

# Bevölkerung und Wohnungsmarkt in der Gemeinde Nordstemmen

- bisherige Entwicklung und Szenarien zur künftigen Entwicklung -



Hannover, August 2016

**Auftraggeber:**

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

---

**Erstellt vom:**

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

## INHALT

Tabellenverzeichnis .....	IV
Abbildungsverzeichnis .....	IV
1 Einführung in das Thema, Aufbau der Untersuchung, Zensus 2011 .....	1
1.1 Einführung in das Thema und Aufbau der Untersuchung .....	1
1.2 Der Zensus 2011 .....	2
2 Die Entwicklung in der Gemeinde Nordstemmen bis zum Jahr 2015 .....	4
2.1 Vorbemerkung .....	4
2.2 Beschäftigung .....	4
2.3 Bevölkerung .....	6
2.3.1 Bevölkerungsentwicklung insgesamt .....	6
2.3.2 Wanderungsbewegungen .....	7
2.3.3 Altersstruktur .....	10
2.4 Bautätigkeit und Wohnungsbestand .....	11
2.5 Private Haushalte und Wohnungsmarktsituation .....	13
2.6 Haushalte mit niedrigen Einkommen in Nordstemmen .....	15
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 Nordstemmen .....	19
3 Projektion der Entwicklung .....	20
3.1 Ausgangslage der Modellrechnungen für Nordstemmen .....	20
3.2 Drei Szenarien der Bevölkerungsentwicklung in Nordstemmen .....	21
3.3 Haushalts- und Wohnungsbedarfsentwicklung in Nordstemmen .....	26
3.4 Welche Art von Wohnungen werden in Nordstemmen benötigt .....	29
3.4.1 Nachfragemöglichkeiten der Senioren .....	30
3.4.2 Nachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern .....	32
3.5 Investoren für den künftigen Wohnungsbau in Nordstemmen .....	34
4 Fazit der Untersuchung .....	37

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Gemeinde Nordstemmen 1995 bis 2016.....	5
Tabelle 2: Gesamtbevölkerung, Geburten, Sterbefälle und Wanderungssaldo von 1995 bis 2015 in der Gemeinde Nordstemmen*) .....	7
Tabelle 3: Entwicklung der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhauswohnungen in der Gemeinde Nordstemmen von 1995 bis 2015 .....	32
Tabelle 4: Entwicklung der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhauswohnungen in der Gemeinde Nordstemmen in den drei Szenarien .....	34

## Abbildungsverzeichnis

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

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

# **Bevölkerung und Wohnungsmarkt in der Gemeinde Nordstemmen**

**- 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 bereits seit Jahren als sachgerechte Abschreibung im Wohnungsbau gefordert, da sich das Verhältnis von Rohbau- und Ausbaurkosten grundlegend verschoben hat<sup>1</sup>. Nicht zuletzt die erhöhten Anforderungen an die Energieeffizienz und Barrierearmut von neuen Wohngebäuden haben laufend den Aufwand für den Einbau von Haustechnik erhöht. Die technischen Einrichtungen weisen eine erheblich geringere Lebensdauer auf als der Rohbau, so dass heute von einer gemittelten Lebensdauer von etwa 36 Jahren ausgegangen wird. Eine tatsächlich wirksame Förderung des Wohnungsbaus ist gegenwärtig nicht erkennbar.

Seit dem Frühjahr 2012 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.

---

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

## 1.2 Der Zensus 2011

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2 Die Entwicklung in der Gemeinde Nordstemmen 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 Nordstemmen um 250 Personen bzw. 2 % unter dem Fortschreibungswert. Damit gehört Nordstemmen zur Mehrheit der Städte und Gemeinden mit einer gegenüber dem Fortschreibungswert niedrigeren Einwohnerzahl.

Der Wohnungsbestand in Nordstemmen liegt gegenüber der auf der Gebäude- und Wohnungszählung 1987 basierenden Fortschreibung um 129 Wohnungen bzw. 2,3% höher. Die „mehr“ gezählten Wohnungen standen natürlich nicht plötzlich zur Verfügung und auch die Einwohnerdifferenz hat sich „schleichend“ über den gesamten Zeitraum von 1987 bis 2011 aufgebaut. Dementsprechend wurden von uns die über den Zensus ermittelten Differenzen auf den gesamten Zeitraum von 1987 bis 2011 verteilt.

### 2.2 Beschäftigung

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

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

Seit 1995 ist die Zahl der Arbeitsplätze in Nordstemmen um 16,8 % gestiegen (Kreis Hildesheim -0,9 %; Niedersachsen +17,7 %; ehemaliger Bezirk Hannover +9,0 %;). Bei der Zahl der Einpendler und Auspendler ist ebenfalls eine deutliche Zunahme um knapp 311 Personen (46%) bzw. 506 Personen (14,6 %) zu verzeichnen. Entsprechend erhöhte sich der Auspendlerüberschuss auf knapp 3.000 Personen. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort zeigt ebenfalls eine Zunahme um 10% und lag auf einem neuen Höchststand.

**Tabelle 1: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Gemeinde Nordstemmen 1995 bis 2016**

Jahr	sozialversicherungspflichtig Beschäftigte					Erwerbsfähige *)
	am Arbeitsort	Einpendler	Auspendler	Saldo	am Wohnort	
1995	1.364	673	3.468	-2.795	4.159	8.060
1996	1.362	692	3.460	-2.768	4.130	8.082
1997	1.349	692	3.481	-2.789	4.138	8.122
1998	1.376	723	3.507	-2.784	4.160	8.288
1999	1.372	739	3.564	-2.825	4.197	8.301
2000	1.467	829	3.697	-2.868	4.335	8.284
2001	1.422	803	3.676	-2.873	4.295	8.236
2002	1.293	692	3.644	-2.952	4.245	8.168
2003	1.271	689	3.626	-2.937	4.208	8.045
2004	1.243	668	3.588	-2.920	4.163	7.965
2005	1.246	668	3.578	-2.910	4.156	7.778
2006	1.229	677	3.599	-2.922	4.151	7.715
2007	1.266	721	3.685	-2.964	4.230	7.638
2008	1.245	723	3.768	-3.045	4.290	7.509
2009	1.243	699	3.706	-3.007	4.250	7.470
2010	1.311	767	3.745	-2.978	4.289	7.432
2011	1.367	792	3.768	-2.976	4.343	7.327
2012	1.443	859	3.818	-2.959	4.402	7.318
2013	1.388	801	3.838	-3.037	4.425	7.287
2014	1.404	814	3.974	-3.160	4.564	7.266
2015	1.473	860	3.968	-3.108	4.581	7.337
2016	1.593	984	3.974	-2.990	4.583	7.300
<b>Veränder. in v.H.</b>	<b>229 16,8</b>	<b>311 46,2</b>	<b>506 14,6</b>	<b>-195 7,0</b>	<b>424 10,2</b>	<b>-760 -9,4</b>

\*) 18 bis unter 65 Jahre

Im Jahr 2015 arbeiteten von den 4.583 in Nordstemmen wohnenden Beschäftigten rund 13,3% in Nordstemmen. Im Jahr 1995 lag dieser Wert noch bei 16,6 %. Hier bestätigt sich die bundesweit erkennbare kontinuierliche Ausweitung des Berufspendelns, d.h. der immer stärkeren Abweichung des Arbeitsortes vom Wohnort.

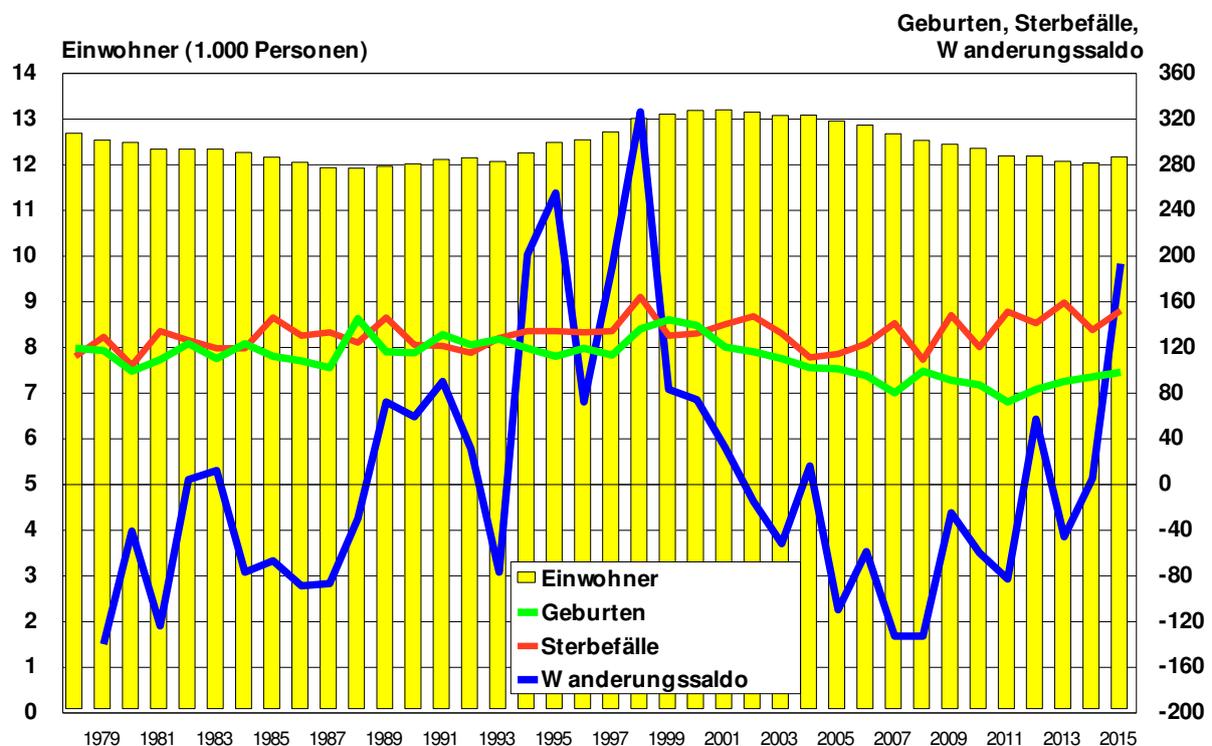
Wegen der niedrigen Arbeitsplatzzahl in Nordstemmen bieten sich auch mittel- und langfristig nur wenig Chancen, bisherige Einpendler für den Wohnstandort Nordstemmen zu gewinnen. Die hohe Zahl an Auspendlern birgt dagegen grundsätzlich die Gefahr einer Abwanderung aus der Gemeinde. Dagegen spricht die Konzentration der Auspendler auf die Region Hannover und den Kreis Hildesheim, deren gute verkehrstechnische Anbindung sicher ein wichtiger Grund für die Wahl des Wohnstandortes Nordstemmen durch die heutigen Auspendler war.

## 2.3 Bevölkerung

### 2.3.1 Bevölkerungsentwicklung insgesamt

Die Entwicklung der Gesamtbevölkerung (Personen mit Hauptwohnsitz) und deren Veränderungsparameter zeigen für die Gemeinde Nordstemmen **Abbildung 1** seit 1978 und **Tabelle 2** seit 1995. In der langfristigen Entwicklung zeigt sich eine leicht abnehmende Einwohnerzahl. Eine deutliche Wachstumsphase begann 1994 und hielt bis 2001 an, dem Jahr mit dem bislang höchsten Einwohnerstand von knapp 13.170 Personen. Mit dem Aufkommen von Wanderungsverlusten ab dem Jahr 2003 stellte sich ein erneuter Rückgang der Bevölkerung ein.

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



Deutlich erkennbar sind auch die Ursachen: kurz nach der deutschen Wiedervereinigung sind stark gestiegene Wanderungsgewinne zu verzeichnen, die bis zur Jahrtausendwende auf hohem Niveau blieben. Der natürliche Saldo, die Differenz von Geburten und Sterbefällen war überwiegend negativ, wobei die Differenz eher gering ausfällt. Einzig um das Jahr 1990 und um die Jahrtausendwende waren mehr Geburten als Sterbefälle zu verzeichnen.

