

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 Baualterklassen im Land Niedersachsen 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 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 hat¹. Nicht zuletzt die erhöhten Anforderungen an die Energieeffizienz und Barrierearmut von neuen Wohngebäuden haben laufend den Aufwand für den Einbau von Haustechnik erhöht. Die technischen Einrichtungen weisen eine erheblich geringere Lebensdauer auf als der Rohbau, so dass heute von einer gemittelten Lebensdauer von etwa 36 Jahren ausgegangen wird. Eine tatsächlich wirksame Förderung des Wohnungsbaus ist gegenwärtig nicht erkennbar.

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

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

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					Erwerbsfähige *)
	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
Veränder. 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

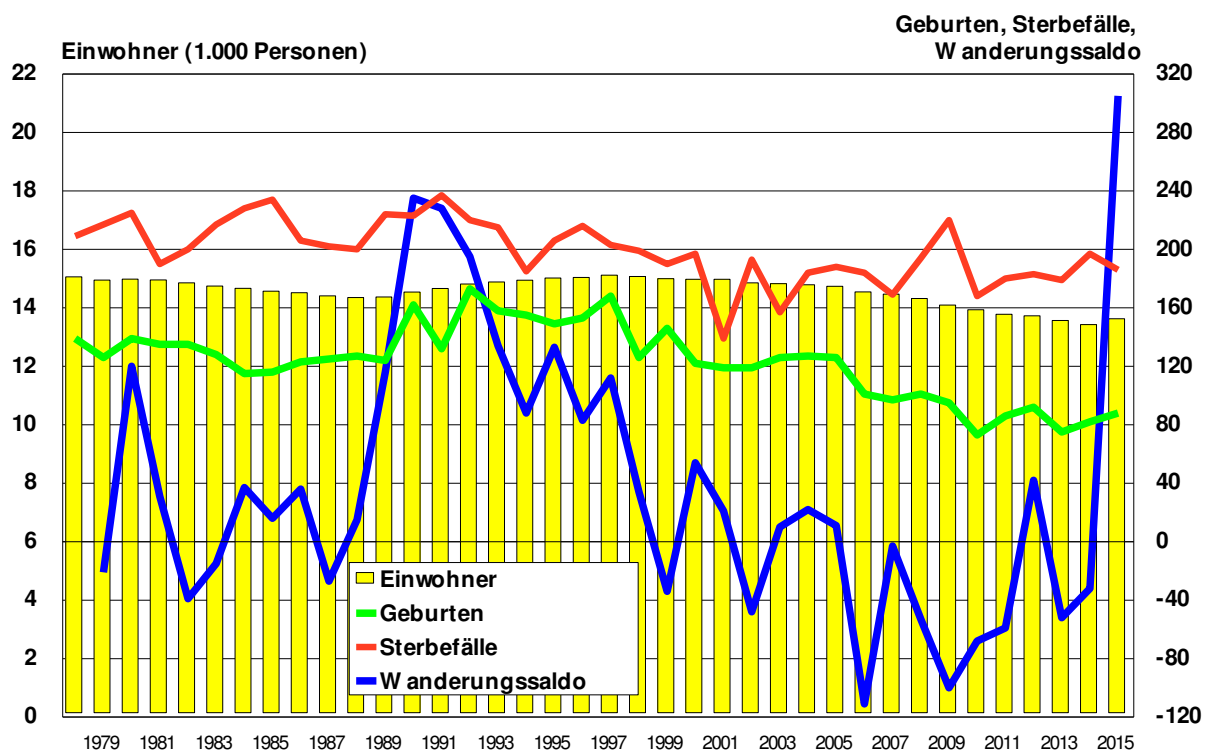
angesichts der heute hohen Mobilitätskosten Zuzugspotenziale für die Stadt. Die hohe Zahl an Auspendlern birgt grundsätzlich ebenso die Gefahr einer Abwanderung aus Gronau.

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 in v.H.	-1.390 -9,3			-1.504 -10,0	114 0,8

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

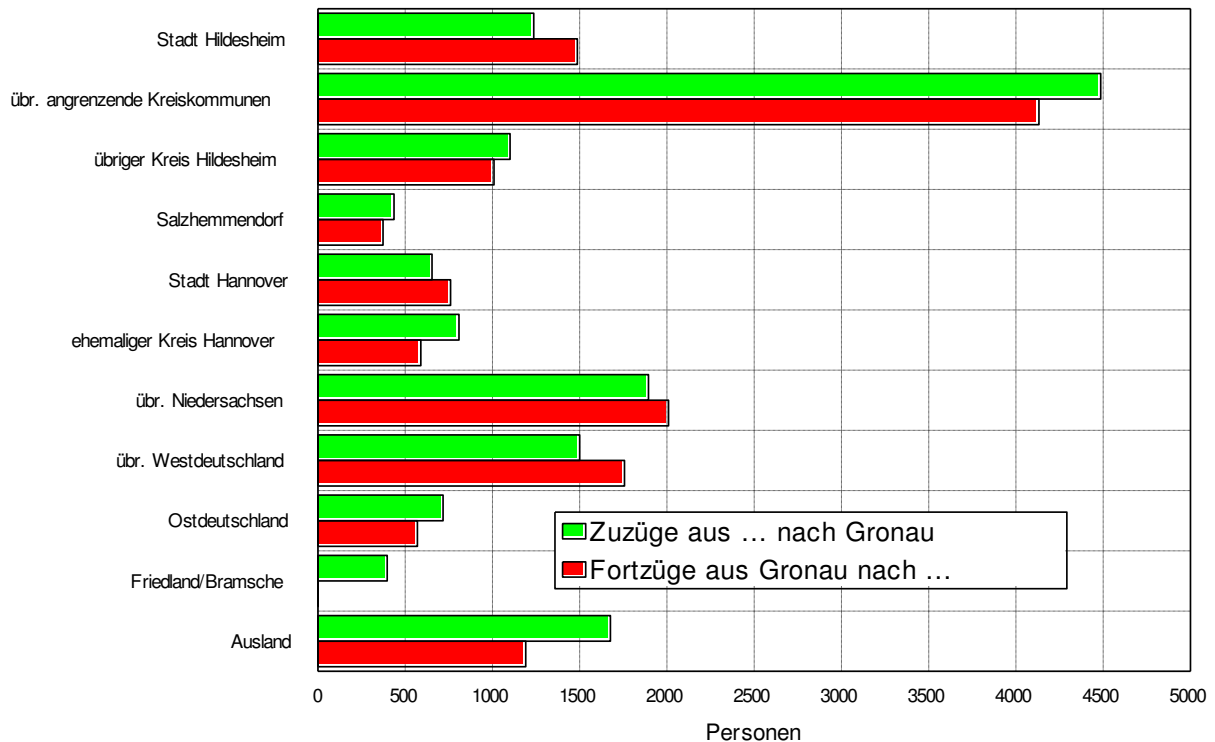
Im Zeitraum von 1995 bis 2014 überwogen zudem die Fortzüge knapp die Zuwanderung nach Gronau. Die im Jahr 2015 sprunghaft gestiegene Zuwanderung führt zu einem schwach positiven Wanderungssaldo von 0,8%. Zusammen ergibt sich aus negativem natürlichem Saldo und positivem Wanderungssaldo für die Samtgemeinde 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: Wanderungsaustausch 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.

