

Bevölkerung und Wohnungsmarkt in der Stadt Elze

- bisherige Entwicklung und Szenarien zur künftigen Entwicklung -



Hannover, August 2017

Auftraggeber:

Landkreis Hildesheim
Bischof-Janssen-Str. 31
31134 Hildesheim
Telefon (0 51 21) 309 0
Fax (0 51 21) 309 2000
Email: info@landkreishildesheim.de
Internet: www.landkreishildesheim.de

Erstellt vom:

ISP Eduard Pestel Institut für Systemforschung e. V.
Dipl.-Sozwirt. Jonas Abraham
Dipl.-Oek. Matthias Günther
Gretchenstr. 7, 30161 Hannover
Telefon (0511) 99 0 94-0, Telefax (0511) 99 0 94-30
E-Mail: info@pestel-institut.de
Internet: www.pestel-institut.de

INHALT

Tabellenverzeichnis	IV
Abbildungsverzeichnis	IV
1 Einführung in das Thema, Aufbau der Untersuchung, Zensus 2011	1
1.1 Einführung in das Thema und Aufbau der Untersuchung	1
1.2 Der Zensus 2011	2
2 Die Entwicklung in der Stadt Elze bis zum Jahr 2015.....	4
2.1 Vorbemerkung	4
2.2 Beschäftigung.....	4
2.3 Bevölkerung	6
2.3.1 Bevölkerungsentwicklung insgesamt	6
2.3.2 Wanderungsbewegungen	7
2.3.3 Altersstruktur.....	10
2.4 Bautätigkeit und Wohnungsbestand	11
2.5 Private Haushalte und Wohnungsmarktsituation	13
2.6 Haushalte mit niedrigen Einkommen in Elze	15
2.7 Spezielle Bedarfe	16
2.7.1 Wohnsituation der Altersgruppe 65plus	16
2.7.2 Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention	18
2.8 Fazit der bisherigen Entwicklung in Elze	19
3 Projektion der Entwicklung	20
3.1 Ausgangslage der Modellrechnungen für die Stadt Elze	20
3.2 Drei Szenarien der Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Elze	21
3.3 Haushalts- und Wohnungsbedarfsentwicklung in der Stadt Elze	26
3.4 Welche Art von Wohnungen werden in der Stadt Elze benötigt	29
3.4.1 Nachfragemöglichkeiten der Senioren	30
3.4.2 Nachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.....	32
3.5 Investoren für den künftigen Wohnungsbau in der Stadt Elze	35
4 Fazit der Untersuchung	37

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Stadt Elze 1995 bis 2015	5
Tabelle 2: Gesamtbevölkerung, Geburten, Sterbefälle und Wanderungssaldo von 1995 bis 2015 in der Stadt Elze*)	7
Tabelle 3: Entwicklung der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhauswohnungen in der Stadt Elze von 1995 bis 2015	33
Tabelle 4: Entwicklung der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhauswohnungen in der Stadt Elze in den drei Szenarien	34

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Elze von 1978 bis 2015	6
Abbildung 2: Wanderungsaustausch der Stadt Elze mit verschiedenen Regionen in der Summe der Jahre 1989 bis	8
Abbildung 3: Wanderungssalden der Stadt Elze gegenüber verschiedenen Regionen in vier Zeiträumen	10
Abbildung 4: Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Elze 2015 sowie die Altersstruktur des Jahres 1995	11
Abbildung 5: Bautätigkeit von 1987 bis 2015 in der Stadt Elze	12
Abbildung 6: Wohnungsbestand nach Baualtersklassen im Land Niedersachsen sowie der Stadt Elze 2011 in v.H.	13
Abbildung 7: Entwicklung der Anzahl privater Haushalte sowie der Zahl der Erwachsenen und der Einwohner je Haushalt in der Stadt Elze	14
Abbildung 8: Empfänger von Mindestsicherungsleistungen in der Stadt Elze von 2007 bis 2014	15
Abbildung 9: Seniorenhaushalte nach Einkommensklassen im Jahr 2010	18
Abbildung 10: Durchschnittliche Wanderungssalden der vergangenen vier Siebenjahreszeiträume sowie die Ansätze in den Szenarien für die Stadt Elze	21
Abbildung 11: Entwicklung der Einwohnerzahl in der Stadt Elze in den drei Szenarien	22
Abbildung 12: Entwicklung der Altersgruppe „bis unter 18 Jahre“ in der Stadt Elze bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035	23
Abbildung 13: Entwicklung der Altersgruppe der "Erwerbsfähigen" in der Stadt Elze bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035	24
Abbildung 14: Entwicklung der Altersgruppe „Senioren“ in der Stadt Elze bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035	24
Abbildung 15: Entwicklung der Altersgruppe „80 Jahre und älter“ in der Stadt Elze bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035	25
Abbildung 16: Entwicklung der Anzahl privater Haushalte in der Stadt Elze in den drei Szenarien	27
Abbildung 17: Wohnungsbedarf in der Stadt Elze von 2016 bis 2035	28
Abbildung 18: Wohnungsbedarf nach dem Alter (Altersstrukturen der Stadt Elze in den Jahren 2015 und im Szenario A 2035)	29
Abbildung 19: Erwerbsfähige, Erwerbspersonen und tendenziell „Grundsicherungsgefährdete“	31

Bevölkerung und Wohnungsmarkt in der Stadt Elze

- bisherige Entwicklung und Szenarien zur künftigen Entwicklung -

1 Einführung in das Thema, Aufbau der Untersuchung, Zensus 2011

1.1 Einführung in das Thema und Aufbau der Untersuchung

Die „neue Wohnungsnot“ insbesondere in deutschen Groß- und Universitätsstädten hat sich verfestigt. Von Seiten der Politik gibt es zwar sowohl von den aktuellen Regierungsparteien als auch von der Opposition stetige Appelle zu mehr Investitionen in den Wohnungsbau, die seit einigen Jahren faktisch bestehenden, schlechtesten Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau in der Nachkriegsgeschichte wurden allerdings nicht verbessert. Die Verdoppelung der vom Bund an die Länder gezahlten Kompensationsmittel von 518 Mio. € pro Jahr auf 1,036 Mrd. € für den sozialen Wohnungsbau ist ebenso unzureichend wie die bisher nur als Gesetzentwurf vorliegende degressive Abschreibung. Zum einen soll die als Förderung bezeichnete Abschreibung nur in Gebieten mit den Mietstufen IV bis VI gelten und zum anderen entspricht die Wirkung in der vorgesehenen Ausgestaltung einer linearen Abschreibung in Höhe von 3 %. Eine lineare Abschreibung in Höhe von 3 % wird aber bereits seit Jahren als sachgerechte Abschreibung auch im Wohnungsbau gefordert, da sich das Verhältnis von Rohbau- und Ausbaukosten grundlegend verschoben hat¹. Nicht zuletzt die erhöhten Anforderungen an die Energieeffizienz und Barrierearmut von neuen Wohngebäuden haben laufend den Aufwand für den Einbau von Haustechnik erhöht. Die technischen Einrichtungen weisen eine erheblich geringere Lebensdauer auf als der Rohbau, so dass heute von einer gemittelten Lebensdauer von etwa 36 Jahren ausgegangen wird. Eine tatsächlich wirksame Förderung des Wohnungsbaus ist gegenwärtig nicht erkennbar.

Seit dem Frühjahr 2012 sind mit „Mietwohnungsbau in Deutschland“, „Sozialer Wohnungsbau“ und „Wohnen 65plus“, „Mietwohnungsbau 2.0“ und der im September 2015 veröffentlichten „Einschätzung des aktuellen und mittelfristigen Wohnungsbedarfs“ im Auftrage eines wechselnden Bündnisses von Verbänden (immer beteiligt waren die DGFM, der BDB, der DMB und die IG BAU) fünf Untersuchungen des Pestel Instituts veröffentlicht, die eine erhebliche Resonanz bei Medien und Politik fanden. Dazu beigetragen hat sicher auch die Regionalisierung auf der Ebene der Kreise und kreisfreien Städte Deutschlands.

¹ vgl. Walberg, D. u.a.: Optimierter Wohnungsbau - Untersuchung und Umsetzungsbetrachtung zum bautechnisch und kostenoptimierten Mietwohnungsbau in Deutschland; Hrsg.: Herausgeber: Dietmar Walberg, Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.; Kiel 2014

Diese Untersuchung für die Stadt Elze zeigt zunächst die bundesweite Entwicklung in einer Art Zusammenfassung der genannten Studien. Dies trägt dazu bei, dass der Leser die darauffolgenden Ausführungen zur Stadt Elze im bundesrepublikanischen Kontext besser einordnen kann.

1.2 Der Zensus 2011

Der Zensus 2011 war als EU-weite Volks- und Wohnungszählung angelegt. Rechtlich wurde mit dem im Juli 2009 in Kraft getretenen Zensusgesetz die EG-Verordnung 763/2008 in nationales Recht umgesetzt. Die letzte Vollerhebung von Bevölkerung und Wohnungen fand in Westdeutschland 1987 statt.

Regelmäßige Zählungen von Bevölkerung und Wohnungen sind vor allem aus zwei Gründen sinnvoll und notwendig:

1. Die regelmäßig durchgeführten Stichprobenerhebungen (Mikrozensus) benötigen für die Hochrechnungen auf die Länder- und Bundeszahlen eine verlässliche Basis.
2. Die Ermittlung kleinräumiger Daten ist nur über Zählungen möglich, da die Stichprobenerhebungen selbst bei verlässlicher Basis keine kleinräumigen Aussagen zulassen.

Ausgehend von der jeweils letzten Zählung werden die Zahlen anschließend regelmäßig (monatlich, jährlich) mit Zahlen laufender Datenerfassungen fortgeschrieben. Bei der Bevölkerung sind dies die Geburten und Sterbefälle sowie die Umzüge (Wanderungen) der Einwohner. Im Bereich der Wohnungen sind es teils genehmigungs- und abnahmepflichtige Baumaßnahmen, teils meldepflichtige Bauten und Baumaßnahmen.

Trotz aller Melde- und Anzeigepflichten schleichen sich im Zeitablauf wachsende Unsicherheiten in die Fortschreibungen ein. Bei der Bevölkerungsfortschreibung dürfte eine erhebliche Fehlerquelle daraus resultieren, dass Menschen, die ihren Wohnsitz dauerhaft ins Ausland verlagern wollen, nicht unbedingt an die Abmeldung am letzten Hauptwohnsitz in Deutschland denken. Eine weitere typische Fehlerquelle liegt in der, über die Jahre wechselnden, meldetechnischen Behandlung von Asylbewerbern. Mit der Zuweisung in ein Asylbewerberheim wurden diese Personen überwiegend als Bevölkerung am Hauptwohnsitz des Standortes des Asylbewerberheims gezählt. Da bei diesem Personenkreis ein „Abtauchen“ in die Illegalität nicht außergewöhnlich ist, fehlt der offizielle Fortzug und die Menschen bleiben der jeweiligen Gemeinde statistisch erhalten. Ein Beispiel ist etwa die Gemeinde Schöppingen im Kreis Borken (NRW). Anfang der 1990er Jahre wurde dort in einer geräumten Kaserne ein Asylbewerberheim eingerichtet. Die Einwohnerfortschreibung auf der Basis der Volkszählung 1987 wies zum 31.12.2011 eine Einwohnerzahl von 8.634 Personen aus, die Fortschreibung auf der Basis des Zensus stellt für den 31.12.2011 eine Einwohnerzahl von 7.169 Personen fest. Die „alte“ Fortschreibung hat die Einwohnerzahl um gut 20 % überschätzt. Weitere Fehlerquellen gerade in Universitätsstädten können durch Auslandssemester

einheimischer Studenten, aber auch durch ausländische Studenten, die sich nur kurzzeitig (aber mit erstem Wohnsitz gemeldet) in der jeweiligen Stadt aufhalten und diese anschließend (ohne Abmeldung) wieder verlassen, entstehen. Beispiele hierfür sind etwa Flensburg, Göttingen, Aachen, Tübingen und viele andere Universitätsstädte. Weitere Fehler können natürlich schlicht durch „menschliches Versagen“ entstehen. So hat z. B. der zuständige Mitarbeiter in der Verwaltung einer kreisfreien Stadt über mehrere Jahre die Zuzüge in die Stadt nur unvollständig an das Statistische Landesamt weitergemeldet. Insgesamt lässt sich festhalten, dass mit zunehmender Entfernung von der Zählung mit immer größeren Fortschreibungsfehlern zu rechnen ist.

Bei den Wohnungen werden die früheren „sonstigen Wohneinheiten“ (Wohnungen mussten bestimmte Kriterien erfüllen) inzwischen als Wohnung gezählt. Allein in Niedersachsen gab es 1987 knapp 38.000 sonstige Wohneinheiten. Weiterhin dürfte im Bereich der Wohnungsfortschreibung ein wesentlicher „Fehler“ in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre entstanden sein. Seit 1996 gilt für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern in vielen Fällen mit der „Bauanzeige“ eine vereinfachte Form des Baugenehmigungsverfahrens. Allerdings war vor allem in den ersten Jahren nach der Einführung dieses Verfahrens die Handhabung der Einforderung des „Statistik-Bogens“ höchst unterschiedlich. Im Ergebnis sank „statistisch“ die Zahl der fertig gestellten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern allein in Niedersachsen von 1995 auf 1996 um 7.500 Wohnungen bzw. 25 %. Hochgerechnet auf die Bundesrepublik errechnet sich allein für 1996 eine Untererfassung in einer Größenordnung von 75.000 Wohnungen. Aber auch verspätete Meldungen, Nachmeldungen etc. können weitere Erhebungsfehler nach sich gezogen haben.

Regelmäßige Zählungen sind somit zur Schaffung von Planungsgrundlagen erforderlich und der Abstand zwischen den beiden letzten Zählungen war eher zu groß als zu klein. Das bei der Wohnungszählung lediglich das von der EU geforderte „Minimalprogramm“ erhoben wurde, ist allerdings unter wohnungspolitischen Gesichtspunkten nicht nachvollziehbar. Es hätten mit geringem Mehraufwand bei den Befragten grundlegende Erkenntnisse zu Energieeffizienz und Barrierearmut gewonnen werden können, die auch der Förderpolitik von Bund und Ländern eine aktuelle Datenbasis gegeben hätte.

Auf die aktuelle Wohnungsmarktsituation haben die Zensusergebnisse selbstverständlich keine Auswirkungen! Die Differenzen zwischen Fortschreibung und Realität haben sich über Jahre hinweg aufgebaut. Es standen bundesweit nicht plötzlich 500.000 Wohnungen mehr zur Verfügung. Auch die 1,5 Mio. Menschen, die im Vergleich zur Fortschreibung weniger in Deutschland lebten, haben nicht am Anfang des Jahres 2011, also unmittelbar vor der Zählung, fluchtartig das Land verlassen. Die vielen kleinen Fehlerquellen haben die Differenzen langsam anwachsen lassen.

Die Tatsache, dass in Hamburg 80.000 Menschen weniger wohnen als nach der alten Fortschreibung gedacht, ändert an den realen Problemen nichts. Haushalte mit niedrigem Einkommen finden in der Stadt keine Wohnung und werden an den Stadtrand oder über die Stadtgrenze hinaus verdrängt. Selbst in Berlin sind derartige Verdrängungsprozesse real vorhanden, obwohl im Vergleich zur alten Fortschreibung 175.000

Menschen weniger in der Stadt wohnen. Eine Zählung ändert nichts an auf tatsächlichen Knappheitsverhältnissen beruhenden Preiserhöhungsspielräumen. Dies gilt auch für die Stadt Elze.

2 Die Entwicklung in der Stadt Elze bis zum Jahr 2015

2.1 Vorbemerkung

Es stehen inzwischen die auf der Basis des Zensus 2011 fortgeschriebenen Daten bis zum Jahr 2015 zur Verfügung. Allerdings liegt keine Rückrechnung vor (eine solche Rückrechnung bis zum Zeitpunkt der vorherigen Volkszählung wird auch nicht erfolgen). Die im Zensus ermittelte Einwohnerzahl lag in Elze um 53 Personen bzw. 0,6 % über dem Fortschreibungswert. Damit gehört Elze zur Minderheit der Städte und Gemeinden mit einer gegenüber dem Fortschreibungswert höheren Einwohnerzahl.

Der Wohnungsbestand in Elze liegt gegenüber der auf der Gebäude- und Wohnungszählung 1987 basierenden Fortschreibung um 100 Wohnungen bzw. 2,2% niedriger. Die „weniger“ gezählten Wohnungen verschwanden natürlich nicht plötzlich vom Wohnungsmarkt und auch die Einwohnerdifferenz hat sich „schleichend“ über den gesamten Zeitraum von 1987 bis 2011 aufgebaut. Dementsprechend wurden von uns die über den Zensus ermittelten Differenzen auf den gesamten Zeitraum von 1987 bis 2011 verteilt.

2.2 Beschäftigung

Als Grundlage für die Bevölkerungsmodellrechnungen muss als ökonomischer Parameter die **Arbeitsplatzentwicklung** einbezogen werden, weil insbesondere für die großräumigen Wanderungsbewegungen die wirtschaftliche Entwicklung einer Region entscheidend ist.

Zur Abbildung der Beschäftigungssituation werden nur die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten herangezogen. Die im Vergleich zur Betrachtung der Erwerbstätigen durch die Ausblendung insbesondere der Beamten und der Selbstständigen entstehende Unschärfe kann hingenommen werden, weil die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach wie vor den weitaus größten Anteil an den Erwerbstätigen stellen, in diesem Bereich immer die aktuellsten Daten verfügbar sind und durch eine Veränderung der Definition der Erwerbstätigen die Vergleichbarkeit der Daten im Zeitablauf nicht mehr gegeben ist. Die Entwicklung der Beschäftigten in der Stadt Elze seit 1995 zeigt **Tabelle 1**.

