

Bevölkerung und Wohnungsmarkt in der Gemeinde Giesen

- bisherige Entwicklung und Szenarien zur künftigen Entwicklung -



Hannover, August 2017

Auftraggeber:

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

Erstellt vom:

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

INHALT

Tabellenverzeichnis	IV
Abbildungsverzeichnis	IV
1 Einführung in das Thema, Aufbau der Untersuchung, Zensus 2011	1
1.1 Einführung in das Thema und Aufbau der Untersuchung	1
1.2 Der Zensus 2011	2
2 Die Entwicklung in der Gemeinde Giesen bis zum Jahr 2015	4
2.1 Vorbemerkung	4
2.2 Beschäftigung	4
2.3 Bevölkerung	6
2.3.1 Bevölkerungsentwicklung insgesamt	6
2.3.2 Wanderungsbewegungen	7
2.3.3 Altersstruktur	10
2.4 Bautätigkeit und Wohnungsbestand	11
2.5 Private Haushalte und Wohnungsmarktsituation	13
2.6 Haushalte mit niedrigem Einkommen in Giesen	14
2.7 Spezielle Bedarfe	16
2.7.1 Wohnsituation der Altersgruppe 65plus	16
2.7.2 Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention	18
2.8 Fazit der bisherigen Entwicklung in Giesen	18
3 Projektion der Entwicklung	20
3.1 Ausgangslage der Modellrechnungen für die Gemeinde Giesen	20
3.2 Drei Szenarien der Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Giesen	21
3.3 Haushalts- und Wohnungsbedarfsentwicklung in der Gemeinde Giesen	26
3.4 Welche Art von Wohnungen werden in der Gemeinde Giesen benötigt	29
3.4.1 Nachfragemöglichkeiten der Senioren	30
3.4.2 Nachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	32
3.5 Investoren für den künftigen Wohnungsbau in der Gemeinde Giesen	35
4 Fazit der Untersuchung	37

Tabellenverzeichnis

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

Abbildungsverzeichnis

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

Bevölkerung und Wohnungsmarkt in der Gemeinde Giesen

- bisherige Entwicklung und Szenarien zur künftigen Entwicklung -

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

1.1 Einführung in das Thema und Aufbau der Untersuchung

Die „neue Wohnungsnot“ insbesondere in deutschen Groß- und Universitätsstädten hat sich verfestigt. Von Seiten der Politik gibt es zwar sowohl von den aktuellen Regierungsparteien als auch von der Opposition stetige Appelle zu mehr Investitionen in den Wohnungsbau, die seit einigen Jahren faktisch bestehenden schlechtesten Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau in der Nachkriegsgeschichte wurden allerdings nicht verbessert. Die Verdoppelung der vom Bund an die Länder gezahlten Kompensationsmittel von 518 Mio. € pro Jahr auf 1,036 Mrd. € für den sozialen Wohnungsbau ist ebenso unzureichend wie die bisher nur als Gesetzentwurf vorliegende degressive Abschreibung. Zum einen soll die als Förderung bezeichnete Abschreibung nur in Gebieten mit den 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 Ausbauskosten 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 mit „Mietwohnungsbau in Deutschland“, „Sozialer Wohnungsbau“ und „Wohnen 65plus“, „Mietwohnungsbau 2.0“ und der im September 2015 veröffentlichten „Einschätzung des aktuellen und mittelfristigen Wohnungsbedarfs“ im Auftrage eines wechselnden Bündnisses von Verbänden (immer beteiligt waren die DGFM, der BDB, der DMB und die IG BAU) fünf Untersuchungen des Pestel Instituts veröffentlicht, die eine erhebliche Resonanz bei Medien und Politik fanden. Dazu beigetragen hat sicher auch die Regionalisierung auf der Ebene der Kreise und kreisfreien Städte Deutschlands.

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

1.2 Der Zensus 2011

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

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

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

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

Trotz aller Melde- und Anzeigepflichten schleichen sich im Zeitablauf wachsende Unsicherheiten in die Fortschreibungen ein. Bei der Bevölkerungsfortschreibung dürfte eine erhebliche Fehlerquelle daraus resultieren, dass Menschen, die ihren Wohnsitz dauerhaft ins Ausland verlagern wollen, nicht unbedingt an die Abmeldung am letzten Hauptwohnsitz in Deutschland denken. Eine weitere typische Fehlerquelle liegt in der, über die Jahre wechselnden, meldetechnischen Behandlung von Asylbewerbern. Mit der Zuweisung in ein Asylbewerberheim wurden diese Personen überwiegend als Bevölkerung am Hauptwohnsitz des Standortes des Asylbewerberheims gezählt. Da bei diesem Personenkreis ein „Abtauchen“ in die Illegalität nicht außergewöhnlich ist, fehlt der offizielle Fortzug und die Menschen bleiben der jeweiligen Gemeinde statistisch erhalten. Ein Beispiel ist etwa die Gemeinde Schöppingen im Kreis Borken (NRW). Anfang der 1990er Jahre wurde dort in einer geräumten Kaserne ein Asylbewerberheim eingerichtet. Die Einwohnerfortschreibung auf der Basis der Volkszählung 1987 wies zum 31.12.2011 eine Einwohnerzahl von 8.634 Personen aus, die Fortschreibung auf der Basis des Zensus stellt für den 31.12.2011 eine Einwohnerzahl von 7.169 Personen fest. Die „alte“ Fortschreibung hat die Einwohnerzahl um gut 20 % überschätzt. Weitere Fehlerquellen gerade in Universitätsstädten können durch Auslandssemester einheimischer Studenten, aber auch durch ausländische Studenten, die sich nur kurzzeitig (aber mit erstem Wohnsitz gemeldet) in der jeweiligen Stadt aufhalten und diese anschließend (ohne Abmeldung) wieder verlassen, entstehen. Beispiele hierfür sind etwa Flensburg, Göttingen, Aachen, Tübingen und viele andere Universitätsstädte. Weitere Fehler können natürlich auch schlicht durch „menschliches Versagen“ entstehen. So hat z. B. der zuständige Mitarbeiter in der Verwaltung einer kreisfreien Stadt

über mehrere Jahre die Zuzüge in die Stadt nur unvollständig an das statistische Landesamt weitergemeldet. Insgesamt lässt sich festhalten, dass mit zunehmender Entfernung von der Zählung mit immer größeren Fortschreibungsfehlern zu rechnen ist.

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

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

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

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

2 Die Entwicklung in der Gemeinde Giesen bis zum Jahr 2015

2.1 Vorbemerkung

Es stehen inzwischen die auf der Basis des Zensus 2011 fortgeschriebenen Daten bis zum Jahr 2015 zur Verfügung. Allerdings liegt keine Rückrechnung vor (eine solche Rückrechnung bis zum Zeitpunkt der vorherigen Volkszählung wird auch nicht erfolgen). Die im Zensus ermittelte Einwohnerzahl lag in Giesen um 28 Personen bzw. 0,3 % unter dem Fortschreibungswert. Damit gehört Giesen zwar zur Mehrheit der Städte und Gemeinden mit einer gegenüber dem Fortschreibungswert niedrigeren Einwohnerzahl, die Fortschreibung lag aber sehr nah an der Realität.

Der Wohnungsbestand in Giesen liegt gegenüber der auf der Gebäude- und Wohnungszählung 1987 basierenden Fortschreibung um 176 Wohnungen bzw. um 4,1% höher. Die „mehr“ gezählten Wohnungen standen natürlich nicht plötzlich zur Verfügung und auch die Einwohnerdifferenz hat sich „schleichend“ über den gesamten Zeitraum von 1987 bis 2011 aufgebaut. Dementsprechend wurden von uns die über den Zensus ermittelten Differenzen auf den gesamten Zeitraum von 1987 bis 2011 verteilt.

2.2 Beschäftigung

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

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

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

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

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

*) 18 bis unter 65 Jahre

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

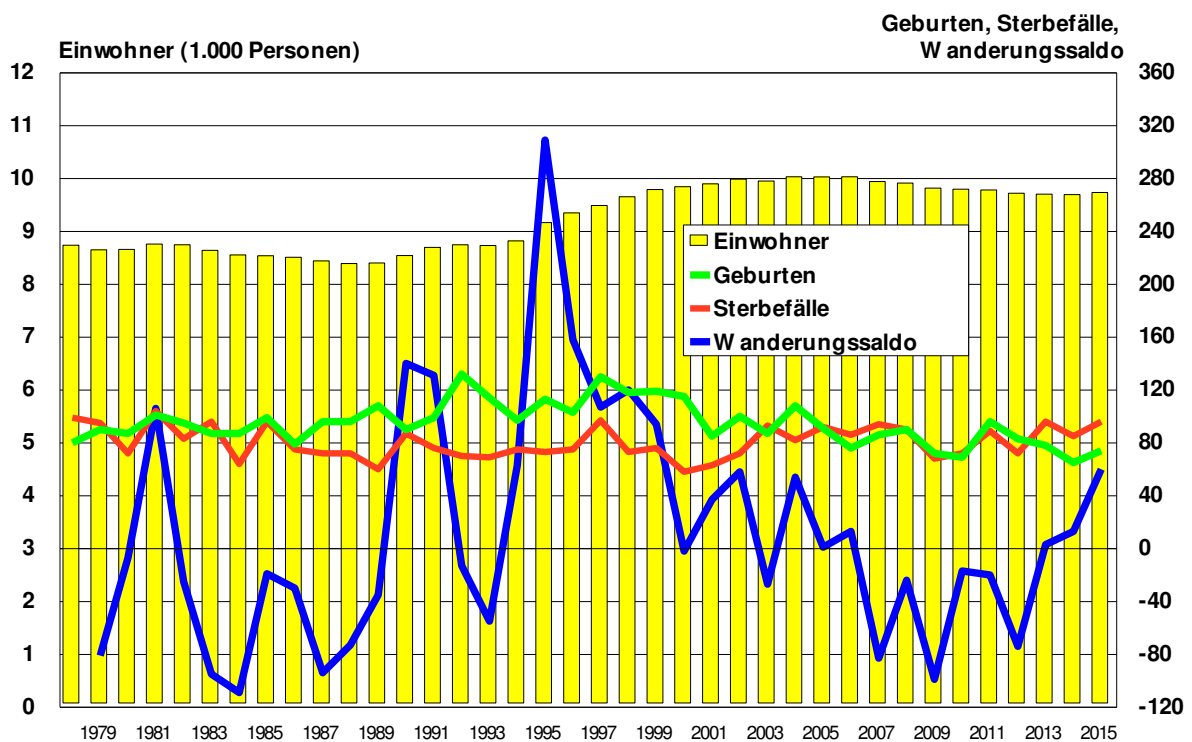
Die Arbeitsplätze in der Gemeinde Giesen sind somit aktuell zu 79 % von Einpendlern besetzt. Der Gemeinde Giesen bieten sich mittel- und langfristig durchaus Chancen, bisherige Einpendler für den Wohnstandort Giesen zu gewinnen. Die hohe Zahl an Auspendlern birgt aber grundsätzlich ebenso die Gefahr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

