

Bevölkerung und Wohnungsmarkt in der Samtgemeinde Sibbesse

- bisherige Entwicklung und Szenarien zur künftigen Entwicklung -



Hannover, August 2017

Auftraggeber:

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

Erstellt vom:

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

INHALT

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

Tabellenverzeichnis

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

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in der Samtgemeinde Sibbesse von 1978 bis 2015	6
Abbildung 2: Wanderungstausch der Samtgemeinde Sibbesse mit verschiedenen Regionen in der Summe der Jahre 1989 bis 2012	8
Abbildung 3: Wanderungssalden der Samtgemeinde Sibbesse gegenüber verschiedenen Regionen in vier Zeiträumen.....	10
Abbildung 4: Altersstruktur der Bevölkerung in der Samtgemeinde Sibbesse 2015 sowie die Altersstruktur des Jahres 1995	11
Abbildung 5: Bautätigkeit von 1987 bis 2015 in der Samtgemeinde Sibbesse	12
Abbildung 6: Wohnungsbestand nach Baualtersklassen im Land Niedersachsen sowie in der Samtgemeinde Sibbesse 2011 in v.H.....	13
Abbildung 7: Entwicklung der Anzahl privater Haushalte sowie der Zahl der Erwachsenen und der Einwohner je Haushalt in der Samtgemeinde Sibbesse 1987 bis 2015.....	14
Abbildung 8: Empfänger von Mindestsicherungsleistungen in der Samtgemeinde Sibbesse von 2007 bis 2015	15
Abbildung 9: Seniorenhaushalte nach Einkommensklassen im Jahr 2014.....	17
Abbildung 10: Durchschnittliche Wanderungssalden der vergangenen vier Siebenjahreszeiträume sowie die Ansätze in den Szenarien für die Samtgemeinde Sibbesse	21
Abbildung 11: Entwicklung der Einwohnerzahl in der Samtgemeinde Sibbesse bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035	22
Abbildung 12: Entwicklung der Altersgruppe „bis unter 18 Jahre“ in der Samtgemeinde Sibbesse bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035	23
Abbildung 13: Entwicklung der Altersgruppe der "Erwerbsfähigen" in der Samtgemeinde Sibbesse bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035	24

Abbildung 14: Entwicklung der Altersgruppe „Senioren“ in der Samtgemeinde Sibbesse bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035	24
Abbildung 15: Entwicklung der Altersgruppe „80 Jahre und älter“ in der Samtgemeinde Sibbesse bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035	25
Abbildung 16: Entwicklung der Anzahl privater Haushalte in der Samtgemeinde Sibbesse bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035	27
Abbildung 17: Wohnungsbedarf in Sibbesse von 2016 bis 2035	28
Abbildung 18: Wohnungsbedarf nach dem Alter (Altersstrukturen der Samtgemeinde Sibbesse in den Jahren 2015 und im Szenario A 2035)	29
Abbildung 19: Erwerbsfähige, Erwerbspersonen und tendenziell „Grundsicherungsgefährdete“	31

Bevölkerung und Wohnungsmarkt in der Samtgemeinde Sibbesse

- bisherige Entwicklung und Szenarien zur künftigen Entwicklung -

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

1.1 Einführung in das Thema und Aufbau der Untersuchung

Die „neue Wohnungsnot“ insbesondere in deutschen Groß- und Universitätsstädten hat sich verfestigt. Von Seiten der Politik gibt es zwar sowohl von den aktuellen Regierungsparteien als auch von der Opposition stetige Appelle zu mehr Investitionen in den Wohnungsbau, die seit einigen Jahren faktisch bestehenden, schlechtesten Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau in der Nachkriegsgeschichte wurden allerdings nicht verbessert. Die Verdoppelung der vom Bund an die Länder gezahlten Kompensationsmittel von 518 Mio. € pro Jahr auf 1,036 Mrd. € für den sozialen Wohnungsbau ist ebenso unzureichend wie die bisher nur als Gesetzentwurf vorliegende degressive Abschreibung. Zum einen soll die als Förderung bezeichnete Abschreibung nur in Gebieten mit den Mietstufen IV bis VI gelten und zum anderen entspricht die Wirkung in der vorgesehenen Ausgestaltung einer linearen Abschreibung in Höhe von 3 %. Eine lineare Abschreibung in Höhe von 3 % wird aber bereits seit Jahren als sachgerechte Abschreibung auch im Wohnungsbau gefordert, da sich das Verhältnis von Rohbau- und Ausbaurkosten grundlegend verschoben hat¹. Nicht zuletzt die erhöhten Anforderungen an die Energieeffizienz und Barrierearmut von neuen Wohngebäuden haben laufend den Aufwand für den Einbau von Haustechnik erhöht. Die technischen Einrichtungen weisen eine erheblich geringere Lebensdauer auf als der Rohbau, so dass heute von einer gemittelten Lebensdauer von etwa 36 Jahren ausgegangen wird. Eine tatsächlich wirksame Förderung des Wohnungsbaus ist gegenwärtig nicht erkennbar.

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

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

1.2 Der Zensus 2011

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2 Die Entwicklung in der Samtgemeinde Sibbesse bis zum Jahr 2015

2.1 Vorbemerkung

Es stehen inzwischen die auf der Basis des Zensus 2011 fortgeschriebenen Daten bis zum Jahr 2015 zur Verfügung. Allerdings liegt keine Rückrechnung vor (eine solche Rückrechnung bis zum Zeitpunkt der vorherigen Volkszählung wird auch nicht erfolgen). Die im Zensus ermittelte Einwohnerzahl lag in Sibbesse nur um 50 Personen bzw. 0,8 % über dem Fortschreibungswert. Damit gehört Sibbesse zur Minderheit der Städte und Gemeinden mit einer gegenüber dem Fortschreibungswert höheren Einwohnerzahl, die Fortschreibung lag aber sehr nah an der Realität.

Der Wohnungsbestand in Sibbesse lag gegenüber der auf der Gebäude- und Wohnungszählung 1987 basierenden Fortschreibung um 11 Wohnungen bzw. 0,4% niedriger. Die „weniger“ gezählten Wohnungen verschwanden ja nicht plötzlich vom Markt und auch die Einwohnerdifferenz hat sich „schleichend“ über den gesamten Zeitraum von 1987 bis 2011 aufgebaut. Dementsprechend wurden von uns die über den Zensus ermittelten Differenzen auf den gesamten Zeitraum von 1987 bis 2011 verteilt.

2.2 Beschäftigung

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

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

Tabelle 1: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Samtgemeinde Sibbesse 1995 bis 2016

Jahr	sozialversicherungspflichtig Beschäftigte					Erwerbsfähige ¹⁾
	am Arbeitsort	Einpendler	Auspendler	Saldo	am Wohnort	
1995	387	225	1.986	-1.761	2.148	4.113
1996	375	215	1.971	-1.756	2.131	4.132
1997	369	152	1.897	-1.745	2.114	4.119
1998	353	146	1.893	-1.747	2.100	4.080
1999	356	159	1.936	-1.777	2.133	4.101
2000	369	174	2.034	-1.860	2.229	4.104
2001	336	151				4.114
2002	339	153				4.064
2003	314	133	keine plausiblen Daten ²⁾			3.981
2004	329	135	keine plausiblen Daten ²⁾			3.934
2005	279	102	2.124	-2.022	2.301	3.911
2006	267	101	2.098	-1.997	2.264	3.857
2007	274	102	2.089	-1.987	2.261	3.825
2008	289	186	2.134	-1.948	2.237	3.785
2009	267	170	2.056	-1.886	2.153	3.720
2010	289	156	2.039	-1.883	2.172	3.754
2011	286	154	2.071	-1.917	2.203	3.731
2012	287	150	2.099	-1.949	2.236	3.692
2013	292	181	2.111	-1.930	2.222	3.681
2014	311	215	2.154	-1.939	2.250	3.628
2015	304	225	2.164	-1.939	2.243	3.594
2016	301	222	2.132	-1.910	2.211	3.581
Veränder. in v.H.	-86	-3	146	-149	63	-532
	-22,2	-1,3	7,4	8,5	2,9	-12,9

1) 18 bis unter 65 Jahre

2) In dem Zeitraum 2001 bis 2004 sind in den Daten der Bundesagentur für Arbeit unplausible Daten für die Gemeinde Westfeld enthalten; die Zahl der Auspendler (und damit der Beschäftigten am Wohnort) steigt von 358 im Jahr 2000 über 959 (2001) bis auf 1.722 im Jahr 2002. Dieser Wert für die Zahl der Auspendler liegt weit über der Einwohnerzahl der Gemeinde Westfeld; aus diesem Grund werden für die Jahre 2001 bis 2004 keine Werte für die Samtgemeinde ausgewiesen.

Seit 1995 ist die Zahl der Arbeitsplätze in Sibbesse um 22,2% gesunken (Kreis Hildesheim -0,9 %; Niedersachsen + 17,7 %; ehemaliger Bezirk Hannover +9,0 %;). Während die Zahl der Einpendler stagnierte, nahm die Zahl der Auspendler seit 1995 um gut 7% zu. Der Auspendlerüberschuss stieg um 8,5% auf gut 1.900 Personen an. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort erhöhte sich in den letzten 20 Jahren um 2,9%, während die Zahl der Erwerbsfähigen um knapp 13 % sank.

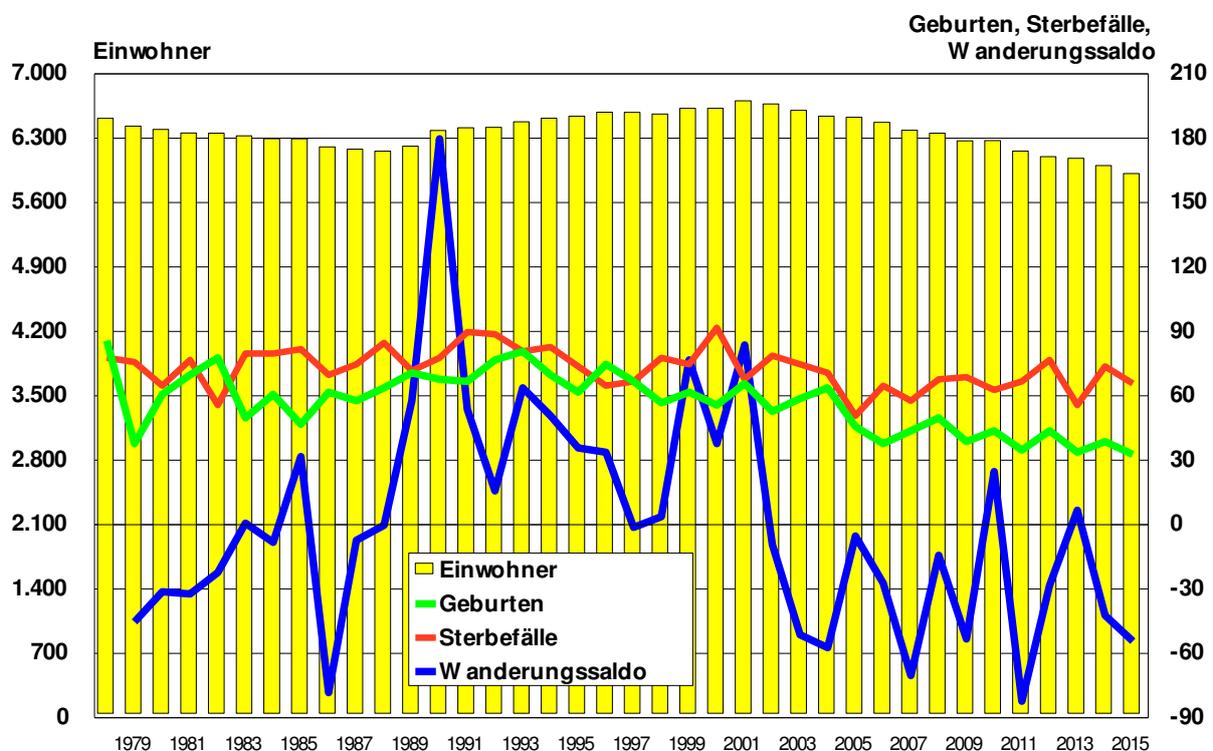
Bei der geringen Zahl an Arbeitsplätzen in der Samtgemeinde bieten sich mittel- und langfristig kaum Chancen, bisherige Einpendler für den Wohnstandort Sibbesse zu gewinnen. Dagegen birgt die hohe Zahl an Auspendlern die reale Gefahr einer Abwanderung aus Sibbesse.

2.3 Bevölkerung

2.3.1 Bevölkerungsentwicklung insgesamt

Die Entwicklung der Gesamtbevölkerung (Personen mit Hauptwohnsitz) und deren Veränderungsparameter zeigen für die Samtgemeinde Sibbesse **Abbildung 1** seit 1978 und **Tabelle 2** seit 1995. Eine deutliche Wachstumsphase begann 1989 und hielt bis zum Jahr 2001 an, zu dem der bisherige Bevölkerungshöchststand verzeichnet wurde. Seither ist mit dem Aufkommen von Wanderungsverlusten ein erheblicher Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen.

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in der Samtgemeinde Sibbesse von 1978 bis 2015



Deutlich erkennbar sind auch die Ursachen: ab dem Wiedervereinigungsjahr waren deutlich erhöhte Wanderungsgewinne zu erkennen, die noch bis zur Jahrtausendwende auf höherem Niveau verblieben. Der natürliche Saldo, die Differenz von Geburten und Sterbefällen, blieb, von wenigen Jahren abgesehen, im negativen Bereich. Die Differenz fiel allerdings vergleichsweise niedrig aus.

Wie **Tabelle 2** zeigt, war seit dem Jahr 1997 ein durchgängig negativer, natürlicher Saldo - also die Differenz von Geburten und Todesfällen - zu verzeichnen (vgl. auch den Verlauf der Graphen in **Abbildung 1**). Die Differenz fiel, im Vergleich zu anderen Kommunen des Kreises Hildesheim, allerdings eher gering aus.

