

A. Allgemeines**I. Ausgangslage**

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, d. h. ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt, enthält das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) in § 556d ff., § 558 Absatz 3 sowie § 577a Absatz 2 besondere Vorschriften zum Schutz von Mieterinnen und Mieter.

Die genannten Regelungen beinhalten jeweils eine Ermächtigung für eine Landesregierung, die betroffenen Gebiete durch Rechtsverordnung festzulegen.

§ 556d BGB (Zulässige Höhe bei Mietbeginn) 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 Landesregierung hat mit der Kündigungssperrfristverordnung vom 24. Januar 2012 (GV.NRW. S. 82), befristet bis zum 31. Dezember 2021, der Mietpreisbegrenzungsverordnung vom 23. Juni 2015 (GV.NRW. S. 489), befristet bis zum 30. Juni 2020, und der Kappungsgrenzenverordnung 2019 vom 07. Mai 2019 (GV.NRW. S. 220), befristet bis zum 30. Juni 2020, von den Ermächtigungsgrundlagen Gebrauch gemacht und die jeweils betroffenen Gebiete bestimmt.

Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung hat die empirica AG, Berlin, beauftragt, die Wirkung der landesspezifischen Mietrechtsverordnungen zu evaluieren und darauf aufbauend Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen zu identifizieren.

Diese Gutachten wurden im März 2020 vorgelegt. Auf dieser Grundlage ist es für die Landesregierung möglich, eine einheitliche Gebietskulisse der angespannten Wohnungsmärkte zu benennen, in denen zukünftig die mieterschützenden Vorschriften zur Anwendung kommen sollen.

II. Rechtsgrundlagen

§ 556d Absatz 2 Satz 1 und 2, § 558 Absatz 3 Satz 2 und 3 sowie § 577a Absatz 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 Indikatoren 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 Abs. 2 Satz 3 BGB seien Indikatoren aufgeführt, die in Bezug auf eine Unterversorgung aussagekräftig sein könnten. Ob im Einzelfall einer oder mehrere dieser Indikatoren ausreichen würden oder trotz Vorliegens solcher Indikatoren 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 Indikatoren Erhebungen durchzuführen, sei mit der Aufzählung in § 556d Abs. 2 Satz 3 BGB nicht verbunden.

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

III. Bestimmungen der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen

1. Einholung eines Gutachtens

Die Landesregierung ist den dargelegten Vorstellungen des Bundesgesetzgebers gefolgt und hat die Bewertung, in welchen Gebieten in Nordrhein-Westfalen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, aufgrund folgender Überlegungen und Datengrundlage getroffen.

Das von der empirica AG, Berlin, erarbeitete Gutachten mit dem Titel: „Identifizierung von angespannten Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen für die Festlegung einer Gebietskultisse von Mietpreisbegrenzungsverordnungen nach §§ 556d und 558 BGB sowie einer Kündigungssperrfristverordnung nach § 577a BGB“ schafft eine auf wissenschaftlicher Grundlage erarbeitete gesicherte Datenbasis zur Ermittlung angespannter Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen. Das Gutachten ist auf der Homepage des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung (www.mhkgb.nrw) abrufbar.

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 Indikatoren hat der Gutachter zunächst geeignete Kriterien ermittelt, die den Sachverhalt in einer messbaren und damit beurteilbaren Größe ausdrücken. Auf dieser Grundlage hat der Gutachter für sämtliche

Gemeinden Nordrhein-Westfalens unter Heranziehung gutachterlich festgelegter Schwellenwerte geprüft, inwieweit die einzelnen Kriterien durch Über- bzw. Unterschreiten als erfüllt angesehen werden können bzw. einer erweiterten Betrachtung unterzogen werden müssten. Der Gutachter hat dann Auswahlregeln festgelegt, welche Kriterien kumulativ erfüllt sein sollten, 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.

Der Gutachter hat die Gemeindeebene als Analyserahmen zugrunde gelegt, da eine valide Untersuchung von Gemeindeteilen aufgrund der Datenlage nicht durchführbar war.

(1) Überdurchschnittlich stark steigende Mieten

Den in § 556d Absatz 2 Nummer 1 BGB aufgeführten Indikator der „deutlich“ steigenden Mieten hat der Gutachter auf seine Aussagefähigkeit geprüft.

Die Marktpreisentwicklung am Wohnungsmarkt ist ein Kriterium für Knappheit, also die Veränderung des mengenmäßigen Verhältnisses zwischen Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage. Daraus lässt sich nicht per se eine Versorgungsgefährdung ableiten. Bei diesem Indikator ist insbesondere problematisch, dass die Stärke des Mietanstiegs vom Ausgangswert abhängig ist. Wenn dieser bislang niedrig war, so deutet ein auch erheblicher Anstieg nicht auf eine Gefährdung der Versorgung hin, sondern eventuell sogar nur auf einen Abbau eines Wohnungsüberschusses. Wenn der Ausgangswert besonders hoch ist, dann kann hingegen auch eine Stagnation der Mieten auf eine Gefährdung der Versorgung hinweisen.

Die Mietsteigerung ist zudem per Konstruktion ein dynamischer Indikator, der eine Entwicklung abbildet. Er kann daher allenfalls als Indikator für die Identifizierung eines sich anspannenden Wohnungsmarktes genutzt werden. Der Begriff des angespannten Wohnungsmarktes umschreibt aber eindeutig einen Zustand und kann daher zwingend nur von einem Niveauindikator beschrieben werden.

Es würde daher naheliegen, die Miethöhe selbst und nicht ihre Entwicklung als Indikator heranzuziehen. Dagegen spricht aber, dass dann praktisch ausschließlich in größeren Städten und verdichteten Räumen ein angespannter Wohnungsmarkt existieren könnte, da allein schon aufgrund höherer Bauland- und damit Baukosten zwischen größeren Städten und ländlichen Regionen stets ein Mietpreisgefälle existieren muss.

Gegen die Verwendung der einfachen Miethöhe bzw. ihrer Abweichung vom Bundesdurchschnitt spricht außerdem, dass höhere Mieten für sich genommen noch nicht unangemessen sein müssen, wenn den hohen Mieten auch hohe Einkommen gegenüberstehen. Wohnraum bzw. Mieten sind ein lokales Gut, und Preise für lokale Güter richten sich stets am lokalen Einkommen bzw. Lohnsatz aus.

Ergebnis

Das Kriterium der überdurchschnittlichen Mietsteigerung ist ungeeignet, um einen angespannten Wohnungsmarkt zu identifizieren.

(2) unzureichende Neubautätigkeit bei wachsender Wohnbevölkerung

Der in § 556d Absatz 2 Satz 3 Nummer 3 BGB aufgeführte Indikator beschreibt das wachsende Missverhältnis zwischen Angebot und Wohnungsnachfrage. Das Kriterium zielt im Kern darauf ab, dass die Wohnraumversorgung nur gefährdet sein kann, wenn ein Wohnungsdefizit vorliegt.

Formal würde ein solches Wohnungsdefizit vorliegen, wenn die Nachfrage nach Wohnraum das Angebot an Wohnraum übersteigt. Diese Aussage lässt sich von dem Gedanken leiten, dass eine wachsende Bevölkerungszahl zusätzlichen Wohnraum benötigt. Ein angespannter Wohnungsmarkt kann dann nur vermieden werden, wenn dem Anstieg der Wohnungsnachfrage ein entsprechender Anstieg des Wohnungsangebotes gegenübersteht. Dieser vorgeschlagene Indikator zeichnet sich damit als ein dynamischer Indikator aus, der sich auf eine Änderung des Angebots bei sich ändernder Nachfrage bezieht.

Unberücksichtigt bleibt, dass ein Wohnungsdefizit jedoch einen Zustand darstellt, der in entscheidendem Maße vom Ausgangsniveau des Angebots und der Nachfrage abhängt. Liegen im Wohnungsbestand ausreichende Leerstandsreserven vor oder kann der vorhandene Wohnraum effizienter genutzt werden, kann eine wachsende Bevölkerung in gewissem Umfang auch ohne proportional gleich starke Neubautätigkeit auskommen.

Zudem übersieht der Bundesgesetzgeber bei seinem Indikatorenvorschlag, dass die Zahl der Einwohner einer Stadt nicht der Zahl der Wohnungsnachfrager entspricht. Vielmehr übersteigt gerade in angespannten Wohnungsmärkten die Wohnungsnachfrage die Zahl der Einwohner bzw. der Haushalte, da der Umzug in eine Stadt eine Wohnung voraussetzt. Die Wohnbevölkerung zeichnet sich gerade dadurch aus, dass sie mit Wohnraum versorgt ist. Im Ergebnis werden die nicht versorgten Wohnungsnachfrager bei diesem Indikator ausgeblendet. Da aber die Zahl der Wohnungsnachfrager, die keine Wohnung am gewünschten Wohnstandort finden, nicht erfasst werden, kann letztlich die Nachfrage nicht quantifiziert und dem Angebot gegenübergestellt werden.

Auch denkbare Hilfsindikatoren, die auf den Vergleich zwischen Angebot und Nachfrage abzielen wie z.B. die Zahl der Haushalte im Verhältnis zur Zahl der Wohnungen sind nicht valide, sondern werden maßgeblich determiniert von der Definition eines Haushaltes. So wird z.B. im Mikrozensus jeder Bewohner einer Wohngemeinschaft als eigener Haushalt gewertet, mit der Folge, dass in allen Studentenstädten die Zahl der Haushalte deutlich über der Zahl der Wohnungen liegt, selbst in Städten mit Wohnungsleerstand. Ein Wohnungsdefizit lässt sich mit diesem Indikatorvorschlag nicht eindeutig identifizieren.

Ergebnis

Das Kriterium der unzureichenden Neubautätigkeit bei wachsender Wohnbevölkerung stellt allein keine hinreichende Voraussetzung für das Vorliegen eines angespannten Wohnungsmarktes dar.

(3) Geringer Leerstand bei großer Nachfrage

Eine große Nachfrage ist immer dann gegeben, wenn die Zahl der zur Verfügung stehenden Wohnungen geringer ist als die Zahl der gesamten Bedarfe, wenn also Wohnbedarfe unbefriedigt bleiben. Wie bereits ausgeführt, ist eine solche Nachfrage nicht empirisch überprüfbar und kann daher nicht als Kriterium herangezogen werden.

Der Leerstandsquote kommt hingegen eine hohe Bedeutung bei der Bewertung von Wohnungsmärkten zu. Für die Identifizierung eines angespannten Wohnungsmarktes ist es vor allem relevant, ob die Leerstandsquote zu gering ist. Ist sie zu niedrig, dann erschwert sie die Fluktuation der Mieter auf den Wohnungsmärkten, so dass die Funktionsfähigkeit des Wohnungsmarktes eingeschränkt wird. Eine zu niedrige Funktionsfähigkeit ist damit ein notwendiger Indikator zur Identifizierung eines angespannten Wohnungsmarktes.

Im Allgemeinen wird von einer notwendigen Fluktuationsreserve von 2 % bis 3 % ausgegangen, die notwendig für die Funktionsfähigkeit des Wohnungsmarktes ist. Im Gutachten wurde der Schwellenwert mit 4 % höher angesetzt.

Dies wird damit begründet, dass es für den Wohnungsleerstand flächendeckend keine aktuellen amtlichen Daten gibt. Zuletzt wurde mit dem Zensus 2011 der totale Wohnungsleerstand auf Gemeindeebene ermittelt. Dieser umfasst aber sämtlichen Wohnungsleerstand unabhängig davon, in welchem Zustand – ob bewohnbar oder nicht – sich die Wohnungen befinden.

Zum anderen wurde die Leerstandsquote mittels buchhalterischer Fortschreibung und entsprechenden möglichen Fortschreibungsfehlern ermittelt. Auf Seiten des Wohnungsangebotes werden Fertigstellungen nachträglich im Jahr der Nacherfassung verbucht. Auch wird die Zahl der Wohnungsabgänge und Wohnungszugänge durch Wohnungsabrisse, Wohnungsteilungen oder Zusammenlegungen sowie Nutzungsänderungen nicht vollständig erfasst. Die Untererfassungen resultieren daraus, dass nicht alle Änderungen anzeigepflichtig sind bzw. nicht jeder Eigentümer seiner Anzeigepflicht ausreichend nachkommt. Auch über die Nachfrageseite kann die Schätzung der Leerstandsquote fehlerbehaftet sein. Insbesondere Fortzüge ins Ausland werden untererfasst, da die Fortziehenden nicht immer ihren Fortzug den Einwohnerämtern melden. Gerade bei hohen Bevölkerungsbewegungen über die Grenzen Deutschlands ist mit einer Fehleinschätzung der Zahl der Einwohner zu rechnen. Zudem könnte, gerade in Städten mit steigendem Mietniveau, ein Teil der zusätzlichen Einwohner in neuen Wohngemeinschaften oder anderen Wohnformen wohnen und somit tatsächlich weniger zusätzliche Wohnungen belegen.

Besonders niedrige Leerstandsquoten von unter 2 % finden sich in den vier Schwarmstädten des Landes, d. h. Köln, Düsseldorf, Bonn und Münster sowie in Aachen. Hinzu kommen zwar eine Reihe weiterer Gemeinden, aber gerade bei kleineren Gemeinden sollten die Fortschreibungsfehler beachtet werden. So ist eine sehr niedrige Leerstandsquote dann unplausibel, wenn in der unmittelbaren Nachbarschaft der Leerstand hoch ist, wie dies zum Beispiel in der Gemeinde Wickede im Landkreis Soest der Fall ist. Niedrige Leerstandsquoten im Umland der Schwarmstädte wie in Brühl bei Köln sind hingegen plausibel.

Vergleichsweise niedrig mit 2 % bis 4 % ist der Leerstand auch in den meisten Großstädten des Ruhrgebiets sowie in Paderborn und Bielefeld. In dieser Gruppe der niedrigen, aber nicht sehr niedrigen Leerstandsquoten finden sich auch Umlandgemeinden der Schwarmstädte Köln, Düsseldorf, Bonn und Münster.

Bedenklich hoher und sehr hoher Leerstand von 8 % und mehr findet sich in den ländlichen Gemeinden wie zum Beispiel im Hochsauerlandkreis, im Kreis Höxter, aber auch in Ostwestfalen, in der Nordeifel oder im nordwestlichen Münsterland.

Im Gutachten wurde ein höherer Schwellenwert zugrunde gelegt, um die Sicherheit zu erhöhen, dass eine Gemeinde fälschlicherweise nicht als entspannt identifiziert wird, obwohl der Wohnungsmarkt tatsächlich angespannt ist. Unter der Schwelle von 4 % liegt der Leerstand 2018 in insgesamt 63 Gemeinden. Darunter befinden sich die vier Schwarmstädte Köln, Düsseldorf, Bonn und Münster sowie die meisten anderen Großstädte des Landes und eine Reihe von Umlandkommunen im Rheinland.

Ergebnis

Es wurden 63 Gemeinden ausgewiesen, die unter einer Leerstandsschwelle von 4 % liegen (vgl. Tabelle 1 im Datenanhang C).

(4) Überdurchschnittliche Mietbelastung der Haushalte

Der in § 556d Absatz 2 Satz 3 Nummer 2 BGB aufgeführte Indikator einer „überdurchschnittlichen Mietbelastung“ bedarf zusätzlicher Konkretisierung. Der Gutachter hat folgende Bezugsgrößen zugrunde gelegt:

Bei der Mietdefinition wird auf die Nettokaltmiete ohne Nebenkosten Bezug genommen, da sich die Mietpreisbegrenzung und die Kappungsgrenze auf sie beziehen und nur diese begrenzen.

Bei den Mieten wird auf die Angebotsmieten abgestellt, da sie die aktuelle Marktlage und -entwicklung besser beschreiben als Bestandsmieten oder die ortsübliche Vergleichsmiete, da letztere sich auf bestehende Mietverträge, die in der Vergangenheit abgeschlossen wurden, beziehen. Sie spiegeln damit eher vergangene Marktverhältnisse wider und nicht den aktuellen Anspannungsgrad. Es werden zur Berechnung der Mietbelastung die Angebotsmieten (nettokalt) aus der empirica-Preisdatenbank für das Jahr 2018 verwendet.

Die Mietbelastung bezieht sich auf die Wohnungsmiete insgesamt und nicht auf die Miete pro Quadratmeter. Die Wohnungsmiete insgesamt wird berechnet, indem die Medianmiete je Quadratmeter mit der Mediengröße der angebotenen Wohnungen multipliziert wird - jeweils auf Gemeindeebene. Damit werden unterschiedliche durchschnittliche Wohnungsgrößen zwischen den Gemeinden zugelassen. Dies bildet die Realität ab, da die Nachfrager auf das regional unterschiedliche verfügbare Wohnungsangebot zurückgreifen müssen.

Der Gutachter hat die Mietenbelastung unter mehreren Gesichtspunkten im Verhältnis zum Einkommen untersucht.

a) Mietbelastung unter Verwendung der verfügbaren Einkommen aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung der Länder

Im Gesetz wird explizit auf die Einkommen der Haushalte verwiesen. Dieses ist als durchschnittliches verfügbares Einkommen der privaten Haushalte aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung der Länder (VGRdL) verfügbar und beschreibt das Einkommen als Summe aller Einkommensarten (Löhne, Vermögenseinkommen, staatliche Transfers) abzgl. direkter Steuern und Abgaben. Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte wird je Einwohner und nicht je Haushalt berechnet. Der aktuelle Datenrand auf Kreisebene ist das Jahr 2017. Diese Daten wurden vom Gutachter anhand der bereits veröffentlichten Länderergebnisse auf das Jahr 2018 fortgeschrieben.

Da keine amtlichen Daten zum Einkommen auf Gemeindeebene vorhanden sind, wurden die Kreisergebnisse zum Einkommen anhand der Lohn- und Einkommensteuerstatistik auf die Ebene der Gemeinden heruntergebrochen. Diese weist die mittleren zu versteuernden Einkünfte der Steuerpflichtigen auf Gemeindeebene aus. Die Einkommensteuerstatistik ist seit Juni 2019 für das Veranlagungsjahr 2015 verfügbar. Die verfügbaren Einkommen auf Gemeindeebene ergeben sich dann aus den Kreisergebnissen und Auf- bzw. Abschlägen entsprechend der Abweichung des durchschnittlichen Gesamtbetrags der Einkünfte abzgl. Einkommensteuer (Euro je Steuerpflichtigem) in den Gemeinden vom jeweiligen Durchschnitt im Landkreis.

Im Durchschnitt liegt das verfügbare Einkommen je Einwohner in Nordrhein-Westfalen in der Fortschreibung bis 2018 bei 22.233 Euro. Dies liegt sehr nahe beim bundesdeutschen Durchschnitt von 22.454 Euro. Insbesondere in den Suburbanisierungsgebieten in und um die Rhein-schiene sind die Einkommen überdurchschnittlich hoch. Am höchsten sind sie in Attendorn,

Meerbusch, Schalksmühle und Odenthal. In vielen kreisfreien Städten des Ruhrgebietes wie Oberhausen, Hamm, Herne, Duisburg und Gelsenkirchen sind die Einkommen dagegen stark unterdurchschnittlich.

Die Mietbelastung wird schließlich durch die Division der Gesamtmiete (nettokalt) durch das verfügbare Einkommen gebildet, wobei die Miete zuvor durch die Multiplikation mit 12 auf eine Jahresmiete umgerechnet wurde, und schließlich mit der analog berechneten bundesdeutschen Mietbelastungsquote ins Verhältnis gesetzt wird. Um die bundesdeutsche Mietbelastungsquote zu ermitteln, wird zunächst für jeden der 401 deutschen Landkreise und kreisfreien Städte die Mietbelastung berechnet. Dann wird jeder dieser Werte mit dem Anteil der Haushalte an allen deutschen Haushalten gemäß Zensus 2011 gewichtet.

