



## Rundschreiben

Nr. 094/2024 vom 04.07.2024



NIEDERSÄCHSISCHER  
STÄDTE- UND GEMEINDEBUND

Az.: 23 30 00, 61 2, 61 14

Ansprechpartner/in: Ann-Katrin Lehrke, 0511 30285-38, [lehrke@nsgb.de](mailto:lehrke@nsgb.de)

### **Wohnungsbau; Mieterschutz: 1. Neufassung der Nds. Mieterschutzverordnung sowie 2. Novellierung der Nds. Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des BauGB**

Das Nds. Wirtschaftsministerium hat uns zwei Verordnungsentwürfe, den Mieterschutz und angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des Baugesetzbuches betreffend, übermittelt.

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Nds. Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung (MW) hat uns zwei Verordnungsentwürfe, den Mieterschutz und angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des Baugesetzbuches betreffend, übermittelt:

1. Neufassung der Verordnung zur Festlegung des Anwendungsbereichs bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften (Niedersächsische Mieterschutzverordnung) samt Begründung ([Anlage 1 und 2](#))
2. Novellierung der Nds. Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des BauGB (BauGBV) samt Begründung ([Anlage 3 und 4](#))

Beiden Verwaltungsänderungen liegt ein Gutachten der von Niedersachsen beauftragten RegioKontext GmbH zugrunde, das auf der Internetseite des MW zur Verfügung gestellt wird und wir diesem Rundschreiben ebenfalls beigelegt haben ([Anlage 5](#)).

Wir bitten um Mitteilung von Anregungen, Hinweisen und/oder Bedenken zu den beiden Verordnungsentwürfen **bis zum 9. August 2024** an [lehrke@nsgb.de](mailto:lehrke@nsgb.de).

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Stephan Meyn

#### **Anlagen**

**Entwurf**

(Stand: 01.06.2024)

**Verordnung**

**zur Festlegung des Anwendungsbereichs  
bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften  
(Niedersächsische Mieterschutzverordnung)**

**Vom ...**

**Aufgrund**

des § 556 d Abs. 2 Sätze 1 bis 3, des § 558 Abs. 3 Satz 3 und des § 577 a Abs. 2 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der Fassung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 6. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 149), wird verordnet:

**§ 1**

(1) Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne des § 556 d Abs. 2 Sätze 2 und 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) sind die Gebiete

1. der Landeshauptstadt Hannover,
2. der Hansestädte Buxtehude, Lüneburg, Stade und Uelzen,
3. der Städte Achim, Bleckede, Borkum, Braunschweig, Buchholz in der Nordheide, Cuxhaven, Garbsen, Göttingen, Hemmingen, Hildesheim, Laatzen, Langenhagen, Leer (Ostfriesland), Lingen (Ems), Norden, Norderney, Nordhorn, Oldenburg (Oldenburg), Osnabrück, Rotenburg (Wümme), Seelze, Winsen (Luhe), Wolfsburg und Wunstorf,
4. des Fleckens Bovenden,
5. der Inselgemeinde Juist,
6. des Nordseebades Wangerooge,

7. der Gemeinden Adendorf, Bad Rothenfelde, Bad Zwischenahn, Baltrum, Bienenbüttel, Emsbüren, Hatten, Isernhagen, Langeoog, Lilienthal, Neu Wulmstorf, Oyten, Rastede, Seevetal, Spiekeroog, Stuhr, Wedemark, Weyhe und Winsen (Aller) und
8. der Samtgemeinden Bardowick, Gellersen, Hanstedt, Ilmenau, Ostheide und Tostedt.

(2) Die Begründung nach § 556 d Abs. 2 Sätze 5 bis 7 BGB ergibt sich aus der **Anlage**.

## § 2

Gebiete, in denen die Kappungsgrenze nach § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB gilt, sind die Gebiete

1. der Landeshauptstadt Hannover,
2. der Hansestädte Buxtehude, Lüneburg, Stade und Uelzen,
3. der Städte Achim, Bleckede, Borkum, Braunschweig, Buchholz in der Nordheide, Cuxhaven, Garbsen, Göttingen, Hemmingen, Hildesheim, Laatzen, Langenhagen, Leer (Ostfriesland), Lingen (Ems), Norden, Norderney, Nordhorn, Oldenburg (Oldenburg), Osnabrück, Rotenburg (Wümme), Seelze, Winsen (Luhe), Wolfsburg und Wunstorf,
4. des Fleckens Bovenden,
5. der Inselgemeinde Juist,
6. des Nordseebades Wangerooge,
7. der Gemeinden Adendorf, Bad Rothenfelde, Bad Zwischenahn, Baltrum, Bienenbüttel, Emsbüren, Hatten, Isernhagen, Langeoog, Lilienthal, Neu Wulmstorf, Oyten, Rastede, Seevetal, Spiekeroog, Stuhr, Wedemark, Weyhe und Winsen (Aller) und
8. der Samtgemeinden Bardowick, Gellersen, Hanstedt, Ilmenau, Ostheide und Tostedt.

## § 3

In den Gebieten

1. der Landeshauptstadt Hannover,
2. der Hansestädte Buxtehude, Lüneburg, Stade und Uelzen,
3. der Städte Achim, Bleckede, Borkum, Braunschweig, Buchholz in der Nordheide, Cuxhaven, Garbsen, Göttingen, Hemmingen, Hildesheim, Laatzen, Langenhagen, Leer (Ostfriesland), Lingen (Ems), Norden, Norderney, Nordhorn, Oldenburg (Oldenburg), Osnabrück, Rotenburg (Wümme), Seelze, Winsen (Luhe), Wolfsburg und Wunstorf,
4. des Fleckens Bovenden,
5. der Inselgemeinde Juist,
6. des Nordseebades Wangerooge,
7. der Gemeinden Adendorf, Bad Rothenfelde, Bad Zwischenahn, Baltrum, Bienenbüttel, Emsbüren, Hatten, Isernhagen, Langeoog, Lilienthal, Neu Wulmstorf, Oyten, Rastede, Seevetal, Spiekeroog, Stuhr, Wedemark, Weyhe und Winsen (Aller) und
8. der Samtgemeinden Bardowick, Gellersen, Hanstedt, Ilmenau, Ostheide und Tostedt.

beträgt die Frist nach § 577 a Abs. 1 und 1 a BGB fünf Jahre.

#### § 4

(1) <sup>1</sup>Diese Verordnung tritt am [Datum einsetzen] in Kraft. <sup>2</sup>Sie tritt mit Ablauf des [Datum einsetzen: sieben Jahre nach dem Inkrafttreten] außer Kraft. <sup>3</sup>Abweichend von Satz 2 tritt

1. § 1 mit Ablauf des 31. Dezember 2025 und
2. § 2 mit Ablauf des [Datum einsetzen: fünf Jahre nach dem Inkrafttreten] außer Kraft.

(2) Die Niedersächsische Mieterschutzverordnung vom 22. Dezember 2020 (Nds. GVBl. S. 566) tritt mit Ablauf des [Datum einsetzen: Tag vor dem Inkrafttreten dieser Verordnung] außer Kraft.

Hannover, den ...

**Die Niedersächsische Landesregierung**

Weil

Lies

## Begründung

### A. Zu den angespannten Wohnungsmärkten in den Gebieten nach § 1 Abs. 1

Bei den Gebieten nach § 1 Abs. 1 handelt es sich um Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne des § 556 d Abs. 2 Sätze 2 und 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB).

Für die Gebietskulisse ist eine Neubegutachtung erfolgt. Über die durchgeführte gutachterliche Untersuchung hat die beauftragte RegioKontext GmbH, Berlin, im Dezember 2023 das „Gutachten zur Bestimmung von angespannten Wohnungsmärkten in Niedersachsen gemäß §§ 201 a und 250 BauGB, §§ 556 d, 558 und 577 a BGB“ vorgelegt. Es ist auf der Homepage des Niedersächsischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung über folgenden Pfad abrufbar: [www.mw.niedersachsen.de/Startseite//Bauen&Wohnen/Soziales Wohnungswesen/Niedersächsische Mieterschutzverordnung](http://www.mw.niedersachsen.de/Startseite//Bauen&Wohnen/Soziales_Wohnungswesen/Niedersächsische_Mieterschutzverordnung). Die Landesregierung ist von dem Gutachten der RegioKontext GmbH methodisch und inhaltlich überzeugt und hat dieses daher ihrer Entscheidung über die Festlegung der Gebiete zugrunde gelegt.

#### I. Rechtsgrundlage

Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten liegen nach § 556 d Abs. 2 Satz 2 BGB vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann nach § 556 d Abs. 2 Satz 3 BGB insbesondere dann der Fall sein, wenn

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

Die im Gesetz genannten Kriterien bildeten den Ausgangspunkt der gutachterlichen Untersuchung. Ausgehend von diesen Kriterien, die - wie die Worte „kann“ und „insbesondere“ zeigen - weder verbindlich noch abschließend sind, wurden Indikatoren ausgewählt, die zur Anspannung von Wohnungsmärkten eine Aussage erlauben.

## II. Methodik

### 1. Untersuchte Raumebene

Die gutachterliche Untersuchung erfolgte aus Gründen der Datenverfügbarkeit auf der Ebene der Samt- und Einheitsgemeinden. Das war die kleinste räumliche Ebene, auf der alle für die Untersuchung erforderlichen Daten flächendeckend vorlagen.

### 2. Referenzwert

In der Wohnungsmarktbeobachtung gibt es zu der Frage, wie sich die Anspannung von Wohnungsmärkten statistisch ausdrücken lässt, keine allgemein anerkannten Antworten. Grundsätzlich ist die Anspannung von Wohnungsmärkten aber als eine Abweichung vom Normalzustand (einer Norm) zu verstehen, in der es kein ausgeglichenes Verhältnis von Angebot und Nachfrage gibt, sondern die Nachfrage größer ist als das Angebot. Dies lässt sich statistisch nutzbar machen, indem die Norm definiert wird.

Allen Ansatzpunkten, sich der Frage der Norm bzw. der Abweichung von dieser zu nähern, ist gemein, dass sie sich an einem Durchschnittswert orientieren, von dem ausgehend per statistischem Maß oder gewähltem Prozentsatz eine Abweichung definiert werden kann. Dieser Ansatz ist auch an den beiden ersten der in § 556 d Abs. 2 Satz 3 BGB genannten Kriterien erkennbar. Dort ist der bundesweite Durchschnitt als Referenzwert vorgesehen, anhand dessen ein Maß für die Anspannung festzulegen wäre. Die Unterschiedlichkeit der Verhältnisse in den Ländern (u. a. Größe der Kommunen, Verdichtung, regionale Effekte) spricht allerdings dafür, hiervon abweichend als Norm und damit Referenzwert einen landesweiten Durchschnittswert (Landeswert) zugrunde zu legen. Weicht eine Einheits- oder Samtgemeinde vom Landeswert in problembezogener Hinsicht ab, wird dies als Hinweis in Richtung Anspannung verstanden.

### 3. Datenquellen

Von Seiten der Investitions- und Förderbank Niedersachsen (NBank) wurden zur Verfügung gestellt:

- Mietdaten der FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH,
- Daten der GfK GmbH zum Haushaltsnettoeinkommen,
- Angaben der Bundesagentur für Arbeit zu den Bemessungsgrenzen der Kosten für Unterkunft und Heizung (KdU) nach dem Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB II),
- Berechnungen der FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH auf der Grundlage ihrer Mietdaten zu den Mietangeboten innerhalb der Bemessungsgrenzen der KdU nach dem SGB II und

- Daten des Landesamtes für Statistik Niedersachsen (LSN) zum Wohnungsbestand.

Darüber hinaus wurden die von den Gutachterausschüssen für Grundstücks-  
werte in Niedersachsen ermittelten Bodenrichtwerte für Mehrfamilienhaus-  
grundstücke verwendet.

Die Mietdaten der FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH umfassen  
die öffentlich vermarkteten Mietangebote, wie sie zum Beispiel auf Online-  
Plattformen oder in Zeitungen zu finden sind. Mithilfe der Mietdaten kann dar-  
gestellt werden, zu welchen Durchschnittspreisen Wohnungen in einer Kom-  
mune (öffentlich) vermarktet werden.

#### 4. Zeitlicher Bezug

Herangezogen wurden jeweils die aktuellsten verfügbaren Daten. Welche  
Daten beim jeweiligen Indikator verwendet wurden und welcher Zeitraum je-  
weils betrachtet wurde, ergibt sich aus der Beschreibung der Indikatoren un-  
ter Nummer III.2.

#### 5. Kommunen mit weniger als 30 Fällen bei den Angebotsmieten für das Jahr 2022

Unter statistischen Gesichtspunkten sind Mindestanzahlen als Fallgrenzen  
zur Sicherung einer stabilen Datengrundlage wichtig. Dies hat sich metho-  
disch in dem Filter „mindestens 30 Fälle bei den Angebotsmieten für das Jahr  
2022“ niedergeschlagen. Bei Kommunen mit weniger als 30 Fällen wurden  
zwar gleichwohl zu allen Indikatoren die entsprechenden Werte erhoben, die  
Aussagekraft dieser Werte wurde aber aus dem genannten Grund als einge-  
schränkt angesehen. Deshalb wurden die Einheits- und Samtgemeinden mit  
weniger als 30 Mietangeboten im Jahr 2022 gesondert betrachtet (siehe  
Nummer V.1.c).

#### 6. Inselgemeinden

Für die Ostfriesischen Inseln (Baltrum, Borkum, Juist, Langeoog, Norderney,  
Spiekeroog und Wangerooge) greifen aufgrund der geringen Marktgröße die  
üblichen Marktanalysen zu kurz. Zugleich unterliegen die Wohnungsmärkte  
auf den Inseln besonderen Entwicklungen und Preisdynamiken. Bereits in  
der „Analyse zur Festlegung einer Gebietskulisse für eine Mietbegrenzungs-  
verordnung in Niedersachsen“ vom März 2020 hatte die NBank den Woh-  
nungsmarkt in den Inselgemeinden aufgrund dieser Sondersituation als an-  
gespannt eingestuft. Die RegioKontext GmbH hat sich der Argumentation der  
NBank angeschlossen und eine erneute Aufnahme der Inselgemeinden in  
die Gebietskulisse empfohlen. Nach den Erkenntnissen der Landesregierung  
sind für den Mietwohnungsmarkt auf den Inseln folgende Besonderheiten  
kennzeichnend:



- Ein wesentlicher Teil der Wohnungen auf den Inseln sind Ferienwohnungen. Diese stehen der Inselbevölkerung nicht als Mietwohnungen zur Verfügung. Der Anteil der Ferienwohnungen an allen Wohnungen beträgt über alle Ostfriesischen Inseln gerechnet 33 Prozent. Zum Vergleich: In Niedersachsen liegt der Anteil bei einem Prozent, in der Landeshauptstadt Hannover bei 0,1 Prozent.
- Auf der Suche nach neuem Wohnraum können Miethaushalte nicht räumlich (ins Umland) ausweichen. Sie können bei zu geringen bezahlbaren Wohnungsangeboten nur die Insel verlassen und auf dem Festland nach geeigneten Wohnungen suchen. Dies bedeutet aber einen unverhältnismäßig hohen Aufwand, wenn der Arbeitsplatz und die sozialen Kontakte beibehalten werden sollen.
- Bauland ist nirgends so knapp wie auf den Inseln. Industriebrachen oder andere Brachflächen, die viele Gemeinden auf dem Festland zu Bauzwecken mobilisieren können, gibt es auf den Inseln nicht. Vielmehr gehören weite Inselteile zum Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer“. Über Baulandreserven verfügen die Inseln nur vereinzelt.
- Wegen der besonderen touristischen Attraktivität sind die Verkaufsangebotspreise für Wohnimmobilien sehr hoch. Entsprechend hoch sind die Renditeerwartungen (auch) bei Vermietung. Auf den Ostfriesischen Inseln werden die höchsten Angebotsmieten in ganz Niedersachsen aufgerufen. Das hohe Mietenniveau zeigt sich auch darin, dass die Ostfriesischen Inseln seit dem 1. August 2020 bei der Wohngeldberechnung mit der Mietenstufe V (15 bis 25 % über dem Bundesdurchschnitt) berücksichtigt werden. In dieser Mietenstufe befindet sich auch die Landeshauptstadt Hannover.

Aufgrund der durch die vorstehenden Tatsachen belegten Sondersituation ist aus Sicht der Landesregierung die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in den sieben Inselgemeinden weiterhin als besonders gefährdet anzusehen.

### III. Indikatoren

Ausgangspunkt der Untersuchung waren die in § 556 d Abs. 2 Satz 3 BGB aufgeführten Kriterien. Durch eine kritische Auseinandersetzung mit diesen Kriterien wurde abgewogen und im Ergebnis entschieden, welche Indikatoren sich im Hinblick auf die Zielerreichung und Aussagestärke für die Gebietskulisse eignen. Ausgehend davon wurden mögliche (weitere) Indikatoren systematisch geprüft und gegenübergestellt. Auf diese Weise wurde ein Indikatorenset entwickelt, mit dem sich angespannte Wohnungsmärkte in den Samt- und Einheitsgemeinden identifizieren lassen.

Bei der Auswahl der Indikatoren - ausgehend von den in § 556 d Absatz 2 Satz 3 BGB genannten Kriterien - wurde auch berücksichtigt, welche Aussagekraft die Indikatoren aus der Perspektive der Wohnungsmarktbeobachtung haben. Außerdem

wurde auf eine angemessene Datenverfügbarkeit und -güte (u. a. regionale Abdeckung, Aktualität, Anschlussfähigkeit) geachtet.

1. Anwendbarkeit der in § 556 d Abs. 2 Satz 3 genannten Kriterien für die Auswahl der Indikatoren:

a) deutlich stärkerer Mietenanstieg als im bundesweiten Durchschnitt

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

Vor diesem Hintergrund ist eine Nutzbarmachung der Mietdynamik nur in Kombination mit der Miethöhe (und einer schwächeren Gewichtung) möglich. Die Miethöhe dient als Indikator zur Darstellung der Niveauunterschiede der Mietinsserate in den Samt- und Einheitsgemeinden. Der Indikator zeigt an, mit welchen Mietpreisen beispielsweise ein zuziehender Haushalt zu rechnen hat, wenn mit den gängigen Online-Plattformen nach Wohnungsangeboten gesucht wird. Als ergänzende Betrachtung wurden zusätzlich die Bodenrichtwerte aufgenommen. Diese spiegeln eine andere Perspektive wider und verfügen über eine starke Korrelation mit der Miethöhe. Der Indikator sorgt für zusätzliche Stabilität in der Preisbetrachtung, da er einer anderen Datenquelle entstammt (Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen)

Für die Gebietskulisse gewählte Indikatoren (unter Zugrundelegung eines landesweiten Durchschnittswerts als Referenzwert, siehe hierzu Nummer II.2):

- Miethöhe (der Angebotsmieten) 2022,
- Mietdynamik (der Angebotsmieten) 2019 bis 2022,
- Mittleres Bodenrichtwertniveau von Mehrfamilienhausgrundstücken 2021

b) die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte übersteigt den bundesweiten Durchschnitt deutlich

Mithilfe der Mietbelastung soll adressiert werden, in welchem Verhältnis das Einkommen und die Aufwendungen für Miete zueinanderstehen. Es ist davon

auszugehen, dass für Haushalte mit hohem Einkommen hohe Aufwendungen für die Miete eher unproblematisch sind. Bei niedrigen Einkommen weisen hingegen bereits mittlere Aufwendungen für Miete auf Versorgungspässe im niedrigpreisigen Segment hin und damit auf eine Anspannungssituation am Wohnungsmarkt. Sind jedoch die Einkommen sehr gering, so kann entsprechend auch eine niedrigere Miethöhe bereits zu einer höheren Mietbelastung führen.

Die Ermittlung der rechnerischen Mietbelastung mithilfe des durchschnittlich verfügbaren Einkommens hat allerdings ihre Grenzen. Durchschnittswerte stellen Einkommensverteilungen nur sehr unzureichend dar (da sie nicht normalverteilt sind), gerade wenn einige wenige Haushalte über sehr hohe Einkommen verfügen und so den Mittelwert nach oben verschieben. In Gebieten mit hoher Einkommensungleichheit kann dies dazu führen, dass trotz geringer Mietbelastung bei durchschnittlichen Einkommen bei einem größeren Teil der Bevölkerung eine hohe Mietbelastung eintritt. Aus diesem Grund wurde der rechnerischen Mietbelastung folgender weiterer Indikator zur Seite gestellt, um die Betrachtung zu ergänzen: der Anteil der Mietangebote, die innerhalb der lokal festgelegten Angemessenheitsgrenzen für die Kosten der Unterkunft und Heizung (KdU) nach dem SGB II liegen, sog. KdU-konforme Mietangebote. Der Anteil der KdU-konformen Mietangebote ermöglicht es, die Versorgungssituation für Haushalte mit geringen Einkommen abzubilden. Die Betrachtung der Mietbelastung wurde somit durch einen spezifischen und problemrelevanten Angebotsindikator ergänzt.

Für die Gebietskulisse gewählte Indikatoren (unter Zugrundelegung eines landesweiten Durchschnittswerts als Referenzwert, siehe hierzu Nummer II.2):

- Rechnerische Mietbelastung 2022,
- Anteil der KdU-konformen Mietangebote 2022

c) die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird

Dieses Kriterium nimmt das Verhältnis von Angebot und Nachfrage unter dynamischen Bedingungen in den Fokus. Aus den folgenden Gründen ist es jedoch nicht zur Ableitung von Indikatoren für eine Anspannung am Wohnungsmarkt geeignet: Es übersieht die Ausgangslage. Im Fall einer Gemeinde mit hohem Leerstand und wachsender Wohnbevölkerung ist zunächst ein Rückgang des Leerstands zu erwarten - und nicht unmittelbar ein Wohnraummangel. Hinzu kommt folgender wichtiger Aspekt: Die Veränderung der Wohnbevölkerung kann sich auf die Nachfrage auswirken, tut dies jedoch nicht zwingend. So benötigt beispielsweise ein Paar in familiengerechter Wohnung bei Geburt eines Kindes keine andere Wohnung. Auch der Tod eines Haushaltsmitglieds führt nicht zwingend zum Umzug des betreffenden Haushalts. In beiden Fällen verändert sich die Wohnbevölkerung, ohne dass sich die Nachfrage ändert. Daneben gibt es auch Konstellationen, in denen die Wohnbevölkerung gleichbleibt, gleichwohl aber die Nachfrage

steigt. So ist nach einer Trennung oder Scheidung häufig zusätzlicher Wohnraum vonnöten, weil ein zusätzlicher Haushalt entsteht. An den Beispielen zeigt sich, dass die Wohnbevölkerung nicht als Bezugsgröße für die Wohnungsnachfrage geeignet ist, da Wohnungen durch Haushalte nachgefragt werden.

d) geringer Leerstand bei großer Nachfrage

Das Kriterium setzt die Nachfrage ins Verhältnis zum Leerstand. Für den Leerstand liegen keine aktuellen flächendeckenden Daten vor. Die letzten flächendeckenden amtlichen Leerstandszahlen hatte der Zensus 2011 geliefert. Entsprechende aktuelle Zahlen werden durch den Zensus 2022 zur Verfügung stehen. Bis zur statistischen Analyse lagen die Ergebnisse aber noch nicht vor. Daher wurde als alternativer Indikator die Anzahl der Mietangebote in einer Einheits- oder Samtgemeinde im Jahresverlauf ins Verhältnis zur Anzahl der Wohnungen im Mehrfamilienhausbestand in dieser Kommune gesetzt. So wurde eine Annäherung an den marktaktiven Anteil an (freien) Wohnungen vorgenommen.

Für die Gebietskulisse gewählter Indikator (unter Zugrundelegung eines landesweiten Durchschnittswerts als Referenzwert, siehe hierzu Nummer II.2):

- Anteil der Mietangebote am Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern 2022

2. Indikatorenset

Nach dem Wortlaut des § 556 d Abs. 2 Satz 3 BGB wäre auch die Nutzung allein eines Kriteriums ausreichend. Aus fachlicher Einschätzung und vor dem Hintergrund der Erfahrung in der Wohnungsmarktbeobachtung ist jedoch ein Set aus mehreren Indikatoren geeigneter, um die zum Teil unterschiedlich strukturierten Wohnungsmärkte des Landes sachgerecht auf ihre Anspannung zu untersuchen.

Als geeignetes Indikatorenset wurden die ausgehend von den in § 556 d Abs. 2 Satz 3 BGB genannten Kriterien für die Gebietskulisse gewählten Indikatoren identifiziert (zur Auswahl der Indikatoren siehe Nummer III.1). Das sind folgende sechs Indikatoren:

Indikator 1: Miethöhe (der Angebotsmieten) 2022,

Indikator 2: Mietdynamik (der Angebotsmieten) 2019 bis 2022,

Indikator 3: Rechnerische Mietbelastung 2022,

Indikator 4: Mittleres Bodenrichtwertniveau von Mehrfamilienhausgrundstücken 2021,

Indikator 5: Anteil der KdU-konformen Mietangebote 2022,

Indikator 6: Anteil der Mietangebote am Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern 2022

Die Indikatoren wurden vorab unter verschiedenen Gesichtspunkten überprüft, z. B. auf ihre inhaltliche Aussagekraft für die Gebietskulisse. Zudem wurde auch die Datenverfügbarkeit sowie die Güte der verfügbaren Daten geprüft, u. a. im Hinblick auf

Aktualität und Kleinräumigkeit. Referenzwert ist jeweils ein landesweiter Durchschnittswert (Landeswert), siehe Nummer II.2.

Zu den einzelnen Indikatoren:

#### Indikator 1: Miethöhe (der Angebotsmieten) 2022

Mit dem Indikator werden die im Jahr 2022 per Inserat veröffentlichten Mietangebote, d. h. die Preise für angebotenen Mietwohnraum je Quadratmeter (Angebotsmiete), betrachtet. Es ist davon auszugehen, dass überdurchschnittlich hohe Mieten die Wohnraumversorgung der Bevölkerung erschweren.

Mit den Angebotsmieten werden die öffentlich zugänglichen Mietinserate abgebildet. Mietpreise aus bestehenden Mietverträgen (Bestandsmieten), die von der Miethöhe unter den Angebotsmieten liegen können, werden somit nicht betrachtet. Bestandsmieten stehen für eine Auswertung nicht zur Verfügung (u. a. keine flächendeckende Verfügbarkeit, keine Zeitreihen). Allerdings stellen die aktuell inserierten Angebotsmieten einen Teil der künftigen Bestandsmieten dar, sie beeinflussen mithin das Preisniveau der künftigen Bestandsmieten. Zudem geht es bei dieser Betrachtung insbesondere um das Verhältnis der Kommunen zueinander sowie die Abweichung zum Landeswert, der aus der gleichen Datengrundlage generiert wird. Eine mögliche systematische Überschätzung des Werts wird so ausgeglichen. Mietpreisdaten sind für die Gebietskulisse relevant, da sie im Landesvergleich überdurchschnittliche Mietpreise anzeigen und einen erschwerten Zugang für nachfragende Haushalte zum Wohnungsmarkt signalisieren können.

Bei der Betrachtung der Miethöhe wurden zur Bereinigung der Daten in der Analyse die Neubauangebote ausgeschlossen (nur Wiedervermietung). Außerdem wurden zur Reduzierung von Ausreißern nur Angebote für Wohnungen zwischen 35 und 160 Quadratmeter betrachtet.

Der Indikator hat eine „positive“ Wirkungsrichtung. Je höher die Angebotsmieten sind, desto stärker ist der Hinweis auf einen angespannten Wohnungsmarkt.

Datenquelle: Datenlieferung der NBank (Mietdaten von FUB IGES Wohnen + Immobilien + Umwelt GmbH)

Zeitraum: 2022

#### Indikator 2: Mietdynamik (der Angebotsmieten) 2019 bis 2022

Wie unter Nummer III.1.a dargestellt, ergänzt dieser Indikator den Indikator 1 „Miethöhe (der Angebotsmieten) 2022“. Mietpreissteigerungen zeigen eine preisliche Veränderung des Wohnungsangebots an. Bei starker Preissteigerung in kurzer Zeit kommt es zu deutlichen Unterschieden zwischen Angebots- bzw. Wiedervermietungspreisen und Bestandsmieten – ein typisches Kennzeichen von zunehmender Marktanspannung. Dies erhöht zudem den Verbleib in ggf. suboptimalen Wohnsituationen. Der Indikator hebt solche Wohnungsmärkte hervor, die im Betrachtungszeitraum eine hohe Dynamik aufzeigen und kann zudem auf solche verweisen, die zukünftig insgesamt höhere Mietpreise zu erwarten haben. Gleichwohl ist zu berücksichtigen, dass bei dem Indikator die Marktanspannung derjenigen Kommunen

unterschätzt wird, die sich bereits auf hohem Niveau befinden und absolut wie relativ nur noch eine niedrige Dynamik zeigen. Um dies zu adressieren, wurde ergänzend die absolute Veränderung herangezogen. Dafür wurden die Differenzen zwischen den Jahren 2019 und 2022 berechnet und die mittleren absoluten Veränderungswerte ermittelt. Der Landeswert der mittleren absoluten Differenz gibt an, um welchen Betrag die mittlere Angebotsmiete in Niedersachsen zwischen 2019 und 2022 pro Jahr gestiegen ist. Auch bei der Betrachtung der Mietdynamik wurden zur Bereinigung der Daten in der Analyse die Neubauangebote und die Angebote unter 35 bzw. über 160 Quadratmeter ausgeschlossen. Die Entwicklung der Angebotsmieten wurde über einen Zeitraum von vier Jahren (2019 bis 2022) betrachtet. Mit vier Jahren war der Zeitraum so bemessen, dass davon ausgegangen werden konnte, dass sich einerseits Zufallseinflüsse minimieren und andererseits die Werte im Wesentlichen in eine Richtung entwickeln.

Kommunen mit hohen Angebotsmieten verfügen nicht per se auch über eine starke Dynamik. Das gleiche gilt auch andersherum: Kommunen mit hoher Dynamik verfügen nicht per se über hohe Angebotsmieten. Daher sollte dieser Indikator nicht isoliert zur Messung eines angespannten Wohnungsmarktes herangezogen werden, sondern stets als Teil eines Indikatorensets. Im Zusammenspiel mit Indikator 1 „Miethöhe (der Angebotsmieten) 2022“ lassen sich mit dem Dynamikindikator Kommunen identifizieren, die (bisher) nicht durch hohe Mietpreise aufgefallen sind, aber aufgrund eines schnellen Preiswachstums einen erhöhten Aufmerksamkeitsbedarf haben.

Der Indikator hat eine „positive“ Wirkungsrichtung. Je höher die Mietpreissteigerung ist, desto stärker ist der Hinweis auf einen angespannten Wohnungsmarkt.

Datenquelle: Datenlieferung der NBank (Mietdaten der FUB IGES Wohnen + Immobilien + Umwelt GmbH)  
Zeitraum: 2019 bis 2022

### Indikator 3: Rechnerische Mietbelastung 2022

Mit dem Indikator wurden Einkommen und Miethöhe ins Verhältnis zueinander gesetzt. Der Indikator gibt einen Hinweis auf die durchschnittliche rechnerische Mietbelastung. So ist davon auszugehen, dass für einkommensstarke Haushalte auch eine hohe bzw. höhere Miete gut leistbar ist, und entsprechend in einkommensstarken Regionen eine höhere durchschnittliche Miete nicht per se eine hohe Mietbelastung verursacht. Die rechnerische Mietbelastung ist nicht zu verwechseln mit der im Rahmen des Mikrozensus erhobenen Mietbelastungsquote. Sie ist als eine rechnerische Annäherung an die tatsächlichen Begebenheiten zu verstehen. Dieser Ansatz eröffnet die Möglichkeit, mithilfe einer überschaubaren Berechnung die lokale Einkommenssituation mit den lokalen Angebotsmieten in Beziehung zu setzen. So kann die rechnerische Mietbelastung der Bevölkerung auf der Ebene der Kommune dargestellt werden. Hierfür wird mit durchschnittlichen Werten zu Kaufkraft und Miethöhe gearbeitet, deswegen gibt der Indikator eine (berechnete) durchschnittliche Mietbelastung an. Die tatsächliche Mietbelastung kann - gerade für bestimmte Konstellationen aus Haushaltsgröße und -einkommen - deutlich davon abweichen. Gleichwohl ermöglichen der Indikator und die angewandte Methodik einen räumli-

chen Vergleich der Kommunen untereinander mit Blick auf die Zielsetzung der Gebietskulisse. So kann im Verhältnis zum Landesdurchschnitt eine Bewertung und Einordnung der Kommunen durchgeführt werden. Da der Indikator nur auf diese relative Einordnung abzielt, wurde ein Indexwert (Landeswert Niedersachsen = 100) verwendet (auch, um eine Verwechslung mit der Mietbelastungsquote aus dem Mikrozensus zu vermeiden).

Zur Berechnung wurden je Kommune die Mittelwerte von Haushaltseinkommen und Angebotsmieten (Median, ohne Neubau) in Beziehung gesetzt. Zunächst wurde die Angebotsmiete (in Euro je Quadratmeter) unter Annahme einer Referenzwohnungsgröße von 70 Quadratmetern in einen jährlichen Betrag umgerechnet. Dieser wurde dann als Anteil am Haushaltseinkommen ausgewiesen. Anschließend wurde er mithilfe des Wertes für das Land Niedersachsen (100) indiziert, so dass die Werte als Ergebnis in Beziehung zu diesem, d. h. zur 100 stehen.

Mit dem Landeswert wird also die durchschnittliche rechnerische Mietbelastung in Niedersachsen dargestellt. Diejenigen Kommunen mit Werten oberhalb des Landeswertes haben in diesem Verständnis ein ungünstigeres Verhältnis von Durchschnittseinkommen zur angebotenen Miethöhe (z. B. eher mittlere Durchschnittseinkommen bei eher höheren Mieten oder eher niedrigere Durchschnittseinkommen bei vergleichsweise höheren Mieten).

Der Indikator hat eine „positive“ Wirkungsrichtung. Je höher der Indexwert der rechnerischen Mietbelastung ist, desto stärker ist der Hinweis auf einen angespannten Wohnungsmarkt.

Datenquelle: Datenlieferung der NBank (Mietdaten der FUB IGES Wohnen+ Immobilien+Umwelt GmbH, Daten zum Haushaltsnettoeinkommen der GfK GmbH)

Zeitraum: 2022

#### Indikator 4: Mittleres Bodenrichtwertniveau von Mehrfamilienhausgrundstücken 2021

Die Preise für Boden und Bauland sind eine wichtige Determinante für die Preise im Wohnungsbau. Ein Mangel an Bauland schlägt sich entsprechend in steigenden Bodenrichtwerten nieder, die sich perspektivisch auf die Mietpreise auswirken. Für die Betrachtung ist insbesondere der Bereich des Geschosswohnungsbaus relevant, da dieser den überwiegenden Teil des vermieteten Wohnangebots darstellt. Daher wird auf die Bodenrichtwerte für Mehrfamilienhausgrundstücke Bezug genommen. Die ermittelten Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau zeigen die Kostenunterschiede für Boden in Niedersachsen an. Darüber hinaus weisen hohe Bodenrichtwerte darauf hin, wie teuer die Schaffung von neuem Geschosswohnungsbau durch Investorinnen und Investoren ist und können Aufschluss über eine potenzielle Mehrbelastung der Mieten durch hohe, umlagefähige Grundsteuern geben.

Der Indikator hat eine „positive“ Wirkungsrichtung. Je höher die Bodenrichtwerte sind, desto stärker ist der Hinweis auf einen angespannten Wohnungsmarkt.

Datenquelle: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes  
Niedersachsen  
Zeitraum: 2021

#### Indikator 5: Anteil der KdU-konformen Mietangebote 2022

Der Indikator soll Aufschluss darüber geben, welcher Anteil der Mietangebote in einer Kommune innerhalb der Bemessungsgrenzen für die Kosten der Unterkunft und Heizung nach dem SGB II liegen. Bei einem geringen Anteil KdU-konformer Mietangebote ist davon auszugehen, dass Haushalte in Transferleistungsbezug vor Ort große Schwierigkeiten haben, eine für sie bezahlbare Wohnung anzumieten. Der Indikator ergänzt die einkommensorientierte Betrachtung der Haushalte, die im Rahmen des Indikators „Rechnerische Mietbelastung 2022“ eine Rolle spielt.

Der Indikator hat eine „negative“ Wirkungsrichtung. Je geringer der Anteil der KdU-konformen Mietinserate ist, desto stärker ist der Hinweis auf einen angespannten Wohnungsmarkt.

Datenquelle: Datenlieferung der NBank (Angaben der Bundesagentur für Arbeit zu den Bemessungsgrenzen der KdU nach dem SGB II, Berechnungen der FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH auf der Grundlage ihrer Mietdaten zu den Mietangeboten innerhalb der Bemessungsgrenzen der KdU nach dem SGB II)  
Zeitraum: 2022

#### Indikator 6: Anteil der Mietangebote am Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern 2022

Der Anteil der Mietangebote am Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern zeigt an, wie groß der Anteil des Wohnungsbestandes ist, der zum Betrachtungszeitpunkt am Markt zur Anmietung öffentlich angeboten wird. Der Indikator gibt mithin Hinweise darauf, wie hoch die Fluktuation am Mietwohnungsmarkt ist.

Für diesen Indikator wurde das Verhältnis zwischen der Anzahl an publizierten Mietwohnungsinseraten und der Anzahl an bestehenden Wohnungen in Mehrfamilienhäusern errechnet. Mit der Betrachtung der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wurde näherungsweise bestimmt, wie viele Mietwohnungen vor Ort vorhanden sind, da es hierfür keine direkte Datengrundlage gibt. Mögliche Unschärfen können in der touristischen Nutzung von Wohnungen bzw. selbstgenutztem Wohneigentum im Mehrfamilienhausbestand liegen sowie in die andere Richtung hinsichtlich vermieteter Ein- und Zweifamilienhäuser. Außerdem werden nicht alle Wohnungen über öffentliche Plattformen angeboten.

Der Indikator hat eine „negative“ Wirkungsrichtung. Je geringer der Anteil der Mietinserate am Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern ist, desto stärker ist der Hinweis auf einen angespannten Wohnungsmarkt.

Datenquelle: Datenlieferung der NBank (Mietdaten der FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH, Daten des Landesamtes für Statistik



Zeitraum: Niedersachsen zum Wohnungsbestand)  
2022

#### IV. Herleitung der Gebietskulisse

Im Anschluss an die Auswahl geeigneter Indikatoren erfolgte die Herleitung der Kulisse auf der Grundlage folgender Bewertungsmatrix:

##### 1. Bewertungsmatrix

###### a) Ermittlung der Grenzwerte

Grundgedanke der angewandten Methodik ist, dass die Anspannung eine Abweichung von einem Normalzustand (einer Norm) ist. Als Norm und damit Referenzwert wurde ein landesweiter Durchschnittswert (Landeswert) zugrunde gelegt (siehe Nummer II.2). Die Bewertung erfolgt somit nach einem Punktesystem, in dem eine Kommune bepunktet wird, wenn ihr Wert bei einem Indikator in Richtung Anspannung vom Landeswert abweicht. Dementsprechend wurde in einem ersten Schritt bei den einzelnen Indikatoren der Landeswert (erster Indikatoren-Grenzwert) ermittelt. Dabei wurde wie folgt vorgegangen:

- Indikator 1 „Miethöhe (der Angebotsmieten) 2022“:  
Verwendung des Medians aller im Jahr 2022 in Niedersachsen inserierten Mietwohnungen
- Indikator 2 „Mietdynamik (der Angebotsmieten) 2019 bis 2022“:  
Berechnung der jährlichen mittleren absoluten Differenz der Veränderungen 2019 bis 2022, Berechnung der Jahreswerte analog zum Indikator 1 „Miethöhe (der Angebotsmieten) 2022“
- Indikator 3 „Rechnerische Mietbelastung 2022“:  
Die rechnerische Mietbelastung wurde indiziert, der Landeswert wurde entsprechend mit 100 bewertet. Zur Ermittlung der rechnerischen Mietbelastung im Land wurden die Haushaltseinkommen im Land mit der Miethöhe in Beziehung gesetzt (ausführliche Beschreibung der Berechnung unter Nummer III.2 Indikator 3).
- Indikator 4 „Mittleres Bodenrichtwertniveau von Mehrfamilienhausgrundstücken 2021“:  
Verwendung des mittleren Bodenrichtwertes für Mehrfamilienhausgrundstücke, die Daten wurden nach Flächenumsatz gewichtet.
- Indikator 5 „Anteil der KdU-konformen Mietangebote 2022“:

Verwendung des von der Datenlieferantin FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH angegebenen Wertes für das Land Niedersachsen

- Indikator 6 „Anteil der Mietangebote am Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern 2022“:  
Alle in Niedersachsen inserierten Mietwohnungen 2022 wurden ins Verhältnis mit dem niedersächsischen Bestand an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gesetzt.

Nach der Berechnung des jeweiligen Landeswertes (erster Indikatoren-Grenzwert) wurde bei jedem Indikator ein weiterer Grenzwert (zweiter Indikatoren-Grenzwert) bestimmt. Hierzu wurden jeweils die Werte der Kommunen herangezogen, die vom Landeswert in Richtung Anspannung abweichen. Aus diesen Werten wurde der Median gebildet.

Bei den einzelnen Indikatoren ergaben sich folgende Grenzwerte:

Tabelle 1: Indikatoren-Grenzwerte

Indikator	Landeswert, d. h. Indikatoren-Grenzwert, für einen Punkt	Indikatoren-Grenzwert für einen weiteren Punkt
1 Miethöhe (der Angebotsmieten) 2022	8,46 Euro/qm	9,10 Euro/qm
2 Mietdynamik (der Angebotsmieten) 2019 bis 2022	0,49 Euro/qm	0,55 Euro/qm
3 Rechnerische Mietbelastung 2022	100	109,2
4 Mittleres Bodenrichtwertniveau von Mehrfamilienhausgrundstücken 2021	180 Euro/qm	242,50 Euro/qm
5 Anteil der KdU-konformen Mietangebote 2022	13,59 %	6,99 %
6 Anteil der Mietangebote am Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern 2022	5,89 %	4,86 %

b) Punktevergabe

Die Punktevergabe wurde wie folgt vorgenommen: Alle Einheits- und Samtgemeinden, deren Wert vom Landeswert (ersten Indikatoren-Grenzwert) in Richtung Anspannung abweicht, erhielten einen Punkt. Die Kommunen, deren Wert außerdem vom zweiten Indikatoren-Grenzwert in Richtung Anspannung abweicht, bekamen einen weiteren, also insgesamt zwei Punkte. Alle übrigen Kommunen erhielten null Punkte.

Durch dieses Vorgehen wurde bei jeder Einheits- und Samtgemeinde je Indikator bestimmt, ob - gemessen am Landeswert - eine überdurchschnittliche Anspannung (ein Punkt), eine deutlich überdurchschnittliche Anspannung (2 Punkte) oder keine Anspannung (null Punkte) vorliegt.

## 2. Gewichtung der Indikatoren

Nach der Punktevergabe verfügte jede Einheits- und Samtgemeinde je Indikator über null bis zwei Punkte. Im nächsten Schritt wurden bei jeder Kommune die einzelnen Punktwerte in einer Punktsumme zusammengeführt, wobei eine Gewichtung der Indikatoren erfolgte. Die Indikatoren 1 „Miethöhe (der Angebotsmieten) 2022“ und 3 „Rechnerische Mietbelastung 2022“ wurden aufgrund ihrer hohen Relevanz - sie treffen eine sehr unmittelbare Aussage über die aktuelle Anspannung am Wohnungsmarkt - doppelt gewichtet. D. h., die bei diesen Indikatoren erzielten Punkte wurden vor der Summenbildung verdoppelt. Es konnten somit maximal 16 Punkte je Einheits- und Samtgemeinde erreicht werden.

Tabelle 2: Indikatoren und deren Gewichtung

Indikator	Punkte	Faktor	maximal erreichbare Punktzahl
1 Miethöhe (der Angebotsmieten) 2022	0 bis 2	2	4
2 Mietdynamik (der Angebotsmieten) 2019 bis 2022	0 bis 2	1	2
3 Rechnerische Mietbelastung 2022	0 bis 2	2	4
4 Mittleres Bodenrichtwertniveau von Mehrfamilienhausgrundstücken 2021	0 bis 2	1	2
5 Anteil der KdU-konformen Mietangebote 2022	0 bis 2	1	2
6 Anteil der Mietangebote am Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern 2022	0 bis 2	1	2
gesamt			16

Tatsächlich erreichte keine Einheits- und Samtgemeinde die maximale Punktzahl. Der höchste erreichte Wert waren 14 Punkte.

## 3. Schwellenwert für die Gebietskulisse

Eine Aufnahme in die Gebietskulisse erfolgte ab acht Punkten (Kulissen-Schwellenwert). Der Wert liegt oberhalb von sieben Punkten, d. h. oberhalb der Hälfte der mit 14 Punkten erreichten höchsten Punktzahl.

Von den Einheits- und Samtgemeinden mit einer Mindestanzahl von 30 Mietangeboten im Jahr 2022 (zur Mindestfallgrenze siehe Nummer II.5) erreichten 38 mindestens acht Punkte und liegen damit in der Gebietskulisse

Die betreffenden Einheits- und Samtgemeinden ergeben sich aus der Tabelle in Nummer VI..