Tabelle 2: Gesamtbevölkerung, Geburten, Sterbefälle und Wanderungssaldo von 1995 bis 2015 in der Samtgemeinde Sibbesse*)

Jahr	Gesamtbevölkerung	Geburten	Sterbefälle	Natürlicher Saldo	Wanderungssaldo
1995	6.523	-	-	-	-
1996	6.566	74	64	10	33
1997	6.564	66	66	0	-2
1998	6.546	56	77	-21	3
1999	6.609	61	74	-13	76
2000	6.610	55	91	-36	37
2001	6.691	65	67	-2	83
2002	6.655	52	78	-26	-10
2003	6.587	58	74	-16	-52
2004	6.522	63	70	-7	-58
2005	6.511	45	50	-5	-6
2006	6.456	37	64	-27	-28
2007	6.371	43	57	-14	-71
2008	6.338	49	67	-18	-15
2009	6.254	38	68	-30	-54
2010	6.259	43	62	-19	24
2011	6.144	34	66	-32	-83
2012	6.082	43	76	-33	-29
2013	6.066	33	55	-22	6
2014	5.988	38	73	-35	-43
2015	5.900	32	65	-33	-55
Veränder./ Summe in v.H.	-623 -9,6			-379 -5,8	-244 -3,7

*) eigene Berechnung; Verteilung der „Zensusdifferenz“ auf den Zeitraum 1987 bis 2011; siehe Vorbemerkung; Werte für 2015 geschätzt

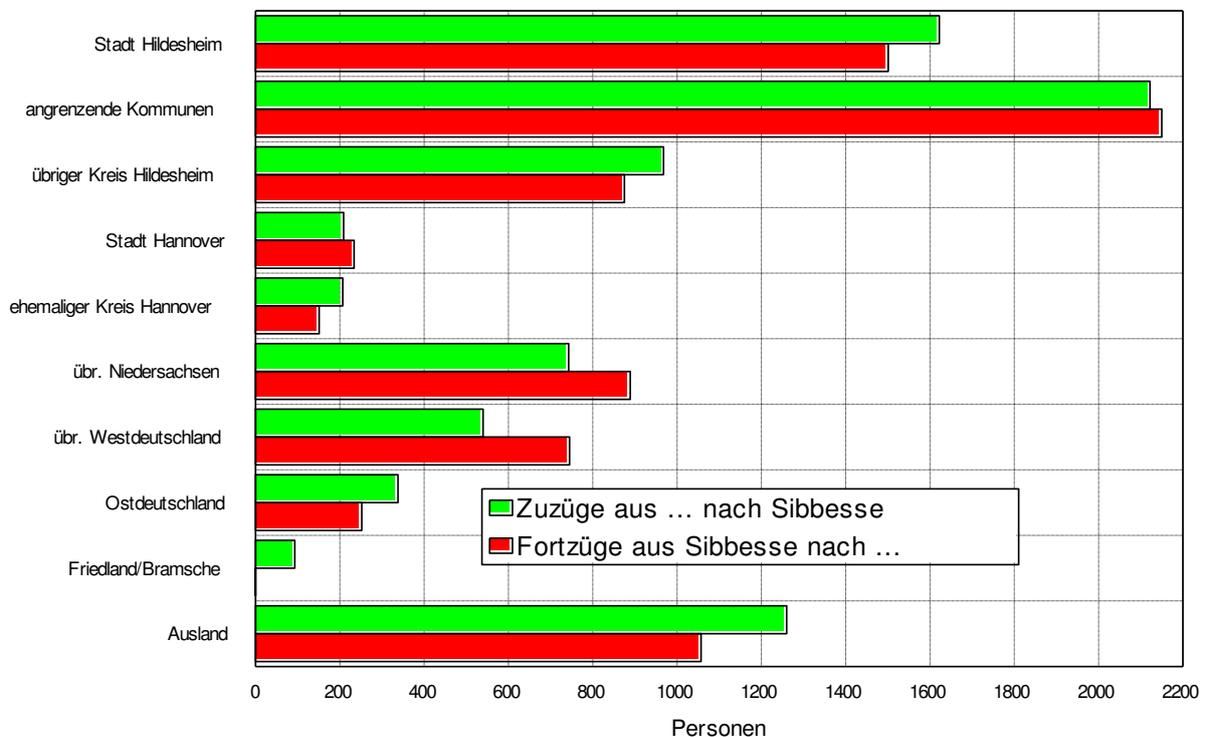
Im Zeitraum von 1995 bis 2015 überwogen zudem die Fortzüge die Zuwanderung nach Sibbesse. Aus negativem Wanderungssaldo und ebenfalls negativem natürlichen Saldo ergab sich für die Samtgemeinde Sibbesse ein Bevölkerungsrückgang um 9,6% bzw. rund 620 Personen seit 1995.

2.3.2 Wanderungsbewegungen

Bei den Wanderungsbewegungen erscheint eine tiefer gehende Auseinandersetzung angebracht, um später plausible Szenarien für die künftige Entwicklung aufbauen zu können. Für Niedersachsen stehen Daten zu den Wanderungsbeziehungen zwischen den 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 Wanderaustausch zwischen Sibbesse und verschiedenen Regionen zeigt **Abbildung 2** in der Summe der Jahre von 1989 bis 2012.

Abbildung 2: Wanderungsaustausch der Samtgemeinde Sibbesse mit verschiedenen Regionen in der Summe der Jahre 1989 bis 2012



Per Saldo konnte die Samtgemeinde Sibbesse im Nahbereich Wanderungsgewinne aus der Stadt und dem übrigen Kreis Hildesheim in Höhe von 210 Personen erzielen; hinzu kommen Wanderungsgewinne in Höhe von 55 Personen aus dem ehemaligen Kreis Hannover. Bei den großräumigen Wanderungsbewegungen fällt der Saldo gegenüber Ostdeutschland mit 85 Personen positiv aus. Bei dem mit gut 200 Personen ebenfalls positiven Wanderungssaldo gegenüber dem Ausland ist zu beachten, dass in den beiden Jahren 1989 und 1990 die damalige DDR statistisch zum Ausland gezählt wurde. Im positiven Saldo in Höhe von knapp 140 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 Spätausiedler auf die Städte und Gemeinde verteilt wurden. Der unmittelbare Zuzug dieser Personengruppe bewegte sich in Sibbesse mit 93 Personen auf niedrigem Niveau.

Die übrigen Regionen weisen zwar durchaus größere Anteile der Zuzüge auf, allerdings fällt der Saldo durch noch höhere Abwanderungszahlen stets negativ aus. Im Nahbereich betrifft dies die angrenzenden Kommunen, denen gegenüber ein Wanderungsverlust von knapp 30 Personen besteht sowie die Stadt Hannover mit einem Ver-

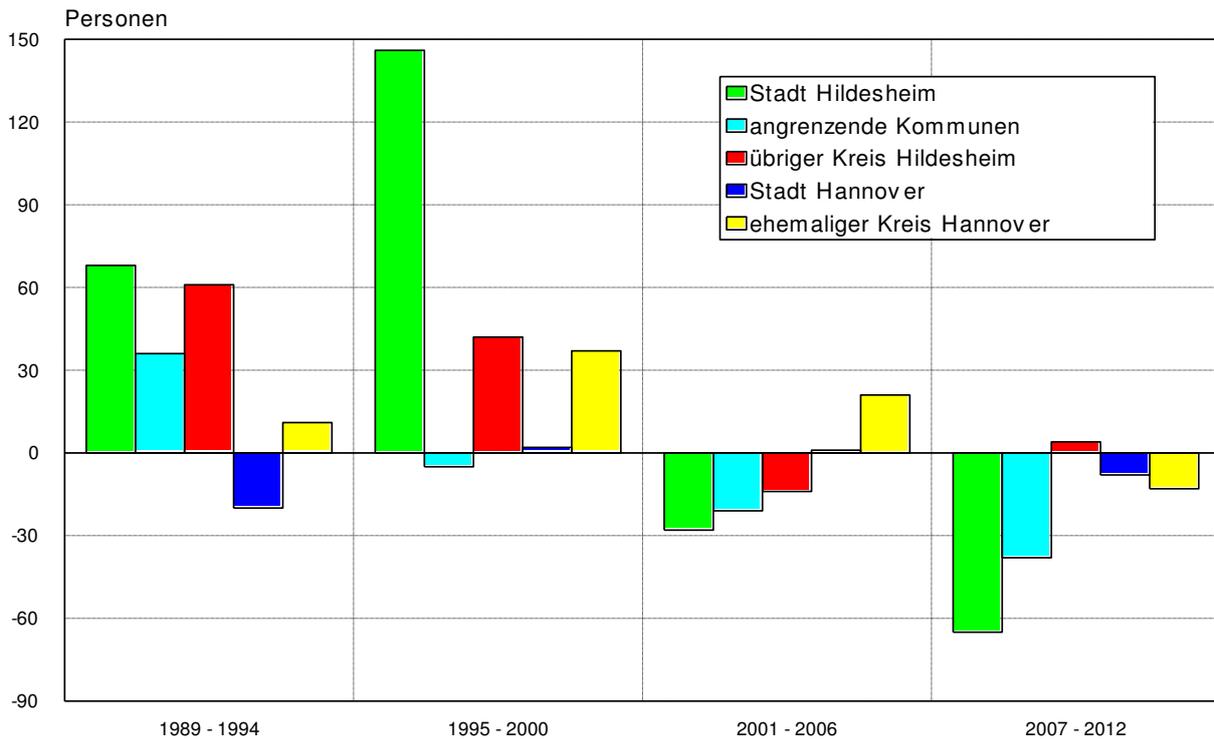
lust von 25 Personen. Gegenüber dem übrigen Niedersachsen fällt die Wanderungsbilanz mit -140 Personen ebenfalls deutlich negativ aus. Für den negativen Saldo in Höhe von rund 200 Personen gegenüber dem übrigen Westdeutschland sorgen maßgeblich die Abwanderungen in Richtung Nordrhein-Westfalen, Hessen, Bayern und Baden-Württemberg.

Es bleiben somit die Stadt Hildesheim und der übrige Kreis Hildesheim (ohne die angrenzenden Kommunen) als Hauptquellen der Wanderungsgewinne der Samtgemeinde Sibbesse.

Den Vergleich der Wanderungssalden der Samtgemeinde Sibbesse gegenüber verschiedenen Regionen im Nahbereich in vier verschiedenen Zeiträumen zeigt **Abbildung 3**. Eindeutig zu erkennen sind die hohen Wanderungsgewinne in der Zeitspanne von 1989 bis 2000 vor allem gegenüber der Stadt und dem übrigen Kreis Hildesheim. Nach dieser Phase starker Suburbanisierung kehrt sich das Wanderungsverhältnis rasch um und es sind Wanderungsverluste zu verzeichnen. Bis 2006 waren noch Wanderungsgewinne aus dem ehemaligen Kreis Hannover zu verzeichnen, im letzten Zeitraum überwiegen auch hier die Fortzüge. Hier zeigen sich Hinweise auf den seit einigen Jahren anhaltenden, bundesweiten Urbanisierungstrends, im Zuge dessen mehr und mehr Menschen ihren Wohnsitz in die Großstädte verlagern. Seit Mitte der 1990er Jahre halten Wanderungsverluste gegenüber den angrenzenden Kommunen an, deren Höhe seit Beginn zunahm.

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

Abbildung 3: Wanderungssalden der Samtgemeinde Sibbesse gegenüber verschiedenen Regionen in vier Zeiträumen



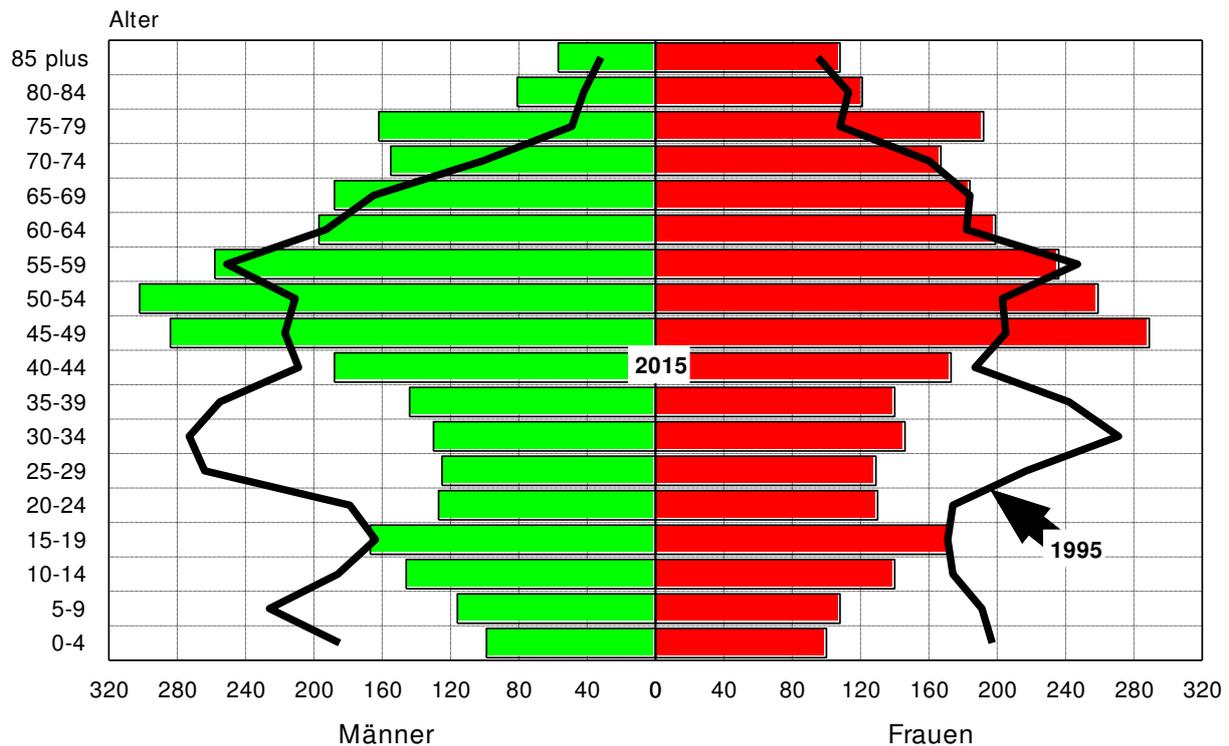
2.3.3 Altersstruktur

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

Die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre waren im Jahr 1995 in der Spitze der Altersgruppe „30 bis 34“ Jahre. Über die Wanderungsgewinne der vergangenen 20 Jahre hat diese heute „50 bis 54 Jahre“ alte Gruppe über 5 % an Personen hinzugewonnen. Inzwischen ist ein Teil der Kinder dieser Altersgruppe bereits aus Sibbesse fortgezogen und wegen der aktuell stark besetzten Altersgruppe „15 bis 19 Jahre“ sind weitere Abwanderungen junger Menschen zu erwarten.

