

# **Pestel-Wohnmonitor-2020**

## **Gemeinde Algermissen**

- bisherige Entwicklung und Szenarien zur künftigen Entwicklung -



Hannover, Juli 2020

**Auftraggeber:**

**kwg** Kreiswohnbauengesellschaft Hildesheim mbH

Kaiserstraße 15

31134 Hildesheim

Tel.: 05121/976 – 0

Fax: 05121/976 – 66

E-Mail: [info@kwg-hi.de](mailto:info@kwg-hi.de)

Internet: [www.kwg-hi.de](http://www.kwg-hi.de)

**ABEG Baulandentwicklungsgesellschaft mbH**

**Algermissen GmbH & Co. KG**

Marktstraße 7

31191 Algermissen

Tel.: 05126 9100-90

Fax: 05126 9100-91

---

**Erstellt vom:**

ISP Eduard Pestel Institut für Systemforschung e. V.

Dipl.-Soz.wirt Jonas Abraham

Dipl.-Ök. 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	III
Abbildungsverzeichnis	IV
Zusammenfassung der Ergebnisse	V

	Seite
<b>1 Die Entwicklung in der Gemeinde Algermissen bis 2019</b>	<b>1</b>
1.1 Bevölkerung insgesamt	1
1.2 Wanderungsbewegungen	2
1.3 Arbeitsplätze	4
1.4 Wohnungsbestand und Wohnungsbau	5
1.5 Private Haushalte	8
1.6 Befragung von Experten in Algermissen	10
1.7 Haushalte mit niedrigen Einkommen in Algermissen	11
1.8 Wohnungsmarktsituation Ende 2019	13
1.9 Fazit der Entwicklung bis 2019	14
<b>2 Projektion der Entwicklung</b>	<b>16</b>
2.1 Bevölkerung	16
2.2 Private Haushalte	22
2.3 Wohnungsbedarf	23
2.4 Bau von Einfamilienhäusern	26
2.5 Angebot an Mietwohnungen in Algermissen	26
<b>3 Fazit der Untersuchung</b>	<b>28</b>

### Tabellenverzeichnis

	Seite
<b>Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung von 1995 bis 2019 in der Gemeinde Algermissen, im übrigen Kreis Hildesheim, im Land Niedersachsen und in Deutschland insgesamt</b>	<b>1</b>
<b>Tabelle 2: Beschäftigtenentwicklung von 1995 bis 2019 in der Gemeinde Algermissen, im übrigen Kreis Hildesheim sowie dem Land Niedersachsen und in Deutschland</b>	<b>4</b>
<b>Tabelle 3: Die wichtigsten Arbeitsorte der in Algermissen wohnenden und nicht im Ort arbeitenden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten</b>	<b>6</b>
<b>Tabelle 4: Wohnungsbestandsentwicklung von 1995 bis 2019 in der Gemeinde Algermissen, im übrigen Kreis Hildesheim sowie dem Land Niedersachsen und in Deutschland</b>	<b>6</b>
<b>Tabelle 5: Wohnungsmarktsituation 1995 und 2019 in der Gemeinde Algermissen, im übrigen Kreis Hildesheim sowie dem Land Niedersachsen und in Deutschland</b>	<b>13</b>

## Abbildungsverzeichnis

	Seite
<b>Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Algermissen von 1995 bis 2019</b>	<b>2</b>
<b>Abbildung 2: Wanderungsbewegungen zwischen der Gemeinde Algermissen und verschiedenen Regionen von 1995 bis 2017</b>	<b>3</b>
<b>Abbildung 3: Beschäftigten- und Pendlerentwicklung in der Gemeinde Algermissen von 1995 bis 2019</b>	<b>5</b>
<b>Abbildung 4: Wohnungsfertigstellungen in der Gemeinde Algermissen von 1995 bis 2019</b>	<b>7</b>
<b>Abbildung 5: Wohnungsbestand nach Baualtersklassen in der Gemeinde Algermissen, dem übrigen Kreis Hildesheim und Niedersachsen 2019</b>	<b>9</b>
<b>Abbildung 6: Haushaltsentwicklung in der Gemeinde Algermissen von 1995 bis 2019</b>	<b>8</b>
<b>Abbildung 7: Entwicklung der Zahl an Beziehern von Mindestsicherungsleistungen in der Gemeinde Algermissen von 2007 bis 2018</b>	<b>12</b>
<b>Abbildung 8: Durchschnittliche Wanderungssalden der vergangenen vier Siebenjahreszeiträume sowie die Ansätze in den Szenarien für die Gemeinde Algermissen</b>	<b>16</b>
<b>Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Algermissen bis 2019 sowie in den vier Szenarien bis 2035</b>	<b>18</b>
<b>Abbildung 10: Entwicklung der unter 18-jährigen Bevölkerung in der Gemeinde Algermissen bis 2019 sowie in den vier Szenarien bis 2035</b>	<b>18</b>
<b>Abbildung 11: Entwicklung der Bevölkerung zwischen 18 Jahren und dem Eintritt ins Ruhestandsalter in der Gemeinde Algermissen bis 2019 sowie in den vier Szenarien bis 2035</b>	<b>19</b>
<b>Abbildung 12: Entwicklung der Ruhestandsbevölkerung in der Gemeinde Algermissen bis 2019 sowie in den vier Szenarien bis 2035</b>	<b>19</b>
<b>Abbildung 13: Entwicklung des „Altenquotienten“ in der Gemeinde Algermissen bis 2019 sowie in den Szenarien bis 2035</b>	<b>21</b>
<b>Abbildung 14: Entwicklung der privaten Haushalte in der Gemeinde Algermissen bis 2019 sowie in den verschiedenen Szenarien bis 2035</b>	<b>22</b>
<b>Abbildung 15: Wohnungsbedarf in der Gemeinde Algermissen von 2018 bis 2035 in den verschiedenen Szenarien</b>	<b>23</b>
<b>Abbildung 16: Entwicklung der Altersgruppe "18 bis unter 25 Jahre" und der Sterbefälle in der Gemeinde Algermissen von 2011 bis 2019 und in Szenario C bis 2035</b>	<b>25</b>

## **ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE**

### **Bevölkerung und Haushalte**

- Im Gegensatz zum Kreis Hildesheim insgesamt (-4,9 %) stieg die Einwohnerzahl in Algermissen von 1995 bis 2018 um 7 % an. Die Einwohnerzunahme in Algermissen beruhte ausschließlich auf dem Wanderungsgewinn. Die Sterbefälle lagen dagegen über der Zahl der Geburten, so dass Algermissen durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung fast 160 Einwohner verlor.
- Auf kleinräumiger Ebene waren gegenüber dem übrigen Kreis Hildesheim und dem übrigen Deutschland Wanderungsverluste zu verzeichnen. Diese wurden aber von Wanderungsgewinnen, vor allem aus der Region Hannover, überkompensiert. Der Wanderungsgewinn aus dem Ausland war demgegenüber nachrangig.
- Weil die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,575 (1995) Personen auf 2,188 (2019) abnahm, ist die Zahl der privaten Haushalte mit knapp 27 % weit stärker als die Einwohnerzahl gestiegen.
- Der Anteil einkommensarmer Haushalte lag 2018 in der Gemeinde Algermissen mit etwa 5 % weit unter dem Landesdurchschnitt von knapp 16 %.

### **Beschäftigung**

- Die Zahl der Arbeitsplätze für sozialversicherungspflichtig Beschäftigte hat sich in der Gemeinde Algermissen seit 1995 zwar leicht erhöht, spielt aber für die Bevölkerung in Algermissen nach wie vor nur eine untergeordnete Rolle. Nur 9 % der in Algermissen wohnenden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten arbeiten auch in Algermissen.
- Die wichtigsten Arbeitsorte der Auspendler aus Algermissen sind die Städte Hannover und Hildesheim.

### **Wohnungsmarktsituation**

- Die Gemeinde Algermissen hat bei weiterhin hohem Zuzugsdruck auch Hannover einen insgesamt ausgeglichenen Wohnungsmarkt. Die Experten wiesen auf eine zunehmende Mietwohnungsnachfrage hin.
- Trotz der im Durchschnitt vergleichsweise jungen Wohnungen kann von einem hohen Bedarf an energetischen Sanierungen ausgegangen werden.

### **Zukunftsszenarien: Bevölkerung und Haushalte**

- Die Gemeinde Algermissen kann wegen ihrer Lage zu Hannover über das Angebot konkurrenzfähiger Baugebiete und Wohnungen das Ausmaß der Zuzüge steuern.

### **Zukunftsszenarien: Wohnungsbedarf und Wohnungsbau**

- Ein klassischer Wohnungsbedarf lässt sich erst ermitteln, wenn die Gemeinde über ihre „Wunschentwicklung“ entschieden hat. Die Szenarien zeigen mögliche Entwicklungen.
- Der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern wird auch den künftigen Wohnungsbau dominieren; der begrenzte Bau von geförderten Mietwohnungen in Algermissen ist sinnvoll, da er den veränderten Mobilitätsbedürfnissen junger Erwerbstätiger (potenzielle Zuwanderer) Rechnung trägt und langfristig die Versorgung einkommensarmer Haushalte sichert.

### **Handlungsoptionen mit Wirkung auf den Wohnungsmarkt der Gemeinde Algermissen**

- Zuwanderungs- und Wohnungspolitik ist in der Gemeinde Algermissen eine zentrale Aufgabe des Rates über die klassischen Wohnungsmarktakteure hinaus. Insbesondere die Attraktivitätserhöhung (z.B. gutes Angebot an Kinderbetreuung, Attraktivierung des Wohnumfelds, vor allem im Bestand) bzw. das Darstellen vorhandener Attraktivität mittels Marketings kann den Zuzug beeinflussen.

# Pestel-Wohnmonitor-2020

## Gemeinde Algermissen

### 1 Die Entwicklung in der Gemeinde Algermissen bis 2019

#### 1.1 Bevölkerung insgesamt

Die Bevölkerung in der Gemeinde Algermissen stieg seit 1995 um 7,6 % auf gut 7.900 Einwohner. Diese Zunahme war stärker als in Niedersachsen (3,4 %) und in Deutschland insgesamt (2,4 %), wie **Tabelle 1** zeigt. Im Kreis Hildesheim insgesamt sank die Einwohnerzahl dagegen.

**Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung von 1995 bis 2018 in der Gemeinde Algermissen, im Kreis Hildesheim, im Land Niedersachsen und in Deutschland insgesamt**

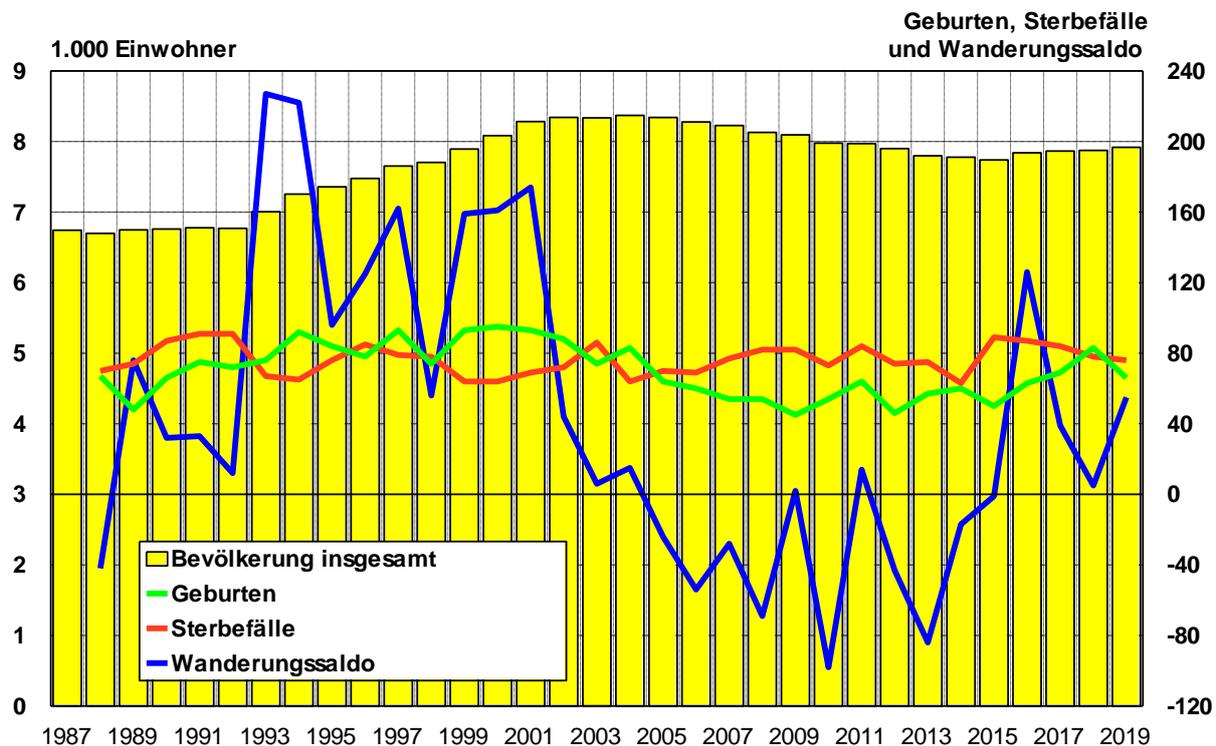
Jahr	Gemeinde Algermissen	Kreis Hildesheim	Niedersachsen	Deutschland
1995	7.358	290.968	7.734.089	81.195.723
2019	7.918	275.817	7.993.608	83.166.711
<b>Veränderung insgesamt in v.H.</b>	<b>560 7,6</b>	<b>-15.151 -5,2</b>	<b>259.519 3,4</b>	<b>1.970.988 2,4</b>
natürlicher Saldo in v.H.	-167 -2,3	-25.879 -8,9	-372.724 -4,8	-3.315.202 -4,1
Wanderungssaldo in v.H.	727 9,9	10.728 3,7	632.243 8,2	5.286.190 6,5

Quellen: Statistisches Landesamt Niedersachsen, Statistisches Bundesamt

Im Vergleich zu Niedersachsen, Deutschland und vor allem dem Kreis Hildesheim fiel der Sterbeüberschuss in Algermissen geringer aus. Der relative Bevölkerungsverlust aus der Differenz zwischen Sterbefällen und Geburten lag in der Summe der Jahre 1996 bis 2019 nur bei 2,3 % der Ausgangsbevölkerung, während er im Kreis Hildesheim insgesamt 8,9 % erreichte. Der relative Wanderungsgewinn hatte in Algermissen mit +9,9 % der Ausgangsbevölkerung den höchsten Wert im Vergleich.