## V. Prüffälle und Ergebnis des Stellungnahmeverfahrens

### 1. Prüffälle

Mithilfe des indikatorgestützten Bewertungssystems für alle Kommunen lassen sich diejenigen identifizieren, in denen eine Anspannung im Wohnungsmarkt besteht. Gleichwohl gibt es weitere Sachverhalte, die eine genauere Prüfung erforderlich machen, weil Anzeichen und Hinweise für eine Anspannung vorliegen, diese aber aufgrund der verwendeten Datengrundlagen nicht sicher festgestellt wurde. Diese Kommunen wurden daher als Prüffälle eingeordnet. Im Einzelnen wurden Kommunen aufgrund folgender Sachverhalte als Prüffälle identifiziert:

#### a) Einheits- und Samtgemeinden mit sechs oder sieben Punkten

Die Punktsumme aus der indikatorgestützten Betrachtung lag unterhalb des Kulissen-Schwellenwertes, betrug aber mindestens sechs Punkte.

#### b) Hohe Einzelwerte bei Prüfindikatoren

Einige Kommunen erreichten bei einem besonders relevanten Indikator die höchste Punktzahl, aber insgesamt weniger als sechs Punkte. Als besonders relevant gelten hierbei die in der indikatorgestützten Berechnung doppelt gewichteten Indikatoren „Miethöhe (der Angebotsmieten) 2022“ und „Rechnerische Mietbelastung 2022“. Aus dem Austausch mit den kommunalen Spitzenverbänden ist zusätzlich das „Mittlere Bodenrichtwertniveau von Mehrfamilienhausgrundstücken 2021“ als weiterer Prüfindikator hervorgegangen. Das Erreichen der höchsten Punktzahl in einem dieser drei Prüfindikatoren zeigt an, dass hier möglicherweise eine Anspannung vorliegen könnte.

#### c) Kommunen mit nicht ausreichender Datenlage

Wie bereits unter Nummer II.5 dargestellt, wurde eine Anzahl von 30 Mietangeboten als Mindestfallzahl formuliert, um eine Untergrenze für eine stabile Datenbasis festzulegen. Gleichwohl wurden alle Kommunen (nachrichtlich) bepunktet. In einem Fall ergab sich dabei eine Punktsumme oberhalb von acht Punkten und in einem anderen in Höhe von sechs Punkten.

#### d) Berücksichtigung des vorangegangenen Analyseergebnisses und der bisherigen Gebietsfestlegung

Bei einer Kommune, die in der Gebietskulisse der Niedersächsischen Mieterschutzverordnung vom 22.12.2020 (Nds. GVBl. S. 566) war, und einer weiteren, die von der NBank mit Gutachten vom März 2020 als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt identifiziert worden war, lag die Punktschme nach der aktuellen statistischen Analyse unter sechs Punkten.

Die im Zuge der Prüffallbetrachtung identifizierten Einheits- und Samtgemeinden erhielten die Möglichkeit, im Zuge einer Stellungnahme selbst weitere quantitativ begründete Argumente vorzubringen.

## 2. Ergebnis des Stellungnahmeverfahrens

Von den 35 angeschriebenen Einheits- und Samtgemeinden, haben sich 16 Gemeinden geäußert. Eine Kommune hat erklärt, dass sie von einer Stellungnahme absieht. Drei Kommunen haben mitgeteilt, dass sie den Wohnungsmarkt im Gebiet ihrer Kommune für nicht angespannt halten. Die übrigen zwölf Einheits- und Samtgemeinden beurteilten den Wohnungsmarkt im Gebiet ihrer Kommune als angespannt.

Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen hat die RegioKontext GmbH die Aufnahme in die Gebietskulisse empfohlen, wenn die vorliegenden indikatorenbasierten Hinweise auf einen angespannten Wohnungsmarkt seitens der Einheits- oder Samtgemeinde durch eigene nachvollziehbare Darlegungen der Situation vor Ort bestätigt werden konnten. Dies war bei allen zwölf Kommunen, die den Wohnungsmarkt im Gebiet ihrer Kommune im Ergebnis als angespannt beurteilten, der Fall. Auf die nachstehenden Ausführungen zu den einzelnen Kommunen wird verwiesen. Die insgesamt 23 Kommunen, die die indikatorenbasierten Hinweise auf einen angespannten Wohnungsmarkt nicht durch eigene Darlegungen der Situation vor Ort bestätigt haben, wurden nicht für eine Aufnahme in die Gebietskulisse empfohlen.

### Bardowick, Samtgemeinde

Die Samtgemeinde Bardowick im Landkreis Lüneburg liegt zwischen dem Oberzentrum Lüneburg und dem Mittelzentrum Winsen (Luhe). In der statistischen Analyse hat die Samtgemeinde beim Indikator 1 „Miethöhe (der Angebotsmieten) 2022“ und beim Indikator 5 „Anteil der KdU-konformen Mietangebote 2022“ jeweils zwei Punkte erhalten. Das sind insgesamt sechs Punkte wegen der doppelten Gewichtung von Indikator 1. Diese indikatorenbasierten Hinweise auf einen angespannten Wohnungsmarkt konnten seitens der Samtgemeinde ergänzend durch eigene nachvollziehbare Darlegungen der Situation vor Ort bestätigt werden. Nach der Stellungnahme der Samtgemeinde Bardowick gibt es eine hohe Nachfrage nach Bauland. Eigentumswohnungen und Eigenheime sind auf dem freien Markt kaum vorhanden. Ebenso besteht ein Mangel an verfügbaren Mietwohnungen und anzumietenden Häusern. Wohnungen, die der Samtgemeinde bzw. den Mitgliedsgemeinden gehören, gibt es nur einige wenige. Sie werden bisher in der Regel

als Notwohnungen bzw. für die Unterbringung von Flüchtlingen bzw. Asylberechtigenden genutzt. Sozialwohnungen, die eine wichtige Rolle in der Wohnraumversorgung spielen könnten, sind nicht vorhanden.

### Emsbüren

Die Gemeinde Emsbüren im Landkreis Emsland liegt zentral im Dreieck der Städte und Mittelzentren Lingen (Ems), Nordhorn und Rheine. Beim Indikator 2 „Mietdynamik (der Angebotsmieten) 2019 bis 2022“, beim Indikator 5 „Anteil der KdU-konformen Mietangebote 2022“ und beim Indikator 6 „Anteil der Mietangebote am Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern 2022“ hat die Gemeinde jeweils zwei Punkte erhalten. In der Summe sind das sechs Punkte, allerdings bei eingeschränkter Datenlage (siehe hierzu die Nummern II.5 und V.1.c). Diese indikatorenbasierten Hinweise auf einen angespannten Wohnungsmarkt konnten seitens der Gemeinde ergänzend durch eigene nachvollziehbare Darlegungen der Situation vor Ort bestätigt werden. Aufgrund der Stellungnahme der Gemeinde ist festzuhalten, dass Emsbüren sich in einer Phase eines anhaltenden Bevölkerungswachstums befindet, weshalb die Nachfrage nach Wohnraum sowohl im Bereich der Einfamilienhäuser als auch bei Mehrfamilienhäusern erheblich erhöht ist. Bis zum Jahr 2040 ist eine deutliche Zunahme der Haushalte prognostiziert. Trotz einer hohen Anzahl erteilter Baugenehmigungen kann der vorhandene Bedarf beim Eigentum und an Mietwohnraum nicht gedeckt werden. Hinzu kommt, dass es in der Gemeinde derzeit keinen Bestand an Sozialwohnungen gibt. Nach dem Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Emsland von 2021 besteht für die Gemeinde Emsbüren bis 2040 ein Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern und preisgebundenen Wohnungen.

### Hanstedt, Samtgemeinde

Die Samtgemeinde Hanstedt im direkt an Hamburg angrenzenden Landkreis Harburg hat in der statistischen Analyse beim Indikator 1 „Miethöhe (der Angebotsmieten) 2022“ und beim Indikator 5 „Anteil der KdU-konformen Mietangebote 2022“ jeweils zwei Punkte erhalten und beim Indikator 2 „Mietdynamik (der Angebotsmieten) 2019 bis 2022“ einen Punkt. Das sind insgesamt sieben Punkte wegen der doppelten Gewichtung von Indikator 1. Diese indikatorenbasierten Hinweise auf einen angespannten Wohnungsmarkt konnten seitens der Samtgemeinde ergänzend durch eigene nachvollziehbare Darlegungen der Situation vor Ort bestätigt werden. Nach der Stellungnahme der Samtgemeinde ist die Anzahl verfügbarer Mietwohnungen sehr begrenzt. Bei der Kommunalen Wohnungsbaugesellschaft KWG gibt es eine lange Warteliste. Einwohnerinnen und Einwohnern mit Wohnberechtigungsschein kann kein örtliches Angebot unterbreitet werden. Außerdem leben in den zentralen Flüchtlingsunterkünften der Samtgemeinde viele Flüchtlinge mit einem gesicherten Status, die auch für Wohnraum auf dem freien Wohnungsmarkt anstehen.

## Hatten

Die Gemeinde Hatten im Landkreis Oldenburg grenzt direkt an die Stadt Oldenburg (Oldenburg) an. Daneben besteht eine gute Anbindung nach Bremen. In der statistischen Analyse hat die Gemeinde beim Indikator 2 „Mietdynamik (der Angebotsmieten) 2019 bis 2022“ und beim Indikator 5 „Anteil der KdU-konformen Mietangebote 2022“ jeweils zwei Punkte erhalten. Beim Indikator 1 „Miethöhe (der Angebotsmieten) 2022“ und beim Indikator 4 „Mittleres Bodenrichtwertniveau von Mehrfamilienhausgrundstücken 2021“ hat sie jeweils einen Punkt bekommen. Das ergibt wegen der doppelten Gewichtung von Indikator 1 in der Summe sieben Punkte. Diese indikatorenbasierten Hinweise auf einen angespannten Wohnungsmarkt konnten seitens der Gemeinde ergänzend durch eigene nachvollziehbare Darlegungen der Situation vor Ort bestätigt werden. Wie der Stellungnahme der Gemeinde Hatten zu entnehmen ist, ist die Bevölkerung in der Kommune in den letzten Jahren stetig gewachsen und der Bestand an Haushalten gestiegen. Für die nächsten Jahre ist eine weitere positive Entwicklung prognostiziert. Es besteht eine hohe Nachfrage nach Bauland. Im Zeitraum von 2015 bis 2020 sind die Bestandsmieten signifikant um 9 % gestiegen. Die Versorgungslage mit preisgünstigem Wohnraum verschlechtert sich zunehmend. Seit 2016 wurden in der Gemeinde Hatten keine geförderten Wohnungen fertiggestellt. Es besteht insbesondere ein Mangel an barrierefreien, vor allem kleinen und möglichst preiswerten Wohnungen. Der Wohnungsbestand ist geprägt von größeren Wohnungen mit mindestens vier Zimmern. Bei der Haushaltsstruktur dominieren hingegen die Ein- bis Zwei-Personenhaushalte. Die beiden Haushaltsgrößen werden in den nächsten Jahren weiter wachsen, so dass das bestehende Missverhältnis noch größer werden wird. Der zu erwartende Anstieg bei den Einwohnerzahlen der Altersgruppen von 18 bis 29 Jahren und bei Menschen über 75 verstärkt den Bedarf an kleineren Wohnungen zusätzlich.

## Leer (Ostfriesland), Stadt

Die Stadt Leer (Ostfriesland) ist die Kreisstadt des Landkreises Leer. Sie ist ein Mittelzentrum und die drittgrößte Stadt Ostfrieslands. In der statistischen Analyse hat die Stadt beim Indikator 3 „Rechnerische Mietbelastung 2022“ zwei Punkte und beim Indikator 5 „Anteil der KdU-konformen Mietangebote 2022“ einen Punkt erhalten. Das sind wegen der doppelten Gewichtung von Indikator 3 insgesamt fünf Punkte. Diese indikatorenbasierten Hinweise auf einen angespannten Wohnungsmarkt konnten seitens der Stadt ergänzend durch eigene nachvollziehbare Darlegungen der Situation vor Ort bestätigt werden. Aus der Stellungnahme der Stadt Leer (Ostfriesland) ergibt sich, dass die Kommune in den vergangenen Jahren stets Einwohnerinnen und Einwohner hinzugewonnen hat. Die für das Wohnraumversorgungskonzept von 2023 erfolgte Berechnung eines sogenannten mittleren Pfades für die Bevölkerungsprognose sieht weiterhin ein positives Wachstum bis zum Jahr 2030 vor. Auf dieser Basis ist zugleich eine Zunahme der Haushalte prognostiziert. Nach den Daten der Stadt liegt der Leerstand unter der kritischen Fluktuationsreserve und weist damit auf eine erhöhte Nachfrage hin. Es besteht ein dringender Wohnungsbedarf im bezahlbaren Sektor. Zwischen den Jahren 2016 und 2022 war ein starker Rückgang des zweckgebundenen

Wohnungsbestandes auf etwa die Hälfte zu verzeichnen. Außerdem werden kleine und barrierefreie (preisgünstige) Wohnungen stark nachgefragt. Bereits aktuell gibt es schon viele kleine Haushalte (insbesondere Seniorinnen und Senioren, aber auch junge Singles oder Empfängerinnen und Empfänger von SGB II-Leistungen), welche keine kleine preiswerte Wohnung finden. Diese Situation wird sich aufgrund des prognostizierten Anstiegs der Altersgruppen ab 60 Jahren („empty nest“-Haushalte) verschärfen.

### Lilienthal

Die Gemeinde Lilienthal im Landkreis Osterholz liegt im Speckgürtel der Freien Hansestadt Bremen. In der statistischen Analyse hat die Gemeinde beim Indikator 1 „Miethöhe (der Angebotsmieten) 2022“ und beim Indikator 5 „Anteil der KdU-konformen Mietangebote 2022“ jeweils zwei Punkte erhalten. Beim Indikator 4 „Mittleres Bodenrichtwertniveau von Mehrfamilienhausgrundstücken 2021“ hat sie einen Punkt bekommen. Das ergibt wegen der doppelten Gewichtung von Indikator 1 in der Summe sieben Punkte. Diese indikatorenbasierten Hinweise auf einen angespannten Wohnungsmarkt konnten seitens der Gemeinde ergänzend durch eigene nachvollziehbare Darlegungen der Situation vor Ort bestätigt werden. Wie der Stellungnahme der Gemeinde Lilienthal zu entnehmen ist, gab es aufgrund der an Bremen angrenzenden Lage in den zurückliegenden Jahren eine hohe Nachfrage nach Bauland. Es besteht ein deutlicher Mangel an verfügbaren Mietwohnungen. Angebote für Mietwohnungen sind kaum vorhanden. Die Mietwohnungen der Kommunalen Wohnungsbau- und Entwicklungsgesellschaft Lilienthal mbH sind voll belegt. Für die Wohnungen gibt es eine lange Warteliste. Aus der Sozialabteilung der Gemeinde wurde ebenfalls eine starke Nachfrage nach Wohnraum gemeldet. Aufgrund fehlender Wohnungen mussten für die Flüchtlingsunterbringung Containerwohnungen eingerichtet werden.

### Lingen (Ems), Stadt

Die Stadt Lingen (Ems) ist nach der Einwohnerzahl die größte Gemeinde im Landkreis Emsland. Sie ist ein Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion, u. a. für den Bereich Arbeitsmarkt. In der statistischen Analyse hat die Stadt Lingen (Ems) beim Indikator 4 „Mittleres Bodenrichtwertniveau von Mehrfamilienhausgrundstücken 2021“ und beim Indikator 6 „Anteil der Mietangebote am Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern 2022“ jeweils zwei Punkte erhalten. Beim Indikator 5 „Anteil der KdU-konformen Mietangebote 2022“ hat sie einen Punkt bekommen. Das sind insgesamt fünf Punkte. Diese indikatorenbasierten Hinweise auf einen angespannten Wohnungsmarkt konnten seitens der Stadt ergänzend durch eigene nachvollziehbare Darlegungen der Situation vor Ort bestätigt werden. Wie die Stadt Lingen (Ems) in ihrer Stellungnahme ausführt, ist die Einwohnerzahl in den zurückliegenden Jahren deutlich gestiegen und nach der Bevölkerungsprognose im Wohnraumversorgungskonzept (Fortschreibung 2022) ist auch in den nächsten Jahren noch von einem zumindest leichten Wachstum auszugehen. Die Zahl der Haushalte wird ebenfalls weiter steigen. Nach Aussage der Stadt Lingen (Ems) werden aktuell aber auch zukünftig sämtliche Wohnungsgrößen im



Stadtgebiet verstärkt nachgefragt werden. Hervorgehoben wurde, dass ein Angebot an größeren Wohnungen für Familien bzw. Alleinerziehende mit Kindern kaum vorhanden ist, da entsprechende Wohnungen aufgrund des Hochschulstandortes auch von studentischen Wohngemeinschaften nachgefragt werden und die zimmerweise Vermietung lukrativer ist. Auch der Trend zur Vermietung solch größerer Wohnungen oder Wohnhäuser an Monteure hat sich nach Mitteilung der Stadt Lingen (Ems) in den letzten Jahren sehr stark bemerkbar gemacht. Kontinuierliche Nachfrage besteht nach barrierefreiem Wohnraum. Der Druck auf den Wohnungsmarkt erhöht sich dadurch, dass es in der Stadt einen Mangel an sozial geförderten Wohnungen gibt. Trotz Bauprojekten der Lingener Wohnbau eG ist das Angebot an gebundenem Wohnraum sehr gering, weil in den letzten Jahren viele Bindungen ausgelaufen sind. Sowohl bei der Stadt Lingen (Ems) als auch bei der Lingener Wohnbau eG liegen Bewerberlisten zur Anmietung von preisgünstigem Wohnraum vor.

### Norden, Stadt

Die Stadt Norden ist ein Mittelzentrum im Landkreis Aurich. In der statistischen Analyse hat sie beim Indikator 3 „Rechnerische Mietbelastung 2022“ zwei Punkte erhalten. Wegen der doppelten Gewichtung von Indikator 3 ergeben sich insgesamt vier Punkte. Diese indikatorenbasierten Hinweise auf einen angespannten Wohnungsmarkt konnten seitens der Stadt ergänzend durch eigene nachvollziehbare Darlegungen der Situation vor Ort bestätigt werden. Der Stellungnahme der Stadt Norden ist zu entnehmen, dass beim Wohnraum eine Dominanz von Einfamilienhäusern besteht. Wohnungen in Mehrfamilienhäusern machen nur rund ein Viertel des Wohnungsbestandes aus. Derzeit werden kaum Mietwohnungen inseriert. Eine von der Stadt Norden durchgeführte Recherche hat ergeben, dass es bei Mietwohnungen quasi keinen Leerstand gibt. Die Umzugsquote ist dementsprechend niedrig. In den letzten Jahren ist die Anzahl der Haushalte mit dringlichem Wohnungsbedarf signifikant angestiegen. Erschwerend kommt hinzu, dass aus dem Bestand an Wohnungen mit Beleg- und Mietpreisbindung rund zwei Drittel zum 31. Dezember 2024 herausfallen werden, weil für diese Wohnungen die Förderungsperiode ausläuft. Aktuelle Bauvorhaben, deren Pläne neuen sozialen Wohnungsbau beinhalten, können nach Einschätzung der Stadt Norden voraussichtlich erst in fünf bis zehn Jahren realisiert sein und den Verlust nur zu knapp 25 % auffangen. Der Mangel an verfügbaren Mietwohnungen zeigt sich auch darin, dass die Anwerbung geeigneter Fachkräfte für die Bereiche Handel und Gastronomie fast unmöglich geworden ist. Das Fehlen von Mietwohnraum hat mithin auch negative Auswirkungen auf den in der Stadt Norden wichtigen Wirtschaftsfaktor Tourismus.

### Rastede

Die Gemeinde Rastede im Landkreis Ammerland liegt nördlich der Stadt Oldenburg (Oldenburg) und damit im direkten Umfeld eines Oberzentrums. In der statistischen Analyse hat die Gemeinde beim Indikator 4 „Mittleres Bo-

denrichtwertniveau von Mehrfamilienhausgrundstücken 2021“ und beim Indikator 5 „Anteil der KdU-konformen Mietangebote 2022“ jeweils zwei Punkte erhalten. Beim Indikator 1 „Miethöhe (der Angebotsmieten) 2022“ hat sie einen Punkt bekommen. Das sind in der Summe sechs Punkte wegen der doppelten Gewichtung von Indikator 1. Diese indikatorenbasierten Hinweise auf einen angespannten Wohnungsmarkt konnten seitens der Gemeinde ergänzend durch eigene nachvollziehbare Darlegungen der Situation vor Ort bestätigt werden. Aus der Stellungnahme der Gemeinde Rastede ergibt sich, dass der Ort aufgrund seiner Lage ein präferierter Wohnstandort für viele Personen ist, die in der Stadt Oldenburg (Oldenburg) arbeiten. In den vergangenen Jahren gab es eine hohe Nachfrage nach Bauland, die trotz Bereitstellung einer vergleichsweise hohen Zahl an Grundstücken nicht befriedigt werden konnte. In der Gemeinde dominieren mit einem Bestand von 70 bis 80 % die Ein- und Zweifamilienhäuser. Die weit überwiegende Anzahl von Wohnhäusern und auch Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist durch Eigentum gekennzeichnet. Auf dem freien Markt sind Eigenheime und Eigentumswohnungen kaum vorhanden. Die überhöhte Nachfrage hatte jedenfalls vor der Veränderung der Bedingungen am Kreditmarkt dazu geführt, dass das Preisniveau vergleichbar dem der Stadt Oldenburg (Oldenburg) angestiegen ist. Niedrigpreisige Wohnungen sind in Rastede kaum vorhanden. Bereits das Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Ammerland von 2019 weist eine zunehmende Anzahl an sogenannten Single-Haushalten aus. Demgegenüber stehen kleinere Wohnungen aufgrund der Dominanz von Ein- und Zweifamilienhäusern nur sehr eingeschränkt zur Verfügung, vor allem, soweit es um bezahlbare Wohnungen geht. Das führt zwischenzeitlich dazu, dass insbesondere alleinstehende und vor allem jüngere Personen die Gemeinde – vermutlich auch dauerhaft – verlassen, vor allem aber auch die jüngeren alleinstehenden Personen, die nach Ausbildung und/oder Studium in die Gemeinde zurückkehren möchten, dort keinen passenden Wohnraum finden. Aufgrund der demografischen Entwicklung gibt es auch einen zunehmenden, deutlichen Bedarf an barrierefreien Wohnungen, dem derzeit nicht begegnet werden kann. Das knappe Angebot an Mietwohnraum zeigt sich auch darin, dass für die Unterbringung von Geflüchteten derzeit nicht genutzte Gewerbeimmobilien und Containeranlagen angemietet bzw. erworben werden mussten.

### Rotenburg (Wümme), Stadt

Die Stadt Rotenburg (Wümme) ist Kreisstadt des Landkreises Rotenburg (Wümme) und ein Mittelzentrum. Sie liegt zwischen den Großräumen Bremen und Hamburg. In der statistischen Analyse hat die Stadt Rotenburg (Wümme) beim Indikator 3 „Rechnerische Mietbelastung 2022“ zwei Punkte und beim Indikator 5 „Anteil der KdU-konformen Mietangebote 2022“ einen Punkt erhalten. Das ergibt insgesamt fünf Punkte wegen der doppelten Gewichtung von Indikator 3. Diese indikatorenbasierten Hinweise auf einen angespannten Wohnungsmarkt konnten seitens der Stadt ergänzend durch eigene nachvollziehbare Darlegungen der Situation vor Ort bestätigt werden. Unter Bezugnahme auf das Wohnraumversorgungskonzept des Landkreises Rotenburg (Wümme) von 2022 führt die Stadt in ihrer Stellungnahme aus, dass der Wohnungsmarkt aufgrund der verkehrlich guten Anbindung an die

beiden benachbarten Wirtschaftszentren Bremen und Hamburg, aber auch aufgrund eines größeren eigenen Arbeitsplatzangebots nachgefragt ist. Die Bevölkerung war in den zurückliegenden Jahren gewachsen und wächst auch weiterhin. Für die Zahl der Haushalte ist ein weiterer Anstieg prognostiziert. Beim Mietwohnraum besteht insbesondere ein Mangel an kleinen, preisgünstigen Wohnungen. Nachfragende sind vor allem Seniorinnen und Senioren sowie einkommensschwache Haushalte. Der Anteil einkommensschwacher Haushalte ist in Rotenburg (Wümme) im Vergleich zum Landkreis überdurchschnittlich hoch. In den städtischen Gemeinschaftsunterkünften lebten im August 2023 rund 200 Personen, u. a. zugewiesene Geflüchtete, weil kein angemessener Mietwohnraum zur Verfügung steht. Personen, die zunächst mit Wohnsitzauflage in den umliegenden Ortschaften untergebracht werden können, versuchen nach Aussage der Stadt wieder in die Kernstadt zu ziehen, sobald dies rechtlich möglich ist. Darüber hinaus ist eine Verstärkung des Zuzugs älterer Menschen zu verzeichnen, die aus dem Umland in die Kernstadt ziehen, weil sie auf die hier bessere Infrastruktur angewiesen sind. Der Zuzug älterer Personen wird längerfristig anhalten. Er geht mit einer erhöhten Nachfrage an barrierefreien Wohnungen einher. Der Trend zu Ein- bis Zwei-Personen-Haushalten verstärkt den Druck auf den Mietwohnungsmarkt zusätzlich.

#### Tostedt, Samtgemeinde

Die Samtgemeinde Tostedt liegt im direkt an Hamburg angrenzenden Landkreis Harburg. In der statistischen Analyse hat die Samtgemeinde Tostedt beim Indikator 1 „Miethöhe (der Angebotsmieten) 2022“ und beim Indikator 5 „Anteil der KdU-konformen Mietangebote 2022“ jeweils zwei Punkte erhalten. Das sind in der Summe sechs Punkte wegen der doppelten Gewichtung von Indikator 1. Diese indikatorenbasierten Hinweise auf einen angespannten Wohnungsmarkt konnten seitens der Samtgemeinde ergänzend durch eigene nachvollziehbare Darlegungen der Situation vor Ort bestätigt werden. Wie sich aus der Stellungnahme ergibt, ist die aktuelle Marktsituation durch ein knappes Angebot, insbesondere im unteren Preissegment gekennzeichnet. Die Samtgemeinde hat mehrere Personen in Notunterkünften untergebracht, obwohl sie sich eine Wohnung aufgrund von Arbeitseinkommen leisten könnten. Es besteht vor allem ein Bedarf an Sozialwohnungen sowie bezahlbaren kleinen, barrierefreien Wohnungen, insbesondere für ältere Menschen. Dass der Markt nicht ausreichend Wohnraum zur Verfügung stellt, zeigt sich auch an den Schwierigkeiten bei der Unterbringung von Geflüchteten.

#### Stadt Wolfsburg

Für die kreisfreie Stadt Wolfsburg ergibt sich nach der statistischen Analyse folgendes Ergebnis: Beim Indikator 5 „Anteil der KdU-konformen Mietangebote 2022“ hat die Stadt Wolfsburg zwei Punkte erhalten. Beim Indikator 1 „Miethöhe (der Angebotsmieten) 2022“ und beim Indikator 4 „Mittleres Bodenrichtwertniveau von Mehrfamilienhausgrundstücken 2021“ hat sie jeweils

einen Punkt bekommen. Damit ergeben sich insgesamt fünf Punkte wegen der doppelten Gewichtung von Indikator 1. Diese indikatorenbasierten Hinweise auf einen angespannten Wohnungsmarkt konnten seitens der Stadt ergänzend durch eigene nachvollziehbare Darlegungen der Situation vor Ort bestätigt werden. Wie die Stadt Wolfsburg in ihrer Stellungnahme ausführt, liegt der marktbedingte Leerstand bei den Wohnungsgesellschaften im Jahr 2022 mit 1,7 % immer noch unterhalb der Fluktuationsreserve. Die im Bereich des geförderten Wohnungsbaus nach wie vor hohe Anzahl sowohl an Beratungsgesprächen als auch ausgestellten Wohnberechtigungsscheinen belegen einen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum. Dies umso mehr als Belegungsbindungen auslaufen, die nur schwer durch neue kompensiert werden können. Erschwerend kommt hinzu, dass in Wolfsburg für einen großen Teil des Wohnungsbestands ein umfassender Modernisierungsbedarf besteht, insbesondere unter energetischen Gesichtspunkten. Dieser erklärt sich aus der Entstehungsgeschichte der Stadt. Über 60 % des Wohnungsbestandes wurde in den Jahren 1950 bis 1979 errichtet. Das Fehlen von Mietwohnungen und der umfassende Modernisierungsbedarf an einer Vielzahl von Gebäuden lässt einen Anstieg des Mietniveaus erwarten

## VI. Gebietskulisse

Im Ergebnis wurden die Gebiete von 57 Einheits- und Samtgemeinden in Niedersachsen als Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten identifiziert, d. h. als Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Bei den 57 Einheits- und Samtgemeinden handelt es sich um

- die sieben ostfriesischen Inselgemeinden (siehe hierzu auch Nummer II.6),
- die 38 Einheits- und Samtgemeinden, die nach der statistischen Analyse mindestens acht Punkte (Kulissen-Schwellenwert) erreichten (siehe hierzu auch Nummer IV.3) und
- die zwölf Einheits- und Samtgemeinden, die in dem für die identifizierten Prüffälle durchgeführten Stellungnahmeverfahren die indikatorenbasierten Hinweise auf einen angespannten Wohnungsmarkt ergänzend durch eigene nachvollziehbare Darlegungen der Situation vor Ort bestätigen konnten (siehe hierzu auch Nummer V.2).

In der nachstehenden Tabelle sind die jeweiligen Einheits- und Samtgemeinden ausgewiesen.

Tabelle 3: Gebietskulisse – Einheits- und Samtgemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt

Gebietsname	Ind 01	Ind 02	Ind 03	Ind 04	Ind 05	Ind 06	Punkt- summe	Ergebnis
Achim, Stadt	2	0	1	1	2	0	<b>9</b>	Aufnahme
Adendorf	2	0	1	1	1	2	<b>10</b>	Aufnahme
Bad Rothenfelde	0	0	2	0	2	2	<b>8</b>	Aufnahme
Bad Zwischenahn	2	0	1	2	2	0	<b>10</b>	Aufnahme
Bienenbüttel	2	2	0	0	2	0	<b>8</b>	Aufnahme
Bleckede, Stadt	1	2	2	0	1	0	<b>9</b>	Aufnahme
Bovenden, Flecken	2	2	1	0	2	1	<b>11</b>	Aufnahme
Braunschweig, Stadt	1	0	2	2	2	1	<b>11</b>	Aufnahme
Buchholz in der Nord- heide, Stadt	2	0	1	2	1	0	<b>9</b>	Aufnahme
Buxtehude, Hansestadt	2	0	2	2	1	0	<b>11</b>	Aufnahme
Cuxhaven, Stadt	0	0	2	0	2	2	<b>8</b>	Aufnahme
Garbsen, Stadt	1	0	1	2	1	2	<b>9</b>	Aufnahme
Gellersen	2	2	1	0	2	0	<b>10</b>	Aufnahme
Göttingen, Stadt	2	0	2	2	2	1	<b>13</b>	Aufnahme
Hannover, Landes- hauptstadt	2	0	2	2	2	2	<b>14</b>	Aufnahme
Hemmingen, Stadt	2	0	0	2	2	1	<b>9</b>	Aufnahme
Hildesheim, Stadt	0	0	2	2	2	1	<b>9</b>	Aufnahme
Ilmenau	2	0	0	0	2	2	<b>8</b>	Aufnahme
Isernhagen	2	1	0	2	2	0	<b>9</b>	Aufnahme
Laatzen, Stadt	2	0	2	2	2	2	<b>14</b>	Aufnahme
Langenhagen, Stadt	2	0	2	2	2	2	<b>14</b>	Aufnahme
Lüneburg, Hansestadt	2	0	2	2	2	0	<b>12</b>	Aufnahme
Neu Wulmstorf	2	0	1	2	0	0	<b>8</b>	Aufnahme
Nordhorn, Stadt	0	0	2	0	2	2	<b>8</b>	Aufnahme
Oldenburg (Oldenburg), Stadt	2	0	2	2	2	0	<b>12</b>	Aufnahme
Osnabrück, Stadt	2	0	2	2	1	2	<b>13</b>	Aufnahme
Ostheide	2	2	2	0	2	0	<b>12</b>	Aufnahme
Oyten	2	2	0	0	2	0	<b>8</b>	Aufnahme
Seelze, Stadt	1	0	1	2	1	2	<b>9</b>	Aufnahme
Seevetal	2	0	1	2	1	0	<b>9</b>	Aufnahme
Stade, Hansestadt	1	0	2	1	1	0	<b>8</b>	Aufnahme
Stuhr	2	1	0	2	2	0	<b>9</b>	Aufnahme

Uelzen, Hansestadt	0	2	2	0	1	2	<b>9</b>	Aufnahme
Wedemark	2	2	0	0	2	0	<b>8</b>	Aufnahme
Weyhe	1	0	0	2	2	2	<b>8</b>	Aufnahme
Winsen (Aller)	1	2	1	0	2	0	<b>8</b>	Aufnahme
Winsen (Luhe), Stadt	2	0	2	1	1	0	<b>10</b>	Aufnahme
Wunstorf, Stadt	1	1	0	2	1	2	<b>8</b>	Aufnahme
Baltrum	2	0	0	2	0	2	<b>(8)*</b>	Aufnahme
Borkum, Stadt	2	0	2	2	0	2	<b>(12)*</b>	Aufnahme
Juist, Inselgemeinde	2	0	2	0	0	2	<b>(10)*</b>	Aufnahme
Langeoog	2	0	2	2	0	2	<b>(12)*</b>	Aufnahme
Norderney, Stadt	2	0	2	0	0	2	<b>(10)*</b>	Aufnahme
Spiekeroog	0	0	0	2	0	2	<b>(4)*</b>	Aufnahme
Wangerooge, Nordsee- bad	2	0	2	2	0	2	<b>(12)*</b>	Aufnahme
Bardowick	2	0	0	0	2	0	<b>6</b>	Aufnahme
Emsbüren	0	2	0	0	2	2	<b>(6)*</b>	Aufnahme
Hanstedt	2	1	0	0	2	0	<b>7</b>	Aufnahme
Hatten	1	2	0	1	2	0	<b>7</b>	Aufnahme
Leer (Ostfriesland), Stadt	0	0	2	0	1	0	<b>5</b>	Aufnahme
Lilienthal	2	0	0	1	2	0	<b>7</b>	Aufnahme
Lingen (Ems), Stadt	0	0	0	2	1	2	<b>5</b>	Aufnahme
Norden, Stadt	0	0	2	0	0	0	<b>4</b>	Aufnahme
Rastede	1	0	0	2	2	0	<b>6</b>	Aufnahme
Rotenburg (Wümme), Stadt	0	0	2	0	1	0	<b>5</b>	Aufnahme
Tostedt	2	0	0	0	2	0	<b>6</b>	Aufnahme
Wolfsburg, Stadt	1	0	0	1	2	0	<b>5</b>	Aufnahme

Erklärung: Ind 01: Miethöhe; Ind 02: Mietdynamik, Ind 03: Rechnerische Mietbelastung, Ind 04: Bodenrichtwerte von Mehrfamilienhausgrundstücken; Ind 05: Anteil KdU-konformer Mietangebote, Ind 06: Anteil der Mietinsserate am Mehrfamilienhausbestand; (\*) Kommunen mit weniger als 30 Mietinsseraten im Jahr 2022.

	Kommunen mit mindestens acht Punkten (Kulissen-Schwellenwert)
	Inselgemeinden (Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt aufgrund bestehender Sondersituation)
	Kommunen, die die Angespanntheit des Wohnungsmarktes im Stellungsnehmerverfahren nachweisen konnten.

Die Gebietsfestlegung wurde nicht davon abhängig gemacht, dass die jeweilige Einheits- oder Samtgemeinde über einen Mietspiegel verfügt. Bei der ortsüblichen Vergleichsmiete handelt es sich um einen seit vielen Jahren in Rechtsordnung und Rechtsprechung fest etablierten Begriff. Die ortsübliche Vergleichsmiete definiert nach § 558 Abs. 1 Satz 1 BGB die Grenze für Erhöhungen von Bestandsmieten. Diese Grenze ist auch in Kommunen ohne Mietspiegel zu beachten. § 558a Abs. 2 BGB lässt weitere Wege zu, darzulegen, dass die ortsübliche Vergleichsmiete eingehalten wird, z. B. durch Auskunft aus einer Mietdatenbank, durch Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder durch Heranziehen der Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen, wobei drei Wohnungen ausreichend sind. Die Mieterinnen und Mieter in Einheits- und Samtgemeinden, in denen es keinen Mietspiegel gibt, erscheinen im Übrigen nicht weniger schutzwürdig als diejenigen in Kommunen mit Mietspiegel. In einer angespannten Wohnungsmarktsituation sind sie in gleicher Weise wie letztere von einer Verdrängung aus ihren angestammten Wohnquartieren bedroht.

## VII. Verhältnismäßigkeit der Regelung in § 1 Abs. 1

Die Landesregierung sieht die Gebietsbestimmung in § 1 Abs. 1 und das durch die Bestimmung zur Anwendung kommende mietrechtliche Instrument sowie die zugehörigen Regelungen als verhältnismäßig an. Es handelt sich um eine zulässige und verhältnismäßige Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums im Sinne von Artikel 14 Abs. 1 Satz 2 des Grundgesetzes, durch die die Sozialpflichtigkeit des Eigentums nach Artikel 14 Abs. 2 des Grundgesetzes näher ausgestaltet wird.

In den in § 1 Abs. 1 bestimmten Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten darf bei Wiedervermietungen die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um zehn Prozent übersteigen (§ 556 d Abs. 1 BGB). Mit der Begrenzung der Wiedervermietungsrente wird in die durch Artikel 14 Abs. 1 Satz 1 des Grundgesetzes geschützte Verfügungsbefugnis über das Eigentum eingegriffen. Es handelt sich jedoch um eine zulässige und verhältnismäßige Inhalts- und Schrankenbestimmung im Sinne von Artikel 14 Abs. 1 Satz 2 des Grundgesetzes. Mit dem Instrument wird ein legitimes, im öffentlichen Interesse stehendes wohnungs- und sozialpolitisches Ziel verfolgt. Das Instrument ist darauf gerichtet, in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten Mietpreiserhöhungen bei Wiedervermietungen zu begrenzen und durch den Erhalt bezahlbaren Wohnraums einer Verdrängung der angestammten, einkommensschwächeren Wohnbevölkerung aus ihren Wohnquartieren zu begegnen. Nach dem Beschluss des Bundesverfassungsgerichts zu § 556 d BGB stellt das gesetzgeberische Ziel, der direkten oder indirekten Verdrängung wirtschaftlich weniger leistungsfähiger Bevölkerungsgruppen aus stark nachgefragten Wohnquartieren entgegenzuwirken, ein legitimes, im öffentlichen Interesse liegendes Ziel dar. (BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019 – 1 BvL 1/18 u. a., Rn. 60).

Das Instrument ist geeignet, die mit ihm verfolgten Ziele zu erreichen. Es ermöglicht, negative Auswirkungen auf den Mietwohnungsmarkt infolge von Mietpreissteigerungen bei Wiedervermietungen zu begrenzen und dadurch die Verdrängung von Mietenden zu verhindern. Die Erforderlichkeit des Instruments ist ebenfalls gegeben,

denn das angestrebte Ziel lässt sich nicht mit einem milderen Mittel erreichen. Darüber hinaus ist das Instrument angemessen und zumutbar. Es führt nicht zu einer Substanzgefährdung des Eigentums. Eigentümerinnen und Eigentümern bleibt die Privatnützigkeit ihres Eigentums erhalten, auch wenn sie Einschränkungen bei der Wirtschaftlichkeit hinnehmen müssen. Das Bundesverfassungsgericht stellt im Beschluss zur Verfassungsmäßigkeit des § 556 d BGB fest, dass diese Auswirkungen nicht unmittelbar eintreten, sondern über das verzögerte Eingehen begrenzter Wiedervermietungsflächen in die ortsübliche Vergleichsmiete erst zeitlich versetzt. Zudem werden die Auswirkungen der Miethöhenregulierung dadurch abgemildert, dass § 556 d Abs. 1 BGB einen zehnpromzentigen Aufschlag auf die ortsübliche Vergleichsmiete zulasse. Die Einschränkungen seien den Vermietenden zumutbar, auch dann, wenn diese ihren Lebensunterhalt durch die Wohnungsvermietung erwirtschafteten (vgl. BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019 – 1 BvL 1/18 u. a., Rn 85 und 87). Unter dem Gesichtspunkt der Sozialpflichtigkeit des Eigentums (Artikel 14 Abs. 2 des Grundgesetzes) sind diese Beeinträchtigungen hinzunehmen. Artikel 14 Abs. 1 Satz 1 des Grundgesetzes schützt nicht die optimalen Bedingungen einer Vermietbarkeit.

Die Verhältnismäßigkeit des Instruments zeigt sich schließlich auch darin, dass seine Anwendung zeitlich auf die Geltungsdauer der Verordnung nach § 556 d Abs. 2 BGB beschränkt ist.

## **B. Abhilfemaßnahmen der Landesregierung**

Die Landesregierung wirkt mit folgenden Maßnahmen in den Gebieten nach § 1 Abs. 1 auf eine Entspannung des Wohnungsmarktes hin:

### **I. Soziale Wohnraumförderung**

Die Landesregierung trägt durch verschiedene Maßnahmen zur Erhöhung des Wohnraumangebotes und damit zur Entspannung der Wohnungsmärkte bei. Ein wichtiges Instrument hierfür ist die soziale Wohnraumförderung. Die Förderung dient der Schaffung und der Sicherung bezahlbaren Wohnraums für Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen. Die Landesregierung sieht dies als eine der zentralen Aufgaben an, die seit mehreren Jahren konsequent verfolgt und auch weiterhin eine hohe Priorität erhalten wird.

Das Land unternimmt erhebliche finanzielle Anstrengungen, um im Rahmen der Förderung mehr bezahlbaren Wohnraum in Niedersachsen zur Verfügung zu stellen. In den vergangenen zehn Jahren sind die Mittel, die für soziale Wohnraumförderung ausgereicht werden, deutlich angestiegen. Wurden im Jahr 2012 knapp 30 Millionen Euro bewilligt, waren es im Jahr 2022 bereits mehr als 350 Millionen Euro und im Jahr 2023 mehr als 450 Millionen Euro. In den Jahren 2012 bis 2023 sind insgesamt rund 18.400 Wohnungen und Maßnahmen mit mehr als 1,9 Milliarden Euro gefördert worden.



Seit 2020 unterstützt der Bund die Länder bei der Finanzierung der Wohnraumförderung durch Finanzhilfen nach Artikel 104 d Grundgesetz. Die Finanzhilfen werden durch landeseigene Mittel ergänzt. So hat das Land im Haushaltsjahr 2023 mehr als 124 Millionen EUR eigene Mittel für die soziale Wohnraumförderung bereitgestellt. Mit dieser deutlichen Aufstockung der bisherigen Haushaltsansätze wurde eine wichtige Voraussetzung geschaffen, um mehr Wohnungen mit Belegungs- und Mietbindung in Niedersachsen zu schaffen. Die Landesregierung sieht es als wichtige Aufgabe an, auch in den kommenden Haushaltsjahren für eine nachfragegerechte Finanzierung der Wohnraumförderung zu sorgen und die Landesmittel für die Förderung auf einem hohen Niveau zu verstetigen.

Die Landesregierung hat mehrere Anpassungen in den Förderrichtlinien zur sozialen Wohnraumförderung vorgenommen, mit dem Ziel, diese durchgängig so auszugestalten, dass die Förderung für Investorinnen und Investoren wirtschaftlich attraktiv bleibt und kontinuierlich in Anspruch genommen wird. Das für die Wohnraumförderung verantwortliche Fachministerium wird die Förderprogramme auch künftig anpassen und weiterentwickeln. Mit guten Förderbedingungen soll erreicht werden, dass die Neubautätigkeit der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft stärker auf den sozialen Wohnungsbau ausgerichtet wird. Insbesondere aufgrund der geänderten Zinssituation stellt sich die Wohnraumförderung mit langfristig zinslosen Darlehen wieder sehr attraktiv für Investorinnen und Investoren dar. Die Förderkonditionen werden zudem mit hohen zuschussähnlichen Förderkomponenten ergänzt.

Die Landesregierung erwartet zudem, dass Investorinnen und Investoren die Förderung – wie bisher – vorrangig für den Mietwohnungsbau für Geringverdienende in den Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt abrufen werden. Die regelmäßig höheren Baukosten in Gebieten mit hohen Mietenstufen werden im Rahmen der Förderung durch höhere Bemessungsgrenzen für die Förderdarlehen und höhere anfängliche Kaltmieten berücksichtigt. Auf diese Weise wird die wirtschaftliche Erstellung der geförderten Objekte gesichert. Für die Gebiete der Ostfriesischen Inseln gelten bereits seit Juli 2019 besondere Förderbestimmungen in der Wohnraumförderung.

Um bei den Investorinnen und Investoren die Inanspruchnahme der Förderung zu bewirken, werden die Förderkonzeption des Landes und die Förderkulisse fortlaufend überprüft und angepasst. Die Landesregierung ist bestrebt, die Attraktivität des Förderprogramms stets auf hohem Niveau zu halten und ggf. durch die Ergänzung um weitere Fördersegmente zusätzliches Potenzial für den Aufbau sozial gebundener Wohnungsbestände auszuschöpfen.