Insgesamt zeigt der Vergleich der Altersstrukturen den Alterungsprozess der Bevölkerung in Sibbesse. Oberhalb des 45. Lebensjahres haben alle Altersgruppen an Stärke gewonnen, während die jüngeren Altersgruppen durchweg schwächer besetzt sind als 1995. Das Durchschnittsalter ist dementsprechend von 40,1 Jahren auf 46,7 angestiegen.

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

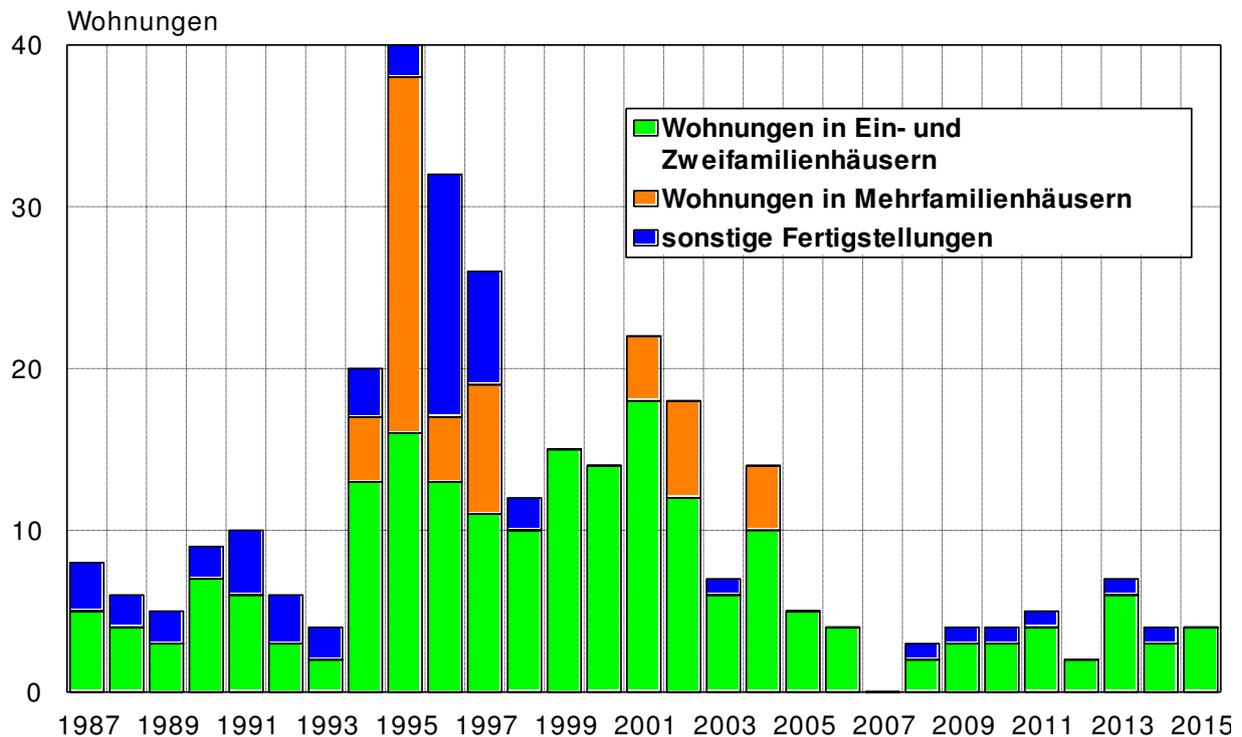


2.4 Bautätigkeit und Wohnungsbestand

Wohnungsbau erfolgt auf Grund eines bestehenden demographischen Nachfrage- drucks oder zum Ersatz qualitativ ungenügender Altbestände. Die Entwicklung in der Samtgemeinde Sibbesse zeigt **Abbildung 5** ab 1987. In der zweiten Hälfte der 1980er Jahre war der Wohnungsbau bundesweit wie auch in Sibbesse auf das niedrigste Niveau der Nachkriegsgeschichte zurückgefallen. Anschließend zog der Wohnungsbau in den Städten und Gemeinden mit unmittelbar verfügbaren Baulandflächen am schnellsten an. Die im Zeitraum von 1994 bis 2002 überdurchschnittlich Bauaktivität deutet darauf hin, dass zwar unmittelbar zur Wendezeit keine Grundstücke mehr verfügbar waren, der erhöhten Nachfrage dann aber etwas später durch Ausweisung neuer Baugebiete angemessen begegnet werden konnte. In dieser Zeitspanne wies die Samtgemeinde Sibbesse einen positiven Wanderungssaldo insbesondere mit der Stadt und dem übrigen Kreis Hildesheim auf.

Dies ist seit dem Jahr 2005 nicht mehr der Fall, die Neubautätigkeit ist auf das niedrige Niveau der 1980er Jahre zurückgefallen. Wie oben unter 2.3.1 dargestellt weist die Samtgemeinde Sibbesse seit 2002 einen negativen Wanderungssaldo auf. Generell hat sich das Wanderungsverhalten der Bevölkerung nach dem Jahr 2000 deutlich verändert und die Suburbanisierung, von der Sibbesse über Jahre profitiert hat, ist stark zurückgegangen. Im gesamten Kreis Hildesheim ging der Wohnungsbau auf etwa ein Viertel des durchschnittlichen Neubaus der zweiten Hälfte der 1990er Jahre zurück.

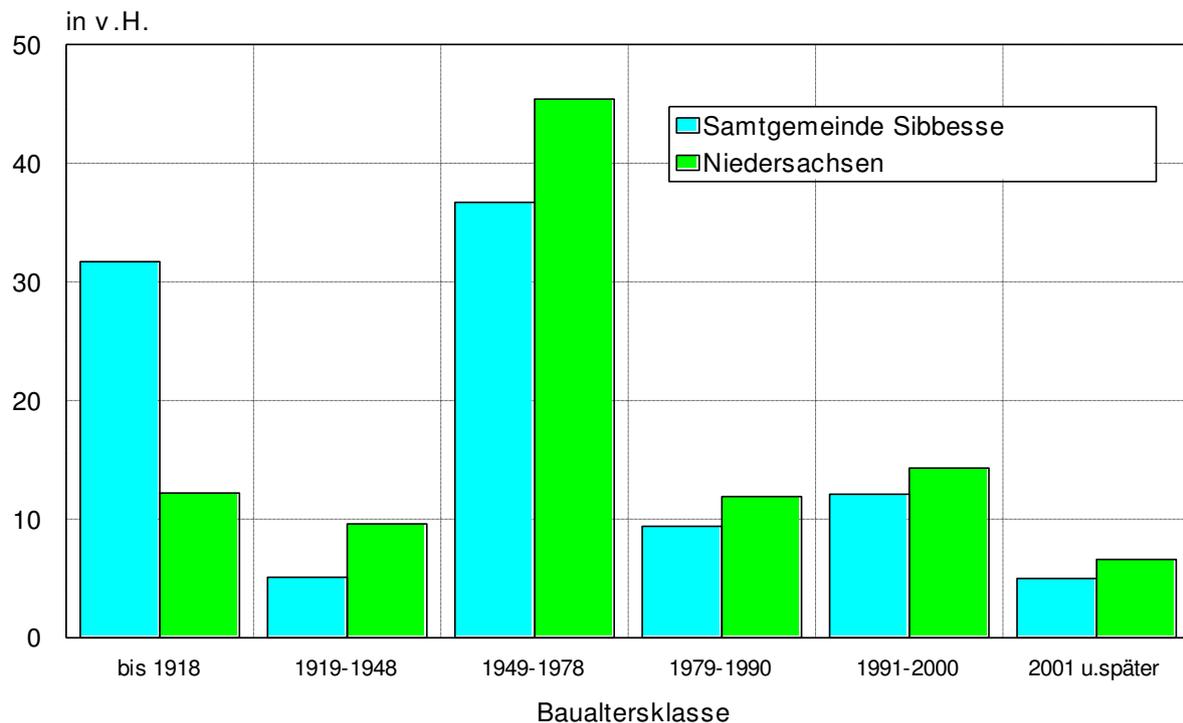
Abbildung 5: Bautätigkeit von 1987 bis 2015 in der Samtgemeinde Sibbesse



Die Wohnungszählung im Jahr 2011 ermittelte für Sibbesse einen Leerstand von 4,6 %. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Vergleich etwa zur Zählung 1987 (damaliger Leerstand in Sibbesse 1,8 %) heute von einem höheren geplanten Leerstand wegen Modernisierungen auszugehen ist. Außerdem muss beachtet werden, dass in Sibbesse 375 Zweifamilienhäuser gezählt wurden. D. h., über 13 % des Wohnungsbestandes entfällt auf die „zweite“ Wohnung im Zweifamilienhaus. Diese Wohnungen wurden beim Zensus zwar gezählt, stehen dem Markt aber zum Teil nicht zur Verfügung, weil etliche Eigentümer kein Interesse an einer Vermietung haben. Aber auch unter Berücksichtigung dieser Einschränkungen lag die beim Zensus ermittelte Leerstandsquote deutlich über der für Umzüge der privaten Haushalte und Modernisierungen erforderlichen Reserve, die wir gegenwärtig mit 3,5 % des Wohnungsbestandes ansetzen.

Die Baualtersstruktur des Wohnungsbestandes in Sibbesse ist in **Abbildung 6** im Vergleich zum Land Niedersachsen ausgewiesen. Die Unterschiede zum Land sind deutlich erkennbar, insbesondere in der Baualtersklasse der bis 1918 errichteten Wohnungen, die in Sibbesse um 20 %-Punkte höher als der landesweite Durchschnitt liegt. Der Anteil an Gebäuden aus der Wiederaufbauphase und den 1970er Jahren liegt in Sibbesse etwas niedriger als der Landesdurchschnitt bei knapp 37%. Gut 12% des Wohnungsbestandes in Sibbesse entfällt auf den Zeitraum von 1991 bis 2000. Hier weicht die Gemeinde in geringem Maß vom bei 14,3% liegenden Landesdurchschnitt ab. Da rund 74% des Wohnungsbestandes vor 1978 errichtet wurde, dürften sich in Sibbesse noch erhebliche Einsparpotenziale bieten, auch wenn ein Teil der bestehenden Gebäude bereits energetisch saniert wurden.

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



Quelle: Zensus 2011

2.5 Private Haushalte und Wohnungsmarktsituation

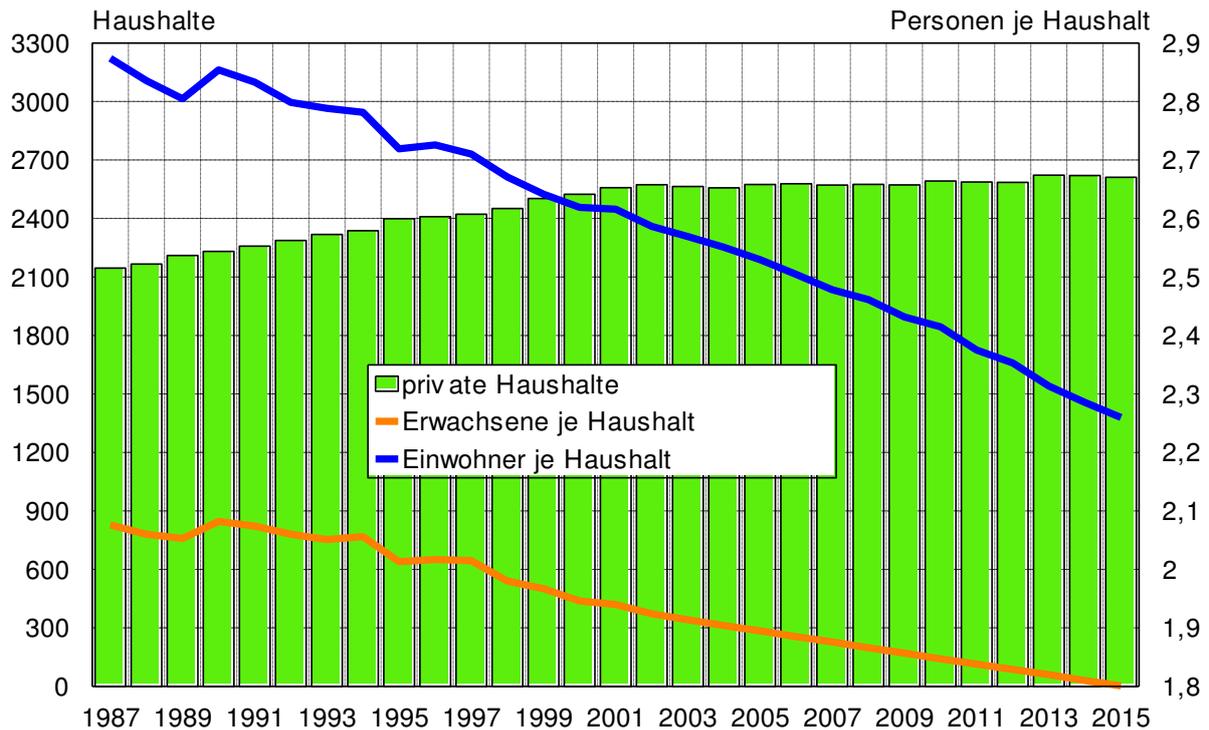
Die Anzahl der **privaten Haushalte** (vgl. **Abbildung 7**) wird in den laufenden Fortschreibungen des Statistischen Landesamtes nicht erfasst. Da mit dem Zensus 2011 relativ aktuelle Haushaltszahlen zur Verfügung stehen und mit der Volkszählung 1987 ein weiterer gesicherter Stützzeitpunkt gegeben ist,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

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 Sibbesse um über ein Fünftel auf gut 2.600 erhöht (bei einer Zunahme der Erwachsenenzahl um 5,4%), da sich die durchschnittliche Haushaltsgröße gegenüber 1987 erheblich verringert hat. Wie bereits um das Jahr 1990 deutet sich aktuell in vielen Großstädten

wieder eine Verlangsamung der Haushaltsverkleinerung durch einen Wohnungsmangel an. Dies ist in Sibbesse nicht zu erkennen. Allerdings kann eine Wohnungsknappheit in Hannover oder Hildesheim die Haushaltsgröße in Sibbesse beeinflussen, wenn etwa erwachsene Kinder länger im Haushalt der in Sibbesse wohnenden Eltern bleiben.