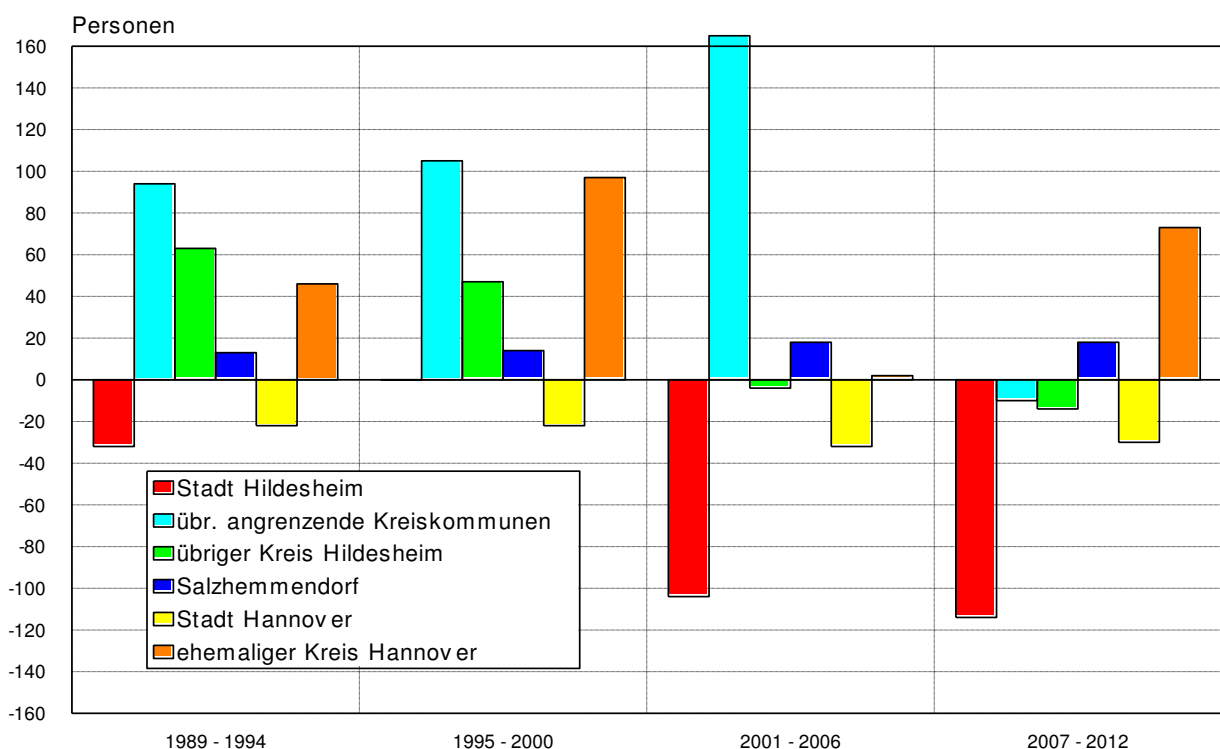
Gegenüber den übrigen Regionen fallen die Abwanderungszahlen stets höher als die Zuwanderung aus; per Saldo ergeben sich so Wanderungsverluste. Im Nahbereich betrifft dies die Städte Hildesheim (-250) und Hannover (-105). Auch gegenüber dem

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 betrachteten 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



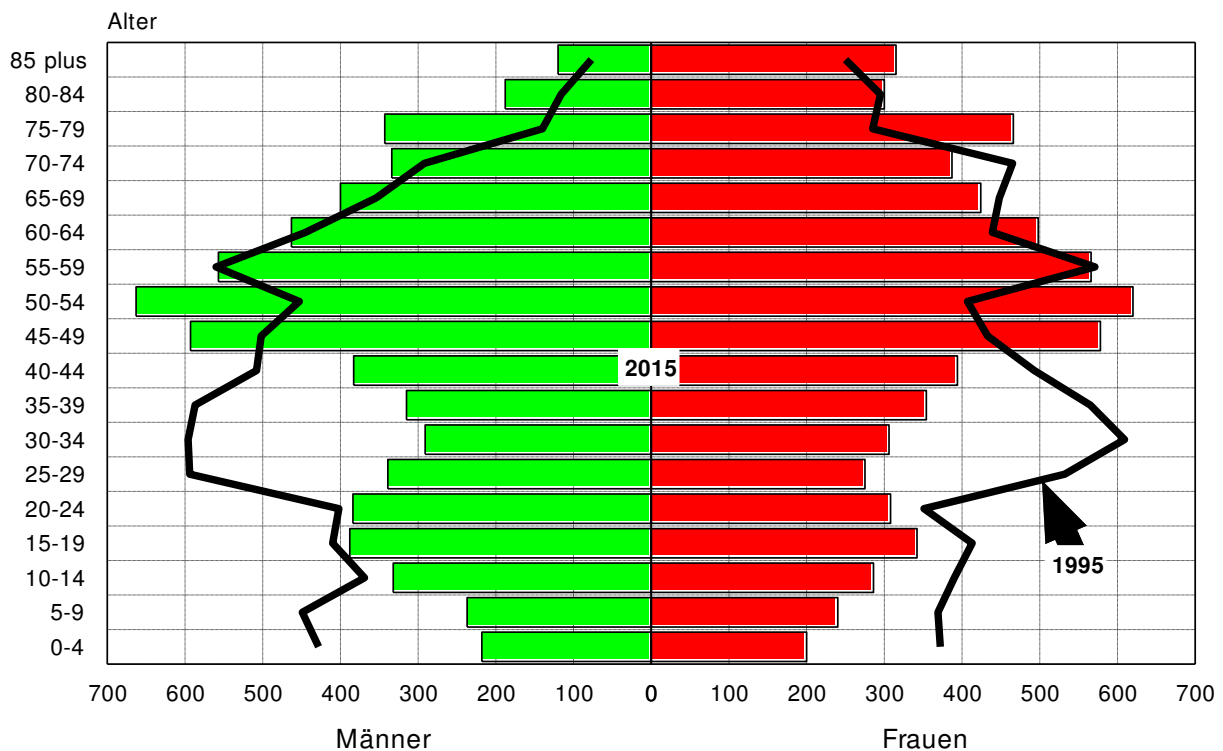
2.3.3 Altersstruktur

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.

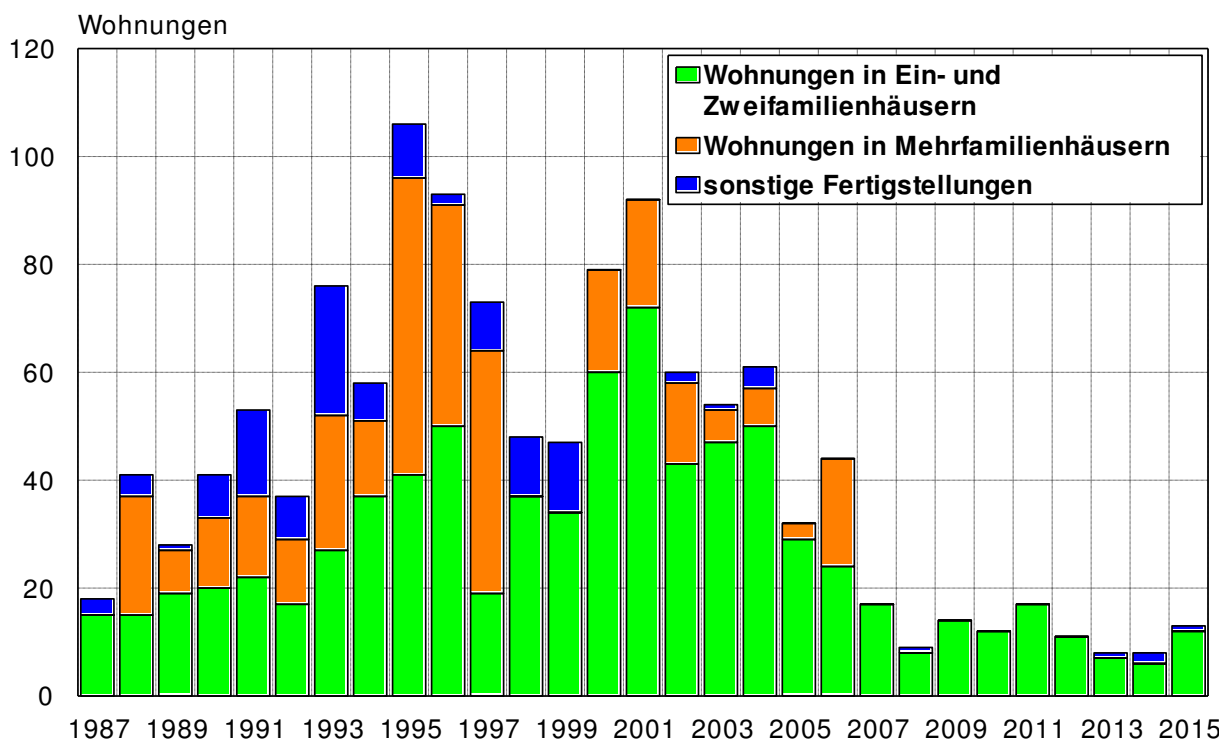
Abbildung 4: Altersstruktur der Bevölkerung in der Samtgemeinde Gronau 2015 sowie die Altersstruktur des Jahres 1995