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

<b>Jahr</b>	<b>Gesamtbevölkerung</b>	<b>Geburten</b>	<b>Sterbefälle</b>	<b>Natürlicher Saldo</b>	<b>Wanderungssaldo</b>
1995	12.458	-	-	-	-
1996	12.515	118	132	-14	71
1997	12.683	112	133	-21	189
1998	12.980	135	163	-28	325
1999	13.076	143	129	14	82
2000	13.156	138	131	7	73
2001	13.167	119	139	-20	31
2002	13.120	115	146	-31	-16
2003	13.045	109	131	-22	-53
2004	13.051	101	110	-9	15
2005	12.927	100	113	-13	-111
2006	12.839	94	122	-28	-60
2007	12.644	79	140	-61	-134
2008	12.500	98	108	-10	-134
2009	12.417	90	147	-57	-26
2010	12.323	86	119	-33	-61
2011	12.160	71	150	-79	-84
2012	12.158	82	140	-58	56
2013	12.042	89	158	-69	-47
2014	12.005	93	134	-41	4
2015	12.143	97	151	-54	192
<b>Veränder./ Summe in v.H.</b>	<b>-315 -2,5</b>			<b>-627 -5,0</b>	<b>312 2,5</b>

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

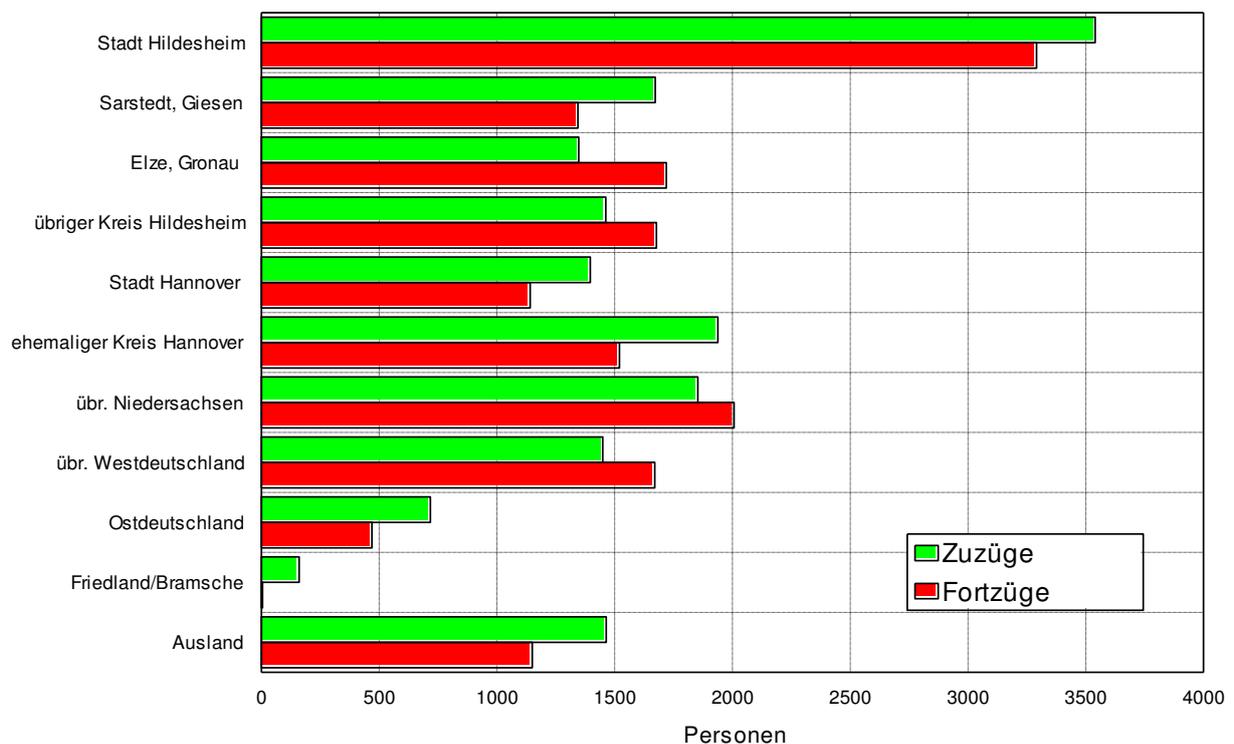
Von 2002 bis 2014 überwogen dann die Fortzüge die Zuzüge; Resultat ist ein negativer Wanderungssaldo in dieser Zeit. Erst im Jahr 2015 führte der Flüchtlingszuzug wieder zu einem stark positiven Wanderungssaldo der Gemeinde Nordstemmen. Seit 1995 ergibt sich in der Summe ein positiver Gesamtsaldo von rund 310 Personen bzw. 2,5% der Ausgangsbevölkerungszahl. Wegen des hohen Sterbeüberschusses hat die Gemeinde Nordstemmen seit 1995 insgesamt 315 Personen verloren.

### 2.3.2 Wanderungsbewegungen

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

zwischen den niedersächsischen Städten und Gemeinden sind auch die Wanderungen gegenüber den anderen Bundesländern und dem Ausland ausgewiesen. Den Wanderungsaustausch zwischen Nordstemmen und verschiedenen Regionen zeigt **Abbildung 2** in der Summe der Jahre von 1989 bis 2012.

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



Per Saldo erzielte die Gemeinde Nordstemmen im Vergleich seit 1989 gegenüber vielen der ausgewiesenen Regionen Wanderungsgewinne. Besonders hoch fällt der Saldo gegenüber dem ehemaligen Kreis Hannover mit knapp 410 Personen aus. Die übrigen, positiven Salden erreichen etwas niedrigere Werte: ein Wanderungsgewinn von rund 340 Personen erreichte Nordstemmen gegenüber Sarstedt und Giesen; aus den Städten Hildesheim und Hannover wurden jeweils rund 250 Einwohner gewonnen. Bei den großräumigen Wanderungsbewegungen wurde ein positiver Saldo von 250 Personen gegenüber Ostdeutschland erzielt. Bei dem mit rund 265 Personen ebenfalls positiven Wanderungssaldo gegenüber dem Ausland ist zu beachten, dass in den beiden Jahren 1989 und 1990 die damalige DDR statistisch zum Ausland gezählt wurde. Im positiven Saldo in Höhe von rund 205 Personen in diesen beiden Jahren dürfte demnach ein erheblicher Anteil so genannter Übersiedler aus der DDR enthalten sein.

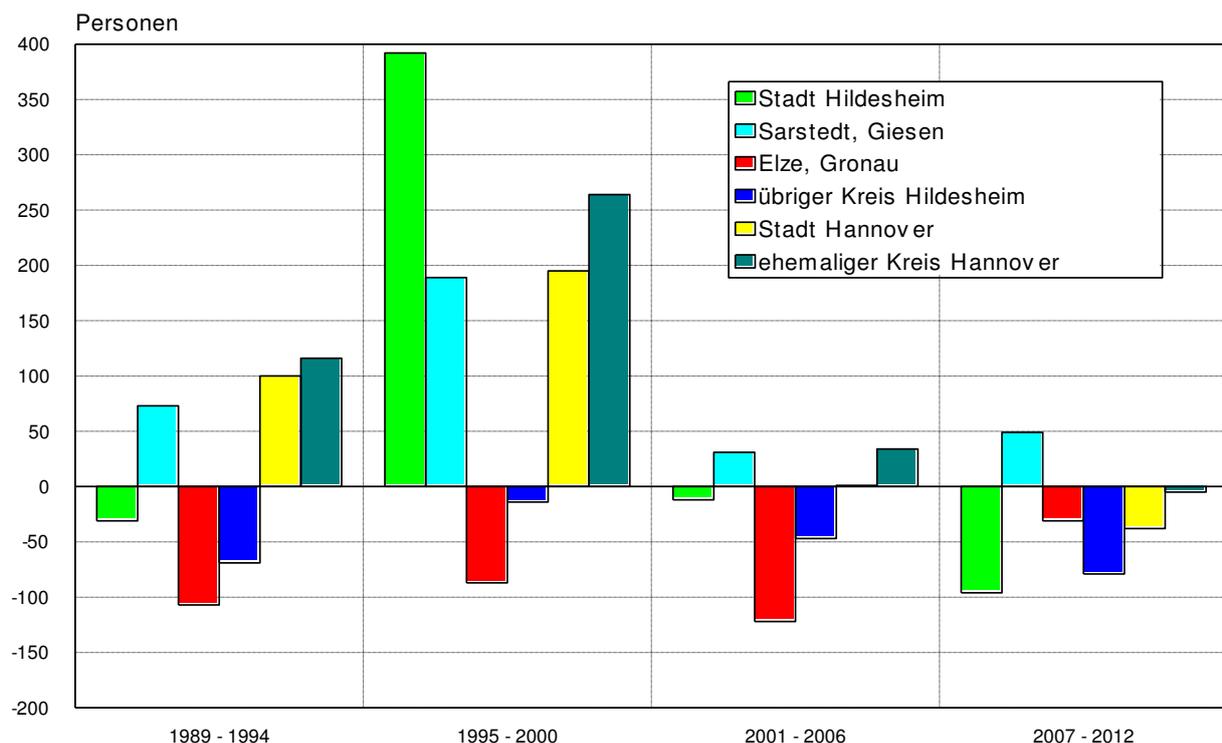
Die Wanderungsbeziehungen mit Friedland und Bramsche wurden separat ausgewiesen, weil über die dortigen Durchgangslager die aus Osteuropa einreisenden Spätausiedler auf die Städte und Gemeinde verteilt wurden. Der unmittelbare Zuzug dieser Personengruppe ergab für die Gemeinde Nordstemmen einen Gewinn von 155 Personen.

Gegenüber den übrigen ausgewiesenen Regionen fällt der Saldo negativ aus. Im Nahbereich verlor Nordstemmen in höherem Maße Einwohner an Elze und Gronau (-345 Personen) und den übrigen Kreis Hildesheim (-210). Bei den großräumigen Bewegungen bestehen Wanderungsverluste mit einem Verlust von 155 Personen gegenüber dem übrigen Niedersachsen. Beim übrigen Westdeutschland sind es insbesondere die Wanderungsverluste in Richtung Nordrhein-Westfalen, Bremen, Hessen und Bayern, die für den Verlust von 185 Personen verantwortlich sind.

Es bleiben somit die Region Hannover, die Stadt Hildesheim und die angrenzenden Kommunen Sarstedt und Giesen als eindeutige Hauptquelle der Wanderungsgewinne Nordstemmens.

Den Vergleich der Wanderungssalden der Gemeinde Nordstemmen gegenüber den zuvor betrachteten Regionen im Nahbereich in vier verschiedenen Zeiträumen zeigt **Abbildung 3**.

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



Unmittelbar erkennbar sind die hohen Wanderungsgewinne im Zeitraum 1995 bis 2000, einer Phase starker Suburbanisierung. In diesem Zeitraum konnte Nordstemmen hohe Wanderungsgewinne gegenüber der Stadt Hildesheim (+390), Sarstedt und Giesen (+190), der Stadt Hannover (+195) und dem ehemaligen Kreis Hannover (+260) erzielen. In dem darauffolgenden Zeitraum verlieren die Wanderungsbewegungen bereits stark an Dynamik und ergeben nur noch schwach positive Salden. Im letzten Zeitabschnitt haben sich die Wanderungsverhältnisse umgekehrt und Nordstemmen verlor Einwohner an die Stadt Hildesheim sowie an die Stadt und den ehemaligen

Kreis Hannover. Einzig gegenüber Sarstedt und Giesen waren weiterhin Wanderungsgewinne zu verzeichnen.

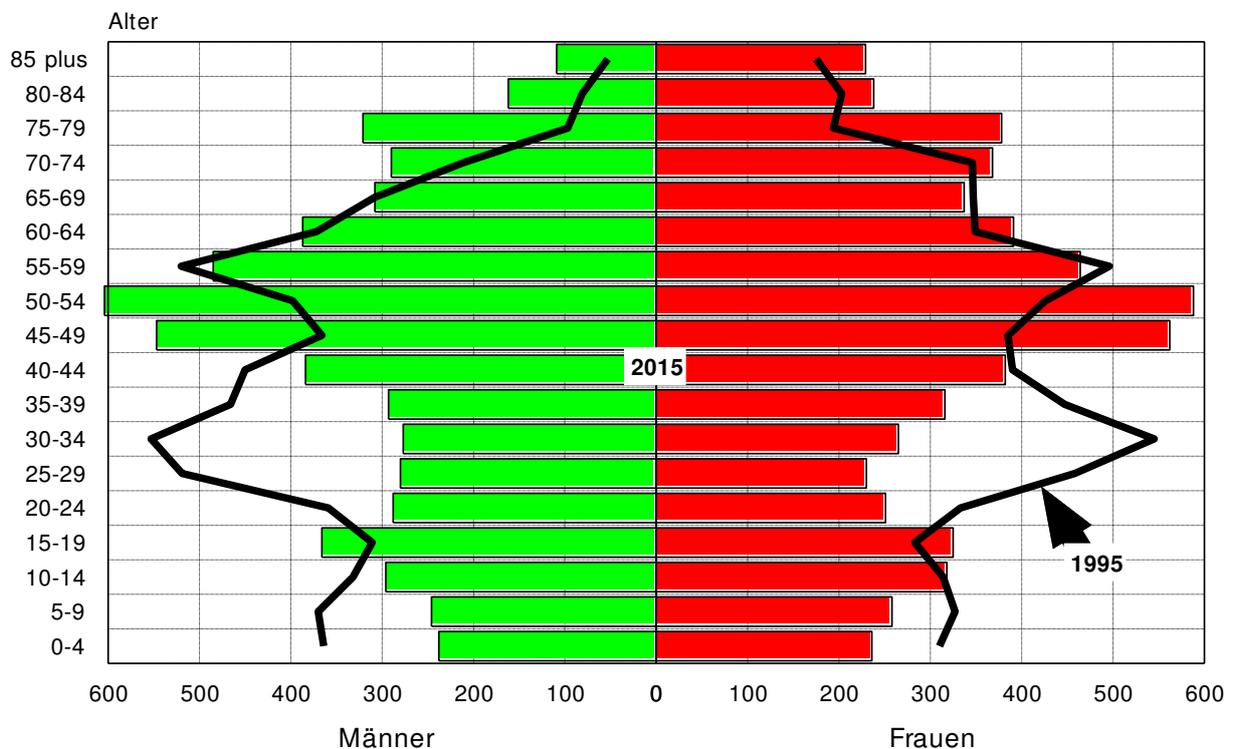
Die Salden gegenüber dem übrigen Kreis Hildesheim und den zusammengefassten Kommunen Elze und Gronau bleiben konstant über alle Zeiträume hinweg negativ, bei schwankenden Werten für die einzelnen Zeiträume.