Abbildung 7: Entwicklung der Anzahl privater Haushalte sowie der Zahl der Erwachsenen und der Einwohner je Haushalt in der Samtgemeinde Sibbesse 1987 bis 2015



Aufgrund der Anfang der Neunziger starken Zuwanderung kann auch für die Samtgemeinde Sibbesse für den Zeitraum bis etwa 2005 von einem Wohnungsdefizit ausgegangen werden. Aufgrund der jüngeren Wanderungsverluste zeigt der Markt gegenwärtig keine Anspannung und eine merkliche Tendenz zu Überhängen mit Leerstandsquoten zwischen 4^o% und 5 %. Die Vermarktung von Wohnungen dürfte sich seit 2005 deutlich schwieriger gestaltet haben als im Jahrzehnt zuvor.

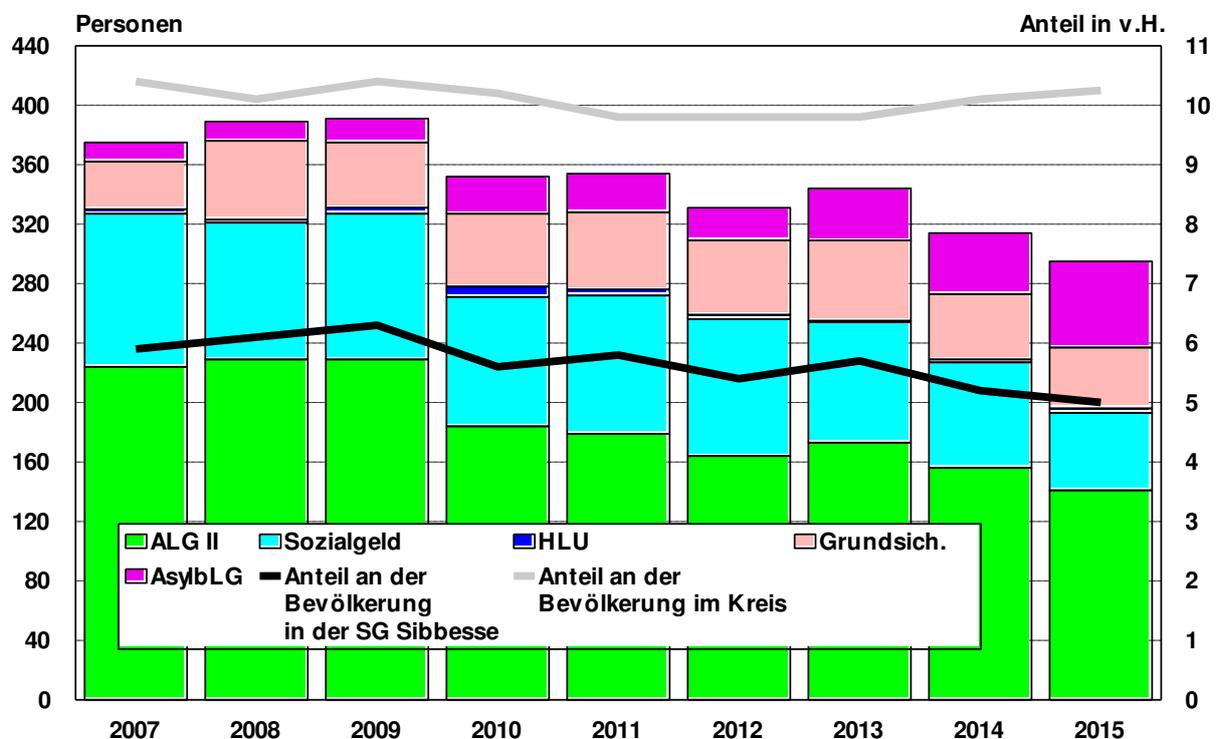
2.6 Haushalte mit niedrigen Einkommen

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

² http://www.statistik.niedersachsen.de/portal/live.php?navigation_id=25668&article_id=136398&psmand=40: „Als armutsgefährdet gelten alle Personen mit einem monatlichen Nettoeinkommen von weniger als 60 Prozent des regionalen Durchschnitts, gemessen am Median. Die Armutsgefährdungsschwelle lag 2014 in Niedersachsen für einen Einpersonenhaushalt bei 907 Euro, für einen Haushalt mit 2 Erwachsenen und 2 Kindern unter 14 Jahre bei 1.905 Euro.“ (abgerufen am 10.3.2016)

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

Abbildung 8: Empfänger von Mindestsicherungsleistungen in der Samtgemeinde Sibbesse von 2007 bis 2015



Die Zahl der Empfänger von Arbeitslosengeld II und Sozialgeld ist um insgesamt 134 Personen zurückgegangen. Damit fiel der Rückgang in Sibbesse mit 41 % noch höher aus als in Niedersachsen oder dem Kreis Hildesheim (jeweils rund 19 % Rückgang). Die im Rahmen der Hilfe zum Lebensunterhalt begünstigten Personen spielen quantitativ keine Rolle. Bei den Empfängern von Grundsicherung zeigt sich eine geringfügige Zunahme um 9 auf 41 Personen. Die Anzahl der Empfänger von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz in der Samtgemeinde Sibbesse lag bis zum Jahr 2012 bei durchschnittlich 19 Personen; seit 2013 sind die Zahlen auf zuletzt 58 Personen gestiegen.

Aufschlussreich ist die Entwicklung des Anteils der Empfänger von Mindestsicherungsleistungen an der Bevölkerung in Sibbesse im Vergleich zum Kreis Hildesheim insgesamt. Während im Kreis über den gesamten Zeitraum rund 10 % der Einwohner Min-

destsicherungsleistungen bezogen, sank der Anteil in Sibbesse von bereits sehr niedrigen 5,9 % auf zuletzt 5,0 %. Die positive Entwicklung im Bereich des Leistungsbezugs nach dem SGB II hat die Zunahmen in anderen Bereichen deutlich überspielt und insgesamt sank der Anteil an Beziehern von Mindestsicherungsleistungen an der Bevölkerung ab. In Niedersachsen sank der Anteil der Bezieher von Mindestsicherungsleistungen seit 2007 um 0,5 %-Punkte.

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

2.7 Spezielle Bedarfe

2.7.1 Wohnsituation der Altersgruppe 65plus

Zum Zeitpunkt des Zensus lag die Eigentümerquote in Sibbesse mit knapp 75% deutlich oberhalb dem niedersächsischen Durchschnitt von 53 %. Die Eigentümerquote der reinen Seniorenhaushalte lag mit 72% knapp unter dem Gemeindedurchschnitt. Bei den Haushalten mit „Senioren und Jüngeren“, dies sind sowohl Paarhaushalte, bei denen ein Partner das 65. Lebensjahr noch nicht erreicht hat als auch klassische Mehrgenerationenhaushalte, lag die Eigentümerquote mit 87,2% deutlich höher.

Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern haben in der Samtgemeinde Sibbesse einen Anteil von 84 % am Wohnungsbestand. Auch die Senioren werden somit zu einem großen Teil in dieser Gebäudeart leben. Über 80 % des Wohnungsbestandes wurde vor 1990 gebaut und die heutigen Senioren leben oft schon mehrere Jahrzehnte in ihrer aktuellen Wohnung. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass der überwiegende Teil der Senioren in Wohnungen lebt, die zum Zeitpunkt der Errichtung weder energieeffizient noch barrierearm waren. Geht man von den bundesweit realisierten Modernisierungsquoten aus, so ist der größte Teil dieser Wohnungen allenfalls teilmodernisiert. Folgt man einem im Auftrage des damaligen BMVBS erstellten Gutachten⁴, so leben gegenwärtig in 23 % der Haushalte mit Senioren mobilitätseingeschränkte Personen, die vom Grundsatz her eine barrierearme Wohnung erfordern.

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

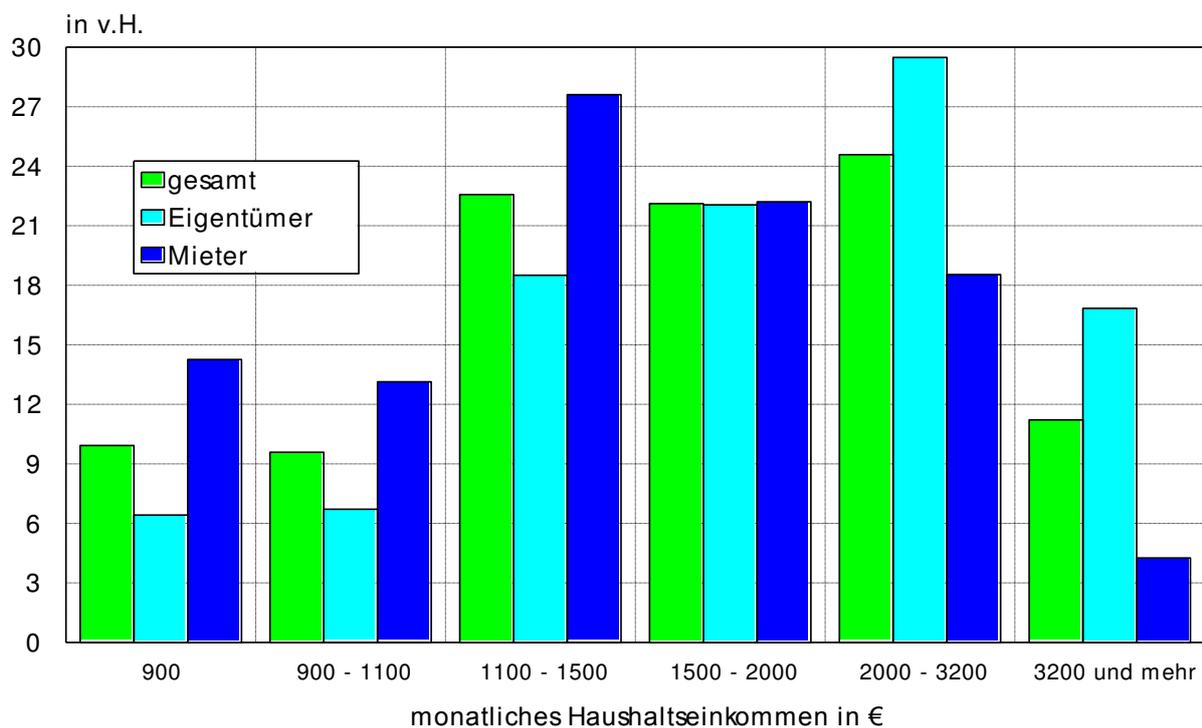
⁴ Forschungen Heft 147, Wohnen im Alter -Marktprozesse und wohnungspolitischer Handlungsbedarf; Hrsg.: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), Berlin 2011

Tatsächlich hatten nach den Ergebnissen der im Rahmen der Untersuchung durchgeführten Repräsentativbefragung aber nur 7 % der Haushalte keine erheblichen Barrieren in ihren Wohnungen. Überträgt man diese Ergebnisse auf Sibbesse, so muss bei rund 980 Haushalten mit Senioren von rund 225 Haushalten ausgegangen werden, bei denen eine barrierearme Wohnung angezeigt wäre. Tatsächlich wäre aber nur bei 70 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 Sibbesse bereits aktuell bei weit über 100 Wohnungen zu veranschlagen.

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

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

Abbildung 9: Seniorenhaushalte nach Einkommensklassen im Jahr 2014



Quelle: Mikrozensuszusatzserhebung Wohnen 2014; Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2016

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

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

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

2.7.2 Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention

Die UN-Behindertenrechtskonvention fordert eine inklusive Gesellschaft - eine Gesellschaft des selbstverständlichen Miteinanders aller Menschen. Auch beim Thema Wohnen sind die Voraussetzungen für eine inklusive Gesellschaft zu schaffen. Im Kreis Hildesheim sind 55 % der Schwerbehinderten 65 Jahre und älter, so dass es eine Überschneidung mit dem Thema seniorengerechtes Wohnen gibt. Sofern dieser Anteil auch für die rund 470 Schwerbehinderten Einwohner der Samtgemeinde Sibbesse gilt, errechnet sich für die Menschen mit Behinderung unterhalb des 65. Lebensjahres eine Größenordnung von 210 erforderlichen behindertengerechten Wohnungen, von denen bisher sicher nur ein Bruchteil verfügbar ist.

