

# Bevölkerung und Wohnungsmarkt in der Stadt Bad Salzdetfurth

- bisherige Entwicklung und Szenarien zur künftigen Entwicklung -



Hannover, Juni 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 Stadt Bad Salzdetfurth 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.....	10
2.5 Private Haushalte und Wohnungsmarktsituation.....	13
2.6 Haushalte mit niedrigen Einkommen in Bad Salzdetfurth.....	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 Bad Salzdetfurth.....	18
3 Projektion der Entwicklung.....	20
3.1 Ausgangslage der Modellrechnungen für die Stadt Bad Salzdetfurth.....	20
3.2 Drei Szenarien der Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Bad Salzdetfurth .....	21
3.3 Haushalts- und Wohnungsbedarfsentwicklung in der Stadt Bad Salzdetfurth.....	26
3.4 Welche Art von Wohnungen werden in der Stadt Bad Salzdetfurth benötigt .....	29
3.4.1 Nachfragemöglichkeiten der Senioren.....	30
3.4.2 Nachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.....	32
3.5 Investoren für den künftigen Wohnungsbau in der Stadt Bad Salzdetfurth.....	35
4 Fazit der Untersuchung .....	37

## Tabellenverzeichnis

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

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Bad Salzdetfurth von 1978 bis 2015.....	6
Abbildung 2:	Wanderungstausch der Stadt Bad Salzdetfurth mit verschiedenen Regionen in der Summe der Jahre 1989 bis 2012.....	8
Abbildung 3:	Wanderungssalden der Stadt Bad Salzdetfurth gegenüber verschiedenen Regionen in vier Zeiträumen .....	9
Abbildung 4:	Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Bad Salzdetfurth 2015 sowie die Altersstruktur des Jahres 1995 .....	10
Abbildung 5:	Bautätigkeit von 1987 bis 2015 in der Stadt Bad Salzdetfurth.....	11
Abbildung 6:	Wohnungsbestand nach Baualtersklassen im Land Niedersachsen sowie der Stadt Bad Salzdetfurth 2011 in v.H. ....	12
Abbildung 7:	Entwicklung der Anzahl privater Haushalte sowie der Zahl der Erwachsenen und der Einwohner je Haushalt in der Stadt Bad Salzdetfurth.....	14
Abbildung 8:	Empfänger von Mindestsicherungsleistungen in der Stadt Bad Salzdetfurth von 2007 bis 2014 .....	15
Abbildung 9:	Seniorenhaushalte nach Einkommensklassen im Jahr 2010 .....	17
Abbildung 10:	Durchschnittliche Wanderungssalden der vergangenen vier Siebenjahreszeiträume sowie die Ansätze in den Szenarien für die Stadt Bad Salzdetfurth .....	21
Abbildung 11:	Entwicklung der Einwohnerzahl in der Stadt Bad Salzdetfurth in den drei Szenarien .....	22
Abbildung 12:	Entwicklung der Altersgruppe „bis unter 18 Jahre“ in der Stadt Bad Salzdetfurth bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035 .....	23
Abbildung 13:	Entwicklung der Altersgruppe der "Erwerbsfähigen" in der Stadt Bad Salzdetfurth bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035 .....	24
Abbildung 14:	Entwicklung der Altersgruppe „Senioren“ in der Stadt Bad Salzdetfurth bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035 .....	24
Abbildung 15:	Entwicklung der Altersgruppe „80 Jahre und älter“ in der Stadt Bad Salzdetfurth bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035 .....	25
Abbildung 16:	Entwicklung der Anzahl privater Haushalte in der Stadt Bad Salzdetfurth in den drei Szenarien .....	27
Abbildung 17:	Wohnungsbedarf in der Stadt Bad Salzdetfurth von 2016 bis 2035.....	28
Abbildung 18:	Wohnungsbedarf nach dem Alter (Altersstrukturen der Stadt Bad Salzdetfurth in den Jahren 2015 und im Szenario A 2035).....	29
Abbildung 19:	Erwerbsfähige, Erwerbspersonen und tendenziell „Grundsicherungsgefährdete“ .....	31

# **Bevölkerung und Wohnungsmarkt in der Stadt Bad Salzdetfurth**

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

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

Diese Untersuchung für die Stadt Bad Salzdetfurth zeigt zunächst die bundesweite Entwicklung in einer Art Zusammenfassung der genannten Studien. Dies trägt dazu bei, dass der Leser die darauffolgenden Ausführungen im bundesrepublikanischen Kontext besser einordnen kann.

---

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

## 1.2 Der Zensus 2011

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2 Die Entwicklung in der Stadt Bad Salzdetfurth bis zum Jahr 2015

### 2.1 Vorbemerkung

Es stehen inzwischen die auf der Basis des Zensus 2011 fortgeschriebenen Daten bis zum Jahr 2014 zur Verfügung. Allerdings liegt keine Rückrechnung vor (eine solche Rückrechnung bis zum Zeitpunkt der vorherigen Volkszählung wird auch nicht erfolgen). Die im Zensus ermittelte Einwohnerzahl lag in Bad Salzdetfurth 191 Personen bzw. 1,4 % unter dem Fortschreibungswert. Damit gehört Bad Salzdetfurth zur Mehrheit der Städte und Gemeinden mit einer gegenüber dem Fortschreibungswert niedrigeren Einwohnerzahl.

Der Wohnungsbestand in Bad Salzdetfurth liegt gegenüber der auf der Gebäude- und Wohnungszählung 1987 basierenden Fortschreibung um 165 Wohnungen bzw. 2,4 % niedriger. Die „weniger“ gezählten Wohnungen sind natürlich nicht plötzlich verschwunden 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 Stadt Bad Salzdetfurth seit 1995 zeigt **Tabelle 1**.



**Tabelle 1: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Stadt Bad Salzdetfurth 1995 bis 2015**

Jahr	sozialversicherungspflichtig Beschäftigte					Erwerbsfähige *)
	am Arbeitsort	Einpendler	Auspendler	Saldo	am Wohnort	
1995	3.865	2.177	2.964	-787	4.652	8.803
1996	3.782	2.168	2.977	-809	4.591	8.868
1997	3.454	1.967	3.063	-1.096	4.550	8.896
1998	3.406	1.969	3.138	-1.169	4.575	8.938
1999	3.365	1.967	3.150	-1.183	4.548	8.914
2000	3.563	2.161	3.308	-1.147	4.710	8.817
2001	3.632	2.273	3.227	-954	4.586	8.811
2002	3.541	2.221	3.205	-984	4.525	8.774
2003	3.411	2.135	3.224	-1.089	4.500	8.647
2004	3.359	2.116	3.181	-1.065	4.424	8.577
2005	3.752	2.514	3.167	-653	4.405	8.479
2006	3.731	2.509	3.221	-712	4.443	8.318
2007	3.754	2.551	3.271	-720	4.474	8.233
2008	3.741	2.501	3.258	-757	4.498	8.076
2009	3.482	2.300	3.220	-920	4.402	8.046
2010	3.252	2.134	3.282	-1.148	4.400	8.004
2011	3.323	2.185	3.344	-1.159	4.482	7.991
2012	3.372	2.198	3.455	-1.257	4.629	7.906
2013	3.451	2.297	3.431	-1.134	4.585	7.936
2014	3.417	2.254	3.551	-1.297	4.714	7.984
2015	3.426	2.273	3.640	-1.367	4.793	7.899
<b>Veränder. in v.H.</b>	<b>-439 -11,4</b>	<b>96 4,4</b>	<b>676 22,8</b>	<b>-580 73,7</b>	<b>141 3,0</b>	<b>-904 -10,3</b>

\*) 18 bis unter 65 Jahre

Seit 1995 ist die Zahl der Arbeitsplätze in Bad Salzdetfurth um gut 11 % gesunken (Kreis Hildesheim -2,7 %; Niedersachsen +16,1 %; ehemaliger Bezirk Hannover +10,1 %;). Die Zahl der Beschäftigten mit Wohnort Bad Salzdetfurth ist dagegen um 3 % gestiegen. Der Ausgleich erfolgte über die Pendlerbilanz. Im Jahr 1995 wies Bad Salzdetfurth einen Auspendlerüberschuss in Höhe von fast 800 Personen auf. Bei kräftigen zwischenzeitlichen Schwankungen hat sich der Auspendlerüberschuss bis 2015 um 580 Personen auf nun knapp 1.370 Personen erhöht.

Im Jahr 2015 arbeiteten von den 4.793 in Bad Salzdetfurth wohnenden Beschäftigten rund 24 % auch in Bad Salzdetfurth. Im Jahr 1995 lag dieser Wert mit 36 % noch wesentlich höher. Hier bestätigt sich die bundesweit erkennbare kontinuierliche Ausweitung des Berufspendelns, d.h. der immer stärkeren Abweichung des Arbeitsortes vom Wohnort. Aber auch der Arbeitsplatzabbau in Bad Salzdetfurth hat zu dieser Entwicklung beigetragen.

Die Chance, bisherige Einpendler für den Wohnstandort Bad Salzdetfurth zu gewinnen, ist im Zuge des Arbeitsplatzabbaus gesunken. Bad Salzdetfurth weist aber nach wie vor einen relativ hohen Arbeitsplatzbesatz auf. Rein rechnerisch stehen für über 70 % der in Bad Salzdetfurth wohnenden Beschäftigten auch Arbeitsplätze in der

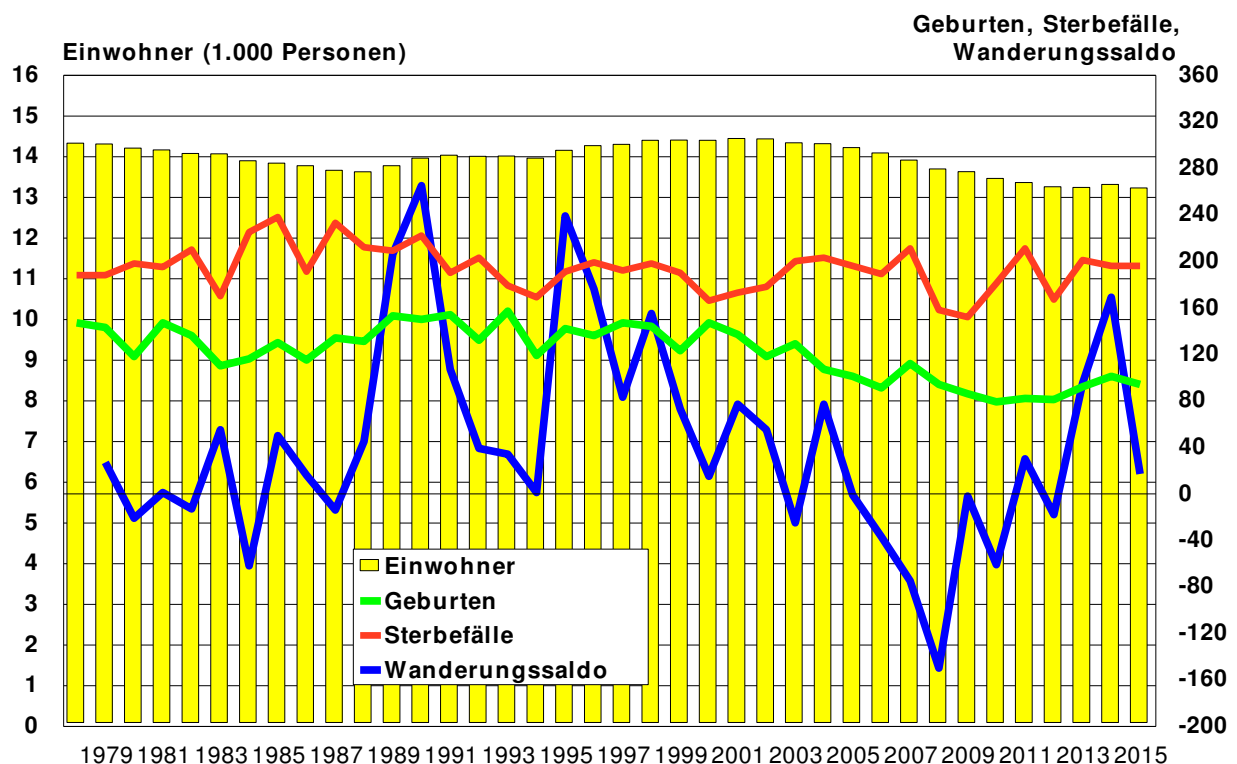
Stadt zur Verfügung. Die hohe Zahl an Auspendlern birgt allerdings grundsätzlich die Gefahr einer Abwanderung aus Bad Salzdetfurth. Dagegen spricht die Konzentration der Auspendler auf die die Stadt Hildesheim, deren gute verkehrstechnische Anbindung sicher ein wichtiger Grund für die Wahl des Wohnstandortes Bad Salzdetfurth 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 Stadt Bad Salzdetfurth **Abbildung 1** seit 1978 und **Tabelle 2** seit 1995. In der langfristigen Entwicklung zeigt sich eine abnehmende Einwohnerzahl, die von einer mit den Grenzöffnungen in Osteuropa beginnenden und bis Mitte der 1990er Jahre anhaltenden Wachstumsphase unterbrochen wird. Nach dem Bevölkerungshöchststand im Jahr 2001 geht die Gesamtbevölkerung mit dem Aufkommen von Wanderungsverlusten wieder zurück.

**Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Bad Salzdetfurth von 1978 bis 2015**



Deutlich erkennbar sind auch die Ursachen: wesentlich ist der natürliche Saldo, die Differenz von Geburten und Sterbefällen, der in Bad Salzdetfurth über den gesamten Zeitraum stark negativ ausfällt. Inzwischen sind in Bad Salzdetfurth mehr als doppelt soviel Sterbefälle als Geburten zu verzeichnen. Dies deutet bereits auf einen hohen Anteil älterer Menschen hin.

