
Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Oldenburg – 1. Fortschreibung –

Teilbericht | Gemeinde Hude

Entwurf Stand: 3.2022

Landkreis Oldenburg

2021/22

**Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Oldenburg
- 1. Fortschreibung -
Gemeinde Hude**

Auftraggeber und Ansprechperson

**Landkreis Oldenburg
Dezernat I - Bau**
Delmenhorster Straße 6 | 27793 Wildeshausen

Peter Nieslony
Telefon (04431) 85-342
Email peter.nieslony@oldenburg-kreis.de

Bearbeitung

protze + theiling GbR
Am Hulsberg 23 | 28205 Bremen
Telefon 0421-178647-70
E-Mail post@pt-planung.de
Web pt-planung.de

in Arbeitsgemeinschaft mit

akp_ Stadtplanung + Regionalentwicklung
Brandt Höger Kunze PG
Friedrich-Ebert-Straße 153 | 34119 Kassel

Dipl.-Ing. Christoph Theiling | p+t

M.A. Lisa Morgenschweis | p+t

Dr. Dipl.-Ing. Uwe Höger | akp_

Dipl.-Ing. Tim König | akp_

Arne Brehm | p+t

M.A. Gesche Weiss | p+t

März 2022

Inhalte

1	Einleitung	1
1.1	Aufgabe und Ziel der 1. Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes.....	1
1.2	Förderrichtlinien in Niedersachsen.....	2
1.3	Regionale Einordnung, Gemeindestruktur	2
2	Demographieprofil	4
2.1	Bevölkerungsentwicklung	4
2.2	Haushaltsstruktur.....	6
2.3	Wanderungsbewegungen	6
2.4	Bevölkerungsprognose	7
2.5	Prognose der Altersstruktur	8
2.6	Prognose der Haushaltszahlen	9
3	Wohnungsmarktentwicklung	10
3.1	Wohnungs- und Gebäudebestand	10
3.2	Haushalte und Wohnungsgrößen.....	11
3.3	Bautätigkeit.....	11
3.4	Bodenrichtwerte.....	14
3.5	Angebotslage auf dem Eigentumsmarkt (Ein- und Zweifamilienhäuser).....	14
3.6	Angebotslage auf dem Mietwohnungsmarkt	15
4	Entwicklung geförderter und preisgünstiger Wohnungsmarkt	16
4.1	Entwicklung seit 2016	16
4.2	Menschen mit Bedarf an preisgünstigem Wohnraum / Armutsquote	17
4.3	Menschen mit Beeinträchtigungen	20
4.4	Bestand an gebundenem Wohnraum.....	21
4.5	Wohnraum zu angemessenen Kosten für Bedarfsgemeinschaften / Einsatzgemeinschaften nach SGB II und SGB XII	22
5	Wohnungsbedarfsprognose	24
5.1	Methodik der Bedarfsprognose	24
5.2	Quantitative Bedarfe	26
5.3	Qualitative Bedarfe: Wohnungsgrößen und Preissegmente	28
5.4	Qualitative Bedarfe: Altenwohnen, barrierefreier Wohnraum.....	31
5.5	Qualitative Bedarfe: Wohnraum für geflüchtete und wohnungslose Menschen	31
5.6	Exkurs: Hinweise zu den Wohnungsmarktmechanismen	32
6	Fazit und Handlungsempfehlungen	33

6.1	Fazit.....	33
6.2	Handlungsempfehlungen für die Kommunen	34
6.3	Weitere Handlungsempfehlungen für den Landkreis.....	38
7	Anhang	40
7.1	Abkürzungen	40
7.2	Literatur	40
7.3	Gesprächspartner*innen	41

1 EINLEITUNG

1.1 Aufgabe und Ziel der 1. Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes

Der Landkreis Oldenburg hat Ende 2020 entschieden, sein kreisweites Wohnraumversorgungskonzept (WRVK) aus dem Jahr 2016¹ zu aktualisieren und insbesondere die Frage nach den geringen Zuwächsen im preisgebundenen, geförderten Wohnungsbau genauer zu analysieren. Im Wohnraumversorgungskonzept von 2016 wurde bis 2020 ein Bedarf von 360 WE für den preisgünstigen bzw. geförderten Wohnungsbau prognostiziert. Bis Ende 2020 wurden jedoch nur 165 geförderte Wohnungen errichtet, was etwa 46 % des im WRVK ermittelten Bedarfs entspricht. Gleichzeitig wurde mit 2.650 Wohnungen insgesamt deutlich mehr Wohnraum fertiggestellt als 2016 als Bedarf prognostiziert wurde (1.842 WE) und auch die Anzahl der errichteten Mehrfamilienhäuser (MFH) ist deutlich angestiegen (133 errichtete MFH zwischen 2016 und 2020).

Die vorliegende erste Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes analysiert die Entwicklung des gesamten Wohnungsmarktes im Landkreis Oldenburg quantitativ und qualitativ und zeigt Perspektiven sowie Handlungsempfehlungen für den Zeitraum bis 2030 auf. Die Berechnung der zukünftigen Wohnraumbedarfe wird mit Blick auf die Analysen, die geführten Interviews mit Akteuren des Wohnungsmarktes und anhand der aktuellen Prognosen der NBank und vom LSN entwickelt. Für den Teilmarkt des preisgünstigen Wohnraums analysiert der Bericht die Effekte der im Zeitraum 2016-2020 fertiggestellten Wohnungen ebenso wie der aus der Zweckbindung gefallenen Wohnungen (nach WRVK 2016 sind das 161 Wohnungen in dem Zeitraum). Gemeindespezifische Strategien – die teilweise als Antwort auf das Wohnraumversorgungskonzept entwickelt wurden – und auch spezifische wie grundlegende Hemmnisse für den Bau von geförderten Wohnungen werden analysiert. So werden Bedarfe an preisgünstigem Wohnraum errechnet und Handlungsempfehlungen für mehr geförderten Wohnraum gemeinsam mit den Gemeinden und politischen Vertreter*innen entwickelt.

Damit schreibt das Konzept für die Verwaltung aber auch – im politischen Bereich – eine gemeinsam mit den Kommunen abgestimmte, nachhaltige Vorgehensweise bei der Errichtung von bezahlbarem Mietwohnungsbau fort.

Grundlagen für die Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes ist u.a. die Einwohnerstatistik der Kommunen, welche teilweise aufgeschlüsselt nach Ortsteilen, Altersstruktur und Transferleistungsempfänger*innen sowie Migrationsstruktur vorliegt. Weiterhin die Zahlen zum Wohnraumbestand, der Bautätigkeit der letzten Jahre wie auch der zweckgebundenen Wohnungen. Mit Hilfe der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose, ergänzt durch das Demografie- und Sozialprofil, sowie durch Gespräche mit Akteuren im Wohnungsmarkt (Kommunen, Wohnungsverwaltungen, Wohnungsbauunternehmen, sozialen Trägern, Landkreis) wurde der voraussichtliche Bedarf an günstigem Wohnraum für den Landkreis Oldenburg und seine einzelnen Kommunen ermittelt.

¹ Die Gemeinde Großenkneten und die Stadt Wildeshausen hatten zu dem Zeitpunkt schon Wohnraumversorgungskonzepte. Die Ergebnisse aus den bestehenden Konzepten wurden in das landkreisweite Wohnraumversorgungskonzept einbezogen, die folgenden Zahlen gelten also für den ganzen Landkreis.

1.2 Förderrichtlinien in Niedersachsen

In Niedersachsen ist die Vergabe von Förderungsmitteln für den geförderten Wohnungsbau bei Neubau² an ein schlüssiges Wohnraumversorgungskonzept gebunden: „Der Bedarfsnachweis wird durch ein Wohnraumversorgungskonzept der für den Bauort zuständigen Wohnraumförderstelle erbracht. Es muss mindestens eine Bestandsaufnahme und eine Bedarfsprognose für den örtlichen Wohnungsmarkt enthalten, darunter Aussagen zur Versorgung mit sozial gefördertem Wohnraum und zum Neubaubedarf sowie Zielsetzungen, Handlungsempfehlungen und Maßnahmen für die örtliche Wohnraumversorgung.“ (Produktinformation NBank, Stand 1.11.2021)

Durch den Einsatz der Mittel müssen die Mieter*innen bestimmte Bedingungen erfüllen: „Die geförderten Wohnungen dürfen nur an Haushalte vermietet werden, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenzen nach § 3 Abs. 2 NWoFG³ bzw. § 5 Abs. 2 Nr. 2 oder Nr. 3 DVO-NWoFG⁴ nicht übersteigen.“ Die Zweckbestimmung der Wohnungen ist auf eine Dauer von 30 bzw. 35 Jahren festgesetzt. Sie beginnt, wenn die Wohnung bezugsfertig ist oder die baulichen Maßnahmen abgeschlossen sind. Die vereinbarte Miete ist für die Dauer von drei Jahren festgeschrieben (Nettokaltmiete), und zwar für Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG (geringe Einkommen) 5,60 € (Mietenstufe I), 5,80 € (Mietenstufe II und III) bzw. 6,10 € (Mietenstufe IV bis VII). Für Berechtigte nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 bzw. Nr. 3 DVO-NWoFG (mittlere Einkommen) 7,00 € (I) über 7,20 € (II+III) bis 7,50 € (IV-VII) je qm Wohnfläche und Monat (Produktinformation NBank, Stand 1.11.2021).

Das gewährte Darlehen von bis zu 75 % der Gesamtkosten (im begründeten Einzelfall bis zu 85 %) wird seit November 2021 im Bereich des Wohnraums für Menschen mit geringem Einkommen mit einem Tilgungsnachlass von 30 % des Darlehensursprungsbetrages (davon 2/3 nach Bezugsfertigkeit oder Abschluss der baulichen Maßnahmen und 1/3 nach Ablauf des 20. Jahres) gekoppelt. Außerdem wird seitdem ein zusätzlicher Zuschuss in Höhe von 5.000 € für jede barrierefrei nutzbare Wohnung gemäß DIN 18040-2 gewährt.

Die Richtlinie zur Durchführung der sozialen Wohnraumförderung ermöglicht auch den Erwerb von Belegungs- oder Mietbindungen im Bestand. Mit einer fünfjährigen bzw. zehnjährigen Laufzeit können Eigentümer von ungebundenen, gut erhaltenen, geeigneten und freien Mietwohnungen⁵ einen monatlichen Mietzuschuss von 2,00 bzw. 2,50 € / qm Wohnfläche erhalten, wenn sie den Wohnraum an Haushalte mit geringem Einkommen (insbesondere an Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung) vermieten. Die zulässige Miete orientiert sich an den obigen Mieten für geringes Einkommen, die Wohnungsgrößen müssen angemessen sein (Produktinformation NBank, Stand 1.11.2021).

1.3 Regionale Einordnung, Gemeindestruktur

Die Gemeinde Hude liegt im Norden des Landkreises Oldenburg. Die Gemeinde besteht aus den beiden größten Siedlungsschwerpunkten Hude und Wüstring und etlichen weiteren Ortsteilen bzw. Bauerschaften. Die Gemeinde hat aktuell 16.052 Einwohner*innen (Stand 2020 Quelle: LSN).

Die zum Teil im Wildeshauser Geest gelegene Gemeinde ist in den Übergangsbereichen zur Wesermarsch nach Norden hin von anmoorigen Gebieten gekennzeichnet. Reste eines ehemaligen

² Ausgenommen ist der Neubau von Wohnraum für ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen.

³ Niedersächsisches Wohnraum- und Wohnquartierfördergesetz

⁴ Verordnung zur Durchführung des Niedersächsischen Wohnraum- und Wohnquartierfördergesetzes

⁵ Ausgenommen sind Bindungen, die im unmittelbaren Anschluss an auslaufende Belegungs- und Mietbindungen zu Trage kommen.

ausgedehnten Randhochmoores sind als Naturschutzgebiet ausgewiesen. An der nördlichen Gemeindegrenze verläuft die Hunte, welche ca. 10 km weiter nördlich in die Weser mündet.

Siedlungsschwerpunkte mit guter infrastruktureller Versorgung (öffentlicher Nahverkehr, Schulen, Kindergärten und Supermärkte) sind Wüstring und Hude. Die Infrastruktur in den beiden Hauptorten wurde seit 2016 ergänzt, an der grundsätzlichen Art der Ausstattung hat sich aber nichts geändert. Inzwischen ist Hude auch Fernverkehrshalt der Bahn geworden.

Tabelle 1: Infrastruktur in den Ortsteilen

Vorhandene Infrastruktur	Ortsteile
Kindergärten	Hude, Wüstring, Almoorhausen
Schulen	Hude, Wüstring
Bahnhaltepunkte	Hude, Wüstring
Supermärkte	Hude, Wüstring

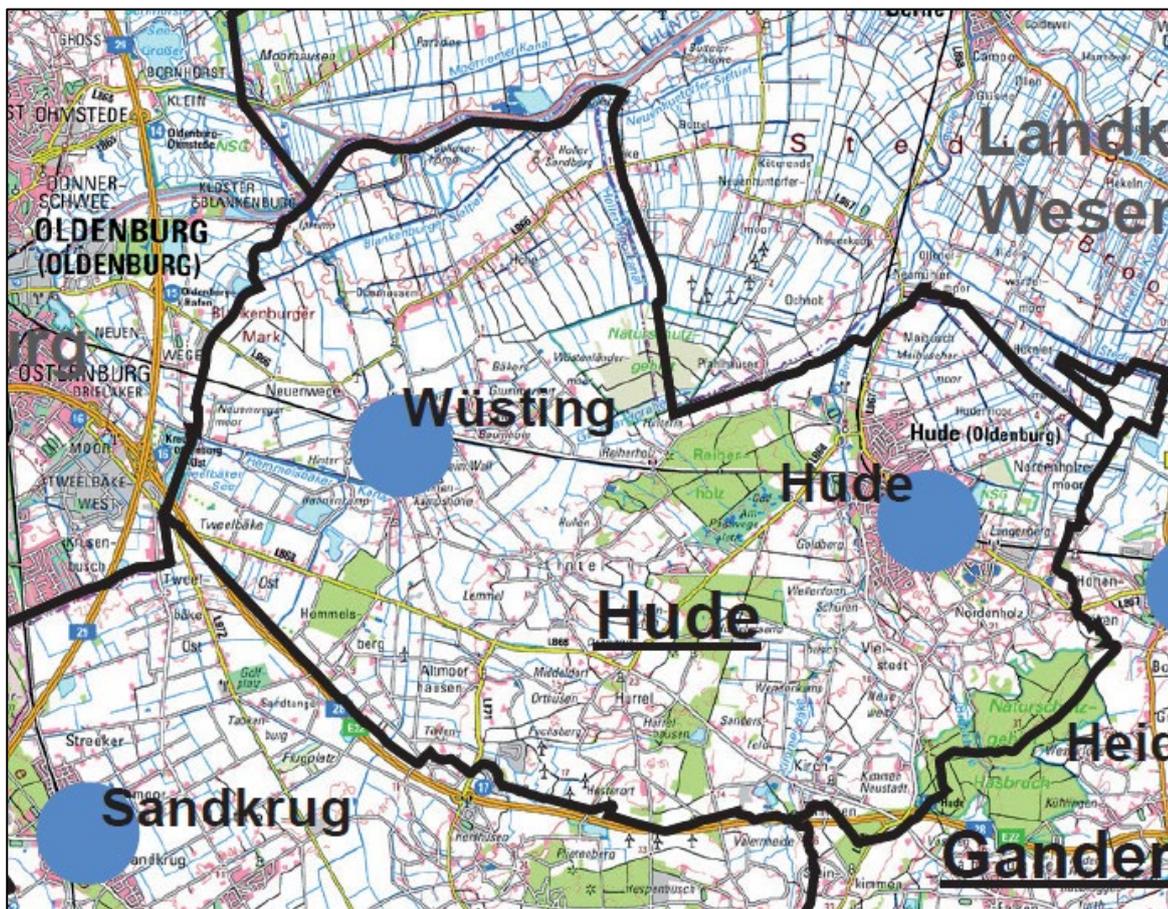


Abbildung 1: Siedlungsschwerpunkte mit guter Versorgung- Gemeinde Hude (eigene Darstellung, Kartengrundlage: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen)

Der verkehrsgünstigen Lage entsprechend weist die Gemeinde ein negatives Pendlersaldo auf. Von den ca. 6.800 in Hude lebenden, sozialversicherungspflichtig Beschäftigten arbeiten 5.250 in anderen Kommunen, davon ca. 4.500 außerhalb des Landkreises Oldenburg. In der Gemeinde selbst arbeiten ca. 3.900 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, was einen Zuwachs von knapp 400 Arbeitsplätzen verglichen mit 2016 bedeutet. Das Pendlersaldo ist negativ und beträgt -750 je

1.000 Beschäftigte am Arbeitsort, ein im kreisweiten Vergleich überdurchschnittlicher Wert (Quelle: LSN).

2 DEMOGRAPHIEPROFIL

2.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Zahl der Einwohner*innen in Hude verzeichnet bis zum Jahr 2016 einen beständigen Anstieg, welcher zwischen 2014 und 2016 besonders stark ausgeprägt ist. Zum Höhepunkt im Jahr 2016 lebten in Hude 16.361 Einwohner*innen (Landesamt für Statistik Niedersachsen, LSN). Innerhalb der letzten vier Jahre ist ein konstanter Rückgang der Bevölkerung in der Gemeinde Hude zu beobachten (siehe Abbildung 2). Aktuell beträgt die Einwohner*innenzahl 16.052 (zum Stichtag 31.12.2020, LSN).

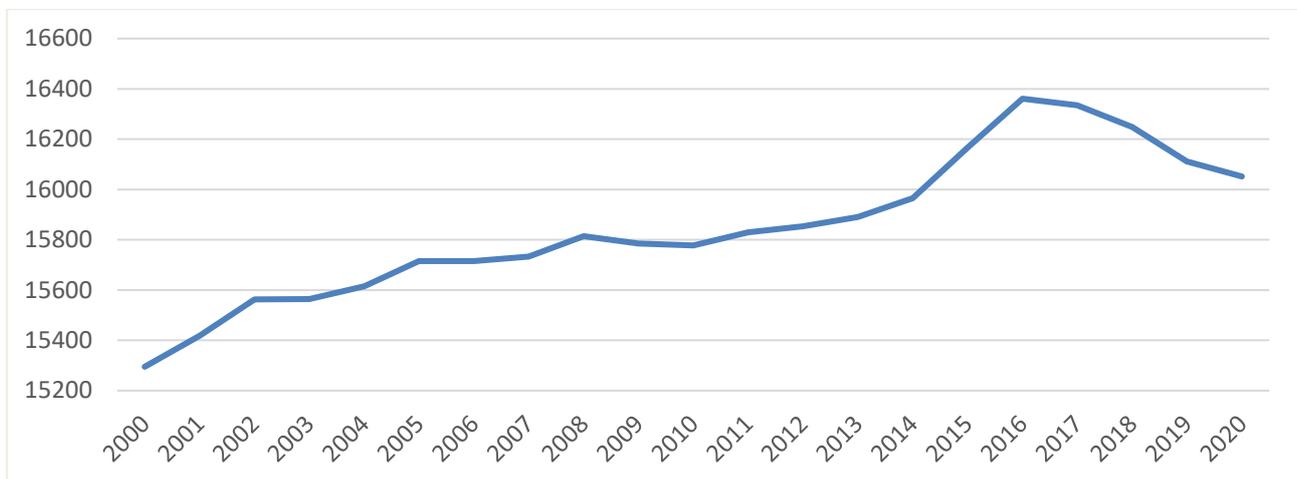


Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung – Gemeinde Hude (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

Die Bevölkerungsentwicklung stellt sich in den Ortsteilen unterschiedlich dar. Während der Ortsteil Hude ab dem Jahr 2016 an Einwohner*innen verloren hat, hat sich in Wüstring im gleichen Zeitraum das Wachstum etwas verringert. In den übrigen Ortsteilen ist die Bevölkerung weitgehend stabil geblieben.

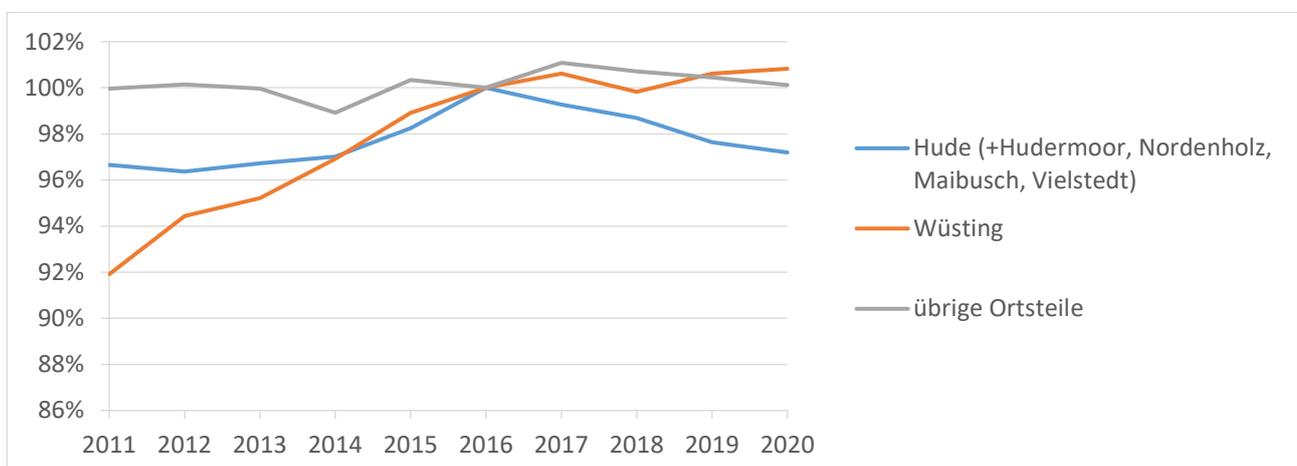


Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung – Ortschaften Hude Basisjahr 2016 (Quelle: Gemeinde Hude, eigene Darstellung)

Auch der Anteil der ausländischen Bevölkerung hat in den letzten 10 Jahren einen rapiden Anstieg erfahren. Bis etwa 2011 ist der Anteil in Hude nicht sonderlich gestiegen. Von 2011 bis 2018 wächst der Anteil der ausländischen Bevölkerung von 2,54 % auf 5,16 %. Seit 2018 ist ein Rückgang des Anteils auf 4,74 % (2019 Quelle LSN) festzustellen (siehe Abbildung 4).

