

Bevölkerung und Wohnungsmarkt in der Gemeinde Söhlde

- bisherige Entwicklung und Szenarien zur künftigen Entwicklung -



Hannover, Mai 2017

Auftraggeber:

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

Erstellt vom:

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

INHALT

Tabellenverzeichnis	IV
Abbildungsverzeichnis	IV
1 Einführung in das Thema, Aufbau der Untersuchung, Zensus 2011	1
1.1 Einführung in das Thema und Aufbau der Untersuchung	1
1.2 Der Zensus 2011	1
2 Die Entwicklung in der Gemeinde Söhlde 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 Söhlde	14
2.7 Spezielle Bedarfe	16
2.7.1 Wohnsituation der Altersgruppe 65plus	16
2.7.2 Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention	17
2.8 Fazit der bisherigen Entwicklung in Söhlde	18
3 Projektion der Entwicklung	19
3.1 Ausgangslage der Modellrechnungen für die Gemeinde Söhlde	19
3.2 Drei Szenarien der Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Söhlde	20
3.3 Haushalts- und Wohnungsbedarfsentwicklung in der Gemeinde Söhlde	25
3.4 Welche Art von Wohnungen werden in der Gemeinde Söhlde benötigt	28
3.4.1 Nachfragemöglichkeiten der Senioren	29
3.4.2 Nachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	31
3.5 Investoren für den künftigen Wohnungsbau in der Gemeinde Söhlde	34
4 Fazit der Untersuchung	36

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Gemeinde Söhlde 1995 bis 2015	5
Tabelle 2: Gesamtbevölkerung, Geburten, Sterbefälle und Wanderungssaldo von 1995 bis 2015 in der Gemeinde Söhlde*)	7
Tabelle 3: Entwicklung der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhauswohnungen in der Gemeinde Söhlde von 1995 bis 2015	32
Tabelle 4: Entwicklung der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhauswohnungen in der Gemeinde Söhlde in den drei Szenarien	33

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Söhlde von 1978 bis 2015	6
Abbildung 2: Wanderungstausch der Gemeinde Söhlde mit verschiedenen Regionen in der Summe der Jahre 1989 bis	8
Abbildung 3: Wanderungssalden der Gemeinde Söhlde gegenüber verschiedenen Regionen in vier Zeiträumen	9
Abbildung 4: Altersstruktur der Bevölkerung in der Gemeinde Söhlde 2015 sowie die Altersstruktur des Jahres 1995	10
Abbildung 5: Bautätigkeit von 1987 bis 2015 in der Gemeinde Söhlde	11
Abbildung 6: Wohnungsbestand nach Baualtersklassen im Land Niedersachsen sowie der Gemeinde Söhlde 2011 in v.H.	12
Abbildung 7: Entwicklung der Anzahl privater Haushalte sowie der Zahl der Erwachsenen und der Einwohner je Haushalt in der Gemeinde Söhlde	13
Abbildung 8: Empfänger von Mindestsicherungsleistungen in der Gemeinde Söhlde 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 Gemeinde Söhlde	20
Abbildung 11: Entwicklung der Einwohnerzahl in der Gemeinde Söhlde in den drei Szenarien	21
Abbildung 12: Entwicklung der Altersgruppe „bis unter 18 Jahre“ in der Gemeinde Söhlde bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035	22
Abbildung 13: Entwicklung der Altersgruppe der "Erwerbsfähigen" in der Gemeinde Söhlde bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035	23
Abbildung 14: Entwicklung der Altersgruppe „Senioren“ in der Gemeinde Söhlde bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035	23
Abbildung 15: Entwicklung der Altersgruppe „80 Jahre und älter“ in der Gemeinde Söhlde bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035	24
Abbildung 16: Entwicklung der Anzahl privater Haushalte in der Gemeinde Söhlde in den drei Szenarien	26

Abbildung 17: Wohnungsbedarf in der Gemeinde Söhlde von 2016 bis 2035.....	26
Abbildung 18: Wohnungsbedarf nach dem Alter (Altersstrukturen der Gemeinde Söhlde in den Jahren 2015 und im Szenario A 2035)	28
Abbildung 19: Erwerbsfähige, Erwerbspersonen und tendenziell „Grundsicherungsgefährdete“	30

Bevölkerung und Wohnungsmarkt in der Gemeinde Söhle

- 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 Ausbaukosten grundlegend verschoben hat¹. Nicht zuletzt die erhöhten Anforderungen an die Energieeffizienz und Barrierearmut von neuen Wohngebäuden haben laufend den Aufwand für den Einbau von Haustechnik erhöht. Die technischen Einrichtungen weisen eine erheblich geringere Lebensdauer auf als der Rohbau, so dass heute von einer gemittelten Lebensdauer von etwa 36 Jahren ausgegangen wird. Eine tatsächlich wirksame Förderung des Wohnungsbaus ist gegenwärtig nicht erkennbar.

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

1.2 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

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

763/2008 in nationales Recht umgesetzt. Die letzte Vollerhebung von Bevölkerung und Wohnungen fand in Westdeutschland 1987 statt.

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

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

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

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

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

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

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

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

2 Die Entwicklung in der Gemeinde Söhlde 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 Söhlde um 32 Personen bzw. 0,4 % über dem Fortschreibungswert. Damit gehört Söhlde zur Minderheit der Städte und Gemeinden mit einer gegenüber dem Fortschreibungswert höheren Einwohnerzahl.

Der Wohnungsbestand in Söhlde liegt gegenüber der auf der Gebäude- und Wohnungszählung 1987 basierenden Fortschreibung um 67 Wohnungen bzw. 1,9% 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 Söhlde seit 1995 zeigt **Tabelle 1**.

Tabelle 1: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Gemeinde Söhlde 1995 bis 2015

Jahr	sozialversicherungspflichtig Beschäftigte					Erwerbsfähige *)
	am Arbeitsort	Einpendler	Auspendler	Saldo	am Wohnort	
1995	1.036	483	2.161	-1.678	2.714	5.110
1996	1.007	464	2.226	-1.762	2.769	5.062
1997	974	443	2.144	-1.701	2.675	5.047
1998	979	457	2.174	-1.717	2.696	5.063
1999	1.060	526	2.171	-1.645	2.705	5.079
2000	1.135	580	2.191	-1.611	2.746	5.145
2001	1.095	580	2.183	-1.603	2.698	5.122
2002	1.019	523	2.251	-1.728	2.747	5.169
2003	985	520	2.252	-1.732	2.717	5.083
2004	970	509	2.238	-1.729	2.699	5.027
2005	967	522	2.259	-1.737	2.704	4.979
2006	972	541	2.237	-1.696	2.668	4.931
2007	991	551	2.260	-1.709	2.700	4.875
2008	974	554	2.315	-1.761	2.735	4.814
2009	963	553	2.274	-1.721	2.684	4.803
2010	986	572	2.287	-1.715	2.701	4.756
2011	1.007	585	2.317	-1.732	2.739	4.807
2012	1.056	642	2.374	-1.732	2.788	4.761
2013	1.006	568	2.398	-1.830	2.836	4.748
2014	1.010	578	2.488	-1.910	2.920	4.734
2015	1.026	597	2.543	-1.946	2.972	4.737
Veränder. in v.H.	-10	114	382	-268	258	-373
	-1,0	23,6	17,7	16,0	9,5	-7,3

*) 18 bis unter 65 Jahre

Seit 1995 zeigt die Zahl der Arbeitsplätze in Söhlde eine Stagnation (Kreis Hildesheim -2,7 %; Niedersachsen +16,1 %; ehemaliger Bezirk Hannover +10,1 %). Die Zahl der Auspendler stieg im Vergleichszeitraum stärker als die der Einpendler. Resultat ist ein um 16% gestiegener Auspendlerüberschuss. Die Zahl der Beschäftigten mit Wohnort Söhlde ist um 9,5% auf einen neuen Höchststand gestiegen.

Im Jahr 2015 arbeiteten von den 2.972 in Söhlde wohnenden Beschäftigten nur 14,4% auch in Söhlde. Im Jahr 1995 lag dieser Wert noch 6 Prozentpunkte höher bei immerhin 20,4 %. Hier bestätigt sich die bundesweit erkennbare kontinuierliche Ausweitung des Berufspendelns, d.h. der immer stärkeren Abweichung des Arbeitsortes vom Wohnort.

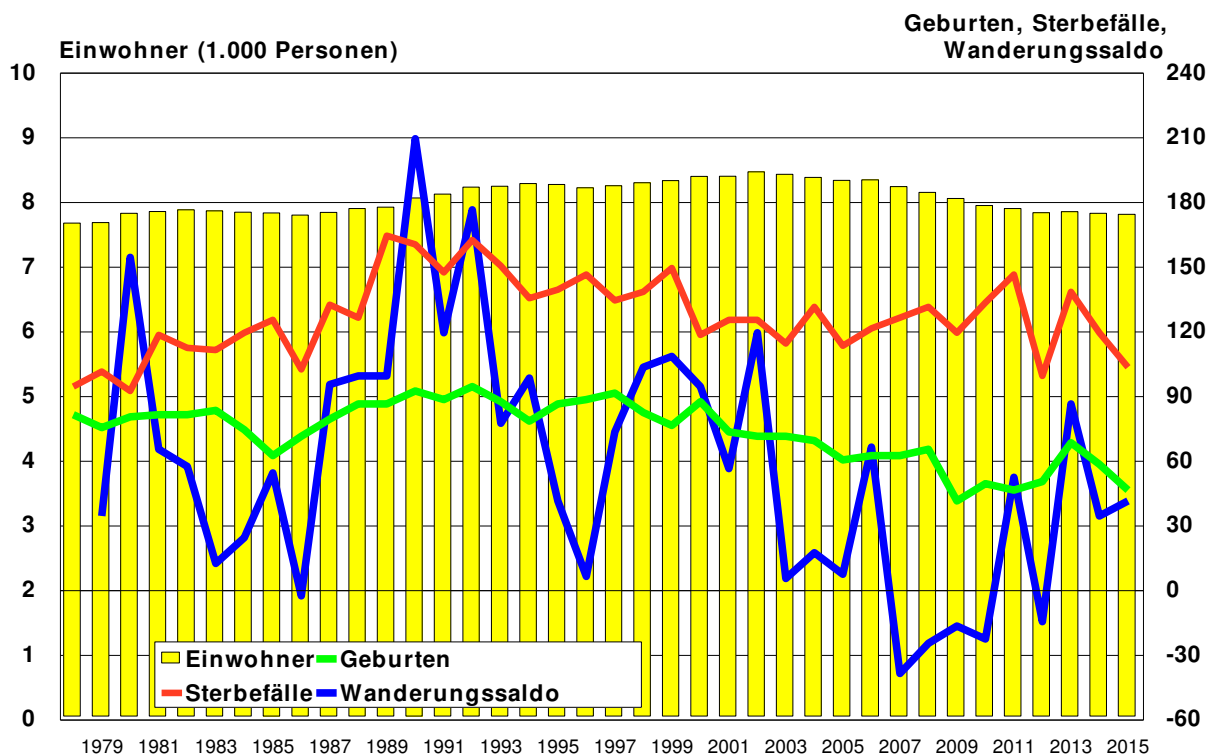
Wegen der niedrigen Arbeitsplatzzahl in Söhlde bieten sich auch mittel- und langfristig eher wenig Chancen, bisherige Einpendler für den Wohnstandort Söhlde zu gewinnen. Die hohe Zahl an Auspendlern birgt dagegen grundsätzlich die Gefahr einer Abwanderung aus Söhlde. Dieses Risiko dürfte aufgrund der Nähe zu Braunschweig, Hildesheim und Salzgitter geringer ausfallen als etwa in den ländlichen Gemeinden.

2.3 Bevölkerung

2.3.1 Bevölkerungsentwicklung insgesamt

Die Entwicklung der Gesamtbevölkerung (Personen mit Hauptwohnsitz) und deren Veränderungsparameter zeigen für die Gemeinde Söhle **Abbildung 1** seit 1978 und **Tabelle 2** seit 1995. Wie die Grafik zeigt stagnierte die Bevölkerung in Söhle in den Achtziger Jahren. Erst die mit der Wiedervereinigung sprunghaft angestiegene Zuwanderung führte zu einer beschleunigten Zunahme der Gesamtbevölkerung. Dies führte zu einem Bevölkerungshöchstand von rund 8.450 Personen im Jahr 2002. Seit diesem Zeitpunkt ist ein Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. Die Bevölkerungszahl bewegt sich seit fünf Jahren wieder auf dem Niveau Ende der Achtziger Jahre von rund 7.800 Personen.

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Söhle von 1978 bis 2015



Deutlich erkennbar sind auch die Ursachen: zum einen die bis zum Jahr 2002 anhaltende Phase erhöhter Zuwanderung, zum anderen der natürliche Saldo - die Differenz von Geburten und Todesfällen - der seit Beginn der Zeitreihe negative Werte aufweist. Die Differenz fällt dabei dauerhaft seit den 1990er Jahre sehr hoch aus.