Tabelle 1: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Stadt Elze 1995 bis 2016

Jahr	sozialversicherungspflichtig Beschäftigte					Erwerbsfähige *)
	am Arbeitsort	Einpendler	Auspendler	Saldo	am Wohnort	
1995	2.443	1.374	2.244	-870	3.313	6.188
1996	2.217	1.252	2.294	-1.042	3.259	6.187
1997	2.139	1.221	2.254	-1.033	3.172	6.105
1998	2.134	1.233	2.298	-1.065	3.199	6.109
1999	2.177	1.272	2.325	-1.053	3.230	6.144
2000	2.263	1.387	2.436	-1.049	3.312	6.112
2001	2.113	1.318	2.443	-1.125	3.238	6.051
2002	2.107	1.287	2.405	-1.118	3.225	6.055
2003	2.135	1.355	2.439	-1.084	3.219	5.996
2004	2.087	1.307	2.343	-1.036	3.123	5.871
2005	2.033	1.260	2.333	-1.073	3.106	5.837
2006	2.065	1.288	2.359	-1.071	3.136	5.789
2007	1.959	1.225	2.400	-1.175	3.134	5.716
2008	2.001	1.265	2.436	-1.171	3.172	5.639
2009	1.908	1.224	2.344	-1.120	3.028	5.556
2010	1.840	1.175	2.362	-1.187	3.027	5.535
2011	1.927	1.261	2.412	-1.151	3.078	5.489
2012	1.973	1.320	2.437	-1.117	3.090	5.410
2013	1.958	1.307	2.433	-1.126	3.084	5.372
2014	2.006	1.351	2.466	-1.115	3.121	5.333
2015	2.096	1.431	2.501	-1.070	3.166	5.262
2016	2.157	1.466	2.542	-1.076	3.233	5.190
Veränder. in v.H.	-286 -11,7	92 6,7	298 13,3	-206 23,7	-80 -2,4	-998 -16,1

*) 18 bis unter 65 Jahre

Seit 1995 ist die Zahl der Arbeitsplätze in Elze um -11,7° % gesunken (Kreis Hildesheim -0,9 %; Niedersachsen +17,7 %; ehemaliger Bezirk Hannover +9,0 %). Seit dem Tiefstand im Jahr 2010 ist allerdings eine deutlich positive Entwicklung zu verzeichnen. Die Zahl der Einpendler zeigt einen geringeren Anstieg als die der Auspendler, so dass der Auspendlerüberschuss im Betrachtungszeitraum um 23,7°% gestiegen ist. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort verringerte sich in den letzten 20 Jahren um 2,4°% und die Zahl der Erwerbsfähigen ging um gut 16 % zurück, was für eine Entspannung am Arbeitsmarkt aus demografischen Gründen spricht.

Im Jahr 2016 arbeiteten von den 3.233 in Elze wohnenden Beschäftigten 21,4 % auch in Elze. Im Jahr 1995 lag dieser Wert noch bei 32,3 %. Hier bestätigt sich die bundesweit erkennbare kontinuierliche Ausweitung des Berufspendelns, d.h. der immer stärkeren Abweichung des Arbeitsortes vom Wohnort.

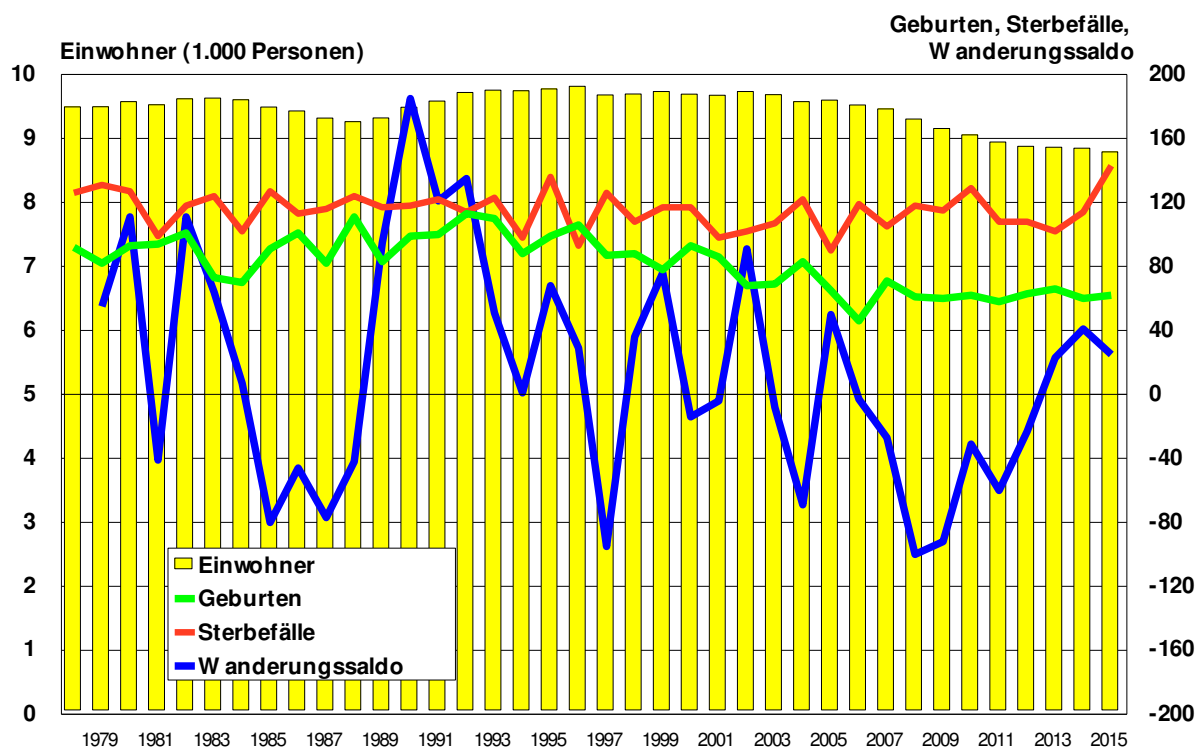
Die Arbeitsplätze in der Stadt Elze sind somit aktuell zu 68 % von Einpendlern besetzt. Wegen der relativ hohen Zahl an Arbeitsplätzen in Elze bieten sich mittel- und langfristige durchaus Chancen, bisherige Einpendler für den Wohnstandort Elze zu gewinnen. Die hohe Zahl an Auspendlern birgt aber grundsätzlich ebenso die Gefahr einer Abwanderung aus Elze.

2.3 Bevölkerung

2.3.1 Bevölkerungsentwicklung insgesamt

Die Entwicklung der Gesamtbevölkerung (Personen mit Hauptwohnsitz) und deren Veränderungsparameter zeigen für die Stadt Elze **Abbildung 1** seit 1978 und **Tabelle 2** seit 1995. Langfristig zeigt sich ein kontinuierlicher Rückgang der Bevölkerung, unterbrochen von einer von 1989 bis 1996 andauernden Wachstumsphase. Bis kurz nach der Jahrtausendwende zeigte die Einwohnerzahl nur geringe Veränderungen. Seit dem Jahr 2002 zeigt sich ein anhaltender Rückgang der Gesamtbevölkerung.

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Elze von 1978 bis 2015



Deutlich erkennbar sind auch die Ursachen: ab dem Wiedervereinigungsjahr sind zunächst stark gestiegene Wanderungsgewinne zu verzeichnen, die bis Mitte der Neunziger auf hohem Niveau bleiben. Im Zeitraum von 1995 bis 2005 zeigen sich in einzelnen Jahren immer wieder erhöhte Wanderungsgewinne. Der natürliche Saldo, die Differenz von Geburten und Sterbefällen, ist nahezu durchgängig negativ – einzige Ausnahme ist das Jahr 1996. Die Kombination aus Wanderungsverlusten und einem erhöhten Sterbeüberschuss führte dann von 2007 bis 2012 zu einem deutlichen Einwohnerverlust.

Tabelle 2: Gesamtbevölkerung, Geburten, Sterbefälle und Wanderungssaldo von 1995 bis 2015 in der Stadt Elze^{*)}

Jahr	Gesamtbevölkerung	Geburten	Sterbefälle	Natürlicher Saldo	Wanderungssaldo
1995	9.751	-	-	-	-
1996	9.792	105	92	13	28
1997	9.657	86	125	-39	-96
1998	9.672	87	107	-20	35
1999	9.708	77	116	-39	75
2000	9.669	92	116	-24	-15
2001	9.652	85	97	-12	-5
2002	9.708	67	101	-34	90
2003	9.661	68	106	-38	-9
2004	9.552	82	121	-39	-70
2005	9.576	64	89	-25	49
2006	9.499	45	118	-73	-4
2007	9.437	70	104	-34	-28
2008	9.279	60	117	-57	-101
2009	9.131	59	114	-55	-93
2010	9.032	61	128	-67	-32
2011	8.921	57	107	-50	-61
2012	8.852	62	107	-45	-24
2013	8.838	65	101	-36	22
2014	8.824	59	113	-54	40
2015	8.767	61	142	-81	24
Veränder./ Summe in v.H.	-984 -10,1			-809 -8,3	-175 -1,8

^{*)} eigene Berechnung; Verteilung der „Zensusdifferenz“ auf den Zeitraum 1987 bis 2011; siehe Vorbemerkung

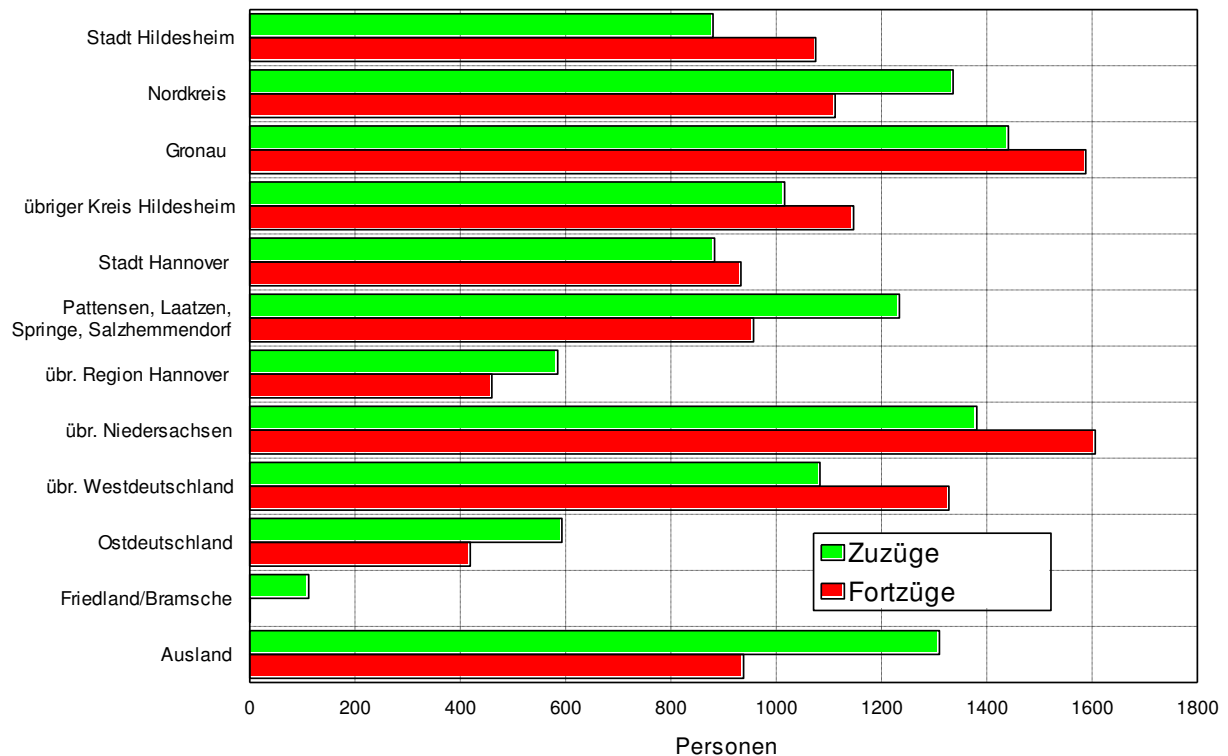
Insgesamt zeigt sich für die vergangenen 20 Jahre ein schwach negativer Gesamt-Wanderungssaldo von 1,8%. Aus negativem natürlichem Saldo und negativem Wanderungssaldo ergibt sich für die Stadt Elze ein Rückgang der Gesamtbevölkerung um 10,1% bzw. 984 Personen seit 1995.

2.3.2 Wanderungsbewegungen

Bei den Wanderungsbewegungen erscheint eine tiefer gehende Auseinandersetzung angebracht, um später plausible Szenarien für die künftige Entwicklung aufbauen zu können. Für Niedersachsen stehen Daten zu den Wanderungsbeziehungen zwischen den Einheitsgemeinden und Gemeinden über einen hinreichend langen Zeitraum zur Verfügung, um Veränderungen herauszufiltern. Neben den Wanderungsbewegungen zwischen den niedersächsischen Städten und Gemeinden sind auch die Wanderungen gegenüber den anderen Bundesländern und dem Ausland ausgewiesen. Den

Wanderungsaustausch zwischen Elze und verschiedenen Regionen zeigt **Abbildung 2** in der Summe der Jahre von 1989 bis 2012.

Abbildung 2: Wanderungsaustausch der Stadt Elze mit verschiedenen Regionen in der Summe der Jahre 1989 bis 2012



Die Stadt Elze erzielte seit 1989 nur gegenüber wenigen der ausgewiesenen Regionen Wanderungsgewinne. Im Nahbereich sind dies an erster Stelle die zusammengefassten Kommunen Pattensen, Laatzen, Springe und Salzhemmendorf mit einem Saldo von rund 255 Personen, gefolgt von den Kommunen des Hildesheimer Nordkreises mit einem ähnlich hohen Gewinn von 230 Personen. Zudem verlagerten rund 130 mehr Personen ihren Wohnsitz aus der übrigen Region Hannover in die Stadt Elze als umgekehrt. Bei den weiträumigeren Wanderbewegungen innerhalb Deutschlands wurden Wanderungsgewinne nur gegenüber Ostdeutschland +170 erzielt. Bei dem deutlich positiven Wanderungssaldo gegenüber dem Ausland in Höhe von 350 Personen ist zu beachten, dass in den beiden Jahren 1989 und 1990 die damalige DDR statistisch zum Ausland gezählt wurde. Im positiven Saldo in Höhe von rund 175 Personen in diesen beiden Jahren dürfte ein erheblicher Anteil so genannter Übersiedler aus der DDR enthalten sein.

Die Wanderungsbeziehungen mit Friedland und Bramsche wurden separat ausgewiesen, weil über die dortigen Durchgangslager die aus Osteuropa einreisenden Spätausiedler auf die Städte und Gemeinde verteilt wurden. Der unmittelbare Zuzug dieser Personengruppe ergab für die Stadt Elze einen Wanderungsgewinn von rund 110 Personen.

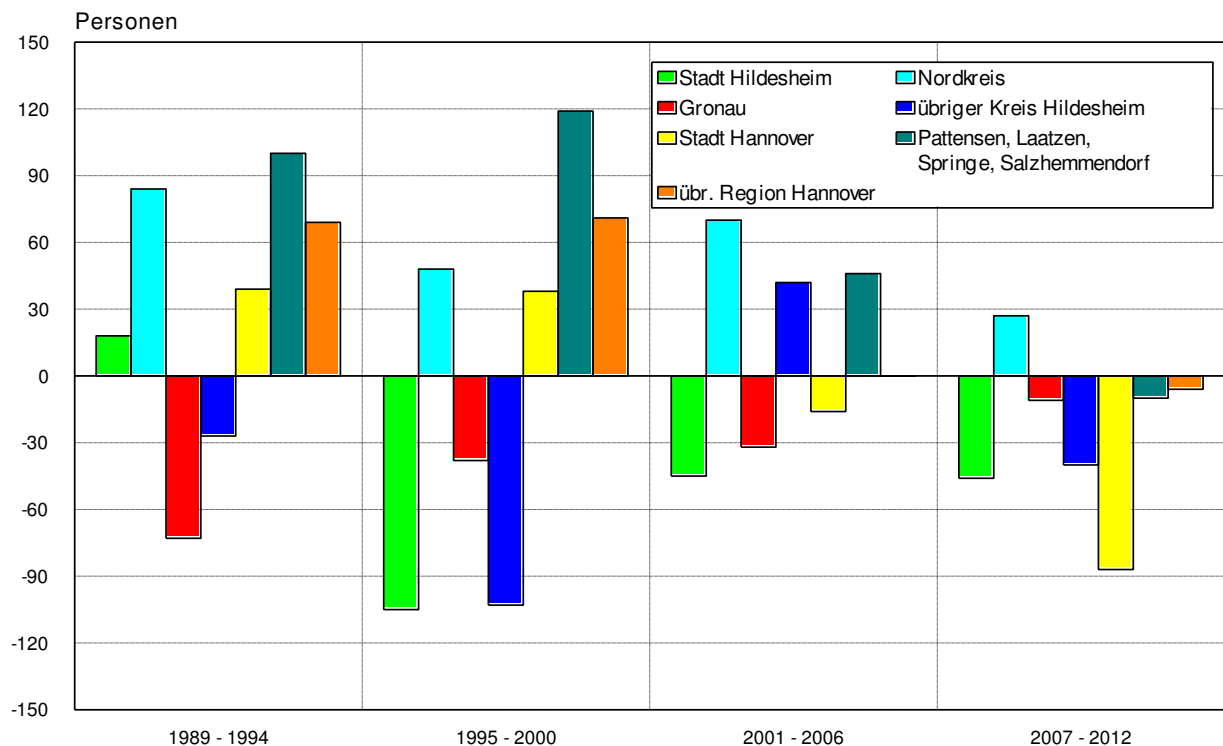
Gegenüber den übrigen Regionen fielen die Abwanderungszahlen höher als die Zuwanderung aus. Im Nahbereich verlor die Stadt Elze Einwohner vor allem an die Stadt Hildesheim (-180 Personen) und die Samtgemeinde Gronau (-150). An den übrigen Kreis Hildesheim verlor Elze 130 Personen durch Wanderungen. Bei den weiträumigeren Wanderungsbewegungen ergeben sich Wanderungsverluste gegenüber dem übrigen Niedersachsen in Höhe von 210 Personen. Beim übrigen Westdeutschland sind es die Wanderungsverluste in Richtung Nordrhein-Westfalen, Hessen und Baden-Württemberg, die für den negativen Saldo von rund 220 Personen sorgen.

