

Begründung zu einer Verordnung zur Festlegung des Anwendungsbereiches bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften im Land Nordrhein-Westfalen (Mieterschutzverordnung Nordrhein-Westfalen – MietSchVO NRW)

I. Allgemeiner Teil

Für Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, das heißt, ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt, enthält das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) in §§ 556d ff., § 558 sowie § 577a besondere Vorschriften zum Schutz von Mieterinnen und Mietern.

§ 556d BGB begrenzt die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn, § 558 BGB begrenzt die zulässige Mieterhöhung bei Bestandsmietverhältnissen (sogenannte „Kappungsgrenze“), § 577a BGB zielt auf den Schutz von Mieterinnen und Mietern insbesondere bei der Umwandlung von Mietwohnraum in Wohnungseigentum ab (sogenannte „Kündigungssperrfrist“).

Der Gesetzgeber hat die Schutzwürdigkeit von Mieterinnen und Mietern beim Zugang bzw. beim Erhalt von bezahlbarem Wohnraum im Blick. Die gesetzlichen Regelungen haben unterschiedliche Zielrichtungen, jedoch sieht der Bundesgesetzgeber eine besondere Schutzwürdigkeit der Mieterinnen und Mieter jeweils gegeben, wenn eine Anspannung des Wohnungsmarktes vorliegt.

§ 556d BGB in der zum Zeitpunkt der Erstellung der Verordnung geltenden Fassung sieht in Absatz 2 Satz 5 bis 7 vor, dass sich aus der Begründung zu einer entsprechenden Rechtsverordnung ergeben muss, aufgrund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt und welche Maßnahmen die Landesregierung im jeweils bestimmten Gebiet und Zeitraum ergreifen wird, um Abhilfe zu schaffen.

Die genannten bundesgesetzlichen Regelungen beinhalten jeweils eine Ermächtigung für eine Landesregierung, die betroffenen Gebiete durch Rechtsverordnung festzulegen. Hiervon hat die Landesregierung zuletzt mit der bis zum 30. Juni 2025 befristeten Mieterschutzverordnung vom 9. Juni 2020 (GV. NRW. S. 465) Gebrauch gemacht.

Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung hat die RegioKontext GmbH, Berlin, beauftragt, ein Gutachten zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach §§ 556d, 558, 577a BGB als Grundlage einer Rechtsverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu erstellen.

Dieses Gutachten wurde im Mai 2024 vorgelegt und ermöglicht auf evidenzbasierter Berechnungsgrundlage, eine einheitliche Gebietskulisse der angespannten Wohnungsmärkte neu zu benennen, in denen zukünftig die mieterschützenden Vorschriften zur Anwendung kommen sollen.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens war bundesseitig unklar, ob und inwieweit die bundesgesetzliche Mieterschutzvorschrift über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn nach § 556d BGB über den 31. Dezember 2025 hinaus eine Verlängerung erfahren wird. Ende Oktober 2024 wurde seitens der Bundesregierung ein Referentenentwurf über ein Gesetz zur Verlängerung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn gegenüber den Ländern veröffentlicht. Am 6. November 2024 hat die Bundesregierung die sie tragende Mehrheit verloren, so dass zum Zeitpunkt dieser Verordnung erneut Unklarheit darüber herrscht, ob und inwieweit die in § 556d Absatz 2 Satz 4 BGB vorgesehene Befristung zum Tragen kommt.

II. Rechtsgrundlagen

§ 556d Absatz 2 Satz 1, § 558 Absatz 3 Satz 3 sowie § 577a Absatz 2 Satz 2 BGB ermächtigen Landesregierungen jeweils dazu, die Gebiete zu bestimmen, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, also ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt. Ein konkretes Verfahren zur Festlegung der Gebiete ist vom Gesetz nicht vorgegeben.

Nur in § 556d Absatz 2 Satz 3 BGB werden Kriterien benannt, die auf einen angespannten Wohnungsmarkt hindeuten können. Ein angespannter Wohnungsmarkt kann insbesondere dann vorliegen, 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.

Der Bundesgesetzgeber hat in der Gesetzesbegründung zu § 556d BGB („Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und

zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung – Mietrechtsnovellierungsgesetz“, BR-Drs. 447/14, Seite 27 f.) ausgeführt, dass zur Prüfung der Frage, ob die Ausweisung eines Gebietes als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt notwendig sei, eine tatsächliche statistische Erhebung stattfinden sollte, es sei denn, zeitnah erhobenes Datenmaterial stehe bereits zur Verfügung.

In § 556d Absatz 2 Satz 3 BGB seien Kriterien aufgeführt, die in Bezug auf eine Unterversorgung aussagekräftig sein könnten. Ob im Einzelfall eines oder mehrere dieser Kriterien ausreichen würden oder trotz Vorliegens solcher Kriterien eine Anspannung zu verneinen sei, könne sich nur aus einer Gesamtschau unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten ergeben. Aus diesem Grund werde von starren Vorgaben abgesehen. Zudem könnten auch andere als die genannten Kriterien im Einzelfall aussagekräftig sein. Ein Zwang, zu allen Kriterien Erhebungen durchzuführen, sei mit der Aufzählung in § 556d Absatz 2 Satz 3 BGB nicht verbunden.

Weder zur Bestimmung der Gebiete nach § 556d Absatz 2 Satz 1 BGB noch zur Festlegung der Gebiete nach § 558 Absatz 3 Satz 3 und § 577a Absatz 2 Satz 2 BGB gibt somit das Gesetz feste Kriterien vor.

III. Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten im Land Nordrhein-Westfalen

a) Einholung eines Gutachtens

Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen hat zur Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten ein Gutachten in Auftrag gegeben: Das von der RegioKontext GmbH, Berlin, erarbeitete Gutachten mit dem Titel „Gutachten zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt gemäß § 556d, 558, 577a BGB als Grundlage einer Rechtsverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen“ schafft aufgrund objektiver statistischer Ergebnisse eine auf wissenschaftlicher Grundlage erarbeitete gesicherte Datenbasis zur Ermittlung angespannter Wohnungsmärkte im Land Nordrhein-Westfalen. Das Gutachten wird nach Abschluss der Verbändeanhörung auf der Homepage des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen abrufbar sein.

Der Gutachter ging bei der Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten wie folgt vor:

Ausgehend von den in § 556d Absatz 2 Satz 3 BGB beispielhaft genannten Kriterien hat der Gutachter zunächst geeignete Indikatoren ermittelt und festgelegt, die den Sachverhalt in einer messbaren und damit beurteilbaren Größe ausdrücken.

Der Gutachter hat dazu die Gemeindeebene als Analyserahmen zugrunde gelegt, da eine valide Untersuchung von Gemeindeteilen aufgrund der Datenlage nicht durchführbar war. Die Gemeindeebene ist die kleinste räumliche Ebene, für die bei landesweiten Betrachtungen Daten vorliegen. Aufgrund der Unterschiedlichkeit der regionalen Verhältnisse (Größe der Kommunen, Verdichtung, regionale Effekte) soll zudem als Bezugsrahmen der Landeswert als geeigneter Referenzwert festgelegt werden.

Da 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 durch den Gutachter festgelegt. Vom Ausschluss betroffen sind 42 Gemeinden (vergleiche Tabelle 6 des Gutachtens). Unter den gegebenen Umständen ist die Anspannung an den dortigen Wohnungsmärkten nicht zu erwarten. Bei der Berechnung der Landeswerte jedes Indikators hat der Gutachter die 42 ausgeschlossenen Gemeinden jedoch 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.

Auf dieser Grundlage hat der Gutachter für die verbliebenen Gemeinden Nordrhein-Westfalens unter Heranziehung des jeweils gutachterlich festgestellten Landeswertes geprüft, inwieweit die einzelnen Indikatoren durch Über- bzw. Unterschreiten als erfüllt angesehen werden können.

Zu den verwendeten fünf Indikatoren hat der Gutachter im Wesentlichen folgende Aussagen getroffen:

Indikator 1: Höhe der Angebotsmieten

Die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt im Land Nordrhein-Westfalen ist durch langjährige Preissteigerungen gekennzeichnet. Mit dem Indikator „Höhe der Angebotsmieten“ werden im Landesvergleich überdurchschnittliche Mietpreise angezeigt. Hohe Mietpreise erschweren die Wohnraumversorgung der Bevölkerung. Der Indikator zeigt demnach einen erschwerten Zugang für nachfragende Haushalte zum Wohnungsmarkt an (da die Einkommen nicht gleichermaßen und über alle Einkommensgruppen hinweg überdurchschnittlich hoch sind). Er hat eine „positive“ Wirkungsrichtung, das bedeutet: Je höher der Mietpreis ist, desto stärker ist der Hinweis auf einen angespannten Wohnungsmarkt.

