Bevölkerung und Wohnungsmarkt in der Gemeinde Algermissen

- bisherige Entwicklung und Szenarien zur künftigen Entwicklung -

Hannover, November 2016

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 Gemeinde Algermissen bis zum Jahr 2015 5
2.1 Vorbemerkung 5
2.2 Beschäftigung 5
2.3 Bevölkerung 7
2.3.1 Bevölkerungsentwicklung insgesamt 7
2.3.2 Wanderungsbewegungen 8
2.3.3 Altersstruktur 11
2.4 Bautätigkeit und Wohnungsbestand 12
2.5 Private Haushalte und Wohnungsmarktsituation 14
2.6 Haushalte mit niedrigen Einkommen in Algermissen 16
2.7 Spezielle Bedarfe 17
2.7.1 Wohnsituation der Altersgruppe 65plus 17
2.7.2 Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention 19
2.8 Fazit der bisherigen Entwicklung in Algermissen 19
3 Projektion der Entwicklung 21
3.1 Ausgangslage der Modellrechnungen für die Gemeinde Algermissen 21
3.2 Vier Szenarien der Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Algermissen 22
3.3 Haushalts- und Wohnungsbedarfsentwicklung in der Gemeinde Algermissen 27
3.4 Welche Art von Wohnungen werden in der Gemeinde Algermissen benötigt 30
3.4.1 Nachfragemöglichkeiten der Senioren 31
3.4.2 Nachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern 33
3.5 Investoren für den künftigen Wohnungsbau in der Gemeinde Algermissen 36
4 Fazit der Untersuchung 38

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Gemeinde Algermissen 1995 bis 2015 6
Tabelle 2: Gesamtbevölkerung, Geburten, Sterbefälle und Wanderungssaldo von 1995 bis 2015 in der Gemeinde Algermissen*) 8
Tabelle 3: Entwicklung der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhauswohnungen in der Gemeinde Algermissen von 1995 bis 2015 34
Tabelle 4: Entwicklung der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhauswohnungen in der Gemeinde Algermissen in den drei Szenarien 35

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Algermissen von 1978 bis 2015 7
Abbildung 2: Wanderungstausch der Gemeinde Algermissen mit verschiedenen Regionen in der Summe der Jahre 1989 bis 2012 9
Abbildung 3: Wanderungssalden der Gemeinde Algermissen gegenüber verschiedenen Regionen in vier Zeiträumen 10
Abbildung 4: Altersstruktur der Bevölkerung in der Gemeinde Algermissen 2015 sowie die Altersstruktur des Jahres 1995 12
Abbildung 5: Bautätigkeit von 1987 bis 2015 in der Gemeinde Algermissen 13
Abbildung 6: Wohnungsbestand nach Baualtersklassen im Land Niedersachen sowie der Gemeinde Algermissen 2011 in v.H. 14
Abbildung 7: Entwicklung der Anzahl privater Haushalte sowie der Zahl der Erwachsenen und der Einwohner je Haushalt in der Gemeinde Algermissen 15
Abbildung 8: Empfänger von Mindestsicherungsleistungen in der Gemeinde Algermissen von 2007 bis 2014 17
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 Gemeinde Algermissen 22
Abbildung 11: Entwicklung der Einwohnerzahl in der Gemeinde Algermissen in den drei Szenarien 23
Abbildung 12: Entwicklung der Altersgruppe „bis unter 18 Jahre“ in der Gemeinde Algermissen bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035 24
Abbildung 13: Entwicklung der Altersgruppe der "Erwerbsfähigen" in der Gemeinde Algermissen bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035 25
Abbildung 14: Entwicklung der Altersgruppe „Senioren“ in der Gemeinde Algermissen bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035 25

Abbildung 15: Entwicklung der Altersgruppe „80 Jahre und älter“ in der Gemeinde Algermissen bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035 26
Abbildung 16: Entwicklung der Anzahl privater Haushalte in der Gemeinde Algermissen in den drei Szenarien 28
Abbildung 17: Wohnungsbedarf in der Gemeinde Algermissen von 2016 bis 2035 29
Abbildung 18: Wohnungsbedarf nach dem Alter (Altersstrukturen der Gemeinde Algermissen in den Jahren 2015 und im Szenario A 2035) 30
Abbildung 19: Erwerbsfähige, Erwerbspersonen und tendenziell „Grundsicherungsgefährdete“ 32

Bevölkerung und Wohnungsmarkt
in der Gemeinde Algermissen
- 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 Mietenstufen 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 hat[1]. 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.

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

[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

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 auch wechselnde, meldetechnische Behandlung von Asylbewerbern. Mit der Zuweisung in ein Asylbewerberheim wurden diese Personen überwiegen 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 auch 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 Gemeinde Algermissen, wo der Zensus im Vergleich zu den auf der Basis der Zählungen des Jahres 1987 fortgeschriebenen Daten eine um 1,5 % geringere Einwohnerzahl und einen um 2,9 % höheren Wohnungsbestand ergab.

2 Die Entwicklung in der Gemeinde Algermissen bis zum Jahr 2015

2.1 Vorbemerkung

Es stehen inzwischen die auf der Basis des Zensus 2011 fortgeschriebenen Daten bis zum Jahr 2014 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 Algermissen rund 280 Personen bzw. 1,5 % unter dem Fortschreibungswert. Diese Abweichung liegt leicht unterhalb des bundesdeutschen Durchschnitts von 1,9 %. Das deutsche Melderecht lässt bei Umzügen innerhalb des Landes oder legalen Zuzügen aus dem Ausland kaum Erfassungslücken erkennen; bei als dauerhaft geplanten Fortzügen ins Ausland genießt die Abmeldung am Wohnort aber offensichtlich keine hohe Priorität bei den Fortzüglern. Deshalb sind Groß- und Universitätsstädte mit ihrem in der Regel überdurchschnittlichen Wanderungsaustausch mit dem Ausland auch weit stärker von der „Zensusdifferenz“ betroffen als Mittelzentren und ländliche Regionen.

Der Wohnungsbestand in Algermissen liegt gegenüber der auf der Gebäude- und Wohnungszählung 1987 basierenden Fortschreibung um 255 Wohnungen bzw. 2,9 % höher. **Diese neuen Erkenntnisse zu Einwohnerzahl und Wohnungsbestand ändern allerdings nichts an der realen lokalen Wohnungsmarktkonstellation**, weder in Algermissen noch in München, Nürnberg oder Hamburg. Die „mehr“ gezählten Wohnungen stehen ja nicht plötzlich zur Verfügung 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, wie die Abbildungen 5 und 6 gezeigt hatten.

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 Gemeinde Algermissen seit 1995 zeigt **Tabelle 1**.

Tabelle 1: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Gemeinde Algermissen 1995 bis 2015

Jahr	sozialversicherungspflichtig Beschäftigte					Erwerbsfähige *)
	am Arbeitsort	Einpendler	Auspendler	Saldo	am Wohnort	
1995	819	421	2.183	-1.762	2.581	4.714
1996	713	383	2.323	-1.940	2.653	4.761
1997	664	333	2.334	-2.001	2.665	4.872
1998	694	367	2.334	-1.967	2.661	4.887
1999	682	364	2.373	-2.009	2.691	4.985
2000	668	347	2.481	-2.134	2.802	5.069
2001	705	384	2.534	-2.150	2.855	5.163
2002	753	419	2.564	-2.145	2.898	5.156
2003	705	398	2.523	-2.125	2.830	5.131
2004	668	373	2.532	-2.159	2.827	5.129
2005	626	350	2.564	-2.214	2.840	5.058
2006	718	428	2.528	-2.100	2.818	5.001
2007	725	438	2.579	-2.141	2.866	4.973
2008	725	440	2.598	-2.158	2.883	4.915
2009	707	415	2.636	-2.221	2.928	4.957
2010	751	433	2.635	-2.202	2.953	4.925
2011	713	425	2.672	-2.247	2.960	4.981
2012	778	490	2.683	-2.193	2.971	4.985
2013	698	437	2.766	-2.329	3.027	4.955
2014	754	472	2.813	-2.341	3.095	4.926
2015	751	483	2.854	-2.371	3.122	4.904
Veränder.	**-68**	**62**	**671**	**-609**	**541**	**190**
in v.H.	**-8,3**	**14,7**	**30,7**	**34,6**	**21,0**	**4,0**

*) 18 bis unter 65 Jahre

Seit 1995 ist die Zahl der Arbeitsplätze in Algermissen um knapp 8 % gesunken (Kreis Hildesheim -3,7 %; Niedersachsen + 13,6 %; ehemaliger Bezirk Hannover + 5,3 %;), wobei der Tiefstand um das Jahr 2005 erreicht wurde und die Zahlen seit 2010 weitgehend stabil bleiben. Der Auspendlerüberschuss stieg bereits im Jahr 1999 über die Marke von 2.000 Personen und legte im Vergleichszeitraum um mehr als ein Drittel zu. Obwohl sich die Zahl der Arbeitsplätze in Algermissen verringert hat, ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort weiter angestiegen und hat einen neuen Höchststand erreicht.

Im Jahr 2015 arbeiteten von den 3.122 in Algermissen wohnenden Beschäftigten rund 9 % auch in Algermissen. Im Jahr 1995 lag dieser Wert noch bei immerhin 15 %. Hier bestätigt sich die bundesweit erkennbare kontinuierliche Ausweitung des Berufspendelns, d.h. der immer stärkeren Abweichung des Arbeitsortes vom Wohnort.

Wegen der niedrigen Arbeitsplatzzahl in Algermissen bieten sich auch mittel- und langfristig nur wenig Chancen, bisherige Einpendler für den Wohnstandort Algermis-

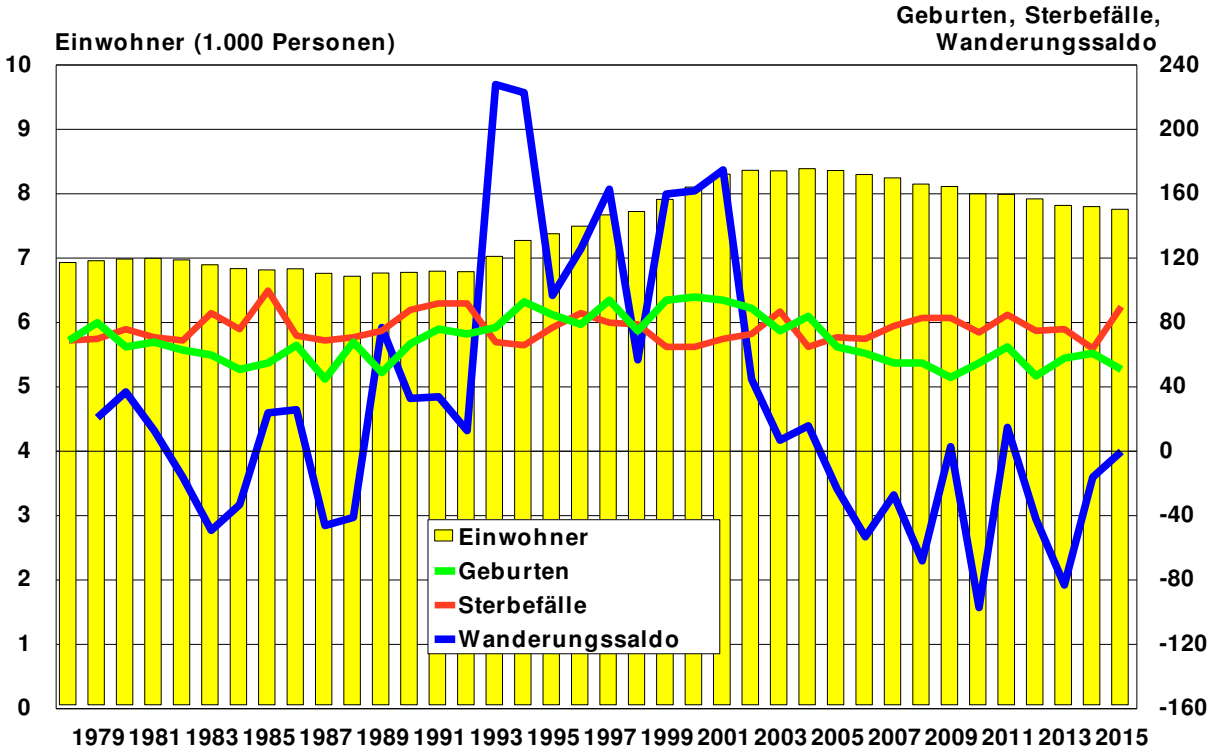
sen zu gewinnen. Die hohe Zahl an Auspendlern birgt dagegen grundsätzlich die Gefahr einer Abwanderung aus Algermissen. Dagegen spricht die Konzentration der Auspendler auf die Region Hannover und den Kreis Hildesheim, deren gute verkehrstechnische Anbindung sicher ein wichtiger Grund für die Wahl des Wohnstandortes Algermissen durch die heutigen Auspendler war.

2.3 Bevölkerung

2.3.1 Bevölkerungsentwicklung insgesamt

Die Entwicklung der Gesamtbevölkerung (Personen mit Hauptwohnsitz) und deren Veränderungsparameter zeigen für die Gemeinde Algermissen **Abbildung 1** seit 1978 und **Tabelle 2** seit 1995. In der langfristigen Entwicklung zeigt sich eine leicht steigende Einwohnerzahl. Eine deutliche Wachstumsphase beginnt im Wiedervereinigungsjahr und hält bis 2004, dem Jahr mit dem bisher höchsten Einwohnerstand, an. Mit dem Rückgang der Zuwanderung ab 2002 nimmt auch die Gesamtbevölkerung wieder ab.

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Algermissen von 1978 bis 2015



Der natürliche Saldo, die Differenz von Geburten und Sterbefällen, war überwiegend negativ. Lediglich um die Jahrtausendwende waren in wenigen Jahren mehr Geburten als Sterbefälle zu verzeichnen.

Tabelle 2: Gesamtbevölkerung, Geburten, Sterbefälle und Wanderungssaldo von 1995 bis 2015 in der Gemeinde Algermissen

Jahr	Gesamtbevölkerung	Geburten	Sterbefälle	Natürlicher Saldo	Wanderungssaldo
1995	7.358	-	-	-	-
1996	7.476	78	85	-7	125
1997	7.652	93	79	14	162
1998	7.704	74	78	-4	56
1999	7.892	93	64	29	159
2000	8.084	95	64	31	161
2001	8.282	93	69	24	174
2002	8.342	88	72	16	44
2003	8.336	74	86	-12	6
2004	8.370	83	64	19	15
2005	8.340	64	70	-6	-24
2006	8.277	60	69	-9	-54
2007	8.226	54	77	-23	-28
2008	8.129	54	82	-28	-69
2009	8.094	45	82	-37	2
2010	7.977	54	73	-19	-98
2011	7.971	64	84	-20	14
2012	7.900	46	74	-28	-43
2013	7.798	57	75	-18	-84
2014	7.778	60	63	-3	-17
2015	7.738	50	89	-39	-1
Veränder./ Summe	**380**			**-120**	**500**
in v.H.	**5,2**			**-1,6**	**6,8**

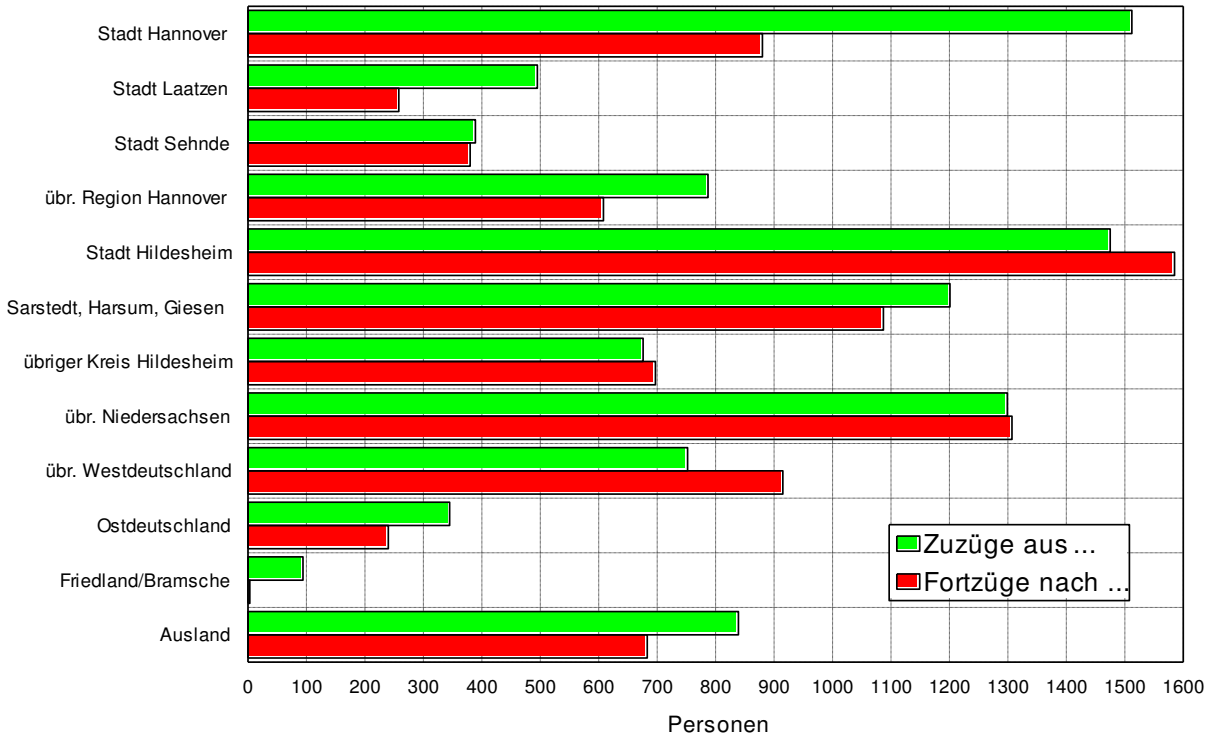
*) eigene Berechnung; Verteilung der „Zensusdifferenz“ auf den Zeitraum 1987 bis 2011; siehe Vorbemerkung

In den vergangenen 20 Jahren überwogen in Algermissen die Wanderungsgewinne den Sterbeüberschuss. So errechnet sich für den Zeitraum ab 1995 ein Bevölkerungswachstum von 5,2%, obwohl Algermissen seit dem höchsten Stand der Einwohnerzahl im Jahr 2004 über 600 Einwohner verloren hat.

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 Einheits- und Samtgemeinden 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 Algermissen und verschiedenen Regionen zeigt **Abbildung 2** in der Summe der Jahre von 1989 bis 2012.

Abbildung 2: Wanderungstausch der Gemeinde Algermissen mit verschiedenen Regionen in der Summe der Jahre 1989 bis 2012



Die Dominanz der Stadt Hannover kommt mit mehr als der Hälfte (51 %) aller Wanderungsgewinne im Zeitraum zwischen 1989 und 2012 deutlich zum Ausdruck. Auf die ebenfalls zum Großraum Hannover zählende Stadt Laatzen entfallen weitere 19 % der Wanderungsgewinne; auf die übrige Region Hannover immerhin noch weitere 15 %. Unter den Städten und Gemeinden des Kreises Hildesheim weist Algermissen nur gegenüber Sarstedt, Harsum und Giesen – alle in unmittelbarer Nachbarschaft gelegen – einen positiven Wanderungssaldo auf: aus den Wanderungsbeziehungen mit diesen drei Kommunen resultieren rund 9% der Wanderungsgewinne. Weitere 8 % des Wanderungsgewinns entfielen auf Ostdeutschland und 12 % auf das Ausland. Bei dem Wanderungssaldo gegenüber dem Ausland 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 88 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 Spätaussiedler auf die Städte und Gemeinde verteilt wurden. Der unmittelbare Zuzug dieser Personengruppe bewegte sich in Algermissen auf einem niedrigen Niveau und ergibt nur einen Anteil von 7% aller Wanderungsgewinne.

Gegenüber dem übrigen Niedersachsen war die Wanderungsbilanz nahezu ausgeglichen. Wanderungsverluste weist die Gemeinde Algermissen nur gegenüber der Stadt Hildesheim und dem übrigen Kreis Hildesheim sowie dem übrigen Westdeutschland auf. Beim übrigen Westdeutschland sind es die Wanderungsverluste in

Richtung Bayern, Baden-Württemberg, Nordrhein-Westfalen und Hamburg, die für den insgesamt negativen Saldo verantwortlich sind.

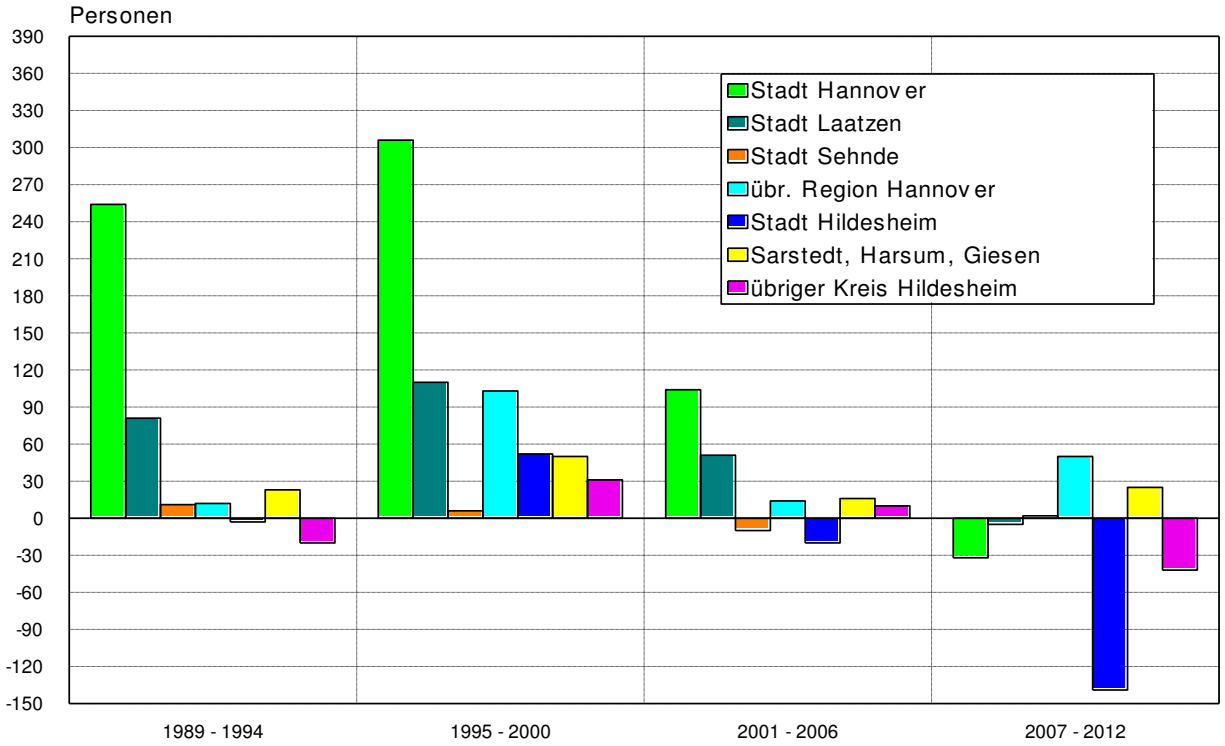
Es bleibt somit die Region Hannover als Hauptquelle der Wanderungsgewinne Algermissens. Per Saldo zogen über 1.000 Personen mehr aus der Region Hannover nach Algermissen als umgekehrt. Von diesem Wanderungsgewinn sind 60 % auf die Wanderungsbeziehung mit der Landeshauptstadt zurückzuführen.

Den Vergleich der Wanderungssalden der Gemeinde Algermissen gegenüber den zuvor betrachten Regionen des Nahbereichs in vier verschiedenen Zeiträumen zeigt **Abbildung 3.** Über die betrachteten Zeiträume hinweg bleibt der Zuwanderungssaldo aus Hannover und Laatzen bis 2007 deutlich positiv. Die höchsten Wanderungsgewinne aus Hannover lagen in der zweiten Hälfte der 1990-er Jahre, der wohl stärksten Suburbanisierungsphase der letzten Jahrzehnte. Nach der Jahrtausendwende verlangsamte sich die Zuwanderung aus der Region Hannover deutlich. In der Phase 2007 bis 2012 kehrte sich die Wanderungsbeziehung zwischen Algermissen und Hannover um. Auch gegenüber der Stadt Hildesheim hat sich die Wanderungsbilanz deutlich ins Negative entwickelt. Von 2001 bis 2012 verlagerten knapp 160 Personen mehr ihren Wohnsitz von Algermissen nach Hildesheim als umgekehrt. Der Wanderungssaldo mit dem übrigen Kreis Hildesheim blieb noch bis 2006 positiv; im letzten betrachteten Zeitraum hat sich dann ein Wanderungsverlust in Höhe von 40 Personen aufgebaut.

In der Phase der Grenzöffnungen in Osteuropa und dann vor allen in der starken „Suburbanisierungsphase“ von 1995 bis 2000 gewann Algermissen Einwohner aus den umliegenden Nordkreisgemeinden Sarstedt, Giesen und Harsum. Diese, wenn auch im Vergleich zahlenmäßig gering ausfallenden Wanderungsgewinne, blieben über den gesamten Zeitraum erhalten.

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 auch persönliche Motive bei einem Teil der Umzügler.

Abbildung 3: Wanderungssalden der Gemeinde Algermissen gegenüber verschiedenen Regionen in vier Zeiträumen



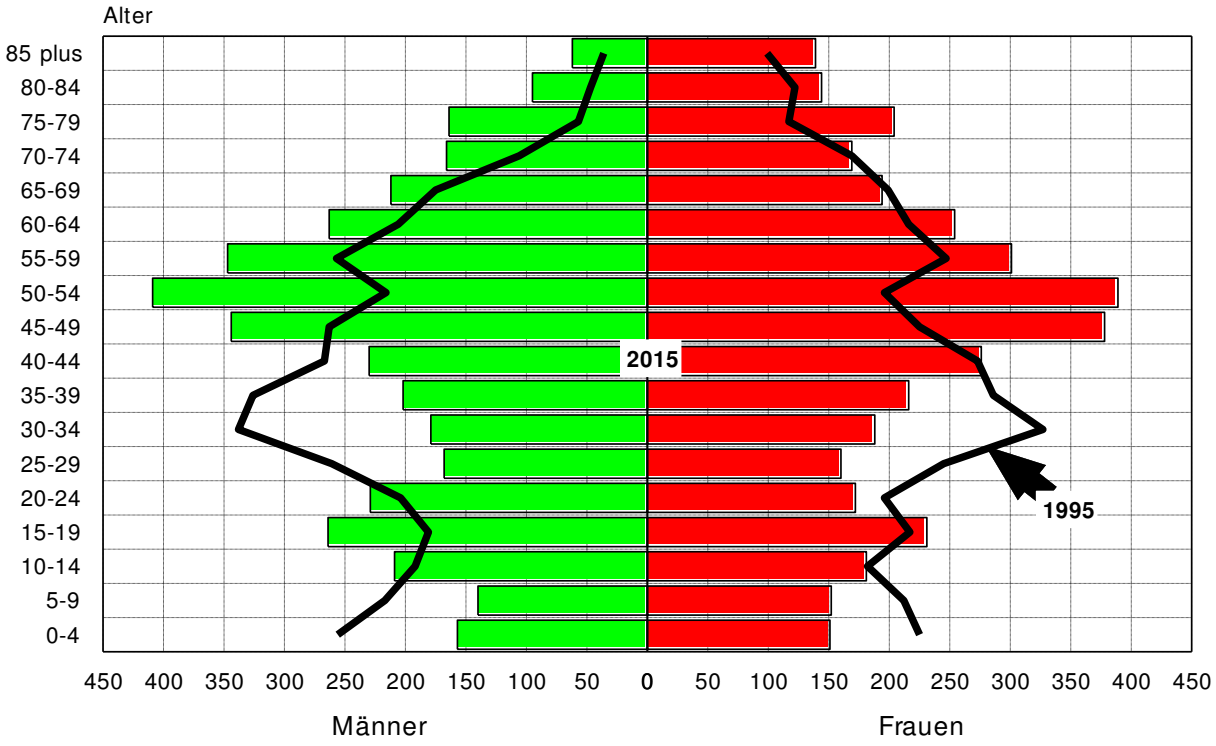
2.3.3 Altersstruktur

Die Auswirkungen der natürlichen Bevölkerungsbewegung und der Wanderungen auf die **Altersstruktur in der Gemeinde Algermissen** zeigt **Abbildung 4**. Um die strukturellen Veränderungen der vergangenen Jahre zu verdeutlichen, wurde über die Altersstruktur des Jahres 2015 die Jahrgangsstärke der Bevölkerung im Jahr 1995 als 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 20 % an Personen hinzugewonnen. Inzwischen ist ein Teil der Kinder dieser Altersgruppe bereits aus Algermissen fortgezogen und wegen der aktuell stark besetzten Altersgruppe „15 bis unter 20 Jahre“ sind weitere Abwanderungen junger Menschen zu erwarten.

Insgesamt zeigt der Vergleich der Altersstrukturen den Alterungsprozess der Bevölkerung in Algermissen. Oberhalb des 45. Lebensjahres haben alle Altersgruppen an Stärke gewonnen, während die jüngeren Altersgruppen fast durchweg schwächer besetzt sind als 1995. Das Durchschnittsalter ist dementsprechend von 40 Jahren auf über 45 angestiegen.

Abbildung 4: Altersstruktur der Bevölkerung in der Gemeinde Algermissen 2015 sowie die Altersstruktur des Jahres 1995

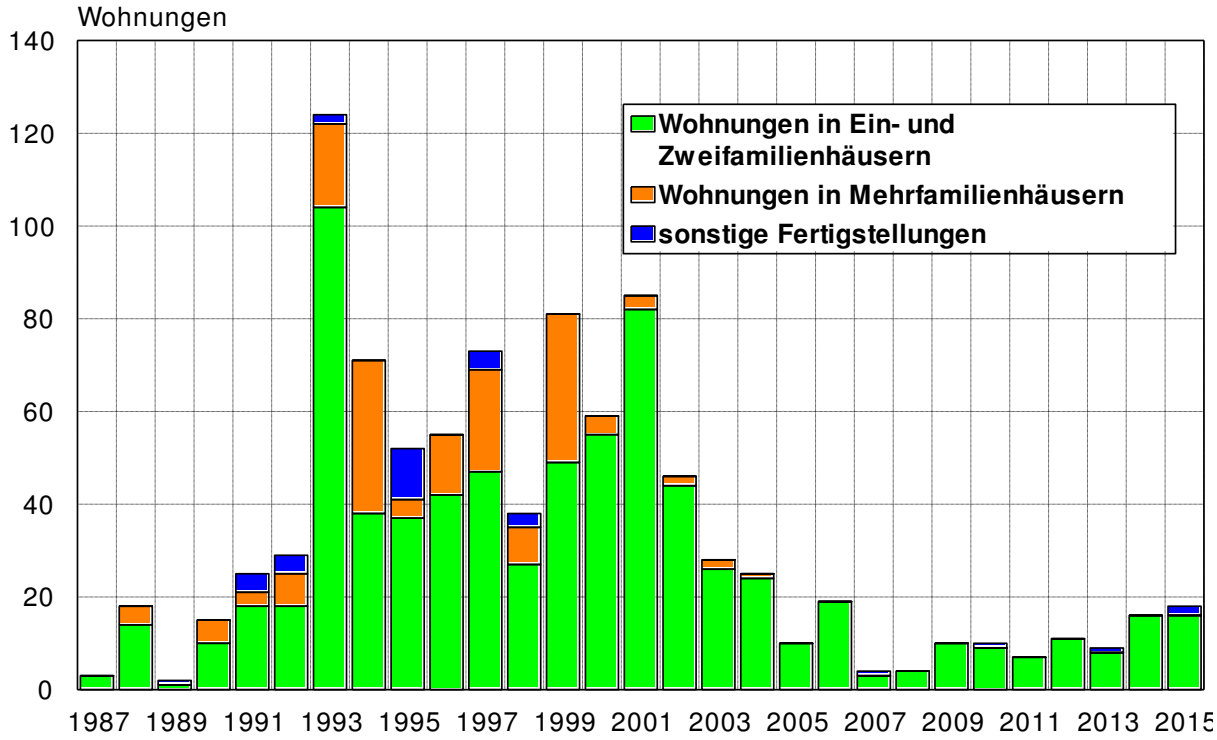


2.4 Bautätigkeit und Wohnungsbestand

Wohnungsbau erfolgt auf Grund eines bestehenden demographischen Nachfragedrucks oder zum Ersatz qualitativ ungenügender Altbestände. Die Entwicklung des Wohnungsbaus in der Gemeinde Algermissen zeigt **Abbildung 5** ab 1987. Im Wesentlichen ist die deutschlandweit erkennbare Entwicklung auch in Algermissen zu erkennen. Nach einem Fertigstellungstief in der zweiten Hälfte der 1980-er Jahre stieg der Wohnungsbau nach den starken Zuwanderungen um 1990 stark an. In Altermissen wurde im Jahr 1993 ein absoluter Höchstwert an fertig gestellten Wohnungen erreicht. Auch in der Phase von 1994 bis 2003 lag das Bauniveau mit durchschnittlich gut 60 Wohnungen pro Jahr noch weit über den Werten vor der Wiedervereinigung Deutschlands. Seit 2005 ist der Wohnungsbau in Algermissen mit weniger als 20 Wohnungen pro Jahr wieder auf ein sehr niedriges Niveau zurückgefallen.

Dieser Rückgang des Wohnungsbaus verlief parallel zur Veränderung der Wanderungsbeziehungen gerade mit der Region Hannover und der Stadt Hildesheim. Die Veränderung der Nachfrage mit einer Konzentration auf die größeren Städte bei insgesamt sehr niedriger Auslandszuwanderung hat in dieser Phase somit auch Algermissen getroffen.

Abbildung 5: Bautätigkeit von 1987 bis 2015 in der Gemeinde Algermissen

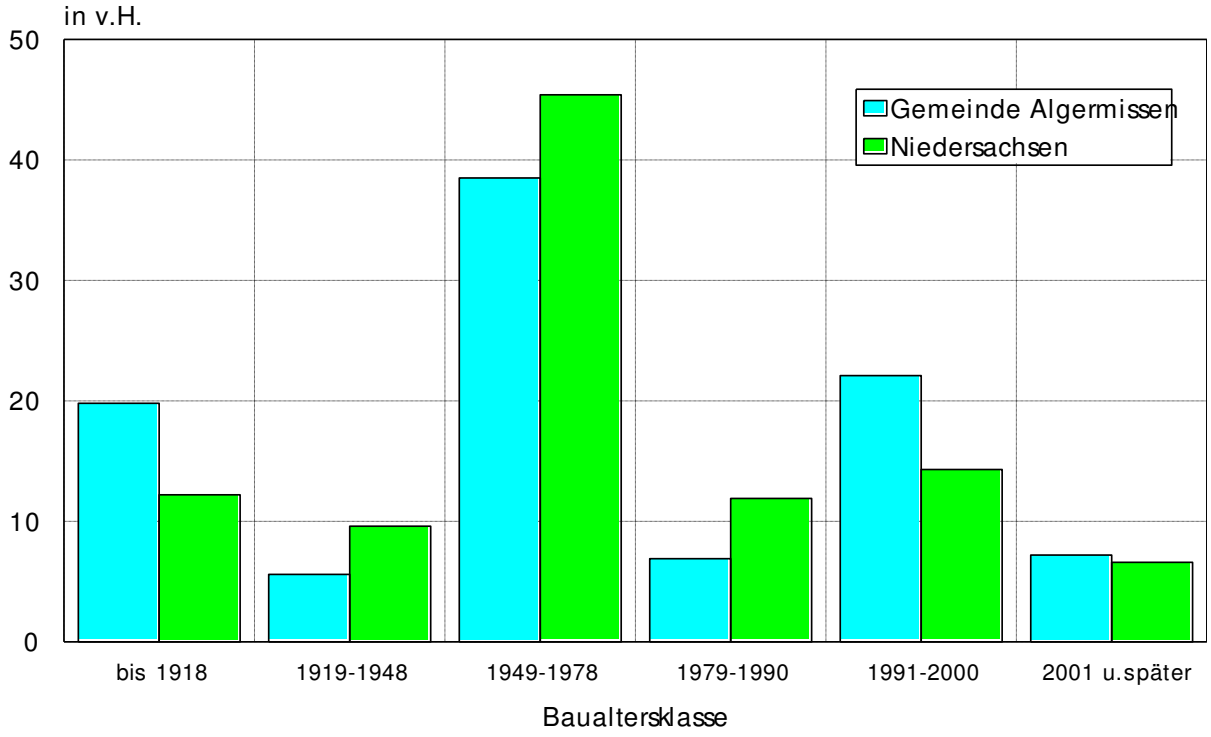


Die Wohnungszählung im Jahr 2011 ermittelte für Algermissen einen Leerstand von 4,2 %. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Vergleich etwa zur Zählung 1987 (damaliger Leerstand in Algermissen 1,2 %) heute von einem erheblich höheren geplanten Leerstand wegen Modernisierungen auszugehen ist. Trotzdem lag die ausgewiesene Quote über der für Umzüge der privaten Haushalte und notwendige Modernisierungen erforderlichen Reserve, die heute in der Regel mit 2,5 % bis 3,5 % des Wohnungsbestandes angesetzt wird. Zum Zeitpunkt des Zensus 2011 wies Algermissen bereits über einige Jahre einen negativen Wanderungssaldo auf. Dies führte trotz niedrigem Wohnungsbau dazu, dass ein langjährig bestehendes Wohnungsdefizit nach dem Jahr 2004 einem leichten Wohnungsüberhang wich. Der gegenwärtige Leerstand von etwa 3,5 % des Wohnungsbestandes liegt im Rahmen der für problemlose Umzüge und Modernisierungen als erforderlich angesehenen Reserve, so dass von einem weitgehend ausgeglichenen Wohnungsmarkt in Algermissen ausgegangen werden kann.

Die Baualtersstruktur des Wohnungsbestandes in Algermissen ist in **Abbildung 6** im Vergleich zum Land Niedersachsen ausgewiesen. Die Unterschiede zum Land sind deutlich erkennbar. Der bis 1948 errichtete Anteil der Wohnungen liegt in Algermissen bei gut einem Viertel des Wohnungsbestandes und damit deutlich höher als im Land insgesamt. Aus der Wiederaufbauphase und den 1970er Jahren - einer Zeit, zu der die Energieeffizienz bei Neubau von Wohnungen praktisch keine Rolle spielte – stammen in Algermissen nur 38 % der Wohnungen, während es im niedersächsischen Durchschnitt 45 % sind. Auch in den 1980-er Jahren war die relative Bautätig-

keit in Algermissen offensichtlich niedriger als im Land insgesamt. Bemerkenswert ist weiterhin, dass über 20% des Wohnungsbestandes in Algermissen zwischen 1991 und 2000 errichtet wurde. Hier weicht die Gemeinde deutlich vom Landesdurchschnitt ab. Da insgesamt jedoch fast zwei Drittel des Wohnungsbestandes bis 1978 errichtet wurden, dürften sich in Algermissen noch erhebliche Einsparpotenziale bieten, auch wenn ein Teil der bestehenden Gebäude bereits energetisch saniert wurden.

Abbildung 6: Wohnungsbestand nach Baualtersklassen im Land Niedersachen sowie der Gemeinde Algermissen 2011 in v. H.



Quelle: Zensus 2011

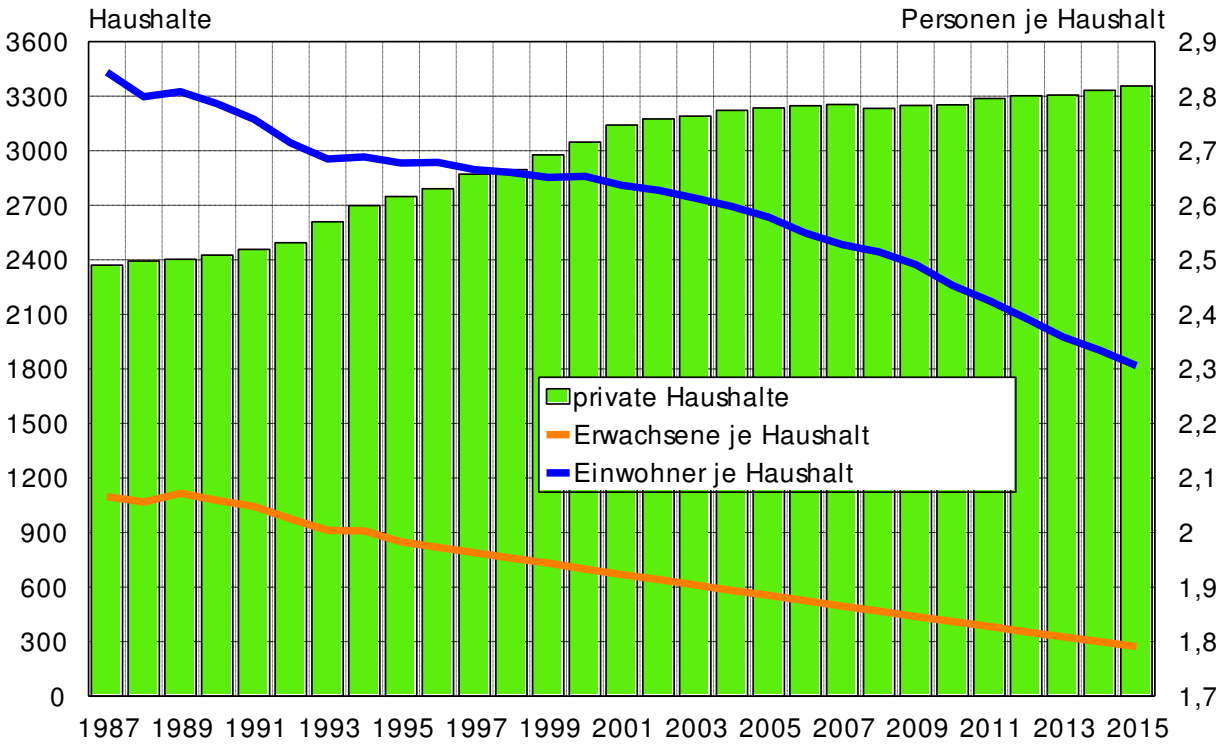
2.5 Private Haushalte und Wohnungsmarktsituation

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 vierjährlichen 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 Algermissen um über 40°% auf gut 3.300 erhöht (bei einer Zunahme der Erwachsenenzahl um 23 %), da sich die durchschnittliche Haushaltsgröße gegenüber 1987 erheblich verringert hat. Um das Jahr 1990 zeigte sich eine Verlangsamung der Haushaltsverkleinerung, die in Gemeinden wie Algermissen vor allem durch den Anstieg des durchschnittlichen Auszugsalters der Kinder aus dem Haushalt der Eltern erfolgte. Eine solche Entwicklung ist gegenwärtig in Algermissen nicht erkennbar.

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



Aufgrund der im Zeitraum von 1990 bis 2001 starken Zuwanderungen kann auch für die Gemeinde Algermissen für den Zeitraum bis etwa 2002 von einem Wohnungsdefizit ausgegangen werden. Aufgrund der dann folgenden Wanderungsverluste verschwand das Defizit und aktuell kann von einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt ausgegangen werden. Die Vermarktung von Wohnungen dürfte sich vor allem in der Phase von 2005 bis 2013 deutlich schwieriger gestaltet haben als in den 1990er Jahren oder auch aktuell im Jahr 2016.

2.6 Haushalte mit niedrigen Einkommen in Algermissen

Die Ermittlung „einkommensarmer“ Haushalte stößt auf sowohl auf definitorische als auch auf empirische Erfassungsprobleme. Definitorisch ist der häufig verwendete Anteil „armutsgefährdeter“ Personen[2] 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 Gemeinde Algermissen zeigt **Abbildung 8** in der Entwicklung von 2007 bis 2014.

Die Zahl der Empfänger von Arbeitslosengeld II und Sozialgeld ist um insgesamt 130 Personen zurückgegangen. Damit fiel der Rückgang in Algermissen mit 11 % geringer aus als in Niedersachsen oder dem Kreis Hildesheim (jeweils gut 16 % Rückgang). Die im Rahmen der Hilfe zum Lebensunterhallt begünstigten Personen spielen quantitativ keine Rolle. Bei den Empfängern von Grundsicherung zeigen sich kaum quantitative Veränderungen. Bei den Empfängern von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz ist seit 2013 ein recht deutlicher Anstieg zu verzeichnen. Die inzwischen vorliegende Zahl für das Jahresende 2015 zeigt für Algermissen einen nur leichten Anstieg um weitere 5 Leistungsempfänger. Aufschlussreich ist die Entwicklung des Anteils an Mindestsicherungsleistungsempfängern an der Bevölkerung in Algermissen im Vergleich zum Kreis Hildesheim insgesamt. Während im Kreis über den gesamten Zeitraum rund 10 % der Einwohner Mindestsicherungsleistungen bezogen, sank der Anteil in Algermissen von bereits sehr niedrigen 5 % auf nur noch knapp 4 % ab. Dieser Rückgang entspricht der niedersächsischen (-0,8 %-Punkte) Entwicklung und liegt etwas über dem bundesweiten Rückgang (- 0,5°%).

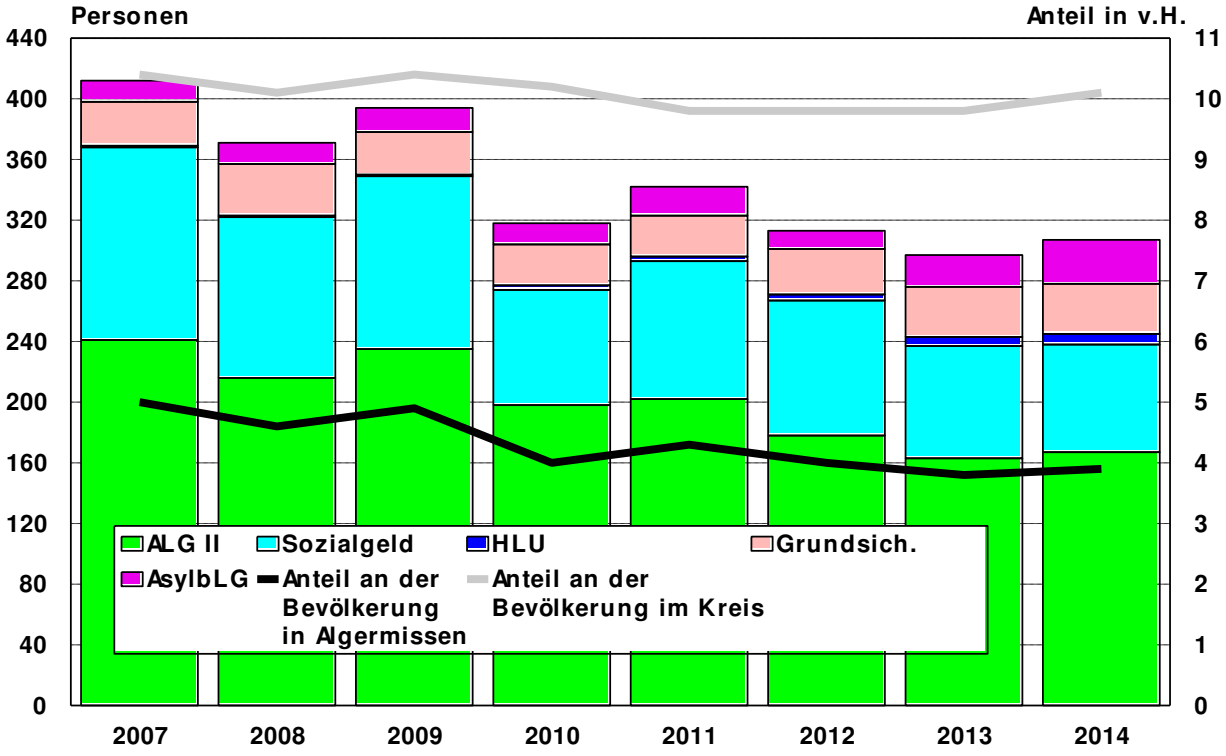
Insgesamt gelten in Niedersachsen knapp 16 % der Einwohner als armutsgefährdet. Die Quote liegt seit dem Jahr 2005 recht stabil zwischen 14,3 % und 15,9 %, wobei der Höchstwert 2015 erreicht wurde. Damit liegt der Anteil der tendenziell als einkommensarm zu bezeichnenden Personen im Land um etwa 50 % 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 können[3].

---

[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)

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

Abbildung 8: Empfänger von Mindestsicherungsleistungen in der Gemeinde Algermissen von 2007 bis 2014



2.7 Spezielle Bedarfe

2.7.1 Wohnsituation der Altersgruppe 65plus

Zum Zeitpunkt des Zensus lag die Eigentümerquote in Algermissen mit gut 70 % weit über dem niedersächsischen Durchschnitt von 53 %. Bei den reinen Seniorenhaushalten erreichte die Eigentümerquote mit knapp 70 % nahezu exakt 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 etwa über 90 % deutlich höher.

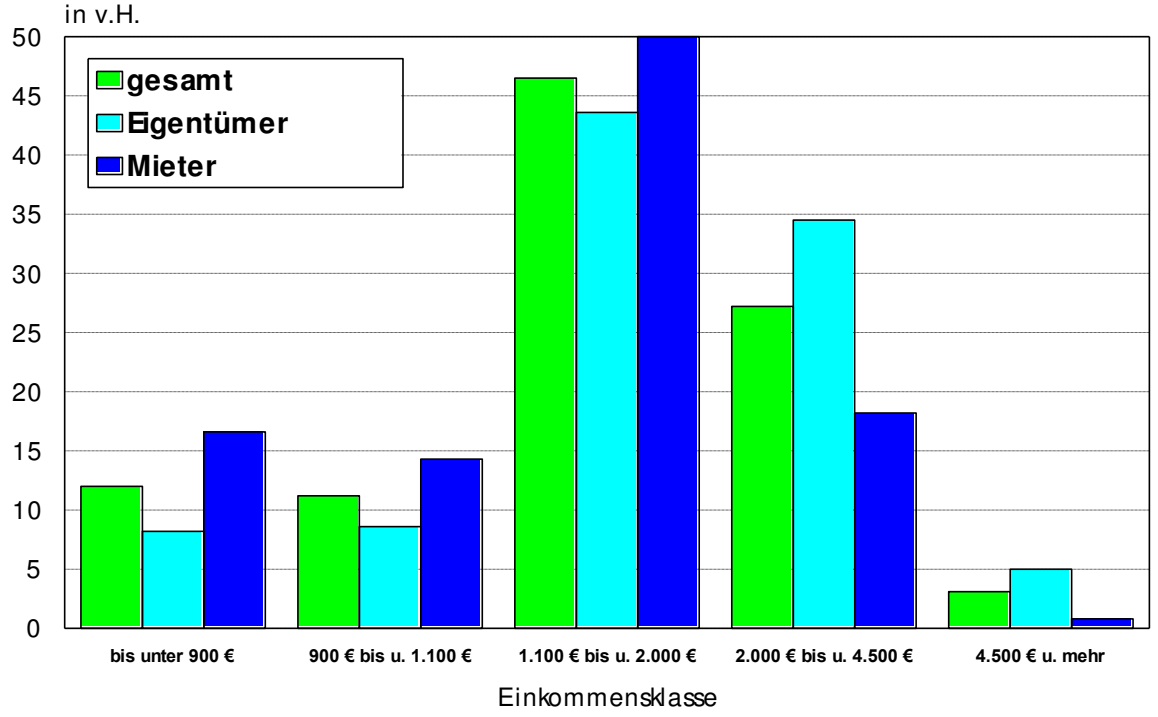
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern haben in der Gemeinde Algermissen einen Anteil von knapp 85 % am Wohnungsbestand. Auch die Senioren werden somit zu einem großen Teil in dieser Gebäudeart leben. Gut 70 % des Wohnungsbestandes wurde vor 1990 gebaut und die heutigen Senioren leben oft schon mehrere Jahrzehnte in ihrer aktuellen Wohnung. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass der überwiegende Teil 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 Gutachten[4], 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 Algermissen, so muss bei rund 1.100 Haushalten mit Senioren von rund 250 Haushalten ausgegangen werden, bei denen eine barrierearme Wohnung angezeigt wäre. Tatsächlich wäre aber nur bei 80 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 Algermissen bereits aktuell bei weit über 150 Wohnungen zu veranschlagen.

Das „Hineinwachsen" der geburtenstarken Jahrgänge der 1960-er 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 Seniorenhaushalten[5] gibt **Abbildung 9**.

Abbildung 9: Seniorenhaushalte nach Einkommensklassen im Jahr 2010



[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

Quelle: Mikrozensuszusatzerbung Wohnen 2010; Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2012

Auch wenn die Daten ausschließlich das Jahr 2010 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 seniorengerechten 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 53 % der Schwerbehinderten 65 Jahre und älter, so dass es eine Überschneidung mit dem Thema seniorengerechtes Wohnen gibt. Sofern dieser Anteil auch für die rund 600 Schwerbehinderten Algermissener gilt, errechnet sich für die Menschen mit Behinderung unterhalb des 65. Lebensjahres eine Größenordnung von 280 erforderlichen behindertengerechten Wohnungen, von denen bisher sicher nur ein Bruchteil verfügbar ist.

2.8 Fazit der bisherigen Entwicklung in Algermissen

Die Gemeinde Algermissen gilt weiterhin als beliebter Wohnstandort, der zwar nur wenige Arbeitsplätze bietet, durch vorhandene Infrastruktur, Freizeitangebote und die günstige Verkehrsanbindung für Zuwanderer aus den angrenzenden Regionen attraktiv ist.

Grundsätzlich ist die Wanderungsbilanz der Gemeinde Algermissen nicht unabhängig von den Wanderungsströmen über die Bundesgrenze. In Zeiten hoher Auslandszuwanderungen mit einem entsprechenden auf den Städten lastenden Zuzugsdruck erfolgt ein regionaler Ausgleich durch die Abwanderung oder gar Verdrängung Einheimischer in die nähere Umgebung. Dies betraf vor allem die Zeit von 1990 bis 2002 mit deutlichen Wanderungsgewinnen Algermissens aus Hannover und Laatzen. Bei bundesweit ausbleibenden Auslandszuwanderungen wechselte der Wanderungssaldo Algermissens im ersten Jahrzehnt des neuen Jahrtausends das Vorzeichen. Aufgrund der jüngst wieder stark angestiegenen Auslandszuwanderung sind für Algermissen wieder Zuwanderungschancen erkennbar, die zur Realisierung eine wieder höhere Bautätigkeit erfordern.

Die aktuelle Wanderungsbilanz der Gemeinde wird aber nach wie vor vom Fortzug der Kinder der in Algermissen besonders stark vertretenen geburtenstarken Jahrgänge der 1960-er Jahre belastet. Dadurch ziehen Menschen aus Algermissen fort, ohne dass Wohnungen frei werden. D. h., ohne zusätzlichen Wohnungsbau wäre auch für die kommenden Jahre eine negative Wanderungsbilanz zu erwarten.

Das auch in Algermissen Anfang der 1990er Jahre entstandene Wohnungsdefizit wurde durch verstärkten Wohnungsbau bis zum Jahr 2003 abgebaut und der Wohnungsmarkt in Algermissen ist aktuell als ausgeglichen zu bezeichnen.

Unabhängig von der Gesamtsituation auf dem Algermissener Wohnungsmarkt bestehen latente zusätzliche Bedarfe an barrierearmen und barrierefreien Wohnungen für ältere Menschen und für Menschen mit Behinderung.

3 Projektion der Entwicklung

3.1 Ausgangslage der Modellrechnungen für die Gemeinde Algermissen

Die Analyse hat aufgezeigt, dass die Gemeinde Algermissen in der jüngeren Vergangenheit bei vermehrtem Wohnungsbau eine stärkere Zuwanderung aufwies. Der Wohnungsmarkt steuert derzeit eher in Richtung einer weiteren Entspannung. Die Bautätigkeit verblieb in der jüngsten Vergangenheit auf niedrigem Niveau.

Als wesentliche Bestimmungsparameter für die künftige Einwohnerentwicklung der gesamten Region Algermissen (von Hannover bis hinter Hildesheim) sind die Arbeitsplatz- und Ausbildungsplatzentwicklung und 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 Beschwernisse 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.

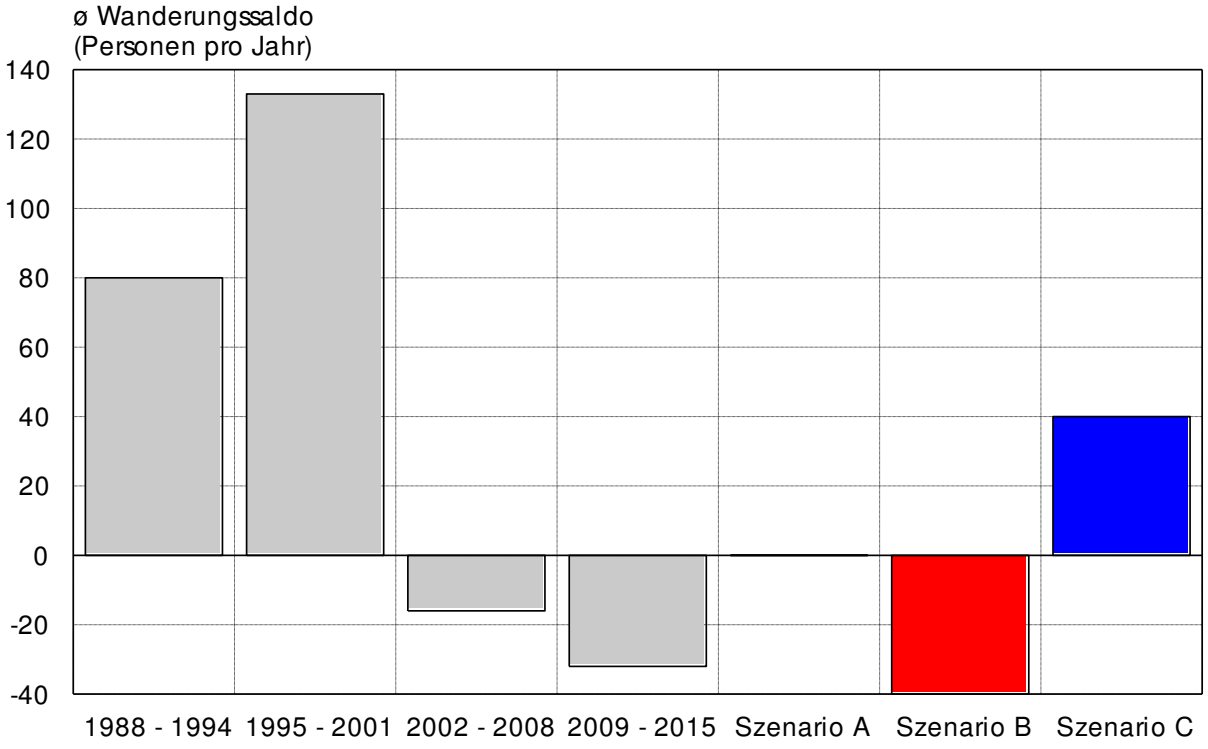
Im Ergebnis hat sich der Kompromiss der Wohnstandortsuche junger Familien in Richtung „Mietwohnung in der Stadt“ verschoben. Die zunehmenden Preisunterschiede zwischen Stadt und Land wirken dieser Entwicklung inzwischen so stark entgegen, dass die „alten“ Stadt-Umland-Abwanderungsmuster in vielen Regionen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

3.2 Drei Szenarien der Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Algermissen

In der Vergangenheit wurden bei lokalen Modellrechnungen zur Bevölkerungsentwicklung in der Regel nur die Wanderungsannahmen variiert. Die **Geburten- und Sterbefallzahlen** der Modellrechnungen ergaben sich aufgrund des vor Ort vorgefundenen Niveaus der Geburtenhäufigkeit und eines Szenarios zur Sterblichkeit, das von einer weiteren Steigerung der Lebenserwartung ausgeht. Zwar ist die Geburtenhäufigkeit in den Jahren 2014 und 2015 bundesweit deutlich angestiegen ist, ob diese Entwicklung anhält, ist gegenwärtig nicht absehbar. Auf ein separates Szenario für Algermissen mit einem Anstieg der Geburtenhäufigkeit wurde deshalb verzichtet. Dies erscheint auch vertretbar, da die ab 2016 Geborenen erst nach Ende des Betrachtungszeitraums selbst als Träger von Wohnungsbedarf in Erscheinung treten.

Die durchschnittlichen Wanderungssalden für vier Vergangenheitszeiträume sowie die Ansätze für die drei Wanderungsszenarien zeigt **Abbildung 10**.

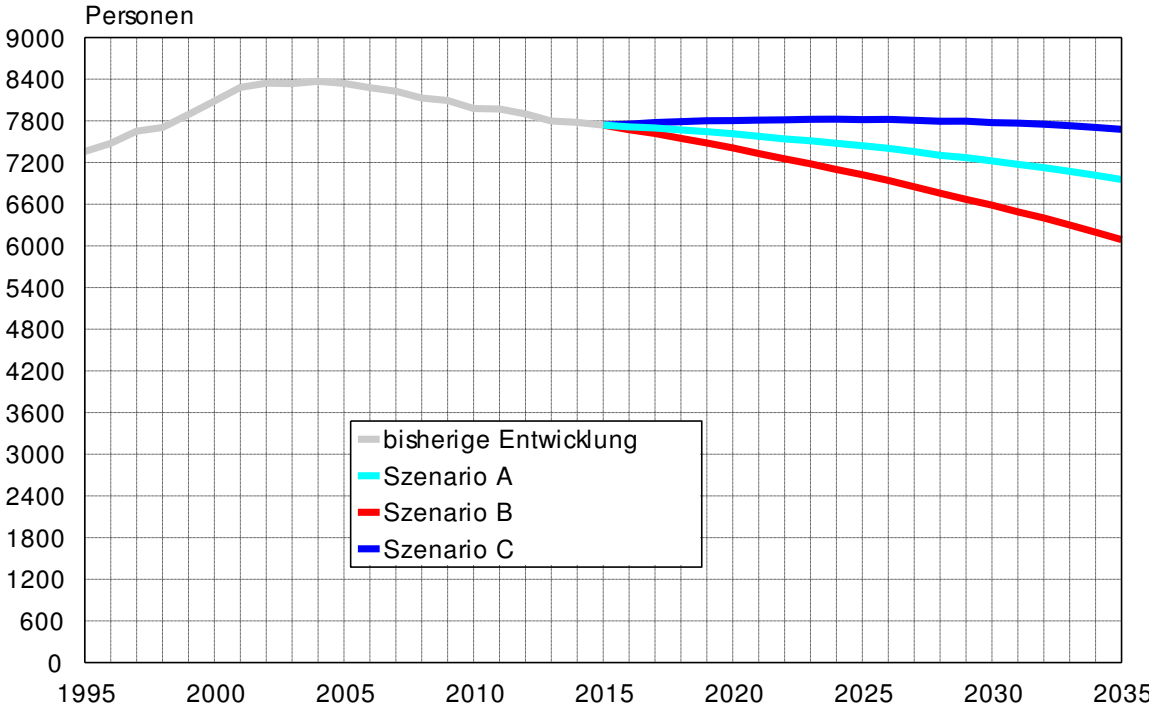
Abbildung 10: Durchschnittliche Wanderungssalden der vergangenen vier Siebenjahreszeiträume sowie die Ansätze in den Szenarien für die Gemeinde Algermissen



In Szenario A ist ein ausgeglichener Wanderungssaldo angesetzt; er liegt somit bei 0 Personen pro Jahr. Szenario B geht von einem jährlichen Wanderungsverlust in Höhe von 40 Personen aus und in Szenario C wird ein Wanderungsüberschuss in Höhe von jährlich 40 Personen unterstellt. Da ein durchschnittlich ausgeglichener Saldo in Algermissen bisher über einen längeren Zeitraum noch nie eingetreten ist und ein anhaltender Wanderungsüberschuss von 40 Personen pro Jahr lediglich in der Situation ab 1990 (Grenzöffnungen in Osteuropa mit der Ausreisemöglichkeit von Spätaussiedlern, Wiedervereinigung Deutschlands mit einem hohen Ausmaß an Übersiedlern aus Ostdeutschland, Zuwanderung von Bürgerkriegsflüchtlingen aus dem ehemaligen Jugoslawien und eine starke Zuwanderung von Asylbewerbern und in der zweiten Hälfte der 1990-er Jahre eine sehr starke Suburbanisierung aus den Städten Hannover und Laatzen ins Umland) zu beobachten war, markieren die Szenarien A und C zu erwartenden Extremwerte über einen langen Zeitraum. 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 Wochen erwartete die Bundesregierung 3,3 Mio. Flüchtlinge bis zum Jahr 2020 - scheint durch die Blockade der mazedonischen Grenze vorläufig gestoppt zu sein. Variante B liegt mit einem auf 40 Personen pro Jahr angesetzten Wanderungsverlust in geringem Maß über dem Durchschnitt der vergangenen Jahre.

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 und der EU bestimmt. Die Entwicklung der Einwohnerzahl in den drei Szenarien bis zum Jahr 2050 zeigt **Abbildung 11.**

Abbildung 11: Entwicklung der Einwohnerzahl in der Gemeinde Algermissen in den drei Szenarien



Die Modellrechnungen zeigen eine Bandbreite möglicher Einwohnerzahlen zwischen 6.100 und 7.700 Personen im Jahr 2035. Nur im Szenario C mit der hohen Zuwanderung wird der zu erwartende Sterbeüberschuss von der Zuwanderung nahezu kompensiert und die Einwohnerzahl sinkt nur geringfügig um 0,8°% bis 2035 ab. Szenario A mit ausgeglichenem Wanderungssaldo führt zu einem Bevölkerungsrückgang um 10°%; Szenario B sogar zu einer Abnahme der Einwohnerzahl um mehr als ein Fünftel.

Im Folgenden wird in den **Abbildungen 12 bis 15** die Entwicklung der Gesamtbevölkerung unterteilt nach Altersgruppen dargestellt. Folgende Differenzierung wurde vorgenommen: Die Altersgruppe „bis unter 18 Jahre“ ist selbst erklärend. Als „Erwerbsfähige“ gelten hier alle Einwohner zwischen 18. Lebensjahr und dem jeweiligen offiziellen Renteneintrittsalter, d. h. die Bestimmungen zur „Rente mit 67“ sind eingearbeitet. Zur Altersgruppe der „Senioren“ gehören dementsprechend alle Einwohner jenseits des Renteneintrittsalters. Die letzte Gruppe „80 Jahre und älter“ ist in der vorhergehenden enthalten und wird wegen der besonderen Wachstumsdynamik dieser Gruppe separat dargestellt.

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

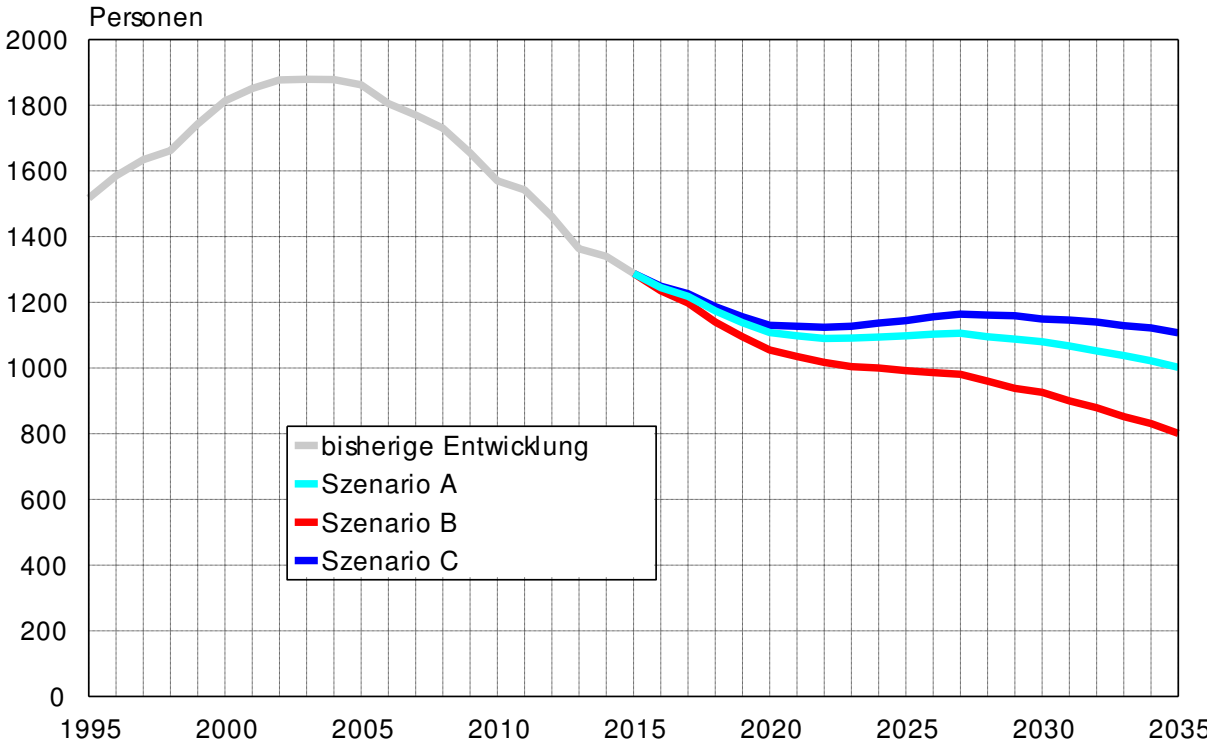


Abbildung 13: Entwicklung der Altersgruppe der "Erwerbsfähigen" in der Gemeinde Algermissen bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035

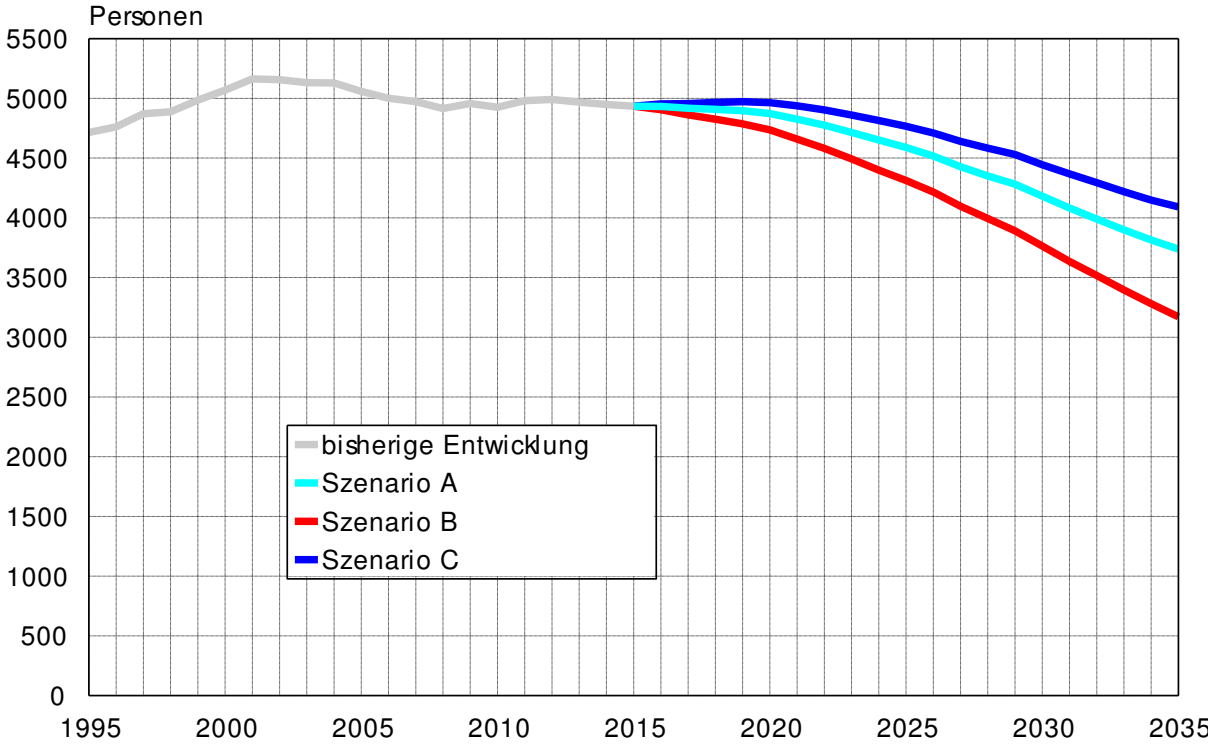


Abbildung 14: Entwicklung der Altersgruppe „Senioren“ in der Gemeinde Algermissen bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035

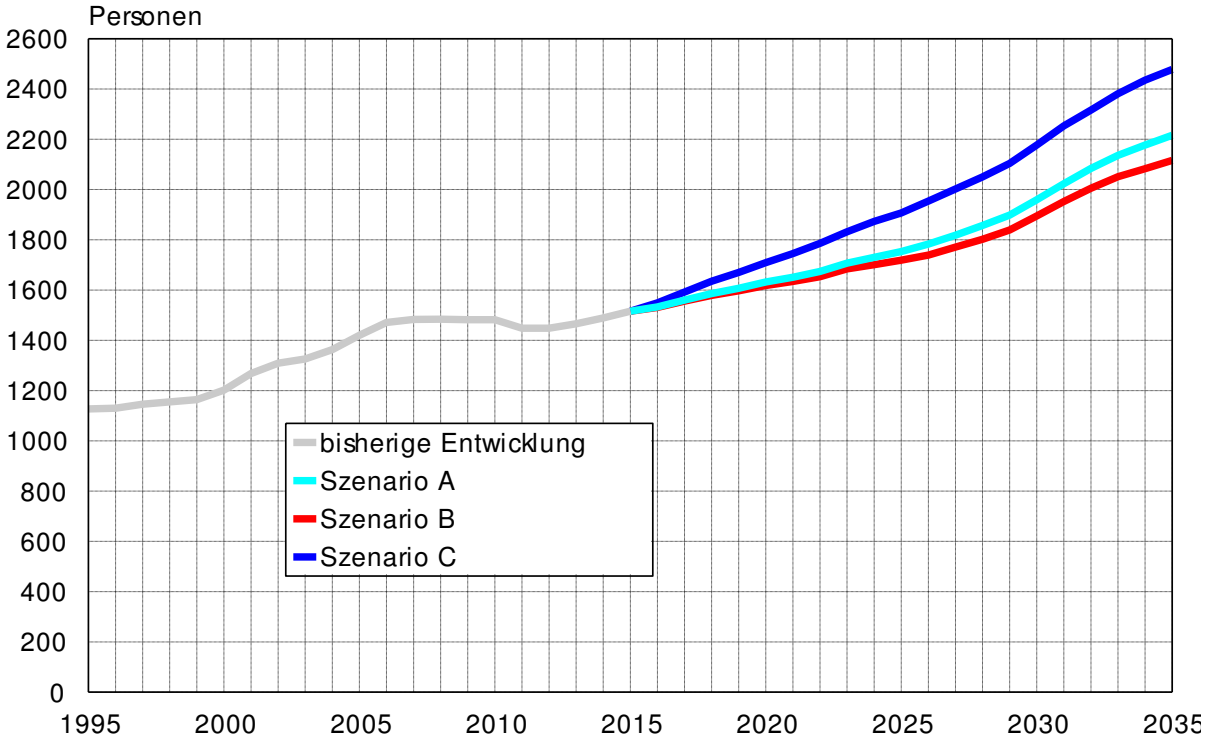
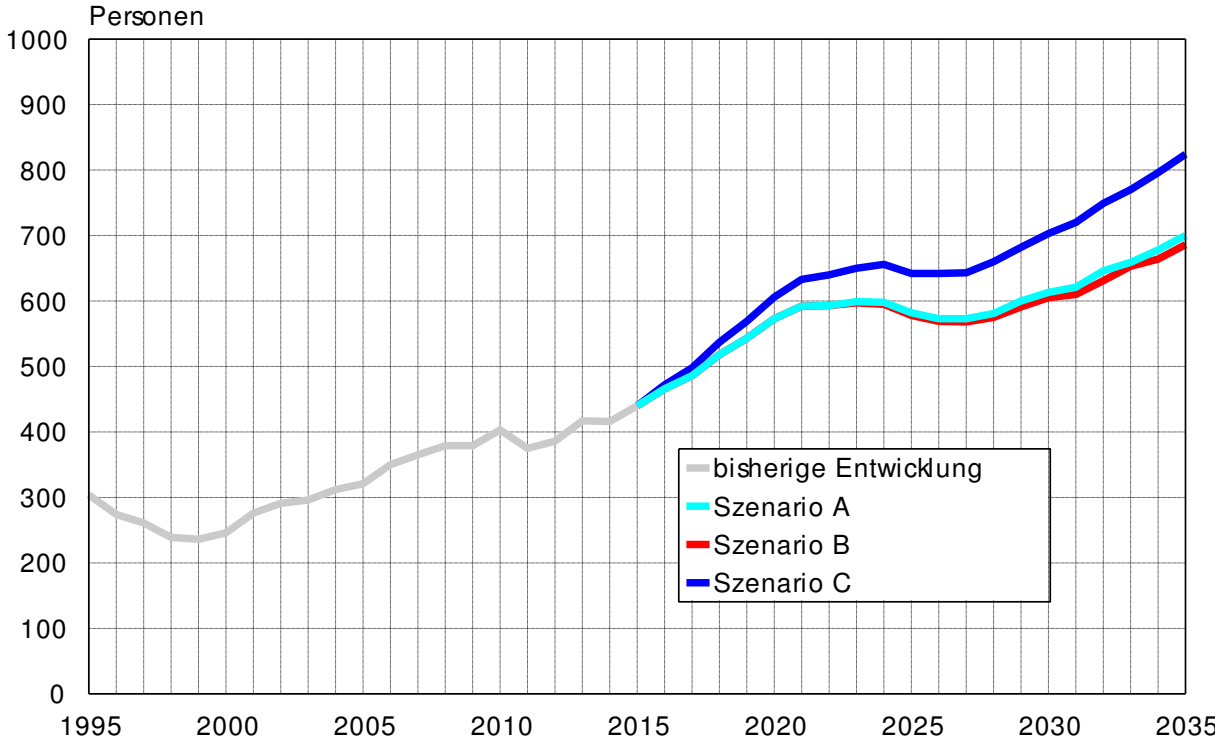


Abbildung 15: Entwicklung der Altersgruppe „80 Jahre und älter“ in der Gemeinde Algermissen bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035



Was zeigen nun die unterschiedlichen Verläufe in den Altersgruppen? Bei der jüngeren Bevölkerung führt Szenario C (positiver Wanderungssaldo) zu einer mittelfristigen Stabilisierung der Zahlen, während die Szenarien A und B eine kontinuierliche Minderung der Altersgruppenstärke zur Folge hätten.

Der Anteil der Altersgruppe der „Erwerbsfähigen“ an der Gesamtbevölkerung nimmt in allen Szenarien ab. 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.

Sichtbar wird dies auch an den dynamischen Verläufen für die „Senioren“ und die Altersgruppe der über 80jährigen. Ihr Anteil wächst in sämtlichen Szenarien und auch bei negativem Wanderungssaldo – dies auch deshalb, weil die Mehrheit von ihnen bereits heute ihren Wohnsitz in Algermissen hat und diesen nicht mehr ändern wird. Der Zahl der Hochbetagten mit einem Alter oberhalb der 80 Jahre wächst nach einer kurzen Stagnationsphase – bedingt durch den Eintritt sehr schwacher Geburtsjahrgänge um 1945 in diese Altersgruppe – nach 2025 kontinuierlich weiter und wird mit dem Eintritt der geburtenstarken Jahrgänge ab etwa 2035 nochmals an Dynamik zunehmen.

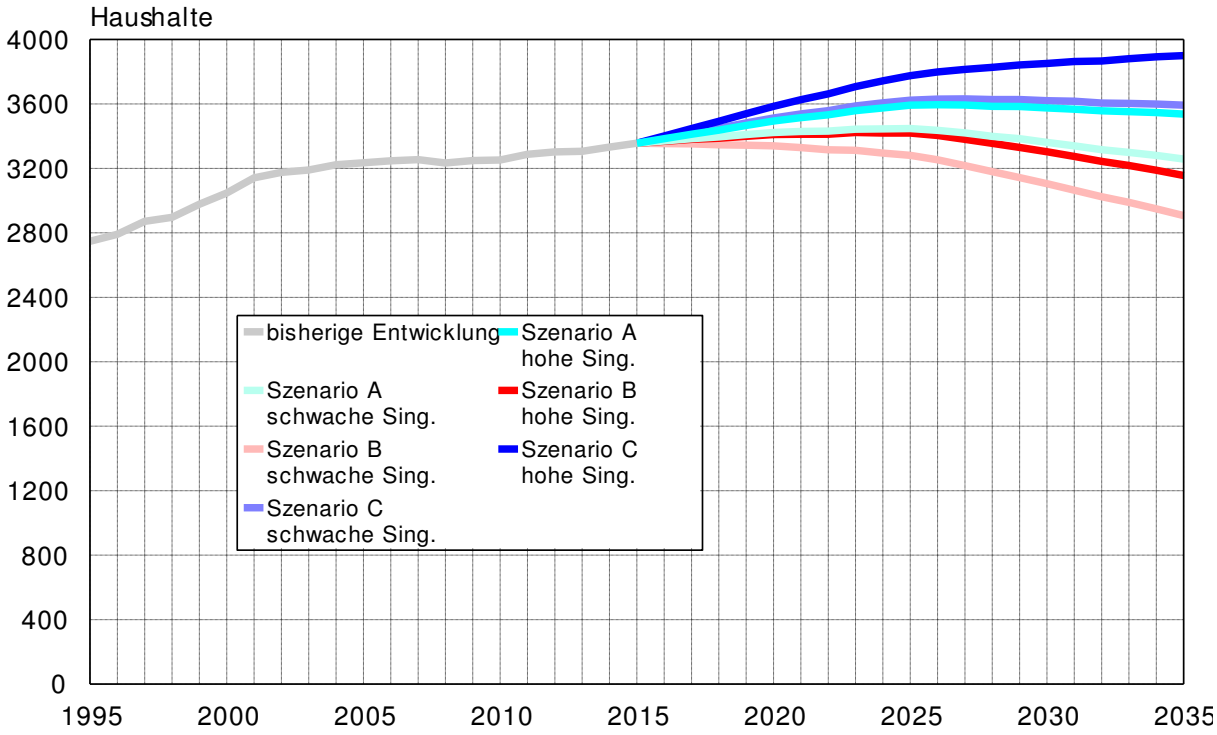
3.3 Haushalts- und Wohnungsbedarfsentwicklung in der Gemeinde Algermissen

Bisher gehen Modellrechnungen zur künftigen Haushaltsentwicklung i. d. R. von einer weiteren Absenkung der durchschnittlichen Haushaltsgröße aus. Damit wird 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 haben wir 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 2.900 und 3.900. Die Szenarien zeigen, dass mehrere Modelle zu einem Sinken der Haushaltszahl führen können: bei einem ausgeglichenen Wanderungssaldo mit schwacher Singularisierung ebenso wie bei den Szenarien mit negativem Wanderungssaldo liegt die Haushaltszahl insgesamt niedriger als heute. In allen anderen Szenarien wird die Zahl der Haushalte im Jahr 2035 über dem heutigen Wert liegen.

Abbildung 16: Entwicklung der Anzahl privater Haushalte in der Gemeinde Algermissen in den drei Szenarien

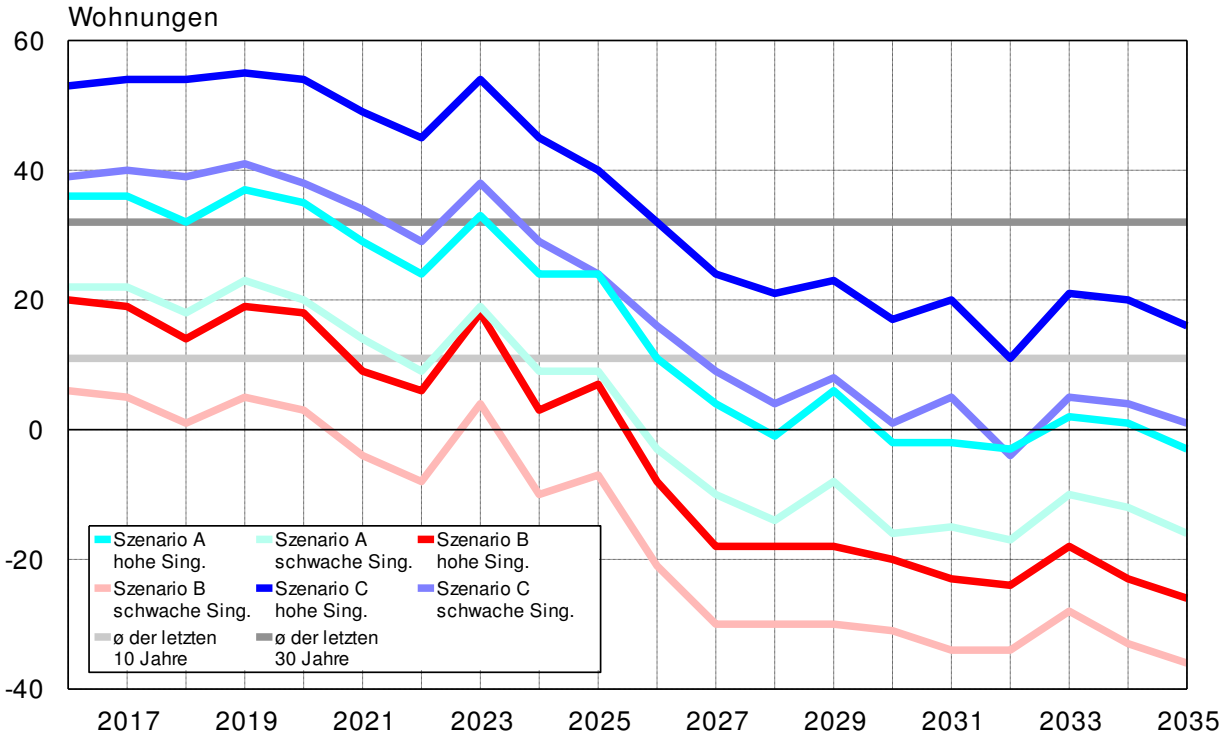


Nach der Abschätzung von Bevölkerungs- und Haushaltszahlen erfolgt die Ermittlung des „Wohnungsbedarfes“. Der Wohnungsbedarf wird nach der Festlegung von Bedarfskriterien ermittelt, womit er eine von der Nachfrage unabhängige normative Größe darstellt, mit deren Umsetzung (in Wohnungsbau) ein festgelegtes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

In den Wohnungsbedarf einbezogen werden die Veränderung der Haushaltszahl, die Stabilisierung der Leerwohnungsreserve bei 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**.

Während in Szenario B und nach wenigen Jahren auch in Szenario A bei schwacher Singularisierung der Wohnungsbedarf sehr niedrig ausfällt, führen dauerhafte Zuwanderungen auf dem in Szenario C angesetzten Niveau bei hoher Singularisierung in Algermissen zu einem Neubaubedarf von zunächst 50 bis 60 Wohnungen pro Jahr, der sich nach dem Jahr 2025 auf etwa 20 Wohnungen pro Jahr vermindert. Diese Bedarfswerte liegen mit durchschnittlich 35 Wohnungen im Bereich des langjährigen Durchschnitts von 32 in Algermissen jährlich fertig gestellten Wohnungen. Der ausgeglichene Wanderungssaldo des Szenario A führt bei starker Singularisierung nach einem anfänglichen Bedarf von knapp 40 Wohnungen pro Jahr ab dem Jahr 2027 zu einem Bedarf nahe Null; bei schwacher Singularisierung liegt der Bedarf nach neuen Wohnungen ab 2026 im negativen Bereich.

Abbildung 17: Wohnungsbedarf in der Gemeinde Algermissen von 2016 bis 2035



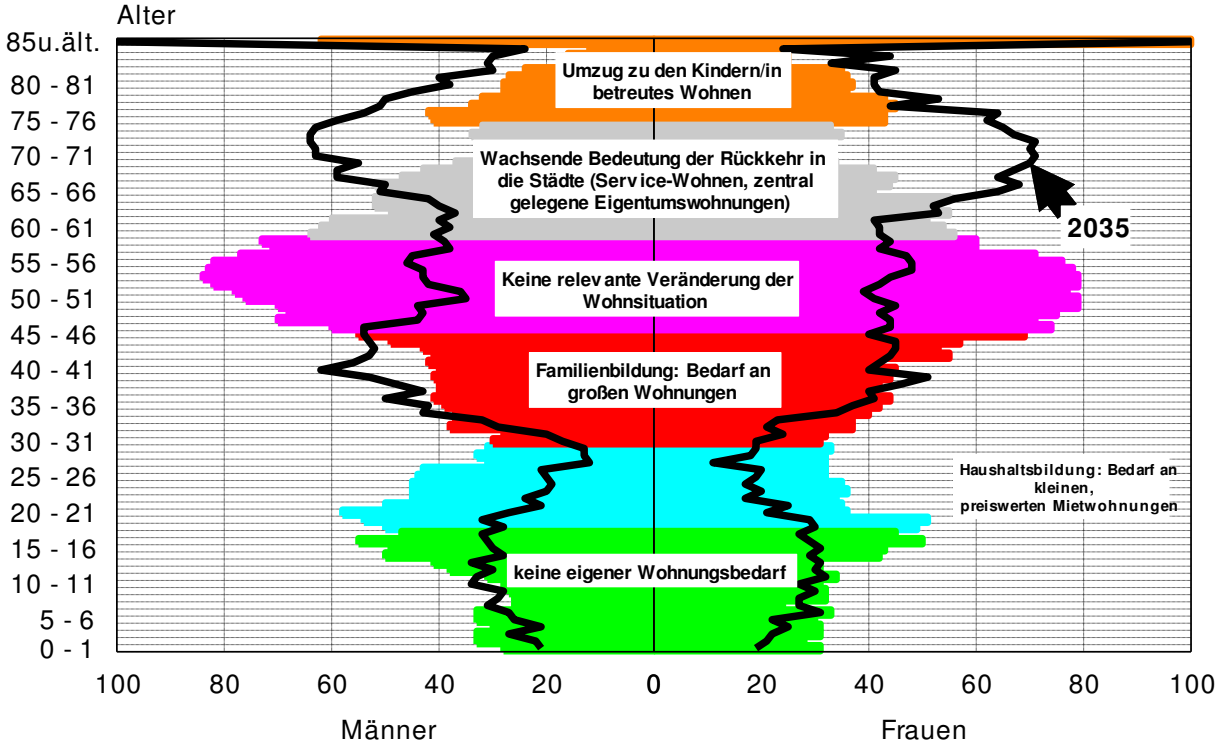
An dieser Stelle muss nochmals betont werden, dass die künftige Entwicklung in der Gemeinde Algermissen nicht „schicksalhaft“ eintritt, sondern durch Kommunalpolitik gestaltet wird. Die Diskussion der „gewünschten“ Entwicklung einschließlich einer möglichst konsensualen Entscheidung über diese „gewünschte“ 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 Gemeinde Algermissen benötigt

Der reine quantitative Wohnungsbedarf sagt nichts über die konkrete Nachfrage, deren Befriedigung in der Regel ja 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 Gemeinde Algermissen 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 Gemeinde Algermissen konzentriert sich der Bedarf auf Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und ein erheblicher Teil der Zuzüge entfällt auf diese Altersgruppe. Die rein quantitative Veränderung dieser Altersgruppe fällt bis zum Jahr 2035 in Szenario A eher gering aus.

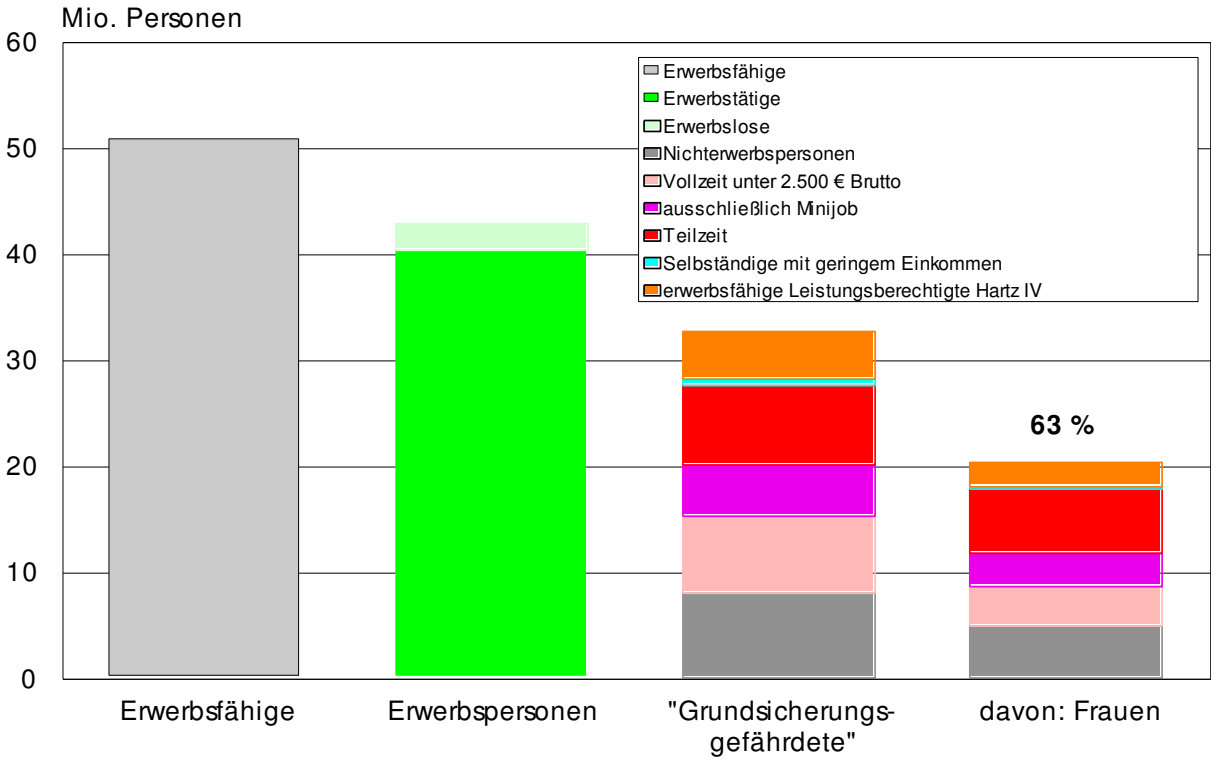
Vom 45. Lebensjahr an sinkt die Umzugshäufigkeit erheblich ab. In dieser Altersstufe befinden sich gegenwärtig die geburtenstarken Jahrgänge der 1960-er Jahre. Im höheren Lebensalter nimmt dann der Bedarf an barrierearmen Wohnungen zu. Auch zur zumindest temporären Vermeidung stationärer Pflege ist eine Ausweitung des Angebotes solcher Wohnungen sinnvoll. Wie die Abbildung zeigt, ist es die Altersgruppe der Senioren, 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 2500 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 Algermissen 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 sinnvoll, 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 29,6 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 Gemeinde Algermissen zeigt **Tabelle 3**. Der Durchschnittswert in der Gemeinde Algermissen liegt mit 36,7 deutlich höher als in Niedersachsen insgesamt, im Kreis Hildesheim insgesamt (27) und der Region Hannover (15).

Die Nachfrage in Algermissen wurde über den Gesamtzeitraum zu fast 60 % aus dem Bestand gedeckt. Für die Zukunft ist bei steigenden Sterbefallzahlen und damit auch steigenden Haushaltsauflösungen von einem ebenso steigenden Bestandsangebot auszugehen. Die Gesamtnachfrage ist abhängig vom Preisniveau, der Besetzung der Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen sowie der Wohnungsmarktsituation in Hannover und Laatzen. Wie Tabelle 3 zeigt, sind in Algermissen in der Vergangenheit erhebliche Schwankungen des Neubaus und damit auch der Nachfrageziffer zu verzeichnen. Der Sprung der Nachfrageziffer von 40 auf 52 im Jahr 2001 könnte mit der Verfügbarkeit neuer Baugebiete zusammenhängen. Dieses Niveau wie auch das vergleichsweise hohe Niveau der zweiten Hälfte der 90er Jahre konnte aber nur wenige Jahre aufrechterhalten werden. Seit 2005 ging die Bautätigkeit deutlich zurück. Bei einem nahezu ausgeglichenen Wanderungssaldo Deutschlands waren die Wohnungsmärkte in weiten Teilen der Republik weitgehend entspannt. Auch in den Städten Hannover und Laatzen, aus denen ja ein erheblicher Teil der Bauherren bzw. Käufer der Einfamilienhäuser kamen und kommen, war das Angebot ausreichend und die Preise der Bestandsangebote waren gesunken, während die Baulandpreise in Algermissen stabil blieben. Dies zeigt die Abhängigkeit Algermissens auch von der Wohnungsmarktsituation in Hannover und Laatzen. Eine Stabilisierung der Bautätigkeit wäre in der damaligen Phase wohl nur mit einer deutlichen Preisreduzierung für das Bauland möglich gewesen.

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

Jahr	30- bis 45-Jährige	Angebot aus Bestand	Angebot aus Neubau	Gesamtangebot = Nachfrage	Nachfrage je 1.000 30-45 Jähriger
1995	1.817	38	37	75	41,3
1996	1.920	42	42	84	43,8
1997	1.978	40	47	87	44,0
1998	2.024	39	27	66	32,6
1999	2.104	32	49	81	38,5
2000	2.164	32	55	87	40,2
2001	2.209	34	82	116	52,5
2002	2.222	36	44	80	36,0
2003	2.170	43	26	69	31,8
2004	2.115	33	24	57	27,0
2005	2.011	36	10	46	22,9
2006	1.935	35	19	54	27,9
2007	1.842	39	3	42	22,8
2008	1.740	42	4	46	26,4
2009	1.699	42	10	52	30,6
2010	1.572	38	9	47	29,9
2011	1.535	43	7	50	32,6
2012	1.463	38	11	49	33,5
2013	1.389	39	8	47	33,8
2014	1.353	32	16	48	35,5
2015	1.289	46	16	62	48,1
Veränder. in v.H.	**-528 -29,1**			**Durchschnitt ab 2011**	**36,7**

Unterstellt man für die Zukunft, dass der aktuelle Durchschnittswert der Nachfrageziffer langfristig konstant bleibt, so zeigt sich die in **Tabelle 4** ausgewiesene Neubaunachfrage 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 herauswuchsen und die Zahl der 30- bis unter 45-Jährigen stark abgenommen hat. In Algermissen ist deren Zahl seit dem Jahr 2001 um 25 % zurückgegangen. In den Szenarien A und B wird sich der Rückgang fortsetzen, in Szenario C stellt sich dagegen ein kontinuierlicher leichter Anstieg der Besetzung dieser Altersgruppe ein.

Da erwartet wird, dass mindestens 20 % der Gesamtnachfrage auf Neubauten entfällt, rücken alle Szenarien vom vermarktbaren Neubau her relativ nahe zusammen. Mittelfristig sollten in Algermissen rund 9 Neubauwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern pro Jahr vermarktbar sein.

Tabelle 4: Entwicklung der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhauswohnungen in der Gemeinde Algermissen in den drei Szenarien

Jahr	30- bis 45-Jährige			vermarktbarer Neubau *)		
	Szenario A	Szenario B	Szenario C	Szenario A	Szenario B	Szenario C
2015	1.289	1.289	1.289	-	-	-
2016	1.244	1.237	1.251	9	9	9
2017	1.220	1.206	1.234	9	9	9
2018	1.206	1.187	1.228	9	8	9
2019	1.194	1.170	1.222	9	8	9
2020	1.205	1.175	1.239	9	8	9
2021	1.215	1.177	1.255	9	8	9
2022	1.231	1.183	1.277	9	8	9
2023	1.245	1.186	1.297	9	8	9
2024	1.256	1.187	1.316	9	8	9
2025	1.261	1.182	1.329	9	8	9
2026	1.270	1.182	1.347	9	8	10
2027	1.285	1.186	1.372	9	8	10
2028	1.294	1.186	1.393	9	8	10
2029	1.298	1.179	1.406	10	8	10
2030	1.323	1.195	1.439	10	8	10
2031	1.337	1.199	1.459	10	9	10
2032	1.342	1.193	1.469	10	8	10
2033	1.326	1.166	1.460	10	8	10
2034	1.306	1.138	1.448	10	8	10
2035	1.267	1.088	1.416	9	8	10
Veränder.	**-22**	**-201**	**127**			
in v.H.	**-1,7**	**-15,6**	**9,9**			
Summe				**186**	**163**	**190**

*) Mindestens 20 % der Gesamtnachfrage

Eine stärkerer Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern wird nur bei einer dauerhaft erhöhten Preisdifferenz zu Hannover und Laatzen möglich sein. Die Wohnungsknappheit in Hannover und Laatzen dürfte die Preisdifferenz aktuell wieder erhöht haben, wodurch eine höhere Bautätigkeit in Algermissen wieder möglich wäre.

3.5 Investoren für den künftigen Wohnungsbau in der Gemeinde Algermissen

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 auch vielfach zum Entstehen von Baulücken beigetragen hat. Letztlich ist es eine politische Entscheidung, wie weit eine Gemeinde in die Vorleistung und damit auch 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 aber auch 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 in Algermissen auch künftig dominierenden Ein- und Zweifamilienhäuser 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 wird in Algermissen auch künftig keine nennenswerte Rolle spielen. Außer für Nischenprodukte wie Wohnanlagen für Senioren werden sich für den Standort Algermissen kaum Investoren finden lassen. Wie beim Bauland gilt aber auch für den eigentlichen Bau und Betrieb von Mietwohnungsprojekten: Je mehr eine Gemeinde mitgestalten will, umso stärker muss sie sich in der Regel auch am finanziellen Risiko beteiligen.

Auch für öffentliche Investoren, Wohnungsgesellschaften oder die Gemeinde unmittelbar sollte selbstverständlich die langfristige Wirtschaftlichkeit einer Wohnungsbau-

investition Voraussetzung für die Investition sein. Allerdings muss nicht die Renditeorientierung im Vordergrund stehen. Weitere Ziele wie etwa die Versorgung von Haushalten mit niedrigen Einkommen oder die Durchmischung der Bewohnerschaft dürfen die Wirtschaftlichkeit nicht infrage stellen, können aber als wesentliche Entscheidungskriterien mit eingehen. Für die Gemeinde kommt als Entscheidungskriterium noch hinzu, dass sie im Rahmen der Daseinsvorsorge verpflichtet ist, ihren Bürgern ein Dach über dem Kopf, also eine Wohnmöglichkeit, zur Verfügung zu stellen, wenn diese nicht selbst dazu in der Lage sind, Wohnraum zu mieten oder zu kaufen. Diese Verpflichtung gilt sowohl für benachteiligte einheimische Haushalte als auch für zugewiesene Flüchtlinge. In der gegenwärtigen Situation stellen viele Kommunen wieder fest, wie gering ihre wohnungspolitischen Handlungsmöglichkeiten sind.

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 Gemeinde Algermissen 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 von benachteiligten Haushalten 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.

4 Fazit der Untersuchung

Der Wohnungsmarkt in Algermissen kann als ausgeglichen bezeichnet werden. Grundsätzlich muss zwar davon ausgegangen werden, dass weite Teile der Bevölkerung auch in Algermissen mit einer Einkommensstagnation oder sogar Einkommensrückgängen[6] konfrontiert sind bzw. sein werden. Insofern stellt sich die Frage, wie viel Wohnen langfristig bezahlbar sein wird. Die Einkommensentwicklung hat dabei sowohl Einfluss auf die Singularisierung als auch auf die nachgefragten Wohnflächen je Einwohner. Hinzu kommen die beschriebenen längerfristigen (Einkommens)Risiken bei den Senioren. Die sehr hohe Eigentümerquote mindert insbesondere die Altersarmutsrisiken in Algermissen deutlich ab, da selbst genutztes Wohneigentum die wohl einzige Alterssicherung ist, die unabhängig von der jeweils aktuellen Wirtschaftleistung ihren Beitrag leistet. Die Zahlungen klassischer Rentensysteme müssen dagegen von der jeweils wirtschaftlich aktiven Bevölkerung über das Umlageverfahren oder über die Erwirtschaftung von Zinsen bei kapitalgedeckten System geleistet werden.

Bei den auch von der Bundesregierung formulierten Ansprüchen ans Wohnen, insbesondere die Forderung nach den „Nahe-Null-Energie-Häusern“, ist parallel zur stagnierenden Zahlungsfähigkeit der Haushalte von weiteren realen Preissteigerungen des Wohnens auszugehen. Eine Senkung der Wohnkosten wird dann nur über eine Absenkung des Wohnflächenkonsums erfolgen können. Während dies bei Mehrpersonenhaushalten über einen Umzug häufig realisiert werden kann, ist diese Möglichkeit bei Single-Haushalten über das begrenzte Angebot kleiner Wohnungen limitiert.

Hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung zeigen sich für die Gemeinde Algermissen sowohl Chancen als auch Risiken. Dabei ist grundsätzlich von einem in den kommenden zwanzig Jahren steigenden Sterbeüberschuss auszugehen.

Bereits heute ist die Zahl der Erwerbsfähigen aus der einheimischen Bevölkerung heraus bundesweit rückläufig und diese Abnahme wird sich mit dem Erreichen der Ruhestandsphase durch die geburtenstarken Jahrgänge ab etwa 2025 beschleunigen. Allein durch die „Rente mit 67“ und eine Erhöhung der Frauenerwerbsquote sind diese Rückgänge nicht zu kompensieren. Deshalb spricht viel für langfristige Wanderungsgewinne Deutschlands aus dem Ausland. Sicher nicht auf dem Niveau des Jahres 2015, aber allein die Nettozuwanderung aus der übrigen EU liegt seit einigen Jahren bei Werten um 300.000 Personen pro Jahr. Insofern gehen für Städte und Gemeinden mit guter Arbeitsplatzausstattung oder guter Anbindung an Arbeitsplatzzentren von längerfristigen Wanderungsgewinnen aus, wenn die Kombination aus örtlicher Infrastruktur, Verkehrsanbindung und preislich angemessenen Wohnmöglichkeiten gegeben ist. Zu beachten ist, dass vom Rückgang der Erwerbsfähigen aus der einheimischen Bevölkerung heraus das ganze Land betroffen sein wird und damit die Konkurrenz um Einwohner zunehmen wird.

---

[6] vgl. Mietwohnungsbau in Deutschland, Pestel Institut 2012; Hrsg.: Kampagne „Impulse für den Wohnungsbau“ oder DenkwerkZukunft: Seit fast zehn Jahren sinken die Realeinkommen; download am 27.5.2013 unter: http://www.denkwerkzukunft.de/index.php/aktivitaeten/index/Sinkende%20Einkommen

Allerdings muss eigentlich die Frage nach der „gewünschten“ Entwicklung von den entsprechenden politischen Gremien der Gemeinde Algermissen beantwortet werden. Erst dann bzw. in einer Diskussion um die „gewünschte“ Entwicklung kann über mögliche Maßnahmen zur Erreichung der Ziele beraten werden.

Die Chancen liegen in der günstigen Anbindung an Hannover bei guter eigener Infrastruktur. Wenn der Zuwanderungsdruck auf Hannover erhalten bleibt, woran sicher für die nächsten Jahre niemand zweifelt, bietet sich für Algermissen die Chance, mit einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis beim Wohnen wieder mehr Zuwanderer aus den Städten Hannover und Laatzen zu gewinnen.

Gleichzeitig besteht die Gefahr von Abwanderungen insbesondere in die Stadt und den übrigen Kreis Hildesheim, wenn diese erheblich günstigere bzw. von der vorhandenen Infrastruktur her den Bedürfnissen eher entsprechende Wohnmöglichkeiten bieten.

Allerdings hatte die Analyse gezeigt, dass bereits heute ein ungedeckter Bedarf an barrierearmen Wohnungen vorhanden ist.

Weiterhin wären im Sinne einer krisenfesten Gemeinde als Vorbereitung auf Zuwanderungsschübe dauerhaft unmittelbar bebaubare, eigene Grundstücke vorzuhalten.

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

Zusammenfassend geben die Gutachter folgende Empfehlungen:

1. Diskussion der gewünschten Entwicklung Algermissens in den zuständigen Ratsgremien,
2. zur Nutzung der sich aktuell bietenden Zuwanderungschancen Baumöglichkeiten für Ein- und Zweifamilienhäuser zu schaffen,
3. die Gewinnung von Investoren für zentral gelegene barrierearme Wohnungen,
4. den Aufbau von Beratungsleistungen zur barrierearmen Umrüstung von Ein- und Zweifamilienhäusern allein oder möglichst gemeinsam mit dem Kreis Hildesheim sowie
5. als Vorbereitung auf Zuwanderungsschübe dauerhaft unmittelbar bebaubare Grundstücke vorzuhalten, die in Sondersituationen vom Rat freigegeben werden können. Diese Freigabe kann an Kriterien gekoppelt werden.

Bevölkerung und Wohnungsmarkt in der Stadt Bad Salzdetfurth

- bisherige Entwicklung und Szenarien zur künftigen Entwicklung -

Hannover, Juni 2016

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 Bad Salzdetfurth 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 10
2.5 Private Haushalte und Wohnungsmarktsituation 13
2.6 Haushalte mit niedrigen Einkommen in Bad Salzdetfurth 14
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 Bad Salzdetfurth 18
3 Projektion der Entwicklung 20
3.1 Ausgangslage der Modellrechnungen für die Stadt Bad Salzdetfurth 20
3.2 Drei Szenarien der Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Bad Salzdetfurth 21
3.3 Haushalts- und Wohnungsbedarfsentwicklung in der Stadt Bad Salzdetfurth 26
3.4 Welche Art von Wohnungen werden in der Stadt Bad Salzdetfurth 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 Bad Salzdetfurth 35
4 Fazit der Untersuchung 37

Tabellenverzeichnis

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

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Bad Salzdetfurth von 1978 bis 2015 6
Abbildung 2: Wanderungstausch der Stadt Bad Salzdetfurth mit verschiedenen Regionen in der Summe der Jahre 1989 bis 2012 8
Abbildung 3: Wanderungssalden der Stadt Bad Salzdetfurth gegenüber verschiedenen Regionen in vier Zeiträumen 9
Abbildung 4: Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Bad Salzdetfurth 2015 sowie die Altersstruktur des Jahres 1995 10
Abbildung 5: Bautätigkeit von 1987 bis 2015 in der Stadt Bad Salzdetfurth 11
Abbildung 6: Wohnungsbestand nach Baualtersklassen im Land Niedersachen sowie der Stadt Bad Salzdetfurth 2011 in v.H. 12
Abbildung 7: Entwicklung der Anzahl privater Haushalte sowie der Zahl der Erwachsenen und der Einwohner je Haushalt in der Stadt Bad Salzdetfurth 14
Abbildung 8: Empfänger von Mindestsicherungsleistungen in der Stadt Bad Salzdetfurth von 2007 bis 2014 15
Abbildung 9: Seniorenhaushalte nach Einkommensklassen im Jahr 2010 17
Abbildung 10: Durchschnittliche Wanderungssalden der vergangenen vier Siebenjahreszeiträume sowie die Ansätze in den Szenarien für die Stadt Bad Salzdetfurth 21
Abbildung 11: Entwicklung der Einwohnerzahl in der Stadt Bad Salzdetfurth in den drei Szenarien 22
Abbildung 12: Entwicklung der Altersgruppe „bis unter 18 Jahre“ in der Stadt Bad Salzdetfurth bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035 23
Abbildung 13: Entwicklung der Altersgruppe der "Erwerbsfähigen" in der Stadt Bad Salzdetfurth bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035 24
Abbildung 14: Entwicklung der Altersgruppe „Senioren“ in der Stadt Bad Salzdetfurth bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035 24
Abbildung 15: Entwicklung der Altersgruppe „80 Jahre und älter“ in der Stadt Bad Salzdetfurth bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035 25
Abbildung 16: Entwicklung der Anzahl privater Haushalte in der Stadt Bad Salzdetfurth in den drei Szenarien 27
Abbildung 17: Wohnungsbedarf in der Stadt Bad Salzdetfurth von 2016 bis 2035 28
Abbildung 18: Wohnungsbedarf nach dem Alter (Altersstrukturen der Stadt Bad Salzdetfurth in den Jahren 2015 und im Szenario A 2035) 29
Abbildung 19: Erwerbsfähige, Erwerbspersonen und tendenziell „Grundsicherungsgefährdete“ 31

Bevölkerung und Wohnungsmarkt in der Stadt Bad Salzdetfurth

- 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 Mietenstufen 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 hat[1]. 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.

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

---

[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

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 auch wechselnde, meldetechnische Behandlung von Asylbewerbern. Mit der Zuweisung in ein Asylbewerberheim wurden diese Personen überwiegen 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 auch 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 Bad Salzdetfurth.

2 Die Entwicklung in der Stadt Bad Salzdetfurth bis zum Jahr 2015

2.1 Vorbemerkung

Es stehen inzwischen die auf der Basis des Zensus 2011 fortgeschriebenen Daten bis zum Jahr 2014 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 Bad Salzdetfurth 191 Personen bzw. 1,4 % unter dem Fortschreibungswert. Damit gehört Bad Salzdetfurth zur Mehrheit der Städte und Gemeinden mit einer gegenüber dem Fortschreibungswert niedrigeren Einwohnerzahl.

Der Wohnungsbestand in Bad Salzdetfurth liegt gegenüber der auf der Gebäude- und Wohnungszählung 1987 basierenden Fortschreibung um 165 Wohnungen bzw. 2,4 % niedriger. Die „weniger“ gezählten Wohnungen sind natürlich nicht plötzlich verschwunden 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 Bad Salzdetfurth seit 1995 zeigt **Tabelle 1**.

Tabelle 1: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Stadt Bad Salzdetfurth 1995 bis 2015

Jahr	sozialversicherungspflichtig Beschäftigte					Erwerbsfähige *)
	am Arbeitsort	Einpendler	Auspendler	Saldo	am Wohnort	
1995	3.865	2.177	2.964	-787	4.652	8.803
1996	3.782	2.168	2.977	-809	4.591	8.868
1997	3.454	1.967	3.063	-1.096	4.550	8.896
1998	3.406	1.969	3.138	-1.169	4.575	8.938
1999	3.365	1.967	3.150	-1.183	4.548	8.914
2000	3.563	2.161	3.308	-1.147	4.710	8.817
2001	3.632	2.273	3.227	-954	4.586	8.811
2002	3.541	2.221	3.205	-984	4.525	8.774
2003	3.411	2.135	3.224	-1.089	4.500	8.647
2004	3.359	2.116	3.181	-1.065	4.424	8.577
2005	3.752	2.514	3.167	-653	4.405	8.479
2006	3.731	2.509	3.221	-712	4.443	8.318
2007	3.754	2.551	3.271	-720	4.474	8.233
2008	3.741	2.501	3.258	-757	4.498	8.076
2009	3.482	2.300	3.220	-920	4.402	8.046
2010	3.252	2.134	3.282	-1.148	4.400	8.004
2011	3.323	2.185	3.344	-1.159	4.482	7.991
2012	3.372	2.198	3.455	-1.257	4.629	7.906
2013	3.451	2.297	3.431	-1.134	4.585	7.936
2014	3.417	2.254	3.551	-1.297	4.714	7.984
2015	3.426	2.273	3.640	-1.367	4.793	7.899
Veränder.	**-439**	**96**	**676**	**-580**	**141**	**-904**
in v.H.	**-11,4**	**4,4**	**22,8**	**73,7**	**3,0**	**-10,3**

*) 18 bis unter 65 Jahre

Seit 1995 ist die Zahl der Arbeitsplätze in Bad Salzdetfurth um gut 11 % gesunken (Kreis Hildesheim -2,7 %; Niedersachsen +16,1 %; ehemaliger Bezirk Hannover +10,1 %;). Die Zahl der Beschäftigten mit Wohnort Bad Salzdetfurth ist dagegen um 3 % gestiegen. Der Ausgleich erfolgte über die Pendlerbilanz. Im Jahr 1995 wies Bad Salzdetfurth einen Auspendlerüberschuss in Höhe von fast 800 Personen auf. Bei kräftigen zwischenzeitlichen Schwankungen hat sich der Auspendlerüberschuss bis 2015 um 580 Personen auf nun knapp 1.370 Personen erhöht.

Im Jahr 2015 arbeiteten von den 4.793 in Bad Salzdetfurth wohnenden Beschäftigten rund 24 % auch in Bad Salzdetfurth. Im Jahr 1995 lag dieser Wert mit 36 % noch wesentlich höher. Hier bestätigt sich die bundesweit erkennbare kontinuierliche Ausweitung des Berufspendelns, d.h. der immer stärkeren Abweichung des Arbeitsortes vom Wohnort. Aber auch der Arbeitsplatzabbau in Bad Salzdetfurth hat zu dieser Entwicklung beigetragen.

Die Chance, bisherige Einpendler für den Wohnstandort Bad Salzdetfurth zu gewinnen, ist im Zuge des Arbeitsplatzabbaus gesunken. Bad Salzdetfurth weist aber nach wie vor einen relativ hohen Arbeitsplatzbesatz auf. Rein rechnerisch stehen für über 70 % der in Bad Salzdetfurth wohnenden Beschäftigten auch Arbeitsplätze in der

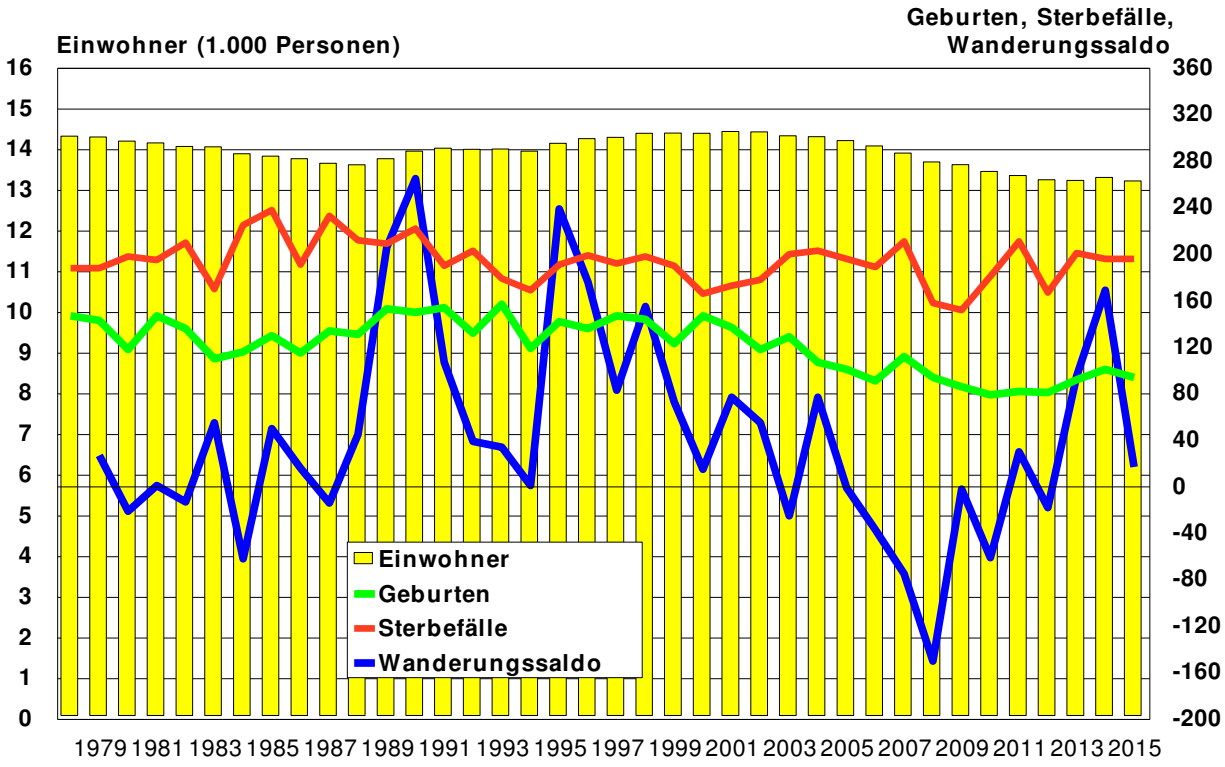
Stadt zur Verfügung. Die hohe Zahl an Auspendlern birgt allerdings grundsätzlich die Gefahr einer Abwanderung aus Bad Salzdetfurth. Dagegen spricht die Konzentration der Auspendler auf die die Stadt Hildesheim, deren gute verkehrstechnische Anbindung sicher ein wichtiger Grund für die Wahl des Wohnstandortes Bad Salzdetfurth durch die heutigen Auspendler war.

2.3 Bevölkerung

2.3.1 Bevölkerungsentwicklung insgesamt

Die Entwicklung der Gesamtbevölkerung (Personen mit Hauptwohnsitz) und deren Veränderungsparameter zeigen für die Stadt Bad Salzdetfurth **Abbildung 1** seit 1978 und **Tabelle 2** seit 1995. In der langfristigen Entwicklung zeigt sich eine abnehmende Einwohnerzahl, die von einer mit den Grenzöffnungen in Osteuropa beginnenden und bis Mitte der 1990er Jahre anhaltenden Wachstumsphase unterbrochen wird. Nach dem Bevölkerungshöchststand im Jahr 2001 geht die Gesamtbevölkerung mit dem Aufkommen von Wanderungsverlusten wieder zurück.

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Bad Salzdetfurth von 1978 bis 2015



Deutlich erkennbar sind auch die Ursachen: wesentlich ist der natürliche Saldo, die Differenz von Geburten und Sterbefällen, der in Bad Salzdetfurth über den gesamten Zeitraum stark negativ ausfällt Inzwischen sind in Bad Salzdetfurth mehr als doppelt soviel Sterbefälle als Geburten zu verzeichnen. Dies deutet bereits auf einen hohen Anteil älterer Menschen hin.

Tabelle 2: Gesamtbevölkerung, Geburten, Sterbefälle und Wanderungssaldo von 1995 bis 2015 in der Stadt Bad Salzdetfurth*)

Jahr	Gesamtbevölkerung	Geburten	Sterbefälle	Natürlicher Saldo	Wanderungssaldo
1995	14.124	-	-	-	-
1996	14.236	135	198	-63	175
1997	14.273	146	191	-45	82
1998	14.373	143	197	-54	154
1999	14.378	122	189	-67	72
2000	14.373	146	165	-19	14
2001	14.413	136	172	-36	76
2002	14.407	117	177	-60	54
2003	14.310	128	199	-71	-26
2004	14.290	106	202	-96	76
2005	14.193	100	195	-95	-2
2006	14.057	90	188	-98	-38
2007	13.882	111	210	-99	-76
2008	13.667	93	157	-64	-151
2009	13.598	85	151	-66	-3
2010	13.434	78	180	-102	-62
2011	13.334	81	210	-129	29
2012	13.229	80	166	-86	-19
2013	13.214	91	200	-109	94
2014	13.287	100	195	-95	168
2015	13.269	93	195	-102	84
Veränder./ Summe	**-855**			**-1.556**	**701**
in v.H.	**-6,1**			**-11,0**	**5,0**

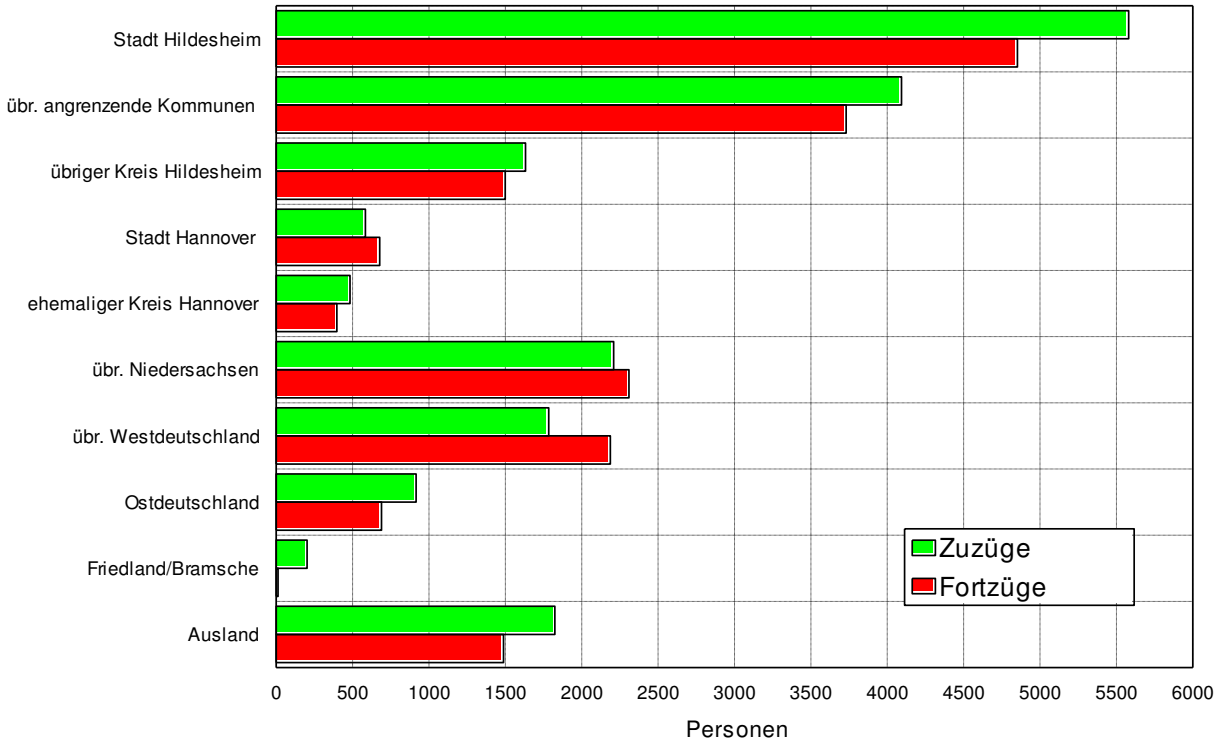
*) eigene Berechnung; Verteilung der „Zensusdifferenz“ auf den Zeitraum 1987 bis 2011; siehe Vorbemerkung; Werte für 2015 geschätzt

Wie Tabelle 2 auch zeigt, hat die Stadt Bad Salzdetfurth zwar im Zeitraum von 2005 bis 2010 Wanderungsverluste zu verzeichnen, im Vergleichszeitraum überwiegen aber deutlich die Wanderungsgewinne. Aus dem positiven Wanderungssaldo und dem stark negativen natürlichen Saldo ergibt sich ein Rückgang der Gesamtbevölkerung um 6,1°% gegenüber dem Jahr 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 Einheits- und Samtgemeinden 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 Bad Salzdetfurth und verschiedenen Regionen zeigt **Abbildung 2** in der Summe der Jahre von 1988 bis 2012.

Abbildung 2: Wanderungstausch der Stadt Bad Salzdetfurth mit verschiedenen Regionen in der Summe der Jahre 1988 bis 2012



Über den betrachteten Zeitraum erzielte die Stadt Bad Salzdetfurth insgesamt einen Wanderungsgewinn in Höhe von rund 1.500 Personen. Allein aus der Stadt Hildesheim verlagerten 700 Personen mehr ihren Wohnsitz in die Stadt Bad Salzdetfurth als umgekehrt. Hohe Wanderungsgewinne bestehen auch gegenüber dem übrigen Kreis Hildesheim (+350) und den angrenzenden Kommunen (+105). Aus dem ehemaligen Kreis Hannover wurden rund 90 Einwohner gewonnen. Bei den weiträumigeren Wanderungsbewegungen fällt der Saldo gegenüber Ostdeutschland (+240) und dem Ausland (+280) ebenfalls positiv aus. Beim Wanderungssaldo gegenüber dem Ausland 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 152 Personen in diesen beiden Jahren dürfte ein erheblicher Anteil so genannter Übersiedler aus der DDR enthalten sein.

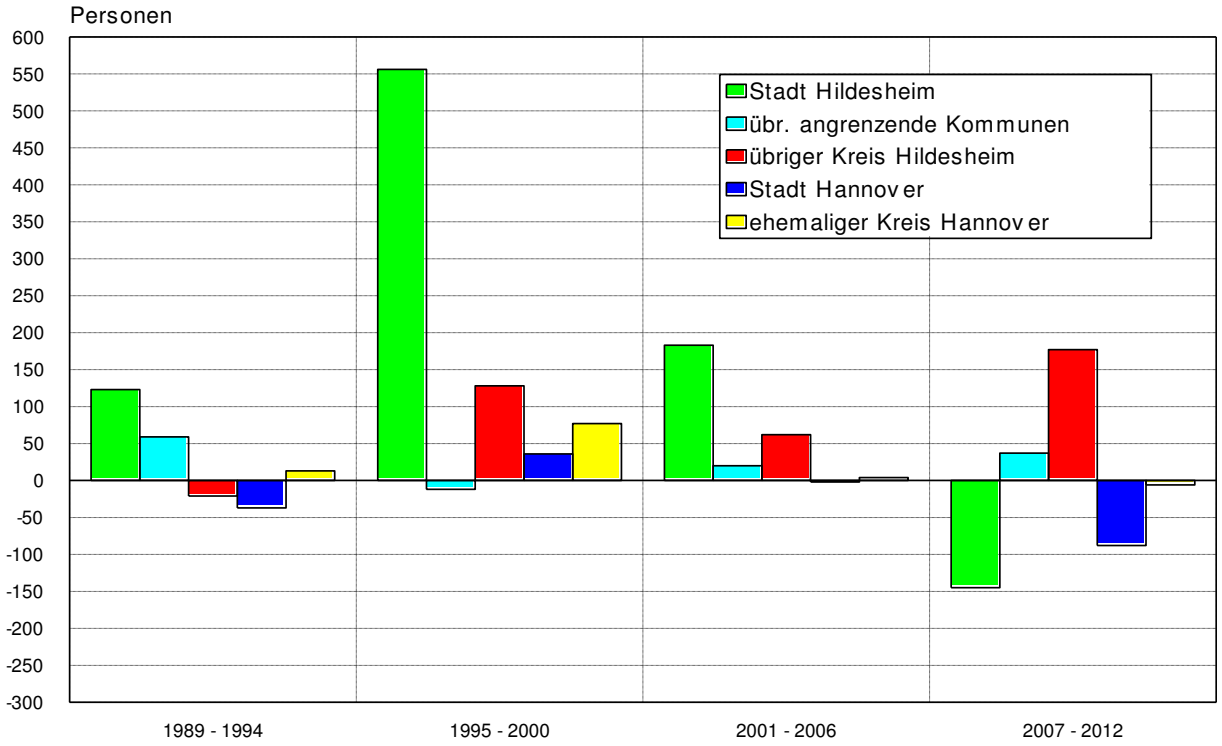
Die Wanderungsbeziehungen mit Friedland und Bramsche wurden separat ausgewiesen, weil über die dortigen Durchgangslager die aus Osteuropa einreisenden Spätaussiedler auf die Städte und Gemeinde verteilt wurden. Der unmittelbare Zuzug dieser Personengruppe ergibt für Bad Salzdetfurth einen Wanderungsgewinn von 190 Personen.

Wanderungsverluste sind im Nahbereich nur gegenüber der Stadt Hannover zu verzeichnen (-90). Gegenüber dem übrigen Niedersachsen ist ein Wanderungsverlust von rund 70 Personen zu verzeichnen. Für den mit knapp 390 Personen stark negativen Saldo gegenüber dem übrigen Westdeutschland sind insbesondere die Abwanderungen in Richtung Hessen, Bayern und Baden-Württemberg verantwortlich.

Den Vergleich der Wanderungssalden der Stadt Bad Salzdetfurth gegenüber den zuvor betrachten Regionen des Nahbereichs in vier verschiedenen Zeiträumen zeigt **Abbildung 3.** Über die betrachteten Zeiträume hinweg bleibt der Zuwanderungssaldo aus Hildesheim deutlich positiv. Die höchsten Wanderungsgewinne aus Hildesheim lagen mit 550 Personen in der zweiten Hälfte der 1990-er Jahre, der wohl stärksten Suburbanisierungsphase der letzten Jahrzehnte. Nach der Jahrtausendwende verlangsamte sich die Zuwanderung aus Hildesheim deutlich und in der Phase von 2007 bis 2012 stellen sich, ebenso wie gegenüber der Stadt Hannover, sogar Wanderungsverluste. Hier zeigen sich Hinweise auf den seit einigen Jahren anhaltenden, bundesweiten Urbanisierungstrends, im Zuge dessen mehr und mehr Menschen ihren Wohnsitz in die Großstädte verlagern. Die Wanderungsgewinne aus dem übrigen Kreis zeigen seit 1995 stabil positive Werte, während die Gewinne aus den angrenzenden Kommunen quantitativ weniger ins Gewicht fallen.

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 auch persönliche Motive bei einem Teil der Umzügler.

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



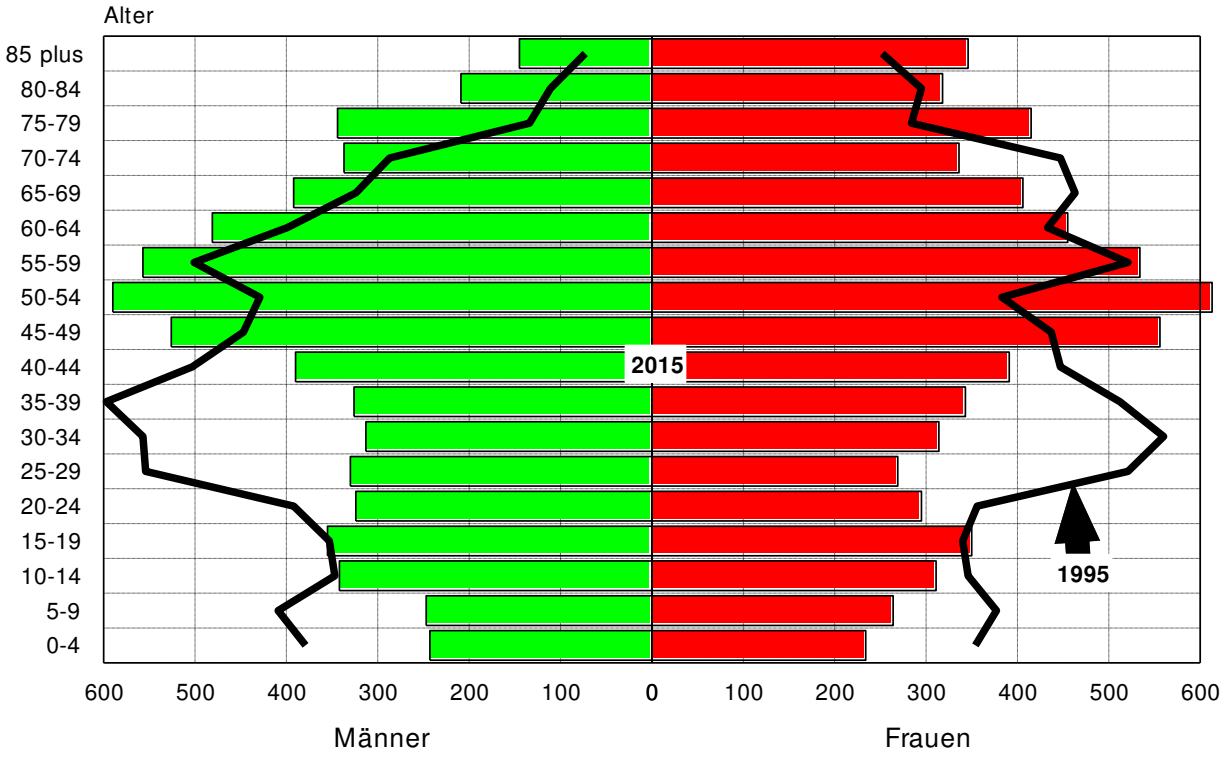
2.3.3 Altersstruktur

Die Auswirkungen der natürlichen Bevölkerungsbewegung und der Wanderungen auf die **Altersstruktur in der Stadt Bad Salzdetfurth** zeigt **Abbildung 4**. Um die strukturellen Veränderungen der vergangenen Jahre zu verdeutlichen, wurde über die Altersstruktur des Jahres 2015 die Jahrgangsstärke der Bevölkerung im Jahr 1995 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 7% an Personen hinzugewonnen. Inzwischen ist ein Teil der Kinder dieser Altersgruppe bereits aus Bad Salzdetfurth fortgezogen.

Insgesamt zeigt der Vergleich der Altersstrukturen den Alterungsprozess der Bevölkerung in Bad Salzdetfurth. Die Altersgruppen oberhalb der heute 44jährigen haben an Stärke gewonnen, während die Altersgruppen unter 45 durchweg schwächer besetzt sind als 1995. Das Durchschnittsalter ist dementsprechend von 42 Jahren auf über 47 angestiegen.

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



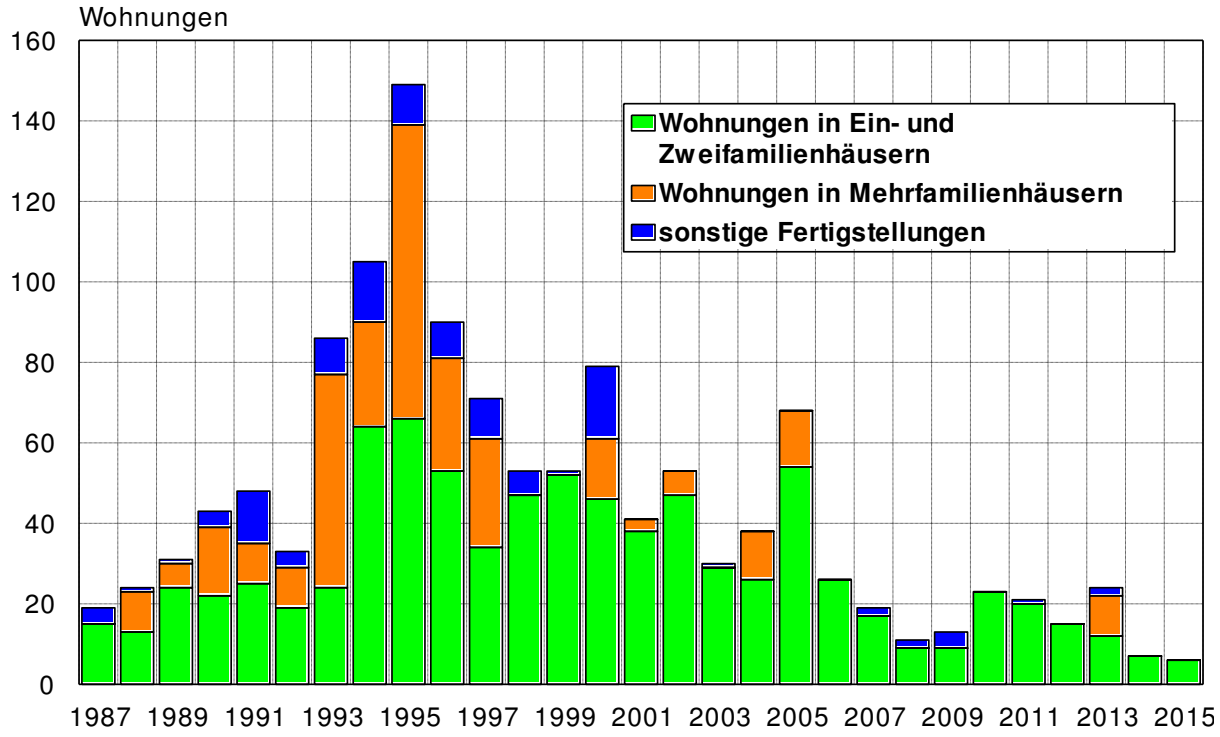
2.4 Bautätigkeit und Wohnungsbestand

Wohnungsbau erfolgt auf Grund eines bestehenden demographischen Nachfragedrucks oder zum Ersatz qualitativ ungenügender Altbestände. Die Entwicklung in der

Stadt Bad Salzdetfurth zeigt **Abbildung 5** ab 1987. In der zweiten Hälfte der 1980er Jahre war der Wohnungsbau bundesweit wie auch in Bad Salzdetfurth auf das niedrigste Niveau der Nachkriegsgeschichte zurückgefallen. Anschließend zog der Wohnungsbau in den Städten und Gemeinden mit unmittelbar verfügbaren Baulandflächen am schnellsten an. Der im Zeitraum von 1993 bis 2002 erhöhte Wohnungsbau deutet daraufhin, dass der Nachfrage durch Ausweisung neuer Baugebiete insgesamt angemessen begegnet werden konnte. In diese Zeit fiel auch das Bevölkerungswachstum Bad Salzdetfurths durch Zuwanderungen.

Dies ist seit 2003 nicht mehr der Fall; die Neubautätigkeit ist wieder auf das niedrige Niveau der zweiten Hälfte der 1980er Jahre zurückgefallen. Wie oben unter 2.3.1 dargestellt wies die Stadt Bad Salzdetfurth zwischen 2005 und 2012 zudem einen negativen Wanderungssaldo auf. Generell hat sich das Wanderungsverhalten der Bevölkerung nach dem Jahr 2000 deutlich verändert und die Suburbanisierung, von der Bad Salzdetfurth über Jahre stark 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 Bad Salzdetfurth

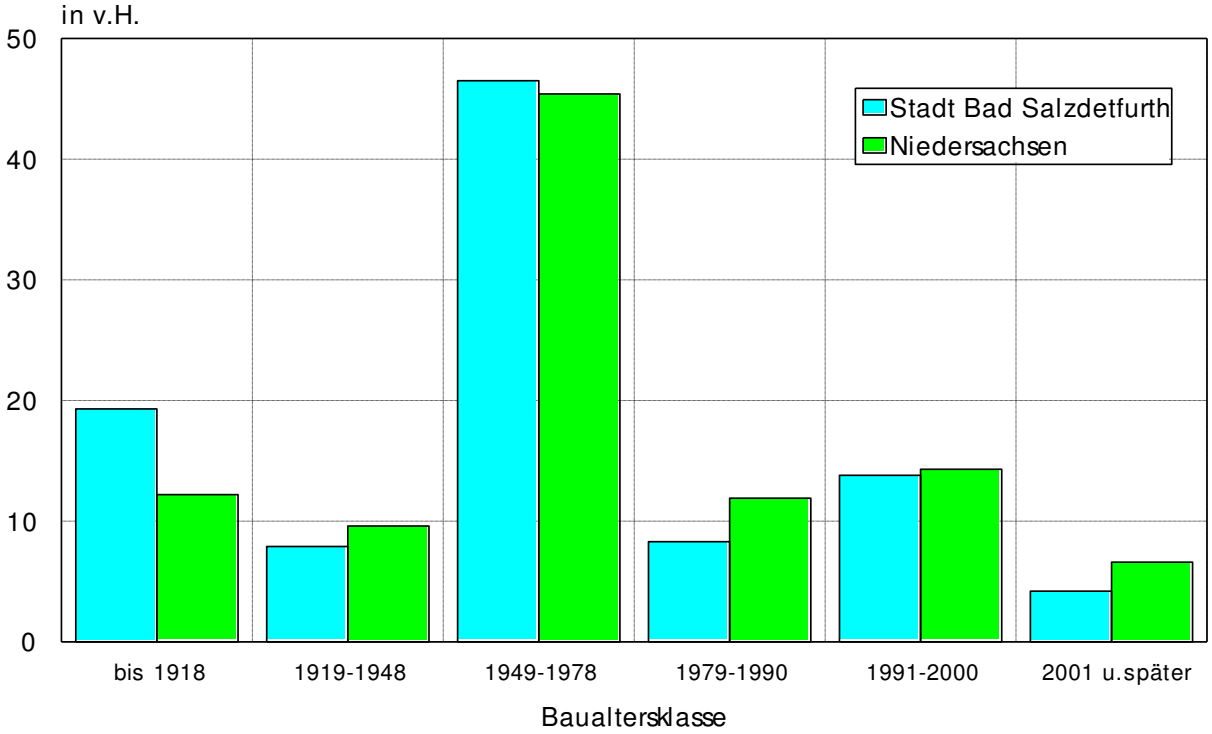


Die Wohnungszählung im Jahr 2011 ermittelte für Bad Salzdetfurth einen Leerstand von 4,5 %. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Vergleich etwa zur Zählung 1987 (damaliger Leerstand in Bad Salzdetfurth 2,3 %) heute von einem erheblich höheren geplanten Leerstand wegen Modernisierungen auszugehen ist: Außerdem muss beachtet werden, das in Bad Salzdetfurth 2011 rund 790 Zweifamilienhäuser gezählt wurden. D. h., rund 12°% 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 nur leicht 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 Bad Salzdetfurth ist in **Abbildung 6** im Vergleich zum Land Niedersachsen ausgewiesen. Die Unterschiede zum Land sind deutlich erkennbar. So 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 – in Bad Salzdetfurth geringfügig niedriger als im Landesdurchschnitt. Bemerkenswert ist weiterhin, dass über 20% des Wohnungsbestandes in Bad Salzdetfurth zwischen 1991 und 2000 errichtet wurde, was für eine überdurchschnittliche Flächenverfügbarkeit in dieser Phase hoher Nachfrage spricht. Hier weicht die Stadt deutlich vom Landesdurchschnitt ab. Insgesamt ist festzustellen, dass fast zwei Drittel des Wohnungsbestandes vor 1979 errichtet wurden. Insofern dürften sich auch in Bad Salzdetfurth noch erhebliche Energieeinsparpotenziale bieten, da bisher sicher nur ein Teil der bestehenden Gebäude energetisch (teil)saniert wurde.

Abbildung 6: Wohnungsbestand nach Baualtersklassen im Land Niedersachen sowie der Stadt Bad Salzdetfurth 2011 in v. H.



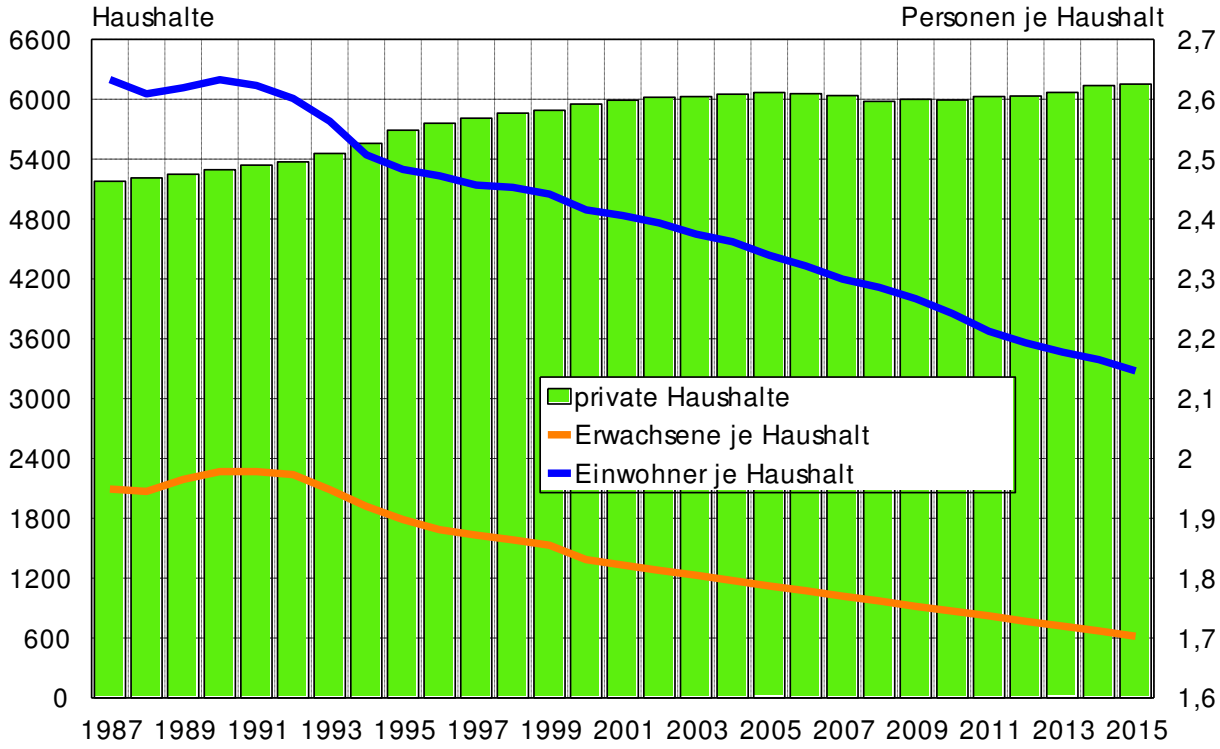
Quelle: Zensus 2011

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 vierjährlichen 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 Bad Salzdetfurth um über 19°% auf knapp 6.200 erhöht (bei einer Zunahme der Erwachsenenzahl um 3,8 %), da sich die durchschnittliche Haushaltsgröße gegenüber 1987 erheblich verringert hat. Wie bereits um das Jahr 1990 zeigt sich aktuell in vielen Großstädten wieder eine Verlangsamung der Haushaltsverkleinerung durch einen Wohnungsmangel an. Dies ist in Bad Salzdetfurth noch nicht zu erkennen. Allerdings kann eine Wohnungsknappheit in Hannover oder Hildesheim die Haushaltsgröße in Bad Salzdetfurth durchaus beeinflussen, wenn etwa erwachsene Kinder länger im Haushalt der in Bad Salzdetfurth wohnenden Eltern bleiben.

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



Aufgrund der vor allem in den 1990er Jahren starken Zuwanderungen kann auch für die Stadt Bad Salzdetfurth für den Zeitraum bis etwa 2006 von einem Wohnungsdefizit ausgegangen werden. Nach einem zwischenzeitlichen leichten Wohnungsüberhang ist der Wohnungsmarkt, auch bedingt durch die jüngsten Wanderungsgewinne, derzeit ausgeglichen. Die Vermarktung von Wohnungen dürfte sich vor allem in der Phase von 2006 bis 2012 deutlich schwieriger gestalten haben als in den 1990er Jahren und um kurz vor der Jahrtausendwende.

2.6 Haushalte mit niedrigen Einkommen in Bad Salzdetfurth

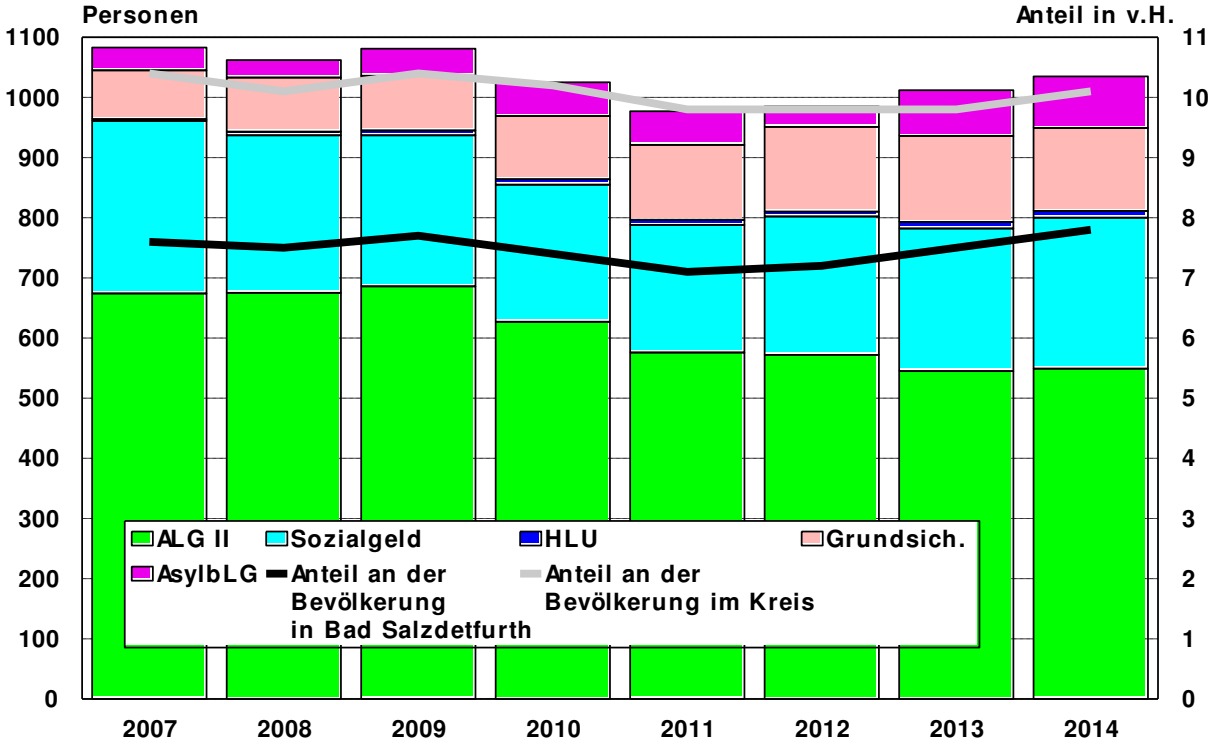
Die Ermittlung „einkommensarmer“ Haushalte stößt auf sowohl auf definitorische als auch auf empirische Erfassungsprobleme. Definitorisch ist der häufig verwendete Anteil „armutsgefährdeter“ Personen[2] insbesondere wegen der niedrigen Gewichtung von Kindern im Haushalt nach der aktuellen OECD-Skala nicht 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 Leistun-

[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)

gen 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 Bad Salzdetfurth zeigt **Abbildung 8** in der Entwicklung von 2007 bis 2014.

Die Zahl der Empfänger von Arbeitslosengeld II und Sozialgeld ist um insgesamt knapp 160 Personen zurückgegangen. Damit fiel der Rückgang in Bad Salzdetfurth mit rund 15°% etwas geringer aus als in Niedersachsen oder dem Kreis Hildesheim (jeweils gut 16 % Rückgang). Die im Rahmen der Hilfe zum Lebensunterhallt begünstigten Personen spielen quantitativ keine Rolle. Bei den Empfängern von Grundsicherung zeigt sich eine Zunahme um knapp 60 Personen. Bei den Empfängern von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz ist seit 2012 ein deutlicher Anstieg auf 85 Personen zu verzeichnen, der für das Jahr 2015 noch einmal deutlich höher ausfallen dürfte.

Abbildung 8: Empfänger von Mindestsicherungsleistungen in der Stadt Bad Salzdetfurth von 2007 bis 2014



Die Entwicklung des Anteils an Mindestsicherungsleistungsempfängern an der Bevölkerung in Bad Salzdetfurth im Vergleich zum Kreis Hildesheim insgesamt zeigt Abbildung 8 ebenfalls. Während im Kreis über den gesamten Zeitraum rund 10 % der Einwohner Mindestsicherungsleistungen bezogen, stagnierte der Anteil in Bad Salzdetfurth und lag 2012 nur marginal um 0,2°% höher als 2007 bei 7,8°% und damit weiterhin deutlich niedriger als im Kreis Hildesheim insgesamt.

Insgesamt gelten in Niedersachsen rund 15 % der Einwohner als armutsgefährdet. Die Quote liegt seit dem Jahr 2005 recht stabil zwischen 14,3 % und 15,8 %. 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 können[3]. In Bad Salzdetfurth ist bei der etwas niedrigeren 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 Bad Salzdetfurth mit knapp 61 % über dem niedersächsischen Durchschnitt von 53 %. Bei den reinen Seniorenhaushalten lag die Eigentümerquote mit knapp 63 % leicht über dem Stadtdurchschnitt. 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 knapp 80 % deutlich höher.

Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern haben in der Stadt Bad Salzdetfurth einen Anteil von knapp 69 % am Wohnungsbestand. Auch die Senioren werden somit zu einem großen Teil in dieser Gebäudeart leben. Rund 80 % des Wohnungsbestandes wurde vor 1990 gebaut und die heutigen Senioren leben oft schon mehrere Jahrzehnte in ihrer aktuellen Wohnung. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass der überwiegende Teil 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 Gutachten[4], 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 Bad Salzdetfurth, so muss bei rund 2.130 Haushalten mit Senioren von knapp 490 Haushalten ausgegangen werden, bei denen eine barrierearme Wohnung angezeigt wäre. Tatsächlich wäre aber nur bei 150 Haushalten von einer barrierearmen Wohnung auszugehen. Auch wenn deutliche lokale Abweichungen von diesen Durchschnittswerten einkalkuliert werden müssen, so ist der Bedarf an barrierear-

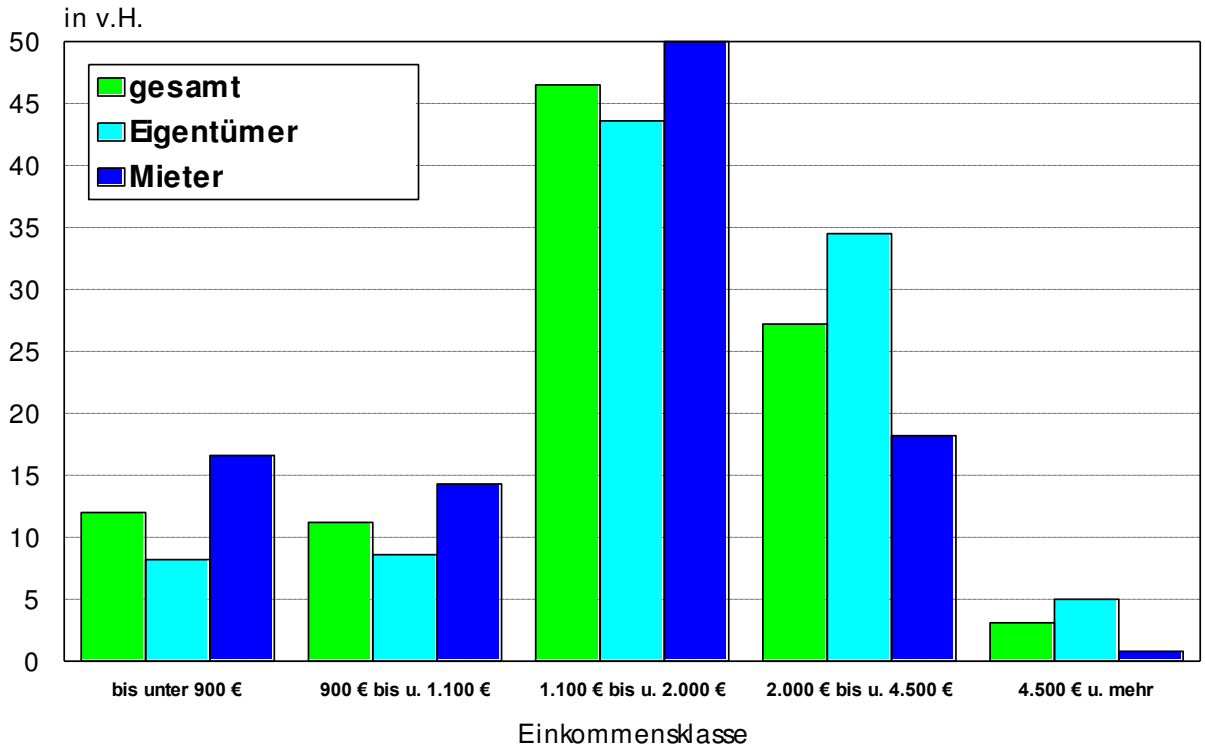
[3] Günther, M. :Bedarf an Sozialwohnungen in Deutschland; Untersuchung im Auftrag der Wohnungsbau Initiative, Hannover 2012
[4] Forschungen Heft 147, Wohnen im Alter -Marktprozesse und wohnungspolitischer Handlungsbedarf; Hrsg.: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), Berlin 2011

men, altengerechten Wohnungen in Bad Salzdetfurth bereits aktuell bei weit über 250 Wohnungen zu veranschlagen.

Das „Hineinwachsen“ der geburtenstarken Jahrgänge der 1960-er 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 Seniorenhaushalten[5] gibt **Abbildung 9**.

Abbildung 9: Seniorenhaushalte nach Einkommensklassen im Jahr 2010



Quelle: Mikrozensuszusatzerbung Wohnen 2010; Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2012

Auch wenn die Daten ausschließlich das Jahr 2010 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 seniorengerechten Wohnungen zu beachten.

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

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 53 % der Schwerbehinderten 65 Jahre und älter, so dass es eine Überschneidung mit dem Thema seniorengerechtes Wohnen gibt. Sofern dieser Anteil auch für die rund 1.200 Schwerbehinderten in Bad Salzdetfurth gilt, errechnet sich für die Menschen mit Behinderung unterhalb des 65. Lebensjahres eine Größenordnung von 560 erforderlichen behindertengerechten Wohnungen, von denen bisher sicher nur ein Bruchteil verfügbar ist.

2.8 Fazit der bisherigen Entwicklung in Bad Salzdetfurth

Die Stadt Bad Salzdetfurth ist ein Wohn- und Gewerbestandort im Einzugsgebiet einer Großstadt, der im Kreisvergleich noch immer eine überdurchschnittliche hohe Zahl an Arbeitsplätzen vor Ort aufweist. 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 Stadt stark von der Suburbanisierung aus dem Raum Hannover/Laatzen profitiert. Insbesondere die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre sind heute mit einem Anteil von 20 % an der Gesamtbevölkerung in Bad Salzdetfurth stärker ausgeprägt als in Niedersachsen insgesamt, wo deren Anteil bei 17 % liegt.

Die Kehrseite der ehemals starken Zuwanderungen ist darin zu sehen, dass deren Kinder gegenwärtig das Erwerbsleben erreichen und dementsprechend für erhöhte Fortzüge aus Bad Salzdetfurth sorgen. Durch die Fortzüge werden jedoch keine Wohnungen 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 eine Stadt wie Bad Salzdetfurth mit wenig Arbeitsplätzen vor Ort 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 An-

fang der 1990er Jahre auch in Bad Salzdetfurth spürbar. Die seit 2011 wieder auflebende Auslandszuwanderung in Deutschland hat sich in Bad Salzdetfurth bislang nicht eingestellt – der Wanderungssaldo bleibt auch im Jahr 2015 im negativen 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 Bad Salzdetfurth Anfang der 1990er Jahre entstandene Wohnungsdefizit wurde durch verstärkten Wohnungsbau bis zum Jahr 2003 abgebaut. Nach zwischenzeitlichen Überhängen ist der Wohnungsmarkt in Bad Salzdetfurth derzeit weitgehend ausgeglichen. Unabhängig von der Gesamtsituation auf dem Bad Salzdetfurther 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 Bad Salzdetfurth

Die Analyse hat aufgezeigt, dass die Stadt Bad Salzdetfurth aktuell einen weitgehend ausgeglichenen Wohnungsmarkt aufweist. Defizite sind, wie in praktisch allen Städten und Gemeinden, bei barrierearmen/-freien Wohnungen für Senioren und Behinderte festzustellen. Die Bautätigkeit verblieb in der jüngsten Vergangenheit auf niedrigem Niveau.

Als wesentliche Bestimmungsparameter für die künftige Einwohnerentwicklung der gesamten Region Bad Salzdetfurth (von Hannover bis hinter Hildesheim) sind die Arbeitsplatz- und Ausbildungsplatzentwicklung und 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 in der Regel 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 Beschwernisse 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.

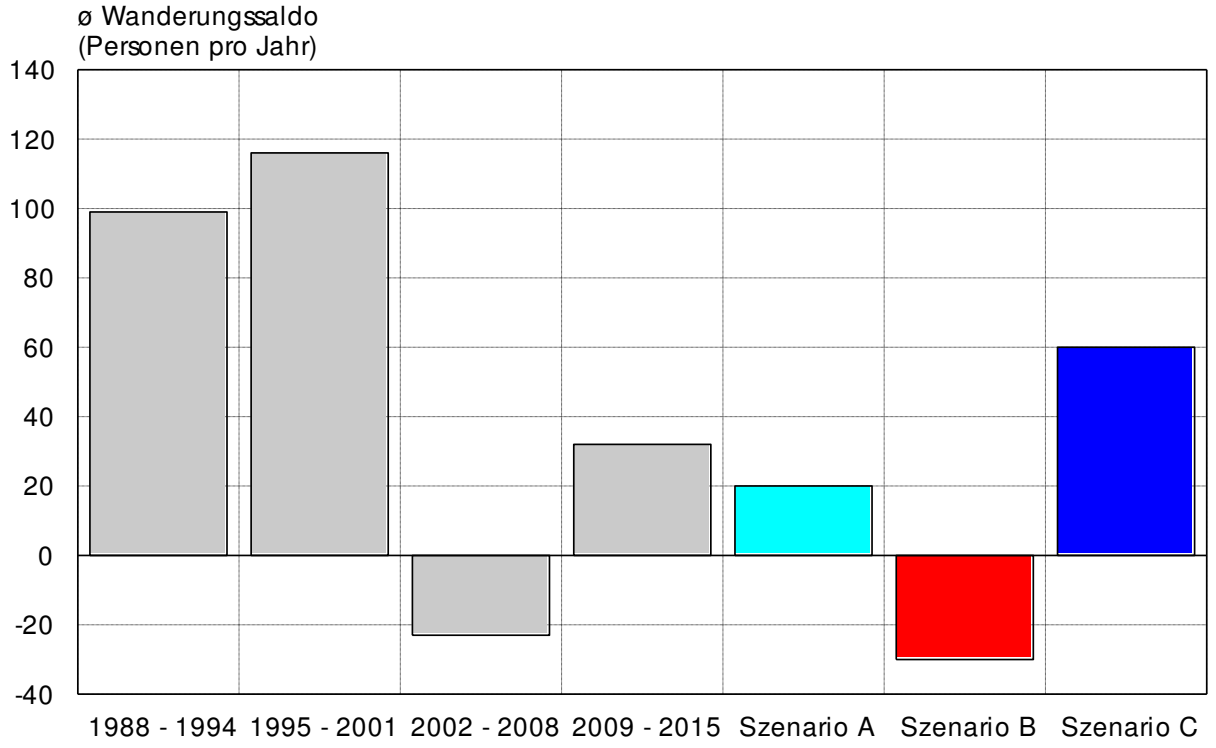
Im Ergebnis hat sich der Kompromiss der Wohnstandortsuche junger Familien in Richtung „Mietwohnung in der Stadt“ verschoben. Die zunehmenden Preisunterschiede zwischen Stadt und Land wirken dieser Entwicklung inzwischen so stark entgegen, dass die „alten“ Stadt-Umland-Abwanderungsmuster in vielen Regionen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

3.2 Drei Szenarien der Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Bad Salzdetfurth

Die **Geburten- und Sterbefallzahlen** der Modellrechnungen bauen auf dem vor Ort vorgefundenen Niveau von Geburtenhäufigkeit und Sterblichkeit auf. Während die Geburtenhäufigkeit seit 1975 in Westdeutschland sehr stabil ist und dementsprechend auf dem bestehenden Niveau belassen wird, unterstellt das Szenario zur Sterblichkeit 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 Bad Salzdetfurth



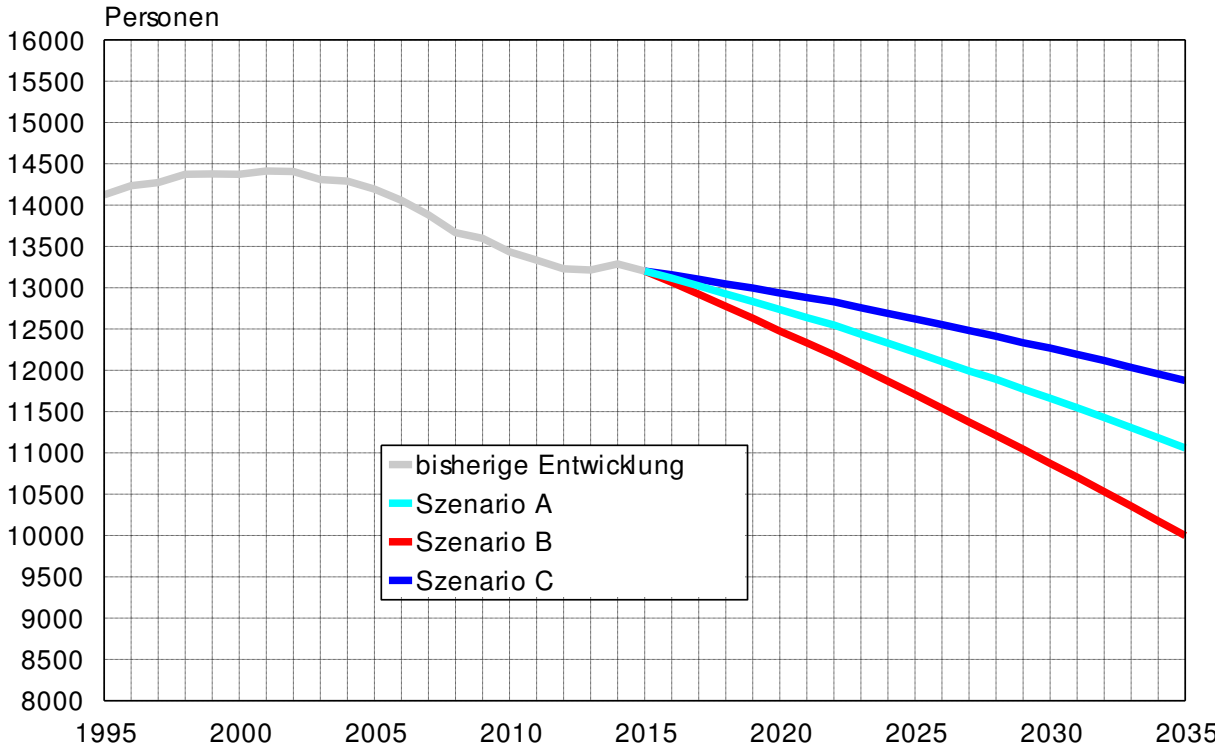
Die hohen Zuwanderungen in den ersten beiden Zeiträumen können kaum als Maßstab für die Zukunft gelten, da sowohl die Zeit der Grenzöffnungen in Osteuropa einschl. der Wiedervereinigung Deutschlands als auch die starke Suburbanisierung der 1990er Jahre kaum wiederholbar erscheinen. Insofern stellen die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

60 Personen pro Jahr aus unserer Sicht die Bandbreite möglicher Werte da. Szenario A zeigt moderate Wanderungsgewinne in Höhe von 20 Personen pro Jahr und liegt somit zwischen den Werten der Szenarien B und C.

Dies muss zwar nicht zwangsläufig bedeuten, dass diese Werte der Szenarien B und C 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 die Blockade der Balkan-Route 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 Bad Salzdetfurth in den drei Szenarien



Die Modellrechnungen zeigen eine Bandbreite möglicher Einwohnerzahlen zwischen 10.000 und knapp 12.000 Personen im Jahr 2035. In keinem der Szenarien wird der zu erwartende Sterbeüberschuss von der Zuwanderung kompensiert, so dass die Einwohnerzahlen liegt im Jahr 2035 unter dem Wert des Jahres 2015 liegen. Auch Szenario C führt zu einem Rückgang der Bevölkerung um 10°%.

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 Bad Salzdetfurth bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035

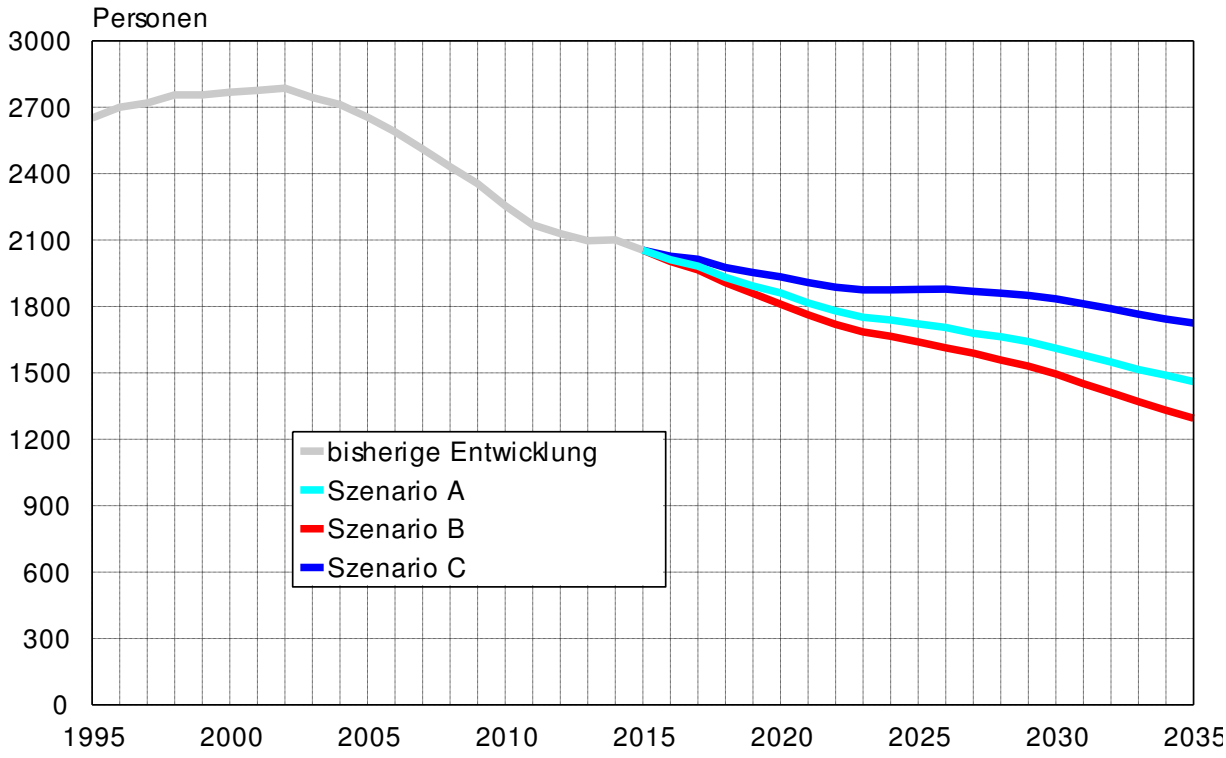


Abbildung 13: Entwicklung der Altersgruppe der "Erwerbsfähigen" in der Stadt Bad Salzdetfurth bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035

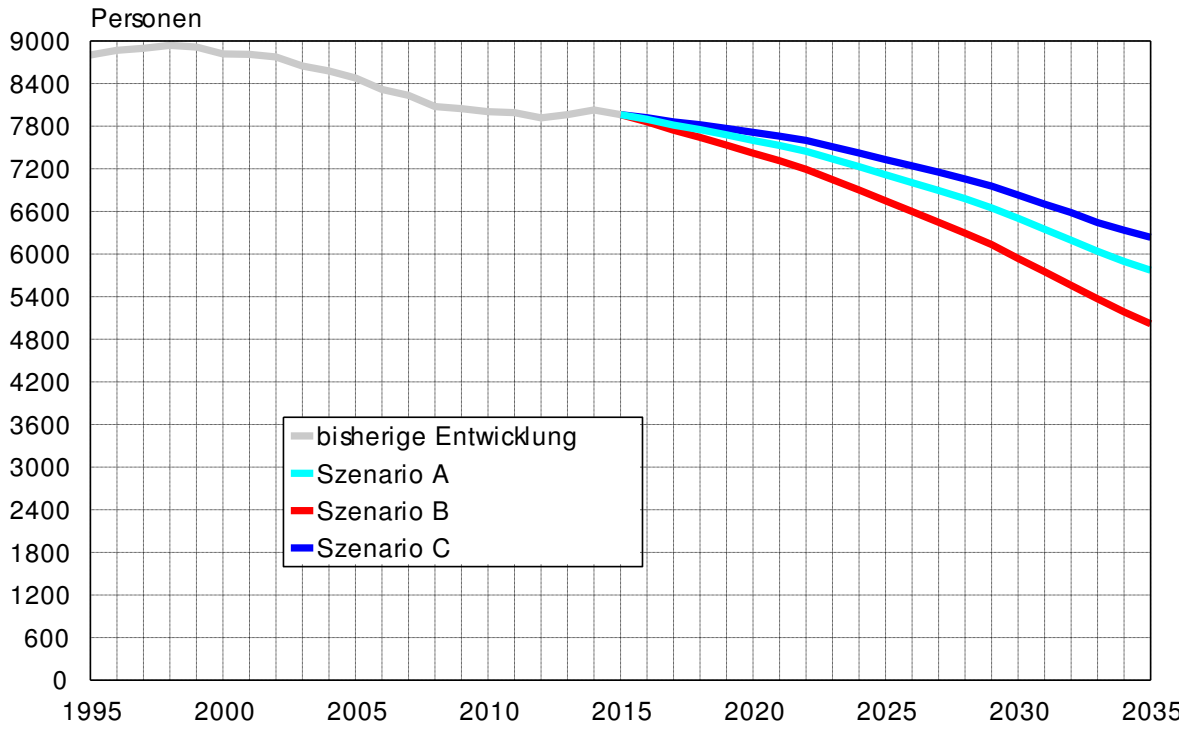


Abbildung 14: Entwicklung der Altersgruppe „Senioren“ in der Stadt Bad Salzdetfurth bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035

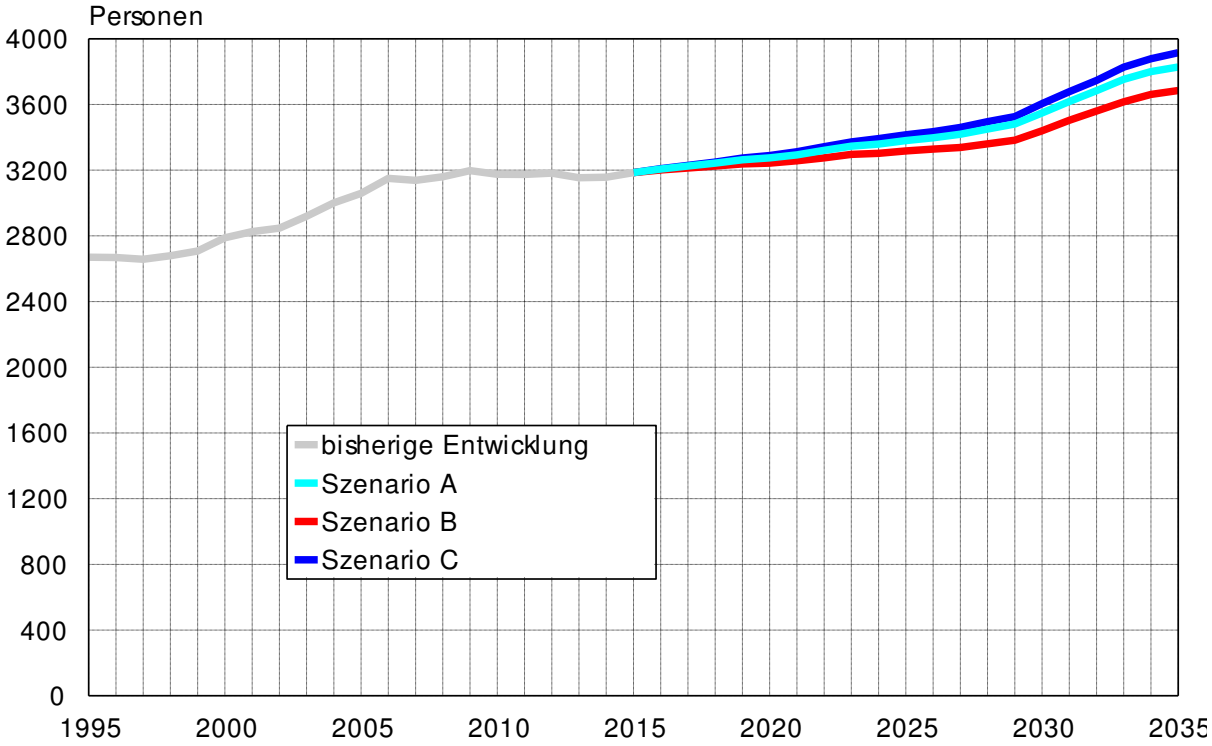
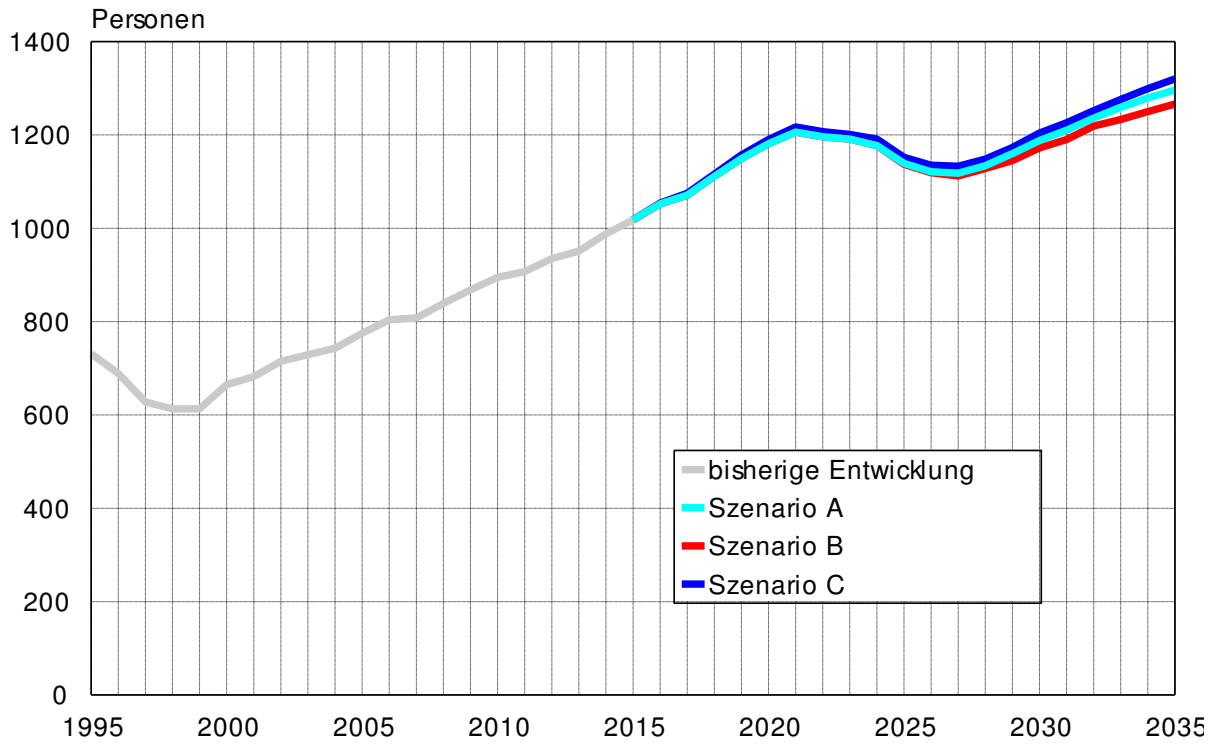


Abbildung 15: Entwicklung der Altersgruppe „80 Jahre und älter“ in der Stadt Bad Salzdetfurth bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035



Was zeigen nun die unterschiedlichen Verläufe in den Altersgruppen? Bei der jüngeren Bevölkerung führt Szenario C (positiver Wanderungssaldo) zwar zu einer mittelfristigen Stabilisierung der Zahlen, am Ende des Zeitraums stehen hier jedoch auch Verluste der Altersgruppenstärke wie in den beiden übrigen Szenarien.

Der Anteil der Altersgruppe der „Erwerbsfähigen“ an der Gesamtbevölkerung nimmt in allen Szenarien ab. 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 Erwerbsfähigenzahl somit abschwächen, aber nicht stoppen.

Sichtbar wird dies auch an den dynamischen Verläufen für die „Senioren“ und die Altersgruppe „80 Jahre und älter“. Ihr Anteil wächst in sämtlichen Szenarien und auch bei negativem Wanderungssaldo – dies auch deshalb, weil die Mehrheit von ihnen bereits heute ihren Wohnsitz in Bad Salzdetfurth hat und diesen nicht mehr ändern wird. Der Anteil der Hochbetagten wächst von 2035 bis 2050 in allen Szenarien nochmals um rund 50 %, wenn die geburtenstarken Jahrgänge in diese Altersgruppe wechseln.

Da sich auch im Szenario mit gleichbleibend positivem Wanderungssaldo von 40 Personen pro Jahr ein Rückgang der Gesamtbevölkerung um 10°% einstellt, wird der Wohnungsbedarf in Bad Salzdetfurth vor allem von der weiteren Haushaltsverkleine-

rung und dem Ersatzbedarf bestimmt. Der höhere Anteil an Senioren und Hochbetagten hingegen wird qualitative Veränderungen am Wohnungsbestand erfordern.

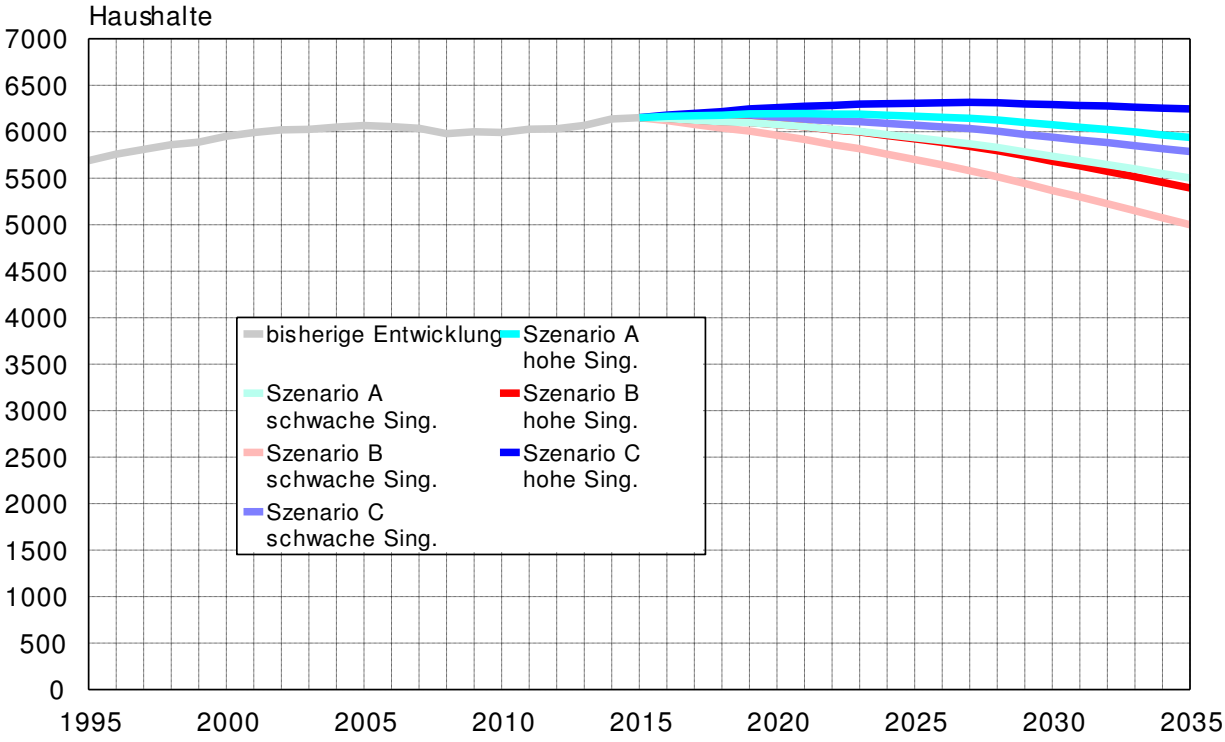
3.3 Haushalts- und Wohnungsbedarfsentwicklung in der Stadt Bad Salzdetfurth

Bisher gehen Modellrechnungen zur künftigen Haushaltsentwicklung in der Regel 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 (2014) 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 haben wir 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 beobachtenden 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 4.950 und 6.270. Nur bei hoch angesetzter Zuwanderung mit hoher Singularisierung wird die Haushaltszahl oberhalb des Wertes des Jahres 2015 liegen – in diesem Fall ergibt sich eine geringe Zunahme um 1,5°%. Szenario C zeigt bei schwacher Singularisierung bereits eine um knapp 6°% niedrigere Haushaltszahl. Bei moderater Zuwanderung und hoher Singularisierung ergibt sich ein ebenfalls geringer Rückgang um 3,4°%. In den anderen Szenarien fällt der Rückgang höher aus.

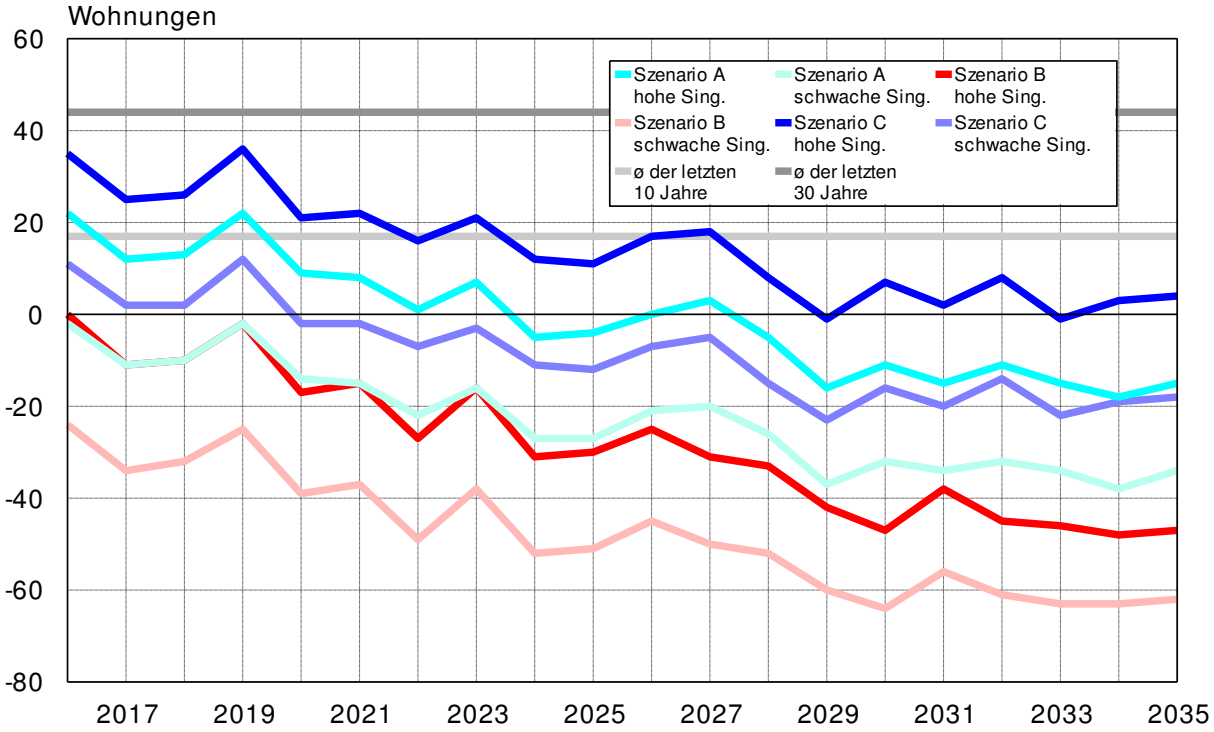
Abbildung 16: Entwicklung der Anzahl privater Haushalte in der Stadt Bad Salzdetfurth in den drei Szenarien



Nach der Modellierung 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, eine anzustrebende Leerwohnungsreserve von 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**. Szenario A führt nur bei hoher Singularisierung zu einem bis zum Jahr 2027 anhaltenden Neubaubedarf von 9 Wohnungen pro Jahr, wobei der Bedarf bis 2021 höher bei 17 Wohnungen pro Jahr liegt und dann abfällt. Höher fällt der Bedarf in Szenario C bei hoher Singularisierung aus: hier errechnet sich ein bis 2032 anhaltender Neubaubedarf von durchschnittlich 18 Wohnungen pro Jahr. Der Bedarf liegt bis 2027 höher bei 24 Wohnungen pro Jahr. Diese Bedarfswerte liegen dennoch unter dem langjährigen Durchschnitt von 44 Wohnungen pro Jahr, der in den letzten 30 Jahren in Bad Salzdetfurth erreicht wurde. Hohe Zuwanderungen bei stagnierender Haushaltsgröße führen zu einem nur bis 2021 anhaltenden Bedarf von knapp 7 Wohnungen pro Jahr. Die anderen Szenarien führen mittelfristig zu negativen Bedarfswerten, d.h. entweder zu einer Leerstandserhöhung oder, bei hinreichender Attraktivität Bad Salzdetfurths, zu Leerständen in den mit Bad Salzdetfurth konkurrierenden Kommunen.

Abbildung 17: Wohnungsbedarf in der Stadt Bad Salzdetfurth von 2016 bis 2035



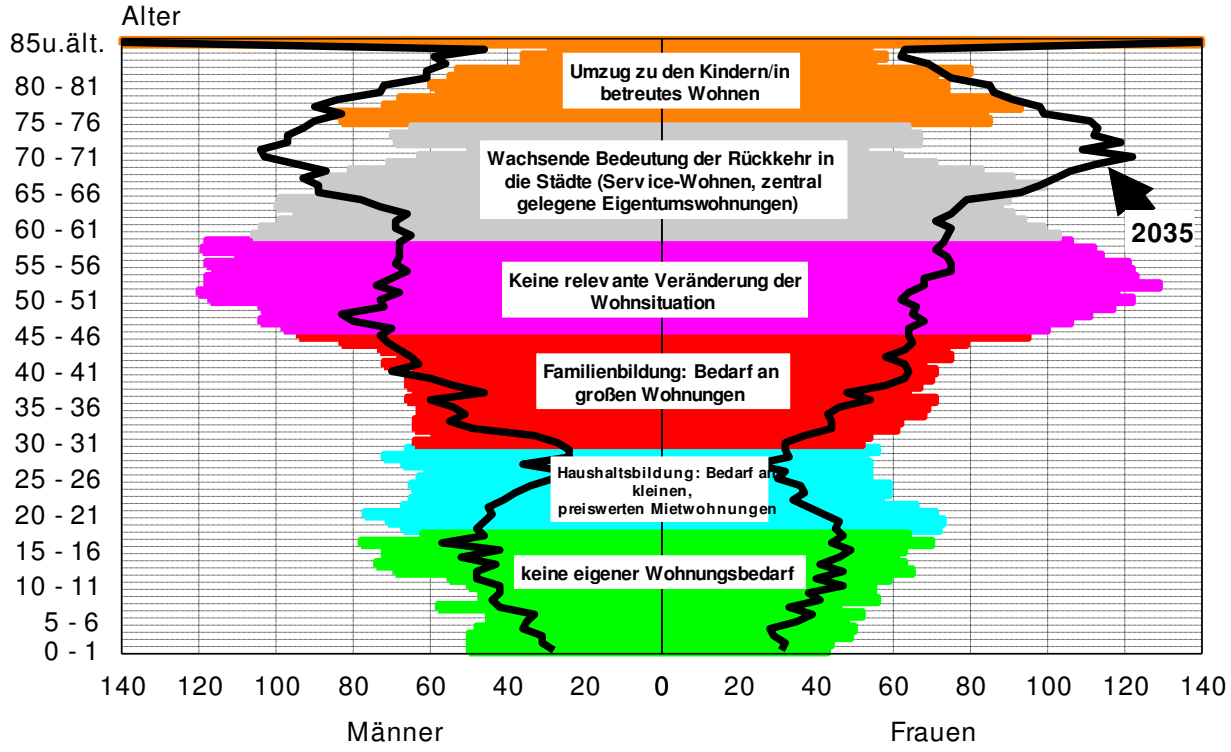
An dieser Stelle muss nochmals betont werden, dass die künftige Entwicklung in der Stadt Bad Salzdetfurth nicht „schicksalhaft“ eintritt, sondern durch Kommunalpolitik gestaltet wird. Die Diskussion der „gewünschten“ Entwicklung einschließlich einer möglichst konsensualen Entscheidung über diese „gewünschte“ 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 Bad Salzdetfurth benötigt

Der reine quantitative Wohnungsbedarf sagt nichts über die konkrete Nachfrage, deren Befriedigung in der Regel ja 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 Bad Salzdetfurth 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 Bad Salzdetfurth konzentriert sich der Bedarf auf Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und ein erheblicher Teil der Zuzüge entfällt auf diese Altersgruppe. Diese Altersgruppe verzeichnet in Szenario A bis zum Jahr 2035 einen Rückgang um knapp 19°%.