2.3 Bevölkerung

2.3.1 Bevölkerungsentwicklung insgesamt

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

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



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

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

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

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

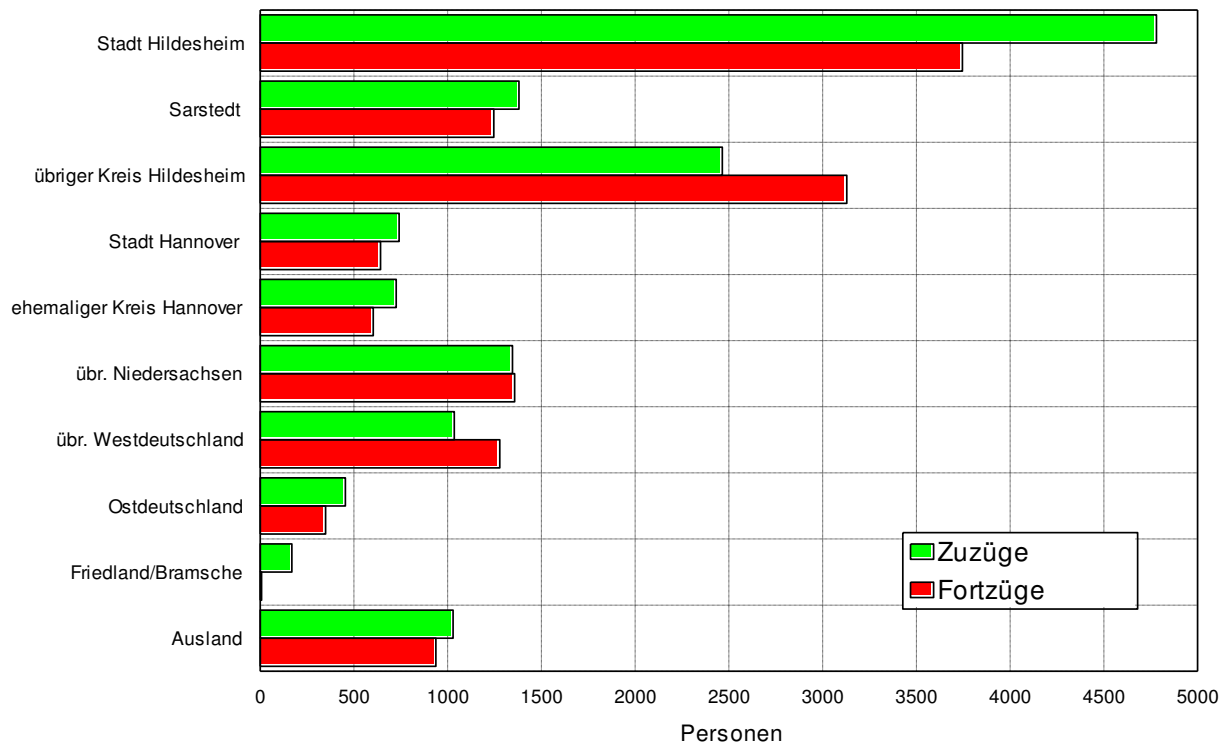
In den vergangenen 20 Jahren überwogen in Giesen die Zuzüge die Fortzüge. So errechnet sich für den Zeitraum ab 1995 ein Bevölkerungswachstum von 6,2%, obwohl Giesen seit dem Bevölkerungshöchststand im Jahr 2006 knapp 300 Einwohner verloren hat – allein 250 durch Abwanderungen im Zeitraum zwischen 2007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

2.3.2 Wanderungsbewegungen

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

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

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



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

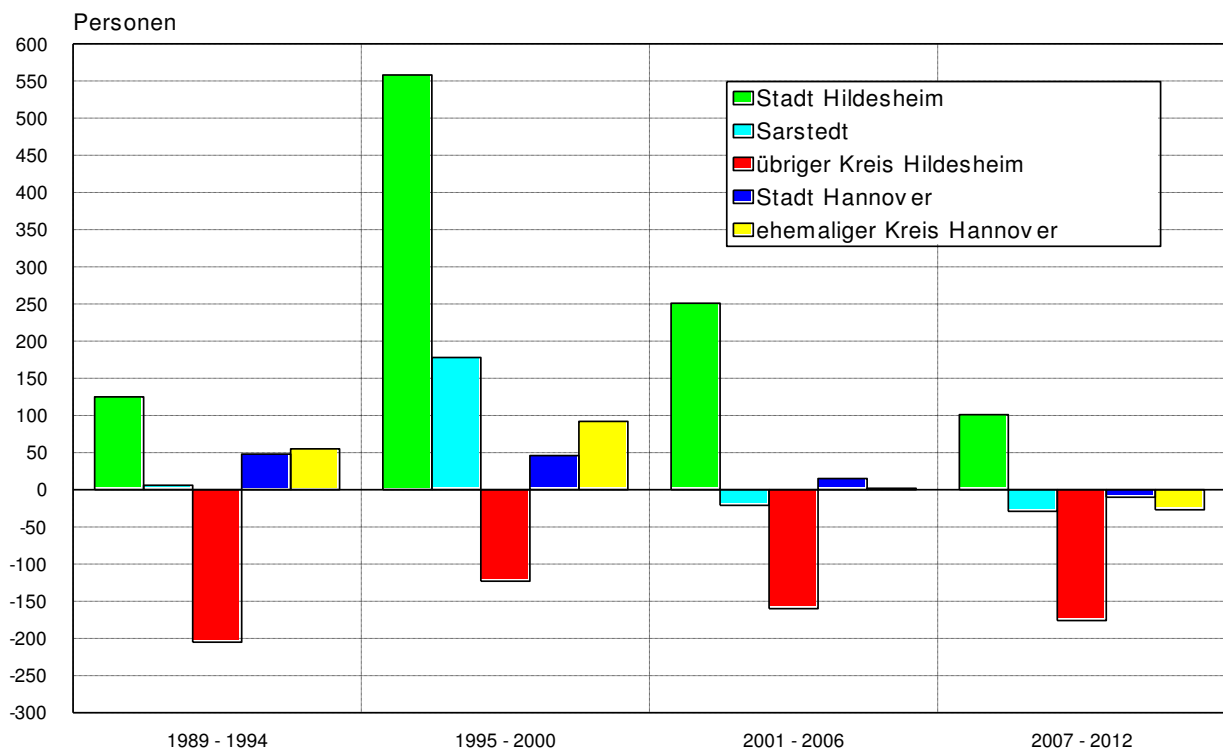
Bei den großräumigen Wanderungsbewegungen fällt einzig der Saldo mit Ostdeutschland mit 105 Personen positiv aus. Bei dem mit rund 90 Personen ebenfalls positiven Wanderungssaldo gegenüber dem Ausland ist zu beachten, dass in den beiden Jahren 1989 und 1990 die damalige DDR statistisch zum Ausland gezählt wurde. Im positiven Saldo in Höhe von rund 150 Personen in diesen beiden Jahren dürfte ein erheblicher Anteil so genannter Übersiedler aus der DDR enthalten sein.

Die Wanderungsbeziehungen mit Friedland und Bramsche wurden separat ausgewiesen, weil über die dortigen Durchgangslager die aus Osteuropa einreisenden Spätaussiedler auf die Städte und Gemeinde verteilt wurden. Der unmittelbare Zuzug dieser Personengruppe ergab für die Gemeinde Giesen einen Wanderungsgewinn von rund 160 Personen.

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

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

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



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

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

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

2.3.3 Altersstruktur

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

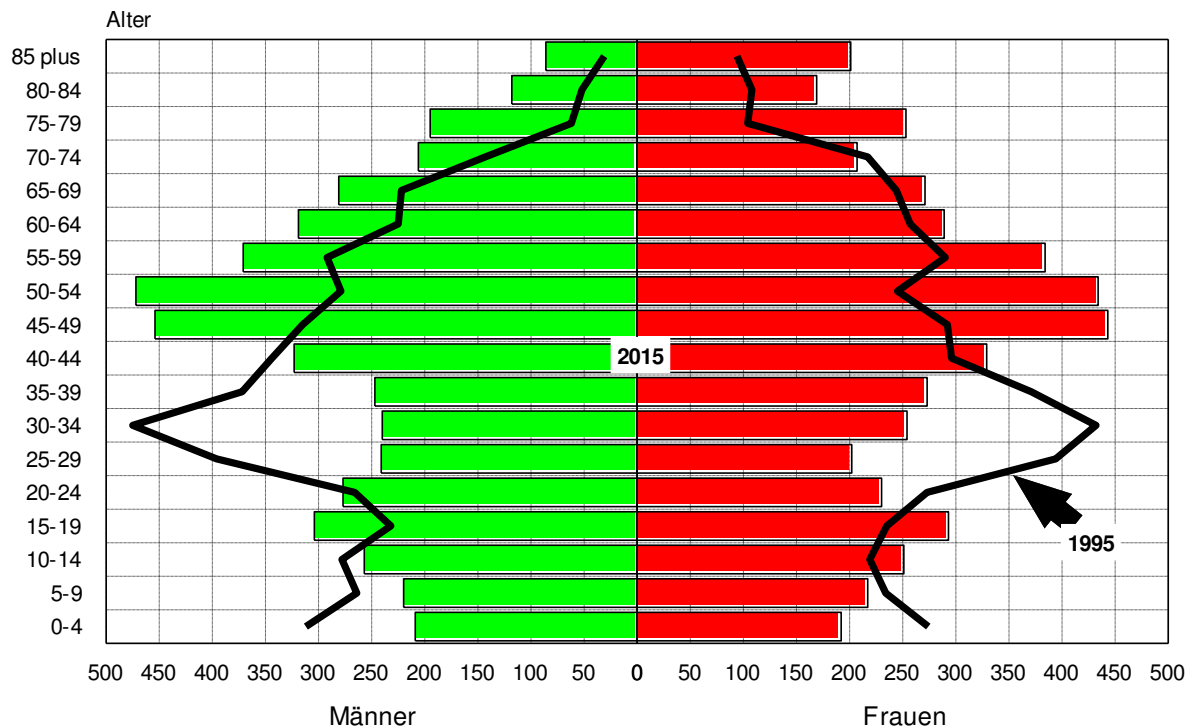
Die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre lagen im Jahr 1995 in der Spitze in der Altersgruppe „30 bis unter 35“ Jahre. Diese heute „50 bis unter 55 Jahre“ alte Gruppe hat sich zahlenmäßig kaum verändert. Deutlich hinzugewonnen hat die damalige Altersgruppe der „20- bis unter 30-Jährigen“, die heute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