2.4 Bautätigkeit und Wohnungsbestand

Wohnungsbau erfolgt auf Grund eines bestehenden demographischen Nachfrage- drucks 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



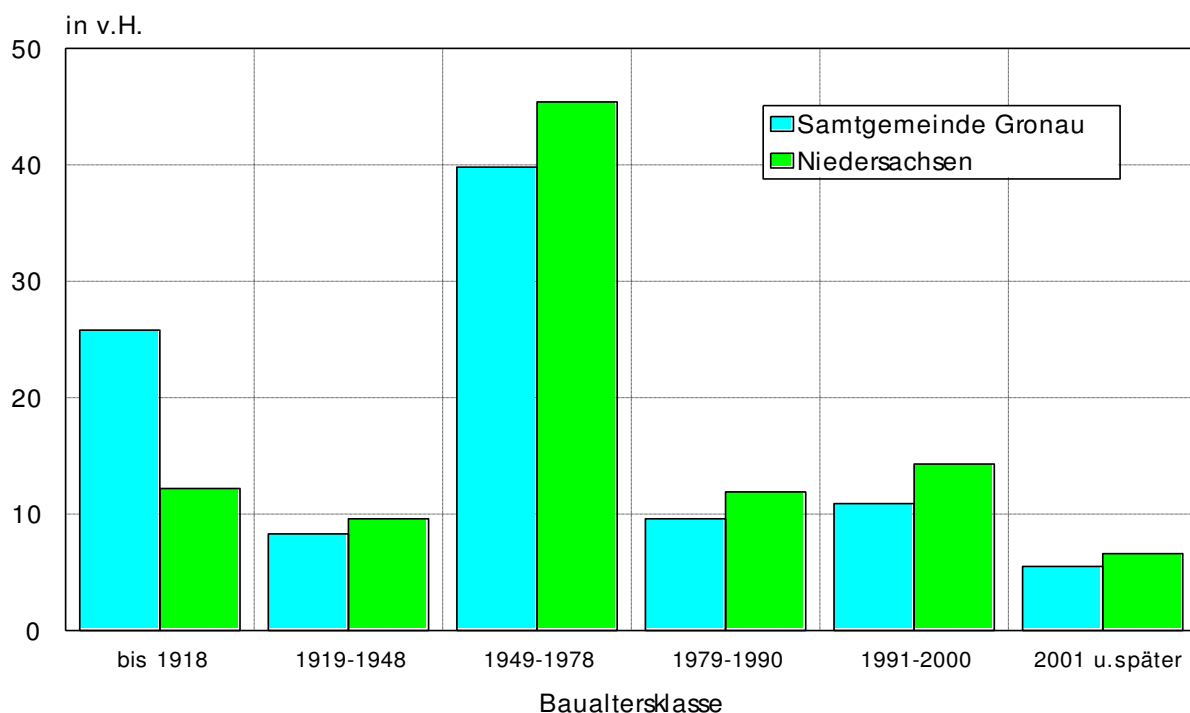
Dies ist seit 2005 nicht mehr der Fall; die Neubautätigkeit liegt seither wieder auf dem niedrigen Niveau der zweiten Hälfte der 1980er Jahre. Seit dem Jahr 2007 liegt die Neubautätigkeit sogar unterhalb der Schwelle von 15 Wohnungen/Jahr. Wie oben unter 2.3.1 dargestellt wies die Samtgemeinde Gronau 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, dass 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 Leerstandsquote 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 Niedersachsen sowie der Samtgemeinde Gronau 2011 in v.H.

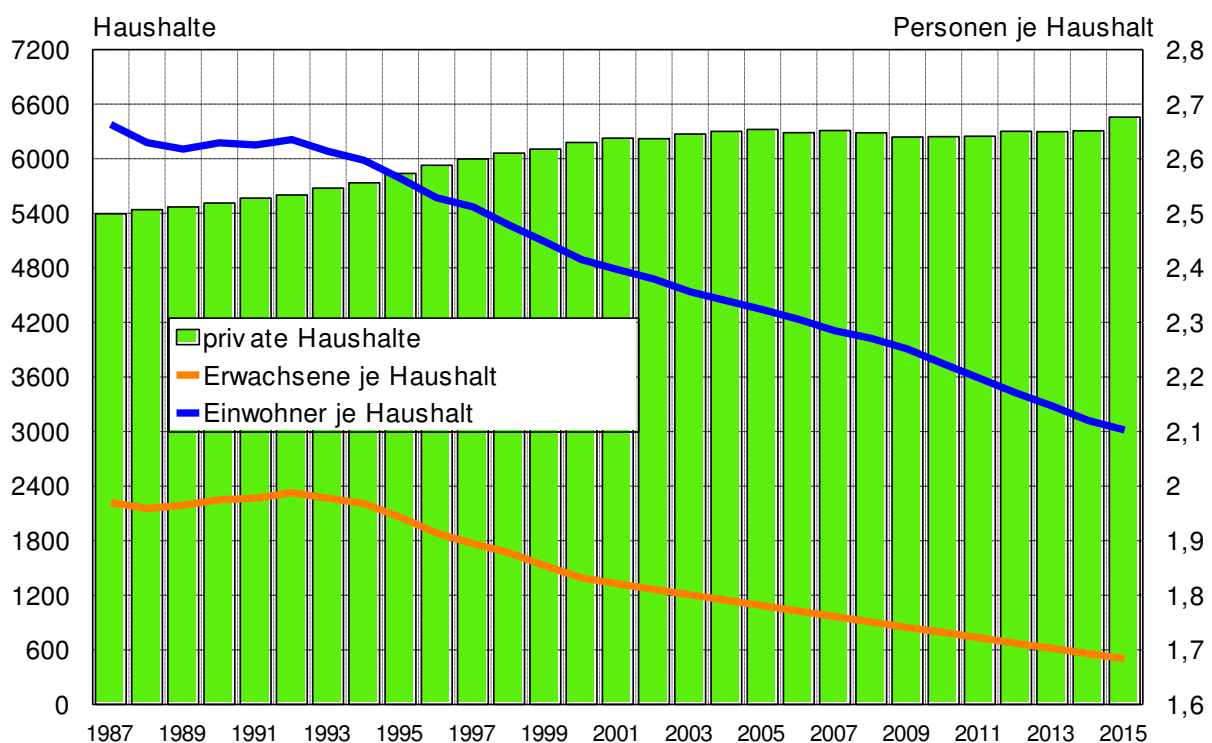


Quelle: Zensus 2011

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.