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

Jahr	Gesamtbevölkerung	Geburten	Sterbefälle	Natürlicher Saldo	Wanderungssaldo
1995	8.261	-	-	-	-
1996	8.209	88	146	-58	6
1997	8.239	91	134	-43	73
1998	8.286	82	138	-56	103
1999	8.321	76	149	-73	108
2000	8.384	87	118	-31	94
2001	8.388	73	125	-52	56
2002	8.453	71	125	-54	119
2003	8.415	71	114	-43	5
2004	8.370	69	131	-62	17
2005	8.324	60	113	-53	7
2006	8.331	62	121	-59	66
2007	8.228	62	126	-64	-39
2008	8.137	65	131	-66	-25
2009	8.042	41	119	-78	-17
2010	7.935	49	133	-84	-23
2011	7.887	46	146	-100	52
2012	7.823	50	99	-49	-15
2013	7.839	68	138	-70	86
2014	7.812	58	119	-61	34
2015	7.796	46	103	-57	41
Veränder./ Summe in v.H.	-465 -5,6			-1.208 -14,6	743 9,0

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

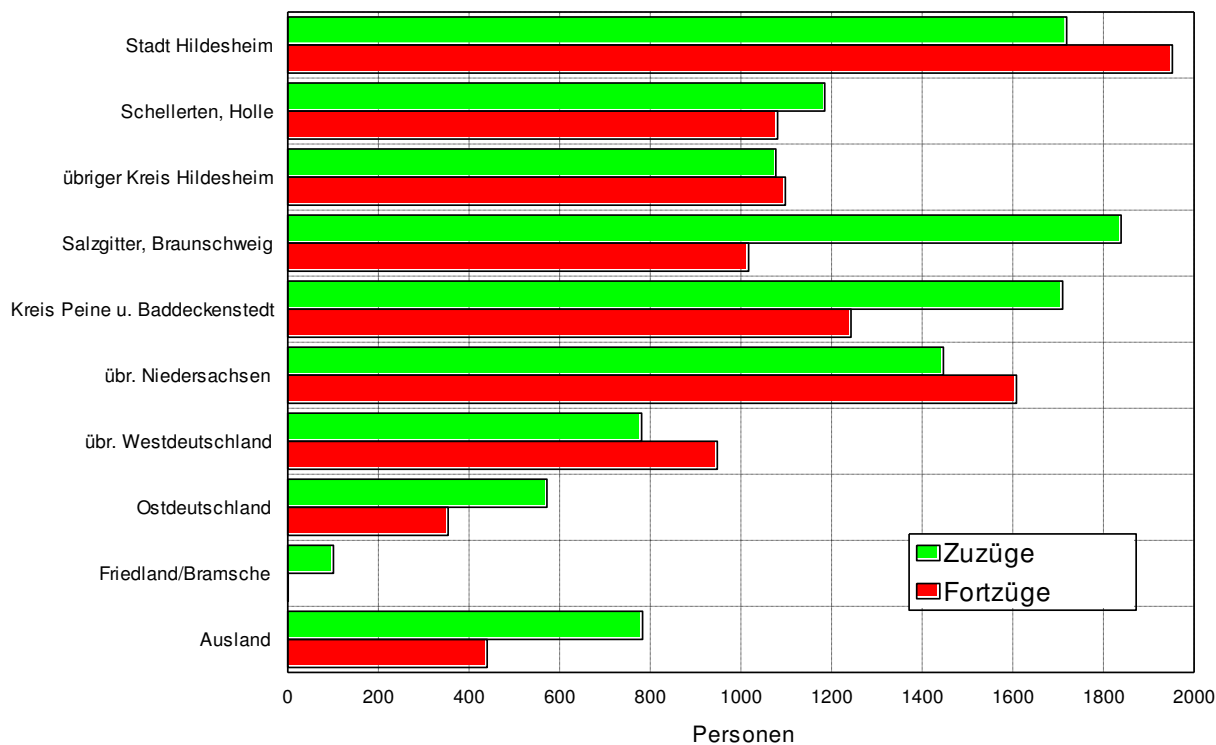
Bei durchschnittlich 100 Zuwanderern pro Jahr im Zeitraum von 1988 bis 2000 konnte der negative, natürliche Saldo überkompensiert werden. Dies ist seit 2007 nicht mehr der Fall. In der Summe ergibt sich für den Zeitraum von 1995 bis 2015 zwar ein positiver Gesamt-Wanderungssaldo; die Bevölkerungsverluste durch die Differenz von Sterbefällen und Geburten führen jedoch insgesamt zu moderaten Rückgang der Bevölkerung um 5,4% gegenüber dem Wert von 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 Gemeinden über einen hinreichend langen Zeitraum zur Verfügung, um Veränderungen herauszufiltern. Neben den Wanderungsbewegungen zwischen den niedersächsischen Städten und Gemeinden sind auch die Wanderungen gegen-

über den anderen Bundesländern und dem Ausland ausgewiesen. Den Wanderungsaustausch zwischen Söhlde und verschiedenen Regionen zeigt **Abbildung 2** in der Summe der Jahre von 1989 bis 2012.

Abbildung 2: Wanderungsaustausch der Gemeinde Söhlde mit verschiedenen Regionen in der Summe der Jahre 1989 bis 2012



Per Saldo erzielte die Gemeinde Söhlde im langjährigen Vergleich seit 1989 gegenüber den meisten der ausgewiesenen Regionen teils deutliche Wanderungsgewinne insbesondere aus dem Nahbereich. Dies sind an erster Stelle Salzgitter und Braunschweig (+670 Personen), der Kreis Peine und Baddeckenstedt (+420) sowie ferner Schellerten und Holle (+95). Gegenüber den übrigen Kommunen des Hildesheimer Kreises war der Saldo nur sehr schwach positiv.

Der Saldo mit Ostdeutschland war ebenfalls positiv und lag bei knapp 220 Personen. Bei dem mit rund 320 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 160 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. Die direkte Zuwanderung dieser Personengruppe belief sich damit auf rund 100 Personen.

Im Nahbereich gab es höhere Wanderungsverluste nur gegenüber der Stadt Hildesheim (-240). Bei den weiträumigeren Wanderungsbewegungen waren Verluste gegen-

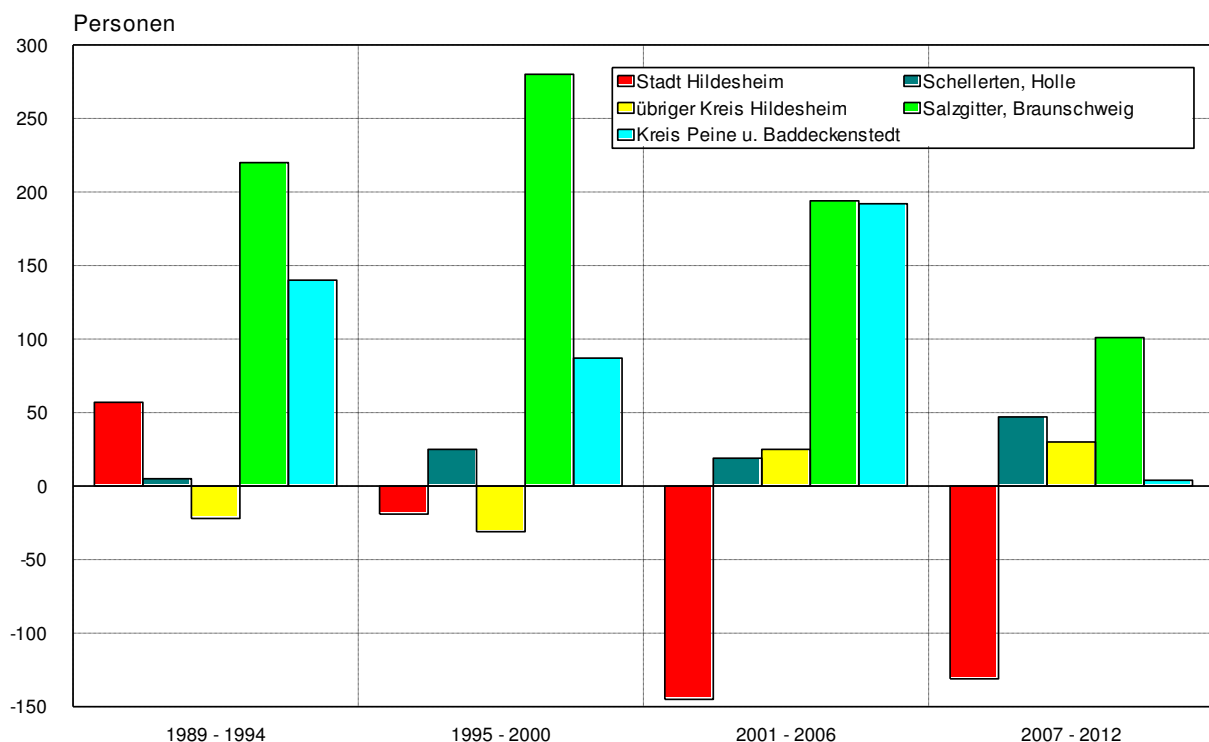
über dem übrigen Niedersachsen (-55) zu verzeichnen. Beim übrigen Westdeutschland waren es die Wanderungsverluste in Richtung Nordrhein-Westfalen und Bayern, die für den insgesamt negativen Saldo von rund 160 Personen sorgten.

Den Vergleich der Wanderungssalden der Gemeinde Söhle gegenüber den zuvor betrachteten Regionen im Nahbereich in vier verschiedenen Zeiträumen zeigt **Abbildung 3**. Über alle Zeiträume hinweg blieb der Saldo mit Salzgitter und Braunschweig im positiven Bereich, insbesondere in der starken Suburbanisierungsphase von 1995 bis 2000 wurden hohe Werte erreicht. Die Salden mit dem Kreis Peine und Baddeckenstedt waren ebenfalls durchgängig positiv, wenn auch im letzten Zeitraum auf nur mehr geringem Niveau. Stabil waren auch die Wanderungsgewinne aus Schellerten und Holle. Bis zur Jahrtausendwende verlor die Gemeinde Söhle noch in geringem Maß Einwohner an die übrigen Kommunen des Hildesheimer Kreises, seither überwoogen die Zuzüge.

Negative Salden bestanden einzig gegenüber der Stadt Hildesheim; seit der Jahrtausendwende auf stabil hohem Niveau.

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

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



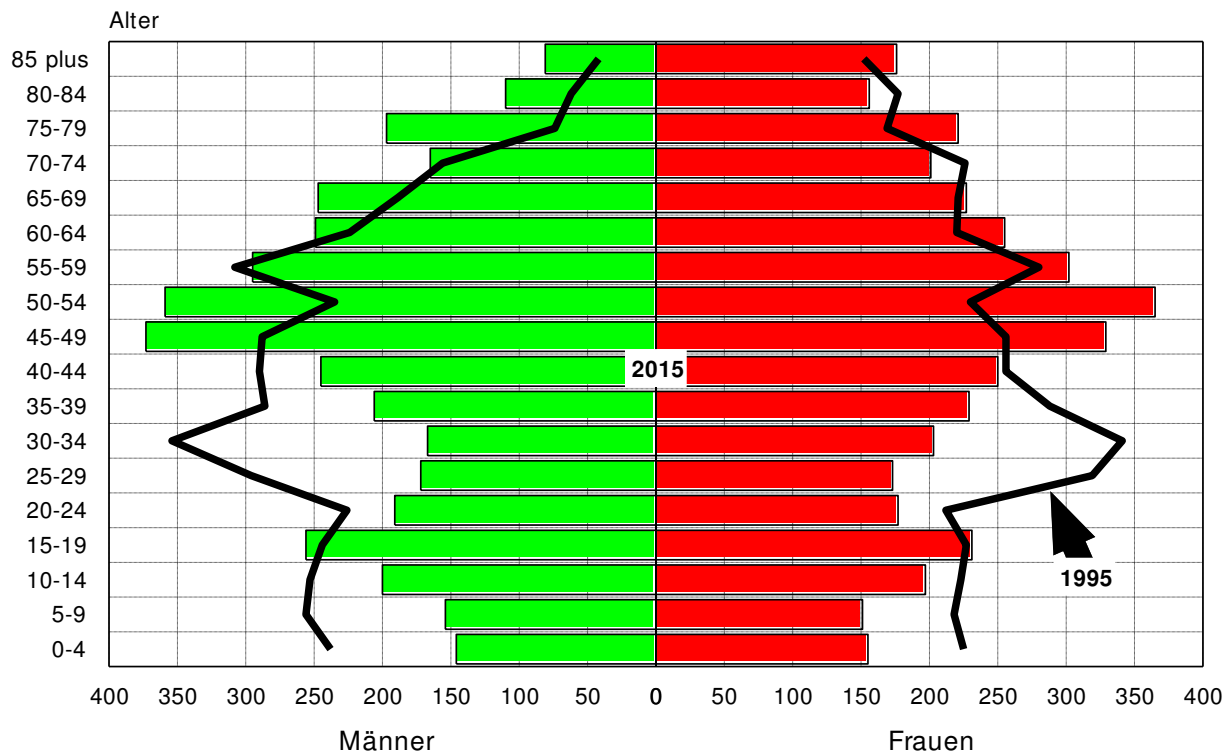
2.3.3 Altersstruktur

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

Die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre waren im Jahr 1995 in der Spitze in der Altersgruppe „30 bis unter 35“ Jahre. Über die Wanderungsgewinne der vergangenen 20 Jahre hat diese heute „50 bis unter 55 Jahre“ alte Gruppe 4% an Personen hinzugewonnen. Inzwischen ist ein Teil der Kinder dieser Altersgruppe bereits aus Söhlde fortgezogen und wegen der aktuell relativ 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 Söhlde. Oberhalb des 59. Lebensjahres haben fast alle Altersgruppen an Stärke gewonnen, während die jüngeren Altersgruppen mit Ausnahme der „15 bis unter 20jährigen“ schwächer besetzt sind als 1995. Das Durchschnittsalter ist dementsprechend von 41 Jahren auf 46 angestiegen.