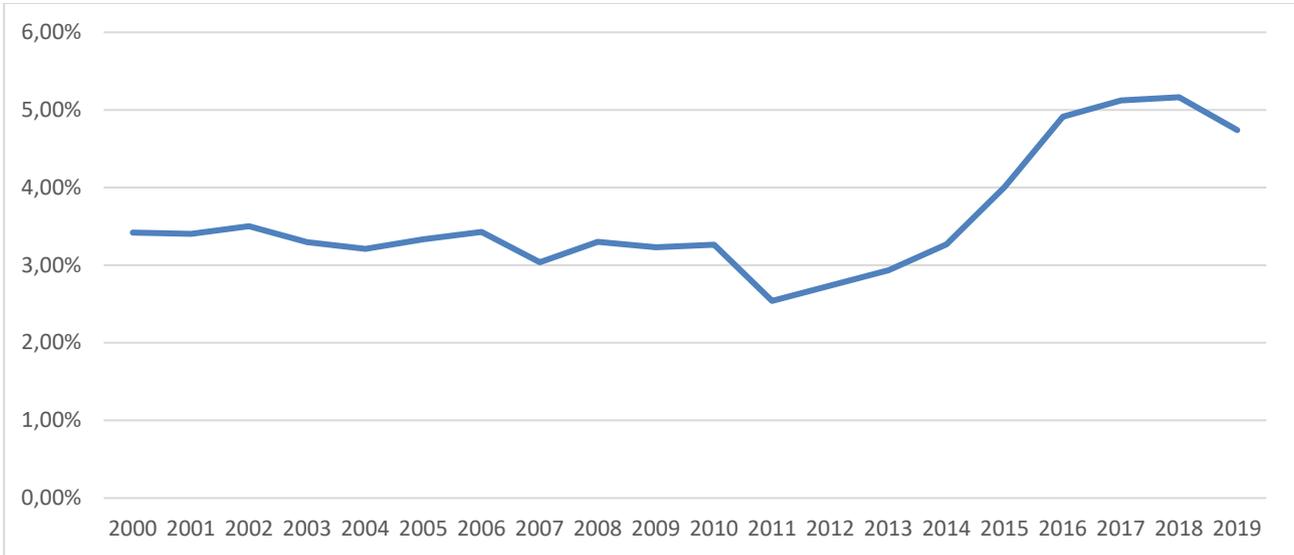


Abbildung 4: Entwicklung Anteil der Ausländer – Gemeinde Hude (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

Im Vergleich der Altersstruktur der Bevölkerung Hudes zeigen sich nur geringe Abweichungen zum Durchschnitt des Landkreises. Die Altersgruppe der 50- bis 59-Jährigen ist in Hude mit 20,2 % stärker als die restlichen Gemeinden Oldenburgs vertreten (zum Stichtag 31.12.2020, LSN). In der Altersgruppe 75+ ist fast keine Differenz zum Landkreis festzustellen. Der Anteil der Kinder liegt in Hude leicht unter dem Landkreisdurchschnitt.

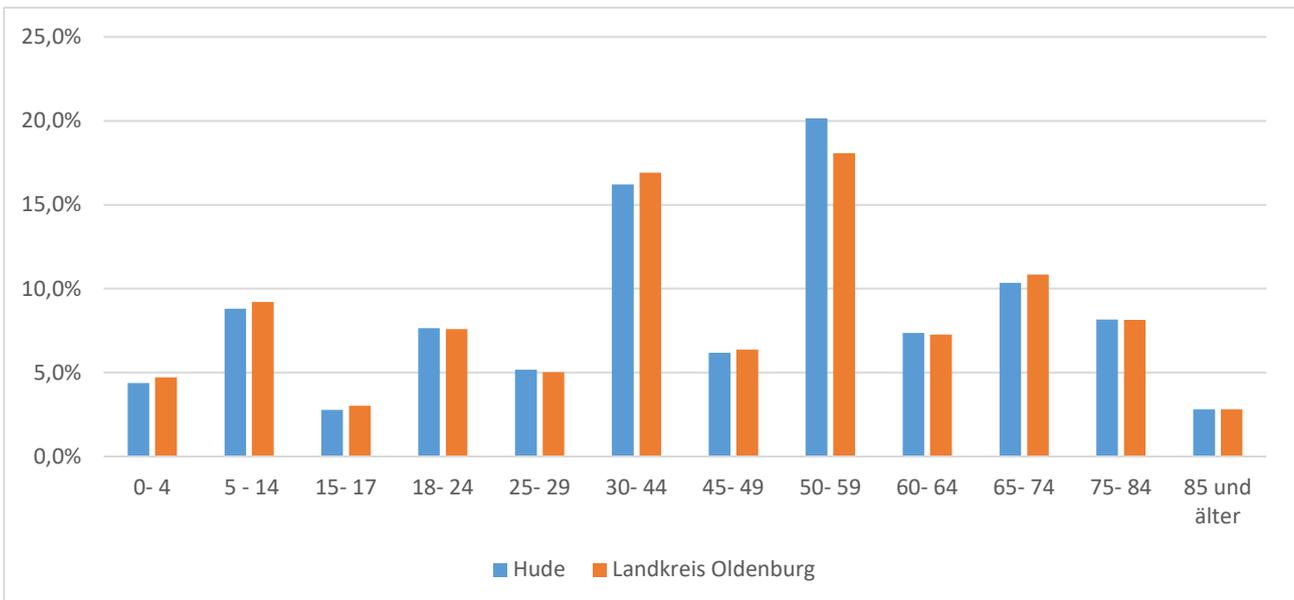


Abbildung 5: Altersstruktur – Gemeinde Hude, 2020 (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

2.2 Haushaltsstruktur

Die Zahl der Haushalte verzeichnet innerhalb der Jahre 2011 und 2020 Schwankungen und bewegt sich um den Wert 7.500 mit einem Höhepunkt im Jahr 2015 mit 7.764. Nach 2015 ist ein Abfall der Anzahl der Haushalte zu beobachten, welcher in den darauffolgenden Jahren jedoch wieder leicht ansteigt. Dabei zeigt sich eine leichte Zunahme von Ein- und Zweipersonen-Haushalten. Seit 2016 sind auch die großen Haushalte mit 5 und mehr Personen angewachsen. Die Haushalte mit 3 und 4 Personen stagnieren oder nehmen seitdem ab (siehe Abbildung 6).

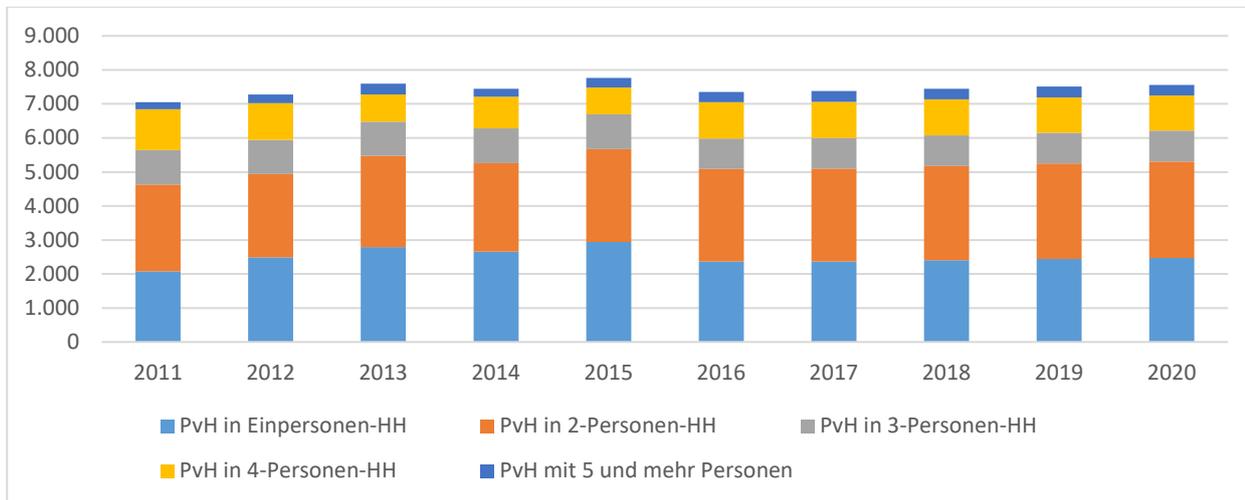


Abbildung 6: Entwicklung Haushaltsstruktur – Gemeinde Hude (Quelle: NBank, eigene Darstellung)

2.3 Wanderungsbewegungen

Die seit 2016 deutlich sinkenden Bevölkerungszahlen in Hude werden durch ein negatives Wanderungssaldo verursacht. In den Jahren 2014 bis 2016 ist ein starker Anstieg an Zuzügen zu beobachten, der in den Folgejahren stetig abfällt. Seit dem Jahr 2016 gibt es stets mehr Fortzüge als Zuzüge. Das natürliche Bevölkerungssaldo schwankt in den letzten 20 Jahren um den Wert 0. Es gibt demnach nahezu genauso viele Gestorbene wie Lebendgeborene, wobei seit 2016 eine Tendenz wieder zu einer leicht positiven natürlichen Bevölkerungsentwicklung zu beobachten ist.

Laut den kommunalen Vertreter*innen und Wohnungsmarktakteuren gibt es viele Zuzüge durch Rückkehrer*innen, was insbesondere Personen zwischen 25 und 35 Jahre betrifft.

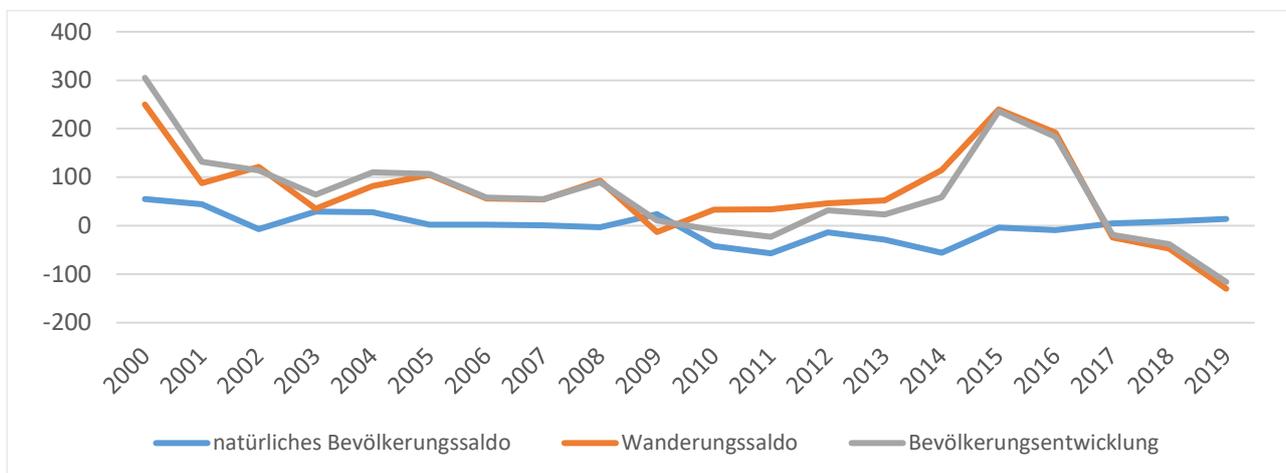


Abbildung 7: Entwicklung Bevölkerungssalden – Gemeinde Hude (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

2.4 Bevölkerungsprognose

Für Hude liegen verschiedene Bevölkerungsprognosen vor, deren Prognoseergebnisse sich teilweise deutlich voneinander unterscheiden. Die Unterschiede ergeben sich zum einen durch die Ausgangsbasis der Daten, zum anderen aus den jeweiligen Grundannahmen und Fortschreibungsmodellen der Prognoserechnung. Die reale Bevölkerungsentwicklung mit einem vorübergehenden Höhepunkt im Jahr 2016 weist einen deutlichen Unterschied zu den prognostizierten Entwicklungen der Gemeinde Hude auf.

Im Folgenden werden nur die neueren Prognosen ab 2017 betrachtet. Sowohl die neuere Prognose der NBank (mit Basis 2017) als auch das Landesamt für Statistik (LSN)(mit Basis 2019) gehen in den nächsten Jahren von einem Bevölkerungswachstum aus. Laut Prognose der NBank werden maximale Einwohner*innenzahlen von etwa 16.600 erreicht. Zwischen 2025 und 2030 rechnet die NBank mit stagnierenden Zahlen und ab den 30er Jahren dann mit einer leichten Schrumpfung.

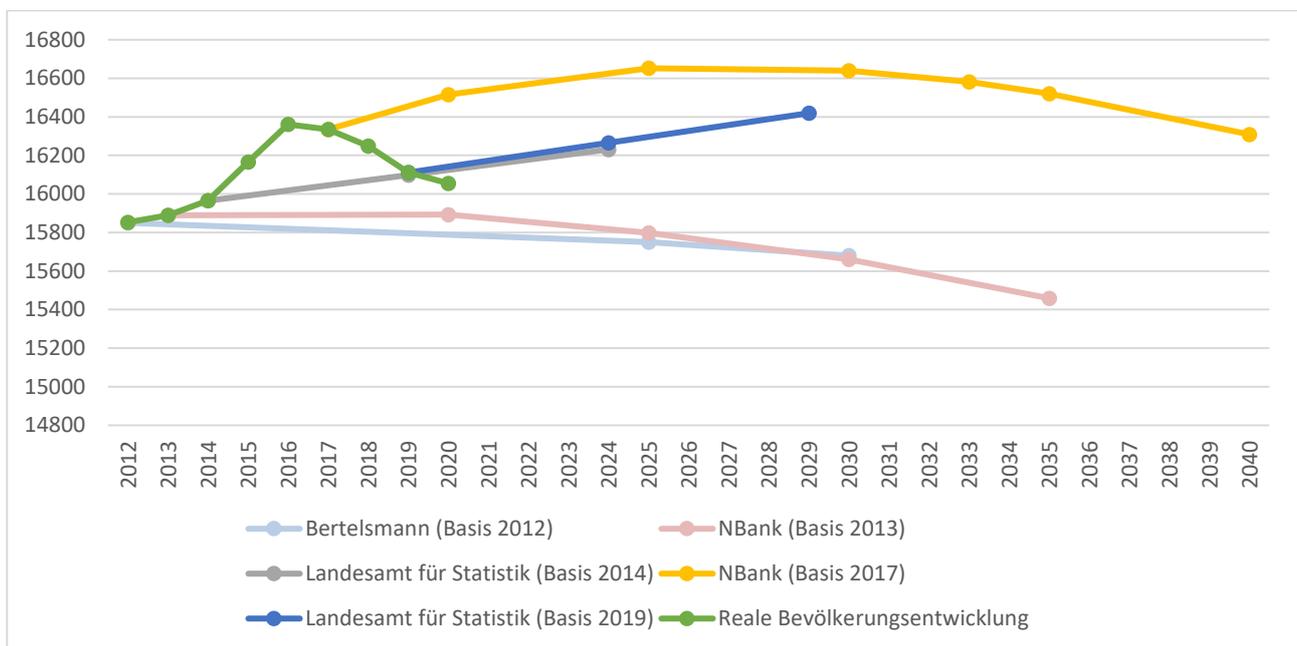


Abbildung 8: Bevölkerungsprognosen – Gemeinde Hude (Quellen: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Bertelsmann-Stiftung, Kommunalverbund, NBank, eigene Darstellung)

Exkurs: Methodik der unterschiedlichen Bevölkerungsprognosen

Die Bevölkerungsprognosen wenden verschiedene Methoden an und arbeiten mit unterschiedlichen Grundannahmen, die gerade im Hinblick auf die Wanderungsbewegungen und Fortschreibungszeiträume kritisch bewertet werden müssen.

Das Landesamt für Statistik Niedersachsen schreibt die Trends der vergangenen fünf Jahre im Bereich der Wanderungen als auch für die natürliche Bevölkerungsentwicklung fort. In der „kleinräumigen Bevölkerungsvorausberechnung für Niedersachsens Gemeinden“ wird ein Durchschnitt der Veränderung der davor liegenden 5 Jahre ermittelt und für die kommenden 5 Jahre weiter gerechnet (Trendverlängerung). Grundsätzliche Veränderungen in den Trends werden damit nur indirekt wiedergegeben. Die Berechnung zeigt so auf, wie sich die Bevölkerung bis 2024 bzw. 2029 entwickeln würde, wenn die Entwicklung der letzten fünf Jahre so fortgeschrieben werden würde.

Die Prognose der NBank von 2017 beruht ebenfalls auf einer Komponentenmethodik, welche die CIMA für die NBank entwickelt hat. Hier ist einerseits ein kürzerer, teils gewichteter 3-Jahres-Zeitraum (Stützzeitraum) zu Grunde gelegt, andererseits sind Niedersachsen-spezifische Daten zur Demographie und insbesondere zur Erwerbstätigkeit und Wirtschaftsentwicklung berücksichtigt worden. Die Zensus-Ergebnisse wurden eingerechnet. Im Vergleich zur letzten Prognose der NBank stellt sich die aktuelle Berechnung etwas negativer dar, d.h. für den Zeitraum bis 2035 und 2040 wird mit höheren Bevölkerungsrückgängen gerechnet als noch 2013. Seit 2017 ist die Datengrundlage, die zur Prognose der Haushaltsgrößen dient, vom Zensus 2011 auf den Mikrozensus (1% Stichprobe) umgestellt worden, der zudem von der Kreisebene auf die Mitgliedsgemeinden heruntergebrochen wird. Durch die veränderten Datengrundlagen, die unter anderem den inzwischen erheblichen Wohnungszuwachs einbeziehen, sind hierdurch teils deutliche Abweichungen zu verzeichnen und die Zahlen nur bedingt vergleichbar.

Eine Bewertung der Prognosen ist aufgrund ihrer Komplexität und zweifellosen Sorgfältigkeit schwer möglich. Einerseits wird deutlich, dass der reale, auch von der LSN dokumentierte Bevölkerungsstand bereits jetzt über der NBank-Prognose liegt, die Zuwanderung nach Hude also von der NBank tendenziell unterschätzt wurde. Andererseits spricht für die NBank-Prognose, dass sowohl als Grundlagen die länderspezifischen Aspekte stärker mit einbezogen sind, als auch die Differenzierung bis zur Haushalts- und Wohnbaulandentwicklung fortgeführt ist.

„Für das Wohnraumversorgungskonzept wurde zusätzlich das Szenario des „Mittelpfads“ zwischen LSN- und NBank-Bevölkerungsprognose berechnet, weil die Prognose der NBank mit Basis 2017 sich im Jahr 2020 schon in der Mehrheit der Kommunen überholt hat, und zugleich die Annahme des LSN, dass sich auch in den nächsten Jahren der Wachstumstrend ungebrochen fortsetzen würde, aus den Gesprächen mit den Bauämtern im Landkreis Oldenburg nicht hervorging. Bei dem Mittelpfad wird eine stärkere Zuwanderung als bei der Prognose der NBank angenommen.

Hier wird mit einer Zunahme von ca. 600 Personen und 324 Haushalten bis 2030 gerechnet. Das Mittelpfad-Szenario ist Grundlage für die Berechnung der Haushaltsprognose und der Wohnungsbedarfsprognose, die Werte aufgrund der NBank-Prognose wie auch der LSN-Prognose werden als unterer bzw. oberer Pfad zusätzlich dargestellt. In Hude sind die unterschiedlichen Berechnungskorridore bis zum Jahr 2025 kaum voneinander abweichend.

2.5 Prognose der Altersstruktur

Die Prognose der Altersstruktur der NBank zeigt auf, dass in Hude weiterhin mit einer durchschnittlichen Alterung zu rechnen ist. Für den Anteil der Bevölkerungsgruppen von 18 bis 29 Jahren wird zunächst ein Rückgang prognostiziert, der in den 30er Jahren stoppt. Umgekehrt wird für die Altersgruppe 0-17 Jahre und 30-44 Jahre zunächst ein Wachstum prognostiziert, welches ab 2030 endet und in Rückgänge mündet (siehe Abbildung 9).

Die größten Veränderungen betreffen allerdings die höheren Altersgruppen. Ein starker Rückgang wird für die Altersgruppe der 45- bis 59-Jährigen prognostiziert. Hier ist ein Rückgang von gut 4.200 auf etwa 2.800 vorausgesagt, diese Personen gehen in die nächste Altersgruppe über und führen hier zu einem Anstieg bis 2030. Für die Gruppe der über 75-Jährigen ist ein sanfter Anstieg bis 2030 vorhergesagt, der danach stärker werden soll, auf bis zu 3.000 Personen bzw. 19 % der Bevölkerung im Jahr 2040.