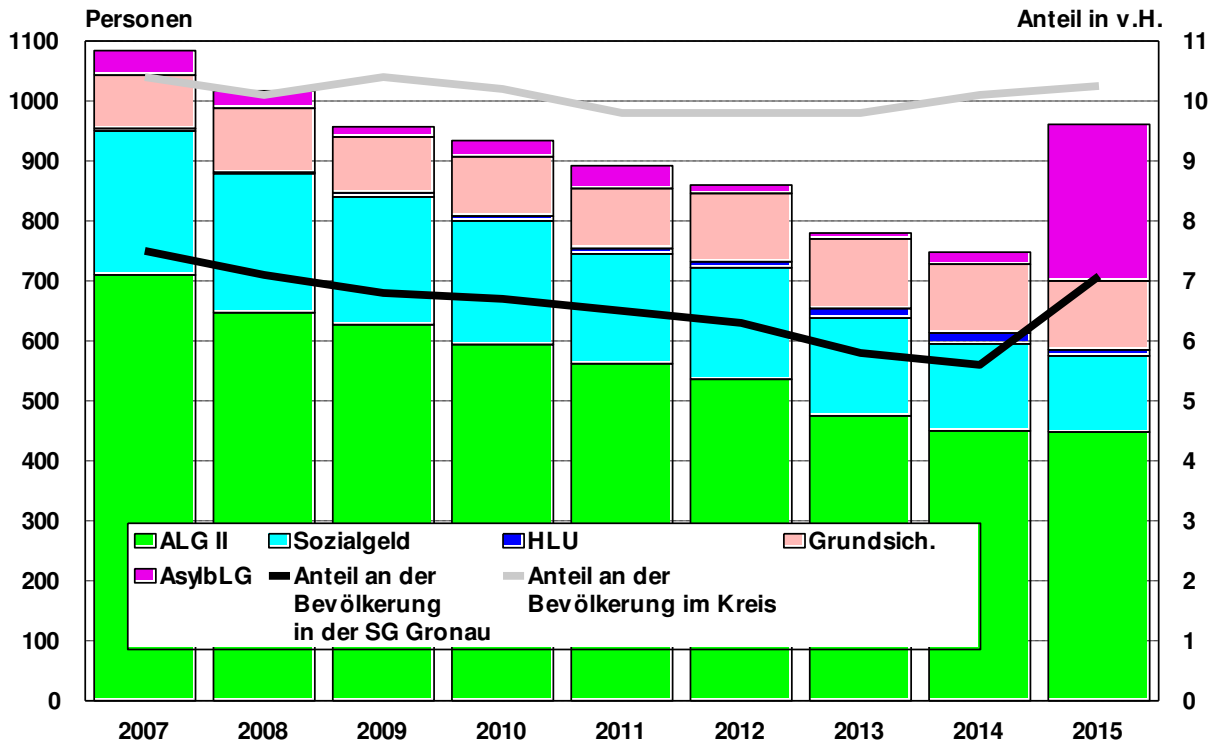
2.6 Haushalte mit niedrigen Einkommen

Die Ermittlung „einkommensarmer“ Haushalte stößt sowohl auf definitorische als auch auf empirische Erfassungsprobleme. Definitorisch ist der häufig verwendete Anteil „armutsgefährdeter“ Personen² insbesondere wegen der niedrigen Gewichtung von Kindern im Haushalt nach der aktuellen OECD-Skala nicht unumstritten. Zudem wird die „Armutsgefährdung“ lediglich im Rahmen des Mikrozensus erfasst, es liegen deshalb Daten nur auf der Länderebene vor. Insofern werden zur Abbildung der lokalen Situation meist Hilfsindikatoren genutzt. Dabei kommt den Mindestsicherungsleistungen eine besondere Bedeutung zu, weil die Zahl der Empfänger dieser Leistungen bis auf die Gemeindeebene hinunter als Zeitreihe vorliegt. Die Entwicklung der Zahl an Empfängern von „Arbeitslosengeld II“, „Sozialgeld“, „Hilfe zum Lebensunterhalt“, „Grundsicherung im Alter oder wegen Erwerbsunfähigkeit“ sowie „Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz“ in der 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 Niedersachsen sank der Anteil der Bezieher von Mindestsicherungsleistungen seit 2007 um 0,5 %-Punkte.

Insgesamt galten im Jahr 2015 in Niedersachsen 16,5 % der Einwohner als armutsgefährdet. Die Quote lag von 2005 bis 2014 recht stabil zwischen 14,3 % und 15,8 % und stieg 2015 erstmals über 16 %. Damit liegt der Anteil der tendenziell als einkommensarm zu bezeichnenden Personen um etwa 50 % höher als der Anteil der 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 können³. 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 Gutachten⁴, so leben gegenwärtig in 23 % der Haushalte mit Senioren mobilitätseingeschränkte Personen, die vom Grundsatz her eine barrierearme Wohnung erfordern. Tatsächlich hatten nach den Ergebnissen der im Rahmen der Untersuchung durchgeführten Repräsentativbefragung aber nur 7 % der Haushalte keine erheblichen Barrieren in ihren Wohnungen. Überträgt man diese Ergebnisse auf 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.

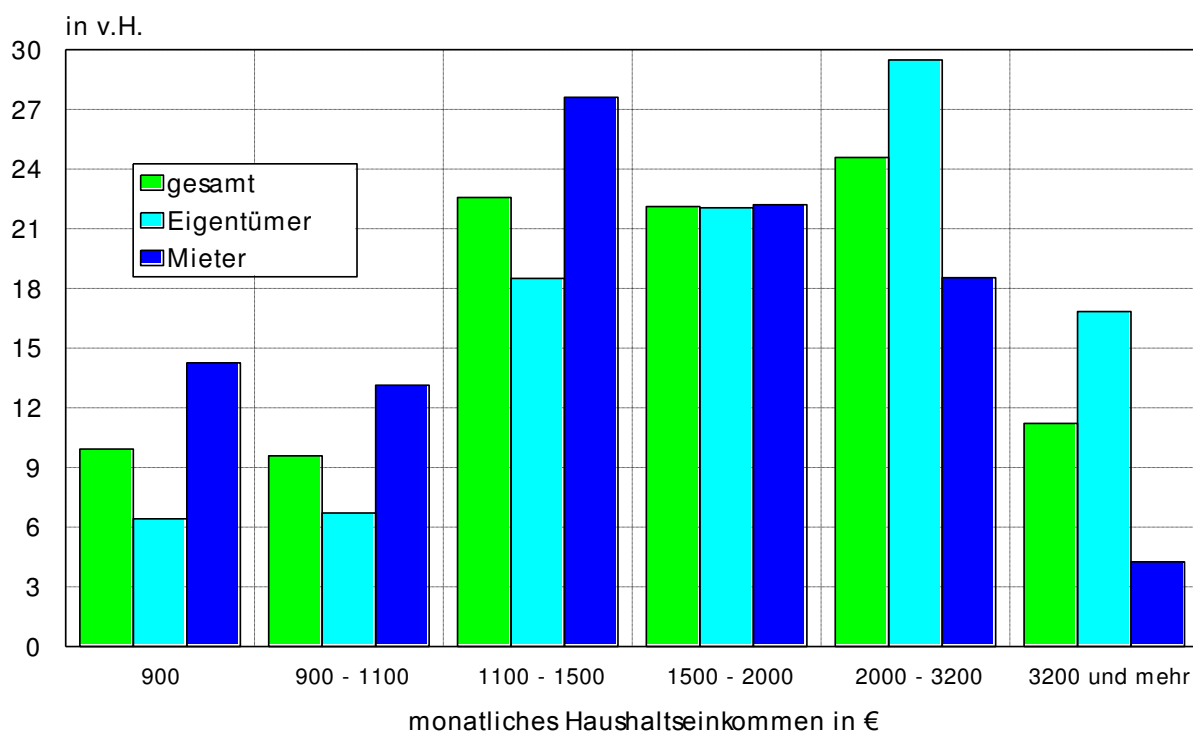
Das „Hineinwachsen“ der geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre in die Altersgruppe 65 Jahre und älter wird sich über die kommenden 20 Jahre erstrecken, so dass unabhängig vom Ausmaß der Zuwanderung der aktuelle Bedarf die Untergrenze für mindestens 30 Jahre markiert.

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

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

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

Abbildung 9: Seniorenhaushalte nach Einkommensklassen im Jahr 2014



Quelle: 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 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 Zeiträume 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 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.