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

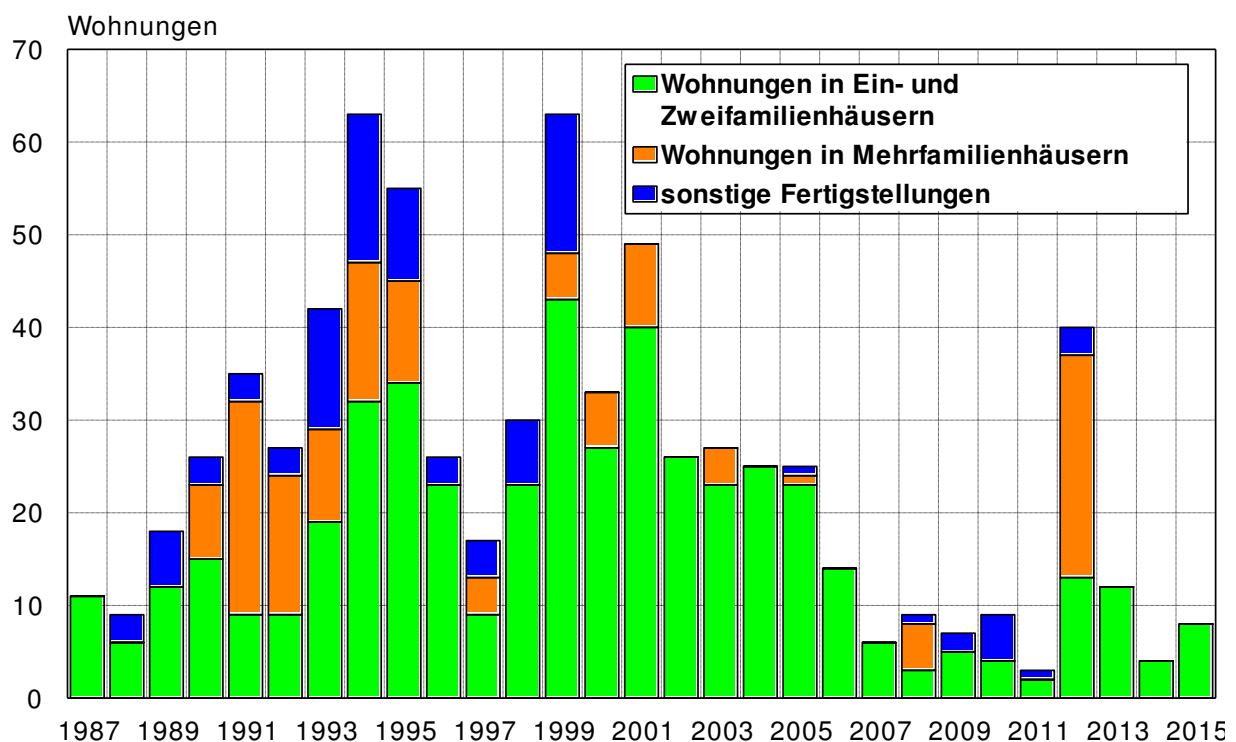


2.4 Bautätigkeit und Wohnungsbestand

Wohnungsbau erfolgt auf Grund eines bestehenden demographischen Nachfrage- drucks oder zum Ersatz qualitativ ungenügender Altbestände. Die Entwicklung in der Gemeinde Söhle zeigt **Abbildung 5** ab 1987. In der zweiten Hälfte der 1980er Jahre war der Wohnungsbau bundesweit wie auch in Söhle auf das niedrigste Niveau der Nachkriegsgeschichte zurückgefallen. Anschließend zog der Wohnungsbau in den Städten und Gemeinden mit unmittelbar verfügbaren Baulandflächen am schnellsten an. Die im Zeitraum von 1990 bis 2001 überdurchschnittlich hohe Bauaktivität deutet daraufhin, dass der Nachfrage durch Ausweisung neuer Baugebiete insgesamt ange- messen begegnet werden konnte. In dieser Zeitspanne wies die Gemeinde Söhle einen positiven Wanderungssaldo von durchschnittlich 97 Personen pro Jahr auf.

Nach der Jahrtausendwende reduzierten sich die Wanderungsgewinne spürbar und in einigen Jahren traten sogar Wanderungsverluste auf. Durchaus bedarfsgerecht ging der Wohnungsbau stark zurück. Mit Ausnahme des Jahres 2012 wurden seit 2007 nur noch um 10 Wohnungen je Jahr gebaut. Generell hat sich das Wanderungsverhalten der Bevölkerung nach dem Jahr 2000 deutlich verändert. Die Suburbanisierung, von der Söhle über Jahre stark profitiert hat, ist stark zurückgegangen, wie etwa die ge- sunkenen Zuzüge aus Braunschweig, Salzgitter und dem Kreis Peine zeigen. Im ge- samten Kreis Hildesheim ging der Wohnungsbau auf etwa ein Viertel des durchschnitt- lichen Neubaus der zweiten Hälfte der 1990er Jahre zurück.

Abbildung 5: Bautätigkeit von 1987 bis 2015 in der Gemeinde Söhle

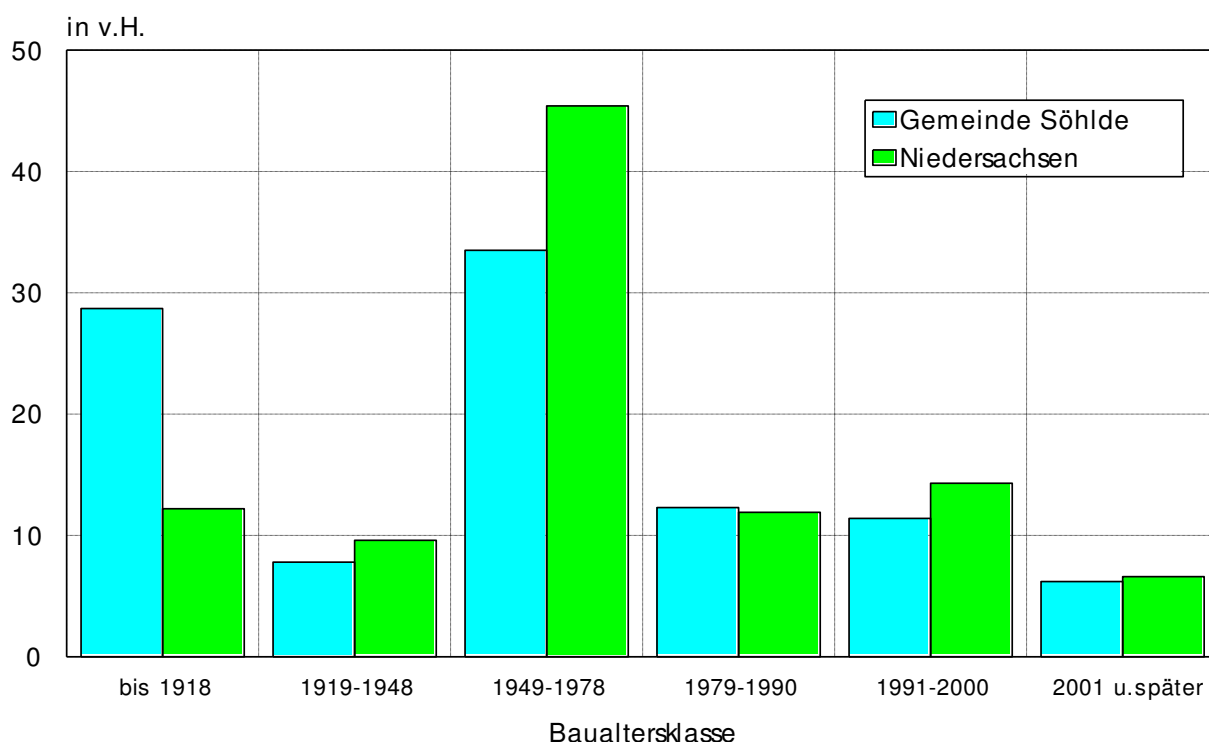


Die Wohnungszählung im Jahr 2011 ermittelte für Söhle einen Leerstand von 5,8 %. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Vergleich etwa zur Zählung 1987 (damaliger Leerstand in Söhle 1,2%) von einem erheblich höheren geplanten Leerstand wegen

Modernisierungen auszugehen ist. Außerdem muss beachtet werden, dass in Söhlde rund 670 Zweifamilienhäuser gezählt wurden. D. h., 13,6% 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 recht 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 Söhlde ist in **Abbildung 6** im Vergleich zum Land Niedersachsen ausgewiesen. Die Unterschiede zum Land sind deutlich erkennbar. Zunächst liegt der Anteil der vor 1918 errichteten Gebäude in Söhlde mit 31,7% weit über dem niedersächsischen Durchschnitt von 11,4%. Hingegen liegt der Anteil an Wohnungen der Baualtersklasse zwischen 1949 und 1978 in Söhlde um 4,8 Prozentpunkte niedriger als in Niedersachsen. Rund 12% des Wohnungsbestandes in Söhlde entfällt auf den Zeitraum von 1991 bis 2000. Hier weicht die Gemeinde leicht nach oben vom Landesdurchschnitt ab. Da insgesamt 73,5% des Wohnungsbestandes vor 1978 errichtet wurde, dürften sich in Söhlde 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 Söhlde 2011 in v.H.



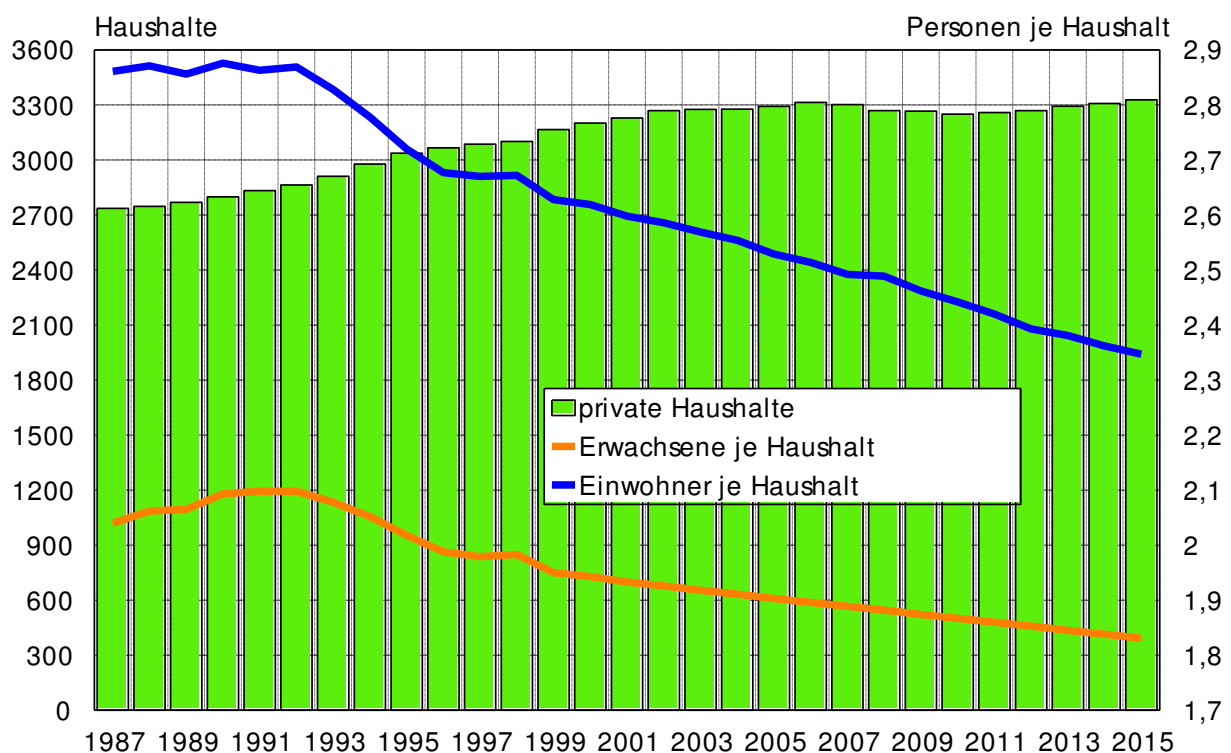
Quelle: Zensus 2011

2.5 Private Haushalte und Wohnungsmarktsituation

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

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

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



Seit 1987 hat sich nach diesen Berechnungen die Zahl der Haushalte in Söhlde um 21% auf gut 3.300 erhöht (bei einer Zunahme der Erwachsenenzahl um gut 7%), 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 Söhlde nicht zu erkennen. Allerdings kann eine Wohnungsknappheit in Hildesheim, Salzgitter oder Braunschweig die Haushaltsgröße in Söhlde beeinflussen, wenn etwa erwachsene Kinder länger im Haushalt der in Söhlde wohnenden Eltern bleiben.