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

### 2.3.3 Altersstruktur

Die Auswirkungen der natürlichen Bevölkerungsbewegung und der Wanderungen auf die **Altersstruktur in der Gemeinde Nordstemmen** 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).

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



Die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre waren im Jahr 1995 in der Spitze in der Altersgruppe „30 bis unter 35“ Jahre. Über die Wanderungsgewinne der vergangenen 20 Jahre hat diese heute „50 bis unter 55 Jahre“ alte Gruppe 9 % an Personen hinzugewonnen. Inzwischen ist ein Teil der Kinder dieser Altersgruppe bereits aus

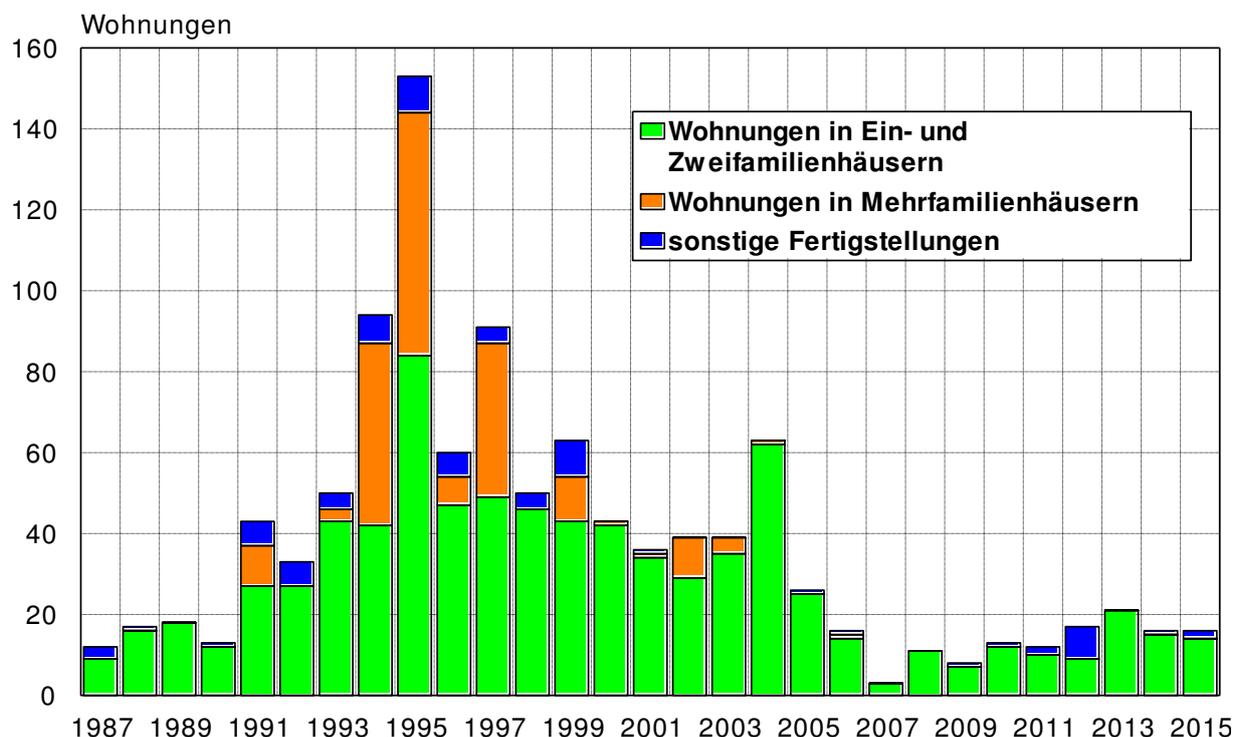
Nordstemmen fortgezogen und wegen der aktuell recht stark besetzten Altersgruppe „15 bis unter 20 Jahre“ sind weitere Abwanderungen junger Menschen zu erwarten.

Insgesamt zeigt der Vergleich der Altersstrukturen den Alterungsprozess der Bevölkerung in Nordstemmen. Oberhalb des 45. Lebensjahres haben alle Altersgruppen an Stärke gewonnen, während die jüngeren Altersgruppen fast durchweg schwächer besetzt sind als 1995. Das Durchschnittsalter ist dementsprechend von 40,6 Jahren auf 45,5 Jahre angestiegen.

## 2.4 Bautätigkeit und Wohnungsbestand

Wohnungsbau erfolgt auf Grund eines bestehenden demographischen Nachfrage- drucks oder zum Ersatz qualitativ ungenügender Altbestände. Die Entwicklung in der Gemeinde Nordstemmen zeigt **Abbildung 5** ab 1987. In der zweiten Hälfte der 1980er Jahre war der Wohnungsbau bundesweit wie auch in Nordstemmen auf das niedrigste Niveau der Nachkriegsgeschichte zurückgefallen. Anschließend zog der Wohnungs- bau in den Städten und Gemeinden mit unmittelbar verfügbaren Baulandflächen am schnellsten an. Die im Zeitraum von 1991 bis 2004 überdurchschnittlich hohe und in einzelnen Jahren deutlich erhöhte Bauaktivität deutet daraufhin, dass zur „Wendezeit“ noch Grundstücke in Nordstemmen verfügbar waren und der erhöhten Nachfrage durch Ausweisung neuer Baugebiete insgesamt angemessen begegnet werden konnte. Insbesondere in der Zeitspanne von 1994 bis 1999 wies die Gemeinde Nord- stemmen einen deutlich positiven Wanderungsaldo auf.

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

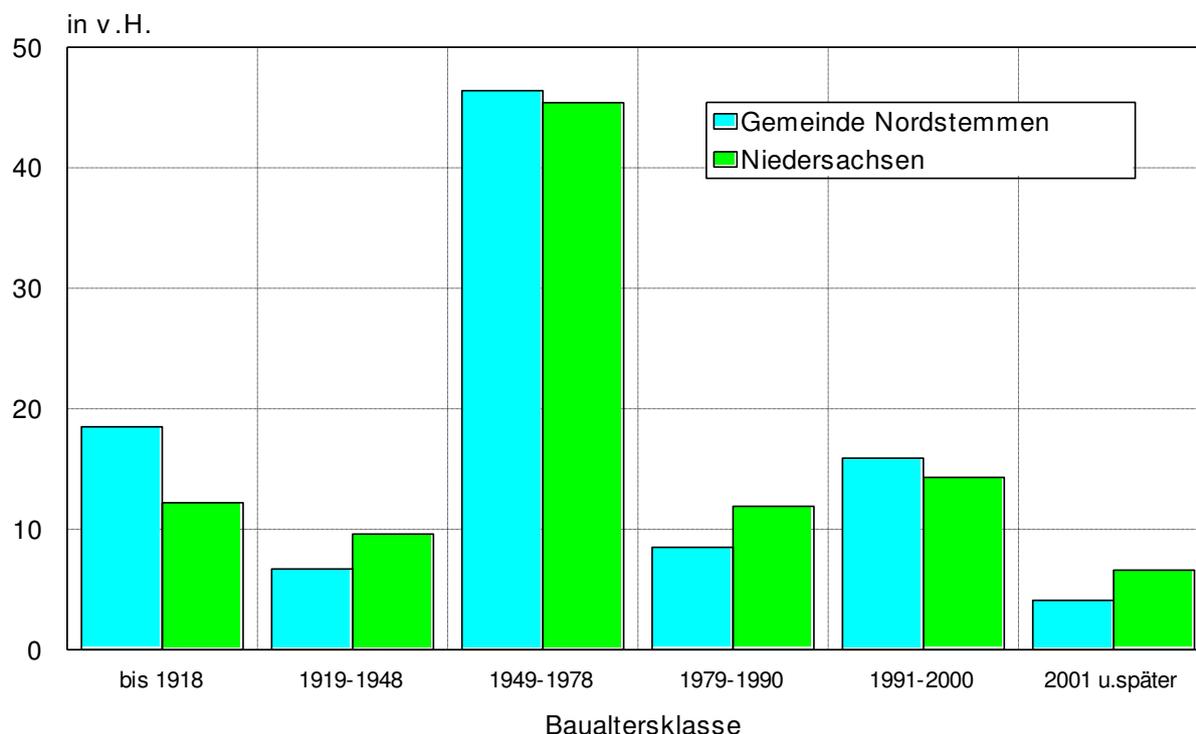


Dies war seit 2005 nicht mehr der Fall; die Neubautätigkeit fiel auf das niedrige Niveau der zweiten Hälfte der 1980er Jahre zurück. Wie oben unter 2.3.1 dargestellt, wies die Gemeinde Nordstemmen seit 2005 zudem einen negativen Wanderungssaldo auf. Generell hat sich das Wanderungsverhalten der Bevölkerung nach dem Jahr 2000 deutlich verändert und die Suburbanisierung, von der Nordstemmen 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.

Die Wohnungszählung im Jahr 2011 ermittelte für Nordstemmen einen Leerstand von 4,9°. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Vergleich etwa zur Zählung 1987 (damaliger Leerstand in Nordstemmen 0,9%) heute von einem höheren geplanten Leerstand wegen Modernisierungen auszugehen ist. Außerdem muss beachtet werden, dass in Nordstemmen rund 850 Zweifamilienhäuser gezählt wurden. D. h., fast 15 % 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. Unter Berücksichtigung dieser Einschränkungen lag die beim Zensus ermittelte Leerstandquote 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 Nordstemmen zum Zeitpunkt des Zensus ist in **Abbildung 6** im Vergleich zum Land Niedersachsen ausgewiesen. Die Unterschiede zum Land fallen insgesamt gering aus. Der Anteil der vor 1918 errichteten Wohnungen liegt in Nordstemmen mit 18,5° um rund 6 %-Punkte höher als der niedersächsische Landesdurchschnitt. 46,4° aller Wohnungen in Nordstemmen wurden zwischen 1949 und 1978 errichtet, einem Zeitraum, in dem Energieeffizienz beim Bauen kaum eine Rolle spielte. Der Anteil in ganz Niedersachsen liegt mit 45,4° etwas niedriger. Knapp 16° des Wohnungsbestandes in Nordstemmen entfällt auf den Zeitraum von 1991 bis 2000, was für eine überdurchschnittliche Flächenverfügbarkeit in dieser Phase hoher Nachfrage spricht. Da insgesamt 71,5° des Wohnungsbestandes vor 1979 errichtet wurde, dürften sich in Nordstemmen noch erhebliche Einsparpotenziale bieten, auch wenn ein Teil der bestehenden Gebäude bereits energetisch saniert wurden.

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



Quelle: Zensus 2011

## 2.5 Private Haushalte und Wohnungsmarktsituation

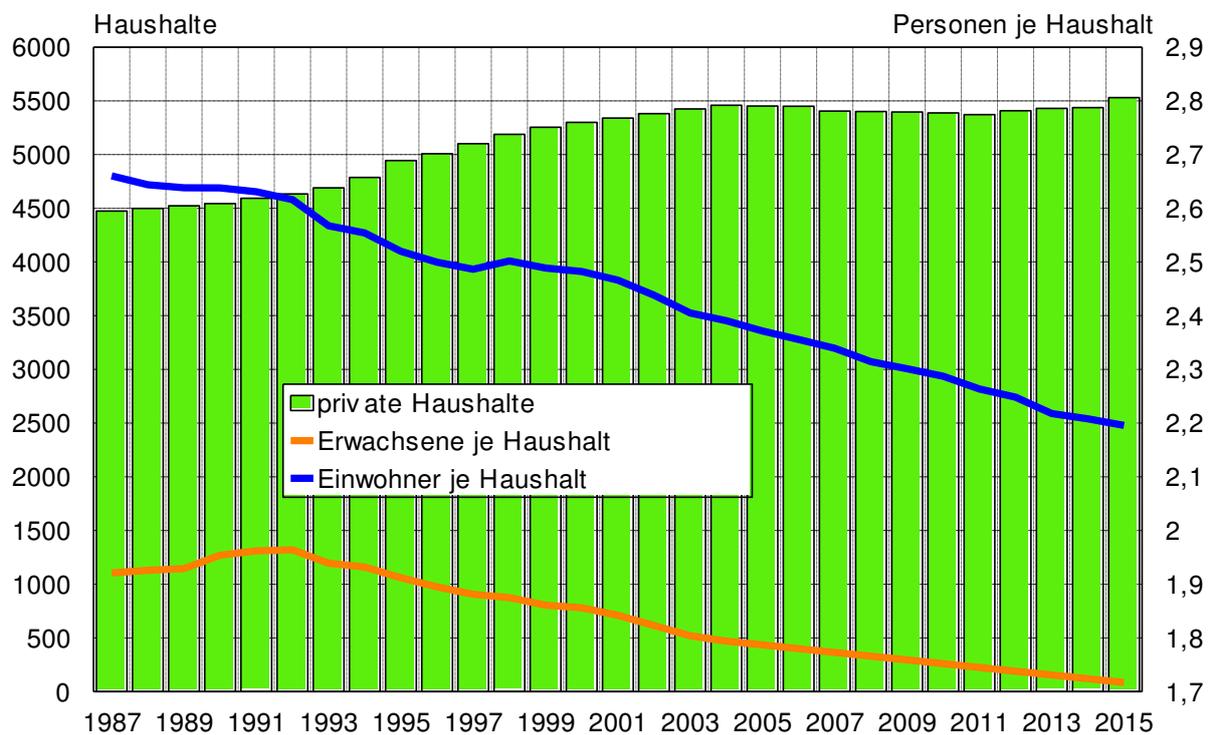
Die Anzahl der **privaten Haushalte** (vgl. **Abbildung 7**) wird in den laufenden Fortschreibungen des Statistischen Landesamtes nicht erfasst. Da mit dem Zensus 2011 relativ aktuelle Haushaltszahlen zur Verfügung stehen und mit der Volkszählung 1987 ein weiterer gesicherter Stützzeitpunkt gegeben ist, 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 Nordstemmen von knapp 4.500 um knapp 23% auf 5.520 erhöht (bei einer Zunahme der Erwachse-

nenzahl um 9,5%), da sich die durchschnittliche Haushaltsgröße gegenüber 1987 erheblich verringert hat. Wie bereits um das Jahr 1990 deutet sich auch aktuell in vielen Großstädten wieder eine Verlangsamung der Haushaltsverkleinerung durch einen Wohnungsmangel an. Dies ist in Nordstemmen nicht zu erkennen. Allerdings kann eine Wohnungsknappheit in Hannover oder Hildesheim die Haushaltsgröße in Nordstemmen beeinflussen, wenn etwa erwachsene Kinder länger im Haushalt der in Nordstemmen wohnenden Eltern bleiben.