## II. Bündnis für bezahlbares Wohnen

Im März 2018 ist u. a. auf Initiative der Landesregierung das landesweite „Bündnis für bezahlbares Wohnen in Niedersachsen“ gegründet worden. Ziel des Bündnisses ist es, Lösungen für die Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum zu entwickeln. Im Bündnis arbeiten rund 70 Verbände, Kammern, Kommunen und Unternehmen mit der Landesregierung zusammen. Das Bündnis hat vielfältige Handlungsempfehlungen erarbeitet, damit in Niedersachsen – besonders in Orten mit angespanntem

Wohnungsmarkt – mehr bezahlbarer Wohnraum entsteht. Die Handlungsempfehlungen betreffen u. a. die Mobilisierung von Bauland, die Beschleunigung und Digitalisierung von Baugenehmigungsverfahren, die Überprüfung technischer Normen zur Begrenzung von Baukostensteigerungen sowie die Möglichkeiten der Nachverdichtung. Viele der Maßnahmen wurden umgesetzt, weitere Handlungsempfehlungen werden zurzeit umgesetzt. Die Rahmenbedingungen für bezahlbaren Wohnraum sind nach wie vor sehr schwierig, neue Anforderungen wie weitere Baukostensteigerungen, Zinssteigerung etc. sind eingetreten. Dennoch stellt die Arbeit im Bündnis für bezahlbares Wohnen einen wichtigen Schritt dar, um Maßnahmen ergreifen zu können, die sich positiv auf die angespannten Wohnungsmärkte auswirken können.

### III. Spezielle Beratungsangebote für Kommunen

Die Landesregierung wird über die NBank beratend tätig, wenn Kommunen Bedarf an der Erstellung eines Wohnraumversorgungskonzepts oder einer kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung äußern. Bei der Auflage eigener kommunaler Wohnraumförderprogramme steht die Landesregierung den Gemeinden beratend zur Seite.

### IV. Niedersächsisches Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

Seit dem 5. April 2019 ist ferner das Niedersächsische Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (NZwEWG) in Kraft (Nds. GVBl. S.72). Als Zweckentfremdung gilt nach § 1 Abs. 2 NZwEWG u. a. die überwiegende Nutzung der Wohnfläche zu gewerblichen oder beruflichen Zwecken, die über eine festgelegte Höchstdauer hinausgehende Nutzung als Ferienwohnung, aber auch ein Leerstand von mehr als sechs Monaten und eine Beseitigung von Wohnraum. Das Gesetz ermächtigt die Gemeinden, für Gebiete mit Wohnraummangel durch Satzung zu bestimmen, dass Wohnraum nur mit ihrer Genehmigung anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf. Es erweitert folglich die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden, indem es ihnen erlaubt, bei Wohnraummangel auf der Grundlage einer Satzung gegen die Zweckentfremdung von Wohnraum vorzugehen und damit Wohnraum zu erhalten. Die Hansestadt Lüneburg, die Städte Borkum, Göttingen und Norderney, die Inselgemeinde Juist, das Nordseebad Wangerooge und die Gemeinden Baltrum und Spiekeroog haben bereits von der durch das Gesetz eröffneten Option Gebrauch gemacht und eine entsprechende Satzung erlassen, um einer Zweckentfremdung von Wohnraum entgegenwirken zu können.

### V. Niedersächsisches Gesetz über den Schutz von Wohnraum und von Unterkünften für Beschäftigte

Auf eine Initiative der Landesregierung hat der Niedersächsische Landtag am 16. März 2021 darüber hinaus das Niedersächsische Gesetz über den Schutz von Wohnraum und von Unterkünften für Beschäftigte (Niedersächsisches Wohnraumschutzgesetz – NWoSchG) beschlossen (Nds. GVBl. S. 128). Das am 24. März 2021 in Kraft getretene Gesetz hat insbesondere den Zweck, Verwahrlosungen,

Misständen und Überbelegungen bei Wohnraum und bei Unterkünften für Beschäftigte entgegenzuwirken.

Das Gesetz ist auf Wohnraum (allgemein) und auf Unterkünfte für Beschäftigte anwendbar, die im Rahmen eines Mietverhältnisses überlassen werden. Mit dem Gesetz werden die Verfügungsberechtigten (in der Regel die Eigentümerinnen und Eigentümer) verpflichtet, Wohnraum und auch Unterkünfte für Beschäftigte so auszustatten, zu gestalten, zu erhalten und wiederherzustellen, dass den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach der Niedersächsischen Bauordnung entsprochen wird. Die Verfügungsberechtigten haben u. a. sicherzustellen, dass eine ausreichende natürliche Belichtung und Belüftung möglich sind, Anschlüsse für Energie- und Wasserversorgung vorhanden sind, eine angemessene Beheizung der Aufenthaltsräume möglich ist, es in ausreichendem Umfang sanitäre Anlagen gibt und eine angemessene Versorgung mit Heizenergie, Strom und Trinkwasser erfolgt. Die Anschlüsse und die Ausstattung müssen funktionsfähig und nutzbar sein. Das Gesetz regelt zudem die Belegungsdichte. Pro Person muss eine Fläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> vorhanden sein. Bei einer Gemeinschaftsunterkunft für Beschäftigte im Sinne des § 2 Abs. 8 der Arbeitsstättenverordnung müssen die in der Arbeitsstättenverordnung und den dazu erlassenen Technischen Regeln für Arbeitsstätten vorgesehenen Anforderungen erfüllt sein und die dort festgelegten Mindestnutzflächen vorhanden sein.

Mit dem Gesetz haben die Gemeinden die Befugnisse erhalten, die notwendigen Anordnungen zu treffen, wenn den Verpflichtungen nicht nachgekommen wird.

Den Gemeinden steht mit dem NWoSchG ein weiteres Instrument zur Verfügung, das auf den Erhalt von Wohnraum gerichtet ist und damit zu einer Entspannung auf den Wohnungsmärkten beitragen kann.

#### VI. Niedersächsische Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des Baugesetzbuchs

Mit der Niedersächsischen Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des Baugesetzbuchs vom 14. September 2022 (Nds. GVBl. S. 544) hat die Landesregierung von den mit dem Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) in das Baugesetzbuch (BauGB) aufgenommenen Verordnungsermächtigungen in den §§ 201 a und 250 BauGB Gebrauch gemacht und Gebiete festgelegt, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, d. h., in denen der Wohnungsmarkt angespannt ist. Die festgelegten Gebiete entsprechen denen in der Niedersächsischen Mieterschutzverordnung vom 22. Dezember 2020 (Nds. GVBl. S. 566).

Durch die Gebietsbestimmung aufgrund von § 201 a BauGB finden dort die mit dem Baulandmobilisierungsgesetz eingeführten Bestimmungen des § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3, § 31 Abs. 3, 175 Abs. 2 Satz 2 und § 176 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB Anwendung.

Nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde in einem durch Verordnung bestimmten Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt durch Satzung

ein Vorkaufsrecht für sich begründen an brachliegenden Grundstücken im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und an unbebauten oder brachliegenden Grundstücken innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB), wenn die Grundstücke vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können. Die Regelung verbessert mithin den Flächenzugriff der Gemeinde für Zwecke des Wohnungsbaus.

§ 31 Abs. 3 BauGB ermöglicht, in einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt, das nach § 201 a bestimmt ist, mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall von Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus zu befreien, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Dadurch ist z. B. die Zulassung von Aufstockungen und anderen Nachverdichtungsmaßnahmen leichter möglich, ohne dass es einer zeitaufwendigen Änderung des Bebauungsplans bedarf.

Nach § 176 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 175 Abs. 2 Satz 2 BauGB kann die Gemeinde in einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt Eigentümerinnen und Eigentümer verpflichten, ein Grundstück mit einer oder mehreren Wohneinheiten zu bebauen, wenn für das Gebiet ein Bebauungsplan besteht, der Wohnnutzung zulässt.

Insgesamt zielen die durch die Gebietsbestimmung nach § 201a BauGB Anwendung findenden Vorschriften auf eine Verbesserung der Wohnraumversorgung.

Durch die Gebietsbestimmung aufgrund von § 250 BauGB bedarf in den bestimmten Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt bei Wohngebäuden, die bereits am Tag des Inkrafttretens der Verordnung bestanden und in denen sich mehr als fünf Wohnungen befinden, die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes der Genehmigung (§ 250 Abs. 1 Sätze 1 und 2 BauGB). Der Genehmigung bedarf es außerdem in den in § 250 Abs. 6 Satz 1 BauGB genannten Fällen, in denen der Genehmigungsvorbehalt sonst umgangen werden könnte, u. a. bei Begründung eines Wohnungserbbaurechts, Dauerwohnrechts und Dauernutzungsrechts oder bei der Begründung von Bruchteilseigentum, sofern zugleich Räume zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen werden sollen und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist. Der Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen nach § 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB ermöglicht, Mietwohnraum zu erhalten und zugleich einer Verdrängung der angestammten Wohnbevölkerung aus ihren Wohnquartieren entgegenzuwirken.

Es ist beabsichtigt, die mit der Niedersächsischen Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des Baugesetzbuchs festgelegte Gebietskulisse entsprechend dem Ergebnis der Neubegutachtung der angespannten Wohnungsmärkte in Niedersachsen durch die RegioKontext GmbH zu erweitern.

## VII. Landeswohnungsgesellschaft

Nach einem Kabinettsbeschluss der Landesregierung vom 11. Dezember 2023 wurde am 14. Dezember 2023 eine Landeswohnungsgesellschaft unter dem Namen „WohnRaum Niedersachsen GmbH“ gegründet. Zielsetzung der Gesellschaft ist es, bedarfsorientiert mehr bezahlbaren Wohnraum in Niedersachsen zu schaffen. Dadurch wird das Land in Ergänzung zu den bereits etablierten öffentlichen Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften sowie privaten Wohnungsunternehmen selbst unmittelbar gestaltender Akteur auf dem Immobilienmarkt. Handlungsbedarf wird für die neue Gesellschaft naturgemäß vorrangig in angespannten Wohnungsmärkten festzustellen sein. In diesen Gebieten sollen durch das Engagement der Gesellschaft in Abstimmung bzw. Kooperation mit den Kommunen und Partnern der Immobilienwirtschaft zusätzliche bezahlbare Wohnungen entstehen. Die Landesregierung beabsichtigt, so einen weiteren spürbaren Beitrag zum Aufbau sozial gebundener bzw. bezahlbarer Wohnungsbestände im Land Niedersachsen zu leisten.

## **Entwurf**

(Stand: 01.06.2024)

### **Begründung**

#### **A Allgemeiner Teil**

##### **1. Anlass, Ziele und Schwerpunkte**

Der Bundesgesetzgeber hat die Landesregierungen in § 556d Abs. 2 Sätze 1 bis 3, § 558 Abs. 3 Satz 3 und § 577a Abs. 2 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) ermächtigt, durch Rechtsverordnung Gebiete zu bestimmen, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, d. h., ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt. Ziel ist es, den Schutz der Mieterinnen und Mieter in diesen Gebieten zu verbessern.

In den durch Verordnung bestimmten Gebieten finden für einen begrenzten Zeitraum folgende besondere mieterschützende Vorschriften des BGB Anwendung:

- Begrenzung der Wiedervermietungsmiete bei Mieterwechseln, sogenannte Mietpreisbremse (§§ 556d Abs. 1 BGB)
- Absenkung der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen bei bestehenden Mietverträgen (§ 558 Abs. 3 Satz 2 BGB) und
- Verlängerung der Kündigungssperrfrist bei Wohnungsumwandlung, d. h. bei der Umwandlung einer Miet- in eine Eigentumswohnung (§ 577a Abs. 2 Satz 1 BGB)

Die Niedersächsische Verfassung verpflichtet das Land in Artikel 6a, darauf hinzuwirken, dass die Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum versorgt ist. Angesichts des Verfassungsauftrags hatte die Landesregierung zuletzt mit der Mieterschutzverordnung vom 22.12.2020 (Nds. GVBl. S. 566) von allen drei Verordnungsermächtigungen Gebrauch gemacht. Grundlage der Verordnung war eine von der Investitions- und Förderbank Niedersachsen (NBank) erstellte „Analyse zur Festlegung der Gebietskulisse für eine Mietbegrenzungsverordnung in Niedersachsen“ vom März 2020.

Aufgrund der sich weiter verschlechternden Situation auf dem Mietwohnungsmarkt und der im Koalitionsvertrag „Mehr Fortschritt wagen“ zwischen der SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und der FDP beim Bund vorgesehenen Verlängerung der „Mietpreisbremse“ bis zum Jahr 2029 - am 10. April 2024 hat das Bundeskabinett eine entsprechende Umsetzung beschlossen - wurde die RegioKontext GmbH, Berlin, im Januar 2023 mit einer Neubegutachtung der Gebietskulisse beauftragt. Das auf aktuellen Daten basierende Gutachten wurde im Dezember 2023 vorgelegt.

Die Neubegutachtung erfolgte auf der Grundlage der Vorschriften für eine Gebietsbestimmung nach § 556d Abs. 2 BGB, weil im Vergleich der o. a. mieterschützenden Vorschriften mit der „Mietpreisbremse“ der intensivste Eingriff in die Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 des Grundgesetzes erfolgt.

Nach dem Gutachten liegen in den Gebieten von insgesamt 57 niedersächsischen Einheits- und Samtgemeinden angespannte Wohnungsmärkte vor. Hierzu gehören die Gebiete der 18 Kommunen der bisherigen Gebietskulisse. Die neue Gebietskulisse ergibt sich im Einzelnen aus § 1 Abs. 1 sowie aus den §§ 2 und 3 des Entwurfs der Verordnung. Bezüglich der Begründung wird auf die Anlage zu § 1 Abs. 2 des Verordnungsentwurfs verwiesen.

Im Hinblick auf den Verfassungsauftrag aus Artikel 6a der Niedersächsischen Verfassung sollen die Gebiete der identifizierten 57 Einheits- und Samtgemeinden durch Verordnung befristet als Gebiete im Sinne der §§ 556d Abs. 2 Sätze 2 und 3, 558 Abs. 3 Satz 2 und 577a Abs. 2 Satz 1 BGB bestimmt werden, d. h. als Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist (Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt), damit dort die o. a. mieterschützenden Vorschriften Anwendung finden.

## **2. Wesentliche Ergebnisse der Verordnungsfolgenabschätzung**

Die Neufassung der Niedersächsischen Mieterschutzverordnung ist notwendig. Die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt hat sich weiter verschlechtert. Das Gutachten der RegioKontext GmbH vom Dezember 2023 belegt, dass gegenüber dem bisher festgelegten Stand mehr Gebiete in Niedersachsen angespannte Wohnungsmärkte aufweisen. In den identifizierten Gebieten ist es erforderlich, die steigenden Mieten zu dämpfen und die Mieterschaft verstärkt vor Eigenbedarfskündigungen zu schützen. Diese Ziele erfordern, die Gebiete auf der Grundlage der Verordnungsermächtigungen im BGB als Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten festzulegen. Dadurch finden in diesen Gebieten die im BGB enthaltenen besonderen mieterschützenden Vorschriften für angespannte Wohnungsmärkte Anwendung. Die Ziele lassen sich auch wirksam erreichen. Durch die Gebietsfestlegungen in § 1 Abs. 1 und § 2 wird in den bestimmten Gebieten die Mietentwicklung verlangsamt: bei der Wiedervermietung durch die „Mietpreisbremse“ und bei bestehenden Mietverträgen durch die abgesenkte Kappungsgrenze. Aufgrund der Gebietsfestlegung in § 3 wird in den bestimmten Gebieten zudem die Kündigungsfrist von drei auf fünf Jahre verlängert, so dass ein besserer Schutz vor Eigenbedarfskündigungen besteht.

Unmittelbare Folgen, die über den verbesserten Mieterschutz hinausgehen, sind nicht zu erwarten. Mittelbar werden dämpfende Effekte auf die ortsübliche Vergleichsmiete in einer Kommune erwartet. Dem stehen verminderte Renditeerwartungen der Vermieterinnen und Vermieter gegenüber, weil sie bei der Wiedervermietung nicht mehr die maximal am Markt erzielbare Miete bzw. bei bestehenden Mietverhältnissen nicht die sonst mögliche Mieterhöhung verlangen dürfen. Das durch Art. 14 Abs. 1 Satz 1 des Grundgesetzes garantierte Eigentumsrecht schützt jedoch nicht die optimalen Bedingungen einer Vermietbarkeit. Unter dem Gesichtspunkt der Sozialpflichtigkeit des Eigentums (Art. 14 Abs. 2 des Grundgesetzes) sind die Beeinträchtigungen hinzunehmen. Rücksicht wird von den Eigentümerin-

nen und Eigentümern vor allem dann verlangt, wenn andere auf die Nutzung des Eigentumsobjekts angewiesen sind. Eine Modernisierung der Mietsache ist weiterhin wirtschaftlich möglich. Umlagefähige Modernisierungskosten sind von der Mietbegrenzung bei Wiedervermietung bzw. bei Bestandsvermietungen ausgenommen und können wie bisher auf die Miete aufgeschlagen werden.

### **3. Ergebnisse des Klimachecks nach § 9 Abs. 1 Satz 2 Nr. 7 Buchst. a GGO sowie Auswirkungen auf die Umwelt, den ländlichen Raum und die Landesentwicklung**

Durch den verbesserten Mieterschutz werden Haushalte mit einem mittleren oder geringen Einkommen in die Lage versetzt, länger zentrumsnah zu wohnen. Die Verdrängung dieser Haushalte an die Peripherie oder in das Umland wird verlangsamt. Das kann dazu beitragen, einem pendlerbedingten Anstieg von Treibhausgasemissionen und Emissionen weiterer Luftschadstoffe sowie von Lärmbelastungen entgegenzuwirken. Der Effekt ist umso größer, je höher die durch die Verdrängung ausgelösten Pendlerbewegungen wären, die nicht durch einen sich verringern den Pendelbedarf der in die frei gewordenen zentrumsnahen Wohnungen einziehenden Haushalte ausgeglichen werden könnten. Wie hoch die Treibhausgasemissionen sind, die infolge des verbesserten Mieterschutzes ggf. vermieden werden können, ist nicht mit angemessenem Aufwand zu ermitteln.

### **4. Auswirkungen auf die Verwirklichung der Gleichstellung von Frauen und Männern**

Der Schutz gegen eine Verdrängung aus den infrastrukturell gut ausgestatteten innenstadtnahen Bereichen ist insbesondere für Alleinerziehende, Ältere und Menschen mit niedrigem Einkommen von Bedeutung. In diesen Bevölkerungsgruppen sind Frauen überdurchschnittlich vertreten.

### **5. Auswirkungen auf Familien**

Durch den verbesserten Mieterschutz wird es insbesondere Familien mit eher geringem oder mittlerem Einkommen erleichtert, in den nachfragestarken zentrumsnahen Quartieren der bestimmten Kommunen bzw. in den festgelegten ostfriesischen Inselgemeinden eine Mietwohnung zu bezahlen und längerfristig zu halten. Auf den Ostfriesischen Inseln besteht das Problem, dass wegen des hohen Mietenniveaus immer mehr Familien auf das Festland ziehen, was die Funktion wichtiger Infrastruktureinrichtungen auf den Inseln (Kindertagesstätten, Schulen, Sportvereine, Feuerwehr) beeinträchtigen kann. Die Mieterschutzverordnung kann dazu beitragen, dem entgegenzuwirken.

### **6. Auswirkungen auf Menschen mit Behinderungen**

Menschen mit Behinderungen sind in den unteren Einkommensbereichen überrepräsentiert. Viele von ihnen sind auf zentrumsnahe Wohnquartiere mit gutem Infrastrukturangebot angewiesen. Die gedämpften Mieten und die verlängerte Kündigungsfrist sind für sie daher von Vorteil.



## **7. Voraussichtliche Kosten und haushaltmäßige Auswirkungen**

Durch die Begrenzung der Mieten werden die Ausgaben der Kommunen für die Erstattung der Kosten der Unterkunft an Hilfebedürftige nach dem Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB II) und nach dem Sozialgesetzbuch Zwölftes Buch (SGB XII) in den identifizierten Kommunen weniger stark steigen. Zudem können dämpfende Effekte bei den Wohngeldausgaben des Landes und des Bundes nicht ausgeschlossen werden. Die Kostensparnis ist jedoch nicht bezifferbar.

## **8. Ergebnisse des Digitalchecks nach § 9 Abs. 1 Satz 2 Nr. 7 Buchst. e GGO**

Die Verordnung hat keine Auswirkungen auf die Digitalisierung.

## **9. Wesentliche Ergebnisse der Verbandsbeteiligung**

*wird nach der Verbandsbeteiligung ergänzt*

## **B Besonderer Teil**

### **Zu § 1:**

Zu Absatz 1:

Die Regelung bestimmt die Gebietskulisse, in der die Vorschriften über die sogenannte Mietpreisbremse (§§ 556d ff. BGB) gelten. In den aufgeführten 57 Einheits- und Samtgemeinden darf die Miete bei Wiedervermietung zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um zehn Prozent übersteigen. Ausgenommen ist Wohnraum, der nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wird sowie die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung. Eine höhere Miete kann nur dann verlangt werden, wenn diese bereits von der Vormieterin bzw. vom Vermieter geschuldet wurde.

Zu Absatz 2:

Für eine Verordnung nach § 556d Abs. 2 Sätze 1 bis 3 BGB besteht ein Begründungsgebot (§ 556d Abs. 2 Satz 5 BGB) und damit einhergehend die Pflicht, die Begründung der Öffentlichkeit an einer allgemein zugänglichen Stelle bekannt zu machen. Damit die Begründung zusammen mit der Verordnung veröffentlicht werden kann, ergeht sie als Anlage zu dieser.

### **Zu § 2:**

§ 2 definiert die Gebietskulisse, in der gemäß § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB die Kappungsgrenze bei der Erhöhung von Bestandsmieten abgesenkt ist.

Die Gebietskulisse entspricht der in § 1 Abs. 1. Das liegt darin begründet, dass Ausgangspunkt der gutachterlichen Untersuchung die Regelungen des Bundesgesetzgebers für die Festlegung der Gebiete nach § 556d Abs. 2 BGB waren. D. h., die Untersuchung erfolgte ausgehend von den Bestimmungen für die Gebietsfestlegung zur Anwendung der „Mietpreisbremse“, mit der im Vergleich der mieterschützenden Vorschriften in Bezug auf Art. 14 des Grundgesetzes der grundrechtsintensivste Eingriff vorgenommen wird. Dementsprechend können die nach § 556d Abs. 2 BGB identifizierten Gebiete auch für die mit einer geringeren Eingriffsintensität einhergehende Gebietsfestlegung nach § 558 Abs. 3 Satz 3 BGB herangezogen werden.

Gemäß § 558 Abs. 3 Satz 1 BGB darf sich die Miete bei bestehenden Mietverträgen innerhalb von drei Jahren grundsätzlich um nicht mehr als 20 Prozent bis maximal zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete erhöhen (Kappungsgrenze). In den 57 Einheits- und Samtgemeinden, die in § 2 ausgewiesen sind, ist diese Kappungsgrenze auf den in § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB angegebenen Prozentsatz abgesenkt. Derzeit beträgt die abgesenkte Kappungsgrenze 15 Prozent.

### **Zu § 3:**

In den Gebieten der Einheits- und Samtgemeinden, die in § 3 ausgewiesen sind, verlängert sich die dreijährige Kündigungssperrfrist bei Wohnungsumwandlung auf fünf Jahre. Wie in § 2 entspricht die Gebietskulisse auch hier derjenigen für die „Mietpreisbremse“ in § 1 Abs.1. Die Ausführungen zum räumlichen Anwendungsbereich zu § 2 gelten entsprechend für die Gebietsbestimmung für die verlängerte Kündigungssperrfrist.

Die Sperrfrist tritt dann ein, wenn eine Mietwohnung in Wohneigentum umgewandelt und dieses veräußert wird. Voraussetzung ist, dass das Wohneigentum nach der Überlassung an die Mieterin bzw. den Mieter begründet worden ist (§ 577a Abs. 1 BGB). Erst nach Ablauf der Sperrfrist kann sich die Erwerberin oder der Erwerber der Wohnung auf Eigenbedarf oder auf die Hinderung an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks zur Begründung einer Kündigung berufen (so genannte Eigenbedarfs- oder Verwertungskündigung).

Die Kündigungsbeschränkung gilt nach § 577a Abs. 1a BGB entsprechend, wenn vermieteter Wohnraum nach der Überlassung an die Mieterin bzw. den Mieter an eine Personengesellschaft oder an mehrere Erwerbende veräußert worden ist oder zu Gunsten einer Personengesellschaft oder mehrerer Erwerbender mit einem Recht belastet worden ist, durch dessen Ausübung der bzw. dem Mietenden der vertragsgemäße Gebrauch entzogen wird. Hiervon werden die Fälle erfasst, in denen an veräußerten Mehrfamilienhäusern gerade kein Wohneigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz begründet wird, weil bestimmte bauplanungsrechtliche Vorgaben umgangen werden sollen. In Niedersachsen betrifft dies insbesondere die sogenannte Bildung von Bruchteilseigentum (§§ 1008 ff BGB) an Wohnhäusern auf den Ostfriesischen Inseln. Auch in diesen besonderen Fällen des Eigentumsübergangs sind die Mietenden vor vorzeitiger Kündigung wegen Eigenbedarfs oder Hinderung an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks durch die Sperrfrist geschützt.

Die Landesregierung wird in § 577a Abs. 2 Satz 2 BGB ermächtigt, die Kündigungssperrfrist bei Umwandlungen von Mietwohnungen in Wohneigentum von drei auf bis zu zehn Jahre zu verlängern. Zum Schutz der Mieterinnen und Mieter wird in allen 57 identifizierten

Kommunen eine Kündigungssperrfrist von fünf Jahren als hinreichend, aber auch als notwendig angesehen. Bei Bedarf kann dieser Zeitraum verlängert werden. Damit wird ein angemessener Interessenausgleich geschaffen zwischen der Mieterschaft, die sich nach einer Kündigung des Mietverhältnisses um neuen Wohnraum in einem angespannten Marktumfeld bemühen muss, und den neuen Wohnungseigentümerinnen und -eigentümern, die die erworbene Wohnung selbst nutzen oder wirtschaftlich verwerten möchten.

#### **Zu § 4:**

Zu Absatz 1:

§ 4 bestimmt den Zeitpunkt des In- und Außerkrafttretens der Verordnung sowie das abweichende Außerkrafttreten der §§ 1 und 2. Die vorgesehenen Geltungszeiträume stehen im Einklang mit den jeweiligen rechtlichen Vorgaben.

Die Gültigkeitsdauer der Gebietsfestlegung für die sogenannte Mietpreisbremse in § 1 endet nach dem Verordnungsentwurf mit Ablauf des 31.12.2025, weil nach der geltenden Rechtslage kein längerer Geltungszeitraum möglich ist. § 556d Abs. 2 Satz 4 BGB gibt vor, dass eine Verordnung nach § 556d Abs. 2 Sätze 1 bis 3 BGB spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2025 außer Kraft treten muss.

Für die Gebietsfestlegung für die abgesenkte Kappungsgrenze in § 2 bedarf es ebenfalls einer Ausschöpfung des gesetzlich zulässigen Geltungszeitraums. Nach der Vorgabe in § 558 Abs. 3 Satz 3 BGB kann die Gebietsbestimmung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren erfolgen. Angesichts der Angespanntheit der Wohnungsmärkte wird der maximal mögliche Geltungszeitraum von fünf Jahren benötigt, damit die abgesenkte Kappungsgrenze eine ausreichende Wirkung entfalten kann.

Hinsichtlich der verlängerten Kündigungssperrfrist bei Wohnungsumwandlung erlaubt § 577a Abs. 2 Satz 2 BGB eine Gebietsbestimmung für jeweils höchstens zehn Jahre. Die Gebietsfestlegung in § 3 soll sieben Jahre gelten, dementsprechend ist für die Verordnung ein siebenjähriger Geltungszeitraum vorgesehen. Damit wird sichergestellt, dass alle relevanten Veräußerungsgeschäfte, die bis zu drei Jahre vor und bis zu zwei Jahre nach Inkrafttreten der Regelung in § 3 wirksam geworden sind bzw. werden, der vollen fünfjährigen Kündigungssperrfrist unterliegen. D. h., das Instrument kann entsprechend der abgesenkten Kappungsgrenze fünf Jahre voll durchgreifen.

Zu Absatz 2:

Aufgrund der Neufassung der Verordnung ist die bisherige Mieterschutzverordnung außer Kraft zu setzen.

**Entwurf**

(Stand: 01.06.2024)

**V e r o r d n u n g**  
**zur Änderung der Niedersächsischen Verordnung zur**  
**Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt**  
**im Sinne des Baugesetzbuchs**

**Vom ...**

Aufgrund

des § 201 a Sätze 1, 3 und 4 und des § 250 Abs. 1 Satz 3 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), wird verordnet:

**Artikel 1**

Die Niedersächsische Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des Baugesetzbuchs vom 14. September 2022 (Nds. GVBl. S. 544) wird wie folgt geändert:

1. § 1 Abs. 1 erhält folgende Fassung:

„(1) Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des § 201 a Sätze 3 und 4 des Baugesetzbuchs (BauGB) sind die Gebiete

1. der Landeshauptstadt Hannover,
2. der Hansestädte Buxtehude, Lüneburg, Stade und Uelzen,
3. der Städte Achim, Bleckede, Borkum, Braunschweig, Buchholz in der Nordheide, Cuxhaven, Garbsen, Göttingen, Hemmingen, Hildesheim, Laatzen,

Langenhagen, Leer (Ostfriesland), Lingen (Ems), Norden, Norderney, Nordhorn, Oldenburg (Oldenburg), Osnabrück, Rotenburg (Wümme), Seelze, Winsen (Luhe), Wolfsburg und Wunstorf,

4. des Fleckens Bovenden,
5. der Inselgemeinde Juist,
6. des Nordseebades Wangerooge,
7. der Gemeinden Adendorf, Bad Rothenfelde, Bad Zwischenahn, Baltrum, Bienenbüttel, Emsbüren, Hatten, Isernhagen, Langeoog, Lilienthal, Neu Wulmstorf, Oyten, Rastede, Seevetal, Spiekeroog, Stuhr, Wedemark, Weyhe und Winsen (Aller) und
8. der Samtgemeinden Bardowick, Gellersen, Hanstedt, Ilmenau, Ostheide und Tostedt.“

2. § 2 Abs. 1 erhält folgende Fassung:

„(1) Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des § 250 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit § 201 a Sätze 3 und 4 BauGB sind die Gebiete

1. der Landeshauptstadt Hannover,
2. der Hansestädte Buxtehude, Lüneburg, Stade und Uelzen,
3. der Städte Achim, Bleckede, Borkum, Braunschweig, Buchholz in der Nordheide, Cuxhaven, Garbsen, Göttingen, Hemmingen, Hildesheim, Laatzen, Langenhagen, Leer (Ostfriesland), Lingen (Ems), Norden, Norderney, Nordhorn, Oldenburg (Oldenburg), Osnabrück, Rotenburg (Wümme), Seelze, Winsen (Luhe), Wolfsburg und Wunstorf,
4. des Fleckens Bovenden,
5. der Inselgemeinde Juist,
6. des Nordseebades Wangerooge,
7. der Gemeinden Adendorf, Bad Rothenfelde, Bad Zwischenahn, Baltrum, Bienenbüttel, Emsbüren, Hatten, Isernhagen, Langeoog, Lilienthal, Neu Wulmstorf, Oyten, Rastede, Seevetal, Spiekeroog, Stuhr, Wedemark, Weyhe und Winsen (Aller) und
8. der Samtgemeinden Bardowick, Gellersen, Hanstedt, Ilmenau, Ostheide und Tostedt.“

3. Die Anlage (zu § 1 Abs. 2 und § 2 Abs. 2) erhält die aus der Anlage ersichtliche Fassung.

## **Artikel 2**

Diese Verordnung tritt am [Datum einsetzen] in Kraft.

**„Anlage**  
(zu § 1 Abs. 2 und § 2 Abs. 2)

## **Begründung**

Bei den Gebieten nach § 1 Abs. 1 und § 2 Abs. 1 handelt es sich um Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des § 201 a Sätze 3 und 4 des Baugesetzbuchs (BauGB).

Für die Gebietskulisse ist eine Neubegutachtung erfolgt. Über die durchgeführte gutachterliche Untersuchung hat die beauftragte RegioKontext GmbH, Berlin, im Dezember 2023 das „Gutachten zur Bestimmung von angespannten Wohnungsmärkten in Niedersachsen gemäß §§ 201 a und 250 BauGB, §§ 556 d, 558 und 577 a BGB“ vorgelegt. Es ist auf der Homepage des Niedersächsischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung über folgenden Pfad abrufbar: [www.mw.niedersachsen.de/Startseite/Bauen&Wohnen/Soziales Wohnungswesen/Niedersächsische Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des Baugesetzbuchs](http://www.mw.niedersachsen.de/Startseite/Bauen&Wohnen/Soziales+Wohnungswesen/Niedersächsische+Verordnung+zur+Bestimmung+von+Gebieten+mit+einem+angespannten+Wohnungsmarkt+im+Sinne+des+Baugesetzbuchs). Die Landesregierung ist von dem Gutachten der RegioKontext GmbH methodisch und inhaltlich überzeugt und hat dieses daher ihrer Entscheidung über die Festlegung der Gebiete zugrunde gelegt.

### **I. Rechtsgrundlage**

Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegen nach § 201 a Satz 3 BauGB vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnun-

gen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann nach § 201 a Satz 4 BauGB insbesondere dann der Fall sein, wenn

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

Die Regelungen in § 201 a Sätze 3 und 4 BauGB gelten auch für die Gebietsbestimmung nach § 250 BauGB, denn die Vorschrift knüpft an § 201 a Sätze 3 und 4 BauGB an.

Die im Gesetz genannten Kriterien bildeten den Ausgangspunkt der gutachterlichen Untersuchung. Ausgehend von diesen Kriterien, die - wie die Worte „kann“ und „insbesondere“ zeigen - weder verbindlich noch abschließend sind, wurden Indikatoren ausgewählt, die zur Anspannung von Wohnungsmärkten eine Aussage erlauben.

## II. Methodik

### 1. Untersuchte Raumebene

Die gutachterliche Untersuchung erfolgte aus Gründen der Datenverfügbarkeit auf der Ebene der Samt- und Einheitsgemeinden. Das war die kleinste räumliche Ebene, auf der alle für die Untersuchung erforderlichen Daten flächendeckend vorlagen.

### 2. Referenzwert

In der Wohnungsmarktbeobachtung gibt es zu der Frage, wie sich die Anspannung von Wohnungsmärkten statistisch ausdrücken lässt, keine allgemein anerkannten Antworten. Grundsätzlich ist die Anspannung von Wohnungsmärkten aber als eine Abweichung vom Normalzustand (einer Norm) zu verstehen, in der es kein ausgeglichenes Verhältnis von Angebot und Nachfrage gibt, sondern die Nachfrage größer ist als das Angebot. Dies lässt sich statistisch nutzbar machen, indem die Norm definiert wird.

Allen Ansatzpunkten, sich der Frage der Norm bzw. der Abweichung von dieser zu nähern, ist gemein, dass sie sich an einem Durchschnittswert orientieren, von dem ausgehend per statistischem Maß oder gewähltem Prozentsatz eine Abweichung definiert werden kann. Dieser Ansatz ist auch an den beiden ersten der in § 201 a Satz 4 BauGB genannten Kriterien erkennbar. Dort ist der bundesweite Durchschnitt als Referenzwert vorgesehen, anhand dessen ein Maß für die Anspannung festzulegen wäre. Die Unterschiedlichkeit der Verhältnisse in den Ländern (u. a. Größe der Kommunen, Verdichtung, regionale Effekte) spricht allerdings dafür, hiervon abweichend als Norm und

damit Referenzwert einen landesweiten Durchschnittswert (Landeswert) zugrunde zu legen. Weicht eine Einheits- oder Samtgemeinde vom Landeswert in problembezogener Hinsicht ab, wird dies als Hinweis in Richtung Anspannung verstanden.

### 3. Datenquellen

Von Seiten der Investitions- und Förderbank Niedersachsen (NBank) wurden zur Verfügung gestellt:

- Mietdaten der FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH,
- Daten der GfK GmbH zum Haushaltsnettoeinkommen,
- Angaben der Bundesagentur für Arbeit zu den Bemessungsgrenzen der Kosten für Unterkunft und Heizung (KdU) nach dem Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB II),
- Berechnungen der FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH auf der Grundlage ihrer Mietdaten zu den Mietangeboten innerhalb der Bemessungsgrenzen der KdU nach dem SGB II und
- Daten des Landesamtes für Statistik Niedersachsen (LSN) zum Wohnungsbestand.

Darüber hinaus wurden die von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte in Niedersachsen ermittelten Bodenrichtwerte für Mehrfamilienhausgrundstücke verwendet.

Die Mietdaten der FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH umfassen die öffentlich vermarkteten Mietangebote, wie sie zum Beispiel auf Online-Plattformen oder in Zeitungen zu finden sind. Mithilfe der Mietdaten kann dargestellt werden, zu welchen Durchschnittspreisen Wohnungen in einer Kommune (öffentlich) vermarktet werden.

### 4. Zeitlicher Bezug

Herangezogen wurden jeweils die aktuellsten verfügbaren Daten. Welche Daten beim jeweiligen Indikator verwendet wurden und welcher Zeitraum jeweils betrachtet wurde, ergibt sich aus der Beschreibung der Indikatoren unter Nummer III.2.

### 5. Kommunen mit weniger als 30 Fällen bei den Angebotsmieten für das Jahr 2022

Unter statistischen Gesichtspunkten sind Mindestanzahlen als Fallgrenzen zur Sicherung einer stabilen Datengrundlage wichtig. Dies hat sich methodisch in dem Filter „mindestens 30 Fälle bei den Angebotsmieten für das Jahr 2022“ niedergeschlagen. Bei Kommunen mit weniger als 30 Fällen wurden zwar gleichwohl zu allen Indikatoren die entsprechenden Werte erhoben, die Aussagekraft dieser Werte wurde aber aus dem genannten Grund als eingeschränkt angesehen. Deshalb wurden die Einheits- und Samtgemeinden mit



weniger als 30 Mietangeboten im Jahr 2022 gesondert betrachtet (siehe Nummer V.1.c).

## 6. Inselgemeinden

Für die Ostfriesischen Inseln (Baltrum, Borkum, Juist, Langeoog, Norderney, Spiekeroog und Wangerooge) greifen aufgrund der geringen Marktgröße die üblichen Marktanalysen zu kurz. Zugleich unterliegen die Wohnungsmärkte auf den Inseln besonderen Entwicklungen und Preisdynamiken. Bereits in der „Analyse zur Festlegung einer Gebietskulisse für eine Mietbegrenzungsverordnung in Niedersachsen“ vom März 2020 hatte die NBank den Wohnungsmarkt in den Inselgemeinden aufgrund dieser Sondersituation als angespannt eingestuft. Die RegioKontext GmbH hat sich der Argumentation der NBank angeschlossen und eine erneute Aufnahme der Inselgemeinden in die Gebietskulisse empfohlen. Nach den Erkenntnissen der Landesregierung sind für den Mietwohnungsmarkt auf den Inseln folgende Besonderheiten kennzeichnend:

- Ein wesentlicher Teil der Wohnungen auf den Inseln sind Ferienwohnungen. Diese stehen der Inselbevölkerung nicht als Mietwohnungen zur Verfügung. Der Anteil der Ferienwohnungen an allen Wohnungen beträgt über alle Ostfriesischen Inseln gerechnet 33 Prozent. Zum Vergleich: In Niedersachsen liegt der Anteil bei einem Prozent, in der Landeshauptstadt Hannover bei 0,1 Prozent.
- Auf der Suche nach neuem Wohnraum können Miethaushalte nicht räumlich (ins Umland) ausweichen. Sie können bei zu geringen bezahlbaren Wohnungsangeboten nur die Insel verlassen und auf dem Festland nach geeigneten Wohnungen suchen. Dies bedeutet aber einen unverhältnismäßig hohen Aufwand, wenn der Arbeitsplatz und die sozialen Kontakte beibehalten werden sollen.
- Bauland ist nirgends so knapp wie auf den Inseln. Industriebrachen oder andere Brachflächen, die viele Gemeinden auf dem Festland zu Bauzwecken mobilisieren können, gibt es auf den Inseln nicht. Vielmehr gehören weite Inselteile zum Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer“. Über Baulandreserven verfügen die Inseln nur vereinzelt.
- Wegen der besonderen touristischen Attraktivität sind die Verkaufsangebotspreise für Wohnimmobilien sehr hoch. Entsprechend hoch sind die Renditeerwartungen (auch) bei Vermietung. Auf den Ostfriesischen Inseln werden die höchsten Angebotsmieten in ganz Niedersachsen aufgerufen. Das hohe Mietenniveau zeigt sich auch darin, dass die Ostfriesischen Inseln seit dem 1. August 2020 bei der Wohngeldberechnung mit der Mietstufe V (15 bis 25 % über dem Bundesdurchschnitt) berücksichtigt werden. In dieser Mietstufe befindet sich auch die Landeshauptstadt Hannover.

Aufgrund der durch die vorstehenden Tatsachen belegten Sondersituation ist aus Sicht der Landesregierung die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in den sieben Inselformen weiterhin als besonders gefährdet anzusehen.

### III. Indikatoren

Ausgangspunkt der Untersuchung waren die in § 201 a Satz 4 BauGB aufgeführten Kriterien. Durch eine kritische Auseinandersetzung mit diesen Kriterien wurde abgewogen und im Ergebnis entschieden, welche Indikatoren sich im Hinblick auf die Zielerreichung und Aussagestärke für die Gebietskulisse eignen. Ausgehend davon wurden mögliche (weitere) Indikatoren systematisch geprüft und gegenübergestellt. Auf diese Weise wurde ein Indikatorenset entwickelt, mit dem sich angespannte Wohnungsmärkte in den Samt- und Einheitsgemeinden identifizieren lassen.

Bei der Auswahl der Indikatoren - ausgehend von den in § 201 a Satz 4 BauGB genannten Kriterien - wurde auch berücksichtigt, welche Aussagekraft die Indikatoren aus der Perspektive der Wohnungsmarktbeobachtung haben. Außerdem wurde auf eine angemessene Datenverfügbarkeit und -güte (u. a. regionale Abdeckung, Aktualität, Anschlussfähigkeit) geachtet.

#### 1. Anwendbarkeit der in § 201 a Satz 4 BauGB genannten Kriterien für die Auswahl der Indikatoren:

##### a) deutlich stärkerer Mietenanstieg als im bundesweiten Durchschnitt

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

Vor diesem Hintergrund ist eine Nutzbarmachung der Mietdynamik nur in Kombination mit der Miethöhe (und einer schwächeren Gewichtung) möglich. Die Miethöhe dient als Indikator zur Darstellung der Niveauunterschiede der Mietinsserate in den Samt- und Einheitsgemeinden. Der Indikator zeigt an, mit welchen Mietpreisen beispielsweise ein zuziehender Haushalt zu rechnen hat, wenn mit den gängigen Online-Plattformen nach Wohnungsangeboten gesucht wird. Als ergänzende Betrachtung wurden zusätzlich die Bodenricht-

werte aufgenommen. Diese spiegeln eine andere Perspektive wider und verfügen über eine starke Korrelation mit der Miethöhe. Der Indikator sorgt für zusätzliche Stabilität in der Preisbetrachtung, da er einer anderen Datenquelle entstammt (Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen)

Für die Gebietskulisse gewählte Indikatoren (unter Zugrundelegung eines landesweiten Durchschnittswerts als Referenzwert, siehe hierzu Nummer II.2):

- Miethöhe (der Angebotsmieten) 2022,
- Mietdynamik (der Angebotsmieten) 2019 bis 2022,
- Mittleres Bodenrichtwertniveau von Mehrfamilienhausgrundstücken 2021

b) die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte übersteigt den bundesweiten Durchschnitt deutlich

Mithilfe der Mietbelastung soll adressiert werden, in welchem Verhältnis das Einkommen und die Aufwendungen für Miete zueinanderstehen. Es ist davon auszugehen, dass für Haushalte mit hohem Einkommen hohe Aufwendungen für die Miete eher unproblematisch sind. Bei niedrigen Einkommen weisen hingegen bereits mittlere Aufwendungen für Miete auf Versorgungssengpässe im niedrigpreisigen Segment hin und damit auf eine Anspannungssituation am Wohnungsmarkt. Sind jedoch die Einkommen sehr gering, so kann entsprechend auch eine niedrigere Miethöhe bereits zu einer höheren Mietbelastung führen.

Die Ermittlung der rechnerischen Mietbelastung mithilfe des durchschnittlich verfügbaren Einkommens hat allerdings ihre Grenzen. Durchschnittswerte stellen Einkommensverteilungen nur sehr unzureichend dar (da sie nicht normalverteilt sind), gerade wenn einige wenige Haushalte über sehr hohe Einkommen verfügen und so den Mittelwert nach oben verschieben. In Gebieten mit hoher Einkommensungleichheit kann dies dazu führen, dass trotz geringer Mietbelastung bei durchschnittlichen Einkommen bei einem größeren Teil der Bevölkerung eine hohe Mietbelastung eintritt. Aus diesem Grund wurde der rechnerischen Mietbelastung folgender weiterer Indikator zur Seite gestellt, um die Betrachtung zu ergänzen: der Anteil der Mietangebote, die innerhalb der lokal festgelegten Angemessenheitsgrenzen für die Kosten der Unterkunft und Heizung (KdU) nach dem SGB II liegen, sog. KdU-konforme Mietangebote. Der Anteil der KdU-konformen Mietangebote ermöglicht es, die Versorgungssituation für Haushalte mit geringen Einkommen abzubilden. Die Betrachtung der Mietbelastung wurde somit durch einen spezifischen und problemrelevanten Angebotsindikator ergänzt.