2.8 Fazit der bisherigen Entwicklung in Sibbesse

Die Samtgemeinde Sibbesse ist ein Wohnstandort mit sehr wenigen Arbeitsplätzen vor Ort, der aufgrund seiner Lage eher zum äußeren Einzugsgebiet der Stadt Hildesheim gehört. Sibbesse hat in den letzten zwanzig Jahren an Attraktivität als Wohnstandort eingebüßt, wie die überwiegend negativen Wanderungssalden gegenüber Kommunen in der unmittelbaren Nachbarschaft sowie des übrigen Kreises Hildesheim zeigen.

Bis Mitte der 1990er Jahre hat die Gemeinde von der erhöhten Zuwanderung nach den Grenzöffnungen in Osteuropa und der deutschen Wiedervereinigung profitiert. Später kamen in der Suburbanisierungsphase Ende der Neunziger Zuwanderer aus dem ehemaligen Kreis Hannover hinzu. Insbesondere die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre sind heute mit einem Anteil von 19 % an der Gesamtbevölkerung in Sibbesse etwas stärker ausgeprägt als in Niedersachsen insgesamt, wo deren Anteil bei 17 % liegt.

Die Kehrseite dieser bereits länger zurückliegenden, ehemals starken Zuwanderungen ist darin zu sehen, dass deren Kinder gegenwärtig das Erwerbsleben erreichen und dementsprechend für erhöhte Fortzüge aus Sibbesse sorgen. Durch die Fortzüge werden jedoch keine Wohnungen frei, da diese weiterhin von den Eltern bewohnt werden.

Es ist davon auszugehen, dass eine Samtgemeinde wie Sibbesse mit wenig Arbeitsplätzen vor Ort hinsichtlich möglicher Wanderungsgewinne heute wesentlich stärker von der Wohnungsmarktsituation in den potenziellen Herkunftsorten der Zuwanderer abhängig ist als noch vor 20 Jahren. Höhere Mobilitätskosten, unsichere berufliche Perspektiven und die bereits vor 10 Jahren erfolgte Abschaffung der Wohneigentums-

förderung haben den Umzug von Familien ins Umland der Großstädte deutlich gebremst. Für eine Belebung könnte die wieder gewachsene Preisdifferenz zwischen Stadt und Land sorgen. Dies ist bisher aber nicht spürbar.

Die Wanderungsbewegungen gegenüber dem Ausland werden immer wieder von aktuellen internationalen Ereignissen beeinflusst. So war der erhöhte Zuzug von Asylbewerbern und Bürgerkriegsflüchtlingen aus dem ehemaligen Jugoslawien Anfang der 1990er Jahre auch in Sibbesse spürbar. Die seit 2011 wieder auflebende Auslandszuwanderung in Deutschland hat sich in Sibbesse noch nicht eingestellt – der Wanderungssaldo ist auch in der jüngeren Vergangenheit weiterhin negativ.

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

Das in Sibbesse Anfang der 1990er Jahre entstandene Wohnungsdefizit wurde durch verstärkten Wohnungsbau bis zum Jahr 2002 abgebaut und seit spätestens 2004 ist der Wohnungsmarkt in Sibbesse eher von einem leichten Überangebot als von einer Mangelsituation geprägt.

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

3 Projektion der Entwicklung in der Samtgemeinde Sibbesse

3.1 Ausgangslage der Modellrechnungen

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

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

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

Die jeweils gewählte Wohnlage und der Typ der Wohnung wird immer ein Kompromiss zwischen den drei genannten Kriterien sein. Den Ausschlag für einen bestimmten Wohnstandort wird i.d.R. das gebotene Preis-Leistungsverhältnis geben, wobei eine hohe Wohnungsbautätigkeit generell für ein breiteres Angebot und eine stärkere Konkurrenz zwischen den Anbietern spricht. Bei der Bewertung der in den Entscheidungsprozess einfließenden Komponenten hat sich bei den privaten Haushalten in den vergangenen etwa 15 Jahren ein grundlegender Wandel vollzogen. Hat früher der Wohnwunsch – vor allem bei Familien nach dem Einfamilienhaus – die Entscheidung stark dominiert, während eher gegen das Einfamilienhaus auf dem Land sprechende Argumente wie die Beschwerden und der finanzielle Aufwand des Pendelns oder die geringere Infrastruktur im ländlichen Raum überspielt wurden, verbleiben heute junge Familien zunehmend in den Städten. Die Gründe hierfür sind:

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

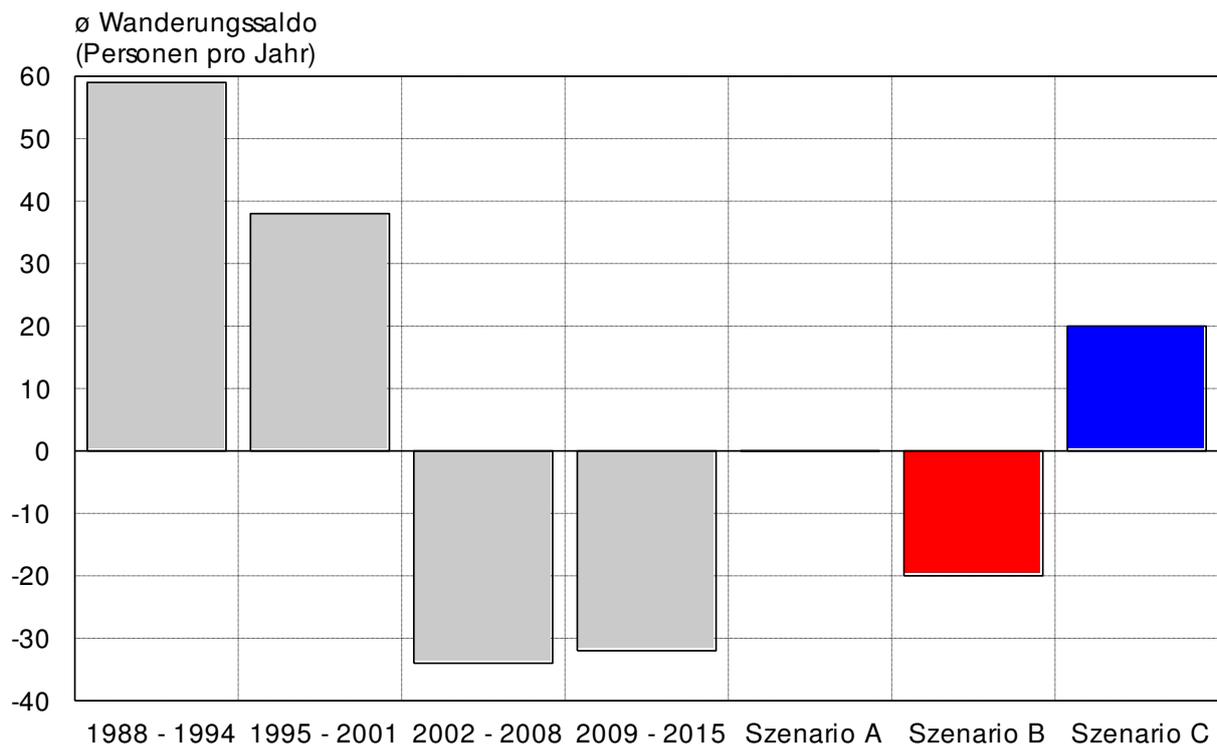
Im Ergebnis hat sich der Kompromiss der Wohnstandortsuche junger Familien in Richtung „Mietwohnung in der Stadt“ verschoben. Die zunehmenden Preisunterschiede zwischen Stadt und Land wirken dieser Entwicklung inzwischen so stark entgegen, dass die „alten“ Stadt-Umland-Abwanderungsmuster in vielen Regionen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

3.2 Drei Szenarien der Bevölkerungsentwicklung

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

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

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



Die hohen Zuwanderungen in den ersten beiden Zeiträumen können kaum als Maßstab für die Zukunft gelten, da sowohl die Zeit der Grenzöffnungen in Osteuropa einschl. der Wiedervereinigung Deutschlands als auch die starke Suburbanisierung der 1990er Jahre kaum wiederholbar erscheinen. Aber auch die starken Abwanderungen der beiden letzten Zeiträume sind dauerhaft nicht darstellbar, weil die Jahrgangsstärke der wanderungsaktiven jungen Menschen in wenigen Jahren spürbar zurückgehen

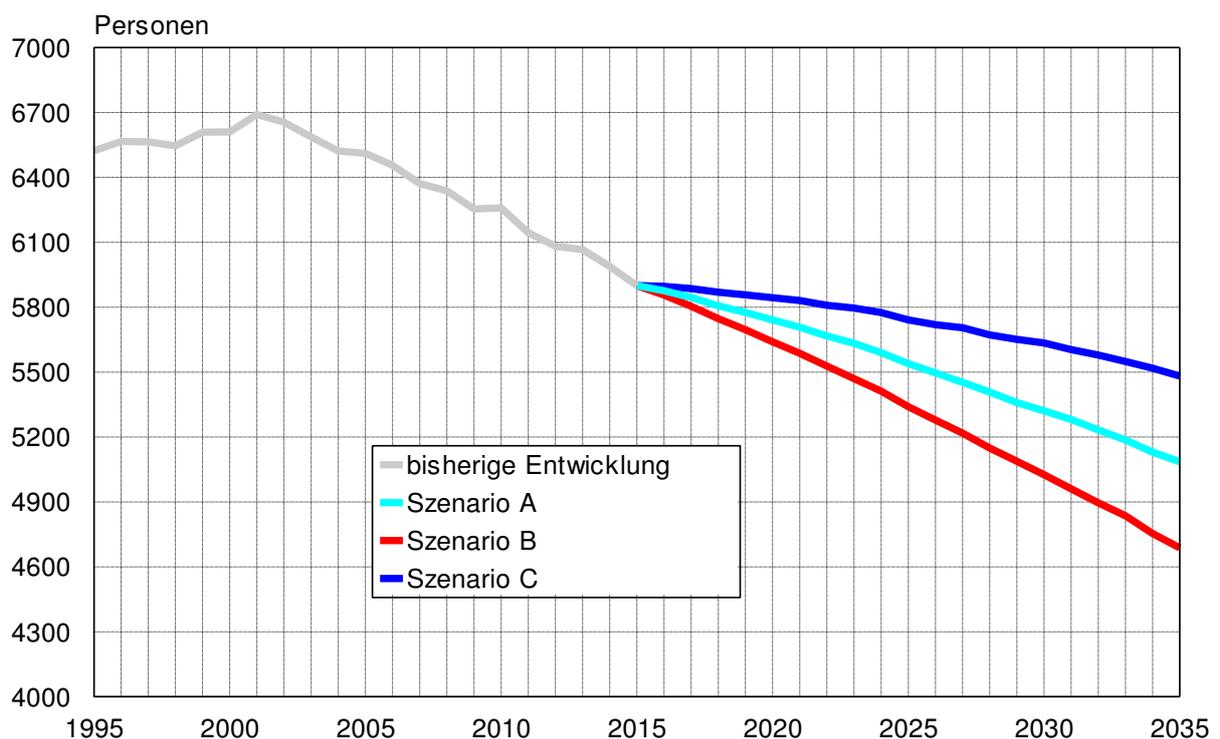
⁶ die zusammengefasste Geburtenziffer gibt an, wie viele Kinder je Frau geboren würden, wenn für deren ganzes Leben die altersspezifischen Geburtenziffern des jeweils betrachteten Kalenderjahres gelten würden

wird. Insofern stellen die Szenarien B und C mit einem Wanderungsverlust bzw. –gewinn von jeweils 20 Personen pro Jahr aus unserer Sicht die Bandbreite möglicher Werte da. Szenario A liegt mit einem ausgeglichenen Wanderungssaldo genau in der Mitte dieser Werte.

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 Monaten erwartete die Bundesregierung 3,3 Mio. Flüchtlinge bis zum Jahr 2020 - scheint durch den sogenannten „Flüchtlings-Deal“ mit der Türkei vorläufig gestoppt zu sein. Der in Variante B angesetzte Wanderungsverlust von 20 Personen pro Jahr fällt dabei geringer aus als der Durchschnitt ab 2001.

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

Abbildung 11: Entwicklung der Einwohnerzahl in der Samtgemeinde Sibbesse bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035



Die Modellrechnungen zeigen eine Bandbreite möglicher Einwohnerzahlen zwischen 4.690 und 5.480 Personen im Jahr 2035. In keinem der Szenarien wird der zu erwartende Sterbeüberschuss von der angesetzten Zuwanderung überkompensiert. Auch in Szenario C mit angesetzter Zuwanderung kommt es deshalb zu einem Rückgang der Gesamtbevölkerung um gut 7%. In Szenario A errechnet sich ein Bevölkerungsrückgang um 13,8%; in Szenario B von gut einem Fünftel.

Im Folgenden wird in den **Abbildungen 12 bis 15** die Entwicklung der Gesamtbevölkerung unterteilt nach Altersgruppen dargestellt. Folgende Differenzierung wurde vorgenommen: Als „Erwerbsfähige“ gelten hier alle Einwohner zwischen 18 und dem „amtlichen“ Eintritt ins Ruhestandsalter, d. h. Beschlüsse zur „Rente mit 67 Jahren“ sind berücksichtigt. Bis zum Jahr 2011 war dies die Altersgruppe „18 Jahre bis unter 65 Jahre“, ab dem Jahr 2029 ist es die Altersgruppe „18 Jahre bis unter 67 Jahre“. In den dazwischen liegenden Jahren werden die zusätzlich zu arbeitenden Monate in Teilmengen der Jahrgänge umgerechnet. Als „Senioren“ werden dementsprechend alle Einwohner gezählt, die das offizielle Ruhestandsalter erreicht haben. Die Altersgruppe „80 Jahre und älter“ wurde als Teilmenge der Senioren separat ausgewiesen, weil die Pflegebedürftigkeit ab dem 80. Lebensjahr deutlich ansteigt und die dynamische Entwicklung dieser Altersgruppe zu den größten gesellschaftlichen Herausforderungen zählt.