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

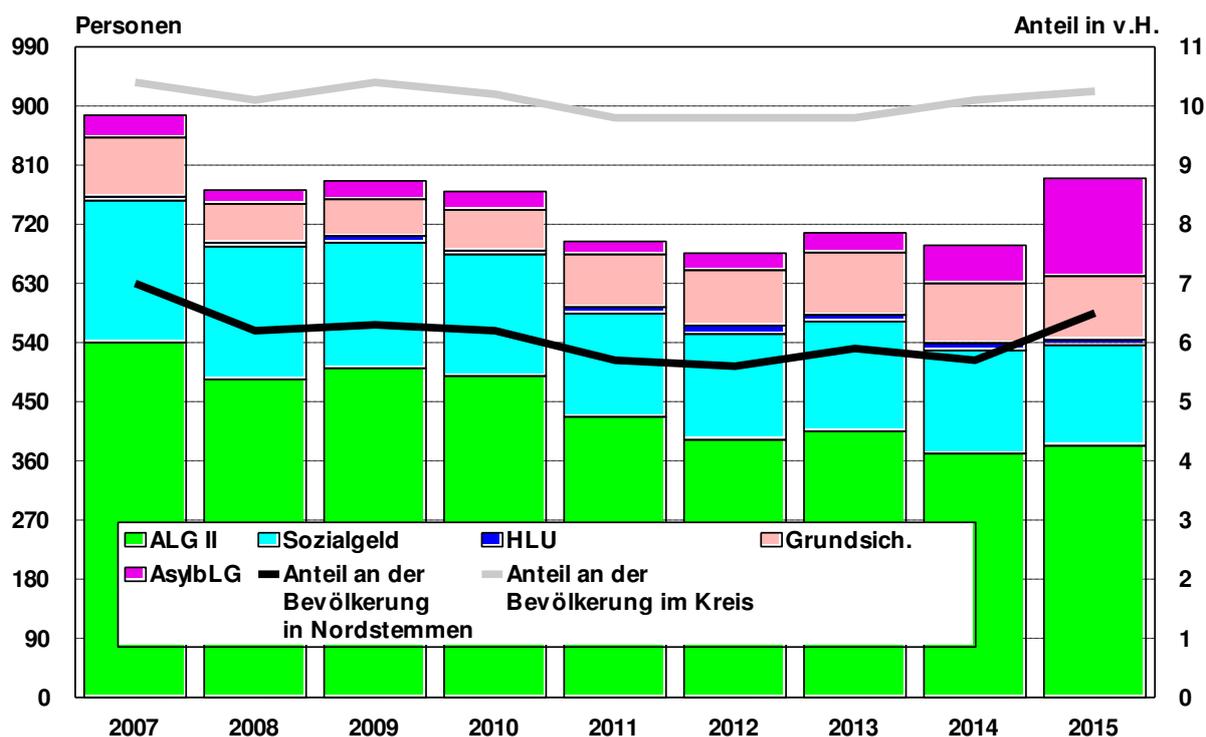


Aufgrund der von Anfang der 1990er Jahre bis zur Jahrtausendwende starken Zuwanderung kann auch für die Gemeinde Nordstemmen für den Zeitraum bis etwa 2005 von einem Wohnungsdefizit ausgegangen werden. Aufgrund der Wanderungsverluste in der Phase von 2003 bis 2013 war der Markt spätestens ab 2007 bei Leerstandsquoten um 5 % von Überhängen geprägt. Die starke Zuwanderung 2015 war zu einem großen Teil auf den Flüchtlingszuzug zurückzuführen. Selbst wenn alle Zuwanderer Ende 2015 in Wohnungen gelebt hätten, hätte die Leerstandsquote noch über der angesetzten notwendigen Mobilitätsreserve gelegen. Die Vermarktung von Wohnungen dürfte sich vor allem in der Phase von 2005 bis 2014 deutlich schwieriger gestaltet haben als in den 1990er Jahren.

## 2.6 Haushalte mit niedrigen Einkommen in Nordstemmen

Die Ermittlung „einkommensarmer“ Haushalte stößt auf sowohl auf definitorische als auch auf empirische Erfassungsprobleme. Definitorisch ist der häufig verwendete Anteil „armutsgefährdeter“ Personen<sup>2</sup> insbesondere wegen der niedrigen Gewichtung von Kindern im Haushalt nach der aktuellen OECD-Skala nicht unumstritten. Zudem wird die „Armutsgefährdung“ lediglich im Rahmen des Mikrozensus erfasst, es liegen deshalb Daten nur auf der Länderebene vor. Insofern werden zur Abbildung der lokalen Situation meist Hilfsindikatoren genutzt. Dabei kommt den Mindestsicherungsleistungen eine besondere Bedeutung zu, weil die Zahl der Empfänger dieser Leistungen bis auf die Gemeindeebene hinunter als Zeitreihe vorliegt. Die Entwicklung der Zahl an Empfängern von „Arbeitslosengeld II“, „Sozialgeld“, „Hilfe zum Lebensunterhalt“, „Grundsicherung im Alter oder wegen Erwerbsunfähigkeit“ sowie „Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz“ in der Gemeinde Nordstemmen zeigt **Abbildung 8** in der Entwicklung von 2007 bis 2015.

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



Die Zahl der Empfänger von Arbeitslosengeld II und Sozialgeld ist um insgesamt 220 Personen zurückgegangen. Damit fiel der Rückgang in Nordstemmen mit 29 % noch höher aus als in Niedersachsen oder dem Kreis Hildesheim (jeweils rund 19 % Rückgang). Die im Rahmen der Hilfe zum Lebensunterhalt begünstigten Personen spielen

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

quantitativ keine Rolle. Bei den Empfängern von Grundsicherung zeigt sich eine leichte Zunahme um 7 Personen (+7,8%). Die Anzahl der Empfänger von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz in der Gemeinde Nordstemmen lag in den Jahren von 2007 bis 2013 bei durchschnittlich 27 Personen; 2014 erfolgte dann ein Anstieg auf 58 Personen und Ende 2015 bezogen 149 Personen diese Leistungsart.

Aufschlussreich ist die Entwicklung des Anteils an Empfängern von Mindestsicherungsleistungen an der Bevölkerung in Nordstemmen im Vergleich zum Kreis Hildesheim insgesamt. Während im Kreis über den gesamten Zeitraum rund 10 % der Einwohner Mindestsicherungsleistungen bezogen, sank der Anteil in Nordstemmen von niedrigen 7,0 % bis auf 5,6 %. Durch den starken Anstieg der Zahl an Personen mit Leistungsbezug nach dem Asylbewerberleistungsgesetz stieg der Anteil an Leistungsbeziehern an der Bevölkerung auf 6,5 % an. Die positive Entwicklung bei den Beziehern von Leistungen nach dem SGB II hat die Zunahmen in anderen Bereichen deutlich überspielt. In Niedersachsen sank der Anteil der Bezieher von Mindestsicherungsleistungen seit 2007 um 0,5 %-Punkte.

Insgesamt galten im Jahr 2015 in Niedersachsen 16,5 % der Einwohner als armutsgefährdet. Die Quote lag von 2005 bis 2014 recht stabil zwischen 14,3 % und 15,8 % und stieg 2015 erstmals über 16 %. Damit liegt der Anteil der tendenziell als einkommensarm zu bezeichnenden Personen um etwa 50 % höher als der Anteil der Mindestsicherungsleistungsbezieher. Der Anteil an den Haushalten liegt wegen des überproportional hohen Anteils an Einpersonenhaushalten in der armutsgefährdeten Bevölkerung etwas höher. Dies korrespondiert mit dem vom Pestel Institut für das Jahr 2010 abgeschätzten Anteil von knapp 19 % der privaten Haushalte, die als Bedarfsträger für sozialen Mietwohnraum betrachtet werden können<sup>3</sup>. In Nordstemmen ist bei der 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 Nordstemmen mit 64,3% oberhalb des niedersächsischen Durchschnitts von 53 %. Die Eigentümerquote der reinen Seniorenhaushalte lag mit 67,6% noch einmal höher als der 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 83,7% deutlich höher.

Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern haben in der Gemeinde Nordstemmen einen Anteil von 74% am Wohnungsbestand. Auch die Senioren werden somit zu einem großen Teil in dieser Gebäudeart leben. Rund 80 % des Wohnungsbestandes

---

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

wurde bis 1990 gebaut und die heutigen Senioren leben oft schon mehrere Jahrzehnte in ihrer aktuellen Wohnung. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass der überwiegende Teil der Senioren in Wohnungen lebt, die zum Zeitpunkt der Errichtung weder energieeffizient noch barrierearm waren. Geht man von den bundesweit realisierten Modernisierungsquoten aus, so ist der größte Teil dieser Wohnungen allenfalls teilmodernisiert. Folgt man einem im Auftrage des damaligen BMVBS erstellten Gutachten<sup>4</sup>, so leben gegenwärtig in 23 % der Haushalte mit Senioren mobilitätseingeschränkte Personen, die vom Grundsatz her eine barrierearme Wohnung erfordern. Tatsächlich hatten nach den Ergebnissen der im Rahmen der Untersuchung durchgeführten Repräsentativbefragung aber nur 7 % der Haushalte keine erheblichen Barrieren in ihren Wohnungen. Überträgt man diese Ergebnisse auf Nordstemmen, so muss bei rund 1.870 Haushalten mit Senioren von rund 430 Haushalten ausgegangen werden, bei denen eine barrierearme Wohnung angezeigt wäre. Tatsächlich wäre aber nur bei knapp 130 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 Nordstemmen bereits aktuell bei weit über 200 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.

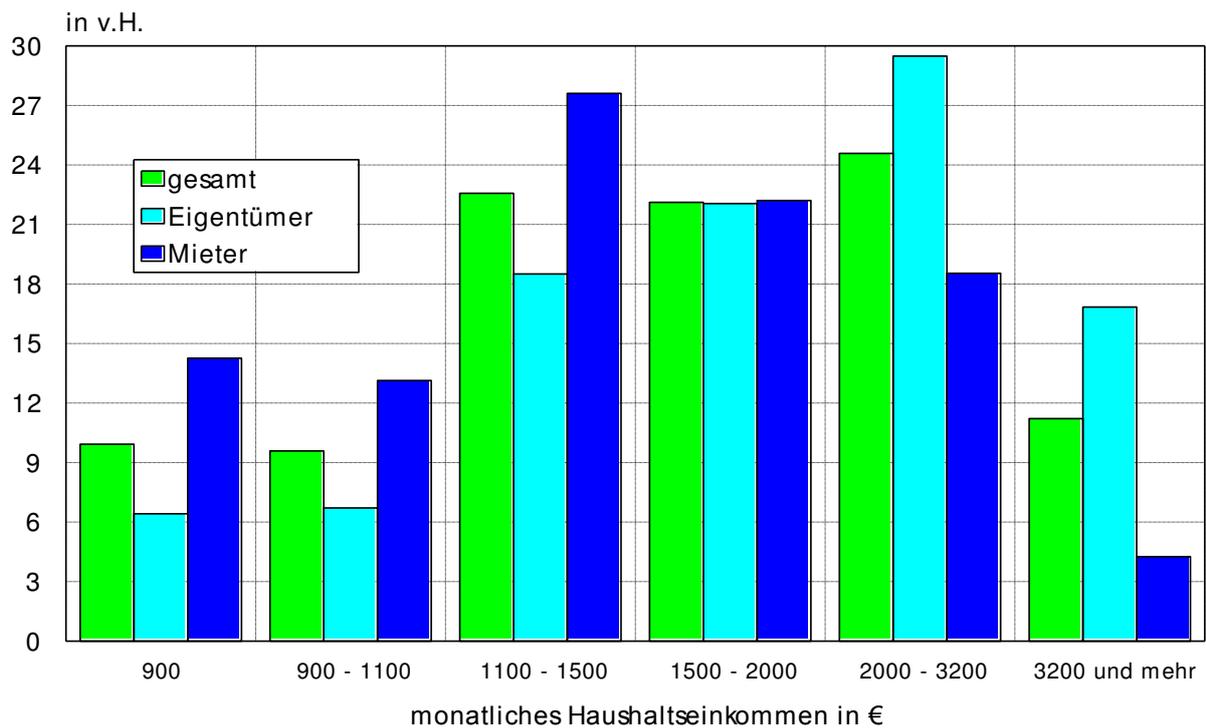
Hinsichtlich der Einkommenssituation der Senioren ist langfristig von einer Verschlechterung auszugehen. Einen Überblick über die Einkommen von Seniorenhaushalten<sup>5</sup> gibt **Abbildung 9**.