**Tabelle 2: Gesamtbevölkerung, Geburten, Sterbefälle und Wanderungssaldo von 1995 bis 2015 in der Stadt Bad Salzdetfurth\*)**

<b>Jahr</b>	<b>Gesamtbevölkerung</b>	<b>Geburten</b>	<b>Sterbefälle</b>	<b>Natürlicher Saldo</b>	<b>Wanderungssaldo</b>
1995	14.124	-	-	-	-
1996	14.236	135	198	-63	175
1997	14.273	146	191	-45	82
1998	14.373	143	197	-54	154
1999	14.378	122	189	-67	72
2000	14.373	146	165	-19	14
2001	14.413	136	172	-36	76
2002	14.407	117	177	-60	54
2003	14.310	128	199	-71	-26
2004	14.290	106	202	-96	76
2005	14.193	100	195	-95	-2
2006	14.057	90	188	-98	-38
2007	13.882	111	210	-99	-76
2008	13.667	93	157	-64	-151
2009	13.598	85	151	-66	-3
2010	13.434	78	180	-102	-62
2011	13.334	81	210	-129	29
2012	13.229	80	166	-86	-19
2013	13.214	91	200	-109	94
2014	13.287	100	195	-95	168
2015	13.269	93	195	-102	84
<b>Veränder./ Summe in v.H.</b>	<b>-855 -6,1</b>			<b>-1.556 -11,0</b>	<b>701 5,0</b>

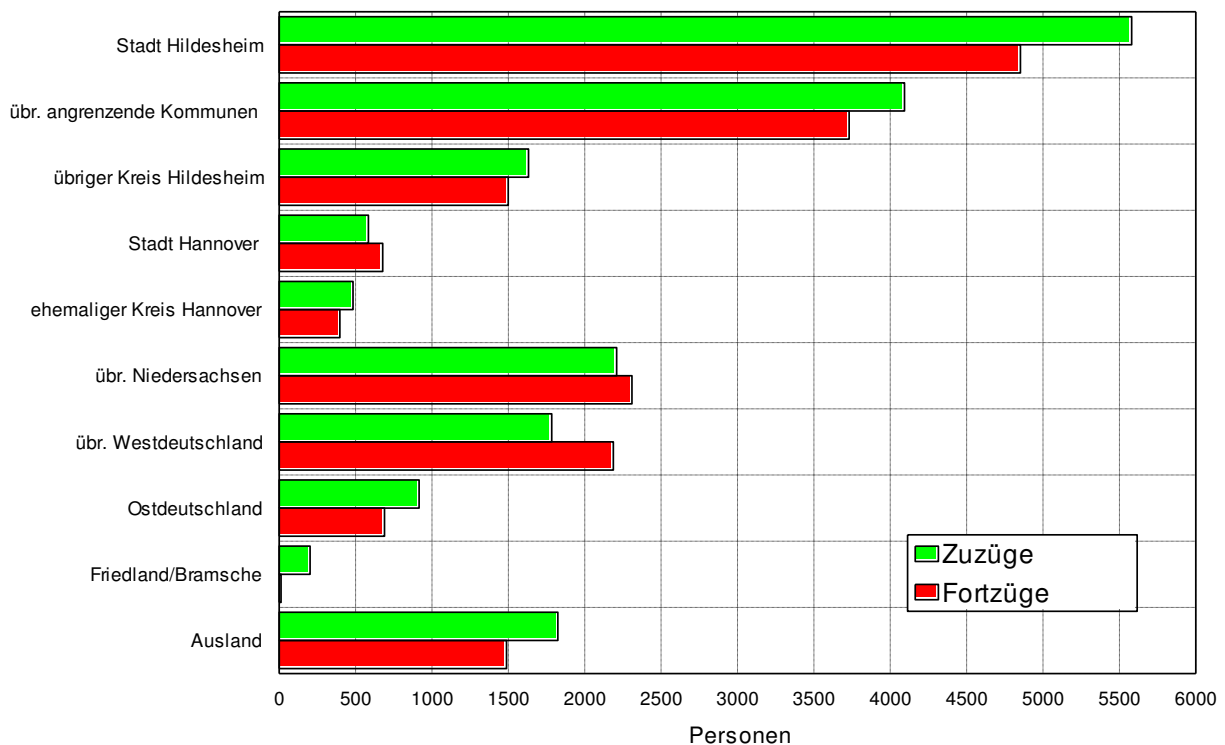
\*) eigene Berechnung; Verteilung der „Zensusdifferenz“ auf den Zeitraum 1987 bis 2011; siehe Vorbemerkung; Werte für 2015 geschätzt

Wie Tabelle 2 auch zeigt, hat die Stadt Bad Salzdetfurth zwar im Zeitraum von 2005 bis 2010 Wanderungsverluste zu verzeichnen, im Vergleichszeitraum überwiegen aber deutlich die Wanderungsgewinne. Aus dem positiven Wanderungssaldo und dem stark negativen natürlichen Saldo ergibt sich ein Rückgang der Gesamtbevölkerung um 6,1% gegenüber dem Jahr 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 Wanderungsaustausch zwischen Bad Salzdetfurth und verschiedenen Regionen zeigt **Abbildung 2** in der Summe der Jahre von 1988 bis 2012.

**Abbildung 2: Wanderungstausch der Stadt Bad Salzdetfurth mit verschiedenen Regionen in der Summe der Jahre 1988 bis 2012**



Über den betrachteten Zeitraum erzielte die Stadt Bad Salzdetfurth insgesamt einen Wanderungsgewinn in Höhe von rund 1.500 Personen. Allein aus der Stadt Hildesheim verlagerten 700 Personen mehr ihren Wohnsitz in die Stadt Bad Salzdetfurth als umgekehrt. Hohe Wanderungsgewinne bestehen auch gegenüber dem übrigen Kreis Hildesheim (+350) und den angrenzenden Kommunen (+105). Aus dem ehemaligen Kreis Hannover wurden rund 90 Einwohner gewonnen. Bei den weiträumigeren Wanderungsbewegungen fällt der Saldo gegenüber Ostdeutschland (+240) und dem Ausland (+280) ebenfalls positiv aus. Beim 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 152 Personen in diesen beiden Jahren dürfte ein erheblicher Anteil so genannter Übersiedler aus der DDR enthalten sein.

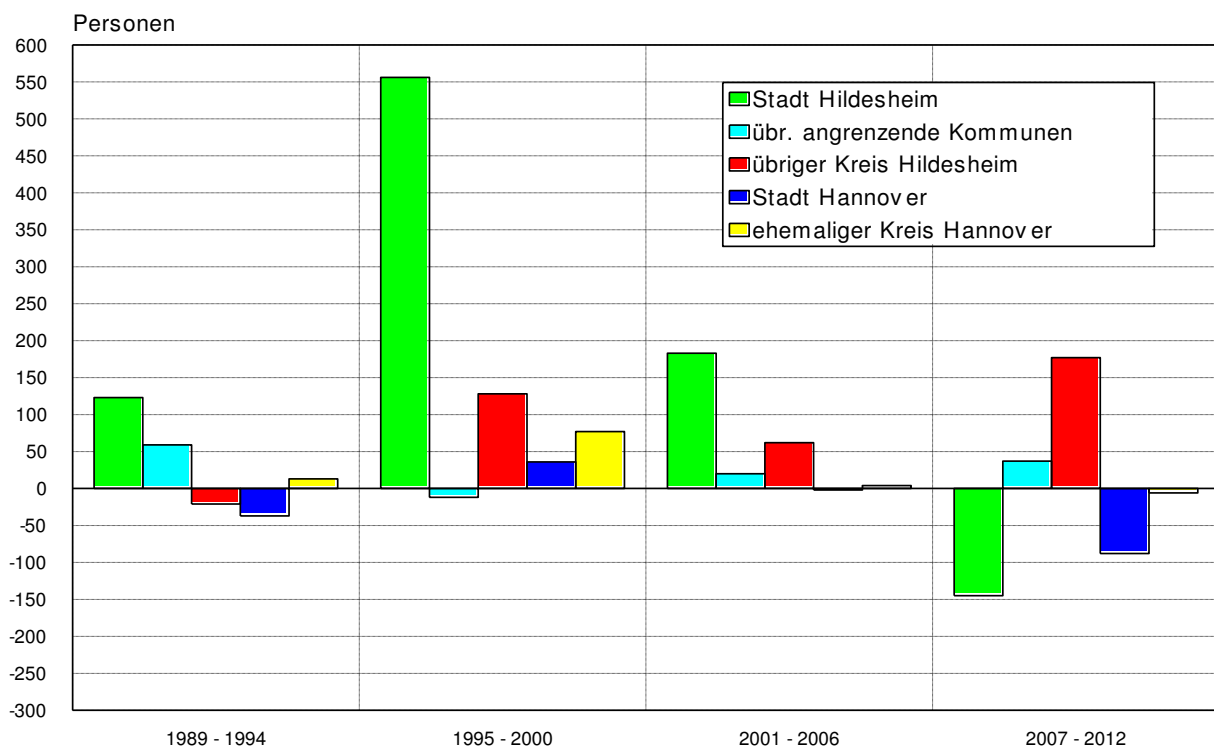
Die Wanderungsbeziehungen mit Friedland und Bramsche wurden separat ausgewiesen, weil über die dortigen Durchgangslager die aus Osteuropa einreisenden Spätaussiedler auf die Städte und Gemeinde verteilt wurden. Der unmittelbare Zuzug dieser Personengruppe ergibt für Bad Salzdetfurth einen Wanderungsgewinn von 190 Personen.

Wanderungsverluste sind im Nahbereich nur gegenüber der Stadt Hannover zu verzeichnen (-90). Gegenüber dem übrigen Niedersachsen ist ein Wanderungsverlust von rund 70 Personen zu verzeichnen. Für den mit knapp 390 Personen stark negativen Saldo gegenüber dem übrigen Westdeutschland sind insbesondere die Abwanderungen in Richtung Hessen, Bayern und Baden-Württemberg verantwortlich.

Den Vergleich der Wanderungssalden der Stadt Bad Salzdetfurth gegenüber den zuvor betrachteten Regionen des Nahbereichs in vier verschiedenen Zeiträumen zeigt **Abbildung 3**. Über die betrachteten Zeiträume hinweg bleibt der Zuwanderungssaldo aus Hildesheim deutlich positiv. Die höchsten Wanderungsgewinne aus Hildesheim lagen mit 550 Personen in der zweiten Hälfte der 1990-er Jahre, der wohl stärksten Suburbanisierungsphase der letzten Jahrzehnte. Nach der Jahrtausendwende verlangsamte sich die Zuwanderung aus Hildesheim deutlich und in der Phase von 2007 bis 2012 stellen sich, ebenso wie gegenüber der Stadt Hannover, sogar Wanderungsverluste. 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. Die Wanderungsgewinne aus dem übrigen Kreis zeigen seit 1995 stabil positive Werte, während die Gewinne aus den angrenzenden Kommunen quantitativ weniger ins Gewicht fallen.

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

**Abbildung 3: Wanderungssalden der Stadt Bad Salzdetfurth gegenüber verschiedenen Regionen in vier Zeiträumen**



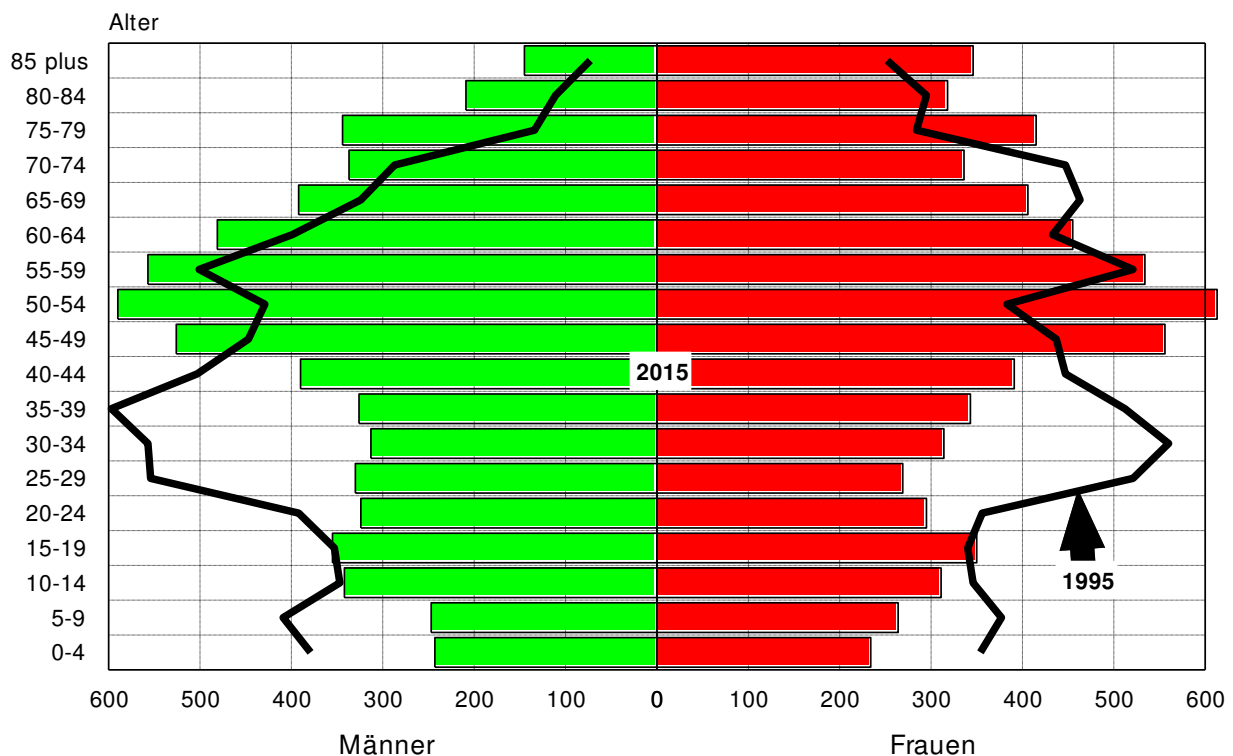
### 2.3.3 Altersstruktur

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

Die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre waren im Jahr 1995 in der Spitze in der Altersgruppe „30 bis unter 35“ Jahre. Über die Wanderungsgewinne der vergangenen 20 Jahre hat diese heute „50 bis unter 55 Jahre“ alte Gruppe 7% an Personen hinzugewonnen. Inzwischen ist ein Teil der Kinder dieser Altersgruppe bereits aus Bad Salzdetfurth fortgezogen.

