

**Bevölkerung und Wohnungsmarkt in der Gemeinde Algermissen**  
**- bisherige Entwicklung und Szenarien zur künftigen Entwicklung -**



Hannover, November 2016

**Auftraggeber:**

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

---

**Erstellt vom:**

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

## INHALT

Tabellenverzeichnis .....	IV
Abbildungsverzeichnis .....	IV
1 Einführung in das Thema, Aufbau der Untersuchung, Zensus 2011 .....	1
1.1 Einführung in das Thema und Aufbau der Untersuchung .....	1
1.2 Der Zensus 2011 .....	2
2 Die Entwicklung in der Gemeinde Algermissen bis zum Jahr 2015.....	5
2.1 Vorbemerkung .....	5
2.2 Beschäftigung.....	5
2.3 Bevölkerung .....	7
2.3.1 Bevölkerungsentwicklung insgesamt .....	7
2.3.2 Wanderungsbewegungen .....	8
2.3.3 Altersstruktur.....	11
2.4 Bautätigkeit und Wohnungsbestand .....	12
2.5 Private Haushalte und Wohnungsmarktsituation .....	14
2.6 Haushalte mit niedrigen Einkommen in Algermissen.....	16
2.7 Spezielle Bedarfe .....	17
2.7.1 Wohnsituation der Altersgruppe 65plus .....	17
2.7.2 Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention .....	19
2.8 Fazit der bisherigen Entwicklung in Algermissen.....	19
3 Projektion der Entwicklung .....	21
3.1 Ausgangslage der Modellrechnungen für die Gemeinde Algermissen .....	21
3.2 Vier Szenarien der Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Algermissen . .....	22
3.3 Haushalts- und Wohnungsbedarfsentwicklung in der Gemeinde Algermissen .....	27
3.4 Welche Art von Wohnungen werden in der Gemeinde Algermissen benötigt . .....	30
3.4.1 Nachfragemöglichkeiten der Senioren .....	31
3.4.2 Nachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.....	33
3.5 Investoren für den künftigen Wohnungsbau in der Gemeinde Algermissen	36
4 Fazit der Untersuchung .....	38

## Tabellenverzeichnis

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

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Algermissen von 1978 bis 2015 .....	7
Abbildung 2: Wanderungstausch der Gemeinde Algermissen mit verschiedenen Regionen in der Summe der Jahre 1989 bis 2012 .....	9
Abbildung 3: Wanderungssalden der Gemeinde Algermissen gegenüber verschiedenen Regionen in vier Zeiträumen .....	10
Abbildung 4: Altersstruktur der Bevölkerung in der Gemeinde Algermissen 2015 sowie die Altersstruktur des Jahres 1995 .....	12
Abbildung 5: Bautätigkeit von 1987 bis 2015 in der Gemeinde Algermissen .....	13
Abbildung 6: Wohnungsbestand nach Baualtersklassen im Land Niedersachsen sowie der Gemeinde Algermissen 2011 in v.H. ....	14
Abbildung 7: Entwicklung der Anzahl privater Haushalte sowie der Zahl der Erwachsenen und der Einwohner je Haushalt in der Gemeinde Algermissen .....	15
Abbildung 8: Empfänger von Mindestsicherungsleistungen in der Gemeinde Algermissen von 2007 bis 2014 .....	17
Abbildung 9: Seniorenhaushalte nach Einkommensklassen im Jahr 2010 .....	18
Abbildung 10: Durchschnittliche Wanderungssalden der vergangenen vier Siebenjahreszeiträume sowie die Ansätze in den Szenarien für die Gemeinde Algermissen .....	22
Abbildung 11: Entwicklung der Einwohnerzahl in der Gemeinde Algermissen in den drei Szenarien .....	23
Abbildung 12: Entwicklung der Altersgruppe „bis unter 18 Jahre“ in der Gemeinde Algermissen bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035 .....	24
Abbildung 13: Entwicklung der Altersgruppe der "Erwerbsfähigen" in der Gemeinde Algermissen bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035 .....	25
Abbildung 14: Entwicklung der Altersgruppe „Senioren“ in der Gemeinde Algermissen bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035 .....	25

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

**Bevölkerung und Wohnungsmarkt  
in der Gemeinde Algermissen  
- bisherige Entwicklung und Szenarien zur künftigen Entwicklung -**

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

**1.1 Einführung in das Thema und Aufbau der Untersuchung**

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

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

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

---

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

## 1.2 Der Zensus 2011

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dies gilt auch für die Gemeinde Algermissen, wo der Zensus im Vergleich zu den auf der Basis der Zählungen des Jahres 1987 fortgeschriebenen Daten eine um 1,5 % geringere Einwohnerzahl und einen um 2,9 % höheren Wohnungsbestand ergab.

## 2 Die Entwicklung in der Gemeinde Algermissen bis zum Jahr 2015

### 2.1 Vorbemerkung

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

Der Wohnungsbestand in Algermissen liegt gegenüber der auf der Gebäude- und Wohnungszählung 1987 basierenden Fortschreibung um 255 Wohnungen bzw. 2,9 % höher. **Diese neuen Erkenntnisse zu Einwohnerzahl und Wohnungsbestand ändern allerdings nichts an der realen lokalen Wohnungsmarktkonstellation**, weder in Algermissen noch in München, Nürnberg oder Hamburg. Die „mehr“ gezählten Wohnungen stehen ja nicht plötzlich zur Verfügung und auch die Einwohnerdifferenz hat sich „schleichend“ über den gesamten Zeitraum von 1987 bis 2011 aufgebaut. Dementsprechend wurden von uns die über den Zensus ermittelten Differenzen auf den gesamten Zeitraum von 1987 bis 2011 verteilt.

### 2.2 Beschäftigung

**Als Grundlage für die Bevölkerungsmodellrechnungen** muss als ökonomischer Parameter die **Arbeitsplatzentwicklung** einbezogen werden, weil insbesondere für die großräumigen Wanderungsbewegungen die wirtschaftliche Entwicklung einer Region entscheidend ist, wie die Abbildungen 5 und 6 gezeigt hatten.

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

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

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

\*) 18 bis unter 65 Jahre

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

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

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

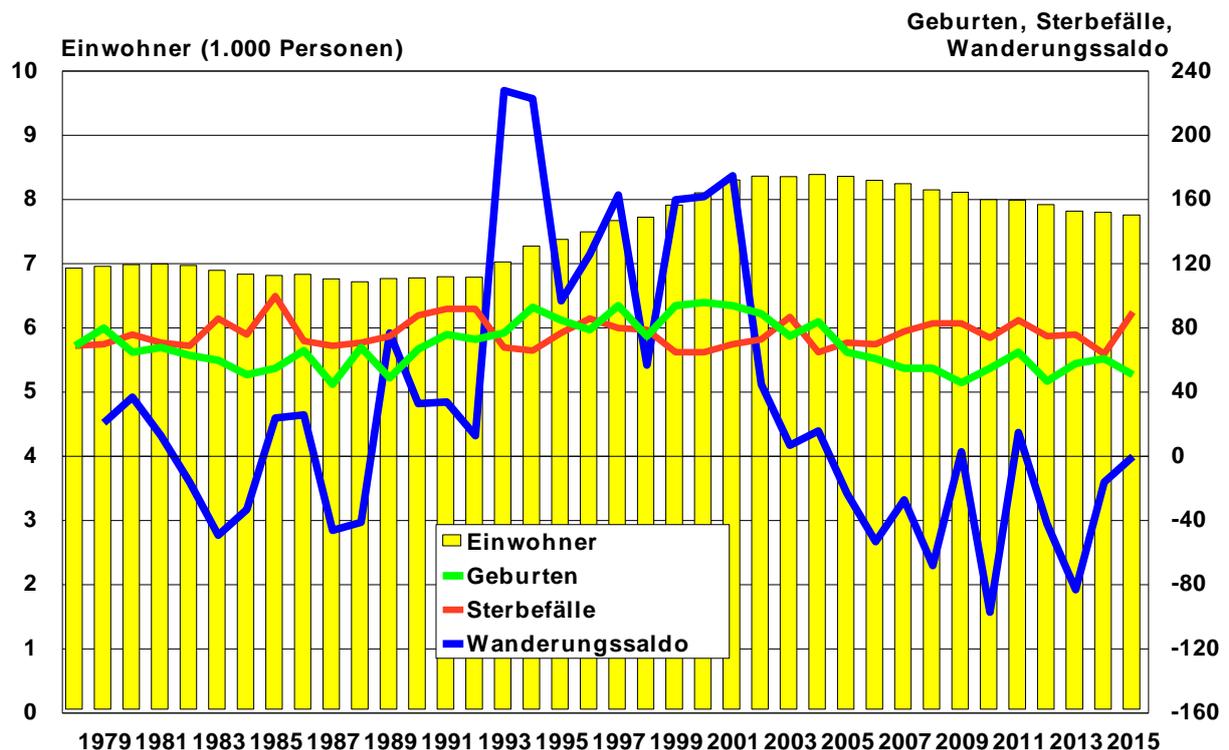
sen zu gewinnen. Die hohe Zahl an Auspendlern birgt dagegen grundsätzlich die Gefahr einer Abwanderung aus Algermissen. Dagegen spricht die Konzentration der Auspendler auf die Region Hannover und den Kreis Hildesheim, deren gute verkehrstechnische Anbindung sicher ein wichtiger Grund für die Wahl des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

