

# 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](mailto:info@landkreishildesheim.de)  
Internet: [www.landkreishildesheim.de](http://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](mailto:info@pestel-institut.de)  
Internet: [www.pestel-institut.de](http://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 Niedersachsen 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 Mietstufen IV bis VI gelten und zum anderen entspricht die Wirkung in der vorgesehenen Ausgestaltung einer linearen Abschreibung in Höhe von 3 %. Eine lineare Abschreibung in Höhe von 3 % wird aber bereits seit Jahren als sachgerechte Abschreibung auch im Wohnungsbau gefordert, da sich das Verhältnis von Rohbau- und Ausbaurkosten grundlegend verschoben hat<sup>1</sup>. 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,

---

<sup>1</sup> 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					Erwerbsfähige *)
	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
<b>Veränder. in v.H.</b>	<b>213</b> <b>25,2</b>	<b>208</b> <b>52,3</b>	<b>452</b> <b>25,2</b>	<b>-176</b> <b>12,6</b>	<b>389</b> <b>17,4</b>	<b>-112</b> <b>-2,6</b>

\*) 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.

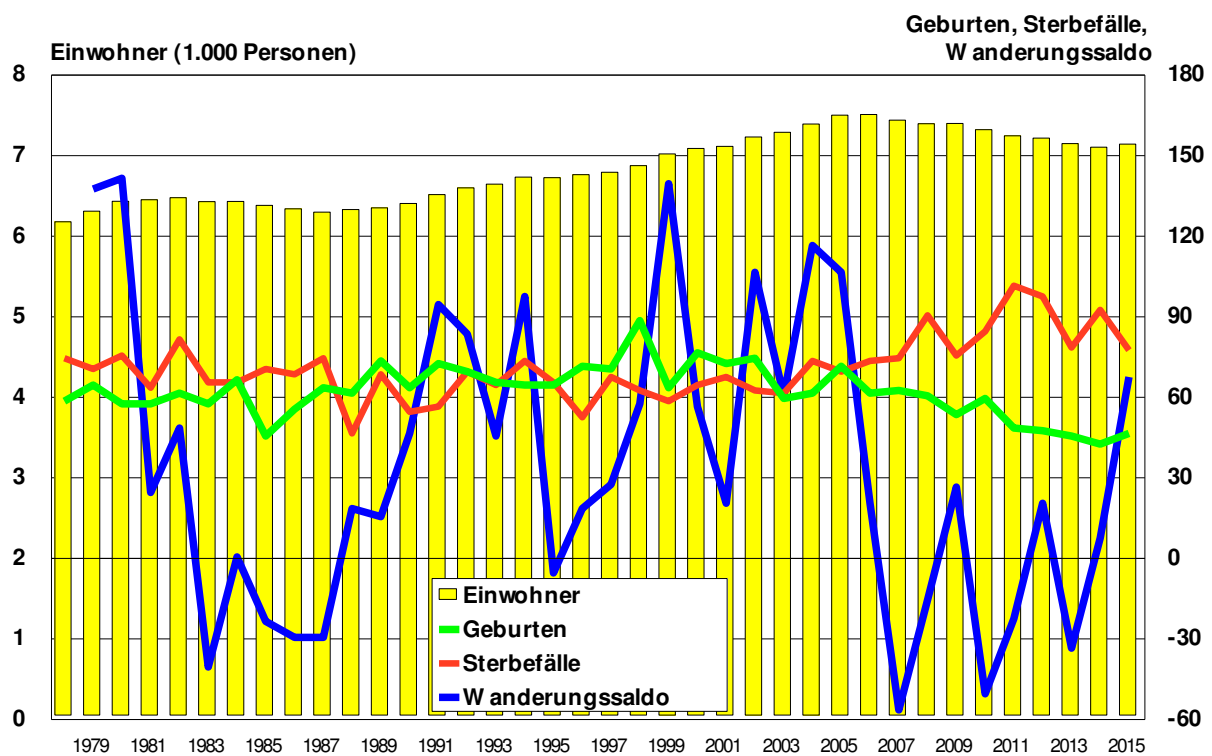
Die Arbeitsplätze in der Gemeinde Holle sind somit aktuell zu 57% von Einpendlern besetzt. Wegen der eher niedrigen Zahl an Arbeitsplätzen in Holle bieten sich mittel- und langfristig eher wenige Chancen, bisherige Einpendler für den Wohnstandort Holle zu gewinnen. Die hohe Zahl an Auspendlern birgt 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
<b>Veränder./ Summe in v.H.</b>	<b>416 6,2</b>			<b>-248 -3,7</b>	<b>664 9,9</b>

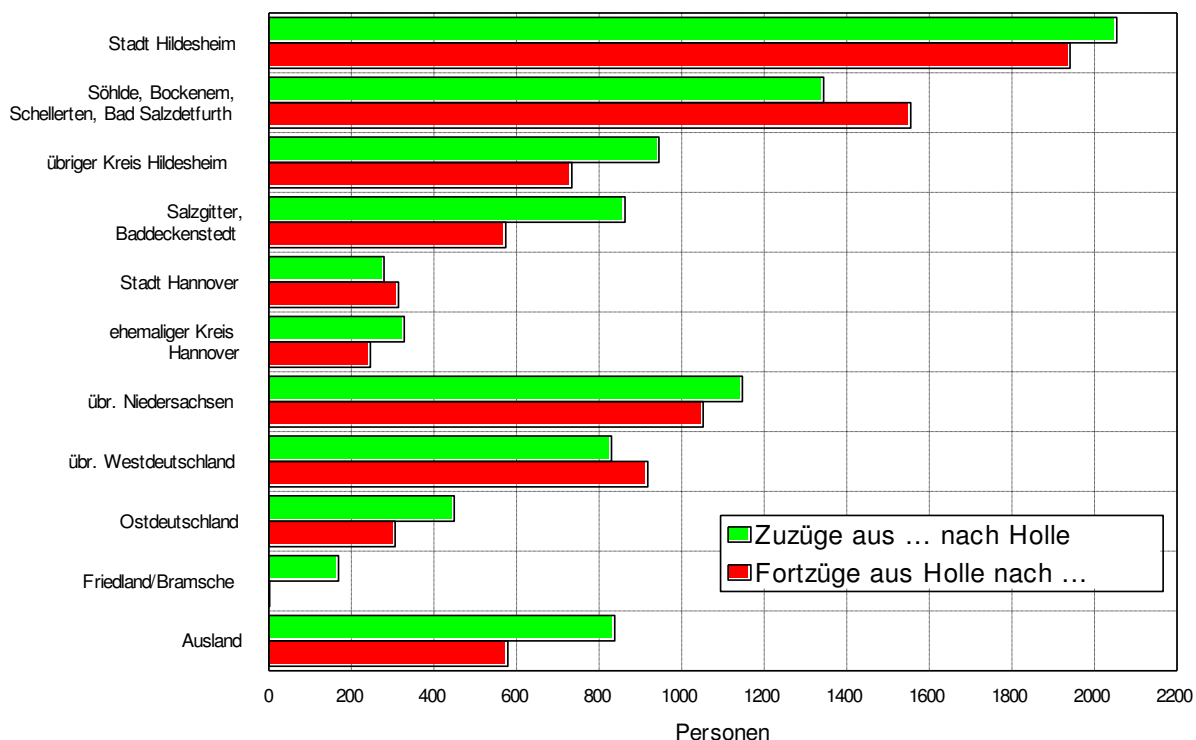
\*) eigene Berechnung; Verteilung der „Zensusdifferenz“ auf den Zeitraum 1987 bis 2011; siehe Vorbemerkung

Obwohl sich für die Jahre 2007 bis 2012 ein negativer Wanderungssaldo ergibt, überwiegen 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.

