografische Darstellung

Abbildung 22: Kartografische Darstellung der Gebietskulisse



5.2 Tabellarische Darstellung

Die folgende Tabelle 9 weist für die Gemeinden in der Gebietskulisse die Punkte je Indikator sowie die Punktsommen und das Ergebnis (Aufnahme) aus. Dabei werden in der Bezeichnung der Spalten Abkürzungen verwendet:

- HAP: Höhe der Angebotsmieten 2022
- DAP: Dynamik der Angebotsmietpreise 2019–2022
- RMB: Rechnerische Mietbelastung 2020
- BLP: Baulandpreise 2021
- SGB: SGB II-Anteil an der erwerbsfähigen Bevölkerung 2022

Tabelle 9: Gebietskulisse – Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt

| GKZ | Gemeinde | HAP | DAP | RMB | BLP | SGB | Punkt- summe | Ergebnis |
|----------|-------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----------------|----------|
| 05334002 | Aachen | 2 | 0 | 2 | 2 | 1 | 7 | Aufnahme |
| 05382004 | Alfter | 2 | 2 | 2 | 2 | 0 | 7 | Aufnahme |
| 05774008 | Bad Lippspringe | 0 | 0 | 2 | 2 | 1 | 5 | Aufnahme |
| 05362008 | Bergheim | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 9 | Aufnahme |
| 05378004 | Bergisch Gladbach | 2 | 1 | 2 | 2 | 0 | 6,5 | Aufnahme |
| 05711000 | Bielefeld | 1 | 0 | 1 | 2 | 2 | 6 | Aufnahme |
| 05314000 | Bonn | 2 | 2 | 2 | 2 | 1 | 8 | Aufnahme |
| 05382012 | Bornheim | 2 | 1 | 2 | 2 | 0 | 6,5 | Aufnahme |
| 05362012 | Brühl | 2 | 1 | 2 | 2 | 0 | 6,5 | Aufnahme |
| 05162004 | Dormagen | 2 | 2 | 2 | 2 | 0 | 7 | Aufnahme |
| 05913000 | Dortmund | 1 | 1 | 1 | 2 | 2 | 6,5 | Aufnahme |
| 05358008 | Düren | 0 | 1 | 2 | 1 | 2 | 5,5 | Aufnahme |
| 05111000 | Düsseldorf | 2 | 1 | 2 | 2 | 1 | 7,5 | Aufnahme |
| 05362016 | Elsdorf | 1 | 2 | 2 | 1 | 0 | 5 | Aufnahme |
| 05362020 | Erfstadt | 2 | 0 | 2 | 1 | 0 | 5 | Aufnahme |
| 05158004 | Erkrath | 2 | 1 | 1 | 2 | 1 | 6,5 | Aufnahme |
| 05362024 | Frechen | 2 | 1 | 2 | 2 | 0 | 6,5 | Aufnahme |

| | | | | | | | | |
|----------|----------------|---|---|---|---|---|-----|----------|
| 05566012 | Greven | 1 | 1 | 2 | 2 | 0 | 5,5 | Aufnahme |
| 05162008 | Grevenbroich | 2 | 2 | 2 | 2 | 0 | 7 | Aufnahme |
| 05754016 | Harsewinkel | 1 | 2 | 2 | 1 | 0 | 5 | Aufnahme |
| 05382020 | Hennef | 2 | 2 | 2 | 2 | 0 | 7 | Aufnahme |
| 05158016 | Hilden | 2 | 1 | 2 | 2 | 0 | 6,5 | Aufnahme |
| 05362028 | Hürth | 2 | 2 | 2 | 2 | 0 | 7 | Aufnahme |
| 05162016 | Kaarst | 2 | 1 | 2 | 2 | 0 | 6,5 | Aufnahme |
| 05166012 | Kempfen | 2 | 2 | 0 | 2 | 0 | 5 | Aufnahme |
| 05362032 | Kerpen | 2 | 2 | 2 | 1 | 0 | 6 | Aufnahme |
| 05315000 | Köln | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 9 | Aufnahme |
| 05382024 | Königswinter | 2 | 2 | 1 | 2 | 0 | 6 | Aufnahme |
| 05162020 | Korschenbroich | 2 | 2 | 1 | 2 | 0 | 6 | Aufnahme |
| 05114000 | Krefeld | 1 | 1 | 0 | 2 | 2 | 5,5 | Aufnahme |
| 05158020 | Langenfeld | 2 | 0 | 2 | 2 | 0 | 6 | Aufnahme |
| 05378016 | Leichlingen | 2 | 0 | 1 | 2 | 0 | 5 | Aufnahme |
| 05316000 | Leverkusen | 2 | 1 | 2 | 2 | 2 | 8,5 | Aufnahme |
| 05382028 | Lohmar | 2 | 1 | 2 | 2 | 0 | 6,5 | Aufnahme |
| 05566048 | Lotte | 1 | 2 | 2 | 1 | 0 | 5 | Aufnahme |
| 05382032 | Meckenheim | 2 | 1 | 1 | 2 | 0 | 5,5 | Aufnahme |
| 05162022 | Meerbusch | 2 | 2 | 0 | 2 | 0 | 5 | Aufnahme |