## 2.3 Bevölkerung

### 2.3.1 Bevölkerungsentwicklung insgesamt

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

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



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

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

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

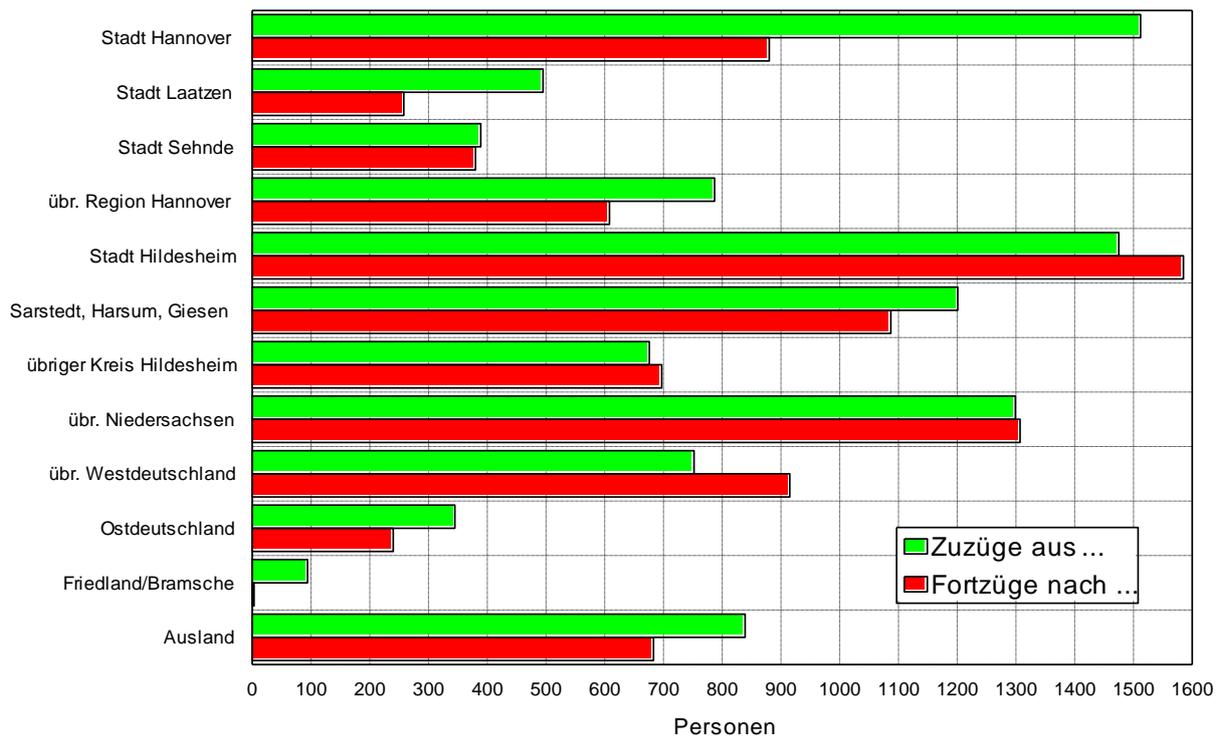
\*) eigene Berechnung; Verteilung der „Zensusdifferenz“ auf den Zeitraum 1987 bis 2011; siehe Vorbemerkung

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

### 2.3.2 Wanderungsbewegungen

Bei den Wanderungsbewegungen erscheint eine tiefer gehende Auseinandersetzung angebracht, um später plausible Szenarien für die künftige Entwicklung aufbauen zu können. Für Niedersachsen stehen Daten zu den Wanderungsbeziehungen zwischen den Einheits- und Samtgemeinden über einen hinreichend langen Zeitraum zur Verfügung, um Veränderungen herauszufiltern. Neben den Wanderungsbewegungen zwischen den niedersächsischen Städten und Gemeinden sind auch die Wanderungen gegenüber den anderen Bundesländern und dem Ausland ausgewiesen. Den Wanderungsaustausch zwischen Algermissen und verschiedenen Regionen zeigt **Abbildung 2** in der Summe der Jahre von 1989 bis 2012.

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



Die Dominanz der Stadt Hannover kommt mit mehr als der Hälfte (51 %) aller Wanderungsgewinne im Zeitraum zwischen 1989 und 2012 deutlich zum Ausdruck. Auf die ebenfalls zum Großraum Hannover zählende Stadt Laatzen entfallen weitere 19 % der Wanderungsgewinne; auf die übrige Region Hannover immerhin noch weitere 15 %. Unter den Städten und Gemeinden des Kreises Hildesheim weist Algermissen nur gegenüber Sarstedt, Harsum und Giesen – alle in unmittelbarer Nachbarschaft gelegen – einen positiven Wanderungssaldo auf: aus den Wanderungsbeziehungen mit diesen drei Kommunen resultieren rund 9% der Wanderungsgewinne. Weitere 8 % des Wanderungsgewinns entfielen auf Ostdeutschland und 12 % auf das Ausland. Bei dem Wanderungssaldo gegenüber dem Ausland ist zu beachten, dass in den beiden Jahren 1989 und 1990 die damalige DDR statistisch zum Ausland gezählt wurde. Im positiven Saldo in Höhe von 88 Personen in diesen beiden Jahren dürfte ein erheblicher Anteil so genannter Übersiedler aus der DDR enthalten sein.

Die Wanderungsbeziehungen mit Friedland und Bramsche wurden separat ausgewiesen, weil über die dortigen Durchgangslager die aus Osteuropa einreisenden Spätaussiedler auf die Städte und Gemeinde verteilt wurden. Der unmittelbare Zuzug dieser Personengruppe bewegte sich in Algermissen auf einem niedrigen Niveau und ergibt nur einen Anteil von 7% aller Wanderungsgewinne.

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

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

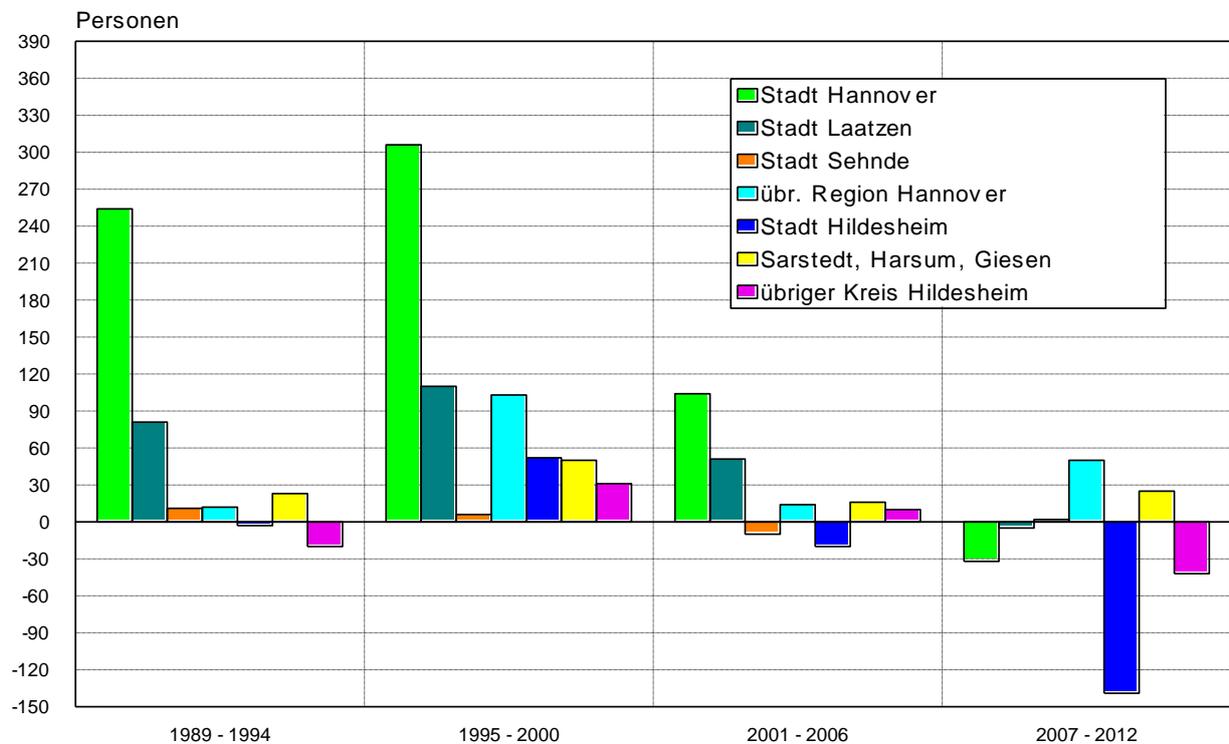
Es bleibt somit die Region Hannover als Hauptquelle der Wanderungsgewinne Algermissens. Per Saldo zogen über 1.000 Personen mehr aus der Region Hannover nach Algermissen als umgekehrt. Von diesem Wanderungsgewinn sind 60 % auf die Wanderungsbeziehung mit der Landeshauptstadt zurückzuführen.