Das Ergebnis lässt sich wie folgt interpretieren:

Die Mietbelastung des durchschnittlichen Haushalts (mit lokal durchschnittlicher Haushaltsgröße und lokal durchschnittlicher Wohnungsgröße und lokal durchschnittlichem Einkommen) ist um x % höher/niedriger durch die Nettokaltmiete belastet als der durchschnittliche Haushalt in Deutschland insgesamt.

Der Gesetzgeber verlangt sowohl in §558 Absatz 3 Satz 2 BGB (Kappungsgrenze) als auch in § 556d Absatz 2 Satz 2 BGB (Mietpreisbegrenzung), dass die ausreichende Versorgung mit Mietwohnungen besonders gefährdet sein muss. In § 556d Absatz 2 Satz 2 Nummer 2 BGB wird explizit gefordert, dass die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt. Eine nur überdurchschnittliche Mietbelastung reicht daher nicht aus, vielmehr muss die Mietbelastung deutlich über dem bundesdeutschen Mittelwert liegen, um eine Gefährdung der Versorgung anzunehmen.

Der Schwellenwert für die geforderte überdurchschnittliche Belastung der Einkommen wird bei 20 % angesetzt. Dies wird im Gutachten übersetzt in einen Schwellenwert von 120% des bundesweiten Durchschnitts der Mietbelastung.

In Nordrhein-Westfalen überschreitet nur in Köln und in Wesseling die Mietbelastung den Schwellenwert von 120 % des bundesdeutschen Mittelwertes. Siegburg liegt mit 119,3 % knapp darunter. Es folgen Bonn und Münster, die aber den Schwellenwert um mehr als vier Prozentpunkte unterschreiten. Im Ruhrgebiet liegt der Wert mit Ausnahme der Städte Duisburg und Dortmund bei unter 90 %, d.h. die Mietbelastung ist dort sogar niedriger als im Bundesdurchschnitt. Düsseldorf, die Stadt mit dem höchsten Mietniveau in Nordrhein-Westfalen, unterschreitet den Schwellenwert mit einer Mietbelastung von 107 % des deutschen Durchschnitts deutlich und belegt nur Rang 16 in Nordrhein-Westfalen.

Gerade das Beispiel von Düsseldorf zeigt die Limitation der Berechnung der Einkommensbelastung mithilfe des durchschnittlichen verfügbaren Einkommens. Ein Durchschnittswert kann nur unzureichend die Form der Einkommensverteilung abbilden. Insbesondere, wenn einige Haushalte sehr hohe Einkommen aufweisen und daher der Mittelwert nach oben gezogen wird. Doch gerade in Gebieten mit hoher Einkommensungleichheit und überdurchschnittlich vielen sehr einkommensstarken Haushalten schließt eine geringe Mietbelastung bei durchschnittlichem Einkommen nicht aus, dass der größere Teil der Bevölkerung nicht doch eine überdurchschnittliche Mietbelastung zu tragen hat.

b) Mietbelastung bei Verwendung des Medianeinkommens aus dem Mikrozensus

Der Gutachter nimmt daher Bezug auf das Medianeinkommen aus dem Mikrozensus, das besser als das durchschnittliche Einkommen geeignet ist. Es ist das Einkommen, das von 50 % der Haushalte unter- und von 50 % überschritten wird. Das Medianeinkommen ist robuster gegenüber ungleichen Einkommensverteilungen und insbesondere fast unabhängig von einzelnen sehr einkommensreichen Haushalten, die vor allem auf Gemeindeebene den Durchschnitt deutlich erhöhen können. In Gebieten mit hoher Einkommensungleichheit fallen daher Median- und Durchschnittseinkommen besonders deutlich auseinander. Das Medianeinkommen liegt für alle Kreise aus dem Mikrozensus vor.

Die neuesten flächendeckend verfügbaren Daten stammen aus dem Jahr 2017 und wurden mithilfe der Länderergebnisse der Bundesländer zum Arbeitnehmerentgelt auf das Jahr 2018 fortgeschrieben. Anders als die zuvor verwendeten durchschnittlichen Einkommen werden die Medianeinkommen nur auf Haushaltsebene erhoben. Das ist aber nicht weiter relevant, da wie zuvor nur auf die relative Mietbelastung zur analog berechneten bundesdeutschen Durchschnittsbelastung rekurriert wird.

Die Medianeinkommen werden im Mikrozensus nur auf Kreisebene ausgewiesen. Anders als bei Durchschnittseinkommen ist es methodisch nicht möglich, das Medianeinkommen mit der Steuerstatistik auf Gemeindeebene herunterzurechnen. Die Mietbelastung und das Verhältnis zur bundesdeutschen Durchschnittsbelastung laut Medianeinkommen kann daher nur auf Kreisebene berechnet werden.

Die Verwendung des Medianeinkommens führt zu sehr hohen Mietbelastungsquoten in den vier Städten Köln, Münster, Düsseldorf und Bonn. Alle vier Städte liegen deutlich oberhalb des Grenzwertes von 120 % der bundesdeutschen Durchschnittsbelastung eines Haushalts mit Medianeinkommen, Köln und Münster liegen sogar oberhalb von 130 %. Im Vergleich zur Berechnung der Mietbelastung über die durchschnittlichen Einkommen ist nun die Median-Mietbelastung in den Städten Münster, Düsseldorf und Bonn deutlich ebenfalls oberhalb des Schwellenwertes von 120 % des bundesdeutschen Wertes.

In allen anderen Landkreisen und kreisfreien Städten in Nordrhein-Westfalen liegt die Medianmietbelastungsquote deutlich unterhalb des Grenzwertes und mit Ausnahme der Stadt Leverkusen, der Städteregion Aachen und dem Rhein-Erft-Kreis sogar unter dem bundesdeutschen Durchschnitt.

Die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen ist, laut diesem Mietbelastungsindikator, daher in den vier Städten Köln, Münster, Düsseldorf und Bonn besonders gefährdet.

c) Mietbelastung unter Verwendung des durchschnittlichen Arbeitnehmerentgeltes

In Nordrhein-Westfalen gibt es ganz erhebliche Pendlerströme über Gemeindegrenzen hinweg. Dies ist insbesondere der Fall entlang der Rheinschiene, bei den Gemeinden zwischen Köln und Aachen und den Umlandgemeinden von Münster, Bielefeld und Paderborn.

Bei der Analyse der Mietbelastung der Bevölkerung muss daher berücksichtigt werden, dass das lokale Einkommensniveau am Wohnort und lokal erzielte Arbeitnehmerentgelte am Arbeitsort deutlich unterschiedlich sein können. So werden beispielsweise im Rhein-Sieg-Kreis gemäß der Arbeitnehmerentgeltrechnung der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung der Länder mit 90 % des Bundesdurchschnitts unterdurchschnittliche Entgelte gezahlt. Das verfügbare Einkommen der dort wohnenden Haushalte ist mit 106 % aber überdurchschnittlich. Circa 21 % der im Rhein-Sieg-Kreis wohnenden Beschäftigten pendeln in die benachbarte kreisfreie Stadt

Bonn, in der mit 121 % des Bundesdurchschnitts die dritthöchsten Löhne in Nordrhein-Westfalen gezahlt werden. Es ist deswegen sinnvoll, zusätzlich einen dritten Mietbelastungsindikator zu verwenden, der sich auf das Arbeitnehmerentgelt bezieht.

Das Arbeitnehmerentgelt liegt aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung der Länder auf Kreisebene vor. Der aktuelle Datenrand des Jahres 2017 wurde mithilfe der bereits vorliegenden Länderergebnisse auf das Jahr 2018 fortgeschrieben.

Anders als das verfügbare Einkommen lässt sich das durchschnittliche Arbeitnehmerentgelt nicht sinnvoll auf Gemeindeebene herunterbrechen. Um die lokale Mietbelastung der in einer Gemeinde arbeitenden und lebenden Haushalte zu berechnen, wurden die Mietkosten der Medianwohnung der Gemeinde mit dem durchschnittlichen Arbeitnehmerentgelt auf Kreisebene dividiert. Die resultierenden Mietbelastungsquoten wurden dann wieder durch den bundesdeutschen Durchschnitt geteilt, um ein Maß für die überdurchschnittliche Mietbelastung zu erhalten. Wieder wird ein Schwellenwert von 120% des Bundeswertes verwendet.

Bei der Betrachtung der Mietbelastungsquoten laut Arbeitnehmerentgelt ergibt sich ein deutlich anderes Bild als bei den zuvor betrachteten Einkommensbegriffen. Der Indikator bietet als Umlandindikator einen zusätzlichen Blickwinkel. Insbesondere Haushalte, die in Gemeinden rund um Bonn und Köln ein durchschnittliches Arbeitnehmerentgelt erzielen, würden stark überdurchschnittlich durch die Miete belastet werden, wenn sie am Arbeitsort wohnen wollten. Auch die Gemeinden Nordwalde und Telgte im erweiterten Umfeld von Münster weisen eine Mietbelastung auf, die oberhalb des Grenzwerts von 120 % des deutschen Durchschnitts liegt.

Ergebnis

Unter Verwendung der drei Einkommensmaße „verfügbares Einkommen“, „Medianeinkommen“ und „Arbeitnehmerentgelt“ bei der Berechnung der Mietbelastungsquoten wurde in insgesamt 19 Gemeinden eine Mietbelastung oberhalb des Schwellenwerts von jeweils 120% des Bundeswertes festgestellt (vgl. Tabelle 2-5 im Datenanhang C).

Gesamtfazit des Gutachtens

Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass in den 19 Gemeinden mit überdurchschnittlicher Mietbelastung ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegen könnte. Um dies aber abschließend feststellen zu können, wurden ergänzend die fortgeschriebenen Leerstandsquoten herangezogen. Dabei legt der Gutachter einen Schwellenwert von 4% fest, unterhalb dessen mit Sicherheit von der Existenz eines Wohnungsdefizits ausgegangen werden kann und damit ein angespannter Wohnungsmarkt im Sinne der Verordnungsermächtigung vorliegt.

Dies trifft auf 12 der Gemeinden zu, in denen die Mietbelastungsquote den Bundesdurchschnitt um mindestens 20 v.H. übersteigt und die fortgeschriebenen Leerstandsquoten unterhalb des Grenzwertes von 4 % liegt. Dies sind die vier Schwarmstädte Köln, Münster, Bonn und Düsseldorf sowie Städte und Gemeinden in deren Umland.

Weitere sieben Gemeinden weisen zwar eine erhöhte Mietbelastung auf, haben aber einen Leerstand oberhalb des Grenzwertes von 4 %. Der Gutachter schlägt eine Diskussion über die Aufnahme dieser Gemeinden in die Gebietskulisse vor. Angesichts des langen Fortschreibungszeitraums seit 2011 und der mit der Fortschreibung verbundenen methodischen Schwierigkeiten sollte der Leerstand nicht als hartes Ausschlusskriterium verwendet werden.

2. Bewertung des Gutachtens und Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen durch die Landesregierung

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

Ausgehend von den vom Bundesgesetzgeber in § 556d Absatz 2 Satz 3 BGB beispielhaft genannten Indikatoren 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 Kriterien der überdurchschnittlichen Mietenbelastung und der Leerstandsquote als maßgebliche Indikatoren ausgemacht. Die Mietbelastung wird hierbei intensiv unter Verwendung der verfügbaren Einkommen aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung der Länder, des Medianeinkommens aus dem Mikrozensus sowie der durchschnittlichen Arbeitnehmerentgelte untersucht, um umfassend die Belastung der Mieten im Verhältnis zum Einkommen darzustellen.

Der Gutachter hat die beiden Indikatoren abgeglichen und 12 Gemeinden benannt, die sowohl eine überdurchschnittliche Mietbelastung von mehr als 120% im Verhältnis zum bundesweiten Durchschnitt aufweisen als auch eine niedrige Leerstandsquote unter 4 % haben.

Er hat sieben weitere Kommunen als Diskussionsfälle ausgewiesen, bei denen zwar eine überdurchschnittliche Mietenbelastung vorliegt, aber die Leerstandsquote oberhalb der 4%-Schwelle liegt.

Der Gutachter hat überzeugend dargelegt, dass die Mietbelastungsquote in Relation zum bundesdurchschnittlichen Wert in besonderem Maße geeignet ist angespannte Wohnungsmärkte zu identifizieren. Den Herausforderungen bei der Konkretisierung des Indikators in einem Land mit hohen Pendlerverflechtungen hat er mit dem dreifachen methodischen Ansatz zur Errechnung der Mietbelastungsquoten Rechnung getragen.

Die Leerstandsquoten können zwar ein weiteres Kriterium sein, um angespannte Wohnungsmärkte zu identifizieren. Vor dem Hintergrund des langen Fortschreibungszeitraums nach der Vollerhebung 2011 und der bekannten Lücken und Unsicherheiten insbesondere bei der Erfassung von Wohnungsabgängen orientiert sich die Landesregierung jedoch an einem höheren Schwellenwert für diesen ergänzenden Indikator und bezieht die Gemeinden in den Anwendungsbereich der Mieterschutzverordnung ein, in denen eine fortgeschriebene Leerstandsquote von 5% nicht wesentlich überschritten wird. Dies hat zur Konsequenz, dass von den sieben Gemeinden, die der Gutachter als Diskussionsfälle qualifiziert hat, die Gemeinde Nordwalde nicht in den Anwendungsbereich der Verordnung fällt. Diese Entscheidung wird bestätigt durch die Höhe der Miete (Median der Angebotsmieten, die in Nordwalde mit 7,16 Euro je Quadratmeter deutlich unter den anderen Kommunen im Anwendungsbereich der Verordnung liegt (vgl. Tabelle 8 im Anhang C).

Dieser Ansatz führte dazu, dass in den in der Anlage genannten achtzehn Gemeinden in Nordrhein-Westfalen ein angespannter Wohnungsmarkt gegeben ist (vgl. Tabelle 5 im Datenanhang C).

In dem Datenanhang C werden die Daten zu allen Kommunen in Nordrhein-Westfalen aufgeführt.

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. Gemäß § 558c Absatz 4 BGB sollen die Gemeinden Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Es handelt sich bei der Erstellung von Mietspiegeln folglich um eine im Ermessen der einzelnen Gemeinde liegende kommunale Aufgabe, deren Nichterfüllung bereits aus normhierarchischen Gesichtspunkten keine Auswirkung auf die Anwendbarkeit einer landesrechtlichen Verordnung haben kann. Die Mieter in einer Gemeinde, für die kein Mietspiegel besteht, erscheinen zudem nicht weniger schutzwürdig als die Mieter in Gemeinden mit Mietspiegeln. In einer angespannten Wohnungsmarktsituation sind sie in gleicher Weise wie Letztere vor 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

Hinsichtlich der Mietpreis begrenzenden Vorschriften erlaubt der Gesetzgeber in § 556 d Absatz 2 Satz 1 und § 558 Absatz 3 BGB, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten, durch Rechtsverordnung für die Dauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen. Die Geltungsdauer einer Verordnung zur Verlängerung der Kündigungssperrfrist nach § 577a Absatz 2 BGB darf eine Frist von zehn Jahren nicht überschreiten. Um einen Gleichlauf mit den Regelungen zur Mietpreisbegrenzung herzustellen, wird ein einheitlicher Zeitpunkt für das Außerkrafttreten festgelegt.

Anhaltspunkte für eine in einzelnen Gemeinden bereits vor Ablauf der Geltungsdauer entfallende Versorgungsgefährdung haben sich im Rahmen der Untersuchungen nicht ergeben. Die Geltungsdauer der Mieterschutzverordnung wurde daher für alle als Gebiet mit angespannten Wohnungsmärkten identifizierten Gemeinden einheitlich festgesetzt.

V. Maßnahmen zur Beseitigung des Wohnungsmangels in den genannten Gebieten

Die überdurchschnittlichen Mietbelastungen in den von der Mieterschutzverordnung erfassten Gebieten, ist eine Folge von Wohnraumverknappung. Um der Wohnraummangellage entgegen zu wirken, sind Investitionen in den Wohnungsbau erforderlich. Nur eine Verbreiterung des Angebots in allen Segmenten im freifinanzierten und im öffentlich geförderten (Miet-)Wohnungsbau sowie beim selbstgenutzten Wohneigentum kann dazu führen, dass sich Mieten und Preise nachhaltig bezahlbar entwickeln. Um die Voraussetzungen für mehr Wohnungsbau – insbesondere in den angespannten Märkten – zu verbessern, hat die Landesregierung eine Reihe von Maßnahmen auf den Weg gebracht.

1. Bauland entwickeln

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. Die Landesregierung hat seit 2017 verschiedene Maßnahmen entwickelt und ergriffen, um die Städte und Gemeinden in ihrer Fähigkeit; eine aktive Bodenpolitik betreiben zu können, zu stärken.

Die Aktivitäten der Landesregierung, mehr Bauland für den Wohnungsbau zu mobilisieren, sind in der Landesinitiative „Bau.Land.Leben“ gebündelt worden. Dieser Ansatz beruht auf der Erkenntnis, dass ohne bezahlbare Grundstücke kein bezahlbares Bauen und keine bezahlbaren Mieten erreicht werden können. Zu den konkreten Maßnahmen der Landesregierung in dieser Landesinitiative zählen

- der „Bau. Land. Check“: Im Rahmen dieses Instrumentes geht es um eine schnelle 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 für Zwecke im besonderen Landesinteresse.
- „Bau. Land. Bahn“: 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.
- „Bau. Land. Partner“: Das Instrument hat die Aktivierung von Standorten Privater zum Gegenstand. Über den „Flächenpool NRW“ als Unterstützungsangebot des Landes NRW wird die Eignung von brachgefallenen oder untergenutzten Standorten im Innenbereich für eine Nachfolgenutzung geprüft und mobilisiert; unabhängig davon, ob diese Grundstücke in privatem oder öffentlichem Eigentum stehen.
- „Bau. Land. Kommunal“: Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum betrifft nicht nur Großstädte, sondern viele nordrhein-westfälischen Kommunen. Das zeigen Auswertungen der aktuellen und zu erwartenden Zuwachsraten. Deshalb hat das Land Nordrhein-Westfalen mit „Bau. Land. Kommunal“ ein Programm in das Leben gerufen, das 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 Akteure des Flächenmanagements 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.

Darüber hinaus fördert die Landesregierung die Aktivierung von Standorten für den Wohnungsbau im Rahmen der Städtebauförderung sowie der öffentlichen Wohnraumförderung.

2. Wohnraumförderung

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hat seit 2017 die Wohnraumförderung neu aufgestellt: Pro Jahr wird – bis 2022 – ein Finanzmittelrahmen von 1,1 Milliarden Euro für die öffentliche Wohnraumförderung zur Verfügung gestellt. Damit hat die Landesregierung einen verlässlichen und planbaren Gesamtfinanzrahmen von 5,5 Milliarden Euro aufgespannt. Förderkonditionen wurden vereinfacht und modernisiert; verlorene Zielgruppen wieder zurückgewonnen.

In den Jahren 2017 bis 2019 wurden insgesamt über 2,7 Milliarden Euro an Fördermitteln bewilligt, davon ca. 2,2 Milliarden Euro für den Mietwohnungsneubau inkl. Studierendenwohnen und der Schaffung von Wohnraum für Menschen mit Behinderungen, ca. 200 Millionen Euro für den Eigentumsbereich und ca. 370 Millionen Euro für die Modernisierung von Beständen. In den letzten drei Jahren sind so durch direkte Förderung insgesamt 26.842 Wohnungen mit Mietpreisbindung in Nordrhein-Westfalen entstanden.

Die spezifischen örtlichen Verhältnisse werden bei der Zuteilung der Förderbudgets entsprechend der jeweiligen örtlichen Bedarfslage und bei der Differenzierung der Förderintensität entsprechend den jeweiligen örtlichen Kostenstrukturen berücksichtigt. Die in der Gebietskulisse der Mieterschutzverordnung benannten Gemeinden weisen ein hohes bzw. überdurchschnittliches Bedarfs- und Kostenniveau aus. Dies bedeutet, dass sie bei der Zuteilung der Förderbudgets vorrangig berücksichtigt werden und dass der Wohnungsbau hier mit einer überdurchschnittlichen Förderintensität unterstützt wird.