| | | | | | | | | |
|----------|----------------|---|---|---|---|---|-----|----------|
| 05158026 | Monheim | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 9 | Aufnahme |
| 05515000 | Münster | 2 | 2 | 2 | 2 | 0 | 7 | Aufnahme |
| 05162024 | Neuss | 2 | 1 | 2 | 2 | 1 | 7,5 | Aufnahme |
| 05382044 | Niederkassel | 2 | 2 | 2 | 2 | 0 | 7 | Aufnahme |
| 05570032 | Ostbevern | 1 | 2 | 2 | 1 | 0 | 5 | Aufnahme |
| 05378024 | Overath | 2 | 0 | 1 | 2 | 0 | 5 | Aufnahme |
| 05774032 | Paderborn | 1 | 0 | 2 | 2 | 0 | 5 | Aufnahme |
| 05362036 | Pulheim | 2 | 2 | 2 | 2 | 0 | 7 | Aufnahme |
| 05158028 | Ratingen | 2 | 1 | 1 | 2 | 0 | 5,5 | Aufnahme |
| 05382048 | Rheinbach | 2 | 0 | 2 | 2 | 0 | 6 | Aufnahme |
| 05162028 | Rommerskirchen | 2 | 2 | 1 | 1 | 0 | 5 | Aufnahme |
| 05378028 | Rösrath | 2 | 2 | 2 | 2 | 0 | 7 | Aufnahme |
| 05382056 | Sankt Augustin | 2 | 2 | 2 | 2 | 0 | 7 | Aufnahme |
| 05382060 | Siegburg | 2 | 2 | 2 | 2 | 1 | 8 | Aufnahme |
| 05382064 | Swisttal | 1 | 1 | 2 | 2 | 0 | 5,5 | Aufnahme |
| 05570044 | Telgte | 2 | 0 | 1 | 2 | 0 | 5 | Aufnahme |
| 05382068 | Troisdorf | 2 | 2 | 2 | 2 | 0 | 7 | Aufnahme |
| 05382072 | Wachtberg | 2 | 1 | 1 | 2 | 0 | 5,5 | Aufnahme |
| 05366040 | Weilerswist | 2 | 2 | 2 | 1 | 0 | 6 | Aufnahme |
| 05362040 | Wesseling | 2 | 2 | 2 | 2 | 0 | 7 | Aufnahme |

6 Anhang: Übersicht über die weiteren Gemeinden

Tabelle 10 weist Gemeinden ohne durch die statistische Berechnung feststellbare deutliche Anspannung am Wohnungsmarkt auf. In der Bezeichnung der Spalten werden Abkürzungen verwendet:

- HAP: Höhe der Angebotsmieten 2022
- DAP: Dynamik der Angebotsmietpreise 2019–2022
- RMB: Rechnerische Mietbelastung 2020
- BLP: Baulandpreise 2021
- SGB: SGB II-Anteil an der erwerbsfähigen Bevölkerung 2022

Tabelle 10: Gemeinden ohne angespannten Wohnungsmarkt

| GKZ | Gemeinde | HAP | DAP | RMB | BLP | SGB | Punktsumme | Ergebnis |
|----------|------------|-----|-----|-----|-----|-----|------------|----------------|
| 05554004 | Ahaus | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | keine Aufnahme |
| 05570004 | Ahlen | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 | 1,5 | keine Aufnahme |
| 05358004 | Aldenhoven | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | keine Aufnahme |
| 05170004 | Alpen | 1 | 2 | 0 | 0 | 0 | 2 | keine Aufnahme |
| 05334004 | Alsdorf | 0 | 1 | 2 | 0 | 1 | 3,5 | keine Aufnahme |
| 05962004 | Altena | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | keine Aufnahme |
| 05774004 | Altenbeken | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | keine Aufnahme |
| 05566004 | Altenberge | 1 | 2 | 0 | 2 | 0 | 4 | keine Aufnahme |
| 05974004 | Anröchte | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | keine Aufnahme |