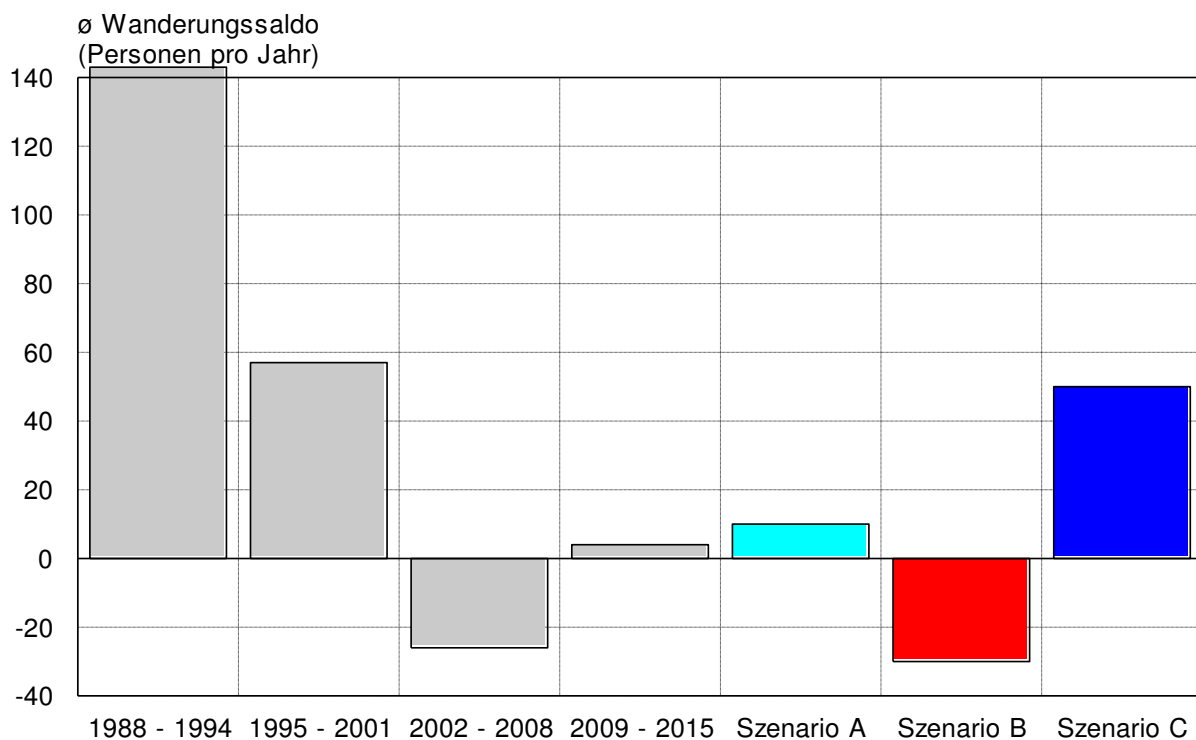
Im Ergebnis hat sich der Kompromiss der Wohnstandortsuche junger Familien in Richtung „Mietwohnung in der Stadt“ verschoben. Die zunehmenden Preisunterschiede zwischen Stadt und Land wirken dieser Entwicklung inzwischen so stark entgegen, dass die „alten“ Stadt-Umland-Abwanderungsmuster in vielen Regionen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

3.2 Drei Szenarien der Bevölkerungsentwicklung

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

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

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

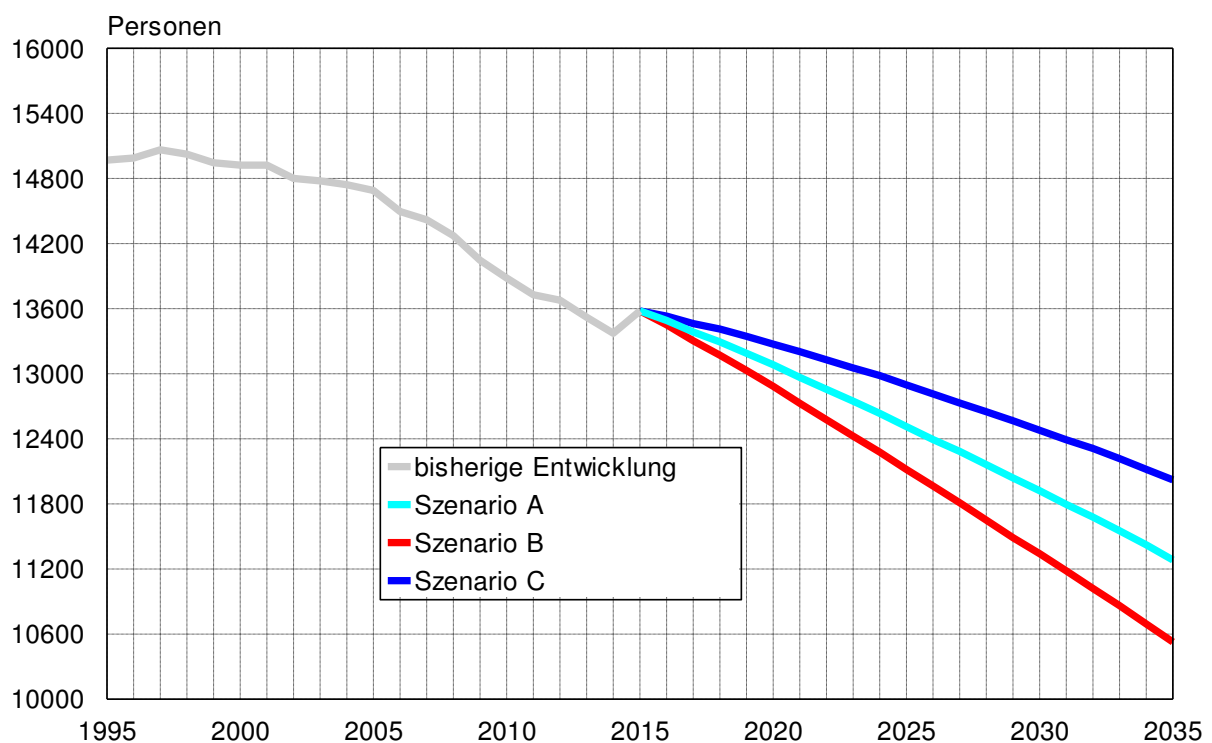
⁶ die zusammengefasste Geburtenziffer gibt an, wie viele Kinder je Frau geboren würden, wenn für deren ganzes Leben die altersspezifischen Geburtenziffern des jeweils betrachteten Kalenderjahres gelten würden