Insgesamt zeigt der Vergleich der Altersstrukturen den Alterungsprozess der Bevölkerung in Bad Salzdetfurth. Die Altersgruppen oberhalb der heute 44jährigen haben an Stärke gewonnen, während die Altersgruppen unter 45 durchweg schwächer besetzt sind als 1995. Das Durchschnittsalter ist dementsprechend von 42 Jahren auf über 47 angestiegen.

**Abbildung 4: Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Bad Salzdetfurth 2015 sowie die Altersstruktur des Jahres 1995**



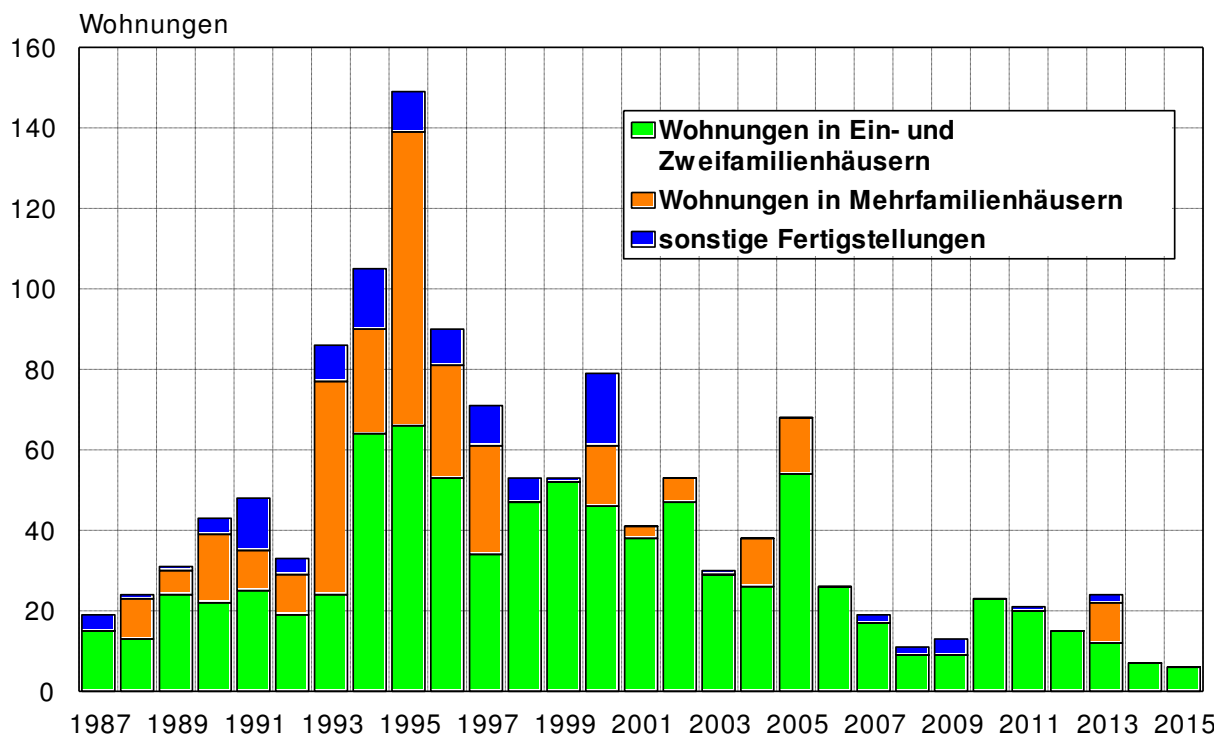
## 2.4 Bautätigkeit und Wohnungsbestand

Wohnungsbau erfolgt auf Grund eines bestehenden demographischen Nachfrage- drucks oder zum Ersatz qualitativ ungenügender Altbestände. Die Entwicklung in der

Stadt Bad Salzdetfurth zeigt **Abbildung 5** ab 1987. In der zweiten Hälfte der 1980er Jahre war der Wohnungsbau bundesweit wie auch in Bad Salzdetfurth auf das niedrigste Niveau der Nachkriegsgeschichte zurückgefallen. Anschließend zog der Wohnungsbau in den Städten und Gemeinden mit unmittelbar verfügbaren Baulandflächen am schnellsten an. Der im Zeitraum von 1993 bis 2002 erhöhte Wohnungsbau deutet daraufhin, dass der Nachfrage durch Ausweisung neuer Baugebiete insgesamt angemessen begegnet werden konnte. In diese Zeit fiel auch das Bevölkerungswachstum Bad Salzdetfurths durch Zuwanderungen.

Dies ist seit 2003 nicht mehr der Fall; die Neubautätigkeit ist wieder auf das niedrige Niveau der zweiten Hälfte der 1980er Jahre zurückgefallen. Wie oben unter 2.3.1 dargestellt wies die Stadt Bad Salzdetfurth zwischen 2005 und 2012 zudem einen negativen Wanderungssaldo auf. Generell hat sich das Wanderungsverhalten der Bevölkerung nach dem Jahr 2000 deutlich verändert und die Suburbanisierung, von der Bad Salzdetfurth über Jahre stark profitiert hat, ist stark zurückgegangen. Im gesamten Kreis Hildesheim ging der Wohnungsbau auf etwa ein Viertel des durchschnittlichen Neubaus der zweiten Hälfte der 1990er Jahre zurück.

**Abbildung 5: Bautätigkeit von 1987 bis 2015 in der Stadt Bad Salzdetfurth**

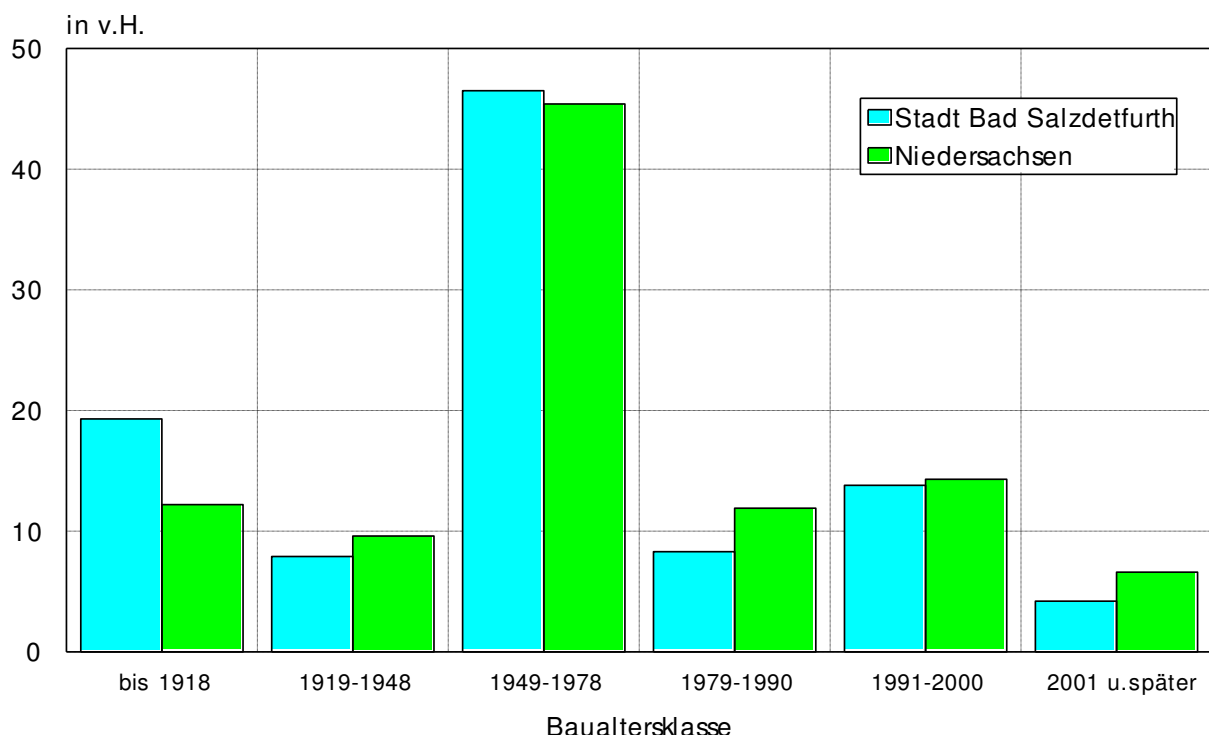


Die Wohnungszählung im Jahr 2011 ermittelte für Bad Salzdetfurth einen Leerstand von 4,5 %. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Vergleich etwa zur Zählung 1987 (damaliger Leerstand in Bad Salzdetfurth 2,3 %) heute von einem erheblich höheren geplanten Leerstand wegen Modernisierungen auszugehen ist: Außerdem muss beachtet werden, dass in Bad Salzdetfurth 2011 rund 790 Zweifamilienhäuser gezählt wurden. D. h., rund 12% 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. Insofern lag die beim Zensus ausgewiesene Leerstandquote nur leicht über der für Umzüge der privaten Haushalte und Modernisierungen erforderlichen Reserve, die wir gegenwärtig mit 3,5 % des Wohnungsbestandes ansetzen.

Die Baualtersstruktur des Wohnungsbestandes in Bad Salzdetfurth ist in **Abbildung 6** im Vergleich zum Land Niedersachsen ausgewiesen. Die Unterschiede zum Land sind deutlich erkennbar. So liegt der Anteil an Gebäuden aus der Wiederaufbauphase und den 1970er Jahren - einer Zeit, zu der die Energieeffizienz bei Neubau von Wohnungen praktisch keine Rolle spielte – in Bad Salzdetfurth geringfügig niedriger als im Landesdurchschnitt. Bemerkenswert ist weiterhin, dass über 20% des Wohnungsbestandes in Bad Salzdetfurth zwischen 1991 und 2000 errichtet wurde, was für eine überdurchschnittliche Flächenverfügbarkeit in dieser Phase hoher Nachfrage spricht. Hier weicht die Stadt deutlich vom Landesdurchschnitt ab. Insgesamt ist festzustellen, dass fast zwei Drittel des Wohnungsbestandes vor 1979 errichtet wurden. Insofern dürften sich auch in Bad Salzdetfurth noch erhebliche Energieeinsparpotenziale bieten, da bisher sicher nur ein Teil der bestehenden Gebäude energetisch (teil)saniiert wurde.

**Abbildung 6: Wohnungsbestand nach Baualtersklassen im Land Niedersachsen sowie der Stadt Bad Salzdetfurth 2011 in v. H.**



Quelle: Zensus 2011

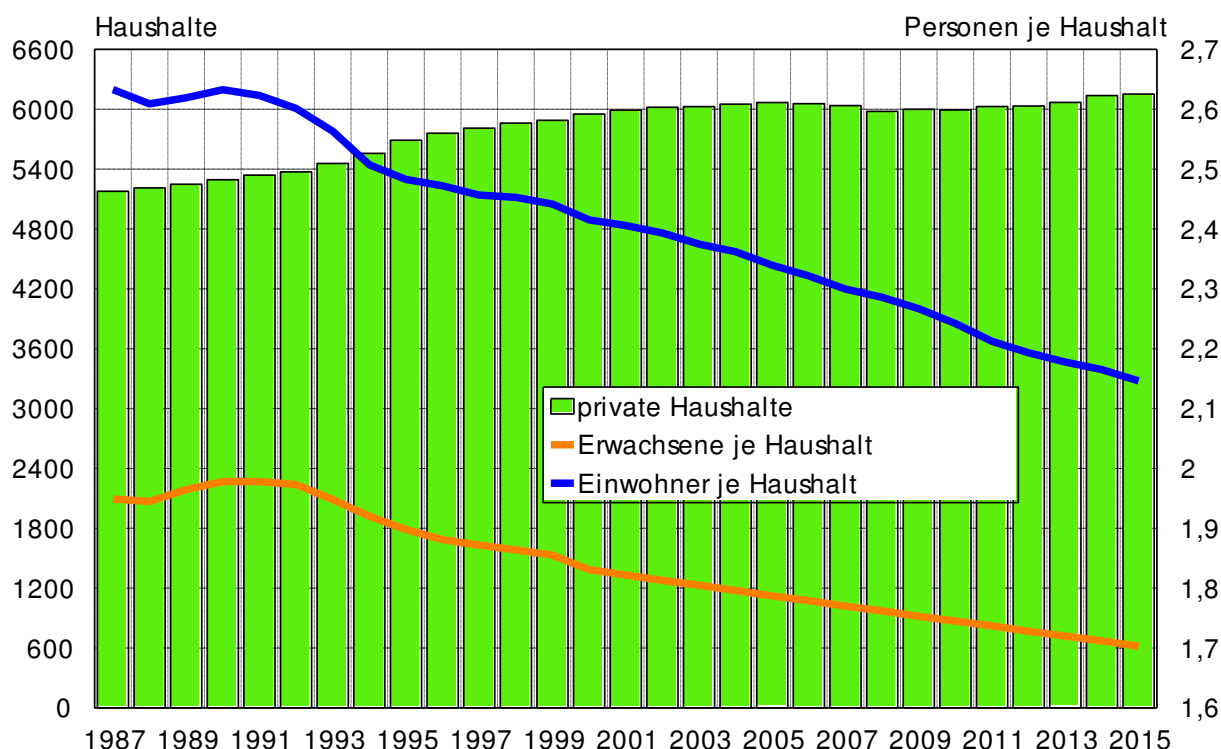


## 2.5 Private Haushalte und Wohnungsmarktsituation

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 Bad Salzdetfurth um über 19% auf knapp 6.200 erhöht (bei einer Zunahme der Erwachsenenzahl um 3,8 %), da sich die durchschnittliche Haushaltsgröße gegenüber 1987 erheblich verringert hat. Wie bereits um das Jahr 1990 zeigt sich aktuell in vielen Großstädten wieder eine Verlangsamung der Haushaltsverkleinerung durch einen Wohnungsmangel an. Dies ist in Bad Salzdetfurth noch nicht zu erkennen. Allerdings kann eine Wohnungsknappheit in Hannover oder Hildesheim die Haushaltsgröße in Bad Salzdetfurth durchaus beeinflussen, wenn etwa erwachsene Kinder länger im Haushalt der in Bad Salzdetfurth wohnenden Eltern bleiben.