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

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

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

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



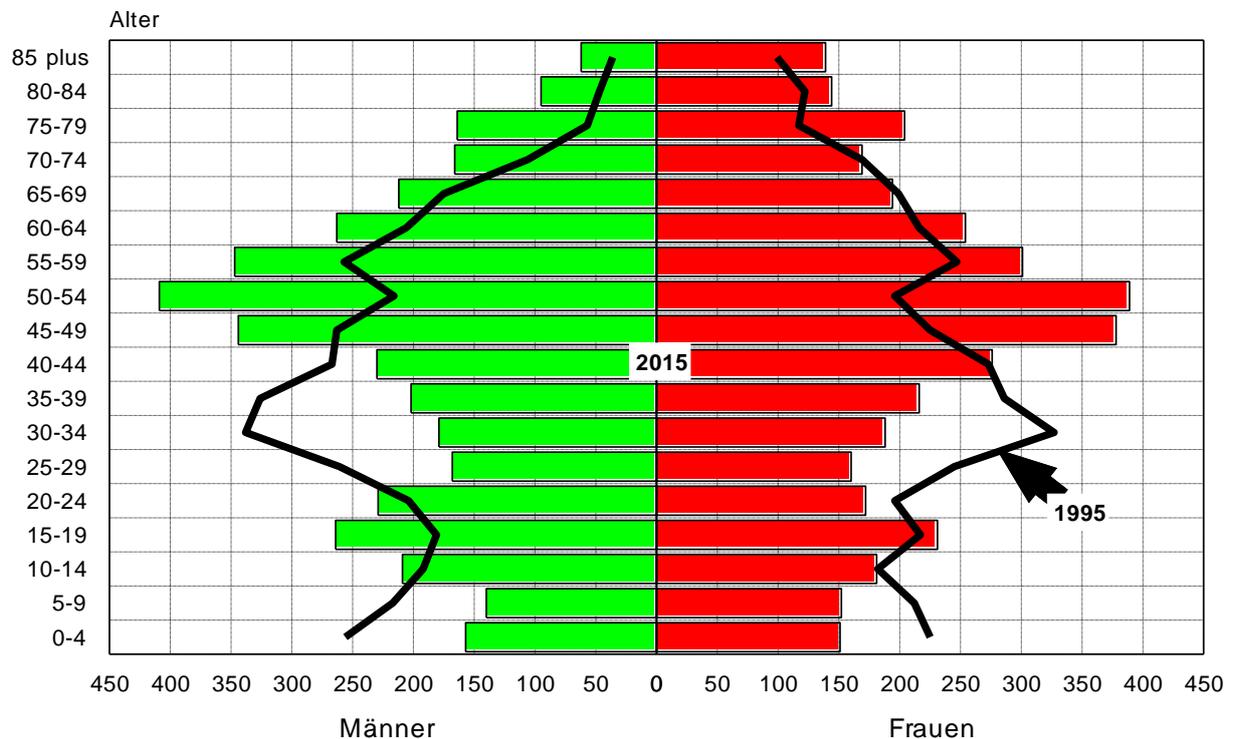
### 2.3.3 Altersstruktur

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

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

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

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

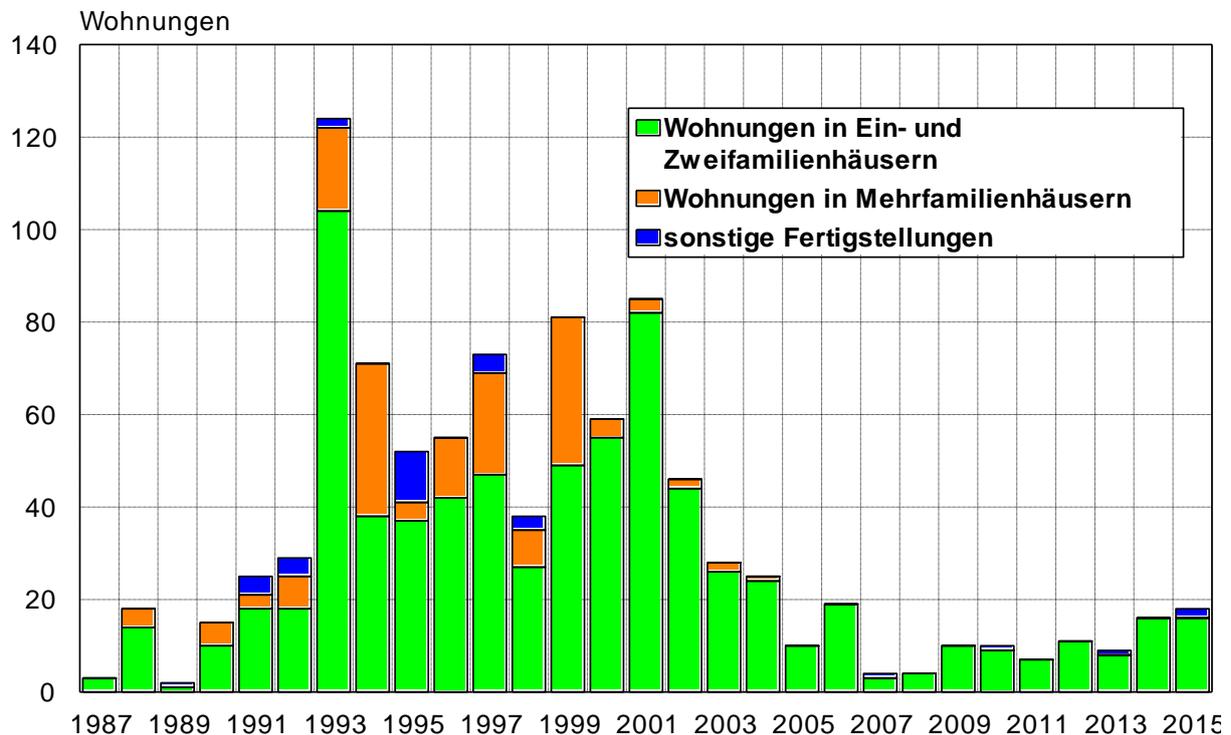


## 2.4 Bautätigkeit und Wohnungsbestand

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

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

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

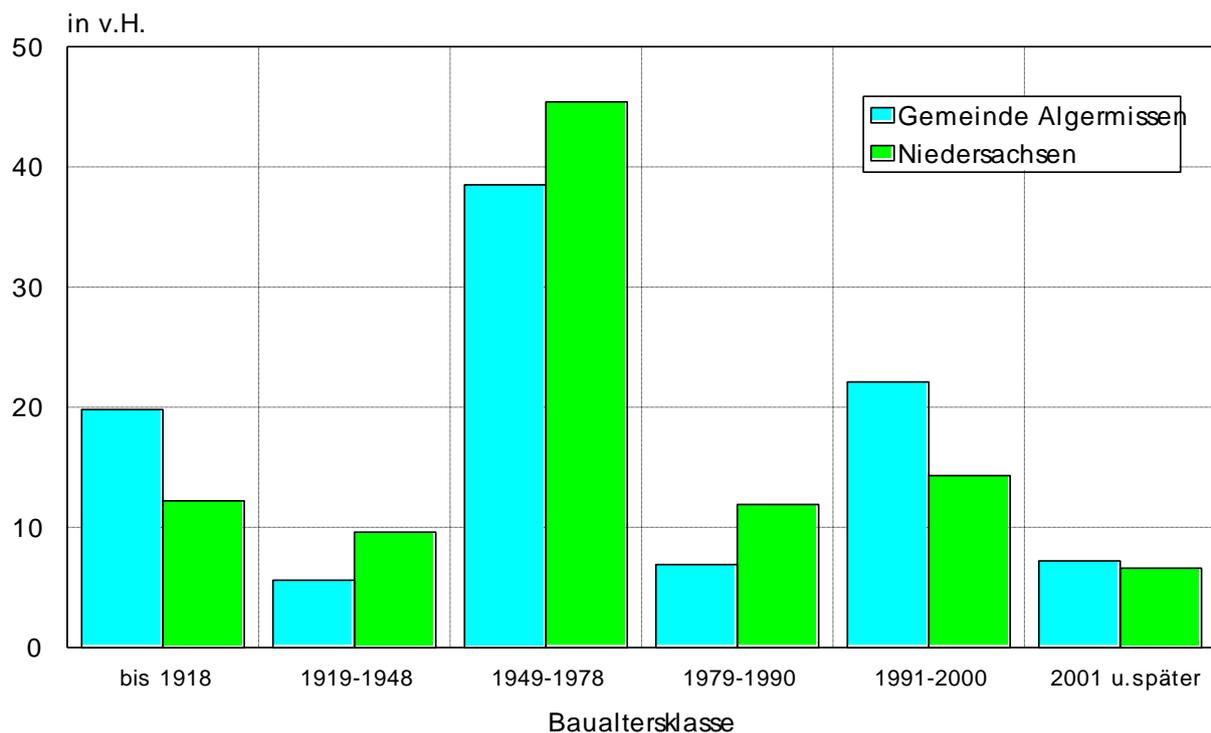


Die Wohnungszählung im Jahr 2011 ermittelte für Algermissen einen Leerstand von 4,2 %. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Vergleich etwa zur Zählung 1987 (damaliger Leerstand in Algermissen 1,2 %) heute von einem erheblich höheren geplanten Leerstand wegen Modernisierungen auszugehen ist. Trotzdem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

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

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

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



Quelle: Zensus 2011

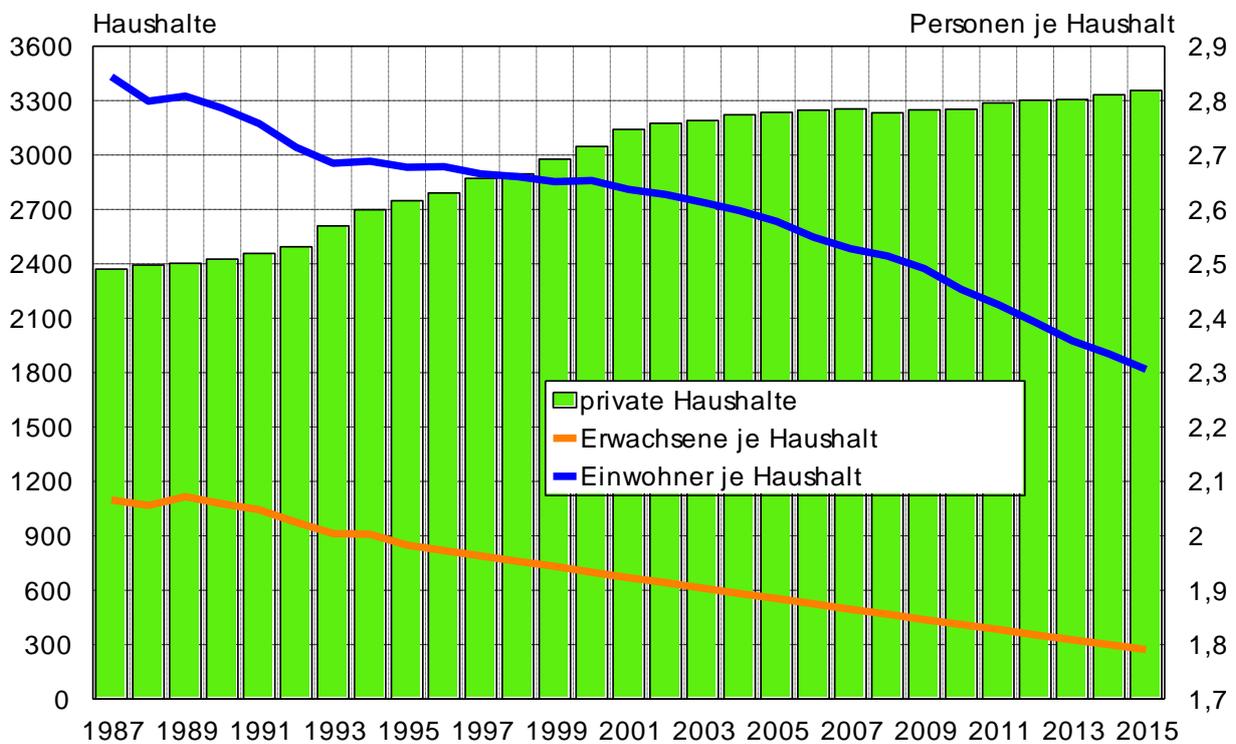
## 2.5 Private Haushalte und Wohnungsmarktsituation

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

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

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

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



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

## 2.6 Haushalte mit niedrigem Einkommen in Algermissen

Die Ermittlung „einkommensarmer“ Haushalte stößt auf sowohl auf definitorische als auch auf empirische Erfassungsprobleme. Definitorisch ist der häufig verwendete Anteil „armutsgefährdeter“ Personen<sup>2</sup> insbesondere wegen der niedrigen Gewichtung von Kindern im Haushalt nach der aktuellen OECD-Skala nicht unumstritten. Zudem wird die „Armutsgefährdung“ lediglich im Rahmen des Mikrozensus erfasst, es liegen deshalb Daten nur auf der Länderebene vor. Insofern werden zur Abbildung der lokalen Situation meist Hilfsindikatoren genutzt. Dabei kommt den Mindestsicherungsleistungen eine besondere Bedeutung zu, weil die Zahl der Empfänger dieser Leistungen bis auf die Gemeindeebene hinunter als Zeitreihe vorliegt. Die Entwicklung der Zahl an Empfängern von „Arbeitslosengeld II“, „Sozialgeld“, „Hilfe zum Lebensunterhalt“, „Grundsicherung im Alter oder wegen Erwerbsunfähigkeit“ sowie „Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz“ in der Gemeinde Algermissen zeigt **Abbildung 8** in der Entwicklung von 2007 bis 2014.