Auch in den kommenden Jahren steht jährlich ein Finanzrahmen von 1,1 Milliarden Euro für die Wohnraumförderung zur Verfügung. Die Landesregierung bleibt damit verlässliche Partnerin im öffentlichen geförderten Wohnungsbau für Investoren und Kommunen. Die Förderkonditionen werden kontinuierlich veränderten Marktbedingungen angepasst und verbessert, damit rentable Investitionsbedingungen für preisgünstigen Wohnraum gewährleistet sind.

3. Partnerschaften und Kooperationen für mehr Wohnungsbau

Neben den unmittelbaren Förderaktivitäten setzt sich die Landesregierung umfassend für ein Klima zugunsten von mehr Wohnungsbau ein:

- Mit der „Allianz für mehr Wohnungsbau“ hat das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung ein Bündnis für mehr Wohnungsbau mit den wohnungswirtschaftlichen Verbänden VdW Rheinland Westfalen, dem Bundesverband Freier Wohnungsunternehmen Nordrhein-Westfalen und den Interessenvertretern der Eigentümer Haus&Grund Nordrhein-Westfalen initiiert. Gemeinsames Anliegen der Allianzpartner ist es, ein Klima für mehr Neubau zu unterstützen und die Schaffung von mehr altersgerechten und energieeffizienten Wohnungen im Bestand zu fördern.
- Mit einigen Städten in den Bedarfsschwerpunkten des Wohnungsbaus hat das Ministerium Zielvereinbarungen über den Einsatz von Wohnraumförderungsmitteln abgeschlossen. Dabei erhalten die Kommunen ein Globalbudget an Wohnraumförderungsmitteln und verpflichten sich zugleich mit kommunalen Strategien und Planungen dazu beizutragen, Verfahren zu beschleunigen und bestimmte Zielzahlen beim Bau von freifinanzierten und geförderten Wohnungen zu erreichen, die zudem einem Controlling unterliegen.
- Besondere Wohnungsmarktengpässe bestehen an einigen Hochschulstandorten mit engem Wohnungsmarkt. Hier hat die Landesregierung Runde Tische „Studentisches Wohnen befördern – Grundstücke mobilisieren – Partnerschaften organisieren“ initiiert, um

aktiv für den Neubau von Studierendenwohnheimen an den besonders nachgefragten Hochschulstandorten einzutreten und bestehende Hemmnisse im Dialog, u. a. mit den Kommunen, Grundstückseigentümern und Studierendenwerken zu beseitigen.

ENTWURF

B. Zu den einzelnen Bestimmungen

zu § 1

In § 1 Satz 1 in Verbindung mit der Anlage zu § 1 werden die Gemeinden bestimmt, die nach der Untersuchung der empirica AG, Berlin, und der abschließenden Bewertung durch die Landesregierung Gebiete sind, in denen im Sinne von §§ 556d Absatz 2 Satz 2 BGB, 558 Absatz 3 Satz 2 BGB und 577a Absatz 2 Satz 1 BGB die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, mithin ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt.

Mit dem Mietrechtsnovellierungsgesetz vom 21. April 2015 hat der Bundesgesetzgeber den Begriff des angespannten Wohnungsmarktes in § 556d Absatz 2 BGB den Tatbeständen der §§ 558 Absatz 3 und 577a Absatz 2 BGB nachgebildet und zugleich näher erläutert. Die erhobenen Daten wurden unter Berücksichtigung der vom Gesetzgeber in § 556d Absatz 2 BGB für den grundrechtsintensivsten Eingriff vorgegebenen Indikatoren einheitlich analysiert und ausgewertet. Die für die Anwendung der Gebietskulisse des § 556d Absatz 2 BGB identifizierten Gebiete dienen daher – angesichts der geringeren Eingriffsintensität – auch zur Bestimmung der Anwendungsbereiche der §§ 558 Absatz 3 und 577a Absatz 2 BGB.

Anhaltspunkte für eine unter den Gebietskulissen abweichende räumliche Verteilung der angespannten Wohnungsmärkte haben sich nicht ergeben. Die Landesregierung hat daher die in § 1 in Verbindung mit der Anlage zu § 1 aufgeführten Gemeinden als Gebiete identifiziert, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist und diese in den Anwendungsbereich der §§ 556d, 558 und 577a BGB aufgenommen.

Die besondere Kündigungssperre des § 577a BGB verfolgt den Zweck, die Mieter gegen die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen besonders zu schützen. Die Dauer der Kündigungssperrfrist ist wegen des damit verbundenen Eingriffs in die Eigentumsrechte des Vermieters auf das nach dem Schutzzweck des § 577a zwingend erforderliche Maß zu beschränken. Die Landesregierung hat nach Auswertung der oben genannten Wohnungsmarktdaten die Kündigungssperrfrist im Rahmen des § 577a Absatz 1 und 1a BGB einheitlich auf fünf Jahre festgelegt.

zu § 2

In einer marktwirtschaftlichen Volkswirtschaft, so auch in unserer Sozialen Marktwirtschaft, ist der Markt das Koordinationsinstrument der ersten Wahl. Die Einzelnen koordinieren ihre Handlungen über Märkte, und nur wenn diese Koordination zu unerwünschten Ergebnissen führt, soll der Staat eingreifen:

Marktwirtschaftliche Koordination der einzelnen wirtschaftlichen Handlungen bedeutet, dass die jeweiligen Akteure, insbesondere die Firmen, miteinander im Wettbewerb stehen, dass sich aus Angebot und Nachfrage Marktpreise bilden und dass die Individuen ihr Handeln an diesen Marktpreisen ausrichten. Der zentrale Koordinationsmechanismus, der auf Märkten den Ausgleich von Angebot und Nachfrage herbeiführt, ist also der Preismechanismus. Ihm kommt für das Verständnis von Märkten eine zentrale Rolle zu. Er vermittelt zwischen Anbietern und Nachfragern wichtige Informationen, die sie zur Koordinierung ihrer Wirtschaftspläne benötigen. Marktpreise sind dabei als Zusammenfassung verschiedenster Informationen, als "Informationsaggregate" anzusehen. Die Fähigkeit, Marktpreise korrekt auszuwerten,

ist für das Funktionieren eines jeden Marktes unerlässlich. Marktpreise fassen alle Informationen in einer einzigen Größe zusammen. Ihre einfache Vergleichbarkeit ermöglicht es den Wirtschaftssubjekten, Trends auf Märkten zu erkennen und sich auf sie einzustellen.

Das Individuum spielt eine Schlüsselrolle für das Funktionieren einer modernen Wirtschaft. Ebenso bedeutsam ist, wie gut es gelingt, auf der Grundlage individueller Entscheidungen die richtige Aufgabenverteilung zwischen Staat und Markt zu finden.

Jeder staatliche Eingriff in den Wirtschaftsprozess bedarf daher schon deshalb der Rechtfertigung und ständigen Überwachung, weil deren Begrenzung und Kontrolle die zentrale Errungenschaft eines demokratischen Gemeinwesens ist.

Vor diesem Hintergrund soll dem zuständigen Ausschuss für Wohnungswesen erstmals nach einem Jahr zu den Veränderungen am Wohnungsmarkt berichtet werden und danach alle zwei Jahre.

zu § 3

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Verordnung und sieht ein gleichzeitiges Außerkrafttreten der bisherigen Kündigungssperrfristverordnung vor.

Aus Mieterschutzgründen und um Härtefälle zu vermeiden, ist unter dem Gesichtspunkt des Vertrauensschutzes eine Übergangsregelung erforderlich. Die sofortige Aufhebung der Verordnung hat zur Folge, dass zum Zeitpunkt des Außerkrafttretens der Verordnung nur noch die dreijährige Kündigungssperrfrist des § 557a BGB gilt.

Das bedeutet, dass die Mietverträge der Wohnungen, die bisher von der Verordnung erfasst wurden und bereits vor drei Jahren in Wohnungseigentum umgewandelt und veräußert wurden, bei Vorliegen eines berechtigten Interesses des Erwerbers im Sinne des § 573 Absatz 2 Nummer 2 (Eigenbedarf) oder Nummer 3 (wirtschaftliche Verwertung) BGB sofort gekündigt werden können, denn § 577a BGB knüpft den Beginn der Kündigungssperrfrist an den Zeitpunkt der Umwandlung und Veräußerung der Mietwohnung in Wohnungseigentum, nicht aber an den Zeitpunkt der Aufhebung der Verordnung.

Deshalb sind aus Vertrauensschutzgründen in Fällen der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen und anschließender Veräußerung vor dem 01. Juli 2020 die am 30. Juni 2020 geltenden Bestimmungen über die Kündigungssperrfristverordnung vom 24. Januar 2012 noch bis zum 31. Dezember 2021 anzuwenden. Ein am 01. Juli 2020 bereits verstrichener Teil einer Frist ist dabei anzurechnen.

C. Datengrundlagen

Tabelle 1: Gemeinden mit Leerstand unter 4 %

Gemeinde	Leerstandsquote 2018	Gemeinde	Leerstandsquote 2018	Gemeinde	Leerstandsquote 2018
Inden*	0,0%	Möhnesee	2,6%	Ratingen	3,3%
Hürth*	0,0%	Niederkassel	2,7%	Alfter	3,3%
Köln*	0,0%	Lengerich	2,7%	Rösrath	3,3%
Wickede (Ruhr)	0,1%	Kleve	2,9%	Gronau (Westf.)	3,4%
Münster	0,3%	Gladbeck	3,0%	Troisdorf	3,4%
Weilerswist	0,7%	Wachtendonk	3,0%	Essen	3,4%
Bonn	0,7%	Gütersloh	3,0%	Grevenbroich	3,4%
Düsseldorf	1,1%	Neuss	3,0%	Bornheim	3,5%
Würselen	1,2%	Frechen	3,1%	Halle (Westf.)	3,5%
Siegburg	1,3%	Nettetal	3,1%	Versmold	3,5%
Erkrath	1,4%	Brühl	3,1%	Mülheim a. d. R.	3,5%
Niederkrüchten	1,5%	Bad Honnef	3,1%	Greven	3,5%
Kaarst	1,5%	Pulheim	3,1%	Wuppertal	3,6%
Elsdorf	1,6%	Bad Lippspringe	3,1%	Krefeld	3,7%
Aachen	1,6%	Bergheim	3,2%	Düren	3,7%
Kerpen	1,8%	Jüchen	3,2%	Dormagen	3,8%
Tecklenburg	2,0%	Paderborn	3,2%	Dortmund	3,8%
Langenfeld (Rhld.)	2,0%	Burbach	3,2%	Vettweiß	3,8%
Harsewinkel	2,0%	Telgte	3,2%	Jülich	3,8%
Leverkusen	2,1%	Meerbusch	3,2%	Schlangen	3,9%
Siegen	2,4%	Lüdinghausen	3,2%	Issum	3,96%

*rechnerisch negative Leerstandsquote

Quelle: Gutachten zur Identifizierung von angespannten Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen für die Festlegung einer Gebietskulisse von Mietpreisbegrenzungsverordnungen nach §§ 556d und 558 BGB sowie einer Kündigungssperrfristverordnung nach § 577a BGB erstellt von empirica AG im Auftrag des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, März 2020

Tabelle 2: Gemeinden mit einer Mietbelastung über 120% gemäß Durchschnittseinkommen, bundesweiter Durchschnitt = 100; 2018

Gemeinde	Mietbelastung gemäß Durchschnittseinkommen, 2018
Köln, krfr. Stadt	131,1%
Wesseling, Stadt	125,2%

Quelle: Gutachten zur Identifizierung von angespannten Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen für die Festlegung einer Gebietskulisse von Mietpreisbegrenzungsverordnungen nach §§ 556d und 558 BGB sowie einer Kündigungssperrfristverordnung nach § 577a BGB erstellt von empirica AG im Auftrag des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, März 2020

Tabelle 3 Gemeinden mit einer Mietbelastung über 120% gemäß Medianeinkommen, 2018

Gemeinde	Mietbelastung gemäß Medianeinkommen, 2018
Köln, krfr. Stadt	136,9%
Münster, krfr. Stadt	131,7%
Düsseldorf, krfr. Stadt	126,9%
Bonn, krfr. Stadt	120,7%

Quelle: Gutachten zur Identifizierung von angespannten Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen für die Festlegung einer Gebietskulisse von Mietpreisbegrenzungsverordnungen nach §§ 556d und 558 BGB sowie einer Kündigungssperrfristverordnung nach § 577a BGB erstellt von empirica AG im Auftrag des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, März 2020

Tabelle 4: Gemeinden mit einer Mietbelastung über 120% gemäß des durchschnittlichen Arbeitnehmerentgeltes, 2018

Gemeinde	Mietbelastung gemäß Arbeitnehmerentgelt, 2018
Bergisch Gladbach, Stadt	132,0%
Niederkassel, Stadt	131,0%
Wachtberg	128,9%
Siegburg, Stadt	128,3%
Rösrath, Stadt	125,3%
Pulheim, Stadt	125,2%
Nordwalde	124,3%
Leichlingen (Rhld.), Stadt	122,7%
Alfter	122,4%
Bad Honnef, Stadt	122,4%
Hennef (Sieg), Stadt	121,5%
Telgte, Stadt	120,3%
Königswinter, Stadt	120,1%
Bornheim, Stadt	120,1%

Quelle: Gutachten zur Identifizierung von angespannten Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen für die Festlegung einer Gebietskulisse von Mietpreisbegrenzungsverordnungen nach §§ 556d und 558 BGB sowie einer Kündigungssperrfristverordnung nach § 577a BGB erstellt von empirica AG im Auftrag des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, März 2020

Tabelle 5: Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten

Mietbelastung über Schwellenwert gemäß . . .				
	durchschn. verfügbarem Einkommen	Medianeinkommen	durchschn. Arbeitnehmerentgelt	Leerstandsquote
Köln	131,1%	136,9%	108,5%	< 0 %
Münster	114,0%	131,7%	111,4%	0,3%
Bonn	115,8%	120,7%	99,9%	0,7%
Düsseldorf	107,9%	126,9%	94,5%	1,1%
Siegburg, Stadt	119,3%	100,6%	128,3%	1,3%
Niederkassel, Stadt	110,7%	102,8%	131,0%	2,7%
Bad Honnef, Stadt	85,2%	96,0%	122,4%	3,1%
Pulheim, Stadt	104,7%	118,1%	125,2%	3,1%
Telgte, Stadt	96,7%	111,5%	120,3%	3,2%
Alfter	97,8%	96,0%	122,4%	3,3%
Rösrath, Stadt	94,0%	95,7%	125,3%	3,3%
Bornheim, Stadt	105,2%	94,2%	120,1%	3,5%
Bergisch Gladbach, Stadt	102,9%	100,8%	132,0%	4,1%
Wesseling	125,2%	100,6%	106,7%	4,2%
Königswinter, Stadt	86,5%	94,3%	120,1%	4,2%
Wachtberg	89,2%	101,1%	128,9%	4,3%
Hennef (Sieg), Stadt	100,1%	95,3%	121,5%	5,1%
Leichlingen (Rhld.), Stadt	98,3%	93,8%	122,7%	5,2%

Quelle: Gutachten zur Identifizierung von angespannten Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen für die Festlegung einer Gebietskulisse von Mietpreisbegrenzungsverordnungen nach §§ 556d und 558 BGB sowie einer Kündigungssperrfristverordnung nach § 577a BGB erstellt von empirica AG im Auftrag des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, März 2020

Tabelle 6: Leerstandquote und Mietbelastungen für alle Gemeinden in Nordrhein-Westfalen, 2018

Gemeinde	Leerstandsquote 2018	Mietbelastung gemäß		
		Mittleres Einkommen (D = 100)	Medianeinkommen (D = 100)	Arbeitnehmerentgelt (D = 100)
Aachen	1,6%	106,6	112,7	97,9
Ahaus	7,9%	84,9	87,6	104,5
Ahlen	5,9%	80,2	77,0	83,1
Aldenhoven	8,8%	83,4	80,4	87,4
Alfter	3,3%	97,8	96,0	122,4
Alpen	7,7%	91,3	89,0	105,2
Alsdorf	4,8%	99,3	90,4	78,5
Altena	14,6%	57,2	59,8	56,3
Altenbeken	9,4%	80,5	72,8	79,2
Altenberge	6,1%	84,0	92,2	115,8
Anröchte	7,4%	78,3	83,3	88,5
Arnsberg	7,5%	70,2	76,6	83,7
Ascheberg	5,7%	81,6	76,8	100,2
Attendorn	8,2%	63,4	90,8	104,9
Augustdorf	4,2%	87,0	76,0	78,1
Bad Berleburg	7,0%	75,7	78,1	77,0
Bad Driburg	7,0%	67,0	62,9	75,6
Bad Honnef	3,1%	85,2	96,0	122,4
Bad Laasphe	9,3%	78,6	77,6	76,5
Bad Lippspringe	3,1%	101,5	88,6	96,5
Bad Münstereifel	7,8%	82,8	81,7	97,4
Bad Oeynhausen	6,7%	78,7	85,0	90,1
Bad Salzuflen	4,2%	76,9	80,3	82,6
Bad Sassendorf	4,3%	88,7	86,1	91,5
Bad Wünnenberg	8,1%	71,8	68,5	74,6
Baesweiler	6,0%	88,8	90,8	78,9
Balve	9,5%	63,5	76,6	72,0
Barntrup	11,3%	65,4	63,2	65,0
Beckum	5,2%	79,6	78,0	84,2
Bedburg	4,5%	86,4	79,2	84,0
Bedburg-Hau	5,9%	87,5	79,2	105,6
Beelen	7,0%	86,9	83,9	90,5
Bergheim	3,2%	108,9	91,8	97,4
Bergisch Gladbach	4,1%	102,9	100,8	132,0
Bergkamen	5,1%	85,6	72,9	75,9
Bergneustadt	6,0%	74,9	61,8	68,3
Bestwig	14,0%	63,9	64,0	69,9
Beverungen	10,5%	64,6	57,4	69,1
Bielefeld	4,0%	88,1	98,3	89,7
Billerbeck	8,7%	92,0	89,4	116,7

Gemeinde	Leerstandsquote 2018	Mietbelastung gemäß		
		Mittleres Einkommen (D = 100)	Medianeinkommen (D = 100)	Arbeitnehmerentgelt (D = 100)
Blankenheim	10,2%	78,7	66,0	78,7
Blomberg	9,7%	61,1	72,6	74,7
Bocholt	6,8%	90,9	87,0	103,7
Bochum	4,1%	84,5	85,9	76,8
Bönen	5,7%	79,7	71,7	74,6
Bonn	0,7%	115,8	120,7	99,9
Borchen	7,8%	78,2	77,9	84,8
Borgentreich	11,7%	63,1	62,6	75,3
Borgholzhausen	4,7%	77,1	77,8	83,0
Borken	7,2%	93,8	92,0	109,7
Bornheim	3,5%	105,2	94,2	120,1
Bottrop	5,5%	83,9	79,8	79,7
Brakel	9,5%	68,6	65,2	78,4
Breckerfeld	8,7%	63,6	76,7	76,0
Brilon	10,3%	68,5	71,7	78,3
Brüggen	5,0%	102,3	91,8	110,1
Brühl	3,1%	106,8	98,7	104,7
Bünde	8,2%	83,5	82,4	91,1
Burbach	3,2%	71,9	74,7	73,6
Büren	8,2%	77,6	70,7	77,0
Burscheid	6,2%	85,6	74,6	97,7
Castrop-Rauxel	7,3%	82,2	79,2	79,5
Coesfeld	7,3%	96,6	86,4	112,8
Dahlem	10,6%	79,7	76,5	91,2
Datteln	6,7%	82,1	79,8	80,1
Delbrück	4,3%	91,6	90,1	98,1
Detmold	5,5%	74,0	80,4	82,7
Dinslaken	6,9%	88,7	85,3	101,0
Dörentrup	11,6%	64,9	66,4	68,3
Dormagen	3,8%	105,1	94,4	90,9
Dorsten	8,6%	85,4	89,9	90,2
Dortmund	3,8%	94,2	91,7	77,8
Drensteinfurt	7,6%	81,2	102,2	110,3
Drolshagen	7,9%	68,2	74,3	85,8
Duisburg	4,0%	91,5	83,5	63,7
Dülmen	6,0%	88,7	80,7	105,3
Düren	3,7%	96,2	81,3	88,4
Düsseldorf	1,1%	107,9	126,9	94,5
Eitorf	7,9%	96,1	72,9	92,9
Elsdorf	1,6%	93,1	80,1	84,9
Emmerich am Rhein	4,2%	102,6	75,8	101,0
Emsdetten	7,9%	82,7	79,7	100,1
Engelskirchen	6,7%	75,8	78,5	86,8
Enger	8,5%	78,6	78,9	87,2
Ennepetal	7,9%	65,6	75,0	74,4
Ennigerloh	6,0%	77,5	74,3	80,2
Ense	8,8%	76,0	80,0	85,0
Erfstadt	4,8%	99,1	98,5	104,5
Erkelenz	11,2%	93,0	84,1	110,6
Erkrath	1,4%	93,6	101,4	92,3