**Abbildung 7: Entwicklung der Anzahl privater Haushalte sowie der Zahl der Erwachsenen und der Einwohner je Haushalt in der Stadt Bad Salzdetfurth**



Aufgrund der vor allem in den 1990er Jahren starken Zuwanderungen kann auch für die Stadt Bad Salzdetfurth für den Zeitraum bis etwa 2006 von einem Wohnungsdefizit ausgegangen werden. Nach einem zwischenzeitlichen leichten Wohnungsüberhang ist der Wohnungsmarkt, auch bedingt durch die jüngsten Wanderungsgewinne, derzeit ausgeglichen. Die Vermarktung von Wohnungen dürfte sich vor allem in der Phase von 2006 bis 2012 deutlich schwieriger gestalten haben als in den 1990er Jahren und um kurz vor der Jahrtausendwende.

## 2.6 Haushalte mit niedrigen Einkommen in Bad Salzdetfurth

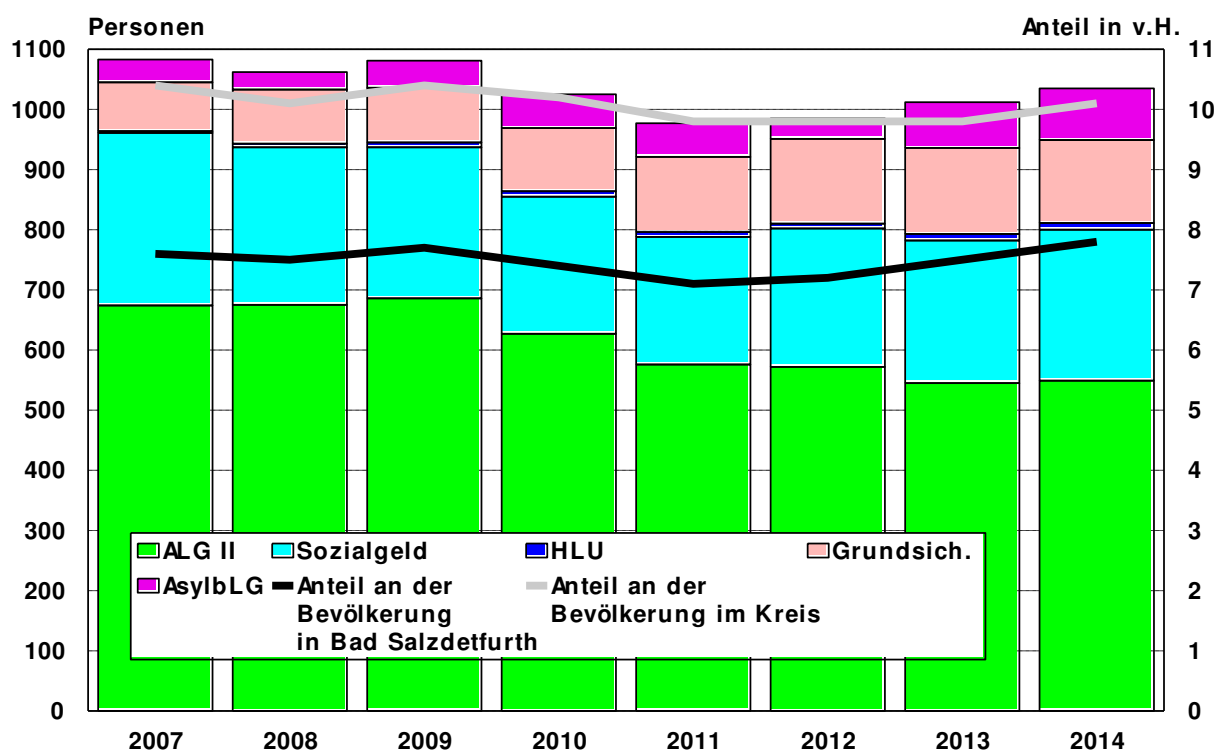
Die Ermittlung „einkommensarmer“ Haushalte stößt auf sowohl auf definitorische als auch auf empirische Erfassungsprobleme. Definitorisch ist der häufig verwendete Anteil „armutsgefährdeter“ Personen<sup>2</sup> insbesondere wegen der niedrigen Gewichtung von Kindern im Haushalt nach der aktuellen OECD-Skala 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 Leistun-

<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)

gen 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 Stadt Bad Salzdetfurth zeigt **Abbildung 8** in der Entwicklung von 2007 bis 2014.

Die Zahl der Empfänger von Arbeitslosengeld II und Sozialgeld ist um insgesamt knapp 160 Personen zurückgegangen. Damit fiel der Rückgang in Bad Salzdetfurth mit rund 15% etwas geringer aus als in Niedersachsen oder dem Kreis Hildesheim (jeweils gut 16 % Rückgang). Die im Rahmen der Hilfe zum Lebensunterhalt begünstigten Personen spielen quantitativ keine Rolle. Bei den Empfängern von Grundsicherung zeigt sich eine Zunahme um knapp 60 Personen. Bei den Empfängern von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz ist seit 2012 ein deutlicher Anstieg auf 85 Personen zu verzeichnen, der für das Jahr 2015 noch einmal deutlich höher ausfallen dürfte.

**Abbildung 8: Empfänger von Mindestsicherungsleistungen in der Stadt Bad Salzdetfurth von 2007 bis 2014**



Die Entwicklung des Anteils an Mindestsicherungsleistungsempfängern an der Bevölkerung in Bad Salzdetfurth im Vergleich zum Kreis Hildesheim insgesamt zeigt Abbildung 8 ebenfalls. Während im Kreis über den gesamten Zeitraum rund 10 % der Einwohner Mindestsicherungsleistungen bezogen, stagnierte der Anteil in Bad Salzdetfurth und lag 2012 nur marginal um 0,2% höher als 2007 bei 7,8% und damit weiterhin deutlich niedriger als im Kreis Hildesheim insgesamt.

Insgesamt gelten in Niedersachsen rund 15 % der Einwohner als armutsgefährdet. Die Quote liegt seit dem Jahr 2005 recht stabil zwischen 14,3 % und 15,8 %. 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 Bad Salzdetfurth ist bei der etwas niedrigeren Quote an Beziehern von Mindestsicherungsleistungen auch von einem gegenüber dem Land oder Bund entsprechend geringeren Anteil armer bzw. armutsgefährdeter Haushalte auszugehen.

## 2.7 Spezielle Bedarfe

### 2.7.1 Wohnsituation der Altersgruppe 65plus

Zum Zeitpunkt des Zensus lag die Eigentümerquote in Bad Salzdetfurth mit knapp 61 % über dem niedersächsischen Durchschnitt von 53 %. Bei den reinen Seniorenhaushalten lag die Eigentümerquote mit knapp 63 % leicht über dem Stadtdurchschnitt. 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 knapp 80 % deutlich höher.

Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern haben in der Stadt Bad Salzdetfurth einen Anteil von knapp 69 % am Wohnungsbestand. Auch die Senioren werden somit zu einem großen Teil in dieser Gebäudeart leben. Rund 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 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 Bad Salzdetfurth, so muss bei rund 2.130 Haushalten mit Senioren von knapp 490 Haushalten ausgegangen werden, bei denen eine barrierearme Wohnung angezeigt wäre. Tatsächlich wäre aber nur bei 150 Haushalten von einer barrierearmen Wohnung auszugehen. Auch wenn deutliche lokale Abweichungen von diesen Durchschnittswerten einkalkuliert werden müssen, so ist der Bedarf an barrierear-

---

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

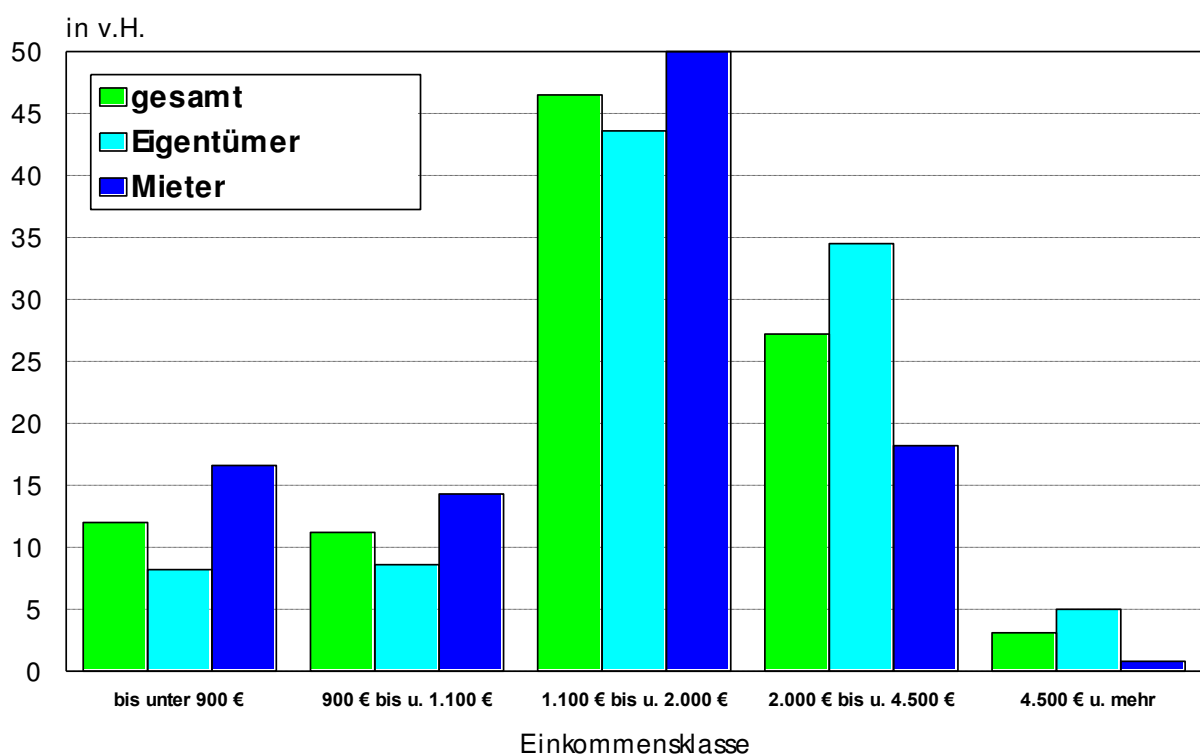
<sup>4</sup> Forschungen Heft 147, Wohnen im Alter - Marktprozesse und wohnungspolitischer Handlungsbedarf; Hrsg.: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), Berlin 2011

men, altengerechten Wohnungen in Bad Salzdetfurth bereits aktuell bei weit über 250 Wohnungen zu veranschlagen.

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

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

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



Quelle: Mikrozensuszusatzhebung Wohnen 2010; Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2012

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

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

## 2.7.2 Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention

Die UN-Behindertenrechtskonvention fordert eine inklusive Gesellschaft - eine Gesellschaft des selbstverständlichen Miteinanders aller Menschen. Auch beim Thema Wohnen sind die Voraussetzungen für eine inklusive Gesellschaft zu schaffen. Im Kreis Hildesheim sind 53 % der Schwerbehinderten 65 Jahre und älter, so dass es eine Überschneidung mit dem Thema seniorengerechtes Wohnen gibt. Sofern dieser Anteil auch für die rund 1.200 Schwerbehinderten in Bad Salzdetfurth gilt, errechnet sich für die Menschen mit Behinderung unterhalb des 65. Lebensjahres eine Größenordnung von 560 erforderlichen behindertengerechten Wohnungen, von denen bisher sicher nur ein Bruchteil verfügbar ist.

## 2.8 Fazit der bisherigen Entwicklung in Bad Salzdetfurth

Die Stadt Bad Salzdetfurth ist ein Wohn- und Gewerbestandort im Einzugsgebiet einer Großstadt, der im Kreisvergleich noch immer eine überdurchschnittliche hohe Zahl an Arbeitsplätzen vor Ort aufweist. Die vorhandene Infrastruktur, Freizeitangebote und die günstige Verkehrsanbindung in Kombination mit relativ niedrigen Wohnpreisen bewirken die notwendige Attraktivität für potenzielle Zuwanderer.