Für die Gebietskulisse gewählte Indikatoren (unter Zugrundelegung eines landesweiten Durchschnittswerts als Referenzwert, siehe hierzu Nummer II.2):

- Rechnerische Mietbelastung 2022,
- Anteil der KdU-konformen Mietangebote 2022

c) die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird

Dieses Kriterium nimmt das Verhältnis von Angebot und Nachfrage unter dynamischen Bedingungen in den Fokus. Aus den folgenden Gründen ist es jedoch nicht zur Ableitung von Indikatoren für eine Anspannung am Wohnungsmarkt geeignet: Es übersieht die Ausgangslage. Im Fall einer Gemeinde mit hohem Leerstand und wachsender Wohnbevölkerung ist zunächst ein Rückgang des Leerstands zu erwarten - und nicht unmittelbar ein Wohnraummangel. Hinzu kommt folgender wichtiger Aspekt: Die Veränderung der Wohnbevölkerung kann sich auf die Nachfrage auswirken, tut dies jedoch nicht zwingend. So benötigt beispielsweise ein Paar in familiengerechter Wohnung bei Geburt eines Kindes keine andere Wohnung. Auch der Tod eines Haushaltsmitglieds führt nicht zwingend zum Umzug des betreffenden Haushalts. In beiden Fällen verändert sich die Wohnbevölkerung, ohne dass sich die Nachfrage ändert. Daneben gibt es auch Konstellationen, in denen die Wohnbevölkerung gleichbleibt, gleichwohl aber die Nachfrage steigt. So ist nach einer Trennung oder Scheidung häufig zusätzlicher Wohnraum vonnöten, weil ein zusätzlicher Haushalt entsteht. An den Beispielen zeigt sich, dass die Wohnbevölkerung nicht als Bezugsgröße für die Wohnungsnachfrage geeignet ist, da Wohnungen durch Haushalte nachgefragt werden.

d) geringer Leerstand bei großer Nachfrage

Das Kriterium setzt die Nachfrage ins Verhältnis zum Leerstand. Für den Leerstand liegen keine aktuellen flächendeckenden Daten vor. Die letzten flächendeckenden amtlichen Leerstandszahlen hatte der Zensus 2011 geliefert. Entsprechende aktuelle Zahlen werden durch den Zensus 2022 zur Verfügung stehen. Bis zur statistischen Analyse lagen die Ergebnisse aber noch nicht vor. Daher wurde als alternativer Indikator die Anzahl der Mietangebote in einer Einheits- oder Samtgemeinde im Jahresverlauf ins Verhältnis zur Anzahl der Wohnungen im Mehrfamilienhausbestand in dieser Kommune gesetzt. So wurde eine Annäherung an den marktaktiven Anteil an (freien) Wohnungen vorgenommen.

Für die Gebietskulisse gewählter Indikator (unter Zugrundelegung eines landesweiten Durchschnittswerts als Referenzwert, siehe hierzu Nummer II.2):

- Anteil der Mietangebote am Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern 2022

## 2. Indikatorenset

Nach dem Wortlaut des § 201 a Satz 4 BauGB wäre auch die Nutzung allein eines Kriteriums ausreichend. Aus fachlicher Einschätzung und vor dem Hintergrund der

Erfahrung in der Wohnungsmarktbeobachtung ist jedoch ein Set aus mehreren Indikatoren geeigneter, um die zum Teil unterschiedlich strukturierten Wohnungsmärkte des Landes sachgerecht auf ihre Anspannung zu untersuchen.

Als geeignetes Indikatorenset wurden die ausgehend von den in § 201 a Satz 4 BauGB genannten Kriterien für die Gebietskulisse gewählten Indikatoren identifiziert (zur Auswahl der Indikatoren siehe Nummer III.1). Das sind folgende sechs Indikatoren:

- Indikator 1: Miethöhe (der Angebotsmieten) 2022,
- Indikator 2: Mietdynamik (der Angebotsmieten) 2019 bis 2022,
- Indikator 3: Rechnerische Mietbelastung 2022,
- Indikator 4: Mittleres Bodenrichtwertniveau von Mehrfamilienhausgrundstücken 2021,
- Indikator 5: Anteil der KdU-konformen Mietangebote 2022,
- Indikator 6: Anteil der Mietangebote am Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern 2022

Die Indikatoren wurden vorab unter verschiedenen Gesichtspunkten überprüft, z. B. auf ihre inhaltliche Aussagekraft für die Gebietskulisse. Zudem wurde auch die Datenverfügbarkeit sowie die Güte der verfügbaren Daten geprüft, u. a. im Hinblick auf Aktualität und Kleinräumigkeit. Referenzwert ist jeweils ein landesweiter Durchschnittswert (Landeswert), siehe Nummer II.2.

Zu den einzelnen Indikatoren:

#### Indikator 1: Miethöhe (der Angebotsmieten) 2022

Mit dem Indikator werden die im Jahr 2022 per Inserat veröffentlichten Mietangebote, d. h. die Preise für angebotenen Mietwohnraum je Quadratmeter (Angebotsmiete), betrachtet. Es ist davon auszugehen, dass überdurchschnittlich hohe Mieten die Wohnraumversorgung der Bevölkerung erschweren.

Mit den Angebotsmieten werden die öffentlich zugänglichen Mietinserate abgebildet. Mietpreise aus bestehenden Mietverträgen (Bestandsmieten), die von der Miethöhe unter den Angebotsmieten liegen können, werden somit nicht betrachtet. Bestandsmieten stehen für eine Auswertung nicht zur Verfügung (u. a. keine flächendeckende Verfügbarkeit, keine Zeitreihen). Allerdings stellen die aktuell inserierten Angebotsmieten einen Teil der künftigen Bestandsmieten dar, sie beeinflussen mithin das Preisniveau der künftigen Bestandsmieten. Zudem geht es bei dieser Betrachtung insbesondere um das Verhältnis der Kommunen zueinander sowie die Abweichung zum Landeswert, der aus der gleichen Datengrundlage generiert wird. Eine mögliche systematische Überschätzung des Werts wird so ausgeglichen. Mietpreisdaten sind für die Gebietskulisse relevant, da sie im Landesvergleich überdurchschnittliche Mietpreise anzeigen und einen erschwerten Zugang für nachfragende Haushalte zum Wohnungsmarkt signalisieren können.

Bei der Betrachtung der Miethöhe wurden zur Bereinigung der Daten in der Analyse die Neubauangebote ausgeschlossen (nur Wiedervermietung). Außerdem wurden zur Reduzierung von Ausreißern nur Angebote für Wohnungen zwischen 35 und 160 Quadratmeter betrachtet.

Der Indikator hat eine „positive“ Wirkungsrichtung. Je höher die Angebotsmieten sind, desto stärker ist der Hinweis auf einen angespannten Wohnungsmarkt.

Datenquelle: Datenlieferung der NBank (Mietdaten von FUB IGES Wohnen + Immobilien + Umwelt GmbH)

Zeitraum: 2022

### Indikator 2: Mietdynamik (der Angebotsmieten) 2019 bis 2022

Wie unter Nummer III.1.a dargestellt, ergänzt dieser Indikator den Indikator 1 „Miethöhe (der Angebotsmieten) 2022“. Mietpreissteigerungen zeigen eine preisliche Veränderung des Wohnungsangebots an. Bei starker Preissteigerung in kurzer Zeit kommt es zu deutlichen Unterschieden zwischen Angebots- bzw. Wiedervermietungspreisen und Bestandsmieten – ein typisches Kennzeichen von zunehmender Marktanspannung. Dies erhöht zudem den Verbleib in ggf. suboptimalen Wohnsituationen. Der Indikator hebt solche Wohnungsmärkte hervor, die im Betrachtungszeitraum eine hohe Dynamik aufzeigen und kann zudem auf solche verweisen, die zukünftig insgesamt höhere Mietpreise zu erwarten haben. Gleichwohl ist zu berücksichtigen, dass bei dem Indikator die Marktanspannung derjenigen Kommunen unterschätzt wird, die sich bereits auf hohem Niveau befinden und absolut wie relativ nur noch eine niedrige Dynamik zeigen. Um dies zu adressieren, wurde ergänzend die absolute Veränderung herangezogen. Dafür wurden die Differenzen zwischen den Jahren 2019 und 2022 berechnet und die mittleren absoluten Veränderungswerte ermittelt. Der Landeswert der mittleren absoluten Differenz gibt an, um welchen Betrag die mittlere Angebotsmiete in Niedersachsen zwischen 2019 und 2022 pro Jahr gestiegen ist. Auch bei der Betrachtung der Mietdynamik wurden zur Bereinigung der Daten in der Analyse die Neubauangebote und die Angebote unter 35 bzw. über 160 Quadratmeter ausgeschlossen. Die Entwicklung der Angebotsmieten wurde über einen Zeitraum von vier Jahren (2019 bis 2022) betrachtet. Mit vier Jahren war der Zeitraum so bemessen, dass davon ausgegangen werden konnte, dass sich einerseits Zufallseinflüsse minimieren und andererseits die Werte im Wesentlichen in eine Richtung entwickeln.

Kommunen mit hohen Angebotsmieten verfügen nicht per se auch über eine starke Dynamik. Das gleiche gilt auch andersherum: Kommunen mit hoher Dynamik verfügen nicht per se über hohe Angebotsmieten. Daher sollte dieser Indikator nicht isoliert zur Messung eines angespannten Wohnungsmarktes herangezogen werden, sondern stets als Teil eines Indikatorensets. Im Zusammenspiel mit Indikator 1 „Miethöhe (der Angebotsmieten) 2022“ lassen sich mit dem Dynamikindikator Kommunen identifizieren, die (bisher) nicht durch hohe Mietpreise aufgefallen sind, aber aufgrund eines schnellen Preiswachstums einen erhöhten Aufmerksamkeitsbedarf haben.

Der Indikator hat eine „positive“ Wirkungsrichtung. Je höher die Mietpreissteigerung ist, desto stärker ist der Hinweis auf einen angespannten Wohnungsmarkt.

Datenquelle: Datenlieferung der NBank (Mietdaten der FUB IGES Wohnen + Immobilien + Umwelt GmbH)

Zeitraum: 2019 bis 2022

### Indikator 3: Rechnerische Mietbelastung 2022

Mit dem Indikator wurden Einkommen und Miethöhe ins Verhältnis zueinander gesetzt. Der Indikator gibt einen Hinweis auf die durchschnittliche rechnerische Mietbelastung. So ist davon auszugehen, dass für einkommensstarke Haushalte auch eine hohe bzw. höhere Miete gut leistbar ist, und entsprechend in einkommensstarken Regionen eine höhere durchschnittliche Miete nicht per se eine hohe Mietbelastung verursacht. Die rechnerische Mietbelastung ist nicht zu verwechseln mit der im Rahmen des Mikrozensus erhobenen Mietbelastungsquote. Sie ist als eine rechnerische Annäherung an die tatsächlichen Begebenheiten zu verstehen. Dieser Ansatz eröffnet die Möglichkeit, mithilfe einer überschaubaren Berechnung die lokale Einkommenssituation mit den lokalen Angebotsmieten in Beziehung zu setzen. So kann die rechnerische Mietbelastung der Bevölkerung auf der Ebene der Kommune dargestellt werden. Hierfür wird mit durchschnittlichen Werten zu Kaufkraft und Miethöhe gearbeitet, deswegen gibt der Indikator eine (berechnete) durchschnittliche Mietbelastung an. Die tatsächliche Mietbelastung kann - gerade für bestimmte Konstellationen aus Haushaltsgröße und -einkommen - deutlich davon abweichen. Gleichwohl ermöglichen der Indikator und die angewandte Methodik einen räumlichen Vergleich der Kommunen untereinander mit Blick auf die Zielsetzung der Gebietskulisse. So kann im Verhältnis zum Landesdurchschnitt eine Bewertung und Einordnung der Kommunen durchgeführt werden. Da der Indikator nur auf diese relative Einordnung abzielt, wurde ein Indexwert (Landeswert Niedersachsen = 100) verwendet (auch, um eine Verwechslung mit der Mietbelastungsquote aus dem Mikrozensus zu vermeiden).

Zur Berechnung wurden je Kommune die Mittelwerte von Haushaltseinkommen und Angebotsmieten (Median, ohne Neubau) in Beziehung gesetzt. Zunächst wurde die Angebotsmiete (in Euro je Quadratmeter) unter Annahme einer Referenzwohnungsgröße von 70 Quadratmetern in einen jährlichen Betrag umgerechnet. Dieser wurde dann als Anteil am Haushaltseinkommen ausgewiesen. Anschließend wurde er mithilfe des Wertes für das Land Niedersachsen (100) indiziert, so dass die Werte als Ergebnis in Beziehung zu diesem, d. h. zur 100 stehen.

Mit dem Landeswert wird also die durchschnittliche rechnerische Mietbelastung in Niedersachsen dargestellt. Diejenigen Kommunen mit Werten oberhalb des Landeswertes haben in diesem Verständnis ein ungünstigeres Verhältnis von Durchschnittseinkommen zur angebotenen Miethöhe (z. B. eher mittlere Durchschnittseinkommen bei eher höheren Mieten oder eher niedrigere Durchschnittseinkommen bei vergleichsweise höheren Mieten).

Der Indikator hat eine „positive“ Wirkungsrichtung. Je höher der Indexwert der rechnerischen Mietbelastung ist, desto stärker ist der Hinweis auf einen angespannten Wohnungsmarkt.

Datenquelle: Datenlieferung der NBank (Mietdaten der FUB IGES Wohnen+ Immobilien+Umwelt GmbH, Daten zum Haushaltsnettoeinkommen der GfK GmbH)

Zeitraum: 2022

#### Indikator 4: Mittleres Bodenrichtwertniveau von Mehrfamilienhausgrundstücken 2021

Die Preise für Boden und Bauland sind eine wichtige Determinante für die Preise im Wohnungsbau. Ein Mangel an Bauland schlägt sich entsprechend in steigenden Bodenrichtwerten nieder, die sich perspektivisch auf die Mietpreise auswirken. Für die Betrachtung ist insbesondere der Bereich des Geschosswohnungsbaus relevant, da dieser den überwiegenden Teil des vermieteten Wohnangebots darstellt. Daher wird auf die Bodenrichtwerte für Mehrfamilienhausgrundstücke Bezug genommen. Die ermittelten Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau zeigen die Kostenunterschiede für Boden in Niedersachsen an. Darüber hinaus weisen hohe Bodenrichtwerte darauf hin, wie teuer die Schaffung von neuem Geschosswohnungsbau durch Investorinnen und Investoren ist und können Aufschluss über eine potenzielle Mehrbelastung der Mieten durch hohe, umlagefähige Grundsteuern geben.

Der Indikator hat eine „positive“ Wirkungsrichtung. Je höher die Bodenrichtwerte sind, desto stärker ist der Hinweis auf einen angespannten Wohnungsmarkt.

Datenquelle: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes  
Niedersachsen  
Zeitraum: 2021

#### Indikator 5: Anteil der KdU-konformen Mietangebote 2022

Der Indikator soll Aufschluss darüber geben, welcher Anteil der Mietangebote in einer Kommune innerhalb der Bemessungsgrenzen für die Kosten der Unterkunft und Heizung nach dem SGB II liegen. Bei einem geringen Anteil KdU-konformer Mietangebote ist davon auszugehen, dass Haushalte in Transferleistungsbezug vor Ort große Schwierigkeiten haben, eine für sie bezahlbare Wohnung anzumieten. Der Indikator ergänzt die einkommensorientierte Betrachtung der Haushalte, die im Rahmen des Indikators „Rechnerische Mietbelastung 2022“ eine Rolle spielt.

Der Indikator hat eine „negative“ Wirkungsrichtung. Je geringer der Anteil der KdU-konformen Mietinsetrate ist, desto stärker ist der Hinweis auf einen angespannten Wohnungsmarkt.

Datenquelle: Datenlieferung der NBank (Angaben der Bundesagentur für Arbeit zu den Bemessungsgrenzen der KdU nach dem SGB II, Berechnungen der FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH auf der Grundlage ihrer Mietdaten zu den Mietangeboten innerhalb der Bemessungsgrenzen der KdU nach dem SGB II)  
Zeitraum: 2022

#### Indikator 6: Anteil der Mietangebote am Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern 2022

Der Anteil der Mietangebote am Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern zeigt an, wie groß der Anteil des Wohnungsbestandes ist, der zum Betrachtungszeitpunkt



am Markt zur Anmietung öffentlich angeboten wird. Der Indikator gibt mithin Hinweise darauf, wie hoch die Fluktuation am Mietwohnungsmarkt ist.

Für diesen Indikator wurde das Verhältnis zwischen der Anzahl an publizierten Mietwohnungsinseraten und der Anzahl an bestehenden Wohnungen in Mehrfamilienhäusern errechnet. Mit der Betrachtung der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wurde näherungsweise bestimmt, wie viele Mietwohnungen vor Ort vorhanden sind, da es hierfür keine direkte Datengrundlage gibt. Mögliche Unschärfen können in der touristischen Nutzung von Wohnungen bzw. selbstgenutztem Wohneigentum im Mehrfamilienhausbestand liegen sowie in die andere Richtung hinsichtlich vermieteter Ein- und Zweifamilienhäuser. Außerdem werden nicht alle Wohnungen über öffentliche Plattformen angeboten.

Der Indikator hat eine „negative“ Wirkungsrichtung. Je geringer der Anteil der Mietinserate am Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern ist, desto stärker ist der Hinweis auf einen angespannten Wohnungsmarkt.

Datenquelle: Datenlieferung der NBank (Mietdaten der FUB IGES Wohnen+ Immobilien+Umwelt GmbH, Daten des Landesamtes für Statistik Niedersachsen zum Wohnungsbestand)  
Zeitraum: 2022

#### IV. Herleitung der Gebietskulisse

Im Anschluss an die Auswahl geeigneter Indikatoren erfolgte die Herleitung der Kulisse auf der Grundlage folgender Bewertungsmatrix:

##### 1. Bewertungsmatrix

###### a) Ermittlung der Grenzwerte

Grundgedanke der angewandten Methodik ist, dass die Anspannung eine Abweichung von einem Normalzustand (einer Norm) ist. Als Norm und damit Referenzwert wurde ein landesweiter Durchschnittswert (Landeswert) zugrunde gelegt (siehe Nummer II.2). Die Bewertung erfolgt somit nach einem Punktesystem, in dem eine Kommune bepunktet wird, wenn ihr Wert bei einem Indikator in Richtung Anspannung vom Landeswert abweicht. Dementsprechend wurde in einem ersten Schritt bei den einzelnen Indikatoren der Landeswert (erster Indikator-Grenzwert) ermittelt. Dabei wurde wie folgt vorgegangen:

- Indikator 1 „Miethöhe (der Angebotsmieten) 2022“:  
Verwendung des Medians aller im Jahr 2022 in Niedersachsen inserierten Mietwohnungen
- Indikator 2 „Mietdynamik (der Angebotsmieten) 2019 bis 2022“:

Berechnung der jährlichen mittleren absoluten Differenz der Veränderungen 2019 bis 2022, Berechnung der Jahreswerte analog zum Indikator 1 „Miethöhe (der Angebotsmieten) 2022“

- Indikator 3 „Rechnerische Mietbelastung 2022“:  
Die rechnerische Mietbelastung wurde indiziert, der Landeswert wurde entsprechend mit 100 bewertet. Zur Ermittlung der rechnerischen Mietbelastung im Land wurden die Haushaltseinkommen im Land mit der Miethöhe in Beziehung gesetzt (ausführliche Beschreibung der Berechnung unter Nummer III.2 Indikator 3).
- Indikator 4 „Mittleres Bodenrichtwertniveau von Mehrfamilienhausgrundstücken 2021“:  
Verwendung des mittleren Bodenrichtwertes für Mehrfamilienhausgrundstücke, die Daten wurden nach Flächenumsatz gewichtet.
- Indikator 5 „Anteil der KdU-konformen Mietangebote 2022“:  
Verwendung des von der Datenlieferantin FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH angegebenen Wertes für das Land Niedersachsen
- Indikator 6 „Anteil der Mietangebote am Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern 2022“:  
Alle in Niedersachsen inserierten Mietwohnungen 2022 wurden ins Verhältnis mit dem niedersächsischen Bestand an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gesetzt.

Nach der Berechnung des jeweiligen Landeswertes (erster Indikatoren-Grenzwert) wurde bei jedem Indikator ein weiterer Grenzwert (zweiter Indikatoren-Grenzwert) bestimmt. Hierzu wurden jeweils die Werte der Kommunen herangezogen, die vom Landeswert in Richtung Anspannung abweichen. Aus diesen Werten wurde der Median gebildet.

Bei den einzelnen Indikatoren ergaben sich folgende Grenzwerte:

Tabelle 1: Indikatoren-Grenzwerte

Indikator	Landeswert, d. h. Indikatoren-Grenzwert, für einen Punkt	Indikatoren-Grenzwert für einen weiteren Punkt
1 Miethöhe (der Angebotsmieten) 2022	8,46 Euro/qm	9,10 Euro/qm
2 Mietdynamik (der Angebotsmieten) 2019 bis 2022	0,49 Euro/qm	0,55 Euro/qm
3 Rechnerische Mietbelastung 2022	100	109,2
4 Mittleres Bodenrichtwertniveau von Mehrfamilienhausgrundstücken 2021	180 Euro/qm	242,50 Euro/qm

5	Anteil der KdU-konformen Mietangebote 2022	13,59 %	6,99 %
6	Anteil der Mietangebote am Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern 2022	5,89 %	4,86 %

b) Punktevergabe

Die Punktevergabe wurde wie folgt vorgenommen: Alle Einheits- und Samtgemeinden, deren Wert vom Landeswert (ersten Indikatoren-Grenzwert) in Richtung Anspannung abweicht, erhielten einen Punkt. Die Kommunen, deren Wert außerdem vom zweiten Indikatoren-Grenzwert in Richtung Anspannung abweicht, bekamen einen weiteren, also insgesamt zwei Punkte. Alle übrigen Kommunen erhielten null Punkte.

Durch dieses Vorgehen wurde bei jeder Einheits- und Samtgemeinde je Indikator bestimmt, ob - gemessen am Landeswert - eine überdurchschnittliche Anspannung (ein Punkt), eine deutlich überdurchschnittliche Anspannung (2 Punkte) oder keine Anspannung (null Punkte) vorliegt.

2. Gewichtung der Indikatoren

Nach der Punktevergabe verfügte jede Einheits- und Samtgemeinde je Indikator über null bis zwei Punkte. Im nächsten Schritt wurden bei jeder Kommune die einzelnen Punktwerte in einer Punktsomme zusammengeführt, wobei eine Gewichtung der Indikatoren erfolgte. Die Indikatoren 1 „Miethöhe (der Angebotsmieten) 2022“ und 3 „Rechnerische Mietbelastung 2022“ wurden aufgrund ihrer hohen Relevanz - sie treffen eine sehr unmittelbare Aussage über die aktuelle Anspannung am Wohnungsmarkt - doppelt gewichtet. D. h., die bei diesen Indikatoren erzielten Punkte wurden vor der Summenbildung verdoppelt. Es konnten somit maximal 16 Punkte je Einheits- und Samtgemeinde erreicht werden.

Tabelle 2: Indikatoren und deren Gewichtung

Indikator	Punkte	Faktor	maximal erreichbare Punktzahl
1 Miethöhe (der Angebotsmieten) 2022	0 bis 2	2	4
2 Mietdynamik (der Angebotsmieten) 2019 bis 2022	0 bis 2	1	2
3 Rechnerische Mietbelastung 2022	0 bis 2	2	4
4 Mittleres Bodenrichtwertniveau von Mehrfamilienhausgrundstücken 2021	0 bis 2	1	2
5 Anteil der KdU-konformen Mietangebote 2022	0 bis 2	1	2

6 Anteil der Mietangebote am Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern 2022	0 bis 2	1	2
gesamt			16

Tatsächlich erreichte keine Einheits- und Samtgemeinde die maximale Punktzahl. Der höchste erreichte Wert waren 14 Punkte.

### 3. Schwellenwert für die Gebietskulisse

Eine Aufnahme in die Gebietskulisse erfolgte ab acht Punkten (Kulissen-Schwellenwert). Der Wert liegt oberhalb von sieben Punkten, d. h. oberhalb der Hälfte der mit 14 Punkten erreichten höchsten Punktzahl.

Von den Einheits- und Samtgemeinden mit einer Mindestanzahl von 30 Mietangeboten im Jahr 2022 (zur Mindestfallgrenze siehe Nummer II.5) erreichten 38 mindestens acht Punkte und liegen damit in der Gebietskulisse. Die betreffenden Einheits- und Samtgemeinden ergeben sich aus der Tabelle in Nummer VI..

## V. Prüffälle und Ergebnis des Stellungnahmeverfahrens

### 1. Prüffälle

Mithilfe des indikatorgestützten Bewertungssystems für alle Kommunen lassen sich diejenigen identifizieren, in denen eine Anspannung im Wohnungsmarkt besteht. Gleichwohl gibt es weitere Sachverhalte, die eine genauere Prüfung erforderlich machen, weil Anzeichen und Hinweise für eine Anspannung vorliegen, diese aber aufgrund der verwendeten Datengrundlagen nicht sicher festgestellt wurde. Diese Kommunen wurden daher als Prüffälle eingeordnet. Im Einzelnen wurden Kommunen aufgrund folgender Sachverhalte als Prüffälle identifiziert:

#### a) Einheits- und Samtgemeinden mit sechs oder sieben Punkten

Die Punktsumme aus der indikatorgestützten Betrachtung lag unterhalb des Kulissen-Schwellenwertes, betrug aber mindestens sechs Punkte.

#### b) Hohe Einzelwerte bei Prüfindikatoren

Einige Kommunen erreichten bei einem besonders relevanten Indikator die höchste Punktzahl, aber insgesamt weniger als sechs Punkte. Als besonders relevant gelten hierbei die in der indikatorgestützten Berechnung doppelt gewichteten Indikatoren „Miethöhe (der Angebotsmieten) 2022“ und „Rechnerische Mietbelastung 2022“. Aus dem Austausch mit den kommunalen Spitzenverbänden ist zusätzlich das „Mittlere Bodenrichtwertniveau von Mehrfamilienhausgrundstücken

2021“ als weiterer Prüfindikator hervorgegangen. Das Erreichen der höchsten Punktzahl in einem dieser drei Prüfindikatoren zeigt an, dass hier möglicherweise eine Anspannung vorliegen könnte.

c) Kommunen mit nicht ausreichender Datenlage

Wie bereits unter Nummer II.5 dargestellt, wurde eine Anzahl von 30 Mietangeboten als Mindestfallzahl formuliert, um eine Untergrenze für eine stabile Datenbasis festzulegen. Gleichwohl wurden alle Kommunen (nachrichtlich) bepunktet. In einem Fall ergab sich dabei eine Punktschme oberhalb von acht Punkten und in einem anderen in Höhe von sechs Punkten.

d) Berücksichtigung des vorangegangenen Analyseergebnisses und der bisherigen Gebietsfestlegung

Bei einer Kommune, die in der Gebietskulisse der Niedersächsischen Mieterschutzverordnung vom 22.12.2020 (Nds. GVBl. S. 566) war, und einer weiteren, die von der NBank mit Gutachten vom März 2020 als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt identifiziert worden war, lag die Punktschme nach der aktuellen statistischen Analyse unter sechs Punkten.

Die im Zuge der Prüffallbetrachtung identifizierten Einheits- und Samtgemeinden erhielten die Möglichkeit, im Zuge einer Stellungnahme selbst weitere quantitativ begründete Argumente vorzubringen.

2. Ergebnis des Stellungnahmeverfahrens

Von den 35 angeschriebenen Einheits- und Samtgemeinden, haben sich 16 Gemeinden geäußert. Eine Kommune hat erklärt, dass sie von einer Stellungnahme absieht. Drei Kommunen haben mitgeteilt, dass sie den Wohnungsmarkt im Gebiet ihrer Kommune für nicht angespannt halten. Die übrigen zwölf Einheits- und Samtgemeinden beurteilten den Wohnungsmarkt im Gebiet ihrer Kommune als angespannt.

Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen hat die RegioKontext GmbH die Aufnahme in die Gebietskulisse empfohlen, wenn die vorliegenden indikatorenbasierten Hinweise auf einen angespannten Wohnungsmarkt seitens der Einheits- oder Samtgemeinde durch eigene nachvollziehbare Darlegungen der Situation vor Ort bestätigt werden konnten. Dies war bei allen zwölf Kommunen, die den Wohnungsmarkt im Gebiet ihrer Kommune im Ergebnis als angespannt beurteilten, der Fall. Auf die nachstehenden Ausführungen zu den einzelnen Kommunen wird verwiesen. Die insgesamt 23 Kommunen, die die indikatorenbasierten Hinweise auf einen angespannten Wohnungsmarkt nicht durch eigene Darlegungen der Situation vor Ort bestätigt haben, wurden nicht für eine Aufnahme in die Gebietskulisse empfohlen.

Bardowick, Samtgemeinde

Die Samtgemeinde Bardowick im Landkreis Lüneburg liegt zwischen dem Oberzentrum Lüneburg und dem Mittelzentrum Winsen (Luhe). In der statistischen Analyse hat die Samtgemeinde beim Indikator 1 „Miethöhe (der Angebotsmieten) 2022“ und beim Indikator 5 „Anteil der KdU-konformen Mietangebote 2022“ jeweils zwei Punkte erhalten. Das sind insgesamt sechs Punkte wegen der doppelten Gewichtung von Indikator 1. Diese indikatorenbasierten Hinweise auf einen angespannten Wohnungsmarkt konnten seitens der Samtgemeinde ergänzend durch eigene nachvollziehbare Darlegungen der Situation vor Ort bestätigt werden. Nach der Stellungnahme der Samtgemeinde Bardowick gibt es eine hohe Nachfrage nach Bauland. Eigentumswohnungen und Eigenheime sind auf dem freien Markt kaum vorhanden. Ebenso besteht ein Mangel an verfügbaren Mietwohnungen und anzumietenden Häusern. Wohnungen, die der Samtgemeinde bzw. den Mitgliedsgemeinden gehören, gibt es nur einige wenige. Sie werden bisher in der Regel als Notwohnungen bzw. für die Unterbringung von Flüchtlingen bzw. Asylbewerbern genutzt. Sozialwohnungen, die eine wichtige Rolle in der Wohnraumversorgung spielen könnten, sind nicht vorhanden.

### Emsbüren

Die Gemeinde Emsbüren im Landkreis Emsland liegt zentral im Dreieck der Städte und Mittelzentren Lingen (Ems), Nordhorn und Rheine. Beim Indikator 2 „Mietdynamik (der Angebotsmieten) 2019 bis 2022“, beim Indikator 5 „Anteil der KdU-konformen Mietangebote 2022“ und beim Indikator 6 „Anteil der Mietangebote am Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern 2022“ hat die Gemeinde jeweils zwei Punkte erhalten. In der Summe sind das sechs Punkte, allerdings bei eingeschränkter Datenlage (siehe hierzu die Nummern II.5 und V.1.c). Diese indikatorenbasierten Hinweise auf einen angespannten Wohnungsmarkt konnten seitens der Gemeinde ergänzend durch eigene nachvollziehbare Darlegungen der Situation vor Ort bestätigt werden. Aufgrund der Stellungnahme der Gemeinde ist festzuhalten, dass Emsbüren sich in einer Phase eines anhaltenden Bevölkerungswachstums befindet, weshalb die Nachfrage nach Wohnraum sowohl im Bereich der Einfamilienhäuser als auch bei Mehrfamilienhäusern erheblich erhöht ist. Bis zum Jahr 2040 ist eine deutliche Zunahme der Haushalte prognostiziert. Trotz einer hohen Anzahl erteilter Baugenehmigungen kann der vorhandene Bedarf beim Eigentum und an Mietwohnraum nicht gedeckt werden. Hinzu kommt, dass es in der Gemeinde derzeit keinen Bestand an Sozialwohnungen gibt. Nach dem Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Emsland von 2021 besteht für die Gemeinde Emsbüren bis 2040 ein Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern und preisgebundenen Wohnungen.

### Hanstedt, Samtgemeinde

Die Samtgemeinde Hanstedt im direkt an Hamburg angrenzenden Landkreis Harburg hat in der statistischen Analyse beim Indikator 1 „Miethöhe (der An-

gebotsmieten) 2022“ und beim Indikator 5 „Anteil der KdU-konformen Mietangebote 2022“ jeweils zwei Punkte erhalten und beim Indikator 2 „Mietdynamik (der Angebotsmieten) 2019 bis 2022“ einen Punkt. Das sind insgesamt sieben Punkte wegen der doppelten Gewichtung von Indikator 1. Diese indikatorenbasierten Hinweise auf einen angespannten Wohnungsmarkt konnten seitens der Samtgemeinde ergänzend durch eigene nachvollziehbare Darlegungen der Situation vor Ort bestätigt werden. Nach der Stellungnahme der Samtgemeinde ist die Anzahl verfügbarer Mietwohnungen sehr begrenzt. Bei der Kommunalen Wohnungsbaugesellschaft KWG gibt es eine lange Warteliste. Einwohnerinnen und Einwohnern mit Wohnberechtigungsschein kann kein örtliches Angebot unterbreitet werden. Außerdem leben in den zentralen Flüchtlingsunterkünften der Samtgemeinde viele Flüchtlinge mit einem gesicherten Status, die auch für Wohnraum auf dem freien Wohnungsmarkt anstehen.

### Hatten

Die Gemeinde Hatten im Landkreis Oldenburg grenzt direkt an die Stadt Oldenburg (Oldenburg) an. Daneben besteht eine gute Anbindung nach Bremen. In der statistischen Analyse hat die Gemeinde beim Indikator 2 „Mietdynamik (der Angebotsmieten) 2019 bis 2022“ und beim Indikator 5 „Anteil der KdU-konformen Mietangebote 2022“ jeweils zwei Punkte erhalten. Beim Indikator 1 „Miethöhe (der Angebotsmieten) 2022“ und beim Indikator 4 „Mittleres Bodenrichtwertniveau von Mehrfamilienhausgrundstücken 2021“ hat sie jeweils einen Punkt bekommen. Das ergibt wegen der doppelten Gewichtung von Indikator 1 in der Summe sieben Punkte. Diese indikatorenbasierten Hinweise auf einen angespannten Wohnungsmarkt konnten seitens der Gemeinde ergänzend durch eigene nachvollziehbare Darlegungen der Situation vor Ort bestätigt werden. Wie der Stellungnahme der Gemeinde Hatten zu entnehmen ist, ist die Bevölkerung in der Kommune in den letzten Jahren stetig gewachsen und der Bestand an Haushalten gestiegen. Für die nächsten Jahre ist eine weitere positive Entwicklung prognostiziert. Es besteht eine hohe Nachfrage nach Bauland. Im Zeitraum von 2015 bis 2020 sind die Bestandsmieten signifikant um 9 % gestiegen. Die Versorgungslage mit preisgünstigem Wohnraum verschlechtert sich zunehmend. Seit 2016 wurden in der Gemeinde Hatten keine geförderten Wohnungen fertiggestellt. Es besteht insbesondere ein Mangel an barrierefreien, vor allem kleinen und möglichst preiswerten Wohnungen. Der Wohnungsbestand ist geprägt von größeren Wohnungen mit mindestens vier Zimmern. Bei der Haushaltsstruktur dominieren hingegen die Ein- bis Zwei-Personenhaushalte. Die beiden Haushaltsgrößen werden in den nächsten Jahren weiter wachsen, so dass das bestehende Missverhältnis noch größer werden wird. Der zu erwartende Anstieg bei den Einwohnerzahlen der Altersgruppen von 18 bis 29 Jahren und bei Menschen über 75 verstärkt den Bedarf an kleineren Wohnungen zusätzlich.

### Leer (Ostfriesland), Stadt

Die Stadt Leer (Ostfriesland) ist die Kreisstadt des Landkreises Leer. Sie ist ein Mittelzentrum und die drittgrößte Stadt Ostfrieslands. In der statistischen

Analyse hat die Stadt beim Indikator 3 „Rechnerische Mietbelastung 2022“ zwei Punkte und beim Indikator 5 „Anteil der KdU-konformen Mietangebote 2022“ einen Punkt erhalten. Das sind wegen der doppelten Gewichtung von Indikator 3 insgesamt fünf Punkte. Diese indikatorenbasierten Hinweise auf einen angespannten Wohnungsmarkt konnten seitens der Stadt ergänzend durch eigene nachvollziehbare Darlegungen der Situation vor Ort bestätigt werden. Aus der Stellungnahme der Stadt Leer (Ostfriesland) ergibt sich, dass die Kommune in den vergangenen Jahren stets Einwohnerinnen und Einwohner hinzugewonnen hat. Die für das Wohnraumversorgungskonzept von 2023 erfolgte Berechnung eines sogenannten mittleren Pfades für die Bevölkerungsprognose sieht weiterhin ein positives Wachstum bis zum Jahr 2030 vor. Auf dieser Basis ist zugleich eine Zunahme der Haushalte prognostiziert. Nach den Daten der Stadt liegt der Leerstand unter der kritischen Fluktuationsreserve und weist damit auf eine erhöhte Nachfrage hin. Es besteht ein dringender Wohnungsbedarf im bezahlbaren Sektor. Zwischen den Jahren 2016 und 2022 war ein starker Rückgang des zweckgebundenen Wohnungsbestandes auf etwa die Hälfte zu verzeichnen. Außerdem werden kleine und barrierefreie (preisgünstige) Wohnungen stark nachgefragt. Bereits aktuell gibt es schon viele kleine Haushalte (insbesondere Seniorinnen und Senioren, aber auch junge Singles oder Empfängerinnen und Empfänger von SGB II-Leistungen), welche keine kleine preiswerte Wohnung finden. Diese Situation wird sich aufgrund des prognostizierten Anstiegs der Altersgruppen ab 60 Jahren („empty nest“-Haushalte) verschärfen.

### Lilienthal

Die Gemeinde Lilienthal im Landkreis Osterholz liegt im Speckgürtel der Freien Hansestadt Bremen. In der statistischen Analyse hat die Gemeinde beim Indikator 1 „Miethöhe (der Angebotsmieten) 2022“ und beim Indikator 5 „Anteil der KdU-konformen Mietangebote 2022“ jeweils zwei Punkte erhalten. Beim Indikator 4 „Mittleres Bodenrichtwertniveau von Mehrfamilienhausgrundstücken 2021“ hat sie einen Punkt bekommen. Das ergibt wegen der doppelten Gewichtung von Indikator 1 in der Summe sieben Punkte. Diese indikatorenbasierten Hinweise auf einen angespannten Wohnungsmarkt konnten seitens der Gemeinde ergänzend durch eigene nachvollziehbare Darlegungen der Situation vor Ort bestätigt werden. Wie der Stellungnahme der Gemeinde Lilienthal zu entnehmen ist, gab es aufgrund der an Bremen angrenzenden Lage in den zurückliegenden Jahren eine hohe Nachfrage nach Bauland. Es besteht ein deutlicher Mangel an verfügbaren Mietwohnungen. Angebote für Mietwohnungen sind kaum vorhanden. Die Mietwohnungen der Kommunalen Wohnungsbau- und Entwicklungsgesellschaft Lilienthal mbH sind voll belegt. Für die Wohnungen gibt es eine lange Warteliste. Aus der Sozialabteilung der Gemeinde wurde ebenfalls eine starke Nachfrage nach Wohnraum gemeldet. Aufgrund fehlender Wohnungen mussten für die Flüchtlingsunterbringung Containerwohnungen eingerichtet werden.

### Lingen (Ems), Stadt



Die Stadt Lingen (Ems) ist nach der Einwohnerzahl die größte Gemeinde im Landkreis Emsland. Sie ist ein Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion, u. a. für den Bereich Arbeitsmarkt. In der statistischen Analyse hat die Stadt Lingen (Ems) beim Indikator 4 „Mittleres Bodenrichtwertniveau von Mehrfamilienhausgrundstücken 2021“ und beim Indikator 6 „Anteil der Mietangebote am Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern 2022“ jeweils zwei Punkte erhalten. Beim Indikator 5 „Anteil der KdU-konformen Mietangebote 2022“ hat sie einen Punkt bekommen. Das sind insgesamt fünf Punkte. Diese indikatorenbasierten Hinweise auf einen angespannten Wohnungsmarkt konnten seitens der Stadt ergänzend durch eigene nachvollziehbare Darlegungen der Situation vor Ort bestätigt werden. Wie die Stadt Lingen (Ems) in ihrer Stellungnahme ausführt, ist die Einwohnerzahl in den zurückliegenden Jahren deutlich gestiegen und nach der Bevölkerungsprognose im Wohnraumversorgungskonzept (Fortschreibung 2022) ist auch in den nächsten Jahren noch von einem zumindest leichten Wachstum auszugehen. Die Zahl der Haushalte wird ebenfalls weiter steigen. Nach Aussage der Stadt Lingen (Ems) werden aktuell aber auch zukünftig sämtliche Wohnungsgrößen im Stadtgebiet verstärkt nachgefragt werden. Hervorgehoben wurde, dass ein Angebot an größeren Wohnungen für Familien bzw. Alleinerziehende mit Kindern kaum vorhanden ist, da entsprechende Wohnungen aufgrund des Hochschulstandortes auch von studentischen Wohngemeinschaften nachgefragt werden und die zimmerweise Vermietung lukrativer ist. Auch der Trend zur Vermietung solch größerer Wohnungen oder Wohnhäuser an Monteure hat sich nach Mitteilung der Stadt Lingen (Ems) in den letzten Jahren sehr stark bemerkbar gemacht. Kontinuierliche Nachfrage besteht nach barrierefreiem Wohnraum. Der Druck auf den Wohnungsmarkt erhöht sich dadurch, dass es in der Stadt einen Mangel an sozial geförderten Wohnungen gibt. Trotz Bauprojekten der Lingener Wohnbau eG ist das Angebot an gebundenem Wohnraum sehr gering, weil in den letzten Jahren viele Bindungen ausgelaufen sind. Sowohl bei der Stadt Lingen (Ems) als auch bei der Lingener Wohnbau eG liegen Bewerberlisten zur Anmietung von preisgünstigem Wohnraum vor.

### Norden, Stadt

Die Stadt Norden ist ein Mittelzentrum im Landkreis Aurich. In der statistischen Analyse hat sie beim Indikator 3 „Rechnerische Mietbelastung 2022“ zwei Punkte erhalten. Wegen der doppelten Gewichtung von Indikator 3 ergeben sich insgesamt vier Punkte. Diese indikatorenbasierten Hinweise auf einen angespannten Wohnungsmarkt konnten seitens der Stadt ergänzend durch eigene nachvollziehbare Darlegungen der Situation vor Ort bestätigt werden. Der Stellungnahme der Stadt Norden ist zu entnehmen, dass beim Wohnraum eine Dominanz von Einfamilienhäusern besteht. Wohnungen in Mehrfamilienhäusern machen nur rund ein Viertel des Wohnungsbestandes aus. Derzeit werden kaum Mietwohnungen inseriert. Eine von der Stadt Norden durchgeführte Recherche hat ergeben, dass es bei Mietwohnungen quasi keinen Leerstand gibt. Die Umzugsquote ist dementsprechend niedrig. In den letzten Jahren ist die Anzahl der Haushalte mit dringlichem Wohnungsbedarf signifikant angestiegen. Erschwerend kommt hinzu, dass aus

dem Bestand an Wohnungen mit Beleg- und Mietpreisbindung rund zwei Drittel zum 31. Dezember 2024 herausfallen werden, weil für diese Wohnungen die Förderungsperiode ausläuft. Aktuelle Bauvorhaben, deren Pläne neuen sozialen Wohnungsbau beinhalten, können nach Einschätzung der Stadt Norden voraussichtlich erst in fünf bis zehn Jahren realisiert sein und den Verlust nur zu knapp 25 % auffangen. Der Mangel an verfügbaren Mietwohnungen zeigt sich auch darin, dass die Anwerbung geeigneter Fachkräfte für die Bereiche Handel und Gastronomie fast unmöglich geworden ist. Das Fehlen von Mietwohnraum hat mithin auch negative Auswirkungen auf den in der Stadt Norden wichtigen Wirtschaftsfaktor Tourismus.

