

Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsmärkte in der Gemeinde Algermissen

Matthias Günther
Tel: 0511/990 94 20

Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V.
Hannover

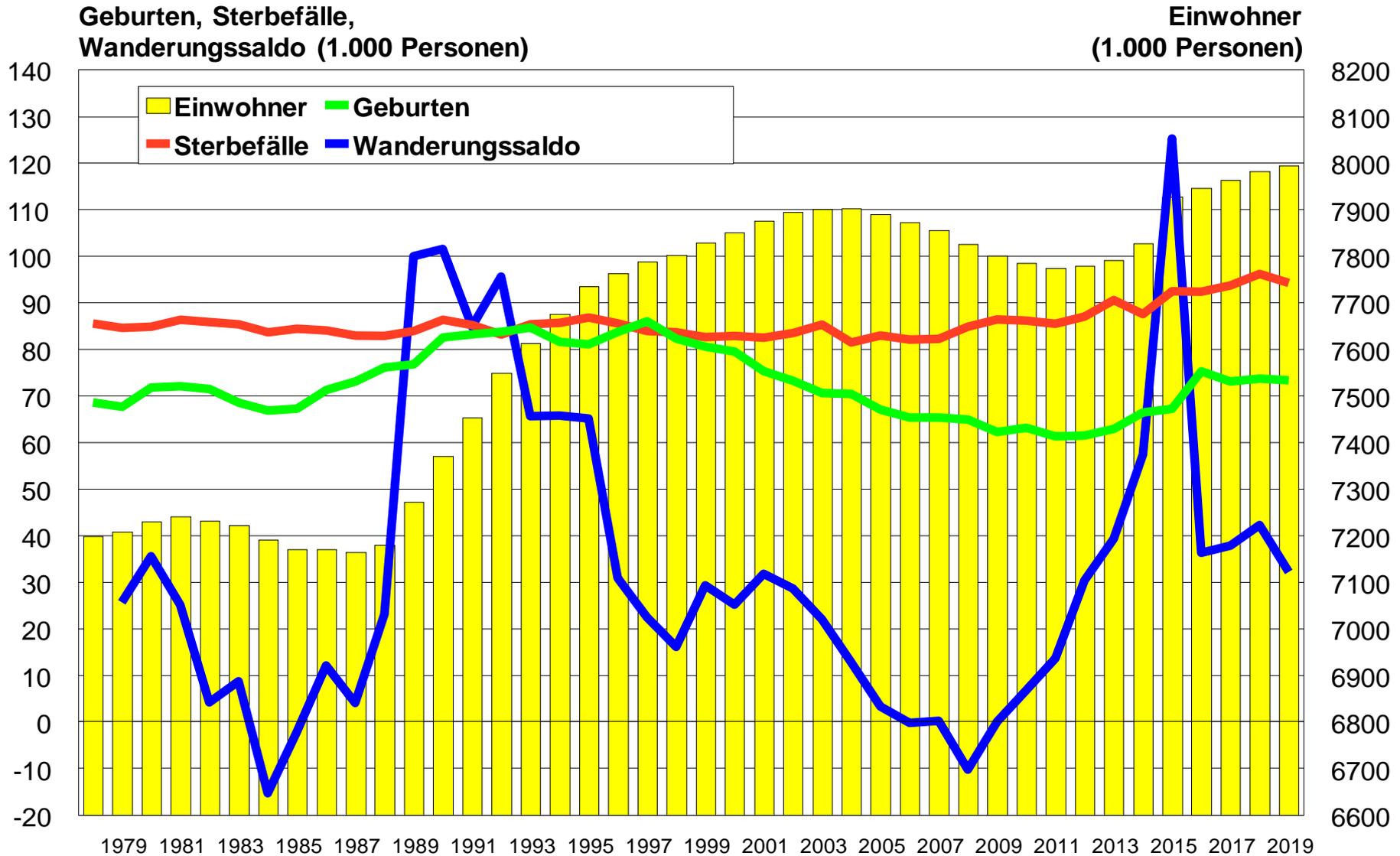
Juli • 2020

Mein Programm:

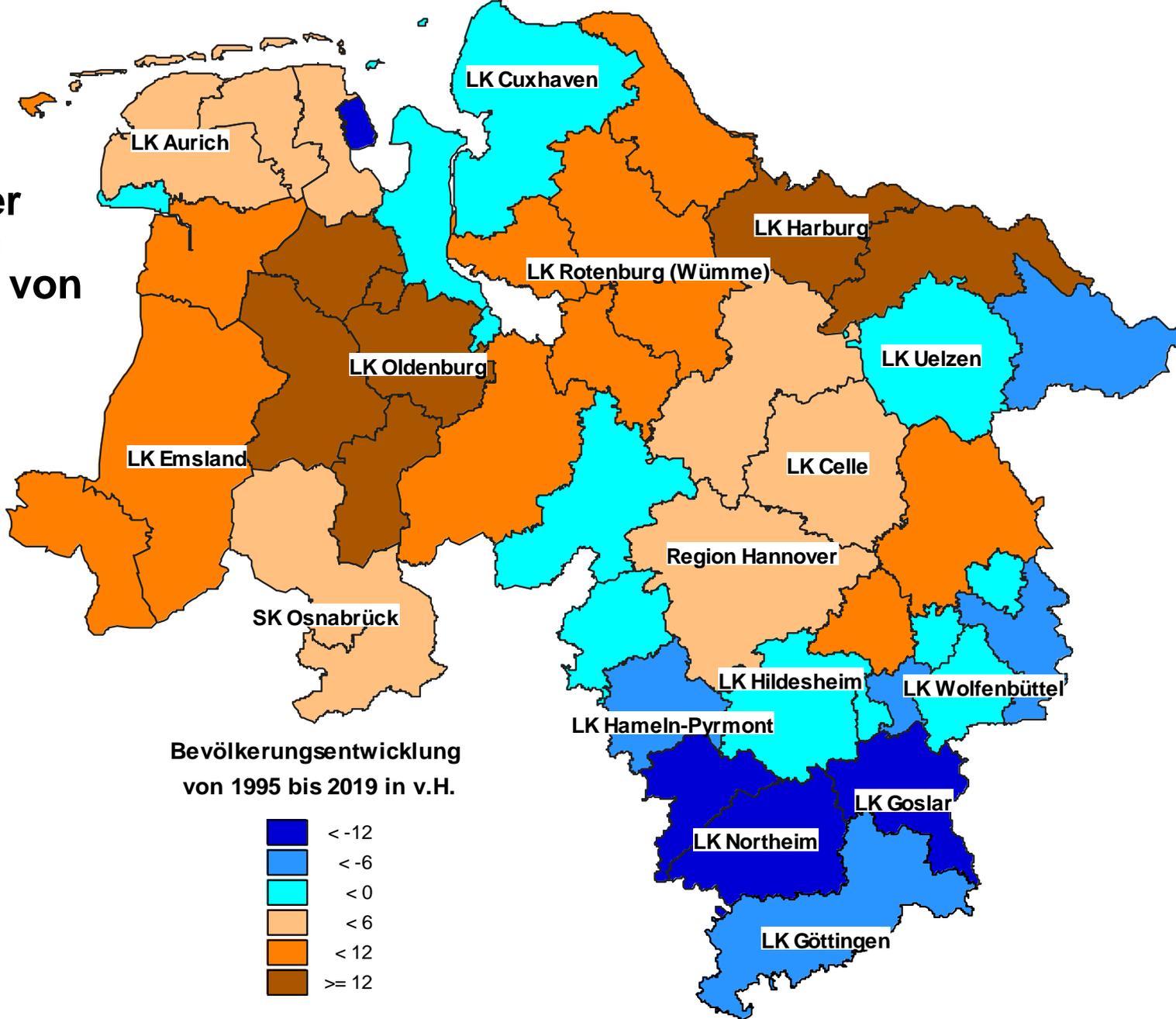
- 1 Entwicklung und aktuelle Wohnungsmarktkonstellation in Niedersachsen**
- 2 Entwicklung und aktuelle Wohnungsmarktkonstellation in der Gemeinde Algermissen**
- 3 Anmerkungen zur Prognose und Rahmenbedingungen der künftigen Entwicklung**
- 4 Szenarien für Algermissen**

Entwicklung und aktuelle Wohnungsmarktkonstellation in Niedersachsen

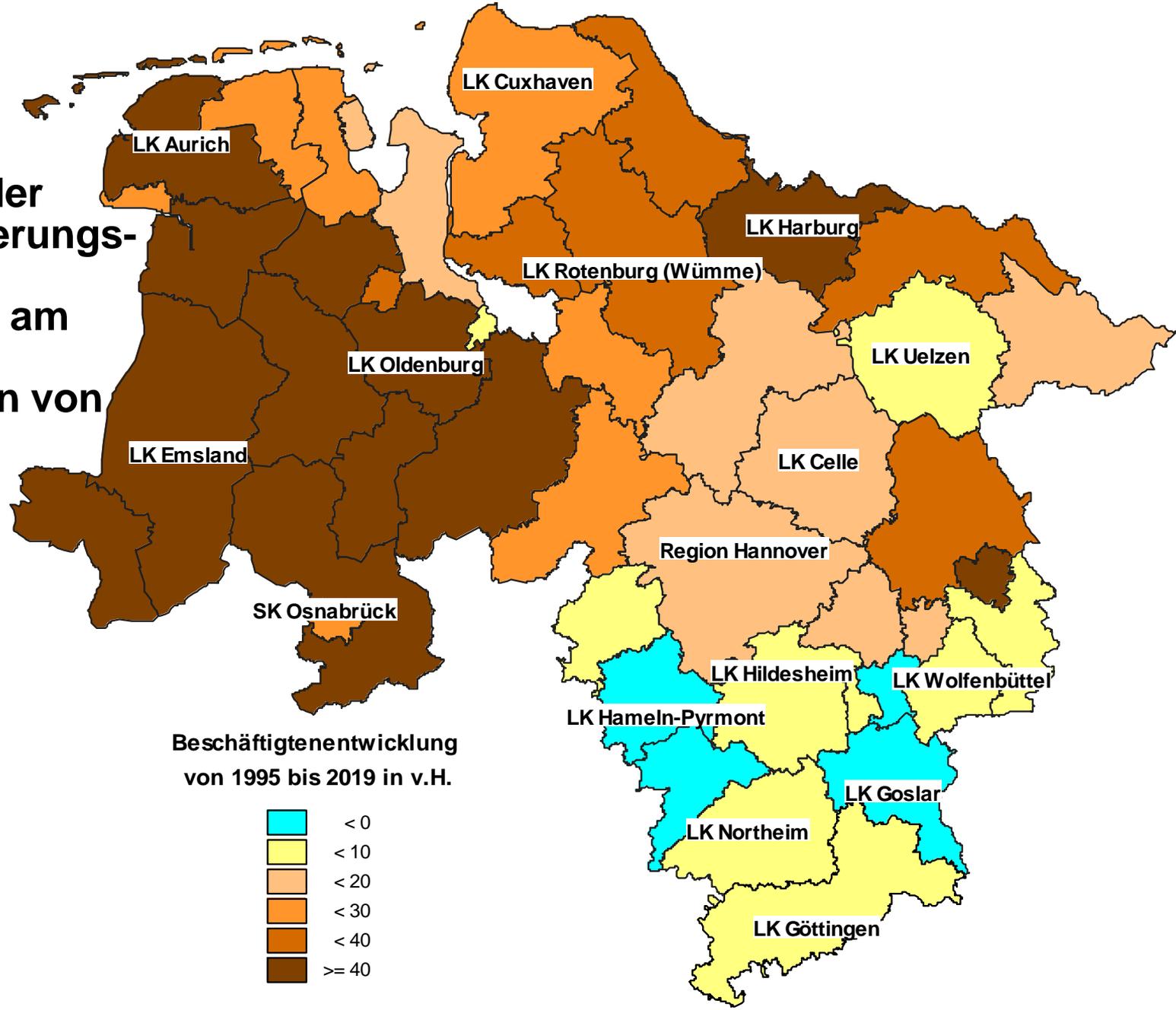
Bevölkerungsentwicklung in Niedersachsen von 1978 bis 2019



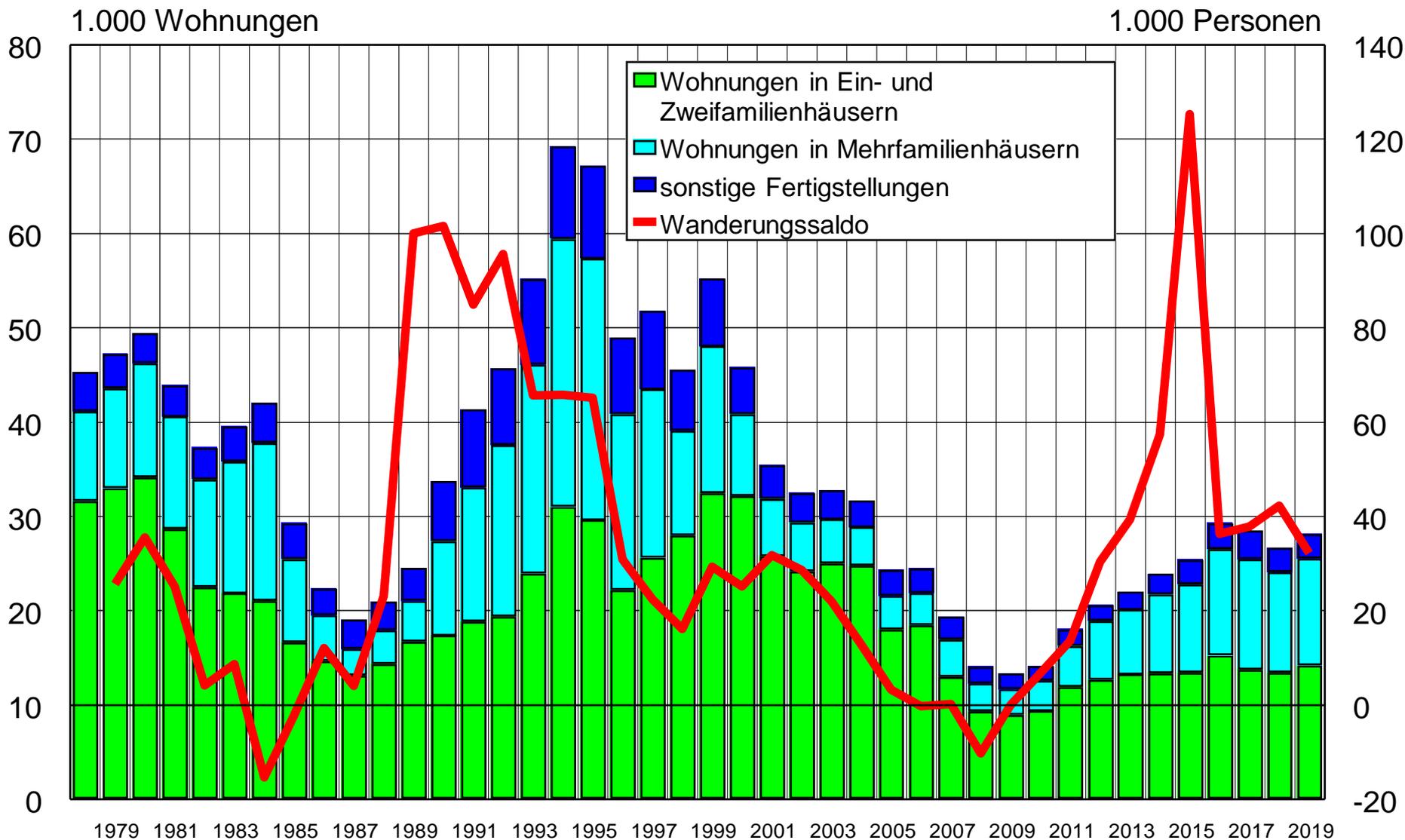
Entwicklung der Bevölkerung in Niedersachsen von 1995 bis 2019



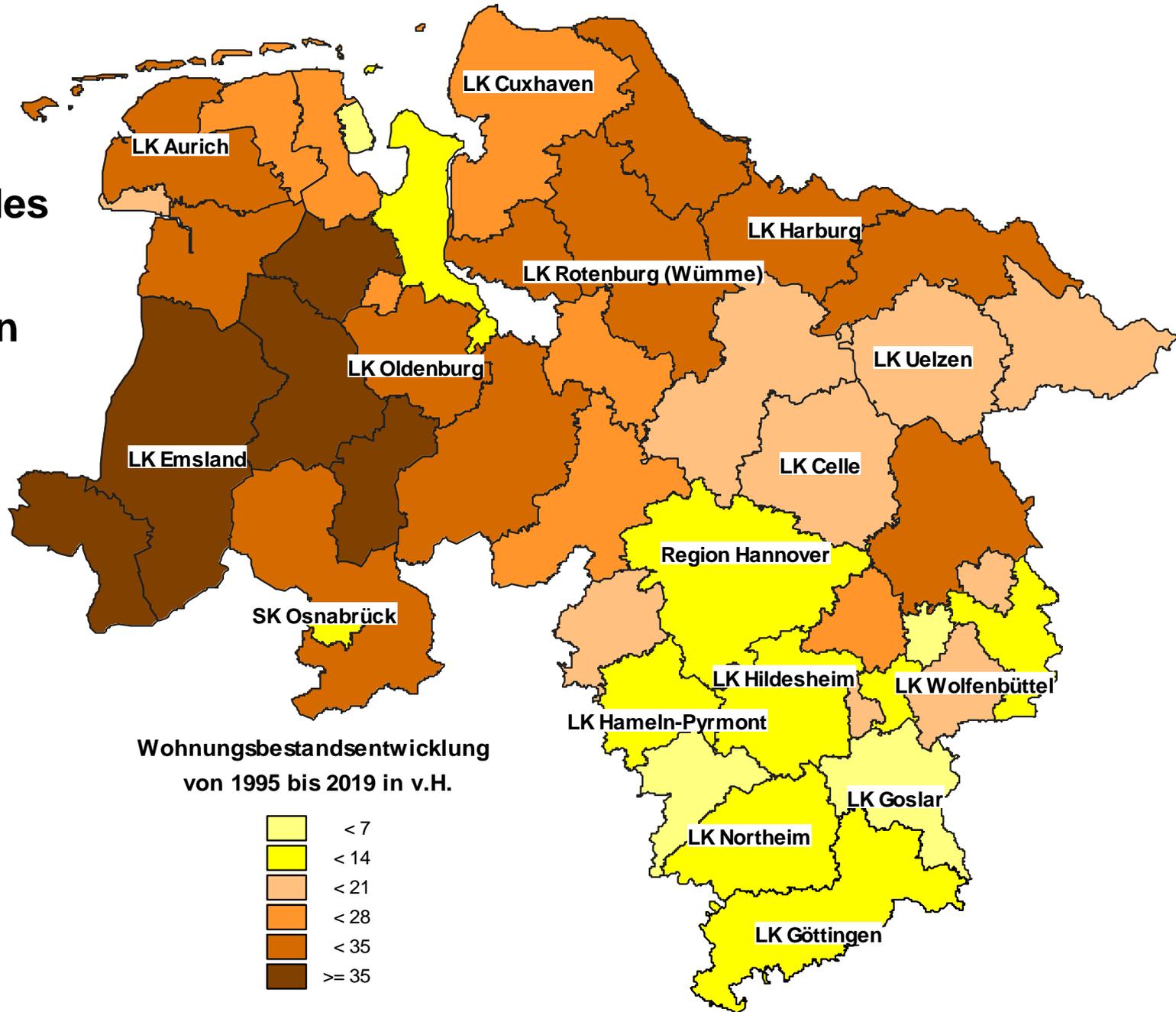
Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsplatz in Niedersachsen von 1995 bis 2019