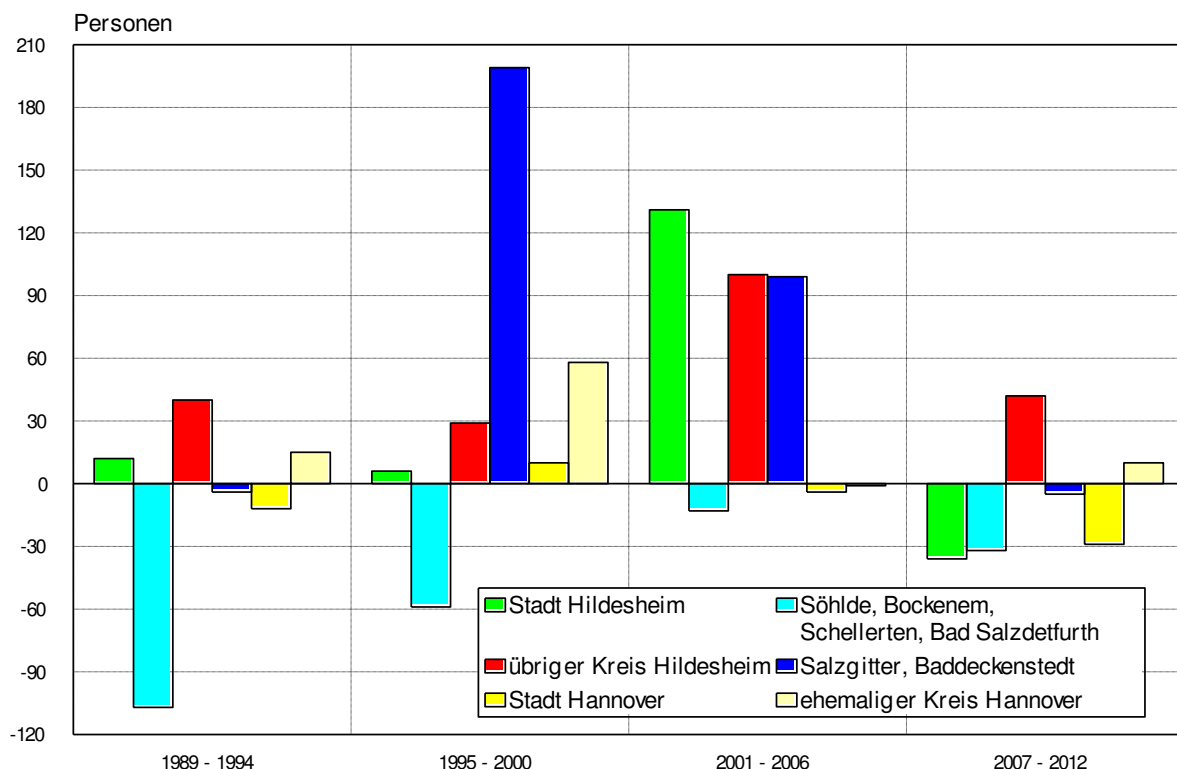
Die Wanderungsbeziehungen mit Friedland und Bramsche wurden separat ausgewiesen, weil über die dortigen Durchgangslager die aus Osteuropa einreisenden Spätaussiedler auf die Städte und Gemeinde verteilt wurden. Der unmittelbare Zuzug dieser Personengruppe ergibt für die Gemeinde Holle einen Gewinn von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

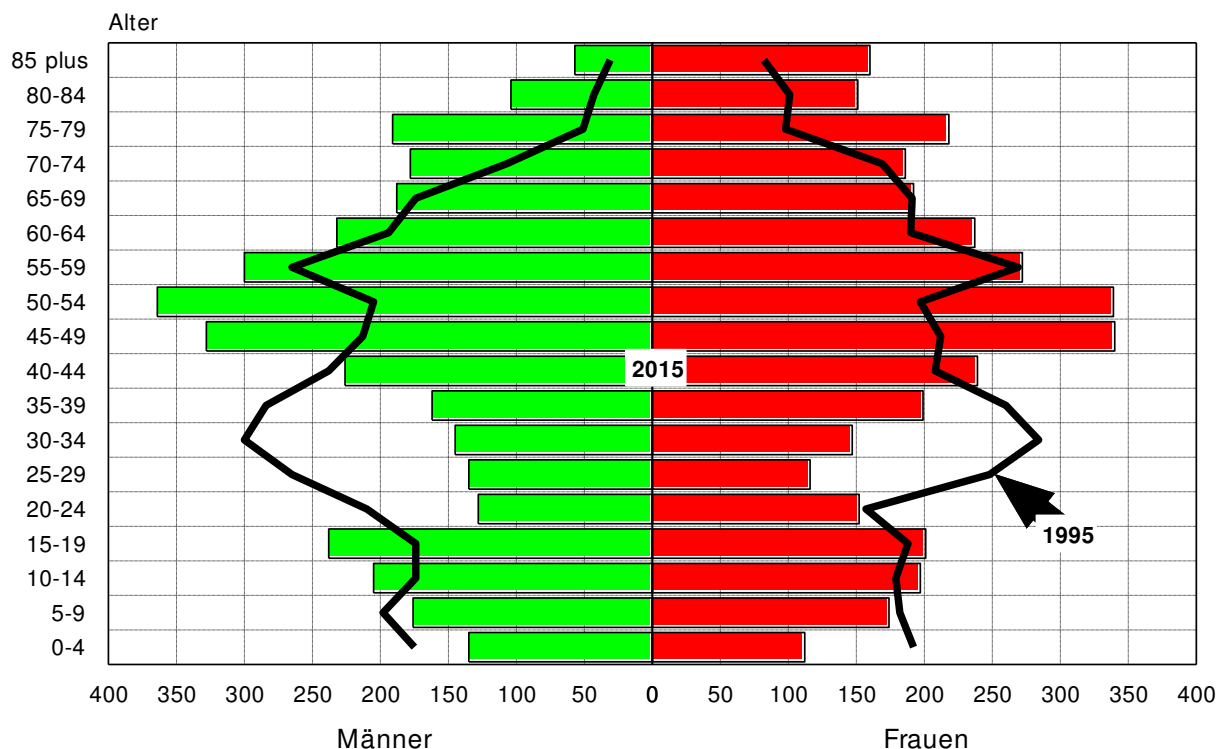
### 2.3.3 Altersstruktur

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.

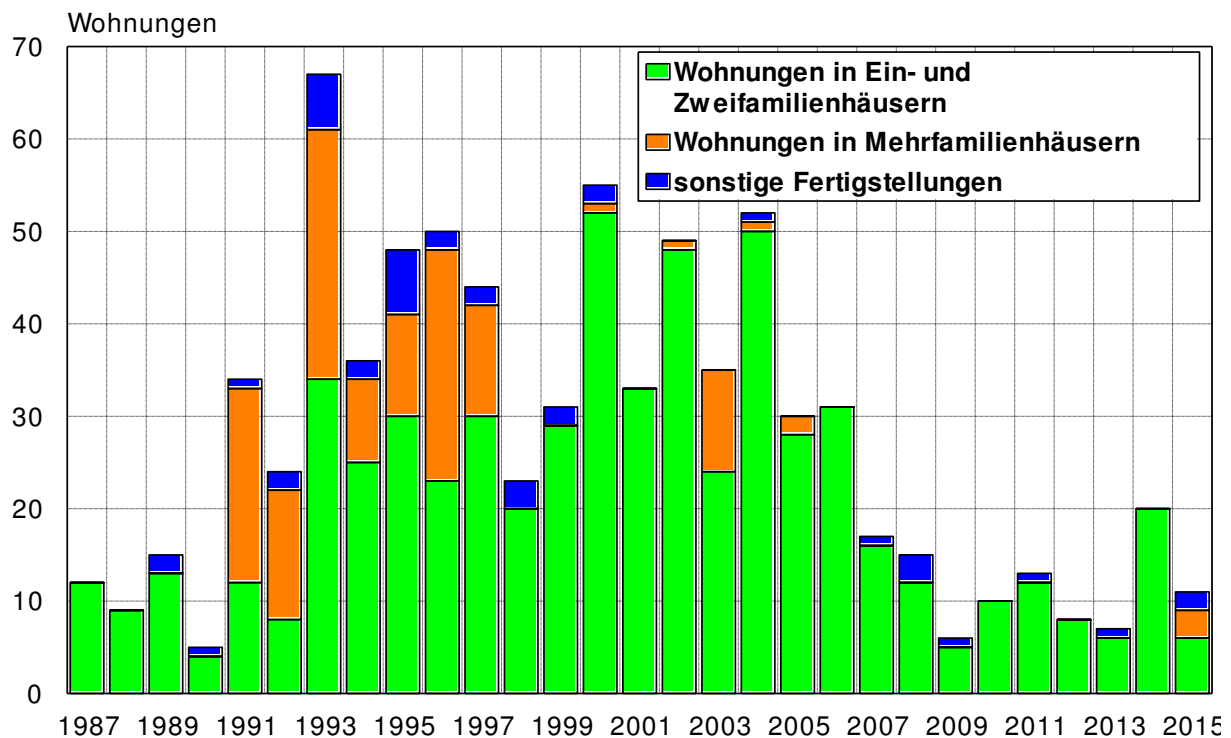
**Abbildung 4: Altersstruktur der Bevölkerung in der Gemeinde Holle 2015 sowie die Altersstruktur des Jahres 1995**



