

Christian Suhr, Auf der Nordheide 25, 27798 Hude

Gemeinde Hude  
Herr Bürgermeister  
Parkstraße 53  
27798 Hude

*Hude, 12. September 2022*

## Antrag auf Festlegung von 25 Jahre Sozialbindung im sozialen Wohnungsbau

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

wie dramatisch die Situation um bezahlbaren Wohnraum ist, erlebt die Gemeinde Hude gerade rund um die Frage der Aufnahme Geflüchteter. Gleichzeitig fallen niedersachsen- und bundesweit zahlreiche Wohnungen aus der Sozialbindung, während am Markt die Preise eskalieren. Die Gemeinde steht hier in der Verantwortung, eine sozial verträgliche Entwicklung zu gewährleisten. Dabei haben wir hier oft nur eine Sozialbindung von gerade mal 9 Jahren, eine Zeitspanne, in der niemand sein Kind groß ziehen könnte, denkt man beispielsweise an Alleinerziehende mit geringem Einkommen. Hiermit beantrage ich

- 1. bei zukünftiger Schaffung von sozialem Wohnungsbau die Maßgabe, daß dieser mindestens für 25 Jahre festgesetzt wird.*
- 2. daß keine Ausnahmen zulässig sind (z.B. wird die Sozialbindung nicht selten nur bei Erstvermietung angesetzt, dann an Zielgruppen wie Studierende vermietet, die sind nach spätestens fünf Jahren raus, danach reguläre Mietpreise).*

Unsere Eingriffsmöglichkeiten für einen sozial ausgewogenen Markt sind stark begrenzt. Doch mangels eigener Wohnungen in öffentlicher Hand würde dieser festgelegte Zeitraum ein Stück weit dazu beitragen, daß wir eine vitale Gemeinde bleiben, wo allein aufgrund der Preissituation das aktuell geschaffene Wohnungsangebot sich vorrangig an Ältere richtet, die noch gute Löhne und gute Renten kennen, salopp gesagt.

Die Frist von 25 Jahren mag als ausreichend erachtet werden, weil der demographische Wandel ab 2045 zu einem Bevölkerungsrückgang von 5 bis 10 % aufwärts geführt haben wird und damit die Nachfrage nach Wohnraum einbricht, was sich preisdämpfend auswirken dürfte, so daß dann bezahlbarer Wohnraum nicht die Ausnahme, sondern die Regel ist.

### **Begründung**

Massive Eingriffe in den Immobilienmarkt haben dazu geführt, daß die Preise sich nicht mit der realen Kaufkraft entwickelt haben; es war nie ein freier Markt. Die Absenkung des Leitzinses auf 0 hat kleinere Sparanlagen wie Sparbücher unattraktiv gemacht, Baukredite dafür attraktiv. Die KfW-Förderung von über 30.000 € pro Wohneinheit, besonders attraktiv für diejenigen, die Mehrfamilienhäuser gebaut haben. Das Baukindergeld und vieles mehr. Der Markt hat es alles eingepreist. Doch jetzt wurde die KfW-Förderung gestrichen, der Leitzins liegt mittlerweile bei 1,25 %, der Bestzins für Baukredite bei über 3 %. Viele Häuslebauer geben die Grundstücke zurück. Hinzu kommen die gestiegenen Lebenshaltungskosten durch die Inflation derzeit, Materialmangel, Fachkräftemangel u.v.m.

Schnell wird beim Thema sozialer Wohnungsbau kritisiert, es wäre für die Investoren nicht wirtschaftlich. Doch bei unseren Neubaugebieten, wenn denn Sozialwohnungsbau gewünscht wird, hat sich gezeigt, daß den Investoren dafür erlaubt wird, statt eines Einfamilienhauses gleich ein Mehrparteienhaus mit z.B. sechs Wohneinheiten zu schaffen. Dafür dann lediglich eine Sozialwohnung festzulegen, kann als durchaus angemessen erachtet werden.

Auch bauen, bauen, bauen ist keine Lösung. Denn kein Investor baut ein Haus, das am Ende leer steht, ohne Nachfrage, ohne vorherige Renditeeinschätzung (mal abgesehen von spekulativem Wohnungsleerstand in den Städten). Das Angebot bleibt von allein immer hinter der Nachfrage zurück. Und wenn das Angebot kleiner bleibt als die Nachfrage, steigen die Preise. Das nimmt uns als öffentliche Hand in die Pflicht, hier ein Regulativ zu schaffen.