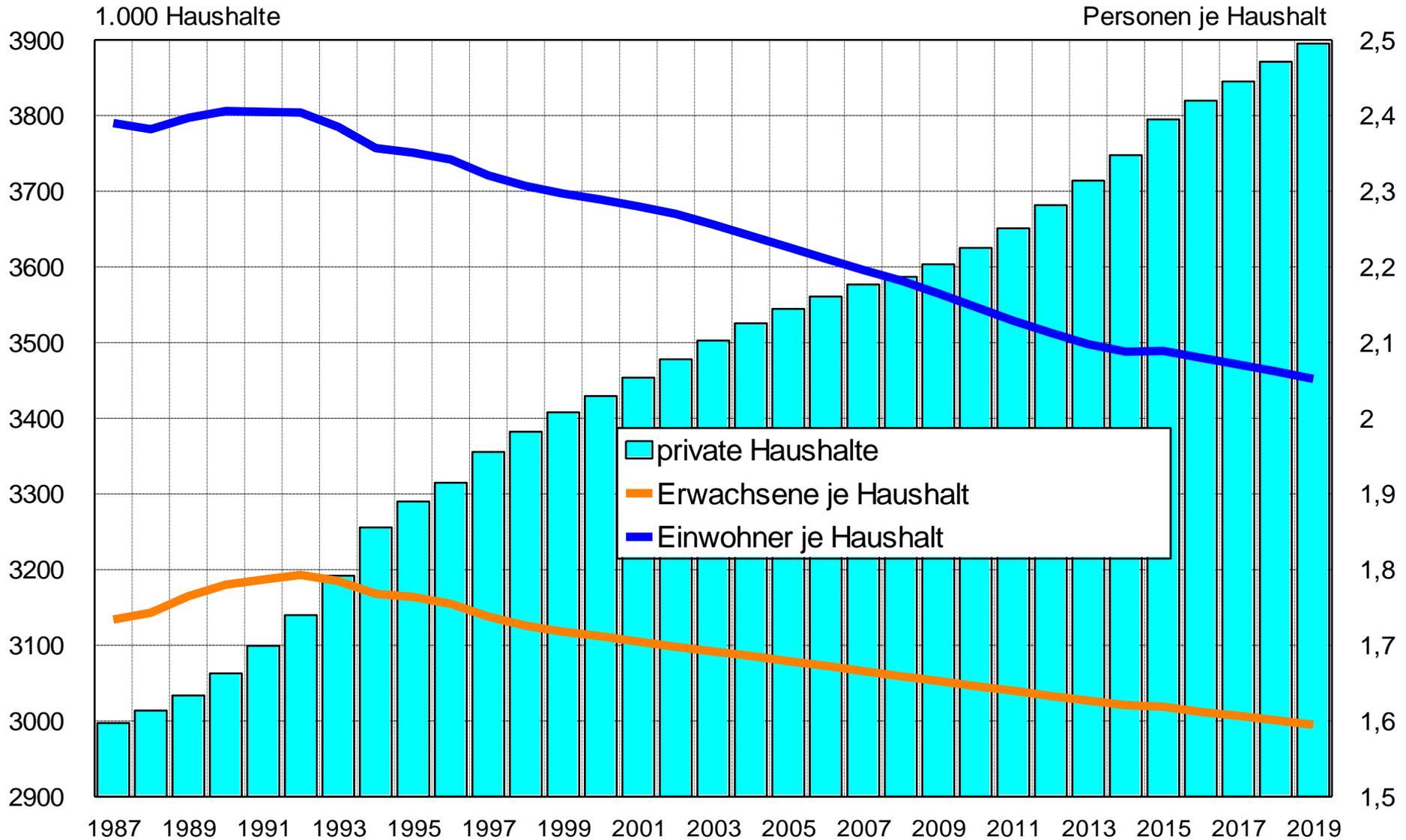
Wohnungsbau und Wanderungssalden in Niedersachsen von 1978 bis 2019



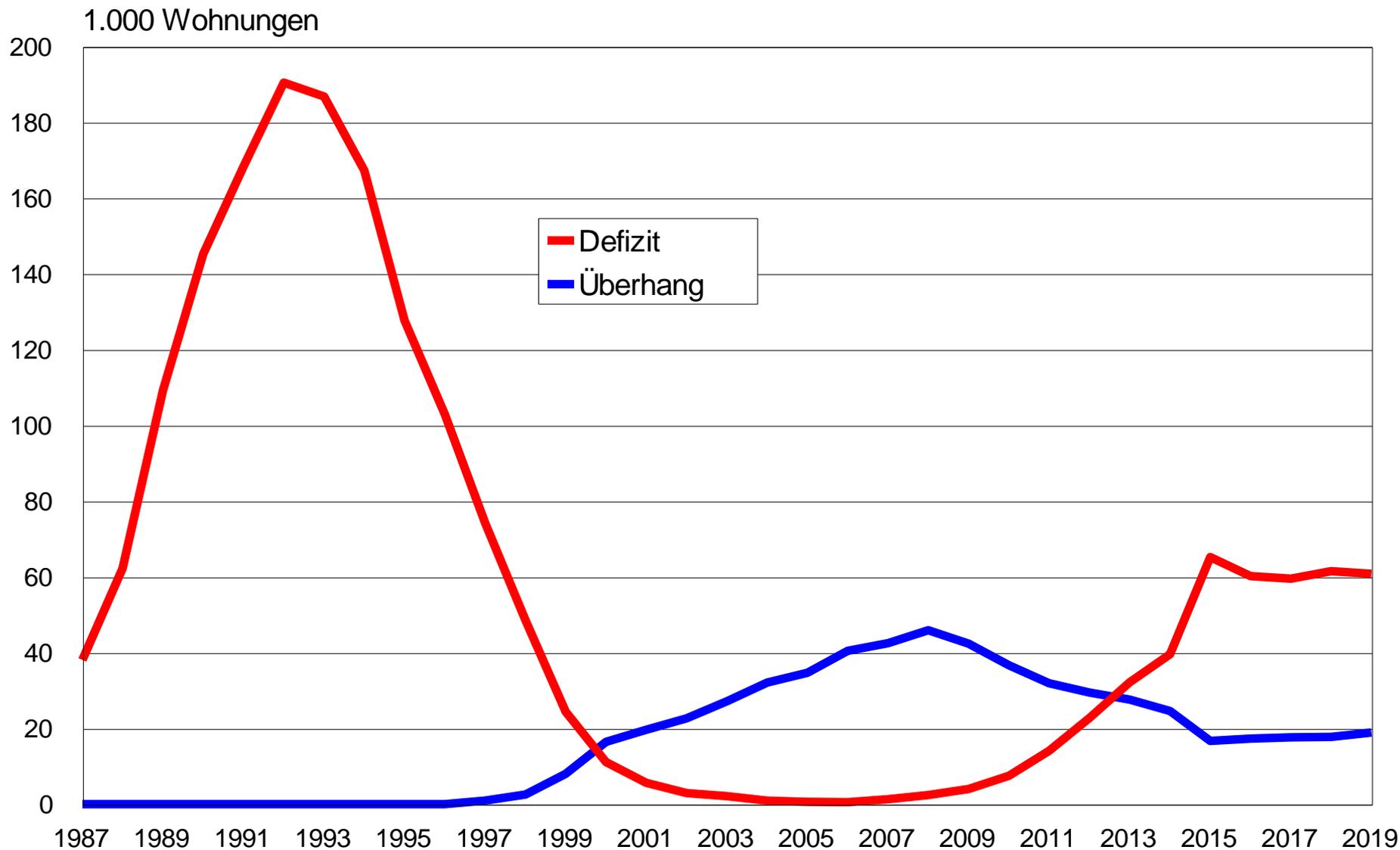
Entwicklung des Wohnungsbestands in Niedersachsen von 1995 bis 2019



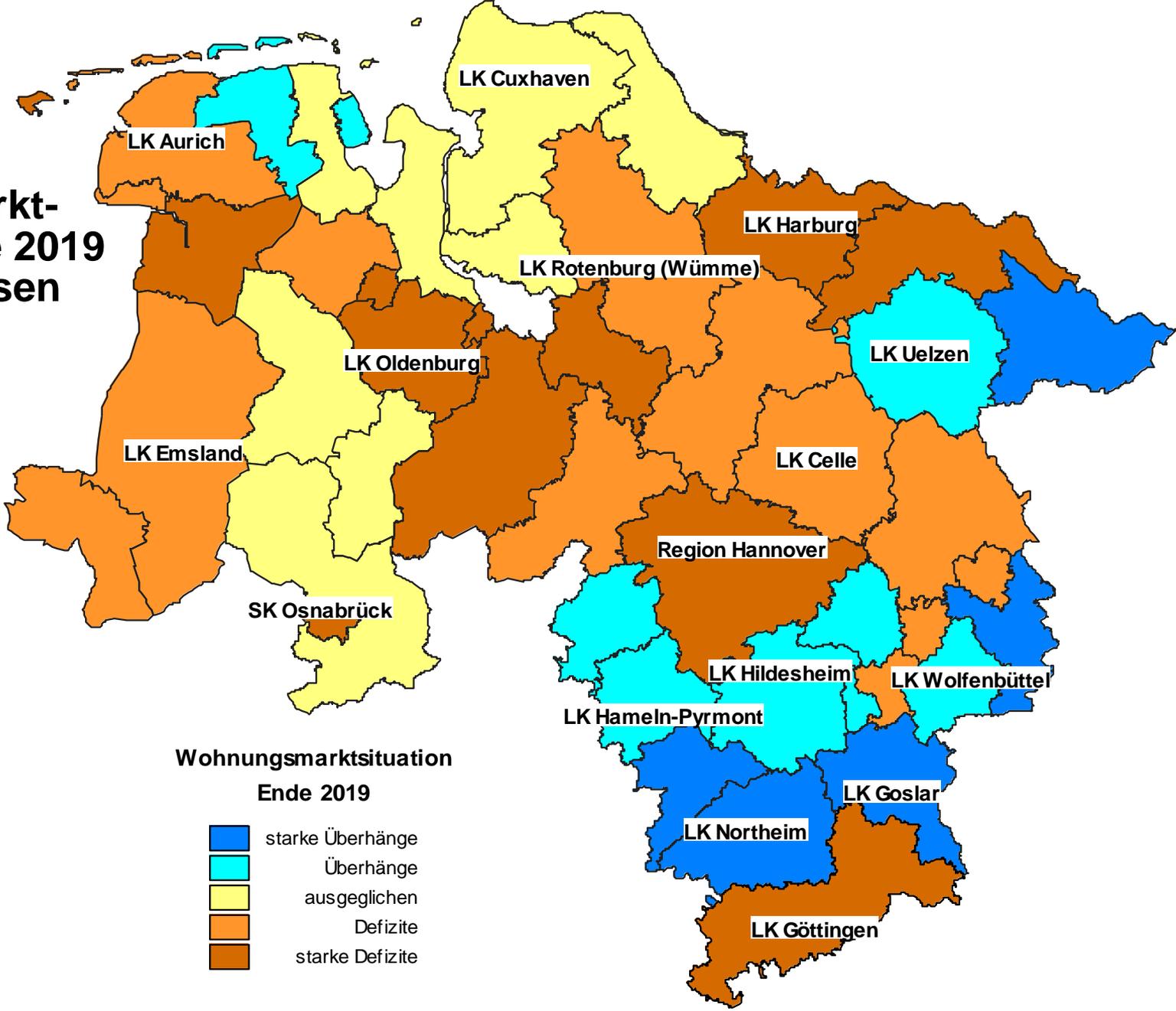
Entwicklung der Zahl privater Haushalte in Niedersachsen von 1987 bis 2019



Wohnungsdefizite und Wohnungsüberhänge in Niedersachsen von 1987 bis 2019



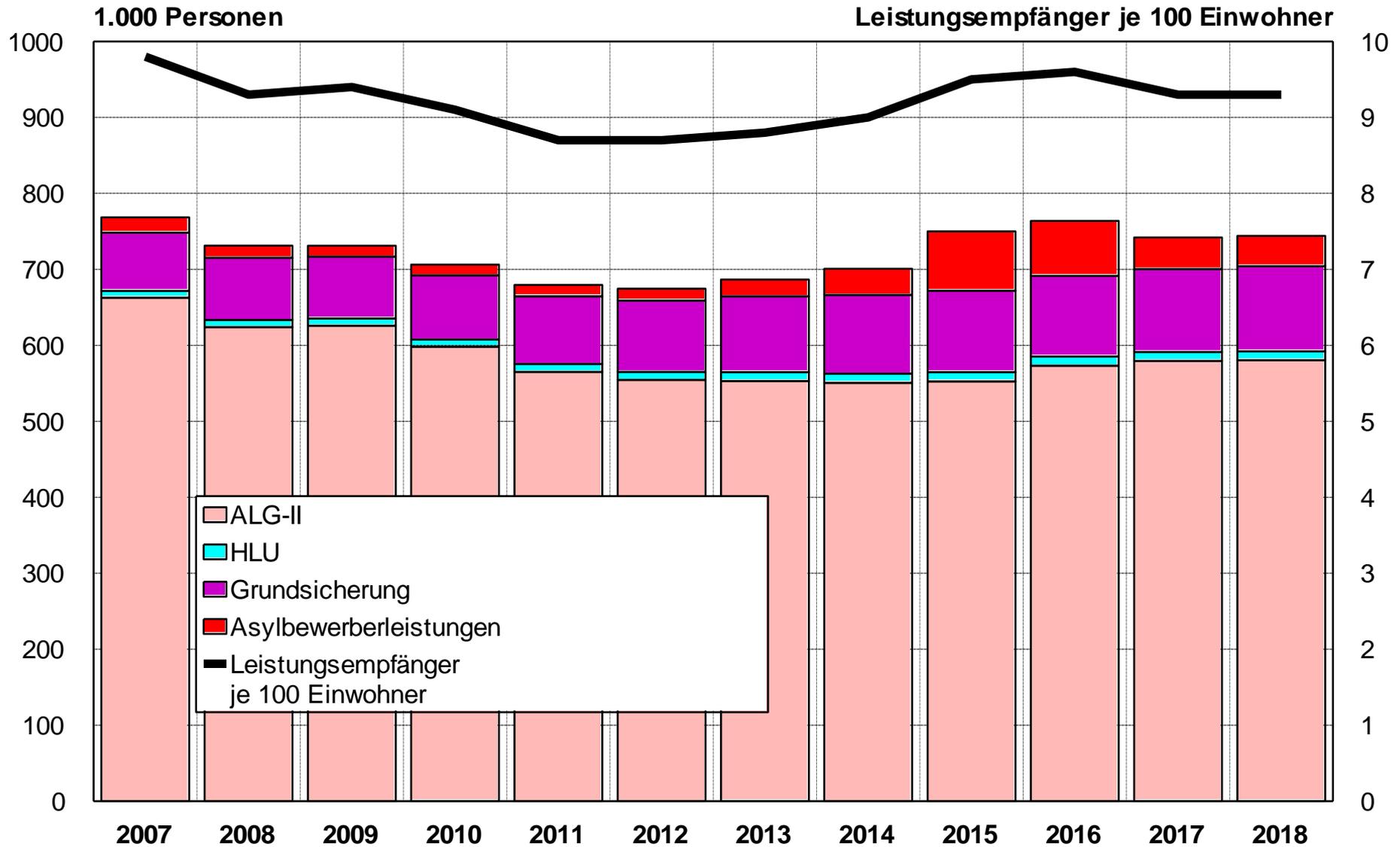
Wohnungsmarktsituation Ende 2019 in Niedersachsen



