

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

0	Zusammenfassung	3
1	Anlass, Hintergrund und Vorgehen im Überblick	5
2	Methodische Vorüberlegungen	7
3	Indikatoren	10
3.1	Auseinandersetzung mit den gesetzlichen Kriterien (aus § 556d BGB).....	10
3.2	Indikatorenset.....	12
	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
4	Herleitung der Kulisse	23
4.1	Bewertungsmatrix.....	23
4.2	Gewichtung und Schwellenwert für die Kulisse.....	27
4.3	Prüffälle und Ergebnis des Stellungnahme-Verfahre	28
5	Kartografische und tabellarische Darstellung der Gebietskulisse	31

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 ist¹. 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 Punktsomme 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.

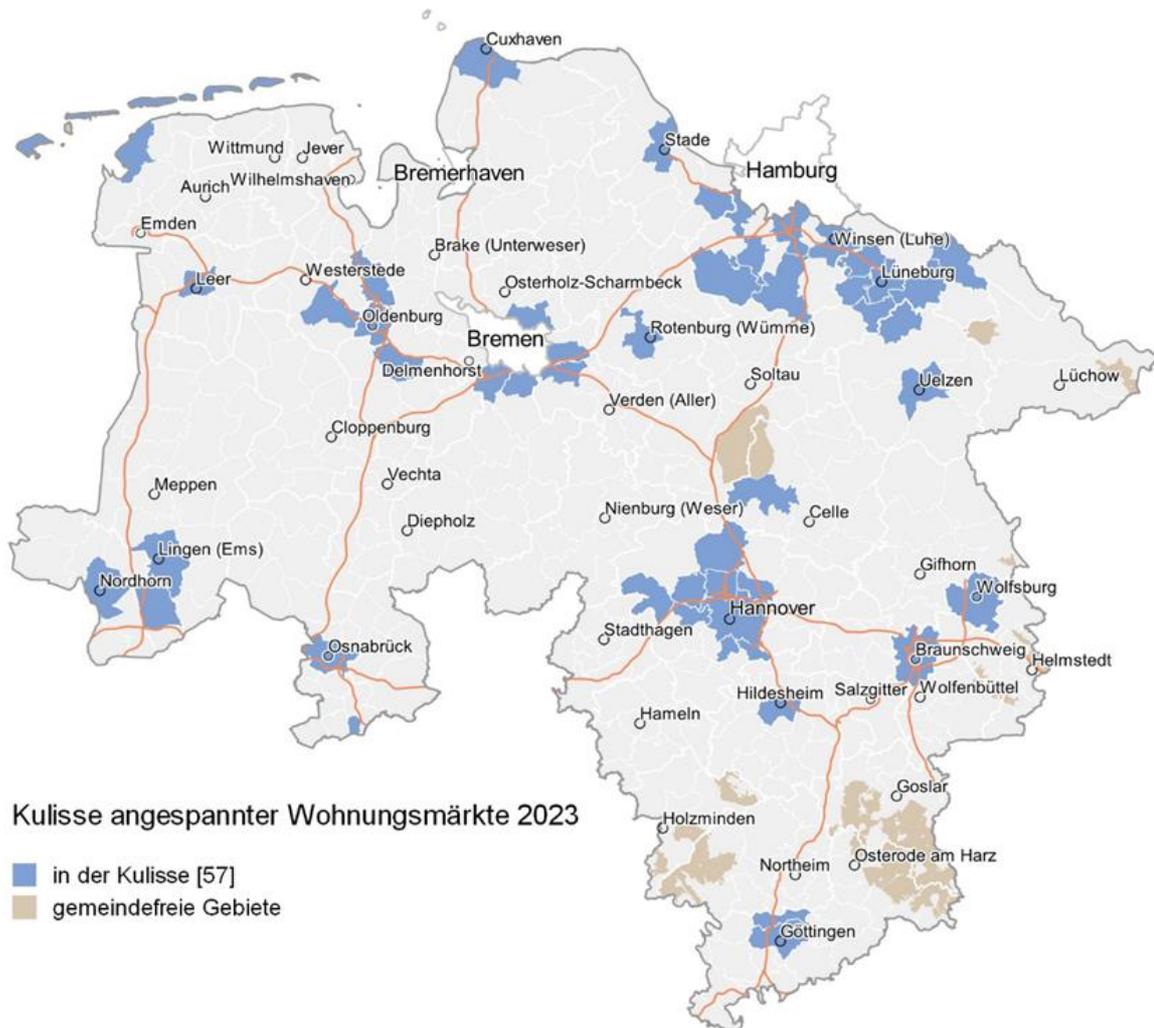
Im zweiten Schritt des mehrstufigen Verfahrens wurde denjenigen Kommunen, die nicht die Punktgrenze für eine Aufnahme in die Kulisse erreicht haben, und bei denen aber aufgrund unterschiedlicher Sachverhalte zumindest Hinweise auf eine mögliche Anspannung gegeben waren, die Gelegenheit gegeben, sich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