---

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

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

**Abbildung 9: Seniorenhaushalte nach Einkommensklassen im Jahr 2014**



Quelle: Mikrozensuszusatzserhebung Wohnen 2014; Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2016

Auch wenn die Daten ausschließlich das Jahr 2014 abbilden, so wird sich angesichts der niedrigen Inflationsraten die Situation bis heute nur wenig verändert haben. Grob zwei Drittel der Seniorenhaushalte dürften innerhalb der in Niedersachsen vorgegebenen Einkommensgrenzen für den Bezug einer geförderten Wohnung nach § 3 Absatz 2 NWoFG liegen. Dies gilt es bei der Schaffung von seniorenrechtlichen 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 seniorenrechtliches Wohnen gibt. Sofern dieser Anteil auch für die rund 1.100 schwerbehinderten Einwohner der Gemeinde Nordstemmen gilt, errechnet sich für die Menschen mit Behinderung unterhalb des 65. Lebensjahres eine Größenordnung von rund 500 erforderlichen behindertengerechten Wohnungen, von denen bisher sicher nur ein Bruchteil verfügbar ist.

## 2.8 Fazit der bisherigen Entwicklung in Nordstemmen

Die Gemeinde Nordstemmen ist ein klassischer Wohnstandort im Einzugsgebiet zweier Großstädte mit wenig Arbeitsplätzen vor Ort. Die vorhandene Infrastruktur, Freizeitangebote und die günstige Verkehrsanbindung in Kombination mit relativ niedrigen Wohnpreisen bewirken die notwendige Attraktivität für potenzielle Zuwanderer.

Bis zur Jahrtausendwende hat die Gemeinde stark von der Suburbanisierung aus dem Raum Hannover und aus der Stadt Hildesheim profitiert. Insbesondere die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre sind heute mit einem Anteil von über 19 % an der Gesamtbevölkerung in Nordstemmen stärker ausgeprägt als in Niedersachsen insgesamt, wo deren Anteil bei 17 % liegt. Die Kehrseite der ehemals starken Zuwanderungen ist darin zu sehen, dass deren Kinder gegenwärtig das Erwerbsleben erreichen und dementsprechend für erhöhte Fortzüge aus Nordstemmen sorgen. Durch die Fortzüge werden jedoch keine Wohnungen frei, da diese weiterhin von den Eltern bewohnt werden.

Insgesamt hat die Wanderungsanalyse die auch bundesweit erkennbaren Veränderungen mit einer weitgehend zum Erliegen gekommenen Suburbanisierung bestätigt. Es ist davon auszugehen, dass eine Gemeinde wie Nordstemmen 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 Wohneigentumsförderung haben den Umzug von Familien ins Umland der Großstädte deutlich gebremst. Für eine Belebung könnte die wieder wachsende Preisdifferenz zwischen Stadt und Land sorgen.

Die Wanderungsbewegungen gegenüber dem Ausland werden immer wieder von aktuellen internationalen Ereignissen beeinflusst. So war der erhöhte Zuzug von Asylbewerbern und Bürgerkriegsflüchtlingen aus dem ehemaligen Jugoslawien Anfang der 1990er Jahre auch in Nordstemmen spürbar. Die seit 2011 wieder auflebende Auslandszuwanderung in Deutschland hat sich in Nordstemmen erst in den letzten zwei Jahren eingestellt – seit 2014 zeigt der Wanderungssaldo wieder positive Werte.

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

Das in Nordstemmen Anfang der 1990er Jahre entstandene Wohnungsdefizit wurde durch verstärkten Wohnungsbau bis zum Jahr 2005 abgebaut. Der Wohnungsmarkt in Nordstemmen war seither eher von einem leichten Überangebot als von einer Mangelsituation geprägt.

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

### 3 Projektion der Entwicklung

#### 3.1 Ausgangslage der Modellrechnungen für Nordstemmen

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

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

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

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

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

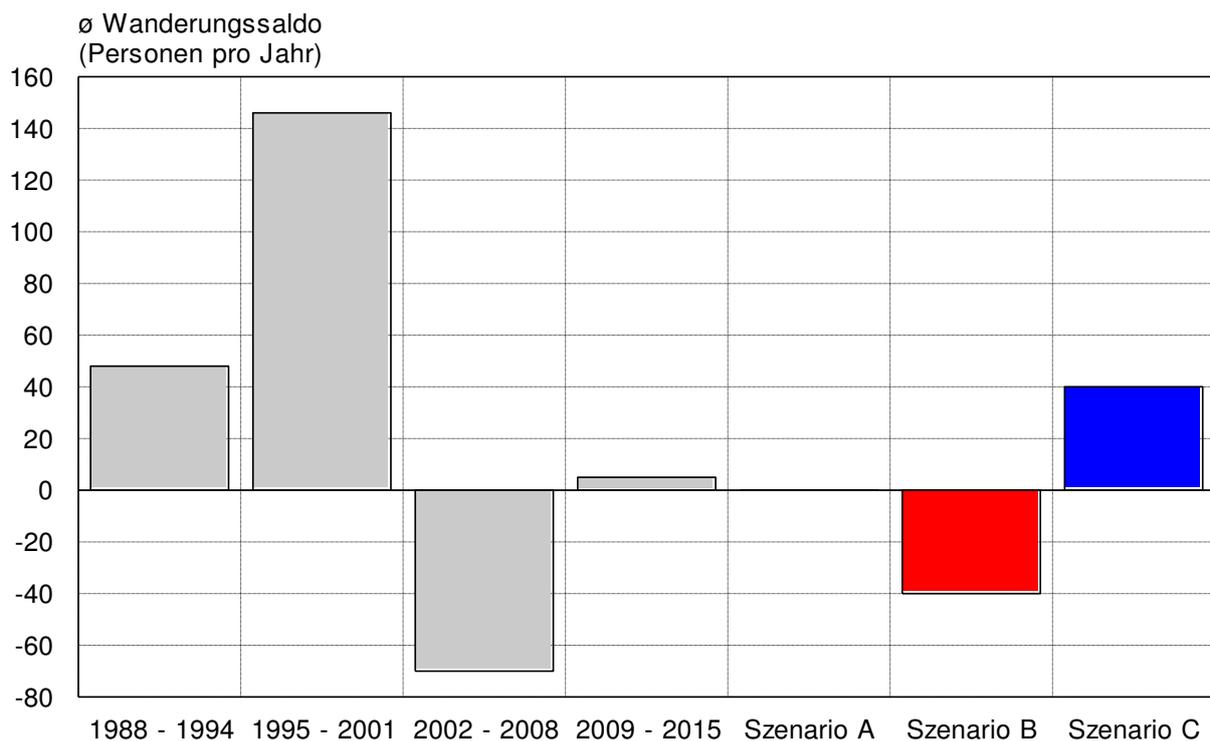
Im Ergebnis hat sich der Kompromiss der Wohnstandortsuche junger Familien in Richtung „Mietwohnung in der Stadt“ verschoben. Die zunehmenden Preisunterschiede zwischen Stadt und Land wirken dieser Entwicklung inzwischen so stark entgegen, dass die „alten“ Stadt-Umland-Abwanderungsmuster in vielen Regionen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

### 3.2 Drei Szenarien der Bevölkerungsentwicklung in Nordstemmen

Die **Geburten- und Sterbefallzahlen** der Modellrechnungen bauen auf dem vor Ort vorgefundenen Niveau von Geburtenhäufigkeit und Sterblichkeit auf. Die zusammengefasste Geburtenziffer<sup>6</sup> bewegte sich in Westdeutschland bis 2013 über fast 40 Jahre sehr stabil um einen Wert von 1,4. In den Jahren 2014 und 2015 erfolgte ein Anstieg weit über das zuvor zu beobachtende Schwankungsmaß hinaus. Da bisher keine Erkenntnisse hinsichtlich der Stabilität oder gar Fortsetzung dieser Entwicklung vorliegen, wurde das vorgefundene Niveau in den Szenarien beibehalten. Das Szenario zur Sterblichkeit unterstellt eine weitere Steigerung der Lebenserwartung.

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

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



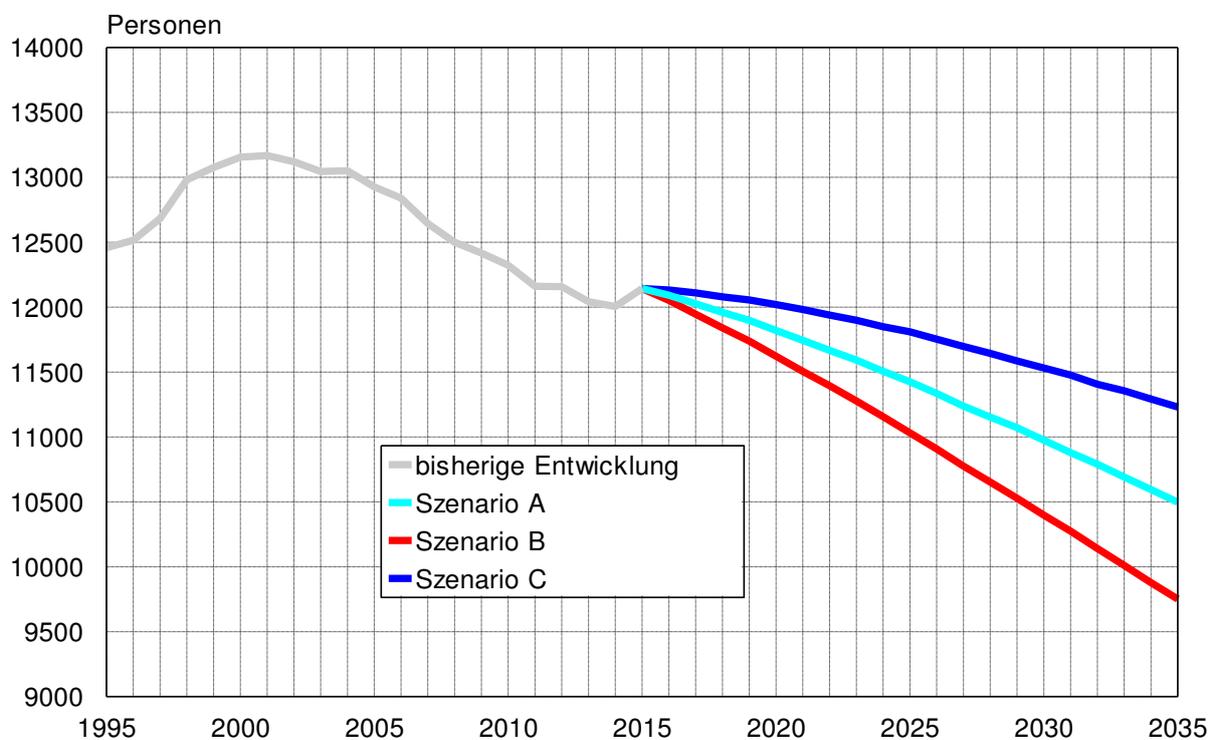
Die hohen Zuwanderungen insbesondere des zweiten Zeitraumes können kaum als Maßstab für die Zukunft gelten, da die starke Suburbanisierung der 1990er Jahre kaum wiederholbar erscheint. Insofern stellen die Szenarien B und C mit einem Wanderungsverlust bzw. –gewinn von jeweils 40 Personen pro Jahr aus unserer Sicht die Bandbreite möglicher Werte dar. Szenario A liegt mit einem ausgeglichenen Wanderungssaldo genau in der Mitte dieser Werte.

<sup>6</sup> 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

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.