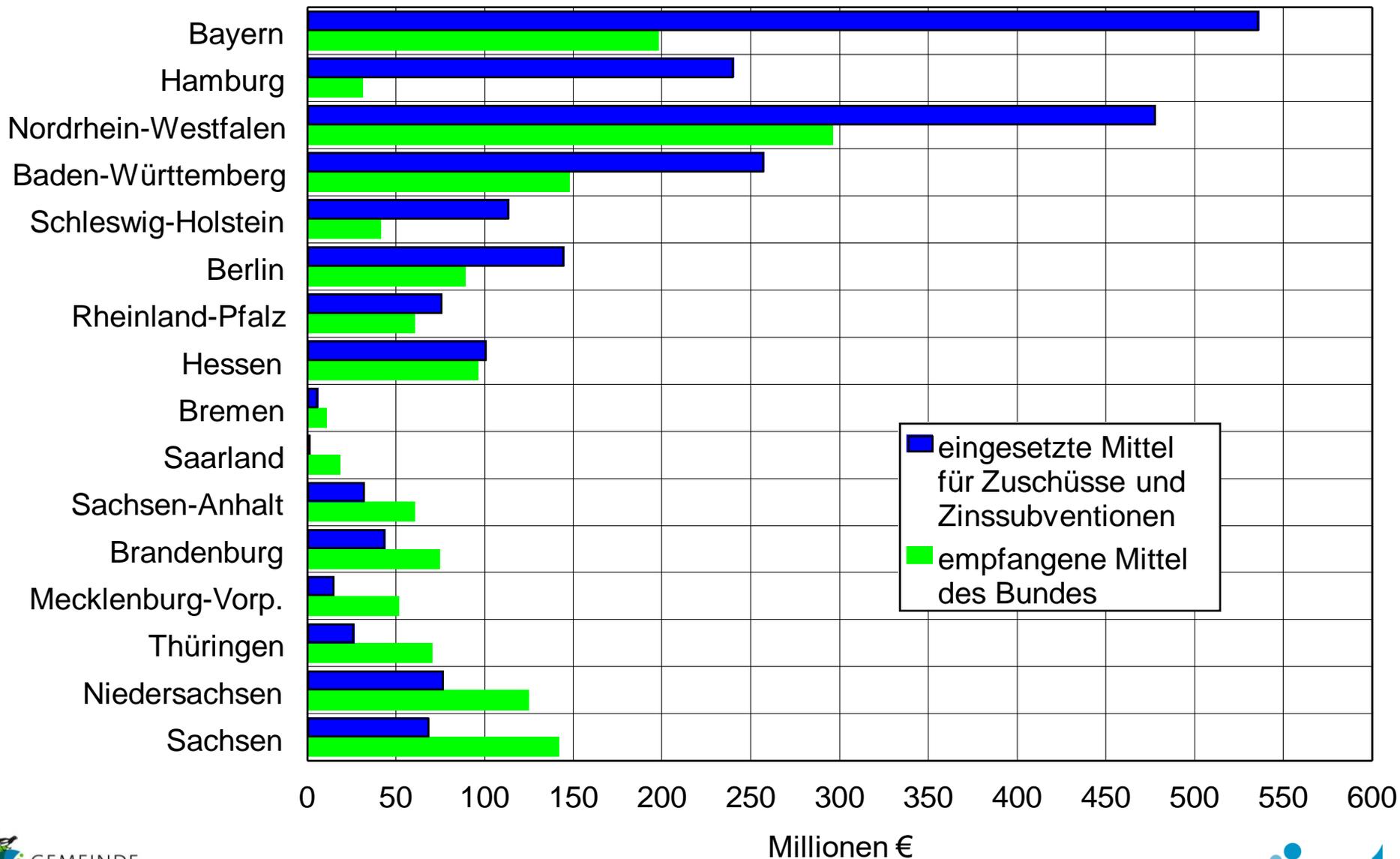
Wohnungsmarktsituation
Ende 2019

- starke Überhänge
- Überhänge
- ausgeglichen
- Defizite
- starke Defizite

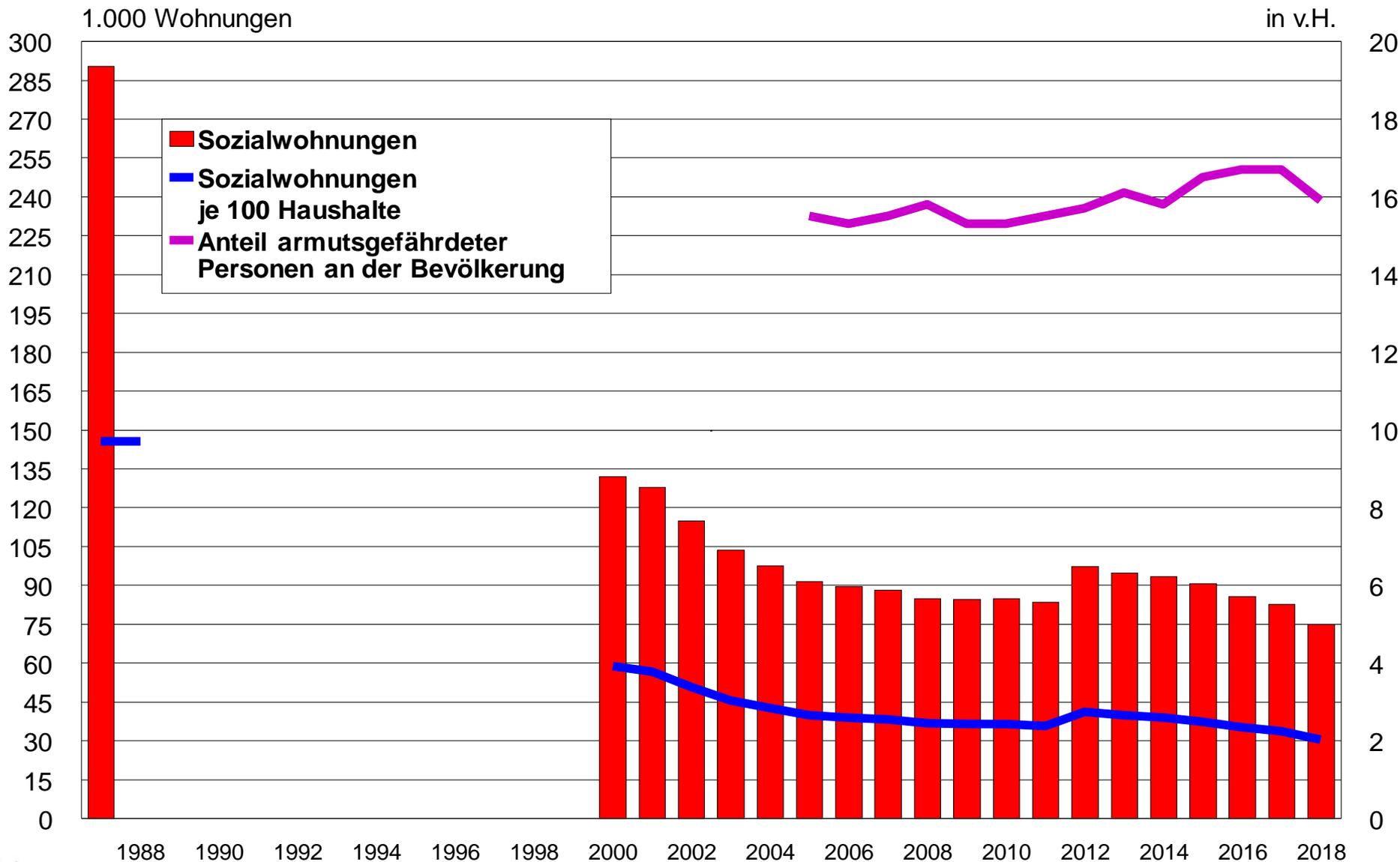
Empfänger von Mindestsicherungsleistungen in Niedersachsen von 2007 bis 2018



Insgesamt eingesetzte Mittel für Zinssubventionen und Zuschüsse sowie empfangene Bundesmittel im Durchschnitt der Jahre 2017 bis 2019



Entwicklung des Bestandes an Sozialwohnungen in Niedersachsen von 1987 bis 2018

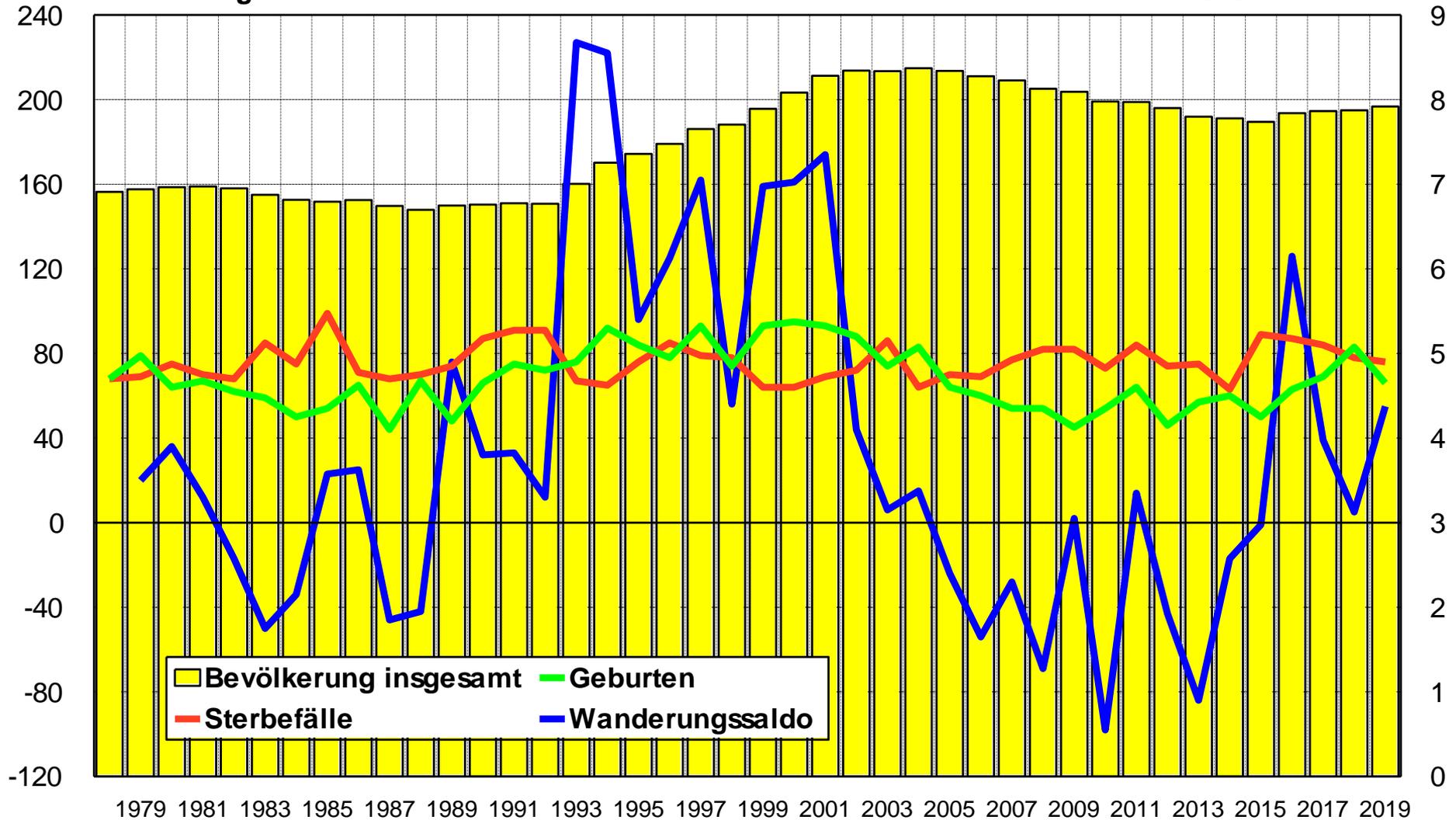


Entwicklung und aktuelle Wohnungsmarktkonstellation in der Gemeinde Algermissen

Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Algermissen von 1978 bis 2019

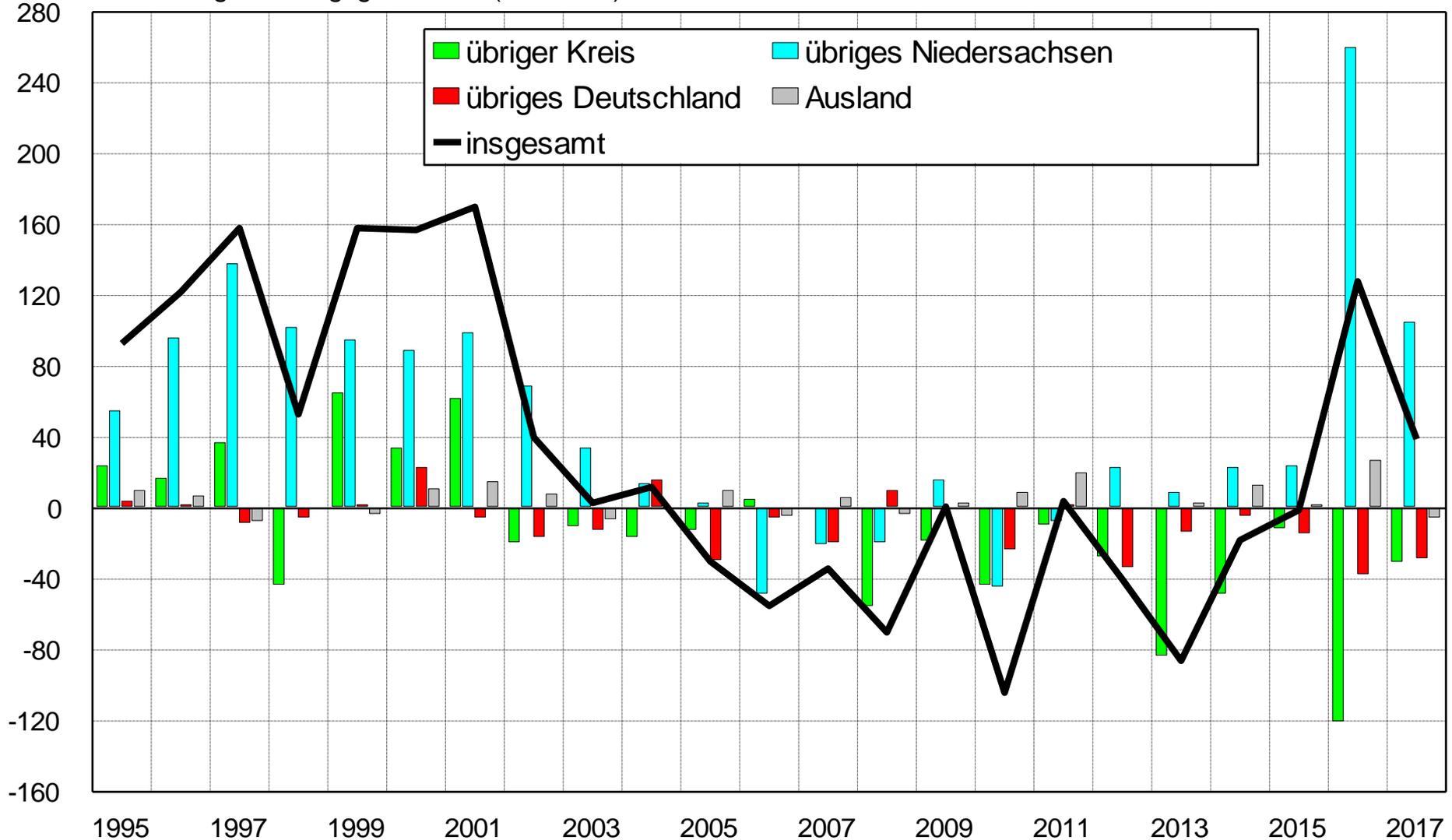
Geburten, Sterbefälle
Wanderungssaldo

1.000 Einwohner

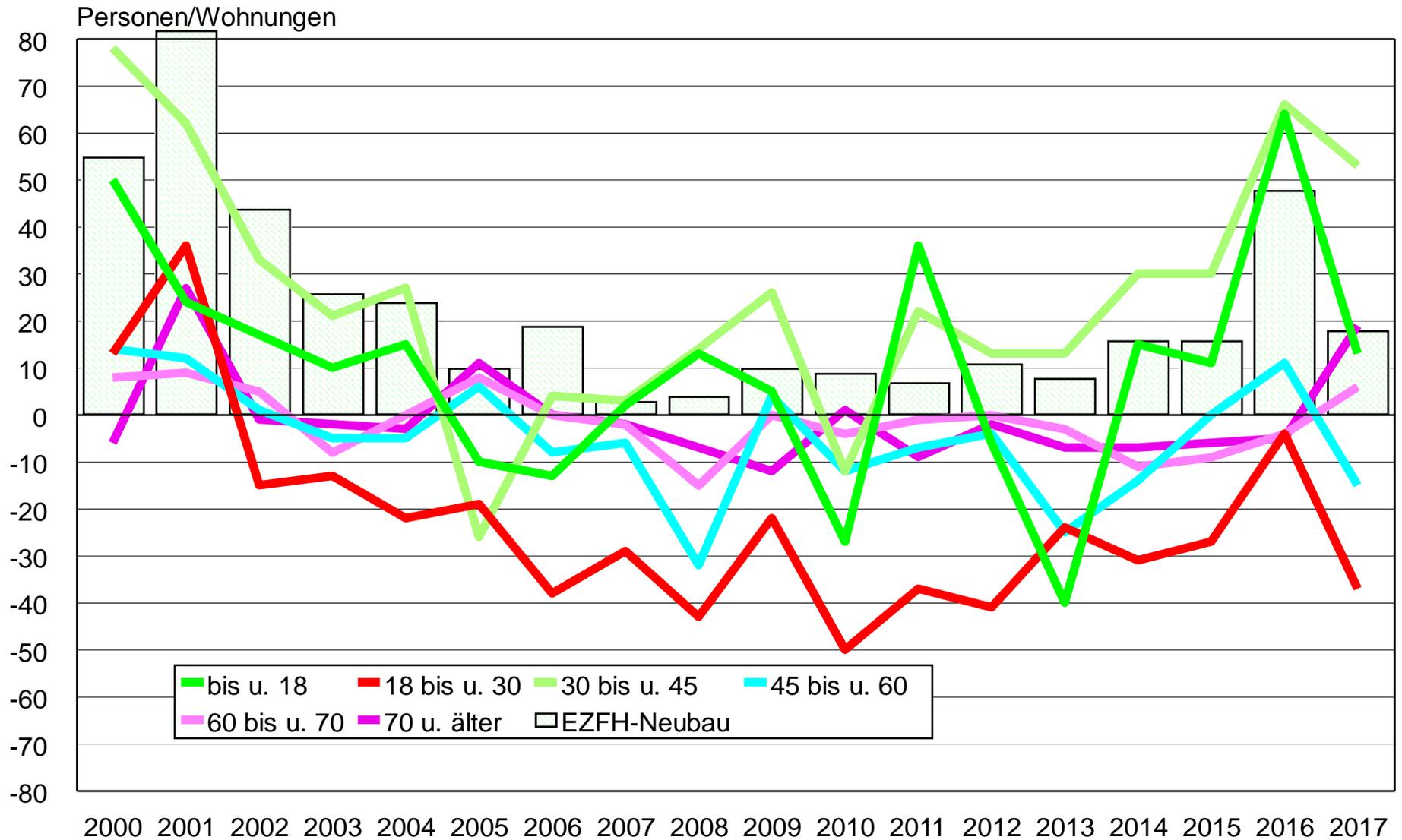


Wanderungsaustausch Gemeinde Algermissen mit verschiedenen Regionen in der Summe Jahre 1995 bis 2017

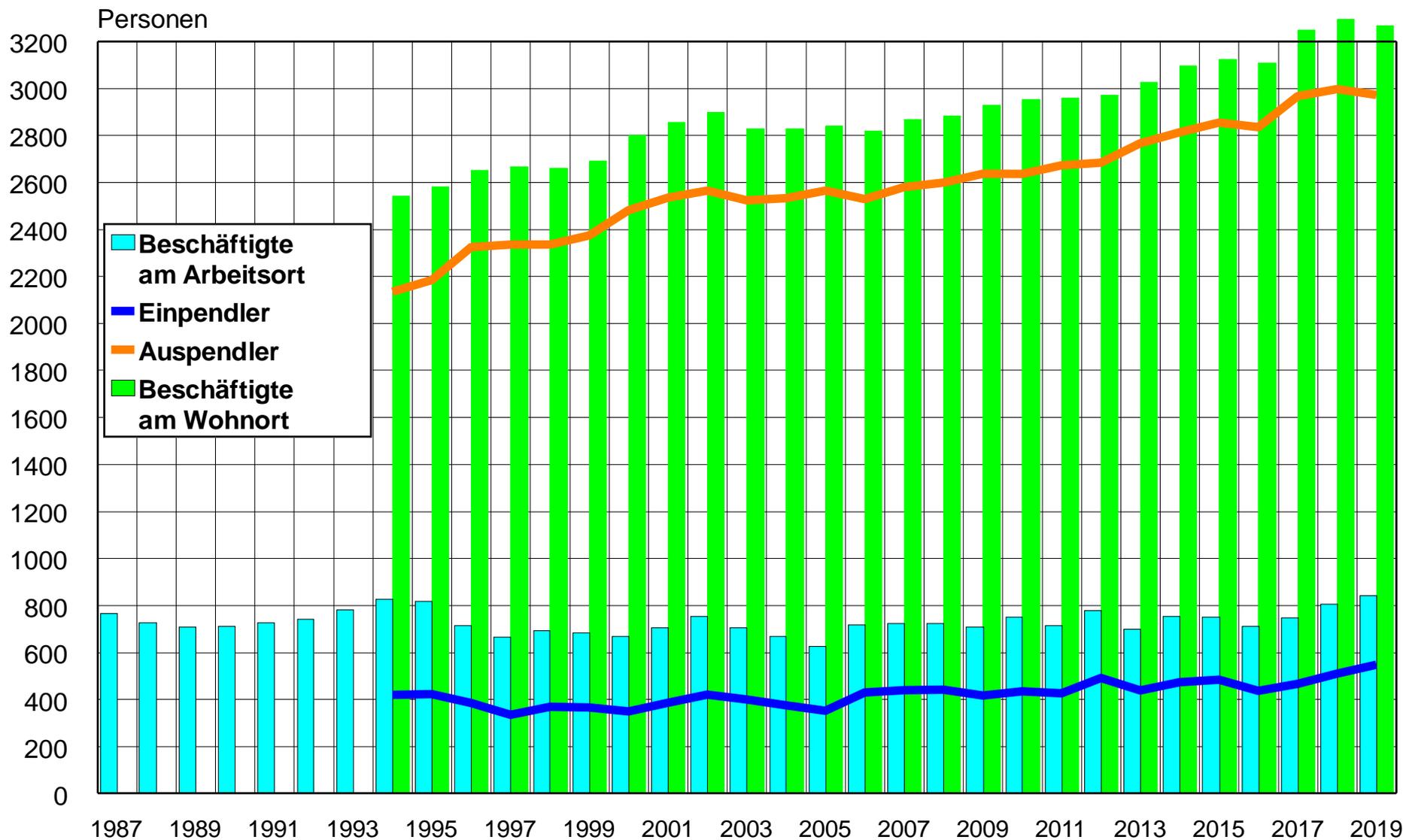
Wanderungssalden gegenüber ... (Personen)