| | | | | | | | | |
|----------|------------------|---|---|---|---|---|-----|----------------|
| 05958004 | Arnsberg | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | keine Aufnahme |
| 05558004 | Ascheberg | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 1 | keine Aufnahme |
| 05966004 | Attendorn | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | keine Aufnahme |
| 05766004 | Augustdorf | 0 | 2 | 1 | 0 | 0 | 2 | keine Aufnahme |
| 05970004 | Bad Berleburg | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | keine Aufnahme |
| 05762004 | Bad Driburg | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | keine Aufnahme |
| 05382008 | Bad Honnef | 2 | 1 | 0 | 2 | 0 | 4,5 | keine Aufnahme |
| 05970028 | Bad Laasphe | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | keine Aufnahme |
| 05366004 | Bad Münstereifel | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 1 | keine Aufnahme |
| 05770004 | Bad Oeynhausen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | keine Aufnahme |
| 05766008 | Bad Salzuflen | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | keine Aufnahme |
| 05974008 | Bad Sassendorf | 1 | 2 | 0 | 0 | 0 | 2 | keine Aufnahme |
| 05774040 | Bad Wünnenberg | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0,5 | keine Aufnahme |
| 05334008 | Baesweiler | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 1,5 | keine Aufnahme |
| 05962008 | Balve | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 1 | keine Aufnahme |
| 05766012 | Barntrup | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | keine Aufnahme |
| 05570008 | Beckum | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | keine Aufnahme |
| 05362004 | Bedburg | 1 | 1 | 1 | 1 | 0 | 3,5 | keine Aufnahme |
| 05154004 | Bedburg-Hau | 1 | 2 | 2 | 0 | 0 | 4 | keine Aufnahme |
| 05978004 | Bergkamen | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 2 | keine Aufnahme |

| | | | | | | | | |
|----------|----------------|---|---|---|---|---|-----|----------------|
| 05374004 | Bergneustadt | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | keine Aufnahme |
| 05958008 | Bestwig | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | keine Aufnahme |
| 05762008 | Beverungen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | keine Aufnahme |
| 05558008 | Billerbeck | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | keine Aufnahme |
| 05766016 | Blomberg | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | keine Aufnahme |
| 05554008 | Bocholt | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 2 | keine Aufnahme |
| 05911000 | Bochum | 0 | 0 | 0 | 2 | 2 | 4 | keine Aufnahme |
| 05978008 | Bönen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | keine Aufnahme |
| 05774012 | Borchen | 0 | 2 | 0 | 2 | 0 | 3 | keine Aufnahme |
| 05754004 | Borgholzhausen | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0,5 | keine Aufnahme |
| 05554012 | Borken | 0 | 2 | 1 | 1 | 0 | 3 | keine Aufnahme |
| 05512000 | Bottrop | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 2 | keine Aufnahme |
| 05762016 | Brakel | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | keine Aufnahme |
| 05954004 | Breckerfeld | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | keine Aufnahme |
| 05958012 | Brilon | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | keine Aufnahme |
| 05166004 | Brüggen | 1 | 1 | 1 | 0 | 0 | 2,5 | keine Aufnahme |
| 05758004 | Bünde | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0,5 | keine Aufnahme |
| 05970008 | Burbach | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | keine Aufnahme |
| 05774016 | Büren | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | keine Aufnahme |
| 05378008 | Burscheid | 1 | 2 | 0 | 2 | 0 | 4 | keine Aufnahme |

| | | | | | | | | |
|----------|----------------|---|---|---|---|---|-----|----------------|
| 05562004 | Castrop-Rauxel | 0 | 0 | 0 | 1 | 2 | 3 | keine Aufnahme |
| 05558012 | Coesfeld | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 | keine Aufnahme |
| 05562008 | Datteln | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 2 | keine Aufnahme |
| 05774020 | Delbrück | 0 | 1 | 2 | 2 | 0 | 4,5 | keine Aufnahme |
| 05766020 | Detmold | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | keine Aufnahme |
| 05170008 | Dinslaken | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 | keine Aufnahme |
| 05562012 | Dorsten | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 | keine Aufnahme |
| 05570016 | Drensteinfurt | 1 | 2 | 0 | 1 | 0 | 3 | keine Aufnahme |
| 05966008 | Drolshagen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | keine Aufnahme |
| 05112000 | Duisburg | 0 | 0 | 1 | 1 | 2 | 4 | keine Aufnahme |
| 05558016 | Dülmen | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 1,5 | keine Aufnahme |
| 05382016 | Eitorf | 0 | 2 | 1 | 0 | 0 | 2 | keine Aufnahme |
| 05154008 | Emmerich | 0 | 2 | 2 | 0 | 0 | 3 | keine Aufnahme |
| 05566008 | Emsdetten | 0 | 0 | 0 | 2 | 0 | 2 | keine Aufnahme |
| 05374008 | Engelskirchen | 1 | 2 | 0 | 0 | 0 | 2 | keine Aufnahme |
| 05758008 | Enger | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | keine Aufnahme |
| 05954008 | Ennepetal | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | keine Aufnahme |
| 05570020 | Ennigerloh | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 1 | keine Aufnahme |
| 05370004 | Erkelenz | 1 | 2 | 1 | 0 | 0 | 3 | keine Aufnahme |
| 05974016 | Erwitte | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | keine Aufnahme |