Vom 45.Lebensjahr an sinkt die Umzugshäufigkeit erheblich ab. In dieser Altersstufe befinden sich gegenwärtig die geburtenstarken Jahrgänge der 1960-er Jahre. Im hö-

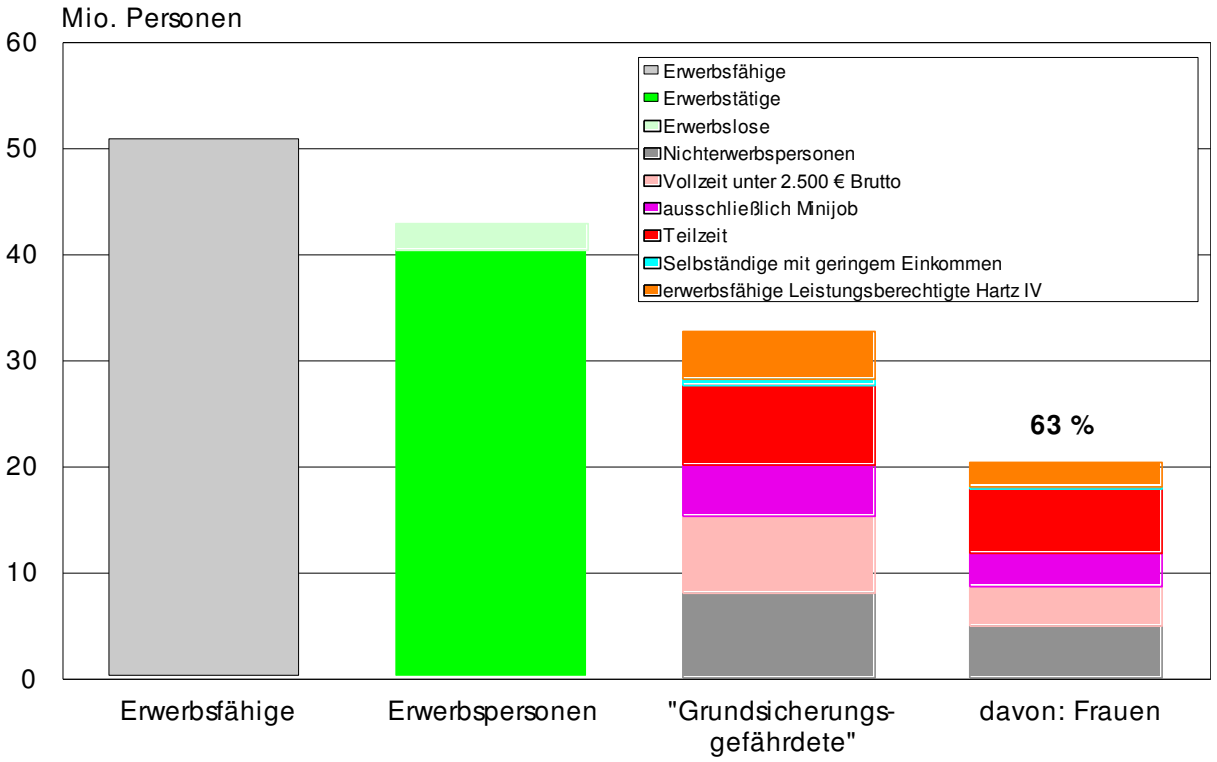
heren Lebensalter nimmt dann der Bedarf an barrierearmen Wohnungen zu. Auch zur zumindest temporären Vermeidung stationärer Pflege ist eine Ausweitung des Angebotes solcher Wohnungen sinnvoll. Wie die Abbildung zeigt, ist es die Altersgruppe der Senioren (65 Jahre und mehr), die als einzige in den kommenden 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 2500 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 unvermeidbar ist. Selbst wenn die Hälfte der über 30 Mio. als „Grundsicherungsgefährdet“ ausgewiesenen Personen über Familie oder Vermögen abgesichert ist, so wäre doch etwa ein Drittel des aktuellen Erwerbsfähigenpotenzials 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 Bad Salzdetfurth 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 29,6 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 Bad Salzdetfurth zeigt **Tabelle 3**. Der Durchschnittswert in der Stadt Bad Salzdetfurth liegt mit 42 deutlich höher als in Niedersachsen insgesamt, im Kreis Hildesheim insgesamt (27) und der Region Hannover (15).

Die Nachfrage in Bad Salzdetfurth wurde über den Gesamtzeitraum zu über 70 % aus dem Bestand gedeckt. Für die Zukunft ist bei steigenden Sterbefallzahlen und damit auch steigenden Haushaltsauflösungen von einem ebenso steigenden Bestandsangebot auszugehen. Die Gesamtnachfrage ist abhängig vom Preisniveau, der Besetzung der Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen sowie der Wohnungsmarktsituation in Hannover und Hildesheim. Wie Tabelle 3 zeigt, sind in Bad Salzdetfurth in der Vergangenheit erhebliche Schwankungen des Neubaus und damit auch der Nachfrageziffer zu verzeichnen. Die hohen Werte der Nachfrageziffer Mitte der 1990-er Jahre dürfte verfügbaren Baugebieten in Bad Salzdetfurth bei hoher Nachfrage der geburtenstarken Jahrgänge - auch bis dahin in Hildesheim und Hannover wohnender Personen - zuzuschreiben sein. Dieses Niveau konnte aber nur wenige Jahre aufrechterhalten werden. Kurz nach der Jahrtausendwende 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 Hildesheim, aus der ja ein erheblicher Teil der Bauherren bzw. Käufer der Einfamilienhäuser kam, war das Angebot ausreichend und die Preise der Bestandsangebote waren gesunken. Die erneut erhöhte Nachfrageziffer ab 2010 resultiert vor allem aus dem wachsenden Bestandsangebot.

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

Jahr	30- bis 45-Jährige	Angebot aus Bestand	Angebot aus Neubau	Gesamtangebot = Nachfrage	Nachfrage je 1.000 30-45 Jähriger
1995	3.176	76	66	142	44,7
1996	3.291	79	53	132	40,1
1997	3.398	76	34	110	32,4
1998	3.433	78	47	125	36,4
1999	3.479	75	52	127	36,5
2000	3.465	66	46	112	32,3
2001	3.410	69	38	107	31,4
2002	3.345	71	47	118	35,3
2003	3.234	80	29	109	33,7
2004	3.111	81	26	107	34,4
2005	3.034	79	54	133	43,8
2006	2.957	76	26	102	34,5
2007	2.855	86	17	103	36,1
2008	2.727	65	9	74	27,1
2009	2.577	62	9	71	27,6
2010	2.442	74	23	97	39,7
2011	2.325	87	20	107	46,0
2012	2.218	69	15	84	37,9
2013	2.148	83	12	95	44,2
2014	2.146	81	7	88	41,0
2015	2.077	82	6	88	42,4
Veränder. in v.H.	**-1.099 -34,6**			**Durchschnitt ab 2011**	**42,3**

Unterstellt man für die Zukunft, dass der aktuelle Durchschnittswert der Nachfrageziffer langfristig konstant bleibt, so zeigt sich die in **Tabelle 4** ausgewiesene Neubaunachfrage 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 herauswuchsen und die Zahl der 30- bis unter 45-Jährigen stark abgenommen hat. In Bad Salzdetfurth ist deren Zahl seit dem Jahr 2002 um 48 % zurückgegangen. In allen Szenarien wird sich der Rückgang der Altersgruppenstärke fortsetzen.

Da erwartet wird, dass mindestens 20 % der Gesamtnachfrage auf Neubauten entfällt, rücken alle Szenarien vom vermarktbaren Neubau her relativ nahe zusammen. Mittelfristig sollten in Bad Salzdetfurth rund 16 Neubauwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern pro Jahr vermarktbar sein.

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

	30- bis 45-Jährige			vermarktbarer Neubau *)		
Jahr	Szenario A	Szenario B	Szenario C	Szenario A	Szenario B	Szenario C
2015	2.077	2.077	2.077	-	-	-
2016	2.026	2.006	2.030	17	17	17
2017	2.007	1.969	2.017	17	17	17
2018	2.004	1.948	2.018	17	16	17
2019	2.003	1.927	2.021	17	16	17
2020	1.996	1.900	2.018	17	16	17
2021	1.994	1.880	2.022	17	16	17
2022	1.995	1.863	2.029	17	16	17
2023	1.994	1.846	2.034	17	16	17
2024	1.981	1.820	2.027	17	15	17
2025	1.965	1.791	2.015	17	15	17
2026	1.961	1.772	2.015	17	15	17
2027	1.945	1.740	2.003	16	15	17
2028	1.921	1.706	1.985	16	14	17
2029	1.883	1.654	1.955	16	14	17
2030	1.872	1.634	1.952	16	14	17
2031	1.843	1.594	1.930	16	13	16
2032	1.802	1.546	1.896	15	13	16
2033	1.765	1.498	1.865	15	13	16
2034	1.728	1.450	1.835	15	12	16
2035	1.686	1.394	1.798	14	12	15
Veränder.	**-391**	**-683**	**-279**			
in v.H.	**-18,8**	**-32,9**	**-13,4**			
Summe				**326**	**295**	**334**

*) Mindestens 20 % der Gesamtnachfrage

Ein stärkerer Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern wird nur bei einer dauerhaft erhöhten Preisdifferenz zu Hildesheim möglich sein. Die wieder anziehende Wohnungsnachfrage in Hildesheim dürfte die Preisdifferenz zwischen Hildesheim und Bad Salzdetfurth wieder erhöht haben. Eine Auswirkung auf die Bautätigkeit ist bisher nicht feststellbar.

3.5 Investoren für den künftigen Wohnungsbau in der Stadt Bad Salzdetfurth

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 Städte und 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 versuchen, 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 auch vielfach zum Entstehen von Baulücken beigetragen hat. Letztlich ist es eine politische Entscheidung, wie weit eine Gemeinde in die Vorleistung und damit auch 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 aber auch 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 Bad Salzdetfurth zu knapp 75 %, 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 Bad Salzdetfurth eher eine Randerscheinung. Vom Wohnungsbau der vergangenen 30 Jahre entfielen lediglich 16 % der Wohnungen auf Neubauten von Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen. Angesichts der demografischen Szenarien sind für die Zukunft in Bad Salzdetfurth allenfalls einzelne Sonderprojekte zum Beispiel im Bereich barrierearmer/-freier Wohnungen zu erwarten. Für konventionellen Mietwohnungsbau oder sozialen Mietwohnungsbau fehlen in Bad Salzdetfurth die Voraussetzungen seitens der Bevölkerung.

Die Eigentümerquote von knapp 61 % und auch der etwas geringere Anteil an Mindestsicherungsleistungsbeziehern sprechen dagegen. Abgesehen vom Bauträgergeschäft 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 Bad Salzdetfurth 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 Bad Salzdetfurth 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. Trotz der Wanderungsgewinne in den Jahren 2013 bis 2015 sind die Wohnungsmärkte in Bad Salzdetfurth weiterhin ausgeglichen. Unmittelbare Handlungsnotwendigkeiten sind insofern nicht zu erkennen. Insofern bleiben die Empfehlungen,

1. zur Wahrnehmung sich bietender Zuwanderungschancen ausreichend Grundstücke vorzuhalten und
2. sofern Investoren Projekte mit barrierearmen/-freien Wohnungen initiieren, sollten diese seitens der Stadt positiv begleitet werden.

4 Fazit der Untersuchung

Die Stadt Bad Salzdetfurth ist ein Wohn- und Gewerbestandort im unmittelbaren Einzugsgebiet der Kreis- und Universitätsstadt Hildesheim mit einer überdurchschnittlich 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 Bad Salzdetfurther Haushalte leben zu 61°% im Wohneigentum und über 75 % der neuen Wohnungen wurden in Ein- und Zweifamilienhäusern gebaut.

Das in Bad Salzdetfurth Anfang der 1990er Jahre entstandene Wohnungsdefizit wurde durch verstärkten Wohnungsbau bis zum Jahr 2004 abgebaut und gegenwärtig ist der Wohnungsmarkt in Bad Salzdetfurth nach einer kurzen Phase höherer Leerstände weitgehend ausgeglichen.

Unabhängig von der Gesamtsituation auf dem Bad Salzdetfurther Wohnungsmarkt 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 Bad Salzdetfurth, sondern die gesamt Bundesrepublik Deutschland und viele andere europäische Länder. Insofern ist von einem wachsenden Wettbewerb um Einwohner auszugehen.

Die Chancen liegen in der günstigen Anbindung an Hildesheim bei guter eigener Infrastruktur. Wenn der Zuwanderungsdruck auf Hildesheim erhalten bleibt, bietet sich für Bad Salzdetfurth die Chance, mit einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis beim Wohnen Wanderungsgewinne aus Hildesheim und den übrigen Kommunen des Kreises Hildesheim zu generieren.

Bereits heute geht die Zahl der Erwerbsfähigen bundesweit zurück und die Abnahme wird sich mit dem Erreichen der Ruhestandsphase durch die geburtenstarken Jahrgänge ab etwa 2025 beschleunigen. 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 Bad Salzdetfurth, ebenfalls Wanderungsgewinne zu realisieren. Es ist somit nicht nur die eigene Attraktivität Bad Salzdetfurths, sondern auch die auf EU- und Bundesebene bestimmte Zuwanderungspolitik, die die Einwohnerentwicklung in Bad Salzdetfurth 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 Bad Salzdetfurth im Verhältnis zu den unmittelbar konkurrierenden Städten und Gemeinden.

Zunächst sollten sich die politischen Gremien in Bad Salzdetfurth 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 Bad Salzdetfurth 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 Bad Salzdetfurth.

Zusammenfassend geben die Gutachter folgende Empfehlungen:

1. Diskussion der gewünschten Entwicklung Bad Salzdetfurths in den zuständigen Ratsgremien,
2. zur Nutzung der sich aktuell oder auch in der Zukunft bietenden Zuwanderungschancen Baumöglichkeiten für Ein- und Zweifamilienhäuser zu schaffen,
3. die Gewinnung von Investoren für zentral gelegene, barrierearme Wohnungen und
4. den Aufbau von Beratungsleistungen zur barrierearmen Umrüstung von Ein- und Zweifamilienhäusern allein oder möglichst gemeinsam mit dem Kreis Hildesheim.

Bevölkerung und Wohnungsmarkt in der Stadt Bockenem

- 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 Bockenem 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 Bockenem 14
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 Bockenem 18
3 Projektion der Entwicklung 20
3.1 Ausgangslage der Modellrechnungen für die Stadt Bockenem 20
3.2 Drei Szenarien der Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Bockenem 21
3.3 Haushalts- und Wohnungsbedarfsentwicklung in der Stadt Bockenem 26
3.4 Welche Art von Wohnungen werden in der Stadt Bockenem 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 Bockenem 34
4 Fazit der Untersuchung 36

Tabellenverzeichnis

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

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Bockenem von 1978 bis 2015 ... 6
Abbildung 2: Wanderungstausch der Stadt Bockenem mit verschiedenen Regionen in der Summe der Jahre 1989 bis 2012 8
Abbildung 3: Wanderungssalden der Stadt Bockenem gegenüber verschiedenen Regionen in vier Zeiträumen 9
Abbildung 4: Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Bockenem 2015 und 199510
Abbildung 5: Bautätigkeit von 1987 bis 2015 in der Stadt Bockenem..... 11
Abbildung 6: Wohnungsbestand nach Baualtersklassen im Land Niedersachen sowie der Stadt Bockenem 2011. 12
Abbildung 7: Entwicklung der Anzahl privater Haushalte sowie der Zahl der Erwachsenen und der Einwohner je Haushalt in der Stadt Bockenem 1987-2015 14
Abbildung 8: Empfänger von Mindestsicherungsleistungen in der Stadt Bockenem von 2007 bis 2015 15
Abbildung 9: Seniorenhaushalte nach Einkommensklassen im Jahr 2014..... 17
Abbildung 10: Durchschnittliche Wanderungssalden der vergangenen vier Siebenjahreszeiträume sowie die Ansätze in den Szenarien für die Stadt Bockenem 21
Abbildung 11: Entwicklung der Einwohnerzahl in der Stadt Bockenem in den drei Szenarien 22
Abbildung 12: Entwicklung der Altersgruppe „bis unter 18 Jahre“ in der Stadt Bockenem bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035..... 23
Abbildung 13: Entwicklung der Altersgruppe der "Erwerbsfähigen" in der Stadt Bockenem bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035..... 24
Abbildung 14: Entwicklung der Altersgruppe „Senioren“ in der Stadt Bockenem bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035 24
Abbildung 15: Entwicklung der Altersgruppe „80 Jahre und älter“ in der Stadt Bockenem bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035..... 25
Abbildung 16: Entwicklung der Anzahl privater Haushalte in der Stadt Bockenem in den drei Szenarien 27
Abbildung 17: Wohnungsbedarf in der Stadt Bockenem von 2016 bis 2035 28
Abbildung 18: Wohnungsbedarf nach dem Alter (Altersstrukturen der Stadt Bockenem in den Jahren 2015 und im Szenario A 2035) 29
Abbildung 19: Erwerbsfähige, Erwerbspersonen und tendenziell „Grundsicherungsgefährdete“ 31

Bevölkerung und Wohnungsmarkt in der Stadt Bockenem

- 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 Mietenstufen 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 hat[1]. 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 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

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 auch wechselnde, meldetechnische 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 auch 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 Bockenem.

2 Die Entwicklung in der Stadt Bockenem 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 Bockenem um rund 360 Personen bzw. 3,4 % unter dem Fortschreibungswert. Damit gehört Bockenem zu der Mehrheit der Städte und Gemeinden mit einer gegenüber dem Fortschreibungswert niedrigeren Einwohnerzahl.

Der Wohnungsbestand in Bockenem liegt gegenüber der auf der Gebäude- und Wohnungszählung 1987 basierenden Fortschreibung um 109 Wohnungen bzw. 2,2°% niedriger. Die „weniger“ gezählten Wohnungen verschwanden natürlich nicht plötzlich 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 Bockenem seit 1995 zeigt **Tabelle 1**.

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

Jahr	sozialversicherungspflichtig Beschäftigte*)					Erwerbs-fähige
	am Arbeits-ort	Einpend-ler	Auspend-ler	Saldo	am Wohn-ort	
1995	3.508	1.473	1.862	-389	3.897	7.206
1996	3.341	1.416	1.917	-501	3.842	7.118
1997	3.295	1.435	1.871	-436	3.731	7.096
1998	3.506	1.644	1.896	-252	3.758	7.078
1999	3.408	1.588	1.904	-316	3.724	7.028
2000	3.513	1.719	1.963	-244	3.757	6.956
2001	3.540	1.795	1.990	-195	3.735	6.910
2002	3.833	2.108	1.963	145	3.688	6.829
2003	3.713	2.066	1.917	149	3.564	6.705
2004	3.726	2.078	1.924	154	3.572	6.634
2005	3.704	2.099	1.937	162	3.542	6.550
2006	3.595	2.027	1.970	57	3.538	6.413
2007	3.548	2.009	2.007	2	3.546	6.340
2008	3.515	1.985	2.037	-52	3.567	6.338
2009	3.538	2.003	1.986	17	3.521	6.210
2010	3.168	1.785	2.114	-329	3.497	6.147
2011	3.381	1.917	2.047	-130	3.511	6.040
2012	3.300	1.861	2.156	-295	3.595	5.937
2013	2.923	1.592	2.217	-625	3.548	5.810
2014	2.854	1.573	2.316	-743	3.597	5.771
2015	2.701	1.470	2.325	-855	3.556	5.723
2016	2.647	1.425	2.352	-927	3.574	5.657
Veränder.	**-861**	**-48**	**490**	**-538**	**-323**	**-1.549**
in v.H.	**-24,5**	**-3,3**	**26,3**	**138,3**	**-8,3**	**-21,5**

*) 18 bis unter 65 Jahre

Seit 1995 ist die Zahl der Arbeitsplätze in Bockenem um 24,5°% gesunken (Kreis Hildesheim -0,9 %; Niedersachsen + 17,7 %; ehemaliger Bezirk Hannover +9,0 %). Im Jahr 2013 wurde erstmals die Zahl von 3.000 Stellen unterschritten. Die Zunahme der Auspendlerzahlen um 26°% seit 1995 hat zu einem Auspendlerüberschuss von zuletzt gut 900 Personen geführt. Nur im Zeitraum von 2002 bis 2007 wurde ein Einpendlerüberschuss erzielt. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort verringerte sich in den letzten 20 Jahren um -8,8°%.

Im Jahr 2016 arbeiteten von den 3.574 in Bockenem wohnenden Beschäftigten rund 34,2 % auch in Bockenem. Im Jahr 1995 lag dieser Wert noch bei 52,2 %. Hier bestätigt sich die bundesweit erkennbare kontinuierliche Ausweitung des Berufspendelns, d.h. der immer stärkeren Abweichung des Arbeitsortes vom Wohnort. Der Anteil der in Bockenem wohnenden und arbeitenden Beschäftigten ist im Vergleich mit anderen Kommunen des Kreises Hildesheim überdurchschnittlich groß.

Die Chance, bisherige Einpendler für den Wohnstandort Bockenem zu gewinnen, ist im Zuge des Arbeitsplatzabbaus gesunken. Bockenem weist aber nach wie vor einen relativ hohen Arbeitsplatzbesatz auf. Rein rechnerisch stehen für über 75 % der in Bockenem wohnenden Beschäftigten Arbeitsplätze in der Stadt zur Verfügung.

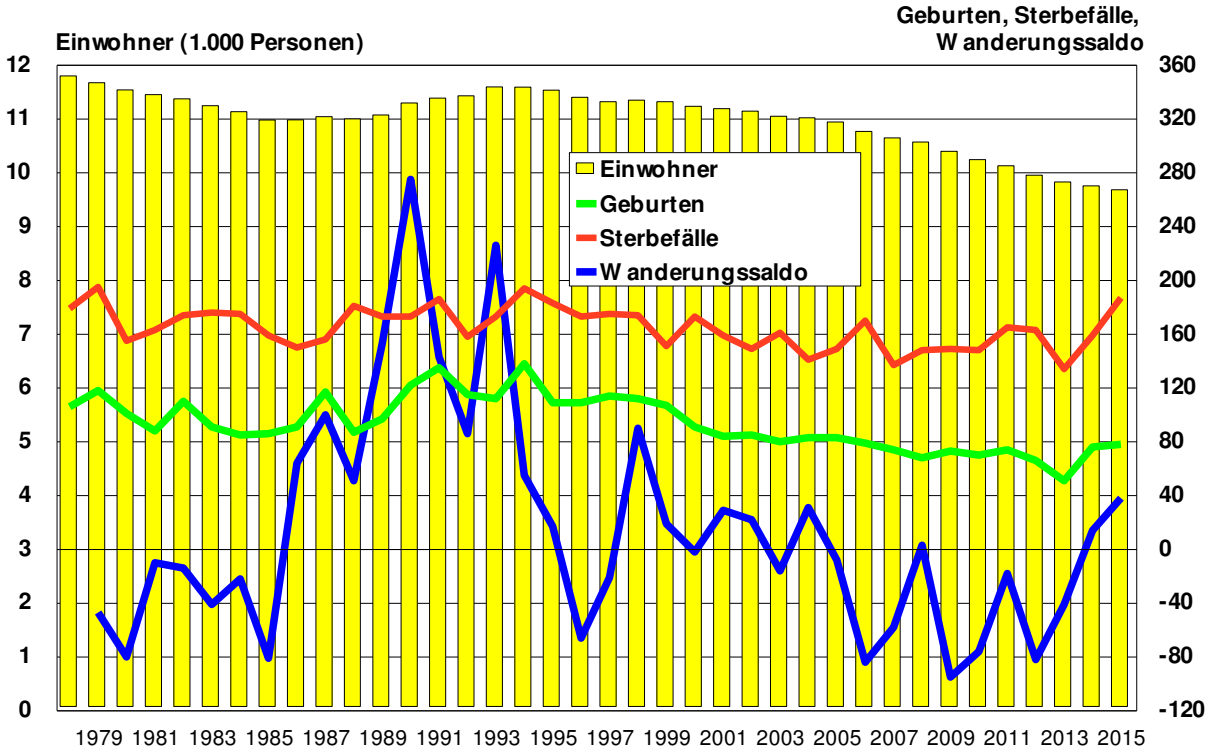
Die hohe Zahl an Auspendlern birgt grundsätzlich die Gefahr einer Abwanderung aus Bockenem.

2.3 Bevölkerung

2.3.1 Bevölkerungsentwicklung insgesamt

Die Entwicklung der Gesamtbevölkerung (Personen mit Hauptwohnsitz) und deren Veränderungsparameter zeigen für die Stadt Bockenem **Abbildung 1** seit 1978 und **Tabelle 2** seit 1995. Langfristig zeigt sich ein kontinuierlicher Rückgang der Bevölkerung. Wie die Grafik zeigt konnten die Verluste des Zeitraums von 1978 bis 1989 zunächst kompensiert werden. Nach einem Bevölkerungshoch Mitte der Neunziger Jahre von rund 11.500 Personen setzte dann der bis heute anhaltende Rückgang der Bevölkerung ein.

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



Deutlich erkennbar sind auch die Ursachen: die mit der Wiedervereinigung einsetzende, sprunghaft gestiegene Zuwanderung führte Mitte der Neunziger Jahre zu deutlich erhöhten Wanderungsgewinnen. Der natürliche Saldo, die Differenz von Geburten und Todesfällen, bleibt im Betrachtungszeitraum hingegen durchgängig negativ.

Tabelle 2: Gesamtbevölkerung, Geburten, Sterbefälle und Wanderungssaldo von 1995 bis 2015 in der Stadt Bockenem*)

Jahr	Gesamtbevölkerung	Geburten	Sterbefälle	Natürlicher Saldo	Wanderungssaldo
1995	11.508	-	-	-	-
1996	11.377	108	172	-64	-67
1997	11.294	113	174	-61	-22
1998	11.321	111	173	-62	89
1999	11.295	106	150	-44	18
2000	11.210	90	172	-82	-3
2001	11.163	83	158	-75	28
2002	11.120	84	148	-64	21
2003	11.022	79	160	-81	-17
2004	10.994	82	140	-58	30
2005	10.919	82	148	-66	-9
2006	10.743	78	169	-91	-85
2007	10.621	73	136	-63	-59
2008	10.543	67	147	-80	2
2009	10.371	72	148	-76	-96
2010	10.216	69	147	-78	-77
2011	10.106	73	164	-91	-19
2012	9.926	65	162	-97	-83
2013	9.801	50	133	-83	-42
2014	9.731	75	158	-83	13
2015	9.659	77	186	-109	37
Veränderung Summe	**-1.849**			**-1.508**	**-341**
in v.H.	**-16,1**			**-13,1**	**-3,0**

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

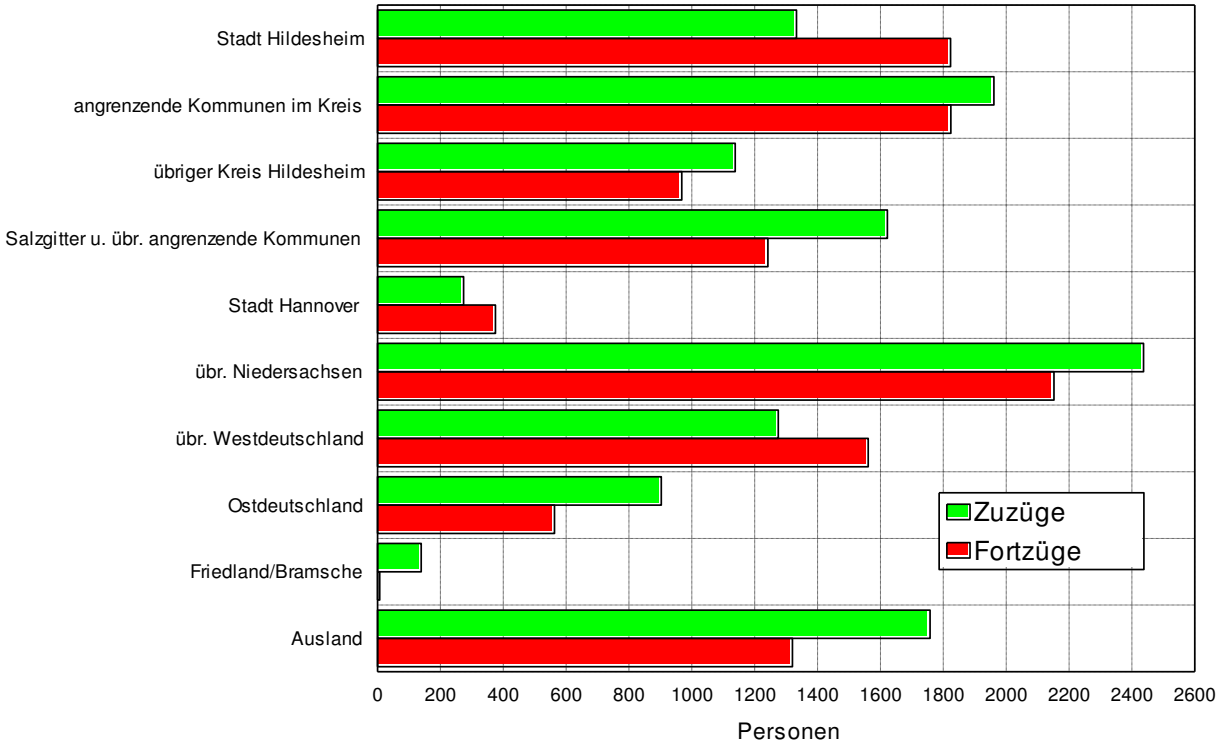
Im Zeitraum seit 1995 überwogen zudem in den meisten Jahren die Fortzüge die Zuzüge nach Bockenem. Resultat ist ein negativer Gesamt-Wanderungssaldo von 3,0°% bzw. 341 Personen. Aus negativem natürlichem Saldo und negativem Wanderungssaldo ergibt sich für die Stadt Bockenem ein Rückgang der Gesamtbevölkerung um 16,1°% bzw. 1.849 Personen gegenüber der Bevölkerungszahl von 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 Einheits- und Samtgemeinden 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 Bockenem und verschiedenen Regionen zeigt **Abbildung 2** in der Summe der Jahre von 1989 bis 2012.

Abbildung 2: Wanderungstausch der Stadt Bockenem mit verschiedenen Regionen in der Summe der Jahre 1989 bis 2012



Gut zu erkennen ist zunächst der mit knapp 20°% hohe Anteil der Wanderungsbewegungen mit dem übrigen Niedersachsen. Per Saldo wurde hier ein Wanderungsgewinn von 285 Personen erzielt. Der Großteil der Wanderungsbewegungen entfiel allerdings auf den Austausch mit Kommunen im Nahbereich: Gegenüber den zu Regionen zusammengefassten angrenzenden Kreiskommunen, dem übrigen Kreis Hildesheim sowie gegenüber Salzgitter und den übrigen angrenzenden Kommunen erreichte die Stadt Bockenem per Saldo Wanderungsgewinne von insgesamt 670 Personen.

Bei den weiteren, weiträumigen Wanderungsbewegungen gewann Bockenem zudem rund 330 Personen aus Ostdeutschland. Bei dem mit 390 Personen ebenfalls positiven Wanderungssaldo gegenüber dem Ausland 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 knapp 270 Personen in diesen beiden Jahren dürfte ein erheblicher Anteil so genannter Übersiedler aus der DDR enthalten sein.

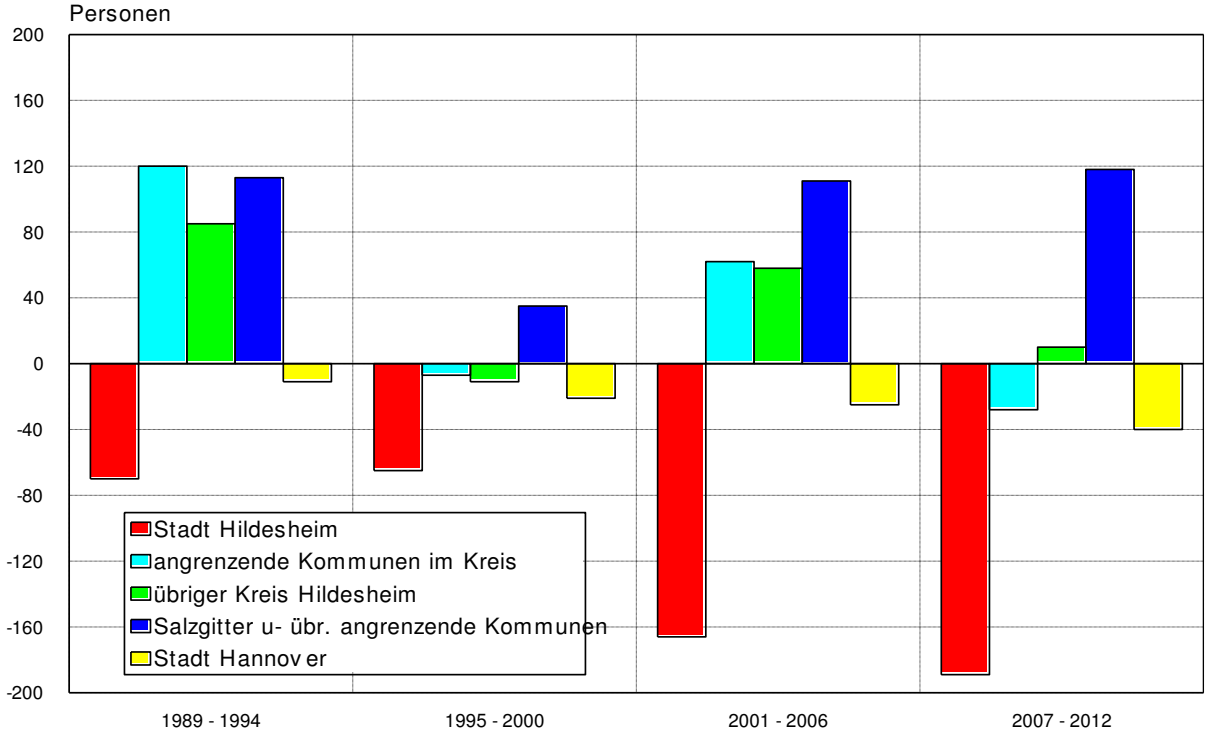
Die Wanderungsbeziehungen mit Friedland und Bramsche wurden separat ausgewiesen, weil über die dortigen Durchgangslager die aus Osteuropa einreisenden Spätaussiedler auf die Städte und Gemeinden verteilt wurden. Der unmittelbare Zuzug dieser Personengruppe bewegte sich in Bockenem auf mittlerem Niveau und liegt bei rund 130 Personen.

Wanderungsverluste wies die Stadt Bockenem per Saldo vor allem gegenüber der Stadt Hildesheim mit 490 Personen auf. Wanderungsverluste gab es zudem gegenüber Hannover (knapp 100 Personen). Beim übrigen Westdeutschland waren es vor allem die Wanderungsverluste in Richtung Nordrhein-Westfalen und Bayern, die für den insgesamt negativen Saldo von über 270 Personen sorgten.

Den Vergleich der Wanderungssalden der Stadt Bockenem gegenüber den zuvor betrachten Regionen im Nahbereich in vier verschiedenen Zeiträumen zeigt **Abbildung 3.** Über die betrachteten Zeiträume hinweg bleibt einzig der Wanderungssaldo mit Salzgitter und den übrigen angrenzenden Kommunen dauerhaft positiv. Mit der Einschränkung eines schwach negativen Saldos von 1995 bis 2000 gilt dies auch hinsichtlich des Saldos mit dem übrigen Kreis Hildesheim. Der Saldo mit den angrenzenden Kreiskommunen zeigt in den Zeiträumen von 1989 bis 1994 und 2001 bis 2006 positive Werte. Gut sichtbar sind zudem die über den betrachteten Zeitraum zunehmenden Wanderungsverluste gegenüber der Stadt Hildesheim (im letzten Zeitraum knapp 190 Personen). Auch die quantitativ geringeren Verluste gegenüber Hannover nehmen zu. Neben dem seit einigen Jahren zu beobachtenden bundesweiten Urbanisierungstrend dürften in Bockenem die Arbeitsplatzverluste für einen Teil der Wanderungsverluste verantwortlich sein.

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 auch persönliche Motive bei einem Teil der Umzügler.

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



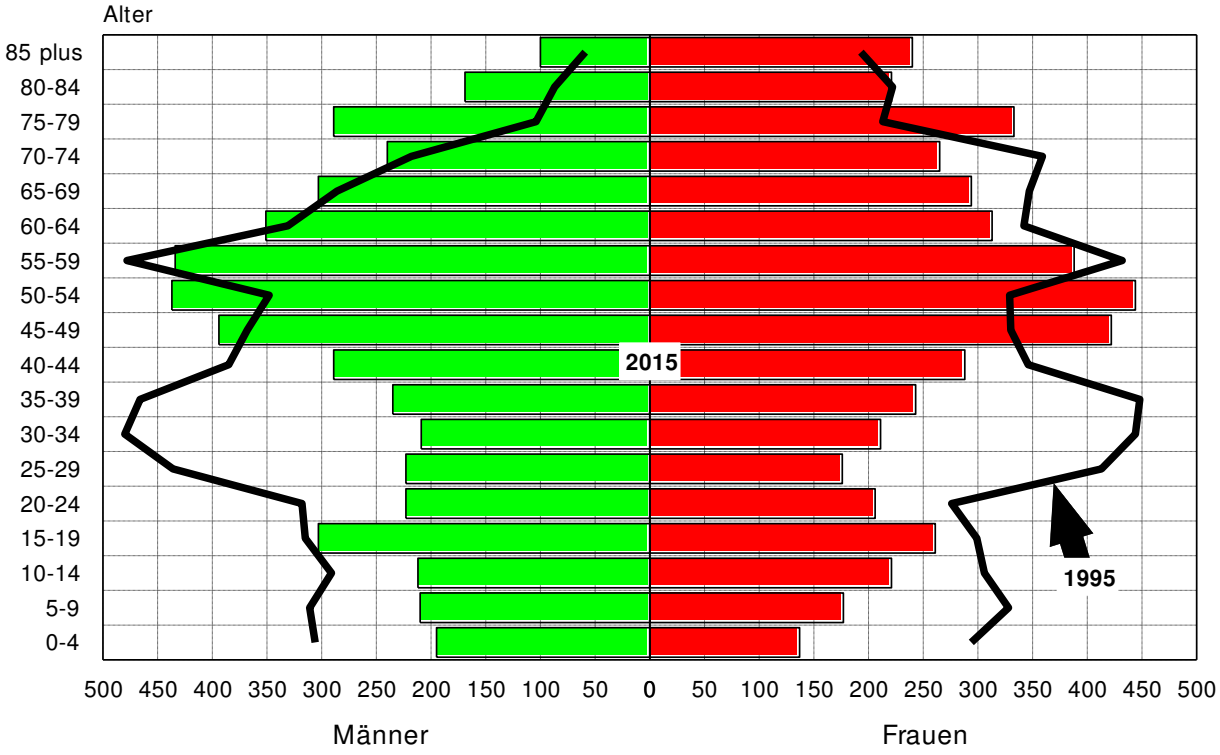
2.3.3 Altersstruktur

Die Auswirkungen der natürlichen Bevölkerungsbewegung und der Wanderungen auf die **Altersstruktur in der Stadt Bockenem** zeigt **Abbildung 4**. Um die strukturellen Veränderungen der vergangenen Jahre zu verdeutlichen, wurde über die Altersstruktur des Jahres 2015 die Altersstruktur der Bevölkerung im Jahr 1995 gelegt (in der Abbildung als schwarze Linie eingezeichnet).

Die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre waren im Jahr 1995 in der Spitze in der Altersgruppe „30 bis unter 40“ Jahre. Über die Wanderungsverluste der vergangenen 20 Jahre hat diese heute „50 bis unter 60 Jahre“ alte Gruppe 7 % an Personen verloren. Inzwischen ist ein Teil der Kinder dieser Altersgruppe bereits aus Bockenem fortgezogen und wegen der aktuell noch recht stark besetzten Altersgruppe „15 bis unter 20 Jahre“ sind weitere Abwanderungen junger Menschen zu erwarten.

Insgesamt zeigt der Vergleich der Altersstrukturen den Alterungsprozess der Bevölkerung in Bockenem. Die Altersgruppen der „45- bis unter 55-Jährigen“ sowie die Altersgruppen der „über 70-Jährigen“ haben an Stärke gewonnen, während die jüngeren Altersgruppen unter 45 Jahren durchweg schwächer besetzt sind als 1995. Das Durchschnittsalter ist dementsprechend von 42 Jahren auf über 47 angestiegen.

Abbildung 4: Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Bockenem in den Jahren 2015 und 1995

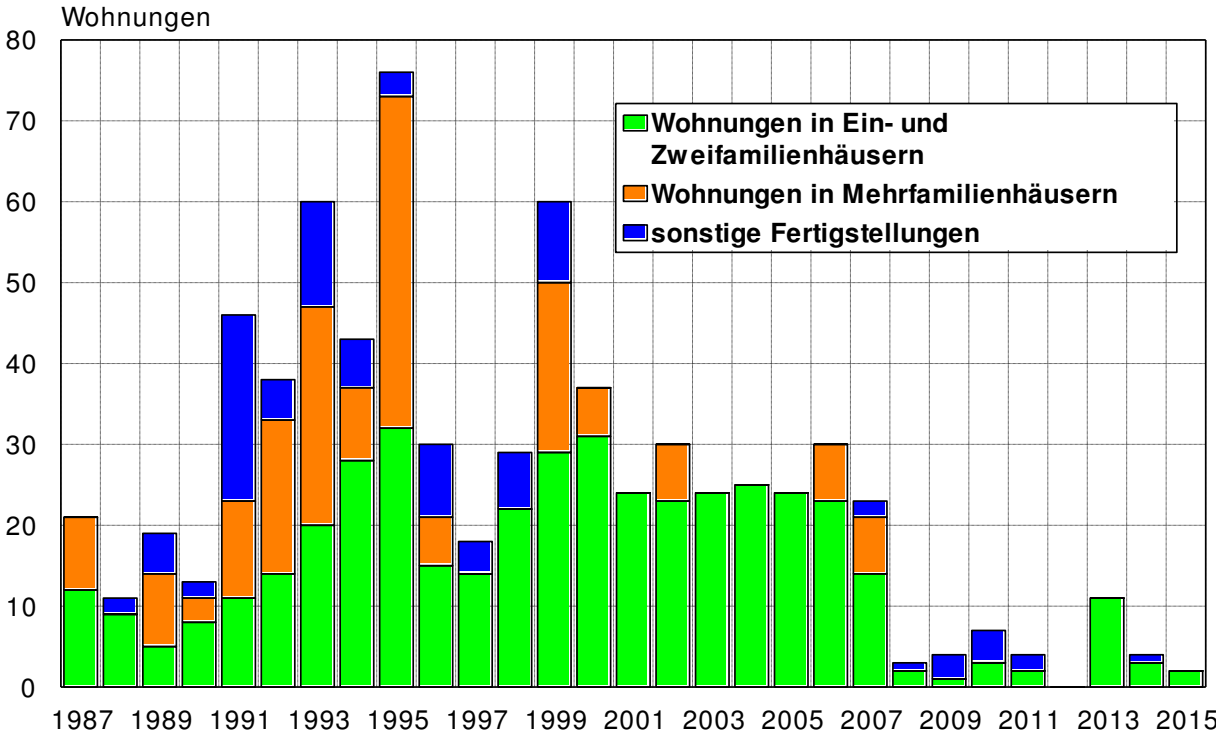


2.4 Bautätigkeit und Wohnungsbestand

Wohnungsbau erfolgt auf Grund eines bestehenden demographischen Nachfragedrucks oder zum Ersatz qualitativ ungenügender Altbestände. Die Entwicklung in der Stadt Bockenem zeigt **Abbildung 5** ab 1987. In der zweiten Hälfte der 1980er Jahre war der Wohnungsbau bundesweit wie auch in Bockenem auf das niedrigste Niveau der Nachkriegsgeschichte zurückgefallen. Anschließend zog der Wohnungsbau in den Städten und Gemeinden mit unmittelbar verfügbaren Baulandflächen am schnellsten an. Der im Zeitraum von 1991 bis 2000 erhöhte Wohnungsbau deutet daraufhin, dass der Nachfrage durch Ausweisung neuer Baugebiete insgesamt angemessen begegnet werden konnte. In diesen Zeitspannen wies die Stadt Bockenem einen überwiegend positiven Wanderungssaldo insbesondere mit sämtlichen angrenzenden Kommunen auf.

Dies ist seit 2003 nicht mehr der Fall. Die Neubautätigkeit bewegte sich im Zeitraum von 2001 bis 2007 noch knapp über dem langjährigen Durchschnitt von 24 Wohnungen pro Jahr; die Neubautätigkeit ist danach noch unter das niedrige Niveau der zweiten Hälfte der 1980er Jahre zurückgefallen. Wie oben unter 2.3.1 dargestellt weist die Stadt Bockenem seit 2005 einen negativen Wanderungssaldo auf. Generell hat sich das Wanderungsverhalten der Bevölkerung nach dem Jahr 2000 deutlich verändert. 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 Bockenem

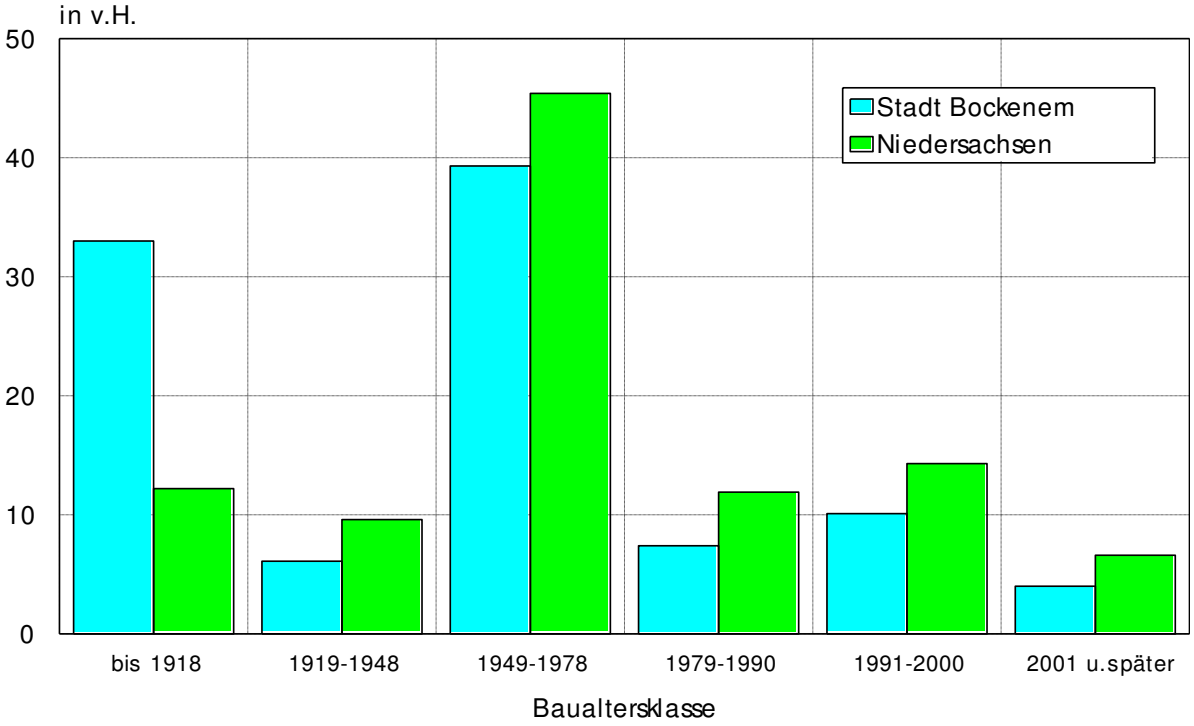


Die Wohnungszählung im Jahr 2011 ermittelte für Bockenem einen Leerstand von 6,8 %. Selbst wenn berücksichtigt wird, dass im Vergleich etwa zur Zählung 1987 (damaliger Leerstand in Bockenem 2,7°%) heute von einem höheren geplanten Leerstand

wegen Modernisierungen auszugehen ist, lag der Leerstand weit über dem für Umzüge der privaten Haushalte und notwendige Modernisierungen erforderlichen Maß. „Gefühlt“ lag der Leerstand eher niedriger, da bei den knapp 670 Zweifamilienhäusern die „zweite“ Wohnung beim Zensus zwar gezählt wurde, dem Markt aber zum Teil nicht zur Verfügung steht, weil etliche Eigentümer kein Interesse an einer Vermietung haben. Rechnerisch lag die beim Zensus ausgewiesene Leerstandquote deutlich 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 Bockenem 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, deren Anteil in Bockenem um 21,6 Prozentpunkte 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 Bockenem geringfügig niedriger als der Landesdurchschnitt bei rund 39,3°%. Rund 10°% des Wohnungsbestandes in Bockenem entfällt auf den Zeitraum von 1991 bis 2000. Hier weicht die Gemeinde recht deutlich vom bei 15,6°% liegenden Landesdurchschnitt ab, was für eine unterdurchschnittliche Flächenverfügbarkeit in dieser Phase hoher Nachfrage spricht. Da knapp 86°% des Wohnungsbestandes vor 1978 errichtet wurde, dürften sich in Bockenem noch erhebliche Einsparpotenziale bieten, auch wenn ein Teil der bestehenden Gebäude bereits energetisch saniert wurden.

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



Quelle: Zensus 2011

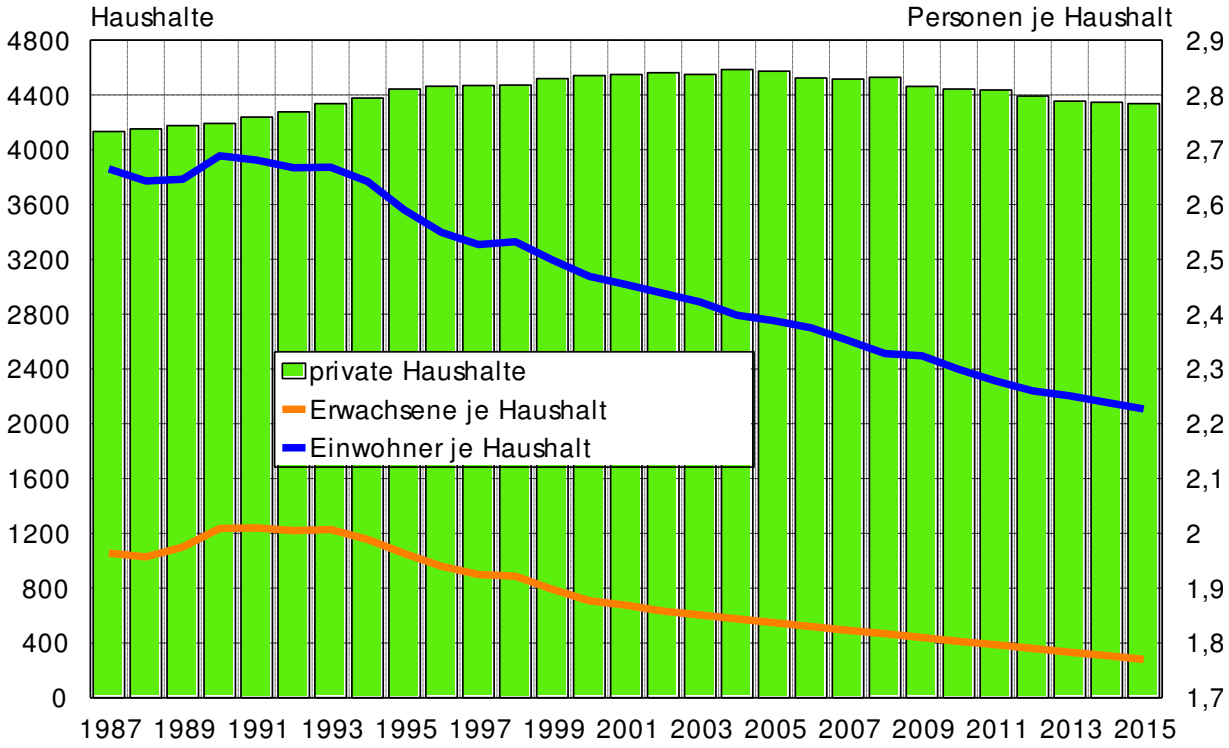
2.5 Private Haushalte und Wohnungsmarktsituation

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 vierjährlichen 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 Bockenem um über 4,5°% auf gut 4.330 erhöht (bei einer Abnahme der Erwachsenenzahl um 5,7°% und insgesamt verringerter Gesamtbevölkerung), 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 Bockenem nicht zu erkennen. Allerdings kann eine Wohnungsknappheit in Hannover oder Hildesheim die Haushaltsgröße in Bockenem beeinflussen, wenn etwa erwachsene Kinder länger im Haushalt der in Bockenem wohnenden Eltern bleiben, weil in den Zentren keine Wohnungen zu bekommen sind.

Abbildung 7: Entwicklung der Anzahl privater Haushalte sowie der Zahl der Erwachsenen und der Einwohner je Haushalt in der Stadt Bockenem 1987 - 2015



Aufgrund der Anfang der 1990er Jahre starken Zuwanderung kann für die Stadt Bockenem für den Zeitraum bis etwa 2001 von einem Wohnungsdefizit ausgegangen werden. Aufgrund der jüngeren Wanderungsverluste zeigt der Markt gegenwärtig eine merkliche Tendenz zu Wohnungsüberhängen mit Leerstandsquoten von über 9°%. Die Vermarktung von Wohnungen dürfte sich seit Mitte des letzten Jahrzehnts deutlich schwieriger gestalten als in den 1990er Jahren.

2.6 Haushalte mit niedrigen Einkommen in Bockenem

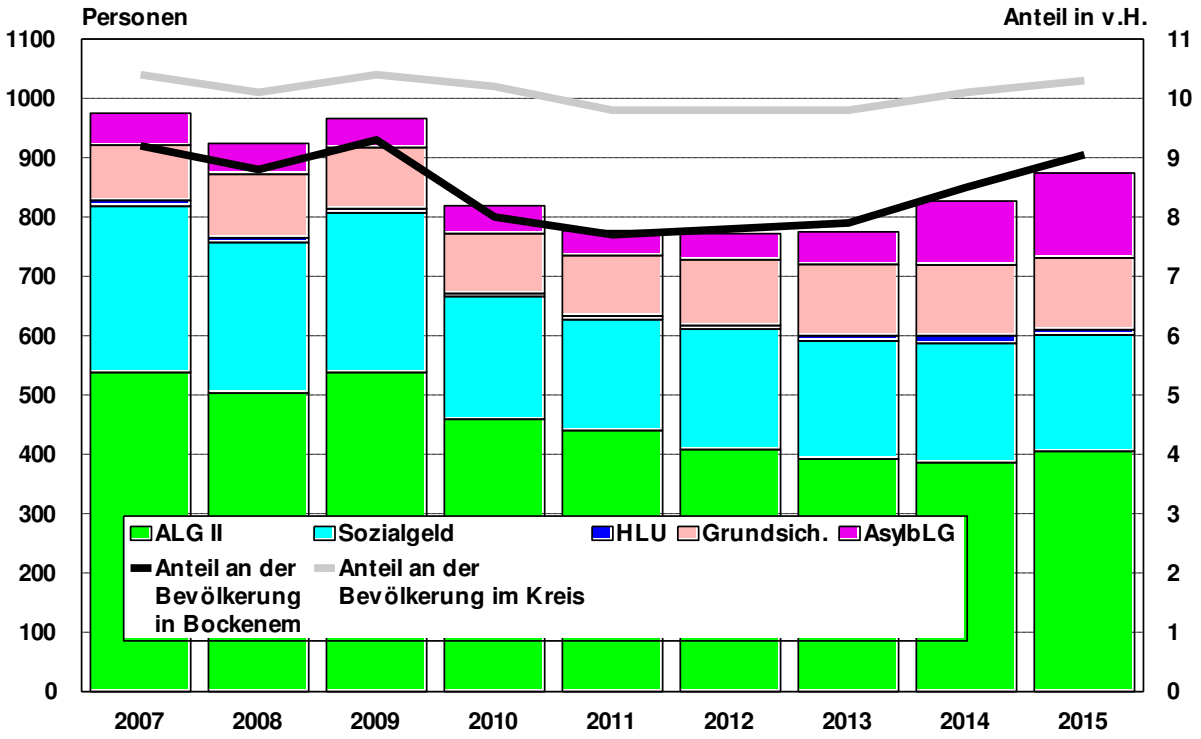
Die Ermittlung „einkommensarmer“ Haushalte stößt auf sowohl auf definitorische als auch auf empirische Erfassungsprobleme. Definitorisch ist der häufig verwendete Anteil „armutsgefährdeter“ Personen[2] insbesondere wegen der niedrigen Gewichtung von Kindern im Haushalt nach der aktuellen OECD-Skala nicht 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

[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)

an Empfängern von „Arbeitslosengeld II“, „Sozialgeld“, „Hilfe zum Lebensunterhalt“, „Grundsicherung im Alter oder wegen Erwerbsunfähigkeit“ sowie „Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz“ in der Stadt Bockenem zeigt **Abbildung 8** in der Entwicklung von 2007 bis 2015.

Die Zahl der Empfänger von Arbeitslosengeld II und Sozialgeld ist um insgesamt 220 Personen zurückgegangen. Damit fiel der Rückgang in Bockenem mit 27 % noch etwas höher aus als in Niedersachsen oder dem Kreis Hildesheim (jeweils rund 19 % Rückgang). Die im Rahmen der Hilfe zum Lebensunterhalt begünstigten Personen spielen quantitativ keine Rolle. Bei den Empfängern von Grundsicherung zeigt sich eine deutliche Zunahme um 28 Personen (+30°%). Die Anzahl der Empfänger von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz in der Stadt Bockenem lag bis zum Jahr 2013 bei rund 50 Personen; seither sind die Zahlen deutlich auf zuletzt 143 Personen gestiegen.

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



Aufschlussreich ist die Entwicklung des Anteils an Mindestsicherungsleistungsempfängern an der Bevölkerung in Bockenem im Vergleich zum Kreis Hildesheim insgesamt. Während im Kreis über den gesamten Zeitraum rund 10 % der Einwohner Mindestsicherungsleistungen bezogen, sank der Anteil in Bockenem von 9,2 % bis auf 7,7 % ab. Seitdem ist der Wert wieder angestiegen und 2015 wurde fast wieder ein Anteil wie 2007 erreicht. In Niedersachen 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 können[3]. In Bockenem ist bei der etwas geringeren Quote an Beziehern von Mindestsicherungsleistungen auch von einem gegenüber dem Land 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 Bockenem mit 63,8°% deutlich über dem niedersächsischen Durchschnitt von 53 %. Bei den reinen Seniorenhaushalten lag die Eigentümerquote mit 64,5°% noch etwas höher als der 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 77°% nochmals deutlich höher.

Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern haben in der Stadt Bockenem einen Anteil von gut 76 % am Wohnungsbestand. Auch die Senioren werden somit zu einem großen Teil in dieser Gebäudeart leben. Knapp 86 % 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 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 Gutachten[4], 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 Bockenem, so muss bei rund 1.570 Haushalten mit Senioren von rund 360 Haushalten ausgegangen werden, bei denen eine barrierearme Wohnung angezeigt wäre. Tatsächlich wäre aber nur bei 110 Haushalten von einer barrierearmen Wohnung auszugehen. Auch wenn deutliche lokale Abweichungen von diesen Durchschnittswerten einkalkuliert werden müssen,

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

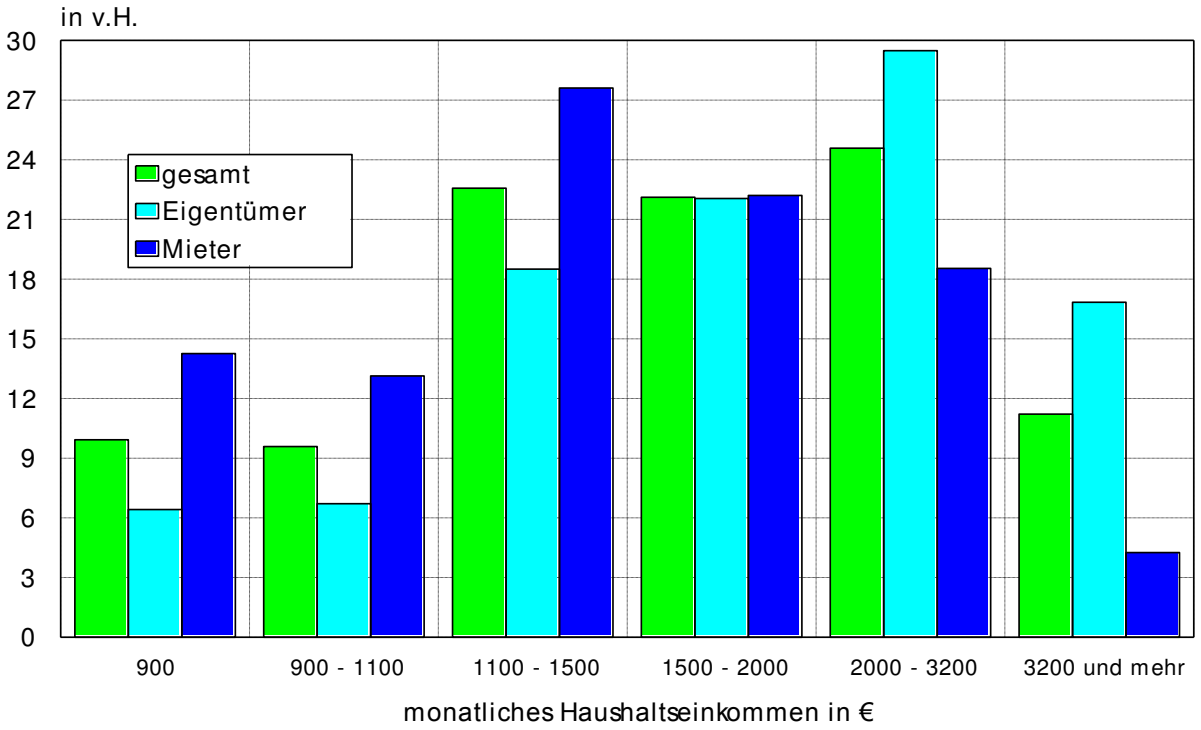
[4] Forschungen Heft 147, Wohnen im Alter - Marktprozesse und wohnungspolitischer Handlungsbedarf; Hrsg.: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), Berlin 2011

so ist der Bedarf an barrierearmen, altengerechten Wohnungen in Bockenem bereits aktuell bei weit über 150 Wohnungen zu veranschlagen.

Das „Hineinwachsen“ der geburtenstarken Jahrgänge der 1960-er 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 Seniorenhaushalten[5] gibt **Abbildung 9**.

Abbildung 9: Seniorenhaushalte nach Einkommensklassen im Jahr 2014



Quelle: Mikrozensuszusatzerbung Wohnen 2014; Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2016

Auch wenn die Daten 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 seniorengerechten Wohnungen zu beachten.

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

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 seniorengerechtes Wohnen gibt. Sofern dieser Anteil auch für die rund 960 schwerbehinderten Einwohner der Stadt Bockenem gilt, errechnet sich für die Menschen mit Behinderung unterhalb des 65. Lebensjahres eine Größenordnung von gut 430 erforderlichen behindertengerechten Wohnungen, von denen bisher sicher nur ein Bruchteil verfügbar ist.

2.8 Fazit der bisherigen Entwicklung in Bockenem

Die Stadt Bockenem liegt im südöstlichen Kreis Hildesheim. Durch den starken Arbeitsplatzverlust weist die Stadt im Vergleich der Kommunen im Kreis Hildesheim eine nur noch leicht überdurchschnittliche Anzahl an Arbeitsplätzen vor Ort auf. Der seit der Jahrtausendwende anhaltende Rückgang der Zahl der Arbeitsplätze dürfte mit dazu beigetragen haben, dass seit rund 10 Jahren Wanderungsverluste zu verzeichnen sind und die Zahl der Auspendler steigt. Die Abwanderung und der seit langem negative natürliche Saldo führten zu einem Rückgang der Bevölkerung um 16°% gegenüber dem Wert von 1995. Der Vergleich der Altersstrukturen und der mit über 20°% ebenfalls starke Rückgang der Anzahl an Personen im erwerbsfähigen Alter verdeutlichen zudem den demographischen Wandel hin zu einer im Durchschnitt älteren Bevölkerung.

Bis zum Jahr 2005 profitierte die Stadt Bockenem von der Zuwanderung aus den (angrenzenden) Kommunen des Kreises Hildesheim sowie aus der Stadt Salzgitter. Der Anteil der geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre liegt heute in Bockenem gleichauf mit dem niedersächsischen Durchschnitt bei rund 17°%.

Die Kinder dieser geburtenstarken Jahrgänge erreichen gegenwärtig das Erwerbsleben, was erhöhte Fortzüge aus Bockenem zur Folge hat – auch weil die Akademisierung der Ausbildung einen Ortswechsel für viele jungen Menschen unerlässlich macht. Städte und Gemeinden ohne eigene Hochschule(n) vor Ort büßen so Einwohner ein. Durch die Fortzüge der jungen Menschen werden keine Wohnungen frei, da diese weiterhin von den Eltern bewohnt werden. Die Konsequenz ist eine starke Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße.

Die Analyse der Wanderungen hat gezeigt, dass Bockenem in der Vergangenheit weniger von der inzwischen weitgehend zum Erliegen gekommenen Suburbanisierung profitiert hat als die näher an den Zentren gelegen Kommunen im Kreis, sondern eher von den Zuzügen aus umliegenden Kommunen mit wenigen Arbeitsplätzen. Dem entgegen stehen die über alle Zeiträume konstanten Abwanderungen nach Hildesheim und Hannover.

Da die eigene Stärke als Arbeitsplatzzentrum nicht in dem Ausmaß der Vergangenheit gegeben ist, konzentriert sich die Zuzugsattraktivität der Stadt Bockenem stärker auf den Wohnstandort Bockenem. Infrastruktur vor Ort, Verkehrsanbindung und die Preise des Wohnens bestimmen die Position der Stadt Bockenem in der Region. Insgesamt ist Bockenem damit hinsichtlich der Zuzüge wesentlich stärker von der Wohnungsmarktsituation in den potenziellen Herkunftsorten der Zuwanderer abhängig als noch vor 20 Jahren.

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 Bockenem spürbar. Die seit 2011 wiederauflebende Auslandszuwanderung in Deutschland hat sich in Bockenem erst in jüngster Vergangenheit eingestellt – der Wanderungssaldo lag in den letzten beiden Jahren 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 auch in Bockenem Anfang der 1990er Jahre entstandene Wohnungsdefizit wurde durch verstärkten Wohnungsbau bis Anfang des vergangenen Jahrzehnts abgebaut. Seit etwa 2005 ist der Wohnungsmarkt in Bockenem von einem Überangebot geprägt, welches seither weiter zunahm und zuletzt zu einem Wohnungsüberhang von über 5°% führte.

Unabhängig von der Gesamtsituation auf dem Bockenemer 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 Bockenem

Die Analyse hat aufgezeigt, dass der Wohnungsmarkt in der Stadt Bockenem ein Überangebot aufweist. Dementsprechend war auch die Bautätigkeit in der jüngsten Vergangenheit auf äußerst niedrigem Niveau.

Als wesentliche Bestimmungsparameter für die künftige Einwohnerentwicklung der gesamten Region Bockenem sind die Arbeitsplatz- und Ausbildungsplatzentwicklung und 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 Beschwernisse 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 allerdings so stark

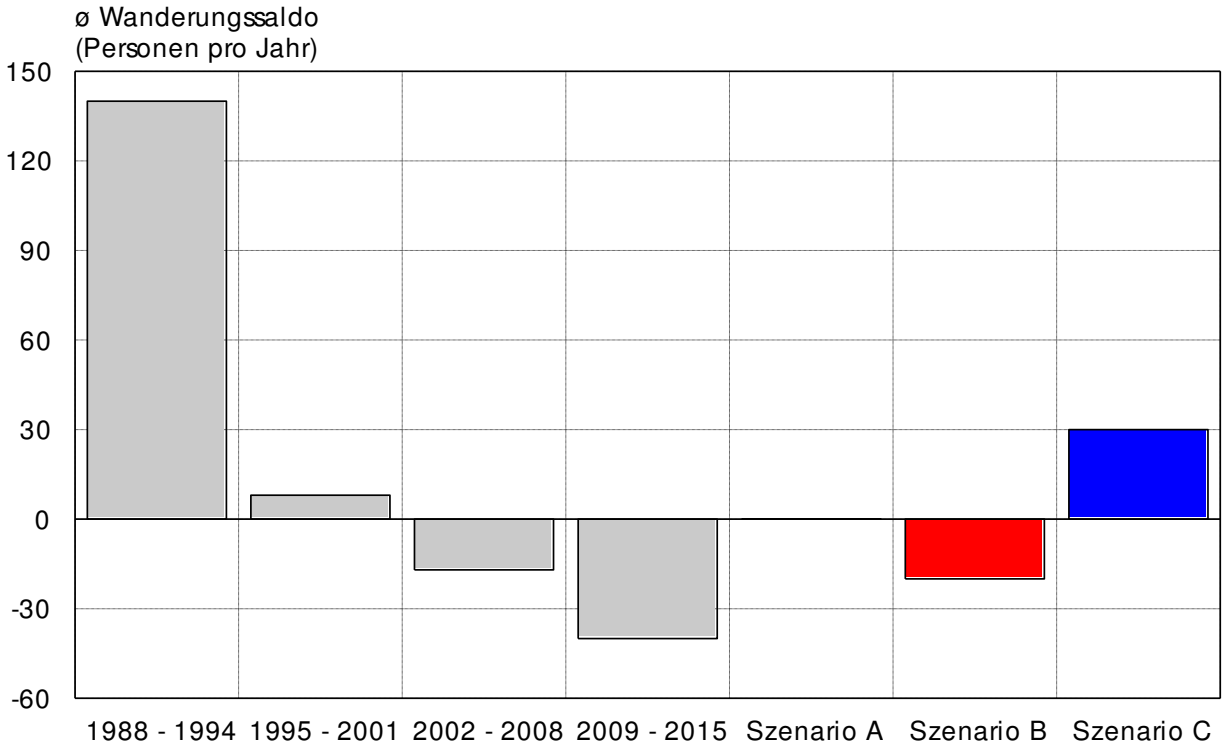
entgegen, dass die „alten“ Stadt-Umland-Abwanderungsmuster in vielen Regionen wieder zu erkennen sind.

3.2 Drei Szenarien der Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Bockenem

Die **Geburten- und Sterbefallzahlen** der Modellrechnungen bauen auf dem vor Ort vorgefundenen Niveau von Geburtenhäufigkeit und Sterblichkeit auf. Die zusammengefasste Geburtenziffer[6] 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 Bockenem



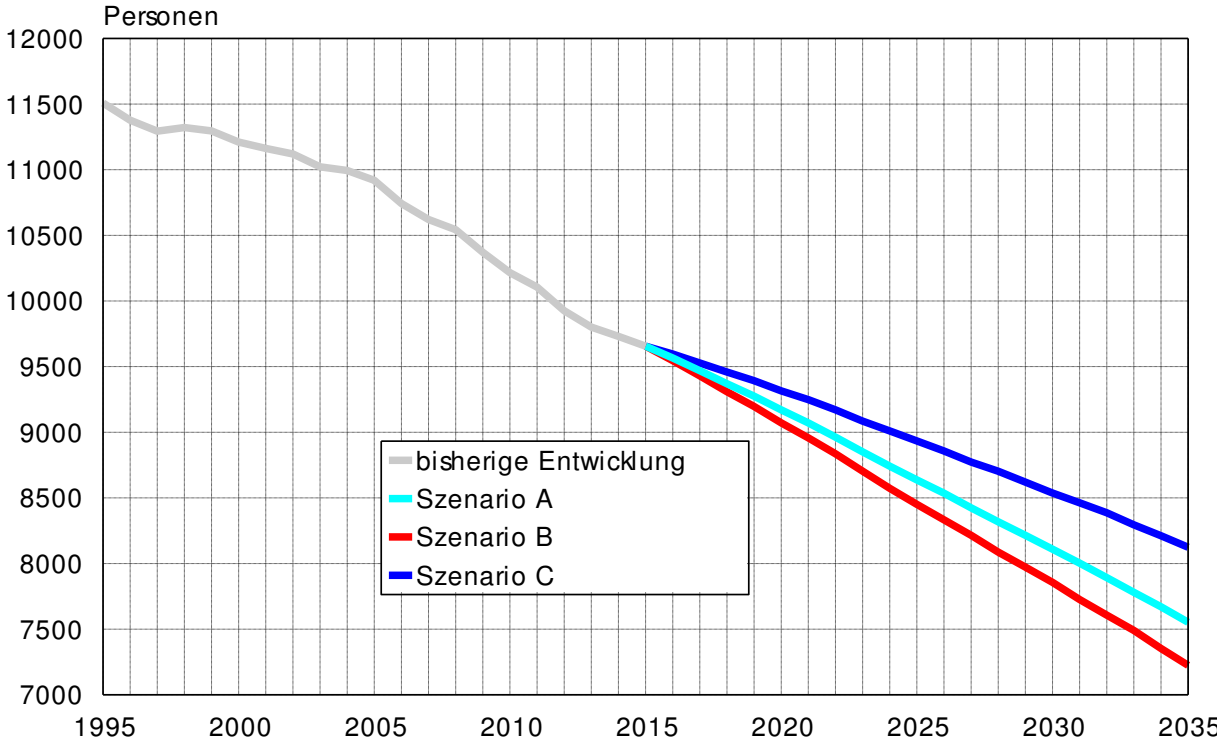
Die hohen Zuwanderungen im Zeitraum von 1988 bis 1994 können kaum als Maßstab für die Zukunft gelten, da sowohl die Zeit der Grenzöffnungen in Osteuropa einschließlich der Wiedervereinigung Deutschlands als auch die starke Suburbanisierung der

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

1990er Jahre kaum wiederholbar erscheinen. Insofern stellen die Szenarien B und C mit einem Wanderungsverlust in Höhe von 20 Personen bzw. einem Gewinn von 30 Personen pro Jahr aus unserer Sicht die längerfristige Bandbreite möglicher Werte dar. Der ausgeglichene Wanderungssaldo des Szenarios A liegt zwischen diesen Werten.
Dies muss zwar nicht zwangsläufig bedeuten, dass die Werte der Szenarien B und C 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 die Blockade der mazedonischen Grenze und den „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 Bockenem in den drei Szenarien



Die Modellrechnungen zeigen eine Bandbreite möglicher Einwohnerzahlen zwischen 7.270 und 8.170 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 gut 15°%. Szenario A mit ausgeglichenem Wanderungssaldo führt zu einem Bevölkerungsrückgang um 21,3°%; Szenario B sogar zu einer Abnahme der Einwohnerzahl um über ein Viertel (-24,8°%).

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 Bockenem bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035

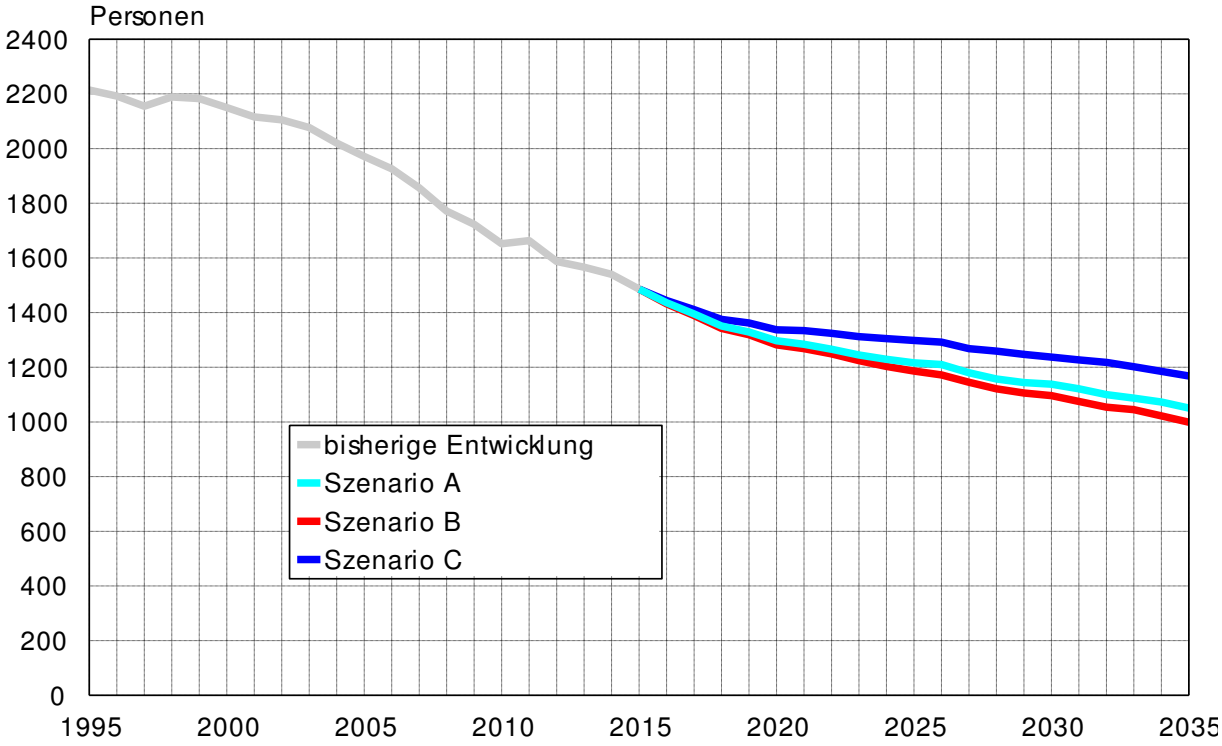


Abbildung 13: Entwicklung der Altersgruppe der "Erwerbsfähigen" in der Stadt Bockenem bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035

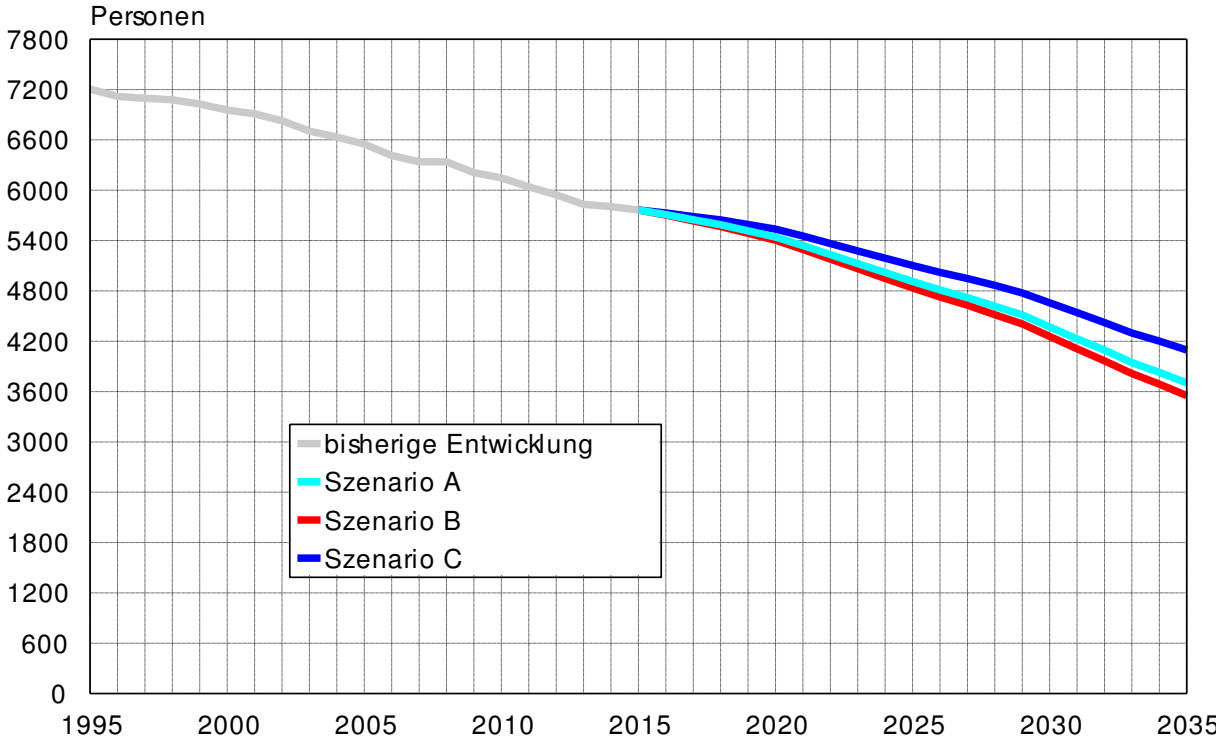


Abbildung 14: Entwicklung der Altersgruppe „Senioren“ in der Stadt Bockenem bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035

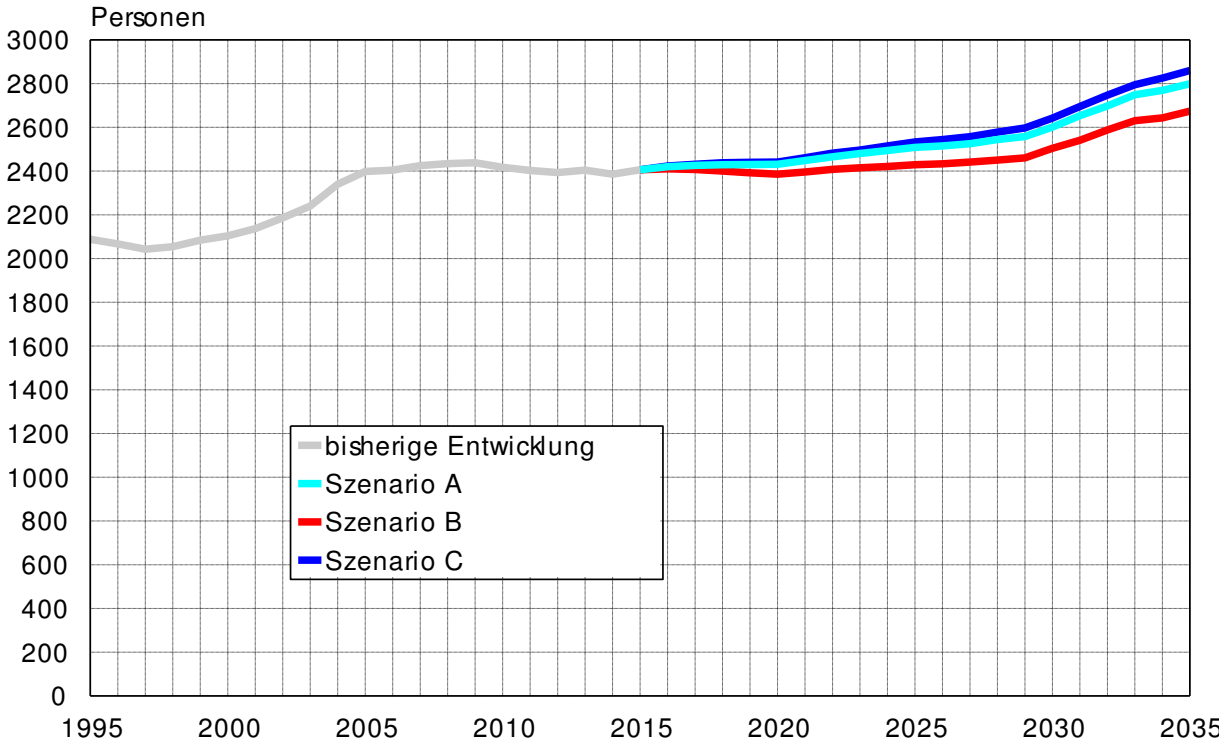
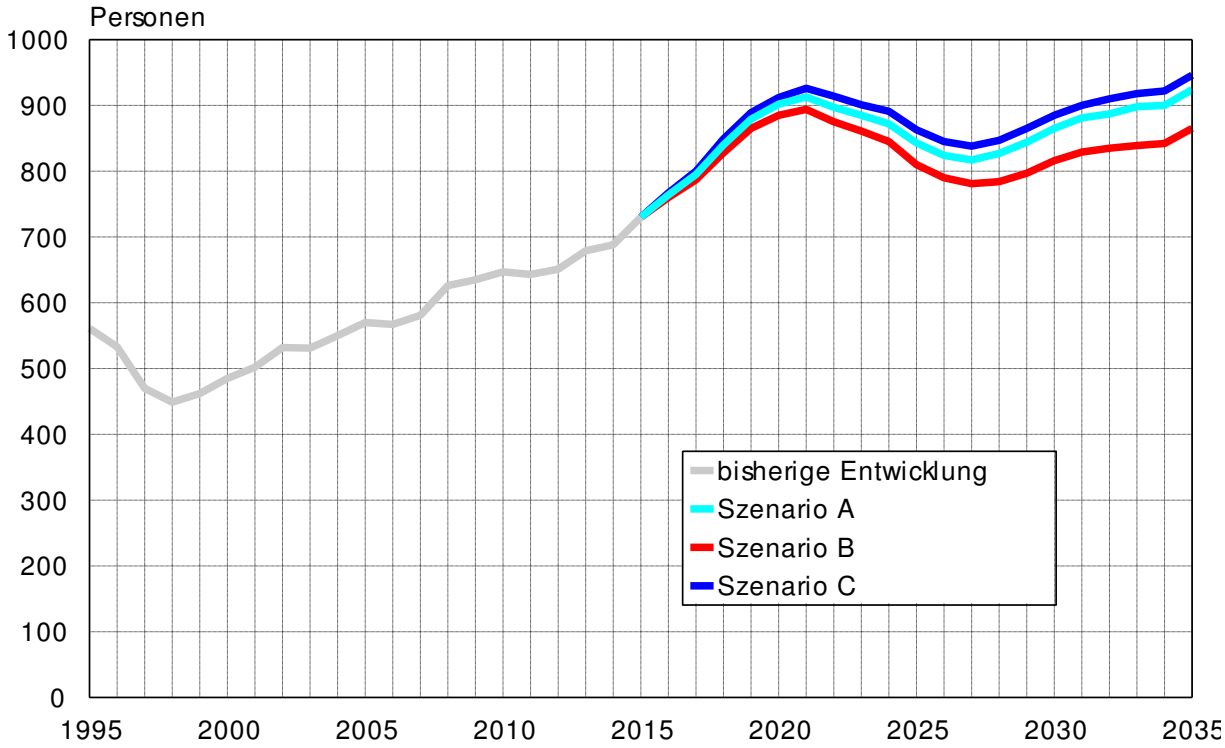


Abbildung 15: Entwicklung der Altersgruppe „80 Jahre und älter“ in der Stadt Bockenem bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035



Was zeigen nun die unterschiedlichen Verläufe in den Altersgruppen? Bei der jüngeren Bevölkerung führen alle Szenarien zu einer kontinuierlichen Minderung der Altersgruppenstärke. Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung sinkt von gegenwärtig 15,4°% auf knapp 14°% ab.

Der Anteil der Altersgruppe der „Erwerbsfähigen“ an der Gesamtbevölkerung nimmt in allen Szenarien ab. 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 Erwerbsfähigenzahl somit abschwächen, aber nicht stoppen. Entsprechend geht ihr Anteil von knapp 60°% auf bis zu 49°% zurück.

Sichtbar wird dies auch an den dynamischen Verläufen für die „Senioren“ und die Altersgruppe der über 80jährigen. Ihr Anteil wächst in sämtlichen Szenarien und auch bei negativem Wanderungssaldo – dies auch deshalb, weil die Mehrheit von ihnen bereits heute ihren Wohnsitz in Bockenem hat und diesen nicht mehr ändern wird. Im Jahr 2035 werden rund 36°% der Bevölkerung zu dieser Altersgruppe gehören. Der Anteil der Hochbetagten steigt bis 2035 von 7,5°% auf 12°% und wächst von 2035 bis 2050 noch einmal um 30°%, wenn die geburtenstarken Jahrgänge in diese Altersgruppe wechseln.

Da sich auch im Szenario mit gleichbleibend positivem Wanderungssaldo von 30 Personen pro Jahr eine Abnahme der Gesamtbevölkerung um gut 15°% einstellt, wird der Wohnungsbedarf in Bockenem vor allem von der weiteren Haushaltsverkleinerung und dem Ersatzbedarf bestimmt. Der höhere Anteil an Senioren und Hochbetagten hingegen wird qualitative Veränderungen am Wohnungsbestand erfordern.

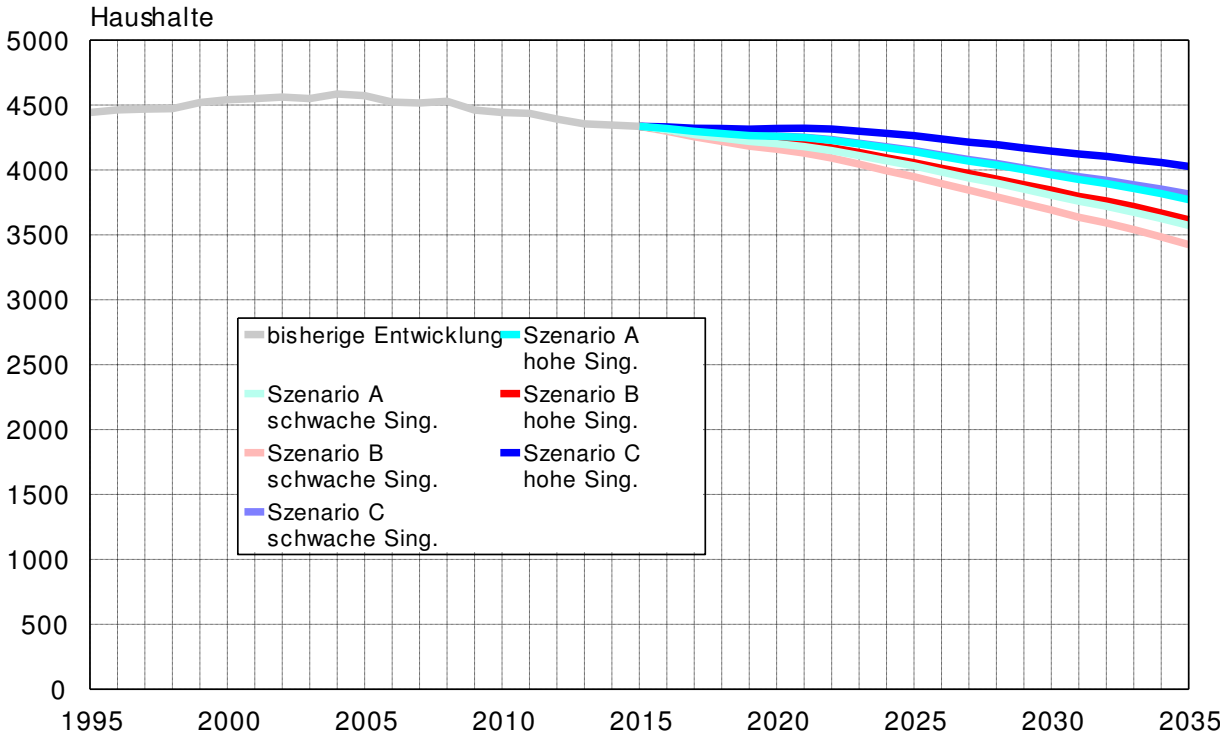
3.3 Haushalts- und Wohnungsbedarfsentwicklung in der Stadt Bockenem

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 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 % an der Primärenergiebereitstellung 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 haben wir 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 rund 3.400 und 4.000. Somit zeigen alle Szenarien einen Rückgang der Haushaltszahl. Die geringste Abnahme zeigt erwartungsgemäß Szenario C mit hoher Zuwanderung und hoher Singularisierung (-7,5°%); die stärkste Abnahme errechnet sich in Szenario B bei niedriger Singularisierung (-21°%).

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

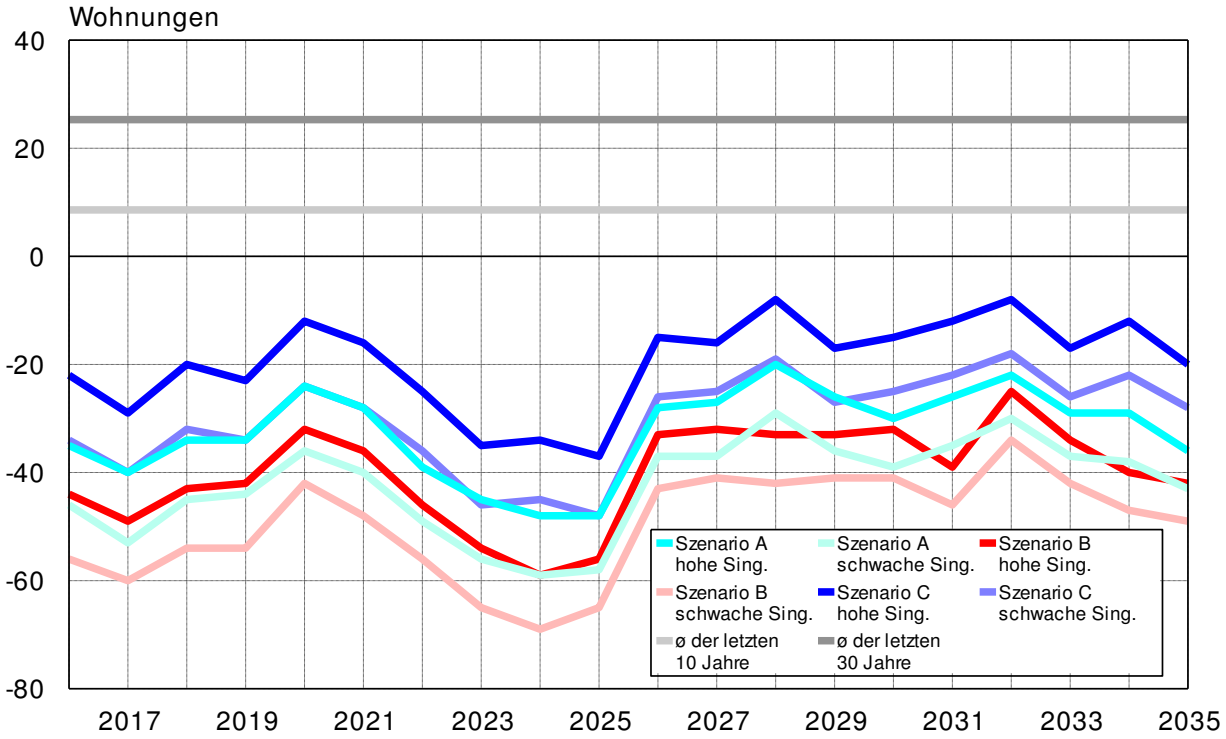


Nach der Abschätzung von Bevölkerungs- und Haushaltszahlen erfolgt die Ermittlung des „Wohnungsbedarfes“. Der Wohnungsbedarf wird nach der Festlegung von Bedarfskriterien ermittelt, womit er eine von der Nachfrage unabhängige normative Größe darstellt, mit deren Umsetzung (in Wohnungsbau) ein festgelegtes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

In den Wohnungsbedarf einbezogen werden die Veränderung der Haushaltszahl, die Absenkung 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**.

Alle Szenarien führen mittelfristig zu negativen Bedarfswerten, d.h. entweder zu einer Leerstandserhöhung oder, bei hinreichender Attraktivität Bockenems, zu Leerständen in den konkurrierenden Kommunen.

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



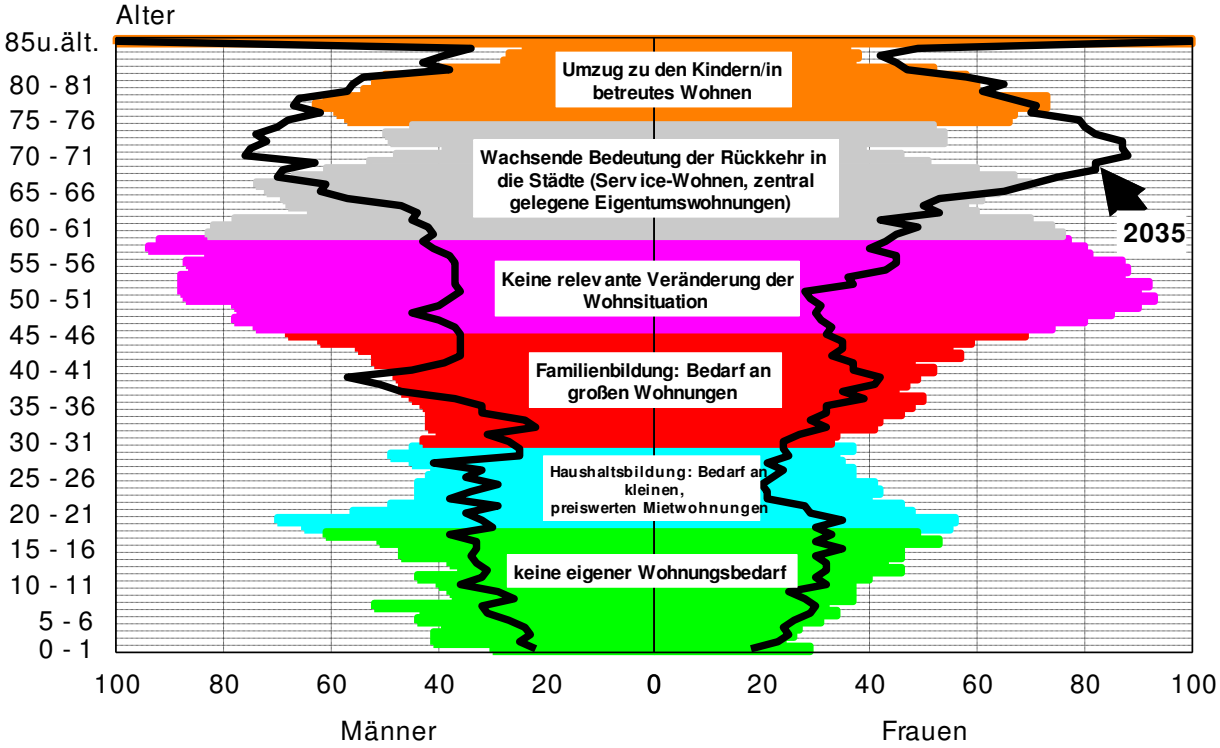
An dieser Stelle muss nochmals betont werden, dass die künftige Entwicklung in der Stadt Bockenem nicht „schicksalhaft“ eintritt, sondern durch Kommunalpolitik gestaltet wird. Die Diskussion der „gewünschten“ Entwicklung einschließlich einer möglichst konsensualen Entscheidung über diese „gewünschte“ 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 Bockenem benötigt

Der reine quantitative Wohnungsbedarf sagt nichts über die konkrete Nachfrage, deren Befriedigung in der Regel 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 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 Bockenem in den Jahren 2015 und im Szenario A 2035)



Aus der immer später erfolgenden Familiengründung erwächst ein Bedarf an großen Wohnungen. Im ländlichen Raum wie in der Stadt Bockenem 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 knapp 27°% abnehmen.

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

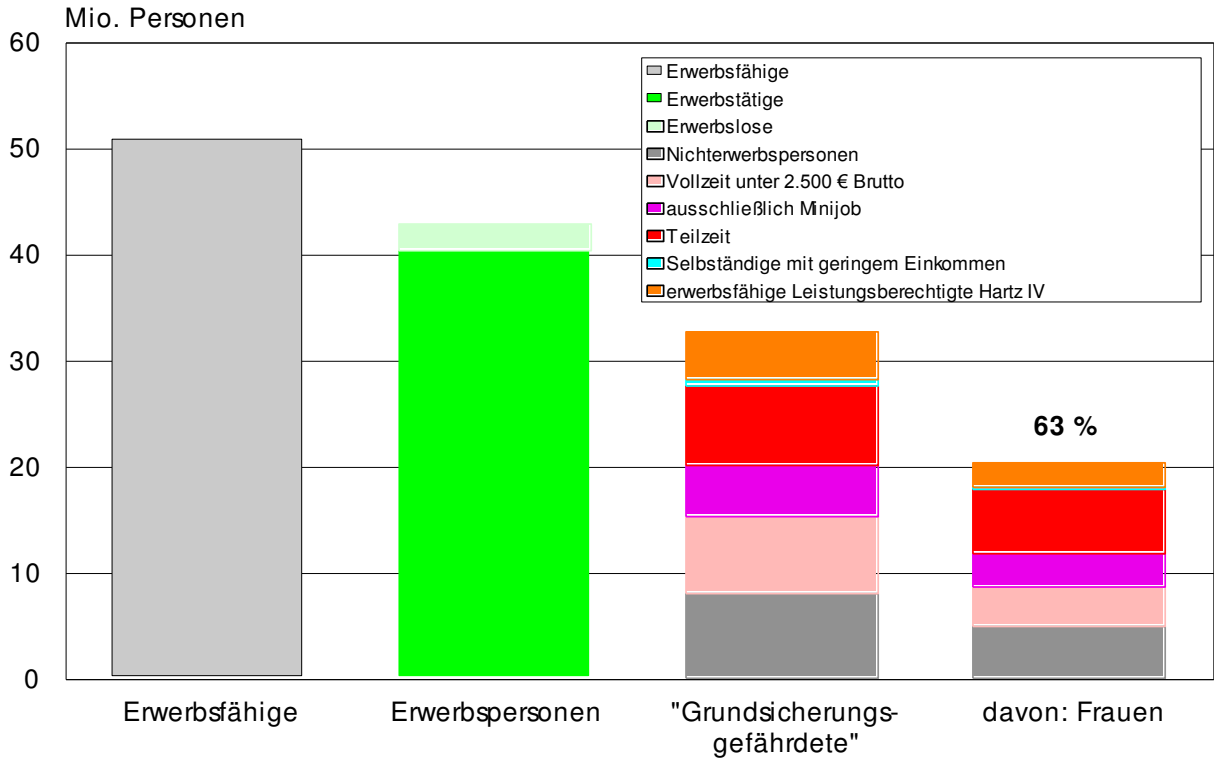
zumindest temporären Vermeidung stationärer Pflege ist eine Ausweitung des Angebotes solcher Wohnungen sinnvoll. Wie die Abbildung zeigt, ist es die Altersgruppe der Senioren (65 Jahre und mehr), die als einzige in den kommenden 20 Jahren noch zunimmt. Langfristig ist von erheblichen Verschiebungen bei 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 2500 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 Bockenem 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 bewältigen zu können.

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 31,8 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 Bockenem zeigt **Tabelle 3**. Der Durchschnittswert in der Stadt Bockenem liegt mit 49 deutlich höher als in Niedersachsen insgesamt und zudem auch höher als im Kreis Hildesheim insgesamt (28) und der Region Hannover (16).

Die Nachfrage in Bockenem wurde über den Gesamtzeitraum zu 83 % aus dem Bestand gedeckt. Für die Zukunft ist bei nur noch leicht steigenden Sterbefallzahlen von einem stagnierenden Bestandsangebot auszugehen. Die Gesamtnachfrage ist abhängig vom Preisniveau in der Stadt Bockenem und den im normalen Pendlerradius liegenden Städten und Gemeinden sowie der Besetzung der Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen aus der einheimischen Bevölkerung heraus und durch Wanderungen. Wie **Tabelle 3** zeigt, sind in Bockenem in der Vergangenheit deutliche Schwankungen des Neubaus und damit auch der Nachfrageziffer zu verzeichnen.

Die ansteigenden Werte der Nachfrageziffer in den letzten Jahren resultieren nicht aus erhöhter Bautätigkeit, sondern vor allem aus dem Rückgang an Personen in der Altersgruppe der „30- bis unter 45-Jährigen“ bei wachsendem Bestandsangebot. Zu befürchten ist, dass der Ansatz der vollständigen Vermarktung des Bestandsangebotes in dieser Zeit nicht realisiert wurde und ein Teil des Bestandsangebotes zum heutigen Leerstand zählt.

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

Jahr	30- bis 45-Jährige	Angebot aus Bestand	Angebot aus Neubau	Gesamtangebot = Nachfrage	Nachfrage je 1.000 30-45 Jähriger
1995	2.569	82	32	114	44,4
1996	2.634	77	15	92	34,9
1997	2.665	78	14	92	34,5
1998	2.693	77	22	99	36,8
1999	2.722	68	29	97	35,6
2000	2.752	77	31	108	39,2
2001	2.728	71	24	95	34,8
2002	2.670	67	23	90	33,7
2003	2.619	72	24	96	36,7
2004	2.514	64	25	89	35,4
2005	2.431	68	24	92	37,8
2006	2.320	78	23	101	43,5
2007	2.226	63	14	77	34,6
2008	2.126	68	2	70	32,9
2009	1.997	69	1	70	35,1
2010	1.893	69	3	72	38,0
2011	1.794	77	2	79	44,0
2012	1.699	76	0	76	44,7
2013	1.604	63	11	74	46,1
2014	1.544	74	3	77	49,9
2015	1.479	88	1	89	60,2
Veränder. in v.H.	**-1.090 -42,4**			**Durchschnitt ab 2011**	**49,0**

Unterstellt man für die Zukunft, dass der aktuelle Durchschnittswert der Nachfrageziffer langfristig konstant bleibt, so zeigt sich die in **Tabelle 4** ausgewiesene Neubaunachfrage 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 herauswuchsen und die Zahl der 30- bis unter 45-Jährigen stark abgenommen hat. In Bockenem ist deren Zahl seit dem Jahr 2000 um 46 % zurückgegangen. In den allen Szenarien wird sich der Rückgang in unterschiedlich hohem Maß fortsetzen.

Da erwartet wird, dass mindestens 20 % der Gesamtnachfrage auf Neubauten entfällt, rücken alle Szenarien vom vermarktbaren Neubau her relativ nahe zusammen. Mittelfristig sollten in Bockenem rund 11 Neubauwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern pro Jahr vermarktbar sein.

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

	30- bis 45-Jährige			vermarktbarer Neubau *)		
Jahr	Szenario A	Szenario B	Szenario C	Szenario A	Szenario B	Szenario C
2015	1.479	1.479	1.479	-	-	-
2016	1.415	1.415	1.426	14	14	14
2017	1.374	1.372	1.396	13	13	14
2018	1.343	1.339	1.378	13	13	14
2019	1.311	1.305	1.357	13	13	13
2020	1.283	1.275	1.338	13	13	13
2021	1.255	1.245	1.317	12	12	13
2022	1.227	1.215	1.293	12	12	13
2023	1.204	1.190	1.275	12	12	13
2024	1.184	1.168	1.260	12	11	12
2025	1.164	1.146	1.246	11	11	12
2026	1.154	1.135	1.240	11	11	12
2027	1.166	1.144	1.255	11	11	12
2028	1.174	1.150	1.265	12	11	12
2029	1.174	1.146	1.265	12	11	12
2030	1.175	1.143	1.269	12	11	12
2031	1.164	1.129	1.261	11	11	12
2032	1.150	1.112	1.246	11	11	12
2033	1.120	1.082	1.217	11	11	12
2034	1.097	1.055	1.195	11	10	12
2035	1.081	1.038	1.178	11	10	12
Veränder.	**-398**	**-441**	**-301**			
in v.H.	**-26,9**	**-29,8**	**-20,4**			
Summe				**238**	**232**	**251**

*) Mindestens 20 % der Gesamtnachfrage

3.5 Investoren für den künftigen Wohnungsbau in der Stadt Bockenem

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 aber auch 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 Bockenem zu rund 76°%, 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 Bockenem eher eine Randerscheinung. Vom Wohnungsbau der vergangenen 20 Jahre entfielen lediglich 14 % der Wohnungen auf Neubauten von Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen. Angesichts der demografischen Szenarien sind für die Zukunft in Bockenem allenfalls einzelne Sonderprojekte zum Beispiel im Bereich barrierearmer/-freier Wohnungen zu erwarten. Für konventionellen Mietwohnungsbau oder sozialen Mietwohnungsbau fehlen in Bockenem die Voraussetzungen seitens der Bevölkerung. Die Eigentümerquote von 63% und sprechen dagegen. Abgesehen vom Bauträgergeschäft mit Eigentumswohnungen (relativ kurzfristiges Risiko; Entscheidung über Wohnungsgrößen und Ausstattung auf der Basis der aktuellen Marktlage) werden private Investoren im Mietwohnungsbau die Wohnungen bauen, von denen sie sich langfristig die besten Vermarktungschancen und damit die höchsten Renditen versprechen. Dementsprechend werden sich Investoren kaum für Bockenem entscheiden.

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 Bockenem ist ein Wohn- und Gewerbestandort, der durch die Arbeitsplatzverluste in den vergangenen Jahren im Kreisvergleich nur noch eine leicht überdurchschnittliche Anzahl an Arbeitsplätzen vor Ort aufweist. Die Arbeitsstellen, vorhandene Infrastruktur und die Lage in Nähe zum Raum Salzgitter bewirkten bis vor etwa 15 Jahren stabile Zuwanderungen aus den angrenzenden Gemeinden. Rund 63°% der Haushalte in Bockenem leben in Wohneigentum. Über 80°% der neuen Wohnungen wurden in Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut.

Das in Bockenem um die 1990-er Jahre entstandene Wohnungsdefizit wurde durch verstärkten Wohnungsbau bis zum Anfang des vergangenen Jahrzehnts abgebaut. Anschließend hat sich ein Überangebot am Wohnungsmarkt eingestellt. Diese Situation hält bis heute an.

Unabhängig von der Gesamtsituation auf dem Bockenemer Wohnungsmarkt 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. Die Einwohnerzahl wäre auch bei stetig steigenden Wanderungsgewinnen nur schwerlich auf dem heutigen Stand zu halten. Vor dieser Situation steht allerdings nicht nur Bockenem, sondern die gesamte Bundesrepublik Deutschland und viele andere europäische Länder. Insofern ist von einem wachsenden Wettbewerb um Einwohner auszugehen.

Mit der nahen A7 verfügt Bockenem zwar über eine gute Straßenverkehrsanbindung, es fehlt allerdings ein Bahnanschluss im Personenverkehr. Die potenziellen Auspendlerarbeitsorte Hildesheim, Braunschweig und Göttingen sind für niedersächsische Verhältnisse relativ weit entfernt und die näher gelegene Stadt Salzgitter hat ebenfalls ein Wohnungsüberangebot. Deshalb besteht gegenwärtig eher die Gefahr weiterer Abwanderungen insbesondere junger Menschen, denen keine entsprechenden Zuzüge von Familien und alleinlebenden Personen nach der Ausbildungsphase gegenüberstehen.

Bereits heute geht die Zahl der Erwerbsfähigen bundesweit zurück und die Abnahme wird sich mit dem Erreichen der Ruhestandsphase durch die geburtenstarken Jahrgänge ab etwa 2025 beschleunigen. 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 Bockenem, ebenfalls Wanderungsgewinne zu realisieren. Es ist somit nicht nur die eigene Attraktivität Bockenems, sondern auch die auf EU- und Bundesebene bestimmte Zuwanderungspolitik, die die Einwohnerentwicklung vor Ort 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 Bockenem im Verhältnis zu den unmittelbar konkurrierenden Städten und Gemeinden.

Zunächst sollten sich die politischen Gremien in Bockenem 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 kann die Gewinnung von Investoren für den Standort Bockenem ein wesentlicher wohnungspolitischer Baustein sein. Ein unmittelbares Engagement der Gemeinde erscheint bei der hohen Eigentümerquote und dem unterdurchschnittlichen Anteil an Mindestsicherungsleistungsempfängern nicht erforderlich. Sinnvoll wäre die Etablierung einer Wohnberatung für Einfamilienhausbesitzer zum barrierearmen Umbau und zum Abbau „selbst geschaffener“ Barrieren (z. B. durch die Anordnung von Möbelstücken, Teppichen und ähnlichen Einrichtungsgegenständen).

Weiterhin wären im Sinne einer krisenfesten Stadt 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 Bockenem.

Bevölkerung und Wohnungsmarkt in der Gemeinde Diekholzen

- 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 Gemeinde Diekholzen 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 12
2.6 Haushalte mit niedrigen Einkommen in Diekholzen 14
2.7 Spezielle Bedarfe 16
2.7.1 Wohnsituation der Altersgruppe 65plus 16
2.7.2 Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention 17
2.8 Fazit der bisherigen Entwicklung in Diekholzen 17
3 Projektion der Entwicklung 19
3.1 Ausgangslage der Modellrechnungen für die Gemeinde Diekholzen 19
3.2 Drei Szenarien der Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Diekholzen 20
3.3 Haushalts- und Wohnungsbedarfsentwicklung in der Gemeinde Diekholzen 25
3.4 Welche Art von Wohnungen werden in der Gemeinde Diekholzen benötigt 27
3.4.1 Nachfragemöglichkeiten der Senioren 29
3.4.2 Nachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern 31
3.5 Investoren für den künftigen Wohnungsbau in der Gemeinde Diekholzen 34
4 Fazit der Untersuchung 36

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Gemeinde Diekholzen 1995 bis 2015 5
Tabelle 2: Gesamtbevölkerung, Geburten, Sterbefälle und Wanderungssaldo von 1995 bis 2015 in der Gemeinde Diekholzen*) 7
Tabelle 3: Entwicklung der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhauswohnungen in der Gemeinde Diekholzen von 1995 bis 2015 32
Tabelle 4: Entwicklung der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhauswohnungen in der Gemeinde Diekholzen in den drei Szenarien 33

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Diekholzen von 1978 bis 2015 6
Abbildung 2: Wanderungstausch der Gemeinde Diekholzen mit verschiedenen Regionen in der Summe der Jahre 1989 bis 8
Abbildung 3: Wanderungssalden der Gemeinde Diekholzen gegenüber verschiedenen Regionen in vier Zeiträumen 9
Abbildung 4: Altersstruktur der Bevölkerung in der Gemeinde Diekholzen 2015 sowie die Altersstruktur des Jahres 1995 10
Abbildung 5: Bautätigkeit von 1987 bis 2015 in der Gemeinde Diekholzen 11
Abbildung 6: Wohnungsbestand nach Baualtersklassen im Land Niedersachen sowie der Gemeinde Diekholzen 2011 in v.H. 12
Abbildung 7: Entwicklung der Anzahl privater Haushalte sowie der Zahl der Erwachsenen und der Einwohner je Haushalt in der Gemeinde Diekholzen 13
Abbildung 8: Empfänger von Mindestsicherungsleistungen in der Gemeinde Diekholzen von 2007 bis 2014 15
Abbildung 9: Seniorenhaushalte nach Einkommensklassen im Jahr 2010 17
Abbildung 10: Durchschnittliche Wanderungssalden der vergangenen vier Siebenjahreszeiträume sowie die Ansätze in den Szenarien für die Gemeinde Diekholzen 20
Abbildung 11: Entwicklung der Einwohnerzahl in der Gemeinde Diekholzen in den drei Szenarien 21
Abbildung 12: Entwicklung der Altersgruppe „bis unter 18 Jahre“ in der Gemeinde Diekholzen bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035 22
Abbildung 13: Entwicklung der Altersgruppe der "Erwerbsfähigen" in der Gemeinde Diekholzen bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035 23
Abbildung 14: Entwicklung der Altersgruppe „Senioren“ in der Gemeinde Diekholzen bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035 23
Abbildung 15: Entwicklung der Altersgruppe „80 Jahre und älter“ in der Gemeinde Diekholzen bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035 24
Abbildung 16: Entwicklung der Anzahl privater Haushalte in der Gemeinde Diekholzen in den drei Szenarien 26
Abbildung 17: Wohnungsbedarf in der Gemeinde Diekholzen von 2016 bis 2035 ... 27
Abbildung 18: Wohnungsbedarf nach dem Alter (Altersstrukturen der Gemeinde Diekholzen in den Jahren 2015 und im Szenario A 2035) 28
Abbildung 19: Erwerbsfähige, Erwerbspersonen und tendenziell „Grundsicherungsgefährdete“ 30

Bevölkerung und Wohnungsmarkt in der Gemeinde Diekholzen

- 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 Mietenstufen 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 hat[1]. 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.

Diese Untersuchung für die Gemeinde Diekholzen zeigt zunächst die bundesweite Entwicklung als Zusammenfassung der genannten Studien. Dies trägt dazu bei, dass

[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

der Leser die darauffolgenden Ausführungen zur Gemeinde Diekholzen 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 überwiegen 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, sowie 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 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. 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 Gemeinde Diekholzen.

2 Die Entwicklung in der Gemeinde Diekholzen 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 Diekholzen um 31 Personen bzw. 0,5 % über dem Fortschreibungswert. Damit gehört Diekholzen zur Minderheit der Städte und Gemeinden mit einer gegenüber dem Fortschreibungswert höheren Einwohnerzahl.

Der Wohnungsbestand in Diekholzen liegt gegenüber der auf der Gebäude- und Wohnungszählung 1987 basierenden Fortschreibung um 95 Wohnungen bzw. 3,2°% höher. Die „mehr“ gezählten Wohnungen standen natürlich nicht plötzlich zur Verfügung 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 Gemeinde Diekholzen seit 1995 zeigt **Tabelle 1**.

Seit 1995 ist die Zahl der Arbeitsplätze in Diekholzen um 6,6 % gestiegen (Kreis Hildesheim -0,9 %; Niedersachsen + 17,7 %; ehemaliger Bezirk Hannover +9,0 %). Zugleich zeigt der Auspendlerüberschuss einen leichten Rückgang um 59 Personen (-4,4°%). Die Anzahl der Auspendler hat in der jüngsten Vergangenheit wieder den Wert des Ausgangsjahres 1995 erreicht und liegt seit 2013 bei über 2.000 Personen. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort lag mit +2 Beschäftigten wieder fast genau auf dem Ausgangswert des Jahres 1995.

Tabelle 1: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Gemeinde Diekholzen 1995 bis 2016

Jahr	sozialversicherungspflichtig Beschäftigte					Erwerbs-fähige *)
	am Arbeitsort	Einpendler	Auspendler	Saldo	am Wohnort	
1995	924	671	2.017	-1.346	2.270	4.678
1996	866	639	2.014	-1.375	2.241	4.612
1997	836	617	1.967	-1.350	2.186	4.565
1998	837	634	1.970	-1.336	2.173	4.541
1999	876	660	1.931	-1.271	2.147	4.462
2000	887	687	1.943	-1.256	2.143	4.363
2001	866	664	1.942	-1.278	2.144	4.293
2002	909	701	1.853	-1.152	2.061	4.242
2003	926	714	1.853	-1.139	2.065	4.211
2004	915	722	1.811	-1.089	2.004	4.128
2005	855	663	1.836	-1.173	2.028	4.087
2006	861	661	1.838	-1.177	2.038	4.017
2007	948	745	1.888	-1.143	2.091	3.999
2008	968	777	1.871	-1.094	2.062	3.900
2009	932	739	1.882	-1.143	2.075	3.921
2010	878	687	1.900	-1.213	2.091	3.915
2011	908	716	1.930	-1.214	2.122	3.934
2012	926	732	1.978	-1.246	2.172	3.918
2013	922	736	2.003	-1.267	2.189	3.862
2014	960	769	2.039	-1.270	2.230	3.875
2015	977	786	2.057	-1.271	2.248	3.858
2016	985	780	2.067	-1.287	2.272	3.841
Veränder.	**61**	**109**	**50**	**59**	**2**	**-837**
in v.H.	**6,6**	**16,2**	**2,5**	**-4,4**	**0,1**	**-17,9**

*) 18 bis unter 65 Jahre

Im Jahr 2016 arbeiteten von den 2.272 in Diekholzen wohnenden Beschäftigten lediglich 9°% auch in Diekholzen. Allerdings liegt dieser Anteil in Diekholzen schon seit langer Zeit auf einem sehr niedrigen Niveau. Vor 21 Jahren arbeiteten auch nur gut 11 % der in Diekholzen wohnenden Beschäftigten in der Gemeinde.

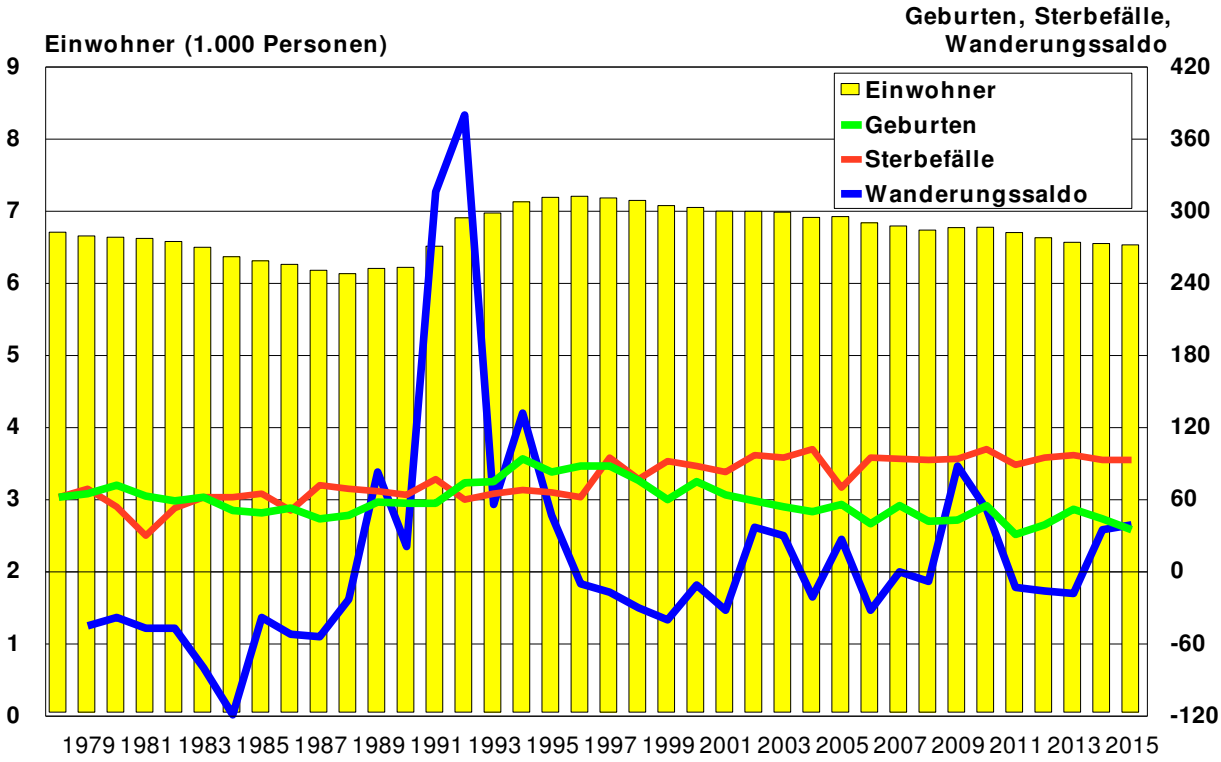
Die Arbeitsplätze in der Gemeinde Diekholzen sind aktuell zu über 80°% von Einpendlern besetzt. Wegen der niedrigen Arbeitsplatzzahl in Diekholzen bieten sich auch mittel- und langfristig nur wenig Chancen, bisherige Einpendler für den Wohnstandort Diekholzen zu gewinnen. Die hohe Zahl an Auspendlern birgt dagegen grundsätzlich die Gefahr einer Abwanderung. Dagegen spricht die Konzentration der Auspendler auf die Stadt Hildesheim, deren gute verkehrstechnische Anbindung sicher ein wichtiger Grund für die Wahl des Wohnstandortes Diekholzen durch die heutigen Auspendler war.

2.3 Bevölkerung

2.3.1 Bevölkerungsentwicklung insgesamt

Die Entwicklung der Gesamtbevölkerung (Personen mit Hauptwohnsitz) und deren Veränderungsparameter zeigen für die Gemeinde Diekholzen **Abbildung 1** seit 1978 und **Tabelle 2** seit 1995. In der langfristigen Entwicklung zeigt sich eine leicht sinkende Einwohnerzahl, unterbrochen von einer mit der Wiedervereinigung einsetzenden Wachstumsphase, auf deren Höhepunkt ein Bevölkerungshoch von knapp 7.200 Personen im Jahr 1996 steht. Seither ist ein kontinuierlicher Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen, so dass die Bevölkerungszahl wieder unterhalb des Wertes zu Beginn der Zeitreihe im Jahr 1978 lag. Der Wanderungssaldo ist seit 1996 nahezu ausgeglichen. Die derzeitige Gesamtbevölkerung liegt etwa auf dem Niveau von 1991.

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Diekholzen von 1978 bis 2015



Deutlich erkennbar sind auch die Ursachen: ab dem Wiedervereinigungsjahr sind zunächst deutliche gestiegene Wanderungsgewinne zu verzeichnen, die bis Mitte der 1990er auf erhöhtem Niveau bleiben. Der natürliche Saldo, die Differenz von Geburten und Todesfällen, war überwiegend negativ. Lediglich von Anfang bis Mitte der 1990er Jahre waren mehr Geburten als Sterbefälle zu verzeichnen.

Tabelle 2: Gesamtbevölkerung, Geburten, Sterbefälle und Wanderungssaldo von 1995 bis 2015 in der Gemeinde Diekholzen

Jahr	Gesamtbevölkerung	Geburten	Sterbefälle	Natürlicher Saldo	Wanderungssaldo
1995	7.175	-	-	-	-
1996	7.190	87	61	26	-11
1997	7.165	87	94	-7	-18
1998	7.133	75	76	-1	-31
1999	7.060	59	91	-32	-41
2000	7.035	74	87	-13	-12
2001	6.983	63	82	-19	-33
2002	6.981	58	96	-38	36
2003	6.969	53	94	-41	29
2004	6.895	49	101	-52	-22
2005	6.907	55	69	-14	26
2006	6.819	39	94	-55	-33
2007	6.779	54	93	-39	-1
2008	6.719	41	92	-51	-9
2009	6.755	42	93	-51	87
2010	6.759	54	101	-47	51
2011	6.687	30	88	-58	-14
2012	6.614	38	94	-56	-17
2013	6.550	51	96	-45	-19
2014	6.535	43	92	-49	34
2015	6.493	37	92	-55	13
Veränder./ Summe	**-682**			**-697**	**15**
in v.H.	**-9,5**			**-9,7**	**0,2**

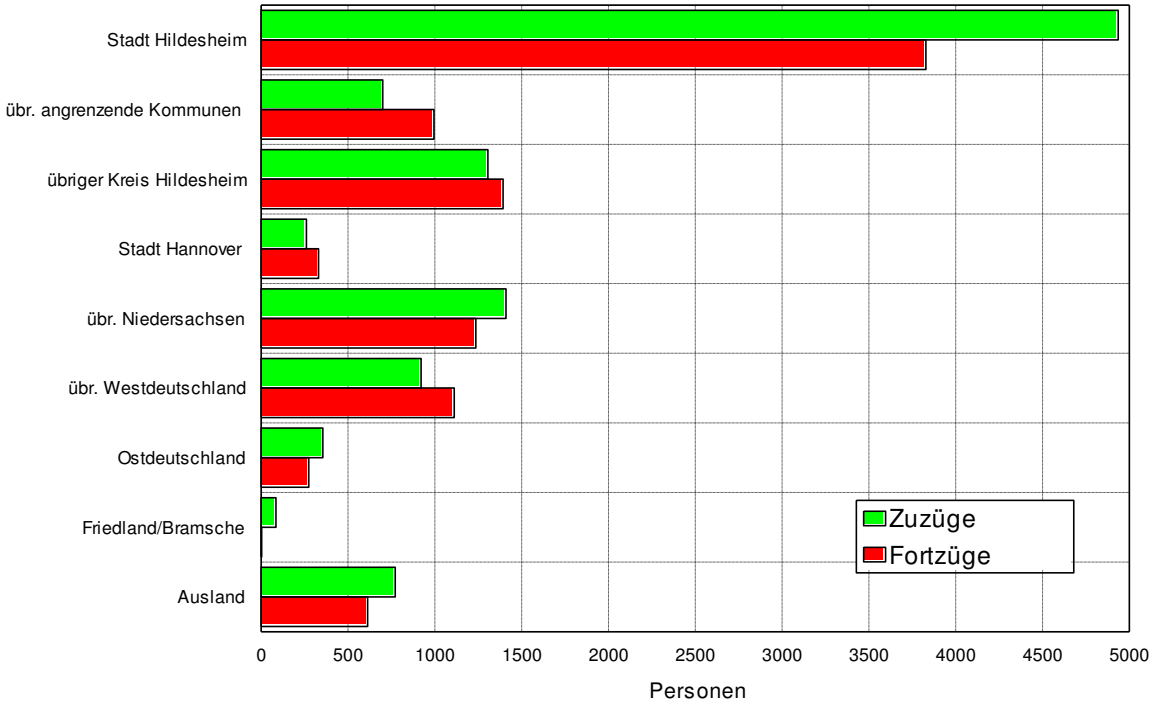
*) eigene Berechnung; Verteilung der „Zensusdifferenz“ auf den Zeitraum 1987 bis 2011; siehe Vorbemerkung

Wie Tabelle 2 zeigt war der Wanderungssaldo in den letzten 20 Jahren nahezu ausgeglichen. Es ergibt sich ein Gesamt-Wanderungssaldo von nur 15 Personen bzw. 0,2°%. Der Rückgang der Gesamtbevölkerung um 9,5°% ist maßgeblich auf den negativen natürlichen Saldo zurückzuführen.

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

Abbildung 2: Wanderungstausch der Gemeinde Diekholzen mit verschiedenen Regionen in der Summe der Jahre 1989 bis 2012



Die Dominanz der Stadt Hildesheim kommt mit einem Wanderungsgewinn von über 1.100 Personen im Zeitraum von 1989 bis 2012 deutlich zum Ausdruck. Wanderungsgewinne erzielt die Gemeinde Diekholzen sonst nur bei den weiträumigen Wanderungsbewegungen. Im Einzelnen sind dies das übrige Niedersachsen (+180 Personen), Ostdeutschland (+80 Personen) und das Ausland (+150 Personen). Beim Ausland 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 85 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 Spätaussiedler auf die Städte und Gemeinden verteilt wurden. Der unmittelbare Zuzug dieser Personengruppe In die Gemeinde Diekholzen ergab nur einen Gewinn von rund 80 Personen.

Wanderungsverluste weist die Gemeinde Diekholzen im Nahbereich insbesondere gegenüber den übrigen, angrenzenden Kommunen auf; hier ergibt sich per Saldo ein Verlust von knapp 280 Personen. In geringerem Maße negativ sind zudem die Salden mit der Stadt Hannover (-65) und dem übrigen Kreis Hildesheim (-85).

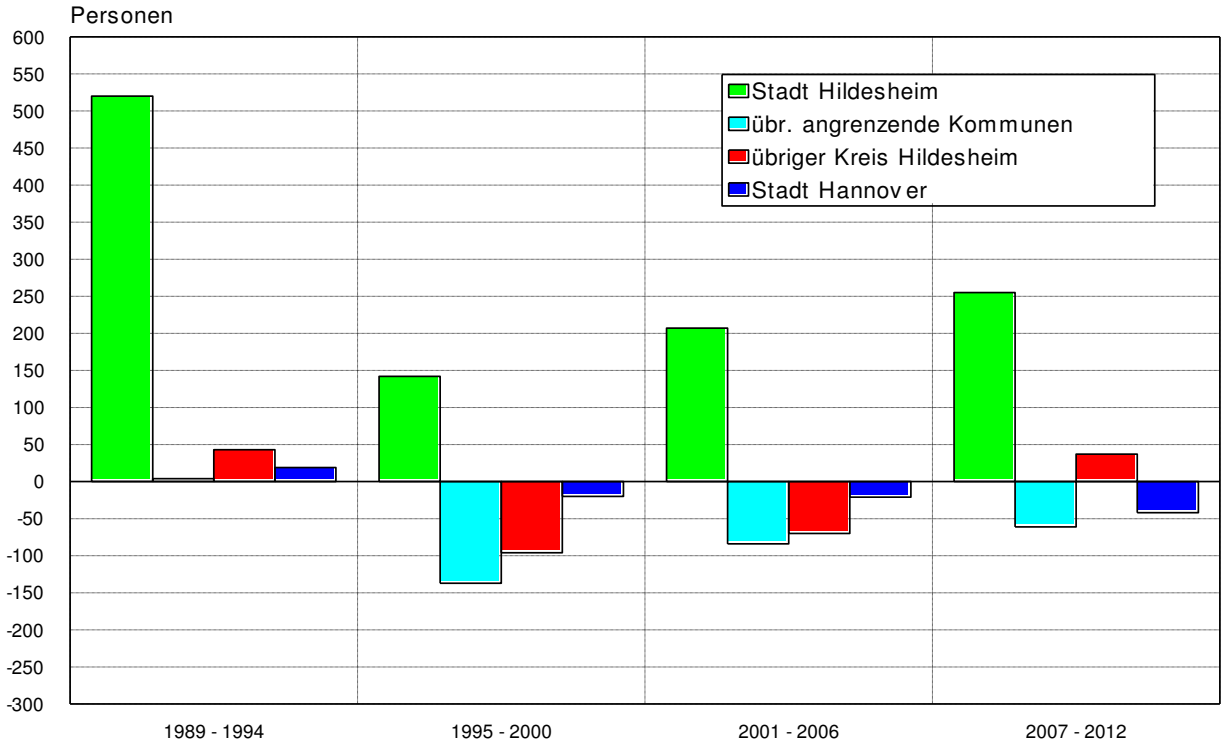
Beim übrigen Westdeutschland sind es insbesondere die Abwanderungen in Richtung Nordrhein-Westfalen und Bayern, die für den negativen Saldo in Höhe von rund 195 Personen sorgen.

Es bleibt somit die Stadt Hildesheim als eindeutige Hauptquelle der Wanderungsgewinne.

Den Vergleich der Wanderungssalden der Gemeinde Diekholzen gegenüber einigen der zuvor betrachten Regionen im Nahbereich in vier verschiedenen Zeiträumen zeigt **Abbildung 3.** Über sämtliche Zeiträume hinweg bleibt der Saldo mit der Stadt Hildesheim deutlich im positiven Bereich. Nach einmalig hohen Werten von 520 Personen im Zeitraum von 1989 bis 1994 nimmt die Zuwanderung aus Hildesheim seit dem Tiefstand von rund 140 Personen im Zeitraum 1995 bis 2000 in den darauffolgenden Zeiträumen wieder zu. In dieser Phase von 1995 bis 2000 wies die Gemeinde Diekholzen die stärksten Einwohnerverluste an die übrigen angrenzenden Kommunen sowie an den übrigen Kreis Hildesheim auf. Während die Abwanderungen in die angrenzenden Kommunen und in die Kreiskommunen in den Folgezeiträumen zurückgingen, nahmen die Abwanderungen in die Landeshauptstadt seit 1995 in geringem Maße zu.

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 persönliche Motive bei einem Teil der Umzügler.

Abbildung 3: Wanderungssalden der Gemeinde Diekholzen gegenüber verschiedenen Regionen in vier Zeiträumen



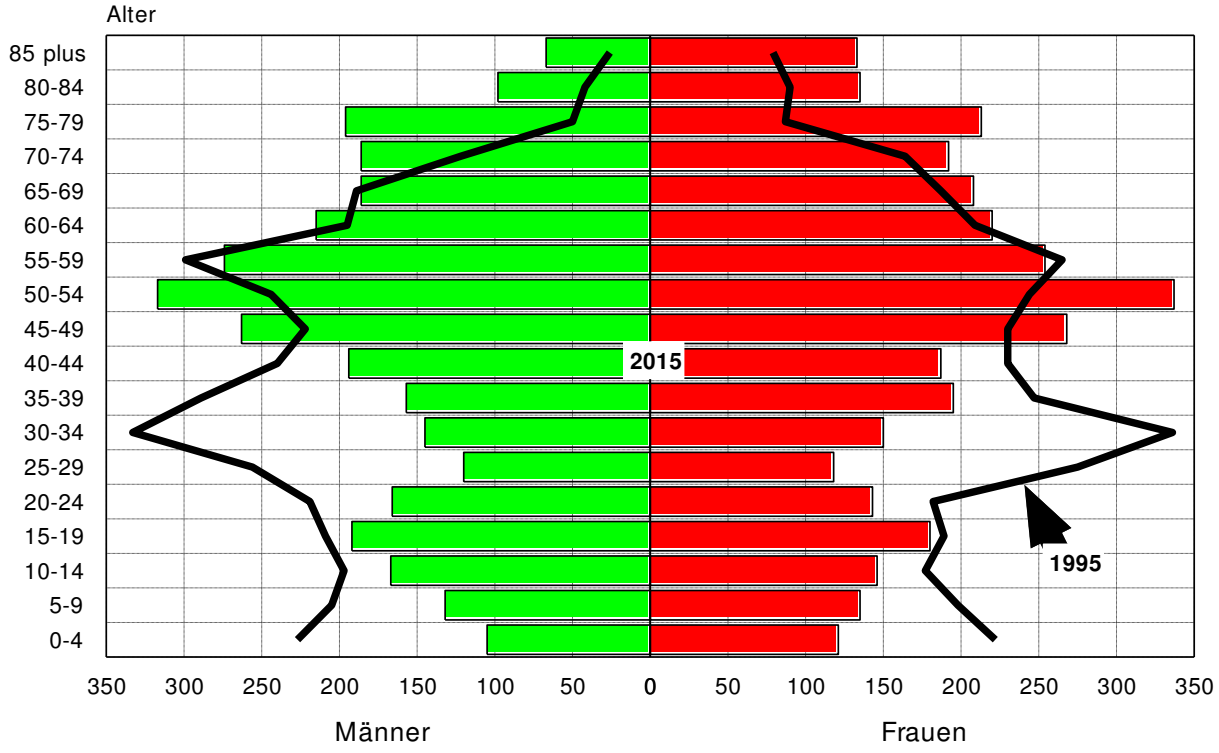
2.3.3 Altersstruktur

Die Auswirkungen der natürlichen Bevölkerungsbewegung und der Wanderungen auf die **Altersstruktur in der Gemeinde Diekholzen** zeigt **Abbildung 4**. Um die strukturellen Veränderungen der vergangenen Jahre zu verdeutlichen, wurde über die Altersstruktur des Jahres 2015 die Altersstruktur der Bevölkerung im Jahr 1995 gelegt (in der Abbildung 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. Die Altersgruppenstärke dieser heute „50 bis unter 55 Jahre“ alten Gruppe zeigt kaum Veränderungen. Gegenüber dem Wert von 1995 ergibt sich ein geringer Verlust durch Wanderungsbewegungen von 3 %. Inzwischen ist ein Teil der Kinder dieser Altersgruppe bereits aus Diekholzen fortgezogen und wegen der aktuell recht stark besetzten Altersgruppe „15 bis unter 20 Jahre“ sind weitere Abwanderungen junger Menschen zu erwarten.

Insgesamt zeigt der Vergleich der Altersstrukturen den Alterungsprozess der Bevölkerung in Diekholzen. Die Altersgruppen der „45 bis 54-Jährigen“ sowie die Altersgruppen über 69 Jahren haben an Stärke gewonnen, während die jüngeren Altersgruppen durchweg schwächer besetzt sind als 1995. Das Durchschnittsalter ist dementsprechend von 40 Jahren auf über 47 angestiegen.

Abbildung 4: Altersstruktur der Bevölkerung in der Gemeinde Diekholzen 2015 sowie die Altersstruktur des Jahres 1995

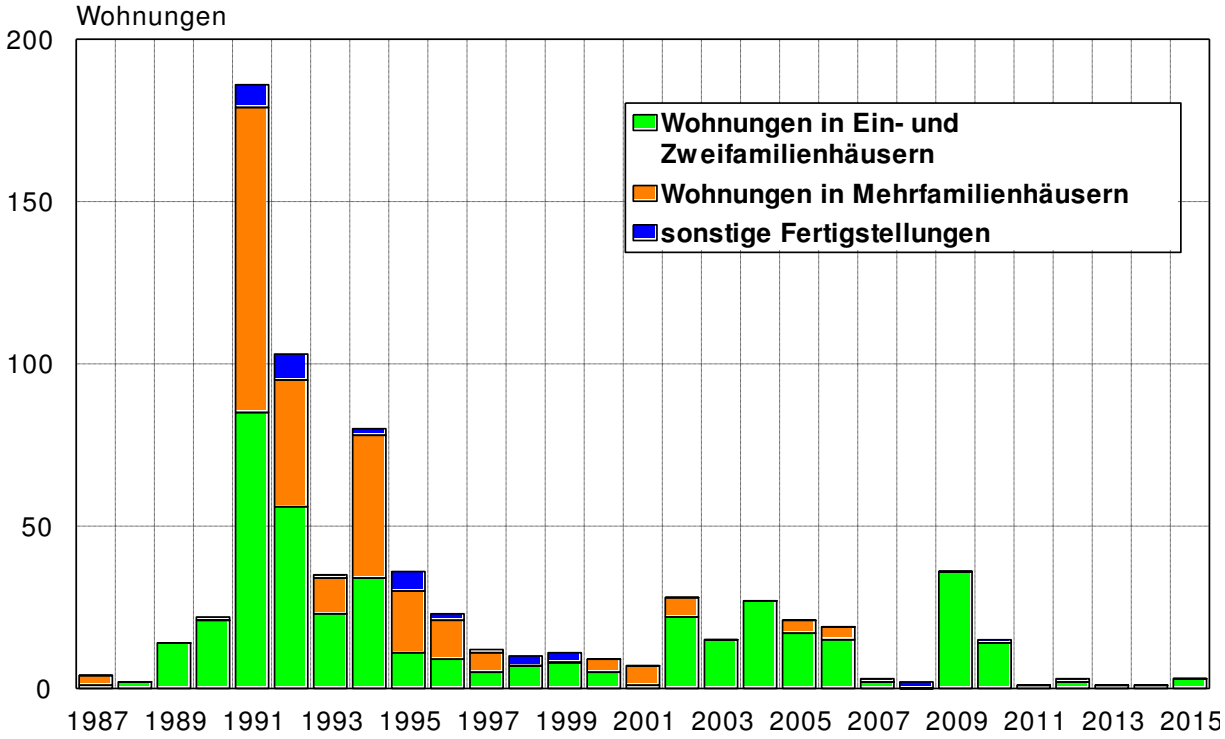


2.4 Bautätigkeit und Wohnungsbestand

Wohnungsbau erfolgt auf Grund eines bestehenden demographischen Nachfragedrucks oder zum Ersatz qualitativ ungenügender Altbestände. Die Entwicklung in der Gemeinde Diekholzen zeigt **Abbildung 5** ab 1987. In der zweiten Hälfte der 1980er Jahre war der Wohnungsbau in Diekholzen wie auch bundesweit auf das niedrigste Niveau der Nachkriegsgeschichte zurückgefallen. Anschließend zog der Wohnungsbau in den Städten und Gemeinden mit unmittelbar verfügbaren Baulandflächen am schnellsten an. Dies war in Diekholzen offensichtlich der Fall. Die im Zeitraum von 1991 bis 1995 weit überdurchschnittlich hohe Bauaktivität deutet darauf hin, dass in Diekholzen unmittelbar bebaubare Flächen verfügbar waren bzw. zusätzliche Baugebiete ausgewiesen wurden. In dieser Zeitspanne wies die Gemeinde Diekholzen die höchsten Wanderungsgewinne auf.

Seit 2010 findet Wohnungsbau in Diekholzen praktisch nicht mehr statt. 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 Gemeinde Diekholzen

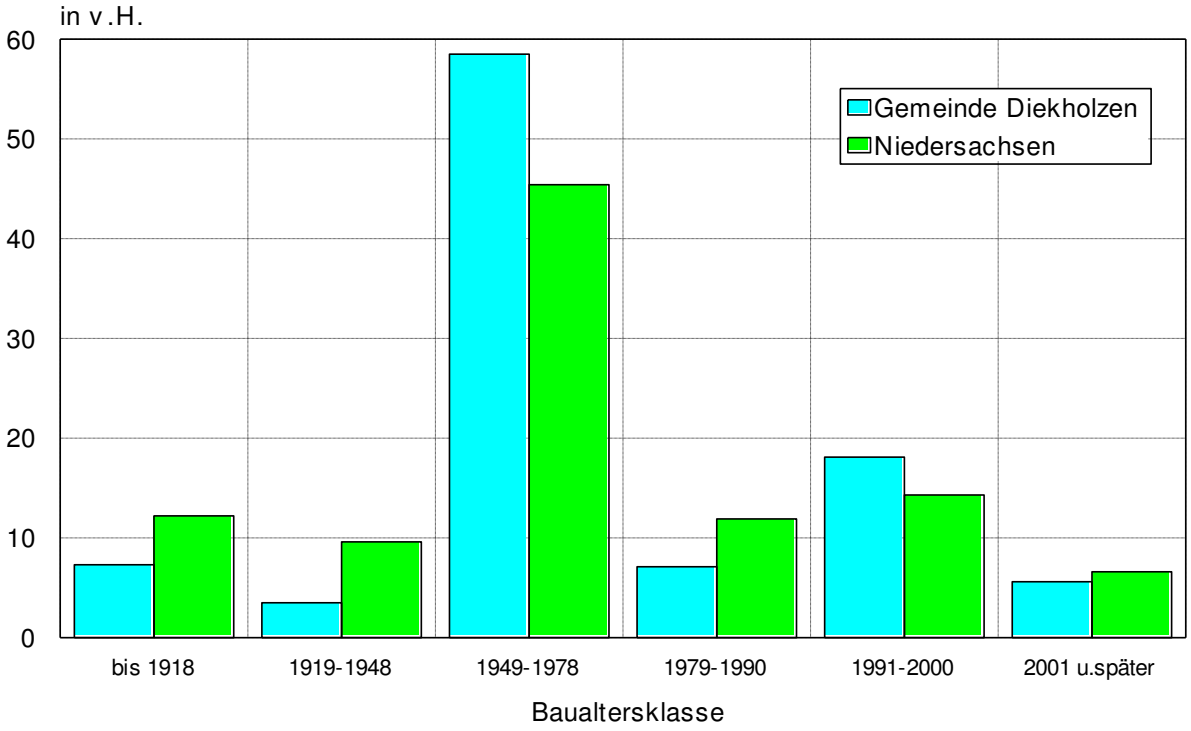


Die Wohnungszählung im Jahr 2011 ermittelte für Diekholzen einen Leerstand von 4,0 %. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Vergleich etwa zur Zählung 1987 (damaliger Leerstand in Diekholzen 0,9 %) heute von einem höheren geplanten Leerstand wegen Modernisierungen auszugehen ist. Außerdem muss beachtet werden, das in Diekholzen knapp 330 Zweifamilienhäuser gezählt wurden. D.h., fast 11 % des Wohnungsbestandes entfällt auf die „zweite“ Wohnung im Zweifamilienhaus. Diese Wohnungen wurden beim Zensus zwar gezählt, stehen dem Markt jedoch zum Teil nicht

zur Verfügung, weil etliche Eigentümer kein Interesse an einer Vermietung haben. Insofern lag die beim Zensus ausgewiesene Leerstandquote nur leicht 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 Diekholzen ist in **Abbildung 6** im Vergleich zum Land Niedersachsen ausgewiesen. Die Unterschiede zum Land sind deutlich erkennbar. So liegt der Anteil an Wohnungen der Baualtersklasse zwischen 1949 und 1978, einem Zeitraum, in dem Energieeffizienz beim Bauen kaum eine Rolle spielte, in Diekholzen deutlich höher als der landesweite Durchschnitt. Gut 18°% des Wohnungsbestandes in Diekholzen entfällt auf den Zeitraum von 1991 bis 2000, was der zuvor aufgezeigten überdurchschnittlichen Flächenverfügbarkeit in dieser Phase hoher Nachfrage entspricht. Hier weicht die Gemeinde ebenfalls vom bei 15,6°% liegenden Landesdurchschnitt ab. Da über zwei Drittel des Wohnungsbestandes vor 1978 errichtet wurden, dürften sich in Diekholzen noch erhebliche energetische Einsparpotenziale bieten, auch wenn ein Teil der bestehenden Gebäude bereits energetisch saniert wurden.

Abbildung 6: Wohnungsbestand nach Baualtersklassen im Land Niedersachen sowie der Gemeinde Diekholzen 2011 in v.H.



Quelle: Zensus 2011

2.5 Private Haushalte und Wohnungsmarktsituation

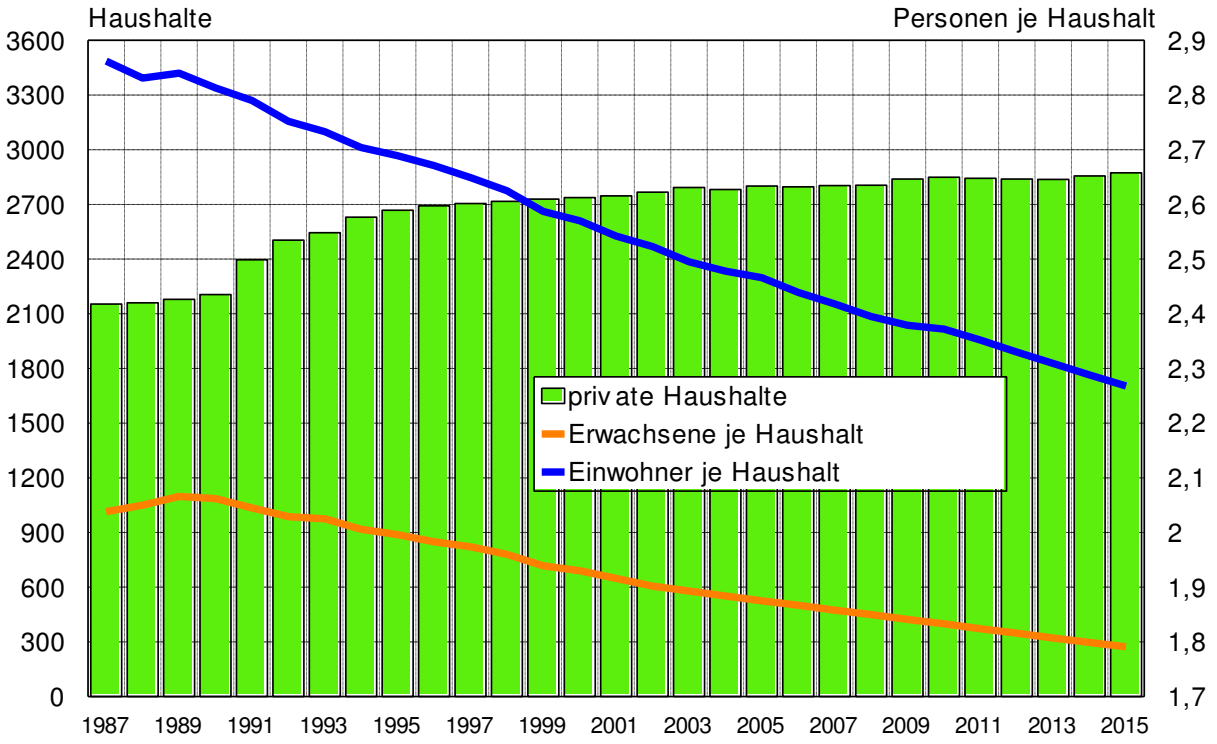
Die Anzahl der **privaten Haushalte** (vgl. **Abbildung 7**) wird in den laufenden Fortschreibungen des Statistischen Landesamtes nicht erfasst. Da mit dem Zensus 2011 relativ aktuelle Haushaltszahlen zur Verfügung stehen und mit der Volkszählung 1987 ein weiterer gesicherter Stützzeitpunkt gegeben ist, 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 vierjährlichen 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 Diekholzen um ein Drittel auf gut 2.800 erhöht (bei einer Zunahme der Erwachsenenzahl um knapp 16°%), da sich die durchschnittliche Haushaltsgröße gegenüber 1987 erheblich verringert hat. Wie bereits um das Jahr 1990 deutet sich aktuell in vielen Großstädten wieder eine Verlangsamung der Haushaltsverkleinerung durch einen Wohnungsmangel an. Dies ist in Diekholzen noch nicht zu erkennen. Allerdings kann eine Wohnungsknappheit in Hannover oder Hildesheim die Haushaltsgröße in Diekholzen beeinflussen, wenn etwa erwachsene Kinder länger im Haushalt der in Diekholzen wohnenden Eltern bleiben.

Abbildung 7: Entwicklung der Anzahl privater Haushalte sowie der Zahl der Erwachsenen und der Einwohner je Haushalt in der Gemeinde Diekholzen 1987 bis 2015



Auch in der Gemeinde Diekholzen hatte sich - trotz der starken Bautätigkeit - Anfang der 1990er Jahre ein Wohnungsdefizit aufgebaut. Dieses wurde dann bis Anfang des vergangenen Jahrzehnts abgebaut und seit etwa 2005 ist von einem weitgehend ausgeglichenen Wohnungsmarkt mit einer leichten Überhangtendenz auszugehen. Die Vermarktung von Wohnungen dürfte sich vor allem in der Phase von 2007 bis 2014 deutlich schwieriger gestaltet haben als in den 1990er Jahren.

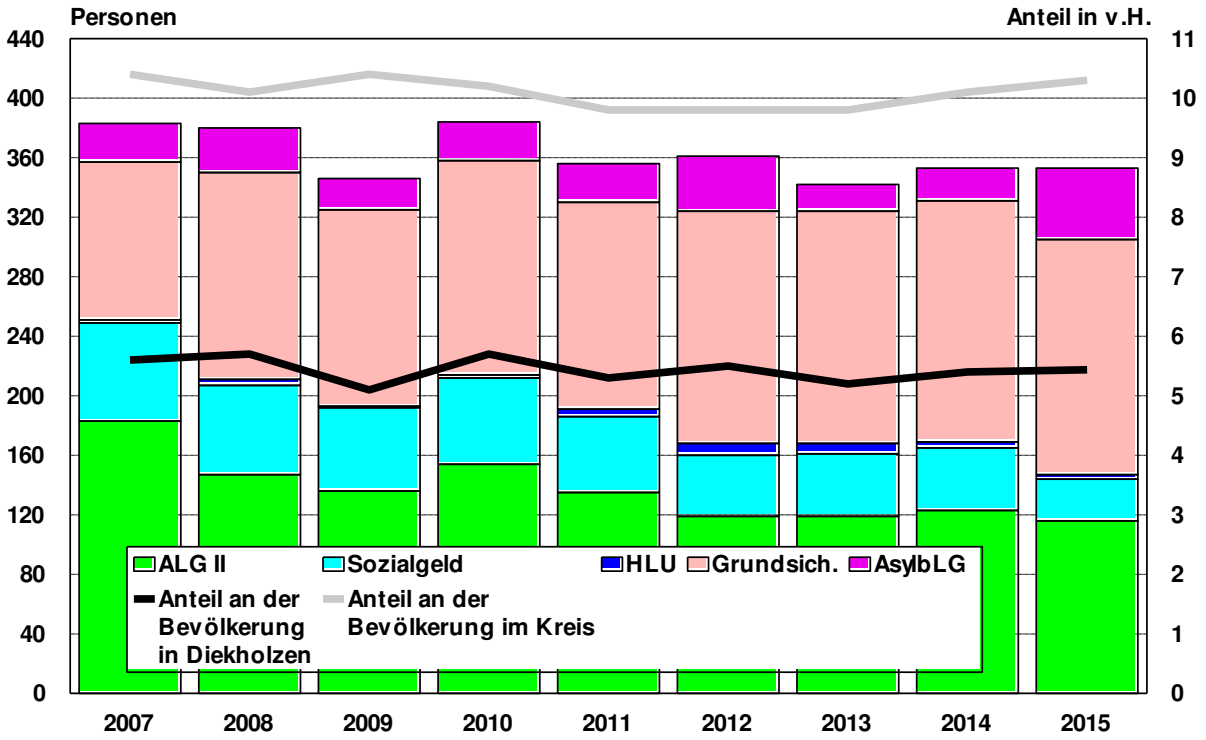
2.6 Haushalte mit niedrigen Einkommen in Diekholzen

Die Ermittlung „einkommensarmer" Haushalte stößt sowohl auf definitorische als auch auf empirische Erfassungsprobleme. Definitorisch ist der häufig verwendete Anteil „armutsgefährdeter" Personen[2] 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 Gemeinde Diekholzen zeigt **Abbildung 8** in der Entwicklung von 2007 bis 2015.

Die Zahl der Empfänger von Arbeitslosengeld II und Sozialgeld ist um insgesamt 105 Personen zurückgegangen. Damit fiel der Rückgang in Diekholzen mit 42 % noch höher aus als in Niedersachsen oder dem Kreis Hildesheim (jeweils rund 19 % Rückgang). Die im Rahmen der Hilfe zum Lebensunterhalt begünstigten Personen spielen quantitativ keine Rolle. Bei den Empfängern von Grundsicherung zeigt sich eine Zunahme um 52 Personen. Die Anzahl der Empfänger von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz in der Gemeinde Diekholzen lag bis zum Jahr 2012 bei durchschnittlich 28 Personen; seit 2013 sind die Zahlen auf zuletzt 22 Personen gesunken. Im Jahr 2015 stieg die Zahl dann auf 48 Personen.

[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)

Abbildung 8: Empfänger von Mindestsicherungsleistungen in der Gemeinde Diekholzen von 2007 bis 2015



Aufschlussreich ist die Entwicklung des Anteils an Mindestsicherungsleistungsempfängern an der Bevölkerung in Diekholzen im Vergleich zum Kreis Hildesheim insgesamt. Während im Kreis über den gesamten Zeitraum rund 10 % der Einwohner Mindestsicherungsleistungen bezogen, sank der Anteil in Diekholzen von bereits sehr niedrigen 5,6 % auf zuletzt 5,4 %. In Niedersachen 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 können[3]. In Diekholzen ist bei der sehr niedrigen Quote an Beziehern von Mindestsicherungsleistungen auch von einem gegenüber dem Land oder Bund entsprechend geringeren Anteil armer bzw. armutsgefährdeter Haushalte auszugehen.

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

2.7 Spezielle Bedarfe

2.7.1 Wohnsituation der Altersgruppe 65plus

Zum Zeitpunkt des Zensus lag die Eigentümerquote in Diekholzen mit 66,5°% deutlich oberhalb des niedersächsischen Durchschnitts von 53 %. Die Eigentümerquote der reinen Seniorenhaushalte lag mit 67,9°% knapp über dem 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 86,1°% nochmals deutlich höher.

Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern haben in der Gemeinde Diekholzen einen Anteil von 71,9 % am Wohnungsbestand. Auch die Senioren werden somit zu einem großen Teil in dieser Gebäudeart leben. Rund 76 % des Wohnungsbestandes wurde vor 1990 gebaut und die heutigen Senioren leben oft schon mehrere Jahrzehnte in ihrer aktuellen Wohnung. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass der überwiegende Teil 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 Gutachten[4], 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 Diekholzen, so muss bei rund 1.040 Haushalten mit Senioren von rund 240 Haushalten ausgegangen werden, bei denen eine barrierearme Wohnung angezeigt wäre. Tatsächlich wäre aber nur bei 73 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 Diekholzen bereits aktuell bei weit über 120 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 Seniorenhaushalten[5] gibt **Abbildung 9**.

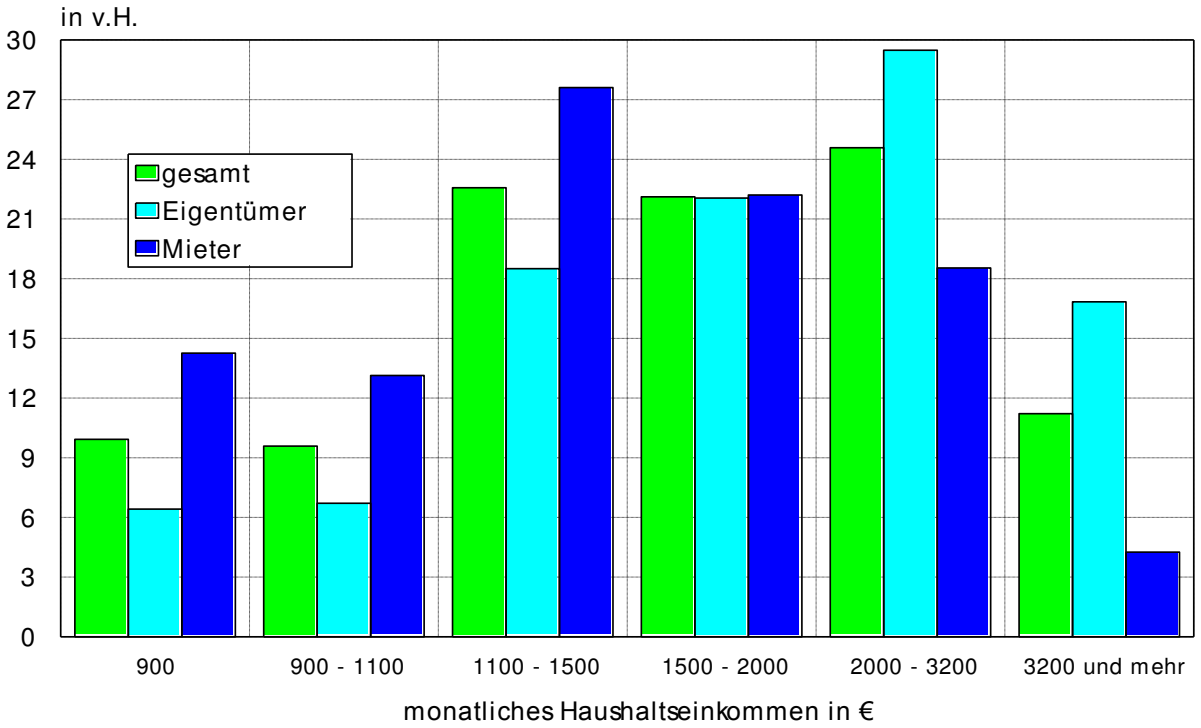
Auch wenn die Daten ausschließlich das Jahr 2014 abbilden, so wird sich angesichts der niedrigen Inflationsraten die Situation bis heute nur wenig verändert haben. Grob

[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

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 seniorengerechten Wohnungen zu beachten.

Abbildung 9: Seniorenhaushalte nach Einkommensklassen im Jahr 2014



Quelle: Mikrozensuszusatzerhebung Wohnen 2014; Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2016

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 seniorengerechtes Wohnen gibt. Sofern dieser Anteil auch für die rund 800 schwerbehinderten Einwohner der Gemeinde Diekholzen gilt, errechnet sich für die Menschen mit Behinderung unterhalb des 65. Lebensjahres eine Größenordnung von knapp 360 erforderlichen behindertengerechten Wohnungen, von denen bisher sicher nur ein Bruchteil verfügbar ist.

2.8 Fazit der bisherigen Entwicklung in Diekholzen

Die Gemeinde Diekholzen ist ein klassischer Wohnstandort im Einzugsgebiet einer Großstadt mit einer relativ geringen Zahl an Arbeitsplätzen vor Ort. Die vorhandene Infrastruktur, Freizeitangebote und die günstige Verkehrsanbindung in Kombination mit vergleichsweise niedrigen Wohnkosten bewirken die notwendige Attraktivität für potenzielle Zuwanderer.

Über den gesamten Zeitraum hatte die Gemeinde stark von der Zuwanderung aus der Stadt Hildesheim profitiert. Trotzdem sind die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre mit einem Anteil von 18 % an der Gesamtbevölkerung in Diekholzen nur geringfügig stärker ausgeprägt als in Niedersachsen insgesamt, wo deren Anteil bei 17 % liegt.

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 Diekholzen 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 eine Gemeinde wie Diekholzen mit wenig Arbeitsplätzen vor Ort 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. Durch die unmittelbare Nähe zur Stadt Hildesheim profitiert Diekholzen zwar nach wie vor von Zuwanderungen aus der Stadt, diese reichen aber seit 1995 nur noch, um die Abwanderungen in andere Regionen zu kompensieren. Der stark negative Saldo zwischen Geburten und Sterbefällen führte zu einer stetig sinkenden Einwohnerzahl.

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 Diekholzen spürbar. Die seit 2011 wiederauflebende Auslandszuwanderung in Deutschland hat sich in Diekholzen bisher kaum bemerkbar gemacht. 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 Diekholzen Anfang der 1990er Jahre entstandene Wohnungsdefizit wurde durch verstärkten Wohnungsbau bis zum Anfang des vergangenen Jahrzehnts abgebaut und seit 2005 ist der Wohnungsmarkt in Diekholzen eher von einem leichten Überangebot als von einer Mangelsituation geprägt.

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

3 Projektion der Entwicklung

3.1 Ausgangslage der Modellrechnungen für die Gemeinde Diekholzen

Die Analyse hat aufgezeigt, dass der Wohnungsmarkt in der Gemeinde Diekholzen gegenwärtig als ausgeglichen mit leichten Überhangtendenzen bezeichnet werden kann. Defizite sind, wie in praktisch allen Städten und Gemeinden, bei barrierearmen/-freien Wohnungen für Senioren und Behinderte festzustellen. Die Bautätigkeit verblieb in der jüngsten Vergangenheit auf äußerst niedrigem Niveau.

Als wesentliche Bestimmungsparameter für die künftige Einwohnerentwicklung der gesamten Region Diekholzen sind die Arbeitsplatz- und Ausbildungsplatzentwicklung und 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 Beschwernisse 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.

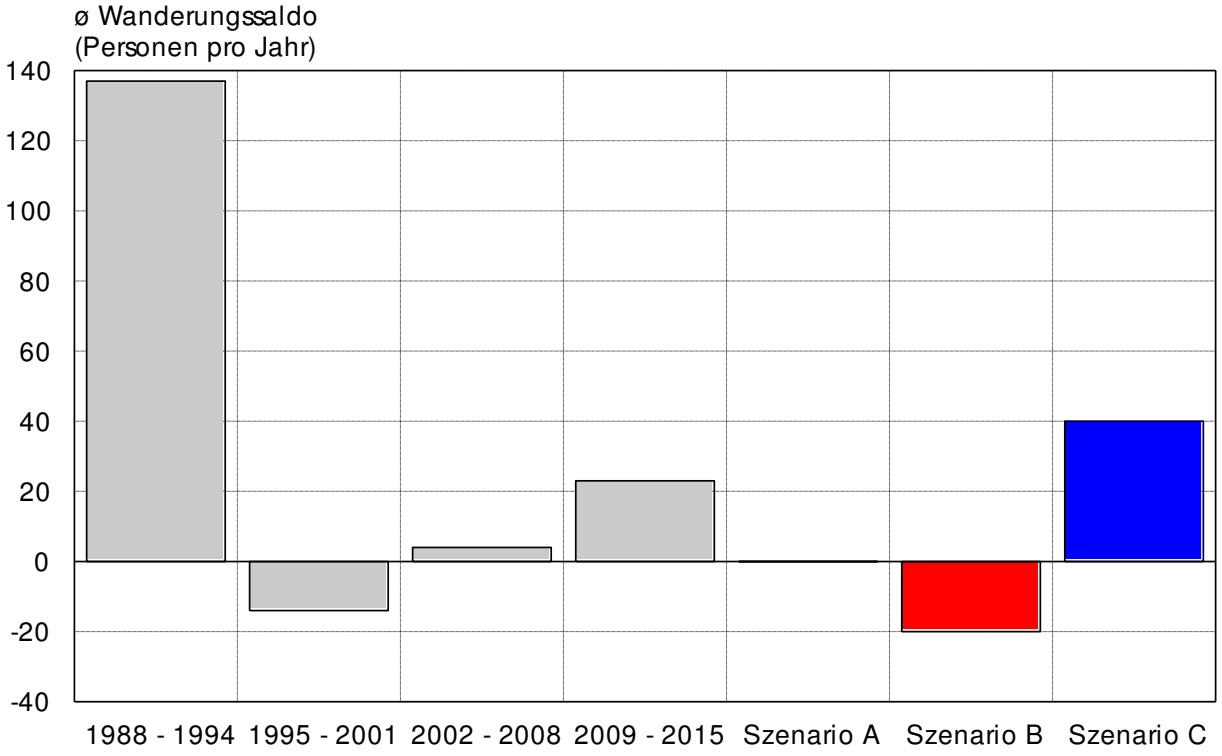
Im Ergebnis hat sich der Kompromiss der Wohnstandortsuche junger Familien in Richtung „Mietwohnung in der Stadt“ verschoben. Die zunehmenden Preisunterschiede zwischen Stadt und Land wirken dieser Entwicklung inzwischen so stark entgegen, dass die „alten“ Stadt-Umland-Abwanderungsmuster in vielen Regionen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

3.2 Drei Szenarien der Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Diekholzen

Die **Geburten- und Sterbefallzahlen** der Modellrechnungen bauen auf dem vor Ort vorgefundenen Niveau von Geburtenhäufigkeit und Sterblichkeit auf. Die zusammengefasste Geburtenziffer[6] 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 Gemeinde Diekholzen



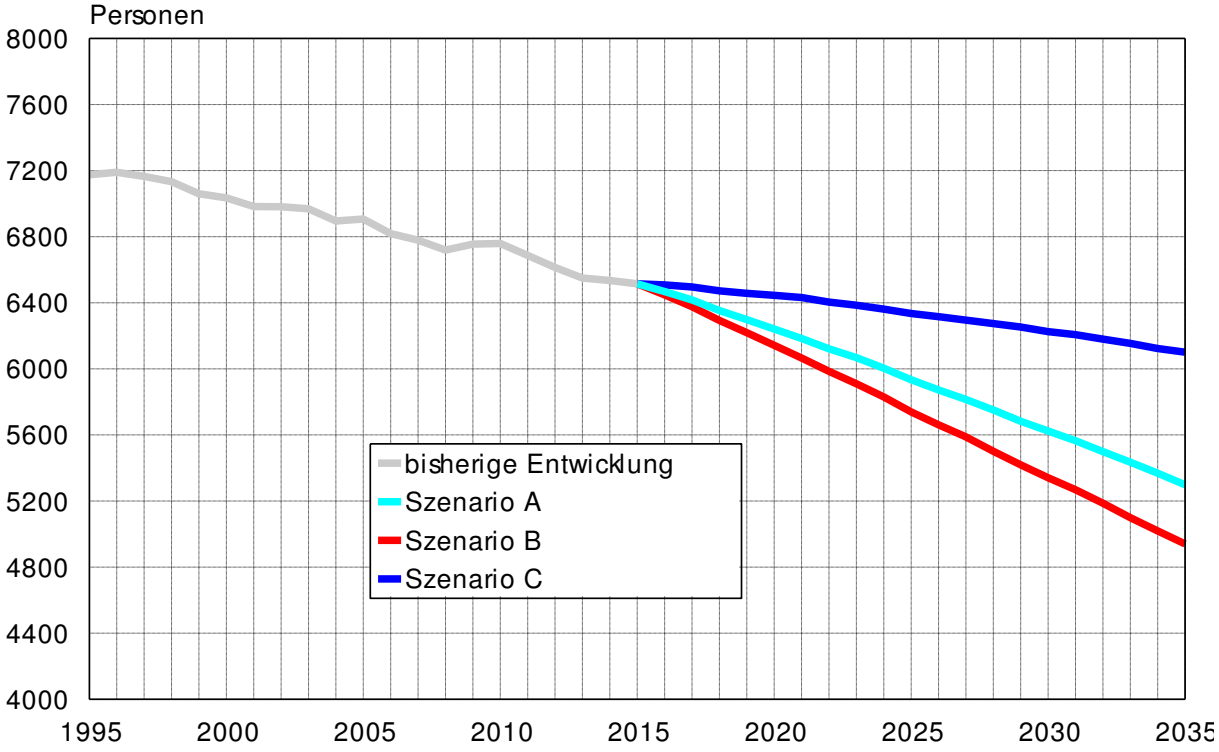
[6] die zusammengefasste Geburtenziffer gibt an, wie viele Kinder je Frau geboren würden, wenn für deren ganzes Leben die altersspezifischen Geburtenziffern des jeweils betrachteten Kalenderjahres gelten würden

Die sehr hohe Zuwanderung im ersten Zeitraum kann kaum als Maßstab für die Zukunft gelten, da die Zeit der Grenzöffnungen in Osteuropa einschließlich der deutschen Wiedervereinigung kaum wiederholbar scheinen. Szenario C mit einem Wanderungsgewinn von 40 Personen pro Jahr und Szenario B mit einem Wanderungsverlust von 20 Personen pro Jahr stellen aus unserer Sicht die Bandbreite möglicher Werte dar. Szenario A liegt mit einem ausgeglichenen Wanderungssaldo zwischen diesen beiden 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 2050 zeigt **Abbildung 11.**

Abbildung 11: Entwicklung der Einwohnerzahl in der Gemeinde Diekholzen in den drei Szenarien



Die Modellrechnungen zeigen eine Bandbreite möglicher Einwohnerzahlen zwischen 4.900 und 6.100 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 5,8°%. Die errechneten Rückgänge fallen in den Szenarien A und B mit 18,2°% bzw. 23,8°% noch 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 Gemeinde Diekholzen bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035

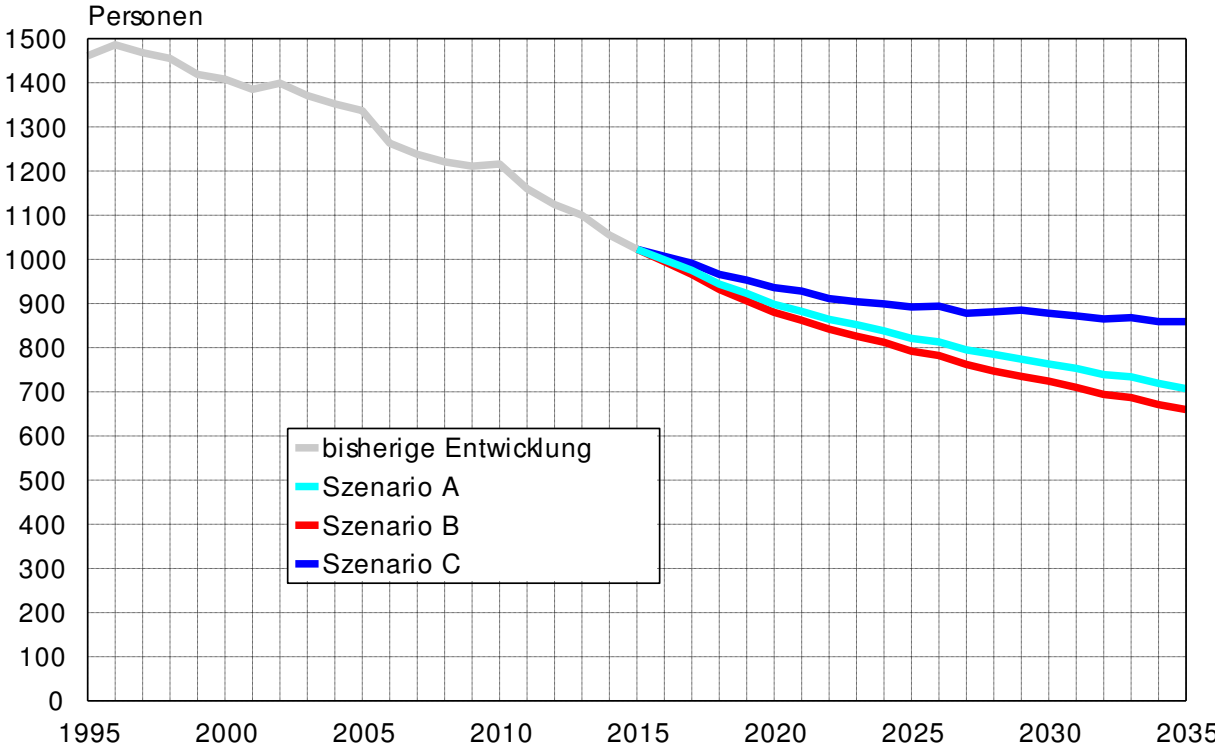


Abbildung 13: Entwicklung der Altersgruppe der "Erwerbsfähigen" in der Gemeinde Diekholzen bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035

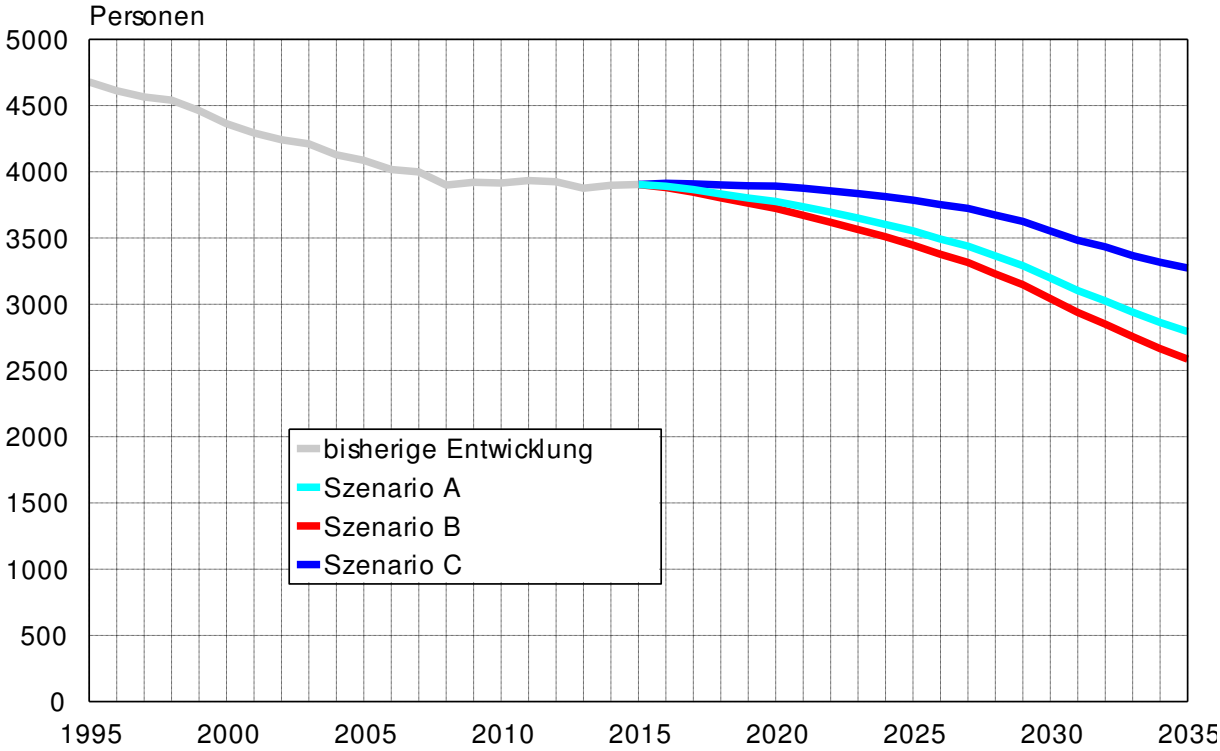


Abbildung 14: Entwicklung der Altersgruppe „Senioren“ in der Gemeinde Diekholzen bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035

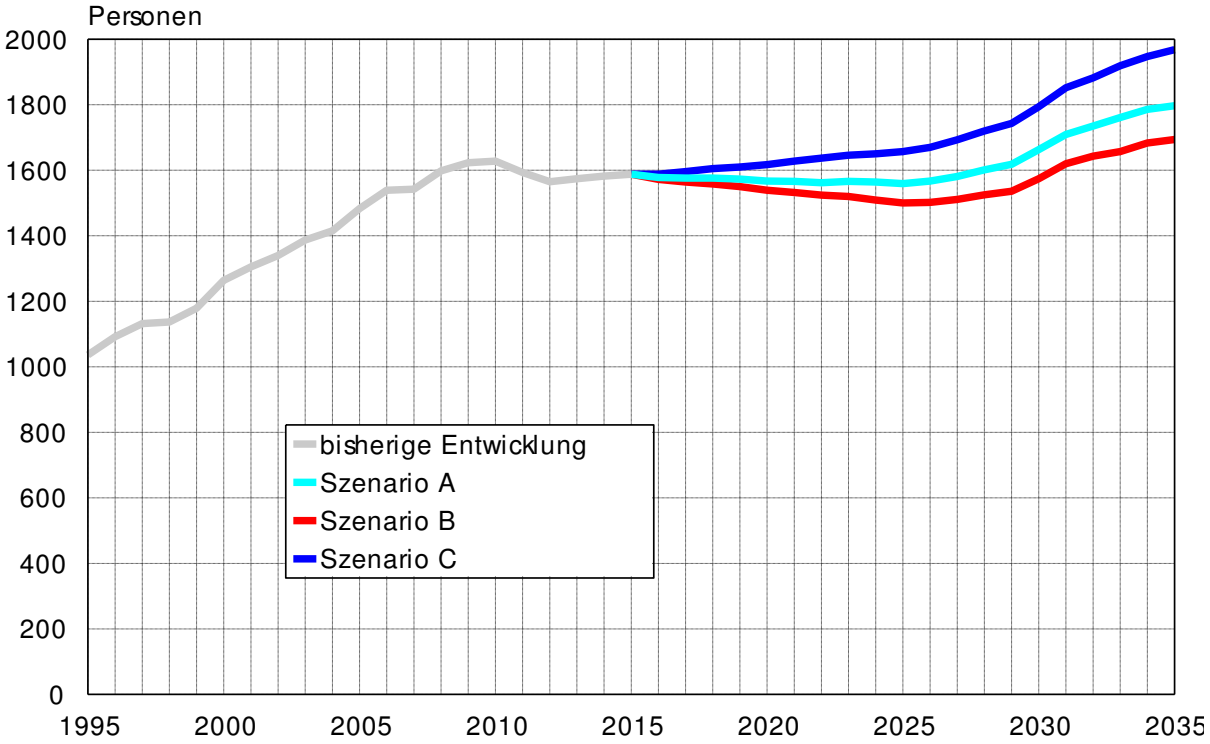
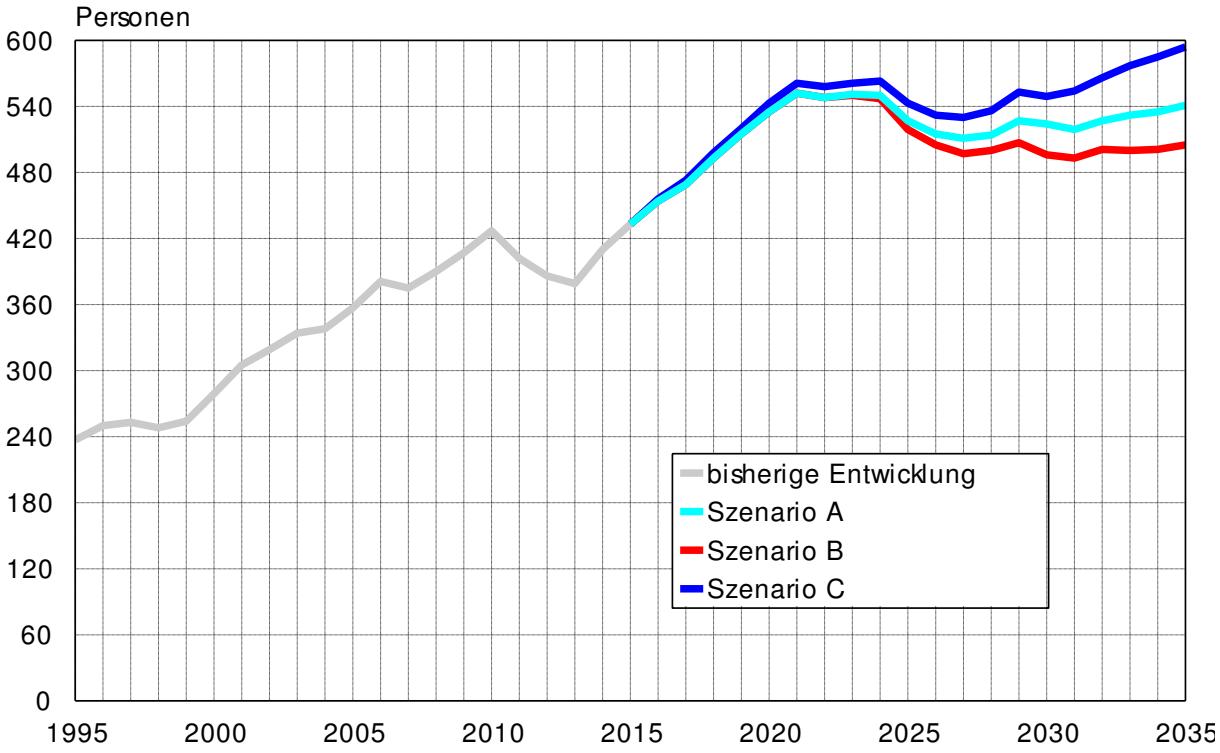


Abbildung 15: Entwicklung der Altersgruppe „80 Jahre und älter“ in der Gemeinde Diekholzen bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035



Was zeigen nun die unterschiedlichen Verläufe in den Altersgruppen? Bei der jüngeren Bevölkerung unter 18 Jahren führt Szenario C zu einer mittelfristigen Stabilisierung, am Ende des Zeitraums steht allerdings auch hier eine Abnahme um 12°% gegenüber dem Wert des Jahres 2015. 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°% sinkt bis auf 52,1°% (Szenario B) bis 53,3 % (Szenario C). Die jahrgangsstarken Alterskohorten, denen keine vergleichbar starken Jahrgänge nachfolgen werden, gehören bereits jetzt in diese übergeordnete Gruppe und wechseln mittelfristig 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 Erwerbsfähigenzahl somit abschwächen, aber nicht stoppen.

Sichtbar wird dies auch an den dynamischen Verläufen für die „Senioren“ und die Altersgruppe der über 80jährigen. Der Anteil der Senioren wächst in sämtlichen Szenarien und auch bei negativem Wanderungssaldo auf gut ein Drittel – dies auch deshalb, weil die Mehrheit von ihnen bereits heute ihren Wohnsitz in Diekholzen hat und diesen nicht mehr ändern wird. Der Anteil der Hochbetagten wächst von 2035 bis 2050 in allen Szenarien nochmals um 35 % bis 40 %, wenn die geburtenstarken Jahrgänge in diese Altersgruppe wechseln.

Da sich auch im Szenario mit gleichbleibend positivem Wanderungssaldo von 40 Personen pro Jahr ein Rückgang der Gesamtbevölkerung einstellt, wird der Wohnungsbedarf in Diekholzen vor allem von der weiteren Haushaltsverkleinerung und dem Ersatzbedarf bestimmt. Der höhere Anteil an Senioren und Hochbetagten hingegen wird qualitative Veränderungen am Wohnungsbestand erfordern.

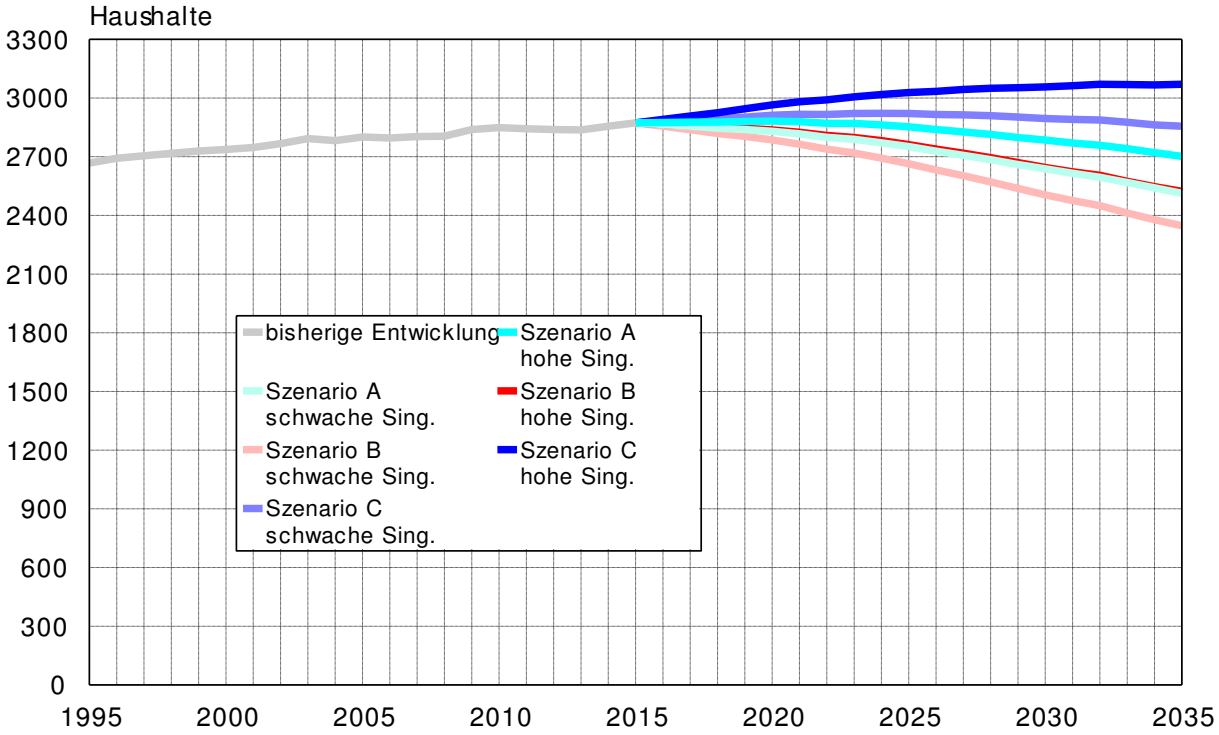
3.3 Haushalts- und Wohnungsbedarfsentwicklung in der Gemeinde Diekholzen

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 % an der Primärenergiebereitstellung 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 haben wir 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 2.320 und 3.050. Einzig in Szenario C mit hoher Singularisierung errechnet sich eine Steigerung der Haushaltszahl, bei schwacher Singularisierung stellt sich im selben Szenario bereits ein marginaler Rückgang ein. In allen anderen Szenarien nimmt die Haushaltszahl gegenüber dem Wert von 2015 ab.

Abbildung 16: Entwicklung der Anzahl privater Haushalte in der Gemeinde Diekholzen in den drei Szenarien

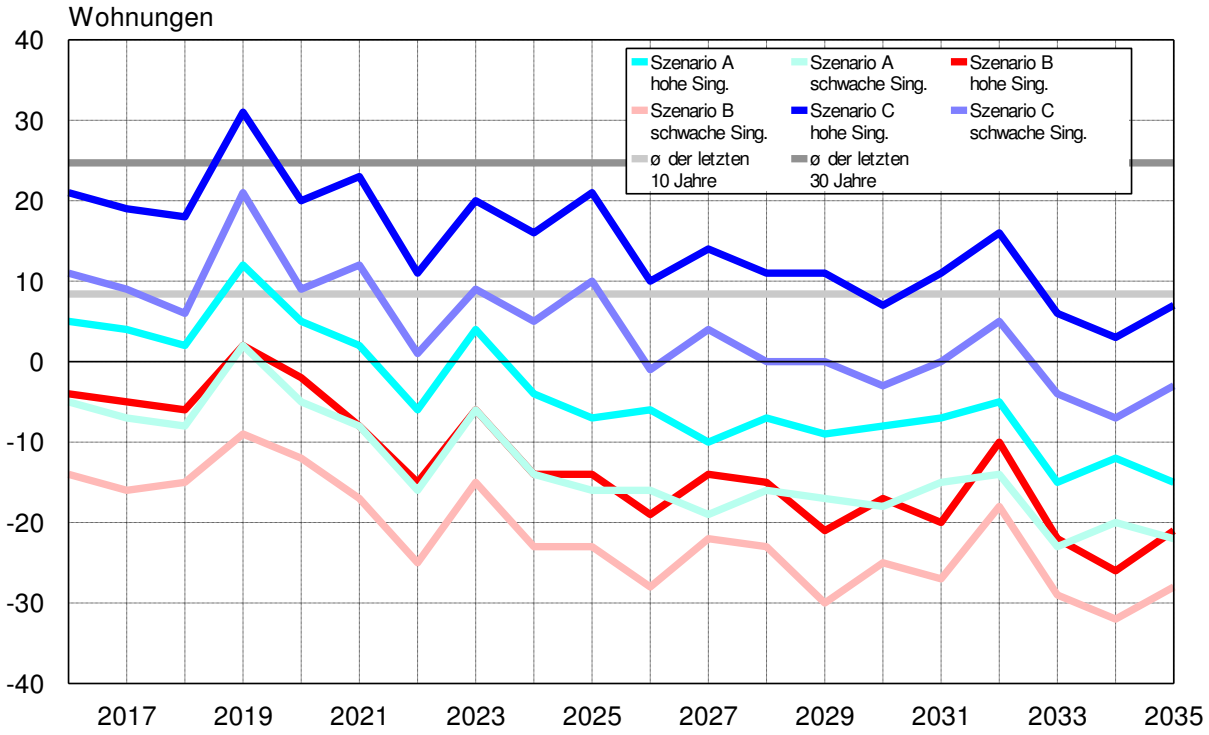


Nach der Abschätzung von Bevölkerungs- und Haushaltszahlen erfolgt die Ermittlung des „Wohnungsbedarfes“. Der Wohnungsbedarf wird nach der Festlegung von Bedarfskriterien ermittelt, womit er eine von der Nachfrage unabhängige normative Größe darstellt, mit deren Umsetzung (in Wohnungsbau) ein festgelegtes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

In den Wohnungsbedarf einbezogen werden die Veränderung der Haushaltszahl, die Absenkung 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**.

Nur in der Variante des Szenario C mit hoher Singularisierung ergibt sich ein bis 2035 durchgängig positiver Neubaubedarf von durchschnittlich 15 Wohnungen pro Jahr. Bis zum Jahr 2025 ist der Bedarf zwar leicht erhöht, liegt aber mit rund 20 Wohnungen unterhalb des durchschnittlichen Wohnungsbaus der letzten 30 Jahre. Bei schwacher Singularisierung wird in Szenario C ein Bedarf von durchschnittlich vier Wohnungen pro Jahr errechnet, bei ebenfalls bis 2025 leicht höheren Werten. In den übrigen Szenarien ist der Wohnungsbedarf in der Summe bis 2035 negativ.

Abbildung 17: Wohnungsbedarf in der Gemeinde Diekholzen von 2016 bis 2035



An dieser Stelle muss nochmals betont werden, dass die künftige Entwicklung in der Gemeinde Diekholzen 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.