Aufgrund der zu Beginn der 1990er Jahre starken Zuwanderung kann auch für die Gemeinde Söhlde für den Zeitraum bis kurz nach der Jahrtausendwende von einem Wohnungsdefizit ausgegangen werden. Aufgrund des zwischenzeitlich negativen Wanderungssaldos und dem deutlich negativen natürlichen Saldo veränderte sich die Marktsituation und eine Leerstandsquote von über 5% im Jahr 2011 zeigt einen Wohnungsüberhang an. Trotz der wiederauflebenden Wanderungsgewinne dürfte sich an dieser Marktlage bis Ende 2015 nur wenig geändert haben.

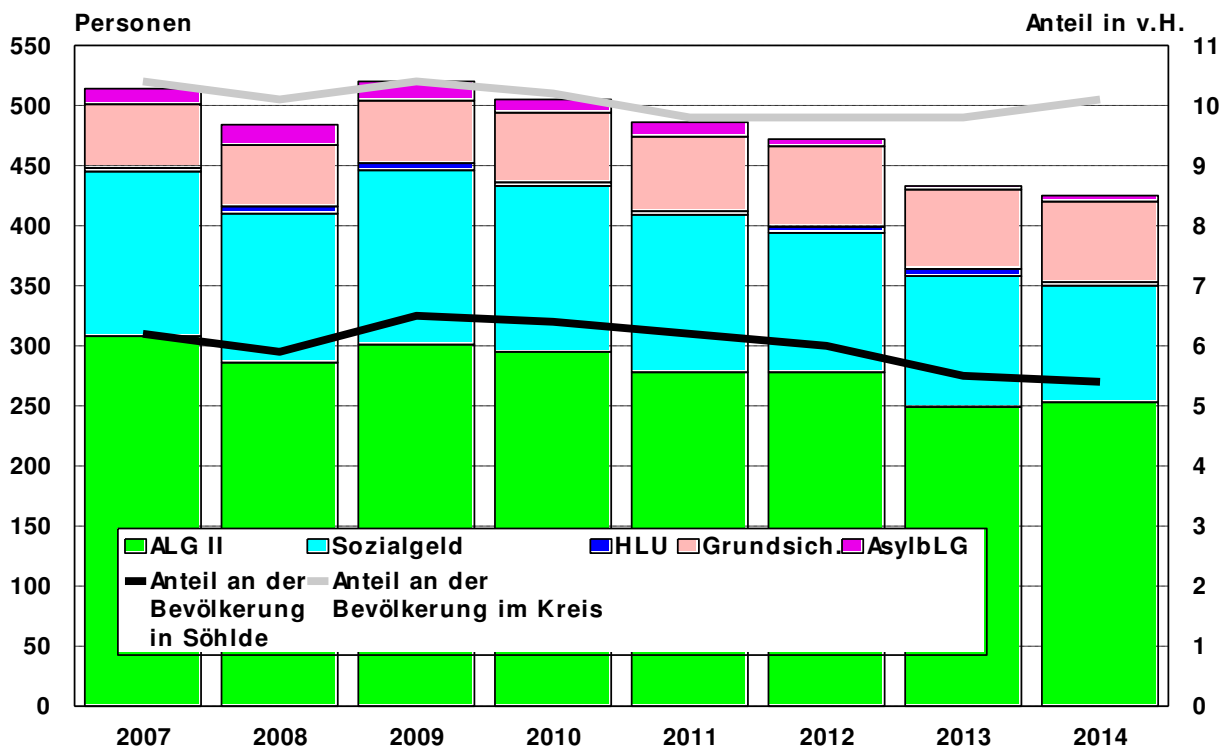
2.6 Haushalte mit niedrigen Einkommen in Söhlde

Die Ermittlung „einkommensarmer“ Haushalte stößt auf sowohl auf definitorische als auch auf empirische Erfassungsprobleme. Definitorisch ist der häufig verwendete Anteil „armutsgefährdeter“ Personen² insbesondere wegen der niedrigen Gewichtung von Kindern im Haushalt nach der aktuellen OECD-Skala nicht unumstritten. Zudem wird die „Armutgefährdung“ lediglich im Rahmen des Mikrozensus erfasst, es liegen deshalb Daten nur auf der Länderebene vor. Insofern werden zur Abbildung der lokalen Situation meist Hilfsindikatoren genutzt. Dabei kommt den Mindestsicherungsleistungen eine besondere Bedeutung zu, weil die Zahl der Empfänger dieser Leistungen bis auf die Gemeindeebene hinunter als Zeitreihe vorliegt. Die Entwicklung der Zahl an Empfängern von „Arbeitslosengeld II“, „Sozialgeld“, „Hilfe zum Lebensunterhalt“, „Grundsicherung im Alter oder wegen Erwerbsunfähigkeit“ sowie „Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz“ in der Gemeinde Söhlde zeigt **Abbildung 8** in der Entwicklung von 2007 bis 2014.

Die Zahl der Empfänger von Arbeitslosengeld II und Sozialgeld ist um insgesamt 95 Personen zurückgegangen. Damit fiel der Rückgang in Söhlde mit 23,5 % höher 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 geringe Zunahme um 14 Personen. Die Anzahl der Empfänger von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz in der Gemeinde Söhlde lag bei zuletzt bei nur 5 Personen, während es im Jahr 2008 noch 17 waren. Die starke Zuwanderung von Flüchtlingen in den letzten Quartalen 2015 macht allerdings eine Steigerung für das Jahr 2015 wahrscheinlich.

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

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



Aufschlussreich ist die Entwicklung des Anteils an Mindestsicherungsleistungsempfängern an der Bevölkerung in Söhlde im Vergleich zum Kreis Hildesheim insgesamt. Während im Kreis über den gesamten Zeitraum rund 10 % der Einwohner Mindestsicherungsleistungen bezogen, sank der Anteil in Söhlde von bereits niedrigen 6,2 % auf zuletzt 5,4 %. Für den selben Zeitraum ergibt sich ein durchschnittlicher Rückgang in Niedersachsen um 0,8 %-Punkte und bundesweit um 0,5 %-Punkte.

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 können³. In Söhlde ist bei der sehr niedrigen Quote an Beziehern von Mindestsicherungsleistungen auch von einem gegenüber dem Land oder Bund entsprechend geringeren Anteil armer bzw. armutsgefährdeter Haushalte auszugehen.

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

2.7 Spezielle Bedarfe

2.7.1 Wohnsituation der Altersgruppe 65plus

Zum Zeitpunkt des Zensus lag die Eigentümerquote in Söhlde mit 65,7% deutlich über dem niedersächsischen Durchschnitt von 53 %. Die Eigentümerquote der reinen Seniorenhaushalte lag mit 65,5% nur marginal unter dem Gemeindedurchschnitt. Bei den Haushalten mit „Senioren und Jüngeren“, dies sind sowohl Paarhaushalte, bei denen ein Partner das 65. Lebensjahr noch nicht erreicht hat als auch klassische Mehrgenerationenhaushalte, lag die Eigentümerquote mit 83% deutlich höher.

Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern haben in der Gemeinde Söhlde einen Anteil von 79,2 % am Wohnungsbestand. Auch die Senioren werden somit zu einem großen Teil in dieser Gebäudeart leben. Rund 82 % des Wohnungsbestandes wurde vor 1990 gebaut und die heutigen Senioren leben oft schon mehrere Jahrzehnte in ihrer aktuellen Wohnung. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass der überwiegende Teil der Senioren in Wohnungen lebt, die zum Zeitpunkt der Errichtung weder energieeffizient noch barrierearm waren. Geht man von den bundesweit realisierten Modernisierungsquoten aus, so ist der größte Teil dieser Wohnungen allenfalls teilmodernisiert. Folgt man einem im Auftrage des damaligen BMVBS erstellten Gutachten⁴, so leben gegenwärtig in 23 % der Haushalte mit Senioren mobilitätseingeschränkte Personen, die vom Grundsatz her eine barrierearme Wohnung erfordern. 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 Söhlde, so muss bei rund 1.100 Haushalten mit Senioren von rund 250 Haushalten ausgegangen werden, bei denen eine barrierearme Wohnung angezeigt wäre. Tatsächlich wäre aber nur bei 80 Haushalten von einer barrierearmen Wohnung auszugehen. Auch wenn deutliche lokale Abweichungen von diesen Durchschnittswerten einkalkuliert werden müssen, so ist der Bedarf an barrierearmen, altengerechten Wohnungen in Söhlde bereits aktuell bei weit über 100 Wohnungen zu veranschlagen.

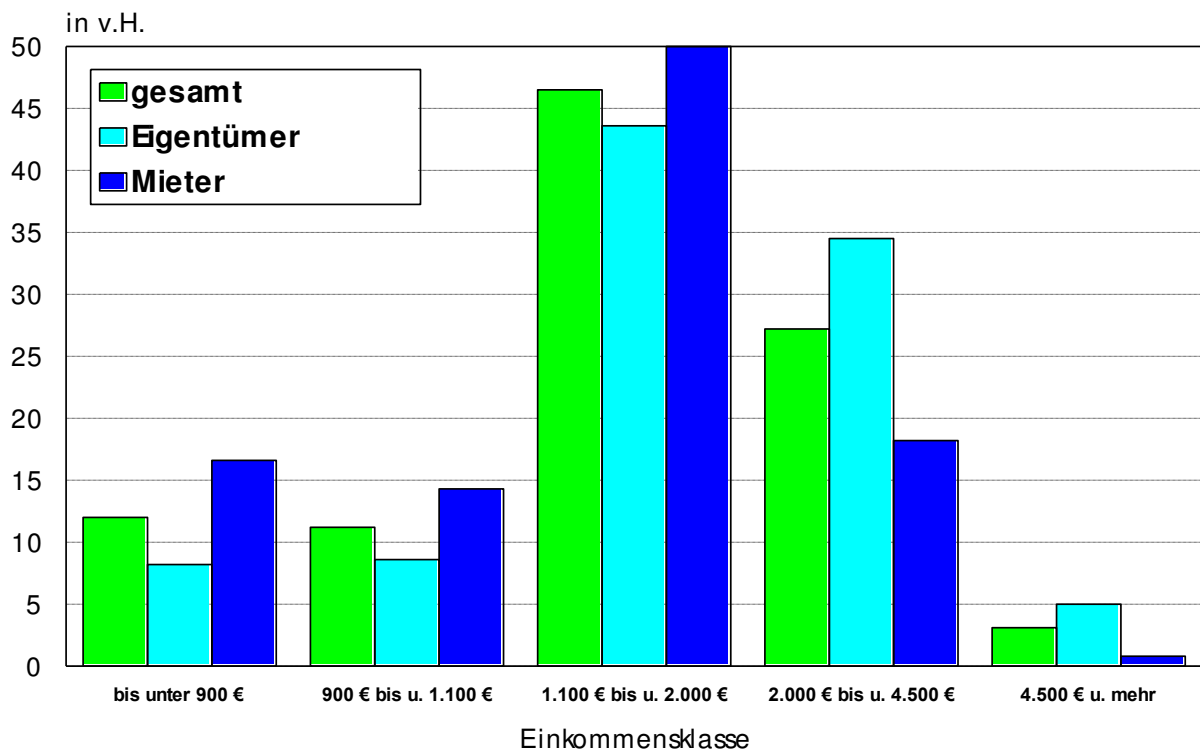
Das „Hineinwachsen“ der geburtenstarken Jahrgänge der 1960-er Jahre in die Altersgruppe 65 Jahre und älter wird sich über die kommenden 20 Jahre erstrecken, so dass unabhängig vom Ausmaß der Zuwanderung der aktuelle Bedarf die Untergrenze für mindestens 30 Jahre markiert.