Den Verlauf der Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Algermissen zeigt **Abbildung 1**. Nach einem Anstieg der Einwohnerzahl in 1990er-Jahren folgte eine kurze Stagnationsphase bis 2005, die dann von einem bis 2015 währenden Bevölkerungsrückgang abgelöst wurde. Seit 2016 stieg die Einwohnerzahl in Algermissen wieder.

**Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Algermissen von 1987 bis 2019**



Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen; Gemeinde Algermissen; eigene Berechnungen (die beim Zensus 2011 festgestellte Differenz der Einwohnerzahl zur Fortschreibung in Höhe von 79 Personen wurde auf den Zeitraum 1987 bis 2011 verteilt)

## 1.2 Wanderungsbewegungen

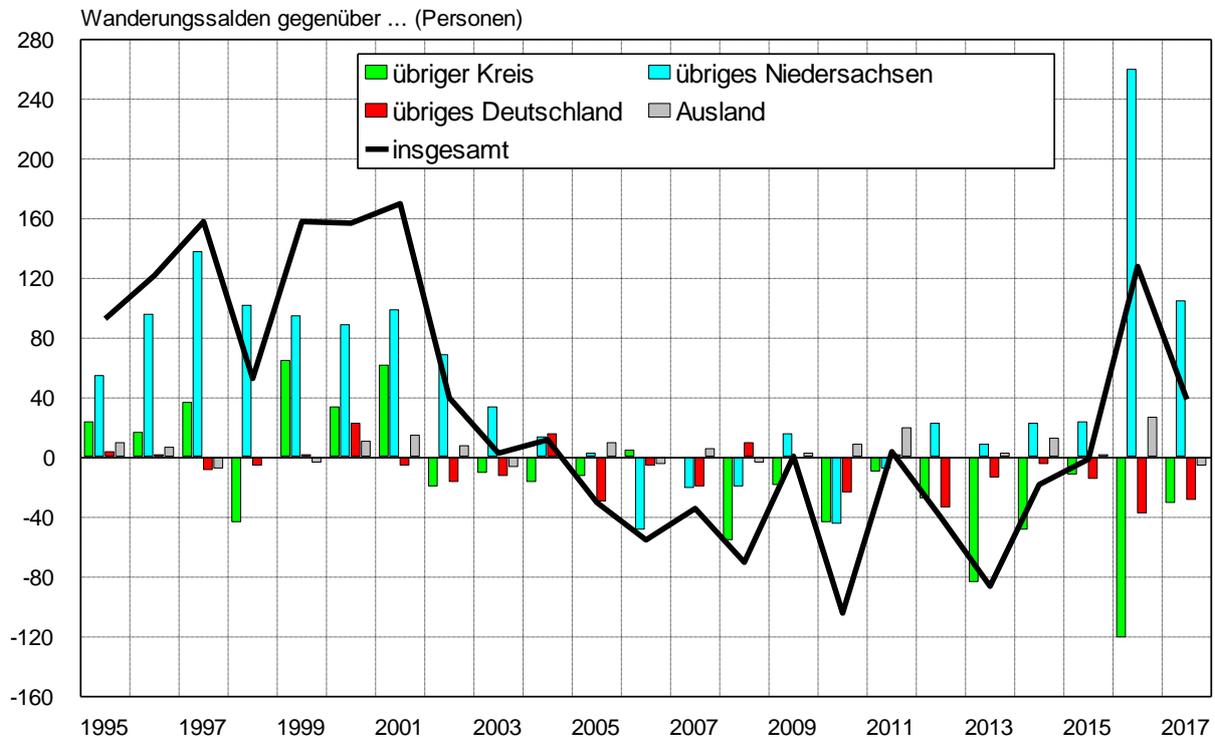
Die Wanderungsbewegungen zeigen hohe Wanderungsgewinne bis zum Jahr 2001 und eine erneute Zuwanderungsspitze im Jahr 2016. In der Zeit dazwischen überwiegen die Fortzüge.

An den übrigen Kreis Hildesheim verlor die Gemeinde Algermissen im Zeitraum von 1995 bis 2017 insgesamt gut 300 Einwohner durch die Wanderungsbewegungen. Aus dem übrigen ehemaligen Bezirk Hannover gewann die Gemeinde dagegen rund 950 Einwohner. Hier ist der Wanderungsgewinn vor allem auf den Austausch mit der Region Hannover zurückzuführen. Gegenüber dem übrigen Land Niedersachsen war die Wanderungsbilanz in diesem Zeitraum mit +166 Personen ebenfalls positiv. In diesem Wanderungsgewinn sind auch die Zuzüge von Spätaussiedlern aus Friedland und Zuweisungen von Flüchtlingen und Asylbewerbern aus Erstaufnahmeeinrichtungen in Niedersachsen enthalten.

An das übrige Deutschland verlor Algermissen durch die Wanderungsbewegungen gut 200 Personen. Es handelt sich dabei im Wesentlichen um die sogenannte Ausbildungsabwanderung junger Menschen, die zum Studium in ein anderes Bundesland ziehen, aber auch um arbeitsplatzbedingte Abwanderungen in die wirtschaftlich stärkeren südlichen Bundesländer.

Die direkte Wanderungsbilanz mit dem Ausland war von 1995 bis 2017 mit +109 Personen deutlich positiv.

**Abbildung 2: Wanderungsbewegungen zwischen der Gemeinde Algermissen und verschiedenen Regionen von 1995 bis 2017**



Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen

Insgesamt kann festgestellt werden:

- Die Wanderungsverluste an den übrigen Kreis Hildesheim halten unvermindert an.
- Die Wanderungsgewinne aus dem übrigen ehemaligen Bezirk Hannover kamen zwischen 2005 und 2011 praktisch zum Erliegen. Anschließend setzte diese Zuwanderung wieder ein.
- Die Wanderungsbilanz mit dem übrigen Niedersachsen wies im Zeitablauf starke Schwankungen auf. Dies dürfte am Einfluss der über Erstaufnahmeeinrichtungen zugezogenen Menschen liegen, womit ein enger Zusammenhang mit der Auslandszuwanderung in Deutschland insgesamt besteht.
- Der über die Gemeinde Friedland (Kreis Göttingen, Niedersachsen) laufende Zuzug von Spätaussiedlern aus Osteuropa kann als abgeschlossen betrachtet werden und dürfte keinen Einfluss mehr auf die Wanderungsbilanz der Gemeinde Algermissen haben.
- Die bis Ende der 1990er-Jahre hohen Zuwanderungen aus Ostdeutschland sind nahezu zum Erliegen gekommen, weil wegen der dortigen Altersstruktur die jungen Menschen in ihrer unmittelbaren Umgebung Arbeits-, Ausbildungs- und Studienplätze finden. Eine „neue“ Abwanderung Ost ist nicht zu erwarten.

- Die unmittelbaren Wanderungsbewegungen gegenüber dem Ausland werden auch künftig immer wieder von aktuellen internationalen Ereignissen beeinflusst. Mit der bundesweit wiederauflebenden Auslandszuwanderung (zunächst die Arbeitsmigration aus der übrigen EU, zu der ab 2014 die Flüchtlingszuwanderung hinzukam) hat sich auch in Algermissen der positive Wanderungssaldo weiter verstärkt und im Jahr 2016 einen vorläufigen Höhepunkt erreicht.

### 1.3 Arbeitsplätze

Die Zuzugsattraktivität einer Region kann auf dem Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot, der Infrastruktur vor Ort, der Lage, den Wohnkosten oder auch den kulturellen oder landschaftlichen Besonderheiten basieren. Die Kombination mehrerer Merkmale stärkt die Attraktivität weiter. Ein typisches Beispiel ist die Stadt München, wo ein Höchstmaß an wirtschaftlicher Attraktivität mit einem hohen Angebot an Ausbildungs- und Studienmöglichkeiten kombiniert wird. Hinzu kommt der hohe Naherholungswert von Seen und Bergen im näheren Umfeld, die schnelle Erreichbarkeit attraktiver Ferienorte in Österreich, der Schweiz und Italien sowie die Infrastruktur einer Metropole mit mehr als einer Million Einwohnern. Limitiert wird der Zuzug nach München über die Wohnmöglichkeiten und damit vor allem über den Preis des Wohnens.

Obwohl die Zahl der Arbeitsplätze vor Ort eher bescheiden ist und auch deren Entwicklung nicht mit der im Kreis, im Land und im Bund mithalten konnte (vgl. **Tabelle 2**), bietet die Gemeinde Algermissen offensichtlich ausreichend Vorzüge, vor allem gegenüber der Region Hannover, um dauerhafte Wanderungsgewinne aus diesem Nahbereich zu generieren.

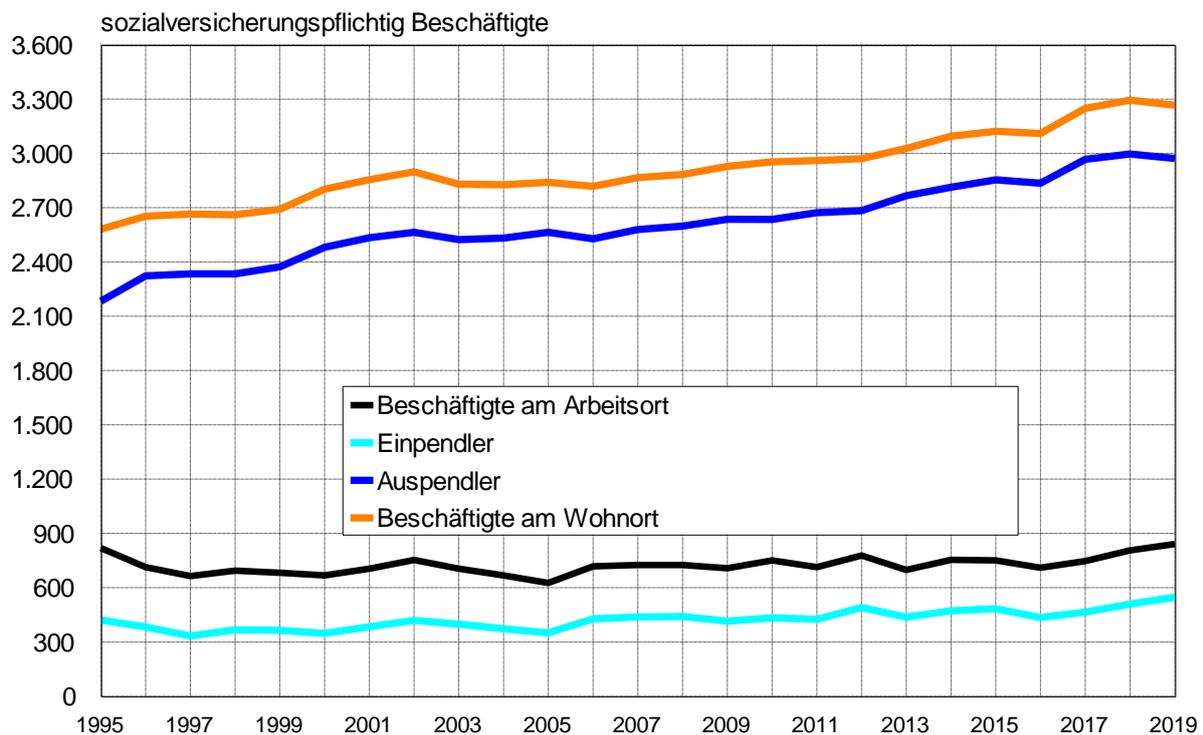
**Tabelle 2: Beschäftigte am Arbeitsort von 1995 bis 2019 (jeweils 30.6.d.J.) in der Gemeinde Algermissen, im Kreis Hildesheim sowie dem Land Niedersachsen und in Deutschland**

Jahr	Gemeinde Algermissen	Kreis Hildesheim	Niedersachsen	Deutschland
1995	819	84.976	2.396.996	28.110.634
2019	841	92.812	3.007.560	33.407.262
Veränderung in v.H.	22 2,7	7.836 9,2	610.564 25,5	5.296.628 18,8

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Die Entwicklung der Beschäftigten am Arbeits- und Wohnort sowie der Ein- und Auspendler zeigt **Abbildung 3**. Der Tiefpunkt der Beschäftigtenzahlen lag im Jahr 2005. Seitdem hat sich die Zahl der Arbeitsplätze für sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Algermissen zwar wieder um über 200 erhöht, das Niveau liegt aber mit knapp 11 Arbeitsplätzen je 100 Einwohner weit unter dem Landesdurchschnitt von gut 37 Arbeitsplätzen für sozialversicherungspflichtig Beschäftigte je 100 Einwohner. Die Zahl der in Algermissen wohnenden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten hat sich um knapp 20 % erhöht.

**Abbildung 3: Beschäftigten- und Pendlerentwicklung in der Gemeinde Algermissen von 1995 bis 2019**



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Von den in Algermissen wohnenden Beschäftigten arbeiteten 2019 weniger als 10 % auch in Algermissen. Die wichtigsten Arbeitsorte der Auspendler aus Algermissen waren im Jahr 2017 (vgl. **Tabelle 3**) die Landeshauptstadt Hannover (933 Pers.) und die Stadt Hildesheim (668 Pers.). Mit deutlichem Abstand folgen die Stadt Laatzen (156 Pers.), die Gemeinde Harsum (152 Pers.) sowie die Städte Sarstedt (142 Pers.), Sehnde (121 Pers.) und Lehrte (75 Pers.). Im Vergleich zum Jahr 2002 hat vor allem die Bedeutung der Stadt Hildesheim als Arbeitsort für Auspendler abgenommen. Insgesamt arbeiteten knapp 90 % der Auspendler im übrigen Kreis Hildesheim, der Region Hannover und dem Kreis Peine. Als Fernpendler arbeiten knapp 5 % der Auspendler in anderen Bundesländern.