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

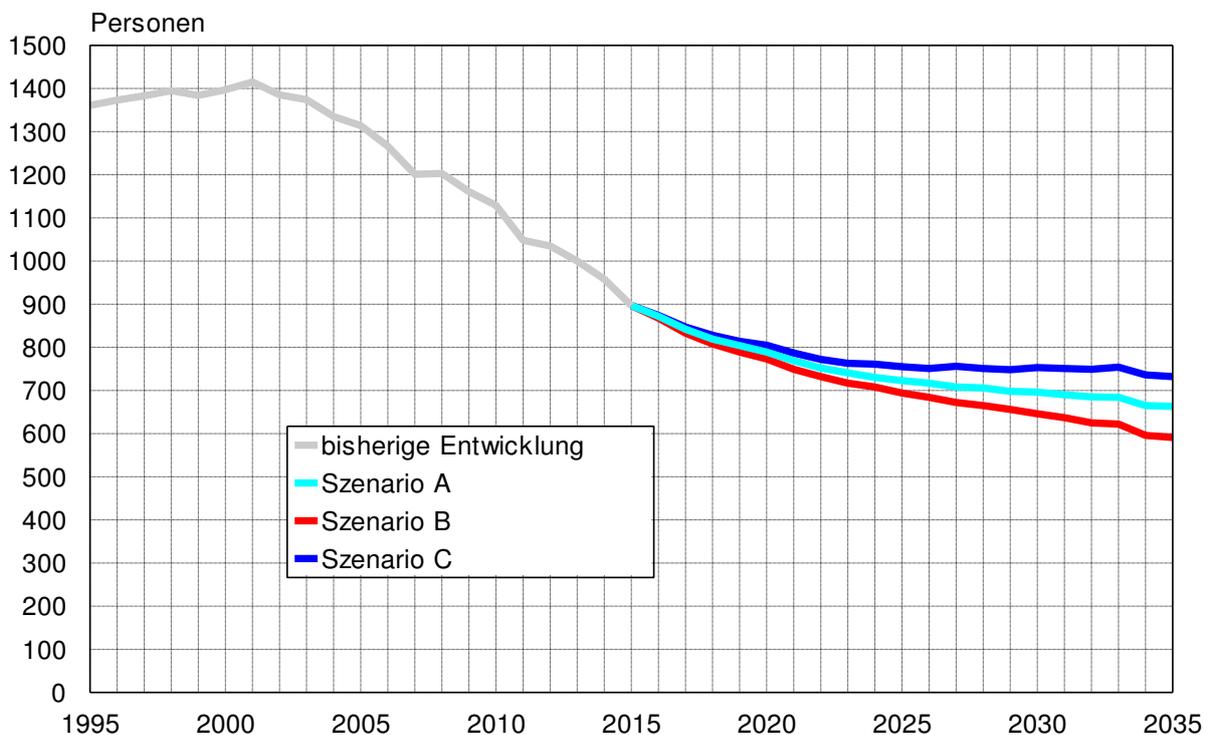


Abbildung 13: Entwicklung der Altersgruppe der "Erwerbsfähigen" in der Samtgemeinde Sibbesse bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035

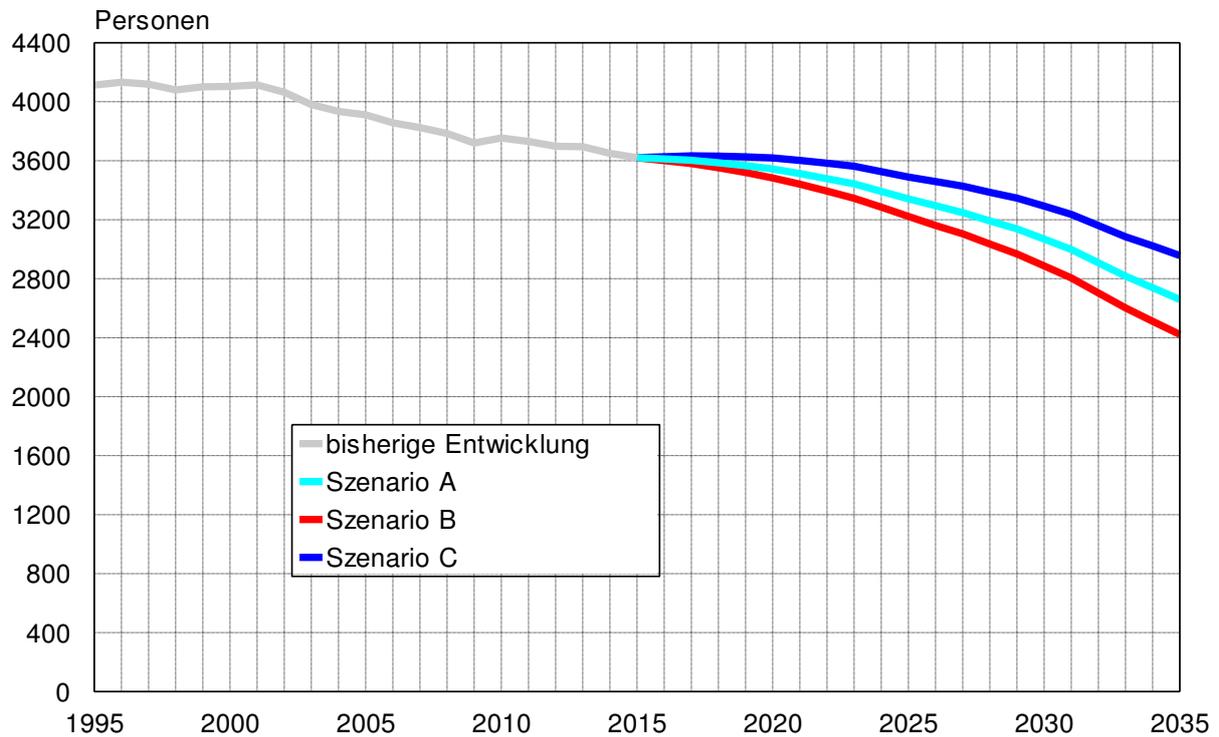


Abbildung 14: Entwicklung der Altersgruppe „Senioren“ in der Samtgemeinde Sibbesse bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035

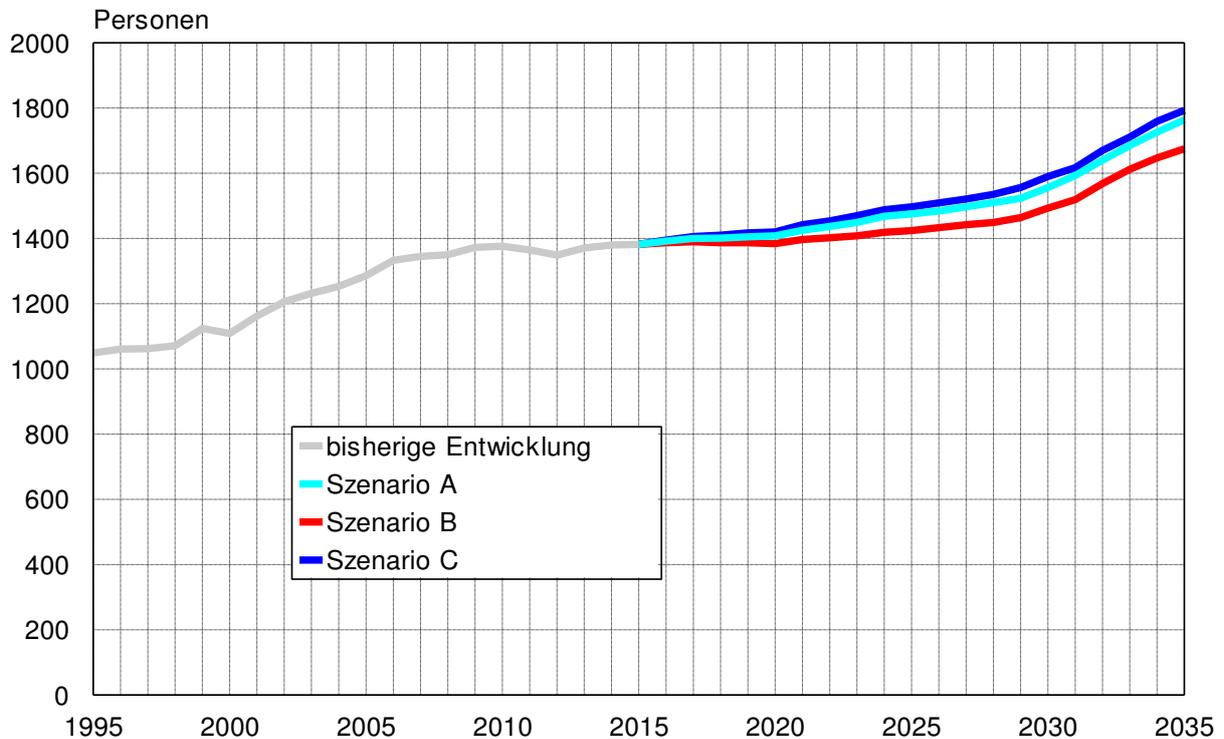
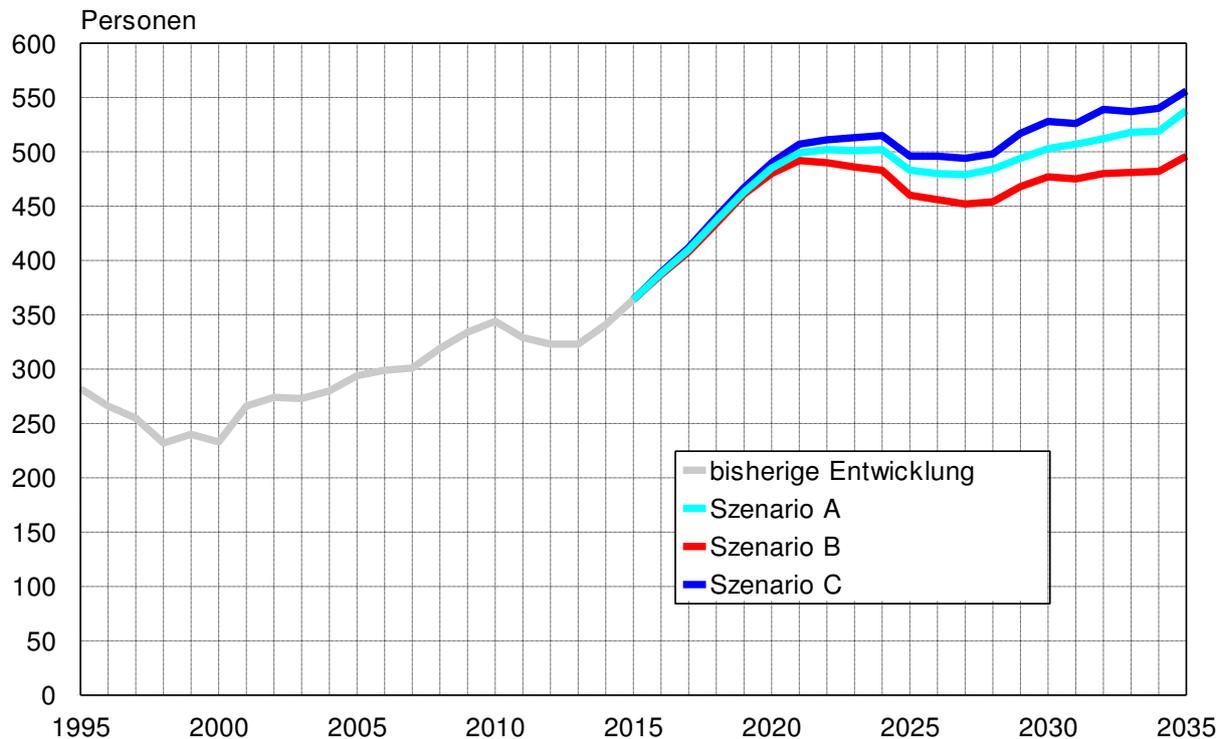


Abbildung 15: Entwicklung der Altersgruppe „80 Jahre und älter“ in der Samtgemeinde Sibbesse bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035



Was zeigen nun die unterschiedlichen Verläufe in den Altersgruppen. Bei der jüngeren Bevölkerung führen die Szenarien zu einer Minderung der Altersgruppenstärke um 18 % (Szenario C) bis 34 % (Szenario B). Der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung sinkt von gegenwärtig 15,2% auf 12,6% bis 13,4 %.

Der Anteil der Altersgruppe der „Erwerbsfähigen“ an der Gesamtbevölkerung nimmt ebenfalls in allen Szenarien ab: Vom gegenwärtigen Wert (61,4%) sinkt der Anteil in Szenario B bis auf unter 52%, während in Szenario C im Jahr 2035 noch knapp 54 % der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter sind. Die jahrgangsstarken Alterskohorten, denen keine vergleichbar starken Jahrgänge nachfolgen werden, gehören bereits jetzt in diese übergeordnete Gruppe und wechseln in mittelfristiger Perspektive in die Gruppe der Senioren, weshalb sich der Anteil der „Erwerbsfähigen“ zugunsten der älteren Altersgruppen verringert. Die Beschlüsse zur „Rente mit 67“ werden den Rückgang der Erwerbsfähigkeitszahl somit abschwächen, aber nicht stoppen.