Gemeinde	Leerstandsquote 2018	Mietbelastung gemäß		
		Mittleres Einkommen (D = 100)	Medianeinkommen (D = 100)	Arbeitnehmerentgelt (D = 100)
Erndtebrück	10,0%	52,7	56,3	55,5
Erwitte	4,6%	73,0	79,4	84,3
Eschweiler	4,0%	95,9	93,4	81,1
Eslohe (Sauerland)	8,1%	63,5	69,4	75,8
Espelkamp	7,5%	78,5	73,4	77,8
Essen	3,4%	87,5	87,0	73,2
Euskirchen	4,4%	92,9	83,6	99,6
Everswinkel	7,7%	88,4	98,1	105,8
Extertal	13,2%	63,5	62,6	64,4
Finnentrop	6,5%	72,5	71,5	82,6
Frechen	3,1%	113,3	110,5	117,2
Freudenberg	8,0%	76,4	87,4	86,2
Fröndenberg / Ruhr	7,2%	71,1	79,1	82,4
Gangelt	5,9%	86,3	70,5	92,7
Geilenkirchen	4,2%	97,4	79,8	104,9
Geldern	5,0%	92,1	78,2	104,2
Gelsenkirchen	7,2%	88,1	77,6	63,7
Gescher	5,5%	89,1	81,4	97,0
Geseke	5,4%	86,7	83,7	88,9
Gevelsberg	7,8%	74,2	76,7	76,0
Gladbeck	3,0%	85,8	79,8	80,1
Goch	6,0%	92,1	75,5	100,7
Grefrath	6,0%	89,7	79,6	95,5
Greven	3,5%	90,7	88,6	111,2
Grevenbroich	3,4%	96,9	86,5	83,3
Gronau (Westf.)	3,4%	98,7	82,6	98,5
Gummersbach	5,4%	75,7	69,5	76,9
Gütersloh	3,0%	88,3	92,0	98,2
Haan	4,1%	81,3	108,8	99,0
Hagen	7,5%	73,0	76,6	64,9
Halle (Westf.)	3,5%	80,4	85,8	91,5
Hallenberg	8,9%	53,1	48,5	53,0
Haltern am See	5,8%	89,0	107,1	107,5
Halver	7,3%	69,5	84,0	79,0
Hamm	4,1%	92,1	84,3	82,9
Hamminkeln	6,6%	90,9	88,6	104,9
Harsewinkel	2,0%	83,2	80,3	85,7
Hattingen	5,0%	77,2	80,7	80,0
Havixbeck	5,5%	89,5	88,9	116,1
Heek	6,3%	92,1	88,4	105,5
Heiden	7,8%	89,4	93,8	111,9
Heiligenhaus	4,4%	72,4	76,4	69,6
Heimbach	6,6%	93,4	88,8	96,5
Heinsberg	5,6%	103,0	80,6	106,0
Hellenthal	11,0%	88,3	73,9	88,1
Hemer	9,4%	72,2	78,7	74,1
Hennef (Sieg)	5,1%	100,1	95,3	121,5
Herdecke	7,6%	66,6	90,7	89,9
Herford	4,3%	78,2	75,0	83,0
Herne	4,9%	85,1	86,2	65,1

Gemeinde	Leerstandsquote 2018	Mietbelastung gemäß		
		Mittleres Einkommen (D = 100)	Medianeinkommen (D = 100)	Arbeitnehmerentgelt (D = 100)
Herscheid	10,8%	61,0	81,7	76,9
Herten	5,6%	80,4	76,8	77,1
Herzebrock-Clarholz	7,3%	88,9	87,0	92,9
Herzogenrath	6,1%	93,5	98,7	85,7
Hiddenhausen	8,1%	78,5	78,2	86,4
Hilchenbach	7,9%	84,0	85,9	84,7
Hilden	4,2%	103,5	106,1	96,6
Hille	10,3%	76,6	82,0	86,9
Holzwickede	4,1%	80,1	89,2	92,9
Hopsten	9,0%	72,0	69,5	87,3
Horn-Bad Meinberg	9,2%	77,4	70,4	72,5
Hörstel	8,2%	89,9	80,6	101,2
Horstmar	6,5%	83,4	71,5	89,8
Hövelhof	6,9%	89,5	90,6	98,7
Höxter	10,3%	61,4	61,9	74,5
Hückelhoven	7,7%	101,9	75,0	98,6
Hückeswagen	7,0%	77,4	72,9	80,7
Hüllhorst	7,6%	70,4	86,2	91,4
Hünxe	4,2%	82,0	88,7	105,0
Hürtgenwald	6,3%	90,4	95,5	103,8
Hürth	-1,6%	115,8	109,3	115,9
Ibbenbüren	6,4%	99,4	83,0	104,2
Inden	-3,0%	83,3	83,4	90,7
Iserlohn	6,6%	65,9	75,0	70,6
Isselburg	8,3%	84,5	70,6	84,2
Issum	4,0%	92,6	84,5	112,7
Jüchen	3,2%	92,1	88,6	85,4
Jülich	3,8%	88,3	87,9	95,6
Kaarst	1,5%	97,2	104,8	100,9
Kalkar	6,6%	92,7	79,2	105,5
Kall	7,5%	79,9	72,0	85,8
Kalletal	11,3%	65,5	65,2	67,1
Kamen	6,7%	86,3	80,0	83,3
Kamp-Lintfort	6,3%	103,1	83,3	98,5
Kempen	6,4%	88,2	94,5	113,3
Kerken	12,6%	89,7	84,5	112,6
Kerpen	1,8%	110,7	96,9	102,8
Kevelaer	6,6%	101,4	84,7	112,8
Kierspe	8,9%	66,4	73,2	68,8
Kirchhundem	9,8%	65,7	70,4	81,4
Kirchlengern	7,9%	82,4	78,1	86,3
Kleve	2,9%	105,5	79,7	106,2
Köln	-1,1%	131,1	136,9	108,5
Königswinter	4,2%	86,5	94,3	120,1
Korschenbroich	6,0%	88,0	102,3	98,6
Kranenburg	6,2%	109,1	82,0	109,3
Krefeld	3,7%	85,3	88,6	76,5
Kreuzau	7,5%	91,7	93,6	101,8
Kreuztal	5,1%	73,4	81,9	80,7
Kürten	8,7%	92,1	80,9	105,9

Gemeinde	Leerstandsquote 2018	Mietbelastung gemäß		
		Mittleres Einkommen (D = 100)	Medianeinkommen (D = 100)	Arbeitnehmerentgelt (D = 100)
Ladbergen	4,7%	91,7	81,3	102,1
Laer	6,4%	83,4	84,5	106,1
Lage	6,9%	81,5	76,9	79,1
Langenberg	4,4%	89,9	93,3	99,6
Langenfeld (Rhld.)	2,0%	96,7	109,1	99,3
Langerwehe	7,0%	81,7	87,8	95,4
Legden	7,5%	94,4	86,9	103,6
Leichlingen (Rhld.)	5,2%	98,3	93,8	122,7
Lemgo	8,2%	81,7	82,1	84,5
Lengerich	2,7%	93,0	77,7	97,6
Lennestadt	8,9%	77,2	73,8	85,2
Leopoldshöhe	6,0%	85,1	90,5	93,1
Leverkusen	2,1%	105,1	106,4	76,7
Lichtenau	5,6%	73,0	70,0	76,3
Lienen	9,8%	93,5	81,3	102,1
Lindlar	4,2%	85,5	84,7	93,7
Linnich	8,3%	78,5	74,8	81,3
Lippetal	7,2%	86,9	88,9	94,4
Lippstadt	5,6%	82,0	86,7	92,1
Lohmar	4,2%	90,8	90,6	115,4
Löhne	6,7%	82,1	76,4	84,5
Lotte	4,0%	106,4	86,6	108,8
Lübbecke	7,1%	72,7	81,3	86,1
Lüdenscheid	7,4%	64,3	74,8	70,3
Lüdinghausen	3,2%	76,6	81,6	106,6
Lügde	13,7%	70,9	64,7	66,6
Lünen	5,2%	87,3	74,4	77,5
Marienheide	6,8%	70,5	65,5	72,4
Marienmünster	11,9%	51,5	51,0	61,3
Marl	6,9%	81,6	79,5	79,8
Marsberg	10,4%	67,4	67,0	73,2
Mechernich	4,9%	83,0	78,8	94,0
Meckenheim	5,4%	91,6	87,7	111,7
Medebach	6,0%	63,5	62,9	68,8
Meerbusch	3,2%	74,6	108,6	104,6
Meinerzhagen	7,7%	62,2	83,8	78,8
Menden (Sauerland)	9,0%	67,0	80,4	75,6
Merzenich	7,6%	92,0	96,6	105,0
Meschede	8,6%	68,3	73,3	80,1
Metelen	7,6%	86,0	70,5	88,6
Mettingen	7,9%	91,5	79,4	99,7
Mettmann	4,0%	84,1	95,8	87,2
Minden	5,9%	77,0	76,1	80,7
Moers	4,8%	88,5	82,1	97,1
Möhnesee	2,6%	62,6	77,7	82,5
Mönchengladbach	4,2%	86,4	84,6	84,3
Monheim am Rhein	4,0%	106,3	99,9	91,0
Monschau	10,2%	77,5	86,2	74,9
Morsbach	10,7%	86,7	78,5	86,8
Much	6,2%	92,9	85,1	108,4

Gemeinde	Leerstandsquote 2018	Mietbelastung gemäß		
		Mittleres Einkommen (D = 100)	Medianeinkommen (D = 100)	Arbeitnehmerentgelt (D = 100)
Mülheim an der Ruhr	3,5%	80,5	78,1	75,5
Münster	0,3%	114,0	131,7	111,4
Nachrodt-Wiblingwerde	8,5%	46,1	62,3	58,6
Netphen	7,3%	73,7	78,8	77,7
Nettersheim	9,6%	64,8	61,6	73,5
Nettetal	3,1%	96,5	79,5	95,4
Neuenkirchen	8,8%	83,2	75,8	95,2
Neuenrade	8,5%	60,0	74,5	70,1
Neukirchen-Vluyn	6,8%	82,4	79,1	93,6
Neunkirchen	7,8%	75,3	79,9	78,7
Neunkirchen-Seelscheid	8,4%	87,6	85,8	109,4
Neuss	3,0%	96,1	93,3	89,8
Nideggen	9,1%	84,6	90,2	98,0
Niederkassel	2,7%	110,7	102,8	131,0
Niederkrüchten	1,5%	86,1	83,0	99,5
Niederzier	5,7%	82,8	81,0	88,1
Nieheim	12,8%	63,6	63,8	76,7
Nordkirchen	8,0%	79,8	80,8	105,4
Nordwalde	8,3%	111,4	99,0	124,3
Nörvenich	8,3%	92,2	91,4	99,4
Nottuln	5,2%	92,4	91,5	119,5
Nümbrecht	5,6%	74,6	74,9	82,9
Oberhausen	5,3%	85,1	81,4	73,5
Ochtrup	6,9%	91,4	80,1	100,6
Odenthal	6,4%	78,5	91,1	119,2
Oelde	6,5%	85,2	86,8	93,6
Oer-Erkenschwick	4,2%	94,1	83,6	83,9
Oerlinghausen	4,8%	75,6	86,9	89,4
Olfen	4,7%	90,0	83,7	109,2
Olpe	6,8%	76,1	91,5	105,8
Olsberg	9,7%	65,8	66,6	72,8
Ostbevern	6,1%	99,9	108,7	117,3
Overath	6,5%	96,8	88,1	115,4
Paderborn	3,2%	97,6	92,4	100,6
Petershagen	9,8%	81,4	78,7	83,4
Plettenberg	9,4%	59,1	72,1	67,8
Porta Westfalica	8,0%	81,0	85,1	90,2
Preußisch Oldendorf	10,5%	75,7	74,6	79,0
Pulheim	3,1%	104,7	118,1	125,2
Radevormwald	8,6%	74,7	71,7	79,3
Raesfeld	7,9%	90,7	95,0	113,3
Rahden	9,3%	76,6	76,7	81,3
Ratingen	3,3%	90,1	108,2	98,5
Recke	6,6%	88,8	73,3	92,1
Recklinghausen	8,4%	78,5	79,0	79,3
Rees	7,7%	92,1	77,2	102,9
Reichshof	7,4%	76,2	68,7	76,0
Reken	6,8%	85,0	84,9	101,3
Remscheid	7,3%	71,0	69,8	68,7
Rheda-Wiedenbrück	5,1%	90,4	100,8	107,6

Gemeinde	Leerstandsquote 2018	Mietbelastung gemäß		
		Mittleres Einkommen (D = 100)	Medianeinkommen (D = 100)	Arbeitnehmerentgelt (D = 100)
Rhede	7,5%	87,7	90,4	107,7
Rheinbach	4,9%	97,0	89,4	113,9
Rheinberg	5,1%	79,1	84,3	99,7
Rheine	5,5%	85,1	75,1	94,3
Rheurdt	6,6%	78,1	80,8	107,7
Rietberg	6,0%	85,9	94,5	100,9
Rödinghausen	6,6%	83,8	81,9	90,5
Roetgen	7,1%	76,6	115,4	100,2
Rommerskirchen	4,0%	96,7	95,0	91,5
Rosendahl	8,6%	85,8	73,4	95,8
Rösrath	3,3%	94,0	95,7	125,3
Ruppichteroth	6,6%	91,9	75,2	95,8
Rüthen	4,8%	65,3	64,9	69,0
Saerbeck	8,5%	85,4	82,4	103,5
Salzkotten	5,3%	85,2	84,7	92,3
Sankt Augustin	4,8%	100,3	92,4	117,8
Sassenberg	7,8%	96,5	89,5	96,6
Schalksmühle	10,2%	44,8	69,7	65,6
Schermbbeck	4,9%	82,0	86,8	102,7
Schieder-Schwalenberg	12,5%	74,9	69,9	72,0
Schlangen	3,9%	73,1	74,3	76,5
Schleiden	7,7%	75,8	66,9	79,8
Schloß Holte-Stukenbrock	7,2%	76,6	84,7	90,4
Schmallenberg	9,8%	72,9	76,2	83,3
Schöppingen	6,3%	88,6	84,9	101,3
Schwalmtal	7,5%	78,9	78,1	93,7
Schwelm	8,1%	70,1	77,1	76,4
Schwerte	5,4%	72,0	76,4	79,5
Selfkant	7,1%	94,9	81,1	106,6
Selm	6,8%	79,8	82,4	85,8
Senden	5,1%	81,1	83,4	108,9
Sendenhorst	5,7%	77,1	82,2	88,7
Siegburg	1,3%	119,3	100,6	128,3
Siegen	2,4%	87,1	84,9	83,7
Simmerath	8,2%	88,8	97,6	84,8
Soest	7,3%	92,0	90,5	96,1
Solingen	4,5%	84,5	90,5	91,7
Sonsbeck	6,8%	87,8	91,0	107,7
Spenge	8,6%	82,2	78,9	87,2
Sprockhövel	7,2%	64,0	86,8	86,0
Stadtlohn	7,1%	87,5	87,0	103,7
Steinfurt	8,0%	87,5	75,8	95,2
Steinhagen	5,8%	74,4	84,1	89,8
Steinheim	10,5%	64,8	63,9	76,8
Stemwede	10,8%	73,9	73,4	77,8
Stolberg (Rhd.)	6,1%	87,7	89,2	77,5
Straelen	4,6%	93,4	82,1	109,4
Südlohn	7,6%	78,6	78,9	94,1
Sundern (Sauerland)	9,3%	53,6	69,4	75,8
Swisttal	4,6%	93,0	84,6	107,9

Gemeinde	Leerstandsquote 2018	Mietbelastung gemäß		
		Mittleres Einkommen (D = 100)	Medianeinkommen (D = 100)	Arbeitnehmerentgelt (D = 100)
Tecklenburg	2,0%	68,8	72,8	91,5
Telgte	3,2%	96,7	111,5	120,3
Titz	7,5%	76,5	83,7	91,0
Tönisvorst	4,5%	87,5	88,1	105,6
Troisdorf	3,4%	108,9	90,4	115,2
Übach-Palenberg	9,1%	101,1	75,6	99,3
Uedem	5,9%	76,7	68,2	91,0
Unna	6,9%	81,6	87,6	91,2
Velbert	5,4%	77,6	72,9	66,3
Velen	5,4%	83,1	82,1	97,9
Verl	6,7%	87,6	95,6	102,0
Versmold	3,5%	86,0	82,7	88,2
Vettweiß	3,8%	85,6	86,8	94,3
Viersen	5,2%	86,8	73,4	88,0
Vlotho	10,9%	73,7	70,5	77,9
Voerde (Niederrhein)	8,4%	83,9	71,8	84,9
Vreden	9,4%	86,9	86,5	103,2
Wachtberg	4,3%	89,2	101,1	128,9
Wachtendonk	3,0%	94,2	87,6	116,8
Wadersloh	9,4%	91,4	89,0	96,0
Waldbröl	4,4%	91,2	72,7	80,4
Waldfeucht	8,7%	109,1	77,1	101,4
Waltrop	5,6%	82,8	86,5	86,8
Warburg	9,9%	73,6	71,9	86,4
Warendorf	5,8%	82,8	90,6	97,7
Warstein	9,6%	71,1	69,3	73,6
Wassenberg	7,5%	95,6	81,6	107,3
Weeze	4,9%	110,3	73,2	97,6
Wegberg	5,6%	84,6	79,3	104,3
Weilerswist	0,7%	96,8	97,6	116,3
Welver	6,8%	83,8	83,2	88,4
Wenden	6,8%	79,9	83,4	96,3
Werdohl	11,7%	67,2	63,0	59,2
Werl	5,3%	84,3	75,2	79,9
Wermelskirchen	6,2%	83,1	72,1	94,4
Werne	6,8%	77,1	86,0	89,6
Werther (Westf.)	7,1%	75,5	81,9	87,4
Wesel	5,5%	83,9	74,5	88,1
Wesseling	4,2%	125,2	100,6	106,7
Westerkappeln	7,0%	94,9	80,0	100,5
Wetter (Ruhr)	8,9%	60,2	72,6	72,0
Wettringen	8,3%	74,6	67,3	84,5
Wickede (Ruhr)	0,1%	85,7	81,4	86,5
Wiehl	7,4%	76,7	80,9	89,5
Willebadessen	9,9%	74,4	66,4	79,8
Willich	4,9%	81,0	87,8	105,3
Wilnsdorf	8,6%	73,6	87,7	86,4
Windeck	8,2%	87,9	66,1	84,3
Winterberg	10,3%	69,5	66,2	72,3
Wipperfürth	8,9%	80,5	75,7	83,7