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

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

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

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

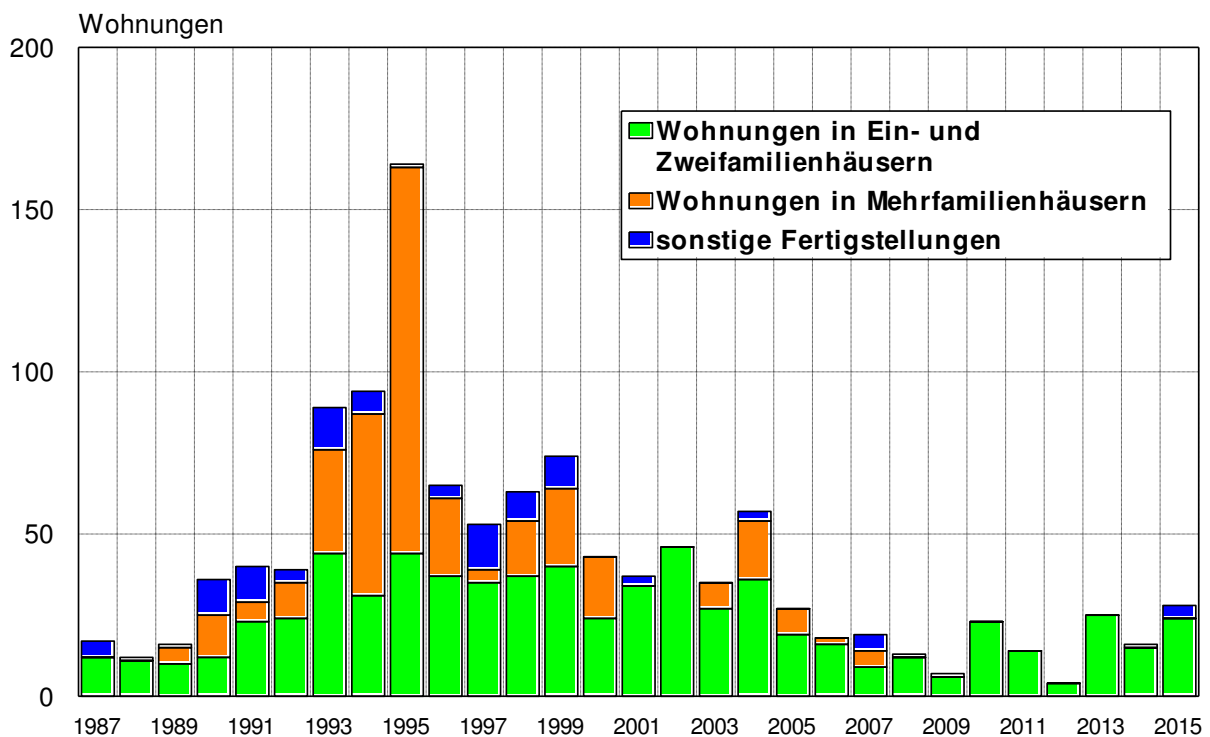


2.4 Bautätigkeit und Wohnungsbestand

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

Seit dem Jahr 2005 ist die Neubautätigkeit auf das niedrige Niveau der 1980er Jahre zurückgefallen. Wie oben unter 2.3.1 dargestellt wies die Gemeinde Giesen im Zeitraum von 2007 bis 2012 einen negativen Wanderungssaldo auf. Generell hat sich das Wanderungsverhalten der Bevölkerung nach dem Jahr 2000 deutlich verändert und die Suburbanisierung, von der Giesen über Jahre stark profitiert hat, ist stark zurückgegangen. Im gesamten Kreis Hildesheim ging der Wohnungsbau auf etwa ein Viertel des durchschnittlichen Neubaus der zweiten Hälfte der 1990er Jahre zurück.

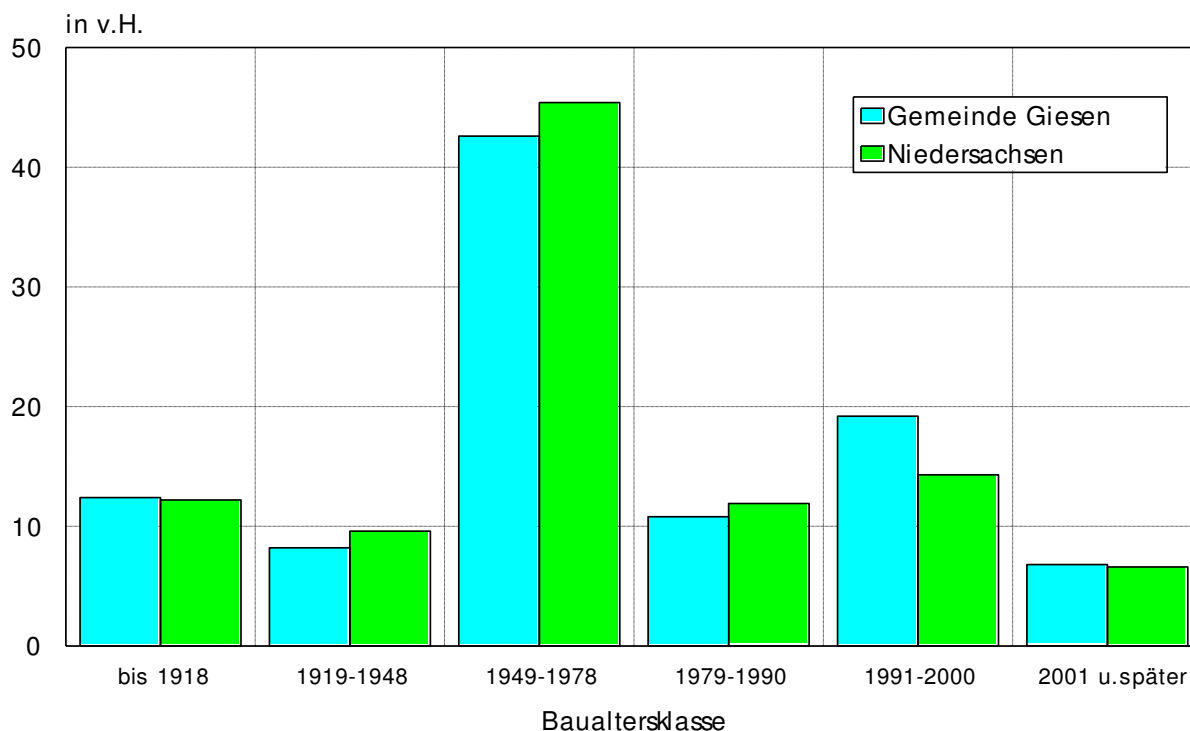
Abbildung 5: Bautätigkeit von 1987 bis 2015 in der Gemeinde Giesen



Die Wohnungszählung im Jahr 2011 ermittelte für Giesen einen Leerstand von 4,5%. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Vergleich etwa zur Zählung 1987 (damaliger Leerstand in Giesen 2,3%) heute von einem höheren geplanten Leerstand wegen Modernisierungen auszugehen ist. Außerdem muss beachtet werden, dass in Giesen rund 560 Zweifamilienhäuser gezählt wurden. D. h., über 12 % des Wohnungsbestandes entfällt auf die „zweite“ Wohnung im Zweifamilienhaus. Diese Wohnungen wurden beim Zensus zwar gezählt, stehen dem Markt aber nur zum Teil zur Verfügung, weil etliche Eigentümer kein Interesse an einer Vermietung haben. Insofern lag die beim Zensus ausgewiesene Leerstandquote nur leicht über der für Umzüge der privaten Haushalte und Modernisierungen erforderlichen Reserve, die wir gegenwärtig mit 3,5 % des Wohnungsbestandes ansetzen.

Die Baualtersstruktur des Wohnungsbestandes in Giesen ist in **Abbildung 6** im Vergleich zum Land Niedersachsen ausgewiesen. Die Unterschiede zum Land fallen eher gering aus. Die Baualtersklassen der vor 1918 bzw. zwischen 1919 und 1948 errichteten Wohnungen wichen in Giesen nur um +1% vom Landesdurchschnitt ab. Knapp 43% aller Wohnungen in Giesen wurden zwischen 1949 und 1978 errichtet, einem Zeitraum, in dem Energieeffizienz beim Bauen kaum eine Rolle spielte. Rund 19% des Wohnungsbestandes in Giesen entfiel auf den Zeitraum von 1991 bis 2000. Hier lag die Gemeinde deutlich über dem bei 15,6% liegenden Landesdurchschnitt, was für eine überdurchschnittliche Flächenverfügbarkeit in dieser Phase hoher Nachfrage spricht. Da insgesamt 63% des Wohnungsbestandes vor 1978 errichtet wurde, dürften sich in Giesen noch erhebliche Energie-Einsparpotenziale bieten, auch wenn ein Teil der bestehenden Gebäude bereits energetisch (teil)saniert wurden.

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



Quelle: Zensus 2011

2.5 Private Haushalte und Wohnungsmarktsituation

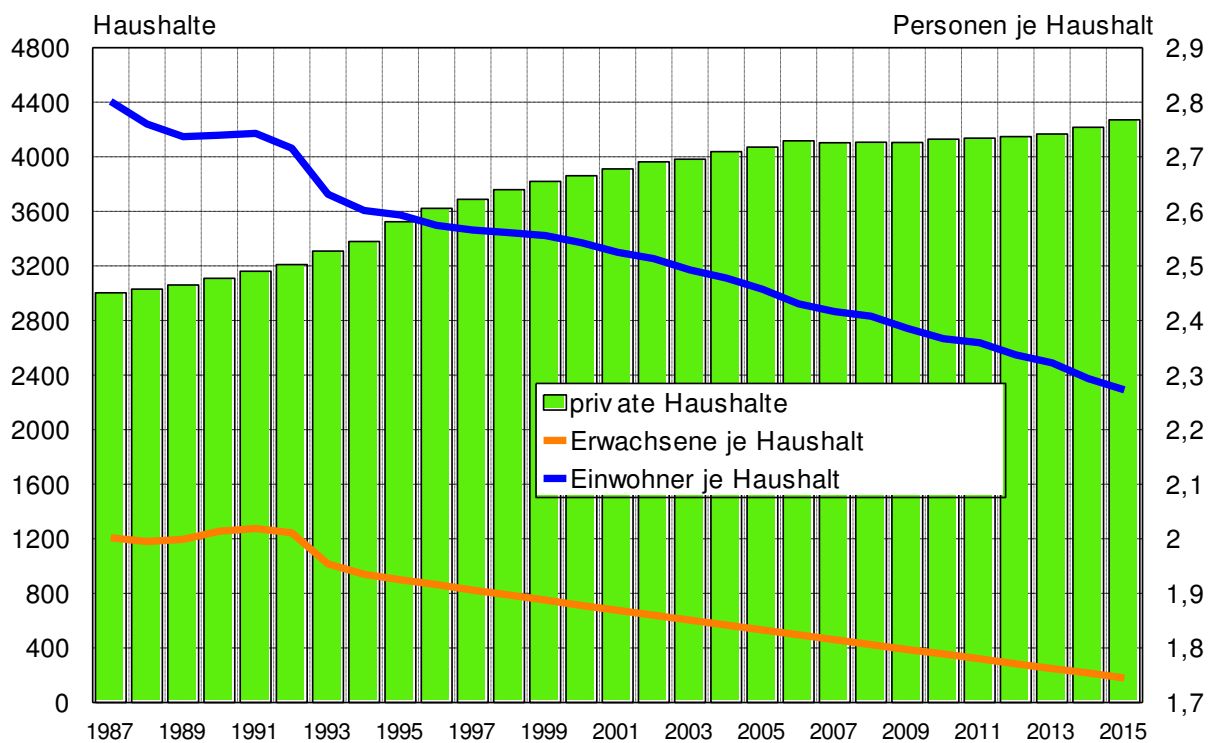
Die Anzahl der **privaten Haushalte** (vgl. **Abbildung 7**) wird in den laufenden Fortschreibungen des Statistischen Landesamtes nicht erfasst. Da mit dem Zensus 2011 relativ aktuelle Haushaltszahlen zur Verfügung stehen und mit der Volkszählung 1987 ein weiterer gesicherter Stützzeitpunkt gegeben ist,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