### Rastede

Die Gemeinde Rastede im Landkreis Ammerland liegt nördlich der Stadt Oldenburg (Oldenburg) und damit im direkten Umfeld eines Oberzentrums. In der statistischen Analyse hat die Gemeinde beim Indikator 4 „Mittleres Bodenrichtwertniveau von Mehrfamilienhausgrundstücken 2021“ und beim Indikator 5 „Anteil der KdU-konformen Mietangebote 2022“ jeweils zwei Punkte erhalten. Beim Indikator 1 „Miethöhe (der Angebotsmieten) 2022“ hat sie einen Punkt bekommen. Das sind in der Summe sechs Punkte wegen der doppelten Gewichtung von Indikator 1. Diese indikatorenbasierten Hinweise auf einen angespannten Wohnungsmarkt konnten seitens der Gemeinde ergänzend durch eigene nachvollziehbare Darlegungen der Situation vor Ort bestätigt werden. Aus der Stellungnahme der Gemeinde Rastede ergibt sich, dass der Ort aufgrund seiner Lage ein präferierter Wohnstandort für viele Personen ist, die in der Stadt Oldenburg (Oldenburg) arbeiten. In den vergangenen Jahren gab es eine hohe Nachfrage nach Bauland, die trotz Bereitstellung einer vergleichsweise hohen Zahl an Grundstücken nicht befriedigt werden konnte. In der Gemeinde dominieren mit einem Bestand von 70 bis 80 % die Ein- und Zweifamilienhäuser. Die weit überwiegende Anzahl von Wohnhäusern und auch Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist durch Eigentum gekennzeichnet. Auf dem freien Markt sind Eigenheime und Eigentumswohnungen kaum vorhanden. Die überhöhte Nachfrage hatte jedenfalls vor der Veränderung der Bedingungen am Kreditmarkt dazu geführt, dass das Preisniveau vergleichbar dem der Stadt Oldenburg (Oldenburg) angestiegen ist. Niedrigpreisige Wohnungen sind in Rastede kaum vorhanden. Bereits das Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Ammerland von 2019 weist eine zunehmende Anzahl an sogenannten Single-Haushalten aus. Demgegenüber stehen kleinere Wohnungen aufgrund der Dominanz von Ein- und Zweifamilienhäusern nur sehr eingeschränkt zur Verfügung, vor allem, soweit es um bezahlbare Wohnungen geht. Das führt zwischenzeitlich dazu, dass insbesondere alleinstehende und vor allem jüngere Personen die Gemeinde – vermutlich auch dauerhaft – verlassen, vor allem aber auch die jüngeren alleinstehenden Personen, die nach Ausbildung und/oder Studium in die Gemeinde zurückkehren möchten, dort keinen passenden Wohnraum finden. Aufgrund der demografischen Entwicklung gibt es auch einen zunehmenden, deutlichen Bedarf an barrierefreien Wohnungen, dem derzeit nicht begegnet werden kann. Das knappe Angebot an Mietwohnraum zeigt sich

auch darin, dass für die Unterbringung von Geflüchteten derzeit nicht genutzte Gewerbeimmobilien und Containeranlagen angemietet bzw. erworben werden mussten.

### Rotenburg (Wümme), Stadt

Die Stadt Rotenburg (Wümme) ist Kreisstadt des Landkreises Rotenburg (Wümme) und ein Mittelzentrum. Sie liegt zwischen den Großräumen Bremen und Hamburg. In der statistischen Analyse hat die Stadt Rotenburg (Wümme) beim Indikator 3 „Rechnerische Mietbelastung 2022“ zwei Punkte und beim Indikator 5 „Anteil der KdU-konformen Mietangebote 2022“ einen Punkt erhalten. Das ergibt insgesamt fünf Punkte wegen der doppelten Gewichtung von Indikator 3. Diese indikatorenbasierten Hinweise auf einen angespannten Wohnungsmarkt konnten seitens der Stadt ergänzend durch eigene nachvollziehbare Darlegungen der Situation vor Ort bestätigt werden. Unter Bezugnahme auf das Wohnraumversorgungskonzept des Landkreises Rotenburg (Wümme) von 2022 führt die Stadt in ihrer Stellungnahme aus, dass der Wohnungsmarkt aufgrund der verkehrlich guten Anbindung an die beiden benachbarten Wirtschaftszentren Bremen und Hamburg, aber auch aufgrund eines größeren eigenen Arbeitsplatzangebots nachgefragt ist. Die Bevölkerung war in den zurückliegenden Jahren gewachsen und wächst auch weiterhin. Für die Zahl der Haushalte ist ein weiterer Anstieg prognostiziert. Beim Mietwohnraum besteht insbesondere ein Mangel an kleinen, preisgünstigen Wohnungen. Nachfragende sind vor allem Seniorinnen und Senioren sowie einkommensschwache Haushalte. Der Anteil einkommensschwacher Haushalte ist in Rotenburg (Wümme) im Vergleich zum Landkreis überdurchschnittlich hoch. In den städtischen Gemeinschaftsunterkünften lebten im August 2023 rund 200 Personen, u. a. zugewiesene Geflüchtete, weil kein angemessener Mietwohnraum zur Verfügung steht. Personen, die zunächst mit Wohnsitzauflage in den umliegenden Ortschaften untergebracht werden können, versuchen nach Aussage der Stadt wieder in die Kernstadt zu ziehen, sobald dies rechtlich möglich ist. Darüber hinaus ist eine Verstetigung des Zuzugs älterer Menschen zu verzeichnen, die aus dem Umland in die Kernstadt ziehen, weil sie auf die hier bessere Infrastruktur angewiesen sind. Der Zuzug älterer Personen wird längerfristig anhalten. Er geht mit einer erhöhten Nachfrage an barrierefreien Wohnungen einher. Der Trend zu Ein- bis Zwei-Personen-Haushalten verstärkt den Druck auf den Mietwohnungsmarkt zusätzlich.

### Tostedt, Samtgemeinde

Die Samtgemeinde Tostedt liegt im direkt an Hamburg angrenzenden Landkreis Harburg. In der statistischen Analyse hat die Samtgemeinde Tostedt beim Indikator 1 „Miethöhe (der Angebotsmieten) 2022“ und beim Indikator 5 „Anteil der KdU-konformen Mietangebote 2022“ jeweils zwei Punkte erhalten. Das sind in der Summe sechs Punkte wegen der doppelten Gewichtung von Indikator 1. Diese indikatorenbasierten Hinweise auf einen angespannten Wohnungsmarkt konnten seitens der Samtgemeinde ergänzend durch eigene nachvollziehbare Darlegungen der Situation vor Ort bestätigt werden.

Wie sich aus der Stellungnahme ergibt, ist die aktuelle Marktsituation durch ein knappes Angebot, insbesondere im unteren Preissegment gekennzeichnet. Die Samtgemeinde hat mehrere Personen in Notunterkünften untergebracht, obwohl sie sich eine Wohnung aufgrund von Arbeitseinkommen leisten könnten. Es besteht vor allem ein Bedarf an Sozialwohnungen sowie bezahlbaren kleinen, barrierefreien Wohnungen, insbesondere für ältere Menschen. Dass der Markt nicht ausreichend Wohnraum zur Verfügung stellt, zeigt sich auch an den Schwierigkeiten bei der Unterbringung von Geflüchteten.

### Stadt Wolfsburg

Für die kreisfreie Stadt Wolfsburg ergibt sich nach der statistischen Analyse folgendes Ergebnis: Beim Indikator 5 „Anteil der KdU-konformen Mietangebote 2022“ hat die Stadt Wolfsburg zwei Punkte erhalten. Beim Indikator 1 „Miethöhe (der Angebotsmieten) 2022“ und beim Indikator 4 „Mittleres Bodenrichtwertniveau von Mehrfamilienhausgrundstücken 2021“ hat sie jeweils einen Punkt bekommen. Damit ergeben sich insgesamt fünf Punkte wegen der doppelten Gewichtung von Indikator 1. Diese indikatorenbasierten Hinweise auf einen angespannten Wohnungsmarkt konnten seitens der Stadt ergänzend durch eigene nachvollziehbare Darlegungen der Situation vor Ort bestätigt werden. Wie die Stadt Wolfsburg in ihrer Stellungnahme ausführt, liegt der marktbedingte Leerstand bei den Wohnungsgesellschaften im Jahr 2022 mit 1,7 % immer noch unterhalb der Fluktuationsreserve. Die im Bereich des geförderten Wohnungsbaus nach wie vor hohe Anzahl sowohl an Beratungsgesprächen als auch ausgestellten Wohnberechtigungsscheinen belegen einen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum. Dies umso mehr als Belegungsbindungen auslaufen, die nur schwer durch neue kompensiert werden können. Erschwerend kommt hinzu, dass in Wolfsburg für einen großen Teil des Wohnungsbestands ein umfassender Modernisierungsbedarf besteht, insbesondere unter energetischen Gesichtspunkten. Dieser erklärt sich aus der Entstehungsgeschichte der Stadt. Über 60 % des Wohnungsbestandes wurde in den Jahren 1950 bis 1979 errichtet. Das Fehlen von Mietwohnungen und der umfassende Modernisierungsbedarf an einer Vielzahl von Gebäuden lässt einen Anstieg des Mietniveaus erwarten

## VI. Gebietskulisse

Im Ergebnis wurden die Gebiete von 57 Einheits- und Samtgemeinden in Niedersachsen als Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt identifiziert, d. h. als Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Bei den 57 Einheits- und Samtgemeinden handelt es sich um

- die sieben ostfriesischen Inselgemeinden (siehe hierzu auch Nummer II.6),

- die 38 Einheits- und Samtgemeinden, die nach der statistischen Analyse mindestens acht Punkte (Kulissen-Schwellenwert) erreichten (siehe hierzu auch Nummer IV.3) und
- die zwölf Einheits- und Samtgemeinden, die in dem für die identifizierten Prüffälle durchgeführten Stellungnahmeverfahren die indikatorenbasierten Hinweise auf einen angespannten Wohnungsmarkt ergänzend durch eigene nachvollziehbare Darlegungen der Situation vor Ort bestätigen konnten (siehe hierzu auch Nummer V.2).

In der nachstehenden Tabelle sind die jeweiligen Einheits- und Samtgemeinden ausgewiesen.

Tabelle 3: Gebietskulisse – Einheits- und Samtgemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt

Gebietsname	Ind 01	Ind 02	Ind 03	Ind 04	Ind 05	Ind 06	Punktsumme	Ergebnis
Achim, Stadt	2	0	1	1	2	0	<b>9</b>	Aufnahme
Adendorf	2	0	1	1	1	2	<b>10</b>	Aufnahme
Bad Rothenfelde	0	0	2	0	2	2	<b>8</b>	Aufnahme
Bad Zwischenahn	2	0	1	2	2	0	<b>10</b>	Aufnahme
Bienenbüttel	2	2	0	0	2	0	<b>8</b>	Aufnahme
Bleckede, Stadt	1	2	2	0	1	0	<b>9</b>	Aufnahme
Bovenden, Flecken	2	2	1	0	2	1	<b>11</b>	Aufnahme
Braunschweig, Stadt	1	0	2	2	2	1	<b>11</b>	Aufnahme
Buchholz in der Nordheide, Stadt	2	0	1	2	1	0	<b>9</b>	Aufnahme
Buxtehude, Hansestadt	2	0	2	2	1	0	<b>11</b>	Aufnahme
Cuxhaven, Stadt	0	0	2	0	2	2	<b>8</b>	Aufnahme
Garbsen, Stadt	1	0	1	2	1	2	<b>9</b>	Aufnahme
Gellersen	2	2	1	0	2	0	<b>10</b>	Aufnahme
Göttingen, Stadt	2	0	2	2	2	1	<b>13</b>	Aufnahme
Hannover, Landeshauptstadt	2	0	2	2	2	2	<b>14</b>	Aufnahme
Hemmingen, Stadt	2	0	0	2	2	1	<b>9</b>	Aufnahme
Hildesheim, Stadt	0	0	2	2	2	1	<b>9</b>	Aufnahme
Ilmenau	2	0	0	0	2	2	<b>8</b>	Aufnahme
Isernhagen	2	1	0	2	2	0	<b>9</b>	Aufnahme
Laatzen, Stadt	2	0	2	2	2	2	<b>14</b>	Aufnahme
Langenhagen, Stadt	2	0	2	2	2	2	<b>14</b>	Aufnahme
Lüneburg, Hansestadt	2	0	2	2	2	0	<b>12</b>	Aufnahme

Neu Wulmstorf	2	0	1	2	0	0	<b>8</b>	Aufnahme
Nordhorn, Stadt	0	0	2	0	2	2	<b>8</b>	Aufnahme
Oldenburg (Oldenburg), Stadt	2	0	2	2	2	0	<b>12</b>	Aufnahme
Osnabrück, Stadt	2	0	2	2	1	2	<b>13</b>	Aufnahme
Ostheide	2	2	2	0	2	0	<b>12</b>	Aufnahme
Oyten	2	2	0	0	2	0	<b>8</b>	Aufnahme
Seelze, Stadt	1	0	1	2	1	2	<b>9</b>	Aufnahme
Seevetal	2	0	1	2	1	0	<b>9</b>	Aufnahme
Stade, Hansestadt	1	0	2	1	1	0	<b>8</b>	Aufnahme
Stuhr	2	1	0	2	2	0	<b>9</b>	Aufnahme
Uelzen, Hansestadt	0	2	2	0	1	2	<b>9</b>	Aufnahme
Wedemark	2	2	0	0	2	0	<b>8</b>	Aufnahme
Weyhe	1	0	0	2	2	2	<b>8</b>	Aufnahme
Winsen (Aller)	1	2	1	0	2	0	<b>8</b>	Aufnahme
Winsen (Luhe), Stadt	2	0	2	1	1	0	<b>10</b>	Aufnahme
Wunstorf, Stadt	1	1	0	2	1	2	<b>8</b>	Aufnahme
Baltrum	2	0	0	2	0	2	<b>(8)*</b>	Aufnahme
Borkum, Stadt	2	0	2	2	0	2	<b>(12)*</b>	Aufnahme
Juist, Inselgemeinde	2	0	2	0	0	2	<b>(10)*</b>	Aufnahme
Langeoog	2	0	2	2	0	2	<b>(12)*</b>	Aufnahme
Norderney, Stadt	2	0	2	0	0	2	<b>(10)*</b>	Aufnahme
Spiekeroog	0	0	0	2	0	2	<b>(4)*</b>	Aufnahme
Wangerooge, Nordsee- bad	2	0	2	2	0	2	<b>(12)*</b>	Aufnahme
Bardowick	2	0	0	0	2	0	<b>6</b>	Aufnahme
Emsbüren	0	2	0	0	2	2	<b>(6)*</b>	Aufnahme
Hanstedt	2	1	0	0	2	0	<b>7</b>	Aufnahme
Hatten	1	2	0	1	2	0	<b>7</b>	Aufnahme
Leer (Ostfriesland), Stadt	0	0	2	0	1	0	<b>5</b>	Aufnahme
Lilienthal	2	0	0	1	2	0	<b>7</b>	Aufnahme
Lingen (Ems), Stadt	0	0	0	2	1	2	<b>5</b>	Aufnahme
Norden, Stadt	0	0	2	0	0	0	<b>4</b>	Aufnahme
Rastede	1	0	0	2	2	0	<b>6</b>	Aufnahme
Rotenburg (Wümme), Stadt	0	0	2	0	1	0	<b>5</b>	Aufnahme
Tostedt	2	0	0	0	2	0	<b>6</b>	Aufnahme

Wolfsburg, Stadt	1	0	0	1	2	0	5	Aufnahme
------------------	---	---	---	---	---	---	---	----------

Erklärung: Ind 01: Miethöhe; Ind 02: Mietdynamik, Ind 03: Rechnerische Mietbelastung, Ind 04: Bodenrichtwerte von Mehrfamilienhausgrundstücken; Ind 05: Anteil KdU-konformer Mietangebote, Ind 06: Anteil der Mietinsserate am Mehrfamilienhausbestand; (\*) Kommunen mit weniger als 30 Mietinsseraten im Jahr 2022.

<input type="checkbox"/>	Kommunen mit mindestens acht Punkten (Kulissen-Schwellenwert)
<input type="checkbox"/>	Inselgemeinden (Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt aufgrund bestehender Sondersituation)
<input type="checkbox"/>	Kommunen, die die Angespanntheit des Wohnungsmarktes im Stellunahmeverfahren nachweisen konnten.

## VII. Verhältnismäßigkeit der Gebietsbestimmungen

Die Landesregierung sieht die Gebietsbestimmungen und die durch die Bestimmung zur Anwendung kommenden baurechtlichen Regelungen und Instrumente als verhältnismäßig an. Es handelt sich um zulässige und verhältnismäßige Inhalts- und Schrankenbestimmungen des Eigentums im Sinne von Artikel 14 Abs. 1 Satz 2 des Grundgesetzes, durch die die Sozialpflichtigkeit des Eigentums nach Artikel 14 Abs. 2 des Grundgesetzes näher ausgestaltet wird.

Die Gebietsbestimmungen und die dadurch in den Gebieten zur Anwendung kommenden Regelungen und Instrumente sind geeignet und erforderlich, um das mit den §§ 201 a und 250 BauGB verfolgte Ziel, die Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen zu versorgen, zu erreichen. In den bestimmten Gebieten ist die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet. Durch die Bestimmung der Gebiete können dort zum einen auf der Grundlage der in § 201 a Satz 2 BauGB genannten Vorschriften die Voraussetzungen für die Errichtung von zusätzlichem Wohnraum leichter geschaffen werden und zum anderen ist es aufgrund des Genehmigungsvorbehalts für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen nach § 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB möglich, Mietwohnraum zu erhalten und damit einer Verdrängung der angestammten Wohnbevölkerung aus ihren Wohnquartieren entgegenzuwirken.

In den bestimmten Gebieten kommen die in § 201 a Satz 2 BauGB genannten baurechtlichen Regelungen (§ 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3, § 31 Abs. 3, § 175 Abs. 2 Satz 2 und § 176 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB) zur Anwendung, die darauf gerichtet sind, den Flächenzugriff der Gemeinde durch ein Vorkaufsrecht zu verbessern (§ 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB) und die Schaffung von Wohnraum zu erleichtern durch die Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus (§ 31 Abs. 3 BauGB) und durch die Verpflichtung der Eigentümerinnen und Eigentümer, ein Grundstück entsprechend dem Bebauungsplan mit Wohnungsbauten zu bebauen (§ 175 Abs. 2 Satz 2 und § 176 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Diese baurechtlichen Instrumente enthalten zulässige und verhältnismäßige Inhalts- und Schrankenbestimmungen des Eigentums im Sinne von Artikel 14 Abs. 1 Satz 2 des Grundgesetzes. Im Einzelnen:

Zu § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB:

Nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde in einem durch Verordnung bestimmten Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt durch Satzung ein Vorkaufsrecht der Gemeinde begründen an brachliegenden Grundstücken im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und an unbebauten oder brachliegenden Grundstücken innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB), wenn die Grundstücke vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können. Dieses besondere Vorkaufsrecht greift in die durch Artikel 14 Abs. 1 Satz 1 des Grundgesetzes geschützte Verfügungsbefugnis über das Eigentum ein, denn durch die Ausübung des Vorkaufsrechts wird der Eigentümerin oder dem Eigentümer mit der Gemeinde eine neue Vertragspartnerin zugewiesen (vgl. EZBK/Stock BauGB § 24 Rn. 83, § 25 Rn. 1a). Es ist jedoch wie das allgemeine Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Satz 1 BauGB eine zulässige Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums im Sinne von Artikel 14 Abs. 1 Satz 2 des Grundgesetzes (vgl. EZBK/Stock BauGB § 24 Rn. 83, § 25 Rn. 1a unter Bezugnahme auf BGH, Urteil vom 5. Mai 1988, NJW 1989, 37 [38]).

Mit dem besonderen Vorkaufsrecht wird ein legitimes, im öffentlichen Interesse liegendes wohnungs- und sozialpolitisches Ziel des Städtebaus verfolgt, nämlich bei einem angespannten Wohnungsmarkt mehr Wohnbebauung zu schaffen. Das besondere Vorkaufsrecht ist zur Erreichung dieses Ziels geeignet. Es erleichtert den Gemeinden, deren Gebiet als ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt bestimmt ist, Grundstücke zu erwerben, die vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können.

Das Instrument ist auch erforderlich. In den Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt besteht ein dringender Bedarf an zusätzlichen Wohnungen. Damit die betroffenen Gemeinden diesem effektiv begegnen können, ist es notwendig, ihnen über die bereits bestehenden Vorkaufsrechte hinaus ein besonderes Vorkaufsrecht für Grundstücke einzuräumen, auf denen Wohnnutzung realisiert werden kann. Es gibt kein milderes Mittel mit gleicher Wirkung zur Stärkung des unmittelbaren Zugriffs der Gemeinden auf zur Veräußerung stehende, vorwiegend mit Wohngebäuden bebaubare Grundstücke.

Der Eingriff in die Verfügungsbefugnis ist auch angemessen und den Eigentümerinnen und Eigentümern zumutbar. Der Eingriff durch ein Vorkaufsrecht ist als nur geringfügig belastend anzusehen, da sich die Eigentümerin oder der Eigentümer durch den zuerst abgeschlossenen Kaufvertrag verkaufsbereit gezeigt hat (vgl. EZBK/Stock BauGB § 24 Rn. 83, § 25 Rn. 1a). Darüber hinaus erhält die Eigentümerin oder der Eigentümer mit der Ausübung des Vorkaufsrechts zwar einen anderen Vertragspartner, die Veräußerungsabsicht kann aber verwirklicht werden. Die Gemeinde hat im Übrigen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für eine Satzung nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu prüfen und zu entscheiden, ob die Satzung zur Umsetzung ihrer städtebaulichen Absichten für den Geltungsbereich der Satzung erforderlich und angemessen ist.



Zudem ist hinsichtlich der Verhältnismäßigkeit auch zu berücksichtigen, dass das Vorkaufsrecht auf den Geltungszeitraum der Verordnung nach § 201 a BauGB begrenzt ist. Das Vorkaufsrecht erlischt nach § 25 Abs. 1 Satz 3 BauGB mit dem Außerkrafttreten der Verordnung.

Zu § 31 Abs. 3 BauGB:

Nach § 31 Abs. 3 BauGB kann in einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt, das nach § 201 a BauGB bestimmt ist, mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Damit ist sichergestellt, dass etwaige nachbarliche Interessen in die Entscheidungsfindung einbezogen werden. Da nachbarliche Abwehrrechte grundsätzlich durch einfaches Gesetz und dem Gebot der Rücksichtnahme ausgestaltet sind, besteht in der Regel kein weitergehender unmittelbar auf Art. 14 Abs. 1 des Grundgesetzes beruhender Anspruch (vgl. Battis/Krautzberger/Löhr/Reidt BauGB Vorbemerkungen zu den §§ 29 bis 38 Rn. 60 unter Bezugnahme auf BVerwG, Urteil vom 26. September 1991, NVwZ 1992, 977 [979]).

Die Befreiungsmöglichkeit nach § 31 Abs. 3 BauGB ist zudem zeitlich begrenzt. Von ihr kann nur bis zum Außerkrafttreten der Verordnung nach § 201 a BauGB Gebrauch gemacht werden (§ 31 Abs. 3 Sätze 2 und 3 BauGB).

Zu § 175 Abs. 2 Satz 2 und § 176 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB:

Nach § 176 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 175 Abs. 2 Satz 2 BauGB kann die Gemeinde in einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt, Eigentümerinnen und Eigentümer verpflichten, ein Grundstück mit einer oder mehreren Wohneinheiten zu bebauen, wenn für das Gebiet ein Bebauungsplan besteht, der Wohnnutzung zulässt.

Dieses Baugebot greift in die durch Artikel 14 Abs. 1 Satz 1 des Grundgesetzes geschützte Nutzungs- und Verfügungsbefugnis über das Eigentum ein. Es handelt sich jedoch um eine zulässige und verhältnismäßige Bestimmung von Inhalt und Schranken des Eigentums nach Artikel 14 Abs. 1 Satz 2 des Grundgesetzes (vgl. EZBK/Stock BauGB § 176 Rn. 105 unter Bezugnahme auf BVerwG, Urteil vom 15. Februar 1990, NVwZ 1990, 658 [659f.]).

Mit dem Baugebot wird ein legitimes, im öffentlichen Interesse liegendes wohnungs- und sozialpolitisches Ziel verfolgt, nämlich bei einem angespannten Wohnungsmarkt mehr Wohnbebauung zu schaffen. Das Baugebot ist ein geeignetes, effektives und angemessenes Mittel, um dieses Ziel zu erreichen, und ergänzt die vorgenannten Instrumente sinnvoll. Es ist geeignet, zur Erhöhung der Anzahl an Wohnungen in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt beizutragen. Es besteht kein gleich wirksames, weniger beeinträchtigendes Mittel, um die Eigentümerinnen und Eigentümer zur Schaffung von Wohnraum anzuhalten. Der Eingriff in die Verfügungs- und Nutzungsbefugnis der Eigentümerin oder des Eigentümers durch ein Baugebot ist auch angemessen. Sofern ein Baugebot im Einzelfall unzumutbar

ist, ist rechtlich sichergestellt, dass von diesem abgesehen wird oder die Eigentümerin oder der Eigentümer von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen kann (§ 176 Abs. 3 und 4 BauGB).

Zudem ist im Hinblick auf die Verhältnismäßigkeit zu beachten, dass die Möglichkeit, ein Baugebot zu erlassen, zeitlich auf die Geltungsdauer der Verordnung nach § 201 a BauGB begrenzt ist.

Zu § 250 BauGB:

Nach § 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB bedarf in den bestimmten Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt bei Wohngebäuden, die bereits am Tag des Inkrafttretens der Verordnung nach § 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB bestanden, die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes der Genehmigung. Gemäß § 250 Abs. 1 Satz 2 BauGB gilt das Genehmigungserfordernis nach § 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB nicht, wenn sich in dem Wohngebäude nicht mehr als fünf Wohnungen befinden. Der Genehmigung nach § 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB bedürfen auch die in § 250 Abs. 6 Satz 1 BauGB genannten Fälle, in denen der Genehmigungsvorbehalt nach Absatz 1 Satz 1 sonst umgangen werden könnte.

Das Genehmigungserfordernis ist ein Eingriff in die durch Artikel 14 Abs. 1 Satz 1 des Grundgesetzes geschützte Verfügungsbefugnis über das Eigentum. Es ist jedoch eine zulässige und verhältnismäßige Inhalts- und Schrankenbestimmung im Sinne von Artikel 14 Abs. 1 Satz 2 des Grundgesetzes.

Mit dem Genehmigungserfordernis wird ein legitimes, im öffentlichen Interesse bestehendes wohnungs- und sozialpolitisches Ziel verfolgt. Das Genehmigungserfordernis ist darauf gerichtet, in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt der Verdrängungsgefahr zu begegnen, die aus der Änderung der Eigentümerstruktur folgt, die mit der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen einhergeht. Dadurch soll ein ausreichendes Angebot an bezahlbaren Mietwohnungen erhalten werden (vgl. BT-Drs. 19/24838, S. 20 u. 32). Entsprechend den vom Bundesverfassungsgericht zur Vereinbarkeit von Miethöhenbegrenzungen mit Artikel 14 des Grundgesetzes entwickelten Grundsätzen stellt das gesetzgeberische Ziel, der direkten oder indirekten Verdrängung wirtschaftlich weniger leistungsfähiger Bevölkerungsgruppen aus stark nachgefragten Wohnquartieren entgegenzuwirken, ein legitimes Ziel dar, das geeignet ist, Eingriffe in Artikel 14 Abs. 1 des Grundgesetzes zu rechtfertigen (BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019 – 1 BvL 1/18 u. a., Rn. 60).

Der Genehmigungsvorbehalt ist geeignet, die mit ihm verfolgten Ziele zu erreichen. Er ermöglicht, negative Auswirkungen auf den Mietwohnungsmarkt infolge der Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum oder infolge der in § 250 Abs. 6 Satz 1 BauGB genannten Fälle zu begrenzen und dadurch der Verdrängung von Mieterinnen und Mietern zu begegnen.

Das Genehmigungserfordernis ist auch erforderlich. Mit einem milderem Mittel lässt sich das angestrebte Ziel nicht erreichen. Das bestehende Instrumentarium genügt nicht, um der Problematik der Verdrängung effektiv zu begegnen. Die Möglichkeit

eines Genehmigungsvorbehalts für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum eröffnet das BauGB bislang nur für Gebiete mit sogenannten Milieuschutzsatzungen (§ 172 Abs.1 Satz 1 Nr. 2 und Satz 4 BauGB). Auch die mietrechtlichen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs sind nicht ausreichend, um das beschriebene Ziel zu erreichen. § 577 a Abs. 1 BGB schützt die Mietenden vor einer Kündigung durch eine Kündigungssperrfrist, wenn Mietwohnraum in Wohnungseigentum umgewandelt und anschließend veräußert wurde. Geschützt sind allerdings nur die Mietenden, denen der Wohnraum bei Begründung und Veräußerung des Wohnungseigentums überlassen ist. Ziehen diese aus, so kann die neue Eigentümerin oder der neue Eigentümer selbst einziehen oder die leere Wohnung kann mit Gewinn weiterveräußert werden. Auch das Vorkaufsrecht der Mietenden gemäß § 577 BGB bietet in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt keinen wirksamen Schutz. Da die Kaufpreise dort üblicherweise sehr hoch sind, können sie in der Regel von den Mietenden nicht aufgebracht werden, sodass das Vorkaufsrecht ins Leere läuft (vgl. BT-Drs. 19/24838, S. 32).

Der Genehmigungsvorbehalt ist auch angemessen und zumutbar. Er führt nicht zu einer Substanzgefährdung des Eigentums, die Privatnützigkeit des Eigentums wird nicht angetastet. Der aus der Bestandsgarantie des Eigentums folgenden Zumutbarkeitsschwelle wird Rechnung getragen. Nach § 250 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4, auch in Verbindung mit Abs. 6 Satz 2, BauGB besteht ein Genehmigungsanspruch, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls ein Absehen von der Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht mehr zumutbar ist.

Die Verhältnismäßigkeit des Genehmigungsvorbehalts zeigt sich schließlich auch darin, dass die Anwendung des Instruments zeitlich auf die Geltungsdauer der Verordnung nach § 250 BauGB beschränkt ist.“

Hannover, den ...

**Die Niedersächsische Landesregierung**

Weil

Lies

## Entwurf

(Stand: 01.06.2024)

### Begründung

#### **A. Allgemeiner Teil**

##### **1. Anlass, Ziele und Schwerpunkte**

Mit der durch das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) erfolgten Novelle des Baugesetzbuchs (BauGB) hat der Bundesgesetzgeber die Landesregierungen in den aufgenommenen §§ 201a und 250 BauGB ermächtigt, durch Rechtsverordnung Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt zu bestimmen. In den festgelegten Gebieten gelten für einen begrenzten Zeitraum besondere, mit dem Baulandmobilisierungsgesetz eingeführte Regelungen des BauGB, die darauf gerichtet sind, den Flächenzugriff der Gemeinden zu erleichtern, den Wohnungsbau zu begünstigen und zum Mieterschutz beizutragen.

Folgende Regelungen und Instrumente finden in Gebieten Anwendung, die aufgrund der Verordnungsermächtigung nach § 201a Sätze 1, 3 und 4 BauGB bestimmt werden:

- Ausgeweitetes besonderes gemeindliches Vorkaufsrecht: Die Gemeinde kann im Geltungsbereich eines Bebauungsplans an brachliegenden Grundstücken oder für im Zusammenhang bebaute Ortsteile an unbebauten oder brachliegenden Grundstücken durch Satzung ihr Vorkaufsrecht begründen, wenn diese vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können (§ 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB).
- Weitergehende Möglichkeit, von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zu befreien: Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, sofern dies auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist (§ 31 Abs. 3 BauGB).
- Erweiterter Anwendungsbereich des Baugebots: Die Eigentümerin oder der Eigentümer kann durch Bescheid der Gemeinde verpflichtet werden, ihr oder sein Grundstück mit einer oder mehreren Wohneinheiten zu bebauen, wenn im Bebauungsplan Wohnnutzungen zugelassen sind (§ 175 Abs. 2 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 176 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

In Gebieten, die nach § 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB festgelegt werden, wird bei bereits bestehenden Wohngebäuden die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes und damit einhergehend die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen unter einen Genehmigungsvorbehalt gestellt.

Die Niedersächsische Verfassung verpflichtet das Land in Artikel 6a, darauf hinzuwirken, dass die Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum versorgt ist. Angesichts dieses Verfassungsauftrags hatte die Landesregierung mit der Niedersächsischen Verordnung zur

Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des Baugesetzbuchs vom 14.09.2022 (Nds. GVBl. S. 544) von beiden Verordnungsermächtigungen Gebrauch gemacht.

Gemäß § 201a Satz 3 BauGB liegt ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. § 201a Satz 4 BauGB nennt beispielhaft Kriterien, wann dies insbesondere der Fall sein kann. Die Regelungen in § 201a Sätze 3 und 4 BauGB entsprechen denen für die Gebietsfestlegung für die sogenannte Mietpreisbremse in § 556d Abs. 2 Sätze 2 und 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB). § 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB knüpft wiederum an § 201a Sätze 3 und 4 BauGB an, sodass die Bestimmungen, die § 201a Sätze 3 und 4 BauGB und § 556d Abs. 2 Sätze 2 und 3 BGB für einen angespannten Wohnungsmarkt treffen, auch für § 250 BauGB maßgeblich sind. Daher hatte die Landesregierung für die Niedersächsische Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des Baugesetzbuchs dieselben Daten zugrunde gelegt wie für die Niedersächsische Mieterschutzverordnung vom 22.12.2020 (Nds. GVBl. S. 566). Konkret handelte es sich um die von der Investitions- und Förderbank Niedersachsen (NBank) erstellte „Analyse zur Festlegung der Gebietskulisse für eine Mietbegrenzungsverordnung in Niedersachsen“ vom März 2020, ergänzt um die in der Verbandsanhörung zur Niedersächsischen Mieterschutzverordnung vom 22.12.2020 vorgetragenen Daten.

Aufgrund der sich weiter verschlechternden Situation auf dem Mietwohnungsmarkt und der im Koalitionsvertrag „Mehr Fortschritt wagen“ zwischen der SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und der FDP beim Bund vorgesehenen Verlängerung der „Mietpreisbremse“ bis zum Jahr 2029 - am 10. April 2024 hat das Bundeskabinett eine entsprechende Umsetzung beschlossen - wurde die RegioKontext GmbH, Berlin, mit einer Neubegutachtung der Gebietskulisse „angespannte Wohnungsmärkte“ beauftragt. Das auf aktuellen Daten basierende Gutachten wurde im Dezember 2023 vorgelegt. Nach dem Gutachten liegt in den Gebieten von insgesamt 57 niedersächsischen Einheits- und Samtgemeinden ein angespannter Wohnungsmarkt vor. Hierzu gehören die Gebiete der 18 Kommunen der bisherigen Gebietskulisse. Die neue Gebietskulisse ergibt sich im Einzelnen aus Artikel 1 Nummern 1 und 2.

Im Hinblick auf den Verfassungsauftrag aus Artikel 6a der Niedersächsischen Verfassung sollen die Gebiete der identifizierten 57 Einheits- und Samtgemeinden auf der Grundlage der Ermächtigungen in § 201a Sätze 1, 3 und 4 und § 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB durch eine Änderung der Niedersächsischen Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des Baugesetzbuchs befristet als Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt festgelegt werden. Hinsichtlich der Begründung wird auf die neu gefasste Anlage zur Verordnung verwiesen. Nach Erlass der Änderungsverordnung können in insgesamt 57 Kommunen die beschriebenen, auf eine Erleichterung des Flächenzugriffs, eine Begünstigung des Wohnungsbaus und den Mieterschutz zielenden Vorschriften des BauGB angewendet werden.

## **2. Wesentliche Ergebnisse der Verordnungsfolgenabschätzung**

Die Änderungsverordnung ist notwendig. Die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt hat sich weiter verschlechtert. Das Gutachten der RegioKontext GmbH vom Dezember 2023 belegt, dass gegenüber dem bisher festgelegten Stand mehr Gebiete in Niedersachsen

einen angespannten Wohnungsmarkt aufweisen. In den identifizierten Gebieten ist auf eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen hinzuwirken. Das erfordert, die Gebiete aufgrund der Verordnungsermächtigungen in den §§ 201a und 250 BauGB als Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt zu bestimmen. Durch die in den festgelegten Gebieten zur Anwendung kommenden Bestimmungen und Instrumente lässt sich das Regelungsziel auch wirksam erreichen. Aufgrund der Gebietsbestimmung in Artikel 1 Nummer 1 (Gebietsbestimmung aufgrund von § 201a Sätze 1, 3 und 4 BauGB) können in den festgelegten Gebieten die Voraussetzungen für die Errichtung von zusätzlichem Wohnraum leichter geschaffen werden. Das erweiterte besondere Vorkaufsrecht (§ 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB) verbessert den Flächenzugriff der Gemeinde. Die weitergehende Befreiungsmöglichkeit von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus (§ 31 Abs. 3 BauGB) und das ausgeweitete Baugebot (§ 176 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB), durch das die Eigentümerinnen und Eigentümer verpflichtet werden können, ein Grundstück entsprechend dem Bebauungsplan mit Wohnungsbauten zu bebauen, fördern den Wohnungsbau. Zudem greift aufgrund der Gebietsbestimmung in Artikel 1 Nummer 2 (Gebietsbestimmung aufgrund von § 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB) in den festgelegten Gebieten bei bestehenden Wohngebäuden ein Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Dieser ermöglicht, Mietwohnraum zu erhalten und damit einer Verdrängung der angestammten Wohnbevölkerung aus ihren Wohnquartieren entgegenzuwirken.

Sofern in den in Artikel 1 Nummer 1 festgelegten Gebieten vom besonderen Vorkaufsrecht in § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB oder dem ausgeweiteten Baugebot nach § 176 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB Gebrauch gemacht wird, werden die Eigentümerinnen und Eigentümer in der Verfügungsbefugnis über ihr Eigentum eingeschränkt. Entsprechendes gilt, wenn aufgrund der Gebietsfestlegung in Artikel 1 Nummer 2 der Genehmigungsvorbehalt nach § 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB greift. Bei diesen Regelungen handelt es sich jedoch um zulässige und verhältnismäßige Inhalts- und Schrankenbestimmungen des Eigentums im Sinne von Artikel 14 Abs. 1 Satz 2 des Grundgesetzes, durch die die Sozialpflichtigkeit des Eigentums nach Artikel 14 Abs. 2 des Grundgesetzes näher ausgestaltet wird.

### **3. Ergebnisse des Klimachecks nach § 9 Abs. 1 Satz 2 Nr. 7 Buchst. a GGO sowie Auswirkungen auf die Umwelt, den ländlichen Raum und die Landesentwicklung**

Mit den in den Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt zur Anwendung kommenden Instrumenten wird insbesondere eine Vergrößerung des Wohnungsangebots angestrebt. Wohnungsbauvorhaben können mit einem Flächenverbrauch einhergehen. Sie führen insbesondere zu einem Verbrauch von Rohstoffen (u. a. Steinen, Erden, Metallen, Holz) und Energie sowie zu Treibhausgasemissionen. Auch die anschließende Nutzung der Gebäude erfordert den Einsatz von Energie und verursacht Treibhausgasemissionen. Gleichwohl ist es gerechtfertigt, in den Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt die Anwendung der auf eine Vergrößerung des Wohnungsangebots zielenden Instrumente zu ermöglichen. Das Land ist per Verfassungsauftrag verpflichtet, darauf hinzuwirken, dass die Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum versorgt ist. Für den Wohnungsbau gibt es zudem energetische Vorgaben, so dass in jedem Fall ein energetischer Mindeststandard gewährleistet ist. Durch die Verbesserung der Wohnraumversorgung und den Erhalt von Mietwohnraum kann außerdem erreicht werden, dass mehr Menschen zentrumsnah wohnen (bleiben) können. Das kann dazu beitragen, einer Erhöhung der Pend-

lerbewegungen in die Zentren und damit einem pendlerbedingten Anstieg von Treibhausgasemissionen und Emissionen weiterer Luftschadstoffe sowie von Lärmbelastungen entgegenzuwirken. Konkrete Zahlen können nicht genannt werden. Sowohl die Treibhausgasemissionen als auch die möglichen Einsparungen an Treibhausgasen sind nicht mit angemessenem Aufwand zu ermitteln.

#### **4. Auswirkungen auf die Verwirklichung der Gleichstellung von Frauen und Männern**

Die auf die Schaffung von Wohnraum und den Erhalt von Mietwohnraum gerichteten Instrumente können dazu beitragen, dass Menschen in den zentrumsnahen, infrastrukturell gut ausgestatteten Bereichen besser eine Wohnung finden bzw. dort wohnen bleiben können. Das ist insbesondere für Alleinerziehende, Ältere und Menschen mit niedrigem Einkommen von Bedeutung. In diesen Bevölkerungsgruppen sind Frauen überdurchschnittlich vertreten.

#### **5. Auswirkungen auf Familien**

Familien mit eher geringem oder mittlerem Einkommen könnte es erleichtert werden, in den nachfragestarken zentrumsnahen Quartieren der bestimmten Kommunen bzw. in den festgelegten ostfriesischen Inselgemeinden eine Wohnung zu finden oder dort wohnen zu bleiben. Auf den Ostfriesischen Inseln besteht das Problem, dass wegen des geringen Angebots an Mietwohnraum immer mehr Familien auf das Festland ziehen, was die Funktion wichtiger Infrastruktureinrichtungen auf den Inseln (Kindertagesstätten, Schulen, Sportvereine, Feuerwehr) beeinträchtigen kann. Die Festlegung der Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt kann dazu beitragen, dem entgegenzuwirken.

#### **6. Auswirkungen auf Menschen mit Behinderungen**

Menschen mit Behinderungen sind in den unteren Einkommensbereichen überrepräsentiert. Viele von ihnen sind auf zentrumsnahe Wohnquartiere mit gutem Infrastrukturangebot angewiesen. Die zur Anwendung kommenden Regelungen und Instrumente könnten für sie daher von Vorteil sein.

#### **7. Voraussichtliche Kosten und haushaltsmäßige Auswirkungen**

Hinsichtlich der Gebietsbestimmungen in Artikel 1 Nummern 1 und 2 bestand für eine Finanzfolgenabschätzung aus den folgenden Gründen keine Notwendigkeit:

- Gebietsbestimmung in Artikel 1 Nummer 1 (Gebietsbestimmung aufgrund von § 201a Sätze 1, 3 und 4 BauGB):

Durch die baurechtlichen Regelungen, die nach einer Gebietsbestimmung aufgrund von § 201a BauGB zur Anwendung kommen, kann den Gemeinden ein gewisser zusätzlicher Aufwand entstehen. Zugleich bewirken die Vorschriften für die Gemeinden aber auch deutliche Erleichterungen. Der weitergehende Anwendungsbereich des Vorkaufsrechts erspart ihnen die Beschreitung erheblich aufwendigerer Wege

zur Beschaffung städtebaulich notwendiger Flächen. Durch die erweiterte Befreiungsmöglichkeit von den Festsetzungen eines Bebauungsplans werden sich zum Teil Bebauungsplanänderungen vermeiden lassen. Das Baugebot kann infolge seiner Ausweitung von der Gemeinde künftig wesentlich leichter begründet werden. Es ist mithin davon auszugehen, dass ein durch die baurechtlichen Regelungen und Instrumente auf der Gemeindeebene entstehender gewisser zusätzlicher Aufwand durch die beschriebenen Erleichterungen kompensiert wird.

Über die Zulässigkeit von Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB wird im bauaufsichtlichen Verfahren von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden (§ 36 Abs. 1 BauGB). Für den Verwaltungsaufwand, der den Baugenehmigungsbehörden durch die Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans nach § 31 Abs. 3 BauGB entsteht, wurde in die Baugebührenordnung unter Nummer 8.5 der Anlage 1 ein Gebührentatbestand aufgenommen (Änderungsverordnung vom 21. März 2022, Nds. GVBl. S. 221, Artikel 1 Nummer 5 Buchst. d). Durch die Bemessung nach dem Zeitaufwand ohne Beschränkung auf einen Höchstbetrag ist eine vollständige Abdeckung des entstehenden Aufwands gewährleistet.

- Gebietsbestimmung in Artikel 1 Nummer 2 (Gebietsbestimmung aufgrund von § 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB):

Zur Abdeckung des Verwaltungsaufwands, der den Gemeinden für die Erteilung einer Genehmigung nach § 250 BauGB entsteht, wurde in die Anlage (Kostentarif) der Allgemeinen Gebührenordnung unter Nummer 14.3 ein Gebührentatbestand aufgenommen (Änderungsverordnung vom 25.10.2022, Nds. GVBl. S. 669, Artikel 1 Nummer 1). Durch die Bemessung nach dem Zeitaufwand ohne Beschränkung auf einen Höchstbetrag ist eine vollständige Abdeckung des entstehenden Aufwands sichergestellt.

## **8. Ergebnisse des Digitalchecks nach § 9 Abs. 1 Satz 2 Nr. 7 Buchst. e GGO**

Die Änderungsverordnung hat keine Auswirkungen auf die Digitalisierung.

## **9. Wesentliche Ergebnisse der Verbandsbeteiligung**

*wird nach der Verbandsbeteiligung ergänzt*

## **B. Besonderer Teil**

### **Zu Artikel 1:**

#### **Zu Nummer 1:**

Mit Nummer 1 wird aufgrund der Ermächtigung in § 201a Sätze 1, 3 und 4 BauGB und des Ergebnisses des Gutachtens der RegioKontext GmbH vom Dezember 2023 § 1 Abs. 1 der



Niedersächsischen Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des Baugesetzbuchs neu gefasst. Die Vorschrift bestimmt die Gebietskulisse, in der die in § 201a Satz 2 BauGB aufgeführten Regelungen Anwendung finden. Nach dem Gutachten ist die Voraussetzung für eine Gebietsfestlegung in den Gebieten von 57 Einheits- und Samtgemeinden erfüllt. Der Wohnungsmarkt ist dort angespannt, d. h., die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen ist dort besonders gefährdet. Zu den identifizierten Gebieten gehören auch die der 18 Kommunen der bisherigen Gebietskulisse.