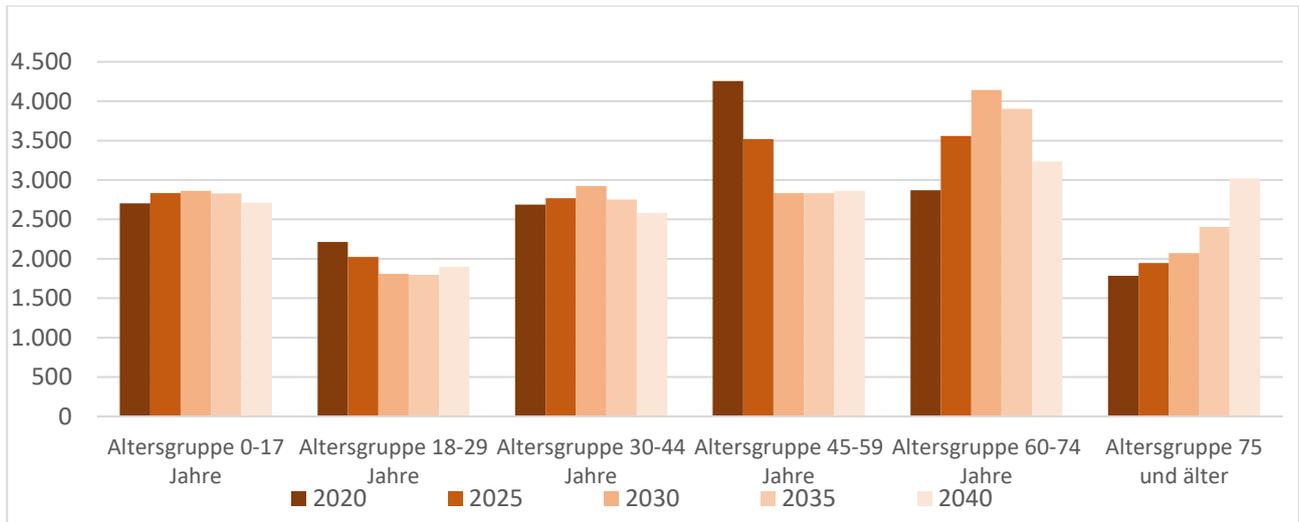


Abbildung 9: Prognose der Altersstruktur – Gemeinde Hude (Quelle: NBank, eigene Darstellung)

2.6 Prognose der Haushaltszahlen

Im Jahr 2017 gab es in Hude insgesamt 7.382 Privathaushalte. Bis 2035 prognostiziert die NBank einen Anstieg auf 7.882 Haushalte. Danach schlägt sich der demografische Wandel auch auf die Zahl der Haushalte nieder, so dass im Jahr 2040 wieder eine leicht geringere Haushaltszahl erwartet wird. Die Anzahl der Ein-, sowie Zwei-Personen-Haushalte soll bis 2035 durch eine Zunahme geprägt sein. Für die 3+-Personen-Haushalte wird hingegen ein schwacher Rückgang vorhergesagt (siehe Abbildung 10).

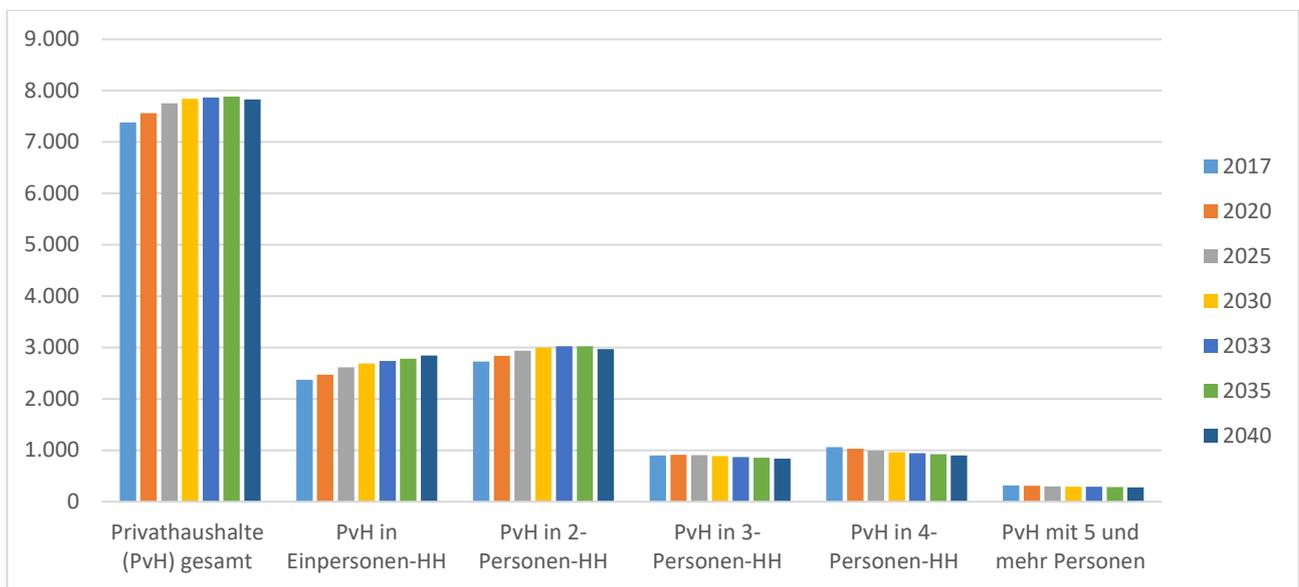


Abbildung 10: Prognose der Privathaushalte – Gemeinde Hude (Quelle: NBank, eigene Darstellung)

Für das Wohnraumversorgungskonzept wurde zusätzlich das Szenario des „Mittelpfads“ berechnet. Hierbei wird eine stärkere Zuwanderung angenommen (Mittelwert zwischen LSN- und NBank-Bevölkerungsprognose – siehe Kapitel 2.4) und die von der NBank prognostizierte Haushaltsgrößenentwicklung auf die höhere Zahl der Einwohner*innen übertragen. In diesem Szenario wird die Zahl der Haushalte in Hude um etwa 324 von 2020 bis 2030 ansteigen. Die Ursprungsrechnung der NBank geht im gleichen Zeitraum von einer Zunahme von 283 Haushalten aus.

3 WOHNUNGSMARKTENTWICKLUNG

3.1 Wohnungs- und Gebäudebestand

Der Wohnungsbestand in Hude hat in den letzten Jahren stetig zugenommen, jedoch ab 2015 mit leicht sinkender Geschwindigkeit. Im Jahr 2020 gab es in Hude 7.631 Wohnungen (siehe Abbildung 11). Seit 2016 sind insgesamt etwa 190 Wohnungen hinzugekommen.

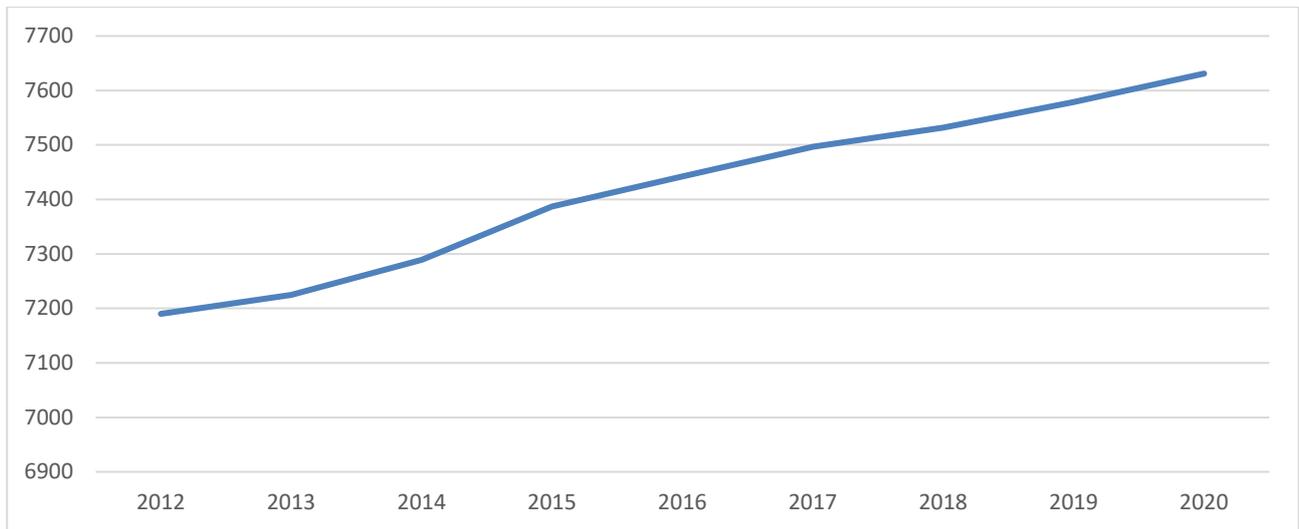


Abbildung 11: Entwicklung Wohnungsbestand – Gemeinde Hude (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

Ein Großteil des Wohnungsbestandes wurde in den 1990er Jahren gebaut, ca. 22 % des heutigen Wohnungsbestandes stammt aus diesem Jahrzehnt und hat damals zu einem starken Bevölkerungswachstum geführt, die damaligen Neubaugebiete kommen derzeit in einen Generationenwechsel. In den letzten Jahren wurde in diesen Neubaugebieten eine deutliche Abnahme der Bevölkerungszahl festgestellt, was auf einen Wegzug der Kinder aus den Familienhaushalten hindeutet (siehe auch Kapitel 2.1). Das Baualter der restlichen Wohnungen verteilt sich gleichmäßig auf die anderen Jahrzehnte (siehe Abbildung 12).

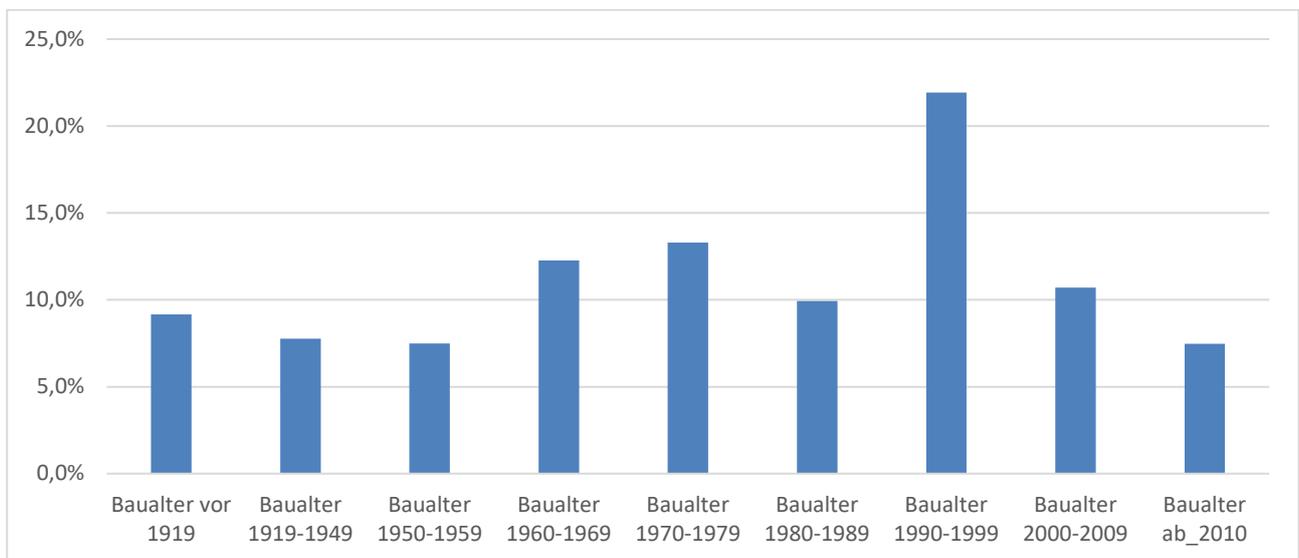


Abbildung 12: Wohnungsbestand nach Baualter – Gemeinde Hude 2019 (Quelle: NBank, eigene Darstellung)

3.2 Haushalte und Wohnungsgrößen

Der Wohnungsbestand ist vorwiegend von Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern⁶ geprägt, worin sich ein hoher Anteil von Einfamilienhäusern ausdrückt (siehe

Tabelle 2). In diesem Segment hat der Bestand über die Jahre kontinuierlich zugenommen. Kleine Wohnungen mit ein oder zwei Zimmern nehmen nur einen geringen Anteil des Bestandes ein. Hier sind in den letzten Jahren im Verhältnis zum restlichen Baugeschehen nur wenig neue Wohnungen gebaut worden, mehr als die Hälfte des Baugeschehens seit 2016 passierte im Segment der Wohnungen mit 3 bis 4 Zimmern. Der Anteil an neugebauten 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen am Baugeschehen im Zeitraum 2016 bis 2020 liegt in Hude bei 42,3 % (siehe Tabelle 2). Im Verhältnis zum Bestand 2016 wurden bei den Wohnungen mit 2 und 3 Zimmern sogar Wachstumsraten von 7-8 % erreicht, während die großen Wohnungen nur um 1-2 % zugelegt haben.

Bei einem Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte von 70 % und einer prognostizierten Schrumpfung der Haushalte mit 3 und mehr Personen ist eine deutliche Diskrepanz zwischen dem Wohnungsbestand und der vorhandenen Haushaltsgrößenstruktur erkennbar. Auch wenn schon deutlich mehr kleinere Wohnungen gebaut werden, entfällt nach wie vor drei Fünftel der Bautätigkeit auf Wohnungen mit 5 oder mehr Zimmern, ein Neubausegment, das somit in direkte Konkurrenz zum Bestandsmarkt tritt und keine Entsprechung in der Haushaltsgrößenentwicklung findet.

Tabelle 2: Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume – Gemeinde Hude (Quelle: LSN)

	Wohnungen mit Räumen							
	Insgesamt	1	2	3	4	5	6	7++
2011	7.123	25	269	723	1.401	1.557	1.338	1.810
2012	7.190	25	270	736	1.419	1.569	1.347	1.824
2013	7.225	25	271	747	1.427	1.571	1.351	1.833
2014	7.289	25	272	765	1.453	1.580	1.357	1.837
2015	7.387	25	272	786	1.473	1.602	1.376	1.853
2016	7.442	25	274	797	1.480	1.612	1.392	1.862
2017	7.497	26	282	810	1.499	1.619	1.396	1.865
2018	7.532	26	284	818	1.499	1.623	1.410	1.872
2019	7.579	26	290	838	1.504	1.627	1.413	1.881
2020	7.631	26	292	858	1.520	1.630	1.421	1.884

3.3 Bautätigkeit

Die Analyse der Baugenehmigungen zeigt, dass die Zahl an gestellten Anträgen für EFH, ZFH in den Jahren 2014 und 2015 sehr hoch waren. Seitdem ist die Bautätigkeit auf niedrigem Niveau verblieben. Die Anträge für MFH und Nichtwohngebäude sind in den letzten Jahren weitgehend konstant geblieben. Während 2013 null Anträge vorlagen, konnten 2014 sechs Anträge registriert werden (siehe Abbildung 13).

⁶ Statistisch werden Küchen als Zimmer mitgezählt, wenn sie einen eigenen Raum in der Wohnung bilden.

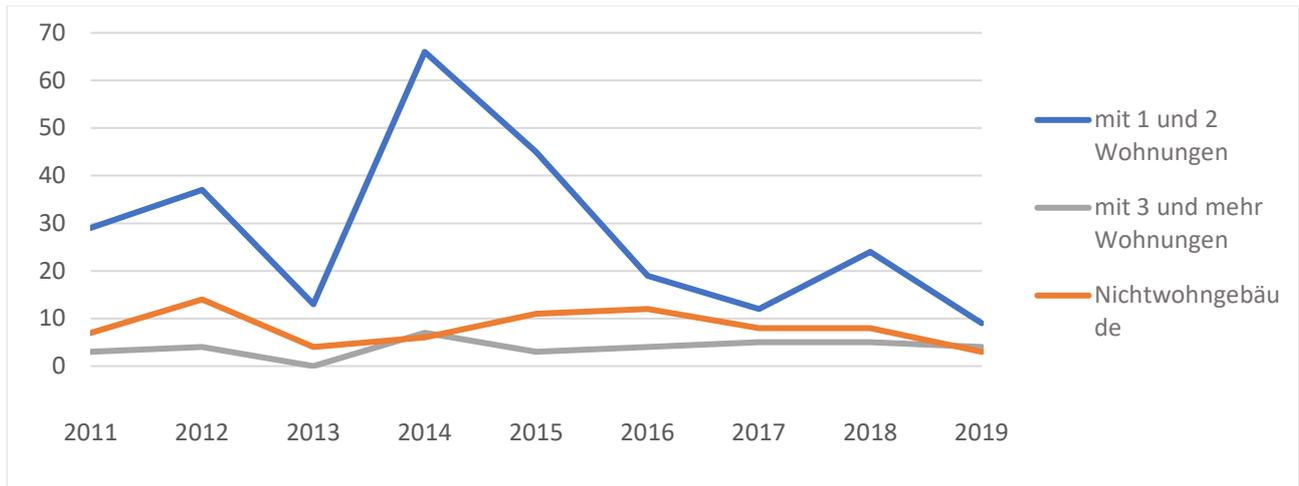


Abbildung 13: Entwicklung der Baugenehmigungen nach Gebäudeart – Gemeinde Hude (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

Die Landesstatistik der Baufertigstellungen zeigt, dass ein Großteil der Ein- und Zweifamilienhäuser im Jahr 2015 fertiggestellt worden sind. Ein besonders hoher Wert in diesem Segment ist im Jahr 2015 mit 63 zu verzeichnen. Die Fertigstellungen im Bereich der MFH und Nichtwohngebäuden innerhalb der letzten 10 Jahren waren gering (siehe Abbildung 14).

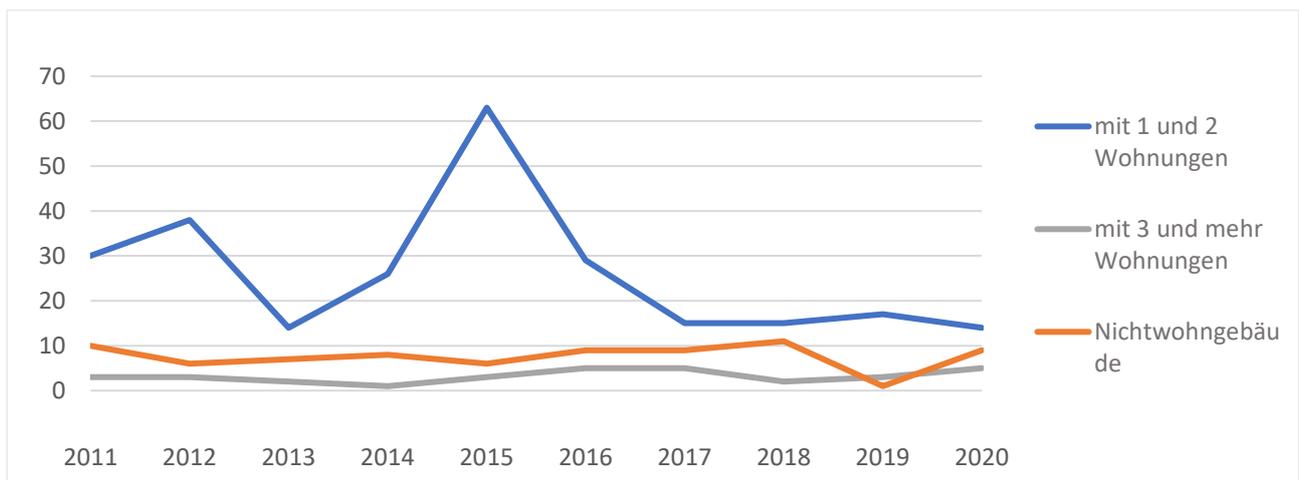


Abbildung 14: Entwicklung der Baufertigstellungen nach Gebäudeart – Gemeinde Hude (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

Auf der Ebene der Wohneinheiten betrachtet ist zu beobachten, dass die Baufertigstellungen von Wohnungen in Einfamilienhäusern im Jahr 2015 mit 54 Fertigstellungen ein Maximum erreicht hatten. Seitdem ist die Anzahl bis 2019 wieder bis über die Hälfte zurückgegangen. Auch die Fertigstellungen von Wohneinheiten in Zweifamilienhäusern bewegt sich tendenziell zurück und stagniert in den letzten 5 Jahren. Bei den Baufertigstellungen von Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern sind regelmäßige Schwankungen festzustellen, welche sich zwischen 15 und 34 Fertigstellungen pro Jahr bewegen (siehe Abbildung 15).

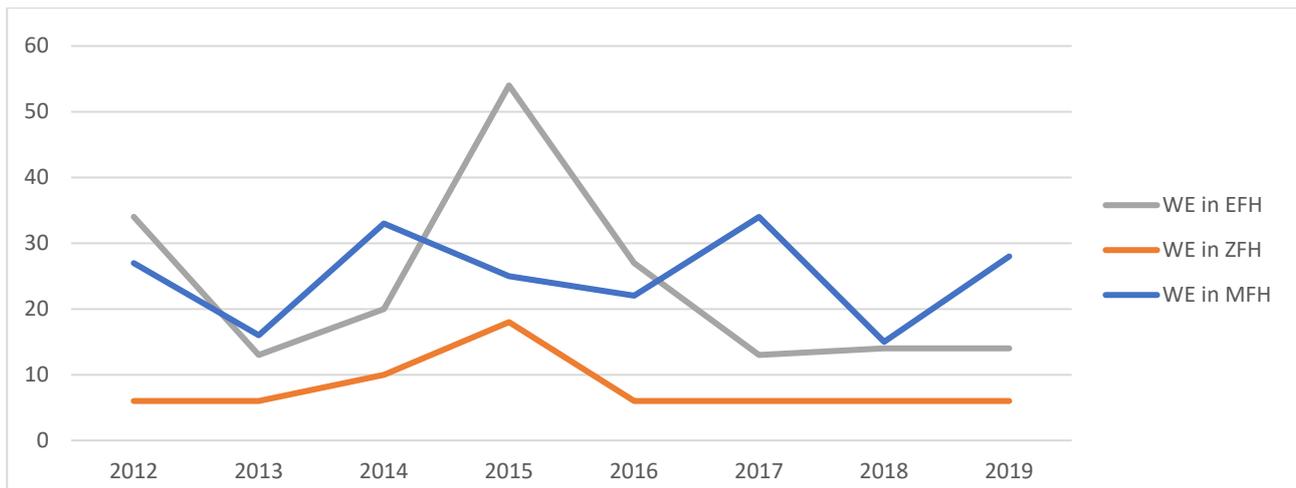


Abbildung 15: Entwicklung der Baufertigstellungen nach Gebäudeart – Gemeinde Hude (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

Die Betrachtung der fertiggestellten Wohnungen nach der Anzahl der Räume deutet ebenso auf eine Fortführung des Baus von Ein- und Zweifamilienhäusern mit relativ großen Wohnungen hin. 2015 erreichte die Fertigstellung von Wohneinheiten mit fünf oder mehr Räumen ihren Höchstwert von 56, welche innerhalb von 2 Jahren jedoch wieder deutlich auf 14 Fertigstellungen abfiel. Kleine Wohnungen mit ein bis zwei Zimmern wurden nur sehr selten gebaut, wobei seit 2016 dieses Segment verstärkt bedient wird. Hier liegt das Maximum bei 9 Wohneinheiten im Jahr 2017. Die Fertigstellungen von Wohnungen mit drei bis vier Räumen betrug jährlich etwa 7 bis 44 und verzeichnet seit 2018 wieder einen deutlichen Zuwachs (siehe Abbildung 16).