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

Seit 1987 hat sich nach diesen Berechnungen die Zahl der Haushalte in Giesen von 3.000 um rund 42% auf 4.270 erhöht (bei einer Zunahme der Erwachsenenzahl um

24°%), da sich die durchschnittliche Haushaltsgröße gegenüber 1987 erheblich verringert hat. Wie bereits um das Jahr 1990 deutet sich auch aktuell in vielen Großstädten wieder eine Verlangsamung der Haushaltsverkleinerung durch einen Wohnungsman- gel an. Dies ist in Giesen noch nicht zu erkennen. Allerdings kann eine Wohnungs- knappheit in Hannover oder Hildesheim die Haushaltsgröße in Giesen beeinflussen, wenn etwa erwachsene Kinder länger im Haushalt der in Giesen wohnenden Eltern bleiben.

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



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

2.6 Haushalte mit niedrigen Einkommen in Giesen

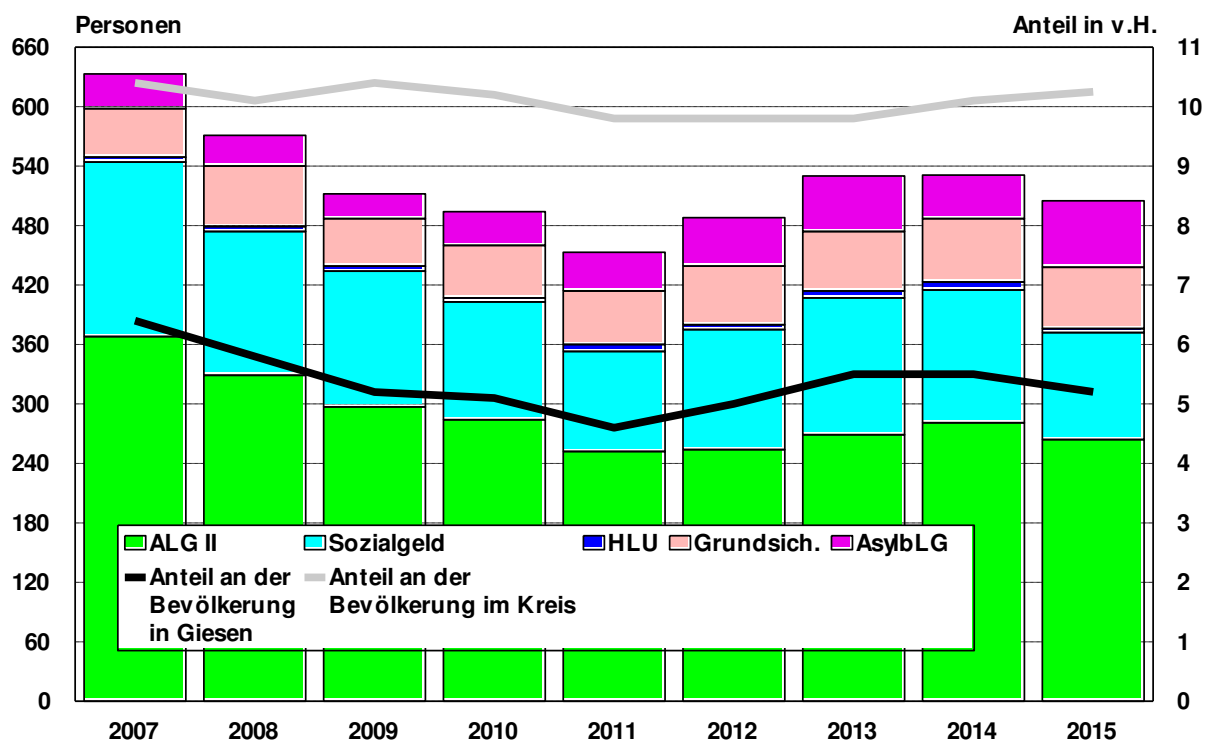
Die Ermittlung „einkommensarmer“ Haushalte stößt auf definitorische sowie empirische Erfassungsprobleme. Definitorisch ist der häufig verwendete Anteil „armutsgefährdeter“ Personen² insbesondere wegen der niedrigen Gewichtung von Kindern im

² http://www.statistik.niedersachsen.de/portal/live.php?navigation_id=25668&article_id=136398&psmand=40: „Als armutsgefährdet gelten alle Personen mit einem monatlichen Nettoeinkommen von weniger als 60 Prozent des regionalen Durchschnitts, gemessen am Median. Die Armutsgefährdungsschwelle lag 2014 in Niedersachsen

Haushalt nach der aktuellen OECD-Skala nicht unumstritten. Zudem wird die „Armutsgefährdung“ lediglich im Rahmen des Mikrozensus erfasst, es liegen deshalb Daten nur auf der Länderebene vor. Insofern werden zur Abbildung der lokalen Situation meist Hilfsindikatoren genutzt. Dabei kommt den Mindestsicherungsleistungen eine besondere Bedeutung zu, weil die Zahl der Empfänger dieser Leistungen bis auf die Gemeindeebene hinunter als Zeitreihe vorliegt. Die Entwicklung der Zahl an Empfängern von „Arbeitslosengeld II“, „Sozialgeld“, „Hilfe zum Lebensunterhalt“, „Grundsicherung im Alter oder wegen Erwerbsunfähigkeit“ sowie „Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz“ in der Gemeinde Giesen zeigt **Abbildung 8** in der Entwicklung von 2007 bis 2015.

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

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



für einen Einpersonenhaushalt bei 907 Euro, für einen Haushalt mit 2 Erwachsenen und 2 Kindern unter 14 Jahre bei 1.905 Euro.“ (abgerufen am 10.3.2016)

Aufschlussreich ist die Entwicklung des Anteils an Mindestsicherungsleistungsempfängern an der Bevölkerung in Giesen im Vergleich zum Kreis Hildesheim insgesamt. Während im Kreis über den gesamten Zeitraum rund 10 % der Einwohner Mindestsicherungsleistungen bezogen, sank der Anteil in Giesen von niedrigen 6,4 % auf zuletzt 5,2 %. Die positive Entwicklung bei den Beziehern von Leistungen nach dem SGB II hat die Zunahmen in anderen Bereichen deutlich überspielt. In Niedersachsen sank der Anteil der Bezieher von Mindestsicherungsleistungen seit 2007 um 0,5 %-Punkte.

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

2.7 Spezielle Bedarfe

2.7.1 Wohnsituation der Altersgruppe 65plus

Zum Zeitpunkt des Zensus lag die Eigentümerquote in Giesen mit 59,0% oberhalb des niedersächsischen Durchschnitts von 53 %. Die Eigentümerquote der reinen Seniorenhaushalte lag mit 61,6% leicht über dem Gemeindedurchschnitt. Bei den Haushalten mit „Senioren und Jüngeren“, dies sind sowohl Paarhaushalte, bei denen ein Partner das 65. Lebensjahr noch nicht erreicht hat als auch klassische Mehrgenerationenhaushalte, lag die Eigentümerquote mit 77,7% deutlich höher.

Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern haben in der Gemeinde Giesen einen Anteil von 67,1 % am Wohnungsbestand. Auch die Senioren werden somit zu einem großen Teil in dieser Gebäudeart leben. Rund 74 % des Wohnungsbestandes wurde vor 1990 gebaut und die heutigen Senioren leben oft schon mehrere Jahrzehnte in ihrer aktuellen Wohnung. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass der überwiegende Teil der Senioren in Wohnungen lebt, die zum Zeitpunkt der Errichtung weder energieeffizient noch barrierearm waren. Geht man von den bundesweit realisierten Modernisierungsquoten aus, so ist der größte Teil dieser Wohnungen allenfalls teilmodernisiert. Folgt man einem im Auftrage des damaligen BMVBS erstellten Gutachten⁴, so leben gegenwärtig in 23 % der Haushalte mit Senioren mobilitätseingeschränkte Personen, die vom Grundsatz her eine barrierearme Wohnung erfordern.

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

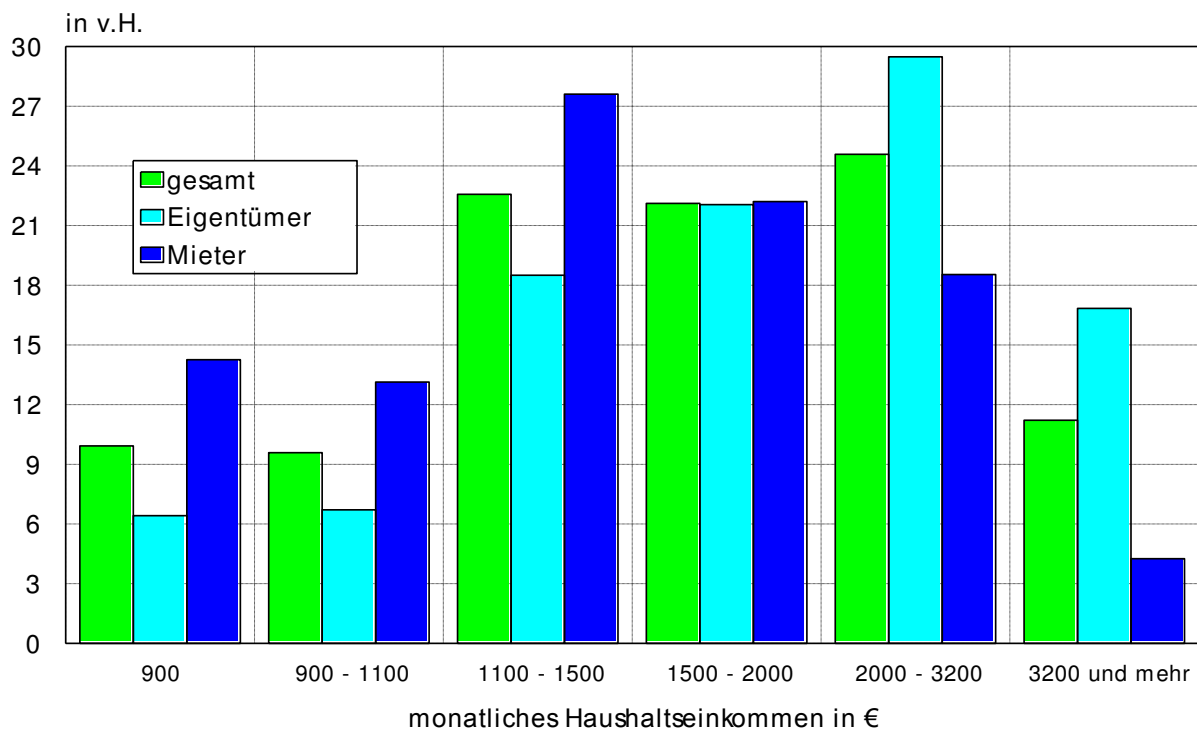
⁴ Forschungen Heft 147, Wohnen im Alter - Marktprozesse und wohnungspolitischer Handlungsbedarf; Hrsg.: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), Berlin 2011