Wanderungssalden der Gemeinde Algermissen nach Altersgruppen sowie der Neubau von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern von 1995 bis 2017

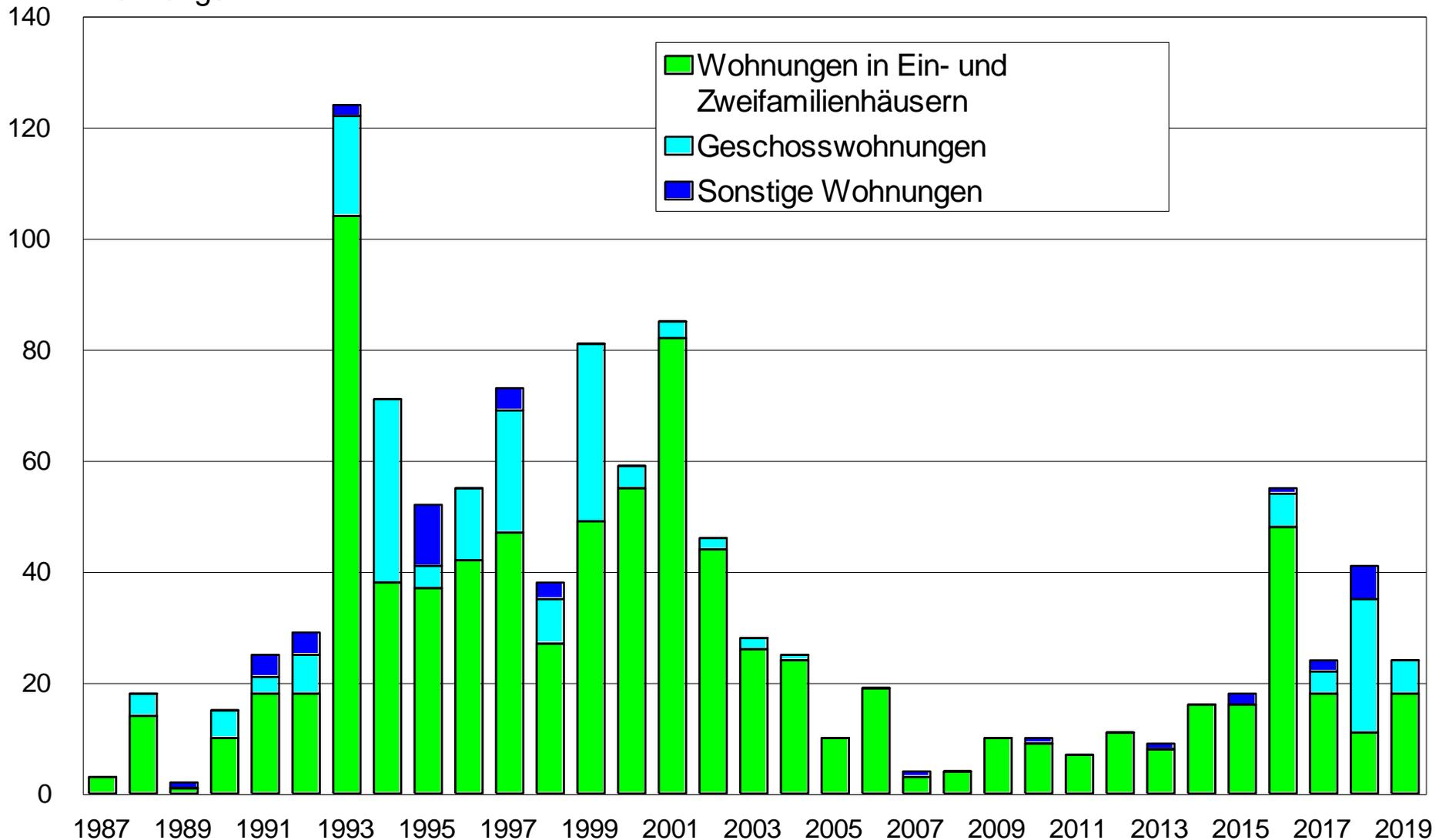


Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohn- und Arbeitsort sowie der Ein- und Auspendler in der Gemeinde Algermissen bis 2019

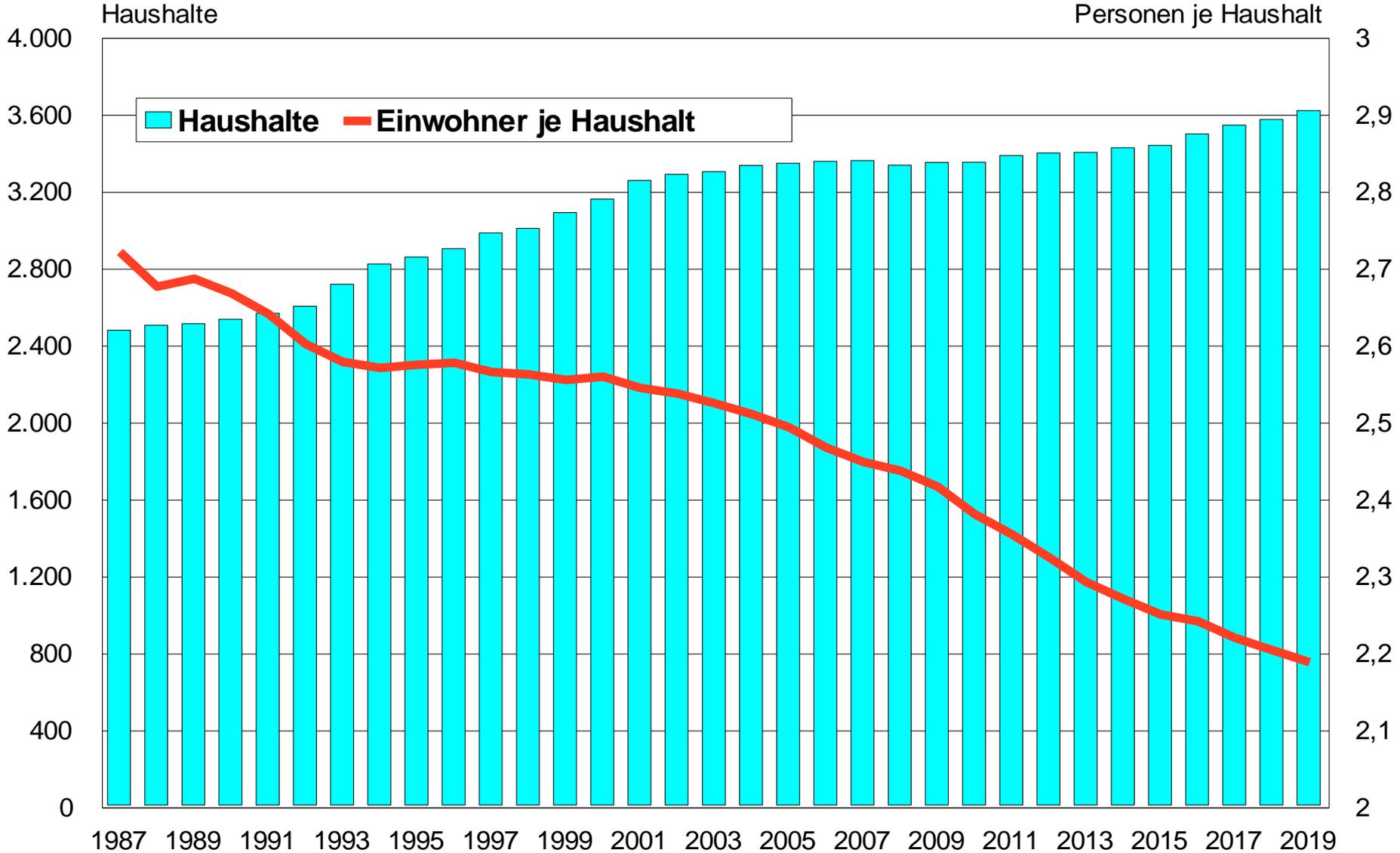


Wohnungsbau in der Gemeinde Algermissen von 1987 bis 2019

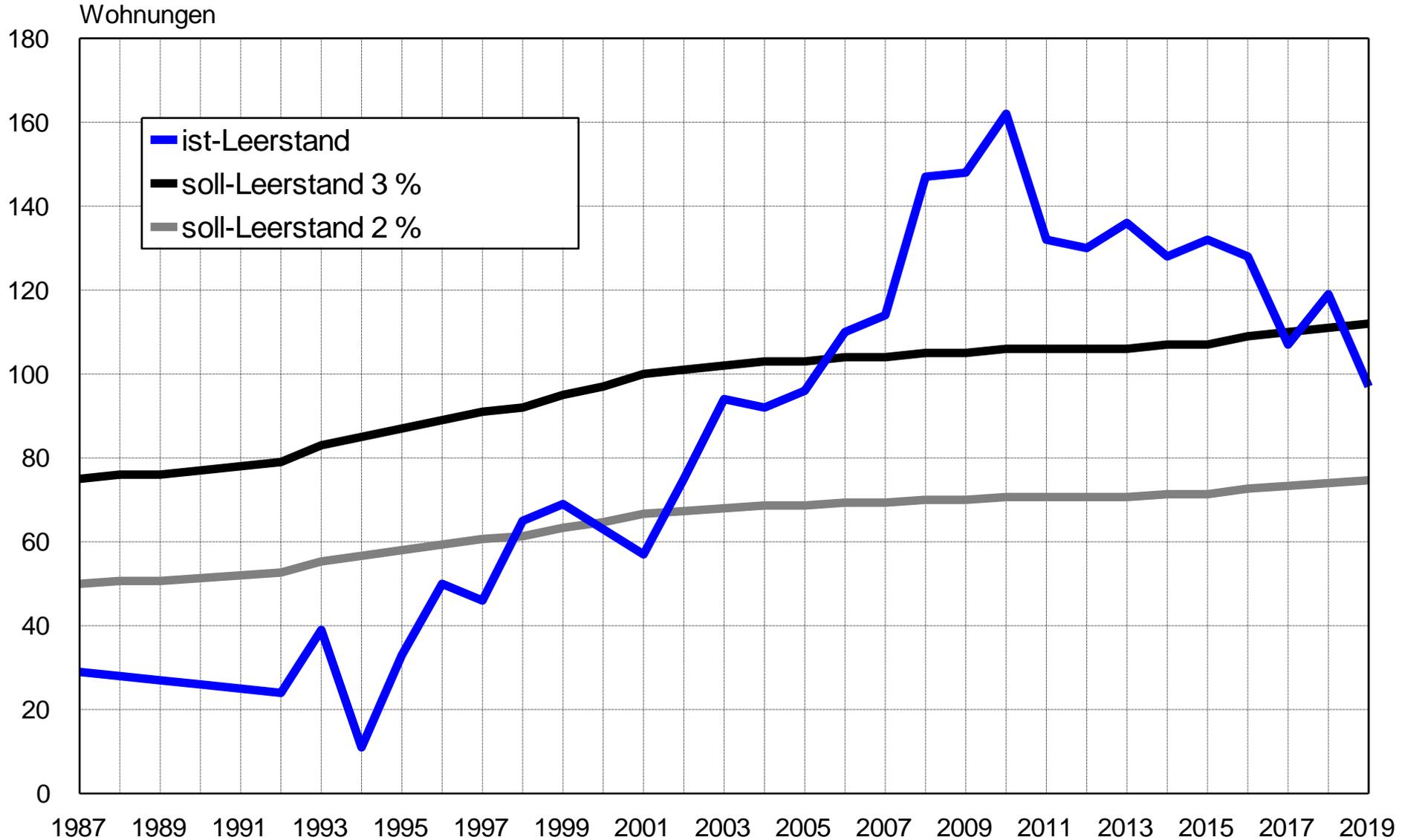
Wohnungen



Entwicklung der Zahl privater Haushalte in der Gemeinde Algermissen von 1987 bis 2019



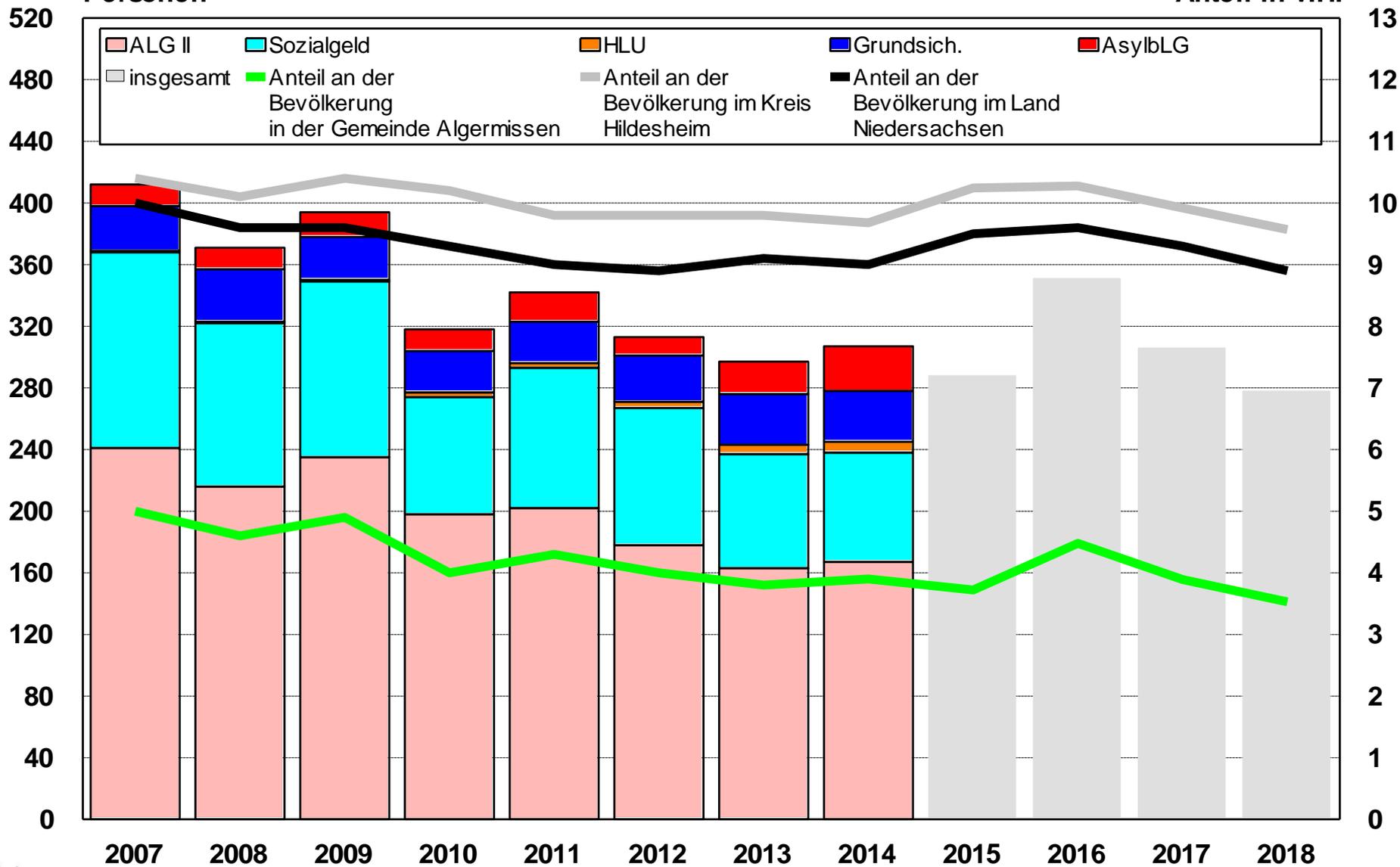
Wohnungsmarktentwicklung in der Gemeinde Algermissen von 1987 bis 2019*)



Empfänger von Mindestsicherungsleistungen in der Gemeinde Algermissen von 2007 bis 2018

Personen

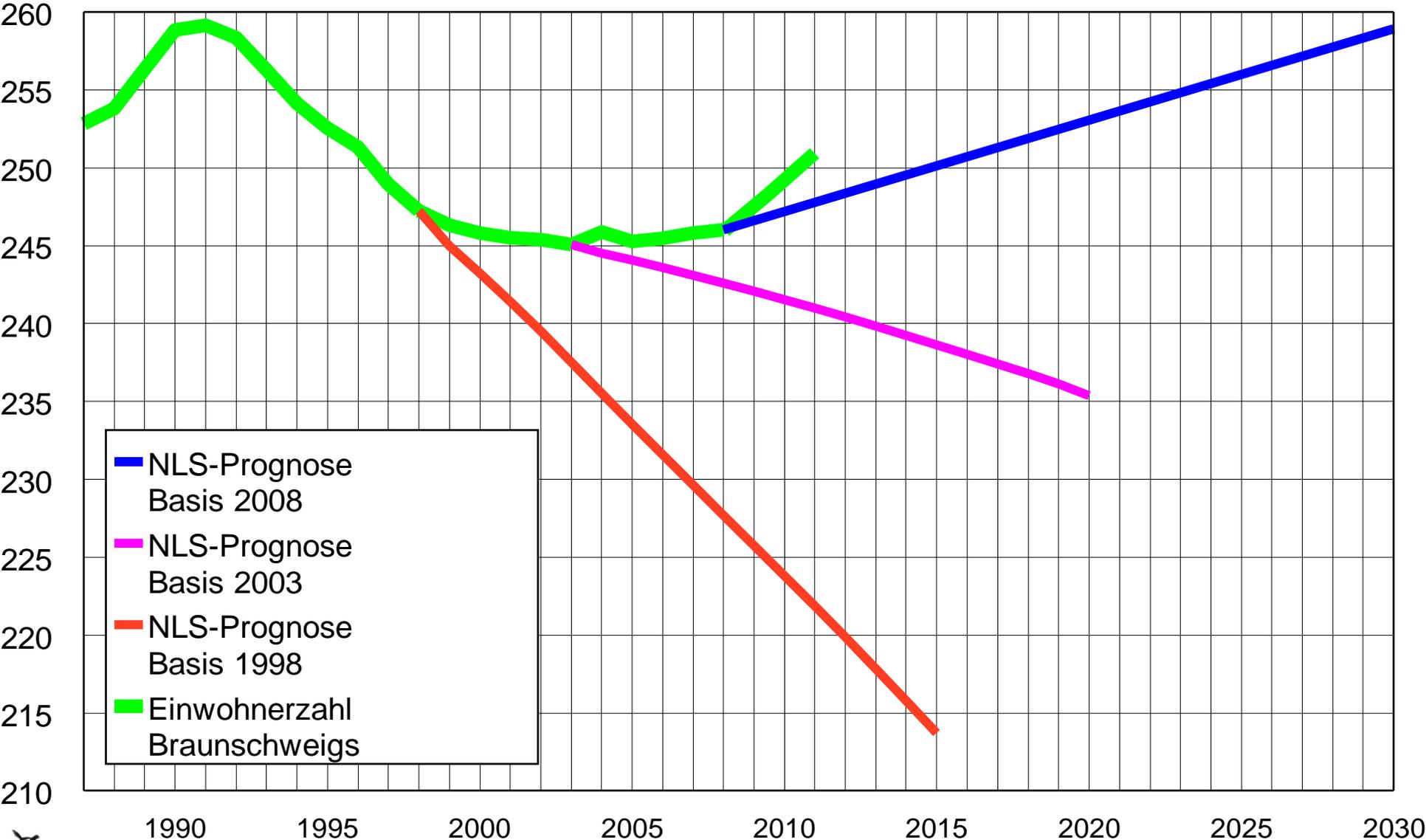
Anteil in v.H.