Es bleiben somit Pattensen, Laatzen, Springe und Salzhemmendorf sowie die Kommunen des Hildesheimer Nordkreises als Hauptquellen der Zuwanderung.

Den Vergleich der Wanderungssalden der Stadt Elze gegenüber den zuvor betrachteten Regionen im Nahbereich in vier verschiedenen Zeiträumen zeigt **Abbildung 3**. Über die betrachteten Zeiträume hinweg bleiben einzig die Salden mit dem Nordkreis dauerhaft positiv. Dies gilt auch für die zusammengefassten Salden mit Pattensen, Laatzen, Springe und Salzhemmendorf, der Stadt Hannover sowie der übrigen Region Hannover. Die Stadt Elze konnte insbesondere in der starken Suburbanisierungsphase von 1989 bis zur Jahrtausendwende hohe Wanderungsgewinne aus diesen Regionen erzielen. Nach der Jahrtausendwende gingen die Zuzüge zurück und im letzten Zeitraum hat sich das Wanderungsverhältnis umgekehrt und es stellten sich Wanderungsverluste ein.

Bereits seit der Jahrtausendwende sind Wanderungsverluste an die Städte Hildesheim und Hannover zu verzeichnen - ein Hinweis auf den seit einigen Jahren anhaltenden, bundesweiten Urbanisierungstrend, im Zuge dessen immer mehr Menschen ihren Wohnsitz in die Großstädte verlagern. Kontinuierliche Wanderungsverluste gibt es in Richtung Gronau, allerdings mit merklich abnehmender Dynamik. Generell haben sich die Wanderungs- und insbesondere die Zuzugsdynamiken in der jüngeren Vergangenheit deutlich verlangsamt.

Abbildung 3: Wanderungssalden der Stadt Elze gegenüber verschiedenen Regionen in vier Zeiträumen



Bei den kleinräumigen Umzügen steht in der Regel die Verbesserung der Wohnsituation im Vordergrund. Großräumige Wanderungen werden dagegen häufig von gefundenen Arbeits- oder Ausbildungsstellen ausgelöst. Hinzu kommen natürlich bei allen Umzugsarten auch persönliche Motive bei einem Teil der Umzügler.

2.3.3 Altersstruktur

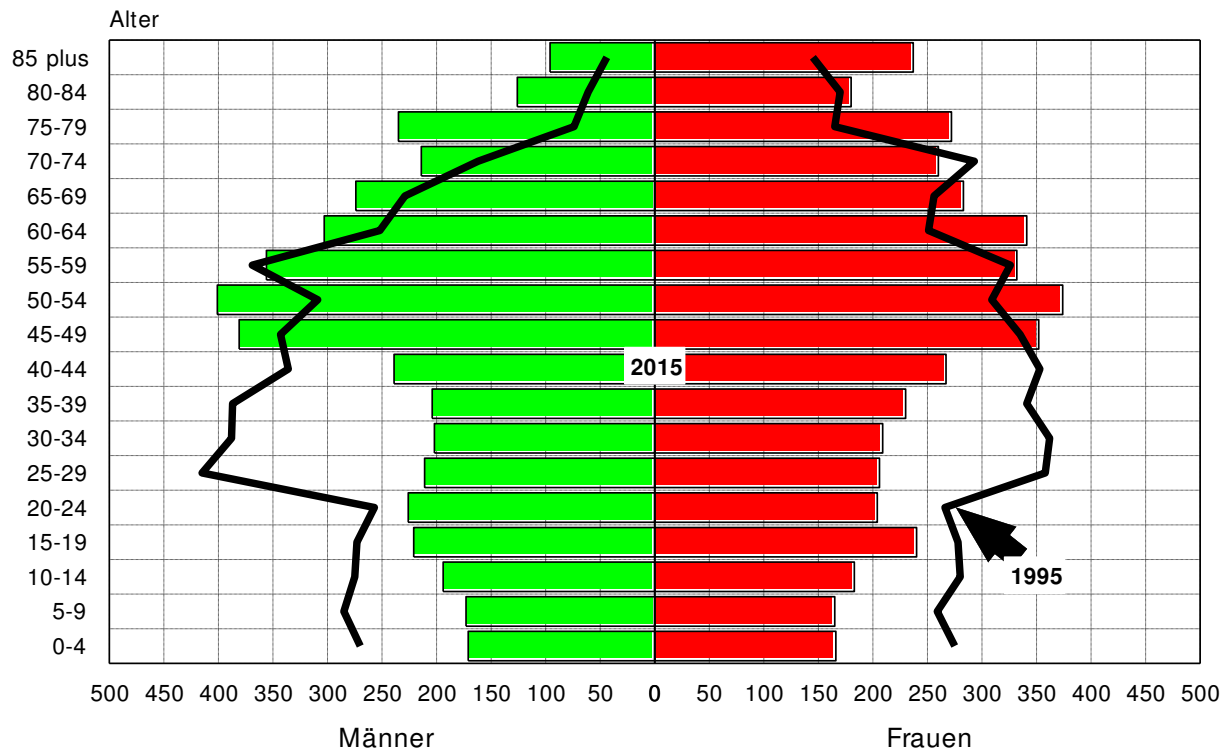
Die Auswirkungen der natürlichen Bevölkerungsbewegung und der Wanderungen auf die **Altersstruktur in der Stadt Elze** zeigt **Abbildung 4**. Um die strukturellen Veränderungen der vergangenen Jahre zu verdeutlichen, wurde über die Altersstruktur des Jahres 2015 die entsprechende, um zwanzig Jahre verschobene Jahrgangsstärke der Bevölkerung im Jahr 1995, aufgefüllt um die jährlichen Geburtenzahlen, als schwarze Linie eingezeichnet.

Die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre waren im Jahr 1995 in der Spitze in der Altersgruppe „30 bis unter 35“ Jahre. Über die Wanderungsgewinne der vergangenen 20 Jahre hat diese heute „50 bis unter 55 Jahre“ alte Gruppe 3 % an Personen hinzugewonnen. Inzwischen ist ein Teil der Kinder dieser Altersgruppe bereits aus Elze fortgezogen.

Insgesamt zeigt der Vergleich der Altersstrukturen den Alterungsprozess der Bevölkerung in Elze. Die Altersgruppen zwischen 45 und 54 Jahren sowie die Altersgruppen

über 65 Jahren haben in Elze an Stärke gewonnen, während die jüngeren Altersgruppen unter 45 durchweg schwächer besetzt sind als 1995. Das Durchschnittsalter ist dementsprechend von knapp gut 40 auf knapp 47 Jahre angestiegen.

Abbildung 4: Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Elze 2015 sowie die Altersstruktur des Jahres 1995



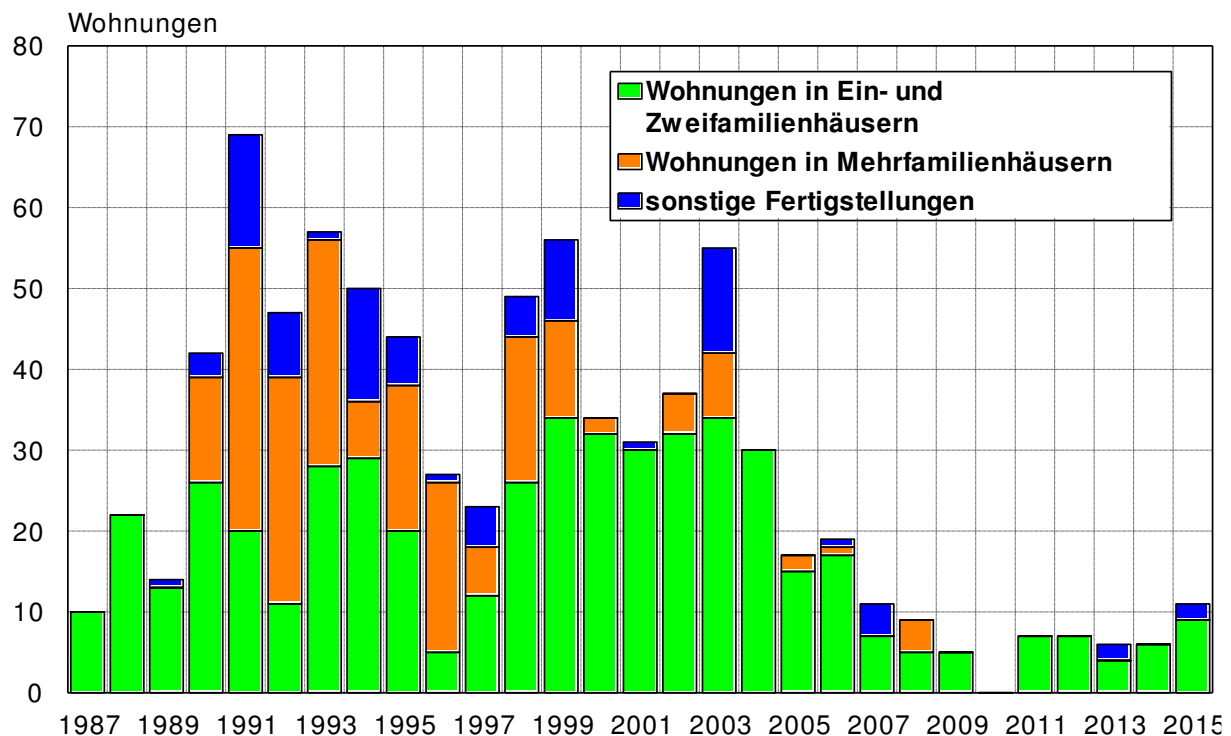
2.4 Bautätigkeit und Wohnungsbestand

Wohnungsbau erfolgt auf Grund eines bestehenden demographischen Nachfrage- drucks oder zum Ersatz qualitativ ungenügender Altbestände. Die Entwicklung in der Stadt Elze zeigt **Abbildung 5** ab 1987. In der zweiten Hälfte der 1980er Jahre war der Wohnungsbau bundesweit wie auch in Elze auf das niedrigste Niveau der Nachkriegs- geschichte zurückgefallen. Anschließend zog der Wohnungsbau in den Städten und Gemeinden mit unmittelbar verfügbaren Baulandflächen am schnellsten an. Der im Zeitraum von 1990 bis 1995 und noch einmal von 1998 bis 2004 erhöhte Wohnungs- bau deutet darauf hin, dass der Nachfrage durch vorhandene und die Ausweisung neuer Baugebiete insgesamt angemessen begegnet werden konnte. In beiden Zeit- räumen wies die Stadt Elze einen deutlich positiven Wanderungssaldo auf.

Dies ist seit 2007 nicht mehr der Fall; die Neubautätigkeit bewegt sich seither weit unterhalb des langjährigen Durchschnitts von 27 Wohnungen pro Jahr. Wie oben unter 2.3.1 dargestellt, wies die Stadt Elze von 2007 bis 2012 einen nahezu durchgängig negativen Wanderungssaldo auf. Generell hat sich das Wanderungsverhalten der Be- völkerung nach dem Jahr 2000 deutlich verändert und die Suburbanisierung, von der Elze über Jahre profitiert hat, ist stark zurückgegangen. Im gesamten Kreis Hildesheim

ging der Wohnungsbau auf etwa ein Viertel des durchschnittlichen Neubaus der zweiten Hälfte der 1990er Jahre zurück.

Abbildung 5: Bautätigkeit von 1987 bis 2015 in der Stadt Elze

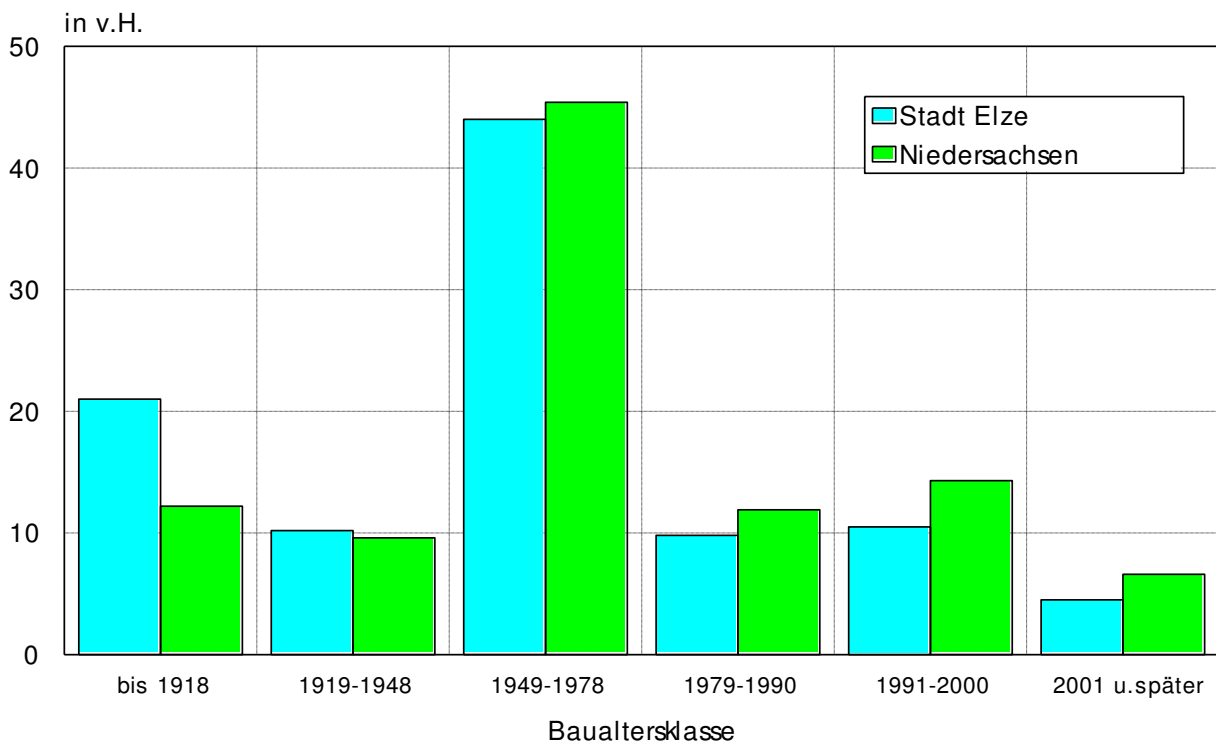


Die Wohnungszählung im Jahr 2011 ermittelte für Elze einen Leerstand von 5,9 %. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Vergleich etwa zur Zählung 1987 (damaliger Leerstand in Elze 1,3 %) heute von einem höheren geplanten Leerstand wegen Modernisierungen auszugehen ist. Außerdem muss beachtet werden, dass in Elze knapp 580 Zweifamilienhäuser gezählt wurden. D. h., über 13 % des Wohnungsbestandes entfällt auf die „zweite“ Wohnung im Zweifamilienhaus. Diese Wohnungen wurden beim Zensus zwar gezählt, stehen dem Markt aber zum Teil nicht zur Verfügung, weil etliche Eigentümer kein Interesse an einer Vermietung haben. Insofern lag die beim Zensus ausgewiesene Leerstandquote noch einige Prozent über der für Umzüge der privaten Haushalte und Modernisierungen erforderlichen Reserve, die wir gegenwärtig mit 3,5 % des Wohnungsbestandes ansetzen.

Die Baualtersstruktur des Wohnungsbestandes in Elze ist in **Abbildung 6** im Vergleich zum Land Niedersachsen ausgewiesen. Die Unterschiede zum Land sind deutlich erkennbar, insbesondere in der Baualtersklasse der bis 1918 errichteten Wohnungen, die in Elze um fast 9%-Punkte höher als der landesweite Durchschnitt liegt. Der Anteil an Gebäuden aus der Wiederaufbauphase und den 1970er Jahren - einer Zeit, zu der die Energieeffizienz bei Neubau von Wohnungen praktisch keine Rolle spielte – liegt in Elze geringfügig niedriger als der Landesdurchschnitt. Nur knapp 11% des Wohnungsbestandes in Elze entfällt auf den Zeitraum von 1991 bis 2000. Hier weicht die Stadt recht deutlich vom bei 15,6% liegenden Landesdurchschnitt ab. Trotz der ge-

genüber den 1980er Jahren stark gestiegenen Bautätigkeit erreichte der Wohnungsbau in Elze bei weitem nicht das Niveau des Landes Niedersachsen insgesamt. Da rund drei Viertel (74%) des Wohnungsbestandes bis 1978 errichtet wurde, dürften sich in Elze noch erhebliche Einsparpotenziale bieten, auch wenn ein Teil der bestehenden Gebäude bereits energetisch saniert wurden.

Abbildung 6: Wohnungsbestand nach Baualtersklassen im Land Niedersachsen sowie der Stadt Elze 2011 in v.H.