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

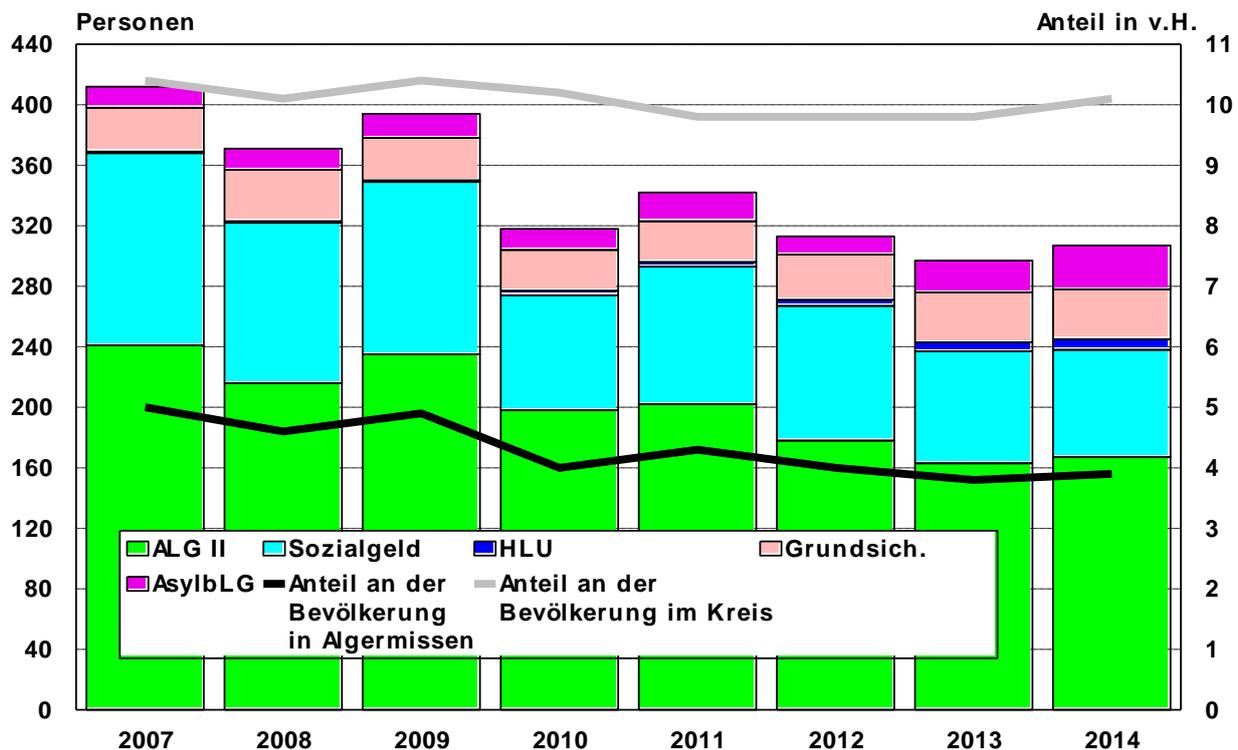
Insgesamt gelten in Niedersachsen knapp 16 % der Einwohner als armutsgefährdet. Die Quote liegt seit dem Jahr 2005 recht stabil zwischen 14,3 % und 15,9 %, wobei der Höchstwert 2015 erreicht wurde. Damit liegt der Anteil der tendenziell als einkommensarm zu bezeichnenden Personen im Land um etwa 50 % höher als der Anteil der Mindestsicherungsleistungsbezieher. Der Anteil an den Haushalten liegt wegen des überproportional hohen Anteils an Einpersonenhaushalten in der armutsgefährdeten Bevölkerung etwas höher. Dies korrespondiert mit dem vom Pestel Institut für das Jahr 2010 abgeschätzten Anteil von knapp 19 % der privaten Haushalte, die als Bedarfsträger für sozialen Mietwohnraum betrachtet werden können<sup>3</sup>.

---

<sup>2</sup> [http://www.statistik.niedersachsen.de/portal/live.php?navigation\\_id=25668&article\\_id=136398&\\_psmand=40](http://www.statistik.niedersachsen.de/portal/live.php?navigation_id=25668&article_id=136398&_psmand=40): „Als armutsgefährdet gelten alle Personen mit einem monatlichen Nettoeinkommen von weniger als 60 Prozent des regionalen Durchschnitts, gemessen am Median. Die Armutsgefährdungsschwelle lag 2014 in Niedersachsen für einen Einpersonenhaushalt bei 907 Euro, für einen Haushalt mit 2 Erwachsenen und 2 Kindern unter 14 Jahre bei 1 905 Euro.“ (abgerufen am 10.3.2016)

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

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



## 2.7 Spezielle Bedarfe

### 2.7.1 Wohnsituation der Altersgruppe 65plus

Zum Zeitpunkt des Zensus lag die Eigentümerquote in Algermissen mit gut 70 % weit über dem niedersächsischen Durchschnitt von 53 %. Bei den reinen Seniorenhaushalten erreichte die Eigentümerquote mit knapp 70 % nahezu exakt den Gemeindedurchschnitt. Bei den Haushalten mit „Senioren und Jüngeren“, dies sind sowohl Paarhaushalte, bei denen ein Partner das 65. Lebensjahr noch nicht erreicht hat als auch klassische Mehrgenerationenhaushalte, lag die Eigentümerquote mit etwa über 90 % deutlich höher.

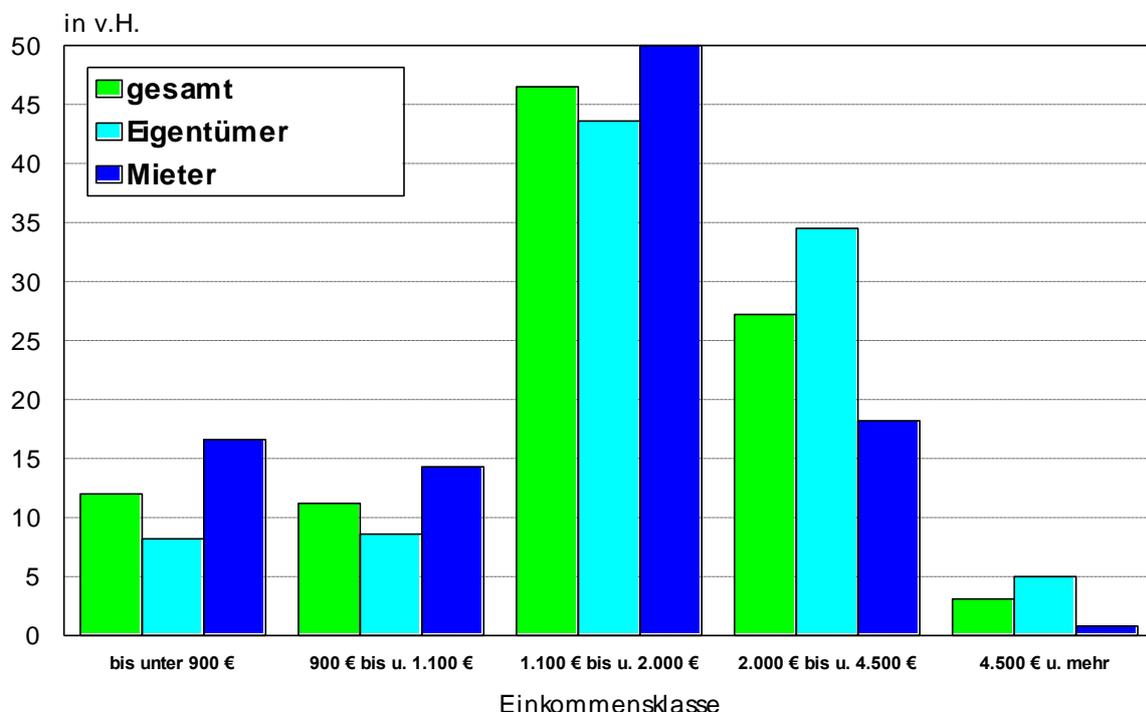
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern haben in der Gemeinde Algermissen einen Anteil von knapp 85 % am Wohnungsbestand. Auch die Senioren werden somit zu einem großen Teil in dieser Gebäudeart leben. Gut 70 % des Wohnungsbestandes wurde vor 1990 gebaut und die heutigen Senioren leben oft schon mehrere Jahrzehnte in ihrer aktuellen Wohnung. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass der überwiegende Teil der Senioren in Wohnungen lebt, die zum Zeitpunkt der Errichtung weder energieeffizient noch barrierearm waren. Geht man von den bundesweit realisierten Modernisierungsquoten aus, so ist der größte Teil dieser Wohnungen allenfalls teilmodernisiert. Folgt man einem im Auftrage des damaligen

BMVBS erstellten Gutachten<sup>4</sup>, so leben gegenwärtig in 23 % der Haushalte mit Senioren mobilitätseingeschränkte Personen, die vom Grundsatz her eine barrierearme Wohnung erfordern. Tatsächlich hatten nach den Ergebnissen der im Rahmen der Untersuchung durchgeführten Repräsentativbefragung aber nur 7 % der Haushalte keine erheblichen Barrieren in ihren Wohnungen. Überträgt man diese Ergebnisse auf Algermissen, so muss bei rund 1.100 Haushalten mit Senioren von rund 250 Haushalten ausgegangen werden, bei denen eine barrierearme Wohnung angezeigt wäre. Tatsächlich wäre aber nur bei 80 Haushalten von einer barrierearmen Wohnung auszugehen. Auch wenn deutliche lokale Abweichungen von diesen Durchschnittswerten einkalkuliert werden müssen, so ist der Bedarf an barrierearmen, altengerechten Wohnungen in Algermissen bereits aktuell bei weit über 150 Wohnungen zu veranschlagen.