| | | | | | | | | |
|----------|---------------|---|---|---|---|---|-----|----------------|
| 05334012 | Eschweiler | 0 | 1 | 2 | 1 | 1 | 4,5 | keine Aufnahme |
| 05770008 | Espelkamp | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | keine Aufnahme |
| 05113000 | Essen | 0 | 0 | 0 | 2 | 2 | 4 | keine Aufnahme |
| 05366016 | Euskirchen | 1 | 1 | 2 | 0 | 0 | 3,5 | keine Aufnahme |
| 05570024 | Everswinkel | 1 | 1 | 0 | 1 | 0 | 2,5 | keine Aufnahme |
| 05766028 | Extertal | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | keine Aufnahme |
| 05966012 | Finnentrop | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | keine Aufnahme |
| 05970016 | Freudenberg | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 1 | keine Aufnahme |
| 05978012 | Fröndenberg | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | keine Aufnahme |
| 05370008 | Gangelt | 0 | 2 | 2 | 0 | 0 | 3 | keine Aufnahme |
| 05370012 | Geilenkirchen | 0 | 1 | 2 | 0 | 0 | 2,5 | keine Aufnahme |
| 05154012 | Geldern | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | keine Aufnahme |
| 05513000 | Gelsenkirchen | 0 | 0 | 0 | 1 | 2 | 3 | keine Aufnahme |
| 05554016 | Gescher | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 1,5 | keine Aufnahme |
| 05974020 | Geseke | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | keine Aufnahme |
| 05954012 | Gevelsberg | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | keine Aufnahme |
| 05562014 | Gladbeck | 0 | 0 | 0 | 1 | 2 | 3 | keine Aufnahme |
| 05154016 | Goch | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 | 2 | keine Aufnahme |
| 05166008 | Grefrath | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 | keine Aufnahme |
| 05554020 | Gronau | 1 | 2 | 2 | 0 | 0 | 4 | keine Aufnahme |

| | | | | | | | | |
|----------|---------------------|---|---|---|---|---|-----|----------------|
| 05374012 | Gummersbach | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 1 | keine Aufnahme |
| 05754008 | Gütersloh | 1 | 1 | 1 | 2 | 0 | 4,5 | keine Aufnahme |
| 05158008 | Haan | 2 | 0 | 0 | 2 | 0 | 4 | keine Aufnahme |
| 05914000 | Hagen | 0 | 0 | 0 | 1 | 2 | 3 | keine Aufnahme |
| 05754012 | Halle | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0,5 | keine Aufnahme |
| 05562016 | Haltern | 1 | 1 | 0 | 2 | 0 | 3,5 | keine Aufnahme |
| 05962012 | Halver | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | keine Aufnahme |
| 05915000 | Hamm | 0 | 0 | 1 | 1 | 1 | 3 | keine Aufnahme |
| 05170012 | Hammerkeln | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0,5 | keine Aufnahme |
| 05954016 | Hattingen | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 | keine Aufnahme |
| 05558020 | Havixbeck | 1 | 2 | 0 | 1 | 0 | 3 | keine Aufnahme |
| 05158012 | Heiligenhaus | 1 | 0 | 0 | 2 | 1 | 4 | keine Aufnahme |
| 05370016 | Heinsberg | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 | keine Aufnahme |
| 05962016 | Hemer | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | keine Aufnahme |
| 05954020 | Herdecke | 1 | 1 | 0 | 1 | 0 | 2,5 | keine Aufnahme |
| 05758012 | Herford | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 | 1,5 | keine Aufnahme |
| 05916000 | Herne | 0 | 0 | 0 | 1 | 2 | 3 | keine Aufnahme |
| 05962020 | Herscheid | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | keine Aufnahme |
| 05562020 | Herten | 0 | 0 | 0 | 1 | 2 | 3 | keine Aufnahme |
| 05754020 | Herzebrock-Clarholz | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 1 | keine Aufnahme |

| | | | | | | | | |
|----------|-------------------|---|---|---|---|---|-----|----------------|
| 05334016 | Herzogenrath | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 2 | keine Aufnahme |
| 05758016 | Hiddenhausen | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 1 | keine Aufnahme |
| 05970020 | Hilchenbach | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0,5 | keine Aufnahme |
| 05770012 | Hille | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0,5 | keine Aufnahme |
| 05978016 | Holzwickede | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 | keine Aufnahme |
| 05766032 | Horn-Bad Meinberg | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | keine Aufnahme |
| 05566016 | Hörstel | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 1 | keine Aufnahme |
| 05774024 | Hövelhof | 0 | 2 | 1 | 2 | 0 | 4 | keine Aufnahme |
| 05762020 | Höxter | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | keine Aufnahme |
| 05370020 | Hückelhoven | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 | 2 | keine Aufnahme |
| 05374016 | Hückeswagen | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0,5 | keine Aufnahme |
| 05770016 | Hüllhorst | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | keine Aufnahme |
| 05170016 | Hünxe | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | keine Aufnahme |
| 05566028 | Ibbenbüren | 0 | 2 | 2 | 0 | 0 | 3 | keine Aufnahme |
| 05962024 | Iserlohn | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | keine Aufnahme |
| 05554032 | Isselburg | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 | keine Aufnahme |
| 05154020 | Issum | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 1,5 | keine Aufnahme |
| 05162012 | Jüchen | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 | keine Aufnahme |
| 05358024 | Jülich | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 1,5 | keine Aufnahme |
| 05154024 | Kalkar | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 1,5 | keine Aufnahme |