Bei der Betrachtung des Indikators „Höhe der Angebotsmieten“ wurden die per Inserat veröffentlichten Mietangebote betrachtet, das heißt, die Preise für angebotenen Mietwohnraum in Euro je Quadratmeter („nettokalt“). Angebotsmieten bilden dabei den aktuellen Marktrand ab. 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 ebenfalls der Landeswert verwendet. Zur Bereinigung der Daten wurden Neubauangebote ausgeschlossen. Weiterhin wurden nur Angebote für Wohnungen zwischen 35 und 160 Quadratmeter mitbetrachtet, um sogenannte „Ausreißer“ auszuschließen.

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.

Indikator 2: Dynamik der Angebotsmietpreise

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 und leitet sich wie oben dargestellt aus den Kriterien zu § 556d Absatz 2 Satz 3 BGB ab und ergänzt Indikator 1 („Höhe der Angebotsmieten“).

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. Er zeigt die aktuelle und kleinräumige Dynamik der Angebotspreise in den Kommunen auf und wird als absolute Differenz der Angebotsmieten 2019 bis 2022 berechnet.

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 (bezüglich der Mietpreise) an. Ebenfalls wurden nur Angebote für Wohnungen zwischen 35 und 160 Quadratmeter mitbetrachtet, um Ausreißer auszuschließen.

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, sondern nur als Teil eines Indikatorensets, betrachtet werden.

Indikator 3: Baulandpreise

Mit dem Indikator 3 „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 Nordrhein-Westfalen. Darüber hinaus weisen hohe Baulandpreise darauf hin, wie teuer die Schaffung von neuem Wohnungsbau durch Privatpersonen, Projektentwickler, Wohnungsunternehmen oder Ähnliches sein kann. Sie lassen sich als zusätzlicher Indikator zur Beschreibung der Angebotssituation heranziehen und 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 landeseigenen Förderbank). Die Transaktionen werden getrennt für individuellen Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau (in Euro/m²) erhoben. Für die Betrachtung nach § 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 öffentliche Wohnraumförderung im Jahr 2023 wurde eine Korrelationsanalyse durchgeführt, die den Zusammenhang zwischen Baulandpreisen für individuellen Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau ermittelte. 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. 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.

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.

Indikator 4: Rechnerische Mietbelastung

Mit dem Indikator 4 „rechnerische Mietbelastung“ werden im Landesvergleich überdurchschnittlich hohe Mietpreisanteile an den Durchschnittseinkommen angezeigt. 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. 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. 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.

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 sind zutreffend. Mit dem Landeswert wird also (für den räumlichen Bezug der Verordnung, das 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 Einwohner) mit den angebotenen Wohnungen 2020 (Preis und Größe) gegenübergestellt wird (Option 2). Das verfügbare Einkommen je Person ist mit Datenstand 2020 aktueller als die oben genannte 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 Mikrozensus 2018 und dem skizzierten rechnerischen Ansatz (auf Basis der VGRdL, für 2018 berechnet) nachgewiesen werden.

Der Indikator hat eine „positive“ Wirkungsrichtung: Je höher der Indexwert der rechnerischen Mietbelastung ist, desto stärker ist der Hinweis auf einen angespannten Wohnungsmarkt. Die Daten liegen für 2020 als neuestem Datenstand vor.

Indikator 5: SGB II-Anteil an der erwerbsfähigen Bevölkerung

Um eine umfänglichere Abbildung des Wohnungsmarktes und der 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. 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.

Auch bei diesem Indikator ist der Landeswert als geeigneter Referenzwert zu verwenden, die oben vorgebrachten Argumente sind zutreffend. Mit dem Landeswert wird also (für den räumlichen Bezug der Verordnung, das 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 Kommunen überdurchschnittliche Werte.

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 Indikator hat eine „positive“ Wirkungsrichtung: 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.

Berechnungsmethode

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 Nordrhein-Westfalen bezog, wurde die Frage, wie die Wohnraummangellage näher zu bestimmen ist, geprüft.

In der Berechnungsmethode zur Bestimmung der Wohnungsmarktanspannung wird der Landeswert als der Normalzustand betrachtet. Die Orientierung am Landeswert als so definiertem „Normalzustand“ macht den Kern der Methodik aus. Aus der Formulierung in § 556d Absatz 2 Satz 3 BGB wird abgeleitet, 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 (das heißt 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 Kulissee), 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 bis 2022**
Für den Landeswert „Dynamik der Angebotsmieten 2019 bis 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.
- **Baulandpreise 2021**
Für den Landeswert „Baulandpreise“ wurde der mittlere Baulandpreis in Euro/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.

Im Zusammenhang mit dieser Prüfung hat der Gutachter zugleich die Klassierung der einzelnen Indikatoren durchgeführt: Alle Kommunen mit Werten oberhalb des Landeswertes wurden beim jeweiligen Indikator mit mindestens einem Punkt bewertet. Im nächsten Schritt erfolgte die Vergabe eines weiteren Punkts, sodass insgesamt zwei Punkte pro Indikator erreicht werden konnten. 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 somit zwei Punkte.

Tabelle 7 des Gutachtens zeigt die Grenzwerte für einen und zwei Punkte bei den einzelnen Indikatoren im Überblick. Der Landeswert stellt die Grenze zwischen Anspannung und Entspannung dar.

Im Ergebnis verfügt sodann jede Kommune über eine Bepunktung (0 bis 2) je Indikator. Sodann wurde durch den Gutachter auf wissenschaftlicher Basis die Gewichtung der einzelnen Indikatoren zueinander vorgenommen. Daraus resul-

tiert für jede Kommune ein finales Punktergebnis pro Indikator. Zur zusammenführenden Bewertung sind diese Einzelwerte in einen Gesamtpunktwert je Kommune zu überführen (Abbildung 21 des Gutachtens, mittlerer Bereich).

Daran hat der Gutachter die Ermittlung von fundierten und objektiv zu begründenden Schwellenwerten angeschlossen – im Kontext eines Systems zur Gesamtbewertung, um eine besondere Gefährdung der Wohnversorgung zu angemessenen Bedingungen entsprechend der §§ 556d Absatz 2, 558 Absatz 3 und 577a Absatz 2 BGB feststellen zu können. Hierbei geht es vor allem um eine nachvollziehbare Aussage hinsichtlich der binären Ausprägung „angespannter/nicht angespannter Wohnungsmarkt“ zur Festlegung der Gebietskulisse.

Insgesamt können maximal neun Punkte erreicht werden. Eine Aufnahme in die Kulisse erfolgt bei Überschreiten der Hälfte der maximalen Punktzahl (Hälfte von 9 Punkten: 4,5 Punkte), mithin ab einem Gesamtpunktwert von 5 Punkten. Die Indikatoren und deren Gewichtung können der Tabelle 8 entnommen werden.

Gesamtfazit des Gutachtens

Um die Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen nach §§ 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 in die Kulisse aufgenommen und somit als Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten nach §§ 556d, 558, 577a BGB identifiziert (vergleiche Tabelle 9 des Gutachtens).

b) Bewertung des Gutachtens und Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten im Land Nordrhein-Westfalen

Den vorstehenden beschriebenen Darlegungen des Gutachters zur Identifikation von angespannten Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen wird nach Bewertung und eigener Willensbildung gefolgt.

Ausgehend von den vom Bundesgesetzgeber in § 556d Absatz 2 Satz 3 BGB beispielhaft genannten Kriterien wurde vom Gutachter eine Bewertung der Kriterien vorgenommen und darauf aufbauend ein Verfahren entwickelt, um festzustellen, ob die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen gefährdet ist, mithin ein angespannter Wohnungsmarkt im Sinne der §§ 556d, 558 und 577a BGB vorliegt.

Der Gutachter hat hierbei die fünf Indikatoren Höhe der Angebotsmieten, Dynamik der Angebotsmietpreise, Baulandpreise, rechnerische Mietbelastung und

SGB II-Anteil an der erwerbsfähigen Bevölkerung als maßgebliche Indikatoren ausgemacht. Diese Indikatoren sind geeignet, eine Wohnungsmarktanspannung gemäß den gesetzlichen Vorgaben der BGB-Vorschriften zu bestimmen.

In der nachvollziehbaren Berechnungsmethode zur Bestimmung wird der Landeswert als der Normalzustand bestimmt, so dass sich eine Wohnungsmarktanspannung nur durch eine Einordnung oberhalb des Schwellenwerts festmachen lässt. In den Betrachtungen der Indikatoren werden nur jeweils diejenigen Kommunen für eine Bepunktung in Betracht gezogen, die Werte oberhalb des Landeswerts ausweisen. Eine Aufnahme in die Kulisse erfolgt bei Überschreiten der Hälfte der maximalen Punktzahl. Dies entspricht einem Wert von 5 Punkten. Hinweis: In dem Datenanhang unter Gliederungsebene VII. werden die Daten zu allen Kommunen in Nordrhein-Westfalen aufgeführt.