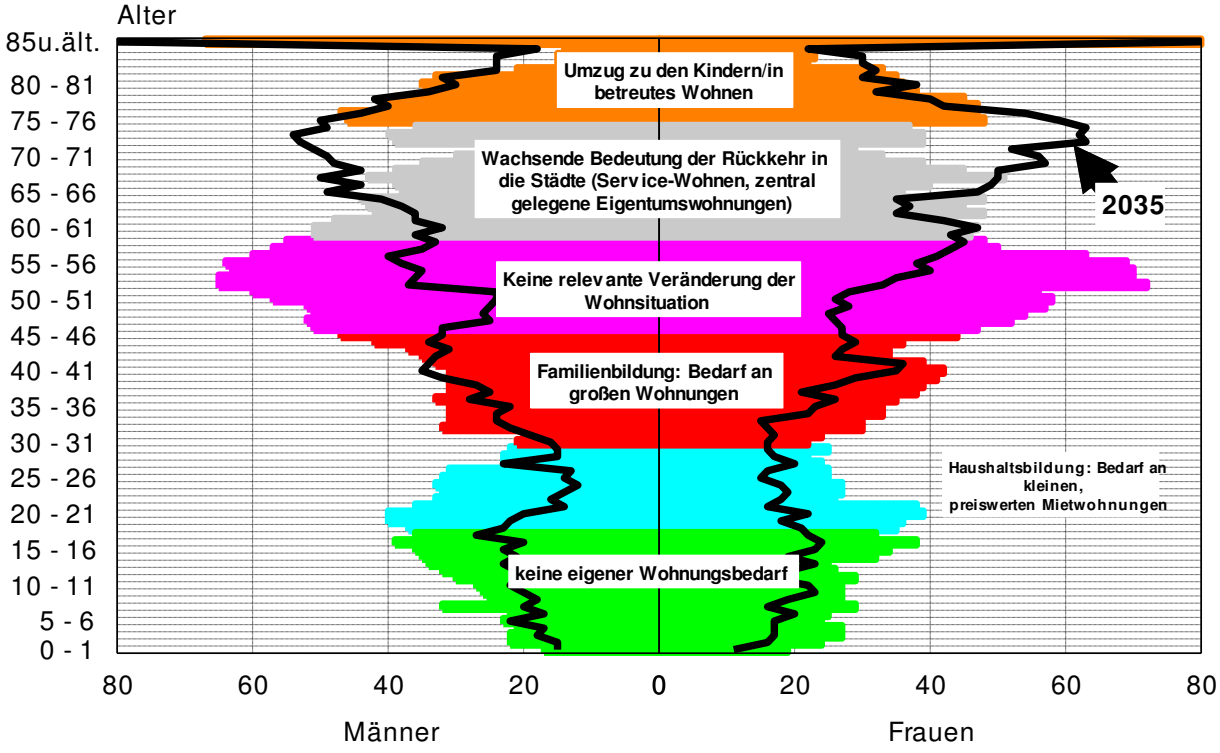
3.4 Welche Art von Wohnungen werden in der Gemeinde Diekholzen benötigt

Der reine quantitative Wohnungsbedarf sagt nichts über die konkrete Nachfrage, deren Befriedigung in der Regel 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 schwächer besetzt als 2015.

Abbildung 18: Wohnungsbedarf nach dem Alter (Altersstrukturen der Gemeinde Diekholzen 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 Gemeinde Diekholzen 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 knapp 23°% abnehmen.

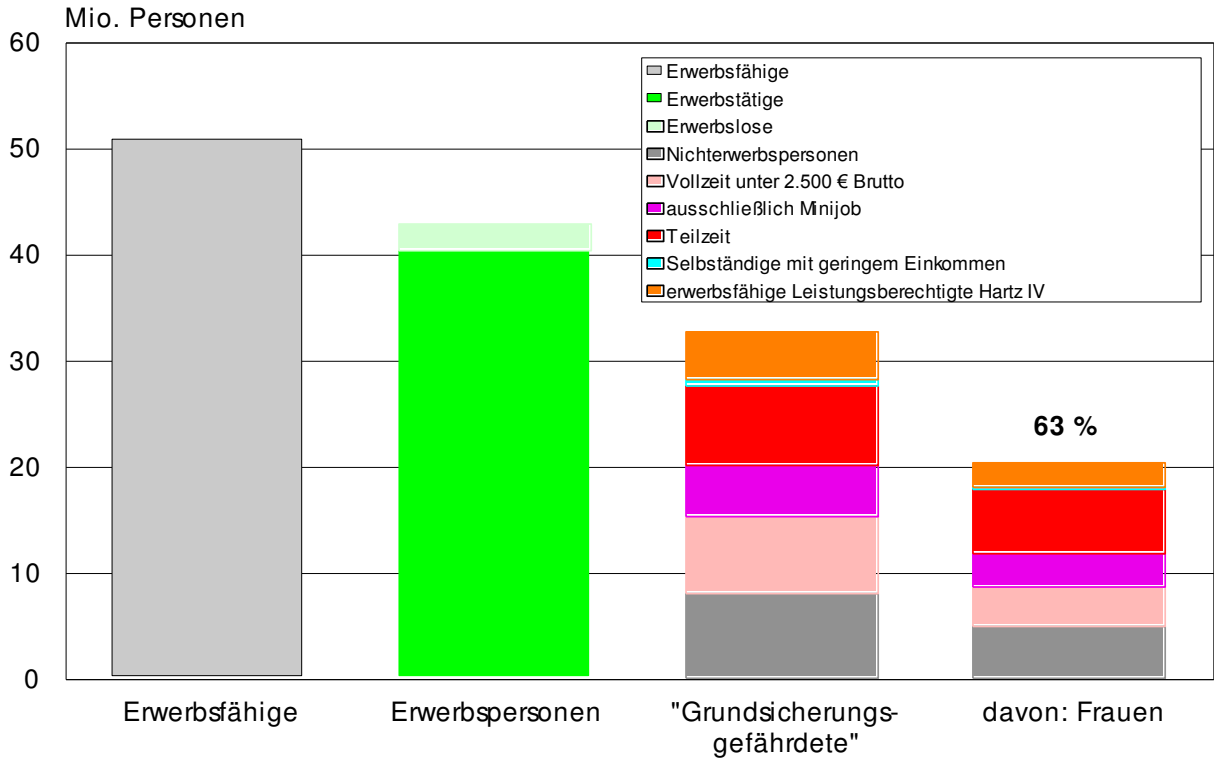
Vom 45.Lebensjahr an sinkt die Umzugshäufigkeit erheblich ab. In dieser Altersstufe befinden sich gegenwärtig die geburtenstarken Jahrgänge der 1960-er Jahre. Im höheren Lebensalter nimmt dann der Bedarf an barrierearmen Wohnungen zu. Auch zur zumindest temporären Vermeidung stationärer Pflege ist eine 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 Diekholzen 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 den künftigen Herausforderungen gerecht zu werden.

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 31,8 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 Gemeinde Diekholzen zeigt **Tabelle 3**. Der Durchschnittswert in der Gemeinde Diekholzen liegt mit 42 höher als in Niedersachsen insgesamt und zudem auch höher als im Kreis Hildesheim insgesamt (28) und der Region Hannover (16).

Die Nachfrage in Diekholzen wurde über den Gesamtzeitraum seit 1995 zu 81 % 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 in der Stadt Hildesheim. Wie **Tabelle 3** zeigt, waren in Diekholzen in der Vergangenheit deutliche Schwankungen des Neubaus und damit auch der Nachfrageziffer zu verzeichnen. Das Angebot aus dem Bestand blieb seit 2002 bei stabilen Sterbefallzahlen recht konstant.

Ein erhöhtes Bautätigkeitsniveau konnte nur von Anfang bis Mitte der Neunziger aufrechterhalten werden. Seither ging die Bautätigkeit, unterbrochen nur von einem moderaten Anstieg im Zeitraum von 2002 bis 2006, deutlich zurück. Ursache dafür ist, dass bei einem nahezu ausgeglichenen Wanderungssaldo Deutschlands die Wohnungsmärkte in weiten Teilen der Republik weitgehend entspannt waren. Auch in der Stadt Hildesheim, aus der ja ein erheblicher Teil der Bauherren bzw. Käufer der Einfamilienhäuser kamen und kommen, war das Angebot ausreichend. Eine Stabilisierung der Bautätigkeit in Diekholzen wäre in der damaligen Phase wohl nur mit einer deutlichen Preisreduzierung möglich gewesen.

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

Jahr	30- bis 45-Jährige	Angebot aus Bestand	Angebot aus Neubau	Gesamtangebot = Nachfrage	Nachfrage je 1.000 30-45 Jähriger
1995	1.675	30	11	41	24,5
1996	1.695	28	9	37	21,8
1997	1.672	43	5	48	28,7
1998	1.658	34	7	41	24,7
1999	1.674	41	8	49	29,3
2000	1.639	40	5	45	27,5
2001	1.615	38	1	39	24,1
2002	1.597	44	22	66	41,3
2003	1.595	44	15	59	37,0
2004	1.558	47	27	74	47,5
2005	1.520	32	17	49	32,2
2006	1.451	44	15	59	40,7
2007	1.397	43	2	45	32,2
2008	1.303	44	0	44	33,8
2009	1.278	44	36	80	62,6
2010	1.243	48	14	62	49,9
2011	1.171	42	1	43	36,7
2012	1.124	45	2	47	41,8
2013	1.097	46	1	47	42,8
2014	1.069	45	1	46	43,0
2015	1.024	45	3	48	46,9
Veränder. in v.H.	**-651 -38,9**			**Durchschnitt ab 2011**	**42,3**

Unterstellt man für die Zukunft, dass der aktuelle Durchschnittswert der Nachfrageziffer langfristig konstant bleibt, so zeigt sich die in **Tabelle 4** ausgewiesene Neubaunachfrage 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 herauswuchsen und die Zahl der 30- bis unter 45-Jährigen stark abgenommen hat. In Diekholzen ist deren Zahl seit dem Jahr 2000 um 37,5 % zurückgegangen. In den Szenarien A und B errechnet sich ein Rückgang um ein Fünftel bis ein Viertel bis zum Jahr 2035. In Szenario C zeigt nur einen schwachen Rückgang um gut 6°%.

Da erwartet wird, dass mindestens 20 % der Gesamtnachfrage auf Neubauten entfällt, rücken alle Szenarien vom vermarktbaren Neubau her relativ nahe zusammen. Mittelfristig sollten in Diekholzen rund sieben Neubauwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern pro Jahr vermarktbar sein.

Tabelle 4: Entwicklung der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhauswohnungen in der Gemeinde Diekholzen in den drei Szenarien

	30- bis 45-Jährige			**vermarktbarer Neubau *)**		
Jahr	Szenario A	Szenario B	Szenario C	Szenario A	Szenario B	Szenario C
2015	1.024	1.024	1.024	-	-	-
2016	985	979	991	8	8	8
2017	960	948	970	8	8	8
2018	938	922	953	8	8	8
2019	919	901	941	8	8	8
2020	908	888	936	8	8	8
2021	895	873	929	8	7	8
2022	882	860	922	7	7	8
2023	868	846	916	7	7	8
2024	851	829	907	7	7	8
2025	844	822	908	7	7	8
2026	844	822	917	7	7	8
2027	837	816	921	7	7	8
2028	827	806	920	7	7	8
2029	812	788	916	7	7	8
2030	822	800	935	7	7	8
2031	822	800	949	7	7	8
2032	821	797	959	7	7	8
2033	813	787	963	7	7	8
2034	806	778	965	7	7	8
2035	790	760	959	7	6	8
Veränder.	**-234**	**-264**	**-65**			
in v.H.	**-22,9**	**-25,8**	**-6,3**			
Summe				**146**	**144**	**160**

*) Mindestens 20 % der Gesamtnachfrage

Ein stärkerer Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern wird nur bei einer dauerhaft erhöhten Preisdifferenz zu Hildesheim möglich sein.

3.5 Investoren für den künftigen Wohnungsbau in der Gemeinde Diekholzen

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 aber auch 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 Diekholzen, 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 in Diekholzen eher eine Randerscheinung. Vom Wohnungsbau der vergangenen 20 Jahre entfielen lediglich 17 % der Wohnungen auf Neubauten von Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen. Angesichts der demografischen Szenarien sind für die Zukunft in Diekholzen allenfalls einzelne Sonderprojekte zum Beispiel im Bereich barrierearmer/-freier Wohnungen zu erwarten. Für konventionellen Mietwohnungsbau oder sozialen Mietwohnungsbau fehlen in Diekholzen die Voraussetzungen seitens der Bevölkerung. Die Eigentümerquote von 66 % und auch der sehr geringe Anteil an Mindestsicherungsleistungsbeziehern sprechen dagegen.

Abgesehen vom Bauträgergeschäft mit Eigentumswohnungen (relativ kurzfristiges Risiko; Entscheidung über Wohnungsgrößen und Ausstattung auf der Basis der aktuellen Marktlage) werden privaten Investoren im Mietwohnungsbau die Wohnungen bauen, von denen sie sich langfristig die besten Vermarktungschancen und damit die höchsten Renditen versprechen. Dementsprechend werden sich Investoren kaum für Diekholzen 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 Gemeinde Diekholzen 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 von benachteiligten Haushalten 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 die 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 Gemeinde Diekholzen ist ein klassischer Wohnstandort im Einzugsgebiet einer Großstadt mit wenig Arbeitsplätzen vor Ort. Die vorhandene Infrastruktur, Freizeitangebote und die günstige Verkehrsanbindung an Hildesheim in Kombination mit relativ niedrigen Wohnpreisen bewirken die notwendige Attraktivität für potenzielle Zuwanderer. Die Diekholzener Haushalte leben zu 66°% im Wohneigentum und der weit überwiegende Teil neuer Wohnungen wurde in Ein- und Zweifamilienhäusern gebaut.

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

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

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

Die Chancen liegen in der günstigen Anbindung an Hildesheim bei guter eigener Infrastruktur. Wenn der Zuwanderungsdruck auf Hildesheim erhalten bleibt, woran sicher für die nächsten Jahre niemand zweifelt, bietet sich für Diekholzen die Chance, mit einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis beim Wohnen weiterhin Zuwanderer aus Hildesheim und auch aus den ländlicheren Kommunen des Hildesheimer Kreises zu gewinnen. Gleichzeitig besteht aktuell die Gefahr weiterer Abwanderungen insbesondere junger Menschen in die Hochschulstädte.

Bereits heute geht die Zahl der Erwerbsfähigen bundesweit zurück und die Abnahme wird sich mit dem Erreichen der Ruhestandsphase durch die geburtenstarken Jahrgänge ab etwa 2025 beschleunigen. 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 Gemeinde Diekholzen, ebenfalls Wanderungsgewinne zu realisieren. Es ist somit nicht nur die eigene Attraktivität Diekholzens, sondern auch die auf EU- und Bundesebene bestimmte Zuwanderungspolitik, die die Einwohnerentwicklung in Diekholzen beeinflusst. Eine Vorhersage politischer Entscheidungen über einen Zeitraum von 20 Jahren ist sicher ähnlich spekulativ wie eine Aussage über die Entwicklung der Attraktivität der Gemeinde Diekholzen im Verhältnis zu den unmittelbar konkurrierenden Städten und Gemeinden.

Zunächst sollten sich die politischen Gremien in Diekholzen 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 Diekholzen 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 Diekholzen.

Bevölkerung und Wohnungsmarkt in der Samtgemeinde Duingen

- bisherige Entwicklung und Szenarien zur künftigen Entwicklung -

Hannover, August 2016

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 Samtgemeinde Duingen 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 Duingen 14
2.7 Spezielle Bedarfe 16
2.7.1 Wohnsituation der Altersgruppe 65plus 16
2.7.2 Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention 17
2.8 Fazit der bisherigen Entwicklung in Duingen 17
3 Projektion der Entwicklung 19
3.1 Ausgangslage der Modellrechnungen für die Samtgemeinde Duingen 19
3.2 Drei Szenarien der Bevölkerungsentwicklung in der Samtgemeinde Duingen 20
3.3 Haushalts- und Wohnungsbedarfsentwicklung in der Samtgemeinde Duingen 25
3.4 Welche Art von Wohnungen werden in der Samtgemeinde Duingen benötigt 27
3.4.1 Nachfragemöglichkeiten der Senioren 29
3.4.2 Nachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern 30
3.5 Investoren für den künftigen Wohnungsbau in der Samtgemeinde Duingen 34
4 Fazit der Untersuchung 36

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Samtgemeinde Duingen 1995 bis 2015 5
Tabelle 2: Gesamtbevölkerung, Geburten, Sterbefälle und Wanderungssaldo von 1995 bis 2015 in der Samtgemeinde Duingen*) 7
Tabelle 3: Entwicklung der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhauswohnungen in der Samtgemeinde Duingen von 1995 bis 2015 32
Tabelle 4: Entwicklung der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhauswohnungen in der Samtgemeinde Duingen in den drei Szenarien 33

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in der Samtgemeinde Duingen von 1978 bis 2015 6
Abbildung 2: Wanderungstausch der Samtgemeinde Duingen mit verschiedenen Regionen in der Summe der Jahre 1989 bis 8
Abbildung 3: Wanderungssalden der Samtgemeinde Duingen gegenüber verschiedenen Regionen in vier Zeiträumen 9
Abbildung 4: Altersstruktur der Bevölkerung in der Samtgemeinde Duingen 2015 sowie die Altersstruktur des Jahres 1995 10
Abbildung 5: Bautätigkeit von 1987 bis 2015 in der Samtgemeinde Duingen 11
Abbildung 6: Wohnungsbestand nach Baualtersklassen im Land Niedersachen sowie der Samtgemeinde Duingen 2011 in v.H. 12
Abbildung 7: Entwicklung der Anzahl privater Haushalte sowie der Zahl der Erwachsenen und der Einwohner je Haushalt in der Samtgemeinde Duingen 13
Abbildung 8: Empfänger von Mindestsicherungsleistungen in der Samtgemeinde Duingen von 2007 bis 2014 15
Abbildung 9: Seniorenhaushalte nach Einkommensklassen im Jahr 2010 17
Abbildung 10: Durchschnittliche Wanderungssalden der vergangenen vier Siebenjahreszeiträume sowie die Ansätze in den Szenarien für die Samtgemeinde Duingen 20
Abbildung 11: Entwicklung der Einwohnerzahl in der Samtgemeinde Duingen in den drei Szenarien 21
Abbildung 12: Entwicklung der Altersgruppe „bis unter 18 Jahre“ in der Samtgemeinde Duingen bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035 22
Abbildung 13: Entwicklung der Altersgruppe der "Erwerbsfähigen" in der Samtgemeinde Duingen bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035 23
Abbildung 14: Entwicklung der Altersgruppe „Senioren“ in der Samtgemeinde Duingen bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035 23
Abbildung 15: Entwicklung der Altersgruppe „80 Jahre und älter“ in der Samtgemeinde Duingen bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035 24

Abbildung 16: Entwicklung der Anzahl privater Haushalte in der Samtgemeinde Duingen in den drei Szenarien 26
Abbildung 17: Wohnungsbedarf in der Samtgemeinde Duingen von 2016 bis 2035 27
Abbildung 18: Wohnungsbedarf nach dem Alter (Altersstrukturen der Samtgemeinde Duingen in den Jahren 2015 und im Szenario A 2035) 28
Abbildung 19: Erwerbsfähige, Erwerbspersonen und tendenziell „Grundsicherungsgefährdete“ 30

Bevölkerung und Wohnungsmarkt in der Gemeinde Duingen

- 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 Mietenstufen 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 hat[1]. 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.

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

---

[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

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 auch wechselnde, meldetechnische Behandlung von Asylbewerbern. Mit der Zuweisung in ein Asylbewerberheim wurden diese Personen überwiegen 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 auch 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. Eine Zählung ändert nichts an auf tatsächlichen Knappheitsverhältnissen beruhenden Preiserhöhungsspielräumen. Dies gilt auch für die Samtgemeinde Duingen.

2 Die Entwicklung in der Samtgemeinde Duingen bis zum Jahr 2015

2.1 Vorbemerkung

Es stehen inzwischen die auf der Basis des Zensus 2011 fortgeschriebenen Daten bis zum Jahr 2014 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 Duingen nur um 7 Personen bzw. 0,1 % unter dem Fortschreibungswert. Diese Abweichung ist faktisch zu vernachlässigen.

Der Wohnungsbestand in Duingen liegt gegenüber der auf der Gebäude- und Wohnungszählung 1987 basierenden Fortschreibung um 27 Wohnungen bzw. 1,0°% niedriger. Die „weniger“ gezählten Wohnungen waren natürlich nicht plötzlich verschwunden 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, in der Samtgemeinde Duingen sehr geringen, 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 Samtgemeinde Duingen seit 1995 zeigt **Tabelle 1**.

Tabelle 1: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Samtgemeinde Duingen 1995 bis 2015

Jahr	sozialversicherungspflichtig Beschäftigte					Erwerbs-fähige *)
	am Arbeitsort	Einpendler	Auspendler	Saldo	am Wohnort	
1995	911	532	1.574	-1.042	1.953	3.566
1996	827	487	1.557	-1.070	1.897	3.545
1997	829	505	1.517	-1.012	1.841	3.520
1998	845	518	1.540	-1.022	1.867	3.526
1999	908	585	1.563	-978	1.886	3.506
2000	887	566	1.594	-1.028	1.915	3.466
2001	669	424	1.618	-1.194	1.863	3.430
2002	632	374	1.600	-1.226	1.858	3.417
2003	666	412	1.568	-1.156	1.822	3.373
2004	718	465	1.548	-1.083	1.801	3.329
2005	673	438	1.531	-1.093	1.766	3.306
2006	633	405	1.543	-1.138	1.771	3.237
2007	688	439	1.508	-1.069	1.757	3.217
2008	687	435	1.540	-1.105	1.792	3.214
2009	655	407	1.493	-1.086	1.741	3.164
2010	697	438	1.490	-1.052	1.749	3.120
2011	718	461	1.519	-1.058	1.776	3.103
2012	773	508	1.526	-1.018	1.791	3.040
2013	825	551	1.524	-973	1.798	3.014
2014	838	562	1.544	-982	1.820	2.964
2015	884	599	1.577	-978	1.862	2.936
Veränder.	**-27**	**67**	**3**	**64**	**-91**	**-630**
in v.H.	**-3,0**	**12,6**	**0,2**	**-6,1**	**-4,7**	**-17,7**

*) 18 bis unter 65 Jahre

Seit 1995 ist die Zahl der Arbeitsplätze in Duingen um 3° % gesunken (Kreis Hildesheim -2,7 %; Niedersachsen + 16,1 %; ehemaliger Bezirk Hannover +10,1 %). Die Zahl der Auspendler zeigt im Vergleichszeitraum kaum Veränderungen, während die Zahl der Einpendler um 12,6°% anstieg. In der Folge liegt der Auspendlerüberschuss wieder unter 1.000 Personen. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Ort hat in höherem Maße abgenommen als die Arbeitsplätze.

Im Jahr 2015 arbeiteten von den 1.862 in Duingen wohnenden Beschäftigten rund 15 % auch in Duingen. Im Jahr 1995 lag dieser Wert noch bei immerhin 19,4 %. Hier bestätigt sich die bundesweit erkennbare kontinuierliche Ausweitung des Berufspendelns, d.h. der immer stärkeren Abweichung des Arbeitsortes vom Wohnort.

Die Arbeitsplätze in der Samtgemeinde Duingen sind somit aktuell zu gut zwei Dritteln von Einpendlern besetzt. Wegen der niedrigen Arbeitsplatzzahl in Duingen bieten sich auch mittel- und langfristig nur wenige Chancen, bisherige Einpendler für

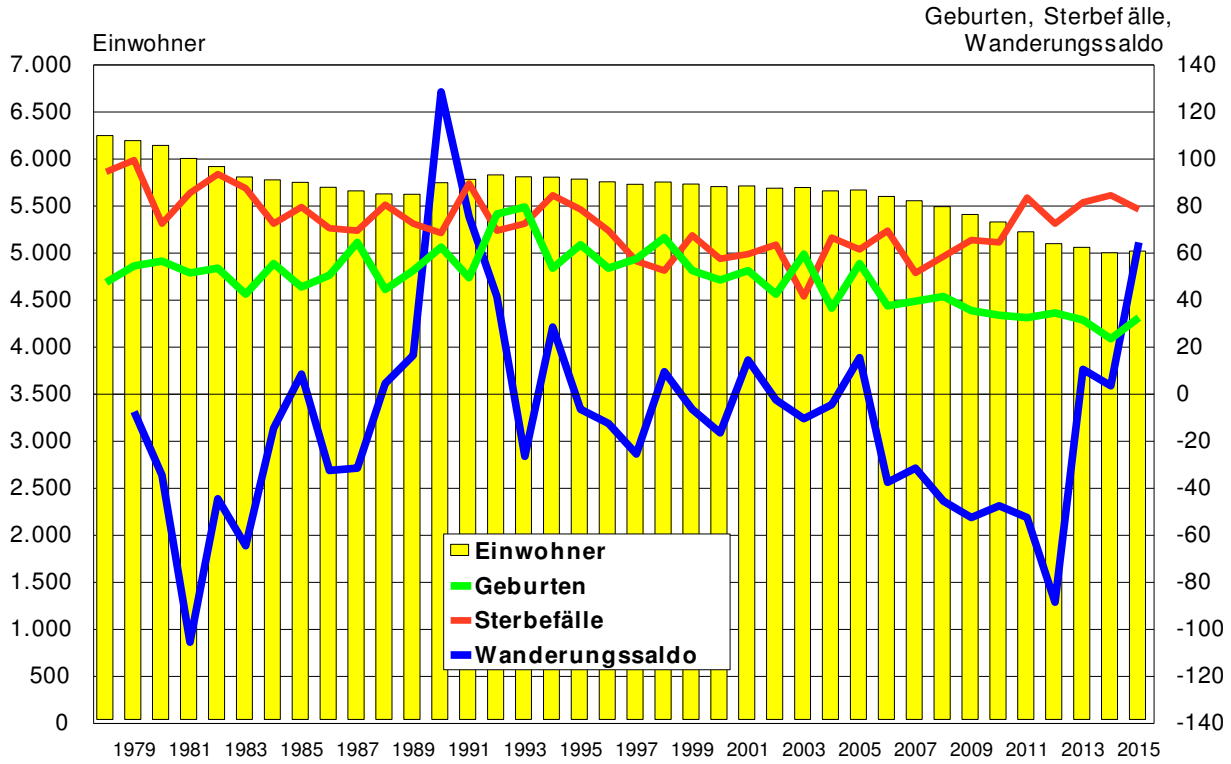
den Wohnstandort Duingen zu gewinnen. Die hohe Zahl an Auspendlern birgt dagegen grundsätzlich die Gefahr einer Abwanderung aus Duingen.

2.3 Bevölkerung

2.3.1 Bevölkerungsentwicklung insgesamt

Die Entwicklung der Gesamtbevölkerung (Personen mit Hauptwohnsitz) und deren Veränderungsparameter zeigen für die Samtgemeinde Duingen **Abbildung 1** seit 1978 und **Tabelle 2** seit 1995. Im langfristigen Vergleich zeigt sich ein kontinuierlicher Rückgang der Bevölkerung, der nur von einer verhaltenen Wachstumsphase in den 1990er Jahren unterbrochen wurde. Im Jahr 2014 lag die Bevölkerungszahl in der Samtgemeinde Duingen erstmals unter der Marke von 5.000 Personen.

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in der Samtgemeinde Duingen von 1978 bis 2015



Deutlich erkennbar sind auch die Ursachen: ab dem Wiedervereinigungsjahr sind deutliche Wanderungsgewinne zu verzeichnen, die zu der erwähnten kurzen Wachstumsphase und einer zwischenzeitlichen Stabilisierung der Einwohnerzahl führten. Bereits seit Mitte der 1990er Jahre ist die Zuwanderung wieder auf Null zurückgegangen. Der natürliche Saldo, die Differenz von Geburten und Sterbefälle, erreichte nach der Wiedervereinigung nur noch in einzelnen Jahren positive Werte.

Tabelle 2: Gesamtbevölkerung, Geburten, Sterbefälle und Wanderungssaldo von 1995 bis 2015 in der Samtgemeinde Duingen*)

Jahr	Gesamtbevölkerung	Geburten	Sterbefälle	Natürlicher Saldo	Wanderungssaldo
1995	5.772	-	-	-	-
1996	5.743	53	69	-16	-13
1997	5.718	57	56	1	-26
1998	5.741	66	52	14	9
1999	5.719	52	67	-15	-7
2000	5.693	48	57	-9	-17
2001	5.700	52	59	-7	14
2002	5.676	42	63	-21	-3
2003	5.683	59	41	18	-11
2004	5.648	36	66	-30	-5
2005	5.657	55	61	-6	15
2006	5.587	37	69	-32	-38
2007	5.543	39	51	-12	-32
2008	5.480	41	58	-17	-46
2009	5.397	35	65	-30	-53
2010	5.318	33	64	-31	-48
2011	5.214	32	83	-51	-53
2012	5.087	34	72	-38	-89
2013	5.047	31	81	-50	10
2014	4.989	23	84	-61	3
2015	5.007	32	78	-46	64
Veränder./ Summe	**-765**			**-439**	**-326**
in v.H.	**-13,3**			**-7,6**	**-5,6**

*) eigene Berechnung; Verteilung der „Zensusdifferenz“ auf den Zeitraum 1987 bis 2011; siehe Vorbemerkung; Werte für 2015 geschätzt

In den letzten 20 Jahren überwogen zudem die Fortzüge die Zuwanderung nach Duingen; das Resultat ist ein negativer Wanderungssaldo in Höhe von knapp 330 Personen. Insbesondere im Zeitraum 2006 bis 2012 hatte die Samtgemeinde Duingen eine hohe Abwanderung zu verzeichnen. Erst in den letzten drei Jahren konnte wieder ein leicht positiver Wanderungssaldo erreicht werden.

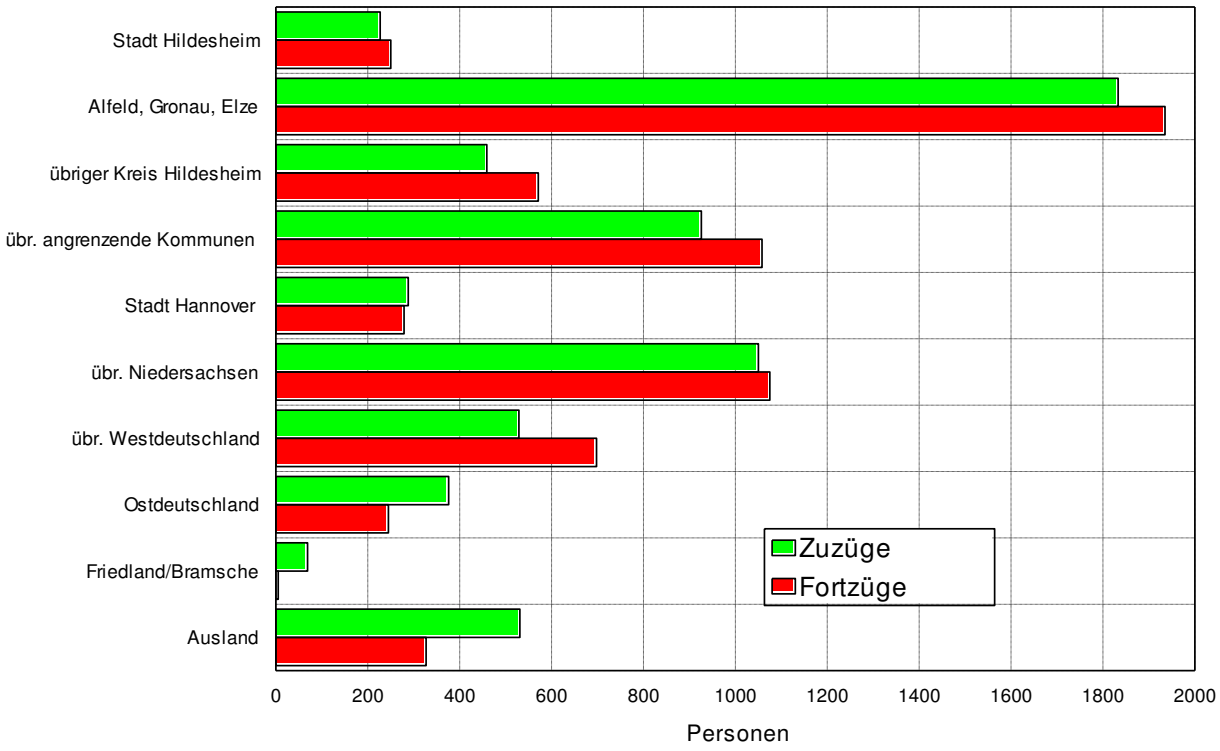
Zusammen ergibt sich aus negativem natürlichem Saldo und negativem Wanderungssaldo für die Samtgemeinde Duingen ein Rückgang der Gesamtbevölkerung um 13,3°%.

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 Einheits- und Samtgemeinden 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 Duingen und verschiedenen Regionen zeigt **Abbildung 2** in der Summe der Jahre von 1989 bis 2012.

Abbildung 2: Wanderungstausch der Samtgemeinde Duingen mit verschiedenen Regionen in der Summe der Jahre 1989 bis 2012



Wie die Grafik zeigt, konnte die Samtgemeinde Duingen per Saldo nur gegenüber Ostdeutschland, dem Ausland und, in geringem Maß, gegenüber der Stadt Hannover Wanderungsgewinne erzielen. Der Wanderungsgewinn aus Hannover beträgt lediglich 9 Personen. Aus Ostdeutschland gewann Duingen per Saldo knapp über 130 Einwohner.

Bei dem mit gut 200 Personen ebenfalls positiven Wanderungssaldo gegenüber dem Ausland 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 133 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 Spätaussiedler auf die Städte und Gemeinde verteilt wurden. Der unmittelbare Zuzug

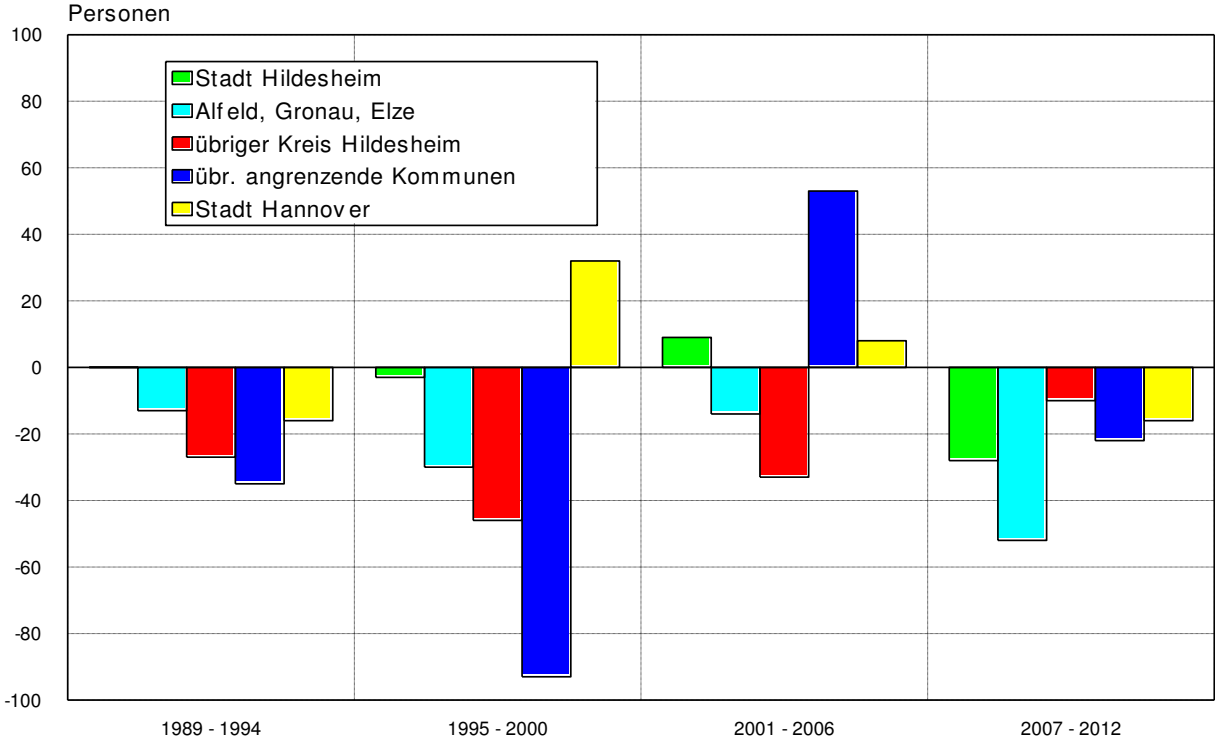
dieser Personengruppe bewegte sich in Duingen auf niedrigem Niveau und ergibt nur einen Wanderungsgewinn von 64 Personen.

Gegenüber den übrigen ausgewiesenen Regionen überwiegen die Fortzüge. So verlor die Samtgemeinde Duingen an die zusammengefassten Regionen Alfeld, Elze und Gronau, an die übrigen Kommunen des Hildesheimer Kreises und an die übrigen angrenzenden Kommunen per Saldo jeweils über 100 Personen.

Bei dem Saldo gegenüber dem übrigen Westdeutschland sind es insbesondere die Fortzüge in Richtung der Bundesländer Bayern und Baden-Württemberg, die für den negativen Wanderungssaldo sorgen.

Den Vergleich der Wanderungssalden der Samtgemeinde Duingen gegenüber den zuvor betrachten Regionen im Nahbereich in vier verschiedenen Zeiträumen zeigt **Abbildung 3.** Über die betrachteten Zeiträume hinweg bleibt der Wanderungssaldo mit keiner der ausgewiesenen Regionen dauerhaft positiv. Ein schwach positiver Saldo konnte in der starken Suburbanisierunsphase von 1995 bis 2000 gegenüber der Stadt Hannover erzielt werden. Zwischen 2001 und 2006 fiel zudem der Saldo mit den übrigen, angrenzenden Kommunen positiv aus. Die in der letzten Phase wieder deutlich negativen Salden gegenüber Hildesheim und Hannover sind Hinweise auf den anhaltenden, bundesweiten Urbanisierungstrends, im Zuge dessen mehr und mehr Menschen ihren Wohnsitz in die Großstädte verlagern.

Abbildung 3: Wanderungssalden der Samtgemeinde Duingen gegenüber verschiedenen Regionen in vier Zeiträumen



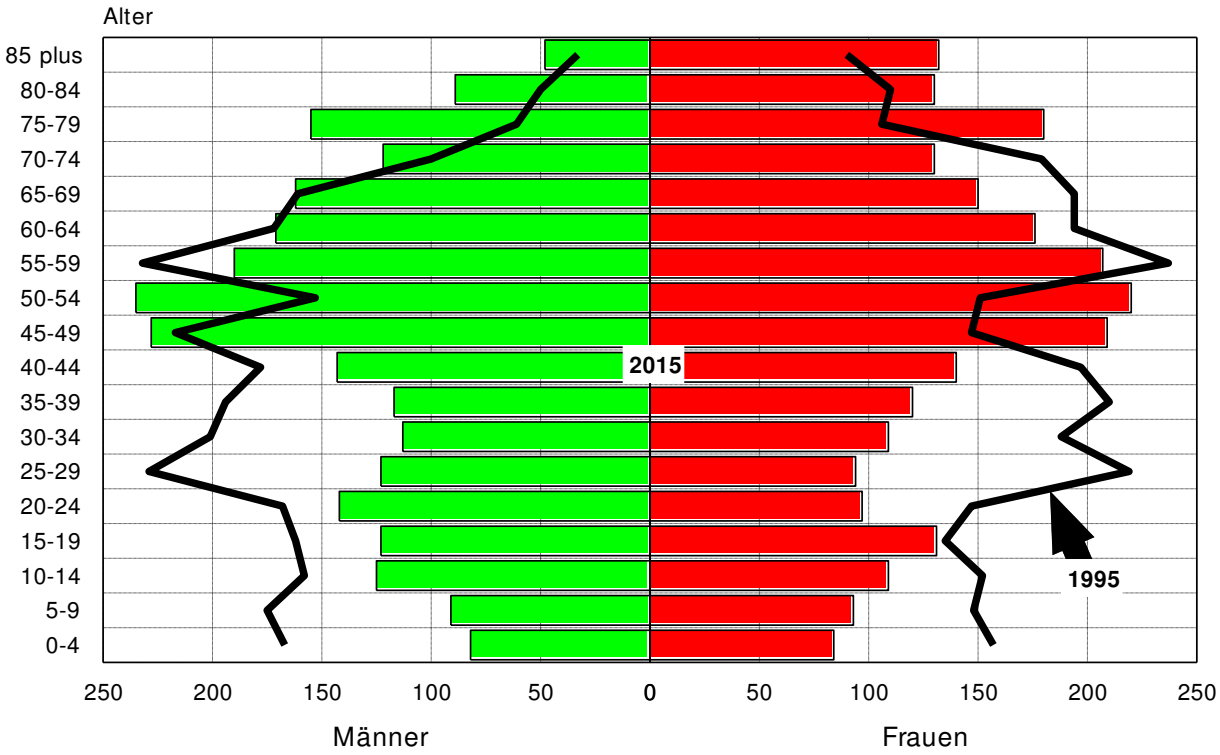
Gegenüber den anderen ausgewiesenen Regionen überwiegen die Wanderungsverluste, besonders deutlich gegenüber den übrigen angrenzenden Kommunen und dem übrigen Kreis Hildesheim.

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 Samtgemeinde Duingen** 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 Linie eingezeichnet.

Abbildung 4: Altersstruktur der Bevölkerung in der Samtgemeinde Duingen 2015 sowie die Altersstruktur des Jahres 1995



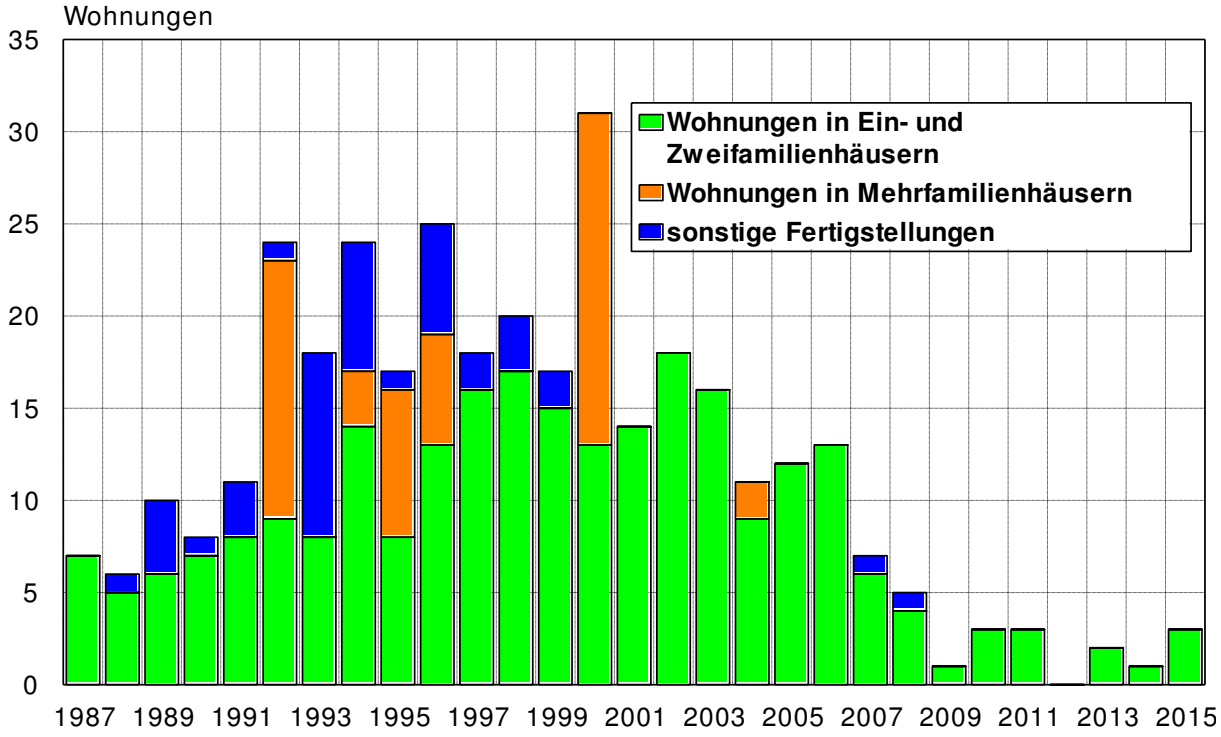
Die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre waren im Jahr 1995 in der Spitze in der Altersgruppe „30 bis unter 35“ Jahre. Über die Wanderungsgewinne der vergangenen 20 Jahre hat diese heute „50 bis unter 55 Jahre“ alte Gruppe 17 % an Personen hinzugewonnen. Inzwischen ist ein Teil der Kinder dieser Altersgruppe bereits aus Duingen fortgezogen und wegen der aktuell stark besetzten Altersgruppe „15 bis unter 20 Jahre“ sind weitere Abwanderungen junger Menschen zu erwarten.

Insgesamt zeigt der Vergleich der Altersstrukturen den Alterungsprozess der Bevölkerung in Duingen. Neben der oben erwähnten Altersgruppe haben die Altersgruppen oberhalb von 70 Jahren an Stärke gewonnen, während die jüngeren Altersgruppen, dies sind alle unter 45 Jahren, durchweg schwächer besetzt sind als 1995. Das Durchschnittsalter ist dementsprechend von 42 Jahren auf über 48 angestiegen.

2.4 Bautätigkeit und Wohnungsbestand

Wohnungsbau erfolgt auf Grund eines bestehenden demographischen Nachfragedrucks oder zum Ersatz qualitativ ungenügender Altbestände. Die Entwicklung in der Samtgemeinde Duingen zeigt **Abbildung 5** ab 1987. In der zweiten Hälfte der 1980er Jahre war der Wohnungsbau bundesweit wie auch in Duingen auf das niedrigste Niveau der Nachkriegsgeschichte zurückgefallen. Anschließend zog der Wohnungsbau in den Städten und Gemeinden mit unmittelbar verfügbaren Baulandflächen am schnellsten an. Der im Zeitraum von 1992 bis 2003 erhöhte Wohnungsbau deutet daraufhin, dass der Nachfrage durch Ausweisung neuer Baugebiete insgesamt angemessen begegnet werden konnte.

Abbildung 5: Bautätigkeit von 1987 bis 2015 in der Samtgemeinde Duingen

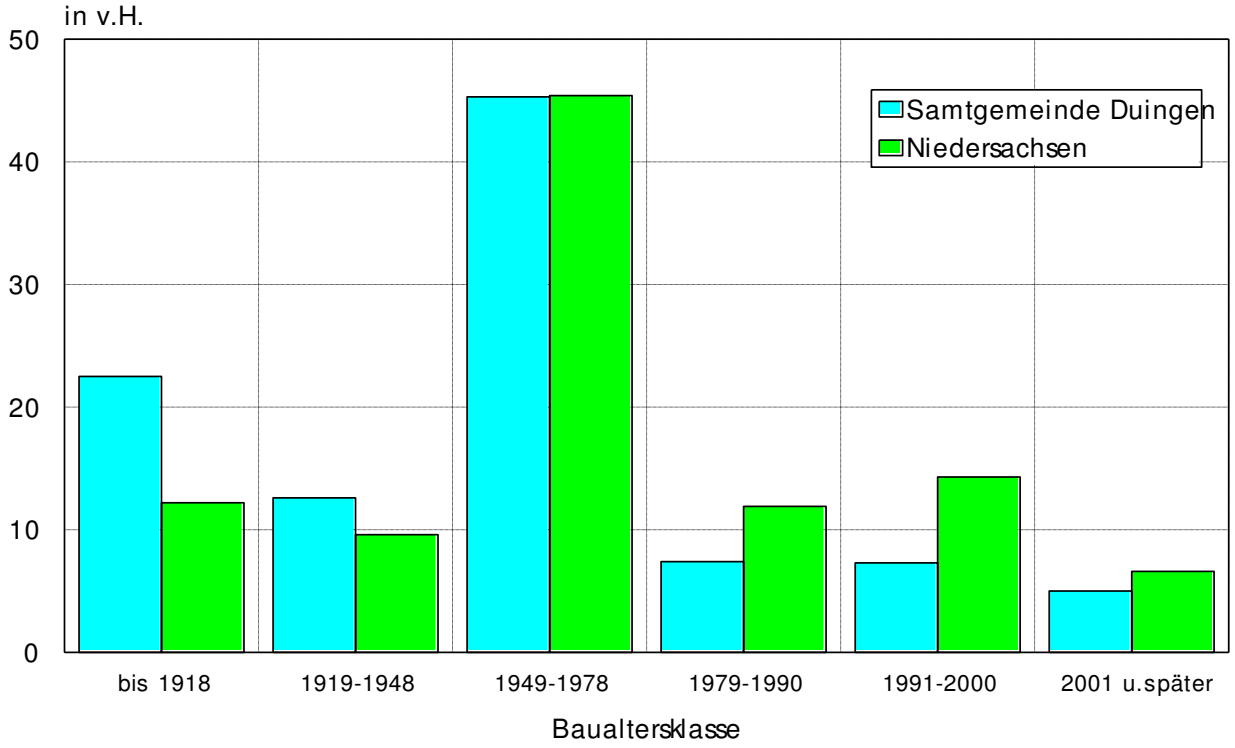


Seit 2009 ist der Neubau von Wohnungen in der Samtgemeinde Duingen nahezu eingestellt, es wurden weniger als 5 Wohnungen pro Jahr gebaut. Dieser Rückgang des Wohnungsbaus dürfte als Reaktion auf den bis über 7 % angestiegenen angestiegenen Leerstand zu werten sein. Diese Leerstandserhöhung wiederum steht in engem Zusammenhang mit dem seit 2006 deutlich negativen Wanderungssaldo. Im gesamten Kreis Hildesheim ging der Wohnungsbau auf etwa ein Viertel des durchschnittlichen Neubaus der zweiten Hälfte der 1990-er Jahre zurück.

Die Wohnungszählung im Jahr 2011 ermittelte für Duingen einen Leerstand von 7,1°%. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Vergleich etwa zur Zählung 1987 (damaliger Leerstand in Duingen 2,7°%) heute von einem erheblich höheren geplanten Leerstand wegen Modernisierungen auszugehen ist. Außerdem muss beachtet werden, dass in Duingen knapp 460 Zweifamilienhäuser gezählt wurden. D. h., knapp 18°% 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. Trotz dieser Einschränkung lag die beim Zensus ausgewiesene Leerstandquote noch immer weit 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 Duingen ist in **Abbildung 6** im Vergleich zum Land Niedersachsen ausgewiesen. Die Unterschiede zum Land sind deutlich erkennbar. 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 Duingen nahezu gleichauf mit dem Landesdurchschnitt bei rund 44%. Hingegen wurde nur 7% des Wohnungsbestandes in Duingen zwischen 1991 und 2000 errichtet. Hier weicht die Gemeinde deutlich vom Landesdurchschnitt ab. Da 80% des Wohnungsbestandes vor 1978 errichtet wurde, dürften sich in Duingen 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 Samtgemeinde Duingen 2011 in v.H.

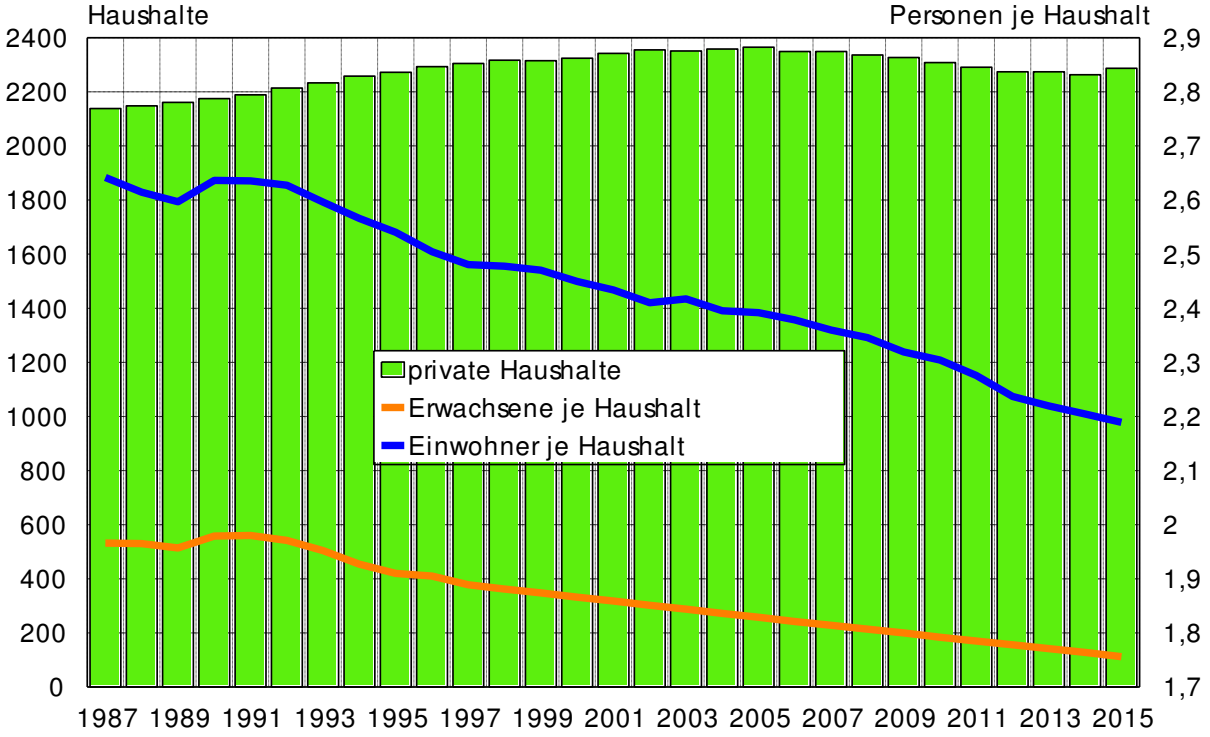


Quelle: Zensus 2011

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 vierjährlichen 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.

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



Seit 1987 hat sich nach diesen Berechnungen die Zahl der Haushalte in Duingen um 7°% auf knapp 2.300 erhöht (bei einer Abnahme der Erwachsenenzahl um -4,4°%), 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 Wohnungs-

mangel an. Dies ist in Duingen nicht zu erkennen. Allerdings kann eine Wohnungsknappheit in Hannover oder Hildesheim die Haushaltsgröße in Duingen beeinflussen, wenn etwa erwachsene Kinder länger im Haushalt der in Duingen wohnenden Eltern bleiben.

Aufgrund der Anfang der 1990-er Jahre starken Zuwanderung kann auch für die Samtgemeinde Duingen für den Zeitraum bis etwa 2002 von einem Wohnungsdefizit ausgegangen werden. Aufgrund der starken Wanderungsverluste seit 2006 zeigt der Markt gegenwärtig keine Anspannung und eine Leerstandsquote jenseits von 7 % signalisiert deutliche Überhänge am Wohnungsmarkt. Die Vermarktung von Wohnungen dürfte sich seit 2005 deutlich schwieriger gestalten als in den 1990-er Jahren.

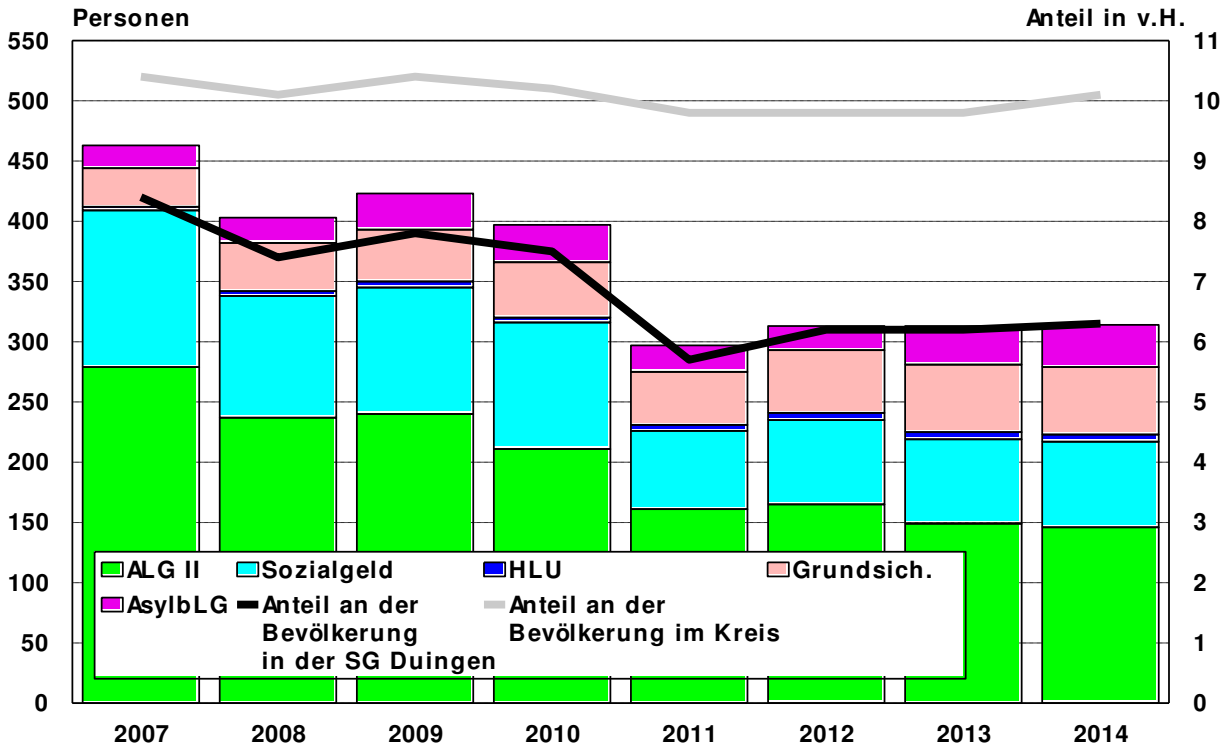
2.6 Haushalte mit niedrigen Einkommen in Duingen

Die Ermittlung „einkommensarmer“ Haushalte stößt auf sowohl auf definitorische als auch auf empirische Erfassungsprobleme. Definitorisch ist der häufig verwendete Anteil „armutsgefährdeter“ Personen[2] 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 Samtgemeinde Duingen zeigt **Abbildung 8** in der Entwicklung von 2007 bis 2014.

Die Zahl der Empfänger von Arbeitslosengeld II und Sozialgeld ist um insgesamt 192 Personen zurückgegangen. Damit fiel der Rückgang in Duingen mit 45 % deutlich höher aus als in Niedersachsen oder dem Kreis Hildesheim (jeweils gut 16 % Rückgang). Die im Rahmen der Hilfe zum Lebensunterhalt begünstigten Personen spielen quantitativ keine Rolle. Bei den Empfängern von Grundsicherung zeigt sich eine Zunahme um 24 Personen. Die Anzahl der Empfänger von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz variierte seit 2007 um einen Mittelwert von 26 Personen; seit 2013 sind es über 30 und zum Jahresende 2015 ist deren Zahl auf 87 Personen angestiegen, d. h. auch Duingen hat Flüchtlinge aufgenommen.

[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)

Abbildung 8: Empfänger von Mindestsicherungsleistungen in der Samtgemeinde Duingen von 2007 bis 2014



Aufschlussreich ist die Entwicklung des Anteils an Mindestsicherungsleistungsempfängern an der Bevölkerung in Duingen im Vergleich zum Kreis Hildesheim insgesamt. Während im Kreis über den gesamten Zeitraum rund 10 % der Einwohner Mindestsicherungsleistungen bezogen, sank der Anteil in Duingen von 8 % auf nur noch knapp 6 % ab. Der Rückgang fiel damit in Duingen stärker aus als in Niedersachsen (-0,8 %-Punkte) und in Deutschland insgesamt (- 0,5°%).

Insgesamt gelten in Niedersachsen rund 15 % der Einwohner als armutsgefährdet. Die Quote liegt seit dem Jahr 2005 recht stabil zwischen 14,3 % und 15,8 %. 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 können[3]. In Duingen ist bei der sehr niedrigen Quote an Beziehern von Mindestsicherungsleistungen auch von einem gegenüber dem Land oder Bund entsprechend geringeren Anteil armer bzw. armutsgefährdeter Haushalte auszugehen.

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

2.7 Spezielle Bedarfe

2.7.1 Wohnsituation der Altersgruppe 65plus

Zum Zeitpunkt des Zensus lag die Eigentümerquote in Duingen mit gut 66°% über dem niedersächsischen Durchschnitt von 53 %. Bei den reinen Seniorenhaushalten erreichte die Eigentümerquote mit 64°% knapp 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 fast 85°% deutlich höher.

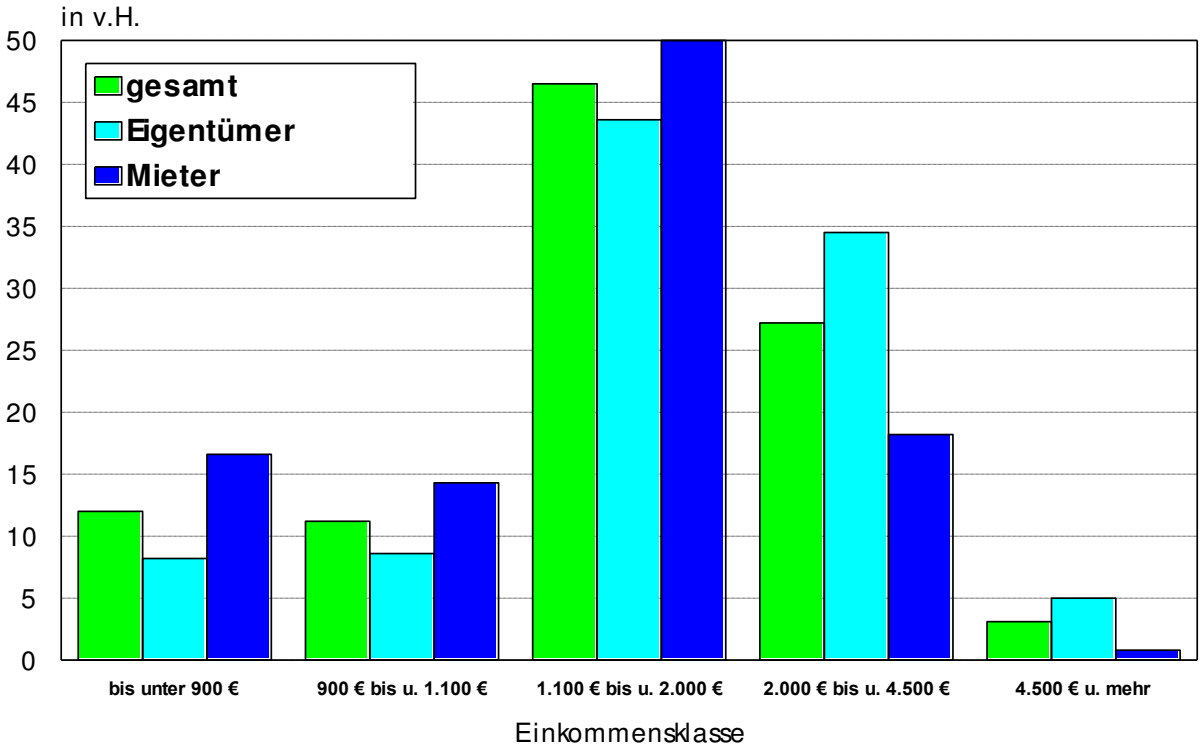
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern haben in der Samtgemeinde Duingen einen Anteil von knapp 81 % am Wohnungsbestand. Auch die Senioren werden somit zu einem großen Teil in dieser Gebäudeart leben. Fast 88 % des Wohnungsbestandes wurde vor 1990 gebaut und die heutigen Senioren leben oft schon mehrere Jahrzehnte in ihrer aktuellen Wohnung. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass der überwiegende Teil 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 Gutachten[4], 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 Duingen, so muss bei rund 880 Haushalten mit Senioren von rund 200 Haushalten ausgegangen werden, bei denen eine barrierearme Wohnung angezeigt wäre. Tatsächlich wäre aber nur bei 60 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 Duingen bereits aktuell bei über 100 Wohnungen zu veranschlagen.
Das „Hineinwachsen“ der geburtenstarken Jahrgänge der 1960-er 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 Seniorenhaushalten[5] 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 2010



Quelle: Mikrozensuszusatzerbung Wohnen 2010; Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2012

Auch wenn die Daten ausschließlich das Jahr 2010 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 seniorengerechten 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 53 % der Schwerbehinderten 65 Jahre und älter, so dass es eine Überschneidung mit dem Thema seniorengerechtes Wohnen gibt. Sofern dieser Anteil auch für die rund 480 schwerbehinderten Personen in Duingen gilt, errechnet sich für die Menschen mit Behinderung unterhalb des 65. Lebensjahres eine Größenordnung von knapp 260 erforderlichen behindertengerechten Wohnungen, von denen bisher sicher nur ein Bruchteil verfügbar ist.

2.8 Fazit der bisherigen Entwicklung in Duingen

Die Samtgemeinde Duingen ist ein Wohnstandort mit nur wenigen Arbeitsplätzen vor Ort, der aufgrund seiner Lage eher zum äußeren Einzugsgebiet des Oberzentrums Hildesheim gehört. Duingen hat in den letzten zwanzig Jahren an Attraktivität als Wohnstandort eingebüßt, wie die überwiegend negativen Wanderungssalden gegen-

über Kommunen in der unmittelbaren Nachbarschaft sowie des übrigen Kreises Hildesheim zeigen.

Bis Mitte der 1990-er Jahre hat die Gemeinde stark von der erhöhten Zuwanderung nach den Grenzöffnungen in Osteuropa und der deutschen Wiedervereinigung profitiert. Später kamen geringe Wanderungsgewinne aus dem Raum Hannover hinzu. Die geburtenstarken Jahrgänge der 1960-er Jahre sind heute mit einem Anteil von 18 % an der Gesamtbevölkerung in Duingen nur wenig stärker ausgeprägt als in Niedersachsen insgesamt, wo deren Anteil bei 17 % liegt.

Es ist davon auszugehen, dass eine Samtgemeinde wie Duingen mit wenig Arbeitsplätzen vor Ort und, bezogen auf die nächstgelegen Zentren, einer peripheren Lage Wanderungsgewinne nur in Sondersituation erzielen kann. Eine solche Situation war um 1990 gegeben und ist auch aktuell zu konstatieren.

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 Duingen spürbar. Die seit 2011 wieder auflebende Auslandszuwanderung in Deutschland ist auch in Duingen spürbar – der Wanderungssaldo ist seit dem Jahr 2013 wieder schwach positiv.

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 Duingen Anfang der 1990er Jahre entstandene Wohnungsdefizit wurde durch verstärkten Wohnungsbau bis zum Jahr 2002 abgebaut und seit spätestens 2004 ist der Wohnungsmarkt in Duingen eher von einem leichten Überangebot als von einer Mangelsituation geprägt.

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

3 Projektion der Entwicklung

3.1 Ausgangslage der Modellrechnungen für die Samtgemeinde Duingen

Die Analyse hat aufgezeigt, dass die Samtgemeinde Duingen in der jüngeren Vergangenheit einen eher von Wohnungsüberhängen geprägten Wohnungsmarkt aufweist. Defizite sind, wie in praktisch allen Städten und Gemeinden, bei barrierearmen/-freien Wohnungen für Senioren und Behinderte festzustellen. Die Bautätigkeit verblieb in der jüngsten Vergangenheit auf niedrigstem Niveau.

Als wesentliche Bestimmungsparameter für die künftige Einwohnerentwicklung de Region Duingen sind die Arbeitsplatz- und Ausbildungsplatzentwicklung und 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 Beschwernisse 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.

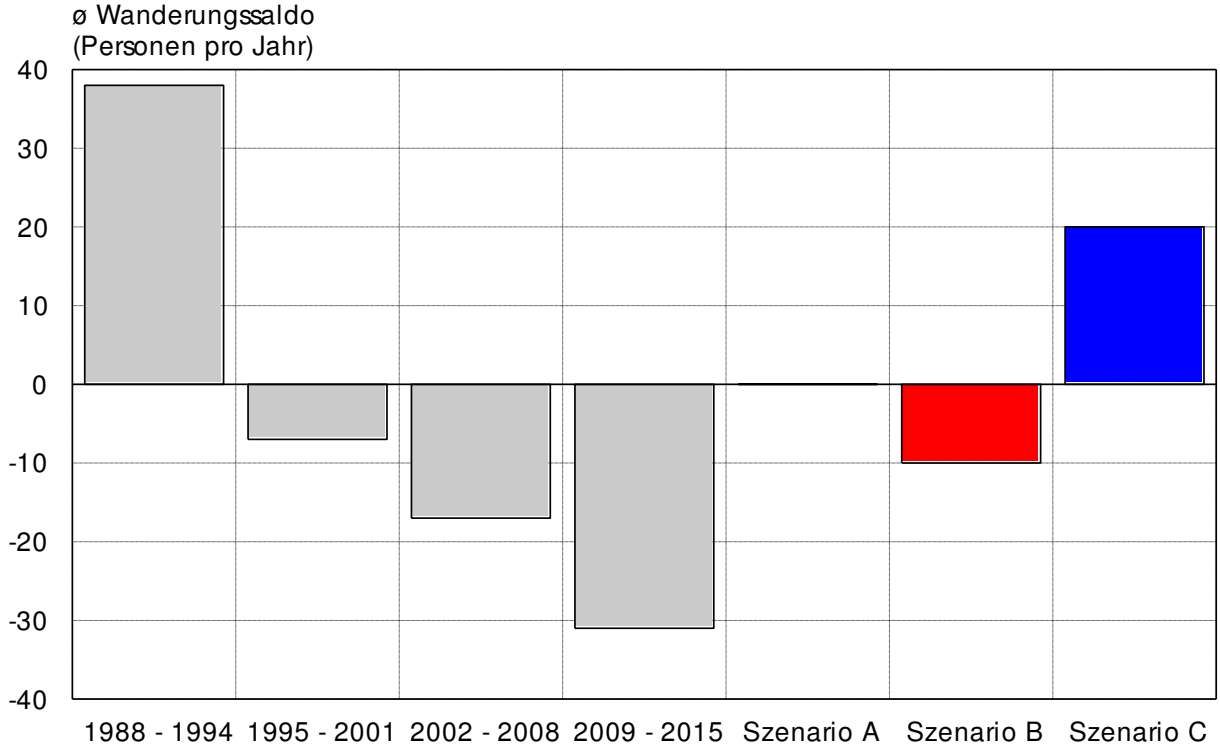
Im Ergebnis hat sich der Kompromiss der Wohnstandortsuche junger Familien in Richtung „Mietwohnung in der Stadt“ verschoben. Die zunehmenden Preisunterschiede zwischen Stadt und Land wirken dieser Entwicklung inzwischen so stark entgegen, dass die „alten“ Stadt-Umland-Abwanderungsmuster in vielen Regionen wieder zu erkennen sind. Allerdings ist nicht zu erwarten, dass Duingen von diesen Abwanderungen aus Hannover oder Hildesheim profitieren wird.

3.2 Drei Szenarien der Bevölkerungsentwicklung in der Samtgemeinde Duingen

Die **Geburten- und Sterbefallzahlen** der Modellrechnungen bauen auf dem vor Ort vorgefundenen Niveau von Geburtenhäufigkeit und Sterblichkeit auf. Während die Geburtenhäufigkeit seit 1975 in Westdeutschland sehr stabil ist und dementsprechend auf dem bestehenden Niveau belassen wird, unterstellt das Szenario zur Sterblichkeit 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 Samtgemeinde Duingen



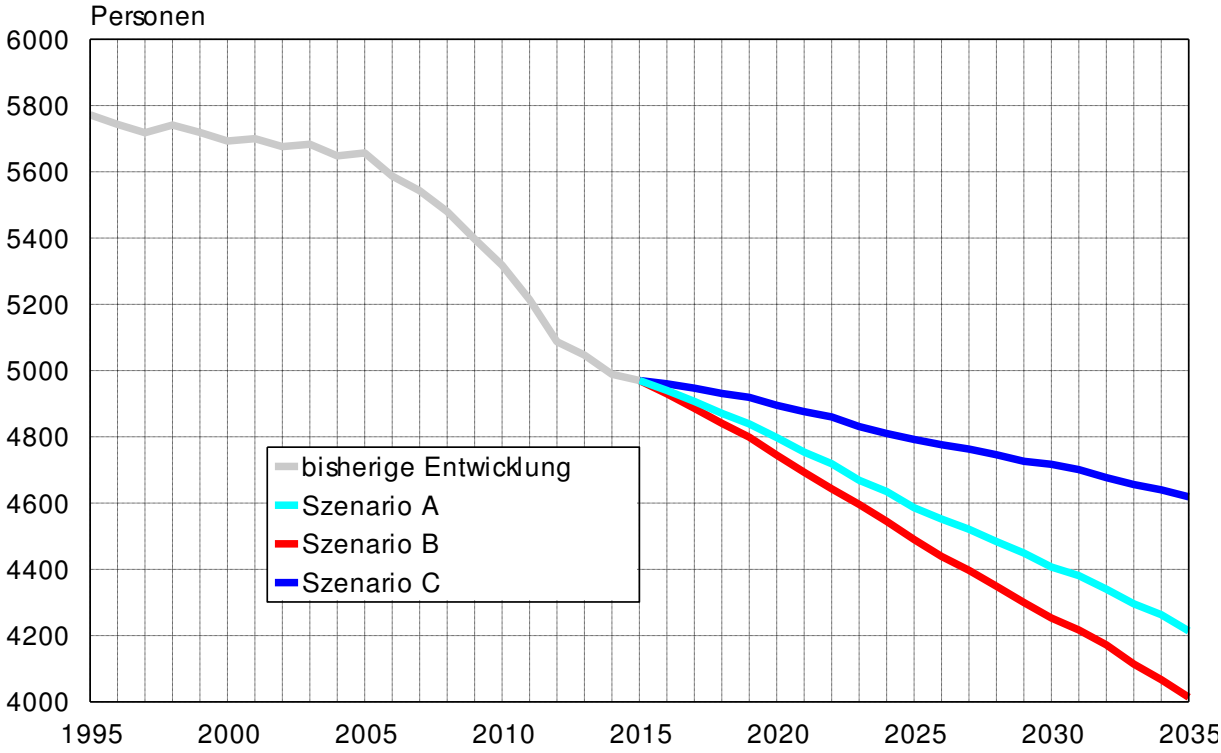
Die sehr hohen Zuwanderungen im ersten Zeitraum können kaum als Maßstab für die Zukunft gelten, da die Zeit der Grenzöffnungen in Osteuropa einschl. der Wiedervereinigung Deutschlands kaum wiederholbar ist und vor allem nicht über einen Zeitraum von 20 Jahren angesetzt werden kann. Insofern stellen Szenario C mit einem

Wanderungsgewinn von 20 Personen und Szenario B mit einem Wanderungsverlust von 10 Personen pro 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 2050 zeigt **Abbildung 11.**

Abbildung 11: Entwicklung der Einwohnerzahl in der Samtgemeinde Duingen in den drei Szenarien



Die Modellrechnungen zeigen eine Bandbreite möglicher Einwohnerzahlen zwischen 4.010 und 4.620 Personen im Jahr 2035. In keinem der Szenarien wird der zu erwartende Sterbeüberschuss von der Zuwanderung überkompensiert. Auch in Szenario C mit hoch angesetzter Zuwanderung errechnet sich ein Rückgang der Gesamtbevölkerung um 7,0°%. Der errechnete Rückgang fällt in Szenario A mit 15°% und in Szenario B mit knapp 20°% noch einmal 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 Samtgemeinde Duingen bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035

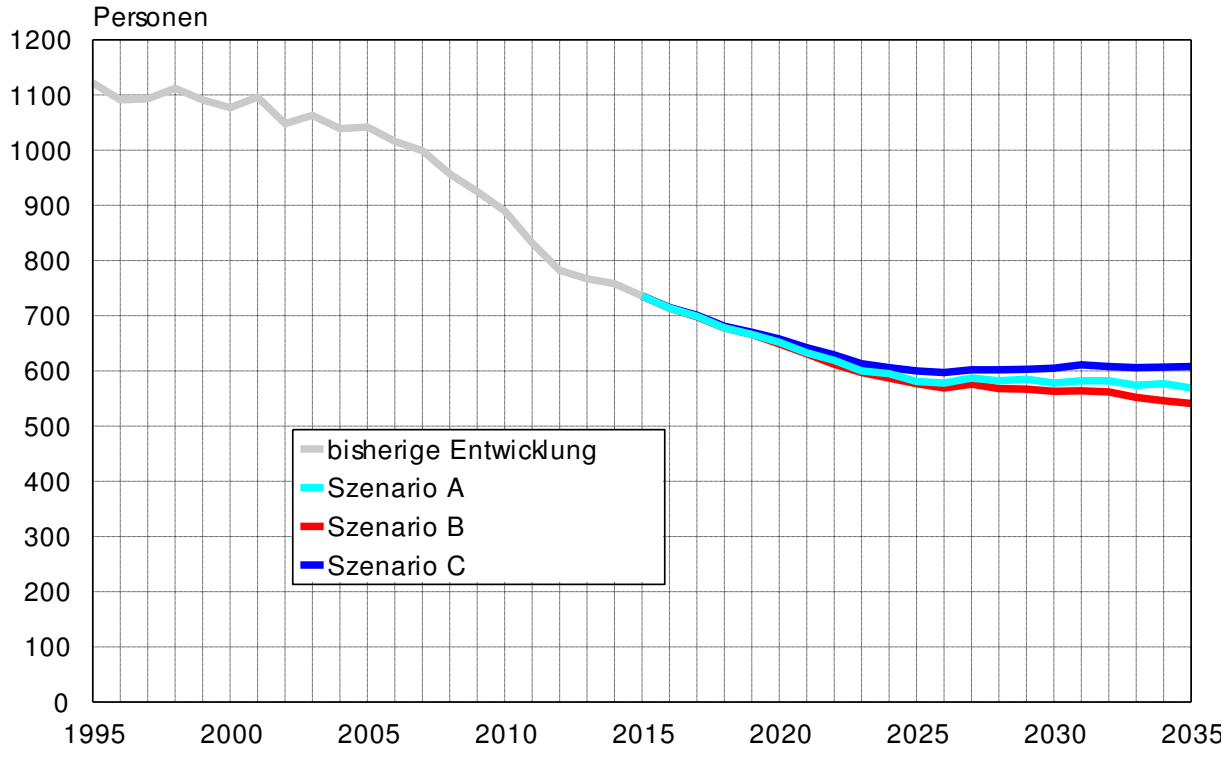


Abbildung 13: Entwicklung der Altersgruppe der "Erwerbsfähigen" in der Samtgemeinde Duingen bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035

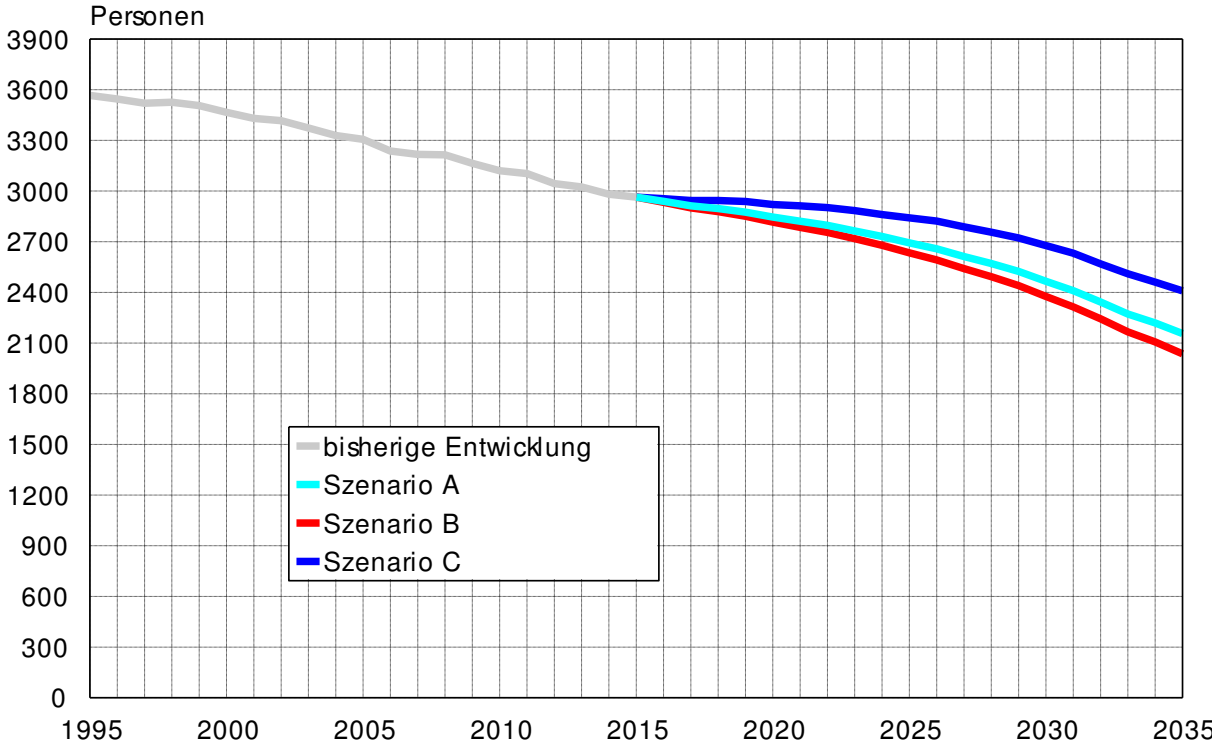


Abbildung 14: Entwicklung der Altersgruppe „Senioren“ in der Samtgemeinde Duingen bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035

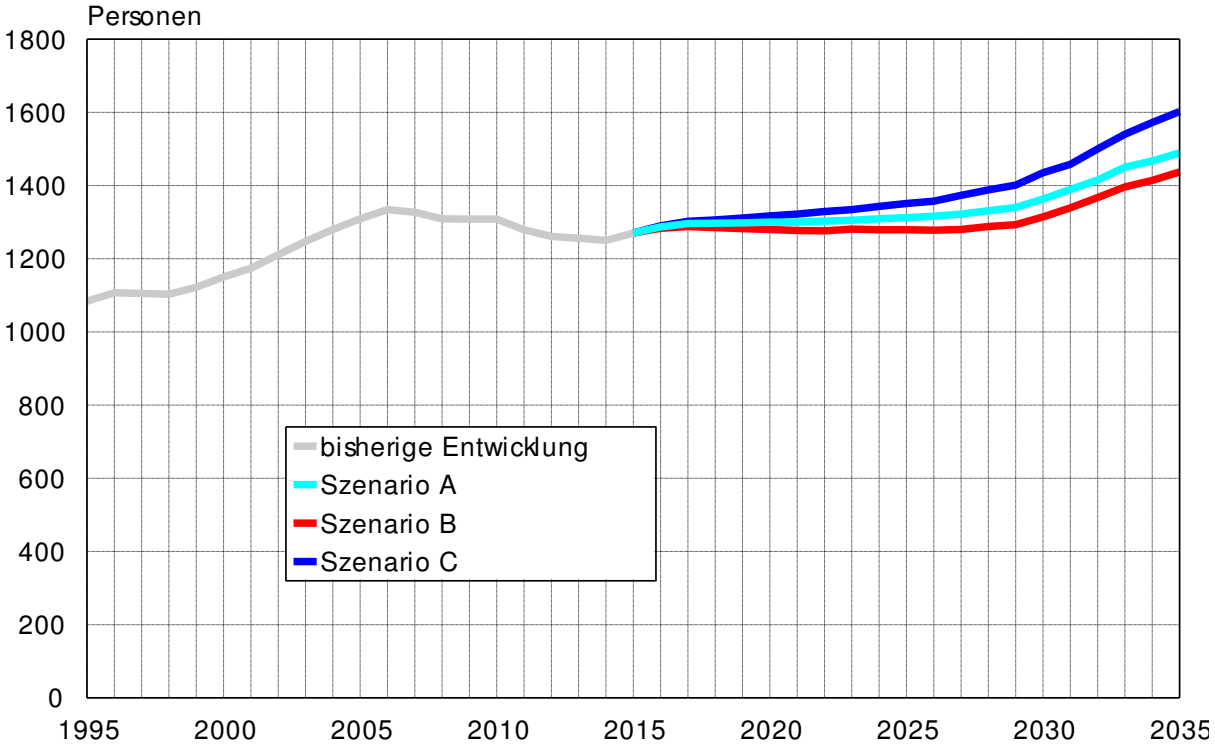
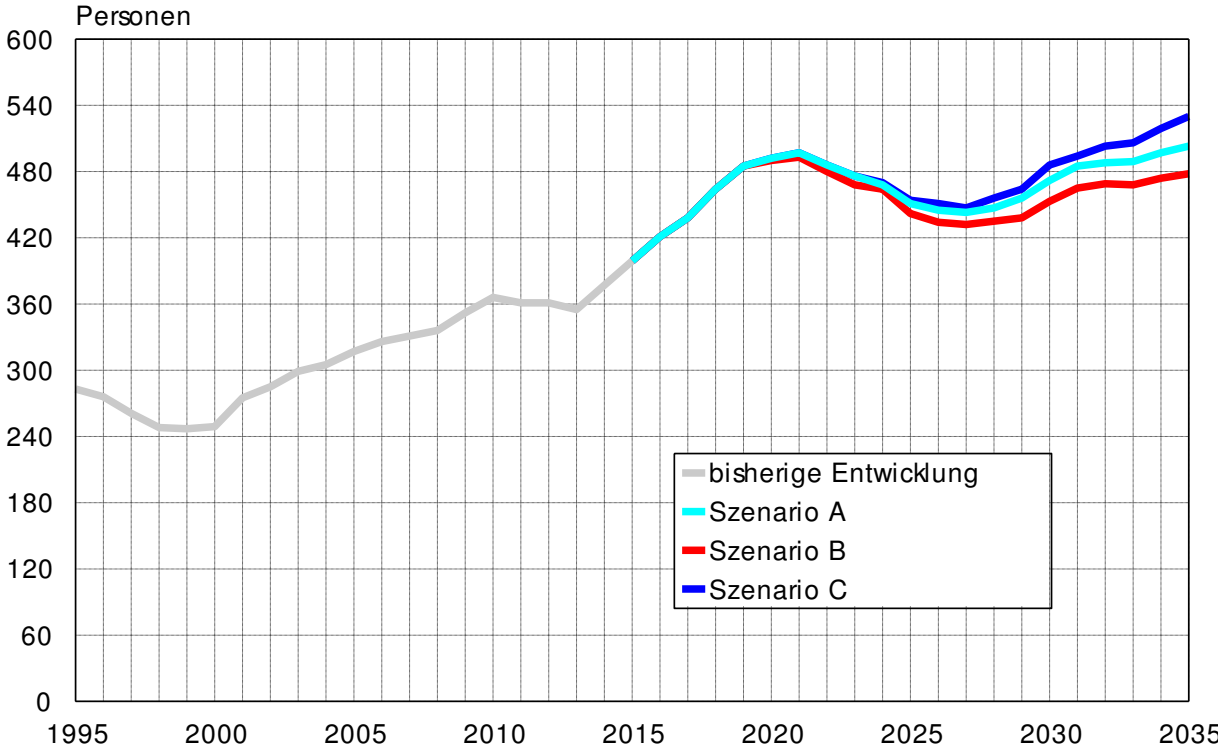


Abbildung 15: Entwicklung der Altersgruppe „80 Jahre und älter“ in der Samtgemeinde Duingen bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035



Was zeigen nun die unterschiedlichen Verläufe in den Altersgruppen? Bei der jüngeren Bevölkerung führt Szenario C zu einer mittelfristigen Stabilisierung der Altersgruppenstärke um 600 Personen, während die Szenarien A und B eine kontinuierliche Minderung der Altersgruppenstärke zur Folge hätten.

Der Anteil der Altersgruppe der „Erwerbsfähigen“ an der Gesamtbevölkerung nimmt in allen Szenarien ab: der gegenwärtige Anteil von knapp 60°% sinkt auf knapp über 50°% ab. 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 Erwerbsfähigenzahl 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 Duingen hat und diesen nicht mehr ändern wird. Der Anteil der Hochbetagten wächst von 2035 bis 2050 in allen Szenarien nochmals um rund 30 %, wenn die geburtenstarken Jahrgänge in diese Altersgruppe wechseln.

Da auch im Szenario mit gleichbleibend positivem Wanderungssaldo von 20 Personen pro Jahr sich eine Abnahme der Gesamtbevölkerung um 7,0°% ergibt wird der Wohnungsbedarf in Duingen vor allem von der weiteren Haushaltsverkleinerung und dem Ersatzbedarf bestimmt. Der höhere Anteil an Senioren und Hochbetagten hingegen wird qualitative Veränderungen am Wohnungsbestand erfordern.

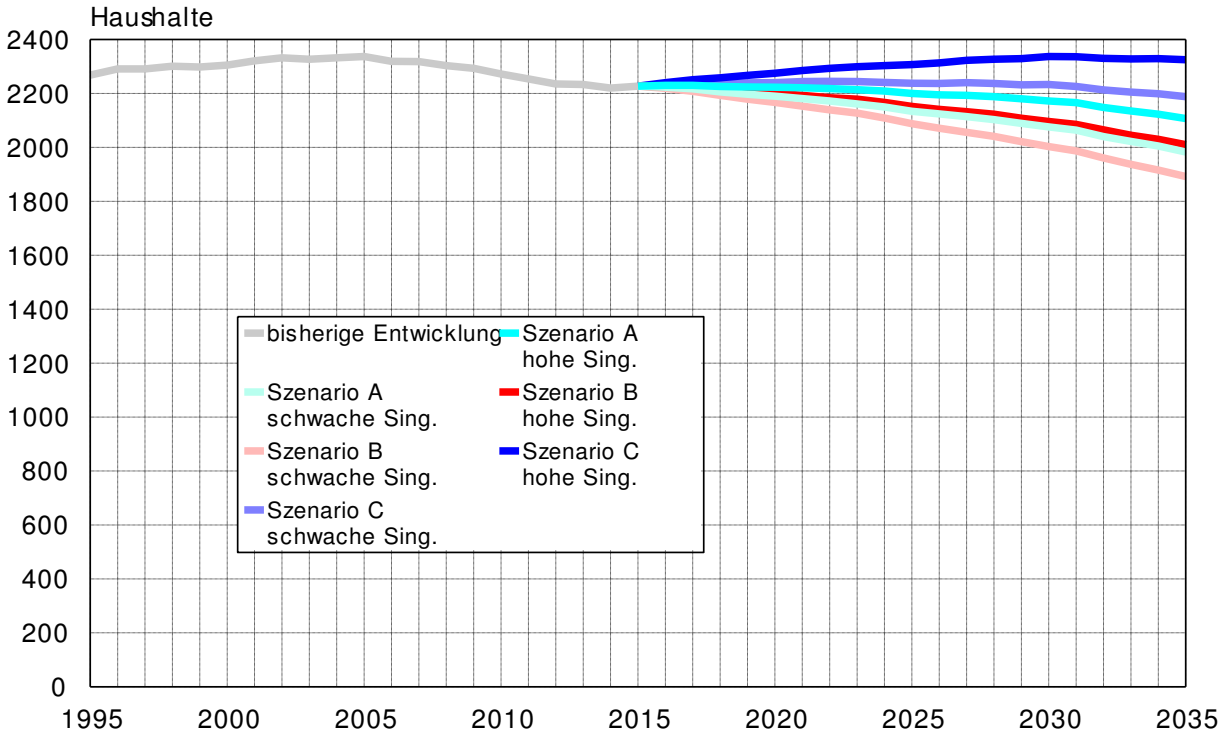
3.3 Haushalts- und Wohnungsbedarfsentwicklung in der Samtgemeinde Duingen

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 (2014) 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 haben wir 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 1.890 und 2.325. Die Szenarien zeigen, dass fast alle Modelle zu einem Sinken der Haushaltszahl führen können: nur bei einem auf 20 Personen pro Jahr angesetzten, positiven Wanderungssaldo mit hoher Singularisierung ergibt sich eine Steigerung der Haushaltszahl um 4,4°% gegenüber dem Wert des Jahres 2015. Dasselbe Szenario führt bei schwacher Singularisierung bereits zu einer Verringerung um -1,8°%. In allen anderen Szenarien wird die Haushaltszahl unterhalb des gegenwärtigen Wertes liegen.

Abbildung 16: Entwicklung der Anzahl privater Haushalte in der Samtgemeinde Duingen in den drei Szenarien



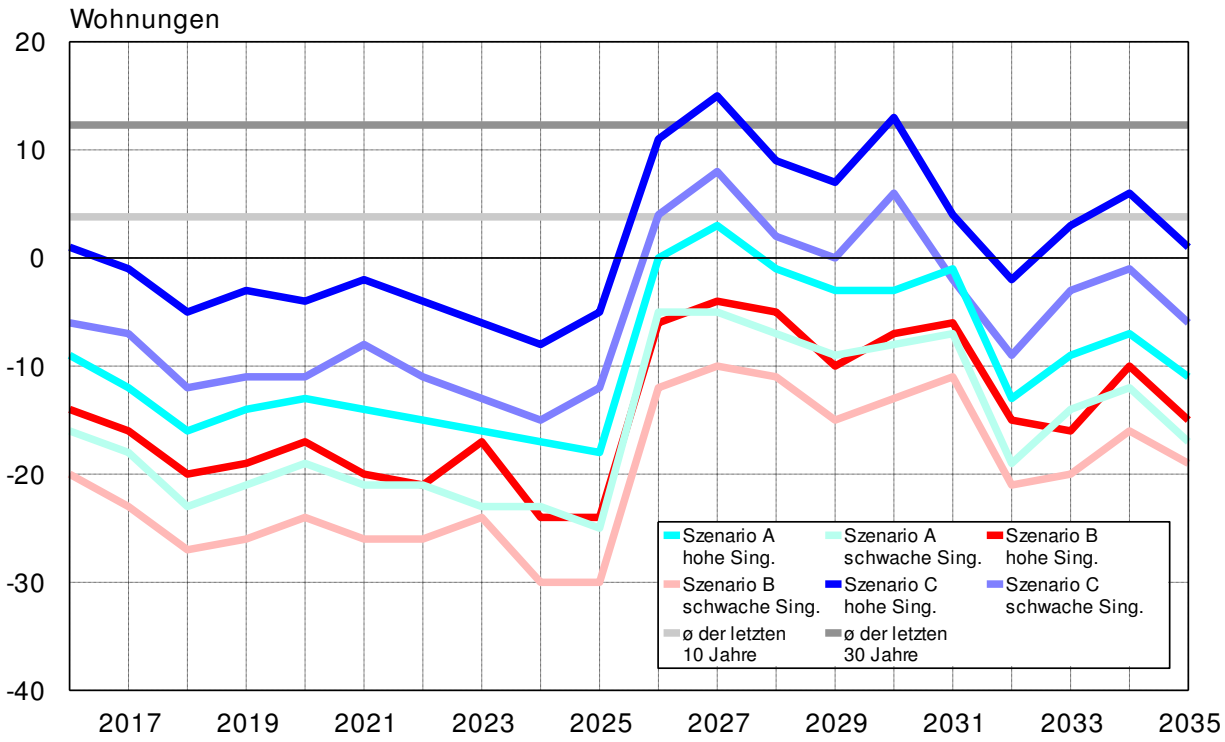
Nach der Modellierung von Bevölkerungs- und Haushaltszahlen erfolgt die Ermittlung des „Wohnungsbedarfes“. Der Wohnungsbedarf wird nach der Festlegung von Bedarfskriterien ermittelt, womit er eine von der Nachfrage unabhängige normative Größe darstellt, mit deren Umsetzung (in Wohnungsbau) ein festgelegtes 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 Szenario C mit hoher Singularisierung errechnet sich für den Zeitraum zwischen 2026 und 2031 ein Neubaubedarf von durchschnittlich 10 Wohnungen pro Jahr; bei schwacher Singularisierung sinkt der Bedarf auf 4 Wohnungen pro Jahr. Diese Bedarfswerte liegen unter dem langjährigen Durchschnitt von 12 Wohnungen pro Jahr, der in den letzten 30 Jahren in Duingen erreicht wurde. Der ausgeglichene Wanderungssaldo des Szenario A führt bei starker Singularisierung nur in einem Jahr zu einem Bedarf von zusätzlichen drei Wohnungen und ist daher zu vernachlässigen.

Die anderen Szenarien führen mittelfristig zu negativen Bedarfswerten, d.h. entweder zu einer Leerstandserhöhung oder, bei hinreichender Attraktivität Duingens, zu Leerständen in den konkurrierenden Kommunen.

Abbildung 17: Wohnungsbedarf in der Samtgemeinde Duingen von 2016 bis 2035



An dieser Stelle muss nochmals betont werden, dass die künftige Entwicklung in der Samtgemeinde Duingen 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.

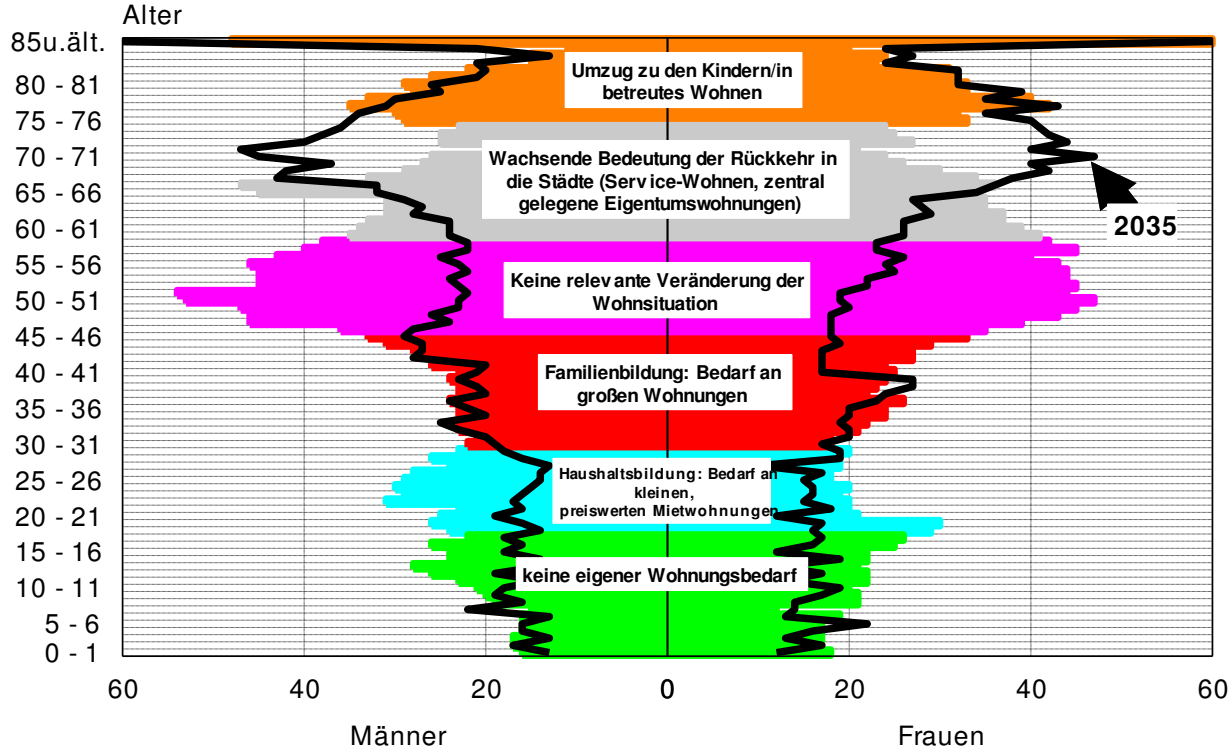
3.4 Welche Art von Wohnungen werden in der Samtgemeinde Duingen benötigt

Der reine quantitative Wohnungsbedarf sagt nichts über die konkrete Nachfrage, deren Befriedigung in der Regel ja 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 schwächer besetzt als 2015.

Abbildung 18: Wohnungsbedarf nach dem Alter (Altersstrukturen der Samtgemeinde Duingen 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 Samtgemeinde Duingen 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 knapp 12°% abnehmen.

Vom 45.Lebensjahr an sinkt die Umzugshäufigkeit erheblich ab. In dieser Altersstufe befinden sich gegenwärtig die geburtenstarken Jahrgänge der 1960-er 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.

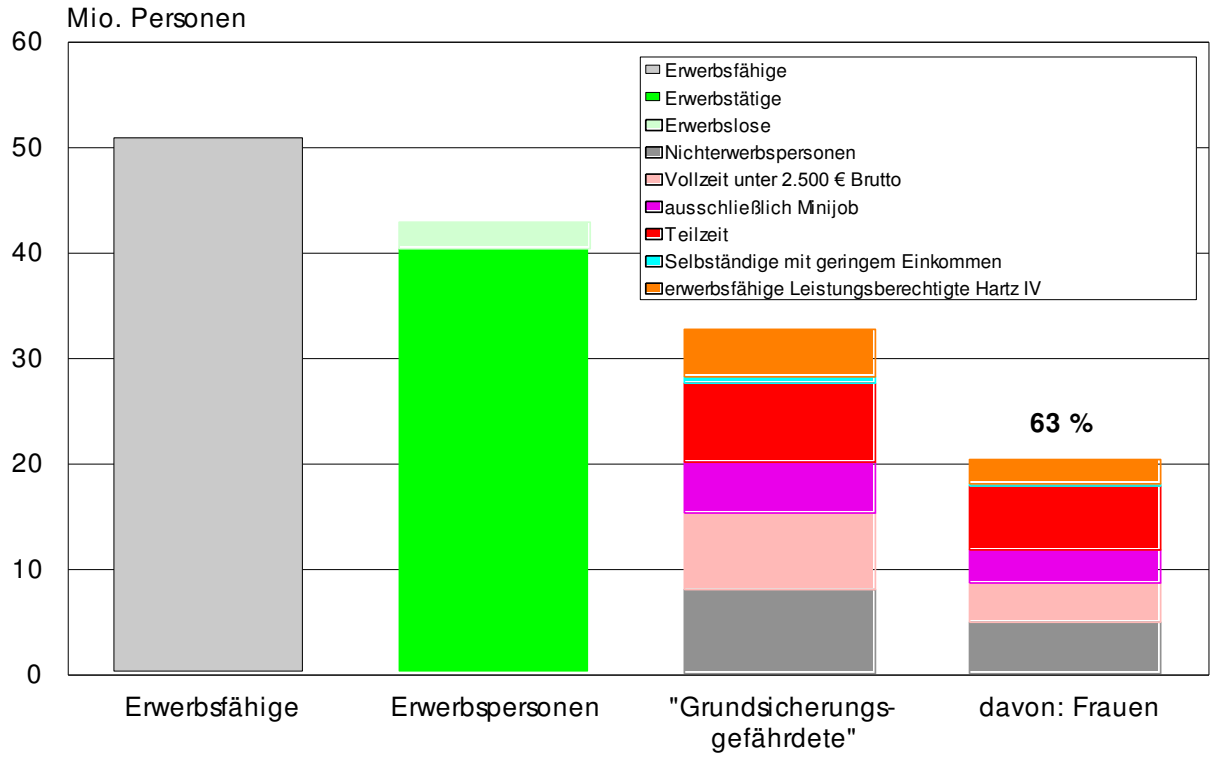
3.4.1 Nachfragemöglichkeiten der Senioren

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 2500 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.

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.

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

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 Duingen 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 29,6 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 Samtgemeinde Duingen zeigt **Tabelle 3**. Der Durchschnittswert in der Samtgemeinde Duingen liegt mit 37 höher als in Niedersachsen insgesamt und zudem auch höher als im Kreis Hildesheim insgesamt (27) und der Region Hannover (15).

Die Nachfrage in Duingen wurde über den Gesamtzeitraum zu knapp 85 % aus dem Bestand gedeckt. Für die Zukunft ist bei steigenden Sterbefallzahlen und damit auch steigenden Haushaltsauflösungen von einem weiter steigenden Bestandsangebot auszugehen. Die Gesamtnachfrage ist abhängig vom Preisniveau, der Besetzung der Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen sowie der Wohnungsmarktsituation in den angrenzenden Kommunen. Wie Tabelle 3 zeigt, waren in Duingen in der Vergangenheit starke Schwankungen des Neubaus und damit auch der Nachfrageziffer zu verzeichnen. Die bis 2001 höheren Werte der Nachfrageziffer dürften verfügbaren Baugebieten in Duingen bei hoher Nachfrage der geburtenstarken Jahrgänge zuzuschreiben sein.

Ein erhöhtes Bautätigkeitsniveau konnte nur von Mitte der Neunziger bis zum Anfang des neuen Jahrtausends aufrechterhalten werden. Seit 2006 ging die Bautätigkeit deutlich zurück. Bei einem nahezu ausgeglichenen Wanderungssaldo Deutschlands waren die Wohnungsmärkte in weiten Teilen der Republik weitgehend entspannt. Dies galt auch für Niedersachsen und die im Duinger Einzugsbereich liegenden Großstädte Hannover und Hildesheim. Hinzu kamen die erhöhten Abwanderungen in in angrenzende Kommunen, die näher und verkehrstechnisch günstiger zu den Oberzentren Hannover und Hildesheim liegen oder wie Alfeld ein regionales Arbeitsplatzzentrum darstellen.

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

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

Jahr	30- bis 45-Jährige	Angebot aus Bestand	Angebot aus Neubau	Gesamtangebot = Nachfrage	Nachfrage je 1.000 30-45 Jähriger
1995	1.168	37	8	45	38,5
1996	1.215	32	13	45	37,0
1997	1.242	26	16	42	33,8
1998	1.301	24	17	41	31,5
1999	1.308	31	15	46	35,2
2000	1.304	27	13	40	30,7
2001	1.313	28	14	42	32,0
2002	1.295	30	18	48	37,1
2003	1.251	19	16	35	28,0
2004	1.228	32	9	41	33,4
2005	1.202	29	12	41	34,1
2006	1.181	33	13	46	39,0
2007	1.159	24	6	30	25,9
2008	1.113	28	4	32	28,8
2009	1.050	31	1	32	30,5
2010	993	31	3	34	34,2
2011	923	40	3	43	46,6
2012	871	35	0	35	40,2
2013	793	39	2	41	51,7
2014	771	41	1	42	54,5
2015	742	32	3	35	47,2
Veränder. in v.H.	**-426** **-36,5**			**Durchschnitt ab 2011**	**48,0**

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 herauswuchsen und die Zahl der 30- bis unter 45-Jährigen stark abgenommen hat. In Duingen ist deren Zahl seit dem Jahr 2001 um 43,5 % zurückgegangen. In den allen Szenarien wird sich der Rückgang in unterschiedlich hohem Maß fortsetzen.

Da erwartet wird, dass mindestens 20 % der Gesamtnachfrage auf Neubauten entfällt, rücken alle Szenarien vom vermarktbaren Neubau her relativ nahe zusammen. Mittelfristig sollten in Duingen rund 6 Neubauwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern pro Jahr vermarktbar sein. Ob dieses theoretische Potenzial angesichts noch immer hoher Leerstände in Duingen ausgeschöpft werden kann, ist allerdings fraglich.

Tabelle 4: Entwicklung der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhauswohnungen in der Samtgemeinde Duingen in den drei Szenarien

Jahr	30- bis 45-Jährige			vermarktbarer Neubau *)		
	Szenario A	Szenario B	Szenario C	Szenario A	Szenario B	Szenario C
2015	742	742	742	-	-	-
2016	716	716	720	7	7	7
2017	699	699	707	7	7	7
2018	687	687	699	7	7	7
2019	674	674	688	6	6	7
2020	667	667	683	6	6	7
2021	664	662	682	6	6	7
2022	661	657	683	6	6	7
2023	662	656	686	6	6	7
2024	664	657	691	6	6	7
2025	653	643	683	6	6	7
2026	647	636	680	6	6	7
2027	653	639	688	6	6	7
2028	656	638	695	6	6	7
2029	655	633	697	6	6	7
2030	663	637	708	6	6	7
2031	665	635	713	6	6	7
2032	661	628	713	6	6	7
2033	660	624	714	6	6	7
2034	661	619	718	6	6	7
2035	655	609	712	6	6	7
Veränder.	**-87**	**-133**	**-30**			
in v.H.	**-11,7**	**-17,9**	**-4,0**			
Summe				**123**	**123**	**140**

*) Mindestens 20 % der Gesamtnachfrage

Die Wohnungsknappheit in den Großstädten führte auch in den Kommunen ihrer unmittelbaren Umgebung zu stärkerer Bautätigkeit und Preissteigerungen bei Bauland. Dies Samtgemeinde Duingen scheint aber zu weit von den Zentren Hannover und Hildesheim entfernt zu liegen, um von den dortigen Schwierigkeiten auf den Wohnungsmärkten zu profitieren. Fahrzeiten mit dem ÖPNV von mehr als einer Stunde zzgl. der Wege zum Bus bzw. vom Bahnhof zur Arbeitsstellen werden in der Region Hannover/Hildesheim nicht akzeptiert. Das nahe gelegene Arbeitsplatzzentrum Alfeld hat ebenfalls hohe Wohnungsleerstände, so dass von dort keine zusätzliche Nachfrage nach Wohnungen in Duingen zu erwarten ist.

3.5 Investoren für den künftigen Wohnungsbau in der Samtgemeinde Duingen

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 auch vielfach zum Entstehen von Baulücken beigetragen hat. Letztlich ist es eine politische Entscheidung, wie weit eine Gemeinde in die Vorleistung und damit auch 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 aber auch 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 Duingen, 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 ist in Duingen eine Randerscheinung und wird es auch bleiben. Angesichts der demografischen Szenarien sind für die Zukunft in Duingen allenfalls einzelne Sonderprojekte zum Beispiel im Bereich barrierearmer/-freier Wohnungen zu erwarten. Für konventionellen Mietwohnungsbau oder sozialen Mietwohnungsbau fehlen in Duingen die Voraussetzungen seitens der Bevölkerung. Die Eigentümerquote von 66 % und auch der sehr geringe Anteil an Mindestsicherungsleistungsbeziehern sprechen dagegen. Private Investoren bauen Mietwohnungen dort, wo sie sich langfristig die besten Vermarktungschancen und damit die höchsten

Renditen versprechen. Dementsprechend werden sich Investoren kaum für Duingen entscheiden.

Insofern bleiben die Empfehlungen,

1. trotz vorhandener Leerstände 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 Samtgemeinde Duingen ist eine ländlich geprägte Kommune im äußeren Einzugsbereich der Oberzentren Hannover und Hildesheim mit wenigen Arbeitsplätzen vor Ort. Die Duingener Haushalte leben zu 66°% in Wohneigentum und der inzwischen sehr geringe Wohnungsneubau erfolgt ausschließlich als Ein- und Zweifamilienhausbau.

Das in Duingen Anfang der 1990er Jahre entstandene Wohnungsdefizit wurde durch verstärkten Wohnungsbau bis zum Jahr 2002 abgebaut und seit spätestens 2005 ist der Wohnungsmarkt in Duingen von einem deutlichen Überangebot geprägt.

Unabhängig von der Gesamtsituation auf dem Duingener Wohnungsmarkt 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 Duingen, sondern die gesamt Bundesrepublik Deutschland und viele andere europäische Länder. Insofern ist von einem wachsenden Wettbewerb um Einwohner auszugehen.

Zentral für die weitere Entwicklung in Duingen ist das Arbeitsplatzangebot vor Ort. Seit 2006 ist eine sehr positive Entwicklung zu erkennen, die die zuvor aufgetretenen Arbeitsplatzverluste ausgeglichen hat. Allerdings besteht nach wie vor ein Auspendlerüberschuss in einer Größenordnung von 1.500 bis 1.600 Beschäftigten. Damit besteht die latente Gefahr weiterer Abwanderungen.

Bereits heute geht die Zahl der Erwerbsfähigen bundesweit zurück und die Abnahme wird sich mit dem Erreichen der Ruhestandsphase durch die geburtenstarken Jahrgänge ab etwa 2025 beschleunigen. 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 Gemeinde Duingen, ebenfalls Wanderungsgewinne zu realisieren. Es ist somit nicht nur die eigene Attraktivität Duingens, sondern auch die auf EU- und Bundesebene bestimmte Zuwanderungspolitik, die die Einwohnerentwicklung in Duingen beeinflusst. Eine Vorhersage politischer Entscheidungen über einen Zeitraum von 20 Jahren ist sicher ähnlich spekulativ wie eine Aussage über die Entwicklung der Attraktivität der Gemeinde Duingen im Verhältnis zu den unmittelbar konkurrierenden Städten und Gemeinden.

Zunächst sollten sich die politischen Gremien in Duingen 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 Duingen 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.

Zur Deckung von Bedarfen für Senioren und Menschen mit Behinderungen besteht zudem Bedarf an Beratung zum barrierearmen Umbau bestehender Ein- und Zweifamilienhäusern, in denen die Mehrheit der Senioren bereits heute wohnt. Somit gibt es unabhängig von der weiteren Bevölkerungsentwicklung die Notwendigkeit unmittelbaren wohnungspolitischen Handelns in Duingen.

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: Wanderungstausch 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 Niedersachen 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 Mietenstufen 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 hat[1]. 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					Erwerbs-fähige *)
	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.	**-286**	**92**	**298**	**-206**	**-80**	**-998**
in v.H.	**-11,7**	**6,7**	**13,3**	**23,7**	**-2,4**	**-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.

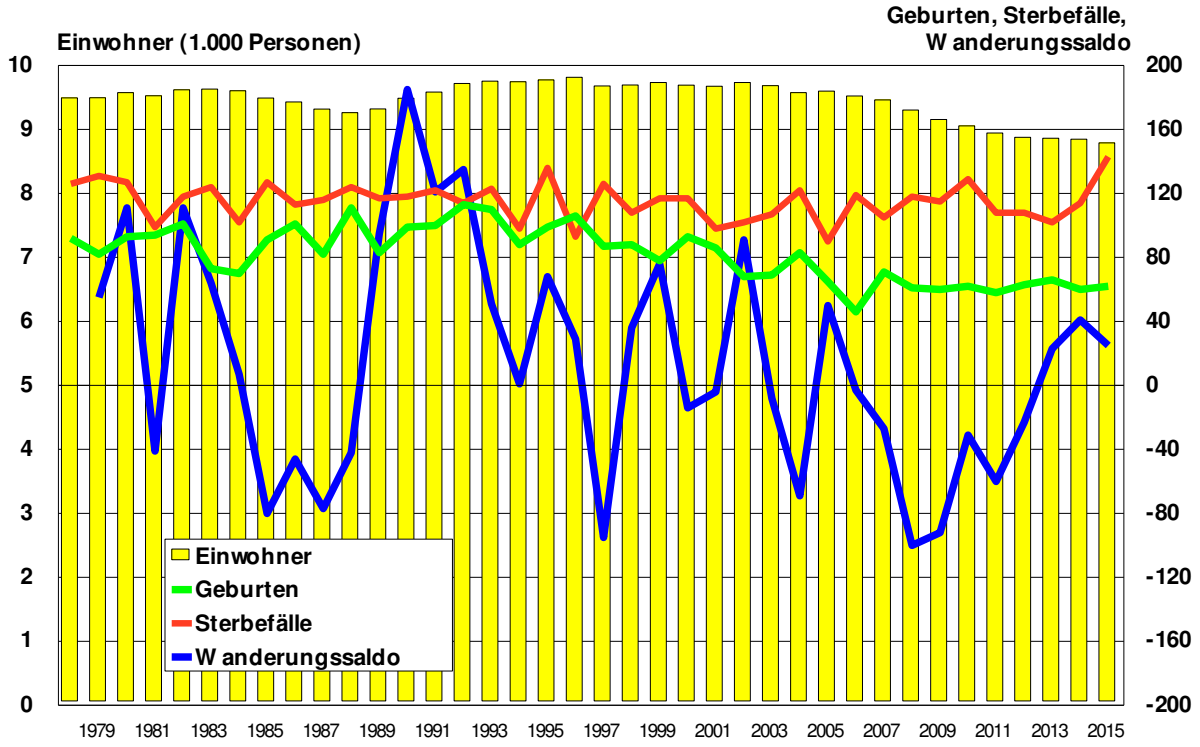
Die Arbeitsplätze in der Stadt Elze sind somit aktuell zu 68 % von Einpendlern besetzt. Wegen der relativ hohen Zahl an Arbeitsplätzen in Elze bieten sich mittel- und langfristig durchaus Chancen, bisherige Einpendler für den Wohnstandort Elze zu gewinnen. Die hohe Zahl an Auspendlern birgt aber grundsätzlich 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	**-984**			**-809**	**-175**
in v.H.	**-10,1**			**-8,3**	**-1,8**

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

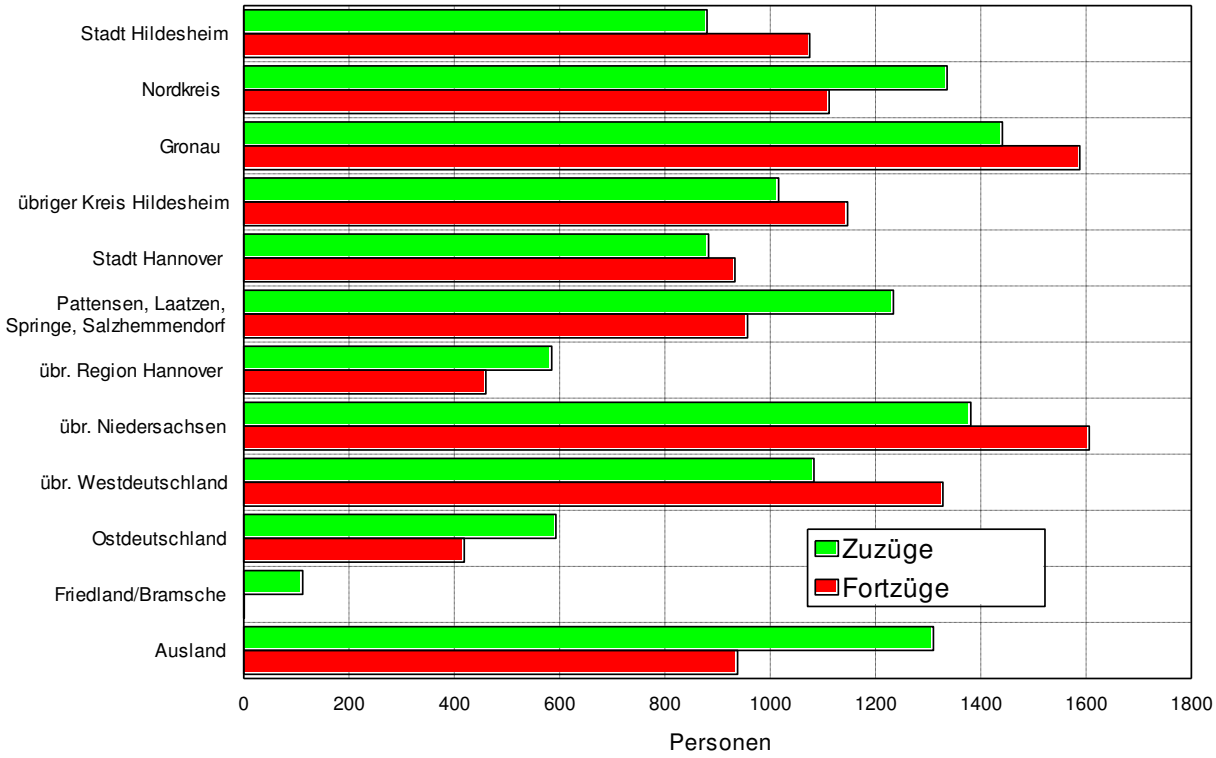
Insgesamt zeigt sich für die vergangenen 20 Jahre ein schwach negativer Gesamt-Wanderungssaldo von 1,8°%. Aus negativem natürlichem Saldo und negativem Wanderungssaldo ergibt sich für die Stadt Elze ein Rückgang der Gesamtbevölkerung um 10,1°% bzw. 984 Personen seit 1995.

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: Wanderungstausch 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 ist 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 Spätaussiedler auf die Städte und Gemeinde verteilt wurden. Der unmittelbare Zuzug dieser Personengruppe ergab für die Stadt Elze einen Wanderungsgewinn von rund 110 Personen.

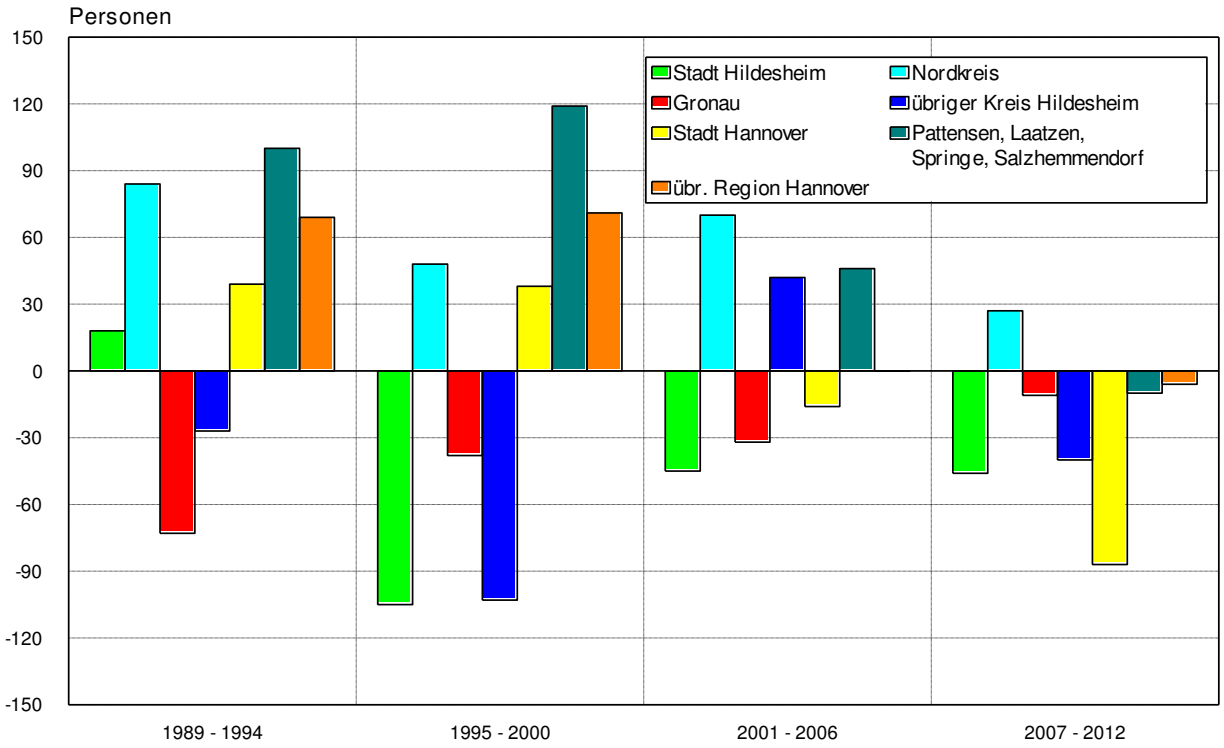
Gegenüber den übrigen Regionen fielen die Abwanderungszahlen höher als die Zuwanderung aus. Im Nahbereich verlor die Stadt Elze Einwohner vor allem an die Stadt Hildesheim (-180 Personen) und die Samtgemeinde Gronau (-150). An den übrigen Kreis Hildesheim verlor Elze 130 Personen durch Wanderungen. Bei 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 betrachten 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

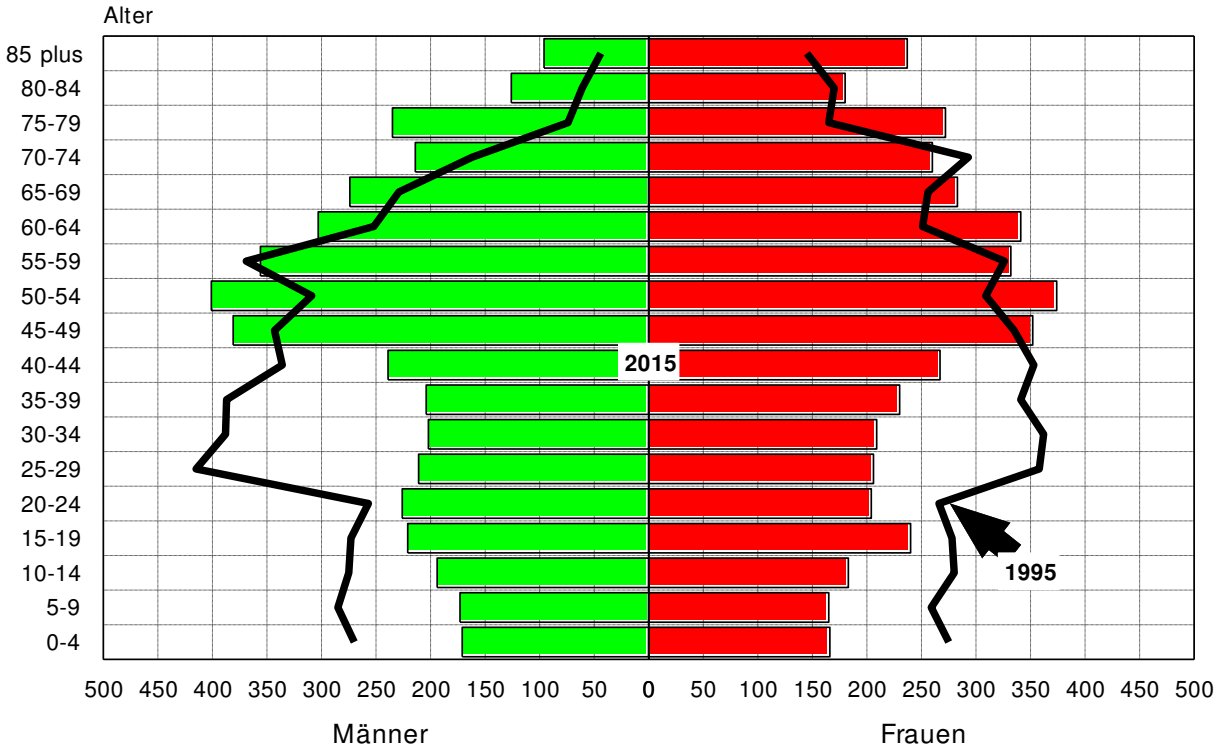
Die Auswirkungen der natürlichen Bevölkerungsbewegung und der Wanderungen auf die **Altersstruktur in der Stadt Elze** zeigt **Abbildung 4**. Um die strukturellen Veränderungen der vergangenen Jahre zu verdeutlichen, wurde über die Altersstruktur des Jahres 2015 die entsprechende, um zwanzig Jahre verschobene 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



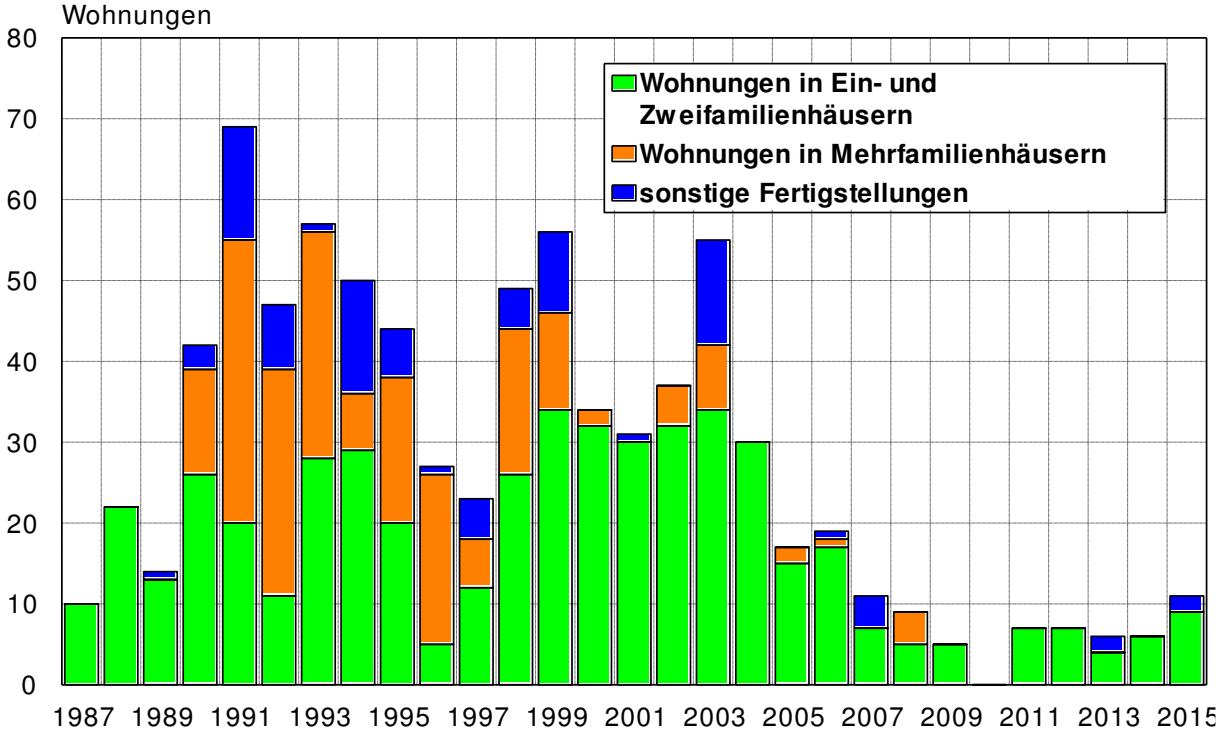
2.4 Bautätigkeit und Wohnungsbestand

Wohnungsbau erfolgt auf Grund eines bestehenden demographischen Nachfragedrucks 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 Nachkriegsgeschichte 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 Wohnungsbau deutet darauf hin, dass der Nachfrage durch vorhandene und die Ausweisung neuer Baugebiete insgesamt angemessen begegnet werden konnte. In beiden Zeiträumen 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 Bevölkerung 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

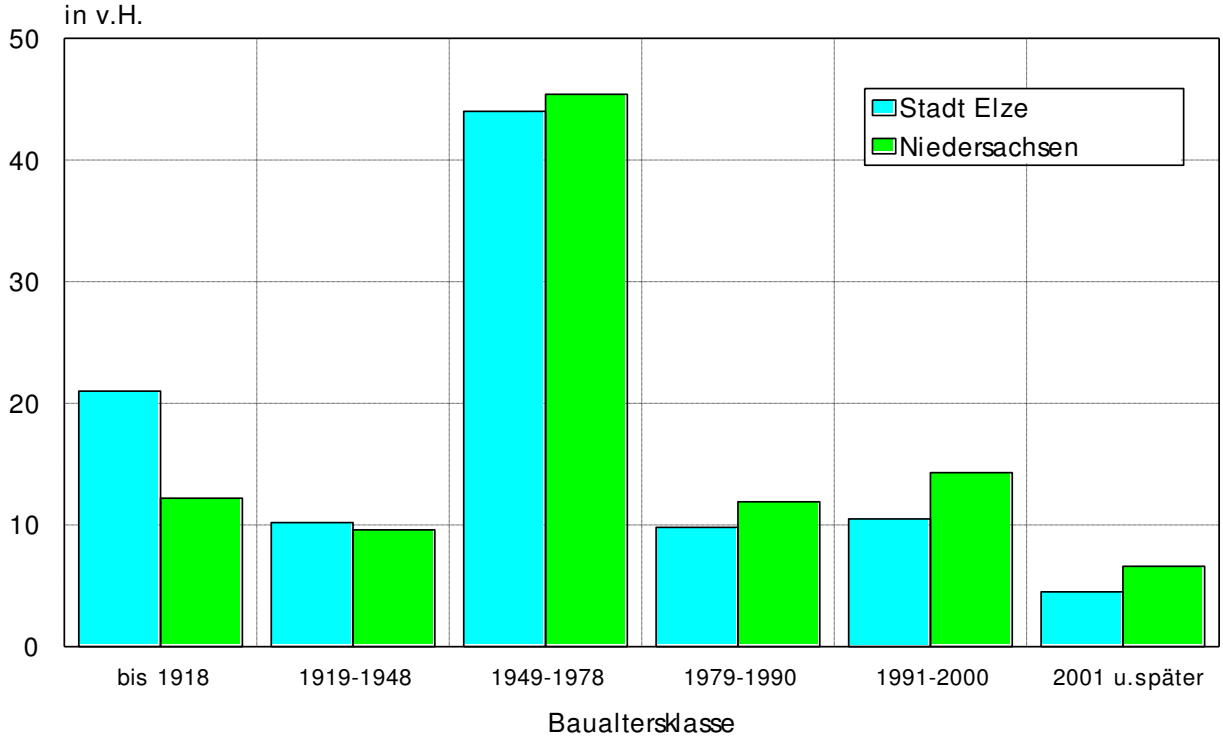


Die Wohnungszählung im Jahr 2011 ermittelte für Elze einen Leerstand von 5,9 %. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Vergleich etwa zur Zählung 1987 (damaliger Leerstand in Elze 1,3 %) heute von einem höheren geplanten Leerstand wegen Modernisierungen auszugehen ist. Außerdem muss beachtet werden, das 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 Niedersachen sowie der Stadt Elze 2011 in v.H.



Quelle: Zensus 2011

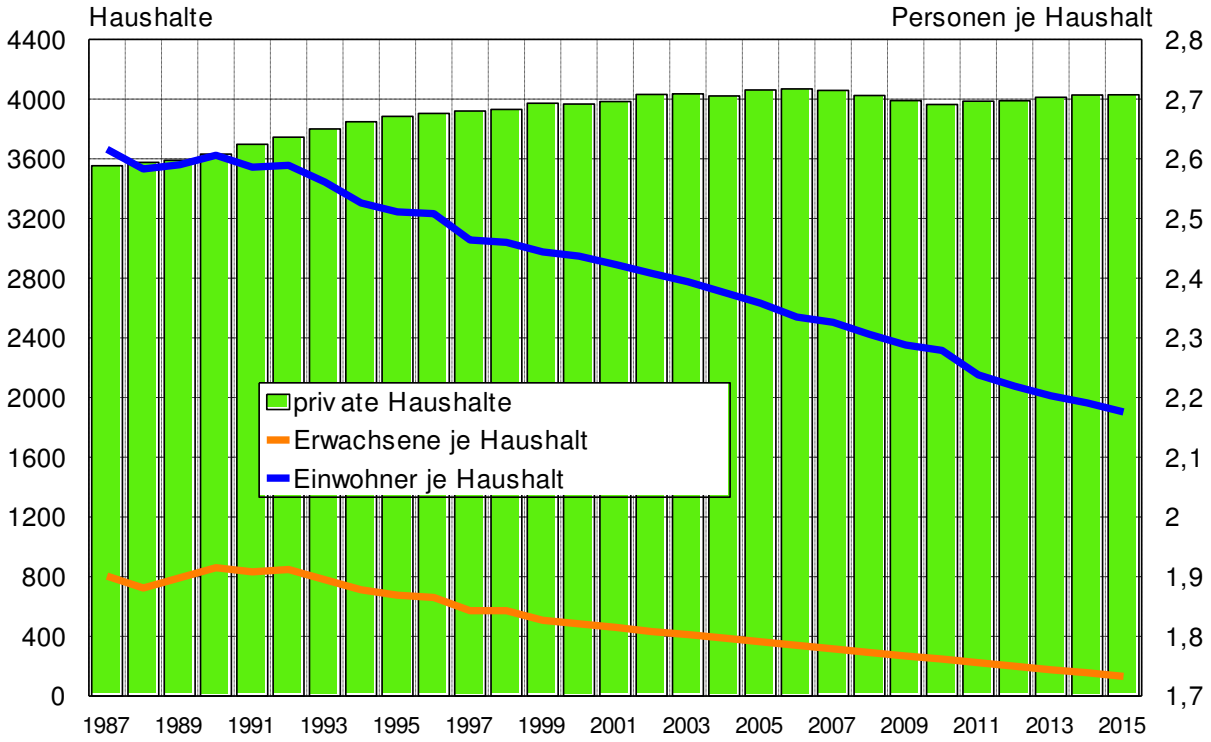
2.5 Private Haushalte und Wohnungsmarktsituation

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 vierjährlichen 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

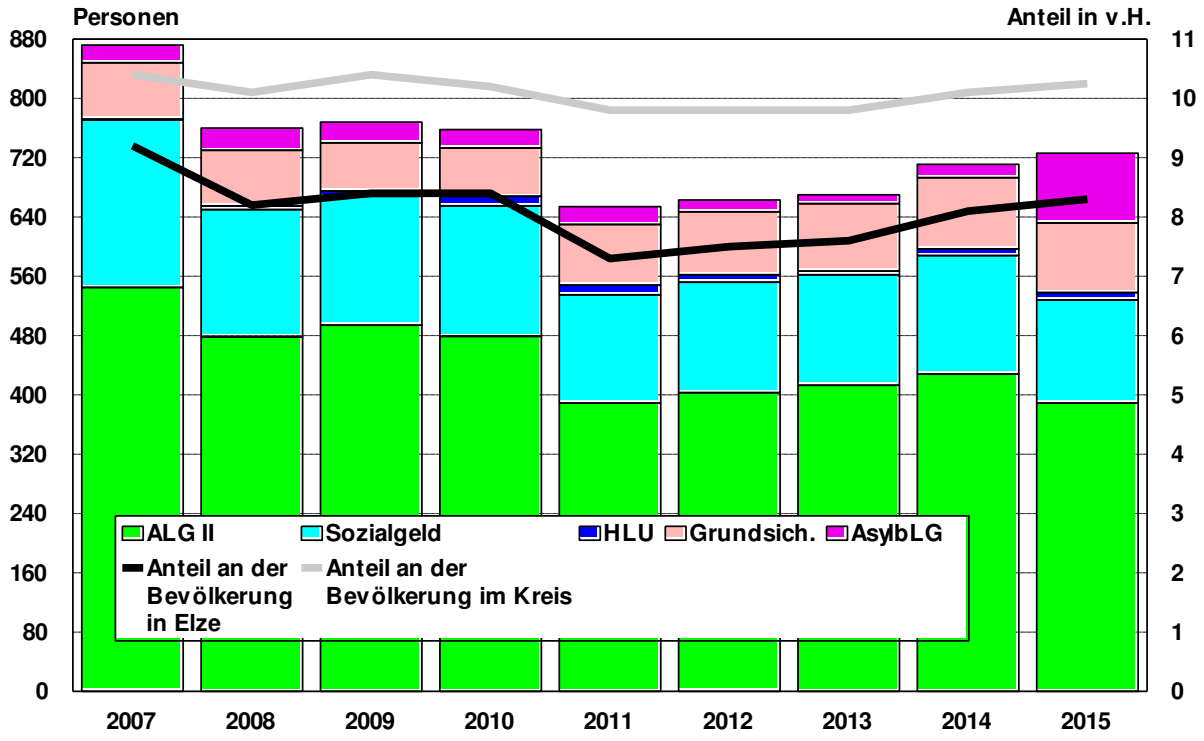


Aufgrund der starken Zuwanderung um 1990 kann auch für die Stadt Elze für den Zeitraum bis um die Jahrtausendwende von einem Wohnungsdefizit ausgegangen werden. Aufgrund der jüngeren Wanderungsverluste zeigt der Markt gegenwärtig eher ein Überangebot. Die Vermarktung von Wohnungen dürfte sich vor allem 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“ Personen[2] 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 Niedersachen 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 können[3]. 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 Gutachten[4], 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.

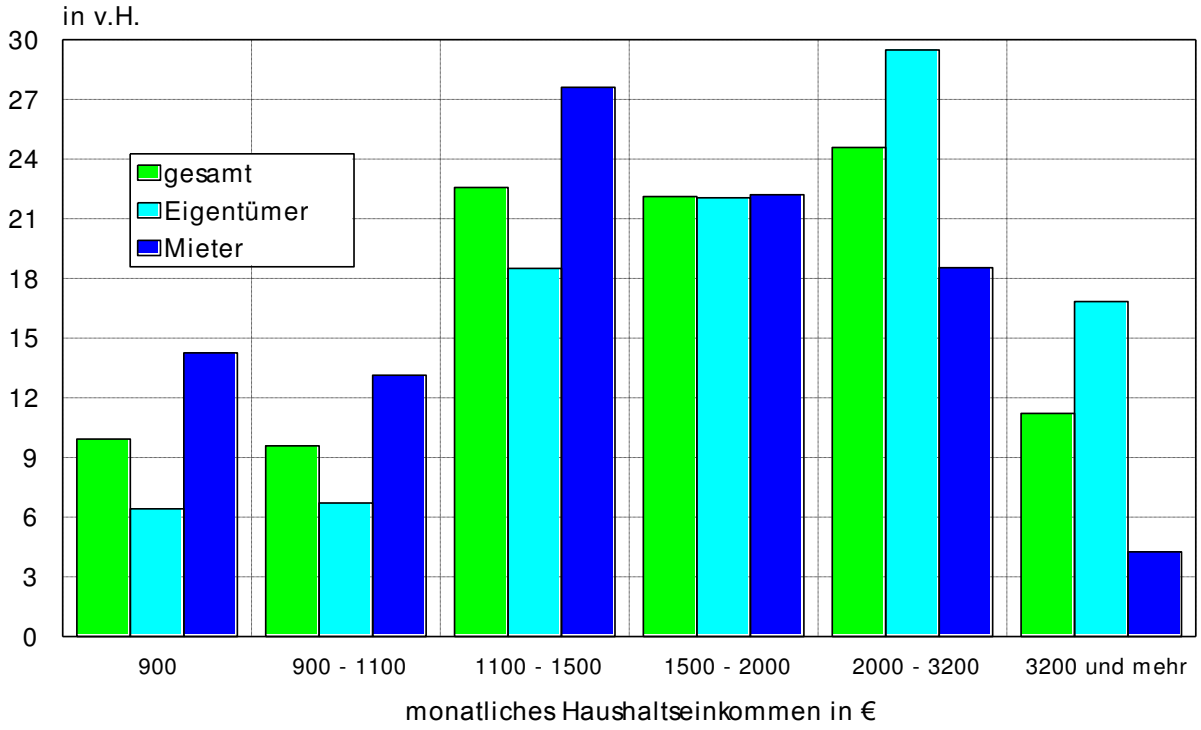
Das „Hineinwachsen“ der geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre in die Altersgruppe 65 Jahre und älter wird sich über die kommenden 20 Jahre erstrecken, so dass unabhängig vom Ausmaß der Zuwanderung der aktuelle Bedarf die Untergrenze für mindestens 30 Jahre markiert.

Hinsichtlich der Einkommenssituation der Senioren ist langfristig von einer Verschlechterung auszugehen. Einen Überblick über die Einkommen von Seniorenhaushalten[5] 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: Mikrozensuszusatzerbung 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 seniorengerechten 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 seniorengerechtes 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 Beschwernisse 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.

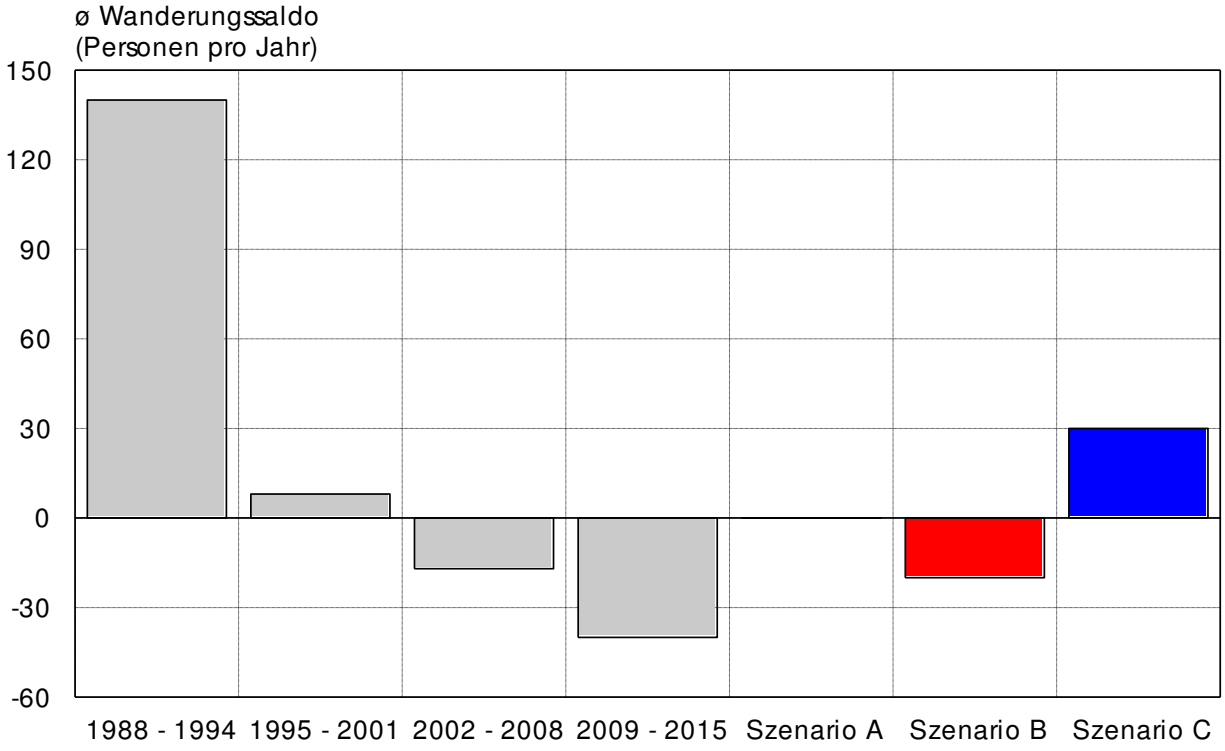
Im Ergebnis hat sich der Kompromiss der Wohnstandortsuche junger Familien in Richtung „Mietwohnung in der Stadt“ verschoben. Die zunehmenden Preisunterschiede zwischen Stadt und Land wirken dieser Entwicklung inzwischen so stark entgegen, dass die „alten“ Stadt-Umland-Abwanderungsmuster in vielen Regionen 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 Geburtenziffer[6] 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

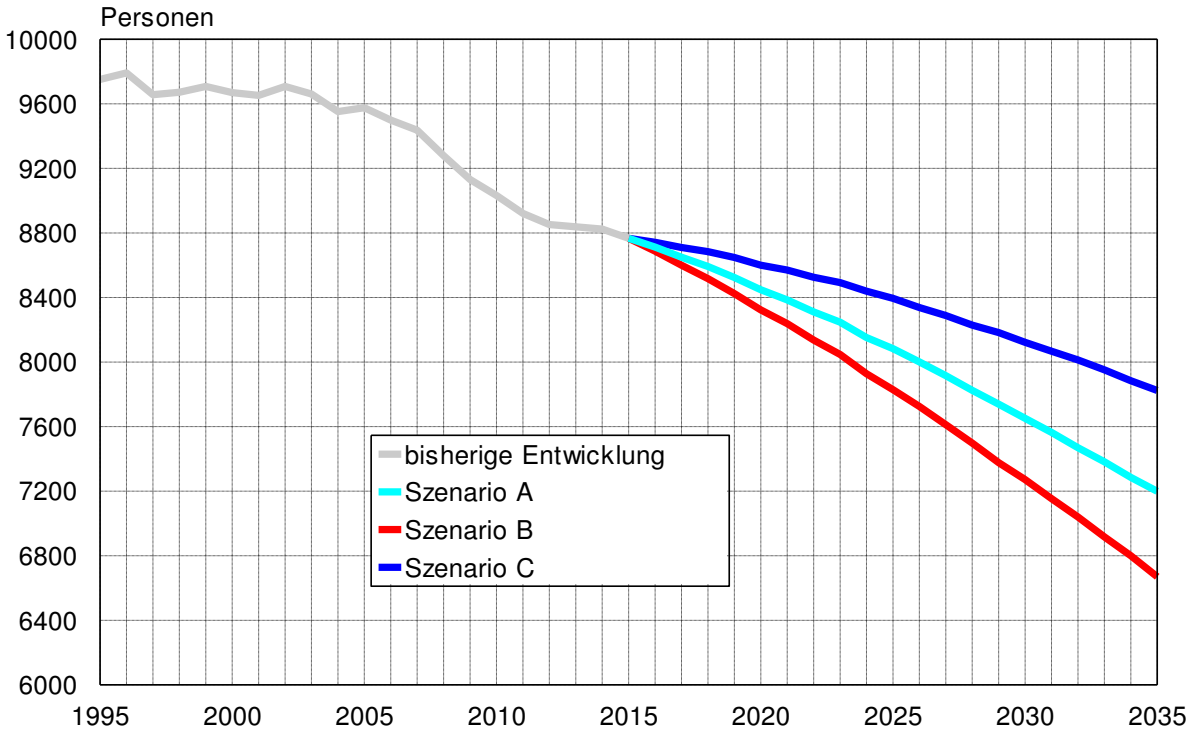
[6] die zusammengefasste Geburtenziffer gibt an, wie viele Kinder je Frau geboren würden, wenn für deren ganzes Leben die altersspezifischen Geburtenziffern des jeweils betrachteten Kalenderjahres gelten würden

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

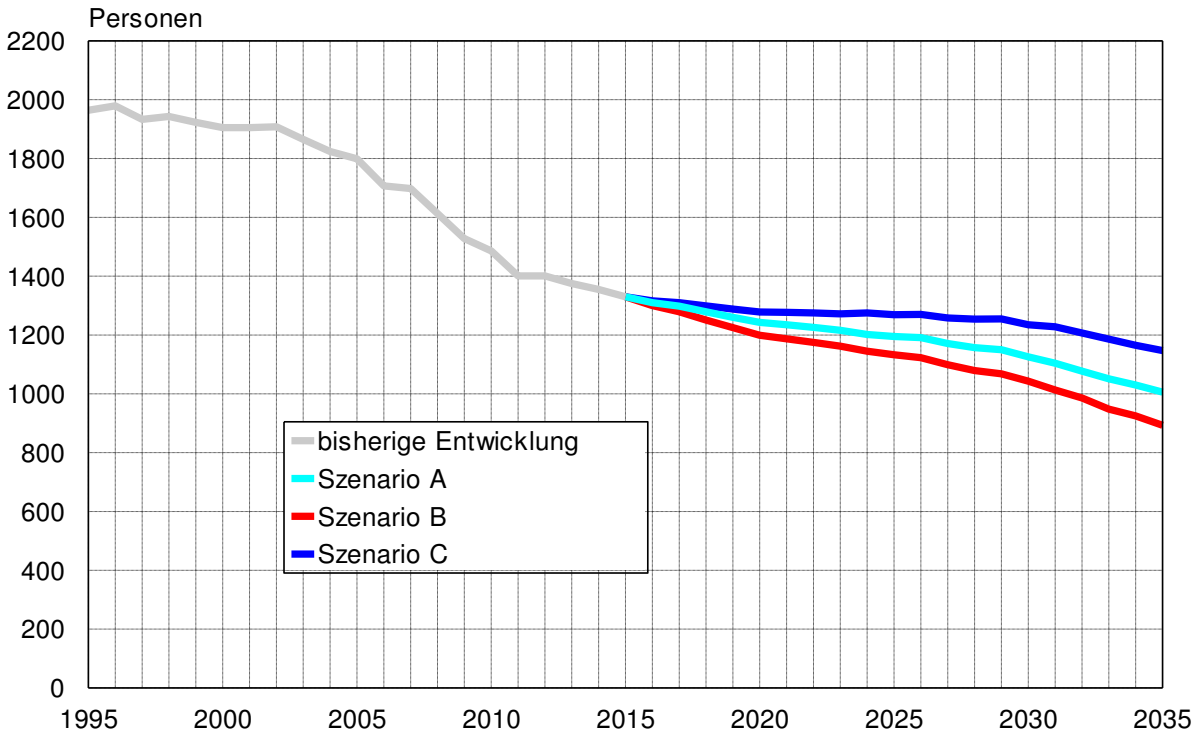


Abbildung 13: Entwicklung der Altersgruppe der "Erwerbsfähigen" in der Stadt Elze bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035

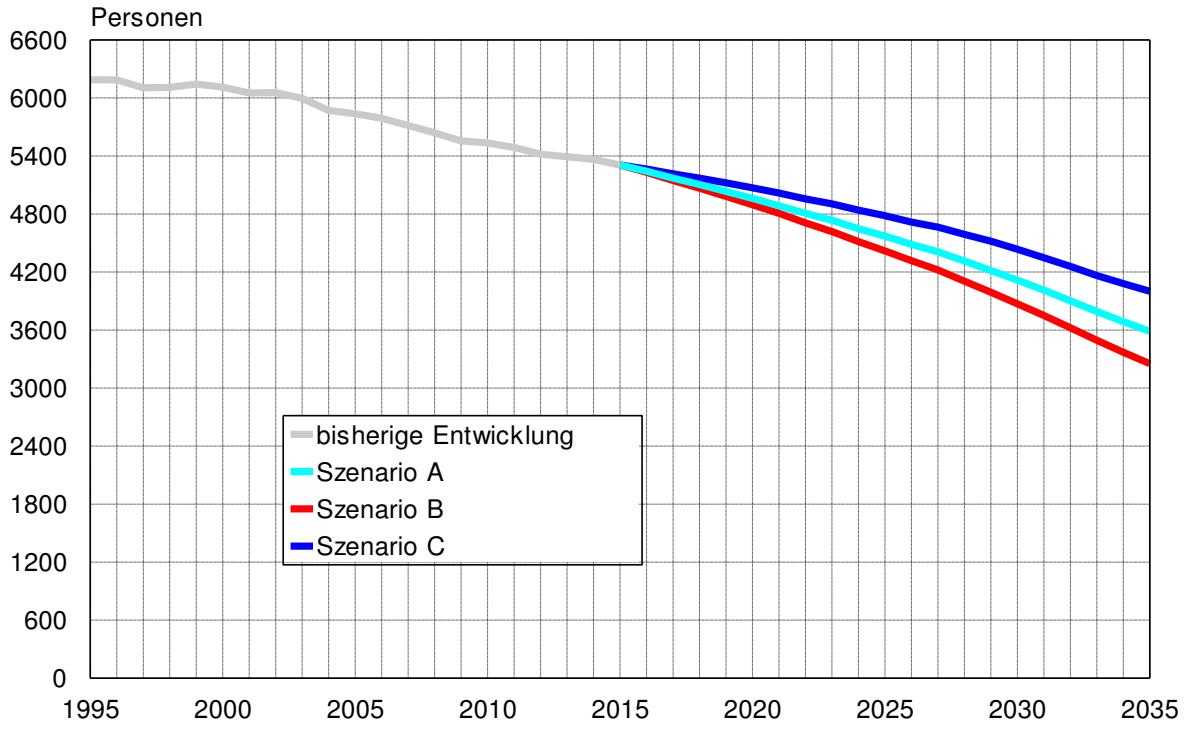


Abbildung 14: Entwicklung der Altersgruppe „Senioren“ in der Stadt Elze bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035

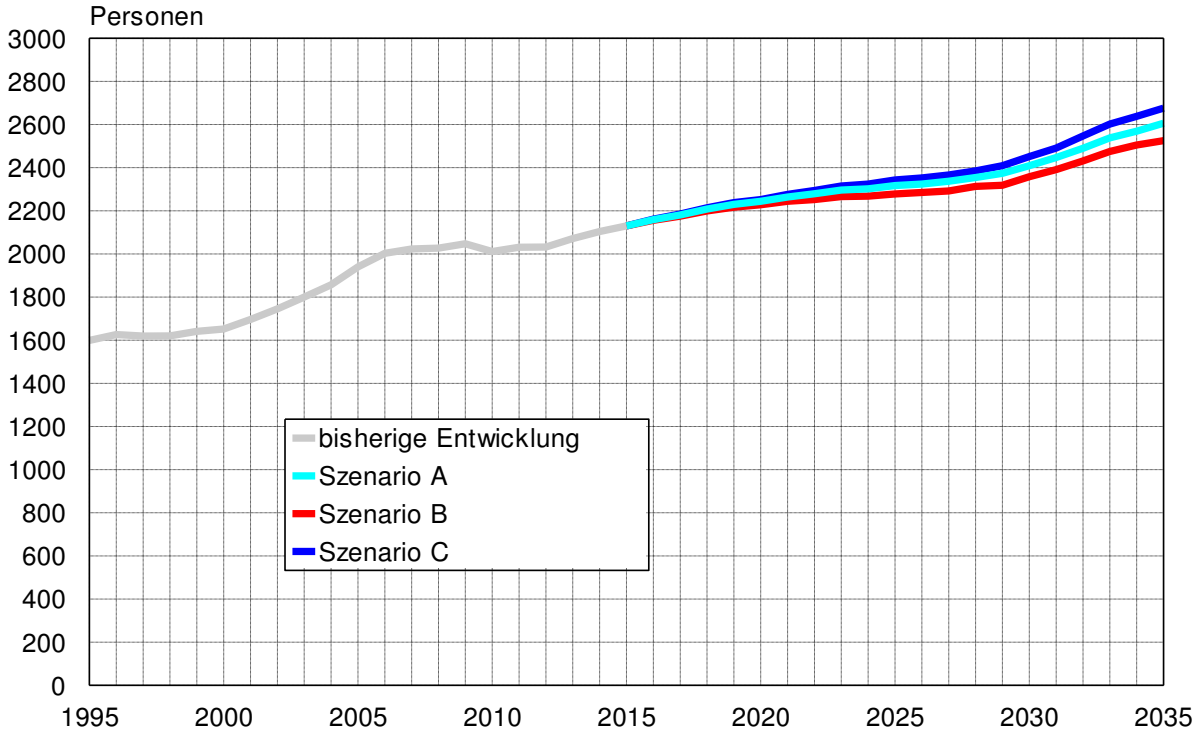
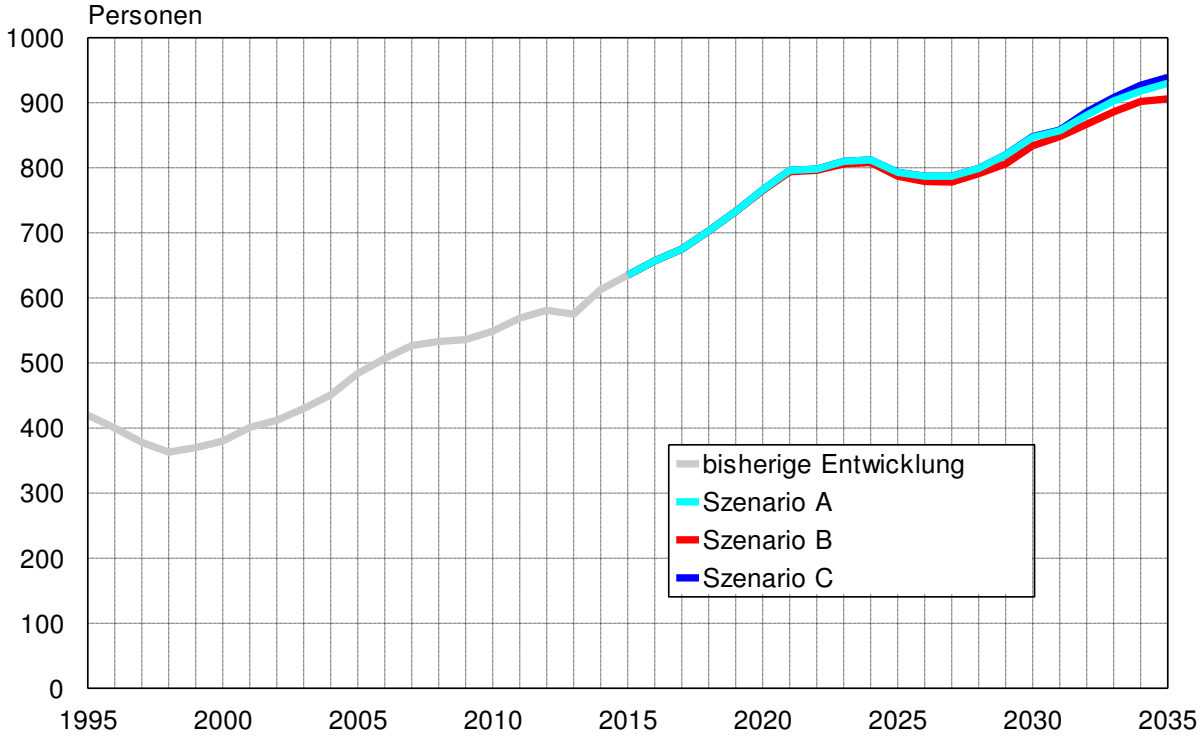


Abbildung 15: Entwicklung der Altersgruppe „80 Jahre und älter“ in der Stadt Elze bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035



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 Erwerbsfähigenzahl 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.

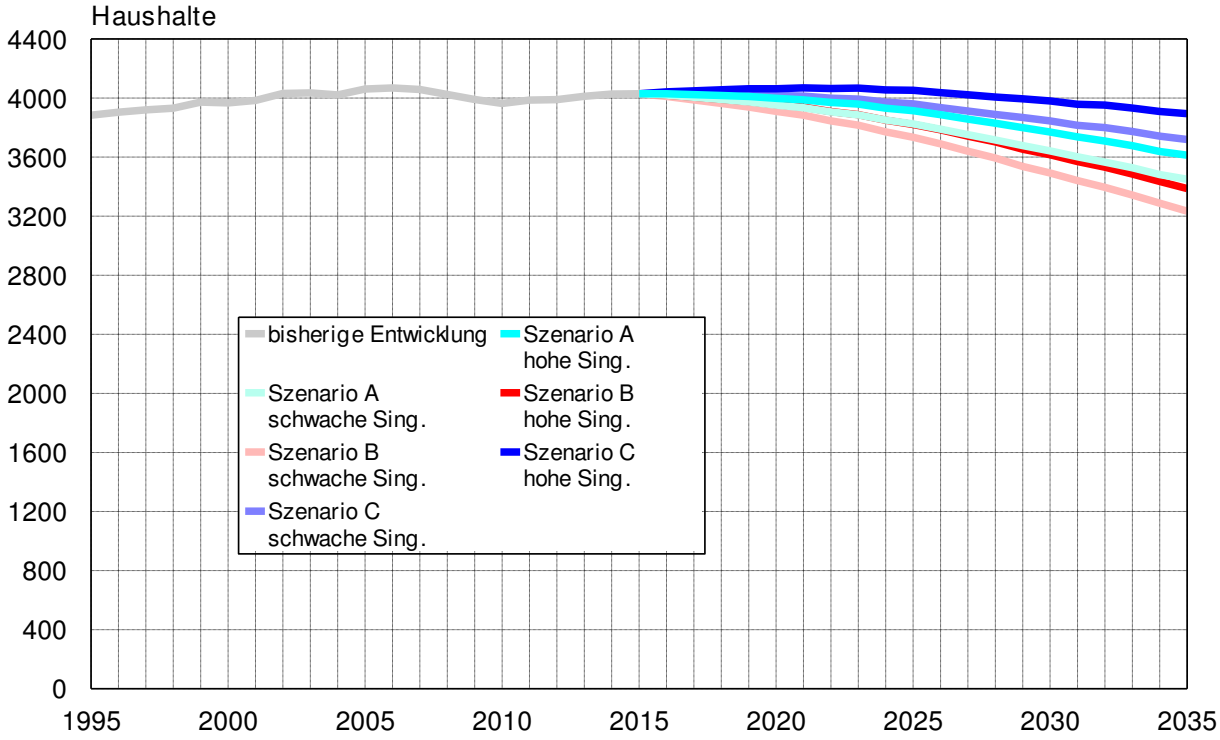
3.3 Haushalts- und Wohnungsbedarfsentwicklung in der Stadt Elze

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

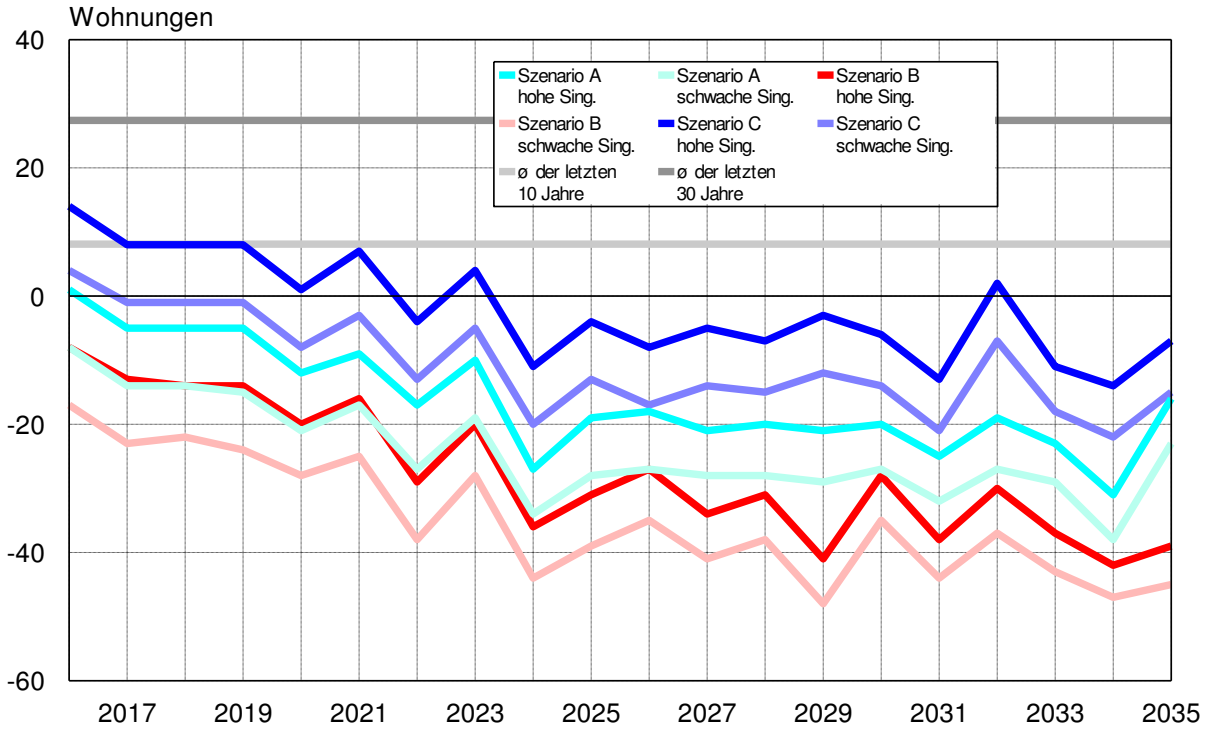


Nach der Abschätzung von Bevölkerungs- und Haushaltszahlen erfolgt die Ermittlung des „Wohnungsbedarfes“. Der Wohnungsbedarf wird nach der Festlegung von Bedarfskriterien ermittelt, womit er eine von der Nachfrage unabhängige normative Größe darstellt, mit deren Umsetzung (in Wohnungsbau) ein festgelegtes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



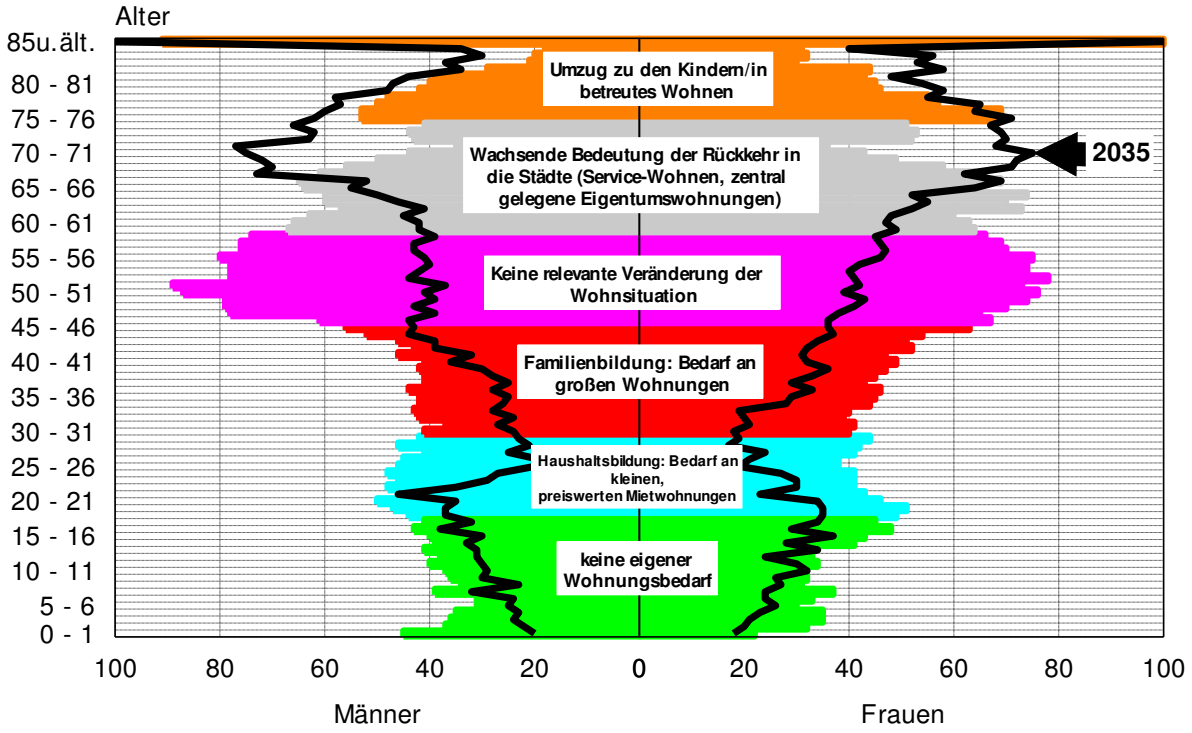
An dieser Stelle muss nochmals betont werden, dass die künftige Entwicklung in der Stadt Elze nicht „schicksalhaft“ eintritt, sondern durch Kommunalpolitik gestaltet wird. Die Diskussion der „gewünschten“ Entwicklung einschließlich einer möglichst konsensualen Entscheidung über diese „gewünschte“ Entwicklung 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

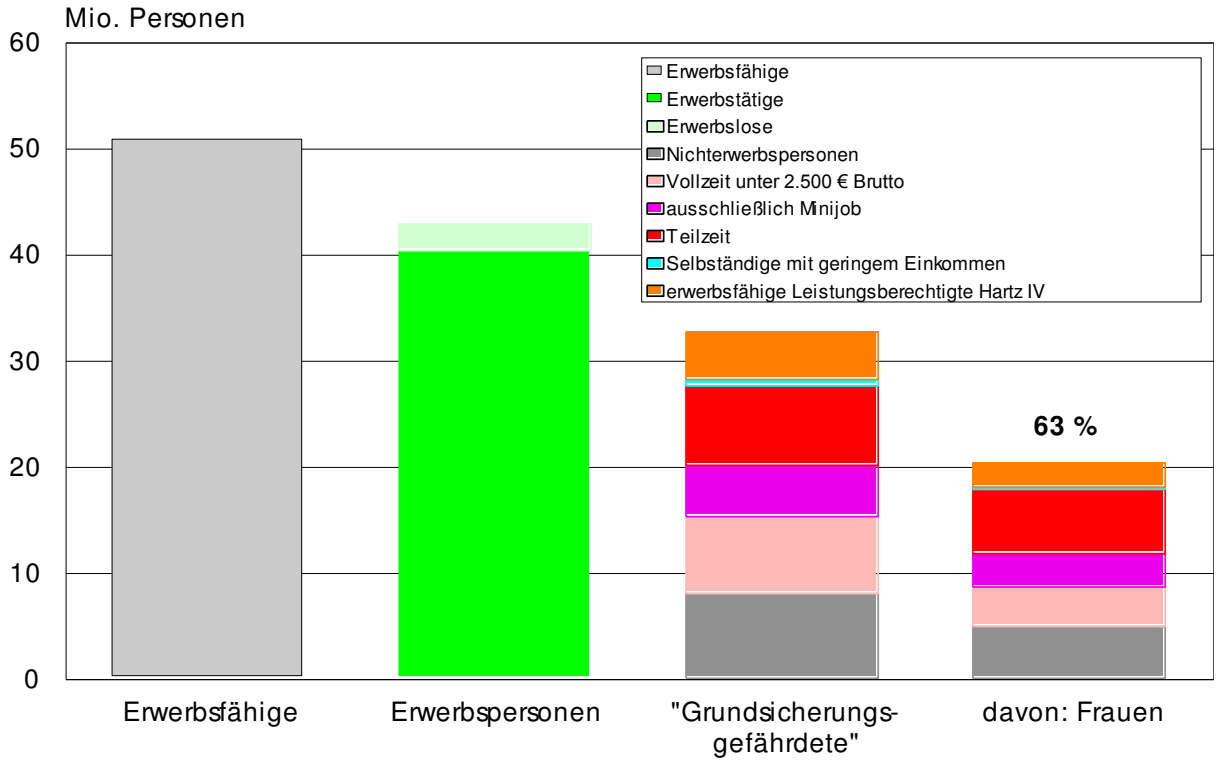
zumindest temporären Vermeidung stationärer Pflege ist eine Ausweitung des Angebotes solcher Wohnungen sinnvoll. Wie die Abbildung zeigt, ist es die Altersgruppe der Senioren (65 Jahre und mehr), die als einzige in den kommenden 20 Jahren noch zunimmt. Langfristig ist von erheblichen Verschiebungen bei 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 Bestand	Angebot aus Neubau	Gesamtangebot = Nachfrage	Nachfrage je 1.000 30-45 Jähriger
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 Neubaunachfrage 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 herauswuchsen 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 vermarktbaren 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.	**-440**	**-516**	**-291**			
in v.H.	**-32,3**	**-37,8**	**-21,3**			
Summe				**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 Bauträgergeschäft 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.

Bevölkerung und Wohnungsmarkt in der Samtgemeinde Freden

- bisherige Entwicklung und Szenarien zur künftigen Entwicklung -

pestel INSTITUT

Juli 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 Samtgemeinde Freden 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 8
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 Freden 14
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 Freden 19
3 Projektion der Entwicklung 20
3.1 Ausgangslage der Modellrechnungen für die 20
Samtgemeinde Freden 20
3.2 Drei Szenarien der Bevölkerungsentwicklung in der 21
Samtgemeinde Freden 21
3.4 Welche Art von Wohnungen werden in der Samtgemeinde Freden 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 Samtgemeinde Freden .. 35
4 Fazit der Untersuchung 37

Tabellenverzeichnis

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

Abbildungsverzeichnis

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

Bevölkerung und Wohnungsmarkt in der Samtgemeinde Freden

- 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 Mietenstufen 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 hat[1]. 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

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 auch wechselnde, meldetechnische Behandlung von Asylbewerbern. Mit der Zuweisung in ein Asylbewerberheim wurden diese Personen überwiegen 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 auch 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 Samtgemeinde Freden.

2 Die Entwicklung in der Samtgemeinde Freden 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 Freden um 81 Personen bzw. 1,7 % über dem Fortschreibungswert. Damit gehört Freden zu der Minderheit der Städte und Gemeinden mit einer gegenüber dem Fortschreibungswert höheren Einwohnerzahl.

Der Wohnungsbestand in Freden liegt gegenüber der auf der Gebäude- und Wohnungszählung 1987 basierenden Fortschreibung um 82 Wohnungen bzw. 3,2°% niedriger. Die „weniger“ gezählten Wohnungen verschwanden nicht plötzlich vom Markt 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 Samtgemeinde Freden seit 1995 zeigt **Tabelle 1**.

Tabelle 1: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Samtgemeinde Freden 1995 bis 2015

Jahr	sozialversicherungspflichtig Beschäftigte					Erwerbs-fähige *)
	am Arbeitsort	Einpendler	Auspendler	Saldo	am Wohnort	
1995	1.203	783	1.442	-659	1.862	3.464
1996	1.176	754	1.406	-652	1.828	3.474
1997	1.045	685	1.376	-691	1.736	3.441
1998	1.026	686	1.383	-697	1.723	3.357
1999	976	668	1.238	-570	1.546	3.340
2000	936	644	1.282	-638	1.574	3.255
2001	847	590	1.241	-651	1.498	3.202
2002	884	630	1.387	-757	1.641	3.204
2003	872	625	1.355	-730	1.602	3.135
2004	867	617	1.359	-742	1.609	3.094
2005	719	511	1.323	-812	1.531	3.035
2006	743	537	1.329	-792	1.535	2.997
2007	808	585	1.361	-776	1.584	2.986
2008	809	594	1.388	-794	1.603	2.887
2009	791	565	1.172	-607	1.398	2.824
2010	737	530	1.350	-820	1.557	2.843
2011	613	427	1.363	-936	1.549	2.855
2012	645	446	1.389	-943	1.588	2.835
2013	644	452	1.404	-952	1.596	2.826
2014	661	478	1.429	-951	1.612	2.827
2015	639	455	1.454	-999	1.638	2.772
Veränder.	**-564**	**-328**	**12**	**-340**	**-224**	**-692**
in v.H.	**-46,9**	**-41,9**	**0,8**	**51,6**	**-12,0**	**-20,0**

*) 18 bis unter 65 Jahre

Seit 1995 ist die Zahl der Arbeitsplätze in Freden um knapp 47°% gesunken (Kreis Hildesheim -2,7 %; Niedersachsen + 16,1 %; ehemaliger Bezirk Hannover +10,1 %;). Entsprechend ist die Zahl der Einpendler ebenfalls stark zurückgegangen, während die Zahl der Auspendler kaum Veränderungen zeigt. Der Auspendlerüberschuss legte um über 50°% zu. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort verringerte sich in den letzten 20 Jahren um -12,0°%.

Im Jahr 2015 arbeiteten von den 1.638 in Freden wohnenden Beschäftigten rund 11,2 % auch in Freden. Im Jahr 1995 lag dieser Wert noch bei immerhin 22,6 %. Hier bestätigt sich die bundesweit erkennbare kontinuierliche Ausweitung des Berufspendelns, d.h. der immer stärkeren Abweichung des Arbeitsortes vom Wohnort.

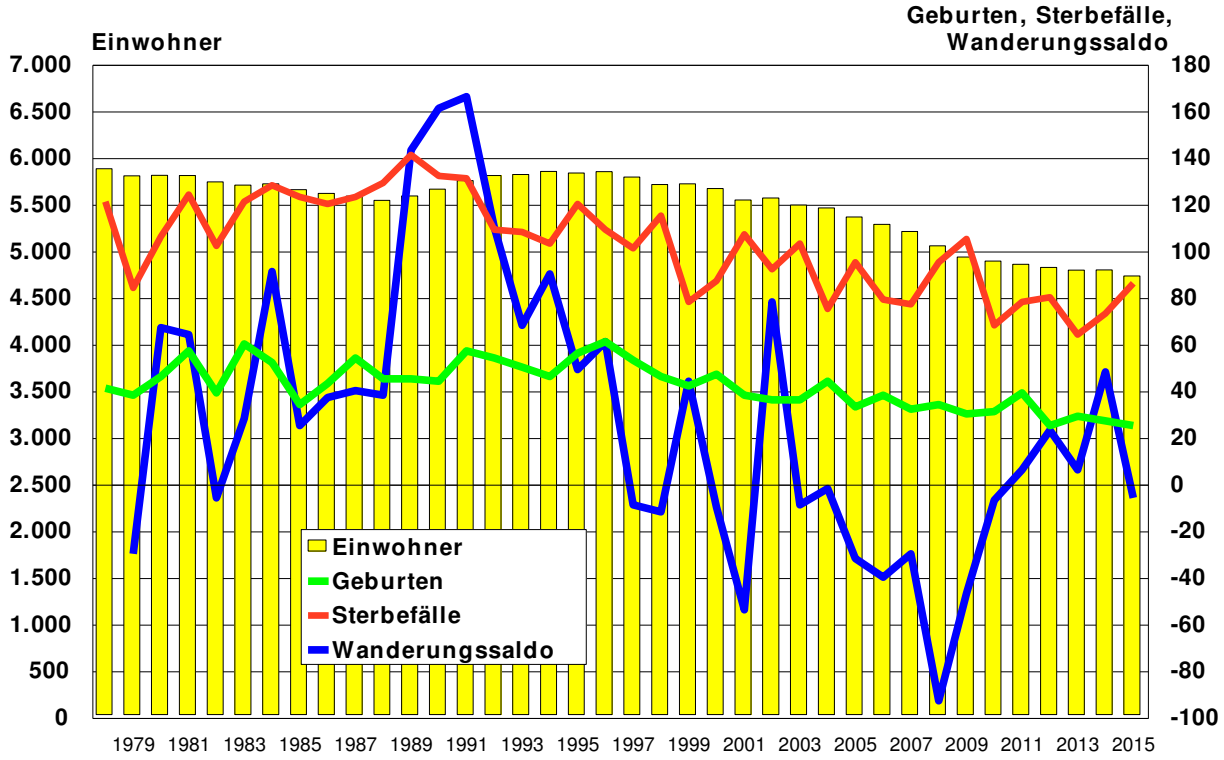
Die Arbeitsplätze in der Samtgemeinde Freden sind somit aktuell zu 71,2 % von Einpendlern besetzt. Angesichts der niedrigen Zahl an Arbeitsplätzen vor Ort ergeben sich kaum Zuzugspotentiale. Die hohe Zahl an Auspendlern birgt grundsätzlich die Gefahr einer Abwanderung aus Freden.

2.3 Bevölkerung

2.3.1 Bevölkerungsentwicklung insgesamt

Die Entwicklung der Gesamtbevölkerung (Personen mit Hauptwohnsitz) und deren Veränderungsparameter zeigen für die Samtgemeinde Freden **Abbildung 1** seit 1978 und **Tabelle 2** seit 1995. Die Grafik zeigt einen seit Beginn der Zeitreihe anhaltenden Bevölkerungsrückgang, der durch eine von der deutschen Wiedervereinigung bis 1996 anhaltenden Wachstumsphase unterbrochen wurde. Nach einem Bevölkerungshoch im Jahr 1996 setzte der bis heute anhaltende Rückgang der Bevölkerung ein.

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in der Samtgemeinde Freden von 1978 bis 2015



Deutlich erkennbar sind auch die Ursachen: Seit Anfang der 1980er Jahre waren Wanderungsgewinne zu verzeichnen, die mit der Wiedervereinigung bzw. der Grenzöffnung in Osteuropa 1989 sprunghaft anstiegen. Der natürliche Saldo, die Differenz von Geburten und Sterbefällen, blieb über den gesamten Zeitraum deutlich negativ. Im vergangenen Jahrzehnt wurde der vom Sterbeüberschuss ausgehende Bevölkerungsverlust durch Wanderungsverluste zusätzlich verstärkt.

Tabelle 2: Gesamtbevölkerung, Geburten, Sterbefälle und Wanderungssaldo von 1995 bis 2015 in der Samtgemeinde Freden*)

Jahr	Gesamtbevölkerung	Geburten	Sterbefälle	Natürlicher Saldo	Wanderungssaldo
1995	5.833	-	-	-	-
1996	5.846	61	109	-48	61
1997	5.789	53	101	-48	-9
1998	5.708	46	115	-69	-12
1999	5.716	42	78	-36	44
2000	5.666	47	87	-40	-10
2001	5.543	38	107	-69	-54
2002	5.565	36	92	-56	78
2003	5.489	36	103	-67	-9
2004	5.456	44	75	-31	-2
2005	5.362	33	95	-62	-32
2006	5.281	38	79	-41	-40
2007	5.206	32	77	-45	-30
2008	5.052	34	95	-61	-93
2009	4.930	30	105	-75	-47
2010	4.886	31	68	-37	-7
2011	4.853	39	78	-39	6
2012	4.821	25	80	-55	23
2013	4.792	29	64	-35	6
2014	4.794	27	73	-46	48
2015	4.727	25	86	-61	-6
Veränder./ Summe	**-1.106**			**-1.021**	**-85**
in v.H.	**-19,0**			**-17,5**	**-1,5**

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

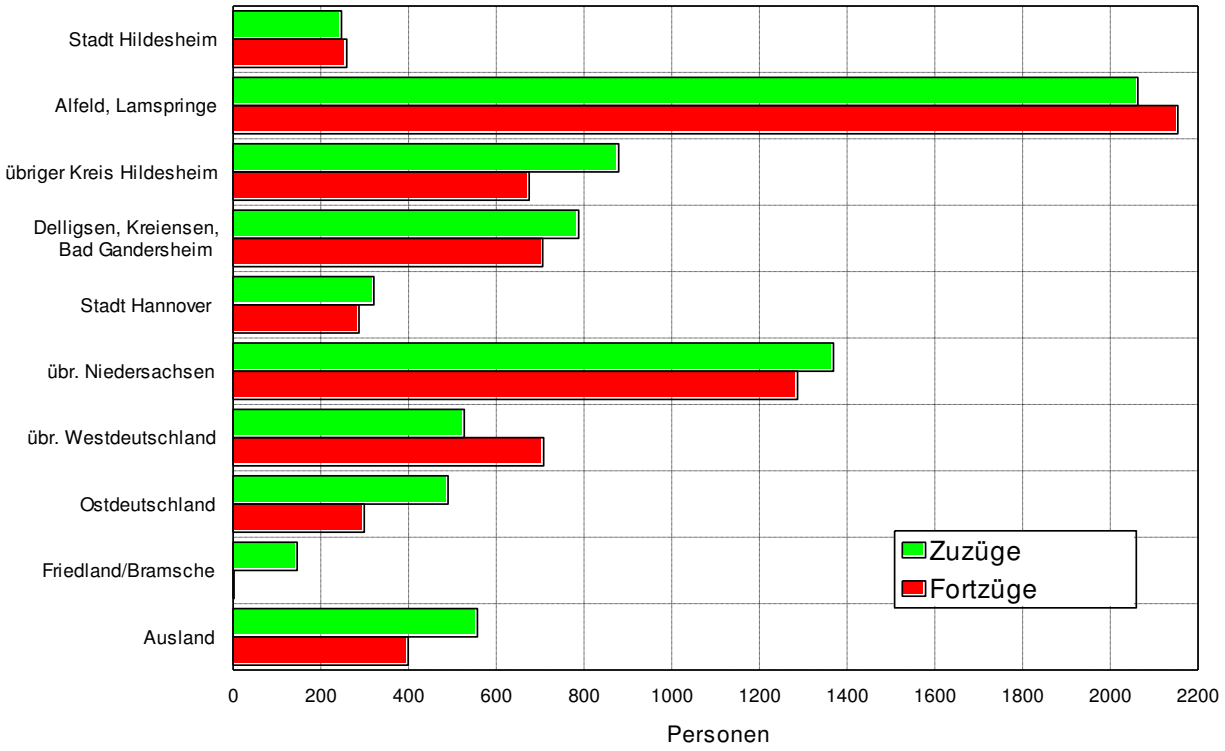
Durch die starken Fortzüge des vergangenen Jahrzehnts überwogen auch in der Summe der letzten 20 Jahren die Fortzüge knapp die Zuwanderung nach Freden; Resultat ist ein negativer Gesamt-Wanderungssaldo in Höhe von -1,5°% der Einwohnerzahl des Jahres 1995. Der Verlauf des Wanderungsgeschehens in Freden korrespondiert mit der bundesweiten Entwicklung. Im ersten Jahrzehnt des neuen Jahrtausends lagen die Wanderungsgewinne Deutschlands auf einem sehr niedrigen Niveau und Freden wies in dieser Zeit Wanderungsverluste auf. Mit den wiederauflebenden Wanderungsgewinnen Deutschlands wandelte sich Bild auch in Freden. Seit 2011 sind wieder Wanderungsgewinne zu verzeichnen.

Aus dem deutlich negativen natürlichen Saldo und negativem Wanderungssaldo errechnet sich für die Samtgemeinde Freden ein Rückgang der Gesamtbevölkerung um 19°% bzw. rund 1.100 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 Einheits- und Samtgemeinden 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 Freden und verschiedenen Regionen zeigt **Abbildung 2** in der Summe der Jahre von 1989 bis 2012.

Abbildung 2: Wanderungstausch der Samtgemeinde Freden mit verschiedenen Regionen in der Summe der Jahre 1989 bis 2012



Wie zu erkennen ist entfällt ein Großteil der Wanderungsbewegungen auf den Austausch mit den angrenzenden Kommunen Alfeld und Lamspringe. Auf diese zu einer Region zusammengefassten Kommunen entfallen rund 28 bzw. 32°% der Zu- und Fortzüge, per Saldo verlor die Samtgemeinde Freden rund 110 Personen an diese Region. Die Wanderungsbilanz gegenüber der Stadt Hildesheim war nahezu ausgeglichen. Wanderungsgewinne im Nahbereich wurden aus dem übrigen Kreis Hildesheim mit rund 200 Personen und in geringerem Maße aus den zusammengefassten, übrigen angrenzenden Kommunen Delligsen, Kreiensen und Bad Gandersheim (+85 Personen) und der Stadt Hannover (+30 Personen) erzielt.

Bei den weiträumigeren Wanderungsbewegungen gewann Freden rund 85 Zuwanderer aus dem übrigen Niedersachsen und knapp 200 aus Ostdeutschland. Bei dem mit 144 Personen ebenfalls positiven Wanderungssaldo gegenüber dem Ausland ist zu beach-

ten, dass in den beiden Jahren 1989 und 1990 die damalige DDR statistisch zum Ausland gezählt wurde. Im positiven Saldo in Höhe von 129 Personen in diesen beiden Jahren dürfte ein erheblicher Anteil so genannter Übersiedler aus der DDR enthalten sein.

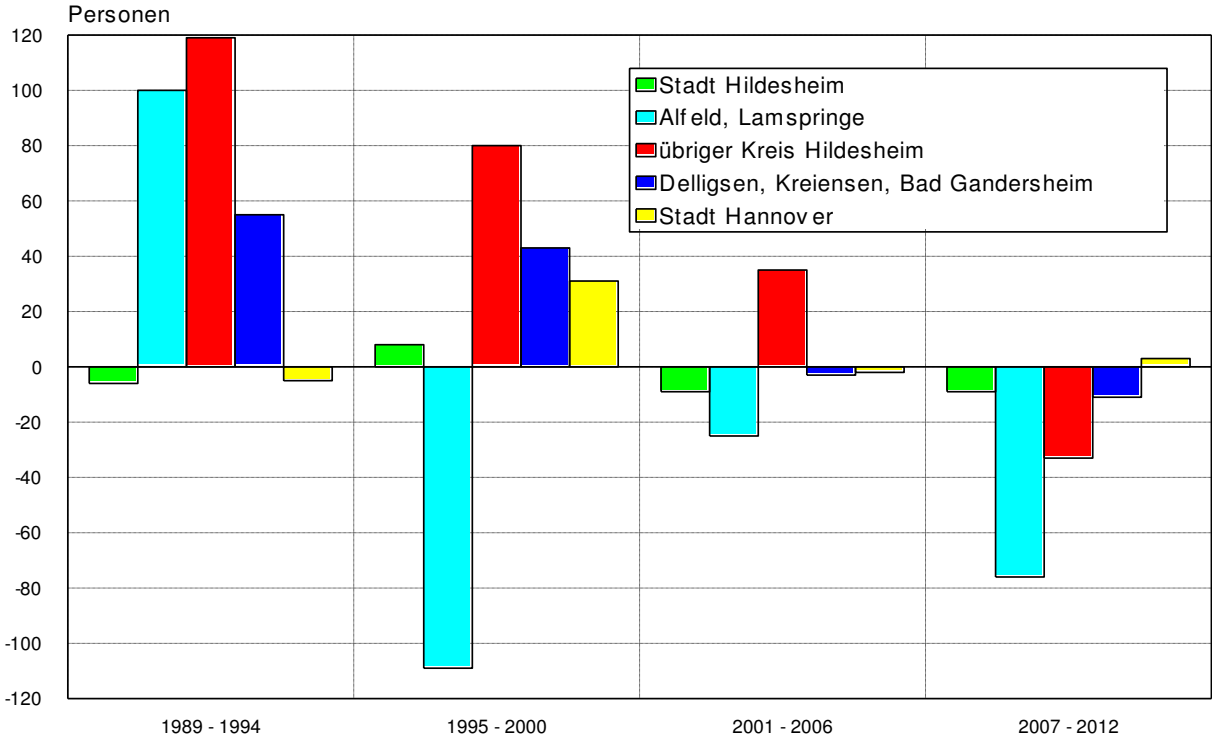
Die Wanderungsbeziehungen mit Friedland und Bramsche wurden separat ausgewiesen, weil über die dortigen Durchgangslager die aus Osteuropa einreisenden Spätaussiedler auf die Städte und Gemeinde verteilt wurden. Der unmittelbare Zuzug dieser Personengruppe ergibt einen Wanderungsgewinn von 145 Personen.

Gegenüber den übrigen Regionen fällt der Saldo durch höhere Abwanderungszahlen stets negativ aus. Dies gilt, wie oben gezeigt, insbesondere für die zusammengefassten Kommunen Alfeld und Lamspringe (-110 Personen). Beim Saldo gegenüber dem übrigen Westdeutschland sind die Abwanderungen in Richtung Nordrhein-Westfalen und Baden-Württemberg ausschlaggebend für den Wanderungsverlust von rund 185 Personen.

Den Vergleich der Wanderungssalden der Samtgemeinde Freden gegenüber den zuvor betrachten Regionen im Nahbereich in vier verschiedenen Zeiträumen zeigt **Abbildung 3.** Über die betrachteten Zeiträume zeigt sich deutlich erkennbar eine fortlaufende Abschwächung der Zuwanderung in die Samtgemeinde Freden. Während im ersten Zeitraum, der Phase der Grenzöffnungen in Osteuropa, hohe Wanderungsgewinne aus dem übrigen Kreis Hildesheim zu verzeichnen waren, nahmen diese in den darauffolgenden Zeiträumen stark ab. Im letzten Zeitraum überwogen die Fortzüge. Sehr ähnlich war die Entwicklung der Wanderungssalden gegenüber Delligsen, Kreiensen und Bad Gandersheim: auch hier schwächten sich anfängliche Wanderungsgewinne ab und wichen Verlusten. Gegenüber Lamspringe und Alfeld waren bereits ab 1995 deutliche Wanderungsverluste zu verzeichnen. Die Salden gegenüber den Städte Hannover und Hildesheim lagen meist nahe Null. Vermehrte Umzüge vom ländlichen Raum in die städtischen Ballungsgebiete lassen sich im Fall der Samtgemeinde Freden nicht feststellen.

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.