| | | | | | | | | |
|----------|---------------|---|---|---|---|---|-----|----------------|
| 05366024 | Kall | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | keine Aufnahme |
| 05766036 | Kalletal | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0,5 | keine Aufnahme |
| 05978020 | Kamen | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0,5 | keine Aufnahme |
| 05170020 | Kamp-Lintfort | 0 | 0 | 1 | 1 | 1 | 3 | keine Aufnahme |
| 05154028 | Kerken | 1 | 2 | 0 | 0 | 0 | 2 | keine Aufnahme |
| 05154032 | Kevelaer | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 | keine Aufnahme |
| 05962028 | Kierspe | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0,5 | keine Aufnahme |
| 05966016 | Kirchhundem | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0,5 | keine Aufnahme |
| 05758020 | Kirchlengern | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0,5 | keine Aufnahme |
| 05154036 | Kleve | 0 | 1 | 2 | 1 | 0 | 3,5 | keine Aufnahme |
| 05358028 | Kreuzau | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 1,5 | keine Aufnahme |
| 05970024 | Kreuztal | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | keine Aufnahme |
| 05378012 | Kürten | 1 | 0 | 1 | 1 | 0 | 3 | keine Aufnahme |
| 05566032 | Ladbergen | 0 | 2 | 1 | 0 | 0 | 2 | keine Aufnahme |
| 05566036 | Laer | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | keine Aufnahme |
| 05766040 | Lage | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | keine Aufnahme |
| 05358032 | Langerwehe | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 1,5 | keine Aufnahme |
| 05766044 | Lemgo | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0,5 | keine Aufnahme |
| 05566040 | Lengerich | 0 | 1 | 1 | 1 | 0 | 2,5 | keine Aufnahme |
| 05966020 | Lennestadt | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | keine Aufnahme |

| | | | | | | | | |
|----------|--------------|---|---|---|---|---|-----|----------------|
| 05766048 | Leopoldshöhe | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 | 2 | keine Aufnahme |
| 05566044 | Lienen | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 1 | keine Aufnahme |
| 05374020 | Lindlar | 0 | 2 | 1 | 0 | 0 | 2 | keine Aufnahme |
| 05358036 | Linnich | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0,5 | keine Aufnahme |
| 05974024 | Lippetal | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 | keine Aufnahme |
| 05974028 | Lippstadt | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 | keine Aufnahme |
| 05758024 | Löhne | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | keine Aufnahme |
| 05770020 | Lübbecke | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 1 | keine Aufnahme |
| 05962032 | Lüdenscheid | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | keine Aufnahme |
| 05558024 | Lüdinghausen | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0,5 | keine Aufnahme |
| 05766052 | Lügde | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | keine Aufnahme |
| 05978024 | Lünen | 0 | 1 | 1 | 1 | 2 | 4,5 | keine Aufnahme |
| 05374024 | Marienheide | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | keine Aufnahme |
| 05562024 | Marl | 0 | 0 | 0 | 1 | 2 | 3 | keine Aufnahme |
| 05958024 | Marsberg | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | keine Aufnahme |
| 05366028 | Mechernich | 0 | 2 | 1 | 0 | 0 | 2 | keine Aufnahme |
| 05962036 | Meinerzhagen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | keine Aufnahme |
| 05962040 | Menden | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | keine Aufnahme |
| 05358040 | Merzenich | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 2 | keine Aufnahme |
| 05958032 | Meschede | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | keine Aufnahme |

| | | | | | | | | |
|----------|-------------------------|---|---|---|---|---|-----|----------------|
| 05566056 | Mettingen | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 1 | keine Aufnahme |
| 05158024 | Mettmann | 2 | 0 | 0 | 2 | 0 | 4 | keine Aufnahme |
| 05770024 | Minden | 0 | 2 | 0 | 0 | 2 | 3 | keine Aufnahme |
| 05170024 | Moers | 0 | 0 | 0 | 2 | 1 | 3 | keine Aufnahme |
| 05974032 | Möhnesee | 1 | 2 | 0 | 0 | 0 | 2 | keine Aufnahme |
| 05116000 | Mönchengladbach | 0 | 1 | 0 | 2 | 2 | 4,5 | keine Aufnahme |
| 05334020 | Monschau | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0,5 | keine Aufnahme |
| 05374028 | Morsbach | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | keine Aufnahme |
| 05382036 | Much | 1 | 2 | 0 | 0 | 0 | 2 | keine Aufnahme |
| 05117000 | Mülheim an der Ruhr | 0 | 0 | 0 | 2 | 2 | 4 | keine Aufnahme |
| 05962044 | Nachrodt-Wiblingwerde | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | keine Aufnahme |
| 05970032 | Netphen | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0,5 | keine Aufnahme |
| 05166016 | Nettetal | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 | keine Aufnahme |
| 05566060 | Neuenkirchen | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0,5 | keine Aufnahme |
| 05962048 | Neuenrade | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | keine Aufnahme |
| 05170028 | Neukirchen-Vluyn | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 | keine Aufnahme |
| 05970036 | Neunkirchen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | keine Aufnahme |
| 05382040 | Neunkirchen-Seelscheid2 | | 2 | 0 | 1 | 0 | 4 | keine Aufnahme |
| 05166020 | Niederkrüchten | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 | keine Aufnahme |
| 05358048 | Niederzier | 1 | 2 | 0 | 0 | 0 | 2 | keine Aufnahme |