Gemeinde	Leerstandsquote 2018	Mietbelastung gemäß		
		Mittleres Einkommen (D = 100)	Medianeinkommen (D = 100)	Arbeitnehmerentgelt (D = 100)
Witten	5,6%	73,1	74,0	73,4
Wülfrath	6,4%	88,4	88,1	80,2
Wuppertal	3,6%	77,2	77,9	70,1
Würselen	1,2%	101,7	111,1	96,5
Xanten	7,1%	99,6	92,5	109,5
Zülpich	6,8%	83,5	77,4	92,3

Quelle: Gutachten zur Identifizierung von angespannten Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen für die Festlegung einer Gebietskulisse von Mietpreisbegrenzungsverordnungen nach §§ 556d und 558 BGB sowie einer Kündigungssperrfristverordnung nach § 577a BGB erstellt von empirica AG im Auftrag des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, März 2020

ENTWURF

Tabelle 7 Leerstandsentwicklung in Nordrhein-Westfalen 2011-2018

Gemeinde	Δ Bevölkerung 2011-2018	Haushalts- größe 2011	Δ Haus- halte 2011-2018	Wohnungs- bestand 2011	Bauab- gänge 2011 - 2018	Baufertig- stellungen 2011 - 2018	Leer- stands- quote 2011	Leerstands- quote 2018
Aachen	10.960	1,86	5.906	132.829	426	5.174	2,6%	1,6%
Ahaus	892	2,64	338	15.366	223	1.648	1,5%	7,9%
Ahlen	302	2,33	130	24.222	140	950	3,3%	5,9%
Aldenhoven	67	2,38	28	6.134	2	418	3,1%	8,8%
Alfter	783	2,33	336	10.431	40	480	2,4%	3,3%
Alpen	-284	2,45	-116	5.446	16	224	2,1%	7,7%
Alsdorf	451	2,27	198	21.396	30	701	2,8%	4,8%
Altena	-1.296	2,09	-619	10.207	307	51	10,7%	14,6%
Altenbeken	-149	2,69	-55	3.798	11	176	4,0%	9,4%
Altenberge	297	2,49	119	4.208	25	348	1,8%	6,1%
Anröchte	-147	2,56	-57	4.298	25	172	2,9%	7,4%
Arnsberg	-755	2,18	-347	37.554	309	952	5,0%	7,5%
Ascheberg	269	2,57	104	6.170	16	358	2,1%	5,7%
Attendorn	-96	2,39	-40	10.982	53	575	3,5%	8,2%
Augustdorf	397	2,81	141	3.819	1	139	4,4%	4,2%
Bad Berleburg	-308	2,40	-129	9.088	15	142	4,3%	7,0%
Bad Driburg	363	2,27	160	9.154	10	293	5,9%	7,0%
Bad Honnef	1.293	2,19	591	12.234	39	704	2,7%	3,1%
Bad Laasphe	-621	2,40	-259	6.521	13	77	4,5%	9,3%
Bad Lippspringe	1.121	2,13	527	7.742	25	488	4,2%	3,1%
Bad Münstereifel	-152	2,28	-67	8.695	20	311	4,0%	7,8%
Bad Oeynhausen	79	2,24	35	23.696	397	1.142	3,9%	6,7%
Bad Salzuflen	1.842	2,14	862	27.097	126	889	4,7%	4,2%
Bad Sassendorf	590	2,13	277	5.689	32	430	2,5%	4,3%
Bad Wünnenberg	72	2,54	28	5.229	29	254	4,7%	8,1%
Baesweiler	670	2,41	278	11.673	64	732	3,0%	6,0%
Balve	-428	2,39	-179	5.307	9	118	4,2%	9,5%
Barntrup	-455	2,40	-190	4.236	6	45	6,0%	11,3%
Beckum	530	2,32	229	16.850	65	579	3,6%	5,2%
Bedburg	494	2,36	210	10.531	6	396	3,0%	4,5%
Bedburg-Hau	324	2,56	127	5.197	5	371	1,7%	5,9%
Beelen	-39	2,77	-14	2.439	14	111	2,7%	7,0%
Bergheim	2.690	2,29	1.174	27.858	41	1.088	3,7%	3,2%
Bergisch Gladbach	3.088	2,15	1.434	53.962	226	2.471	2,7%	4,1%
Bergkamen	-286	2,32	-123	22.589	165	385	3,6%	5,1%
Bergneustadt	66	2,41	27	8.702	218	120	7,3%	6,0%
Bestwig	-743	2,42	-307	5.281	7	83	7,0%	14,0%
Beverungen	-752	2,34	-322	6.514	6	74	4,6%	10,5%
Bielefeld	6.916	2,07	3.337	166.076	1.845	6.978	3,1%	4,0%
Billerbeck	106	2,52	42	4.828	36	427	2,1%	8,7%
Blankenheim	-333	2,41	-138	4.129	9	127	4,2%	10,2%
Blomberg	-567	2,34	-243	7.400	3	106	5,2%	9,7%
Bocholt	-157	2,33	-67	32.721	336	2.045	1,7%	6,8%
Bochum	2.342	1,94	1.205	196.792	876	2.956	3,7%	4,1%
Bönen	89	2,33	38	8.170	10	291	2,9%	5,7%
Bonn	21.493	1,96	10.940	164.771	1.693	9.539	2,7%	0,7%
Borchen	223	2,57	87	5.446	24	419	2,8%	7,8%
Borgentreich	-610	2,61	-233	3.843	12	85	4,0%	11,7%
Borgholzhausen	255	2,46	104	3.847	28	194	3,2%	4,7%

Gemeinde	Δ Bevölkerung 2011-2018	Haushalts- größe 2011	Δ Haus- halte 2011-2018	Wohnungs- bestand 2011	Baub- gänge 2011 - 2018	Baufertig- stellungen 2011 - 2018	Leer- stands- quote 2011	Leerstands- quote 2018
Borken	916	2,47	371	17.772	169	1.535	2,1%	7,2%
Bornheim	2.119	2,36	896	20.837	6	1.174	2,4%	3,5%
Bottrop	72	2,14	34	58.213	225	1.668	3,2%	5,5%
Brakel	-583	2,54	-230	7.162	30	214	4,0%	9,5%
Breckerfeld	-126	2,35	-54	4.226	8	192	3,5%	8,7%
Brilon	-492	2,32	-212	12.403	22	505	5,1%	10,3%
Brüggen	219	2,31	95	7.057	7	292	2,5%	5,0%
Brühl	829	2,16	385	21.502	189	525	3,4%	3,1%
Bünde	24	2,29	10	21.563	95	990	4,5%	8,2%
Burbach	407	2,42	168	6.501	9	133	3,9%	3,2%
Büren	-168	2,56	-66	9.166	24	367	4,0%	8,2%
Burscheid	94	2,30	41	8.514	13	271	3,8%	6,2%
Castrop-Rauxel	-1.204	2,11	-572	38.206	88	924	3,8%	7,3%
Coesfeld	402	2,38	169	16.003	164	1.287	1,8%	7,3%
Dahlem	-13	2,38	-5	2.010	5	107	5,8%	10,6%
Datteln	133	2,19	61	17.226	47	717	3,5%	6,7%
Delbrück	1.535	2,72	563	11.656	29	911	1,9%	4,3%
Detmold	645	2,15	300	37.151	174	1.136	3,9%	5,5%
Dinslaken	-328	2,19	-150	32.600	119	1.406	2,7%	6,9%
Dörentrup	-509	2,41	-211	3.725	2	47	4,8%	11,6%
Dormagen	2.127	2,32	916	28.164	142	1.394	2,7%	3,8%
Dorsten	-2.124	2,28	-931	36.340	102	1.150	3,4%	8,6%
Dortmund	15.867	1,97	8.044	308.989	1.072	9.082	3,9%	3,8%
Drensteinfurt	366	2,51	146	6.397	36	590	1,9%	7,6%
Drolshagen	-48	2,51	-19	5.026	18	246	3,4%	7,9%
Duisburg	10.122	2,08	4.858	256.189	2.574	3.968	5,3%	4,0%
Dülmen	202	2,43	83	20.318	76	1.043	2,0%	6,0%
Düren	1.944	2,23	873	42.870	96	932	3,9%	3,7%
Düsseldorf	33.003	1,84	17.918	333.052	2.005	14.254	2,8%	1,1%
Eitorf	-35	2,42	-14	8.541	46	359	4,4%	7,9%
Elsdorf	845	2,34	361	9.515	88	331	2,9%	1,6%
Emmerich am Rhein	830	2,20	377	14.779	95	681	3,0%	4,2%
Emsdetten	776	2,44	317	15.293	141	1.474	1,9%	7,9%
Engelskirchen	-96	2,31	-42	9.270	94	279	4,3%	6,7%
Enger	22	2,38	9	9.208	13	360	5,1%	8,5%
Ennepetal	-325	2,13	-153	16.066	268	342	6,5%	7,9%
Ennigerloh	167	2,38	70	8.872	59	415	3,0%	6,0%
Ense	-123	2,51	-49	5.158	23	300	2,9%	8,8%
Erfstadt	571	2,29	249	22.601	20	888	2,3%	4,8%
Erkelenz	433	2,36	184	19.769	109	1.865	4,2%	11,2%
Erkrath	694	2,06	337	22.606	34	197	2,2%	1,4%
Erndtebrück	-317	2,41	-132	3.383	5	75	4,3%	10,0%
Erwitte	476	2,34	204	7.013	36	372	2,9%	4,6%
Eschweiler	1.714	2,19	782	26.603	113	1.029	3,6%	4,0%
Eslohe (Sauerland)	-188	2,55	-74	3.847	8	121	3,5%	8,1%
Espelkamp	-120	2,59	-46	10.151	54	496	3,0%	7,5%
Essen	16.908	1,96	8.608	308.779	1.222	6.972	4,4%	3,4%
Euskirchen	2.561	2,28	1.121	25.962	37	1.590	3,0%	4,4%
Everswinkel	284	2,49	114	3.972	33	401	2,1%	7,7%
Extertal	-763	2,23	-342	5.879	8	87	6,2%	13,2%

Gemeinde	Δ Bevölkerung 2011-2018	Haushalts- größe 2011	Δ Haus- halte 2011- 2018	Wohnungs- bestand 2011	Bauab- gänge 2011 - 2018	Baufertig- stellungen 2011 - 2018	Leer- stands- quote 2011	Leerstands- quote 2018
Finnentrop	1	2,40	0	7.774	36	221	4,3%	6,5%
Frechen	2.816	2,17	1.297	23.781	73	1.594	2,4%	3,1%
Freudenberg	-285	2,35	-121	8.259	14	300	3,3%	8,0%
Fröndenberg / Ruhr	-162	2,32	-70	9.736	21	288	3,9%	7,2%
Gangelt	1.042	2,59	403	4.896	33	639	2,4%	5,9%
Geilenkirchen	974	2,39	407	12.197	31	632	2,8%	4,2%
Geldern	965	2,40	403	14.775	62	865	2,6%	5,0%
Gelsenkirchen	1.888	2,07	913	137.313	517	2.355	6,6%	7,2%
Gescher	336	2,69	125	6.601	56	455	1,7%	5,5%
Geseke	625	2,58	242	8.523	45	501	3,1%	5,4%
Gevelsberg	-532	2,12	-251	16.093	67	342	4,6%	7,8%
Gladbeck	1.713	2,14	799	37.124	221	806	3,6%	3,0%
Goch	1.117	2,31	483	15.221	30	1.176	2,1%	6,0%
Grefrath	-144	2,41	-60	6.576	12	208	2,3%	6,0%
Greven	3.033	2,36	1.287	15.641	146	1.716	2,1%	3,5%
Grevenbroich	1.879	2,28	825	29.221	87	1.163	2,7%	3,4%
Gronau (Westf.)	2.578	2,42	1.066	20.065	205	1.629	1,8%	3,4%
Gummersbach	737	2,23	330	24.961	74	636	4,6%	5,4%
Gütersloh	6.022	2,25	2.673	45.567	485	3.195	3,1%	3,0%
Haan	910	2,11	432	15.051	73	708	2,9%	4,1%
Hagen	870	2,05	423	101.748	362	1.442	6,9%	7,5%
Halle (Westf.)	611	2,32	264	9.727	134	438	3,2%	3,5%
Hallenberg	-21	2,41	-9	2.148	8	63	6,1%	8,9%
Haltern am See	698	2,28	307	17.384	124	1.045	2,6%	5,8%
Halver	-368	2,29	-161	7.800	4	101	4,1%	7,3%
Hamm	3.074	2,23	1.380	84.816	978	2.606	3,9%	4,1%
Hamminkeln	389	2,46	158	11.229	17	744	2,0%	6,6%
Harsewinkel	1.348	2,65	508	9.867	47	528	2,4%	2,0%
Hattingen	309	2,06	150	28.502	66	512	4,0%	5,0%
Havixbeck	286	2,47	116	4.877	44	372	1,5%	5,5%
Heek	325	2,94	111	3.107	55	320	1,9%	6,3%
Heiden	98	2,81	35	3.122	17	256	1,9%	7,8%
Heiligenhaus	775	2,12	366	13.152	16	388	4,5%	4,4%
Heimbach	-73	2,42	-30	2.147	0	25	4,2%	6,6%
Heinsberg	997	2,40	415	18.338	39	994	2,9%	5,6%
Hellenthal	-353	2,33	-151	4.067	16	149	4,3%	11,0%
Hemer	-1.145	2,24	-510	17.006	28	447	4,2%	9,4%
Hennef (Sieg)	2.569	2,45	1.048	19.514	31	1.706	2,3%	5,1%
Herdecke	-176	2,05	-86	12.116	34	412	4,0%	7,6%
Herford	1.395	2,16	646	32.460	168	739	4,6%	4,3%
Herne	1.214	2,06	591	83.411	609	817	5,4%	4,9%
Herscheid	-386	2,23	-173	3.646	11	48	5,1%	10,8%
Herten	286	2,15	133	31.395	40	543	4,5%	5,6%
Herzebrock-Clarholz	-53	2,56	-21	6.591	28	359	2,3%	7,3%
Herzogenrath	-162	2,20	-74	22.257	40	592	3,5%	6,1%
Hiddenhausen	-19	2,29	-8	9.338	38	415	4,3%	8,1%
Hilchenbach	-481	2,34	-206	7.033	9	118	3,5%	7,9%
Hilden	1.374	2,05	672	28.238	172	1.357	2,5%	4,2%
Hille	-582	2,55	-228	6.654	33	298	3,3%	10,3%
Holzwickede	363	2,19	166	8.152	21	302	2,8%	4,1%

Gemeinde	Δ Bevölkerung 2011-2018	Haushalts- größe 2011	Δ Haus- halte 2011-2018	Wohnungs- bestand 2011	Baub- gänge 2011 - 2018	Baufertig- stellungen 2011 - 2018	Leer- stands- quote 2011	Leerstands- quote 2018
Hopsten	-32	3,00	-11	2.752	30	211	2,6%	9,0%
Horn-Bad Meinberg	-186	2,27	-82	8.545	13	145	6,8%	9,2%
Hörstel	481	2,76	174	7.591	75	802	1,7%	8,2%
Horstmar	55	2,71	20	2.575	57	207	1,8%	6,5%
Hövelhof	652	2,53	258	6.509	19	615	2,3%	6,9%
Höxter	-1.341	2,25	-595	14.686	77	365	4,5%	10,3%
Hückelhoven	1.004	2,45	409	16.879	91	1.440	2,8%	7,7%
Hückeswagen	-196	2,33	-84	7.221	37	135	4,6%	7,0%
Hüllhorst	-148	2,54	-58	5.494	33	200	3,7%	7,6%
Hünxe	23	2,35	10	6.006	15	166	1,9%	4,2%
Hürtgenwald	51	2,45	21	3.846	5	178	2,7%	6,3%
Hürth	5.107	2,15	2.378	27.733	41	1.252	2,6%	-1,6%
Ibbenbüren	1.335	2,47	540	21.893	266	1.865	2,0%	6,4%
Inden	485	2,37	204	3.128	222	261	2,3%	-3,0%
Iserlohn	-1.964	2,14	-919	47.649	26	249	4,2%	6,6%
Isselburg	-234	2,57	-91	4.485	19	216	2,2%	8,3%
Issum	61	2,36	26	5.247	5	145	1,9%	4,0%
Jüchen	1.175	2,32	506	10.142	46	688	2,0%	3,2%
Jülich	798	2,17	369	15.777	13	543	3,0%	3,8%
Kaarst	1.532	2,19	699	19.907	88	755	1,7%	1,5%
Kalkar	159	2,52	63	5.824	10	323	2,6%	6,6%
Kall	-119	2,32	-51	5.291	14	209	3,1%	7,5%
Kalletal	-644	2,42	-266	6.642	10	96	6,2%	11,3%
Kamen	-844	2,16	-391	21.587	25	482	2,9%	6,7%
Kamp-Lintfort	92	2,23	41	17.609	100	748	3,1%	6,3%
Kempen	-478	2,25	-212	16.357	168	687	2,2%	6,4%
Kerken	-3	2,39	-1	5.469	8	643	2,5%	12,6%
Kerpen	2.933	2,26	1.297	29.733	481	1.465	2,9%	1,8%
Kevelaer	512	2,35	218	12.286	51	874	2,1%	6,6%
Kierspe	-226	2,40	-94	7.514	24	175	5,8%	8,9%
Kirchhundem	-505	2,42	-209	5.539	35	133	4,4%	9,8%
Kirchlengern	-160	2,42	-66	7.222	29	262	4,0%	7,9%
Kleve	4.407	2,15	2.048	23.963	62	2.209	2,8%	2,9%
Köln	79.889	1,95	40.920	539.821	3.041	24.498	2,4%	-1,1%
Königswinter	1.218	2,29	532	19.228	57	854	3,0%	4,2%
Korschenbroich	1.041	2,27	459	15.018	109	1.210	2,2%	6,0%
Kranenburg	458	2,45	187	4.426	6	402	2,1%	6,2%
Krefeld	4.773	2,04	2.338	119.155	1.000	2.125	4,7%	3,7%
Kreuzau	409	2,30	178	7.933	0	582	2,9%	7,5%
Kreuztal	433	2,33	186	14.197	38	376	4,1%	5,1%
Kürten	237	2,37	100	8.865	45	603	4,1%	8,7%
Ladbergen	333	2,49	134	2.751	23	242	2,0%	4,7%
Laer	314	2,54	124	2.781	21	257	3,0%	6,4%
Lage	223	2,38	94	16.024	73	538	4,8%	6,9%
Langenberg	446	2,60	171	3.348	41	282	2,6%	4,4%
Langenfeld (Rhld.)	2.098	2,22	945	27.328	36	997	2,0%	2,0%
Langerwehe	580	2,33	249	6.221	6	542	3,0%	7,0%
Legden	375	2,89	130	2.636	45	336	2,2%	7,5%
Leichlingen (Rhld.)	553	2,23	248	13.278	7	580	2,9%	5,2%
Lemgo	-336	2,23	-151	19.843	137	981	3,5%	8,2%