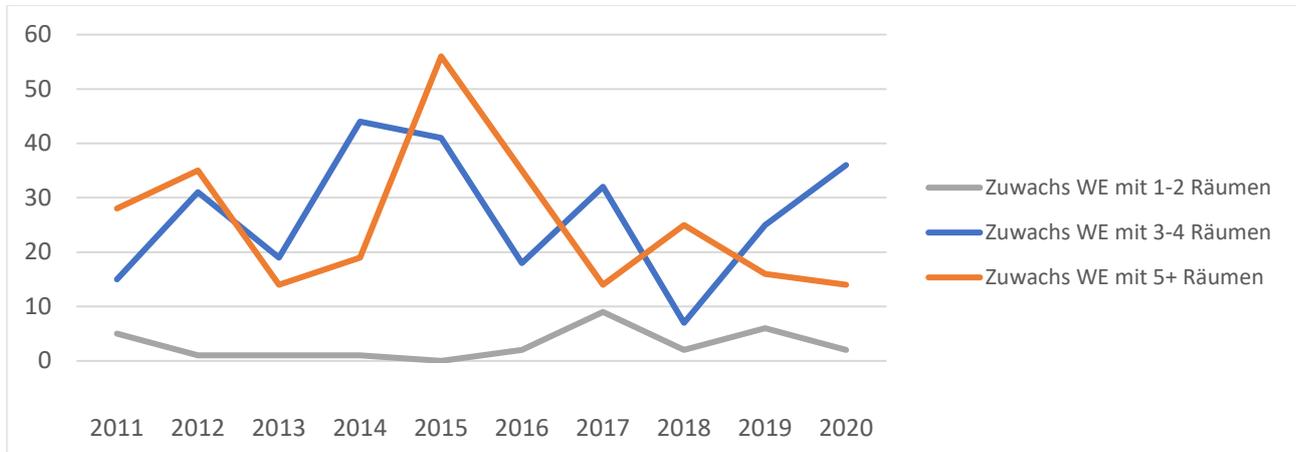


Abbildung 16: Entwicklung der Baufertigstellungen von Wohneinheiten nach Anzahl der Räume – Gemeinde Hude (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

Der Vergleich zwischen der Wohnungsbedarfsprognose 2016 und den tatsächlichen Baufertigstellungen 2016- 2020 (siehe nachfolgende Tabelle 3) zeigt, dass mehr Wohnungen gebaut worden sind. Dies spiegelt sich in der Bevölkerungsentwicklung wider, die anfangs deutlich stärker angestiegen ist, als es die 2016 verfügbaren Bevölkerungsprognosen berechnet haben (siehe Abbildung 8), auch wenn anschließend ein Rückgang zu verzeichnen war.

Tabelle 3: Vergleich Baufertigstellungen mit Bedarfsberechnung 2016 (Quellen: WRVK 2016; LSN)

Prognostizierter Bedarf 2016-2020	Fertiggestellte Wohnungen 2016-2020	Übererfüllung in %
184	215	17 %

Um verschiedene mögliche Entwicklungspfade der Bevölkerung und insbesondere des Zuzugsgeschehens zu berücksichtigen, berücksichtigt die neue Bedarfsberechnung wieder verschiedene Prognosepfade. Die NBank geht zunächst von einem stärkeren Zuzugsgeschehen als das LSN aus, aber bis 2030 nähern sich die Prognosen weitgehend an (siehe Kapitel 5.1).

Zum Erfüllungsgrad der Bedarfsprognose für den geförderten und preisgünstigen Wohnungsbau siehe Kapitel 4.1.

3.4 Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte für erschlossenes Wohnbauland (meist Ein- und Zweifamilienhausgebiete) im Landkreis Oldenburg schwanken stark: zwischen 50 €/qm bis 80 € in dörflichen, infrastrukturell nicht versorgten Ortslagen bis hin zu 200 in den Orten an der Achse Oldenburg – Bremen (Ganderkesee, Hude) und 180 bis 260 €/qm in unmittelbarem Siedlungsübergang zu Oldenburg. Insgesamt beträgt die Spanne also rund 500 %, was bei einem Einfamilienhausgrundstück von über 500 qm einen sechststelligen Betrag ausmachen kann, für ein Mehrfamilienhausgrundstück von 1.200 qm bis zu einer viertel Million €.

In der Gemeinde Hude liegen die Bodenrichtwerte für erschlossenes Wohnbauland mit Stand 31.12.2020 innerhalb der folgenden Werte (größere Ortsteile):

Tabelle 4: Bodenrichtwerte 2020, nur Wohnbauflächen (Quelle: BRW.NI online; eigene Darstellung)

Ortsteil	von (€/qm)	bis (€/qm)
Hude	75	200
Wüsting	110	125

3.5 Angebotslage auf dem Eigentumsmarkt (Ein- und Zweifamilienhäuser)

Die Anzahl der Kauffälle für Altbau-Einfamilienhäuser in Hude schwankt seit dem Jahr 2006 jährlich zwischen 27 und 69 Verkäufen. 2020 wurden bisher mit 69 die meiste Verkäufe getätigt (siehe Abbildung 17).

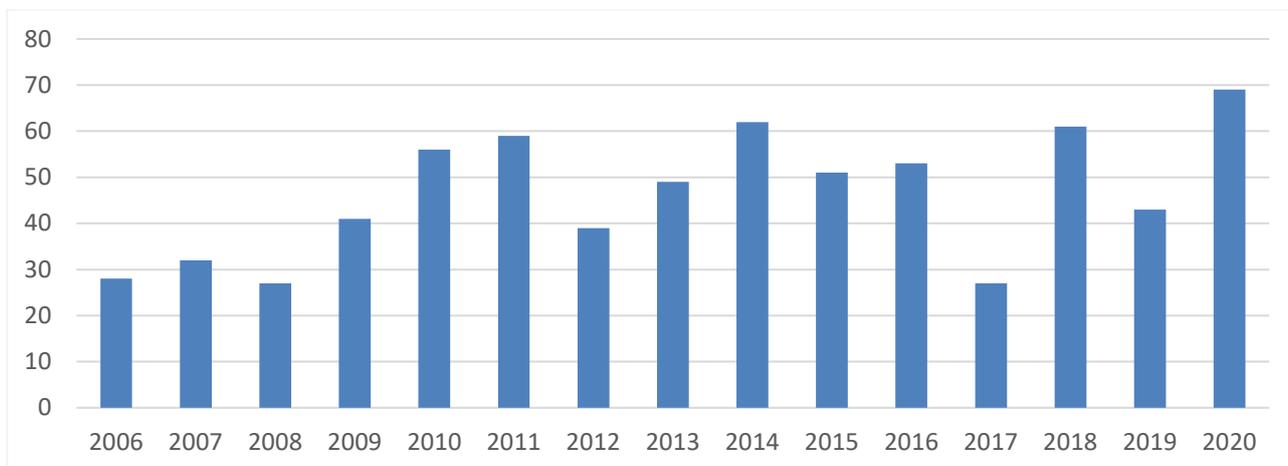


Abbildung 17: Entwicklung Anzahl der Kauffälle Altbau- EFH – Gemeinde Hude (Quelle: Gutachterausschuss, eigene Darstellung)

Der durchschnittliche Kaufpreis der Altbau-Einfamilienhäuser in Hude steigt seit 2014 stetig. Er hat sich im Vergleich zum Jahr 2006 fast verdoppelt und liegt 2020 bei einem Preis von ca. 300.000 € (siehe Abbildung 18).

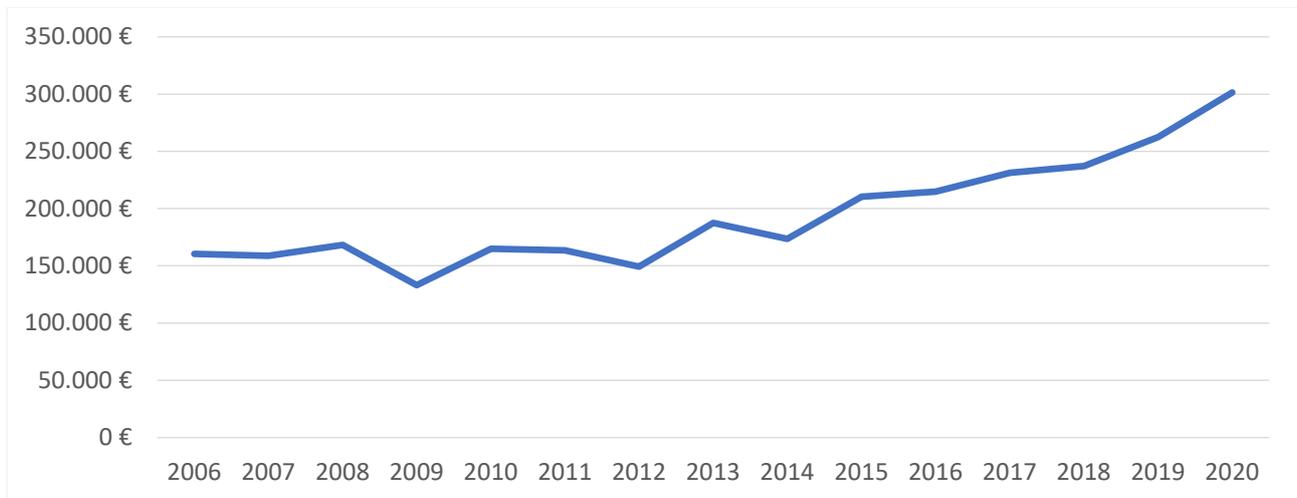


Abbildung 18: Entwicklung durchschnittlicher Kaufpreis für Altbau-EFH Gemeinde Hude (Quelle: Gutachterausschuss, eigene Darstellung)

Diese starke Steigerung des Preises spiegelt sich auch im durchschnittlichen Kaufpreis pro qm Wohnfläche wider (siehe Abbildung 18), welcher sich in den letzten 8 Jahren ebenso verdoppelt hat. Zwischen 2006 und 2015 lag dieser bei durchschnittlich etwas über 1.000 €/qm, mit Schwankungen bis zu 1.357 €. Seit 2016 stieg dieser jedoch stark an von durchschnittlich etwa 1.500 €/qm auf fast 2.100 €/qm im Jahr 2020.

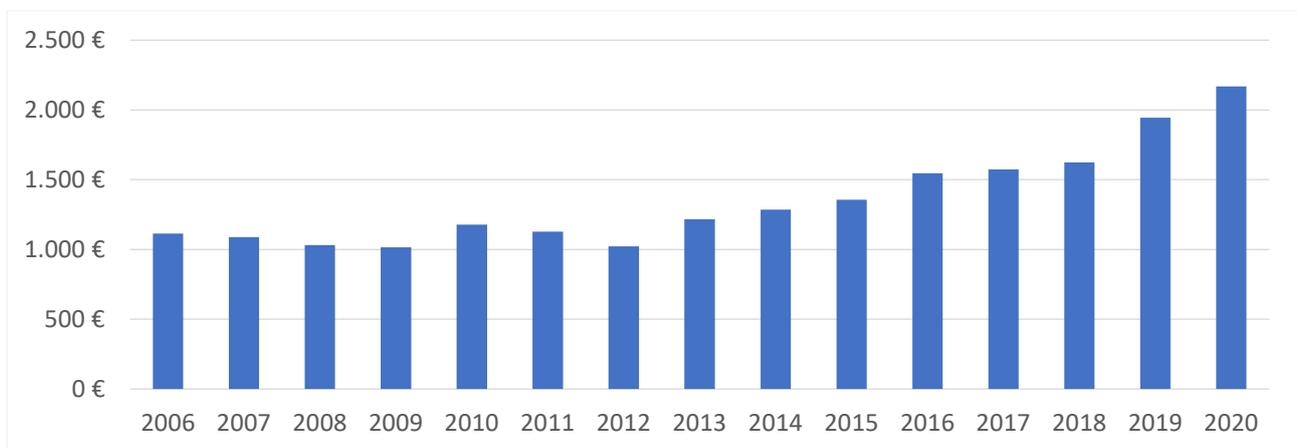


Abbildung 19: Entwicklung durchschnittliche Kaufpreise pro m² Wohnfläche für Altbau-EFH Gemeinde Hude (Quelle: Gutachterausschuss, eigene Darstellung)

3.6 Angebotslage auf dem Mietwohnungsmarkt

Die Mietpreise in Hude sind in den letzten Jahren deutlich angestiegen, im Neuvermietungsmarkt sehr viel stärker als im Bestandsmarkt. Die Mietübersicht der Grundstücksmarktberichte verzeichnet von 2015 bis 2020 eine Verteuerung der Bestandsmieten um 9 %, was ungefähr im Durchschnitt des Landkreise Oldenburg liegt. Die Bestandsmiete einer durchschnittlichen Wohnung beträgt aktuell etwa 5,90 € nettokalt pro qm (siehe Tabelle 5).

Eine stichprobenhafte Auswertung der Angebotsmieten ergibt ein verschärftes Bild. Bewegten sich die erhobenen Angebotsmieten im Jahr 2016 mit 6,13 € netto, kalt pro qm in Hude noch unter dem Durchschnitt der Landkreiskommunen, ergab die Stichprobe im Jahr 2021 mit einer Durchschnittsmiete von 8,94 € den höchsten Wert im Landkreis⁷. Dies stellt einen Anstieg von 46 % dar.

Während der von den Verfasser*innen durchgeführten Stichprobe wurden in Hude insgesamt 60 Wohnungen zur Vermietung angeboten, die ausgewertet werden konnten.

Tabelle 5: Mietübersicht Hude - für Wohnungen mit 75 qm in Zwei- und Mehrfamilienhäusern bei einem mittleren Wohnwert und einem Baujahr 1980/1990 (Quelle: GMB 2016 - 2021)

Jahr	Preis pro m ²
2015	5,4 €
2016	5,4 €
2017	5,6 €
2018	5,7 €
2019	5,7 €
2020	5,9 €

Tabelle 6: Anteile der Wohnungsgrößen bei den Wohnungsangeboten der Stichprobe März – Oktober 2021 Hude (eigene Erhebung)

Anzahl Zimmer	1	2	3	4	5	6	7++
Anzahl Angebote	2	16	38	3		1	
prozentual	3%	27%	63%	5%	0%	2%	3%

4 ENTWICKLUNG GEFÖRDERTER UND PREISGÜNSTIGER WOHNUNGSMARKT

4.1 Entwicklung seit 2016

Seit 2016 wurden in Hude 11 geförderte Wohnungen fertiggestellt, das sind 26% des prognostizierten Bedarfes von 2016. Zwei weitere Wohnungen wurden über den Grundstückskaufvertrag der Gemeinde acht Jahre lang an einen Mietpreis von 5,60 € gekoppelt, ohne dass hierfür Fördermittel in Anspruch genommen wurden (Wüsting). Weitere 6 Wohneinheiten sind in Planung bzw. im Bau.

Tabelle 7: Bedarfe und Fertigstellung preisgünstiger WE Hude (Quelle: Wohnraumförderstelle LK Oldenburg)

Prognostizierter Bedarf 2016-2020 (WRVK 2016)	Fertiggestellte WE	in %	WE in Planung (Fertigstellung voraussichtlich 2022)
43	13	30%	6

⁷ Stichprobe der öffentlich inserierten Wohnungen von 17. März bis 20. Oktober 2021 bei den Portalen immonet, immowelt, immobilienscout24 und ebay-kleinanzeigen

4.2 Menschen mit Bedarf an preisgünstigem Wohnraum / Armutsquote

a) Erteilte Wohnberechtigungsscheine

Daten zu Haushalten, die einen Wohnberechtigungsschein beantragt haben, gibt es nur auf Ebene des Landkreises. Im Jahr 2020 wurden im Landkreis Oldenburg 114 Wohnberechtigungsscheine (WBS / B-Scheine) beantragt, die zu einem Zugang zu einer staatlich geförderten und damit preisgebundenen Wohnung in Niedersachsen berechtigen. Nicht alle Personen werden mit einem im Landkreis Oldenburg ausgestellten WBS auch eine Wohnung hier suchen. Gleichzeitig werden Personen im Landkreis suchen, die sich ihren WBS in einer anderen Kommune bzw. einem anderen Landkreis ausstellen lassen. Somit wird es in etwa einen Ausgleich geben. Für die Armutsquote werden diese Zahlen nicht betrachtet.

b) Wohngeldempfänger*innen

Wohngeld ist eine finanzielle Unterstützung für einkommensschwache Haushalte, die in der Regel keine Leistungen nach dem SGB II oder SGB XII bekommen, damit sie sich besser auf dem privaten Wohnungsmarkt behaupten können (Mietzuschuss bzw. Lastenzuschuss).

In Hude bekamen zum vierten Quartal 2020 37 Haushalte Wohngeld. In dem Zeitraum von Ende 2016 bis Ende 2018 bekamen durchschnittlich in etwa 50 Haushalte in Hude Wohngeld, seit dem ersten Quartal 2019 nur noch etwa 35 Haushalte im Mittel.

Der Anteil der Haushalte, welche Wohngeld beziehen, lag im Jahr 2020 mit 0,5 % in Hude niedriger als im gesamten Landkreis Oldenburg mit 1,5 %. Im Jahr 2016 lag der Anteil in Hude auch bei 0,5 % und im Landkreis Oldenburg noch bei 1,3 %.

Die Haushalte mit Wohngeldbezug sind in Hude entweder sehr klein (1-Pers.-HH) oder relativ groß (4-Pers.-HH), die 2- und 3-Personenhaushalte machen nur etwa 30 % der Wohngeldhaushalte aus.

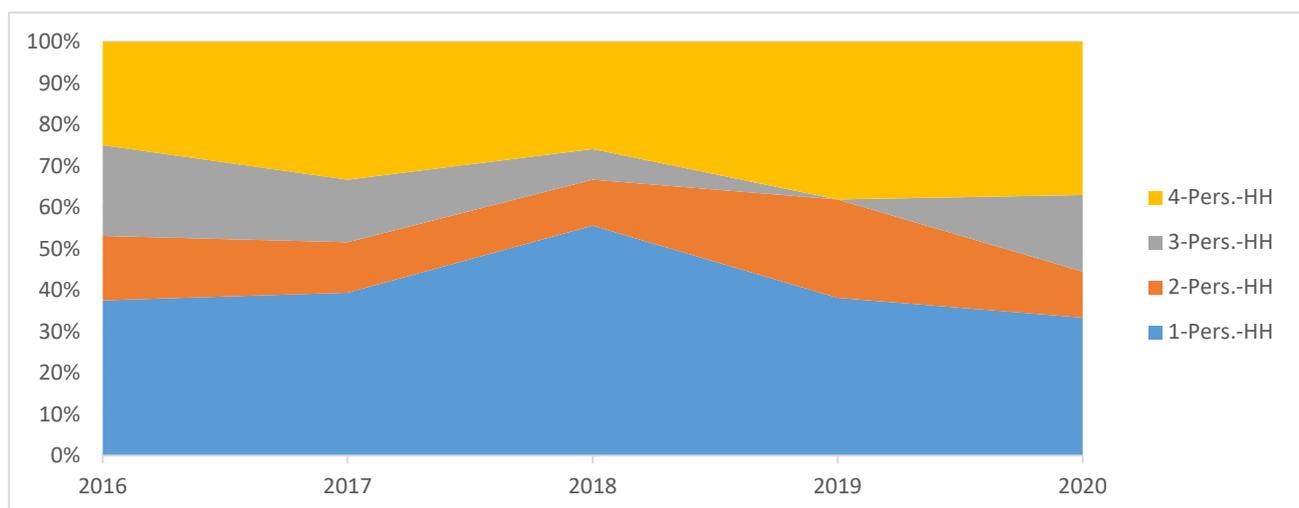


Abbildung 20 Anzahl der Haushalte mit Wohngeld nach Größe der Haushalte (Quelle: Wohngeldfachverfahren, eigene Darstellung)

Hude wird wie Harpstedt und Dötlingen zur Mietenstufe I gerechnet. Die Kommunen Hatten, Ganderkesee, Großenkneten, Wardenburg und Wildeshausen gehören zur Mietenstufe II. Der Höchstbetrag der bezuschussten Miete sowie das Höchst Einkommen, bis zu dem Wohngeld bewilligt wird, sind aufgrund dessen in Hude eher niedrig.