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

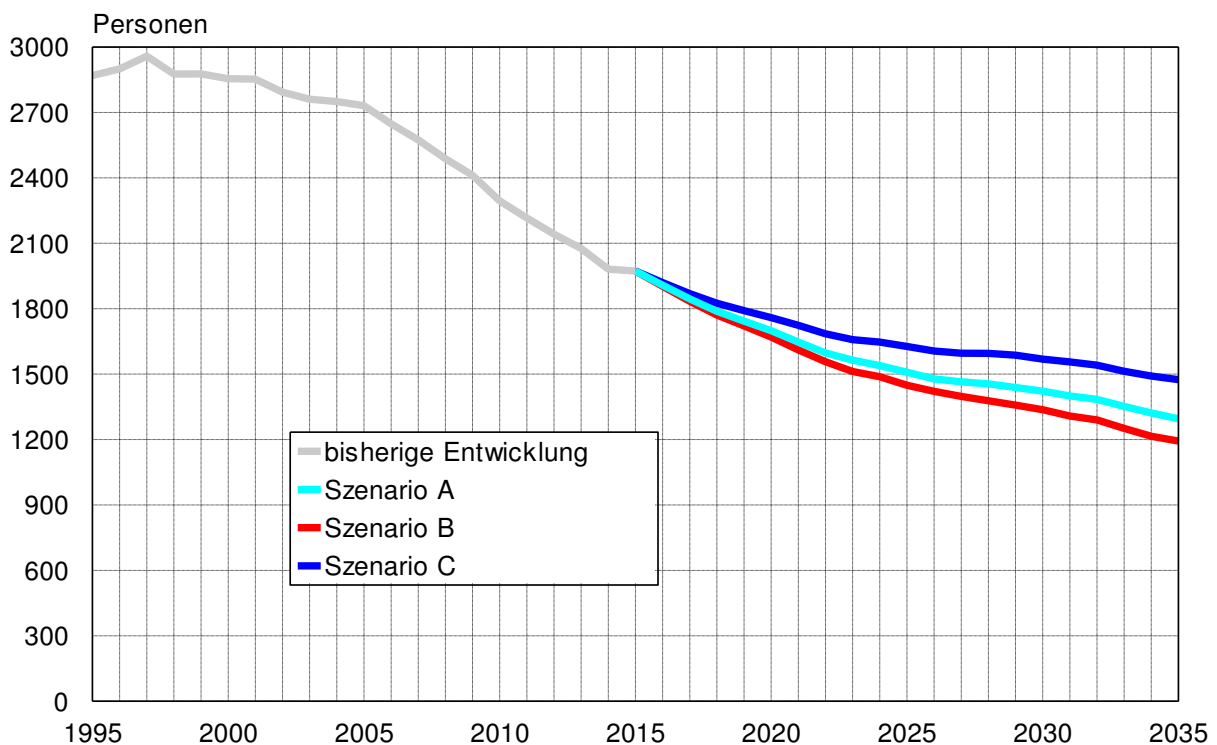


Abbildung 13: Entwicklung der Altersgruppe der "Erwerbsfähigen" in der Samtgemeinde Gronau bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035

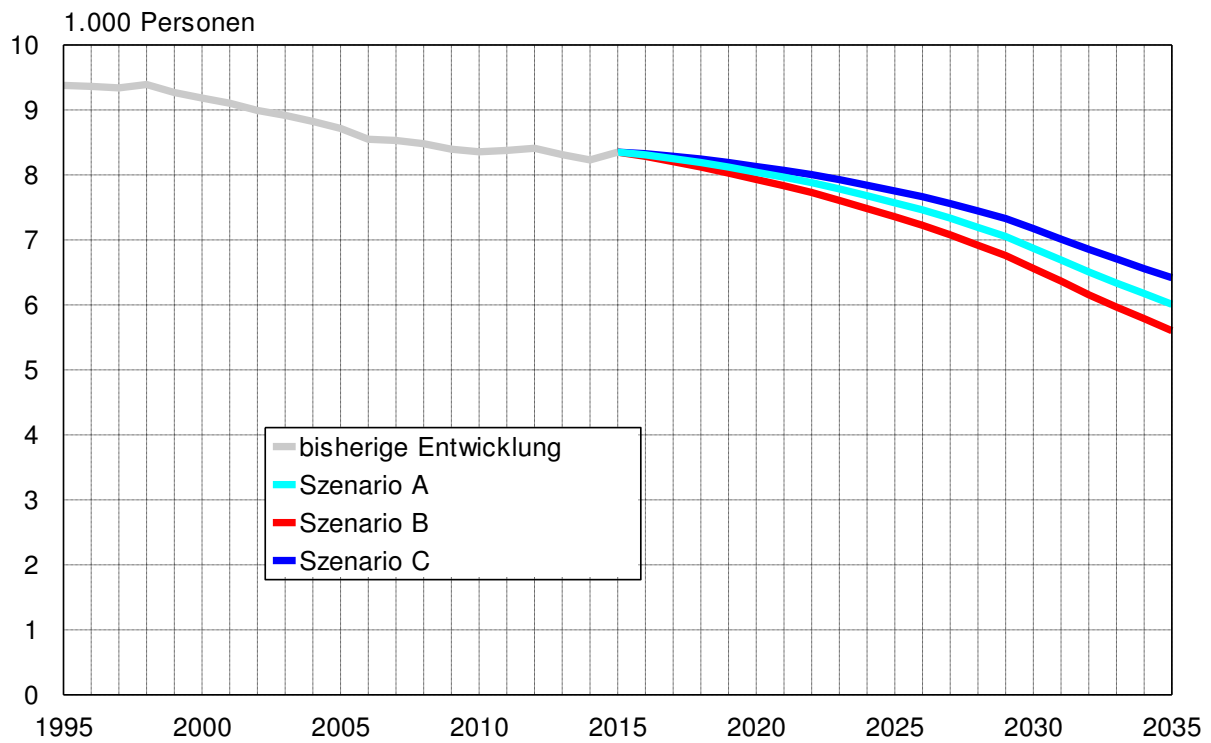


Abbildung 14: Entwicklung der Altersgruppe „Senioren“ in der Samtgemeinde Gronau bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035

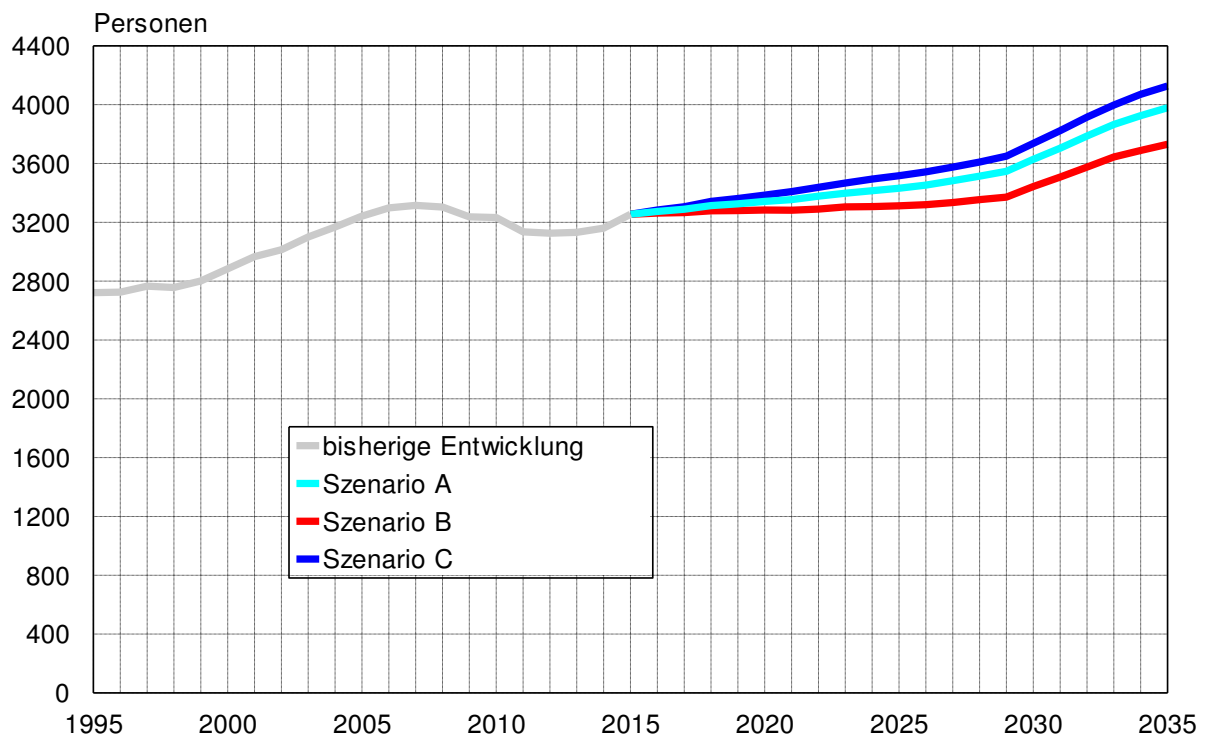
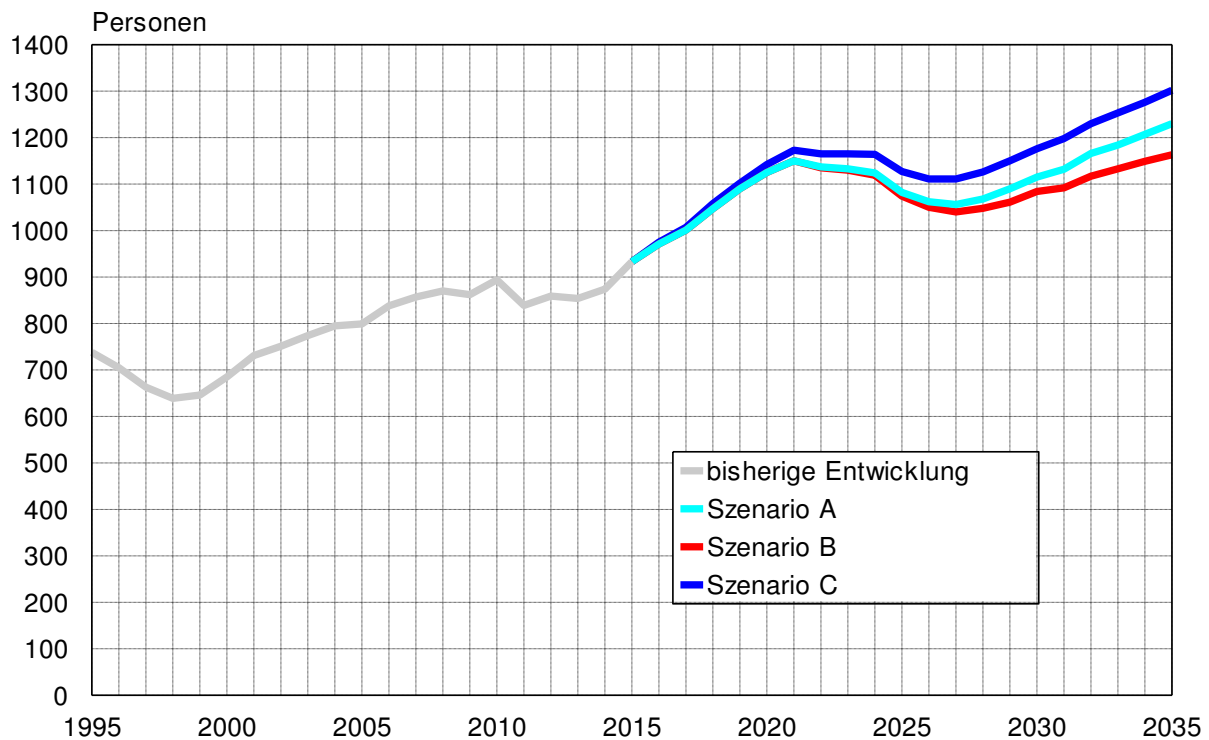