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

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

**Abbildung 9: Seniorenhaushalte nach Einkommensklassen im Jahr 2010**



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

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

Quelle: Mikrozensuszusatzhebung Wohnen 2010; Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2012

Auch wenn die Daten ausschließlich das Jahr 2010 abbilden, so wird sich angesichts der niedrigen Inflationsraten die Situation bis heute nur wenig verändert haben. Grob zwei Drittel der Seniorenhaushalte dürften innerhalb der in Niedersachsen vorgegebenen Einkommensgrenzen für den Bezug einer geförderten Wohnung nach § 3 Absatz 2 NWoFG liegen. Dies gilt es bei der Schaffung von seniorengerechten Wohnungen zu beachten.

## 2.7.2 Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention

Die UN-Behindertenrechtskonvention fordert eine inklusive Gesellschaft - eine Gesellschaft des selbstverständlichen Miteinanders aller Menschen. Auch beim Thema Wohnen sind die Voraussetzungen für eine inklusive Gesellschaft zu schaffen. Im Kreis Hildesheim sind 53 % der Schwerbehinderten 65 Jahre und älter, so dass es eine Überschneidung mit dem Thema seniorengerechtes Wohnen gibt. Sofern dieser Anteil auch für die rund 600 Schwerbehinderten Algermissener gilt, errechnet sich für die Menschen mit Behinderung unterhalb des 65. Lebensjahres eine Größenordnung von 280 erforderlichen behindertengerechten Wohnungen, von denen bisher sicher nur ein Bruchteil verfügbar ist.

## 2.8 Fazit der bisherigen Entwicklung in Algermissen

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

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

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

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

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

### 3 Projektion der Entwicklung

#### 3.1 Ausgangslage der Modellrechnungen für die Gemeinde Algermissen

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

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

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

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

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

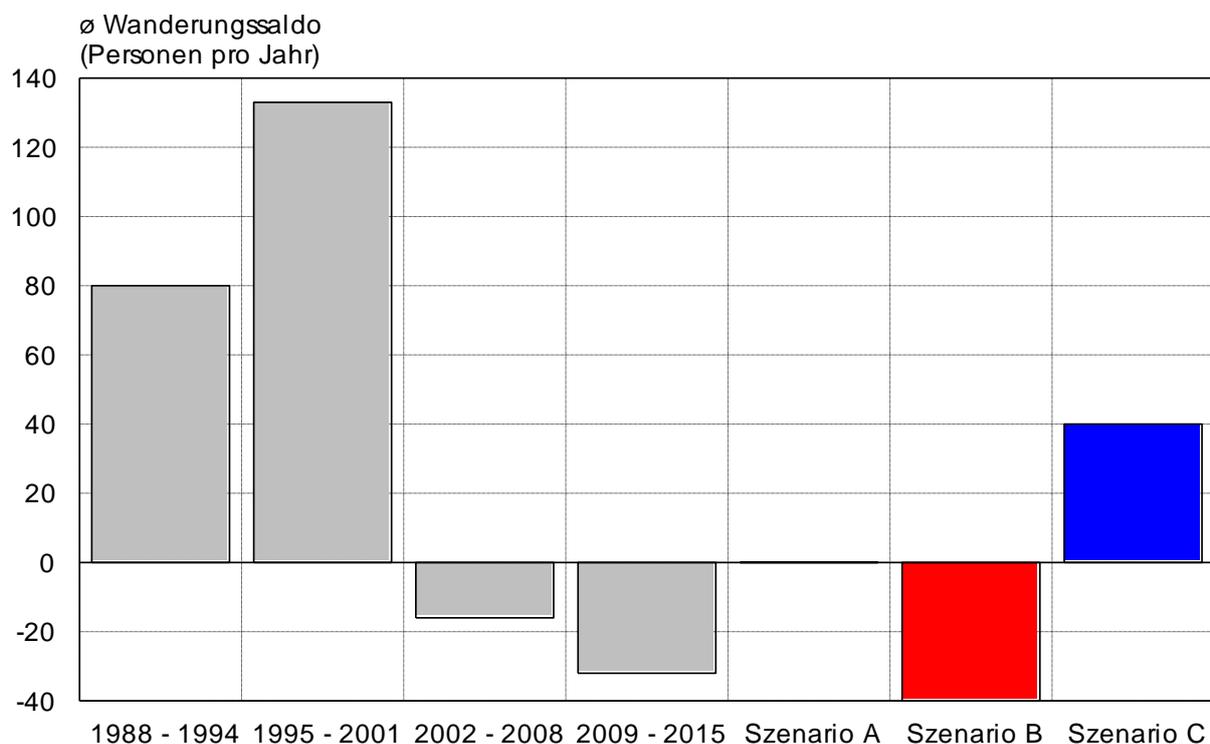
Im Ergebnis hat sich der Kompromiss der Wohnstandortsuche junger Familien in Richtung „Mietwohnung in der Stadt“ verschoben. Die zunehmenden Preisunterschiede zwischen Stadt und Land wirken dieser Entwicklung inzwischen so stark entgegen, dass die „alten“ Stadt-Umland-Abwanderungsmuster in vielen Regionen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

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

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

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

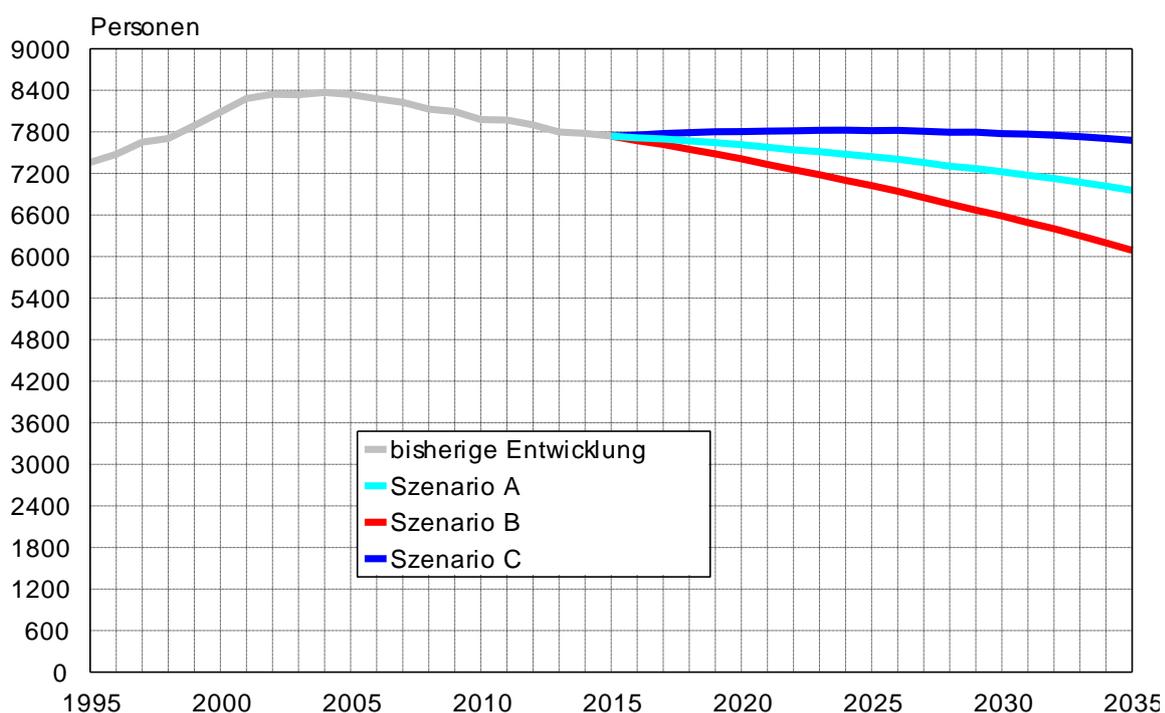
**Abbildung 10: Durchschnittliche Wanderungssalden der vergangenen vier Siebenjahreszeiträume sowie die Ansätze in den Szenarien für die Gemeinde Algermissen**



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

Zur Klarstellung sei an dieser Stelle nochmals betont: dies sind Szenarien, die Realität wird von der wirtschaftlichen Entwicklung der Region, der Kommunalpolitik sowie der übergeordneten Zuwanderungspolitik des Bundes und der EU bestimmt. Die Entwicklung der Einwohnerzahl in den drei Szenarien bis zum Jahr 2050 zeigt **Abbildung 11**.