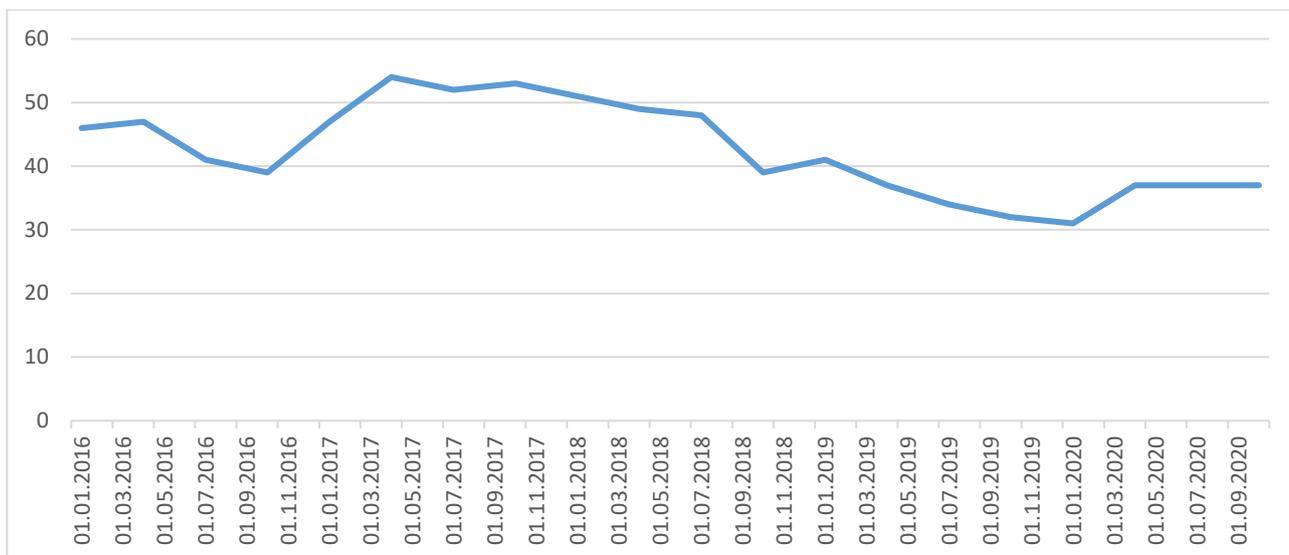


Abbildung 21: Entwicklung der Haushaltsgemeinschaften mit Wohngeldbezug in Hude (Quelle: Landkreis Oldenburg, eigene Darstellung)

c) Empfänger*innen von Leistungen nach SGB II und SGB XII

Im vierten Quartal 2020 gab es in Hude 240 Bedarfsgemeinschaften, die Leistungen nach SGB II (Grundsicherung für Arbeitssuchende, „Hartz IV“) bezogen. Dies entspricht in etwa 3,2 % der Haushalte. Leistungen nach SGB XII (Hilfe zum Lebensunterhalt / Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung) erhielten 95 Einsatzgemeinschaften (bzw. Haushalte). Bezogen auf die gesamten Haushalte sind dies 1,3 %. Verglichen mit dem gesamten Landkreis Oldenburg liegen die Anteile der Bedarfsgemeinschaften des SGB II sowie der Einsatzgemeinschaften des SGB XII in Hude unterhalb des Durchschnitts.

Die Bedarfsgemeinschaften nach SGB II sind in den Jahren von 2016 bis Ende 2020 von knapp über 330 auf 240 zurückgegangen. Seit Mitte 2019 liegt die Zahl der Bedarfsgemeinschaften unter 250 (siehe Abbildung 22).

Die Hälfte der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II sind 1-Personen-Haushalte und etwa ein Fünftel sind 2-Personen-Haushalte. Das Verhältnis ist über die letzten vier Jahre gleichgeblieben.

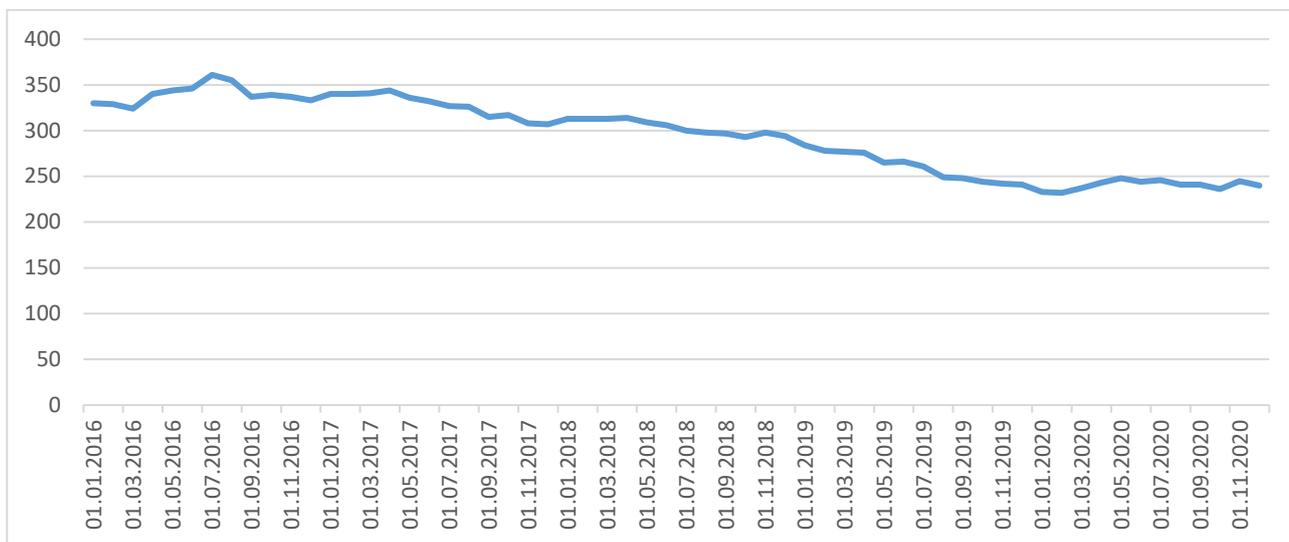


Abbildung 22: Bedarfsgemeinschaften nach SGB II (Quelle: Landkreis, eigene Darstellung)

Die Anzahl der Einsatzgemeinschaften nach SGB XII verzeichnet seit 2019 einen leichten Abstieg, bewegt sich jedoch in der Gesamtzeit von Anfang 2016 bis Ende 2020 relativ konstant zwischen 91 und 122.

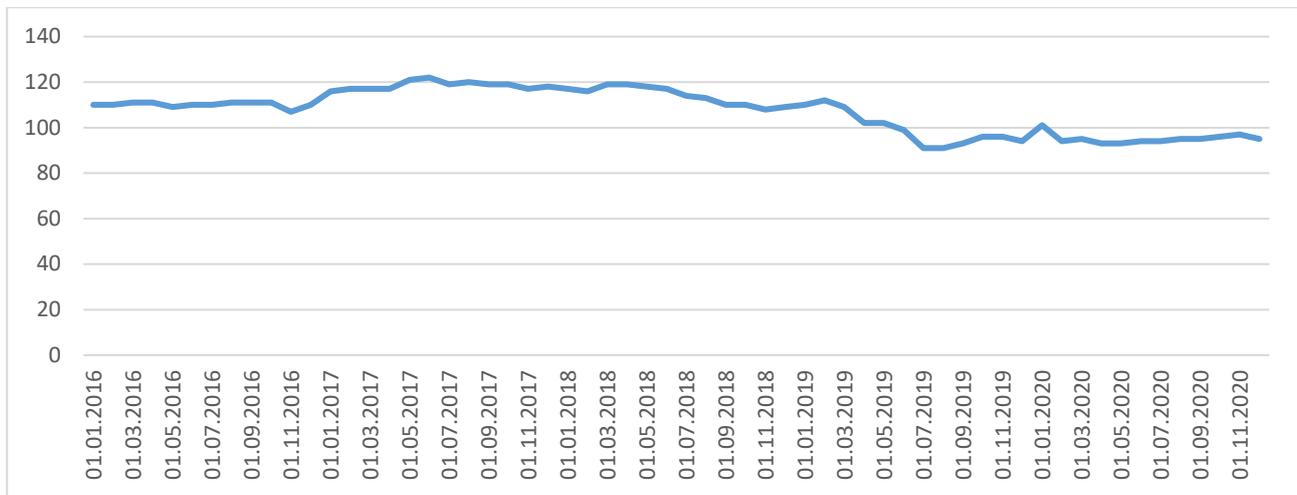


Abbildung 23: Einsatzgemeinschaften nach SGB XII (Quelle: Landkreis, eigene Darstellung)

d) Empfänger*innen von Leistungen nach dem AsylBLG und Geflüchtete

In Hude bezogen auf Ende 2020 noch 17 Haushalte (Einsatzgemeinschaften) Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylBLG), das sind Personen, die sich im Asyl-Anerkennungsverfahren befinden. Dies entspricht einem Anteil von 0,2% der Haushalte in Hude. Im gesamten Landkreis Oldenburg bekommen ebenfalls 0,2% der Haushalte Leistungen nach AsylBLG. Die Haushalte, welche diese Leistungen beziehen, sind in den letzten Jahren stark zurück gegangen. Im Jahr 2016 bekamen 0,9% der Haushalte Leistungen nach AsylBLG, was 63 Haushalten entsprach.

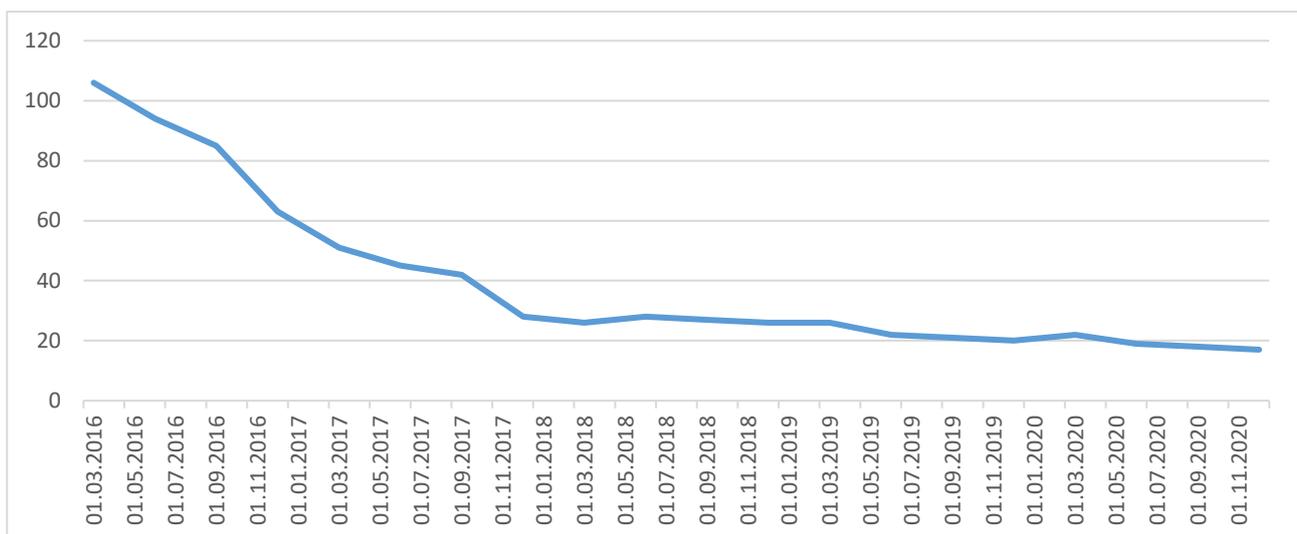


Abbildung 24: Einsatzgemeinschaften AsylBLG (Quelle: Landkreis, eigene Darstellung)

e) Niedrigeinkommensbezieher*innen

Zusätzlich zu den Personen, die staatliche Leistungen bekommen, gibt es einen Anteil an Personen, die ein niedriges Einkommen haben und sich deshalb nur schwer auf dem Wohnungsmarkt behaupten können. Diese Personengruppe wird auch als Niedrigeinkommensbezieher*innen

bezeichnet. Um den Anteil der Niedrigeinkommensbezieher*innen im Landkreis Oldenburg und seinen Gemeinden quantifizieren zu können, wurde auf die Armutsquote des Paritätischen Gesamtverbandes zurückgegriffen. Hier wird der Anteil der Personen mit einem Äquivalenzeinkommen (= Pro-Kopf-Haushaltsäquivalenzeinkommen) von weniger als 60% des Medians der Äquivalenzeinkommen der Bevölkerung dargestellt. Die Armutsquote beträgt nach Bericht des Paritätischen Gesamtverbandes 2019 17,5 %⁸ und ist damit im Vergleich zu 2014 leicht angestiegen (damals: 16,7 %). Dieser Indexwert wird gemäß der lokalen Quote von Leistungsempfänger*innen an die jeweilige Gemeinde angepasst. Der Anteil der Haushalte mit Niedrigeinkommen, die keine Sozialleistungen erhalten, wird für alle Kommunen im Landkreis gleichermaßen auf 9,1 % geschätzt, da hierzu keine differenzierten statistischen Daten vorliegen.

f) Armutsquote

Die Gemeinde Hude hat hiernach eine Armutsquote von 14,3%, diese liegt also etwas unterhalb des Landkreisdurchschnitts.

Tabelle 8: Armutsquote der Gemeinde Hude (Quelle: Landkreis Oldenburg, Stand: IV/2020)

	Hude	LK Oldenburg
Haushaltsgemeinschaften Wohngeld	0,5 %	1,5 %
Bedarfsgemeinschaften SGB II	3,2 %	4,8 %
Einsatzgemeinschaften SGB SXII	1,3 %	1,8 %
Einsatzgemeinschaften AsylBLG	0,2 %	0,2 %
Niedrigeinkommensbezieher*innen	9,1 %	9,1 %
Gesamt	14,3 %	17,5 %

4.3 Menschen mit Beeinträchtigungen

In Hude sind (Stichtag 31.12.2019) 1.373 Menschen mit Beeinträchtigung in Besitz eines Schwerbehindertenausweises. Dies entspricht ca. 8,5 % der Bevölkerung (Quelle: LSN). Nicht alle schwerbehinderten Personen sind körperlich so beeinträchtigt, dass sie barrierefreie Wohnungen benötigen. Die konkrete Wohnungsnachfrage hängt also jeweils von der Art der Beeinträchtigung ab. Etwa ein Viertel der Menschen mit Schwerbehindertenausweis im Landkreis Oldenburg haben Verluste oder Funktionseinschränkungen der Gliedmaßen oder der Wirbelsäule, allerdings können auch andere Beeinträchtigungen (wie Herz-Kreislauf-Beeinträchtigungen) zum Bedarf an barrierefreiem Wohnraum beitragen.

Im Vergleich zu dem Jahr 2011 ist der Anteil an Schwerbehinderten in Hude von 6,71 % auf 8,52 % im Jahr 2019 deutlich angestiegen. Das macht einen Anstieg von 311 Personen vom Jahr 2011 (1.062 Personen) zum Jahr 2019 (1.373 Personen).

⁸ Der Paritätische. Regionsquotient 2019 mit LK Ammerland, Cloppenburg, Delmenhorst, Oldenburg und LK Oldenburg. (<https://www.der-paritaetische.de/themen/sozialpolitik-arbeit-und-europa/armut-und-grundsicherung/armutsbericht/regionale-armutsquoten/#msptabsnavigation-wrapper>)

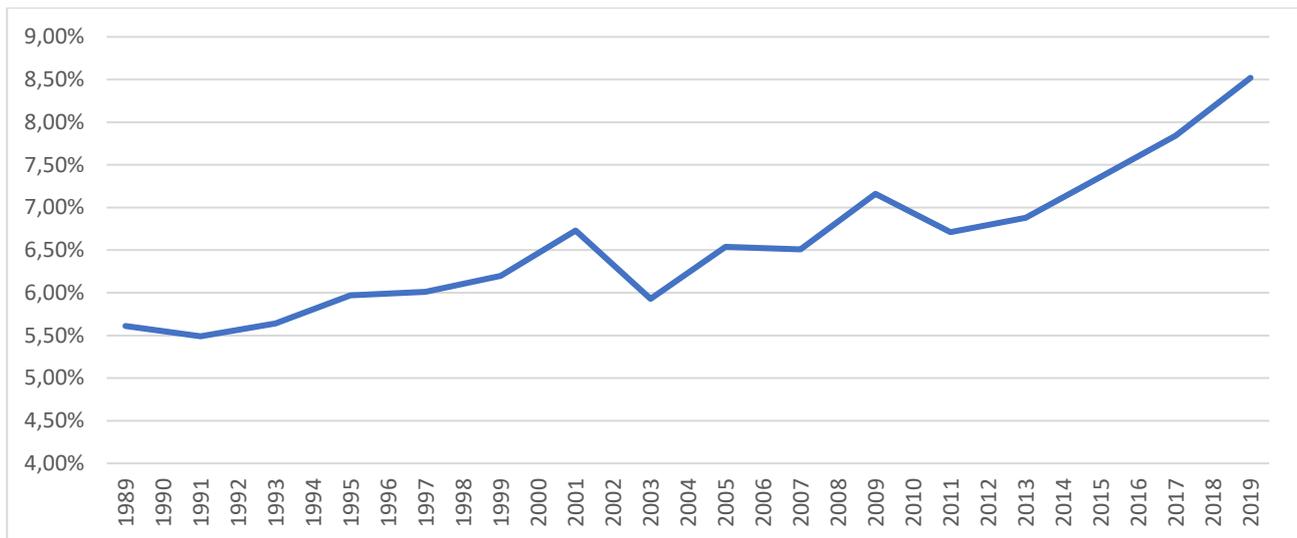


Abbildung 25: Anteil an Schwerbehinderten – Hude Stand:18.03.2021 (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

Im Wohnatlas „Wohnen im Alter (Hrsg. Kuratorium Deutsche Altershilfe und Wüstenrot-Stiftung 2014) sind über verschiedene Quellen (Zensus 2011, Repräsentativbefragung KDA für BMVBS 2011, Zentralverband des Deutschen Baugewerbes in Schichel 2012, Statistisches Bundesamt 2012, u.a.) Daten zum Bestand und zum Bedarf an „weitgehend barrierefreien Wohnungen“⁹ ermittelt worden. Für das Land Niedersachsen ergeben sich danach ein Bestand an weitgehend barrierefreien Wohnungen von etwa 3,7 % und ein Fehlbedarf an barrierefreien Wohnungen (Nachholbedarf) von 3 % des Gesamtbestandes.

Eine gleichmäßige landesweite Verteilung vorausgesetzt, wäre das für Hude ein Bestand von etwa 282 WE und ein Nachholbedarf von ca. 230 WE, wobei davon auszugehen ist, dass der Bestand an barrierefreien Wohnungen über die letzten Jahre gestiegen ist, allerdings gleichzeitig auch der Bedarf an barrierefreien Wohnungen, weshalb weiterhin von einem Nachholbedarf auszugehen ist. In der Gemeinde Hude stehen außerdem 141 stationäre Pflegeheimplätze zur Verfügung.

Der tatsächliche aktuelle Bestand an barrierefreien Wohnungen ist allerdings in keiner Weise erfasst. Es ist beispielsweise davon auszugehen, dass in einigen Wohnungen kleinere Maßnahmen zur Wohnungsanpassung vorgenommen wurden.

In welcher Größenordnung in Hude tatsächlich ein Nachholbedarf vorhanden ist, kann also nicht genauer ermittelt werden. Für die qualitative Prognose zum barrierefreien Wohnungsangebot im Kapitel 5.4. ist daher grundsätzlich von einem hohen, aber nicht näher quantifizierbaren Nachholbedarf auszugehen.

4.4 Bestand an gebundenem Wohnraum

Aktuell gibt es in Hude 39 zweckgebundene Wohnungen, dies entspricht in etwa 0,5 % des Wohnungsbestandes. Hiervon sind 26 Altenwohnungen.

⁹ Folgende Kriterien müssen diese Wohnungen erfüllen:

- Nicht mehr als drei Stufen zum Haus oder zum Wohnungseingang (ohne technische Hilfen zur Überwindung der Barrieren)
- Keine Stufen innerhalb der Wohnung (ohne technische Hilfen zur Überwindung der Barrieren)
- Ausreichende Bewegungsflächen und Türbreiten im Sanitärbereich
- Vorhandensein einer bodengleichen Dusche

Die 26 Altenwohnungen fallen alle 2023 aus der Zweckbindung heraus, im Jahr 2025 fallen 2 und die restlichen 11 Wohnungen mit Bindung fallen 2045 aus dieser heraus. Darüber hinaus ist für das Jahr 2022 die Fertigstellung von 6 Wohnungen geplant, die dann eine Bindung bis 2051/2052 aufweisen werden (siehe Abbildung 26).

Die 11 Wohnungen, die im Jahr 2020 fertiggestellt wurden, sind 2-Zimmer-Wohnungen.