Abbildung 3: Wanderungssalden der Samtgemeinde Freden gegenüber verschiedenen Regionen in vier Zeiträumen



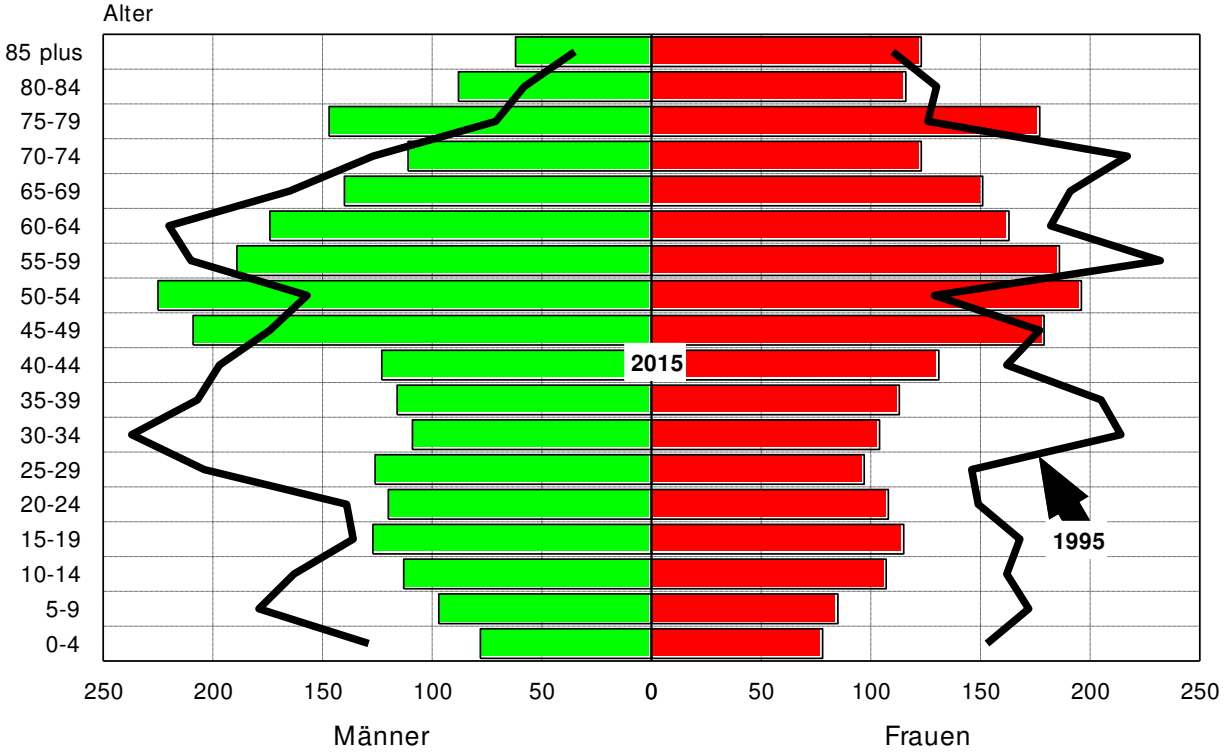
2.3.3 Altersstruktur

Die Auswirkungen der natürlichen Bevölkerungsbewegung und der Wanderungen auf die **Altersstruktur in der Samtgemeinde Freden** zeigt **Abbildung 4**. Um die strukturellen Veränderungen der vergangenen Jahre zu verdeutlichen, wurde über die Altersstruktur des Jahres 2015 die Jahrgangsstärke der Bevölkerung im Jahr 1995 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. Durch die Wanderungsbewegungen der vergangenen 20 Jahre hat diese heute „50 bis unter 55 Jahre“ alte Gruppe Verluste von rund 6 % zu verzeichnen. Inzwischen ist auch in Teil der Kinder dieser Altersgruppe bereits aus Freden fortgezogen.

Insgesamt zeigt der Vergleich der Altersstrukturen den Alterungsprozess der Bevölkerung in Freden. Die Altersgruppen der 45- bis unter 55-Jährigen sowie die Altersgruppen der über 70jährigen haben an Stärke gewonnen, während die jüngeren Altersgruppen unter 45 Jahren durchweg schwächer besetzt sind als 1995. Das Durchschnittsalter ist von 43 Jahren auf 48 angestiegen.

Abbildung 4: Altersstruktur der Bevölkerung in der Samtgemeinde Freden 2015 sowie die Altersstruktur des Jahres 1995

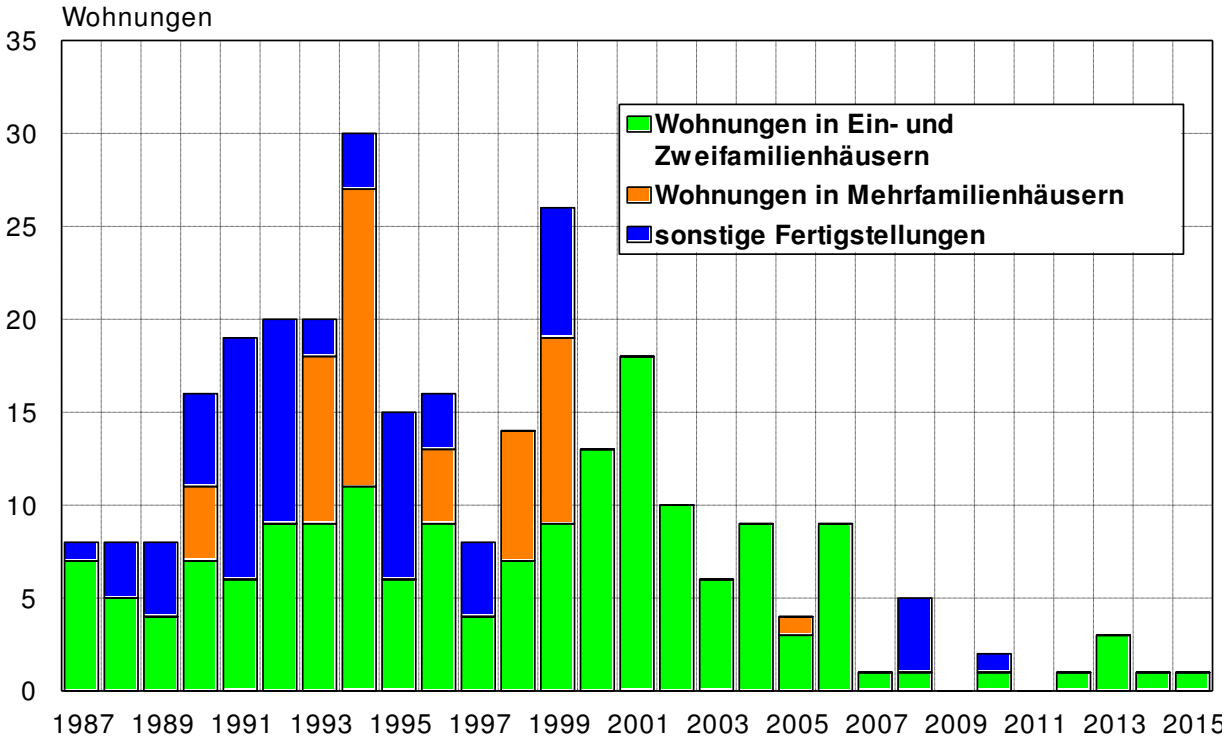


2.4 Bautätigkeit und Wohnungsbestand

Wohnungsbau erfolgt auf Grund eines bestehenden demographischen Nachfragedrucks oder zum Ersatz qualitativ ungenügender Altbestände. Die Entwicklung in der Samtgemeinde Freden zeigt **Abbildung 5** ab 1987. In der zweiten Hälfte der 1980er Jahre war der Wohnungsbau bundesweit wie auch in Freden auf das niedrigste Niveau der Nachkriegsgeschichte zurückgefallen. Anschließend zog der Wohnungsbau in den Städten und Gemeinden mit unmittelbar verfügbaren Baulandflächen am schnellsten an. Der im Zeitraum von 1990 bis 1996 und noch einmal von 1999 bis 2002 im Vergleich zum langjährigen Durchschnitt erhöhte Wohnungsbau deutet daraufhin, dass der Nachfrage durch Ausweisung neuer Baugebiete insgesamt angemessen begegnet werden konnte. In diesen Zeitspannen verzeichnete die Samtgemeinde Freden einen positiven Wanderungssaldo insbesondere mit den angrenzenden Kommunen bzw. dem übrigen Kreis Hildesheim.

Dies ist seit 10 Jahren nicht mehr der Fall; der Wohnungsbau ist mit 23 Wohnungen in der Summe der vergangenen 10 Jahre nahezu eingestellt. Dieser Rückgang der Bautätigkeit war die Folge der gesunkenen Nachfrage nach Wohnungen, die wiederum in engem Zusammenhang mit dem seit 2003 deutlich negativen Wanderungssaldo zu sehen ist. Im gesamten Kreis Hildesheim ging der Wohnungsbau auf etwa ein Viertel des durchschnittlichen Neubaus der zweiten Hälfte der 1990-er Jahre zurück.

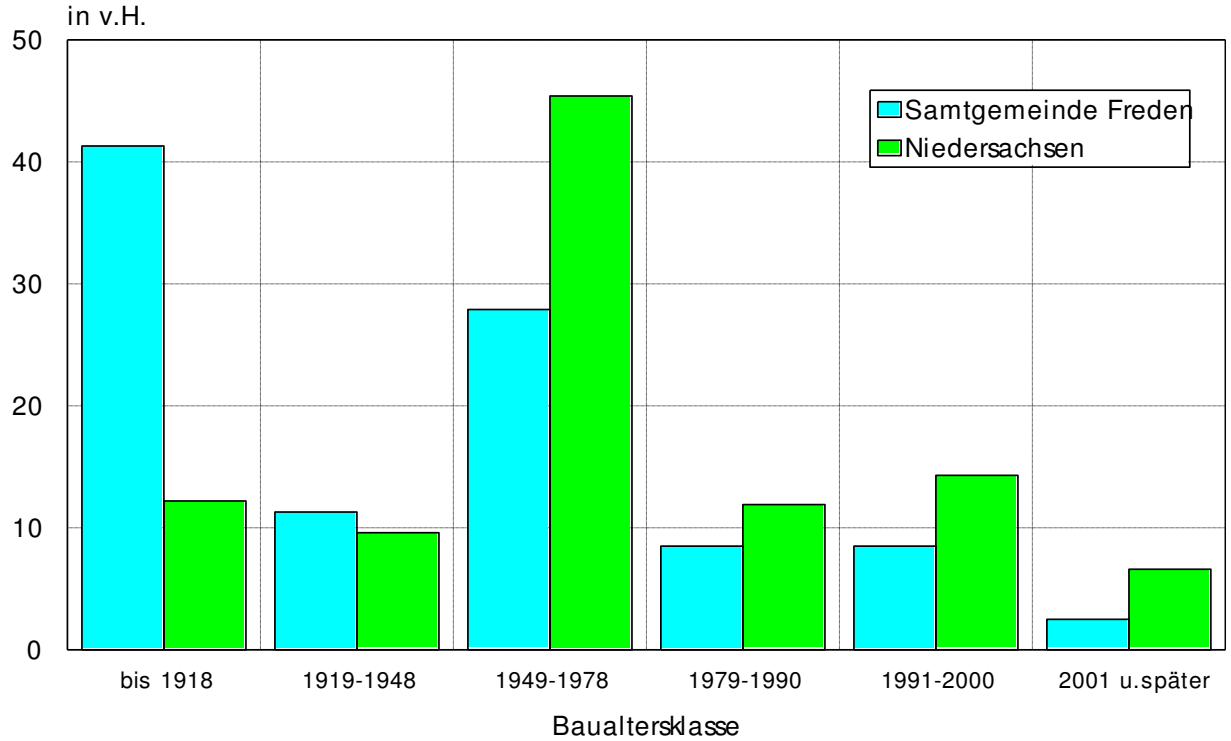
Abbildung 5: Bautätigkeit von 1987 bis 2015 in der Samtgemeinde Freden



Die Wohnungszählung im Jahr 2011 ermittelte für Freden einen Leerstand von 8,5 %. Zwar ist zu berücksichtigen, dass im Vergleich zur Zählung 1987 (damaliger Leerstand in Freden 2,5°%) heute von einem höheren geplanten Leerstand wegen Modernisierungen auszugehen ist, die ausgewiesene Quote lag aber trotzdem weit über dem für die normale Fluktuation und Modernisierungen erforderlichen Leerstand. Relativiert wird der Leerstand allenfalls durch den hohen Bestand von knapp 420 Zweifamilienhäusern in Freden. D. h., fast 17 % 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. Trotz dieser Einschränkungen war zum Zeitpunkt des Zensus von einem deutlichen Wohnungsüberhang in der Samtgemeinde Freden auszugehen.

Die Baualtersstruktur des Wohnungsbestandes in Freden 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, deren Anteil in Freden um knapp 30 Prozentpunkte höher als der landesweite Durchschnitt liegt. Der Anteil an Gebäuden aus der Wiederaufbauphase und den 1970er Jahren liegt mit knapp 28°% deutlich unter dem Landesdurchschnitt. Nur 8,5% des Wohnungsbestandes in Freden entfällt auf den Zeitraum von 1991 bis 2000. Hier weicht die Samtgemeinde ebenfalls stark vom bei 15,6°% liegenden Landesdurchschnitt ab. Da über 80% des Wohnungsbestandes vor 1978 errichtet wurde, dürften sich in Freden noch erhebliche Energieeinsparpotenziale bieten, auch wenn ein Teil der bestehenden Gebäude bereits energetisch saniert wurden.

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



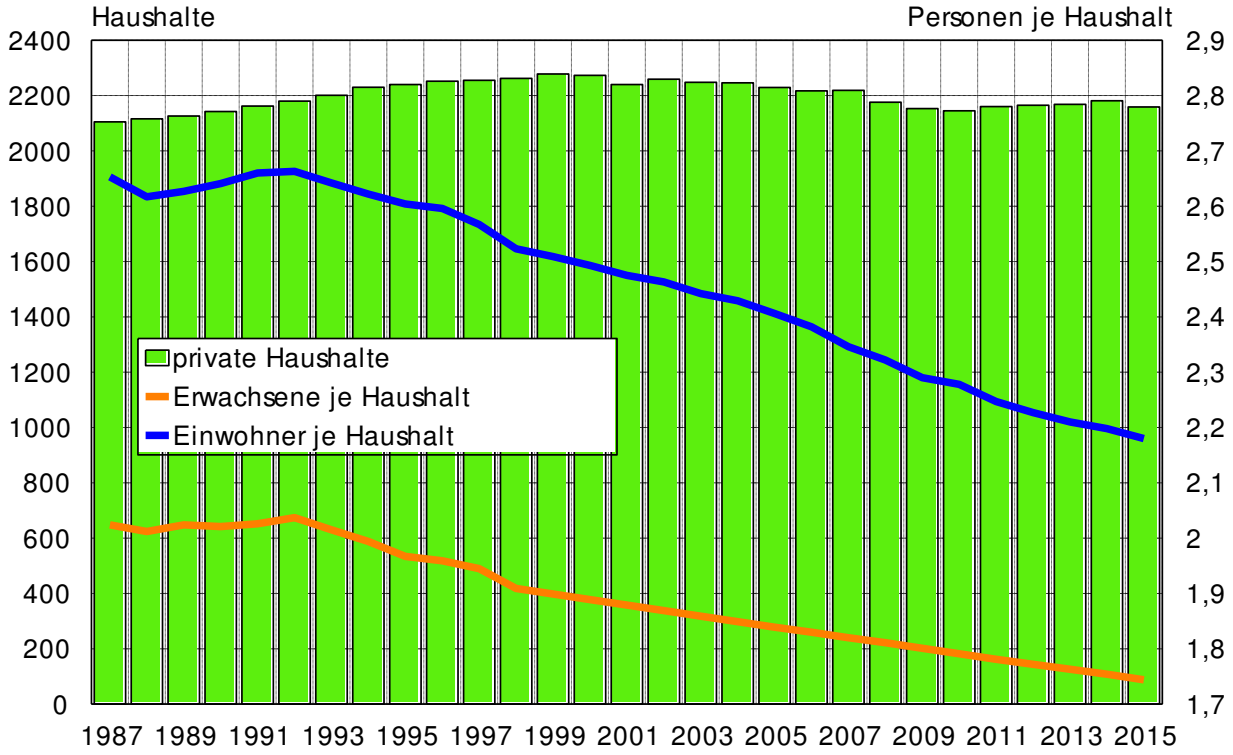
Quelle: Zensus 2011

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 vierjährlichen 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 über lange Zeit schneller ansteigende Lebenserwartung von Frauen.

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



Seit 1987 hat sich nach diesen Berechnungen die Zahl der Haushalte in Freden um 2,7°% auf gut 2170 erhöht (bei einer Verringerung der Erwachsenenzahl um 11°%), 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 Freden nicht zu erkennen. Allerdings kann eine Wohnungsknappheit in Hannover oder Hildesheim die Haushaltsgröße in Freden beeinflussen, wenn etwa erwachsene Kinder länger im Haushalt der in Freden wohnenden Eltern bleiben.

Aufgrund der zu Beginn der 1990er Jahre starken Zuwanderung kann auch für die Samtgemeinde Freden für den Zeitraum bis etwa 2000 von einem Wohnungsdefizit ausgegangen werden. Aufgrund der dann folgenden Wanderungsverluste ist der Markt gegenwärtig bei einer Leerstandsquote um 7 % von einem Überangebot geprägt. Die Vermarktung von Wohnungen dürfte heute erheblicher schwieriger sein als in den 1990er Jahren.

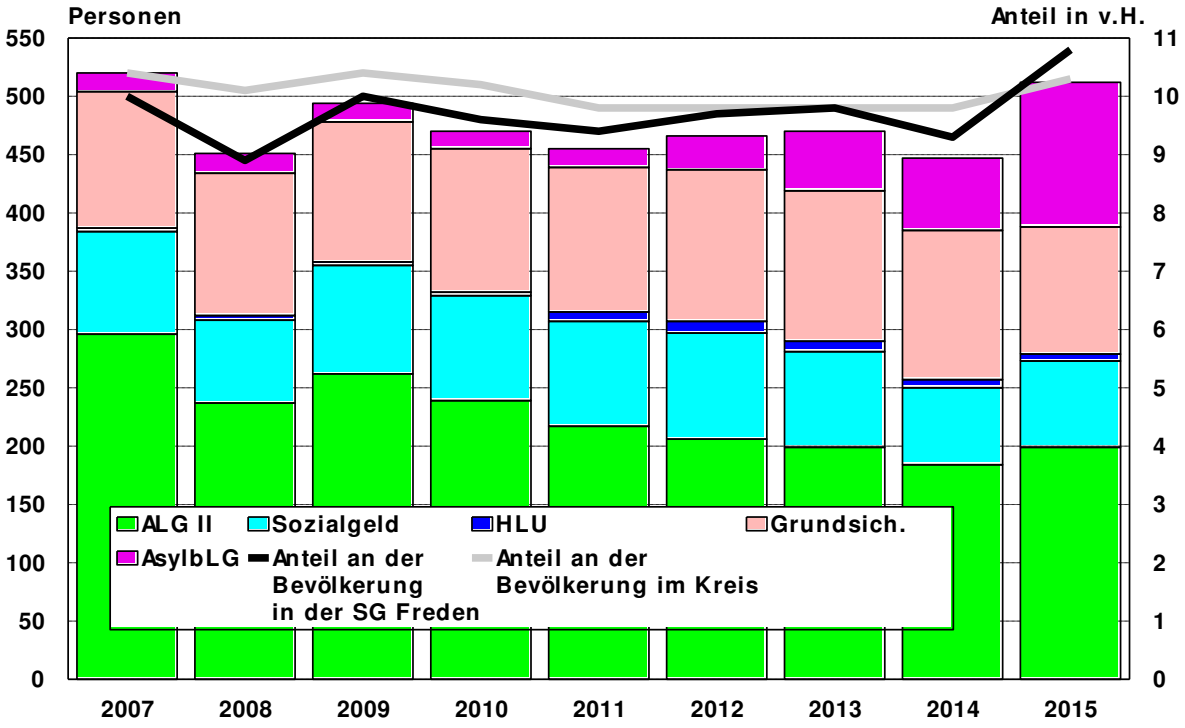
2.6 Haushalte mit niedrigen Einkommen in Freden

Die Ermittlung „einkommensarmer“ Haushalte stößt auf sowohl auf definitorische als auch auf empirische Erfassungsprobleme. Definitorisch ist der häufig verwendete Anteil

„armutsgefährdeter“ Personen[2] 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 Samtgemeinde Freden zeigt **Abbildung 8** in der Entwicklung von 2007 bis 2014.

Die Zahl der Empfänger von Arbeitslosengeld II und Sozialgeld ist um insgesamt 111 Personen zurückgegangen. Damit fiel der Rückgang in Freden mit 28,9 % noch etwas höher aus als in Niedersachsen oder dem Kreis Hildesheim (jeweils rund 19 % Rückgang). Die im Rahmen der Hilfe zum Lebensunterhalt begünstigten Personen spielen quantitativ keine Rolle. Bei den Empfängern von Grundsicherung zeigt sich eine schwache Abnahme um 8 Personen. Die Anzahl der Empfänger von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz in der Samtgemeinde Freden lag bis zum Jahr 2011 bei unter 20 Personen; seit 2012 sind die Zahlen deutlich auf zuletzt 124 Personen gestiegen.

Abbildung 8: Empfänger von Mindestsicherungsleistungen in der Samtgemeinde Freden von 2007 bis 2015



[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)

Aufschlussreich ist die Entwicklung des Anteils an Mindestsicherungsleistungsempfängern an der Bevölkerung in Freden im Vergleich zum Kreis Hildesheim insgesamt. Die Entwicklung entspricht weitestgehend derjenigen des Kreises. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung lag 2015 im Kreis Hildesheim bei rund 10,3°%; in Freden bei 10,8°%. Die starke Steigerung im Jahr 2015 ist ausschließlich auf die Zunahme der Asylbewerber zurückzuführen.

Insgesamt galten 2015 in Niedersachsen 16,5 % der Einwohner als armutsgefährdet. Die Quote lag seit dem Jahr 2005 recht stabil zwischen 14,3 % und 16,5 %. 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 können[3]. In Freden ist bei der etwas höheren Quote an Beziehern von Mindestsicherungsleistungen auch von einem gegenüber dem Land oder Bund entsprechend höheren 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 Freden mit knapp 66°% deutlich über dem niedersächsischen Durchschnitt von 53 %. Bei den reinen Seniorenhaushalten erreichte die Eigentümerquote mit gut 64°% nicht ganz 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 gut 84°% dagegen deutlich höher.

Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern haben in der Samtgemeinde Freden einen Anteil von 75 % am Wohnungsbestand. Auch die Senioren werden somit zu einem großen Teil in dieser Gebäudeart leben. Rund 89 % des Wohnungsbestandes wurde vor 1991 gebaut und die heutigen Senioren leben oft schon mehrere Jahrzehnte in ihrer aktuellen Wohnung. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass der überwiegende Teil 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 Gutachten[4], so leben gegenwärtig in 23 % der Haushalte mit Senioren mobilitätseingeschränkte Personen, die vom Grundsatz her eine barrierearme Wohnung erfordern. Tatsächlich hatten

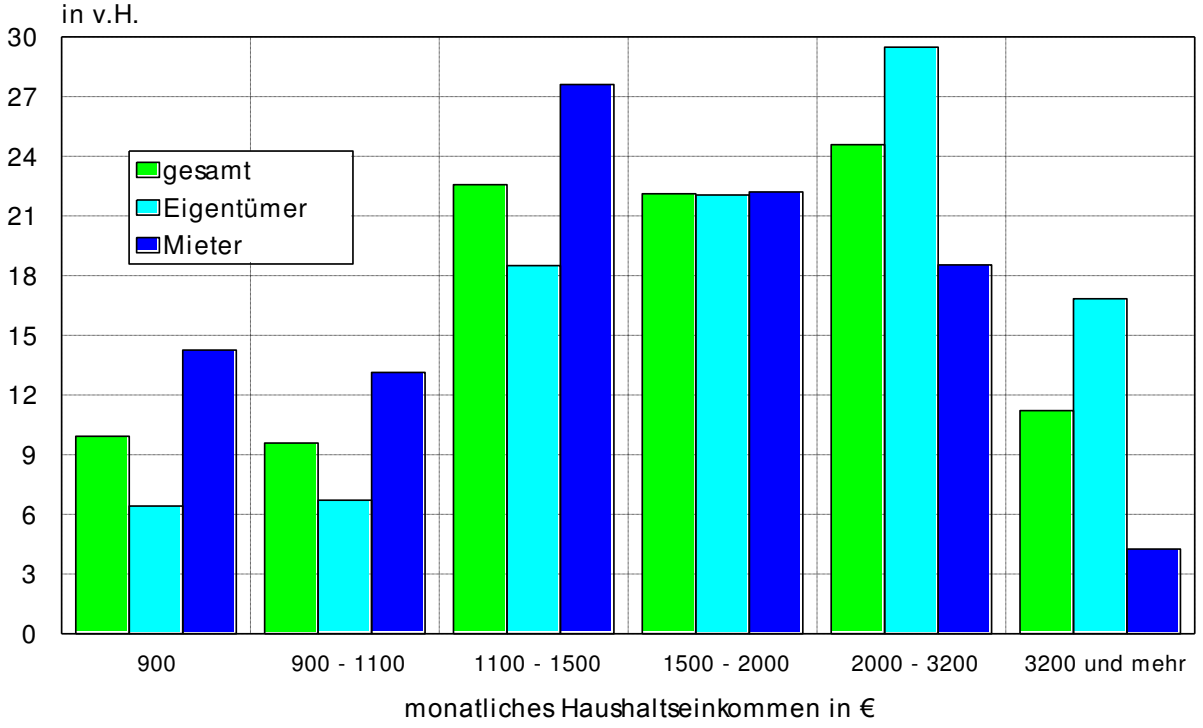
[3] Günther, M. :Bedarf an Sozialwohnungen in Deutschland; Untersuchung im Auftrag der Wohnungsbau Initiative, Hannover 2012
[4] Forschungen Heft 147, Wohnen im Alter -Marktprozesse und wohnungspolitischer Handlungsbedarf; Hrsg.: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), Berlin 2011

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 Freden, so muss bei rund 850 Haushalten mit Senioren von rund 190 Haushalten ausgegangen werden, bei denen eine barrierearme Wohnung angezeigt wäre. Tatsächlich wäre aber nur bei 60 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 Freden bereits aktuell bei über 100 Wohnungen zu veranschlagen.

Das „Hineinwachsen" der geburtenstarken Jahrgänge der 1960-er 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 Seniorenhaushalten[5] gibt **Abbildung 9**.

Abbildung 9: Seniorenhaushalte nach Einkommensklassen im Jahr 2014



Quelle: Mikrozensuszusatzerbung Wohnen 2014; Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2016

Auch wenn die Daten das Jahr 2014 abbilden, so wird sich angesichts der niedrigen Inflationsraten die Situation bis heute nur wenig verändert haben. Grob zwei Drittel der

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

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 seniorengerechten 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 seniorengerechtes Wohnen gibt. Sofern dieser Anteil auch für die rund 520 Schwerbehinderten Einwohner der Samtgemeinde Freden gilt, errechnet sich für die Menschen mit Behinderung unterhalb des 65. Lebensjahres eine Größenordnung von gut 230 erforderlichen behindertengerechten Wohnungen, von denen bisher sicher nur ein Bruchteil verfügbar ist.

2.8 Fazit der bisherigen Entwicklung in Freden

Freden ist eine ländlich geprägte Samtgemeinde am Südrand des Kreises Hildesheim, deren Anzahl an Arbeitsplätzen vor Ort in den letzten 20 Jahren fast um die Hälfte zurückgegangen ist. Entsprechend überwogen die Abwanderungen die Zuzüge.

Bis zur Jahrtausendwende hat die Samtgemeinde von Zuwanderungen aus den angrenzenden Kommunen und dem Kreis Hildesheim profitiert. Trotzdem liegt der Anteil der geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre heute in Freden nur gleichauf mit dem niedersächsischen Durchschnitt bei rund 17°%. Von der starken Suburbanisierung in den 1990er Jahren hatte Freden somit nicht profitiert.

Es ist davon auszugehen, dass eine Samtgemeinde wie Freden mit wenig Arbeitsplätzen vor Ort und einer, bezogen auf die nächstgelegenen Zentren, peripheren Lage Wanderungsgewinne nur in Sondersituationen erzielen kann. Eine solche Situation war um 1990 gegeben und ist auch aktuell zu konstatieren.

Die durch die Flexibilisierung des Arbeitsmarktes bedingte unsichere berufliche Perspektive hat den Umzug von Familien ins Wohneigentum im eher ländlichen Bereich deutlich gebremst. Die hohen Mobilitätskosten mit dem eigenen PKW bei gleichzeitig schlechter ÖPNV-Anbindung trugen ebenfalls zu dieser Entwicklung bei.

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 Freden spürbar. Die seit 2011 wieder auflebende Auslandszuwanderung in Deutschland hat sich in Freden ebenfalls eingestellt – der Wanderungssaldo lag seit 2011 wieder überwiegend 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 Freden Anfang der 1990er Jahre entstandene Wohnungsdefizit wurde durch verstärkten Wohnungsbau bis zum Jahr 2000 abgebaut. Seitdem ist der Wohnungsmarkt in Freden von einem Überangebot mit langjährigen Leerstandsquoten um 7,5°% geprägt.

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

3 Projektion der Entwicklung

3.1 Ausgangslage der Modellrechnungen für die Samtgemeinde Freden

Die Analyse hat aufgezeigt, dass der Wohnungsmarkt der Samtgemeinde Freden derzeit von einem Überangebot geprägt ist. Die Bautätigkeit verblieb in der jüngsten Vergangenheit auf äußerst niedrigem Niveau.

Als wesentliche Bestimmungsparameter für die künftige Einwohnerentwicklung der gesamten Region Freden ist vor allem die Arbeits- und Ausbildungsplatzentwicklung maßgeblich. Die kleinräumige Verteilung der Bevölkerung ist wiederum von den Wohnungsangeboten (Qualität und Preise), der Attraktivität des öffentlichen und privaten Dienstleistungsangebotes sowie der Verkehrsanbindung der einzelnen Städte und Gemeinden abhängig. 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 in der Regel 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 Beschwernisse 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.

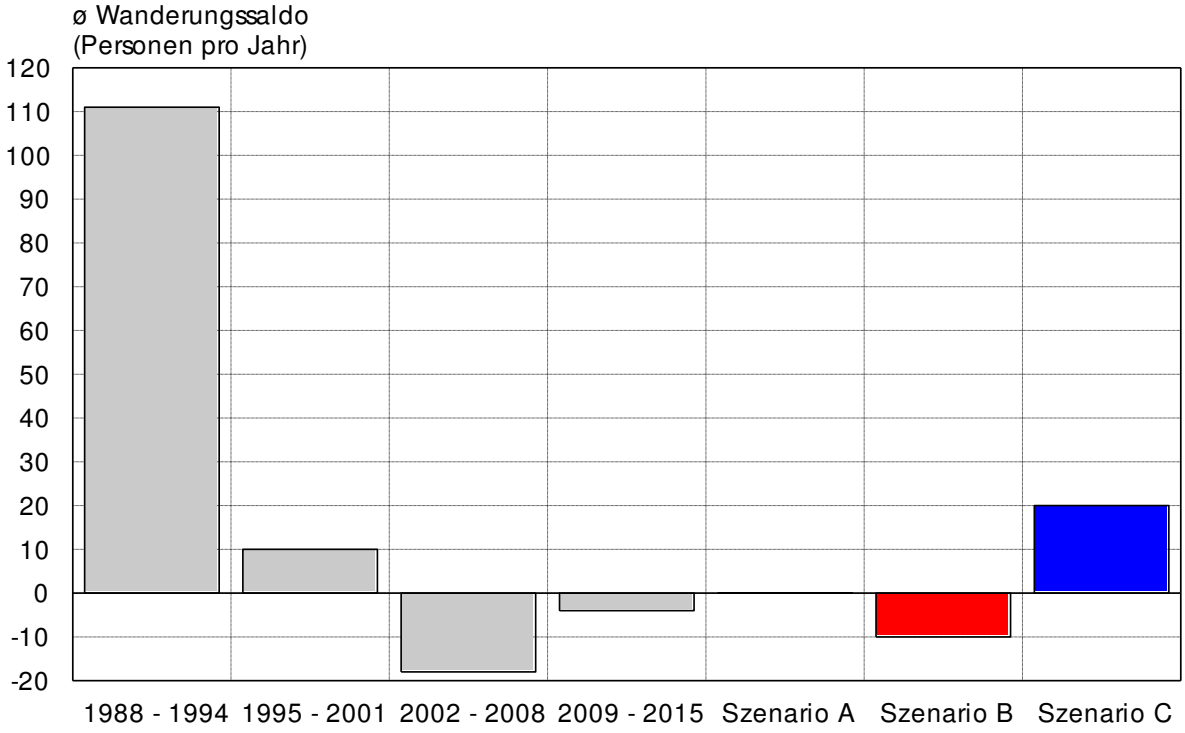
Im Ergebnis hat sich der Kompromiss der Wohnstandortsuche junger Familien in Richtung „Mietwohnung in der Stadt“ verschoben. Die zunehmenden Preisunterschiede zwischen Stadt und Land wirken dieser Entwicklung inzwischen so stark entgegen, dass die „alten“ Stadt-Umland-Abwanderungsmuster in vielen Regionen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

3.2 Drei Szenarien der Bevölkerungsentwicklung in der Samtgemeinde Freden

Die **Geburten- und Sterbefallzahlen** der Modellrechnungen bauen auf dem vor Ort vorgefundenen Niveau von Geburtenhäufigkeit und Sterblichkeit auf. Die zusammengefasste Geburtenziffer[6] 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 Samtgemeinde Freden



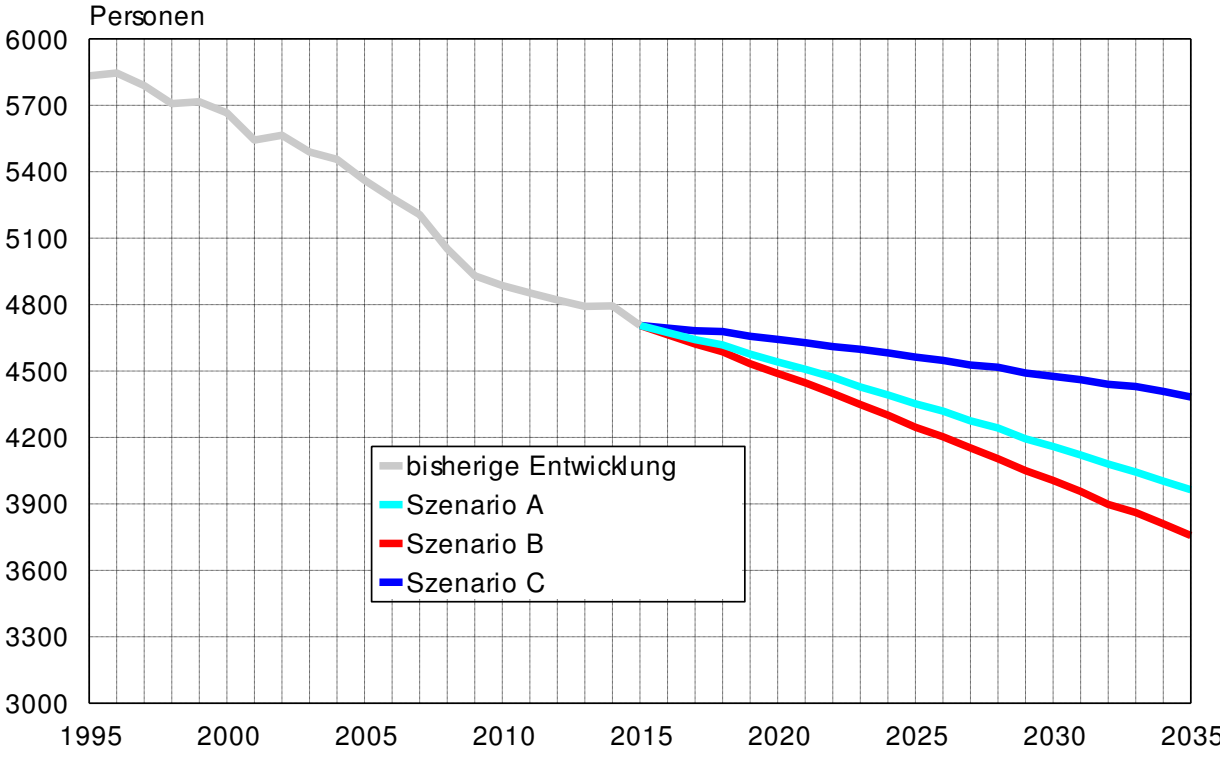
[6] die zusammengefasste gibt an, wie viele Kinder je Frau geboren würden, wenn für deren ganzes Leben die altersspezifischen Geburtenziffern des jeweils betrachteten Kalenderjahres gelten würden

Die hohen Zuwanderungen im Zeitraum von 1988 bis 1994 können kaum als Maßstab für die Zukunft gelten, da die Zeit der Grenzöffnungen in Osteuropa einschließlich der Wiedervereinigung kaum wiederholbar erscheint. Insofern stellen die Szenarien B und C mit einem Wanderungsverlust in Höhe von 10 Personen bzw. einem Gewinn von 20 Personen je Jahr aus unserer Sicht die Bandbreite möglicher Werte dar. Der ausgeglichene Wanderungssaldo des Szenarios A liegt zwischen diesen Werten.

Dies muss zwar nicht zwangsläufig bedeuten, dass diese Werte der Szenarien B und C in der Zukunft nicht dauerhaft über- oder unterschritten werden, die Wahrscheinlichkeit dafür erscheint aber eher gering. Auch der jüngste Zuwanderungsschub an Flüchtlingen - noch vor einem Jahr erwartete die Bundesregierung 3,3 Mio. Flüchtlinge bis zum Jahr 2020 - scheint durch die Blockade der mazedonischen Grenze und den „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 Samtgemeinde Freden in den drei Szenarien



Die Modellrechnungen zeigen eine Bandbreite möglicher Einwohnerzahlen zwischen 3.760 und 4.380 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 knapp 7°%. Szenario A mit ausgeglichenem Wanderungssaldo führt zu einem Bevölkerungsrückgang um knapp 16°%; Szenario B sogar zu einer Abnahme der Einwohnerzahl um rund 20°%.

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 Samtgemeinde Freden bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035

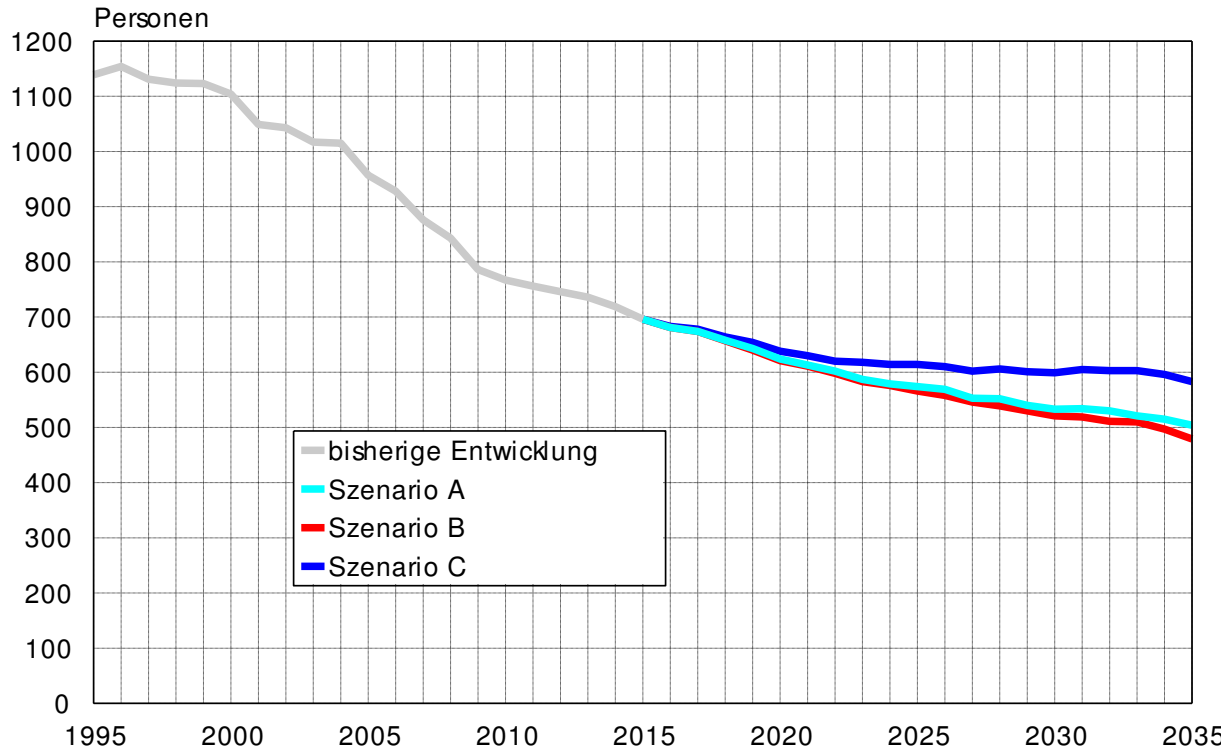


Abbildung 13: Entwicklung der Altersgruppe der "Erwerbsfähigen" in der Samtgemeinde Freden bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035

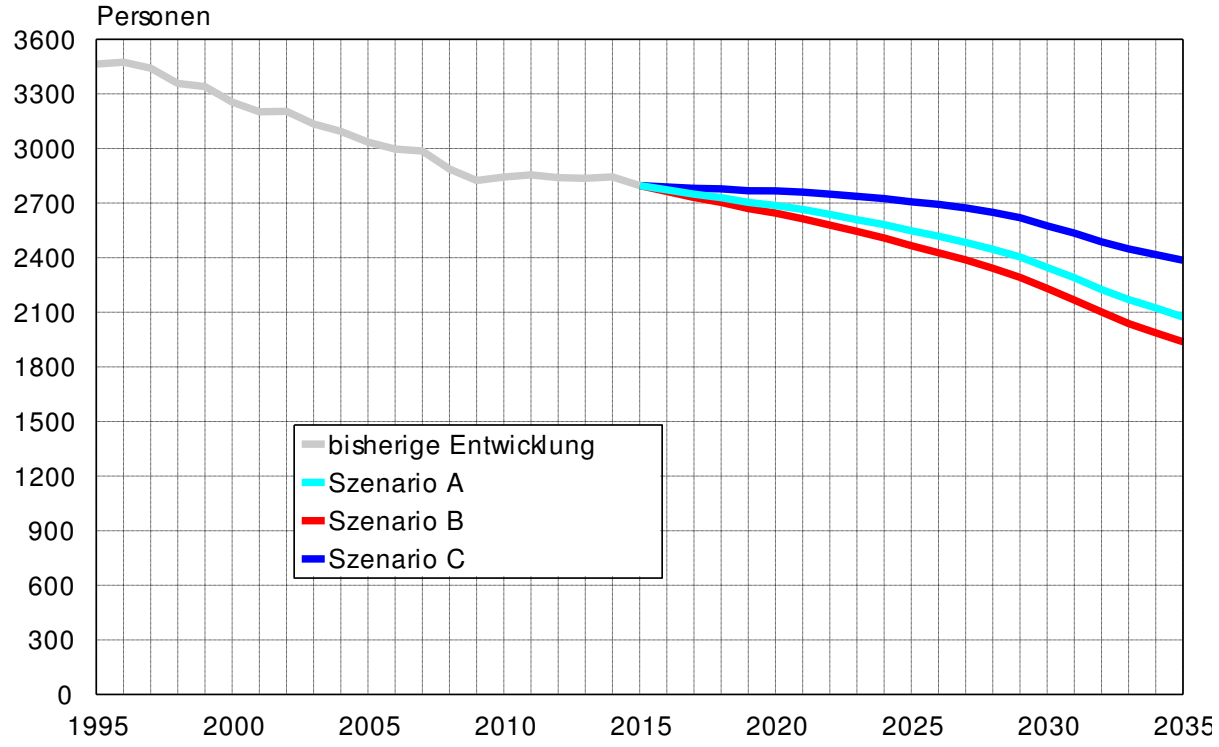


Abbildung 14: Entwicklung der Altersgruppe „Senioren“ in der Samtgemeinde Freden bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035

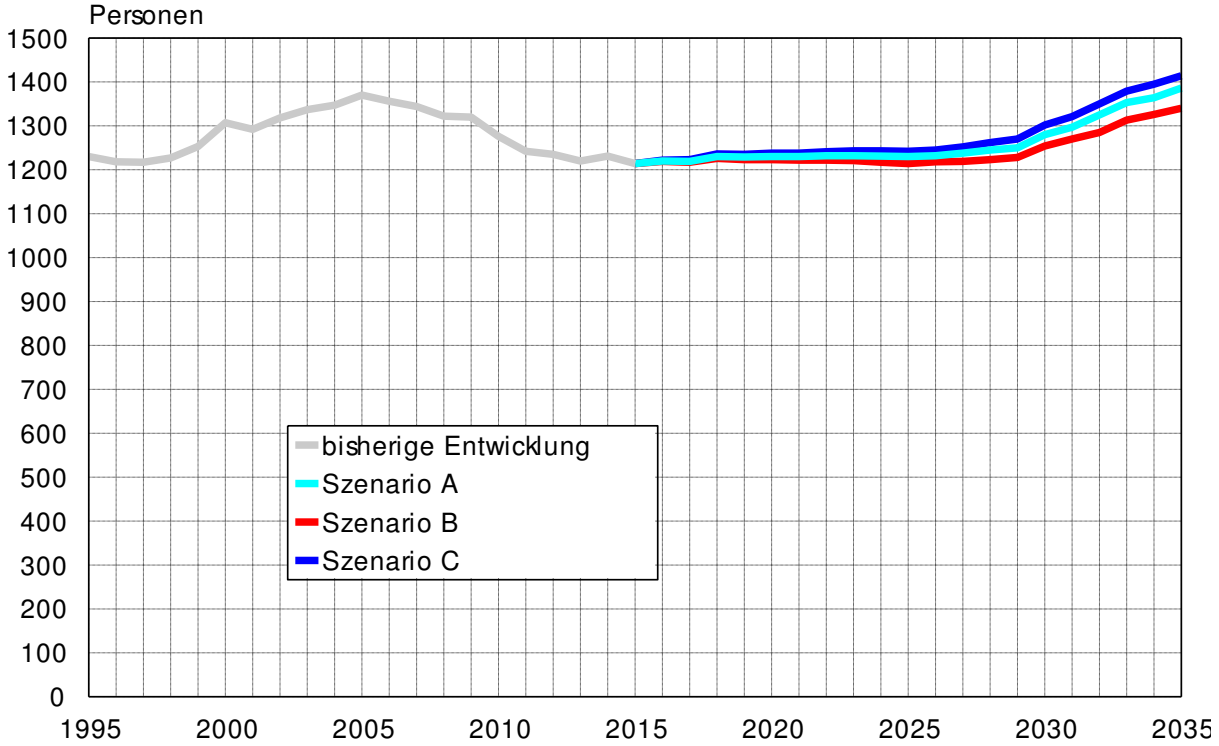
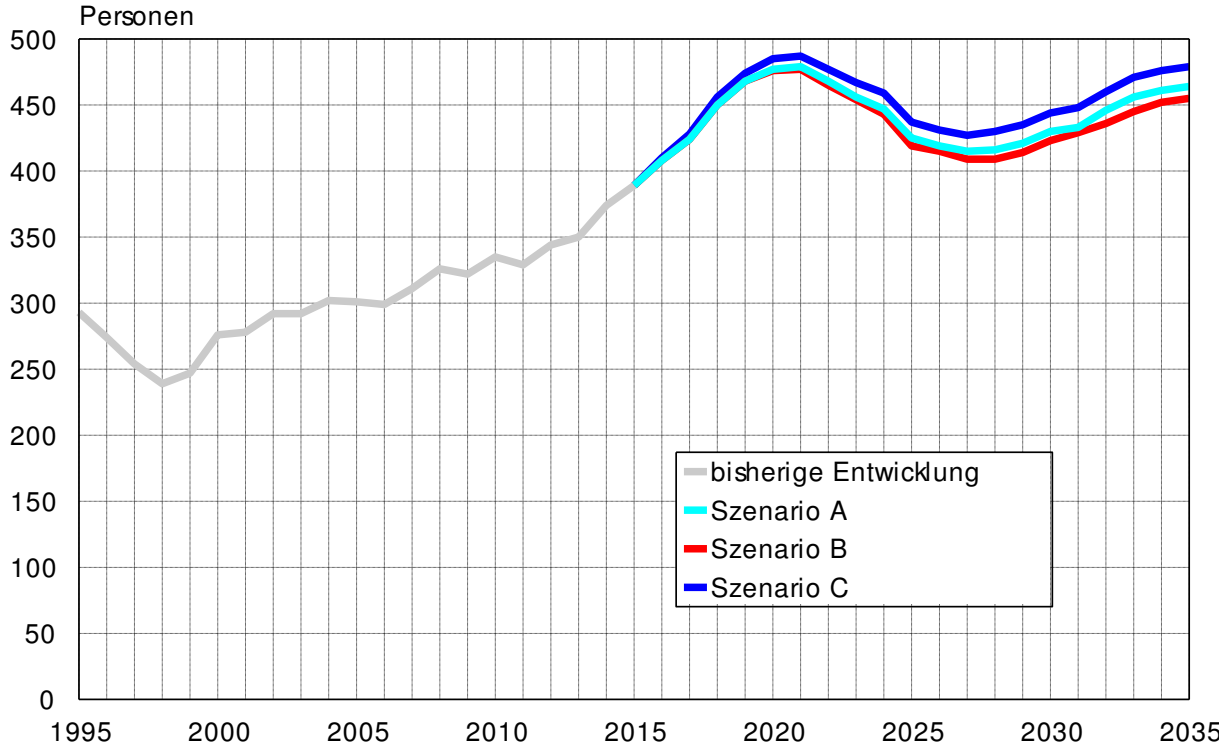


Abbildung 15: Entwicklung der Altersgruppe „80 Jahre und älter“ in der Samtgemeinde Freden bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035



Was zeigen nun die unterschiedlichen Verläufe in den Altersgruppen? Bei der jüngeren Bevölkerung unter 18 Jahren führt nur Szenario C nach anfänglichen Verlusten zu einer mittelfristigen Stabilisierung um einen Wert von 600 Personen. 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: der gegenwärtige Anteil von 59,4°% sinkt auf 49 % bis 52°% ab. 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.

Sichtbar wird dies auch an den dynamischen Verläufen für die „Senioren“ und die Altersgruppe der über 80jährigen. Ihr Anteil wächst in sämtlichen Szenarien und auch bei negativem Wanderungssaldo – dies auch deshalb, weil die Mehrheit von ihnen bereits heute ihren Wohnsitz in Freden hat und diesen nicht mehr ändern wird. Der Anteil der Altersgruppe über 65 Jahren erhöht sich von gegenwärtig einem Viertel auf knapp 35°%. Der Anteil der Hochbetagten steigt bis 2035 von 8,3°% auf 11,5°% und wächst von 2035 bis 2050 noch einmal um 25°%, wenn die geburtenstarken Jahrgänge in diese Altersgruppe wechseln.

Da sich auch im Szenario mit gleichbleibend positivem Wanderungssaldo von 20 Personen pro Jahr eine Abnahme der Gesamtbevölkerung von knapp 7,0°% ergibt, wird der Wohnungsbedarf in Freden 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 Samtgemeinde Freden

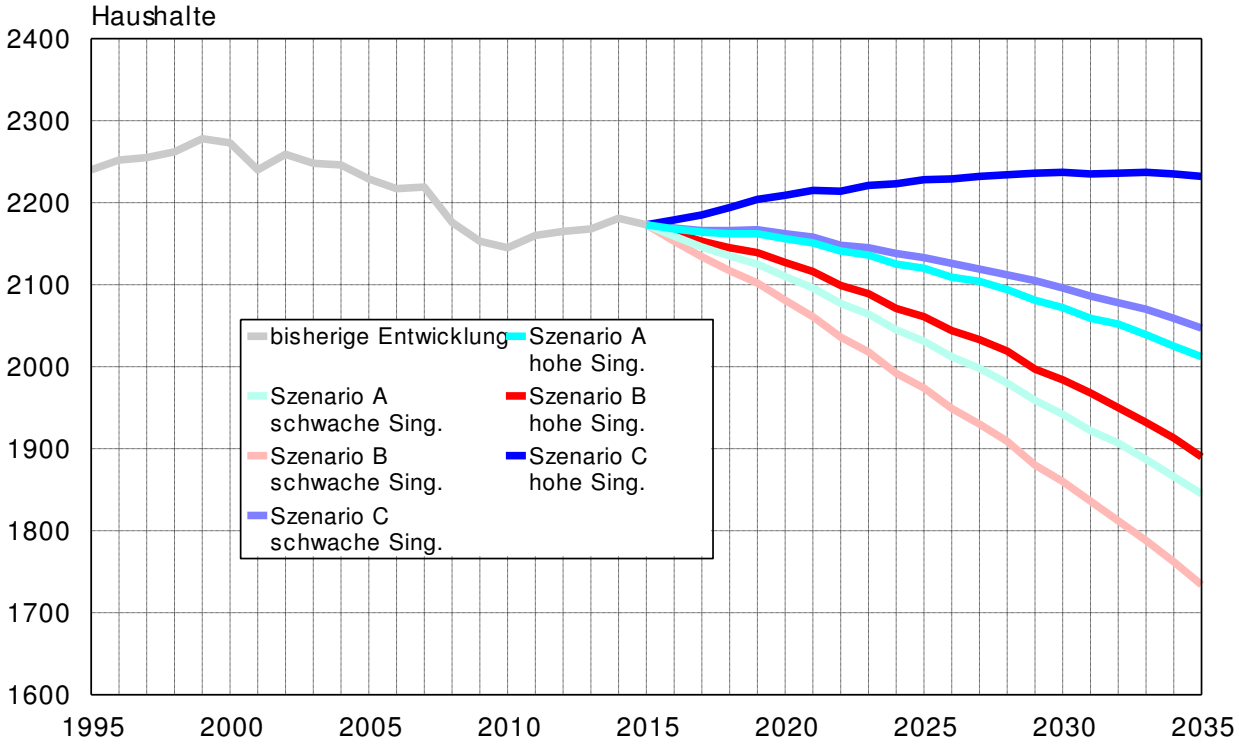
Bisher gehen Modellrechnungen zur künftigen Haushaltsentwicklung i. d. R. von einer weiteren Absenkung der durchschnittlichen Haushaltsgröße aus. Damit wurde unterstellt, dass sich in der Zukunft weitere reale Einkommenssteigerungen einstellen oder das Wohnen relativ preiswerter wird. Eine Verbilligung 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 (2014) 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 haben wir für die drei Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung jeweils zwei Varianten der Haushaltsgrößenentwicklung gerechnet. In Variante I wird eine weitere Singularisierung gemäß dem Durchschnitt der von 1987 bis 2011 festgestellten Entwicklung angenommen (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 1.830 und 2.320. Die Szenarien zeigen, dass fast alle Modelle zu einem Sinken der Haushaltszahl führen: einzig in Szenario C mit hoher Singularisierung ergibt sich eine Steigerung der Haushaltszahl um 2,7°%. Dasselbe Szenario führt bei schwacher Singularisierung bereits zu einem Rückgang der Haushaltszahl um 5,8°%.

Auch in allen anderen Szenarien wird die Haushaltszahl unterhalb des gegenwärtigen Wertes liegen. Es ergeben sich Rückgänge von 20,0°% (Szenario B mit schwacher Singularisierung) bis 7,4°% (Szenario A mit hoher Singularisierung).

Abbildung 16: Entwicklung der Anzahl privater Haushalte in der Samtgemeinde Freden in den drei Szenarien



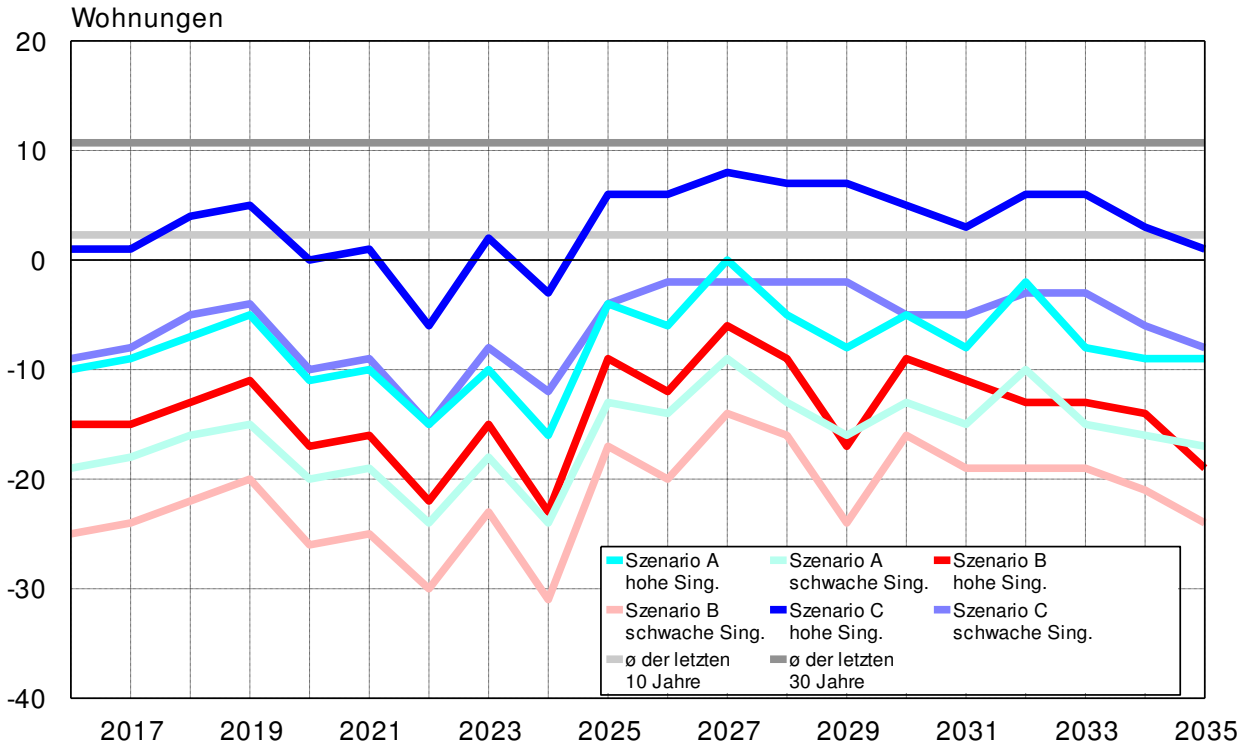
Nach der Abschätzung von Bevölkerungs- und Haushaltszahlen erfolgt die Ermittlung des „Wohnungsbedarfes“. Der Wohnungsbedarf wird nach der Festlegung von Bedarfskriterien ermittelt, womit er eine von der Nachfrage unabhängige normative Größe darstellt, mit deren Umsetzung (in Wohnungsbau) ein festgelegtes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

Nur Szenario C bei hoher Singularisierung zeigt einen bis 2035 nahezu durchgängig positiven Neubaubedarf von durchschnittlich 3 Wohnungen pro Jahr, wobei der Bedarf in der Zeitspanne von 2026 bis 2032 etwas erhöht ist. Der Bedarfswert insgesamt liegt unter dem Durchschnitt, der in den letzten 30 Jahre in Freden erreicht wurde. Szenario C mit schwacher Singularisierung und Szenario A mit hoher Singularisierung führen zu einem sehr ähnlichen Bedarf, der nur in drei Jahren positive Werte annimmt und daher eher zu vernachlässigen ist.

Alle anderen Szenarien führen bei beiden Singularisierungsgraden mittelfristig zu negativen Bedarfswerten, d. h. zu einer Leerstandserhöhung in Freden.

Abbildung 17: Wohnungsbedarf in der Samtgemeinde Freden von 2016 bis 2035



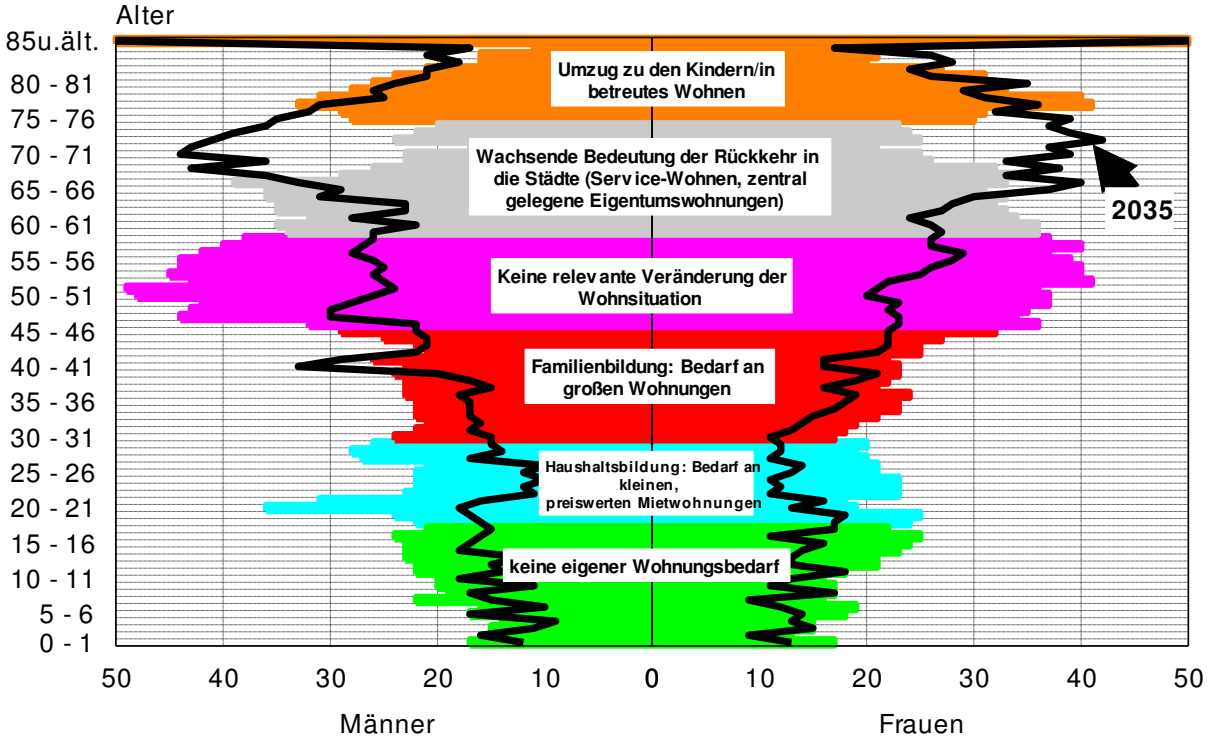
An dieser Stelle muss nochmals betont werden, dass die künftige Entwicklung in der Samtgemeinde Freden nicht „schicksalhaft“ eintritt, sondern durch Kommunalpolitik gestaltet wird. Die Diskussion der „gewünschten“ Entwicklung einschließlich einer möglichst konsensualen Entscheidung über diese „gewünschte“ 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 Samtgemeinde Freden benötigt

Der reine quantitative Wohnungsbedarf sagt nichts über die konkrete Nachfrage, deren Befriedigung in der Regel ja 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 Samtgemeinde Freden 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 Samtgemeinde Freden 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 gut 17°% abnehmen.

Vom 45.Lebensjahr an sinkt die Umzugshäufigkeit erheblich ab. In dieser Altersstufe befinden sich gegenwärtig die geburtenstarken Jahrgänge der 1960-er Jahre.

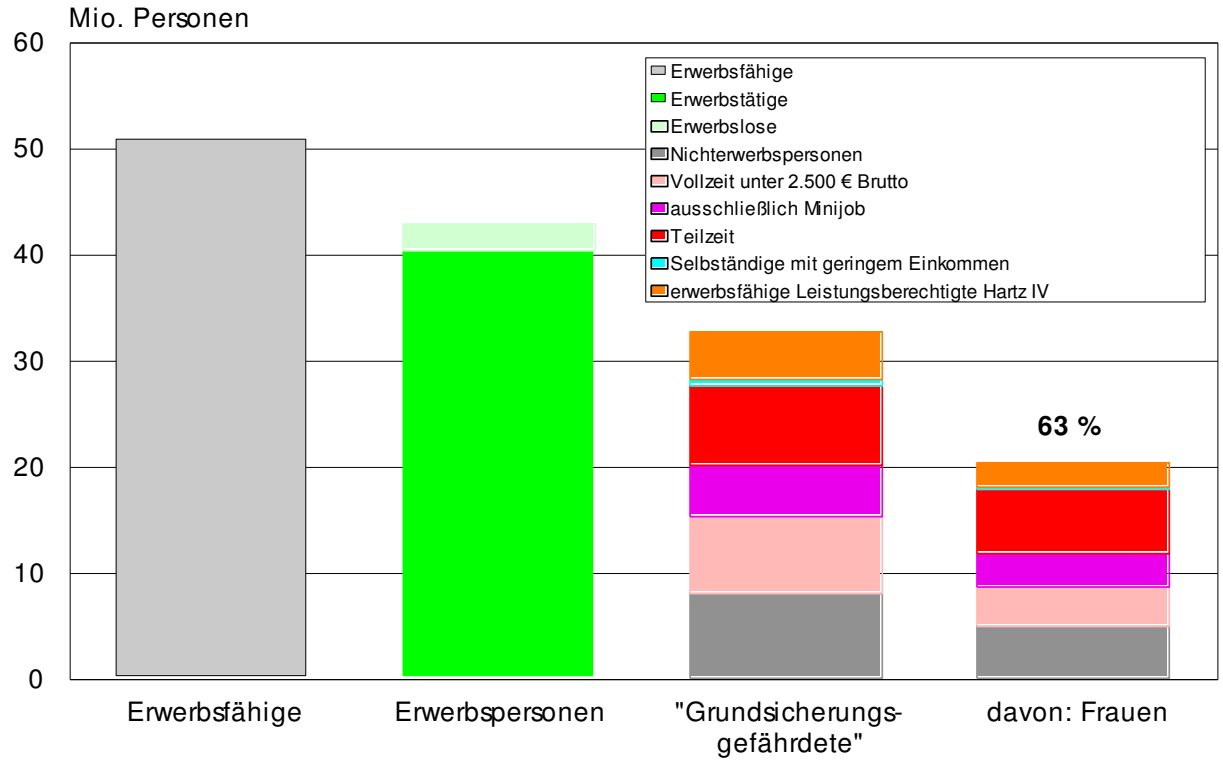
Im höheren Lebensalter nimmt dann der Bedarf an barrierearmen Wohnungen zu. Auch zur zumindest temporären Vermeidung stationärer Pflege ist eine Ausweitung des Angebotes solcher Wohnungen sinnvoll. Wie die Abbildung zeigt, ist es die Altersgruppe der Senioren (65 Jahre und mehr), die als einzige in den 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, mit der eigenen Rente aus der gesetzlichen Rentenversicherung nicht über die Grundsicherung hinauskommen werden. So geht das Ministerium in eigenen Berechnungen davon aus, dass Arbeitnehmer, die immer 2500 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 den Partner, andere Familienangehörige 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.

Zu beachten ist, dass die überdurchschnittliche Wohneigentumsquote in Freden der wachsenden Altersarmut entgegenwirkt. Die eigene Wohnung ist die einzige Form der Alterssicherung, die im Ruhestand unabhängig von der Wirtschaftsleistung der nachfolgenden Generation verzehrt werden kann.

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 Freden 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 29,6 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 Samtgemeinde Freden zeigt **Tabelle 3**. Der Durchschnittswert in der Samtgemeinde Freden liegt mit knapp 47 weit höher als in Niedersachsen insgesamt und auch höher als im Kreis Hildesheim insgesamt (27) und der Region Hannover (15).

Die Nachfrage in Freden wurde über den Gesamtzeitraum zu knapp 88 % aus dem Bestand gedeckt. Für die Zukunft ist bei stagnierenden Sterbefallzahlen von einem ebenso gleichbleibenden Bestandsangebot auszugehen. Die Gesamtnachfrage ist abhängig vom Preisniveau, der Besetzung der Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen sowie der Wohnungsmarktsituation in den angrenzenden Städten und Gemeinden. Wie **Tabelle 3** zeigt, sind in Freden in der Vergangenheit eher geringe Schwankungen des Neubaus und damit auch der Nachfrageziffer zu verzeichnen. Die hohen Werte der Nachfrageziffer sind vor allem dem hohen Bestandsangebot geschuldet. Ein erheblicher Teil der Leerstände wird sich in Ein- und Zweifamilienhäusern in Freden finden.

Obwohl der Neubau ab dem Jahr 2007 nahezu eingestellt wurde, stieg die Nachfrageziffer wegen der rückläufigen Zahlen bei den 30- bis unter 45-Jährigen an.

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

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

Jahr	30- bis 45-Jährige	Angebot aus Bestand	Angebot aus Neubau	Gesamtangebot = Nachfrage	Nachfrage je 1.000 30-45 Jähriger
1995	1.222	50	6	56	45,8
1996	1.243	45	9	54	43,4
1997	1.241	42	4	46	37,1
1998	1.209	48	7	55	45,5
1999	1.204	33	9	42	34,9
2000	1.185	37	13	50	42,2
2001	1.173	45	18	63	53,7
2002	1.187	39	10	49	41,3
2003	1.136	44	6	50	44,0
2004	1.093	32	9	41	37,5
2005	1.044	40	3	43	41,2
2006	986	34	9	43	43,6
2007	953	33	1	34	35,7
2008	901	41	1	42	46,6
2009	852	45	0	45	52,8
2010	779	30	1	31	39,8
2011	796	34	0	34	42,7
2012	747	35	1	36	48,2
2013	735	28	3	31	42,2
2014	730	32	1	33	45,2
2015	707	38	1	39	55,2
Veränder. in v.H.	**-515 -42,1**			**Durchschnitt ab 2011**	**46,7**

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 herauswuchsen und die Zahl der 30- bis unter 45-Jährigen stark abgenommen hat. In Freden ist deren Zahl seit dem Jahr 1995 um über 40 % zurückgegangen. Selbst bei erhöhter Zuwanderung stagniert die Altersgruppe bis 2035 eher verhalten um 6,5°%. In den beiden übrigen Szenarien setzt sich der Rückgang fort.

Da erwartet wird, dass mindestens 20 % der Gesamtnachfrage auf Neubauten entfällt, rücken alle Szenarien vom vermarktbaren Neubau her relativ nahe zusammen. Mittelfristig sollten in Freden rund 6 Neubauwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern pro Jahr vermarktbar sein. Ob dieses theoretische Potenzial angesichts noch immer hoher Leerstände in Freden ausgeschöpft werden kann, ist allerdings fraglich.

Tabelle 4: Entwicklung der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhauswohnungen in der Samtgemeinde Freden in den drei Szenarien

	30- bis 45-Jährige			vermarktbarer Neubau *)		
Jahr	Szenario A	Szenario B	Szenario C	Szenario A	Szenario B	Szenario C
2015	707	707	707	-	-	-
2016	686	682	695	6	6	6
2017	675	669	695	6	6	6
2018	673	665	705	6	6	7
2019	671	661	715	6	6	7
2020	666	654	722	6	6	7
2021	660	646	728	6	6	7
2022	651	635	733	6	6	7
2023	641	623	737	6	6	7
2024	629	611	739	6	6	7
2025	616	598	738	6	6	7
2026	610	592	744	6	6	7
2027	601	583	747	6	5	7
2028	590	572	745	6	5	7
2029	579	561	745	5	5	7
2030	574	556	747	5	5	7
2031	566	548	743	5	5	7
2032	554	536	734	5	5	7
2033	542	524	723	5	5	7
2034	528	510	709	5	5	7
2035	512	494	695	5	5	6
Veränder. in v.H.	**-195 -27,6**	**-213 -30,1**	**-12 -1,7**			
Summe				**113**	**111**	**137**

*) Mindestens 20 % der Gesamtnachfrage

Die Wohnungsknappheit in den Großstädten führte auch in den Kommunen ihrer unmittelbaren Umgebung zu stärkerer Bautätigkeit und Preissteigerungen bei Bauland. Dies Samtgemeinde Freden scheint aber zu weit von den Zentren entfernt zu liegen, um von den dortigen Schwierigkeiten auf den Wohnungsmärkten zu profitieren. Fahrzeiten mit dem ÖPNV von mehr als einer Stunde zzgl. der Wege zum Bus bzw. vom Bahnhof zur Arbeitsstellen werden in der Region Hannover/Hildesheim nicht akzeptiert. Das nahe gelegene Arbeitsplatzzentrum Alfeld hat ebenfalls Wohnungsleerstände, so dass von dort keine zusätzliche Nachfrage nach Wohnungen in Freden zu erwarten ist.

3.5 Investoren für den künftigen Wohnungsbau in der Samtgemeinde Freden

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 auch vielfach zum Entstehen von Baulücken beigetragen hat. Letztlich ist es eine politische Entscheidung, wie weit eine Gemeinde in die Vorleistung und damit auch 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 aber auch 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 Freden zu rund 58°%, 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 Freden eher eine Randerscheinung. Vom Wohnungsbau der vergangenen 30 Jahre entfielen lediglich 18 % der Wohnungen auf Neubauten von Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen. Angesichts der demografischen Szenarien sind für die Zukunft in Freden allenfalls einzelne Sonderprojekte zum Beispiel im Bereich barrierearmer/-freier Wohnungen zu erwarten. Für konventionellen Mietwohnungsbau oder sozialen Mietwohnungsbau fehlen in Freden die Voraussetzun-

gen seitens der Bevölkerung. Trotz des recht hohen Anteils an Mindestsicherungsleistungsbeziehern sprechen die Eigentümerquote von 66 % und das eher niedrige Preisniveau dagegen. Abgesehen vom Bauträgergeschäft mit Eigentumswohnungen (relativ kurzfristiges Risiko; Entscheidung über Wohnungsgrößen und Ausstattung auf der Basis der aktuellen Marktlage) werden private 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 Freden entscheiden.

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 Samtgemeinde Freden ist eine ländlich geprägte Kommune am südlichen Rand des Kreises Hildesheim mit wenigen Arbeitsplätzen vor Ort, deren Zahl in jüngerer Vergangenheit deutlich zurückgegangen ist. Die Fredener Haushalte leben zu 66°% in Wohneigentum und gut 80°% der neuen Wohnungen entstanden in neuen Ein- und Zweifamilienhäusern und durch An- und Umbaumaßnahmen im Wohnungsbestand.

Das in Freden Anfang der 1990er Jahre entstandene Wohnungsdefizit wurde durch verstärkten Wohnungsbau bis zum Jahr 2000 abgebaut und seit 2001 ist der Wohnungsmarkt in Freden eher von einem merklichen Überangebot als von einer Mangelsituation geprägt.

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

Hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung zeigt sich in den drei gerechneten Szenarien ein stagnierender Sterbeüberschuss. Um die Einwohnerzahl auf dem heutigen Stand zu halten, wären stetige Wanderungsgewinne von etwa 50 Personen je Jahr erforderlich. Vor dieser Situation steht allerdings nicht nur Freden, sondern die gesamte Bundesrepublik Deutschland und viele andere europäische Länder. Insofern ist von einem wachsenden Wettbewerb um Einwohner auszugehen.

Zentral für die weitere Entwicklung in Freden ist das Arbeitsplatzangebot vor Ort. Seit 1995 ist ein kontinuierlicher Verlust an Arbeitsplätzen zu erkennen. Der Auspendlerüberschuss hatte im Jahr 2015 fast 1.000 Beschäftigte erreicht. Damit besteht die latente Gefahr weiterer Abwanderungen.

Bereits heute geht die Zahl der Erwerbsfähigen bundesweit zurück und die Abnahme wird sich mit dem Erreichen der Ruhestandsphase durch die geburtenstarken Jahrgänge ab etwa 2025 beschleunigen. 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 Samtgemeinde Freden, ebenfalls Wanderungsgewinne zu realisieren. Es ist somit nicht nur die eigene Attraktivität Fredens, sondern auch die auf EU- und Bundesebene bestimmte Zuwanderungspolitik, die die Einwohnerentwicklung in Freden beeinflusst. Eine Vorhersage politischer Entscheidungen über einen Zeitraum von 20 Jahren ist sicher ähnlich spekulativ wie eine Aussage über die Entwicklung der Attraktivität der Samtgemeinde Freden im Verhältnis zu den unmittelbar konkurrierenden Städten und Gemeinden.

Zunächst sollten sich die politischen Gremien in Freden 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 Freden ein wesentlicher wohnungspolitischer Baustein. Ein unmittelbares Engagement der Gemeinde erscheint bei der hohen Eigentümerquote 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.

Zur Deckung von Bedarfen für Senioren und Menschen mit Behinderungen besteht zudem Bedarf an Beratung zum barrierearmen Umbau bestehender Ein- und Zweifamilienhäusern, in denen die Mehrheit der Senioren bereits heute wohnt. Somit gibt es unabhängig von der weiteren Bevölkerungsentwicklung die Notwendigkeit unmittelbaren wohnungspolitischen Handelns in Freden.

Bevölkerung und Wohnungsmarkt in der Gemeinde Giesen

- 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 Gemeinde Giesen 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 Giesen 14
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 Giesen 18
3 Projektion der Entwicklung 20
3.1 Ausgangslage der Modellrechnungen für die Gemeinde Giesen 20
3.2 Drei Szenarien der Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Giesen 21
3.3 Haushalts- und Wohnungsbedarfsentwicklung in der Gemeinde Giesen 26
3.4 Welche Art von Wohnungen werden in der Gemeinde Giesen 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 Gemeinde Giesen 35
4 Fazit der Untersuchung 37

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Gemeinde Giesen 1995 bis 2016 5
Tabelle 2: Gesamtbevölkerung, Geburten, Sterbefälle und Wanderungssaldo von 1995 bis 2015 in der Gemeinde Giesen*) 7
Tabelle 3: Entwicklung der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhauswohnungen in der Gemeinde Giesen von 1995 bis 2015 33
Tabelle 4: Entwicklung der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhauswohnungen in der Gemeinde Giesen in den drei Szenarien 34

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Giesen von 1978 bis 2015 6
Abbildung 2: Wanderungstausch der Gemeinde Giesen mit verschiedenen Regionen in der Summe der Jahre 1989 bis 2012 8
Abbildung 3: Wanderungssalden der Gemeinde Giesen gegenüber verschiedenen Regionen in vier Zeiträumen 9
Abbildung 4: Altersstruktur der Bevölkerung in der Gemeinde Giesen 2015 sowie die Altersstruktur des Jahres 1995 11
Abbildung 5: Bautätigkeit von 1987 bis 2015 in der Gemeinde Giesen 12
Abbildung 6: Wohnungsbestand nach Baualtersklassen im Land Niedersachen sowie der Gemeinde Giesen 2011 in v.H. 13
Abbildung 7: Entwicklung der Anzahl privater Haushalte sowie der Zahl der Erwachsenen und der Einwohner je Haushalt in der Gemeinde Giesen 14
Abbildung 8: Empfänger von Mindestsicherungsleistungen in der Gemeinde Giesen von 2007 bis 2015 15
Abbildung 9: Seniorenhaushalte nach Einkommensklassen im Jahr 2014 17
Abbildung 10: Durchschnittliche Wanderungssalden der vergangenen vier Siebenjahreszeiträume sowie die Ansätze in den Szenarien für die Gemeinde Giesen 21
Abbildung 11: Entwicklung der Einwohnerzahl in der Gemeinde Giesen in den drei Szenarien 22
Abbildung 12: Entwicklung der Altersgruppe „bis unter 18 Jahre“ in der Gemeinde Giesen bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035 23
Abbildung 13: Entwicklung der Altersgruppe der "Erwerbsfähigen" in der Gemeinde Giesen bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035 24
Abbildung 14: Entwicklung der Altersgruppe „Senioren“ in der Gemeinde Giesen bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035 24
Abbildung 15: Entwicklung der Altersgruppe „80 Jahre und älter“ in der Gemeinde Giesen bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035 25
Abbildung 16: Entwicklung der Anzahl privater Haushalte in der Gemeinde Giesen in den drei Szenarien 27
Abbildung 17: Wohnungsbedarf in der Gemeinde Giesen von 2016 bis 2035 28
Abbildung 18: Wohnungsbedarf nach dem Alter (Altersstrukturen der Gemeinde Giesen in den Jahren 2015 und im Szenario A 2035) 29
Abbildung 19: Erwerbsfähige, Erwerbspersonen und tendenziell „Grundsicherungsgefährdete“ 31

Bevölkerung und Wohnungsmarkt in der Gemeinde Giesen

- 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 Mietenstufen 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 hat[1]. 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 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

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 auch 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 ließen die Differenzen in der Statistik langsam anwachsen.

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 Gemeinde Giesen.

2 Die Entwicklung in der Gemeinde Giesen 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 Giesen um 28 Personen bzw. 0,3 % unter dem Fortschreibungswert. Damit gehört Giesen zwar zur Mehrheit der Städte und Gemeinden mit einer gegenüber dem Fortschreibungswert niedrigeren Einwohnerzahl, die Fortschreibung lag aber sehr nah an der Realität.

Der Wohnungsbestand in Giesen liegt gegenüber der auf der Gebäude- und Wohnungszählung 1987 basierenden Fortschreibung um 176 Wohnungen bzw. um 4,1°% höher. Die „mehr“ gezählten Wohnungen standen natürlich nicht plötzlich zur Verfügung 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 wäre. Die Entwicklung der Beschäftigten in der Gemeinde Giesen seit 1995 zeigt **Tabelle 1**.

Seit 1995 ist die Zahl der Arbeitsplätze in Giesen um 30 % gestiegen (Kreis Hildesheim -0,9 %; Niedersachsen +17,7 %; ehemaliger Bezirk Hannover +9 %); 2013 wurde erstmals ein Wert von über 2.000 Arbeitsplätzen für sozialversicherungspflichtig Beschäftigte vor Ort erreicht. Im selben Zeitraum zeigen sowohl die Ein- als auch die Auspendlerzahlen einen deutlichen Anstieg. Der Auspendlerüberschuss, der im Jahr 2005 mit 1.843 Beschäftigten einen Höchststand erreichte, ist wieder deutlich zurückgegangen und lag 2016 mit 1.636 Beschäftigten nur noch geringfügig über dem Wert des Jahres 1995.

Tabelle 1: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Gemeinde Giesen 1995 bis 2016

Jahr	sozialversicherungspflichtig Beschäftigte					Erwerbs-fähige *)
	am Arbeitsort	Einpendler	Auspendler	Saldo	am Wohnort	
1995	1.666	1.217	2.792	-1.575	3.241	6.016
1996	1.577	1.152	2.922	-1.770	3.347	6.124
1997	1.583	1.166	2.974	-1.808	3.391	6.166
1998	1.722	1.300	2.989	-1.689	3.411	6.267
1999	1.743	1.317	3.033	-1.716	3.459	6.305
2000	1.818	1.388	3.123	-1.735	3.553	6.288
2001	1.750	1.335	3.115	-1.780	3.530	6.307
2002	1.753	1.329	3.151	-1.822	3.575	6.374
2003	1.727	1.304	3.130	-1.826	3.553	6.325
2004	1.666	1.259	3.092	-1.833	3.499	6.306
2005	1.628	1.235	3.078	-1.843	3.471	6.250
2006	1.668	1.274	3.100	-1.826	3.494	6.249
2007	1.781	1.362	3.145	-1.783	3.564	6.204
2008	1.964	1.521	3.161	-1.640	3.604	6.162
2009	1.915	1.478	3.115	-1.637	3.552	6.090
2010	1.826	1.400	3.157	-1.757	3.583	6.098
2011	1.931	1.498	3.184	-1.686	3.617	6.105
2012	1.980	1.531	3.245	-1.714	3.694	6.061
2013	2.068	1.629	3.304	-1.675	3.743	6.039
2014	2.057	1.610	3.315	-1.705	3.762	6.013
2015	2.144	1.692	3.382	-1.690	3.834	6.016
2016	2.167	1.718	3.354	-1.636	3.803	6.004
Veränder.	**501**	**501**	**562**	**-61**	**562**	**-12**
in v.H.	**30,1**	**41,2**	**20,1**	**3,9**	**17,3**	**-0,2**

*) 18 bis unter 65 Jahre

Im Jahr 2016 arbeiteten von den 3.803 in Giesen wohnenden Beschäftigten rund 11,8°% in Giesen. Im Jahr 1995 lag dieser Wert nur wenig höher bei 13,8 %. Zusammen mit den gestiegenen Pendlerzahlen bestätigt sich hier die bundesweit erkennbare kontinuierliche Ausweitung des Berufspendelns, d.h. der immer stärkeren Abweichung des Arbeitsortes vom Wohnort.

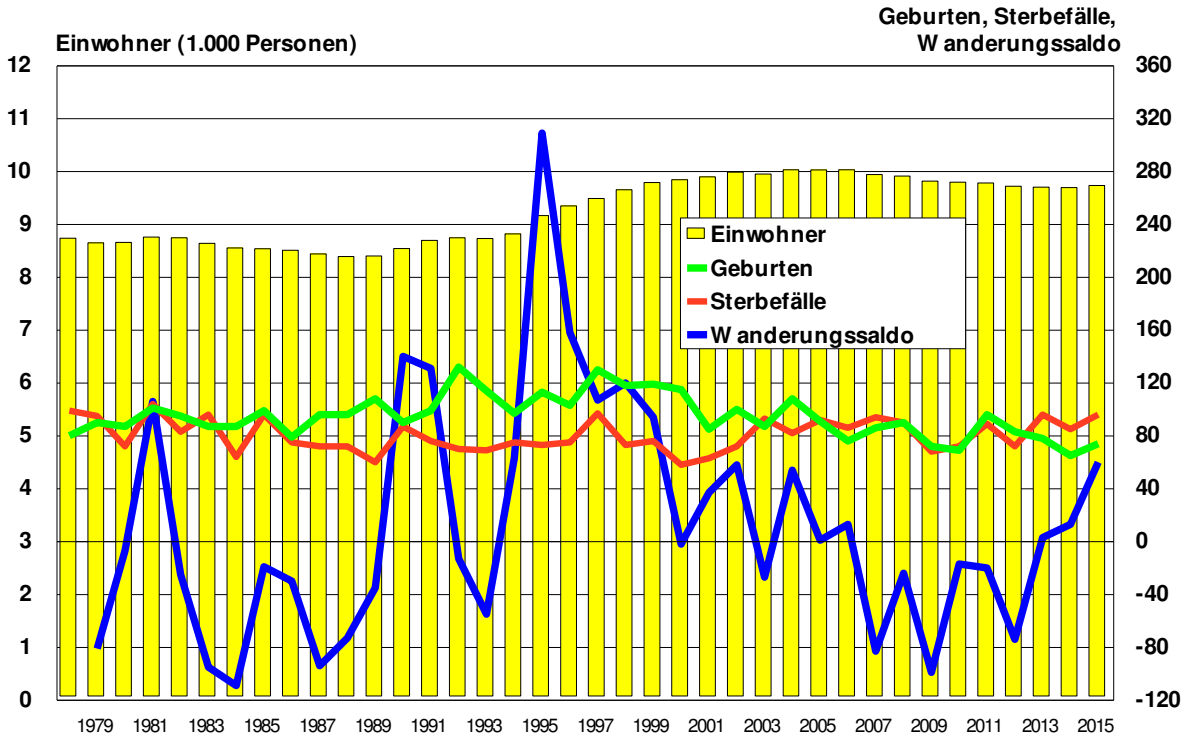
Die Arbeitsplätze in der Gemeinde Giesen sind somit aktuell zu 79 % von Einpendlern besetzt. Der Gemeinde Giesen bieten sich mittel- und langfristig durchaus Chancen, bisherige Einpendler für den Wohnstandort Giesen zu gewinnen. Die hohe Zahl an Auspendlern birgt aber grundsätzlich ebenso die Gefahr einer Abwanderung aus Giesen.

2.3 Bevölkerung

2.3.1 Bevölkerungsentwicklung insgesamt

Die Entwicklung der Gesamtbevölkerung (Personen mit Hauptwohnsitz) und deren Veränderungsparameter zeigen für die Gemeinde Giesen **Abbildung 1** seit 1978 und **Tabelle 2** seit 1995. In der langfristigen Entwicklung zeigt sich eine leicht steigende Einwohnerzahl. Eine deutliche Wachstumsphase beginnt Mitte der 1990er Jahre und hält bis zum Jahr 2006 an, das auch den Bevölkerungshöchststand von gut 10.000 Personen markiert. Mit dem Aufkommen von Wanderungsverlusten ab dem Jahr 2007 nimmt die Gesamtbevölkerung wieder leicht ab.

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Giesen von 1978 bis 2015



Deutlich erkennbar sind auch die Ursachen: ab dem Wiedervereinigungsjahr und, nach kurzer Unterbrechung, ab Mitte der 1990er Jahre sind zunächst deutlich gestiegene Wanderungsgewinne zu verzeichnen, die bis zur Jahrtausendwende auf hohem Niveau bleiben. Der natürliche Saldo, die Differenz von Geburten und Sterbefällen, zeigt zwischen der zweiten Hälfte 1980er Jahre und dem Jahr 2002 durchgängig positive Werte. Auch im nachfolgenden Zeitraum bleibt die nun negative Differenz bis heute äußerst gering.

Tabelle 2: Gesamtbevölkerung, Geburten, Sterbefälle und Wanderungssaldo von 1995 bis 2015 in der Gemeinde Giesen*)

Jahr	Gesamtbevölkerung	Geburten	Sterbefälle	Natürlicher Saldo	Wanderungssaldo
1995	9.139	-	-	-	-
1996	9.324	102	74	28	157
1997	9.463	129	96	33	106
1998	9.627	117	72	45	119
1999	9.763	118	75	43	93
2000	9.817	114	57	57	-3
2001	9.875	84	62	22	36
2002	9.960	99	71	28	57
2003	9.926	86	92	-6	-28
2004	10.005	107	81	26	53
2005	10.004	90	91	-1	0
2006	10.006	75	85	-10	12
2007	9.914	85	93	-8	-84
2008	9.889	89	89	0	-25
2009	9.793	71	67	4	-100
2010	9.772	68	71	-3	-18
2011	9.758	95	88	7	-21
2012	9.694	82	71	11	-75
2013	9.678	77	95	-18	2
2014	9.670	64	84	-20	12
2015	9.707	73	95	-22	59
Veränder./ Summe	**568**			**216**	**352**
in v.H.	**6,2**			**2,4**	**3,9**

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

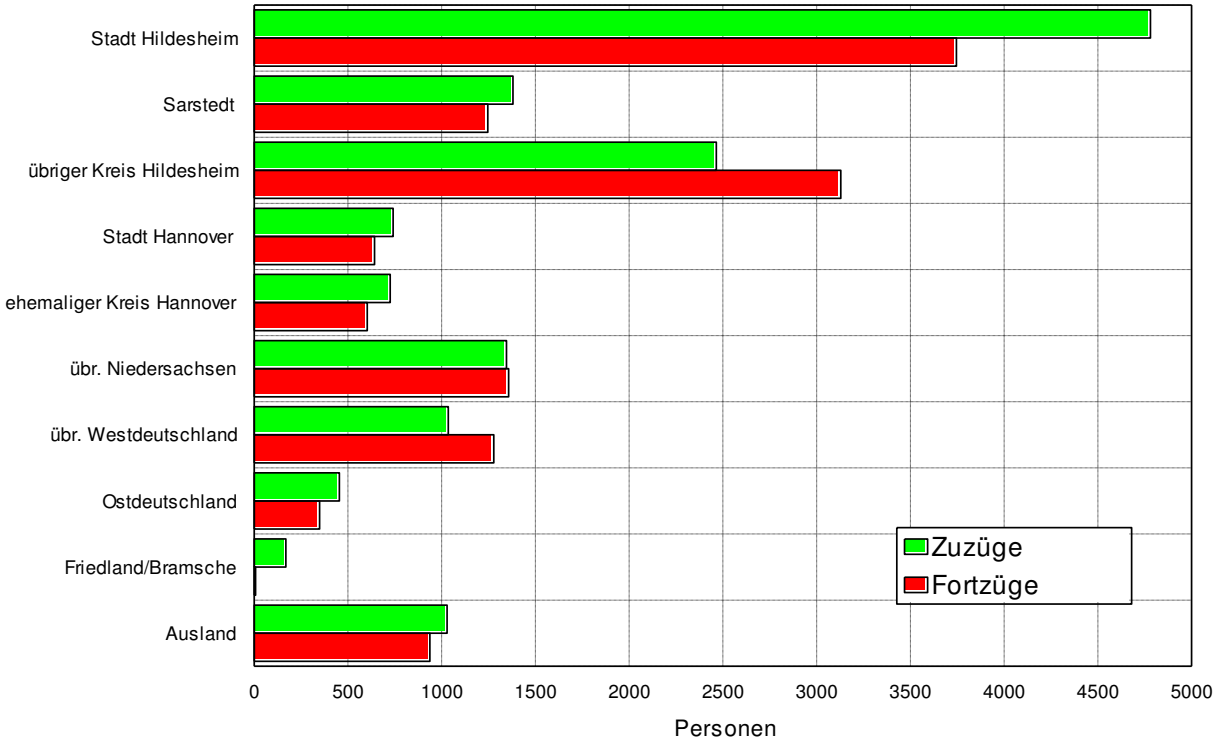
In den vergangenen 20 Jahren überwogen in Giesen die Zuzüge die Fortzüge. So errechnet sich für den Zeitraum ab 1995 ein Bevölkerungswachstum von 6,2°%, obwohl Giesen seit dem Bevölkerungshöchststand im Jahr 2006 knapp 300 Einwohner verloren hat – allein 250 durch Abwanderungen im Zeitraum zwischen 2007 und 2015.

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 Einheits- 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 gegen-

über den anderen Bundesländern und dem Ausland ausgewiesen. Den Wanderungsaustausch zwischen Giesen und verschiedenen Regionen zeigt **Abbildung 2** in der Summe der Jahre von 1989 bis 2012.

Abbildung 2: Wanderungstausch der Gemeinde Giesen mit verschiedenen Regionen in der Summe der Jahre 1989 bis 2012



Die Dominanz der Stadt Hildesheim sowohl beim Wanderungsvolumen als auch bei den Wanderungsgewinnen kommt klar zum Ausdruck. Per Saldo erzielte die Gemeinde Giesen seit 1989 gegenüber der Stadt Hildesheim einen Wanderungsgewinn von gut 1.030 Personen. Die Salden mit den übrigen Regionen fallen geringer aus. Giesen erzielte einen Wanderungsgewinn von 130 Personen aus der Stadt Sarstedt, aus dem ehemaligen Kreis Hannover rund 120 Einwohner und aus der Stadt Hannover weitere 100 Personen.

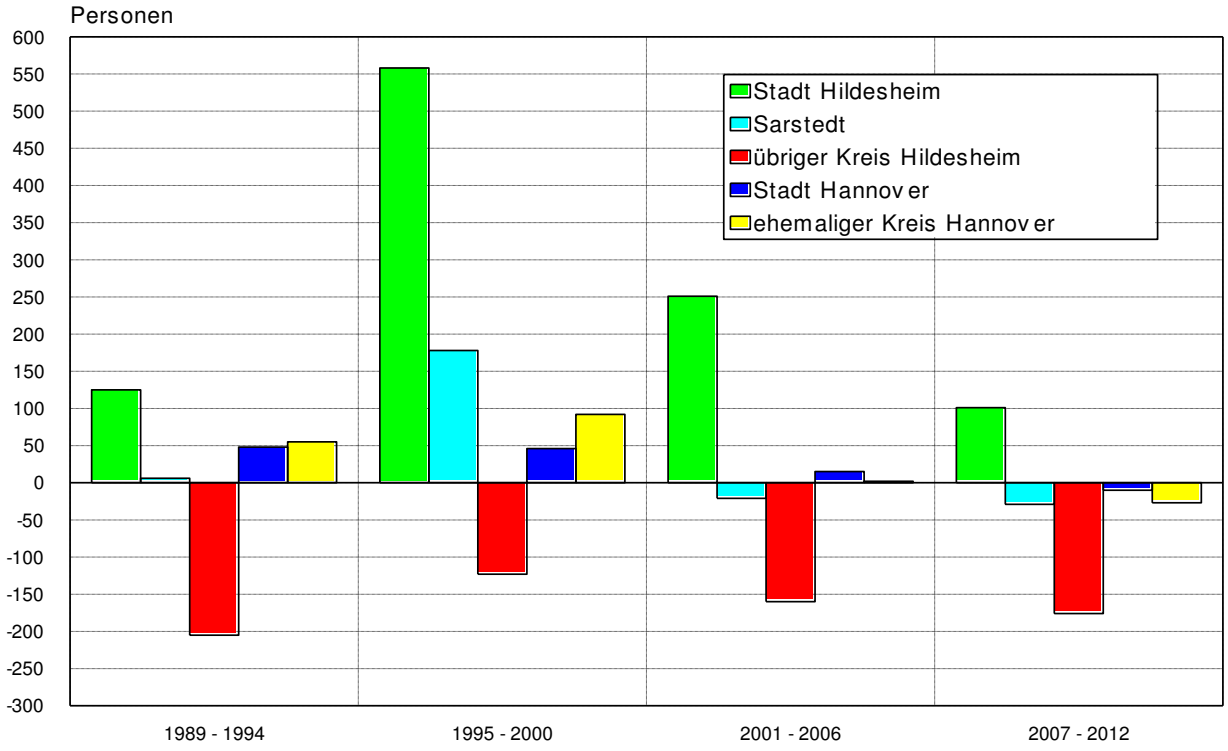
Bei den großräumigen Wanderungsbewegungen fällt einzig der Saldo mit Ostdeutschland mit 105 Personen positiv aus. Bei dem mit rund 90 Personen ebenfalls positiven Wanderungssaldo gegenüber dem Ausland ist zu beachten, dass in den beiden Jahren 1989 und 1990 die damalige DDR statistisch zum Ausland gezählt wurde. Im positiven Saldo in Höhe von rund 150 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 Spätaussiedler auf die Städte und Gemeinde verteilt wurden. Der unmittelbare Zuzug dieser Personengruppe ergab für die Gemeinde Giesen einen Wanderungsgewinn von rund 160 Personen.

Gegenüber den übrigen ausgewiesenen Regionen fällt der Saldo negativ aus. Im Nahbereich verlor Giesen in hohem Maß Einwohner an den übrigen Kreis Hildesheim; hier ergibt sich ein Verlust von rund 660 Personen. Die Wanderungsbilanz mit dem übrigen Niedersachsen kann bei einem Saldo von -10 Personen als ausgeglichen bezeichnet werden. Bei dem übrigen Westdeutschland sind es die Abwanderungen in Richtung Bayern, Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz, die für den negativen Saldo von 240 Personen verantwortlich sind.

Es bleibt somit die Stadt Hildesheim als eindeutige Hauptquelle der Wanderungsgewinne Giesens. Den Vergleich der Wanderungssalden der Gemeinde Giesen gegenüber den zuvor betrachten Regionen im Nahbereich in vier verschiedenen Zeiträumen zeigt **Abbildung 3.**

Abbildung 3: Wanderungssalden der Gemeinde Giesen gegenüber verschiedenen Regionen in vier Zeiträumen



Unmittelbar erkennbar sind die sehr hohen Wanderungsgewinne aus der Stadt Hildesheim in der starken Suburbanisierungsphase von 1995 bis 2000 in Höhe von knapp 560 Personen. In den nachfolgenden Zeiträumen sind weiterhin Wanderungsgewinne aus der Stadt Hildesheim zu verzeichnen, diese fallen aber zusehends schwächer aus. Dieses Muster ist auch bei dem Wanderungsverhältnis mit dem ehemaligen Kreis Hannover und Sarstedt erkennbar: bis zur Jahrtausendwende ist der Saldo positiv, in den nachfolgenden Zeiträumen stellen sich Wanderungsverluste ein.

In jedem Zeitraum verlor Giesen im Durchschnitt rund 165 Einwohner an den übrigen Kreis Hildesheim. Insgesamt haben die Wanderungsbewegungen deutlich an Dynamik verloren.

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 Gemeinde Giesen** zeigt **Abbildung 4**. Um die strukturellen Veränderungen der vergangenen Jahre zu verdeutlichen, wurde über die Altersstruktur des Jahres 2015 die Altersstruktur der Bevölkerung im Jahr 1995 gelegt (in der Abbildung als schwarze Linie eingezeichnet).

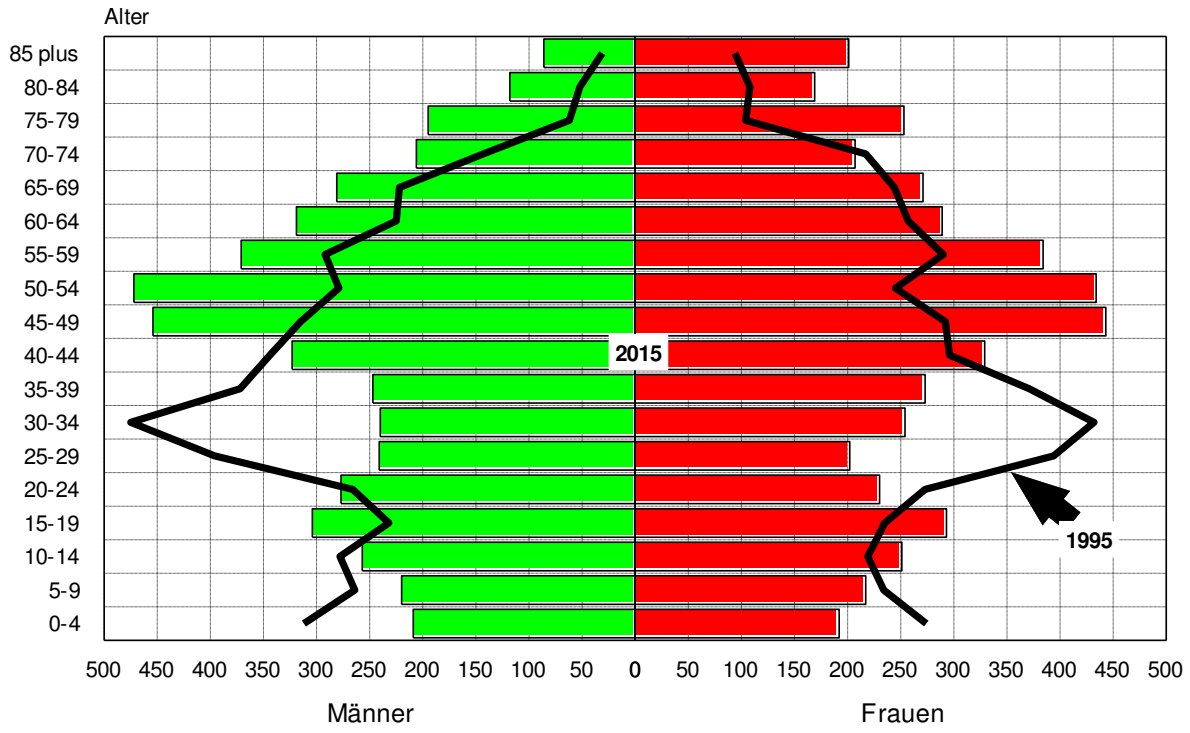
Die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre lagen im Jahr 1995 in der Spitze in der Altersgruppe „30 bis unter 35“ Jahre. Diese heute „50 bis unter 55 Jahre“ alte Gruppe hat sich zahlenmäßig kaum verändert. Deutlich hinzugewonnen hat die damalige Altersgruppe der „20- bis unter 30-Jährigen“, die heute als „40- bis unter 50-Jährige“ eine um 16 % höhere Personenzahl aufweist. Hier zeigen sich die typischen Wanderungsmuster der Vergangenheit von Gemeinden im Einzugsgebiet von Großstädten: zwischen dem 18. und 25. Lebensjahr erfolgt eine starke Abwanderung in Richtung der Hochschulstandorte sowie teilweise zur Aufnahme einer speziellen Ausbildung. Die Zuwanderung betraf dagegen überwiegend junge Familien vor allem mit Kind(ern), die ihren Wohnwunsch verwirklichten.

Insgesamt zeigen sich in Giesen im Vergleich zum Land Niedersachsen geringere Anteile der Senioren und der jüngeren Erwerbsfähigen an der Gesamtbevölkerung, ein deutlich höherer Anteil (3 %-Punkte) bei den älteren Erwerbsfähigen (40- bis unter 65 Jahre) und nur ein leicht höherer Anteil bei den Kindern und Jugendlichen unter 20 Jahre.

Inzwischen ist ein Teil der Kinder der „älteren Erwerbsfähigen“ bereits aus Giesen fortgezogen und wegen der aktuell stark besetzten Altersgruppe „15 bis unter 20 Jahre“ sind weitere Abwanderungen junger Menschen zu erwarten.

Insgesamt zeigt der Vergleich der Altersstrukturen den Alterungsprozess der Bevölkerung in Giesen. Oberhalb des 45. Lebensjahres haben alle Altersgruppen an Stärke gewonnen, während die jüngeren Altersgruppen fast durchweg schwächer besetzt sind als 1995. Das Durchschnittsalter ist dementsprechend von 40 auf knapp 47 Jahre angestiegen.

Abbildung 4: Altersstruktur der Bevölkerung in der Gemeinde Giesen 2015 sowie die Altersstruktur des Jahres 1995

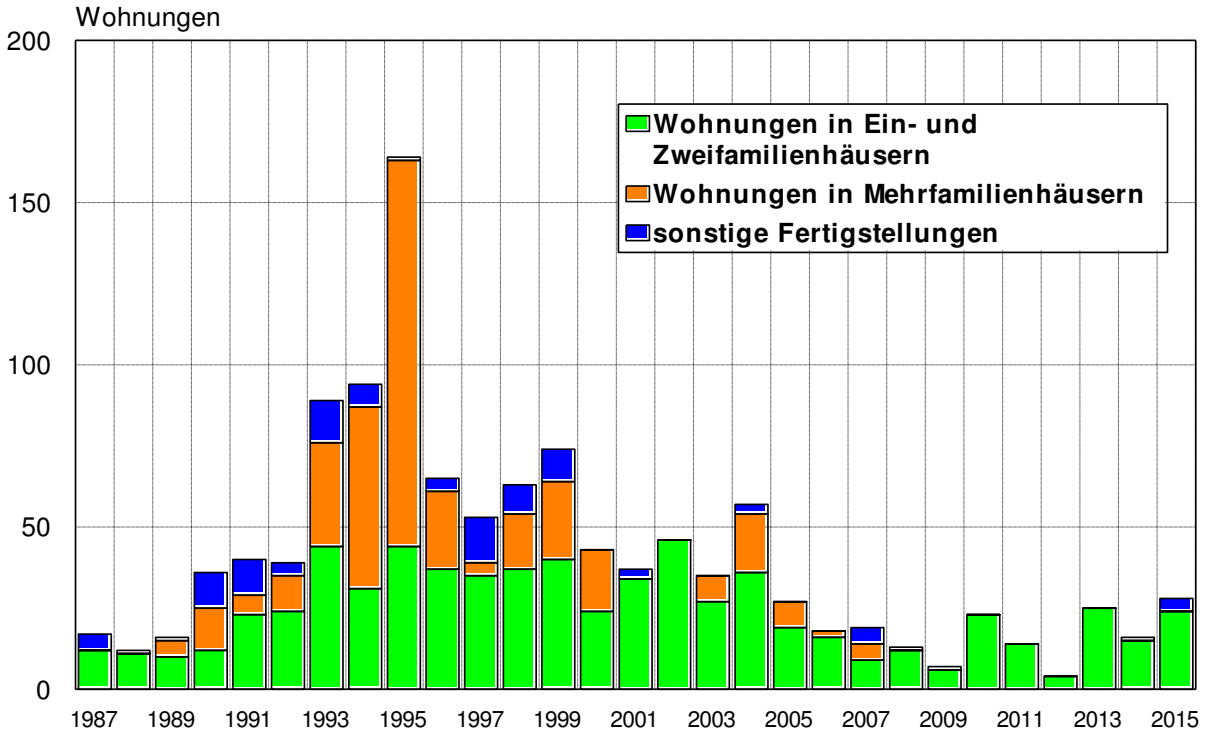


2.4 Bautätigkeit und Wohnungsbestand

Wohnungsbau erfolgt auf Grund eines bestehenden demographischen Nachfragedrucks oder zum Ersatz qualitativ ungenügender Altbestände. Die Entwicklung in der Gemeinde Giesen zeigt **Abbildung 5** ab 1987. In der zweiten Hälfte der 1980er Jahre war der Wohnungsbau bundesweit wie auch in Giesen auf das niedrigste Niveau der Nachkriegsgeschichte zurückgefallen. Anschließend zog der Wohnungsbau in den Städten und Gemeinden mit unmittelbar verfügbaren Baulandflächen am schnellsten an. Dem Verlauf der Bautätigkeit gemäß dürften in Giesen noch Restflächen älterer Baugebiete verfügbar gewesen sein, die eine unmittelbare Erhöhung der Bautätigkeit erlaubten. Die Reaktion der Gemeinde auf die erhöhte Nachfrage mit der Ausweisung weiterer Baulandflächen erfolgte schneller als in vielen anderen Kommunen. Bereits 1993 erfolgte ein sprunghafter Anstieg des Wohnungsbaus, der dann in einer Spitze im Jahr 1995 mündete. Anschließend war, im Vergleich zum Ende der 1980er Jahre, bis 2004 jährlich ein erhöhtes Fertigstellungsniveau um 50 Wohnungen zu verzeichnen.

Seit dem Jahr 2005 ist die Neubautätigkeit auf das niedrige Niveau der 1980er Jahre zurückgefallen. Wie oben unter 2.3.1 dargestellt wies die Gemeinde Giesen im Zeitraum von 2007 bis 2012 einen negativen Wanderungssaldo auf. Generell hat sich das Wanderungsverhalten der Bevölkerung nach dem Jahr 2000 deutlich verändert und die Suburbanisierung, von der Giesen über Jahre stark 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.

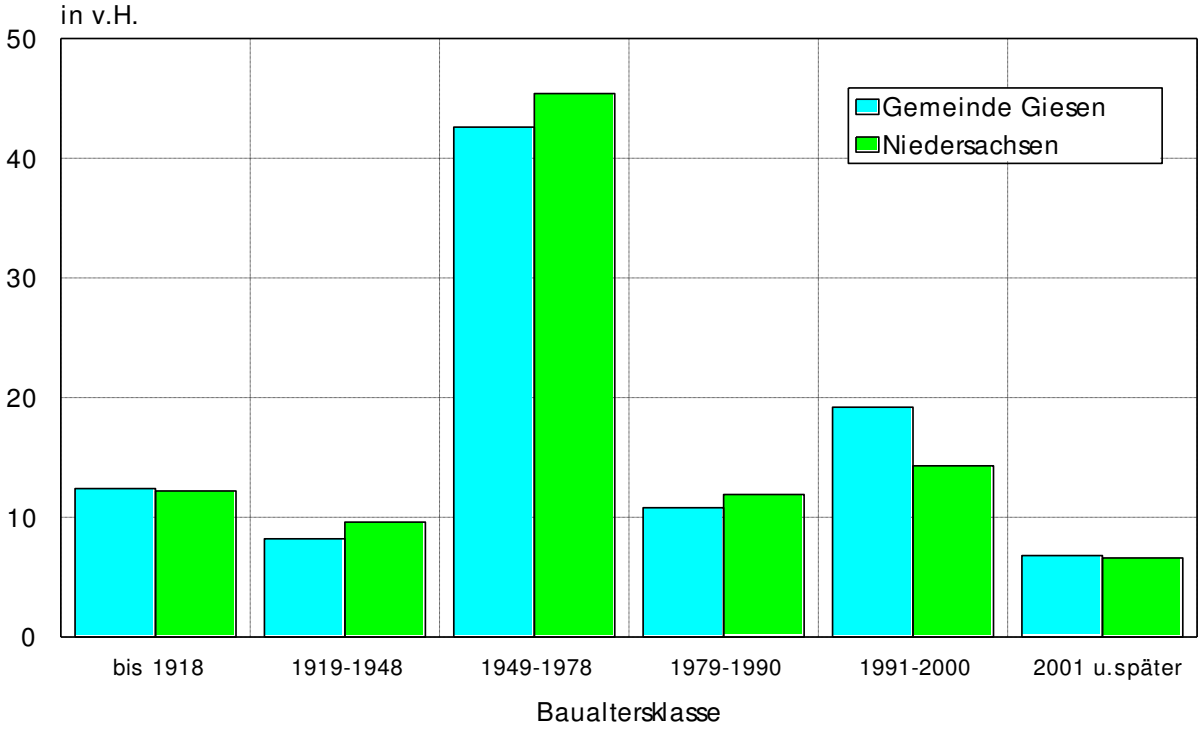
Abbildung 5: Bautätigkeit von 1987 bis 2015 in der Gemeinde Giesen



Die Wohnungszählung im Jahr 2011 ermittelte für Giesen einen Leerstand von 4,5°%. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Vergleich etwa zur Zählung 1987 (damaliger Leerstand in Giesen 2,3°%) heute von einem höheren geplanten Leerstand wegen Modernisierungen auszugehen ist. Außerdem muss beachtet werden, dass in Giesen rund 560 Zweifamilienhäuser gezählt wurden. D. h., über 12 % des Wohnungsbestandes entfällt auf die „zweite“ Wohnung im Zweifamilienhaus. Diese Wohnungen wurden beim Zensus zwar gezählt, stehen dem Markt aber nur zum Teil zur Verfügung, weil etliche Eigentümer kein Interesse an einer Vermietung haben. Insofern lag die beim Zensus ausgewiesene Leerstandquote nur leicht 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 Giesen ist in **Abbildung 6** im Vergleich zum Land Niedersachsen ausgewiesen. Die Unterschiede zum Land fallen eher gering aus. Die Baualtersklassen der vor 1918 bzw. zwischen 1919 und 1948 errichteten Wohnungen wichen in Giesen nur um +1°% vom Landesdurchschnitt ab. Knapp 43°% aller Wohnungen in Giesen wurden zwischen 1949 und 1978 errichtet, einem Zeitraum, in dem Energieeffizienz beim Bauen kaum eine Rolle spielte. Rund 19°% des Wohnungsbestandes in Giesen entfiel auf den Zeitraum von 1991 bis 2000. Hier lag die Gemeinde deutlich über dem bei 15,6°% liegenden Landesdurchschnitt, was für eine überdurchschnittliche Flächenverfügbarkeit in dieser Phase hoher Nachfrage spricht. Da insgesamt 63°% des Wohnungsbestandes vor 1978 errichtet wurde, dürften sich in Giesen noch erhebliche Energie-Einsparpotenziale bieten, auch wenn ein Teil der bestehenden Gebäude bereits energetisch (teil)saniert wurden.

Abbildung 6: Wohnungsbestand nach Baualtersklassen im Land Niedersachen sowie der Gemeinde Giesen 2011 in v.H.



Quelle: Zensus 2011

2.5 Private Haushalte und Wohnungsmarktsituation

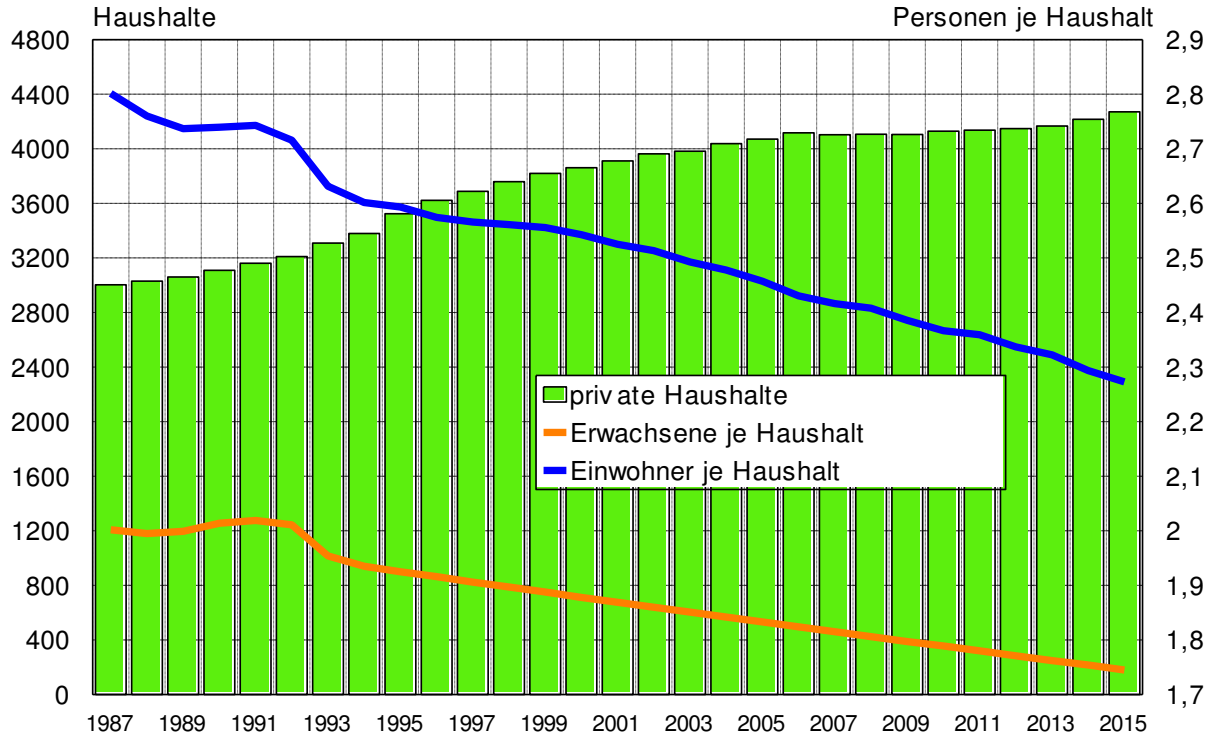
Die Anzahl der **privaten Haushalte** (vgl. **Abbildung 7**) wird in den laufenden Fortschreibungen des Statistischen Landesamtes nicht erfasst. Da mit dem Zensus 2011 relativ aktuelle Haushaltszahlen zur Verfügung stehen und mit der Volkszählung 1987 ein weiterer gesicherter Stützzeitpunkt gegeben ist, 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 vierjährlichen 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 Giesen von 3.000 um rund 42°% auf 4.270 erhöht (bei einer Zunahme der Erwachsenenzahl um

24°%), 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 Giesen noch nicht zu erkennen. Allerdings kann eine Wohnungsknappheit in Hannover oder Hildesheim die Haushaltsgröße in Giesen beeinflussen, wenn etwa erwachsene Kinder länger im Haushalt der in Giesen wohnenden Eltern bleiben.

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



Aufgrund der von Anfang der 1990er Jahre bis kurz nach der Jahrtausendwende starken Zuwanderung kann auch für die Gemeinde Giesen für den Zeitraum bis etwa 2005 von einem Wohnungsdefizit ausgegangen werden. Die darauffolgenden Wanderungsverluste entspannten den Markt zusehends und gegenwärtig kann der Wohnungsmarkt als ausgeglichen bezeichnet werden. Die Vermarktung von Wohnungen dürfte sich vor allem in der Phase von 2007 bis 2012 deutlich schwieriger gestaltet haben als in den 1990er Jahren.

2.6 Haushalte mit niedrigen Einkommen in Giesen

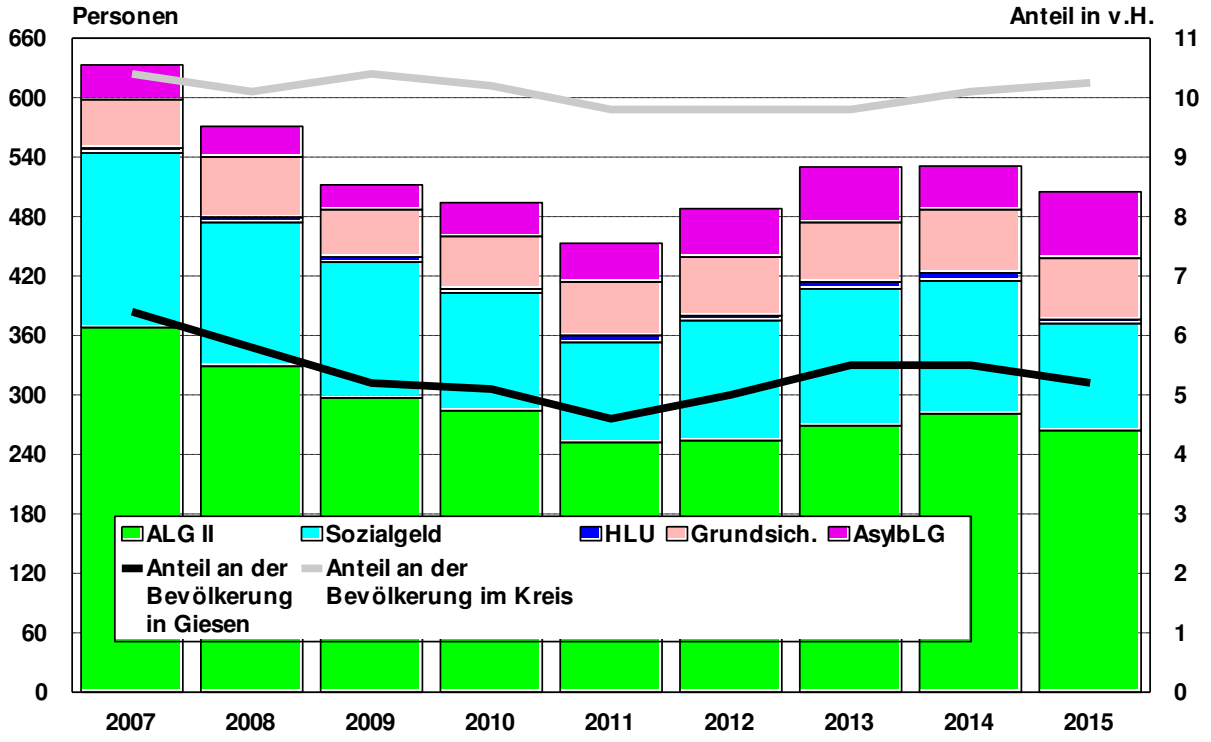
Die Ermittlung „einkommensarmer“ Haushalte stößt auf definitorische sowie empirische Erfassungsprobleme. Definitorisch ist der häufig verwendete Anteil „armutsgefährdeter“ Personen[2] insbesondere wegen der niedrigen Gewichtung von Kindern im

[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

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 Gemeinde Giesen zeigt **Abbildung 8** in der Entwicklung von 2007 bis 2015.

Die Zahl der Empfänger von Arbeitslosengeld II und Sozialgeld ist um insgesamt 172 Personen zurückgegangen. Der Rückgang in Giesen fiel mit 32 % höher aus als in Niedersachsen oder dem Kreis Hildesheim (jeweils rund 19 % Rückgang). Die im Rahmen der Hilfe zum Lebensunterhalt begünstigten Personen spielen quantitativ keine Rolle. Bei den Empfängern von Grundsicherung zeigt sich eine Zunahme um 13 Personen. Die Anzahl der Empfänger von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz in der Gemeinde Giesen lag in den Jahren von 2007 bis 2014 bei 25 bis 56 Personen; der Anstieg im Jahr 2015 auf 67 Personen ist vor diesem Hintergrund eher gering.

Abbildung 8: Empfänger von Mindestsicherungsleistungen in der Gemeinde Giesen von 2007 bis 2015



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)

Aufschlussreich ist die Entwicklung des Anteils an Mindestsicherungsleistungsempfängern an der Bevölkerung in Giesen im Vergleich zum Kreis Hildesheim insgesamt. Während im Kreis über den gesamten Zeitraum rund 10 % der Einwohner Mindestsicherungsleistungen bezogen, sank der Anteil in Giesen von niedrigen 6,4 % auf zuletzt 5,2 %. Die positive Entwicklung bei den Beziehern von Leistungen nach dem SGB II hat die Zunahmen in anderen Bereichen deutlich überspielt. In Niedersachen 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 können[3]. In Giesen ist bei der sehr niedrigen 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 Giesen mit 59°% oberhalb des niedersächsischen Durchschnitts von 53 %. Die Eigentümerquote der reinen Seniorenhaushalte lag mit 61,6°% leicht über dem 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 77,7°% deutlich höher.

Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern haben in der Gemeinde Giesen einen Anteil von 67,1 % am Wohnungsbestand. Auch die Senioren werden somit zu einem großen Teil in dieser Gebäudeart leben. Rund 74 % des Wohnungsbestandes wurde vor 1990 gebaut und die heutigen Senioren leben oft schon mehrere Jahrzehnte in ihrer aktuellen Wohnung. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass der überwiegende Teil 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 Gutachten[4], so leben gegenwärtig in 23 % der Haushalte mit Senioren mobilitätseingeschränkte Personen, die vom Grundsatz her eine barrierearme Wohnung erfordern.

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

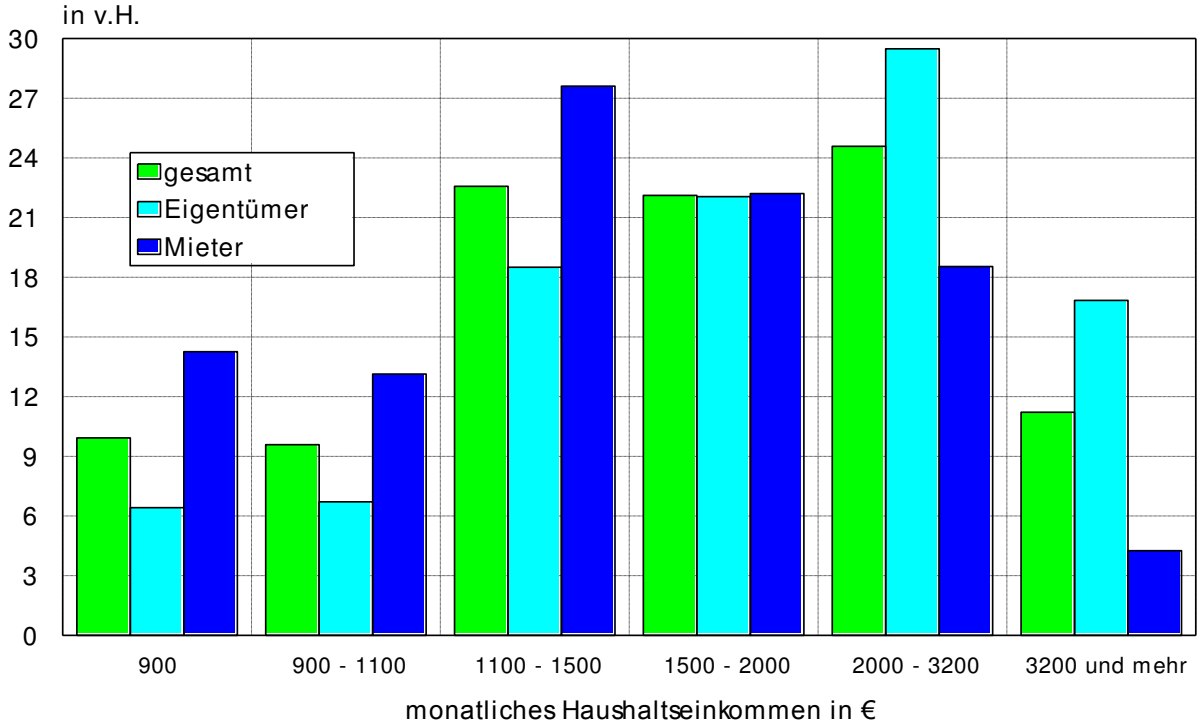
[4] Forschungen Heft 147, Wohnen im Alter -Marktprozesse und wohnungspolitischer Handlungsbedarf; Hrsg.: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), Berlin 2011

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 Giesen, so muss bei rund 1.370 Haushalten mit Senioren von rund 310 Haushalten ausgegangen werden, bei denen eine barrierearme Wohnung angezeigt wäre. Tatsächlich wäre aber nur bei knapp 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 Giesen bereits aktuell, vorsichtig geschätzt, bei mindestens 150 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 Seniorenhaushalten[5] gibt **Abbildung 9**.

Abbildung 9: Seniorenhaushalte nach Einkommensklassen im Jahr 2014



Quelle: Mikrozensuszusatzerbung 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

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

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 seniorengerechten 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 seniorengerechtes Wohnen gibt. Sofern dieser Anteil auch für die rund 770 schwerbehinderten Einwohner der Gemeinde Giesen gilt, errechnet sich für die Menschen mit Behinderung unterhalb des 65. Lebensjahres eine Größenordnung von rund 350 erforderlichen behindertengerechten Wohnungen, von denen bisher sicher nur ein Bruchteil verfügbar ist.

2.8 Fazit der bisherigen Entwicklung in Giesen

Die Gemeinde Giesen ist ein klassischer Wohnstandort im Einzugsgebiet einer Großstadt mit einer für die Lage relativ 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.

Bis kurz nach der Jahrtausendwende hat die Gemeinde stark von der Zuwanderung aus den Städten Hildesheim und Sarstedt sowie der Region Hannover profitiert. Durch die Wanderungsbewegungen sind die älteren Erwerbsfähigen (40 bis unter 65 Jahre) in Giesen relativ stärker vertreten als in Niedersachsen insgesamt.

Die Kehrseite der ehemals starken Zuwanderungen ist darin zu sehen, dass die Kinder der geburtenstarken Jahrgänge gegenwärtig das Erwerbsleben erreichen und dementsprechend für erhöhte Fortzüge aus Giesen sorgen. Durch die Fortzüge werden jedoch keine Wohnungen 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 eine Gemeinde wie Giesen 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 Giesen spürbar. Die seit 2011 wiederauflebende Auslandszuwanderung in Deutschland hat sich auch in Giesen eingestellt – der Wanderungssaldo zeigt seit dem Jahr 2013 wieder positive Werte.

Der Zuzug von Spätaussiedlern aus Osteuropa kann als abgeschlossen betrachtet werden und ist für die kommenden Jahre keine potenzielle Zuzugsquelle mehr.

Das in Giesen Anfang der 1990er Jahre entstandene Wohnungsdefizit wurde durch verstärkten Wohnungsbau bis zum Jahr 2005 abgebaut und seitdem kann der Wohnungsmarkt in Giesen als ausgeglichen bezeichnet werden.

Unabhängig von der Gesamtsituation auf den Wohnungsmärkten in der Gemeinde Giesen bestehen latente zusätzliche Bedarfe für ältere Menschen und für Menschen mit Behinderung.

3 Projektion der Entwicklung

3.1 Ausgangslage der Modellrechnungen für die Gemeinde Giesen

Als wesentliche Bestimmungsparameter für die künftige Einwohnerentwicklung der gesamten Region Giesen 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 Beschwernisse 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.

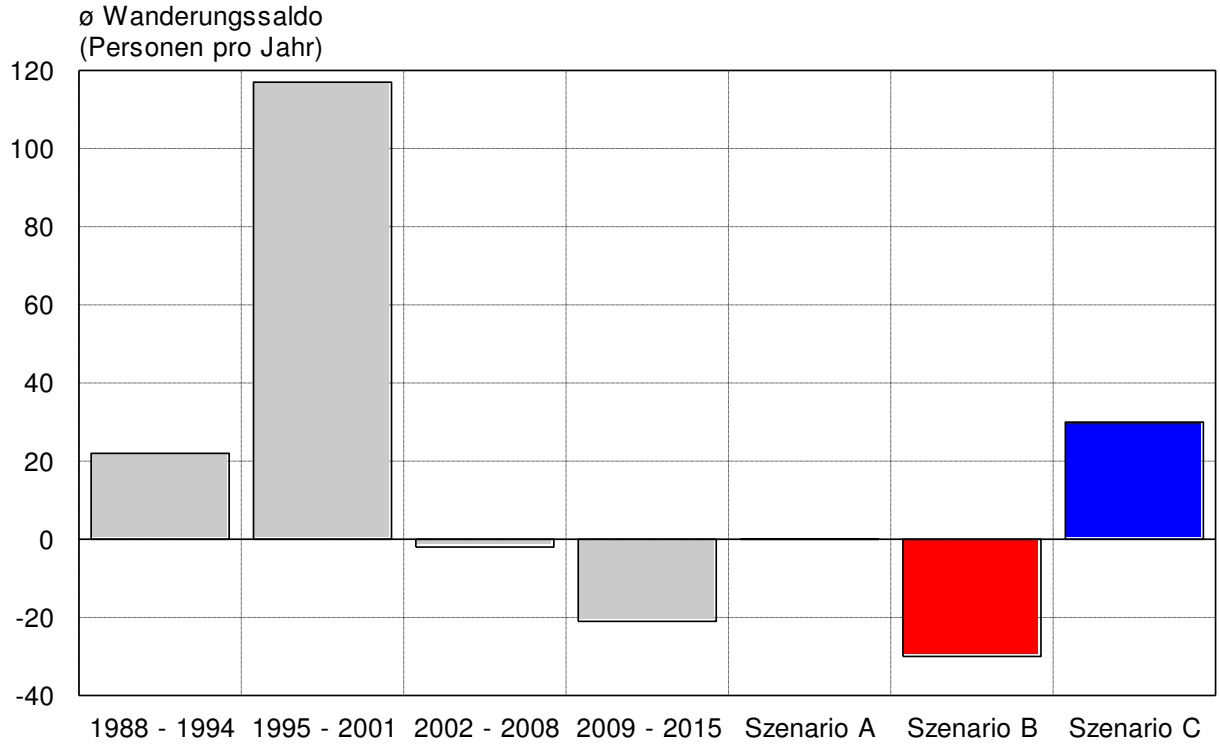
Im Ergebnis hat sich der Kompromiss der Wohnstandortsuche junger Familien in Richtung „Mietwohnung in der Stadt“ verschoben. Die zunehmenden Preisunterschiede zwischen Stadt und Land wirken dieser Entwicklung inzwischen so stark entgegen, dass die „alten“ Stadt-Umland-Abwanderungsmuster in vielen Regionen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

3.2 Drei Szenarien der Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Giesen

Die **Geburten- und Sterbefallzahlen** der Modellrechnungen bauen auf dem vor Ort vorgefundenen Niveau von Geburtenhäufigkeit und Sterblichkeit auf. Die zusammengefasste Geburtenziffer[6] 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 Gemeinde Giesen



Die hohen Zuwanderungen insbesondere im zweiten Zeitraum können kaum als Maßstab für die Zukunft gelten, da sowohl die Zeit der Grenzöffnungen in Osteuropa einschließlich der Wiedervereinigung Deutschlands als auch die starke Suburbanisierung der 1990er Jahre kaum wiederholbar erscheinen. Insofern stellen die Szenarien B und C mit einem Wanderungsverlust bzw. –gewinn von jeweils 30 Personen pro Jahr aus

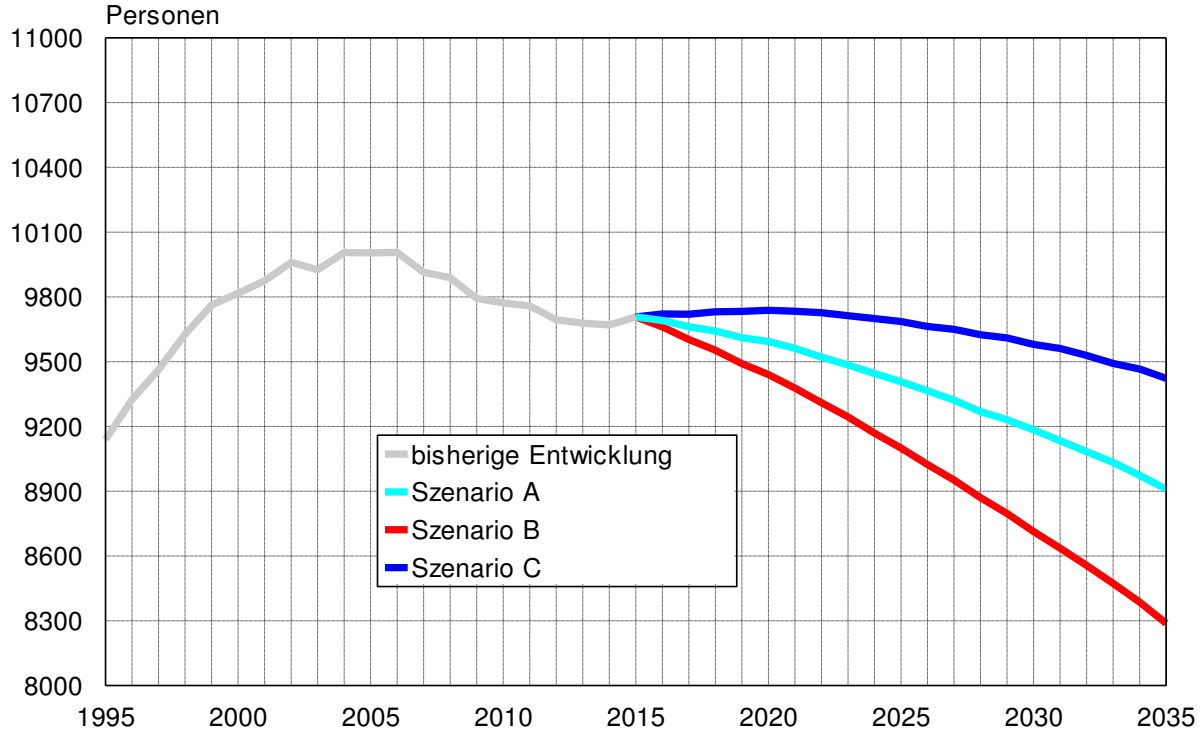
[6] die zusammengefasste Geburtenziffer gibt an, wie viele Kinder je Frau geboren würden, wenn für deren ganzes Leben die altersspezifischen Geburtenziffern des jeweils betrachteten Kalenderjahres gelten würden

unserer Sicht die Bandbreite möglicher Werte da. Szenario A liegt mit einem ausgeglichenen Wanderungssaldo genau in der Mitte dieser Werte.

Dies muss 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 Gemeinde Giesen in den drei Szenarien



Die Modellrechnungen zeigen eine Bandbreite möglicher Einwohnerzahlen zwischen 8.300 und 9.400 Personen im Jahr 2035. In keinem der Szenarien wird der zu erwartende Sterbeüberschuss von der angesetzten Zuwanderung überkompensiert. Am geringsten fällt der errechnete Rückgang in Szenario C mit hoch angesetzter Zuwanderung aus (-2,9 %). Szenario B führt zu einem Bevölkerungsrückgang um 14,6°%; Szenario A zu einer Abnahme der Einwohnerzahl um 8,2°%.

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 Gemeinde Giesen bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035

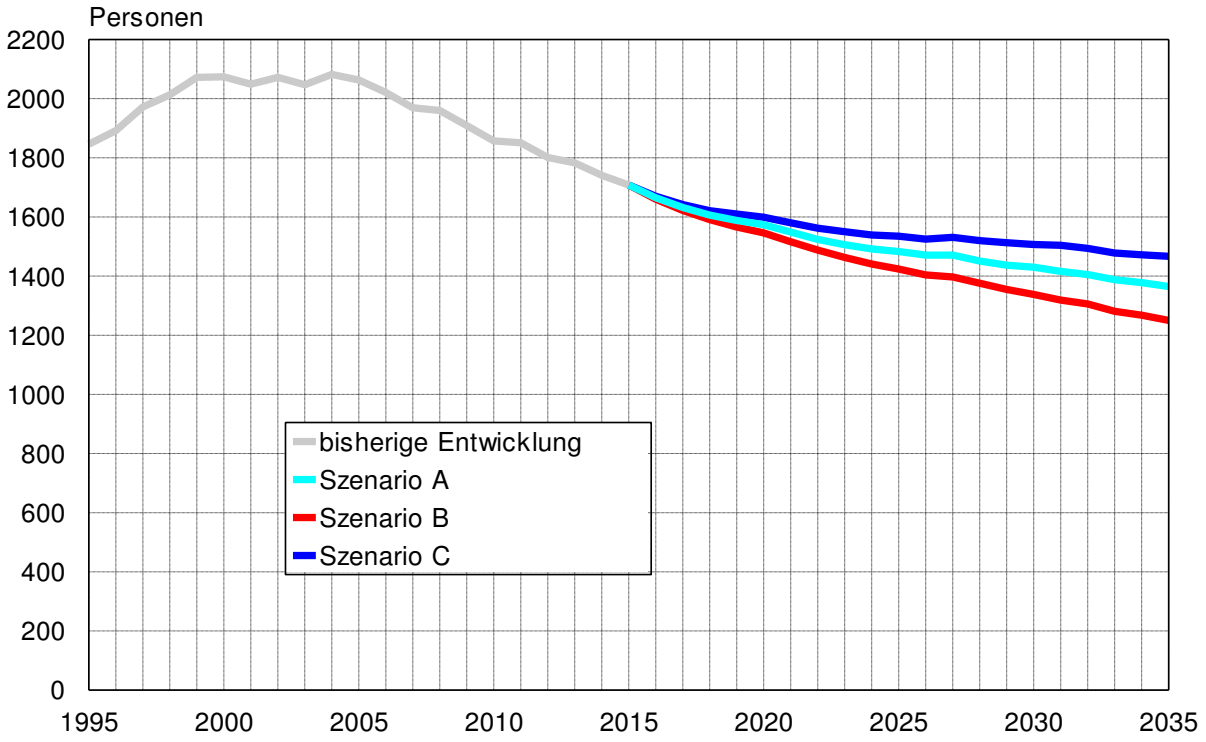


Abbildung 13: Entwicklung der Altersgruppe der "Erwerbsfähigen" in der Gemeinde Giesen bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035

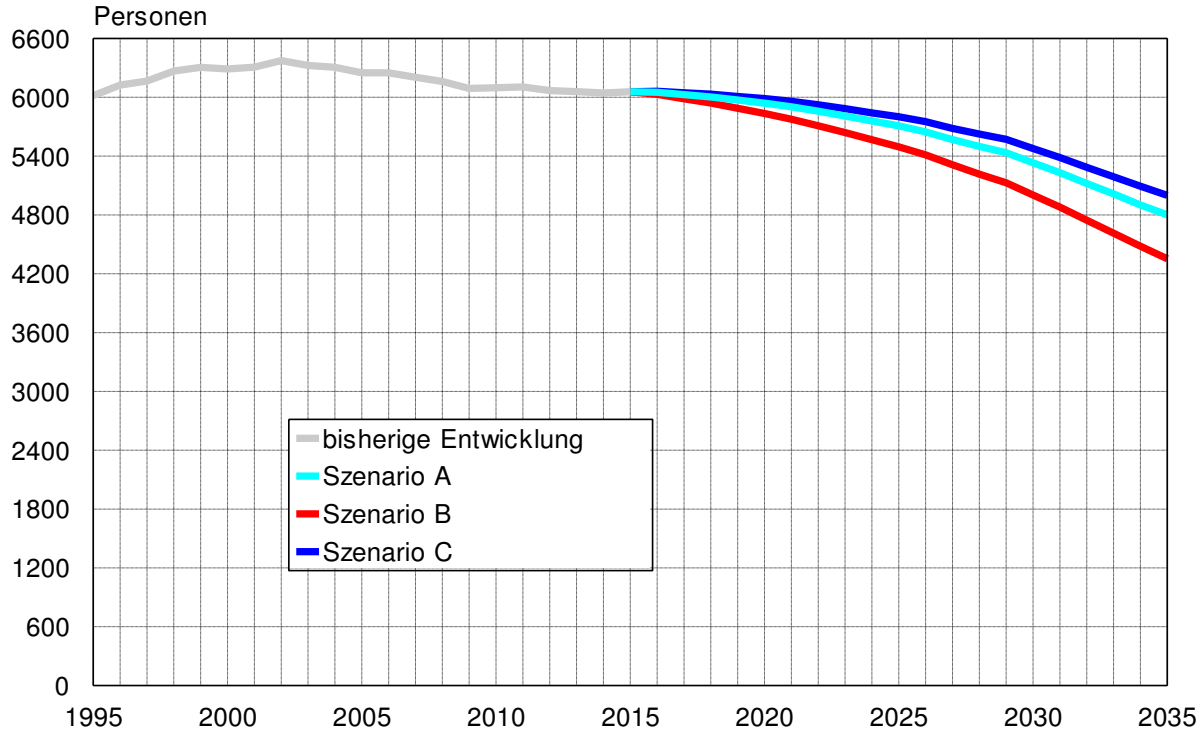


Abbildung 14: Entwicklung der Altersgruppe „Senioren“ in der Gemeinde Giesen bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035

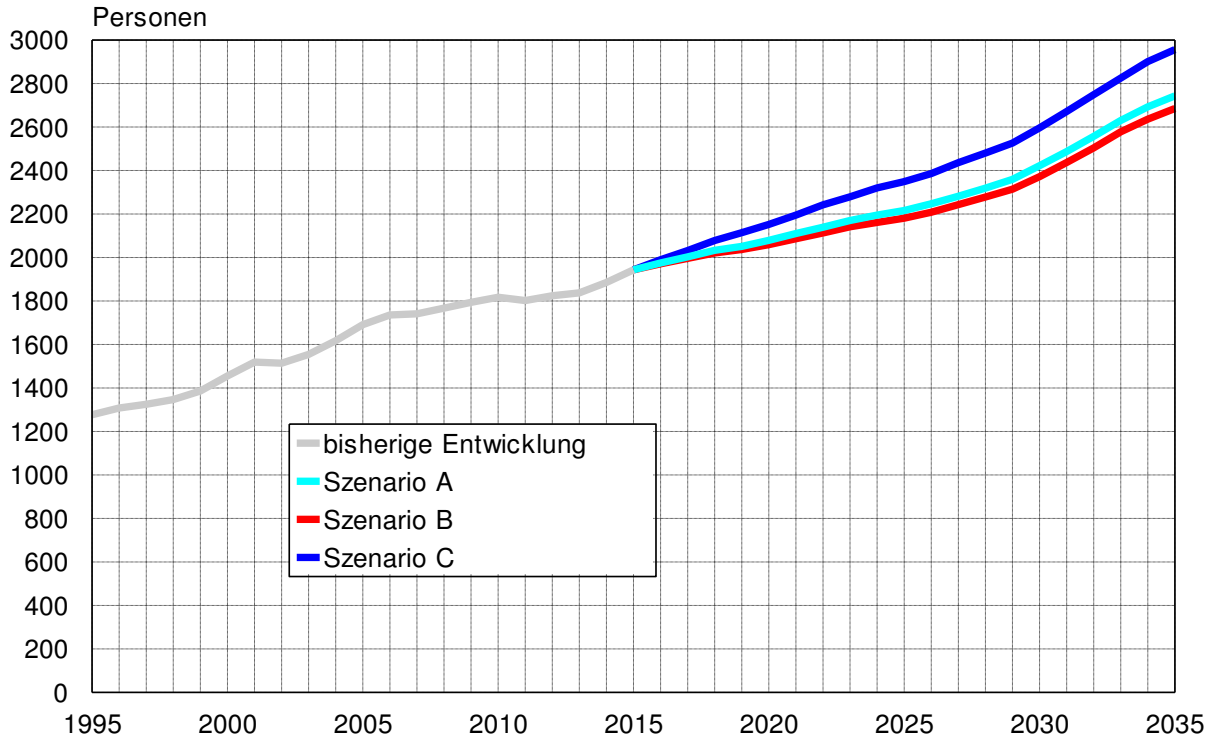
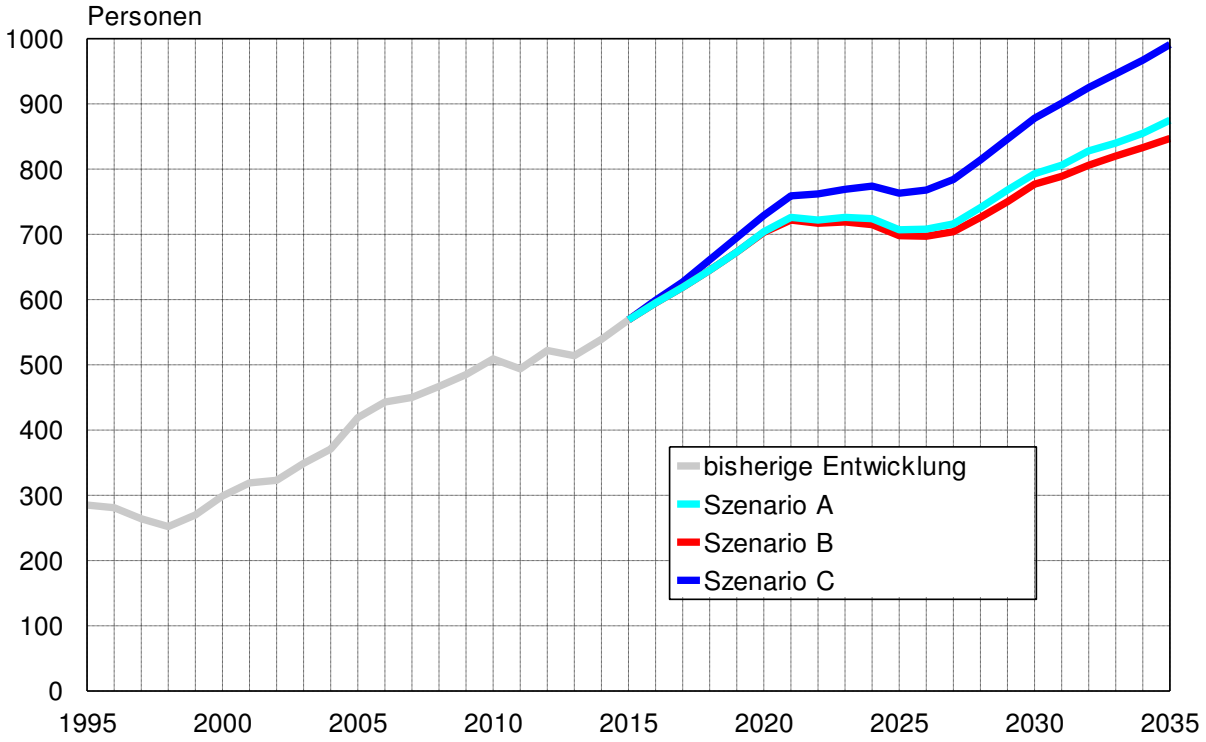


Abbildung 15: Entwicklung der Altersgruppe „80 Jahre und älter“ in der Gemeinde Giesen bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035



Was zeigen nun die unterschiedlichen Verläufe in den Altersgruppen? Bei der jüngeren Bevölkerung unter 18 Jahren ist von weiteren Rückgängen auszugehen, der Anteil an der Gesamtbevölkerung sinkt von gegenwärtig 17,6°% auf unter 15,6°% bis 15,1 % ab.

Der Anteil der Altersgruppe der „Erwerbsfähigen“ an der Gesamtbevölkerung nimmt in allen Szenarien deutlich ab: der gegenwärtige Anteil von 62,4°% sinkt bis auf 52,5 % bis 53,9°%. 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 Erwerbsfähigenzahl somit abschwächen, aber nicht stoppen.

Sichtbar wird dies auch an den dynamischen Verläufen für die „Senioren“ und die Altersgruppe der über 80jährigen. Ihr Anteil wächst in sämtlichen Szenarien und auch bei negativem Wanderungssaldo – dies auch deshalb, weil die Mehrheit von ihnen bereits heute ihren Wohnsitz in Giesen hat und diesen nicht mehr ändern wird. Der Anteil der Senioren erhöht sich von derzeit 20°% auf 30,4 % bis 32,8 %. Noch dynamischer fällt das Wachstum der Altersgruppe der über 80-jährigen aus. Der Anteil der Hochbetagten wächst zudem von 2035 bis 2050 in allen Szenarien nochmals um über 50 %, wenn die geburtenstarken Jahrgänge in diese Altersgruppe wechseln.

Da auch im Szenario mit hohem positivem Wanderungssaldo von 30 Personen pro Jahr sich eine Abnahme der Gesamtbevölkerung von 2,9°% ergibt, wird der Wohnungsbedarf in Giesen vor allem von der weiteren Haushaltsverkleinerung und dem Ersatzbedarf bestimmt. Der höhere Anteil an Senioren und Hochbetagten hingegen wird qualitative Veränderungen am Wohnungsbestand erfordern.

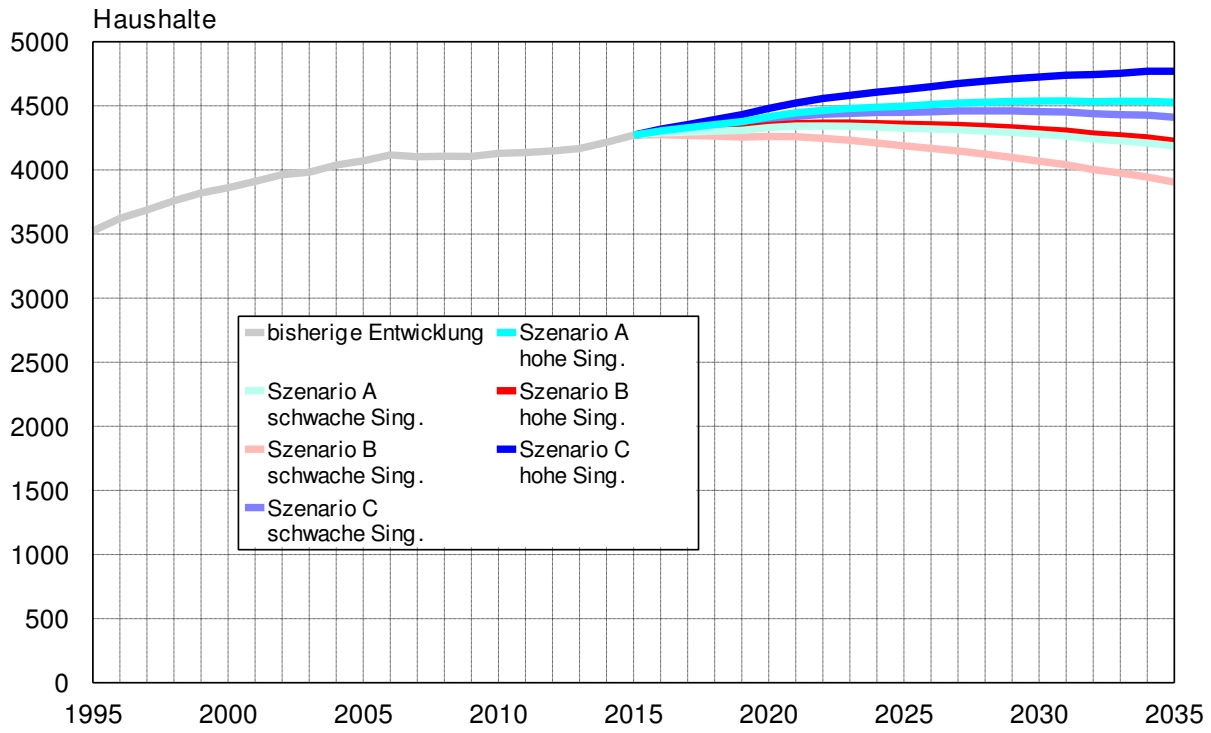
3.3 Haushalts- und Wohnungsbedarfsentwicklung in der Gemeinde Giesen

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 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 haben wir 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 3.900 und 4.770. Szenario C mit hoher Zuwanderung führt bei beiden Singularisierungsvarianten und Szenario A nur bei hoher Singularisierung zu einer gegenüber dem Wert des Jahres 2015 höheren Haushaltszahl. In den übrigen Szenarien nimmt die Haushaltszahl ab, wobei die errechneten Abnahmen eher moderat ausfallen.

Abbildung 16: Entwicklung der Anzahl privater Haushalte in der Gemeinde Giesen bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035



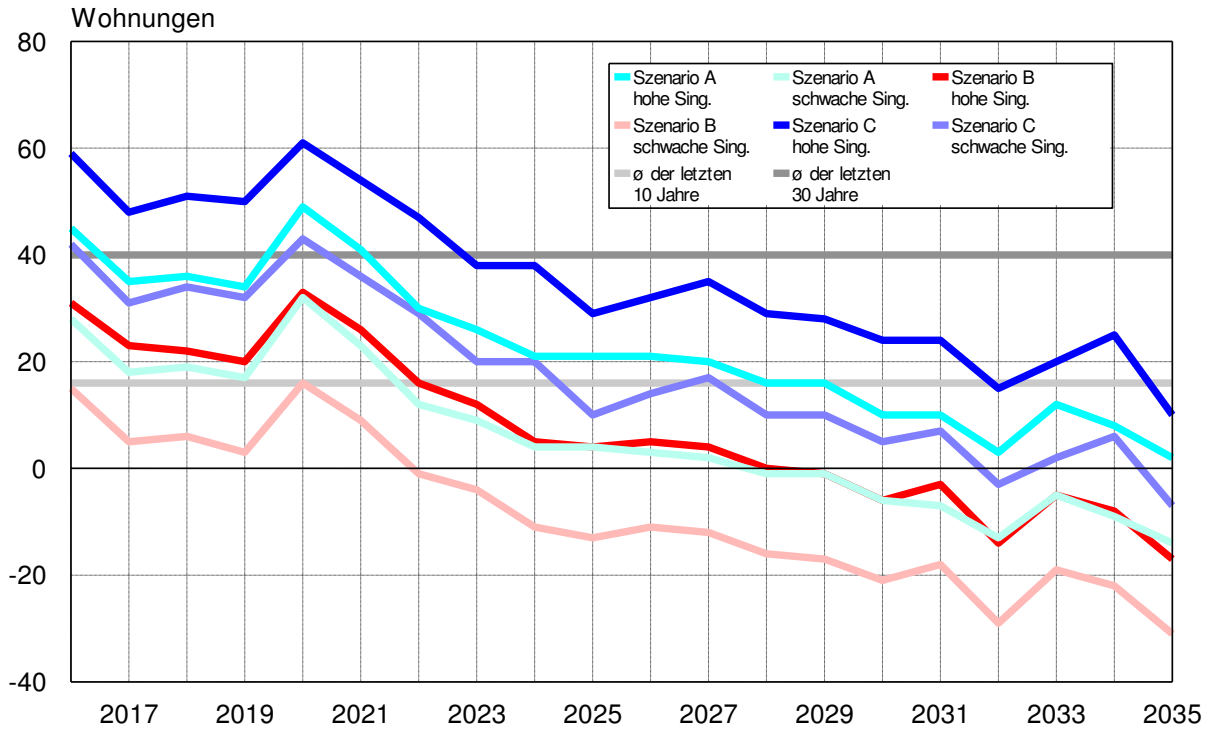
Nach der Abschätzung von Bevölkerungs- und Haushaltszahlen erfolgt die Ermittlung des „Wohnungsbedarfes“. Der Wohnungsbedarf wird nach der Festlegung von Bedarfskriterien ermittelt, womit er eine von der Nachfrage unabhängige normative Größe darstellt, mit deren Umsetzung (in Wohnungsbau) ein festgelegtes 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 ein positiver Neubaubedarf in unterschiedlicher Höhe zu verzeichnen, allerdings hält der Bedarf in einigen Szenarien nicht durchgängig bis 2035 an. Wie nicht anders zu erwarten ergibt sich in der Variante des Szenario C mit hoher Singularisierung der höchste und über den gesamten Zeitraum anhaltende Wohnungsbedarf von durchschnittlich 36 Wohnungen pro Jahr, was gering unterhalb des langjährigen Durchschnitts der Bautätigkeit seit 1987 liegt (40 Wohnungen/Jahr). Insbesondere im Zeitraum bis 2026 ergibt sich ein erhöhter Bedarf von knapp 50 Wohnungen pro Jahr. Szenario C mit schwacher Singularisierung und Szenario A mit hoher Singularisierung führen zu nah bei einander liegenden Bedarfswerten von durchschnittlich 18 bzw. 23 Wohnungen pro Jahr. Die errechneten Neubaubedarfe in Szenario A/schwache Singularisierung und Szenario B/hohe Singularisierung zeigen durchschnittliche Bedarfe von 6 bis 7 Wohnungen je Jahr. Allerdings sind die Bedarfe ab Ende des kommenden Jahrzehnts negativ.

Szenario B mit schwacher Singularisierung führt bereits ab 2022 zu negativen Bedarfswerten.

Abbildung 17: Wohnungsbedarf in der Gemeinde Giesen von 2016 bis 2035



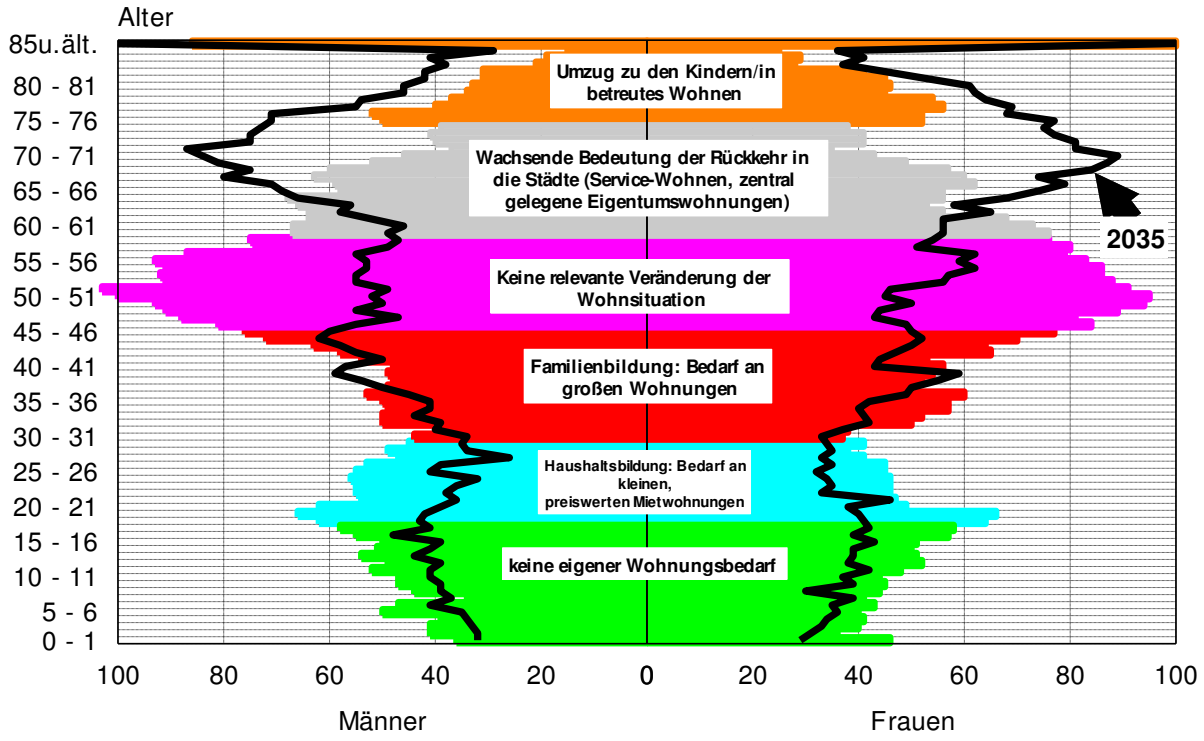
An dieser Stelle muss nochmals betont werden, dass die künftige Entwicklung in der Gemeinde Giesen nicht „schicksalhaft“ eintritt, sondern durch Kommunalpolitik gestaltet wird. Die Diskussion der „gewünschten“ Entwicklung einschließlich einer möglichst konsensualen Entscheidung über diese „gewünschte“ 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 Gemeinde Giesen 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 schwächer besetzt als 2015. Bei den Haushalten in der Phase der Familienbildung zeigen sich nur geringe Differenzen.

Abbildung 18: Wohnungsbedarf nach dem Alter (Altersstrukturen der Gemeinde Giesen 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 konzentriert sich der Bedarf auf Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und ein erheblicher Teil der Zuzüge entfällt auf diese Altersgruppe. In Szenario A mit ausgeglichenem Wanderungssaldo wird diese Altersgruppe bis zum Jahr 2035 um 12,6°% abnehmen.

Vom 45. Lebensjahr an sinkt die Umzugshäufigkeit erheblich ab. In dieser Altersstufe befinden sich gegenwärtig die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre. Im höhe-

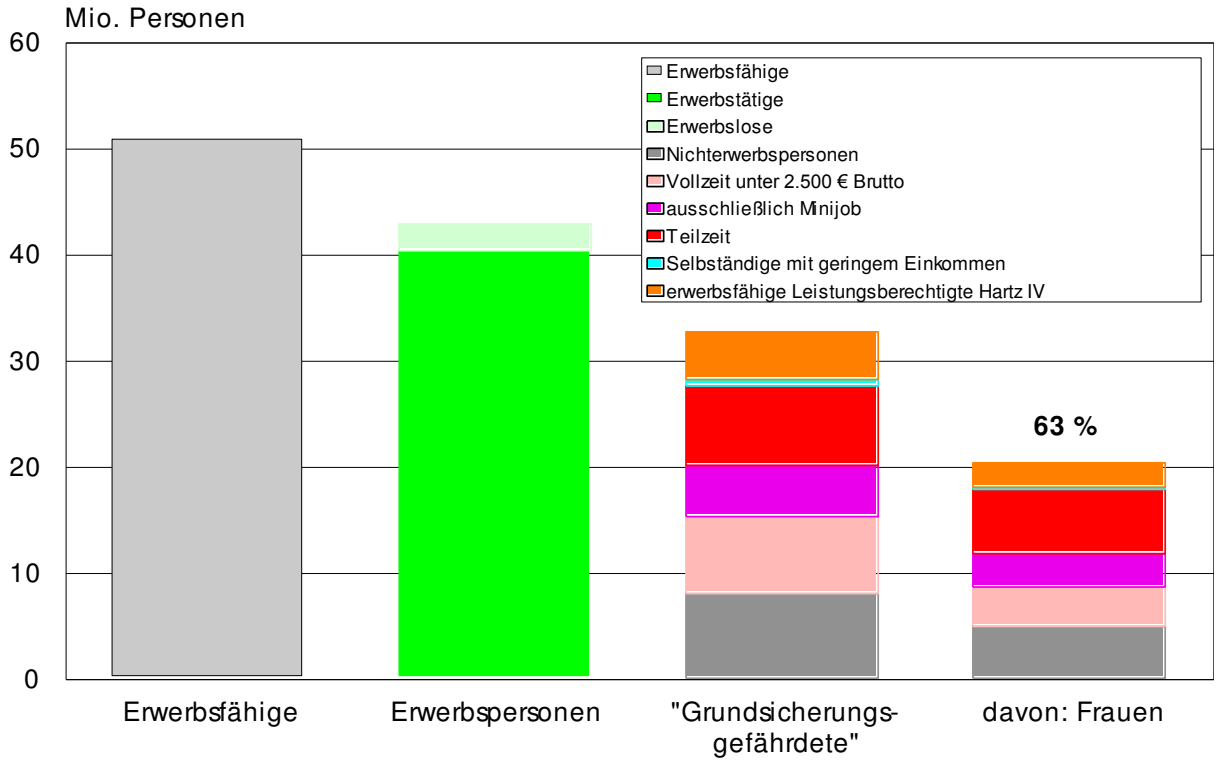
ren Lebensalter nimmt dann der Bedarf an barrierearmen Wohnungen zu. Zur zumindest temporären Vermeidung stationärer Pflege ist daher eine Ausweitung des Angebotes solcher Wohnungen sinnvoll. Wie die Abbildung zeigt, ist es die Altersgruppe der Senioren (65 Jahre und mehr), die als einzige in den kommenden 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 Giesen 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 31,8 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 Gemeinde Giesen zeigt **Tabelle 3**. Der Durchschnittswert in der Gemeinde Giesen liegt mit 29,3 etwas niedriger als in Niedersachsen insgesamt und höher als im Kreis Hildesheim insgesamt (28) und der Region Hannover (16).

Die Nachfrage in Giesen wurde über den Gesamtzeitraum seit 1995 zu 56 % aus dem Bestand gedeckt. Für die Zukunft ist bei steigenden Sterbefallzahlen und damit auch steigenden Haushaltsauflösungen von einem ebenso steigenden Bestandsangebot auszugehen. Die Gesamtnachfrage ist abhängig vom Preisniveau, der Besetzung der Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen sowie der Wohnungsmarktsituation in Hannover und Laatzen. Wie Tabelle 3 zeigt, sind in Giesen in der Vergangenheit deutliche Schwankungen des Neubaus und damit auch der Nachfrageziffer zu verzeichnen. Die hohen Werte der Nachfrageziffer bis zur Jahrtausendwende dürfte verfügbaren Baugebieten in Giesen bei hoher Nachfrage der geburtenstarken Jahrgänge - auch bis dahin in Hildesheim oder der Stadt und dem ehemaligem Kreis Hannover wohnender Personen - zuzuschreiben sein. Dieses Niveau konnte aber nur wenige Jahre aufrechterhalten werden. Kurz nach der Jahrtausendwende ging die Bautätigkeit deutlich zurück. Bei einem nahezu ausgeglichenen Wanderungssaldo Deutschlands waren die Wohnungsmärkte in weiten Teilen der Republik entspannt. Auch in den Städten Hildesheim und Hannover, aus denen ja ein erheblicher Teil der Bauherren bzw. Käufer der Einfamilienhäuser kamen und kommen, war das Angebot ausreichend und die Preise der Bestandsangebote waren gesunken. Das Neubauangebot „Sonnenkamp“ in Sarstedt stellt im Nahbereich zudem eine erhebliche Konkurrenz bei der Gewinnung von Zuwanderern aus dem Raum Hannover dar. Dies zeigt die Abhängigkeit der Gemeinde Giesen auch von der Wohnungsmarktsituation und der Angeboten in nahe gelegenen Kommunen. Eine Stabilisierung der Bautätigkeit wäre in der damaligen Phase wohl nur mit einer deutlichen Preisreduzierung möglich gewesen.

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

Jahr	30- bis 45-Jährige	Angebot aus Bestand	Angebot aus Neubau	Gesamtangebot = Nachfrage	Nachfrage je 1.000 30-45 Jähriger
1995	2.290	28	44	72	31,4
1996	2.356	29	37	66	28,0
1997	2.464	38	35	73	29,6
1998	2.577	28	37	65	25,2
1999	2.624	30	40	70	26,7
2000	2.660	23	24	47	17,7
2001	2.652	24	34	58	21,9
2002	2.658	29	46	75	28,2
2003	2.612	37	27	64	24,5
2004	2.580	32	36	68	26,4
2005	2.529	37	19	56	22,1
2006	2.472	35	16	51	20,6
2007	2.393	38	9	47	19,6
2008	2.281	36	12	48	21,0
2009	2.173	27	6	33	15,2
2010	2.087	29	23	52	24,9
2011	1.938	36	14	50	25,8
2012	1.843	30	4	34	18,4
2013	1.790	39	25	64	35,8
2014	1.738	35	15	50	28,8
2015	1.665	39	24	63	37,8
Veränder. in v.H.	**-625 -27,3**			**Durchschnitt ab 2011**	**29,3**

Unterstellt man für die Zukunft, dass der aktuelle Durchschnittswert der Nachfrageziffer langfristig konstant bleibt, so zeigt sich die in **Tabelle 4** ausgewiesene Neubaunachfrage 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 herauswuchsen und die Zahl der 30- bis unter 45-Jährigen stark abgenommen hat. In Giesen ist deren Zahl seit dem Jahr 2000 um 37 % zurückgegangen. In allen Szenarien wird sich der Rückgang fortsetzen, mit unterschiedlich hohen Werten. Auch im Szenario C mit hoch angesetzter Zuwanderung ergibt sich eine leichte Abnahme in der Altersgruppe um knapp 10°%.

Da erwartet wird, dass mindestens 20 % der Gesamtnachfrage auf Neubauten entfällt, rücken alle Szenarien vom vermarktbaren Neubau her relativ nahe zusammen. Mittelfristig sollten in Giesen rund 8 bis 10 Neubauwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern pro Jahr vermarktbar sein.

Tabelle 4: Entwicklung der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhauswohnungen in der Gemeinde Giesen in den drei Szenarien

	30- bis 45-Jährige			vermarktbarer Neubau *)		
Jahr	Szenario A	Szenario B	Szenario C	Szenario A	Szenario B	Szenario C
2015	1.665	1.665	1.665	-	-	-
2016	1.605	1.593	1.609	10	10	10
2017	1.563	1.541	1.571	9	9	9
2018	1.533	1.502	1.543	9	9	9
2019	1.505	1.463	1.517	9	9	9
2020	1.503	1.451	1.517	9	9	9
2021	1.507	1.445	1.524	9	8	9
2022	1.510	1.439	1.530	9	8	9
2023	1.515	1.437	1.538	9	8	9
2024	1.517	1.431	1.543	9	8	9
2025	1.497	1.405	1.524	9	8	9
2026	1.489	1.389	1.517	9	8	9
2027	1.497	1.388	1.526	9	8	9
2028	1.497	1.382	1.529	9	8	9
2029	1.491	1.368	1.525	9	8	9
2030	1.497	1.373	1.534	9	8	9
2031	1.491	1.363	1.532	9	8	9
2032	1.480	1.351	1.524	9	8	9
2033	1.476	1.342	1.524	9	8	9
2034	1.471	1.335	1.521	9	8	9
2035	1.456	1.315	1.507	9	8	9
Veränder.	**-209**	**-350**	**-158**			
in v.H.	**-12,6**	**-21,0**	**-9,5**			
Summe				**181**	**166**	**181**

*) Mindestens 20 % der Gesamtnachfrage

Ein stärkerer Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern wird nur bei einer dauerhaft erhöhten Preisdifferenz zu Hildesheim, Hannover und konkurrierenden Standorten möglich sein. Die sich die Wohnungsknappheit in Hildesheim und Hannover und damit die Preisdifferenz wieder erhöht hat, erscheint eine ansteigende bzw. höhere Bautätigkeit in Giesen möglich.

3.5 Investoren für den künftigen Wohnungsbau in der Gemeinde Giesen

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 auch 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 aber auch 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 Giesen zu über 72 %, 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 jedoch oft besser vermarkten; dies kann insbesondere bei rückläufiger Nachfrage ein wichtiges Kriterium sein.

Der Geschosswohnungsbau war bisher in Giesen eher eine Randerscheinung. Vom Wohnungsbau der vergangenen 20 Jahre entfielen lediglich 19 % der Wohnungen auf Neubauten von Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen. Angesichts der demografischen Szenarien sind für die Zukunft in Giesen allenfalls einzelne Sonderprojekte zum Beispiel im Bereich barrierearmer/-freier Wohnungen zu erwarten. Für konventionellen Mietwohnungsbau oder sozialen Mietwohnungsbau fehlen in Giesen die Voraussetzungen seitens der Bevölkerung. Die Eigentümerquote von 59 % und vor allem der sehr geringe Anteil an Mindestsicherungsleistungsbeziehern sprechen dagegen. Ab-

gesehen vom Bauträgergeschäft mit Eigentumswohnungen (relativ kurzfristiges Risiko; Entscheidung über Wohnungsgrößen und Ausstattung auf der Basis der aktuellen Marktlage) werden private Investoren im Mietwohnungsbau die Wohnungen bauen, von denen sie sich langfristig die besten Vermarktungschancen und damit die höchsten Renditen versprechen. Dementsprechend werden sich Investoren kaum für Giesen entscheiden.

Der Bau eigener Wohnungen stellt die höchste Stufe der Zugriffsmöglichkeit für eine Gemeinde 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 Gemeinde Giesen 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 Gemeinde Giesen ist ein klassischer Wohnstandort im Einzugsgebiet einer Großstadt. Die vorhandene Infrastruktur, Freizeitangebote und die günstige Verkehrsanbindung in Kombination mit relativ niedrigen Wohnpreisen bewirken die notwendige Attraktivität für potenzielle Zuwanderer. Die Haushalte in der Gemeinde Giesen leben zu 59°% im Wohneigentum und 72 % der neuen Wohnungen wurden in Ein- und Zweifamilienhäusern gebaut.

Das in Giesen Anfang der 1990er Jahre entstandene Wohnungsdefizit wurde durch verstärkten Wohnungsbau bis zum Jahr 2005 abgebaut und seitdem kann der Wohnungsmarkt als ausgeglichen bezeichnet werden.

Unabhängig von der Gesamtsituation auf dem Wohnungsmarkt in der Gemeinde Giesen 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 Giesen, sondern die gesamt Bundesrepublik Deutschland und viele andere europäische Länder. Insofern ist von einem wachsenden Wettbewerb um Einwohner auszugehen.

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

Gleichzeitig besteht die Gefahr von weiteren Abwanderungen insbesondere in den übrigen Kreis Hildesheim, wenn Kommunen dort erheblich günstigere bzw. von der vorhandenen Infrastruktur her den Bedürfnissen der Bevölkerung eher entsprechende Wohnmöglichkeiten bieten.

Bereits heute geht die Zahl der Erwerbsfähigen bundesweit zurück und die Abnahme wird sich mit dem Erreichen der Ruhestandsphase durch die geburtenstarken Jahrgänge ab etwa 2025 beschleunigen. 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 Gemeinde Giesen, ebenfalls Wanderungsgewinne zu realisieren. Es ist somit nicht nur die eigene Attraktivität Giesens, sondern auch die auf EU- und Bundesebene bestimmte Zuwanderungspolitik, die die Einwohnerentwicklung in Giesen beeinflusst. Eine Vorhersage politischer Entscheidungen über einen Zeitraum von 20 Jahren ist sicher ähnlich spekulativ wie eine Aussage über die Entwicklung der Attraktivität der

Gemeinde Giesen im Verhältnis zu den unmittelbar konkurrierenden Städten und Gemeinden.

Zunächst sollten sich die politischen Gremien in Giesen 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 Giesen 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 Giesen.

Bevölkerung und Wohnungsmarkt in der Samtgemeinde Gronau

- 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 Samtgemeinde Gronau 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 Gronau 14
2.7 Spezielle Bedarfe 16
2.7.1 Wohnsituation der Altersgruppe 65plus 16
2.7.2 Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention 17
2.8 Fazit der bisherigen Entwicklung in Gronau 17
3 Projektion der Entwicklung in der Samtgemeinde Gronau 19
3.1 Ausgangslage der Modellrechnungen 19
3.2 Drei Szenarien der Bevölkerungsentwicklung 20
3.3 Haushalts- und Wohnungsbedarfsentwicklung 25
3.4 Welche Art von Wohnungen werden benötigt? 27
3.4.1 Nachfragemöglichkeiten der Senioren 28
3.4.2 Nachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern 30
3.5 Investoren für den künftigen Wohnungsbau 33
4 Fazit der Untersuchung 35

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Samtgemeinde Gronau 1995 bis 2016 5
Tabelle 2: Gesamtbevölkerung, Geburten, Sterbefälle und Wanderungssaldo von 1995 bis 2015 in der Samtgemeinde Gronau*) 7
Tabelle 3: Entwicklung der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhauswohnungen in der Samtgemeinde Gronau von 1995 bis 2015 31
Tabelle 4: Entwicklung der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhauswohnungen in der Samtgemeinde Gronau in den drei Szenarien 32

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in der Samtgemeinde Gronau von 1978 bis 2015 6
Abbildung 2: Wanderungstausch der Samtgemeinde Gronau mit verschiedenen Regionen in der Summe der Jahre 1989 bis 2012 8
Abbildung 3: Wanderungssalden der Samtgemeinde Gronau gegenüber verschiedenen Regionen in vier Zeiträumen 9
Abbildung 4: Altersstruktur der Bevölkerung in der Samtgemeinde Gronau 2015 sowie die Altersstruktur des Jahres 1995 10
Abbildung 5: Bautätigkeit von 1987 bis 2015 in der Samtgemeinde Gronau 11
Abbildung 6: Wohnungsbestand nach Baualtersklassen im Land Niedersachen sowie der Samtgemeinde Gronau 2011 in v.H. 12
Abbildung 7: Entwicklung der Anzahl privater Haushalte sowie der Zahl der Erwachsenen und der Einwohner je Haushalt in der Samtgemeinde Gronau 1987 bis 2015 13
Abbildung 8: Empfänger von Mindestsicherungsleistungen in der Samtgemeinde Gronau von 2007 bis 2015 15
Abbildung 9: Seniorenhaushalte nach Einkommensklassen im Jahr 2014 17
Abbildung 10: Durchschnittliche Wanderungssalden der vergangenen vier Siebenjahreszeiträume sowie die Ansätze in den Szenarien für die Samtgemeinde Gronau 20
Abbildung 11: Entwicklung der Einwohnerzahl in Gronau bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035 21
Abbildung 12: Entwicklung der Altersgruppe „bis unter 18 Jahre“ in der Samtgemeinde Gronau bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035 22
Abbildung 13: Entwicklung der Altersgruppe der "Erwerbsfähigen" in der Samtgemeinde Gronau bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035 23

Abbildung 14: Entwicklung der Altersgruppe „Senioren“ in der Samtgemeinde Gronau bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035 23
Abbildung 15: Entwicklung der Altersgruppe „80 Jahre und älter“ in der Samtgemeinde Gronau bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035 24
Abbildung 16: Entwicklung der Anzahl privater Haushalte in der Samtgemeinde Gronau bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035 26
Abbildung 17: Wohnungsbedarf in der Samtgemeinde Gronau von 2016 bis 2035 27
Abbildung 18: Wohnungsbedarf nach dem Alter (Altersstrukturen der Samtgemeinde Gronau in den Jahren 2015 und im Szenario A 2035) 28
Abbildung 19: Erwerbsfähige, Erwerbspersonen und tendenziell „Grundsicherungsgefährdete“ 29

Bevölkerung und Wohnungsmarkt in der Samtgemeinde Gronau

- 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 Mietenstufen 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 hat[1]. 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

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 Samtgemeinde Gronau.

2 Die Entwicklung in der Samtgemeinde Gronau bis zum Jahr 2015

2.1 Vorbemerkung

Es stehen inzwischen die auf der Basis des Zensus 2011 fortgeschriebenen Daten bis zum Jahr 2014 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 Gronau nur um 9 Personen bzw. 0,1 % unter dem Fortschreibungswert. Damit gehört die Gemeinde Gronau zur Mehrheit der Städte und Gemeinden mit einer gegenüber dem Fortschreibungswert niedrigeren Einwohnerzahl, die Fortschreibung lag aber sehr nah an der Realität.

Der Wohnungsbestand in Gronau liegt gegenüber der auf der Gebäude- und Wohnungszählung 1987 basierenden Fortschreibung um 53 Wohnungen bzw. 0,8°% niedriger. Die „weniger“ gezählten Wohnungen fehlten nicht plötzlich und auch die geringe 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 Samtgemeinde Gronau seit 1995 zeigt **Tabelle 1**.

Tabelle 1: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Samtgemeinde Gronau 1995 bis 2016

Jahr	sozialversicherungspflichtig Beschäftigte					Erwerbs-fähige *)
	am Arbeitsort	Einpendler	Auspendler	Saldo	am Wohnort	
1995	3.560	2.358	3.962	-1.604	5.164	9.378
1996	3.411	2.300	3.931	-1.631	5.042	9.363
1997	3.265	2.239	3.907	-1.668	4.933	9.340
1998	3.442	2.381	3.975	-1.594	5.036	9.391
1999	3.426	2.384	4.020	-1.636	5.062	9.267
2000	3.444	2.422	4.147	-1.725	5.169	9.184
2001	3.543	2.519	4.113	-1.594	5.137	9.103
2002	3.462	2.476	4.020	-1.544	5.006	8.993
2003	3.451	2.526	3.995	-1.469	4.920	8.917
2004	3.375	2.489	3.928	-1.439	4.814	8.824
2005	3.399	2.508	3.902	-1.394	4.793	8.717
2006	3.359	2.500	3.902	-1.402	4.761	8.549
2007	3.541	2.652	3.935	-1.283	4.824	8.530
2008	3.545	2.676	4.084	-1.408	4.953	8.480
2009	3.613	2.690	3.967	-1.277	4.890	8.397
2010	3.632	2.707	3.918	-1.211	4.843	8.356
2011	3.574	2.681	4.044	-1.363	4.937	8.377
2012	3.595	2.720	4.144	-1.424	5.019	8.398
2013	3.703	2.803	4.150	-1.347	5.050	8.285
2014	3.921	2.994	4.238	-1.244	5.165	8.185
2015	3.851	2.944	4.276	-1.332	5.183	8.287
2016	3.933	3.048	4.286	-1.238	5.171	8.234
Verän-der. in v.H.	**373** **10,5**	**690** **29,3**	**324** **8,2**	**366** **-22,8**	**7** **0,1**	**-1.144** **-12,2**

*) 18 bis unter 65 Jahre

Seit 1995 ist die Zahl der Arbeitsplätze in Gronau um 10,5°% gestiegen (Kreis Hildesheim -0,9 %; Niedersachsen + 17,7 %; ehemaliger Bezirk Hannover +9,0 %;), wobei der Tiefstand im Jahr 1997 erreicht wurde und die Zahlen bereits seit dem Jahr 2007 oberhalb des Niveaus von 1995 liegen. Der Auspendlerüberschuss sank deutlich um 22,8°%. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort stagnierte, während die Zahl der Erwerbsfähigen um gut 12 % abnahm.

Im Jahr 2016 arbeiteten von den knapp 5.200 in Gronau wohnenden Beschäftigten rund 17,1 % auch in der Wohnortgemeinde (Pendler zwischen den Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde konnten nicht berücksichtigt werden) der Samtgemeinde Gronau. Im Jahr 1995 lag dieser Wert noch bei immerhin 23,3 %. Hier bestätigt sich die bundesweit erkennbare kontinuierliche Ausweitung des Berufspendelns, d.h. der immer stärkeren Abweichung des Arbeitsortes vom Wohnort.

Die Arbeitsplätze in der Samtgemeinde Gronau sind aktuell zu 77,5 % von Einpendlern besetzt. Aufgrund der im Vergleich recht hohen Anzahl an Arbeitsplätzen im Ort ergeben sich mittel- und langfristig im Rahmen von Neubesetzungen von Arbeitsplätzen

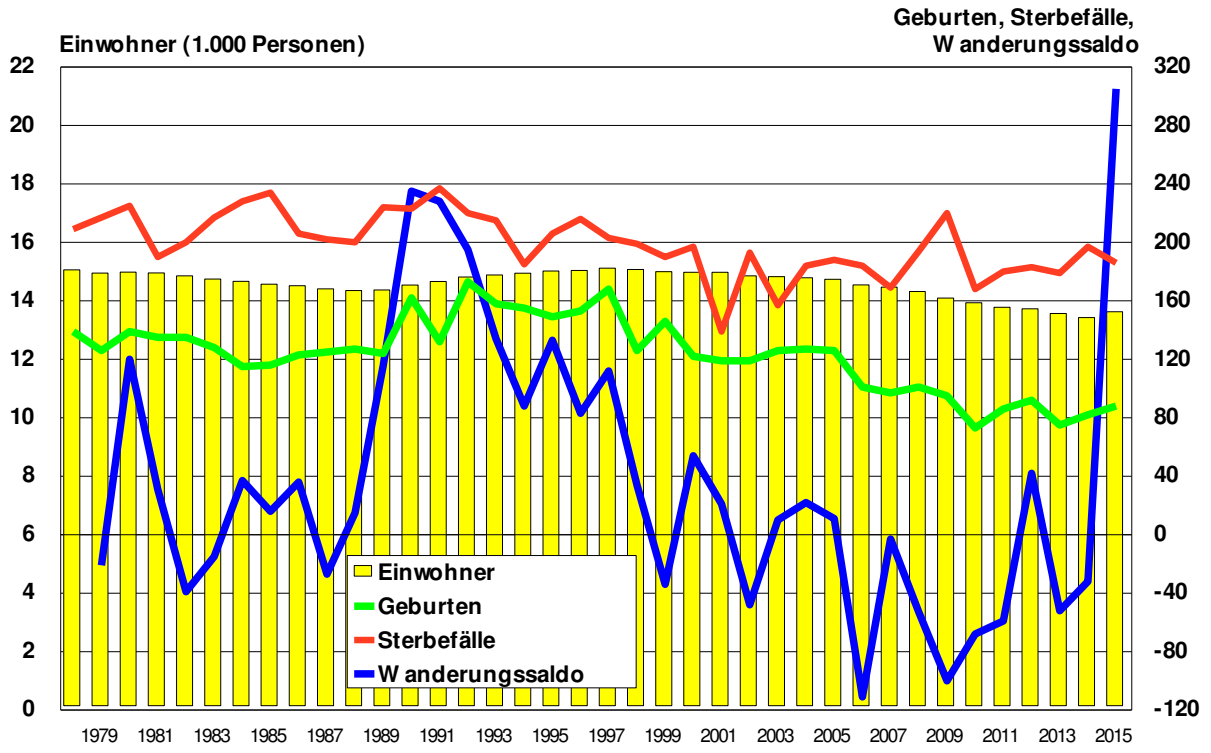
angesichts der heute hohen Mobilitätskosten Zuzugspotenziale für die Stadt. Die hohe Zahl an Auspendlern birgt grundsätzlich ebenso die Gefahr einer Abwanderung aus Gronau.

2.3 Bevölkerung

2.3.1 Bevölkerungsentwicklung insgesamt

Die Entwicklung der Gesamtbevölkerung (Personen mit Hauptwohnsitz) und deren Veränderungsparameter zeigen für die Samtgemeinde Gronau **Abbildung 1** seit 1978 und **Tabelle 2** seit 1995. Wie die Grafik zeigt, konnten die Bevölkerungsverluste des Zeitraums von 1978 bis 1989 mit der ab der Wiedervereinigung einsetzenden, sprunghaft gestiegenen Zuwanderung zunächst kompensiert werden. Seit dem Bevölkerungshöchststand von gut 15.000 Bewohnern im Jahr 1997 setzte ein fortdauernder Bevölkerungsrückgang ein, der erstmals im Jahr 2015 unterbrochen wurde.

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in der Samtgemeinde Gronau von 1978 bis 2015



Der Grafik sind auch die Ursachen zu entnehmen: ab dem Wiedervereinigungsjahr sind zunächst deutlich gestiegene Wanderungsgewinne zu verzeichnen, die bis kurz vor der Jahrtausendwende auf hohem Niveau bleiben. Der natürliche Saldo, die Differenz von Geburten und Todesfällen, ist durchgängig negativ – dies gilt für den langfristigen Vergleich ab 1978 als auch für den Zeitraum ab 1995, wie **Tabelle 2** zeigt.

Tabelle 2: Gesamtbevölkerung, Geburten, Sterbefälle und Wanderungssaldo von 1995 bis 2015 in der Samtgemeinde Gronau*)

Jahr	Gesamtbevölkerung	Geburten	Sterbefälle	Natürlicher Saldo	Wanderungssaldo
1995	14.969	-	-	-	-
1996	14.988	152	215	-63	82
1997	15.064	167	202	-35	111
1998	15.024	125	198	-73	33
1999	14.945	145	189	-44	-35
2000	14.923	121	196	-75	53
2001	14.923	118	138	-20	20
2002	14.800	118	192	-74	-49
2003	14.778	125	156	-31	9
2004	14.742	126	183	-57	21
2005	14.690	125	187	-62	10
2006	14.495	100	183	-83	-112
2007	14.419	96	168	-72	-4
2008	14.272	100	193	-93	-54
2009	14.046	94	219	-125	-101
2010	13.882	72	167	-95	-69
2011	13.728	85	179	-94	-60
2012	13.678	91	182	-91	41
2013	13.521	74	178	-104	-53
2014	13.373	81	196	-115	-33
2015	13.579	87	185	-98	304
Veränder./ Summe	**-1.390**			**-1.504**	**114**
in v.H.	**-9,3**			**-10,0**	**0,8**

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

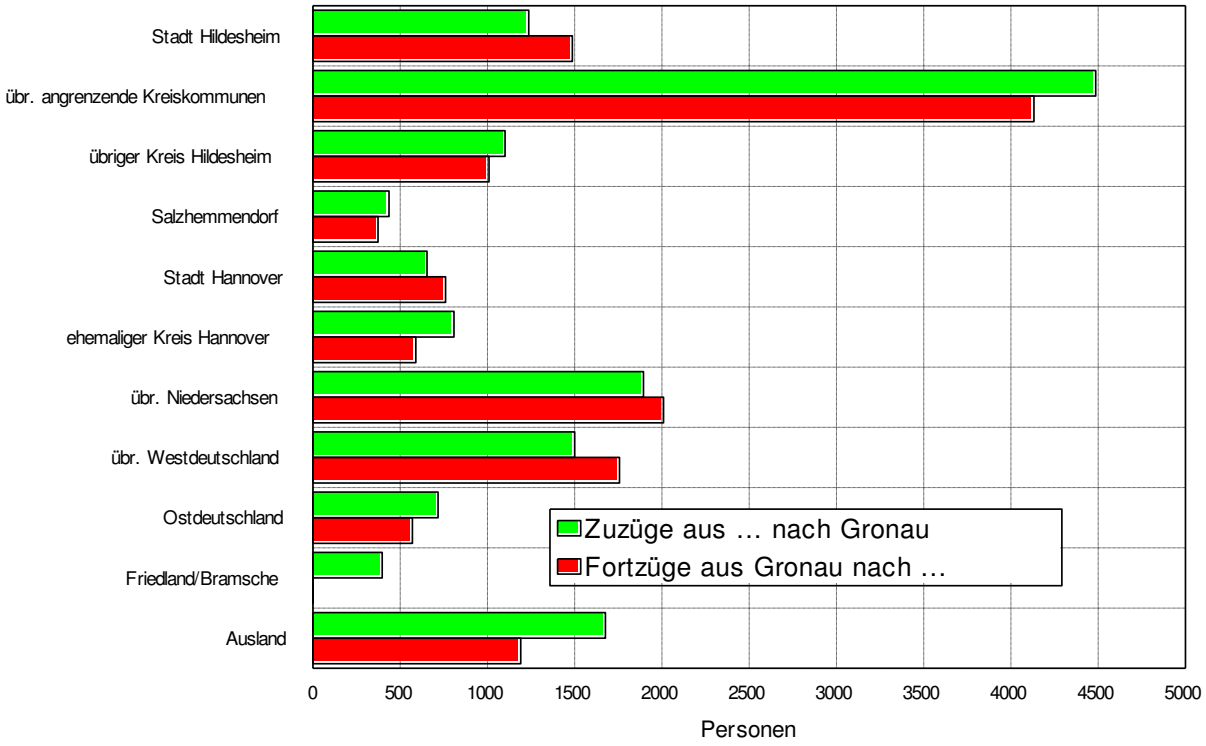
Im Zeitraum von 1995 bis 2014 überwogen zudem die Fortzüge knapp die Zuwanderung nach Gronau. Die im Jahr 2015 sprunghaft gestiegene Zuwanderung führt zu einem schwach positiven Wanderungssaldo von 0,8°%. Zusammen ergibt sich aus negativem natürlichem Saldo und positivem Wanderungssaldo für die Samtgemeinde Gronau ein Rückgang der Gesamtbevölkerung um 9,3°% bzw. 1.390 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 Samtgemeinden über einen hinreichend langen Zeitraum zur Verfügung, um Veränderungen herauszufiltern. Neben den Wanderungsbewegun-

gen zwischen den niedersächsischen Städten und Gemeinden sind auch die Wanderungen gegenüber den anderen Bundesländern und dem Ausland ausgewiesen. Den Wanderungsaustausch zwischen Gronau und verschiedenen Regionen zeigt **Abbildung 2** in der Summe der Jahre von 1989 bis 2012.

Abbildung 2: Wanderungstausch der Samtgemeinde Gronau mit verschiedenen Regionen in der Summe der Jahre 1989 bis 2012



Die Samtgemeinde Gronau erzielt per Saldo gegenüber diversen Regionen im Nahbereich Wanderungsgewinne: dies sind an erster Stelle die übrigen angrenzenden Kreiskommunen mit einem Saldo von rund 350 Personen, gefolgt vom ehemaligen Kreis Hannover (+220 Personen) und dem übrigen Kreis Hildesheim mit rund 60 Personen. Bei den großräumigen Wanderbewegungen ist der Saldo gegenüber Ostdeutschland (+150) und dem Ausland (+485) ebenfalls deutlich positiv. Bei dem Wanderungssaldo gegenüber dem Ausland 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 gut 290 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 Spätaussiedler auf die Städte und Gemeinde verteilt wurden. Der unmittelbare Zuzug dieser Personengruppe bewegte sich in Gronau mit rund 390 Personen auf vergleichsweise hohem Niveau.