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

**Abbildung 11: Entwicklung der Einwohnerzahl in der Gemeinde Nordstemmen bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035**

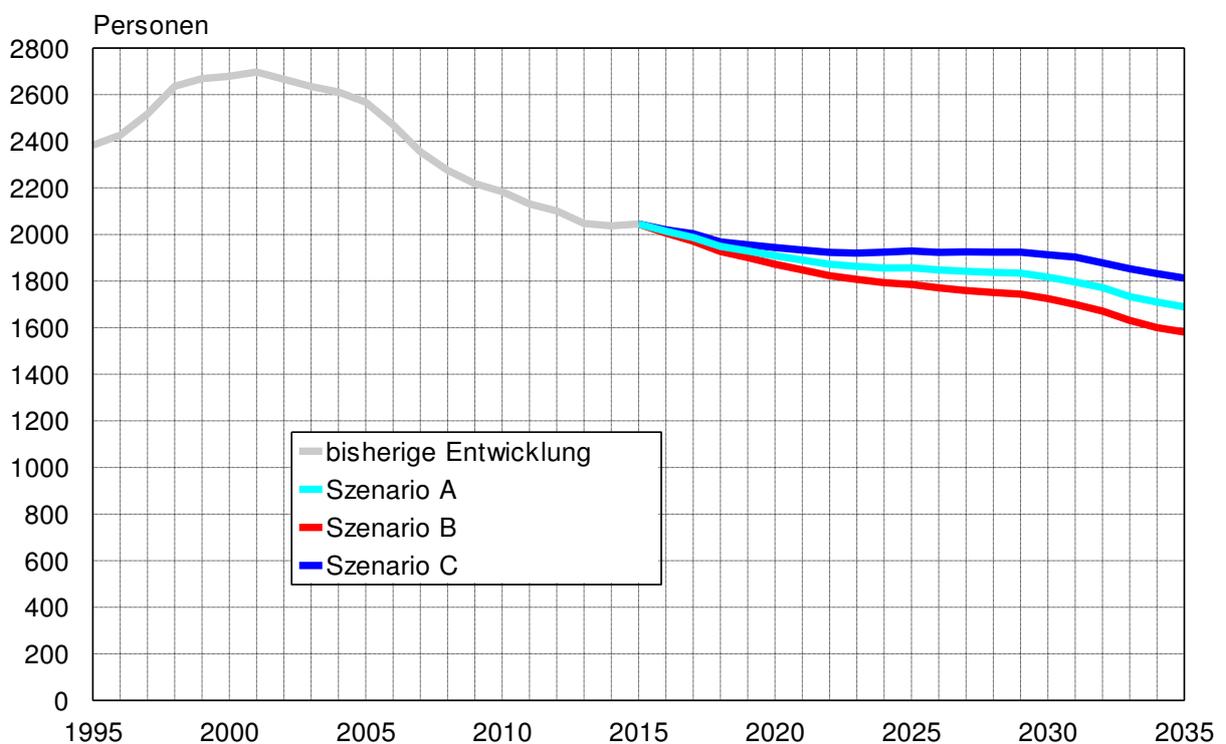


Die Modellrechnungen zeigen eine Bandbreite möglicher Einwohnerzahlen zwischen 9.750 und 11.230 Personen im Jahr 2035. In keinem der Szenarien wird der zu erwartende Sterbeüberschuss von der angesetzten Zuwanderung überkompensiert. Mit 7,5% fällt der errechnete Rückgang in Szenario C am geringsten aus. Die errechneten Bevölkerungsrückgänge fallen mit 13,5% in Szenario A und 19,7 % in Szenario B entsprechend höher aus.

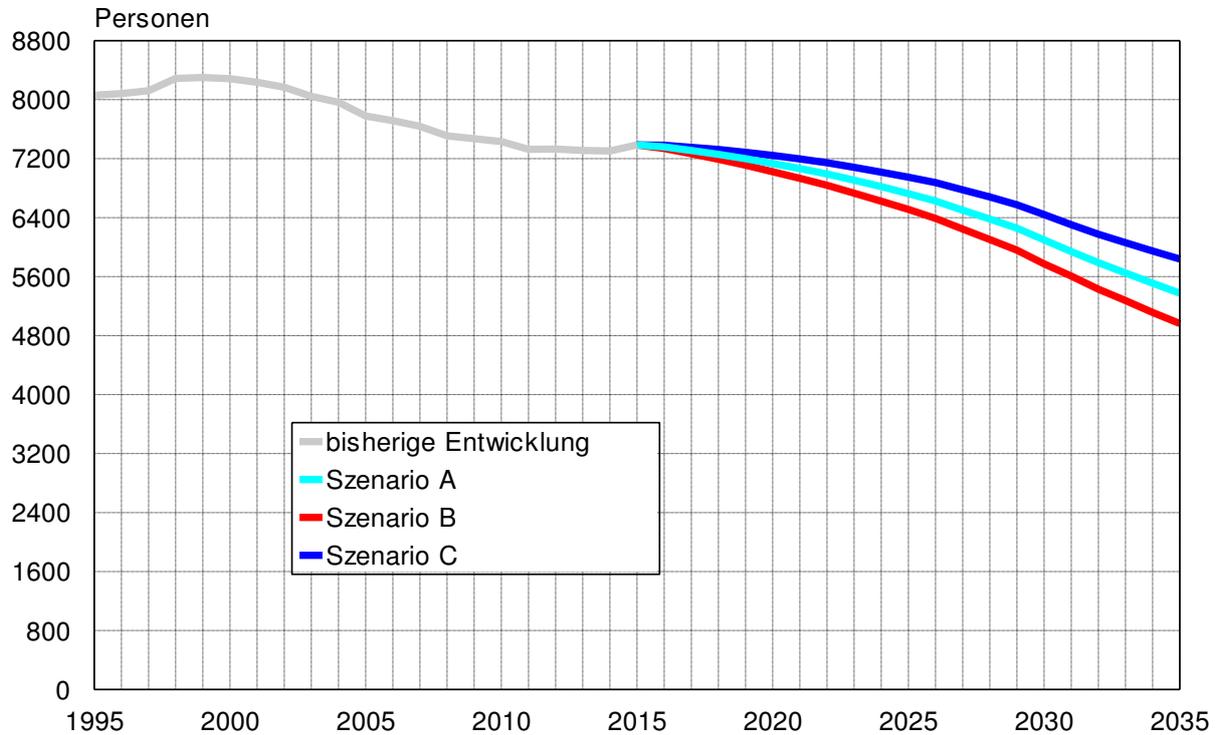
Im Folgenden wird in den **Abbildungen 12 bis 15** die Entwicklung der Gesamtbevölkerung unterteilt nach Altersgruppen dargestellt. Folgende Differenzierung wurde vorgenommen: Als „Erwerbsfähige“ gelten hier alle Einwohner zwischen 18 und dem „amtlichen“ Eintritt ins Ruhestandsalter, d. h. Beschlüsse zur „Rente mit 67 Jahren“ sind berücksichtigt. Bis zum Jahr 2011 war dies die Altersgruppe „18 Jahre bis unter

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

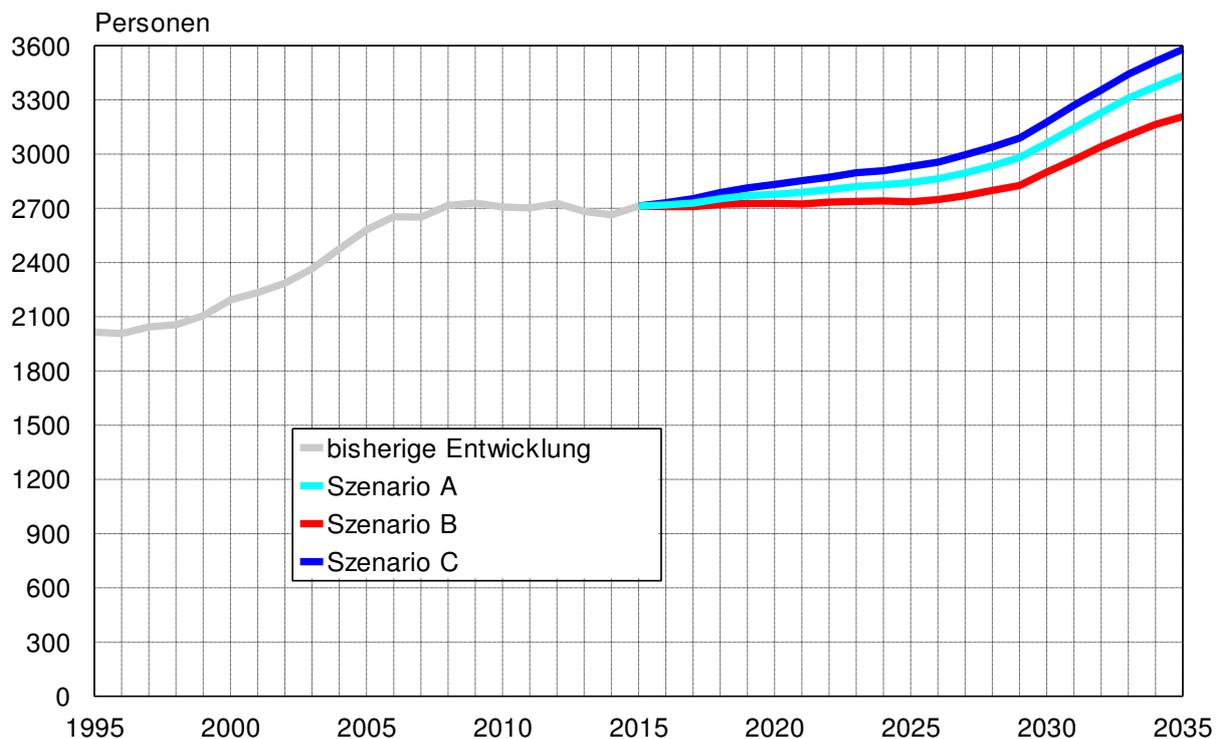
**Abbildung 12: Entwicklung der Altersgruppe „bis unter 18 Jahre“ in der Gemeinde Nordstemmen bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035**



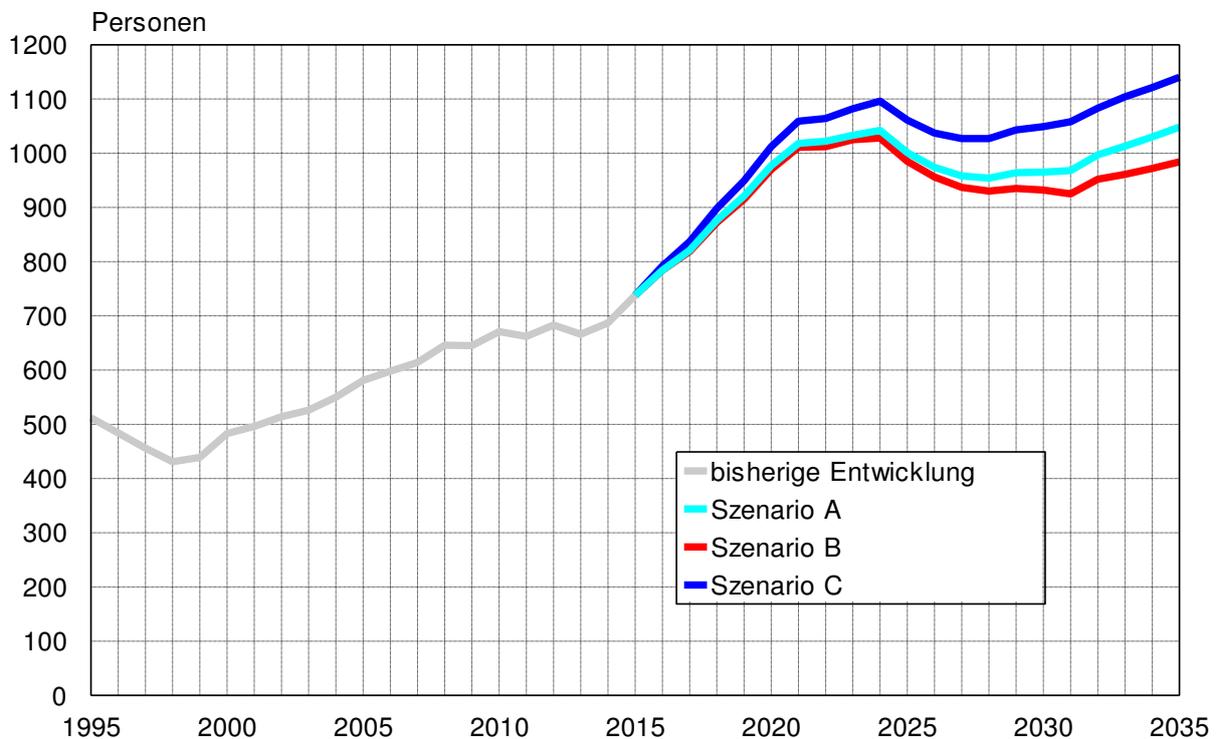
**Abbildung 13: Entwicklung der Altersgruppe der "Erwerbsfähigen" in der Gemeinde Nordstemmen bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035**



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



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



Was zeigen nun die unterschiedlichen Verläufe in den Altersgruppen? Bei der jüngeren Bevölkerung unter 18 Jahren führen alle Szenarien nach einer mittelfristigen Stabilisierung langfristig zu einem Rückgang der Altersgruppenstärke. Ihr Anteil der Altersgruppe sinkt von gegenwärtig knapp 17% auf 16,1% ab.

Der Anteil der Altersgruppe der „Erwerbsfähigen“ an der Gesamtbevölkerung nimmt in allen Szenarien deutlich ab: der gegenwärtige Anteil von 61% sinkt auf Werte um 51,5%. 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“. Ihr Anteil wächst in sämtlichen Szenarien und auch bei negativem Wanderungssaldo – dies auch deshalb, weil die Mehrheit von ihnen bereits heute ihren Wohnsitz in Nordstemmen hat und diesen nicht mehr ändern wird. Der Anteil der „Senioren“ erhöht sich von derzeit 22,3% auf knapp ein Drittel. Noch dynamischer fällt das Wachstum der Altersgruppe „80 Jahre und älter“ aus. Der Anteil der Hochbetagten wächst von heute 6 % auf 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 % bis 19 %.

