

**Niedersächsische Verordnung
zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten
Wohnungsmarkt im Sinne des Baugesetzbuchs**

Vom 14. September 2022

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 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353), und

des § 5 Abs. 1 Satz 1 des Niedersächsischen Gesetzes über Verordnungen und Zuständigkeiten vom 22. Oktober 2014 (Nds. GVBl. S. 291), geändert durch Gesetz vom 17. Februar 2021 (Nds. GVBl. S. 65),

wird verordnet:

§ 1

(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 und Lüneburg,
3. der Städte Borkum, Braunschweig, Buchholz in der Nordheide, Göttingen, Laatzen, Langenhagen, Norderney, Oldenburg (Oldenburg), Osnabrück und Wolfsburg,
4. der Inselgemeinde Juist,
5. des Nordseebades Wangerooge und
6. der Gemeinden Baltrum, Langeoog und Spiekeroog.

(2) Die Begründung nach § 201 a Sätze 6 und 7 BauGB ergibt sich aus der **Anlage**.

§ 2

(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 und Lüneburg,
3. der Städte Borkum, Braunschweig, Buchholz in der Nordheide, Göttingen, Laatzen, Langenhagen, Norderney, Oldenburg (Oldenburg), Osnabrück und Wolfsburg,
4. der Inselgemeinde Juist,
5. des Nordseebades Wangerooge und
6. der Gemeinden Baltrum, Langeoog und Spiekeroog.

(2) Die Begründung nach § 250 Abs. 1 Sätze 4 und 5 BauGB ergibt sich aus der Anlage.

(3) Zuständige Stelle im Sinne des § 250 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist die Gemeinde, in deren Gebiet das Wohngebäude liegt, für das eine Genehmigung nach § 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB beantragt wird.

§ 3

¹Diese Verordnung tritt am Tag nach ihrer Verkündung in Kraft und mit Ablauf des 31. Dezember 2026 außer Kraft.
²Abweichend von Satz 1 tritt § 2 mit Ablauf des 31. Dezember 2025 außer Kraft.

Hannover, den 14. September 2022

Die Niedersächsische Landesregierung

Weil Lies

Begründung

Die Gebiete nach § 1 Abs. 1 und § 2 Abs. 1 sind Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des § 201 a Sätze 3 und 4 BauGB.

Die Bestimmungen des § 201 a Sätze 3 und 4 BauGB regeln, wann ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt, und entsprechen denen für die Gebietsfestlegung für die sogenannte Mietpreisbremse in § 556 d Abs. 2 Sätze 2 und 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) in der Fassung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15. Juli 2022 (BGBl. I S. 1146). § 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB knüpft an § 201 a Sätze 3 und 4 BauGB an, sodass die Maßstäbe, die § 201 a Sätze 3 und 4 BauGB und § 556 d Abs. 2 Sätze 2 und 3 BGB für einen angespannten Wohnungsmarkt nennen, auch für § 250 BauGB maßgeblich sind.

Zur Bestimmung der Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 556 d Abs. 2 Sätze 2 und 3 BGB hat die Investitions- und Förderbank Niedersachsen (NBank) im Auftrag der Landesregierung eine „Analyse zur Festlegung der Gebietskulisse für eine Mietbegrenzungsverordnung in Niedersachsen“ erstellt. Die Analyse vom März 2020 ist auf der Homepage des Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (www.umwelt.niedersachsen.de) abrufbar.

Die Landesregierung ist von der Analyse der NBank methodisch und inhaltlich überzeugt und hat diese daher ihrer Entscheidung über die Gebietsbestimmungen in der Niedersächsischen Mieterschutzverordnung vom 22. Dezember 2020 (Nds. GVBl. S. 566) zugrunde gelegt. Außerdem hat die Landesregierung bei der Niedersächsischen Mieterschutzverordnung über die Analyse der NBank hinausgehende Daten berücksichtigt, die im Zuge der Verbandsanhörung vorgetragen wurden. Da die Kriterien für die Einstufung eines Gebiets als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt in § 556 d BGB und den §§ 201 a und 250 BauGB sich entsprechen, ist die Analyse der NBank, ergänzt um die in der Verbandsanhörung zur Niedersächsischen Mieterschutzverordnung vorgetragenen Daten, auch für die Gebietsbestimmungen in den §§ 1 und 2 maßgeblich.

Auch wenn die Analyse der NBank vom März 2020 stammt, ist es aus Sicht der Landesregierung gerechtfertigt, diese Daten für die Gebietsfestlegungen aufgrund des § 201 a Satz 1 und des § 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB zugrunde zu legen, da erst ein vergleichsweise kurzer Zeitraum vergangen ist. Dass dies zulässig ist, ergibt sich aus Sicht der Landesregierung zudem daraus, dass der Bundesgesetzgeber in den Verordnungsermächtigungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs und des Baugesetzbuchs vorgesehen hat, dass die an die Bestimmung der Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt geknüpften Rechtsfolgen jeweils für mehrere Jahre (§ 556 d Abs. 2 Satz 1 und § 558 Abs. 3 Satz 3 BGB: fünf Jahre, § 577 a Abs. 2 Satz 1 BGB: zehn Jahre, § 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB: bis 31. Dezember 2025, § 201 a Satz 5 BauGB: bis 31. Dezember 2026) gelten sollen, ohne dass zwischendurch eine Überprüfung und neue Bestimmung der Gebiete vorgenommen werden muss.

I. Gesetzliche Regelung und Zuschnitt der Kriterien auf Niedersachsen

Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegen nach § 201 a Satz 3 BauGB 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 § 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 Worte „kann“ und „insbesondere“ zeigen, dass es sich weder um eine verbindliche noch um eine abschließende Aufzählung handelt und dass nicht alle vier Kriterien erfüllt sein müssen.

Für die Analyse wurden die Kriterien wie folgt auf Niedersachsen zugeschnitten:

1. im Landesvergleich überdurchschnittlich stark steigende Mieten,
2. im Landesvergleich überdurchschnittliche Mietbelastung der Haushalte,
3. unzureichende Neubautätigkeit bei wachsender Wohnbevölkerung und
4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage.

Die Analyse erfolgte mithin auf der Grundlage der in § 201 a Satz 4 BauGB genannten Kriterien nur mit der Modifikation, dass auf den Landes- und nicht auf den Bundesdurchschnitt abgestellt wurde. Durch die Bezugnahme auf den Landesdurchschnitt konnten für Niedersachsen untypische Werte wie die hohen Angebotsmieten süddeutscher Großstädte oder die hohen Leerstandsquoten mancher ostdeutschen Gebiete ausgeschlossen werden.

II. Methodik

Aus Gründen der Datenverfügbarkeit hat die NBank die Ebene der Einheits- und Samtgemeinden betrachtet.

Verwendet wurden folgende Datenquellen:

- Statistik des Landesamtes für Statistik Niedersachsen,
- Statistik der Bundesagentur für Arbeit (Statistik-Service-Nordost),
- Prognosen der NBank 2017 bis 2040,
- Marktmonitor 2018 der F + B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH und
- Daten der GfK GeoMarketing GmbH (Gesellschaft für Konsumforschung).