| | | | | | | | | |
|----------|---------------------|---|---|---|---|---|-----|----------------|
| 05558028 | Nordkirchen | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0,5 | keine Aufnahme |
| 05358052 | Nörvenich | 1 | 2 | 0 | 1 | 0 | 3 | keine Aufnahme |
| 05558032 | Nottuln | 1 | 2 | 1 | 0 | 0 | 3 | keine Aufnahme |
| 05374032 | Nümbrecht | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0,5 | keine Aufnahme |
| 05119000 | Oberhausen | 0 | 0 | 0 | 2 | 2 | 4 | keine Aufnahme |
| 05566068 | Ochtrup | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 | 2 | keine Aufnahme |
| 05378020 | Odenthal | 2 | 1 | 0 | 2 | 0 | 4,5 | keine Aufnahme |
| 05570028 | Oelde | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | keine Aufnahme |
| 05562028 | Oer-Erkenschwick | 0 | 0 | 1 | 1 | 1 | 3 | keine Aufnahme |
| 05766056 | Oerlinghausen | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 | keine Aufnahme |
| 05558036 | Olfen | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 1,5 | keine Aufnahme |
| 05966024 | Olpe | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1,5 | keine Aufnahme |
| 05958036 | Olsberg | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0,5 | keine Aufnahme |
| 05770028 | Petershagen | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 1 | keine Aufnahme |
| 05962052 | Plettenberg | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | keine Aufnahme |
| 05770032 | Porta Westfalica | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 1 | keine Aufnahme |
| 05770036 | Preußisch Oldendorf | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | keine Aufnahme |
| 05374036 | Radevormwald | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0,5 | keine Aufnahme |
| 05554040 | Raesfeld | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 | keine Aufnahme |
| 05770040 | Rahden | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 1 | keine Aufnahme |

| | | | | | | | | |
|----------|-----------------------|---|---|---|---|---|-----|----------------|
| 05562032 | Recklinghausen | 0 | 0 | 0 | 1 | 2 | 3 | keine Aufnahme |
| 05154044 | Rees | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 | keine Aufnahme |
| 05374040 | Reichshof | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | keine Aufnahme |
| 05554044 | Reken | 0 | 2 | 1 | 0 | 0 | 2 | keine Aufnahme |
| 05120000 | Remscheid | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 2 | keine Aufnahme |
| 05754028 | Rheda-Wiedenbrück | 1 | 1 | 0 | 2 | 0 | 3,5 | keine Aufnahme |
| 05554048 | Rhede | 1 | 1 | 2 | 0 | 0 | 3,5 | keine Aufnahme |
| 05170032 | Rheinberg | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0,5 | keine Aufnahme |
| 05566076 | Rheine | 0 | 2 | 0 | 1 | 0 | 2 | keine Aufnahme |
| 05754032 | Rietberg | 1 | 1 | 0 | 1 | 0 | 2,5 | keine Aufnahme |
| 05334024 | Roetgen | 2 | 1 | 0 | 1 | 0 | 3,5 | keine Aufnahme |
| 05382052 | Ruppichteroth | 1 | 2 | 1 | 0 | 0 | 3 | keine Aufnahme |
| 05974036 | Rüthen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | keine Aufnahme |
| 05774036 | Salzkotten | 0 | 2 | 1 | 1 | 0 | 3 | keine Aufnahme |
| 05570036 | Sassenberg | 0 | 1 | 2 | 0 | 0 | 2,5 | keine Aufnahme |
| 05962056 | Schalksmühle | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | keine Aufnahme |
| 05170036 | Schermbeck | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | keine Aufnahme |
| 05766060 | Schieder-Schwalenberg | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | keine Aufnahme |
| 05766064 | Schlangen | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 1 | keine Aufnahme |
| 05366036 | Schleiden | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 1 | keine Aufnahme |