Bis kurz nach der Jahrtausendwende hat die Stadt stark von der Suburbanisierung aus dem Raum Hannover/Laaten profitiert. Insbesondere die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre sind heute mit einem Anteil von 20 % an der Gesamtbevölkerung in Bad Salzdetfurth 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 Bad Salzdetfurth 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 Stadt wie Bad Salzdetfurth 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 eine weiter anwachsende Preisdifferenz zwischen Stadt und Land sorgen.

Die Wanderungsbewegungen gegenüber dem Ausland werden immer wieder von aktuellen internationalen Ereignissen beeinflusst. So war der erhöhte Zuzug von Asylbewerbern und Bürgerkriegsflüchtlingen aus dem ehemaligen Jugoslawien An-

fang der 1990er Jahre auch in Bad Salzdetfurth spürbar. Die seit 2011 wieder auflebende Auslandszuwanderung in Deutschland hat sich in Bad Salzdetfurth bislang nicht eingestellt – der Wanderungssaldo bleibt auch im Jahr 2015 im negativen Bereich.

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

Das in Bad Salzdetfurth Anfang der 1990er Jahre entstandene Wohnungsdefizit wurde durch verstärkten Wohnungsbau bis zum Jahr 2003 abgebaut. Nach zwischenzeitlichen Überhängen ist der Wohnungsmarkt in Bad Salzdetfurth derzeit weitgehend ausgeglichen. Unabhängig von der Gesamtsituation auf dem Bad Salzdetfurther Wohnungsmarkt bestehen latente zusätzliche Bedarfe für ältere Menschen und für Menschen mit Behinderung.

### **3 Projektion der Entwicklung**

#### **3.1 Ausgangslage der Modellrechnungen für die Stadt Bad Salzdetfurth**

Die Analyse hat aufgezeigt, dass die Stadt Bad Salzdetfurth aktuell einen weitgehend ausgeglichenen Wohnungsmarkt aufweist. Defizite sind, wie in praktisch allen Städten und Gemeinden, bei barrierearmen/-freien Wohnungen für Senioren und Behinderte festzustellen. Die Bautätigkeit verblieb in der jüngsten Vergangenheit auf niedrigem Niveau.

Als wesentliche Bestimmungsparameter für die künftige Einwohnerentwicklung der gesamten Region Bad Salzdetfurth (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 in der Regel das gebotene Preis-Leistungsverhältnis geben, wobei eine hohe Wohnungsbautätigkeit generell für ein breiteres Angebot und eine stärkere Konkurrenz zwischen den Anbietern spricht. Bei der Bewertung der in den Entscheidungsprozess einfließenden Komponenten hat sich bei den privaten Haushalten in den vergangenen etwa 15 Jahren ein grundlegender Wandel vollzogen. Hat früher der Wohnwunsch – vor allem bei Familien nach dem Einfamilienhaus – die Entscheidung stark dominiert, während eher gegen das Einfamilienhaus auf dem Land sprechende Argumente wie die Beschwerden und der finanzielle Aufwand des Pendelns oder die geringere Infrastruktur im ländlichen Raum überspielt wurden, verbleiben heute junge Familien zunehmend in den Städten. Die Gründe hierfür sind:

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



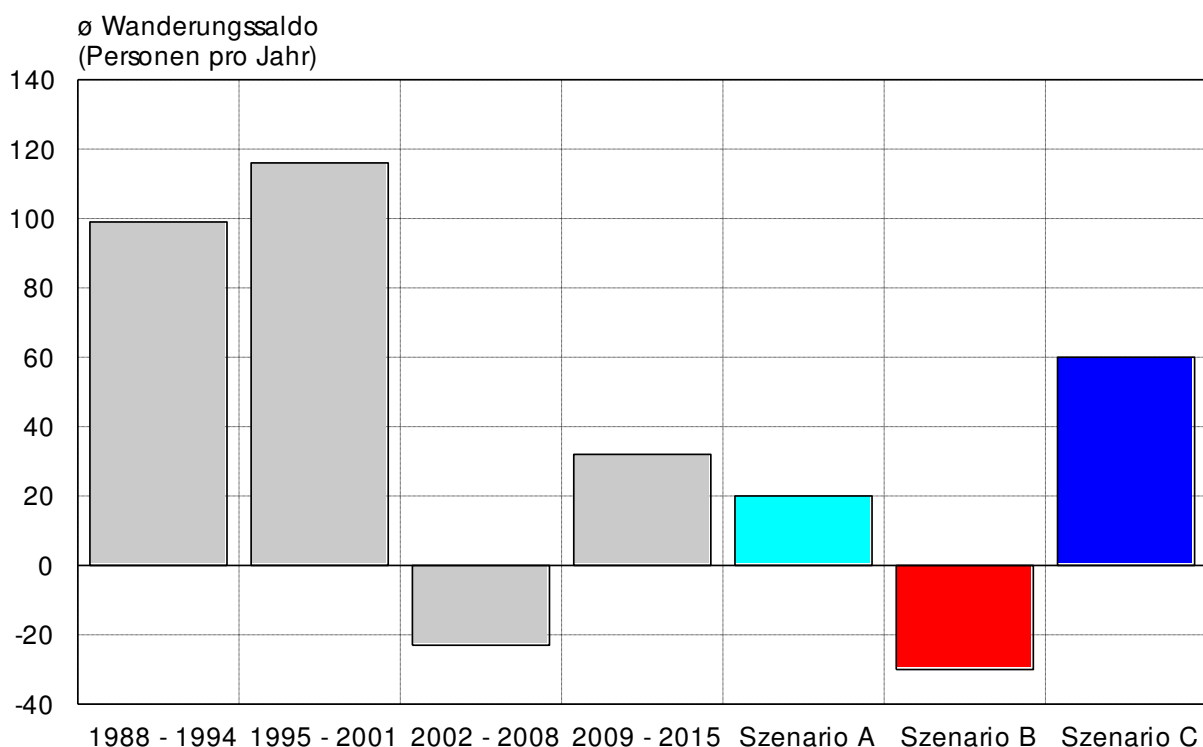
Im Ergebnis hat sich der Kompromiss der Wohnstandortsuche junger Familien in Richtung „Mietwohnung in der Stadt“ verschoben. Die zunehmenden Preisunterschiede zwischen Stadt und Land wirken dieser Entwicklung inzwischen so stark entgegen, dass die „alten“ Stadt-Umland-Abwanderungsmuster in vielen Regionen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

### 3.2 Drei Szenarien der Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Bad Salzdetfurth

Die **Geburten- und Sterbefallzahlen** der Modellrechnungen bauen auf dem vor Ort vorgefundenen Niveau von Geburtenhäufigkeit und Sterblichkeit auf. Während die Geburtenhäufigkeit seit 1975 in Westdeutschland sehr stabil ist und dementsprechend auf dem bestehenden Niveau belassen wird, unterstellt das Szenario zur Sterblichkeit 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 Stadt Bad Salzdetfurth**



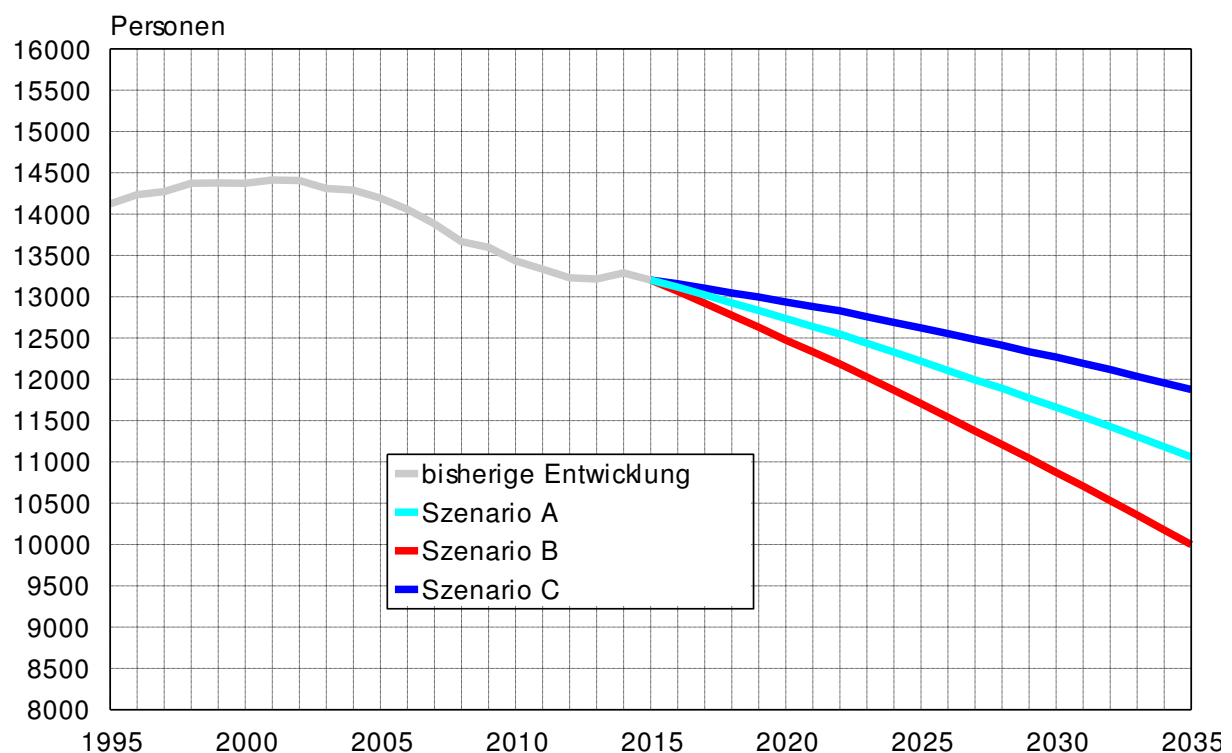
Die hohen Zuwanderungen in den ersten beiden Zeiträumen können kaum als Maßstab für die Zukunft gelten, da sowohl die Zeit der Grenzöffnungen in Osteuropa einschl. der Wiedervereinigung Deutschlands als auch die starke Suburbanisierung der 1990er Jahre kaum wiederholbar erscheinen. Insofern stellen die Szenarien B und C mit einem Wanderungsverlust von 30 Personen bzw. einem Wanderungsgewinn von

60 Personen pro Jahr aus unserer Sicht die Bandbreite möglicher Werte da. Szenario A zeigt moderate Wanderungsgewinne in Höhe von 20 Personen pro Jahr und liegt somit zwischen den Werten der Szenarien B und C.

Dies muss zwar nicht zwangsläufig bedeuten, dass diese Werte der Szenarien B und C 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 die Blockade der Balkan-Route 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 Stadt Bad Salzdetfurth in den drei Szenarien**

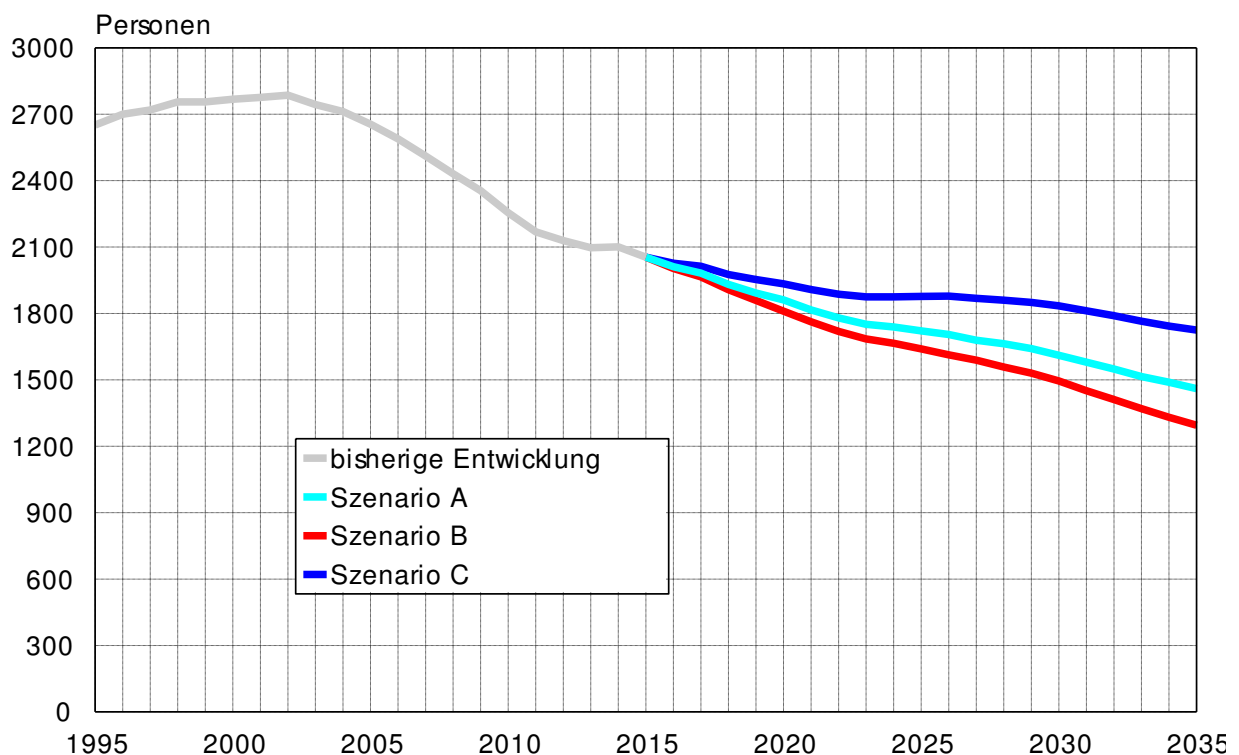


Die Modellrechnungen zeigen eine Bandbreite möglicher Einwohnerzahlen zwischen 10.000 und knapp 12.000 Personen im Jahr 2035. In keinem der Szenarien wird der zu erwartende Sterbeüberschuss von der Zuwanderung kompensiert, so dass die Einwohnerzahlen im Jahr 2035 unter dem Wert des Jahres 2015 liegen. Auch Szenario C führt zu einem Rückgang der Bevölkerung um 10%.