Da sich auch im Szenario mit einem positiven Wanderungssaldo von 40 Personen pro Jahr eine Abnahme der Gesamtbevölkerung um 7,5°% ergibt, wird der Wohnungsbedarf in Nordstemmen vor allem von der weiteren Haushaltsverkleinerung und dem Ersatzbedarf bestimmt. Der höhere Anteil an Senioren und Hochbetagten hingegen wird qualitative Veränderungen am Wohnungsbestand erfordern.

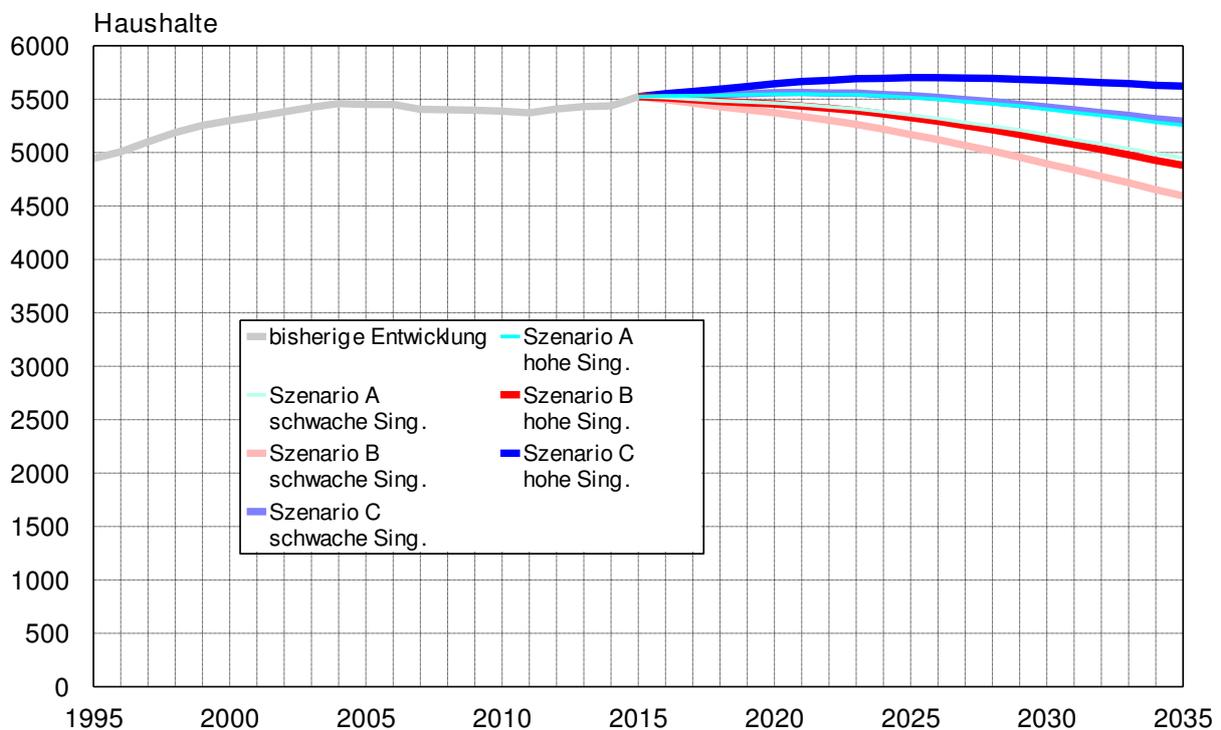
### **3.3 Haushalts- und Wohnungsbedarfsentwicklung in Nordstemmen**

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 auch der Barrierearmut den Preis des Wohnens eher weiter erhöhen. So wird bezüglich der jüngsten Verschärfung der Energieeinsparverordnung von einer Kostensteigerung im Neubau von etwa 6 % ausgegangen, denen keine entsprechenden Einsparungen bei der Beheizung gegenüberstehen. Nun soll nicht nur der Wohnungsbestand seinen Beitrag zur CO<sub>2</sub>-Minderung leisten, sondern zusätzlich ist die Umstellung der Stromversorgung auf erneuerbare Energien und die Abkehr der Mobilität von fossilen Brennstoffen angesagt. Bei einem heutigen (2015) Anteil der erneuerbaren Energien von 12,5 % am Primärenergieverbrauch erfordert die Schaffung der „postfossilen“ Gesellschaft enorme Investitionen über Jahrzehnte, die eine Veränderung, aber kaum eine Ausweitung des materiellen Wohlstands zur Folge haben dürfte. Insofern erscheint die Unterstellung realer Einkommenszuwächse zumindest gewagt.

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

In **Abbildung 16** sind die Modellrechnungen der Entwicklung der Anzahl an Haushalten dargestellt. Danach liegt die Anzahl an Haushalten im Jahr 2035 zwischen 4.600 und 5.600. In nur einem Szenario ergibt sich eine Erhöhung der Haushaltszahl: Szenario C mit erhöhter Zuwanderung führt bei hoher Singularisierung zu einer schwachen Zunahme der Haushaltszahl um 1,8°. Bei schwach angesetzter Singularisierung geht die Haushaltszahl in diesem Szenario bereits um 4,1°% zurück. In den übrigen Szenarien fällt der Rückgang entsprechend höher aus und die Haushaltszahl wird 2035 unterhalb des heutigen Wertes liegen.

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

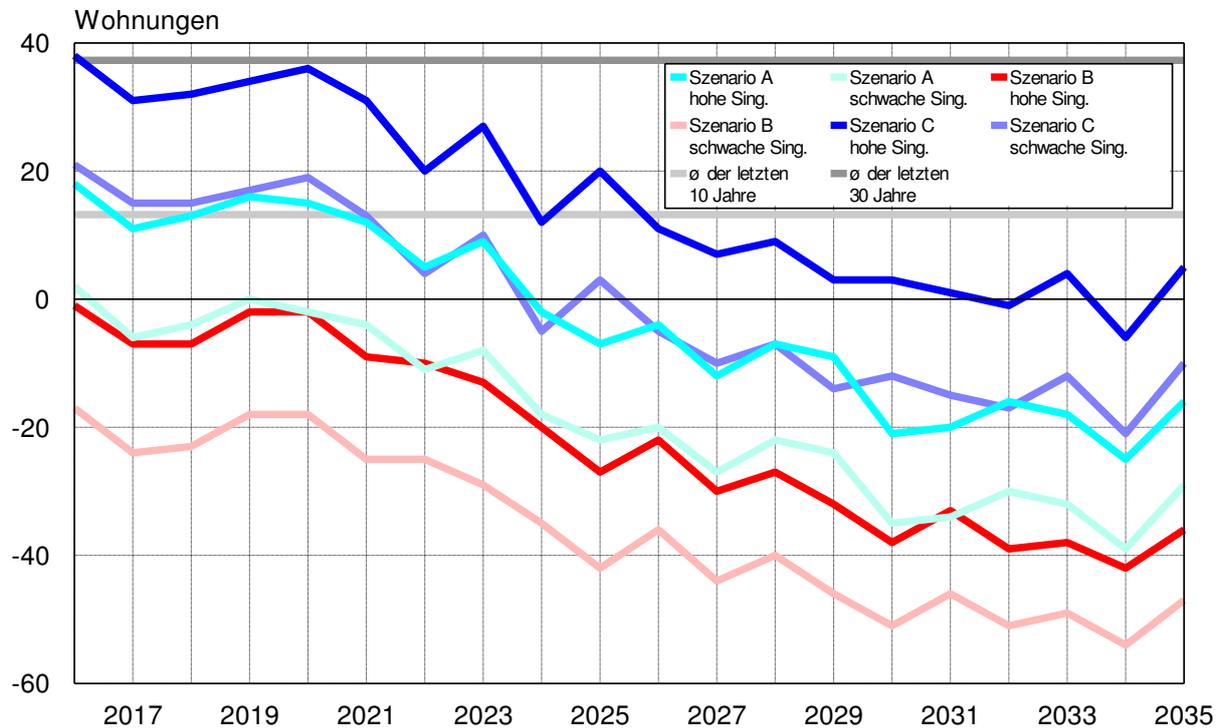


Nach der Abschätzung von Bevölkerungs- und Haushaltszahlen erfolgt die Ermittlung des „Wohnungsbedarfes“. Der Wohnungsbedarf wird nach der Festlegung von Bedarfskriterien ermittelt, womit er eine von der Nachfrage unabhängige normative Größe darstellt, mit deren Umsetzung (in Wohnungsbau) ein festgelegtes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

Wie nicht anders zu erwarten ergibt sich in der Variante des Szenario C mit hoher Singularisierung der höchste und fast über den gesamten Zeitraum positive Wohnungsbedarf von durchschnittlich 16 Wohnungen pro Jahr, was bereits deutlich unterhalb des langjährigen Durchschnitts der Bautätigkeit seit 1986 liegt (37 Wohnungen/Jahr). Der Bedarf liegt bis zum Jahr 2025 bei rund 28 Wohnungen pro Jahr. Bei schwacher Singularisierung desselben Szenarios liegt der Gesamtbedarf bis 2035 mit -11 Wohnungen bereits im negativen Bereich. Ähnlich ist der Bedarf in Szenario A bei hoher Singularisierung: auf den positiven Bedarf zwischen 10 und 20 Wohnungen je Jahr folgen negative Bedarfswerte, so dass auch die Summe des Bedarfs bis 2035 negativ ist. Die anderen Szenarien führen zu deutlich negativen Bedarfswerten.

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



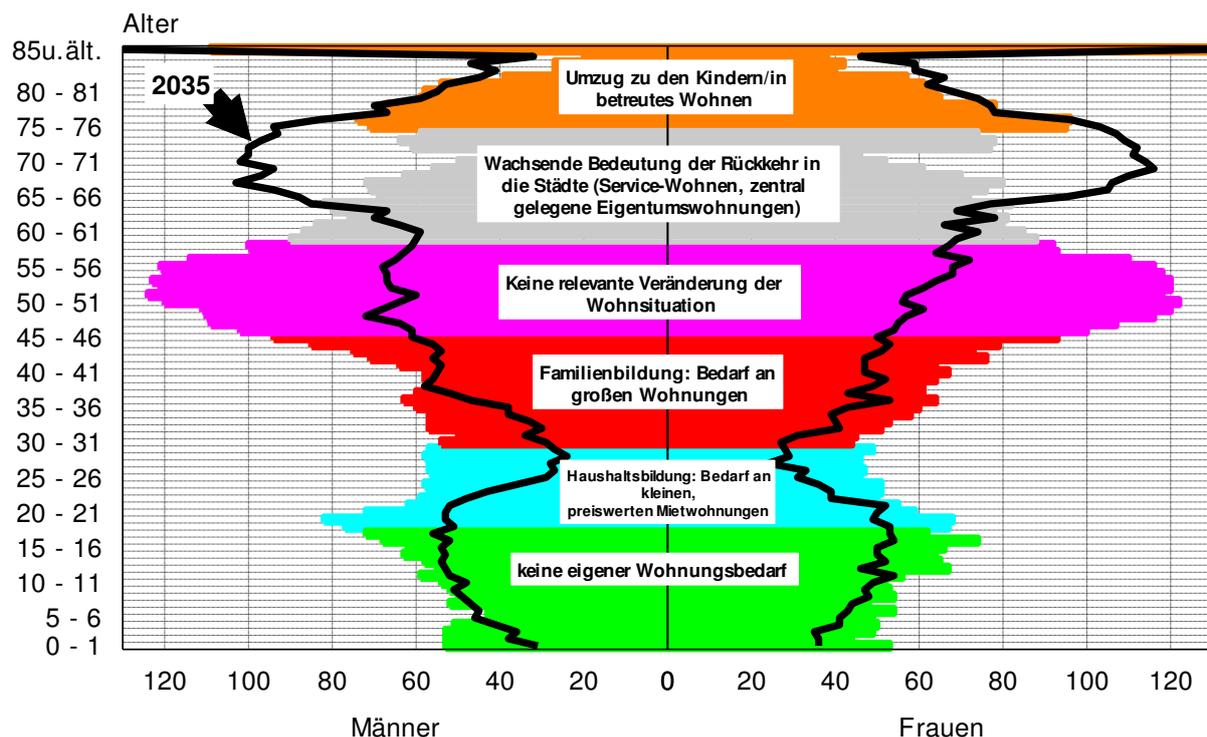
An dieser Stelle muss nochmals betont werden, dass die künftige Entwicklung in der Gemeinde Nordstemmen nicht „schicksalhaft“ eintritt, sondern durch Kommunalpolitik gestaltet wird. Die Diskussion der „gewünschten“ Entwicklung einschließlich einer möglichst konsensualen Entscheidung über diese „gewünschte“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

### 3.4 Welche Art von Wohnungen werden in Nordstemmen 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 schwächer besetzt als 2015.