¹ § 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 ist². 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 BGB³. Diese benennen Situationen, die auf einen angespannten Wohnungsmarkt hinweisen können. „Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn

² § 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

³ § 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“⁴ 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 BGB⁵: „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.

⁴ NBank 2020: Analyse zur Festlegung der Gebietskulisse für eine Mietbegrenzungsverordnung in Niedersachsen.

⁵ 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 Einheitsgemeinden⁶ 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 festgestellt⁷, gehen damit hohe Verkaufspreise für (Wohn-)Immobilien einher, aus denen wiederum hohe Renditeerwartungen bei Vermietungen resultieren. Auch sind die

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

⁷ 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)⁸.

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:

⁸ 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

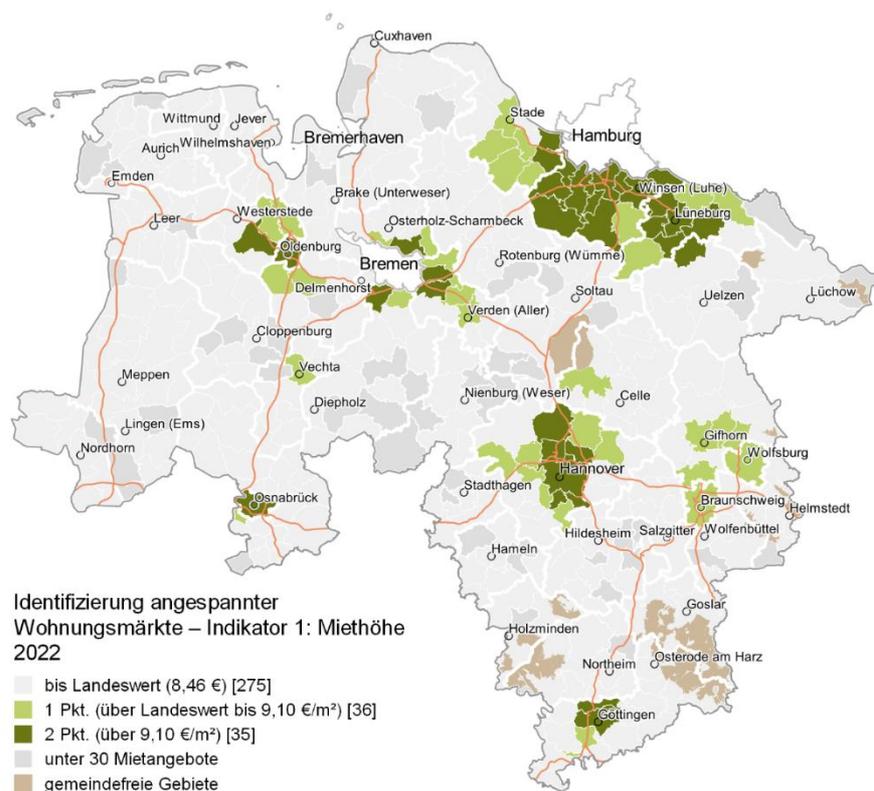
Die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt in Niedersachsen ist durch langjährige Preissteigerungen gekennzeichnet. Mit dem Indikator **Miethöhe** werden die per Inserat veröffentlichten Mietangebote im Jahr 2022 betrachtet, das heißt die Preise für angebotenen Mietwohnraum je Quadratmeter (Angebotsmiete). 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 liegen⁹. 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)

⁹ 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.