Bei den Einpendlern hat der Nahbereich ebenfalls einen Anteil von mehr als 85 %, wobei der Anteil der unmittelbar angrenzenden Kommunen sowie der Stadt Hildesheim deutlich höher liegt als bei den Auspendlern.

**Tabelle 3: Die wichtigsten Arbeitsorte der in Algermissen wohnenden und nicht im Ort arbeitenden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten**

Region	2002		2017	
	Einpendler	Auspendler	Einpendler	Auspendler
Stadt Hannover	25	834	32	933
Stadt Hildesheim	94	708	102	668
Stadt Laatzen	10	126	u. 10	156
Harsum	52	128	37	152
Stadt Sarstedt	16	116	17	142
Stadt Sehnde	19	75	17	121
Stadt Lehrte	20	59	u. 10	75
übrige Region Hannover	22	133	38	162
übriger Kreis Hildesheim	67	101	95	108
Kreis Peine	45	76	62	97
<b>Summe</b>	<b>370</b>	<b>2.356</b>	<b>400</b>	<b>2.614</b>
<b>Pendler insgesamt</b>	<b>419</b>	<b>2.564</b>	<b>465</b>	<b>2.967</b>
<b>Anteil Pendler aus der Region</b>	<b>88,3%</b>	<b>91,9%</b>	<b>86,0%</b>	<b>88,1%</b>

#### 1.4 Wohnungsbestand und Wohnungsbau

Eine deutliche Zunahme der Bevölkerung ist nur möglich, wenn zusätzliche Wohnmöglichkeiten geschaffen oder bisherige Leerstände bezogen werden. Die Entwicklung des Wohnungsbestandes seit 1995 zeigt **Tabelle 4**. Die Gemeinde Algermissen wies im Vergleich die höchste Zunahme an Wohnungen auf. Trotz der Bevölkerungsabnahme nahm der Wohnungsbestand auch im Kreis Hildesheim deutlich zu.

**Tabelle 4: Wohnungsbestandsentwicklung von 1995 bis 2019 in der Gemeinde Algermissen, im Kreis Hildesheim sowie dem Land Niedersachsen und in Deutschland**

Jahr	Gemeinde Algermissen	Kreis Hildesheim	Niedersachsen	Deutschland
1995	2.897	128.245	3.339.240	36.161.475
2019	3.742	143.067	4.027.384	42.507.435
<b>Veränderung in v.H.</b>	<b>845</b> <b>29,2</b>	<b>14.822</b> <b>11,6</b>	<b>688.144</b> <b>20,6</b>	<b>6.345.960</b> <b>17,5</b>

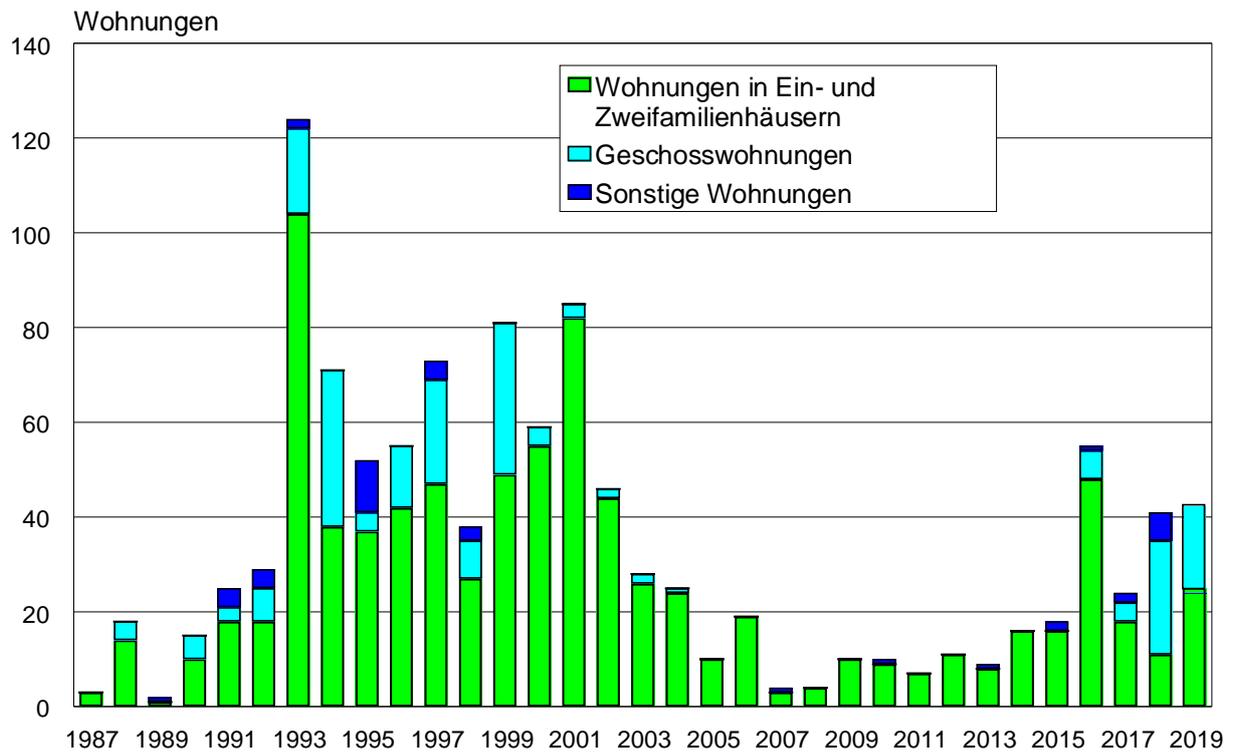
Quellen: Statistisches Landesamt Niedersachsen, Statistisches Bundesamt

In Niedersachsen insgesamt sowie in Deutschland nahm die Zahl der Wohnungen bei positiver Bevölkerungsentwicklung erheblich stärker zu als im Kreis Hildesheim, aber die Steigerung lag unter dem Wert der Gemeinde Algermissen.

Die Entwicklung des Wohnungsbaus in der Gemeinde Algermissen seit 1995 zeigt **Abbildung 4**. Deutlich zu erkennen ist das niedrige Niveau der Bautätigkeit von 2005 bis 2015. Wurden von 1995 bis 2004 im Durchschnitt 54 Wohnungen je Jahr gebaut,

so waren es von 2005 bis 2015 nur noch 11 Wohnungen je Jahr. Der beim Zensus 2011 festgestellte Leerstand in Höhe von 4,2 % des Wohnungsbestandes zeigte aber, dass dieser Rückgang des Wohnungsbaus zunächst auch gerechtfertigt war. Seit 2016 war das Bauniveau mit durchschnittlich 41 Wohnungen je Jahr wieder deutlich höher.

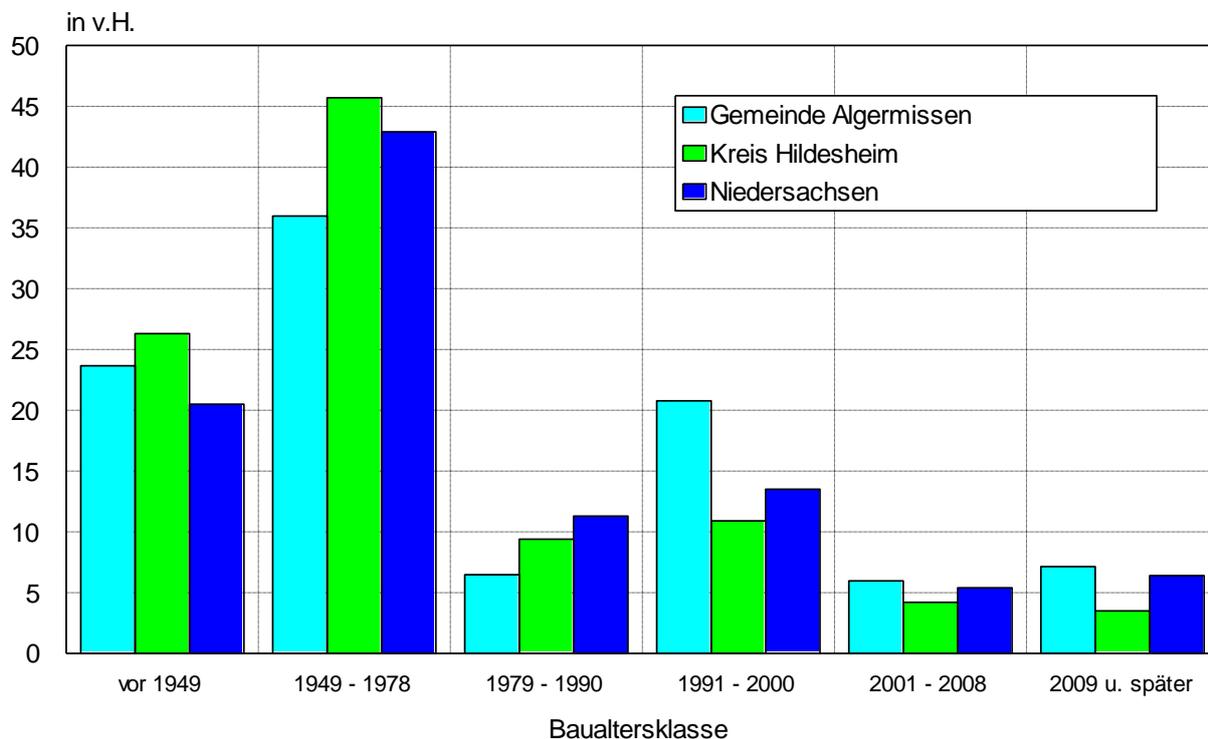
**Abbildung 4: Wohnungsfertigstellungen in der Gemeinde Algermissen von 1995 bis 2019**



Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen

Die Baualtersstruktur des Wohnungsbestandes in der Gemeinde Algermissen ist in **Abbildung 5** im Vergleich zum Kreis Hildesheim sowie dem Land Niedersachsen ausgewiesen. Knapp ein Viertel des aktuellen Wohnungsbestandes in der Gemeinde Algermissen wurde in der Zeit vor 1949 gebaut und ist dementsprechend 70 Jahre und älter. Im Kreis Hildesheim lag der Anteil dieses Altbaubestandes mit 26 % noch höher, während im Land Niedersachsen insgesamt nur gut 21 % der Wohnungsbestände dieser Baualtersklasse angehörten.

**Abbildung 5: Wohnungsbestand nach Baualtersklassen in der Gemeinde Algermissen, dem übrigen Kreis Hildesheim und Niedersachsen 2018**



Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen, eigene Berechnungen

Der Anteil der Nachkriegsbaualtersklasse 1949 bis 1978 erreichte in der Gemeinde Algermissen mit 36 % den niedrigsten Wert des Vergleichs. Der Kreis Hildesheim und das Land Niedersachsen lagen mit Anteilswerten von 46 % bzw. 43 % deutlich darüber. Auch die folgenden Baualtersklasse von 1979 bis 1990 wies in Algermissen einen geringeren Anteil am Bestand auf als im Kreis Hildesheim und im Land Niedersachsen. Höhere Anteile zeigten sich dagegen in Algermissen in allen Baualtersklassen ab 1991, wobei der Unterschied vor allem in der Klasse 1991 bis 2000 besonders hoch ausfiel. Dies zeigt den überdurchschnittlichen Wohnungsbau in Algermissen in dieser Zeit, die ja zugleich durch eine besonders starke Einwohnerzunahme gekennzeichnet war.

Vom gesamten Wohnungsbestand Ende 2018 entfielen in der Gemeinde Algermissen knapp 83 % auf Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Wohneigentumsquote lag mit gut 70 % deutlich über dem Landesdurchschnitt von rund 53 %.

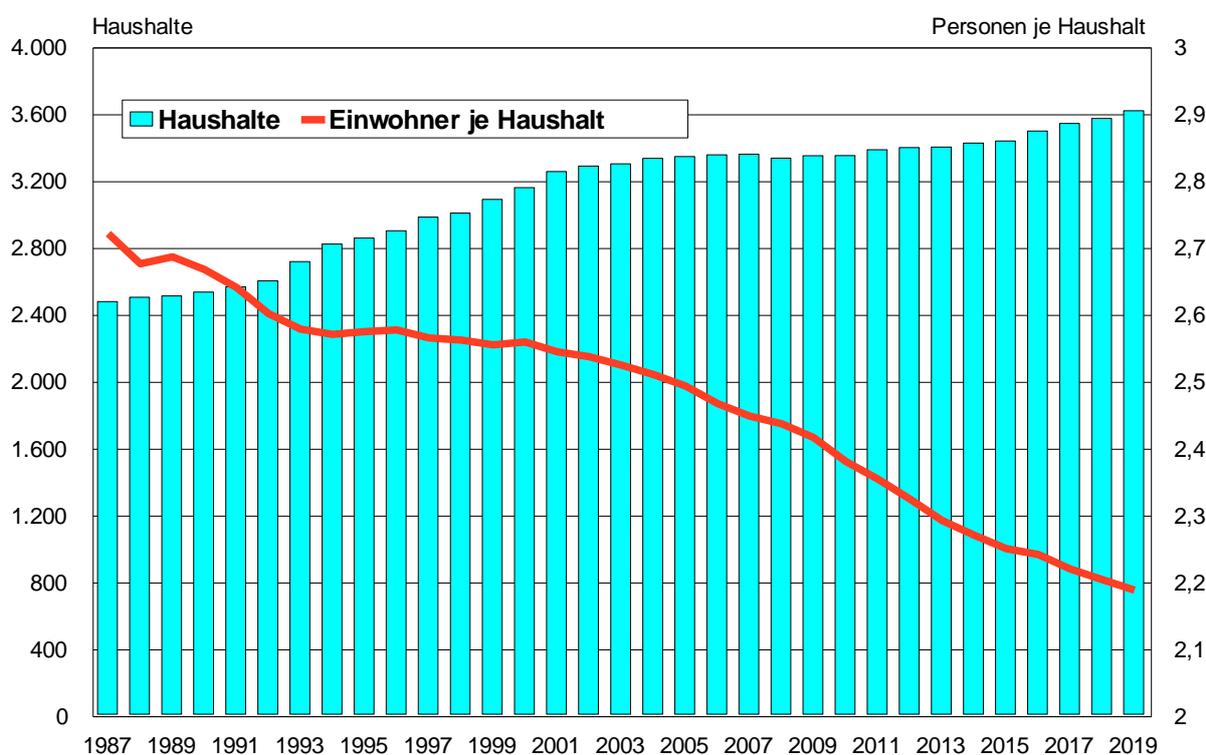
## 1.5 Private Haushalte

Die Steigerung des Wohnungsbestandes fiel in den vergangenen 70 Jahren deutlich stärker aus als die Zunahme der Bevölkerung, da die Haushaltsgröße laufend abnahm und damit der „Wohnkonsum“ je Einwohner stark gesteigert wurde.