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

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

⁵ 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 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.

2.7.2 Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention

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

2.8 Fazit der bisherigen Entwicklung in Söhlde

Die Gemeinde Söhlde ist ein klassischer Wohnstandort im Einzugsgebiet mehrerer 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 zum Jahr 2000 hat die Gemeinde stark von der Suburbanisierung aus den Städten Braunschweig und Salzgitter profitiert. Trotzdem sind die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre heute mit einem Anteil von 18 % an der Gesamtbevölkerung in Söhlde nur geringfügig stärker ausgeprägt als in Niedersachsen insgesamt, wo deren Anteil bei 17 % liegt.

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 Söhlde 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, wie die von 2007 bis 2012 im Vergleich niedrigeren Zuzüge aus Braunschweig und Salzgitter zeigen. Für eine Belebung zugunsten Söhlde könnte eine 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 Anfang der 1990er Jahre auch in Söhlde spürbar. Die seit 2011 wiederauflebende Auslandszuwanderung in Deutschland hat sich auch in Söhlde bemerkbar gemacht – der Wanderungssaldo liegt seit dem Jahr 2013 wieder im positiven 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 auch in Söhlde Anfang der 1990er Jahre entstandene Wohnungsdefizit wurde durch verstärkten Wohnungsbau bis Anfang des letzten Jahrzehnts abgebaut. Gegenwärtig ist der Wohnungsmarkt in Söhlde eher von Wohnungsüberhängen geprägt.

Unabhängig von der Gesamtsituation in Söhlde bestehen latente zusätzliche Bedarfe für ältere Menschen und für Menschen mit Behinderung.

3 Projektion der Entwicklung

3.1 Ausgangslage der Modellrechnungen für die Gemeinde Söhlde

Die Analyse hat aufgezeigt, dass die Gemeinde Söhlde 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 Söhlde (von Hildesheim bis Braunschweig) sind die Arbeitsplatz- und Ausbildungsplatzentwicklung und die Wohnungsangebote (Qualität und Preise) zu betrachten.

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

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

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

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

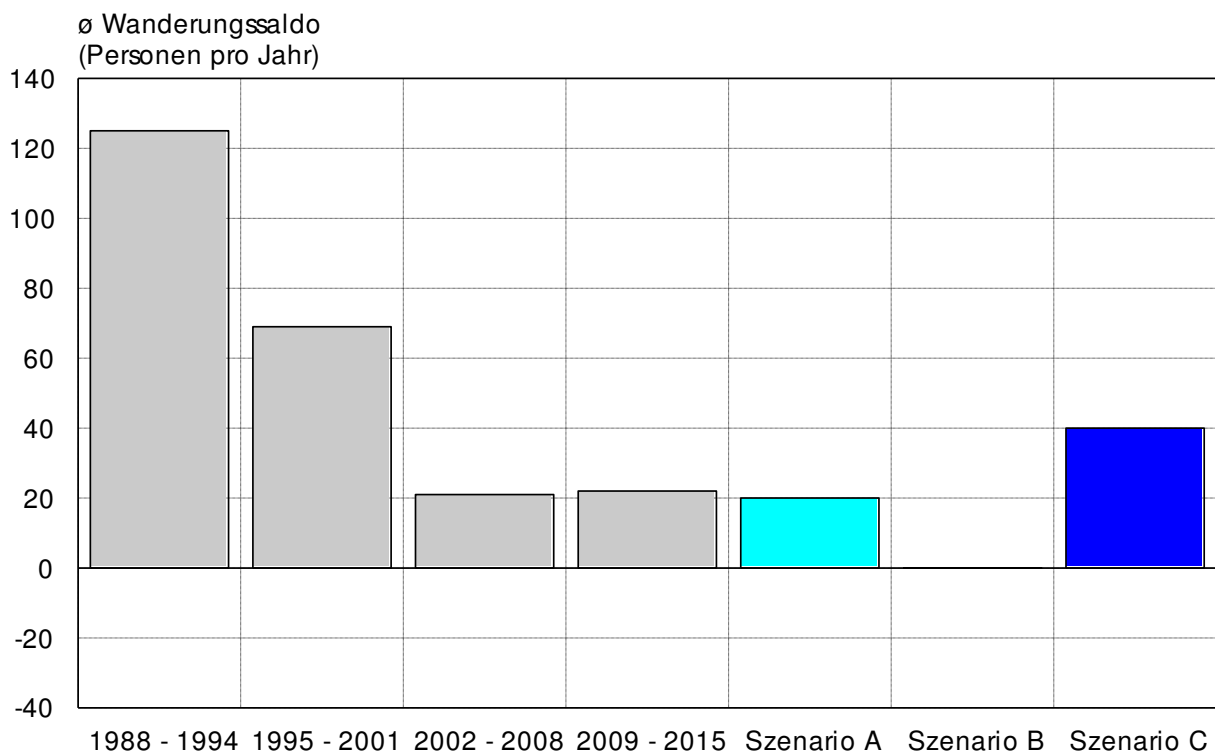
Im Ergebnis hat sich der Kompromiss der Wohnstandortsuche junger Familien in Richtung „Mietwohnung in der Stadt“ verschoben. Die zunehmenden Preisunterschiede zwischen Stadt und Land wirken dieser Entwicklung inzwischen so stark entgegen, dass die „alten“ Stadt-Umland-Abwanderungsmuster in vielen Regionen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

3.2 Drei Szenarien der Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Söhle

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.

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

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



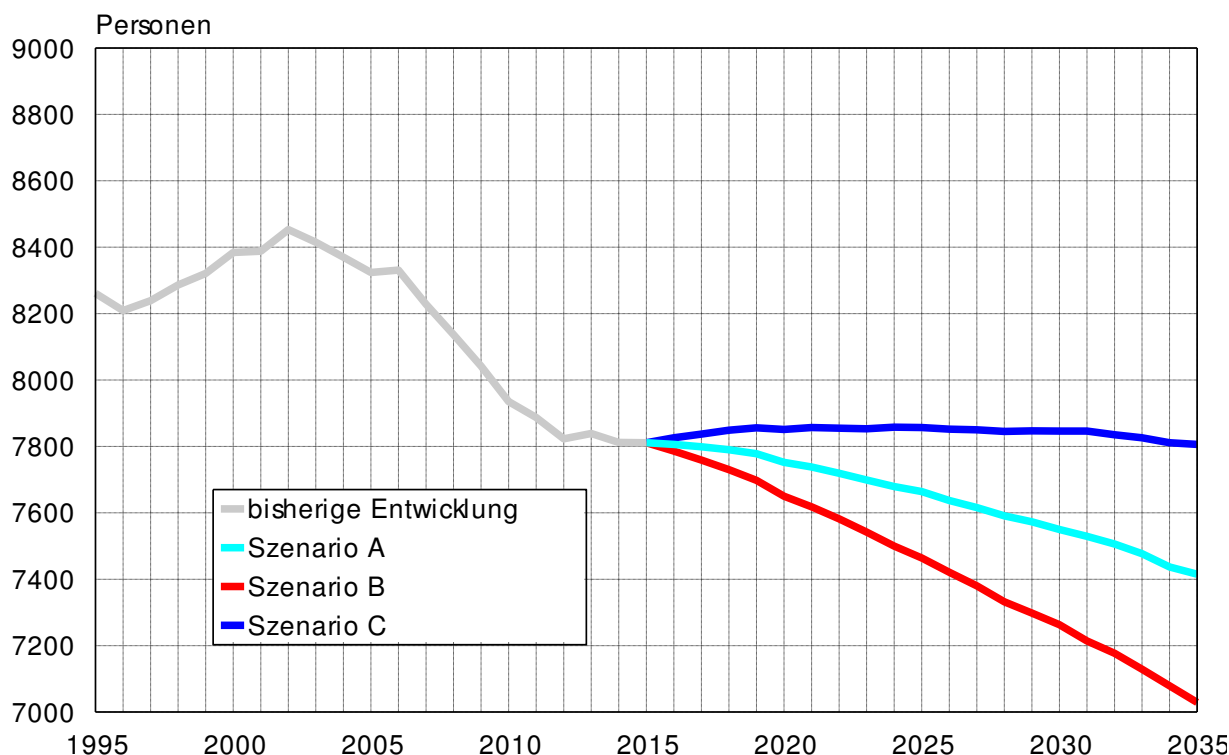
Die erhöhten Zuwanderungen in den ersten beiden Zeiträumen können kaum als Maßstab für die Zukunft gelten, da sowohl die Zeit der Grenzöffnungen in Osteuropa einschl. der Wiedervereinigung Deutschlands als auch die starke Suburbanisierung der 1990er Jahre kaum wiederholbar erscheinen. Insofern stellen die Szenarien B und C mit einem ausgeglichenen Wanderungssaldo bzw. einem Wanderungsgewinn von 40 Personen pro Jahr aus unserer Sicht die Bandbreite möglicher Werte da. Szenario A

liegt mit einem Wanderungsgewinn von 20 Personen pro Jahr genau in der Mitte und somit nahe an den Zuwanderungsraten der beiden letzten Zeiträume.

Dies muss zwar nicht zwangsläufig bedeuten, dass die 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 mazedonischen Grenze und durch den „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 2050 zeigt **Abbildung 11**.

Abbildung 11: Entwicklung der Einwohnerzahl in der Gemeinde Söhlde in den drei Szenarien



Die Modellrechnungen zeigen eine Bandbreite möglicher Einwohnerzahlen zwischen 7.030 und 7.800 Personen im Jahr 2035. Einzig in Szenario C wird der zu erwartende Sterbeüberschuss von der angesetzten Zuwanderung kompensiert und die Einwohnerzahl im Jahr 2035 wieder auf dem Wert des Jahres 2015 liegen. Szenario B mit ausgeglichenem Wanderungssaldo führt zu einem Bevölkerungsrückgang um 10%; Szenario B mit niedriger Zuwanderung zu einer Abnahme um 5%.

Im Folgenden wird in den Abbildungen 12 bis 15 die Entwicklung der Gesamtbevölkerung unterteilt nach Altersgruppen dargestellt. Folgende Differenzierung wurde vorge-

nommen: Als „Erwerbsfähige“ werden 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 Söhlde bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035

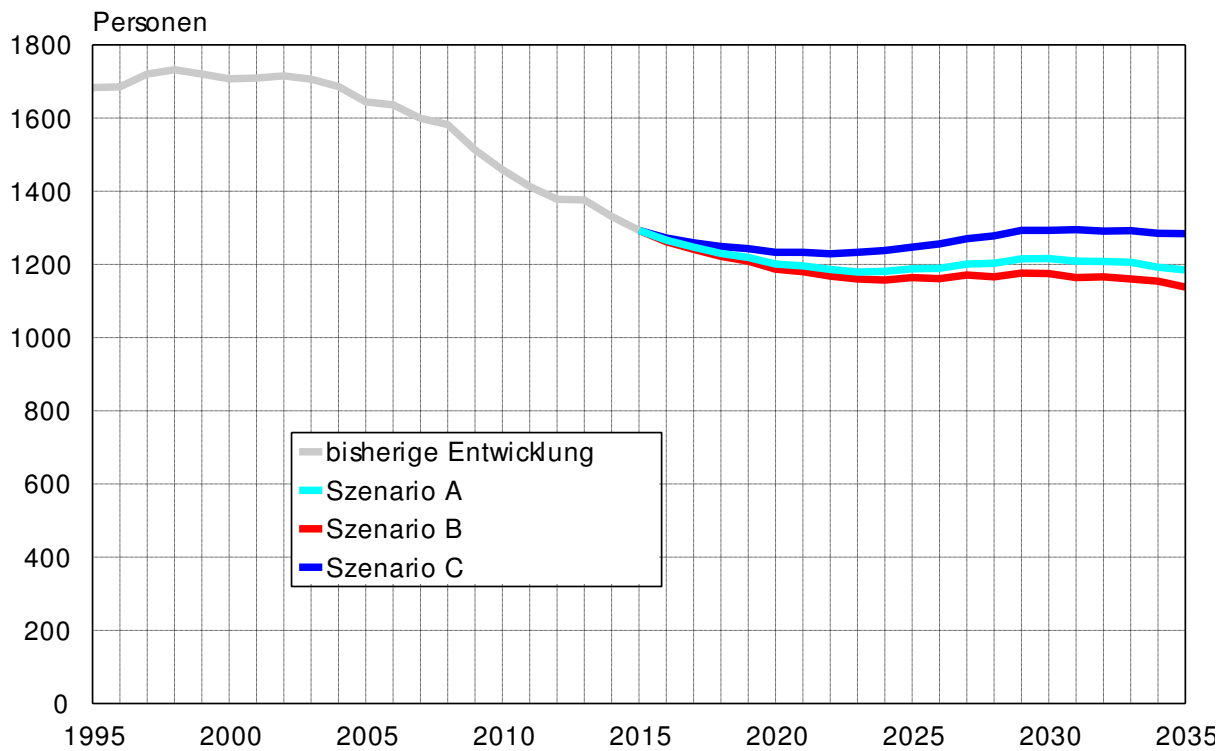


Abbildung 13: Entwicklung der Altersgruppe der "Erwerbsfähigen" in der Gemeinde Söhle bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035