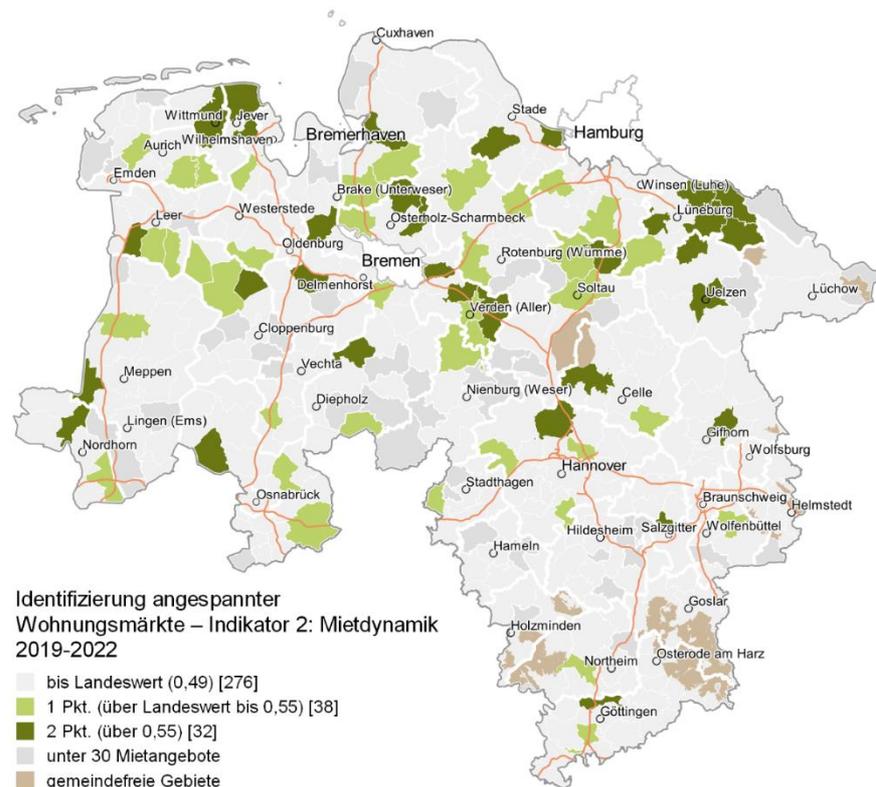
Indikator 2: Mietdynamik (der Angebotsmieten) 2019–2022

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.

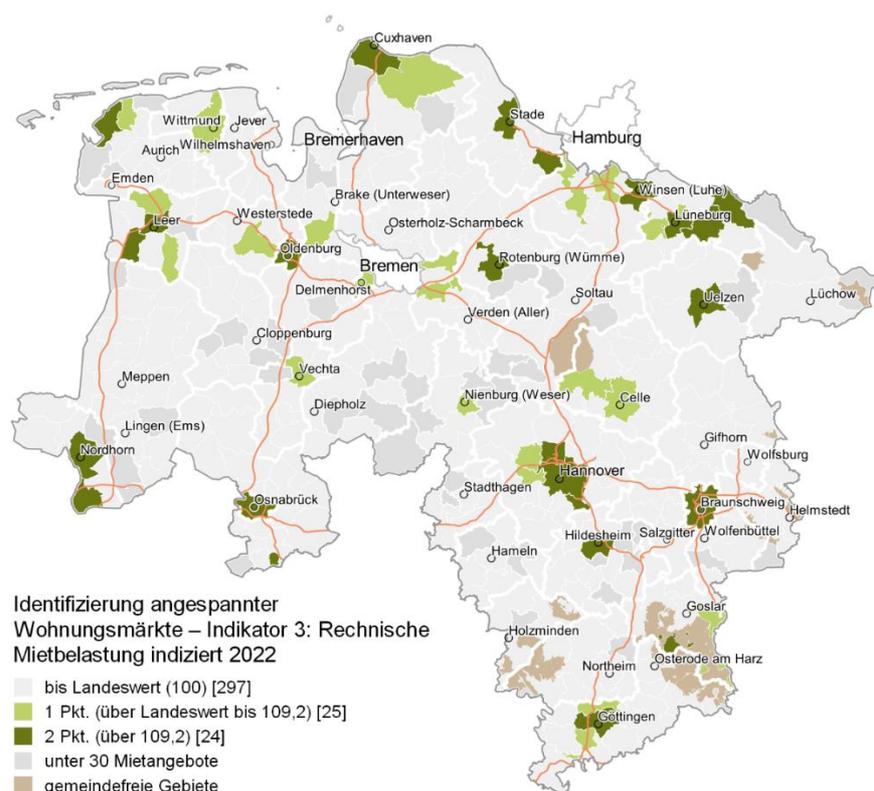
Indikator 3: Rechnerische Mietbelastung 2022