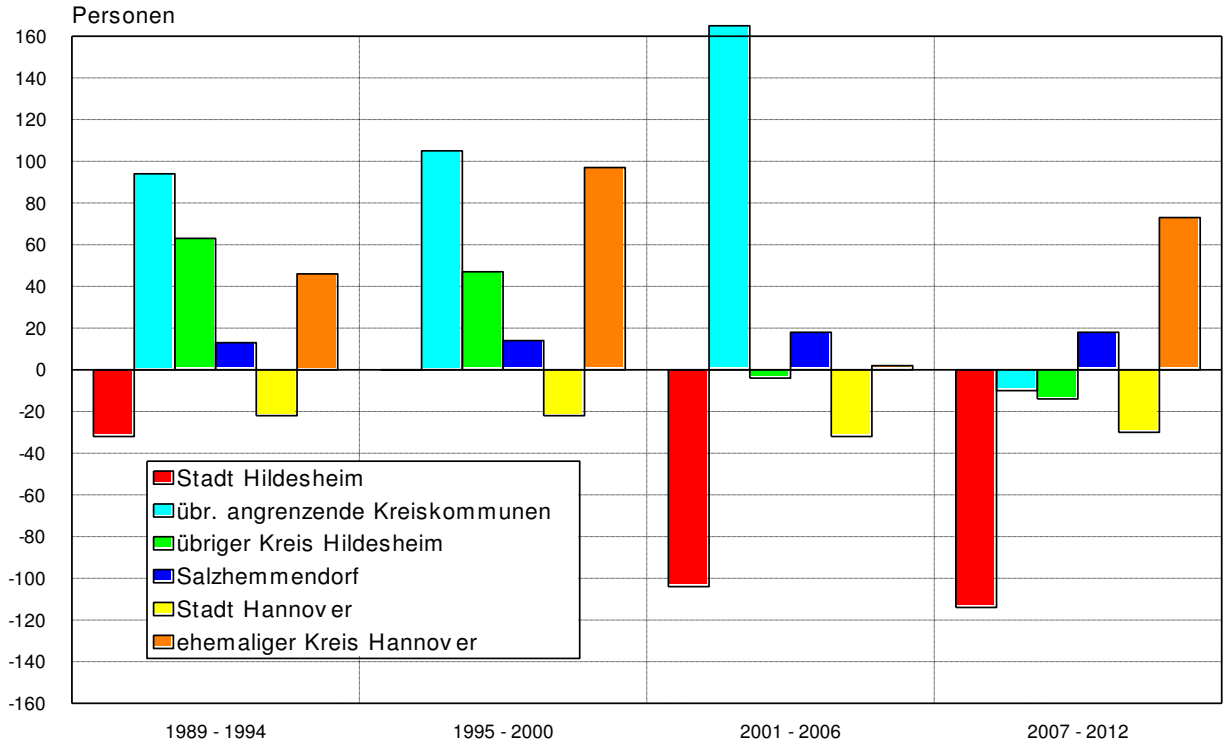
Gegenüber den übrigen Regionen fallen die Abwanderungszahlen stets höher als die Zuwanderung aus; per Saldo ergeben sich so Wanderungsverluste. Im Nahbereich betrifft dies die Städte Hildesheim (-250) und Hannover (-105). Auch gegenüber dem

übrigen Niedersachsen fällt die Wanderungsbilanz mit -115 Personen negativ aus. Die Wanderungsverluste gegenüber dem übrigen Westdeutschland (-260 Personen) sind vor allem Abwanderungen in Richtung Nordrhein-Westfalen, Bayern und Baden-Württemberg zuzurechnen.

Den Vergleich der Wanderungssalden der Samtgemeinde Gronau gegenüber den zuvor betrachten Regionen im Nahbereich in vier verschiedenen Zeiträumen zeigt **Abbildung 3.** Auffällig ist zunächst der deutlich positive Saldo mit den übrigen angrenzenden Kreiskommunen in den ersten drei Zeiträumen. Diese Zuzugsquelle ist im letzten Zeitraum versiegt. Auch der Saldo gegenüber dem übrigen Kreis Hildesheim ist, nach Wanderungsgewinnen von 1989 bis 2000, seit 2001 leicht negativ. Wanderungsgewinne ergeben sich zudem mit dem übrigen Kreis Hannover: nach einer Unterbrechung von 2001 bis 2006 ist der Saldo im letzten Zeitraum wieder positiv. Gut sichtbar sind zudem die Wanderungsverluste gegenüber den Oberzentren Hannover und, mit höheren Werten, Hildesheim. Allein im Zeitraum von 2000 bis 2012 verlagerten rund 210 Personen mehr ihren Wohnsitz von Gronau nach Hildesheim als umgekehrt. Hier zeigen sich Hinweise auf den seit einigen Jahren anhaltenden, bundesweiten Urbanisierungstrends, im Zuge dessen mehr und mehr Menschen ihren Wohnsitz in die Großstädte verlagern.

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 auch persönliche Motive bei einem Teil der Umzügler.

Abbildung 3: Wanderungssalden der Samtgemeinde Gronau gegenüber verschiedenen Regionen in vier Zeiträumen



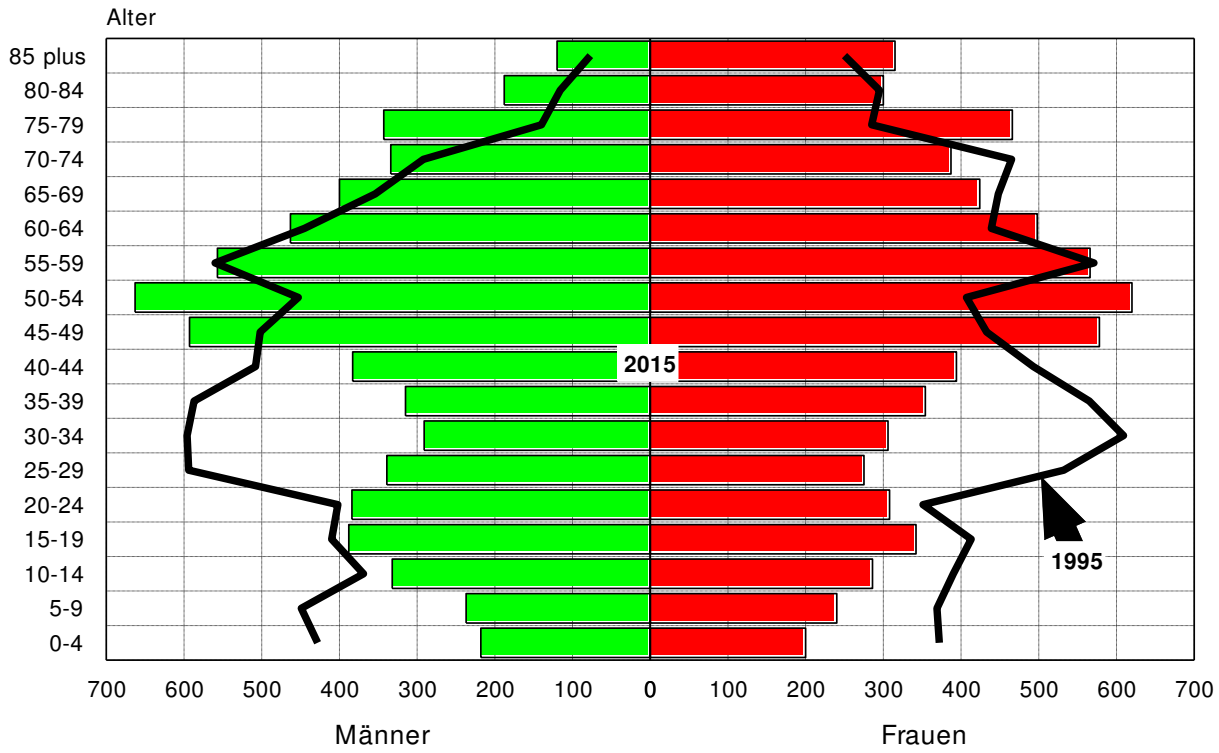
2.3.3 Altersstruktur

Die Auswirkungen der natürlichen Bevölkerungsbewegung und der Wanderungen auf die **Altersstruktur in der Samtgemeinde Gronau** zeigt **Abbildung 4**. Um die strukturellen Veränderungen der vergangenen Jahre zu verdeutlichen, wurde über die Altersstruktur des Jahres 2015 die Altersstruktur der Bevölkerung im Jahr 1995 gelegt (in der Abbildung 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 7% an Personen hinzugewonnen. Inzwischen ist ein Teil der Kinder dieser Altersgruppe bereits aus Gronau fortgezogen.

Insgesamt zeigt der Vergleich der Altersstrukturen den Alterungsprozess der Bevölkerung in Gronau. Die Altersgruppen der 45- bis 54-Jährigen und die Altersgruppen über 65 haben an Stärke gewonnen, während die Altersgruppen unter 45 durchweg schwächer besetzt sind als 1995. Das Durchschnittsalter ist dementsprechend von 41,4 Jahren auf 46,7 angestiegen.

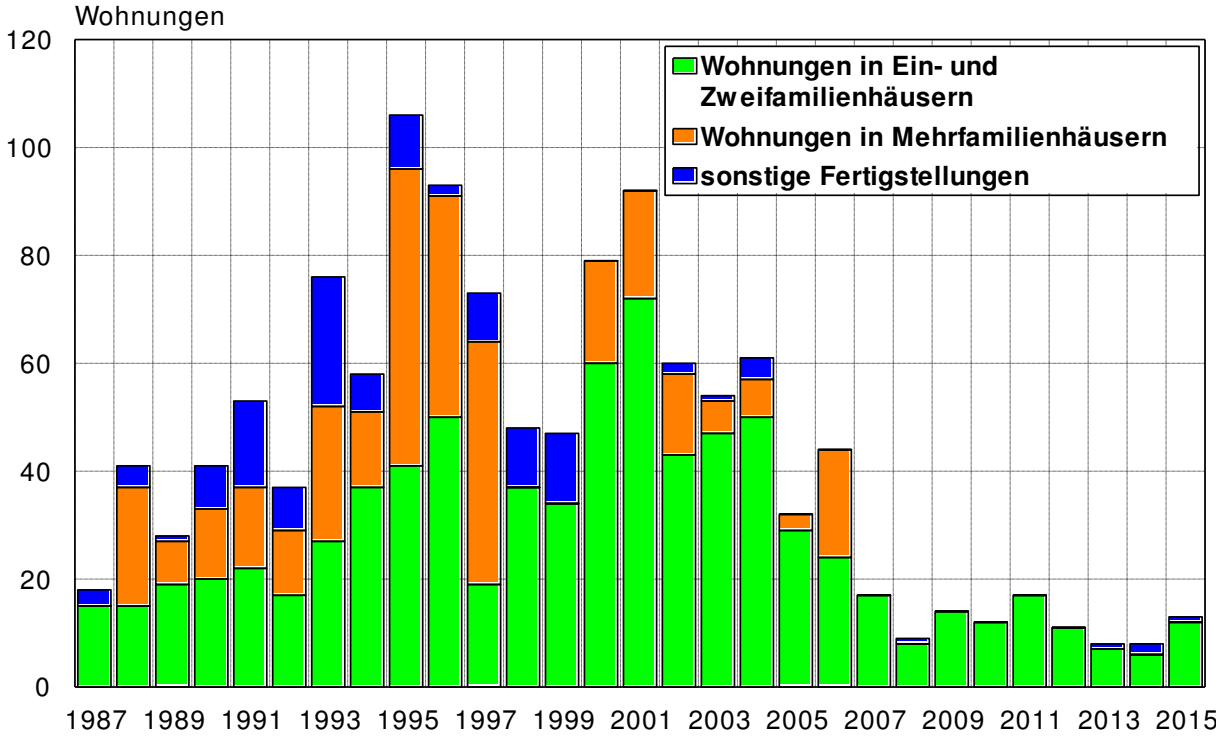
Abbildung 4: Altersstruktur der Bevölkerung in der Samtgemeinde Gronau 2015 sowie die Altersstruktur des Jahres 1995



2.4 Bautätigkeit und Wohnungsbestand

Wohnungsbau erfolgt auf Grund eines bestehenden demographischen Nachfragedrucks oder zum Ersatz qualitativ ungenügender Altbestände. Die Entwicklung in der Samtgemeinde Gronau zeigt **Abbildung 5** ab 1987. In der zweiten Hälfte der 1980er Jahre war der Wohnungsbau bundesweit wie auch in Gronau auf das niedrigste Niveau der Nachkriegsgeschichte zurückgefallen. Anschließend zog der Wohnungsbau in den Städten und Gemeinden mit unmittelbar verfügbaren Baulandflächen am schnellsten an. Der im Zeitraum von 1991 bis 2004 erhöhte Wohnungsbau deutet daraufhin, dass zunächst noch Flächen verfügbar waren und anschließend der erhöhten Nachfrage durch Ausweisung neuer Baugebiete insgesamt angemessen begegnet werden konnte. In dieser Zeitspanne wies die Samtgemeinde Gronau einen deutlich positiven Wanderungssaldo auf.

Abbildung 5: Bautätigkeit von 1987 bis 2015 in der Samtgemeinde Gronau



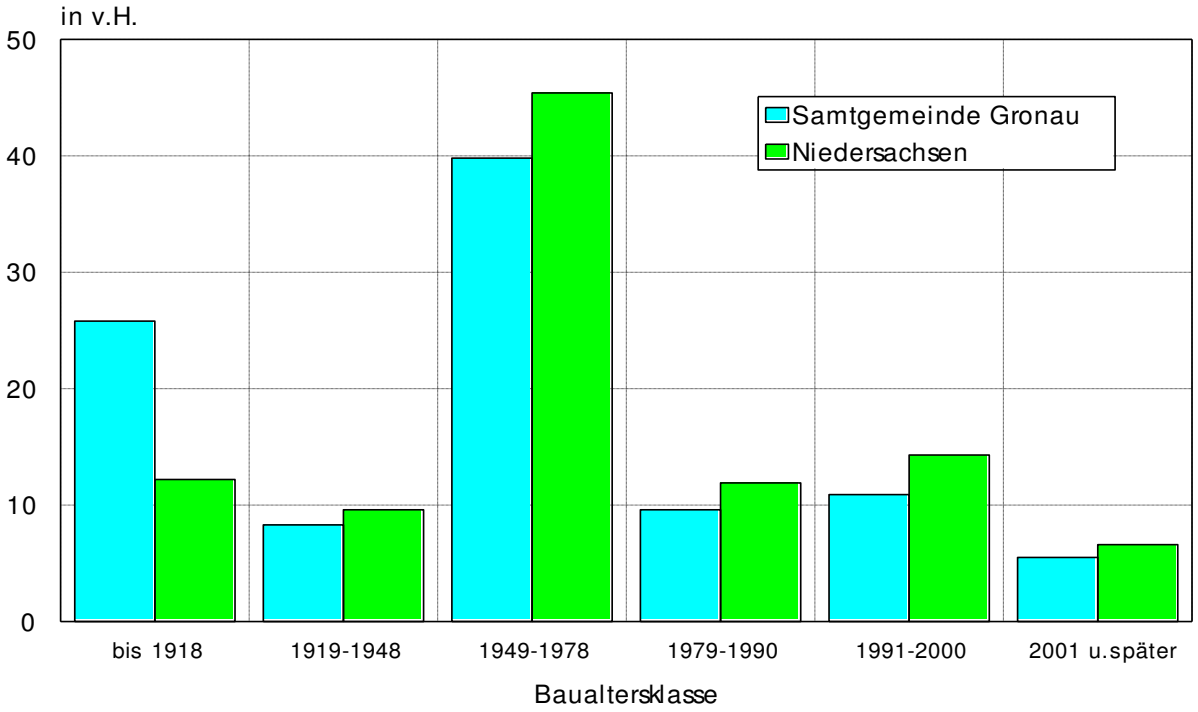
Dies ist seit 2005 nicht mehr der Fall; die Neubautätigkeit liegt seither wieder auf dem niedrigen Niveau der zweiten Hälfte der 1980er Jahre. Seit dem Jahr 2007 liegt die Neubautätigkeit sogar unterhalb der Schwelle von 15 Wohnungen/Jahr. Wie oben unter 2.3.1 dargestellt wies die Samtgemeinde Gronau von 2006 bis 2014 einen negativen Wanderungssaldo auf. Generell hat sich das Wanderungsverhalten der Bevölkerung nach dem Jahr 2000 deutlich verändert, und die Zuwanderung aus den Kommunen des Hildesheimer Kreises, von der Gronau lange profitierte, ist stark zurückgegangen. Im gesamten Kreis Hildesheim ging der Wohnungsbau auf etwa ein Viertel des durchschnittlichen Neubaus der zweiten Hälfte der 1990er Jahre zurück.

Die Wohnungszählung im Jahr 2011 ermittelte für Gronau einen Leerstand von 5,6 %. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Vergleich etwa zur Zählung 1987 (damaliger

Leerstand in Gronau 1,4 %) heute von einem höheren geplanten Leerstand wegen Modernisierungen auszugehen ist. Außerdem muss beachtet werden, das in Gronau knapp 1.020 Zweifamilienhäuser gezählt wurden. D. h., über 14 % 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. Aber auch unter Berücksichtigung dieser Einschränkungen lag die beim Zensus ermittelte Leerstandquote deutlich 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 Gronau 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 Gronau um 14,4°%-Punkte höher als der landesweite Durchschnitt liegt. Der Anteil an Wohnungen aus der Wiederaufbauphase und den 1970er Jahren liegt in Gronau geringfügig niedriger als der Landesdurchschnitt. Knapp 11°% des Wohnungsbestandes in Gronau entfällt auf den Zeitraum von 1991 bis 2000. Hier weicht die Gemeinde recht deutlich vom bei 14,3°% liegenden Landesdurchschnitt ab. Da 74% des Wohnungsbestandes bis 1978 errichtet wurde, dürften sich in Gronau noch erhebliche Einsparpotenziale bieten, auch wenn ein Teil der bestehenden Gebäude bereits energetisch saniert wurden.

Abbildung 6: Wohnungsbestand nach Baualtersklassen im Land Niedersachen sowie der Samtgemeinde Gronau 2011 in v.H.

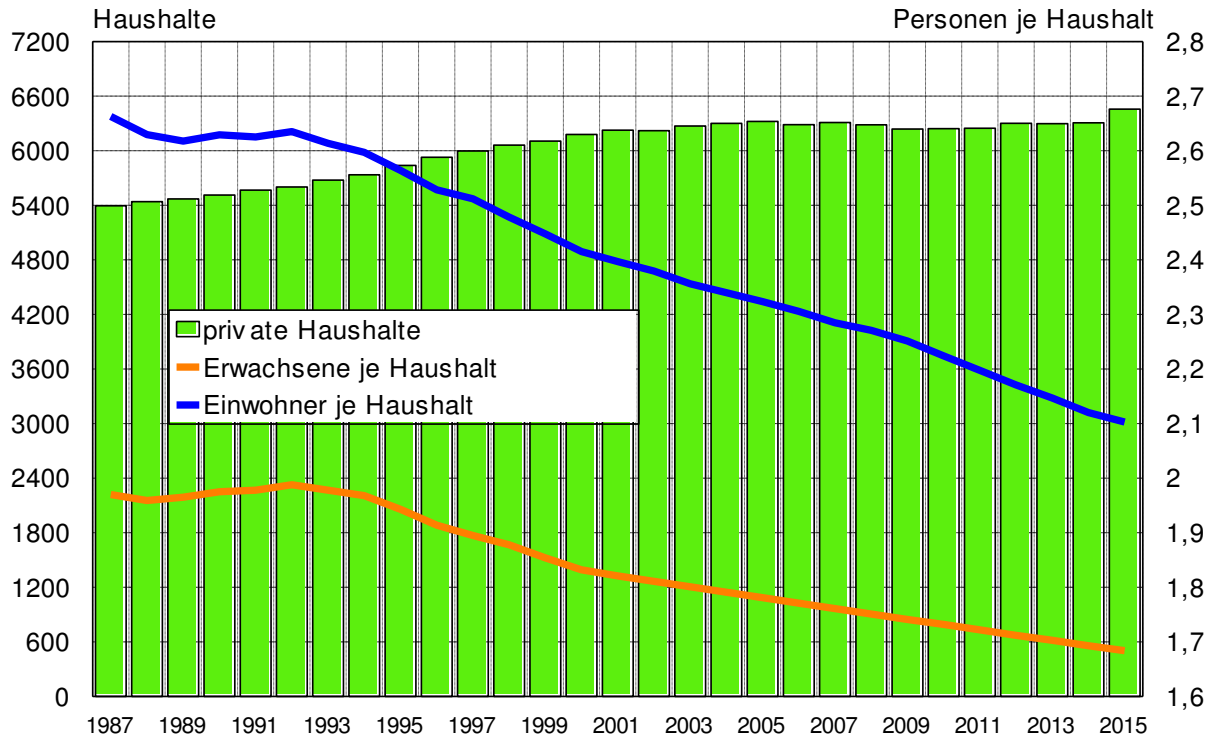


Quelle: Zensus 2011

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 vierjährlichen 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.

Abbildung 7: Entwicklung der Anzahl privater Haushalte sowie der Zahl der Erwachsenen und der Einwohner je Haushalt in der Samtgemeinde Gronau 1987 bis 2015



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 Gronau um 18,7°% auf 6.460 erhöht (bei einer Zunahme der Erwachsenenzahl um 2°%), da sich die durchschnittliche Haushaltsgröße gegenüber 1987 erheblich verringert hat. Wie

bereits um das Jahr 1990 deutet sich aktuell in vielen Großstädten wieder eine Verlangsamung der Haushaltsverkleinerung durch einen Wohnungsmangel an. Dies ist in Gronau nicht zu erkennen. Allerdings kann eine Wohnungsknappheit in Hannover oder Hildesheim die Haushaltsgröße in Gronau beeinflussen, wenn etwa erwachsene Kinder länger im Haushalt der in Gronau wohnenden Eltern bleiben.

Aufgrund der starken Zuwanderungen ab Anfang der 1990er Jahre kann auch für die Samtgemeinde Gronau für den Zeitraum bis kurz nach der Jahrtausendwende von einem Wohnungsdefizit ausgegangen werden. Spätestens ab 2005 war der Wohnungsmarkt eher von leichten Überhängen geprägt. Erst die hohe Zuwanderung des Jahres 2015 dürfte zu einem deutlichen Abbau der Leerstände beigetragen haben. Unter Berücksichtigung der zum Jahresende 2015 in einer Gemeinschaftsunterkunft lebenden rund 150 Flüchtlinge dürfte die Leerstandsquote auf rund 4 % abgesenkt worden sein. Insgesamt dürfte sich die Vermarktung von Wohnungen vor allem in der Phase von 2005 bis 2014 deutlich schwieriger gestaltet haben als in den 1990er Jahren.

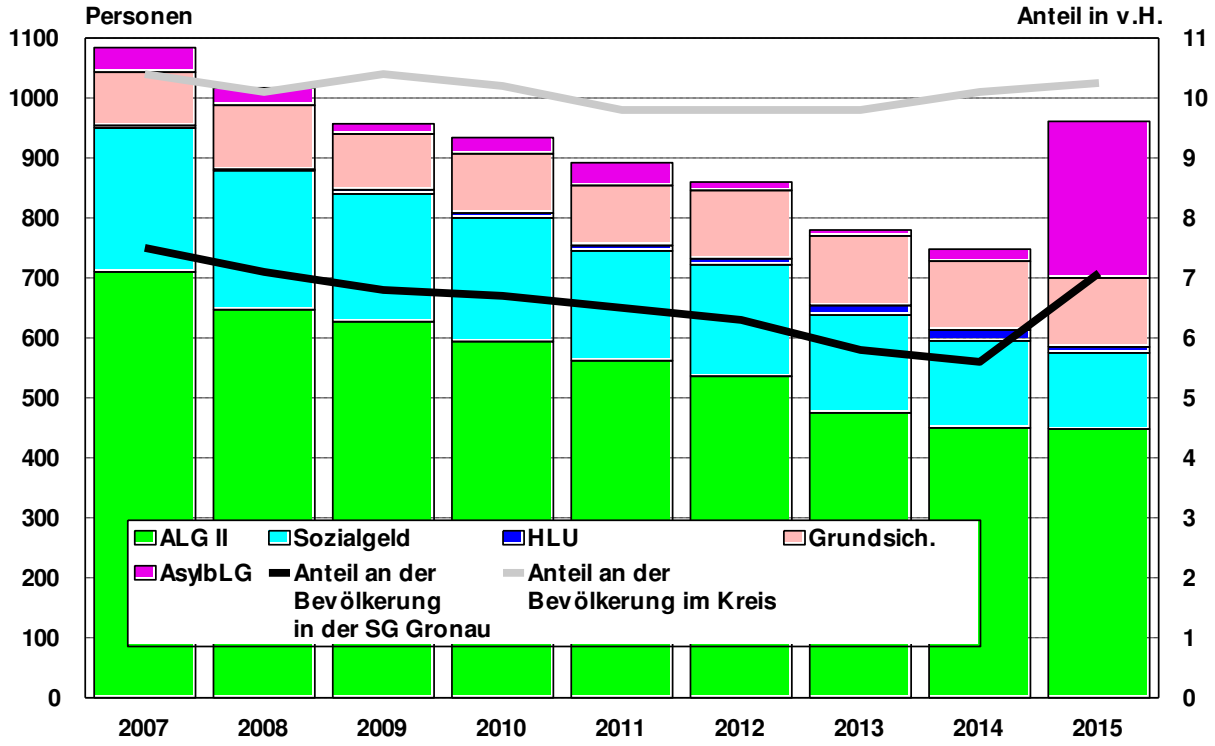
2.6 Haushalte mit niedrigen Einkommen

Die Ermittlung „einkommensarmer“ Haushalte stößt sowohl auf definitorische als auch auf empirische Erfassungsprobleme. Definitorisch ist der häufig verwendete Anteil „armutsgefährdeter“ Personen[2] 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 Samtgemeinde Gronau zeigt **Abbildung 8** in der Entwicklung von 2007 bis 2015.

Die Zahl der Empfänger von Arbeitslosengeld II und Sozialgeld ist um insgesamt 375 Personen zurückgegangen. Damit fiel der Rückgang in Gronau mit fast 40 % deutlich höher aus als in Niedersachsen oder dem Kreis Hildesheim (jeweils rund 19 % Rückgang). Die im Rahmen der Hilfe zum Lebensunterhalt begünstigten Personen spielen quantitativ keine Rolle. Bei den Empfängern von Grundsicherung zeigt sich eine geringe Zunahme um 26 Personen (+29,2°%). Die Anzahl der Empfänger von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz in der Samtgemeinde Gronau lag in den Jahren von 2007 bis 2014 bei durchschnittlich 25 Personen; 2015 erfolgte dann ein Anstieg auf 261 Personen.

[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)

Abbildung 8: Empfänger von Mindestsicherungsleistungen in der Samtgemeinde Gronau von 2007 bis 2015



Aufschlussreich ist die Entwicklung des Anteils an Mindestsicherungsleistungsempfängern an der Bevölkerung in Gronau im Vergleich zum Kreis Hildesheim insgesamt. Während im Kreis über den gesamten Zeitraum rund 10 % der Einwohner Mindestsicherungsleistungen bezogen, sank der Anteil in Gronau von 7,5 % auf 5,6 % im Jahr 2014. Durch den starken Anstieg der Zahl an Personen mit Leistungsbezug nach dem Asylbewerberleistungsgesetz stieg der Anteil an Leistungsbeziehern an der Bevölkerung im Jahr 2015 auf 7,1 % an. Es bleibt aber festzuhalten, dass die positive Entwicklung im Bereich des Leistungsbezugs nach dem SGB II die Zunahmen in anderen Bereichen deutlich überspielt hat und insgesamt ein Rückgang des Anteils an Beziehern von Mindestsicherungsleistungen an der Bevölkerung eintrat. In Niedersachen 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 Bezieher von Mindestsicherungsleistungen. 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 können[3]. In Gronau ist bei der unterdurchschnittlichen Quote an Beziehern von Mindestsicherungsleistungen auch von einem

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

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 Gronau mit knapp 62°% über dem niedersächsischen Durchschnitt von 53 %. Bei den reinen Seniorenhaushalten erreichte die Eigentümerquote mit 59,6°% 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 79,8°% deutlich höher.

Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern haben in der Samtgemeinde Gronau einen Anteil von knapp 70 % am Wohnungsbestand. Auch die Senioren werden somit zu einem großen Teil in dieser Gebäudeart leben. Über 80 % 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 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 Gutachten[4], 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 Gronau, so muss bei knapp 2.400 Haushalten mit Senioren von rund 540 Haushalten ausgegangen werden, bei denen eine barrierearme Wohnung angezeigt wäre. Tatsächlich ist aber nur bei 170 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 Gronau bereits aktuell bei weit über 250 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.

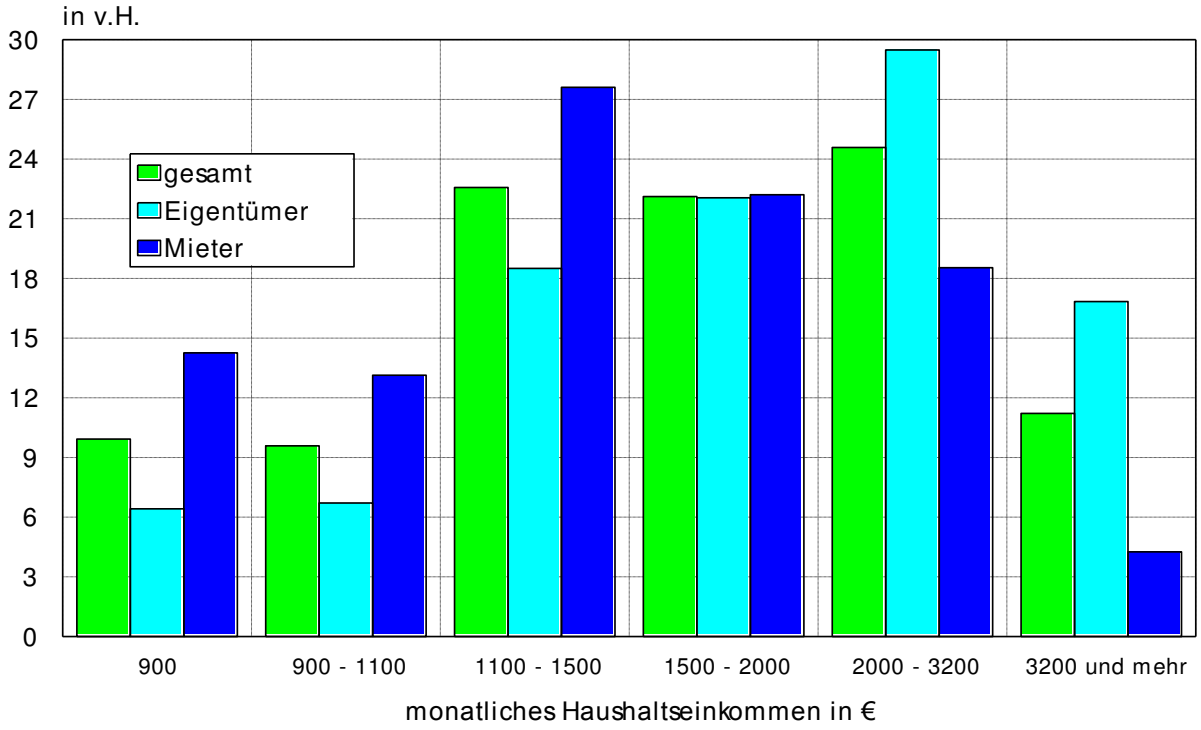
Hinsichtlich der Einkommenssituation der Senioren ist langfristig von einer Verschlechterung auszugehen. Einen Überblick über die Einkommen von Seniorenhaushalten[5] gibt **Abbildung 9**.

---

[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: Mikrozensuszusatzerhebung 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 seniorengerechten 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 seniorengerechtes Wohnen gibt. Sofern dieser Anteil auch für die rund 1.280 Schwerbehinderten Einwohner der Samtgemeinde Gronau gilt, errechnet sich für die Menschen mit Behinderung unterhalb des 65. Lebensjahres eine Größenordnung von 570 erforderlichen behindertengerechten Wohnungen, von denen bisher sicher nur ein Bruchteil verfügbar ist.

2.8 Fazit der bisherigen Entwicklung in Gronau

Die Samtgemeinde Gronau weist eine im Kreisvergleich überdurchschnittlich hohe Zahl an Arbeitsstellen im Ort auf, die sich in den letzten 20 Jahren um gut 10°% erhöhte. Wie die um fast 30 % erhöhte Zahl an Einpendlern, die nahezu stagnierende

Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort und der nur schwach positive Wanderungssaldo zeigen, konnte Gronau trotz der guten Entwicklung hinsichtlich der Arbeitsstellen nur wenige neue Einwohner gewinnen. Zusammen mit dem langfristig negativen natürlichen Saldo ergab sich ein Rückgang der Bevölkerung um rund 9°% gegenüber dem Wert von 1995.

Noch bis zum Jahr 2005 profitierte Gronau von Zuzügen aus den Kommunen des Kreises Hildesheim und aus dem ehemaligen Kreis Hannover. Insbesondere die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre sind heute mit einem Anteil von 18,2 % an der Gesamtbevölkerung in Gronau stärker ausgeprägt als in Niedersachsen insgesamt, wo deren Anteil bei 17 % liegt.

Die Kehrseite der ehemals starken Zuwanderungen ist darin zu sehen, dass deren Kinder gegenwärtig das Erwerbsleben erreichen und dementsprechend für erhöhte Fortzüge aus Gronau sorgen. Durch die Fortzüge werden jedoch keine Wohnungen frei, da diese weiterhin von den Eltern bewohnt werden.

Die Analyse der Wanderungsbewegung hat gezeigt, dass Gronau in der Vergangenheit weniger von der inzwischen weitgehend zum Erliegen gekommenen Suburbanisierung profitiert hat, sondern eher von den Zuzügen aus umliegenden Kommunen, die nur wenige Arbeitsplätze aufweisen. Dem stehen die über alle Zeit-räume konstanten Wanderungsverluste an die Städte Hildesheim und Hannover entgegen.

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 Gronau spürbar. Die seit 2011 wieder auflebende Auslandszuwanderung in Deutschland hat sich in Gronau erst in jüngster Vergangenheit eingestellt, wie der im Jahr 2015 deutlich erhöhte Wanderungssaldo zeigt.

Der Zuzug von Spätaussiedlern aus Osteuropa kann als abgeschlossen betrachtet werden und stellt für die kommenden Jahre somit keine potenzielle Zuzugsquelle mehr da.

Das auch in Gronau Anfang der 1990er Jahre entstandene Wohnungsdefizit wurde durch verstärkten Wohnungsbau und einsetzende Abwanderungen in der ersten Hälfte des vergangenen Jahrzehnts abgebaut. Spätestens seit 2005 ist der Wohnungsmarkt in Gronau eher von einem Überangebot als von einer Mangelsituation geprägt. Die verstärkte Zuwanderung im Jahr 2015 dürfte einen Beitrag zum Abbau der Leerstände geleistet haben, selbst wenn ein Teil der Zugewanderten nicht in Wohnungen untergebracht war.

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

3 Projektion der Entwicklung in der Samtgemeinde Gronau

3.1 Ausgangslage der Modellrechnungen

Als wesentliche Bestimmungsparameter für die künftige Einwohnerentwicklung der gesamten Region Gronau (von Hannover bis hinter Hildesheim) sind die Arbeitsplatz- und Ausbildungsplatzentwicklung und 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 Beschwernisse 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.

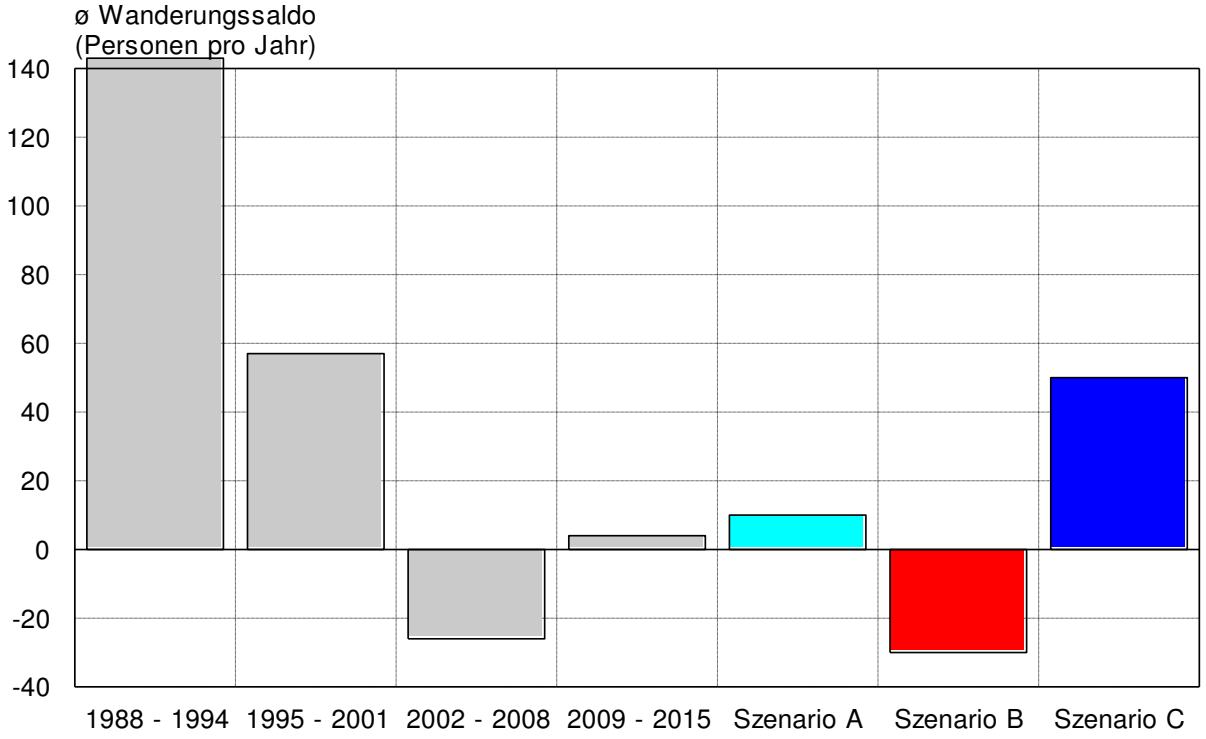
Im Ergebnis hat sich der Kompromiss der Wohnstandortsuche junger Familien in Richtung „Mietwohnung in der Stadt“ verschoben. Die zunehmenden Preisunterschiede zwischen Stadt und Land wirken dieser Entwicklung inzwischen so stark entgegen, dass die „alten“ Stadt-Umland-Abwanderungsmuster in vielen Regionen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

3.2 Drei Szenarien der Bevölkerungsentwicklung

Die **Geburten- und Sterbefallzahlen** der Modellrechnungen bauen auf dem vor Ort vorgefundenen Niveau von Geburtenhäufigkeit und Sterblichkeit auf. Die zusammengefasste Geburtenziffer[6] 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 Samtgemeinde Gronau



Die hohen Zuwanderungen im ersten Zeitraum können kaum als Maßstab für die Zukunft gelten, da die Zeit der Grenzöffnungen in Osteuropa einschließlich der Wiedervereinigung Deutschlands kaum wiederholbar erscheint. Insofern stellen die Szenarien B und C mit einem Wanderungsverlust von 30 bzw. einem Wanderungsgewinn von 50

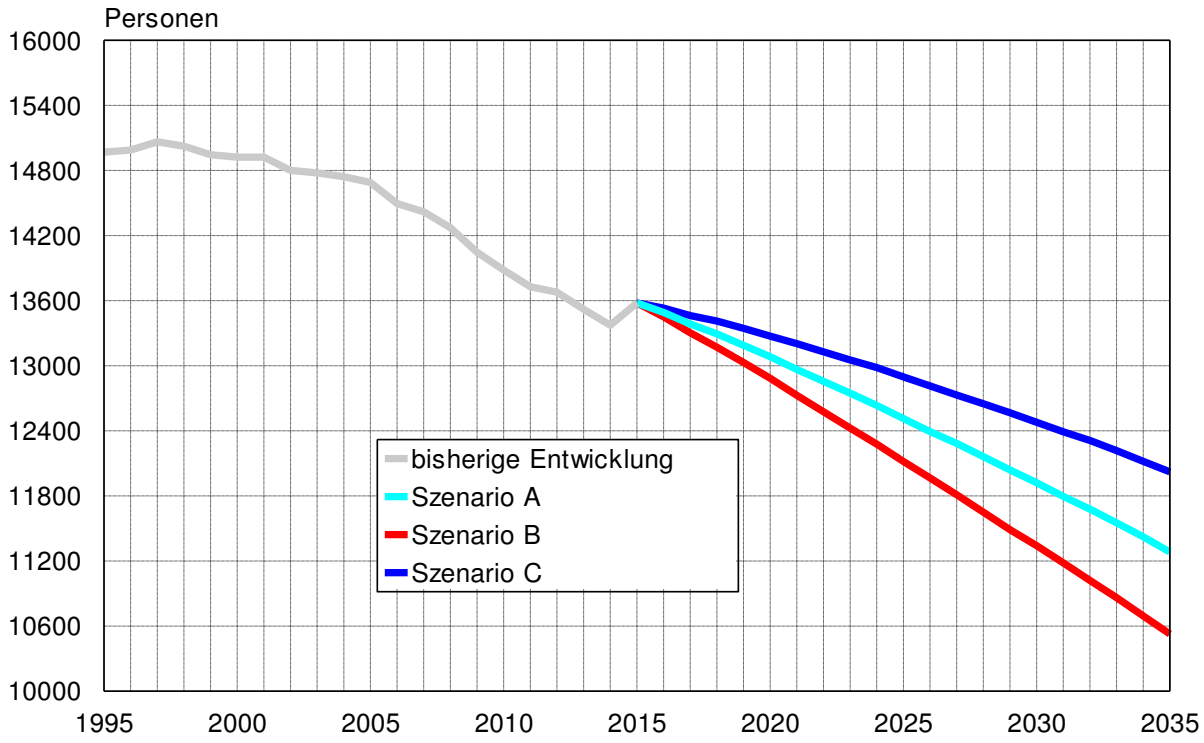
[6] die zusammengefasste Geburtenziffer gibt an, wie viele Kinder je Frau geboren würden, wenn für deren ganzes Leben die altersspezifischen Geburtenziffern des jeweils betrachteten Kalenderjahres gelten würden

Personen pro Jahr aus unserer Sicht die Bandbreite möglicher Werte dar; sie markieren die Extremwerte der Vergangenheit. Szenario A liegt mit einem Wanderungsgewinn von 10 Personen pro Jahr genau in der Mitte dieser Werte.

Dies muss 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 die Blockierung der Grenzen im Balkanraum und 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 Gronau bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035



Die Modellrechnungen zeigen eine Bandbreite möglicher Einwohnerzahlen zwischen 10.500 und 12.000 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 zu einem Rückgang der Gesamtbevölkerung um 11,5°%. Szenario A mit ausgeglichenem Wanderungssaldo führt zu einem Bevölkerungsrückgang um 16,9°%; Szenario B sogar um 22,5°%.

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 Samtgemeinde Gronau bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035

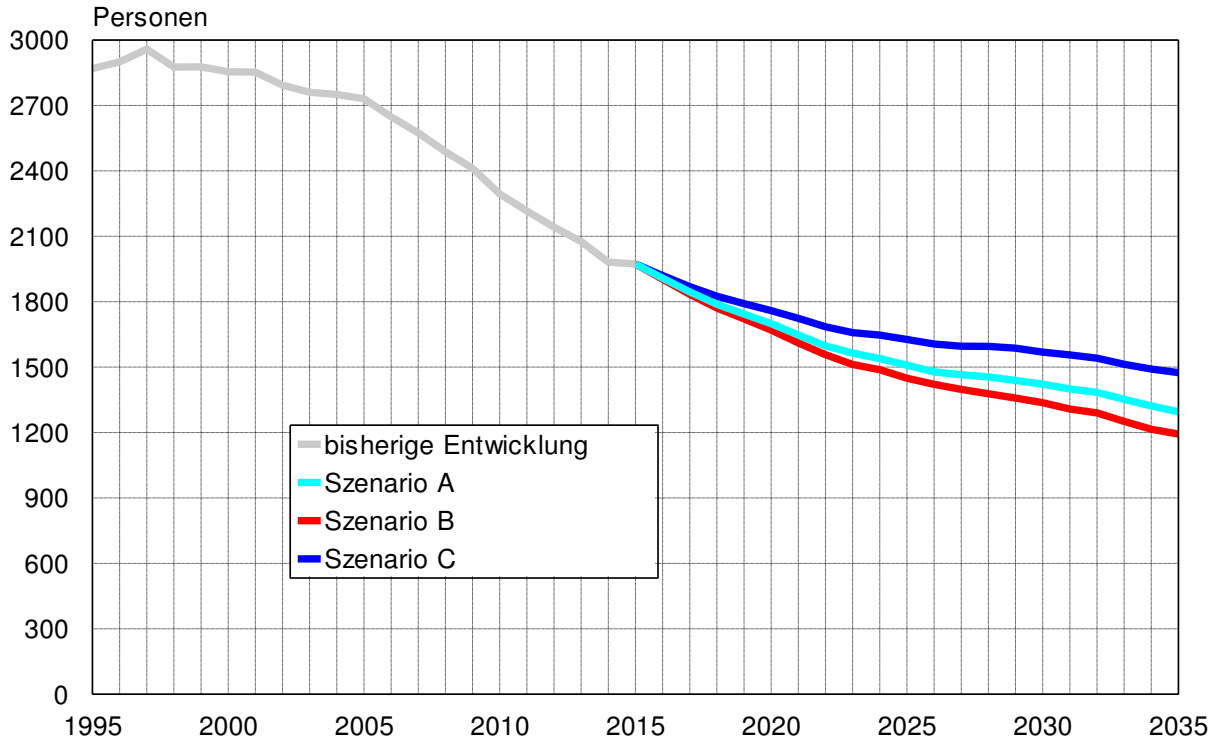


Abbildung 13: Entwicklung der Altersgruppe der "Erwerbsfähigen" in der Samtgemeinde Gronau bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035

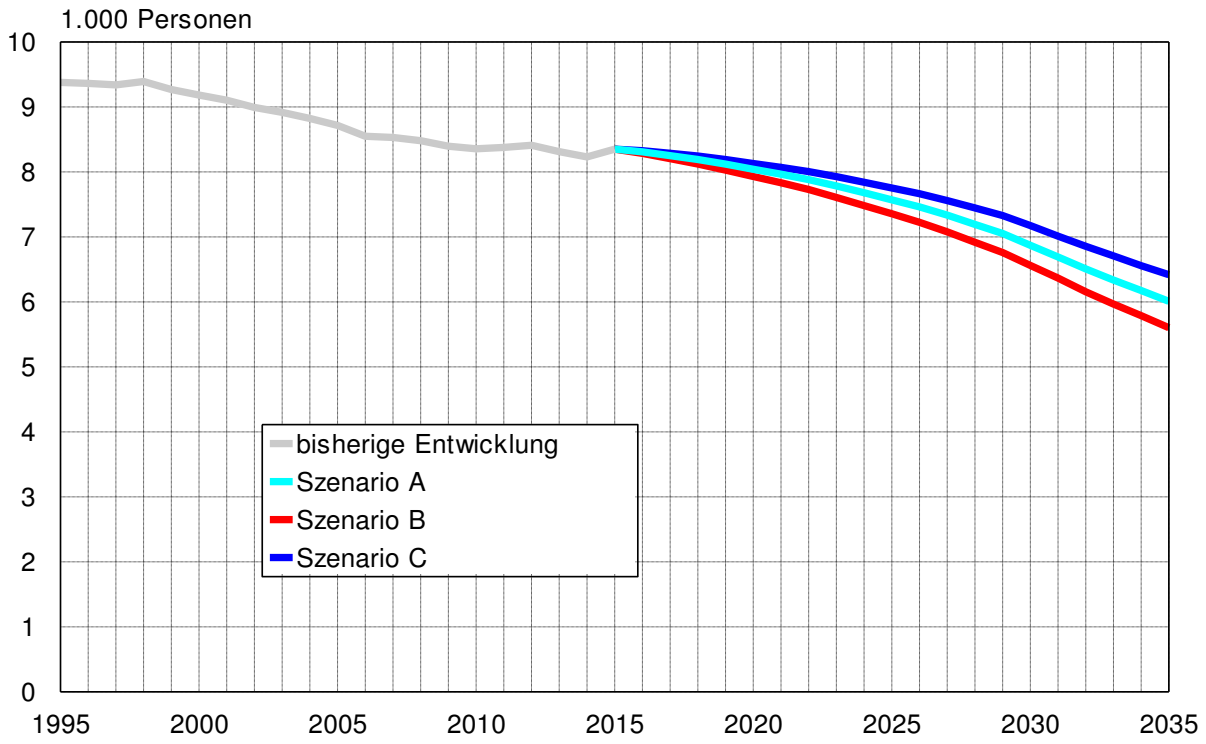


Abbildung 14: Entwicklung der Altersgruppe „Senioren“ in der Samtgemeinde Gronau bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035

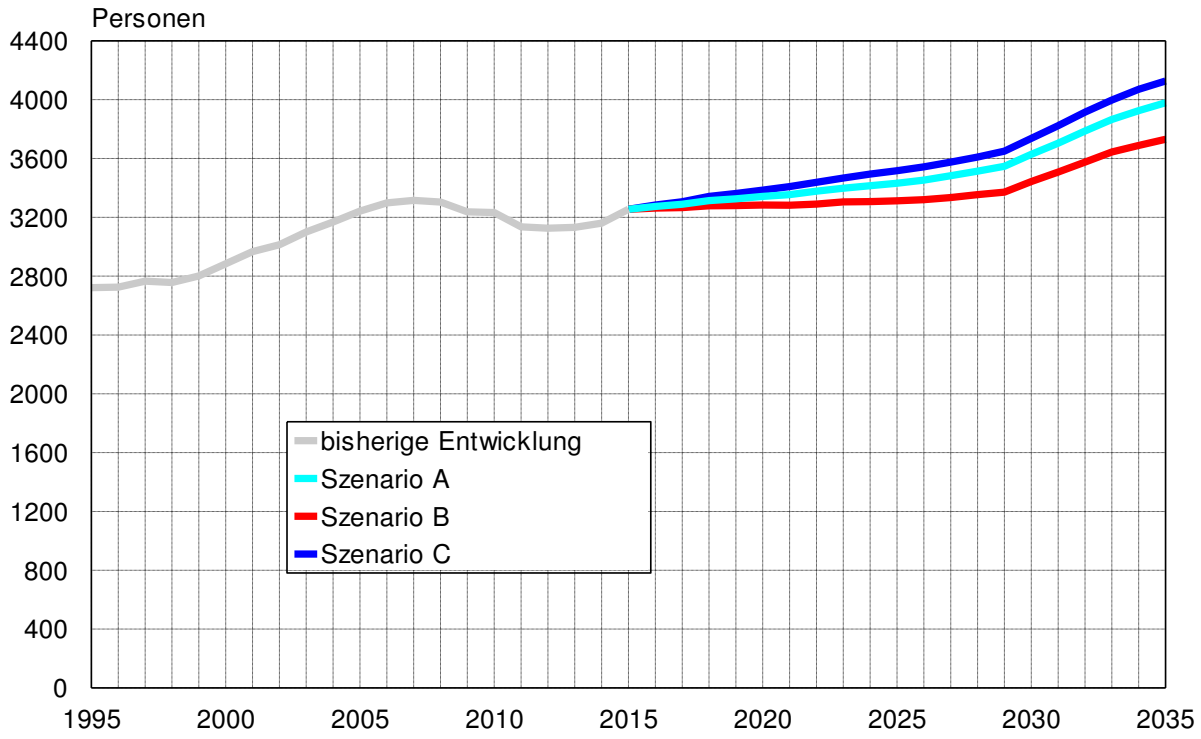
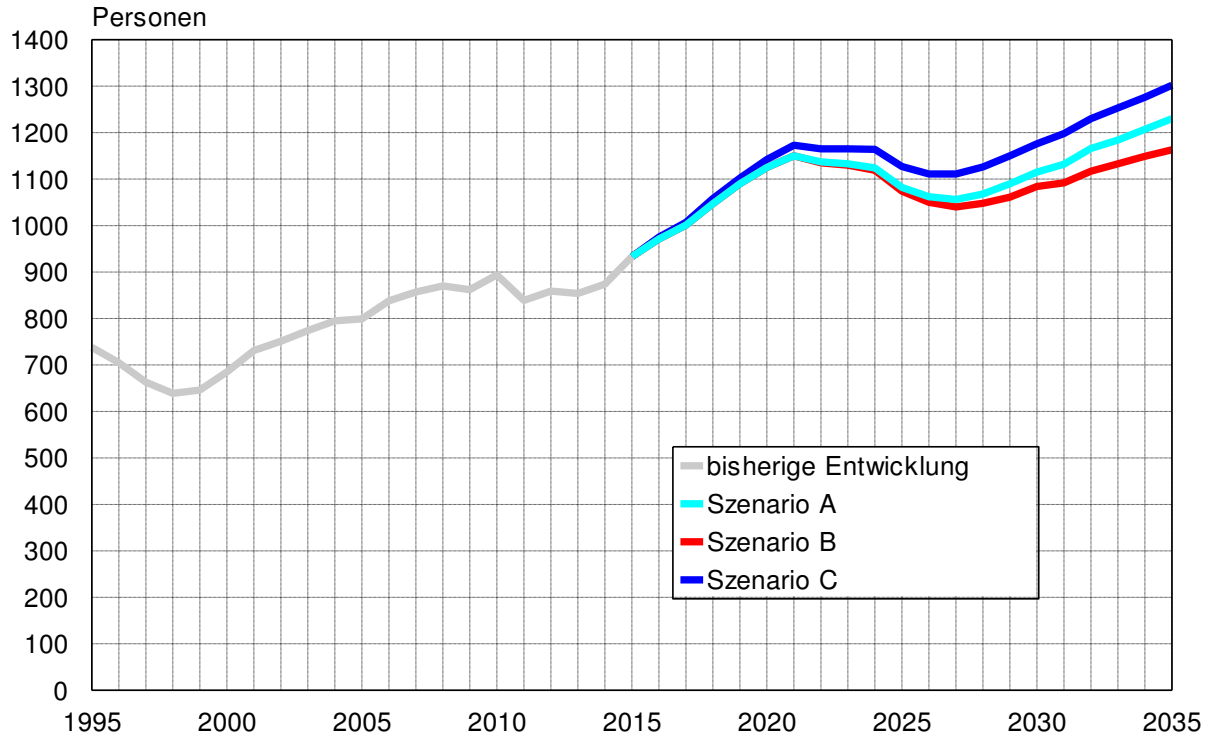


Abbildung 15: Entwicklung der Altersgruppe „80 Jahre und älter“ in der Samtgemeinde Gronau bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035



Was zeigen nun die unterschiedlichen Verläufe in den Altersgruppen? Bei der jüngeren Bevölkerung führen die Szenarien zu einer Minderung der Altersgruppenstärke um 25 % (Szenario C) bis 40 % (Szenario B). Der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung sinkt von gegenwärtig 14,5°% auf rund 11,3°% bis 12,3 %.

Auch die absolute Zahl und der Anteil der Altersgruppe der „Erwerbsfähigen“ an der Gesamtbevölkerung nehmen in allen Szenarien ab. 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 Erwerbsfähigenzahl somit abschwächen, aber nicht stoppen. Der gegenwärtige Anteil von knapp 62°% sinkt auf gut 53°%. Die Zahl der Erwerbsfähigen sinkt je nach Szenario um 23 % bis 33 %.

Gegenläufig ist die Entwicklung bei den „Senioren“. Deren Zahl wächst um 15 % bis 27 %. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung erhöht sich von derzeit 24°% auf über ein Drittel, dies auch deshalb, weil die Mehrheit von ihnen bereits heute ihren Wohnsitz in Gronau hat und diesen nicht mehr ändern wird. Noch dynamischer fällt das Wachstum der Altersgruppe „80 Jahre und älter“ aus. Der Anteil der Hochbetagten wächst von heute knapp 7 % auf knapp 11 % im Jahr 2035. Bis 2050 nimmt diese Altersgruppe in allen Szenarien nochmals um 30 % bis 40 % zu, wenn die geburtenstarken Jahrgänge in diese Altersgruppe wechseln. Der Anteil an der Bevölkerung steigt bis 2050 auf 18 % bis 20 %.

Da auch im Szenario mit gleichbleibend positivem Wanderungssaldo von 30 Personen pro Jahr sich eine Abnahme der Gesamtbevölkerung um 11,5°% einstellt, wird der Wohnungsbedarf in Gronau 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

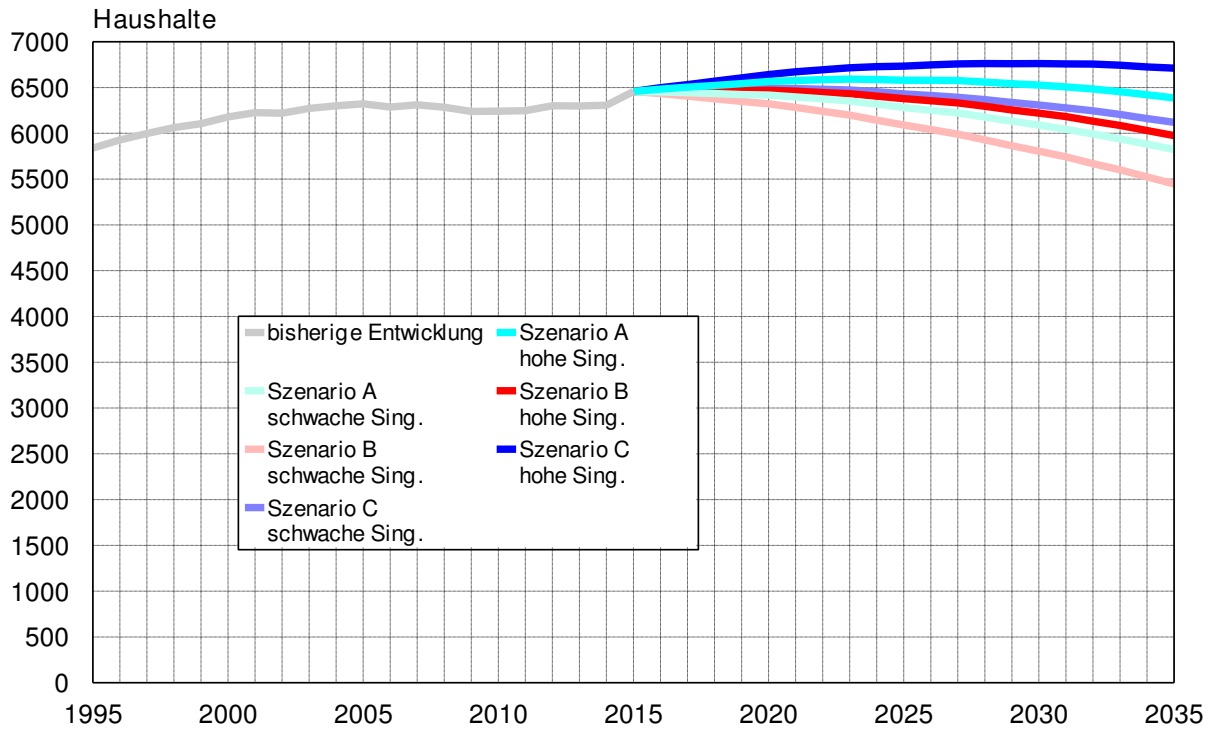
Bisher gehen Modellrechnungen zur künftigen Haushaltsentwicklung i. d. R. von einer weiteren Absenkung der durchschnittlichen Haushaltsgröße aus. Damit wurde unterstellt, dass sich in der Zukunft weitere reale Einkommenssteigerungen einstellen oder das Wohnen relativ preiswerter wird. Eine Verbilligung des Wohnens ist nahezu auszuschließen, da die Anforderungen insbesondere hinsichtlich der Energieeffizienz und der 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 11,3 % 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 haben wir 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 nicht zu vermeiden ist (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 5.550 und 6.710. Die Szenarien zeigen, dass fast alle Modelle zu einem Absinken der Haushaltszahl führen. Nur bei hoher Zuwanderung und hoher Singularisierung errechnet sich eine Haushaltszahl, die dann 3,9 % über dem Wert des Jahres 2015 liegt.

In allen anderen Szenarien liegt die Haushaltszahl im Jahr 2035 unterhalb des gegenwärtigen Wertes.

Abbildung 16: Entwicklung der Anzahl privater Haushalte in der Samtgemeinde Gronau bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035

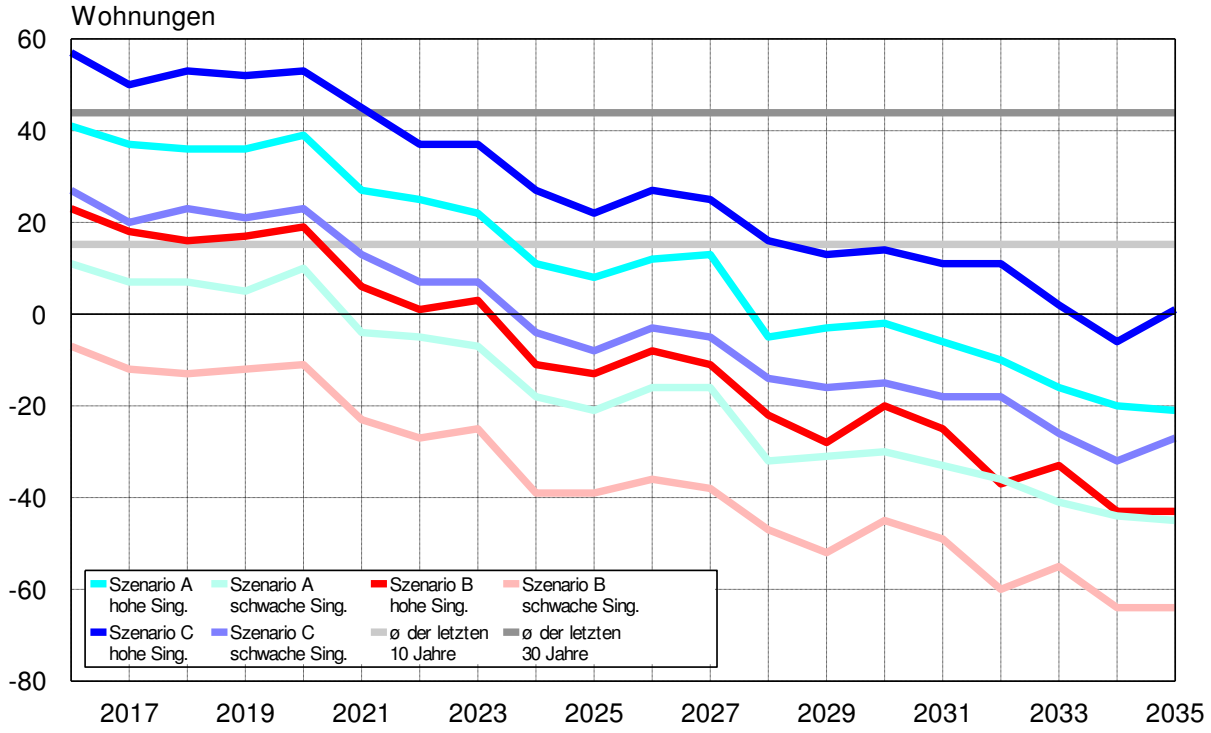


Nach der Abschätzung von Bevölkerungs- und Haushaltszahlen erfolgt die Ermittlung des „Wohnungsbedarfes“. Der Wohnungsbedarf wird nach der Festlegung von Bedarfskriterien ermittelt, womit er eine von der Nachfrage unabhängige normative Größe darstellt, mit deren Umsetzung (in Wohnungsbau) ein festgelegtes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

Mehrere Szenarien weisen, zumindest für die Zeit bis 2025, einen positiven Neubaubedarf in unterschiedlicher Höhe auf. In der Variante des Szenario C mit hoher Singularisierung ergibt sich in der Summe bis zum Jahr 2035 ein Bedarf von 547 Wohnungen, wobei sich in den ersten Jahren Bedarfswerte zwischen 40 und 50 Wohnungen zeigen, während sich nach dem Jahr 2030 Bedarfe nahe Null einstellen. Dieses Muster mit dem stärksten Bedarf zu Beginn des Betrachtungszeitraums und einer starken Abschwächung nach dem Jahr 2025 zeigt sich bei allen Szenarien. Ein in der Summe positiver Bedarf ist außer dem genannten Szenario C mit hoher Singularisierung nur noch bei Szenario A mit hoher Singularisierung zu sehen. In Szenario C mit niedriger Singularisierung liegt der Wohnungsbedarf insgesamt nahe Null, alle anderen Szenarien zeigen mehr oder weniger deutliche negative Gesamtbedarfe.

Abbildung 17: Wohnungsbedarf in der Samtgemeinde Gronau von 2016 bis 2035



An dieser Stelle muss nochmals betont werden, dass die künftige Entwicklung in der Samtgemeinde Gronau 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.

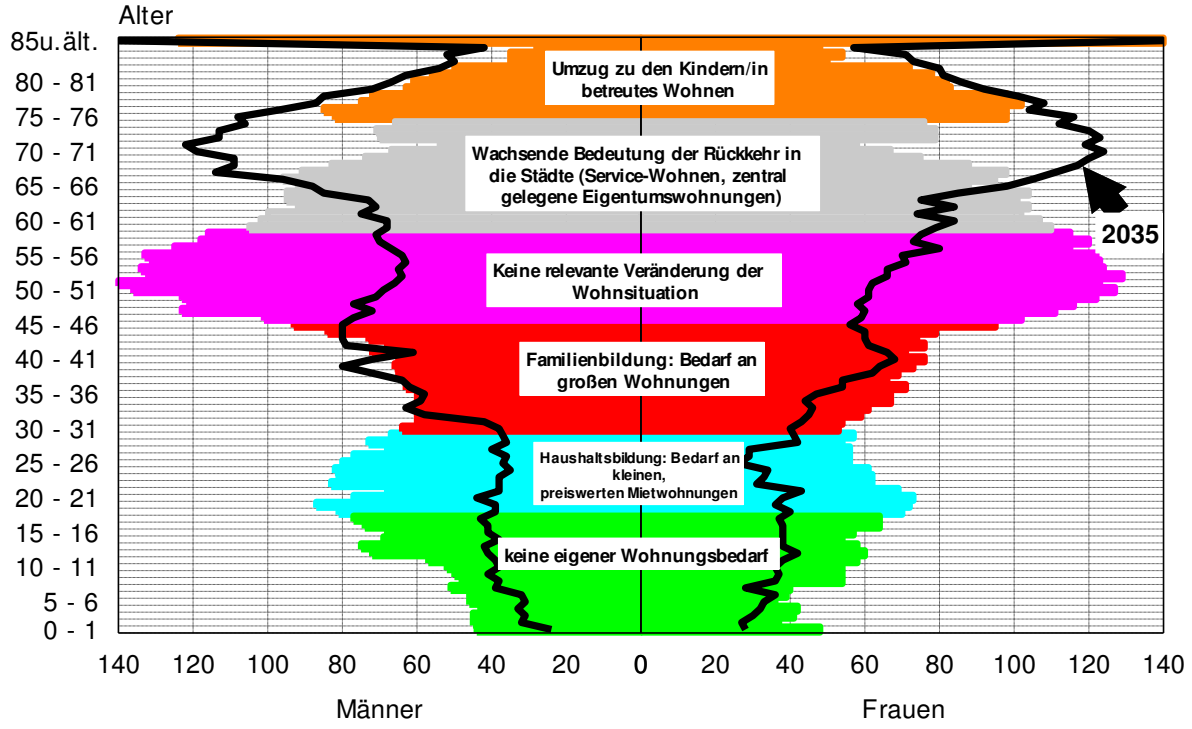
3.4 Welche Art von Wohnungen werden benötigt?

Der reine quantitative Wohnungsbedarf sagt nichts über die konkrete Nachfrage, deren Befriedigung in der Regel ja 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 Samtgemeinde Gronau 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 Samtgemeinde Gronau konzentriert sich der Bedarf auf Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und ein erheblicher Teil der Zuzüge entfällt auf diese Altersgruppe. Die rein quantitative Veränderung dieser Altersgruppe fällt bis zum Jahr 2035 mit -11°% in Szenario A eher gering aus.

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 (s. 3.4.1). Dies bedeutet, dass der in den vergangenen 60 Jahren geschaffene Wohnungsbestand in weiten Teilen nicht zur Altersstruktur und Einkommenssituation im Jahr 2035 passen wird.

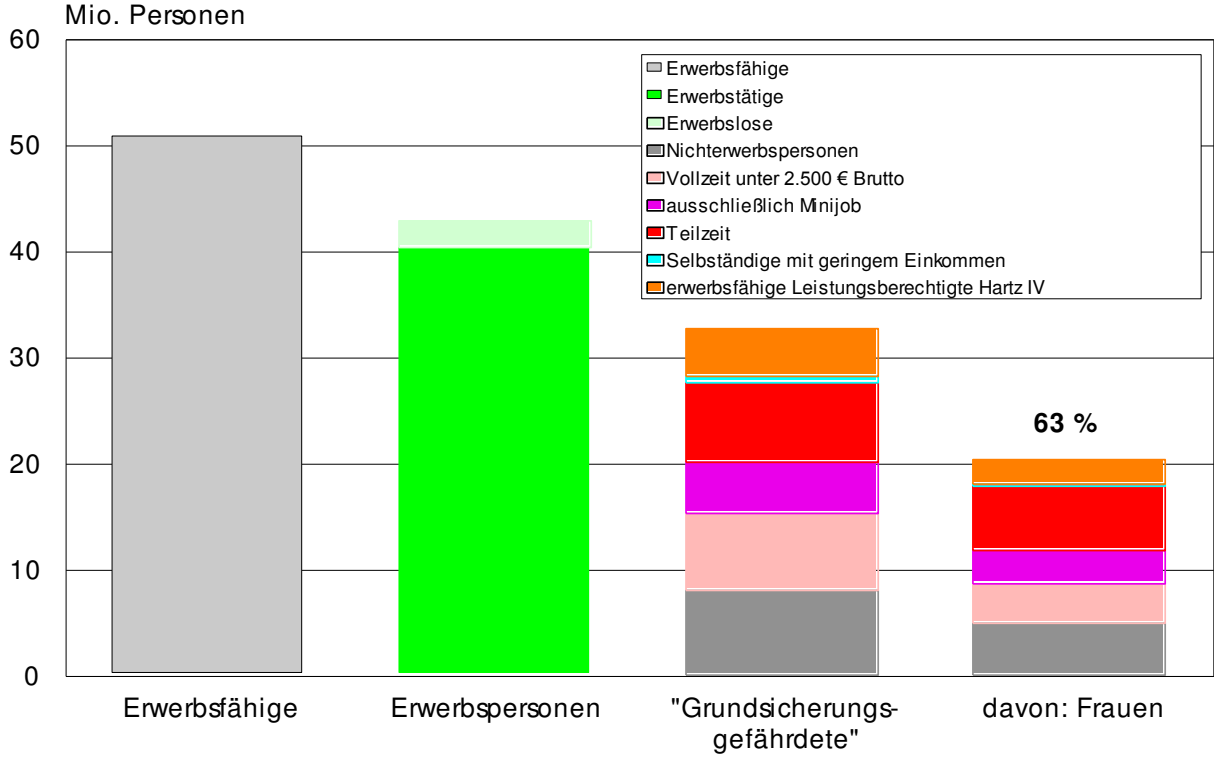
3.4.1 Nachfragemöglichkeiten der Senioren

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 Gronau 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 und geringen Wohnkosten 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 31,8 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 Samtgemeinde Gronau zeigt **Tabelle 3**. Der Durchschnittswert in der Samtgemeinde Gronau liegt mit 40,5 höher als in Niedersachsen insgesamt und zudem auch höher als im Kreis Hildesheim insgesamt (28) und der Region Hannover (16).

Die Nachfrage in Gronau wurde über den Gesamtzeitraum zu fast drei Vierteln aus dem Bestand gedeckt. Für die Zukunft ist bei nur noch leicht steigenden Sterbefallzahlen von einem ebenso leicht anwachsenden Bestandsangebot auszugehen. Die Gesamtnachfrage ist abhängig vom Preisniveau, der Besetzung der Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen sowie der Wohnungsmarktsituation in Hannover und Hildesheim. Wie Tabelle 3 zeigt, sind in Gronau in der Vergangenheit teils deutliche Schwankungen des Neubaus und damit auch der Nachfrageziffer zu verzeichnen, zumal parallel zum

Absinken der Neubautätigkeit das Angebot aus dem Bestand zunahm. Ein erhöhtes Bautätigkeitsniveau konnte von Beginn der Neunziger bis zum Jahr 2004 aufrechterhalten werden. Danach ging die Bautätigkeit deutlich zurück. Die hohen Werte der Nachfrageziffer in den letzten Jahren resultieren mehr aus dem erhöhten Bestandsangebot bei sinkendem Nachfragepotenzial als aus einem erhöhten Neubau.

Bei einem nahezu ausgeglichenen Wanderungssaldo Deutschlands waren die Wohnungsmärkte ab Mitte des letzten Jahrzehnts in den meisten Teilen der Republik weitgehend entspannt. In dem nachfolgenden Zeitraum ließen in Gronau zu Zuwanderungen aus den angrenzenden Kommunen nach, während die Abwanderungen nach Hildesheim wieder zunahmen. Eine Stabilisierung der Bautätigkeit wäre in der damaligen Phase wohl nur mit einer Preisreduzierung möglich gewesen.

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

Jahr	30- bis 45-Jährige	Angebot aus Bestand	Angebot aus Neubau	Gesamtangebot = Nachfrage	Nachfrage je 1.000 30-45 Jähriger
1995	3.358	85	41	126	37,5
1996	3.409	89	50	139	40,8
1997	3.454	83	19	102	29,5
1998	3.527	82	37	119	33,7
1999	3.546	78	34	112	31,6
2000	3.544	81	60	141	39,8
2001	3.541	58	72	130	36,7
2002	3.460	81	43	124	35,8
2003	3.363	65	47	112	33,3
2004	3.309	77	50	127	38,4
2005	3.208	79	29	108	33,7
2006	3.025	78	24	102	33,7
2007	2.931	72	17	89	30,4
2008	2.820	82	8	90	31,9
2009	2.642	94	14	108	40,9
2010	2.526	72	12	84	33,3
2011	2.458	77	17	94	38,2
2012	2.350	79	11	90	38,3
2013	2.247	78	7	85	37,8
2014	2.104	85	6	91	43,3
2015	2.070	81	12	93	44,9
Veränder. in v.H.	**-1.288 -38,4**			**Durchschnitt ab 2011**	**40,5**

Unterstellt man für die Zukunft, dass der aktuelle Durchschnittswert der Nachfrageziffer langfristig konstant bleibt, so zeigt sich die in **Tabelle 4** ausgewiesene Neubaunachfrage 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 herauswuchsen und die Zahl der 30- bis unter 45-Jährigen stark abgenommen hat. In Gronau ist deren Zahl seit dem Jahr 2000 um rund 42 % zurückgegangen. In allen Szenarien wird sich dieser Rückgang fortsetzen.

Da erwartet wird, dass mindestens 20 % der Gesamtnachfrage auf Neubauten entfällt, rücken alle Szenarien vom vermarktbaren Neubau her relativ nahe zusammen. Mittelfristig sollten in Gronau rund 15 Neubauwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern pro Jahr vermarktbar sein.

Tabelle 4: Entwicklung der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhauswohnungen in der Samtgemeinde Gronau in den drei Szenarien

	30- bis 45-Jährige			**vermarktbarer Neubau *)**		
Jahr	Szenario A	Szenario B	Szenario C	Szenario A	Szenario B	Szenario C
2015	2.070	2.070	2.070	-	-	-
2016	2.007	2.000	2.010	16	16	16
2017	1.973	1.959	1.979	16	16	16
2018	1.960	1.939	1.969	16	16	16
2019	1.946	1.918	1.960	16	16	16
2020	1.940	1.905	1.959	16	15	16
2021	1.936	1.894	1.960	16	15	16
2022	1.937	1.888	1.966	16	15	16
2023	1.942	1.887	1.975	16	15	16
2024	1.948	1.889	1.985	16	15	16
2025	1.938	1.873	1.979	16	15	16
2026	1.944	1.873	1.991	16	15	16
2027	1.959	1.880	2.012	16	15	16
2028	1.970	1.884	2.029	16	15	16
2029	1.967	1.874	2.031	16	15	16
2030	1.964	1.867	2.034	16	15	16
2031	1.946	1.846	2.023	16	15	16
2032	1.921	1.816	2.004	16	15	16
2033	1.903	1.794	1.990	15	15	16
2034	1.883	1.771	1.972	15	14	16
2035	1.840	1.723	1.936	15	14	16
Veränder. in v.H.	**-230** **-11,1**	**-347** **-16,8**	**-134** **-6,5**			
Summe				**317**	**302**	**320**

*) Mindestens 20 % der Gesamtnachfrage

Ein stärkerer Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern wird nur bei einem dauerhaft besseren Preis-Leistungsverhältnis im Vergleich zu den potenziellen Herkunftsorten der Bauherren, also insbesondere den angrenzenden Kommunen, möglich sein. Die Wohnungsknappheit in den Großstädten hat die Preisdifferenz zum ländlichen Raum wieder erhöht, was sich in Gronau allerdings noch nicht in einer gestiegenen Bautätigkeit niederschlägt.

3.5 Investoren für den künftigen Wohnungsbau

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 aber 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 dominierte den Wohnungsbau in Gronau in den letzten 30 Jahren zu rund 62°%, 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.

Den künftigen Geschosswohnungsbau in Gronau können sowohl private als auch öffentliche Investoren gestalten. Wie beim Bauland gilt auch für den eigentlichen Bau und Betrieb von Mietwohnungsprojekten: Je mehr eine Gemeinde mitgestalten will, umso stärker muss sie sich in der Regel am finanziellen Risiko beteiligen.

Abgesehen vom Bauträgergeschäft mit Eigentumswohnungen (relativ kurzfristiges Risiko; Entscheidung über Wohnungsgrößen und Ausstattung auf der Basis der aktuellen Marktlage) werden private Investoren in den Mietwohnungsbau die Wohnungen

bauen, von denen sie sich langfristig die besten Vermarktungschancen und damit die höchsten Renditen versprechen.

Der Geschosswohnungsbau hatte zumindest in den 1980er und 1990er Jahren seinen Platz in der Samtgemeinde Gronau. Vom Wohnungsbau der vergangenen 30 Jahre entfielen 27°% der Wohnungen auf Neubauten von Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen. Angesichts der demografischen Szenarien sind für die Zukunft in Gronau allerdings eher einzelne Sonderprojekte zum Beispiel im Bereich barrierearmer/-freier Wohnungen zu erwarten. Für konventionellen Mietwohnungsbau oder sozialen Mietwohnungsbau fehlen in Gronau die Voraussetzungen seitens der Bevölkerung. Die Eigentümerquote von 62 % und auch der geringe Anteil an Mindestsicherungsleistungsbeziehern sprechen dagegen. Abgesehen vom Bauträgergeschäft mit Eigentumswohnungen (relativ kurzfristiges Risiko; Entscheidung über Wohnungsgrößen und Ausstattung auf der Basis der aktuellen Marktlage) werden private Investoren im Mietwohnungsbau die Wohnungen bauen, von denen sie sich langfristig die besten Vermarktungschancen und damit die höchsten Renditen versprechen. Dementsprechend werden sich Investoren kaum für Gronau 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 Samtgemeinde Gronau 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 die 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 Samtgemeinde Gronau ist sowohl Wohn- als auch Gewerbestandort mit im Kreisvergleich überdurchschnittlich hoher Anzahl an Arbeitsplätzen vor Ort. Die Arbeitsstellen und die gute vorhandene Infrastruktur bewirkten in der Vergangenheit stabile Zuwanderungen aus den angrenzenden Gemeinden des Hildesheimer Kreises und aus dem ehemaligen Kreis Hannover. Rund 62°% der Haushalte in Gronau leben in Wohneigentum. Rund 72°% der der neuen Wohnungen wurden in Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut.

Das in Gronau Anfang der 1990er Jahre entstandene Wohnungsdefizit wurde durch verstärkten Wohnungsbau und einsetzende Abwanderungen in der ersten Hälfte des vergangenen Jahrzehnts abgebaut und seither war der Wohnungsmarkt eher von einem leichten Überangebot als von einer Mangelsituation geprägt. Erst mit der 2015 massiv gestiegenen Zuwanderung sank die Leerstandsquote wieder leicht ab.

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

Hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung zeigt sich in den drei gerechneten Szenarien ein weiter ansteigender Sterbeüberschuss. Die Einwohnerzahl wäre selbst bei stetig steigenden Wanderungsgewinnen kaum auf dem heutigen Stand zu halten. Vor dieser Situation steht allerdings nicht nur Gronau, sondern die gesamte Bundesrepublik Deutschland und viele andere europäische Länder. Insofern ist von einem wachsenden Wettbewerb um Einwohner auszugehen.

Die Chancen liegen in der positiven Entwicklung der Arbeitsplätze vor Ort, deren Zahl in den letzten 20 Jahren um über 10°% gestiegen ist. Zumindest ein Teil der zuletzt auf knapp 3.000 Personen gestiegenen Anzahl an Einpendlern kommt als Zuwanderer in Frage. Gemeinsame Werbeaktionen mit den Arbeitgebern für den Wohnstandort Gronau können hier hilfreich sein. Die „neuen“ Arbeitskräfte müssen möglichst frühzeitig angesprochen werden.

Gleichzeitig besteht die Gefahr von fortgesetzten Abwanderungen insbesondere, wie bereits in Vergangenheit, durch junge Menschen in die Städte Hildesheim und Hannover.

Bereits heute geht die Zahl der Erwerbsfähigen bundesweit zurück und die Abnahme wird sich mit dem Erreichen der Ruhestandsphase durch die geburtenstarken Jahrgänge ab etwa 2025 beschleunigen. 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 Samtgemeinde Gronau, ebenfalls Wanderungsgewinne zu realisieren. Es ist somit nicht nur die eigene Attraktivität Gronaus, sondern auch die auf EU- und Bundesebene bestimmte Zuwanderungspolitik, die die Einwohnerentwicklung in Gronau beeinflusst. Eine Vorhersage politischer Entscheidungen über einen Zeitraum von 20 Jahren ist

sicher ähnlich spekulativ wie eine Aussage über die Entwicklung der Attraktivität der Samtgemeinde Gronau im Verhältnis zu den unmittelbar konkurrierenden Städten und Gemeinden.

Zunächst sollten sich die politischen Gremien in Gronau 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 Gronau 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 Gronau.

Bevölkerung und Wohnungsmarkt in der Gemeinde Harsum

- 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 Gemeinde Harsum 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 Harsum 14
2.7 Spezielle Bedarfe 16
2.7.1 Wohnsituation der Altersgruppe 65plus 16
2.7.2 Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention 17
2.8 Fazit der bisherigen Entwicklung in Harsum 18
3 Projektion der Entwicklung 20
3.1 Ausgangslage der Modellrechnungen für die Gemeinde Harsum 20
3.2 Drei Szenarien der Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Harsum 21
3.4 Welche Art von Wohnungen werden in der Gemeinde Harsum 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 Gemeinde Harsum 35
4 Fazit der Untersuchung 37

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Gemeinde Harsum 1995 bis 2016 5
Tabelle 2: Gesamtbevölkerung, Geburten, Sterbefälle und Wanderungssaldo von 1995 bis 2015 in der Gemeinde Harsum*) 7
Tabelle 3: Entwicklung der bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhauswohnungen in der Gemeinde Harsum von 1995 bis 2015 33
Tabelle 4: Entwicklung der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhauswohnungen in der Gemeinde Harsum in den drei Szenarien 34

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Harsum von 1978 bis 2015 6
Abbildung 2: Wanderungsaustausch der Gemeinde Harsum mit verschiedenen Regionen in der Summe der Jahre 1989 bis 2012 8
Abbildung 3: Wanderungssalden der Gemeinde Harsum gegenüber verschiedenen Regionen in vier Zeiträumen 9
Abbildung 4: Altersstruktur der Bevölkerung in der Gemeinde Harsum 2015 sowie die Altersstruktur des Jahres 1995 10
Abbildung 5: Bautätigkeit von 1987 bis 2015 in der Gemeinde Harsum 11
Abbildung 6: Wohnungsbestand nach Baualtersklassen im Land Niedersachen sowie der Gemeinde Harsum 2011 in v.H. 12
Abbildung 7: Entwicklung der Anzahl privater Haushalte sowie der Zahl der Erwachsenen und der Einwohner je Haushalt in der Gemeinde Harsum 1987 bis 2015 13
Abbildung 8: Empfänger von Mindestsicherungsleistungen in der Gemeinde Harsum von 2007 bis 2015 15
Abbildung 9: Seniorenhaushalte nach Einkommensklassen im Jahr 2014 17
Abbildung 10: Durchschnittliche Wanderungssalden der vergangenen vier Siebenjahreszeiträume sowie die Ansätze in den Szenarien für die Gemeinde Harsum 21
Abbildung 11: Entwicklung der Einwohnerzahl in der Gemeinde Harsum bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035 22
Abbildung 12: Entwicklung der Altersgruppe „bis unter 18 Jahre“ in der Gemeinde Harsum bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035 23
Abbildung 13: Entwicklung der Altersgruppe der "Erwerbsfähigen" in der Gemeinde Harsum bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035 24
Abbildung 14: Entwicklung der Altersgruppe „Senioren“ in der Gemeinde Harsum bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035 24

Abbildung 15: Entwicklung der Altersgruppe „80 Jahre und älter“ in der Gemeinde Harsum bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035 25
Abbildung 16: Entwicklung der Anzahl privater Haushalte in der Gemeinde Harsum bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035 27
Abbildung 17: Wohnungsbedarf in der Gemeinde Harsum von 2016 bis 2035 28
Abbildung 18: Wohnungsbedarf nach dem Alter (Altersstrukturen der Gemeinde Harsum in den Jahren 2015 und im Szenario A 2035) 29
Abbildung 19: Erwerbsfähige, Erwerbspersonen und tendenziell „Grundsicherungsgefährdete“ 31

Bevölkerung und Wohnungsmarkt in der Gemeinde Harsum

- 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 Mietenstufen 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 hat[1]. 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.

Diese Untersuchung für die Gemeinde Harsum zeigt zunächst die bundesweite Entwicklung in einer Art Zusammenfassung der genannten Studien. Dies trägt dazu bei,

[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

dass der Leser die darauffolgenden Ausführungen zur Gemeinde Harsum 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 Gemeinde Harsum.

2 Die Entwicklung in der Gemeinde Harsum bis zum Jahr 2015

2.1 Vorbemerkung

Es stehen inzwischen die auf der Basis des Zensus 2011 fortgeschriebenen Daten bis zum Jahr 2014 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 Harsum nur um 18 Personen bzw. 0,2 % über dem Fortschreibungswert. Damit gehört Harsum zur Minderheit der Städte und Gemeinden mit einer gegenüber dem Fortschreibungswert höheren Einwohnerzahl, die Fortschreibung lag aber sehr nah an der Realität.

Der Wohnungsbestand in Harsum liegt gegenüber der auf der Gebäude- und Wohnungszählung 1987 basierenden Fortschreibung um 82 Wohnungen bzw. 1,6°% höher. Die „mehr“ gezählten Wohnungen standen natürlich nicht plötzlich zur Verfügung 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.

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 Gemeinde Harsum seit 1995 zeigt **Tabelle 1**.

Seit 1995 ist die Zahl der Arbeitsplätze in Harsum um 23,8 % gestiegen (Kreis Hildesheim -0,9 %; Niedersachsen +17,7 %; ehemaliger Bezirk Hannover +9,0 %;); 2014 wurde erstmals ein Wert von über 2.500 Stellen erreicht und nur zwei Jahre später wurde mit 2.754 Beschäftigten am Arbeitsort ein nochmals 10 % höherer Wert erreicht. Die nach dem Tiefstand in den Jahren 2005/2006 einsetzende Beschäftigungsdynamik ist klar zu erkennen. Parallel zur Zunahme der Arbeitsplatzzahl sind die Zahlen der Ein- und Auspendler ebenfalls deutlich gestiegen. Im Saldo ergibt sich so ein um 6,4°% gestiegener Auspendlerüberschuss, der gegenwärtig bei 1.850 Personen liegt. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort lag mit gut 4.600 Personen in den Jahren 2015 und 2016 auf dem höchsten Stand des Betrachtungszeitraums.

Tabelle 1: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Gemeinde Harsum 1995 bis 2016

Jahr	sozialversicherungspflichtig Beschäftigte					Erwerbs-fähige *)
	am Arbeitsort	Einpendler	Auspendler	Saldo	am Wohnort	
1995	2.225	1.441	3.181	-1.740	3.965	7.149
1996	2.246	1.451	3.225	-1.774	4.020	7.217
1997	2.170	1.391	3.282	-1.891	4.061	7.346
1998	2.037	1.279	3.334	-2.055	4.092	7.411
1999	2.139	1.383	3.314	-1.931	4.070	7.455
2000	2.091	1.378	3.496	-2.118	4.209	7.505
2001	2.248	1.518	3.500	-1.982	4.230	7.579
2002	2.426	1.702	3.531	-1.829	4.255	7.541
2003	2.347	1.633	3.497	-1.864	4.211	7.562
2004	2.184	1.506	3.520	-2.014	4.198	7.539
2005	2.036	1.379	3.506	-2.127	4.163	7.493
2006	2.029	1.373	3.556	-2.183	4.212	7.408
2007	2.108	1.464	3.617	-2.153	4.261	7.359
2008	2.233	1.562	3.652	-2.090	4.323	7.347
2009	2.183	1.506	3.641	-2.135	4.318	7.283
2010	2.202	1.540	3.635	-2.095	4.297	7.248
2011	2.280	1.607	3.696	-2.089	4.369	7.264
2012	2.378	1.686	3.751	-2.065	4.443	7.257
2013	2.434	1.747	3.732	-1.985	4.419	7.171
2014	2.531	1.833	3.870	-2.037	4.568	7.141
2015	2.652	1.956	3.914	-1.958	4.610	7.134
2016	2.754	2.029	3.881	-1.852	4.606	7.109
Veränder.	**529**	**588**	**700**	**-112**	**641**	**-40**
in v.H.	**23,8**	**40,8**	**22,0**	**6,4**	**16,2**	**-0,6**

*) 18 bis unter 65 Jahre

Im Jahr 2016 arbeiteten von den 4.606 in Harsum wohnenden Beschäftigten 15,7°% in Harsum. Im Jahr 1995 lag dieser Wert noch bei immerhin knapp 20 %. Hier bestätigt sich auch für Harsum die bundesweit erkennbare kontinuierliche Ausweitung des Berufspendelns, d.h. der immer stärkeren Abweichung des Arbeitsortes vom Wohnort.

Wegen der eher niedrigen Arbeitsplatzzahl in Harsum bieten sich auch mittel- und langfristig nur wenig Chancen, bisherige Einpendler für den Wohnstandort Harsum zu gewinnen. Die hohe Zahl an Auspendlern birgt dagegen grundsätzlich die Gefahr einer Abwanderung aus Harsum. Dagegen spricht die Konzentration der Auspendler auf die Region Hannover und den Kreis Hildesheim, deren gute verkehrstechnische Anbindung sicher ein wichtiger Grund für die Wahl des Wohnstandortes Harsum durch die heutigen Auspendler war.

Die Arbeitsplätze in der Gemeinde Harsum sind aktuell zu 74 % von Einpendlern besetzt. Wegen der relativ hohen Zahl an Arbeitsplätzen in Harsum bieten sich mittel-

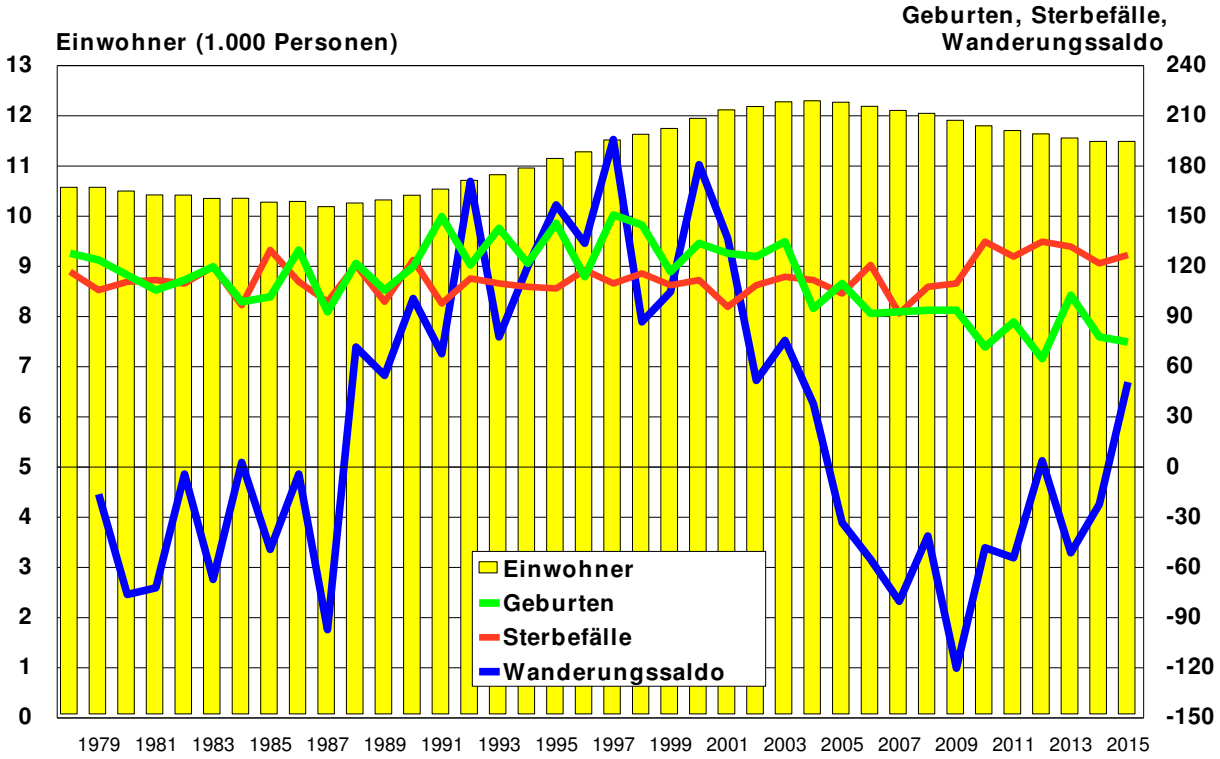
und langfristig durchaus Chancen, bisherige Einpendler für den Wohnstandort Harsum zu gewinnen. Die hohe Zahl an Auspendlern birgt aber grundsätzlich ebenso die Gefahr einer Abwanderung aus Harsum.

2.3 Bevölkerung

2.3.1 Bevölkerungsentwicklung insgesamt

Die Entwicklung der Gesamtbevölkerung (Personen mit Hauptwohnsitz) und deren Veränderungsparameter zeigen für die Gemeinde Harsum **Abbildung 1** seit 1978 und **Tabelle 2** seit 1995. In der langfristigen Entwicklung zeigt sich eine leicht steigende Einwohnerzahl. Eine deutliche Wachstumsphase beginnt im Wiedervereinigungsjahr und hält bis 2004 an, dem Jahr mit dem bis dato höchsten Einwohnerstand. Mit dem Aufkommen von Wanderungsverlusten ab 2005 nimmt auch die Gesamtbevölkerung wieder ab.

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Harsum von 1978 bis 2015



Deutlich erkennbar sind auch die Ursachen: ab dem Wiedervereinigungsjahr sind zunächst deutlich gestiegene Wanderungsgewinne zu verzeichnen, die bis kurz nach der Jahrtausendwende auf hohem Niveau verbleiben. Der natürliche Saldo, die Differenz von Geburten und Sterbefällen, war in der Phase von 1990 bis 2005 positiv. Erst im darauffolgenden Zeitraum überwogen durchgängig die Sterbefälle, wobei die Differenz im Kreisvergleich eher gering ausfällt.

Tabelle 2: Gesamtbevölkerung, Geburten, Sterbefälle und Wanderungssaldo von 1995 bis 2015 in der Gemeinde Harsum*)

Jahr	Gesamtbevölkerung	Geburten	Sterbefälle	Natürlicher Saldo	Wanderungssaldo
1995	11.127	-	-	-	-
1996	11.256	113	117	-4	133
1997	11.492	150	109	41	195
1998	11.607	144	115	29	86
1999	11.719	116	108	8	104
2000	11.921	133	111	22	180
2001	12.089	127	95	32	136
2002	12.157	125	108	17	51
2003	12.253	134	113	21	75
2004	12.273	94	111	-17	37
2005	12.245	109	103	6	-34
2006	12.160	91	120	-29	-56
2007	12.080	92	91	1	-81
2008	12.024	93	107	-14	-42
2009	11.887	93	109	-16	-121
2010	11.775	71	134	-63	-49
2011	11.681	86	125	-39	-55
2012	11.614	64	134	-70	3
2013	11.533	102	131	-29	-52
2014	11.466	77	121	-44	-23
2015	11.445	86	130	-44	23
Veränder./ Summe	**318**			**-192**	**510**
in v.H.	**2,9**			**-1,7**	**4,6**

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

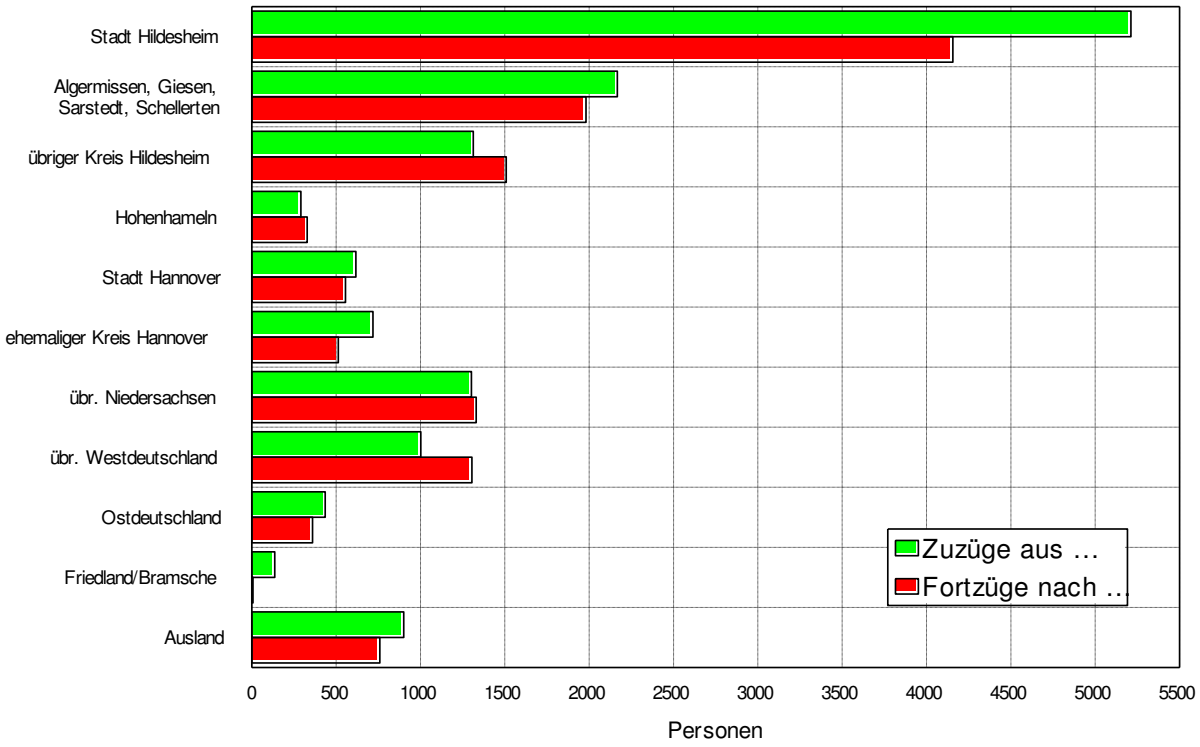
In den vergangenen 20 Jahren überwogen in Harsum zudem die Zuzüge deutlich die Fortzüge. Seit 1995 gewann Harsum durch Zuwanderungen über 500 Einwohner. Insgesamt errechnet sich für den Zeitraum ab 1995 ein Bevölkerungswachstum von 2,9°%, obwohl Harsum seit dem höchsten Stand der Einwohnerzahl im Jahr 2004 über 800 Einwohner verloren hat.

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 Harsum und verschiedenen Regionen zeigt **Abbildung 2** in der Summe der Jahre 1989 bis 2012.

Abbildung 2: Wanderungsaustausch der Gemeinde Harsum mit verschiedenen Regionen in der Summe der Jahre 1989 bis 2012



Die Dominanz der Stadt Hildesheim sowohl beim Wanderungsvolumen als auch bei den Wanderungsgewinnen kommt klar zum Ausdruck. Per Saldo erzielte die Gemeinde Harsum seit 1989 gegenüber der Stadt Hildesheim einen Wanderungsgewinn von 1.050 Personen. Die Wanderungsgewinne gegenüber den übrigen Regionen im Nahbereich fallen geringer aus. Harsum erzielte einen positiven Saldo in Höhe von rund 185 Personen gegenüber den zusammengefassten Kommunen Algermissen, Giesen, Sarstedt und Schellerten. Aus dem ehemaligen Kreis Hannover wurden rund 200 Einwohner gewonnen, aus der Stadt Hannover rund 60.

Bei den großräumigen Wanderungsbewegungen fällt der Saldo mit Ostdeutschland mit 75 Personen positiv aus. Bei dem mit rund 140 Personen ebenfalls positiven Wanderungssaldo gegenüber dem Ausland 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 130 Personen in diesen beiden Jahren dürfte ein erheblicher Anteil so genannter Übersiedler aus der DDR enthalten sein.

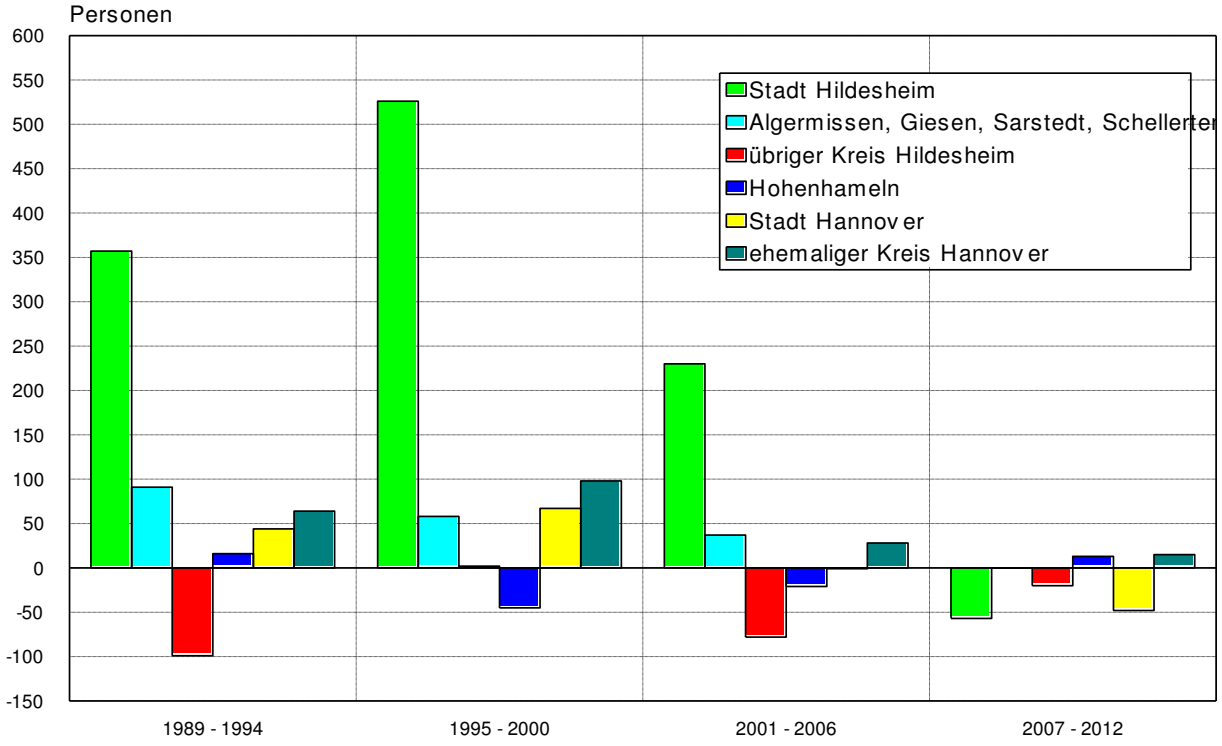
Die Wanderungsbeziehungen mit Friedland und Bramsche wurden separat ausgewiesen, weil über die dortigen Durchgangslager die aus Osteuropa einreisenden Spätaussiedler auf die Städte und Gemeinde verteilt wurden. Der unmittelbare Zuzug dieser Personengruppe ergibt in der Gemeinde Harsum einen geringen Wanderungsgewinn von 130 Personen.

Gegenüber den übrigen ausgewiesenen Regionen fällt der Saldo negativ aus. Im Nahbereich verlor Harsum per Saldo rund 195 Einwohner an den übrigen Kreis Hildesheim und weitere 35 an Hohenhameln (Kreis Peine). Wanderungsverluste bestehen auch gegenüber dem übrigen Niedersachsen (-30). Beim übrigen Westdeutschland sind es die Abwanderungen in Richtung Bayern, Nordrhein-Westfalen und Hessen, die für den negativen Saldo in Höhe von 300 Personen verantwortlich sind.

Es bleibt somit die Stadt Hildesheim als eindeutige Hauptquelle der Wanderungsgewinne Harsums.

Den Vergleich der Wanderungssalden der Gemeinde Harsum gegenüber den zuvor betrachten Regionen im Nahbereich in vier verschiedenen Zeiträumen zeigt **Abbildung 3.** Unmittelbar erkennbar sind die sehr hohen Wanderungsgewinne aus der Stadt Hildesheim in den ersten drei Zeiträumen und insbesondere zwischen 1995 und 2000. Im letzten Zeitraum haben sich geringe Wanderungsverluste gegenüber der Stadt Hildesheim eingestellt. Dieses Muster ist auch bei anderen Regionen, denen gegenüber Harsum langjährig einen positiven Saldo aufwies, erkennbar: aus den Kommunen Algermissen, Giesen, Sarstedt und Schellerten sowie aus dem ehemaligen Kreis Hannover gehen die Wanderungsgewinne über die vier Zeiträume hinweg zurück, bleiben aber bis zuletzt in geringem Maße positiv.

Abbildung 3: Wanderungssalden der Gemeinde Harsum gegenüber verschiedenen Regionen in vier Zeiträumen



Die Salden gegenüber dem übrigen Kreis Hildesheim hingegen bleiben weitgehend negativ und stellen den größten Anteil aller Wanderungsverluste. Der Austausch mit Hohenhameln ist uneinheitlich und fällt quantitativ kaum ins Gewicht. Der Saldo mit

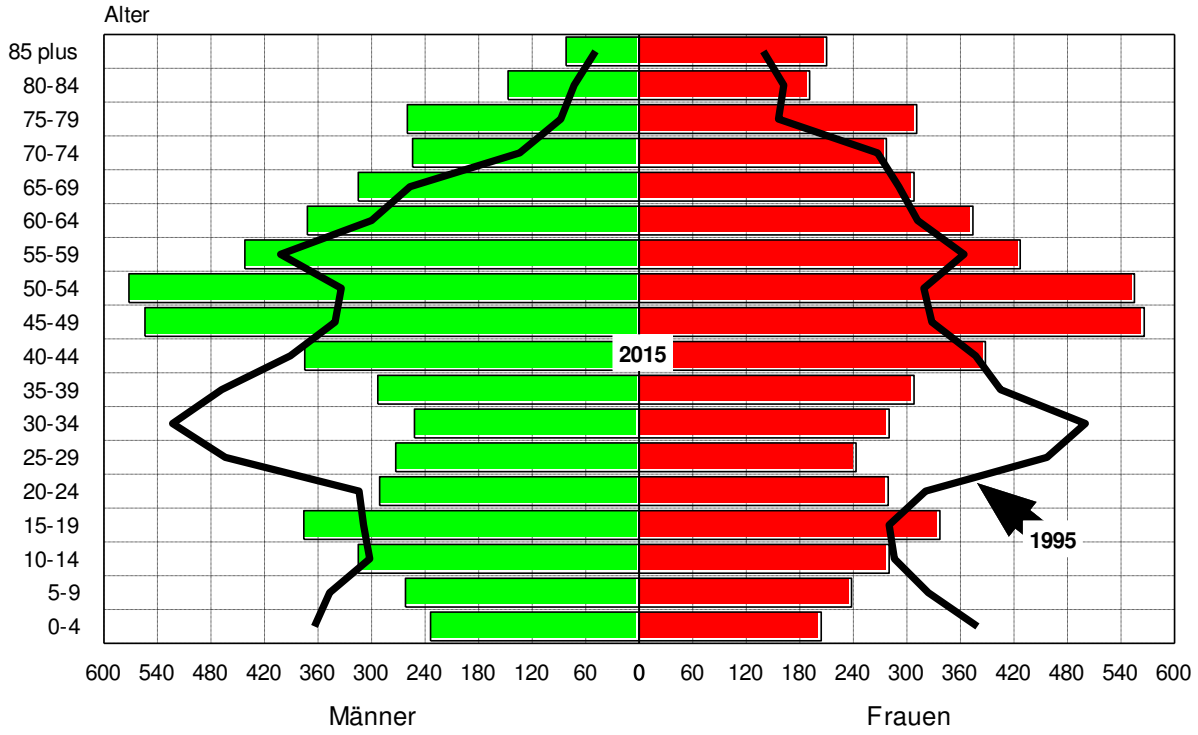
der Landeshauptstadt Hannover fällt seit der Jahrtausendwende negativ aus; hier zeigt sich, wie auch bei jüngsten Wanderungsverlusten mit der Stadt Hildesheim, der bundesweite Trend zur Urbanisierung.

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 Gemeinde Harsum** zeigt **Abbildung 4**. Um die strukturellen Veränderungen der vergangenen Jahre zu verdeutlichen, wurde über die Altersstruktur des Jahres 2015 die Altersstruktur der Bevölkerung im Jahr 1995 gelegt (in der Abbildung als schwarze Linie eingezeichnet).

Abbildung 4: Altersstruktur der Bevölkerung in der Gemeinde Harsum 2015 sowie die Altersstruktur des Jahres 1995



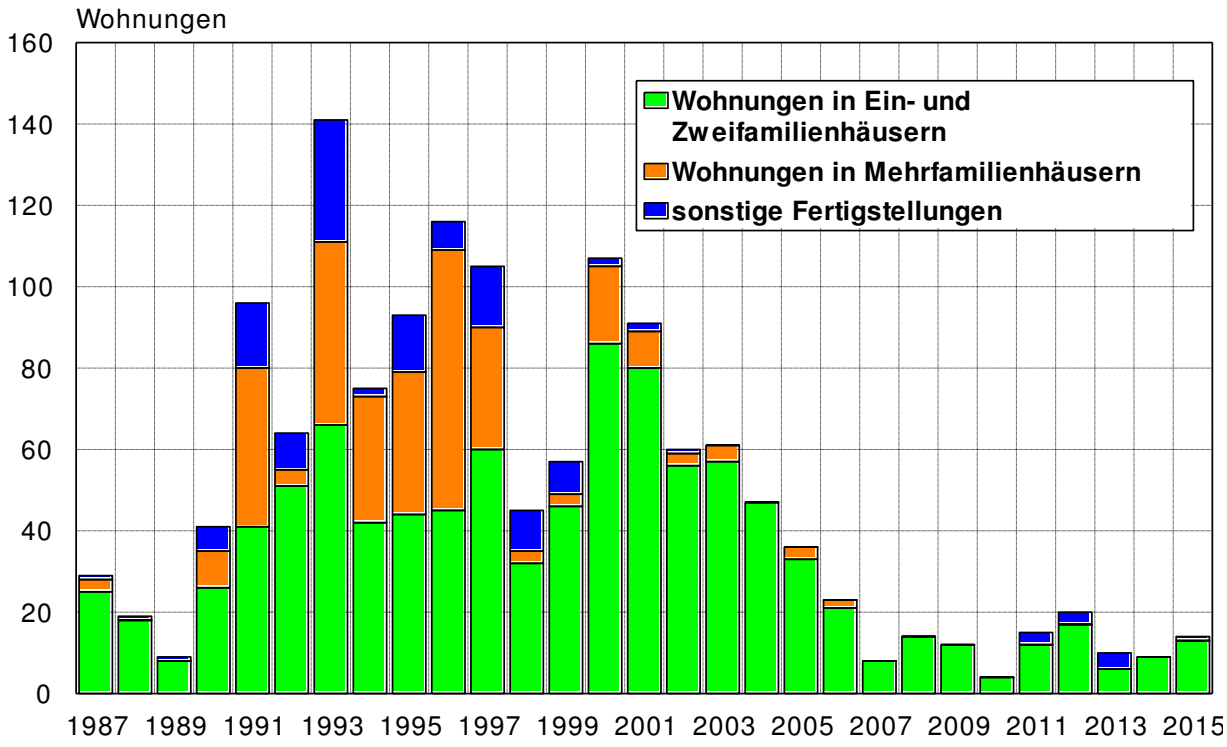
Die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre waren im Jahr 1995 in der Spitze in der Altersgruppe „30 bis 34 Jahre“. Über die Wanderungsgewinne der vergangenen 20 Jahre hat diese heute „50 bis 54 Jahre“ alte Gruppe über 10 % an Personen hinzugewonnen. Inzwischen ist ein Teil der Kinder dieser Altersgruppe bereits aus Harsum fortgezogen und wegen der aktuell stark besetzten Altersgruppe „15 bis 19 Jahre“ sind weitere Abwanderungen junger Menschen zu erwarten.

Insgesamt zeigt der Vergleich der Altersstrukturen den Alterungsprozess der Bevölkerung in Harsum. Oberhalb des 45. Lebensjahres haben alle Altersgruppen an Stärke gewonnen, während die jüngeren Altersgruppen fast durchweg schwächer besetzt sind als 1995. Das Durchschnittsalter ist dementsprechend von 39 Jahren auf knapp 45 Jahre angestiegen.

2.4 Bautätigkeit und Wohnungsbestand

Wohnungsbau erfolgt auf Grund eines bestehenden demographischen Nachfragedrucks oder zum Ersatz qualitativ ungenügender Altbestände. Die Entwicklung in der Gemeinde Harsum zeigt **Abbildung 5** ab 1987. In der zweiten Hälfte der 1980er Jahre war der Wohnungsbau bundesweit wie auch in Harsum auf das niedrigste Niveau der Nachkriegsgeschichte zurückgefallen. Anschließend zog der Wohnungsbau in den Städten und Gemeinden mit unmittelbar verfügbaren Baulandflächen am schnellsten an. Die im Zeitraum von 1991 bis 2001 zum Teil deutlich über dem langjährigen Durchschnittswert liegende Bauaktivität deutet darauf hin, dass in Harsum zur Zeit der Wiedervereinigung Deutschlands noch Bauflächen verfügbar waren und der erhöhten Nachfrage durch Ausweisung neuer Baugebiete insgesamt auch in der Folgezeit angemessen begegnet werden konnte. In dieser Zeitspanne wies die Gemeinde Harsum starke Wanderungsgewinne auf, insbesondere aus der Stadt Hildesheim und dem ehemaligen Kreis Hannover.

Abbildung 5: Bautätigkeit von 1987 bis 2015 in der Gemeinde Harsum



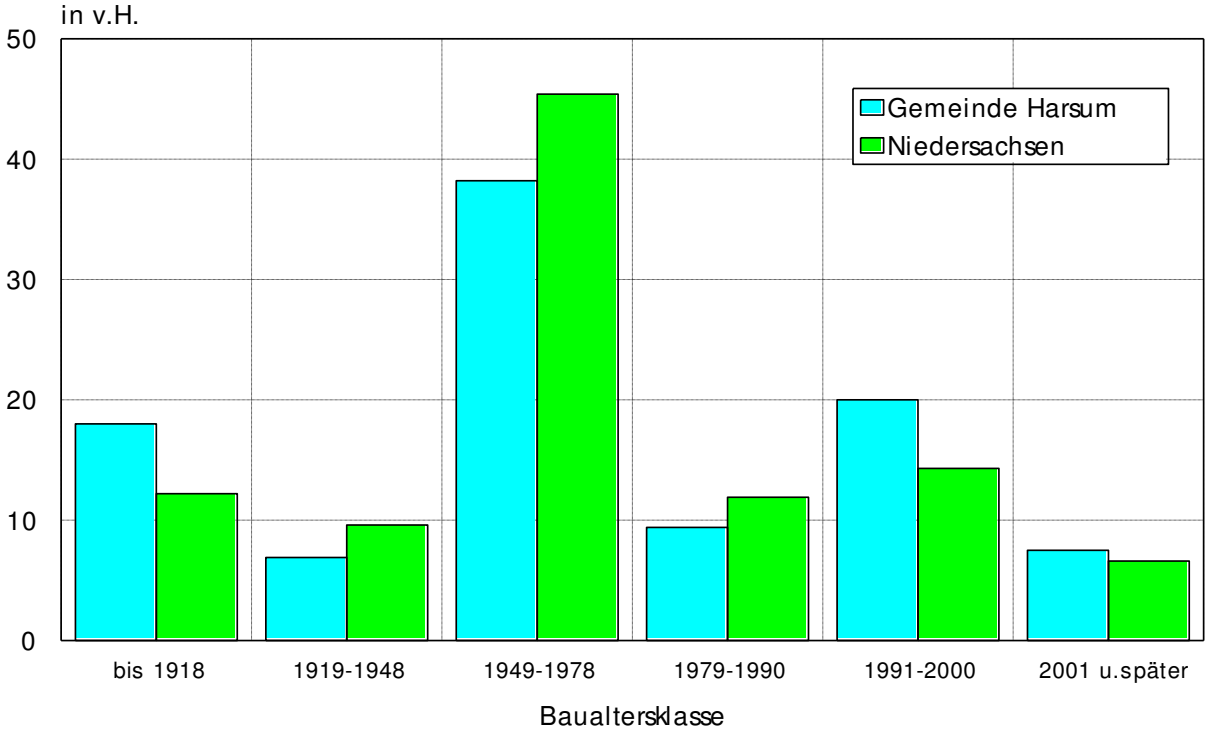
Dies ist seit dem Jahr 2005 nicht mehr der Fall, die Neubautätigkeit ist auf das niedrige Niveau der zweiten Hälfte der 1980er Jahre zurückgefallen. Wie oben unter 2.3.1 dargestellt wies die Gemeinde Harsum im Zeitraum von 2005 bis 2011 einen negativen Wanderungssaldo auf. Generell hat sich das Wanderungsverhalten der Bevölkerung

nach dem Jahr 2000 deutlich verändert und die Suburbanisierung, von der Harsum über Jahre stark 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.

Der Zensus im Jahr 2011 ermittelte für Harsum einen Leerstand von 3,7° %. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Vergleich etwa zur Zählung 1987 (damaliger Leerstand in Harsum 1,4 %) heute von einem höheren geplanten Leerstand wegen Modernisierungen auszugehen ist. Außerdem muss beachtet werden, das in Harsum knapp 680 Wohnungen in Zweifamilienhäusern 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 nur zum Teil zur Verfügung, weil etliche Eigentümer kein Interesse an einer Vermietung haben. Insofern lag die beim Zensus ausgewiesene Leerstandquote im Bereich der für Umzüge der privaten Haushalte und Modernisierungen erforderlichen Reserve, die wir gegenwärtig mit 3,5 % des Wohnungsbestandes ansetzen.

Die Baualtersstruktur des Wohnungsbestandes in Harsum ist in **Abbildung 6** im Vergleich zum Land Niedersachsen ausgewiesen.

Abbildung 6: Wohnungsbestand nach Baualtersklassen im Land Niedersachen sowie der Gemeinde Harsum 2011 in v.H.



Quelle: Zensus 2011

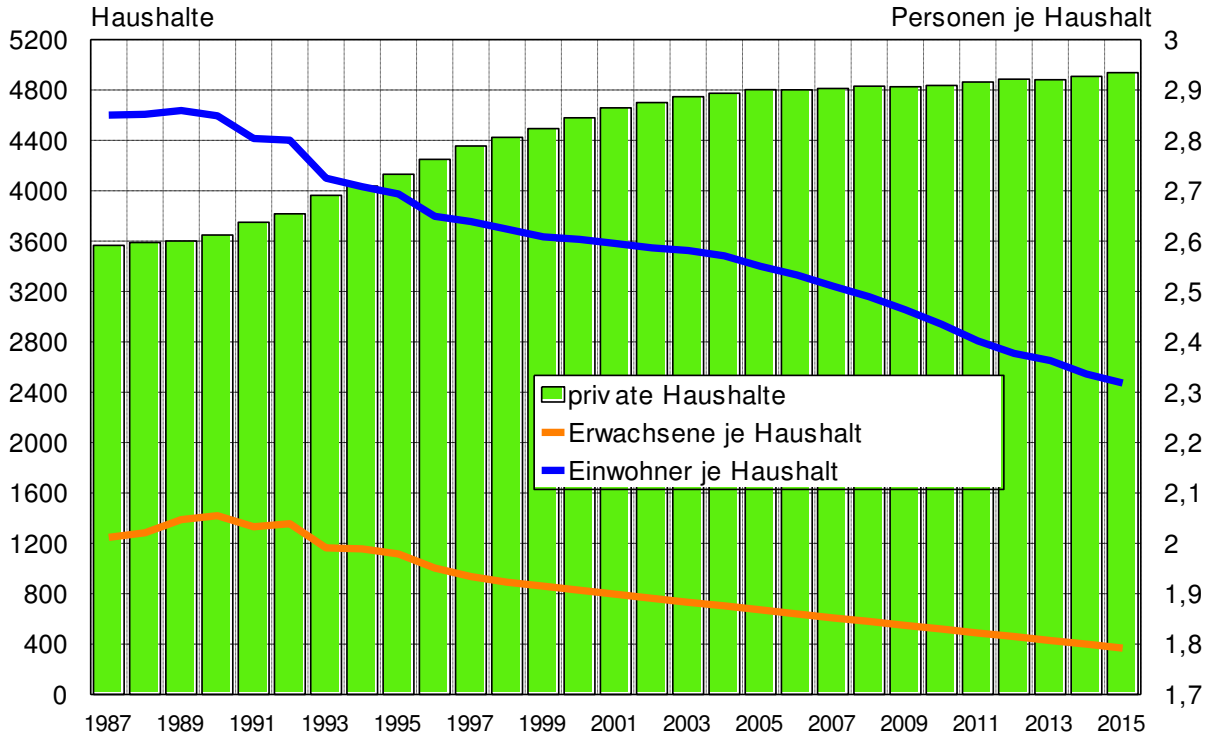
Die Gemeinde Harsum wies einen um 6,6°%-Punkte höheren Anteil an bis 1918 errichteten Wohnungen als der Landesdurchschnitt auf (18,0°% zu 11,4°%). Die Baualtersklasse „1949 bis 1978“ hat in Harsum mit 38,2°% aller Wohnungen einen etwas geringeren Anteil als in Niedersachsen (41,5°%). Die starke Bautätigkeit in den 1990er

Jahren macht sich mit einem um 4,4 %-Punkte höheren Anteil dieser Baualtersklasse am Wohnungsbestand in Harsum im Vergleich zum Land bemerkbar. Da insgesamt 63,1°% des Wohnungsbestandes vor 1978 errichtet wurde, dürften sich in Harsum hinsichtlich der Energieeffizienz noch erhebliche Einsparpotenziale bieten, auch wenn ein Teil der bestehenden Gebäude bereits energetisch saniert oder teilsaniert wurden.

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 vierjährlichen 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.

Abbildung 7: Entwicklung der Anzahl privater Haushalte sowie der Zahl der Erwachsenen und der Einwohner je Haushalt in der Gemeinde Harsum 1987 bis 2015



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 Harsum um knapp 38°% auf gut 4.900 erhöht (bei einer Zunahme der Erwachsenenzahl um 22°% und insgesamt um 12,6°% angestiegener Gesamtbevölkerung), 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 Harsum nicht zu erkennen. Allerdings kann eine Wohnungsknappheit in Hannover oder Hildesheim die Haushaltsgröße in Harsum beeinflussen, wenn etwa erwachsene Kinder länger im Haushalt der in Harsum wohnenden Eltern bleiben.

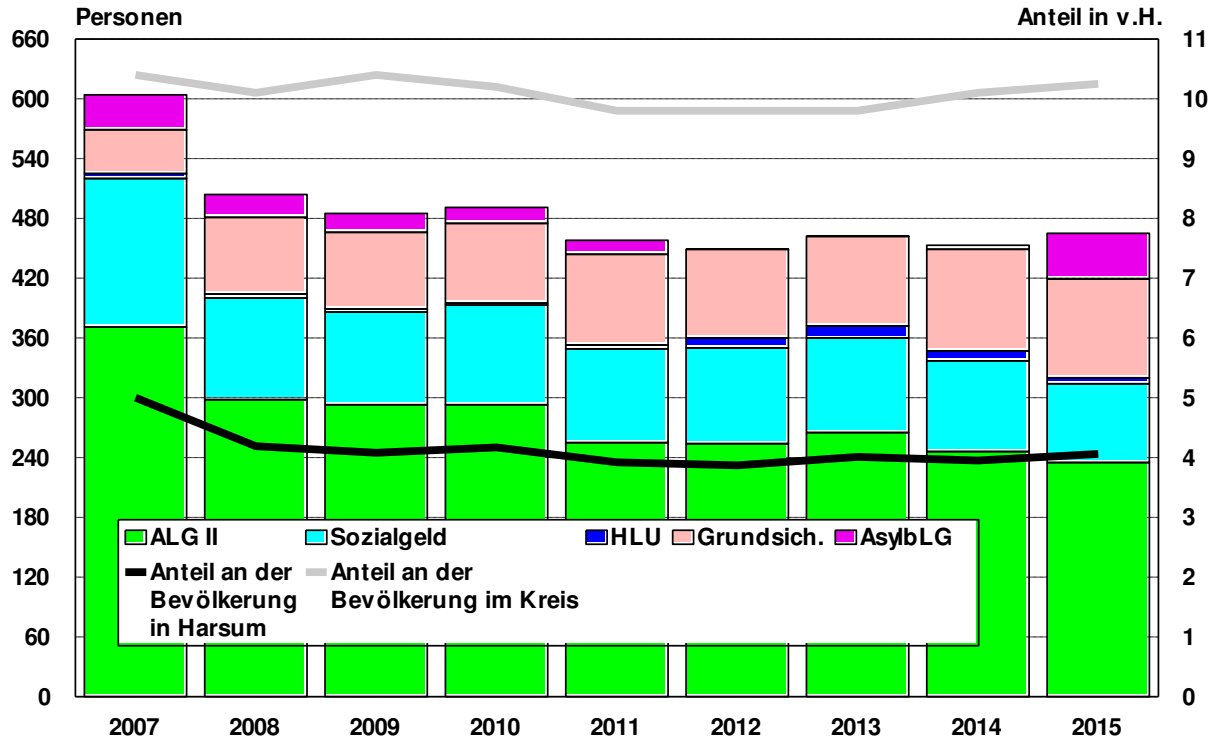
Aufgrund der von Anfang der 1990er Jahre bis kurz nach der Jahrtausendwende starken Zuwanderung kann für die Gemeinde Harsum für den genannten Zeitraum von einem Wohnungsdefizit ausgegangen werden. Die Wanderungsverluste der letzten zehn Jahre führten zu einem leichten Anstieg des Leerstands, so dass der Markt als ausgeglichen bezeichnet werden kann. Die Vermarktung von Wohnungen dürfte sich vor allem in der Phase von 2007 bis 2014 deutlich schwieriger gestaltet haben als in den 1990er Jahren.

2.6 Haushalte mit niedrigen Einkommen in Harsum

Die Ermittlung „einkommensarmer“ Haushalte stößt sowohl auf definitorische wie empirische Erfassungsprobleme. Definitorisch ist der häufig verwendete Anteil „armutsgefährdeter“ Personen[2] 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 Gemeinde Harsum zeigt **Abbildung 8** in der Entwicklung von 2007 bis 2015.

[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)

Abbildung 8: Empfänger von Mindestsicherungsleistungen in der Gemeinde Harsum von 2007 bis 2015



Die Zahl der Empfänger von Arbeitslosengeld II und Sozialgeld ist um insgesamt gut 200 Personen zurückgegangen. Damit fiel der Rückgang in Harsum mit knapp 40 % noch höher aus als in Niedersachsen oder dem Kreis Hildesheim (jeweils rund 19 % Rückgang). Die im Rahmen der Hilfe zum Lebensunterhalt begünstigten Personen spielen quantitativ keine Rolle. Bei den Empfängern von Grundsicherung zeigt sich eine Zunahme auf knapp 100 Personen. Die Anzahl der Empfänger von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz in der Gemeinde Harsum ist seit dem Jahr 2007 stetig zurückgegangen und in den Jahren 2012 und 2013 lebten keine Empfänger dieser Leistungen in der Gemeinde. Die starke Zuwanderung von Flüchtlingen im Jahr 2015 sorgte dann dafür, dass in Harsum zum Jahresende 2015 insgesamt 46 Empfänger von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz lebten.

Aufschlussreich ist die Entwicklung des Anteils an Mindestsicherungsleistungsempfängern an der Bevölkerung in Harsum im Vergleich zum Kreis Hildesheim insgesamt. Während im Kreis über den gesamten Zeitraum rund 10 % der Einwohner Mindestsicherungsleistungen bezogen, sank der Anteil in Harsum von bereits sehr niedrigen 5,0 % bis auf 3,9 % in den Jahren 2011 und 2012 ab. Trotz des Anstiegs auf 4,1 % zum Jahresende 2015 liegt der Anteil an Personen mit Bezug von Mindestsicherungsleistungen an der Bevölkerung in Harsum auf einem sehr niedrigen Niveau. Die positive Entwicklung bei den Beziehern von Leistungen nach dem SGB II hat die Zunahmen in anderen Bereichen deutlich überspielt. In Niedersachen insgesamt 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 können[3]. In Harsum ist bei der sehr niedrigen 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 Harsum mit 66°% deutlich oberhalb des niedersächsischen Durchschnitts von 53 %. Die Eigentümerquote der reinen Seniorenhaushalte lag mit 63,5°% nur knapp unter dem 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 83,8°% deutlich höher.

Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern haben in der Gemeinde Harsum einen Anteil von 75,4 % am Wohnungsbestand. Auch die Senioren werden somit zu einem großen Teil in dieser Gebäudeart leben. Über 70 % 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 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 Gutachten[4], 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 Harsum, so muss bei rund 1.600 Haushalten mit Senioren von rund 360 Haushalten ausgegangen werden, bei denen eine barrierearme Wohnung angezeigt wäre. Tatsächlich wäre aber nur bei gut 110 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 Harsum bereits aktuell bei über 200 Wohnungen zu veranschlagen.

---

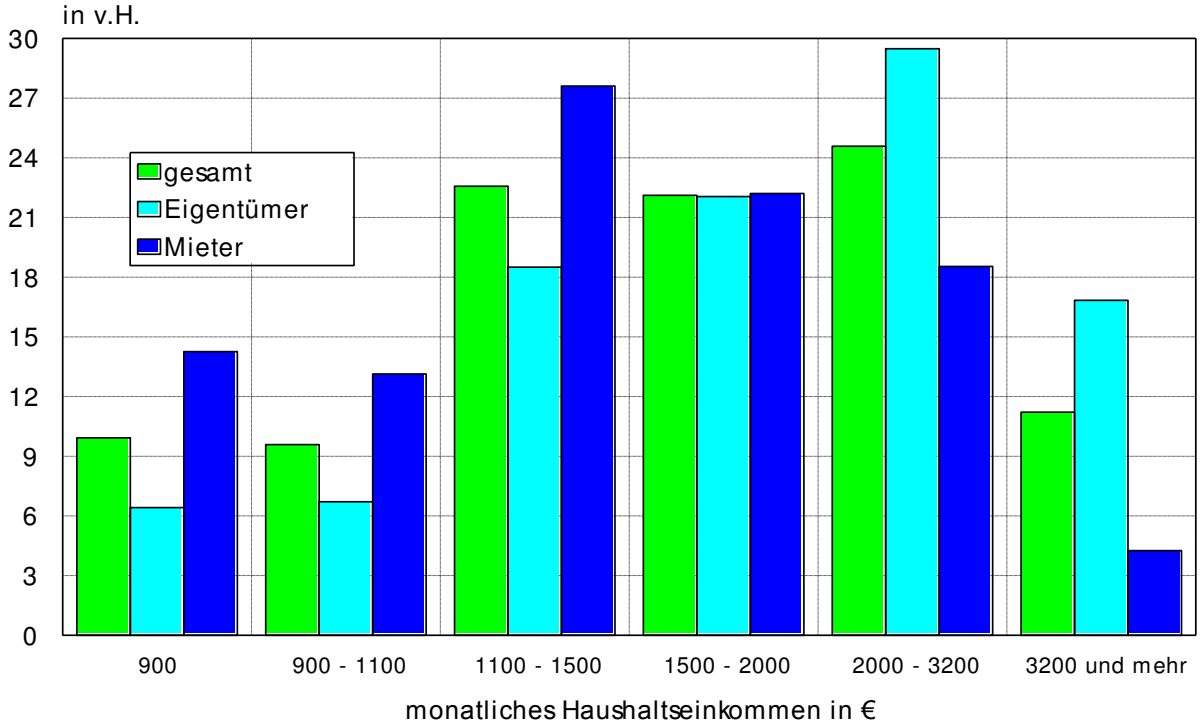
[3] Günther, M. :Bedarf an Sozialwohnungen in Deutschland; Untersuchung im Auftrag der Wohnungsbau Initiative, Hannover 2012

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

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 Seniorenhaushalten[5] gibt **Abbildung 9**.

Abbildung 9: Seniorenhaushalte nach Einkommensklassen im Jahr 2014



Quelle: Mikrozensuszusatzerbung 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 seniorengerechten 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

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

Hildesheim sind 55 % der Schwerbehinderten 65 Jahre und älter, so dass es eine Überschneidung mit dem Thema seniorengerechtes Wohnen gibt. Sofern dieser Anteil auch für die rund 1.040 schwerbehinderten Einwohner der Gemeinde Harsum gilt, errechnet sich für die Menschen mit Behinderung unterhalb des 65. Lebensjahres eine Größenordnung von knapp 470 erforderlichen behindertengerechten Wohnungen, von denen bisher sicher nur ein Bruchteil verfügbar ist.

2.8 Fazit der bisherigen Entwicklung in Harsum

Die Gemeinde Harsum ist ein Wohnstandort im Einzugsgebiet von zwei Großstädten mit einer für die Lage relativ hohen Zahl an Arbeitsplätzen vor Ort. Die Entwicklung des Arbeitsplatzangebotes zeigt vor allem in den letzten zehn Jahren eine hohe Dynamik. Die Kombination aus vorhandener Infrastruktur, Freizeitangeboten, günstiger Verkehrsanbindung und relativ niedrigen Wohnpreisen mit einer hohen eigenen wirtschaftlichen Dynamik bewirken die notwendige Attraktivität für potenzielle Zuwanderer und sorgten dafür, dass Harsum zu den fünf Städten und Gemeinden im Kreis Hildesheim gehört, die von 1995 bis 2015 eine positive Bevölkerungsentwicklung auswiesen.

Bis kurz nach der Jahrtausendwende hat die Gemeinde stark von Zuwanderungen aus der Stadt Hildesheim, dem übrigen Nordkreis Hildesheim sowie der Stadt und dem ehemaligen Landkreis Hannover profitiert. Insbesondere die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre sind heute mit einem Anteil von knapp 20 % an der Gesamtbevölkerung in Harsum stärker ausgeprägt als in Niedersachsen insgesamt, wo deren Anteil bei 17 % liegt.

Die Kehrseite der ehemals starken Zuwanderungen ist darin zu sehen, dass deren Kinder gegenwärtig das Erwerbsleben erreichen und dementsprechend für erhöhte Fortzüge aus Harsum sorgen. Durch die Fortzüge werden jedoch keine Wohnungen 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 eine Gemeinde wie Harsum hinsichtlich möglicher Wanderungsgewinne heute wesentlich stärker von der Wohnungsmarktsituation in den potenziellen Herkunftsorten der Zuwanderer und der eigenen wirtschaftlichen Entwicklung (Arbeitsplätze vor Ort) 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 die wieder 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 Harsum spürbar. Die seit 2011 wiederauflebende Auslandszuwanderung in Deutschland hat sich in Harsum erst in jüngster Vergangenheit eingestellt – der Wanderungssaldo war im Jahr 2015 wieder positiv.

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 Harsum Anfang der 1990er Jahre entstandene Wohnungsdefizit wurde in der ersten Hälfte des vergangenen Jahrzehnts abgebaut und bis zum Jahr 2015 kann für die Gemeinde Harsum von einem weitgehend ausgeglichenen Wohnungsmarkt ausgegangen werden.

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

3 Projektion der Entwicklung

3.1 Ausgangslage der Modellrechnungen für die Gemeinde Harsum

Als wesentliche Bestimmungsparameter für die künftige Einwohnerentwicklung der gesamten Region Harsum (von Hannover bis hinter Hildesheim) sind die Arbeitsplatz- und Ausbildungsplatzentwicklung und 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 Beschwernisse 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.

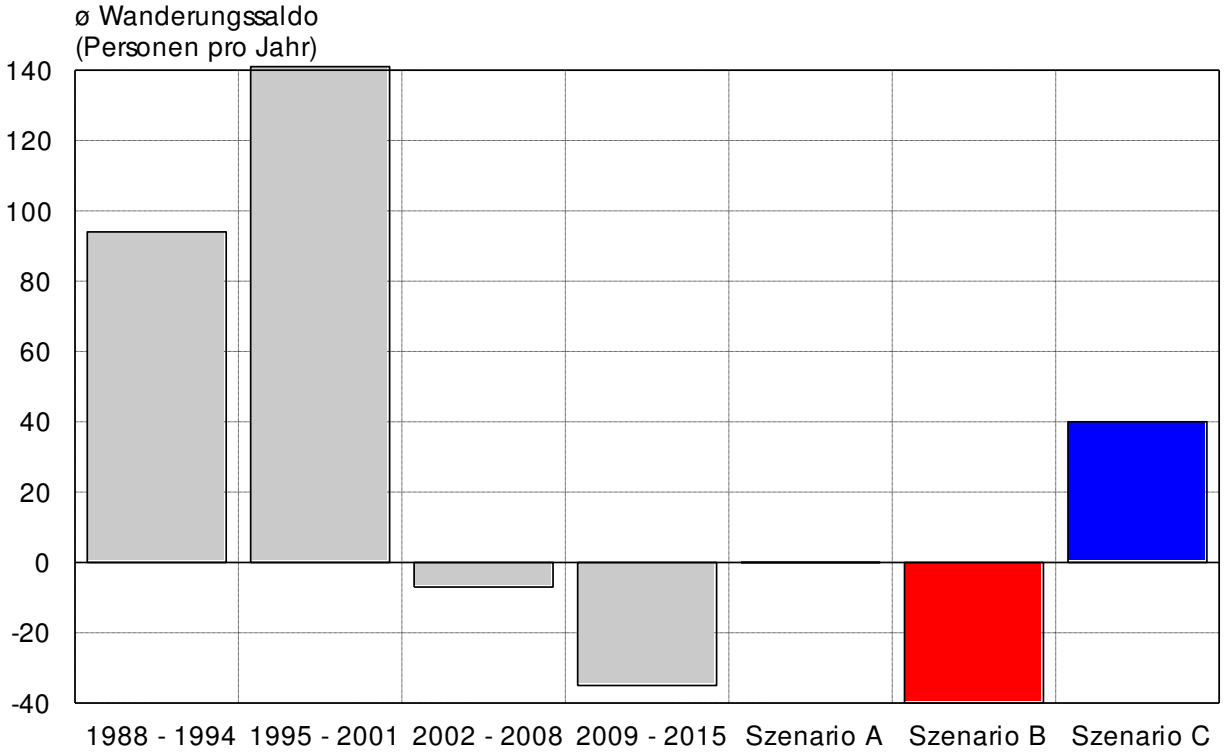
Im Ergebnis hat sich der Kompromiss der Wohnstandortsuche junger Familien in Richtung „Mietwohnung in der Stadt“ verschoben. Die zunehmenden Preisunterschiede zwischen Stadt und Land wirken dieser Entwicklung inzwischen so stark entgegen, dass die „alten“ Stadt-Umland-Abwanderungsmuster in vielen Regionen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

3.2 Drei Szenarien der Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Harsum

Die **Geburten- und Sterbefallzahlen** der Modellrechnungen bauen auf dem vor Ort vorgefundenen Niveau von Geburtenhäufigkeit und Sterblichkeit auf. Die zusammengefasste Geburtenziffer[6] 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 Gemeinde Harsum



Die hohen Zuwanderungen in den ersten beiden Zeiträumen können kaum als Maßstab für die Zukunft gelten, da sowohl die Zeit der Grenzöffnungen in Osteuropa einschließlich der Wiedervereinigung Deutschlands als auch die starke Suburbanisierung der 1990er Jahre kaum wiederholbar erscheinen. Insofern stellen die Szenarien B und C mit einem Wanderungsverlust bzw. –gewinn von jeweils 40 Personen pro Jahr aus

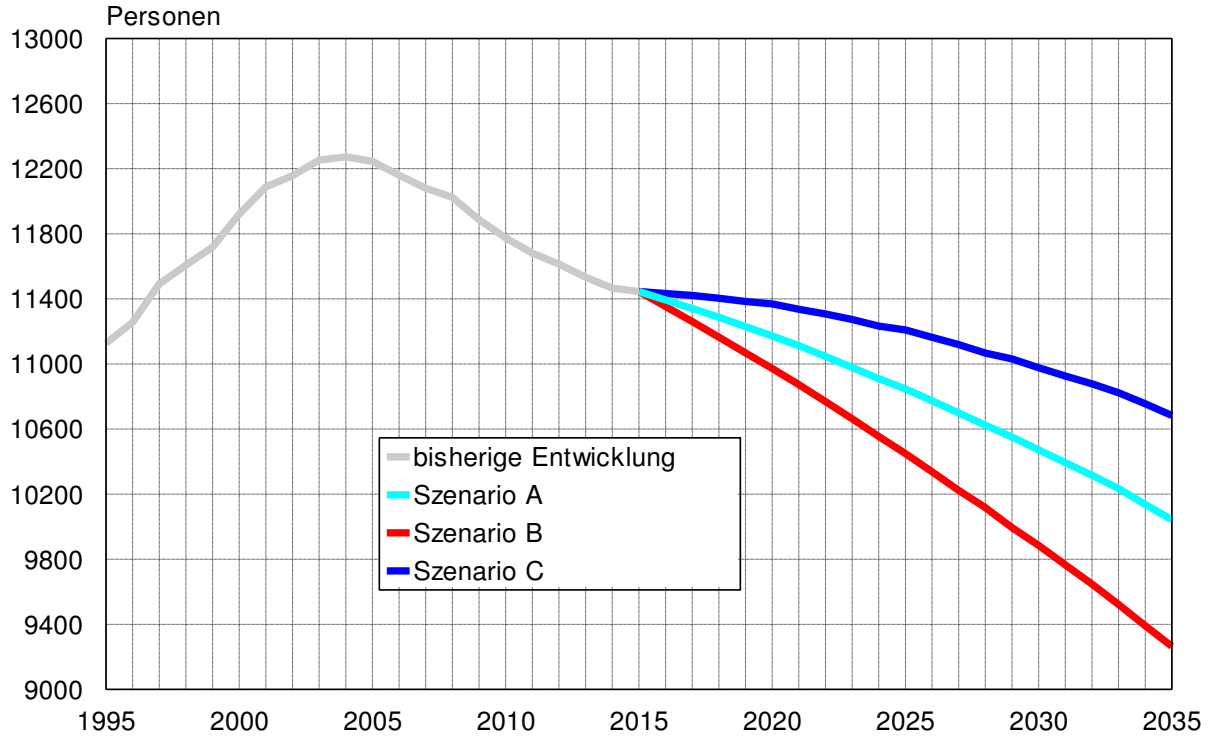
[6] die zusammengefasste Geburtenziffer gibt an, wie viele Kinder je Frau geboren würden, wenn für deren ganzes Leben die altersspezifischen Geburtenziffern des jeweils betrachteten Kalenderjahres gelten würden

unserer Sicht die Bandbreite möglicher Werte da. Szenario A liegt mit einem ausgeglichenen Wanderungssaldo genau in der Mitte dieser Werte.

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 Gemeinde Harsum bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035



Die Modellrechnungen zeigen eine Bandbreite möglicher Einwohnerzahlen zwischen 9.270 und 10.680 Personen im Jahr 2035. In keinem der Szenarien wird der zu erwartende Sterbeüberschuss von der angesetzten Zuwanderung überkompensiert. Mit -6,7°% am geringsten fällt der errechnete Rückgang in Szenario C mit hoch angesetzter Zuwanderung aus. Szenario B führt zu einem Bevölkerungsrückgang um 19°%; Szenario A zu einer Abnahme der Einwohnerzahl um rund 12,2°%.

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 Gemeinde Harsum bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035

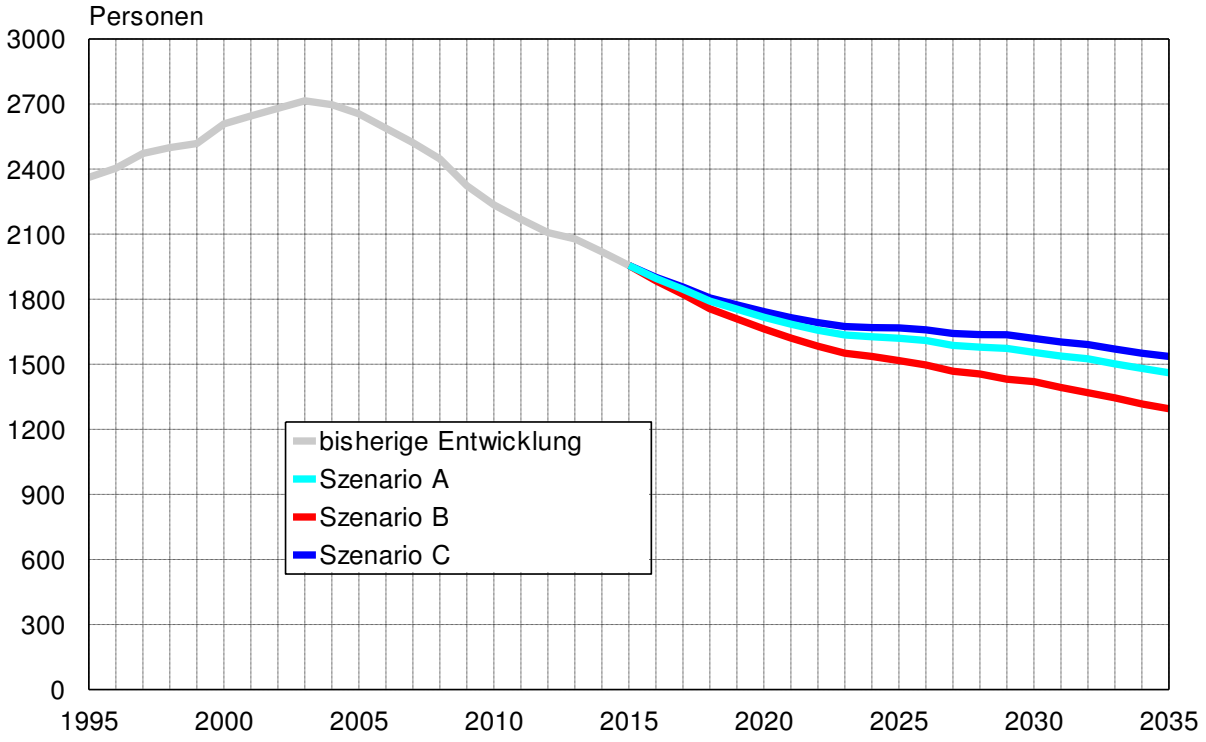


Abbildung 13: Entwicklung der Altersgruppe der "Erwerbsfähigen" in der Gemeinde Harsum bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035

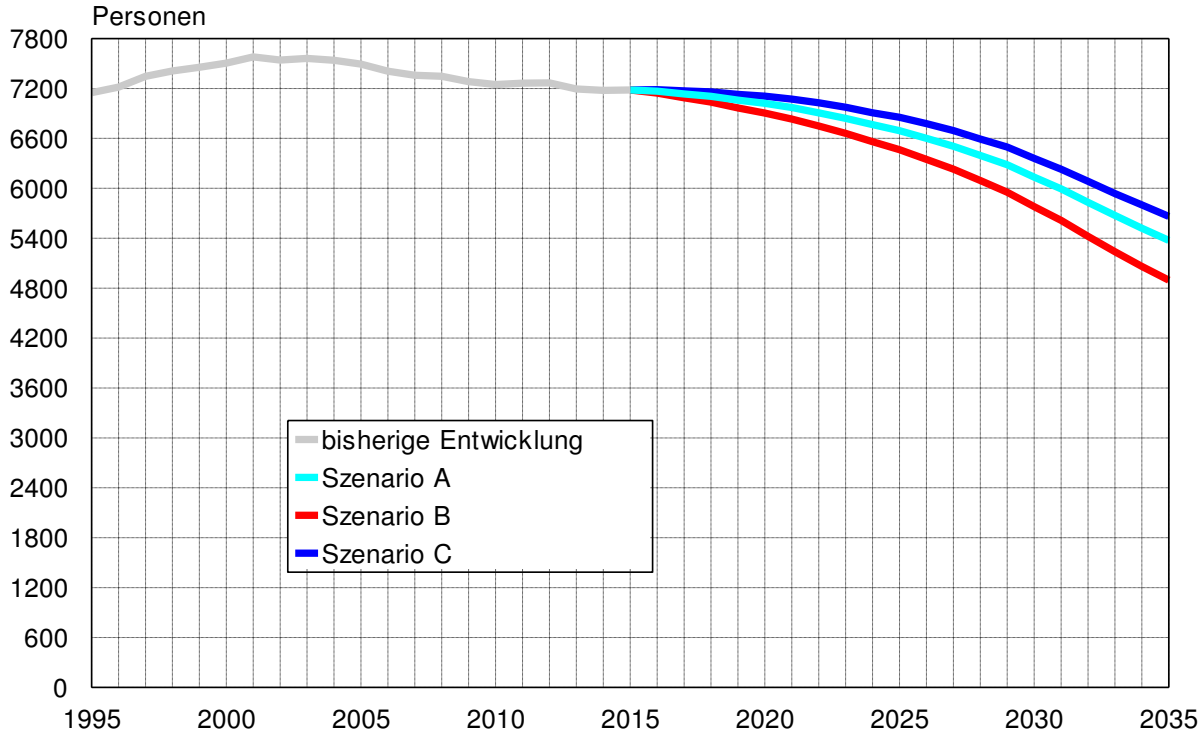


Abbildung 14: Entwicklung der Altersgruppe „Senioren“ in der Gemeinde Harsum bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035

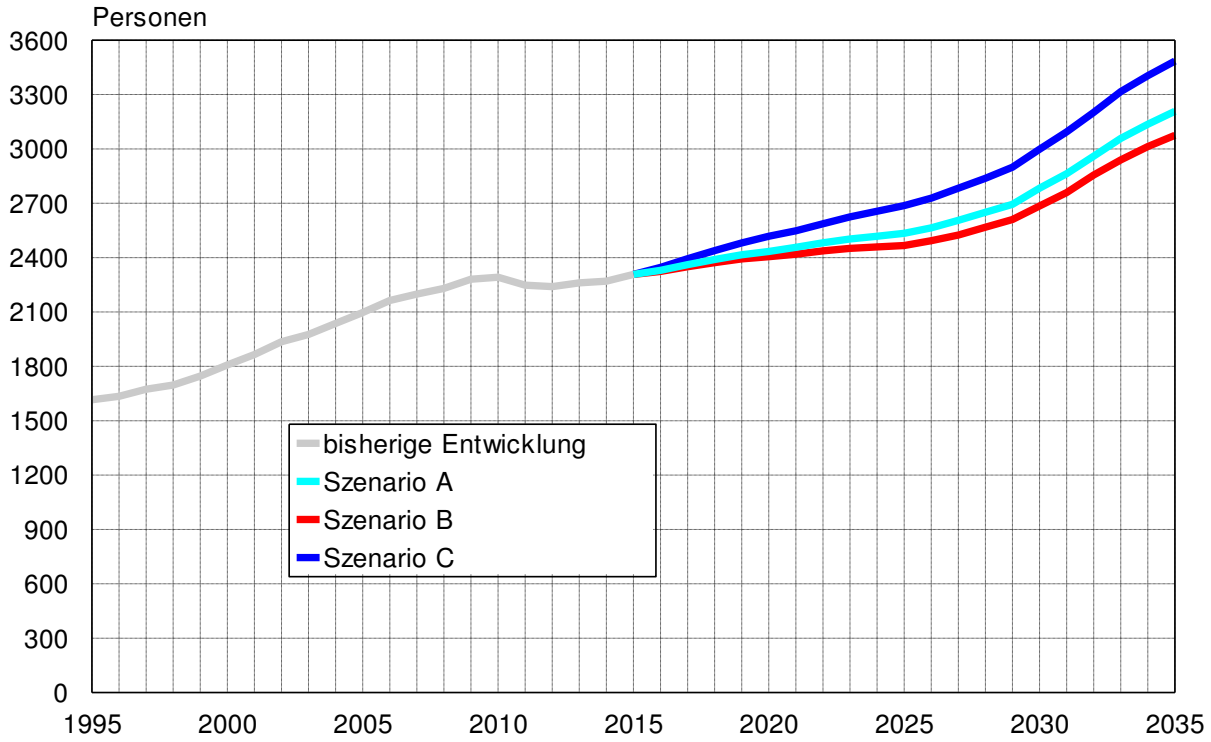
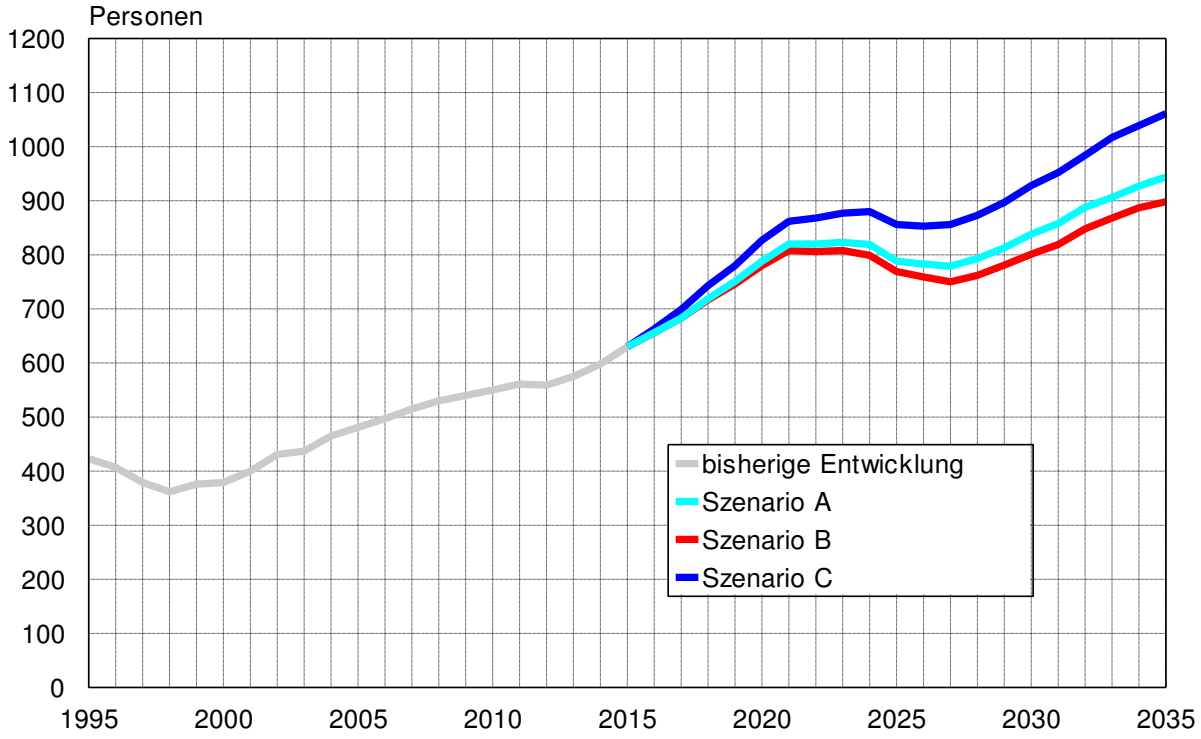


Abbildung 15: Entwicklung der Altersgruppe „80 Jahre und älter“ in der Gemeinde Harsum bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035



Was zeigen nun die unterschiedlichen Verläufe in den Altersgruppen? Bei der jüngeren Bevölkerung unter 18 Jahren führen alle Szenarien zu einer kontinuierlichen Minderung der Altersgruppenstärke. Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung sinkt von gegenwärtig 17°% auf rund 14°% ab.

Der Anteil der Altersgruppe der „Erwerbsfähigen“ an der Gesamtbevölkerung nimmt ebenfalls in allen Szenarien ab. Ihr Anteil sinkt von knapp 63°% im Jahr 2015 auf Werte um 53°% im Jahr 2035. 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 Erwerbsfähigenzahl abschwächen, aber nicht stoppen.

Sichtbar wird dies auch an den dynamischen Verläufen für die „Senioren“ und die Altersgruppe „80 Jahre und älter“. Ihr Anteil wächst in sämtlichen Szenarien - auch bei negativem Wanderungssaldo - weil die Mehrheit von ihnen bereits heute ihren Wohnsitz in Harsum hat und diesen nicht mehr ändern wird. Der Anteil der „Senioren“ erhöht sich von derzeit 20°% auf knapp ein Drittel. Noch dynamischer fällt das Wachstum der Altersgruppe „80 Jahre und älter“, deren Anteil von 5,6°% auf rund 9,4 % bis 10 % steigt. Die Zahl der Hochbetagten wächst dann von 2035 bis 2050 in allen Szenarien nochmals um über 50 %, wenn die geburtenstarken Jahrgänge in diese Altersgruppe wechseln.

Da sich auch im Szenario mit einem positiven Wanderungssaldo von 40 Personen je Jahr eine Abnahme der Gesamtbevölkerung von knapp 7°% ergibt, wird der Wohnungsbedarf in Harsum vor allem von der weiteren Haushaltsverkleinerung und dem Ersatzbedarf bestimmt. Der höhere Anteil an Senioren und Hochbetagten hingegen wird qualitative Veränderungen am Wohnungsbestand erfordern.

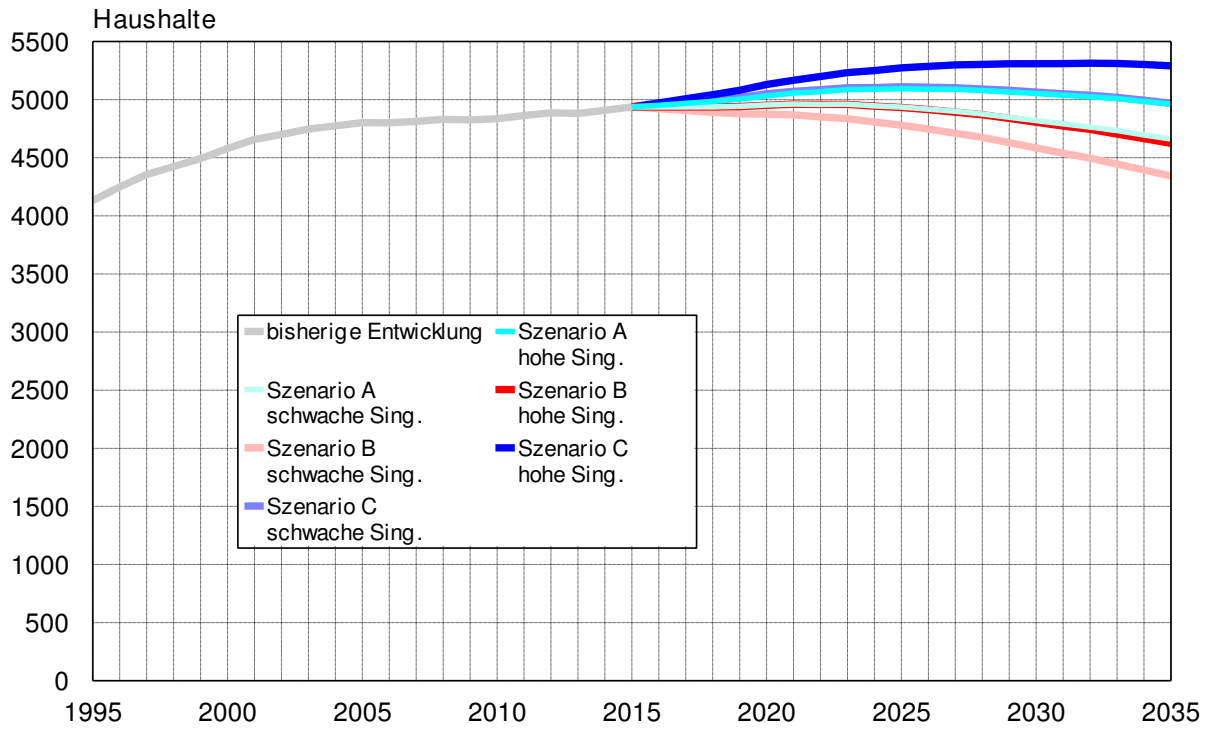
3.3 Haushalts- und Wohnungsbedarfsentwicklung in der Gemeinde Harsum

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 haben wir 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 4.340 und 5.290. Szenario A mit hoher Singularisierung und Szenario C mit schwacher Singularisierung führen zu einer nahezu stagnierenden Haushaltszahl. Der Zuwachs liegt jeweils unter 1°%. Eine höhere Zahl ergibt sich nur in Szenario C bei hoher Singularisierung. In den übrigen Szenarien ergibt sich eine gegenüber dem Jahr 2015 niedrigere Haushaltszahl.

Abbildung 16: Entwicklung der Anzahl privater Haushalte in der Gemeinde Harsum bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035

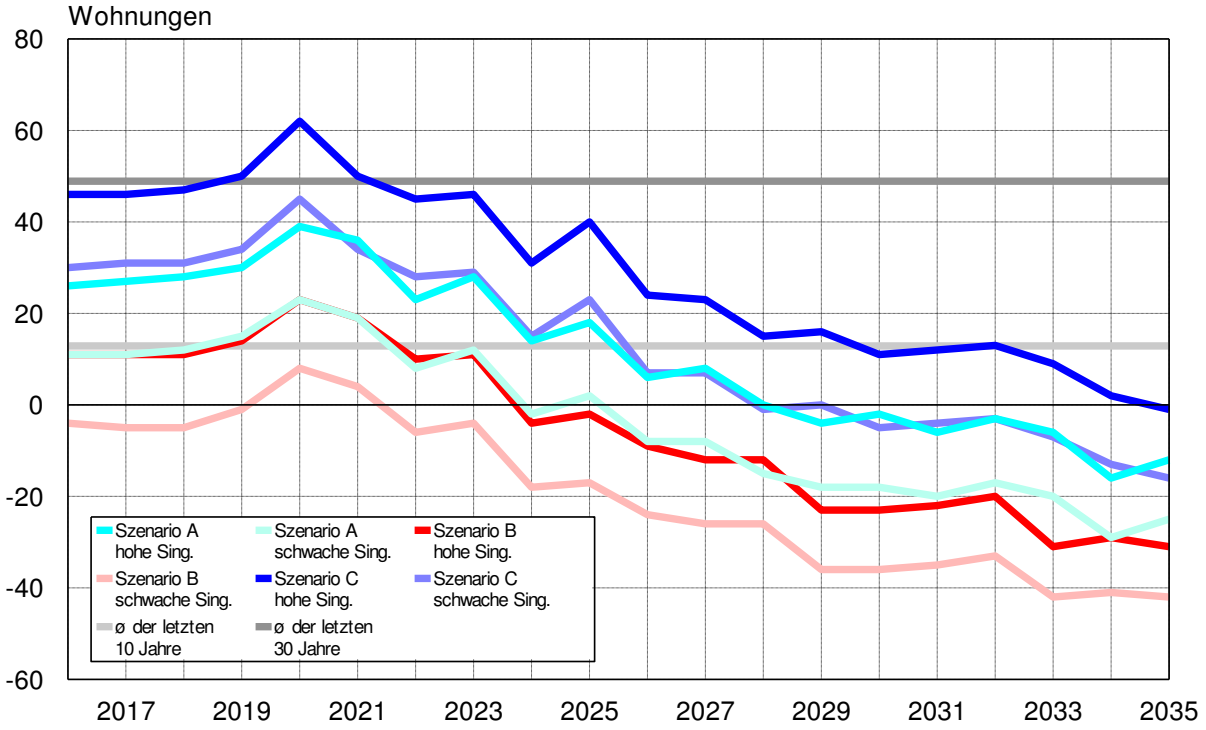


Nach der Abschätzung von Bevölkerungs- und Haushaltszahlen erfolgt die Ermittlung des „Wohnungsbedarfes“. Der Wohnungsbedarf wird nach der Festlegung von Bedarfskriterien ermittelt, womit er eine von der Nachfrage unabhängige normative Größe darstellt, mit deren Umsetzung (in Wohnungsbau) ein festgelegtes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

Ein bis 2035 anhaltend positiver Neubaubedarf errechnet sich nur in Szenario C mit hoher Singularisierung. Der Bedarf liegt bei jährlich rund 30 Wohnungen und somit unterhalb des in Harsum in den letzten 30 Jahren erreichten Durchschnitts. Bis zum Jahr 2026 liegt der Neubaubedarf höher, bei durchschnittlich 46 Wohnungen. Szenario C mit schwacher Singularisierung und Szenario A mit hoher Singularisierung ergeben ähnliche hohe Bedarfswerte von rund 27 Wohnungen pro Jahr bis 2025; anschließend geht der Bedarf deutlich zurück. Die Neubaubedarfe in den Szenarien A mit schwacher Singularisierung und in B mit hoher Singularisierung liegen ebenfalls nah bei einander bei rund 11 Wohnungen je Jahr bis 2025. Danach ist der Bedarf negativ. In Szenario B mit schwacher Singularisierung ist der Bedarf nahezu durchgehend negativ.

Abbildung 17: Wohnungsbedarf in der Gemeinde Harsum von 2016 bis 2035



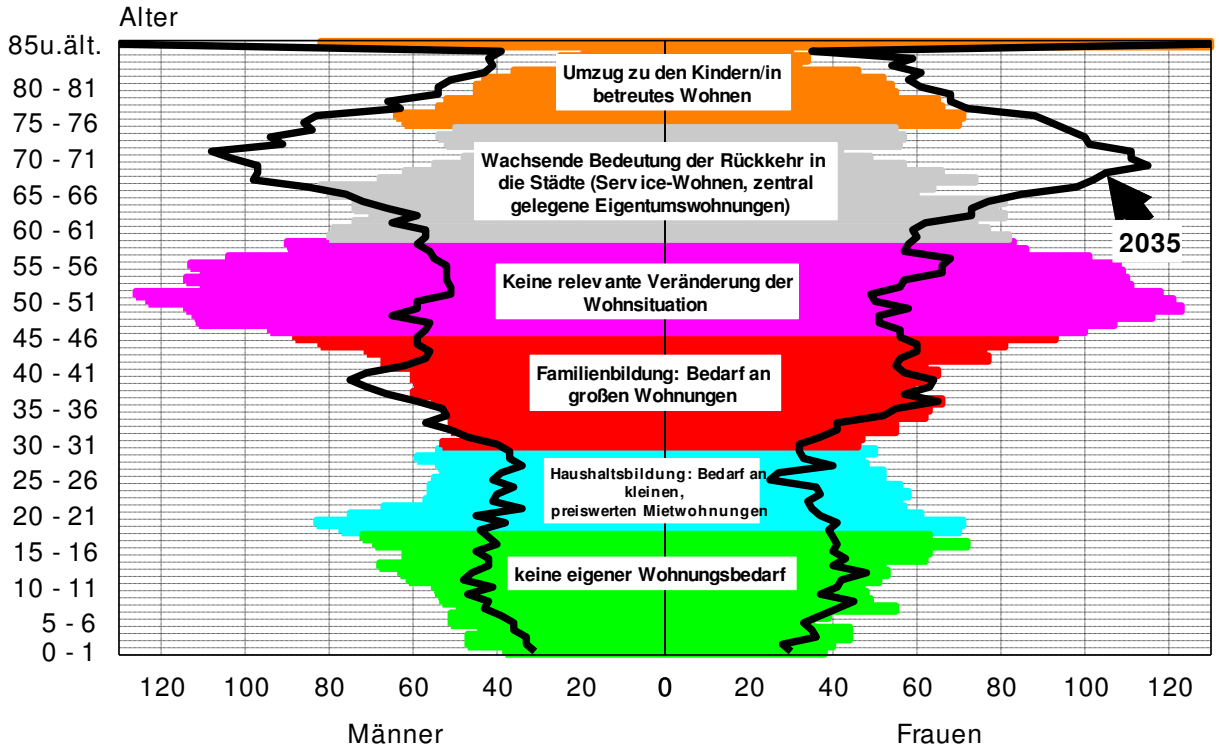
An dieser Stelle muss nochmals betont werden, dass die künftige Entwicklung in der Gemeinde Harsum nicht „schicksalhaft“ eintritt, sondern durch Kommunalpolitik gestaltet wird. Die Diskussion der „gewünschten“ Entwicklung einschließlich einer möglichst konsensualen Entscheidung über diese „gewünschte“ 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 Gemeinde Harsum benötigt

Der reine quantitative Wohnungsbedarf sagt nichts über die konkrete Nachfrage, deren Befriedigung in der Regel ja 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 schwächer besetzt als 2015.

Abbildung 18: Wohnungsbedarf nach dem Alter (Altersstrukturen der Gemeinde Harsum 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 Gemeinde Harsum konzentriert sich der Bedarf auf Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und ein erheblicher Teil der Zuzüge entfällt auf diese Altersgruppe. Der Rückgang dieser Altersgruppe fällt Szenario A mit mit 10°% eher gering aus.

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

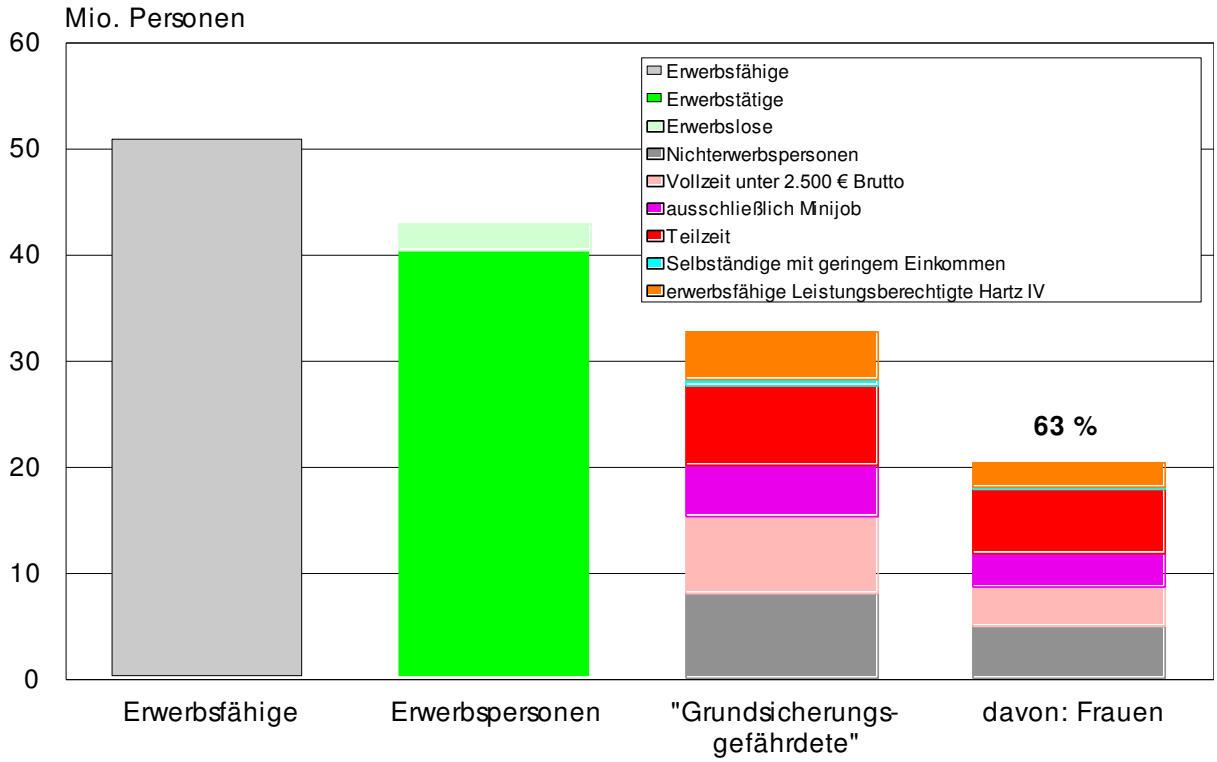
zumindest temporären Vermeidung stationärer Pflege ist eine Ausweitung des Angebotes solcher Wohnungen sinnvoll. Wie die Abbildung zeigt, ist es die Altersgruppe der Senioren (65 Jahre und mehr), die als einzige in den kommenden 20 Jahren noch zunimmt. Langfristig ist von erheblichen Verschiebungen bei 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 Harsum 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 31,8 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 Gemeinde Harsum zeigt **Tabelle 3**. Der Durchschnittswert in der Gemeinde Harsum liegt mit 34,8 höher als in Niedersachsen insgesamt und höher als im Kreis Hildesheim insgesamt (28) und der Region Hannover (16).

Die Nachfrage in Harsum wurde über den Gesamtzeitraum seit 1995 zu 62 % aus dem Bestand gedeckt. Für die Zukunft ist bei steigenden Sterbefallzahlen und damit auch steigenden Haushaltsauflösungen von einem ebenso steigenden Bestandsangebot auszugehen. Die Gesamtnachfrage ist abhängig vom Preisniveau, der Besetzung der Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen sowie der Wohnungsmarktsituation in Hildesheim, im übrigen Nordkreis Hildesheim sowie der Region Hannover. Wie Tabelle 3 zeigt, sind in Harsum in der Vergangenheit deutliche Schwankungen des Neubaus und damit auch der Nachfrageziffer zu verzeichnen. Die hohen Werte der Nachfrageziffer bis Ende der 1990er Jahre und kurz nach der Jahrtausendwende dürfte verfügbaren Baugebieten in Harsum bei hoher Nachfrage der geburtenstarken Jahrgänge - auch bis dahin in Hildesheim sowie Stadt und ehemaligem Kreis Hannover wohnender Personen - zuzuschreiben sein. Nach dem Jahr 2004 ging die Bautätigkeit deutlich zurück. Bei einem nahezu ausgeglichenen Wanderungssaldo Deutschlands waren die Wohnungsmärkte in weiten Teilen der Republik weitgehend entspannt. Auch in den Städten Hildesheim und Hannover, aus denen ja ein erheblicher Teil der Bauherren bzw. Käufer der Einfamilienhäuser kamen und kommen, war das Angebot ausreichend und die Preise der Bestandsangebote waren gesunken. Dies zeigt die Abhängigkeit Harsums auch von der Wohnungsmarktsituation in den genannten Städten. Eine Stabilisierung der Bautätigkeit wäre in der damaligen Phase wohl nur mit einer Preisreduzierung möglich gewesen. Die in den letzten Jahren ansteigenden Werte der spezifischen Nachfrage sind weniger auf die gestiegene Bautätigkeit als vielmehr auf die rückläufige Zahl der „30- bis unter 45-Jährigen“ zurückzuführen.

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

Jahr	30- bis 45-Jährige	Angebot aus Bestand	Angebot aus Neubau	Gesamtangebot = Nachfrage	Nachfrage je 1.000 30-45 Jähriger
1995	2.664	49	44	93	34,9
1996	2.786	54	45	99	35,5
1997	2.908	50	60	110	37,8
1998	2.966	53	32	85	28,7
1999	3.048	50	46	96	31,5
2000	3.144	51	86	137	43,6
2001	3.194	44	80	124	38,8
2002	3.200	50	56	106	33,1
2003	3.159	53	57	110	34,8
2004	3.131	51	47	98	31,3
2005	3.038	48	33	81	26,7
2006	2.924	57	21	78	26,7
2007	2.783	43	8	51	18,3
2008	2.671	50	14	64	24,0
2009	2.547	51	12	63	24,7
2010	2.416	64	4	68	28,1
2011	2.311	59	12	71	30,7
2012	2.235	65	17	82	36,7
2013	2.092	63	6	69	33,0
2014	1.986	58	9	67	33,7
2015	1.896	63	13	76	40,1
Veränder. in v.H.	**-768 -28,8**			**Durchschnitt ab 2011**	**34,8**

Unterstellt man für die Zukunft, dass der aktuelle Durchschnittswert der Nachfrageziffer langfristig konstant bleibt, so zeigt sich die in **Tabelle 4** ausgewiesene Neubaunachfrage 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 herauswuchsen und die Zahl der 30- bis unter 45-Jährigen stark abgenommen hat. In Harsum ist deren Zahl seit dem Jahr 2000 um knapp 40 % zurückgegangen. In allen Szenarien wird sich der Rückgang fortsetzen. Auch im Szenario C mit hoch angesetzter Zuwanderung ergibt sich eine leichte Abnahme in der Altersgruppe um rund 8°%.

Da erwartet wird, dass mindestens 20 % der Gesamtnachfrage auf Neubauten entfällt, rücken alle Szenarien vom vermarktbaren Neubau her relativ nahe zusammen. Mittelfristig sollten in Harsum rund 12 Neubauwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern pro Jahr vermarktbar sein.

Tabelle 4: Entwicklung der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhauswohnungen in der Gemeinde Harsum in den drei Szenarien

	30- bis 45-Jährige			vermarktbarer Neubau *)		
Jahr	Szenario A	Szenario B	Szenario C	Szenario A	Szenario B	Szenario C
2015	1.896	1.896	1.896	-	-	-
2016	1.821	1.812	1.828	13	13	13
2017	1.774	1.757	1.788	12	12	12
2018	1.747	1.724	1.768	12	12	12
2019	1.714	1.685	1.740	12	12	12
2020	1.698	1.663	1.729	12	12	12
2021	1.690	1.649	1.724	12	11	12
2022	1.684	1.637	1.720	12	11	12
2023	1.682	1.629	1.718	12	11	12
2024	1.678	1.619	1.714	12	11	12
2025	1.673	1.609	1.708	12	11	12
2026	1.684	1.613	1.721	12	11	12
2027	1.710	1.634	1.746	12	11	12
2028	1.735	1.651	1.769	12	12	12
2029	1.744	1.655	1.780	12	12	12
2030	1.769	1.676	1.806	12	12	13
2031	1.772	1.677	1.808	12	12	13
2032	1.766	1.666	1.802	12	12	13
2033	1.750	1.645	1.786	12	11	12
2034	1.735	1.626	1.771	12	11	12
2035	1.711	1.599	1.747	12	11	12
Veränder.	**-185**	**-297**	**-149**			
in v.H.	**-9,8**	**-15,7**	**-7,9**			
Summe				**241**	**231**	**244**

*) Mindestens 20 % der Gesamtnachfrage

Ein stärkerer Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern wird nur bei einer dauerhaft erhöhten Preisdifferenz zu Hildesheim und Hannover möglich sein. Die Wohnungsknappheit in Hildesheim und Hannover hat die Preisdifferenz wieder erhöht, wodurch gegenwärtig wieder eine potenziell höhere Bautätigkeit in Harsum ermöglicht wird.

3.5 Investoren für den künftigen Wohnungsbau in der Gemeinde Harsum

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 auch vielfach zum Entstehen von Baulücken beigetragen hat. Letztlich ist es eine politische Entscheidung, wie weit eine Gemeinde in die Vorleistung und damit auch 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 aber auch 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 Harsum zu über 75 %, 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 Harsum eher eine Randerscheinung. Vom Wohnungsbau der vergangenen 30 Jahre entfielen lediglich 12 % der Wohnungen auf Neubauten von Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen. Angesichts der demografischen Szenarien sind für die Zukunft in Harsum allenfalls einzelne Sonderprojekte zum Beispiel im Bereich barrierearmer/-freier Wohnungen zu erwarten. Für konventionellen Mietwohnungsbau oder sozialen Mietwohnungsbau fehlen in Harsum die Voraussetzungen seitens der Bevölkerung. Die Eigentümerquote von 66 % und auch der sehr geringe Anteil an Mindestsicherungsleistungsbeziehern sprechen dagegen. Abgese-

hen vom Bauträgergeschäft 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 Harsum 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 Gemeinde Harsum 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 Gemeinde Harsum ist ein Wohnstandort im Einzugsgebiet von zwei Großstädten mit einer für die Lage relativ hohen Zahl an Arbeitsplätzen vor Ort. Die Entwicklung des Arbeitsplatzangebotes zeigt vor allem in den letzten zehn Jahren eine hohe Dynamik. Die Kombination aus vorhandener Infrastruktur, Freizeitangeboten, günstiger Verkehrsanbindung und relativ niedrigen Wohnpreisen mit einer hohen eigenen wirtschaftlichen Dynamik bewirken die notwendige Attraktivität für potenzielle Zuwanderer und sorgte dafür, dass Harsum zu den fünf Städten und Gemeinden im Kreis Hildesheim gehört, die von 1995 bis 2015 eine positive Bevölkerungsentwicklung auswiesen.

Bis kurz nach der Jahrtausendwende hat die Gemeinde stark von Zuwanderungen aus der Stadt Hildesheim, dem übrigen Nordkreis Hildesheim sowie der Stadt und dem ehemaligen Landkreis Hannover profitiert. Insbesondere die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre sind heute mit einem Anteil von knapp 20 % an der Gesamtbevölkerung in Harsum stärker ausgeprägt als in Niedersachsen insgesamt, wo deren Anteil bei 17 % liegt.

Die Kehrseite der ehemals starken Zuwanderungen ist darin zu sehen, dass deren Kinder gegenwärtig das Erwerbsleben erreichen und dementsprechend für erhöhte Fortzüge aus Harsum sorgen. Durch die Fortzüge werden jedoch keine Wohnungen frei, da diese weiterhin von den Eltern bewohnt werden.

Das in Harsum Anfang der 1990er Jahre entstandene Wohnungsdefizit wurde in der ersten Hälfte des vergangenen Jahrzehnts abgebaut und bis zum Jahr 2015 kann für die Gemeinde Harsum von einem weitgehend ausgeglichenen Wohnungsmarkt ausgegangen werden.

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

Gleichzeitig besteht die Gefahr von weiteren Abwanderungen in konkurrierende Städte und Gemeinden, wenn diese erheblich günstigere bzw. von der vorhandenen Infrastruktur her den Bedürfnissen eher entsprechende Wohnmöglichkeiten bieten.

Bereits heute geht die Zahl der Erwerbsfähigen bundesweit zurück und die Abnahme wird sich mit dem Erreichen der Ruhestandsphase durch die geburtenstarken Jahrgänge ab etwa 2025 beschleunigen. 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 Gemeinde Harsum, ebenfalls Wanderungsgewinne zu realisieren. Es ist somit nicht nur die eigene Attraktivität Harsums, sondern auch die auf EU- und Bundesebene bestimmte Zuwanderungspolitik, die die Einwohnerentwicklung in Harsum beeinflusst.

Eine Vorhersage politischer Entscheidungen über einen Zeitraum von 20 Jahren ist sicher ähnlich spekulativ wie eine Aussage über die Entwicklung der Attraktivität der Gemeinde Harsum im Verhältnis zu den unmittelbar konkurrierenden Städten und Gemeinden.

Zunächst sollten sich die politischen Gremien in Harsum 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 Harsum 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 Harsum.

Bevölkerung und Wohnungsmarkt in der Gemeinde Holle

- 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 Gemeinde Holle 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 Holle 14
2.7 Spezielle Bedarfe 16
2.7.1 Wohnsituation der Altersgruppe 65plus 16
2.7.2 Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention 17
2.8 Fazit der bisherigen Entwicklung in Holle 18
3 Projektion der Entwicklung 19
3.1 Ausgangslage der Modellrechnungen für die Gemeinde Holle 19
3.2 Drei Szenarien der Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Holle 20
3.3 Haushalts- und Wohnungsbedarfsentwicklung in der Gemeinde Holle 25
3.4 Welche Art von Wohnungen werden in der Gemeinde Holle benötigt 27
3.4.1 Nachfragemöglichkeiten der Senioren 28
3.4.2 Nachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern 30
3.5 Investoren für den künftigen Wohnungsbau in der Gemeinde Holle 33
4 Fazit der Untersuchung 35

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Gemeinde Holle 1995 bis 2016 5
Tabelle 2: Gesamtbevölkerung, Geburten, Sterbefälle und Wanderungssaldo von 1995 bis 2015 in der Gemeinde Holle*) 7
Tabelle 3: Entwicklung der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhauswohnungen in der Gemeinde Holle von 1995 bis 2015 31
Tabelle 4: Entwicklung der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhauswohnungen in der Gemeinde Holle in den drei Szenarien 32

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Holle von 1978 bis 2015 6
Abbildung 2: Wanderungstausch der Gemeinde Holle mit verschiedenen Regionen in der Summe der Jahre 1989 bis 2012 8
Abbildung 3: Wanderungssalden der Gemeinde Holle gegenüber verschiedenen Regionen in vier Zeiträumen 9
Abbildung 4: Altersstruktur der Bevölkerung in der Gemeinde Holle 2015 sowie die Altersstruktur des Jahres 1995 10
Abbildung 5: Bautätigkeit von 1987 bis 2015 in der Gemeinde Holle 11
Abbildung 6: Wohnungsbestand nach Baualtersklassen im Land Niedersachen sowie der Gemeinde Holle 2011 in v.H. 12
Abbildung 7: Entwicklung der Anzahl privater Haushalte sowie der Zahl der Erwachsenen und der Einwohner je Haushalt in der Gemeinde Holle 13
Abbildung 8: Empfänger von Mindestsicherungsleistungen in der Gemeinde Holle von 2007 bis 2015 15
Abbildung 9: Seniorenhaushalte nach Einkommensklassen im Jahr 2014 17
Abbildung 10: Durchschnittliche Wanderungssalden der vergangenen vier Siebenjahreszeiträume sowie die Ansätze in den Szenarien für die Gemeinde Holle 20
Abbildung 11: Entwicklung der Einwohnerzahl in der Gemeinde Holle bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035 21
Abbildung 12: Entwicklung der Altersgruppe „bis unter 18 Jahre“ in der Gemeinde Holle bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035 22
Abbildung 13: Entwicklung der Altersgruppe der "Erwerbsfähigen" in der Gemeinde Holle bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035 23
Abbildung 14: Entwicklung der Altersgruppe „Senioren“ in der Gemeinde Holle bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035 23

Abbildung 15: Entwicklung der Altersgruppe „80 Jahre und älter“ in der Gemeinde Holle bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035 24
Abbildung 16: Entwicklung der Anzahl privater Haushalte in der Gemeinde Holle bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035 26
Abbildung 17: Wohnungsbedarf in der Gemeinde Holle von 2016 bis 2035 27
Abbildung 18: Wohnungsbedarf nach dem Alter (Altersstrukturen der Gemeinde Holle in den Jahren 2015 und im Szenario A 2035) 28
Abbildung 19: Erwerbsfähige, Erwerbspersonen und tendenziell „Grundsicherungsgefährdete“ 29

Bevölkerung und Wohnungsmarkt in der Gemeinde Holle

- 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 Mietenstufen 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 hat[1]. 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.

Diese Untersuchung für die Gemeinde Harsum zeigt zunächst die bundesweite Entwicklung in einer Art Zusammenfassung der genannten Studien. Dies trägt dazu bei,

[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

dass der Leser die darauffolgenden Ausführungen zur Gemeinde Holle 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 Gemeinde Holle.

2 Die Entwicklung in der Gemeinde Holle bis zum Jahr 2015

2.1 Vorbemerkung

Es stehen inzwischen die auf der Basis des Zensus 2011 fortgeschriebenen Daten bis zum Jahr 2014 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 Holle nur um 27 Personen bzw. 0,4 % unter dem Fortschreibungswert. Damit gehört Holle zur Mehrheit der deutschen Städte und Gemeinden mit einer gegenüber dem Fortschreibungswert niedrigeren Einwohnerzahl, die Fortschreibung lag aber sehr nah an der Realität.

Der Wohnungsbestand in Holle liegt gegenüber der auf der Gebäude- und Wohnungszählung 1987 basierenden Fortschreibung um 106 Wohnungen bzw. 3,4°% höher. Die „mehr“ gezählten Wohnungen standen natürlich nicht plötzlich zur Verfügung 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 Gemeinde Holle seit 1995 zeigt **Tabelle 1**.

Seit 1995 hat die Zahl der Arbeitsplätze in Holle deutlich um gut ein Viertel zugenommen (Kreis Hildesheim -0,9 %; Niedersachsen +17,7 %; ehemaliger Bezirk Hannover +9,0 %). Die relative Zunahme der Zahl der Einpendler liegt mit 57°% zwar höher als die der Auspendler (+22,5°%). Im Ergebnis ist wegen der geringeren Ausgangsbasis der Einpendler der Auspendlerüberschuss um 12,6°% gestiegen. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort zeigt ebenfalls eine deutliche Zunahme, während die Zahl der Erwerbsfähigen, in der klassischen Definition als „18- bis unter 65-Jährige“, leicht rückläufig war.

Tabelle 1: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Gemeinde Holle 1995 bis 2016

Jahr	sozialversicherungspflichtig Beschäftigte					Erwerbs-fähige *)
	am Arbeitsort	Einpendler	Auspendler	Saldo	am Wohnort	
1995	845	398	1.791	-1.393	2.238	4.352
1996	827	381	1.807	-1.426	2.253	4.356
1997	792	365	1.780	-1.415	2.207	4.359
1998	811	409	1.849	-1.440	2.251	4.402
1999	876	456	1.863	-1.407	2.283	4.475
2000	913	493	1.945	-1.452	2.365	4.493
2001	881	489	1.979	-1.490	2.371	4.457
2002	904	493	1.974	-1.481	2.385	4.468
2003	924	535	1.923	-1.388	2.312	4.440
2004	920	545	1.935	-1.390	2.310	4.468
2005	913	538	1.978	-1.440	2.353	4.488
2006	910	524	2.011	-1.487	2.397	4.467
2007	935	535	2.015	-1.480	2.415	4.406
2008	983	576	2.054	-1.478	2.461	4.377
2009	994	572	2.022	-1.450	2.444	4.378
2010	973	563	2.032	-1.469	2.442	4.348
2011	1.000	573	2.079	-1.506	2.506	4.323
2012	994	571	2.114	-1.543	2.537	4.314
2013	1.000	577	2.135	-1.558	2.558	4.257
2014	999	577	2.133	-1.556	2.555	4.200
2015	1.058	625	2.194	-1.569	2.627	4.231
2016	1.058	606	2.243	-1.569	2.627	4.240
Veränder.	**213**	**208**	**452**	**-176**	**389**	**-112**
in v.H.	**25,2**	**52,3**	**25,2**	**12,6**	**17,4**	**-2,6**

*) 18 bis unter 65 Jahre

Im Jahr 2015 arbeiteten von den 2.627 in Holle wohnenden Beschäftigten 14,6°% auch in Holle. Im Jahr 1995 lag dieser Wert noch bei knapp 20 %. Hier bestätigt sich die bundesweit erkennbare kontinuierliche Ausweitung des Berufspendelns, d.h. der immer stärkeren Abweichung des Arbeitsortes vom Wohnort.

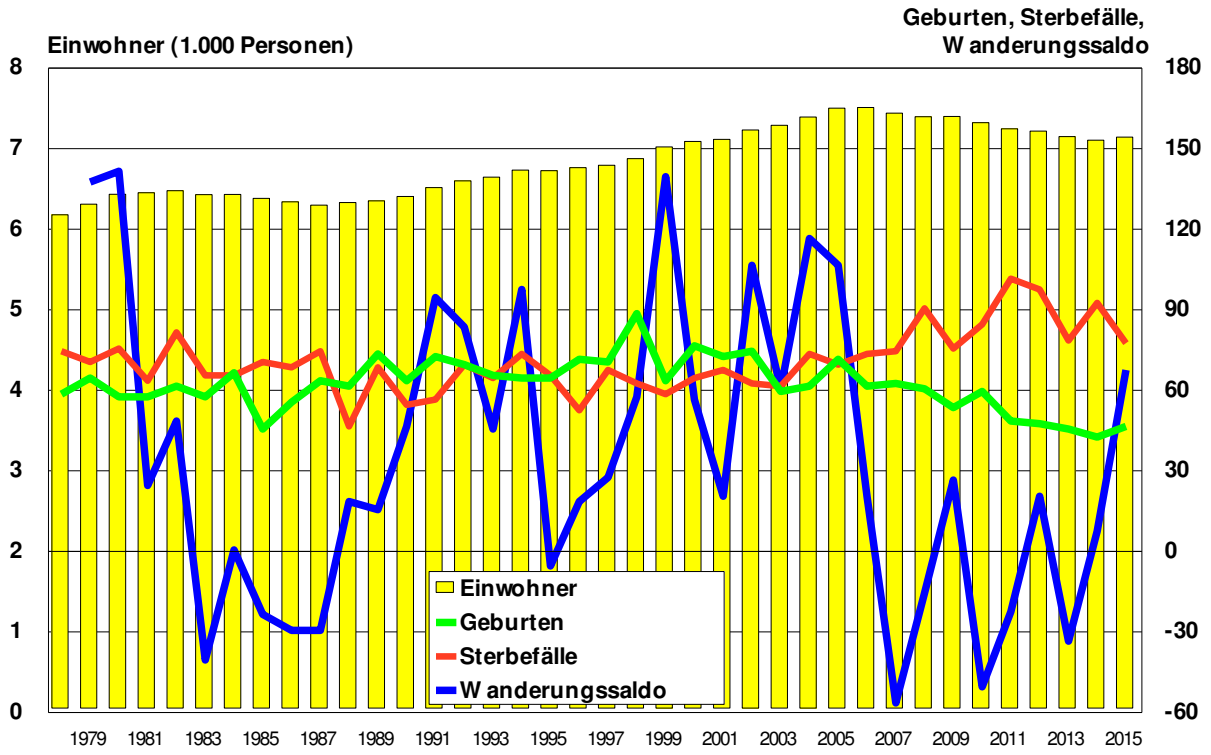
Die Arbeitsplätze in der Gemeinde Holle sind somit aktuell zu 57°% von Einpendlern besetzt. Wegen der eher niedrigen Zahl an Arbeitsplätzen in Holle bieten sich mittel- und langfristig eher wenige Chancen, bisherige Einpendler für den Wohnstandort Holle zu gewinnen. Die hohe Zahl an Auspendlern birgt hingegen grundsätzlich die Gefahr einer Abwanderung aus Holle. Dieses Risiko dürfte aufgrund der günstigen geographischen Lage zwischen den Oberzentren Hildesheim, Hannover, Salzgitter und Braunschweig vergleichsweise gering sein.