Die Gründe für die abnehmende Haushaltsgröße lagen in sinkenden Kinderzahlen, der Ausweitung des Alleinlebens (Single-Dasein) in allen Altersgruppen sowie der Zunahme des Anteils älterer Menschen (mit hohem Single-Anteil durch den Tod des Partners und geringer Neubindung) an der Gesamtbevölkerung. Begleitet war diese Singularisierung von einer Ausweitung der Wohnfläche je Einwohner. Voraussetzung für die Singularisierung ist damit letztlich eine Steigerung der realen Einkommen oder eine Senkung des Preises fürs Wohnen.

Die Entwicklung der Zahl privater Haushalte ist in **Abbildung 6** ausgewiesen. Da die Zahl der privaten Haushalte auf der Gemeindeebene nur bei den Großzählungen (Volkszählung 1987, Zensus 2011) ermittelt wird, beruhen die ausgewiesenen Werte auf Modellrechnungen, die im Wesentlichen davon ausgehen, dass die zwischen den Zählungen festgestellte „Verkleinerung“ der Haushalte (Singularisierung) bei ausreichender Verfügbarkeit von Wohnungen ein kontinuierlicher Prozess gewesen wäre. Bei mangelnder Verfügbarkeit von Wohnungen, wie um das Jahr 1990 oder in der jüngsten Vergangenheit, wird der Zuzug von Haushalten gebremst oder sogar die Haushaltsbildung Einheimischer behindert, was in einer Stagnation oder gar einem temporären Anstieg der Haushaltsgröße seinen Ausdruck findet.

**Abbildung 6: Haushaltsentwicklung in der Gemeinde Algermissen von 1995 bis 2019**



Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen, eigene Berechnungen

In der Gemeinde Algermissen hat sich die durchschnittliche Zahl an Einwohnern je Haushalt von 2,7 Personen im Jahr 1987 über 2,35 Personen 2011 auf 2,2 Personen 2019 vermindert. Die nur schwache Haushaltsverkleinerung in der Zeit von 1993 bis

2003 dürfte in engem Zusammenhang mit dem starken Bau von Einfamilienhäusern und dem entsprechenden Zuzug von Familien in dieser Zeit stehen.

## **1.6 Befragung von Experten in Algermissen**

Zum methodischen Vorgehen bei der Erstellung des Pestel-Wohnmonitors für die Gemeinde Algermissen gehörte auch eine Reihe von kurzen Interviews mit Experten. In meist 15-minütigen Telefongesprächen wurden die Einschätzungen von Personen aus Stadtverwaltung, Maklerbüros und Immobilienwirtschaft zum Wohnungsmarkt in Algermissen anhand von standardisierten, halboffenen Interviewleitfäden eingeholt. Insgesamt wurden fünf dieser qualitativen Befragungen durchgeführt.

Die interviewten Personen wiesen in den Gesprächen auf folgende Eigenschaften des Wohnungsmarktes in Algermissen hin:

Auf dem Wohneigentumsmarkt wurde zum einen eine anhaltend hohe Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern festgestellt. Algermissen gehöre, so wie andere Kommunen im Norden des Kreises Hildesheim, zum erweiterten Einzugsbereich der Landeshauptstadt Hannover. Insbesondere Paare in der Familiengründungsphase treten als Nachfrager auf, die teils auch auf der Suche nach günstigeren Formen des Wohneigentums wie Doppelhaushälften oder Reihenhäusern seien. In diesem Zusammenhang wurden die Möglichkeiten der Kinderbetreuung in Algermissen positiv hervorgehoben.

Zum anderen würde von Einwohnern in höherem Alter inzwischen vermehrt nach altersgerechtem Wohneigentum gesucht. Diese Personen wollten ihre gegenwärtige Immobilie gerne verkaufen bzw. gegen eine altersgerechte Wohnung tauschen.

Als primäres Problem des Wohneigentumsmarktes wurde die Anzahl neu ausgewiesener Bauplätze genannt, die zu niedrig sei, um mit der Nachfrage Schritt zu halten. Beim Angebot an Bestandsimmobilien sei der von den Eigentümern erwartete Verkaufspreis häufig dem Zustand der Häuser nicht angemessen, was zu langen Verkaufsphasen führt.

Auch bei Mietwohnungen registrierten die Befragten eine steigende Nachfrage über alle Wohnungsgrößen hinweg, was sie ursächlich auf die steigenden Preise in Hannover und in Laatzen zurückführen – es finde inzwischen eine „Stadtflucht“ statt. Mit Mietpreisen von 4,50 € pro m<sup>2</sup> im Altbaubestand und 6 bis 7 € in der mittleren Lage weise Algermissen noch günstige Mietpreise auf. Allerdings sei das Angebot an Mietwohnungen zu klein. Die Gesprächspartner nannten verschiedene Personengruppen, die in der Gemeinde Algermissen nach Mietwohnungen suchten: Singlehaushalte (auch im mittleren bis höheren Alter nach privater Trennung), junge Paare und Großfamilien, die in den Städten keinen bezahlbaren, angemessen großen Wohnraum finden. Auch Mehrpersonenhaushalte, die Leistungen nach AsylbLG beziehen, suchten in Algermissen Wohnungen. Die Ansprüche der Vermieter seien hingegen häufig hoch; es gäbe generelle Vorbehalte gegenüber Mietern mit Kindern

und Haustieren sowie Empfängern von Mindestsicherungsleistungen, so dass eine Vermittlung dieser Haushaltstypen schwierig sei.

Auf die Frage nach den Marktsegmenten mit Zukunftspotenzial in Algermissen wurde am häufigsten eine Mischbebauung angegeben. Ein- und Zweifamilienhäuser ließen sich, so die Auffassung, sicher weiter problemlos vermarkten, es wurde aber zugleich für mehr Geschosswohnungsbau mit Wohnungen in verschiedenen Größen gewonnen. Gefragt seien Wohnungen in Größen zwischen zwei und fünf Zimmern, ab 50 m<sup>2</sup>, um preisgünstigen Wohnraum für Personen mit geringerem Einkommen und Familien zu schaffen. In diesem Zusammenhang wurde auf die hohen Kosten im Neubaubereich verwiesen, die auch aufgrund der hohen gesetzlichen Anforderungen bei 8,50 €/m<sup>2</sup> und darüber lägen. Dies wird zusammen mit den niedrigen Mieten im Bestand als Hauptgrund für die geringe Bauaktivität im Geschosswohnungsbau angeführt.

### 1.7 Haushalte mit niedrigen Einkommen in der Gemeinde Algermissen

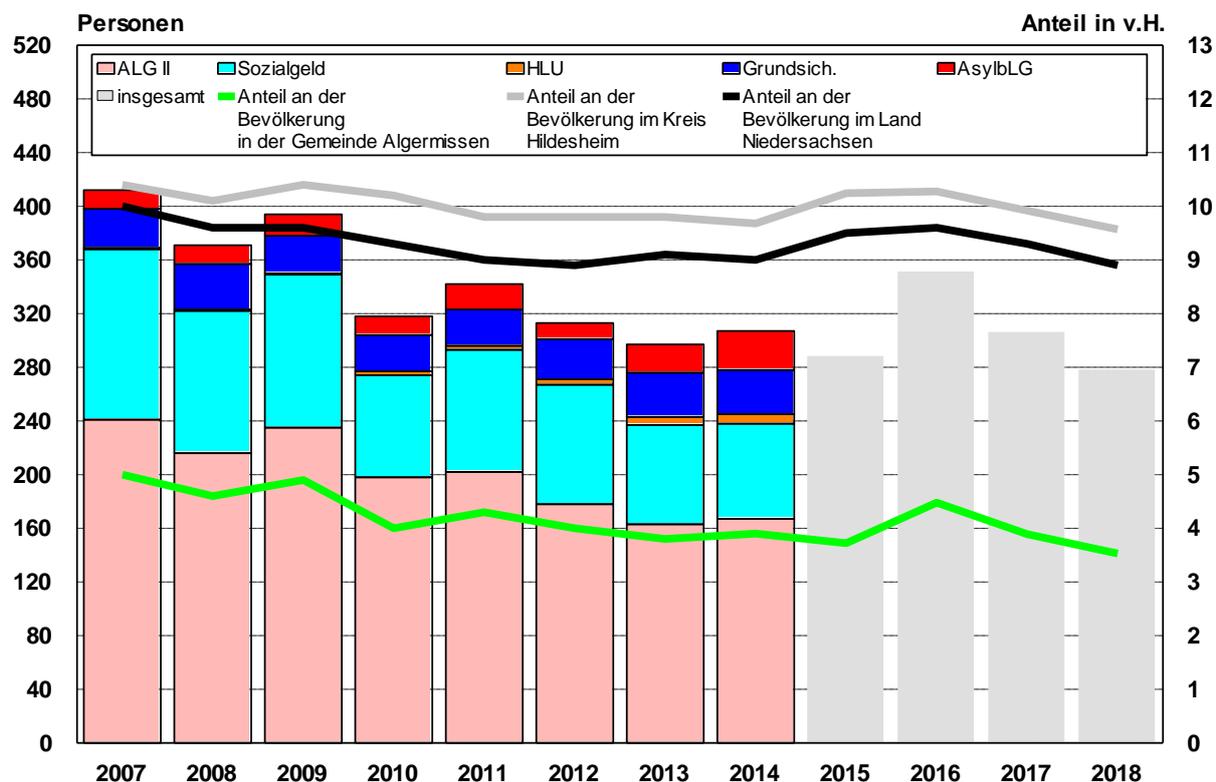
Die Ermittlung „einkommensarmer“ Haushalte stößt sowohl auf definitorische als auch empirische Erfassungsprobleme. Definitorisch ist der häufig verwendete Anteil „armutsgefährdeter“ Personen<sup>1</sup> insbesondere wegen der niedrigen Gewichtung von Kindern im Haushalt nach der aktuellen OECD-Skala nicht unumstritten. Zudem wird die „Armutgefährdung“ lediglich im Rahmen des Mikrozensus erfasst, es liegen deshalb nur Daten 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 Gemeindeebene hinunter als Zeitreihe vorliegt. Die Entwicklung der Zahl an Empfängern von „Arbeitslosengeld II“, „Hilfe zum Lebensunterhalt“, „Grundsicherung im Alter oder wegen Erwerbsunfähigkeit“ sowie „Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz“ in der Gemeinde Algermissen zeigt **Abbildung 7** in der Entwicklung von 2007 bis 2018. Seit 2015 wird vom Statistischen Landesamt Niedersachsen auf der Ebene der Samt- und Einheitsgemeinden nur noch die Gesamtzahl der Empfänger von Mindestsicherungsleistungen ausgewiesen.

Die Zahl der Empfänger von Mindestsicherungsleistungen sank in Algermissen von gut 400 Personen im Jahr 2007 auf rund 290 Personen im Jahr 2015 ab. Nach einem Anstieg auf 350 Personen im Jahr 2016 fiel deren Zahl dann bis 2018 auf nur noch 280 Personen. Allerdings gab es bei der Struktur Verschiebungen. Während die Zahl der Empfänger von Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch II (Arbeitslosengeld II und Sozialgeld) abnahm und die Zahl der Bezieher von Hilfe zum Lebensunterhalt (HLU) und Grundsicherung stagnierte, ist für das Jahr 2014 bereits ein Anstieg an Empfängern von Regelleistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (Asylb LG) auf knapp 30 Personen zu erkennen. Im Jahr 2016 hat sich die Zahl der Empfänger dieser Leistungen auf einen Höchstwert von 55 Personen erhöht.

---

<sup>1</sup> Als armutsgefährdet gelten alle Personen mit einem monatlichen Nettoeinkommen von weniger als 60 % des regionalen Durchschnitts, gemessen am Median.

**Abbildung 7: Entwicklung der Zahl an Beziehern von Mindestsicherungsleistungen in der Gemeinde Algermissen von 2007 bis 2018**



Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen

Der Anteil der Leistungsempfänger an der Bevölkerung lag in der Gemeinde Algermissen Ende 2018 mit 3,5 % um 1,5 Prozentpunkte unter dem Wert des Jahres 2007. Im Kreis Hildesheim bezogen 9,6 % der Einwohner Mindestsicherungsleistungen und in Niedersachsen insgesamt lag der Anteil bei 8,9 %. Der Anteil einkommensarmer Menschen liegt damit in der Gemeinde Algermissen erheblich unter dem Landesdurchschnitt, während der Anteil im Kreis Hildesheim insgesamt leicht oberhalb des Landeswertes liegt.

Insgesamt galten 2018 in Niedersachsen 15,0 % der Einwohner als armutsgefährdet. Damit liegt der Anteil der tendenziell als einkommensarm zu bezeichnenden Personen um knapp 70 % höher als der Anteil der Beziehern von Mindestsicherungsleistungen. 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 Anteils von knapp 19 % der privaten Haushalte, die als Bedarfsträger für sozialen Mietwohnraum betrachtet werden können<sup>2</sup>. In Algermissen liegt dieser Anteil wegen der sehr niedrigen Zahl an Empfängern von Mindestsicherungsleistungen weit darunter, aber es kann von etwa 6 % der Haushalte ausgegangen werden, für die eine Sozialwohnung angemessen wäre. Dies wären in Algermissen etwa 220 Haushalte.