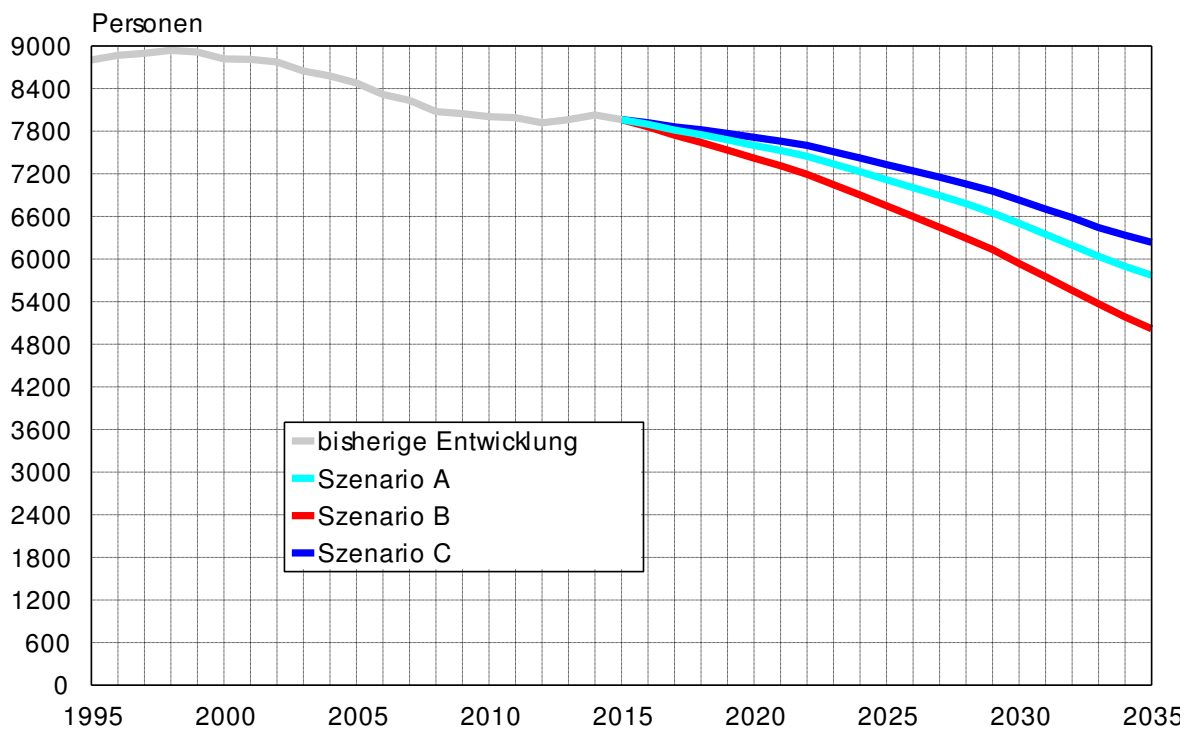
Im Folgenden wird in den **Abbildungen 12 bis 15** die Entwicklung der Gesamtbevölkerung unterteilt nach Altersgruppen dargestellt. Folgende Differenzierung wurde vorgenommen: Als „Erwerbsfähige“ gelten hier alle Einwohner zwischen 18 und dem

„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.

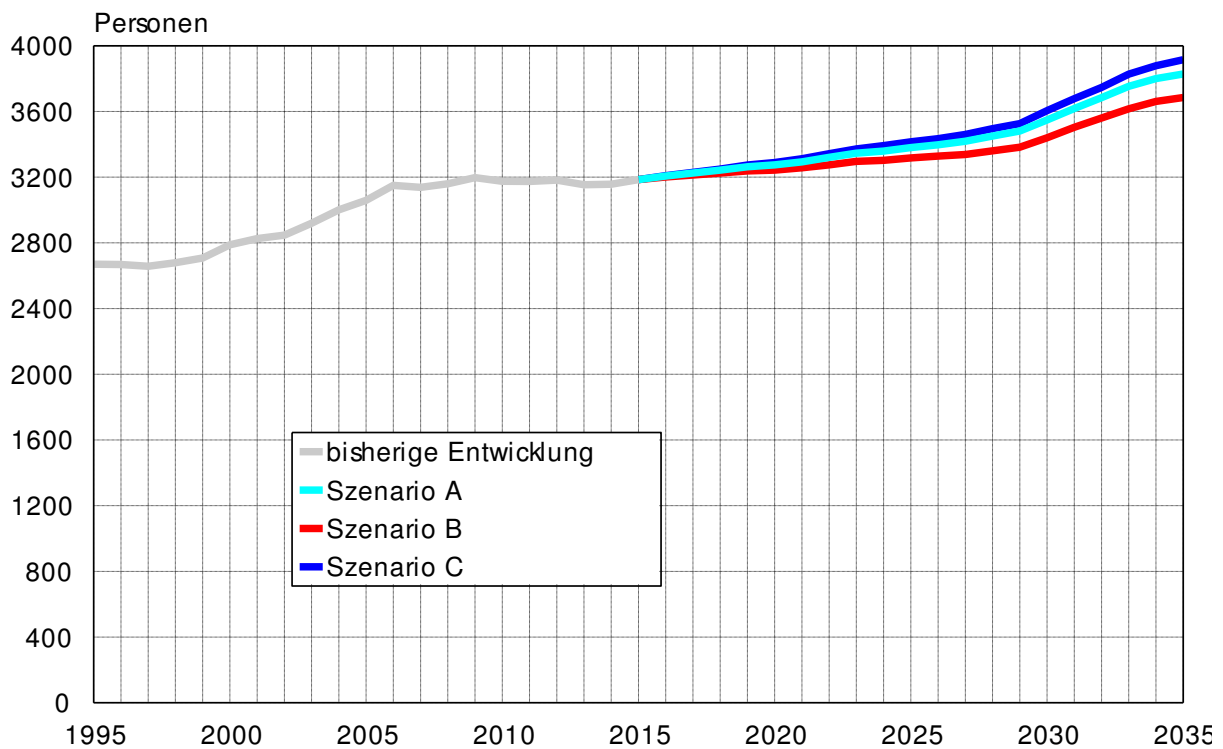
**Abbildung 12: Entwicklung der Altersgruppe „bis unter 18 Jahre“ in der Stadt Bad Salzdetfurth bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035**



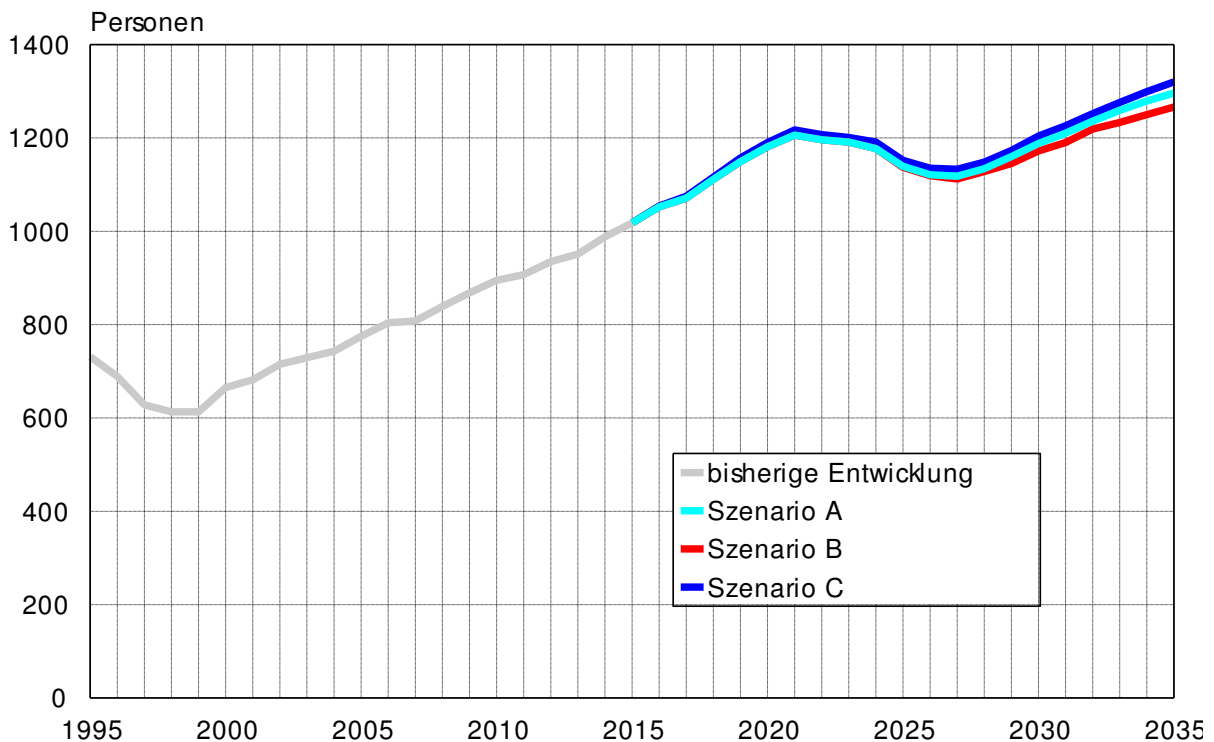
**Abbildung 13: Entwicklung der Altersgruppe der "Erwerbsfähigen" in der Stadt Bad Salzdetfurth bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035**



**Abbildung 14: Entwicklung der Altersgruppe „Senioren“ in der Stadt Bad Salzdetfurth bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035**



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



Was zeigen nun die unterschiedlichen Verläufe in den Altersgruppen? Bei der jüngeren Bevölkerung führt Szenario C (positiver Wanderungssaldo) zwar zu einer mittelfristigen Stabilisierung der Zahlen, am Ende des Zeitraums stehen hier jedoch auch Verluste der Altersgruppenstärke wie in den beiden übrigen Szenarien.

Der Anteil der Altersgruppe der „Erwerbsfähigen“ an der Gesamtbevölkerung nimmt in allen Szenarien ab. Die jahrgangsstarken Alterskohorten, denen keine vergleichbar starken Jahrgänge nachfolgen werden, gehören bereits jetzt in diese übergeordnete Gruppe und wechseln in mittelfristiger Perspektive in die Gruppe der Senioren, weshalb sich der Anteil der „Erwerbsfähigen“ zugunsten der älteren Altersgruppen verringert. 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 Bad Salzdetfurth hat und diesen nicht mehr ändern wird. Der Anteil der Hochbetagten wächst von 2035 bis 2050 in allen Szenarien nochmals um rund 50 %, wenn die geburtenstarken Jahrgänge in diese Altersgruppe wechseln.

Da sich auch im Szenario mit gleichbleibend positivem Wanderungssaldo von 40 Personen pro Jahr ein Rückgang der Gesamtbevölkerung um 10% einstellt, wird der Wohnungsbedarf in Bad Salzdetfurth vor allem von der weiteren Haushaltsverkleinerung

rung und dem Ersatzbedarf bestimmt. Der höhere Anteil an Senioren und Hochbetagten hingegen wird qualitative Veränderungen am Wohnungsbestand erfordern.

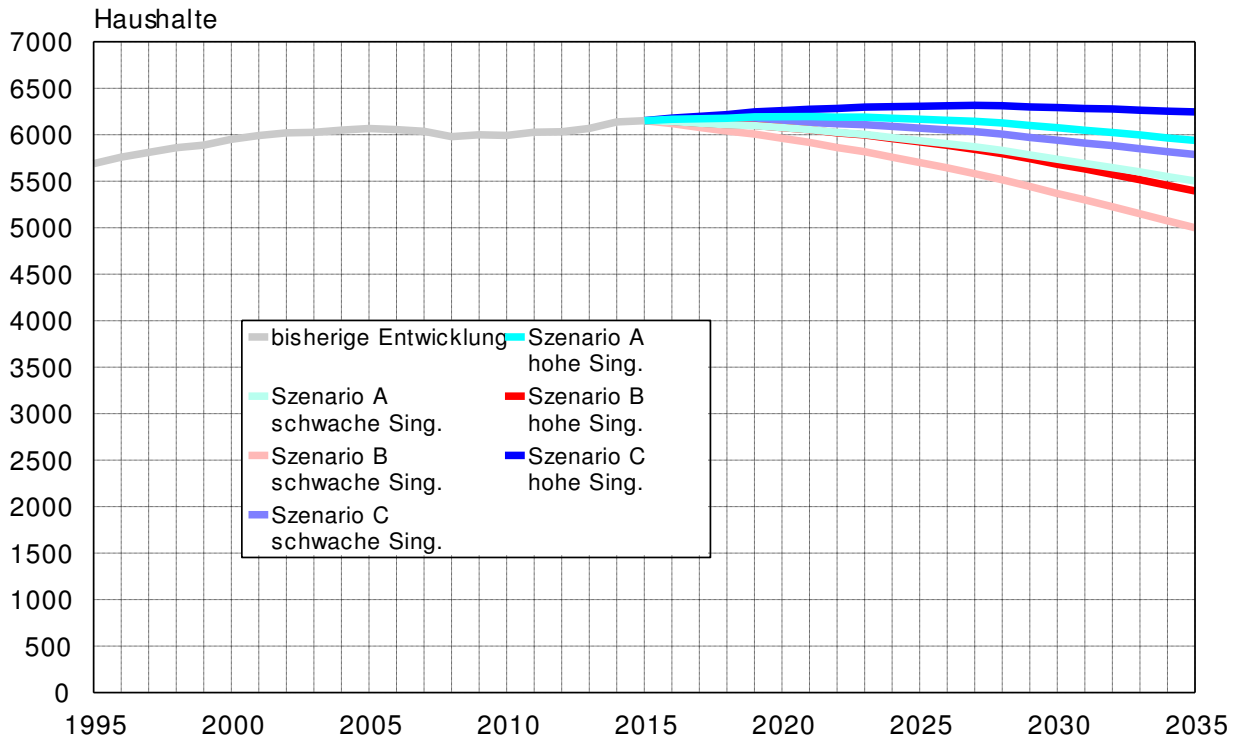
### **3.3 Haushalts- und Wohnungsbedarfsentwicklung in der Stadt Bad Salzdetfurth**

Bisher gehen Modellrechnungen zur künftigen Haushaltsentwicklung in der Regel von einer weiteren Absenkung der durchschnittlichen Haushaltsgröße aus. Damit wurde unterstellt, dass sich in der Zukunft weitere reale Einkommenssteigerungen einstellen oder das Wohnen relativ preiswerter wird. Eine Verbilligung des Wohnens ist nahezu auszuschließen, da die Anforderungen insbesondere hinsichtlich der Energieeffizienz und der 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 (2014) 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 beobachtenden 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 4.950 und 6.270. Nur bei hoch angesetzter Zuwanderung mit hoher Singularisierung wird die Haushaltszahl oberhalb des Wertes des Jahres 2015 liegen – in diesem Fall ergibt sich eine geringe Zunahme um 1,5°. Szenario C zeigt bei schwacher Singularisierung bereits eine um knapp 6°% niedrigere Haushaltszahl. Bei moderater Zuwanderung und hoher Singularisierung ergibt sich ein ebenfalls geringer Rückgang um 3,4°. In den anderen Szenarien fällt der Rückgang höher aus.