2.3 Bevölkerung

2.3.1 Bevölkerungsentwicklung insgesamt

Die Entwicklung der Gesamtbevölkerung (Personen mit Hauptwohnsitz) und deren Veränderungsparameter zeigen für die Gemeinde Holle **Abbildung 1** seit 1978 und **Tabelle 2** seit 1995. Die Grafik zeigt eine leicht steigende Einwohnerzahl. Eine deutliche Wachstumsphase beginnt unmittelbar nach der Wiedervereinigung und hielt bis zum Jahr 2005 an. Der Höchststand der Einwohnerzahl wurde im Jahr 2006 erreicht. Mit dem Aufkommen von Wanderungsverlusten ab dem Jahr 2007 nimmt auch die Gesamtbevölkerung wieder ab.

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Holle von 1978 bis 2015



Deutlich erkennbar sind auch die Ursachen: ab dem Wiedervereinigungsjahr sind zunächst deutlich gestiegene Wanderungsgewinne zu verzeichnen, die, von kurzen Unterbrechungen abgesehen, bis nach der Jahrtausendwende auf hohem Niveau bleiben. Der natürliche Saldo, die Differenz von Geburten und Sterbefällen, weist eine nur geringe Differenz auf. Erst seit dem Jahr 2003 überwiegen die Sterbefälle, ein im Vergleich zu anderen Kommunen des Kreises Hildesheim sehr später Zeitpunkt.

Tabelle 2: Gesamtbevölkerung, Geburten, Sterbefälle und Wanderungssaldo von 1995 bis 2015 in der Gemeinde Holle*)

Jahr	Gesamtbevölkerung	Geburten	Sterbefälle	Natürlicher Saldo	Wanderungssaldo
1995	6.708	-	-	-	-
1996	6.745	71	52	19	18
1997	6.775	70	67	3	27
1998	6.858	88	62	26	57
1999	7.002	63	58	5	139
2000	7.070	76	64	12	56
2001	7.095	72	67	5	20
2002	7.213	74	62	12	106
2003	7.271	59	61	-2	60
2004	7.375	61	73	-12	116
2005	7.483	71	69	2	106
2006	7.491	61	73	-12	20
2007	7.422	62	74	-12	-57
2008	7.376	60	90	-30	-16
2009	7.380	53	75	-22	26
2010	7.304	59	84	-25	-51
2011	7.228	48	101	-53	-23
2012	7.198	47	97	-50	20
2013	7.131	45	78	-33	-34
2014	7.088	42	92	-50	7
2015	7.124	46	77	-31	67
Veränder./ Summe	**416**			**-248**	**664**
in v.H.	**6,2**			**-3,7**	**9,9**

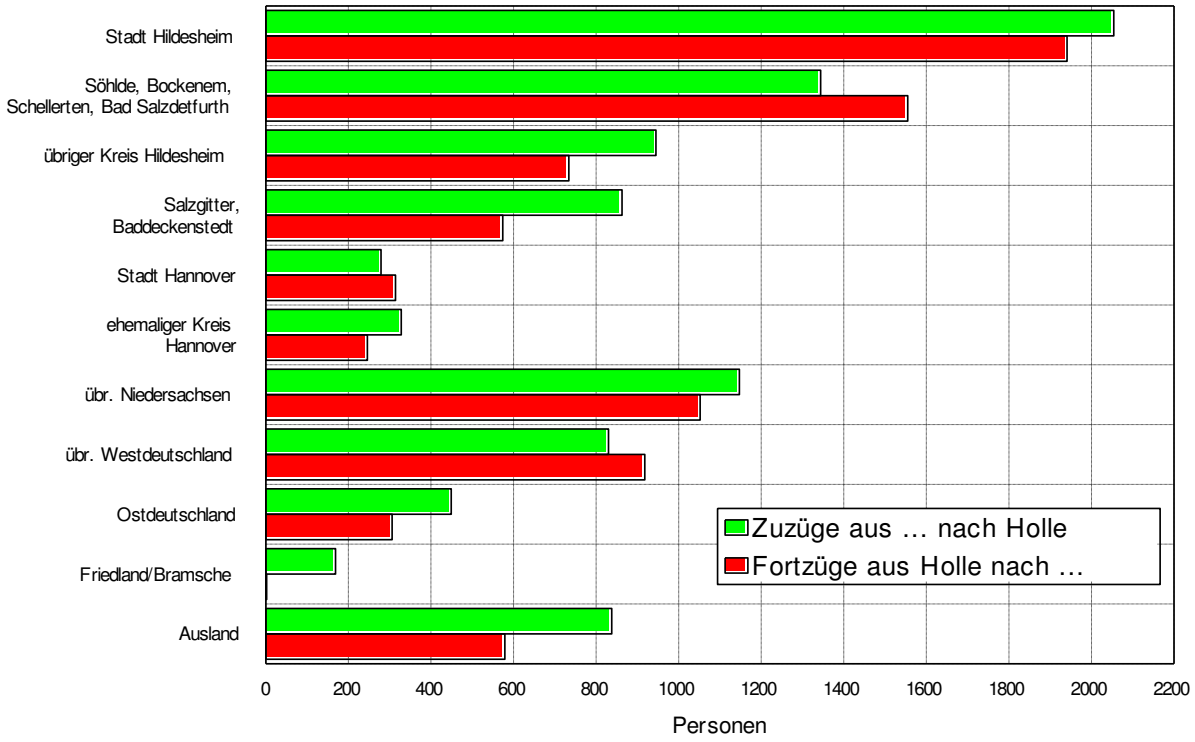
*) eigene Berechnung; Verteilung der „Zensusdifferenz“ auf den Zeitraum 1987 bis 2011; siehe Vorbemerkung

Obwohl sich für die Jahre 2007 bis 2012 ein negativer Wanderungssaldo ergibt, überwogen in den letzten 20 Jahren in Holle die Zuzüge deutlich die Fortzüge, so dass sich ein Gesamt-Wanderungsgewinn von über 660 Personen ergibt. Der positive Wanderungssaldo überkompensiert zudem den negativen natürlichen Saldo, so dass im Ergebnis eine Zunahme der Bevölkerung um 6,2°% steht.

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 Einheits- 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 Holle und verschiedenen Regionen zeigt **Abbildung 2** in der Summe der Jahre von 1989 bis 2012.

Abbildung 2: Wanderungstausch der Gemeinde Holle mit verschiedenen Regionen in der Summe der Jahre 1989 bis 2012



Im Nahbereich erzielte die Gemeinde Holle per Saldo gegenüber den meisten der ausgewiesenen Regionen Wanderungsgewinne. Ein Großteil der Wanderungsgewinne entfällt dabei auf die Salden mit dem übrigen Kreis Hildesheim (+210 Personen) sowie Salzgitter und Baddeckenstedt aus (+290 Personen). Holle gewann per Saldo zudem über 110 Personen aus der Stadt Hildesheim und weitere 80 aus dem ehemaligen Kreis Hannover.

Bei den großräumigen Wanderungsbewegungen verlagerten 95 Personen mehr ihren Wohnsitz aus dem übrigen Niedersachsen nach Holle als umgekehrt. Gegenüber Ostdeutschland betrug der Wanderungsüberschuss in der Summe der Jahre gut 140 Personen. Bei dem mit knapp 260 Personen ebenfalls positiven Wanderungssaldo gegenüber dem Ausland 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 90 Personen in diesen beiden Jahren dürfte ein erheblicher Anteil so genannter Übersiedler aus der DDR enthalten sein.

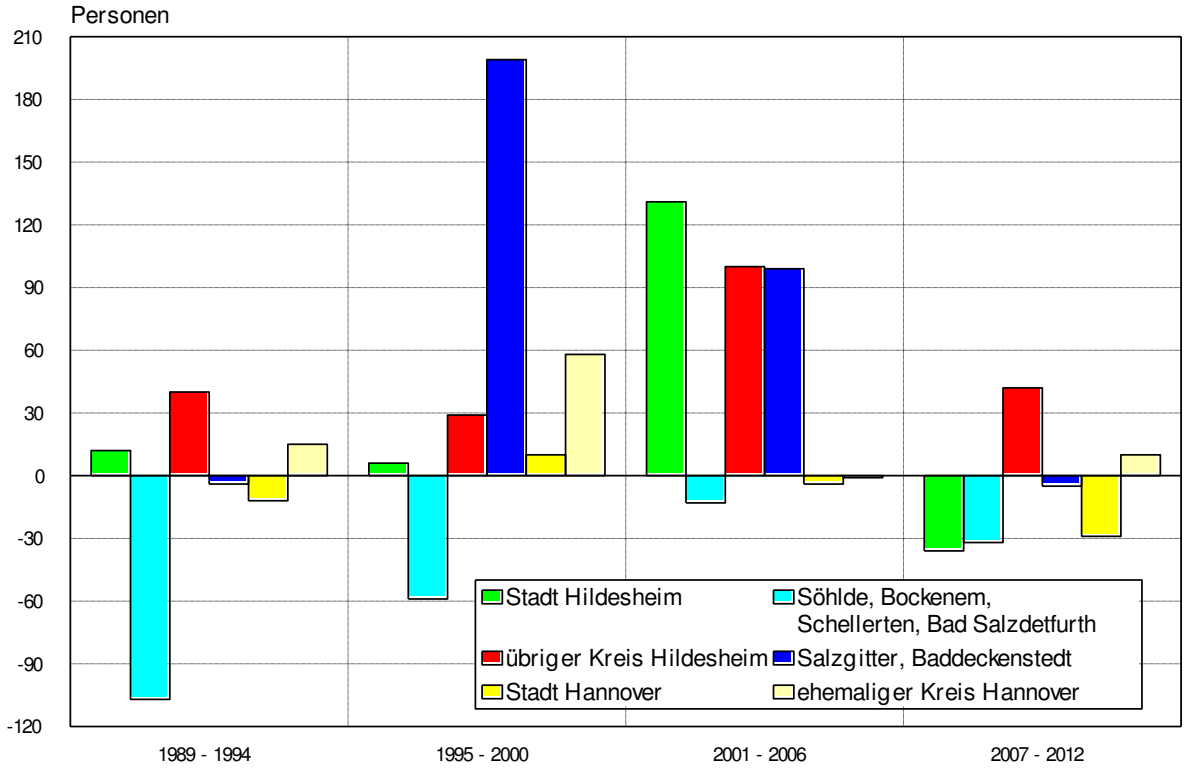
Die Wanderungsbeziehungen mit Friedland und Bramsche wurden separat ausgewiesen, weil über die dortigen Durchgangslager die aus Osteuropa einreisenden Spätaussiedler auf die Städte und Gemeinde verteilt wurden. Der unmittelbare Zuzug dieser Personengruppe ergibt für die Gemeinde Holle einen Gewinn von knapp 170 Personen.

Gegenüber den übrigen ausgewiesenen Regionen fällt der Saldo negativ aus. Holle verlor per Saldo rund 210 Personen an die angrenzenden Kommunen Söhlde, Bockenem, Schellerten und Bad Salzdetfurth sowie weitere 35 an die Stadt Hannover. Im

negativen Saldo von 90 Personen gegenüber dem übrigen Westdeutschland entfällt der größte Anteil auf die Bundesländer Baden-Württemberg und Bayern.

Den Vergleich der Wanderungssalden der Gemeinde Holle gegenüber den zuvor betrachteten Regionen im Nahbereich in vier verschiedenen Zeiträumen zeigt **Abbildung 3.** Unmittelbar erkennbar sind die deutlich höheren Wanderungsgewinne in der Phase zwischen 1995 und 2006. Mit Ausnahme der zusammengefassten Kommunen Söhlde, Bockenem, Schellerten und Bad Salzdetfurth, denen gegenüber der Saldo über alle Zeiträume hinweg negativ bleibt, hat Holle in dieser Zeit aus allen anderen Regionen Einwohner gewonnen. Dies gilt insbesondere für Salzgitter und Baddeckenstedt mit knapp 300 Personen. Diese Zuzugsquelle ist im letzten Zeitraum versiegt. Die Salden gegenüber dem übrigen Kreis Hildesheim bleiben über alle Zeiträume positiv. Der Austausch mit der Stadt Hildesheim ist uneinheitlich: zwar überwiegen insgesamt die Zuzüge, in jüngster Vergangenheit allerdings verlor Holle Einwohner an Hildesheim. Der Saldo mit der Landeshauptstadt Hannover fällt mit Ausnahme der Jahre 1995 bis 2000 gering negativ aus; während gegenüber dem ehemaligen Kreis Hannover die Zuzüge überwiegen, allerdings auf eher niedrigem Niveau.

Abbildung 3: Wanderungssalden der Gemeinde Holle 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.

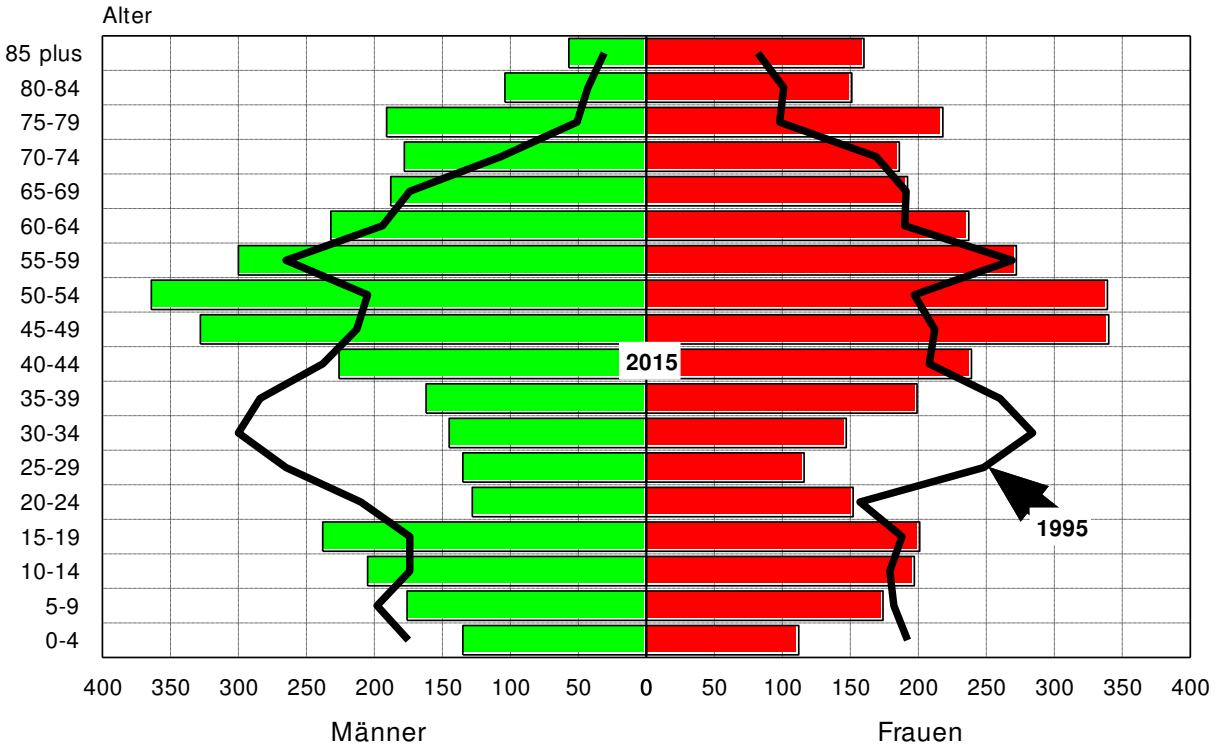
2.3.3 Altersstruktur

Die Auswirkungen der natürlichen Bevölkerungsbewegung und der Wanderungen auf die **Altersstruktur in der Gemeinde Holle** zeigt **Abbildung 4**. Um die strukturellen Veränderungen der vergangenen Jahre zu verdeutlichen, wurde über die Altersstruktur des Jahres 2015 die Altersstruktur der Bevölkerung im Jahr 1995 gelegt (in der Abbildung 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 20 % an Personen hinzugewonnen. Inzwischen ist ein Teil der Kinder dieser Altersgruppe bereits aus Holle fortgezogen und wegen der aktuell stark besetzten Altersgruppe „15 bis unter 20 Jahre“ sind weitere Abwanderungen junger Menschen zu erwarten.

Insgesamt zeigt der Vergleich der Altersstrukturen den Alterungsprozess der Bevölkerung in Holle. Oberhalb des 45. Lebensjahres haben alle Altersgruppen an Stärke gewonnen, während die jüngeren Altersgruppen mit Ausnahme der 10- bis unter 20-Jährigen schwächer besetzt sind als 1995. Das Durchschnittsalter ist dementsprechend von 40 auf fast 46 Jahre angestiegen.

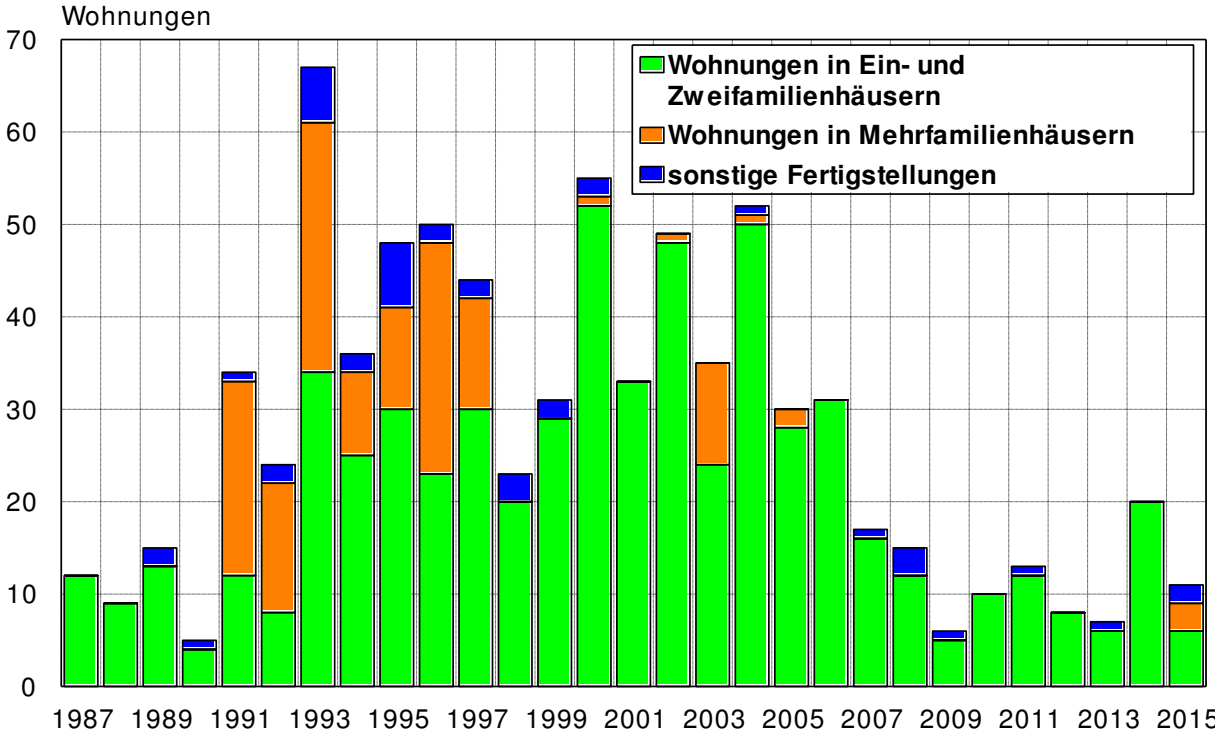
Abbildung 4: Altersstruktur der Bevölkerung in der Gemeinde Holle 2015 sowie die Altersstruktur des Jahres 1995



2.4 Bautätigkeit und Wohnungsbestand

Wohnungsbau erfolgt auf Grund eines bestehenden demographischen Nachfragedrucks oder zum Ersatz qualitativ ungenügender Altbestände. Die Entwicklung in der Gemeinde Holle zeigt **Abbildung 5** ab 1987. In der zweiten Hälfte der 1980er Jahre war der Wohnungsbau bundesweit wie auch in Holle auf das niedrigste Niveau der Nachkriegsgeschichte zurückgefallen. Anschließend zog der Wohnungsbau in den Städten und Gemeinden mit unmittelbar verfügbaren Baulandflächen am schnellsten an. Die im Zeitraum von 1991 bis 2006 zum Teil deutlich über dem langjährigen Durchschnittswert liegende Bauaktivität deutet darauf hin, dass in Holle zur Zeit der Wiedervereinigung Deutschlands noch Bauflächen verfügbar waren und der erhöhten Nachfrage durch Ausweisung neuer Baugebiete insgesamt auch in der Folgezeit angemessen begegnet werden konnte. In dieser Zeitspanne wies die Gemeinde Holle starke Wanderungsgewinne und einen schwach positiven natürlichen Saldo auf.

Abbildung 5: Bautätigkeit von 1987 bis 2015 in der Gemeinde Holle



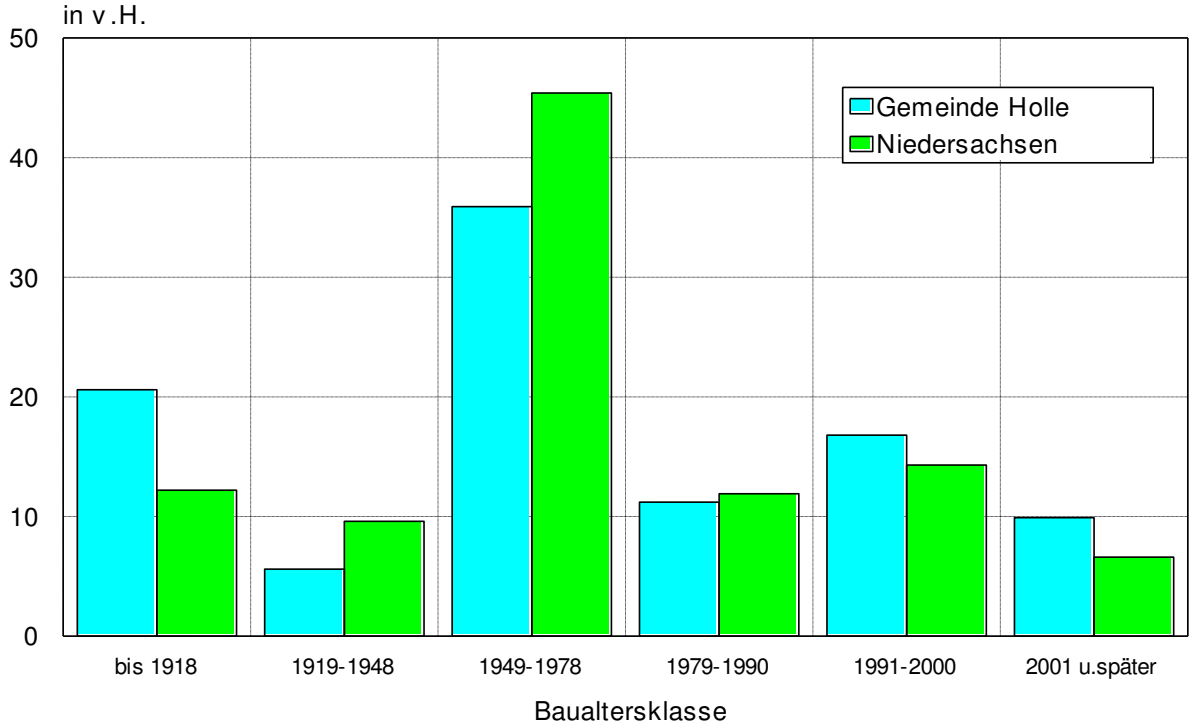
Dies ist seit 2007 nicht mehr der Fall; die Neubautätigkeit ist wieder auf das niedrige Niveau der zweiten Hälfte der 1980er Jahre zurückgefallen. Wie oben unter 2.3.1 dargestellt wies die Gemeinde Holle von 2007 bis 2013 einen negativen Wanderungssaldo auf. Generell hat sich das Wanderungsverhalten der Bevölkerung nach dem Jahr 2000 deutlich verändert und die Suburbanisierung, von der Holle über Jahre stark 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.

Die Wohnungszählung im Jahr 2011 ermittelte für Holle einen Leerstand von 4,2 %. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Vergleich etwa zur Zählung 1987 (damaliger

Leerstand in Holle 0,8 %) heute von einem höheren geplanten Leerstand wegen Modernisierungen auszugehen ist. Außerdem muss beachtet werden, das in Holle knapp 450 Zweifamilienhäuser gezählt wurden. D. h., fast 14 % 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 nur leicht 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 Holle ist in **Abbildung 6** im Vergleich zum Land Niedersachsen ausgewiesen. Die Unterschiede zum Land sind deutlich erkennbar. Die Gemeinde Holle weist zunächst einen höheren Anteil an vor 1918 errichteten Gebäuden als der Landesdurchschnitt auf (20,6°% zu 11,4°%). 36,5°% aller Gebäude in Holle wurden zwischen 1949 und 1978 errichtetet, einem Zeitraum, in dem Energieeffizienz beim Bauen kaum eine Rolle spielte. Der Anteil in ganz Niedersachsen liegt mit 41,5°% etwas höher. Knapp 17°% des Wohnungsbestandes in Holle entfällt auf den Zeitraum von 1991 bis 2000, was für eine überdurchschnittliche Flächenverfügbarkeit in dieser Phase hoher Nachfrage spricht. Hier weicht die Gemeinde ebenfalls vom bei 15,6°% liegenden Landesdurchschnitt ab. Da insgesamt 62°% des Wohnungsbestandes vor 1978 errichtet wurde, dürften sich in Holle noch erhebliche Einsparpotenziale bieten, auch wenn ein Teil der bestehenden Gebäude bereits energetisch saniert wurde.

Abbildung 6: Wohnungsbestand nach Baualtersklassen im Land Niedersachen sowie der Gemeinde Holle 2011 in v.H.

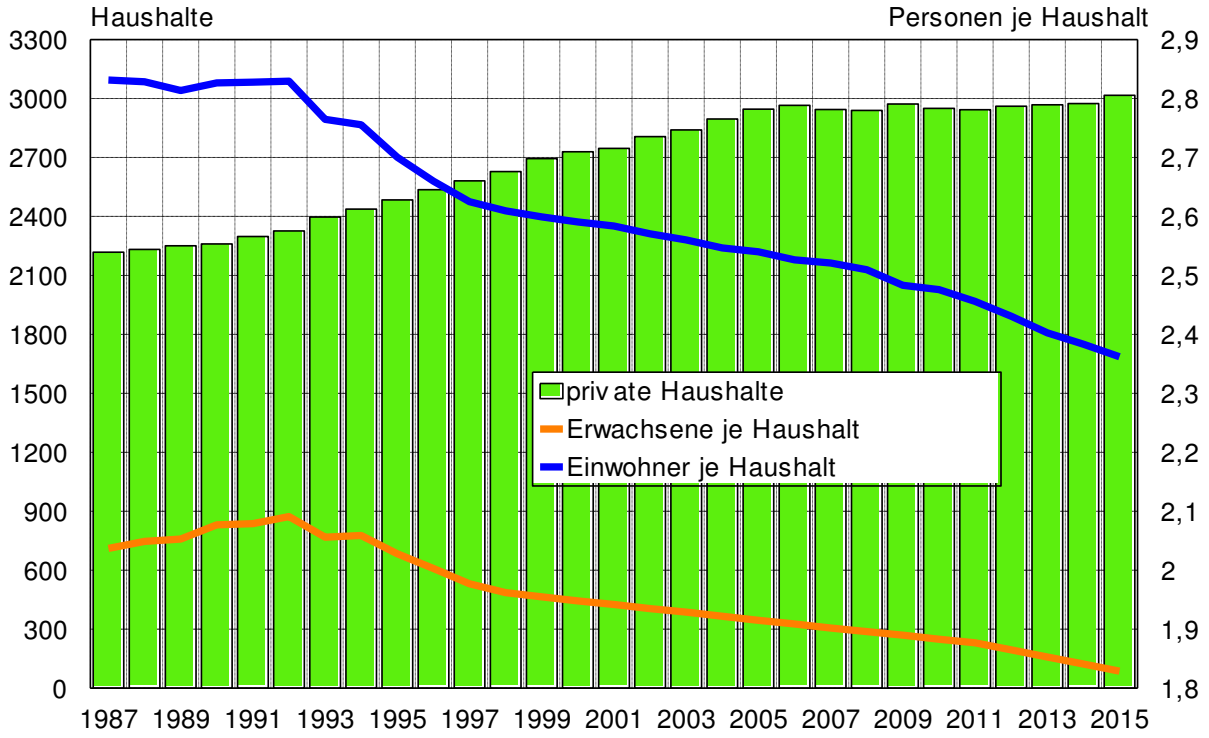


Quelle: Zensus 2011

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 vierjährlichen 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.

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



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 Holle um rund 35°% auf gut 3.000 erhöht (bei einer Zunahme der Erwachsenenzahl um 20,6°% und

um 13,4°% angestiegener Gesamtbevölkerung), 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 Holle nicht zu erkennen. Allerdings kann eine Wohnungsknappheit in Hannover, Braunschweig oder Hildesheim die Haushaltsgröße in Holle beeinflussen, wenn etwa erwachsene Kinder länger im Haushalt der in Holle wohnenden Eltern bleiben.

Aufgrund der zu Beginn der 1990er Jahre starken Zuwanderung, der der Wohnungsbau erst mit einer Zeitverzögerung folgen konnte, kann für die Gemeinde Holle für den Zeitraum bis etwa 2005 von einem Wohnungsdefizit ausgegangen werden. Insbesondere durch die ab 2007 einsetzenden Wanderungsverluste entspannte sich der Wohnungsmarkt und gegenwärtig ist von einem ausgeglichenen Markt auszugehen. Die Vermarktung von Wohnungen dürfte sich vor allem in der Phase von 2007 bis 2014 deutlich schwieriger gestaltet haben als in den 1990er Jahren und um das Jahr 2000 herum.

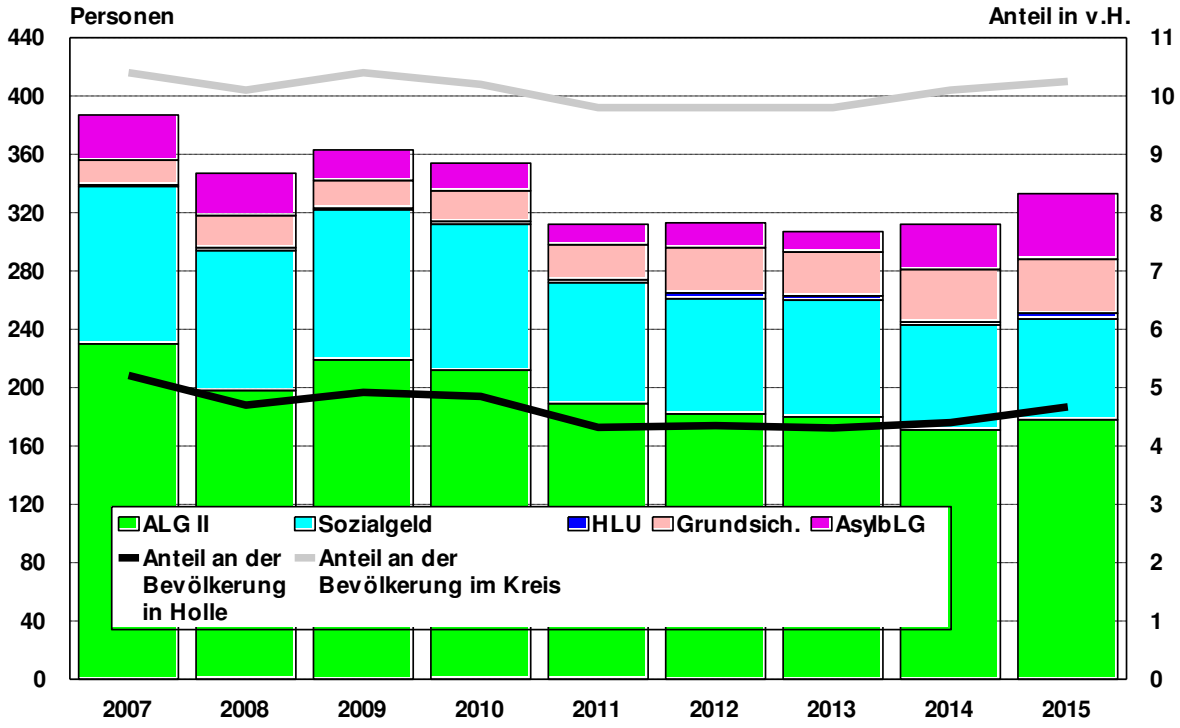
2.6 Haushalte mit niedrigen Einkommen in Holle

Die Ermittlung „einkommensarmer“ Haushalte stößt auf sowohl definitorische als auch auf empirische Erfassungsprobleme. Definitorisch ist der häufig verwendete Anteil „armutsgefährdeter“ Personen[2] 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 Gemeinde Holle zeigt **Abbildung 8** in der Entwicklung von 2007 bis 2015.

Die Zahl der Empfänger von Arbeitslosengeld II und Sozialgeld ist um insgesamt 91 Personen zurückgegangen. Damit fiel der Rückgang in Holle mit 27 % noch höher aus als in Niedersachsen oder dem Kreis Hildesheim (jeweils rund 19 % Rückgang). Die im Rahmen der Hilfe zum Lebensunterhalt begünstigten Personen spielen quantitativ keine Rolle. Bei den Empfängern von Grundsicherung zeigt sich eine Zunahme um 20 Personen. Die Anzahl der Empfänger von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz in der Gemeinde Holle war von 2007 bis 2013 rückläufig. In den Jahren 2014 und 2015 erfolgte dann jedoch ein deutlicher Anstieg, so dass die Zahl Ende 2015 um 14 Personen über dem Wert des Jahres 2007 lag.

[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)

Abbildung 8: Empfänger von Mindestsicherungsleistungen in der Gemeinde Holle von 2007 bis 2015



Aufschlussreich ist die Entwicklung des Anteils an Mindestsicherungsleistungsempfängern an der Bevölkerung in Holle im Vergleich zum Kreis Hildesheim insgesamt. Während im Kreis über den gesamten Zeitraum rund 10 % der Einwohner Mindestsicherungsleistungen bezogen, sank der Anteil in Holle von bereits sehr niedrigen 5,2 % auf 4,3 % im Jahr 2013 ab. Trotz des Anstiegs auf 4,7 % zum Jahresende 2015 liegt der Anteil an Personen mit Bezug von Mindestsicherungsleistungen an der Bevölkerung in Holle auf einem sehr niedrigen Niveau. Die positive Entwicklung bei den Beziehern von Leistungen nach dem SGB II hat die Zunahmen in anderen Bereichen deutlich überspielt. In Niedersachen insgesamt 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 Bezieher von Mindestsicherungsleistungen. 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 können[3]. In Holle ist bei der sehr niedrigen Quote an Beziehern von Mindestsicherungsleistungen auch von einem gegenüber dem Land oder Bund entsprechend geringeren Anteil armer bzw. armutsgefährdeter Haushalte auszugehen.

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

2.7 Spezielle Bedarfe

2.7.1 Wohnsituation der Altersgruppe 65plus

Zum Zeitpunkt des Zensus lag die Eigentümerquote in Holle mit 68,7°% deutlich oberhalb des niedersächsischen Durchschnitts von 53 %. Die Eigentümerquote der reinen Seniorenhaushalte lag mit 67,4°% nur sehr knapp unter dem 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 79,7°% deutlich höher.

Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern haben in der Gemeinde Holle einen Anteil von 79 % am Wohnungsbestand. Auch die Senioren werden somit zu einem großen Teil in dieser Gebäudeart leben. Rund 72 % 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 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 Gutachten[4], 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 Holle, so muss bei rund 1.080 Haushalten mit Senioren von rund 250 Haushalten ausgegangen werden, bei denen eine barrierearme Wohnung angezeigt wäre. Tatsächlich wäre aber nur bei 75 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 Holle bereits aktuell bei weit über 100 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.

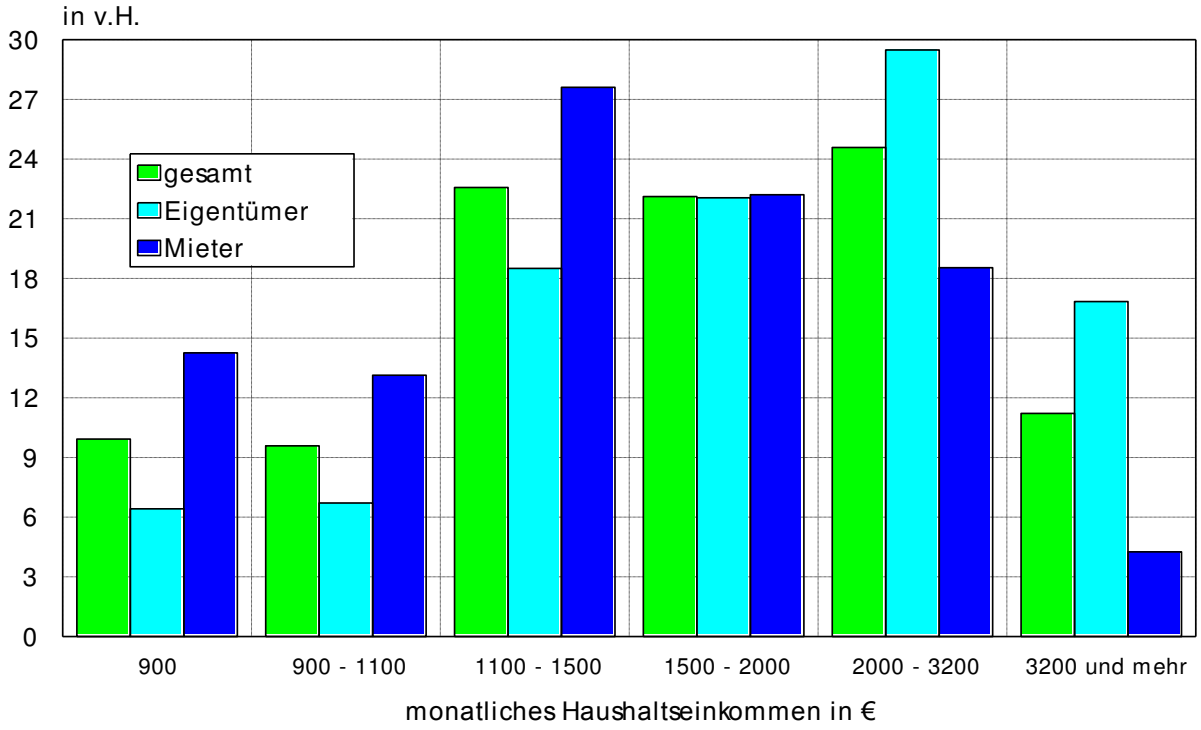
Hinsichtlich der Einkommenssituation der Senioren ist langfristig von einer Verschlechterung auszugehen. Einen Überblick über die Einkommen von Seniorenhaushalten[5] gibt **Abbildung 9**.

---

[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: Mikrozensuszusatzerhebung 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 seniorengerechten 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 seniorengerechtes Wohnen gibt. Sofern dieser Anteil auch für die rund 610 schwerbehinderten Einwohner der Gemeinde Holle gilt, errechnet sich für die Menschen mit Behinderung unterhalb des 65. Lebensjahres eine Größenordnung von 275 erforderlichen behindertengerechten Wohnungen, von denen bisher sicher nur ein Bruchteil verfügbar ist.

2.8 Fazit der bisherigen Entwicklung in Holle

Die Gemeinde Holle ist ein klassischer Wohnstandort im Einzugsgebiet mehrerer Großstädte mit wenig 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 Salzgitter und der Stadt Hildesheim profitiert. Insbesondere die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre sind heute mit einem Anteil von 19 % an der Gesamtbevölkerung in Holle stärker ausgeprägt als in Niedersachsen insgesamt, wo deren Anteil bei 17 % liegt.

Die Kehrseite der ehemals starken Zuwanderungen ist darin zu sehen, dass deren Kinder gegenwärtig das Erwerbsleben erreichen und dementsprechend für erhöhte Fortzüge aus Holle sorgen. Durch die Fortzüge werden jedoch keine Wohnungen 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 eine Gemeinde wie Holle mit wenig Arbeitsplätzen vor Ort 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. Durch ihre günstige Lage zieht die Gemeinde Holle zudem noch immer Zuwanderer aus den ländlicheren Regionen des Kreises Hildesheim an.

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 Holle spürbar. Die seit 2011 wieder auflebende Auslandszuwanderung in Deutschland hat sich in Holle erst in jüngster Vergangenheit eingestellt – der Wanderungssaldo zeigt seit 2014 wieder positive Werte. 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 Holle Anfang der 1990er Jahre entstandene Wohnungsdefizit wurde durch verstärkten Wohnungsbau und rückläufige Zuwanderungen abgebaut und seit 2006 ist der Wohnungsmarkt in Holle weitgehend ausgeglichen mit Leerstandsquoten knapp oberhalb der notwendigen Umzugsreserve.

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

3 Projektion der Entwicklung

3.1 Ausgangslage der Modellrechnungen für die Gemeinde Holle

Als wesentliche Bestimmungsparameter für die künftige Einwohnerentwicklung der gesamten Region Holle (von Hannover bis hinter Hildesheim) 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 Beschwernisse 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.

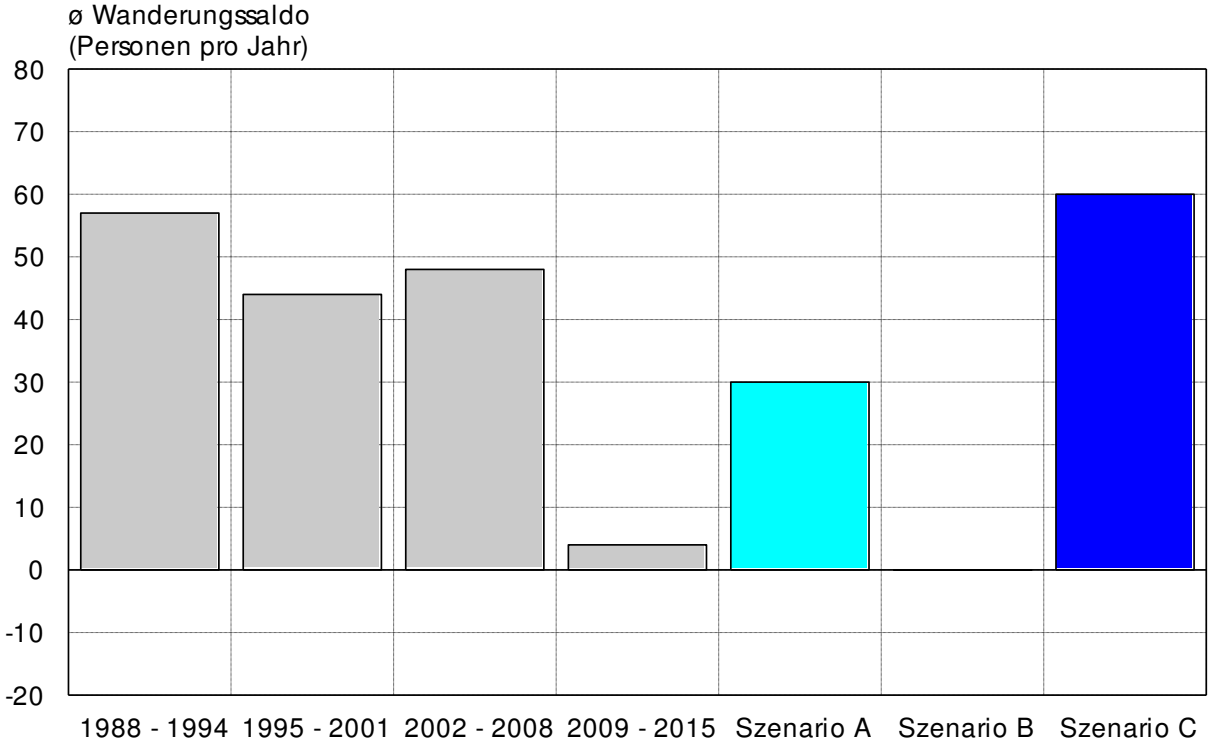
Im Ergebnis hat sich der Kompromiss der Wohnstandortsuche junger Familien in Richtung „Mietwohnung in der Stadt“ verschoben. Die zunehmenden Preisunterschiede zwischen Stadt und Land wirken dieser Entwicklung inzwischen so stark entgegen, dass die „alten“ Stadt-Umland-Abwanderungsmuster in vielen Regionen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

3.2 Drei Szenarien der Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Holle

Die **Geburten- und Sterbefallzahlen** der Modellrechnungen bauen auf dem vor Ort vorgefundenen Niveau von Geburtenhäufigkeit und Sterblichkeit auf. Die zusammengefasste Geburtenziffer[6] 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 Gemeinde Holle



Die Gemeinde Holle verzeichnete auch nach der historisch einmaligen Konstellation der Grenzöffnungen in Osteuropa einschließlich der Wiedervereinigung Deutschlands bis ins vergangene Jahrzehnt hineinreichende Wanderungsgewinne auf. Auch im letzten Zeitraum blieb der Saldo noch schwach positiv. Insofern stellen die Szenarien B und C mit einem ausgeglichenen Wanderungssaldo bzw. einem Wanderungsgewinn

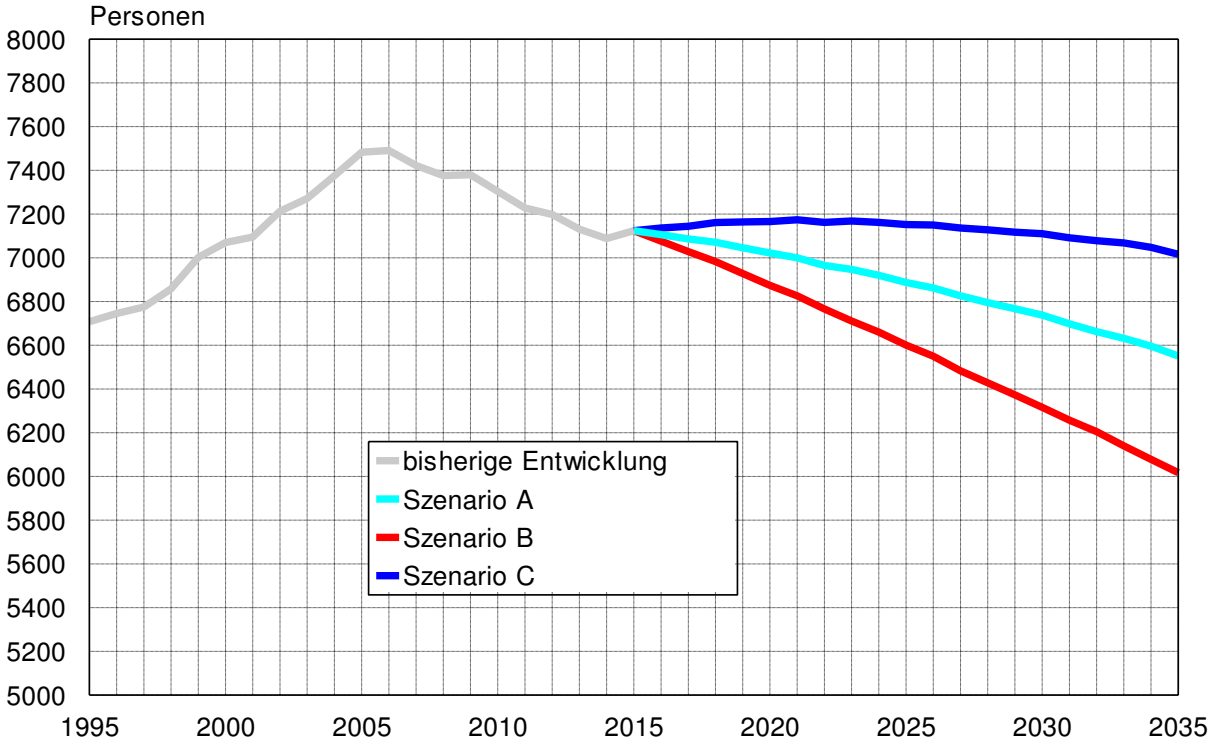
[6] die zusammengefasste Geburtenziffer gibt an, wie viele Kinder je Frau geboren würden, wenn für deren ganzes Leben die altersspezifischen Geburtenziffern des jeweils betrachteten Kalenderjahres gelten würden

von 60 Personen pro Jahr aus unserer Sicht die Bandbreite möglicher Werte da. Szenario A liegt mit einem auf 30 Personen pro Jahr angesetzten Wanderungsgewinn genau in der Mitte dieser Werte.

Dies muss 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 2050 zeigt **Abbildung 11.**

Abbildung 11: Entwicklung der Einwohnerzahl in der Gemeinde Holle bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035



Die Modellrechnungen zeigen eine Bandbreite möglicher Einwohnerzahlen zwischen 6.000 und 7.000 Personen im Jahr 2035. In keinem der Szenarien wird der zu erwartende Sterbeüberschuss von der angesetzten Zuwanderung überkompensiert, allerdings fällt der errechnete Rückgang in Szenario C mit 1,5°% sehr gering aus. Szenario B mit ausgeglichenem Wanderungssaldo führt zu einem Bevölkerungsrückgang um 15,5°% und in Szenario A beläuft sich der Rückgang auf 8°%.

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 Gemeinde Holle bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035

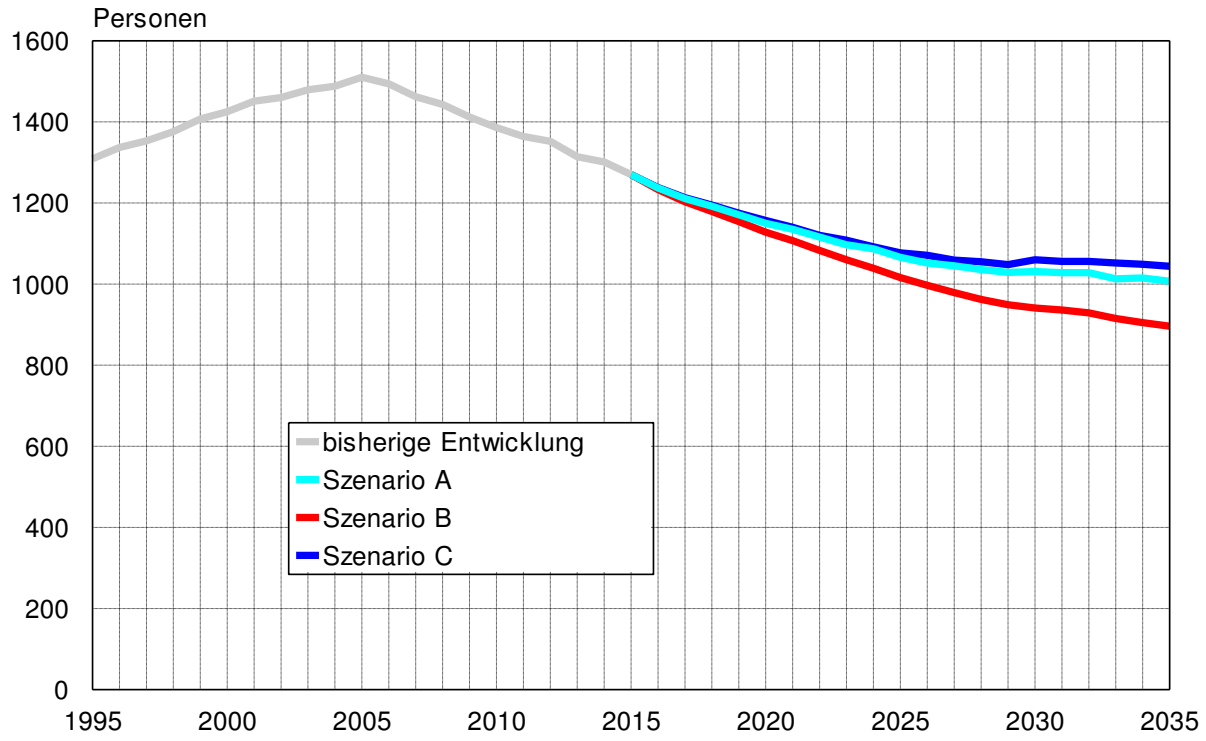


Abbildung 13: Entwicklung der Altersgruppe der "Erwerbsfähigen" in der Gemeinde Holle bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035

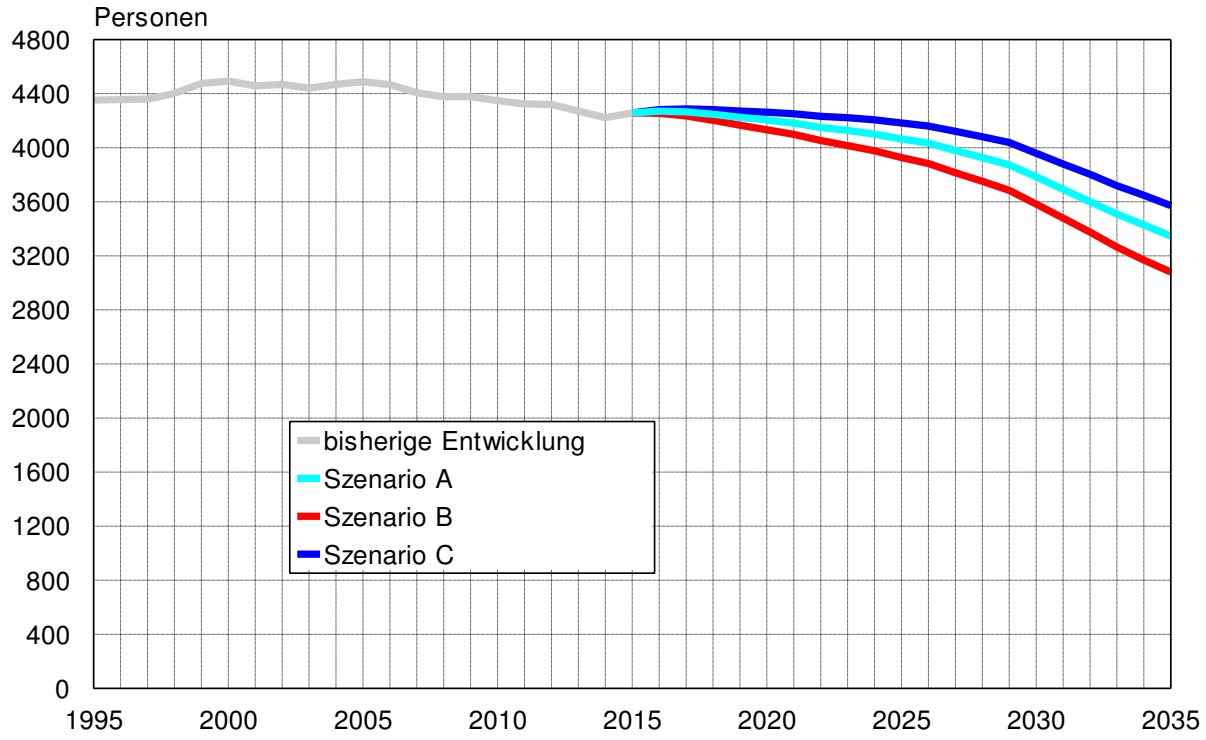


Abbildung 14: Entwicklung der Altersgruppe „Senioren“ in der Gemeinde Holle bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035

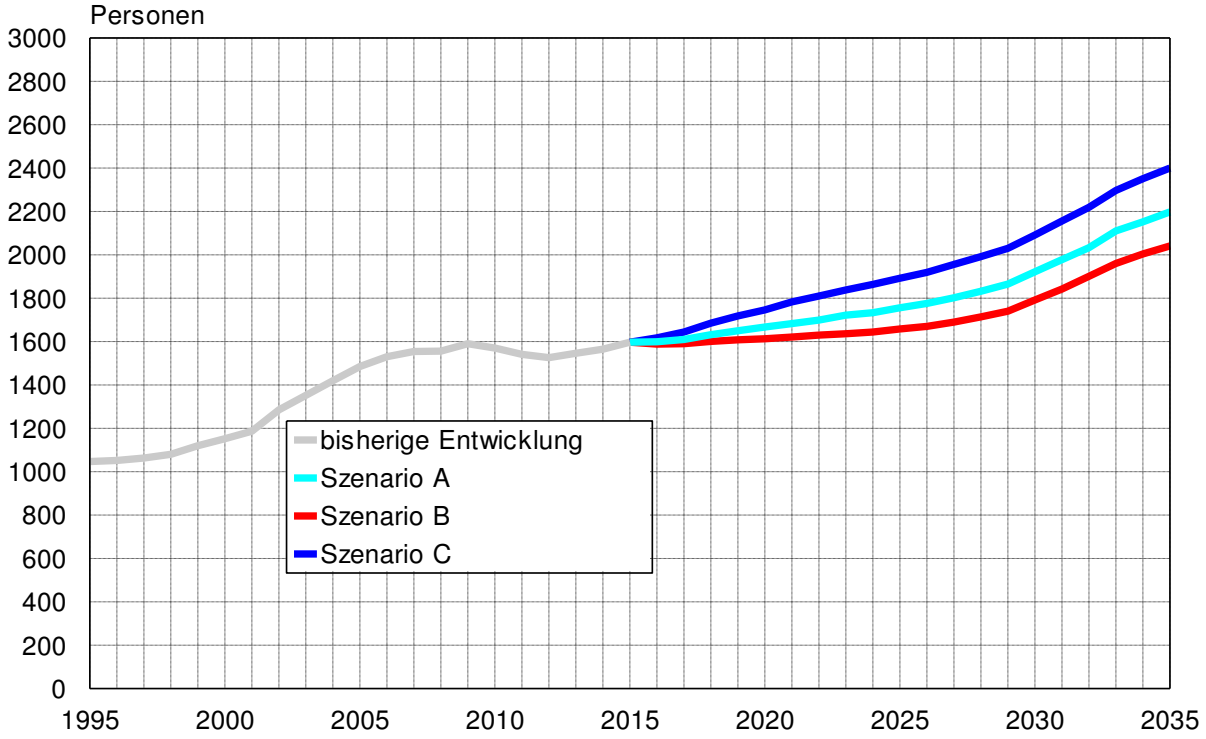
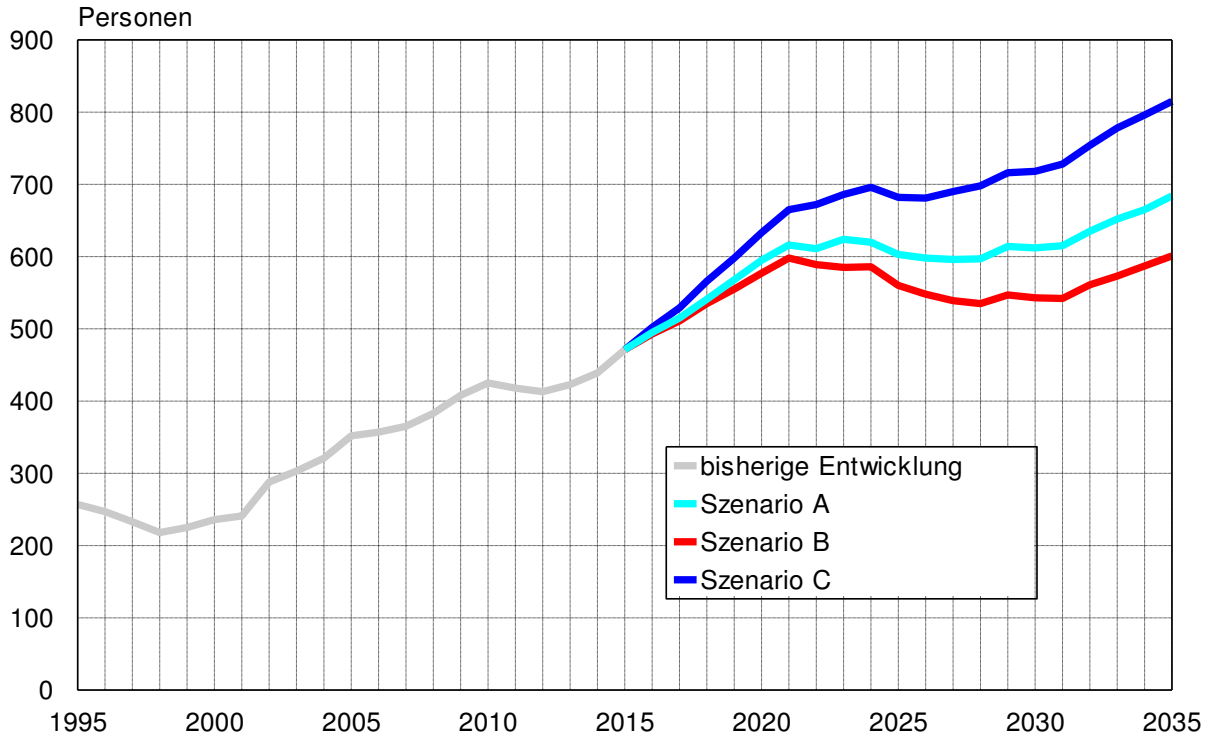


Abbildung 15: Entwicklung der Altersgruppe „80 Jahre und älter“ in der Gemeinde Holle bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035



Was zeigen nun die unterschiedlichen Verläufe in den Altersgruppen? Bei der jüngeren Bevölkerung unter 18 Jahren führen die Szenarien A und C nach Verlusten mittelfristig zu einer Stabilisierung der Altersgruppenstärke bei gut 1.000 Personen. Szenario B zeigt eine langsame, kontinuierliche Minderung der Altersgruppenstärke. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung sinkt in allen Szenarien von gegenwärtig knapp 18°% auf rund 15°% ab.

Der Anteil der Altersgruppe der „Erwerbsfähigen“ an der Gesamtbevölkerung sinkt in allen Szenarien von knapp 60°% auf rund 51°% ab. 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 Erwerbsfähigenzahl abschwächen, aber nicht stoppen.

Sichtbar wird dies auch an den dynamischen Verläufen für die „Senioren“ und die Altersgruppe „80 Jahre und älter“. Ihr Anteil wächst in sämtlichen Szenarien und auch bei ausgeglichenem Wanderungssaldo – dies auch deshalb, weil die Mehrheit von ihnen bereits heute ihren Wohnsitz in Holle hat und diesen nicht mehr ändern wird. Der Anteil der Senioren erhöht sich von derzeit 22,4°% bis 2035 auf etwa gut ein Drittel. Der Anteil der Hochbetagten an der Bevölkerung erhöht sich bis 2035 zunächst lediglich von 6,6 % auf 10 % bis 11 %. Allerdings steigt deren Zahl nach 2035, wenn die geburtenstarken Jahrgänge in diese Altersstufe einrücken, weiter an und im Jahr 2050 wird der Anteil der Altersgruppe „80 Jahre und älter“ an der Bevölkerung bei 18 % bis 20 % liegen.

Da sich auch im Szenario mit hohem positivem Wanderungssaldo von 60 Personen pro Jahr eine geringe Abnahme der Gesamtbevölkerung errechnet, wird der Wohnungsbedarf in Holle vor allem von der weiteren Haushaltsverkleinerung und dem Ersatzbedarf bestimmt. Der höhere Anteil an Senioren und Hochbetagten hingegen wird qualitative Veränderungen am Wohnungsbestand erfordern.

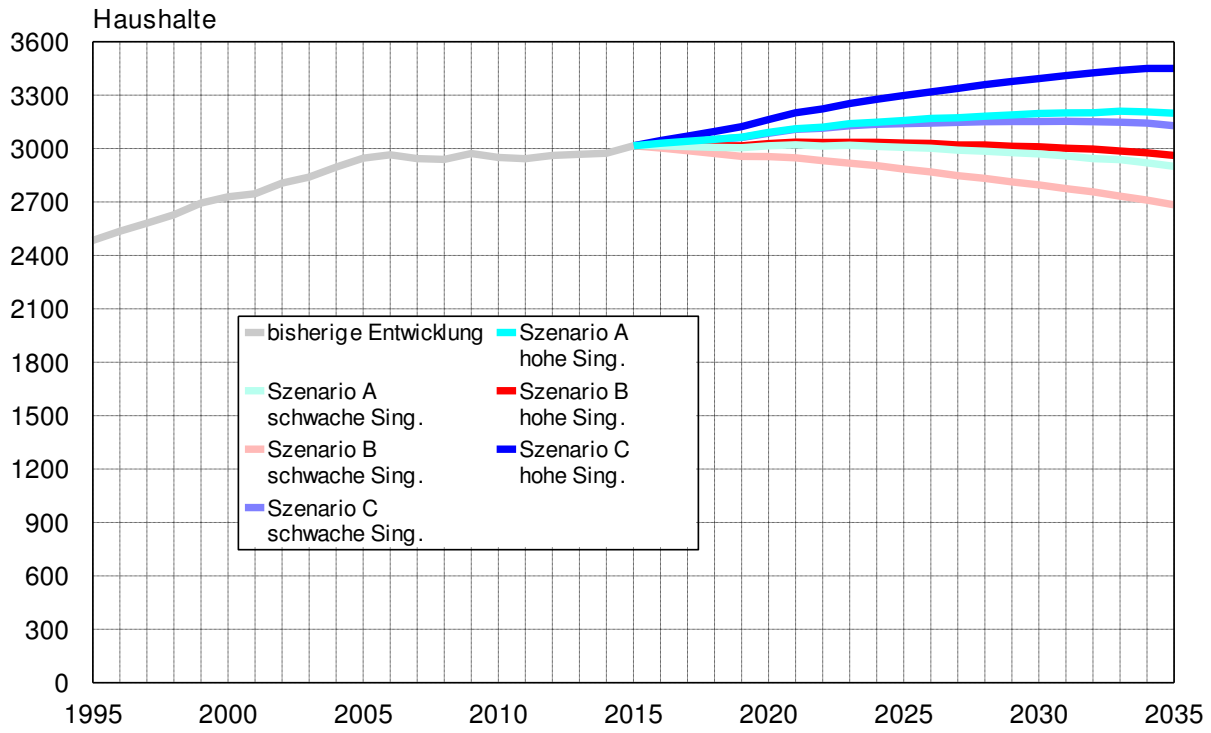
3.3 Haushalts- und Wohnungsbedarfsentwicklung in der Gemeinde Holle

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 jedoch nahezu ausgeschlossen, da die Anforderungen insbesondere hinsichtlich der Energieeffizienz und der Barrierearmut den Preis des Wohnens eher weiter erhöhen werden. 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 haben wir 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 nicht zu vermeiden ist (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 2.680 und 3.450. Demnach liegt in Szenario B bei beiden Singularisierungsvariationen und im Szenario mit schwacher Singularisierung die Haushaltszahl unter dem heutigen Wert. Ein moderater Wanderungsgewinn führt nur bei hoher Singularisierung zu einer Zunahme der Haushalte; bei hoch angesetzter Zuwanderung liegt die Haushaltszahl bei starker und schwacher Singularisierung höher als heute.

Abbildung 16: Entwicklung der Anzahl privater Haushalte in der Gemeinde Holle bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035

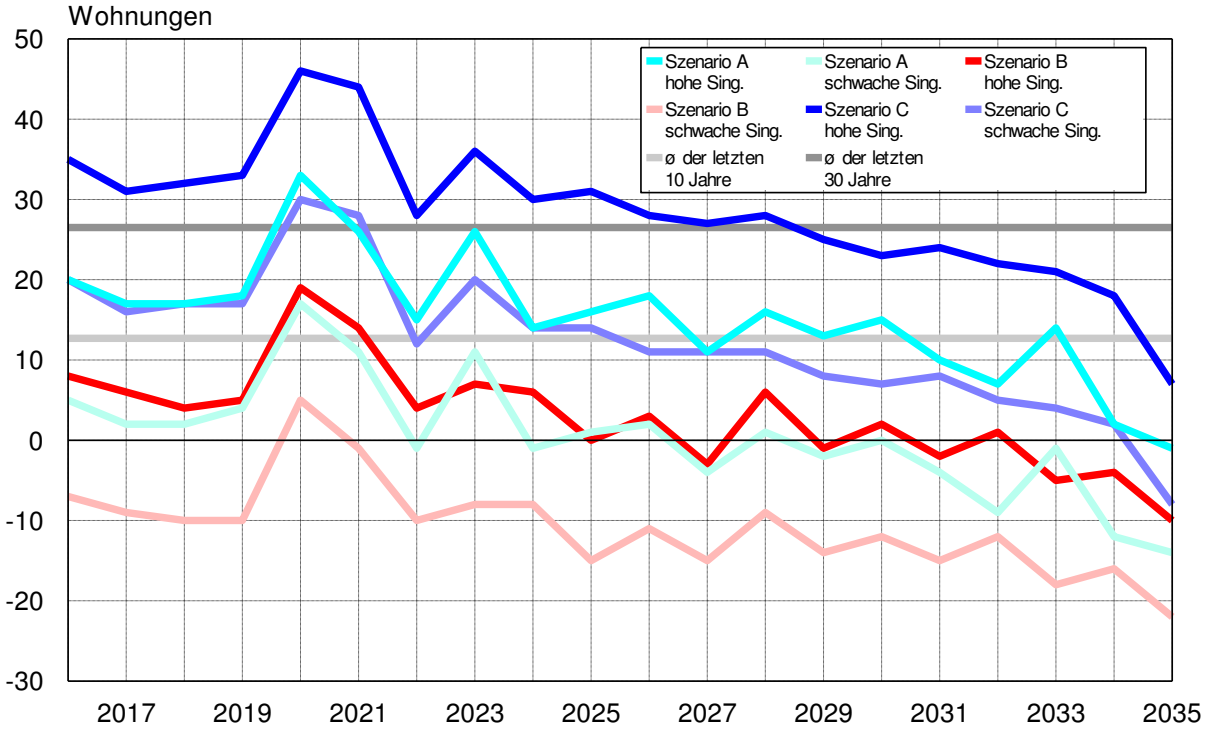


Nach der Abschätzung von Bevölkerungs- und Haushaltszahlen erfolgt die Ermittlung des „Wohnungsbedarfes“. Der Wohnungsbedarf wird nach der Festlegung von Bedarfskriterien ermittelt, womit er eine von der Nachfrage unabhängige normative Größe darstellt, mit deren Umsetzung (in Wohnungsbau) ein festgelegtes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

Die hoch angesetzten Zuwanderungen in Szenario C führen bei beiden Singularisierungsvarianten zu einem durchschnittlichen Neubaubedarf von 28 bzw. 12 Wohnungen pro Jahr. Bis zum Jahr 2025 ergibt sich ein erhöhter Bedarf von 35 bzw. 19 Wohnungen, der somit bei hoher Singularisierung über der durchschnittlichen Bautätigkeit der letzten 30 Jahren in Holle liegt. Die moderate Zuwanderung des Szenarios A führt bei hoher Singularisierung zu einem durchschnittlichen Neubaubedarf von 15 Wohnungen pro Jahr. Mittelfristig liegt der Bedarf auch hier bis zum Jahr 2025 höher bei rund 20 Wohnungen. In Szenario A mit schwacher Singularisierung sowie in Szenario B mit hoher Singularisierung errechnet sich nur bis zum Jahr 2025 ein positiver Neubaubedarf. Die sich danach einstellenden negativen Bedarfswerte sorgen für einen durchschnittlichen Wohnungsbedarf nahe Null bis zum Jahr 2035. Für Szenario B errechnet sich bei schwacher Singularisierung ein dauerhaft negativer Neubaubedarf.

Abbildung 17: Wohnungsbedarf in der Gemeinde Holle von 2016 bis 2035



An dieser Stelle muss nochmals betont werden, dass die künftige Entwicklung in der Gemeinde Holle 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.

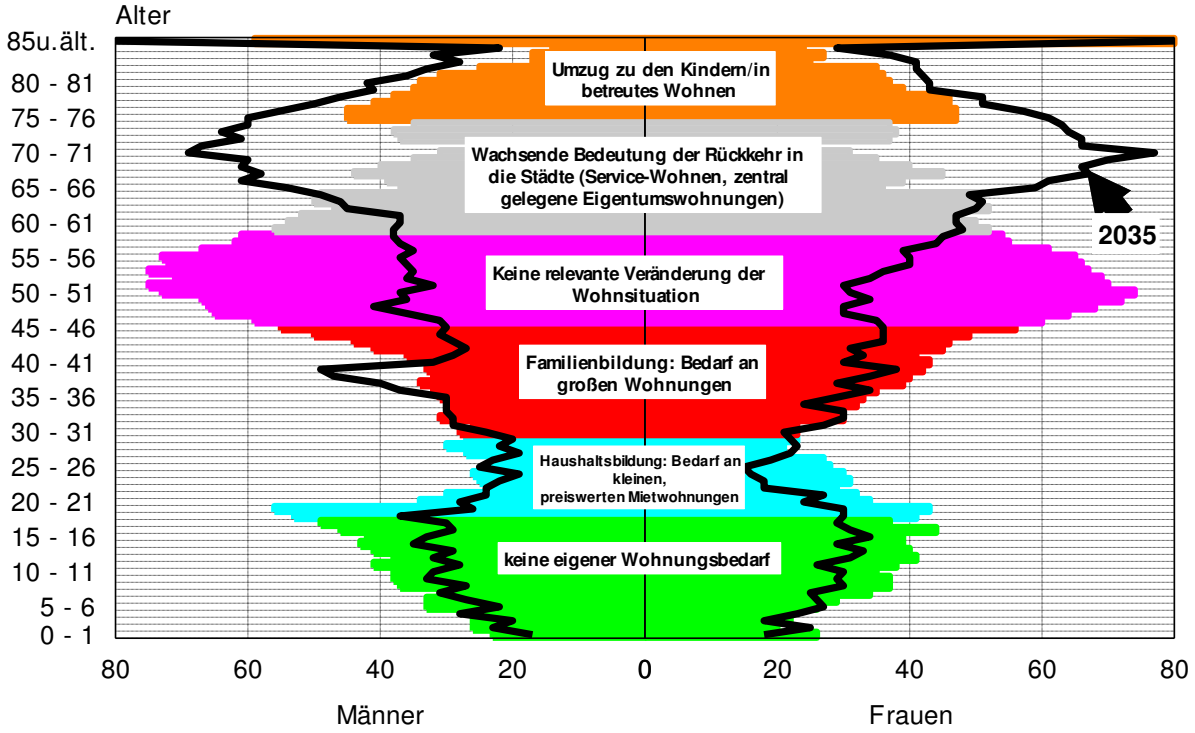
3.4 Welche Art von Wohnungen werden in der Gemeinde Holle benötigt

Der reine quantitative Wohnungsbedarf sagt nichts über die konkrete Nachfrage, deren Befriedigung in der Regel ja 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 schwächer besetzt als 2015.

Abbildung 18: Wohnungsbedarf nach dem Alter (Altersstrukturen der Gemeinde Holle 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 Gemeinde Holle konzentriert sich der Bedarf auf Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und ein erheblicher Teil der Zuzüge entfällt auf diese Altersgruppe. In Szenario A mit moderater Zuwanderung wird diese Altersgruppe bis zum Jahr 2035 um fast 13°% 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.

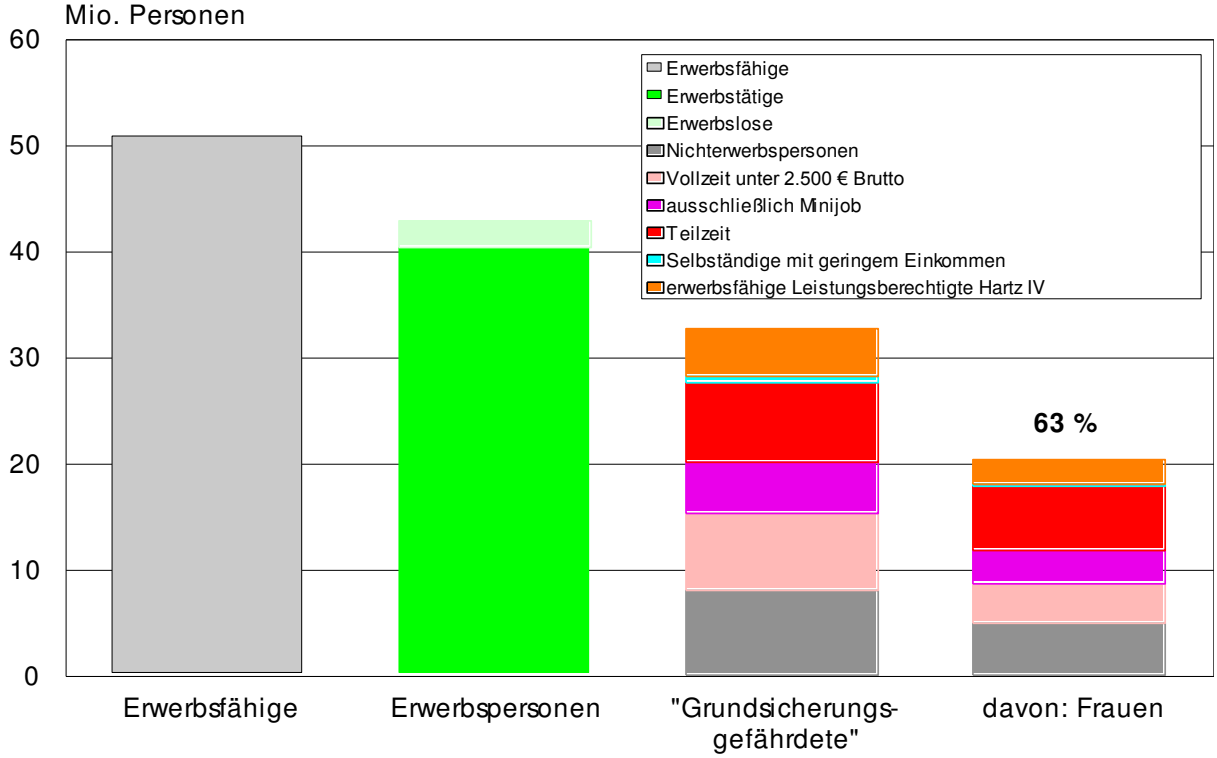
3.4.1 Nachfragemöglichkeiten der Senioren

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 Holle 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 und damit geringeren Wohnkosten 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 31,8 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 Gemeinde Holle zeigt **Tabelle 3**. Der Durchschnittswert in der Gemeinde Holle liegt mit 43,8 deutlich höher als in Niedersachsen insgesamt und zudem auch höher als im Kreis Hildesheim insgesamt (28) und der Region Hannover (16).

Die Nachfrage in Holle wurde über den Gesamtzeitraum seit 1995 zu 60 % aus dem Bestand gedeckt. Für die Zukunft ist bei leicht steigenden Sterbefallzahlen und damit steigenden Haushaltsauflösungen von einem ebenso wachsenden Bestandsangebot auszugehen. Die Gesamtnachfrage ist abhängig vom Preisniveau, der Besetzung der Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen sowie der Wohnungsmarktsituation in Hannover und Laatzen. Wie Tabelle 3 zeigt, sind in Holle in der Vergangenheit deutliche Schwankungen des Neubaus und damit auch der Nachfrageziffer zu verzeichnen. Die

hohen Werte der Nachfrageziffer von Mitte der 1990er bis zum Jahr 2006 dürfte verfügbaren Baugebieten in Holle bei hoher Nachfrage der geburtenstarken Jahrgänge - auch bis dahin in Hildesheim oder Salzgitter wohnender Personen - zuzuschreiben sein. Dieses Niveau konnte aber nur wenige Jahre aufrechterhalten werden. Seit 2007 ging die Bautätigkeit deutlich zurück. Bei einem nahezu ausgeglichenen Wanderungssaldo Deutschlands waren die Wohnungsmärkte in weiten Teilen der Republik weitgehend entspannt. Auch in den Städten Hildesheim und Salzgitter, aus denen ja ein erheblicher Teil der Bauherren bzw. Käufer der Einfamilienhäuser kamen und kommen, war das Angebot ausreichend und die Preise der Bestandsangebote waren gesunken, während die Baulandpreise in Holle stabil blieben. Dies zeigt die Abhängigkeit der Gemeinde Holle auch von der Wohnungsmarktsituation in Hildesheim und Salzgitter. Eine Stabilisierung der Bautätigkeit wäre in der damaligen Phase wohl nur mit einer Preisreduzierung möglich gewesen.

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

Jahr	30- bis 45-Jährige	Angebot aus Bestand	Angebot aus Neubau	Gesamtangebot = Nachfrage	Nachfrage je 1.000 30-45 Jähriger
1995	1.574	31	30	61	38,8
1996	1.625	24	23	47	28,9
1997	1.640	32	30	62	37,8
1998	1.718	29	20	49	28,5
1999	1.783	27	29	56	31,4
2000	1.835	31	52	83	45,2
2001	1.836	32	33	65	35,4
2002	1.837	29	48	77	41,9
2003	1.843	29	24	53	28,8
2004	1.839	35	50	85	46,2
2005	1.794	33	28	61	34,0
2006	1.736	35	31	66	38,0
2007	1.648	36	16	52	31,6
2008	1.588	43	12	55	34,6
2009	1.568	37	5	42	26,8
2010	1.491	41	10	51	34,2
2011	1.384	50	12	62	44,8
2012	1.321	47	8	55	41,6
2013	1.228	39	6	45	36,6
2014	1.169	46	20	66	56,5
2015	1.120	38	6	44	39,3
Veränder. in v.H.	**-454 -28,8**			**Durchschnitt ab 2011**	**43,8**

Unterstellt man für die Zukunft, dass der aktuelle Durchschnittswert der Nachfrageziffer langfristig konstant bleibt, so zeigt sich die in **Tabelle 4** ausgewiesene Neubaunachfrage 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 herauswuchsen und die Zahl der 30- bis unter 45-Jährigen stark abgenommen hat. In Holle ist deren Zahl seit dem Jahr 2000 um 39 % zurückgegangen. In allen Szenarien wird sich der Rückgang fortsetzen, mit unterschiedlich hohen Werten. Auch im Szenario mit hoch angesetzter Zuwanderung ergibt sich eine leichte Abnahme in der Altersgruppe um knapp 7°%.

Da erwartet wird, dass mindestens 20 % der Gesamtnachfrage auf Neubauten entfällt, rücken alle Szenarien vom vermarktbaren Neubau her relativ nahe zusammen. Mittelfristig sollten in Holle rund neun Neubauwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern pro Jahr vermarktbar sein.

Tabelle 4: Entwicklung der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhauswohnungen in der Gemeinde Holle in den drei Szenarien

	30- bis 45-Jährige			**vermarktbarer Neubau *)**		
Jahr	Szenario A	Szenario B	Szenario C	Szenario A	Szenario B	Szenario C
2015	1.120	1.120	1.120	-	-	-
2016	1.078	1.074	1.078	9	9	9
2017	1.051	1.041	1.051	9	9	9
2018	1.028	1.013	1.029	9	9	9
2019	1.004	986	1.008	9	9	9
2020	991	970	998	9	8	9
2021	978	954	988	9	8	9
2022	968	941	981	8	8	9
2023	959	929	975	8	8	9
2024	945	912	964	8	8	8
2025	938	900	960	8	8	8
2026	933	890	959	8	8	8
2027	951	903	983	8	8	9
2028	967	913	1.004	8	8	9
2029	969	908	1.011	8	8	9
2030	982	914	1.030	9	8	9
2031	981	904	1.034	9	8	9
2032	974	895	1.034	9	8	9
2033	973	888	1.038	9	8	9
2034	975	886	1.043	9	8	9
2035	976	885	1.046	9	8	9
Veränder.	**-144**	**-235**	**-74**			
in v.H.	**-12,9**	**-21,0**	**-6,6**			
Summe				**172**	**164**	**177**

*) Mindestens 20 % der Gesamtnachfrage

Die Wohnungsknappheit in den Großstädten führte auch in den Kommunen ihrer unmittelbaren Umgebung zu stärkerer Bautätigkeit und Preissteigerungen bei Bauland. Von dieser Entwicklung könnte auch Holle als Kommune in günstiger Lage zwischen

Hildesheim, Hannover und Salzgitter/Braunschweig profitieren. Ein stärkerer Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern wird nur bei einer dauerhaft erhöhten Preisdifferenz zu den genannten Städten möglich sein.

3.5 Investoren für den künftigen Wohnungsbau in der Gemeinde Holle

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 Holle zu fast 80 %, 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 Holle eher eine Randerscheinung. Vom Wohnungsbau der vergangenen 30 Jahre entfielen lediglich 17 % der Wohnungen auf Neubauten von Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen. Angesichts der demografischen Szenarien sind für die Zukunft in Holle allenfalls einzelne Sonderprojekte zum Beispiel im Bereich barrierearmer/-freier Wohnungen zu erwarten. Für konventionellen

Mietwohnungsbau oder sozialen Mietwohnungsbau fehlen in Holle die Voraussetzungen seitens der Bevölkerung. Die hohe Eigentümerquote und der sehr geringe Anteil an Mindestsicherungsleistungsbeziehern sprechen dagegen. Abgesehen vom Bauträgergeschäft mit Eigentumswohnungen (relativ kurzfristiges Risiko; Entscheidung über Wohnungsgrößen und Ausstattung auf der Basis der aktuellen Marktlage) werden private Investoren im Mietwohnungsbau die Wohnungen bauen, von denen sie sich langfristig die besten Vermarktungschancen und damit die höchsten Renditen versprechen. Dementsprechend werden sich Investoren in klassische Mietwohnungen kaum für Holle 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 Gemeinde Holle 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 Gemeinde Holle ist ein klassischer Wohnstandort im Einzugsgebiet mehrerer Großstädte mit insgesamt wenig 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 privaten Haushalte in Holle leben zu 68% im Wohneigentum und fast 80 % der neuen Wohnungen wurden in Ein- und Zweifamilienhäusern gebaut.

Das in Holle Anfang der 1990er Jahre entstandene Wohnungsdefizit wurde bis zum Jahr 2006 abgebaut und seither ist der Wohnungsmarkt in Holle weitgehend ausgeglichen.

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

Hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung zeigt sich in den drei gerechneten Szenarien ein ansteigender Sterbeüberschuss. Um die Einwohnerzahl auf dem heutigen Stand zu halten, wären somit stetig steigende Wanderungsgewinne erforderlich. Vor dieser Situation steht allerdings nicht nur Holle, sondern die gesamt 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 Oberzentren Hannover, Hildesheim und Salzgitter bei guter eigener Infrastruktur. Wenn der Zuwanderungsdruck auf diese Städte erhalten bleibt, woran sicher für die nächsten Jahre niemand zweifelt, bietet sich für Holle die Chance, mit einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis beim Wohnen erneut Zuwanderer aus den Städten Hildesheim und Salzgitter zu gewinnen.

Gleichzeitig besteht die Gefahr von weiteren Abwanderungen insbesondere junger Menschen nach Hannover, Hildesheim und andere Universitätsstädte.

Bereits heute geht die Zahl der Erwerbsfähigen bundesweit zurück und die Abnahme wird sich mit dem Erreichen der Ruhestandsphase durch die geburtenstarken Jahrgänge ab etwa 2025 beschleunigen. 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 Gemeinde Holle, ebenfalls Wanderungsgewinne zu realisieren. Es ist somit nicht nur die eigene Attraktivität der Gemeinde Holle, sondern auch die auf EU- und Bundesebene bestimmte Zuwanderungspolitik, die die Einwohnerentwicklung in Holle beeinflusst. Eine Vorhersage politischer Entscheidungen über einen Zeitraum von 20 Jahren ist sicher ähnlich spekulativ wie eine Aussage über die Entwicklung der Attraktivität der Gemeinde Holle im Verhältnis zu den unmittelbar konkurrierenden Städten und Gemeinden.

Zunächst sollten sich die politischen Gremien in Holle 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 Holle 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 Holle.

Bevölkerung und Wohnungsmarkt in der Samtgemeinde Lamspringe

- bisherige Entwicklung und Szenarien zur künftigen Entwicklung -

Hannover, Februar 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 Samtgemeinde Lamspringe 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 Lamspringe 14
2.7 Spezielle Bedarfe 16
2.7.1 Wohnsituation der Altersgruppe 65plus 16
2.7.2 Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention 17
2.8 Fazit der bisherigen Entwicklung in Lamspringe 18
3 Projektion der Entwicklung 19
3.1 Ausgangslage der Modellrechnungen für die Samtgemeinde Lamspringe 19
3.2 Drei Szenarien der Bevölkerungsentwicklung in der Samtgemeinde Lamspringe 20
3.3 Haushalts- und Wohnungsbedarfsentwicklung in der Samtgemeinde Lamspringe 25
3.4 Welche Art von Wohnungen werden in der Samtgemeinde Lamspringe benötigt 28
3.4.1 Nachfragemöglichkeiten der Senioren 29
3.4.2 Nachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern 31
3.5 Investoren für den künftigen Wohnungsbau in der Samtgemeinde Lamspringe 34
4 Fazit der Untersuchung 36

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Samtgemeinde Lamspringe 1995 bis 2015 5
Tabelle 2: Gesamtbevölkerung, Geburten, Sterbefälle und Wanderungssaldo von 1995 bis 2015 in der Samtgemeinde Lamspringe*) 7
Tabelle 3: Entwicklung der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhauswohnungen in der Samtgemeinde Lamspringe von 1995 bis 2015 32
Tabelle 4: Entwicklung der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhauswohnungen in der Samtgemeinde Lamspringe in den drei Szenarien 33

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in der Samtgemeinde Lamspringe von 1978 bis 2015 6
Abbildung 2: Wanderungstausch der Samtgemeinde Lamspringe mit verschiedenen Regionen in der Summe der Jahre 1989 bis 2012 8
Abbildung 3: Wanderungssalden der Samtgemeinde Lamspringe gegenüber verschiedenen Regionen in vier Zeiträumen 9
Abbildung 4: Altersstruktur der Bevölkerung in der Samtgemeinde Lamspringe 2015 sowie die Altersstruktur des Jahres 1995 10
Abbildung 5: Bautätigkeit von 1987 bis 2015 in der Samtgemeinde Lamspringe . 11
Abbildung 6: Wohnungsbestand nach Baualtersklassen im Land Niedersachen sowie der Samtgemeinde Lamspringe 2011 in v.H. 12
Abbildung 7: Entwicklung der Anzahl privater Haushalte sowie der Zahl der Erwachsenen und der Einwohner je Haushalt in der Samtgemeinde Lamspringe 13
Abbildung 8: Empfänger von Mindestsicherungsleistungen in der Samtgemeinde Lamspringe von 2007 bis 2014 15
Abbildung 9: Seniorenhaushalte nach Einkommensklassen im Jahr 2010 17
Abbildung 10: Durchschnittliche Wanderungssalden der vergangenen vier Siebenjahreszeiträume sowie die Ansätze in den Szenarien für die Samtgemeinde Lamspringe 20
Abbildung 11: Entwicklung der Einwohnerzahl in der Samtgemeinde Lamspringe in den drei Szenarien 21
Abbildung 12: Entwicklung der Altersgruppe „bis unter 18 Jahre“ in der Samtgemeinde Lamspringe bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035 22
Abbildung 13: Entwicklung der Altersgruppe der "Erwerbsfähigen" in der Samtgemeinde Lamspringe bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035 23
Abbildung 14: Entwicklung der Altersgruppe „Senioren“ in der Samtgemeinde Lamspringe bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035 23
Abbildung 15: Entwicklung der Altersgruppe „80 Jahre und älter“ in der Samtgemeinde Lamspringe bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035 24

Abbildung 16: Entwicklung der Anzahl privater Haushalte in der Samtgemeinde Lamspringe in den drei Szenarien 26
Abbildung 17: Wohnungsbedarf in der Samtgemeinde Lamspringe von 2016 bis 2035 27
Abbildung 18: Wohnungsbedarf nach dem Alter (Altersstrukturen der Samtgemeinde Lamspringe in den Jahren 2015 und im Szenario A 2035) 28
Abbildung 19: Erwerbsfähige, Erwerbspersonen und tendenziell „Grundsicherungsgefährdete“ 30

Bevölkerung und Wohnungsmarkt in der Samtgemeinde Lamspringe

- 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 Mietenstufen 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 hat[1]. 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

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 auch wechselnde, meldetechnische Behandlung von Asylbewerbern. Mit der Zuweisung in ein Asylbewerberheim wurden diese Personen überwiegen 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 auch 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 Samtgemeinde Lamspringe.

2 Die Entwicklung in der Samtgemeinde Lamspringe bis zum Jahr 2015

2.1 Vorbemerkung

Es stehen inzwischen die auf der Basis des Zensus 2011 fortgeschriebenen Daten bis zum Jahr 2014 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 Lamspringe nur um 54 Personen bzw. 0,9 % über dem Fortschreibungswert. Damit gehört Lamspringe zur Minderheit der Städte und Gemeinden mit einer gegenüber dem Fortschreibungswert höheren Einwohnerzahl.

Der Wohnungsbestand in Lamspringe liegt gegenüber der auf der Gebäude- und Wohnungszählung 1987 basierenden Fortschreibung um 85 Wohnungen bzw. 3,0°% niedriger. Die „weniger“ gezählten Wohnungen verschwanden nicht plötzlich vom Markt 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, wie die Abbildungen 5 und 6 gezeigt hatten.

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 Samtgemeinde Lamspringe seit 1995 zeigt **Tabelle 1**.

Tabelle 1: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Samtgemeinde Lamspringe 1995 bis 2015

Jahr	sozialversicherungspflichtig Beschäftigte					Erwerbs-
	am Arbeits-ort	Einpendler	Auspendler	Saldo	am Wohnort	fähige *)
1995	1.335	810	1.632	-822	2.157	4.083
1996	1.332	847	1.684	-837	2.169	4.076
1997	1.269	824	1.668	-844	2.113	4.034
1998	1.222	795	1.688	-893	2.115	4.010
1999	1.227	786	1.671	-885	2.112	3.971
2000	1.188	763	1.571	-808	1.996	3.940
2001	1.156	736	1.585	-849	2.005	3.896
2002	1.112	725	1.589	-864	1.976	3.851
2003	1.056	687	1.533	-846	1.902	3.832
2004	1.082	712	1.524	-812	1.894	3.753
2005	1.013	663	1.496	-833	1.846	3.702
2006	1.024	679	1.470	-791	1.815	3.643
2007	1.042	687	1.503	-816	1.858	3.597
2008	1.040	686	1.508	-822	1.862	3.563
2009	1.032	689	1.469	-780	1.812	3.483
2010	1.075	745	1.623	-878	1.953	3.496
2011	1.092	770	1.497	-727	1.819	3.507
2012	1.081	774	1.643	-869	1.950	3.491
2013	1.078	780	1.539	-759	1.837	3.415
2014	1.461	1.129	1.600	-471	1.932	3.403
2015	1.540	1.163	1.576	-413	1.953	3.373
Veränder.	**205**	**353**	**-56**	**409**	**-204**	**-710**
in v.H.	**15,4**	**43,6**	**-3,4**	**-49,8**	**-9,5**	**-17,4**

*) 18 bis unter 65 Jahre

*) 18 bis unter 65 Jahre

Seit 1995 ist die Zahl der Arbeitsplätze in Lamspringe um 15,4°% gestiegen (Kreis Hildesheim -2,7 %; Niedersachsen + 16,1 %; ehemaliger Bezirk Hannover +10,1 %;). Allerdings stieg die Zahl im Jahr 2014 sprunghaft an, nachdem zuvor über Jahre eine Stagnation zu verzeichnen war. Dies deutet auf die Ansiedlung eines größeren Arbeitgebers hin. Die Zahl der Auspendler zeigt im Vergleichszeitraum nur geringe Abweichungen vom Durchschnittswert von 1.575 Personen, während die Zahl der Einpendler parallel zur Zunahme der Arbeitsplätze stark zugenommen hat, was einen fast um die Hälfte zurückgegangenen Auspendlerüberschuss zur Folge hat. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort ging trotz der guten Arbeitsplatzentwicklung um -9,5°% zurück.

Im Jahr 2015 arbeiteten von den 1.953 in Lamspringe wohnenden Beschäftigten nur rund 19 % auch in Lamspringe. Im Jahr 1995 lag dieser Wert noch bei immerhin 24,3 %. Hier bestätigt sich die bundesweit erkennbare kontinuierliche Ausweitung

des Berufspendelns, d.h. der immer stärkeren Abweichung des Arbeitsortes vom Wohnort.

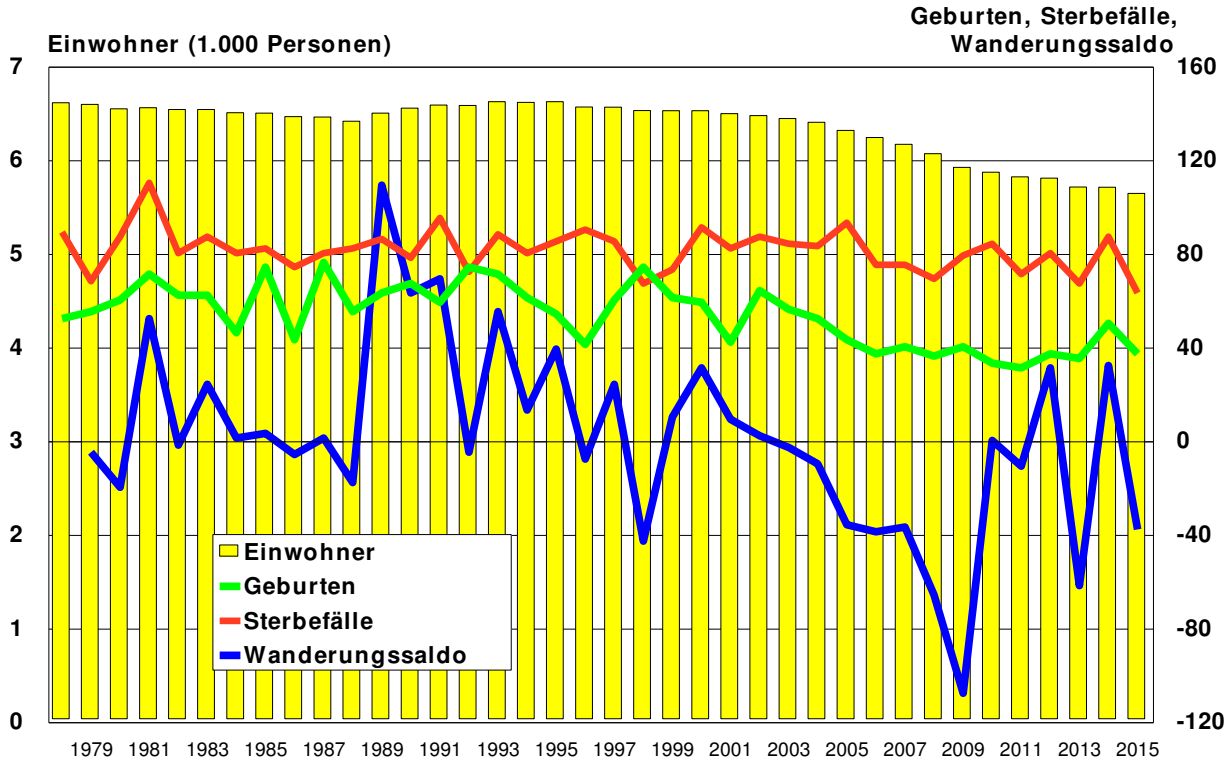
Die Arbeitsplätze in der Samtgemeinde Lamspringe sind somit aktuell zu 67,7 % von Einpendlern besetzt. Wegen der zuletzt positiven Entwicklung der Arbeitsplatzzahl in Söhlde bieten sich mittel- und langfristig durchaus Chancen, einen Teil der bisherigen Einpendler für den Wohnstandort Lamspringe zu gewinnen. Die hohe Zahl an Auspendlern birgt aber grundsätzlich ebenso die Gefahr einer Abwanderung aus Lamspringe.

2.3 Bevölkerung

2.3.1 Bevölkerungsentwicklung insgesamt

Die Entwicklung der Gesamtbevölkerung (Personen mit Hauptwohnsitz) und deren Veränderungsparameter zeigen für die Samtgemeinde Lamspringe **Abbildung 1** seit 1978 und **Tabelle 2** seit 1995. Langfristig zeigt sich ein kontinuierlicher Rückgang der Bevölkerung, der von einer mit der deutschen Wiedervereinigung einsetzenden und bis 1995 anhaltenden Wachstumsphase unterbrochen wurde. Wie die Grafik zeigt konnten die Bevölkerungsverluste des Zeitraums von 1978 bis 1989 so zunächst kompensiert werden. Seit dem Bevölkerungshöchststand im Jahr 1995 und insbesondere mit dem Aufkommen von Wanderungsverlusten ab 2003 nahm die Gesamtbevölkerung wieder ab.

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in der Samtgemeinde Lamspringe von 1978 bis 2015



Deutlich erkennbar sind auch die Ursachen: seit 1989 waren zunächst stark gestiegene Wanderungsgewinne zu verzeichnen und noch bis kurz nach der Jahrtausendwende blieb der Wanderungssaldo im positiven Bereich. Der natürliche Saldo hingegen, die Differenz von Geburten und Todesfällen, war nahe ausschließlich negativ. Einzig in den Jahren 1992 und 1998 waren mehr Geburten als Sterbefälle zu verzeichnen.

Tabelle 2: Gesamtbevölkerung, Geburten, Sterbefälle und Wanderungssaldo von 1995 bis 2015 in der Samtgemeinde Lamspringe*)

Jahr	Gesamtbevölkerung	Geburten	Sterbefälle	Natürlicher Saldo	Wanderungssaldo
1995	6.617	-	-	-	-
1996	6.560	41	90	-49	-8
1997	6.559	60	85	-25	24
1998	6.523	74	67	7	-43
1999	6.521	61	73	-12	10
2000	6.520	59	91	-32	31
2001	6.489	42	82	-40	9
2002	6.468	64	87	-23	2
2003	6.437	56	84	-28	-3
2004	6.396	52	83	-31	-10
2005	6.310	43	93	-50	-36
2006	6.233	37	75	-38	-39
2007	6.161	40	75	-35	-37
2008	6.062	36	69	-33	-66
2009	5.915	40	79	-39	-108
2010	5.864	33	84	-51	0
2011	5.813	31	71	-40	-11
2012	5.801	37	80	-43	31
2013	5.707	35	67	-32	-62
2014	5.702	50	87	-37	32
2015	5.626	46	91	-45	-31
Veränder./ Summe	**-991**			**-676**	**-315**
in v.H.	**-15,0**			**-10,2**	**-4,8**

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

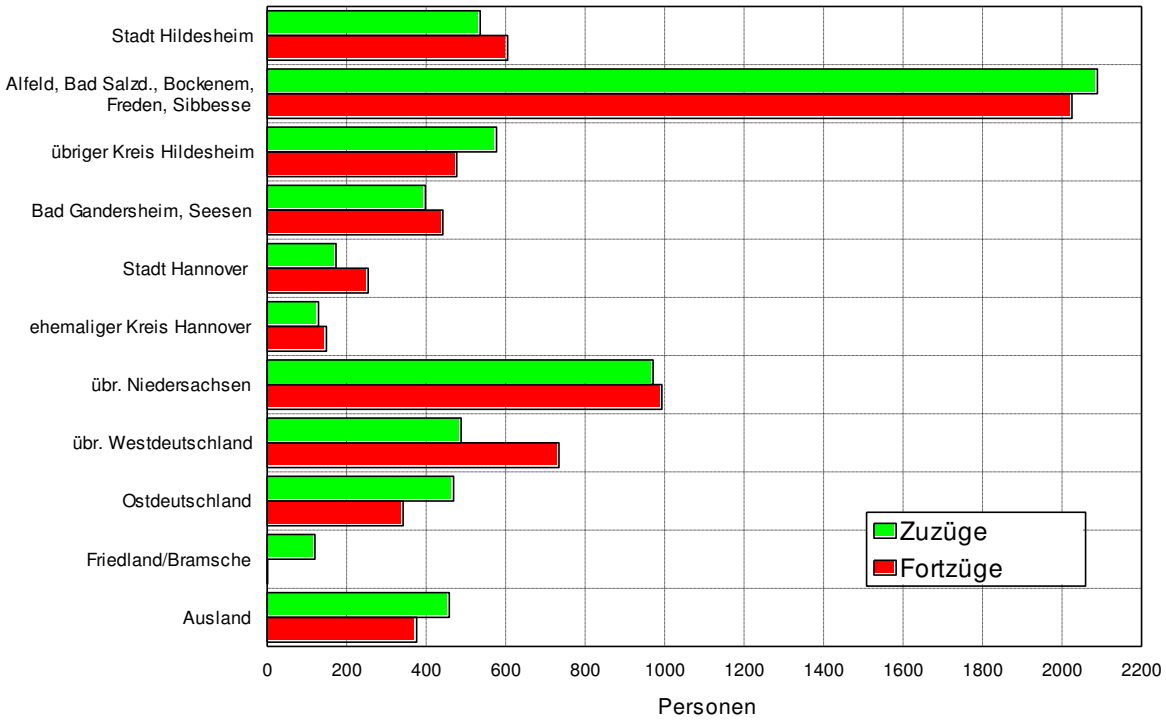
In den vergangenen 20 Jahren überwogen die Fortzüge die Zuzüge. Resultat ist ein negativer Gesamt-Wanderungssaldo von -4,8°%. Aus negativem natürlichem Saldo und negativem Wanderungssaldo ergibt sich für die Samtgemeinde Lamspringe ein Rückgang der Gesamtbevölkerung um 15°% bzw. 991 Personen seit 1995.

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 Einheits- und Samtgemeinden 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 Lamspringe und verschiedenen Regionen zeigt **Abbildung 2** in der Summe der Jahre von 1989 bis 2012.

Abbildung 2: Wanderungstausch der Samtgemeinde Lamspringe mit verschiedenen Regionen in der Summe der Jahre 1989 bis 2012



Wie zu erkennen ist entfällt ein Großteil der Wanderungsbewegungen auf den Austausch mit den angrenzenden Kommunen Alfeld, Bad Salzdetfurth, Bockenem und Sibbesse. Auf diese zu einer Region zusammengefassten Kommunen entfallen zwar jeweils knapp ein Drittel der Zu- und Fortzüge, per Saldo erzielte die Samtgemeinde Lamspringe jedoch nur einen Wanderungsgewinn von 70 Personen. Wanderungsgewinne wurden im Nahbereich darüber hinaus nur gegenüber dem übrigen Kreis Hildesheim (+105) erreicht. Bei den weiträumigeren Wanderungsbewegungen gewann Lamspringe aus Ostdeutschland rund 110 Einwohner. Bei dem mit gut 65 Personen ebenfalls positiven Wanderungssaldo gegenüber dem Ausland 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 107 Personen in diesen beiden Jahren dürfte ein erheblicher Anteil so genannter Übersiedler aus der DDR enthalten sein.

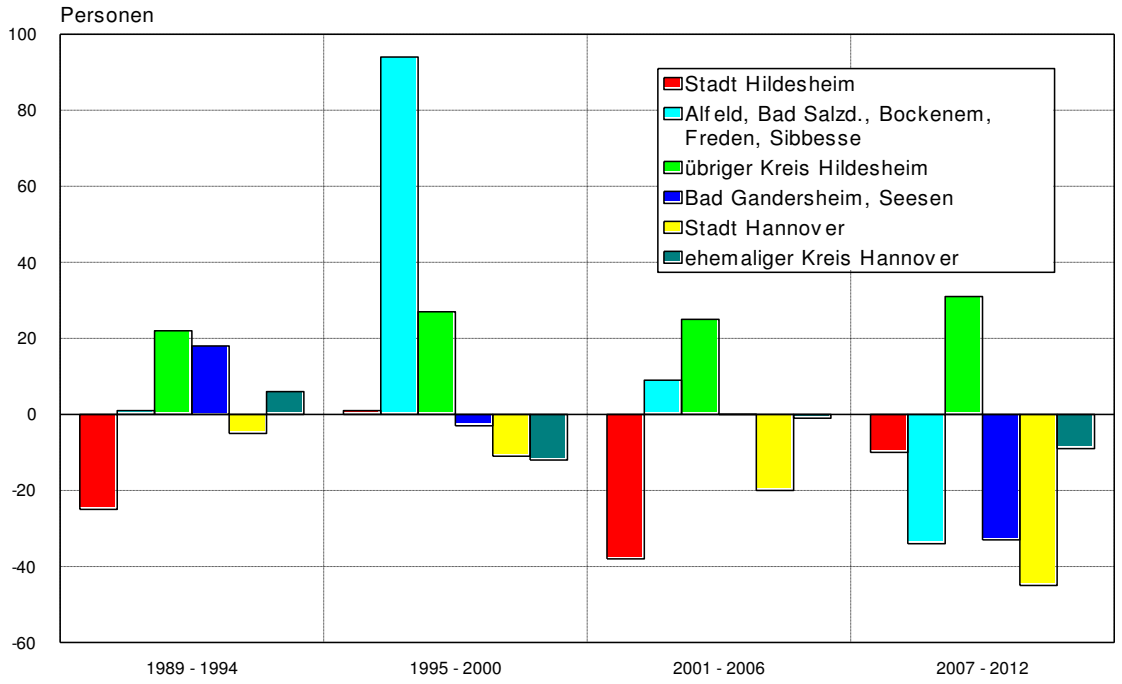
Die Wanderungsbeziehungen mit Friedland und Bramsche wurden separat ausgewiesen, weil über die dortigen Durchgangslager die aus Osteuropa einreisenden Spätaussiedler auf die Städte und Gemeinde verteilt wurden. Der unmittelbare Zuzug dieser Personengruppe ergibt für Lamspringe einen Wanderungsgewinn von knapp 120 Personen.

Gegenüber den übrigen Regionen fällt der Saldo durch höhere Abwanderungszahlen stets negativ aus. Dies gilt insbesondere für die Städte Hildesheim und Hannover (-70 bzw. -80 Personen). Beim übrigen Westdeutschland sind es vor allem die Wanderungsverluste in Richtung Nordrhein-Westfalen, Baden-Württemberg und Hessen, die für den insgesamt negativen Saldo von über 240 Personen sorgen.

Den Vergleich der Wanderungssalden der Samtgemeinde Lamspringe gegenüber den zuvor betrachten Regionen im Nahbereich in vier verschiedenen Zeiträumen zeigt **Abbildung 3.** In der Phase der Grenzöffnungen in Osteuropa und in noch stärkerem Maße im anschließenden Zeitraum von 1995 bis 2000 gewann Lamspringe Einwohner aus den angrenzenden Kreiskommunen und dem übrigen Kreis Hildesheim. Nach der Jahrtausendwende verlangsamte sich die Zuwanderung deutlich und im letzten Zeitraum hat sich die Wanderungsbeziehung umgekehrt – zwischen 2007 und 2012 waren per Saldo Wanderungsverluste an die angrenzenden Kommunen zu verzeichnen. Gut sichtbar sind zudem die über den betrachteten Zeitraum durchgängig zunehmenden Wanderungsverluste gegenüber der Stadt Hannover. Auch überwogen die Fortzüge nach Hildesheim deutlich die Zuzüge. Hier zeigen sich Hinweise auf den seit einigen Jahren anhaltenden, bundesweiten Urbanisierungstrends, im Zuge dessen mehr und mehr Menschen ihren Wohnsitz in die Großstädte verlagern. Allein der Wanderungssaldo mit dem übrigen Kreis Hildesheim bleibt über alle Zeiträume hinweg positiv.

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.

Abbildung 3: Wanderungssalden der Samtgemeinde Lamspringe gegenüber verschiedenen Regionen in vier Zeiträumen



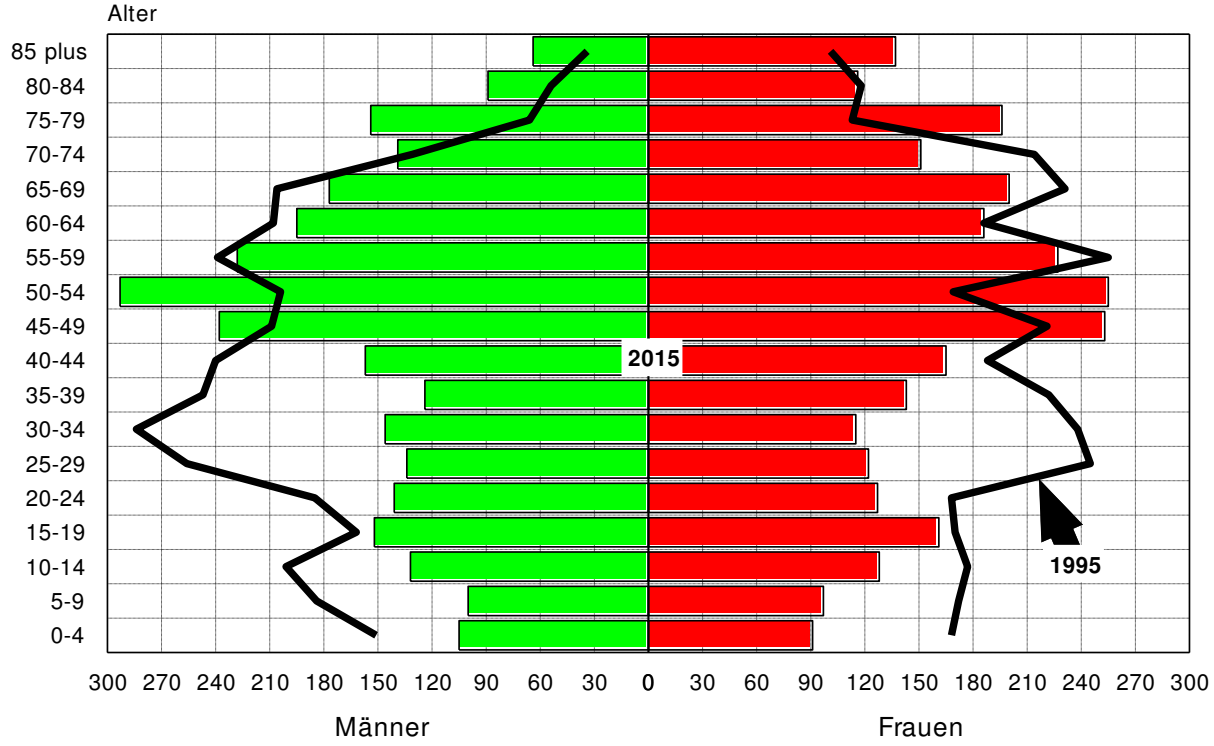
2.3.3 Altersstruktur

Die Auswirkungen der natürlichen Bevölkerungsbewegung und der Wanderungen auf die **Altersstruktur in der Samtgemeinde Lamspringe** zeigt **Abbildung 4**. Um die strukturellen Veränderungen der vergangenen Jahre zu verdeutlichen, wurde über die Altersstruktur des Jahres 2015 die entsprechende Jahrgangsstärke der Bevölkerung im Jahr 1995 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 5 % an Personen hinzugewonnen. Inzwischen ist ein Teil der Kinder dieser Altersgruppe bereits aus Lamspringe fortgezogen und wegen der aktuell etwas stärker besetzten Altersgruppe „15 bis unter 20 Jahre“ sind weitere Abwanderungen junger Menschen zu erwarten.

Insgesamt zeigt der Vergleich der Altersstrukturen den Alterungsprozess der Bevölkerung in Lamspringe. Die Altersgruppen zwischen 45 und 54 sowie die Altersgruppen über 75 haben an Stärke gewonnen, während die jüngeren Altersgruppen unter 45 durchweg schwächer besetzt sind als 1995. Das Durchschnittsalter ist dementsprechend von 42 Jahren auf 47,6 angestiegen.

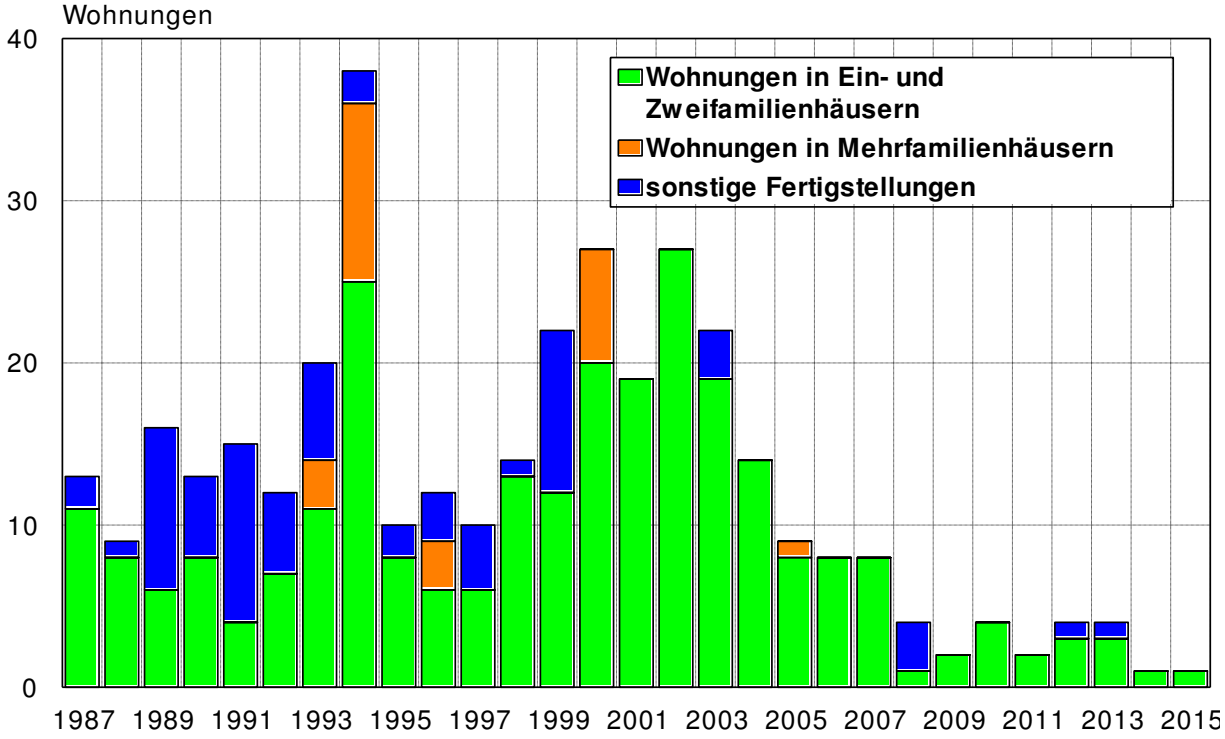
Abbildung 4: Altersstruktur der Bevölkerung in der Samtgemeinde Lamspringe 2015 sowie die Altersstruktur des Jahres 1995



2.4 Bautätigkeit und Wohnungsbestand

Wohnungsbau erfolgt auf Grund eines bestehenden demographischen Nachfragedrucks oder zum Ersatz qualitativ ungenügender Altbestände. Die Entwicklung in der Samtgemeinde Lamspringe zeigt **Abbildung 5** ab 1987. In der zweiten Hälfte der 1980er Jahre war der Wohnungsbau bundesweit wie auch in Lamspringe auf das niedrigste Niveau der Nachkriegsgeschichte zurückgefallen. Anschließend zog der Wohnungsbau in den Städten und Gemeinden mit unmittelbar verfügbaren Baulandflächen am schnellsten an. Der zu Beginn der 1990er und noch einmal von 1998 bis 2004 erhöhte Wohnungsbau deutet daraufhin, dass der Nachfrage durch Ausweisung neuer Baugebiete insgesamt angemessen begegnet werden konnte. In diesen Zeitspannen wies die Samtgemeinde Lamspringe einen positiven Wanderungssaldo insbesondere mit den angrenzenden Kommunen auf.

Abbildung 5: Bautätigkeit von 1987 bis 2015 in der Samtgemeinde Lamspringe

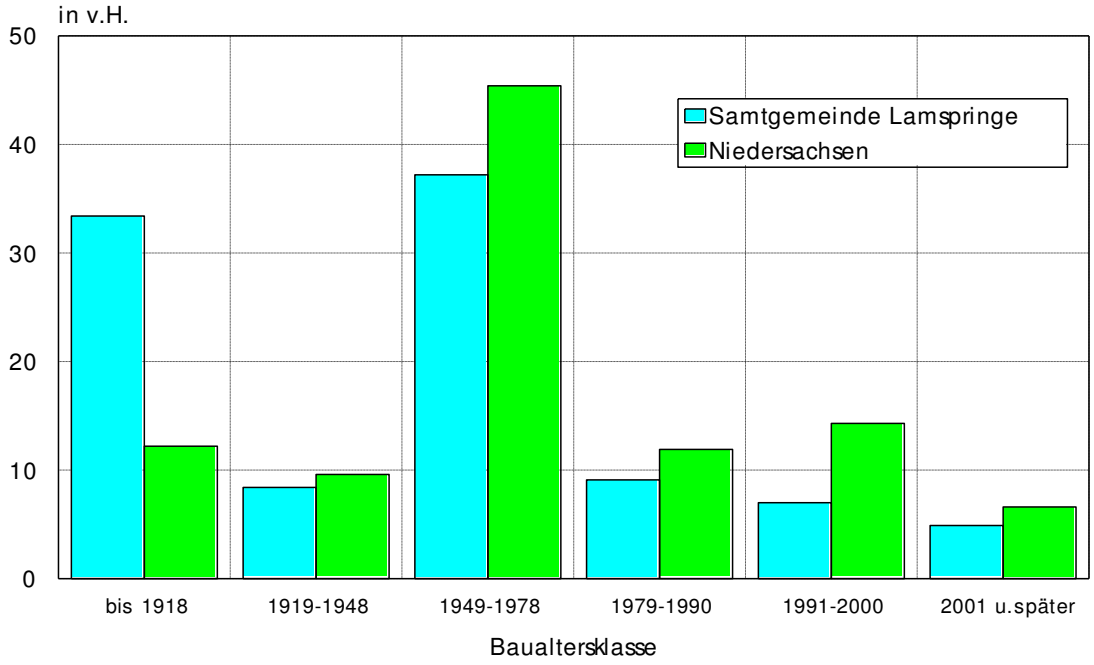


Seit 2008 ist der Wohnungsbau in Lamspringe nahezu eingestellt; es wurden weniger als 5 Wohnungen/Jahr gebaut. Dieser Rückgang des Wohnungsbaus dürfte als Reaktion auf den 2009 auf 6 % angestiegenen Leerstand zu werten sein. Diese Leerstandserhöhung wiederum steht in engem Zusammenhang mit dem seit 2003 fast durchgängig negativen Wanderungssaldo. Im gesamten Kreis Hildesheim ging der Wohnungsbau auf etwa ein Viertel des durchschnittlichen Neubaus der zweiten Hälfte der 1990-er Jahre zurück.

Die Wohnungszählung im Jahr 2011 ermittelte für Lamspringe einen Leerstand von 6,3 %. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Vergleich etwa zur Zählung 1987 (damaliger Leerstand in Lamspringe 1,8°%) heute von einem erheblich höheren geplanten Leerstand wegen Modernisierungen auszugehen ist. Außerdem muss beachtet werden, dass in Lamspringe knapp 480 Zweifamilienhäuser gezählt wurden. D. h., über 17 % 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. Dies berücksichtigend lag die beim Zensus ausgewiesene Leerstandquote noch immer 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 Lamspringe 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 Lamspringe um 22 Prozentpunkte 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 niedriger als der Landesdurchschnitt. Nur 7% des Wohnungsbestandes in Lamspringe entfällt auf den Zeitraum von 1991 bis 2000; der Wert liegt um die Hälfte niedriger als der Landesdurchschnitt. Da 79% des Wohnungsbestandes vor 1978 errichtet wurde, dürften sich in Lamspringe noch erhebliche Einsparpotenziale bieten, auch wenn ein Teil der bestehenden Gebäude bereits energetisch saniert wurden.

Abbildung 6: Wohnungsbestand nach Baualtersklassen im Land Niedersachen sowie der Samtgemeinde Lamspringe 2011 in v.H.

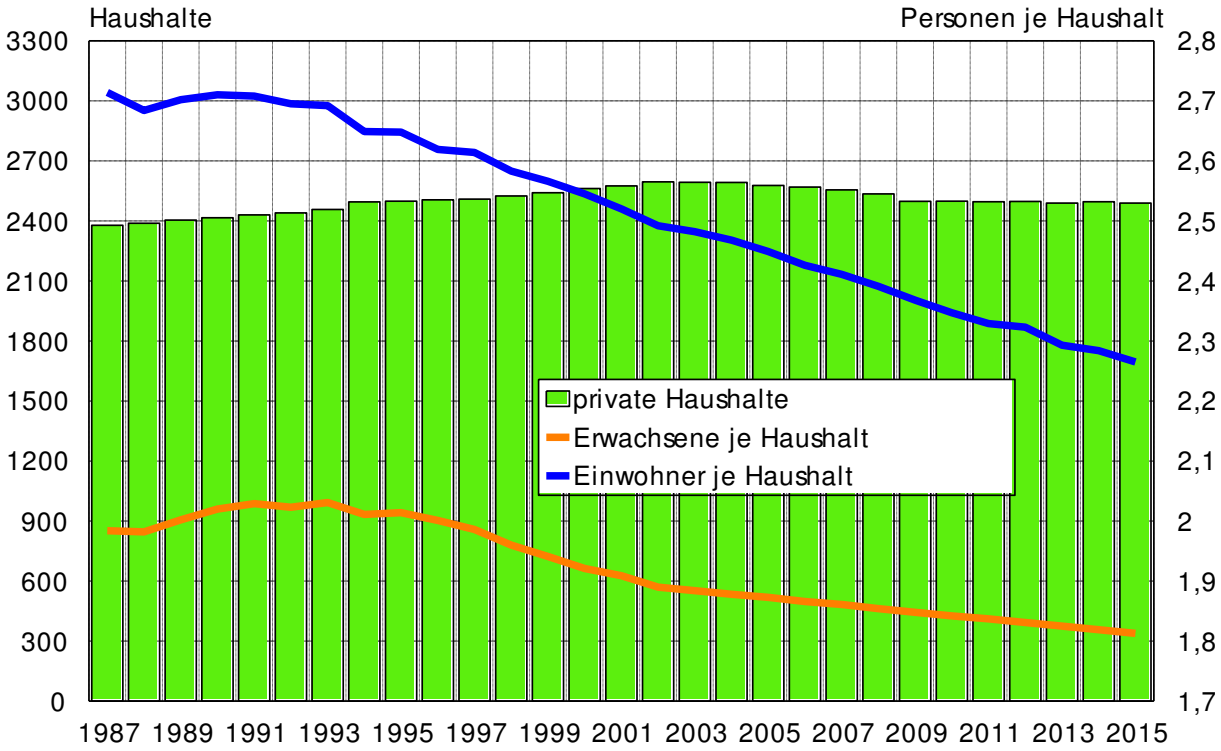


Quelle: Zensus 2011

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 vierjährlichen 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.

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



Seit 1987 hat sich nach diesen Berechnungen die Zahl der Haushalte in Lamspringe um über 4,0°% auf gut 2.480 erhöht (bei einem Rückgang der Erwachsenenzahl um 4,9°%), da sich die durchschnittliche Haushaltsgröße gegenüber 1987 erheblich verringert hat. Wie bereits um das Jahr 1990 deutet sich auch aktuell in vielen Großstäd-

ten wieder eine Verlangsamung der Haushaltsverkleinerung durch einen Wohnungsmangel an. Dies ist in Lamspringe nicht zu erkennen. Allerdings kann eine Wohnungsknappheit in Hannover oder Hildesheim die Haushaltsgröße in Lamspringe beeinflussen, wenn etwa erwachsene Kinder länger im Haushalt der in Lamspringe wohnenden Eltern bleiben.

Aufgrund der zu Beginn der 1990er Jahre starken Zuwanderung kann auch für die Samtgemeinde Lamspringe für den Zeitraum bis kurz nach der Jahrtausendwende von einem Wohnungsdefizit ausgegangen werden. Aufgrund der jüngeren Wanderungsverluste ist der Wohnungsmarkt gegenwärtig von deutlichen Überhängen mit Leerstandsquoten über 7°% des Bestandes geprägt. Die Vermarktung von Wohnungen dürfte heute erheblich schwieriger sein als in den 1990er Jahren.

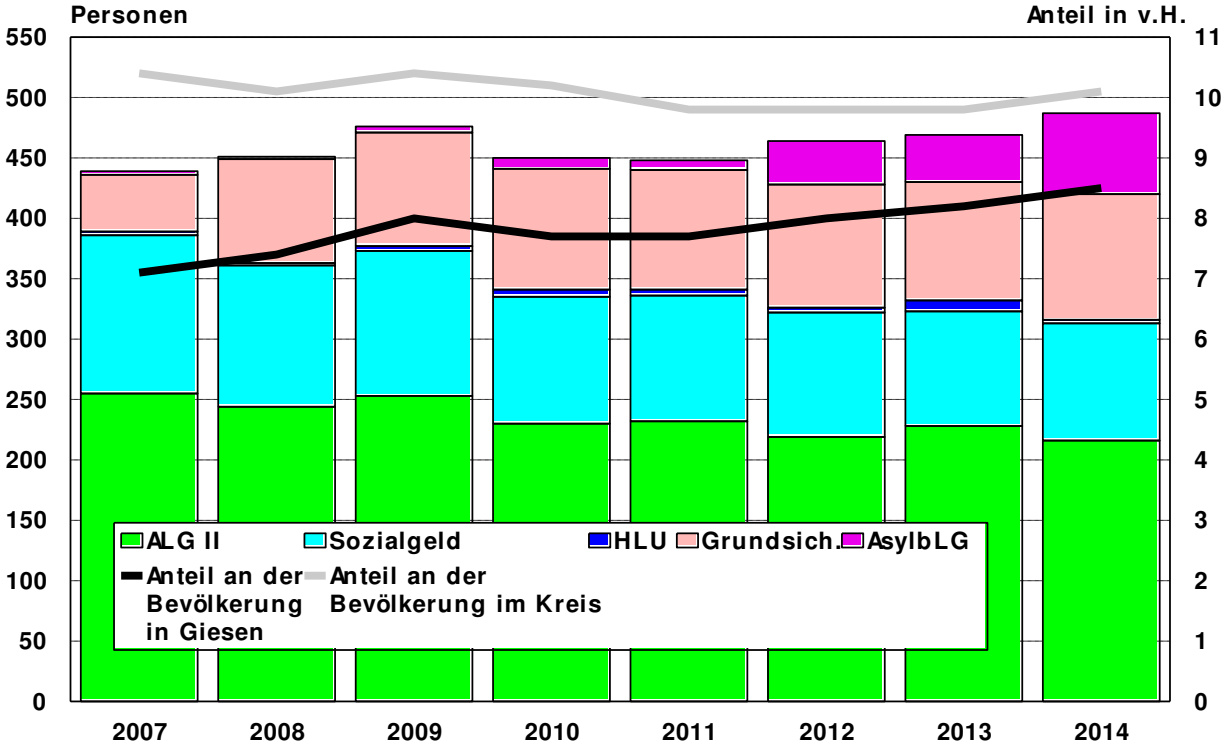
2.6 Haushalte mit niedrigen Einkommen in Lamspringe

Die Ermittlung „einkommensarmer“ Haushalte stößt auf sowohl auf definitorische als auch auf empirische Erfassungsprobleme. Definitorisch ist der häufig verwendete Anteil „armutsgefährdeter“ Personen[2] 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 Samtgemeinde Lamspringe zeigt **Abbildung 8** in der Entwicklung von 2007 bis 2014.

Die Zahl der Empfänger von Arbeitslosengeld II und Sozialgeld ist um insgesamt 73 Personen zurückgegangen. Damit fiel der Rückgang in Lamspringe mit 21 % noch etwas höher aus als in Niedersachsen oder dem Kreis Hildesheim (jeweils gut 16 % Rückgang). Die im Rahmen der Hilfe zum Lebensunterhalt begünstigten Personen spielen quantitativ keine Rolle. Bei den Empfängern von Grundsicherung zeigt sich eine Zunahme um 57 Personen. Die Anzahl der Empfänger von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz in der Samtgemeinde Lamspringe lag bis zum Jahr 2011 bei unter zehn Personen; seit 2012 sind die Zahlen deutlich auf zuletzt 67 Personen gestiegen. Das heißt, auch Lamspringe hat Flüchtlinge aufgenommen.

[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)

Abbildung 8: Empfänger von Mindestsicherungsleistungen in der Samtgemeinde Lamspringe von 2007 bis 2014



Aufschlussreich ist die Entwicklung des Anteils an Mindestsicherungsleistungsempfängern an der Bevölkerung in Lamspringe im Vergleich zum Kreis Hildesheim insgesamt. Während im Kreis über den gesamten Zeitraum rund 10 % der Einwohner Mindestsicherungsleistungen bezogen, stieg der Anteil in Lamspringe von 7 % auf zuletzt 8,5 %. Für denselben Zeitraum ergibt sich ein durchschnittlicher Rückgang in Niedersachen um 0,8 %-Punkte und bundesweit um 0,5°%.

Insgesamt gelten in Niedersachsen rund 15 % der Einwohner als armutsgefährdet. Die Quote liegt seit dem Jahr 2005 recht stabil zwischen 14,3 % und 15,8 %. 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 können[3]. In Lamspringe ist bei der etwas niedrigeren Quote an Beziehern von Mindestsicherungsleistungen auch von einem gegenüber dem Land oder Bund entsprechend geringeren Anteil armer bzw. armutsgefährdeter Haushalte auszugehen.

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

2.7 Spezielle Bedarfe

2.7.1 Wohnsituation der Altersgruppe 65plus

Zum Zeitpunkt des Zensus lag die Eigentümerquote in Lamspringe mit knapp 69°% deutlich über dem niedersächsischen Durchschnitt von 53 %. Bei den reinen Seniorenhaushalten erreichte die Eigentümerquote mit knapp 64°% gering unter dem 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 85,4°% deutlich höher.

Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern haben in der Samtgemeinde Lamspringe einen Anteil von 81 % am Wohnungsbestand. Auch die Senioren werden somit zu einem großen Teil in dieser Gebäudeart leben. Knapp über 88 % des Wohnungsbestandes wurde vor 1990 gebaut und die heutigen Senioren leben oft schon mehrere Jahrzehnte in ihrer aktuellen Wohnung. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass der überwiegende Teil 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 Gutachten[4], 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 Lamspringe, so muss bei rund 910 Haushalten mit Senioren von rund 210 Haushalten ausgegangen werden, bei denen eine barrierearme Wohnung angezeigt wäre. Tatsächlich wäre aber nur bei 65 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 Lamspringe bereits aktuell bei weit über 100 Wohnungen zu veranschlagen.

Das „Hineinwachsen“ der geburtenstarken Jahrgänge der 1960-er 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.

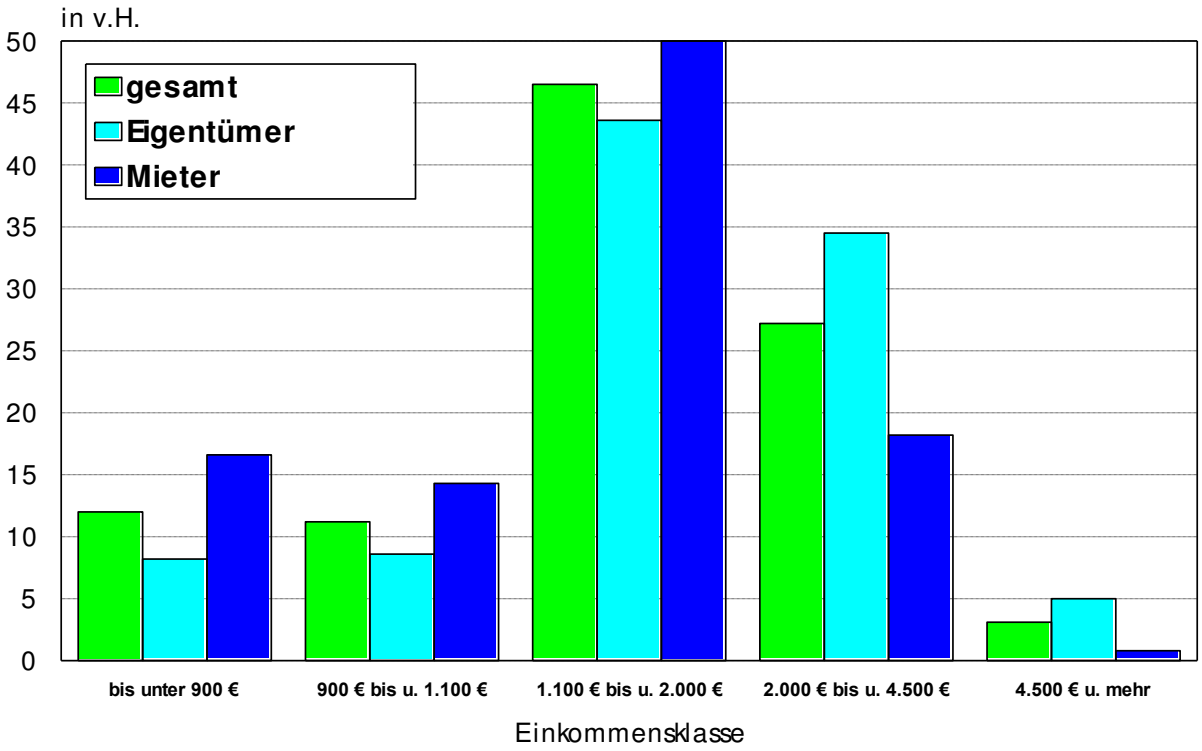
Hinsichtlich der Einkommenssituation der Senioren ist langfristig von einer Verschlechterung auszugehen. Einen Überblick über die Einkommen von Seniorenhaushalten[5] gibt **Abbildung 9**.

---

[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 2010



Quelle: Mikrozensuszusatzerbung Wohnen 2010; Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2012

Auch wenn die Daten ausschließlich das Jahr 2010 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 seniorengerechten 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 53 % der Schwerbehinderten 65 Jahre und älter, so dass es eine Überschneidung mit dem Thema seniorengerechtes Wohnen gibt. Sofern dieser Anteil auch für die rund 510 Schwerbehinderten Einwohner der Samtgemeinde Lamspringe gilt, errechnet sich für die Menschen mit Behinderung unterhalb des 65. Lebensjahres eine Größenordnung von knapp 240 erforderlichen behindertengerechten Wohnungen, von denen bisher sicher nur ein Bruchteil verfügbar ist.

2.8 Fazit der bisherigen Entwicklung in Lamspringe

Lamspringe ist eine ländlich geprägte Samtgemeinde im äußeren Einzugsgebiet der Stadt Hildesheim, deren Anzahl an Arbeitsplätzen vor Ort in der jüngsten Vergangenheit eine positive Entwicklung zeigte. Entsprechend stieg die Zahl der Einpendler, während zugleich die Abwanderungen die Zuzüge überwogen.

Bis zur Jahrtausendwende hat die Gemeinde von Zuzügen aus den angrenzenden Kommunen inner- und außerhalb des Kreises Hildesheim profitiert. Die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre sind heute mit einem Anteil von 18,5 % an der Gesamtbevölkerung in Lamspringe etwas stärker ausgeprägt als in Niedersachsen insgesamt, wo deren Anteil bei 17 % liegt.

Die Kehrseite der ehemals starken Zuwanderungen ist darin zu sehen, dass deren Kinder gegenwärtig das Erwerbsleben erreichen und dementsprechend für erhöhte Fortzüge aus Lamspringe sorgen – auch deshalb, weil die Akademisierung der Ausbildung einen Ortswechsel unerlässlich macht. Gerade kleine Gemeinden mit guter Arbeitsplatzentwicklung büßen so Einwohner ein. Durch die Fortzüge werden jedoch keine Wohnungen frei, da diese weiterhin von den Eltern bewohnt werden.

Es ist davon auszugehen, dass eine Gemeinde wie Lamspringe hinsichtlich möglicher Wanderungsgewinne heute wesentlich stärker von der Wohnungsmarktsituation in den potenziellen Herkunftsorten der Zuwanderer abhängig ist als noch vor 20 Jahren. Die durch die Flexibilisierung des Arbeitsmarktes bedingte unsichere berufliche Perspektive hat den Umzug von Familien ins Wohneigentum im eher ländlichen Bereich deutlich gebremst. Die hohen Mobilitätskosten mit dem eigenen PKW bei gleichzeitig schlechter ÖPNV-Anbindung trugen ebenfalls zu dieser Entwicklung bei.

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 Lamspringe spürbar. Die seit 2011 wieder auflebende Auslandszuwanderung in Deutschland hat sich in Lamspringe bislang nicht eingestellt.

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 Lamspringe Anfang der 1990er Jahre entstandene Wohnungsdefizit wurde durch verstärkten Wohnungsbau bis zum Jahr 2003 abgebaut und seit spätestens 2007 ist der Wohnungsmarkt in Lamspringe eher von einem merklichen Überangebot als von einer Mangelsituation geprägt.

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

3 Projektion der Entwicklung

3.1 Ausgangslage der Modellrechnungen für die Samtgemeinde Lamspringe

Die Analyse hat aufgezeigt, dass die Samtgemeinde Lamspringe in der jüngeren Vergangenheit einen eher von Wohnungsüberhängen geprägten Wohnungsmarkt aufweist. Defizite sind, wie in praktisch allen Städten und Gemeinden, bei barrierearmen/-freien Wohnungen für Senioren und Behinderte festzustellen. Die Bautätigkeit verblieb in der jüngsten Vergangenheit auf niedrigstem Niveau.

Als wesentliche Bestimmungsparameter für die künftige Einwohnerentwicklung der gesamten Region Lamspringe sind die Arbeitsplatz- und Ausbildungsplatzentwicklung und 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 Beschwernisse 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.

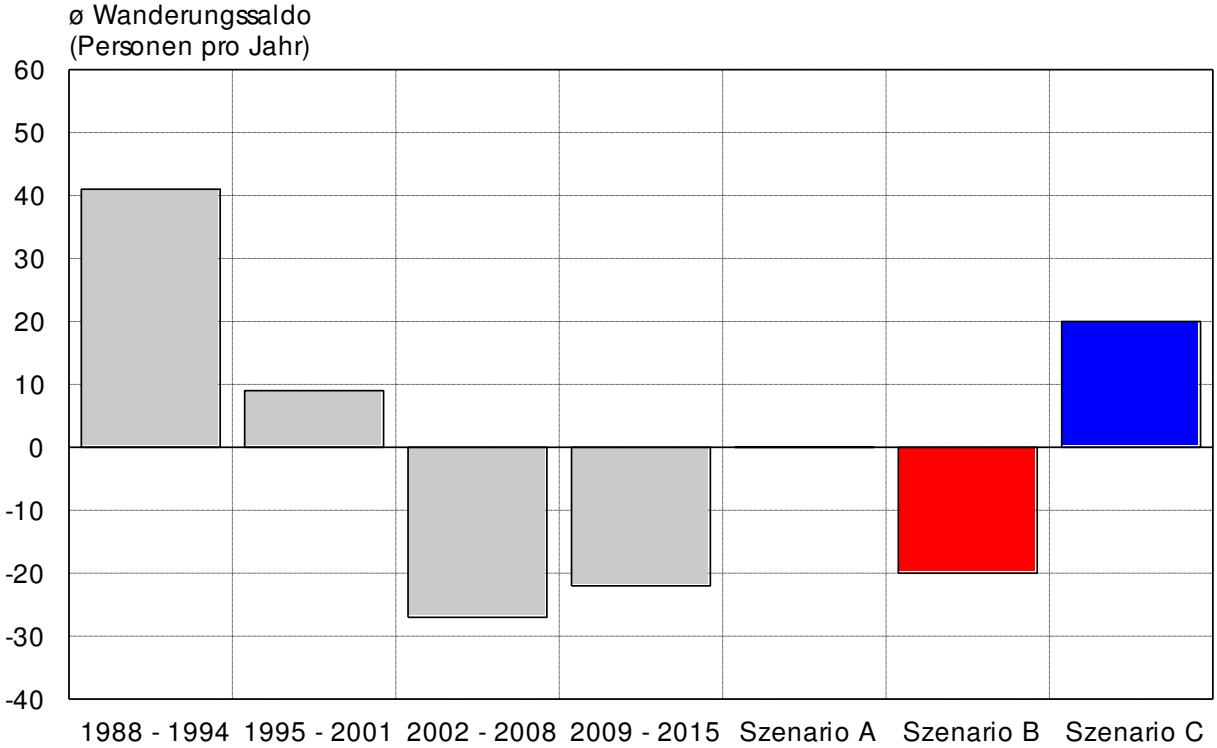
Im Ergebnis hat sich der Kompromiss der Wohnstandortsuche junger Familien in Richtung „Mietwohnung in der Stadt“ verschoben. Die zunehmenden Preisunterschiede zwischen Stadt und Land wirken dieser Entwicklung inzwischen so stark entgegen, dass die „alten“ Stadt-Umland-Abwanderungsmuster in vielen Regionen wieder zu erkennen sind. Allerdings ist wegen der hohen Fahrzeiten nicht zu erwarten, dass Lamspringe von diesen Abwanderungen aus Hannover und Hildesheim profitieren wird.

3.2 Drei Szenarien der Bevölkerungsentwicklung in der Samtgemeinde Lamspringe

Die **Geburten- und Sterbefallzahlen** der Modellrechnungen bauen auf dem vor Ort vorgefundenen Niveau von Geburtenhäufigkeit und Sterblichkeit auf. Während die Geburtenhäufigkeit seit 1975 in Westdeutschland sehr stabil ist und dementsprechend auf dem bestehenden Niveau belassen wird, unterstellt das Szenario zur Sterblichkeit 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 Samtgemeinde Lamspringe

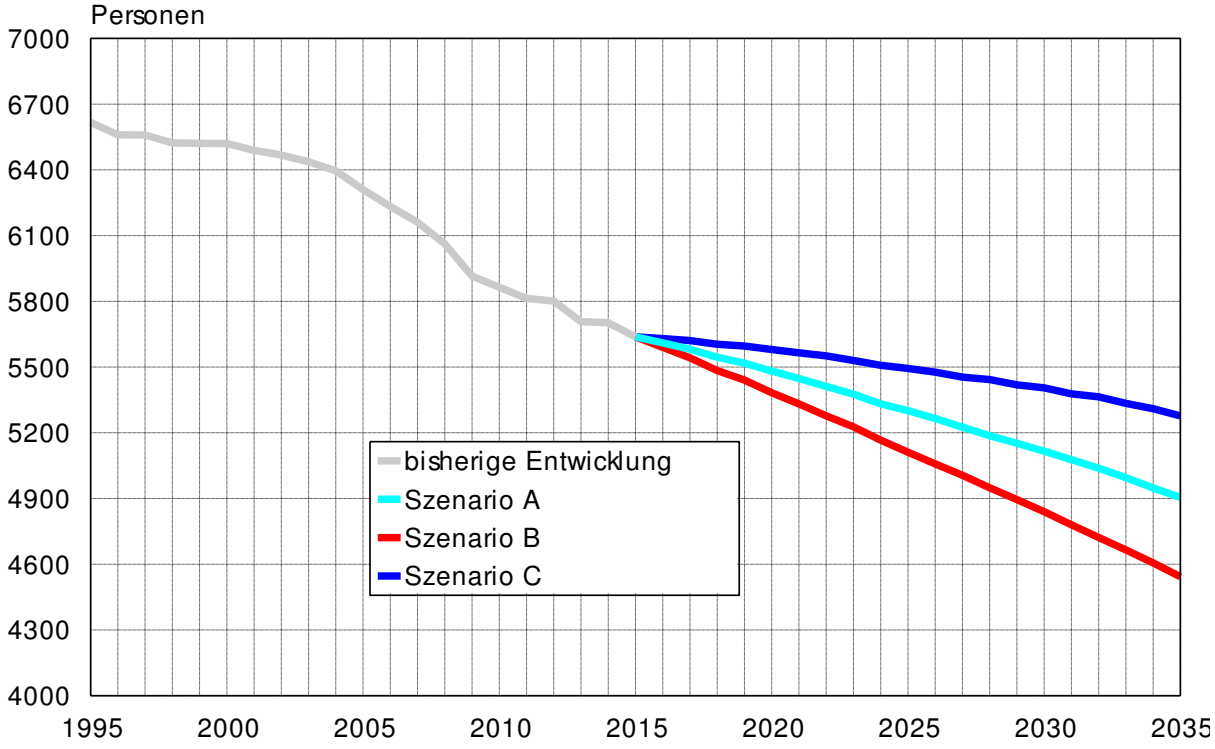


Die hohen Zuwanderungen des ersten Zeitraums können kaum als Maßstab für die Zukunft gelten, da sowohl die Zeit der Grenzöffnungen in Osteuropa einschl. der Wiedervereinigung Deutschlands als auch die starke Suburbanisierung der 1990er Jahre kaum wiederholbar erscheinen. Insofern stellen die Szenarien B und C mit einem Wanderungsverlust bzw. –gewinn von jeweils 20 Personen pro Jahr aus unserer Sicht die Bandbreite möglicher Werte da, die nahe an den Extremwerten der Vergangenheit liegen. Szenario A liegt mit einem ausgeglichenen Wanderungssaldo genau in der Mitte dieser Werte.

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 2050 zeigt **Abbildung 11.**

Abbildung 11: Entwicklung der Einwohnerzahl in der Samtgemeinde Lamspringe in den drei Szenarien



Die Modellrechnungen zeigen eine Bandbreite möglicher Einwohnerzahlen zwischen 4.540 und 5.270 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 Rück-

gang der Gesamtbevölkerung um über 6°%. Die errechneten Rückgänge fallen in den Szenarien A und B mit -13°% bzw. knapp -20°% noch einmal 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 Samtgemeinde Lamspringe bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035

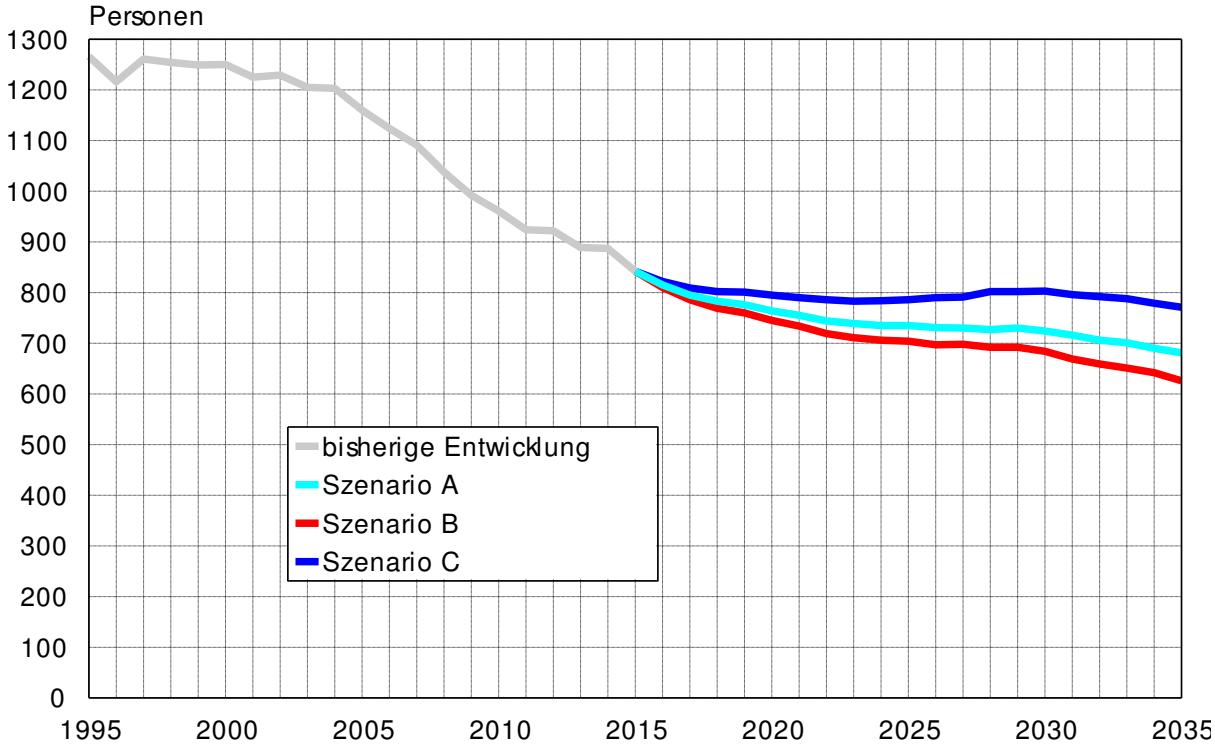


Abbildung 13: Entwicklung der Altersgruppe der "Erwerbsfähigen" in der Samtgemeinde Lamspringe bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035

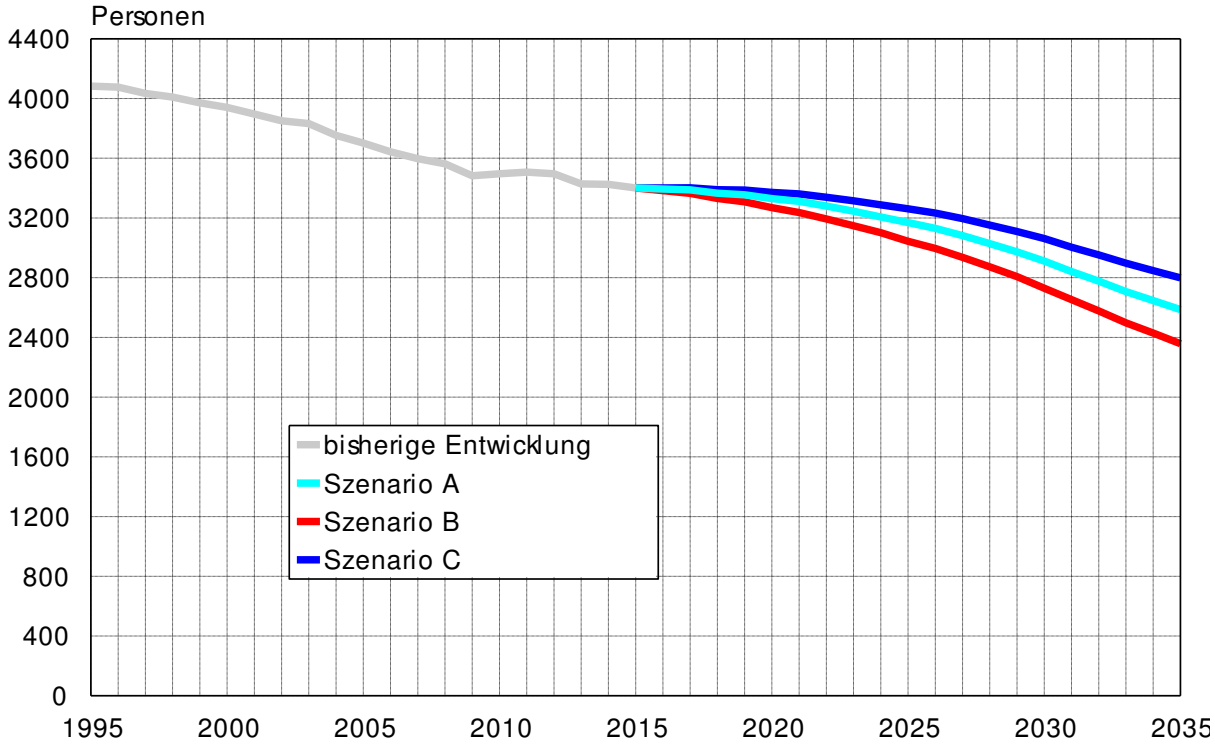


Abbildung 14: Entwicklung der Altersgruppe „Senioren“ in der Samtgemeinde Lamspringe bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035

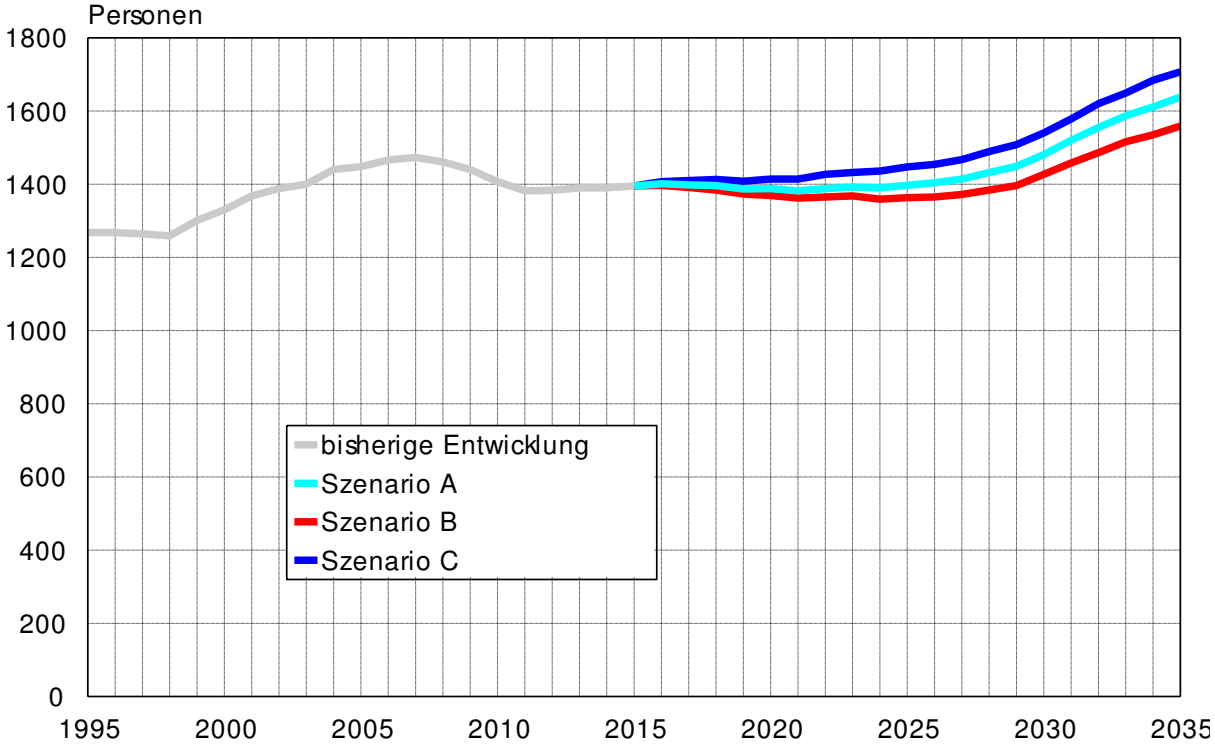
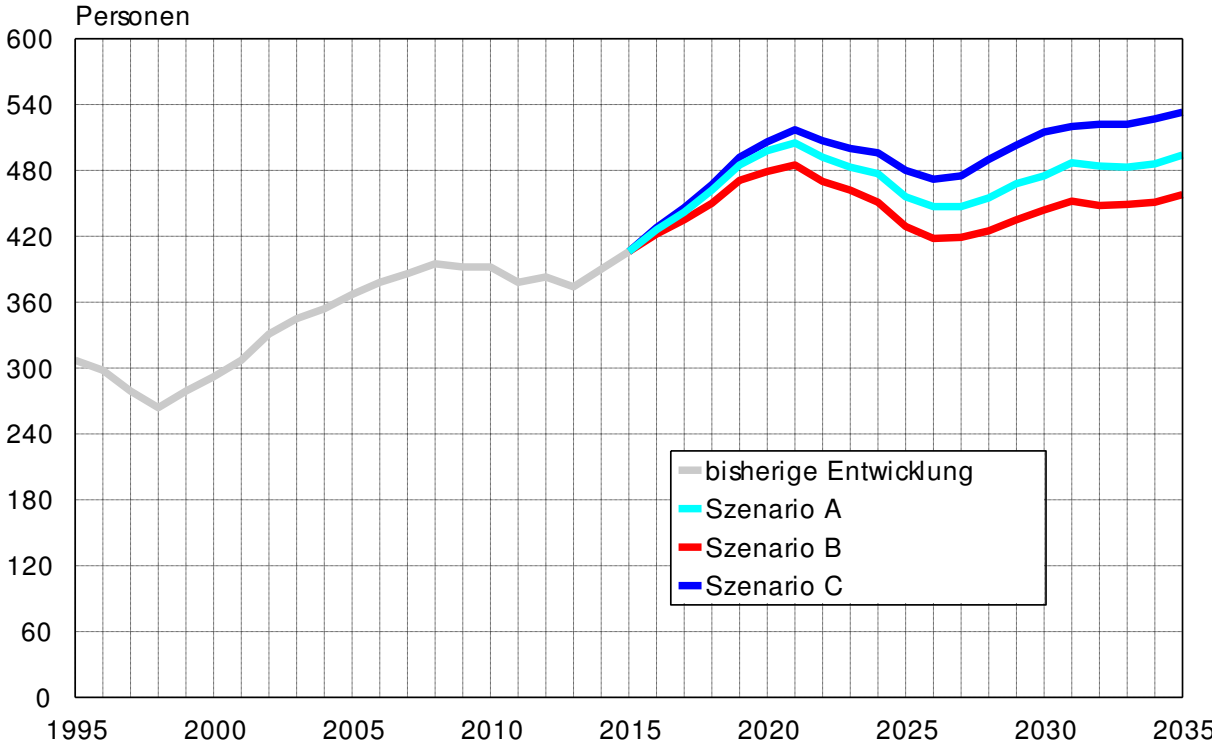


Abbildung 15: Entwicklung der Altersgruppe „80 Jahre und älter“ in der Samtgemeinde Lamspringe bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035



Was zeigen nun die unterschiedlichen Verläufe in den Altersgruppen? Bei der jüngeren Bevölkerung führt lediglich Szenario C zu einer mittelfristigen Stabilisierung um einen Wert von 790 Personen, während die Szenarien A und B eine kontinuierliche Minderung der Altersgruppenstärke zur Folge hätten. Die Altersgruppenstärke nimmt allerdings in allen Szenarien bis zum Jahr 2035 ab.

Der Anteil der Altersgruppe der „Erwerbsfähigen“ an der Gesamtbevölkerung nimmt in allen Szenarien ab: ihr gegenwärtiger Anteil von gut 60°% sinkt bis auf Werte um 52°%. 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 Erwerbsfähigenzahl somit abschwächen, aber nicht stoppen.

Sichtbar wird dies auch an den dynamischen Verläufen für die „Senioren“ und die Altersgruppe der über 80jährigen. Ihr Anteil wächst in sämtlichen Szenarien und auch bei negativem Wanderungssaldo – dies auch deshalb, weil die Mehrheit von ihnen bereits heute ihren Wohnsitz in Lamspringe hat und diesen nicht mehr ändern wird. Der Anteil der Altersgruppe über 65 Jahren erhöht sich von gegenwärtig gut einem Viertel auf etwa ein Drittel. Noch dynamischer fällt das Wachstum der Altersgruppe der über 80-jährigen aus. Der Anteil der Hochbetagten wächst von 2035 bis 2050 in

allen Szenarien nochmals um rund 45 %, wenn die geburtenstarken Jahrgänge in diese Altersgruppe wechseln.

Da sich auch im Szenario mit gleichbleibend positivem Wanderungssaldo von 40 Personen pro Jahr nur eine Stagnation der Gesamtbevölkerung einstellt, wird der Wohnungsbedarf in Lamspringe 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 Samtgemeinde Lamspringe

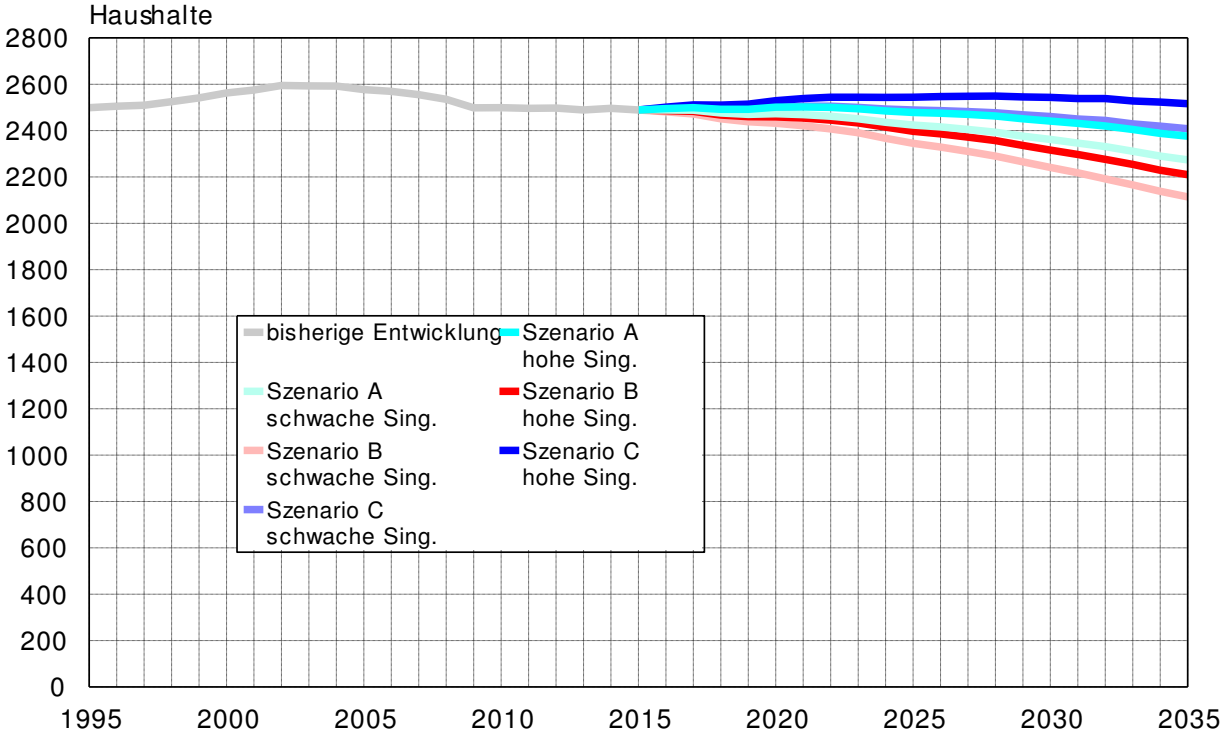
Bisher gehen Modellrechnungen zur künftigen Haushaltsentwicklung i. d. R. von einer weiteren Absenkung der durchschnittlichen Haushaltsgröße aus. Damit wurde unterstellt, dass sich in der Zukunft weitere reale Einkommenssteigerungen einstellen oder das Wohnen relativ preiswerter wird. Eine Verbilligung 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 (2014) 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 haben wir 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 2.110 und 2.510. Die Szenarien zeigen, dass fast alle Modelle zu einem Sinken der Haushaltszahl führen können: einzig in Szenario C mit hoher Singularisierung errechnet sich eine schwache Steigerung der Haushaltszahl um 1,1°%. Hingegen führt das selbe Szenario bei schwacher Singularisierung bereits zu einer Verringerung um 3,3°%.

In allen anderen Szenarien wird die Haushaltszahl unterhalb des gegenwärtigen Wertes liegen.

Abbildung 16: Entwicklung der Anzahl privater Haushalte in der Samtgemeinde Lamspringe in den drei Szenarien

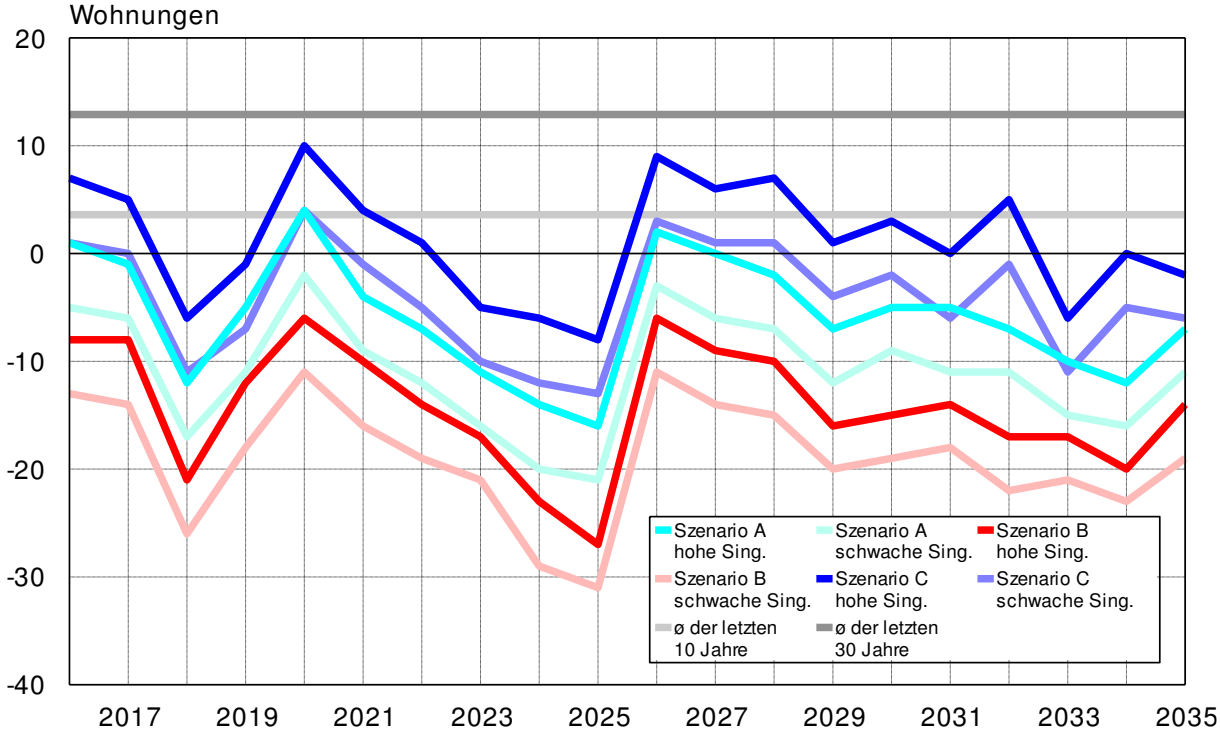


Nach der Abschätzung von Bevölkerungs- und Haushaltszahlen erfolgt die Ermittlung des „Wohnungsbedarfes“. Der Wohnungsbedarf wird nach der Festlegung von Bedarfskriterien ermittelt, womit er eine von der Nachfrage unabhängige normative Größe darstellt, mit deren Umsetzung (in Wohnungsbau) ein festgelegtes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

Ein quantitativ bedeutsamer Neubaubedarf ergibt sich nur Szenario C bei hoch angesetzter Singularisierung, allerdings nur in einzelnen Zeitabschnitten bis zum Jahr 2035. Von 2016 bis 2017, 2020 bis 2022 sowie 2026 bis 2032 ergibt sich in Summe ein Bedarf von 58 Wohnungen. Pro Jahr gerechnet liegt der Bedarf unter dem Durchschnittsbedarf der letzten 10 Jahre. Die nahe beieinander liegenden Szenarien A/hohe Singularisierung und Szenario C/schw. Singularisierung ergeben einen ähnlichen Neubaubedarf, der nur in einzelnen Jahren über Null liegt und quantitativ zu vernachlässigen ist. Die anderen Szenarien führen mittelfristig zu negativen Bedarfswerten, d.h. entweder zu einer Leerstandserhöhung oder, bei hinreichender Attraktivität Lamspringes, zu Leerständen in konkurrierenden Städten und Gemeinden.

Abbildung 17: Wohnungsbedarf in der Samtgemeinde Lamspringe von 2016 bis 2035



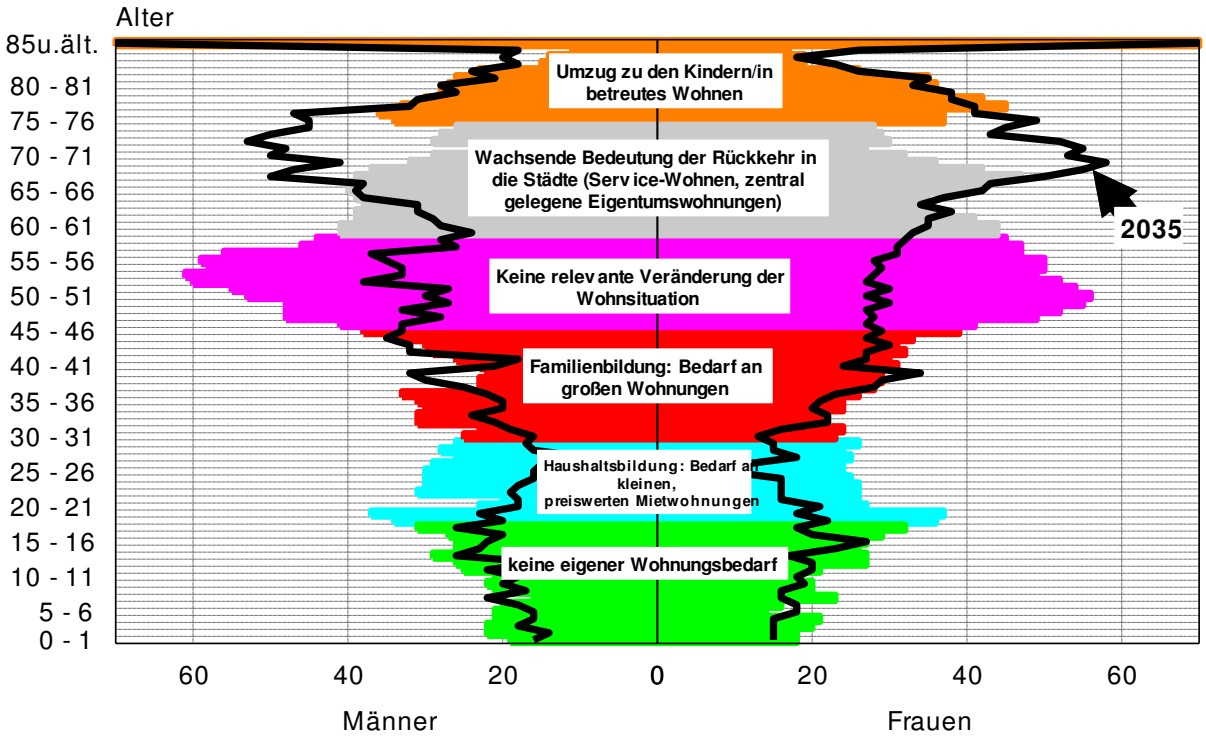
An dieser Stelle muss nochmals betont werden, dass die künftige Entwicklung in der Samtgemeinde Lamspringe nicht „schicksalhaft“ eintritt, sondern durch Kommunalpolitik gestaltet wird. Die Diskussion der „gewünschten“ Entwicklung einschließlich einer möglichst konsensualen Entscheidung über diese „gewünschte“ 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 Samtgemeinde Lamspringe benötigt

Der reine quantitative Wohnungsbedarf sagt nichts über die konkrete Nachfrage, deren Befriedigung in der Regel ja 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 schwächer besetzt als 2015.

Abbildung 18: Wohnungsbedarf nach dem Alter (Altersstrukturen der Samtgemeinde Lamspringe 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 Samtgemeinde Lamspringe 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 gut 10°% abnehmen.

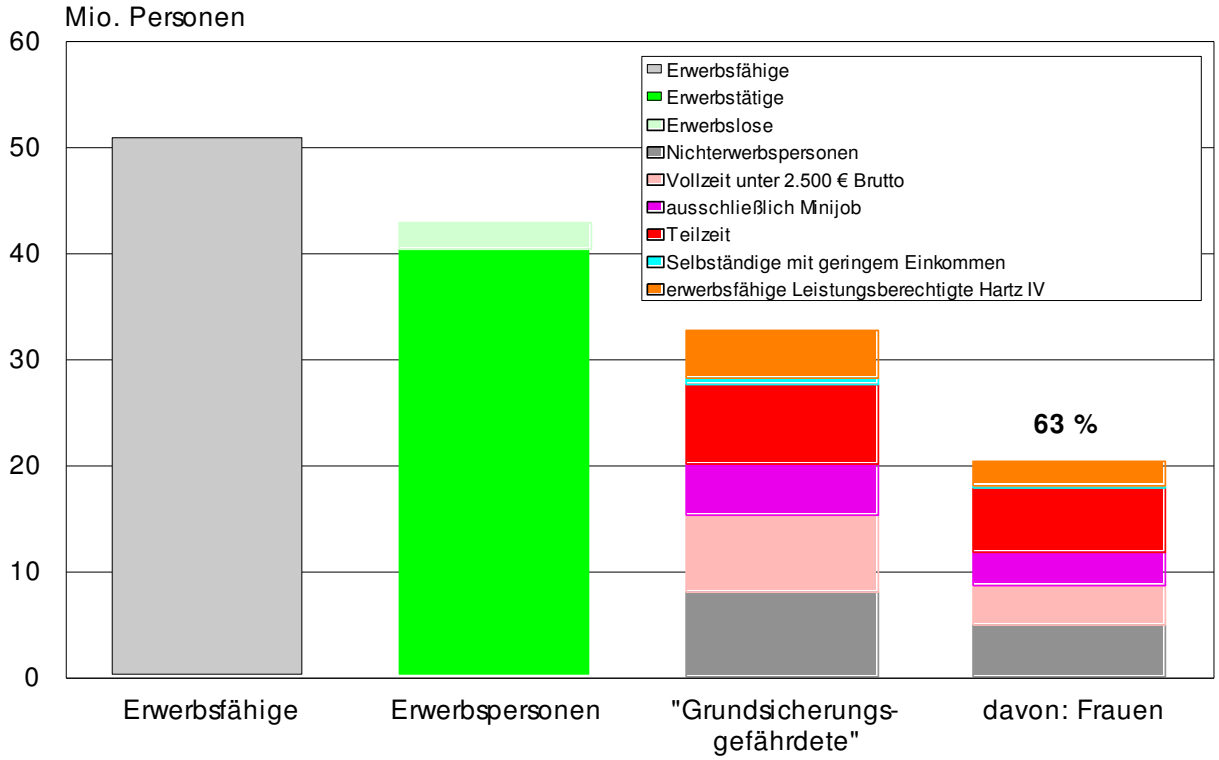
Vom 45.Lebensjahr an sinkt die Umzugshäufigkeit erheblich ab. In dieser Altersstufe befinden sich gegenwärtig die geburtenstarken Jahrgänge der 1960-er Jahre. Im höheren Lebensalter nimmt dann der Bedarf an barrierearmen Wohnungen zu. Auch zur zumindest temporären Vermeidung stationärer Pflege ist eine 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 2500 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 Lamspringe 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 29,6 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 Samtgemeinde Lamspringe zeigt **Tabelle 3**. Der Durchschnittswert in der Samtgemeinde Lamspringe liegt mit 37 höher als in Niedersachsen insgesamt und zudem auch höher als im Kreis Hildesheim insgesamt (27) und der Region Hannover (15).

Die Nachfrage in Lamspringe wurde über den Gesamtzeitraum zu knapp 83 % aus dem Bestand gedeckt. Für die Zukunft ist bei steigenden Sterbefallzahlen und damit auch steigenden Haushaltsauflösungen von einem ebenso steigenden Bestandsangebot auszugehen. Die Gesamtnachfrage ist abhängig vom Preisniveau, der Besetzung der Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen sowie der Wohnungsmarktsituation in Hannover und Hildesheim. Wie Tabelle 3 zeigt, sind in Lamspringe in der Vergangenheit weniger starke Schwankungen des Neubaus und damit auch der Nachfrageziffer zu verzeichnen.

Ein erhöhtes Bautätigkeitsniveau konnte nur von Mitte der Neunziger bis zum Anfang des neuen Jahrtausends aufrechterhalten werden. Seit 2005 ging die Bautätigkeit gleichzeitig mit den Zuwanderungen aus den angrenzenden Kommunen deutlich zurück. Bei einem nahezu ausgeglichenen Wanderungssaldo Deutschlands waren die Wohnungsmärkte in weiten Teilen der Republik weitgehend entspannt. Dies galt auch für Niedersachsen und die im Lamspringer‘ Einzugsbereich liegenden Großstädte Hildesheim und Hannover. Hinzu kamen die erhöhten Abwanderungszahlen in die näher und verkehrstechnisch günstiger zu den Oberzentren Hannover und Hildesheim gelegenen Nachbargemeinden.

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

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

Jahr	30- bis 45-Jährige	Angebot aus Bestand	Angebot aus Neubau	Gesamtangebot = Nachfrage	Nachfrage je 1.000 30-45 Jähriger
1995	1.419	39	8	47	33,1
1996	1.445	40	6	46	31,8
1997	1.438	38	6	44	30,6
1998	1.466	30	13	43	29,3
1999	1.467	33	12	45	30,7
2000	1.450	41	20	61	42,1
2001	1.435	37	19	56	39,0
2002	1.440	40	27	67	46,5
2003	1.439	38	19	57	39,6
2004	1.394	38	14	52	37,3
2005	1.354	43	8	51	37,7
2006	1.309	35	8	43	32,8
2007	1.238	35	8	43	34,7
2008	1.179	32	1	33	28,0
2009	1.085	37	2	39	35,9
2010	1.054	39	4	43	40,8
2011	1.013	34	2	36	35,5
2012	995	38	3	41	41,2
2013	925	31	3	34	36,8
2014	885	42	1	43	48,6
2015	850	30	1	31	36,5
Veränder. in v.H.	**-569 -40,1**			**Durchschnitt ab 2011**	**39,7**

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 herauswuchsen und die Zahl der 30- bis unter 45-Jährigen stark abgenommen hat. In Lamspringe ist deren Zahl seit dem Jahr 2001 um 40 % zurückgegangen. In den allen Szenarien wird sich der Rückgang in unterschiedlich hohem Maß fortsetzen.

Da erwartet wird, dass mindestens 20 % der Gesamtnachfrage auf Neubauten entfällt, rücken alle Szenarien vom vermarktbaren Neubau her relativ nahe zusammen. Mittelfristig sollten in Lamspringe rund 7 Neubauwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern pro Jahr vermarktbar sein. Ob dieses theoretische Potenzial angesichts noch immer hoher Leerstände in Lamspringe ausgeschöpft werden kann, ist allerdings fraglich.

Tabelle 4: Entwicklung der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhauswohnungen in der Samtgemeinde Lamspringe in den drei Szenarien

	30- bis 45-Jährige			vermarktbarer Neubau *)		
Jahr	Szenario A	Szenario B	Szenario C	Szenario A	Szenario B	Szenario C
2015	850	850	850	-	-	-
2016	828	823	830	7	7	7
2017	821	811	825	7	6	7
2018	819	804	825	7	6	7
2019	815	795	823	6	6	7
2020	816	792	826	6	6	7
2021	821	794	833	7	6	7
2022	828	799	841	7	6	7
2023	830	800	844	7	6	7
2024	838	807	853	7	6	7
2025	822	790	838	7	6	7
2026	812	779	829	6	6	7
2027	824	790	842	7	6	7
2028	829	795	849	7	6	7
2029	827	791	849	7	6	7
2030	822	785	848	7	6	7
2031	811	773	841	6	6	7
2032	796	756	830	6	6	7
2033	787	744	825	6	6	7
2034	782	733	823	6	6	7
2035	763	715	811	6	6	6
Veränder.	**-87**	**-135**	**-39**			
in v.H.	**-10,2**	**-15,9**	**-4,6**			
Summe				**132**	**121**	**139**

*) Mindestens 20 % der Gesamtnachfrage

Die Wohnungsknappheit in den Städten hatte die Preisdifferenz wieder erhöht, wodurch zunächst nur die Kommunen in unmittelbarer Nähe zu den Oberzentren profitieren. Die Samtgemeinde Lamspringe scheint aber zu weit von den Zentren Hannover und Hildesheim entfernt zu liegen, um von den dortigen Schwierigkeiten auf den Wohnungsmärkten zu profitieren. Fahrzeiten mit dem ÖPNV von gut einer Stunde nach Hildesheim bzw. rund 1 Stunde 40 Minuten nach Hannover zzgl. der Wege zum Bus bzw. vom Bahnhof zur Arbeitsstellen werden in der Region Hannover/Hildesheim nicht akzeptiert.

Aufgrund der positiven Arbeitsplatzentwicklung in Lamspringe und der gestiegenen Zahl der Pendler bieten sich für die Zukunft aber Chancen, vor allem bei Neueinstellungen Menschen für den Wohnstandort Lamspringe zu gewinnen. Ein Zusammenarbeit mit den Arbeitgebern wäre dabei sinnvoll.

3.5 Investoren für den künftigen Wohnungsbau in der Samtgemeinde Lamspringe

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 Städte und 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 auch vielfach zum Entstehen von Baulücken beigetragen hat. Letztlich ist es eine politische Entscheidung, wie weit eine Gemeinde in die Vorleistung und damit auch 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 aber auch 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 Lamspringe zu knapp 80 %, 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 Lamspringe eher eine Randerscheinung und wird es auch bleiben. Vom Wohnungsbau der vergangenen 30 Jahre entfielen weniger als 5 % der Wohnungen auf Neubauten von Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen. Angesichts der demografischen Szenarien sind für die Zukunft in Lamspringe allenfalls einzelne Sonderprojekte zum Beispiel im Bereich barrierearmer/-freier Wohnungen zu erwarten. Für konventionellen Mietwohnungsbau oder sozialen

Mietwohnungsbau fehlen in Lamspringe die Voraussetzungen seitens der Bevölkerung. Die Eigentümerquote von 68 % und auch der eher geringe Anteil an Mindestsicherungsleistungsbeziehern sprechen dagegen. Abgesehen vom Bauträgergeschäft 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 Lamspringe entscheiden.

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 Samtgemeinde positiv begleitet werden.

4 Fazit der Untersuchung

Die Samtgemeinde Lamspringe ist eine ländlich geprägte Kommune im äußeren Einzugsbereich der Stadt Hildesheim. Die im Kreisvergleich hohe Anzahl an Arbeitsplätzen vor Ort hat in der jüngeren Vergangenheit deutlich zugenommen. Die Lamspringener Haushalte leben zu 68% im Wohneigentum und 81 % der neuen Wohnungen wurden in Ein- und Zweifamilienhäusern gebaut.

Das in Lamspringe Anfang der 1990er Jahre entstandene Wohnungsdefizit wurde durch verstärkten Wohnungsbau bis zum Jahr 2003 abgebaut und seit spätestens 2005 ist der Wohnungsmarkt in Lamspringe eher von einem wachsenden Überangebot als von einer Mangelsituation geprägt.

Unabhängig von der Gesamtsituation auf dem Lamspringer Wohnungsmarkt 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 Lamspringe, sondern die gesamte Bundesrepublik Deutschland und viele andere europäische Länder. Insofern ist von einem wachsenden Wettbewerb um Einwohner auszugehen.

Zentral für die weitere Entwicklung in Lamspringe ist das Arbeitsplatzangebot vor Ort. Seit 2014 ist eine stark positive Entwicklung zu erkennen, die die zuvor aufgetretenen Arbeitsplatzverluste sogar überkompensiert hat. Allerdings liegt die Auspendlerzahl nach wie vor bei über 1.500 Beschäftigten. Damit besteht die latente Gefahr weiterer Abwanderungen.

Bereits heute geht die Zahl der Erwerbsfähigen bundesweit zurück und die Abnahme wird sich mit dem Erreichen der Ruhestandsphase durch die geburtenstarken Jahrgänge ab etwa 2025 beschleunigen. 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 Samtgemeinde Lamspringe, ebenfalls Wanderungsgewinne zu realisieren. Es ist somit nicht nur die eigene Attraktivität Lamspringes, sondern auch die auf EU- und Bundesebene bestimmte Zuwanderungspolitik, die die Einwohnerentwicklung in Lamspringe beeinflusst. Eine Vorhersage politischer Entscheidungen über einen Zeitraum von 20 Jahren ist sicher ähnlich spekulativ wie eine Aussage über die Entwicklung der Attraktivität der Samtgemeinde Lamspringes im Verhältnis zu den unmittelbar konkurrierenden Städten und Gemeinden.

Zunächst sollten sich die politischen Gremien in Lamspringe 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 Lamspringe ein wesentlicher wohnungspolitischer Baustein. Ein unmittelbares Engagement der Samtgemeinde erscheint bei der hohen Eigentümerquote und dem niedrigen Stand an Mindestsicherungsleistungsempfängern nicht erforderlich.

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

Zur Deckung von Bedarfen für Senioren und Menschen mit Behinderungen besteht zudem Bedarf an Beratung zum barrierearmen Umbau bestehender Ein- und Zweifamilienhäuser, in denen die Mehrheit der Senioren bereits heute wohnt. Somit gibt es unabhängig von der weiteren Bevölkerungsentwicklung die Notwendigkeit unmittelbaren wohnungspolitischen Handelns in Lamspringe.

Bevölkerung und Wohnungsmarkt in der Gemeinde Nordstemmen

- bisherige Entwicklung und Szenarien zur künftigen Entwicklung -

Hannover, August 2016

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 Gemeinde Nordstemmen 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 Nordstemmen 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 Nordstemmen 19
3 Projektion der Entwicklung 20
3.1 Ausgangslage der Modellrechnungen für Nordstemmen 20
3.2 Drei Szenarien der Bevölkerungsentwicklung in Nordstemmen 21
3.3 Haushalts- und Wohnungsbedarfsentwicklung in Nordstemmen 26
3.4 Welche Art von Wohnungen werden in Nordstemmen 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 Nordstemmen 34
4 Fazit der Untersuchung 37

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Gemeinde Nordstemmen 1995 bis 2016 5
Tabelle 2: Gesamtbevölkerung, Geburten, Sterbefälle und Wanderungssaldo von 1995 bis 2015 in der Gemeinde Nordstemmen*) 7
Tabelle 3: Entwicklung der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhauswohnungen in der Gemeinde Nordstemmen von 1995 bis 2015 32
Tabelle 4: Entwicklung der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhauswohnungen in der Gemeinde Nordstemmen in den drei Szenarien 34

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Nordstemmen von 1978 bis 2015 6
Abbildung 2: Wanderungstausch der Gemeinde Nordstemmen mit verschiedenen Regionen in der Summe der Jahre 1989 bis 2012 8
Abbildung 3: Wanderungssalden der Gemeinde Nordstemmen gegenüber verschiedenen Regionen in vier Zeiträumen 9
Abbildung 4: Altersstruktur der Bevölkerung in der Gemeinde Nordstemmen 2015 sowie die Altersstruktur des Jahres 1995 10
Abbildung 5: Bautätigkeit von 1987 bis 2015 in der Gemeinde Nordstemmen 11
Abbildung 6: Wohnungsbestand nach Baualtersklassen im Land Niedersachen sowie der Gemeinde Nordstemmen 2011 in v.H. 13
Abbildung 7: Entwicklung der Anzahl privater Haushalte sowie der Zahl der Erwachsenen und der Einwohner je Haushalt in der Gemeinde Nordstemmen 14
Abbildung 8: Empfänger von Mindestsicherungsleistungen in der Gemeinde Nordstemmen von 2007 bis 2015 15
Abbildung 9: Seniorenhaushalte nach Einkommensklassen im Jahr 2014 18
Abbildung 10: Durchschnittliche Wanderungssalden der vergangenen vier Siebenjahreszeiträume sowie die Ansätze in den Szenarien für die Gemeinde Nordstemmen 21
Abbildung 11: Entwicklung der Einwohnerzahl in der Gemeinde Nordstemmen bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035 22
Abbildung 12: Entwicklung der Altersgruppe „bis unter 18 Jahre“ in der Gemeinde Nordstemmen bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035 23
Abbildung 13: Entwicklung der Altersgruppe der "Erwerbsfähigen" in der Gemeinde Nordstemmen bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035 24

Abbildung 14: Entwicklung der Altersgruppe „Senioren“ in der Gemeinde Nordstemmen bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035 24
Abbildung 15: Entwicklung der Altersgruppe „80 Jahre und älter“ in der Gemeinde Nordstemmen bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035 25
Abbildung 16: Entwicklung der Anzahl privater Haushalte in der Gemeinde Nordstemmen bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035 27
Abbildung 17: Wohnungsbedarf in der Gemeinde Nordstemmen von 2016 bis 2035 28
Abbildung 18: Wohnungsbedarf nach dem Alter (Altersstrukturen der Gemeinde Nordstemmen in den Jahren 2015 und im Szenario A 2035) 29
Abbildung 19: Erwerbsfähige, Erwerbspersonen und tendenziell „Grundsicherungsgefährdete“ 31

Bevölkerung und Wohnungsmarkt in der Gemeinde Nordstemmen

- 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 Mietenstufen 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 bereits seit Jahren als sachgerechte Abschreibung im Wohnungsbau gefordert, da sich das Verhältnis von Rohbau- und Ausbaukosten grundlegend verschoben hat[1]. 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 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

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 auch 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 ließen die Differenzen in der Statistik langsam anwachsen.

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 Gemeinde Nordstemmen.

2 Die Entwicklung in der Gemeinde Nordstemmen 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 Nordstemmen um 250 Personen bzw. 2 % unter dem Fortschreibungswert. Damit gehört Nordstemmen zur Mehrheit der Städte und Gemeinden mit einer gegenüber dem Fortschreibungswert niedrigeren Einwohnerzahl.

Der Wohnungsbestand in Nordstemmen liegt gegenüber der auf der Gebäude- und Wohnungszählung 1987 basierenden Fortschreibung um 129 Wohnungen bzw. 2,3°% höher. Die „mehr“ gezählten Wohnungen standen natürlich nicht plötzlich zur Verfügung 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 Gemeinde Nordstemmen seit 1995 zeigt **Tabelle 1**.

Seit 1995 ist die Zahl der Arbeitsplätze in Nordstemmen um 16,8 % gestiegen (Kreis Hildesheim -0,9 %; Niedersachsen +17,7 %; ehemaliger Bezirk Hannover +9,0 %;). Bei der Zahl der Einpendler und Auspendler ist ebenfalls eine deutliche Zunahme um knapp 311 Personen (46°%) bzw. 506 Personen (14,6 %) zu verzeichnen. Entsprechend erhöhte sich der Auspendlerüberschuss auf knapp 3.000 Personen. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort zeigt ebenfalls eine Zunahme um 10°% und lag auf einem neuen Höchststand.