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



Aus der immer später erfolgenden Familiengründung erwächst dann ein Bedarf an großen Wohnungen. Im ländlichen Raum konzentriert sich der Bedarf auf Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und ein erheblicher Teil der Zuzüge entfällt auf diese Altersgruppe. In Szenario A mit ausgeglichenem Wanderungssaldo wird diese Altersgruppe bis zum Jahr 2035 um rund 26% 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

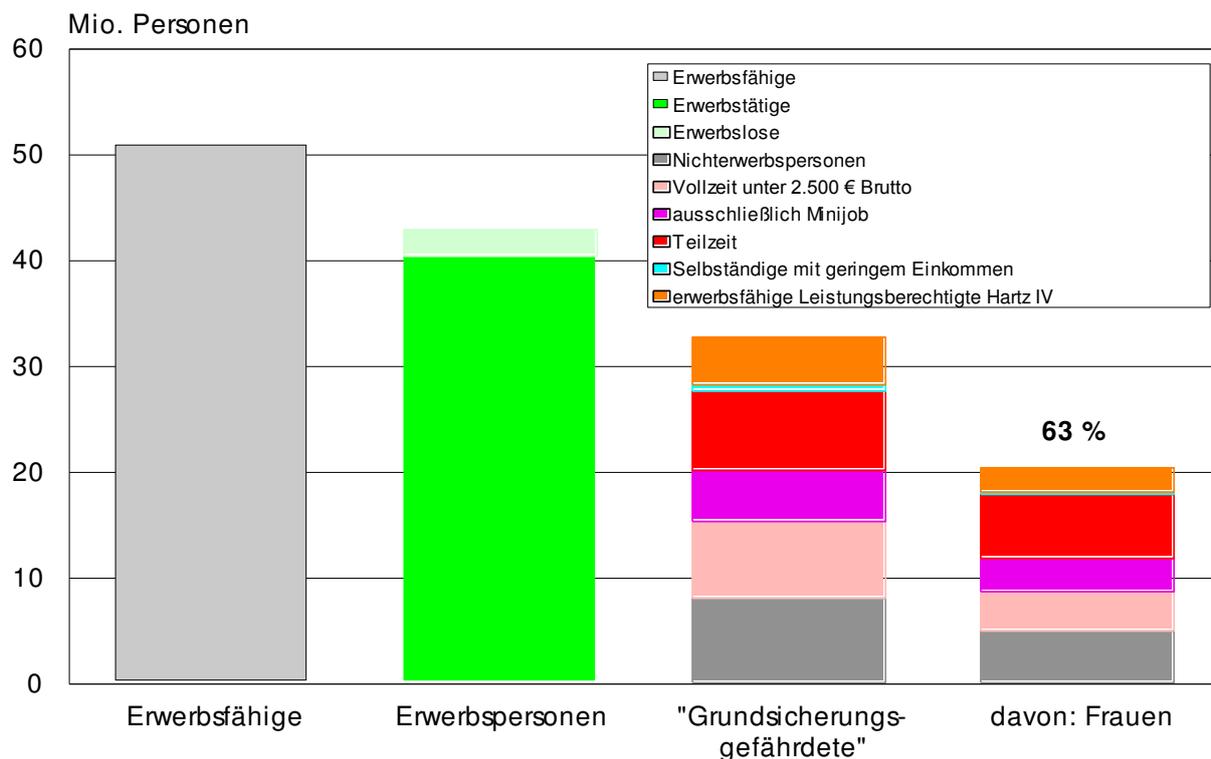
zumindest temporären Vermeidung stationärer Pflege ist eine Ausweitung des Angebotes solcher Wohnungen sinnvoll. Wie die Abbildung zeigt, ist es die Altersgruppe der Senioren (65 Jahre und mehr), die als einzige in den kommenden 20 Jahren noch zunimmt. Da langfristig von erheblichen Verschiebungen bei den finanziellen Möglichkeiten vor allem der Seniorenhaushalte auszugehen ist, bedeutet dies, 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 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 Nordstemmen 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 entsprechend 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 Gemeinde Nordstemmen zeigt **Tabelle 3**. Der Durchschnittswert in der Gemeinde Nordstemmen liegt mit 39,1 höher als in Niedersachsen insgesamt und auch höher als im Kreis Hildesheim insgesamt (28) und der Region Hannover (16).

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

Jahr	30- bis 45-Jährige	Angebot aus		Gesamtangebot = Nachfrage	Nachfrage je 1.000 30-45-Jähriger
		Bestand	Neubau		
1995	2.851	58	84	142	49,8
1996	2.940	57	47	104	35,4
1997	3.069	57	49	106	34,5
1998	3.208	70	46	116	36,2
1999	3.243	56	43	99	30,5
2000	3.281	57	42	99	30,2
2001	3.291	60	34	94	28,6
2002	3.256	63	29	92	28,3
2003	3.227	57	35	92	28,5
2004	3.172	48	62	110	34,7
2005	3.062	50	25	75	24,5
2006	2.938	54	14	68	23,1
2007	2.776	62	3	65	23,4
2008	2.643	48	11	59	22,3
2009	2.509	66	7	73	29,1
2010	2.364	53	12	65	27,5
2011	2.179	68	10	78	35,8
2012	2.084	63	9	72	34,5
2013	2.062	71	21	92	44,6
2014	1.991	61	15	76	38,2
2015	1.935	68	14	82	42,4
<b>Veränder. in v.H.</b>	<b>-916 -32,1</b>			<b>Durchschnitt ab 2011</b>	<b>39,1</b>

Die Nachfrage in Nordstemmen wurde über den Gesamtzeitraum seit 1995 zu rund zwei Dritteln aus dem Bestand gedeckt. Für die Zukunft ist bei zunächst stabilen Sterbefallzahlen von einem ebenso stabilen Bestandsangebot auszugehen. Die Gesamtnachfrage ist abhängig vom Preisniveau, der Besetzung der Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen sowie der Wohnungsmarktsituation in Hannover und Hildesheim. Wie Tabelle 3 zeigt, sind in Nordstemmen in der Vergangenheit deutliche Schwankungen des Neubaus und damit auch der Nachfrageziffer zu verzeichnen.

Die hohen Werte der Nachfrageziffer in den letzten Jahren resultieren mehr aus dem erhöhten Bestandsangebot bei sinkendem Nachfragepotenzial als aus einem erhöhten Neubau. Bei einem nahezu ausgeglichenen Wanderungssaldo Deutschlands waren die Wohnungsmärkte ab Mitte des letzten Jahrzehnts in weiten Teilen der Republik entspannt. Auch in den Städten Hannover und Hildesheim, aus denen ja ein erheblicher Teil der Bauherren bzw. Käufer der Einfamilienhäuser kamen und kommen, war das Angebot ausreichend und die Preise der Bestandsangebote waren gesunken. Dies zeigt die Abhängigkeit Nordstemmens von der Wohnungsmarktsituation in den genannten Städten. Eine Stabilisierung der Bautätigkeit wäre in der damaligen Phase wohl nur mit einer Preisreduzierung möglich gewesen.

Unterstellt man für die Zukunft, dass der aktuelle Durchschnittswert der Nachfrageziffer langfristig konstant bleibt, so zeigt sich die in **Tabelle 4** ausgewiesene Neubausnachfrage 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 Nordstemmen ist deren Zahl seit dem Jahr 2000 um 41 % zurückgegangen. In allen Szenarien wird sich der Rückgang fortsetzen, mit unterschiedlich hohen Werten. Auch in Szenario C mit hoch angesetzter Zuwanderung ergibt sich eine Abnahme in der Altersgruppe um 18,7%.

Da erwartet wird, dass mindestens 20 % der Gesamtnachfrage auf Neubauten entfällt, rücken alle Szenarien vom vermarktbareren Neubau her relativ nahe zusammen. Mittelfristig sollten in Nordstemmen rund 13 Neubauwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern pro Jahr vermarktbar sein.

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

Jahr	30- bis 45-Jährige			vermarktbarer Neubau *)		
	Szenario A	Szenario B	Szenario C	Szenario A	Szenario B	Szenario C
2015	1.935	1.935	1.935	-	-	-
2016	1.859	1.853	1.869	15	14	15
2017	1.818	1.808	1.838	14	14	14
2018	1.795	1.779	1.825	14	14	14
2019	1.770	1.749	1.809	14	14	14
2020	1.753	1.728	1.802	14	14	14
2021	1.738	1.711	1.797	14	13	14
2022	1.720	1.691	1.789	13	13	14
2023	1.704	1.673	1.787	13	13	14
2024	1.682	1.649	1.777	13	13	14
2025	1.652	1.617	1.757	13	13	14
2026	1.629	1.592	1.743	13	12	14
2027	1.620	1.581	1.739	13	12	14
2028	1.607	1.567	1.730	13	12	14
2029	1.584	1.541	1.711	12	12	13
2030	1.582	1.535	1.713	12	12	13
2031	1.562	1.511	1.693	12	12	13
2032	1.528	1.475	1.666	12	12	13
2033	1.491	1.434	1.632	12	11	13
2034	1.457	1.399	1.604	11	11	13
2035	1.423	1.362	1.573	11	11	12
<b>Veränder. in v.H.</b>	<b>-512</b>	<b>-573</b>	<b>-362</b>			
<b>Summe</b>	<b>-26,5</b>	<b>-29,6</b>	<b>-18,7</b>	<b>258</b>	<b>252</b>	<b>273</b>

\*) Mindestens 20 % der Gesamtnachfrage

Ein stärkerer Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern wird nur bei einer dauerhaft erhöhten Preisdifferenz zu Hannover und Hildesheim möglich sein. Die Wohnungsknappheit in Hannover und Hildesheim hat die Preisdifferenz wieder erhöht, wodurch wieder eine höhere Bautätigkeit in Nordstemmen möglich wäre.

### 3.5 Investoren für den künftigen Wohnungsbau in Nordstemmen

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

Schon beim Thema Bauland lassen sich unterschiedlichste Strategien erkennen. Grundsätzlich sind nur die Gemeinden in der Lage, Baurecht zu schaffen und damit

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

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

Der Geschosswohnungsbau war bisher in Nordstemmen eher eine Randerscheinung. Vom Wohnungsbau der vergangenen 30 Jahre entfielen lediglich 17 % der Wohnungen auf Neubauten von Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen. Angesichts der demografischen Szenarien sind für die Zukunft in Nordstemmen allenfalls einzelne Sonderprojekte zum Beispiel im Bereich barrierearmer/-freier Wohnungen zu erwarten. Für konventionellen Mietwohnungsbau oder sozialen Mietwohnungsbau fehlen in Nordstemmen die Voraussetzungen seitens der Bevölkerung. Die hohe Eigentümerquote, und der 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 in den Mietwohnungsbau die Wohnungen bauen, von denen sie sich langfristig die besten Vermarktungschancen und damit die höchsten Renditen versprechen. Dementsprechend werden sich Investoren kaum für Nordstemmen 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 Nordstemmen sich bereits vor 15 Jahren entschlossen hätte, 20, 40 oder 80 barrierearme Sozialwohnungen zu bauen, so wären

diese Wohnungen in der aktuellen Situation nur im Rahmen der normalen Fluktuation verfügbar gewesen. Wohnraum im öffentlichen Eigentum hilft somit, die langfristige Versorgung benachteiligter Haushalte sicher zu stellen, kann aber in akuten Krisensituationen nur geringfügig zur Entspannung beitragen. In der aktuellen Situation wäre es vordringlich, tatsächlich zusätzliche Wohnungen zu schaffen. Da der eigentliche Bau meist weniger als ein Jahr benötigt, wäre die Vorhaltung von unmittelbar bebaubaren eigenen Flächen eine Vorsorgemöglichkeit, um auf Zuwanderungswellen, wie wir sie gegenwärtig erleben, schnell reagieren zu können.

Insofern bleiben als Empfehlungen,

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

## 4 Fazit der Untersuchung

Die Gemeinde Nordstemmen ist ein klassischer Wohnstandort im Einzugsgebiet zweier Großstädte mit wenig Arbeitsplätzen vor Ort. Die vorhandene Infrastruktur, Freizeitangebote und die günstige Verkehrsanbindung in Kombination mit relativ niedrigen Wohnpreisen bewirken die notwendige Attraktivität für potenzielle Zuwanderer. Die privaten Haushalte in Nordstemmen leben zu 64% im Wohneigentum und gut drei Viertel der neuen Wohnungen wurden in Ein- und Zweifamilienhäusern gebaut.

Das in Nordstemmen Anfang der 1990er Jahre entstandene Wohnungsdefizit wurde durch verstärkten Wohnungsbau und eine sich abschwächende Zuwanderungsdynamik bis zum Jahr 2005 abgebaut. Der Wohnungsmarkt in Nordstemmen war seither eher von einem leichten Überangebot als von einer Mangelsituation geprägt, durch die zuletzt wieder erhöhten Zuwanderungen ist der Wohnungsmarkt derzeit ausgeglichen.

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

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

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

Gleichzeitig besteht die Gefahr von weiteren Abwanderungen insbesondere der Kinder der geburtenstarken Jahrgänge in die Städte Hannover und Hildesheim.

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 Nordstemmen, ebenfalls Wanderungsgewinne zu realisieren. Es ist somit nicht nur die eigene Attraktivität Nordstemmens, sondern auch die auf EU- und Bundesebene bestimmte Zuwanderungspolitik, die die Einwohnerentwicklung in Nordstemmen beeinflusst. Eine Vorhersage politischer Entscheidungen über einen Zeitraum von 20 Jahren ist sicher ähnlich spekulativ wie eine Aussage über die Entwicklung der

Attraktivität der Gemeinde Nordstemmen im Verhältnis zu den unmittelbar konkurrierenden Städten und Gemeinden.

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

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

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

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