Tatsächlich hatten nach den Ergebnissen der im Rahmen der Untersuchung durchgeführten Repräsentativbefragung aber nur 7 % der Haushalte keine erheblichen Barrieren in ihren Wohnungen. Überträgt man diese Ergebnisse auf Giesen, so muss bei rund 1.370 Haushalten mit Senioren von rund 310 Haushalten ausgegangen werden, bei denen eine barrierearme Wohnung angezeigt wäre. Tatsächlich wäre aber nur bei knapp 100 Haushalten von einer barrierearmen Wohnung auszugehen. Auch wenn deutliche lokale Abweichungen von diesen Durchschnittswerten einkalkuliert werden müssen, so ist der Bedarf an barrierearmen, altengerechten Wohnungen in Giesen bereits aktuell, vorsichtig geschätzt, bei mindestens 150 Wohnungen zu veranschlagen.

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

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

Abbildung 9: Seniorenhaushalte nach Einkommensklassen im Jahr 2014



Quelle: Mikrozensuszusatzhebung Wohnen 2014; Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2016

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

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

zwei Drittel der Seniorenhaushalte dürften innerhalb der in Niedersachsen vorgegebenen Einkommensgrenzen für den Bezug einer geförderten Wohnung nach § 3 Absatz 2 NWoFG liegen. Dies gilt es bei der Schaffung von seniorengerechten Wohnungen zu beachten.

2.7.2 Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention

Die UN-Behindertenrechtskonvention fordert eine inklusive Gesellschaft - eine Gesellschaft des selbstverständlichen Miteinanders aller Menschen. Auch beim Thema Wohnen sind die Voraussetzungen für eine inklusive Gesellschaft zu schaffen. Im Kreis Hildesheim sind 55 % der Schwerbehinderten 65 Jahre und älter, so dass es eine Überschneidung mit dem Thema seniorengerechtes Wohnen gibt. Sofern dieser Anteil auch für die rund 770 schwerbehinderten Einwohner der Gemeinde Giesen gilt, errechnet sich für die Menschen mit Behinderung unterhalb des 65. Lebensjahres eine Größenordnung von rund 350 erforderlichen behindertengerechten Wohnungen, von denen bisher sicher nur ein Bruchteil verfügbar ist.

2.8 Fazit der bisherigen Entwicklung in Giesen

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

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

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

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

Die Wanderungsbewegungen gegenüber dem Ausland werden immer wieder von aktuellen internationalen Ereignissen beeinflusst. So war der erhöhte Zuzug von Asylbewerbern und Bürgerkriegsflüchtlingen aus dem ehemaligen Jugoslawien Anfang der 1990er Jahre auch in Giesen spürbar. Die seit 2011 wiederauflebende Auslandszuwanderung in Deutschland hat sich auch in Giesen eingestellt – der Wanderungssaldo zeigt seit dem Jahr 2013 wieder positive Werte.

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

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

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

3 Projektion der Entwicklung

3.1 Ausgangslage der Modellrechnungen für die Gemeinde Giesen

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

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

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

Die jeweils gewählte Wohnlage und der Typ der Wohnung wird immer ein Kompromiss zwischen den drei genannten Kriterien sein. Den Ausschlag für einen bestimmten Wohnstandort wird i.d.R. das gebotene Preis-Leistungsverhältnis geben, wobei eine hohe Wohnungsbautätigkeit generell für ein breiteres Angebot und eine stärkere Konkurrenz zwischen den Anbietern spricht. Bei der Bewertung der in den Entscheidungsprozess einfließenden Komponenten hat sich bei den privaten Haushalten in den vergangenen etwa 15 Jahren ein grundlegender Wandel vollzogen. Hat früher der Wohnwunsch – vor allem bei Familien nach dem Einfamilienhaus – die Entscheidung stark dominiert, während eher gegen das Einfamilienhaus auf dem Land sprechende Argumente wie die 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.

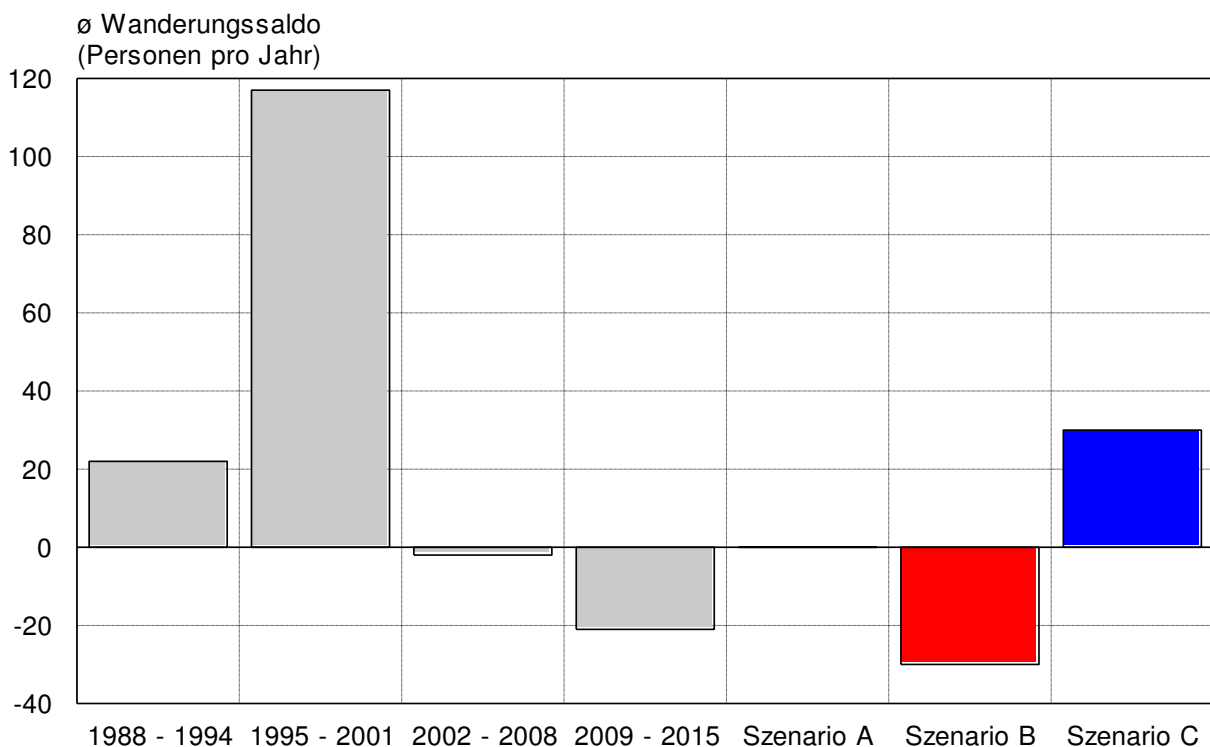
Im Ergebnis hat sich der Kompromiss der Wohnstandortsuche junger Familien in Richtung „Mietwohnung in der Stadt“ verschoben. Die zunehmenden Preisunterschiede zwischen Stadt und Land wirken dieser Entwicklung inzwischen so stark entgegen, dass die „alten“ Stadt-Umland-Abwanderungsmuster in vielen Regionen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

3.2 Drei Szenarien der Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Giesen

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 Gemeinde Giesen



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

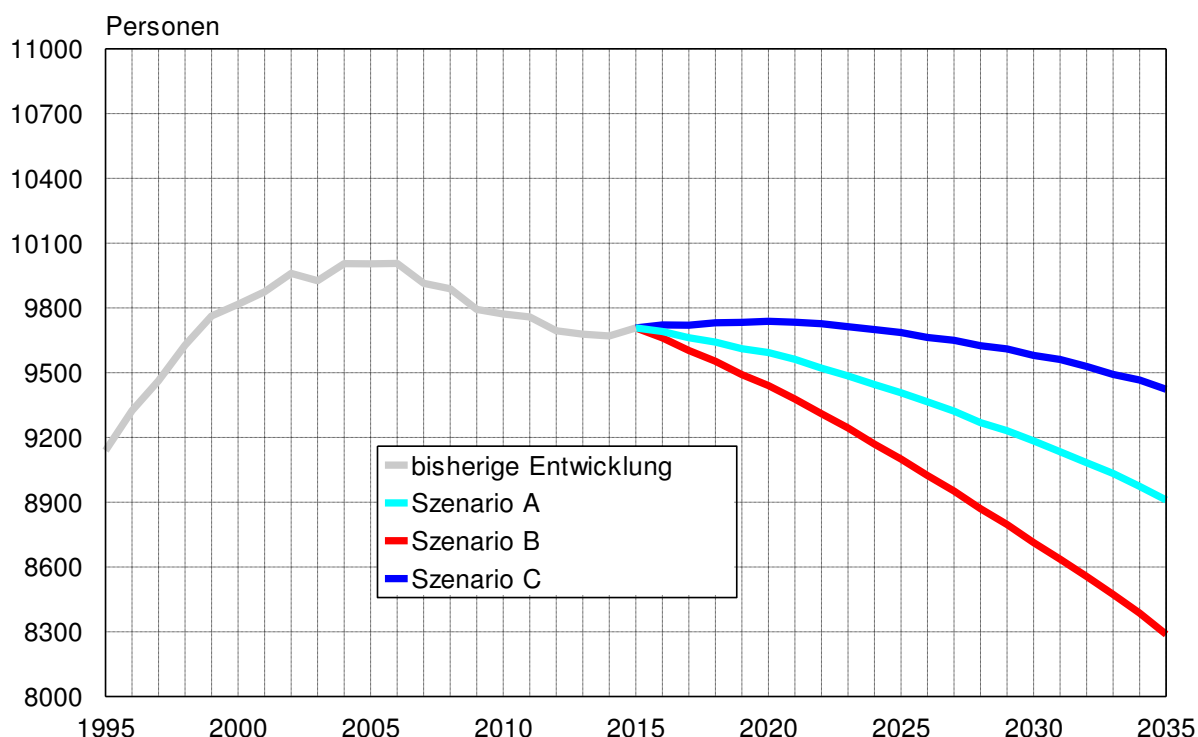
⁶ die zusammengefasste Geburtenziffer gibt an, wie viele Kinder je Frau geboren würden, wenn für deren ganzes Leben die altersspezifischen Geburtenziffern des jeweils betrachteten Kalenderjahres gelten würden