Dieser Ansatz führte dazu, dass in den in der Anlage genannten 57 Gemeinden in Nordrhein-Westfalen ein angespannter Wohnungsmarkt gegeben ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass Leerstandsquoten zwar ein weiteres Kriterium sein können, um angespannte Wohnungsmärkte zu identifizieren. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens waren die aktuellen Leerstandsdaten aus dem Zensus 2022 noch nicht flächendeckend veröffentlicht. Die aus der Datenvollerhebung in 2011 zur Verfügung stehenden Leerstandsdaten wurden wegen mangelnder Aussagekraft nicht in das Indikatorenset einbezogen. Sie stellten keine taugliche Grundlage mehr dar.

Die Entscheidung, ob ein Gebiet als solches mit angespanntem Wohnungsmarkt ausgewiesen werden soll, wurde nicht davon abhängig gemacht, dass in der betroffenen Gemeinde ein örtlicher Mietspiegel vorhanden ist: Nach § 558c Absatz 4 Satz 1 BGB sollen die Gemeinden Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Für Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnern sind zudem nach § 558c Absatz 4 Satz 2 BGB Mietspiegel zu erstellen. Die Erstellung eines Mietspiegels hat bereits aus normhierarchischen Gesichtspunkten keine Auswirkung auf die Anwendbarkeit einer landesrechtlichen Verordnung. Die Mieter in einer Gemeinde, für die kein Mietspiegel bzw. keine Pflicht zur Erstellung eines Mietspiegels besteht, erscheinen zudem nicht weniger schutzwürdig als die Mieter in Gemeinden mit Mietspiegeln. In einer angespannten Wohnungsmarktsituation sind sie in gleicher Weise wie Letztere von einer Verdrängung aus ihren angestammten Wohnquartieren bedroht. Eine Einbeziehung von Gemeinden ohne Mietspiegel erscheint daher nicht unverhältnismäßig, da die ortsübliche Vergleichsmiete auch auf anderem Wege als durch Mietspiegel mit vertretbarem Aufwand ermittelt werden kann (vergleiche etwa § 558a Absatz 2 BGB).

IV. Geltungsdauer

Bei der Festsetzung der Geltungsdauer der bundesgesetzlichen Mieterschutzvorschriften im Land Nordrhein-Westfalen auf der Grundlage des eingeholten Gutachtens gilt es aufgrund der aktuellen bundesgesetzlichen Geltungsstände wie folgt zu differenzieren:

a) Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn nach § 556d BGB

Hinsichtlich der mietpreisbegrenzenden Vorschriften erlaubt der Gesetzgeber in § 556d Absatz 2 Satz 4 BGB, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten – in der zu dem Zeitpunkt der Erstellung dieser Verordnung geltenden Fassung – durch Rechtsverordnung bis zum 31. Dezember 2025 zu bestimmen. Hiervon wird in § 1 Absatz 1 der Verordnung Gebrauch gemacht.

b) Mieterhöhung bis zur ortüblichen Vergleichsmiete nach § 558 BGB („Kappungsgrenze“) sowie Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung nach § 577a BGB („Kündigungssperrfrist“)

Bei § 558 Absatz 3 BGB („Kappungsgrenze“) können Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung für die Dauer von höchstens fünf Jahren bestimmt werden. Dem folgt die Verordnung.

Die Geltungsdauer einer Verordnung zur Verlängerung der Kündigungssperrfrist nach § 577a Absatz 2 BGB darf eine Frist von zehn Jahren nicht überschreiten. Das der Mieterschutzverordnung vom 9. Juni 2020 zugrundeliegende Gutachten empfahl, dass „niedriger als acht Jahre [...] die Kündigungssperrfrist nicht sein [sollte].“ (LT.-Drucksache-Nummer 17/3210, PDF-Seite 79). Die damalige Landesregierung folgte dieser Empfehlung nicht und legte in der Mieterschutzverordnung Nordrhein-Westfalen vom 9. Juni 2020 – um einen Gleichlauf mit den Regelungen zur Mietpreisbegrenzung und zur Kappungsgrenze herzustellen – die Kündigungssperrfrist auf fünf Jahre fest.

Für die Neufassung der Mieterschutzverordnung im Land Nordrhein-Westfalen wird daher der früheren Empfehlung gefolgt, und die Kündigungssperrfrist von bisher fünf Jahre auf nun acht Jahre verlängert. Eine Kündigungssperrfrist schützt insbesondere die Mieterin oder den Mieter einer Wohnung, nachdem die Wohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt und erstmalig veräußert wurde, vor einer Eigenbedarfskündigung durch die neue Eigentümerin oder den neuen Eigentümer einer Wohnung. Die Frist beginnt mit der Veräußerung der Wohnung, sodass eine „Umwandlung auf Vorrat“ keine Vorteile für die Eigentümerin oder den Eigentümer bringt. Die Kündigungssperrfrist – insbesondere eine gegenüber der allgemeinen Kündigungssperrfrist von drei Jahren verlängerte – schützt Mieterinnen und Mieter vor dem Verlust der Wohnung durch Eigenbedarf der Eigentümerin oder des Eigentümers. Dies bedeutet, dass die

Kündigungssperrfrist für Wohnungen, die ab dem 1. März 2025 in den Kommunen, die in dieser Verordnung einbezogen sind, in Eigentumswohnungen umgewandelt und veräußert werden, acht Jahre beträgt.

Zugleich sieht § 2 dieser Verordnung rechtsschützend vor, dass die fünfjährige Frist der Mieterschutzverordnung vom 9. Juni 2020 dann weitergilt, wenn der sie auslösende Tatbestand vor dem 1. März 2025 eingetreten ist. In diesen Fällen kommt es zu keiner nachlaufenden Verlängerung der Kündigungssperrfrist von bisher fünf auf sodann acht Jahre.

Um einen Gleichlauf mit der Regelung zur Kappungsgrenze herzustellen, beträgt die Geltungsdauer der Verordnung zur Verlängerung der Kündigungssperrfrist nach § 577a Absatz 2 BGB ebenfalls fünf Jahre.

Anhaltspunkte für eine in einzelnen Gemeinden bereits vor Ablauf der jeweiligen Geltungsdauer entfallende Versorgungsgefährdung haben sich im Rahmen der Untersuchungen nicht ergeben.

V. Maßnahmen zur Beseitigung des Wohnungsmangels in den genannten Gebieten

§ 556d Absatz 2 Satz 7 BGB in der zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Verordnung geltenden Fassung sieht vor, dass sich aus der Begründung einer zu erlassenden Landesverordnung ergeben muss, welche Maßnahmen in den bestimmten Gebieten und in dem Zeitraum durch die Landesregierung ergriffen werden, um Abhilfe im Hinblick auf die identifizierten angespannten Wohnungsmärkte zu schaffen. Die §§ 558 und 577a BGB beinhalten keine vergleichbare Bestimmung.

Gegenüber der geltenden Mieterschutzverordnung vom 9. Juni 2020 sollen in der neuzufassenden Mieterschutzverordnung 17 Kommunen wiederholt in den Geltungsbereich des § 556d BGB einbezogen werden; 40 Kommunen fallen auf der Grundlage des eingeholten Gutachtens (siehe III.) neu in den Anwendungsbereich des § 556d BGB.

Grundsätzlich lässt sich festhalten, dass die Preisbildung an den wohnungswirtschaftlichen Teilmärkten Ausdruck von Angebot und Nachfrage ist. Angebotsseitig ist es in den vergangenen Jahren bei dem Wohnungsneubau und/oder der Wohnungsmodernisierung zu Preissteigerungen gekommen, die entsprechend über den Mietpreis an eine Mieterin oder einen Mieter weitergegeben werden. Die Darstellung gilt gleichermaßen für Vorhaben im Bereich des selbstgenutzten Eigentums. Preissteigerungen bei Wohnungsneubauvorhaben und/oder infolge von Modernisierungen lassen sich insbesondere zum einen auf

bundesgesetzlich erhöhte Anforderungen in der Gebäudeenergetik als auch auf Zinsveränderungen bei Fremdfinanzierungen und sich dynamisch entwickelnde Kosten bei Baustoffen und -produkten zurückführen. Hinzutreten, in unterschiedlicher Ausprägung nach Region, Preisveränderungen in den Bodenmärkten.