## 2.4 Bautätigkeit und Wohnungsbestand

Wohnungsbau erfolgt auf Grund eines bestehenden demographischen Nachfrage- drucks 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 Durch- schnittswert liegende Bauaktivität deutet darauf hin, dass in Holle zur Zeit der Wieder- vereinigung Deutschlands noch Bauflächen verfügbar waren und der erhöhten Nach- frage durch Ausweisung neuer Baugebiete insgesamt auch in der Folgezeit angemes- sen 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 dar- gestellt wies die Gemeinde Holle von 2007 bis 2013 einen negativen Wanderungs- saldo auf. Generell hat sich das Wanderungsverhalten der Bevölkerung nach dem Jahr 2000 deutlich verändert und die Suburbanisierung, von der Holle über Jahre stark pro- fitiert hat, ist stark zurückgegangen. Im gesamten Kreis Hildesheim ging der Woh- nungsbau auf etwa ein Viertel des durchschnittlichen Neubaus der zweiten Hälfte der 1990er Jahre zurück.

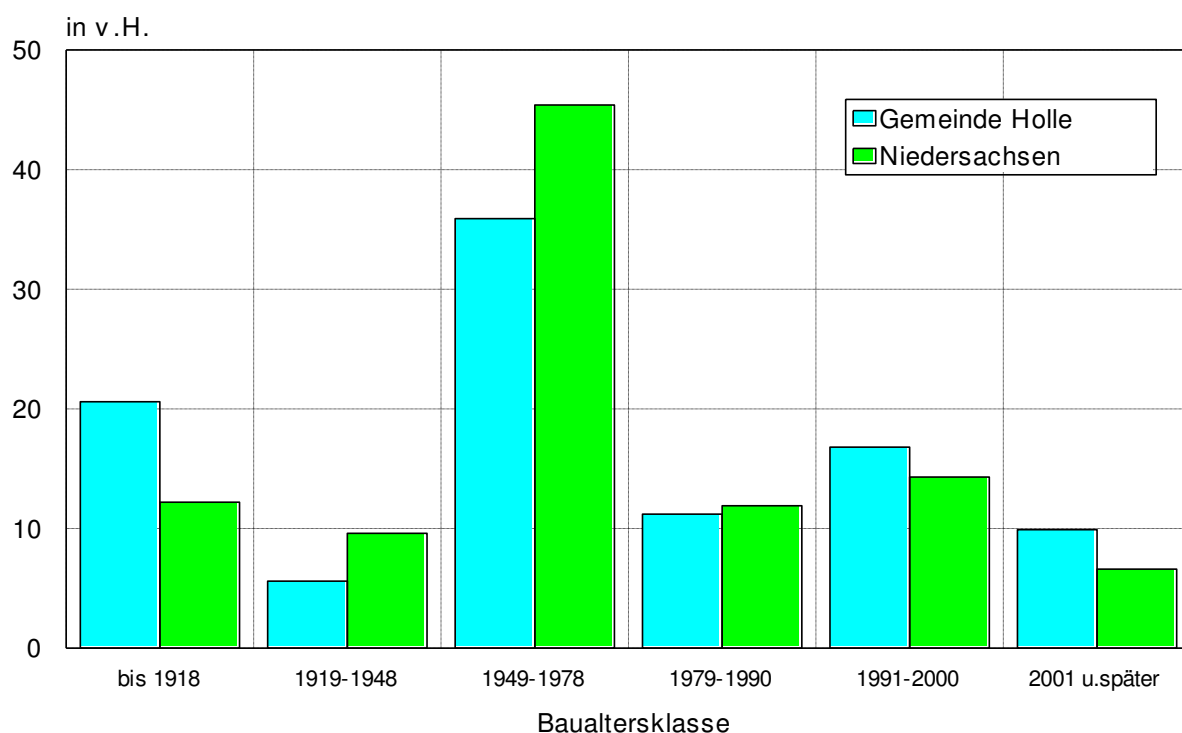
Die Wohnungszählung im Jahr 2011 ermittelte für Holle einen Leerstand von 4,2 %. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Vergleich etwa zur Zählung 1987 (damaliger



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 errichtet, 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 Niedersachsen sowie der Gemeinde Holle 2011 in v.H.**

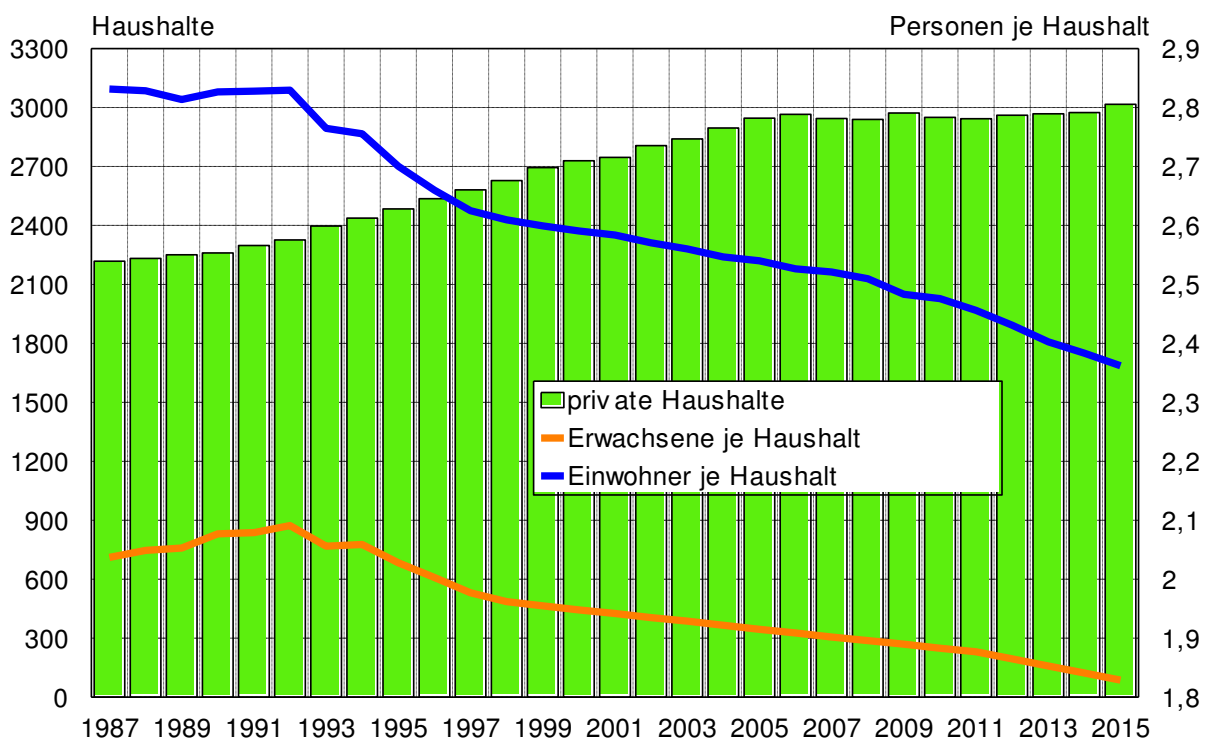


Quelle: Zensus 2011

## 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 vierjährigen Stichprobenerhebungen auf Länderebene (ehemals Wohnungsstichprobe; heute Mikrozensus-Zusatzerhebung Wohnen) bestätigen). Bei mangelnder Verfügbarkeit von Wohnungen wird der Zuzug von Haushalten gebremst oder sogar die Haushaltsbildung Einheimischer behindert.