In den bestimmten Gebieten finden folgende in § 201a Satz 2 BauGB genannte Bestimmungen Anwendung, die den Flächenzugriff erleichtern und den Wohnungsbau begünstigen:

- § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Die Gemeinde kann durch Satzung ein Vorkaufsrecht begründen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans an brachliegenden Grundstücken oder für im Zusammenhang bebaute Ortsteile an unbebauten oder brachliegenden Grundstücken, wenn diese vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können und es sich um ein nach § 201a BauGB bestimmtes Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt.

- § 31 Abs. 3 BauGB

In einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt, das nach § 201a BauGB bestimmt ist, kann mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

- § 175 Abs. 2 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 176 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Gemäß § 175 Abs. 2 Satz 2 BauGB liegt ein dringender Wohnbedarf der Bevölkerung, der bei Anordnung eines Baugebots nach § 176 BauGB berücksichtigt werden kann, insbesondere dann vor, wenn es sich um ein nach § 201a BauGB bestimmtes Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt. Die Bestimmung steht in Zusammenhang mit der Regelung in § 176 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Danach kann die Gemeinde die Eigentümerin oder den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist ihr bzw. sein Grundstück mit einer oder mehreren Wohneinheiten zu bebauen, wenn in dem Bebauungsplan Wohnnutzungen zugelassen sind und wenn es sich um ein nach § 201a BauGB bestimmtes Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt. Erfasst sind hierbei auch Baugebiete der Baunutzungsverordnung, in denen Wohnnutzungen neben anderen Nutzungen regelhaft zulässig sind. Die Gemeinde kann auch ein den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechendes Maß der baulichen Nutzung anordnen.

**Zu Nummer 2:**

Mit der Nummer 2 erfolgt aufgrund der Ermächtigung in § 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB und des Ergebnisses des Gutachtens der RegioKontext GmbH vom Dezember 2023 die Neufassung von § 2 Abs. 1 der Niedersächsischen Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des Baugesetzbuchs. Die Vorschrift definiert die Gebietskulisse, in der gemäß § 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB bei Wohngebäuden, die bereits am Tag des Inkrafttretens der Verordnung bestanden, für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum und damit einhergehend für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ein Genehmigungserfordernis besteht. Der Genehmigungsvorbehalt gilt ausnahmsweise nicht, wenn sich in dem Wohngebäude nicht mehr als fünf Wohnungen befinden (§ 250 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Aufgrund der Mietwohnungsstruktur in Niedersachsen wird das mit der Ausnahmeregel verfolgte Ziel - der Schutz von Kleineigentümerinnen und Kleineigentümern - bei einer Anzahl von nicht mehr als fünf Wohnungen erreicht. Es bedarf insofern keiner Bestimmung einer abweichenden Anzahl an Wohnungen gemäß § 250 Abs. 1 Satz 6 BauGB. Bei Festsetzung einer höheren Anzahl an Wohnungen würden verstärkt privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen profitieren, auf die der Genehmigungsvorbehalt jedoch gerade abzielt.

Das Genehmigungserfordernis gilt darüber hinaus für die in § 250 Abs. 6 Satz 1 BauGB genannten Fälle, in denen der Genehmigungsvorbehalt sonst umgangen werden könnte, u. a. bei Begründung eines Wohnerbaurechts, Dauerwohnrechts oder Dauernutzungsrechts nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder unter bestimmten Voraussetzungen bei der Begründung von Bruchteilseigentum.

Die Gebietskulisse entspricht der in Nummer 1. Wie im Allgemeinen Teil der Begründung in Abschnitt A. dargestellt, knüpft § 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB an § 201 a Sätze 3 und 4 BauGB an, sodass die dortigen Bestimmungen für einen angespannten Wohnungsmarkt auch für § 250 BauGB maßgeblich sind.

### **Zu Nummer 3:**

Für Verordnungen nach § 201a Sätze 1, 3 und 4 und § 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB besteht ein Begründungsgebot (§ 201a Sätze 6 und 7 BauGB, § 250 Abs. 1 Sätze 4 und 5 BauGB). Aus der Begründung muss sich ergeben, aufgrund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt. Mit dem Begründungsgebot geht die Pflicht einher, die Begründung der Öffentlichkeit an einer allgemein zugänglichen Stelle bekannt zu machen. Dem war bei der Niedersächsischen Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des Baugesetzbuchs dadurch Rechnung getragen worden, dass die Begründung als Anlage zu dieser gefasst und dementsprechend mit ihr veröffentlicht worden war. Infolge der neuen Gebietsbestimmung auf der Grundlage des Gutachtens der RegioKontext GmbH vom Dezember 2023 ist die Begründung, d. h. die Anlage, neu zu fassen.

### **Zu Artikel 2:**

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten.



# Gutachten

zur Bestimmung von angespannten  
Wohnungsmärkten in Niedersachsen  
gemäß §§ 201a und 250 BauBG, §§ 556d,  
558 und 577a BGB

---

Berlin, 06.12.2023

Auftraggeber:  
Niedersächsisches Ministerium für  
Wirtschaft, Verkehr, Bauen und  
Digitalisierung  
(Referat 66)

Herr Dr. Stephan Walter  
Frau Bettina Haferlach  
Frau Marita Herkenhoff

---

Lena Abstiens  
Hendrik Schlichting  
Arnt von Bodelschwingh  
RegioKontext GmbH  
Kantstr. 92  
10627 Berlin

## Inhaltsverzeichnis

<b>0</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>Anlass, Hintergrund und Vorgehen im Überblick .....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Methodische Vorüberlegungen .....</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Indikatoren .....</b>	<b>10</b>
<b>3.1</b>	<b>Auseinandersetzung mit den gesetzlichen Kriterien (aus § 556d BGB).....</b>	<b>10</b>
<b>3.2</b>	<b>Indikatorenset.....</b>	<b>12</b>
	Indikator 1: Miethöhe (der Angebotsmieten) 2022 .....	13
	Indikator 2: Mietdynamik (der Angebotsmieten) 2019–2022 .....	14
	Indikator 3: Rechnerische Mietbelastung 2022 .....	16
	Indikator 4: Mittleres Bodenrichtwertniveau von Mehrfamilienhaus-grundstücken 2021 .....	18
	Indikator 5: Anteil der KdU-konformen Mietangebote 2022 .....	20
	Indikator 6: Anteil der Mietangebote am Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern 2022 .....	21
<b>4</b>	<b>Herleitung der Kulisse .....</b>	<b>23</b>
<b>4.1</b>	<b>Bewertungsmatrix.....</b>	<b>23</b>
<b>4.2</b>	<b>Gewichtung und Schwellenwert für die Kulisse.....</b>	<b>27</b>
<b>4.3</b>	<b>Prüffälle und Ergebnis des Stellungnahme-Verfahre .....</b>	<b>28</b>
<b>5</b>	<b>Kartografische und tabellarische Darstellung der Gebietskulisse .....</b>	<b>31</b>

## 0 Zusammenfassung

Die niedersächsische Landesregierung beabsichtigt, von den Verordnungsermächtigungen gemäß § 201a Satz 1 und § 250 Abs. 1 Satz 3 Baugesetzbuch (BauGB) sowie von den Verordnungsermächtigungen in § 556d Abs. 2 Satz 1, § 558 Abs. 3 Satz 3 und § 577a Abs. 2 Satz 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) Gebrauch zu machen. Aus diesem Grund wurde die RegioKontext GmbH beauftragt, eine Gebietskulisse zur Identifizierung angespannter Wohnungsmärkte zu erstellen. Ein **Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt** liegt vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist<sup>1</sup>. Mithilfe der in den gesetzlichen Vorschriften beispielhaft genannten Kriterien lässt sich dies in ein Indikatorenset übersetzen. Zur Erstellung der Gebietskulisse wurde ein zweistufiges Verfahren entwickelt. Grundsätzlich ist die Anspannung von Wohnungsmärkten als eine Abweichung von dem Normalzustand (einer Norm) zu verstehen, in der es kein ausgeglichenes Verhältnis von Angebot und Nachfrage gibt, sondern die Nachfrage größer als das Angebot ist. Deswegen wird immer Bezug auf den Landeswert genommen.

Im ersten Schritt wurden alle niedersächsischen Samt- und Einheitsgemeinden mithilfe eines Indikatorensets anhand ihrer Abweichung zum Landeswert klassiert und bepunktet. Die Indikatoren waren:

- die Miethöhe (der Angebotsmieten),
- die Mietdynamik (der Angebotsmieten),
- die rechnerische Mietbelastung,
- das mittlere Bodenrichtwertniveau von Mehrfamilienhausgrundstücken,
- der Anteil der KdU-konformen Mietangebote,
- der Anteil der Mietangebote am Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern.

Im Zuge der Bepunktung wurde die Abweichung vom Landeswert bewertet, und in Richtung Anspannung wurden 1 Punkt oder 2 Punkte vergeben, je nach Grad der Abweichung. Die Indikatoren wurden anschließend anhand ihrer Relevanz gewichtet (doppelte Gewichtung von Miethöhe der Angebotsmieten sowie rechnerische Mietbelastung) und je Kommune in eine Punktsumme überführt. Kommunen, die eine festgelegte Punktgrenze erreichten oder überschritten, wurden in die Kulisse der Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt aufgenommen. Dies waren 38 Kommunen. Hinzu kamen aufgrund ihrer Sondersituation die 7 niedersächsischen Inselgemeinden.

Im zweiten Schritt des mehrstufigen Verfahrens wurde denjenigen Kommunen, die nicht die Punktgrenze für eine Aufnahme in die Kulisse erreicht haben, und bei denen aber aufgrund unterschiedlicher Sachverhalte zumindest Hinweise auf eine mögliche Anspannung gegeben waren, die Gelegenheit gegeben, sich im Rahmen einer Stellungnahme zu äußern. Diese Stellungnahmen wurden daraufhin bewertet, ob die vorgetragenen Aspekte begründet und

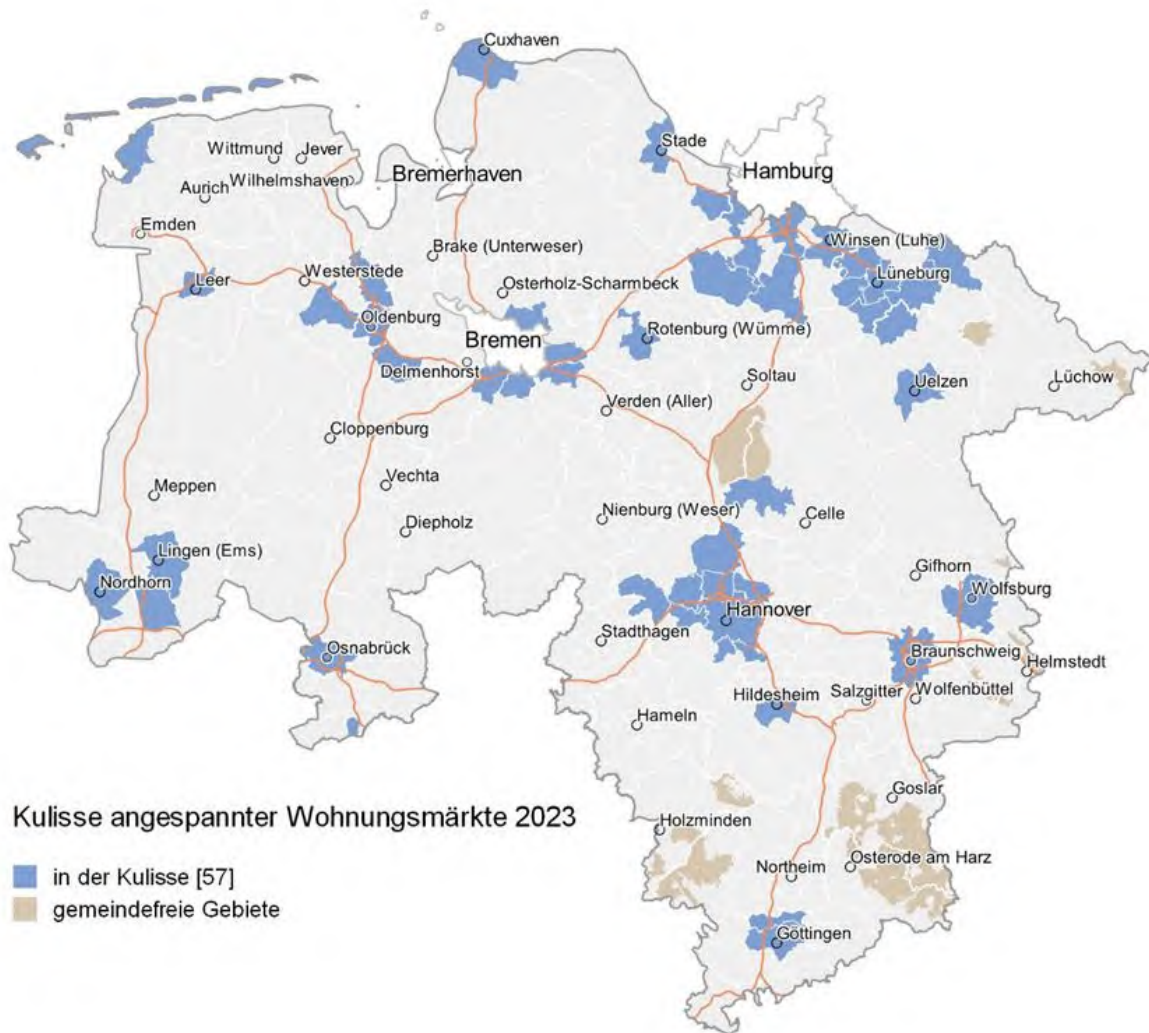
---

<sup>1</sup> § 201a Satz 3 und § 250 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 201a Satz 3 BauGB, § 556d Abs. 2 Satz 2, § 558 Abs. 3 Satz 2 und § 577a Abs. 2 Satz 1 BGB

nachvollziehbar waren. Als Ergebnis dieses zweiten Verfahrensschrittes wurden 12 weitere Kommunen in die Gebietskulisse aufgenommen.

Im Ergebnis umfasst die Gebietskulisse 57 Kommunen (siehe Abbildung 1).

Abbildung 1: Kartografische Darstellung der Gebietskulisse



Darstellung: RegioKontext GmbH.

# 1 Anlass, Hintergrund und Vorgehen im Überblick

## Anlass

Die niedersächsische Landesregierung beabsichtigt, bezogen auf Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten, von den Verordnungsermächtigungen gemäß § 201a Satz 1 und § 250 Abs. 1 Satz 3 Baugesetzbuch (BauGB) sowie von den Verordnungsermächtigungen in § 556d Abs. 2 Satz 1, § 558 Abs. 3 Satz 3 und § 577a Abs. 2 Satz 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) Gebrauch zu machen. Als Grundlage dient dieses Gutachten, welches Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten in Niedersachsen identifiziert. Die Auftraggeberschaft lag zunächst beim Niedersächsischen Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz und ist nachfolgend aufgrund der Umressortierung der Abteilung „Städtebau und Wohnen“ zum Niedersächsischen Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung übergegangen. Ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist<sup>2</sup>. Bei Erfüllung dieser Tatbestandsvoraussetzung finden nach den zu Beginn aufgeführten Paragraphen verschiedene Instrumente Anwendung, welche neben der erleichterten Schaffung von Wohnraum auch mieterschutzrechtliche Maßnahmen vorsehen (Herabsenkung der Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen, Herabsenkung der zulässigen Miethöhe bei Neuvermietung, Verlängerung der Kündigungssperrfrist und Genehmigungsvorbehalt bei Wohnungsumwandlungen). Die verschiedenen Instrumente sollen die Wohnungsmärkte der Gemeinden entlasten.

## Hintergrund

Bereits 2015 und aktualisiert 2020 wurden Gutachten zur Bestimmung angespannter Wohnungsmärkte durch die Investitions- und Förderbank Niedersachsen (NBank) vorgelegt. Auf Grundlage des aktualisierten Gutachtens wurde im Dezember 2020 die Niedersächsische Mieterschutzverordnung und im September 2022 die Niedersächsische Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des Baugesetzbuchs beschlossen. Das nun vorgelegte Gutachten basiert auf aktualisierten Daten und einer weiterentwickelten Herangehensweise.

## Vorgehen im Überblick

Grundlage der hiermit vorgelegten Kulisse ist die gesetzliche Definition, wann ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt vorliegt; hinzu kommen die Kriterien aus § 556d Abs. 2 Satz 3 BGB<sup>3</sup>. Diese benennen Situationen, die auf einen angespannten Wohnungsmarkt hinweisen können. „Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn

<sup>2</sup> § 201a Satz 3 und § 250 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 201a Satz 3 BauGB, § 556d Abs. 2 Satz 2, § 558 Abs. 3 Satz 2 und § 577a Abs. 2 Satz 1 BGB

<sup>3</sup> § 201a BauGB und § 556d BGB beinhalten deckungsgleiche beispielhaft genannte Kriterien zur Feststellung angespannter Wohnungsmärkte. Aufgrund dessen wird im Folgenden von einer Anspannung von Wohnungsmärkten i. S. d. § 556d BGB gesprochen.



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.“

Daraus geht hervor, dass der Mietwohnungsmarkt im Fokus der Betrachtung liegt. Auf dieser Grundlage wurde eine Methodik zur Bestimmung angespannter Wohnungsmärkte entwickelt. Mithilfe dieser wurden für sämtliche Samt- und Einheitsgemeinden in Niedersachsen aktuelle Wohnungsmarktdaten ausgewertet und Indikatoren ausgewählt, die zur Frage der Anspannung von Wohnungsmärkten (i. S. d. § 556d BGB) eine Aussage erlauben. Es handelt sich dabei um eine Analyse der Miethöhe der Angebotsmieten, der Dynamik der Angebotsmieten, der rechnerischen Mietbelastung, der Bodenrichtwerte von Mehrfamilienhausgrundstücken, der Verfügbarkeit von KdU-konformen Mietangeboten und der Anteile der Mietinsserate am Wohnungsbestand.

## 2 Methodische Vorüberlegungen

### Grundannahme für die methodische Herangehensweise

Es gibt in der Wohnungsmarktbeobachtung „keine allgemein anerkannten Antworten bzw. Ergebnisse“<sup>4</sup> zur Frage, wie sich Anspannung statistisch ausdrücken lässt oder was bspw. besonders gefährdet ist. Grundsätzlich ist die Anspannung von Wohnungsmärkten als eine Abweichung von dem Normalzustand (einer Norm) zu verstehen, in der es kein ausgeglichenes Verhältnis von Angebot und Nachfrage gibt, sondern die Nachfrage größer als das Angebot ist. In diesem Verständnis gibt es einen Normalzustand, zumindest theoretisch. Um dies statistisch nutzbar machen zu können, ist also diese Norm zu definieren. Dafür wird der Landeswert herangezogen, der über alle Kommunen und Regionen im Land den Mittelwert bestimmt und der als Norm angenommen wird. Die Orientierung am Landeswert als so definiertem „Normalzustand“ macht den Kern der Methodik aus. Aus der Formulierung in u. a. § 556d Absatz 2 BGB ist erkennbar, dass die „besondere Gefährdung“ an einer Abweichung vom jeweiligen Durchschnitt eines Kriteriums festgemacht wird. Für die Methodik bedeutet dies: Die Abweichung lässt sich im ersten Schritt daran feststellen, dass die betreffenden Kommunen bei ausgewählten Indikatoren Werte aufweisen, die in problembezogener Hinsicht (d. h. in Richtung Anspannung) von dem durchschnittlichen niedersächsischen Wert (Landeswert) als Referenz abweichen.

### Landeswert als Referenzwert

§ 556d Absatz 2 Satz 3 Nr. 1 und 2 BGB verweisen jeweils auf einen Bundeswert, anhand dessen ein Maß für die Angespanntheit festzulegen wäre (Referenzwert). Es ist sachgerecht, hiervon abzuweichen und den landesweiten Durchschnitt als Referenzwert zu verwenden. In der Begründung zum Gesetzentwurf der Bundesregierung zur Einführung des § 556d BGB im Jahr 2014 wird unter der Überschrift „Heterogenität der Mietwohnungsmärkte in Deutschland“ darauf hingewiesen, dass „für ganz Deutschland gemittelte Werte keinerlei Aussagekraft über die Preisentwicklung auf den jeweiligen lokalen oder regionalen Wohnungsmärkten, und insbesondere nicht auf den angespannten Teilmärkten“ haben (Bundesrat Drucksache 447/14, Seite 9). An diesem Punkt greift zudem die Argumentation aus der Stellungnahme des Bundesrates zum Gesetzentwurf von § 556d BGB<sup>5</sup>: „Die Auswahl der Kriterien hängt in besonderem Maße von den jeweiligen regionalen Verhältnissen ab. Sie ist etwa in einem Flächenland in ganz anderer Weise vorzunehmen als in einem Stadtstaat. Bundeseinheitliche Vorgaben sind daher nicht angebracht.“ (Bundesrat Drucksache 447/14 (Beschluss), S. 2). Aufgrund der Unterschiedlichkeit der Verhältnisse in den Ländern (u. a. Größe der Kommunen, Verdichtung, regionale Effekte) wird als Bezugsrahmen der Landeswert als geeigneter Referenzwert festgelegt. Diesen Argumenten folgend, wird in der vorliegenden Analyse immer Bezug zum Landeswert genommen.

<sup>4</sup> NBank 2020: Analyse zur Festlegung der Gebietskulisse für eine Mietbegrenzungsverordnung in Niedersachsen.

<sup>5</sup> Kriterien im gleichen Wortlaut wie § 201 a BauGB

## Räumliche Ebenen

Das Land Niedersachsen hat 650 Mitgliedsgemeinden in 114 Samtgemeinden sowie 289 Einheitsgemeinden. In der Wohnungsmarktbeobachtung des Landes durch die NBank und auch bei diesem Gutachten wird als kleinste räumliche Ebene die Ebene der Samt- und Einheitsgemeinden<sup>6</sup> genutzt. Dies ist darin begründet, dass zentrale Daten und Indikatoren, u. a. die Mietdaten, nur auf dieser Ebene flächendeckend vorliegen und nicht auf Ebene der Mitgliedsgemeinden. Auch die Bodenrichtwerte für Mehrfamilienhäuser werden auf Ebene der Samt- und Einheitsgemeinden ausgewiesen.

## Datenquellen

Für die Erstellung der Kulisse werden verschiedene Indikatoren in einem Indikatorenset kombiniert. In § 556d BGB steht die „ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen“ (Satz 2) und entsprechend auch der Mietwohnungsmarkt im Fokus der Betrachtung. Unter anderem werden Daten zu den Mietangeboten auf Ebene der Samt- und Einheitsgemeinden genutzt. Diese werden durch die NBank vom Datenlieferanten FUB IGES GmbH (früher: F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH) bezogen und wurden der RegioKontext GmbH für die Erstellung dieses Gutachtens zur Verfügung gestellt. Die Mietdaten umfassen die öffentlich vermarkteten Mietangebote, wie sie zum Beispiel auf Online-Plattformen oder in Zeitungen zu finden sind. Mithilfe der Mietdaten kann dargestellt werden, zu welchen Durchschnittspreisen Wohnungen in einer Kommune (öffentlich) vermarktet werden.

## Kommunen mit weniger als 30 Fällen bei den Angebotsmieten für das Jahr 2022

Unter statistischen Gesichtspunkten sind Mindestanzahlen als Fallgrenzen zur Sicherung einer stabilen Datengrundlage wichtig. Dies hat sich methodisch in dem Filter „mindestens 30 Fälle bei den Angebotsmieten für das Jahr 2022“ niedergeschlagen. Bei Kommunen mit weniger als 30 Fällen wurden zwar gleichwohl zu allen Indikatoren die entsprechenden Werte erhoben. Die Aussagekraft dieser Werte wurde aber aus genannten Gründen als eingeschränkt angesehen. Deshalb wurden die Kommunen mit weniger als 30 Mietinseraten im Jahr 2022 gesondert betrachtet (ergänzendes Verfahren, siehe Kapitel 4.3).

## Inselgemeinden

Die Gemeinden auf den Nordseeinseln weisen besondere Wohnungsmarktdynamiken auf. Dies liegt insbesondere in der hohen touristischen Attraktivität der Inseln und der Feriennutzung begründet. Diese stellt eine Konkurrenz zum Wohnen für Flächen und Wohnraum dar. Wie bereits im NBank-Gutachten festgestellt<sup>7</sup>, gehen damit hohe Verkaufspreise für (Wohn-)Immobilien einher, aus denen wiederum hohe Renditeerwartungen bei Vermietungen resultieren. Auch sind die

---

<sup>6</sup> Erläuterung zur Kommunalstruktur des Landes Niedersachsen auf den Webseiten des Landesamtes für Statistik Niedersachsen: [Das Gebiet Niedersachsens | Landesamt für Statistik Niedersachsen](#).

<sup>7</sup> NBank 2020: Analyse zur Festlegung der Gebietskulisse für eine Mietbegrenzungsverordnung in Niedersachsen. Seite 16.

Möglichkeiten, bei der Suche nach neuem Wohnraum ins Umland auszuweichen, stark eingeschränkt. Als Alternative ist nur die Abwanderung auf das Festland zu sehen. Arbeitsplatz und soziales Umfeld beizubehalten ist mit hohem Aufwand verbunden. Zudem ist Bauland noch knapper als in Großstädten (Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer, keine/kaum Baulandreserven). Aus diesem Grund wird sich der Argumentation des NBank-Gutachtens angeschlossen, dass bei den Inselgemeinden aufgrund ihrer Besonderheiten ein angespannter Wohnungsmarkt besteht, und eine Aufnahme der Inselgemeinden empfohlen.

## 3 Indikatoren

Ausgangspunkt der Untersuchung sind die Kriterien aus § 556d BGB. Durch eine kritische Auseinandersetzung mit diesen wurde abgewogen und im Ergebnis entschieden, welche Indikatoren sich im Hinblick auf die Zielerreichung und Aussagestärke für die Gebietskulisse eignen. Ausgehend davon wurden mögliche (weitere) Indikatoren systematisch geprüft und gegenübergestellt. Schlussendlich wurde so ein Indikatorenset entwickelt, mit dem sich angespannte Wohnungsmärkte in den Samt- und Einheitsgemeinden Niedersachsens identifizieren und ausweisen lassen. Relevant für die Auswahl waren die Hinweise aus den vom Gesetzgeber in § 556d Absatz 2 Satz 3 BGB genannten Kriterien und die Aussagekraft der Indikatoren aus Perspektive der Wohnungsmarktbeobachtung. Zusätzlich müssen die Daten auch verfügbar sein, d. h. es braucht eine angemessene Datenverfügbarkeit und -güte (regionale Abdeckung, Aktualität, Anschlussfähigkeit).

### 3.1 Auseinandersetzung mit den gesetzlichen Kriterien (aus § 556d BGB)

Im Folgenden wird die Prüfung der vier Kriterien, die § 556d BGB bezüglich angespannter Wohnungsmärkte orientierend nennt, auf ihre Anwendbarkeit bzw. Nutzbarmachung für die Auswahl der Indikatoren beschrieben.

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

Die **Mietenentwicklung** zeigt eine Veränderung der jeweils aktuellen Mietpreislage an. Eine Steigerung der Mieten ist häufig ein wichtiger Ansatzpunkt zur Bewertung der Marktentwicklung durch die Öffentlichkeit sowie Mieterinnen und Mieter. Problematisch ist dabei jedoch, dass bei Verwendung der Mietdynamik (Veränderung über die Jahre) als Indikator für alle Kommunen im Land die Miethöhe der Ausgangslage unberücksichtigt bleibt. Aus diesem Grund zeigen hohe prozentuale oder absolute Werte bei der Mietdynamik nicht immer (nur) die Gebiete an, in denen der Wohnungsmarkt angespannt ist. In hochpreisigen Märkten sind die Veränderungen (prozentual wie absolut) oft nicht so groß wie in Märkten mit niedrigen Miethöhen, eine Anspannung ist in hochpreisigen Märkten trotzdem nachweisbar. Die Mietdynamik zeigt jedoch an, wo sich das Preisgefüge ändert und ggf. auch perspektivisch hohe Mieten zu erwarten sind. Das Kriterium wurde in der Stellungnahme des Bundesrates zum Gesetzentwurf bei Einführung von § 556d BGB im Jahr 2014 unter anderem aufgrund der oben ausgeführten Gründe kritisiert. Eine Nutzbarmachung ist aus dem Grund nur in Kombination mit der Miethöhe (und einer schwächeren Gewichtung) möglich. Die **Miethöhe** dient als Indikator zur Darstellung der Niveauunterschiede der Mietinsserate in den Samt- und Einheitsgemeinden des Landes Niedersachsen. Der Indikator zeigt an, mit welchen Mietpreisen beispielsweise ein zuziehender Haushalt zu rechnen hat, wenn mit den gängigen Online-Plattformen nach Wohnungsangeboten gesucht wird.

Als ergänzende Betrachtung werden zusätzlich die **Bodenrichtwerte** aufgenommen. Diese spiegeln eine andere Perspektive wider und verfügen über eine starke Korrelation mit der Miethöhe. Der Indikator sorgt für zusätzliche Stabilität in der Preisbetrachtung, da er aus einer

anderen Datenquelle entstammt (Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen; kurz: GAG). Als Referenzwert wird, wie oben ausgeführt, der landesweite Durchschnitt verwendet (Kapitel 2, Abschnitt: Landeswert als Referenzwert)<sup>8</sup>.

Vor diesem Hintergrund werden folgende Indikatoren für die Kulisse gewählt:

- Miethöhe (der Angebotsmieten) 2022
- Mietdynamik (der Angebotsmieten) 2019–2022
- Mittleres Bodenrichtwertniveau von Mehrfamilienhausgrundstücken 2021

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

Mithilfe der **Mietbelastung** soll adressiert werden, in welchem Verhältnis Einkommen und Aufwendungen für Miete zueinanderstehen. Es ist davon auszugehen, dass für Haushalte mit hohem Einkommen hohe Aufwendungen für die Miete eher unproblematisch sind. Bei niedrigen Einkommen weisen hingegen bereits mittlere Aufwendungen für Miete auf Versorgungsengpässe im niedrigpreisigem Segment hin – und damit auf eine Anspannungssituation am Wohnungsmarkt. Sind jedoch die Einkommen sehr gering, so kann entsprechend auch eine niedrigere Miethöhe bereits zu einer höheren Mietbelastung führen. Der vorgeschlagene Vergleich mit einem bundesdeutschen Durchschnitt würde die durchschnittlichen Mietpreise und Einkommen aller Städte und Gemeinden Deutschlands in Beziehung zu den Samt- und Einheitsgemeinden in Niedersachsen setzen. Das Land Niedersachsen ist selbst schon von sehr unterschiedlichen regionalen Verhältnissen geprägt. Eine weitere Abstrahierung (durch einen Vergleich mit dem Bundeswert) ist aus den oben ausgeführten Argumenten nicht angebracht. Der Landeswert wird als Bezugsrahmen verwendet.

Die Berechnung der rechnerischen Mietbelastung mithilfe des durchschnittlich verfügbaren Einkommens hat ihre Grenzen. Durchschnittswerte stellen Einkommensverteilungen nur sehr unzureichend dar (da sie nicht normalverteilt sind), gerade wenn einige wenige Haushalte über sehr hohe Einkommen verfügen und so den Mittelwert nach oben verschieben. In Gebieten mit hoher Einkommensungleichheit kann dies dazu führen, dass trotz geringer Mietbelastung bei durchschnittlichen Einkommen bei einem größeren Teil der Bevölkerung eine hohe Mietbelastung eintritt. Aus diesem Grund wird der rechnerischen Mietbelastung ein weiterer Indikator zur Seite gestellt, um die Betrachtung zu ergänzen. Mit dem Anteil der KdU-konformen Mietangebote können diejenigen Mietangebote identifiziert werden, die innerhalb der lokal festgelegten Angemessenheitsgrenzen der Kosten für Heizung und Unterkunft (kurz: KdU) liegen. Der Anteil der KdU-konformen Mietangebote ermöglicht es, die Versorgungssituation für Haushalte mit geringen Einkommen abzubilden. Dadurch wird die Betrachtung der Mietbelastung durch einen spezifischen und problemrelevanten Angebotsindikator ergänzt.

Vor diesem Hintergrund werden folgende Indikatoren für die Kulisse gewählt:

---

<sup>8</sup> Methodische Erläuterungen in der: Landesverordnung über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn (Mietpreisverordnung Schleswig-Holstein) vom 11. November 2015. Seite 4.

- Rechnerische Mietbelastung 2022
- Anteil der KdU-konformen Mietangebote 2022

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

Dieses Kriterium nimmt das Verhältnis von Angebot und Nachfrage unter dynamischen Bedingungen in den Fokus. Es ist jedoch nicht geeignet, um hieraus Indikatoren für eine Anspannung am Wohnungsmarkt abzuleiten, denn es übersieht, wie schon Kriterium 1, die Ausgangslage. Im Fall einer Kommune mit hohem Leerstand und wachsender Wohnbevölkerung ist zunächst ein Rückgang des Leerstands zu erwarten – und nicht unmittelbar ein Wohnraumangel (die Leerstandsquote ist auch Gegenstand von Kriterium 4). Die Veränderung der Wohnbevölkerung kann sich auf die Nachfrage auswirken, tut dies jedoch nicht zwingend. So benötigt beispielsweise ein Paar in familiengerechter Wohnung bei Geburt eines Kindes keine andere Wohnung. Umgekehrt führt der Tod eines Haushaltsmitglieds nicht zwingend zum Umzug des betreffenden Haushalts. Auch verbleiben Eltern nach Auszug eines oder mehrerer Kinder in eine andere Kommune häufig in der angestammten Wohnung (in den genannten Fällen Veränderung der Wohnbevölkerung ohne Veränderung der Nachfrage). Gleichzeitig ist häufig nach Trennung oder Scheidung zusätzlicher Wohnraum vonnöten (keine Veränderung der Wohnbevölkerung, jedoch steigende Nachfrage durch einen zusätzlichen Haushalt). Dies verdeutlicht, dass die Wohnbevölkerung nicht als Bezugsgröße für die Wohnungsnachfrage geeignet ist, da Wohnungen durch Haushalte nachgefragt werden.

### 4. Wenn geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Mit diesem Kriterium wird die Nachfrage ins Verhältnis mit dem Leerstand gesetzt. Für den Leerstand liegen keine aktuellen, flächendeckenden Daten für Niedersachsen vor (Datenstand: Zensus 2011). Als alternativer Indikator wird die Anzahl der Mietangebote in einer Kommune im Jahresverlauf ins Verhältnis zur Anzahl der Wohnungen im Mehrfamilienhausbestand in der jeweiligen Kommune gesetzt. So wird eine Annäherung an den marktaktiven Anteil an (freien) Wohnungen vorgenommen.

Vor diesem Hintergrund werden folgende Indikatoren für die Kulisse gewählt:

- Anteil der Mietangebote am Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern 2022

## 3.2 Indikatorenset

Nach dem Wortlaut der rechtlichen Grundlage in § 556d BGB wäre auch die Nutzung allein eines Kriteriums ausreichend. Aus fachlicher Einschätzung und vor dem Hintergrund der Erfahrung in der Wohnungsmarktbeobachtung ist jedoch ein Set aus mehreren Indikatoren geeigneter, um die zum Teil unterschiedlich strukturierten Wohnungsmärkte des Landes Niedersachsen sachgerecht auf ihre Anspannung zu untersuchen. Als geeignetes Indikatorenset wird identifiziert:

- Miethöhe (der Angebotsmieten) 2022



- Mietdynamik (der Angebotsmieten) 2019–2022
- Rechnerische Mietbelastung 2022
- Mittleres Bodenrichtwertniveau von Mehrfamilienhausgrundstücken 2021
- Anteil der KdU-konformen Mietangebote 2022
- Anteil der Mietangebote am Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern 2022

Die Indikatoren wurden vorab auf Kriterien wie ihre inhaltliche Aussagekraft für die Kulisse, sowie die Datengüte hinsichtlich der Aktualität, der Kleinräumigkeit, der Vergleichbarkeit und der Amtlichkeit der verfügbaren Daten überprüft.

### Indikator 1: Miethöhe (der Angebotsmieten) 2022

Die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt in Niedersachsen ist durch langjährige Preissteigerungen gekennzeichnet. Mit dem Indikator **Miethöhe** werden die per Inserat veröffentlichten Mietangebote im Jahr 2022 betrachtet, das heißt die Preise für angebotenen Mietwohnraum je Quadratmeter (Angebotsmiete). Es ist davon auszugehen, dass überdurchschnittlich hohe Mieten die Wohnraumversorgung der Bevölkerung erschweren.

Die Angebotsmieten bilden den aktuellen Markttrand ab, das heißt hiermit werden die öffentlich zugänglichen Mietinserate abgebildet. Die Miethöhe in bestehenden Mietverträgen (Bestandsmieten) kann darunter liegen<sup>9</sup>. Dabei ist zu ergänzen, dass die aktuell inserierten Angebotsmieten einen Teil der künftigen Bestandsmieten darstellen und so das Preisniveau der künftigen Bestandsmieten beeinflussen. Zudem geht es bei dieser Betrachtung insbesondere um das Verhältnis der Kommunen zueinander sowie die Abweichung zum Landeswert, der aus der gleichen Datengrundlage generiert wird. Eine mögliche systematische Überschätzung des Werts wird so ausgeglichen. Der Indikator hat eine „positive“ Wirkungsrichtung, das bedeutet: Je höher die Angebotsmieten sind, desto stärker ist der Hinweis auf einen angespannten Wohnungsmarkt. Mietpreisdaten sind für die Zielsetzung der Kulisse relevant, da sie im Landesvergleich überdurchschnittliche Mietpreise anzeigen und einen erschwerten Zugang für nachfragende Haushalte zum Wohnungsmarkt signalisieren können. Bei der Betrachtung der Miethöhe werden zur Bereinigung der Daten in der Analyse die Neubauangebote ausgeschlossen (nur Wiedervermietung). Ebenfalls wurden zur Reduzierung von Ausreißern nur Angebote für Wohnungen zwischen 35 und 160 Quadratmeter betrachtet. Die Mietpreisdaten liegen mit aktuellem Datenstand (2022) vor und stehen auch für langfristige Betrachtungen kleinräumig (Ebene der Samt- und Einheitsgemeinden) in Niedersachsen zur Verfügung.

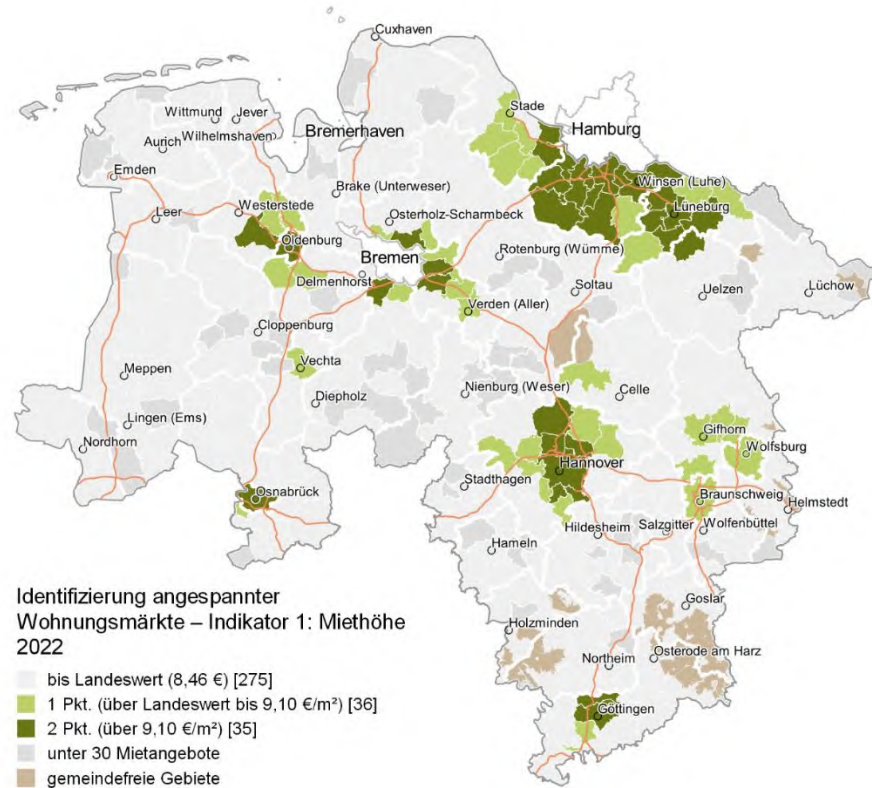
- Datensatz: Miethöhe (der Angebotsmieten), Wiedervermietung ohne Neubau
- Zeitraum: 2022
- Raumbene: Samt- und Einheitsgemeinden, Land
- Datenquelle: Datenlieferung der NBank (Mietdaten von FUB IGES GmbH)

---

<sup>9</sup> Bestandsmieten stehen für eine Auswertung nicht zur Verfügung (u. a. keine flächendeckende Verfügbarkeit, keine Zeitreihen).



Abbildung 2: Indikator Miethöhe (der Angebotsmieten) 2022



Quelle: FUB IGES -Mietdaten, Berechnung und Darstellung: RegioKontext. Hinweis: Für 50 Kommunen lagen weniger als 30 Mietangebote vor, 7 Inselgemeinden wurden aus der Betrachtung ausgenommen.

Abbildung 2 stellt den Indikator kartografisch dar. Hierbei wurde bereits die später für die Bewertung genutzte Klassierung verwendet. Diese wird unter Kapitel 4.1 ausführlich beschrieben. Im Jahr 2022 gab es 71 Gemeinden mit einer Angebotsmiete oberhalb des Landeswertes von 8,46 Euro/qm (Median Niedersachsen über alle Wiedervermietungsangebote) und einer stabilen Datenbasis. Die Auswertung unterscheidet in moderate (1 Punkt) und deutliche Überschreitungen (2 Punkte) des Landeswertes. Zu den 36 Gemeinden, deren Mietpreise den Landeswert geringfügig bis mittelmäßig überstiegen (Gemeinden mit einer Angebotsmiete oberhalb von 8,46 EUR und bis max. 9,10 EUR), zählten Gifhorn, Braunschweig und Wolfsburg sowie einzelne Gemeinden im Umland größerer Städte. Unter den Gemeinden, deren Mietpreise den Landeswert deutlich überstiegen (Gemeinden mit einer Angebotsmiete oberhalb von 9,10 EUR), befinden sich die Landeshauptstadt Hannover und ihr Umland, außerdem Göttingen, Oldenburg sowie einzelne Gemeinden angrenzend an die Länder Hamburg und Bremen.

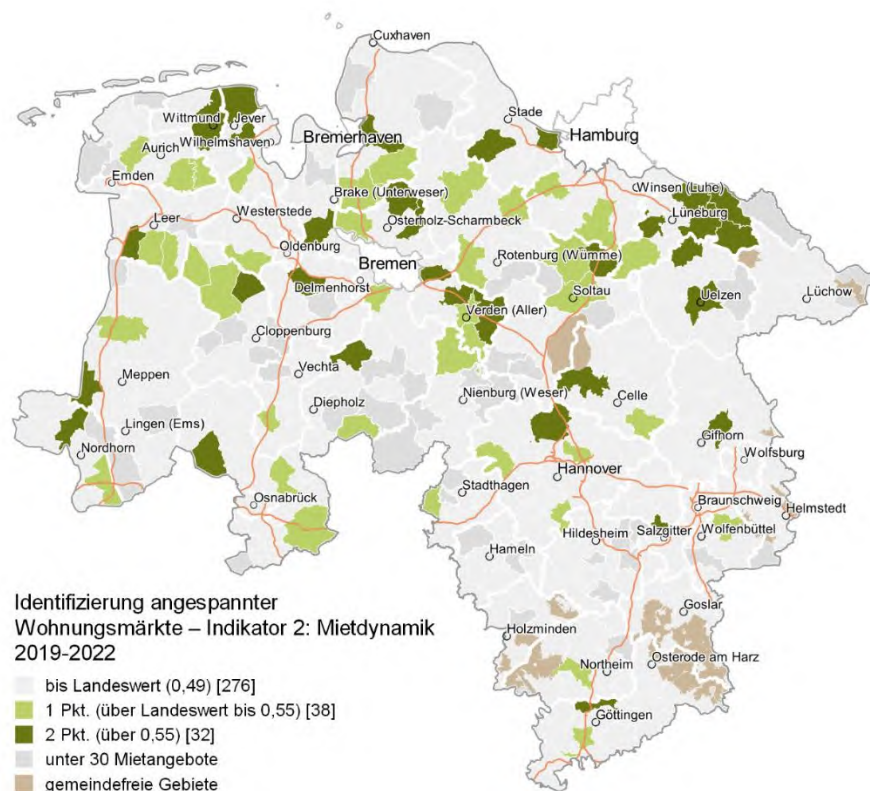
## Indikator 2: Mietdynamik (der Angebotsmieten) 2019–2022

Mietpreissteigerungen zeigen eine preisliche Veränderung des Wohnungsangebots an. Bei starker Preissteigerung in kurzer Zeit kommt es zu deutlichen Unterschieden zwischen Angebots- bzw. Wiedervermietungspreisen und Bestandsmieten – ein typisches Kennzeichen von zunehmender Marktanspannung. Dieses strukturelle „Auseinanderlaufen“ erhöht zudem den Verbleib in ggf.

suboptimalen Wohnsituationen (sog. „Remanenz“). Der Indikator **Mietdynamik** hebt solche Wohnungsmärkte hervor, die im Betrachtungszeitraum eine hohe Dynamik aufzeigen und kann zudem auf solche verweisen, die zukünftig insgesamt höhere Mietpreise zu erwarten haben. Gleichwohl ist zu berücksichtigen, dass bei dem Indikator die Marktanspannung derjenigen Kommunen unterschätzt wird, die sich bereits auf hohem Niveau befinden und absolut wie relativ nur noch niedrige Dynamik zeigen. Um dies zu adressieren, wurde ergänzend die absolute Veränderung herangezogen. Dafür wurden die Differenzen zwischen den Jahren 2019 und 2022 berechnet und die mittleren absoluten Veränderungswerte berechnet. Auch bei dieser Betrachtung werden zur Bereinigung der Daten in der Analyse die Neubauangebote und Angebote unter 35 bzw. über 160 Quadratmeter ausgeschlossen.