Gemeinde	Δ Bevölkerung 2011-2018	Haushalts- größe 2011	Δ Haus- halte 2011-2018	Wohnungs- bestand 2011	Baub- gänge 2011 - 2018	Baufertig- stellungen 2011 - 2018	Leer- stands- quote 2011	Leerstands- quote 2018
Lengerich	813	2,41	337	9.689	149	453	3,1%	2,7%
Lennestadt	-970	2,35	-413	12.194	82	330	3,7%	8,9%
Leopoldshöhe	360	2,45	147	6.970	14	386	3,1%	6,0%
Leverkusen	4.854	2,08	2.330	80.200	234	2.183	2,7%	2,1%
Lichtenau	159	2,61	61	4.355	14	169	3,6%	5,6%
Lienen	-50	2,61	-19	3.542	30	280	2,9%	9,8%
Lindlar	144	2,41	60	9.533	25	191	3,2%	4,2%
Linnich	44	2,29	19	5.979	18	291	4,5%	8,3%
Lippetal	-88	2,59	-34	4.881	31	230	2,7%	7,2%
Lippstadt	2.015	2,22	908	31.797	279	2.095	3,0%	5,6%
Lohmar	888	2,37	374	13.336	42	706	2,3%	4,2%
Löhne	26	2,28	11	18.808	31	491	4,5%	6,7%
Lotte	407	2,40	170	6.093	35	292	2,7%	4,0%
Lübbecke	17	2,33	7	11.833	35	467	3,8%	7,1%
Lüdenscheid	-1.151	2,10	-547	38.738	154	504	5,1%	7,4%
Lüdinghausen	1.046	2,40	436	10.323	51	594	2,4%	3,2%
Lügde	-761	2,38	-320	4.799	15	44	6,5%	13,7%
Lünen	439	2,12	207	43.481	243	1.168	3,6%	5,2%
Marienheide	-135	2,49	-54	5.988	9	115	4,3%	6,8%
Marienmünster	-394	2,70	-146	2.178	6	43	3,7%	11,9%
Marl	-841	2,13	-395	43.291	81	872	4,2%	6,9%
Marsberg	-788	2,44	-323	9.209	41	326	4,2%	10,4%
Mechernich	862	2,43	355	11.776	14	574	3,4%	4,9%
Meckenheim	1.121	2,34	478	10.557	31	824	2,8%	5,4%
Medebach	85	2,36	36	3.888	29	125	4,6%	6,0%
Meerbusch	1.876	2,14	877	27.182	129	1.276	2,4%	3,2%
Meinerzhagen	-676	2,36	-286	9.578	27	91	4,1%	7,7%
Menden (Sauerland)	-1.583	2,25	-703	26.434	102	387	5,3%	9,0%
Merzenich	-57	2,39	-24	4.386	0	221	2,4%	7,6%
Meschede	-824	2,32	-355	14.654	147	366	4,8%	8,6%
Metelen	-47	2,68	-18	2.617	30	152	2,6%	7,6%
Mettingen	53	2,63	20	4.843	84	408	2,1%	7,9%
Mettmann	857	2,17	395	18.934	131	645	3,5%	4,0%
Minden	1.561	2,20	711	40.003	164	1.227	5,2%	5,9%
Moers	-284	2,14	-133	50.958	11	996	2,7%	4,8%
Möhnesee	579	2,09	277	5.583	29	258	3,6%	2,6%
Mönchengladbach	6.266	2,08	3.005	133.270	287	2.952	4,5%	4,2%
Monheim am Rhein	365	2,19	166	19.515	31	498	2,5%	4,0%
Monschau	-359	2,33	-154	5.807	9	271	3,5%	10,2%
Morsbach	-355	2,47	-144	4.745	10	189	4,3%	10,7%
Much	255	2,38	107	6.478	12	284	3,9%	6,2%
Mülheim an der Ruhr	4.015	2,01	1.996	89.091	599	2.427	3,8%	3,5%
Münster	24.743	1,96	12.646	155.011	2.411	12.243	2,1%	0,3%
Nachrodt- Wiblingwerde	-151	2,37	-64	3.119	5	61	4,9%	8,5%
Netphen	-196	2,31	-85	10.926	15	399	3,3%	7,3%
Nettersheim	-96	2,44	-39	3.416	8	164	4,3%	9,6%
Nettetal	1.076	2,29	470	19.197	20	608	2,6%	3,1%
Neuenkirchen	207	2,70	77	5.281	83	593	1,4%	8,8%
Neuenrade	-174	2,38	-73	5.490	5	159	4,6%	8,5%
Neukirchen-Vluyn	-51	2,26	-23	12.733	41	556	2,9%	6,8%

Gemeinde	Δ Bevölkerung 2011-2018	Haushalts- größe 2011	Δ Haus- halte 2011- 2018	Wohnungs- bestand 2011	Bauab- gänge 2011 - 2018	Baufertig- stellungen 2011 - 2018	Leer- stands- quote 2011	Leerstands- quote 2018
Neunkirchen	-524	2,38	-220	6.241	15	64	3,6%	7,8%
Neunkirchen- Seelscheid	-121	2,40	-50	8.807	25	518	2,7%	8,4%
Neuss	3.228	2,18	1.483	73.623	706	2.552	2,6%	3,0%
Nideggen	68	2,41	28	4.500	1	275	4,1%	9,1%
Niederkassel	1.722	2,45	702	15.607	10	917	1,5%	2,7%
Niederkrüchten	587	2,36	249	6.660	8	206	2,3%	1,5%
Niederzier	275	2,50	110	5.824	0	319	2,5%	5,7%
Nieheim	-485	2,60	-186	2.846	11	66	4,6%	12,8%
Nordkirchen	401	2,48	161	4.104	19	446	2,4%	8,0%
Nordwalde	216	2,67	81	3.753	31	358	2,4%	8,3%
Nörvenich	-116	2,51	-46	4.513	0	207	3,0%	8,3%
Nottuln	397	2,52	158	8.074	34	425	2,5%	5,2%
Nümbrecht	285	2,43	117	7.517	30	298	3,8%	5,6%
Oberhausen	613	2,06	298	108.760	353	2.287	3,9%	5,3%
Ochtrup	760	2,66	286	7.711	109	836	1,8%	6,9%
Odenthal	196	2,33	84	6.815	18	347	3,2%	6,4%
Oelde	386	2,34	165	13.205	43	714	3,0%	6,5%
Oer-Erkenschwick	581	2,26	257	14.376	19	395	3,5%	4,2%
Oerlinghausen	602	2,21	272	8.282	25	264	5,3%	4,8%
Olfen	762	2,31	329	5.289	11	511	1,9%	4,7%
Olpe	-134	2,30	-58	11.472	43	484	2,7%	6,8%
Olsberg	-568	2,34	-243	7.166	43	220	4,1%	9,7%
Ostbevern	358	2,73	131	4.070	26	354	1,7%	6,1%
Overath	72	2,31	31	12.334	30	519	3,1%	6,5%
Paderborn	8.215	2,11	3.885	71.616	704	5.281	2,4%	3,2%
Petershagen	-937	2,52	-372	11.159	37	313	4,2%	9,8%
Plettenberg	-917	2,23	-411	13.055	49	124	5,7%	9,4%
Porta Westfalica	48	2,36	20	16.495	33	645	4,7%	8,0%
Preußisch Oldendorf	-452	2,54	-178	5.369	15	203	4,0%	10,5%
Pulheim	1.142	2,27	502	24.350	55	843	2,1%	3,1%
Radevormwald	-411	2,23	-185	11.067	10	292	4,6%	8,6%
Raesfeld	228	2,65	86	4.436	44	459	1,2%	7,9%
Rahden	-193	2,63	-73	6.308	34	394	2,9%	9,3%
Ratingen	330	2,09	158	44.807	167	766	2,4%	3,3%
Recke	-7	2,77	-3	4.345	40	260	1,8%	6,6%
Recklinghausen	-3.691	2,06	1.791	61.568	234	1.167	4,1%	8,4%
Rees	-548	2,49	-220	9.191	18	339	2,1%	7,7%
Reichshof	-362	2,50	-145	8.433	41	115	4,8%	7,4%
Reken	494	2,62	188	5.800	113	601	2,2%	6,8%
Remscheid	286	2,11	136	58.596	401	1.139	6,4%	7,3%
Rheda- Wiedenbrück	1.990	2,44	817	20.348	147	1.604	2,3%	5,1%
Rhede	226	2,56	88	7.828	60	646	1,7%	7,5%
Rheinbach	686	2,30	298	12.134	36	679	2,3%	4,9%
Rheinberg	230	2,33	99	14.273	43	506	2,7%	5,1%
Rheine	3.358	2,32	1.446	33.693	557	2.989	2,9%	5,5%
Rheurdt	-72	2,43	-30	2.928	2	101	2,5%	6,6%
Rietberg	904	2,61	347	11.543	69	887	2,3%	6,0%
Rödinghausen	-81	2,52	-32	4.209	14	126	3,4%	6,6%
Roetgen	328	2,44	135	3.684	16	340	2,6%	7,1%
Rommerskirchen	756	2,39	316	5.533	10	427	2,5%	4,0%

Gemeinde	Δ Bevölkerung 2011-2018	Haushalts- größe 2011	Δ Haus- halte 2011- 2018	Wohnungs- bestand 2011	Bauab- gänge 2011 - 2018	Baufertig- stellungen 2011 - 2018	Leer- stands- quote 2011	Leerstands- quote 2018
Rosendahl	272	2,73	100	4.147	17	342	3,9%	8,6%
Rösrath	1.201	2,26	531	13.014	8	579	3,2%	3,3%
Ruppichterath	120	2,51	48	4.478	12	184	4,1%	6,6%
Rüthen	322	2,43	133	4.820	18	133	5,2%	4,8%
Saerbeck	-18	2,75	-7	2.780	22	233	1,4%	8,5%
Salzkotten	628	2,60	242	10.084	38	607	2,4%	5,3%
Sankt Augustin	1.917	2,24	857	25.577	75	1.494	2,9%	4,8%
Sassenberg	279	2,68	104	5.472	64	531	1,9%	7,8%
Schalksmühle	-541	2,21	-244	5.409	11	62	4,8%	10,2%
Schermbek	262	2,39	110	5.886	22	290	2,4%	4,9%
Schieder- Schwalenberg	-518	2,38	-218	4.274	19	34	7,1%	12,5%
Schlangen	380	2,42	157	4.057	8	151	4,4%	3,9%
Schleiden	-43	2,28	-19	6.248	25	221	4,5%	7,7%
Schloß Holte- Stukenbrock	390	2,48	157	11.242	109	873	2,3%	7,2%
Schmallenberg	-606	2,42	-250	11.496	11	449	4,2%	9,8%
Schöppingen	-62	3,10	-20	2.380	29	119	2,0%	6,3%
Schwalmtal	-80	2,42	-33	8.415	28	388	3,1%	7,5%
Schwelm	107	2,05	52	15.344	41	408	6,2%	8,1%
Schwerte	-403	2,11	-191	23.963	98	352	3,6%	5,4%
Selfkant	141	2,46	57	4.565	20	292	2,8%	7,1%
Selm	-6	2,35	-3	12.011	67	550	3,0%	6,8%
Senden	517	2,51	206	8.350	18	519	1,8%	5,1%
Sendenhorst	323	2,42	133	5.619	36	363	2,6%	5,7%
Siegburg	2.683	2,14	1.254	19.459	57	1.085	2,5%	1,3%
Siegen	3.649	2,03	1.797	53.383	175	1.360	3,6%	2,4%
Simmerath	255	2,28	112	7.212	37	545	3,3%	8,2%
Soest	718	2,16	332	23.362	160	1.579	3,1%	7,3%
Solingen	4.095	2,11	1.940	81.018	130	1.728	5,0%	4,5%
Sonsbeck	9	2,65	3	3.491	3	150	3,0%	6,8%
Spenge	-325	2,32	-140	6.920	24	175	4,5%	8,6%
Sprockhövel	-697	2,18	-320	12.390	39	265	2,9%	7,2%
Stadtlohn	158	2,69	59	7.954	157	697	1,5%	7,1%
Steinfurt	692	2,43	285	15.008	130	1.135	3,7%	8,0%
Steinhagen	541	2,34	231	9.225	80	616	2,9%	5,8%
Steinheim	-450	2,47	-182	5.747	4	200	4,3%	10,5%
Stemwede	-732	2,70	-271	5.431	39	182	3,5%	10,8%
Stolberg (Rhld.)	586	2,23	263	27.230	103	867	4,5%	6,1%
Straelen	747	2,54	294	6.378	68	524	2,4%	4,6%
Südlohn	367	2,72	135	3.528	57	426	1,7%	7,6%
Sundern (Sauerland)	-763	2,40	-318	13.115	50	392	4,5%	9,3%
Swisttal	1.014	2,43	417	7.668	14	635	2,3%	4,6%
Tecklenburg	321	2,45	131	3.938	35	122	3,2%	2,0%
Telgte	1.059	2,39	444	8.553	78	637	2,1%	3,2%
Titz	72	2,43	30	3.696	4	190	3,6%	7,5%
Tönisvorst	-268	2,23	-120	13.883	38	262	2,1%	4,5%
Troisdorf	2.495	2,27	1.097	34.385	161	1.619	2,5%	3,4%
Übach-Palenberg	-139	2,35	-59	11.269	68	562	4,6%	9,1%
Uedem	64	2,57	25	3.405	5	138	3,0%	5,9%
Unna	-516	2,17	-238	29.684	135	1.039	3,3%	6,9%

Gemeinde	Δ Bevölkerung 2011-2018	Haushalts- größe 2011	Δ Haus- halte 2011- 2018	Wohnungs- bestand 2011	Bauab- gänge 2011 - 2018	Baufertig- stellungen 2011 - 2018	Leer- stands- quote 2011	Leerstands- quote 2018
Velbert	681	2,14	318	40.411	234	989	4,4%	5,4%
Velen	140	2,67	53	5.114	36	260	2,3%	5,4%
Verl	732	2,57	285	10.137	103	889	2,2%	6,7%
Versmold	570	2,42	236	9.289	61	339	3,1%	3,5%
Vettweiß	415	2,55	162	3.801	8	202	3,2%	3,8%
Viersen	1.964	2,16	910	37.553	163	1.479	4,3%	5,2%
Vlotho	-803	2,32	-346	9.107	58	223	5,5%	10,9%
Voerde (Niederrhein)	-1.135	2,33	-488	16.624	56	588	2,6%	8,4%
Vreden	241	2,63	92	8.971	86	920	2,0%	9,4%
Wachtberg	963	2,38	404	8.777	22	564	3,0%	4,3%
Wachtendonk	314	2,46	128	3.418	16	164	2,5%	3,0%
Wadersloh	47	2,61	18	5.017	80	451	3,1%	9,4%
Waldröhl	579	2,50	232	8.497	16	215	4,9%	4,4%
Waldfeucht	51	2,53	20	3.741	16	297	2,4%	8,7%
Waltrop	328	2,17	151	14.090	36	665	2,5%	5,6%
Warburg	-468	2,42	-194	10.717	15	505	3,9%	9,9%
Warendorf	244	2,39	102	16.702	67	741	2,6%	5,8%
Warstein	-1.124	2,27	-495	12.677	43	190	4,7%	9,6%
Wassenberg	1.348	2,44	552	7.402	27	1.005	2,7%	7,5%
Weeze	650	2,47	264	4.399	6	378	2,9%	4,9%
Wegberg	310	2,33	133	13.024	42	560	2,8%	5,6%
Weilerswist	2.157	2,32	931	7.181	13	785	3,0%	0,7%
Welver	-313	2,50	-125	5.210	14	112	2,7%	6,8%
Wenden	36	2,53	14	8.209	28	407	2,7%	6,8%
Werdohl	-693	2,26	-307	9.190	85	100	8,2%	11,7%
Werl	469	2,40	196	13.682	36	541	3,2%	5,3%
Wermelskirchen	-169	2,18	-78	17.428	178	506	4,0%	6,2%
Werne	48	2,26	21	14.172	106	784	2,5%	6,8%
Werther (Westf.)	-93	2,27	-41	5.323	72	219	3,8%	7,1%
Wesel	22	2,22	10	28.736	128	1.067	2,5%	5,5%
Wesseling	1.148	2,29	502	16.309	55	755	3,2%	4,2%
Westerkappeln	233	2,50	93	4.614	43	387	2,1%	7,0%
Wetter (Ruhr)	-494	2,21	-223	13.835	37	278	5,7%	8,9%
Wettringen	425	2,79	153	3.015	48	418	2,1%	8,3%
Wickede (Ruhr)	1.028	2,42	425	5.168	12	220	4,3%	0,1%
Wiehl	-139	2,35	-59	11.753	44	416	4,0%	7,4%
Willebadessen	-291	2,70	-108	3.485	9	108	4,3%	9,9%
Willich	-116	2,31	-50	23.119	31	662	2,0%	4,9%
Wilnsdorf	-381	2,37	-161	9.294	25	364	3,5%	8,6%
Windeck	-162	2,37	-68	8.967	18	254	5,0%	8,2%
Winterberg	-371	2,11	-176	7.779	34	326	4,7%	10,3%
Wipperfürth	-657	2,40	-274	9.812	164	442	3,5%	8,9%
Witten	181	2,02	90	51.330	177	910	4,4%	5,6%
Wülfrath	-178	2,22	-80	10.214	20	271	3,3%	6,4%
Wuppertal	11.721	1,98	5.926	190.165	510	2.674	5,7%	3,6%
Würselen	1.506	2,15	700	18.336	2	364	3,1%	1,2%
Xanten	445	2,36	189	9.307	48	740	2,3%	7,1%
Zülpich	429	2,43	176	8.698	11	546	3,1%	6,8%

Quelle: Gutachten zur Identifizierung von angespannten Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen für die Festlegung einer Gebietskulisse von Mietpreisbegrenzungsverordnungen nach §§ 556d und 558 BGB sowie einer Kündigungssperrfristverordnung nach § 577a BGB erstellt von empirica AG im Auftrag des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, März 2020