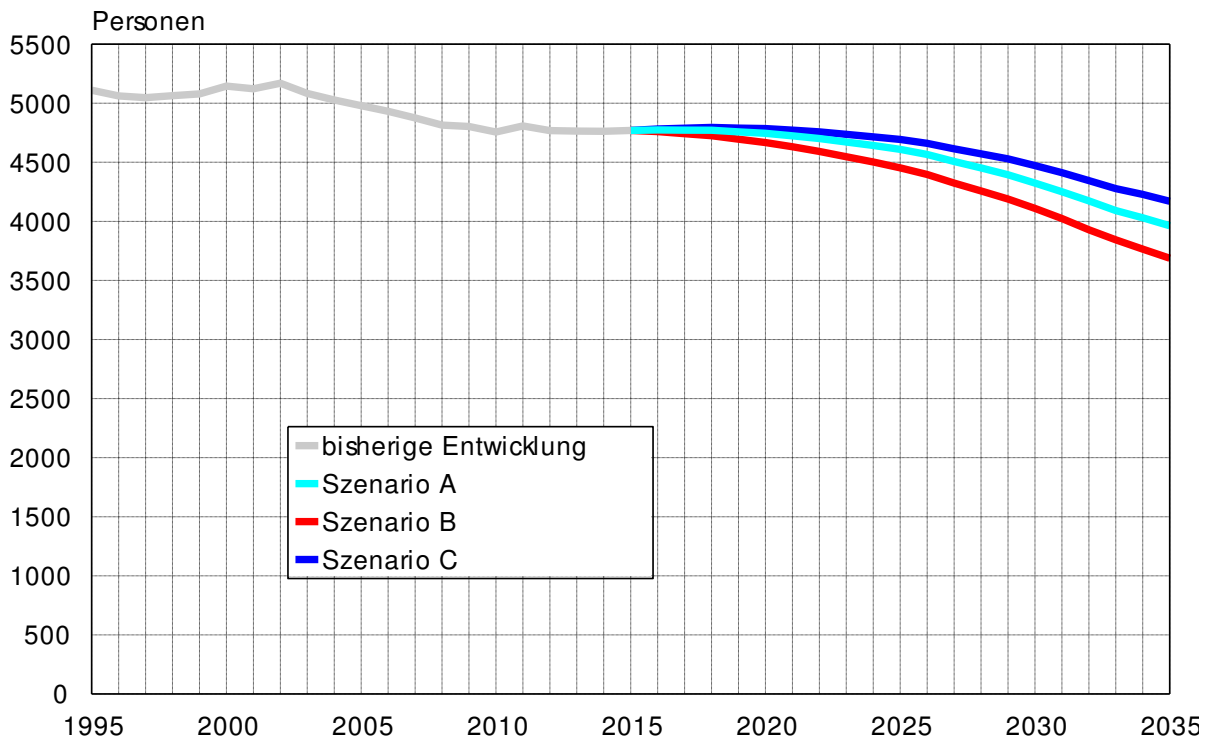


Abbildung 14: Entwicklung der Altersgruppe „Senioren“ in der Gemeinde Söhle bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035

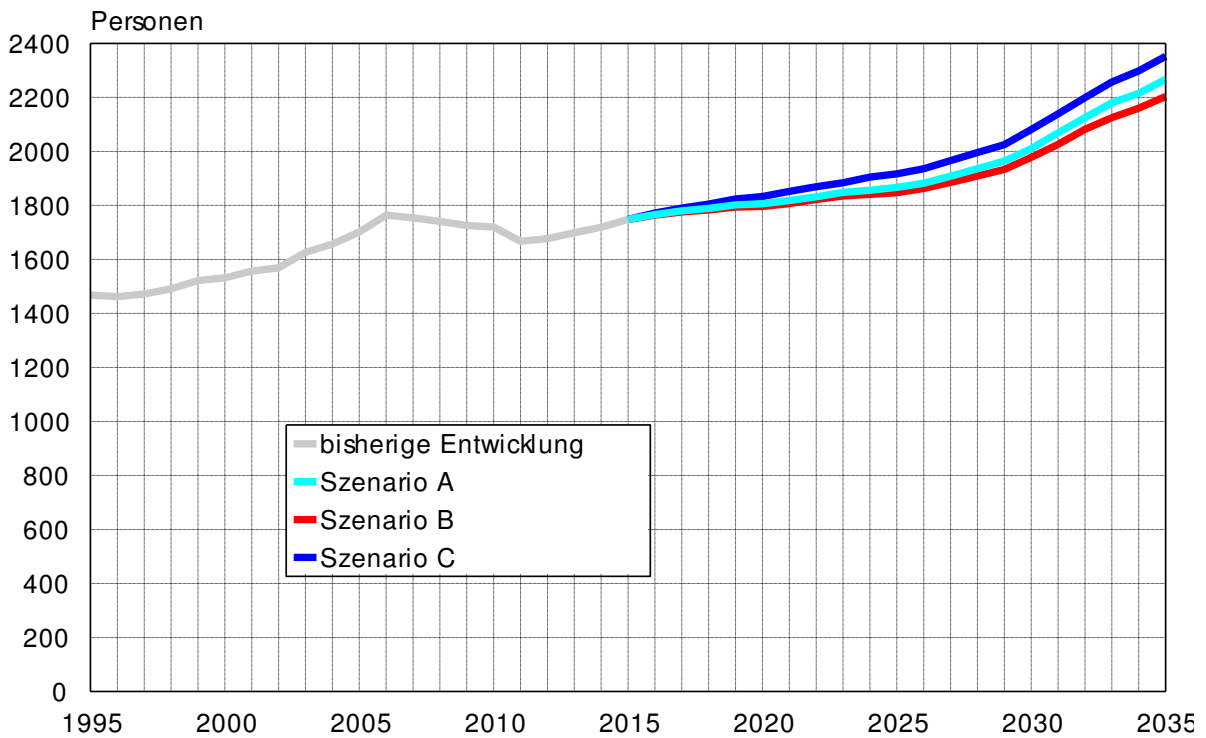
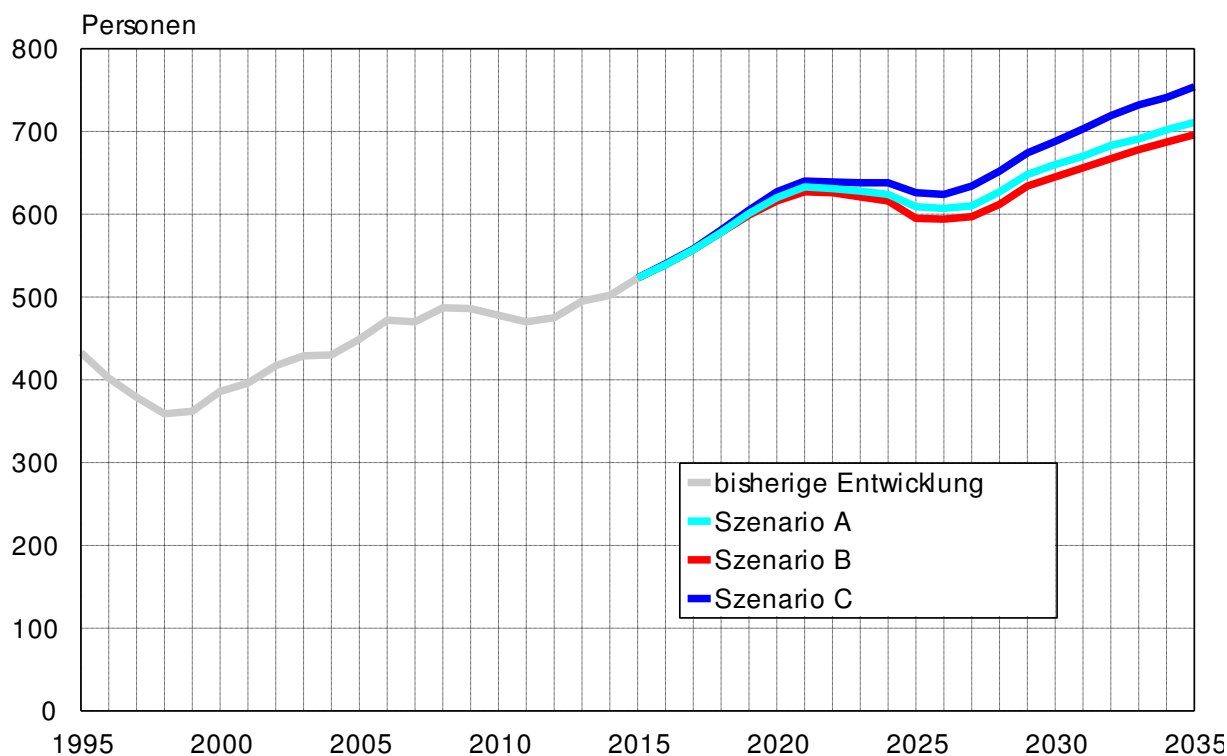


Abbildung 15: Entwicklung der Altersgruppe „80 Jahre und älter“ in der Gemeinde Söhlde bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035



Was zeigen nun die unterschiedlichen Verläufe in den Altersgruppen? Bei der jüngeren Bevölkerung unter 18 Jahren führt Szenario C zu einer mittelfristigen Stabilisierung bei rund 1.200 Personen, während die Szenarien A und B eine kontinuierliche Minderung der Altersgruppenstärke zur Folge hätten.

Der Anteil der Altersgruppe der „Erwerbsfähigen“ an der Gesamtbevölkerung nimmt in allen Szenarien ab. Die jahrgangsstarken Alterskohorten, denen keine vergleichbar starken Jahrgänge nachfolgen werden, gehören bereits jetzt in diese übergeordnete Gruppe und wechseln in mittelfristiger Perspektive in die Gruppe der Senioren, weshalb sich der Anteil der „Erwerbsfähigen“ zugunsten der älteren Altersgruppen verringert. Der Anteil sinkt von 61% in 2015 auf rund 53%.

Sichtbar wird dies auch an den dynamischen Verläufen für die „Senioren“ und die Altersgruppe der über 80jährigen. Ihr Anteil wächst in sämtlichen Szenarien und auch bei ausgeglichenem Wanderungssaldo, weil die Mehrheit von ihnen bereits heute ihren Wohnsitz in Söhlde hat und diesen nicht mehr ändern wird. Ihr Anteil erhöht sich von 22,4% auf über 30%. Noch dynamischer fällt das Wachstum der Altersgruppe der über 80-jährigen aus. Der Anteil der Hochbetagten wächst von 2035 bis 2050 nochmals um knapp 50%, wenn die geburtenstarken Jahrgänge in diese Altersgruppe wechseln.

Da sich auch im Szenario mit erhöhtem, positiven Wanderungssaldo von 40 Personen pro Jahr nur eine Stagnation der Gesamtbevölkerung ergibt, wird der Wohnungsbedarf

in Söhle vor allem von der weiteren Haushaltsverkleinerung und dem Ersatzbedarf bestimmt. Der höhere Anteil an Senioren und Hochbetagten hingegen wird qualitative Veränderungen am Wohnungsbestand erfordern.