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

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

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

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



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

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

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

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

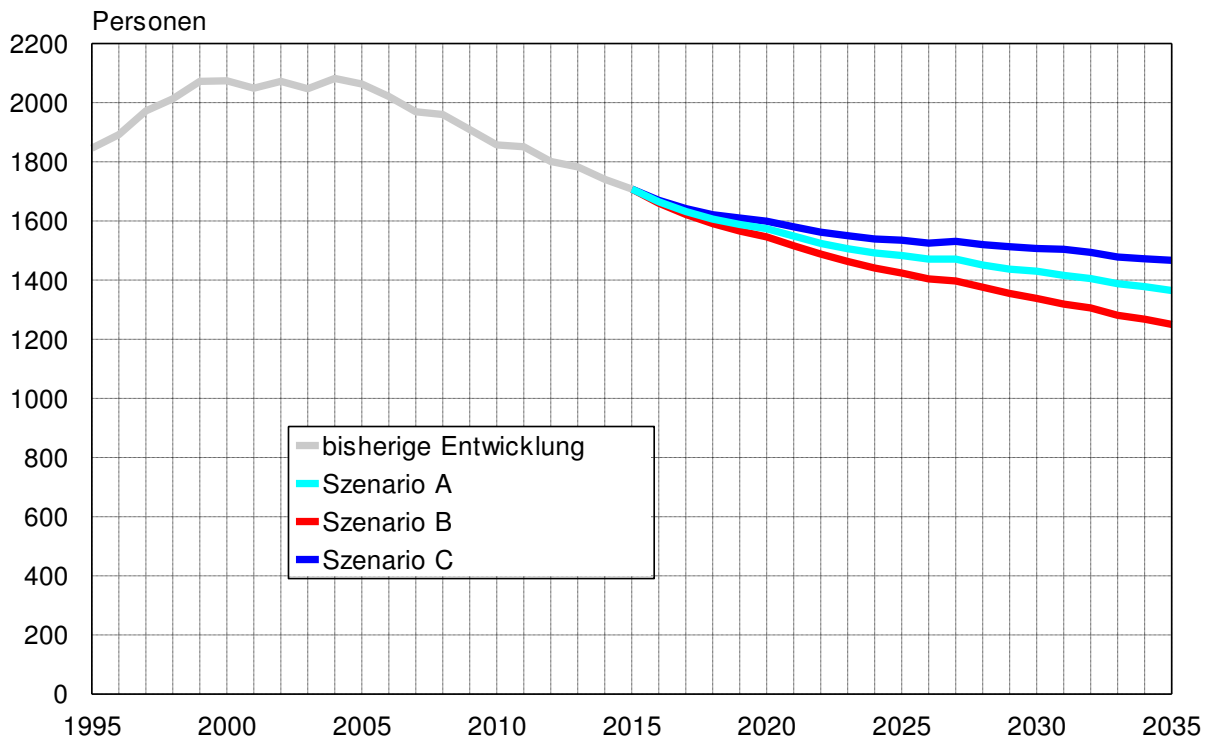


Abbildung 13: Entwicklung der Altersgruppe der "Erwerbsfähigen" in der Gemeinde Giesen bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035

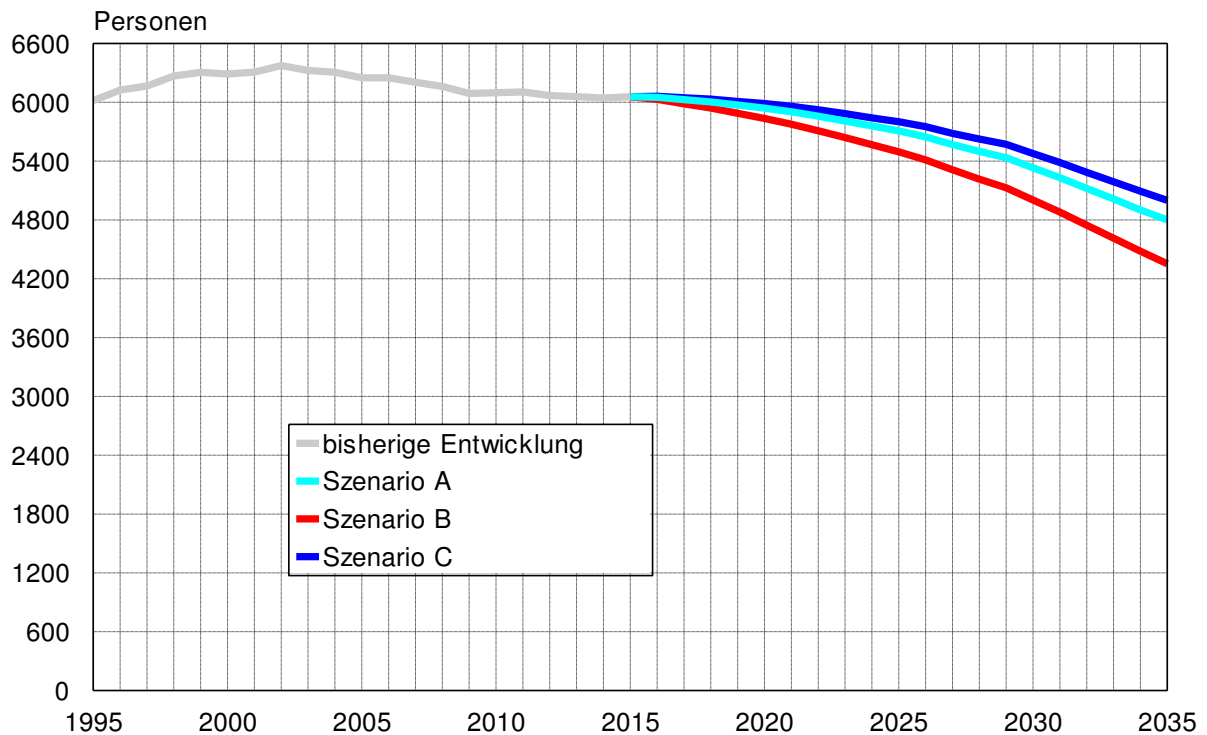


Abbildung 14: Entwicklung der Altersgruppe „Senioren“ in der Gemeinde Giesen bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035

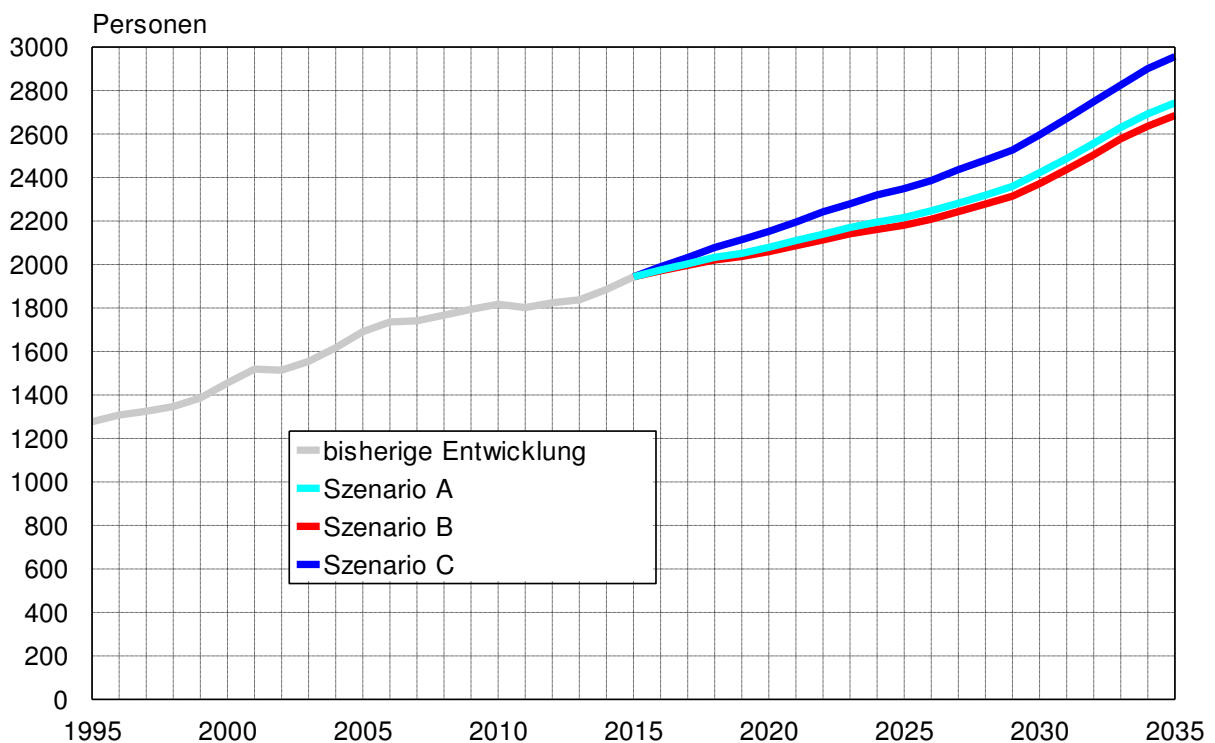
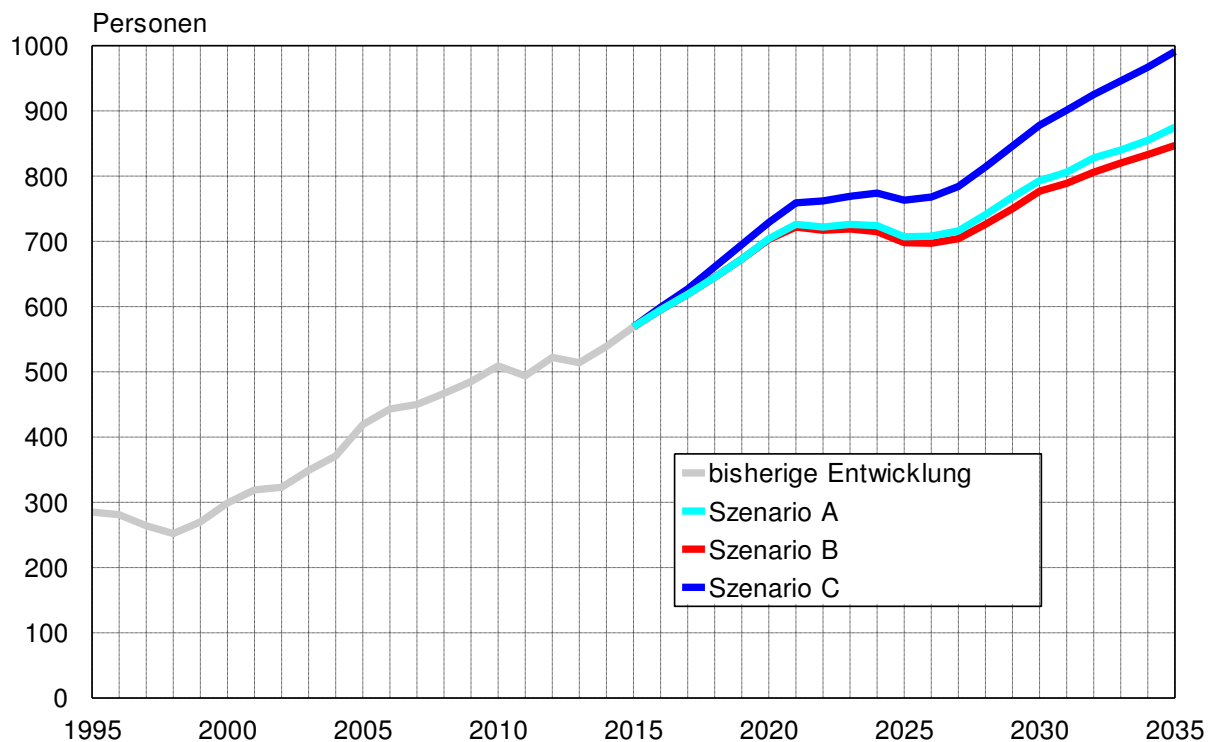