**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

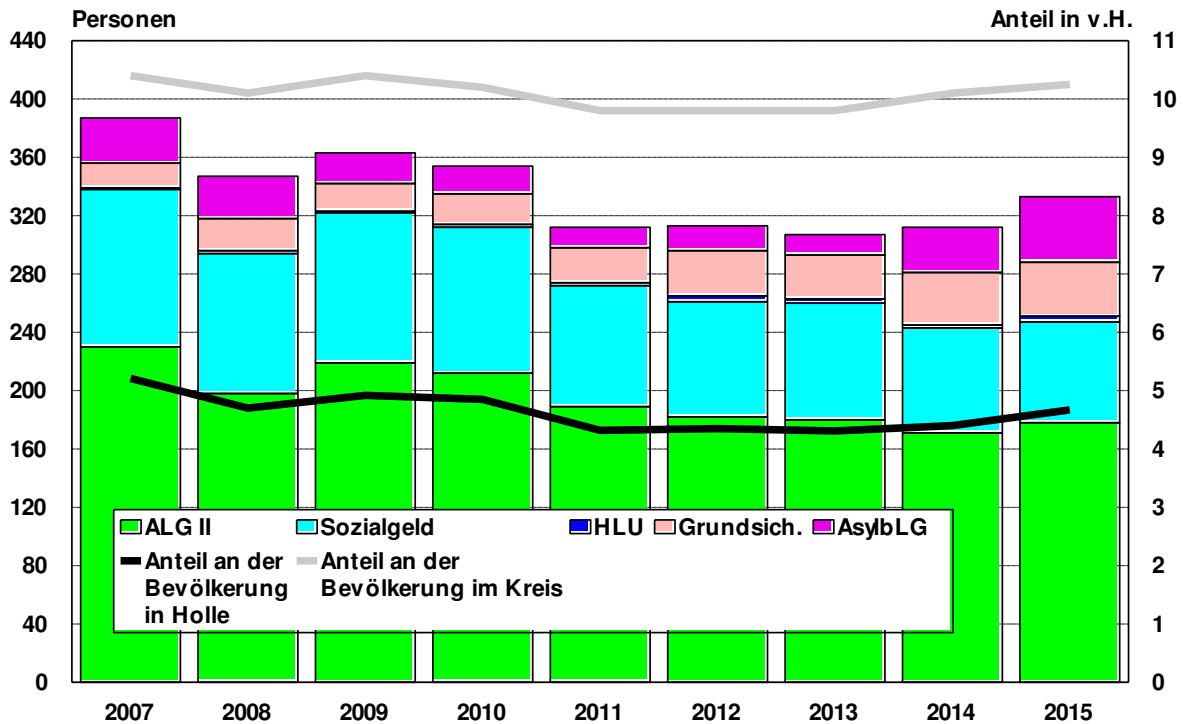
Die Ermittlung „einkommensarmer“ Haushalte stößt auf sowohl definitorische als auch auf empirische Erfassungsprobleme. Definitorisch ist der häufig verwendete Anteil „armutsgefährdeter“ Personen<sup>2</sup> insbesondere wegen der niedrigen Gewichtung von Kindern im Haushalt nach der aktuellen OECD-Skala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

---

<sup>2</sup> [http://www.statistik.niedersachsen.de/portal/live.php?navigation\\_id=25668&article\\_id=136398&psmand=40](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 Mindestsicherungsempfängern 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 Niedersachsen 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<sup>3</sup>. 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.

<sup>3</sup> 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<sup>4</sup>, 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.

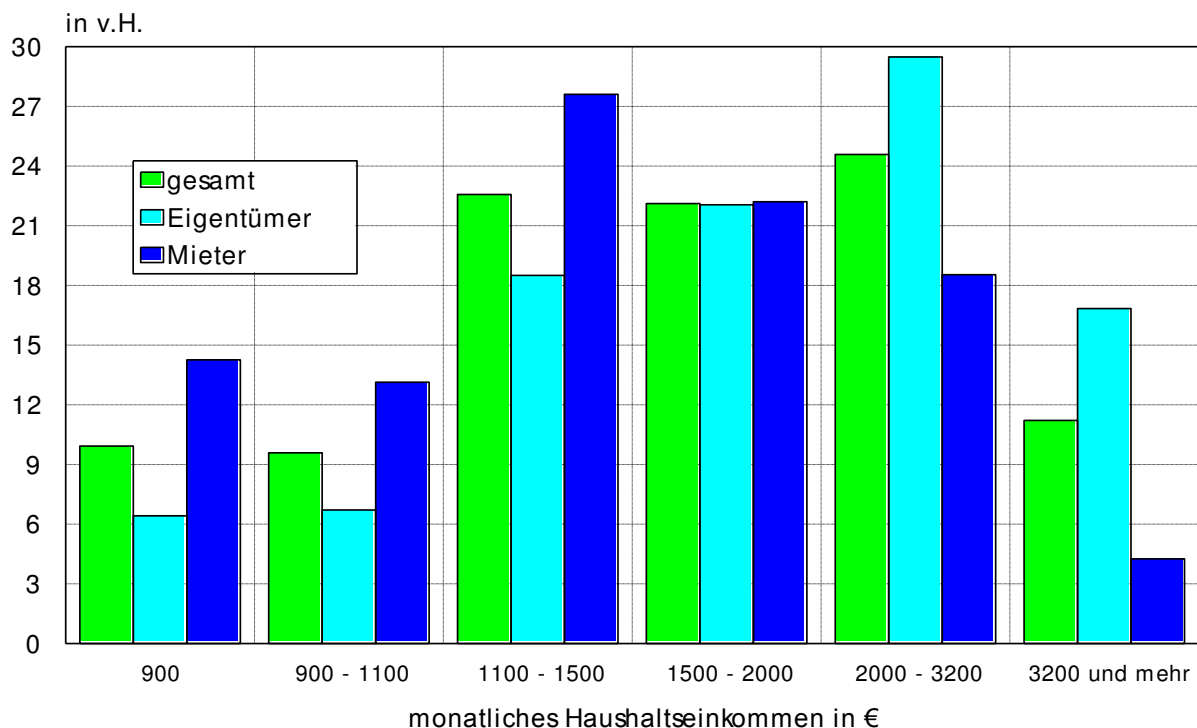
Hinsichtlich der Einkommenssituation der Senioren ist langfristig von einer Verschlechterung auszugehen. Einen Überblick über die Einkommen von Seniorenhaushalten<sup>5</sup> gibt **Abbildung 9**.

---

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

<sup>5</sup> 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: Mikrozensuszusatzserhebung Wohnen 2014; Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2016

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

### 2.7.2 Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention

Die UN-Behindertenrechtskonvention fordert eine inklusive Gesellschaft - eine Gesellschaft des selbstverständlichen Miteinanders aller Menschen. Auch beim Thema Wohnen sind die Voraussetzungen für eine inklusive Gesellschaft zu schaffen. Im Kreis Hildesheim sind 55 % der Schwerbehinderten 65 Jahre und älter, so dass es eine Überschneidung mit dem Thema seniorenreches Wohnen gibt. Sofern dieser Anteil auch für die rund 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 Beschwerden und der finanzielle Aufwand des Pendelns oder die geringere Infrastruktur im ländlichen Raum überspielt wurden, verbleiben heute junge Familien zunehmend in den Städten. Die Gründe hierfür sind:

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

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

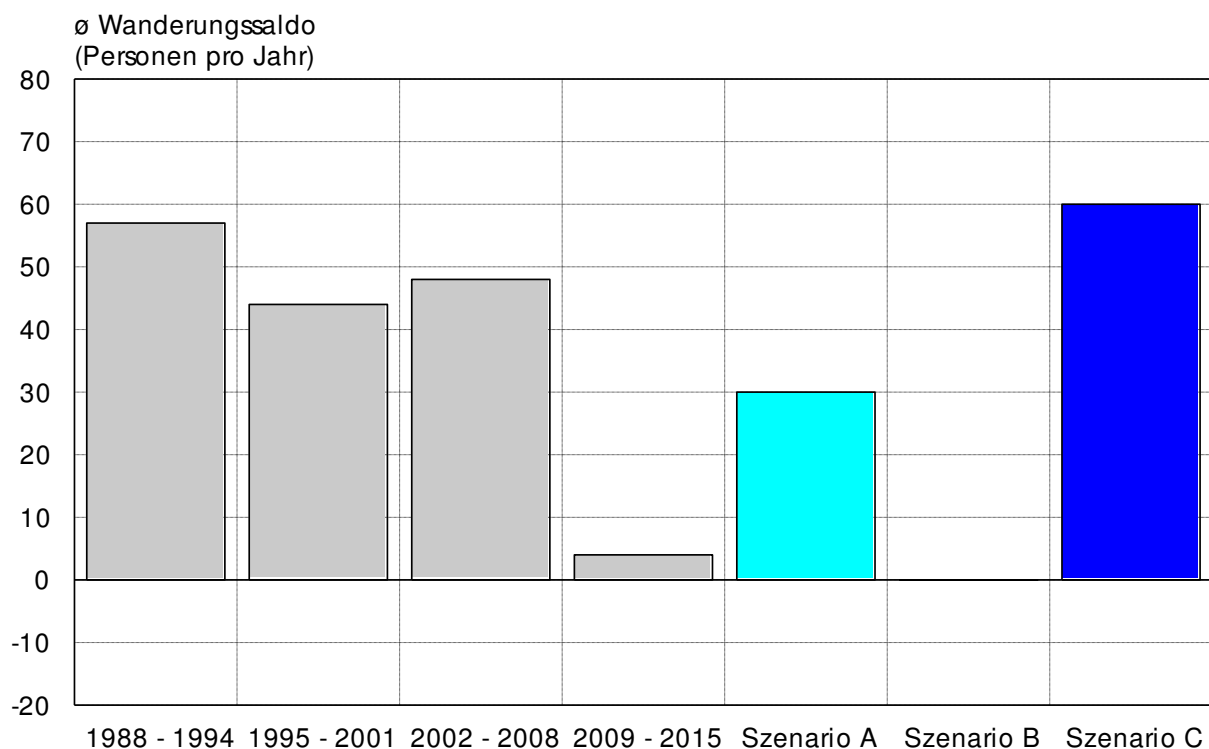


### 3.2 Drei Szenarien der Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Holle

Die **Geburten- und Sterbefallzahlen** der Modellrechnungen bauen auf dem vor Ort vorgefundenen Niveau von Geburtenhäufigkeit und Sterblichkeit auf. Die zusammengefasste Geburtenziffer<sup>6</sup> 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

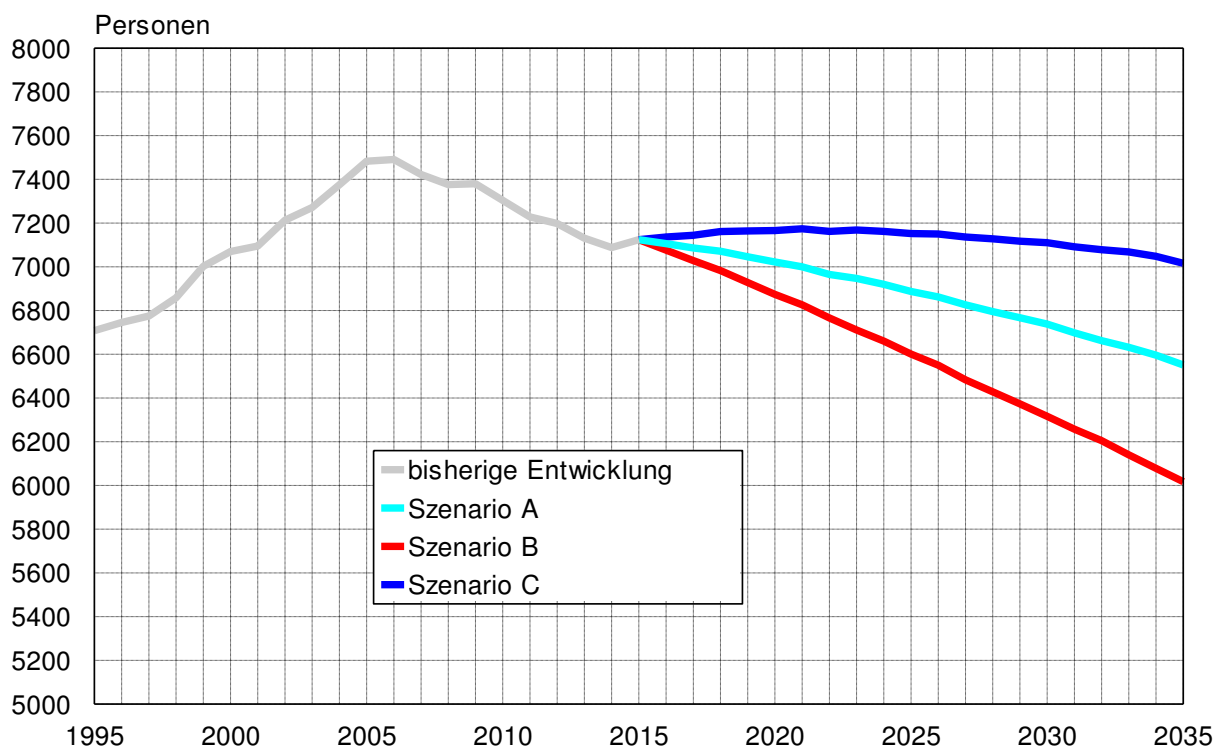
<sup>6</sup> die zusammengefasste Geburtenziffer gibt an, wie viele Kinder je Frau geboren würden, wenn für deren ganzes Leben die altersspezifischen Geburtenziffern des jeweils betrachteten Kalenderjahres gelten würden

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**.

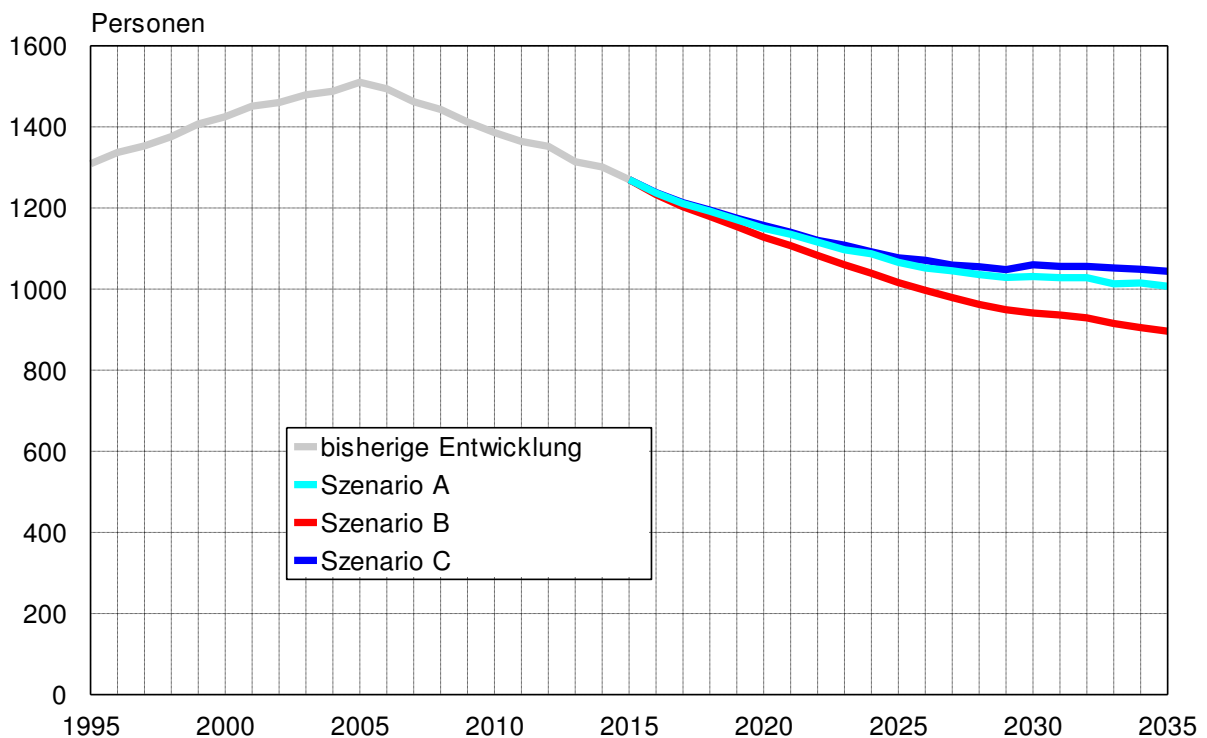
**Abbildung 11: Entwicklung der Einwohnerzahl in der Gemeinde Holle bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035**