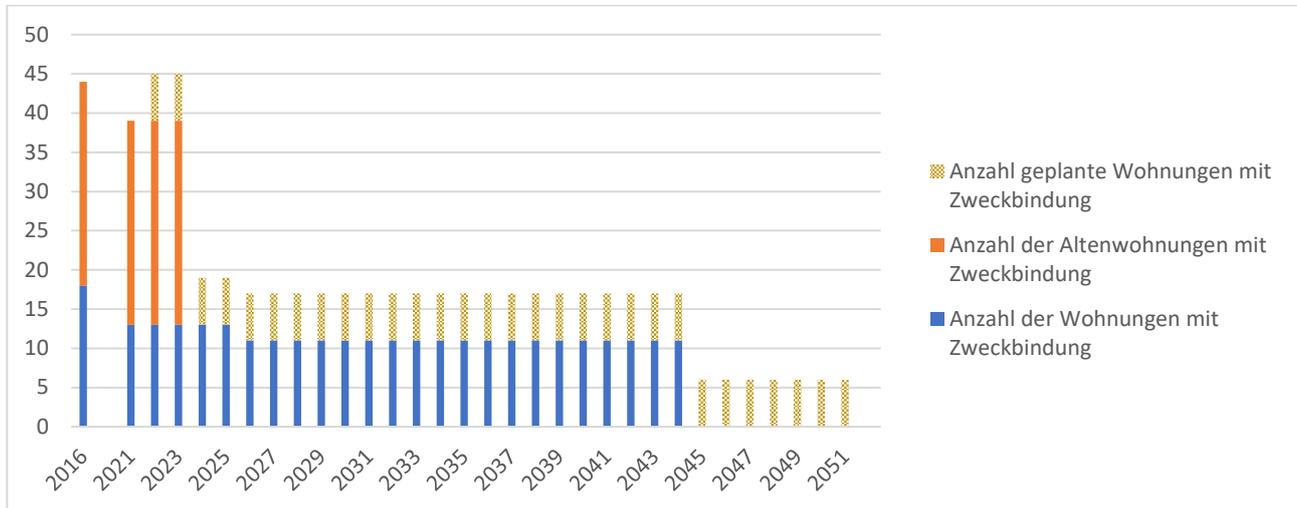


Abbildung 26: Zweckgebundene Wohnungen Hude (Quelle: Wohnraumförderstelle, eigene Darstellung)

In einem Kaufvertrag eines ausgeschriebenen kommunalen Grundstückes wurde der Mietpreis für zwei Wohnungen auf die Dauer von 8 Jahren auf 5,60 €/qm gedeckelt. Diese beiden Wohnungen sind zwar nicht nach der Wohnraumförderung belegungsgebunden, erweitern aber trotzdem das Angebot an preisgünstigem Wohnraum für die Bindungsdauer des Vertrags.

4.5 Wohnraum zu angemessenen Kosten für Bedarfsgemeinschaften / Einsatzgemeinschaften nach SGB II und SGB XII

Bedarfsgemeinschaften bzw. Haushalts- und Einsatzgemeinschaften nach SGB II und SGB XII haben Anspruch auf die staatliche Übernahme der Kosten einer angemessenen Wohnung. Da für den Landkreis Oldenburg kein rechtsgültiges Gutachten zur Ermittlung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft besteht, richtet sich die Angemessenheit nach den Mietstufen der Wohngeldtabelle gemäß Wohngeldgesetz plus einem Sicherheitszuschlag von 10 %. Hude wird der Mietstufe I zugeordnet. Die Mietstufen werden vom Innenministerium (zukünftig Bauministerium) in der Wohngeldverordnung festgelegt.

Der geförderte und zweckgebundene Wohnraum ist nicht automatisch auch für Transferleistungsempfänger*innen angemessen und anmietbar. Wohnungen, die nach dem Förderweg mit der unteren Einkommensgrenze gefördert werden und eine festgeschriebene Nettokaltmiete von 5,60 € pro qm in Hude aufweisen, sind im Regelfall aber preisgünstig genug, um gleichzeitig auch angemessen zu sein.

Tabelle 9: Festlegung der angemessenen Unterkunftskosten – inkl. kalte Nebenkosten und 10 % Sicherheitszuschlag (Stand 01/2020)

Anzahl Personen im Haushalt	Angemessene Wohnfläche	Mietenstufe I
1	50 qm	371,80 €
2	60 qm	449,90 €
3	75 qm	535,70 €
4	85 qm	624,80 €
5	95 qm	713,90 €
6	105 qm	798,60 €
7	115 qm	883,30 €
8	125 qm	968,00 €
9	135 qm	1.052,70 €
10	145 qm	1.137,40 €
+1	+10 qm	84,70 €

Bei der aktuellen Stichprobe der Wohnungsanzeigen von März bis Oktober 2021 waren im Vergleichsraum der Kommunen mit Mietenstufe I (Dötlingen, Harpstedt, Hude) relativ gleichmäßig über die verschiedenen Größensegmente verteilt. Zwischen 4 % und 13 % der angebotenen Wohnungen waren dabei im Vergleichsraum angemessen. Besonders selten gab es preisgünstige (angemessene) Wohnungen für Bedarfsgemeinschaften von zwei bis fünf Personen (siehe Tabelle 10).

Verglichen mit der oben ermittelten Armutsquote von 14,3 % ist dieser Anteil an angemessenen Wohnungen deutlich zu gering. Da die einkommensschwachen Haushalte vor allem auf das Mietwohnungssegment angewiesen sind, das nur 36,3 % aller Wohnungen umfasst, müssten etwa 39 % aller angebotenen Mietwohnungen im angemessenen Bereich liegen.

Ehemals gebundene Wohnungen weisen unterschiedlich hohe Mieten auf (Quelle: eigene Erhebung von März bis Oktober 2021, GSG Oldenburg): einige bleiben im preisgünstigen Segment, andere werden mittlerweile jedoch deutlich teurer vermietet (bis zu 10 €/qm).

Haushalte mit Transferleistungsbezug, die keine angemessene Wohnung finden, müssen ihre Wohnkosten reduzieren, indem sie in eine kleinere Wohnung ziehen, oder beispielsweise Räume untervermieten.

Tabelle 10: Analyse des Wohnungsangebots innerhalb der Angemessenheit; Vergleichsraum Dötlingen, Harpstedt, Hude (Eigene Erhebung von März bis Oktober 2021¹⁰)

überschlägige Kaltmieten (bei 1,6 €/qm kalte NK) - Mietenstufe I	Wohnungsgrößen	Anzahl angebotene Wohnungen	Anzahl angemessene Wohnungen	Anteil angemessene Wohnungen
291,80 €	max. 55 qm	15	2	13%
353,90 €	50-65 qm	18	1	6%
415,70 €	65-80 qm	25	2	8%
488,80 €	75-90 qm	24	1	4%
561,90 €	85-100 qm	20	1	5%
630,60 €	95-110 qm	21	2	10%

5 WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE

5.1 Methodik der Bedarfsprognose

Grundannahme der Wohnungsbedarfsprognose ist, dass für jeden Haushalt eine Wohnung zur Verfügung stehen soll. Die Zahl der prognostizierten Haushaltsveränderung ist die Basis für die Berechnung des Bedarfs an Wohneinheiten und die Aufschlüsselung in den Neubaubedarf im Eigentums- und im Mietwohnungssektor. Der berechnete Mittelpfad der Haushaltsprognose (zwischen der Prognose der NBank und der Prognose des LSN, siehe Kapitel 2.6) ist Grundlage für die Berechnung der Bedarfe. Zum Schluss wird ein oberer Pfad anhand der LSN-Zahlen und ein unterer Pfad aufgrund der NBank-Zahlen ergänzt.

In den Berechnungsschritten IIa und IIb wird die Bedarfsprognose nach Neubau im Eigentumssektor und Neubau im Mietwohnungssektor differenziert. Hierzu wird die jeweilige spezifische Eigenumsquote verrechnet, um den gemeindespezifischen Wohnungsmarkt in der Prognose zu berücksichtigen. Kommunen mit einem großen Mietwohnungsmarkt werden auch künftig anteilmäßig mehr Mietwohnungen im Neubau benötigen, so die Annahme für die Berechnung.

Zu dem Bedarf an neuen, zusätzlichen Wohnungen ist der Ersatzbedarf für abgängige Wohneinheiten zu addieren. Für Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern wird hierbei gemäß dem Ansatz der NBank ein Ersatzbedarf von 0,1 % pro Jahr und für Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern von 0,3 % pro Jahr angesetzt. Für die Berechnung des Ersatzbedarfes werden die Anzahl der Wohneinheiten zum Zeitpunkt der Gebäude und Wohnungszählung aus dem Jahr 2011 zu Grunde gelegt. Theoretisch würden seitdem hinzugekommene Wohnungen den Ersatzbedarf gegenüber der hier vorliegenden Berechnung geringfügig erhöhen. Weitergehende Informationen, ob es sich bei den seit 2011 gebauten Wohnungen um Mietwohnungen oder von Eigentümern genutzte Wohnungen handelt, liegen jedoch nicht vor. Zudem gibt es eine Bandbreite der angesetzten Ersatzbedarfes von 0,1 % bis 0,7 % (Kühne-Bühning et al. 2005: 216 f.), da insbesondere die statistische Erfassung der Abbrüche mangelhaft ist.

¹⁰ Stichprobe der öffentlich inserierten Wohnungen bei den Portalen Immonet, Immowelt, Immobilienscout24 und ebay-Kleinanzeigen

Die Leerstandsquote lag 2011 in Hude bei 2 % bzw. bei rund 117 Wohneinheiten (Quelle: Zensus, GWZ 2011). Etwa 2,5 % Leerstand wird mindestens als Fluktuationsreserve für notwendig erachtet, um eine Instandsetzung oder Modernisierung beim Wohnungswechsel zu ermöglichen. Es ist davon auszugehen, dass sich der Leerstand gegenüber 2011 bereits deutlich reduziert hat.

Nicht prognostiziert werden Veränderungen im künftigen Bedarf an Zweit- und Freizeitwohnungen. Die Bestandsanalyse hat keine Hinweise ergeben, dass diese Segmente des Wohnungsmarktes im Untersuchungsgebiet eine besondere Rolle spielen oder dass sich hier veränderte Bedarfe zukünftig einstellen werden.

Im Berechnungsschritt III wird schließlich der Bedarf des preis- und belegungsgebundenen Wohnraums bestimmt. Dieser Berechnungsschritt ist von den Datengrundlagen der vorherigen unabhängig. Lediglich die Quote des Ersatzbedarfes für Mehrfamilienhäuser wird anteilig übernommen. Im Übrigen wird mit Hilfe der lokal angepassten Armutsquote und der prognostizierten zusätzlichen Haushalte der Wohnungsbedarf der zu erwartenden neuen Niedrigeinkommenshaushalte bestimmt.

Die Quote der Haushalte, die Transferleistungen beziehen, beträgt in Hude gerundet 5,2 %. Der Anteil der Haushalte mit Niedrigeinkommen, ohne Transferleistungsbezug, wird auf gerundet 9,1 % geschätzt. Somit ergibt sich zusammen eine Armutsquote von 14,3 %. Eine seriöse Prognose der Fortentwicklung der Armutsquote ist nicht möglich. Daher wird die aktuelle Quote, wie oben beschrieben, der Bedarfsberechnung von preisgünstigem Wohnraum zugrunde gelegt.

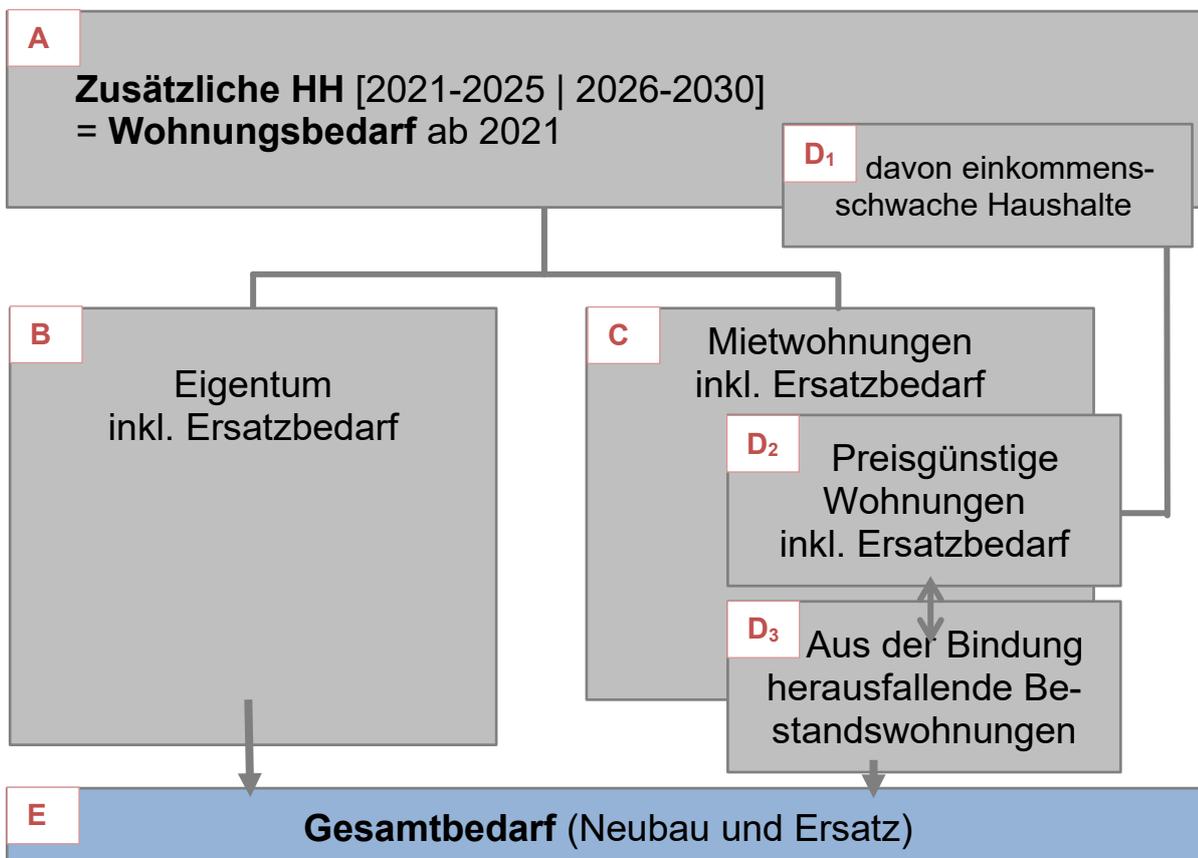


Abbildung 27: Schematische Darstellung der Umrechnung von demographischen Prognosedaten in quantitativen Wohnungsbedarf, für die Buchstaben siehe Kapitel 5.2 (Quelle: Eigene Darstellung)

Die quantitative Bedarfsprognose wird in den Kapiteln 5.3 bis 5.5 um eine Betrachtung qualitativer Bedarfe erweitert. Hierbei spielen der Wohnungsbedarf verschiedener Nachfragegruppen und

deren qualitative Anforderungen an den Wohnraum eine Rolle. Im Kapitel 5.3 werden Wohnungsgrößen und Preissegmente in ein Verhältnis zur prognostizierten Altersstruktur der Haushalte gesetzt. Hierbei kommt eine biografieorientierte Betrachtung zur Veränderung der Wohnungsnachfrage im Lebensverlauf zur Anwendung, wie sie auch vom Forum KomWoB empfohlen wird. Dafür wird auf die Altersstrukturprognose von der NBank zurückgegriffen, welche wie die Haushaltsprognose mit dem Basisjahr 2017 vorliegt.

Das Segment des barrierefreien Wohnraums wird in Kapitel 5.4 sowohl unter dem Aspekt der Wohnungsnachfrage von älteren als auch von schwerbehinderten Menschen beurteilt.

Wohnraum für geflüchtete wie auch obdachlose Personen wird in Kapitel 5.5 kurz beleuchtet.

Den unterschiedlichen Einzelsegmenten der qualitativen Bedarfsprognose ist gemein, dass sie stark von der Beschaffenheit des Wohnungsmarktes im Bestand abhängen und daher mittelbare Auswirkungen auf den Neubaubedarf haben.

Generell sind die Zahlen der Prognosen als in die Zukunft fortgeschriebene Größenordnungen zu verstehen. Die Voraussage des Wohnungsbedarfes ist nicht als exakte Berechnung von Wohneinheiten zu interpretieren, da allein schon die zugrundeliegenden demographischen Prognosen trotz ähnlicher Systematik zu unterschiedlichen Ergebnissen kommen. Durch die Berechnungen werden ein Trend und eine Größenordnung der zu erwartenden Veränderungen entwickelt. Eine zeitnahe Überprüfung der Werte in etwa 5-jährigem Rhythmus ist unbedingt zu empfehlen.

Zudem ersetzt die Prognose weder das politische Handeln bei der Ausweisung von Bauland, der Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen und der Schaffung von Wohnraum noch schränkt sie die kommunale Planungshoheit ein. Durch aktive Politik können die Prognosegrundlagen verändert werden. Die Prognose soll also eine Grundlage zur Analyse und für entsprechende Beratungen und politische Entscheidungen bilden. Beispielsweise können durch eine Stadtentwicklung mit dem Fokus auf Innenentwicklung die zuvor dargestellten Potenziale für Wohnungsbau und anteilig preisgünstigen Wohnungsbau aktiviert werden.

5.2 Quantitative Bedarfe

Die Berechnung des Gesamtbedarfes liegt von 2021 bis 2025 bei etwa 240 Wohnungen, von 2026 bis 2030 liegt der Bedarf bei 170 Wohnungen.

Verteilt auf die unterschiedlichen Marktsegmente liegt der Bedarf bis 2030 bei etwa 250 Wohneinheiten im Eigentumssektor und 155 Wohneinheiten im Mietwohnungssektor. Der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum liegt bei 58 Wohneinheiten bis 2030 (als Teil des allgemeinen Mietwohnungssektors). Ein Grundstock an preisgünstigen, belegungsgebundenen Wohnungen ist wichtig, um Menschen mit Wohnraum zu versorgen, die auf dem freien Wohnungsmarkt wenige Chancen haben.

Das ist ein gesamter jährlicher Bedarf von 41 (oder im oberen Pfad 45) Wohneinheiten bis 2030. In den letzten zehn Jahren lagen die durchschnittlichen jährlichen Baufertigstellungen bei 55 Wohnungen, das bedeutet einen leichten Rückgang in der Bautätigkeit.

Schritt I - neue Haushalte und neuer Wohnungsbedarf

	2021-2025	2026-2030
A Haushaltsprognose bzw. Neubedarf WE ¹	196	128

Schritt IIa - Neubaubedarf Eigentumssektor

	2021-2025	2026-2030	
Quote Eigentum ²	63,7%	63,7%	
Bedarf Eigentum neu	125	82	
Bestand WE von Eigentümer*innen bewohnt ² (Stand 2011)	4.392	4.392	Summe
Ersatzbedarf WE	23	23	2021-2030
B Neubau+Ersatzbedarf Eigentum gesamt	147	104	252

Schritt IIb - Neubaubedarf Mietwohnungssektor

	2021-2025	2026-2030	
Quote Mietwohnungen ²	36,3%	36,3%	
Bedarf Mietwohnungen neu	71	47	
Bestand vermietete WE ² (Stand 2011)	2.508	2.508	Summe
Ersatzbedarf WE	19	19	2021-2030
C Neubau+Ersatzbedarf Mietwohnungen gesamt	90	65	155

Schritt III - Bedarf preisgünstiger Wohnraum (= Teil des Mietwohnungssektors)

	2021-2025	2026-2030	
D₁ Armutsquote ³	14,3%	14,3%	
D₂ Wohnungsbedarf Niedrigeinkommens-HH neu	28	18	
D₂ Ersatzbedarf WE	6	6	Summe
D₃ Aus der Bindungsfrist herausfallende Wohnungen ⁴	26	2	2021-2030
Neubau+ Ersatzbedarf preisgünstiger Wohnungsbau gesamt	34	24	58

Gesamtergebnis

	2021-2025	2026-2030	Summe
			2021-2030
oberer Pfad (LSN)	240	208	448
E Neubau + Ersatzbedarf WE gesamt (Mittelpfad)	237	170	407
unterer Pfad (NBank)	235	132	366

Quellen:

1 eigene Berechnung Mittelpfad nach NBank und LSN

² Zensus (2011)

³ Quote der Transferleistungsempfänger*innen + Haushalte mit niedrigem Einkommen ermittelt mit Hilfe regionaler Armutsquote auf Basis des Armutsberichts

⁴ Ausgleich als flexibles Kontingent im Landkreis (wird hier nicht auf den kommunalen Bedarf hinzuaddiert)

Hinweis: Die hinterlegte Tabelle rechnet mit Nachkommastellen, deren Ergebnis dann gerundet wird. Daher können die Summen der ganzzahligen Werte um +/- 1 abweichen.

Der geförderte Wohnraum benötigt 0,7 bis 0,9 ha, je nachdem welche Gebäudegröße angesetzt wird.

Tabelle 11: Flächenbedarfe für geförderten Wohnraum (eigene Darstellung)

	Bedarfe geförderter Wohnraum 2021-2030	bei MFH mit 4 WE II	bei MFH mit 6 WE, II mit DG	bei MFH mit 8 WE, II mit DG (groß, GF 255 qm netto)	bei MFH mit 8 WE, II mit DG (gemischt, GF 200 qm netto)
	WE	ha	ha	ha	ha
Hude	58	0,9	0,7	0,7	0,7
flexibles Kontingent des Landkreises	358	5,4	4,3	4,5	4,3

5.3 Qualitative Bedarfe: Wohnungsgrößen und Preissegmente

Tabelle 12: Prognosen der kleinen und großen Haushalte Hude (Quelle: NBank, eigene Darstellung)

Prognose der Haushaltsgrößen	2021-2030 Zuwachs Haushalte
Zuwachs kleine Haushalte (1-2 Personen) NBank	389
Zuwachs große Haushalte (> 2 Personen) NBank	-107
Zuwachs weitere Haushalte (je nach Angebot und Zuzugsgeschehen) gemäß mittlerem Prognosepfad	42

Bis 2030 wird von der NBank in Hude ein Zuwachs von 282 Haushalten prognostiziert. Dies ergibt sich aus einem Zuwachs von 389 Haushalten im Bereich der kleinen Haushalte von 1-2 Personen und einem Rückgang von Haushaltsgrößen über 2 Personen. In diesem Bereich wird ein Rückgang von 107 Haushalten bis 2030 prognostiziert. Unter Berücksichtigung des Prognose-Mittelpfades (siehe Kapitel 2.6) entstehen, v.a. durch Zuzug, weitere knapp 42 Haushalte, die jedoch zu keiner Haushaltsgröße zuzuordnen sind.