Abbildung 15: Entwicklung der Altersgruppe „80 Jahre und älter“ in der Gemeinde Giesen bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035



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

Der Anteil der Altersgruppe der „Erwerbsfähigen“ an der Gesamtbevölkerung nimmt in allen Szenarien deutlich ab: der gegenwärtige Anteil von 62,4% sinkt bis auf 52,5 % bis 53,9%. Die jahrgangsstarken Alterskohorten, denen keine vergleichbar starken Jahrgänge nachfolgen werden, gehören bereits jetzt in diese übergeordnete Gruppe und wechseln in mittelfristiger Perspektive in die Gruppe der Senioren, weshalb sich der Anteil der „Erwerbsfähigen“ zugunsten der älteren Altersgruppen verringert. Die Beschlüsse zur „Rente mit 67“ werden den Rückgang der Erwerbsfähigkeitszahl somit abschwächen, aber nicht stoppen.

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

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

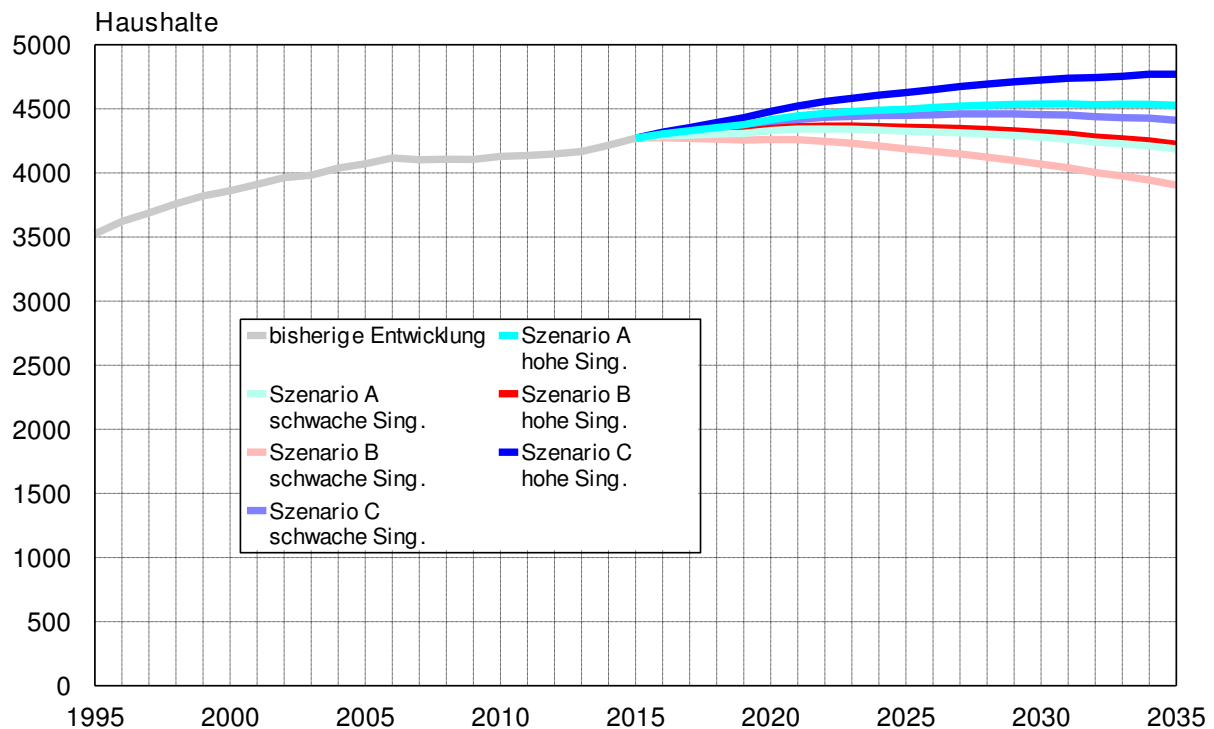
3.3 Haushalts- und Wohnungsbedarfsentwicklung in der Gemeinde Giesen

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

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

In **Abbildung 16** sind die Modellrechnungen der Entwicklung der Anzahl an Haushalten dargestellt. Danach liegt die Anzahl an Haushalten im Jahr 2035 zwischen 3.900 und 4.770. Szenario C mit hoher Zuwanderung führt bei beiden Singularisierungsvarianten und Szenario A nur bei hoher Singularisierung zu einer gegenüber dem Wert des Jahres 2015 höheren Haushaltszahl. In den übrigen Szenarien nimmt die Haushaltszahl ab, wobei die errechneten Abnahmen eher moderat ausfallen.

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



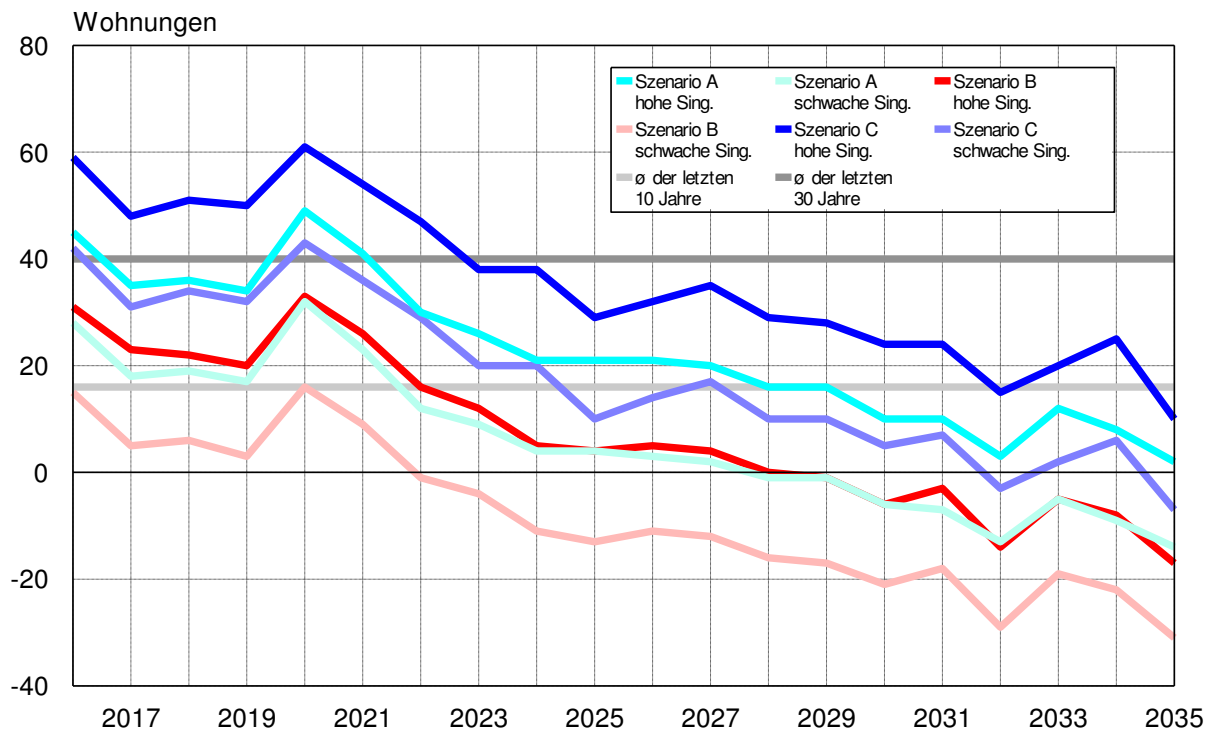
Nach der Abschätzung von Bevölkerungs- und Haushaltszahlen erfolgt die Ermittlung des „Wohnungsbedarfes“. Der Wohnungsbedarf wird nach der Festlegung von Bedarfskriterien ermittelt, womit er eine von der Nachfrage unabhängige normative Größe darstellt, mit deren Umsetzung (in Wohnungsbau) ein festgelegtes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

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

In allen Szenarien ist ein positiver Neubaubedarf in unterschiedlicher Höhe zu verzeichnen, allerdings hält der Bedarf in einigen Szenarien nicht durchgängig bis 2035 an. Wie nicht anders zu erwarten ergibt sich in der Variante des Szenario C mit hoher Singularisierung der höchste und über den gesamten Zeitraum anhaltende Wohnungsbedarf von durchschnittlich 36 Wohnungen pro Jahr, was gering unterhalb des langjährigen Durchschnitts der Bautätigkeit seit 1987 liegt (40 Wohnungen/Jahr). Insbesondere im Zeitraum bis 2026 ergibt sich ein erhöhter Bedarf von knapp 50 Wohnungen pro Jahr. Szenario C mit schwacher Singularisierung und Szenario A mit hoher Singularisierung führen zu nah bei einander liegenden Bedarfswerten von durchschnittlich 18 bzw. 23 Wohnungen pro Jahr. Die errechneten Neubaubedarfe in Szenario A/schwache Singularisierung und Szenario B/hohe Singularisierung zeigen durchschnittliche Bedarfe von 6 bis 7 Wohnungen je Jahr. Allerdings sind die Bedarfe ab Ende des kommenden Jahrzehnts negativ.