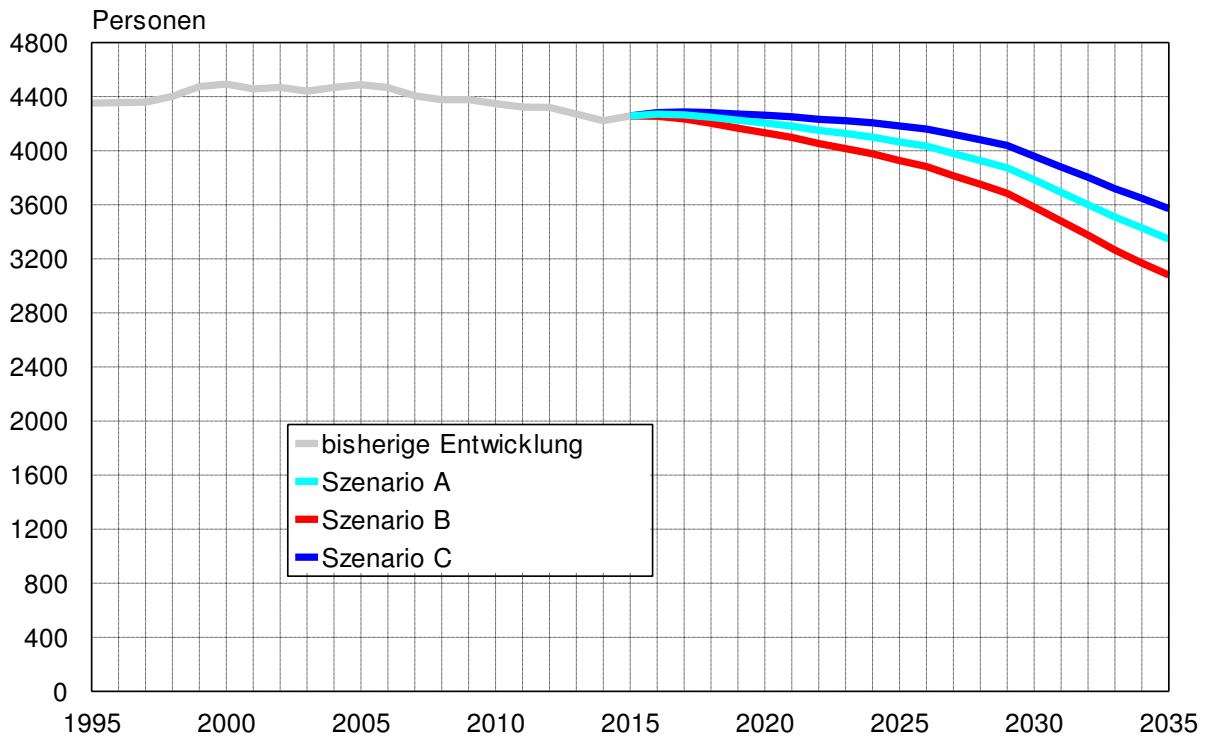
Die Modellrechnungen zeigen eine Bandbreite möglicher Einwohnerzahlen zwischen 6.000 und 7.000 Personen im Jahr 2035. In keinem der Szenarien wird der zu erwartende Sterbeüberschuss von der angesetzten Zuwanderung überkompensiert, allerdings fällt der errechnete Rückgang in Szenario C mit 1,5% sehr gering 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.

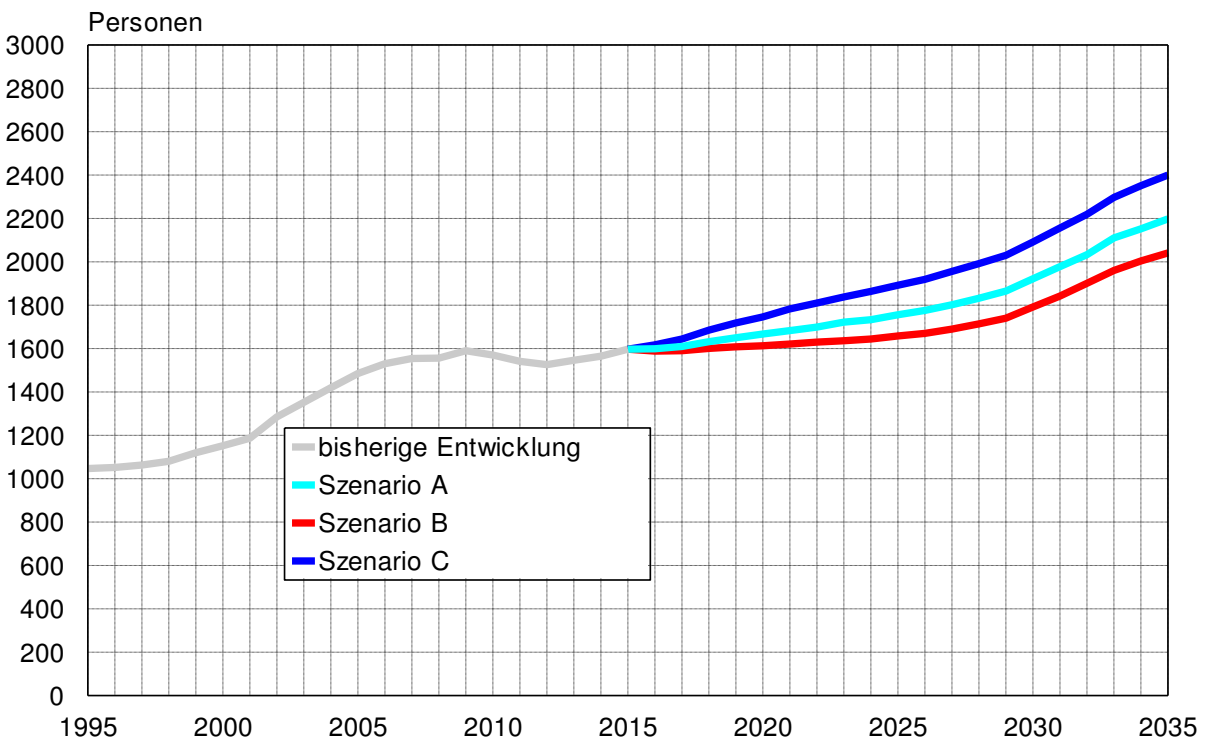
**Abbildung 12: Entwicklung der Altersgruppe „bis unter 18 Jahre“ in der Gemeinde Holle bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035**