Tabelle 1: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Gemeinde Nordstemmen 1995 bis 2016

Jahr	sozialversicherungspflichtig Beschäftigte					Erwerbs-fähige *)
	am Arbeitsort	Einpendler	Auspendler	Saldo	am Wohnort	
1995	1.364	673	3.468	-2.795	4.159	8.060
1996	1.362	692	3.460	-2.768	4.130	8.082
1997	1.349	692	3.481	-2.789	4.138	8.122
1998	1.376	723	3.507	-2.784	4.160	8.288
1999	1.372	739	3.564	-2.825	4.197	8.301
2000	1.467	829	3.697	-2.868	4.335	8.284
2001	1.422	803	3.676	-2.873	4.295	8.236
2002	1.293	692	3.644	-2.952	4.245	8.168
2003	1.271	689	3.626	-2.937	4.208	8.045
2004	1.243	668	3.588	-2.920	4.163	7.965
2005	1.246	668	3.578	-2.910	4.156	7.778
2006	1.229	677	3.599	-2.922	4.151	7.715
2007	1.266	721	3.685	-2.964	4.230	7.638
2008	1.245	723	3.768	-3.045	4.290	7.509
2009	1.243	699	3.706	-3.007	4.250	7.470
2010	1.311	767	3.745	-2.978	4.289	7.432
2011	1.367	792	3.768	-2.976	4.343	7.327
2012	1.443	859	3.818	-2.959	4.402	7.318
2013	1.388	801	3.838	-3.037	4.425	7.287
2014	1.404	814	3.974	-3.160	4.564	7.266
2015	1.473	860	3.968	-3.108	4.581	7.337
2016	1.593	984	3.974	-2.990	4.583	7.300
Veränder.	**229**	**311**	**506**	**-195**	**424**	**-760**
in v.H.	**16,8**	**46,2**	**14,6**	**7,0**	**10,2**	**-9,4**

*) 18 bis unter 65 Jahre

Im Jahr 2015 arbeiteten von den 4.583 in Nordstemmen wohnenden Beschäftigten rund 13,3°% in Nordstemmen. Im Jahr 1995 lag dieser Wert noch bei 16,6 %. Hier bestätigt sich die bundesweit erkennbare kontinuierliche Ausweitung des Berufspendelns, d.h. der immer stärkeren Abweichung des Arbeitsortes vom Wohnort.

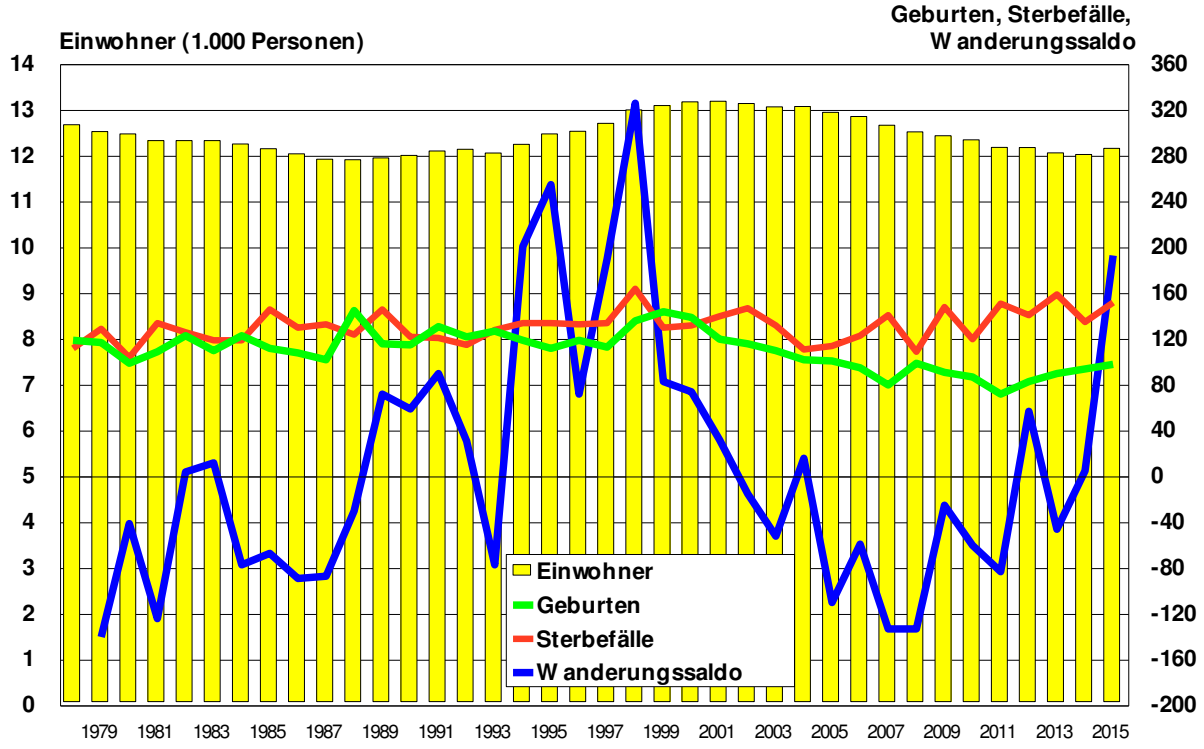
Wegen der niedrigen Arbeitsplatzzahl in Nordstemmen bieten sich auch mittel- und langfristig nur wenig Chancen, bisherige Einpendler für den Wohnstandort Nordstemmen zu gewinnen. Die hohe Zahl an Auspendlern birgt dagegen grundsätzlich die Gefahr einer Abwanderung aus der Gemeinde. Dagegen spricht die Konzentration der Auspendler auf die Region Hannover und den Kreis Hildesheim, deren gute verkehrstechnische Anbindung sicher ein wichtiger Grund für die Wahl des Wohnstandortes Nordstemmen durch die heutigen Auspendler war.

2.3 Bevölkerung

2.3.1 Bevölkerungsentwicklung insgesamt

Die Entwicklung der Gesamtbevölkerung (Personen mit Hauptwohnsitz) und deren Veränderungsparameter zeigen für die Gemeinde Nordstemmen **Abbildung 1** seit 1978 und **Tabelle 2** seit 1995. In der langfristigen Entwicklung zeigt sich eine leicht abnehmende Einwohnerzahl. Eine deutliche Wachstumsphase begann 1994 und hielt bis 2001 an, dem Jahr mit dem bislang höchsten Einwohnerstand von knapp 13.170 Personen. Mit dem Aufkommen von Wanderungsverlusten ab dem Jahr 2003 stellte sich ein erneuter Rückgang der Bevölkerung ein.

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Nordstemmen von 1978 bis 2015



Deutlich erkennbar sind auch die Ursachen: kurz nach der deutschen Wiedervereinigung sind stark gestiegene Wanderungsgewinne zu verzeichnen, die bis zur Jahrtausendwende auf hohem Niveau blieben. Der natürliche Saldo, die Differenz von Geburten und Sterbefällen war überwiegend negativ, wobei die Differenz eher gering ausfällt. Einzig um das Jahr 1990 und um die Jahrtausendwende waren mehr Geburten als Sterbefälle zu verzeichnen.

Tabelle 2: Gesamtbevölkerung, Geburten, Sterbefälle und Wanderungssaldo von 1995 bis 2015 in der Gemeinde Nordstemmen*)

Jahr	Gesamtbevölkerung	Geburten	Sterbefälle	Natürlicher Saldo	Wanderungssaldo
1995	12.458	-	-	-	-
1996	12.515	118	132	-14	71
1997	12.683	112	133	-21	189
1998	12.980	135	163	-28	325
1999	13.076	143	129	14	82
2000	13.156	138	131	7	73
2001	13.167	119	139	-20	31
2002	13.120	115	146	-31	-16
2003	13.045	109	131	-22	-53
2004	13.051	101	110	-9	15
2005	12.927	100	113	-13	-111
2006	12.839	94	122	-28	-60
2007	12.644	79	140	-61	-134
2008	12.500	98	108	-10	-134
2009	12.417	90	147	-57	-26
2010	12.323	86	119	-33	-61
2011	12.160	71	150	-79	-84
2012	12.158	82	140	-58	56
2013	12.042	89	158	-69	-47
2014	12.005	93	134	-41	4
2015	12.143	97	151	-54	192
Veränder./ Summe	**-315**			**-627**	**312**
in v.H.	**-2,5**			**-5,0**	**2,5**

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

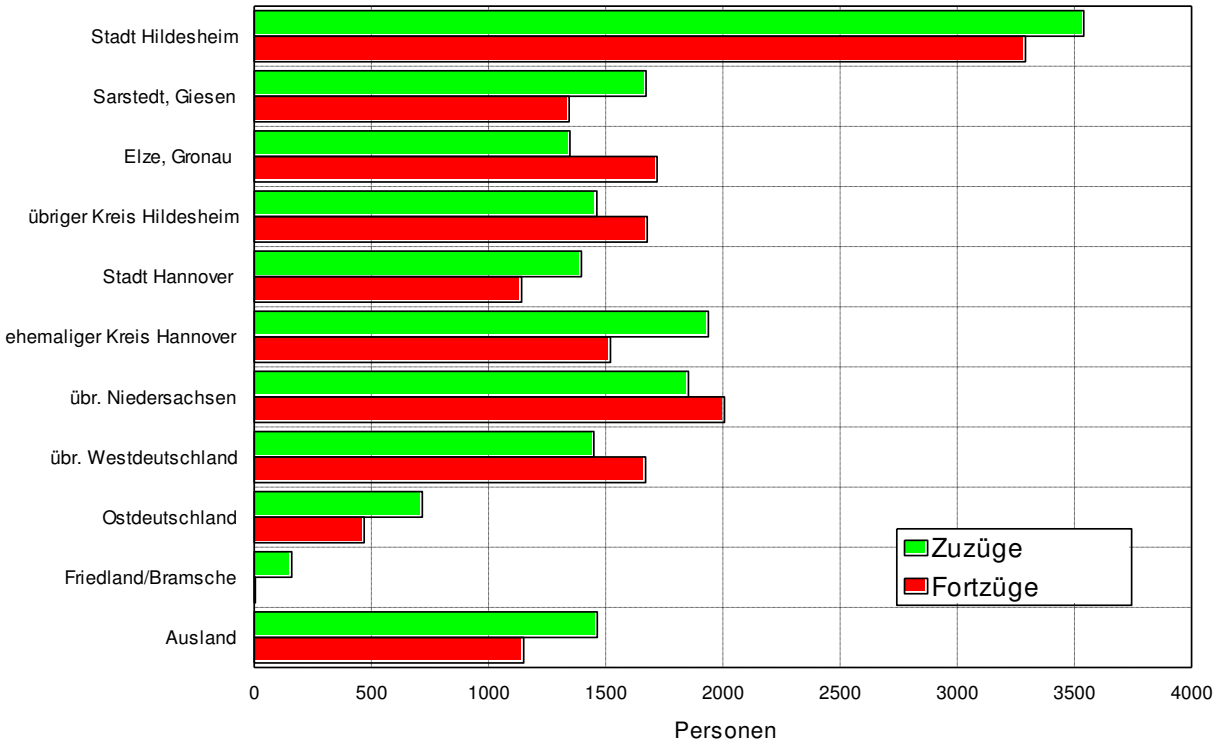
Von 2002 bis 2014 überwogen dann die Fortzüge die Zuzüge; Resultat ist ein negativer Wanderungssaldo in dieser Zeit. Erst im Jahr 2015 führte der Flüchtlingszuzug wieder zu einem stark positiven Wanderungssaldo der Gemeinde Nordstemmen. Seit 1995 ergibt sich in der Summe ein positiver Gesamtsaldo von rund 310 Personen bzw. 2,5°% der Ausgangsbevölkerungszahl. Wegen des hohen Sterbeüberschusses hat die Gemeinde Nordstemmen seit 1995 insgesamt 315 Personen verloren.

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

Abbildung 2: Wanderungstausch der Gemeinde Nordstemmen mit verschiedenen Regionen in der Summe der Jahre 1989 bis 2012



Per Saldo erzielte die Gemeinde Nordstemmen im Vergleich seit 1989 gegenüber vielen der ausgewiesenen Regionen Wanderungsgewinne. Besonders hoch fällt der Saldo gegenüber dem ehemaligen Kreis Hannover mit knapp 410 Personen aus. Die übrigen, positiven Salden erreichen etwas niedrigere Werte: ein Wanderungsgewinn von rund 340 Personen erreichte Nordstemmen gegenüber Sarstedt und Giesen; aus den Städten Hildesheim und Hannover wurden jeweils rund 250 Einwohner gewonnen. Bei den großräumigen Wanderungsbewegungen wurde ein positiver Saldo von 250 Personen gegenüber Ostdeutschland erzielt. Bei dem mit rund 265 Personen ebenfalls positiven Wanderungssaldo gegenüber dem Ausland 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 205 Personen in diesen beiden Jahren dürfte demnach ein erheblicher Anteil so genannter Übersiedler aus der DDR enthalten sein.

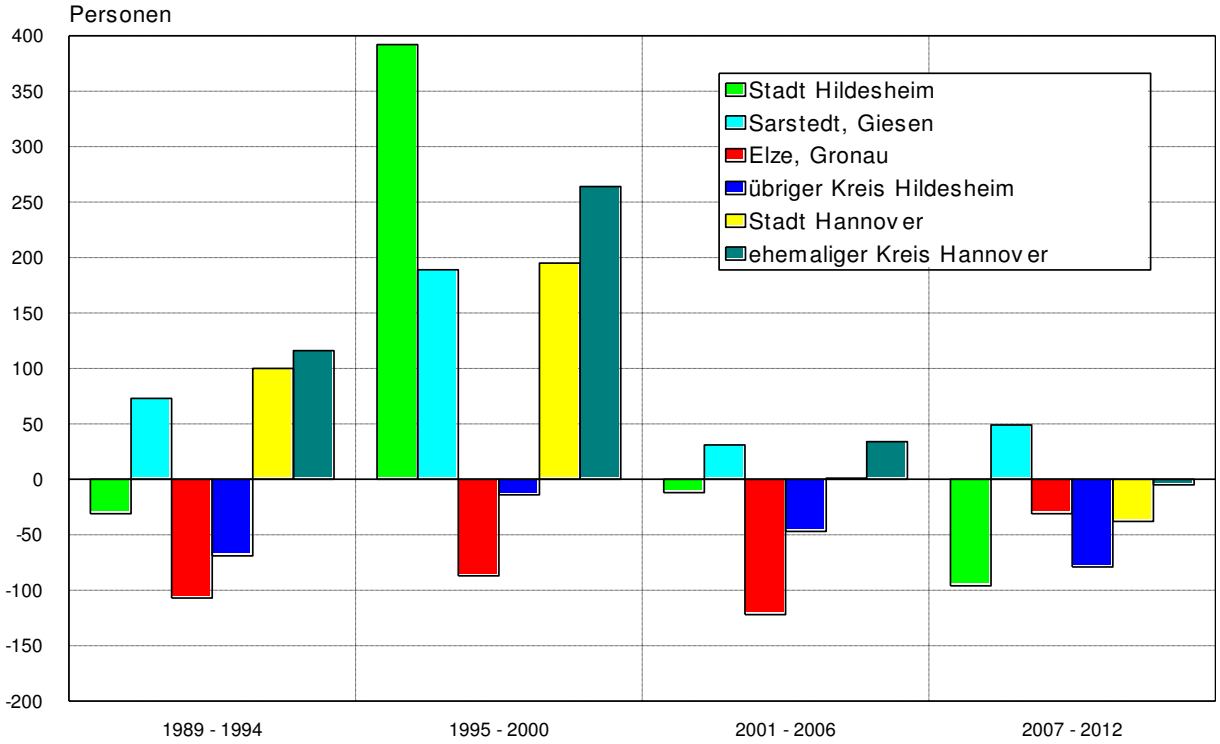
Die Wanderungsbeziehungen mit Friedland und Bramsche wurden separat ausgewiesen, weil über die dortigen Durchgangslager die aus Osteuropa einreisenden Spätaussiedler auf die Städte und Gemeinde verteilt wurden. Der unmittelbare Zuzug dieser Personengruppe ergab für die Gemeinde Nordstemmen einen Gewinn von 155 Personen.

Gegenüber den übrigen ausgewiesenen Regionen fällt der Saldo negativ aus. Im Nahbereich verlor Nordstemmen in höherem Maße Einwohner an Elze und Gronau (-345 Personen) und den übrigen Kreis Hildesheim (-210). Bei den großräumigen Bewegungen bestehen Wanderungsverluste mit einem Verlust von 155 Personen gegenüber dem übrigen Niedersachsen. Beim übrigen Westdeutschland sind es insbesondere die Wanderungsverluste in Richtung Nordrhein-Westfalen, Bremen, Hessen und Bayern, die für den Verlust von 185 Personen verantwortlich sind.

Es bleiben somit die Region Hannover, die Stadt Hildesheim und die angrenzenden Kommunen Sarstedt und Giesen als eindeutige Hauptquelle der Wanderungsgewinne Nordstemmens.

Den Vergleich der Wanderungssalden der Gemeinde Nordstemmen gegenüber den zuvor betrachten Regionen im Nahbereich in vier verschiedenen Zeiträumen zeigt **Abbildung 3.**

Abbildung 3: Wanderungssalden der Gemeinde Nordstemmen gegenüber verschiedenen Regionen in vier Zeiträumen



Unmittelbar erkennbar sind die hohen Wanderungsgewinne im Zeitraum 1995 bis 2000, einer Phase starker Suburbaniserung. In diesem Zeitraum konnte Nordstemmen hohe Wanderungsgewinne gegenüber der Stadt Hildesheim (+390), Sarstedt und Giesen (+190), der Stadt Hannover (+195) und dem ehemaligen Kreis Hannover (+260) erzielen. In dem darauffolgenden Zeitraum verlieren die Wanderungsbewegungen bereits stark an Dynamik und ergeben nur noch schwach positive Salden. Im letzten Zeitabschnitt haben sich die Wanderungsverhältnisse umgekehrt und Nordstemmen verlor Einwohner an die Stadt Hildesheim sowie an die Stadt und den ehemaligen

Kreis Hannover. Einzig gegenüber Sarstedt und Giesen waren weiterhin Wanderungsgewinne zu verzeichnen.

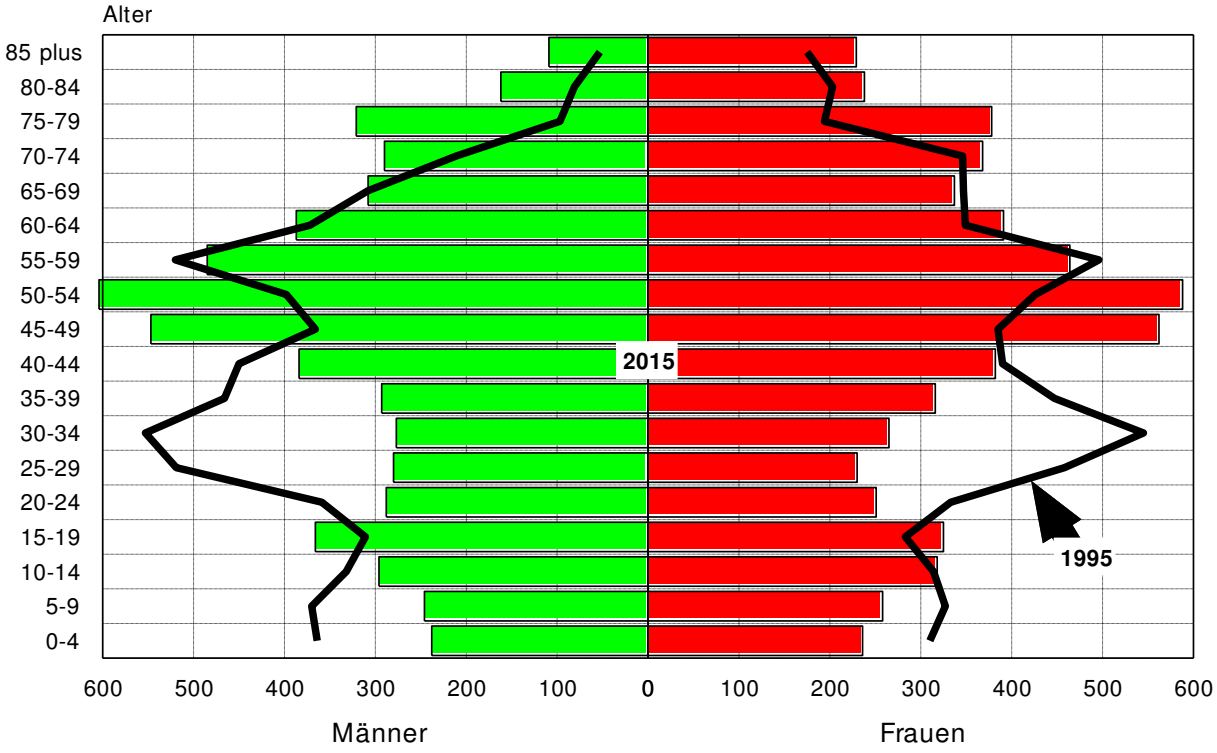
Die Salden gegenüber dem übrigen Kreis Hildesheim und den zusammengefassten Kommunen Elze und Gronau bleiben konstant über alle Zeiträume hinweg negativ, bei schwankenden Werten für die einzelnen Zeiträume.

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 Gemeinde Nordstemmen** zeigt **Abbildung 4**. Um die strukturellen Veränderungen der vergangenen Jahre zu verdeutlichen, wurde über die Altersstruktur des Jahres 2015 die Altersstruktur der Bevölkerung im Jahr 1995 gelegt (in der Abbildung als schwarze Linie eingezeichnet).

Abbildung 4: Altersstruktur der Bevölkerung in der Gemeinde Nordstemmen 2015 sowie die Altersstruktur des Jahres 1995



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 9 % an Personen hinzugewonnen. Inzwischen ist ein Teil der Kinder dieser Altersgruppe bereits aus

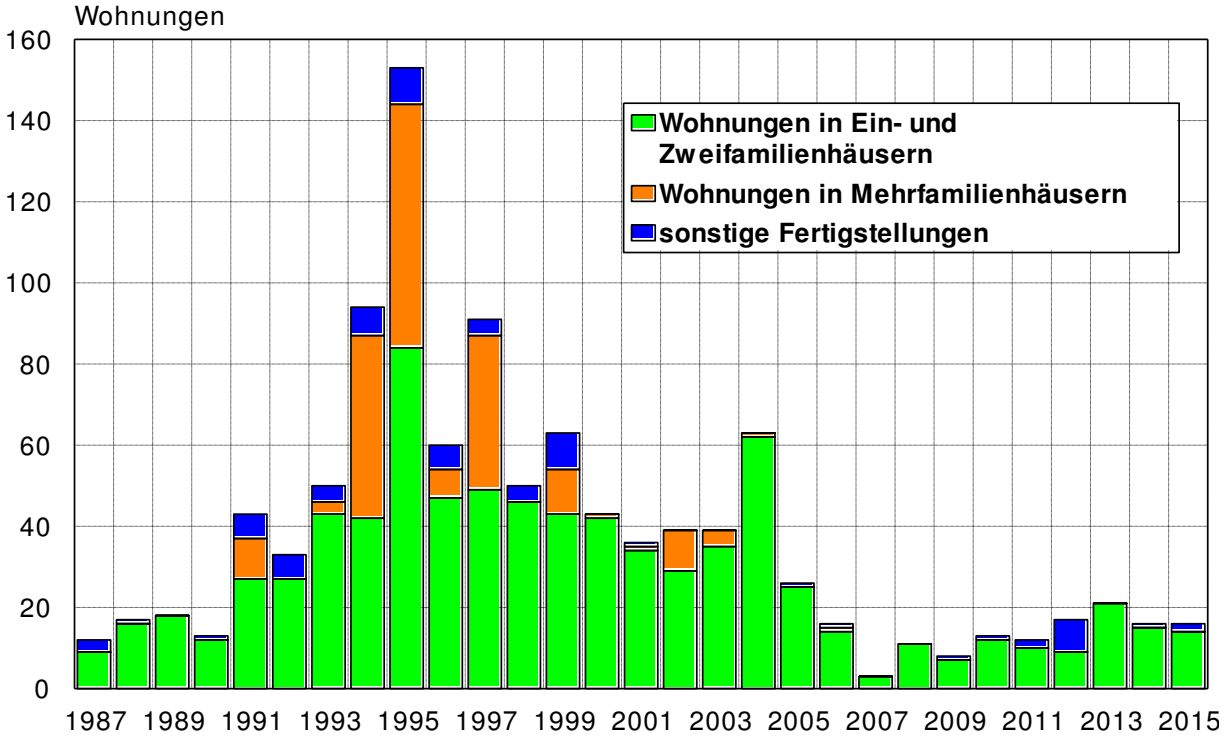
Nordstemmen fortgezogen und wegen der aktuell recht stark besetzten Altersgruppe „15 bis unter 20 Jahre“ sind weitere Abwanderungen junger Menschen zu erwarten.

Insgesamt zeigt der Vergleich der Altersstrukturen den Alterungsprozess der Bevölkerung in Nordstemmen. Oberhalb des 45. Lebensjahres haben alle Altersgruppen an Stärke gewonnen, während die jüngeren Altersgruppen fast durchweg schwächer besetzt sind als 1995. Das Durchschnittsalter ist dementsprechend von 40,6 Jahren auf 45,5 Jahre angestiegen.

2.4 Bautätigkeit und Wohnungsbestand

Wohnungsbau erfolgt auf Grund eines bestehenden demographischen Nachfragedrucks oder zum Ersatz qualitativ ungenügender Altbestände. Die Entwicklung in der Gemeinde Nordstemmen zeigt **Abbildung 5** ab 1987. In der zweiten Hälfte der 1980er Jahre war der Wohnungsbau bundesweit wie auch in Nordstemmen auf das niedrigste Niveau der Nachkriegsgeschichte zurückgefallen. Anschließend zog der Wohnungsbau in den Städten und Gemeinden mit unmittelbar verfügbaren Baulandflächen am schnellsten an. Die im Zeitraum von 1991 bis 2004 überdurchschnittlich hohe und in einzelnen Jahren deutlich erhöhte Bauaktivität deutet daraufhin, dass zur „Wendezeit“ noch Grundstücke in Nordstemmen verfügbar waren und der erhöhten Nachfrage durch Ausweisung neuer Baugebiete insgesamt angemessen begegnet werden konnte. Insbesondere in der Zeitspanne von 1994 bis 1999 wies die Gemeinde Nordstemmen einen deutlich positiven Wanderungssaldo auf.

Abbildung 5: Bautätigkeit von 1987 bis 2015 in der Gemeinde Nordstemmen

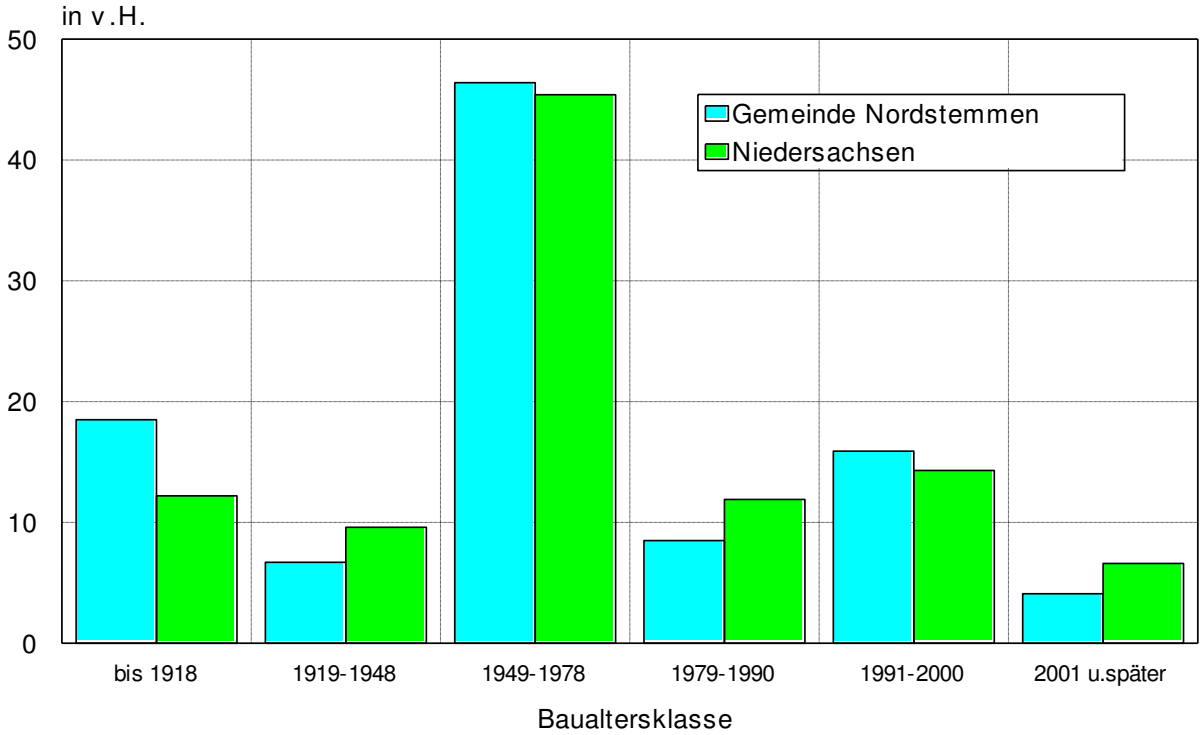


Dies war seit 2005 nicht mehr der Fall; die Neubautätigkeit fiel auf das niedrige Niveau der zweiten Hälfte der 1980er Jahre zurück. Wie oben unter 2.3.1 dargestellt, wies die Gemeinde Nordstemmen seit 2005 zudem einen negativen Wanderungssaldo auf. Generell hat sich das Wanderungsverhalten der Bevölkerung nach dem Jahr 2000 deutlich verändert und die Suburbanisierung, von der Nordstemmen 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.

Die Wohnungszählung im Jahr 2011 ermittelte für Nordstemmen einen Leerstand von 4,9° %. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Vergleich etwa zur Zählung 1987 (damaliger Leerstand in Nordstemmen 0,9°%) heute von einem höheren geplanten Leerstand wegen Modernisierungen auszugehen ist. Außerdem muss beachtet werden, dass in Nordstemmen rund 850 Zweifamilienhäuser gezählt wurden. D. h., fast 15 % 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. Unter Berücksichtigung dieser Einschränkungen lag die beim Zensus ermittelte Leerstandquote deutlich 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 Nordstemmen zum Zeitpunkt des Zensus ist in **Abbildung 6** im Vergleich zum Land Niedersachsen ausgewiesen. Die Unterschiede zum Land fallen insgesamt gering aus. Der Anteil der vor 1918 errichteten Wohnungen liegt in Nordstemmen mit 18,5°% um rund 6 %-Punkte höher als der niedersächsische Landesdurchschnitt. 46,4°% aller Wohnungen in Nordstemmen wurden zwischen 1949 und 1978 errichtetet, einem Zeitraum, in dem Energieeffizienz beim Bauen kaum eine Rolle spielte. Der Anteil in ganz Niedersachsen liegt mit 45,4°% etwas niedriger. Knapp 16°% des Wohnungsbestandes in Nordstemmen entfällt auf den Zeitraum von 1991 bis 2000, was für eine überdurchschnittliche Flächenverfügbarkeit in dieser Phase hoher Nachfrage spricht. Da insgesamt 71,5°% des Wohnungsbestandes vor 1979 errichtet wurde, dürften sich in Nordstemmen noch erhebliche Einsparpotenziale bieten, auch wenn ein Teil der bestehenden Gebäude bereits energetisch saniert wurden.

Abbildung 6: Wohnungsbestand nach Baualtersklassen im Land Niedersachen sowie der Gemeinde Nordstemmen 2011 in v.H.



Quelle: Zensus 2011

2.5 Private Haushalte und Wohnungsmarktsituation

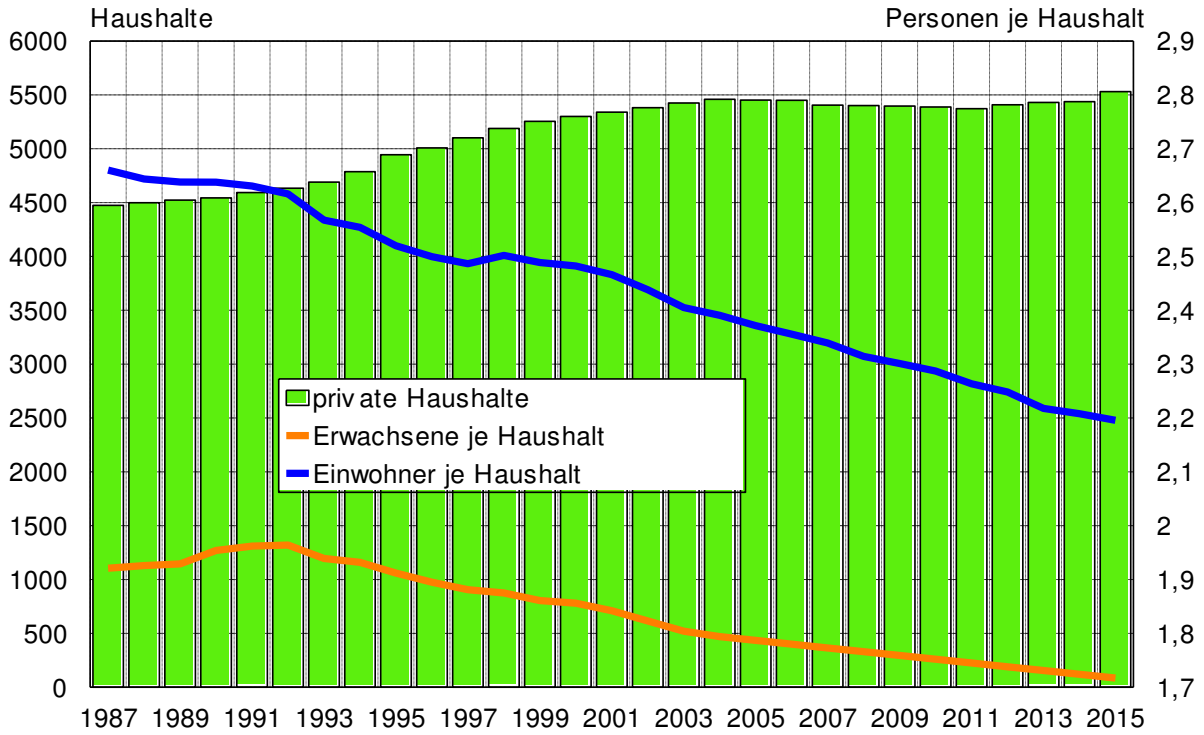
Die Anzahl der **privaten Haushalte** (vgl. **Abbildung 7**) wird in den laufenden Fortschreibungen des Statistischen Landesamtes nicht erfasst. Da mit dem Zensus 2011 relativ aktuelle Haushaltszahlen zur Verfügung stehen und mit der Volkszählung 1987 ein weiterer gesicherter Stützzeitpunkt gegeben ist, 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 vierjährlichen 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 Nordstemmen von knapp 4.500 um knapp 23°% auf 5.520 erhöht (bei einer Zunahme der Erwachse-

nenzahl um 9,5°%), 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 Nordstemmen nicht zu erkennen. Allerdings kann eine Wohnungsknappheit in Hannover oder Hildesheim die Haushaltsgröße in Nordstemmen beeinflussen, wenn etwa erwachsene Kinder länger im Haushalt der in Nordstemmen wohnenden Eltern bleiben.

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

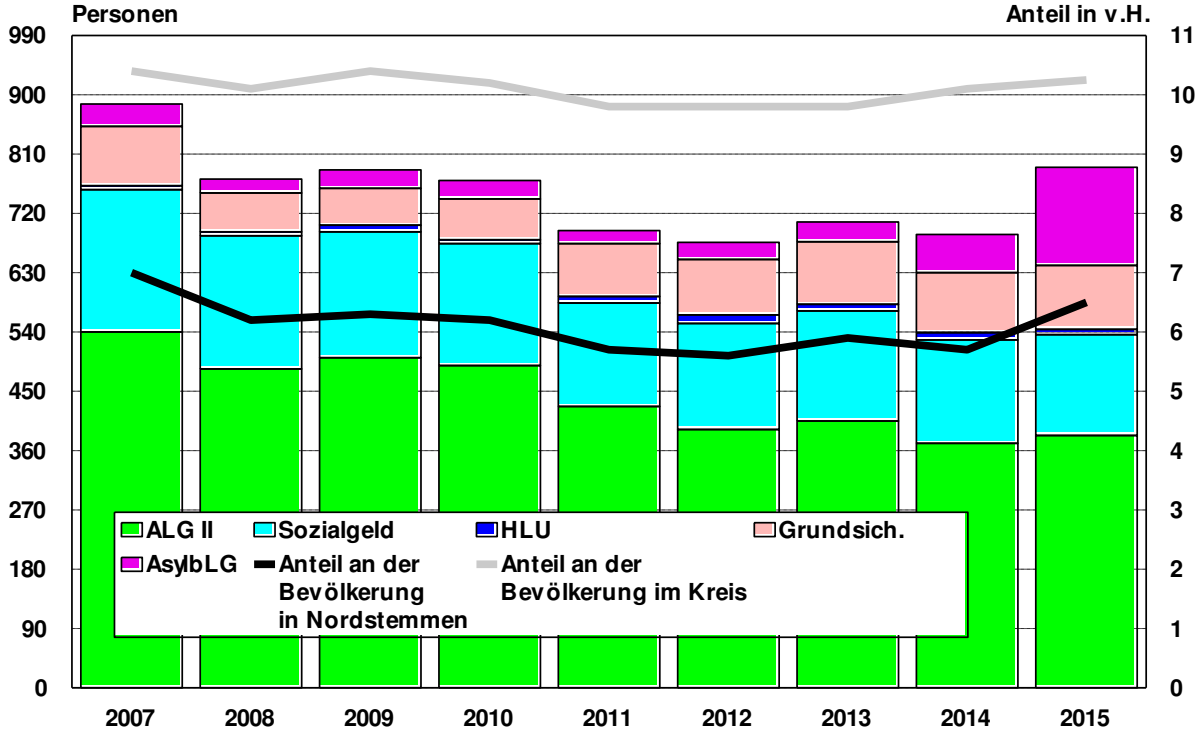


Aufgrund der von Anfang der 1990er Jahre bis zur Jahrtausendwende starken Zuwanderung kann auch für die Gemeinde Nordstemmen für den Zeitraum bis etwa 2005 von einem Wohnungsdefizit ausgegangen werden. Aufgrund der Wanderungsverluste in der Phase von 2003 bis 2013 war der Markt spätestens ab 2007 bei Leerstandsquoten um 5 % von Überhängen geprägt. Die starke Zuwanderung 2015 war zu einem großen Teil auf den Flüchtlingszuzug zurückzuführen. Selbst wenn alle Zuwanderer Ende 2015 in Wohnungen gelebt hätten, hätte die Leerstandsquote noch über der angesetzten notwendigen Mobilitätsreserve gelegen. Die Vermarktung von Wohnungen dürfte sich vor allem in der Phase von 2005 bis 2014 deutlich schwieriger gestaltet haben als in den 1990er Jahren.

2.6 Haushalte mit niedrigen Einkommen in Nordstemmen

Die Ermittlung „einkommensarmer“ Haushalte stößt auf sowohl auf definitorische als auch auf empirische Erfassungsprobleme. Definitorisch ist der häufig verwendete Anteil „armutsgefährdeter“ Personen[2] 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 Gemeinde Nordstemmen zeigt **Abbildung 8** in der Entwicklung von 2007 bis 2015.

Abbildung 8: Empfänger von Mindestsicherungsleistungen in der Gemeinde Nordstemmen von 2007 bis 2015



Die Zahl der Empfänger von Arbeitslosengeld II und Sozialgeld ist um insgesamt 220 Personen zurückgegangen. Damit fiel der Rückgang in Nordstemmen mit 29 % noch höher aus als in Niedersachsen oder dem Kreis Hildesheim (jeweils rund 19 % Rückgang). Die im Rahmen der Hilfe zum Lebensunterhalt begünstigten Personen spielen

[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)

quantitativ keine Rolle. Bei den Empfängern von Grundsicherung zeigt sich eine leichte Zunahme um 7 Personen (+7,8°%). Die Anzahl der Empfänger von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz in der Gemeinde Nordstemmen lag in den Jahren von 2007 bis 2013 bei durchschnittlich 27 Personen; 2014 erfolgte dann ein Anstieg auf 58 Personen und Ende 2015 bezogen 149 Personen diese Leistungsart.

Aufschlussreich ist die Entwicklung des Anteils an Empfängern von Mindestsicherungsleistungen an der Bevölkerung in Nordstemmen im Vergleich zum Kreis Hildesheim insgesamt. Während im Kreis über den gesamten Zeitraum rund 10 % der Einwohner Mindestsicherungsleistungen bezogen, sank der Anteil in Nordstemmen von niedrigen 7,0 % bis auf 5,6 %. Durch den starken Anstieg der Zahl an Personen mit Leistungsbezug nach dem Asylbewerberleistungsgesetz stieg der Anteil an Leistungsbeziehern an der Bevölkerung auf 6,5 % an. Die positive Entwicklung bei den Beziehern von Leistungen nach dem SGB II hat die Zunahmen in anderen Bereichen deutlich überspielt. In Niedersachen 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 können[3]. In Nordstemmen ist bei der niedrigen Quote an Beziehern von Mindestsicherungsleistungen 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 Nordstemmen mit 64,3°% oberhalb des niedersächsischen Durchschnitts von 53 %. Die Eigentümerquote der reinen Seniorenhaushalte lag mit 67,6°% noch einmal höher als der 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 83,7°% deutlich höher.

Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern haben in der Gemeinde Nordstemmen einen Anteil von 74°% am Wohnungsbestand. Auch die Senioren werden somit zu einem großen Teil in dieser Gebäudeart leben. Rund 80 % des Wohnungsbestandes

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

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 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 Gutachten[4], 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 Nordstemmen, so muss bei rund 1.870 Haushalten mit Senioren von rund 430 Haushalten ausgegangen werden, bei denen eine barrierearme Wohnung angezeigt wäre. Tatsächlich wäre aber nur bei knapp 130 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 Nordstemmen bereits aktuell bei weit über 200 Wohnungen zu veranschlagen.

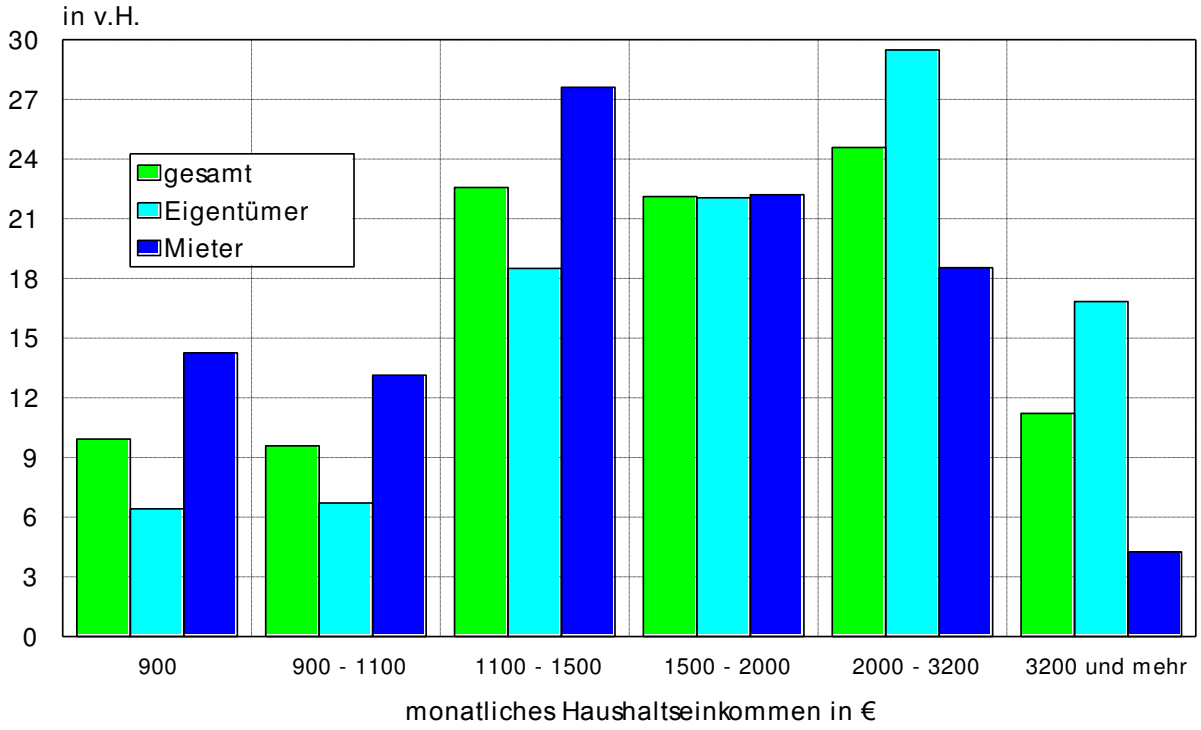
Das „Hineinwachsen“ der geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre in die Altersgruppe 65 Jahre und älter wird sich über die kommenden 20 Jahre erstrecken, so dass unabhängig vom Ausmaß der Zuwanderung der aktuelle Bedarf die Untergrenze für mindestens 30 Jahre markiert.

Hinsichtlich der Einkommenssituation der Senioren ist langfristig von einer Verschlechterung auszugehen. Einen Überblick über die Einkommen von Seniorenhaushalten[5] 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: Mikrozensuszusatzerhebung 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 seniorengerechten 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 seniorengerechtes Wohnen gibt. Sofern dieser Anteil auch für die rund 1.100 schwerbehinderten Einwohner der Gemeinde Nordstemmen gilt, errechnet sich für die Menschen mit Behinderung unterhalb des 65. Lebensjahres eine Größenordnung von rund 500 erforderlichen behindertengerechten Wohnungen, von denen bisher sicher nur ein Bruchteil verfügbar ist.

2.8 Fazit der bisherigen Entwicklung in Nordstemmen

Die Gemeinde Nordstemmen ist ein klassischer Wohnstandort im Einzugsgebiet zweier Großstädte mit wenig 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 zur Jahrtausendwende hat die Gemeinde stark von der Suburbanisierung aus dem Raum Hannover und aus der Stadt Hildesheim profitiert. Insbesondere die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre sind heute mit einem Anteil von über 19 % an der Gesamtbevölkerung in Nordstemmen stärker ausgeprägt als in Niedersachsen insgesamt, wo deren Anteil bei 17 % liegt. Die Kehrseite der ehemals starken Zuwanderungen ist darin zu sehen, dass deren Kinder gegenwärtig das Erwerbsleben erreichen und dementsprechend für erhöhte Fortzüge aus Nordstemmen sorgen. Durch die Fortzüge werden jedoch keine Wohnungen 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 eine Gemeinde wie Nordstemmen mit wenig Arbeitsplätzen vor Ort 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 die wieder wachsende 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 Nordstemmen spürbar. Die seit 2011 wieder auflebende Auslandszuwanderung in Deutschland hat sich in Nordstemmen erst in den letzten zwei Jahren eingestellt – seit 2014 zeigt der Wanderungssaldo wieder positive Werte.

Der Zuzug von Spätaussiedlern aus Osteuropa kann als abgeschlossen betrachtet werden und ist für die kommenden Jahre somit keine potenzielle Zuzugsquelle mehr.

Das in Nordstemmen Anfang der 1990er Jahre entstandene Wohnungsdefizit wurde durch verstärkten Wohnungsbau bis zum Jahr 2005 abgebaut. Der Wohnungsmarkt in Nordstemmen war seither eher von einem leichten Überangebot als von einer Mangelsituation geprägt.

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

3 Projektion der Entwicklung

3.1 Ausgangslage der Modellrechnungen für Nordstemmen

Als wesentliche Bestimmungsparameter für die künftige Einwohnerentwicklung der gesamten Region Nordstemmen (von Hannover bis hinter Hildesheim) sind die Arbeitsplatz- und Ausbildungsplatzentwicklung und 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 Beschwernisse 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.

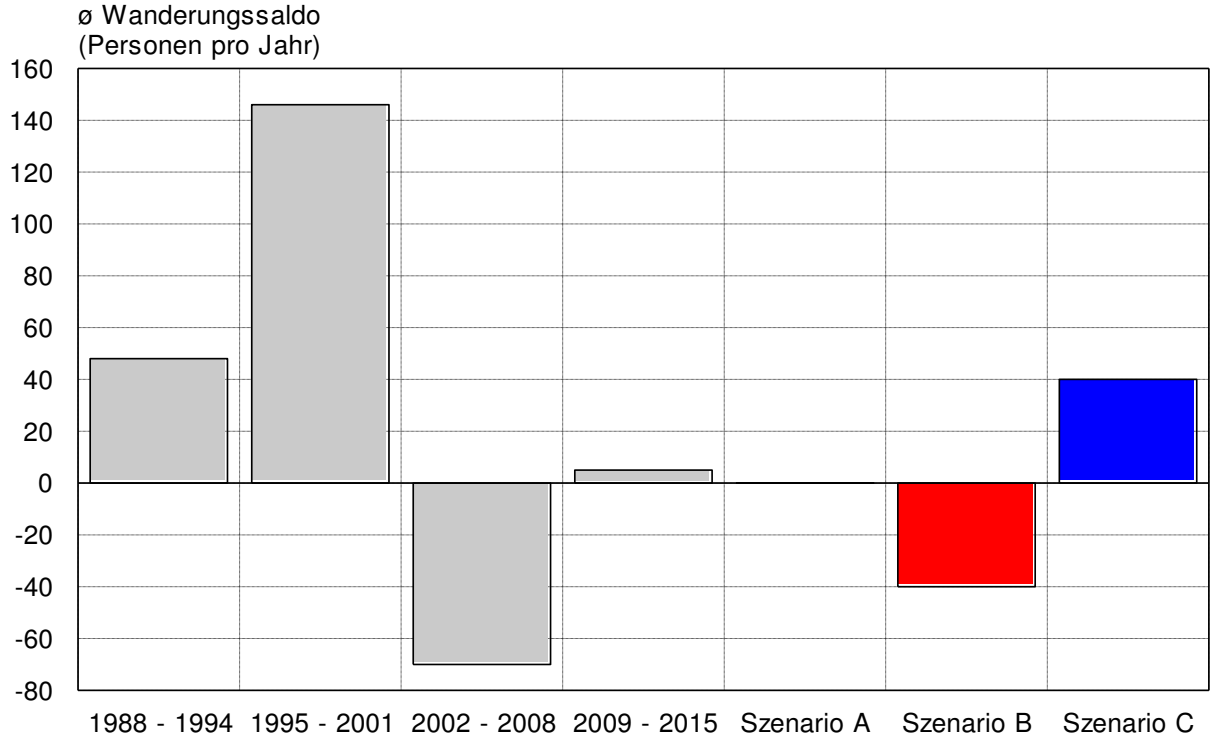
Im Ergebnis hat sich der Kompromiss der Wohnstandortsuche junger Familien in Richtung „Mietwohnung in der Stadt“ verschoben. Die zunehmenden Preisunterschiede zwischen Stadt und Land wirken dieser Entwicklung inzwischen so stark entgegen, dass die „alten“ Stadt-Umland-Abwanderungsmuster in vielen Regionen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

3.2 Drei Szenarien der Bevölkerungsentwicklung in Nordstemmen

Die **Geburten- und Sterbefallzahlen** der Modellrechnungen bauen auf dem vor Ort vorgefundenen Niveau von Geburtenhäufigkeit und Sterblichkeit auf. Die zusammengefasste Geburtenziffer[6] 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 Gemeinde Nordstemmen



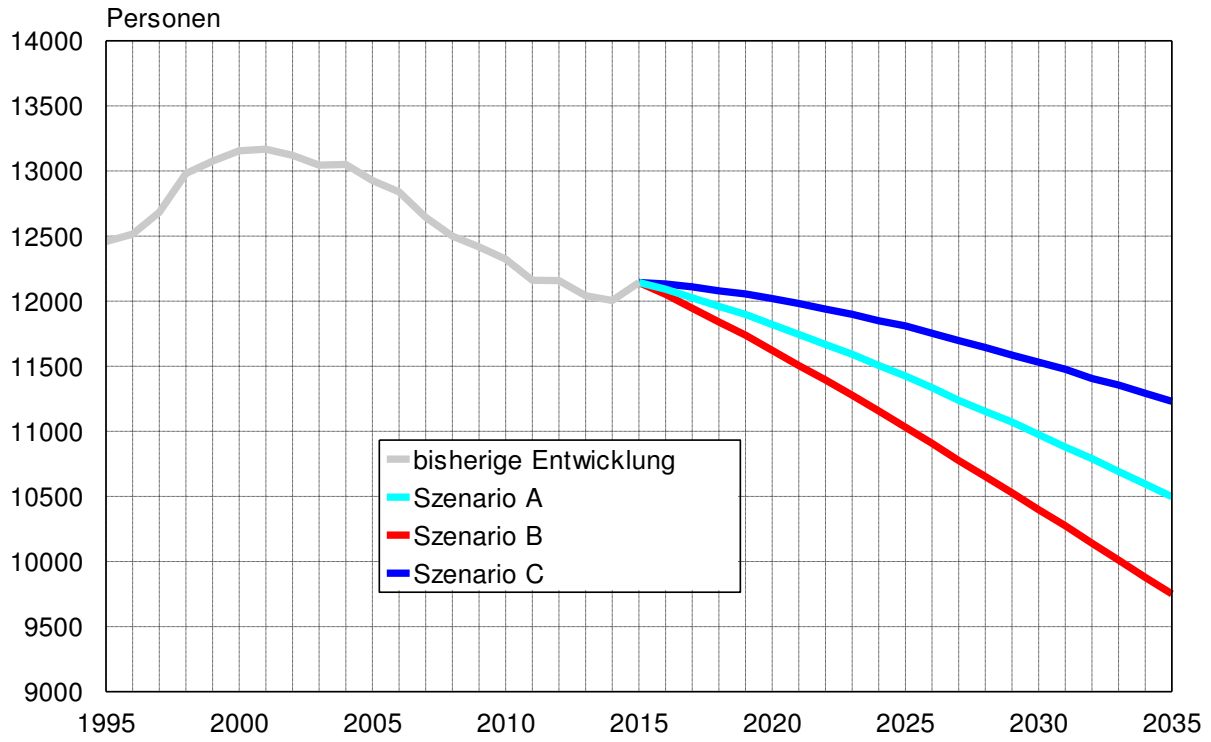
Die hohen Zuwanderungen insbesondere des zweiten Zeitraumes können kaum als Maßstab für die Zukunft gelten, da die starke Suburbanisierung der 1990er Jahre kaum wiederholbar erscheint. Insofern stellen die Szenarien B und C mit einem Wanderungsverlust bzw. –gewinn von jeweils 40 Personen pro Jahr aus unserer Sicht die Bandbreite möglicher Werte dar. Szenario A liegt mit einem ausgeglichenen Wanderungssaldo genau in der Mitte dieser Werte.

[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

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 Gemeinde Nordstemmen bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035



Die Modellrechnungen zeigen eine Bandbreite möglicher Einwohnerzahlen zwischen 9.750 und 11.230 Personen im Jahr 2035. In keinem der Szenarien wird der zu erwartende Sterbeüberschuss von der angesetzten Zuwanderung überkompensiert. Mit 7,5°% fällt der errechnete Rückgang in Szenario C am geringsten aus. Die errechneten Bevölkerungsrückgänge fallen mit 13,5°% in Szenario A und 19,7 % in Szenario B 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 Gemeinde Nordstemmen bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035

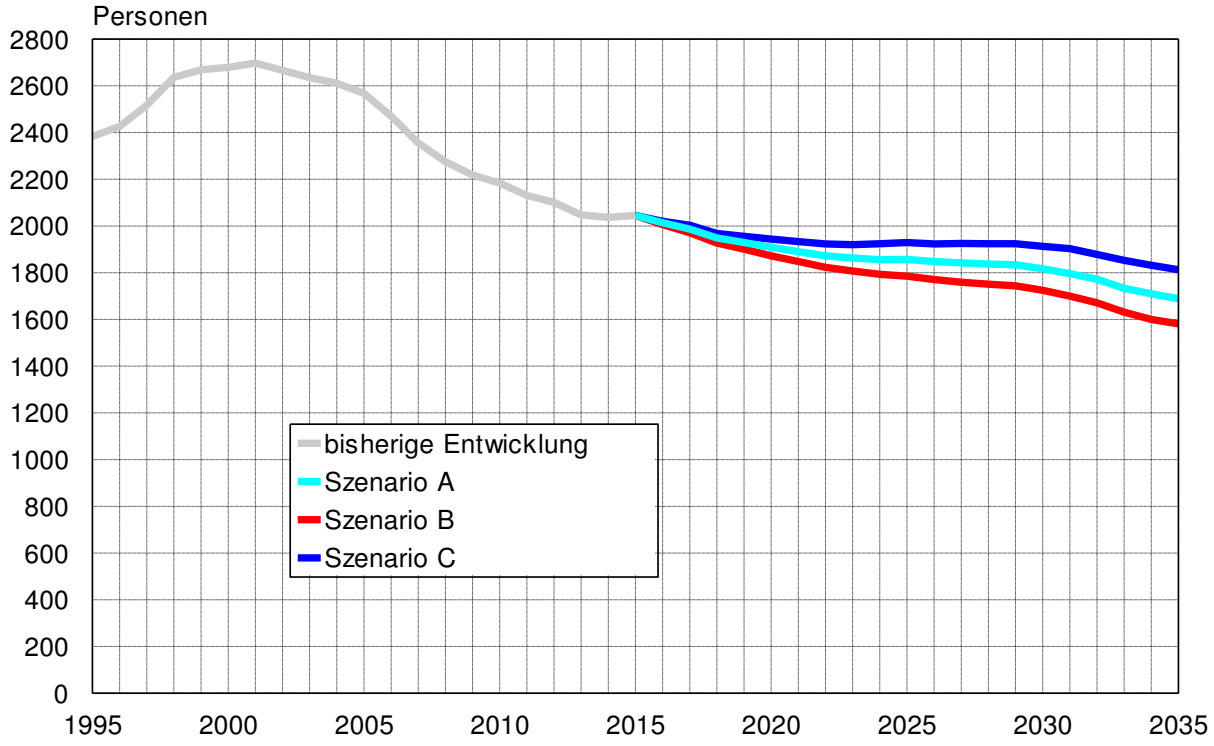


Abbildung 13: Entwicklung der Altersgruppe der "Erwerbsfähigen" in der Gemeinde Nordstemmen bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035

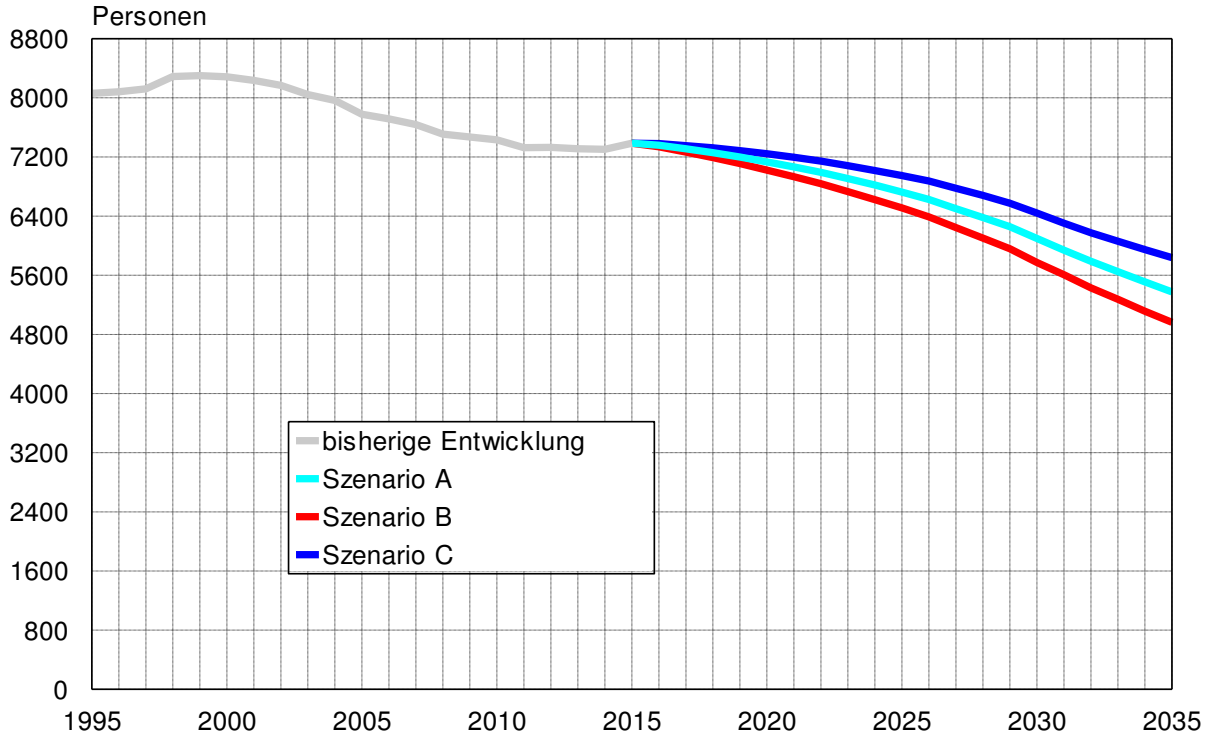


Abbildung 14: Entwicklung der Altersgruppe „Senioren“ in der Gemeinde Nordstemmen bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035

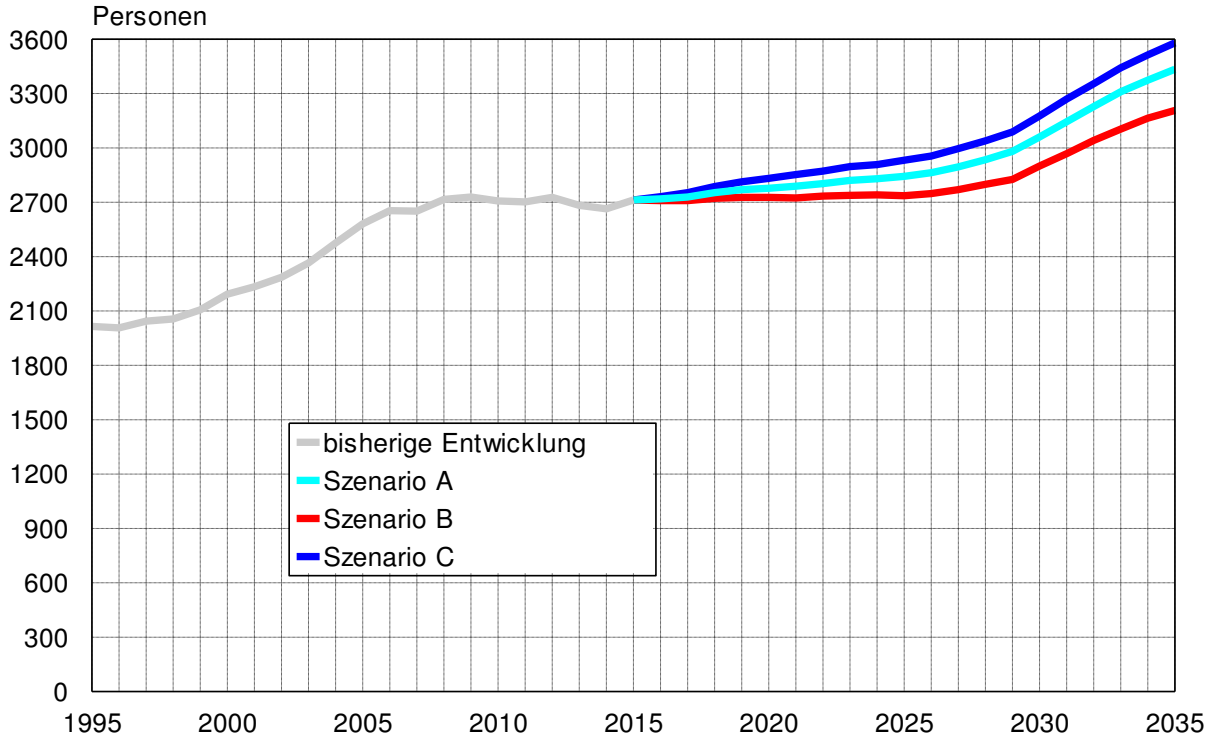
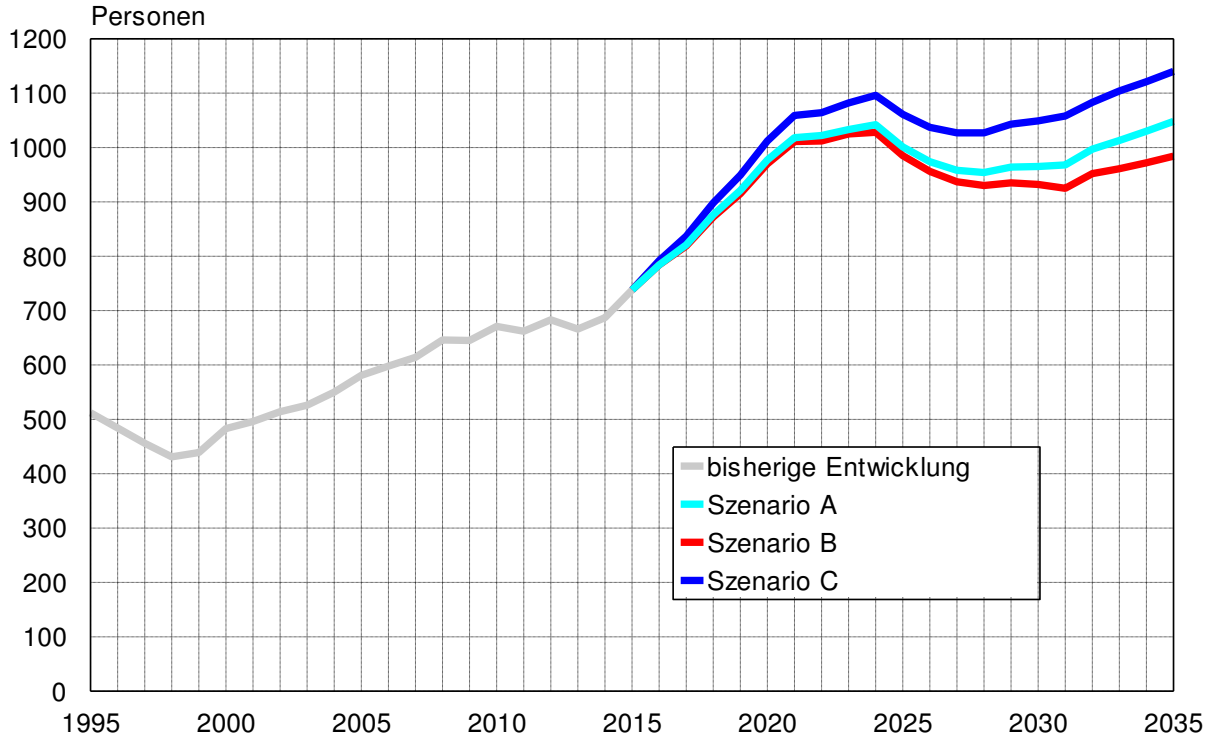


Abbildung 15: Entwicklung der Altersgruppe „80 Jahre und älter“ in der Gemeinde Nordstemmen bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035



Was zeigen nun die unterschiedlichen Verläufe in den Altersgruppen? Bei der jüngeren Bevölkerung unter 18 Jahren führen alle Szenarien nach einer mittelfristigen Stabilisierung langfristig zu einem Rückgang der Altersgruppenstärke. Ihr Anteil der Altersgruppe sinkt von gegenwärtig knapp 17°% auf 16,1°% ab.

Der Anteil der Altersgruppe der „Erwerbsfähigen“ an der Gesamtbevölkerung nimmt in allen Szenarien deutlich ab: der gegenwärtige Anteil von 61°% sinkt auf Werte um 51,5°%. 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 Erwerbsfähigenzahl somit abschwächen, aber nicht stoppen.

Sichtbar wird dies auch an den dynamischen Verläufen für die „Senioren“ und die Altersgruppe „80 Jahre und älter“. Ihr Anteil wächst in sämtlichen Szenarien und auch bei negativem Wanderungssaldo – dies auch deshalb, weil die Mehrheit von ihnen bereits heute ihren Wohnsitz in Nordstemmen hat und diesen nicht mehr ändern wird. Der Anteil der „Senioren“ erhöht sich von derzeit 22,3°% auf knapp ein Drittel. Noch dynamischer fällt das Wachstum der Altersgruppe „80 Jahre und älter“ aus. Der Anteil der Hochbetagten wächst von heute 6 % auf 10 % im Jahr 2035. Bis 2050 nimmt diese Altersgruppe in allen Szenarien nochmals um rund 50 % zu, wenn die geburtenstarken Jahrgänge in diese Altersgruppe wechseln. Der Anteil an der Bevölkerung steigt bis 2050 auf 17 % bis 19 %.

Da sich auch im Szenario mit einem positiven Wanderungssaldo von 40 Personen pro Jahr eine Abnahme der Gesamtbevölkerung um 7,5°% ergibt, wird der Wohnungsbedarf in Nordstemmen vor allem von der weiteren Haushaltsverkleinerung und dem Ersatzbedarf bestimmt. Der höhere Anteil an Senioren und Hochbetagten hingegen wird qualitative Veränderungen am Wohnungsbestand erfordern.

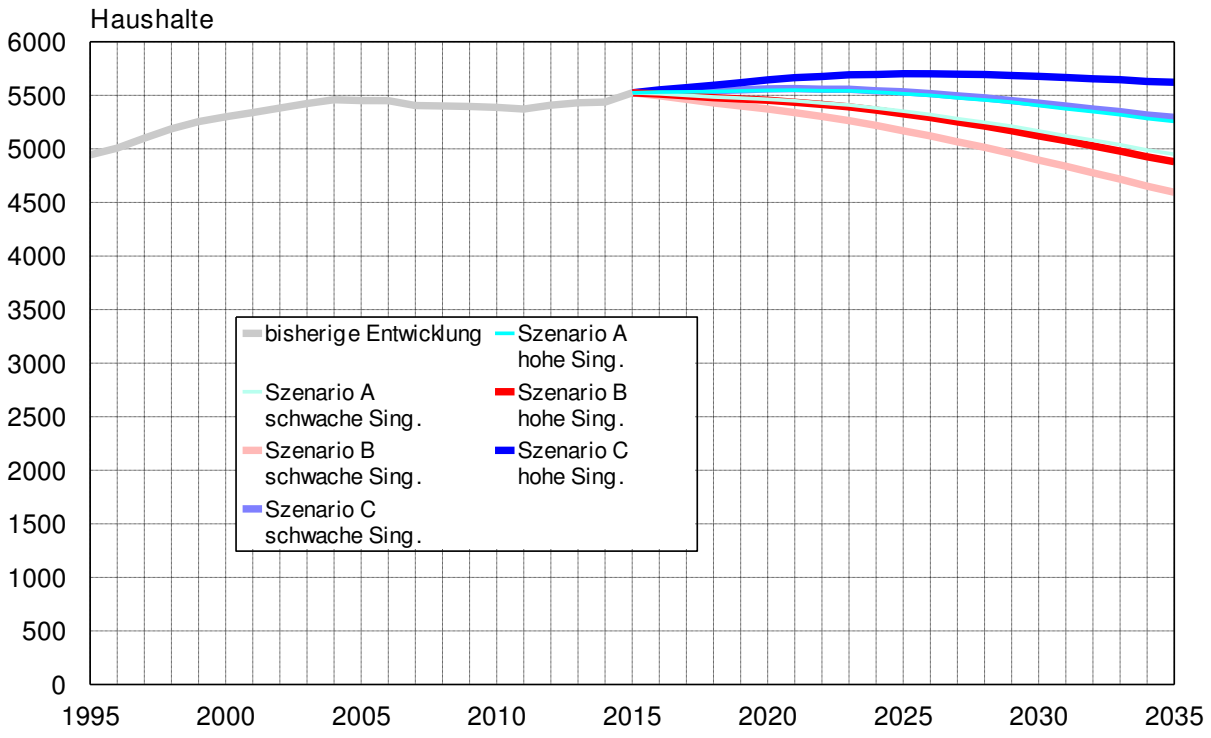
3.3 Haushalts- und Wohnungsbedarfsentwicklung in Nordstemmen

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 jedoch 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 haben wir 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 nicht zu vermeiden ist (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 4.600 und 5.600. In nur einem Szenario ergibt sich eine Erhöhung der Haushaltszahl: Szenario C mit erhöhter Zuwanderung führt bei hoher Singularisierung zu einer schwachen Zunahme der Haushaltszahl um 1,8°%. Bei schwach angesetzter Singularisierung geht die Haushaltszahl in diesem Szenario bereits um 4,1°% zurück. In den übrigen Szenarien fällt der Rückgang entsprechend höher aus und die Haushaltszahl wird 2035 unterhalb des heutigen Wertes liegen.

Abbildung 16: Entwicklung der Anzahl privater Haushalte in der Gemeinde Nordstemmen bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035

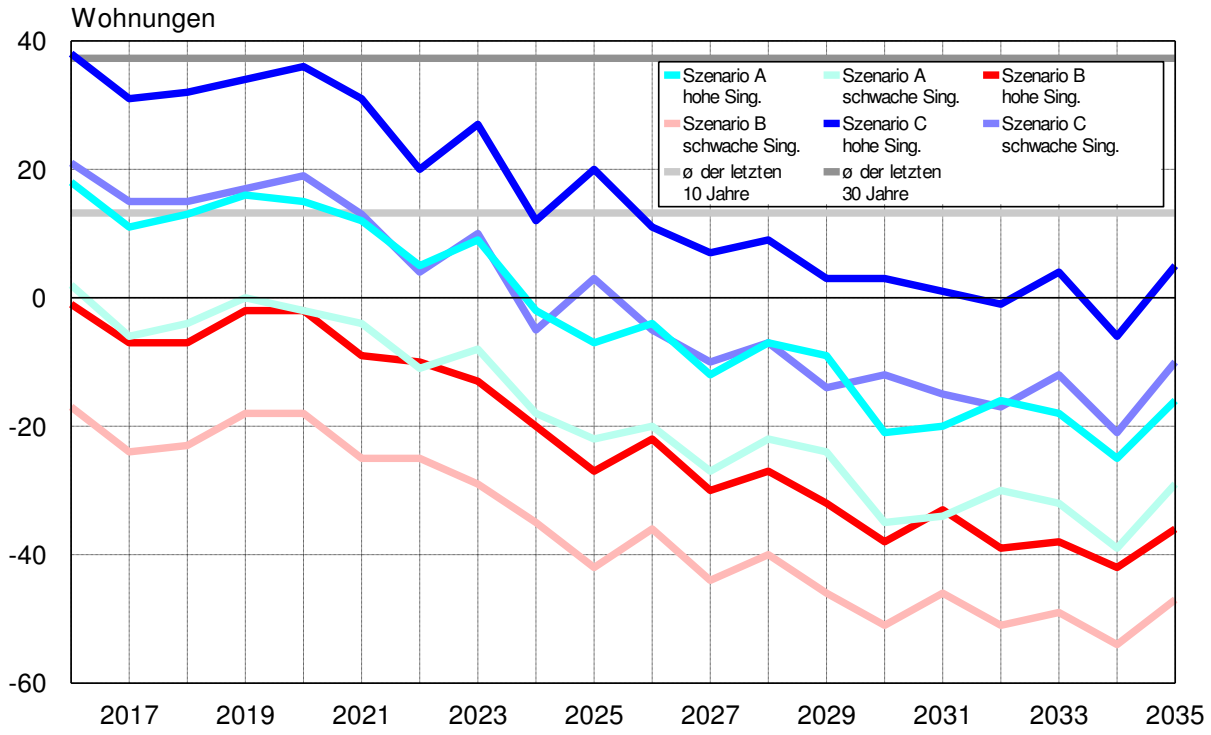


Nach der Abschätzung von Bevölkerungs- und Haushaltszahlen erfolgt die Ermittlung des „Wohnungsbedarfes“. Der Wohnungsbedarf wird nach der Festlegung von Bedarfskriterien ermittelt, womit er eine von der Nachfrage unabhängige normative Größe darstellt, mit deren Umsetzung (in Wohnungsbau) ein festgelegtes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

Wie nicht anders zu erwarten ergibt sich in der Variante des Szenario C mit hoher Singularisierung der höchste und fast über den gesamten Zeitraum positive Wohnungsbedarf von durchschnittlich 16 Wohnungen pro Jahr, was bereits deutlich unterhalb des langjährigen Durchschnitts der Bautätigkeit seit 1986 liegt (37 Wohnungen/Jahr). Der Bedarf liegt bis zum Jahr 2025 bei rund 28 Wohnungen pro Jahr. Bei schwacher Singularisierung desselben Szenarios liegt der Gesamtbedarf bis 2035 mit -11 Wohnungen bereits im negativen Bereich. Ähnlich ist der Bedarf in Szenario A bei hoher Singularisierung: auf den positiven Bedarf zwischen 10 und 20 Wohnungen je Jahr folgen negative Bedarfswerte, so dass auch die Summe des Bedarfs bis 2035 negativ ist. Die anderen Szenarien führen zu deutlich negativen Bedarfswerten.

Abbildung 17: Wohnungsbedarf in der Gemeinde Nordstemmen von 2016 bis 2035



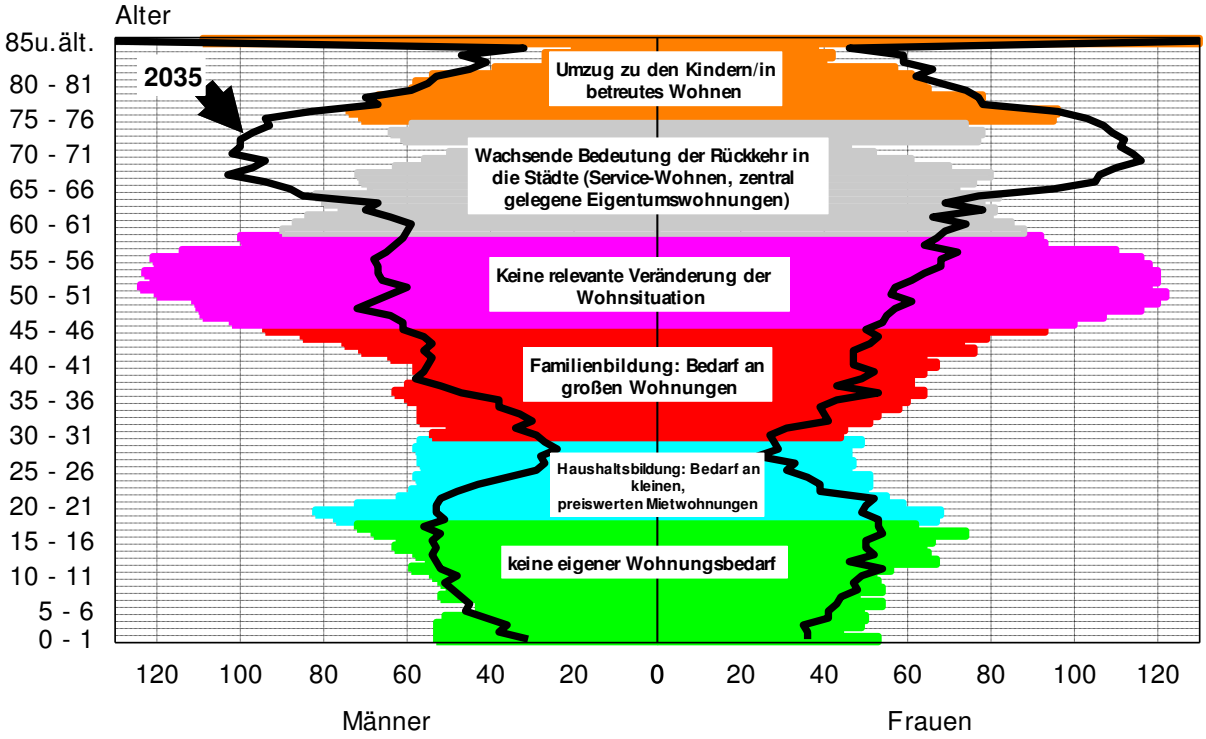
An dieser Stelle muss nochmals betont werden, dass die künftige Entwicklung in der Gemeinde Nordstemmen nicht „schicksalhaft“ eintritt, sondern durch Kommunalpolitik gestaltet wird. Die Diskussion der „gewünschten“ Entwicklung einschließlich einer möglichst konsensualen Entscheidung über diese „gewünschte“ 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 Nordstemmen benötigt

Der reine quantitative Wohnungsbedarf sagt nichts über die konkrete Nachfrage, deren Befriedigung in der Regel ja 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 schwächer besetzt als 2015.

Abbildung 18: Wohnungsbedarf nach dem Alter (Altersstrukturen der Gemeinde Nordstemmen 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 konzentriert sich der Bedarf auf Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und ein erheblicher Teil der Zuzüge entfällt auf diese Altersgruppe. In Szenario A mit ausgeglichenem Wanderungssaldo wird diese Altersgruppe bis zum Jahr 2035 um rund 26°% 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

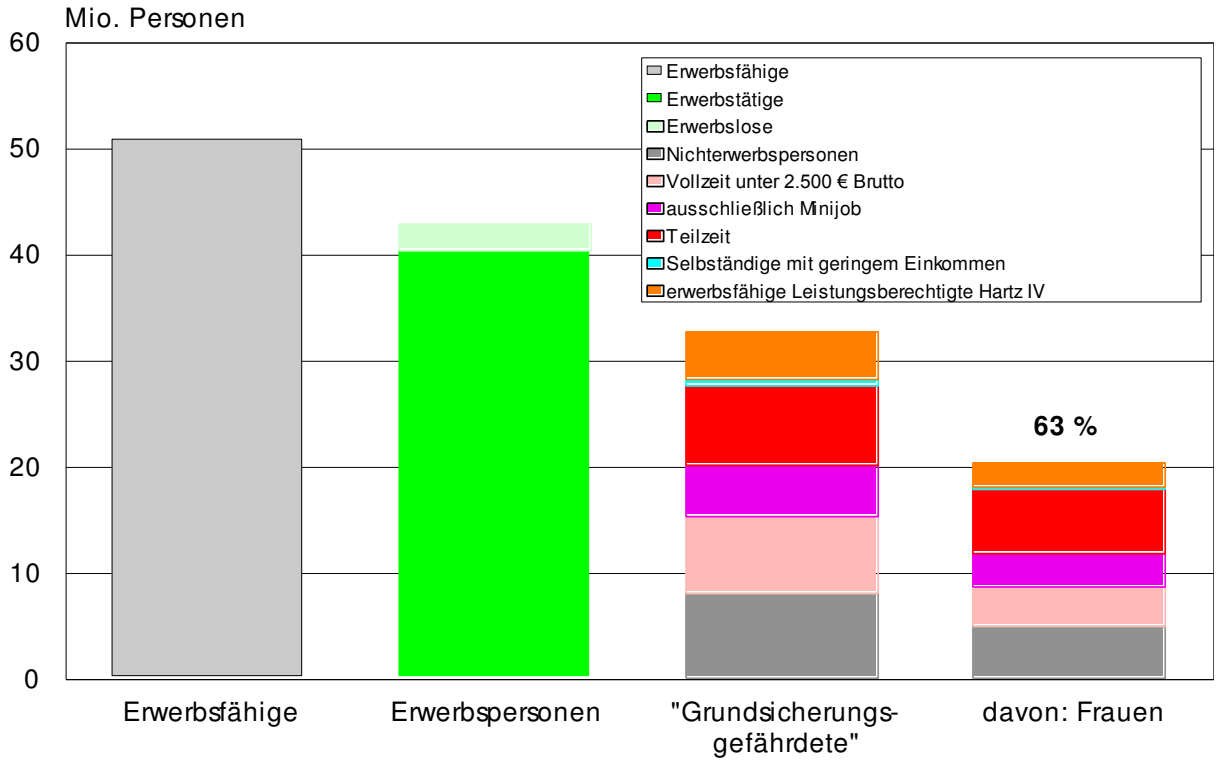
zumindest temporären Vermeidung stationärer Pflege ist eine Ausweitung des Angebotes solcher Wohnungen sinnvoll. Wie die Abbildung zeigt, ist es die Altersgruppe der Senioren (65 Jahre und mehr), die als einzige in den kommenden 20 Jahren noch zunimmt. Da langfristig von erheblichen Verschiebungen bei den finanziellen Möglichkeiten vor allem der Seniorenhaushalte auszugehen ist, bedeutet dies, 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 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 Nordstemmen 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 und entsprechend geringeren Wohnkosten 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 31,8 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 Gemeinde Nordstemmen zeigt **Tabelle 3**. Der Durchschnittswert in der Gemeinde Nordstemmen liegt mit 39,1 höher als in Niedersachsen insgesamt und auch höher als im Kreis Hildesheim insgesamt (28) und der Region Hannover (16).

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

Jahr	30- bis 45-Jährige	Angebot aus Bestand	Angebot aus Neubau	Gesamtangebot = Nachfrage	Nachfrage je 1.000 30-45 Jähriger
1995	2.851	58	84	142	49,8
1996	2.940	57	47	104	35,4
1997	3.069	57	49	106	34,5
1998	3.208	70	46	116	36,2
1999	3.243	56	43	99	30,5
2000	3.281	57	42	99	30,2
2001	3.291	60	34	94	28,6
2002	3.256	63	29	92	28,3
2003	3.227	57	35	92	28,5
2004	3.172	48	62	110	34,7
2005	3.062	50	25	75	24,5
2006	2.938	54	14	68	23,1
2007	2.776	62	3	65	23,4
2008	2.643	48	11	59	22,3
2009	2.509	66	7	73	29,1
2010	2.364	53	12	65	27,5
2011	2.179	68	10	78	35,8
2012	2.084	63	9	72	34,5
2013	2.062	71	21	92	44,6
2014	1.991	61	15	76	38,2
2015	1.935	68	14	82	42,4
Veränder. in v.H.	**-916 -32,1**			**Durchschnitt ab 2011**	**39,1**

Die Nachfrage in Nordstemmen wurde über den Gesamtzeitraum seit 1995 zu rund zwei Dritteln aus dem Bestand gedeckt. Für die Zukunft ist bei zunächst stabilen Sterbefallzahlen von einem ebenso stabilen Bestandsangebot auszugehen. Die Gesamtnachfrage ist abhängig vom Preisniveau, der Besetzung der Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen sowie der Wohnungsmarktsituation in Hannover und Hildesheim. Wie Tabelle 3 zeigt, sind in Nordstemmen in der Vergangenheit deutliche Schwankungen des Neubaus und damit auch der Nachfrageziffer zu verzeichnen.

Die hohen Werte der Nachfrageziffer in den letzten Jahren resultieren mehr aus dem erhöhten Bestandsangebot bei sinkendem Nachfragepotenzial als aus einem erhöhten Neubau. Bei einem nahezu ausgeglichenen Wanderungssaldo Deutschlands waren die Wohnungsmärkte ab Mitte des letzten Jahrzehnts in weiten Teilen der Republik entspannt. Auch in den Städten Hannover und Hildesheim, aus denen ja ein erheblicher Teil der Bauherren bzw. Käufer der Einfamilienhäuser kamen und kommen, war das Angebot ausreichend und die Preise der Bestandsangebote waren gesunken. Dies zeigt die Abhängigkeit Nordstemmens von der Wohnungsmarktsituation in den genannten Städten. Eine Stabilisierung der Bautätigkeit wäre in der damaligen Phase wohl nur mit einer Preisreduzierung möglich gewesen.

Unterstellt man für die Zukunft, dass der aktuelle Durchschnittswert der Nachfrageziffer langfristig konstant bleibt, so zeigt sich die in **Tabelle 4** ausgewiesene Neubaunachfrage 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 herauswuchsen und die Zahl der 30- bis unter 45-Jährigen stark abgenommen hat. In Nordstemmen ist deren Zahl seit dem Jahr 2000 um 41 % zurückgegangen. In allen Szenarien wird sich der Rückgang fortsetzen, mit unterschiedlich hohen Werten. Auch in Szenario C mit hoch angesetzter Zuwanderung ergibt sich eine Abnahme in der Altersgruppe um 18,7°%.

Da erwartet wird, dass mindestens 20 % der Gesamtnachfrage auf Neubauten entfällt, rücken alle Szenarien vom vermarktbaren Neubau her relativ nahe zusammen. Mittelfristig sollten in Nordstemmen rund 13 Neubauwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern pro Jahr vermarktbar sein.

Tabelle 4: Entwicklung der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhauswohnungen in der Gemeinde Nordstemmen in den drei Szenarien

Jahr	30- bis 45-Jährige			vermarktbarer Neubau *)		
	Szenario A	Szenario B	Szenario C	Szenario A	Szenario B	Szenario C
2015	1.935	1.935	1.935	-	-	-
2016	1.859	1.853	1.869	15	14	15
2017	1.818	1.808	1.838	14	14	14
2018	1.795	1.779	1.825	14	14	14
2019	1.770	1.749	1.809	14	14	14
2020	1.753	1.728	1.802	14	14	14
2021	1.738	1.711	1.797	14	13	14
2022	1.720	1.691	1.789	13	13	14
2023	1.704	1.673	1.787	13	13	14
2024	1.682	1.649	1.777	13	13	14
2025	1.652	1.617	1.757	13	13	14
2026	1.629	1.592	1.743	13	12	14
2027	1.620	1.581	1.739	13	12	14
2028	1.607	1.567	1.730	13	12	14
2029	1.584	1.541	1.711	12	12	13
2030	1.582	1.535	1.713	12	12	13
2031	1.562	1.511	1.693	12	12	13
2032	1.528	1.475	1.666	12	12	13
2033	1.491	1.434	1.632	12	11	13
2034	1.457	1.399	1.604	11	11	13
2035	1.423	1.362	1.573	11	11	12
Veränder. in v.H.	**-512** **-26,5**	**-573** **-29,6**	**-362** **-18,7**			
Summe				**258**	**252**	**273**

*) Mindestens 20 % der Gesamtnachfrage

Ein stärkerer Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern wird nur bei einer dauerhaft erhöhten Preisdifferenz zu Hannover und Hildesheim möglich sein. Die Wohnungsknappheit in Hannover und Hildesheim hat die Preisdifferenz wieder erhöht, wodurch wieder eine höhere Bautätigkeit in Nordstemmen möglich wäre.

3.5 Investoren für den künftigen Wohnungsbau in Nordstemmen

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 aber 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 Nordstemmen, 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 Nordstemmen eher eine Randerscheinung. Vom Wohnungsbau der vergangenen 30 Jahre entfielen lediglich 17 % der Wohnungen auf Neubauten von Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen. Angesichts der demografischen Szenarien sind für die Zukunft in Nordstemmen allenfalls einzelne Sonderprojekte zum Beispiel im Bereich barrierearmer/-freier Wohnungen zu erwarten. Für konventionellen Mietwohnungsbau oder sozialen Mietwohnungsbau fehlen in Nordstemmen die Voraussetzungen seitens der Bevölkerung. Die hohe Eigentümerquote, und der geringe Anteil an Mindestsicherungsleistungsbeziehern sprechen dagegen. Abgesehen vom Bauträgergeschäft mit Eigentumswohnungen (relativ kurzfristiges Risiko; Entscheidung über Wohnungsgrößen und Ausstattung auf der Basis der aktuellen Marktlage) werden private 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 Nordstemmen 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 Gemeinde Nordstemmen 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 Gemeinde Nordstemmen ist ein klassischer Wohnstandort im Einzugsgebiet zweier Großstädte mit wenig 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 privaten Haushalte in Nordstemmen leben zu 64% im Wohneigentum und gut drei Viertel der neuen Wohnungen wurden in Ein- und Zweifamilienhäusern gebaut.

Das in Nordstemmen Anfang der 1990er Jahre entstandene Wohnungsdefizit wurde durch verstärkten Wohnungsbau und eine sich abschwächende Zuwanderungsdynamik bis zum Jahr 2005 abgebaut. Der Wohnungsmarkt in Nordstemmen war seither eher von einem leichten Überangebot als von einer Mangelsituation geprägt, durch die zuletzt wieder erhöhten Zuwanderungen ist der Wohnungsmarkt derzeit ausgeglichen.

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

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

Die Chancen liegen in der günstigen Anbindung an Hannover und 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 Nordstemmen die Chance, mit einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis beim Wohnen wieder Zuwanderer aus diesen Städten zu gewinnen.

Gleichzeitig besteht die Gefahr von weiteren Abwanderungen insbesondere der Kinder der geburtenstarken Jahrgänge in die Städte Hannover und Hildesheim.

Bereits heute geht die Zahl der Erwerbsfähigen bundesweit zurück und die Abnahme wird sich mit dem Erreichen der Ruhestandsphase durch die geburtenstarken Jahrgänge ab etwa 2025 beschleunigen. 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 Gemeinde Nordstemmen, ebenfalls Wanderungsgewinne zu realisieren. Es ist somit nicht nur die eigene Attraktivität Nordstemmens, sondern auch die auf EU- und Bundesebene bestimmte Zuwanderungspolitik, die die Einwohnerentwicklung in Nordstemmen beeinflusst. Eine Vorhersage politischer Entscheidungen über einen Zeitraum von 20 Jahren ist sicher ähnlich spekulativ wie eine Aussage über die Entwicklung der

Attraktivität der Gemeinde Nordstemmen im Verhältnis zu den unmittelbar konkurrierenden Städten und Gemeinden.

Zunächst sollten sich die politischen Gremien in Nordstemmen 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 Nordstemmen 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, 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 Nordstemmen.

Bevölkerung und Wohnungsmarkt in der Gemeinde Schellerten

- 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 Gemeinde Schellerten 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 Schellerten 14
2.7 Spezielle Bedarfe 16
2.7.1 Wohnsituation der Altersgruppe 65plus 16
2.7.2 Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention 17
2.8 Fazit der bisherigen Entwicklung in Schellerten 18
3 Projektion der Entwicklung in Schellerten 19
3.1 Ausgangslage der Modellrechnungen für Schellerten 19
3.2 Drei Szenarien der Bevölkerungsentwicklung in Schellerten 20
3.3 Haushalts- und Wohnungsbedarfsentwicklung in Schellerten 25
3.4 Welche Art von Wohnungen werden in Schellerten benötigt 27
3.4.1 Nachfragemöglichkeiten der Senioren 28
3.4.2 Nachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern 30
3.5 Investoren für den künftigen Wohnungsbau in Schellerten 33
4 Fazit der Untersuchung 35

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Gemeinde Schellerten 1995 bis 2015 5
Tabelle 2: Gesamtbevölkerung, Geburten, Sterbefälle und Wanderungssaldo von 1995 bis 2015 in der Gemeinde Schellerten*) 7
Tabelle 3: Entwicklung der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhauswohnungen in der Gemeinde Schellerten von 1995 bis 2015 31
Tabelle 4: Entwicklung der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhauswohnungen in der Gemeinde Schellerten in den drei Szenarien 32

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Schellerten von 1978 bis 2015 6
Abbildung 2: Wanderungstausch der Gemeinde Schellerten mit verschiedenen Regionen in der Summe der Jahre 1989 bis 2012 8
Abbildung 3: Wanderungssalden der Gemeinde Schellerten gegenüber verschiedenen Regionen in vier Zeiträumen 9
Abbildung 4: Altersstruktur der Bevölkerung in der Gemeinde Schellerten 2015 sowie die Altersstruktur des Jahres 1995 10
Abbildung 5: Bautätigkeit von 1987 bis 2015 in der Gemeinde Schellerten 11
Abbildung 6: Wohnungsbestand nach Baualtersklassen im Land Niedersachen sowie der Gemeinde Schellerten 2011 in v.H. 12
Abbildung 7: Entwicklung der Anzahl privater Haushalte sowie der Zahl der Erwachsenen und der Einwohner je Haushalt in der Gemeinde Schellerten 1987 bis 2015 13
Abbildung 8: Empfänger von Mindestsicherungsleistungen in der Gemeinde Schellerten von 2007 bis 2015 15
Abbildung 9: Seniorenhaushalte nach Einkommensklassen im Jahr 2014 17
Abbildung 10: Durchschnittliche Wanderungssalden der vergangenen vier Siebenjahreszeiträume sowie die Ansätze in den Szenarien für die Gemeinde Schellerten 20
Abbildung 11: Entwicklung der Einwohnerzahl in der Gemeinde Schellerten bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035 21
Abbildung 12: Entwicklung der Altersgruppe „bis unter 18 Jahre“ in der Gemeinde Schellerten bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035 22
Abbildung 13: Entwicklung der Altersgruppe der "Erwerbsfähigen" in der Gemeinde Schellerten bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035 23

Abbildung 14: Entwicklung der Altersgruppe „Senioren“ in der Gemeinde Schellerten bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035 23
Abbildung 15: Entwicklung der Altersgruppe „80 Jahre und älter“ in der Gemeinde Schellerten bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035 24
Abbildung 16: Entwicklung der Anzahl privater Haushalte in der Gemeinde Schellerten bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035 26
Abbildung 17: Wohnungsbedarf in der Gemeinde Schellerten von 2016 bis 2035 27
Abbildung 18: Wohnungsbedarf nach dem Alter (Altersstrukturen der Gemeinde Schellerten in den Jahren 2015 und im Szenario A 2035) 28
Abbildung 19: Erwerbsfähige, Erwerbspersonen und tendenziell „Grundsicherungsgefährdete“ 29

Bevölkerung und Wohnungsmarkt in der Gemeinde Schellerten

- 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 Mietenstufen 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 hat[1]. 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 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

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 auch 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 ließen die Differenzen in der Statistik langsam anwachsen.

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 Gemeinde Schellerten.

2 Die Entwicklung in der Gemeinde Schellerten 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 Schellerten nur um 36 Personen bzw. 0,4 % über dem Fortschreibungswert. Damit gehört Schellerten zu der Minderheit der Städte und Gemeinden mit einer gegenüber dem Fortschreibungswert höheren Einwohnerzahl, die Fortschreibung lag aber sehr nah an der Realität.

Der Wohnungsbestand in Schellerten liegt gegenüber der auf der Gebäude- und Wohnungszählung 1987 basierenden Fortschreibung um 32 Wohnungen bzw. 0,9°% höher. Die „mehr“ gezählten Wohnungen standen natürlich nicht plötzlich zur Verfügung 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 Gemeinde Schellerten seit 1995 zeigt **Tabelle 1**.

Seit 1995 ist die Zahl der Arbeitsplätze in Schellerten von einem allerdings sehr niedrigen Ausgangsniveau um gut 16 % gestiegen (Kreis Hildesheim -0,9 %; Niedersachsen +17,7 %; ehemaliger Bezirk Hannover +9,0 %;). Die Anzahl der Auspendler zeigt nur eine geringe Zunahme und liegt seit vier Jahren oberhalb von 2.600 Personen, während die Zahl der Einpendler zwar um knapp 46°% zugenommen hat, mit zuletzt 563 Personen aber weit von der Auspendlerzahl entfernt ist. Entsprechend verharrt der Auspendlerüberschuss auf einem sehr hohen Niveau. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort ist im Vergleich der Jahre 2015 und 1995 nahezu unverändert.

Tabelle 1: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Gemeinde Schellerten 1995 bis 2016

Jahr	sozialversicherungspflichtig Beschäftigte					Erwerbs-fähige *)
	am Arbeitsort	Einpendler	Auspendler	Saldo	am Wohnort	
1995	747	386	2.541	-2.155	2.902	5.435
1996	718	375	2.525	-2.150	2.868	5.449
1997	715	383	2.488	-2.105	2.820	5.426
1998	753	430	2.494	-2.064	2.817	5.398
1999	740	415	2.487	-2.072	2.812	5.441
2000	713	411	2.598	-2.187	2.900	5.479
2001	737	450	2.594	-2.144	2.881	5.371
2002	716	441	2.517	-2.076	2.792	5.281
2003	686	404	2.468	-2.064	2.750	5.281
2004	644	368	2.442	-2.074	2.718	5.216
2005	635	363	2.468	-2.105	2.740	5.164
2006	666	386	2.445	-2.059	2.725	5.083
2007	680	402	2.499	-2.097	2.777	5.019
2008	707	418	2.524	-2.106	2.813	4.981
2009	763	462	2.512	-2.050	2.813	4.942
2010	767	458	2.536	-2.078	2.845	4.911
2011	779	480	2.548	-2.068	2.847	4.987
2012	772	479	2.587	-2.108	2.880	4.975
2013	795	490	2.624	-2.134	2.929	4.893
2014	821	517	2.638	-2.121	2.942	4.840
2015	836	540	2.647	-2.107	2.943	4.849
2016	869	563	2.620	-2.057	2.926	4.831
Veränder.	**122**	**177**	**79**	**98**	**24**	**-604**
in v.H.	**16,3**	**45,9**	**3,1**	**-4,5**	**0,8**	**-11,1**

*) 18 bis unter 65 Jahre

Im Jahr 2016 arbeiteten von den 2.926 in Schellerten wohnenden Beschäftigten nur 10,5°% in Schellerten. Im Jahr 1995 lag dieser Wert bei 12,4 %. Aber es zeigt sich, dass sich Schellerten offensichtlich schon seit langer Zeit als Wohn- und nicht als Wirtschaftsstandort definiert. Insgesamt bestätigt sich auch in Schellerten die bundesweit erkennbare kontinuierliche Ausweitung des Berufspendelns, d.h. der immer stärkeren Abweichung des Arbeitsortes vom Wohnort.

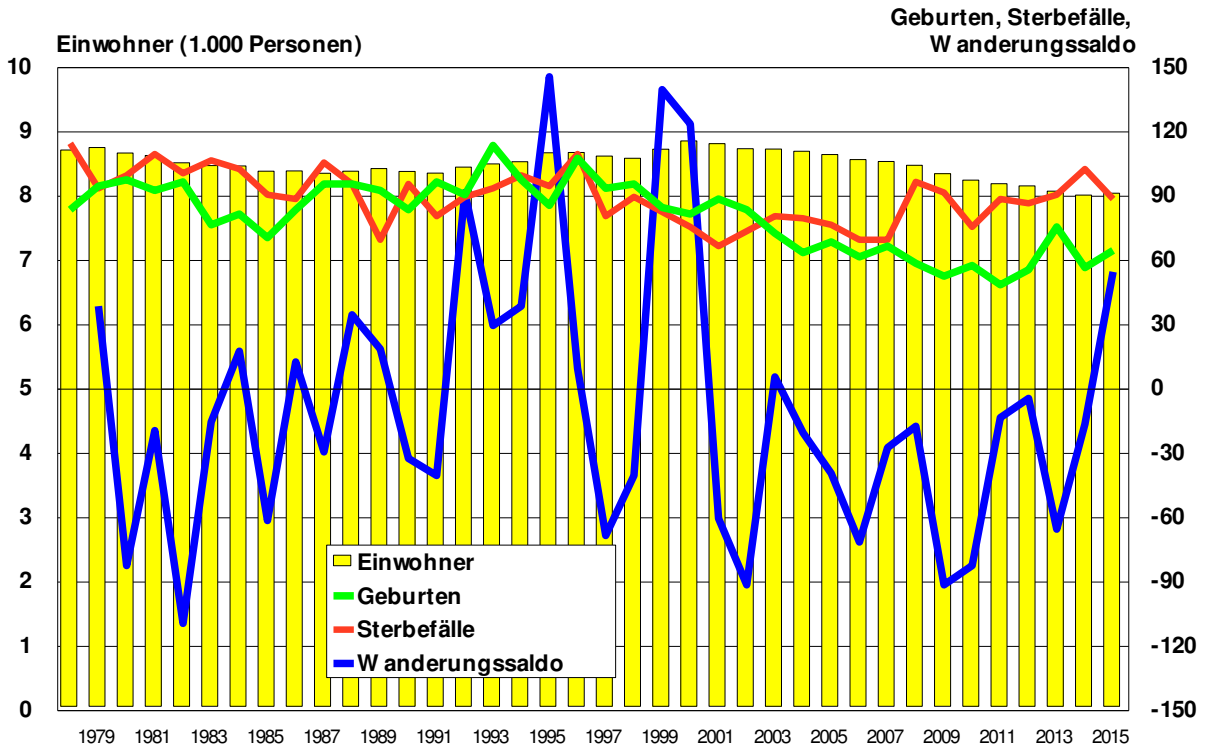
Die Arbeitsplätze in der Gemeinde Schellerten sind somit aktuell zu knapp zwei Dritteln von Einpendlern besetzt. Wegen der niedrigen Arbeitsplatzzahl in Schellerten bieten sich aber auch mittel- und langfristig nur wenig Chancen, bisherige Einpendler für den Wohnstandort Schellerten zu gewinnen. Die hohe Zahl an Auspendlern birgt dagegen grundsätzlich die Gefahr einer Abwanderung.

2.3 Bevölkerung

2.3.1 Bevölkerungsentwicklung insgesamt

Die Entwicklung der Gesamtbevölkerung (Personen mit Hauptwohnsitz) und deren Veränderungsparameter zeigen für die Gemeinde Schellerten **Abbildung 1** seit 1978 und **Tabelle 2** seit 1995. In der langfristigen Entwicklung zeigt sich ein verhaltener Rückgang der Bevölkerung, der von einer Wachstumsphase zwischen 1992 und 2001 unterbrochen wurde. Seither ist, nach Einsetzen von Wanderungsverlusten, ein kontinuierlicher Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen.

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Schellerten von 1978 bis 2015



Deutlich erkennbar sind auch die Ursachen: die Zuwanderung stieg in Folge der deutschen Wiedervereinigung bzw. der Grenzöffnungen in Europa zu Beginn der 1990er sprunghaft an. Eine zweite Zuwanderungsspitze ist unmittelbar vor der Jahrtausendwende zu verzeichnen. Der natürliche Saldo, die Differenz von Geburten und Sterbefällen, zeigt bis zum Jahr 2002 wechselnd schwach positive oder negative Werte. Erst seit dem Jahr 2003 überwiegen die Sterbefälle anhaltend die Geburten, wobei die Differenz vergleichsweise gering ausfällt.

Tabelle 2: Gesamtbevölkerung, Geburten, Sterbefälle und Wanderungssaldo von 1995 bis 2015 in der Gemeinde Schellerten*)

Jahr	Gesamtbevölkerung	Geburten	Sterbefälle	Natürlicher Saldo	Wanderungssaldo
1995	8.650	-	-	-	-
1996	8.657	107	109	-2	9
1997	8.601	93	80	13	-69
1998	8.566	95	89	6	-41
1999	8.707	84	82	2	139
2000	8.836	81	75	6	123
2001	8.797	88	66	22	-61
2002	8.715	83	73	10	-92
2003	8.712	72	80	-8	5
2004	8.675	63	79	-16	-21
2005	8.627	68	76	-8	-40
2006	8.547	61	69	-8	-72
2007	8.516	66	69	-3	-28
2008	8.460	58	96	-38	-18
2009	8.329	52	91	-39	-92
2010	8.228	57	75	-18	-83
2011	8.174	48	88	-40	-14
2012	8.138	55	86	-31	-5
2013	8.057	75	90	-15	-66
2014	7.994	56	102	-46	-17
2015	8.024	64	88	-24	54
Veränder./ Summe	**-626**			**-237**	**-389**
in v.H.	**-7,2**			**-2,7**	**-4,5**

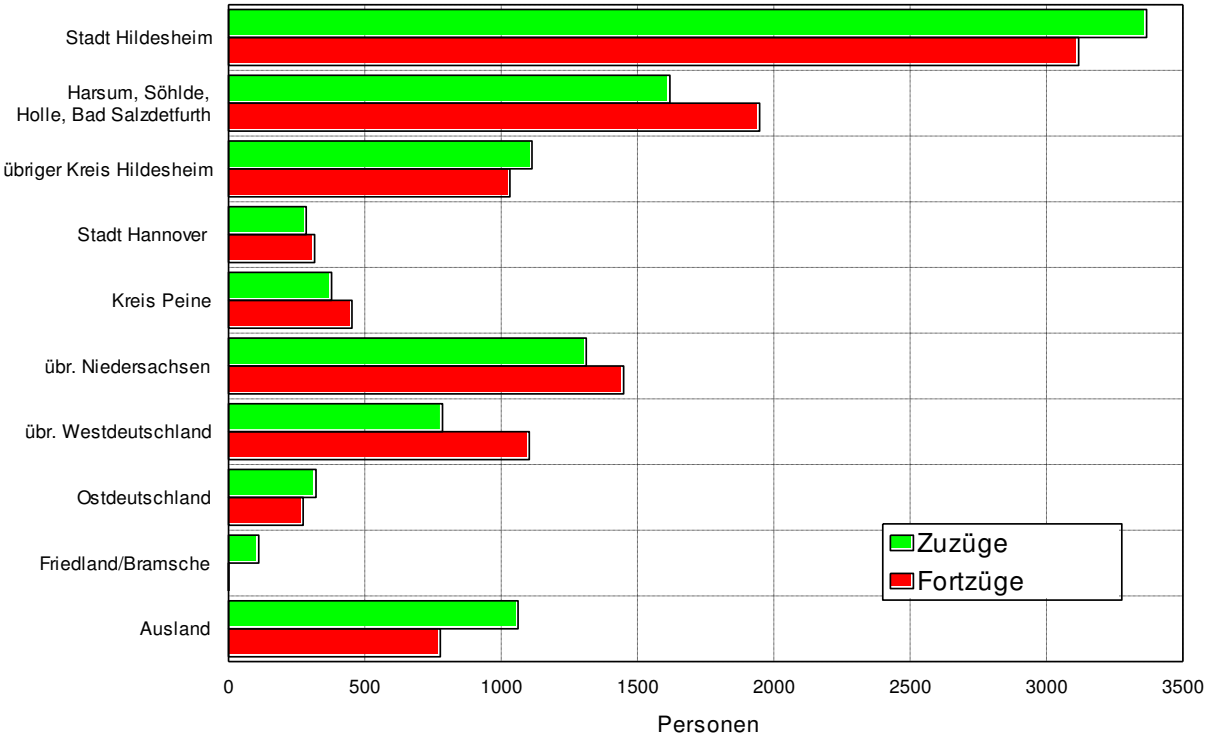
*) eigene Berechnung; Verteilung der „Zensusdifferenz“ auf den Zeitraum 1987 bis 2011; siehe Vorbemerkung

In der 20-Jahres-Bilanz fällt der Wanderungssaldo mit einem Verlust von 387 Personen negativ aus. Zusammen mit dem ebenfalls überwiegend negativen, natürlichen Saldo ergibt sich so gegenüber dem Ausgangsjahr 1995 ein Rückgang der Bevölkerung um 7,2°% bzw. 626 Personen.

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 Einheits- 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 Schellerten und verschiedenen Regionen zeigt **Abbildung 2** in der Summe der Jahre von 1989 bis 2012.

Abbildung 2: Wanderungstausch der Gemeinde Schellerten mit verschiedenen Regionen in der Summe der Jahre 1989 bis 2012



Hinsichtlich der Wanderungsbewegungen im Nahbereich erzielte die Gemeinde Schellerten gegenüber der Stadt Hildesheim einen Wanderungsgewinn in Höhe von 220 Personen. Aber auch zusammen mit dem Wanderungsgewinn gegenüber dem „übrigen Kreis Hildesheim“ (+45) reichte es nicht aus, um die Wanderungsverluste in Höhe von 319 Personen an die zusammengefassten angrenzenden Kommunen im Kreis Hildesheim (Bad Salzdetfurth, Harsum, Holle und Söhlde) auszugleichen.

Auch gegenüber dem Kreis Peine, der Stadt Hannover und dem übrigen Niedersachsen war die Wanderungsbilanz schwach negativ.

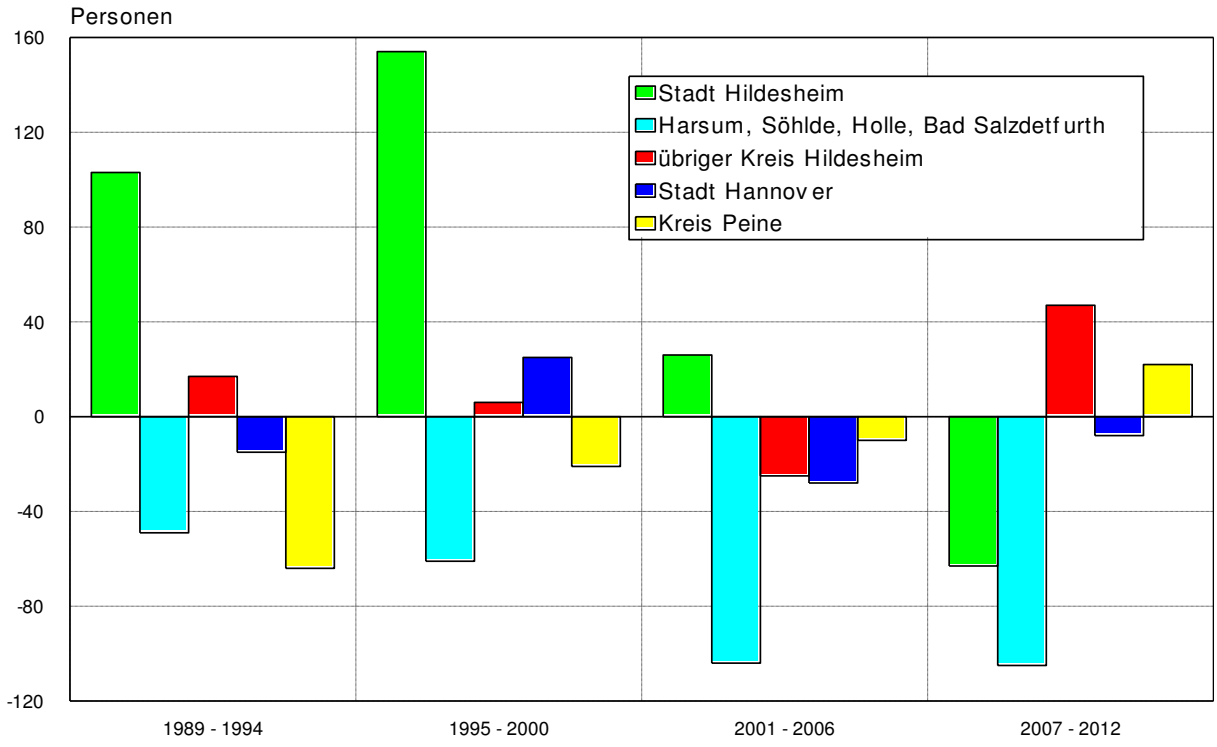
Bei den großräumigen Wanderungsbewegungen zeigen sich positive Wanderungssalden gegenüber Ostdeutschland (50 Personen) und dem Ausland (250 Personen). Dabei ist zu beachten, dass in den beiden Jahren 1989 und 1990 die damalige DDR statistisch zum Ausland gezählt wurde. Im positiven Saldo in Höhe von rund 108 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 Spätaussiedler auf die Städte und Gemeinde verteilt wurden. Der unmittelbare Zuzug dieser Personengruppe ergab für die Gemeinde Schellerten einen Wanderungsgewinn von 110 Personen.

Gegenüber dem übrigen Westdeutschland entfällt der Hauptteil der Wanderungsverluste von insgesamt 280 Personen auf die Bundesländer Hessen, Baden-Württemberg und Bayern.

Den Vergleich der Wanderungssalden der Gemeinde Schellerten gegenüber den zuvor betrachten Regionen im Nahbereich in vier verschiedenen Zeiträumen zeigt **Abbildung 3.** Deutlich erkennbar sind die hohen Wanderungsgewinne aus der Stadt Hildesheim in den ersten beiden Zeiträumen, wie sie in der starken Suburbanisierungsphase der 1990er typisch sind. Nach schwachen Zuwanderungen zwischen 2001 und 2006 verlor Schellerten im letzten Zeitraum Einwohner an die Stadt Hildesheim. Wie im gesamten Bundesgebiet endete der langjährige Suburbanisierungstrend auch im Kreis Hildesheim kurz nach der Jahrtausendwende, was sich in der Wanderungsbilanz der Gemeinde Schellerten mit Hildesheim spiegelt. Ebenfalls deutlich zu erkennen sind die zunehmenden Wanderungsverluste an die angrenzenden Kommunen Harsum, Söhlde, Holle und Bad Salzdetfurth, die in den letzten beiden Zeiträumen bei jeweils gut 100 Personen lagen

Abbildung 3: Wanderungssalden der Gemeinde Schellerten gegenüber verschiedenen Regionen in vier Zeiträumen



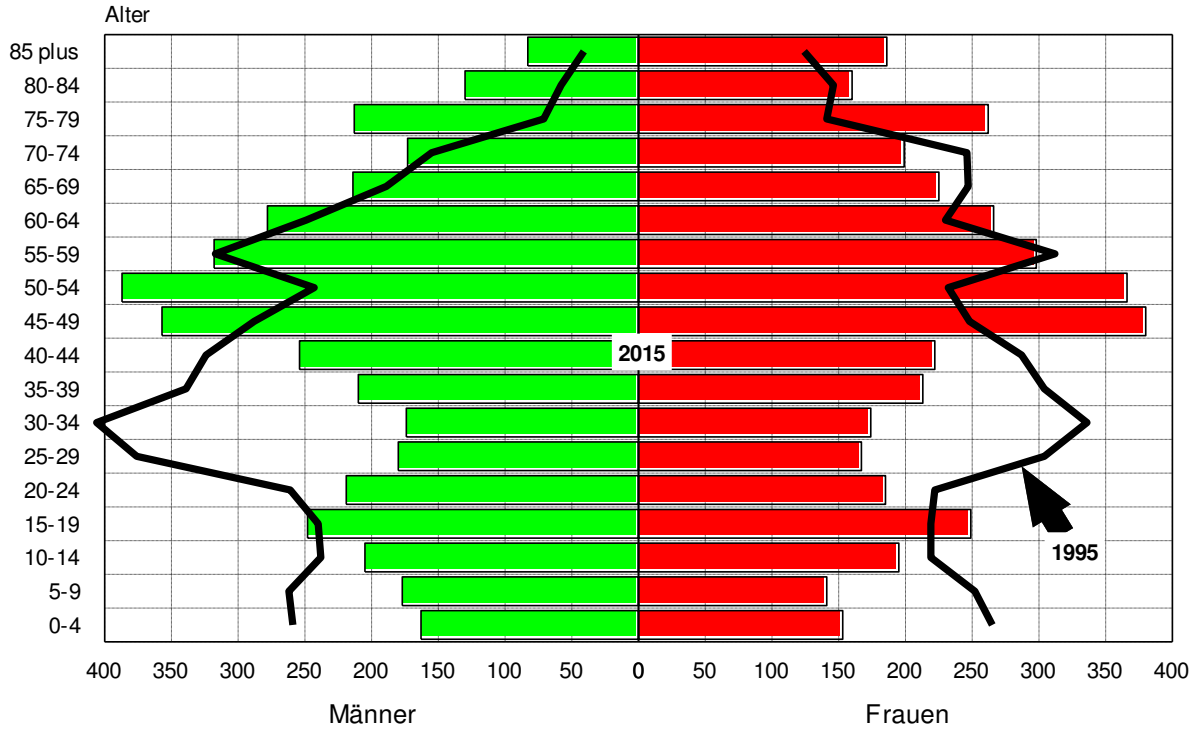
Die Wanderungsgewinne gegenüber dem übrigen Kreis Hildesheim fallen gering aus. Die Salden mit der Stadt Hannover zeigen, von einer kurzen Unterbrechung Ende der 1990er Jahre abgesehen, in allen Zeiträumen niedrige negative Werte. Die Wanderungsverluste an den Kreis Peine gehen über die drei Zeiträume hinweg zurück; im letzten Abschnitt sind sogar Wanderungsgewinne zu verzeichnen.

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 Gemeinde Schellerten** zeigt **Abbildung 4**. Um die strukturellen Veränderungen der vergangenen Jahre zu verdeutlichen, wurde über die Altersstruktur des Jahres 2015 die Altersstruktur der Bevölkerung im Jahr 1995 gelegt (in der Abbildung als schwarze Linie eingezeichnet).

Abbildung 4: Altersstruktur der Bevölkerung in der Gemeinde Schellerten 2015 sowie die Altersstruktur des Jahres 1995



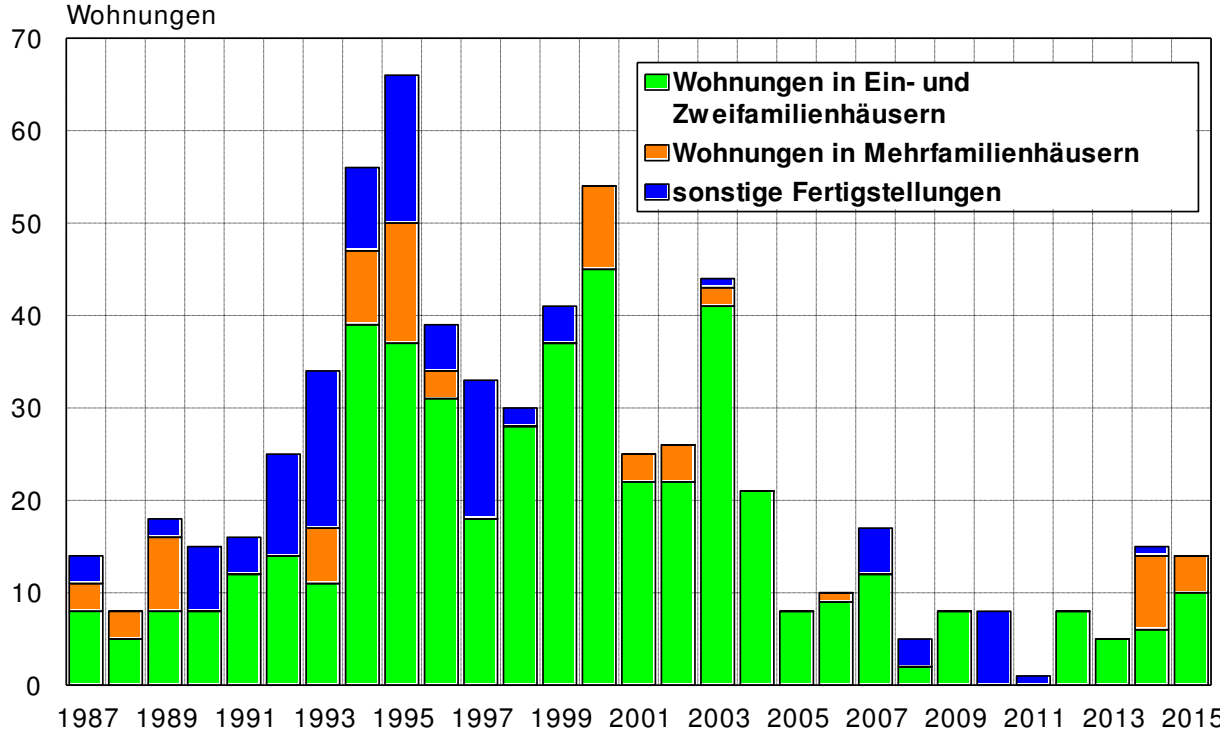
Die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre lagen im Jahr 1995 in der Spitze in der Altersgruppe „30 bis 34 Jahre“. Hinsichtlich der Altersgruppenstärke zeigen sich bei diesen heute „50 bis 54-Jährigen“ kaum Veränderungen. Inzwischen ist ein Teil der Kinder dieser Altersgruppe aus Schellerten fortgezogen und wegen der aktuell relativ stark besetzten Altersgruppe „15 bis 19 Jahre“ sind weitere Abwanderungen junger Menschen zu erwarten.

Insgesamt zeigt der Vergleich der Altersstrukturen den Altersprozess der Bevölkerung in Schellerten. Die Altersgruppen der 45- bis unter 54-Jährigen sowie die Altersgruppen oberhalb von 70 Jahren haben an Stärke gewonnen, während die jüngeren Altersgruppen durchweg schwächer besetzt sind. Das Durchschnittsalter ist entsprechend von knapp 40 auf fast 46 Jahre gestiegen.

2.4 Bautätigkeit und Wohnungsbestand

Wohnungsbau erfolgt auf Grund eines bestehenden demographischen Nachfragedrucks oder zum Ersatz qualitativ ungenügender Altbestände. Die Entwicklung in der Gemeinde Schellerten zeigt **Abbildung 5** ab 1987. In der zweiten Hälfte der 1980er Jahre war der Wohnungsbau bundesweit wie auch in Schellerten auf das niedrigste Niveau der Nachkriegsgeschichte zurückgefallen. Anschließend zog der Wohnungsbau in den Städten und Gemeinden mit unmittelbar verfügbaren Baulandflächen am schnellsten an. Die im Zeitraum von 1992 bis 2003 überdurchschnittlich hohe Bauaktivität deutet darauf hin, dass der erhöhten Nachfrage durch Ausweisung neuer Baugebiete insgesamt angemessen begegnet werden konnte. In dieser Zeitspanne wies die Gemeinde Schellerten einen positiven Wanderungssaldo von durchschnittlich 26 Personen pro Jahr auf.

Abbildung 5: Bautätigkeit von 1987 bis 2015 in der Gemeinde Schellerten



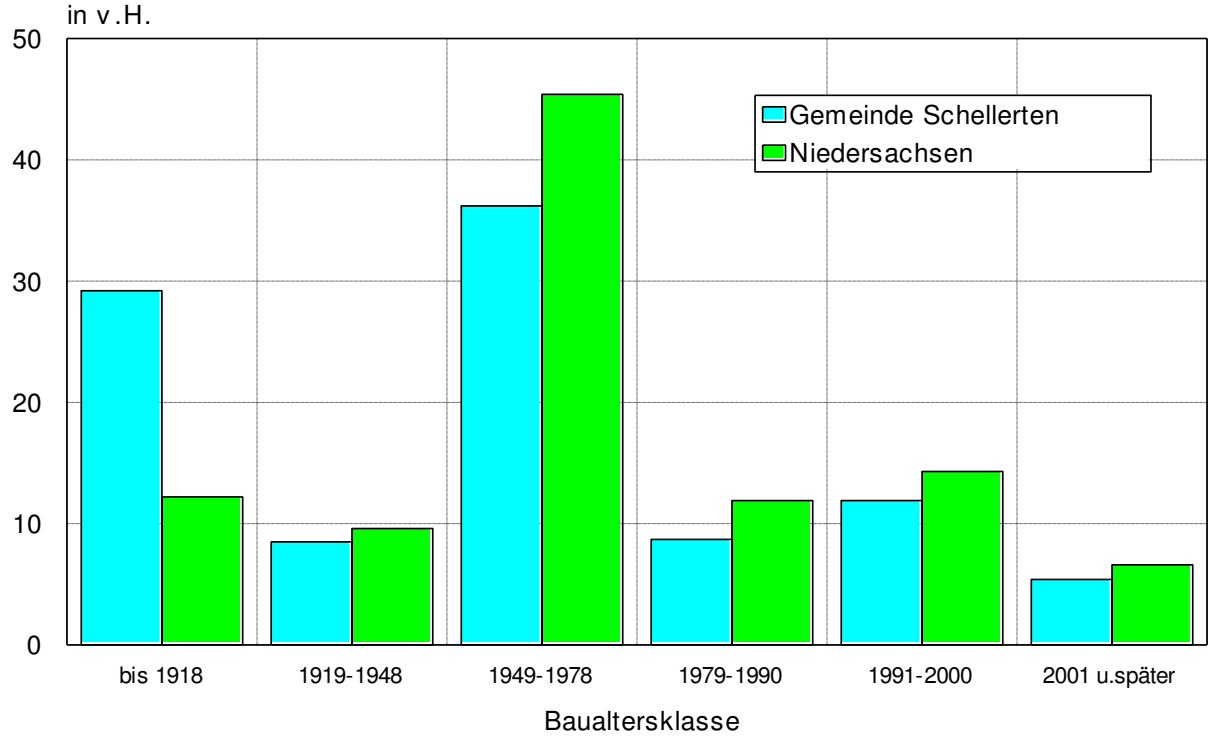
Dies ist seit 2004 nicht mehr der Fall, die Neubautätigkeit ist auf das niedrige Niveau der 1980er Jahre zurückgefallen. Wie oben unter 2.3.1 dargestellt weist die Gemeinde Schellerten seit dem Jahr 2004 einen negativen Wanderungssaldo auf. Generell hat sich das Wanderungsverhalten der Bevölkerung nach dem Jahr 2000 deutlich verändert und die Suburbanisierung, von der Schellerten 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.

Die Wohnungszählung im Jahr 2011 ermittelte für Schellerten einen Leerstand von 5,1 %. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Vergleich etwa zur Zählung 1987 (damaliger Leerstand in Schellerten 1,0 %) heute von einem höheren geplanten Leerstand

wegen Modernisierungen auszugehen ist. Außerdem muss beachtet werden, das in Schellerten knapp 630 Zweifamilienhäuser gezählt wurden. D. h., fast 17 % 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. Aber auch unter Berücksichtigung dieser Einschränkungen lag die beim Zensus ermittelte Leerstandquote deutlich 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 Schellerten ist in **Abbildung 6** im Vergleich zum Land Niedersachsen ausgewiesen. Die Unterschiede zum Land sind deutlich erkennbar. Zunächst liegt der Anteil der vor 1918 errichteten Gebäude in Schellerten mit 29°% deutlich über dem niedersächsischen Durchschnitt von 12,2°%. Hingegen liegt der Anteil an Wohnungen der Baualtersklasse zwischen 1949 und 1978 in Schellerten um 5,3 Prozentpunkte niedriger. Knapp 12°% des Wohnungsbestandes entfällt auf den Zeitraum von 1991 bis 2000. Hier weicht die Gemeinde ebenfalls vom bei 15,6°% liegenden Landesdurchschnitt ab, was an einer unzureichenden Flächenverfügbarkeit und/oder mangelnder Attraktivität der Gemeinde Schellerten in dieser Phase hoher Nachfrage liegen kann. Da insgesamt knapp 74°% des Wohnungsbestandes bis 1978 errichtet wurde, dürften sich in Schellerten noch erhebliche Einsparpotenziale bieten, auch wenn ein Teil der bestehenden Gebäude bereits energetisch saniert wurden.

Abbildung 6: Wohnungsbestand nach Baualtersklassen im Land Niedersachen sowie der Gemeinde Schellerten 2011 in v.H.

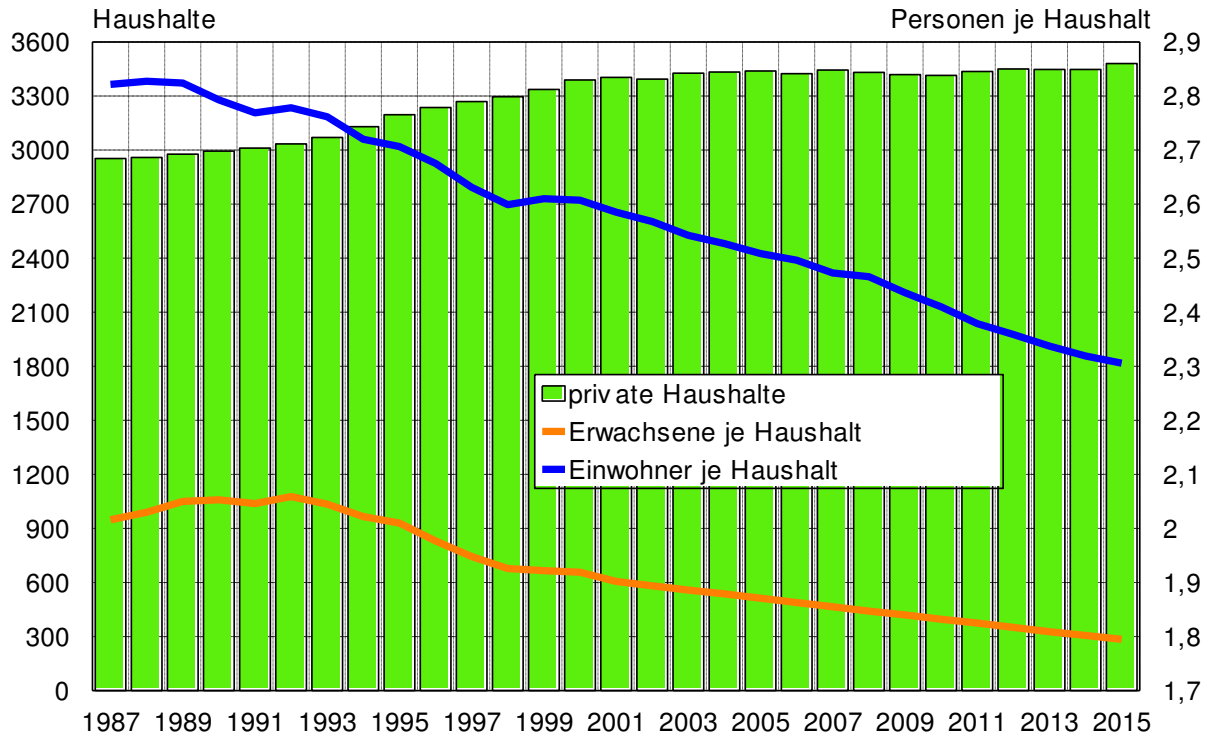


Quelle: Zensus 2011

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 vierjährlichen 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.

Abbildung 7: Entwicklung der Anzahl privater Haushalte sowie der Zahl der Erwachsenen und der Einwohner je Haushalt in der Gemeinde Schellerten 1987 bis 2015



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 Schellerten um 17,6°% auf 3.480 erhöht (bei einer Zunahme der Erwachsenenzahl um 3,9°%), 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 Schellerten nicht zu erkennen. Allerdings kann eine Wohnungsknappheit in Hannover oder Hildesheim die Haushaltsgröße in Schellerten beeinflussen, wenn etwa erwachsene Kinder länger im Haushalt der in Schellerten wohnenden Eltern bleiben.

Aufgrund der in der ersten Hälfte der 1990er Jahre und um das Jahr 2000 starken Zuwanderung kann auch für die Gemeinde Schellerten für den Zeitraum bis etwa 2002 von einem Wohnungsdefizit ausgegangen werden. Aufgrund der Wanderungsverluste in der jüngeren Vergangenheit ist der Markt seitdem eher von einem leichten Überangebot geprägt, was in Leerstandsquoten um 5 % seinen Ausdruck findet. Die Vermarktung von Wohnungen dürfte sich in der Phase seit 2005 deutlich schwieriger gestalten haben als in der Zeit zuvor.

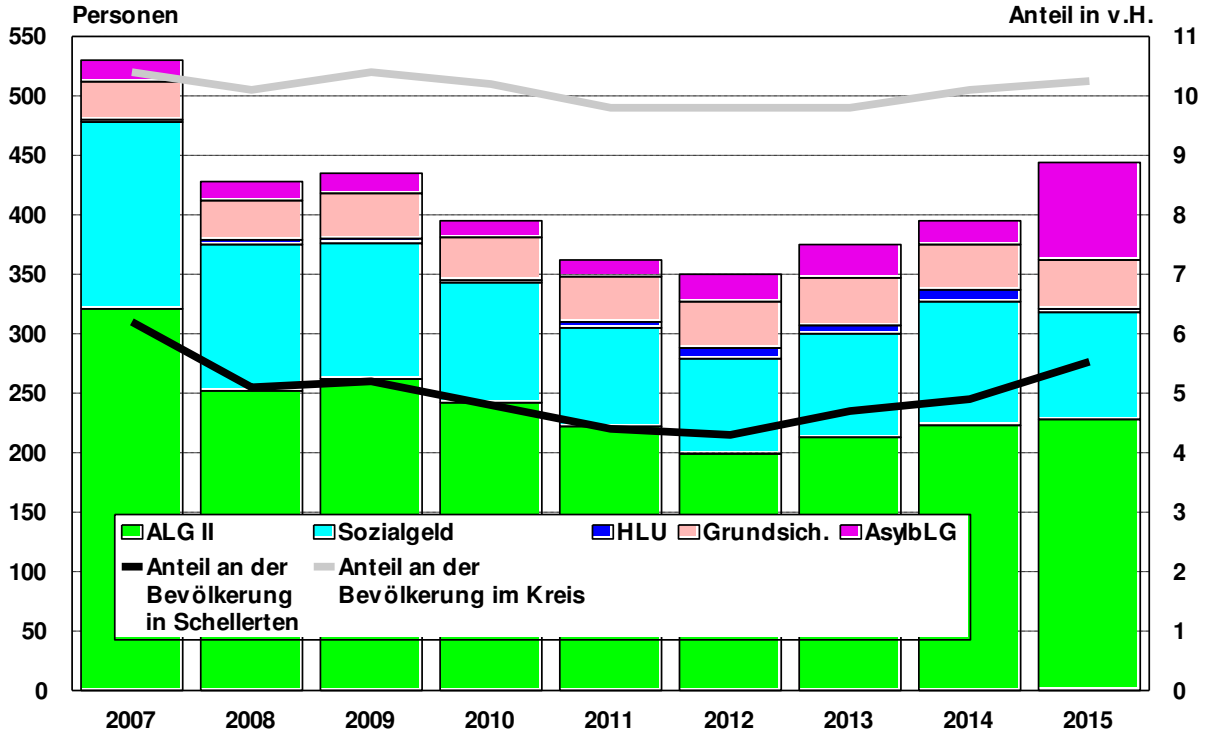
2.6 Haushalte mit niedrigen Einkommen in Schellerten

Die Ermittlung „einkommensarmer“ Haushalte stößt auf sowohl auf definitorische als auch auf empirische Erfassungsprobleme. Definitorisch ist der häufig verwendete Anteil „armutsgefährdeter“ Personen[2] 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 Gemeinde Schellerten zeigt **Abbildung 8** in der Entwicklung von 2007 bis 2015.

Die Zahl der Empfänger von Arbeitslosengeld II und Sozialgeld ist um insgesamt 160 Personen zurückgegangen. Damit fiel der Rückgang in Schellerten mit einem Drittel noch höher aus als in Niedersachsen oder dem Kreis Hildesheim (jeweils gut 19 % Rückgang). Die im Rahmen der Hilfe zum Lebensunterhalt begünstigten Personen spielen quantitativ keine Rolle. Bei den Empfängern von Grundsicherung zeigt sich nur eine geringe Zunahme um 9 Personen. Die Anzahl der Empfänger von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz in der Gemeinde Schellerten lag in den Jahren von 2007 bis 2014 bei Werten um 20 Personen. Im Jahr 2015 stieg die Zahl dann auf 80 Personen an.

[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)

Abbildung 8: Empfänger von Mindestsicherungsleistungen in der Gemeinde Schellerten von 2007 bis 2015



Aufschlussreich ist die Entwicklung des Anteils an Empfängern von Mindestsicherungsleistungen an der Bevölkerung in Schellerten im Vergleich zum Kreis Hildesheim insgesamt. Während im Kreis über den gesamten Zeitraum rund 10 % der Einwohner Mindestsicherungsleistungen bezogen, sank der Anteil in Schellerten von bereits niedrigen 6,2 % bis auf 4,3 % im Jahr 2012 ab. Durch den starken Anstieg der Zahl an Personen mit Leistungsbezug nach dem Asylbewerberleistungsgesetz stieg der Anteil an Leistungsbeziehern an der Bevölkerung wieder auf 5,5 % an. Die positive Entwicklung bei den Beziehern von Leistungen nach dem SGB II hat die Zunahmen in anderen Bereichen aber deutlich überspielt. In Niedersachen 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 können[3]. In Schellerten ist bei der sehr nied-

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

rigen 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 Schellerten mit 67°% deutlich oberhalb vom niedersächsischen Durchschnitt von 53 %. Die Eigentümerquote der reinen Seniorenhaushalte lag mit 64,3°% gering unter dem 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 85,7°% deutlich höher.

Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern haben in der Gemeinde Schellerten einen Anteil von gut 82 % am Wohnungsbestand. Auch die Senioren werden somit zu einem großen Teil in dieser Gebäudeart leben. Weiterhing wurden rund 82 % des Wohnungsbestandes 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 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 Gutachten[4], 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 Schellerten, so muss bei rund 1.250 Haushalten mit Senioren von rund 290 Haushalten ausgegangen werden, bei denen eine barrierearme Wohnung angezeigt wäre. Tatsächlich wäre aber nur bei 90 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 Schellerten bereits aktuell bei weit über 100 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.

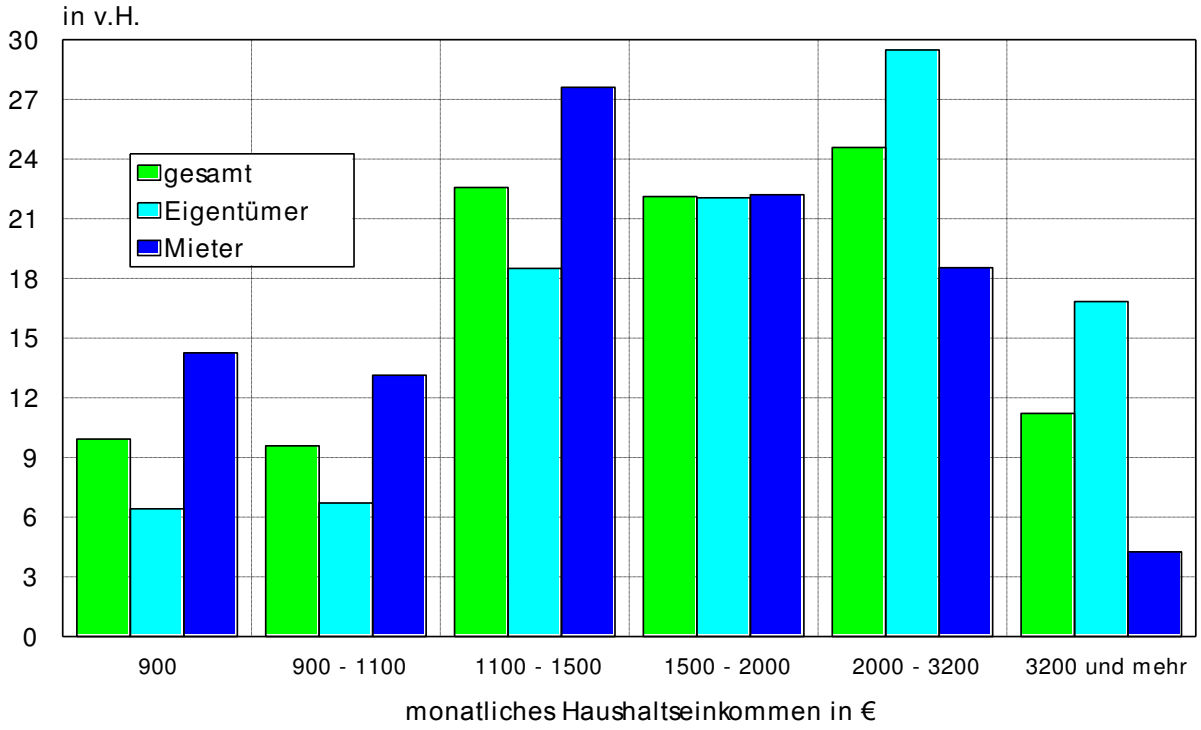
Hinsichtlich der Einkommenssituation der Senioren ist langfristig von einer Verschlechterung auszugehen. Einen Überblick über die Einkommen von Seniorenhaushalten[5] gibt **Abbildung 9**.

---

[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

Abbildung 9: Seniorenhaushalte nach Einkommensklassen im Jahr 2014



Quelle: Mikrozensuszusatzerhebung 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 seniorengerechten 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 seniorengerechtes Wohnen gibt. Sofern dieser Anteil auch für die rund 720 schwerbehinderten Einwohner der Gemeinde Schellerten gilt, errechnet sich für die Menschen mit Behinderung unterhalb des 65. Lebensjahres eine Größenordnung von knapp 320 erforderlichen behindertengerechten Wohnungen, von denen bisher sicher nur ein Bruchteil verfügbar ist.

WOHNEN 65PLUS; Hannover 2013

2.8 Fazit der bisherigen Entwicklung in Schellerten

Die Gemeinde Schellerten ist ein klassischer Wohnstandort im Einzugsgebiet einer Großstadt mit wenig 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 Mitte der 1990er Jahre und um die Jahrtausendwende hat die Gemeinde stark von der Suburbanisierung aus dem Raum Hildesheim profitiert. Insbesondere die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre sind heute mit einem Anteil von 18,6 % an der Gesamtbevölkerung in Schellerten stärker ausgeprägt als in Niedersachsen insgesamt, wo deren Anteil bei 17 % liegt.

Die Kehrseite der ehemals starken Zuwanderungen ist darin zu sehen, dass deren Kinder gegenwärtig das Erwerbsleben erreichen und dementsprechend für erhöhte Fortzüge aus Schellerten sorgen. Durch diese Fortzüge werden jedoch keine Wohnungen 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 eine Gemeinde wie Schellerten mit wenig Arbeitsplätzen vor Ort 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 die wieder 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 Schellerten spürbar. Die seit 2011 wieder auflebende Auslandszuwanderung in Deutschland hat sich in Schellerten erst im Jahr 2015 eingestellt – der Wanderungssaldo zeigt erstmals seit über 10 Jahren wieder positive Werte.

Der Zuzug von Spätaussiedlern aus Osteuropa kann als abgeschlossen betrachtet werden und stellt für die kommenden Jahre somit keine potenzielle Zuzugsquelle mehr dar.

Das in Schellerten Anfang der 1990er Jahre entstandene Wohnungsdefizit wurde durch verstärkten Wohnungsbau und anschließend auch Abwanderungen abgebaut und seit etwa 2005 ist der Wohnungsmarkt in Schellerten eher von einem leichten Überangebot als von einer Mangelsituation geprägt. Unabhängig von der Gesamtsituation auf dem Wohnungsmarkt in Schellerten bestehen latente zusätzliche Bedarfe für ältere Menschen und für Menschen mit Behinderung.

3 Projektion der Entwicklung in Schellerten

3.1 Ausgangslage der Modellrechnungen für Schellerten

Als wesentliche Bestimmungsparameter für die künftige Einwohnerentwicklung der gesamten Region Schellerten (von Hannover bis hinter Hildesheim) sind die Arbeitsplatz- und Ausbildungsplatzentwicklung und 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 Beschwernisse 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.

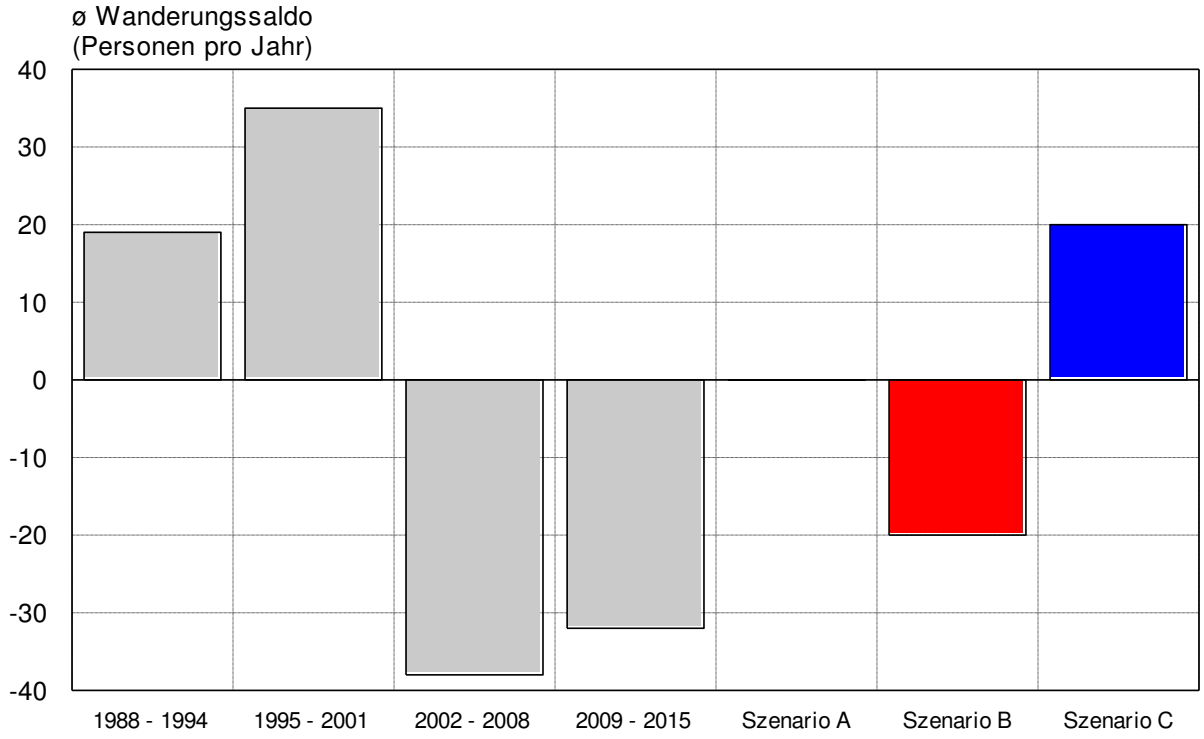
Im Ergebnis hat sich der Kompromiss der Wohnstandortsuche junger Familien in Richtung „Mietwohnung in der Stadt“ verschoben. Die zunehmenden Preisunterschiede zwischen Stadt und Land wirken dieser Entwicklung inzwischen so stark entgegen, dass die „alten“ Stadt-Umland-Abwanderungsmuster in vielen Regionen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

3.2 Drei Szenarien der Bevölkerungsentwicklung in Schellerten

Die **Geburten- und Sterbefallzahlen** der Modellrechnungen bauen auf dem vor Ort vorgefundenen Niveau von Geburtenhäufigkeit und Sterblichkeit auf. Während die Geburtenhäufigkeit seit 1975 in Westdeutschland sehr stabil ist und dementsprechend auf dem bestehenden Niveau belassen wird, unterstellt das Szenario zur Sterblichkeit 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 Gemeinde Schellerten



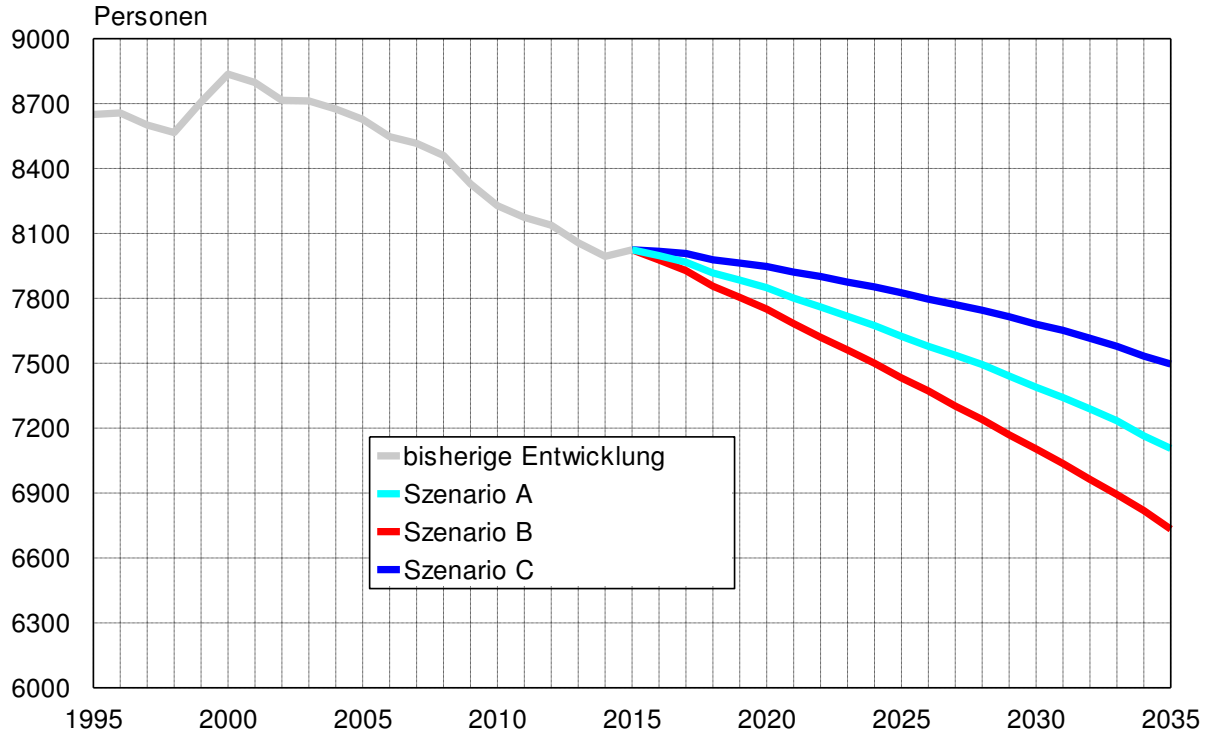
Die hohen Zuwanderungen im zweiten Zeitraum können kaum als Maßstab für die Zukunft gelten, da die starke Suburbanisierung der 1990er Jahre kaum wiederholbar erscheint. Ebenso sind dauerhafte Wanderungsverluste zwischen 30 und 40 Personen je Jahr kaum darstellbar, da die Jahrgänge im typischen Abwanderungsalter in wenigen Jahren spürbar abnehmen. Insofern stellen die Szenarien B und C mit einem Wanderungsverlust bzw. –gewinn von jeweils 20 Personen pro Jahr aus unserer Sicht die Bandbreite möglicher Werte da. Szenario A liegt mit einem ausgeglichenen Wanderungssaldo genau in der Mitte dieser Werte.

Dies muss 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 2050 zeigt **Abbildung 11.**

Abbildung 11: Entwicklung der Einwohnerzahl in der Gemeinde Schellerten bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035



Die Modellrechnungen zeigen eine Bandbreite möglicher Einwohnerzahlen zwischen 6.700 und 7.500 Personen im Jahr 2035. In keinem der Szenarien wird der zu erwartende Sterbeüberschuss von der angesetzten Zuwanderung überkompensiert. Auch in Szenario C mit Wanderungsgewinnen kommt es deshalb zu einem Rückgang der Gesamtbevölkerung um 6,6°%. In den beiden anderen Szenarien fallen die errechneten Rückgänge mit 11,4°% (Szenario A) bzw. 16,1°% (Szenario B) 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 Gemeinde Schellerten bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035

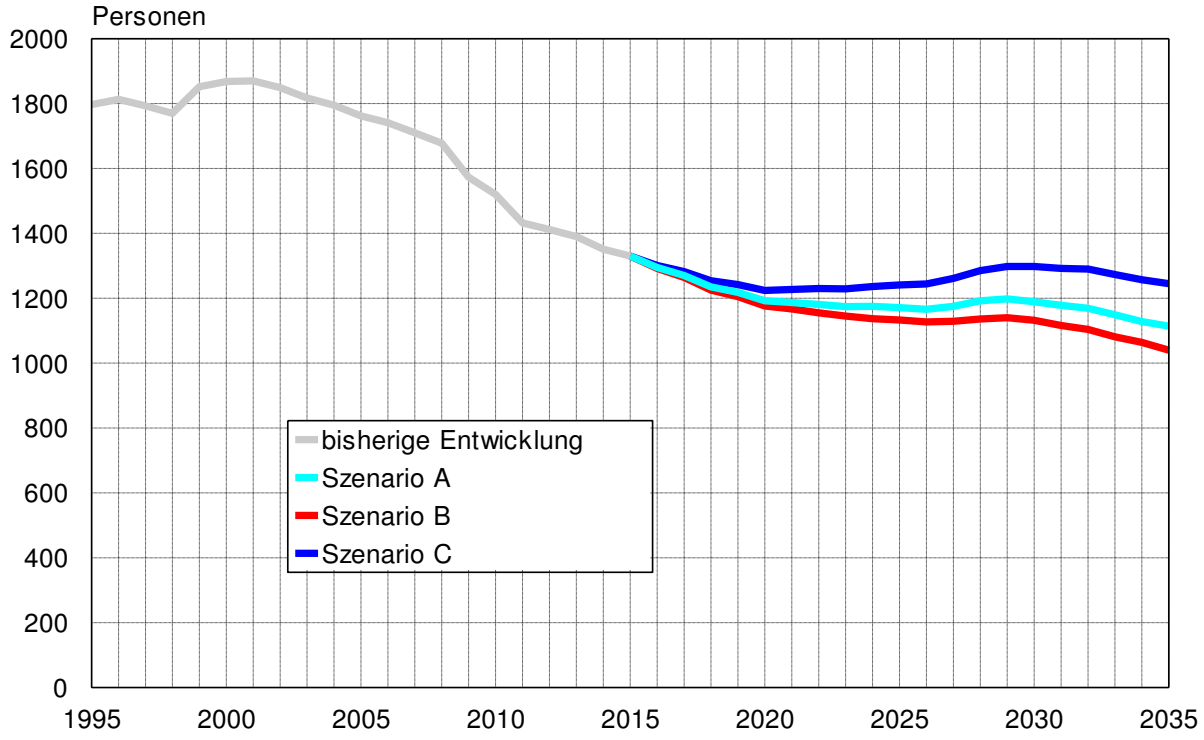


Abbildung 13: Entwicklung der Altersgruppe der "Erwerbsfähigen" in der Gemeinde Schellerten bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035

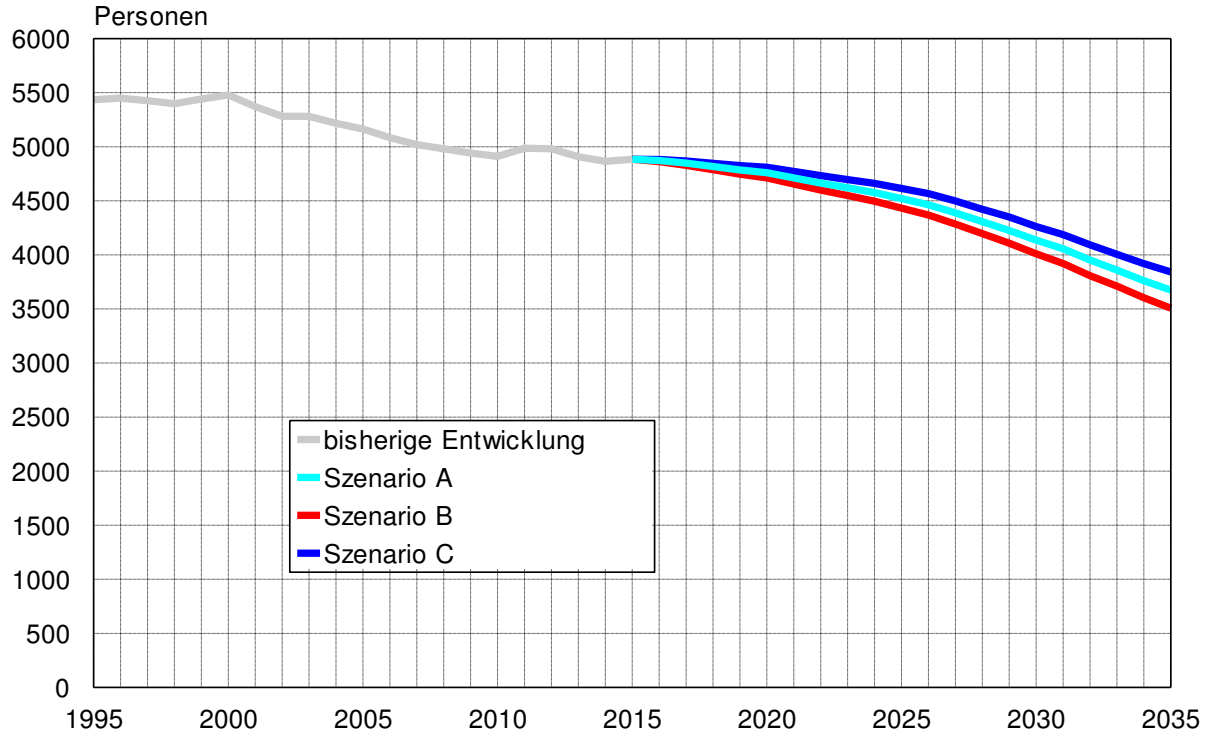


Abbildung 14: Entwicklung der Altersgruppe „Senioren“ in der Gemeinde Schellerten bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035

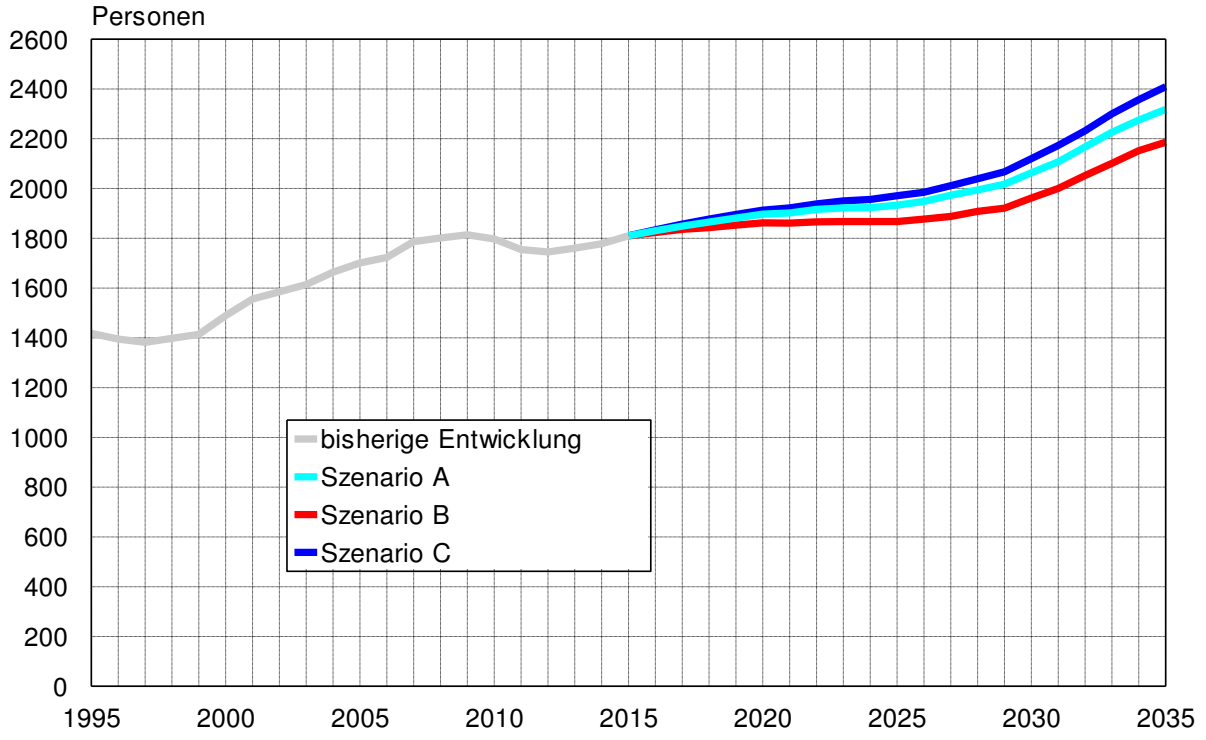
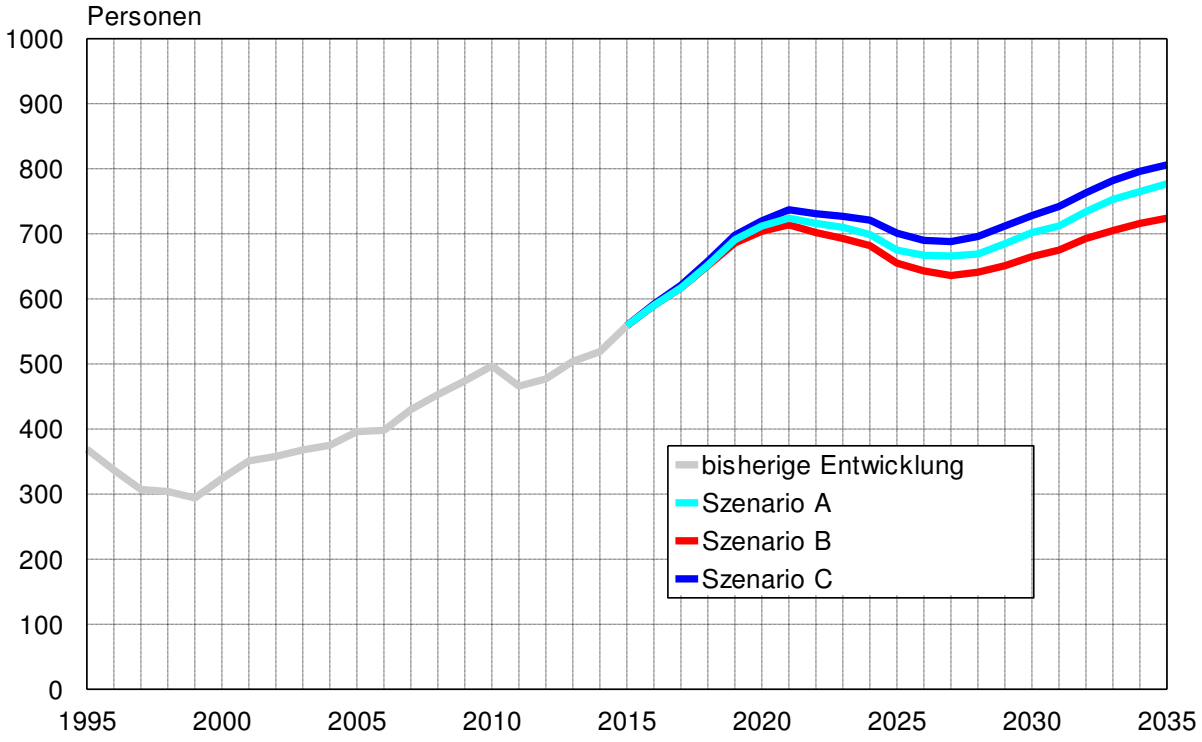


Abbildung 15: Entwicklung der Altersgruppe „80 Jahre und älter“ in der Gemeinde Schellerten bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035



Was zeigen nun die unterschiedlichen Verläufe in den Altersgruppen? Bei der jüngeren Bevölkerung unter 18 Jahren führen alle Szenarien nach anfänglichen Verlusten zu einer mittelfristigen Stabilisierung. Gegen Ende des Betrachtungszeitraums gehen die Zahlen in allen Szenarien wieder zurück. Im Vergleich zu 2015 liegt die Zahl der Einwohner bis unter 18 Jahre in Szenario A um 16,2 %, in Szenario B um 21.8 % und in Szenario C um 6,4 % niedriger. Der Anteil an der Bevölkerung bleibt in Szenario C mit 16,6 % gleich; in den anderen beiden Szenarien sinkt der Anteil leicht ab.

Der Anteil der Altersgruppe der „Erwerbsfähigen“ an der Gesamtbevölkerung nimmt ebenso wie deren Anzahl in allen Szenarien ab: der gegenwärtige Anteil von 60,8°% sinkt in allen Szenarien auf rund 52°%. 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 Erwerbsfähigenzahl abschwächen, aber nicht stoppen.

Sichtbar wird dies auch an den dynamischen Verläufen für die „Senioren“ und die Altersgruppe „80 Jahre und älter“. Der Anteil der Senioren an der Gesamtbevölkerung wächst in sämtlichen Szenarien und auch bei negativem Wanderungssaldo von derzeit knapp 23°% auf rund ein Drittel – dies auch deshalb, weil die Mehrheit von ihnen bereits heute ihren Wohnsitz in Schellerten hat und diesen nicht mehr ändern wird. Noch dynamischer fällt das Wachstum der Altersgruppe „80 Jahre und älter“ aus. Der Anteil der Hochbetagten wächst bis 2035 zunächst von 7 % auf knapp 11 %. Bis 2050 wächst

die absolute Zahl dann nochmals um 40 %, da in dieser Zeit die geburtenstarken Jahrgänge in diese Altersgruppe wechseln. Der Anteil an der Bevölkerung erreicht dann 18 % bis 19 %.

Da sich auch im Szenario mit gleichbleibend positivem Wanderungssaldo von 20 Personen pro Jahr eine Abnahme der Gesamtbevölkerung um mehr als 6°% ergibt, wird der Wohnungsbedarf in Schellerten vor allem von der weiteren Haushaltsverkleinerung und dem Ersatzbedarf bestimmt. Der höhere Anteil an Senioren und Hochbetagten wird hingegen qualitative Veränderungen am Wohnungsbestand erfordern.

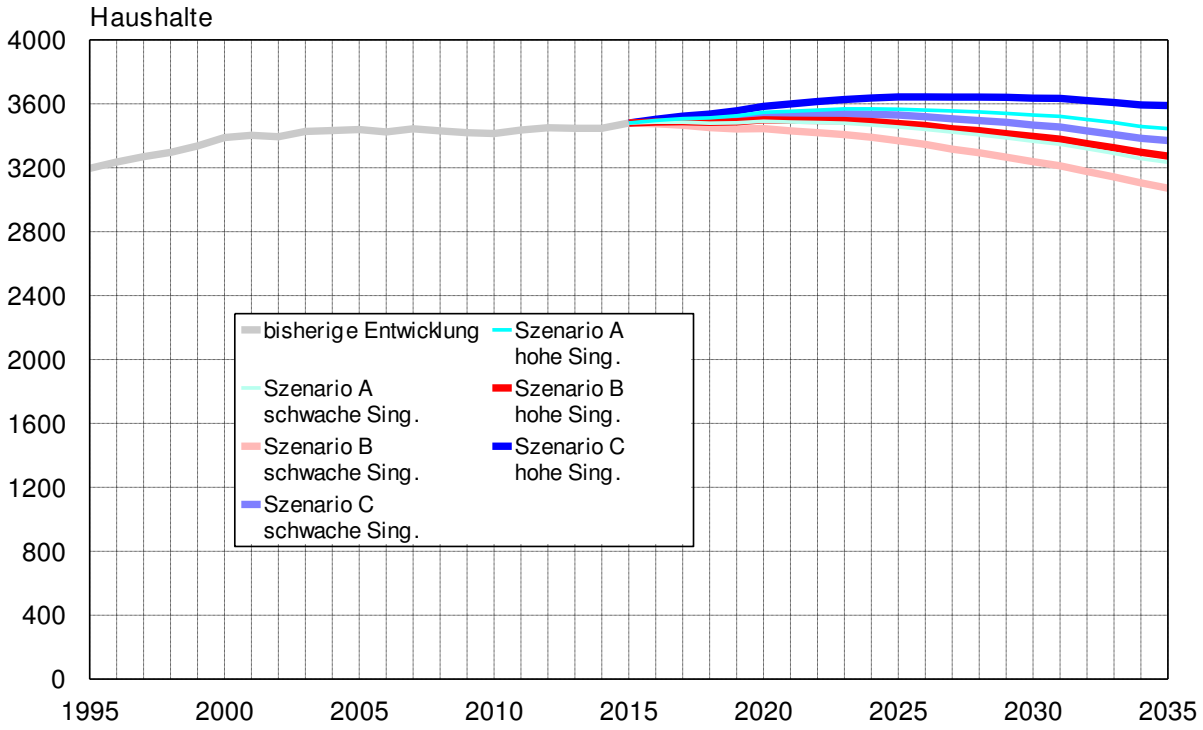
3.3 Haushalts- und Wohnungsbedarfsentwicklung in Schellerten

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 haben wir 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 nicht zu vermeiden ist (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 3.070 und 3.590. Die Szenarien zeigen, dass sich einzig in Szenario C mit hoher Singularisierung eine geringe Steigerung der Haushaltszahl um gut 3°% ergibt, bei schwacher Singularisierung liegt die Haushaltszahl im selben Szenario bereits um -3,2°% niedriger als der Wert des Jahres 2015. In allen anderen Szenarien errechnen sich unterschiedlich hohe Rückgänge der Haushaltszahl.

Abbildung 16: Entwicklung der Anzahl privater Haushalte in der Gemeinde Schellerten bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035

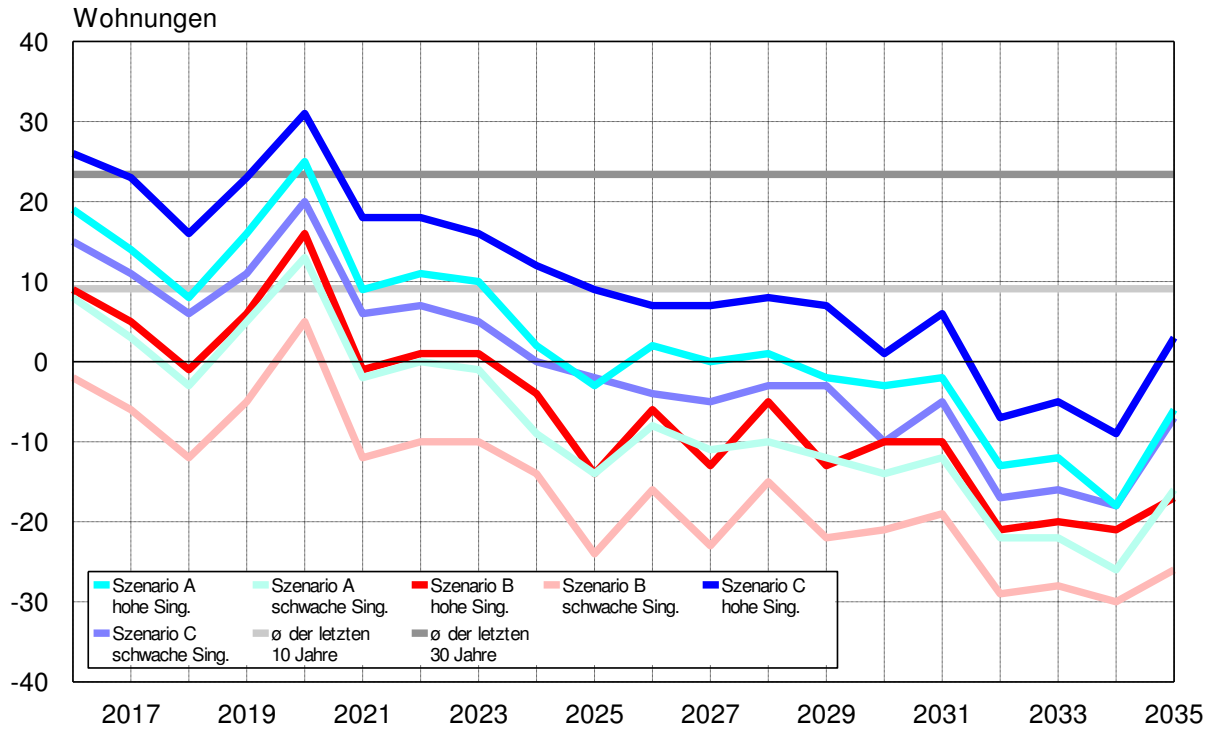


Nach der Abschätzung von Bevölkerungs- und Haushaltszahlen erfolgt die Ermittlung des „Wohnungsbedarfes". Der Wohnungsbedarf wird nach der Festlegung von Bedarfskriterien ermittelt, womit er eine von der Nachfrage unabhängige normative Größe darstellt, mit deren Umsetzung (in Wohnungsbau) ein festgelegtes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

Mehrere Szenarien weisen einen positiven Neubaubedarf in unterschiedlicher Höhe auf. In der Variante des Szenario C mit hoher Singularisierung ergibt sich in der Summe bis zum Jahr 2035 ein Bedarf von 210 Wohnungen, wobei sich in den ersten Jahren Bedarfswerte zwischen 20 und 30 Wohnungen zeigen, während sich nach dem Jahr 2030 negative Bedarfe einstellen. Dieses Muster mit dem stärksten Bedarf zu Beginn des Betrachtungszeitraums und einer starken Abschwächung nach dem Jahr 2025 zeigt sich bei allen Szenarien. Ein in der Summe positiver Bedarf ist außer dem genannten Szenario C mit hoher Singularisierung nur noch bei Szenario A mit hoher Singularisierung zu sehen. In Szenario C mit niedriger Singularisierung liegt der Wohnungsbedarf insgesamt nahe Null, alle anderen Szenarien zeigen mehr oder weniger deutliche negative Gesamtbedarfe.

Abbildung 17: Wohnungsbedarf in der Gemeinde Schellerten von 2016 bis 2035



An dieser Stelle muss nochmals betont werden, dass die künftige Entwicklung in der Gemeinde Schellerten 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.

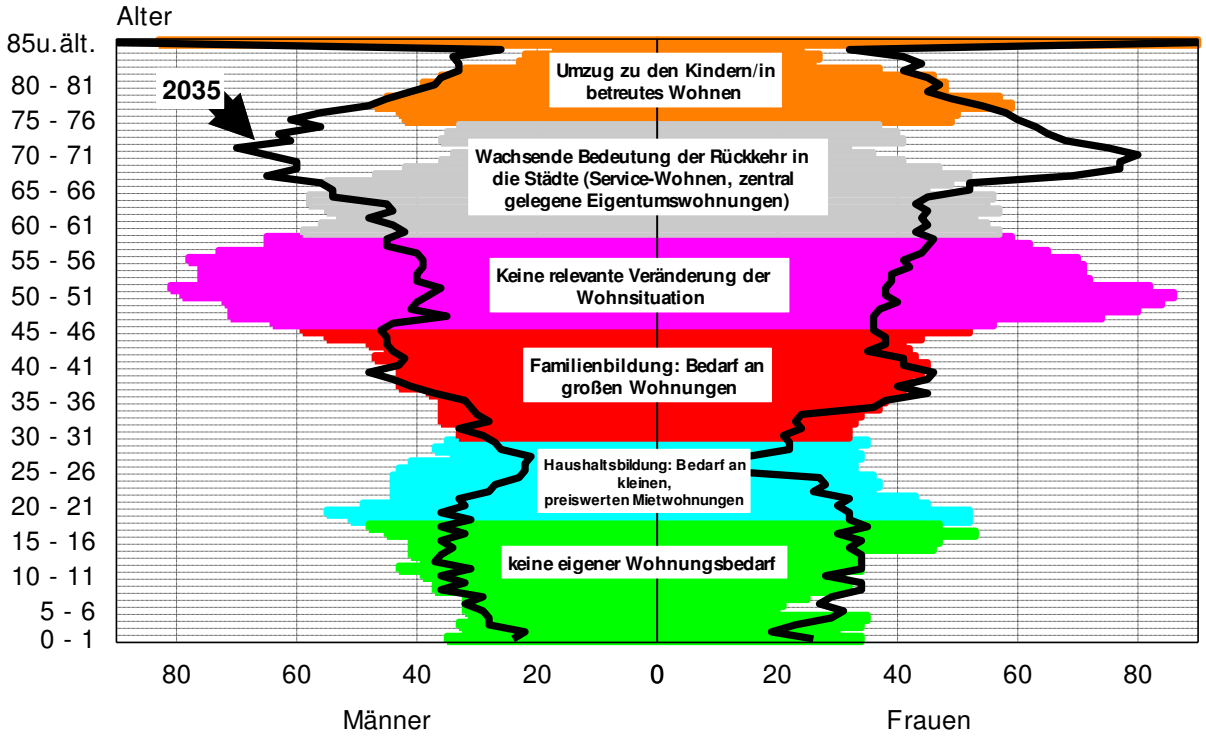
3.4 Welche Art von Wohnungen werden in Schellerten benötigt

Der reine quantitative Wohnungsbedarf sagt nichts über die konkrete Nachfrage, deren Befriedigung in der Regel ja 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 schwächer besetzt als 2015.

Abbildung 18: Wohnungsbedarf nach dem Alter (Altersstrukturen der Gemeinde Schellerten 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 Gemeinde Schellerten 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 nur in geringem Maße um 9°% 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, die als einzige in den kommenden 20 Jahren 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.

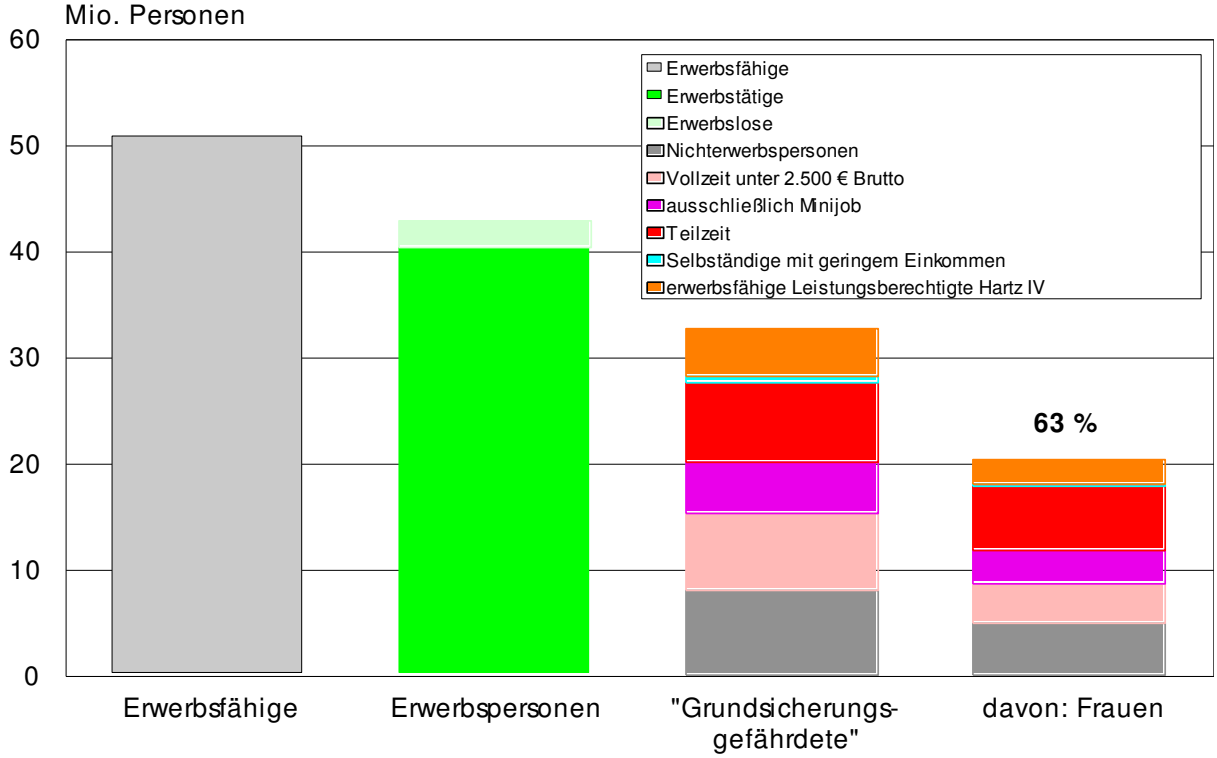
3.4.1 Nachfragemöglichkeiten der Senioren

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 Schellerten 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 sowie geringeren Wohnkosten 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 31,8 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 Gemeinde Schellerten zeigt **Tabelle 3**. Der Durchschnittswert in der Gemeinde Schellerten liegt mit knapp 39 höher als in Niedersachsen insgesamt und zudem auch höher als im Kreis Hildesheim insgesamt (28) und der Region Hannover (16).

Die Nachfrage in Schellerten wurde über den Gesamtzeitraum seit 1995 zu 70 % aus dem Bestand gedeckt. Für die Zukunft ist bei leicht steigenden Sterbefallzahlen von entsprechend steigenden Haushaltsauflösungen und Bestandsangeboten auszugehen. Die Gesamtnachfrage ist abhängig vom Preisniveau, der Besetzung der Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen sowie der Wohnungsmarktsituation in Hannover und Laatzen. Wie Tabelle 3 zeigt, waren in Schellerten in der Vergangenheit deutliche Schwankungen des Neubaus und damit auch der Nachfrageziffer zu verzeichnen. Die

hohen Werte der Nachfrageziffer von Mitte der 1990er Jahre bis zur Jahrtausendwende dürfte verfügbaren Baugebieten in Schellerten bei hoher Nachfrage der geburtenstarken Jahrgänge – insbesondere bis dahin in Hildesheim wohnender Personen – zuzuschreiben sein. Dieses Niveau konnte aber nur wenige Jahre aufrechterhalten werden. Die hohen Werte der Nachfrageziffer in den letzten Jahren resultieren mehr aus dem erhöhten Bestandsangebot bei sinkendem Nachfragepotenzial als aus einem erhöhten Neubau.

Bei einem nahezu ausgeglichenen Wanderungssaldo Deutschlands waren die Wohnungsmärkte ab Mitte des letzten Jahrzehnts in weiten Teilen der Republik entspannt. Auch in der Stadt Hildesheim, aus der ja ein erheblicher Teil der Bauherren bzw. Käufer der Einfamilienhäuser kamen, war das Angebot ausreichend und die Preise der Bestandsangebote waren gesunken. Dies zeigt die Abhängigkeit der Gemeinde Schellerten von der Wohnungsmarktsituation andernorts. Eine Stabilisierung der Bautätigkeit wäre in der damaligen Phase wohl nur mit einer Preisreduzierung möglich gewesen.

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

Jahr	30- bis 45-Jährige	Angebot aus Bestand	Angebot aus Neubau	Gesamtangebot = Nachfrage	Nachfrage je 1.000 30-45 Jähriger
1995	1.996	46	37	83	41,6
1996	2.042	53	31	84	41,1
1997	2.040	39	18	57	27,9
1998	2.005	44	28	72	35,9
1999	2.057	40	37	77	37,4
2000	2.128	37	45	82	38,5
2001	2.118	33	22	55	26,0
2002	2.114	36	22	58	27,4
2003	2.060	40	41	81	39,3
2004	2.027	39	21	60	29,6
2005	1.954	38	8	46	23,5
2006	1.878	34	9	43	22,9
2007	1.797	34	12	46	25,6
2008	1.722	49	2	51	29,6
2009	1.644	46	8	54	32,8
2010	1.549	38	0	38	24,5
2011	1.502	45	0	45	30,0
2012	1.414	44	8	52	36,8
2013	1.337	46	5	51	38,1
2014	1.289	52	6	58	45,0
2015	1.247	45	10	55	44,1
Veränder. in v.H.	**-749 -37,5**			**Durchschnitt ab 2011**	**38,8**

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

Tabelle 4: Entwicklung der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhauswohnungen in der Gemeinde Schellerten in den drei Szenarien

	30- bis 45-Jährige			vermarktbarer Neubau *)		
Jahr	Szenario A	Szenario B	Szenario C	Szenario A	Szenario B	Szenario C
2015	1.247	1.247	1.247	-	-	-
2016	1.206	1.204	1.206	9	9	9
2017	1.182	1.178	1.182	9	9	9
2018	1.169	1.163	1.169	9	9	9
2019	1.157	1.149	1.157	9	9	9
2020	1.146	1.135	1.146	9	9	9
2021	1.139	1.123	1.139	9	9	9
2022	1.134	1.113	1.136	9	9	9
2023	1.132	1.106	1.138	9	9	9
2024	1.128	1.097	1.138	9	9	9
2025	1.129	1.094	1.143	9	8	9
2026	1.139	1.101	1.157	9	9	9
2027	1.155	1.114	1.177	9	9	9
2028	1.168	1.124	1.194	9	9	9
2029	1.175	1.128	1.205	9	9	9
2030	1.191	1.141	1.225	9	9	10
2031	1.195	1.142	1.233	9	9	10
2032	1.189	1.135	1.231	9	9	10
2033	1.174	1.115	1.219	9	9	9
2034	1.157	1.096	1.206	9	9	9
2035	1.139	1.075	1.193	9	8	9
Veränder.	**-108**	**-172**	**-54**			
in v.H.	**-8,7**	**-13,8**	**-4,3**			
Summe				**180**	**178**	**183**

*) Mindestens 20 % der Gesamtnachfrage

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 herauswuchsen und die Zahl der 30- bis unter 45-Jährigen stark abgenommen hat. In Schellerten ist deren Zahl seit dem Jahr 2000 um 41 % zurückgegangen. In Szenario C zeigt sich ein geringer Rückgang um gut 4°%, während in den Szenaren A und B der Rückgang mit knapp 9°% bzw. 14 % höher ausfällt.

Da erwartet wird, dass mindestens 20 % der Gesamtnachfrage auf Neubauten entfällt, rücken alle Szenarien vom vermarktbaren Neubau her relativ nahe zusammen. Mittelfristig sollten in Schellerten rund 9 Neubauwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern pro Jahr vermarktbar sein.

Ein stärkerer Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern wird nur bei einer dauerhaft erhöhten Preisdifferenz zu den potenziellen Herkunftsorten der Bauherren, also insbesondere zur Stadt Hildesheim, möglich sein. Die Wohnungsknappheit in den Großstädten hat die Preisdifferenz wieder erhöht, was sich in Schellerten allerdings noch nicht in einer gestiegenen Bautätigkeit niederschlägt.

3.5 Investoren für den künftigen Wohnungsbau in Schellerten

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 aber auch 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 Schellerten 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 oft besser vermarkten; dies kann insbesondere bei rückläufiger Nachfrage ein wichtiges Kriterium sein.

Der Geschosswohnungsbau war bisher in Schellerten eher eine Randerscheinung. Vom Wohnungsbau der vergangenen 30 Jahre entfielen lediglich 11 % der Wohnungen auf Neubauten von Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen. Angesichts der demografischen Szenarien sind für die Zukunft in Schellerten allenfalls einzelne Sonderprojekte zum Beispiel im Bereich barrierearmer/-freier Wohnungen zu erwarten. Für konventionellen Mietwohnungsbau oder sozialen Mietwohnungsbau fehlen in Schellerten die Voraussetzungen seitens der Bevölkerung. Die Eigentümerquote von 67 % und auch der niedrige Anteil an Mindestsicherungsleistungsbeziehern sprechen dagegen. Abgesehen vom Bauträgergeschäft mit Eigentumswohnungen (relativ kurzfristiges Risiko; Entscheidung über Wohnungsgrößen und Ausstattung auf der Basis der aktuellen Marktlage) werden private Investoren im Mietwohnungsbau die Wohnungen bauen, von denen sie sich langfristig die besten Vermarktungschancen und damit die höchsten Renditen versprechen. Dementsprechend werden sich Investoren kaum für Schellerten 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 Gemeinde Schellerten 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 Gemeinde Schellerten ist ein klassischer Wohnstandort im Einzugsgebiet einer Großstadt mit wenig 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 privaten Haushalte in Schellerten leben zu 67°% im Wohneigentum und 72 % der neuen Wohnungen wurden in Ein- und Zweifamilienhäusern gebaut.

Das in Schellerten Anfang der 1990er Jahre entstandene Wohnungsdefizit wurde durch verstärkten Wohnungsbau und nachfolgende Abwanderungen bis zum Jahr 2004 abgebaut und seit spätestens 2006 ist der Wohnungsmarkt in Schellerten eher von einem Überangebot als von einer Mangelsituation geprägt.

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

Hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung zeigt sich in den drei gerechneten Szenarien ein ansteigender Sterbeüberschuss. Um die Einwohnerzahl auf dem heutigen Stand zu halten, wären somit stetig steigende Wanderungsgewinne erforderlich. Vor dieser Situation steht allerdings nicht nur Schellerten, sondern die gesamt 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 Stadt Hildesheim bei guter eigener Infrastruktur. Wenn der Zuwanderungsdruck auf Hildesheim erhalten bleibt, bietet sich für Schellerten die Chance, mit einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis beim Wohnen wieder Zuwanderer aus der Stadt zu gewinnen.

Gleichzeitig besteht die Gefahr von weiteren Abwanderungen insbesondere der Kinder der geburtenstarken Jahrgänge in die Städte Hannover und Hildesheim oder auch andere Hochschulstandorte.

Bereits heute geht die Zahl der Erwerbsfähigen bundesweit zurück und die Abnahme wird sich mit dem Erreichen der Ruhestandsphase durch die geburtenstarken Jahrgänge ab etwa 2025 beschleunigen. 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 Gemeinde Schellerten, ebenfalls Wanderungsgewinne zu realisieren. Es ist somit nicht nur die eigene Attraktivität Schellertens, sondern auch die auf EU- und Bundesebene bestimmte Zuwanderungspolitik, die die Einwohnerentwicklung in Schellerten beeinflusst. Eine Vorhersage politischer Entscheidungen über einen Zeitraum von 20 Jahren ist sicher ähnlich spekulativ wie eine Aussage über die Entwicklung der Attraktivität der Gemeinde Schellerten im Verhältnis zu den unmittelbar konkurrierenden Städten und Gemeinden.

Zunächst sollten sich die politischen Gremien in Schellerten 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 Schellerten 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 Schellerten.

Bevölkerung und Wohnungsmarkt in der Samtgemeinde Sibbesse

- 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 Samtgemeinde Sibbesse 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 14
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 Sibbesse 18
3 Projektion der Entwicklung in der Samtgemeinde Sibbesse 20
3.1 Ausgangslage der Modellrechnungen 20
3.2 Drei Szenarien der Bevölkerungsentwicklung 21
3.3 Haushalts- und Wohnungsbedarfsentwicklung 26
3.4 Welche Art von Wohnungen werden 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 35
4 Fazit der Untersuchung 37

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Samtgemeinde Sibbesse 1995 bis 2016 5
Tabelle 2: Gesamtbevölkerung, Geburten, Sterbefälle und Wanderungssaldo von 1995 bis 2015 in der Samtgemeinde Sibbesse*) 7
Tabelle 3: Entwicklung der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhauswohnungen in der Samtgemeinde Sibbesse von 1995 bis 2015 33
Tabelle 4: Entwicklung der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhauswohnungen in der Samtgemeinde Sibbesse in den drei Szenarien 34

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in der Samtgemeinde Sibbesse von 1978 bis 2015 6
Abbildung 2: Wanderungstausch der Samtgemeinde Sibbesse mit verschiedenen Regionen in der Summe der Jahre 1989 bis 2012 8
Abbildung 3: Wanderungssalden der Samtgemeinde Sibbesse gegenüber verschiedenen Regionen in vier Zeiträumen 10
Abbildung 4: Altersstruktur der Bevölkerung in der Samtgemeinde Sibbesse 2015 sowie die Altersstruktur des Jahres 1995 11
Abbildung 5: Bautätigkeit von 1987 bis 2015 in der Samtgemeinde Sibbesse 12
Abbildung 6: Wohnungsbestand nach Baualtersklassen im Land Niedersachen sowie in der Samtgemeinde Sibbesse 2011 in v.H. 13
Abbildung 7: Entwicklung der Anzahl privater Haushalte sowie der Zahl der Erwachsenen und der Einwohner je Haushalt in der Samtgemeinde Sibbesse 1987 bis 2015 14
Abbildung 8: Empfänger von Mindestsicherungsleistungen in der Samtgemeinde Sibbesse von 2007 bis 2015 15
Abbildung 9: Seniorenhaushalte nach Einkommensklassen im Jahr 2014 17
Abbildung 10: Durchschnittliche Wanderungssalden der vergangenen vier Siebenjahreszeiträume sowie die Ansätze in den Szenarien für die Samtgemeinde Sibbesse 21
Abbildung 11: Entwicklung der Einwohnerzahl in der Samtgemeinde Sibbesse bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035 22
Abbildung 12: Entwicklung der Altersgruppe „bis unter 18 Jahre“ in der Samtgemeinde Sibbesse bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035 23
Abbildung 13: Entwicklung der Altersgruppe der "Erwerbsfähigen" in der Samtgemeinde Sibbesse bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035 24

Abbildung 14: Entwicklung der Altersgruppe „Senioren“ in der Samtgemeinde Sibbesse bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035 24
Abbildung 15: Entwicklung der Altersgruppe „80 Jahre und älter“ in der Samtgemeinde Sibbesse bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035 25
Abbildung 16: Entwicklung der Anzahl privater Haushalte in der Samtgemeinde Sibbesse bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035 27
Abbildung 17: Wohnungsbedarf in Sibbesse von 2016 bis 2035 28
Abbildung 18: Wohnungsbedarf nach dem Alter (Altersstrukturen der Samtgemeinde Sibbesse in den Jahren 2015 und im Szenario A 2035) 29
Abbildung 19: Erwerbsfähige, Erwerbspersonen und tendenziell „Grundsicherungsgefährdete“ 31

Bevölkerung und Wohnungsmarkt in der Samtgemeinde Sibbesse

- 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 Mietenstufen 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 hat[1]. 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

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 Gemeinde Sibbesse.