Tabelle 8 Wohnkostenbelastung in Nordrhein-Westfalen mit Einzelwerten

Gemeinde	Wohnkosten-belastung		Einkommen		Einkommen		Wohnkostenbelastung		
	Median-miete pro qm (Neuvermietungen)	Median-größe der Wohnungen	Verhältnis steuerpfl. Einkünfte (Kreis = 100)	Mittleres verfügba-res Einkommen pro Kopf	Medianein-kommen pro Haushalt (Kreiswert)	Arbeitneh-merent-gelt (Kreis-wert)	Mittleres Einkommen (D = 100)	Medianein-kommen (D = 100)	Arbeitneh-merent-gelt (D = 100)
Aachen	8,60	62	101	21.172	24.175	42.176	106,6	112,7	97,9
Ahaus	6,60	75	107	24.667	28.868	36.681	84,9	87,6	104,5
Ahlen	6,00	70	93	22.167	27.868	39.136	80,2	77,0	83,1
Aldenhoven	6,29	68	101	21.698	27.192	37.898	83,4	80,4	87,4
Alfter	8,50	70	106	25.756	31.650	37.622	97,8	96,0	122,4
Alpen	6,12	82	104	23.270	28.814	36.906	91,3	89,0	105,2
Alsdorf	6,20	69	87	18.230	24.175	42.176	99,3	90,4	78,5
Altena	4,73	65	89	22.754	26.251	42.284	57,2	59,8	56,3
Altenbeken	5,00	80	95	21.019	28.083	39.068	80,5	72,8	79,2
Altenberge	6,92	80	122	27.884	30.662	36.996	84,0	92,2	115,8
Anröchte	5,50	82	105	24.380	27.652	39.457	78,3	83,3	88,5
Arnsberg	5,52	75	102	24.969	27.607	38.272	70,2	76,6	83,7
Ascheberg	5,90	78	98	23.868	30.626	35.553	81,6	76,8	100,2
Attendorn	6,98	78	127	36.368	30.643	40.181	63,4	90,8	104,9
Augustdorf	5,69	71	85	19.644	27.169	40.013	87,0	76,0	78,1
Bad Berleburg	5,65	75	99	23.689	27.727	42.613	75,7	78,1	77,0
Bad Driburg	5,00	69	97	21.820	28.051	35.337	67,0	62,9	75,6
Bad Honnef	8,38	71	121	29.573	31.650	37.622	85,2	96,0	122,4
Bad Laasphe	5,69	74	95	22.685	27.727	42.613	78,6	77,6	76,5
Bad Lippspringe	6,67	73	92	20.308	28.083	39.068	101,5	88,6	96,5
Bad Münstereifel	6,27	74	107	23.713	29.019	36.880	82,8	81,7	97,4
Bad Oeynhausen	6,20	75	105	25.009	27.946	39.955	78,7	85,0	90,1
Bad Salzuflen	6,10	70	102	23.509	27.169	40.013	76,9	80,3	82,6
Bad Sassendorf	6,66	70	96	22.251	27.652	39.457	88,7	86,1	91,5
Bad Wünnenberg	4,83	78	100	22.222	28.083	39.068	71,8	68,5	74,6
Baesweiler	6,14	70	98	20.485	24.175	42.176	88,8	90,8	78,9
Balve	5,11	77	103	26.222	26.251	42.284	63,5	76,6	72,0
Barntrop	4,80	70	94	21.731	27.169	40.013	65,4	63,2	65,0
Beckum	5,91	72	95	22.632	27.868	39.136	79,6	78,0	84,2
Bedburg	6,66	69	98	22.503	29.653	42.358	86,4	79,2	84,0
Bedburg-Hau	6,67	72	109	23.240	30.970	35.203	87,5	79,2	105,6
Beelen	5,72	80	93	22.290	27.868	39.136	86,9	83,9	90,5
Bergheim	7,40	72	90	20.706	29.653	42.358	108,9	91,8	97,4
Bergisch Gladbach	8,90	75	102	27.453	33.816	39.152	102,9	100,8	132,0
Bergkamen	5,56	69	87	19.014	26.921	39.175	85,6	72,9	75,9
Bergneustadt	5,75	64	88	20.685	30.266	41.468	74,9	61,8	68,3
Bestwig	4,58	76	93	22.922	27.607	38.272	63,9	64,0	69,9
Beverungen	4,38	72	92	20.654	28.051	35.337	64,6	57,4	69,1
Bielefeld	7,39	65	100	23.067	24.957	41.439	88,1	98,3	89,7
Billerbeck	6,38	84	102	24.648	30.626	35.553	92,0	89,4	116,7
Blankenheim	5,00	75	91	20.161	29.019	36.880	78,7	66,0	78,7
Blomberg	5,29	73	116	26.734	27.169	40.013	61,1	72,6	74,7
Bocholt	7,02	70	99	22.875	28.868	36.681	90,9	87,0	103,7
Bochum	6,73	61	100	20.512	24.366	41.259	84,5	85,9	76,8
Bönen	5,90	64	92	20.060	26.921	39.175	79,7	71,7	74,6
Bonn	9,88	66	100	23.836	27.605	50.536	115,8	120,7	99,9
Borchen	6,03	71	104	23.169	28.083	39.068	78,2	77,9	84,8
Borgentreich	4,30	80	103	23.063	28.051	35.337	63,1	62,6	75,3
Borgholzhausen	6,00	75	95	24.715	29.552	41.943	77,1	77,8	83,0
Borken	6,50	80	102	23.476	28.868	36.681	93,8	92,0	109,7

Gemeinde	Wohnkosten-belastung		Einkommen		Einkommen		Wohnkostenbelastung		
	Medianmiete pro qm (Neuvermietungen)	Mediangröße der Wohnungen	Verhältnis steuerpfl. Einkünfte (Kreis = 100)	Mittleres verfügbares Einkommen pro Kopf	Medianeinkommen pro Haushalt (Kreiswert)	Arbeitnehmerentgelt (Kreiswert)	Mittleres Einkommen (D = 100)	Medianeinkommen (D = 100)	Arbeitnehmerentgelt (D = 100)
Bornheim	8,11	72	96	23.503	31.650	37.622	105,2	94,2	120,1
Bottrop	6,51	63	100	20.700	26.245	39.819	83,9	79,8	79,7
Brakel	4,77	75	98	22.074	28.051	35.337	68,6	65,2	78,4
Breckerfeld	5,49	74	108	27.148	27.163	41.527	63,6	76,7	76,0
Brilon	5,38	72	97	23.923	27.607	38.272	68,5	71,7	78,3
Brüggen	6,74	80	95	22.314	30.008	37.914	102,3	91,8	110,1
Brühl	8,55	67	99	22.708	29.653	42.358	106,8	98,7	104,7
Bünde	6,00	78	102	23.728	29.000	39.747	83,5	82,4	91,1
Burbach	5,71	71	100	23.878	27.727	42.613	71,9	74,7	73,6
Büren	4,86	80	96	21.207	28.083	39.068	77,6	70,7	77,0
Burscheid	6,93	71	91	24.415	33.816	39.152	85,6	74,6	97,7
Castrop-Rauxel	6,10	64	97	20.114	25.185	38.015	82,2	79,2	79,5
Coesfeld	6,91	75	94	22.714	30.626	35.553	96,6	86,4	112,8
Dahlem	4,83	90	104	23.091	29.019	36.880	79,7	76,5	91,2
Datteln	5,70	69	98	20.273	25.185	38.015	82,1	79,8	80,1
Delbrück	6,19	80	103	22.875	28.083	39.068	91,6	90,1	98,1
Detmold	6,29	68	106	24.451	27.169	40.013	74,0	80,4	82,7
Dinslaken	6,78	71	102	22.979	28.814	36.906	88,7	85,3	101,0
Dörentrup	4,53	78	100	23.047	27.169	40.013	64,9	66,4	68,3
Dormagen	7,86	71	87	22.373	30.053	47.279	105,1	94,4	90,9
Dorsten	5,91	75	106	21.958	25.185	38.015	85,4	89,9	90,2
Dortmund	7,00	63	100	19.718	24.453	43.656	94,2	91,7	77,8
Drensteinfurt	6,72	83	122	29.076	27.868	39.136	81,2	102,2	110,3
Drolshagen	5,94	75	97	27.640	30.643	40.181	68,2	74,3	85,8
Duisburg	5,96	63	100	17.366	22.977	45.650	91,5	83,5	63,7
Dülmen	6,28	77	95	23.087	30.626	35.553	88,7	80,7	105,3
Düren	6,35	68	88	19.060	27.192	37.898	96,2	81,3	88,4
Düsseldorf	10,31	65	100	26.298	26.980	54.874	107,9	126,9	94,5
Eitorf	6,36	71	82	19.891	31.650	37.622	96,1	72,9	92,9
Elsdorf	6,64	70	92	21.121	29.653	42.358	93,1	80,1	84,9
Emmerich am Rhein	6,21	74	89	18.960	30.970	35.203	102,6	75,8	101,0
Emsdetten	6,38	75	108	24.504	30.662	36.996	82,7	79,7	100,1
Engelskirchen	6,49	72	110	25.978	30.266	41.468	75,8	78,5	86,8
Enger	5,60	80	104	24.119	29.000	39.747	78,6	78,9	87,2
Ennepetal	5,70	70	103	25.763	27.163	41.527	65,6	75,0	74,4
Ennigerloh	5,79	70	93	22.148	27.868	39.136	77,5	74,3	80,2
Ense	5,67	76	104	24.139	27.652	39.457	76,0	80,0	85,0
Erfstadt	7,73	74	106	24.441	29.653	42.358	99,1	98,5	104,5
Erkelenz	6,77	74	110	22.799	30.424	35.064	93,0	84,1	110,6
Erkrath	8,07	71	100	25.960	28.915	48.123	93,6	101,4	92,3
Erndtebrück	5,56	55	103	24.570	27.727	42.613	52,7	56,3	55,5
Erwitte	5,73	75	108	24.925	27.652	39.457	73,0	79,4	84,3
Eschweiler	6,50	68	93	19.512	24.175	42.176	95,9	93,4	81,1
Eslohe (Sauerland)	5,00	75	102	24.989	27.607	38.272	63,5	69,4	75,8
Espelkamp	5,22	77	91	21.643	27.946	39.955	78,5	73,4	77,8
Essen	6,90	62	100	20.694	25.112	45.234	87,5	87,0	73,2
Euskirchen	6,72	71	97	21.631	29.019	36.880	92,9	83,6	99,6
Everswinkel	6,69	80	107	25.615	27.868	39.136	88,4	98,1	105,8
Extertal	4,50	74	96	22.192	27.169	40.013	63,5	62,6	64,4
Finnentrop	5,50	78	88	25.052	30.643	40.181	72,5	71,5	82,6
Frechen	9,03	71	104	23.961	29.653	42.358	113,3	110,5	117,2
Freudenberg	6,50	73	110	26.283	27.727	42.613	76,4	87,4	86,2
Fröndenbergr / Ruhr	5,71	73	113	24.816	26.921	39.175	71,1	79,1	82,4

Gemeinde	Wohnkosten-belastung		Einkommen		Einkommen		Wohnkostenbelastung		
	Medianmiete pro qm (Neuvermietungen)	Mediangröße der Wohnungen	Verhältnis steuerpfl. Einkünfte (Kreis = 100)	Mittleres verfügbares Einkommen pro Kopf	Medianeinkommen pro Haushalt (Kreiswert)	Arbeitnehmerentgelt (Kreiswert)	Mittleres Einkommen (D = 100)	Medianeinkommen (D = 100)	Arbeitnehmerentgelt (D = 100)
Gangelt	6,00	70	99	20.598	30.424	35.064	86,3	70,5	92,7
Geilenkirchen	6,00	79	100	20.648	30.424	35.064	97,4	79,8	104,9
Geldern	6,32	75	103	21.791	30.970	35.203	92,1	78,2	104,2
Gelsenkirchen	5,58	62	100	16.616	22.778	42.033	88,1	77,6	63,7
Gescher	6,30	73	95	21.847	28.868	36.681	89,1	81,4	97,0
Geseke	5,73	79	95	22.115	27.652	39.457	86,7	83,7	88,9
Gevelsberg	6,00	68	93	23.275	27.163	41.527	74,2	76,7	76,0
Gladbeck	6,15	64	93	19.410	25.185	38.015	85,8	79,8	80,1
Goch	6,36	72	99	21.052	30.970	35.203	92,1	75,5	100,7
Grefrath	6,32	74	94	22.072	30.008	37.914	89,7	79,6	95,5
Greven	6,73	79	109	24.821	30.662	36.996	90,7	88,6	111,2
Grevenbroich	7,17	71	86	22.233	30.053	47.279	96,9	86,5	83,3
Gronau (Westf.)	6,42	73	87	20.004	28.868	36.681	98,7	82,6	98,5
Gummersbach	6,15	67	98	23.052	30.266	41.468	75,7	69,5	76,9
Gütersloh	7,12	75	98	25.504	29.552	41.943	88,3	92,0	98,2
Haan	8,32	74	123	32.040	28.915	48.123	81,3	108,8	99,0
Hagen	5,43	65	100	20.460	23.537	42.096	73,0	76,6	64,9
Halle (Westf.)	6,36	78	101	26.127	29.552	41.943	80,4	85,8	91,5
Hallenberg	5,70	46	85	20.904	27.607	38.272	53,1	48,5	53,0
Haltern am See	6,86	77	121	25.122	25.185	38.015	89,0	107,1	107,5
Halver	5,83	74	103	26.283	26.251	42.284	69,5	84,0	79,0
Hamm	6,00	68	100	18.747	24.719	38.075	92,1	84,3	82,9
Hamminkeln	6,25	80	104	23.294	28.814	36.906	90,9	88,6	104,9
Harsewinkel	6,25	74	91	23.615	29.552	41.943	83,2	80,3	85,7
Hattingen	6,60	65	94	23.521	27.163	41.527	77,2	80,7	80,0
Havixbeck	7,11	75	104	25.231	30.626	35.553	89,5	88,9	116,1
Heek	5,88	85	100	22.976	28.868	36.681	92,1	88,4	105,5
Heiden	6,09	87	109	25.117	28.868	36.681	89,4	93,8	111,9
Heiligenhaus	6,80	64	97	25.276	28.915	48.123	72,4	76,4	69,6
Heimbach	5,56	85	99	21.411	27.192	37.898	93,4	88,8	96,5
Heinsberg	6,40	75	95	19.728	30.424	35.064	103,0	80,6	106,0
Hellenthal	6,00	70	90	20.128	29.019	36.880	88,3	73,9	88,1
Hemer	5,78	70	93	23.713	26.251	42.284	72,2	78,7	74,1
Hennef (Sieg)	7,98	74	102	24.979	31.650	37.622	100,1	95,3	121,5
Herdecke	6,79	71	122	30.639	27.163	41.527	66,6	90,7	89,9
Herford	6,00	71	99	23.058	29.000	39.747	78,2	75,0	83,0
Herne	5,91	62	100	18.221	21.711	43.590	85,1	86,2	65,1
Herscheid	6,00	70	114	29.138	26.251	42.284	61,0	81,7	76,9
Herten	5,83	65	96	19.914	25.185	38.015	80,4	76,8	77,1
Herzebrock-Clarholz	6,37	79	92	23.968	29.552	41.943	88,9	87,0	92,9
Herzogenrath	6,67	70	101	21.134	24.175	42.176	93,5	98,7	85,7
Hiddenhausen	5,84	76	103	23.927	29.000	39.747	78,5	78,2	86,4
Hilchenbach	5,83	80	98	23.500	27.727	42.613	84,0	85,9	84,7
Hilden	8,70	69	95	24.556	28.915	48.123	103,5	106,1	96,6
Hille	5,04	89	104	24.781	27.946	39.955	76,6	82,0	86,9
Holzwickede	6,27	75	114	24.862	26.921	39.175	80,1	89,2	92,9
Hopsten	4,69	89	108	24.549	30.662	36.996	72,0	69,5	87,3
Horn-Bad Meinberg	5,43	69	89	20.477	27.169	40.013	77,4	70,4	72,5
Hörstel	5,90	82	100	22.781	30.662	36.996	89,9	80,6	101,2
Horstmar	5,50	78	96	21.762	30.662	36.996	83,4	71,5	89,8
Hövelhof	6,00	83	106	23.558	28.083	39.068	89,5	90,6	98,7
Höxter	5,00	68	104	23.452	28.051	35.337	61,4	61,9	74,5
Hückelhoven	6,38	70	89	18.544	30.424	35.064	101,9	75,0	98,6

Gemeinde	Wohnkosten-belastung		Einkommen		Einkommen		Wohnkostenbelastung		
	Medianmiete pro qm (Neuvermietungen)	Mediangröße der Wohnungen	Verhältnis steuerpfl. Einkünfte (Kreis = 100)	Mittleres verfügbares Einkommen pro Kopf	Medianeinkommen pro Haushalt (Kreiswert)	Arbeitnehmerentgelt (Kreiswert)	Mittleres Einkommen (D = 100)	Medianeinkommen (D = 100)	Arbeitnehmerentgelt (D = 100)
Hückeswagen	5,88	74	100	23.626	30.266	41.468	77,4	72,9	80,7
Hüllhorst	5,36	88	119	28.362	27.946	39.955	70,4	86,2	91,4
Hünxe	6,50	77	115	25.840	28.814	36.906	82,0	88,7	105,0
Hürtgenwald	5,71	89	110	23.784	27.192	37.898	90,4	95,5	103,8
Hürth	9,47	67	101	23.193	29.653	42.358	115,8	109,3	115,9
Ibbenbüren	6,34	79	93	21.203	30.662	36.996	99,4	83,0	104,2
Inden	6,00	74	105	22.563	27.192	37.898	83,3	83,4	90,7
Iserlohn	5,93	65	97	24.770	26.251	42.284	65,9	75,0	70,6
Isselburg	5,62	71	87	19.992	28.868	36.681	84,5	70,6	84,2
Issum	6,71	76	110	23.408	30.970	35.203	92,6	84,5	112,7
Jüchen	6,86	76	93	23.964	30.053	47.279	92,1	88,6	85,4
Jülich	6,50	72	104	22.430	27.192	37.898	88,3	87,9	95,6
Kaarst	8,33	74	104	26.856	30.053	47.279	97,2	104,8	100,9
Kalkar	6,40	75	103	21.914	30.970	35.203	92,7	79,2	105,5
Kall	5,84	70	97	21.667	29.019	36.880	79,9	72,0	85,8
Kalletal	4,75	73	97	22.403	27.169	40.013	65,5	65,2	67,1
Kamen	6,02	70	94	20.664	26.921	39.175	86,3	80,0	83,3
Kamp-Lintfort	6,35	74	86	19.300	28.814	36.906	103,1	83,3	98,5
Kempfen	7,50	74	113	26.638	30.008	37.914	88,2	94,5	113,3
Kerken	6,40	80	114	24.151	30.970	35.203	89,7	84,5	112,6
Kerpen	7,81	72	94	21.502	29.653	42.358	110,7	96,9	102,8
Kevelaer	6,58	78	101	21.417	30.970	35.203	101,4	84,7	112,8
Kierspe	5,49	69	94	23.964	26.251	42.284	66,4	73,2	68,8
Kirchhundem	5,28	80	95	27.213	30.643	40.181	65,7	70,4	81,4
Kirchlengern	5,63	79	98	22.765	29.000	39.747	82,4	78,1	86,3
Kleve	7,00	69	91	19.385	30.970	35.203	105,5	79,7	106,2
Köln	11,00	64	100	22.735	26.276	50.200	131,1	136,9	108,5
Königswinter	8,00	73	117	28.583	31.650	37.622	86,5	94,3	120,1
Korschenbroich	7,62	79	112	28.958	30.053	47.279	88,0	102,3	98,6
Kranenburg	6,82	73	91	19.283	30.970	35.203	109,1	82,0	109,3
Krefeld	6,86	65	100	21.996	25.556	44.845	85,3	88,6	76,5
Kreuzau	6,23	80	107	23.003	27.192	37.898	91,7	93,6	101,8
Kreuztal	6,03	74	107	25.636	27.727	42.613	73,4	81,9	80,7
Kürten	7,05	76	92	24.615	33.816	39.152	92,1	80,9	105,9
Ladbergen	6,51	75	99	22.538	30.662	36.996	91,7	81,3	102,1
Laer	6,76	75	113	25.725	30.662	36.996	83,4	84,5	106,1
Lage	5,76	71	92	21.249	27.169	40.013	81,5	76,9	79,1
Langenberg	6,50	83	98	25.410	29.552	41.943	89,9	93,3	99,6
Langenfeld (Rhld.)	8,82	70	104	27.038	28.915	48.123	96,7	109,1	99,3
Langerwehe	6,49	72	112	24.223	27.192	37.898	81,7	87,8	95,4
Legden	6,14	80	96	22.030	28.868	36.681	94,4	86,9	103,6
Leichlingen (Rhld.)	8,06	77	100	26.718	33.816	39.152	98,3	93,8	122,7
Lemgo	6,01	73	98	22.619	27.169	40.013	81,7	82,1	84,5
Lengerich	5,83	80	93	21.233	30.662	36.996	93,0	77,7	97,6
Lennestadt	5,60	79	85	24.249	30.643	40.181	77,2	73,8	85,2
Leopoldshöhe	6,59	73	104	23.940	27.169	40.013	85,1	90,5	93,1
Leverkusen	7,92	69	100	22.006	26.248	55.122	105,1	106,4	76,7
Lichtenau	5,00	77	101	22.331	28.083	39.068	73,0	70,0	76,3
Lienen	6,18	79	97	22.113	30.662	36.996	93,5	81,3	102,1
Lindlar	6,52	77	105	24.861	30.266	41.468	85,5	84,7	93,7
Linnich	5,69	70	100	21.489	27.192	37.898	78,5	74,8	81,3
Lippetal	6,25	77	101	23.431	27.652	39.457	86,9	88,9	94,4
Lippstadt	6,52	72	105	24.223	27.652	39.457	82,0	86,7	92,1