Die sich verändernde Haushaltsstruktur hin zu mehr 1- und 2-Personen-Haushalten und weniger größeren Haushalten kann nicht exakt einer Wohnungsgröße zugerechnet werden: Der Zuwachs der Einpersonenhaushalte beispielsweise kann durch alternde Haushalte in großen Wohnungen (die dort auch oft noch längere Zeit wohnen bleiben) ebenso bedingt sein wie durch gerade aus dem Elternhaus ausgezogene junge Haushalte. Auch die Rückgänge der Haushalte können fast jede Wohnungsgröße betreffen.

Zur Berücksichtigung der unterschiedlich starken Nachfrage nach verschiedenen Wohnungstypen ist es notwendig, die Nachfragegruppen differenziert zu betrachten. Zunächst empfiehlt sich ein Überblick über die Veränderung der Wohnungsnachfrage im Lebensverlauf. Auch wenn diese Muster mit der Diversifizierung von Lebensstilen an Dominanz verlieren und immer wieder Veränderungen unterworfen sind, wird die Betrachtung der Lebensphasen nach wie vor als Orientierung für die Entwicklung der qualitativen Wohnungsnachfrage angesehen (vgl. Forum KomWoB 2012: 25).

Tabelle 13: Nachfragegruppen Haushaltsgründer*innen Hude (Quelle: LSN; eigene Berechnung Haushaltszahlen; Zuordnung Bedarfe analog Forum KomWoB 2012)

Altersgruppen	Personen	Haushalte	Zuordnung Wohnungsgrößen	Schwerpunkte / qualitative Bedarfe
Altersgruppe 16-20 Jahre; 2019 (die bis 2025 potenziell neue Haushalte gründen)	829	553	kleine, preisgünstige Wohnungen, 1-2 Zimmer	Preisgünstige Wohnungen, Miete, hohe Mobilität
Altersgruppe 21-25 Jahre; 2019 (die bis 2025 in die Familiengründungsphase eintreten)	896	597	kleine, preisgünstige Wohnungen, 1-3 Zimmer	Miete
Altersgruppe 26-40 Jahre; 2019 (die bis 2025 potenziell in die aktive Familienphase eintreten)	2.551	1.276	große Wohnungen, 3-5 Zimmer	Stellen die Hauptnachfragegruppe für Neubaubedarf Eigentum; z.T. auch unterbrochene Familienphase

Bei Betrachtung der Nachfragegruppen der zukünftigen Haushaltsgründer*innen (siehe Tabelle 13) erschließt sich, dass etwa die Hälfte (1.150 von 2.426 Haushalten) der Nachfrage sich auf kleine, preisgünstige Wohnungen beziehen und die andere Hälfte auf größere Wohnungen (3 bis 5 Zimmer). Die Haushaltsgründer*innen der jetzt 16- bis 20-Jährigen stellen dabei etwa 550 Haushalte dar, die Gruppe der jetzt 21- bis 25-Jährigen etwa 6.00 Haushalte. In diesen beiden Altersgruppen wird von einer Quote von 50 % 1-Personen-Haushalten ausgegangen.

Die Altersgruppe der jetzt 26- bis 40-Jährigen tritt bis 2025 potenziell in die aktive und konsolidierte Familienphase ein und fragt nach großen Wohnungen mit 3 bis 5 Zimmern. Diese Nachfragegruppe stellt die Hauptnachfragegruppe für den Neubaubedarf Eigentum dar. Aus dieser Altersgruppe ergeben sich etwa 1.300 Familienhaushalte in Hude. Hierbei handelt es sich um einen rein demografischen Potenzialwert. Real werden Unterbrechungen in der Familienphase häufiger und der Anteil der Alleinerziehenden steigt; folglich werden auch kleinere Wohnungen in dieser Altersgruppe gebraucht. Die tendenziell steigenden Preise auf dem Eigentumsmarkt sowohl im Neubau als auch im Altbausegment stellen trotz des derzeit niedrigen Zinsniveaus Hemmnisse bei der Eigentumbildung für weniger kaufkräftige Schwellenhaushalte dar. Die Nachfrage nach großen, preisgünstigen Wohnungen im Mietsektor durch einkommensschwächere Familien ist insofern nach wie vor gegeben.

Im Vergleich zu den Zahlen aus dem Wohnraumversorgungskonzept 2016 sind die Nachfragegruppen der Haushaltsgründer*innen in der Altersgruppe der 16- bis 20-Jährigen von 730 auf etwa 550 erheblich zurückgegangen. Bei der Altersgruppe von 26 bis 40 Jahre ist die Anzahl der Haushalte leicht gestiegen von 1.160 auf etwa 1.280.

Auch die Prognose der Altersstruktur der NBank (Kapitel 2.5; Abbildung 8) spiegelt die Nachfrage bis 2030 wider. In der Altersgruppe der 18- bis 29-Jährigen wird ein Rückgang prognostiziert. In der Altersgruppe der 30- bis 44-Jährigen, welche sich in der älteren Nachfragegruppe der Haushaltsgründer*innen widerspiegeln, wird ein leichter Anstieg bis 2030 prognostiziert. Dazu kommt die Altersgruppe mit Personen ab 60 Jahren, welche mit am stärksten anwächst. Diese Altersgruppe verfügt in den meisten Fällen über Wohnungen oder Eigenheime. Aufgrund der Haushaltsentflechtung (Auszug der Kinder) besteht hier das Potenzial in kleinere Wohnungen umzuziehen. Dies findet in der Regel erst statt, wenn es aus gesundheitlichen Gründen notwendig wird (ab etwa 75 Jahren). In welchem Umfang zu dieser Persistenz (Beharrung) auch das Fehlen altengerechter

Wohnungen beiträgt, könnte lediglich eine Befragung ermitteln. Nach der Altersstrukturprognose der NBank ist in Hude mit einem ganz erheblichen Zuwachs der Generation 75+ zu rechnen.

Damit ist der Bedarf an kleinen (Ein- bis Drei-Zimmer-Wohnungen) sowohl in Eigentum als auch zur Miete für vor allem Ältere Menschen so hoch, dass zukünftig ein Anteil von mindestens 50 Prozent an den gesamten Baufertigstellungen in diesem Segment liegen sollte. Anreize für den Umzug von Empty-Nest-Haushalten sind für Hude zu empfehlen.

Tabelle 14: Nachfragegruppen nach Generationen Hude (Quelle NBank; eigene Berechnung Haushaltszahlen; Zuordnung Bedarfe analog Forum KomWoB 2012)

Altersstrukturprognose NBank	2021-2030	2021-2030	Zuordnung Woh- nungsgrößen	Schwerpunkte / qualita- tive Bedarfe
	Personen	Haushalte		
Zuwachs Haushaltsgrün- der 18-29 Jahre	-408	-272	kleine, preisgünstige Wohnungen, 1-3 Zim- mer	
Zuwachs Familien 30-44 Jahre	233	117	große Wohnungen, 3-5 Zimmer	Eigentumsbildung
Zuwachs Altersgruppe 60-74 Jahre (Empty Nest)	1.271	847	kleine Wohnungen 1-3 Zimmer	Auszug der Kinder, Ange- bote zur Verkleinerung
Zuwachs Senioren +75 Jahre	288	192	kleine, barrierefreie Wohnungen, 1-3 Zim- mer	Angebote zur Verkleine- rung, Barrierefreiheit

Die Stichprobe der angebotenen Wohnungen in Hude zeigt eine relativ gleichmäßige Wohnungsgrößenverteilung. Das Angebot von kleinen Wohnungen bis 60 qm ist mit einem Anteil von 18 % für den Landkreis leicht überdurchschnittlich. Große Familienwohnungen ab 90 qm sind mit einem Anteil von 40 % ebenso überdurchschnittlich vertreten (30 % beträgt der Durchschnittsanteil im Landkreis). Dies könnte auf einen Mangel an mittelgroßen Wohnungen hindeuten, welcher sich allerdings nicht durch besonders hohe Mietpreise in diesem Segment bemerkbar macht. Generell werden in Hude nur sehr wenige preisgünstige Wohnungen mit Mietpreisen von unter 6,50 €/qm angeboten.

Tabelle 15: Auswertung der Anzahl der angebotenen Wohnungen in Hude (Zeilen: Nettokaltmiete pro qm; Spalten Wohnungsgrößen) – eigene Stichprobe März bis Oktober 2021

€/ qm	<50 qm	50-60 qm	60-70 qm	70-80 qm	80-90 qm	90-100 qm	100-110 qm	>110 qm	gesamt
<4,5									0
4,5-5,5									0
5,5-6,5		1		1	1		2		5
6,5-7,5		1		2	1	1	1	1	7
7,5-8,5			3	1	2	2	1	2	11
8,5-9,5			2	4	4		5		15
9,5-10,5	1	1	1	1	1	2	4	1	12
>10,5	2	5	1			1		1	10
gesamt	3	8	7	9	9	6	13	5	60

5.4 Qualitative Bedarfe: Altenwohnen, barrierefreier Wohnraum

Ein wichtiges Marktsegment sind barrierefreie, kleine Wohnungen. Während die Altersgruppe zwischen 60 und 74 besonders selten Wohnungswechsel vornimmt, steigt dies ab 75 Jahren deutlich an, meist aus gesundheitlichen Gründen. Die Altersstrukturprognose der NBank rechnet mit einem Zuwachs von 288 Personen über 74 Jahren bis 2030 und von 2031 bis 2035 sogar bei über 330 Personen. Hierdurch ergeben sich also deutliche Mehrbedarfe. Als Größenordnung des Zuwachsbedarfs durch Personen über 74 Jahre können **200 barrierefreie Wohnungen** bis 2030 gesamt (gemischte Ein- und Zwei-Personenhaushalte) ermittelt werden.

Davon abgesehen ist von einem grundsätzlichen Nachholbedarf für barrierefreie Wohnungen auszugehen. Neu gebaute Wohnungen sollten daher im Hinblick auf einen wachsenden Bedarf barrierefrei ausgeführt werden, ebenso wichtig sind aber auch geeignete Umbau- oder Anpassungsmaßnahmen zur Herstellung von Barrierefreiheit oder eingeschränkter Barrierefreiheit im Bestand.

Zu beachten ist weiterhin, dass im Landkreis Oldenburg in den vergangenen 10 Jahren pro Jahr etwa 2,1 % mehr Menschen als Schwerbehinderte anerkannt wurden. Dieser Trend würde für Hude für den Zeitraum 2021 bis 2030 zu einer Steigerung von etwa 320 weiteren anerkannten schwerbehinderten Menschen führen, von denen etwa ein Viertel auf eine barrierefreie Wohnung angewiesen ist (etwa 80 Personen). Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die Zielgruppen der Älteren und die der Schwerbehinderten überschneiden¹¹. Somit ist für den Zuwachs an Menschen mit anerkannter Schwerbehinderung, die nicht älter als 65 Jahre sind, von 2021 bis 2030 mit einem Bedarf von **60 barrierefreien Wohnungen** zu rechnen.

Zusätzlich sind auch vereinzelt sogenannte „**Rollstuhl-Wohnungen**“ nach DIN 18040-2 zu errichten, um auch Menschen mit einem Bedarf an größeren Bewegungsflächen in der Wohnung gerecht zu werden.

Hierbei handelt es sich um einen qualitativen Neubaubedarf, oder es müssen Bestandswohnungen umgebaut werden. Grundsätzlich genießen aber nicht nur Menschen mit Behinderungen, sondern alle Altersgruppen barrierefreie Ausstattungen. Insbesondere für das Wohnen älterer Menschen sollte ein Mix aus kleinen Miet- und Eigentumswohnungen, gut ausgestattetem Wohnraum, betreutem Wohnen und vereinzelt Wohngruppen angestrebt werden. Für die Umsetzung von kleineren barrierefreien Wohnungen sind die Ortsbereiche oder Ortschaften, die eine gute Nahversorgung bieten, besonders gut geeignet.

Es besteht auch bereits jetzt ein Nachholbedarf in der Größenordnung von 230 barrierefreien Wohneinheiten in Hude.

5.5 Qualitative Bedarfe: Wohnraum für geflüchtete und wohnungslose Menschen

Nach der Hochphase der Migration in den Jahren 2015 und 2016 sind weniger Personen jährlich in den Landkreis Oldenburg gekommen, um hier (zunächst) zu wohnen und zu leben. Diese Situation kann sich jedoch jederzeit ändern und hängt von der humanitären Lage in den Herkunftsländern

¹¹ Die schwerbehinderten Personen verteilen sich zu je etwa der Hälfte auf Menschen unter 65 Jahren und auf Menschen ab 65 Jahren. Daten für ältere schwerbehinderte Personen liegen nur pauschal ab 65 Jahre vor. Da etwa 50 % der über 64-Jährigen im Landkreis Oldenburg bereits 75 Jahre und älter und durch die obige Abschätzung des Bedarfs für Ältere bereits erfasst sind, wird von dem oben genannten Bedarf nur 75 % angerechnet.

sowie von migrationspolitischen Entscheidungen auf Bundes- bzw. EU-Ebene ab. Prognosen oder Aussichten künftiger Flüchtlingszuweisungen können deshalb nicht gestellt werden.

Eine erfolgte Anerkennung von Asylbewerber*innen zieht einen Statuswechsel in SGB II oder XII nach sich, wenn kein eigenes Einkommen vorhanden ist. Eine Integration in den regulären Wohnungsmarkt hängt dann maßgeblich von der Verfügbarkeit von Wohnungen zu angemessenen Kosten der Unterkunft ab. Eine Fehlbelegung liegt vor, wenn auszugsberechtigte Personen mit Aufenthaltstitel in den Sammelunterkünften oder den für die Flüchtlingserstunterbringung angemieteten Wohnungen wohnen bleiben. Dennoch wird nach diesem formalen Statuswechsel zur Zeit nicht in allen Fällen ein Wohnungswechsel erzwungen, da in den Erstunterkünften oft kein Druck durch Nachrücker*innen besteht und auf der anderen Seite Anmietungen auf dem freien Wohnungsmarkt oft schwierig sind.

Neubau von Wohnungen für Geflüchtete sollte in jedem Fall im Rahmen des regulären sozialen Wohnungsbaus realisiert werden und dabei möglichst an integrierten Standorten geschehen, u.a. weil auf diese Weise mittelfristig das Mietwohnungsangebot der Kommune erweitert und auch die Problematik der Fehlbelegungen bei den Wohnungen für die Flüchtlingserstunterbringung verringert wird.

Auch sollten Angebote für Wohnungsnotfälle geschaffen und bereitgehalten werden, um Wohnungslosigkeit und Obdachlosigkeit zu verhindern bzw. zu verringern und Wohnungen bereitgehalten werden, die der Reintegration auf den Wohnungsmarkt dienen.

Idealerweise wird die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum mit einer Entwicklung oder Vernetzung von öffentlichen/sozio-kulturellen Einrichtungen, Beratungsdiensten und (ehrenamtlichen) Angeboten verknüpft.

5.6 Exkurs: Hinweise zu den Wohnungsmarktmechanismen

Eine seit Jahrzehnten diskutierte Frage, die je nach Perspektive des jeweiligen Interessenverbandes anders beantwortet wird, richtet sich an die Wirksamkeit von Neubauten im frei finanzierten Wohnungsbau für das preisgünstige Segment. Insbesondere Eigentümerverbände wie Haus und Grund sind der Auffassung, dass neue Wohnungen über die so ausgelösten Umzugsketten letztlich auch freie Wohnungen im niedrigpreisigen Segment auslösen. Dieser sog. Sickereffekt ist allerdings mehrfach in Frage gestellt worden, bis hin zur empirischen Feststellung, dass die schlecht ausgestatteten Wohnungen keineswegs die preisgünstigsten sein müssen (Glasauer und Ipsen 1996), also die Vorstellung von Oben und Unten zu relativieren ist.

Eine neue Studie im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Juli 2020)¹² weist aufgrund von umfangreichen Befragungen und Modellrechnungen zu Umzugsketten nach, dass aktuell die Fragestellung und die Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes entscheidend sind, allerdings an 4 großstädtischen Fallbeispielen (u.a. Bremen) untersucht. Grundsätzlich löst eine neu gebaute Wohnung 1,2 bis 2,2 weitere Umzüge aus. Um bis zum preisgünstigen Segment durchzudringen, reicht dies meist nicht, zumal die freiwerdenden Wohnungen häufig durch Zuzüge belegt werden und sich dann nicht auf den lokalen Wohnungsmarkt auswirken. Hier wirken am stärksten Einfamilienhäuser, da sie in der Regel von Ortsansässigen errichtet werden.

¹² Umzugsmobilität und ihre Wirkung auf lokale Wohnungsmärkte, R. Busch et al., Hrsg. BBSR, BBSR-Online-Publikation Nr. 11/2020

Entscheidend ist die Wohnungsmarktsituation. Besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnungen, also ein Mangel an Wohnungen, werden freiwerdende Wohnungen meist teurer weitervermietet. Die Wirkung auf das preisgünstige Segment ist entsprechend gering. Nur langfristig und bei entspannten Wohnungsmärkten können Wirkungen auf das preisgünstige Segment festgestellt werden.

Wohnungspolitisch betrachtet weist das Ergebnis andere Akzente auf: Sobald die Wirksamkeit öffentlicher Mittel in die Betrachtung einbezogen wird, ist die relativ geringe Subvention von Wohnungseigentum (durch Steuererleichterungen und Baukindergeld) letztlich preisgünstiger für die Neuschaffung von Wohnraum, dessen Wirkung im unteren Marktsegment zu spüren sein wird, sobald es eine Marktentspannung gibt. Kurzfristig allerdings sind diese Sockereffekte aus dem oberen Marktsegment zu langsam und zu ungenau, um einem akuten Wohnungsmangel im preisgünstigen Bereich abzuweichen. Zudem geht gerade der Einfamilienhausbau als wirksamstes Mittel für längere Umzugsketten mit einem hohen Flächenverbrauch einher und steht hierdurch anderen städtebaulichen Zielen entgegen.

Daher gibt es bei angespannten Wohnungsmärkten keine Alternative zum gezielten, direkt geförderten sozialen Wohnungsbau.

6 FAZIT UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

6.1 Fazit

Seit dem ersten Wohnraumversorgungskonzept im Jahr 2016 wurden in der Gemeinde Hude einige Empfehlungen aus dem WRVK umgesetzt: Beispielsweise wurden Grundstücke mit einer Sozialbindung ausgeschrieben. Die tatsächlichen Baufertigstellungen entsprachen ziemlich genau den 2016 berechneten Bedarfen. Das sind Schritte in die richtige Richtung, die weiterhin begangen und teils angepasst werden sollten, um den prognostizierten Entwicklungen der nächsten Jahre standzuhalten. Allerdings wurde im Bereich des zweckgebundenen, preisgünstigen Wohnraums der Bedarf nur teilweise gedeckt werden. Wenn das Angebot an gebundenen Wohnungen nicht deutlich aufgestockt wird, sind im Jahr 2024 aufgrund von auslaufenden Zweckbindungen weniger als die Hälfte der Anzahl der gebundenen Wohnungen aus dem Jahr 2016 übrig.

Die Bedarfe in den kommenden 5 Jahren sind höher als die berechneten Bedarfe bis 2021. Auch die Angebotslage auf die Miet- und Eigentumsmarkt deutet auf ein knappes Angebot in Hude hin, daher ist eine Steigerung der Bautätigkeit notwendig. Wichtig ist hierbei weiterhin die Innenentwicklung zu fokussieren, um die Schaffung von kleinen, preisgünstigen Mietwohnungen zu unterstützen.

Die **Haushaltsentwicklung in Hude ist bis 2035 positiv wachsend**. Mit 2,5 Prozent mehr Wohnungen (ca. 190 WE) gegenüber 2016 sind bis 2020 etwa 85 WE in Ein- oder Zweifamilienhäusern und 105 WE in Mehrfamilienhäusern (v.a. 3 und 4 Zimmer-Wohnungen) gebaut worden. Der Bedarf an preisgünstigen Wohnungen wurde dabei nicht gedeckt. Es besteht nach wie vor ein hoher Bedarf im Mietwohnungsmarkt an kleinen Wohnungen, barrierefreien Wohnungen und in geringem Maße an großen Wohnungen.

Nach **einem mittleren Prognosekorridor** (Mittelwert zwischen LSN und NBank-Prognosen) ist bis 2025 der Bau von 237 Wohnungen erforderlich, davon anteilig 90 Mietwohnungen. Bis 2030 sind es insgesamt 407 Wohnungen, davon anteilig 155 Mietwohnungen.

Der vergleichsweise hohe Anteil der fertiggestellten **kleinen Wohnungen** (ein bis drei Zimmer) für 1- und 2-Personen-Haushalte von 42 % in den Jahren 2016-2020 ist noch zu steigern, insbesondere auch um den Empty Nest Haushalten, die in Hude in den nächsten Jahren stark ansteigen werden, ein Angebot zum Umzug zu bieten.

Der Bedarf an kleinen Wohnungen kann nicht ausschließlich im Mietwohnungssegment befriedigt werden. Die **Eigentumsquote beträgt in Hude** etwa 64 % und gleichzeitig besteht Bedarf von min. 50 % kleinen Wohnungen. Folglich besteht auch ein Bedarf an kleinen Eigentumswohnungen.

Bis 2025 müssen etwa **34 Mietwohnungen den einkommensschwachen Haushalten zu Gute kommen** (das entspricht etwa 38% der prognostizierten Mietwohnungen bis 2025). Für den Zeitraum 2026-2030 gibt es einen Bedarf an weiteren 24 Wohneinheiten. Dies ist insbesondere durch den Bau von gebundenen, geförderten Wohnungen zu erreichen.