Das von der NBank untersuchte Zeitintervall umfasst die Jahre 2014 bis 2018. Nur bei Betrachtung der zeitlichen Entwicklung ist eine Aussage möglich, ob sich die Marktlage in naher Zukunft verschärfen oder entspannen wird. Mit fünf Jahren war der Betrachtungszeitraum so bemessen, dass davon ausgegangen werden könnte, dass sich Zufallseinflüsse minimieren und sich die Werte der Kriterien im Wesentlichen jeweils in eine Richtung entwickeln, das heißt, sich Anstieg und Rückgang nicht gegenseitig aufheben.

Die Kriterien 1 (im Landesvergleich überdurchschnittlich stark steigende Mieten) und 3 (unzureichende Neubautätigkeit bei wachsender Wohnbevölkerung) wurden durch Teilkriterien konkretisiert, um sie messbar zu machen. Vergleichswert sowohl bei diesen Teilkriterien als auch bei den Kriterien 2 (im Landesvergleich überdurchschnittliche Mietbelastung der Haushalte) und 4 (geringer Leerstand bei großer Nachfrage) war der Landesdurchschnitt. Als Schwellenwert wurde jeweils eine um 10 Prozent schlechtere Ausprägung als der Landesdurchschnitt festgelegt.

III. Kriterien

a) Kriterium 1 (im Landesvergleich überdurchschnittlich stark steigende Mieten)

Preise spiegeln grundsätzlich das Verhältnis von Angebot und Nachfrage wider. Dementsprechend bilden die Wohnungsmieten und deren Entwicklung in der Regel Verschiebungen von Mietwohnungsangebot und -nachfrage ab. Ein stark überdurchschnittlicher Mietpreis für eine angebotene Wohnung zeigt eine Nachfrage an, die das Angebot deutlich übersteigt. Der Wohnungsmarkt ist aus Sicht der Nachfrage stark angespannt.

Preisdifferenzen beeinflussen die Kaufentscheidungen von Konsumentinnen und Konsumenten. Mietpreisdifferenzen beeinflussen die Entscheidung von Miethaushalten, welche Wohnqualitäten sie sich leisten können und ob sie sich überhaupt einen Umzug erlauben können. Eine deutlich überdurchschnittlich hohe Differenz zwischen Mieten für neu angebotene Wohnungen und der vereinbarten Miete für das aktuelle Wohnverhältnis bedeutet eine hohe Hürde für umziehende Haushalte.

Deutliche Anspannungstendenzen für einen Wohnungsmarkt zeigt auch eine im Zeitverlauf stark zunehmende Diskrepanz zwischen den Mieten für neu angebotene Wohnungen und den Mieten in bestehenden Wohnverhältnissen.

Von der NBank wurden daher folgende Teilkriterien zugrunde gelegt:

1. die durchschnittliche Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche für Mietangebote (Angebotsmiete) in einer Gemeinde im Jahr 2018,
2. der Abstand dieser Angebotsmiete zur durchschnittlichen Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche in bestehenden Mietverträgen (Vergleichsmiete) in einer Gemeinde im Jahr 2018,
3. die Veränderung des Abstands zwischen der Angebotsmiete und der Vergleichsmiete in einer Gemeinde im Vergleich des Jahres 2014 zum Jahr 2018.

Die Angebotsmiete betrug in Niedersachsen im Jahr 2018 durchschnittlich 7,05 Euro je Quadratmeter. Dieser Wert überstieg die Vergleichsmiete um 1,57 Euro je Quadratmeter. Der Abstand zwischen Vergleichs- und Angebotsmiete hat sich im Vergleich der Jahre 2014 und 2018 um 0,84 Euro je Quadratmeter erhöht. Damit betragen die Schwellenwerte 7,76 Euro je Quadratmeter, 1,73 Euro je Quadratmeter und 0,92 Euro je Quadratmeter.

Für das Kriterium wurde von der NBank folgende Auswahlregel festgelegt:

Das Kriterium ist erfüllt, wenn

1. alle Teilkriterien erfüllt sind oder
2. die Teilkriterien 1 und 2 erfüllt sind und der Abstand zwischen Angebotsmiete und Vergleichsmiete im Jahr 2018 (Teilkriterium 2) so hoch ist, dass bei gleichbleibender Entwicklung (Teilkriterium 3) auch künftig eine Überschreitung des dann für das Teilkriterium 2 maßgeblichen Schwellenwertes zu erwarten ist.

b) Kriterium 2 (im Landesvergleich überdurchschnittliche Mietbelastung der Haushalte)

Das Kriterium 2 wird durch die Mietbelastungsquote abgebildet. Sie gibt den Anteil des verfügbaren Haushaltseinkommens an, der von den Haushalten für die Miete aufgewendet werden muss. Wenn die Entwicklung des Haushaltseinkommens nicht mit der Mietentwicklung Schritt halten kann, steigt die Mietbelastung. Die Haushalte müssen dann entweder andere

Konsumausgaben kürzen oder (theoretisch) in eine preisgünstigere Wohnung umziehen. Je ungünstiger das Verhältnis von Mietausgaben zu dem zur Verfügung stehenden Haushaltseinkommen ist, desto schwieriger ist eine angemessene Wohnungsversorgung.

Die Mietbelastungsquote wurde aus der Angebotsmiete (bezogen auf ein Jahr und eine Referenzwohnung mit 70 Quadratmetern) dividiert durch das Jahres-Haushaltsnettoeinkommen errechnet. Für Niedersachsen ergab sich für 2018 eine durchschnittliche Mietbelastungsquote in Höhe von 13,2 Prozent, der Schwellenwert beträgt demzufolge 14,6 Prozent.

c) Kriterium 3 (unzureichende Neubautätigkeit bei wachsender Wohnbevölkerung)

Eine unzureichende Neubautätigkeit bei wachsender Wohnbevölkerung zeigt sich im Grad der Wohnungsversorgung. Dabei ist neben der bisherigen auch die künftige Entwicklung der Wohnungsversorgung zu betrachten. Eine Lücke zwischen aktueller Neubautätigkeit und kurzfristigem Bedarf führt zu weiterer Marktanspannung. Für die Versorgung aller Schichten der Bevölkerung mit Mietwohnraum ist jedoch nicht nur wichtig, ob die Neubautätigkeit ausreichend ist, sondern es ist außerdem von Bedeutung, wie viele preiswerte Angebote tatsächlich am Markt zur Verfügung stehen und wie sich dieser Angebotsanteil durch Neubau auch in diesem Preissegment verändert.