Quelle: Zensus 2011

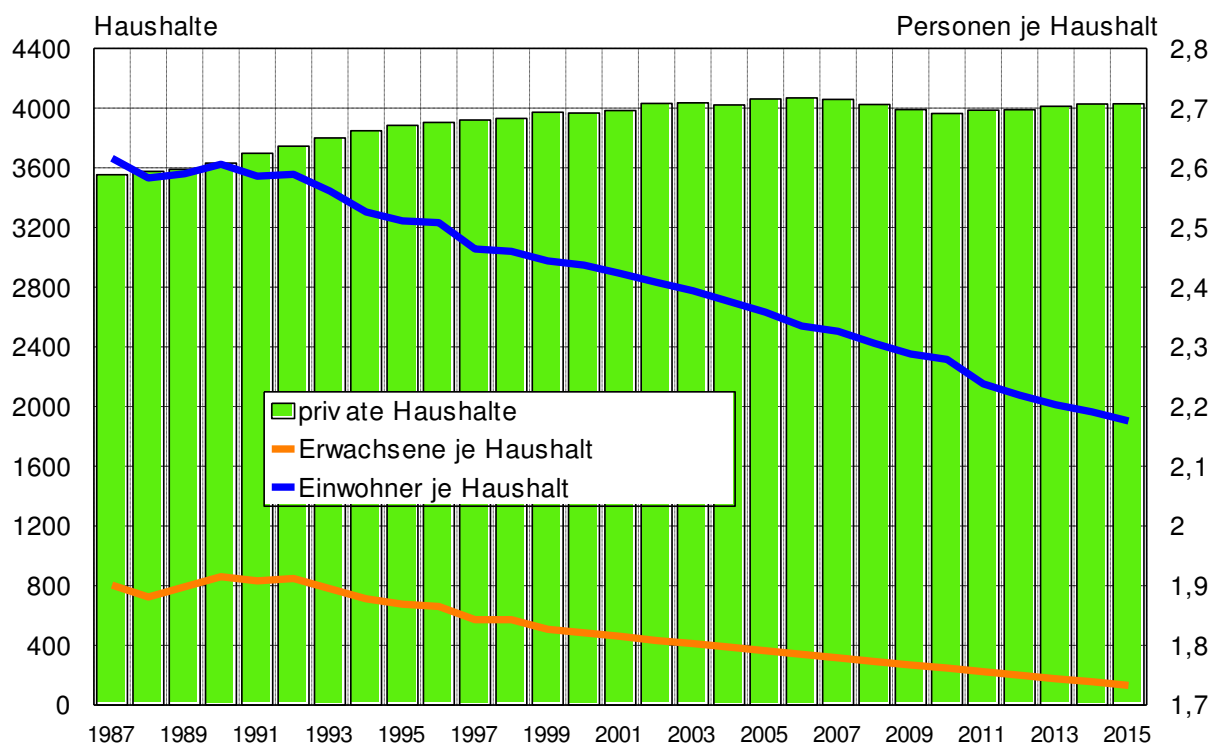
2.5 Private Haushalte und Wohnungsmarktsituation

Die Anzahl der **privaten Haushalte** (vgl. **Abbildung 7**) wird in den laufenden Fortschreibungen des Statistischen Landesamtes nicht erfasst. Da mit dem Zensus 2011 relativ aktuelle Haushaltszahlen zur Verfügung stehen und mit der Volkszählung 1987 ein weiterer gesicherter Stützzeitpunkt gegeben ist, lässt sich das eingesetzte Modell zur Entwicklung der privaten Haushalte auf der Ebene der Gemeinden justieren. Die Werte zwischen den Zählungen beruhen auf Modellrechnungen, die im Wesentlichen davon ausgehen, dass die festgestellte „Verkleinerung“ der Haushalte (Singularisierung) bei ausreichender Verfügbarkeit von Wohnungen ein kontinuierlicher Prozess gewesen wäre (was die vierjährigen Stichprobenerhebungen auf Länderebene (ehemals Wohnungsstichprobe; heute Mikrozensus-Zusatzerhebung Wohnen) bestätigen). Bei mangelnder Verfügbarkeit von Wohnungen wird der Zuzug von Haushalten gebremst oder sogar die Haushaltsbildung Einheimischer behindert.

Ursächlich für den stetigen Rückgang der durchschnittlichen Anzahl erwachsener Personen je Haushalt (Singularisierung) sind die sinkende Heiratsneigung, das frühere Lösen der Kinder aus dem Haushalt der Eltern und die zunehmende Zahl der Witwenhaushalte durch die schneller ansteigende Lebenserwartung von Frauen.

Seit 1987 hat sich nach diesen Berechnungen die Zahl der Haushalte in Elze um 12,7% auf gut 4.000 erhöht (bei einer Zunahme der Erwachsenenzahl um lediglich 3,8%), da sich die durchschnittliche Haushaltsgröße gegenüber 1987 erheblich verringert hat. Wie bereits um das Jahr 1990 deutet sich auch aktuell in vielen Großstädten wieder eine Verlangsamung der Haushaltsverkleinerung durch einen Wohnungsmangel an. Dies ist in Elze nicht zu erkennen. Allerdings kann eine Wohnungsknappheit in Hannover oder Hildesheim die Haushaltsgröße in Elze beeinflussen, wenn etwa erwachsene Kinder länger im Haushalt der in Elze wohnenden Eltern bleiben.

Abbildung 7: Entwicklung der Anzahl privater Haushalte sowie der Zahl der Erwachsenen und der Einwohner je Haushalt in der Stadt Elze

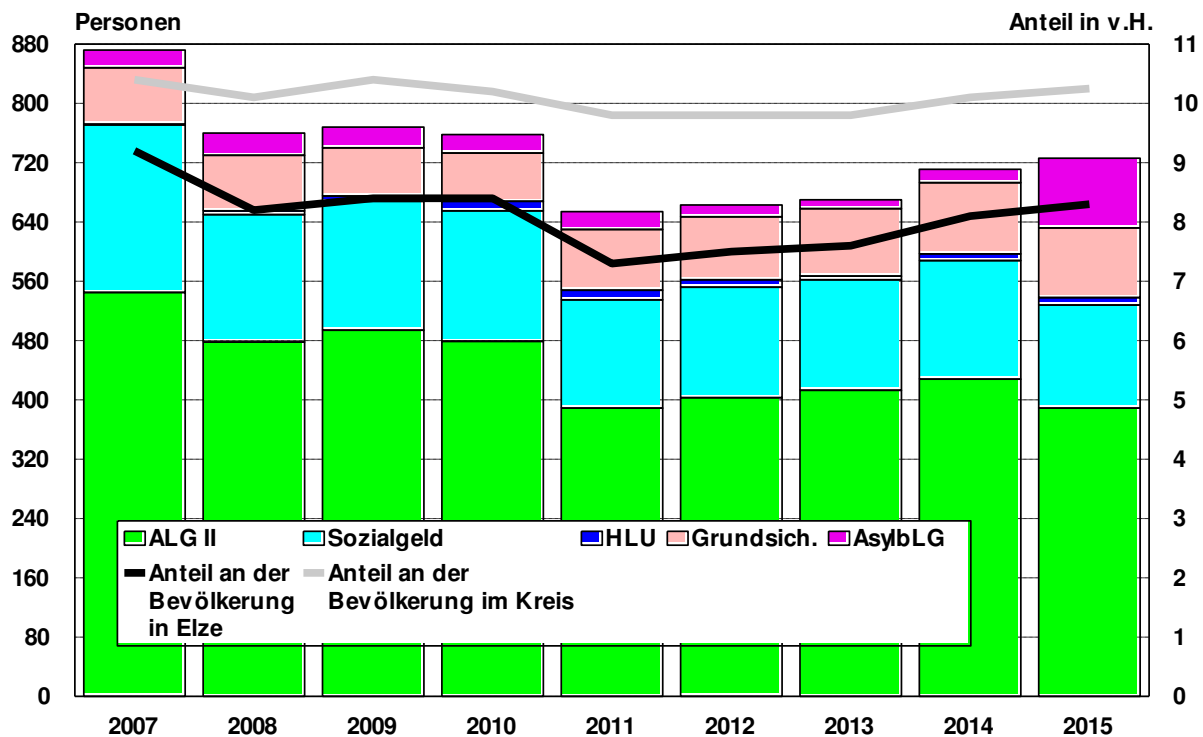


Aufgrund der starken Zuwanderung um 1990 kann auch für die Stadt Elze für den Zeitraum bis um die Jahrtausendwende von einem Wohnungsdefizit ausgegangen werden. Aufgrund der jüngeren Wanderungsverluste zeigt der Markt gegenwärtig eher ein Überangebot. Die Vermarktung von Wohnungen dürfte sich vor allem in der Phase von 2005 bis 2015 deutlich schwieriger gestaltet haben als in den 1990er Jahren.

2.6 Haushalte mit niedrigen Einkommen in Elze

Die Ermittlung „einkommensarmer“ Haushalte stößt auf sowohl auf definitorische als auch auf empirische Erfassungsprobleme. Definitorisch ist der häufig verwendete Anteil „armutsgefährdeter“ Personen² insbesondere wegen der niedrigen Gewichtung von Kindern im Haushalt nach der aktuellen OECD-Skala nicht unumstritten. Zudem wird die „Armutsgefährdung“ lediglich im Rahmen des Mikrozensus erfasst, es liegen deshalb Daten nur auf der Länderebene vor. Insofern werden zur Abbildung der lokalen Situation meist Hilfsindikatoren genutzt. Dabei kommt den Mindestsicherungsleistungen eine besondere Bedeutung zu, weil die Zahl der Empfänger dieser Leistungen bis auf die Gemeindeebene hinunter als Zeitreihe vorliegt. Die Entwicklung der Zahl an Empfängern von „Arbeitslosengeld II“, „Sozialgeld“, „Hilfe zum Lebensunterhalt“, „Grundsicherung im Alter oder wegen Erwerbsunfähigkeit“ sowie „Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz“ in der Stadt Elze zeigt **Abbildung 8** in der Entwicklung von 2007 bis 2015.

Abbildung 8: Empfänger von Mindestsicherungsleistungen in der Stadt Elze von 2007 bis 2015



Die Zahl der Empfänger von Arbeitslosengeld II und Sozialgeld ist um insgesamt 243 Personen zurückgegangen. Damit fiel der Rückgang in Elze mit 32 % deutlich höher aus als in Niedersachsen oder dem Kreis Hildesheim (jeweils rund 19 % Rückgang).

² http://www.statistik.niedersachsen.de/portal/live.php?navigation_id=25668&article_id=136398&psmand=40: „Als armutsgefährdet gelten alle Personen mit einem monatlichen Nettoeinkommen von weniger als 60 Prozent des regionalen Durchschnitts, gemessen am Median. Die Armutsgefährdungsschwelle lag 2014 in Niedersachsen für einen Einpersonenhaushalt bei 907 Euro, für einen Haushalt mit 2 Erwachsenen und 2 Kindern unter 14 Jahre bei 1.905 Euro.“ (abgerufen am 10.3.2016)

Die im Rahmen der Hilfe zum Lebensunterhalt begünstigten Personen spielen quantitativ keine Rolle. Bei den Empfängern von Grundsicherung zeigt sich eine geringe Zunahme um 18 Personen. Die Anzahl der Empfänger von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz in der Stadt Elze lag bis 2014 bei einem Durchschnitt von rund 22 Personen und stieg im Jahr 2015 sprunghaft auf 94 Personen an.

Aufschlussreich ist die Entwicklung des Anteils an Mindestsicherungsleistungsempfängern an der Bevölkerung in Elze im Vergleich zum Kreis Hildesheim insgesamt. Während im Kreis über den gesamten Zeitraum rund 10 % der Einwohner Mindestsicherungsleistungen bezogen, sank der Anteil in Elze von 9,2 % bis auf 7,3 % im Jahr 2011 ab. Trotz des anschließend erfolgenden Anstiegs lag die Quote mit 8,2 % im Jahr 2015 noch deutlich unter dem Wert des Jahres 2007. In Niedersachsen sank der Anteil der Bezieher von Mindestsicherungsleistungen seit 2007 um 0,5 %-Punkte.

Insgesamt galten im Jahr 2015 in Niedersachsen 16,5 % der Einwohner als armutsgefährdet. Die Quote lag von 2005 bis 2014 recht stabil zwischen 14,3 % und 15,8 % und stieg 2015 erstmals über 16 %. Damit liegt der Anteil der tendenziell als einkommensarm zu bezeichnenden Personen um etwa 50 % höher als der Anteil der Mindestsicherungsleistungsbezieher. Der Anteil an den Haushalten liegt wegen des überproportional hohen Anteils an Einpersonenhaushalten in der armutsgefährdeten Bevölkerung etwas höher. Dies korrespondiert mit dem vom Pestel Institut für das Jahr 2010 abgeschätzten Anteil von knapp 19 % der privaten Haushalte, die als Bedarfsträger für sozialen Mietwohnraum betrachtet werden können³. In Elze ist bei der unterdurchschnittlichen Quote an Beziehern von Mindestsicherungsleistungen auch von einem gegenüber dem Land oder Bund entsprechend geringeren Anteil armer bzw. armutsgefährdeter Haushalte auszugehen.

2.7 Spezielle Bedarfe

2.7.1 Wohnsituation der Altersgruppe 65plus

Zum Zeitpunkt des Zensus lag die Eigentümerquote in Elze mit gut 58% über dem niedersächsischen Durchschnitt von 53 %. Bei den reinen Seniorenhaushalten erreichte die Eigentümerquote mit 55,7% fast den Gemeindedurchschnitt. Bei den Haushalten mit „Senioren und Jüngeren“, dies sind sowohl Paarhaushalte, bei denen ein Partner das 65. Lebensjahr noch nicht erreicht hat als auch klassische Mehrgenerationenhaushalte, lag die Eigentümerquote mit 76,8% deutlich höher.

Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern haben in der Stadt Elze einen Anteil von knapp 67 % am Wohnungsbestand. Auch die Senioren werden somit zu einem großen Teil in dieser Gebäudeart leben. Rund 84 % des Wohnungsbestandes wurde bis 1990 gebaut und die heutigen Senioren leben oft schon mehrere Jahrzehnte in ihrer aktuellen Wohnung. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass der überwiegende Teil

³ Günther, M.: Bedarf an Sozialwohnungen in Deutschland; Untersuchung im Auftrag der Wohnungsbau Initiative, Hannover 2012

der Senioren in Wohnungen lebt, die zum Zeitpunkt der Errichtung weder energieeffizient noch barrierearm waren. Geht man von den bundesweit realisierten Modernisierungsquoten aus, so ist der größte Teil dieser Wohnungen allenfalls teilmodernisiert. Folgt man einem im Auftrage des damaligen BMVBS erstellten Gutachten⁴, so leben gegenwärtig in 23 % der Haushalte mit Senioren mobilitätseingeschränkte Personen, die vom Grundsatz her eine barrierearme Wohnung erfordern. Tatsächlich hatten nach den Ergebnissen der im Rahmen der Untersuchung durchgeführten Repräsentativbefragung aber nur 7 % der Haushalte keine erheblichen Barrieren in ihren Wohnungen. Überträgt man diese Ergebnisse auf Elze, so muss bei rund 1.460 Haushalten mit Senioren von rund 340 Haushalten ausgegangen werden, bei denen eine barrierearme Wohnung angezeigt wäre. Tatsächlich wäre aber nur bei 100 Haushalten von einer barrierearmen Wohnung auszugehen. Auch wenn deutliche lokale Abweichungen von diesen Durchschnittswerten einkalkuliert werden müssen, so ist der Bedarf an barrierearmen, altengerechten Wohnungen in Elze bereits aktuell bei über 200 Wohnungen zu veranschlagen.

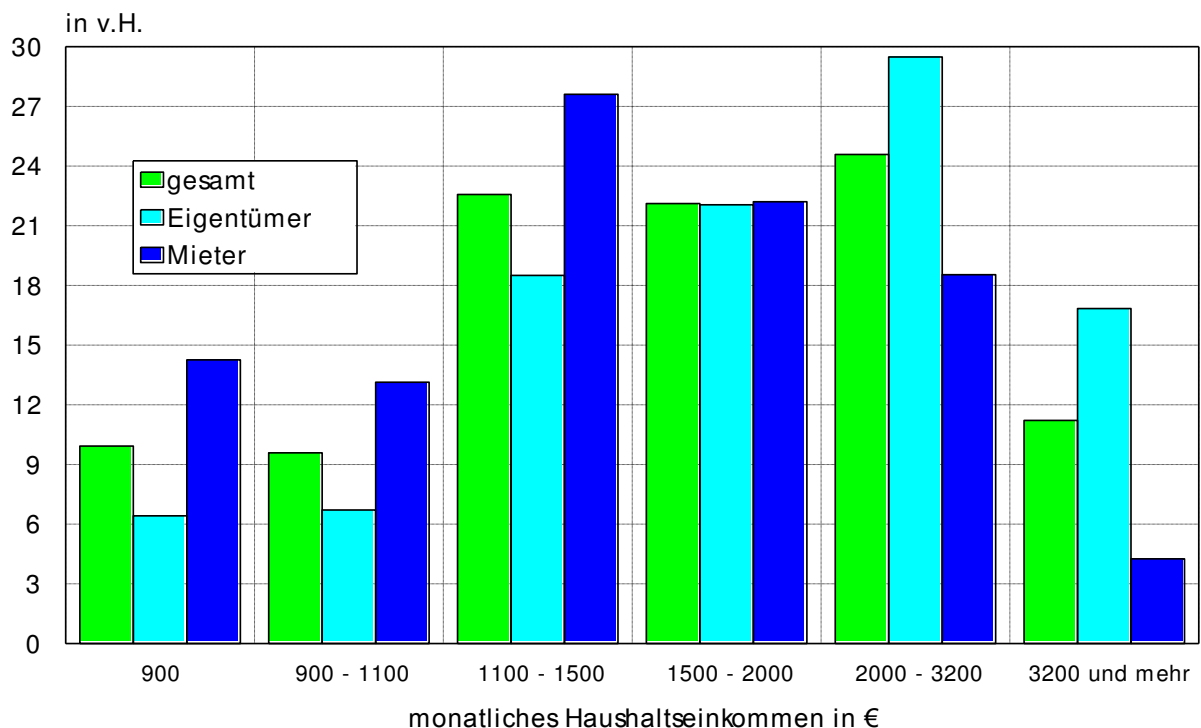
Das „Hineinwachsen“ der geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre in die Altersgruppe 65 Jahre und älter wird sich über die kommenden 20 Jahre erstrecken, so dass unabhängig vom Ausmaß der Zuwanderung der aktuelle Bedarf die Untergrenze für mindestens 30 Jahre markiert.

Hinsichtlich der Einkommenssituation der Senioren ist langfristig von einer Verschlechterung auszugehen. Einen Überblick über die Einkommen von Seniorenhaushalten⁵ gibt **Abbildung 9**.

⁴ Forschungen Heft 147, Wohnen im Alter - Marktprozesse und wohnungspolitischer Handlungsbedarf; Hrsg.: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), Berlin 2011

⁵ vgl. dazu auch: Günther, M.: Wohnen der Altersgruppe 65plus; Untersuchung im Auftrag vom: Verbändebündnis WOHNEN 65PLUS; Hannover 2013

Abbildung 9: Seniorenhaushalte nach Einkommensklassen im Jahr 2014



Quelle: Mikrozensuszusatzhebung Wohnen 2014; Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2016

Auch wenn die Daten ausschließlich das Jahr 2014 abbilden, so wird sich angesichts der niedrigen Inflationsraten die Situation bis heute nur wenig verändert haben. Grob zwei Drittel der Seniorenhaushalte dürften innerhalb der in Niedersachsen vorgegebenen Einkommensgrenzen für den Bezug einer geförderten Wohnung nach § 3 Absatz 2 NWoFG liegen. Dies gilt es bei der Schaffung von seniorenrechten Wohnungen zu beachten.