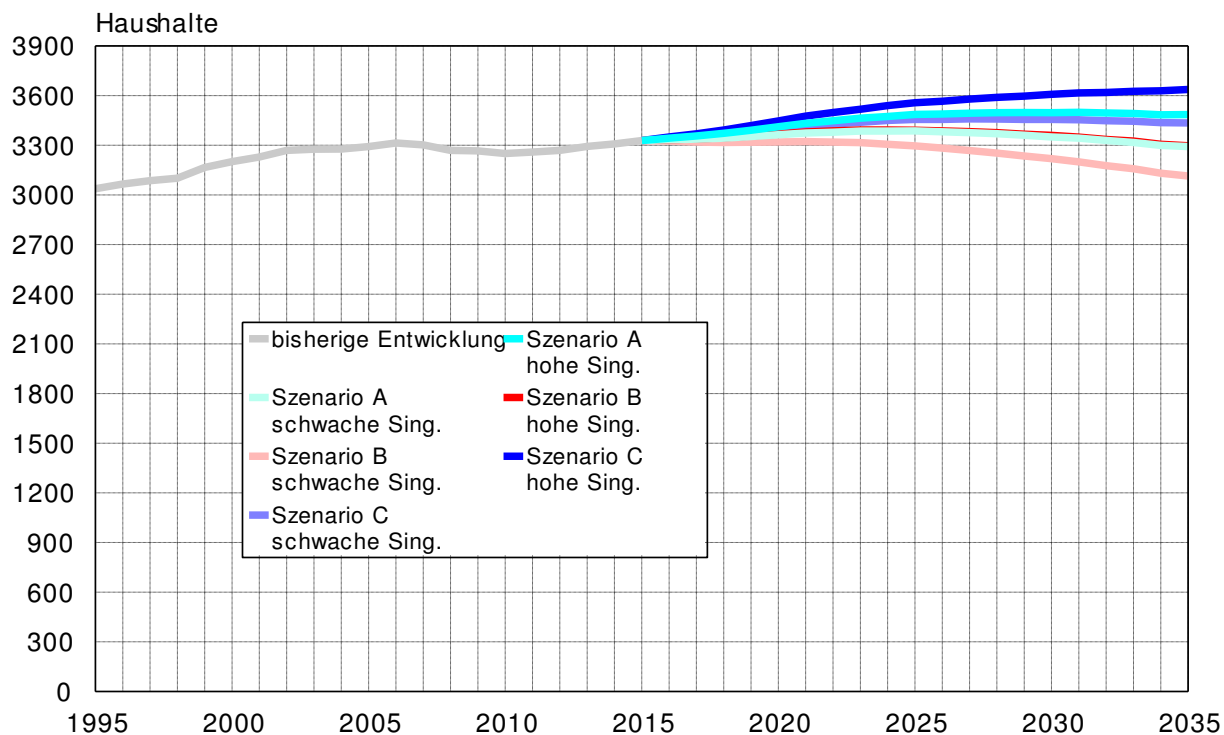
3.3 Haushalts- und Wohnungsbedarfsentwicklung in der Gemeinde Söhle

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 nahezu auszuschließen, da die Anforderungen insbesondere hinsichtlich der Energieeffizienz und Barrierearmut den Preis des Wohnens eher weiter erhöhen. So wird bezüglich der jüngsten Verschärfung der Energieeinsparverordnung von einer Kostensteigerung im Neubau von etwa 6 % ausgegangen, denen keine entsprechenden Einsparungen bei der Beheizung gegenüberstehen. Nun soll nicht nur der Wohnungsbestand seinen Beitrag zur CO₂-Minderung leisten, sondern zusätzlich ist die Umstellung der Stromversorgung auf erneuerbare Energien und die Abkehr der Mobilität von fossilen Brennstoffen angesagt. Bei einem heutigen (2015) Anteil der erneuerbaren Energien von 12,5 % am Primärenergieverbrauch erfordert die Schaffung der „postfossilen“ Gesellschaft enorme Investitionen über Jahrzehnte, die eine Veränderung, aber kaum eine Ausweitung des materiellen Wohlstands zur Folge haben dürfte. Insofern erscheint die Unterstellung realer Einkommenszuwächse zumindest gewagt.

Deshalb haben wir für die drei Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung jeweils zwei Varianten der Haushaltsgrößenentwicklung gerechnet. In Variante I wird eine weitere Singularisierung gemäß der von 1987 bis 2011 beobachteten Entwicklung unterstellt (hohe Singularisierung). In der zweiten Variante bleibt die Haushaltsgröße nahezu konstant. Es wird lediglich eine sehr geringe Verminderung angesetzt, da die Ausweitung der Single-Haushalte im höheren Alter kaum zu vermeiden sein wird (schwache Singularisierung).

In **Abbildung 16** sind die Modellrechnungen der Entwicklung der Anzahl an Haushalten dargestellt. Danach liegt die Anzahl an Haushalten im Jahr 2035 zwischen 3.110 und 3.630. Bei hoher Zuwanderung liegt die Haushaltszahl sowohl bei hoher als auch bei schwacher Singularisierung höher als im Jahr 2015; bei moderat angesetzter Zuwanderung in Szenario A gilt dies nur bei hoher Singularisierung. In den übrigen Szenarien ist ein Rückgang der Haushaltszahl zu erwarten.

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

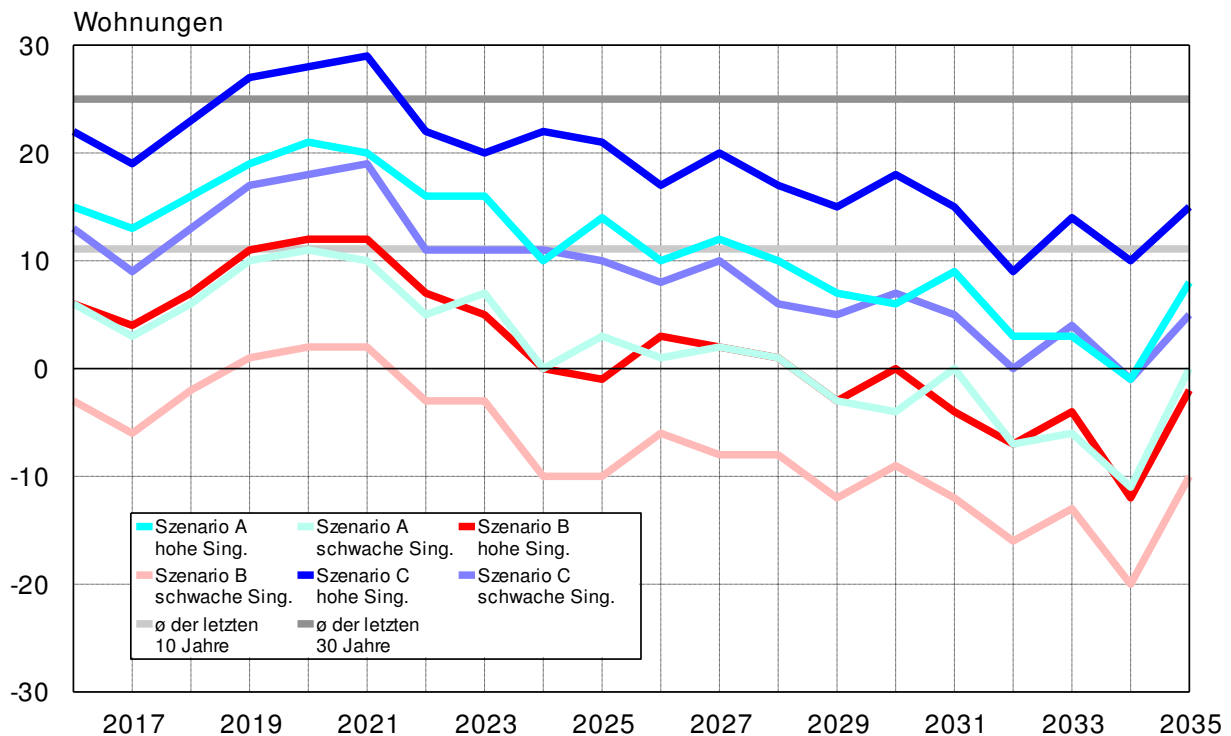


Nach der Abschätzung von Bevölkerungs- und Haushaltszahlen erfolgt die Ermittlung des „Wohnungsbedarfes“. Der Wohnungsbedarf wird nach der Festlegung von Bedarfskriterien ermittelt, womit er eine von der Nachfrage unabhängige normative Größe darstellt, mit deren Umsetzung (in Wohnungsbau) ein festgelegtes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

In den Wohnungsbedarf einbezogen werden die Veränderung der Haushaltszahl, die Absenkung 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**.

Dauerhafte Zuwanderungen auf dem in Szenario C angesetzten Niveau führen bei hoher Singularisierung zu einem Neubaubedarf von zunächst 22 Wohnungen pro Jahr, der sich nach dem Jahr 2027 auf rund 14 Wohnungen verringert. Diese Bedarfswerte liegen unterhalb des Durchschnittsbedarfs von 25 Wohnungen pro Jahr, der in den letzten 30 Jahren in Söhlde erreicht wurde. Moderate Zuwanderungen des Szenario A führen bei hoher Singularisierung zu einem ähnlich hohen Bedarf wie hohe Zuwanderung bei schwacher Singularisierung. Ausgehend von 12 bis 15 Wohnungen pro Jahr sinkt der Bedarf nach 2027 auf Werte um 5. Bei ausgeglichenem Wanderungssaldo und schwacher Singularisierung errechnet sich kein Neubaubedarf. Die übrigen Szenarien führen nach einem Anfangsbedarf von nur 5 Wohnungen mittelfristig zu negativen Bedarfswerten, d.h. entweder zu einer Leerstandserhöhung oder, bei hinreichender Attraktivität Söhldes, in den mit Söhlde um Einwohner konkurrierenden Gemeinden.

Abbildung 17: Wohnungsbedarf in der Gemeinde Söhlde von 2016 bis 2035



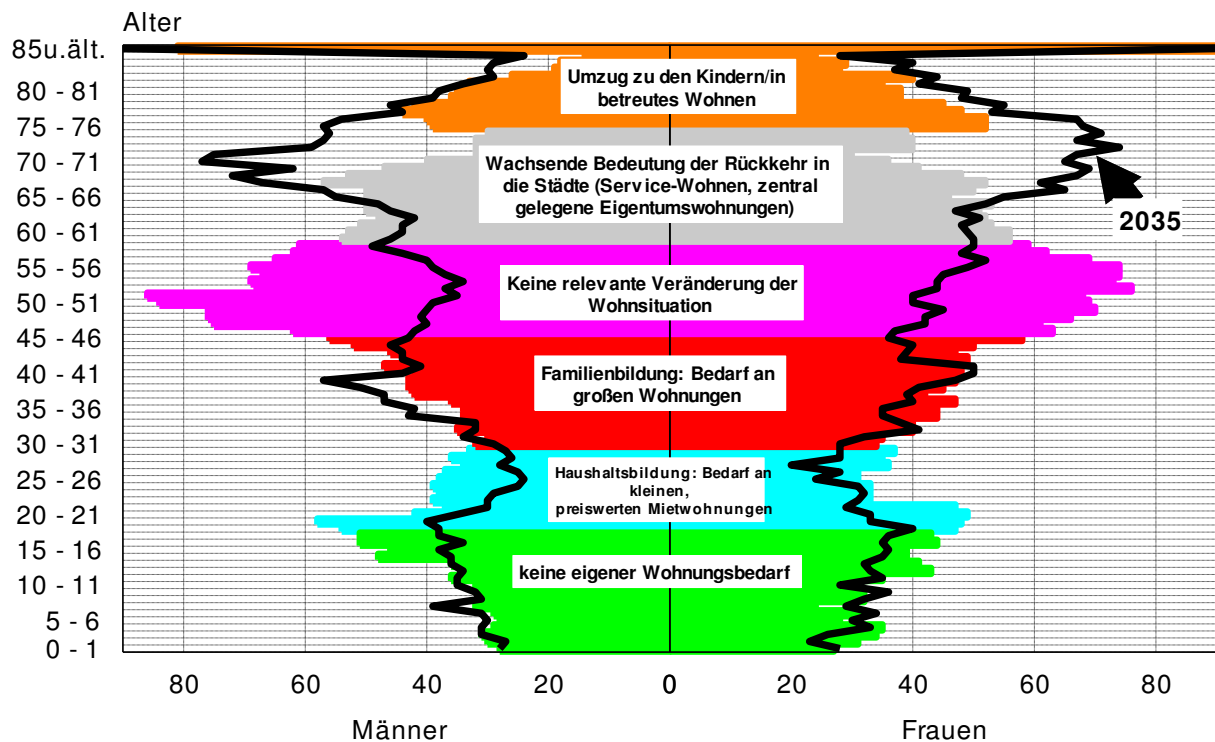
An dieser Stelle muss nochmals betont werden, dass die künftige Entwicklung in der Gemeinde Söhlde nicht „schicksalhaft“ eintritt, sondern durch Kommunalpolitik gestaltet wird. Die Diskussion der „gewünschten“ Entwicklung einschließlich einer möglichst konsensualen Entscheidung über diese „gewünschte“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

3.4 Welche Art von Wohnungen werden in der Gemeinde Söhlde 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 Söhlde in den Jahren 2015 und im Szenario A 2035)



Aus der immer später erfolgenden Familiengründung erwächst dann ein Bedarf an großen Wohnungen. Im ländlichen Raum wie in der Gemeinde Söhlde konzentriert sich der Bedarf auf Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und ein erheblicher Teil der Zuzüge entfällt auf diese Altersgruppe. In Szenario A wird diese Altersgruppe bis zum Jahr 2035 um knapp 5% abnehmen; die Differenz fällt somit eher gering aus.