Um Anspannungen in wohnungswirtschaftlichen Teilmärkten zu begegnen, gilt es, das Wohnungsangebot auszuweiten: Dies betrifft sowohl Vorhaben aus dem frei finanzierten Wohnungsbau wie aus der mietpreis- und belegungsgebundenen öffentlichen Wohnraumförderung.

Die einzelne Stadt oder Gemeinde entscheidet im Zuge ihrer Zuständigkeit als Trägerin der hoheitlichen Planung darüber, ob und wenn ja, wie und wo zusätzlicher Wohnraum entstehen soll. Dies erfolgt insbesondere und grundsätzlich über Flächen- und Bebauungspläne, sofern kein Verdichtungspotential im sogenannten unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB besteht.

Um Kommunen in dieser wichtigen Aufgabe zu unterstützen, hat das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen eine Reihe von Unterstützungsmaßnahmen ergriffen:

a) Nordrhein-Westfalen-Initiative „Bau. Land. Leben“

Eine der Grundvoraussetzungen für ein Mehr an Wohnungsbau ist die Verfügbarkeit von tatsächlich bebaubarem Land. Fehlende Grundstücke – insbesondere tatsächlich bebaubare Grundstücke – stellen sich als Engpassfaktor dar. Das Ministerium hat seit 2017 verschiedene Maßnahmen entwickelt und ergriffen, um Städte und Gemeinden in ihrer Fähigkeit, eine aktive Bodenpolitik betreiben zu können, zu stärken.

Diese Aktivitäten wurden in der Nordrhein-Westfalen-Initiative „Bau. Land. Leben.“ gebündelt, um mehr Bauland für den Wohnungsbau zu mobilisieren. Dieser Ansatz beruht auf der Erkenntnis, dass ohne bezahlbare Grundstücke kein bezahlbares Bauen und keine bezahlbaren Mieten erreicht werden können. Zu den konkreten Maßnahmen zählen:

- „Bau. Land. Check“
Im Rahmen dieses Instrumentes geht es um eine Ersteinschätzung zu un- oder untergenutzten Potentialflächen in integrierten Lagen sowie stadtplanerisch relevanter Sonderliegenschaften, um weitere Untersuchungs- oder Entwicklungsschritte entscheiden zu können. Bei diesem Instrument handelt es sich um ein individuelles, für Kommunen kostenfreies Maßnahmenpaket.
- „Bauland an der Schiene“

Das Instrument wurde im Oktober 2018 gestartet und dient dazu, zusammen mit Kommunen und weiteren Behörden Baulandpotentiale in der Nähe von Haltepunkten der Regional- und S-Bahnstrecken zu identifizieren, um diese idealerweise mit der Mobilitätsentwicklung zu verknüpfen. Es handelt sich hierbei um ein zwei-gestuftes Verfahren, wobei sich das Land in der zweiten Stufe anteilig (50 %) an der Finanzierung von Rahmenplanungen beteiligt hat.

- „Bau. Land. Partner“

Das Instrument hat die Aktivierung von Standorten Privater zum Gegenstand. Es werden Nachfolgenutzungen für brachgefallene oder untergenutzte Standorte geprüft und mobilisiert; unabhängig davon, ob diese Grundstücke in privatem oder öffentlichem Eigentum stehen.

- „Bau. Land. Partner+“

Das Instrument wurde im März 2021 gestartet. Auf Basis grundsätzlicher Erkenntnisse zu den Standortperspektiven werden Kommunen bei einem risikoarmen Flächenerwerb unterstützt. So können Städte und Gemeinden Entwicklung aus eigener Hand vorantreiben, wo dies durch die bisherige Eigentümerin oder den Eigentümer nicht möglich ist. Das Unterstützungsangebot betrachtet Flächen, die einen erhöhten Aufklärungsbedarf haben und ohne fundierte Planungen und eine Förderperspektive nicht reaktiviert werden können. Auch Flächen, die sich bereits im Eigentum der Kommune befinden und die aufgrund fehlender Wirtschaftlichkeit nicht durch die Kommune entwickelt werden können, rücken damit in den Fokus.

- „Bau. Land. Kommunal“

Mit „Bau. Land. Kommunal“ wurde ein Baustein in das Leben gerufen, der Kommunen bei der Mobilisierung und Entwicklung von Wohnungsbaugrundstücken unterstützt. Ziel und Voraussetzung der Maßnahmen zur kooperativen Baulandentwicklung ist es, auf den mobilisierten Baugrundstücken anteilig öffentlich geförderten Wohnungsbau zu realisieren. Hierfür hat die Landesregierung einen Bürgschaftsrahmen in Höhe von 200 Millionen Euro zur Verfügung gestellt.

- „Bau. Land. Forum“

Das Forum „Baulandmanagement Nordrhein-Westfalen“ unterstützt Akteurinnen und Akteure durch Wissenstransfer und Erfahrungsaustausch. Das Netzwerk bietet seinen Mitgliedern etwa im Rahmen regelmäßiger Veranstaltungen Gelegenheit, sich über aktuelle Themen zu informieren, diese mit den anderen Mitgliedern zu diskutieren sowie eigene Fragestellungen einzubringen. Damit bringt das Forum konkreten Nutzen für die Arbeit seiner

Mitglieder – etwa bei der Erarbeitung eigener Baulandbeschlüsse oder -strategien.

Im Hinblick auf die Inanspruchnahme der Nordrhein-Westfalen-Initiative wird auf die Berichtslegung gegenüber dem Landtag Nordrhein-Westfalen verwiesen. Darüber hinaus fördert das Ministerium die Aktivierung von Standorten für den Wohnungsbau im Rahmen der Städtebauförderung des Landes Nordrhein-Westfalen und des Bundes sowie aus der öffentlichen Wohnraumförderung.

b) Verordnung zur Bestimmung von Gebieten im Land Nordrhein-Westfalen mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a Satz 1 des Baugesetzbuches (BaulandmobilisierungsVO NRW)

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

Unter der Voraussetzung, dass die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, soll den Gemeinden der Spielraum eröffnet werden, unter Ausnutzung der neuen Möglichkeiten des Baulandmobilisierungsgesetzes den Wohnungsbau zu verstärken. Die erweiterten Handlungsmöglichkeiten bezwecken, öffentliche Interessen der Daseinsvorsorge zu verfolgen, um zukunftsgerichtet den Wohnungsbau zu befördern und so die Anspannung des Wohnungsmarktes zu verringern.

Am 7. Januar 2023 ist die oben genannte Verordnung im Land Nordrhein-Westfalen in Kraft getreten. In die Gebietskulisse wurden 95 nordrhein-westfälische Kommunen nach Einholung eines Gutachtens zur Bestimmung der Gebiete nach § 201a BauGB einbezogen. Ob die Nutzung der Instrumente im Einzelfall gerechtfertigt ist, bedarf einer weiteren Abwägung auf der Ebene der Gemeinde, die die Interessen des Allgemeinwohls - insbesondere des Wohnbedarfs - mit den Eigentümerinteressen sowie gegebenenfalls den nachbarlichen Interessen würdigen muss.

Die 95 einbezogenen Kommunen können damit zur Baulandmobilisierung folgende Erleichterungen in Anspruch nehmen:

1. Erweiterung des gemeindlichen Vorkaufsrechts auf brachliegende Grundstücke (§ 25 Absatz 1 Nummer 3 BauGB),
2. Befreiungen von Festsetzungen eines B-Planes auch unter Abweichung von den Grundzügen der Planung (§ 31 Absatz 3 BauGB) und

3. Verhängung von gemeindlichen Baugeboten zur Wohnbebauung bei dringendem Wohnbedarf der Bevölkerung (§§ 175 Absatz 2, 176 Absatz 1 BauGB).

Zur Gebietskulisse der Baulandmobilisierungs-Verordnung Nordrhein-Westfalen im Verhältnis zur Gebietskulisse dieser Verordnung:

§ 201a BauGB beinhaltet dieselben gesetzlichen Kriterien zur Abgrenzung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten wie § 556d BGB. In den Anwendungsbereich der Baulandmobilisierungs-Verordnung Nordrhein-Westfalen werden 95 Kommunen, in den Anwendungsbereich der neuen Mieterschutzverordnung Nordrhein-Westfalen sollen 57 Kommunen einbezogen werden.

Die Einheitlichkeit der Formulierung der Gesetze bei der Definition angespannter Wohnungsmärkte in § 201a BauGB und § 556d BGB legt zunächst nahe, dass eine Anwendung der Instrumente mit einheitlicher Gebietskulisse geboten sein könnte.