2.7.2 Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention

Die UN-Behindertenrechtskonvention fordert eine inklusive Gesellschaft - eine Gesellschaft des selbstverständlichen Miteinanders aller Menschen. Auch beim Thema Wohnen sind die Voraussetzungen für eine inklusive Gesellschaft zu schaffen. Im Kreis Hildesheim sind 55 % der Schwerbehinderten 65 Jahre und älter, so dass es eine Überschneidung mit dem Thema seniorenreches Wohnen gibt. Sofern dieser Anteil auch für die rund 820 Schwerbehinderten Einwohner der Stadt Elze gilt, errechnet sich für die Menschen mit Behinderung unterhalb des 65. Lebensjahres eine Größenordnung von knapp 370 erforderlichen behindertengerechten Wohnungen, von denen bisher sicher nur ein Bruchteil verfügbar ist.

2.8 Fazit der bisherigen Entwicklung in der Stadt Elze

Die Stadt Elze ist ein klassischer Wohnstandort im äußeren Einzugsgebiet zweier Großstädte mit relativ vielen Arbeitsplätzen vor Ort. Die vorhandene Infrastruktur, Freizeitangebote und die günstige Verkehrsanbindung in Kombination mit relativ niedrigen Wohnpreisen bewirken die notwendige Attraktivität für potenzielle Zuwanderer.

Bis kurz nach der Jahrtausendwende hat die Gemeinde stark von der Suburbanisierung aus dem Raum Hannover und der Stadt Hildesheim profitiert. Insbesondere die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre sind heute mit einem Anteil von gut 17 % an der Gesamtbevölkerung in Elze ebenso stark ausgeprägt wie in Niedersachsen insgesamt.

Die Kehrseite des aktuellen Altersaufbaus ist darin zu sehen, dass die Kinder dieser besonders starken Jahrgänge gegenwärtig das Erwerbsleben erreichen und dementsprechend für erhöhte Fortzüge aus Elze sorgen. Durch die Fortzüge werden jedoch keine Wohnungen (für Zuwanderer) frei, da diese weiterhin von den Eltern bewohnt werden.

Insgesamt hat die Wanderungsanalyse die auch bundesweit erkennbaren Veränderungen mit einer weitgehend zum Erliegen gekommenen Suburbanisierung bestätigt. Es ist davon auszugehen, dass Elze hinsichtlich möglicher Wanderungsgewinne heute wesentlich stärker von der Wohnungsmarktsituation in den potenziellen Herkunftsorten der Zuwanderer abhängig ist als noch vor 20 Jahren. Höhere Mobilitätskosten, unsichere berufliche Perspektiven und die bereits vor 10 Jahren erfolgte Abschaffung der Wohneigentumsförderung haben den Umzug von Familien ins Umland der Großstädte deutlich gebremst. Für eine Belebung könnte eine weiter anwachsende Preisdifferenz zwischen Stadt und Land sorgen.

Die Wanderungsbewegungen gegenüber dem Ausland werden immer wieder von aktuellen internationalen Ereignissen beeinflusst. So war der erhöhte Zuzug von Asylbewerbern und Bürgerkriegsflüchtlingen aus dem ehemaligen Jugoslawien Anfang der 1990er Jahre auch in Elze spürbar. Die seit 2011 wieder auflebende Auslandszuwanderung in Deutschland hat sich in Elze ebenfalls eingestellt – der Wanderungssaldo liegt seit dem Jahr 2013 wieder im positiven Bereich. Der Zuzug von Spätaussiedlern aus Osteuropa kann als abgeschlossen betrachtet werden und stellt für die kommenden Jahre somit keine potenzielle Zuzugsquelle mehr da.

Das in Elze Anfang der 1990er Jahre entstandene Wohnungsdefizit wurde durch verstärkten Wohnungsbau bis Anfang des letzten Jahrzehnts abgebaut und seit 2005 ist der Wohnungsmarkt in Elze eher von einem leichten Überangebot als von einer Mangelsituation geprägt.

Unabhängig von der Gesamtsituation auf dem Elzener Wohnungsmarkt bestehen latente zusätzliche Bedarfe für ältere Menschen und für Menschen mit Behinderung.

3 Projektion der Entwicklung

3.1 Ausgangslage der Modellrechnungen für die Stadt Elze

Als wesentliche Bestimmungsparameter für die künftige Einwohnerentwicklung der gesamten Region Elze sind die Arbeitsplatz- und Ausbildungsplatzentwicklung sowie die Wohnungsangebote (Qualität und Preise) zu betrachten.

Die kleinräumige Verteilung der Bevölkerung folgt vor allem der Attraktivität des Wohnungsbestandsangebotes sowie den auf der Verfügbarkeit und den Preisen für Bauland basierenden Neubauangeboten. Private Haushalte optimieren Qualität, Preis und Lage ihrer Wohnung nach den Kriterien

- **Belastung des Nettoeinkommens durch Miete bzw. Zinsaufwendungen (nach Steuern),**
- **Nähe zum Arbeitsplatz (meist des Haushaltsvorstands) und**
- **Erfüllung individueller Lagepräferenzen (im Grünen, im urbanen sozialen Umfeld usw.).**

Die jeweils gewählte Wohnlage und der Typ der Wohnung wird immer ein Kompromiss zwischen den drei genannten Kriterien sein. Den Ausschlag für einen bestimmten Wohnstandort wird i.d.R. das gebotene Preis-Leistungsverhältnis geben, wobei eine hohe Wohnungsbautätigkeit generell für ein breiteres Angebot und eine stärkere Konkurrenz zwischen den Anbietern spricht. Bei der Bewertung der in den Entscheidungsprozess einfließenden Komponenten hat sich bei den privaten Haushalten in den vergangenen etwa 15 Jahren ein grundlegender Wandel vollzogen. Hat früher der Wohnwunsch – vor allem bei Familien nach dem Einfamilienhaus – die Entscheidung stark dominiert, während eher gegen das Einfamilienhaus auf dem Land sprechende Argumente wie die Beschwerden und der finanzielle Aufwand des Pendelns oder die geringere Infrastruktur im ländlichen Raum überspielt wurden, verbleiben heute junge Familien zunehmend in den Städten. Die Gründe hierfür sind:

- a. Viele junge Menschen bekommen zunächst nur einen Zeitvertrag, der zudem finanziell schlechter dotiert ist als bei ihren Vorgängern vor 10 oder 15 Jahren.
- b. Durch den Ölpreisschub 2007/2008 müssen die Mobilitätskosten heute wesentlich stärker berücksichtigt werden als früher.
- c. Die von jungen Erwerbstätigen geforderte nahezu grenzenlose räumliche Mobilität im Beruf spricht eindeutig gegen den Erwerb von Wohneigentum.
- d. Die Werthaltigkeit von Immobilien gerade im ländlichen Raum ist nicht gegeben.

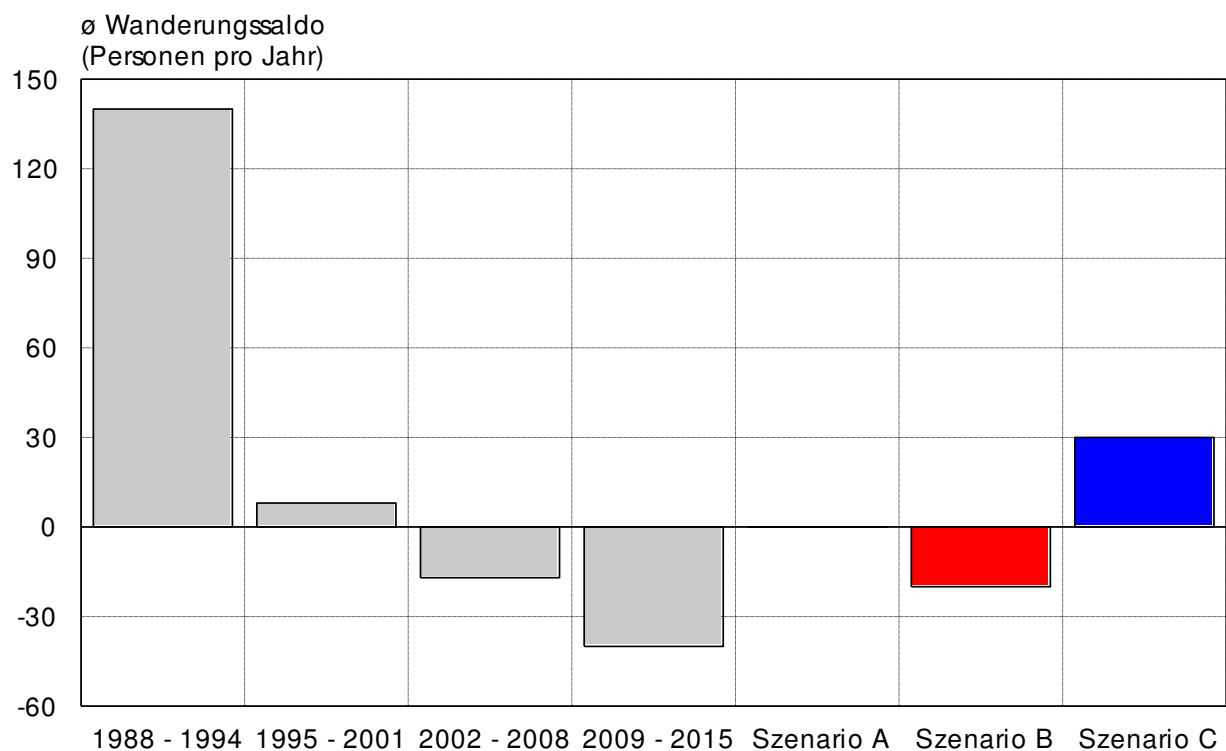
Im Ergebnis hat sich der Kompromiss der Wohnstandortsuche junger Familien in Richtung „Mietwohnung in der Stadt“ verschoben. Die zunehmenden Preisunterschiede zwischen Stadt und Land wirken dieser Entwicklung inzwischen so stark entgegen, dass die „alten“ Stadt-Umland-Abwanderungsmuster in vielen Regionen wieder zu erkennen sind.

3.2 Drei Szenarien der Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Elze

Die **Geburten- und Sterbefallzahlen** der Modellrechnungen bauen auf dem vor Ort vorgefundenen Niveau von Geburtenhäufigkeit und Sterblichkeit auf. Die zusammengefasste Geburtenziffer⁶ bewegte sich in Westdeutschland bis 2013 über fast 40 Jahre sehr stabil um einen Wert von 1,4. In den Jahren 2014 und 2015 erfolgte ein Anstieg weit über das zuvor zu beobachtende Schwankungsmaß hinaus. Da bisher keine Erkenntnisse hinsichtlich der Stabilität oder gar Fortsetzung dieser Entwicklung vorliegen, wurde das vorgefundene Niveau in den Szenarien beibehalten. Das Szenario zur Sterblichkeit unterstellt eine weitere Steigerung der Lebenserwartung.

In den drei Szenarien werden somit nur die Wanderungsannahmen variiert. Die durchschnittlichen Wanderungssalden für vier Vergangenheitszeiträume sowie die Ansätze für die drei Szenarien zeigt **Abbildung 10**.

Abbildung 10: Durchschnittliche Wanderungssalden der vergangenen vier Siebenjahreszeiträume sowie die Ansätze in den Szenarien für die Stadt Elze



Die hohen Zuwanderungen im ersten Zeitraum können kaum als Maßstab für die Zukunft gelten, da sowohl die Zeit der Grenzöffnungen in Osteuropa einschl. der Wiedervereinigung Deutschlands als auch die starke Suburbanisierung der 1990er Jahre kaum wiederholbar erscheinen. Insofern stellen die Szenarien B und C mit einem Wanderungsverlust von 25 Personen bzw. einem Wanderungsgewinn von 30 Personen pro

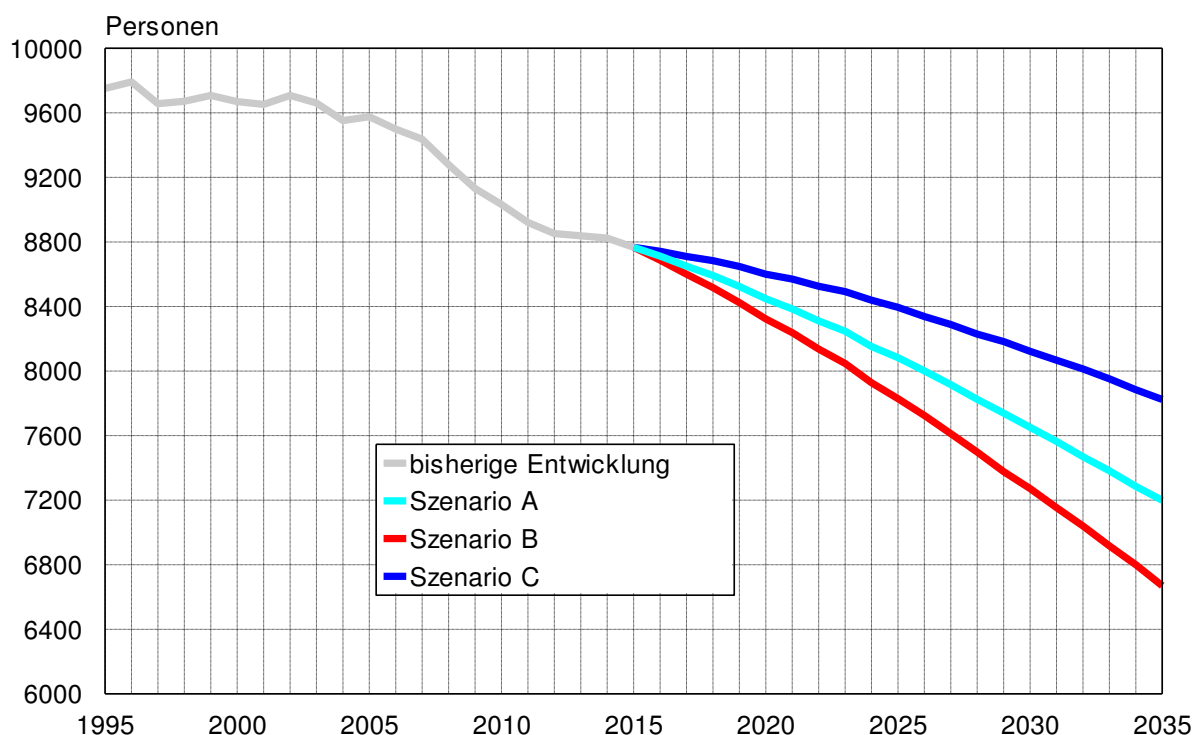
⁶ die zusammengefasste Geburtenziffer gibt an, wie viele Kinder je Frau geboren würden, wenn für deren ganzes Leben die altersspezifischen Geburtenziffern des jeweils betrachteten Kalenderjahres gelten würden

Jahr aus unserer Sicht die Bandbreite möglicher Werte da. Szenario A liegt mit einem ausgeglichenen Wanderungssaldo zwischen diesen Werten.

Dies muss zwar nicht zwangsläufig bedeuten, dass diese Werte in der Zukunft nicht dauerhaft über- oder unterschritten werden, die Wahrscheinlichkeit dafür erscheint aber eher gering. Auch der jüngste Zuwanderungsschub an Flüchtlingen - noch vor wenigen Monaten erwartete die Bundesregierung 3,3 Mio. Flüchtlinge bis zum Jahr 2020 - scheint durch den sogenannten „Flüchtlings-Deal“ mit der Türkei vorläufig gestoppt zu sein.

Zur Klarstellung sei an dieser Stelle nochmals betont: dies sind Szenarien, die Realität wird von der wirtschaftlichen Entwicklung der Region, der Kommunalpolitik sowie der übergeordneten Zuwanderungspolitik des Bundes bestimmt. Die Entwicklung der Einwohnerzahl in den drei Szenarien bis zum Jahr 2035 zeigt **Abbildung 11**.

Abbildung 11: Entwicklung der Einwohnerzahl in der Stadt Elze in den drei Szenarien



Die Modellrechnungen zeigen eine Bandbreite möglicher Einwohnerzahlen zwischen 6.670 und 7.820 Personen im Jahr 2035. In keinem der Szenarien wird der zu erwartende Sterbeüberschuss von der angesetzten Zuwanderung überkompensiert. Auch in Szenario C mit hoch angesetzter Zuwanderung kommt es deshalb zu einem Rückgang der Gesamtbevölkerung um 11%. Der Rückgang fällt in den Szenarien A und B mit 18% bzw. 24% entsprechend höher aus.

Im Folgenden wird in den **Abbildungen 12 bis 15** die Entwicklung der Gesamtbevölkerung unterteilt nach Altersgruppen dargestellt. Folgende Differenzierung wurde vorgenommen: Als „Erwerbsfähige“ gelten hier alle Einwohner zwischen 18 und dem

„amtlichen“ Eintritt ins Ruhestandsalter, d. h. Beschlüsse zur „Rente mit 67 Jahren“ sind berücksichtigt. Bis zum Jahr 2011 war dies die Altersgruppe „18 Jahre bis unter 65 Jahre“, ab dem Jahr 2029 ist es die Altersgruppe „18 Jahre bis unter 67 Jahre“. In den dazwischen liegenden Jahren werden die zusätzlich zu arbeitenden Monate in Teilmengen der Jahrgänge umgerechnet. Als „Senioren“ werden dementsprechend alle Einwohner gezählt, die das offizielle Ruhestandsalter erreicht haben. Die Altersgruppe „80 Jahre und älter“ wurde als Teilmenge der Senioren separat ausgewiesen, weil die Pflegebedürftigkeit ab dem 80. Lebensjahr deutlich ansteigt und die dynamische Entwicklung dieser Altersgruppe zu den größten gesellschaftlichen Herausforderungen zählt.