Vorzuziehen wäre Wohnraum in öffentlicher Hand, dauerhaft fair und mit entsprechendem Angebot auch ein preisstabilisierender Mitbewerber am allgemeinen Immobilienmarkt, zum Beispiel über eine Wohnungsbaugesellschaft. Doch so lange das nicht gegeben ist, mögen Stellschrauben wie die Frage der Dauer der Sozialbindung wenigstens etwas helfen.

Ein Beispiel: Der Gemeinderat Oberschleißheim hat eine „Richtlinie zur Sozialen Bodennutzung“ verabschiedet, die die Grundeigner verpflichtet, mindestens 30 Prozent des neu geschaffenen Wohnraums zu vergünstigten Konditionen auf den Markt zu bringen. Die Bindung der Eigentümer an diese Sozialermäßigung beträgt 25 Jahre  
<https://www.schleissheimer-zeitung.de/archiv/ansicht.php?id=10563>

Freundliche Grüße

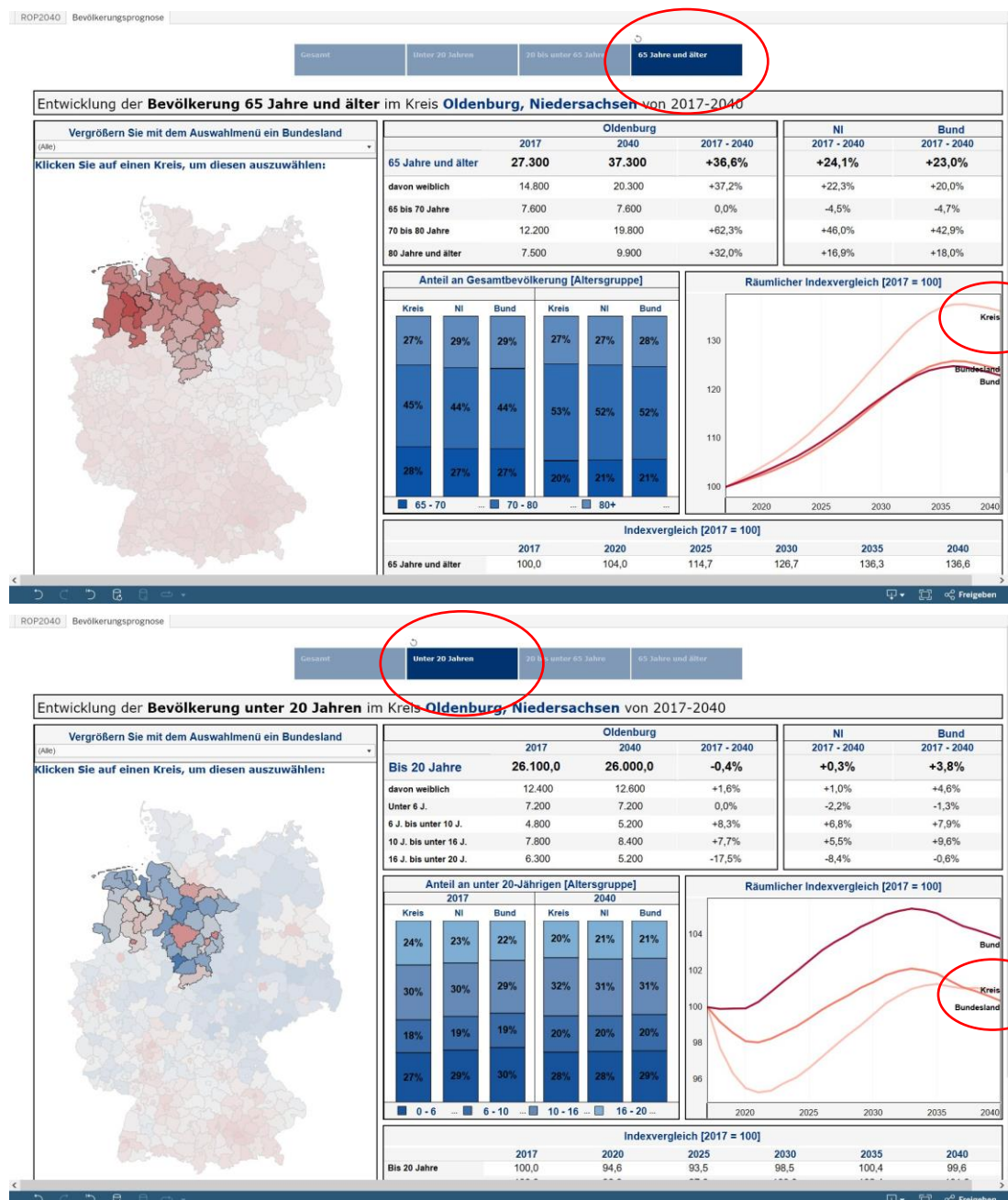
*gez. Christian Suhr*  
**DIE LINKE**

## Anhänge

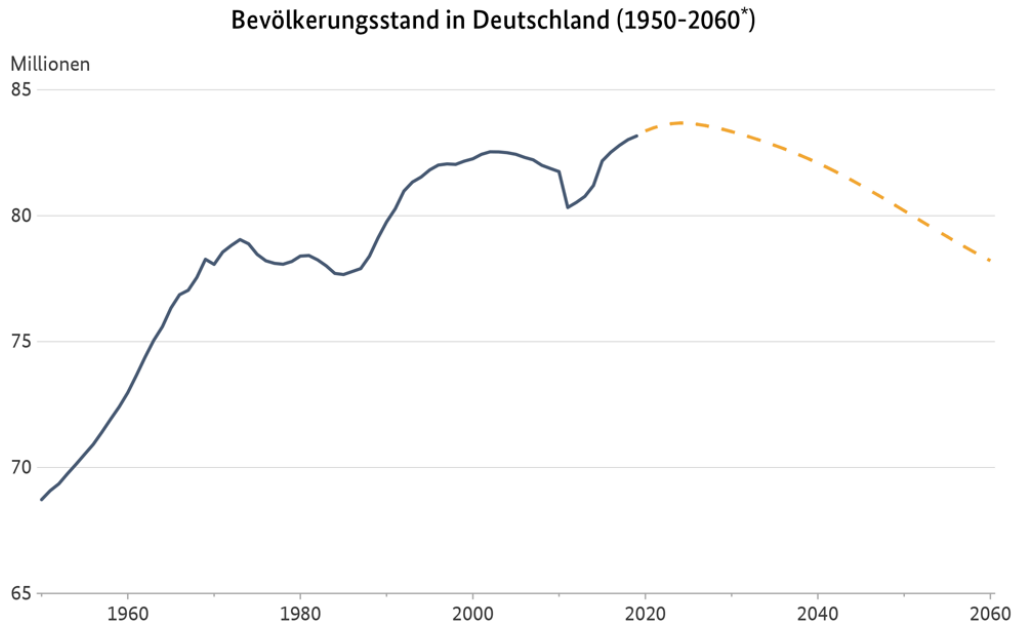
Mit Blick auf unser Leitbild möchte ich die Frage aufwerfen, ob man fordern kann, die Einwohnerzahl zu halten oder zu erhöhen, wenn es um einen herum einen massiven Bevölkerungsrückgang gibt. Sozialer Wohnungsbau ist wichtig für eine vitale Gemeinde, weil wir hierüber auch Angebote schaffen für Familien mit geringem Einkommen (Betonung liegt auf Familien). Ausgewogenheit ist essentiell, dabei korrelieren jedoch Alter, Einkommen und Immobilienpreise (muß man sich halt leisten können, und das können eher die Älteren).

Die Prognose vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung zur Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Oldenburg (gewünschten Landkreis anklicken):

<https://tableau.bsh.de/views/Prognose/Bevölkerungsprognose>



Die Prognose zur Einwohnerentwicklung Deutschlands:



\* 1950 bis 1989 Früheres Bundesgebiet und DDR insgesamt, ab 1990 Deutschland. Ab 2020: Ergebnisse der 14. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Bundes und der Länder, Variante 2: Moderate Entwicklung der Fertilität, Lebenserwartung und Wanderung (langfristiger Wanderungssaldo: 206.000 jährlich).

Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (BiB)

Datenquelle: Statistisches Bundesamt

Die derzeitige Situation in Teilen Ostdeutschlands:



THEMEN MEDIA CENTER TV DEUTSCH LERNEN

CORONAVIRUS BUNDESTAGSWAHL WELT WIRTSCHAFT KULTUR WISSEN & UMWELT

THEMEN

STUDIE

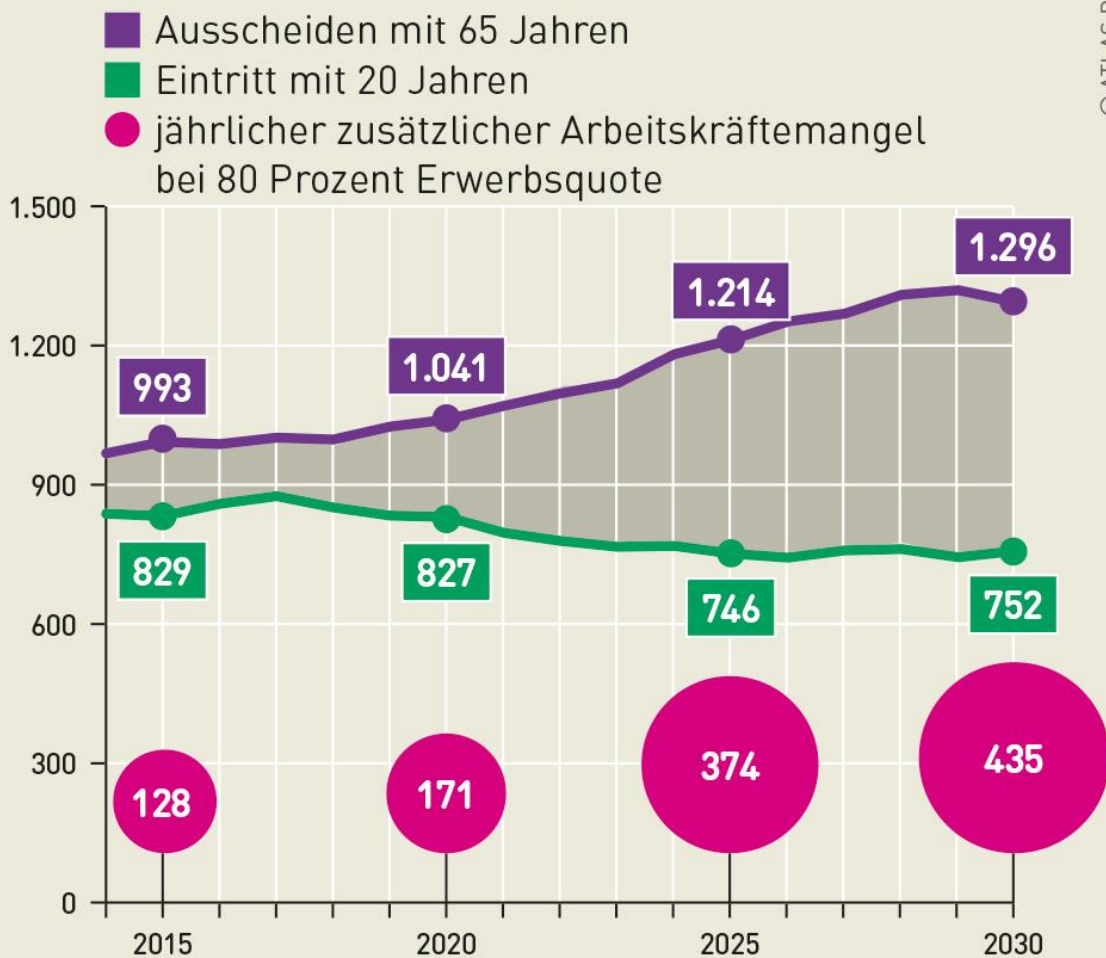
## Einwohnerzahl in Ostdeutschland so niedrig wie 1905

Auf dem Gebiet der ehemaligen DDR leben laut einer Studie so wenige Menschen wie 1905. Der ländliche Raum sei regelrecht ausgeblutet, heißt es. Die Gründe dafür sind vielfältig - aber nicht neu.

Ökonomisch müssen wir überdies im Blick behalten, daß unsere Wirtschaft zunehmend von Migration abhängig ist, Stichwort Fachkräftemangel. Diese üben oft Tätigkeiten aus im unteren Einkommensbereich. Wenn wir für diese keinen Wohnraum schaffen, wird auch unsere Wirtschaft ein Problem bekommen. Und es geht nicht um Abwerben von Fachkräften allein („Braindrain“), sondern vor allem auch um Ausbildung junger Migrant\*innen. Dann müssen wir die Menschen jedoch auch hier binden und integrieren jetzt schon und für deren Einkommensgefüge Angebote schaffen.