Sichtbar wird dies auch an den dynamischen Verläufen für die „Senioren“ und die Altersgruppe „80 Jahre und älter“. Der Anteil der Senioren wächst in sämtlichen Szenarien und auch bei negativem Wanderungssaldo – dies auch deshalb, weil die Mehrheit von ihnen bereits heute ihren Wohnsitz in Sibbesse hat und diesen nicht mehr ändern wird. Der Anteil der Senioren erhöht sich von 23,4% auf gut ein Drittel. Noch dynamischer fällt das Wachstum der Altersgruppe „80 Jahre und älter“ aus. Der Anteil der Hochbetagten wächst von heute gut 6 % auf über 10 % im Jahr 2035. Bis 2050 nimmt diese Altersgruppe in allen Szenarien nochmals um rund 50 % zu, wenn die geburtenstarken Jahrgänge in diese Altersgruppe wechseln. Der Anteil an der Bevölkerung steigt bis 2050 auf 17,4 % in Szenario C bis 21,5 % in Szenario B.

Da auch im Szenario mit gleichbleibend positivem Wanderungssaldo von 20 Personen pro Jahr sich eine Abnahme der Gesamtbevölkerung um gut 7°% ergibt, wird der Wohnungsbedarf in Sibbesse vor allem von der weiteren Haushaltsverkleinerung und dem Ersatzbedarf bestimmt. Der höhere Anteil an Senioren und Hochbetagten hingegen wird qualitative Veränderungen am Wohnungsbestand erfordern.

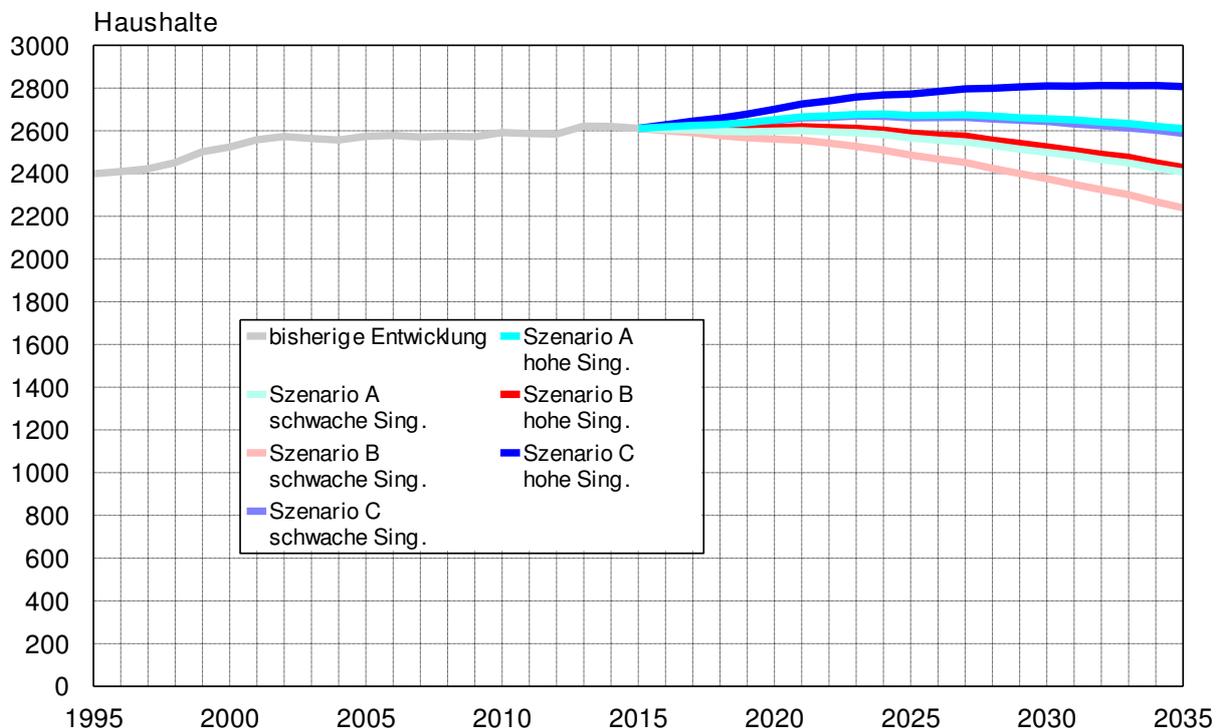
3.3 Haushalts- und Wohnungsbedarfsentwicklung

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

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

In **Abbildung 16** sind die Modellrechnungen der Entwicklung der Anzahl an Haushalten dargestellt. Danach liegt die Anzahl an Haushalten im Jahr 2035 zwischen 2.240 und 2.810. Nur in Szenario C mit hoher Singularisierung errechnet sich eine Steigerung der Haushaltszahl (+7,5°%). In den Szenarien C mit schwacher Singularisierung und A mit hoher Singularisierung liegt der Rückgang der Haushaltszahl unter 1 %. In den anderen Szenarien sinkt die Zahl der Haushalte um 7 % bis 14 %.

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

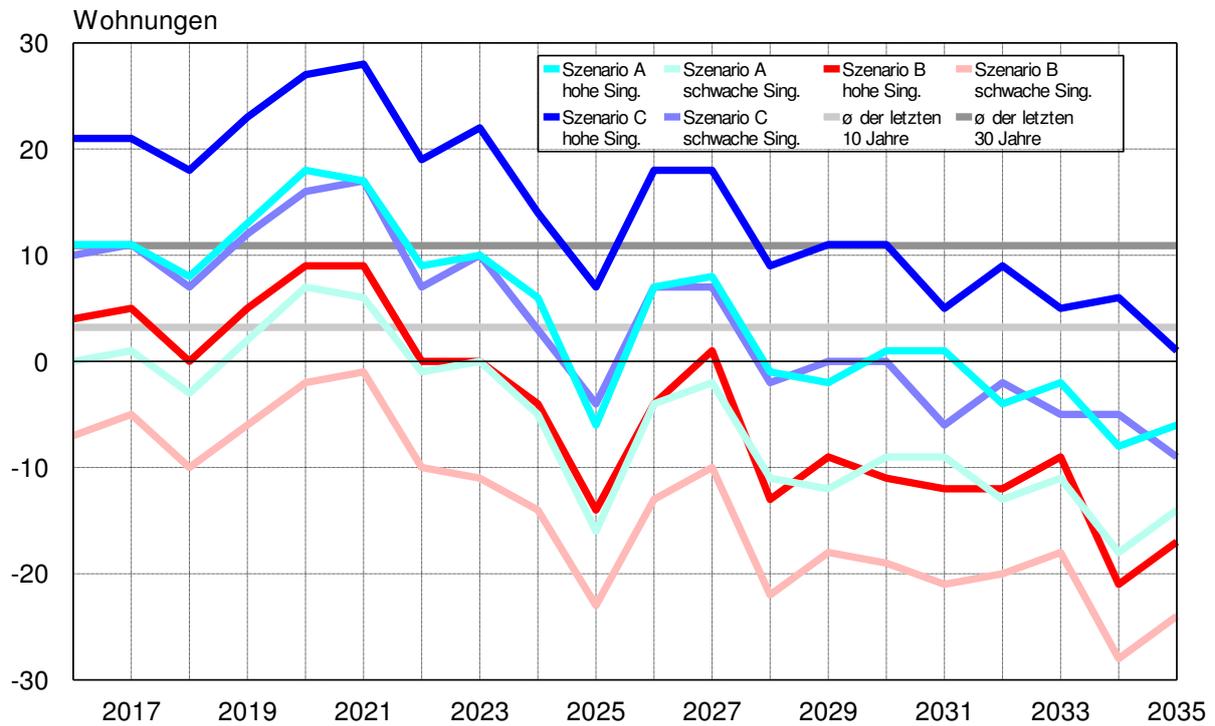


Nach der Abschätzung von Bevölkerungs- und Haushaltszahlen erfolgt die Ermittlung des „Wohnungsbedarfes“. Der Wohnungsbedarf wird nach der Festlegung von Bedarfskriterien ermittelt, womit er eine von der Nachfrage unabhängige normative Größe darstellt, mit deren Umsetzung (in Wohnungsbau) ein festgelegtes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

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

Mehrere Szenarien weisen, zumindest für die Zeit bis 2025, einen positiven Neubedarf in unterschiedlicher Höhe auf. In der Variante des Szenario C mit hoher Singularisierung ergibt sich in der Summe bis zum Jahr 2035 ein Bedarf von 293 Wohnungen, wobei sich in den ersten Jahren Bedarfswerte um 20 Wohnungen zeigen, während sich nach dem Jahr 2030 Bedarfe unter 10 Wohnungen einstellen. Dieses Muster mit dem stärksten Bedarf zu Beginn des Betrachtungszeitraums und einer starken Abschwächung nach dem Jahr 2025 zeigt sich bei allen Szenarien. Ein in der Summe positiver Bedarf ist außer dem genannten Szenario C mit hoher Singularisierung noch bei den Szenarien C mit schwacher Singularisierung und A mit hoher Singularisierung zu sehen. Die übrigen Szenarien zeigen mehr oder weniger deutliche negative Gesamtbedarfe.

Abbildung 17: Wohnungsbedarf in Sibbesse von 2016 bis 2035



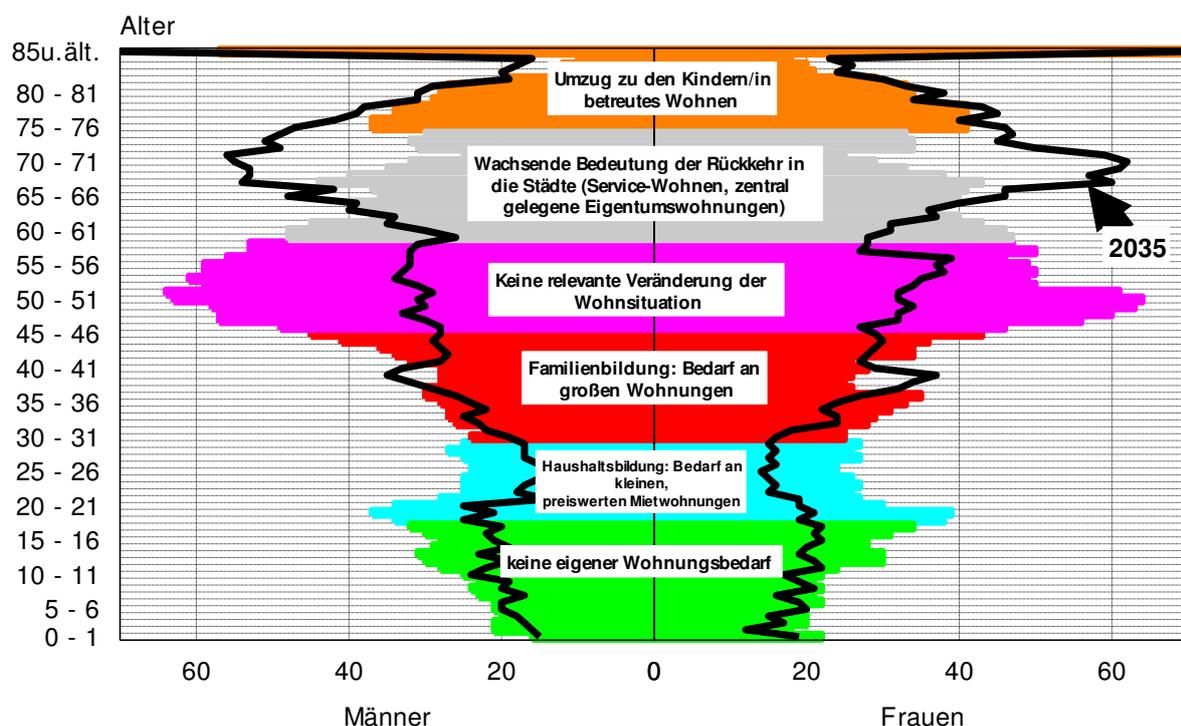
An dieser Stelle muss nochmals betont werden, dass die künftige Entwicklung in der Samtgemeinde Sibbesse nicht „schicksalhaft“ eintritt, sondern durch Kommunalpolitik gestaltet wird. Die Diskussion der „gewünschten“ Entwicklung einschließlich einer möglichst konsensualen Entscheidung über diese „gewünschte“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

3.4 Welche Art von Wohnungen werden benötigt?

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

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

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



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

Vom 45. Lebensjahr an sinkt die Umzugshäufigkeit erheblich ab. In dieser Altersstufe befinden sich gegenwärtig die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre. Im höheren Lebensalter nimmt dann der Bedarf an barrierearmen Wohnungen zu. Auch zur