| | | | | | | | | |
|----------|--------------------------|---|---|---|---|---|-----|----------------|
| 05754036 | Schloß Holte-Stukenbrock | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 1,5 | keine Aufnahme |
| 05958040 | Schmallenberg | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0,5 | keine Aufnahme |
| 05166024 | Schwalmtal | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 1 | keine Aufnahme |
| 05954024 | Schwelm | 0 | 0 | 0 | 1 | 2 | 3 | keine Aufnahme |
| 05978028 | Schwerte | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 | keine Aufnahme |
| 05978032 | Selm | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0,5 | keine Aufnahme |
| 05558044 | Senden | 1 | 2 | 1 | 1 | 0 | 4 | keine Aufnahme |
| 05570040 | Sendenhorst | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | keine Aufnahme |
| 05970040 | Siegen | 1 | 0 | 1 | 0 | 1 | 3 | keine Aufnahme |
| 05334028 | Simmerath | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | keine Aufnahme |
| 05974040 | Soest | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0,5 | keine Aufnahme |
| 05122000 | Solingen | 1 | 1 | 0 | 2 | 1 | 4,5 | keine Aufnahme |
| 05170040 | Sonsbeck | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 1 | keine Aufnahme |
| 05758032 | Spenge | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 1 | keine Aufnahme |
| 05954028 | Sprockhövel | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 1,5 | keine Aufnahme |
| 05554056 | Stadtlohn | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 1,5 | keine Aufnahme |
| 05566084 | Steinfurt | 1 | 2 | 0 | 1 | 0 | 3 | keine Aufnahme |
| 05754040 | Steinhagen | 1 | 2 | 0 | 0 | 0 | 2 | keine Aufnahme |
| 05762032 | Steinheim | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | keine Aufnahme |

| | | | | | | | | |
|----------|-----------------|---|---|---|---|---|-----|----------------|
| 05770044 | Stemwede | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | keine Aufnahme |
| 05334032 | Stolberg | 0 | 0 | 1 | 1 | 2 | 4 | keine Aufnahme |
| 05154052 | Straelen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | keine Aufnahme |
| 05554060 | Südlohn | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | keine Aufnahme |
| 05958044 | Sundern | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0,5 | keine Aufnahme |
| 05566088 | Tecklenburg | 0 | 2 | 0 | 1 | 0 | 2 | keine Aufnahme |
| 05166028 | Tönisvorst | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 | 2 | keine Aufnahme |
| 05370028 | Übach-Palenberg | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 | 2 | keine Aufnahme |
| 05154056 | Uedem | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | keine Aufnahme |
| 05978036 | Unna | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 1,5 | keine Aufnahme |
| 05158032 | Velbert | 0 | 0 | 0 | 2 | 1 | 3 | keine Aufnahme |
| 05554064 | Velen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | keine Aufnahme |
| 05754044 | Verl | 1 | 0 | 1 | 2 | 0 | 4 | keine Aufnahme |
| 05754048 | Versmold | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | keine Aufnahme |
| 05166032 | Viersen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | keine Aufnahme |
| 05758036 | Vlotho | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 1 | keine Aufnahme |
| 05170044 | Voerde | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | keine Aufnahme |
| 05554068 | Vreden | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0,5 | keine Aufnahme |
| 05570048 | Wadersloh | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | keine Aufnahme |
| 05374044 | Waldbröl | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 1,5 | keine Aufnahme |

| | | | | | | | | |
|----------|----------------|---|---|---|---|---|-----|----------------|
| 05562036 | Waltrop | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 | keine Aufnahme |
| 05762036 | Warburg | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | keine Aufnahme |
| 05570052 | Warendorf | 1 | 1 | 0 | 1 | 0 | 2,5 | keine Aufnahme |
| 05974044 | Warstein | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0,5 | keine Aufnahme |
| 05370036 | Wassenberg | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 | keine Aufnahme |
| 05370040 | Wegberg | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | keine Aufnahme |
| 05974048 | Welver | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0,5 | keine Aufnahme |
| 05966028 | Wenden | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 | keine Aufnahme |
| 05962060 | Werdohl | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | keine Aufnahme |
| 05974052 | Werl | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | keine Aufnahme |
| 05378032 | Wermelskirchen | 1 | 1 | 0 | 1 | 0 | 2,5 | keine Aufnahme |
| 05978040 | Werne | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 | keine Aufnahme |
| 05754052 | Werther | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 1,5 | keine Aufnahme |
| 05170048 | Wesel | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | keine Aufnahme |
| 05566092 | Westerkappeln | 0 | 2 | 1 | 0 | 0 | 2 | keine Aufnahme |
| 05954032 | Wetter | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 | keine Aufnahme |
| 05974056 | Wickede | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | keine Aufnahme |
| 05374048 | Wiehl | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | keine Aufnahme |
| 05166036 | Willich | 2 | 1 | 0 | 1 | 0 | 3,5 | keine Aufnahme |
| 05970044 | Wilnsdorf | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 1 | keine Aufnahme |

| | | | | | | | | |
|----------|-------------|---|---|---|---|---|-----|----------------|
| 05382076 | Windeck | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0,5 | keine Aufnahme |
| 05958048 | Winterberg | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 1 | keine Aufnahme |
| 05374052 | Wipperfürth | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | keine Aufnahme |
| 05954036 | Witten | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 2 | keine Aufnahme |
| 05158036 | Wülfrath | 1 | 0 | 1 | 2 | 0 | 4 | keine Aufnahme |
| 05124000 | Wuppertal | 0 | 0 | 0 | 2 | 2 | 4 | keine Aufnahme |
| 05334036 | Würselen | 1 | 0 | 1 | 1 | 0 | 3 | keine Aufnahme |
| 05170052 | Xanten | 1 | 1 | 1 | 0 | 0 | 2,5 | keine Aufnahme |
| 05366044 | Zülpich | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | keine Aufnahme |