Das Kriterium 3 umfasst daher folgende Teilkriterien:

1. die prozentuale Veränderung der Zahl der Wohnungen je Einwohnerin und Einwohner im Vergleich der Jahre 2015 und 2018,
2. die durchschnittliche jährliche Fertigstellungslücke bis zum Jahr 2025 je 1 000 Bestandswohnungen 2018,
3. den prozentualen Anteil an Mietangeboten, die eine Nettokaltmiete aufweisen, die unterhalb der anerkannten Kosten der Unterkunft nach § 22 des Zweiten Buchs des Sozialgesetzbuchs (SGB II) liegt, im Jahr 2018 und
4. die durchschnittliche jährliche Veränderung dieses Anteils im Zeitraum von 2015 bis 2018.

Die Daten für die Kosten der Unterkunft nach § 22 SGB II liegen in Form von Nettokaltmieten erst ab dem Jahr 2015 vor. Daher wurde bei den Teilkriterien 1 und 4, bei denen die Entwicklung im Vergleich zum oder bis zum Jahr 2018 betrachtet wurde, einheitlich vom Jahr 2015 ausgegangen.

Mit dem **Teilkriterium 1** wurde die Wohnungsversorgung in der jüngeren Vergangenheit untersucht. Betrachtet wurde die Veränderung des Verhältnisses „Wohnungsbestand zu Einwohnerzahl“ im Vergleich der Jahre 2015 und 2018. Dabei musste auf den gesamten wohnungsmarktrelevanten Wohnungsbestand und alle wohnungsmarktrelevanten Einwohnerinnen oder Einwohner (wohnungsmarktrelevante Bevölkerung) abgestellt werden, weil die Datenlage keine jährliche Zuordnung von Mietwohnungen zu Einwohnerinnen oder Einwohnern, die in Mietwohnungen leben, erlaubt. Die wohnungsmarktrelevante Bevölkerung ist die in Privathaushalten lebende Bevölkerung einschließlich „Zweitwohnsitz-Bewohnerinnen“ oder „Zweitwohnsitz-Bewohner“, aber ohne „Heimbewohnerinnen“ und „Heimbewohner“. Dementsprechend wurde der Gesamtwohnungsbestand jeweils um die Wohnungen in Wohnheimen reduziert. Im Vergleich der Jahre 2015 und 2018 hat sich in Niedersachsen die Zahl der Wohnungen je Einwohnerin und Einwohner um 0,62 Prozent erhöht, sodass der Schwellenwert 0,56 Prozent beträgt.

Das **Teilkriterium 2** betrifft die zukünftige Entwicklung der Wohnungsversorgung. Die NBank hat analysiert, in welchem Maß das aktuelle Neubauniveau (Durchschnitt der vier Jahre 2015, 2016, 2017 und 2018) von Geschosswohnungen (als Hauptplattform für vermietete Wohneinheiten) den kurzfristigen Bedarf unter status-quo-Bedingungen nicht deckt (Fertigstellungslücke). Je Einheits- oder Samtgemeinde wurde für den Achtjahreszeitraum von 2017 bis 2025 die durchschnittliche jährliche Differenz zwischen Neubau und Bedarf ermittelt und — um eine gemeindeübergreifende Vergleichbarkeit zu ermöglichen — auf den jeweiligen lokalen Geschosswohnungsbestand am 31. Dezember 2018 bezogen.

Zur Berechnung der landesweit vergleichbaren Deckungslücke wurden die Einheits- oder Samtgemeinden herangezogen, in denen der Neubau geringer war als der Bedarf. Das war deshalb erforderlich, weil Wohnungen immobil sind und zu viele Wohnungen in einer Einheits- oder Samtgemeinde zu wenige Wohnungen in einer anderen nicht ausgleichen können. Für diese Gemeinden lag die durchschnittliche Deckungslücke, die bei Fortsetzung der aktuellen Neubauaktivitäten bis zum Jahr 2025 entsteht, bei 4,0 Wohnungen pro Jahr je 1 000 Bestandswohnungen 2018. Damit ergibt sich ein Schwellenwert von 4,4 Wohnungen pro Jahr je 1 000 Bestandswohnungen 2018.

Mit den **Teilkriterien 3 und 4** hat die NBank im Hinblick darauf, dass es auch einkommensschwächeren Haushalten möglich sein muss, sich am Markt mit Wohnungen zu versorgen, Mietangebote in den Blick genommen, bei denen die Nettokaltmiete unterhalb der anerkannten Kosten der Unterkunft nach dem Zweiten Buch des Sozialgesetzbuchs liegt. Ermittelt wurde der Anteil dieser preisgünstigen Mietangebote im Jahr 2018 sowie die durchschnittliche jährliche Veränderung des Anteils im Zeitraum von 2015 bis 2018. Die Auswertung zeigte, dass in Niedersachsen im Jahr 2018 bei 44,2 Prozent aller Mietwohnungsangebote die Nettokaltmieten unterhalb der anerkannten Kosten der Unterkunft nach § 22 SGB II lagen, sodass der Schwellenwert 39,8 Prozent beträgt. Im Jahr 2015 belief sich die Quote dieser preisgünstigen Mietangebote noch auf 54,4 Prozent. Damit ergab sich für die Jahre von 2015 bis 2018 ein durchschnittlicher jährlicher Rückgang in Höhe von 3,4 Prozentpunkten und damit ein Schwellenwert von -3,7 Prozentpunkten.

Für das Kriterium wurde von der NBank folgende Auswahlregel festgelegt:

Das Kriterium ist erfüllt, wenn

1. alle Teilkriterien erfüllt sind oder
2. die Teilkriterien 1 bis 3 erfüllt sind und der prozentuale Anteil der Mietangebote unterhalb der anerkannten Kosten der Unterkunft nach § 22

SGB II im Jahr 2018 (Teilkriterium 3) so niedrig ist, dass bei gleichbleibender Entwicklung (Teilkriterium 4) auch künftig eine Unterschreitung des dann für das Teilkriterium 3 maßgeblichen Schwellenwertes zu erwarten ist.

d) Kriterium 4 (geringer Leerstand bei großer Nachfrage)

Das Kriterium 4 wird durch die Leerstandsquote abgebildet. Angespannte Wohnungsmärkte sind von einem hohen Wohnungsnachfrageüberhang und geringen Leerständen gekennzeichnet. Ein angespannter Markt liegt in der Regel vor, wenn nur ca. 2 Prozent der Wohnungen oder weniger leer stehen. Das genügt nicht als Fluktuationsreserve für Umzüge.

Kleinräumig stehen keine aktuellen Leerstandszahlen zur Verfügung. Deshalb hat die NBank entsprechende Daten modellhaft errechnet. Danach standen in Niedersachsen Ende 2018 insgesamt 2,4 Prozent aller Wohnungen leer. Der Schwellenwert beträgt folglich 2,1 Prozent.