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 angenommen¹⁰. 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
- Raumbene: Samt- und Einheitsgemeinden, Land
- Datenquelle: Datenlieferung der NBank (Mietdaten: FUB IGES GmbH, Haushaltsnettoeinkommen: GfK GmbH)

Abbildung 4: Indikator Rechnerische Mietbelastung



¹⁰ 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

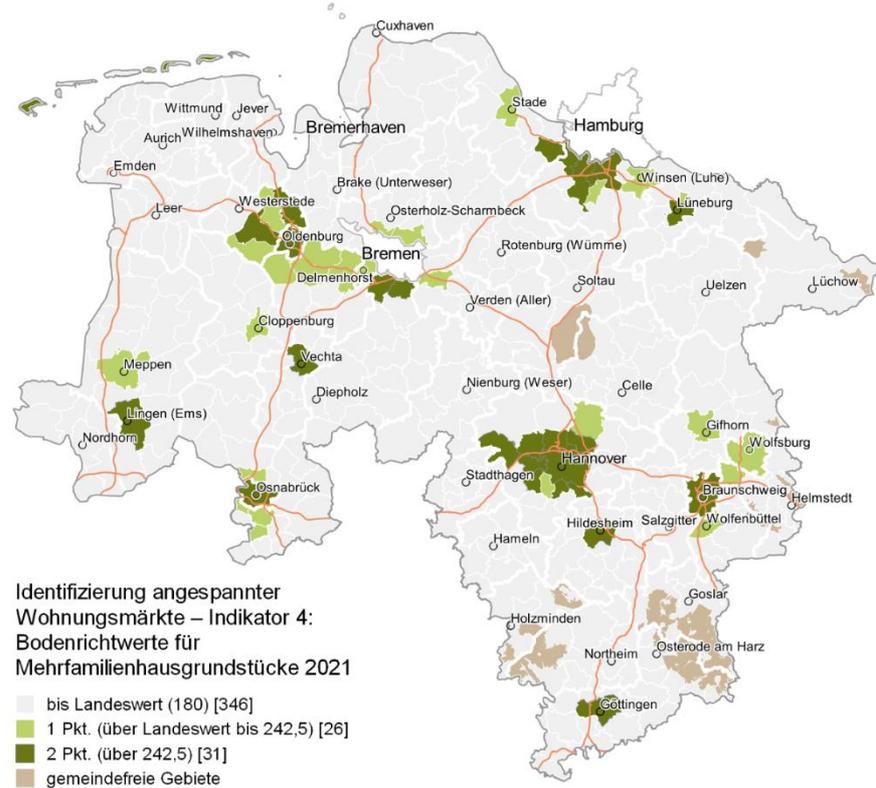
Die Preise für Boden und Bauland sind eine wichtige Determinante für die Preise im Wohnungsbau. Ein Mangel an Bauland schlägt sich entsprechend in steigenden Bodenrichtwerten nieder, die sich perspektivisch auf die Mietpreise auswirken. Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Niedersachsen definieren Bodenrichtwerte als „den durchschnittlichen Lagewert (Preis) des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen“¹¹. 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

¹¹ 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.