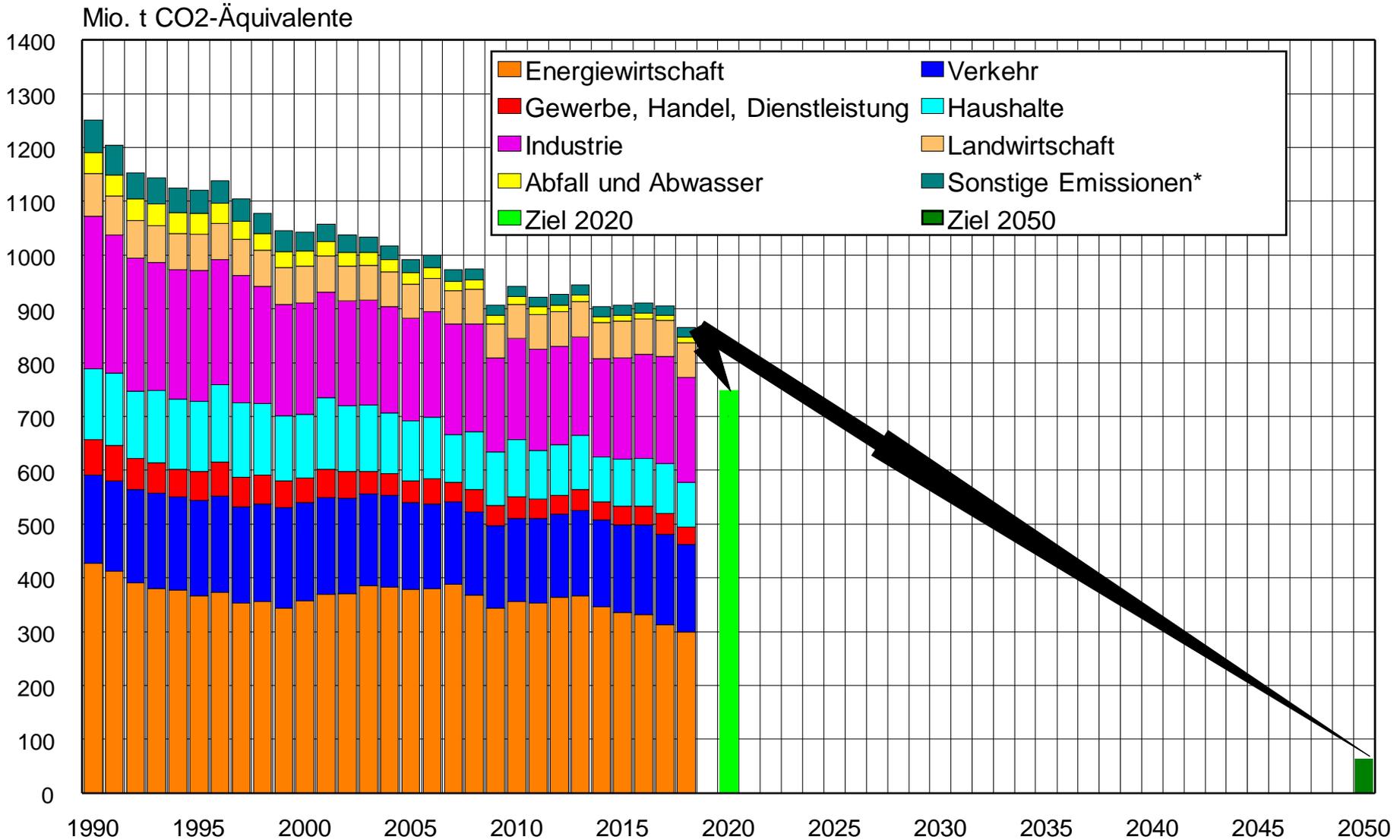
Anmerkungen zur Prognose und Rahmenbedingungen der weiteren Entwicklung

Bevölkerungsentwicklung in Braunschweig und Bevölkerungsprognosen zu verschiedenen Zeitpunkten

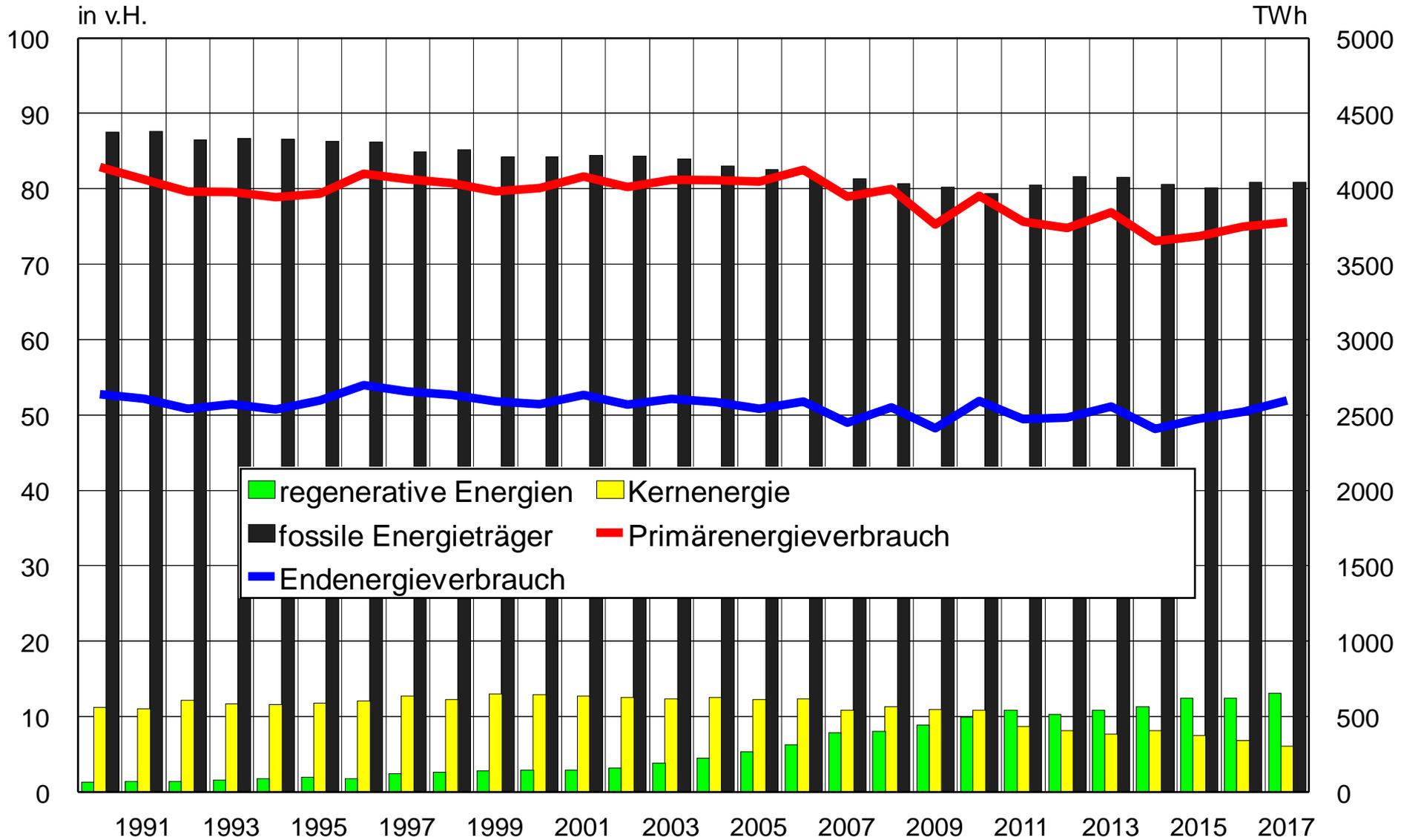
in 1.000 Personen



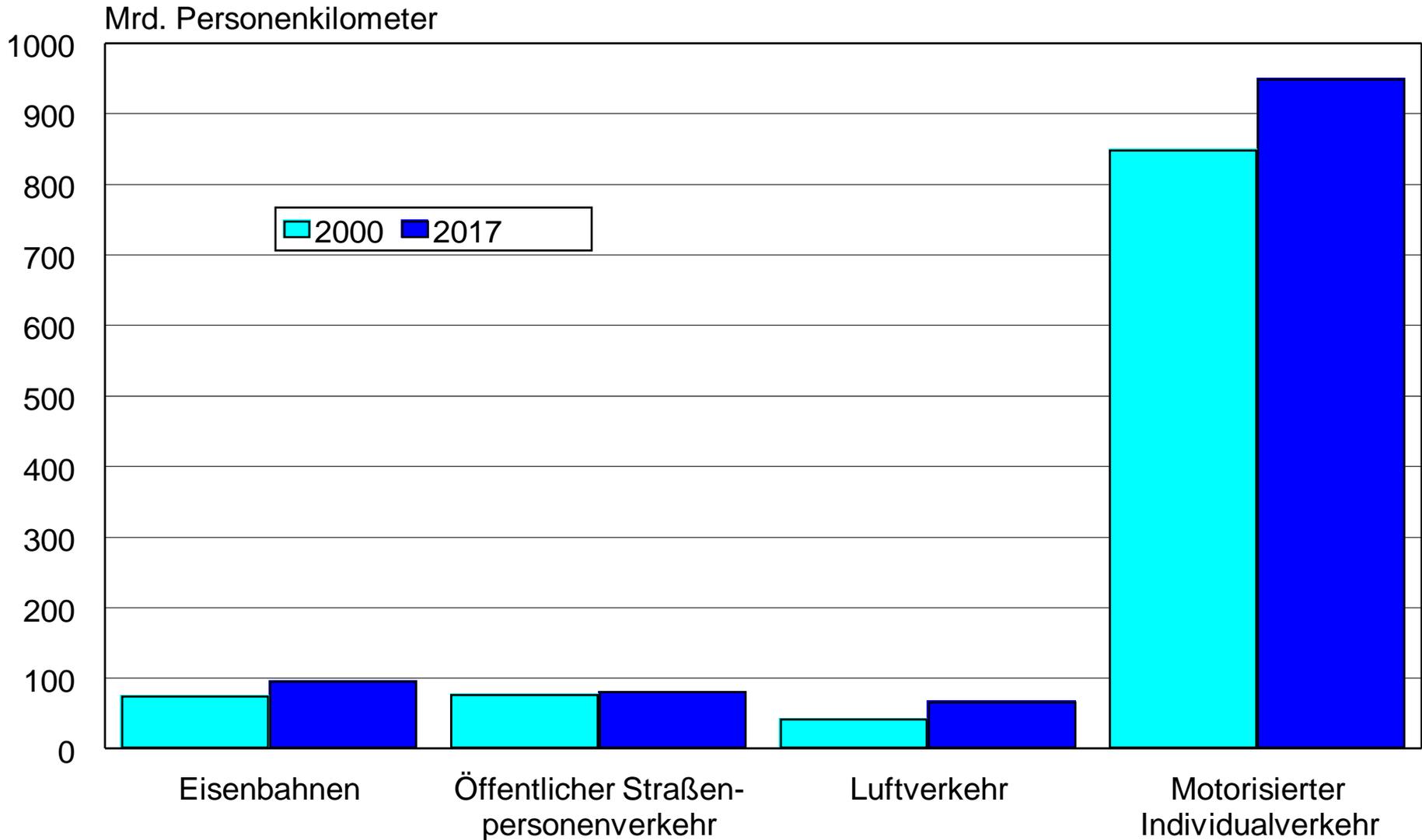
Entwicklung der Treibhausgasemissionen in Deutschland in der Abgrenzung der Sektoren des Aktionsprogrammes Klimaschutz 2020



Anteil verschiedener Energieträger am Primärenergieverbrauch in Deutschland von 1990 bis 2017

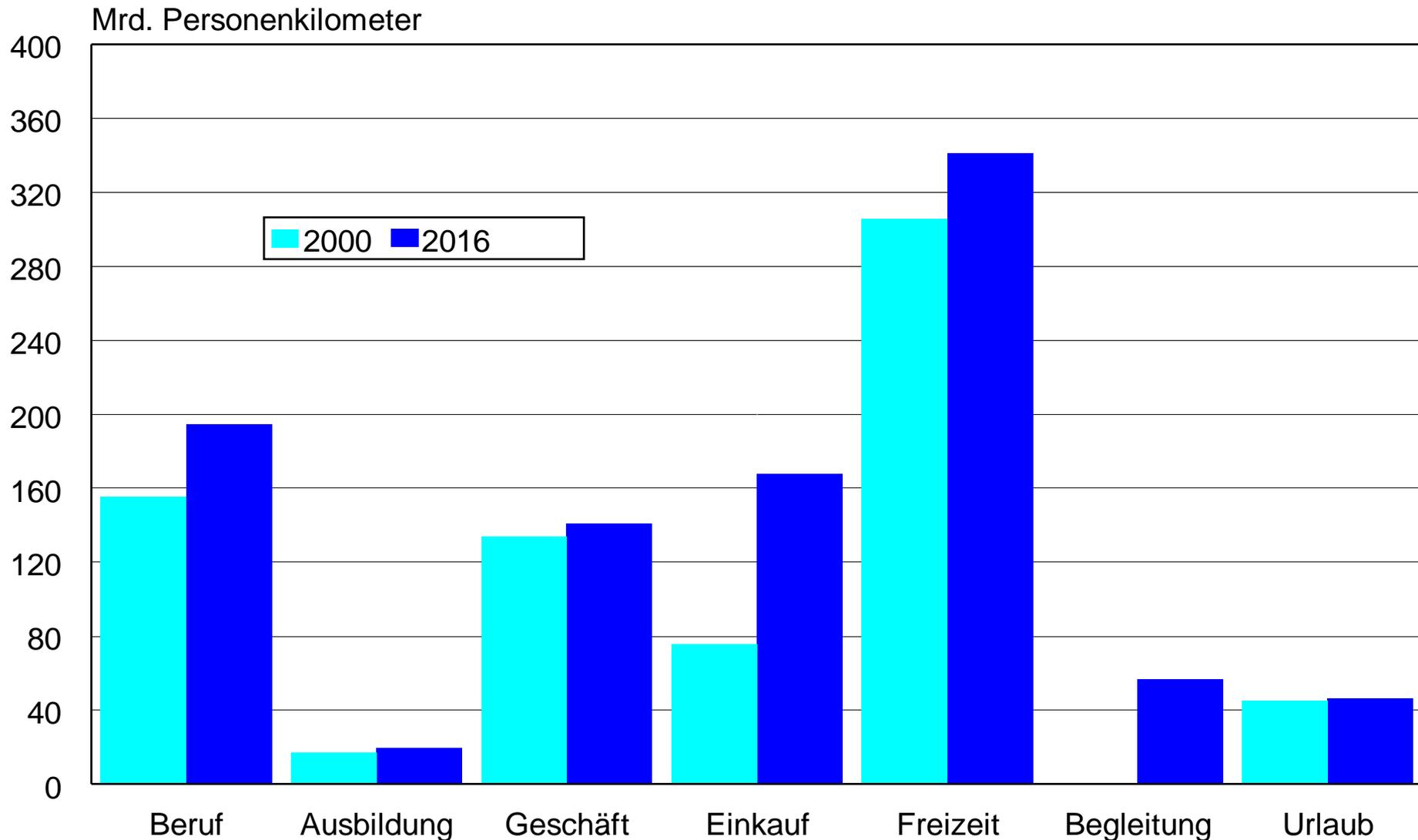


Zurückgelegte Personenkilometer in den Jahren 2000 und 2017 nach Verkehrssystemen