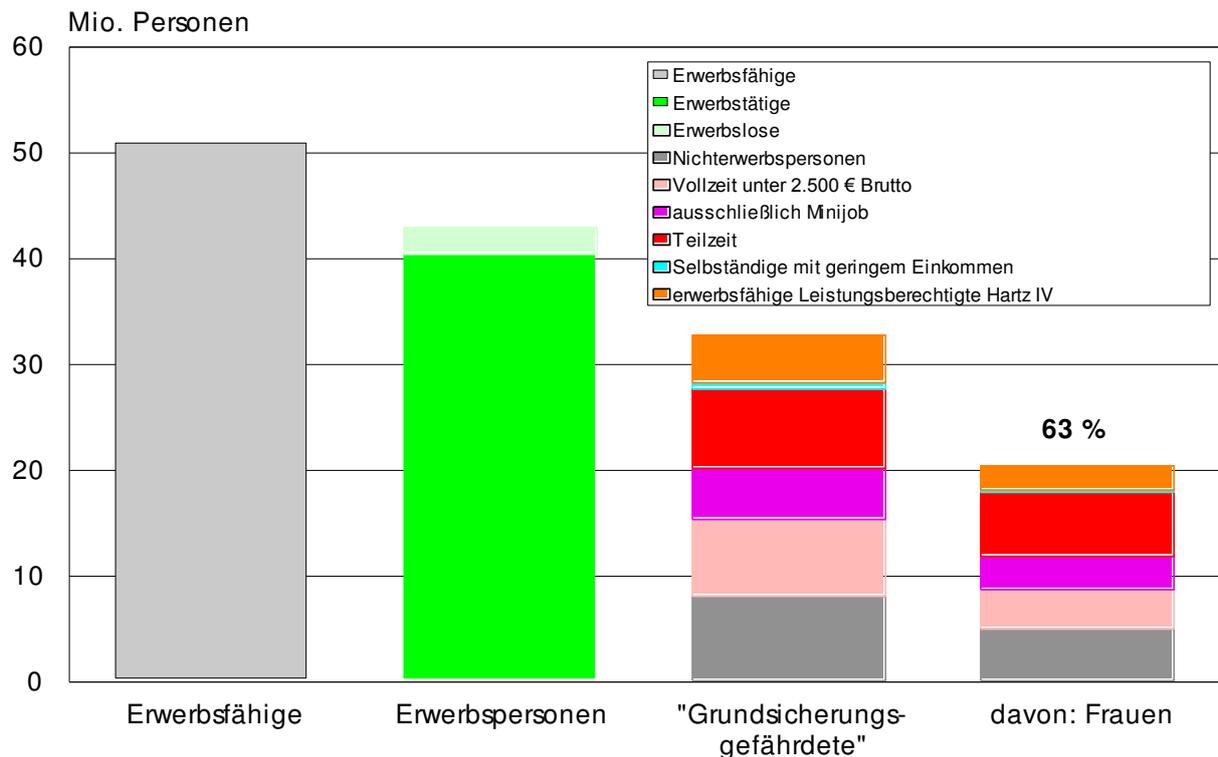
zumindest temporären Vermeidung stationärer Pflege ist eine Ausweitung des Angebotes solcher Wohnungen sinnvoll. Wie die Abbildung zeigt, ist es die Altersgruppe der Senioren (65 Jahre und mehr), die als einzige in den kommenden 20 Jahren noch zunimmt. Langfristig ist von erheblichen Verschiebungen bei den finanziellen Möglichkeiten vor allem der Seniorenhaushalte auszugehen (s. Kap. 3.4.1). Dies bedeutet, dass der in den vergangenen 60 Jahren geschaffene Wohnungsbestand in weiten Teilen nicht zur Altersstruktur und Einkommenssituation im Jahr 2035 passen wird.

3.4.1 Nachfragemöglichkeiten der Senioren

Wie Berechnungen des Bundesarbeitsministeriums gezeigt haben, wird die bereits beschlossene Absenkung des Niveaus der umlagefinanzierten Rente, die für die weit überwiegende Mehrheit der Bevölkerung die Basis oder sogar die alleinige Altersversorgung darstellt, dazu führen, dass ein großer Teil derer, die über viele Jahre Einzahlungen geleistet haben, nicht über die Grundsicherung hinauskommen werden. So geht das Ministerium in eigenen Berechnungen davon aus, dass Arbeitnehmer, die immer 2.500 Euro brutto im Monat 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 Sibbesse neue Formen des gemeinschaftlichen Wohnens „ausprobiert“ werden können, um in 20 Jahren ein möglichst breites Spektrum an Wohnformen mit gegenüber heute deutlich geringeren Wohnflächen pro Kopf und geringeren Wohnkosten verfügbar zu haben, kann nur vor Ort entschieden werden.

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

3.4.2 Nachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern

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

Als spezifische Nachfrage wird die Anzahl der nachgefragten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1.000 Personen dieser Altersgruppe betrachtet. Im Landesdurchschnitt wurden in den vergangenen fünf Jahren jährlich 31,8 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1.000 Personen im Alter zwischen 30 und 45 Jahren nachgefragt, wobei die Werte in den größeren Städten in der Regel deutlich darunter liegen. Die Entwicklung in der Samtgemeinde Sibbesse zeigt **Tabelle 3**. Der Durchschnittswert in der Samtgemeinde Sibbesse liegt mit 32,4 etwas höher als in Niedersachsen insgesamt und auch höher als im Kreis Hildesheim insgesamt (28) und der Region Hannover (16).

Die Nachfrage in Sibbesse wurde über den Gesamtzeitraum zu 80 % aus dem Bestand gedeckt. Für die Zukunft ist bei nur noch leicht steigenden Sterbefallzahlen von einem ebenso leicht anwachsenden Bestandsangebot auszugehen. Die Gesamtnachfrage ist abhängig vom Preisniveau, der Besetzung der Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen sowie der Wohnungsmarktsituation im Raum Sibbesse. Wie Tabelle 3 zeigt, sind in Sibbesse in der Vergangenheit Schwankungen der Neubauzahlen und damit auch der Nachfrageziffer zu verzeichnen. Die in den letzten Jahren gestiegenen Werte der Nachfrageziffer resultieren mehr aus dem stabilen Bestandsangebot bei sinkendem Nachfragepotenzial als aus einem erhöhten Neubau.

Ein erhöhtes Bautätigkeitsniveau konnte nur von Mitte der Neunziger bis zum Jahr 2002 aufrechterhalten werden. Seither ging die Bautätigkeit deutlich zurück. Bei einem nahezu ausgeglichenen Wanderungssaldo Deutschlands waren die Wohnungsmärkte ab Mitte des letzten Jahrzehnts in den meisten Teilen der Republik weitgehend entspannt. In dem nachfolgenden Zeitraum ließen in Sibbesse die Zuwanderungen aus den angrenzenden Kommunen nach, während die Abwanderungen wieder zunahmen. Eine Stabilisierung der Bautätigkeit wäre in der damaligen Phase wohl nur mit einer Preisreduzierung möglich gewesen.

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

Jahr	30- bis 45-Jährige	Angebot aus		Gesamtangebot = Nachfrage	Nachfrage je 1.000 30-45 Jähriger
		Bestand	Neubau		
1995	1.437	31	16	47	32,7
1996	1.469	27	13	40	27,2
1997	1.494	28	11	39	26,1
1998	1.560	32	10	42	26,9
1999	1.625	31	15	46	28,3
2000	1.649	38	14	52	31,5
2001	1.666	28	18	46	27,6
2002	1.666	33	12	45	27,0
2003	1.577	31	6	37	23,5
2004	1.507	30	10	40	26,5
2005	1.484	22	5	27	18,2
2006	1.406	28	4	32	22,8
2007	1.359	25	0	25	18,4
2008	1.281	29	2	31	24,2
2009	1.223	30	3	33	27,0
2010	1.187	27	3	30	25,3
2011	1.148	29	4	33	28,7
2012	1.080	33	2	35	32,4
2013	1.040	24	6	30	28,8
2014	968	32	3	35	36,2
2015	923	29	4	33	35,8
Veränder. in v.H.	-514 -35,8			Durchschnitt ab 2011	32,4

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

Generell ist der in ganz Deutschland nach dem Jahr 2000 zu erkennende deutliche Rückgang der Einfamilienhausnachfrage vor allem darauf zurückzuführen, dass die geburtenstarken Jahrgänge aus dem Alter der stärksten Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern herauswachsen und die Zahl der 30- bis unter 45-Jährigen stark abgenommen hat. In Sibbesse ist deren Zahl seit dem Jahr 2000 um 44 % zurückgegangen. In den Szenarien A und B wird sich der Rückgang fortsetzen, während sich in Szenario C eine leichte Zunahme der Altersgruppenstärke um rund 3% ergibt.

Da erwartet wird, dass mindestens 20 % der Gesamtnachfrage auf Neubauten entfällt, rücken alle Szenarien vom vermarktbareren Neubau her relativ nahe zusammen. Mittelfristig sollten in Sibbesse etwa 6 Neubauwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern pro Jahr vermarktbar sein.

**Tabelle 4: Entwicklung der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhauswoh-
nungen in der Samtgemeinde Sibbesse in den drei Szenarien**

Jahr	30- bis 45-Jährige			vermarktbarer Neubau *)		
	Szenario A	Szenario B	Szenario C	Szenario A	Szenario B	Szenario C
2015	923	923	923	-	-	-
2016	892	889	900	6	6	6
2017	874	868	890	6	6	6
2018	865	856	889	6	6	6
2019	856	844	887	6	5	6
2020	852	838	891	6	5	6
2021	851	835	897	6	5	6
2022	852	834	907	6	5	6
2023	852	833	917	6	5	6
2024	850	831	925	6	5	6
2025	841	820	925	5	5	6
2026	836	812	928	5	5	6
2027	842	815	943	5	5	6
2028	846	815	953	5	5	6
2029	845	811	957	5	5	6
2030	849	809	963	5	5	6
2031	846	800	964	5	5	6
2032	838	785	959	5	5	6
2033	831	773	958	5	5	6
2034	825	760	955	5	5	6
2035	815	742	948	5	5	6
Verän- der. in v.H.	-108 -11,7	-181 -19,6	25 2,7			
Summe				109	103	120

*) Mindestens 20 % der Gesamtnachfrage

Ein stärkerer Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern wird nur bei einer dauerhaft erhöhten Preisdifferenz zu konkurrierenden Standorten möglich sein.

3.5 Investoren für den künftigen Wohnungsbau

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

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

Bezüglich der eigentlichen Bauinvestoren lässt sich im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser, diese Gebäudeart dominiert den Wohnungsbestand in Sibbesse zu über 80 %, die Frage recht eindeutig beantworten. Es werden auch künftig in erster Linie private Haushalte sein, die für die Selbstnutzung ein Einfamilienhaus bauen oder bauen lassen. Möglicherweise zwischengeschaltete Bauträger orientieren sich an der aktuellen Marktlage und gehen kein langfristiges Risiko ein. Die Schaffung von Mieteinfamilienhäusern ist in Deutschland eher die Ausnahme. Für die Eigentümer der Flächen ist es zwar oft „einfacher“, mit Bauträgern/Projektentwicklern nur einen oder wenige Partner zu haben, im realen Leben lassen sich freie Grundstücke jedoch oft besser vermarkten; dies kann insbesondere bei rückläufiger Nachfrage ein wichtiges Kriterium sein.

Der Geschosswohnungsbau war bisher in Sibbesse eher eine Randerscheinung. Vom Wohnungsbau der vergangenen 30 Jahre entfielen lediglich 16 % der Wohnungen auf Neubauten von Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen. Seit 10 Jahren wurde kein derartiger Neubau mehr erstellt. Angesichts der demografischen Szenarien sind für die Zukunft in Sibbesse allenfalls einzelne Sonderprojekte zum Beispiel im Bereich barrierearmer/-freier Wohnungen zu erwarten. Für konventionellen Mietwohnungsbau oder sozialen Mietwohnungsbau fehlen in Sibbesse die Voraussetzungen seitens der Be-

völkerung. Die hohe Eigentümerquote und der sehr geringe Anteil an Mindestsicherungsleistungsbeziehern sprechen dagegen. Abgesehen vom Bauträgergeschäft mit Eigentumswohnungen (relativ kurzfristiges Risiko; Entscheidung über Wohnungsgrößen und Ausstattung auf der Basis der aktuellen Marktlage) werden private Investoren im Mietwohnungsbau die Wohnungen bauen, von denen sie sich langfristig die besten Vermarktungschancen und damit die höchsten Renditen versprechen. Dementsprechend werden sich Investoren kaum für Sibbesse entscheiden.

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

Insofern bleiben als Empfehlungen,

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

4 Fazit der Untersuchung

Die Samtgemeinde Sibbesse ist eine ländlich geprägte Kommune im äußeren Einzugsbereich der Oberzentren Hannover und Hildesheim mit wenigen Arbeitsplätzen vor Ort. Die privaten Haushalte in der Samtgemeinde Sibbesse leben zu 75% in Wohneigentum und über 80% des Wohnungsbestandes befindet sich in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Das in Sibbesse Anfang der 1990er Jahre entstandene Wohnungsdefizit wurde durch verstärkten Wohnungsbau bis zum Jahr 2003 abgebaut und seit 2004 ist der Wohnungsmarkt in Sibbesse eher von einem leichten Überangebot als von einer Mangelsituation geprägt.

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

Hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung zeigt sich in den drei gerechneten Szenarien ein deutlich ansteigender Sterbeüberschuss. Um die Einwohnerzahl auf dem heutigen Stand zu halten, wären somit stetig steigende Wanderungsgewinne erforderlich. Vor dieser Situation steht allerdings nicht nur Sibbesse, sondern die gesamte Bundesrepublik Deutschland und viele andere europäische Länder. Insofern ist von einem wachsenden Wettbewerb um Einwohner auszugehen.

Für Sibbesse bieten sich dann Chancen, wenn die Kommune bei anhaltendem Zuwanderungsdruck auf Hildesheim und Hannover potentiellen Zuwanderern ein sehr gutes Preis-Leistungs-Verhältnis beim Wohnen bieten kann.

Gleichzeitig besteht die Gefahr von fortgesetzten Abwanderungen insbesondere, wie bereits in Vergangenheit, durch junge Menschen in die Städte Hildesheim und Hannover.

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

Zunächst sollten sich die politischen Gremien in Sibbesse mit der Frage nach der „gewünschten“ Entwicklung auseinandersetzen und möglichst im Konsens eine Antwort

finden. Erst dann bzw. in einer Diskussion um die „gewünschte“ Entwicklung kann über mögliche Maßnahmen zur Erreichung der Ziele beraten werden.

Zur langfristigen Deckung der Bedarfe an barrierearmen/-freien Wohnungen wäre ein Beratungsangebot für die Eigentümer von Einfamilienhäusern vordringlich. Die Gewinnung von Investoren neuer, barrierefreier Wohnungen für den Standort Samtgemeinde Sibbesse erscheint dagegen wenig erfolgversprechend. Ein unmittelbares Engagement der Gemeinde im Wohnungsbau erscheint bei der hohen Eigentümerquote und dem niedrigen Stand an Mindestsicherungsleistungsempfängern nicht erforderlich.

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