Anerkannt ist, dass sich die Gebietskulissen nach § 201a BauGB und nach § 556d BGB unterscheiden können, da die jeweiligen Landesverordnungen nicht gleichzeitig erlassen worden sind bzw. werden und die Gebietskulissen somit zu unterschiedlichen Zeitpunkten gutachterlich festgestellt werden. Da sich wohnungswirtschaftliche Teilmärkte in der Zwischenzeit entspannt oder angespannt haben können, wird in der Regel eine jetzige Gebietskulisse nicht einer Gebietskulisse von vor einigen Jahren entsprechen.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit werden nachfolgend die jeweils verwendeten Indikatoren mit den Datensätzen, den Zeiträumen und der jeweiligen Raumebene gegenübergestellt:

Indikatoren	Mieterschutzverordnung (Daten Stand: Mai 2024)	BaulandmobilisierungsVO Nordrhein-Westfalen vom 7. Januar 2023
Status Angebotsmieten		
Datensatz	Median (Value Marktdaten) in Euro/m ² , ohne Neubau, 35 m ² bis 160 m ²	Median (Value Marktdaten) in Euro/m ² , ohne Neubau, 35 m ² bis 160 m ²
Zeitraum	Status 2022	Status 2021
Raumebene	Land, Gemeinden	Land, Gemeinden
Entwicklung der Angebotsmieten		

Indikatoren	Mieterschutzverordnung (Daten Stand: Mai 2024)	BaulandmobilisierungsVO Nordrhein-Westfalen vom 7. Januar 2023
Datensatz	Entwicklung und Status des Median der Angebotsmieten (Value Marktdaten) [Euro/m ²], geometrisches Mittel	Entwicklung und Status des Median der Angebotsmieten (Value Marktdaten) [Euro/m ²], geometrisches Mittel
Zeitraum	Entwicklung 2019 bis 2022	Entwicklung 2017 bis 2021
Raumbene	Land, Gemeinden	Land, Gemeinden
Baulandpreise EFH		
Datensatz	mittlerer Baulandpreis in Euro/m ² (Gutachterausschuss) (Landeswert gewichtet nach Flächenumsatz)	mittlerer Baulandpreis in Euro/m ² (Gutachterausschuss) (Landeswert gewichtet nach Flächenumsatz)
Zeitraum	Status 2021	Status 2020
Raumbene	Land, Gemeinden	Land, Gemeinden
Rechnerische Mietbelastung		
Datensatz	Rechnerische Mietbelastung (VALUE Marktdatenbank; Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung der Länder (IT.NRW))	keine Anwendung
Zeitraum	Status 2020	keine Anwendung
Raumbene	Land, Gemeinden	keine Anwendung
SGB II-Anteil an der erwerbsfähigen Bevölkerung		
Datensatz	Bundesagentur für Arbeit - SGB II-Statistik	keine Anwendung
Zeitraum	Status 2022	keine Anwendung
Raumbene	Land, Gemeinden	keine Anwendung

Für die Ermittlung der Gebietskulissen nach § 201a BauGB (Gutachten: 2022) und nach § 556d BGB (Gutachten: 2024) wurden jeweils die Indikatoren „Status Angebotsmiete“, „Entwicklung der Angebotsmieten“ und „Baulandpreise EFH“ unter Zugrundlegung derselben Datensätze und Raumbenen, jedoch mit aktualisierten Zeiträumen, zugrunde gelegt.

Aus der Aktualisierung der jeweiligen Zeiträume ergeben sich - wie oben dargestellt - unterschiedliche Ergebnisse für die jeweilige Gebietskulisse.

Die Baulandmobilisierungs-Verordnung Nordrhein-Westfalen hat zum Ziel, den Wohnungsbau über Instrumente des Baugesetzbuches (beispielsweise Befreiungen von Festsetzungen eines Bebauungsplanes, Baugebote und indirekt beim erweiterten Vorkaufsrecht) zu mobilisieren. Die so für die 95 Kommunen eröffneten Instrumente des Baugesetzbuches dienen sowohl dem Ziel, einen akuten Wohnungsmangel zu beheben, als auch dazu, einen Wohnungsmangel nicht entstehen zu lassen.

Die Mieterschutzvorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches haben im Gegensatz dazu zum Ziel, die Folgen eines akuten Wohnungsmangels zu begrenzen, und beinhalten – gegenüber den Rechtsinstrumenten des Baugesetzbuches – eine deutlich höhere Eingriffstiefe in die Vertragsfreiheit. Insofern ist die Begründungspflicht für staatliche Eingriffe nach den gegenständlichen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches erhöht. Vor diesem Hintergrund erklärt sich die Berücksichtigung der „rechnerischen Mietbelastung“ und des „SGB II-Anteil an der erwerbsfähigen Bevölkerung“ im Hinblick auf die Berücksichtigung der Folgen eines Wohnungsmangels.

Das Vorstehende dient zur Erläuterung, warum die Gebietskulissen nach dem BauGB auf der einen Seite und nach dem BGB auf der anderen Seite bei ansonsten identischen gesetzlichen Kriterien zur Abgrenzung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten auseinanderfallen.

c) Wohnraumstärkungsgesetz Nordrhein-Westfalen

Mit dem „Gesetz zur Stärkung des Wohnungswesens in Nordrhein-Westfalen“ (Wohnraumstärkungsgesetz Nordrhein-Westfalen) vom 23. Juni 2021, in Kraft getreten am 1. Juli 2021, haben Kommunen im Hinblick auf die Zweckentfremdung von Wohnraum ein Satzungsrecht zum Erlass einer sogenannten „Zweckentfremdungssatzung“ erhalten. Hiervon haben bisher sieben Kommunen Gebrauch gemacht (Aachen, Bonn, Dortmund, Düsseldorf, Köln, Münster und Wesseling). Die genannten Kommunen sind sowohl in die Gebietskulisse über die Anwendung bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften als auch in die Gebietskulisse der Baulandmobilisierungs-Verordnung Nordrhein-Westfalen einbezogen.

Das Zweckentfremdungsrecht zielt einerseits auf den Erhalt von Wohnraum zum Zwecke des Dauerwohnens ab, andererseits befähigt es die Kommunen, unter den im Gesetz genannten Voraussetzungen gegen ein Leerstehenlassen von Wohnraum im Satzungsgebiet vorzugehen.

d) Finanzielle Unterstützungen

Zur Unterstützung des Wohnungsneubaus und/oder von Wohnungsmodernisierungen stehen Investorinnen und Investoren grundsätzlich im Markt verschiedene finanzielle Unterstützungsleistungen zur Verfügung. Diese umfassen – je nach Vorhaben – bundesweit geregelte Steuererleichterungen oder den Zugang zu europäischen und/oder nationalen Unterstützungsprogrammen (Europäische Investitionsbank, Kreditanstalt für Wiederaufbau), auf die an dieser Stelle jeweils nicht weiter eingegangen wird.

Im Land Nordrhein-Westfalen stehen zusätzlich zu den vorgenannten Instrumenten Finanzunterstützungen sowohl für frei finanzierte Vorhaben als auch für die öffentliche Wohnraumförderung, die an die Mietpreis- und Belegungsbindung geknüpft ist, zur Verfügung.

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen setzt die öffentliche Wohnraumförderung auch in den kommenden Jahren auf einem hohen Niveau fort. Unter dem Motto „Fördern, was Wohnungen schafft“ wurde hierfür ein mehrjähriges Wohnraumförderprogramm für die Jahre 2023 bis 2027 mit einem Gesamtfördervolumen von ursprünglich 9 Milliarden Euro aufgelegt. Aufgrund der hohen Nachfrage wurde im Jahr 2024 das Gesamtfördervolumen auf 10,5 Milliarden Euro für die Zeit der 18. Wahlperiode erhöht. Mit diesem bis 2027 festgelegten, erhöhten Finanzierungsrahmen schafft das Ministerium für Heimat, Kommunes, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen langfristig Planungssicherheit für Investitionen in den öffentlich-geförderten Wohnungsbau.

Neben der deutlichen Ausweitung des Finanzierungsrahmens der öffentlichen Wohnraumförderung werden die Förderbestimmungen, -verfahren und -konditionen stetig fortentwickelt und optimiert. Unter anderem sind die bis 2023 separaten Förderbestimmungen in einer Richtlinie für den gesamten öffentlich-geförderten Wohnungsbau im Jahr 2024 zusammengefasst worden. Damit wird eine erleichterte Anwendung und Umsetzung der Förderung ermöglicht. Ferner werden die Förderkonditionen mit Blick auf aktuelle Marktbedingungen überprüft und je nach Bedarf angepasst.