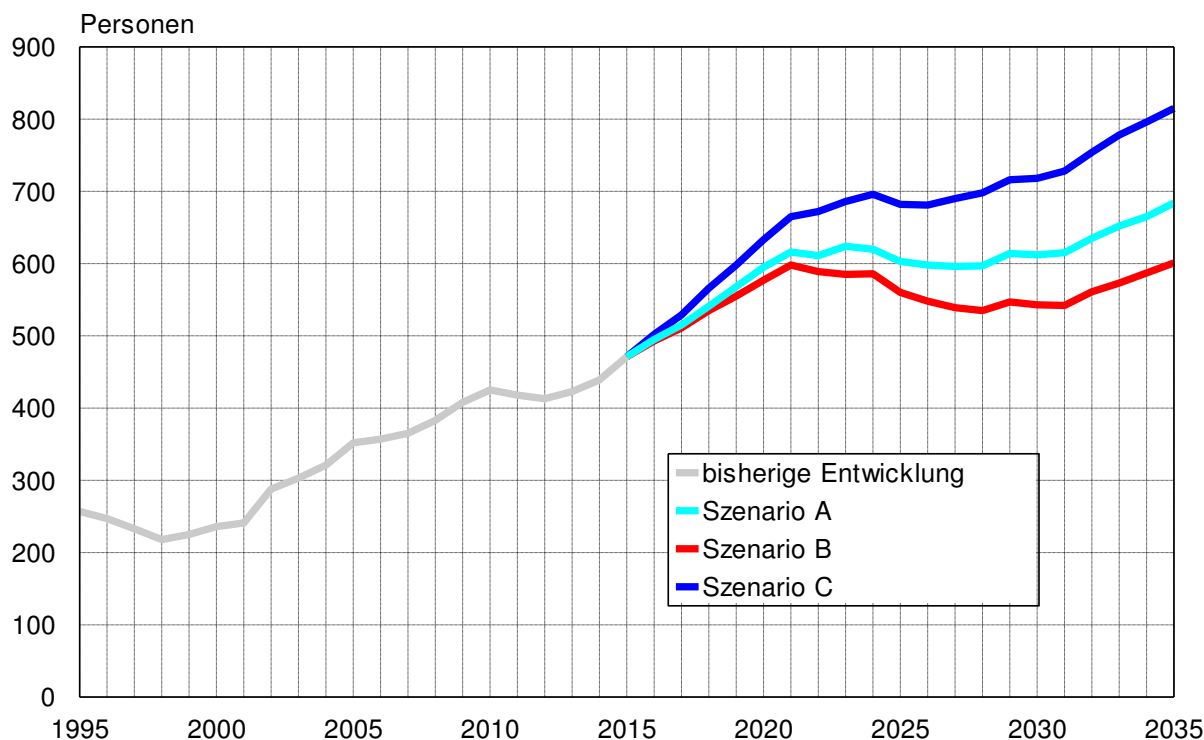
**Abbildung 13: Entwicklung der Altersgruppe der "Erwerbsfähigen" in der Gemeinde Holle bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035**



**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 Erwerbsfähigkeitszahl 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.

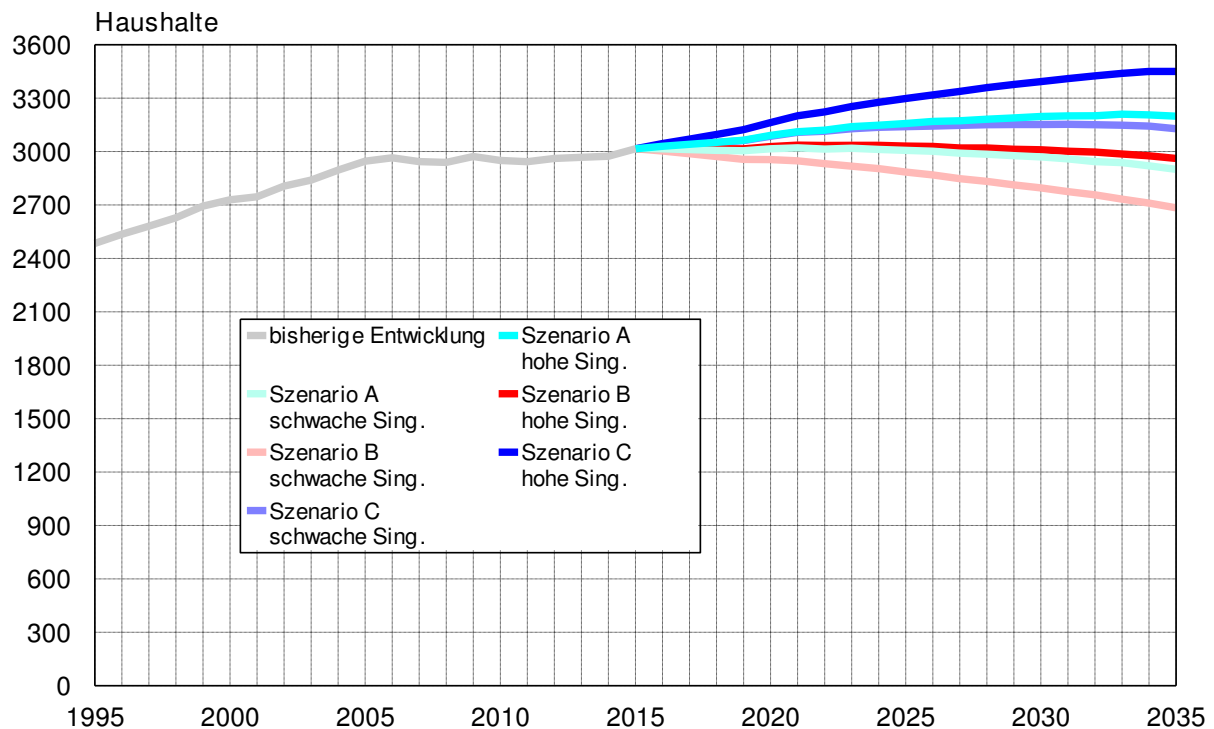
### **3.3 Haushalts- und Wohnungsbedarfsentwicklung in der Gemeinde Holle**

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 CO<sub>2</sub>-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**

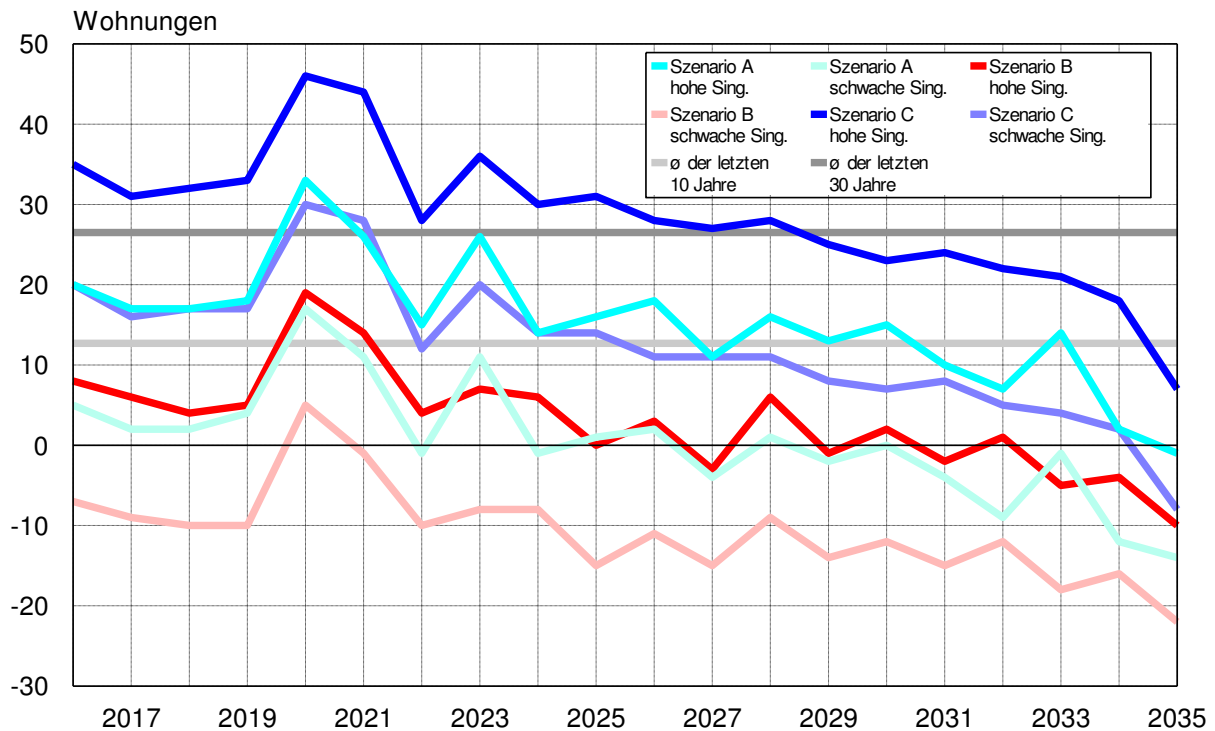


Nach der Abschätzung von Bevölkerungs- und Haushaltszahlen erfolgt die Ermittlung des „Wohnungsbedarfes“. Der Wohnungsbedarf wird nach der Festlegung von Bedarfskriterien ermittelt, womit er eine von der Nachfrage unabhängige normative Größe darstellt, mit deren Umsetzung (in Wohnungsbau) ein festgelegtes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