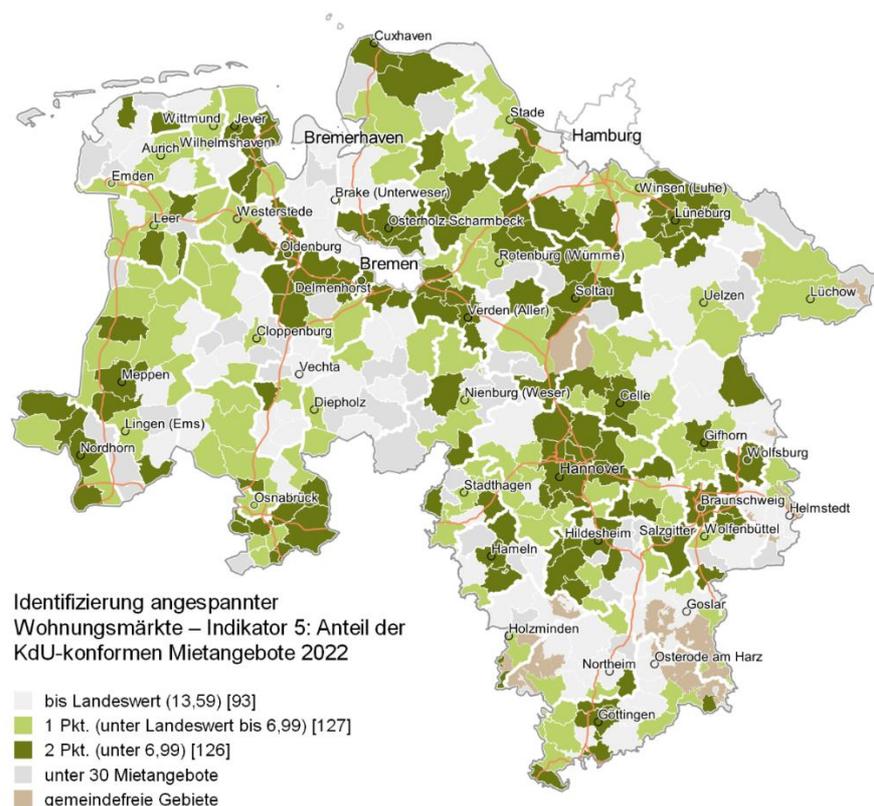
Der Indikator hat eine „positive“ Wirkungsrichtung, das bedeutet: Je höher die Bodenrichtwerte sind, desto stärker ist der Hinweis auf einen angespannten Wohnungsmarkt. Abbildung 5 stellt den Indikator kartografisch dar, dabei wurde bereits die später für die Bewertung genutzte Klassierung verwendet (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.

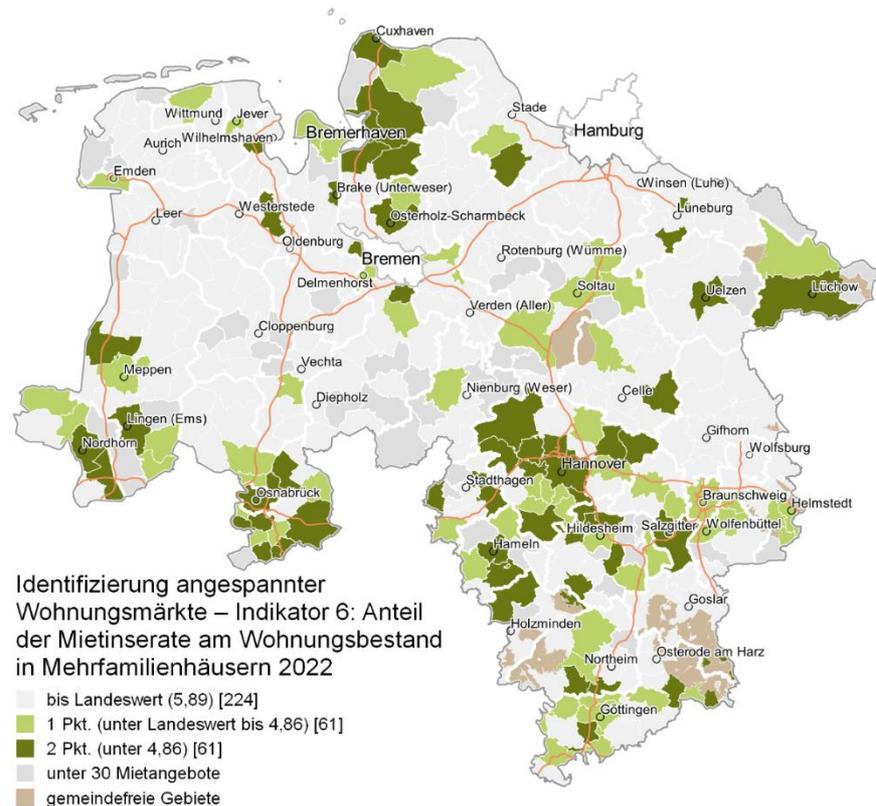
Abbildung 6 stellt den Indikator kartografisch dar, dabei werden die im Zuge der Bewertung genutzten Grenzwerte zur Klassierung genutzt (Erläuterung des Vorgehens, Kapitel 4.1). Der Landeswert für den Anteil der KdU-konformen Mietinserate 2022 liegt bei 13,59 %. Der Indikator hat eine „negative“ Wirkungsrichtung, 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 Mietinsserate 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 Punktsomme für jede Kommune gebildet. Mithilfe eines Schwellenwertes bei der Punktsomme 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 €/m² 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.