Abbildung 12: Entwicklung der Altersgruppe „bis unter 18 Jahre“ in der Stadt Elze bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035

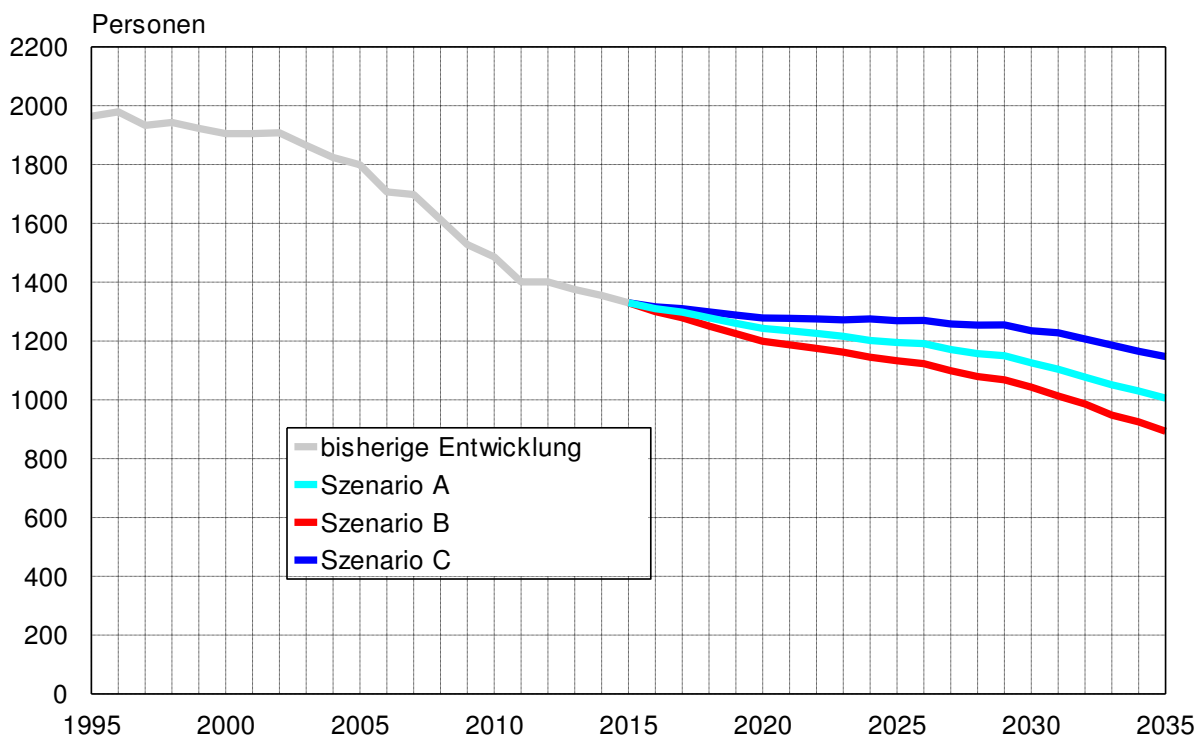


Abbildung 13: Entwicklung der Altersgruppe der "Erwerbsfähigen" in der Stadt Elze bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035

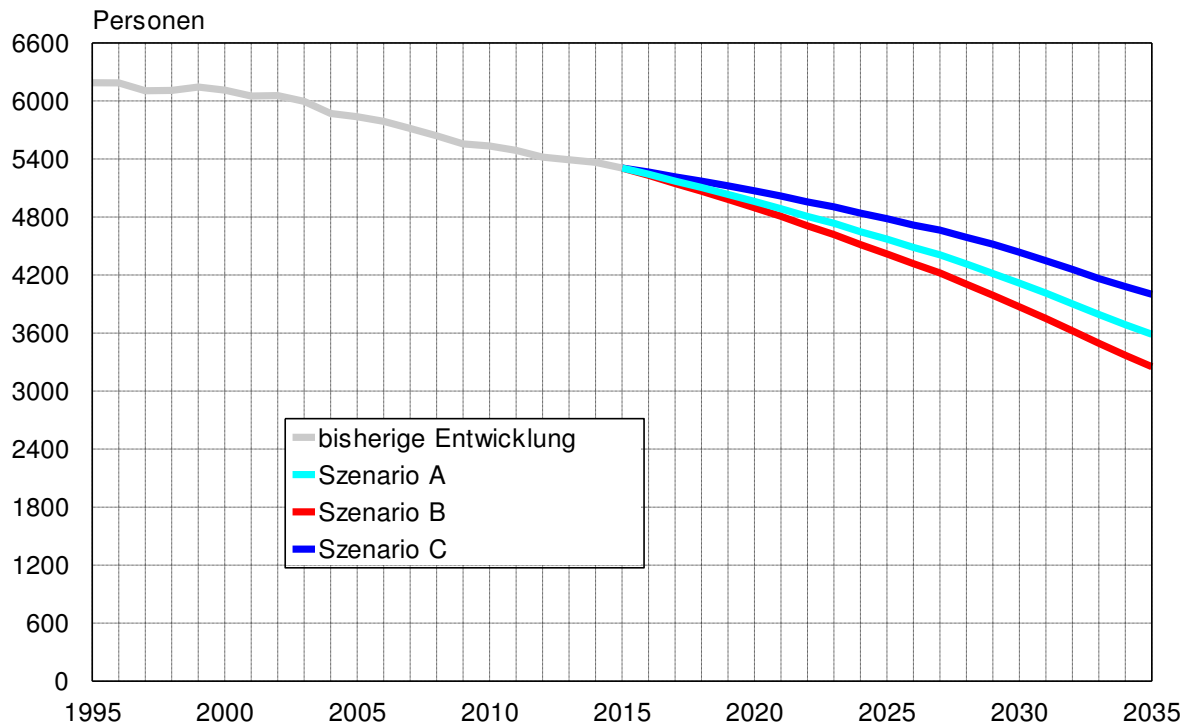


Abbildung 14: Entwicklung der Altersgruppe „Senioren“ in der Stadt Elze bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035

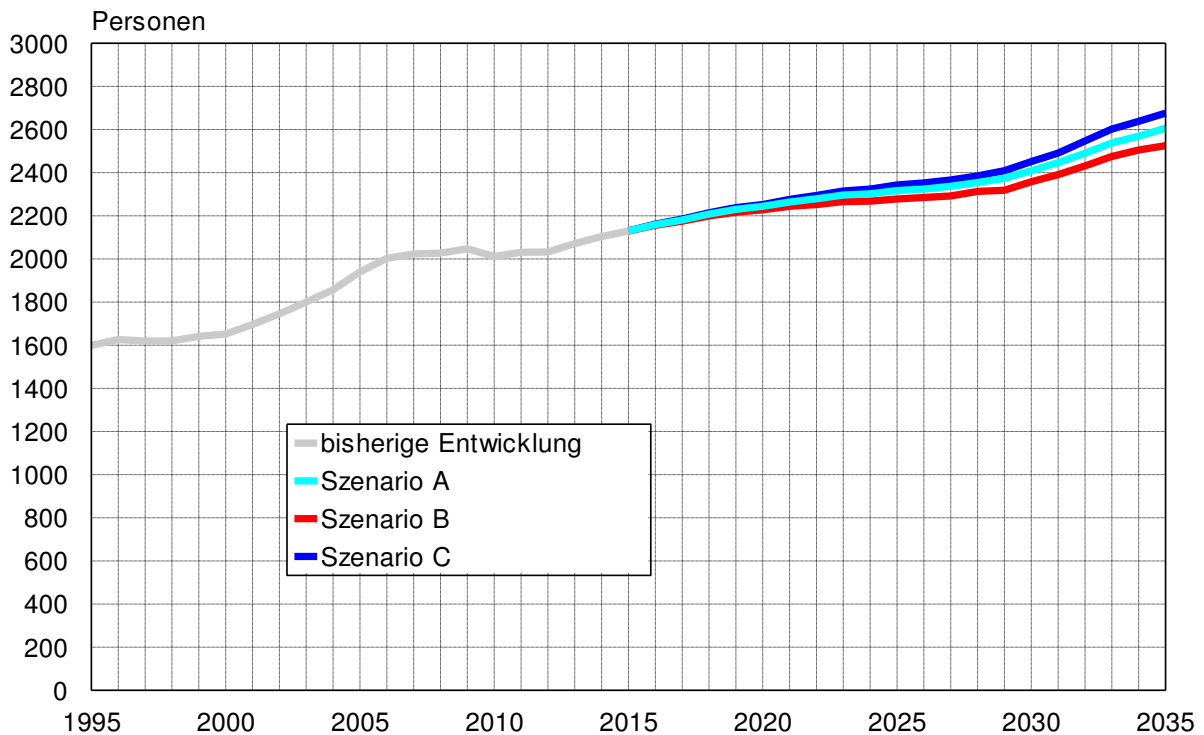
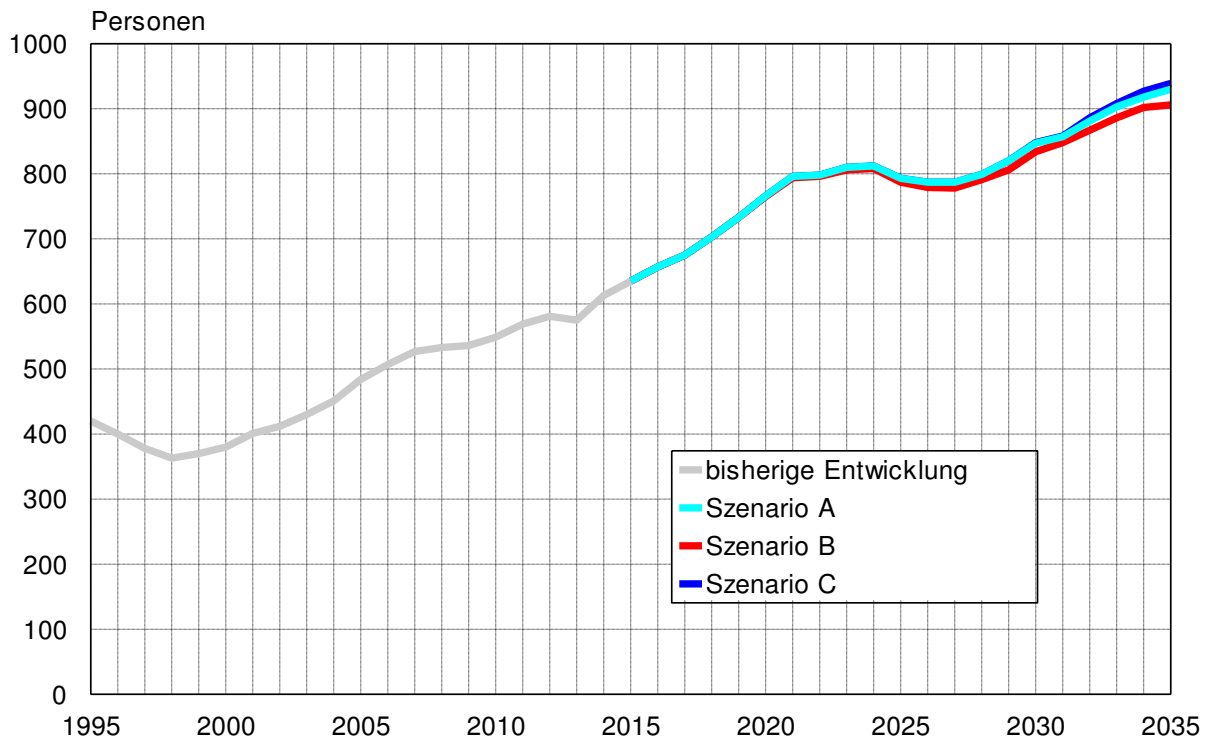


Abbildung 15: Entwicklung der Altersgruppe „80 Jahre und älter“ in der Stadt Elze bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035



Was zeigen nun die unterschiedlichen Verläufe in den Altersgruppen? Bei der jüngeren Bevölkerung führt Szenario C zu einer mittelfristigen Stabilisierung um einen Wert von knapp 1.200 Personen; am Ende des Zeitraums steht allerdings auch hier ein Rückgang der Altersgruppenstärke um 14%. Die Szenarien A und B zeigen eine kontinuierliche Minderung der Altersgruppenstärke.

Der Anteil der Altersgruppe der „Erwerbsfähigen“ an der Gesamtbevölkerung nimmt in allen Szenarien ab. Ihr gegenwärtiger Anteil von knapp 60,5% sinkt in allen Szenarien auf rund 50%. Die jahrgangsstarken Alterskohorten, denen keine vergleichbar starken Jahrgänge nachfolgen werden, gehören bereits jetzt in diese übergeordnete Gruppe und wechseln in mittelfristiger Perspektive in die Gruppe der Senioren, weshalb sich der Anteil der „Erwerbsfähigen“ zugunsten der älteren Altersgruppen verringert. Die Beschlüsse zur „Rente mit 67“ werden den Rückgang der Erwerbsfähigkeitszahl somit abschwächen, aber nicht stoppen.

Sichtbar wird dies auch an den dynamischen Verläufen für die „Senioren“ und die Altersgruppe der über 80-Jährigen. Ihr Anteil wächst in sämtlichen Szenarien und auch bei negativem Wanderungssaldo – dies auch deshalb, weil die Mehrheit von ihnen bereits heute ihren Wohnsitz in Elze hat und diesen nicht mehr ändern wird. Der Anteil der Altersgruppe über 65 Jahren erhöht sich von gegenwärtig gut 24% auf deutlich über ein Drittel. Ähnlich dynamisch fällt das Wachstum der Altersgruppe der über 80-jährigen aus: Ihr Anteil steigt von gegenwärtig gut 7% der Gesamtbevölkerung bis auf

rund 13,5°% an. Der Anteil der Hochbetagten wächst von 2035 bis 2050 je nach Szenario nochmals um 25 % bis 30 % an, wenn die geburtenstarken Jahrgänge in diese Altersgruppe wechseln.

Da auch im Szenario mit gleichbleibend positivem Wanderungssaldo von 30 Personen pro Jahr sich eine Abnahme der Gesamtbevölkerung um knapp 11°% einstellt, wird der Wohnungsbedarf in Elze vor allem von der weiteren Haushaltsverkleinerung und dem Ersatzbedarf bestimmt. Der höhere Anteil an Senioren und Hochbetagten hingegen wird qualitative Veränderungen am Wohnungsbestand erfordern.

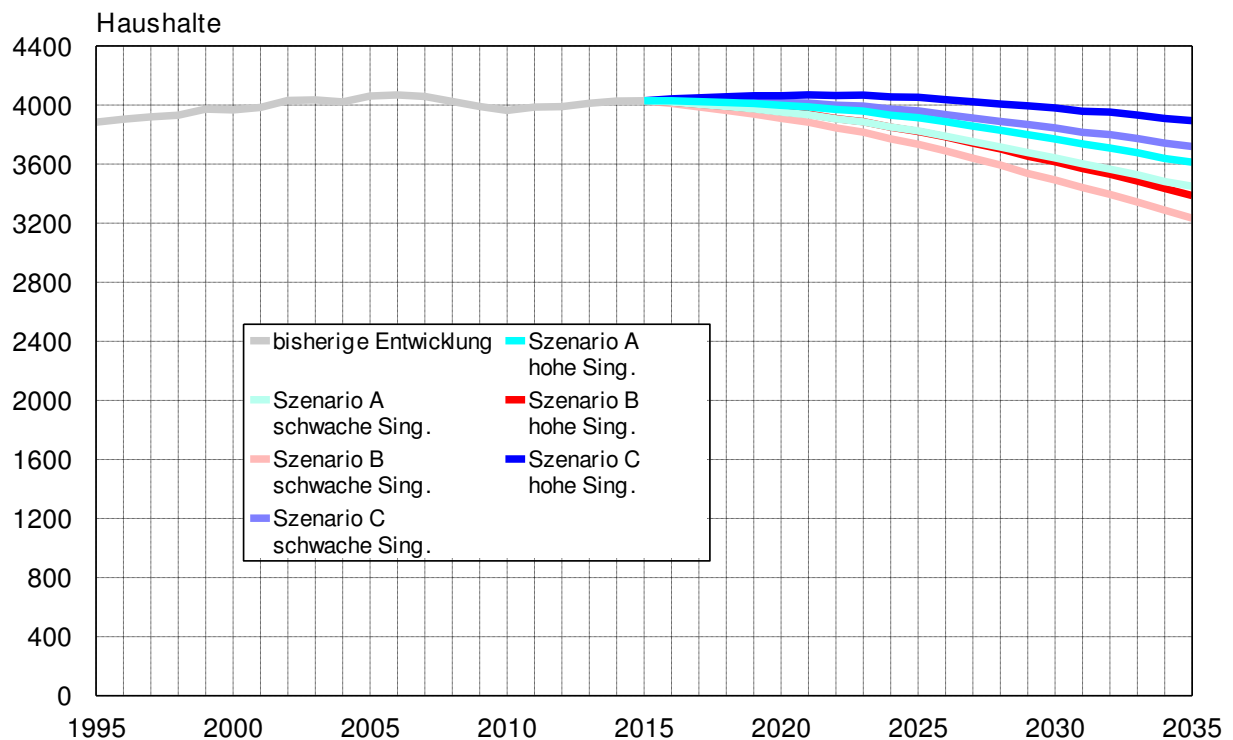
3.3 Haushalts- und Wohnungsbedarfsentwicklung in der Stadt Elze

Bisher gehen Modellrechnungen zur künftigen Haushaltsentwicklung i. d. R. von einer weiteren Absenkung der durchschnittlichen Haushaltsgröße aus. Damit wurde unterstellt, dass sich in der Zukunft weitere reale Einkommenssteigerungen einstellen oder das Wohnen relativ preiswerter wird. Eine Verbilligung des Wohnens ist nahezu auszuschließen, da die Anforderungen insbesondere hinsichtlich der Energieeffizienz und der auch der Barrierearmut den Preis des Wohnens eher weiter erhöhen. So wird bezüglich der jüngsten Verschärfung der Energieeinsparverordnung von einer Kostensteigerung im Neubau von etwa 6 % ausgegangen, denen keine entsprechenden Einsparungen bei der Beheizung gegenüberstehen. Nun soll nicht nur der Wohnungsbestand seinen Beitrag zur CO₂-Minderung leisten, sondern zusätzlich ist die Umstellung der Stromversorgung auf erneuerbare Energien und die Abkehr der Mobilität von fossilen Brennstoffen angesagt. Bei einem heutigen (2015) Anteil der erneuerbaren Energien von 12,5 % am Primärenergieverbrauch erfordert die Schaffung der „postfossilen“ Gesellschaft enorme Investitionen über Jahrzehnte, die eine Veränderung, aber kaum eine Ausweitung des materiellen Wohlstands zur Folge haben dürfte. Insofern erscheint die Unterstellung realer Einkommenszuwächse zumindest gewagt.