Bei der Förderung finden die örtlichen und regionalen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse Berücksichtigung. Insbesondere durch die Verteilung der Förderbudgets entsprechend der jeweiligen örtlichen Bedarfslage (Bedarfsniveau) sowie durch eine Differenzierung der Förderintensität entsprechend den jeweiligen örtlichen Kostenstrukturen (Kostenniveau) wird die Zielgenauigkeit der öffentlichen Wohnraumförderung gewährleistet. Die in der Gebietskulisse der Mieterschutzverordnung benannten Gemeinden weisen ein hohes bzw. überdurchschnittliches Bedarfs- und Kostenniveau aus. Das bedeutet, dass diese Gemeinden bei der Zuteilung der Förderbudgets vorrangig Berücksichtigung

finden und der Wohnungsbau mit einer entsprechenden Förderintensität unterstützt wird.

Durch die öffentliche Wohnraumförderung ist es in den vergangenen Jahren gelungen, neue mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen für die Zielgruppen in der öffentlichen Wohnraumförderung zu schaffen. In einzelnen Städten, die auch in der Gebietskulisse dieser Verordnung gegenständlich sind, konnte ferner der Bestand an öffentlich-geförderten Wohnungen unter Berücksichtigung von aus der Bindung fallenden Wohnungen wiederaufgebaut, jedoch zumindest stabilisiert werden.

Neben der öffentlichen Wohnraumförderung im Land Nordrhein-Westfalen stellt die landeseigene Förderbank, die NRW.BANK, zusätzliche Kreditprogramme in unterschiedlicher Ausgestaltung für frei finanzierte Wohnungsvorhaben zur Verfügung.

e) Allianz für mehr Wohnungsbau

Neben den unmittelbaren Förderaktivitäten setzt sich die Landesregierung Nordrhein-Westfalen umfassend für ein Klima zugunsten von mehr Wohnungsbau ein. Gemeinsames Anliegen der „Allianz für mehr Wohnungsbau“ ist es, ein Klima für mehr Neubau zu unterstützen und die Schaffung von mehr altersgerechten und energieeffizienten Wohnungen im Bestand zu fördern. Der Allianz gehören neben dem initiiierenden Ministerium insbesondere die wohnungswirtschaftlichen Verbände (VdW Rheinland Westfalen, Bundesverband Freier Wohnungsunternehmen Nordrhein-Westfalen und den Interessenvertretern der Eigentümer Haus& Grund Nordrhein-Westfalen) als auch die Architektenkammer Nordrhein-Westfalen und die Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen, die Kommunalen Spitzenverbände sowie der Mieterbund Nordrhein-Westfalen an.

VI. Besonderer Teil

1. zu § 1 Anwendungsbereich bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften

§ 1 bestimmt in Verbindung mit der Anlage die Gemeinden, in denen – nach der Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten (siehe III.) und der abschließenden Bewertung (siehe III. Buchstabe b) – die bundesrechtlichen Mieterschutzvorschriften aus den §§ 556d, 558 und 577a BGB Geltung entfalten sollen. Auf die ausführlichen Erläuterungen unter „I. Allgemeiner Teil“ wird verwiesen.

2. zu § 2 Übergangsregelung

§ 2 beinhaltet eine Übergangsregelung für den Fall der Umwandlung von Wohnungen in Eigentumswohnungen: Die getroffene Regelung wahrt den Rechtsschutz im Falle der Umwandlung von Wohnungen in Eigentumswohnungen,

wenn die Umwandlung und Veräußerung vor dem Inkrafttreten der neuen Verordnung erfolgt ist. Insofern entfaltet diese Verordnung keine Rückwirkung auf Umwandlungen, die vor dem Inkrafttreten vorgenommen worden sind (vgl. dazu auch BGH-Entscheidung vom 15. November 2000, VIII ARZ 2/00 über die Anwendbarkeit des Gesetzes über eine Sozialklausel in Gebieten mit gefährdeter Wohnungsverorgung von 1993, Rn. 27 f.).

3. zu § 3 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

§ 3 Absatz 1 regelt das Inkrafttreten dieser Verordnung zum 1. März 2025 und das gleichzeitige Außerkrafttreten der Mieterschutzverordnung vom 9. Juni 2020.

§ 3 Absatz 2 Satz 1 regelt sodann das Außerkrafttreten der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn: Aufgrund der Befristung der bundesrechtlichen Regelung bis zum 31. Dezember 2025 kann auch eine darauf aufsetzende Verordnung des Landes Nordrhein-Westfalen nur eine entsprechende Befristung beinhalten.

§ 3 Absatz 2 Satz 2 sieht des Weiteren vor, dass diese Verordnung im Übrigen mit Ablauf des 28. Februar 2030 – mithin nach einer Laufzeit von fünf Jahren – außer Kraft tritt. Siehe dazu auch „IV. Geltungsdauer“.

VII. Datengrundlagen

Tabelle 1:

Wiedergabe der Bepunktung der Kommunen bei dem Indikator 1 „Höhe der Angebotsmieten“ aus dem Gutachten zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach §§ 556d, 558, 577a BGB als Grundlage einer Rechtsverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen, im Auftrag des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen erstellt von der Regio-Kontext GmbH (Mai 2024)

Gemeinde	Punkte
Aachen	2
Alfter	2
Alpen	1
Altenberge	1
Bad Honnef	2
Bad Sassendorf	1

Gemeinde	Punkte
Bedburg	1
Bedburg-Hau	1
Bergheim	2
Bergisch Gladbach	2
Bielefeld	1
Bonn	2
Bornheim	2
Brüggen	1
Brühl	2
Burscheid	1
Dormagen	2
Dortmund	1
Drensteinfurt	1
Düsseldorf	2
Elsdorf	1
Engelskirchen	1
Erftstadt	2
Erkelenz	1
Erkrath	2
Euskirchen	1
Everswinkel	1
Frechen	2
Greven	1
Grevenbroich	2
Gronau	1
Gütersloh	1
Haan	2
Haltern	1
Harsewinkel	1
Havixbeck	1

Gemeinde	Punkte
Heiligenhaus	1
Hennef	2
Herdecke	1
Hilden	2
Hürth	2
Kaarst	2
Kempen	2
Kerken	1
Kerpen	2
Köln	2
Königswinter	2
Korschenbroich	2
Krefeld	1
Kürten	1
Langenfeld	2
Leichlingen	2
Leverkusen	2
Lohmar	2
Lotte	1
Meckenheim	2
Meerbusch	2
Mettmann	2
Möhnesee	1
Monheim	2
Much	1
Münster	2
Neunkirchen-Seelscheid	2
Neuss	2
Niederkassel	2
Niederzier	1

Gemeinde	Punkte
Nörvenich	1
Nottuln	1
Odenthal	2
Olpe	1
Ostbevern	1
Overath	2
Paderborn	1
Pulheim	2
Ratingen	2
Rheda-Wiedenbrück	1
Rhede	1
Rheinbach	2
Rietberg	1
Roetgen	2
Rommerskirchen	2
Rösrath	2
Ruppichteroth	1
Sankt Augustin	2
Senden	1
Siegburg	2
Siegen	1
Solingen	1
Steinfurt	1
Steinhagen	1
Swisttal	1
Telgte	2
Tönisvorst	1
Troisdorf	2
Verl	1
Wachtberg	2

Gemeinde	Punkte
Warendorf	1
Weilerswist	2
Wermelskirchen	1
Wesseling	2
Willich	2
Wülfrath	1
Würselen	1
Xanten	1

Tabelle 2:

Wiedergabe der Bepunktung der Kommunen bei dem Indikator 2 „Dynamik der Angebotsmieten“ aus dem Gutachten zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach §§ 556d, 558, 577a BGB als Grundlage einer Rechtsverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen, im Auftrag des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen erstellt von der RegioKontext GmbH (Mai 2024)

Gemeinde	Punkte
Ahlen	1
Alfter	2
Alpen	2
Alsdorf	1
Altenberge	2
Ascheberg	2
Augustdorf	2
Bad Honnef	1
Bad Münstereifel	2
Bad Sassendorf	2
Bad Wünnenberg	1
Baesweiler	1
Balve	2

Gemeinde	Punkte
Bedburg	1
Bedburg-Hau	2
Bergheim	2
Bergisch Gladbach	1
Bonn	2
Borchen	2
Borgholzhausen	1
Borken	2
Bornheim	1
Brüggen	1
Brühl	1
Bünde	1
Burscheid	2
Delbrück	1
Dormagen	2
Dortmund	1
Drensteinfurt	2
Dülmen	1
Düren	1
Düsseldorf	1
Eitorf	2
Elsdorf	2
Emmerich	2
Engelskirchen	2
Ennigerloh	2
Erkelenz	2
Erkrath	1
Eschweiler	1
Euskirchen	1
Everswinkel	1