<sup>2</sup> Günther, M.: Bedarf an Sozialwohnungen in Deutschland; Untersuchung im Auftrag der Wohnungsbau Initiative, Berlin 2012

## 1.8 Wohnungsmarktsituation Ende 2019

Ein wichtiger Indikator zur Beurteilung der Wohnungsmarktsituation ist der Leerstand. Für einen funktionierenden Wohnungsmarkt wird heute in der Regel eine Leerstandsquote von 3 % des Wohnungsbestandes angesetzt, um Umzüge und Modernisierungen in ausreichendem Maße zu ermöglichen. Der Zensus im Jahr 2011 ermittelte für die Gemeinde Algermissen einen Leerstand von 4,2 %. Bei der Beurteilung dieser Leerstandsquote ist zu berücksichtigen, dass es nach den Daten des Zensus 2011 in Algermissen 486 Zweifamilienhäuser gab. D. h., fast 14 % des damaligen Wohnungsbestandes lag als „zweite“ Wohnung in einem Zweifamilienhaus. Bei etlichen Zweifamilienhäusern, deren Eigentümer die Kredite bereits vollständig getilgt haben, steht diese zweite Wohnung aber oft dem Markt nicht zur Verfügung, weil die Eigentümer kein Interesse an einer Vermietung haben. Im Kreis Hildesheim lag die Leerstandsquote 2011 trotz eines um fast 30 % geringeren Anteils an „zweiten“ Wohnungen im Zweifamilienhaus mit 5,1 % noch höher, wobei hohe Leerstände bis zu 8,5 % im Südkreis zu finden waren, während im Nordkreis und in Hildesheim die Werte eher um 4 % lagen. Für den damaligen Zeitpunkt kann für den gesamten Kreis Hildesheim einschließlich der Gemeinde Algermissen von einem Wohnungsüberhang ausgegangen werden, d.h. die am Anfang der 1990er-Jahre entstandenen Wohnungsdefizite waren vollständig abgebaut und nach dem Jahr 2000 haben sich Wohnungsüberhänge aufgebaut. Inzwischen hat sich der Leerstand in der Gemeinde Algermissen bei hohen Zuwanderungen und trotz gesteigener Bautätigkeit wieder reduziert und die Leerstandsquote dürfte im Bereich von 3 % des Wohnungsbestandes liegen. Trotz dieses rechnerisch ausgeglichenen Wohnungsmarktes müssen sich die politischen Gremien mit den von den befragten Experten genannten Defiziten (Mangel an Grundstücken, Mangel an bezahlbaren Mietwohnungen) auseinandersetzen. Im übrigen Kreis Hildesheim wurden die Leerstände weniger stark als in der Stadt abgebaut, so dass wir für den Kreis insgesamt von einer Leerstandsquote von 3,6 % des Wohnungsbestandes ausgehen. Die Wohnungsmarktsituation in den Jahren 1995 und 2018 zeigt **Tabelle 5**.

**Tabelle 5: Wohnungsmarktsituation 1995 und 2019 in der Gemeinde Algermissen sowie 1995 und 2019 im Kreis Hildesheim, dem Land Niedersachsen und in Deutschland**

Jahr	Gemeinde Algermissen		Kreis Hildesheim		Niedersachsen		Deutschland	
	Defizit	Überhang	Defizit	Überhang	Defizit	Überhang	Defizit	Überhang
1995	54	0	4.821	0	127.622	0	1.007.355	177.391
2019	0	3	0	1.497	63.507	20.722	738.565	454.981
in v.H. des Bestandes	0,0	0,1	0,0	1,0	1,6	0,5	1,7	1,1

Quelle: eigene Berechnungen

Unabhängig von der Gesamtsituation auf den Wohnungsmärkten der Gemeinde Algermissen bestehen latente zusätzliche Bedarfe für ältere Menschen und für Menschen mit Behinderungen.

## **1.9 Fazit der Entwicklung bis 2019**

Im Gegensatz zum Kreis Hildesheim insgesamt stieg die Einwohnerzahl in Algermissen seit 1995 um 7,6 % an. Dieser Anstieg war stärker als in Niedersachsen (gut 3 %) oder in Deutschland insgesamt (gut 2 %). Die Einwohnerzunahme in Algermissen beruhte ausschließlich auf dem Wanderungsgewinn. Die Sterbefälle lagen dagegen über der Zahl der Geburten, so dass Algermissen durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung seit 1996 fast 160 Einwohner verlor.

Auch wenn die heutigen Auspendler mit Algermissen ihren Wunschwohntort vermutlich gefunden haben, so birgt der hohe Auspendlerüberschuss doch immer die Gefahr des Fortzugs von Menschen, die z.B. bei einer Verteuerung der Mobilität näher an ihrem Arbeitsplatz wohnen wollen. Die Zahl der Arbeitsplätze für sozialversicherungspflichtig Beschäftigte hat sich in der Gemeinde Algermissen seit 1995 zwar leicht erhöht, spielt aber für die Bevölkerung in Algermissen nach wie vor nur eine untergeordnete Rolle. Nur 9 % der in Algermissen wohnenden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten arbeitet auch in Algermissen.

Seit 1995 ist die Zahl der privaten Haushalte in Algermissen um gut ein Viertel angewachsen, weil die Zahl der Einwohner zugenommen hat und die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,58 Personen im Jahr 1995 auf 2,19 Personen je Haushalt im Jahr 2019 abnahm. Aktuell ist in Algermissen keine Beeinträchtigung der Haushaltsbildung durch Wohnungsmangel zu beobachten.

Der Anteil der bis 1990 errichteten Wohnungen am Wohnungsbestand lag in der Gemeinde Algermissen mit zwei Dritteln um 16 %-Punkte niedriger als im Kreis Hildesheim und um 9 %-Punkte niedriger als im Land Niedersachsen. Der Grund ist vor allem in der sehr starken Bautätigkeit in Algermissen in dem Zeitraum von 1991 bis 2000 zu sehen. Der Anteil an Wohnungen dieser Baualtersklasse lag mit 21 % auf einem gegenüber dem übrigen Kreis und dem Land weit überdurchschnittlichen Niveau. Der Anteil der nach dem Jahr 2000 gebauten Wohnungen lag in Algermissen ebenfalls über den entsprechenden Anteilen im Kreis Hildesheim und im Land Niedersachsen. Trotz des relativ jungen Wohnungsbestandes kann auch für die Gemeinde Algermissen von einem hohen Bedarf an energetischen Sanierungen ausgegangen werden, da ein großer Teil der Wohngebäude vor der Einführung der ersten Wärmeschutzverordnung (1977) fertiggestellt wurde und selbst nach dieser Wärmeschutzverordnung errichtete Gebäude heute energetisch saniert werden müssten.

Zur Beurteilung der Wohnungsmarktsituation wurde zunächst die durchschnittliche Haushaltsverkleinerung (Singularisierung) zwischen 1987 (Volkszählung) und 2011 (Zensus) ermittelt. Über die Fortschreibung dieser Entwicklung - auch für die Zeit seit 2011 - wurde eine „theoretische“ Zahl an Haushalten ermittelt und mit der Wohnungsbestandsentwicklung abgeglichen. War die Wohnungsbestandszunahme höher als die „theoretische“ Haushaltszunahme, so hat sich der Wohnungsmarkt entspannt und umgekehrt. Für Algermissen kann zum Jahresende 2019 ein ausgeglichener Wohnungsmarkt festgestellt werden. Es besteht aber ein ungebrochen hoher Zu-

zugsdruck vor allem durch Haushalte aus der Stadt Hannover, deren Anfragen nach Häusern, Grundstücken und Wohnungen nicht befriedigt werden können. Aus einer hohen und nicht zu befriedigenden Nachfrage resultieren häufig Verdrängungsbewegungen, weil die potenziellen Nachfrager höhere Preise zu zahlen bereit sind als die einheimische Bevölkerung und veränderungswillige einheimische Haushalte sich einen weiter vom Zentrum (Hannover) entfernten Wohnstandort suchen.

Dies wurde von den befragten Experten weitgehend bestätigt. Vor allem bei Ein- und Zweifamilienhäusern und Grundstücken für diese Gebäudeart wird eine stabil hohe Nachfrage gesehen. Aber bei einer Wohneigentumsquote von 70 % und immer höheren Ansprüchen an die räumliche Mobilität der Erwerbstätigen wird auch ein Mangel an bezahlbaren Mietwohnungen für alle Haushaltstypen gesehen. Der Mangel an barrierearmen/barrierefreien Wohnungen für ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen braucht kaum erwähnt zu werden, weil er in ganz Deutschland zutreffend ist.

Der Anteil einkommensarmer Haushalte liegt in Algermissen weit unter dem Landesdurchschnitt. Dementsprechend werden weniger preiswerte Mietwohnungen benötigt, es müssen aber gleichwohl auch für diese Haushalte Wohnungen verfügbar sein, wenn alle Schichten der Bevölkerung in Algermissen wohnen sollen.

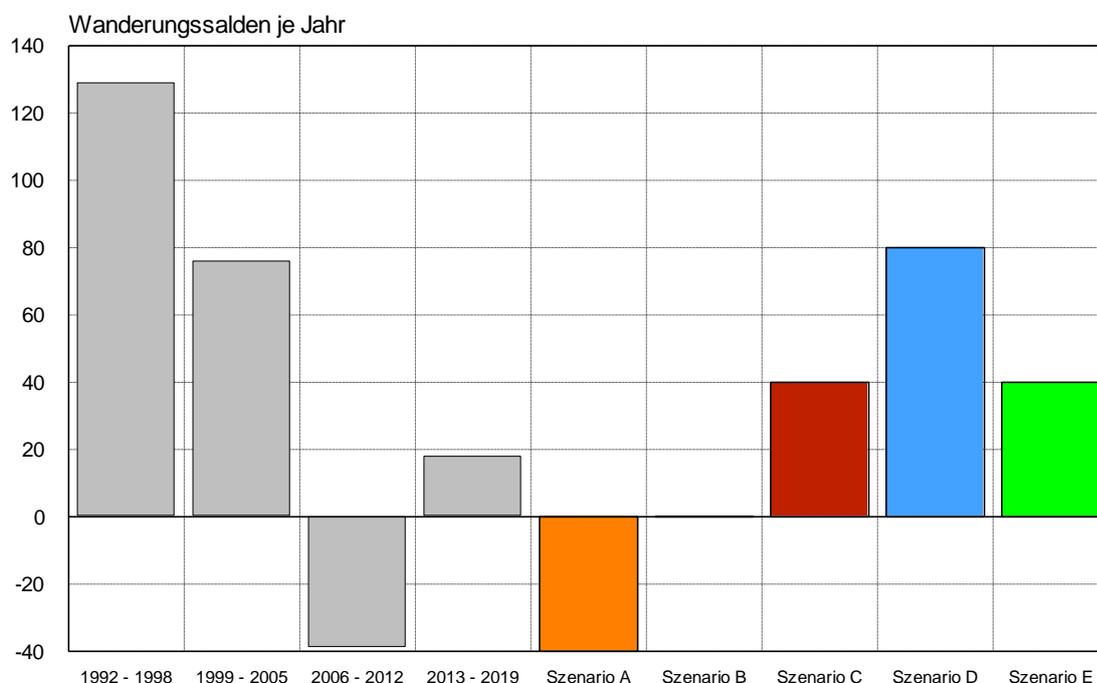
## 2 Projektion der Entwicklung

### 2.1 Bevölkerung

In der Vergangenheit wurden bei lokalen Modellrechnungen zur Bevölkerungsentwicklung in der Regel nur die Wanderungsannahmen variiert. Die Modellrechnung der Geburtenzahlen ließ das lokale Niveau der Geburtenhäufigkeit konstant. Die Zahl der Sterbefälle knüpfte an das lokale Mortalitätsniveau an und erhöhte dann langsam die Lebenserwartung. Während diese Vorgehensweise beim Sterblichkeitsszenario nach wie vor sinnvoll ist, **erscheint bei der Geburtenhäufigkeit eine Neubewertung erforderlich. Die Geburtenhäufigkeit ist in den Jahren 2014 bis 2017 bundesweit und auch in der Gemeinde Algermissen deutlich angestiegen. Deshalb wurde für Algermissen ein zusätzliches Szenario berechnet, das von einem weiteren Anstieg der Geburtenhäufigkeit um etwa 15 % bis zum Jahr 2025 ausgeht.** Bundesweit steigt bei einem solchen Szenario die zusammengefasste Geburtenziffer auf einen Wert von etwa 1,84 an, was leicht über dem aktuellen Niveau in Skandinavien und den Benelux-Ländern liegt.

Die durchschnittlichen **Wanderungssalden** für vier Vergangenheitszeiträume sowie die Ansätze für die durchschnittliche Nettozuwanderung zeigt **Abbildung 8**. Im Durchschnitt zogen 45 Personen je Jahr mehr nach Algermissen als von dort fort.