- Datensatz: Mietdynamik (der Angebotsmieten), Wiedervermietung ohne Neubau
- Zeitraum: 2019–2022
- Raumbene: Samt- und Einheitsgemeinden, Land
- Datenquelle: Datenlieferung der NBank (FUB IGES-Mietdaten)
- Betrachtung der mittleren absoluten Veränderung, um unterschiedliche Ausgangsniveaus beim Status der Mietpreise zu berücksichtigen

Abbildung 3: Indikator Mietdynamik (der Angebotsmieten) 2019–2022



Quelle: FUB IGES -Mietdaten, Berechnung und Darstellung: RegioKontext. Hinweis: Für 50 Kommunen lagen weniger als 30 Mietangebote vor, 7 Inselgemeinden wurden aus der Betrachtung ausgenommen.

Der Indikator leitet sich wie oben dargestellt aus den Kriterien zu § 556d BGB ab und ergänzt Indikator 1 (Miethöhe). Der Indikator zeigt die aktuelle und kleinräumige Dynamik der Angebotspreise in den Kommunen auf. Er wird als mittlere absolute Differenz der Angebotsmieten 2019 bis 2022 berechnet. Der Landeswert der mittleren absoluten Differenz beträgt 0,49 EUR pro Quadratmeter, das bedeutet: Im Durchschnitt stieg die mittlere Angebotsmiete in Niedersachsen zwischen 2019 bis 2022 pro Jahr um diesen Betrag. Dieser Indikator differenziert sich kleinräumig stark aus (Abbildung 3). In der kartografischen Darstellung wurde bereits die später für die Bewertung genutzte Klassierung verwendet (ausführliche Erläuterung in Kapitel 4.1). In 70 Kommunen liegt die mittlere absolute Differenz der Angebotsmietpreise oberhalb des o. g. Landeswertes. Eine überdurchschnittliche Mietpreissteigerung weist auf einen angespannten Wohnungsmarkt hin („positive“ Wirkungsrichtung). 38 Gemeinden übersteigen den Landeswert geringfügig bis moderat bis zu einer mittleren absoluten Differenz von 0,55 EUR je Quadratmeter, 32 Gemeinden weisen sogar eine Mietdynamik von mehr als 0,55 EUR je Quadratmeter auf. Kommunen mit hohen Statuswerten (d. h. hohen Angebotsmieten) verfügen nicht per se auch über eine starke Dynamik. Das gleiche gilt auch andersherum: Kommunen mit hoher Dynamik verfügen nicht per se über hohe Statuswerte. Daher sollte dieser Indikator nicht isoliert zur Messung eines angespannten Marktes herangezogen werden, sondern stets als Teil eines Indikatorensets. Im Zusammenspiel mit Indikator 1 (Miethöhe) lassen sich mit dem Dynamikindikator Gemeinden identifizieren, die (bisher) nicht durch hohe Mietpreise aufgefallen sind, aber aufgrund eines schnellen Preiswachstums einen erhöhten Aufmerksamkeitsbedarf haben. Dies ist beispielsweise in Wittmund der Fall. Eine starke Dynamik bei ohnehin hohem Ausgangsniveau zeigt dagegen beispielsweise Jork.

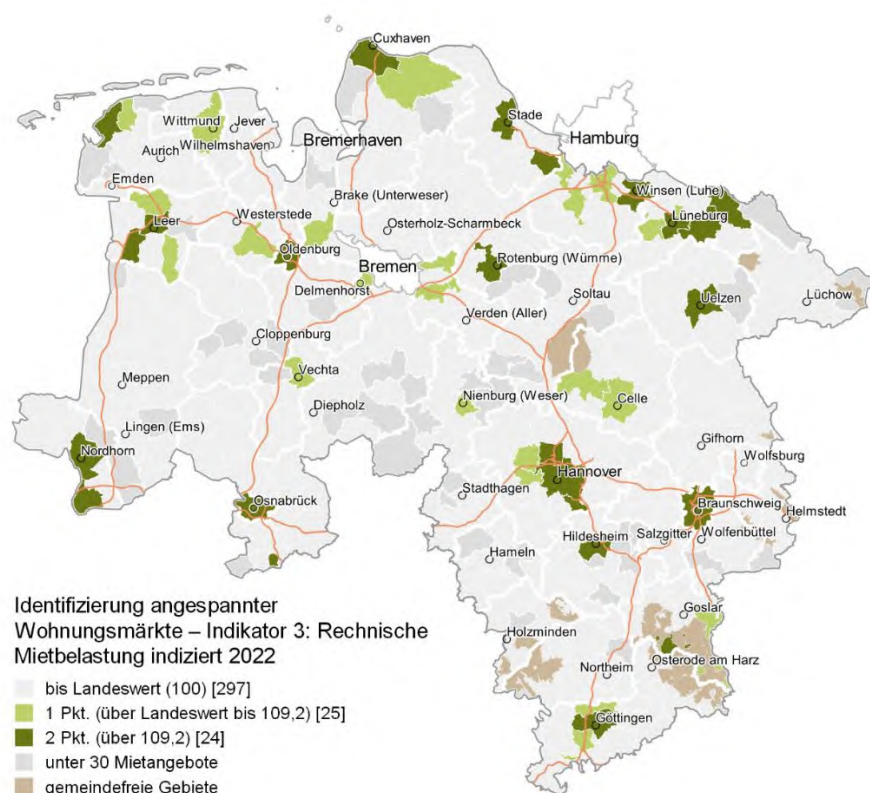
### Indikator 3: Rechnerische Mietbelastung 2022

Mit dem Verhältnis von Einkommen und Miethöhe wird ein Indikator genutzt, der einen Hinweis auf die durchschnittliche **rechnerische Mietbelastung** gibt. So ist davon auszugehen, dass für einkommensstarke Haushalte auch eine hohe/höhere Miete gut leistbar ist, und entsprechend in einkommensstarken Regionen eine höhere durchschnittliche Miete nicht per se eine hohe Mietbelastung verursacht. Diese rechnerische Mietbelastung ist nicht zu verwechseln mit der im Rahmen des Mikrozensus erhobenen Mietbelastungsquote, sie ist als eine rechnerische Annäherung an die tatsächlichen Begebenheiten zu verstehen. Dieser Ansatz eröffnet die Möglichkeit, mithilfe einer überschaubaren Berechnung die lokale Einkommenssituation mit den lokalen Angebotsmieten in Beziehung zu setzen. So kann die rechnerische Mietbelastung der Bevölkerung auf Gemeindeebene dargestellt werden. Hierfür wird mit durchschnittlichen Werten zu Kaufkraft und Miethöhe gearbeitet, deswegen gibt der Indikator eine (berechnete) durchschnittliche Mietbelastung an. Die tatsächliche Mietbelastung kann – gerade für bestimmte Konstellationen aus Haushaltsgröße und -einkommen – deutlich davon abweichen. Gleichwohl ermöglichen der Indikator und die angewandte Methodik einen räumlichen Vergleich der Gemeinden untereinander mit Blick auf die Zielsetzung der Kulisse. Ein Bezug zu einer Mietbelastung, die sich aus der Betrachtung aller Städte und Gemeinden in Deutschland ergibt, wird an dieser Stelle als nicht angemessen angebracht. Auch hier ist der Landeswert der Referenzwert. So kann im Verhältnis zum Landesdurchschnitt eine Bewertung und Einordnung der

Kommunen durchgeführt werden. Da der Indikator nur auf diese relative Einordnung abzielt, wird ein Indexwert (Landeswert Niedersachsen = 100) verwendet (auch um eine Verwechslung mit der Mietbelastungsquote aus dem Mikrozensus zu vermeiden). Zur Berechnung werden je Gemeinde die Mittelwerte von Haushaltseinkommen und Angebotsmieten (Median, ohne Neubau) in Beziehung gesetzt. Als Wohnungsgröße wird eine Referenzwohnung mit 70 Quadratmetern angenommen<sup>10</sup>. Die Angebotsmiete (in Euro je qm) wird unter Annahme der Referenzwohnungsgröße in einen jährlichen Betrag umgerechnet. Dieser jährliche Betrag wird als Anteil am Haushaltseinkommen ausgewiesen. Anschließend wird er mithilfe des Wertes für das Land Niedersachsen indiziert, so dass die Werte als Ergebnis in Beziehung zur 100 (Landeswert Niedersachsen = 100) stehen.

- Datensatz: Rechnerische Mietbelastung, indiziert
- Zeitraum: 2022
- Rauebene: Samt- und Einheitsgemeinden, Land
- Datenquelle: Datenlieferung der NBank (Mietdaten: FUB IGES GmbH, Haushaltsnettoeinkommen: GfK GmbH)

Abbildung 4: Indikator Rechnerische Mietbelastung



<sup>10</sup> siehe hierzu auch das Gutachten der NBank: Analyse zur Festlegung der Gebietskulisse für eine Mietbegrenzungsverordnung in Niedersachsen 2020, Seite 8



Quelle: FUB IGES-Mietdaten, Berechnung und Darstellung: RegioKontext. Hinweis: Für 50 Kommunen lagen weniger als 30 Mietangebote vor, 7 Inselgemeinden wurden aus der Betrachtung ausgenommen.

Mit dem Landeswert wird also die durchschnittliche rechnerische Mietbelastung in Niedersachsen dargestellt. Diejenigen Kommunen mit Werten oberhalb des Landeswertes haben in diesem Verständnis ein ungünstigeres Verhältnis von Durchschnittseinkommen zur angebotenen Miethöhe (bspw.: eher mittlere Durchschnittseinkommen bei eher höheren Mieten oder eher niedrige Durchschnittseinkommen bei vergleichsweise höheren Mieten). Der Indikator hat eine „positive“ Wirkungsrichtung, das bedeutet: Je höher der Indexwert der rechnerischen Mietbelastung ist, desto stärker ist der Hinweis auf einen angespannten Wohnungsmarkt. Abbildung 4 stellt den Indikator kartografisch dar, dabei wurde bereits die später für die Bewertung genutzte Klassierung verwendet (ausführliche Erläuterung in Kapitel 4.1). Eine rechnerische Mietbelastung oberhalb des Landeswerts von 100 ist in 49 Gemeinden in Niedersachsen vorzufinden. Hierbei weisen 25 Gemeinden Werte oberhalb des Landeswertes bis einschließlich 109,2 auf (1 Punkt) und in 24 Gemeinden liegt eine noch höhere rechnerische Mietbelastung vor (2 Punkte), beispielsweise in Hannover, Osnabrück und Braunschweig sowie im Umland Hamburgs.

#### Indikator 4: Mittleres Bodenrichtwertniveau von Mehrfamilienhausgrundstücken 2021

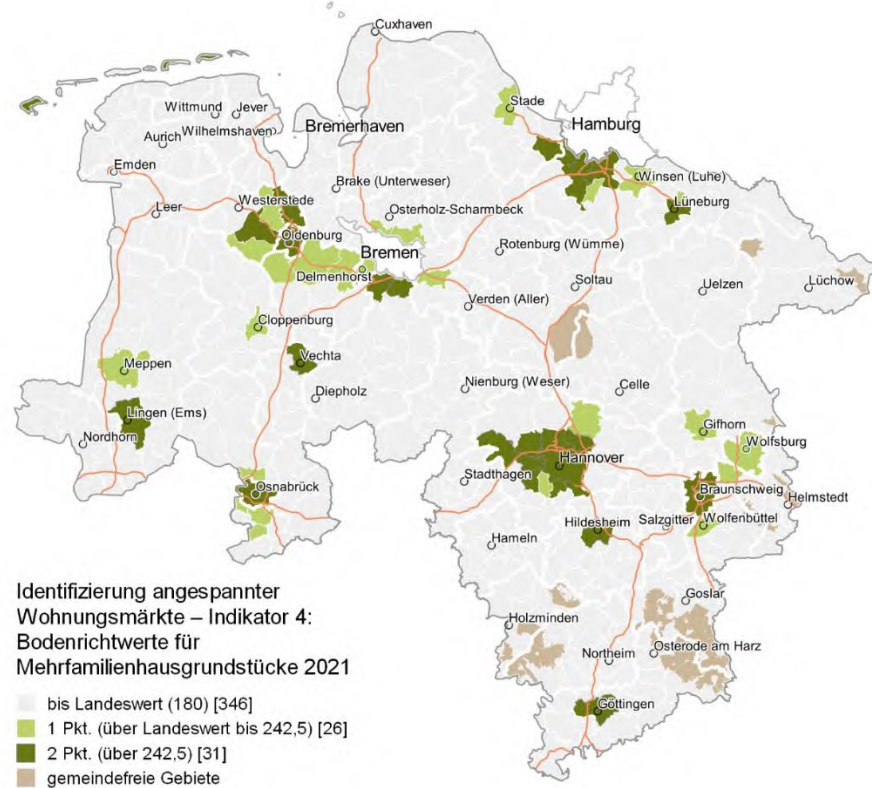
Die Preise für Boden und Bauland sind eine wichtige Determinante für die Preise im Wohnungsbau. Ein Mangel an Bauland schlägt sich entsprechend in steigenden Bodenrichtwerten nieder, die sich perspektivisch auf die Mietpreise auswirken. Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Niedersachsen definieren Bodenrichtwerte als „den durchschnittlichen Lagewert (Preis) des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen“<sup>11</sup>. Für die Betrachtung ist insbesondere der Bereich des Geschosswohnungsbaus relevant, da dieser den überwiegenden Teil des vermieteten Wohnangebots darstellt. Daher wird auf die **Bodenrichtwerte für Mehrfamilienhausgrundstücke** Bezug genommen. Die ermittelten Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau zeigen die Kostenunterschiede für Boden im Land Niedersachsen an. Darüber hinaus weisen hohe Bodenrichtwerte darauf hin, wie teuer die Schaffung von neuem Geschosswohnungsbau durch Investor:innen ist und können Aufschluss über eine potenzielle Mehrbelastung der Mieten durch hohe, umlagefähige Grundsteuern geben. Die vorliegenden Daten zum mittleren Bodenrichtwertniveau von Mehrfamilienhausgrundstücken liegen flächendeckend für den aktuellen Datenstand (2021) vor und stehen als Zeitreihe für langfristige Entwicklungen kleinräumig in Niedersachsen zur Verfügung. Der Bodenrichtwert wird in Euro je Quadratmeter Boden angegeben.

- Datensatz: Bodenrichtwerte für Mehrfamilienhausgrundstücke

<sup>11</sup> Quelle: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Niedersachsen (<https://www.gag.niedersachsen.de/startseite/bodenrichtwerte/bodenrichtwerte-im-internet-88303.html>)

- Zeitraum: 2021
- Raumbene: Samt- und Einheitsgemeinden, Land
- Datenquelle: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Niedersachsen

Abbildung 5: Indikator Bodenrichtwerte von Mehrfamilienhausgrundstücken 2021



Quelle: GAG, Berechnung und Darstellung: RegioKontext.

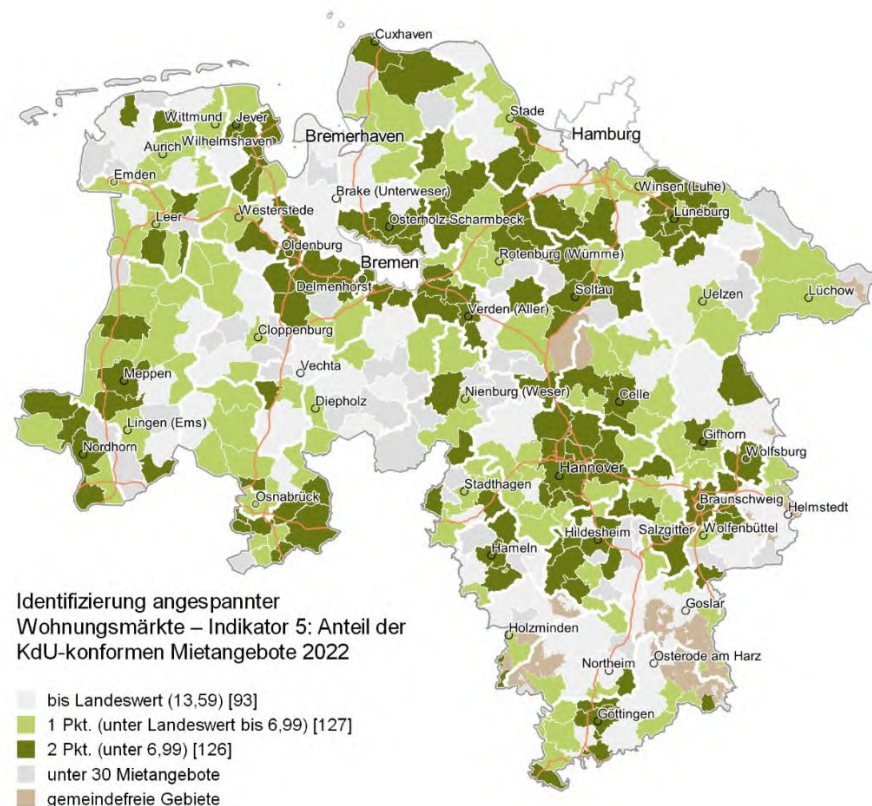
Der Indikator hat eine „positive“ Wirkungsrichtung, das bedeutet: Je höher die Bodenrichtwerte sind, desto stärker ist der Hinweis auf einen angespannten Wohnungsmarkt. Abbildung 5 stellt den Indikator kartografisch dar, dabei wurde bereits die später für die Bewertung genutzte Klassierung verwendet (ausführliche Erläuterung, Kapitel 4.1). Die Bodenrichtwerte nehmen Werte zwischen 15 und 900 Euro je Quadratmeter an. Hierbei wird deutlich, dass einige Kommunen deutlich nach oben vom Landeswert von 180 Euro je Quadratmeter abweichen. Insgesamt wurde für 57 Samt- und Einheitsgemeinden ein Bodenrichtwert über dem Landeswert ermittelt. Für 26 Gemeinden werden überdurchschnittliche Bodenrichtwerte von bis zu 242,5 EUR je Quadratmeter ausgewiesen (1 Punkt). 31 Gemeinden erreichen sogar noch höhere Werte (2 Punkte). Unter anderem in der Region Hannover, in den Großstädten Osnabrück, Göttingen und Braunschweig oder in der Region Oldenburg sind hohe Bodenrichtwerte vorzufinden, genauso wie im Hamburger Umland.

## Indikator 5: Anteil der KdU-konformen Mietangebote 2022

Der **Anteil KdU-konformer Mietangebote** soll Aufschluss darüber geben, welcher Anteil der Mietangebote in einer Gemeinde innerhalb der Bemessungsgrenzen der Kosten für Heizung und Unterkunft nach dem II. Sozialgesetzbuch, kurz: KdU, liegen. Bei einem geringen Anteil KdU-konformer Mietinsserate ist davon auszugehen, dass Haushalte in Transferleistungsbezug vor Ort große Schwierigkeiten haben, eine für sie bezahlbare Wohnung anzumieten. Der Indikator ergänzt die einkommensorientierte Betrachtung der Haushalte, die im Rahmen des Indikators „Rechnerische Mietbelastung“ eine Rolle spielt. Der Anteil KdU-konformer Mietinsserate wird in Prozent angegeben und befindet sich auf dem Datenstand 2022.

- Datensatz: Anteil der KdU-konformen Mietinsserate
- Zeitraum: 2022
- Rauebene: Samt- und Einheitsgemeinden, Land
- Datenquelle: Datenlieferung der NBank (Berechnungen der FUB IGES auf Grundlage von FUB IGES-Mietdaten sowie Angaben zu Kosten der Unterkunft der Bundesagentur für Arbeit)

Abbildung 6: Anteil der KdU-konformen Mietangebote 2022



Quelle: Berechnungen der FUB IGES auf Grundlage von FUB IGES-Mietdaten sowie Angaben zu Kosten der Unterkunft, Bundesagentur für Arbeit. Berechnung und Darstellung: RegioKontext. Hinweis: Für 50 Kommunen lagen weniger als 30 Mietangebote vor, 7 Inselgemeinden wurden aus der Betrachtung ausgenommen.

Abbildung 6 stellt den Indikator kartografisch dar, dabei werden die im Zuge der Bewertung genutzten Grenzwerte zur Klassierung genutzt (Erläuterung des Vorgehens, Kapitel 4.1). Der Landeswert für den Anteil der KdU-konformen Mietinserate 2022 liegt bei 13,59 %. Der Indikator hat eine „negative“ Wirkungsrichtung, das bedeutet: Je geringer die Anteile der KdU-konformen Mietinserate sind, desto stärker ist der Hinweis auf einen angespannten Wohnungsmarkt. In vielen Kommunen des Landes ist der Wohnungsmarkt durch einen geringen Anteil an KdU-konformen Mietinseraten gekennzeichnet, wobei sich kein eindeutiges räumliches Muster abzeichnet.

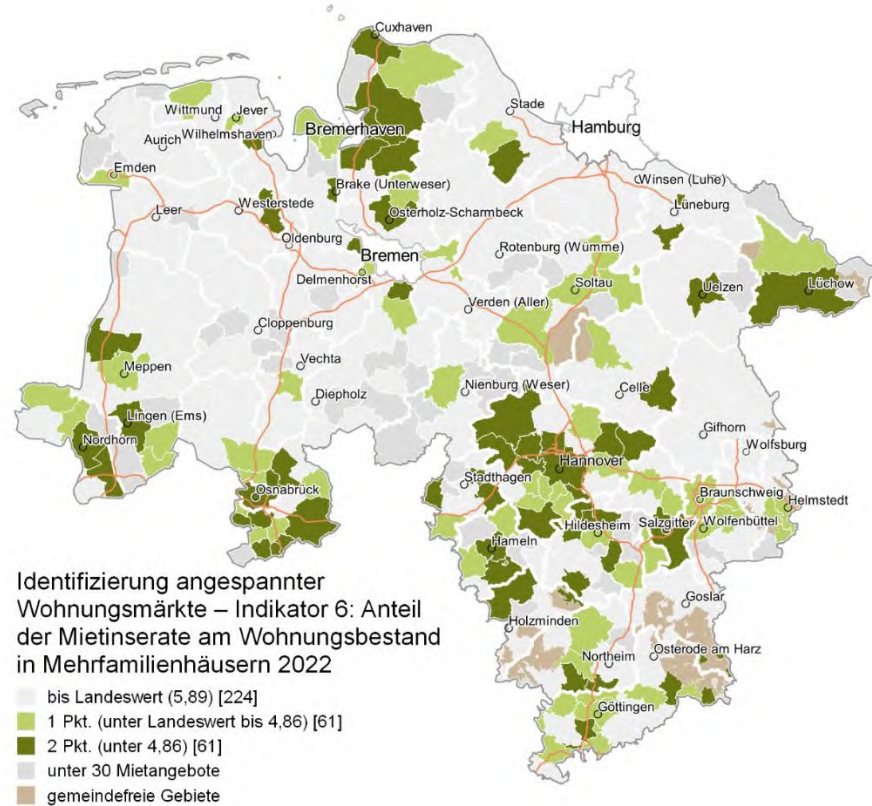
## Indikator 6: Anteil der Mietangebote am Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern 2022

Der **Anteil der Mietangebote am Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern** zeigt an, wie groß der Anteil des Wohnungsbestandes ist, der zum Betrachtungszeitpunkt am Markt zur Anmietung öffentlich angeboten wird. Für diesen Indikator wird das Verhältnis zwischen der Anzahl an publizierten Mietwohnungsinseraten und der Anzahl der bestehenden Wohnungen in Mehrfamilienhäusern errechnet. Mit der Betrachtung der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wird näherungsweise bestimmt, wie viel Mietwohnungen vor Ort vorhanden sind, da es hierfür keine direkte Datengrundlage gibt. Mögliche Unschärfen können in der touristischen Nutzung von Wohnungen bzw. selbstgenutztem Wohneigentum im Mehrfamilienhausbestand liegen sowie in die andere Richtung hinsichtlich vermieteter Ein- und Zweifamilienhäuser; zudem werden nicht alle Wohnungen über öffentliche Plattformen angeboten. Dieser Indikator gibt Hinweise darauf, wie hoch die Fluktuation am Mietwohnungsmarkt ist. Je niedriger der Anteil der Mietangebote am Mehrfamilienhausbestand ist, desto deutlicher ist der Hinweis auf einen angespannten Wohnungsmarkt.

- Datensatz: Fallzahlen der Mietangebote, Wohnungen im Mehrfamilienhausbestand
- Zeitraum: 2022
- Raumbene: Samt- und Einheitsgemeinden, Land
- Datenquelle: Datenlieferung der NBank (Mietdaten: FUB IGES GmbH, Wohnungsbestand: Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN))



Abbildung 7: Indikator Anteil der Mietangebote am Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern 2022



Quelle: FUB IGES GmbH (Mietdaten), LSN (Wohnungsbestand). Berechnung und Darstellung: RegioKontext.  
Hinweis: Für 50 Kommunen lagen weniger als 30 Mietangebote vor, 7 Inselgemeinden wurden aus der Betrachtung ausgenommen.

Der Landeswert für den Indikator Anteil der Mietangebote am Wohnungsbestand für Mehrfamilienhäuser liegt in Niedersachsen 2022 bei 5,89 %. Abbildung 7 stellt den Indikator kartografisch dar. Für die Klassierung wurden bereits die später zur Bewertung der Indikatoren erstellten Grenzwerte genutzt (Erläuterung siehe Kapitel 4.1). Der Indikator hat eine „negative“ Wirkungsrichtung, das bedeutet: Je geringer die Anteile der Mietinsetrate am Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern sind, desto stärker ist der Hinweis auf einen angespannten Wohnungsmarkt. 122 Gemeinden weisen Anteile an Angeboten unter dem Landeswert aus. In 61 Gemeinden gibt es zwischen 5,89 % bis 4,86 % Angebote am Wohnungsbestand. In ebenfalls 61 Kommunen liegt dieser Wert unterhalb von 4,86 %. Diese Gemeinden befinden sich vorwiegend im Raum Hannover sowie in der Umgebung von Bremerhaven und Cuxhaven. Auch im äußersten Westen Niedersachsens sowie im Osnabrücker Land werden in Bezug auf die Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wenig Angebote inseriert.

## 4 Herleitung der Kulisse

Im Anschluss an die Auswahl geeigneter Indikatoren erfolgt die Ermittlung von fundierten und objektiv zu begründenden Grenzwerten für die Bepunktung der Gemeinden je Indikator („Indikatoren-Grenzwert“) sowie die Gewichtung der einzelnen Indikatoren zueinander. Die Grenzwerte werden anhand statistischer Maße gebildet (siehe Kapitel 4.1, Abschnitte: Landeswert als erster Grenzwert sowie Grenzwerte der Indikatoren). Auf Grundlage der Punkte je Indikator wird eine Punktsumme für jede Kommune gebildet. Mithilfe eines Schwellenwertes bei der Punktsumme wird die Bestimmung der Gebietskulisse vorgenommen („Kulissen-Schwellenwert“). Der Schwellenwert ist dementsprechend ein Wert, der als Grenze zur Entscheidungsfindung dient. Hierbei geht es vor allem um ein klares Bild hinsichtlich der binären Ausprägung „angespannt/nicht angespannt“, welches dann die Gebietskulisse bildet.

### 4.1 Bewertungsmatrix

Als Ausgangspunkt der Bewertungsmatrix, das heißt als Grundgedanke des methodischen Vorgehens, wurde die Anspannung als Abweichung von einem Normalzustand beschrieben (siehe Kapitel 2, Abschnitt: Grundannahme für die methodische Herangehensweise). Die besondere Gefährdung setzt ein **Abweichen von dem Normalzustand** (einer Norm) voraus. Eine solche Norm ist statistisch nicht allgemeingültig festgelegt messbar, entsprechend auch nicht die Abweichung von dieser. In der Wohnungsmarktbeobachtung gibt es keine allgemeine Definition von Anspannung. Üblicher Ansatzpunkt ist es, sich dieser Fragestellung statistisch zu nähern. Im Rahmen von relationalen Ansätzen erfolgt die Orientierung an einem Mittelwert, von dem ausgehend die Abweichung per statistischem Maß oder gewählttem Prozentsatz definiert wird. Im Zuge der in diesem Gutachten angewendeten Methodik und Bewertungsmatrix wird der Landesdurchschnitt als der statistische Normalzustand interpretiert. Abweichungen davon werden als Hinweis in Richtung An- bzw. Entspannung verstanden.

#### Landeswert als erster Grenzwert

Aus der Formulierung in u. a. § 556d Absatz 2 Satz 3 BGB ist erkennbar, dass die „besondere Gefährdung“ an einer Abweichung vom jeweiligen Durchschnitt eines Kriteriums festgemacht wird. Für die Methodik bedeutet dies: Die Abweichung lässt sich im ersten Schritt daran feststellen, dass die betreffenden Kommunen bei ausgewählten Indikatoren Werte aufweisen, die in problembezogener Hinsicht (d. h. in Richtung Anspannung) vom Landeswert als Referenz abweichen. Grundlage der Bewertung ist folglich ein Punktesystem, in dem eine Kommune bepunktet wird, wenn ihr Wert bei einem Indikator in Richtung Anspannung vom Landeswert abweicht. Für die Berechnung des Landeswertes (erster Indikatoren-Grenzwert) wird im Regelfall der Median verwendet:

- **Miethöhe (der Angebotsmieten) 2022**

Für den Landeswert des Indikators Miethöhe 2022 wurde der Median aller im Jahr 2022 in Niedersachsen inserierten Mietwohnungen verwendet.

- **Mietdynamik (der Angebotsmieten) 2019–2022**  
Für den Landeswert des Indikators Mietdynamik 2019–2022 wurde die jährliche mittlere absolute Differenz der Veränderungen 2019 bis 2022 berechnet. Die Berechnung der Jahreswerte erfolgte analog zum ersten Indikator Miethöhe 2022.
- **Rechnerische Mietbelastung 2022**  
Die rechnerische Mietbelastung wurde indiziert, der Landeswert wurde entsprechend mit 100 bewertet. Für die Berechnung der rechnerischen Mietbelastung im Land wurden die Haushaltseinkommen im Land mit der Miethöhe in Beziehung gesetzt (ausführliche Beschreibung der Berechnung unter 3.2 Indikator 3).
- **Mittleres Bodenrichtwertniveau von Mehrfamilienhausgrundstücken 2021**  
Für den Landeswert des Indikators Bodenrichtwerte für Mehrfamilienhausgrundstücke 2021 wurde der mittlere Bodenrichtwert in €/m<sup>2</sup> für Mehrfamilienhausgrundstücke verwendet. Für diesen Landeswert wurden die Daten nach Flächenumsatz gewichtet.
- **Anteil der KdU-konformen Mietangebote 2022**  
Für den Landeswert Anteil KdU-konformer Mietangebote 2022 wurde der durch die Datenlieferantin FUB IGES GmbH angegebene Wert für das Land Niedersachsen verwendet.
- **Anteil der Mietangebote am Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern 2022**  
Für den Landeswert des Indikators Anteil der Mietangebote am Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern 2022 wurden alle in Niedersachsen inserierten Mietwohnungen 2022 ins Verhältnis mit dem niedersächsischen Bestand an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gesetzt.

### Grenzwerte der Indikatoren

Alle Kommunen, deren Werte in Richtung Anspannung vom Landeswert (erster Indikatoren-Grenzwert) abweichen, wurden mit **einem Punkt** bewertet. In einem nächsten Schritt wurden abermals Medianwerte ermittelt, und zwar innerhalb der Teilgesamtheit all derjenigen Kommunen, die bereits einen Punkt erhalten haben (also den Landeswert in Richtung Anspannung übertrafen). Innerhalb dieser Gruppe wurde erneut der Median ermittelt. Durch die Bildung des zweiten Medianwertes erfolgte die Einteilung der Kommunen, die eine Anspannung aufwiesen, in zwei etwa gleich große Gruppen. Alle Kommunen, deren Wert in Richtung Anspannung vom zweiten Medianwert (zweiten Indikatoren-Grenzwert) abweicht, erhielten einen weiteren Punkt, insgesamt also **zwei Punkte** (Abbildung 8). Tabelle 1 zeigt die Indikatoren-Grenzwerte für einen und zwei Punkte bei den einzelnen Indikatoren im Überblick. Abbildung 8 zeigt das Vorgehen der Bepunktung schematisch.

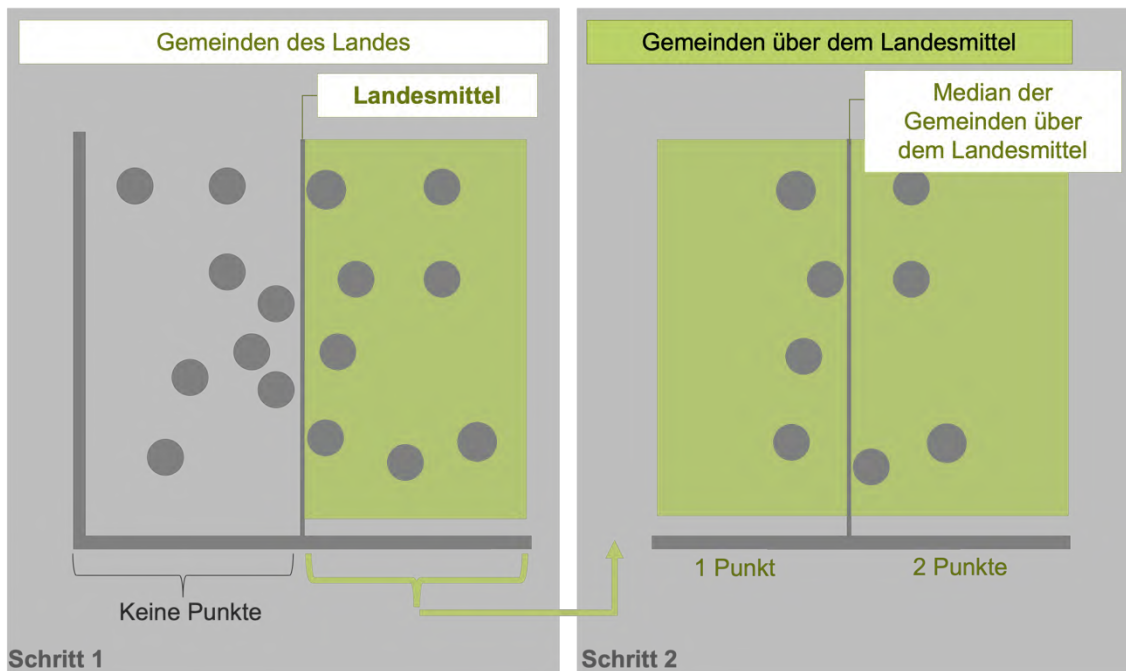
Tabelle 1: Indikatoren-Grenzwerte für ein und zwei Punkte

Indikator	Erster Indikatoren-Grenzwert (1 Punkt) (Landeswert)	Zweiter Indikatoren-Grenzwert (2 Punkte)
Miethöhe der Angebotsmieten	8,46 €/qm	9,10 €/qm
Mietdynamik der Angebotsmieten	0,49 €/qm	0,55 €/qm
Rechnerische Mietbelastung	100	109,2
Bodenrichtwertniveau	180 €/qm	242,5 €/qm
Anteil der KdU-konformen Mietangebote	13,59 %	6,99 %
Anteil der Angebote am Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern	5,89 %	4,86 %

Darstellung: RegioKontext GmbH.

**Mithilfe eines Beispiels** lässt sich dies verdeutlichen. Beim Indikator Miethöhe (der Angebotsmieten) reichen die erhobenen Werte der Kommunen von knapp 5 bis rund 11 Euro je Quadratmeter. Der Landeswert (erster Indikatoren-Grenzwert) liegt bei 8,46 Euro je Quadratmeter. Alle Kommunen mit durchschnittlichen Angebotsmieten von 4,90 bis 8,46 Euro je Quadratmeter haben eine unterdurchschnittliche Miethöhe, sie bekamen demnach **keine Punkte** zugewiesen. Kommunen mit Werten oberhalb des Landeswertes (ab 8,46 Euro je Quadratmeter) erhielten **einen Punkt**. Von allen so festgestellten überdurchschnittlichen Kommunen wurde wiederum der Median gebildet, dieser liegt bei 9,10 Euro je Quadratmeter. Diejenigen Kommunen mit Angebotsmieten oberhalb dieses zweiten Medians (zweiter Indikatoren-Grenzwert) erhielten einen weiteren Punkt zugewiesen, insgesamt also **zwei Punkte**. Das beschriebene zweistufige Vorgehen ermöglicht, je Indikator die Gemeinden dahingehend zu unterscheiden, ob sie – gemessen am Landeswert – keine Anspannung (null Punkte), eine überdurchschnittliche Anspannung (einen Punkt) und eine deutlich überdurchschnittliche Anspannung (zwei Punkte) aufwiesen.

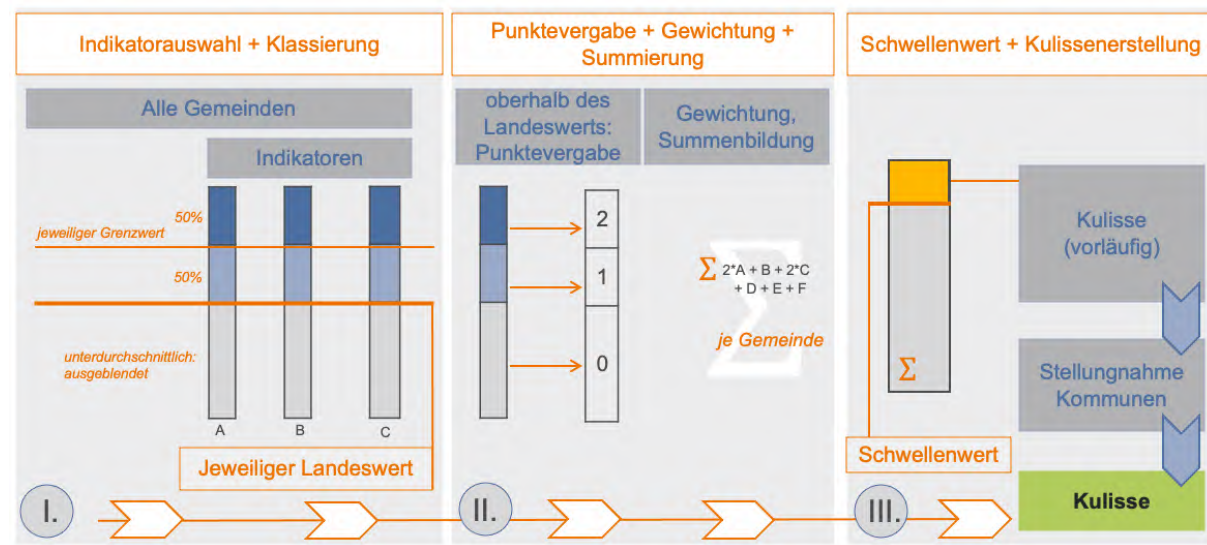
Abbildung 8: Grafische Darstellung der Methodik (hier: Indikatoren mit positiver Wirkungsrichtung)



Darstellung: RegioKontext GmbH.

Ergebnis dieses Schrittes sind klassierte Indikatoren sowie eine Bepunktung aller Kommunen bei jedem Indikator (null bis zwei Punkte je Indikator). Um entsprechend dem Ziel des Gutachtens diejenigen Gemeinden in Niedersachsen zu identifizieren, in denen ein angespannter Wohnungsmarkt vorherrscht, wurden die Indikatoren sodann in eine zusammenfassende Bewertung überführt. Hierzu wurde bei jeder Kommune aus den bei den einzelnen Indikatoren erreichten Punkten eine Punktschme gebildet, wobei eine Gewichtung der Indikatoren vorgenommen wurde (siehe zum Vorgehen Abbildung 9, mittlerer Bereich II, sowie zur konkreten Gewichtung der einzelnen Indikatoren Abschnitt 4.2).

Abbildung 9: Grafische Darstellung des Verfahrens: Schritte der Kulissenerstellung und der Methodik



Darstellung: RegioKontext GmbH.

## 4.2 Gewichtung und Schwellenwert für die Kulisse

Tabelle 2 zeigt die verwendeten Indikatoren mit den jeweils zu erreichenden Punkten (je Indikator null Punkte, ein Punkt oder zwei Punkte). Zudem wird die Gewichtung der einzelnen Indikatoren dargestellt. Miethöhe und die rechnerische Mietbelastung treffen eine sehr unmittelbare Aussage über die aktuelle Anspannung am Wohnungsmarkt. Aufgrund ihrer hohen Relevanz werden diese beiden Indikatoren doppelt gewichtet. Für die Berechnung der Kulisse werden im letzten Schritt die Punktwerte, die die Kommunen bei den Indikatoren erreicht haben, in eine Punktsomme zusammengeführt.

Tabelle 2: Indikatoren und deren Gewichtung

Indikator	Punkte	Gewichtung	Max. erreichbare Punkte
Miethöhe der Angebotsmieten	0 – 2 Punkte	2	4
Mietdynamik der Angebotsmieten	0 – 2 Punkte	1	2
Rechnerische Mietbelastung	0 – 2 Punkte	2	4
Bodenrichtwertniveau	0 – 2 Punkte	1	2
Anteil der KdU-konformen Mietangebote	0 – 2 Punkte	1	2
Anteil der Angebote am Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern	0 – 2 Punkte	1	2
<b>Maximal mögliche Punktsomme</b>			<b>16 Punkte</b>



Insgesamt können maximal 16 Punkte erreicht werden. Tatsächlich erreicht keine Kommune die volle Punktzahl, 14 Punkte ist der höchste erreichte Wert. Die oben beschriebene Methodik wird auch zur Festsetzung des Schwellenwerts der Kulisse verwendet. Eine **Aufnahme in die Kulisse erfolgt ab 8 Punkten**. Dieser Wert liegt oberhalb der Hälfte des höchsten erreichten Wertes von 14 Punkten (7 Punkte). 38 Kommunen erreichten mindestens 8 Punkte (siehe Tabelle 4).

### 4.3 Prüffälle und Ergebnis des Stellungnahme-Verfahrens

Mithilfe des indikatorengestützten Bewertungssystems für alle Kommunen lassen sich diejenigen Kommunen identifizieren, in denen eine Anspannung im Wohnungsmarkt vorliegt. Gleichwohl gibt es noch weitere Sachverhalte, die eine genauere Prüfung erforderlich machen, weil Anzeichen und Hinweise für eine Anspannung vorliegen, diese aber aufgrund der verwendeten Datengrundlagen nicht sicher festgestellt wurde. Diese Kommunen wurden daher als „Prüffälle“ eingeordnet, die Gelegenheit zur Stellungnahme erhielten. Im Einzelnen wurden Kommunen aufgrund folgender Sachverhalte als Prüffälle identifiziert:

#### a) Einheits- und Samtgemeinden mit mindestens sechs Punkten

Kommunen unterhalb des Schwellenwerts zur Kulisse mit mindestens 6 Punkten aus der indikatorengestützten Betrachtung erhielten die Möglichkeit, mithilfe begründeter Argumente die Angespanntheit des lokalen Wohnungsmarktes nachzuweisen.

#### b) Hohe Einzelwerte bei Prüfindikatoren

Wenn Kommunen bei einem besonders relevanten Indikator die höchste Punktzahl erhielten, aber insgesamt nicht ausreichend Punkte erreichen, um in die Kulisse aufgenommen zu werden oder zu einer Stellungnahme aufgefordert zu werden, folgte eine gesonderte Prüfung. Als besonders relevant gelten hierbei die in der indikatorengestützten Berechnung doppelt gewichteten Indikatoren Miethöhe und rechnerische Mietbelastung. Aus dem Austausch mit den kommunalen Spitzenverbänden sind zusätzlich die Bodenrichtwerte als weiterer Prüfindikator hervorgegangen. Das Erreichen der höchsten Punktzahl in einem dieser drei Prüfindikatoren zeigt insofern an, dass hier möglicherweise eine Anspannung vorliegen könnte. Daher wurde den Kommunen, auf die diese Konstellation zutraf, Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

#### c) Gemeinden mit nicht ausreichender Datenlage

Wie bereits in Kapitel 2 dargestellt, wurde eine Anzahl von 30 Mietwohnangeboten als Mindestfallzahl formuliert, um eine Untergrenze für eine stabile Datenbasis festzulegen. Gleichwohl wurden alle Kommunen (nachrichtlich) bepunktet. In nur zwei Fällen ergaben sich dabei Punktsummen, die eine Aufnahme in die Kulisse bzw. Gelegenheit zur Stellungnahme zum Ergebnis hätten. Für diese Kommunen wurde die Möglichkeit zur Stellungnahme eröffnet.