2 Die Entwicklung in der Samtgemeinde Sibbesse 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 Sibbesse nur um 50 Personen bzw. 0,8 % über dem Fortschreibungswert. Damit gehört Sibbesse zur Minderheit der Städte und Gemeinden mit einer gegenüber dem Fortschreibungswert höheren Einwohnerzahl, die Fortschreibung lag aber sehr nah an der Realität.

Der Wohnungsbestand in Sibbesse lag gegenüber der auf der Gebäude- und Wohnungszählung 1987 basierenden Fortschreibung um 11 Wohnungen bzw. 0,4°% niedriger. Die „weniger“ gezählten Wohnungen verschwanden ja nicht plötzlich vom Markt 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 Samtgemeinde Sibbesse seit 1995 zeigt **Tabelle 1**.

Tabelle 1: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Samtgemeinde Sibbesse 1995 bis 2016

Jahr	sozialversicherungspflichtig Beschäftigte					Erwerbs-fähige 1)
	am Arbeitsort	Einpendler	Auspendler	Saldo	am Wohnort	
1995	387	225	1.986	-1.761	2.148	4.113
1996	375	215	1.971	-1.756	2.131	4.132
1997	369	152	1.897	-1.745	2.114	4.119
1998	353	146	1.893	-1.747	2.100	4.080
1999	356	159	1.936	-1.777	2.133	4.101
2000	369	174	2.034	-1.860	2.229	4.104
2001	336	151	keine plausiblen Daten2)			4.114
2002	339	153				4.064
2003	314	133				3.981
2004	329	135				3.934
2005	279	102	2.124	-2.022	2.301	3.911
2006	267	101	2.098	-1.997	2.264	3.857
2007	274	102	2.089	-1.987	2.261	3.825
2008	289	186	2.134	-1.948	2.237	3.785
2009	267	170	2.056	-1.886	2.153	3.720
2010	289	156	2.039	-1.883	2.172	3.754
2011	286	154	2.071	-1.917	2.203	3.731
2012	287	150	2.099	-1.949	2.236	3.692
2013	292	181	2.111	-1.930	2.222	3.681
2014	311	215	2.154	-1.939	2.250	3.628
2015	304	225	2.164	-1.939	2.243	3.594
2016	301	222	2.132	-1.910	2.211	3.581
Veränder.	**-86**	**-3**	**146**	**-149**	**63**	**-532**
in v.H.	**-22,2**	**-1,3**	**7,4**	**8,5**	**2,9**	**-12,9**

1) 18 bis unter 65 Jahre

2) In dem Zeitraum 2001 bis 2004 sind in den Daten der Bundesagentur für Arbeit unplausible Daten für die Gemeinde Westfeld enthalten; die Zahl der Auspendler (und damit der Beschäftigten am Wohnort) steigt von 358 im Jahr 2000 über 959 (2001) bis auf 1.722 im Jahr 2002. Dieser Wert für die Zahl der Auspendler liegt weit über der Einwohnerzahl der Gemeinde Westfeld; aus diesem Grund werden für die Jahre 2001 bis 2004 keine Werte für die Samtgemeinde ausgewiesen.

Seit 1995 ist die Zahl der Arbeitsplätze in Sibbesse um 22,2°% gesunken (Kreis Hildesheim -0,9 %; Niedersachsen + 17,7 %; ehemaliger Bezirk Hannover +9,0 %;). Während die Zahl der Einpendler stagnierte, nahm die Zahl der Auspendler seit 1995 um gut 7°% zu. Der Auspendlerüberschuss stieg um 8,5°% auf gut 1.900 Personen an. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort erhöhte sich in den letzten 20 Jahren um 2,9°%, während die Zahl der Erwerbsfähigen um knapp 13 % sank.

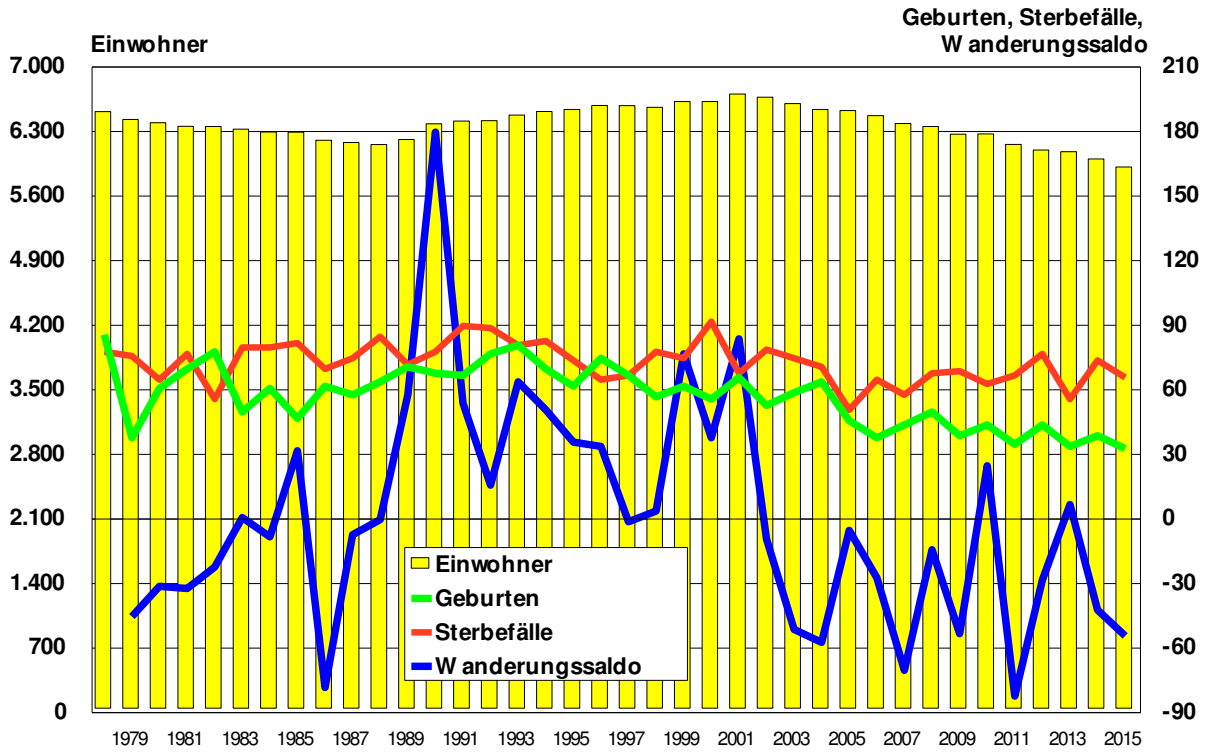
Bei der geringen Zahl an Arbeitsplätzen in der Samtgemeinde bieten sich mittel- und langfristig kaum Chancen, bisherige Einpendler für den Wohnstandort Sibbesse zu gewinnen. Dagegen birgt die hohe Zahl an Auspendlern die reale Gefahr einer Abwanderung aus Sibbesse.

2.3 Bevölkerung

2.3.1 Bevölkerungsentwicklung insgesamt

Die Entwicklung der Gesamtbevölkerung (Personen mit Hauptwohnsitz) und deren Veränderungsparameter zeigen für die Samtgemeinde Sibbesse **Abbildung 1** seit 1978 und **Tabelle 2** seit 1995. Eine deutliche Wachstumsphase begann 1989 und hielt bis zum Jahr 2001 an, zu dem der bisherige Bevölkerungshöchststand verzeichnet wurde. Seither ist mit dem Aufkommen von Wanderungsverlusten ein erheblicher Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen.

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in der Samtgemeinde Sibbesse von 1978 bis 2015



Deutlich erkennbar sind auch die Ursachen: ab dem Wiedervereinigungsjahr waren deutlich erhöhte Wanderungsgewinne zu erkennen, die noch bis zur Jahrtausendwende auf höherem Niveau verblieben. Der natürliche Saldo, die Differenz von Geburten und Sterbefällen, blieb, von wenigen Jahren abgesehen, im negativen Bereich. Die Differenz fiel allerdings vergleichsweise niedrig aus.

Wie **Tabelle 2** zeigt, war seit dem Jahr 1997 ein durchgängig negativer, natürlicher Saldo - also die Differenz von Geburten und Todesfällen - zu verzeichnen (vgl. auch den Verlauf der Graphen in Abbildung 1). Die Differenz fiel, im Vergleich zu anderen Kommunen des Kreises Hildesheim, allerdings eher gering aus.

Tabelle 2: Gesamtbevölkerung, Geburten, Sterbefälle und Wanderungssaldo von 1995 bis 2015 in der Samtgemeinde Sibbesse*)

Jahr	Gesamtbevölkerung	Geburten	Sterbefälle	Natürlicher Saldo	Wanderungssaldo
1995	6.523	-	-	-	-
1996	6.566	74	64	10	33
1997	6.564	66	66	0	-2
1998	6.546	56	77	-21	3
1999	6.609	61	74	-13	76
2000	6.610	55	91	-36	37
2001	6.691	65	67	-2	83
2002	6.655	52	78	-26	-10
2003	6.587	58	74	-16	-52
2004	6.522	63	70	-7	-58
2005	6.511	45	50	-5	-6
2006	6.456	37	64	-27	-28
2007	6.371	43	57	-14	-71
2008	6.338	49	67	-18	-15
2009	6.254	38	68	-30	-54
2010	6.259	43	62	-19	24
2011	6.144	34	66	-32	-83
2012	6.082	43	76	-33	-29
2013	6.066	33	55	-22	6
2014	5.988	38	73	-35	-43
2015	5.900	32	65	-33	-55
Veränder./ Summe	**-623**			**-379**	**-244**
in v.H.	**-9,6**			**-5,8**	**-3,7**

*) eigene Berechnung; Verteilung der „Zensusdifferenz“ auf den Zeitraum 1987 bis 2011; siehe Vorbemerkung; Werte für 2015 geschätzt

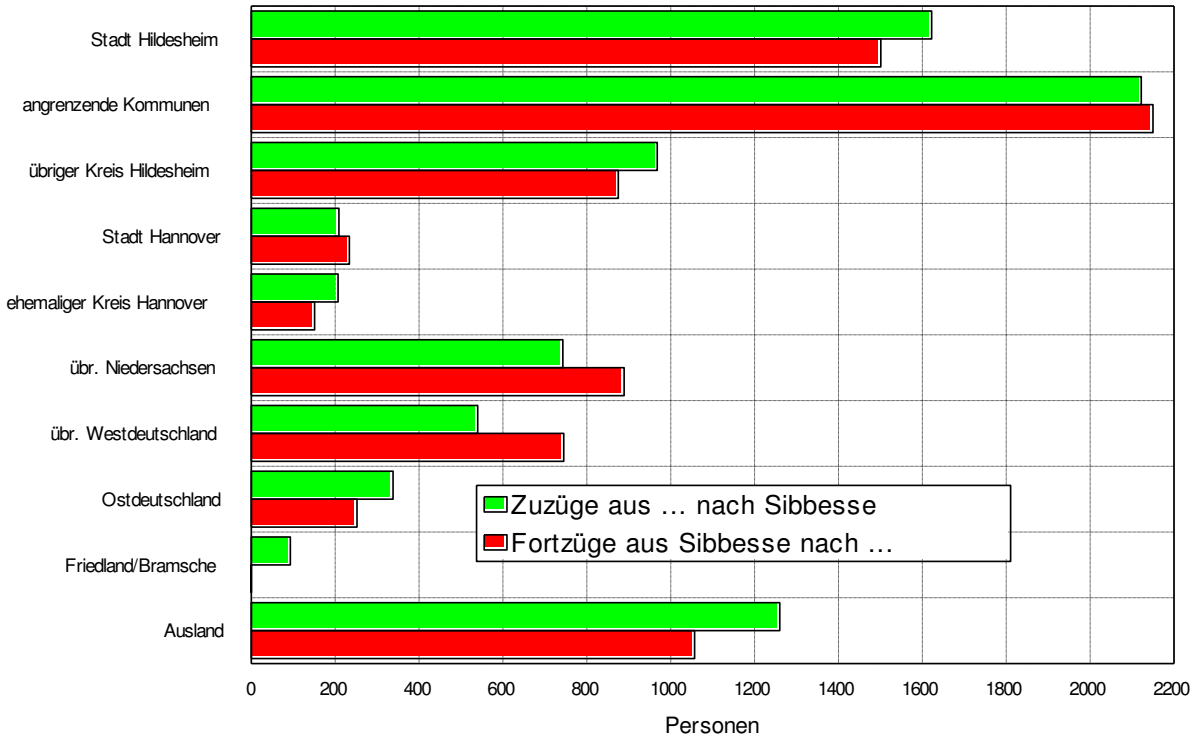
Im Zeitraum von 1995 bis 2015 überwogen zudem die Fortzüge die Zuwanderung nach Sibbesse. Aus negativem Wanderungssaldo und ebenfalls negativem natürlichen Saldo ergab sich für die Samtgemeinde Sibbesse ein Bevölkerungsrückgang um 9,6°% bzw. rund 620 Personen seit 1995.

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 Einheits- und Samtgemeinden 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 Sibbesse und verschiedenen Regionen zeigt **Abbildung 2** in der Summe der Jahre von 1989 bis 2012.

Abbildung 2: Wanderungstausch der Samtgemeinde Sibbesse mit verschiedenen Regionen in der Summe der Jahre 1989 bis 2012



Per Saldo konnte die Samtgemeinde Sibbesse im Nahbereich Wanderungsgewinne aus der Stadt und dem übrigen Kreis Hildesheim in Höhe von 210 Personen erzielen; hinzu kommen Wanderungsgewinne in Höhe von 55 Personen aus dem ehemaligen Kreis Hannover. Bei den großräumigen Wanderungsbewegungen fällt der Saldo gegenüber Ostdeutschland mit 85 Personen positiv aus. Bei dem mit gut 200 Personen ebenfalls positiven Wanderungssaldo gegenüber dem Ausland 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 knapp 140 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 Spätaussiedler auf die Städte und Gemeinde verteilt wurden. Der unmittelbare Zuzug dieser Personengruppe bewegte sich in Sibbesse mit 93 Personen auf niedrigem Niveau.

Die übrigen Regionen weisen zwar durchaus größere Anteile der Zuzüge auf, allerdings fällt der Saldo durch noch höhere Abwanderungszahlen stets negativ aus. Im Nahbereich betrifft dies die angrenzenden Kommunen, denen gegenüber ein Wanderungsverlust von knapp 30 Personen besteht sowie die Stadt Hannover mit einem Ver-

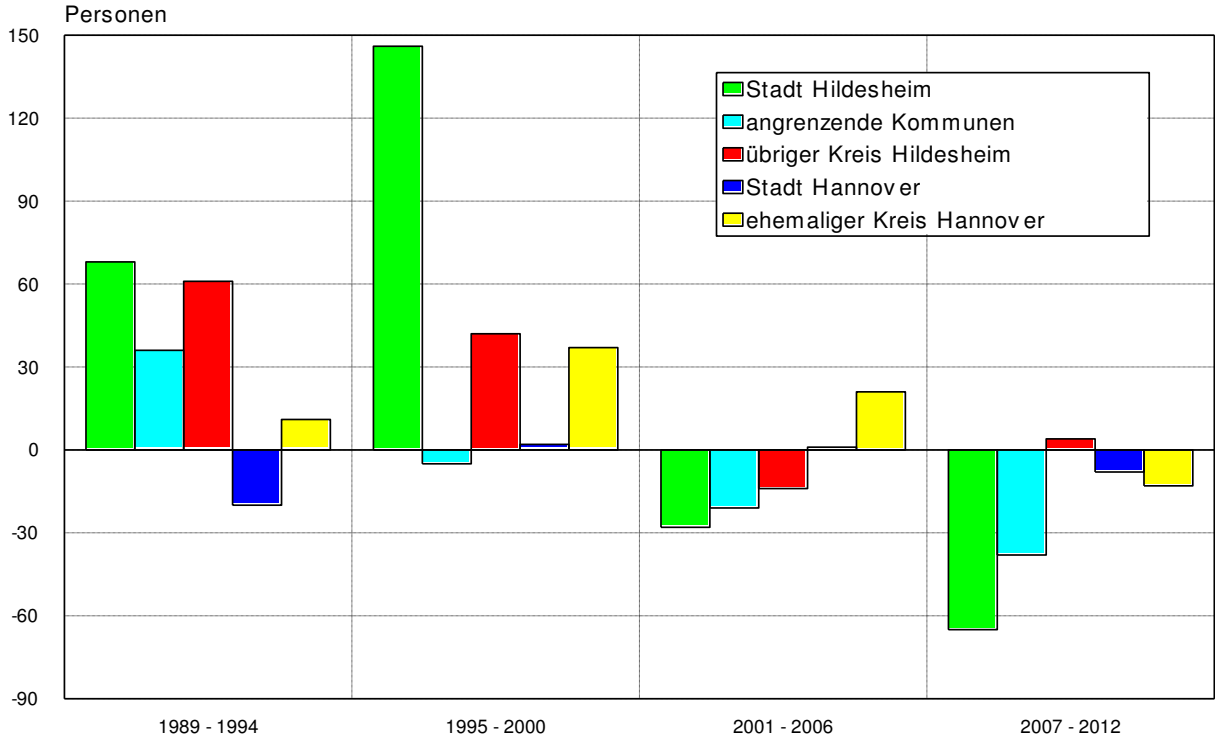
lust von 25 Personen. Gegenüber dem übrigen Niedersachsen fällt die Wanderungsbilanz mit -140 Personen ebenfalls deutlich negativ aus. Für den negativen Saldo in Höhe von rund 200 Personen gegenüber dem übrigen Westdeutschland sorgen maßgeblich die Abwanderungen in Richtung Nordrhein-Westfalen, Hessen, Bayern und Baden-Württemberg.

Es bleiben somit die Stadt Hildesheim und der übrige Kreis Hildesheim (ohne die angrenzenden Kommunen) als Hauptquellen der Wanderungsgewinne der Samtgemeinde Sibbesse.

Den Vergleich der Wanderungssalden der Samtgemeinde Sibbesse gegenüber verschiedenen Regionen im Nahbereich in vier verschiedenen Zeiträumen zeigt **Abbildung 3.** Eindeutig zu erkennen sind die hohen Wanderungsgewinne in der Zeitspanne von 1989 bis 2000 vor allem gegenüber der Stadt und dem übrigen Kreis Hildesheim. Nach dieser Phase starker Suburbanisierung kehrt sich das Wanderungsverhältnis rasch um und es sind Wanderungsverluste zu verzeichnen. Bis 2006 waren noch Wanderungsgewinne aus dem ehemaligen Kreis Hannover zu verzeichnen, im letzten Zeitraum überwiegen auch hier die Fortzüge. Hier zeigen sich Hinweise auf den seit einigen Jahren anhaltenden, bundesweiten Urbanisierungstrends, im Zuge dessen mehr und mehr Menschen ihren Wohnsitz in die Großstädte verlagern. Seit Mitte der 1990er Jahre halten Wanderungsverluste gegenüber den angrenzenden Kommunen an, deren Höhe seit Beginn zunahm.

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 persönliche Motive bei einem Teil der Umzügler.

Abbildung 3: Wanderungssalden der Samtgemeinde Sibbesse gegenüber verschiedenen Regionen in vier Zeiträumen



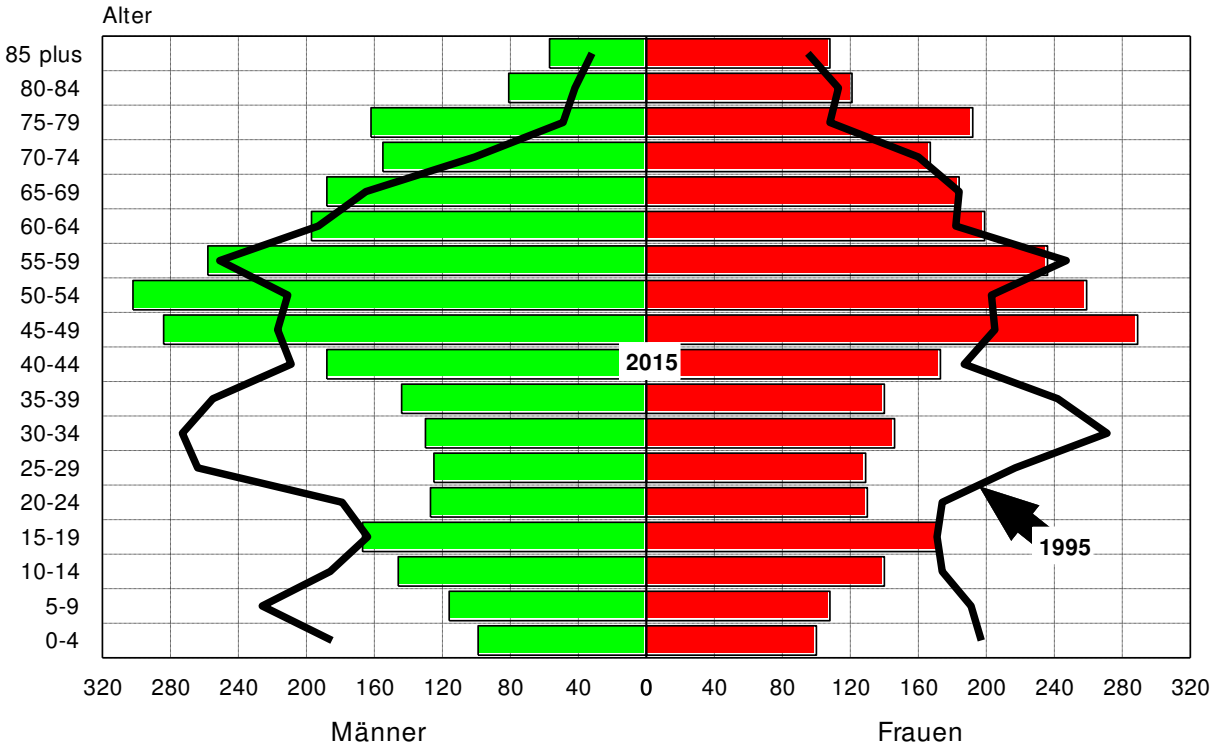
2.3.3 Altersstruktur

Die Auswirkungen der natürlichen Bevölkerungsbewegung und der Wanderungen auf die **Altersstruktur in der Samtgemeinde Sibbesse** zeigt **Abbildung 4**. Um die strukturellen Veränderungen der vergangenen Jahre zu verdeutlichen, wurde über die Altersstruktur des Jahres 2015 die Altersstruktur der Bevölkerung im Jahr 1995 gelegt (in der Abbildung als schwarze Linie eingezeichnet).

Die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre waren im Jahr 1995 in der Spitze der Altersgruppe „30 bis 34“ Jahre. Über die Wanderungsgewinne der vergangenen 20 Jahre hat diese heute „50 bis 54 Jahre“ alte Gruppe über 5 % an Personen hinzugewonnen. Inzwischen ist ein Teil der Kinder dieser Altersgruppe bereits aus Sibbesse fortgezogen und wegen der aktuell stark besetzten Altersgruppe „15 bis 19 Jahre“ sind weitere Abwanderungen junger Menschen zu erwarten.

Insgesamt zeigt der Vergleich der Altersstrukturen den Alterungsprozess der Bevölkerung in Sibbesse. Oberhalb des 45. Lebensjahres haben alle Altersgruppen an Stärke gewonnen, während die jüngeren Altersgruppen durchweg schwächer besetzt sind als 1995. Das Durchschnittsalter ist dementsprechend von 40,1 Jahren auf 46,7 angestiegen.

Abbildung 4: Altersstruktur der Bevölkerung in der Samtgemeinde Sibbesse 2015 sowie die Altersstruktur des Jahres 1995

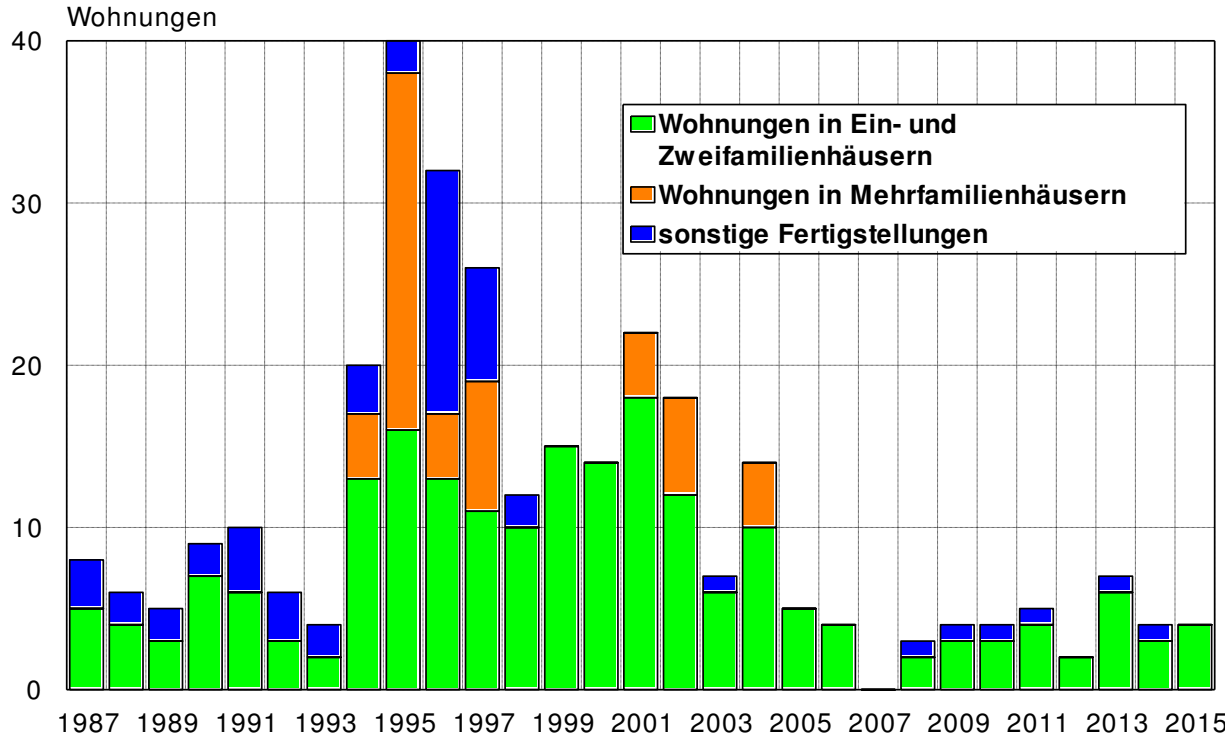


2.4 Bautätigkeit und Wohnungsbestand

Wohnungsbau erfolgt auf Grund eines bestehenden demographischen Nachfragedrucks oder zum Ersatz qualitativ ungenügender Altbestände. Die Entwicklung in der Samtgemeinde Sibbesse zeigt **Abbildung 5** ab 1987. In der zweiten Hälfte der 1980er Jahre war der Wohnungsbau bundesweit wie auch in Sibbesse auf das niedrigste Niveau der Nachkriegsgeschichte zurückgefallen. Anschließend zog der Wohnungsbau in den Städten und Gemeinden mit unmittelbar verfügbaren Baulandflächen am schnellsten an. Die im Zeitraum von 1994 bis 2002 überdurchschnittlich Bauaktivität deutet darauf hin, dass zwar unmittelbar zur Wendezeit keine Grundstücke mehr verfügbar waren, der erhöhten Nachfrage dann aber etwas später durch Ausweisung neuer Baugebiete angemessen begegnet werden konnte. In dieser Zeitspanne wies die Samtgemeinde Sibbesse einen positiven Wanderungssaldo insbesondere mit der Stadt und dem übrigen Kreis Hildesheim auf.

Dies ist seit dem Jahr 2005 nicht mehr der Fall, die Neubautätigkeit ist auf das niedrige Niveau der 1980er Jahre zurückgefallen. Wie oben unter 2.3.1 dargestellt weist die Samtgemeinde Sibbesse seit 2002 einen negativen Wanderungssaldo auf. Generell hat sich das Wanderungsverhalten der Bevölkerung nach dem Jahr 2000 deutlich verändert und die Suburbanisierung, von der Sibbesse 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.

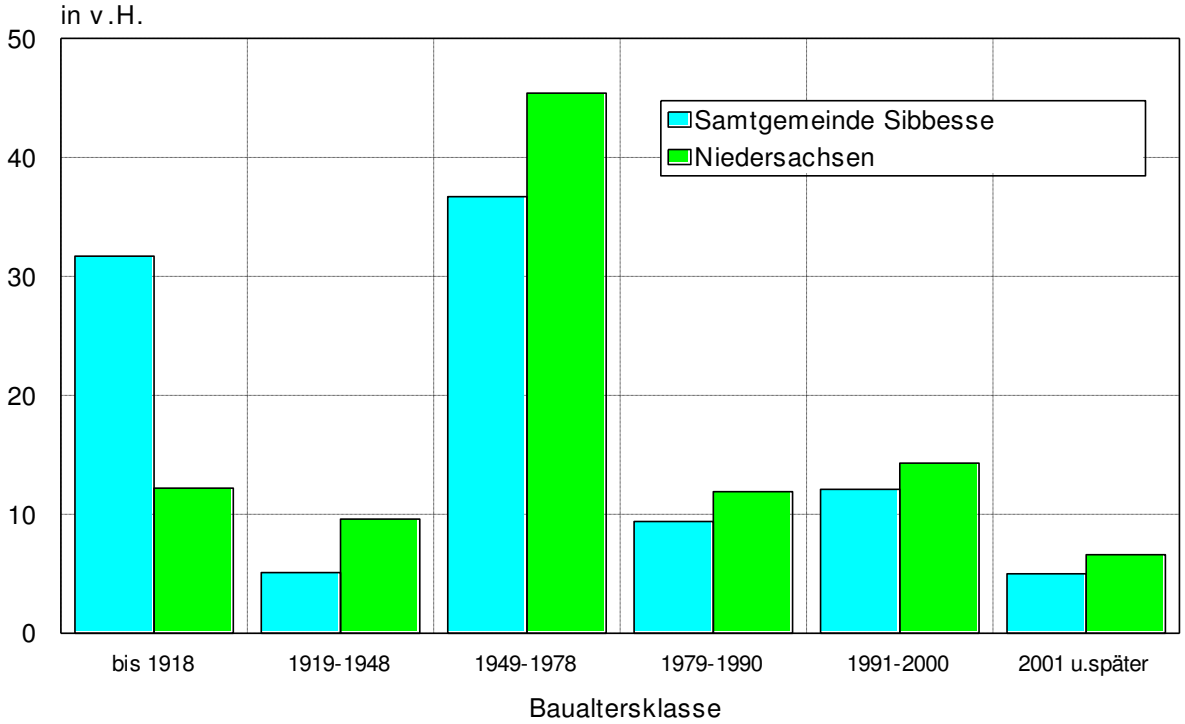
Abbildung 5: Bautätigkeit von 1987 bis 2015 in der Samtgemeinde Sibbesse



Die Wohnungszählung im Jahr 2011 ermittelte für Sibbesse einen Leerstand von 4,6 %. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Vergleich etwa zur Zählung 1987 (damaliger Leerstand in Sibbesse 1,8 %) heute von einem höheren geplanten Leerstand wegen Modernisierungen auszugehen ist. Außerdem muss beachtet werden, das in Sibbesse 375 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. Aber auch unter Berücksichtigung dieser Einschränkungen lag die beim Zensus ermittelte Leerstandquote deutlich 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 Sibbesse 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 Sibbesse um 20 %-Punkte höher als der landesweite Durchschnitt liegt. Der Anteil an Gebäuden aus der Wiederaufbauphase und den 1970er Jahren liegt in Sibbesse etwas niedriger als der Landesdurchschnitt bei knapp 37°%. Gut 12°% des Wohnungsbestandes in Sibbesse entfällt auf den Zeitraum von 1991 bis 2000. Hier weicht die Gemeinde in geringem Maß vom bei 14,3°% liegenden Landesdurchschnitt ab. Da rund 74°% des Wohnungsbestandes vor 1978 errichtet wurde, dürften sich in Sibbesse noch erhebliche Einsparpotenziale bieten, auch wenn ein Teil der bestehenden Gebäude bereits energetisch saniert wurden.

Abbildung 6: Wohnungsbestand nach Baualtersklassen im Land Niedersachen sowie in der Samtgemeinde Sibbesse 2011 in v.H.



Quelle: Zensus 2011

2.5 Private Haushalte und Wohnungsmarktsituation

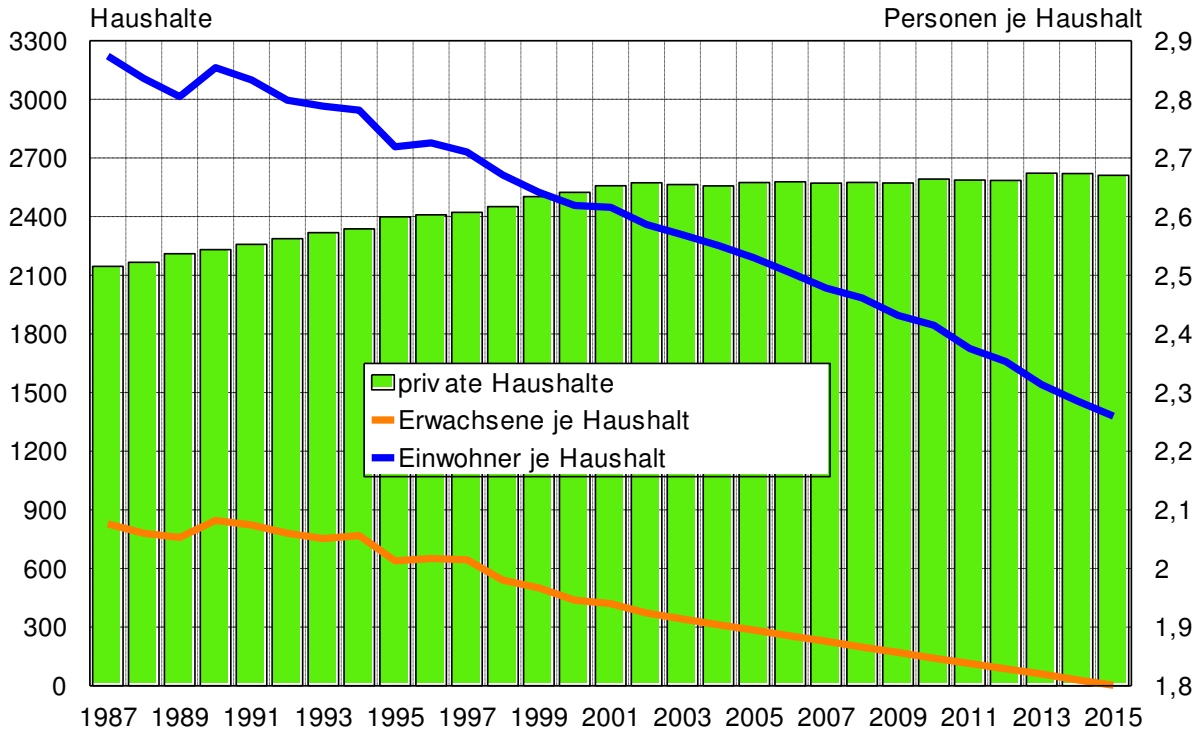
Die Anzahl der **privaten Haushalte** (vgl. **Abbildung 7**) wird in den laufenden Fortschreibungen des Statistischen Landesamtes nicht erfasst. Da mit dem Zensus 2011 relativ aktuelle Haushaltszahlen zur Verfügung stehen und mit der Volkszählung 1987 ein weiterer gesicherter Stützzeitpunkt gegeben ist, 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 vierjährlichen 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 Sibbesse um über ein Fünftel auf gut 2.600 erhöht (bei einer Zunahme der Erwachsenenzahl um 5,4°%), da sich die durchschnittliche Haushaltsgröße gegenüber 1987 erheblich verringert hat. Wie bereits um das Jahr 1990 deutet sich aktuell in vielen Großstädten

wieder eine Verlangsamung der Haushaltsverkleinerung durch einen Wohnungsmangel an. Dies ist in Sibbesse nicht zu erkennen. Allerdings kann eine Wohnungsknappheit in Hannover oder Hildesheim die Haushaltsgröße in Sibbesse beeinflussen, wenn etwa erwachsene Kinder länger im Haushalt der in Sibbesse wohnenden Eltern bleiben.

Abbildung 7: Entwicklung der Anzahl privater Haushalte sowie der Zahl der Erwachsenen und der Einwohner je Haushalt in der Samtgemeinde Sibbesse 1987 bis 2015



Aufgrund der Anfang der Neunziger starken Zuwanderung kann auch für die Samtgemeinde Sibbesse für den Zeitraum bis etwa 2005 von einem Wohnungsdefizit ausgegangen werden. Aufgrund der jüngeren Wanderungsverluste zeigt der Markt gegenwärtig keine Anspannung und eine merkliche Tendenz zu Überhängen mit Leerstandsquoten zwischen 4°% und 5 %. Die Vermarktung von Wohnungen dürfte sich seit 2005 deutlich schwieriger gestaltet haben als im Jahrzehnt zuvor.

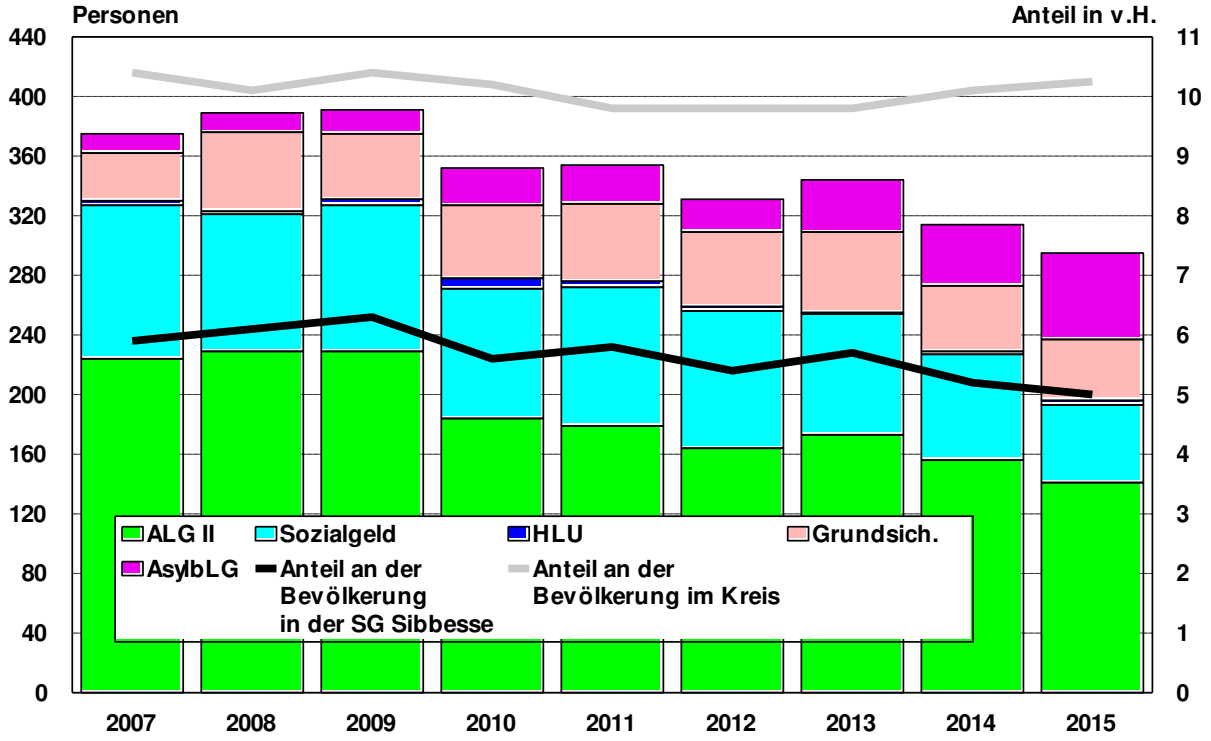
2.6 Haushalte mit niedrigen Einkommen

Die Ermittlung „einkommensarmer“ Haushalte stößt sowohl auf definitorische wie empirische Erfassungsprobleme. Definitorisch ist der häufig verwendete Anteil „armutsgefährdeter“ Personen[2] insbesondere wegen der niedrigen Gewichtung von Kindern

[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)

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 Samtgemeinde Sibbesse zeigt **Abbildung 8** in der Entwicklung von 2007 bis 2015.

Abbildung 8: Empfänger von Mindestsicherungsleistungen in der Samtgemeinde Sibbesse von 2007 bis 2015



Die Zahl der Empfänger von Arbeitslosengeld II und Sozialgeld ist um insgesamt 134 Personen zurückgegangen. Damit fiel der Rückgang in Sibbesse mit 41 % noch höher aus als in Niedersachsen oder dem Kreis Hildesheim (jeweils rund 19 % Rückgang). Die im Rahmen der Hilfe zum Lebensunterhalt begünstigten Personen spielen quantitativ keine Rolle. Bei den Empfängern von Grundsicherung zeigt sich eine geringfügige Zunahme um 9 auf 41 Personen. Die Anzahl der Empfänger von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz in der Samtgemeinde Sibbesse lag bis zum Jahr 2012 bei durchschnittlich 19 Personen; seit 2013 sind die Zahlen auf zuletzt 58 Personen gestiegen.

Aufschlussreich ist die Entwicklung des Anteils der Empfänger von Mindestsicherungsleistungen an der Bevölkerung in Sibbesse im Vergleich zum Kreis Hildesheim insgesamt. Während im Kreis über den gesamten Zeitraum rund 10 % der Einwohner Min-

destsicherungsleistungen bezogen, sank der Anteil in Sibbesse von bereits sehr niedrigen 5,9 % auf zuletzt 5,0 %. Die positive Entwicklung im Bereich des Leistungsbezugs nach dem SGB II hat die Zunahmen in anderen Bereichen deutlich überspielt und insgesamt sank der Anteil an Beziehern von Mindestsicherungsleistungen an der Bevölkerung ab. In Niedersachen 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 können[3]. In Sibbesse ist bei der sehr niedrigen Quote an Beziehern von Mindestsicherungsleistungen 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 Sibbesse mit knapp 75°% deutlich oberhalb dem niedersächsischen Durchschnitt von 53 %. Die Eigentümerquote der reinen Seniorenhaushalte lag mit 72°% knapp unter dem 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 87,2°% deutlich höher.

Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern haben in der Samtgemeinde Sibbesse einen Anteil von 84 % am Wohnungsbestand. Auch die Senioren werden somit zu einem großen Teil in dieser Gebäudeart leben. Über 80 % des Wohnungsbestandes wurde vor 1990 gebaut und die heutigen Senioren leben oft schon mehrere Jahrzehnte in ihrer aktuellen Wohnung. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass der überwiegende Teil 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 Gutachten[4], so leben gegenwärtig in 23 % der Haushalte mit Senioren mobilitätseingeschränkte Personen, die vom Grundsatz her eine barrierearme Wohnung erfordern.

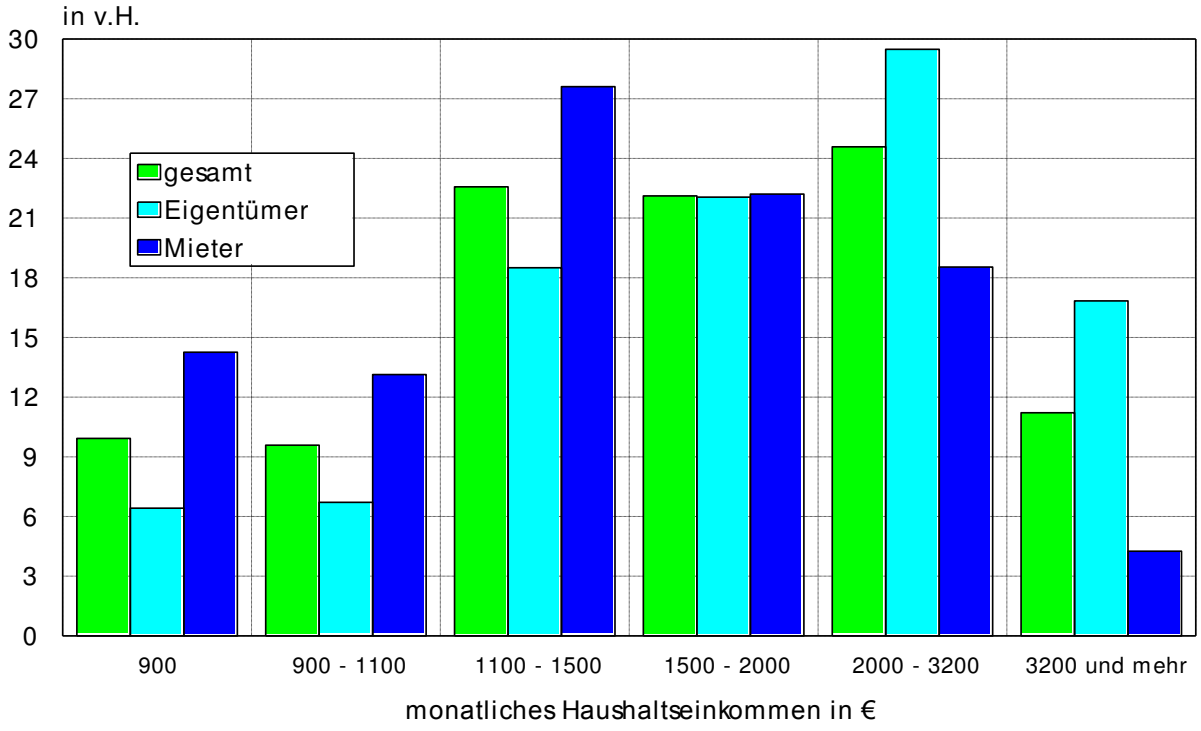
[3] Günther, M. :Bedarf an Sozialwohnungen in Deutschland; Untersuchung im Auftrag der Wohnungsbau Initiative, Hannover 2012
[4] Forschungen Heft 147, Wohnen im Alter -Marktprozesse und wohnungspolitischer Handlungsbedarf; Hrsg.: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), Berlin 2011

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 Sibbesse, so muss bei rund 980 Haushalten mit Senioren von rund 225 Haushalten ausgegangen werden, bei denen eine barrierearme Wohnung angezeigt wäre. Tatsächlich wäre aber nur bei 70 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 Sibbesse bereits aktuell bei weit über 100 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 Seniorenhaushalten[5] gibt **Abbildung 9**.

Abbildung 9: Seniorenhaushalte nach Einkommensklassen im Jahr 2014



Quelle: Mikrozensuszusatzerhebung 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

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

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 seniorengerechten 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 seniorengerechtes Wohnen gibt. Sofern dieser Anteil auch für die rund 470 Schwerbehinderten Einwohner der Samtgemeinde Sibbesse gilt, errechnet sich für die Menschen mit Behinderung unterhalb des 65. Lebensjahres eine Größenordnung von 210 erforderlichen behindertengerechten Wohnungen, von denen bisher sicher nur ein Bruchteil verfügbar ist.

2.8 Fazit der bisherigen Entwicklung in Sibbesse

Die Samtgemeinde Sibbesse ist ein Wohnstandort mit sehr wenigen Arbeitsplätzen vor Ort, der aufgrund seiner Lage eher zum äußeren Einzugsgebiet der Stadt Hildesheim gehört. Sibbesse hat in den letzten zwanzig Jahren an Attraktivität als Wohnstandort eingebüßt, wie die überwiegend negativen Wanderungssalden gegenüber Kommunen in der unmittelbaren Nachbarschaft sowie des übrigen Kreises Hildesheim zeigen.

Bis Mitte der 1990er Jahre hat die Gemeinde von der erhöhten Zuwanderung nach den Grenzöffnungen in Osteuropa und der deutschen Wiedervereinigung profitiert. Später kamen in der Suburbanisierungsphase Ende der Neunziger Zuwanderer aus dem ehemaligen Kreis Hannover hinzu. Insbesondere die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre sind heute mit einem Anteil von 19 % an der Gesamtbevölkerung in Sibbesse etwas stärker ausgeprägt als in Niedersachsen insgesamt, wo deren Anteil bei 17 % liegt.

Die Kehrseite dieser bereits länger zurückliegenden, ehemals starken Zuwanderungen ist darin zu sehen, dass deren Kinder gegenwärtig das Erwerbsleben erreichen und dementsprechend für erhöhte Fortzüge aus Sibbesse sorgen. Durch die Fortzüge werden jedoch keine Wohnungen frei, da diese weiterhin von den Eltern bewohnt werden.

Es ist davon auszugehen, dass eine Samtgemeinde wie Sibbesse mit wenig Arbeitsplätzen vor Ort 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 Wohneigentums-

förderung haben den Umzug von Familien ins Umland der Großstädte deutlich gebremst. Für eine Belebung könnte die wieder gewachsende Preisdifferenz zwischen Stadt und Land sorgen. Dies ist bisher aber nicht spürbar.

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 Sibbesse spürbar. Die seit 2011 wieder auflebende Auslandszuwanderung in Deutschland hat sich in Sibbesse noch nicht eingestellt – der Wanderungssaldo ist auch in der jüngeren Vergangenheit weiterhin negativ.

Der Zuzug von Spätaussiedlern aus Osteuropa kann als abgeschlossen betrachtet werden und stellt für die kommenden Jahre somit keine potenzielle Zuzugsquelle mehr dar.

Das in Sibbesse Anfang der 1990er Jahre entstandene Wohnungsdefizit wurde durch verstärkten Wohnungsbau bis zum Jahr 2002 abgebaut und seit spätestens 2004 ist der Wohnungsmarkt in Sibbesse eher von einem leichten Überangebot als von einer Mangelsituation geprägt.

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

3 Projektion der Entwicklung in der Samtgemeinde Sibbesse

3.1 Ausgangslage der Modellrechnungen

Als wesentliche Bestimmungsparameter für die künftige Einwohnerentwicklung der gesamten Region Sibbesse (von Hannover bis hinter Hildesheim) sind die Arbeitsplatz- und Ausbildungsplatzentwicklung und 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 Beschwernisse 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.

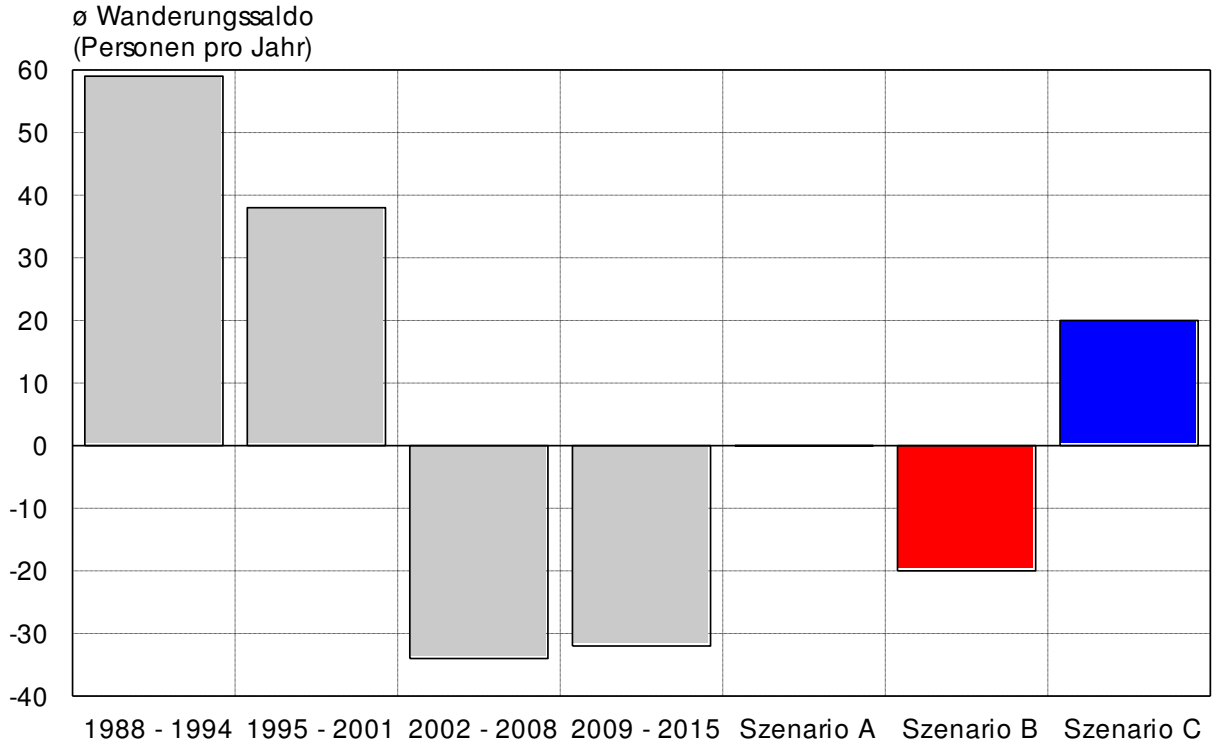
Im Ergebnis hat sich der Kompromiss der Wohnstandortsuche junger Familien in Richtung „Mietwohnung in der Stadt“ verschoben. Die zunehmenden Preisunterschiede zwischen Stadt und Land wirken dieser Entwicklung inzwischen so stark entgegen, dass die „alten“ Stadt-Umland-Abwanderungsmuster in vielen Regionen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

3.2 Drei Szenarien der Bevölkerungsentwicklung

Die **Geburten- und Sterbefallzahlen** der Modellrechnungen bauen auf dem vor Ort vorgefundenen Niveau von Geburtenhäufigkeit und Sterblichkeit auf. Die zusammengefasste Geburtenziffer[6] 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 Samtgemeinde Sibbesse



Die hohen Zuwanderungen in den ersten beiden Zeiträumen 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. Aber auch die starken Abwanderungen der beiden letzten Zeiträume sind dauerhaft nicht darstellbar, weil die Jahrgangsstärke der wanderungsaktiven jungen Menschen in wenigen Jahren spürbar zurückgehen

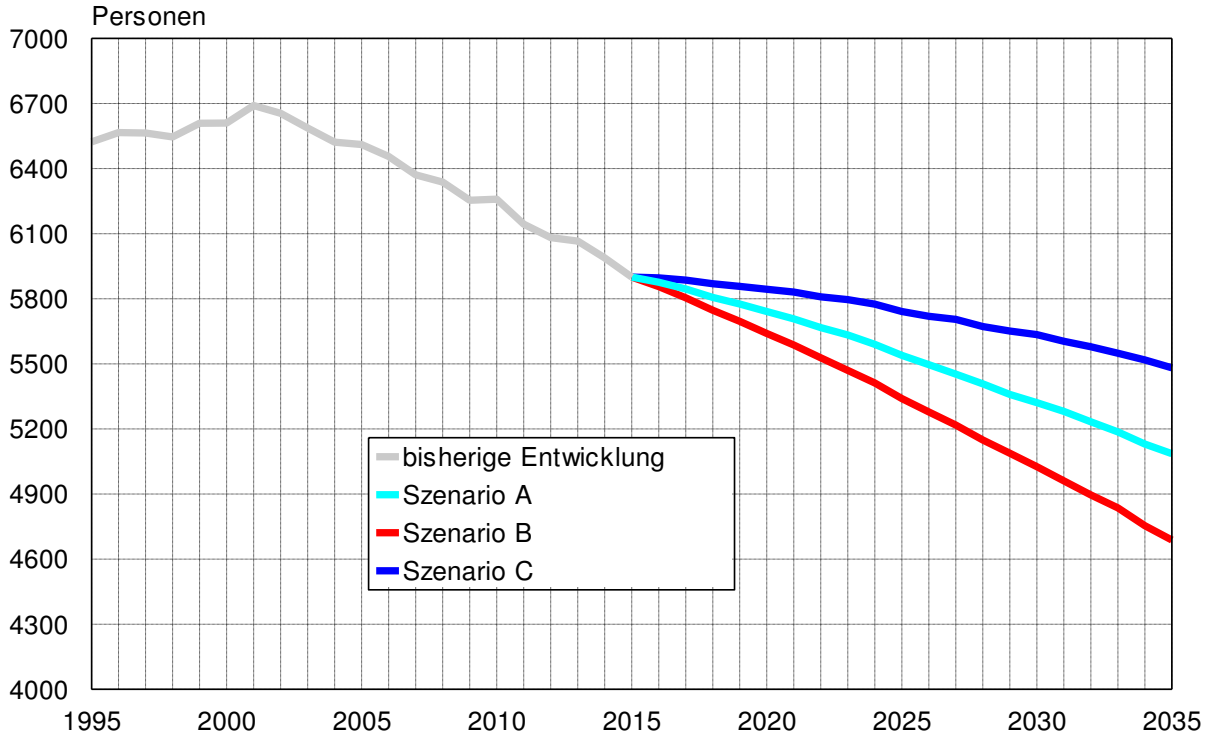
[6] die zusammengefasste Geburtenziffer gibt an, wie viele Kinder je Frau geboren würden, wenn für deren ganzes Leben die altersspezifischen Geburtenziffern des jeweils betrachteten Kalenderjahres gelten würden

wird. Insofern stellen die Szenarien B und C mit einem Wanderungsverlust bzw. –gewinn von jeweils 20 Personen pro Jahr aus unserer Sicht die Bandbreite möglicher Werte da. Szenario A liegt mit einem ausgeglichenen Wanderungssaldo genau in der Mitte dieser Werte.

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. Der in Variante B angesetzte Wanderungsverlust von 20 Personen pro Jahr fällt dabei geringer aus als der Durchschnitt ab 2001.

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 Samtgemeinde Sibbesse bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035



Die Modellrechnungen zeigen eine Bandbreite möglicher Einwohnerzahlen zwischen 4.690 und 5.480 Personen im Jahr 2035. In keinem der Szenarien wird der zu erwartende Sterbeüberschuss von der angesetzten Zuwanderung überkompensiert. Auch in Szenario C mit angesetzter Zuwanderung kommt es deshalb zu einem Rückgang der Gesamtbevölkerung um gut 7°%. In Szenario A errechnet sich ein Bevölkerungsrückgang um 13,8°%; in Szenario B von gut einem Fünftel.

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 Samtgemeinde Sibbesse bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035

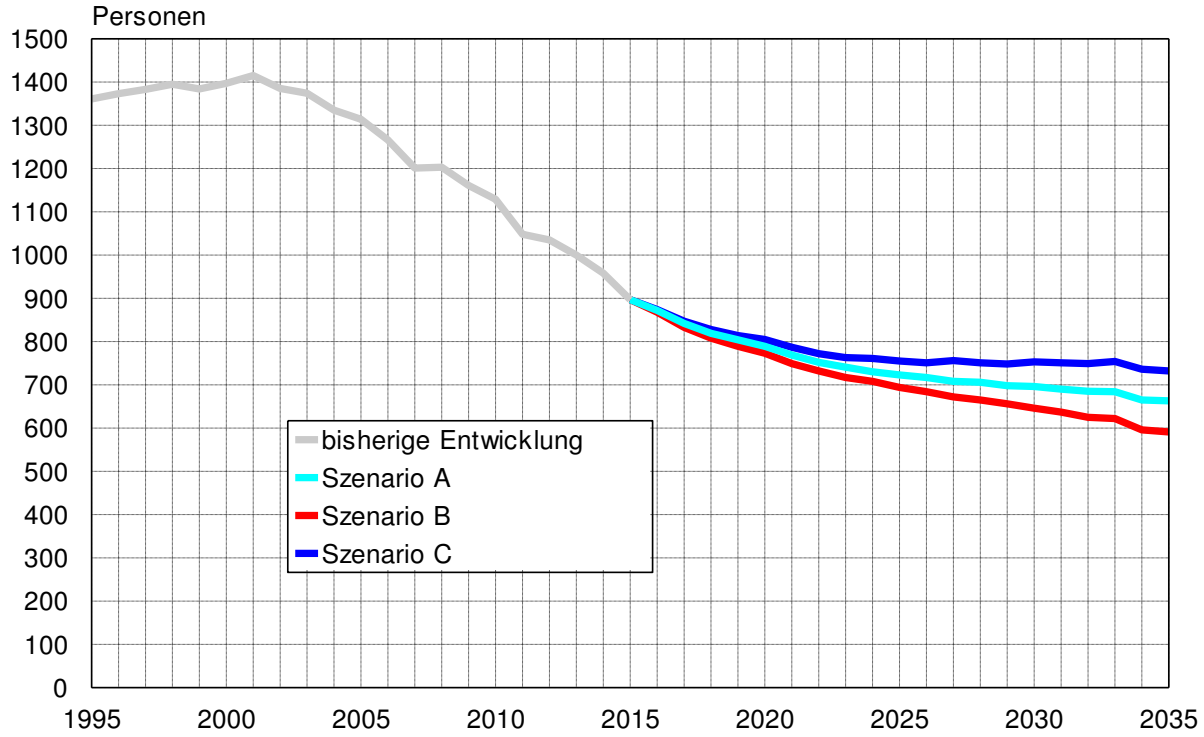


Abbildung 13: Entwicklung der Altersgruppe der "Erwerbsfähigen" in der Samtgemeinde Sibbesse bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035

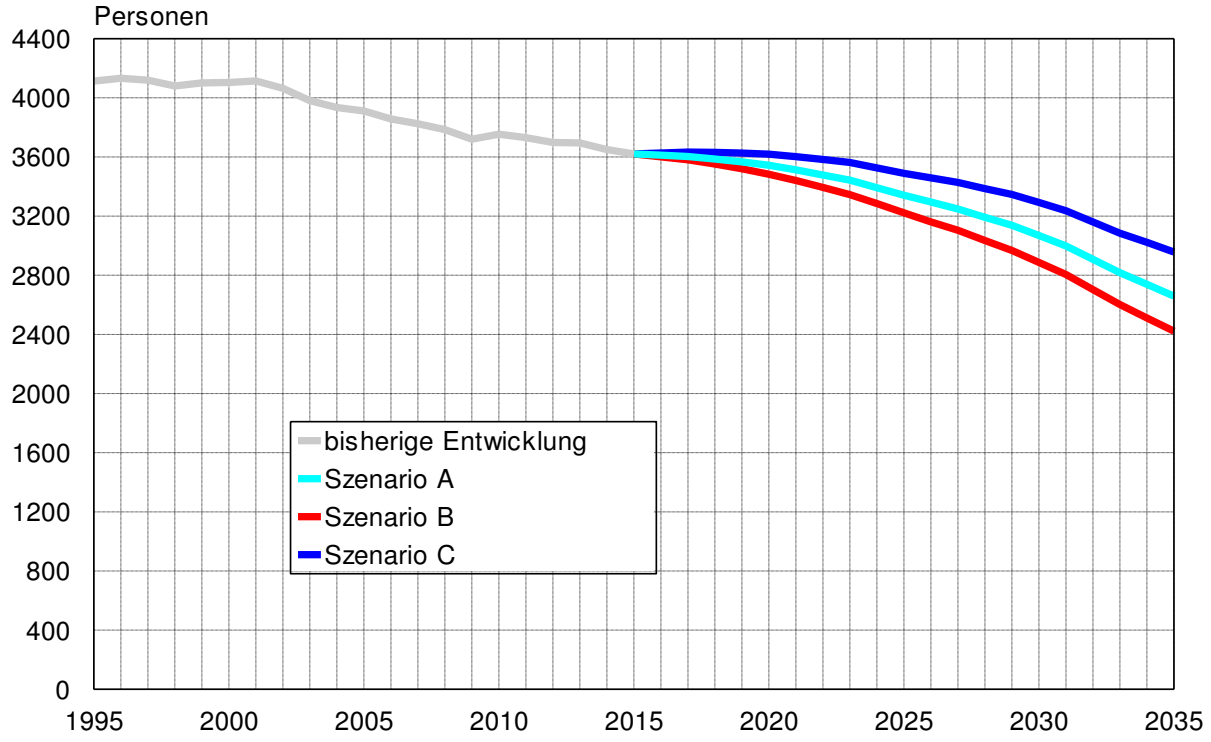


Abbildung 14: Entwicklung der Altersgruppe „Senioren“ in der Samtgemeinde Sibbesse bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035

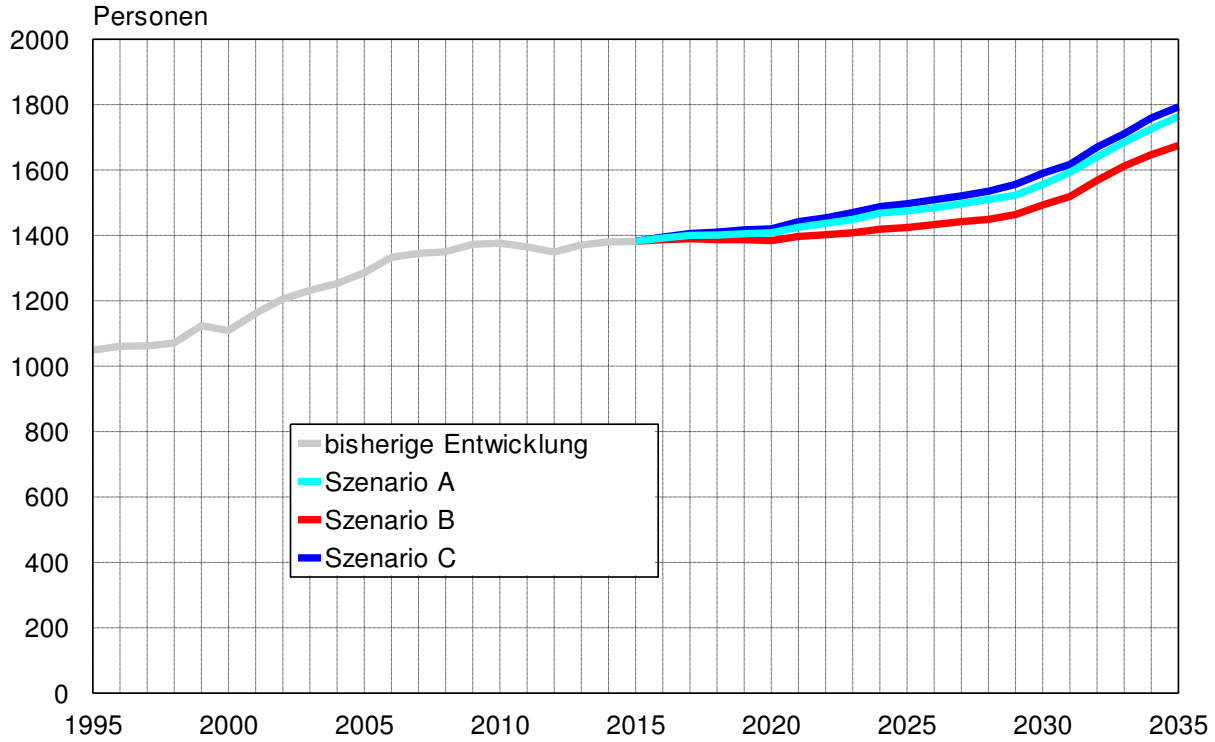
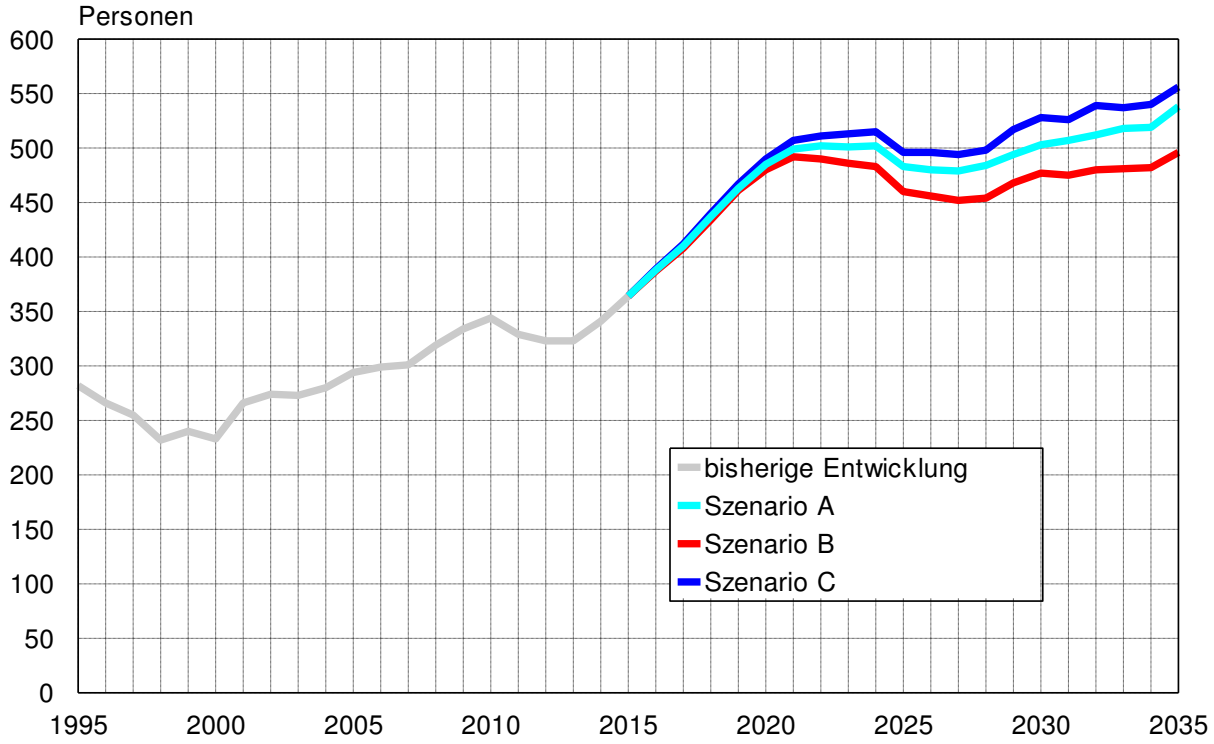


Abbildung 15: Entwicklung der Altersgruppe „80 Jahre und älter“ in der Samtgemeinde Sibbesse bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035



Was zeigen nun die unterschiedlichen Verläufe in den Altersgruppen. Bei der jüngeren Bevölkerung führen die Szenarien zu einer Minderung der Altersgruppenstärke um 18 % (Szenario C) bis 34 % (Szenario B). Der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung sinkt von gegenwärtig 15,2°% auf 12,6°% bis 13,4 %.

Der Anteil der Altersgruppe der „Erwerbsfähigen“ an der Gesamtbevölkerung nimmt ebenfalls in allen Szenarien ab: Vom gegenwärtigen Wert (61,4°%) sinkt der Anteil in Szenario B bis auf unter 52°%, während in Szenario C im Jahr 2035 noch knapp 54 % der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter sind. 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 Erwerbsfähigenzahl somit abschwächen, aber nicht stoppen.

Sichtbar wird dies auch an den dynamischen Verläufen für die „Senioren“ und die Altersgruppe „80 Jahre und älter“. Der Anteil der Senioren wächst in sämtlichen Szenarien und auch bei negativem Wanderungssaldo – dies auch deshalb, weil die Mehrheit von ihnen bereits heute ihren Wohnsitz in Sibbesse hat und diesen nicht mehr ändern wird. Der Anteil der Senioren erhöht sich von 23,4°% auf gut ein Drittel. Noch dynamischer fällt das Wachstum der Altersgruppe „80 Jahre und älter“ aus. Der Anteil der Hochbetagten wächst von heute gut 6 % auf über 10 % im Jahr 2035. Bis 2050 nimmt diese Altersgruppe in allen Szenarien nochmals um rund 50 % zu, wenn die geburtenstarken Jahrgänge in diese Altersgruppe wechseln. Der Anteil an der Bevölkerung steigt bis 2050 auf 17,4 % in Szenario C bis 21,5 % in Szenario B.

Da auch im Szenario mit gleichbleibend positivem Wanderungssaldo von 20 Personen pro Jahr sich eine Abnahme der Gesamtbevölkerung um gut 7°% ergibt, wird der Wohnungsbedarf in Sibbesse vor allem von der weiteren Haushaltsverkleinerung und dem Ersatzbedarf bestimmt. Der höhere Anteil an Senioren und Hochbetagten hingegen wird qualitative Veränderungen am Wohnungsbestand erfordern.

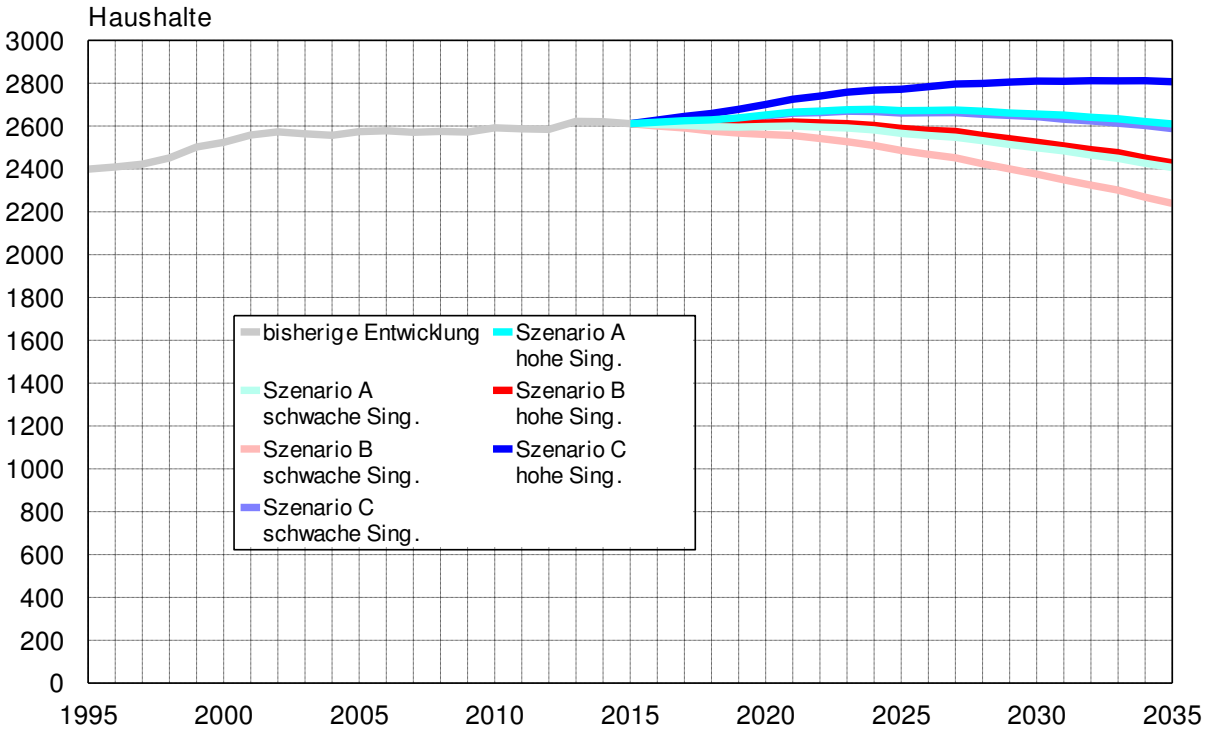
3.3 Haushalts- und Wohnungsbedarfsentwicklung

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 jedoch nahezu auszuschließen, da die Anforderungen insbesondere hinsichtlich der Energieeffizienz und 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 haben wir 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 2.240 und 2.810. Nur in Szenario C mit hoher Singularisierung errechnet sich eine Steigerung der Haushaltszahl (+7,5°%). In den Szenarien C mit schwacher Singularisierung und A mit hoher Singularisierung liegt der Rückgang der Haushaltszahl unter 1 %. In den anderen Szenarien sinkt die Zahl der Haushalte um 7 % bis 14 %.

Abbildung 16: Entwicklung der Anzahl privater Haushalte in der Samtgemeinde Sibbesse bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035

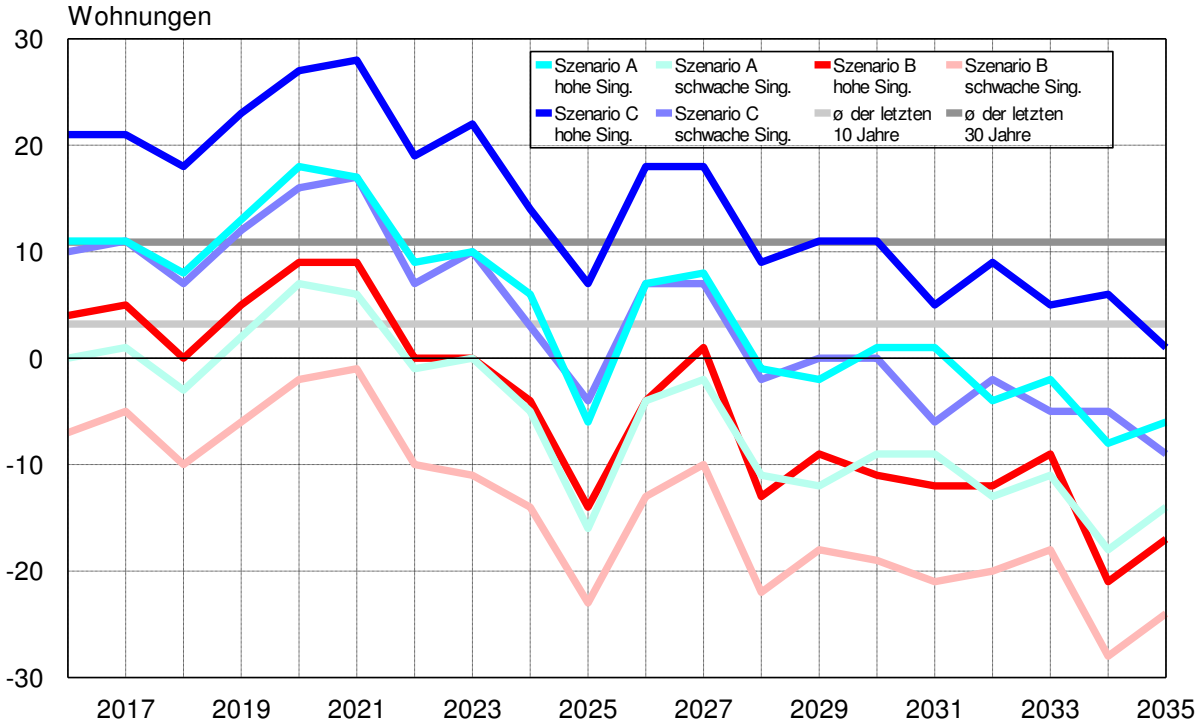


Nach der Abschätzung von Bevölkerungs- und Haushaltszahlen erfolgt die Ermittlung des „Wohnungsbedarfes“. Der Wohnungsbedarf wird nach der Festlegung von Bedarfskriterien ermittelt, womit er eine von der Nachfrage unabhängige normative Größe darstellt, mit deren Umsetzung (in Wohnungsbau) ein festgelegtes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

Mehrere Szenarien weisen, zumindest für die Zeit bis 2025, einen positiven Neubaubedarf in unterschiedlicher Höhe auf. In der Variante des Szenario C mit hoher Singularisierung ergibt sich in der Summe bis zum Jahr 2035 ein Bedarf von 293 Wohnungen, wobei sich in den ersten Jahren Bedarfswerte um 20 Wohnungen zeigen, während sich nach dem Jahr 2030 Bedarfe unter 10 Wohnungen einstellen. Dieses Muster mit dem stärksten Bedarf zu Beginn des Betrachtungszeitraums und einer starken Abschwächung nach dem Jahr 2025 zeigt sich bei allen Szenarien. Ein in der Summe positiver Bedarf ist außer dem genannten Szenario C mit hoher Singularisierung noch bei den Szenarien C mit schwacher Singularisierung und A mit hoher Singularisierung zu sehen. Die übrigen Szenarien zeigen mehr oder weniger deutliche negative Gesamtbedarfe.

Abbildung 17: Wohnungsbedarf in Sibbesse von 2016 bis 2035



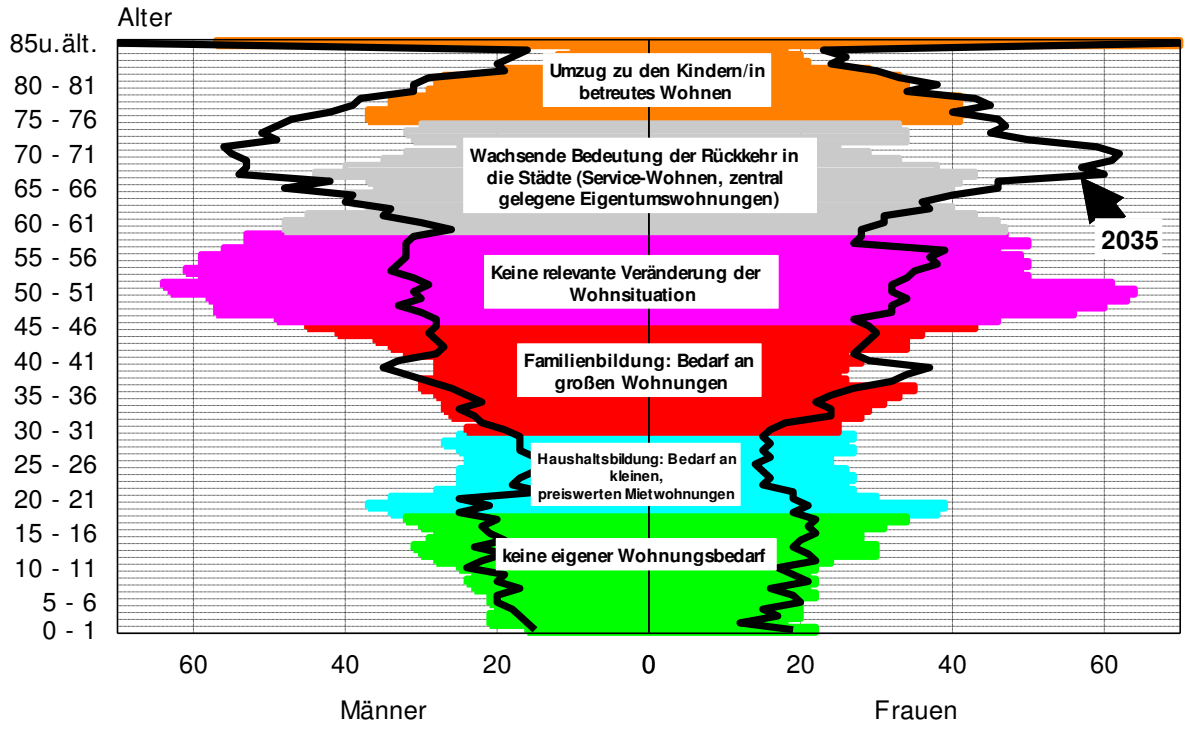
An dieser Stelle muss nochmals betont werden, dass die künftige Entwicklung in der Samtgemeinde Sibbesse nicht „schicksalhaft“ eintritt, sondern durch Kommunalpolitik gestaltet wird. Die Diskussion der „gewünschten“ Entwicklung einschließlich einer möglichst konsensualen Entscheidung über diese „gewünschte“ 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 benötigt?

Der reine quantitative Wohnungsbedarf sagt nichts über die konkrete Nachfrage, deren Befriedigung in der Regel ja 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 Samtgemeinde Sibbesse 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 Samtgemeinde Sibbesse 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 knapp 12°% 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

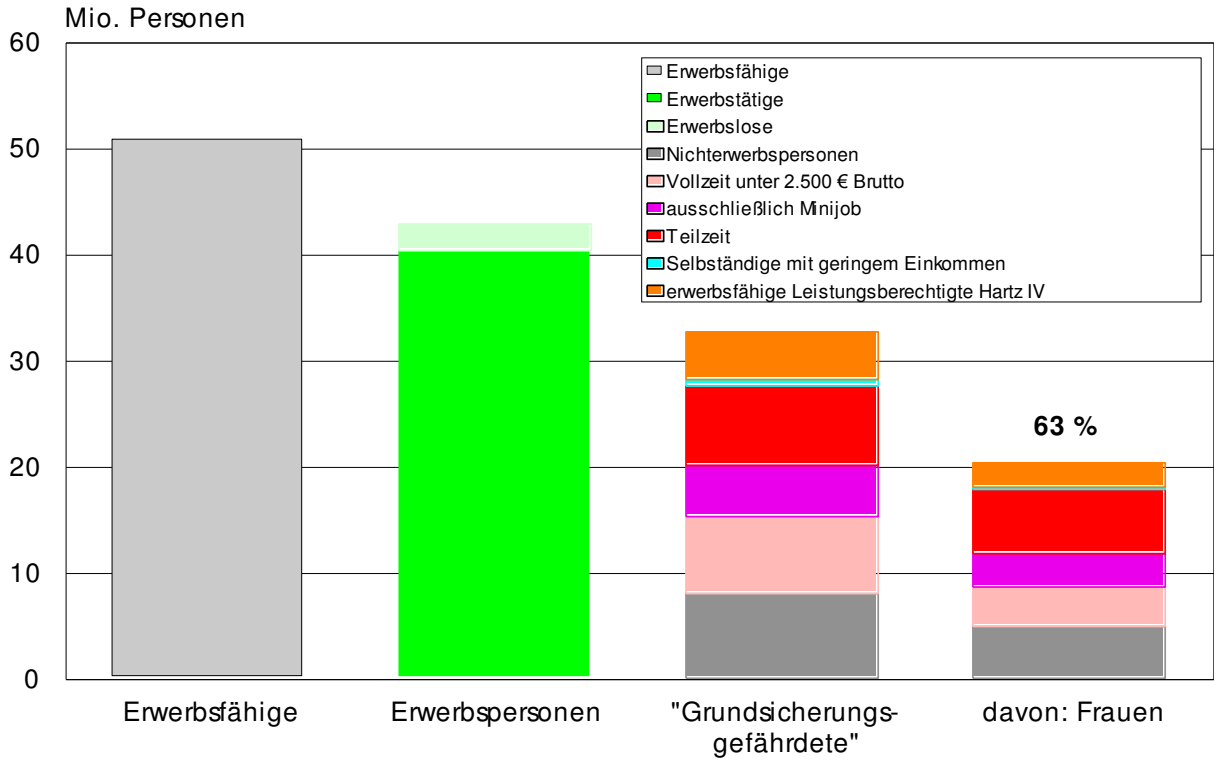
zumindest temporären Vermeidung stationärer Pflege ist eine Ausweitung des Angebotes solcher Wohnungen sinnvoll. Wie die Abbildung zeigt, ist es die Altersgruppe der Senioren (65 Jahre und mehr), die als einzige in den kommenden 20 Jahren noch zunimmt. Langfristig ist von erheblichen Verschiebungen bei den finanziellen Möglichkeiten vor allem der Seniorenhaushalte auszugehen (s. Kap. 3.4.1). 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 Sibbesse 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 und geringeren Wohnkosten 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 31,8 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 Samtgemeinde Sibbesse zeigt **Tabelle 3**. Der Durchschnittswert in der Samtgemeinde Sibbesse liegt mit 32,4 etwas höher als in Niedersachsen insgesamt und auch höher als im Kreis Hildesheim insgesamt (28) und der Region Hannover (16).

Die Nachfrage in Sibbesse wurde über den Gesamtzeitraum zu 80 % aus dem Bestand gedeckt. Für die Zukunft ist bei nur noch leicht steigenden Sterbefallzahlen von einem ebenso leicht anwachsenden Bestandsangebot auszugehen. Die Gesamtnachfrage ist abhängig vom Preisniveau, der Besetzung der Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen sowie der Wohnungsmarktsituation im Raum Sibbesse. Wie Tabelle 3 zeigt, sind in Sibbesse in der Vergangenheit Schwankungen der Neubauzahlen und damit auch der Nachfrageziffer zu verzeichnen. Die in den letzten Jahren gestiegenen Werte der Nachfrageziffer resultieren mehr aus dem stabilen Bestandsangebot bei sinkendem Nachfragepotenzial als aus einem erhöhten Neubau.

Ein erhöhtes Bautätigkeitsniveau konnte nur von Mitte der Neunziger bis zum Jahr 2002 aufrechterhalten werden. Seither ging die Bautätigkeit deutlich zurück. Bei einem nahezu ausgeglichenen Wanderungssaldo Deutschlands waren die Wohnungsmärkte ab Mitte des letzten Jahrzehnts in den meisten Teilen der Republik weitgehend entspannt. In dem nachfolgenden Zeitraum ließen in Sibbesse die Zuwanderungen aus den angrenzenden Kommunen nach, während die Abwanderungen wieder zunahmen. Eine Stabilisierung der Bautätigkeit wäre in der damaligen Phase wohl nur mit einer Preisreduzierung möglich gewesen.

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

Jahr	30- bis 45-Jährige	Angebot aus Bestand	Angebot aus Neubau	Gesamtangebot = Nachfrage	Nachfrage je 1.000 30-45 Jähriger
1995	1.437	31	16	47	32,7
1996	1.469	27	13	40	27,2
1997	1.494	28	11	39	26,1
1998	1.560	32	10	42	26,9
1999	1.625	31	15	46	28,3
2000	1.649	38	14	52	31,5
2001	1.666	28	18	46	27,6
2002	1.666	33	12	45	27,0
2003	1.577	31	6	37	23,5
2004	1.507	30	10	40	26,5
2005	1.484	22	5	27	18,2
2006	1.406	28	4	32	22,8
2007	1.359	25	0	25	18,4
2008	1.281	29	2	31	24,2
2009	1.223	30	3	33	27,0
2010	1.187	27	3	30	25,3
2011	1.148	29	4	33	28,7
2012	1.080	33	2	35	32,4
2013	1.040	24	6	30	28,8
2014	968	32	3	35	36,2
2015	923	29	4	33	35,8
Veränder. in v.H.	**-514 -35,8**			**Durchschnitt ab 2011**	**32,4**

Unterstellt man für die Zukunft, dass der aktuelle Durchschnittswert der Nachfrageziffer langfristig konstant bleibt, so zeigt sich die in **Tabelle 4** ausgewiesene Neubaunachfrage 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 herauswuchsen und die Zahl der 30- bis unter 45-Jährigen stark abgenommen hat. In Sibbesse ist deren Zahl seit dem Jahr 2000 um 44 % zurückgegangen. In den Szenarien A und B wird sich der Rückgang fortsetzen, während sich in Szenario C eine leichte Zunahme der Altersgruppenstärke um rund 3°% ergibt.

Da erwartet wird, dass mindestens 20 % der Gesamtnachfrage auf Neubauten entfällt, rücken alle Szenarien vom vermarktbaren Neubau her relativ nahe zusammen. Mittelfristig sollten in Sibbesse etwa 6 Neubauwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern pro Jahr vermarktbar sein.

Tabelle 4: Entwicklung der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhauswohnungen in der Samtgemeinde Sibbesse in den drei Szenarien

Jahr	30- bis 45-Jährige			vermarktbarer Neubau *)		
	Szenario A	Szenario B	Szenario C	Szenario A	Szenario B	Szenario C
2015	923	923	923	-	-	-
2016	892	889	900	6	6	6
2017	874	868	890	6	6	6
2018	865	856	889	6	6	6
2019	856	844	887	6	5	6
2020	852	838	891	6	5	6
2021	851	835	897	6	5	6
2022	852	834	907	6	5	6
2023	852	833	917	6	5	6
2024	850	831	925	6	5	6
2025	841	820	925	5	5	6
2026	836	812	928	5	5	6
2027	842	815	943	5	5	6
2028	846	815	953	5	5	6
2029	845	811	957	5	5	6
2030	849	809	963	5	5	6
2031	846	800	964	5	5	6
2032	838	785	959	5	5	6
2033	831	773	958	5	5	6
2034	825	760	955	5	5	6
2035	815	742	948	5	5	6
Veränder. in v.H.	**-108** **-11,7**	**-181** **-19,6**	**25** **2,7**			
Summe				**109**	**103**	**120**

*) Mindestens 20 % der Gesamtnachfrage

Ein stärkerer Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern wird nur bei einer dauerhaft erhöhten Preisdifferenz zu konkurrierenden Standorten möglich sein.

3.5 Investoren für den künftigen Wohnungsbau

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 setzen 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 aber 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 Wohnungsbestand in Sibbesse zu über 80 %, 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 jedoch oft besser vermarkten; dies kann insbesondere bei rückläufiger Nachfrage ein wichtiges Kriterium sein.

Der Geschosswohnungsbau war bisher in Sibbesse eher eine Randerscheinung. Vom Wohnungsbau der vergangenen 30 Jahre entfielen lediglich 16 % der Wohnungen auf Neubauten von Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen. Seit 10 Jahren wurde kein derartiger Neubau mehr erstellt. Angesichts der demografischen Szenarien sind für die Zukunft in Sibbesse allenfalls einzelne Sonderprojekte zum Beispiel im Bereich barrierearmer/-freier Wohnungen zu erwarten. Für konventionellen Mietwohnungsbau oder sozialen Mietwohnungsbau fehlen in Sibbesse die Voraussetzungen seitens der Be-

völkerung. Die hohe Eigentümerquote und der sehr geringe Anteil an Mindestsicherungsleistungsbeziehern sprechen dagegen. Abgesehen vom Bauträgergeschäft mit Eigentumswohnungen (relativ kurzfristiges Risiko; Entscheidung über Wohnungsgrößen und Ausstattung auf der Basis der aktuellen Marktlage) werden private Investoren im Mietwohnungsbau die Wohnungen bauen, von denen sie sich langfristig die besten Vermarktungschancen und damit die höchsten Renditen versprechen. Dementsprechend werden sich Investoren kaum für Sibbesse 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 Gemeinde Sibbesse 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. 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 Samtgemeinde positiv begleitet werden.

4 Fazit der Untersuchung

Die Samtgemeinde Sibbesse ist eine ländlich geprägte Kommune im äußeren Einzugsbereich der Oberzentren Hannover und Hildesheim mit wenigen Arbeitsplätzen vor Ort. Die privaten Haushalte in der Samtgemeinde Sibbesse leben zu 75°% in Wohneigentum und über 80°% des Wohnungsbestandes befindet sich in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Das in Sibbesse Anfang der 1990er Jahre entstandene Wohnungsdefizit wurde durch verstärkten Wohnungsbau bis zum Jahr 2003 abgebaut und seit 2004 ist der Wohnungsmarkt in Sibbesse eher von einem leichten Überangebot als von einer Mangelsituation geprägt.

Unabhängig von der Gesamtsituation auf dem Sibbesser Wohnungsmarkt 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 Sibbesse, sondern die gesamt Bundesrepublik Deutschland und viele andere europäische Länder. Insofern ist von einem wachsenden Wettbewerb um Einwohner auszugehen.

Für Sibbesse bieten sich dann Chancen, wenn die Kommune bei anhaltendem Zuwanderungsdruck auf Hildesheim und Hannover potentiellen Zuwanderern ein sehr gutes Preis-Leistungs-Verhältnis beim Wohnen bieten kann.

Gleichzeitig besteht die Gefahr von fortgesetzten Abwanderungen insbesondere, wie bereits in Vergangenheit, durch junge Menschen in die Städte Hildesheim und Hannover.

Bereits heute geht die Zahl der Erwerbsfähigen bundesweit zurück und die Abnahme wird sich mit dem Erreichen der Ruhestandsphase durch die geburtenstarken Jahrgänge ab etwa 2025 beschleunigen. 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 Gemeinde Sibbesse, ebenfalls Wanderungsgewinne zu realisieren. Es ist somit nicht nur die eigene Attraktivität Sibbesses, sondern auch die auf EU- und Bundesebene bestimmte Zuwanderungspolitik, die die Einwohnerentwicklung in der Samtgemeinde Sibbesse beeinflusst. Eine Vorhersage politischer Entscheidungen über einen Zeitraum von 20 Jahren ist sicher ähnlich spekulativ wie eine Aussage über die Entwicklung der Attraktivität der Samtgemeinde Sibbesse im Verhältnis zu den unmittelbar konkurrierenden Städten und Gemeinden.

Zunächst sollten sich die politischen Gremien in Sibbesse 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 wäre ein Beratungsangebot für die Eigentümer von Einfamilienhäusern vordringlich. Die Gewinnung von Investoren neuer, barrierefreier Wohnungen für den Standort Samtgemeinde Sibbesse erscheint dagegen wenig erfolgversprechend. Ein unmittelbares Engagement der Gemeinde im Wohnungsbau 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.

Bevölkerung und Wohnungsmarkt in der Gemeinde Söhlde

- bisherige Entwicklung und Szenarien zur künftigen Entwicklung -

Hannover, Mai 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 1
2 Die Entwicklung in der Gemeinde Söhlde 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 Söhlde 14
2.7 Spezielle Bedarfe 16
2.7.1 Wohnsituation der Altersgruppe 65plus 16
2.7.2 Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention 17
2.8 Fazit der bisherigen Entwicklung in Söhlde 18
3 Projektion der Entwicklung 19
3.1 Ausgangslage der Modellrechnungen für die Gemeinde Söhlde 19
3.2 Drei Szenarien der Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Söhlde 20
3.3 Haushalts- und Wohnungsbedarfsentwicklung in der Gemeinde Söhlde 25
3.4 Welche Art von Wohnungen werden in der Gemeinde Söhlde benötigt 28
3.4.1 Nachfragemöglichkeiten der Senioren 29
3.4.2 Nachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern 31
3.5 Investoren für den künftigen Wohnungsbau in der Gemeinde Söhlde 34
4 Fazit der Untersuchung 36

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Gemeinde Söhlde 1995 bis 2015 5
Tabelle 2: Gesamtbevölkerung, Geburten, Sterbefälle und Wanderungssaldo von 1995 bis 2015 in der Gemeinde Söhlde*) 7
Tabelle 3: Entwicklung der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhauswohnungen in der Gemeinde Söhlde von 1995 bis 2015 32
Tabelle 4: Entwicklung der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhauswohnungen in der Gemeinde Söhlde in den drei Szenarien 33

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Söhlde von 1978 bis 2015 6
Abbildung 2: Wanderungstausch der Gemeinde Söhlde mit verschiedenen Regionen in der Summe der Jahre 1989 bis 8
Abbildung 3: Wanderungssalden der Gemeinde Söhlde gegenüber verschiedenen Regionen in vier Zeiträumen 9
Abbildung 4: Altersstruktur der Bevölkerung in der Gemeinde Söhlde 2015 sowie die Altersstruktur des Jahres 1995 10
Abbildung 5: Bautätigkeit von 1987 bis 2015 in der Gemeinde Söhlde 11
Abbildung 6: Wohnungsbestand nach Baualtersklassen im Land Niedersachen sowie der Gemeinde Söhlde 2011 in v.H. 12
Abbildung 7: Entwicklung der Anzahl privater Haushalte sowie der Zahl der Erwachsenen und der Einwohner je Haushalt in der Gemeinde Söhlde 13
Abbildung 8: Empfänger von Mindestsicherungsleistungen in der Gemeinde Söhlde von 2007 bis 2014 15
Abbildung 9: Seniorenhaushalte nach Einkommensklassen im Jahr 2010 17
Abbildung 10: Durchschnittliche Wanderungssalden der vergangenen vier Siebenjahreszeiträume sowie die Ansätze in den Szenarien für die Gemeinde Söhlde 20
Abbildung 11: Entwicklung der Einwohnerzahl in der Gemeinde Söhlde in den drei Szenarien 21
Abbildung 12: Entwicklung der Altersgruppe „bis unter 18 Jahre“ in der Gemeinde Söhlde bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035 22
Abbildung 13: Entwicklung der Altersgruppe der "Erwerbsfähigen" in der Gemeinde Söhlde bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035 23
Abbildung 14: Entwicklung der Altersgruppe „Senioren“ in der Gemeinde Söhlde bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035 23
Abbildung 15: Entwicklung der Altersgruppe „80 Jahre und älter“ in der Gemeinde Söhlde bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035 24
Abbildung 16: Entwicklung der Anzahl privater Haushalte in der Gemeinde Söhlde in den drei Szenarien 26

Abbildung 17: Wohnungsbedarf in der Gemeinde Söhlde von 2016 bis 2035 26
Abbildung 18: Wohnungsbedarf nach dem Alter (Altersstrukturen der Gemeinde Söhlde in den Jahren 2015 und im Szenario A 2035) 28
Abbildung 19: Erwerbsfähige, Erwerbspersonen und tendenziell „Grundsicherungsgefährdete“ 30

Bevölkerung und Wohnungsmarkt in der Gemeinde Söhlde

- 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 Mietenstufen 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 hat[1]. 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.

1.2 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

[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

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 auch wechselnde, meldetechnische Behandlung von Asylbewerbern. Mit der Zuweisung in ein Asylbewerberheim wurden diese Personen überwiegen 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 auch 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 Gemeinde Söhlde.

2 Die Entwicklung in der Gemeinde Söhlde bis zum Jahr 2015

2.1 Vorbemerkung

Es stehen inzwischen die auf der Basis des Zensus 2011 fortgeschriebenen Daten bis zum Jahr 2014 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 Söhlde um 32 Personen bzw. 0,4 % über dem Fortschreibungswert. Damit gehört Söhlde zur Minderheit der Städte und Gemeinden mit einer gegenüber dem Fortschreibungswert höheren Einwohnerzahl.

Der Wohnungsbestand in Söhlde liegt gegenüber der auf der Gebäude- und Wohnungszählung 1987 basierenden Fortschreibung um 67 Wohnungen bzw. 1,9°% höher. Die „mehr“ gezählten Wohnungen standen natürlich nicht plötzlich zur Verfügung 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 Gemeinde Söhlde seit 1995 zeigt **Tabelle 1**.

Tabelle 1: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Gemeinde Söhlde 1995 bis 2015

Jahr	sozialversicherungspflichtig Beschäftigte					Erwerbs-fähige *)
	am Arbeitsort	Einpendler	Auspendler	Saldo	am Wohnort	
1995	1.036	483	2.161	-1.678	2.714	5.110
1996	1.007	464	2.226	-1.762	2.769	5.062
1997	974	443	2.144	-1.701	2.675	5.047
1998	979	457	2.174	-1.717	2.696	5.063
1999	1.060	526	2.171	-1.645	2.705	5.079
2000	1.135	580	2.191	-1.611	2.746	5.145
2001	1.095	580	2.183	-1.603	2.698	5.122
2002	1.019	523	2.251	-1.728	2.747	5.169
2003	985	520	2.252	-1.732	2.717	5.083
2004	970	509	2.238	-1.729	2.699	5.027
2005	967	522	2.259	-1.737	2.704	4.979
2006	972	541	2.237	-1.696	2.668	4.931
2007	991	551	2.260	-1.709	2.700	4.875
2008	974	554	2.315	-1.761	2.735	4.814
2009	963	553	2.274	-1.721	2.684	4.803
2010	986	572	2.287	-1.715	2.701	4.756
2011	1.007	585	2.317	-1.732	2.739	4.807
2012	1.056	642	2.374	-1.732	2.788	4.761
2013	1.006	568	2.398	-1.830	2.836	4.748
2014	1.010	578	2.488	-1.910	2.920	4.734
2015	1.026	597	2.543	-1.946	2.972	4.737
Veränder.	**-10**	**114**	**382**	**-268**	**258**	**-373**
in v.H.	**-1,0**	**23,6**	**17,7**	**16,0**	**9,5**	**-7,3**

*) 18 bis unter 65 Jahre

Seit 1995 zeigt die Zahl der Arbeitsplätze in Söhlde eine Stagnation (Kreis Hildesheim -2,7 %; Niedersachsen +16,1 %; ehemaliger Bezirk Hannover +10,1 %). Die Zahl der Auspendler stieg im Vergleichszeitraum stärker als die der Einpendler. Resultat ist ein um 16°% gestiegener Auspendlerüberschuss. Die Zahl der Beschäftigten mit Wohnort Söhlde ist um 9,5°% auf einen neuen Höchststand gestiegen.

Im Jahr 2015 arbeiteten von den 2.972 in Söhlde wohnenden Beschäftigten nur 14,4°% auch in Söhlde. Im Jahr 1995 lag dieser Wert noch 6 Prozentpunkte höher bei immerhin 20,4 %. Hier bestätigt sich die bundesweit erkennbare kontinuierliche Ausweitung des Berufspendelns, d.h. der immer stärkeren Abweichung des Arbeitsortes vom Wohnort.

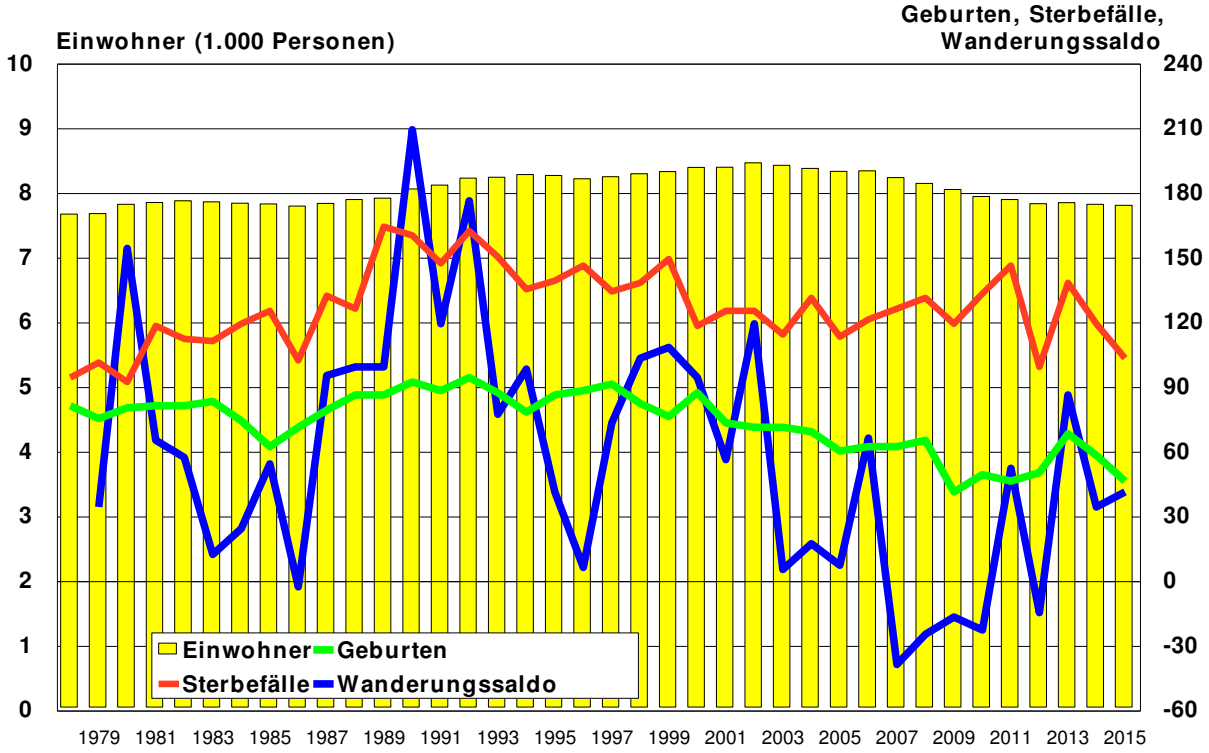
Wegen der niedrigen Arbeitsplatzzahl in Söhlde bieten sich auch mittel- und langfristig eher wenig Chancen, bisherige Einpendler für den Wohnstandort Söhlde zu gewinnen. Die hohe Zahl an Auspendlern birgt dagegen grundsätzlich die Gefahr einer Abwanderung aus Söhlde. Dieses Risiko dürfte aufgrund der Nähe zu Braunschweig, Hildesheim und Salzgitter geringer ausfallen als etwa in den ländlichen Gemeinden.

2.3 Bevölkerung

2.3.1 Bevölkerungsentwicklung insgesamt

Die Entwicklung der Gesamtbevölkerung (Personen mit Hauptwohnsitz) und deren Veränderungsparameter zeigen für die Gemeinde Söhlde **Abbildung 1** seit 1978 und **Tabelle 2** seit 1995. Wie die Grafik zeigt stagnierte die Bevölkerung in Söhlde in den Achtziger Jahren. Erst die mit der Wiedervereinigung sprunghaft angestiegene Zuwanderung führte zu einer beschleunigten Zunahme der Gesamtbevölkerung. Dies führte zu einem Bevölkerungshöchstand von rund 8.450 Personen im Jahr 2002. Seit diesem Zeitpunkt ist ein Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. Die Bevölkerungszahl bewegt sich seit fünf Jahren wieder auf dem Niveau Ende der Achtziger Jahre von rund 7.800 Personen.

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Söhlde von 1978 bis 2015



Deutlich erkennbar sind auch die Ursachen: zum einen die bis zum Jahr 2002 anhaltende Phase erhöhter Zuwanderung, zum anderen der natürliche Saldo - die Differenz von Geburten und Todesfällen – der seit Beginn der Zeitreihe negative Werte aufweist. Die Differenz fällt dabei dauerhaft seit den 1990er Jahre sehr hoch aus.

Tabelle 2: Gesamtbevölkerung, Geburten, Sterbefälle und Wanderungssaldo von 1995 bis 2015 in der Gemeinde Söhlde*)

Jahr	Gesamtbevölkerung	Geburten	Sterbefälle	Natürlicher Saldo	Wanderungssaldo
1995	8.261	-	-	-	-
1996	8.209	88	146	-58	6
1997	8.239	91	134	-43	73
1998	8.286	82	138	-56	103
1999	8.321	76	149	-73	108
2000	8.384	87	118	-31	94
2001	8.388	73	125	-52	56
2002	8.453	71	125	-54	119
2003	8.415	71	114	-43	5
2004	8.370	69	131	-62	17
2005	8.324	60	113	-53	7
2006	8.331	62	121	-59	66
2007	8.228	62	126	-64	-39
2008	8.137	65	131	-66	-25
2009	8.042	41	119	-78	-17
2010	7.935	49	133	-84	-23
2011	7.887	46	146	-100	52
2012	7.823	50	99	-49	-15
2013	7.839	68	138	-70	86
2014	7.812	58	119	-61	34
2015	7.796	46	103	-57	41
Veränder./ Summe	**-465**			**-1.208**	**743**
in v.H.	**-5,6**			**-14,6**	**9,0**

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

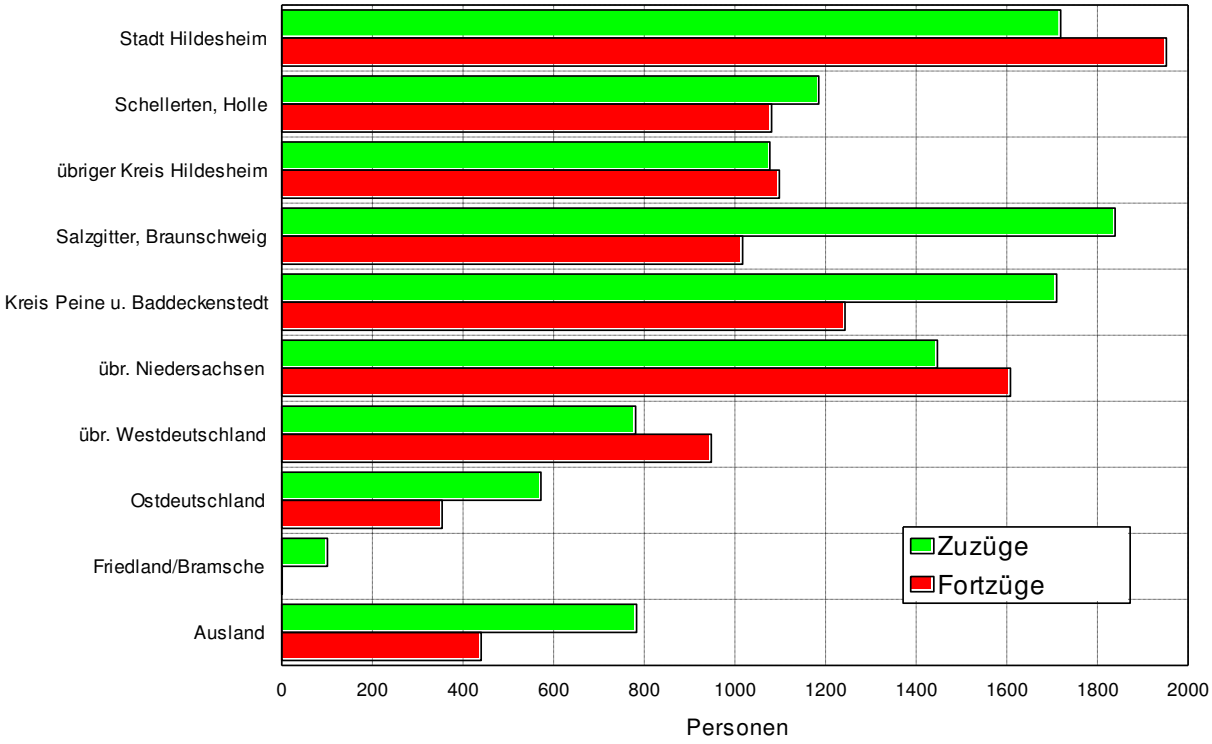
Bei durchschnittlich 100 Zuwanderern pro Jahr im Zeitraum von 1988 bis 2000 konnte der negative, natürliche Saldo überkompensiert werden. Dies ist seit 2007 nicht mehr der Fall. In der Summe ergibt sich für den Zeitraum von 1995 bis 2015 zwar ein positiver Gesamt-Wanderungssaldo; die Bevölkerungsverluste durch die Differenz von Sterbefällen und Geburten führen jedoch insgesamt zu moderaten Rückgang der Bevölkerung um 5,4°% gegenüber dem Wert von 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 Einheits- 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 gegen-

über den anderen Bundesländern und dem Ausland ausgewiesen. Den Wanderungsaustausch zwischen Söhlde und verschiedenen Regionen zeigt **Abbildung 2** in der Summe der Jahre von 1989 bis 2012.

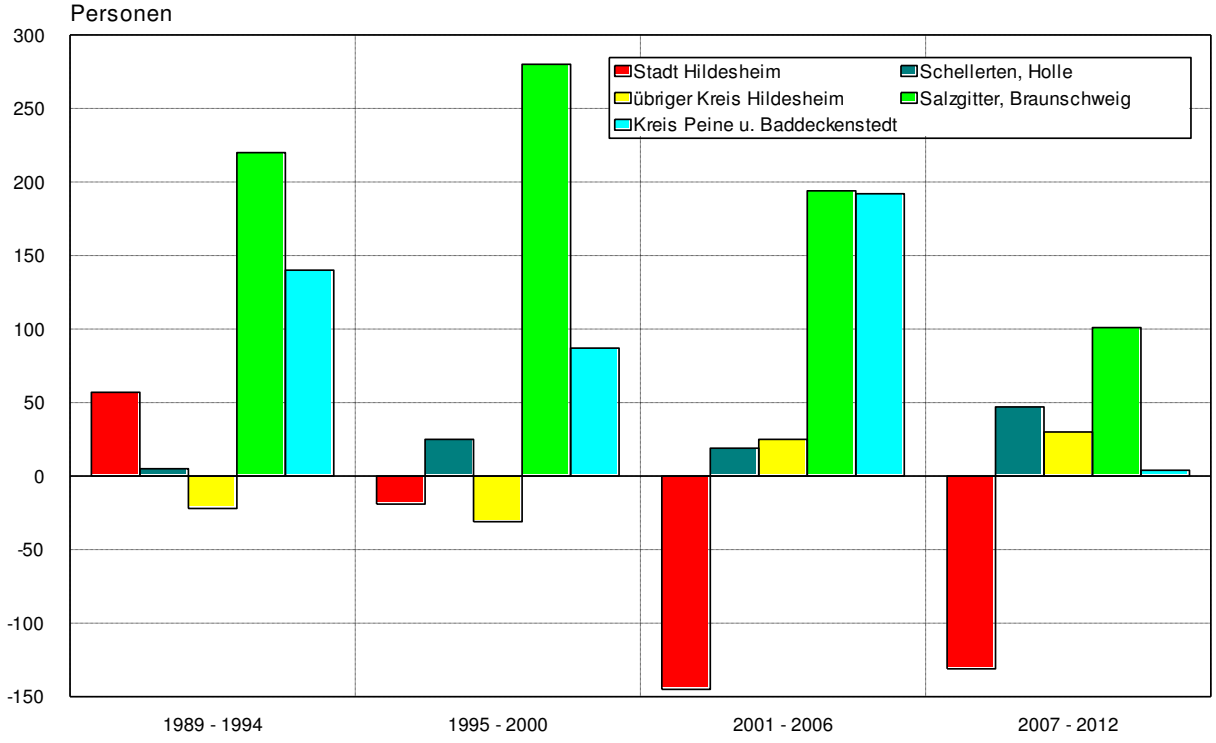
Abbildung 2: Wanderungstausch der Gemeinde Söhlde mit verschiedenen Regionen in der Summe der Jahre 1989 bis 2012



Per Saldo erzielte die Gemeinde Söhlde im langjährigen Vergleich seit 1989 gegenüber den meisten der ausgewiesenen Regionen teils deutliche Wanderungsgewinne insbesondere aus dem Nahbereich. Dies sind an erster Stelle Salzgitter und Braunschweig (+670 Personen), der Kreis Peine und Baddeckenstedt (+420) sowie ferner Schellerten und Holle (+95). Gegenüber den übrigen Kommunen des Hildesheimer Kreises war der Saldo nur sehr schwach positiv.
Der Saldo mit Ostdeutschland war ebenfalls positiv und lag bei knapp 220 Personen. Bei dem mit rund 320 Personen ebenfalls positiven Wanderungssaldo gegenüber dem Ausland 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 160 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 Spätaussiedler auf die Städte und Gemeinde verteilt wurden. Die direkte Zuwanderung dieser Personengruppe belief sich damit auf rund 100 Personen.
Im Nahbereich gab es höhere Wanderungsverluste nur gegenüber der Stadt Hildesheim (-240). Bei den weiträumigeren Wanderungsbewegungen waren Verluste gegen-

über dem übrigen Niedersachsen (-55) zu verzeichnen. Beim übrigen Westdeutschland waren es die Wanderungsverluste in Richtung Nordrhein-Westfalen und Bayern, die für den insgesamt negativen Saldo von rund 160 Personen sorgten.
Den Vergleich der Wanderungssalden der Gemeinde Söhlde gegenüber den zuvor betrachten Regionen im Nahbereich in vier verschiedenen Zeiträumen zeigt **Abbildung 3.** Über alle Zeiträume hinweg blieb der Saldo mit Salzgitter und Braunschweig im positiven Bereich, insbesondere in der starken Suburbanisierungsphase von 1995 bis 2000 wurden hohe Werte erreicht. Die Salden mit dem Kreis Peine und Baddeckenstedt waren ebenfalls durchgängig positiv, wenn auch im letzten Zeitraum auf nur mehr geringem Niveau. Stabil waren auch die Wanderungsgewinne aus Schellerten und Holle. Bis zur Jahrtausendwende verlor die Gemeinde Söhlde noch in geringem Maß Einwohner an die übrigen Kommunen des Hildesheimer Kreises, seither überwogen die Zuzüge.
Negative Salden bestanden einzig gegenüber der Stadt Hildesheim; seit der Jahrtausendwende auf stabil hohem Niveau.
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 auch persönliche Motive bei einem Teil der Umzügler.

Abbildung 3: Wanderungssalden der Gemeinde Söhlde gegenüber verschiedenen Regionen in vier Zeiträumen

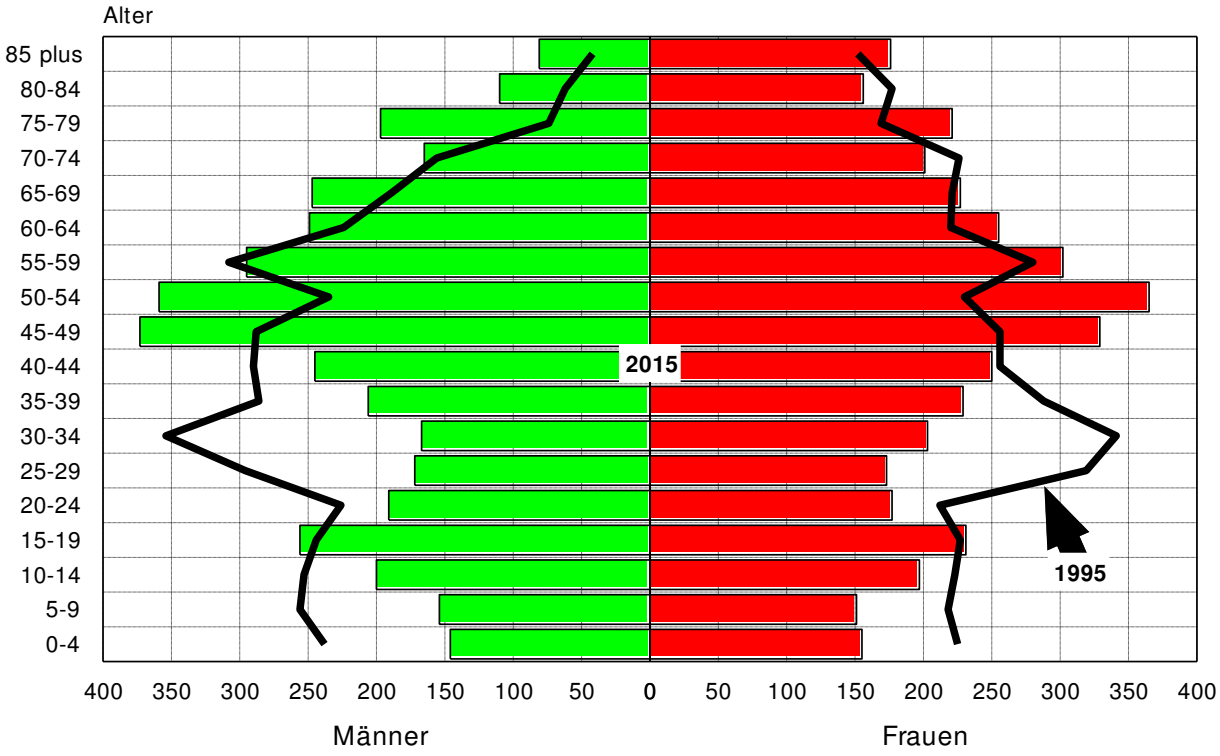


2.3.3 Altersstruktur

Die Auswirkungen der natürlichen Bevölkerungsbewegung und der Wanderungen auf die Altersstruktur in der Gemeinde Söhlde zeigt Abbildung 4. Um die strukturellen Veränderungen der vergangenen Jahre zu verdeutlichen, wurde über die Altersstruktur des Jahres 2015 die Jahrgangsstärke der Bevölkerung im Jahr 1995 als 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 4°% an Personen hinzugewonnen. Inzwischen ist ein Teil der Kinder dieser Altersgruppe bereits aus Söhlde fortgezogen und wegen der aktuell relativ stark besetzten Altersgruppe „15 bis unter 20 Jahre“ sind weitere Abwanderungen junger Menschen zu erwarten.
Insgesamt zeigt der Vergleich der Altersstrukturen den Alterungsprozess der Bevölkerung in Söhlde. Oberhalb des 59. Lebensjahres haben fast alle Altersgruppen an Stärke gewonnen, während die jüngeren Altersgruppen mit Ausnahme der „15 bis unter 20jährigen“ schwächer besetzt sind als 1995. Das Durchschnittsalter ist dementsprechend von 41 Jahren auf 46 angestiegen.

Abbildung 4: Altersstruktur der Bevölkerung in der Gemeinde Söhlde 2015 sowie die Altersstruktur des Jahres 1995

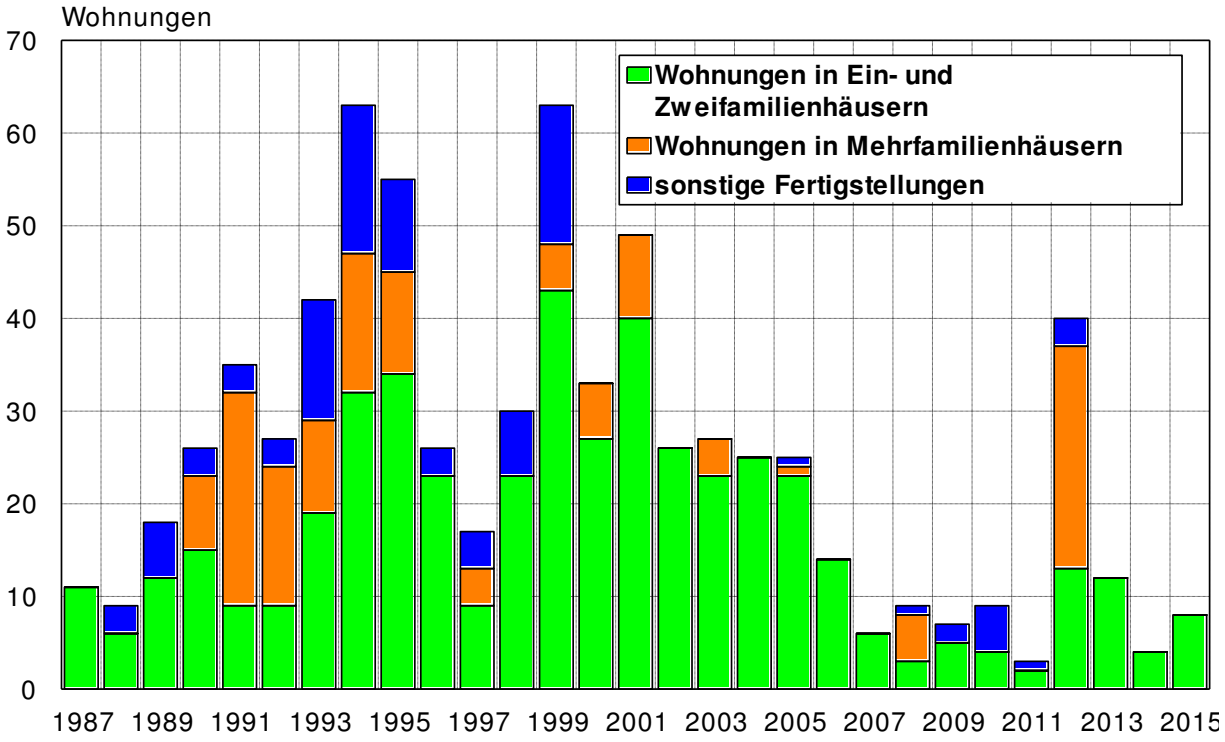


2.4 Bautätigkeit und Wohnungsbestand

Wohnungsbau erfolgt auf Grund eines bestehenden demographischen Nachfragedrucks oder zum Ersatz qualitativ ungenügender Altbestände. Die Entwicklung in der Gemeinde Söhlde zeigt **Abbildung 5** ab 1987. In der zweiten Hälfte der 1980er Jahre war der Wohnungsbau bundesweit wie auch in Söhlde auf das niedrigste Niveau der Nachkriegsgeschichte zurückgefallen. Anschließend zog der Wohnungsbau in den Städten und Gemeinden mit unmittelbar verfügbaren Baulandflächen am schnellsten an. Die im Zeitraum von 1990 bis 2001 überdurchschnittlich hohe Bauaktivität deutet daraufhin, dass der Nachfrage durch Ausweisung neuer Baugebiete insgesamt angemessen begegnet werden konnte. In dieser Zeitspanne wies die Gemeinde Söhlde einen positiven Wanderungssaldo von durchschnittlich 97 Personen pro Jahr auf.

Nach der Jahrtausendwende reduzierten sich die Wanderungsgewinne spürbar und in einigen Jahren traten sogar Wanderungsverluste auf. Durchaus bedarfsgerecht ging der Wohnungsbau stark zurück. Mit Ausnahme des Jahres 2012 wurden seit 2007 nur noch um 10 Wohnungen je Jahr gebaut. Generell hat sich das Wanderungsverhalten der Bevölkerung nach dem Jahr 2000 deutlich verändert. Die Suburbanisierung, von der Söhlde über Jahre stark profitiert hat, ist stark zurückgegangen, wie etwa die gesunkenen Zuzüge aus Braunschweig, Salzgitter und dem Kreis Peine zeigen. Im gesamten Kreis Hildesheim ging der Wohnungsbau auf etwa ein Viertel des durchschnittlichen Neubaus der zweiten Hälfte der 1990er Jahre zurück.

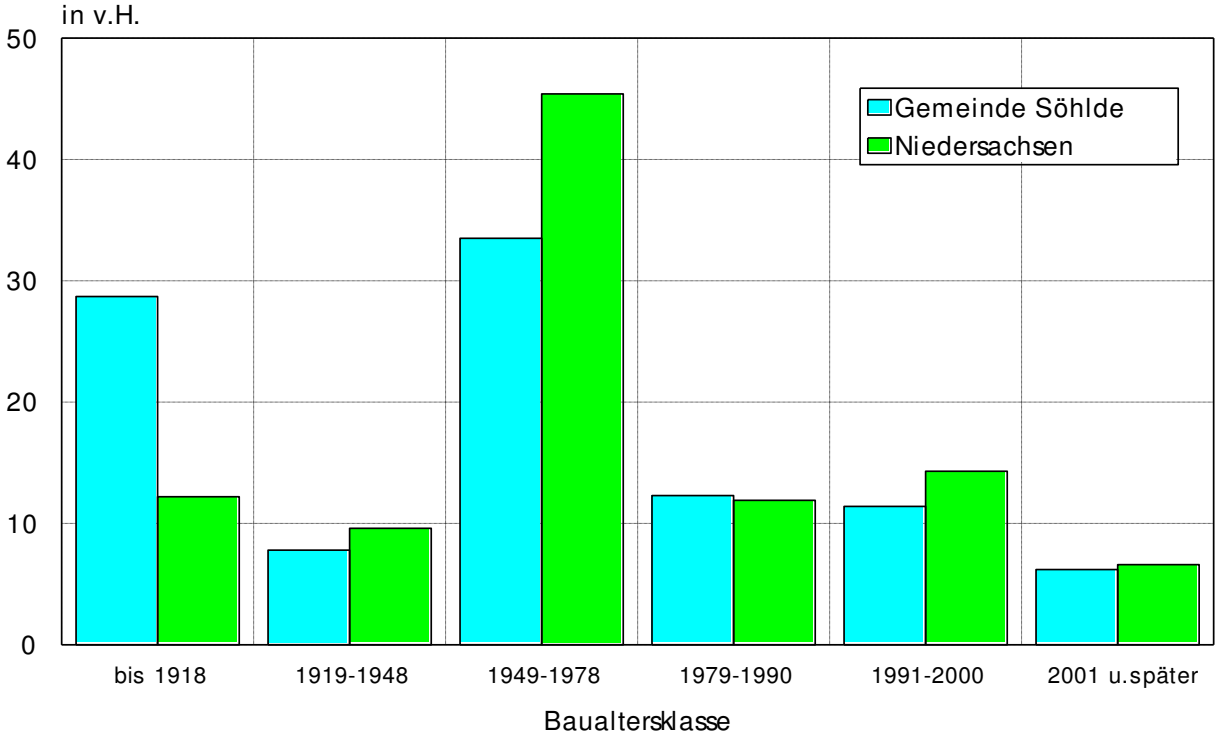
Abbildung 5: Bautätigkeit von 1987 bis 2015 in der Gemeinde Söhlde



Die Wohnungszählung im Jahr 2011 ermittelte für Söhlde einen Leerstand von 5,8 %. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Vergleich etwa zur Zählung 1987 (damaliger Leerstand in Söhlde 1,2°%) von einem erheblich höheren geplanten Leerstand wegen

Modernisierungen auszugehen ist. Außerdem muss beachtet werden, das in Söhlde rund 670 Zweifamilienhäuser gezählt wurden. D. h., 13,6°% 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 recht deutlich 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 Söhlde ist in **Abbildung 6** im Vergleich zum Land Niedersachsen ausgewiesen. Die Unterschiede zum Land sind deutlich erkennbar. Zunächst liegt der Anteil der vor 1918 errichteten Gebäude in Söhlde mit 31,7°% weit über dem niedersächsischen Durchschnitt von 11,4°%. Hingegen liegt der Anteil an Wohnungen der Baualtersklasse zwischen 1949 und 1978 in Söhlde um 4,8 Prozentpunkte niedriger als in Niedersachsen. Rund 12°% des Wohnungsbestandes in Söhlde entfällt auf den Zeitraum von 1991 bis 2000. Hier weicht die Gemeinde leicht nach oben vom Landesdurchschnitt ab. Da insgesamt 73,5°% des Wohnungsbestandes vor 1978 errichtet wurde, dürften sich in Söhlde 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 Gemeinde Söhlde 2011 in v.H.

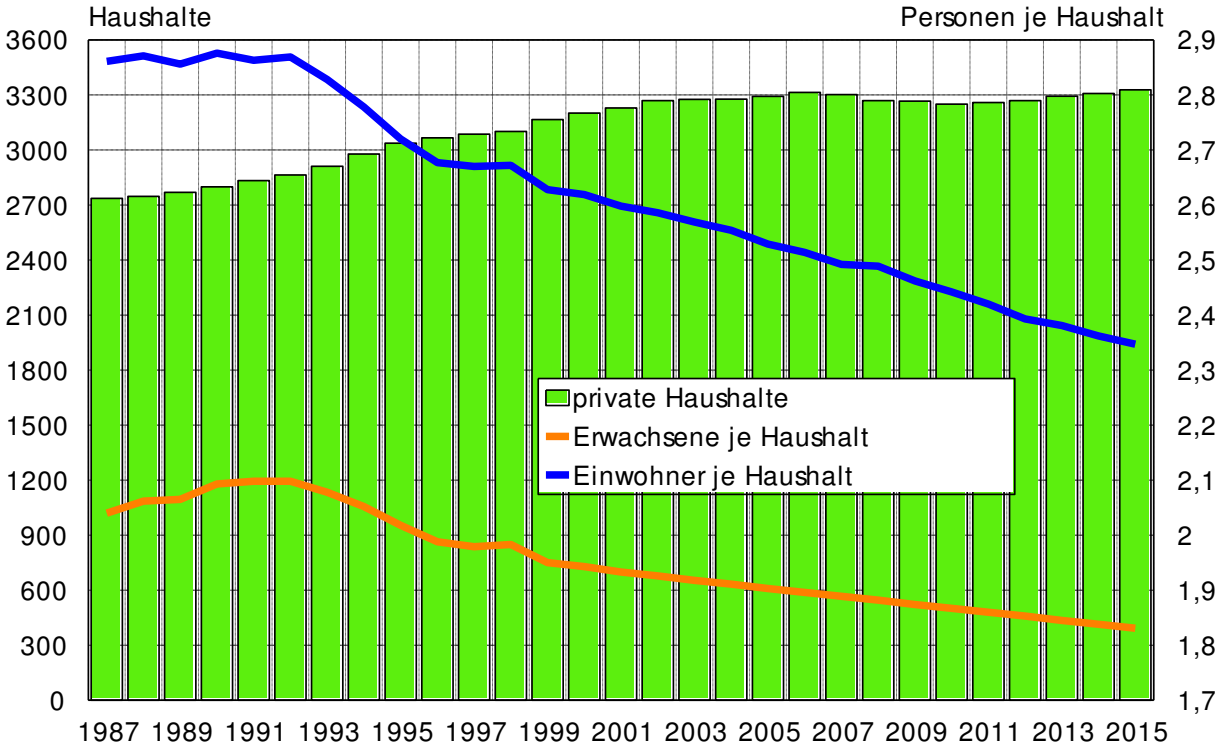


Quelle: Zensus 2011

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 vierjährlichen 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.

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



Seit 1987 hat sich nach diesen Berechnungen die Zahl der Haushalte in Söhlde um 21°% auf gut 3.300 erhöht (bei einer Zunahme der Erwachsenenzahl um gut 7°%), 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 Söhlde nicht zu erkennen. Allerdings kann eine Wohnungsknappheit in Hildesheim, Salzgitter oder Braunschweig die Haushaltsgröße in Söhlde beeinflussen, wenn etwa erwachsene Kinder länger im Haushalt der in Söhlde wohnenden Eltern bleiben.

Aufgrund der zu Beginn der 1990er Jahre starken Zuwanderung kann auch für die Gemeinde Söhlde für den Zeitraum bis kurz nach der Jahrtausendwende von einem Wohnungsdefizit ausgegangen werden. Aufgrund des zwischenzeitlich negativen Wanderungssaldos und dem deutlich negativen natürlichen Saldo veränderte sich die Marktsituation und eine Leerstandsquote von über 5°% im Jahr 2011 zeigt einen Wohnungsüberhang an. Trotz der wiederauflebenden Wanderungsgewinne dürfte sich an dieser Marktlage bis Ende 2015 nur wenig geändert haben.

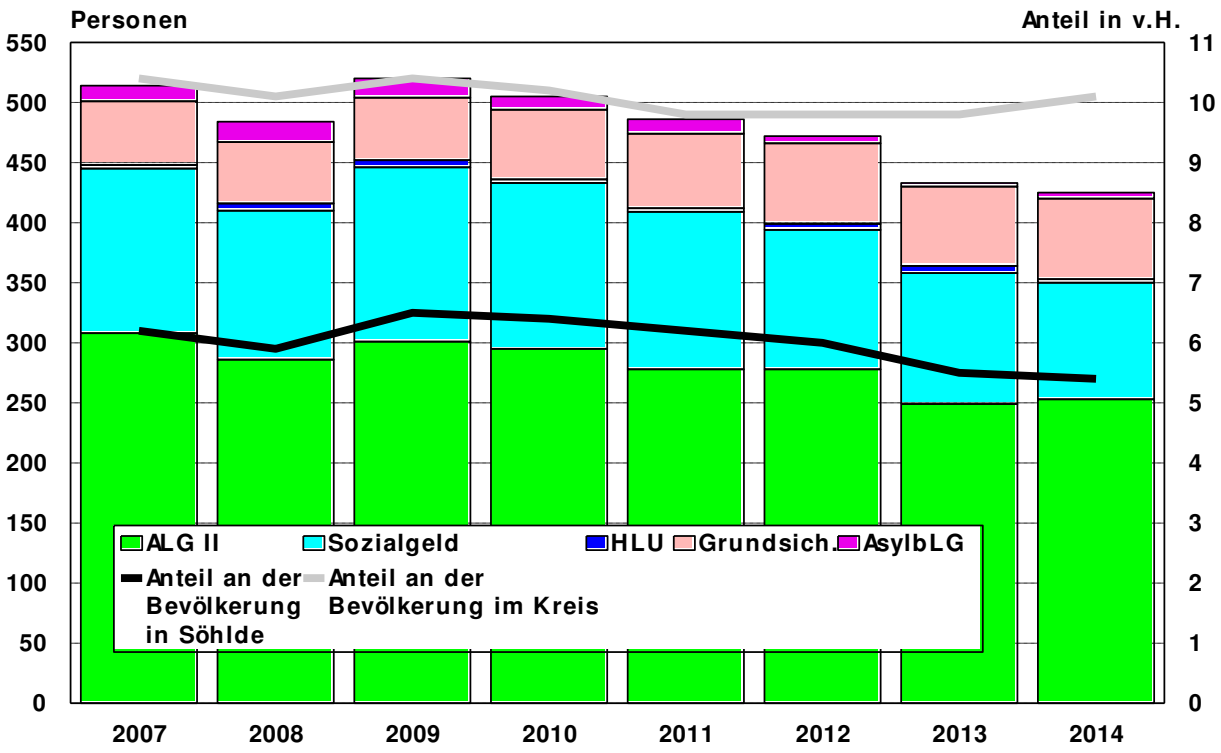
2.6 Haushalte mit niedrigen Einkommen in Söhlde

Die Ermittlung „einkommensarmer“ Haushalte stößt auf sowohl auf definitorische als auch auf empirische Erfassungsprobleme. Definitorisch ist der häufig verwendete Anteil „armutsgefährdeter“ Personen[2] 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 Gemeinde Söhlde zeigt **Abbildung 8** in der Entwicklung von 2007 bis 2014.

Die Zahl der Empfänger von Arbeitslosengeld II und Sozialgeld ist um insgesamt 95 Personen zurückgegangen. Damit fiel der Rückgang in Söhlde mit 23,5 % höher aus als in Niedersachsen oder dem Kreis Hildesheim (jeweils gut 16 % Rückgang). Die im Rahmen der Hilfe zum Lebensunterhalt begünstigten Personen spielen quantitativ keine Rolle. Bei den Empfängern von Grundsicherung zeigt sich eine geringe Zunahme um 14 Personen. Die Anzahl der Empfänger von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz in der Gemeinde Söhlde lag bei zuletzt bei nur 5 Personen, während es im Jahr 2008 noch 17 waren. Die starke Zuwanderung von Flüchtlingen in den letzten Quartalen 2015 macht allerdings eine Steigerung für das Jahr 2015 wahrscheinlich.

[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)

Abbildung 8: Empfänger von Mindestsicherungsleistungen in der Gemeinde Söhlde von 2007 bis 2014



Aufschlussreich ist die Entwicklung des Anteils an Mindestsicherungsleistungsempfängern an der Bevölkerung in Söhlde im Vergleich zum Kreis Hildesheim insgesamt. Während im Kreis über den gesamten Zeitraum rund 10 % der Einwohner Mindestsicherungsleistungen bezogen, sank der Anteil in Söhlde von bereits niedrigen 6,2 % auf zuletzt 5,4 %. Für den selben Zeitraum ergibt sich ein durchschnittlicher Rückgang in Niedersachen um 0,8 %-Punkte und bundesweit um 0,5°%-Punkte.

Insgesamt gelten in Niedersachsen rund 15 % der Einwohner als armutsgefährdet. Die Quote liegt seit dem Jahr 2005 recht stabil zwischen 14,3 % und 15,8 %. 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 können[3]. In Söhlde ist bei der sehr niedrigen Quote an Beziehern von Mindestsicherungsleistungen auch von einem gegenüber dem Land oder Bund entsprechend geringeren Anteil armer bzw. armutsgefährdeter Haushalte auszugehen.

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

2.7 Spezielle Bedarfe

2.7.1 Wohnsituation der Altersgruppe 65plus

Zum Zeitpunkt des Zensus lag die Eigentümerquote in Söhlde mit 65,7°% deutlich über dem niedersächsischen Durchschnitt von 53 %. Die Eigentümerquote der reinen Seniorenhaushalte lag mit 65,5°% nur marginal unter dem 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 83°% deutlich höher.

Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern haben in der Gemeinde Söhlde einen Anteil von 79,2 % am Wohnungsbestand. Auch die Senioren werden somit zu einem großen Teil in dieser Gebäudeart leben. Rund 82 % des Wohnungsbestandes wurde vor 1990 gebaut und die heutigen Senioren leben oft schon mehrere Jahrzehnte in ihrer aktuellen Wohnung. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass der überwiegende Teil 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 Gutachten[4], 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 Söhlde, so muss bei rund 1.100 Haushalten mit Senioren von rund 250 Haushalten ausgegangen werden, bei denen eine barrierearme Wohnung angezeigt wäre. Tatsächlich wäre aber nur bei 80 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 Söhlde bereits aktuell bei weit über 100 Wohnungen zu veranschlagen.

Das „Hineinwachsen“ der geburtenstarken Jahrgänge der 1960-er 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.

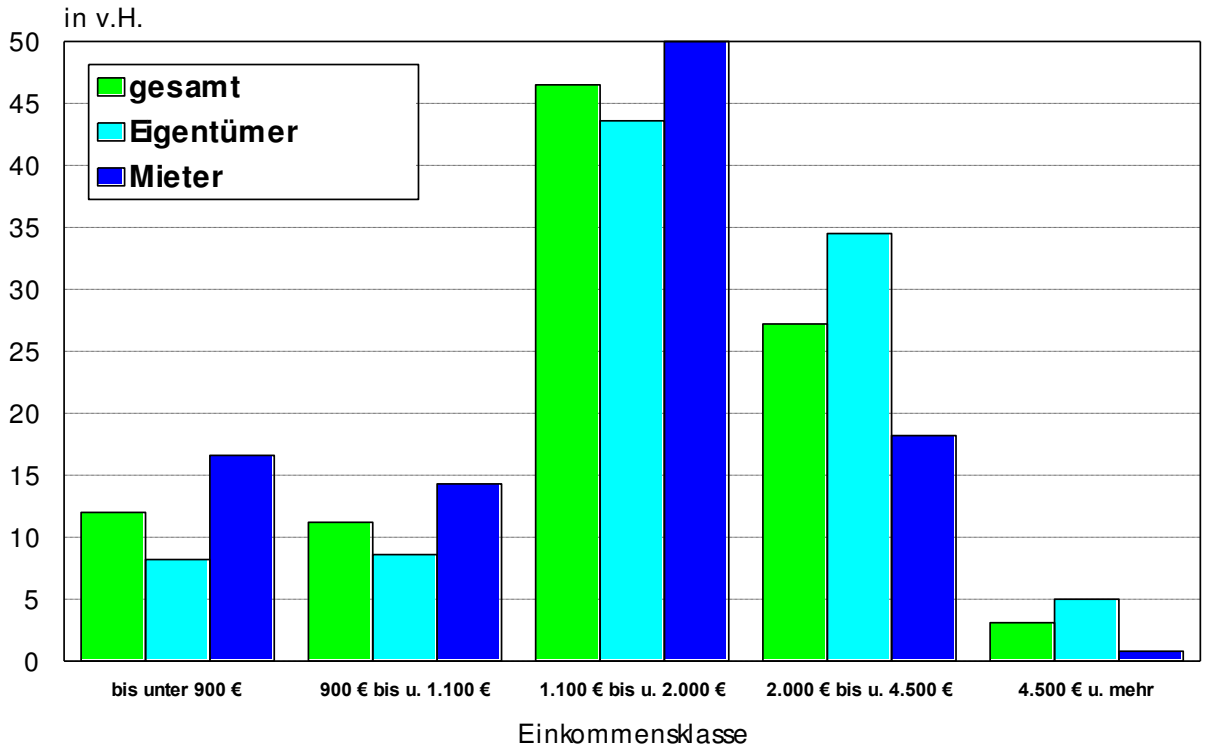
Hinsichtlich der Einkommenssituation der Senioren ist langfristig von einer Verschlechterung auszugehen. Einen Überblick über die Einkommen von Seniorenhaushalten[5] gibt **Abbildung 9**.

---

[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 2010



Quelle: Mikrozensuszusatzerbung Wohnen 2010; Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2012

Auch wenn die Daten ausschließlich das Jahr 2010 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 seniorengerechten 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 53 % der Schwerbehinderten 65 Jahre und älter, so dass es eine Überschneidung mit dem Thema seniorengerechtes Wohnen gibt. Sofern dieser Anteil auch für die rund 600 schwerbehinderten Söhldener gilt, errechnet sich für die Menschen mit Behinderung unterhalb des 65. Lebensjahres eine Größenordnung von rund 280 erforderlichen behindertengerechten Wohnungen, von denen bisher sicher nur ein Bruchteil verfügbar ist.

2.8 Fazit der bisherigen Entwicklung in Söhlde

Die Gemeinde Söhlde ist ein klassischer Wohnstandort im Einzugsgebiet mehrerer Großstädte mit wenig 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 zum Jahr 2000 hat die Gemeinde stark von der Suburbanisierung aus den Städten Braunschweig und Salzgitter profitiert. Trotzdem sind die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre heute mit einem Anteil von 18 % an der Gesamtbevölkerung in Söhlde nur geringfügig stärker ausgeprägt als in Niedersachsen insgesamt, wo deren Anteil bei 17 % liegt.

Insgesamt hat die Wanderungsanalyse die auch bundesweit erkennbaren Veränderungen mit einer weitgehend zum Erliegen gekommenen Suburbanisierung bestätigt. Es ist davon auszugehen, dass eine Gemeinde wie Söhlde mit wenig Arbeitsplätzen vor Ort 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, wie die von 2007 bis 2012 im Vergleich niedrigeren Zuzüge aus Braunschweig und Salzgitter zeigen. Für eine Belebung zugunsten Söhldes könnte eine 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 Söhlde spürbar. Die seit 2011 wiederauflebende Auslandszuwanderung in Deutschland hat sich auch in Söhlde bemerkbar gemacht – 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 auch in Söhlde Anfang der 1990er Jahre entstandene Wohnungsdefizit wurde durch verstärkten Wohnungsbau bis Anfang des letzten Jahrzehnts abgebaut. Gegenwärtig ist der Wohnungsmarkt in Söhlde eher von Wohnungsüberhängen geprägt.

Unabhängig von der Gesamtsituation in Söhlde bestehen latente zusätzliche Bedarfe für ältere Menschen und für Menschen mit Behinderung.

3 Projektion der Entwicklung

3.1 Ausgangslage der Modellrechnungen für die Gemeinde Söhlde

Die Analyse hat aufgezeigt, dass die Gemeinde Söhlde aktuell einen weitgehend ausgeglichenen Wohnungsmarkt aufweist. Defizite sind, wie in praktisch allen Städten und Gemeinden, bei barrierearmen/-freien Wohnungen für Senioren und Behinderte festzustellen. Die Bautätigkeit verblieb in der jüngsten Vergangenheit auf niedrigem Niveau.

Als wesentliche Bestimmungsparameter für die künftige Einwohnerentwicklung der gesamten Region Söhlde (von Hildesheim bis Braunschweig) sind die Arbeitsplatz- und Ausbildungsplatzentwicklung und 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 Beschwernisse 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.

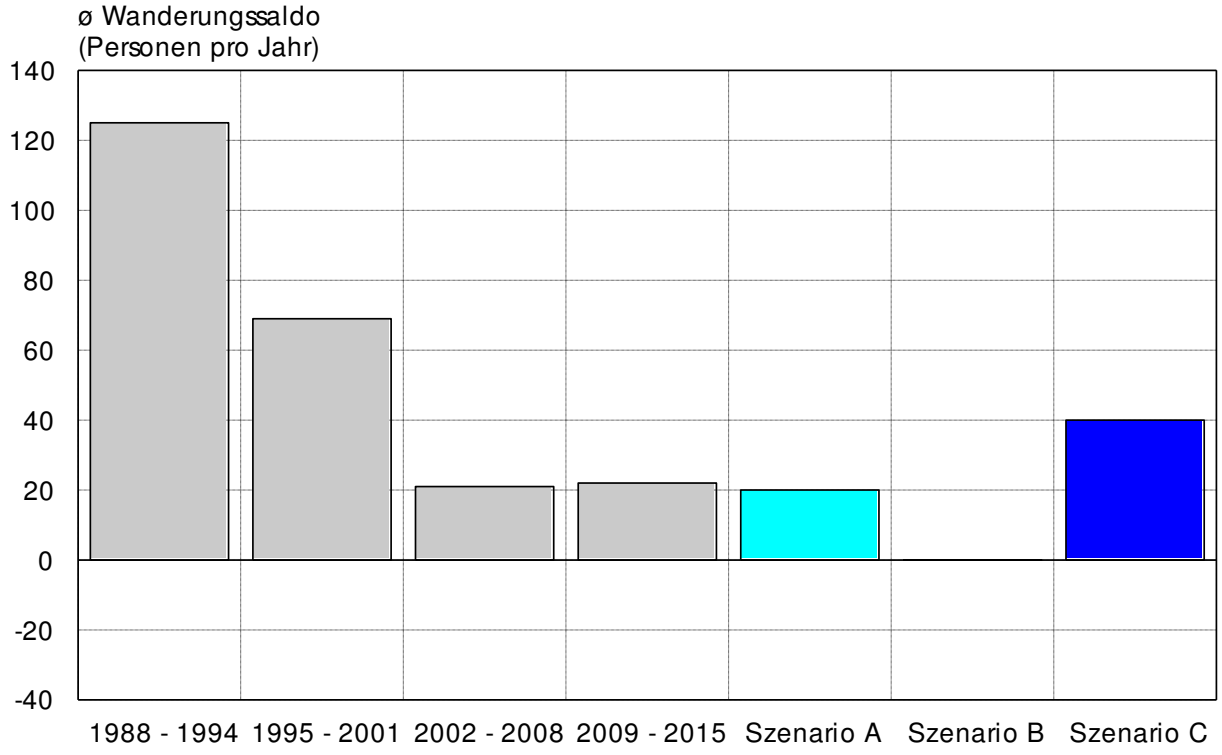
Im Ergebnis hat sich der Kompromiss der Wohnstandortsuche junger Familien in Richtung „Mietwohnung in der Stadt“ verschoben. Die zunehmenden Preisunterschiede zwischen Stadt und Land wirken dieser Entwicklung inzwischen so stark entgegen, dass die „alten“ Stadt-Umland-Abwanderungsmuster in vielen Regionen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

3.2 Drei Szenarien der Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Söhlde

Die **Geburten- und Sterbefallzahlen** der Modellrechnungen bauen auf dem vor Ort vorgefundenen Niveau von Geburtenhäufigkeit und Sterblichkeit auf. Während die Geburtenhäufigkeit seit 1975 in Westdeutschland sehr stabil ist und dementsprechend auf dem bestehenden Niveau belassen wird, unterstellt das Szenario zur Sterblichkeit eine weitere Steigerung der Lebenserwartung.

Die durchschnittlichen Wanderungssalden für vier Vergangenheitszeiträume sowie die Ansätze für die drei Wanderungsszenarien zeigt **Abbildung 10**.

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

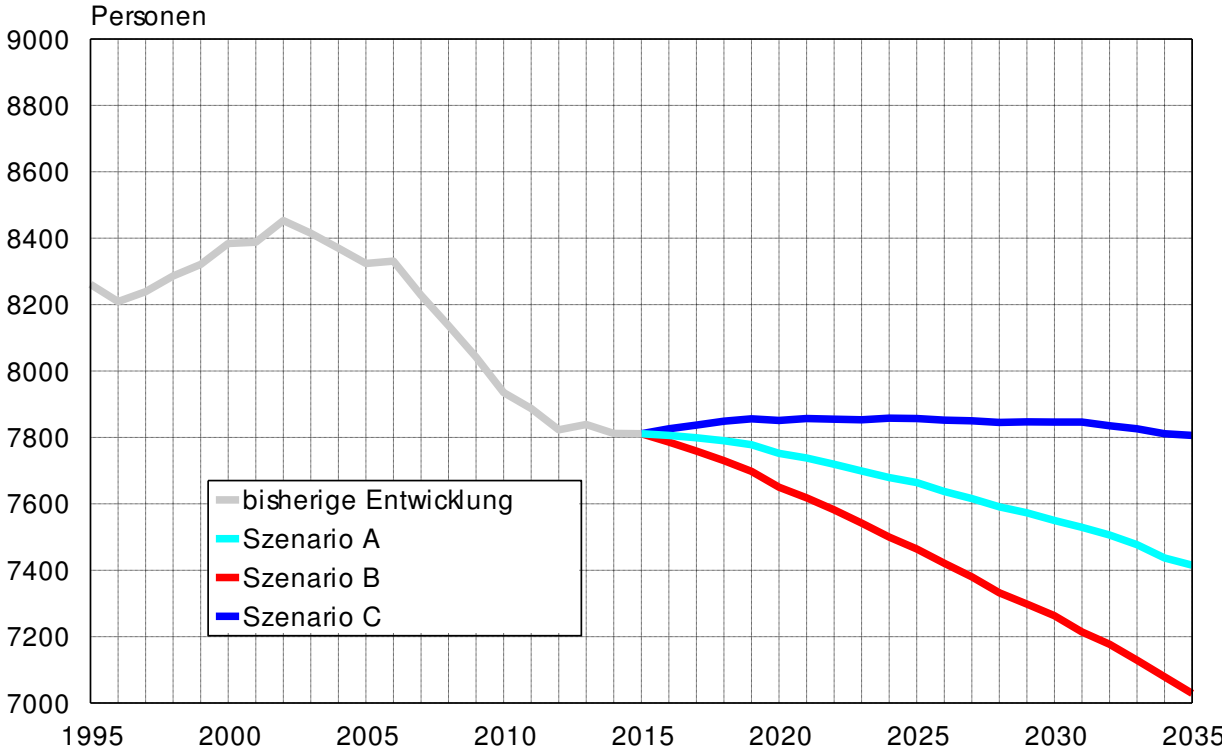


Die erhöhten Zuwanderungen in den ersten beiden Zeiträumen können kaum als Maßstab für die Zukunft gelten, da sowohl die Zeit der Grenzöffnungen in Osteuropa einschl. der Wiedervereinigung Deutschlands als auch die starke Suburbanisierung der 1990er Jahre kaum wiederholbar erscheinen. Insofern stellen die Szenarien B und C mit einem ausgeglichenen Wanderungssaldo bzw. einem Wanderungsgewinn von 40 Personen pro Jahr aus unserer Sicht die Bandbreite möglicher Werte da. Szenario A

liegt mit einem Wanderungsgewinn von 20 Personen pro Jahr genau in der Mitte und somit nahe an den Zuwanderungsraten der beiden letzten Zeiträume.
Dies muss zwar nicht zwangsläufig bedeuten, dass die Werte der Szenarien B und C 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 die Blockade der mazedonischen Grenze und durch den „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 2050 zeigt **Abbildung 11.**

Abbildung 11: Entwicklung der Einwohnerzahl in der Gemeinde Söhlde in den drei Szenarien



Die Modellrechnungen zeigen eine Bandbreite möglicher Einwohnerzahlen zwischen 7.030 und 7.800 Personen im Jahr 2035. Einzig in Szenario C wird der zu erwartende Sterbeüberschuss von der angesetzten Zuwanderung kompensiert und die Einwohnerzahl im Jahr 2035 wieder auf dem Wert des Jahres 2015 liegen. Szenario B mit ausgeglichenem Wanderungssaldo führt zu einem Bevölkerungsrückgang um 10°%; Szenario B mit niedriger Zuwanderung zu einer Abnahme um 5°%.

Im Folgenden wird in den Abbildungen 12 bis 15 die Entwicklung der Gesamtbevölkerung unterteilt nach Altersgruppen dargestellt. Folgende Differenzierung wurde vorge-

nommen: Als „Erwerbsfähige“ werden 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 Gemeinde Söhlde bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035

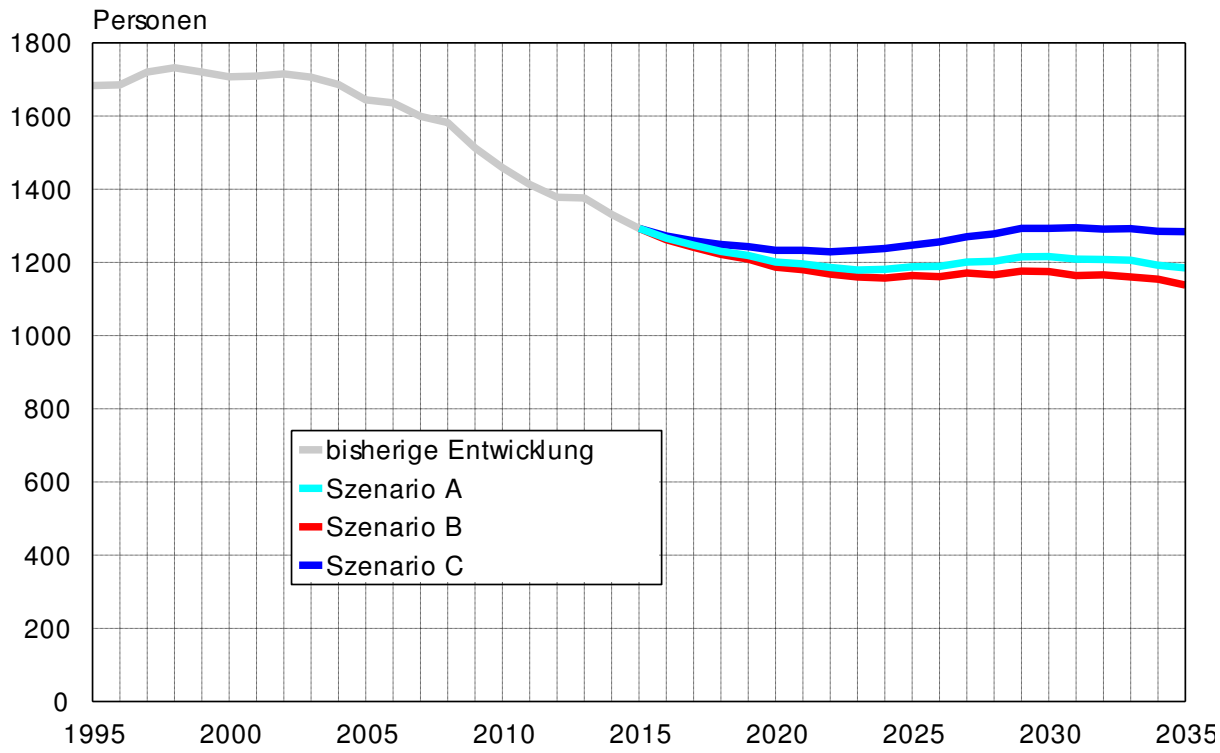


Abbildung 13: Entwicklung der Altersgruppe der "Erwerbsfähigen" in der Gemeinde Söhlde bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035

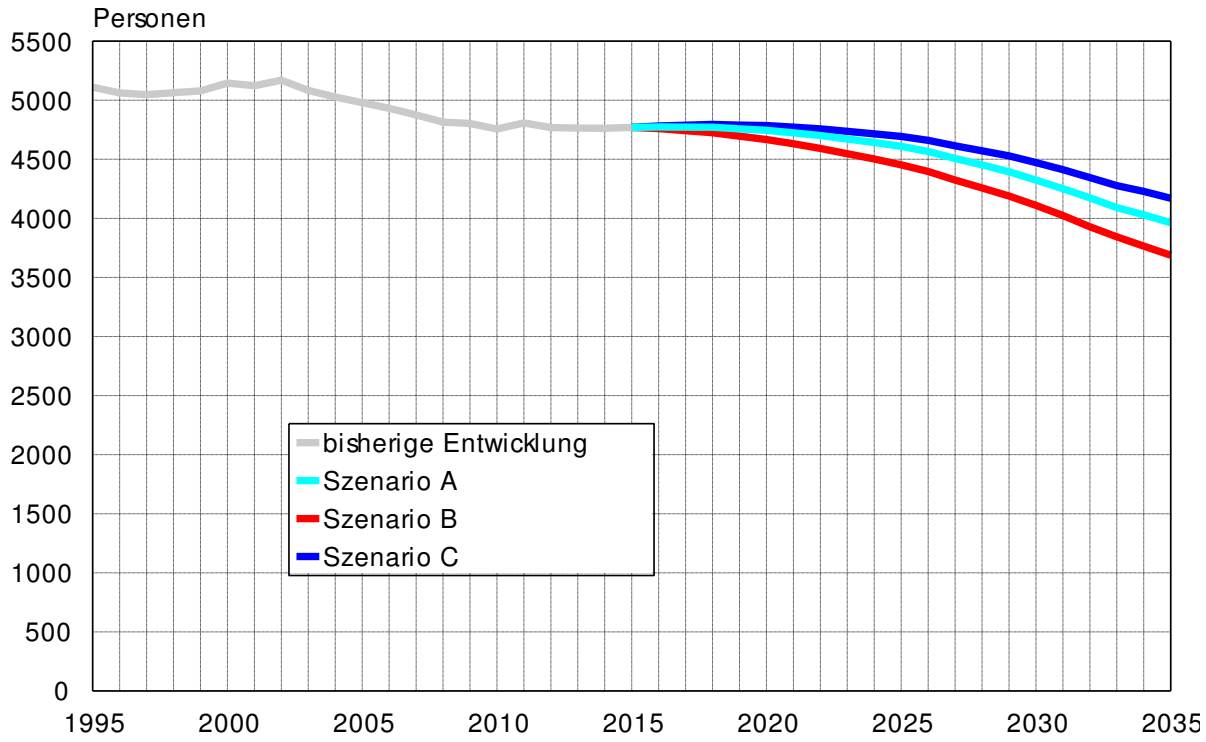


Abbildung 14: Entwicklung der Altersgruppe „Senioren“ in der Gemeinde Söhlde bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035

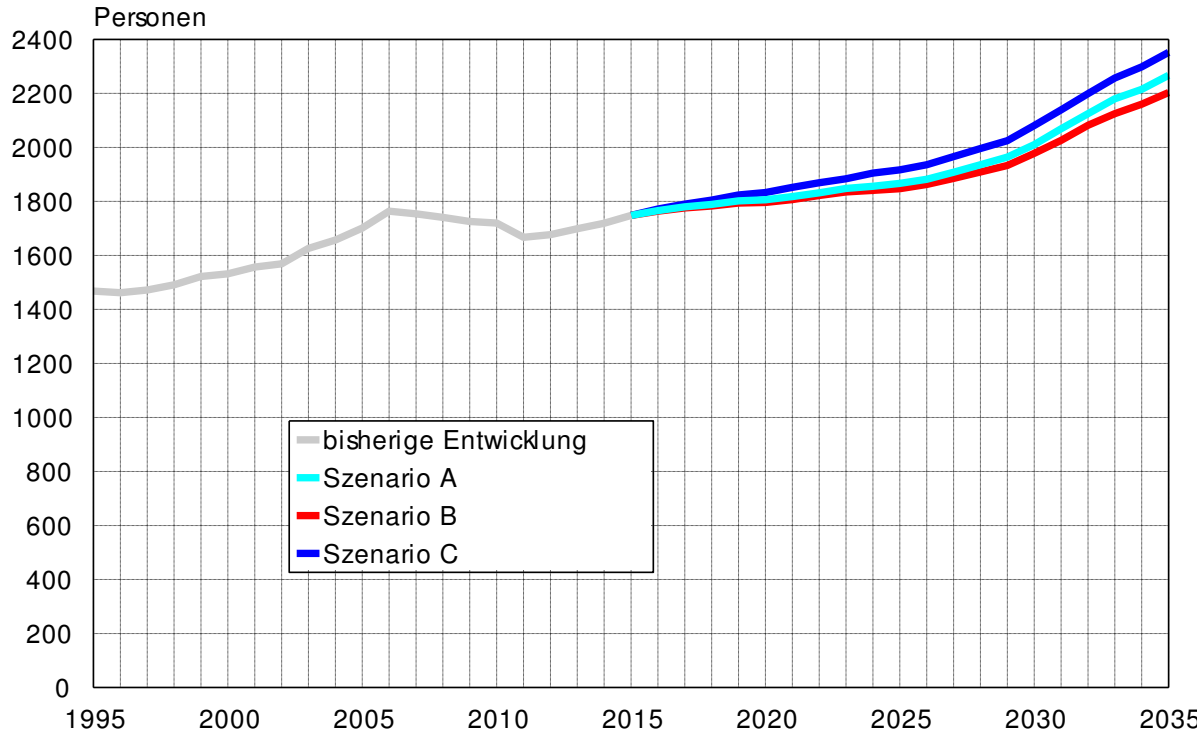
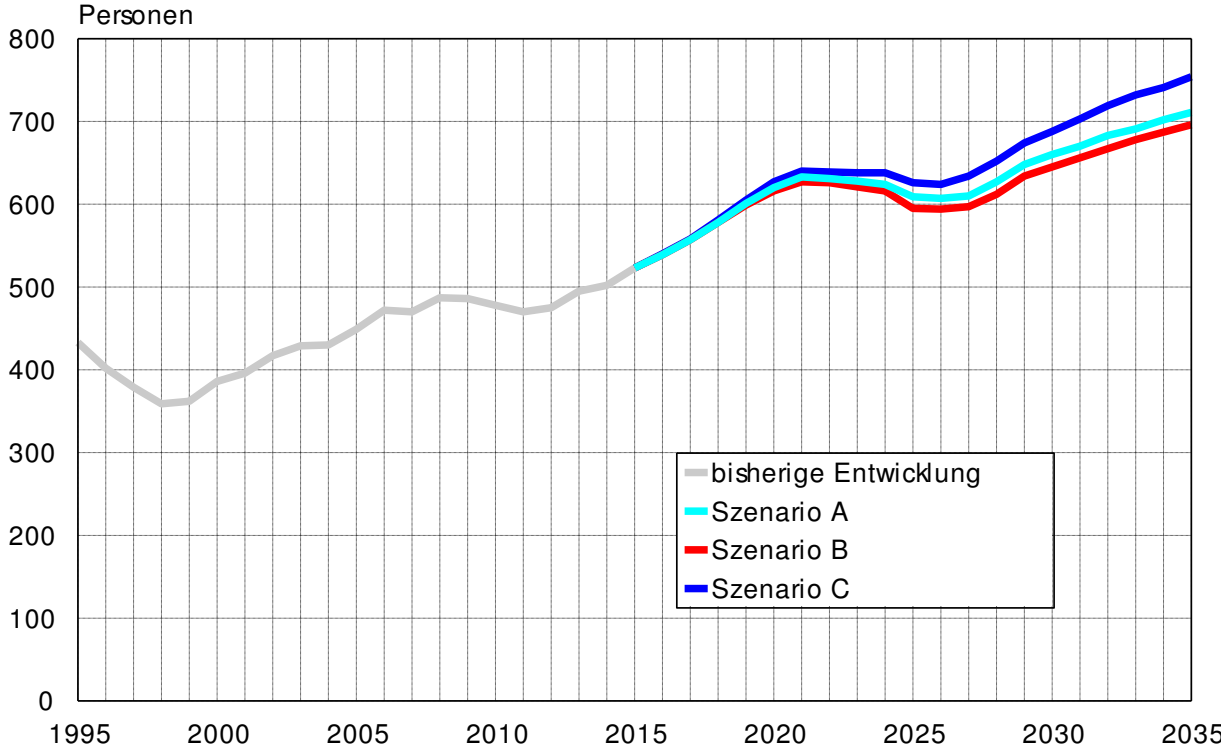


Abbildung 15: Entwicklung der Altersgruppe „80 Jahre und älter“ in der Gemeinde Söhlde bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035



Was zeigen nun die unterschiedlichen Verläufe in den Altersgruppen? Bei der jüngeren Bevölkerung unter 18 Jahren führt Szenario C zu einer mittelfristigen Stabilisierung bei rund 1.200 Personen, während die Szenarien A und B eine kontinuierliche Minderung der Altersgruppenstärke zur Folge hätten.

Der Anteil der Altersgruppe der „Erwerbsfähigen“ an der Gesamtbevölkerung nimmt in allen Szenarien ab. 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. Der Anteil sinkt von 61°% in 2015 auf rund 53°%.

Sichtbar wird dies auch an den dynamischen Verläufen für die „Senioren“ und die Altersgruppe der über 80jährigen. Ihr Anteil wächst in sämtlichen Szenarien und auch bei ausgeglichenem Wanderungssaldo, weil die Mehrheit von ihnen bereits heute ihren Wohnsitz in Söhlde hat und diesen nicht mehr ändern wird. Ihr Anteil erhöht sich von 22,4°% auf über 30°%. Noch dynamischer fällt das Wachstum der Altersgruppe der über 80-jährigen aus. Der Anteil der Hochbetagten wächst von 2035 bis 2050 nochmals um knapp 50°%, wenn die geburtenstarken Jahrgänge in diese Altersgruppe wechseln.

Da sich auch im Szenario mit erhöhtem, positiven Wanderungssaldo von 40 Personen pro Jahr nur eine Stagnation der Gesamtbevölkerung ergibt, wird der Wohnungsbedarf

in Söhlde vor allem von der weiteren Haushaltsverkleinerung und dem Ersatzbedarf bestimmt. Der höhere Anteil an Senioren und Hochbetagten hingegen wird qualitative Veränderungen am Wohnungsbestand erfordern.

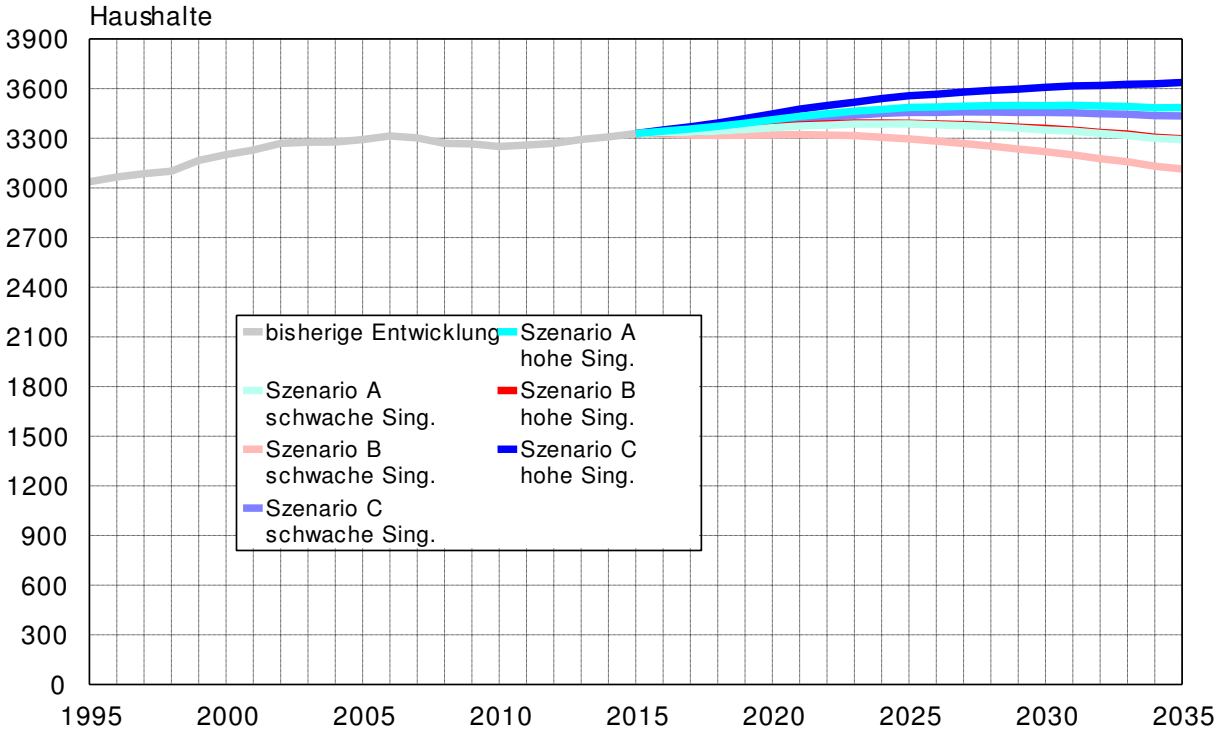
3.3 Haushalts- und Wohnungsbedarfsentwicklung in der Gemeinde Söhlde

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 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 haben wir für die drei Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung jeweils zwei Varianten der Haushaltsgrößenentwicklung gerechnet. In Variante I wird eine weitere Singularisierung gemäß der von 1987 bis 2011 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 3.110 und 3.630. Bei hoher Zuwanderung liegt die Haushaltszahl sowohl bei hoher als auch bei schwacher Singularisierung höher als im Jahr 2015; bei moderat angesetzter Zuwanderung in Szenario A gilt dies nur bei hoher Singularisierung. In den übrigen Szenarien ist ein Rückgang der Haushaltszahl zu erwarten.

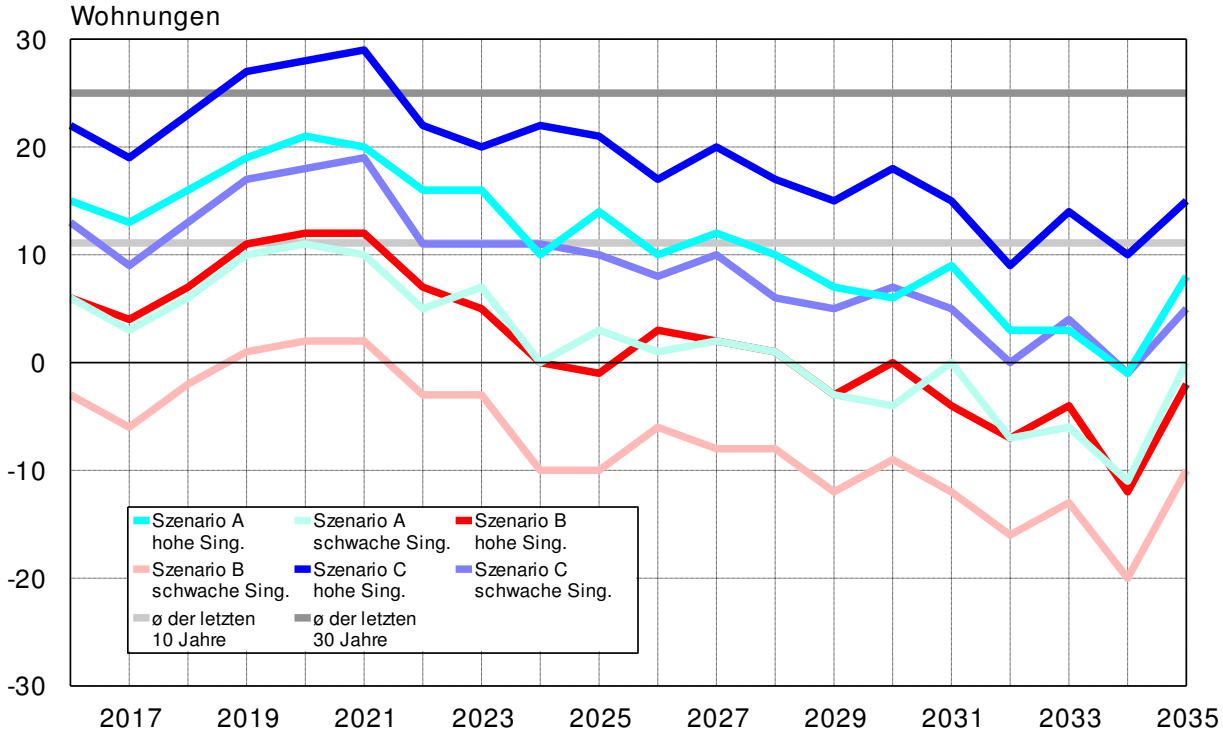
Abbildung 16: Entwicklung der Anzahl privater Haushalte in der Gemeinde Söhlde in den drei Szenarien



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 Absenkung 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**.
Dauerhafte Zuwanderungen auf dem in Szenario C angesetzten Niveau führen bei hoher Singularisierung zu einem Neubaubedarf von zunächst 22 Wohnungen pro Jahr, der sich nach dem Jahr 2027 auf rund 14 Wohnungen verringert. Diese Bedarfswerte liegen unterhalb des Durchschnittsbedarfs von 25 Wohnungen pro Jahr, der in den letzten 30 Jahren in Söhlde erreicht wurde. Moderate Zuwanderungen des Szenario A führen bei hoher Singularisierung zu einem ähnlich hohen Bedarf wie hohe Zuwanderung bei schwacher Singularisierung. Ausgehend von 12 bis 15 Wohnungen pro Jahr sinkt der Bedarf nach 2027 auf Werte um 5. Bei ausgeglichenem Wanderungssaldo und schwacher Singularisierung errechnet sich kein Neubaubedarf. Die übrigen Szenarien führen nach einem Anfangsbedarf von nur 5 Wohnungen mittelfristig zu negativen Bedarfswerten, d.h. entweder zu einer Leerstandserhöhung oder, bei hinreichender Attraktivität Söhldes, in den mit Söhlde um Einwohner konkurrierenden Gemeinden.

Abbildung 17: Wohnungsbedarf in der Gemeinde Söhlde von 2016 bis 2035



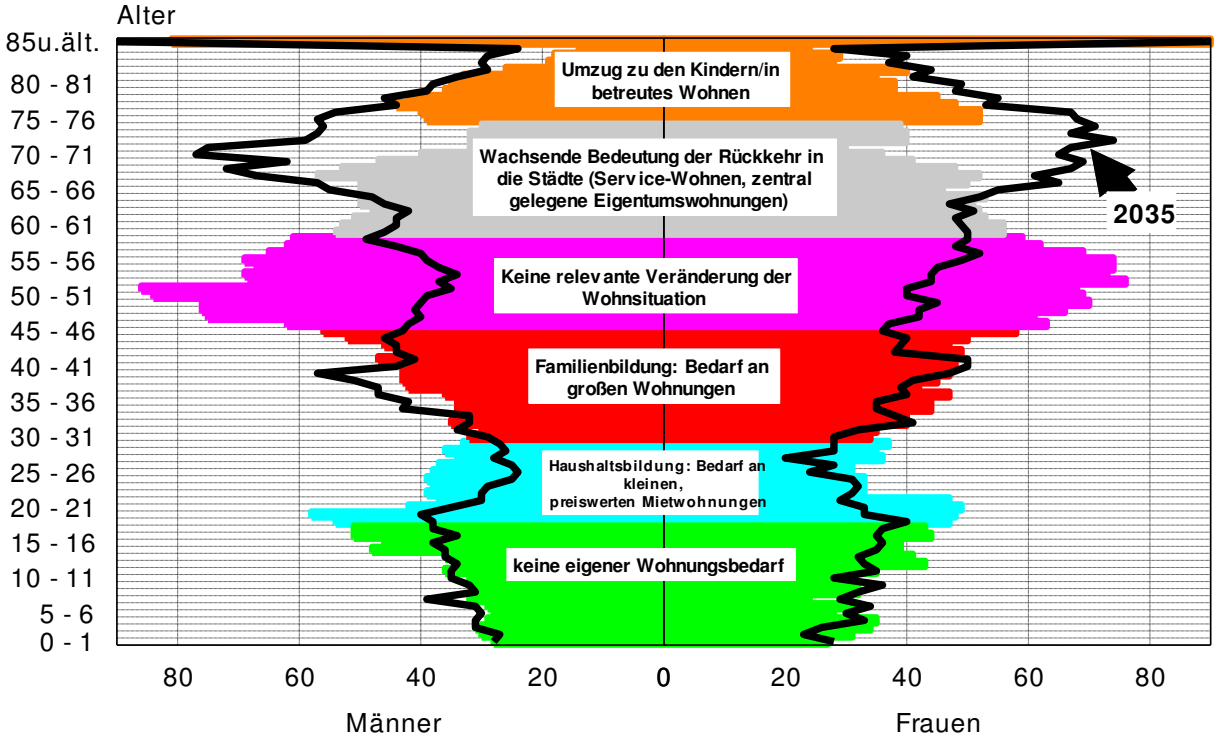
An dieser Stelle muss nochmals betont werden, dass die künftige Entwicklung in der Gemeinde Söhlde nicht „schicksalhaft“ eintritt, sondern durch Kommunalpolitik gestaltet wird. Die Diskussion der „gewünschten“ Entwicklung einschließlich einer möglichst konsensualen Entscheidung über diese „gewünschte“ 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 Gemeinde Söhlde benötigt

Der reine quantitative Wohnungsbedarf sagt nichts über die konkrete Nachfrage, deren Befriedigung in der Regel ja 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 schwächer besetzt als 2015.

Abbildung 18: Wohnungsbedarf nach dem Alter (Altersstrukturen der Gemeinde Söhlde 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 Gemeinde Söhlde 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 knapp 5°% abnehmen; die Differenz fällt somit eher gering aus.

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

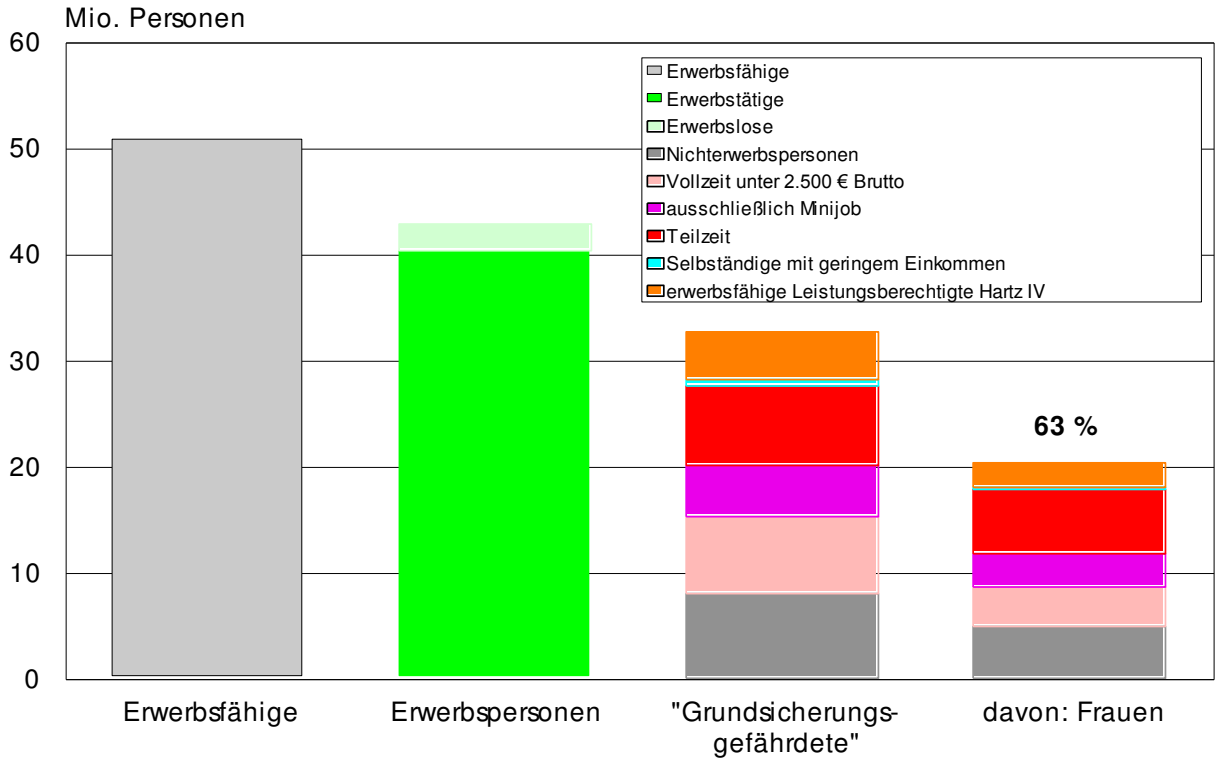
zumindest temporären Vermeidung stationärer Pflege ist eine Ausweitung des Angebotes solcher Wohnungen sinnvoll. Wie die Abbildung zeigt, ist es die Altersgruppe der Senioren (65 Jahre und mehr), die in den kommenden 20 Jahren deutlich zunimmt. Langfristig ist von erheblichen Verschiebungen bei den finanziellen 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 2500 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 Söhlde 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 29,6 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 Gemeinde Söhlde zeigt **Tabelle 3**. Der Durchschnittswert in der Gemeinde Söhlde liegt mit 50,7 höher als in Niedersachsen insgesamt und zudem auch weit höher als im Kreis Hildesheim insgesamt (27) und den Städten Braunschweig (9,7) und Salzgitter (18,9).

Die Nachfrage in Söhlde wurde über den Gesamtzeitraum seit 1995 zu knapp 80 % aus dem Bestand gedeckt. Für die Zukunft ist bei steigenden Sterbefallzahlen und damit auch steigenden Haushaltsauflösungen von einem ebenso steigenden Bestandsangebot auszugehen. Die Gesamtnachfrage ist abhängig vom Preisniveau, der Besetzung der Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen sowie der Wohnungsmarktsituation in Hildesheim, Salzgitter und Braunschweig. Wie Tabelle 3 zeigt, sind in Söhlde in der Vergangenheit deutliche Schwankungen des Neubaus und damit auch der Nachfrageziffer zu verzeichnen. Die hohen Werte der Nachfrageziffer bis etwa zum Jahr 2005 dürfte verfügbaren Wohnungen in Söhlde bei hoher Nachfrage der geburtenstarken Jahrgänge - auch bis dahin in Braunschweig oder Salzgitter wohnender Personen - zuzuschreiben sein.

Dieses Niveau konnte aber nur wenige Jahre aufrechterhalten werden. Rund fünf Jahre nach der Jahrtausendwende ging die Bautätigkeit deutlich zurück. Bei einem nahezu ausgeglichenen Wanderungssaldo Deutschlands waren die Wohnungsmärkte in weiten Teilen der Republik weitgehend entspannt. Auch in den Städten Braunschweig und Salzgitter, aus denen ja ein Teil der Bauherren bzw. Käufer der Einfamilienhäuser kamen und kommen, war das Angebot ausreichend und die Preise der Bestandsangebote waren gesunken. Dies zeigt die Abhängigkeit Söhldes auch von der Wohnungsmarktsituation in Braunschweig und Salzgitter.

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

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

Jahr	30- bis 45-Jährige	Angebot aus Bestand	Angebot aus Neubau	Gesamtangebot = Nachfrage	Nachfrage je 1.000 30-45 Jähriger
1995	1.815	67	34	101	55,6
1996	1.866	71	23	94	50,4
1997	1.887	65	9	74	39,2
1998	1.940	67	23	90	46,4
1999	1.989	72	43	115	57,8
2000	2.019	57	27	84	41,6
2001	2.021	61	40	101	50,0
2002	2.008	61	26	87	43,3
2003	1.988	56	23	79	39,7
2004	1.966	65	25	90	45,8
2005	1.948	56	23	79	40,6
2006	1.886	60	14	74	39,2
2007	1.833	63	6	69	37,6
2008	1.751	66	3	69	39,4
2009	1.688	60	5	65	38,5
2010	1.585	67	4	71	44,8
2011	1.491	74	2	76	51,0
2012	1.416	51	13	64	45,2
2013	1.370	71	12	83	60,6
2014	1.351	61	4	65	48,1
2015	1.299	55	8	63	48,5
Veränder. in v.H.	**-516 -28,4**			**Durchschnitt ab 2011**	**50,7**

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 herauswuchsen und die Zahl der 30- bis unter 45-Jährigen stark abgenommen hat. In Söhlde ist deren Zahl seit dem Jahr 2001 um 36 % zurückgegangen. In den Szenarien A und B wird sich der Rückgang fortsetzen, während sich in Szenario C mit hoch angesetzter Zuwanderung eine Stagnation der Altersgruppengröße einstellen wird.

Da erwartet wird, dass mindestens 20 % der Gesamtnachfrage auf Neubauten entfällt, rücken alle Szenarien vom vermarktbaren Neubau her relativ nahe zusammen. Mittelfristig sollten in Söhlde rund 13 Neubauwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern pro Jahr vermarktbar sein.

Tabelle 4: Entwicklung der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhaus-wohnungen in der Gemeinde Söhlde in den drei Szenarien

Jahr	30- bis 45-Jährige			vermarktbarer Neubau *)		
	Szenario A	Szenario B	Szenario C	Szenario A	Szenario B	Szenario C
2015	1.299	1.299	1.299	-	-	-
2016	1.260	1.254	1.263	22	22	22
2017	1.240	1.228	1.246	14	13	14
2018	1.232	1.214	1.241	13	13	14
2019	1.224	1.200	1.236	12	12	13
2020	1.215	1.185	1.228	13	12	14
2021	1.207	1.173	1.221	12	12	12
2022	1.197	1.159	1.212	12	12	12
2023	1.189	1.149	1.207	12	12	12
2024	1.178	1.138	1.199	12	12	12
2025	1.174	1.134	1.197	12	11	12
2026	1.188	1.148	1.213	12	12	12
2027	1.206	1.166	1.234	13	12	13
2028	1.222	1.182	1.252	12	12	13
2029	1.233	1.192	1.267	12	12	13
2030	1.253	1.209	1.290	13	14	14
2031	1.260	1.214	1.300	13	12	14
2032	1.262	1.215	1.306	13	13	13
2033	1.257	1.206	1.303	14	12	15
2034	1.254	1.203	1.301	13	12	13
2035	1.246	1.193	1.298	13	12	14
Veränder.	**-53**	**-106**	**-1**			
in v.H.	**-4,1**	**-8,2**	**-0,1**			
Summe				**262**	**254**	**271**

*) Mindestens 20 % der Gesamtnachfrage

Ein stärkerer Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern wird nur bei einer dauerhaft erhöhten Preisdifferenz zu Braunschweig und Salzgitter möglich sein. Die Wohnungsknappheit in den größeren Städten hat die Preisdifferenz wieder erhöht, wodurch gegenwärtig wieder eine höhere Bautätigkeit in Söhlde möglich wäre.

3.5 Investoren für den künftigen Wohnungsbau in der Gemeinde Söhlde

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 auch vielfach zum Entstehen von Baulücken beigetragen hat. Letztlich ist es eine politische Entscheidung, wie weit eine Gemeinde in die Vorleistung und damit auch 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 aber auch 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 Söhlde zu rund 80°%, 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 Söhlde eher eine Randerscheinung. Vom Wohnungsbau der vergangenen 30 Jahre entfielen lediglich 15 % der Wohnungen auf Neubauten von Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen. Angesichts der demografischen Szenarien sind für die Zukunft in Söhlde allenfalls einzelne Sonderprojekte zum Beispiel im Bereich barrierearmer/-freier Wohnungen zu erwarten. Für konventionellen Mietwohnungsbau oder sozialen Mietwohnungsbau fehlen in Söhlde die Voraussetzungen seitens der Bevölkerung. Die Eigentümerquote von knapp 66 % und auch der sehr geringe Anteil an Mindestsicherungsleistungsbeziehern sprechen dagegen. Ab-

gesehen vom Bauträgergeschäft 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 Söhlde entscheiden.

Insofern bleiben die Empfehlungen,

1. die Zahl an Wohnungen im öffentlichen Eigentum zur Absicherung der langfristigen Wohnmöglichkeiten benachteiligter Haushalte zu erhöhen und
2. als Vorbereitung auf Zuwanderungsschübe dauerhaft unmittelbar bebaubare Grundstücke vorzuhalten.

4 Fazit der Untersuchung

Die Gemeinde Söhlde ist ein klassischer Wohnstandort im Einzugsgebiet mehrerer Großstädte mit wenig 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 Söhlder Haushalte leben zu knapp 67 % im Wohneigentum und 80 % der neuen Wohnungen wurden in Ein- und Zweifamilienhäusern gebaut.

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

Unabhängig von der Gesamtsituation auf dem Söhlder Wohnungsmarkt bestehen latente zusätzliche Bedarfe für ältere Menschen und für Menschen mit Behinderung.
Hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung zeigt sich in den drei gerechneten Szenarien ein stabiler Sterbeüberschuss. Um die Einwohnerzahl auf dem heutigen Stand zu halten, wären die in Szenario C angesetzten Wanderungsgewinne in Höhe von 40 Personen je Jahr ausreichend.

Die Chancen liegen in der günstigen Anbindung an Braunschweig, Salzgitter bei guter eigener Infrastruktur. Wenn der Zuwanderungsdruck auf die genannten Regionen erhalten bleibt, woran sicher für die nächsten Jahre niemand zweifelt, bietet sich für Söhlde die Chance, mit einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis beim Wohnen Zuwanderer zu gewinnen.

Bereits heute geht die Zahl der Erwerbsfähigen bundesweit zurück und die Abnahme wird sich mit dem Erreichen der Ruhestandsphase durch die geburtenstarken Jahrgänge ab etwa 2025 beschleunigen. 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 Gemeinde Söhlde, ebenfalls Wanderungsgewinne zu realisieren. Es ist somit nicht nur die eigene Attraktivität Söhldes, sondern auch die auf EU- und Bundesebene bestimmte Zuwanderungspolitik, die die Einwohnerentwicklung vor Ort beeinflusst. Eine Vorhersage politischer Entscheidungen über einen Zeitraum von 20 Jahren ist sicher ähnlich spekulativ wie eine Aussage über die Entwicklung der Attraktivität der Gemeinde Söhlde im Verhältnis zu den unmittelbar konkurrierenden Städten und Gemeinden.

Zunächst sollten sich die politischen Gremien in Söhlde 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 kann die Gewinnung von Investoren für den Standort Söhlde ein wesentlicher wohnungspolitischer Baustein sein. Ein unmittelbares Engagement der Gemeinde erscheint bei der hohen Eigentümerquote und dem niedrigen Stand an Mindestsicherungsleistungsempfängern nicht erforderlich. Sinnvoll wäre die Etablierung einer Wohnberatung für Einfamilienhausbesitzer zum barrierearmen Umbau und zum Abbau „selbst geschaffener“ Barrieren (z. B. durch die Anordnung von Möbelstücken, Teppichen und ähnlichen Einrichtungsgegenständen) .

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 Söhlde.