Abbildung 15: Entwicklung der Altersgruppe „80 Jahre und älter“ in der Samtgemeinde Gronau bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035



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 Erwerbsfähigkeitszahl 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

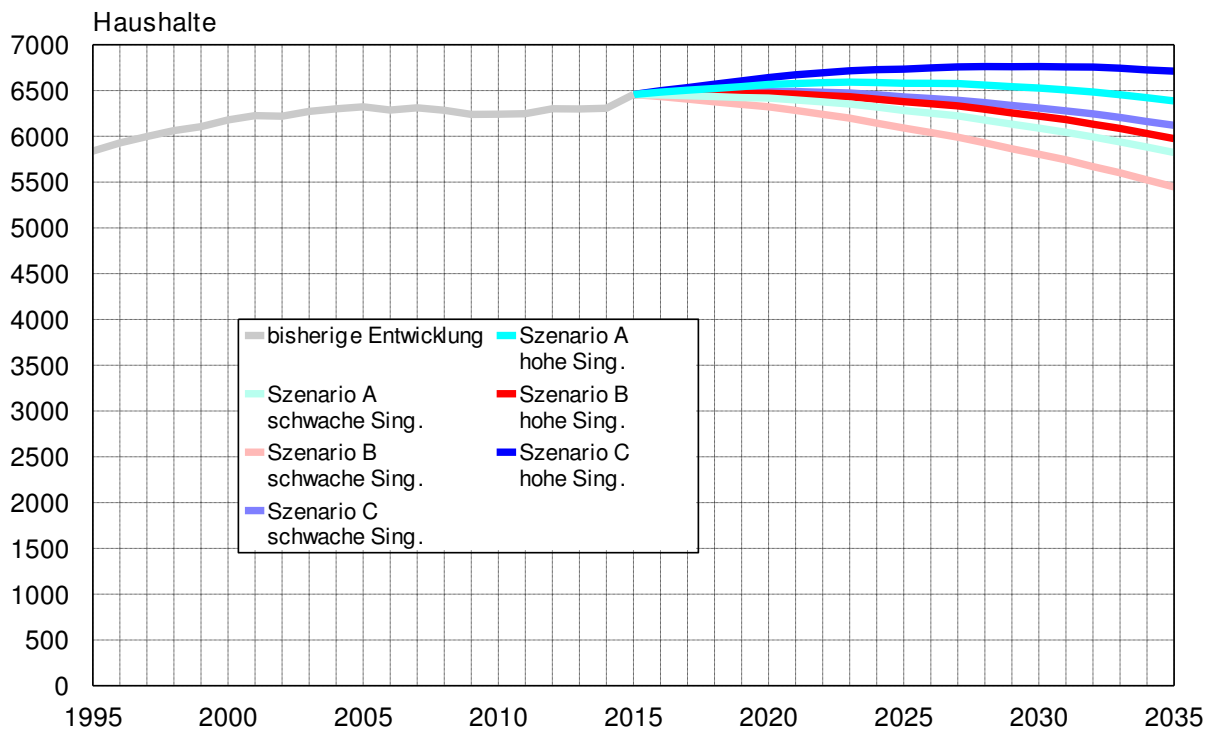
Bisher gehen Modellrechnungen zur künftigen Haushaltsentwicklung i. d. R. von einer weiteren Absenkung der durchschnittlichen Haushaltsgröße aus. Damit wurde unterstellt, dass sich in der Zukunft weitere reale Einkommenssteigerungen einstellen oder das Wohnen relativ preiswerter wird. Eine Verbilligung 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