IV. Identifikation der Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt

a) Aufgrund des Gutachtens unter Berücksichtigung der im Zuge der Verbandsanhörung zum Entwurf der Niedersächsischen Mieterschutzverordnung vorgetragenen Daten identifizierte Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt

aa) Ergebnis des Gutachtens

Zur Beurteilung, welche der vier Kriterien für eine Auswahl einzeln oder gemeinsam erfüllt sein müssen, hat die NBank mögliche Zusammenhänge zwischen den Kriterien geprüft. Bei den Kriterien 1 und 3 hat sie dabei die Teilkriterien zugrunde gelegt. Die Prüfung zeigte im Ergebnis, dass kein enger Zusammenhang besteht. Die vier Kriterien repräsentieren verschiedene Sachverhalte angespannter Wohnungsmärkte.

Das Analyseziel war, eine möglichst sichere Einschätzung zu erhalten, ob der Wohnungsmarkt in einem Gebiet angespannt ist. Daher hat die NBank festgelegt, dass mehr als die Hälfte, also mindestens drei der vier Kriterien erfüllt sein müssen, um ein Geltungsgebiet zu bestimmen.

Auf der Grundlage dieser Auswahlregel hat die NBank neun Städte identifiziert, in deren Gebieten der Wohnungsmarkt angespannt ist. Hierbei handelt es sich um die Städte Braunschweig, Gifhorn, Göttingen, Hannover, Laatzen, Langenhagen, Lüneburg, Oldenburg (Oldenburg) und Osnabrück.

In der folgenden Tabelle sind für jede der identifizierten Städte die von der NBank bei den einzelnen (Teil-)Kriterien ermittelten Werte dargestellt:

	Kriterium 1 "überdurchschnittlich stark steigende Mieten"			Kriterium 2 "überdurchschnittl. Mietbelastung"	Kriterium 3 "unzureichende Neubautätigkeit bei wachsender Wohnbevölkerung"			Kriterium 4 "geringer Leerstand"	
	Angebotsmiete	Angebotsmiete minus Vergleichsmiete	Δ Angebotsmiete minus Vergleichsmiete	Mietbelastungsquote	Δ Wohnungen je Einwohner	Fertigstellungslücke bis 2025 je 1.000 Bestandswohnungen 2018 Ø p.a.	Mietangebote unterhalb KdU	Δ Mietangebote unterhalb KdU	Leerstand
	2018	2018	2014 zu 2018	2018	2015 zu 2018		2018	2015 bis 2018	2018
	Euro/qm	Euro/qm	Euro/qm	Prozent	Prozent		Prozent	Prozentpunkte Ø p.a.	Prozent
Schwellenwert	> 7,76	> 1,73	> 0,92	> 14,6	< 0,56	> 4,4	< 39,8	< -3,7	< 2,1
Braunschweig	8,46	2,45	0,88	16,9	0,79	5,3	32,2	-2,1	< 2,0 *
Gifhorn	8,33	2,69	0,87	16,1	3,70	8,6	26,7	-1,5	0,0
Göttingen	9,46	3,08	0,57	24,9	-0,23	3,8	13,3	-0,2	0,0
Hannover	9,17	2,74	1,45	19,2	-1,16	7,1	22,5	-5,2	2,2
Laatzen	8,02	1,79	1,45	15,3	-0,78	2,8	49,4	-11,3	0,1
Langenhagen	9,01	2,36	1,39	16,6	-0,84	2,4	19,7	-7,1	1,0
Lüneburg	9,75	3,43	0,96	20,8	-0,45	4,1	26,9	0,1	0,0
Oldenburg	8,71	2,90	1,03	19,3	-1,54	7,0	38,1	0,1	0,3
Osnabrück	8,18	1,88	0,76	18,0	-2,66	6,3	31,0	-3,3	0,0

*) Bei den Städten, die zwei Kriterien erfüllen, wurde der modellbasierte Leerstand 2018 soweit möglich anhand kommunaler Erhebungen verifiziert und gegebenenfalls durch das kommunale Erhebungsergebnis ersetzt.

Erläuterungen:

- Δ: Veränderung.
- Angebotsmiete: Durchschnittliche Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche für Mietangebote.
- Vergleichsmiete: Durchschnittliche Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche in bestehenden Mietverträgen.
- Mietbelastungsquote: Anteil des verfügbaren Haushaltseinkommens, der von den Haushalten für die Miete aufgewendet werden muss.
- Fertigstellungslücke: Lücke, die sich bei Fortsetzung der aktuell zu geringen Neubauaktivitäten im Geschosswohnungsbereich vor dem Hintergrund des prognostizierten Bedarfs an Geschosswohnungen bis zum Jahr 2025 in vielen Gemeinden ergibt.
- KdU: Kosten der Unterkunft nach § 22 SGB II.
- Schwellenwert: Um 10 Prozent schlechtere Ausprägung des ermittelten Landesdurchschnitts.
- Hellgrau hinterlegte Felder: Trotz Nichterfüllung des Teilkriteriums bleibt das Kriterium erfüllt (siehe Ausführungen zu den Kriterien 1 und 3).
- Dunkelgrau hinterlegte Felder: Nicht erfülltes Teilkriterium bedeutet Kriterium nicht erfüllt (siehe Ausführungen zu den Kriterien 1 und 3).

Zu den nach der Analyse identifizierten Städten:

Braunschweig

In Braunschweig sind die Kriterien 1 (im Landesvergleich überdurchschnittlich stark steigende Mieten), 2 (im Landesvergleich überdurchschnittliche Mietbelastung der Haushalte) und 4 (geringer Leerstand bei großer Nachfrage) erfüllt.

- Kriterium 1: Die Angebotsmiete im Jahr 2018 überschreitet den Schwellenwert von 7,76 Euro je Quadratmeter. Potenziellen neuen Mieterinnen und Mietern werden Wohnungen zu im Durchschnitt 8,46 Euro je Quadratmeter angeboten. Das sind 2,45 Euro je Quadratmeter mehr als in bestehenden Mietverhältnissen bezahlt werden mussten. Damit liegt auch der Abstand von Angebots- und Vergleichsmiete über dem maßgeblichen Schwellenwert (1,73 Euro je Quadratmeter). Die Differenz zwischen Angebots- und Vergleichsmiete nahm in Braunschweig im Vergleich der Jahre 2014 und 2018 um 0,88 Euro zu. Unter der Annahme, dass sich die regionalen Entwicklungen in gleicher Stärke in allen Kommunen bis

Ende 2023 fortsetzen, wird die Differenz zwischen Angebots- und Vergleichsmiete auch Ende 2023 überdurchschnittlich sein.

- Kriterium 2: Damit einher geht eine über dem Schwellenwert (14,6 Prozent) liegende Mietbelastungsquote für umziehende Haushalte von 16,9 Prozent.
- Kriterium 4: Im Jahr 2018 standen in Braunschweig weniger als 2 Prozent der Wohnungen leer (Schwellenwert 2,1 Prozent). Damit besteht nur eine geringe Fluktuationsreserve.

Gifhorn

In Gifhorn liegen die Kriterien 1 (im Landesvergleich überdurchschnittlich stark steigende Mieten), 2 (im Landesvergleich überdurchschnittliche Mietbelastung der Haushalte) und 4 (geringer Leerstand bei großer Nachfrage) vor.