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

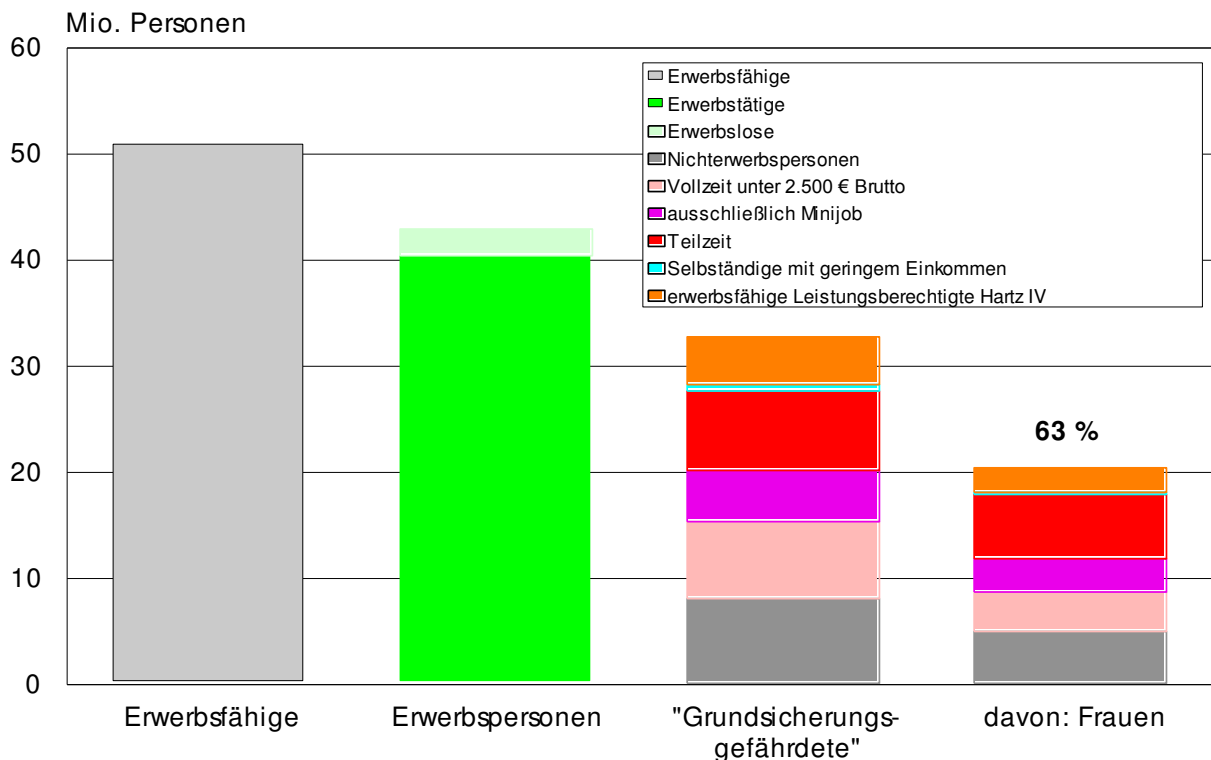
zumindest temporären Vermeidung stationärer Pflege ist eine Ausweitung des Angebotes solcher Wohnungen sinnvoll. Wie die Abbildung zeigt, ist es die Altersgruppe der Senioren (65 Jahre und mehr), die in den kommenden 20 Jahren deutlich zunimmt. Langfristig ist von erheblichen Verschiebungen bei den finanziellen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

3.4.1 Nachfragemöglichkeiten der Senioren

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

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

Abbildung 19: Erwerbsfähige, Erwerbspersonen und tendenziell „Grundsicherungsgefährdete“



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

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

Wie die Modellrechnungen zur Bevölkerungsentwicklung gezeigt haben, handelt es sich bei den Senioren um die einzig „sicher“ wachsende Altersgruppe. Unsicher ist dagegen deren Einkommen. Ob neben dem Bedarf an „sehr“ kleinen, barrierearmen Wohnungen auch in Söhlde 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 Erstnachfrage entfällt auf die betrachtete Altersgruppe.

Als spezifische Nachfrage wird die Anzahl der nachgefragten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1.000 Personen dieser Altersgruppe betrachtet. Im Landesdurchschnitt wurden in den vergangenen fünf Jahren jährlich 29,6 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1.000 Personen im Alter zwischen 30 und 45 Jahren nachgefragt, wobei die Werte in den größeren Städten in der Regel deutlich darunter liegen. Die Entwicklung in der Gemeinde Söhlde zeigt **Tabelle 3**. Der Durchschnittswert in der Gemeinde Söhlde liegt mit 50,7 höher als in Niedersachsen insgesamt und zudem auch weit höher als im Kreis Hildesheim insgesamt (27) und den Städten Braunschweig (9,7) und Salzgitter (18,9).

Die Nachfrage in Söhlde wurde über den Gesamtzeitraum seit 1995 zu knapp 80 % 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 Hildesheim, Salzgitter und Braunschweig. Wie Tabelle 3 zeigt, sind in Söhlde in der Vergangenheit deutliche Schwankungen des Neubaus und damit auch der Nachfrageziffer zu verzeichnen. Die hohen Werte der Nachfrageziffer bis etwa zum Jahr 2005 dürfte verfügbaren Wohnungen in Söhlde bei hoher Nachfrage der geburtenstarken Jahrgänge - auch bis dahin in Braunschweig oder Salzgitter wohnender Personen - zuzuschreiben sein.

Dieses Niveau konnte aber nur wenige Jahre aufrechterhalten werden. Rund fünf Jahre 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 den Städten Braunschweig und Salzgitter, aus denen ja ein 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 Söhlde auch von der Wohnungsmarktsituation in Braunschweig und Salzgitter.

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.

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

Jahr	30- bis 45-Jährige	Angebot aus		Gesamtangebot = Nachfrage	Nachfrage je 1.000 30-45 Jähriger
		Bestand	Neubau		
1995	1.815	67	34	101	55,6
1996	1.866	71	23	94	50,4
1997	1.887	65	9	74	39,2
1998	1.940	67	23	90	46,4
1999	1.989	72	43	115	57,8
2000	2.019	57	27	84	41,6
2001	2.021	61	40	101	50,0
2002	2.008	61	26	87	43,3
2003	1.988	56	23	79	39,7
2004	1.966	65	25	90	45,8
2005	1.948	56	23	79	40,6
2006	1.886	60	14	74	39,2
2007	1.833	63	6	69	37,6
2008	1.751	66	3	69	39,4
2009	1.688	60	5	65	38,5
2010	1.585	67	4	71	44,8
2011	1.491	74	2	76	51,0
2012	1.416	51	13	64	45,2
2013	1.370	71	12	83	60,6
2014	1.351	61	4	65	48,1
2015	1.299	55	8	63	48,5
Veränder. in v.H.	-516 -28,4			Durchschnitt ab 2011	50,7

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 herauswuchsen und die Zahl der 30- bis unter 45-Jährigen stark abgenommen hat. In Söhlde ist deren Zahl seit dem Jahr 2001 um 36 % zurückgegangen. In den Szenarien A und B wird sich der Rückgang fortsetzen, während sich in Szenario C mit hoch angesetzter Zuwanderung eine Stagnation der Altersgruppengröße einstellen wird.

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

**Tabelle 4: Entwicklung der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhaus-
wohnungen in der Gemeinde Söhle in den drei Szenarien**

Jahr	30- bis 45-Jährige			vermarktbarer Neubau *)		
	Szenario A	Szenario B	Szenario C	Szenario A	Szenario B	Szenario C
2015	1.299	1.299	1.299	-	-	-
2016	1.260	1.254	1.263	22	22	22
2017	1.240	1.228	1.246	14	13	14
2018	1.232	1.214	1.241	13	13	14
2019	1.224	1.200	1.236	12	12	13
2020	1.215	1.185	1.228	13	12	14
2021	1.207	1.173	1.221	12	12	12
2022	1.197	1.159	1.212	12	12	12
2023	1.189	1.149	1.207	12	12	12
2024	1.178	1.138	1.199	12	12	12
2025	1.174	1.134	1.197	12	11	12
2026	1.188	1.148	1.213	12	12	12
2027	1.206	1.166	1.234	13	12	13
2028	1.222	1.182	1.252	12	12	13
2029	1.233	1.192	1.267	12	12	13
2030	1.253	1.209	1.290	13	14	14
2031	1.260	1.214	1.300	13	12	14
2032	1.262	1.215	1.306	13	13	13
2033	1.257	1.206	1.303	14	12	15
2034	1.254	1.203	1.301	13	12	13
2035	1.246	1.193	1.298	13	12	14
Veränder. in v.H.	-53 -4,1	-106 -8,2	-1 -0,1			
Summe				262	254	271

*) Mindestens 20 % der Gesamtnachfrage

Ein stärkerer Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern wird nur bei einer dauerhaft erhöhten Preisdifferenz zu Braunschweig und Salzgitter möglich sein. Die Wohnungsknappheit in den größeren Städten hat die Preisdifferenz wieder erhöht, wodurch gegenwärtig wieder eine höhere Bautätigkeit in Söhle möglich wäre.

3.5 Investoren für den künftigen Wohnungsbau in der Gemeinde Söhlde

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

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

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

Der Geschosswohnungsbau war bisher in Söhlde eher eine Randerscheinung. Vom Wohnungsbau der vergangenen 30 Jahre entfielen lediglich 15 % der Wohnungen auf Neubauten von Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen. Angesichts der demografischen Szenarien sind für die Zukunft in Söhlde allenfalls einzelne Sonderprojekte zum Beispiel im Bereich barrierearmer/-freier Wohnungen zu erwarten. Für konventionellen Mietwohnungsbau oder sozialen Mietwohnungsbau fehlen in Söhlde die Voraussetzungen seitens der Bevölkerung. Die Eigentümerquote von knapp 66 % und auch der sehr geringe Anteil an Mindestsicherungsleistungsbeziehern sprechen dagegen. Ab-

gesehen 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 Söhle entscheiden.

Insofern bleiben die Empfehlungen,

1. die Zahl an Wohnungen im öffentlichen Eigentum zur Absicherung der langfristigen Wohnmöglichkeiten benachteiligter Haushalte zu erhöhen und
2. als Vorbereitung auf Zuwanderungsschübe dauerhaft unmittelbar bebaubare Grundstücke vorzuhalten.

4 Fazit der Untersuchung

Die Gemeinde Söhlde ist ein klassischer Wohnstandort im Einzugsgebiet mehrerer 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 Söhlder Haushalte leben zu knapp 67 % im Wohneigentum und 80 % der neuen Wohnungen wurden in Ein- und Zweifamilienhäusern gebaut.

Das in Söhlde Anfang der 1990er Jahre entstandene Wohnungsdefizit wurde durch verstärkten Wohnungsbau abgebaut und seit Mitte des letzten Jahrzehnts ist der Wohnungsmarkt in Söhlde eher von einem Überangebot als von einer Mangelsituation geprägt.

Unabhängig von der Gesamtsituation auf dem Söhlder Wohnungsmarkt bestehen latente zusätzliche Bedarfe für ältere Menschen und für Menschen mit Behinderung. Hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung zeigt sich in den drei gerechneten Szenarien ein stabiler Sterbeüberschuss. Um die Einwohnerzahl auf dem heutigen Stand zu halten, wären die in Szenario C angesetzten Wanderungsgewinne in Höhe von 40 Personen je Jahr ausreichend.

Die Chancen liegen in der günstigen Anbindung an Braunschweig, Salzgitter bei guter eigener Infrastruktur. Wenn der Zuwanderungsdruck auf die genannten Regionen erhalten bleibt, woran sicher für die nächsten Jahre niemand zweifelt, bietet sich für Söhlde die Chance, mit einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis beim Wohnen Zuwanderer zu gewinnen.

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 Söhlde, ebenfalls Wanderungsgewinne zu realisieren. Es ist somit nicht nur die eigene Attraktivität Söhlde, sondern auch die auf EU- und Bundesebene bestimmte Zuwanderungspolitik, die die Einwohnerentwicklung vor Ort 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 Söhlde im Verhältnis zu den unmittelbar konkurrierenden Städten und Gemeinden.

Zunächst sollten sich die politischen Gremien in Söhlde 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 kann die Gewinnung von Investoren für den Standort Söhlde ein wesentlicher wohnungspolitischer Baustein sein. Ein unmittelbares Engagement der Gemeinde erscheint bei der hohen Eigentümerquote und dem niedrigen Stand an Mindestsicherungsleistungsempfängern nicht erforderlich. Sinnvoll wäre die Etablierung einer Wohnberatung für Einfamilienhausbesitzer zum barrierearmen Umbau und zum Abbau „selbst geschaffener“ Barrieren (z. B. durch die Anordnung von Möbelstücken, Teppichen und ähnlichen Einrichtungsgegenständen) .

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 Söhlde.