Tabelle 11 umfasst die Gemeinden, die aufgrund der statistischen Mindestanzahl an Mietangeboten ausgeschlossen wurden. Mithilfe einer weiteren Validierung wurden festgestellt, dass keine der ausgeschlossenen Kommunen den Mindestwert der Bepunktung erreicht hätte (theoretisch). In der Bezeichnung der Spalten werden folgende Abkürzungen verwendet:

- HAP: Höhe der Angebotsmieten 2022
- DAP: Dynamik der Angebotsmietpreise 2019–2022
- RMB: Rechnerische Mietbelastung 2020
- BLP: Baulandpreise 2021
- SGB: SGB II-Anteil an der erwerbsfähigen Bevölkerung 2022

Tabelle 11: Validierung – Ausgeschlossene Gemeinden inklusive theoretischer Bepunktung

| GKZ | Gemeinde | HAP | DAP | RMB | BLP | SGB | Punktsumme | Ergebnis |
|----------|--------------|-----|-----|-----|-----|-----|------------|----------------|
| 05570012 | Beelen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | keine Aufnahme |
| 05366008 | Blankenheim | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 1 | keine Aufnahme |
| 05762012 | Borgentreich | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | keine Aufnahme |
| 05366012 | Dahlem | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 1 | keine Aufnahme |
| 05766024 | Dörentrup | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0,5 | keine Aufnahme |
| 05974012 | Ense | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | keine Aufnahme |
| 05970012 | Erndtebrück | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0,5 | keine Aufnahme |
| 05958016 | Eslohe | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 1 | keine Aufnahme |
| 05958020 | Hallenberg | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | keine Aufnahme |
| 05554024 | Heek | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0,5 | keine Aufnahme |
| 05554028 | Heiden | 0 | 2 | 0 | 1 | 0 | 2 | keine Aufnahme |
| 05358012 | Heimbach | 1 | 2 | 0 | 0 | 0 | 2 | keine Aufnahme |

| | | | | | | | | |
|----------|---------------|---|---|---|---|---|-----|----------------|
| 05366020 | Hellenthal | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | keine Aufnahme |
| 05566020 | Hopsten | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 1 | keine Aufnahme |
| 05566024 | Horstmar | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 1 | keine Aufnahme |
| 05358016 | Hürtgenwald | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 1 | keine Aufnahme |
| 05358020 | Inden | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 | 2 | keine Aufnahme |
| 05154040 | Kranenburg | 1 | 0 | 2 | 0 | 0 | 3 | keine Aufnahme |
| 05754024 | Langenberg | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | keine Aufnahme |
| 05554036 | Legden | 1 | 2 | 0 | 0 | 0 | 2 | keine Aufnahme |
| 05774028 | Lichtenau | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 1 | keine Aufnahme |
| 05762024 | Marienmünster | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | keine Aufnahme |
| 05958028 | Medebach | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0,5 | keine Aufnahme |
| 05566052 | Metelen | 0 | 2 | 2 | 0 | 0 | 3 | keine Aufnahme |
| 05366032 | Nettersheim | 1 | 2 | 0 | 0 | 0 | 2 | keine Aufnahme |
| 05358044 | Nideggen | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0,5 | keine Aufnahme |
| 05762028 | Nieheim | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | keine Aufnahme |
| 05566064 | Nordwalde | 1 | 2 | 1 | 1 | 0 | 4 | keine Aufnahme |
| 05566072 | Recke | 0 | 2 | 1 | 0 | 0 | 2 | keine Aufnahme |
| 05154048 | Rheurdt | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 1 | keine Aufnahme |
| 05758028 | Rödinghausen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | keine Aufnahme |
| 05558040 | Rosendahl | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 1 | keine Aufnahme |
| 05566080 | Saerbeck | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | keine Aufnahme |
| 05554052 | Schöppingen | 1 | 2 | 0 | 0 | 0 | 2 | keine Aufnahme |

| | | | | | | | | |
|----------|---------------|---|---|---|---|---|-----|----------------|
| 05370024 | Selfkant | 0 | 1 | 2 | 0 | 0 | 2,5 | keine Aufnahme |
| 05358056 | Titz | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0,5 | keine Aufnahme |
| 05358060 | Vettweiß | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 1 | keine Aufnahme |
| 05154060 | Wachtendonk | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | keine Aufnahme |
| 05370032 | Waldfeucht | 0 | 2 | 2 | 0 | 0 | 3 | keine Aufnahme |
| 05154064 | Weeze | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 | 2 | keine Aufnahme |
| 05566096 | Wettringen | 0 | 2 | 2 | 0 | 0 | 3 | keine Aufnahme |
| 05762040 | Willebadessen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | keine Aufnahme |