Gemeinde	Punkte
Frechen	1
Freudenberg	2
Gangelt	2
Geilenkirchen	1
Gescher	1
Greven	1
Grevenbroich	2
Gronau	2
Gummersbach	2
Gütersloh	1
Halle	1
Haltern	1
Hamminkeln	1
Harsewinkel	2
Havixbeck	2
Hennef	2
Herdecke	1
Herford	1
Herzebrock-Clarholz	2
Hiddenhausen	2
Hilchenbach	1
Hilden	1
Hille	1
Hörstel	2
Hövelhof	2
Hückeswagen	1
Hürth	2
Ibbenbüren	2
Issum	1
Jülich	1

Gemeinde	Punkte
Kaarst	1
Kalkar	1
Kalletal	1
Kamen	1
Kempen	2
Kerken	2
Kerpen	2
Kierspe	1
Kirchhundem	1
Kirchlengern	1
Kleve	1
Köln	2
Königswinter	2
Korschenbroich	2
Krefeld	1
Kreuzau	1
Ladbergen	2
Langerwehe	1
Lemgo	1
Lengerich	1
Leverkusen	1
Lienen	2
Lindlar	2
Linnich	1
Lohmar	1
Lotte	2
Lübbecke	2
Lüdinghausen	1
Lünen	1
Mechernich	2

Gemeinde	Punkte
Meckenheim	1
Meerbusch	2
Mettingen	2
Minden	2
Möhnesee	2
Mönchengladbach	1
Monheim	2
Monschau	1
Much	2
Münster	2
Netphen	1
Neuenkirchen	1
Neunkirchen-Seelscheid	2
Neuss	1
Niederkassel	2
Niederzier	2
Nordkirchen	1
Nörvenich	2
Nottuln	2
Nümbrecht	1
Odenthal	1
Olfen	1
Olpe	1
Olsberg	1
Ostbevern	2
Petershagen	2
Porta Westfalica	2
Pulheim	2
Radevormwald	1
Rahden	2

Gemeinde	Punkte
Ratingen	1
Reken	2
Rheda-Wiedenbrück	1
Rhede	1
Rheinberg	1
Rheine	2
Rietberg	1
Roetgen	1
Rommerskirchen	2
Rösrath	2
Ruppichterorth	2
Salzkotten	2
Sankt Augustin	2
Sassenberg	1
Schlangen	2
Schleiden	2
Schloß Holte-Stukenbrock	1
Schmallenberg	1
Schwalmtal	2
Selm	1
Senden	2
Siegburg	2
Soest	1
Solingen	1
Sonsbeck	2
Spence	2
Sprockhövel	1
Stadtlohn	1
Steinfurt	2
Steinhagen	2

Gemeinde	Punkte
Sundern	1
Swisttal	1
Tecklenburg	2
Troisdorf	2
Unna	1
Vlotho	2
Vreden	1
Wachtberg	1
Waldbröl	1
Warendorf	1
Warstein	1
Weilerswist	2
Wolver	1
Wermelskirchen	1
Werther	1
Wesseling	2
Westerkappeln	2
Willich	1
Wilnsdorf	2
Windeck	1
Winterberg	2
Xanten	1

Tabelle 3:

Wiedergabe der Bepunktung der Kommunen bei dem Indikator 3 „Baulandpreise“ aus dem Gutachten zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach §§ 556d, 558, 577a BGB als Grundlage einer Rechtsverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen, im Auftrag des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen erstellt von der RegioKontext GmbH (Mai 2024)

Gemeinde	Punkte
Aachen	2
Alfter	2
Altenberge	2
Bad Honnef	2
Bad Lippspringe	2
Bedburg	1
Bergheim	2
Bergisch Gladbach	2
Bielefeld	2
Bocholt	1
Bochum	2
Bonn	2
Borchen	2
Borken	1
Bornheim	2
Bottrop	1
Brühl	2
Burscheid	2
Castrop-Rauxel	1
Coesfeld	1
Datteln	1
Delbrück	2
Dinslaken	1
Dormagen	2
Dorsten	1
Dortmund	2
Drensteinfurt	1
Duisburg	1
Düren	1
Düsseldorf	2
Elsdorf	1
Emsdetten	2

Gemeinde	Punkte
Erftstadt	1
Erkrath	2
Eschweiler	1
Essen	2
Everswinkel	1
Frechen	2
Gelsenkirchen	1
Gladbeck	1
Greven	2
Grevenbroich	2
Gütersloh	2
Haan	2
Hagen	1
Haltern	2
Hamm	1
Harsewinkel	1
Hattingen	1
Havixbeck	1
Heiligenhaus	2
Hennef	2
Herdecke	1
Herne	1
Herten	1
Herzogenrath	1
Hilden	2
Holzwickede	1
Hövelhof	2
Hürth	2
Jüchen	1
Jülich	1
Kaarst	2
Kamp-Lintfort	1

Gemeinde	Punkte
Kempen	2
Kerpen	1
Kleve	1
Köln	2
Königswinter	2
Korschenbroich	2
Krefeld	2
Kreuzau	1
Kürten	1
Langenfeld	2
Langerwehe	1
Leichlingen	2
Lengerich	1
Leverkusen	2
Lippstadt	1
Lohmar	2
Lotte	1
Lünen	1
Marl	1
Meckenheim	2
Meerbusch	2
Merzenich	1
Mettmann	2
Moers	2
Mönchengladbach	2
Monheim	2
Mülheim an der Ruhr	2
Münster	2
Neukirchen-Vluyn	1
Neunkirchen-Seelscheid	1
Neuss	2
Niederkassel	2

Gemeinde	Punkte
Nörvenich	1
Oberhausen	2
Odenthal	2
Oer-Erkenschwick	1
Oerlinghausen	1
Olfen	1
Ostbevern	1
Overath	2
Paderborn	2
Pulheim	2
Raesfeld	1
Ratingen	2
Recklinghausen	1
Remscheid	1
Rheda-Wiedenbrück	2
Rheinbach	2
Rheine	1
Rietberg	1
Roetgen	1
Rommerskirchen	1
Rösrath	2
Salzkotten	1
Sankt Augustin	2
Schloß Holte-Stukenbrock	1
Schwelm	1
Schwerte	1
Senden	1
Siegburg	2
Solingen	2
Sprockhövel	1
Steinfurt	1
Stolberg	1

Gemeinde	Punkte
Swisttal	2
Tecklenburg	1
Telgte	2
Tönisvorst	1
Troisdorf	2
Unna	1
Velbert	2
Verl	2
Wachtberg	2
Waltrop	1
Warendorf	1
Weilerswist	1
Wermelskirchen	1
Werne	1
Werther	1
Wesseling	2
Wetter	1
Willich	1
Witten	1
Wülfrath	2
Wuppertal	2
Würselen	1

Tabelle 4:

Wiedergabe der Bepunktung der Kommunen bei dem Indikator 4 „rechnerische Mietbelastung“ aus dem Gutachten zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach §§ 556d, 558, 577a BGB als Grundlage einer Rechtsverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen, im Auftrag des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen erstellt von der RegioKontext GmbH (Mai 2024)

Gemeinde	Punkte
Aachen	2

Gemeinde	Punkte
Alfter	2
Alsdorf	2
Augustdorf	1
Bad Lippspringe	2
Baesweiler	1
Bedburg	1
Bedburg-Hau	2
Bergheim	2
Bergisch Gladbach	2
Bielefeld	1
Bocholt	1
Bonn	2
Borken	1
Bornheim	2
Brüggen	1
Brühl	2
Delbrück	2
Dormagen	2
Dortmund	1
Duisburg	1
Dülmen	1
Düren	2
Düsseldorf	2
Eitorf	1
Elsdorf	2
Emmerich	2
Erfstadt	2
Erkelenz	1
Erkrath	1
Eschweiler	2
Euskirchen	2
Frechen	2
Gangelt	2
Geilenkirchen	2
Gescher	1

Gemeinde	Punkte
Goch	2
Grefrath	1
Greven	2
Grevenbroich	2
Gronau	2
Gütersloh	1
Hamm	1
Harsewinkel	2
Heinsberg	1
Hennef	2
Herzogenrath	1
Hilden	2
Hövelhof	1
Hückelhoven	2
Hürth	2
Ibbenbüren	2
Isselburg	1
Issum	1
Kaarst	2
Kalkar	1
Kamp-Lintfort	1
Kerpen	2
Kevelaer	1
Kleve	2
Köln	2
Königswinter	1
Korschenbroich	1
Kürten	1
Ladbergen	1
Langenfeld	2
Leichlingen	1
Lengerich	1
Leopoldshöhe	2
Leverkusen	2
Lindlar	1