## STEIGENDER ZUWANDERUNGSBEDARF

Auswirkung des demografischen Wandels auf den deutschen Arbeitsmarkt, in 1.000 Personen, Lage 2012–2019, Prognose\* ab 2020



© ATLAS DER MIGRATION / DESTATIS

\* amtliches Szenario „Stärkere Zuwanderung“ (200.000 Personen jährlich)



## Einwohnerentwicklung in Hude (ISEK):



Gemeinde Hude  
Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept „Hude – Parkstraße“  
Teil B

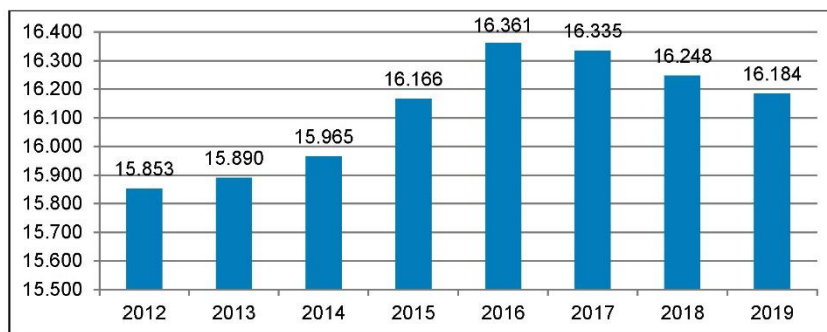


## 2. Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur

### 2.1 Bevölkerungsentwicklung

In der Gemeinde Hude waren laut Landesamt für Statistik in Niedersachsen am 30.09.2019 insgesamt 16.184 Einwohner gemeldet. Damit ist sie die drittgrößte Gemeinde im Landkreis Oldenburg. In dem Zeitraum 2012 bis 2019 (+ 331 Einwohner) konnte Hude einen leichten Bevölkerungszuwachs verzeichnen, der seit 2016 wieder leicht fallend ist. Besonders auffällig ist die starke Bevölkerungszunahme von 2014 bis 2016 um 396 Einwohner/innen. Dieser Anstieg lässt sich unter anderem mit der Flüchtlingskrise erklären.

Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Hude seit 2012<sup>2</sup>



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen. Darstellung: NWP

### 2.2 Ursachen der Bevölkerungsentwicklung

Die Ursachen der Bevölkerungsentwicklung liegen neben der natürlichen Bevölkerungsbewegung (Differenz zwischen Geburtenzahlen und Sterbefällen) ebenso in dem Wanderungssaldo, welcher durch die Zuzüge abzgl. der Fortzüge bestimmt wird.

Nach Betrachtung der Entwicklung des Bevölkerungssaldos der Gemeinde Hude fällt auf, dass in der Gemeinde bis 2016 ein positives Bevölkerungssaldo verzeichnet werden konnte. Obwohl in diesen Jahren ein negativer natürlicher Bevölkerungssaldo herrschte, sorgte ein deutlich höherer Wanderungssaldo (Flüchtlingszuzug) für eine positive Bevölkerungsentwicklung. In den Jahren 2017 und 2018 waren sowohl der natürliche Bevölkerungssaldo als auch der Wanderungssaldo negativ, was zu einem negativen Bevölkerungssaldo führte.