- Kriterium 1: Die Angebotsmiete im Jahr 2018 beträgt 8,33 Euro je Quadratmeter und liegt damit über dem Schwellenwert von 7,76 Euro je Quadratmeter. Auch der Abstand zwischen Angebots- und Vergleichsmiete überschreitet

den maßgeblichen Schwellenwert (1,73 Euro je Quadratmeter). Im Fall einer Wiedervermietung müssen je Quadratmeter 2,69 Euro mehr als in bestehenden Mietverhältnissen aufgebracht werden. Die Differenz zwischen Angebots- und Vergleichsmiete nahm in Gifhorn im Vergleich der Jahre 2014 und 2018 um 0,87 Euro zu. Unter der Annahme, dass sich die regionalen Entwicklungen in gleicher Stärke in allen Kommunen bis Ende 2023 fortsetzen, wird die Differenz zwischen Angebots- und Vergleichsmiete in Gifhorn auch Ende 2023 deutlich überdurchschnittlich sein.

- Kriterium 2: Die Preisentwicklung korrespondiert mit einer über dem Schwellenwert (14,6 Prozent) liegenden Mietbelastungsquote für umziehende Haushalte von 16,1 Prozent.
- Kriterium 4: Die Leerstandsquote beträgt 0,0 Prozent (Schwellenwert 2,1 Prozent), das heißt, es ist keine Fluktuationsreserve vorhanden.

Göttingen

In Göttingen sind die Kriterien 1 (im Landesvergleich überdurchschnittlich stark steigende Mieten), 2 (im Landesvergleich überdurchschnittliche Mietbelastung der Haushalte) und 4 (geringer Leerstand bei großer Nachfrage) erfüllt.

- Kriterium 1: Die Angebotsmiete weist im Jahr 2018 eine Höhe von 9,46 Euro je Quadratmeter auf, sodass der Schwellenwert von 7,76 Euro je Quadratmeter überschritten ist. Sie liegt zudem je Quadratmeter 3,08 Euro über der Vergleichsmiete und übersteigt damit den maßgeblichen Schwellenwert von 1,73 Euro je Quadratmeter. Die Differenz zwischen Angebots- und Vergleichsmiete nahm in Göttingen im Vergleich der Jahre 2014 und 2018 um 0,57 Euro zu. Unter der Annahme, dass sich die regionalen Entwicklungen in gleicher Stärke in allen Kommunen bis Ende 2023 fortsetzen, wird die Differenz zwischen Angebots- und Vergleichsmiete in Göttingen auch Ende 2023 deutlich überdurchschnittlich sein.
- Kriterium 2: Außerdem verzeichnet Göttingen mit 24,9 Prozent die höchste Mietbelastungsquote für umziehende Haushalte unter den durch die Analyse identifizierten Städten; der Schwellenwert von 14,6 Prozent ist weit überschritten.
- Kriterium 4: Die angespannte Lage auf dem Göttinger Wohnungsmarkt äußert sich ferner darin, dass jegliche Fluktuationsreserve fehlt. Die Leerstandsquote beträgt 0,0 Prozent (Schwellenwert 2,1 Prozent).

Hannover

In Hannover liegen die Kriterien 1 (im Landesvergleich überdurchschnittlich stark steigende Mieten), 2 (im Landesvergleich überdurchschnittliche Mietbelastung der Haushalte) und 3 (unzureichende Neubautätigkeit bei wachsender Wohnbevölkerung) vor.

- Kriterium 1: Im Jahr 2018 betrug die Angebotsmiete in Hannover 9,17 Euro je Quadratmeter und übersteigt damit den Schwellenwert von 7,76 Euro je Quadratmeter. Ebenfalls überschritten wird der für den Abstand zwischen Angebots- und Vergleichsmiete maßgebliche Schwellenwert von 1,73 Euro je Quadratmeter. In Hannover müssen im Fall einer Wiedervermietung je Quadratmeter 2,74 Euro mehr gezahlt werden als in bestehenden Mietverhältnissen. Der Abstand ist im Vergleich der

Jahre 2014 und 2018 um 1,45 Euro je Quadratmeter gewachsen, sodass der maßgebliche Schwellenwert (0,92 Euro je Quadratmeter) überschritten ist.

- Kriterium 2: Die Mietbelastungsquote für umziehende Haushalte liegt mit 19,2 Prozent deutlich über dem Schwellenwert (14,6 Prozent).
- Kriterium 3: Die Zahl der Wohnungen je Einwohnerin und Einwohner ist im Vergleich der Jahre 2015 und 2018 gesunken, während der Schwellenwert einen Anstieg zeigt (Ist -1,16 Prozent, Schwellenwert 0,56 Prozent). Bei Fortsetzung des Geschosswohnungsneubaus auf diesem Niveau ergibt sich für das Jahr 2025 eine Fertigstellungslücke von 7,1 Wohnungen je 1 000 Bestandswohnungen (Schwellenwert 4,4 Wohnungen je 1 000 Bestandswohnungen). Hinzu kommt, dass der Anteil der Mietangebote unterhalb der anerkannten Kosten der Unterkunft nach § 22 SGB II auf einen im Städtevergleich sehr geringen Wert gesunken ist. Für den Zeitraum von 2015 bis 2018 ist ein Rückgang entsprechend günstiger Mietangebote um 5,2 Prozentpunkte je Jahr zu verzeichnen. Im Jahr 2018 betrug der Anteil dieser Mietangebote nur noch 22,6 Prozent und liegt damit erheblich unter dem Schwellenwert (39,8 Prozent).

Laatzen

In Laatzen sind die Kriterien 1 (im Landesvergleich überdurchschnittlich stark steigende Mieten), 2 (im Landesvergleich überdurchschnittliche Mietbelastung der Haushalte) und 4 (geringer Leerstand bei großer Nachfrage) erfüllt.

- Kriterium 1: Im Jahr 2018 betrug die Angebotsmiete 8,02 Euro je Quadratmeter und übersteigt damit den Schwellenwert von 7,76 Euro je Quadratmeter. Der Abstand zwischen Angebots- und Vergleichsmiete lag im Jahr 2018 bei 1,79 Euro je Quadratmeter, sodass auch hier der Schwellenwert (1,73 Euro je Quadratmeter) überschritten ist. Die Preisentwicklung in Laatzen zeigt sich auch im Anwachsen des Abstandes zwischen Angebots- und Vergleichsmiete. Er nahm im Vergleich der Jahre 2014 und 2018 um 1,45 Euro je Quadratmeter zu. Diese Zunahme übersteigt den maßgeblichen Schwellenwert von 0,92 Euro je Quadratmeter.
- Kriterium 2: Korrespondierend zur Preisentwicklung liegt die Mietbelastungsquote für umziehende Haushalte mit 15,3 Prozent über dem Schwellenwert von 14,6 Prozent.
- Kriterium 4: Der Leerstand geht mit einer Quote von 0,1 Prozent gegen Null (Schwellenwert 2,1 Prozent), das heißt, eine Fluktuationsreserve ist kaum vorhanden.