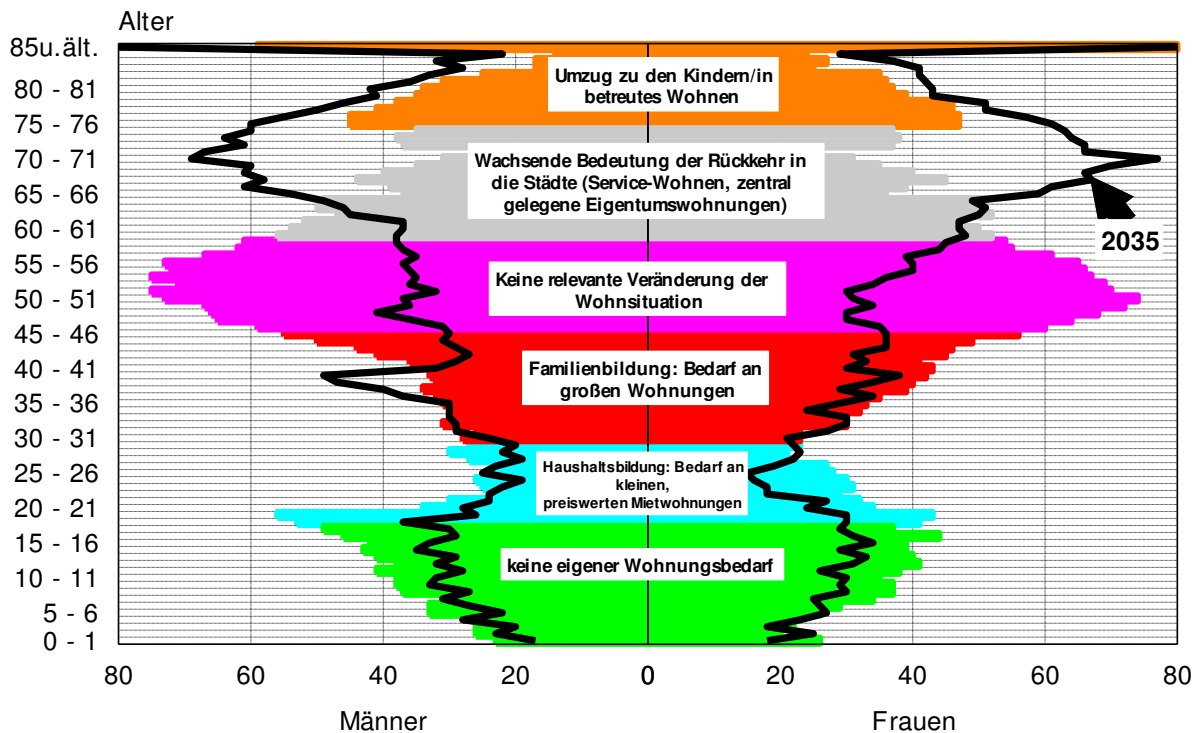
Der reine quantitative Wohnungsbedarf sagt nichts über die konkrete Nachfrage, deren Befriedigung in der Regel ja zum Teil über den Neubau realisiert wird. Den Wohnungsbedarf nach Altersgruppen zeigt **Abbildung 18** anhand der Altersstrukturen der Jahre 2015 und 2035 (Szenario A).

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.

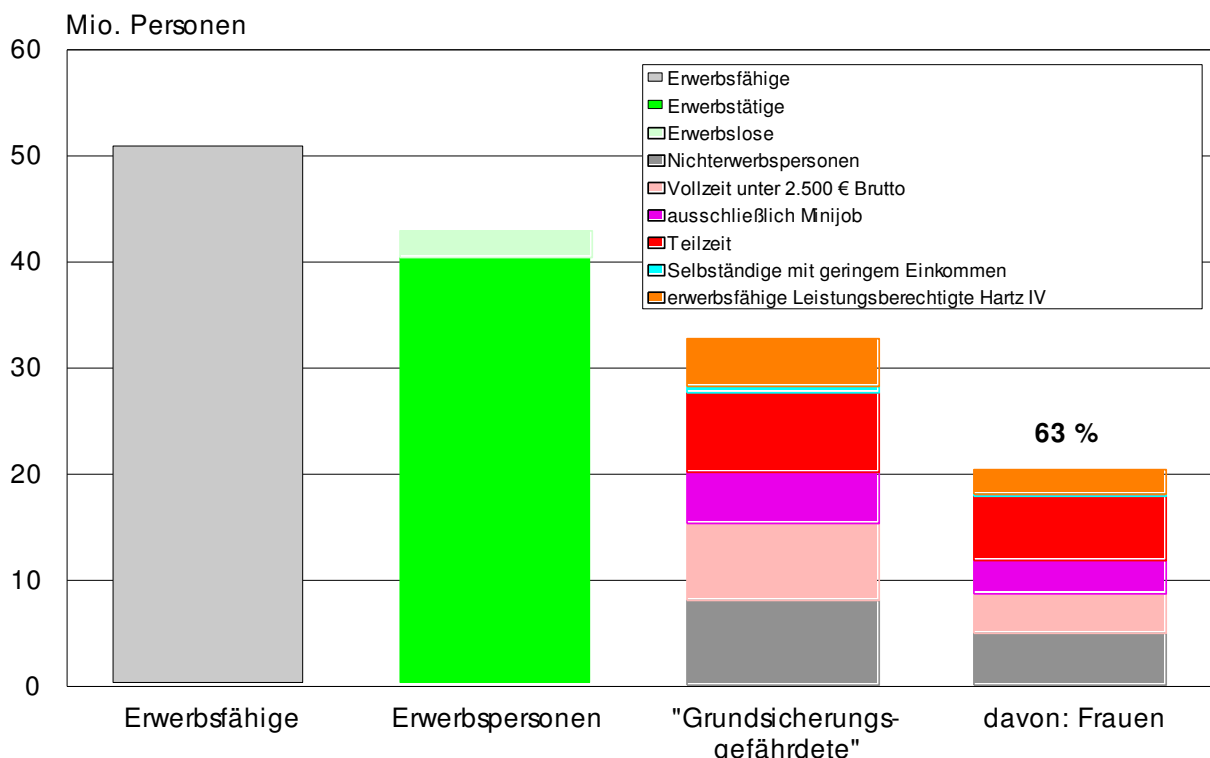
#### 3.4.1 Nachfragemöglichkeiten der Senioren

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 verdienen 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		Gesamtangebot = Nachfrage	Nachfrage je 1.000 30-45 Jähriger
		Bestand	Neubau		
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
<b>Veränder. in v.H.</b>	<b>-454 -28,8</b>			<b>Durchschnitt ab 2011</b>	<b>43,8</b>

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

Generell ist der in ganz Deutschland nach dem Jahr 2000 zu erkennende deutliche Rückgang der Einfamilienhausnachfrage vor allem darauf zurückzuführen, dass die geburtenstarken Jahrgänge aus dem Alter der stärksten Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern herauswachsen und die Zahl der 30- bis unter 45-Jährigen stark abgenommen hat. In 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 vermarktbareren 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**

Jahr	30- bis 45-Jährige			vermarktbarer Neubau *)		
	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
<b>Veränder. in v.H.</b>	<b>-144</b> <b>-12,9</b>	<b>-235</b> <b>-21,0</b>	<b>-74</b> <b>-6,6</b>			
<b>Summe</b>				<b>172</b>	<b>164</b>	<b>177</b>

\*) 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 Bauträgengeschäft 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 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 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.