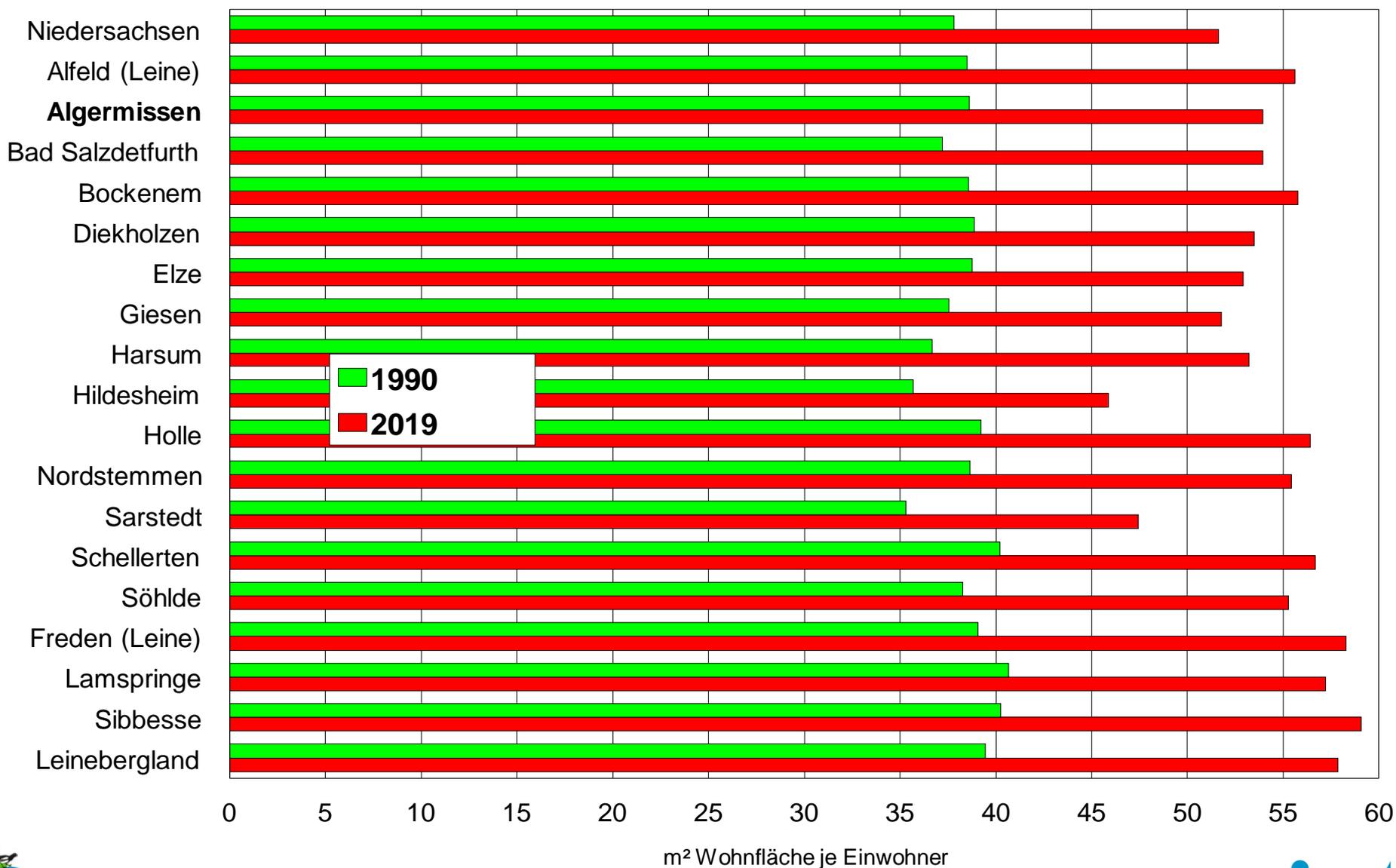
Der Zuwachs im Individualverkehr war mit 100,8 Mrd. Personenkilometer höher als die gesamte Verkehrsleistung der Eisenbahnen 2017 (95,8 Mrd. Personenkilometer)

Personenkilometer im motorisierten Individualverkehr in den Jahren 2000 und 2016 nach Anlässen



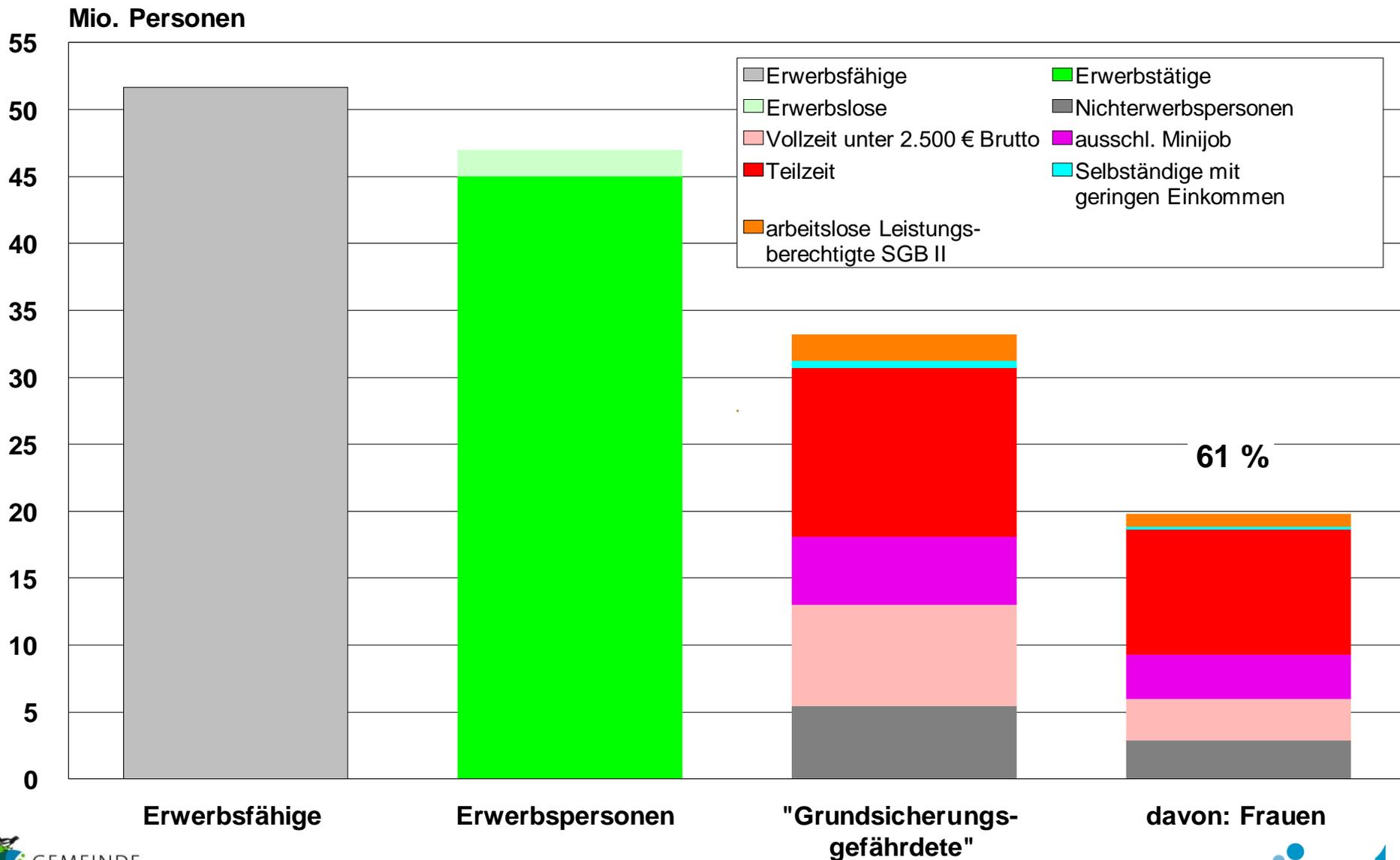
Der Anteil des motorisierten Individualverkehrs am Berufspendlerverkehr ist von 76 % im Jahr 2000 auf 81 % im Jahr 2016 angestiegen

Verfügbare Wohnfläche je Einwohner in Niedersachsen und im Kreis Hildesheim 1990 und 2019



Nationales Risiko "Altersarmut"

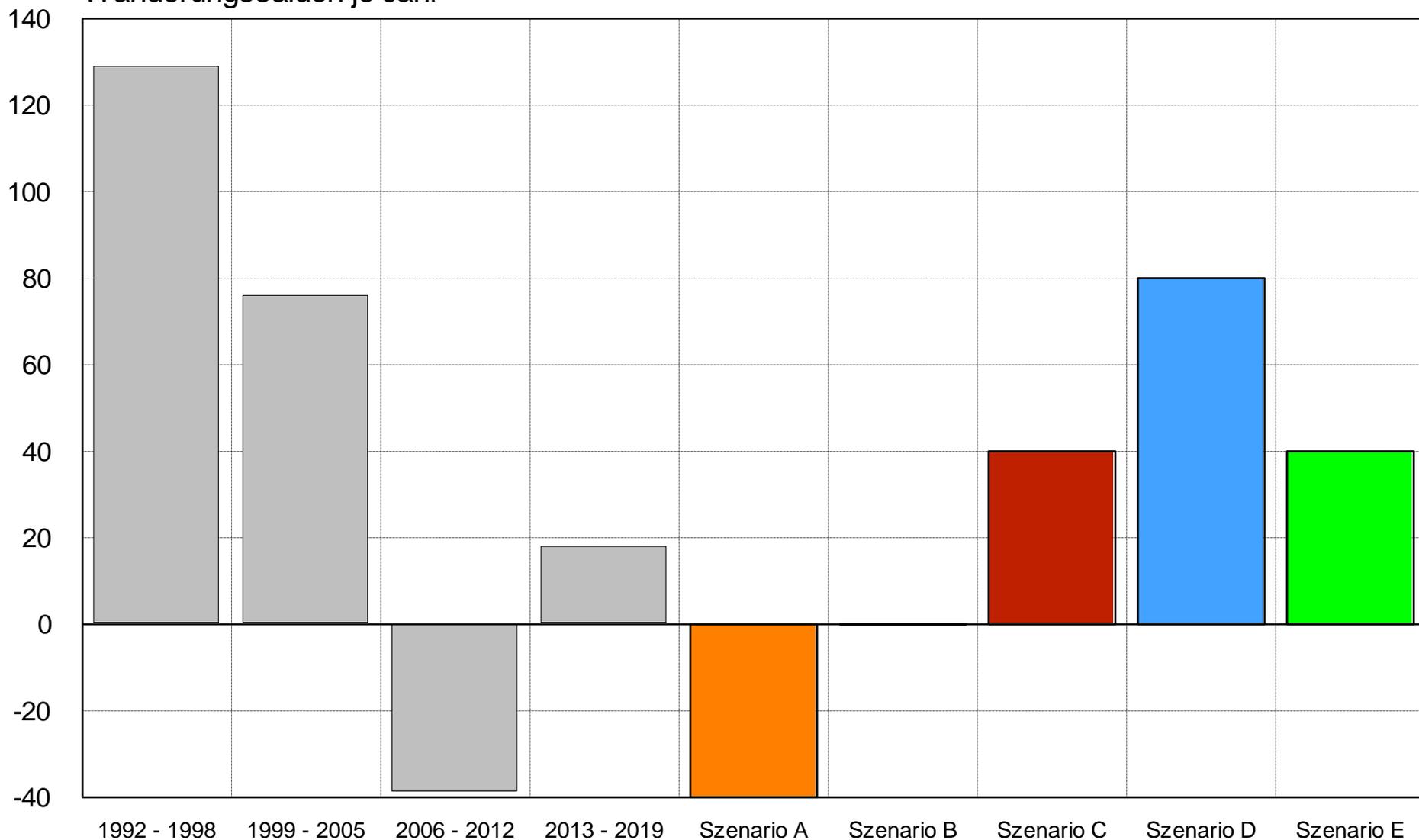
Erwerbsfähige, Erwerbspersonen und tendenziell "Grundsicherungsgefährdete"



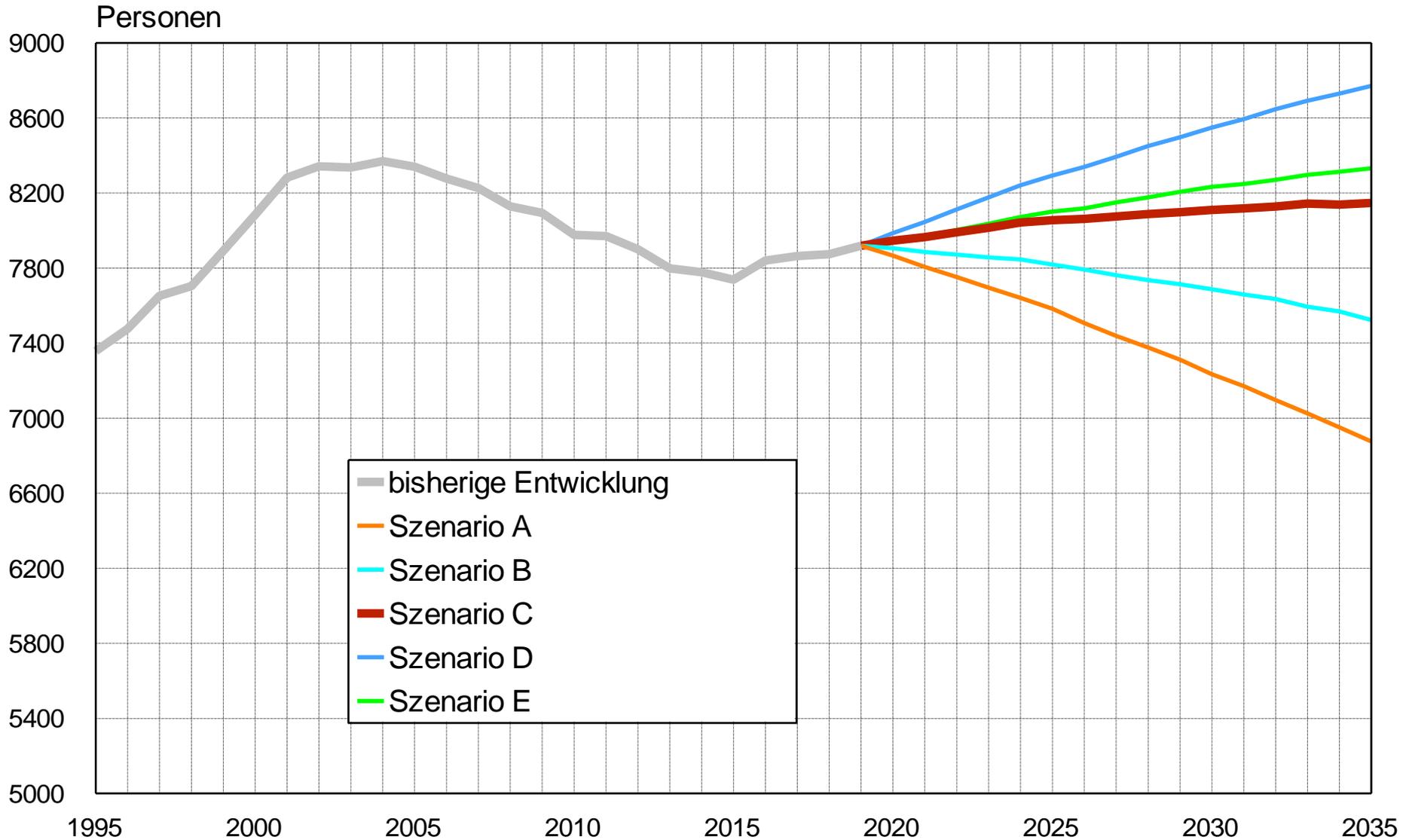
Szenarien für Algermissen

Jährliche Wanderungssalden der Gemeinde Algermissen in vier Vergangenheitszeiträumen und Ansätze für die Modellrechnungen

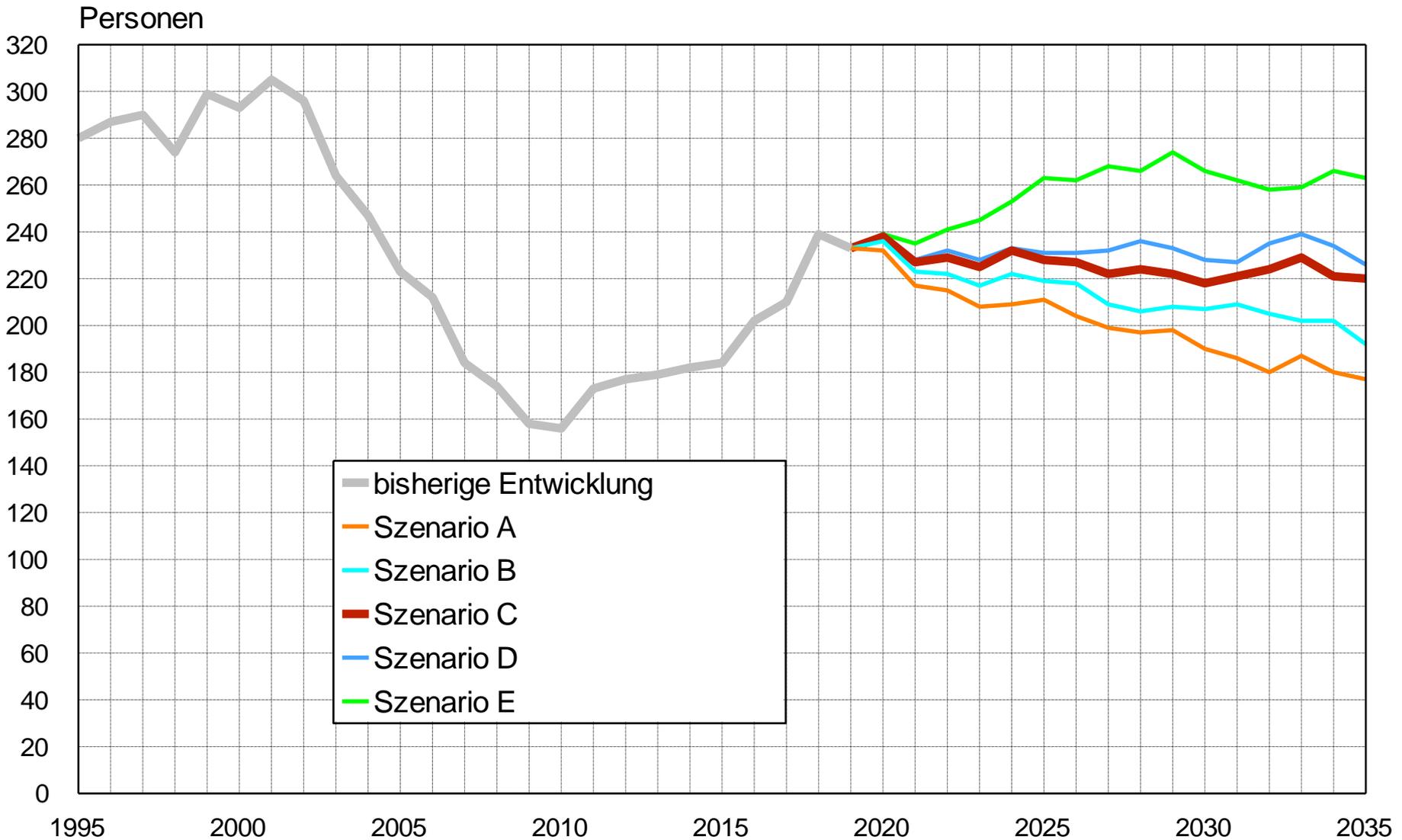
Wanderungssalden je Jahr



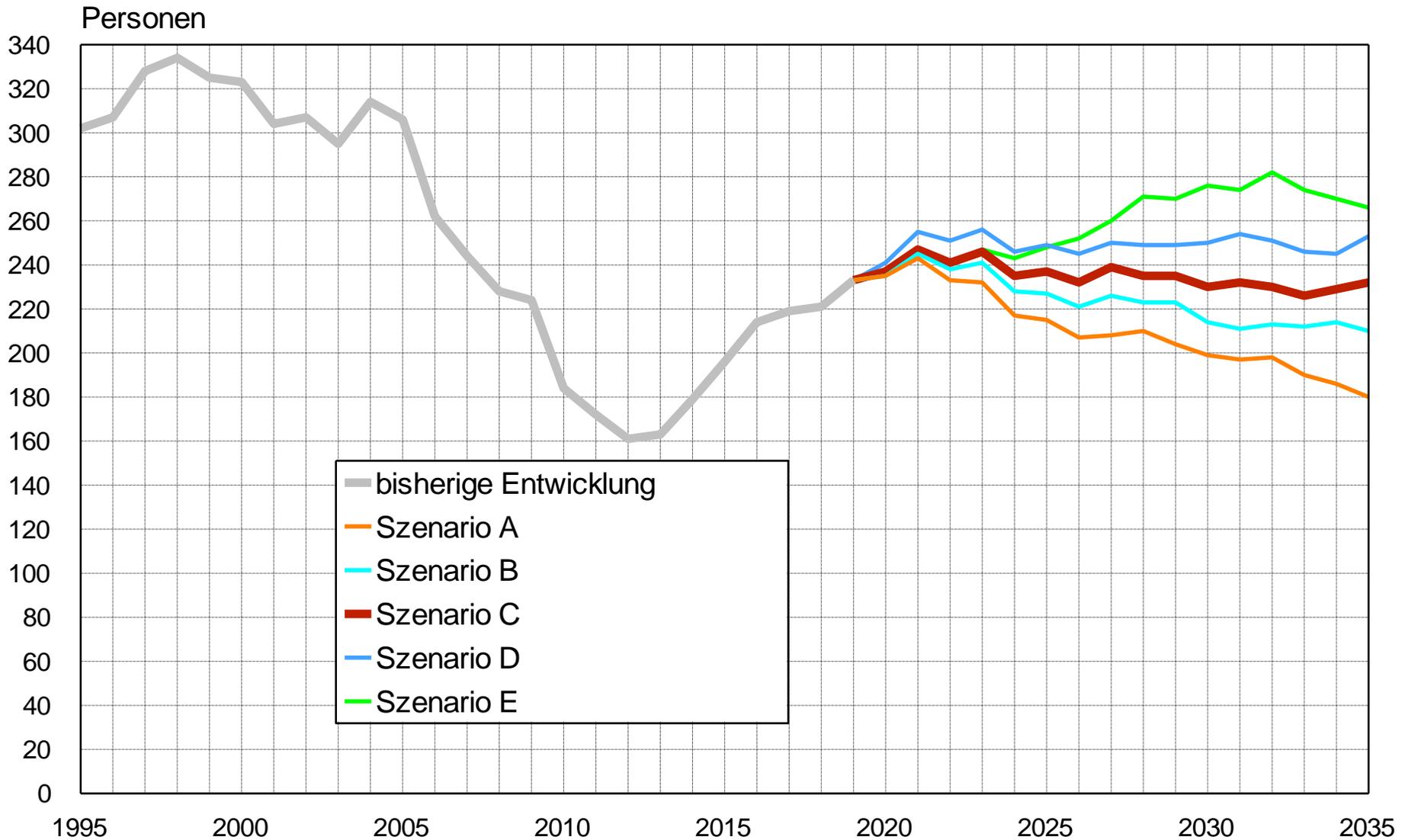
Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Algermissen bis 2019 und in den Szenarien bis 2035