Langenhagen

In Langenhagen liegen die Kriterien 1 (im Landesvergleich überdurchschnittlich stark steigende Mieten), 2 (im Landesvergleich überdurchschnittliche Mietbelastung der Haushalte) und 4 (geringer Leerstand bei großer Nachfrage) vor.

- Kriterium 1: Im Jahr 2018 betrug die Angebotsmiete in Langenhagen 9,01 Euro je Quadratmeter, sodass der Schwellenwert (7,76 Euro je Quadratmeter) überschritten ist. Die Angebotsmiete liegt je Quadratmeter 2,36 Euro über der Vergleichsmiete. Der Abstand ist so hoch, dass auch hier eine Überschreitung des Schwellenwertes (1,73 Euro je Quadratmeter) gegeben ist. Der überdurchschnittliche Anstieg

der Mieten lässt sich auch in der Zunahme des Abstandes zwischen Angebots- und Vergleichsmiete ablesen. Im Vergleich der Jahre 2014 und 2018 ist die Differenz zwischen Angebots- und Vergleichsmiete um 1,39 Euro je Quadratmeter angewachsen. Diese Zunahme liegt über dem maßgeblichen Schwellenwert (0,92 Euro je Quadratmeter).

- Kriterium 2: Die Mietbelastungsquote für umziehende Haushalte übersteigt mit 16,6 Prozent den Schwellenwert (14,6 Prozent).
- Kriterium 4: Die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt in Langenhagen zeigt sich auch darin, dass der Leerstand nur 1,0 Prozent beträgt (Schwellenwert 2,1 Prozent). Es besteht mithin nur eine geringe Fluktuationsreserve.

Lüneburg

In Lüneburg sind die Kriterien 1 (im Landesvergleich überdurchschnittlich stark steigende Mieten), 2 (im Landesvergleich überdurchschnittliche Mietbelastung der Haushalte) und 4 (geringer Leerstand bei großer Nachfrage) gegeben.

- Kriterium 1: Im Vergleich der identifizierten Städte weist Lüneburg mit 9,75 Euro je Quadratmeter die höchste Angebotsmiete im Jahr 2018 auf; der Schwellenwert (7,76 Euro je Quadratmeter) ist somit weit überschritten. Für Lüneburg ist auch der größte Abstand zwischen Angebots- und Vergleichsmiete zu verzeichnen. Die Differenz liegt deutlich über dem hier maßgeblichen Schwellenwert von 1,73 Euro je Quadratmeter. Im Fall eines Um- oder Zuzugs müssen je Quadratmeter 3,43 Euro mehr als in bestehenden Mietverhältnissen bezahlt werden. Die überdurchschnittliche Mietsteigerung ist auch daran zu erkennen, dass im Vergleich der Jahre 2014 und 2018 die Differenz zwischen Angebots- und Vergleichsmiete um 0,96 Euro je Quadratmeter zugenommen hat (Schwellenwert 0,92 Euro je Quadratmeter).
- Kriterium 2: In Lüneburg ist die Mietbelastungsquote für umziehende Haushalte mit 20,8 Prozent sehr hoch (Schwellenwert 14,6 Prozent).
- Kriterium 4: Die angespannte Wohnungsmarktlage ist ferner dadurch gekennzeichnet, dass jegliche Fluktuationsreserve fehlt. Der Wohnungsleerstand ist mit einer Quote von 0,0 Prozent vollkommen aufgebraucht (Schwellenwert 2,1 Prozent).

Oldenburg (Oldenburg)

In Oldenburg (Oldenburg) liegen die Kriterien 1 (im Landesvergleich überdurchschnittlich stark steigende Mieten), 2 (im Landesvergleich überdurchschnittliche Mietbelastung der Haushalte) und 4 (geringer Leerstand bei großer Nachfrage) vor.

- Kriterium 1: Im Jahr 2018 betrug die Angebotsmiete in Oldenburg (Oldenburg) 8,71 Euro je Quadratmeter und überschreitet damit den Schwellenwert (7,76 Euro je Quadratmeter). Der Abstand zwischen Angebots- und Vergleichsmiete liegt bei 2,90 Euro je Quadratmeter, sodass auch hier eine Überschreitung des Schwellenwertes (1,73 Euro je Quadratmeter) besteht. Ebenso ging die Zunahme des Abstands zwischen Angebots- und Vergleichsmiete im Vergleich der Jahre 2014 und 2018 um 1,03 Euro je Quadratmeter über

den maßgeblichen Schwellenwert (0,92 Euro je Quadratmeter) hinaus.

- Kriterium 2: Korrespondierend mit dieser Preisentwicklung ist mit 19,3 Prozent eine deutlich über dem Schwellenwert (14,6 Prozent) liegende Mietbelastungsquote für umziehende Haushalte zu verzeichnen.
- Kriterium 4: Die Leerstandsquote liegt bei 0,3 Prozent (Schwellenwert 2,1 Prozent), sodass nur eine sehr geringe Fluktuationsreserve gegeben ist.

Osnabrück

In Osnabrück sind die Kriterien 2 (im Landesvergleich überdurchschnittliche Mietbelastung der Haushalte), 3 (unzureichende Neubautätigkeit bei wachsender Wohnbevölkerung) und 4 (geringer Leerstand bei großer Nachfrage) erfüllt.

- Kriterium 2: Obwohl die Mieten in Osnabrück nicht mehr überdurchschnittlich gestiegen sind, liegt die Mietbelastungsquote mit 18,0 Prozent deutlich über dem Schwellenwert (14,6 Prozent).
 - Kriterium 3: Die Zahl der Wohnungen je Einwohnerin und Einwohner ist im Vergleich der Jahre 2015 und 2018 gesunken, während der Schwellenwert einen Anstieg zeigt (Ist -2,66 Prozent, Schwellenwert 0,56 Prozent). Ein auf diesem Niveau fortgesetzter Geschosswohnungsneubau führt zu einer Fertigstellungslücke im Jahr 2025 von 6,3 Wohnungen je 1 000 Bestandswohnungen (Schwellenwert 4,4 Wohnungen je 1 000 Bestandswohnungen). Die Wohnungsversorgung wird außerdem durch wenig Mietangebote unterhalb der anerkannten Kosten der Unterkunft nach § 22 SGB II erschwert. Zwar sind diese Mietangebote im Zeitraum von 2015 bis 2018 nur um landesdurchschnittliche 3,3 Prozentpunkte je Jahr zurückgegangen, gleichwohl machen entsprechend günstige Mietangebote derzeit lediglich 31,0 Prozent aller Mietangebote aus. Damit ist der Schwellenwert (39,8 Prozent) so weit unterschritten, dass bei gleichbleibender Entwicklung auch zukünftig zu wenig Mietangebote unterhalb der anerkannten Kosten der Unterkunft erwartet werden.
 - Kriterium 4: Die Leerstandsquote beträgt 0,0 Prozent (Schwellenwert 2,1 Prozent). Das heißt, der Wohnungsleerstand ist komplett aufgebraucht. Es gibt keine Fluktuationsreserve.
- bb) Berücksichtigung regionaler Besonderheiten und örtlicher Erkenntnisse zu den lokalen Wohnungsmärkten

In die Entscheidung über die Gebietsfestlegung sind neben der datenbasierten analytischen Indikation auch regionale Besonderheiten und örtliche Erkenntnisse zu den lokalen Wohnungsmärkten einzubeziehen.