Deshalb wurden für die drei Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung jeweils zwei Varianten der Haushaltsgrößenentwicklung gerechnet. In Variante I wird eine weitere Singularisierung gemäß der von 1987 bis 2015 beobachteten Entwicklung unterstellt (hohe Singularisierung). In der zweiten Variante bleibt die Haushaltsgröße nahezu konstant. Es wird lediglich eine sehr geringe Verminderung angesetzt, da die Ausweitung der Single-Haushalte im höheren Alter kaum zu vermeiden sein wird (schwache Singularisierung).

In **Abbildung 16** sind die Modellrechnungen der Entwicklung der Anzahl an Haushalten dargestellt. Danach liegt die Anzahl an Haushalten im Jahr 2035 zwischen 3.230 und 3.890. Es zeigt sich, dass sämtliche Modelle zu einem Absinken der Haushaltszahl führen, je nach Szenario in unterschiedlicher Höhe. Am schwächsten fällt der errechnete Rückgang mit 3,4°% in Szenario C mit hoher Singularisierung aus. Bei schwacher Singularisierung erhöht sich der Rückgang auf 7,7°%. In den übrigen Szenarien ergeben sich Rückgänge der Haushaltszahl um bis zu 20 %.

Abbildung 16: Entwicklung der Anzahl privater Haushalte in der Stadt Elze in den drei Szenarien

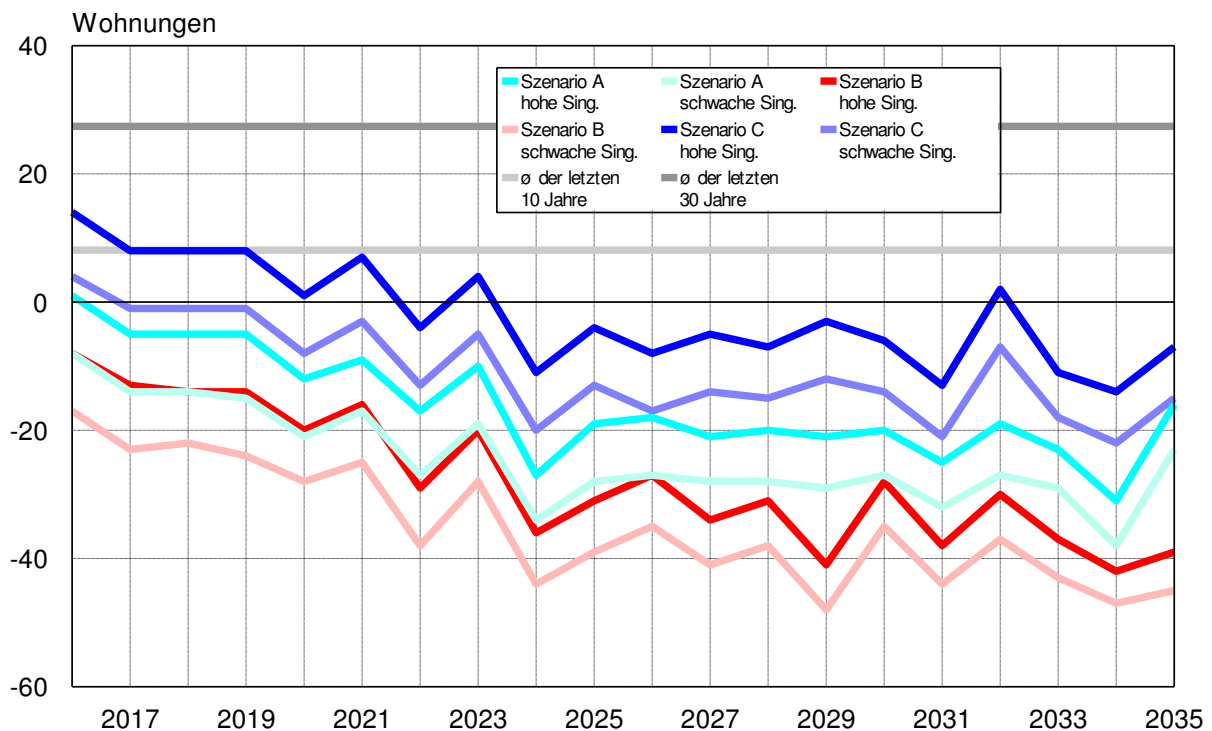


Nach der Abschätzung von Bevölkerungs- und Haushaltszahlen erfolgt die Ermittlung des „Wohnungsbedarfes“. Der Wohnungsbedarf wird nach der Festlegung von Bedarfskriterien ermittelt, womit er eine von der Nachfrage unabhängige normative Größe darstellt, mit deren Umsetzung (in Wohnungsbau) ein festgelegtes Versorgungsniveau erreicht wird.

In den Wohnungsbedarf einbezogen werden die Veränderung der Haushaltszahl, die Erhöhung der Leerwohnungsreserve auf 3,5 % des Wohnungsbestandes und Wohnungsabgänge in Höhe von jährlich 0,2 % des Wohnungsbestandes. Die Entwicklung des Wohnungsbedarfes in den drei Szenarien bis 2035 zeigt **Abbildung 17**.

In allen Szenarien ist der Wohnungsbedarf in der Summe der Jahre 2016 bis 2035 negativ. In Szenario C ergibt sich bei hoher Singularisierung ein bis zum Jahr 2020 anhaltender positiver Bedarf in Höhe 8 Wohnungen pro Jahr, was deutlich unter dem Durchschnittswert von 27 je Jahr errichteten Wohnungen in den letzten 30 Jahren in Elze liegt. Alle anderen Szenarien führen zu dauerhaft negativen Bedarfswerten.

Abbildung 17: Wohnungsbedarf in der Stadt Elze von 2016 bis 2035



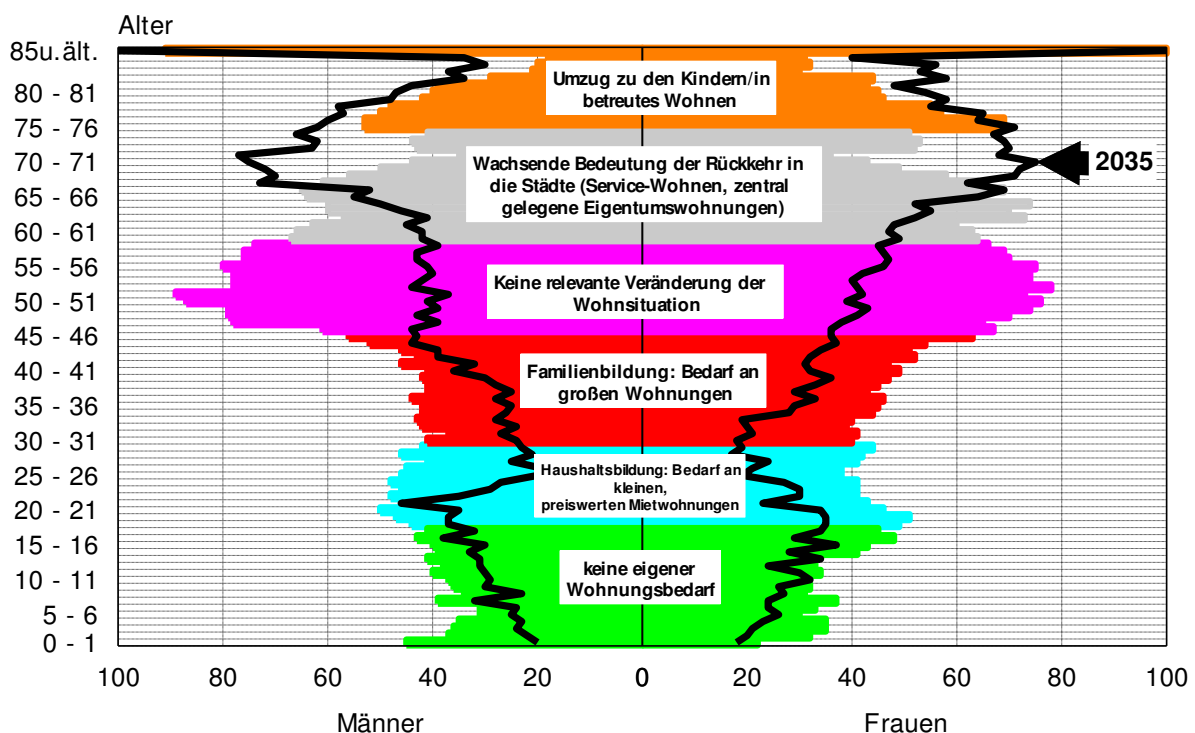
An dieser Stelle muss nochmals betont werden, dass die künftige Entwicklung in der Stadt Elze nicht „schicksalhaft“ eintritt, sondern durch Kommunalpolitik gestaltet wird. Die Diskussion der „gewünschten“ Entwicklung einschließlich einer möglichst konsensualen Entscheidung über diese „gewünschte“ Entwicklung ist ein zentrales Element kommunaler Politik. Im Verlauf der Zeit werden sicher Anpassungen von Maßnahmen und Zielen erforderlich werden; da Politik immer von Entscheidungen unter Unsicherheit geprägt ist. So könnte zum Beispiel ein Anstieg der Geburtenhäufigkeit neue Planungen hinsichtlich der Betreuungsplätze in Krippen, Kindergärten und Schulen erfordern. Die Entwicklung der Zuwanderung nach Deutschland zeigt gegenwärtig die Vergänglichkeit so genannter „Vorhersagen“ (Prognosen). Diese Unsicherheit hinsichtlich der künftigen Entwicklung entbindet die Räte aber nicht von grundlegenden Richtungsentscheidungen.

3.4 Welche Art von Wohnungen werden in der Stadt Elze benötigt

Der reine quantitative Wohnungsbedarf sagt nichts über die konkrete Nachfrage, deren Befriedigung zum Teil über den Neubau realisiert wird. Den Wohnungsbedarf nach Altersgruppen zeigt **Abbildung 18** anhand der Altersstrukturen der Jahre 2015 und 2035 (Szenario A).

Kinder haben keinen eigenen Wohnungsbedarf, da ein gemeinschaftliches Wohnen mit den Eltern bzw. einem Elternteil unterstellt werden kann. Insofern erhöhen sie lediglich den Flächenbedarf bei bestehenden Haushalten. Mit dem Auszug aus dem Elternhaus erfolgt die Haushaltsbildung und der Wohnungsbedarf zielt zunächst auf kleine und preiswerte Mietwohnungen. Wie die Abbildung zeigt, sind sowohl bei den Kindern als auch bei den Haushalte bildenden jungen Erwachsenen die Jahrgangsstärken im Jahr 2035 in Szenario A deutlich schwächer besetzt als 2015.

Abbildung 18: Wohnungsbedarf nach dem Alter (Altersstrukturen der Stadt Elze in den Jahren 2015 und im Szenario A 2035)



Aus der immer später erfolgenden Familiengründung erwächst dann ein Bedarf an großen Wohnungen. Im ländlichen Raum wie in der Stadt Elze konzentriert sich der Bedarf auf Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und ein erheblicher Teil der Zuzüge entfällt auf diese Altersgruppe. In Szenario A wird diese Altersgruppe bis zum Jahr 2035 um über 30% abnehmen.

Vom 45. Lebensjahr an sinkt die Umzugshäufigkeit erheblich ab. In dieser Altersstufe befinden sich gegenwärtig die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre. Im höheren Lebensalter nimmt dann der Bedarf an barrierearmen Wohnungen zu. Auch zur

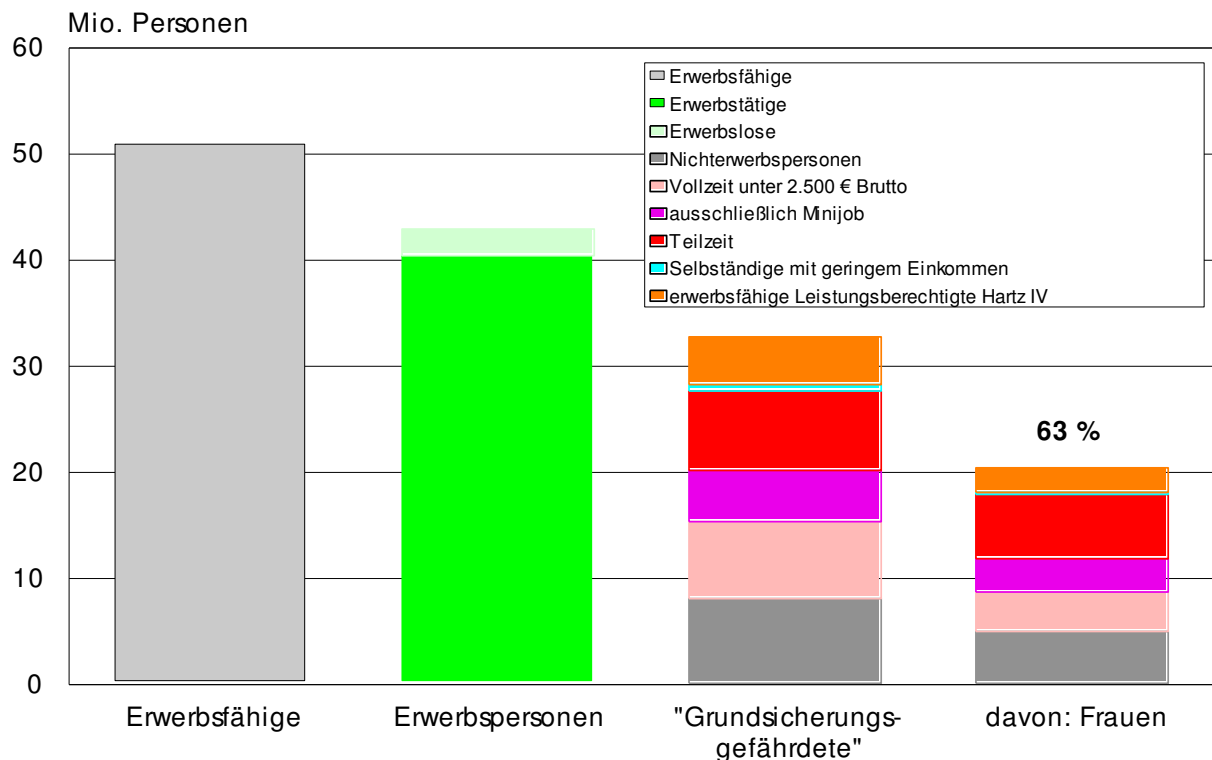
zumindest temporären Vermeidung stationärer Pflege ist eine Ausweitung des Angebotes solcher Wohnungen sinnvoll. Wie die Abbildung zeigt, ist es die Altersgruppe der Senioren (65 Jahre und mehr), die als einzige in den kommenden 20 Jahren noch zunimmt. Langfristig ist von erheblichen Verschiebungen bei den finanziellen Möglichkeiten vor allem der Seniorenhaushalte auszugehen. Dies bedeutet, dass der in den vergangenen 60 Jahren geschaffene Wohnungsbestand in weiten Teilen nicht zur Altersstruktur und Einkommenssituation im Jahr 2035 passen wird.

3.4.1 Nachfragemöglichkeiten der Senioren

Wie Berechnungen des Bundesarbeitsministeriums gezeigt haben, wird die bereits beschlossene Absenkung des Niveaus der umlagefinanzierten Rente, die für die weit überwiegende Mehrheit der Bevölkerung die Basis oder sogar die alleinige Altersversorgung darstellt, dazu führen, dass ein großer Teil derer, die über viele Jahre Einzahlungen geleistet haben, nicht über die Grundsicherung hinauskommen werden. So geht das Ministerium in eigenen Berechnungen davon aus, dass Arbeitnehmer, die immer 2.500 Euro brutto im Monat verdienten und 35 Jahre lang Vollzeit gearbeitet haben, im Jahr 2030 nur noch eine Rente in Höhe des Grundsicherungsbetrages erhalten. Dies betrifft 36 % aller Vollzeitbeschäftigten (8 Mio. Personen). In **Abbildung 19** sind die Erwerbsfähigen (alle Personen von 18 bis unter 65 Jahre), die Erwerbspersonen und die tendenziell „Grundsicherungsgefährdeten“ für die gesamte Bundesrepublik ausgewiesen.

Neben der Ausweitung der Altersarmut durch heutigen Niedriglohnbezug, „prekäre“ Selbständigkeit und Zeiten der Arbeitslosigkeit, erreichen insbesondere in Ostdeutschland die Quoten an Leistungsbeziehern nach SGB II (erwerbsfähige arbeitslose Personen ohne Anspruch auf Arbeitslosengeld und erwerbstätige Menschen mit Einkünften unterhalb der SGB II-Leistungen, so genannte „Aufstocker“) bei den „55- bis unter 65-Jährigen“ aktuell bereits Werte bis zu 18 %. Diese Menschen mussten ihre „Vermögenslosigkeit“ bereits nachweisen, so dass der unmittelbare Übergang in den Grundsicherungsbezug mit Erreichen des 65. Lebensjahres eine hohe Wahrscheinlichkeit hat. Selbst wenn die Hälfte der über 30 Mio. als „Grundsicherungsgefährdet“ ausgewiesenen Personen über Familie oder Vermögen abgesichert ist, so wäre doch etwa ein Drittel der aktuellen Erwerbspersonen von Altersarmut im Sinne von Grundsicherungsbezug bedroht.

Abbildung 19: Erwerbsfähige, Erwerbspersonen und tendenziell „Grundsicherungsgefährdete“



Quelle: eigene Darstellung auf der Basis von Daten der Bundesagentur für Arbeit, des Statistischen Bundesamtes und des BMAS

Insgesamt ist zu befürchten, dass sich der Anteil an Senioren, der ergänzende Grundsicherungsleistungen zur Absicherung des Lebensunterhaltes benötigt, von gegenwärtig rund 3 % innerhalb der kommenden 20 Jahre auf über 30 % ansteigt. Zur aktuellen Quote der Grundsicherungsempfänger ist noch anzumerken, dass von einer Grundsicherungsberechtigtenquote in Höhe von etwa 9 % der aktuellen Senioren ausgegangen wird. D. h., etwa 6 % der heutigen Rentner nehmen die rechtlich vorhandenen Ansprüche nicht wahr.