**Abbildung 8: Durchschnittliche Wanderungssalden der vergangenen vier Siebenjahreszeiträume sowie die Ansätze in den Szenarien für die Gemeinde Algermissen**



Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen; eigene Berechnungen

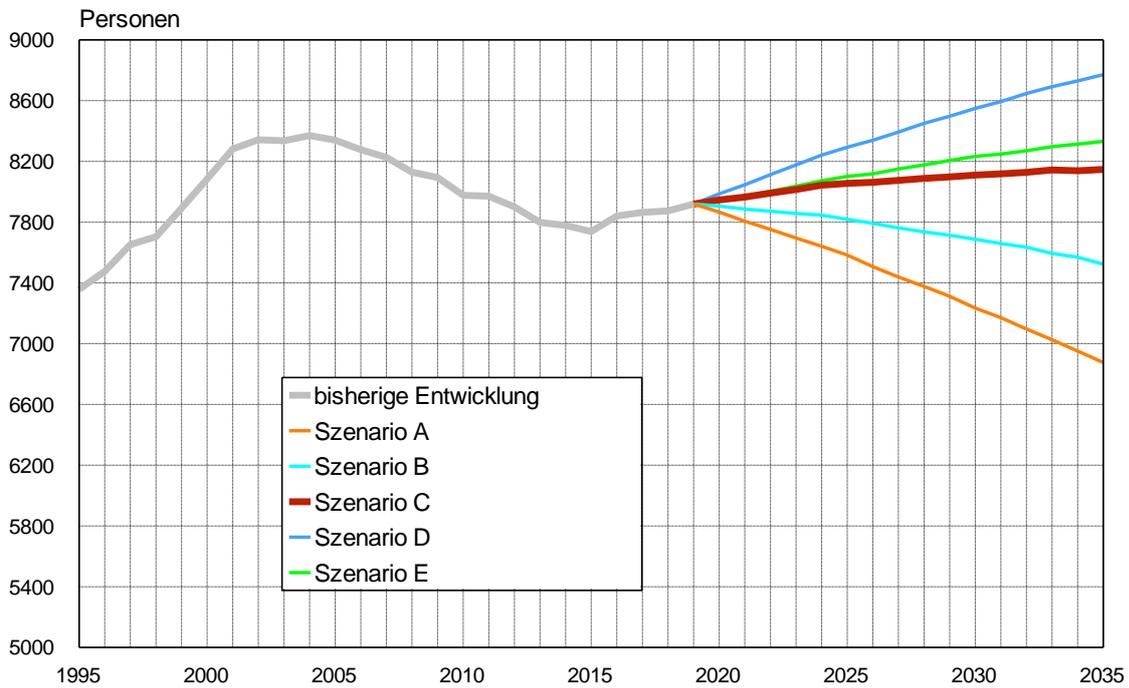
Es wird deutlich, dass gerade in den ersten beiden Zeiträumen die Zuwanderung besonders hoch ausfiel. In dieser Zeit erreichte auch der Wohnungsbau in Algermissen die bisher höchsten Werte. Dies zeigt, dass in einer relativ kleinen Gemeinde im Einzugsgebiet von Großstädten die Verfügbarkeit konkurrenzfähiger Grundstücke unabhängig von bundesweiten Trends Zuzüge generieren kann. Insbesondere in dem Zeitraum 1999 bis 2005 war die bundesweite Zuwanderung eher niedrig, die Bautätigkeit in Algermissen aber noch hoch. Die Szenarien markieren mit durchschnittlichen Wanderungsverlusten von 40 Personen je Jahr in Szenario A und einer Nettozuwanderung von 80 Personen je Jahr in Szenario D die aus unserer Sicht möglichen Extremwerte über einen längeren Zeitraum. Dazwischen liegen die Szenarien B (ausgeglichener Wanderungssaldo) und C (Wanderungsgewinn von 40 Personen je Jahr). Eine Besonderheit stellt Szenario E dar, indem hier wie in Szenario C von einer jährlichen Zuwanderung in Höhe von 40 Personen ausgegangen wird, sich allerdings zusätzlich eine bis 2025 um 15 % steigende Geburtenhäufigkeit einstellt.

Aus unserer Sicht markieren die Szenarien A und D über einen längeren Zeitraum mögliche, aber nicht zu erwartende Extremwerte. **Insofern rechnen wir mit einer künftigen Entwicklung im Bereich der Szenarien B und C.** Entscheidend für die tatsächliche Entwicklung sind aber die wirtschaftliche Entwicklung in der „Region“ Algermissen, zu der als wichtige Arbeitsorte der Auspendler auch die Städte Hannover und Hildesheim zu zählen sind, sowie die politischen Entscheidungen der Gemeinde Algermissen zur Schaffung weiterer Wohnmöglichkeiten in Algermissen.

Die Entwicklung der Einwohnerzahl in den fünf Szenarien bis zum Jahr 2035 zeigt **Abbildung 9**. Die Modellrechnungen zeigen eine Bandbreite möglicher Einwohnerzahlen zwischen 6.900 und 8.800 Personen im Jahr 2035. In den Szenarien C, D und E mit Wanderungsgewinnen steigt die Einwohnerzahl, ohne Wanderungsgewinne (Szenario B) sinkt die Einwohnerzahl wegen des Sterbeüberschusses ab. Noch stärker wird der Einwohnerverlust bei einem dauerhaften Überwiegen der Abwanderungen.

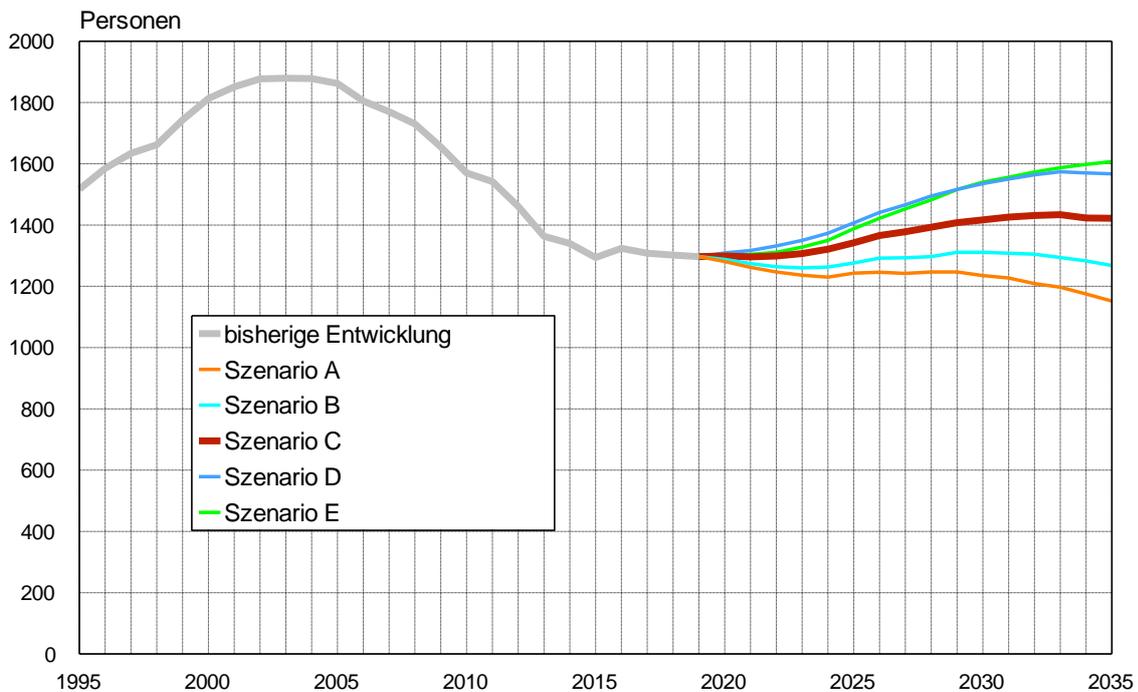
Die **Abbildungen 10 bis 12** zeigen die Entwicklung der Altersgruppen „bis unter 18 Jahre“, „18 Jahre bis Eintritt ins Ruhestandsalter“ (unter Berücksichtigung der bereits laufenden Einführung der Rente mit 67) sowie der „Ruhestandsbevölkerung“ (ab offiziellem Renteneintritt).

**Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Algermissen bis 2019 sowie in den vier Szenarien bis 2035**



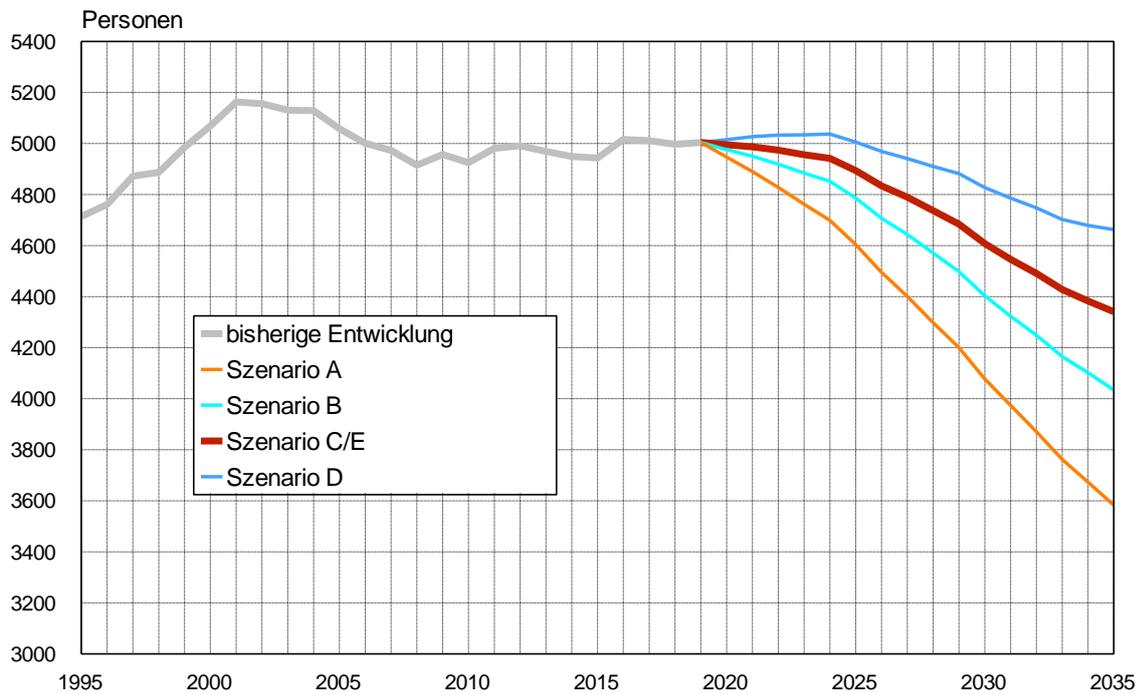
Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen; eigene Berechnungen

**Abbildung 10: Entwicklung der unter 18-jährigen Bevölkerung in der Gemeinde Algermissen bis 2019 sowie in den vier Szenarien bis 2035**



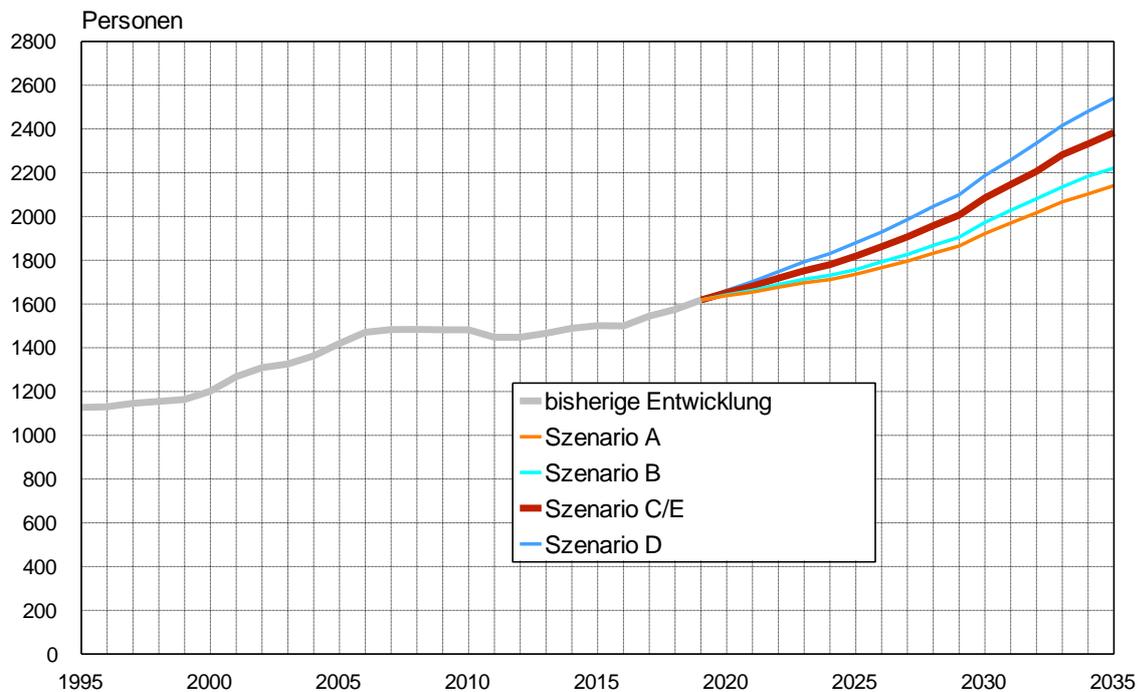
Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen; eigene Berechnungen

**Abbildung 11: Entwicklung der Bevölkerung zwischen 18 Jahren und dem Eintritt ins Ruhestandsalter in der Gemeinde Algermissen bis 2019 sowie in den vier Szenarien bis 2035**



Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen; eigene Berechnungen

**Abbildung 12: Entwicklung der Ruhestandsbevölkerung in der Gemeinde Algermissen bis 2019 sowie in den vier Szenarien bis 2035**



Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen; eigene Berechnungen

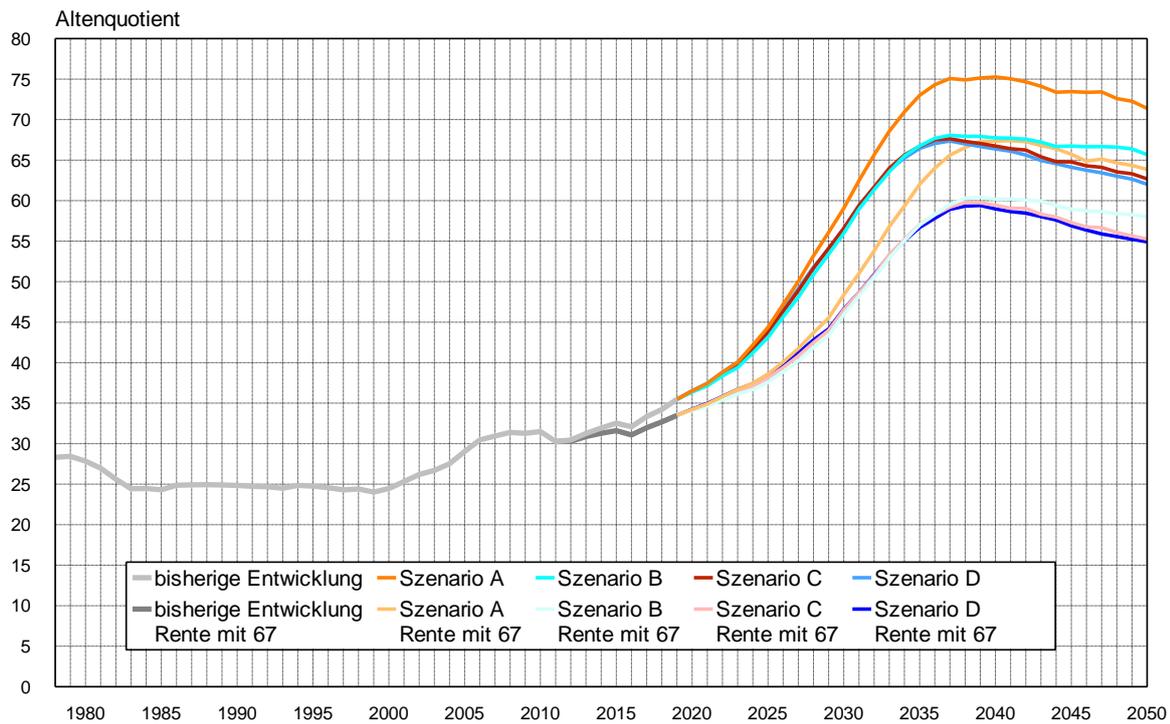
Die Zahl der „unter 18-Jährigen“ steigt in den Szenarien mit Wanderungsgewinnen weiter an, wobei die zwischen 2000 und 2005 aufgetretene Spitze nicht erreicht wird. Bei ausgeglichenem Wanderungssaldo stagniert die Zahl der Menschen dieser Altersgruppe. Nur in Szenario A mit Wanderungsverlusten sinkt die Zahl der „unter 18-Jährigen“.