#### d) Berücksichtigung des vorangegangenen Analyseergebnisses und der bisherigen Gebietskulisse

In einigen Fällen erreichten Kommunen, die in der Gebietskulisse der Mieterschutzverordnung vom 22.12.2020 sind bzw. mit dem Gutachten der NBank vom

März 2020 als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt identifiziert worden sind, nach der aktuellen statistischen Analyse nicht die erforderliche Punktzahl für die Gebietskulisse. Diesen Kommunen wurde ebenfalls Gelegenheit zur Stellungnahme zu gegeben.

Die im Zuge der Prüffallbetrachtung identifizierten Kommunen erhielten die Möglichkeit, mithilfe einer Stellungnahme selbst weitere quantitativ begründete Argumente vorzubringen und so die Option zur Aufnahme in die Kulisse zu erhalten. Bei Anbringung nachvollziehbarer Argumente und gründlicher Belege, wie beispielsweise anhand ergänzender (lokaler) Daten, erfolgt eine Aufnahme in die Gebietskulisse.

Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen wurden die Gemeinden für die Aufnahme in die Kulisse als Grundlage für die Landesverordnung empfohlen, die selbst für eine Aufnahme in die Gebietskulisse unter dem Gesichtspunkt der Erforderlichkeit votierten und die Angespanntheit ihres örtlichen Wohnungsmarktes nachweisen konnten. Gemeinden, die explizit keinen angespannten Wohnungsmarkt für sich erkannten oder die sich im Beteiligungsverfahren nicht geäußert haben, sind nicht für die Aufnahme in die Landesverordnung empfohlen worden. Von den 35 angeschriebenen Kommunen haben 16 die Gelegenheit zur Stellungnahme genutzt.

In der Übersicht ergab die Auswertung folgendes, tabellarisch dargestelltes Bild (Tabelle):

Tabelle 3: Ergebnis des Stellungnahme-Verfahrens

<b>Gemeinde</b>	<b>Punktzahl</b>	<b>Stellungnahme (StN)</b>	<b>Aufnahme in Kulisse</b>
Bad Bentheim, Stadt	6,0	Keine StN	Nein
Bardowick	6,0	Befürwortende u. begründete StN	Ja
Burgdorf, Stadt	6,0	Keine StN	Nein
Burgwedel, Stadt	6,0	Keine StN	Nein
Clausthal-Zellerfeld, Berg- und Universitätsstadt	4,0	Ablehnende StN	Nein
Delmenhorst, Stadt	6,0	Ablehnende StN	Nein
Dorum	(13,0)*	Keine StN	Nein
Elbmarsch	6,0	Keine StN	Nein
Emsbüren	(6,0)*	Befürwortende u. begründete StN	Ja
Gehrdens, Stadt	3,0	Keine StN	Nein
Gifhorn, Stadt	5,0	Ablehnende StN	Nein
Hanstedt	7,0	Befürwortende u. begründete StN	Ja
Harsefeld	6,0	Keine StN	Nein
Hasbergen	6,0	Keine StN	Nein
Hatten	7,0	Befürwortende u. begründete StN	Ja
Hollenstedt	5,0	Keine StN	Nein



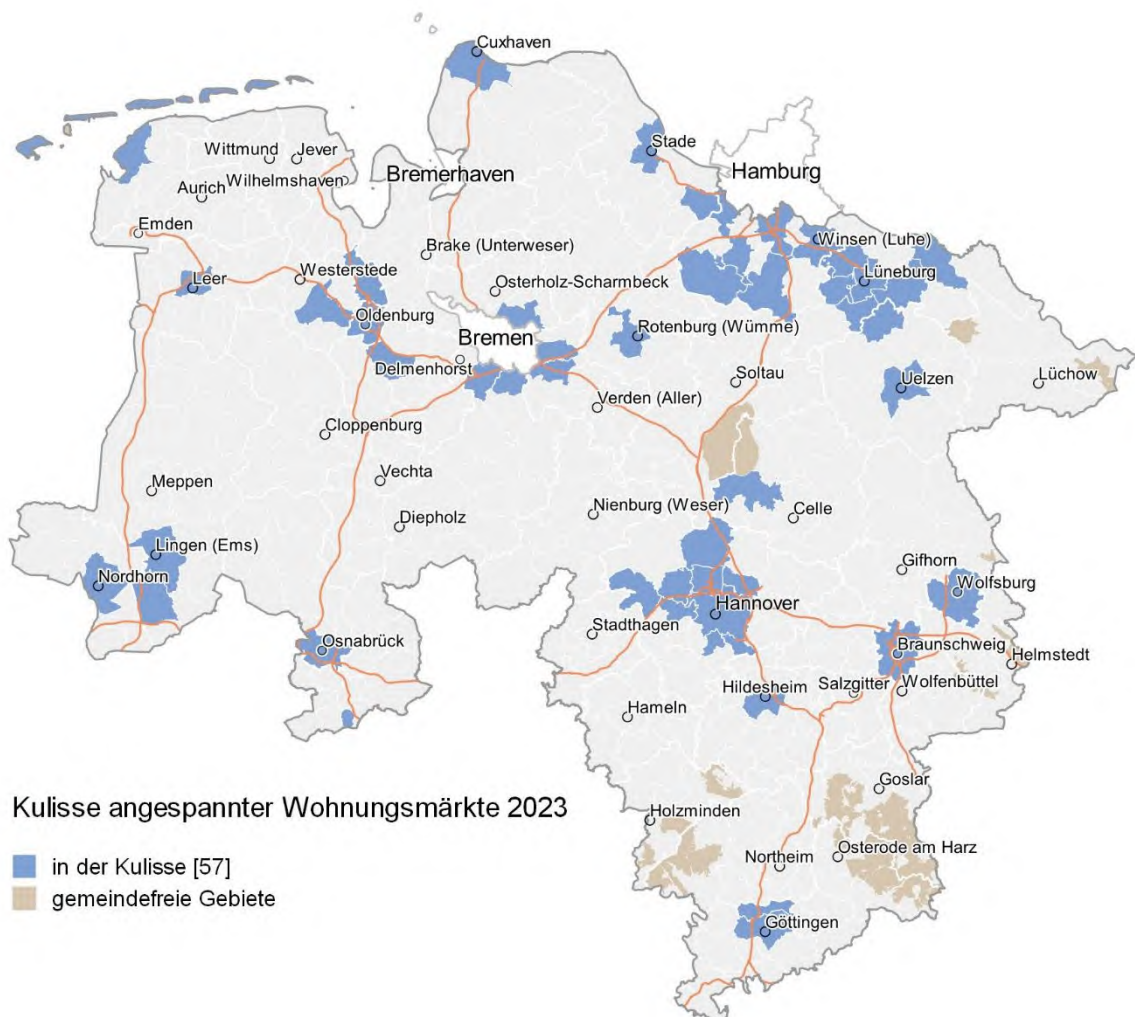
Jesteburg	6,0	Keine StN	Nein
Jork	6,0	Keine StN	Nein
Langwedel, Flecken	6,0	Keine StN	Nein
Leer (Ostfriesland), Stadt	5,0	Befürwortende u. begründete StN	Ja
Lilienthal	7,0	Befürwortende u. begründete StN	Ja
Lingen (Ems), Stadt	5,0	Befürwortende u. begründete StN	Ja
Norden, Stadt	4,0	Befürwortende u. begründete StN	Ja
Ottersberg, Flecken	6,0	Mitteilung über Verzicht auf StN	Nein
Rastede	6,0	Befürwortende u. begründete StN	Ja
Ronnenberg, Stadt	6,0	Keine StN	Nein
Rosdorf	7,0	Keine StN	Nein
Rosengarten	6,0	Keine StN	Nein
Rotenburg (Wümme), Stadt	5,0	Befürwortende u. begründete StN	Ja
Scharnebeck	6,0	Keine StN	Nein
Stelle	5,0	Keine StN	Nein
Tostedt	6,0	Befürwortende u. begründete StN	Ja
Vechta, Stadt	6,0	Keine StN	Nein
Weener, Stadt	7,0	Keine StN	Nein
Wolfsburg, Stadt	5,0	Befürwortende u. begründete StN	Ja

Erklärung: (\*) Kommunen mit weniger als 30 Mietinseraten im Jahr 2022

## 5 Kartografische und tabellarische Darstellung der Gebietskulisse

Die Gebietskulisse umfasst die mithilfe des beschriebenen Verfahrens identifizierten angespannten Wohnungsmärkte in Niedersachsen. Die Wohnungsmärkte der in Abbildung 10 und Tabelle 4 ausgewiesenen 57 Samt- und Einheitsgemeinden erfüllen die eingangs beschriebenen Anforderungen, um die Instrumente aus §§ 201a und 250 BauGB sowie §§ 556d, 558 und 577a BGB anzuwenden. Tabelle 5 umfasst die Gemeinden, die nicht in der Kulisse sind.

Abbildung 10: Kartografische Darstellung der Gebietskulisse



Darstellung: RegioKontext GmbH.

Die folgenden Tabellen 4 und 5 weisen die Punkte je Indikator sowie die Punktsummen und das Ergebnis (Aufnahme/keine Aufnahme) aus. Dabei werden in der Bezeichnung der Spalten Abkürzungen verwendet:

- **Ind 01:** Miethöhe (der Angebotsmieten)

- **Ind 02:** Mietdynamik (der Angebotsmieten)
- **Ind 03:** Rechnerische Mietbelastung
- **Ind 04:** Bodenrichtwerte von Mehrfamilienhausgrundstücken
- **Ind 05:** Anteil KdU-konformer Mietangebote
- **Ind 06:** Anteil der Mietangebote am Mehrfamilienhausbestand.

Tabelle 4: Gebietskulisse – Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt

Gebietsname	Ind 01	Ind 02	Ind 03	Ind 04	Ind 05	Ind 06	Punktsumme	Ergebnis
Achim, Stadt	2	0	1	1	2	0	9	Aufnahme
Adendorf	2	0	1	1	1	2	10	Aufnahme
Bad Rothenfelde	0	0	2	0	2	2	8	Aufnahme
Bad Zwischenahn	2	0	1	2	2	0	10	Aufnahme
Baltrum	2	0	0	2	0	2	(8)*	Aufnahme
Bardowick	2	0	0	0	2	0	6	Aufnahme
Bienenbüttel	2	2	0	0	2	0	8	Aufnahme
Bleckede, Stadt	1	2	2	0	1	0	9	Aufnahme
Borkum, Stadt	2	0	2	2	0	2	(12)*	Aufnahme
Bovenden, Flecken	2	2	1	0	2	1	11	Aufnahme
Braunschweig, Stadt	1	0	2	2	2	1	11	Aufnahme
Buchholz in der Nordheide, Stadt	2	0	1	2	1	0	9	Aufnahme
Buxtehude, Hansestadt 2	2	0	2	2	1	0	11	Aufnahme
Cuxhaven, Stadt	0	0	2	0	2	2	8	Aufnahme

Emsbüren	0	2	0	0	2	2	<b>(6)*</b>	Aufnahme
Garbsen, Stadt	1	0	1	2	1	2	<b>9</b>	Aufnahme
Gellersen	2	2	1	0	2	0	<b>10</b>	Aufnahme
Göttingen, Stadt	2	0	2	2	2	1	<b>13</b>	Aufnahme
Hannover, Landeshauptstadt	2	0	2	2	2	2	<b>14</b>	Aufnahme
Hanstedt	2	1	0	0	2	0	<b>7</b>	Aufnahme
Hatten	1	2	0	1	2	0	<b>7</b>	Aufnahme
Hemmingen, Stadt	2	0	0	2	2	1	<b>9</b>	Aufnahme
Hildesheim, Stadt	0	0	2	2	2	1	<b>9</b>	Aufnahme
Ilmenau	2	0	0	0	2	2	<b>8</b>	Aufnahme
Isernhagen	2	1	0	2	2	0	<b>9</b>	Aufnahme
Juist, Inselgemeinde	2	0	2	0	0	2	<b>(10)*</b>	Aufnahme
Laatzen, Stadt	2	0	2	2	2	2	<b>14</b>	Aufnahme
Langenhagen, Stadt	2	0	2	2	2	2	<b>14</b>	Aufnahme
Langeoog	2	0	2	2	0	2	<b>(12)*</b>	Aufnahme
Leer (Ostfriesland), Stadt	0	0	2	0	1	0	<b>5</b>	Aufnahme
Lilienthal	2	0	0	1	2	0	<b>7</b>	Aufnahme
Lingen (Ems), Stadt	0	0	0	2	1	2	<b>5</b>	Aufnahme
Lüneburg, Hansestadt	2	0	2	2	2	0	<b>12</b>	Aufnahme

Neu Wulmstorf	2	0	1	2	0	0	<b>8</b>	Aufnahme
Norden, Stadt	0	0	2	0	0	0	<b>4</b>	Aufnahme
Norderney, Stadt	2	0	2	0	0	2	<b>(10)*</b>	Aufnahme
Nordhorn, Stadt	0	0	2	0	2	2	<b>8</b>	Aufnahme
Oldenburg (Oldenburg), Stadt	2	0	2	2	2	0	<b>12</b>	Aufnahme
Osnabrück, Stadt	2	0	2	2	1	2	<b>13</b>	Aufnahme
Ostheide	2	2	2	0	2	0	<b>12</b>	Aufnahme
Oyten	2	2	0	0	2	0	<b>8</b>	Aufnahme
Rastede	1	0	0	2	2	0	<b>6</b>	Aufnahme
Rotenburg (Wümme), Stadt	0	0	2	0	1	0	<b>5</b>	Aufnahme
Seelze, Stadt	1	0	1	2	1	2	<b>9</b>	Aufnahme
Seevetal	2	0	1	2	1	0	<b>9</b>	Aufnahme
Spiekeroog	0	0	0	2	0	2	<b>(4)*</b>	Aufnahme
Stade, Hansestadt	1	0	2	1	1	0	<b>8</b>	Aufnahme
Stuhr	2	1	0	2	2	0	<b>9</b>	Aufnahme
Tostedt	2	0	0	0	2	0	<b>6</b>	Aufnahme
Uelzen, Hansestadt	0	2	2	0	1	2	<b>9</b>	Aufnahme
Wangerooge, Nordseebad	2	0	2	2	0	2	<b>(12)*</b>	Aufnahme
Wedemark	2	2	0	0	2	0	<b>8</b>	Aufnahme

Weyhe	1	0	0	2	2	2	<b>8</b>	Aufnahme
Winsen (Aller)	1	2	1	0	2	0	<b>8</b>	Aufnahme
Winsen (Luhe), Stadt	2	0	2	1	1	0	<b>10</b>	Aufnahme
Wolfsburg, Stadt	1	0	0	1	2	0	<b>5</b>	Aufnahme
Wunstorf, Stadt	1	1	0	2	1	2	<b>8</b>	Aufnahme

Erklärung: Ind 01: Miethöhe; Ind 02: Mietdynamik, Ind 03: Rechnerische Mietbelastung, Ind 04: Bodenrichtwerte von Mehrfamilienhausgrundstücken; Ind 05: Anteil KdU-konformer Mietangebote, Ind 06: Anteil der Mietinsserate am Mehrfamilienhausbestand; (\*) Kommunen mit weniger als 30 Mietinsseraten im Jahr 2022.

Tabelle 5: Gemeinden außerhalb der Gebietskulisse

Gebietsname	Ind 01	Ind 02	Ind 03	Ind 04	Ind 05	Ind 06	Punktsumme	Ergebnis
Adelebsen, Flecken	0	0	0	0	1	1	<b>2</b>	keine Aufnahme
Aerzen, Flecken	0	0	0	0	0	1	<b>1</b>	keine Aufnahme
Ahlden	0	1	0	0	1	2	<b>(4)*</b>	keine Aufnahme
Alfeld (Leine), Stadt	0	0	0	0	2	2	<b>4</b>	keine Aufnahme
Algermissen	0	0	0	0	1	0	<b>1</b>	keine Aufnahme
Altes Amt Lemförde	0	0	0	0	1	0	<b>1</b>	keine Aufnahme
Amelinghausen	1	1	0	0	1	0	<b>4</b>	keine Aufnahme
Amt Neuhaus	0	0	0	0	0	2	<b>(2)*</b>	keine Aufnahme
Apen	0	0	0	0	1	0	<b>1</b>	keine Aufnahme
Apensen	1	0	0	0	2	0	<b>4</b>	keine Aufnahme
Artland	0	0	0	0	1	0	<b>1</b>	keine Aufnahme
Aue	0	0	0	0	1	0	<b>1</b>	keine Aufnahme
Auetal	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	keine Aufnahme
Aurich, Stadt	0	0	0	0	1	0	<b>1</b>	keine Aufnahme
Bad Bentheim, Stadt	0	0	2	0	2	0	<b>6</b>	keine Aufnahme
Bad Essen	0	0	0	0	2	1	<b>3</b>	keine Aufnahme
Bad Fallingbostal, Stadt	0	0	0	0	2	0	<b>2</b>	keine Aufnahme
Bad Gandersheim, Stadt	0	0	0	0	1	0	<b>1</b>	keine Aufnahme
Bad Grund (Harz)	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	keine Aufnahme

Bad Harzburg, Stadt	0	0	1	0	1	0	<b>3</b>	keine Aufnahme
Bad Iburg, Stadt	0	0	0	1	1	1	<b>3</b>	keine Aufnahme
Bad Laer	0	0	0	0	1	2	<b>3</b>	keine Aufnahme
Bad Lauterberg im Harz, Stadt	0	0	0	0	1	1	<b>2</b>	keine Aufnahme
Bad Münder am Deister, Stadt	0	0	0	0	2	1	<b>3</b>	keine Aufnahme
Bad Pyrmont, Stadt	0	0	0	0	1	0	<b>1</b>	keine Aufnahme
Bad Sachsa, Stadt	0	0	0	0	2	2	<b>4</b>	keine Aufnahme
Bad Salzdetfurth, Stadt	0	0	0	0	2	2	<b>4</b>	keine Aufnahme
Baddeckenstedt	0	0	0	0	1	1	<b>2</b>	keine Aufnahme
Bakum	0	0	0	0	0	2	<b>(2)*</b>	keine Aufnahme
Barnstorf	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	keine Aufnahme
Barsinghausen, Stadt	0	0	0	0	1	0	<b>1</b>	keine Aufnahme
Barßel	0	0	0	0	1	0	<b>1</b>	keine Aufnahme
Bassum, Stadt	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	keine Aufnahme
Belm	0	0	0	0	1	2	<b>3</b>	keine Aufnahme
Bergen, Stadt	0	0	0	0	1	1	<b>2</b>	keine Aufnahme
Berne	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	keine Aufnahme
Bersenbrück	0	0	0	0	1	0	<b>1</b>	keine Aufnahme
Bevensen-Ebstorf	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	keine Aufnahme
Bevern	0	0	0	0	1	2	<b>(3)*</b>	keine Aufnahme
Beverstedt	0	1	0	0	1	2	<b>4</b>	keine Aufnahme
Bispingen	0	2	0	0	1	1	<b>4</b>	keine Aufnahme
Bissendorf	0	0	0	0	2	0	<b>2</b>	keine Aufnahme
Bockenem, Stadt	0	0	0	0	0	1	<b>1</b>	keine Aufnahme
Bockhorn	0	0	0	0	2	0	<b>2</b>	keine Aufnahme
Bodenfelde, Flecken	0	0	0	0	1	0	<b>(1)*</b>	keine Aufnahme
Bodenwerder-Polle	0	0	0	0	0	2	<b>2</b>	keine Aufnahme
Boffzen	0	0	0	0	2	0	<b>2</b>	keine Aufnahme
Bohmte	0	0	0	0	1	0	<b>1</b>	keine Aufnahme
Boldecker Land	1	0	0	0	0	0	<b>2</b>	keine Aufnahme
Börde Lamstedt	0	2	0	0	0	0	<b>(2)*</b>	keine Aufnahme
Bösel	0	2	0	0	0	0	<b>2</b>	keine Aufnahme
Bothel	0	0	0	0	0	1	<b>(1)*</b>	keine Aufnahme

Brake (Unterweser), Stadt	0	0	0	0	0	2	<b>2</b>	keine Aufnahme
Bramsche, Stadt	0	0	0	0	1	1	<b>2</b>	keine Aufnahme
Braunlage, Stadt	0	0	1	0	1	2	<b>5</b>	keine Aufnahme
Bremervörde, Stadt	0	0	0	0	1	0	<b>1</b>	keine Aufnahme
Brome	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	keine Aufnahme
Brookmerland	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	keine Aufnahme
Bruchhausen-Vilsen	0	0	0	0	1	0	<b>1</b>	keine Aufnahme
Bückeburg, Stadt	0	1	0	0	2	2	<b>5</b>	keine Aufnahme
Bunde	0	0	0	0	1	0	<b>1</b>	keine Aufnahme
Burgdorf, Stadt	1	0	0	0	2	2	<b>6</b>	keine Aufnahme
Burgwedel, Stadt	1	0	0	1	2	1	<b>6</b>	keine Aufnahme
Butjadingen	0	0	0	0	0	1	<b>1</b>	keine Aufnahme
Cappeln (Oldenburg)	0	2	0	0	0	2	<b>(4)*</b>	keine Aufnahme
Celle, Stadt	0	0	1	0	2	0	<b>4</b>	keine Aufnahme
Clausthal-Zellerfeld, Berg- und Universitätsstadt	0	0	2	0	0	0	<b>4</b>	keine Aufnahme
Cloppenburg, Stadt	0	0	0	1	1	0	<b>2</b>	keine Aufnahme
Coppenbrügge, Flecken	0	0	0	0	0	2	<b>(2)*</b>	keine Aufnahme
Cremlingen	0	0	0	0	2	1	<b>3</b>	keine Aufnahme
Dahlenburg	0	2	0	0	0	0	<b>2</b>	keine Aufnahme
Damme, Stadt	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	keine Aufnahme
Dassel, Stadt	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	keine Aufnahme
Delligsen, Flecken	0	0	0	0	0	2	<b>2</b>	keine Aufnahme
Delmenhorst, Stadt	0	0	1	1	2	1	<b>6</b>	keine Aufnahme
Diekholzen	0	0	0	0	0	2	<b>(2)*</b>	keine Aufnahme
Diepholz, Stadt	0	0	0	0	1	0	<b>1</b>	keine Aufnahme
Dinklage, Stadt	0	0	0	0	2	0	<b>2</b>	keine Aufnahme
Dissen am Teutoburger Wald, Stadt	0	0	0	0	2	2	<b>4</b>	keine Aufnahme
Dornum	2	2	2	0	1	2	<b>(13)*</b>	keine Aufnahme
Dörpen	0	0	0	0	1	0	<b>1</b>	keine Aufnahme
Dörverden	0	1	0	0	2	0	<b>3</b>	keine Aufnahme
Dötlingen	0	2	0	0	0	0	<b>(2)*</b>	keine Aufnahme
Dransfeld	0	0	0	0	1	0	<b>1</b>	keine Aufnahme



Drochtersen	0	0	0	0	1	0	<b>1</b>	keine Aufnahme
Duderstadt, Stadt	0	0	0	0	1	0	<b>1</b>	keine Aufnahme
Edemissen	0	0	0	0	2	0	<b>2</b>	keine Aufnahme
Edeweicht	0	1	0	1	0	0	<b>2</b>	keine Aufnahme
Eilsen	0	0	0	0	1	0	<b>1</b>	keine Aufnahme
Einbeck, Stadt	0	0	0	0	0	1	<b>1</b>	keine Aufnahme
Elbmarsch	2	0	0	0	2	0	<b>6</b>	keine Aufnahme
Elbtalaue	0	0	0	0	1	1	<b>2</b>	keine Aufnahme
Elm-Asse	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	keine Aufnahme
Elsfleth, Stadt	0	2	1	0	0	0	<b>4</b>	keine Aufnahme
Elze, Stadt	0	0	0	0	2	0	<b>2</b>	keine Aufnahme
Emden, Stadt	0	0	0	0	1	1	<b>2</b>	keine Aufnahme
Emlichheim	0	0	0	0	2	1	<b>3</b>	keine Aufnahme
Emmerthal	0	0	0	0	2	2	<b>4</b>	keine Aufnahme
Emstek	0	0	0	0	2	2	<b>(4)*</b>	keine Aufnahme
Eschede	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	keine Aufnahme
Eschershausen- Stadtoldendorf	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	keine Aufnahme
Esens	0	0	0	0	0	1	<b>1</b>	keine Aufnahme
Essen (Oldenburg)	0	0	0	0	1	0	<b>1</b>	keine Aufnahme
Faßberg	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	keine Aufnahme
Fintel	0	0	0	0	2	0	<b>2</b>	keine Aufnahme
Flotwedel	0	1	0	0	1	0	<b>2</b>	keine Aufnahme
Freden (Leine)	0	0	0	0	1	0	<b>1</b>	keine Aufnahme
Fredenbeck	1	2	0	0	0	1	<b>5</b>	keine Aufnahme
Freren	0	0	0	0	0	1	<b>1</b>	keine Aufnahme
Friedeburg	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	keine Aufnahme
Friedland	0	0	0	0	2	1	<b>3</b>	keine Aufnahme
Friesoythe, Stadt	0	1	0	0	1	0	<b>2</b>	keine Aufnahme
Fürstenau	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	keine Aufnahme
Ganderkesee	0	0	0	1	2	0	<b>3</b>	keine Aufnahme
Garrel	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	keine Aufnahme
Gartow	0	2	0	0	0	0	<b>(2)*</b>	keine Aufnahme
Geeste	0	0	0	0	2	0	<b>2</b>	keine Aufnahme
Geestequelle	0	0	0	0	2	0	<b>2</b>	keine Aufnahme

Geestland, Stadt	0	0	0	0	1	2	<b>3</b>	keine Aufnahme
Gehrden, Stadt	0	0	0	2	0	1	<b>3</b>	keine Aufnahme
Georgsmarienhütte, Stadt	0	0	0	1	2	2	<b>5</b>	keine Aufnahme
Gieboldehausen	0	0	0	0	0	1	<b>1</b>	keine Aufnahme
Giesen	0	0	0	0	0	2	<b>2</b>	keine Aufnahme
Gifhorn, Stadt	1	0	0	1	2	0	<b>5</b>	keine Aufnahme
Glandorf	0	2	0	0	0	2	<b>(4)*</b>	keine Aufnahme
Gleichen	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	keine Aufnahme
Gnarrenburg	0	0	0	0	1	0	<b>1</b>	keine Aufnahme
Goldenstedt	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	keine Aufnahme
Goslar, Stadt	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	keine Aufnahme
Grafschaft Hoya	0	1	0	0	1	0	<b>2</b>	keine Aufnahme
Grasberg	1	0	0	0	0	0	<b>2</b>	keine Aufnahme
Grasleben	0	0	0	0	1	0	<b>1</b>	keine Aufnahme
Großefehn	0	1	0	0	0	0	<b>1</b>	keine Aufnahme
Großenkneten	0	0	0	0	2	0	<b>2</b>	keine Aufnahme
Großheide	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	keine Aufnahme
Hage	0	0	1	0	2	0	<b>4</b>	keine Aufnahme
Hagen am Teutoburger Wald	0	0	0	0	2	2	<b>4</b>	keine Aufnahme
Hagen im Bremischen	0	1	0	0	0	0	<b>1</b>	keine Aufnahme
Hambergen	0	2	0	0	0	1	<b>3</b>	keine Aufnahme
Hambühren	0	0	0	0	1	0	<b>1</b>	keine Aufnahme
Hamel, Stadt	0	0	0	0	2	2	<b>4</b>	keine Aufnahme
Hankensbüttel	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	keine Aufnahme
Hann. Münden, Stadt	0	0	0	0	1	1	<b>2</b>	keine Aufnahme
Hardeggen, Stadt	0	0	0	0	0	2	<b>2</b>	keine Aufnahme
Haren (Ems), Stadt	0	0	0	0	1	2	<b>3</b>	keine Aufnahme
Harpstedt	0	0	0	0	1	0	<b>1</b>	keine Aufnahme
Harsefeld	1	0	0	0	2	2	<b>6</b>	keine Aufnahme
Harsum	0	0	0	0	2	2	<b>4</b>	keine Aufnahme
Hasbergen	1	0	0	1	2	1	<b>6</b>	keine Aufnahme
Haselünne, Stadt	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	keine Aufnahme
Hattorf am Harz	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	keine Aufnahme
Heemsen	0	0	0	0	1	0	<b>(1)*</b>	keine Aufnahme

Heeseberg	0	0	0	0	0	2	<b>(2)*</b>	keine Aufnahme
Helmstedt, Stadt	0	0	0	0	0	1	<b>1</b>	keine Aufnahme
Hemmoor	0	0	0	0	1	0	<b>1</b>	keine Aufnahme
Herzberg am Harz, Stadt	0	0	0	0	1	2	<b>3</b>	keine Aufnahme
Herzlake	0	0	0	0	1	0	<b>1</b>	keine Aufnahme
Hesel	0	0	0	0	2	0	<b>2</b>	keine Aufnahme
Hessisch Oldendorf, Stadt	0	0	0	0	0	2	<b>(2)*</b>	keine Aufnahme
Hilter am Teutoburger Wald	0	0	0	0	1	1	<b>2</b>	keine Aufnahme
Hinte	0	0	0	0	0	0	<b>(0)*</b>	keine Aufnahme
Hohenhameln	0	0	0	0	2	0	<b>2</b>	keine Aufnahme
Holdorf	0	1	0	0	0	0	<b>1</b>	keine Aufnahme
Holle	0	0	0	0	2	2	<b>(4)*</b>	keine Aufnahme
Hollenstedt	2	1	0	0	0	0	<b>5</b>	keine Aufnahme
Holtriem	0	0	0	0	2	0	<b>2</b>	keine Aufnahme
Holzminde(n), Stadt	0	0	0	0	1	0	<b>1</b>	keine Aufnahme
Horneburg	1	0	0	0	2	0	<b>4</b>	keine Aufnahme
Hude (Oldb)	0	0	0	1	2	0	<b>3</b>	keine Aufnahme
Ihlow	0	0	0	0	1	0	<b>1</b>	keine Aufnahme
Ilsede	0	0	0	0	2	0	<b>2</b>	keine Aufnahme
Isenbüttel	0	0	0	0	1	0	<b>1</b>	keine Aufnahme
Jade	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	keine Aufnahme
Jemgum	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	keine Aufnahme
Jesteburg	2	0	0	1	1	0	<b>6</b>	keine Aufnahme
Jever, Stadt	0	0	0	0	2	1	<b>3</b>	keine Aufnahme
Jork	2	2	0	0	0	0	<b>6</b>	keine Aufnahme
Jümme	0	1	0	0	0	0	<b>(1)*</b>	keine Aufnahme
Kalefeld	0	0	0	0	0	1	<b>(1)*</b>	keine Aufnahme
Katlenburg-Lindau	0	0	0	0	2	0	<b>2</b>	keine Aufnahme
Kirchdorf	0	0	0	0	0	0	<b>(0)*</b>	keine Aufnahme
Kirchlinteln	0	2	0	0	0	0	<b>2</b>	keine Aufnahme
Königslutter am Elm, Stadt	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	keine Aufnahme
Krummhörn	0	2	0	0	0	2	<b>(4)*</b>	keine Aufnahme
Lachendorf	0	0	0	0	1	2	<b>3</b>	keine Aufnahme

Lamspringe	0	0	0	0	0	2	<b>(2)*</b>	keine Aufnahme
Land Hadeln	0	0	1	0	2	1	<b>5</b>	keine Aufnahme
Langelsheim, Stadt	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	keine Aufnahme
Langwedel, Flecken	1	2	0	0	2	0	<b>6</b>	keine Aufnahme
Lastrup	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	keine Aufnahme
Lathen	0	1	0	0	2	0	<b>3</b>	keine Aufnahme
Lehre	0	0	0	1	2	0	<b>3</b>	keine Aufnahme
Lehrte, Stadt	0	0	0	0	2	1	<b>3</b>	keine Aufnahme
Leinebergland	0	0	0	0	2	0	<b>2</b>	keine Aufnahme
Lemwerder	0	0	0	0	0	2	<b>2</b>	keine Aufnahme
Lengede	0	2	0	0	1	2	<b>5</b>	keine Aufnahme
Lengerich	0	0	0	0	0	2	<b>(2)*</b>	keine Aufnahme
Liebenburg	0	0	0	0	1	0	<b>1</b>	keine Aufnahme
Lindern (Oldenburg)	0	0	0	0	0	2	<b>(2)*</b>	keine Aufnahme
Lindhorst	0	0	0	0	1	2	<b>3</b>	keine Aufnahme
Lohne (Oldenburg), Stadt	0	0	0	0	1	1	<b>2</b>	keine Aufnahme
Löningen, Stadt	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	keine Aufnahme
Loxstedt	0	0	0	0	0	2	<b>2</b>	keine Aufnahme
Lüchow (Wendland)	0	0	0	0	1	2	<b>3</b>	keine Aufnahme
Lühe	0	0	0	0	2	0	<b>2</b>	keine Aufnahme
Meinersen	0	0	0	0	1	0	<b>1</b>	keine Aufnahme
Melle, Stadt	0	1	0	0	2	2	<b>5</b>	keine Aufnahme
Meppen, Stadt	0	0	0	1	2	1	<b>4</b>	keine Aufnahme
Mittelweser	0	0	0	0	1	0	<b>1</b>	keine Aufnahme
Molbergen	0	2	0	0	1	0	<b>(3)*</b>	keine Aufnahme
Moormerland	0	0	1	0	1	0	<b>3</b>	keine Aufnahme
Moringen, Stadt	0	1	0	0	0	1	<b>2</b>	keine Aufnahme
Munster, Stadt	0	0	0	0	2	1	<b>3</b>	keine Aufnahme
Nenndorf	0	0	0	0	1	0	<b>1</b>	keine Aufnahme
Neuenhaus	0	2	0	0	2	1	<b>5</b>	keine Aufnahme
Neuenkirchen (Lüneburger Heide), Landkreis Heidekreis	0	0	0	0	1	2	<b>(3)*</b>	keine Aufnahme
Neuenkirchen (Samtgemeinde), Landkreis Osnabrück	0	2	0	0	1	0	<b>3</b>	keine Aufnahme

Neuenkirchen-Vörden	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	keine Aufnahme
Neustadt am Rübenberge, Stadt	0	0	0	0	0	2	<b>2</b>	keine Aufnahme
Niedernwöhren	0	2	0	0	1	2	<b>(5)*</b>	keine Aufnahme
Nienburg (Weser), Stadt	0	0	1	0	1	0	<b>3</b>	keine Aufnahme
Nienstädt	0	0	0	0	0	2	<b>(2)*</b>	keine Aufnahme
Nord-Elm	0	0	0	0	0	1	<b>1</b>	keine Aufnahme
Nordenham, Stadt	0	0	0	0	0	1	<b>1</b>	keine Aufnahme
Nordhümmling	0	0	0	0	1	0	<b>1</b>	keine Aufnahme
Nordkehdingen	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	keine Aufnahme
Nordstemmen	0	0	0	0	2	2	<b>4</b>	keine Aufnahme
Nörten-Hardenberg, Flecken	0	0	0	0	1	2	<b>3</b>	keine Aufnahme
Northeim, Stadt	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	keine Aufnahme
Obernkirchen, Stadt	0	0	0	0	1	0	<b>1</b>	keine Aufnahme
Oderwald	0	2	0	0	0	2	<b>(4)*</b>	keine Aufnahme
Oldendorf- Himmelpforten	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	keine Aufnahme
Ostercappeln	0	1	0	0	0	2	<b>3</b>	keine Aufnahme
Osterholz-Scharmbeck, Stadt	0	0	0	0	2	2	<b>4</b>	keine Aufnahme
Osterode am Harz, Stadt	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	keine Aufnahme
Ostrhauderfehn	0	0	0	0	2	0	<b>2</b>	keine Aufnahme
Ottersberg, Flecken	1	0	1	0	1	1	<b>6</b>	keine Aufnahme
Ovelgönne	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	keine Aufnahme
Papenburg, Stadt	0	0	0	0	1	0	<b>1</b>	keine Aufnahme
Papenteich	1	0	0	0	1	0	<b>3</b>	keine Aufnahme
Pattensen, Stadt	1	1	0	0	1	1	<b>5</b>	keine Aufnahme
Peine, Stadt	0	0	0	0	1	1	<b>2</b>	keine Aufnahme
Radolfshausen	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	keine Aufnahme
Rehburg-Loccum, Stadt	0	0	0	0	2	0	<b>2</b>	keine Aufnahme
Rehden	0	0	0	0	1	0	<b>(1)*</b>	keine Aufnahme
Rethem (Aller)	0	0	0	0	2	0	<b>(2)*</b>	keine Aufnahme
Rhauderfehn	0	1	1	0	1	0	<b>4</b>	keine Aufnahme
Rhede (Ems)	0	0	0	0	0	2	<b>(2)*</b>	keine Aufnahme
Rinteln, Stadt	0	0	0	0	1	1	<b>2</b>	keine Aufnahme

Ritterhude	1	0	0	1	2	0	<b>5</b>	keine Aufnahme
Rodenberg	0	0	0	0	2	2	<b>4</b>	keine Aufnahme
Ronnenberg, Stadt	1	0	0	1	2	1	<b>6</b>	keine Aufnahme
Rosche	0	0	0	0	0	0	<b>(0)*</b>	keine Aufnahme
Rosdorf	1	1	1	0	0	2	<b>7</b>	keine Aufnahme
Rosengarten	2	0	0	2	0	0	<b>6</b>	keine Aufnahme
Sachsenhagen	0	0	0	0	1	0	<b>1</b>	keine Aufnahme
Salzbergen	0	2	0	0	2	0	<b>(4)*</b>	keine Aufnahme
Salzgitter, Stadt	0	0	0	0	2	2	<b>4</b>	keine Aufnahme
Salzhausen	1	0	0	0	0	0	<b>2</b>	keine Aufnahme
Salzhemmendorf, Flecken	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	keine Aufnahme
Sande	0	0	0	0	2	2	<b>4</b>	keine Aufnahme
Sarstedt, Stadt	0	0	0	0	2	2	<b>4</b>	keine Aufnahme
Sassenburg	1	2	0	0	1	0	<b>5</b>	keine Aufnahme
Saterland	0	1	0	0	1	0	<b>2</b>	keine Aufnahme
Scharnebeck	1	2	0	0	2	0	<b>6</b>	keine Aufnahme
Scheeßel	0	0	0	0	2	0	<b>2</b>	keine Aufnahme
Schellerten	0	0	0	0	1	2	<b>(3)*</b>	keine Aufnahme
Schiffdorf	0	2	0	0	1	2	<b>5</b>	keine Aufnahme
Schladen-Werla	0	0	0	0	2	0	<b>2</b>	keine Aufnahme
Schneverdingen, Stadt	0	1	0	0	2	0	<b>3</b>	keine Aufnahme
Schöningen, Stadt	0	0	0	0	0	1	<b>1</b>	keine Aufnahme
Schortens, Stadt	0	2	0	0	2	0	<b>4</b>	keine Aufnahme
Schüttorf	0	1	0	0	1	2	<b>4</b>	keine Aufnahme
Schwaförden	0	0	0	0	0	0	<b>(0)*</b>	keine Aufnahme
Schwanewede	0	1	0	0	2	0	<b>3</b>	keine Aufnahme
Schwarmstedt	0	0	0	0	2	0	<b>2</b>	keine Aufnahme
Seesen, Stadt	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	keine Aufnahme
Sehnde, Stadt	0	0	0	0	1	0	<b>1</b>	keine Aufnahme
Selsingen	0	1	0	0	2	0	<b>3</b>	keine Aufnahme
Sibbesse	0	0	0	0	1	0	<b>1</b>	keine Aufnahme
Sicke	0	1	0	0	2	1	<b>4</b>	keine Aufnahme
Siedenburg	0	2	0	0	0	2	<b>(4)*</b>	keine Aufnahme
Sittensen	0	1	0	0	2	0	<b>3</b>	keine Aufnahme

Sögel	0	0	0	0	1	0	<b>1</b>	keine Aufnahme
Söhldede	0	1	0	0	0	2	<b>(3)*</b>	keine Aufnahme
Soltau, Stadt	0	1	0	0	2	1	<b>4</b>	keine Aufnahme
Sottrum	0	1	0	0	1	0	<b>2</b>	keine Aufnahme
Spelle	0	0	0	0	2	1	<b>3</b>	keine Aufnahme
Springe, Stadt	0	0	0	0	1	2	<b>3</b>	keine Aufnahme
Stadland	0	0	0	0	0	1	<b>(1)*</b>	keine Aufnahme
Stadthagen, Stadt	0	0	0	0	1	0	<b>1</b>	keine Aufnahme
Staufenberg	0	0	0	0	2	0	<b>2</b>	keine Aufnahme
Steimbke	0	0	0	0	1	1	<b>(2)*</b>	keine Aufnahme
Steinfeld (Oldenburg)	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	keine Aufnahme
Stelle	2	0	0	0	1	0	<b>5</b>	keine Aufnahme
Steyerberg, Flecken	0	0	0	0	1	2	<b>(3)*</b>	keine Aufnahme
Südbrookmerland	0	1	0	0	0	0	<b>1</b>	keine Aufnahme
Suderburg	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	keine Aufnahme
Südheide	0	0	0	0	1	0	<b>1</b>	keine Aufnahme
Sulingen, Stadt	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	keine Aufnahme
Syke, Stadt	0	0	0	0	0	1	<b>1</b>	keine Aufnahme
Tarmstedt	0	0	0	0	2	0	<b>2</b>	keine Aufnahme
Thedinghausen	0	0	0	0	2	0	<b>2</b>	keine Aufnahme
Twist	0	2	0	0	1	0	<b>3</b>	keine Aufnahme
Twistringen, Stadt	0	2	0	0	1	0	<b>3</b>	keine Aufnahme
Uchte	0	0	0	0	2	2	<b>(4)*</b>	keine Aufnahme
Uelsen	0	0	0	0	1	0	<b>1</b>	keine Aufnahme
Uetze	0	0	0	0	1	2	<b>3</b>	keine Aufnahme
Uplengen	0	0	0	0	1	0	<b>1</b>	keine Aufnahme
Uslar, Stadt	0	0	0	0	1	0	<b>1</b>	keine Aufnahme
Varel, Stadt	0	0	0	0	1	0	<b>1</b>	keine Aufnahme
Vechelde	0	0	0	0	1	1	<b>2</b>	keine Aufnahme
Vechta, Stadt	1	0	1	2	0	0	<b>6</b>	keine Aufnahme
Velpke	0	0	0	0	1	0	<b>1</b>	keine Aufnahme
Verden (Aller), Stadt	1	1	0	0	2	0	<b>5</b>	keine Aufnahme
Visbek	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	keine Aufnahme
Visselhövede, Stadt	0	0	0	0	2	0	<b>2</b>	keine Aufnahme
Wagenfeld	0	1	0	0	0	0	<b>1</b>	keine Aufnahme

Walkenried	0	0	0	0	0	2	<b>(2)*</b>	keine Aufnahme
Wallenhorst	0	0	0	1	2	1	<b>4</b>	keine Aufnahme
Walsrode, Stadt	0	0	0	0	1	1	<b>2</b>	keine Aufnahme
Wangerland	0	2	0	0	1	0	<b>3</b>	keine Aufnahme
Wardenburg	1	0	0	1	2	0	<b>5</b>	keine Aufnahme
Wathlingen	0	0	0	0	2	0	<b>2</b>	keine Aufnahme
Weener, Stadt	0	2	2	0	1	0	<b>7</b>	keine Aufnahme
Wendeburg	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	keine Aufnahme
Wennigsen (Deister)	0	0	0	0	1	1	<b>2</b>	keine Aufnahme
Werlte	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	keine Aufnahme
Wesendorf	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	keine Aufnahme
Weser-Aue	0	0	0	0	2	1	<b>3</b>	keine Aufnahme
Westerstede, Stadt	0	0	0	0	1	0	<b>1</b>	keine Aufnahme
Westoverledingen	0	1	0	0	2	0	<b>3</b>	keine Aufnahme
Wiefelstede	1	0	0	1	0	2	<b>5</b>	keine Aufnahme
Wiesmoor, Stadt	0	1	0	0	1	0	<b>2</b>	keine Aufnahme
Wietmarschen	0	0	0	0	2	1	<b>(3)*</b>	keine Aufnahme
Wietze	0	0	0	0	1	0	<b>1</b>	keine Aufnahme
Wietzendorf	0	2	0	0	0	2	<b>(4)*</b>	keine Aufnahme
Wildeshausen, Stadt	0	0	0	0	1	0	<b>1</b>	keine Aufnahme
Wilhelmshaven, Stadt	0	0	0	0	2	0	<b>2</b>	keine Aufnahme
Wittingen, Stadt	0	0	0	0	2	0	<b>2</b>	keine Aufnahme
Wittmund, Stadt	0	2	1	0	1	0	<b>5</b>	keine Aufnahme
Wolfenbüttel, Stadt	0	0	0	1	1	1	<b>3</b>	keine Aufnahme
Worpswede	0	2	0	0	2	0	<b>4</b>	keine Aufnahme
Wurster Nordseeküste	0	0	0	0	0	2	<b>(2)*</b>	keine Aufnahme
Zetel	0	1	0	0	2	0	<b>3</b>	keine Aufnahme
Zeven	0	0	0	0	1	0	<b>1</b>	keine Aufnahme

Erklärung: Ind 01: Miethöhe; Ind 02: Mietdynamik, Ind 03: Rechnerische Mietbelastung, Ind 04: Bodenrichtwerte für Mehrfamilienhausgrundstücke; Ind 05: Anteil KdU-konformer Mietangebote, Ind 06: Anteil der Mietinsserate am Mehrfamilienhausbestand. (\*) Kommunen mit weniger als 30 Mietinsseraten im Jahr 2022