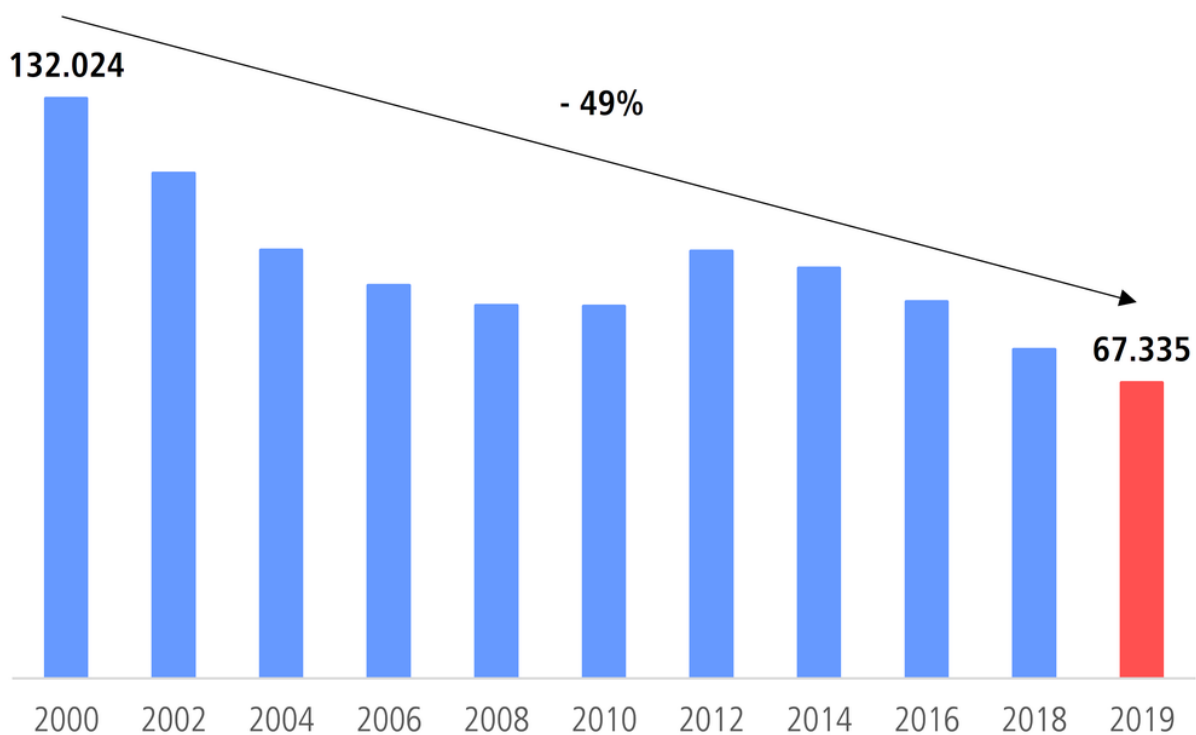
<sup>2</sup> Der Stichtag für die Bevölkerungsentwicklung war jeweils der 31.12. Für das Jahr 2019 gilt der 30.09.2019 als Stichtag.

Entwicklung des sozialen Wohnungsbaus:

Dazu die Anmerkung, daß selbst bei nur kostendeckender Kalkulation aufgrund der Boden- und Baupreise Sozialer Wohnungsbau faktisch tot ist. Jede Wohnung zählt, weswegen allein schon eine Sozialbindung von mindestens 25 Jahren helfen kann, das Bißchen dann wenigstens mittelfristig zu erhalten.

## Entwicklung des Bestandes an Sozialwohnungen in Niedersachsen

– Angaben in Wohneinheiten –



Quellen: Dt. Bundestag 2017, Nds. Landtag 2019 & BMI 2020; eigene Darstellung

**Nicht-öffentlich**

Die Tabelle aus dem Bevölkerungsgutachten, siehe Markierungen;  
 Extro-Szenario ist das Szenario, wenn wir diverse Entwicklungsgebiete erschließen sollten.  
 Hude wird so noch älter, entsprechend hohe Sterberate darüber hinaus, vergleiche rote Pfeile  
 (leider umfaßt das Bevölkerungsgutachten nicht mal eine Generation).

Zu bedenken: Wir starten mit 16.242 Menschen.  
 Im Extro-Szenario haben wir 2035 aber auch nur noch 16.390 Menschen  
 (und davon 2.690 über 75 Jahre alt, also perspektivisch nur knapp 14.000 Einwohner\*innen).