Im Bereich der Erwerbsfähigen zwischen 18 Jahren und dem offiziellen Eintritt ins Ruhestandsalter wird die Zahl der Einwohner in allen gewählten Szenarien in Algermissen abnehmen. Von Szenario D mit einer Abnahme um 7 % reicht die Spanne bis zu Szenario A mit einem Rückgang um gut 28 %. Dies bedeutet, dass auch bei hoch angesetzter Zuwanderung und der Einführung der „Rente mit 67“ die Zahl der Erwerbsfähigen abnimmt. Diese Ergebnisse dokumentieren die Bedeutung der weiteren Zuwanderung nach Deutschland auch für die wirtschaftliche Entwicklung. Durch den Eintritt der geburtenstarken Jahrgänge der 1960er-Jahre ist Deutschland insgesamt von dieser Entwicklung betroffen. Zu erwarten ist neben einer höheren Zuwanderung auch ein Wettbewerb der Kommunen um Einwohner. Diesem Wettbewerb wird sich auch Algermissen stellen müssen.

Die bereits von 1995 bis 2019 um rund 500 Personen angestiegene Ruhestandsbevölkerung ist die einzige Altersgruppe, deren künftiges Wachstum gesichert ist. Wenn gegen Ende des kommenden Jahrzehnts die Einführung der Rente mit 67 abgeschlossen ist, wird mit dem Eintritt der geburtenstarken Jahrgänge der 1960er-Jahre der nächste Schub einsetzen. In der Spitze wäre in Szenario D eine weitere Erhöhung der Personen dieser Altersgruppe um gut 900 Personen zu erwarten. Der Anteil der Ruhestandsbevölkerung an der Gesamtbevölkerung in Algermissen wird von gut 20 % im Jahr 2019 auf 27 % (Szenario E) bis 32 % (Szenario A) im Jahr 2035 ansteigen.

Die Entwicklung des „Altenquotienten“ in Algermissen ist in **Abbildung 13** visualisiert. Der Altenquotient ist definiert als Relation der Altersgruppe „65 Jahre und älter“ zur Altersgruppe „20 bis unter 65 Jahre“ und soll anzeigen, wie viele Rentner von 100 Erwerbsfähigen mitversorgt werden müssen. Diese Relation wird trotz der bereits laufenden Einführung der „Rente mit 67“ vom Statistischen Bundesamt auch für die Modellrechnungen bis zum Jahr 2060 angegeben. Vermutlich haben wir dann bei der aktuellen Entwicklung der Lebenserwartung eher einen Renteneintritt mit 68 oder 69 Jahren. Deshalb sind in der Abbildung die Altenquotienten in der klassischen - obigen - Definition ebenso ausgewiesen wie in einer neuen Definition, die als „Alte“ diejenigen zählt, die das offizielle Ruhestandsalter erreicht haben.

**Abbildung 13: Entwicklung des „Altenquotienten“ in der Gemeinde Al-germissen bis 2019 sowie in den Szenarien bis 2050**



Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen; eigene Berechnungen

Der Unterschied des nach dem alten Verfahren und nach dem rechtlichen Ruhestandseintritt berechneten Altenquotienten beträgt ab dem Jahr 2035 nicht nur in Algermissen, sondern bundesweit etwa 10 Prozentpunkte. Gerade vor dem Hintergrund der vieldiskutierten Generationengerechtigkeit ist es aber ein erheblicher Unterschied, ob der Altenquotient von gegenwärtig 33 (oder 35, je nach Definition) auf Werte zwischen 63 und 68, oder doch „nur“ auf 55 bis 58 ansteigt. Die Betrachtung des Altenquotienten in der Definition mit dem offiziellen Renteneintrittsalter nimmt der Entwicklung ein wenig an Dramatik und kann zur Versachlichung der Diskussion beitragen. Zumal in der Diskussion völlig unberücksichtigt bleibt, dass selbstverständlich die Arbeitenden die Nichtarbeitenden (also vor allem die Jungen und die Alten) mitversorgen müssen. Ob dies über ein Umlagesystem, über das Erwirtschaften von Zinsen oder über das Zahlen von Steuern geschieht, ändert nichts am grundsätzlichen Zusammenhang. Die komfortable Situation, dass riesige Nettoinvestitionen im Ausland langfristig zu Zinseinnahmen führen, die das Problem der Versorgung einer alternden Gesellschaft zumindest mildern, haben wohl doch eher ölexportierende Länder wie Norwegen.

Die Abbildung zeigt aber auch die Dramatik eines dauerhaften Abwanderungsüberschusses. Da vor allem jüngere Menschen abwandern, läge im Jahr 2050 der Anteil der Menschen im Ruhestandsalter in Szenario A bei fast einem Drittel, während er in Szenario E nur auf 27 % ansteigen würde.

## 2.2 Private Haushalte

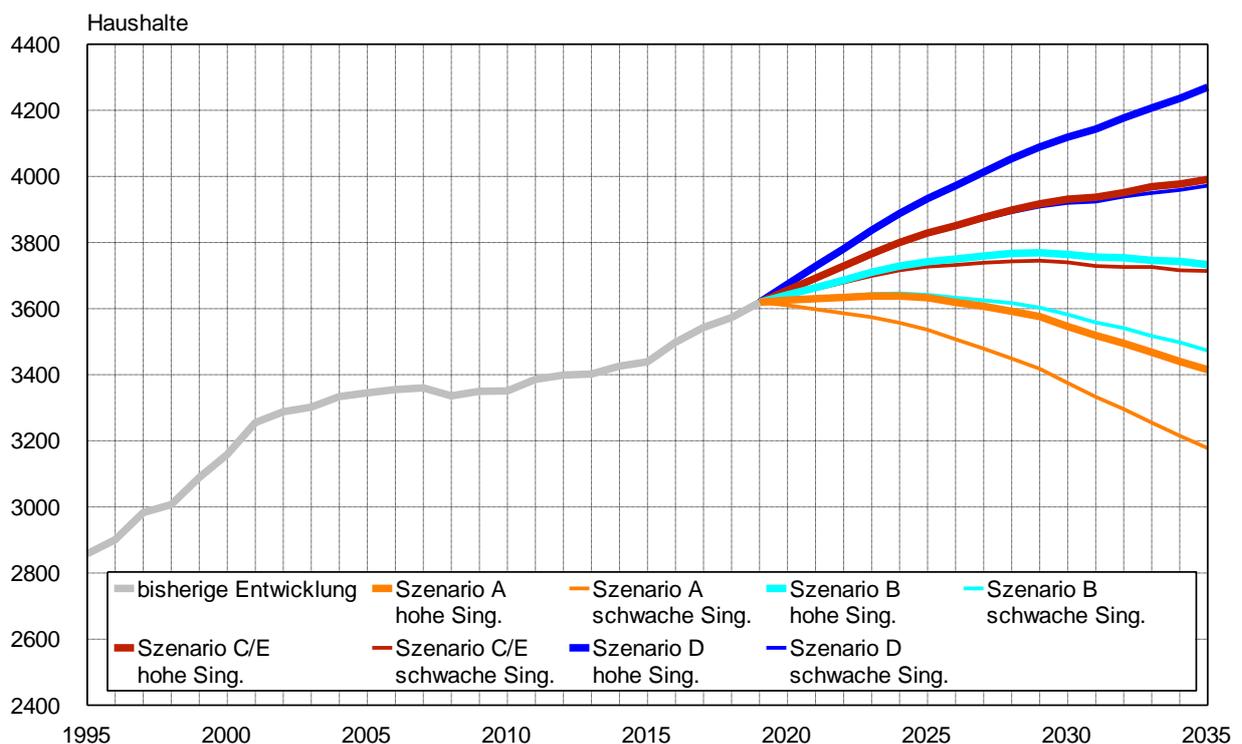
Bisher gehen Modellrechnungen zur künftigen Haushaltsentwicklung in der Regel von einer weiteren Absenkung der durchschnittlichen Haushaltsgröße aus. Damit wird unterstellt, dass sich in der Zukunft weitere reale Einkommenssteigerungen einstellen oder das Wohnen relativ preiswerter wird.

Eine Verbilligung des Wohnens ist gegenwärtig nahezu auszuschließen, da die Anforderungen, insbesondere hinsichtlich Energieeffizienz und Barrierearmut, den Preis des Wohnens eher weiter erhöhen. Auch die Entwicklung der Baulandpreise - vor allem in den Zentren - spricht eher für weitere Preissteigerungen des Wohnens. **Bei einem Anteil der erneuerbaren Energien von 14,7 % am Primärenergieverbrauch (2019) erfordert die Schaffung der „postfossilen“ Gesellschaft enorme Investitionen über Jahrzehnte, die eine Veränderung, aber kaum eine Ausweitung des materiellen Wohlstands zur Folge haben dürften. Insofern erscheint die Unterstellung realer Einkommenszuwächse zumindest gewagt.**

Deshalb haben wir für die 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. In der zweiten Variante bleibt die Haushaltsgröße konstant.

In **Abbildung 14** sind die Modellrechnungen zur Entwicklung der Anzahl an Haushalten dargestellt.

**Abbildung 14: Entwicklung der privaten Haushalte in der Gemeinde Algermissen bis 2019 sowie in den verschiedenen Szenarien bis 2035**



Quelle: eigene Berechnungen

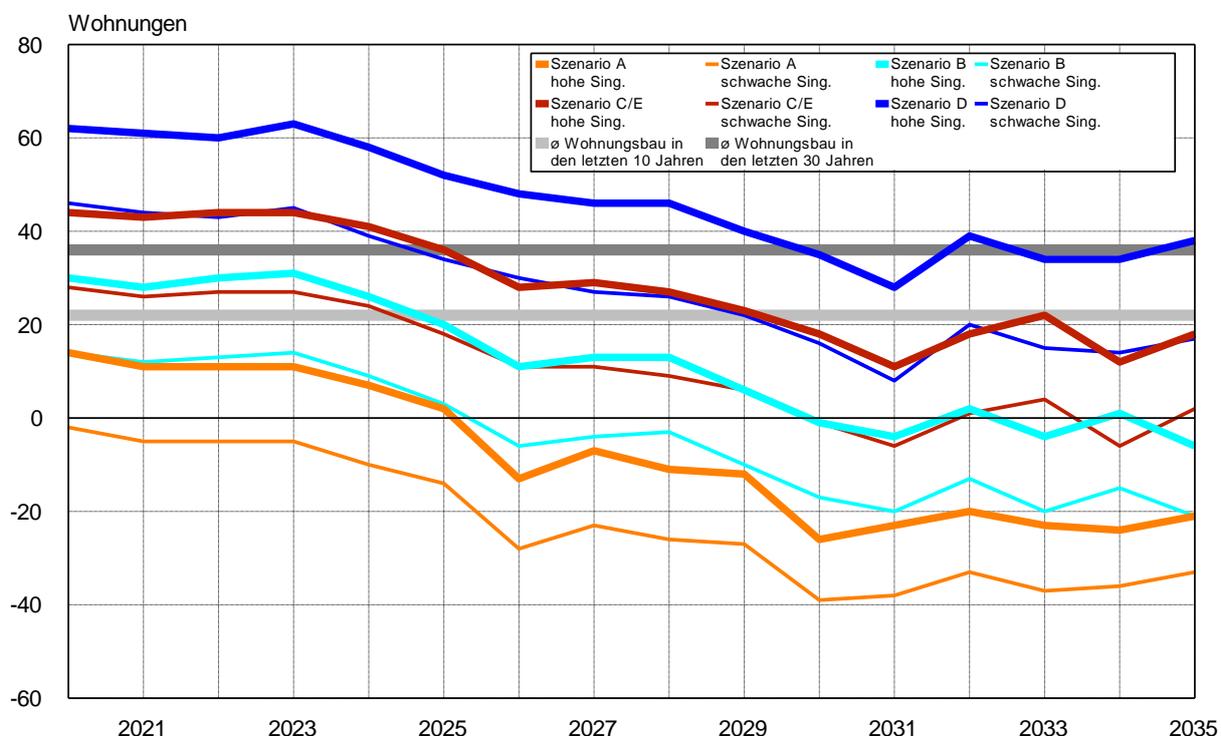
Danach liegt die Anzahl an Haushalten im Jahr 2035 zwischen 3.200 und 4.300. Die Szenarien zeigen, dass die Haushaltszahlen vor allem bei Zuwanderungen (Szenarien C/E und D) und weiterhin hoher Singularisierung steigen werden. In Szenario D steigt die Haushaltszahl auch bei niedriger Singularisierung weiter an. In den Szenarien C/E wird die Haushaltszahl dagegen bei niedriger Singularisierung nur noch wenige Jahre ansteigen und dann stagnieren. Dies gilt auch für Szenario B (ausgeglichener Wanderungssaldo) bei hoher Singularisierung. In den übrigen Szenarien nimmt die Haushaltszahl nach einer kurzen Stagnationsphase ab.