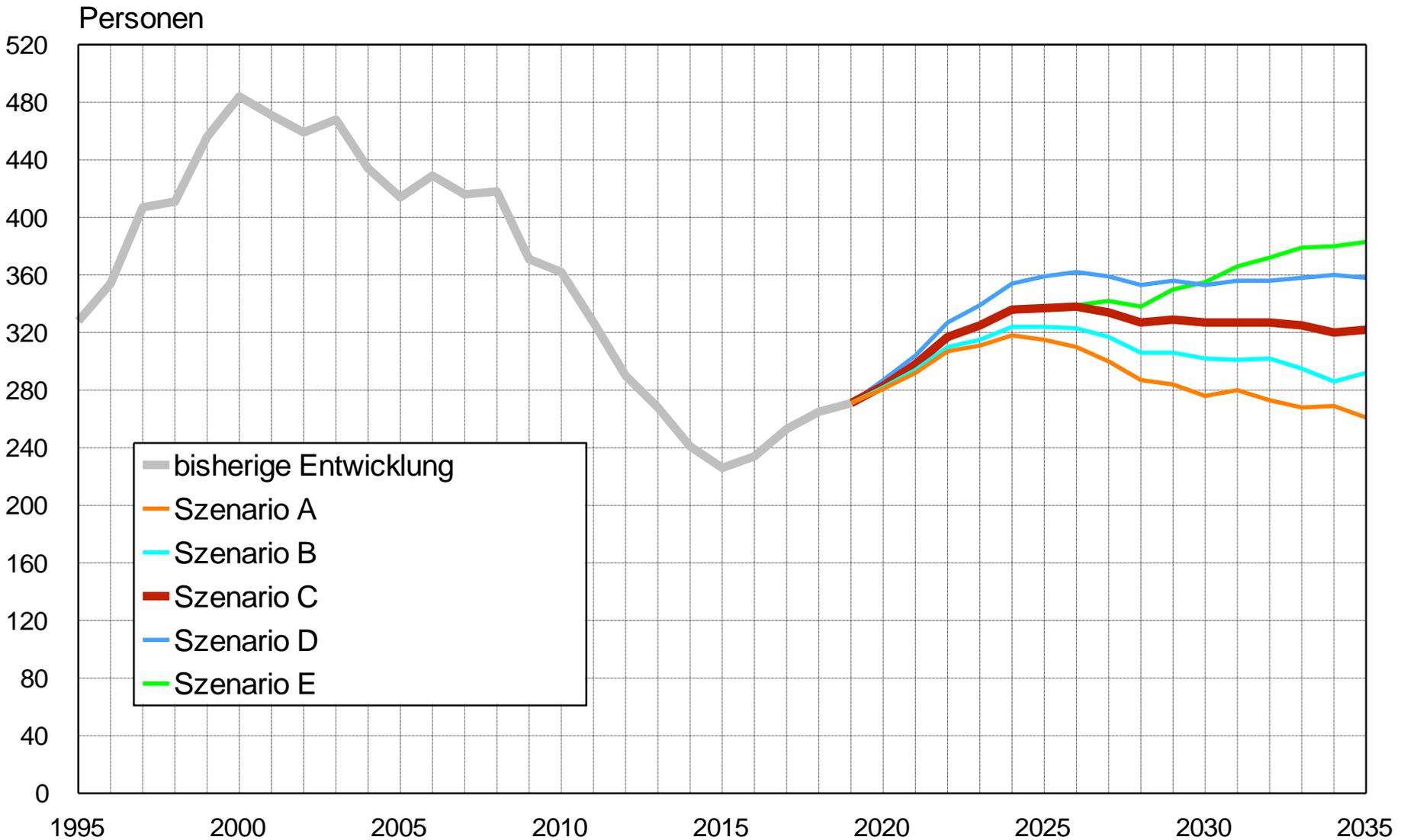
Entwicklung der Altersgruppe "0 bis unter 3 Jahre" in der Gemeinde Algermissen bis 2019 und in den Szenarien bis 2035



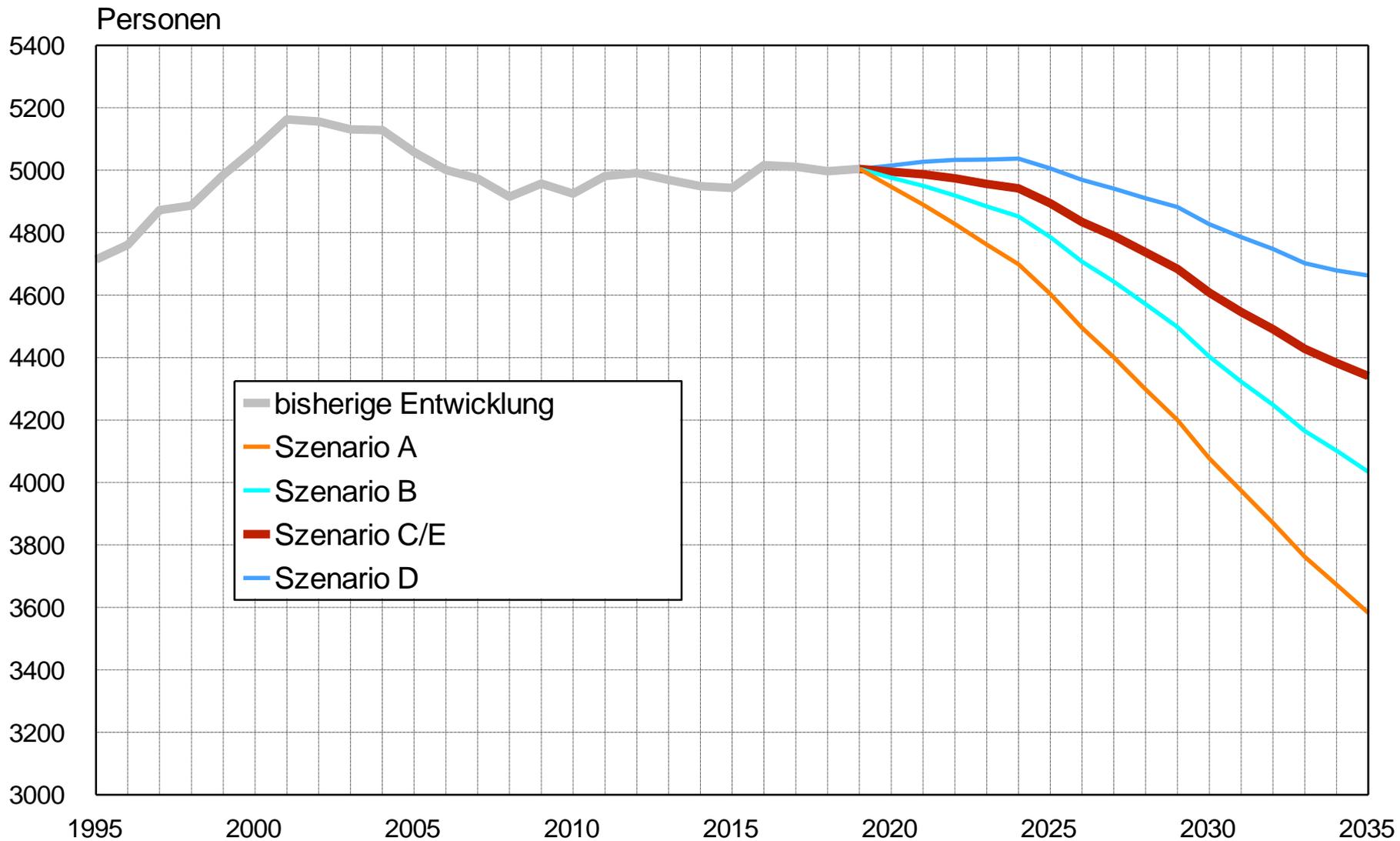
Entwicklung der Altersgruppe "3 bis unter 6 Jahre" in der Gemeinde Algermissen bis 2019 und Szenario-Werte bis 2035



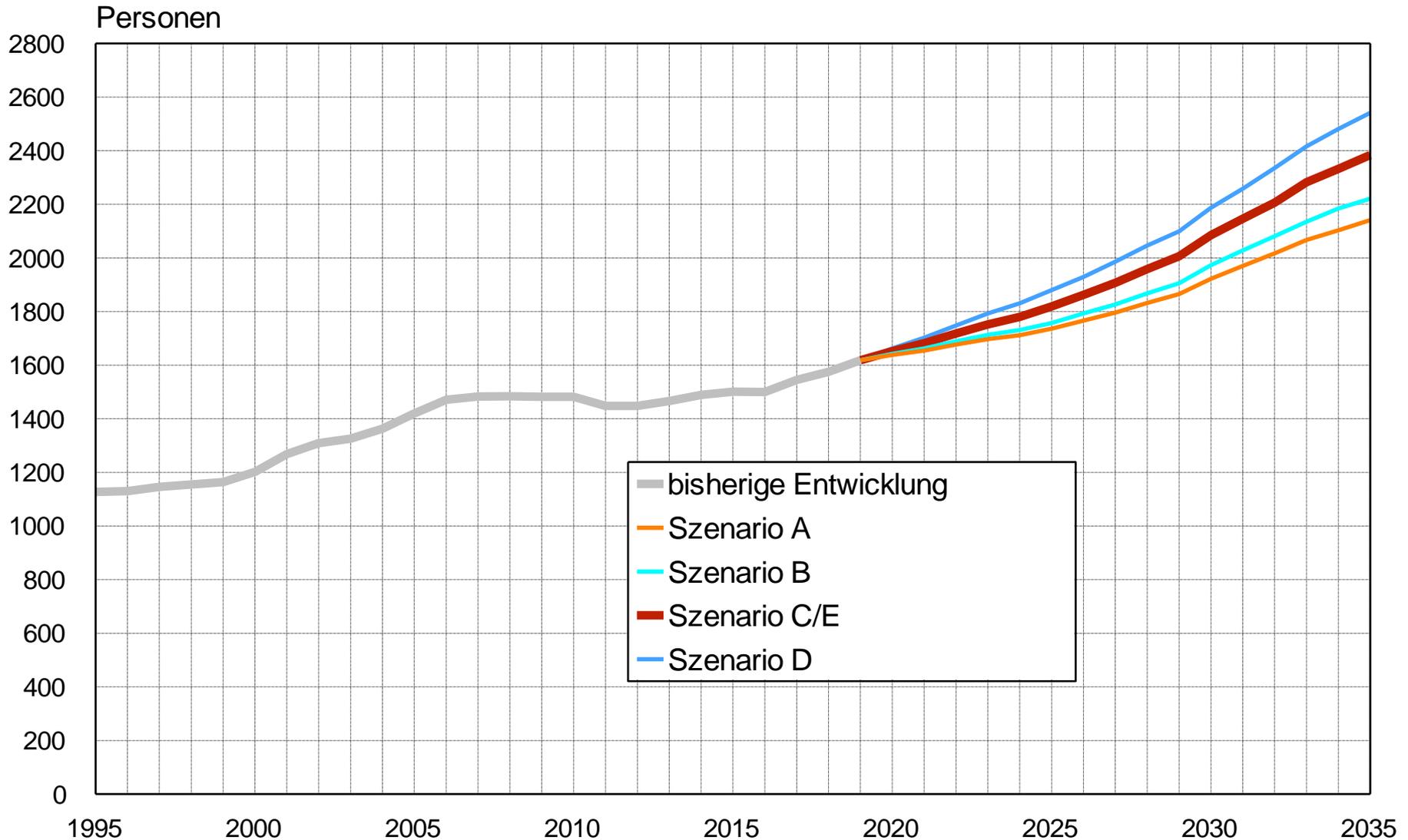
Entwicklung der Altersgruppe "6 bis unter 10 Jahre" in der Gemeinde Algermissen bis 2019 und Szenario-Werte bis 2035



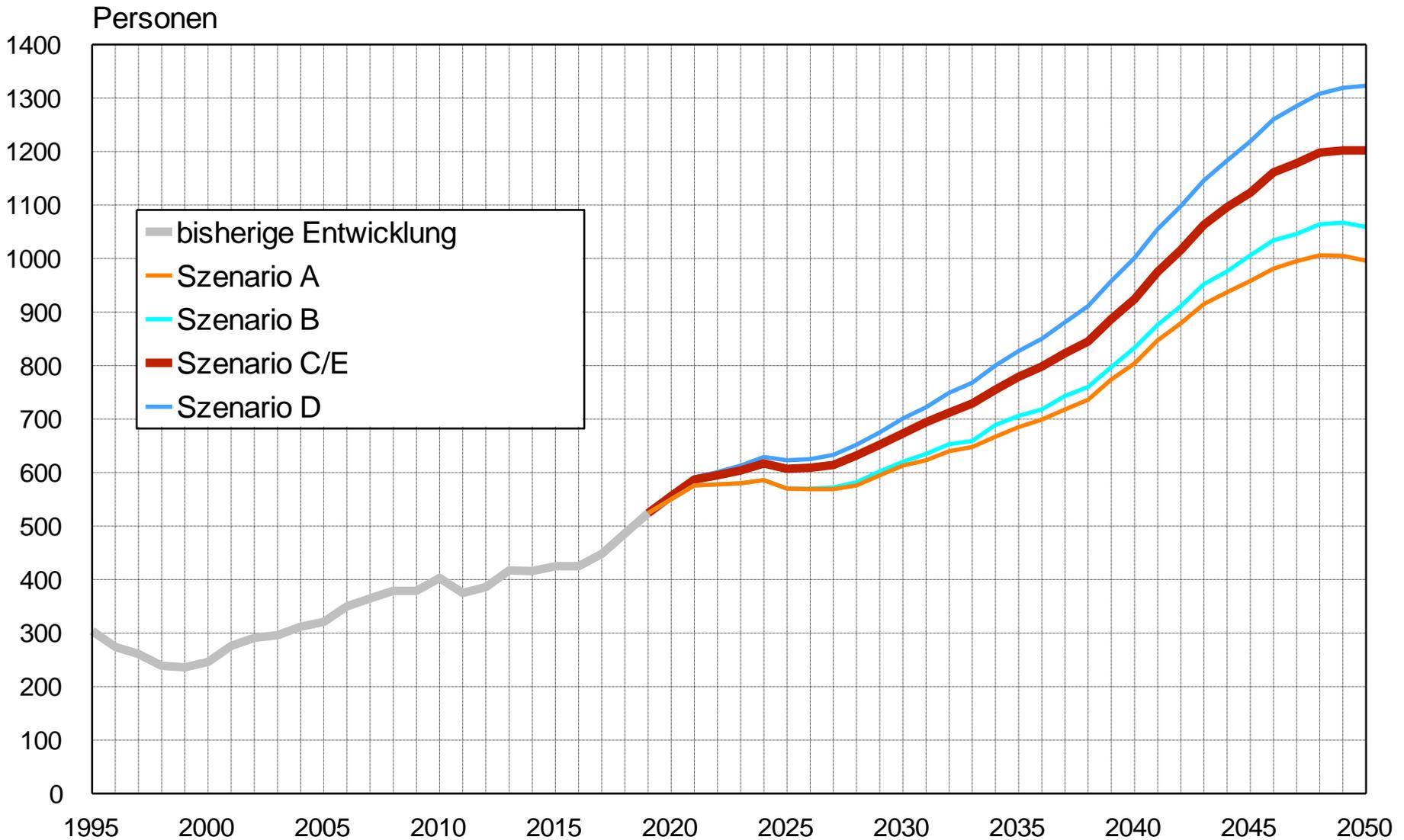
Entwicklung der "Erwerbsfähigen" in der Gemeinde Algermissen bis 2019 und Szenario-Werte bis 2035