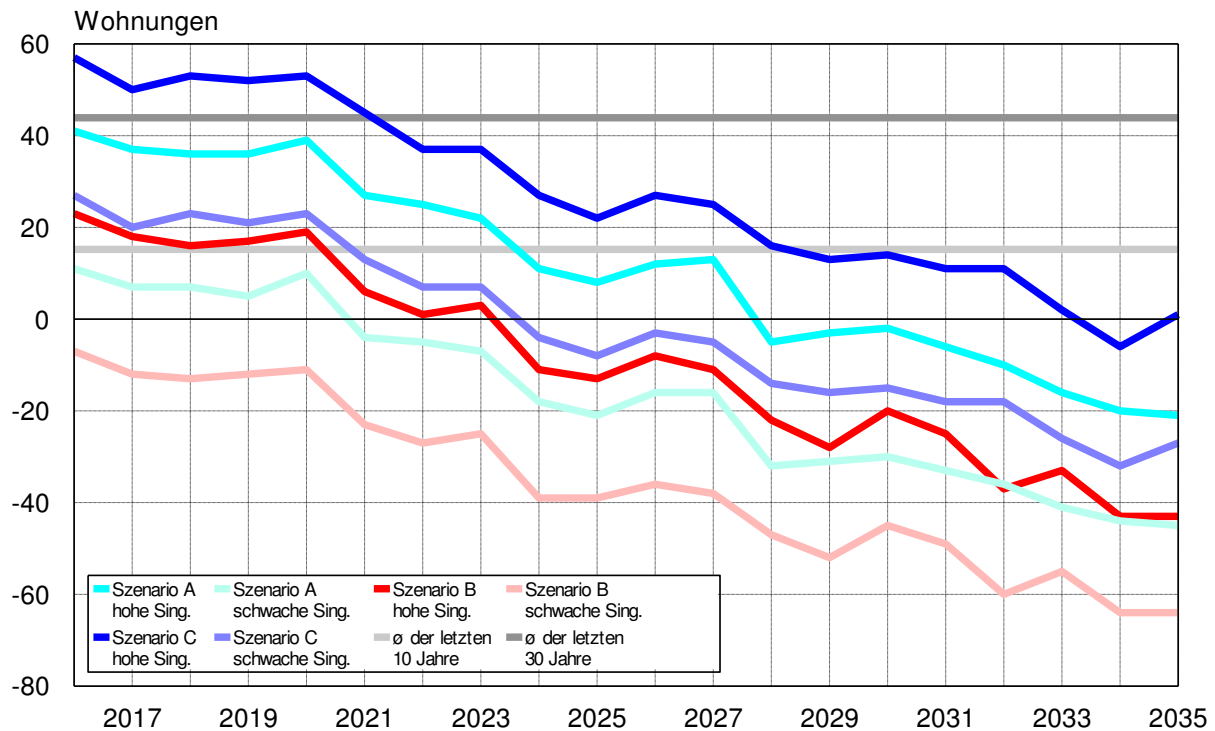


Nach der Abschätzung von Bevölkerungs- und Haushaltszahlen erfolgt die Ermittlung des „Wohnungsbedarfes“. Der Wohnungsbedarf wird nach der Festlegung von Bedarfskriterien ermittelt, womit er eine von der Nachfrage unabhängige normative Größe darstellt, mit deren Umsetzung (in Wohnungsbau) ein festgelegtes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

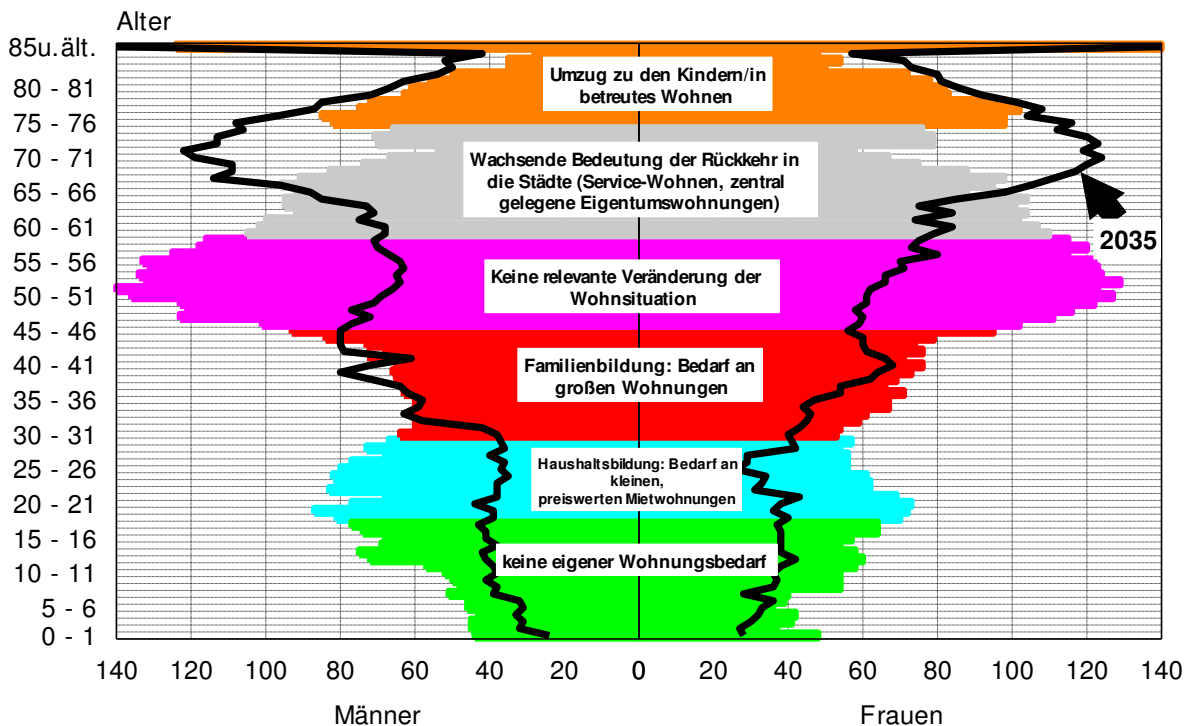
3.4 Welche Art von Wohnungen werden benötigt?

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.

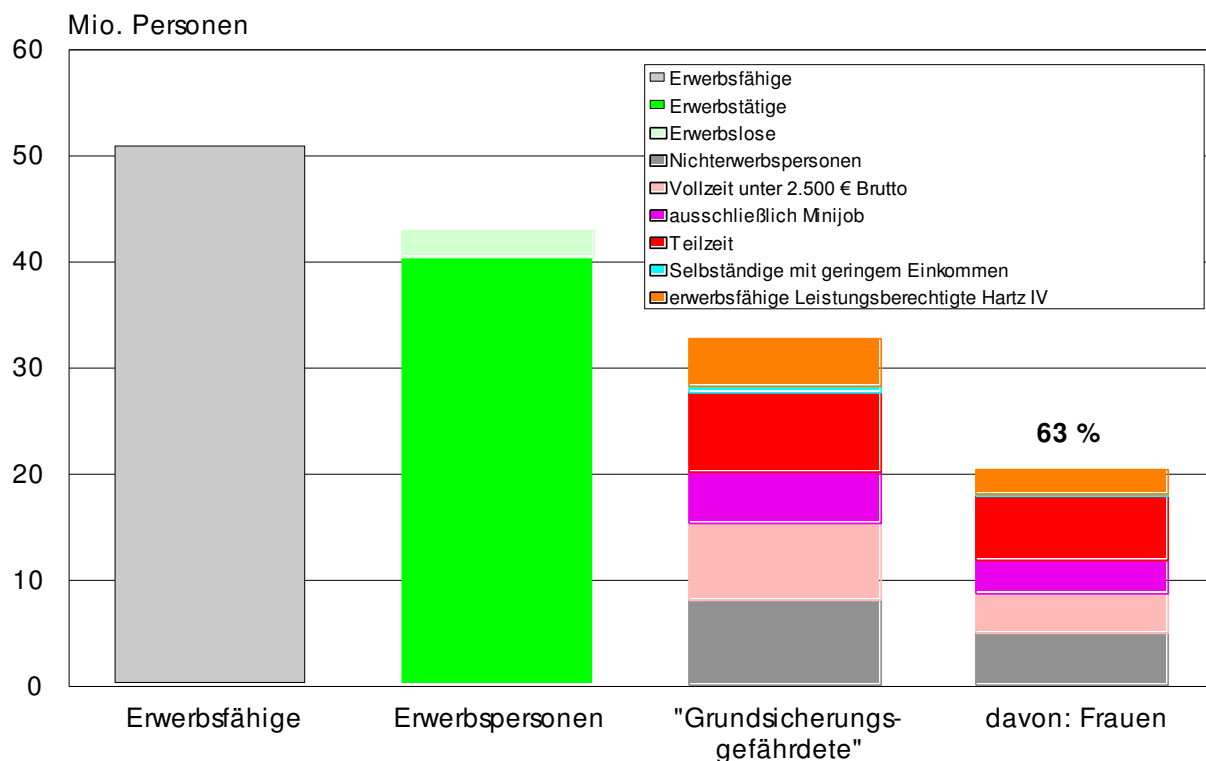
3.4.1 Nachfragemöglichkeiten der Senioren

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 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 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 Zweifamilienwohnungen in der Samtgemeinde Gronau von 1995 bis 2015

Jahr	30- bis 45-Jährige	Angebot aus		Gesamtangebot = Nachfrage	Nachfrage je 1.000 30-45-Jähriger
		Bestand	Neubau		
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 Neubaufachfrage 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

geburtensarken 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 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 vermarktbareren 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

Jahr	30- bis 45-Jährige			vermarktbarer Neubau *)		
	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	-347	-134			
	-11,1	-16,8	-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 Bauträrgeschäft 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 Mindestsicherungsleistungenbeziehern 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.