Gemeinde	Wohnkosten-belastung		Einkommen		Einkommen		Wohnkostenbelastung		
	Medianmiete pro qm (Neuvermietungen)	Mediangröße der Wohnungen	Verhältnis steuerpfl. Einkünfte (Kreis = 100)	Mittleres verfügbares Einkommen pro Kopf	Medianeinkommen pro Haushalt (Kreiswert)	Arbeitnehmerentgelt (Kreiswert)	Mittleres Einkommen (D = 100)	Medianeinkommen (D = 100)	Arbeitnehmerentgelt (D = 100)
Lohmar	7,74	73	107	26.159	31.650	37.622	90,8	90,6	115,4
Löhne	5,71	76	96	22.366	29.000	39.747	82,1	76,4	84,5
Lotte	6,34	82	91	20.689	30.662	36.996	106,4	86,6	108,8
Lübbecke	5,70	78	108	25.881	27.946	39.955	72,7	81,3	86,1
Lüdenscheid	5,91	65	99	25.304	26.251	42.284	64,3	74,8	70,3
Lüdinghausen	6,44	76	112	27.050	30.626	35.553	76,6	81,6	106,6
Lügde	4,53	76	89	20.568	27.169	40.013	70,9	64,7	66,6
Lünen	5,95	66	87	19.004	26.921	39.175	87,3	74,4	77,5
Marieneide	5,88	66	99	23.304	30.266	41.468	70,5	65,5	72,4
Marienmünster	4,00	70	102	22.997	28.051	35.337	51,5	51,0	61,3
Marl	5,91	66	98	20.336	25.185	38.015	81,6	79,5	79,8
Marsberg	4,70	77	93	22.728	27.607	38.272	67,4	67,0	73,2
Mechernich	6,05	74	103	22.839	29.019	36.880	83,0	78,8	94,0
Meckenheim	7,44	73	103	25.099	31.650	37.622	91,6	87,7	111,7
Medebach	5,00	68	92	22.658	27.607	38.272	63,5	62,9	68,8
Meerbusch	9,00	71	141	36.267	30.053	47.279	74,6	108,6	104,6
Meinerzhagen	5,82	74	115	29.307	26.251	42.284	62,2	83,8	78,8
Menden (Sauerland)	5,74	72	102	26.116	26.251	42.284	67,0	80,4	75,6
Merzenich	6,59	78	110	23.641	27.192	37.898	92,0	96,6	105,0
Meschede	5,28	75	100	24.530	27.607	38.272	68,3	73,3	80,1
Metelen	5,88	72	92	20.847	30.662	36.996	86,0	70,5	88,6
Mettingen	5,81	82	97	22.041	30.662	36.996	91,5	79,4	99,7
Mettmann	8,00	68	105	27.269	28.915	48.123	84,1	95,8	87,2
Minden	6,28	66	96	22.904	27.946	39.955	77,0	76,1	80,7
Moers	6,71	69	99	22.135	28.814	36.906	88,5	82,1	97,1
Möhnesee	6,25	67	123	28.431	27.652	39.457	62,6	77,7	82,5
Mönchengladbach	6,54	66	100	21.137	26.073	39.609	86,4	84,6	84,3
Monheim am Rhein	8,00	71	87	22.514	28.915	48.123	106,3	99,9	91,0
Monschau	5,83	70	107	22.300	24.175	42.176	77,5	86,2	74,9
Morsbach	5,00	93	96	22.700	30.266	41.468	86,7	78,5	86,8
Much	6,20	85	98	24.014	31.650	37.622	92,9	85,1	108,4
Mülheim an der Ruhr	6,90	65	100	23.570	29.321	46.000	80,5	78,1	75,5
Münster	10,00	65	100	24.124	25.206	45.170	114,0	131,7	111,4
Nachrodt-Wiblingwerde	5,10	63	115	29.376	26.251	42.284	46,1	62,3	58,6
Netphen	6,50	66	103	24.571	27.727	42.613	73,7	78,8	77,7
Nettersheim	5,00	70	103	22.868	29.019	36.880	64,8	61,6	73,5
Nettetal	6,58	71	87	20.501	30.008	37.914	96,5	79,5	95,4
Neuenkirchen	5,76	79	102	23.151	30.662	36.996	83,2	75,8	95,2
Neuenrade	5,47	70	106	27.000	26.251	42.284	60,0	74,5	70,1
Neukirchen-Vluyn	6,47	69	102	22.931	28.814	36.906	82,4	79,1	93,6
Neunkirchen	5,98	73	102	24.374	27.727	42.613	75,3	79,9	78,7
Neunkirchen-Seelscheid	7,09	75	105	25.703	31.650	37.622	87,6	85,8	109,4
Neuss	8,19	67	94	24.169	30.053	47.279	96,1	93,3	89,8
Nideggen	6,00	80	111	24.011	27.192	37.898	84,6	90,2	98,0
Niederkassel	8,49	75	100	24.347	31.650	37.622	110,7	102,8	131,0
Niederkrüchten	6,25	78	102	23.973	30.008	37.914	86,1	83,0	99,5
Niederzier	6,03	72	102	22.033	27.192	37.898	82,8	81,0	88,1
Nieheim	4,55	77	104	23.321	28.051	35.337	63,6	63,8	76,7
Nordkirchen	6,25	78	106	25.679	30.626	35.553	79,8	80,8	105,4
Nordwalde	7,16	83	99	22.589	30.662	36.996	111,4	99,0	124,3
Nörvenich	6,49	75	104	22.351	27.192	37.898	92,2	91,4	99,4

Gemeinde	Wohnkosten-belastung		Einkommen		Einkommen		Wohnkostenbelastung		
	Medianmiete pro qm (Neuvermietungen)	Mediangröße der Wohnungen	Verhältnis steuerpfl. Einkünfte (Kreis = 100)	Mittleres verfügbares Einkommen pro Kopf	Medianeinkommen pro Haushalt (Kreiswert)	Arbeitnehmerentgelt (Kreiswert)	Mittleres Einkommen (D = 100)	Medianeinkommen (D = 100)	Arbeitnehmerentgelt (D = 100)
Nottuln	6,86	80	104	25.148	30.626	35.553	92,4	91,5	119,5
Nümbrecht	6,00	74	107	25.204	30.266	41.468	74,6	74,9	82,9
Oberhausen	6,04	63	100	18.924	23.879	40.049	85,1	81,4	73,5
Ochtrup	6,41	75	98	22.269	30.662	36.996	91,4	80,1	100,6
Odenthal	7,63	79	121	32.515	33.816	39.152	78,5	91,1	119,2
Oelde	6,31	75	99	23.511	27.868	39.136	85,2	86,8	93,6
Oer-Erkenschwick	5,89	70	89	18.548	25.185	38.015	94,1	83,6	83,9
Oerlinghausen	6,25	74	112	25.868	27.169	40.013	75,6	86,9	89,4
Olfen	6,27	80	97	23.594	30.626	35.553	90,0	83,7	109,2
Olpe	7,32	75	107	30.541	30.643	40.181	76,1	91,5	105,8
Olsberg	5,07	71	94	23.169	27.607	38.272	65,8	66,6	72,8
Ostbevern	6,74	88	105	25.141	27.868	39.136	99,9	108,7	117,3
Overath	7,78	75	95	25.522	33.816	39.152	96,8	88,1	115,4
Paderborn	7,47	68	99	22.018	28.083	39.068	97,6	92,4	100,6
Petershagen	5,45	79	94	22.387	27.946	39.955	81,4	78,7	83,4
Plettenberg	5,45	68	104	26.549	26.251	42.284	59,1	72,1	67,8
Porta Westfalica	5,82	80	102	24.339	27.946	39.955	81,0	85,1	90,2
Preußisch Oldendorf	4,80	85	96	22.798	27.946	39.955	75,7	74,6	79,0
Pulheim	9,26	74	121	27.694	29.653	42.358	104,7	118,1	125,2
Radevormwald	5,88	72	102	24.091	30.266	41.468	74,7	71,7	79,3
Raesfeld	6,55	82	109	25.070	28.868	36.681	90,7	95,0	113,3
Rahden	5,83	72	97	23.185	27.946	39.955	76,6	76,7	81,3
Ratingen	8,75	70	111	28.759	28.915	48.123	90,1	108,2	98,5
Recke	5,50	80	92	20.961	30.662	36.996	88,8	73,3	92,1
Recklinghausen	5,96	65	101	20.996	25.185	38.015	78,5	79,0	79,3
Rees	6,50	72	101	21.504	30.970	35.203	92,1	77,2	102,9
Reichshof	5,50	74	96	22.609	30.266	41.468	76,2	68,7	76,0
Reken	6,00	80	104	23.904	28.868	36.681	85,0	84,9	101,3
Remscheid	5,93	65	100	22.979	28.208	43.421	71,0	69,8	68,7
Rheda-Wiedenbrück	7,20	81	105	27.310	29.552	41.943	90,4	100,8	107,6
Rhede	6,90	74	107	24.656	28.868	36.681	87,7	90,4	107,7
Rheinbach	7,69	72	99	24.163	31.650	37.622	97,0	89,4	113,9
Rheinberg	6,34	75	113	25.455	28.814	36.906	79,1	84,3	99,7
Rheine	6,26	72	98	22.418	30.662	36.996	85,1	75,1	94,3
Rheurdt	6,60	74	125	26.536	30.970	35.203	78,1	80,8	107,7
Rietberg	6,67	82	104	26.959	29.552	41.943	85,9	94,5	100,9
Rödinghausen	5,47	85	101	23.495	29.000	39.747	83,8	81,9	90,5
Roetgen	7,01	78	144	30.165	24.175	42.176	76,6	115,4	100,2
Rommerskirchen	7,45	75	95	24.467	30.053	47.279	96,7	95,0	91,5
Rosendahl	5,50	80	89	21.695	30.626	35.553	85,8	73,4	95,8
Rösrath	8,23	77	106	28.536	33.816	39.152	94,0	95,7	125,3
Ruppichteroth	6,21	75	88	21.455	31.650	37.622	91,9	75,2	95,8
Rüthen	4,75	74	98	22.798	27.652	39.457	65,3	64,9	69,0
Saerbeck	6,13	81	108	24.518	30.662	36.996	85,4	82,4	103,5
Salzkotten	6,13	76	104	23.152	28.083	39.068	85,2	84,7	92,3
Sankt Augustin	8,18	70	99	24.170	31.650	37.622	100,3	92,4	117,8
Sassenberg	6,60	74	90	21.426	27.868	39.136	96,5	89,5	96,6
Schalksmühle	5,12	70	133	33.828	26.251	42.284	44,8	69,7	65,6
Schermbeck	6,53	75	113	25.295	28.814	36.906	82,0	86,8	102,7
Schieder-Schwalenberg	4,65	80	91	21.035	27.169	40.013	74,9	69,9	72,0
Schlangen	5,27	75	99	22.891	27.169	40.013	73,1	74,3	76,5
Schleiden	5,51	69	95	21.234	29.019	36.880	75,8	66,9	79,8

Gemeinde	Wohnkosten-belastung		Einkommen		Einkommen		Wohnkostenbelastung		
	Medianmiete pro qm (Neuvermietungen)	Mediangröße der Wohnungen	Verhältnis steuerpfl. Einkünfte (Kreis = 100)	Mittleres verfügbares Einkommen pro Kopf	Medianeinkommen pro Haushalt (Kreiswert)	Arbeitnehmerentgelt (Kreiswert)	Mittleres Einkommen (D = 100)	Medianeinkommen (D = 100)	Arbeitnehmerentgelt (D = 100)
Schloß Holte-Stukenbrock	6,53	75	104	27.046	29.552	41.943	76,6	84,7	90,4
Schmallenberg	5,49	75	97	23.917	27.607	38.272	72,9	76,2	83,3
Schöppingen	6,00	80	99	22.918	28.868	36.681	88,6	84,9	101,3
Schwalmtal	6,12	75	105	24.618	30.008	37.914	78,9	78,1	93,7
Schwelm	6,03	68	99	24.754	27.163	41.527	70,1	77,1	76,4
Schwerte	6,19	65	108	23.646	26.921	39.175	72,0	76,4	79,5
Selkant	5,89	82	104	21.536	30.424	35.064	94,9	81,1	106,6
Selm	5,89	74	105	23.024	26.921	39.175	79,8	82,4	85,8
Senden	6,58	76	108	26.093	30.626	35.553	81,1	83,4	108,9
Sendenhorst	6,06	74	103	24.604	27.868	39.136	77,1	82,2	88,7
Siegburg	8,54	73	91	22.110	31.650	37.622	119,3	100,6	128,3
Siegen	7,04	65	94	22.404	27.727	42.613	87,1	84,9	83,7
Simmerath	6,00	77	105	22.027	24.175	42.176	88,8	97,6	84,8
Soest	6,90	71	97	22.549	27.652	39.457	92,0	90,5	96,1
Solingen	6,88	69	100	23.789	26.807	40.086	84,5	90,5	91,7
Sonsbeck	6,94	74	110	24.757	28.814	36.906	87,8	91,0	107,7
Spenge	5,60	80	99	23.057	29.000	39.747	82,2	78,9	87,2
Sprockhövel	6,48	71	122	30.522	27.163	41.527	64,0	86,8	86,0
Stadtlohn	6,30	78	103	23.775	28.868	36.681	87,5	87,0	103,7
Steinfurt	6,50	70	97	22.005	30.662	36.996	87,5	75,8	95,2
Steinhagen	6,49	75	107	27.684	29.552	41.943	74,4	84,1	89,8
Steinheim	4,87	72	102	22.891	28.051	35.337	64,8	63,9	76,8
Stemwede	5,15	78	96	23.008	27.946	39.955	73,9	73,4	77,8
Stolberg (Rhld.)	6,21	68	97	20.380	24.175	42.176	87,7	89,2	77,5
Straelen	6,71	74	106	22.553	30.970	35.203	93,4	82,1	109,4
Südlohn	5,79	77	104	24.011	28.868	36.681	78,6	78,9	94,1
Sundern (Sauerland)	5,00	75	121	29.625	27.607	38.272	53,6	69,4	75,8
Swisttal	6,99	75	98	23.860	31.650	37.622	93,0	84,6	107,9
Tecklenburg	5,83	75	118	26.902	30.662	36.996	68,8	72,8	91,5
Telgte	7,80	78	112	26.633	27.868	39.136	96,7	111,5	120,3
Titz	5,94	75	114	24.640	27.192	37.898	76,5	83,7	91,0
Tönisvorst	7,50	69	106	25.036	30.008	37.914	87,5	88,1	105,6
Troisdorf	8,00	70	89	21.770	31.650	37.622	108,9	90,4	115,2
Übach-Palenberg	6,00	75	91	18.844	30.424	35.064	101,1	75,6	99,3
Uedem	5,91	70	107	22.820	30.970	35.203	76,7	68,2	91,0
Unna	6,50	71	109	23.936	26.921	39.175	81,6	87,6	91,2
Velbert	6,34	65	87	22.502	28.915	48.123	77,6	72,9	66,3
Velen	5,80	80	102	23.627	28.868	36.681	83,1	82,1	97,9
Verl	7,00	79	103	26.707	29.552	41.943	87,6	95,6	102,0
Versmold	6,21	77	91	23.522	29.552	41.943	86,0	82,7	88,2
Vettweiß	6,24	74	106	22.837	27.192	37.898	85,6	86,8	94,3
Viersen	6,37	68	89	21.025	30.008	37.914	86,8	73,4	88,0
Vlotho	5,00	80	99	22.979	29.000	39.747	73,7	70,5	77,9
Voerde (Niederrhein)	5,98	68	91	20.426	28.814	36.906	83,9	71,8	84,9
Vreden	6,52	75	103	23.815	28.868	36.681	86,9	86,5	103,2
Wachtberg	7,83	80	122	29.717	31.650	37.622	89,2	101,1	128,9
Wachtendonk	6,99	76	112	23.858	30.970	35.203	94,2	87,6	116,8
Wadersloh	5,92	82	94	22.485	27.868	39.136	91,4	89,0	96,0
Waldbröl	5,74	75	85	19.974	30.266	41.468	91,2	72,7	80,4
Waldfeucht	5,67	81	86	17.814	30.424	35.064	109,1	77,1	101,4
Waltrop	6,27	68	105	21.789	25.185	38.015	82,8	86,5	86,8

Gemeinde	Wohnkosten-belastung		Einkommen		Einkommen		Wohnkostenbelastung		
	Medianmiete pro qm (Neuvermietungen)	Mediangröße der Wohnungen	Verhältnis steuerpfl. Einkünfte (Kreis = 100)	Mittleres verfügbares Einkommen pro Kopf	Medianeinkommen pro Haushalt (Kreiswert)	Arbeitnehmerentgelt (Kreiswert)	Mittleres Einkommen (D = 100)	Medianeinkommen (D = 100)	Arbeitnehmerentgelt (D = 100)
Warburg	5,16	76	101	22.704	28.051	35.337	73,6	71,9	86,4
Warendorf	6,77	73	106	25.274	27.868	39.136	82,8	90,6	97,7
Warstein	5,00	75	96	22.316	27.652	39.457	71,1	69,3	73,6
Wassenberg	6,75	72	104	21.521	30.424	35.064	95,6	81,6	107,3
Weeze	6,00	74	80	17.041	30.970	35.203	110,3	73,2	97,6
Wegberg	6,30	75	114	23.648	30.424	35.064	84,6	79,3	104,3
Weilerswist	7,39	75	109	24.246	29.019	36.880	96,8	97,6	116,3
Welver	5,63	80	98	22.755	27.652	39.457	83,8	83,2	88,4
Wenden	6,25	80	93	26.473	30.643	40.181	79,9	83,4	96,3
Werdohl	5,00	65	80	20.373	26.251	42.284	67,2	63,0	59,2
Werl	5,99	68	88	20.444	27.652	39.457	84,3	75,2	79,9
Wermelskirchen	6,82	70	91	24.328	33.816	39.152	83,1	72,1	94,4
Werne	6,21	73	114	24.876	26.921	39.175	77,1	86,0	89,6
Werther (Westf.)	6,58	72	102	26.565	29.552	41.943	75,5	81,9	87,4
Wesel	6,18	68	95	21.212	28.814	36.906	83,9	74,5	88,1
Wesseling	8,00	73	86	19.741	29.653	42.358	125,2	100,6	106,7
Westerkappeln	6,32	76	94	21.413	30.662	36.996	94,9	80,0	100,5
Wetter (Ruhr)	6,00	64	108	27.144	27.163	41.527	60,2	72,6	72,0
Wettingen	5,61	72	101	22.919	30.662	36.996	74,6	67,3	84,5
Wickede (Ruhr)	5,58	79	94	21.760	27.652	39.457	85,7	81,4	86,5
Wiehl	6,48	74	112	26.454	30.266	41.468	76,7	80,9	89,5
Willebadessen	4,50	81	92	20.744	28.051	35.337	74,4	66,4	79,8
Willich	7,37	70	114	26.948	30.008	37.914	81,0	87,8	105,3
Wilnsdorf	6,43	74	114	27.375	27.727	42.613	73,6	87,7	86,4
Windeck	5,32	77	81	19.725	31.650	37.622	87,9	66,1	84,3
Winterberg	5,42	66	89	21.781	27.607	38.272	69,5	66,2	72,3
Wipperfürth	6,14	73	100	23.558	30.266	41.468	80,5	75,7	83,7
Witten	6,18	64	91	22.794	27.163	41.527	73,1	74,0	73,4
Wülfrath	7,12	70	92	23.853	28.915	48.123	88,4	88,1	80,2
Wuppertal	6,25	63	100	21.577	25.833	43.505	77,2	77,9	70,1
Würselen	7,30	72	105	21.866	24.175	42.176	101,7	111,1	96,5
Xanten	7,15	73	99	22.191	28.814	36.906	99,6	92,5	109,5
Zülpich	5,94	74	100	22.274	29.019	36.880	83,5	77,4	92,3

Quelle: Gutachten zur Identifizierung von angespannten Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen für die Festlegung einer Gebietskulisse von Mietpreisbegrenzungsverordnungen nach §§ 556d und 558 BGB sowie einer Kündigungssperrfristverordnung nach § 577a BGB erstellt von empirica AG im Auftrag des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, März 2020