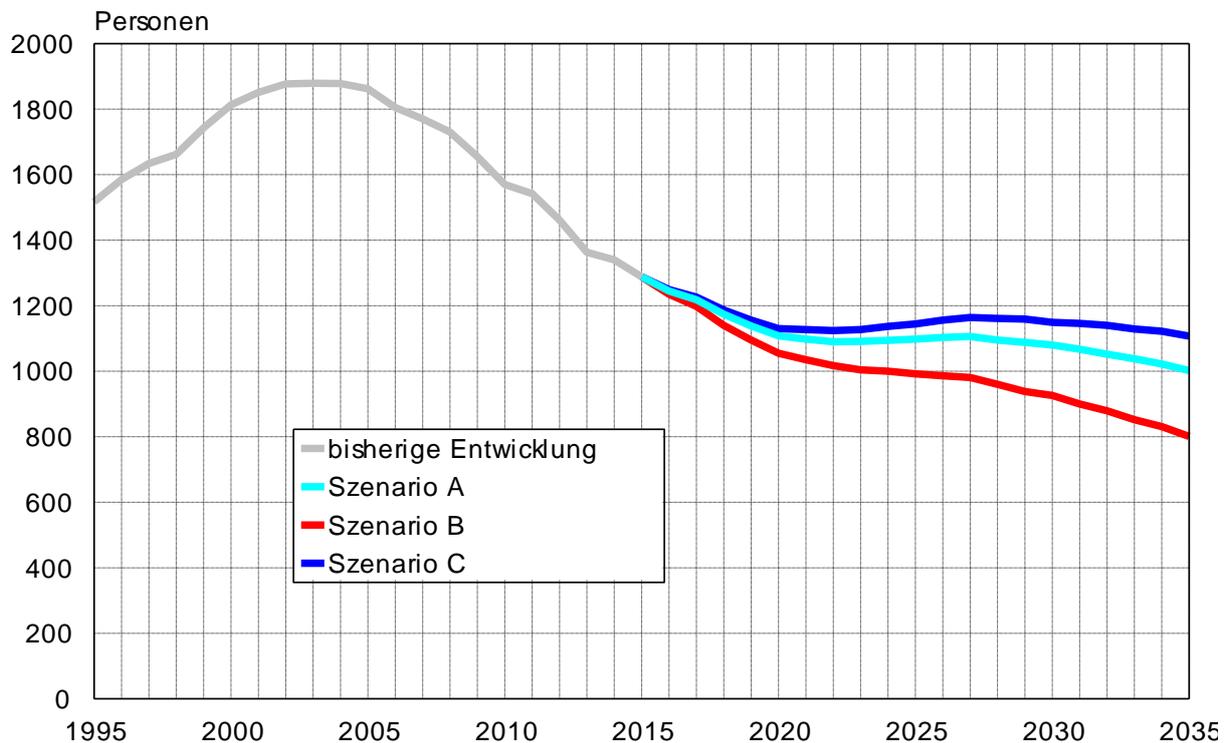
**Abbildung 11: Entwicklung der Einwohnerzahl in der Gemeinde Algermissen in den drei Szenarien**



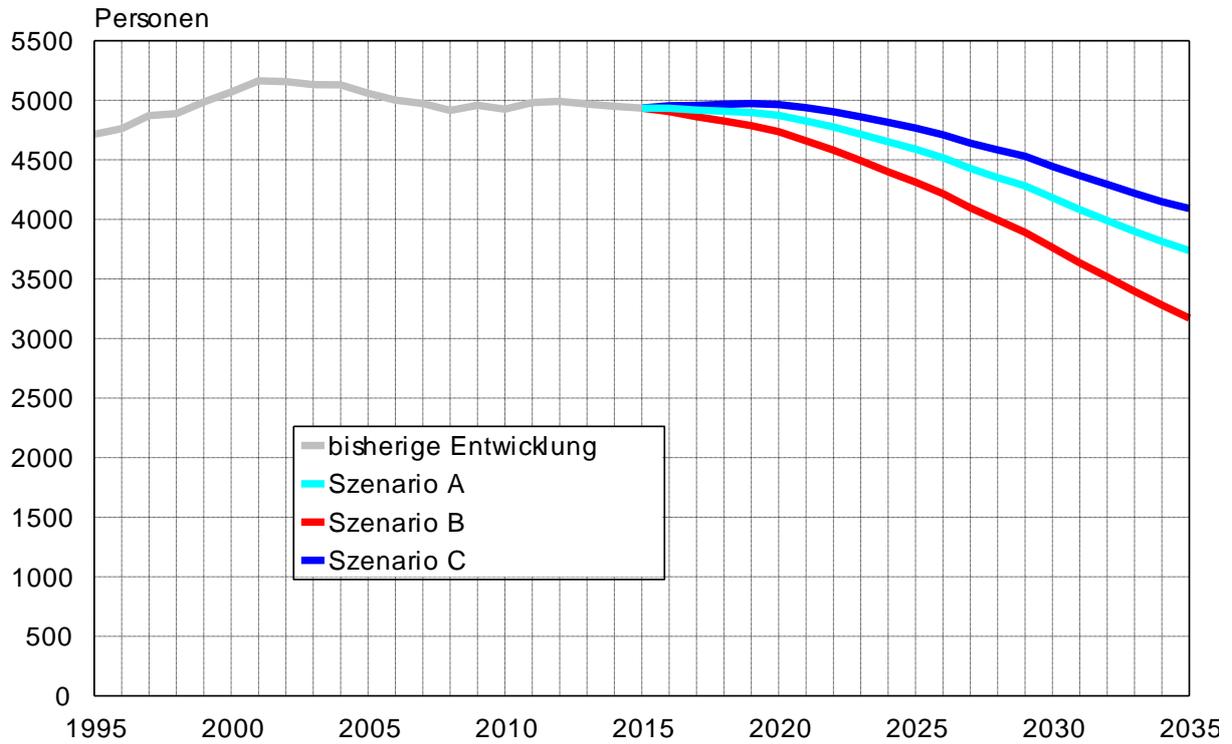
Die Modellrechnungen zeigen eine Bandbreite möglicher Einwohnerzahlen zwischen 6.100 und 7.700 Personen im Jahr 2035. Nur im Szenario C mit der hohen Zuwanderung wird der zu erwartende Sterbeüberschuss von der Zuwanderung nahezu kompensiert und die Einwohnerzahl sinkt nur geringfügig um 0,8% bis 2035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

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

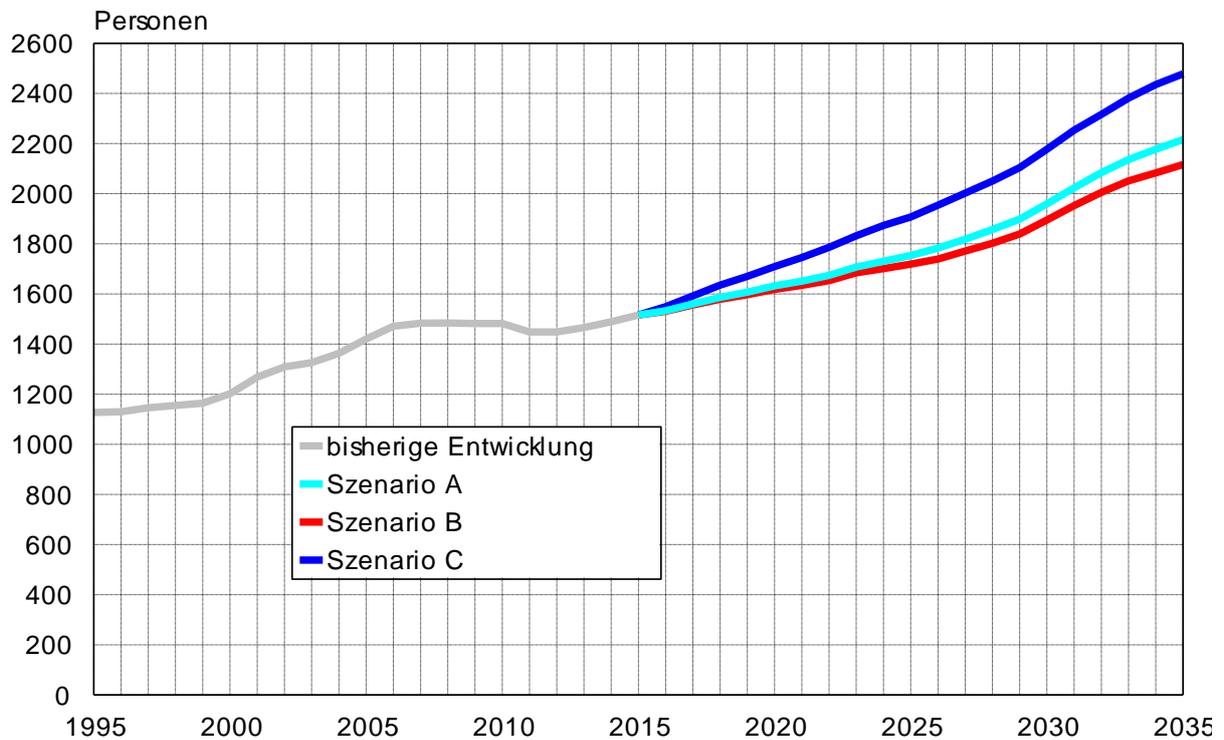
**Abbildung 12: Entwicklung der Altersgruppe „bis unter 18 Jahre“ in der Gemeinde Algermissen bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035**



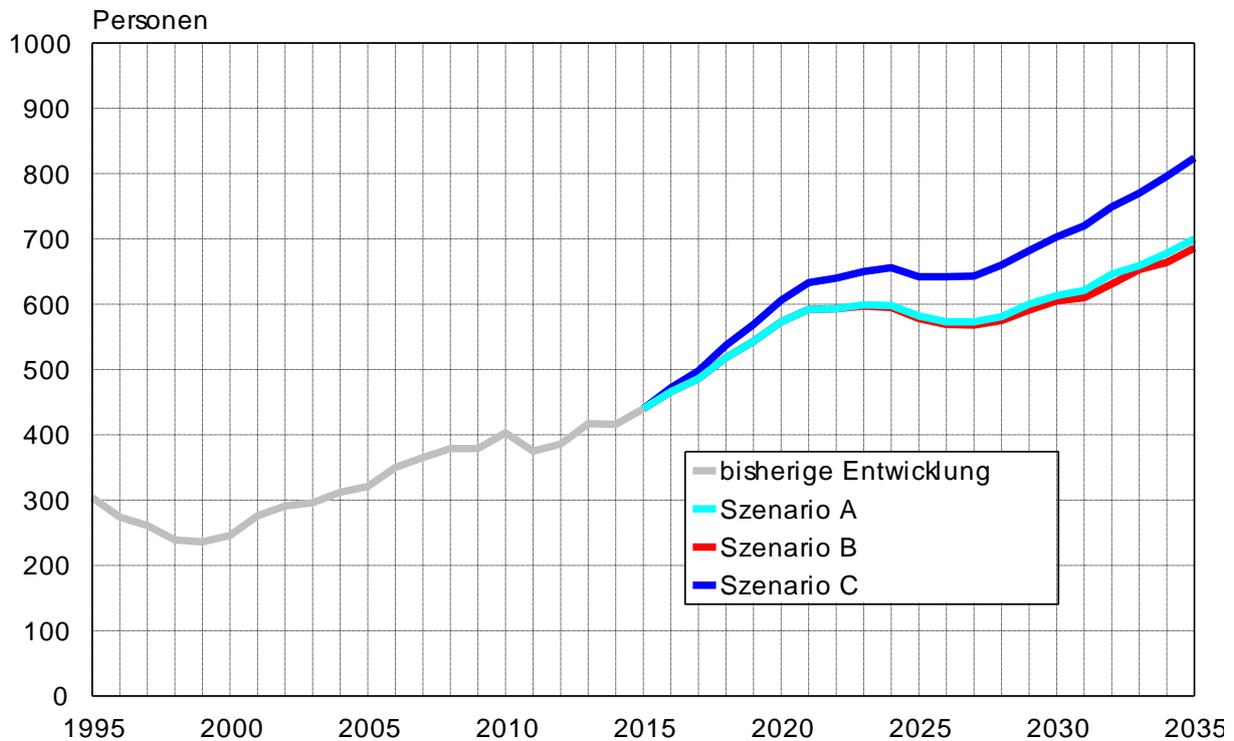
**Abbildung 13: Entwicklung der Altersgruppe der "Erwerbsfähigen" in der Gemeinde Algermissen bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035**



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



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



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

Der Anteil der Altersgruppe der „Erwerbsfähigen“ an der Gesamtbevölkerung nimmt in allen Szenarien ab. Die jahrgangsstarken Alterskohorten, denen keine vergleichbar starken Jahrgänge nachfolgen werden, gehören bereits jetzt in diese übergeordnete Gruppe und wechseln in mittelfristiger Perspektive in die Gruppe der Senioren, weshalb sich der Anteil der „Erwerbsfähigen“ zugunsten der älteren Altersgruppen verringert.