Im Zuge der Verbandsanhörung zum Entwurf der Niedersächsischen Mieterschutzverordnung wurden von der Hansestadt Buxtehude sowie den Städten Buchholz in der Nordheide, Gifhorn und Wolfsburg insbesondere folgende regionale Besonderheiten und aktuelle örtliche Erkenntnisse zu den lokalen Wohnungsmärkten vorgetragen, die über das Gutachten hinausreichen:

Buchholz in der Nordheide

- Der Wohnungsmarkt der Stadt wird stark durch die geostrukturellen Rahmenbedingungen beeinflusst: Die Stadt liegt im direkten Einzugs-

gebiet der Metropolregion Hamburg und verfügt insbesondere über eine gut ausgebaute Verkehrsinfrastrukturanbindung (direkter Zugang zur BAB 1, attraktiv getaktete Bahnverbindungen im Nah- und Regionalverkehr im HVV-Verkehrsverbund und -tarif). Dies führt zu spürbaren Zuzugsbewegungen aus dem Kernbereich Hamburg als Folge der dort noch höheren Miet-, Bau- und Bodenpreise, wodurch ein erheblicher Druck auf die Wohnsituation in der Stadt entsteht.

- Die Anzahl der Zuzüge ist steigend. Sie hat sich von 2 418 im Jahr 2016 auf 2 659 im Jahr 2019 erhöht.
- Außerdem besteht eine hohe und tendenziell steigende Nachfrage nach öffentlich geförderten Wohnungen. Die Zahl der Personen, die eine Sozialwohnung suchen, belief sich zum Stand 1. Januar 2020 auf 528, zum Stand 20. Oktober 2020 sind es bereits 648 Personen gewesen. Nur 9 Prozent der Bedarfsgemeinschaften können mit öffentlich geförderten Wohnungen versorgt werden.
- Die Anspannung des Wohnungsmarktes zeigt sich zudem an den Wohnraumnachfragen der Haushalte mit unterem bzw. mittlerem Einkommen knapp oberhalb der Bemessungsgrenze für einen Anspruch auf eine öffentlich geförderte Wohnung.
- Hinsichtlich der Schaffung von Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern ist eine abnehmende Tendenz zu verzeichnen. Während in den Jahren 2017 und 2018 durchschnittlich 346 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern errichtet wurden, sind es im Jahr 2019 nur 242 gewesen. Die zurückgehende Bautätigkeit liegt in der mangelnden Verfügbarkeit von Bauland begründet.
- Nach dem Wohnraumversorgungskonzept des Landkreises Harburg ist im gesamten Kreisgebiet bis zum Jahr 2025 ein Wohnungsmangel bei Mehrfamilienhäusern zu erwarten. Für die Stadt wird mit einer Bedarfsdeckung in Höhe von 88 Prozent gerechnet.

Buxtehude

- Die in der Analyse der NBank erfasste Neubautätigkeit in den Jahren von 2015 bis 2018 deutet auf ein überdurchschnittliches Neubauaufkommen im Mietwohnungsbau hin. Bei näherer Betrachtung handelt es sich jedoch um hochpreisigen Wohnraum, der im Ballungszentrum um Hamburg bevorzugt gebaut wird.
- Der Anteil an preiswertem Wohnraum entwickelt sich demgegenüber genau in die andere Richtung. Während es im Jahr 2013 noch 637 öffentlich geförderte Wohnungen gegeben hat, sind es im Jahr 2020 nur noch 232 gewesen. Ab dem Jahr 2022 kann voraussichtlich keine öffentlich geförderte Wohnung mehr zur Verfügung gestellt werden.
- Im Jahr 2017 ist ein überdurchschnittlich starker Anstieg der Vergleichsmiete zu verzeichnen gewesen, sodass der Abstand zwischen Angebots- und Vergleichsmiete im Jahr 2018 unterhalb des Schwellenwertes lag. Ursächlich hierfür ist ein sprunghafter Anstieg der Mieterhöhungsverlangen im Vorfeld der Einführung eines Mietspiegels im Jahr 2018 gewesen.

Zwischen 2014 und 2018 ist die Vergleichsmiete in Buxtehude um 1,60 Euro je Quadratmeter gestiegen, während der Anstieg im Landesdurchschnitt 0,38 Euro je Quadratmeter betrug.

Gifhorn

- Der Wohnungsmarkt der Stadt ist unter anderem dadurch gekennzeichnet, dass rund 12 Prozent der marktrelevanten Wohnungen von der Gifhorer Wohnungsbau-Genossenschaft (GWG) bewirtschaftet werden. Die Durchschnittsmiete der Genossenschaftswohnungen hat in den Jahren 2015 bis 2019 immer unter dem in der Analyse für das Jahr 2018 ermittelten Landesdurchschnitt der Angebotsmieten von 7,05 Euro je Quadratmeter gelegen. Auch die durchschnittlichen Mietsteigerungen sind weit unter dem rechtlich möglichen Mieterhöhungspotential geblieben. Aufgrund des verhältnismäßig hohen Anteils an Genossenschaftswohnungen hat deren niedriges Mietniveau einen deutlichen Einfluss auf die tatsächliche Höhe der Durchschnittsmiete in der Stadt. In der Analyse ist der Wohnungsbestand der GWG jedoch nicht berücksichtigt worden, weil die Wohnungen ausschließlich an Mitglieder der Genossenschaft vermietet werden.
- Die Stadt hat sich zum Ziel gesetzt, vermehrt Bautätigkeit sowohl im Eigenheimbereich als auch im Geschosswohnungsbau voranzutreiben, insbesondere durch die Ausweisung von neuen Baugebieten, aber auch durch das Zulassen von Nachverdichtung. Allein in den Jahren 2017 bis 2019 sind ca. 376 Wohnungen geschaffen bzw. entsprechende Bebauungspläne auf den Weg gebracht worden, die inzwischen rechtskräftig sind. Ab 2020 ist die Schaffung von weiteren 400 Wohnungen als konkretes Vorhaben in der Planung. Durch die Nachverdichtung werden jährlich ca. 40 bis 50 Wohneinheiten zusätzlich ermöglicht.
- Seit dem Jahr 2018 stellt der Grundstücksmarktbericht für den Mietbereich fest, dass sich die starke Nachfrage nach Wohnraum beruhigt hat und für das folgende Geschäftsjahr ein ähnlicher Trend vermutet wird. Es fehlt lediglich preiswerter Sozialwohnungsbau. Hier bleibt ein Nachfrageüberhang bestehen.
- Die Stadt ist daher bemüht, Wohnungen im günstigen, geförderten Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Für die geplanten Neubaugebiete gibt es die Vorgabe, 20 Prozent der Wohneinheiten öffentlich gefördert zu bauen bzw., sofern das Angebot der Förderung nicht in Anspruch genommen wird, die Verpflichtung, bei 20 Prozent der Wohneinheiten die Mietobergrenzen des sozialen Wohnungsbaus einzuhalten. Damit ist sichergestellt, dass in den Neubaugebieten mindestens 20 Prozent preisgünstige Wohnungen angeboten werden.