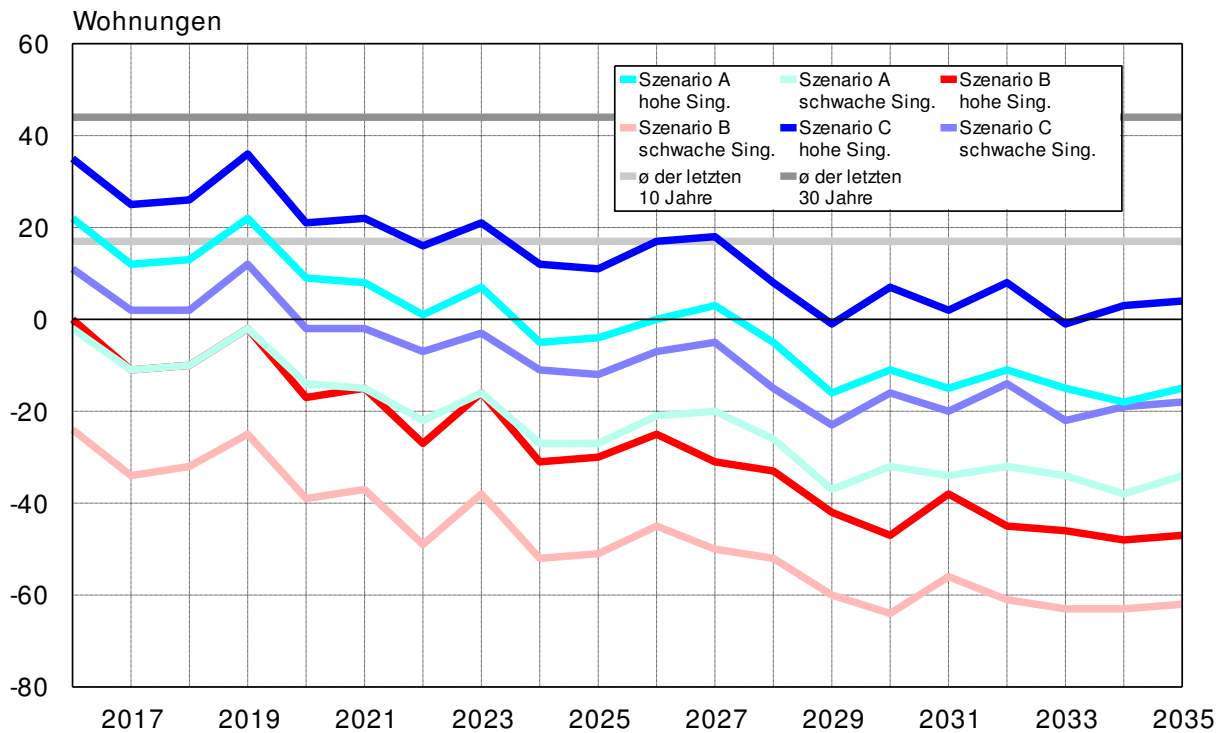
**Abbildung 16: Entwicklung der Anzahl privater Haushalte in der Stadt Bad Salzdetfurth in den drei Szenarien**



Nach der Modellierung 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, eine anzustrebende Leerwohnungsreserve von 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**. Szenario A führt nur bei hoher Singularisierung zu einem bis zum Jahr 2027 anhaltenden Neubaubedarf von 9 Wohnungen pro Jahr, wobei der Bedarf bis 2021 höher bei 17 Wohnungen pro Jahr liegt und dann abfällt. Höher fällt der Bedarf in Szenario C bei hoher Singularisierung aus: hier errechnet sich ein bis 2032 anhaltender Neubaubedarf von durchschnittlich 18 Wohnungen pro Jahr. Der Bedarf liegt bis 2027 höher bei 24 Wohnungen pro Jahr. Diese Bedarfswerte liegen dennoch unter dem langjährigen Durchschnitt von 44 Wohnungen pro Jahr, der in den letzten 30 Jahren in Bad Salzdetfurth erreicht wurde. Hohe Zuwanderungen bei stagnierender Haushaltsgröße führen zu einem nur bis 2021 anhaltenden Bedarf von knapp 7 Wohnungen pro Jahr. Die anderen Szenarien führen mittelfristig zu negativen Bedarfswerten, d.h. entweder zu einer Leerstandserhöhung oder, bei hinreichender Attraktivität Bad Salzdetfurths, zu Leerständen in den mit Bad Salzdetfurth konkurrierenden Kommunen.

**Abbildung 17: Wohnungsbedarf in der Stadt Bad Salzdetfurth von 2016 bis 2035**



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

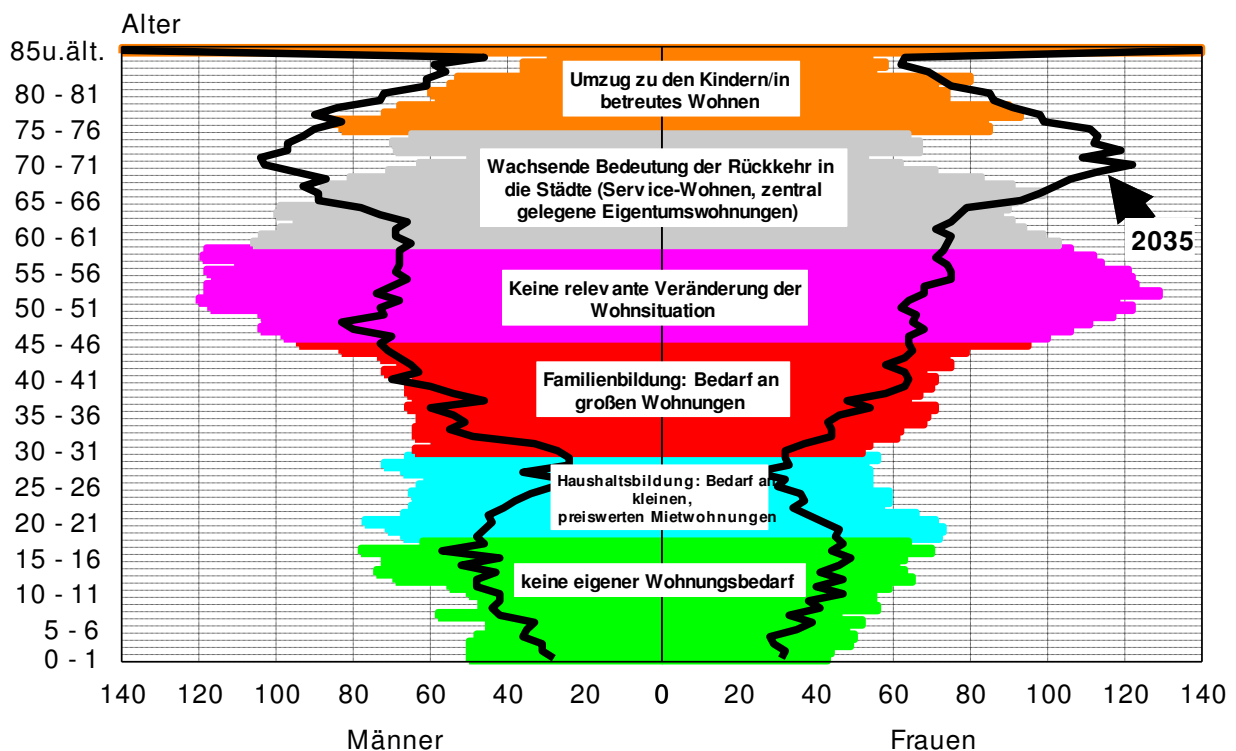


### 3.4 Welche Art von Wohnungen werden in der Stadt Bad Salzdetfurth benötigt

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 Stadt Bad Salzdetfurth 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 Stadt Bad Salzdetfurth konzentriert sich der Bedarf auf Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und ein erheblicher Teil der Zuzüge entfällt auf diese Altersgruppe. Diese Altersgruppe verzeichnet in Szenario A bis zum Jahr 2035 einen Rückgang um knapp 19%.

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

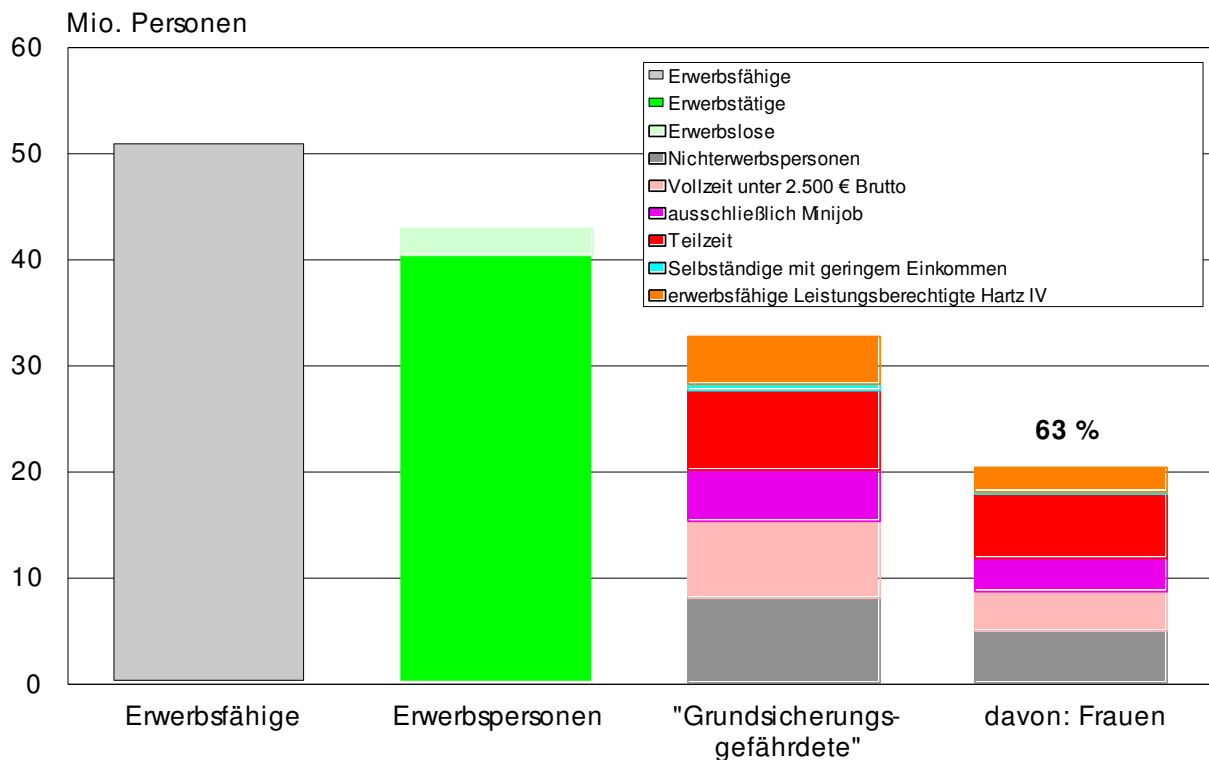
heren Lebensalter nimmt dann der Bedarf an barrierearmen Wohnungen zu. Auch zur zumindest temporären Vermeidung stationärer Pflege ist eine Ausweitung des Angebotes solcher Wohnungen sinnvoll. Wie die Abbildung zeigt, ist es die Altersgruppe der Senioren (65 Jahre und mehr), die als einzige in den kommenden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

#### 3.4.1 Nachfragemöglichkeiten der Senioren

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

Neben der Ausweitung der Altersarmut durch heutigen Niedriglohnbezug, „prekäre“ Selbständigkeit und Zeiten der Arbeitslosigkeit, erreichen insbesondere in Ostdeutschland die Quoten an Leistungsbeziehern nach SGB II (erwerbsfähige arbeitslose Personen ohne Anspruch auf Arbeitslosengeld und erwerbstätige Menschen mit Einkünften unterhalb der SGB II-Leistungen, so genannte „Aufstocker“) bei den „55-bis unter 65-Jährigen“ aktuell bereits Werte bis zu 18 %. Diese Menschen mussten ihre „Vermögenslosigkeit“ bereits nachweisen, so dass der unmittelbare Übergang in den Grundsicherungsbezug mit Erreichen des 65. Lebensjahres unvermeidbar ist. Selbst wenn die Hälfte der über 30 Mio. als „Grundsicherungsgefährdet“ ausgewiesenen Personen über Familie oder Vermögen abgesichert ist, so wäre doch etwa ein Drittel des aktuellen Erwerbsfähigenpotenzials 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 Bad Salzdetfurth neue Formen des gemeinschaftlichen Wohnens „ausprobiert“ werden können, um in 20 Jahren ein möglichst breites Spektrum an Wohnformen mit gegenüber heute deutlich geringeren Wohnflächen pro Kopf verfügbar zu haben, kann nur vor Ort entschieden werden.