Gemeinde	Punkte
Lippetal	1
Lohmar	2
Lotte	2
Lünen	1
Mechernich	1
Meckenheim	1
Merzenich	1
Monheim	2
Münster	2
Nettetal	1
Neuss	2
Niederkassel	2
Niederkrüchten	1
Nottuln	1
Ochtrup	2
Oer-Erkenschwick	1
Ostbevern	2
Overath	1
Paderborn	2
Pulheim	2
Ratingen	1
Rees	1
Reken	1
Rhede	2
Rheinbach	2
Rommerskirchen	1
Rösrath	2
Ruppichteroth	1
Salzkotten	1
Sankt Augustin	2
Sassenberg	2
Senden	1
Siegburg	2
Siegen	1
Stadtlohn	1

Gemeinde	Punkte
Stolberg	1
Swisttal	2
Telgte	1
Troisdorf	2
Übach-Palenberg	2
Verl	1
Wachtberg	1
Waldbröl	1
Wassenberg	1
Weilerswist	2
Wenden	1
Wesseling	2
Westerkappeln	1
Wülfrath	1
Würselen	1
Xanten	1

Tabelle 5:

Wiedergabe der Bepunktung der Kommunen bei dem Indikator 5 „SGB II-Anteil an der erwerbsfähigen Bevölkerung“ aus dem Gutachten zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach §§ 556d, 558, 577a BGB als Grundlage einer Rechtsverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen, im Auftrag des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen erstellt von der RegioKontext GmbH (Mai 2024)

Gemeinde	Punkte
Aachen	1
Ahlen	1
Alsdorf	1
Altena	1
Bad Lippspringe	1
Bad Salzuflen	1
Bergheim	2
Bergkamen	2

Gemeinde	Punkte
Bielefeld	2
Bochum	2
Bonn	1
Bottrop	1
Castrop-Rauxel	2
Datteln	1
Detmold	1
Dortmund	2
Duisburg	2
Düren	2
Düsseldorf	1
Erkrath	1
Eschweiler	1
Essen	2
Gelsenkirchen	2
Gevelsberg	1
Gladbeck	2
Hagen	2
Hamm	1
Heiligenhaus	1
Herford	1
Herne	2
Herten	2
Iserlohn	1
Kamp-Lintfort	1
Köln	2
Krefeld	2
Leverkusen	2
Lüdenscheid	1
Lünen	2

Gemeinde	Punkte
Marl	2
Minden	2
Moers	1
Mönchengladbach	2
Monheim	2
Mülheim an der Ruhr	2
Neuss	1
Oberhausen	2
Oer-Erkenschwick	1
Recklinghausen	2
Remscheid	1
Schwelm	2
Siegburg	1
Siegen	1
Solingen	1
Stolberg	2
Velbert	1
Werdohl	1
Wesel	1
Witten	1
Wuppertal	2

Tabelle 6:

Wiedergabe der ausgeschlossenen Kommunen (weniger als 50 Mietangebote) aus dem Gutachten zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach §§ 556d, 558, 577a BGB als Grundlage einer Rechtsverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen, im Auftrag des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen erstellt von der RegioKontext GmbH (Mai 2024)

Gemeinde
Beelen

Gemeinde
Blankenheim
Borgentreich
Dahlem
Dörentrup
Ense
Erndtebrück
Eslohe
Hallenberg
Heek
Heiden
Heimbach
Hellenthal
Hopsten
Horstmar
Hürtgenwald
Inden
Kranenburg
Langenberg
Legden
Lichtenau
Marienmünster
Medebach
Metelen
Nettersheim
Nideggen
Nieheim
Nordwalde
Recke
Rheurdt
Rödinghausen

Gemeinde
Rosendahl
Saerbeck
Schöppingen
Selfkant
Titz
Vettweiß
Wachtendonk
Waldfeucht
Weeze
Wettringen
Willebadessen

Tabelle 7:

Wiedergabe der Grenzwerte für ein und zwei Punkte aus dem Gutachten zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach §§ 556d, 558, 577a BGB als Grundlage einer Rechtsverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen, im Auftrag des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen erstellt von der RegioKontext GmbH (Mai 2024)

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

Tabelle 8:

Wiedergabe der Indikatoren und deren Gewichtung aus dem Gutachten zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach §§ 556d, 558, 577a BGB als Grundlage einer Rechtsverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen, im Auftrag des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen erstellt von der RegioKontext GmbH (Mai 2024)

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 Punktsumme			9

Tabelle 9:

Wiedergabe der Gebietskulisse „Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt“ aus dem Gutachten zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach §§ 556d, 558, 577a BGB als Grundlage einer Rechtsverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen, im Auftrag des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen erstellt von der RegioKontext GmbH (Mai 2024)

Gemeinde	Indikatoren						Ergebnis
	1	2	3	4	5	Σ	
Aachen	2	0	2	2	1	7	Aufnahme
Alfter	2	2	2	2	0	7	Aufnahme
Bad Lippspringe	0	0	2	2	1	5	Aufnahme
Bergheim	2	2	2	2	2	9	Aufnahme

Gemeinde	Indikatoren						Ergebnis
	1	2	3	4	5	Σ	
Bergisch Gladbach	2	1	2	2	0	6,5	Aufnahme
Bielefeld	1	0	1	2	2	6	Aufnahme
Bonn	2	2	2	2	1	8	Aufnahme
Bornheim	2	1	2	2	0	6,5	Aufnahme
Brühl	2	1	2	2	0	6,5	Aufnahme
Dormagen	2	2	2	2	0	7	Aufnahme
Dortmund	1	1	1	2	2	6,5	Aufnahme
Düren	0	1	2	1	2	5,5	Aufnahme
Düsseldorf	2	1	2	2	1	7,5	Aufnahme
Elsdorf	1	2	2	1	0	5	Aufnahme
Erftstadt	2	0	2	1	0	5	Aufnahme
Erkrath	2	1	1	2	1	6,5	Aufnahme
Frechen	2	1	2	2	0	6,5	Aufnahme
Greven	1	1	2	2	0	5,5	Aufnahme
Grevenbroich	2	2	2	2	0	7	Aufnahme
Harsewinkel	1	2	2	1	0	5	Aufnahme
Hennef	2	2	2	2	0	7	Aufnahme
Hilden	2	1	2	2	0	6,5	Aufnahme
Hürth	2	2	2	2	0	7	Aufnahme
Kaarst	2	1	2	2	0	6,5	Aufnahme
Kempen	2	2	0	2	0	5	Aufnahme
Kerpen	2	2	2	1	0	6	Aufnahme
Köln	2	2	2	2	2	9	Aufnahme
Königswinter	2	2	1	2	0	6	Aufnahme
Korschenbroich	2	2	1	2	0	6	Aufnahme
Krefeld	1	1	0	2	2	5,5	Aufnahme
Langenfeld	2	0	2	2	0	6	Aufnahme
Leichlingen	2	0	1	2	0	5	Aufnahme
Leverkusen	2	1	2	2	2	8,5	Aufnahme

Gemeinde	Indikatoren						Ergebnis
	1	2	3	4	5	Σ	
Lohmar	2	1	2	2	0	6,5	Aufnahme
Lotte	1	2	2	1	0	5	Aufnahme
Meckenheim	2	1	1	2	0	5,5	Aufnahme
Meerbusch	2	2	0	2	0	5	Aufnahme
Monheim	2	2	2	2	2	9	Aufnahme
Münster	2	2	2	2	0	7	Aufnahme
Neuss	2	1	2	2	1	7,5	Aufnahme
Niederkassel	2	2	2	2	0	7	Aufnahme
Ostbevern	1	2	2	1	0	5	Aufnahme
Overath	2	0	1	2	0	5	Aufnahme
Paderborn	1	0	2	2	0	5	Aufnahme
Pulheim	2	2	2	2	0	7	Aufnahme
Ratingen	2	1	1	2	0	5,5	Aufnahme
Rheinbach	2	0	2	2	0	6	Aufnahme
Rommerskirchen	2	2	1	1	0	5	Aufnahme
Rösrath	2	2	2	2	0	7	Aufnahme
Sankt Augustin	2	2	2	2	0	7	Aufnahme
Siegburg	2	2	2	2	1	8	Aufnahme
Swisttal	1	1	2	2	0	5,5	Aufnahme
Telgte	2	0	1	2	0	5	Aufnahme
Troisdorf	2	2	2	2	0	7	Aufnahme
Wachtberg	2	1	1	2	0	5,5	Aufnahme
Weilerswist	2	2	2	1	0	6	Aufnahme
Wesseling	2	2	2	2	0	7	Aufnahme