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

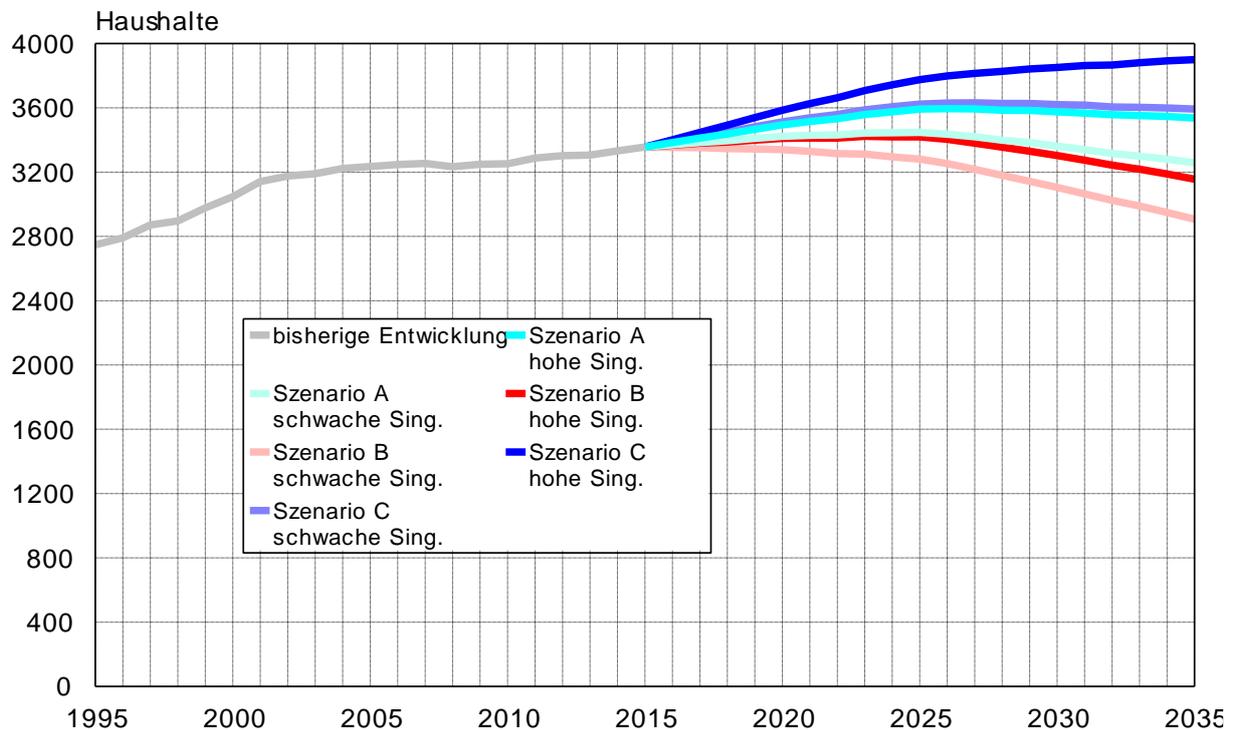
### 3.3 Haushalts- und Wohnungsbedarfsentwicklung in der Gemeinde Algermissen

Bisher gehen Modellrechnungen zur künftigen Haushaltsentwicklung i. d. R. von einer weiteren Absenkung der durchschnittlichen Haushaltsgröße aus. Damit wird unterstellt, dass sich in der Zukunft weitere reale Einkommenssteigerungen einstellen oder das Wohnen relativ preiswerter wird. Eine Verbilligung des Wohnens ist nahezu auszuschließen, da die Anforderungen insbesondere hinsichtlich der Energieeffizienz und der auch der Barrierearmut den Preis des Wohnens eher weiter erhöhen. So wird bezüglich der jüngsten Verschärfung der Energieeinsparverordnung von einer Kostensteigerung im Neubau von etwa 6 % ausgegangen, denen keine entsprechenden Einsparungen bei der Beheizung gegenüberstehen. Nun soll nicht nur der Wohnungsbestand seinen Beitrag zur CO<sub>2</sub>-Minderung leisten, sondern zusätzlich ist die Umstellung der Stromversorgung auf erneuerbare Energien und die Abkehr der Mobilität von fossilen Brennstoffen angesagt. Bei einem heutigen (2015) Anteil der erneuerbaren Energien von 12,5 % am Primärenergieverbrauch erfordert die Schaffung der „postfossilen“ Gesellschaft enorme Investitionen über Jahrzehnte, die eine Veränderung, aber kaum eine Ausweitung des materiellen Wohlstands zur Folge haben dürfte. Insofern erscheint die Unterstellung realer Einkommenszuwächse zumindest gewagt.

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

In **Abbildung 16** sind die Modellrechnungen der Entwicklung der Anzahl an Haushalten dargestellt. Danach liegt die Anzahl an Haushalten im Jahr 2035 zwischen 2.900 und 3.900. Die Szenarien zeigen, dass mehrere Modelle zu einem Sinken der Haushaltszahl führen können: bei einem ausgeglichenen Wanderungssaldo mit schwacher Singularisierung ebenso wie bei den Szenarien mit negativem Wanderungssaldo liegt die Haushaltszahl insgesamt niedriger als heute. In allen anderen Szenarien wird die Zahl der Haushalte im Jahr 2035 über dem heutigen Wert liegen.

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

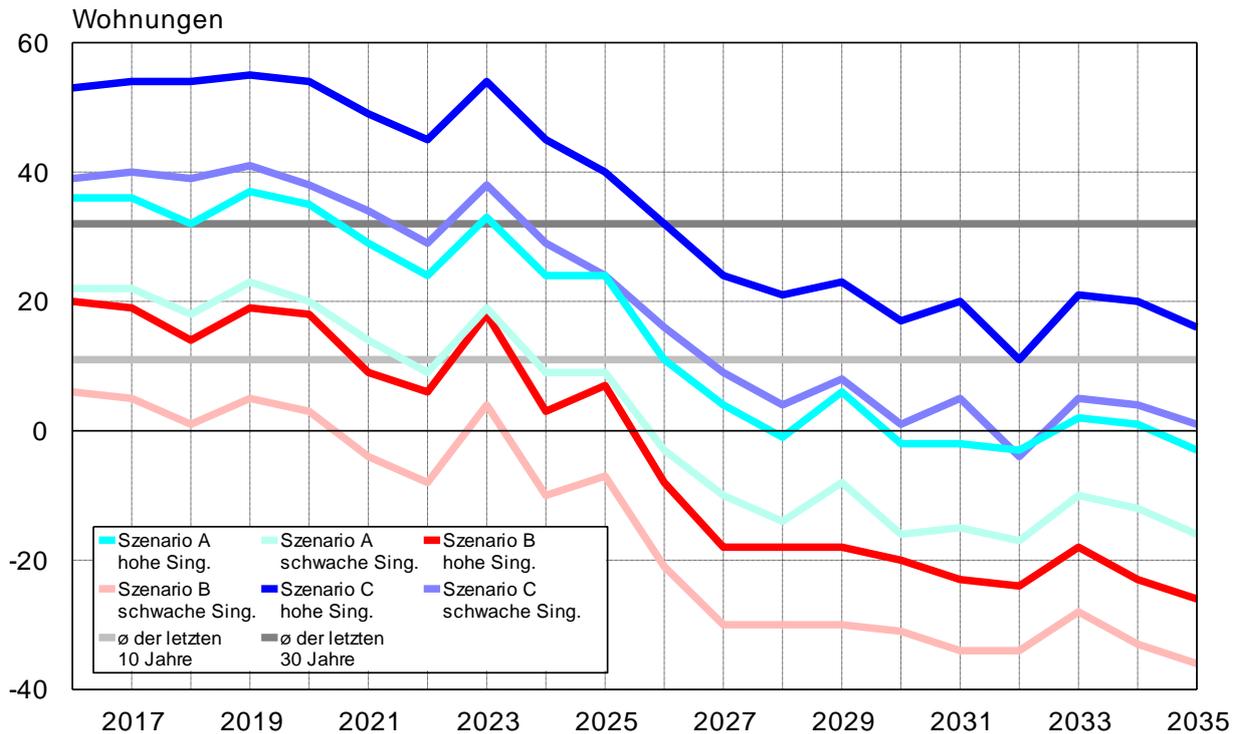


Nach der Abschätzung von Bevölkerungs- und Haushaltszahlen erfolgt die Ermittlung des „Wohnungsbedarfes“. Der Wohnungsbedarf wird nach der Festlegung von Bedarfskriterien ermittelt, womit er eine von der Nachfrage unabhängige normative Größe darstellt, mit deren Umsetzung (in Wohnungsbau) ein festgelegtes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