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

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

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

Als spezifische Nachfrage wird die Anzahl der nachgefragten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1.000 Personen dieser Altersgruppe betrachtet. Im Landesdurchschnitt wurden in den vergangenen fünf Jahren jährlich 29,6 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1.000 Personen im Alter zwischen 30 und 45 Jahren nachgefragt, wobei die Werte in den größeren Städten in der Regel deutlich darunter liegen. Die Entwicklung in der Stadt Bad Salzdetfurth zeigt **Tabelle 3**. Der Durchschnittswert in der Stadt Bad Salzdetfurth liegt mit 42 deutlich höher als in Niedersachsen insgesamt, im Kreis Hildesheim insgesamt (27) und der Region Hannover (15).

Die Nachfrage in Bad Salzdetfurth wurde über den Gesamtzeitraum zu über 70 % aus dem Bestand gedeckt. Für die Zukunft ist bei steigenden Sterbefallzahlen und damit auch steigenden Haushaltsauflösungen von einem ebenso steigenden Bestandsangebot auszugehen. Die Gesamtnachfrage ist abhängig vom Preisniveau, der Besetzung der Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen sowie der Wohnungsmarktsituation in Hannover und Hildesheim. Wie Tabelle 3 zeigt, sind in Bad Salzdetfurth in der Vergangenheit erhebliche Schwankungen des Neubaus und damit auch der Nachfrageziffer zu verzeichnen. Die hohen Werte der Nachfrageziffer Mitte der 1990-er Jahre dürfte verfügbaren Baugebieten in Bad Salzdetfurth bei hoher Nachfrage der geburtenstarken Jahrgänge - auch bis dahin in Hildesheim und Hannover wohnender Personen - zuzuschreiben sein. Dieses Niveau konnte aber nur wenige Jahre aufrechterhalten werden. Kurz nach der Jahrtausendwende ging die Bautätigkeit deutlich zurück. Bei einem nahezu ausgeglichenen Wanderungssaldo Deutschlands waren die Wohnungsmärkte in weiten Teilen der Republik weitgehend entspannt. Auch in der Stadt Hildesheim, aus der ja ein erheblicher Teil der Bauherren bzw. Käufer der Einfamilienhäuser kam, war das Angebot ausreichend und die Preise der Bestandsangebote waren gesunken. Die erneut erhöhte Nachfrageziffer ab 2010 resultiert vor allem aus dem wachsenden Bestandsangebot.

**Tabelle 3: Entwicklung der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhauswohnungen in der Stadt Bad Salzdetfurth von 1995 bis 2015**

Jahr	30- bis 45-Jährige	Angebot aus		Gesamtangebot = Nachfrage	Nachfrage je 1.000 30-45-Jähriger
		Bestand	Neubau		
1995	3.176	76	66	142	44,7
1996	3.291	79	53	132	40,1
1997	3.398	76	34	110	32,4
1998	3.433	78	47	125	36,4
1999	3.479	75	52	127	36,5
2000	3.465	66	46	112	32,3
2001	3.410	69	38	107	31,4
2002	3.345	71	47	118	35,3
2003	3.234	80	29	109	33,7
2004	3.111	81	26	107	34,4
2005	3.034	79	54	133	43,8
2006	2.957	76	26	102	34,5
2007	2.855	86	17	103	36,1
2008	2.727	65	9	74	27,1
2009	2.577	62	9	71	27,6
2010	2.442	74	23	97	39,7
2011	2.325	87	20	107	46,0
2012	2.218	69	15	84	37,9
2013	2.148	83	12	95	44,2
2014	2.146	81	7	88	41,0
2015	2.077	82	6	88	42,4
<b>Veränder. in v.H.</b>	<b>-1.099 -34,6</b>			<b>Durchschnitt ab 2011</b>	<b>42,3</b>

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

Generell ist der in ganz Deutschland nach dem Jahr 2000 zu erkennende deutliche Rückgang der Einfamilienhausnachfrage vor allem darauf zurückzuführen, dass die geburtenstarken Jahrgänge aus dem Alter der stärksten Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern herauswachsen und die Zahl der 30- bis unter 45-Jährigen stark abgenommen hat. In Bad Salzdetfurth ist deren Zahl seit dem Jahr 2002 um 48 % zurückgegangen. In allen Szenarien wird sich der Rückgang der Altersgruppenstärke fortsetzen.

Da erwartet wird, dass mindestens 20 % der Gesamtnachfrage auf Neubauten entfällt, rücken alle Szenarien vom vermarktbareren Neubau her relativ nahe zusammen. Mittelfristig sollten in Bad Salzdetfurth rund 16 Neubauwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern pro Jahr vermarktbar sein.

**Tabelle 4: Entwicklung der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhauswohnungen in der Stadt Bad Salzdetfurth in den drei Szenarien**

Jahr	30- bis 45-Jährige			vermarktbarer Neubau *)		
	Szenario A	Szenario B	Szenario C	Szenario A	Szenario B	Szenario C
2015	2.077	2.077	2.077	-	-	-
2016	2.026	2.006	2.030	17	17	17
2017	2.007	1.969	2.017	17	17	17
2018	2.004	1.948	2.018	17	16	17
2019	2.003	1.927	2.021	17	16	17
2020	1.996	1.900	2.018	17	16	17
2021	1.994	1.880	2.022	17	16	17
2022	1.995	1.863	2.029	17	16	17
2023	1.994	1.846	2.034	17	16	17
2024	1.981	1.820	2.027	17	15	17
2025	1.965	1.791	2.015	17	15	17
2026	1.961	1.772	2.015	17	15	17
2027	1.945	1.740	2.003	16	15	17
2028	1.921	1.706	1.985	16	14	17
2029	1.883	1.654	1.955	16	14	17
2030	1.872	1.634	1.952	16	14	17
2031	1.843	1.594	1.930	16	13	16
2032	1.802	1.546	1.896	15	13	16
2033	1.765	1.498	1.865	15	13	16
2034	1.728	1.450	1.835	15	12	16
2035	1.686	1.394	1.798	14	12	15
<b>Veränder. in v.H.</b>	<b>-391 -18,8</b>	<b>-683 -32,9</b>	<b>-279 -13,4</b>			
<b>Summe</b>				<b>326</b>	<b>295</b>	<b>334</b>

\*) Mindestens 20 % der Gesamtnachfrage

Ein stärkerer Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern wird nur bei einer dauerhaft erhöhten Preisdifferenz zu Hildesheim möglich sein. Die wieder anziehende Wohnungsnachfrage in Hildesheim dürfte die Preisdifferenz zwischen Hildesheim und Bad Salzdetfurth wieder erhöht haben. Eine Auswirkung auf die Bautätigkeit ist bisher nicht feststellbar.

### 3.5 Investoren für den künftigen Wohnungsbau in der Stadt Bad Salzdetfurth

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 Städte und 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 versuchen, über die Bebauungspläne ein mengenmäßiges Überangebot schaffen. Dieses Vorgehen ist in den meisten Regionen allerdings aufgrund der Vorgaben der Landesplanung aus gutem Grund kaum mehr möglich, da es in der Vergangenheit auch vielfach zum Entstehen von Baulücken beigetragen hat. Letztlich ist es eine politische Entscheidung, wie weit eine Gemeinde in die Vorleistung und damit auch ins Risiko geht. Übernimmt eine Gemeinde vom Flächenankauf über die Erschließung bis hin zur Vermarktung alle Schritte in Eigenregie, so hat die Gemeinde den größten Einfluss auf das tatsächliche Baugeschehen, trägt aber auch das finanzielle Risiko. Je weniger Risiko eine Gemeinde zu tragen bereit ist, umso weniger Einflussmöglichkeiten hinsichtlich der Bauten bleiben ihr.

Bezüglich der eigentlichen Bauinvestoren lässt sich im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser, diese Gebäudeart dominiert den Wohnungsbau in Bad Salzdetfurth zu knapp 75 %, 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 Bad Salzdetfurth eher eine Randerscheinung. Vom Wohnungsbau der vergangenen 30 Jahre entfielen lediglich 16 % der Wohnungen auf Neubauten von Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen. Angesichts der demografischen Szenarien sind für die Zukunft in Bad Salzdetfurth allenfalls einzelne Sonderprojekte zum Beispiel im Bereich barrierearmer/-freier Wohnungen zu erwarten. Für konventionellen Mietwohnungsbau oder sozialen Mietwohnungsbau fehlen in Bad Salzdetfurth die Voraussetzungen seitens der Bevölkerung.

Die Eigentümerquote von knapp 61 % und auch der etwas geringere 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 privaten 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 Bad Salzdetfurth 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 Stadt Bad Salzdetfurth 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. Trotz der Wanderungsgewinne in den Jahren 2013 bis 2015 sind die Wohnungsmärkte in Bad Salzdetfurth weiterhin ausgeglichen. Unmittelbare Handlungsnotwendigkeiten sind insofern nicht zu erkennen. Insofern bleiben die Empfehlungen,

1. zur Wahrnehmung sich bietender Zuwanderungschancen ausreichend Grundstücke vorzuhalten und
2. sofern Investoren Projekte mit barrierearmen/-freien Wohnungen initiieren, sollten diese seitens der Stadt positiv begleitet werden.



## 4 Fazit der Untersuchung

Die Stadt Bad Salzdetfurth ist ein Wohn- und Gewerbestandort im unmittelbaren Einzugsgebiet der Kreis- und Universitätsstadt Hildesheim mit einer überdurchschnittlich hohen Zahl an Arbeitsplätzen vor Ort. Die vorhandene Infrastruktur, Freizeitangebote und die günstige Verkehrsanbindung in Kombination mit relativ niedrigen Wohnpreisen bewirken die notwendige Attraktivität für potenzielle Zuwanderer. Die Bad Salzdetfurther Haushalte leben zu 61% im Wohneigentum und über 75 % der neuen Wohnungen wurden in Ein- und Zweifamilienhäusern gebaut.

Das in Bad Salzdetfurth Anfang der 1990er Jahre entstandene Wohnungsdefizit wurde durch verstärkten Wohnungsbau bis zum Jahr 2004 abgebaut und gegenwärtig ist der Wohnungsmarkt in Bad Salzdetfurth nach einer kurzen Phase höherer Leerstände weitgehend ausgeglichen.

Unabhängig von der Gesamtsituation auf dem Bad Salzdetfurther 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 Bad Salzdetfurth, sondern die gesamte Bundesrepublik Deutschland und viele andere europäische Länder. Insofern ist von einem wachsenden Wettbewerb um Einwohner auszugehen.

Die Chancen liegen in der günstigen Anbindung an Hildesheim bei guter eigener Infrastruktur. Wenn der Zuwanderungsdruck auf Hildesheim erhalten bleibt, bietet sich für Bad Salzdetfurth die Chance, mit einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis beim Wohnen Wanderungsgewinne aus Hildesheim und den übrigen Kommunen des Kreises Hildesheim zu generieren.

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 Stadt Bad Salzdetfurth, ebenfalls Wanderungsgewinne zu realisieren. Es ist somit nicht nur die eigene Attraktivität Bad Salzdetfurths, sondern auch die auf EU- und Bundesebene bestimmte Zuwanderungspolitik, die die Einwohnerentwicklung in Bad Salzdetfurth beeinflusst. Eine Vorhersage politischer Entscheidungen über einen Zeitraum von 20 Jahren ist sicher ähnlich spekulativ wie eine Aussage über die Entwicklung der Attraktivität der Stadt Bad Salzdetfurth im Verhältnis zu den unmittelbar konkurrierenden Städten und Gemeinden.

Zunächst sollten sich die politischen Gremien in Bad Salzdetfurth 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 Bad Salzdetfurth ein wesentlicher wohnungspolitischer Baustein. Ein unmittelbares Engagement der Gemeinde erscheint bei der hohen Eigentümerquote und dem niedrigen Stand an Mindestsicherungsempfängern nicht erforderlich.

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

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

Zusammenfassend geben die Gutachter folgende Empfehlungen:

1. Diskussion der gewünschten Entwicklung Bad Salzdetfurths in den zuständigen Ratsgremien,
2. zur Nutzung der sich aktuell oder auch in der Zukunft bietenden Zuwanderungschancen Baumöglichkeiten für Ein- und Zweifamilienhäuser zu schaffen,
3. die Gewinnung von Investoren für zentral gelegene, barrierearme Wohnungen und
4. den Aufbau von Beratungsleistungen zur barrierearmen Umrüstung von Ein- und Zweifamilienhäusern allein oder möglichst gemeinsam mit dem Kreis Hildesheim.