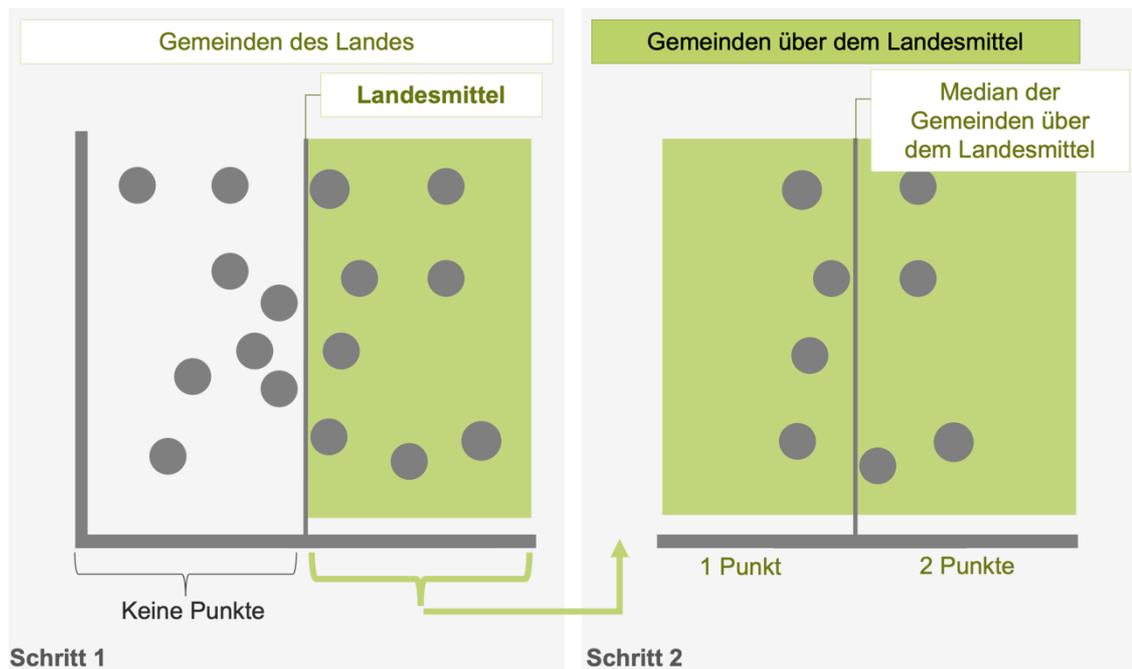
Tabelle 1: Indikatoren-Grenzwerte für ein und zwei Punkte

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.