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

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



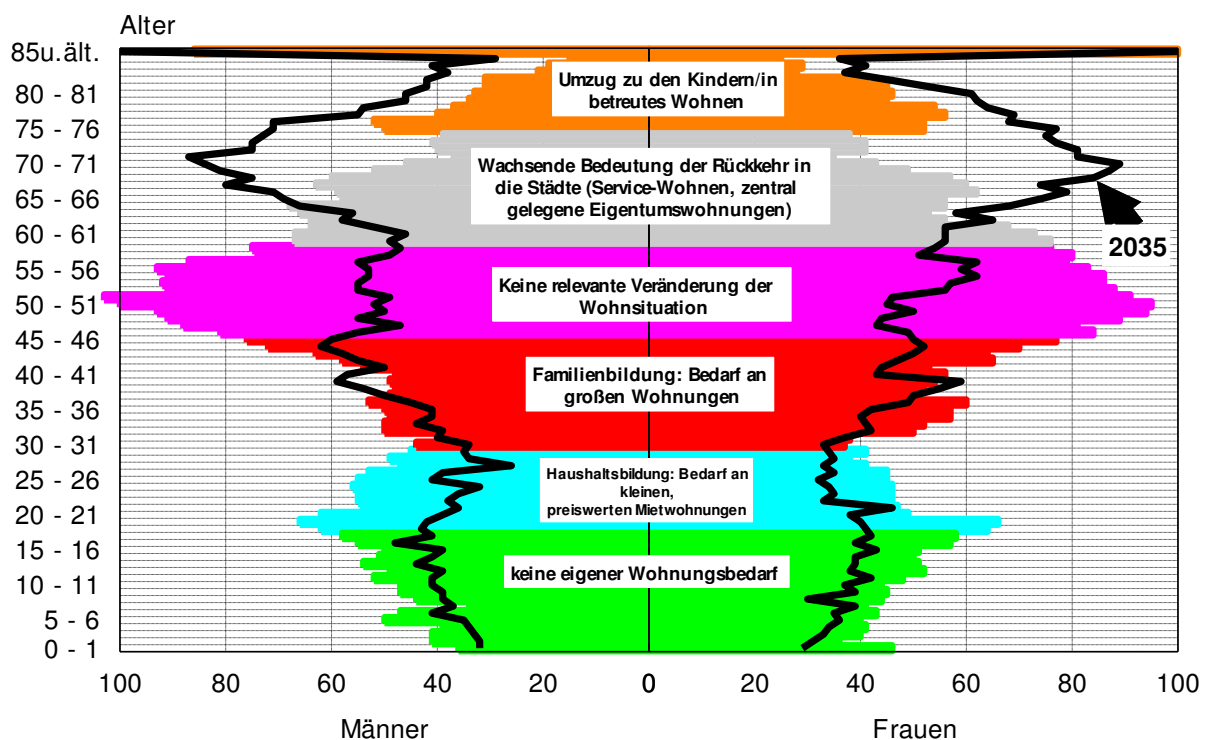
An dieser Stelle muss nochmals betont werden, dass die künftige Entwicklung in der Gemeinde Giesen nicht „schicksalhaft“ eintritt, sondern durch Kommunalpolitik gestaltet wird. Die Diskussion der „gewünschten“ Entwicklung einschließlich einer möglichst konsensualen Entscheidung über diese „gewünschte“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

3.4 Welche Art von Wohnungen werden in der Gemeinde Giesen benötigt

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

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

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



Aus der immer später erfolgenden Familiengründung erwächst dann ein Bedarf an großen Wohnungen. Im ländlichen Raum konzentriert sich der Bedarf auf Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und ein erheblicher Teil der Zuzüge entfällt auf diese Altersgruppe. In Szenario A mit ausgeglichenem Wanderungssaldo wird diese Altersgruppe bis zum Jahr 2035 um 12,6% abnehmen.

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

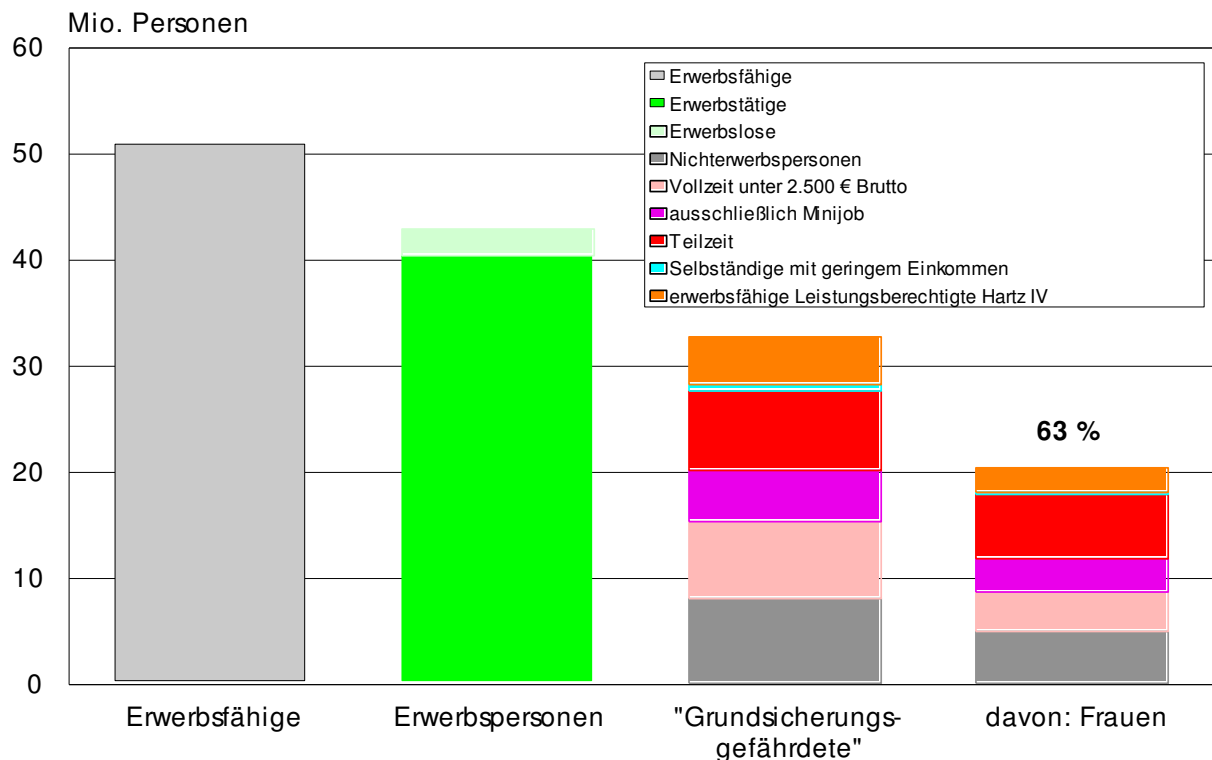
ren Lebensalter nimmt dann der Bedarf an barrierearmen Wohnungen zu. Zur zumindest temporären Vermeidung stationärer Pflege ist daher eine Ausweitung des Angebotes solcher Wohnungen sinnvoll. Wie die Abbildung zeigt, ist es die Altersgruppe der Senioren (65 Jahre und mehr), die als einzige in den kommenden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

3.4.1 Nachfragemöglichkeiten der Senioren

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

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

Abbildung 19: Erwerbsfähige, Erwerbspersonen und tendenziell „Grundsicherungsgefährdete“



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

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

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

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

3.4.2 Nachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern

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

Als spezifische Nachfrage wird die Anzahl der nachgefragten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1.000 Personen dieser Altersgruppe betrachtet. Im Landesdurchschnitt wurden in den vergangenen fünf Jahren jährlich 31,8 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1.000 Personen im Alter zwischen 30 und 45 Jahren nachgefragt, wobei die Werte in den größeren Städten in der Regel deutlich darunter liegen. Die Entwicklung in der Gemeinde Giesen zeigt **Tabelle 3**. Der Durchschnittswert in der Gemeinde Giesen liegt mit 29,3 etwas niedriger als in Niedersachsen insgesamt und höher als im Kreis Hildesheim insgesamt (28) und der Region Hannover (16).

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

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

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

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

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

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

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

*) Mindestens 20 % der Gesamtnachfrage

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

3.5 Investoren für den künftigen Wohnungsbau in der Gemeinde Giesen

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

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

Bezüglich der eigentlichen Bauinvestoren lässt sich im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser, diese Gebäudeart dominiert den Wohnungsbau in Giesen zu über 72 %, die Frage recht eindeutig beantworten. Es werden auch künftig in erster Linie private Haushalte sein, die für die Selbstnutzung ein Einfamilienhaus bauen oder bauen lassen. Möglicherweise zwischengeschaltete Bauträger orientieren sich an der aktuellen Marktlage und gehen kein langfristiges Risiko ein. Die Schaffung von Mieteinfamilienhäusern ist in Deutschland eher die Ausnahme. Für die Eigentümer der Flächen ist es zwar oft „einfacher“, mit Bauträgern/Projektentwicklern nur einen oder wenige Partner zu haben, im realen Leben lassen sich freie Grundstücke jedoch oft besser vermarkten; dies kann insbesondere bei rückläufiger Nachfrage ein wichtiges Kriterium sein.

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

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

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

Insofern bleiben als Empfehlungen,

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

4 Fazit der Untersuchung

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

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

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

Hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung zeigt sich in den drei gerechneten Szenarien ein deutlich ansteigender Sterbeüberschuss. Um die Einwohnerzahl auf dem heutigen Stand zu halten, wären somit stetig steigende Wanderungsgewinne erforderlich. Vor dieser Situation steht allerdings nicht nur Giesen, sondern die 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 Hildesheim und Hannover bei guter eigener Infrastruktur. Wenn der Zuwanderungsdruck auf diese Großstädte erhalten bleibt, woran sicher für die nächsten Jahre niemand zweifelt, bietet sich für Giesen die Chance, mit einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis beim Wohnen wieder Zuwanderer insbesondere aus diesen beiden Städten zu gewinnen.

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

Bereits heute geht die Zahl der Erwerbsfähigen bundesweit zurück und die Abnahme wird sich mit dem Erreichen der Ruhestandsphase durch die geburtenstarken Jahrgänge ab etwa 2025 beschleunigen. Allein durch die „Rente mit 67“ und eine Erhöhung der Frauenerwerbsquote sind die Rückgänge nicht zu kompensieren. Damit stellt sich die Frage, in welcher Höhe der Wanderungsgewinn gegenüber dem Ausland ausfallen wird. Je höher dieser Wanderungsgewinn, umso höher sind die Chancen der Gemeinde Giesen, ebenfalls Wanderungsgewinne zu realisieren. Es ist somit nicht nur die eigene Attraktivität Giesens, sondern auch die auf EU- und Bundesebene bestimmte Zuwanderungspolitik, die die Einwohnerentwicklung in Giesen beeinflusst. Eine Vorhersage politischer Entscheidungen über einen Zeitraum von 20 Jahren ist sicher ähnlich spekulativ wie eine Aussage über die Entwicklung der Attraktivität der

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

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

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

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

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