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

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

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



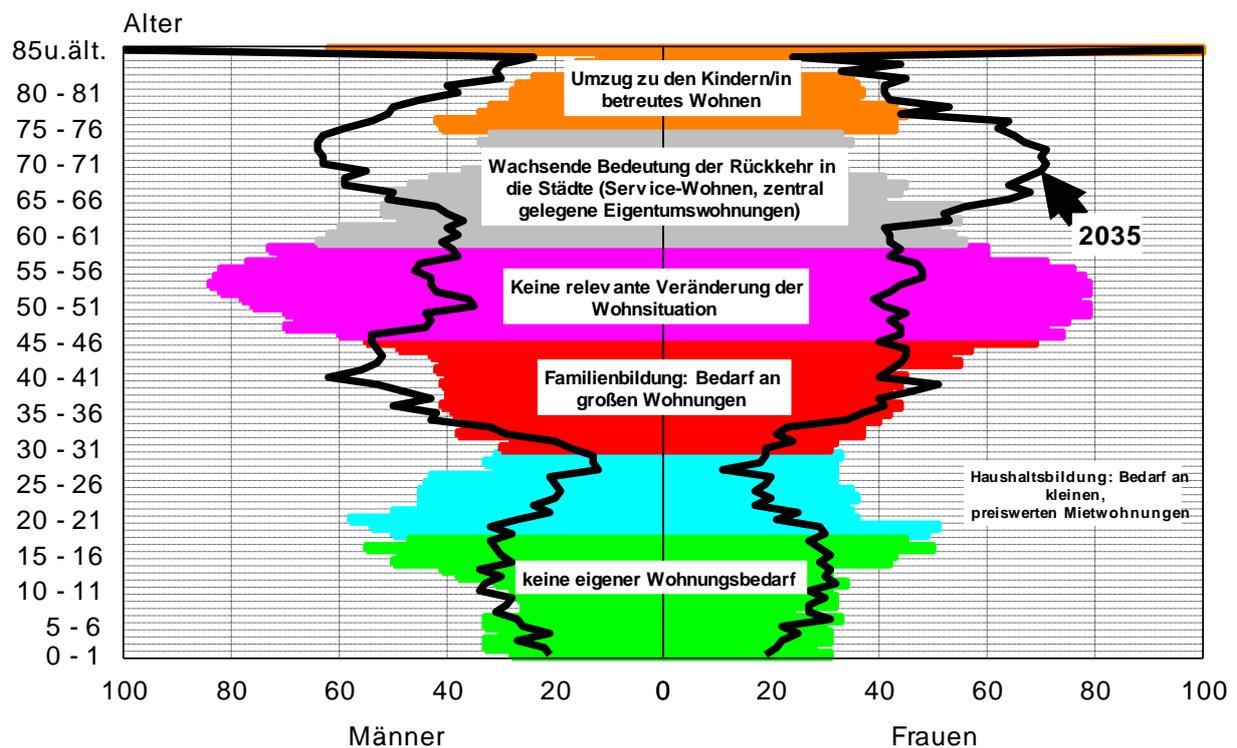
An dieser Stelle muss nochmals betont werden, dass die künftige Entwicklung in der Gemeinde Algermissen nicht „schicksalhaft“ eintritt, sondern durch Kommunalpolitik gestaltet wird. Die Diskussion der „gewünschten“ Entwicklung einschließlich einer möglichst konsensualen Entscheidung über diese „gewünschte“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

### 3.4 Welche Art von Wohnungen werden in der Gemeinde Algermissen benötigt

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

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

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



Aus der immer später erfolgenden Familiengründung erwächst dann ein Bedarf an großen Wohnungen. Im ländlichen Raum wie in der Gemeinde Algermissen konzentriert sich der Bedarf auf Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und ein erheblicher Teil der Zuzüge entfällt auf diese Altersgruppe. Die rein quantitative Veränderung dieser Altersgruppe fällt bis zum Jahr 2035 in Szenario A eher gering aus.

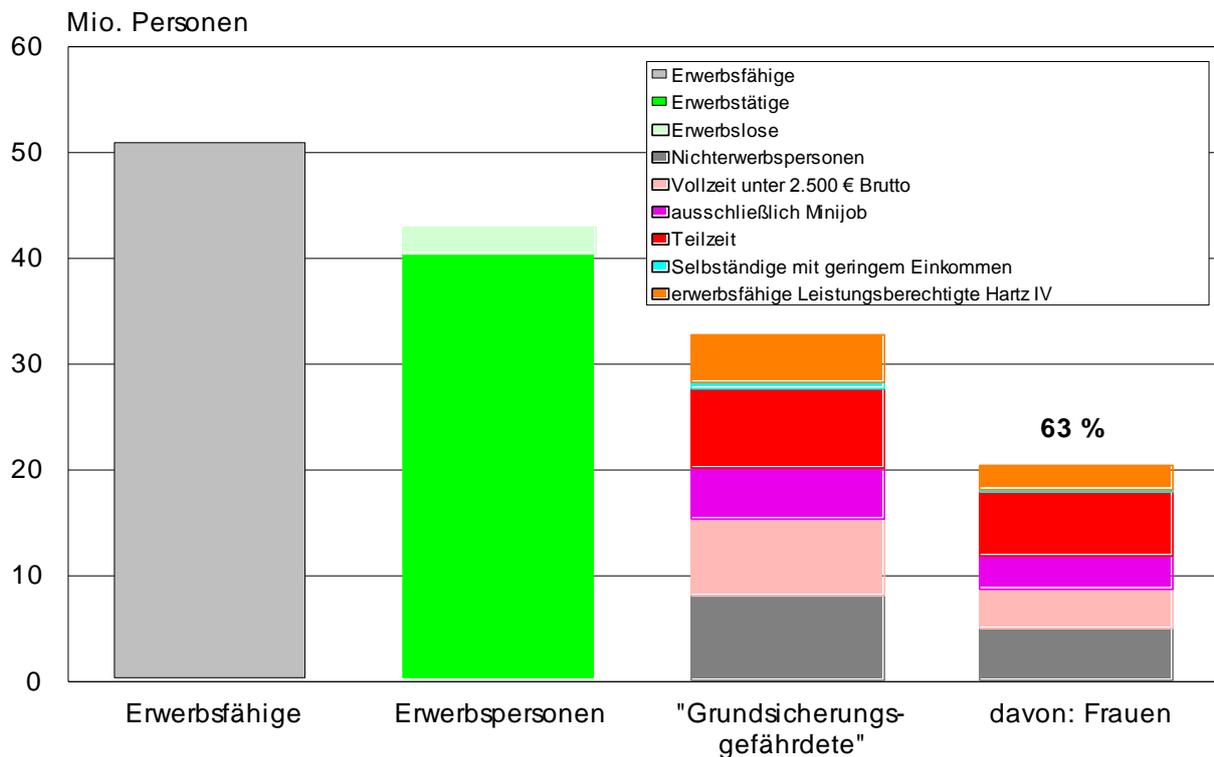
Vom 45. Lebensjahr an sinkt die Umzugshäufigkeit erheblich ab. In dieser Altersstufe befinden sich gegenwärtig die geburtenstarken Jahrgänge der 1960-er Jahre. Im höheren Lebensalter nimmt dann der Bedarf an barrierearmen Wohnungen zu. Auch zur zumindest temporären Vermeidung stationärer Pflege ist eine Ausweitung des Angebotes solcher Wohnungen sinnvoll. Wie die Abbildung zeigt, ist es die Altersgruppe der Senioren, die als einzige in den kommenden 20 Jahren noch zunimmt. Langfristig ist von erheblichen Verschiebungen bei den finanziellen Möglichkeiten vor allem der Seniorenhaushalte auszugehen. Dies bedeutet, dass der in den vergangenen 60 Jahren geschaffene Wohnungsbestand in weiten Teilen nicht zur Altersstruktur und Einkommenssituation im Jahr 2035 passen wird.

### 3.4.1 Nachfragemöglichkeiten der Senioren

Wie Berechnungen des Bundesarbeitsministeriums gezeigt haben, wird die bereits beschlossene Absenkung des Niveaus der umlagefinanzierten Rente, die für die weit überwiegende Mehrheit der Bevölkerung die Basis oder sogar die alleinige Altersversorgung darstellt, dazu führen, dass ein großer Teil derer, die über viele Jahre Einzahlungen geleistet haben, nicht über die Grundsicherung hinauskommen werden. So geht das Ministerium in eigenen Berechnungen davon aus, dass Arbeitnehmer, die immer 2500 Euro brutto im Monat verdienten und 35 Jahre lang Vollzeit gearbeitet haben, im Jahr 2030 nur noch eine Rente in Höhe des Grundsicherungsbetrages erhalten. Dies betrifft 36 % aller Vollzeitbeschäftigten (8 Mio. Personen). In **Abbildung 19** sind die Erwerbsfähigen (alle Personen von 18 bis unter 65 Jahre), die Erwerbspersonen und die tendenziell „Grundsicherungsgefährdeten“ für die gesamte Bundesrepublik ausgewiesen.

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

**Abbildung 19: Erwerbsfähige, Erwerbspersonen und tendenziell „Grundsicherungsgefährdete“**



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

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

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

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

### 3.4.2 Nachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern

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

Als spezifische Nachfrage wird die Anzahl der nachgefragten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1.000 Personen dieser Altersgruppe betrachtet. Im Landesdurchschnitt wurden in den vergangenen fünf Jahren jährlich 29,6 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1.000 Personen im Alter zwischen 30 und 45 Jahren nachgefragt, wobei die Werte in den größeren Städten in der Regel deutlich darunter liegen. Die Entwicklung in der Gemeinde Algermissen zeigt **Tabelle 3**. Der Durchschnittswert in der Gemeinde Algermissen liegt mit 36,7 deutlich höher als in Niedersachsen insgesamt, im Kreis Hildesheim insgesamt (27) und der Region Hannover (15).

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

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

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

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

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

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

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

\*) Mindestens 20 % der Gesamtnachfrage

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

### **3.5 Investoren für den künftigen Wohnungsbau in der Gemeinde Algermissen**

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

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

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

Der Geschosswohnungsbau wird in Algermissen auch künftig keine nennenswerte Rolle spielen. Außer für Nischenprodukte wie Wohnanlagen für Senioren werden sich für den Standort Algermissen kaum Investoren finden lassen. Wie beim Bauland gilt aber auch für den eigentlichen Bau und Betrieb von Mietwohnungsprojekten: Je mehr eine Gemeinde mitgestalten will, umso stärker muss sie sich in der Regel auch am finanziellen Risiko beteiligen.

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

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

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

## 4 Fazit der Untersuchung

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

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

Zusammenfassend geben die Gutachter folgende Empfehlungen:

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