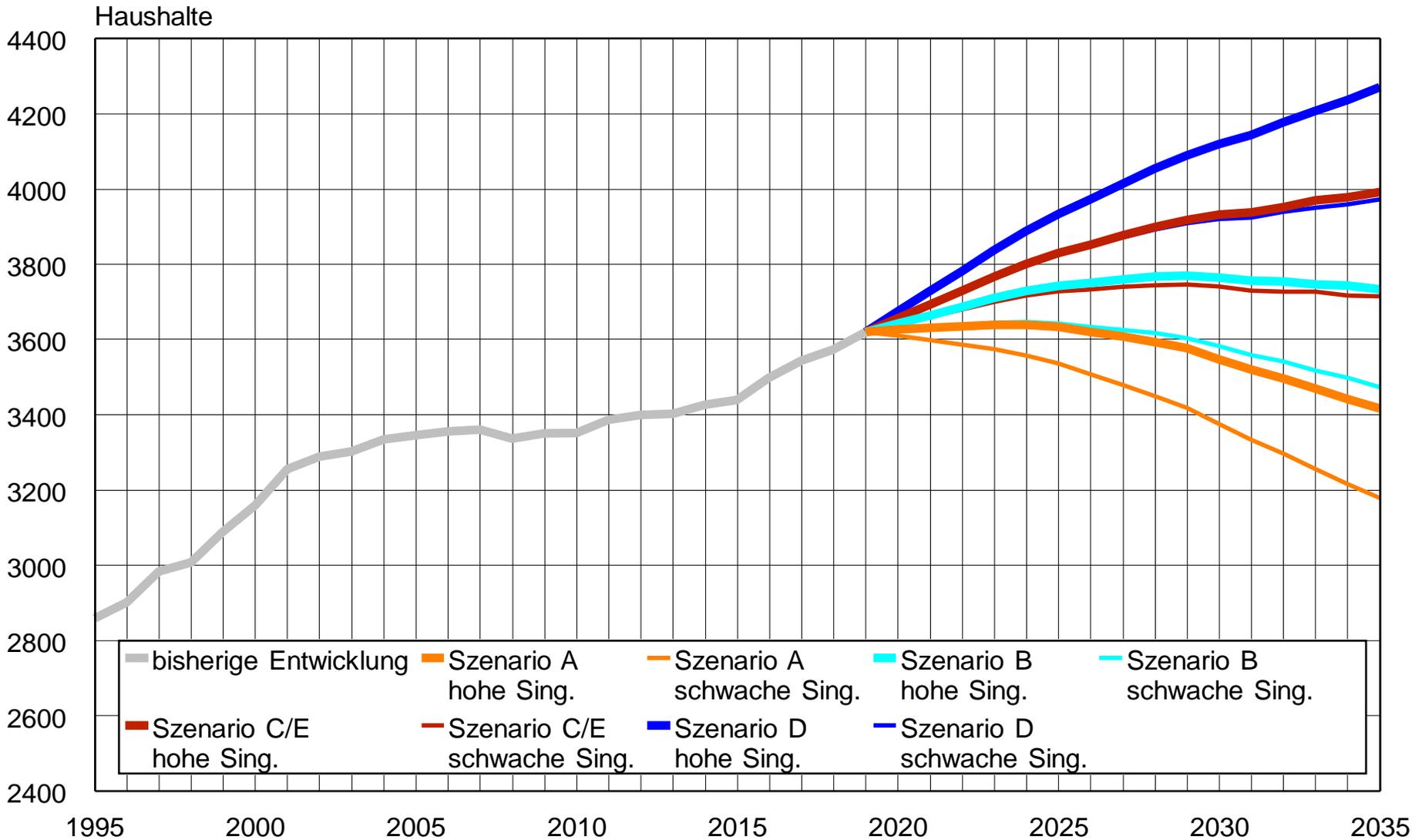
Entwicklung der Altersgruppe im "Ruhestandsalter" in der Gemeinde Algermissen bis 2019 und Szenario-Werte bis 2035



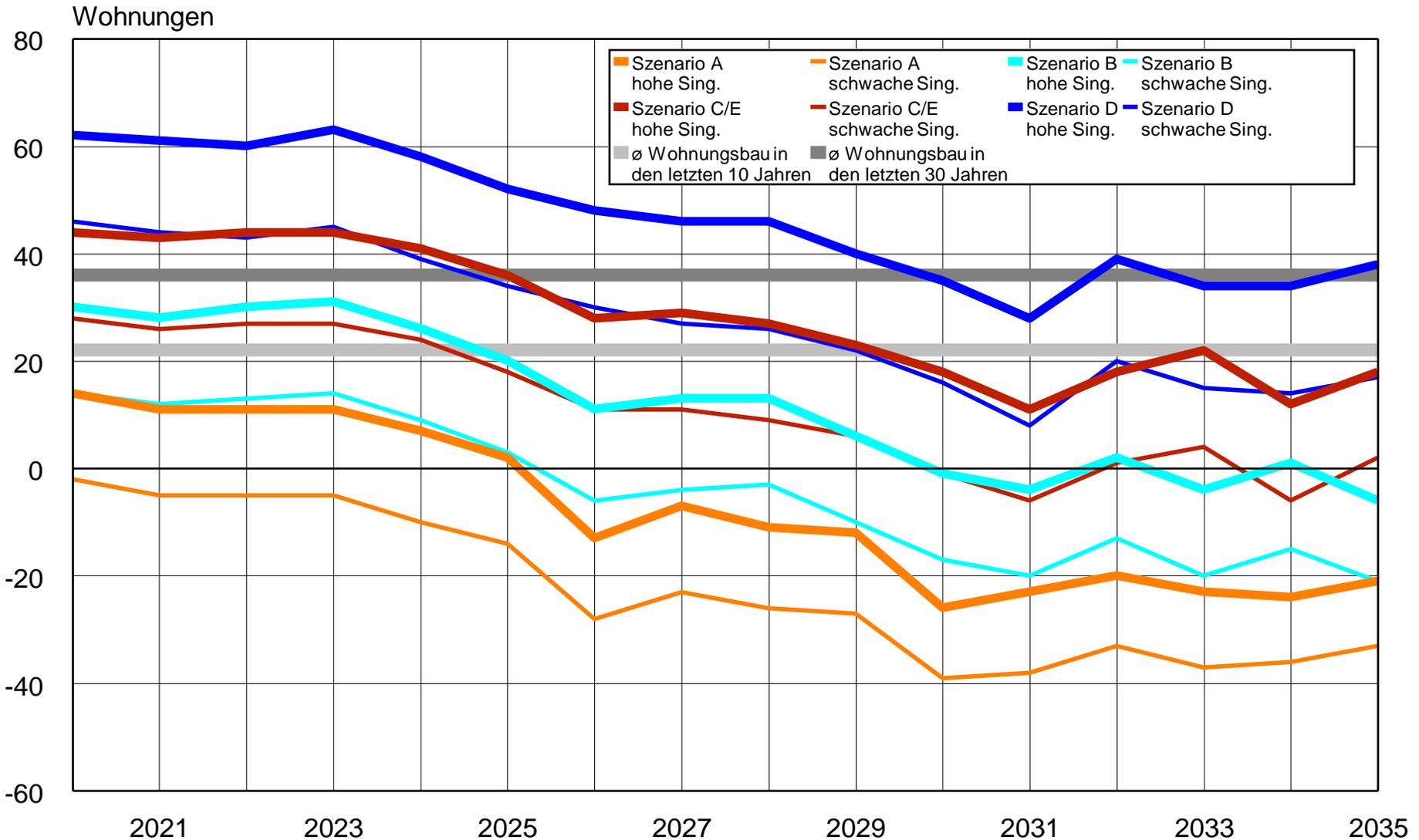
Entwicklung der Altersgruppe "80 Jahre und älter" in der Gemeinde Algermissen bis 2019 und Szenario-Werte bis 2050



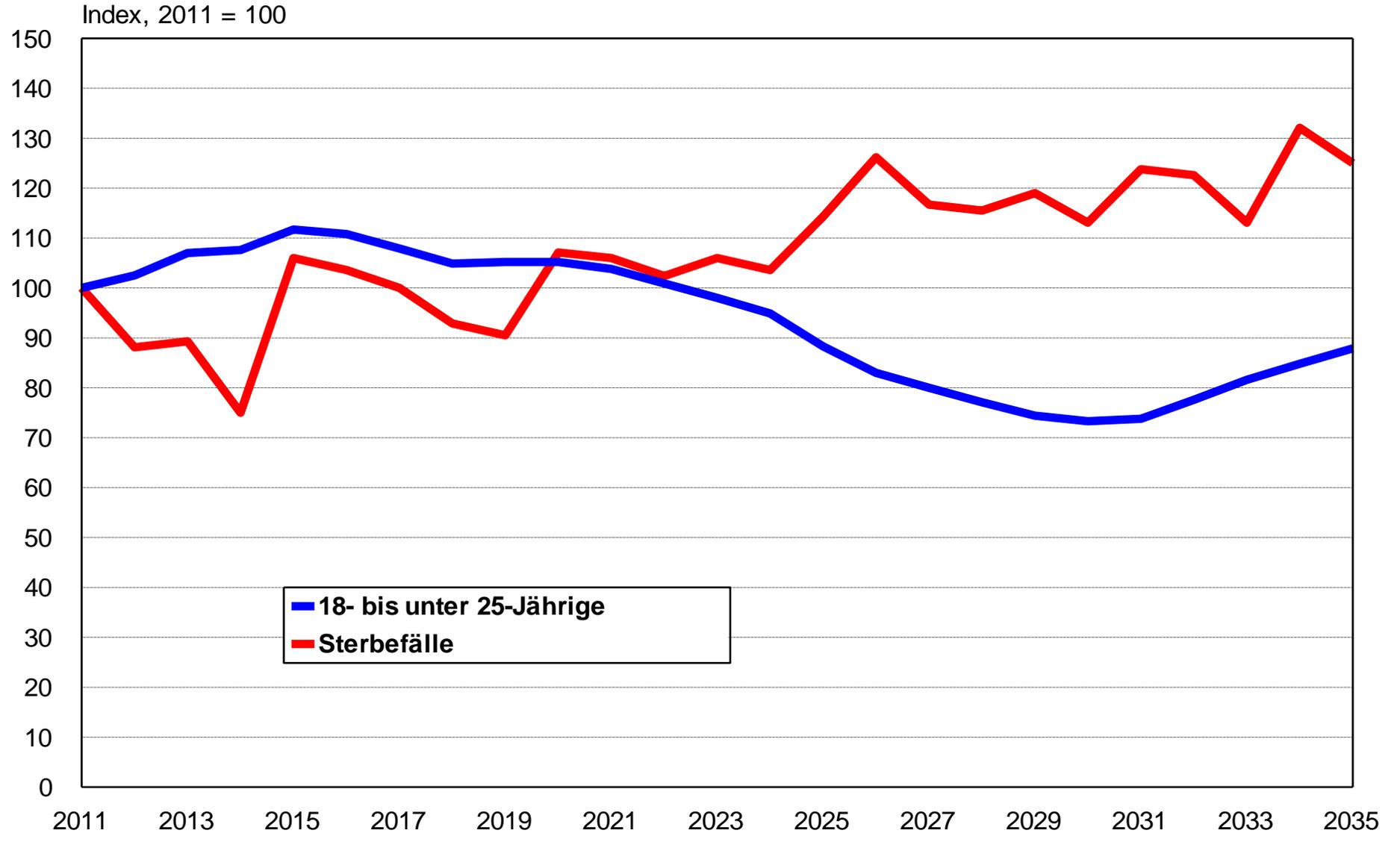
Entwicklung der Anzahl privater Haushalte in der Gemeinde Algermissen bis 2035 in den vier Szenarien differenziert nach der Singularisierungsstärke



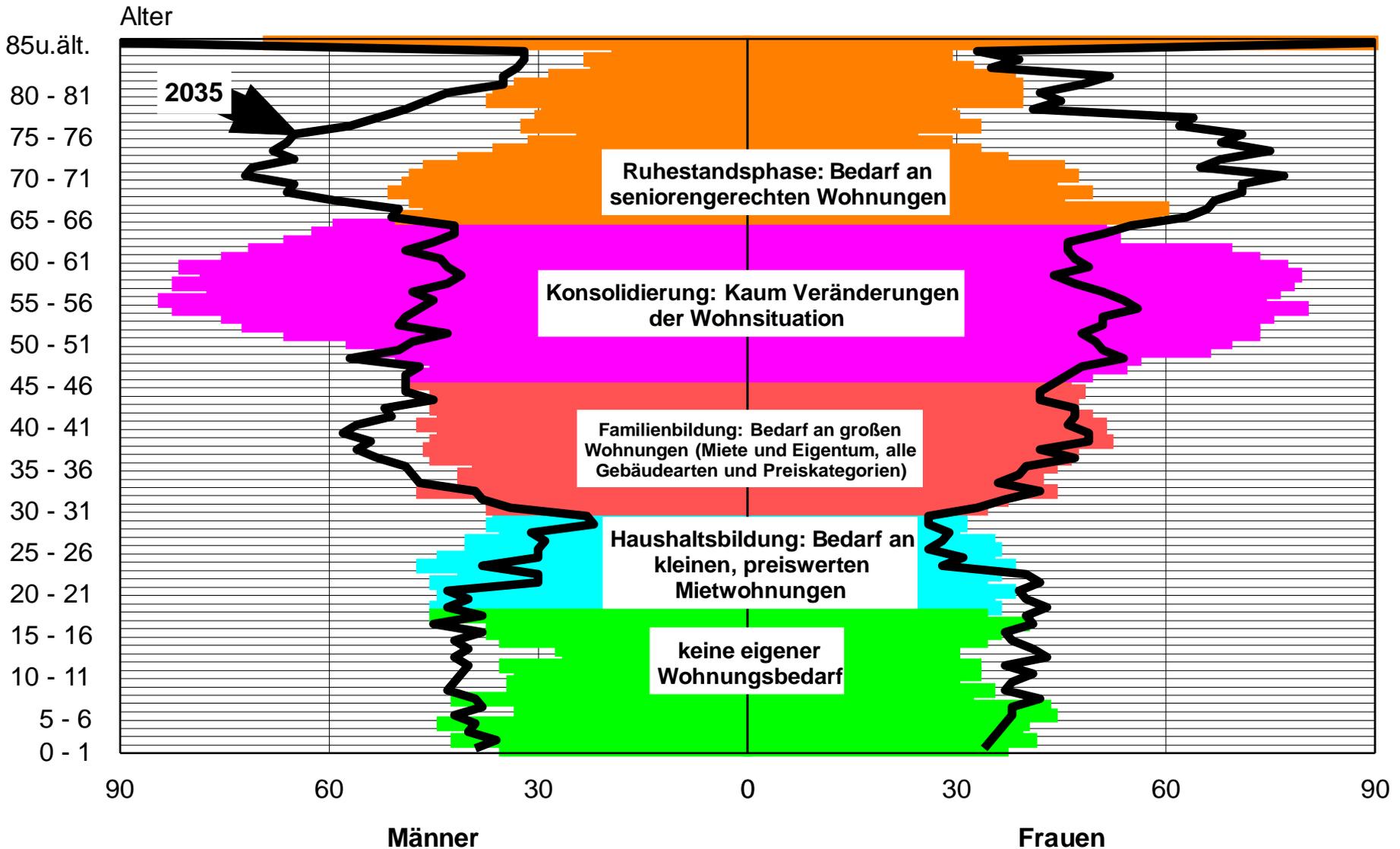
Entwicklung des Wohnungsbedarfs in der Gemeinde Algermissen bis 2035 bei starker und schwacher Singularisierung in den vier Szenarien



Entwicklung der Altersgruppe "18 bis unter 25 Jahre" und der Sterbefälle in der Gemeinde Algermissen von 2011 bis 2019 und in Szenario B bis 2035



Wohnungsbedarf nach dem Alter der Bevölkerung (Altersstrukturen Algermissens 2018 und 2035 in Szenario C)



Fazit

Die wirtschaftliche Stärke Deutschlands und der Region Hannover sowie die Lage der Gemeinde zwischen Hannover und Hildesheim lassen weitere Wanderungsgewinne auch für Algermissen erwarten.

Die Zuwanderungsnotwendigkeit erhöht sich, wenn in wenigen Jahren die geburtenstarken Jahrgänge der 1960-er-Jahre beginnen, das Ruhestandsalter erreichen.

Ob Algermissen auch künftig Wanderungsgewinne verzeichnen kann, ist in Grenzen politisch steuerbar. Dies gilt insbesondere für wohnungsbedingte Zu- und Abwanderungen.

Zur Deckung des aktuellen Wohnungsbedarfs wäre ein Wohnungsbau in einer Größenordnung um 40 Wohnungen je Jahr erforderlich.

Durch die steigenden Sterbefallzahlen wird die Zahl an Erwachsenen auch bei hoher Zuwanderung nach 2025 kaum noch zunehmen, was zur langfristigen Minderung des Wohnungsbedarfs führt.

Fazit

Die Aufteilung des Neubaus auf Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und dabei wieder auf Eigentumswohnungen, frei finanzierte Mietwohnungen und Sozialwohnungen wird sowohl politisch als auch über den Markt entschieden.

Die Nachfrage nach neuen Ein- und Zweifamilienhäusern wird bei der nach wie vor hohen Wertschätzung dieser Gebäudeart über die Einkommens- und Preisentwicklung bestimmt. Das wachsende Bestandsangebot hat mittel- und langfristig einen eher dämpfenden Einfluss auf den Neubau.

Der Neubau von Sozialwohnungen wird vor allem politisch entschieden. Gegenwärtig gleicht der Zugang zu Sozialwohnungen in vielen Orten einer Lotterie. Auch in Algermissen dürften nur für einen Bruchteil der Berechtigten Sozialwohnungen verfügbar.

Der begrenzte Bau von geförderten Mietwohnungen in Algermissen erschließt ein zusätzliches Zuwanderungspotenzial und sichert langfristig die Versorgung einkommensarmer Haushalte.

Fazit

Angesichts der Herausforderungen durch diverse Wenden (Energie-, Mobilität-, Landwirtschaft-, ...) wäre der Bau kleinerer Wohnungen zu empfehlen.

Ein zentrales Thema wird auch in Algermissen in der weiteren Baulandentwicklung liegen.

Gegen die Bodenspekulation hilft eine langfristig angelegte Bodenpolitik mit der Schaffung und Nutzung von Vorkaufssatzungen, so dass langfristig nur kommunale Flächen überplant werden.

Wenn Tübingen mit der nachträglichen Anordnung von Baugeboten juristisch erfolgreich ist, könnte dies auch eine Option für Algermissen zur Schließung von Baulücken sein.

Da es bisher noch keine Förderung des Neubaus „bezahlbarer“ Wohnungen außerhalb des sozialen Wohnungsbaus gibt, können hier nur die Kommunen direkt oder über die Bereitstellung bezahlbarer Grundstücke aktiv werden.

Corona und Folgen

Der IVD erwartet für 2020 Mietsteigerungen um 2,5 bis 3 Prozent und Kaufpreissteigerungen um 4 bis 5 Prozent bei Eigentumswohnungen.

Entscheider in Banken erwarten nach einer Befragung der Value AG höchstens in einfachen Lagen Preisrückgänge.

Laut BFW rechnen drei Viertel der Bauträger mit einer negativem Wirkung der Pandemie auf ihren Umsatz. Mehr als ein Viertel erwartet einen Umsatzrückgang um über 20 Prozent.

Das IW hält einen Preiseinbruch für unwahrscheinlich und erwartet bei den Mieten, regional differenziert, eine Abschwächung der Steigerung oder eine Stagnation.

Empirica erwartet eine mittelfristige Preisdelle von 10 bis 25 Prozent und einen deutlich geringeren und kürzeren Einbruch bei den Mieten.

Die GfK sah im April die bisher niedrigste „Anschaffungsneigung“. Krisentypisch stieg die Sparneigung im April sprunghaft an und war im Mai wieder leicht rückläufig.



**keine
Wendemöglichkeit**

Hölle.