Wolfsburg

- Die Angebotsmieten sind seit dem Jahr 2012 exponentiell angestiegen. Dieser Anstieg ist so stark wie in keiner anderen Großstadt in Deutschland gewesen. Dass sich die Angebotsmieten in den letzten zwei bis drei Jahren rückläufig entwickelt hatten, ist dem vorangegangenen exponentiellen Preisanstieg gegenüberzustellen. Dennoch liegen die Angebotsmieten im Jahr 2018 mit 8,82 Euro je Quadratmeter deutlich über dem Landesdurchschnitt.

- Die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt ist in den letzten Jahrzehnten nahezu ununterbrochen positiv gewesen. Dies hat dazu geführt, dass die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten annähernd das Niveau der Einwohnerinnen und Einwohner in der Stadt erreicht hat und entsprechend die Zahl der Einpendlerinnen und Einpendler exponentiell angestiegen ist. Verstärkt wurde diese Entwicklung durch die geringe Bautätigkeit im letzten Jahrzehnt. Vor diesem Hintergrund ist trotz einer stagnierenden Einwohnerentwicklung seit dem Jahr 2015 in naher Zukunft von einem erneuten Anstieg der Einwohnerzahlen auszugehen. Diese Annahme wird durch die Bevölkerungsprognose 2019 der Stadt gestützt.
- Aufgrund der niedrigen Bautätigkeit im letzten Jahrzehnt besteht ein sehr hoher Nachholbedarf an Wohnraum.
- Die Wartelisten für Wohnungssuchende der Wohnungsgesellschaften umfassen rund 6 000 Interessentinnen und Interessenten. Ebenso viele Interessentinnen und Interessenten sind bei der Stadt für ein Baugrundstück registriert.
- Es besteht der Bedarf, Wohnangebote nicht nur in quantitativer, sondern auch in qualitativer Hinsicht zu erweitern. Die Wanderungsbefragung 2018 der Stadt belegt, dass viele der weggezogenen Haushalte gerne in Wolfsburg geblieben wären, jedoch kein passendes Wohnungsangebot in der Stadt gefunden hatten.
- Erst in den nächsten Jahren, wenn mit Fortführung der Wohnbauoffensive deutlich mehr Wohnraum als in den vergangenen Jahren fertiggestellt wird, kann von einer sukzessiven Marktentspannung ausgegangen werden.

Die von der Hansestadt Buxtehude sowie den Städten Buchholz in der Nordheide, Gifhorn und Wolfsburg vorgetragene regionalen Besonderheiten bzw. örtlichen Erkenntnisse zum lokalen Wohnungsmarkt rechtfertigen eine von der bisherigen Kriterienlage abweichende Einordnung. Das heißt, der Wohnungsmarkt in der Hansestadt Buxtehude sowie in den Städten Buchholz in der Nordheide und Wolfsburg ist als angespannt einzustufen, für die Stadt Gifhorn ist dagegen ein angespannter Wohnungsmarkt zu verneinen.

Die Voraussetzungen des § 201 a Sätze 3 und 4 BauGB, die auch nach § 250 Abs. 1 Sätze 1 und 3 BauGB maßgeblich sind, werden damit in den folgenden elf Städten erfüllt: Braunschweig, Buchholz in der Nordheide, Buxtehude, Göttingen, Hannover, Laatzen, Langenhagen, Lüneburg, Oldenburg (Oldenburg), Osnabrück und Wolfsburg.

b) Angespannter Wohnungsmarkt auf den Ostfriesischen Inseln

Für die sieben niedersächsischen Inselgemeinden besteht die Problematik, dass aufgrund der geringen Marktgröße keine ausreichende Datengrundlage besteht und die üblichen Marktanalysen zu kurz greifen. Die Situation ist somit statistisch nicht abbildbar.

Eine Beurteilung, ob der Wohnungsmarkt angespannt ist, muss daher auf der Grundlage vorliegender Erkenntnisse erfolgen. Danach 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.
- Aufgrund 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 Prozent über dem Bundesdurchschnitt) berücksichtigt werden. In dieser Mietenstufe befindet sich auch die Landeshauptstadt Hannover.

Die durch die vorstehenden Tatsachen belegte Sonder-situation führt dazu, dass auch in den sieben Inselgemeinden die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

V. Festlegung der gesamten Gemeindegebiete

§ 201 a Satz 3 BauGB ermöglicht, innerhalb einer Gemeinde eine Differenzierung auf der Ebene von Gemeindeteilen vorzunehmen. Diese Möglichkeit wird nicht genutzt, da die für eine solche Differenzierung erforderlichen Daten nicht vorliegen. Die Landesregierung sieht sich damit im Einklang mit der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (Urteil vom 4. November 2015 — VIII ZR 217/14 — NZM 2016 S. 82). Der Bundesgerichtshof hat im Zusammenhang mit der Prüfung der Kappungsgrenzenverordnung des Landes Berlin ausgeführt, dass eine besondere Gefährdung der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen aufgrund der vor allem in Ballungsräumen, Industrie- und Universitätsstädten sowie in Städten mit herausgehobener zentraler Lage oder Funktion wirkenden vielfältigen Impulse und der hierdurch ausgelösten spezifischen Labilität des Wohnungsmarktes grundsätzlich räumlich nicht exakt eingrenzbar sei. Eine solche, sich auf das gesamte Gemeindegebiet auswirkende Labilität könne daher regelmäßig nur dann ausgeschlossen werden, wenn zuverlässiges Datenmaterial zur Verfügung stehe, das den sicheren Schluss zulasse, dass nur in einem bestimmten Teil einer Gemeinde eine besondere Gefährdungslage gegeben ist.

VI. 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 den Wohnungsbau zu fördern 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. 1 a). 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. 1 a 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 bestehen-

den 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. 1 a). 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 Artikel 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 und 32). Entsprechend dem vom Bundesverfassungsgericht zur Vereinbarkeit von Miethöhenbegrenzungen mit Artikel 14 des Grundgesetzes entwickelten Grundsätzen stellt das gesetzgebende Ziel, der direkten oder indirekten Verdrängung wirtschaftlich weniger leistungsfähiger Bevölkerungs-

gruppen 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. Das angestrebte Ziel lässt sich nicht mit einem milderem Mittel 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.