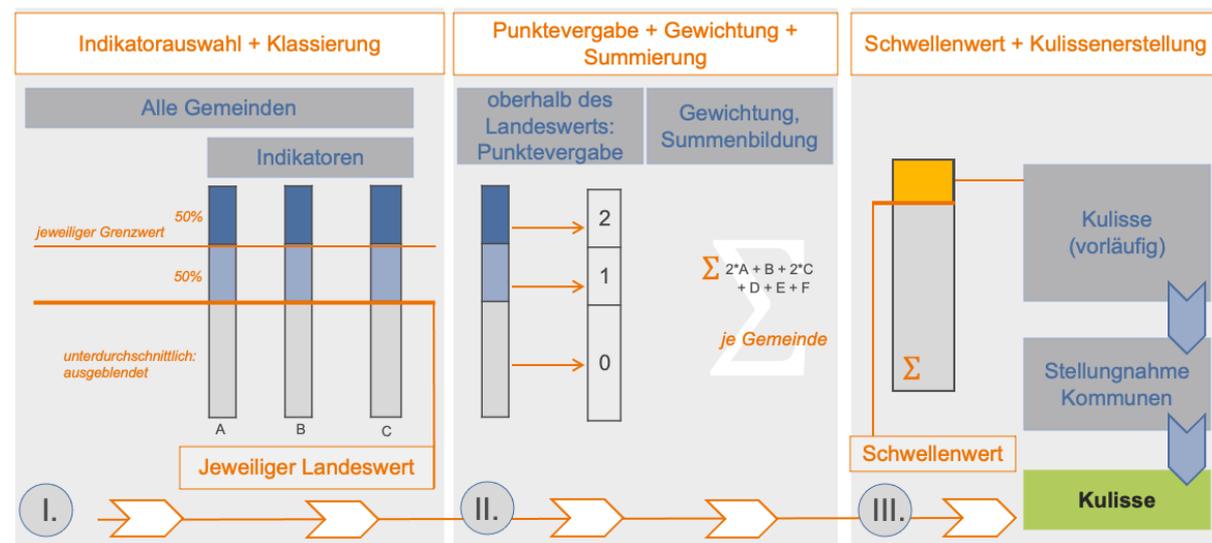
Abbildung 8: Grafische Darstellung der Methodik (hier: Indikatoren mit positiver Wirkungsrichtung)



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
Mietyndynamik 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
Maximal mögliche Punktsomme			16 Punkte

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 Punktsumme 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

Gemeinde	Punktzahl	Stellungnahme (StN)	Aufnahme in Kulisse
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
Dornum	(13,0)*	Keine StN	Nein
Elbmarsch	6,0	Keine StN	Nein
Emsbüren	(6,0)*	Befürwortende u. begründete StN	Ja
Gehrden, 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

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

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

Weyhe	1	0	0	2	2	2	8	Aufnahme
Winsen (Aller)	1	2	1	0	2	0	8	Aufnahme
Winsen (Luhe), Stadt	2	0	2	1	1	0	10	Aufnahme
Wolfsburg, Stadt	1	0	0	1	2	0	5	Aufnahme
Wunstorf, Stadt	1	1	0	2	1	2	8	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	2	keine Aufnahme
Aerzen, Flecken	0	0	0	0	0	1	1	keine Aufnahme
Ahlden	0	1	0	0	1	2	(4)*	keine Aufnahme
Alfeld (Leine), Stadt	0	0	0	0	2	2	4	keine Aufnahme
Algermissen	0	0	0	0	1	0	1	keine Aufnahme
Altes Amt Lemförde	0	0	0	0	1	0	1	keine Aufnahme
Amelinghausen	1	1	0	0	1	0	4	keine Aufnahme
Amt Neuhaus	0	0	0	0	0	2	(2)*	keine Aufnahme
Apen	0	0	0	0	1	0	1	keine Aufnahme
Apensen	1	0	0	0	2	0	4	keine Aufnahme
Artland	0	0	0	0	1	0	1	keine Aufnahme
Aue	0	0	0	0	1	0	1	keine Aufnahme
Auetal	0	0	0	0	0	0	0	keine Aufnahme
Aurich, Stadt	0	0	0	0	1	0	1	keine Aufnahme
Bad Bentheim, Stadt	0	0	2	0	2	0	6	keine Aufnahme
Bad Essen	0	0	0	0	2	1	3	keine Aufnahme
Bad Fallingb., Stadt	0	0	0	0	2	0	2	keine Aufnahme
Bad Gandersheim, Stadt	0	0	0	0	1	0	1	keine Aufnahme
Bad Grund (Harz)	0	0	0	0	0	0	0	keine Aufnahme

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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