Wie die Modellrechnungen zur Bevölkerungsentwicklung gezeigt haben, handelt es sich bei den Senioren um die einzig „sicher“ wachsende Altersgruppe. Unsicher ist dagegen deren Einkommen. Ob neben dem Bedarf an „sehr“ kleinen, barrierearmen Wohnungen auch in Elze neue Formen des gemeinschaftlichen Wohnens „ausprobiert“ werden können, um in 20 Jahren ein möglichst breites Spektrum an Wohnformen mit gegenüber heute deutlich geringeren Wohnflächen pro Kopf verfügbar zu haben, kann nur vor Ort entschieden werden.

Neben der Schaffung neuer barrierearmer Wohnungen ist auch die Ausweitung der Beratungsangebote zum barrierearmen Umbau des vorherrschenden Einfamilienhauses erforderlich, um die künftigen Herausforderungen zu schaffen.

3.4.2 Nachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern

Die Einfamilienhausnachfrage ist, natürlich nur in Grenzen, unabhängig vom eigentlichen Wohnungsbedarf. Als Nachfrager treten vor allem Haushalte mit einem Haushaltsvorstand zwischen 30 und 45 Jahren auf. Zwar werden auch in den darüber und darunter liegenden Altersgruppen entsprechende Wohnungen nachgefragt, aber etwa 80 % der Erstnachfrage entfällt auf die betrachtete Altersgruppe.

Als spezifische Nachfrage wird die Anzahl der nachgefragten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1.000 Personen dieser Altersgruppe betrachtet. Im Landesdurchschnitt wurden in den vergangenen fünf Jahren jährlich 36,1 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1.000 Personen im Alter zwischen 30 und 45 Jahren nachgefragt, wobei die Werte in den größeren Städten in der Regel deutlich darunter liegen. Die Entwicklung in der Stadt Elze zeigt **Tabelle 3**. Der Durchschnittswert in der Stadt Elze liegt mit 36,1 höher als in Niedersachsen insgesamt und zudem höher als im Kreis Hildesheim insgesamt (28) und der Region Hannover (16).

Die Nachfrage in Elze wurde über den Gesamtzeitraum zu 73 % aus dem Bestand gedeckt. Für die Zukunft ist bei stagnierenden Sterbefallzahlen von einem gleichbleibenden Bestandsangebot auszugehen. Die Gesamtnachfrage ist abhängig vom Preisniveau, der Besetzung der Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen sowie der Wohnungsmarktsituation vor allem im Raum Hannover. Wie **Tabelle 3** zeigt, waren in Elze in der Vergangenheit deutliche Schwankungen des Neubaus und damit auch der Nachfrageziffer zu verzeichnen. Das Angebot aus dem Bestand blieb seit 1995 bei stabilen Sterbefallzahlen (mit wenigen Ausnahmen) recht konstant. Nach dem Jahr 2005 ging die Bautätigkeit deutlich zurück. Bei einem nahezu ausgeglichenen Wanderungssaldo Deutschlands waren die Wohnungsmärkte in weiten Teilen der Republik weitgehend entspannt. Auch in der Stadt Hannover und deren unmittelbarem Einzugsgebiet war das Angebot ausreichend und die Preise der Bestandsangebote waren gesunken. Dies zeigt die Abhängigkeit Elzes von der Wohnungsmarktsituation in den genannten Städten. Eine Stabilisierung der Bautätigkeit wäre in der damaligen Phase wohl nur mit einer erheblichen Preisreduzierung möglich gewesen.

Tabelle 3: Entwicklung der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhauswohnungen in der Stadt Elze von 1995 bis 2015

Jahr	30- bis 45-Jährige	Angebot aus		Gesamtangebot = Nachfrage	Nachfrage je 1.000 30-45 Jähriger
		Bestand	Neubau		
1995	2.167	52	20	72	33,2
1996	2.232	35	5	40	17,9
1997	2.207	48	12	60	27,2
1998	2.231	41	26	67	30,0
1999	2.246	44	34	78	34,7
2000	2.260	45	32	77	34,1
2001	2.273	37	30	67	29,5
2002	2.284	39	32	71	31,1
2003	2.240	42	34	76	33,9
2004	2.155	47	30	77	35,7
2005	2.094	35	15	50	23,9
2006	2.043	46	17	63	30,8
2007	1.975	41	7	48	24,3
2008	1.901	47	5	52	27,4
2009	1.804	45	5	50	27,7
2010	1.682	51	0	51	30,3
2011	1.580	43	7	50	31,6
2012	1.541	43	7	50	32,4
2013	1.466	41	4	45	30,7
2014	1.417	46	6	52	36,7
2015	1.364	58	9	67	49,1
Veränder. in v.H.	-803 -37,1			Durchschnitt ab 2011	36,1

Unterstellt man für die Zukunft, dass der aktuelle Durchschnittswert der Nachfrageziffer langfristig konstant bleibt, so zeigt sich die in **Tabelle 4** ausgewiesene Neubausachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern für die drei Szenarien.

Generell ist der in ganz Deutschland nach dem Jahr 2000 zu erkennende deutliche Rückgang der Einfamilienhausnachfrage vor allem darauf zurückzuführen, dass die geburtenstarken Jahrgänge aus dem Alter der stärksten Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern herauswachsen und die Zahl der 30- bis unter 45-Jährigen stark abgenommen hat. In Elze ist deren Zahl seit dem Jahr 2000 um knapp 40 % zurückgegangen. In den Szenarien wird sich ein weiterer Rückgang um 21% bis 38 % einstellen.

Da erwartet wird, dass mindestens 20 % der Gesamtnachfrage auf Neubauten entfällt, rücken alle Szenarien vom vermarktaren Neubau her relativ nahe zusammen. Mittelfristig sollten in Elze acht Neubauwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern pro Jahr zu vermarkten sein.

Tabelle 4: Entwicklung der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhauswohnungen in der Stadt Elze in den drei Szenarien

Jahr	30- bis 45-Jährige			vermarktbarer Neubau *)		
	Szenario A	Szenario B	Szenario C	Szenario A	Szenario B	Szenario C
2015	1.364	1.364	1.364	-	-	-
2016	1.326	1.322	1.334	10	10	10
2017	1.305	1.297	1.321	9	9	10
2018	1.291	1.281	1.317	9	9	10
2019	1.275	1.263	1.309	9	9	9
2020	1.260	1.246	1.302	9	9	9
2021	1.248	1.230	1.298	9	9	9
2022	1.238	1.216	1.296	9	9	9
2023	1.226	1.202	1.293	9	9	9
2024	1.211	1.185	1.289	9	9	9
2025	1.187	1.159	1.272	9	8	9
2026	1.169	1.139	1.265	8	8	9
2027	1.154	1.122	1.259	8	8	9
2028	1.133	1.099	1.247	8	8	9
2029	1.108	1.071	1.228	8	8	9
2030	1.091	1.051	1.215	8	8	9
2031	1.064	1.019	1.197	8	7	9
2032	1.033	983	1.171	7	7	8
2033	993	936	1.135	7	7	8
2034	957	891	1.103	7	6	8
2035	924	848	1.073	7	6	8
Veränder. in v.H.	-440	-516	-291			
Summe	-32,3	-37,8	-21,3	167	163	179

*) Mindestens 20 % der Gesamtnachfrage

Die Wohnungsknappheit in den Großstädten führte auch im näheren und weiteren Einzugsgebiet (Berufspendlerentfernung) zu stärkerer Bautätigkeit und Preissteigerungen bei Bauland. Die Wohnungsknappheit in Hannover hat inzwischen die Preisdifferenz wieder erhöht. Ein stärkerer Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern in Elze wird nur bei einer dauerhaft erhöhten Preisdifferenz vor allem zum Raum Hannover möglich sein.

3.5 Investoren für den künftigen Wohnungsbau in der Stadt Elze

Angesichts der demografischen Situation Deutschlands mit einem längerfristig zwangsläufig ansteigenden Sterbeüberschuss und einer sich seit Jahren immer stärker auf die Städte konzentrierenden Bevölkerung sind Wohnungsbauinvestitionen generell und noch stärker außerhalb der großen Städte als langfristige Investitionen mit einem demografischen Risiko zu betrachten. Es stellt sich immer wieder die Frage, wer kann, wer will und wer soll die Risiken dieser Investitionen tragen?

Schon beim Thema Bauland lassen sich unterschiedlichste Strategien erkennen. Grundsätzlich sind nur die Gemeinden in der Lage, Baurecht zu schaffen und damit Flächen aufzuwerten. Es gibt Städte und Gemeinden, die nur eigene Flächen überplanen, d.h. der vorherige Ankauf dieser Flächen ist obligatorisch. Andere Kommunen arbeiten bereits in diesem Stadium mit privaten Investoren zusammen und binden die kommunalen Interessen z. B. über städtebauliche Verträge ein. Weiterhin gibt es nach wie vor Städte und Gemeinden, die auf die Konkurrenz zwischen den Flächeneigentümern bauen und über die Bebauungspläne ein mengenmäßiges Überangebot schaffen. Dieses Vorgehen ist in den meisten Regionen allerdings aufgrund der Vorgaben der Landesplanung aus gutem Grund kaum mehr möglich, da es in der Vergangenheit vielfach zum Entstehen von Baulücken beigetragen hat. Letztlich ist es eine politische Entscheidung, wie weit eine Gemeinde in die Vorleistung und damit ins Risiko geht. Übernimmt eine Gemeinde vom Flächenankauf über die Erschließung bis hin zur Vermarktung alle Schritte in Eigenregie, so hat die Gemeinde den größten Einfluss auf das tatsächliche Baugeschehen, trägt jedoch das finanzielle Risiko. Je weniger Risiko eine Gemeinde zu tragen bereit ist, umso weniger Einflussmöglichkeiten hinsichtlich der Bauten bleiben ihr.

Bezüglich der eigentlichen Bauinvestoren lässt sich im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser, diese Gebäudeart dominiert den Wohnungsbau in Elze zu über 70 %, die Frage recht eindeutig beantworten. Es werden auch künftig in erster Linie private Haushalte sein, die für die Selbstnutzung ein Einfamilienhaus bauen oder bauen lassen. Möglicherweise zwischengeschaltete Bauträger orientieren sich an der aktuellen Marktlage und gehen kein langfristiges Risiko ein. Die Schaffung von Mieteinfamilienhäusern ist in Deutschland eher die Ausnahme. Für die Eigentümer der Flächen ist es zwar oft „einfacher“, mit Bauträgern/Projektentwicklern nur einen oder wenige Partner zu haben, im realen Leben lassen sich freie Grundstücke aber oft besser vermarkten; dies kann insbesondere bei rückläufiger Nachfrage ein wichtiges Kriterium sein.

Der Geschosswohnungsbau war bisher in Elze eher eine Randerscheinung. Vom Wohnungsbau der vergangenen 20 Jahre entfielen lediglich 18 % der Wohnungen auf Neubauten von Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen. Angesichts der demografischen Szenarien sind für die Zukunft in Elze allenfalls einzelne Sonderprojekte zum Beispiel im Bereich barrierearmer/-freier Wohnungen zu erwarten. Für konventionellen Mietwohnungsbau oder sozialen Mietwohnungsbau fehlen in Elze die Voraussetzungen seitens der Bevölkerung. Die Eigentümerquote von 58 % und auch der im Kreisvergleich geringere Anteil an Mindestsicherungsleistungsbeziehern sprechen dage-

gen. Abgesehen vom Bauträgersgeschäft mit Eigentumswohnungen (relativ kurzfristiges Risiko; Entscheidung über Wohnungsgrößen und Ausstattung auf der Basis der aktuellen Marktlage) werden privaten Investoren in den Mietwohnungsbau die Wohnungen bauen, von denen sie sich langfristig die besten Vermarktungschancen und damit die höchsten Renditen versprechen. Dementsprechend werden sich Investoren kaum für Elze entscheiden.

Der Bau eigener Wohnungen stellt die höchste Stufe der Zugriffsmöglichkeit dar. Allerdings ist zu beachten, dass die in der Regel unter Einsatz von Fördermitteln des sozialen Wohnungsbaus geschaffenen Wohnungen meist eine sehr geringe Fluktuation aufweisen. Wenn etwa die Stadt Elze sich bereits vor 15 Jahren entschlossen hätte, 20, 40 oder 80 barrierearme Sozialwohnungen zu bauen, so wären diese Wohnungen in der aktuellen Situation nur im Rahmen der normalen Fluktuation verfügbar gewesen. Wohnraum im öffentlichen Eigentum hilft somit, die langfristige Versorgung benachteiligter Haushalte sicher zu stellen, kann aber in akuten Krisensituationen nur geringfügig zur Entspannung beitragen. In der aktuellen Situation wäre es vordringlich, tatsächlich zusätzliche Wohnungen zu schaffen. Da der eigentliche Bau meist weniger als ein Jahr benötigt, wäre die Vorhaltung von unmittelbar bebaubaren eigenen Flächen eine Vorsorgemöglichkeit, um auf Zuwanderungswellen, wie wir sie gegenwärtig erleben, schnell reagieren zu können.

Insofern bleiben als Empfehlungen,

1. als Vorbereitung auf Zuwanderungsschübe dauerhaft unmittelbar bebaubare Grundstücke vorzuhalten und
2. sofern Investoren Projekte mit barrierearmen/-freien Wohnungen initiieren, sollten diese seitens der Gemeinde positiv begleitet werden.

4 Fazit der Untersuchung

Die Stadt Elze ist ein klassischer Wohnstandort im äußeren Einzugsgebiet einer Großstadt mit einer vergleichsweise hohen Zahl an Arbeitsplätzen vor Ort. Die vorhandene Infrastruktur, Freizeitangebote und die günstige Verkehrsanbindung in Kombination mit relativ niedrigen Wohnpreisen bewirken die notwendige Attraktivität für potenzielle Zuwanderer. Die Elzer Haushalte leben zu 58% im Wohneigentum und über 70 % der neuen Wohnungen wurden in Ein- und Zweifamilienhäusern gebaut.

Das in Elze Anfang der 1990er Jahre entstandene Wohnungsdefizit wurde durch verstärkten Wohnungsbau Anfang des vergangenen Jahrzehnts abgebaut und seit etwa 2005 ist der Wohnungsmarkt in Elze eher von einem Überangebot als von einer Mangelsituation geprägt.

Unabhängig von der Gesamtsituation auf dem Wohnungsmarkt in Elze bestehen latente zusätzliche Bedarfe für ältere Menschen und für Menschen mit Behinderung.

Hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung zeigt sich in den drei gerechneten Szenarien ein deutlich ansteigender Sterbeüberschuss. Um die Einwohnerzahl auf dem heutigen Stand zu halten, wären somit stetig steigende Wanderungsgewinne erforderlich. Vor dieser Situation steht allerdings nicht nur Elze, sondern die gesamte Bundesrepublik Deutschland und viele andere europäische Länder. Insofern ist von einem wachsenden Wettbewerb um Einwohner auszugehen.

Die Chancen liegen in der günstigen Anbindung an die Region Hannover und die Stadt Hildesheim bei guter eigener Infrastruktur. Wenn der Zuwanderungsdruck auf Hannover und Hildesheim erhalten bleibt, woran sicher für die nächsten Jahre niemand zweifelt, bietet sich für Elze die Chance, mit einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis beim Wohnen wieder Zuwanderer aus diesen Städten und deren unmittelbarem Umfeld zu gewinnen.

Gleichzeitig besteht die Gefahr von weiteren Abwanderungen junger Menschen in Hochschulstandorte.

Insgesamt bleibt festzuhalten, dass bereits heute die Zahl der Erwerbsfähigen bundesweit zurückgeht und sich diese Abnahme mit dem Erreichen der Ruhestandsphase durch die geburtenstarken Jahrgänge ab etwa 2025 beschleunigen wird. Allein durch die „Rente mit 67“ und eine Erhöhung der Frauenerwerbsquote sind die Rückgänge nicht zu kompensieren. Damit stellt sich die Frage, in welcher Höhe der Wanderungsgewinn gegenüber dem Ausland ausfallen wird. Je höher dieser Wanderungsgewinn, umso höher sind die Chancen der Stadt Elze, ebenfalls Wanderungsgewinne zu realisieren. Es ist somit nicht nur die eigene Attraktivität Elzes, sondern auch die auf EU- und Bundesebene bestimmte Zuwanderungspolitik, die die Einwohnerentwicklung in Elze beeinflusst. Eine Vorhersage politischer Entscheidungen über einen Zeitraum von 20 Jahren ist sicher ähnlich spekulativ wie eine Aussage über die Entwicklung der Attraktivität der Stadt Elze im Verhältnis zu den unmittelbar konkurrierenden Städten und Gemeinden.

Zunächst sollten sich die politischen Gremien in Elze mit der Frage nach der „gewünschten“ Entwicklung auseinandersetzen und möglichst im Konsens eine Antwort finden. Erst dann bzw. in einer Diskussion um die „gewünschte“ Entwicklung kann über mögliche Maßnahmen zur Erreichung der Ziele beraten werden.

Zur langfristigen Deckung der Bedarfe an barrierearmen/-freien Wohnungen ist die Gewinnung von Investoren für den Standort Elze ein wesentlicher wohnungspolitischer Baustein. Ein unmittelbares Engagement der Gemeinde erscheint bei der hohen Eigentümerquote und dem niedrigen Stand an Mindestsicherungsleistungsempfängern nicht erforderlich.

Weiterhin wären im Sinne einer krisenfesten Gemeinde als Vorbereitung auf Zuwanderungsschübe dauerhaft unmittelbar bebaubare, eigene Grundstücke vorzuhalten. Dadurch können, sollten sie sich wieder bieten, auch Chancen der Zuwanderung unmittelbar realisiert werden.

Neben der Deckung von Bedarfen für Senioren und Menschen mit Behinderungen besteht zumindest mittelfristig ein Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken. Damit gibt es unabhängig von der weiteren Bevölkerungsentwicklung die Notwendigkeit unmittelbaren wohnungspolitischen Handelns in Elze.