Gemeinde Hude	Alter	2021 Ew	Intro-Szenario									
			Tiefstand			Höchststand			2028		2035	
			Jahr	Ew	%	Jahr	Ew	%	Ew	%	Ew	%
Geborene		131	2035	90	-31%	2023	135	4%	110	-15%	90	-31%
Krippe	unter 3 J.	410	2035	290	-30%	2022	440	6%	350	-14%	290	-30%
Kindergarten	3 b.u. 6 J.	435	2035	360	-17%	2025	490	13%	430	0%	360	-17%
Grundschule	6 b.u. 10 J.	567	2035	520	-9%	2029	640	13%	640	12%	520	-9%
Sekundarstufe I	10 b.u. 16 J.	850	2021	850		2034	950	12%	880	4%	940	11%
Sekundarstufe II	16 b.u. 19 J.	457	2024	420	-7%	2033	480	4%	440	-3%	450	-2%
Kinderspielplatz	6 b.u. 14 J.	1.154	2035	1.100	-5%	2028	1.230	7%	1.230	7%	1.100	-5%
Halbwüchsige	14 b.u. 16 J.	263	2021	260		2035	360	36%	290	10%	360	36%
Jugend	14 b.u. 19 J.	720	2024	710	-2%	2035	810	12%	730	2%	810	12%
Junge Leute	18 b.u. 25 J.	1.198	2028	840	-30%	2021	1.200		840	-30%	900	-25%
25 b.u. 45 Jahre	25 b.u. 45 J.	3.558	2035	3.040	-14%	2024	3.680	3%	3.560	0%	3.040	-14%
45 b.u. 65 Jahre	45 b.u. 65 J.	5.431	2035	3.730	-31%	2021	5.430		4.640	-15%	3.730	-31%
Junge Alte	65 b.u. 75 J.	1.705	2021	1.710		2034	3.010	76%	2.370	39%	2.990	75%
Senioren	75 J. u. älter	1.777	2021	1.780		2035	2.520	42%	2.100	18%	2.520	42%
Gestorbene		177	2022	175		2035	230	29%	205	17%	230	29%
<b>Bevölkerung</b>		<b>16.242</b>	<b>2035</b>	<b>15.590</b>	<b>-4%</b>	<b>2023</b>	<b>16.350</b>	<b>1%</b>	<b>16.130</b>	<b>-1%</b>	<b>15.590</b>	<b>-4%</b>

Gemeinde Hude	Alter	2021 Ew	Extro-Szenario									
			Tiefstand			Höchststand			2028		2035	
			Jahr	Ew	%	Jahr	Ew	%	Ew	%	Ew	%
Geborene		131	2035	95	-29%	2023	135	4%	120	-8%	95	-29%
Krippe	unter 3 J.	410	2035	300	-27%	2024	470	15%	380	-7%	300	-27%
Kindergarten	3 b.u. 6 J.	435	2035	370	-15%	2026	570	30%	500	16%	370	-15%
Grundschule	6 b.u. 10 J.	567	2035	540	-4%	2029	730	29%	690	22%	540	-4%
Sekundarstufe I	10 b.u. 16 J.	850	2021	850		2035	1.070	25%	900	5%	1.070	25%
Sekundarstufe II	16 b.u. 19 J.	457	2023	430	-7%	2033	490	7%	450	-1%	470	2%
Kinderspielplatz	6 b.u. 14 J.	1.154	2022	1.150	0%	2030	1.340	16%	1.300	13%	1.230	7%
Halbwüchsige	14 b.u. 16 J.	263	2021	260		2035	380	43%	290	10%	380	43%
Jugend	14 b.u. 19 J.	720	2021	720		2035	850	17%	740	3%	850	17%
Junge Leute	18 b.u. 25 J.	1.198	2028	870	-28%	2021	1.200		870	-28%	920	-23%
25 b.u. 45 Jahre	25 b.u. 45 J.	3.558	2035	3.280	-8%	2026	3.970	12%	3.900	10%	3.280	-8%
45 b.u. 65 Jahre	45 b.u. 65 J.	5.431	2035	3.890	-28%	2021	5.430		4.710	-13%	3.890	-28%
Junge Alte	65 b.u. 75 J.	1.705	2021	1.710		2034	3.050	79%	2.470	45%	3.020	77%
Senioren	75 J. u. älter	1.777	2021	1.780		2035	2.690	52%	2.300	30%	2.690	52%
Gestorbene		177	2022	175		2035	245	37%	215	22%	245	37%
<b>Bevölkerung</b>		<b>16.242</b>	<b>2021</b>	<b>16.242</b>		<b>2026</b>	<b>17.100</b>	<b>5%</b>	<b>17.040</b>	<b>5%</b>	<b>16.390</b>	<b>1%</b>

Tabelle 3.1: Geborene und Gestorbene sowie Anzahl der Einwohner in Altersklassen im Ausgangsjahr und in den Jahren 2028 und 2035, zwischenzeitlich erreichter Höchst- und Tiefstand sowie jeweilige Veränderung gegenüber dem Ausgangsjahr in Prozent im Intro- und Extro-Szenario in der Gemeinde Hude

(Geborene und Gestorbene im Vergleich zum Ausgangsjahr 2022, rundungsbedingte Abweichungen, b.u. = bis unter, Ew = Einwohner, J. = Jahr)