Die 28 Wohnungen, die bis 2030 aus der Zweckbindung herausfallen, gehen in das **flexible Kontingent für geförderten Wohnraum** des Landkreises Oldenburg ein, das bis 2030 360 Wohnungen umfasst und in gemeinschaftlicher Absprache hergestellt werden soll. Damit steht jeder Kommune die Möglichkeit offen, eine erhöhte Anzahl an geförderten Wohnungen zu bauen, weil die aus der Bindung fallende Wohnungen wenigstens zu einem Teil ersetzt werden sollten. Die Absprache zur Projektierung von zusätzlichen Wohneinheiten über die jeweiligen Bedarfe hinaus sollte auf den regelmäßig vom Landkreis organisierten und begleiteten Treffen der Bauamtsleiter*innen erfolgen und entsprechend dokumentiert werden. Dabei sind jedoch Fehlallokationen zu vermeiden. Bei der Realisierung von höheren Wohnungszahlen als in der Prognose und im Prognosekorridor ermittelt, ist zu belegen, dass

- ein Investor vorhanden ist,
- der Bedarf aufgrund besonderer, in der Prognose nicht erfasster Bedingungen besteht,
- bezogen auf die jeweilige Ortsgröße keine unverhältnismäßig hohen Bestände realisiert werden (lokale Angemessenheit).

Förderbedingungen und lokale Verteilung sind mit der jeweiligen Wohnraumförderstelle abzustimmen.

Der Gesamtbedarf für **barrierefreie (kleine) Wohnungen** beläuft sich auf etwa 260 zusätzliche Wohnungen bis 2030. Ergänzend gibt es einen grob einzuschätzenden Nachholbedarf von ca. 300 Wohnungen. Das übertrifft insgesamt den Neubaubedarf in Hude und bedeutet, dass auch Bestandswohnungen bei Sanierung oder Modernisierung umgebaut werden müssen.

Siedlungsschwerpunkte mit guter infrastruktureller Versorgung sind Hude und Wüstring. Diese Ortsteile kommen vorrangig für die Entwicklung von gefördertem Wohnungsbau in Frage. In den anderen Ortsteilen könnte geförderter Wohnungsbau in kleinem Maßstab und mit wenigen Wohneinheiten als Eigenentwicklung erfolgen.

6.2 Handlungsempfehlungen für die Kommunen

Nachfolgend werden für alle Kommunen auf vier unterschiedlichen Ebenen Handlungsempfehlungen formuliert.

- Die **grundsätzlichen Handlungsempfehlungen** fassen den Kern des Notwendigen für den Wohnungsmarkt im Landkreis Oldenburg zusammen. Diese Empfehlungen richten sich z.T. an den Landkreis und zum Teil an die Kommunen. Daher werden diese Empfehlungen auch den landkreisweiten Empfehlungen im Landkreisbericht vorangestellt.
- Die **politische Ebene** beschreibt Maßnahmen der kommunalen Gremien, die v.a. auch die jeweiligen Verwaltungen beim Ziel unterstützen, preisgünstigen und nachgefragten Wohnraum zu schaffen.
- Die **Steuerungsmöglichkeiten im Vorfeld** von Projekten zielen vor allem auf Handlungsempfehlungen im Rahmen der Bauleitplanung bzw. deren städtebaulicher Vorbereitung.
- Die **Steuerungsmöglichkeiten im Prozess** zeigen gemeinsame Schritte von Verwaltung und Politik im Rahmen der Realisierung auf.

Ergänzend zu den vier Ebenen werden die Handlungsempfehlungen für den Landkreis nachrichtlich dargestellt.

Grundsätzliche Empfehlungen

- Es wird empfohlen die **Schaffung kleiner Wohnungen** möglichst zu unterstützen. Beim **Bau neuer Mehrfamilienhäuser** könnte dies ebenso berücksichtigt werden, wie auch bei der **Umwandlung von großen Wohnungen in mehrere kleine Wohneinheiten im Bestand**. Mietwohnungen sollten demnach überwiegend als kleine Wohnungen (bis max. 70 qm) ausgeführt werden. Zu berücksichtigen sind dabei die Flächenbedarfe für notwendige Stellplätze, die bei kleinen Wohnungen (1 bis 2 Zimmer) mit in der Regel einer bewohnenden Person geringer angesetzt werden sollten. Hier sind Regelungen zur Reduzierung des Flächenbedarfs unterstützend notwendig (s.u.). Bei einer aus Gründen des Klimaschutzes sinnvollen Errichtung von Mehrfamilienhaus-Neubauten nach Effizienzhaus- oder vergleichbarem Standard (siehe die aktuellen Förderprogramme auf den Seiten des Wirtschaftsministeriums und des Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) sind hier zudem Förderungen pro Wohneinheit möglich, die insbesondere den Bau von kleinen Wohnungen attraktiv machen.
- Die **Schaffung barrierefreier Wohnungen** wird grundsätzlich empfohlen (etwa 45 % der Neubauwohnungen im Landkreis Oldenburg müssen mindestens barrierefrei sein). Auch hier gibt es den Bedarf an kleinen Wohnungen und anteilig für rollstuhlgerechte Wohnungen in integrierten Lagen
- **Als Ersatz für auslaufende Bindungen** steht im gesamten Landkreis ein **flexibles Kontingent** von 360 Wohneinheiten bis 2030 zur Verfügung. Jede Kommune kann hier in Abstimmung mit dem Landkreis zusätzlich preis- und belegungsgebundenen Wohnraum schaffen, um den Bedarf zu decken.
- Es wird empfohlen, ein **Monitoring nach 2 Jahren**, verbunden mit regelmäßigen Terminen mit dem **Arbeitskreis bezahlbares Wohnen**, durchzuführen. Auch der AK der Bauamtsleiter könnte das Thema „Bezahlbares Wohnen“ und die jeweils entsprechenden Maßnahmen / Erfahrungen bei der Umsetzung regelmäßig auf der Tagesordnung haben.
- Zur Unterstützung der o.g. Maßnahmen ist grundsätzlich eine **verbesserte Förderung auf Landes- und Bundesebene** notwendig. Ohne weitere öffentliche Mittel für den

Wohnungsbau wird das Thema bezahlbarer Wohnraum von den Landkreisen und Kommunen nicht zu bewältigen sein.

- Ein **Erwerb oder eine Verlängerung von Belegungsrechten bei Neuvermietung** wäre gemäß NBank-Förderrichtlinien möglich. Die Bindungen gehen zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der geförderten Wohnungen oder dem Abschluss der baulichen Maßnahmen auf die Ersatzwohnungen über. Diese müssen zum Zeitpunkt des Übergangs bezugsfertig und frei zur Vermietung sein; sie müssen tatsächlich zur Überlassung an wohnberechtigte Haushalte zur Verfügung stehen. Im Ausnahmefall kann der Zeitraum für das Bereitstellen von bezugsfertigen Wohnungen ausgedehnt werden (siehe: Richtlinie zur Durchführung der sozialen Wohnraumförderung in Niedersachsen - Wohnraumförderbestimmungen — WFB in der aktuellen Fassung von 21.11.2021)

Politische Ebene

- Empfohlen wird, **grundsätzliche Beschlüsse zur Unterstützung von sozialem Wohnungsbau**, möglichst mit einer Quote für alle Bauvorhaben der Innenentwicklung oder in neuen Baugebieten herbeizuführen. Dementsprechend müssten in neuen Baugebieten Mehrfamilienhäuser planungsrechtlich zulässig sein.
- Ebenfalls sinnvoll ist ein **grundsätzlicher Beschluss zur Sicherung einer Bodenvorratspolitik und zur Ausübung von Vorkaufsrechten**. Dabei ginge es vor allem um eine Bereitstellung von Mitteln z.B. als revolvierender Fond, um Vorkaufsrechte wahrnehmen zu können.
- Ein **grundsätzlicher Beschluss, Baurecht erst dann zu schaffen, wenn die Entwicklungsfläche der Kommune überwiegend gehört** oder wenn anderweitige Vereinbarungen (z.B. städtebaulicher Vertrag) über die Umsetzung preisgebundenen Wohnraums existiert, ist eine weitere sinnvolle Maßnahme zur Förderung von preisgebundenen Wohneinheiten.

Steuerungsmöglichkeiten der Kommune(n) vorab

- Das **Ermöglichen von gefördertem, preisgebundenen Wohnungsbau in Bebauungsplänen** (Planungsrecht für Reihen-, Mehrfamilienhäuser, Nähe zur Infrastruktur) ist eine sinnvolle Voraussetzung.
- Eine **Festlegung von Quoten für sozialen Wohnungsbau** und eine **Sicherung angemessener Bindefristen** (mindestens 20 Jahre) ist sinnvoll.
- Eine Beibehaltung oder Einleitung einer **langfristigen Bodenvorratspolitik** (s.u.) wird als Maßnahme zur langfristigen Absicherung einer Förderung von preisgebundenem Wohnraum empfohlen.
- **Städtebauliche Wettbewerbe mit konzeptionellen Vorgaben, Konzeptvergaben** von Baugrundstücken mit sozialen Kriterien können einen sinnvollen Beitrag leisten.
- Das **Ermöglichen von gefördertem Wohnungsbau in Innenbereichen** durch sektorale Bebauungspläne nach Baulandmobilisierungsgesetz 2021, vor allem in gut versorgten

Lagen, ist eine weitere mögliche, allerdings kurzfristig zu beginnende Maßnahme vor allem im bebauten Bestand.

- Die **Erarbeitung von Innenentwicklungskonzepten** mit anteilig sozialem Wohnungsbau ist ebenfalls eine sinnvolle Maßnahme.
- Die **Erarbeitung von wohnungspolitischen Zielen** im Vorfeld zur Ausübung von Vorkaufsrechten ist eine weitere sinnvolle Ergänzung.
- Empfohlen wird insgesamt die **Vorbereitung von Vorkaufsrechten durch die Aufstellung eines Innenentwicklungskonzepts** (ggf. ergänzend zu Baugeboten gem. § 176a BauGB) anzustreben.
- Die **Kontakte mit GSG, Delmenhorster Bauverein und lokalen Wohnungsbau-Akteuren** könnten ausgebaut werden, um passgenaue B-Pläne zu entwickeln (z.B.: welche Kubaturen rechnen sich?) und die Investitionsbereitschaft zu fördern.
- Möglicherweise könnten **Standorte für Tiny Häuser** bei Baulücken oder als Ergänzung auf großen Hofstellen flankierend und in besonderen Einzelfällen in Betracht gezogen werden.
- Eine **Prüfung von Wohnungsbau auf (eingeschossigen) Verbrauchermärkten als Maßnahme der Innentwicklung** oder bei neuen Märkten an geeigneten Standorten kann ebenfalls eine sinnvolle Ergänzung des Steuerungsrepertoires sein.
- Die **weitere Vertiefung des Wohnraumversorgungskonzepts** ist ebenfalls zu empfehlen.: Ausgehend vom kreisweiten Konzept und den darin enthaltenen Prognosen für jede Kommune können auf kommunaler Ebene vertiefende Konzepte mit einer Darstellung der kurz-, mittel- und langfristig vorhandenen Potenziale für Wohnungsbau und insbesondere für geförderten, gebundenen Wohnungsbau aufgestellt werden. Damit könnten die jeweils spezifischen kommunalen Themen fokussiert bearbeitet werden.
- Es wird empfohlen eine **aktive Bodenvorratspolitik** zu betreiben durch
 - strategischen Ankauf von unbebauten Flächen
 - Vorbereitung der Ausübung von Vorkaufsrechten, vor allem in gut versorgten Lagen, durch den Beschluss von Konzepten, Satzungen und Haushaltsmitteln

Steuerungsmöglichkeiten im Prozess

- Die **Vergabe von Grundstücken** könnte zukünftig **nach konzeptionellen Kriterien** (Konzeptvergaben) erfolgen. Die bestehenden Engpässe bei kleinen, preisgünstigen Wohnungen und größeren Wohnungen für einkommensschwache Familien könnten vor allem durch geförderten Wohnungsbau abgemildert werden. Die Einbindung lokaler Akteure (Privatpersonen, Genossenschaften, Wohnungsgesellschaften, Unternehmen, Banken, soziale Träger) wäre dafür anzustreben. Als gutes Beispiel für ein Konzept wurde das Fair-Wohnen-Modell aus Ludwigsburg in den begleitenden Gremien diskutiert. Durch Quersubventionierung wurde ein Drittel Eigentum, ein Drittel ortsübliche Miete und ein Drittel preisgünstige Miete für 43 Wohneinheiten geschaffen; dieses Verhältnis wird durch entsprechende Neuvermietung auch bei der Veränderung von Haushaltseinkommen beibehalten.
- Eine **Vergabe von Grundstücken im Erbbaurecht** kann ebenfalls sinnvoll sein, um als Gemeinde langfristig Steuermöglichkeiten zu behalten und den Kaufpreis für das

Grundstück für den Investor aktuell zu senken. Erbbaurechte wirken insgesamt dämpfend auf den Bodenmarkt. Sie ermöglichen den langfristigen Verbleib der Flächen bei den Kommunen.

- Eine **Änderung von Bebauungsplänen** zugunsten von Investoren könnte mit der Vereinbarung von Städtebaulichen Verträgen verknüpft werden.
- Eine **Ausübung des Vorkaufsrechts** (ggf. nur Bekanntgabe der Absicht zur Übertragung von Zielen auf Dritte) ist eine weitere Möglichkeit im Prozess zu steuern.

6.3 Weitere Handlungsempfehlungen für den Landkreis

Politische Ebene beim Landkreis

- Es wird empfohlen ein **Förderprogramm für den kommunalen Ankauf von Wohnbauland** zu schaffen, um Preisreduzierung bei Schaffung von preis- und belegungsgebundenem Wohnraum zu ermöglichen.
- Die **Genehmigung von kommunalen Mitteln für Ankäufe von Flächen** (Bodenvorratspolitik, Vorkaufsrechte) ist eine Empfehlung, mit der der Landkreis den Kommunen finanzielle Spielräume für eine aktive Bodenpolitik einräumen könnte. Eine entsprechende Koordination zwischen dem Baudezernat, der Kreiskasse/Kämmerei und der Rechnungsprüfung ist dafür erforderlich.
- Eine **Abgabe von kreiseigenen Grundstücken an die Gemeinden** wäre eine Fördermöglichkeit, wenn die Kommunen hier **preis- und belegungsgebundenen Wohnraum** schaffen (derzeit sind allerdings keine Grundstücke verfügbar).
- **Die Personalkapazitäten in den Wohnraumförderstellen** sollten geprüft werden, um **zusätzliche Aufgaben** entsprechend bearbeiten zu können, zum Beispiel Monitoring-Aufgaben und eine Unterstützung bei Förderanträgen (s.u.).
- Eine **Handreichung des Landkreises mit guten Beispielen zum gebundenen Wohnungsbau** und zum Mietwohnungsbau/Eigentumswohnungsbau in MFH allgemein für unterschiedliche Lagen und städtebauliche Situationen könnte eine willkommene Unterstützung der Kommunen sein. Eine entsprechende Zusammenstellung und Kommentierung von vorbildlichen Projekten sollte vom Landkreis erarbeitet werden.
- Es sollten, regelmäßige **öffentliche Diskussions- und Informationsveranstaltungen zu Fördermöglichkeiten und guten Beispielen** von gefördertem Wohnungsbau angeboten werden.

Verwaltungsebene beim Landkreis

- **Flexibles Kontingent für preis- und belegungsgebundenen Wohnraum auf Landkreisebene:**
Bis 2030 fallen landkreisweit 360 Wohnungen aus der Zweckbindung, ein Teil davon wird voraussichtlich weiter günstig vermietet, bei Wohnungen von privaten Vermieter*innen ist davon jedoch in der Regel nicht auszugehen. Daher wird ein flexibles Kontingent von 360 Wohnungen vorgeschlagen, welches flexibel im Landkreis verteilt werden kann, um gebundenen Wohnraum über die errechneten Bedarfe hinaus zu erstellen und somit die Wohnungen zu ersetzen, die keine Zweckbindung mehr aufweisen. Dabei sind Fehlallokationen zu vermeiden.

Bei der Realisierung von höheren Wohnungszahlen als in der Prognose wäre nachzuweisen, dass

- ein Investor vorhanden ist,
 - der Bedarf aufgrund besonderer, in der Prognose nicht erfasster Bedingungen besteht,
 - bezogen auf die jeweilige Ortsgröße keine unverhältnismäßig hohen Bestände realisiert werden (lokale Angemessenheit),
 - die Verteilung mit der jeweiligen Wohnraumförderstelle abgestimmt wurde.
- Es wird empfohlen eine **Wohnraumüberbelegung** zu **vermeiden**, in Anlehnung an das Niedersächsische Wohnraumschutzgesetz sind ggf. Wohnungen auf ihre Angemessenheit (mind. 10 qm/Person etc.) zu überprüfen.
 - **Erfahrungsaustausch der Gemeinden im Format der Bauamtsleiterrunden** zu
 - Städtebaulichen Verträgen
 - Ausübung von Vorkaufsrechten
 - Erstellung von Verträgen für gemeindeeigene Belegungsbindungen
 - Konzeptausschreibungen, Entwicklung von Kriterien mit Hilfe der Empfehlungen des WRVK (Zum Beispiel Wertungspunkte für kleine WE, barrierefreie WE, geförderte WE, lokale genossenschaftliche Modelle, Baugemeinschaften oder Wohnungsbaugesellschaften)
 - Maßnahmen mit dem Fokus Empty Nest Haushalte, um ggf. erhöhte Umzugsbereitschaft oder Umbaubereitschaft zu fördern und somit großen Wohnraum freizumachen und diesen Bedarf im Neubau zu senken.
 - Es wird im AK Bauleitplanung eine **Sammlung und ein regelmäßiger Austausch zu guten Beispielen**, die Bedarfe und Empfehlungen des WRVK betreffen empfohlen. Eine Zusammenstellung von Flächenpotenzialen für Mehrfamilienhäuser mit kleinen, geförderten Wohnungen in den einzelnen Kommunen im Rahmen des AK Bauleitplanung wäre ebenfalls eine sinnvolle Maßnahme, um gebundenen Wohnraum in allen Kommunen umzusetzen, weil entsprechende Informationen und Erfahrungen ausgetauscht werden. Dies könnte auch zu einer Festlegung von gemeinsamen Kriterien zur Definition der Potenziale führen.
 - Eine **Unterstützung** der einzelnen Kommunen und privaten Investoren **bei NBank-Anträgen** könnte durch den Landkreis erfolgen.
 - Empfohlen wird ein **laufendes Monitoring des sozialen Wohnraums**, auch der über Verträge gebundenen Wohnungen auf kommunaler Ebene. Dieses Monitoring könnte im Rahmen des Erfahrungsaustauschs etabliert werden (Zentrale Abfrage und Sammlung), dabei wäre die Rolle der Wohnraumförderstellen zu definieren.
 - Angeregt wird die **Erarbeitung einer Muster-Stellplatzsatzung** für die Kommunen im Landkreis nach § 47 i.V. § 84 NBauO, durch die die Wohnfläche stärker als bisher berücksichtigt wird (Reduzierte Stellplatzpflicht für 1- und 2-Zimmer-Wohnungen).

7 ANHANG

7.1 Abkürzungen

AsylbLG	Asylbewerberleistungsgesetz
EFH	Einfamilienhaus
DH	Doppelhaus
GMB	Grundstücksmarktbericht
GWZ	Gebäude- und Wohnungszählung
HH	Haushalt
KDA	Kuratorium Deutsche Altershilfe
KomWoB	Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung
LkO	Landkreis Oldenburg
LSN	Landesamt für Statistik Niedersachsen
MFH	Mehrfamilienhaus
NBank	Investitions- und Förderbank Niedersachsen
SG	Samtgemeinde
SGB	Sozialgesetzbuch
WBS	Wohnberechtigungsschein
WE	Wohneinheit
WRVK	Wohnraumversorgungskonzept
ZFH	Zweifamilienhaus

7.2 Literatur

ARGE (Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.): Gutachten zum Thema Baukosten und Kostenfaktoren im Wohnungsbau Schleswig-Holstein. Bearbeitung: Walberg, D. et al., Kiel 2019

Busch R. et al., Umzugsmobilität und ihre Wirkung auf lokale Wohnungsmärkte, Hrsg. BBSR, BBSR-Online-Publikation Nr. 11/2020, Bonn

Forum KomWoB (2012): Prognosen zum Wohnungsmarkt – Eine Arbeitshilfe für die Wohnungsmarktbeobachtung

Glasauer, Herbert / Ipsen, Detlev: Gutachten zum Bericht der Expertenkommission Wohnungspolitik, Kassel 1996

Kuratorium Deutsche Altershilfe / Wüstenrot Stiftung (2014): Wohnatlas – Rahmenbedingungen der Bundesländer beim Wohnen im Alter. Teil 1: Bestandsanalyse und Praxisbeispiele

Veit, Andreas: Hohe Qualität zu tragbaren Kosten, in: Konzept – Arbeitshefte für zeitgemäßes Wohnen, Hrsg. Architektenkammer Baden-Württemberg, Stuttgart 2017

7.3 Gesprächspartner*innen

Wir danken den folgenden Gesprächspartner*innen für die spannenden und ausführlichen Gespräche:

- Andreas Veit, Wohnungsbau Ludwigsburg
- Rolf Rösler, Gutachterausschuss des Landkreises Oldenburg, Wildeshausen
- Rita Hoffmann, Sebastian Vatterodt, Matthias Schass, Lebenshilfe Delmenhorst und Landkreis Oldenburg
- Reiner Fulst, Bauverein Delmenhorst
- Birgit Schütte, Anatolij Root, GSG Oldenburg
- Philipp von Au, Diakonie Himmelsthür