**Die beiden Varianten der Szenarien C/E zeigen für das Jahr 2035 eine Bandbreite von 3.700 bis 4.000 Haushalten, also im Vergleich zu heute grob eine Zunahme um rund 100 bis 400 Haushalte. Ohne Zuwanderungen (Szenario B) liegt die Haushaltsentwicklung zwischen -150 und +110, je nach tatsächlicher Haushaltsverkleinerung.**

### 2.3 Wohnungsbedarf

Nach der Abschätzung von Bevölkerungs- und Haushaltszahlen erfolgte die Ermittlung des „Wohnungsbedarfes“, der in **Abbildung 15** dargestellt ist.

**Abbildung 15: Wohnungsbedarf in der Gemeinde Algermissen von 2020 bis 2035 in den verschiedenen Szenarien**



Quelle: eigene Berechnungen

Der Wohnungsbedarf wird nach der Festlegung von Bedarfskriterien ermittelt, womit er eine von der Nachfrage unabhängige normative Größe darstellt, mit deren Umsetzung (in neue Wohnungen) ein festgelegtes Versorgungsniveau erreicht wird. In den

Wohnungsbedarf einbezogen werden die Veränderung der Haushaltszahl, die Erhöhung der Leerwohnungsreserve auf 3 % des Wohnungsbestandes und Wohnungsabgänge in Höhe von jährlich gut 0,1 % des Wohnungsbestandes.

**Nur in den Szenarien mit niedriger Zuwanderung sowie bei ausgeglichenem Wanderungssaldo und niedriger Singularisierung ist der Wohnungsbedarf in der Summe bis 2035 negativ. In allen anderen Szenarien zeigt sich ein insgesamt positiver Wohnungsbedarf, der, abhängig von der angesetzten Zuwanderung und dem Ausmaß der Singularisierung, sehr unterschiedlich ausfällt.** Der Bedarf reicht von durchschnittlich elf Wohnungen je Jahr in Szenario B mit hoher Singularisierung über 12 Wohnungen je Jahr in Szenario C mit niedriger Singularisierung; es folgen die Szenarien C mit hoher und D mit schwacher Singularisierung und einem jährlichen Bedarf von 28 Wohnungen. Der höchste Bedarf zeigt sich mit gut 46 Wohnungen je Jahr in Szenario D mit hoher Singularisierung.

Der durchschnittliche Wohnungsbau seit 2010 lag in Algermissen bei rund 22 Wohnungen je Jahr. In der längerfristigen Betrachtung über die vergangenen 30 Jahre lag der durchschnittliche Wohnungsbau bei 37 Wohnungen je Jahr. Allerdings befanden sich vor 30 Jahren die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er-Jahre in der Haushaltsbildungsphase und zusätzlich zogen viele Zuwanderer nach Niedersachsen. Es zeigt sich, dass die im Szenario C mit hoher Singularisierung zunächst zum Defizitabbau notwendige höhere Bautätigkeit von gut 40 Wohnungen je Jahr in Algermissen offensichtlich möglich war.

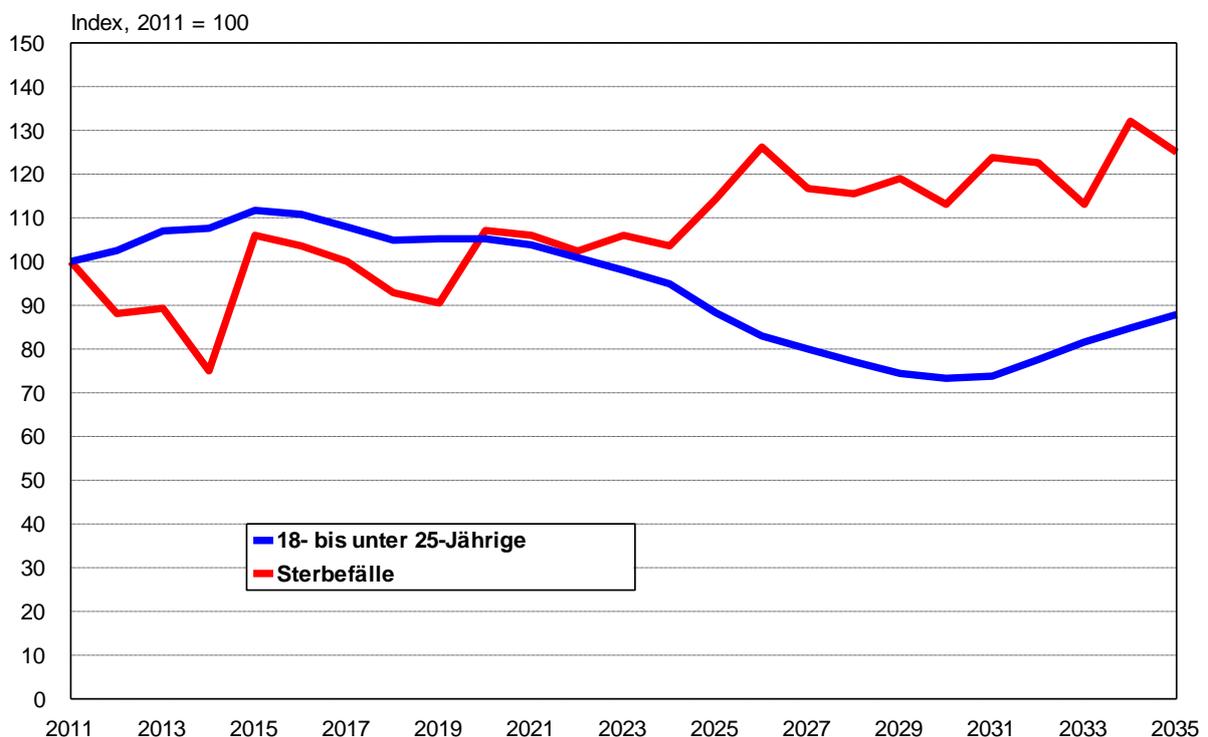
**Es stellt sich für Algermissen wie auch für viele andere Kommunen aber vor allem eine Frage: Ziehen Menschen zu, weil entsprechende Bau- und Wohnmöglichkeiten vorhanden sind oder erfolgt der Wohnungsbau, weil mehr Menschen zugezogen sind?**

Je kleiner eine Kommune in Relation zur Arbeitsmarktregion (Einzugsgebiet mit von der Bevölkerung akzeptierten Fahrzeiten), desto eher gilt, dass Menschen zuziehen, weil Bau- und Wohnmöglichkeiten verfügbar sind. Insofern ist auch in Algermissen eine Steuerung der Zuzüge über das Angebot konkurrenzfähiger Baugebiete und Wohnungen möglich.

Deshalb muss an dieser Stelle nochmals betont werden, dass die künftige Entwicklung in Algermissen 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 sogenannter „Vorhersagen“ (Prognosen). Diese Unsicherheit hinsichtlich der künftigen Entwicklung entbindet die Räte aber nicht von grundlegenden Richtungsentscheidungen.

Insgesamt zeigt **Abbildung 15** aber auch einen - trotz konstant angesetzter Wanderungssalden im Zeitablauf - abnehmenden Wohnungsbedarf. Neben dem bis 2025 eingerechneten vollständigen Abbau des Wohnungsdefizits gibt es für diesen rückläufigen Wohnungsbedarf auch demografische Gründe. In **Abbildung 16** sind die Entwicklung der Sterbefälle (als Indikator für freiwerdende Wohnungen) und die Entwicklung der Altersgruppe „18 bis unter 25 Jahre“ (als Indikator für die Haushaltsbildung junger Menschen) in Algermissen ausgewiesen.

**Abbildung 16: Entwicklung der Altersgruppe "18 bis unter 25 Jahre" und der Sterbefälle in der Gemeinde Algermissen von 2011 bis 2019 und in Szenario C bis 2035**



Während mit stärkerer Besetzung der höheren Altersstufen längerfristig auch die Sterbefallzahlen ansteigen, reduziert sich die Zahl der Personen in der Altersgruppe „18 bis unter 25“, weil in den kommenden Jahren die Kinder der geburtenschwachen Jahrgänge der 1970er-Jahre diese Altersstufe erreichen. Dies gilt nicht nur für Algermissen, sondern ebenso für Niedersachsen und Deutschland insgesamt. In dem sich abzeichnenden Wettbewerb um „Erwerbsfähige“ spielen die Wohnmöglichkeiten und die in akzeptabler Zeit und zu tragbaren Kosten erreichbaren Arbeitsplätze eine wesentliche Rolle. Da ein Boom an hochbezahlten Arbeitsplätzen in Algermissen kaum zu erwarten ist, wird die Gemeinde auch künftig mit vergleichsweise günstigen Wohnmöglichkeiten und guter Infrastruktur punkten müssen.

## **2.4 Bau von Einfamilienhäusern**

Mit einem Anteil von 83 % am Wohnungsbestand dominieren Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern das Wohnungsangebot in Algermessen. Von den Experten wurde in diesem Segment eine konstant hohe Nachfrage verortet. Daran wird sich auch in den kommenden Jahren bei dem ungebrochen hohen Wunsch der Bevölkerung nach dieser Wohnform nichts ändern. Da mit wachsender Größe einer Gemeinde die Flächenkonkurrenz ansteigt, liegen in diesem Segment auch künftig Chancen für Algermessen, mit entsprechenden Wohnangeboten Zuwanderer zu generieren.

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 entfallen 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 34,5 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1.000 Personen im Alter zwischen 30 und 45 Jahren nachgefragt, wobei die Werte in größeren Städten in der Regel deutlich darunter liegen. So lag der Wert in Algermessen mit 48,8 weit über dem Landesdurchschnitt. Ein solcher Wert kann nur erreicht werden, wenn ein Teil der im Einzugsgebiet entstehenden Nachfrage über Zuzüge in Algermessen realisiert wird. In der Phase von 2005 bis 2014, also einer Zeit mit Wanderungsverlusten, lag die spezifische Nachfrage in Algermessen nur bei 29,6. Dies galt es auch bei den Modellrechnungen zur künftigen Entwicklung zu berücksichtigen.

Obwohl sich die Zahl an Personen der Altersgruppe 30 bis unter 45 Jahre auch bei unterschiedlicher Zuwanderung in einer recht engen Bandbreite bewegen wird, fällt die Zahl der vermarkteten Neubauten an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in den unterschiedlichen Szenarien sehr unterschiedlich aus, weil gerade die Zuwanderer dieser Altersgruppe vor allem wegen der Wohnangebote zuziehen. In der Summe können von 2020 bis 2035 zwischen 120 und 580 Neubauwohnungen in dieser Gebäudeart vermarktet werden. Dies wären 8 bis 36 Wohnungen je Jahr und zeigt, wie die Zuwanderung über die Baumöglichkeiten gesteuert werden kann. Eine Voraussetzung für die Steuerungsmöglichkeit ist eine flexible Reaktion auf Marktänderungen, d.h., bei einem Preisrückgang müssten auch Grundstücke preiswerter als zuvor angeboten werden. Insgesamt werden Ein- und Zweifamilienhäuser damit auch künftig eine wesentliche Rolle beim Neubau von Wohnungen in der Gemeinde Algermessen spielen.

## **2.5 Angebot an Mietwohnungen in Algermessen**

In Algermessen gibt es rund 1.100 Mietwohnungen. Die Experten wiesen auf die steigende Nachfrage nach Mietwohnungen hin. Vor allem höher qualifizierte jüngere Erwerbstätige wollen zur Wahrung ihrer Mobilität zunächst zur Miete wohnen. Bei einem von 4,50 € je m<sup>2</sup> bis 7 € je m<sup>2</sup> reichenden Mietniveau im unteren und mittleren

Segment kann das Mietwohnungsangebot aber durch frei finanzierte Mietwohnungen kaum erweitert werden. Hier wäre, auch um dauerhaft preiswerte Angebote verfügbar zu haben, der begrenzte Bau von geförderten Wohnungen sinnvoll.

Ohne das Segment der sozialen Wohnraumförderung hätten Zielgruppen (Berufsgruppen) mit 7,5 Mio. Haushalten in Deutschland erhebliche Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt. Die vorgenannten Zielgruppen (Berufsgruppen) reichen je nach Familienstand und Haushaltsgröße vom Tierwärter über Vermessungstechnische Beschäftigte bis hin zu Ärzten und Apothekern. In Ballungsräumen verfügen 30 bis 50 % aller Haushalte aufgrund ihrer Einkommensverhältnisse mittlerweile über die Voraussetzung für einen Wohnberechtigungsschein. Die Befürchtung der Schaffung von „sozialen“ Brennpunkten durch den Bau von geförderten Mietwohnungen ist angesichts des Mietniveaus unbegründet, da bei einer Förderung nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 DVO-NWoFG die Miete mit 7 € je m<sup>2</sup> zwar begrenzt, aber doch im oberen Bereich des in Algermissen vorherrschenden Mietniveaus liegt. Damit können aber zusätzliche Mietwohnungen hoher Qualität bereitgestellt werden.

### 3 Fazit der Untersuchung

Im Gegensatz zum Kreis Hildesheim insgesamt stieg die Einwohnerzahl in Algermissen seit 1995 um 7,6 % an. Dieser Anstieg war stärker als in Niedersachsen (gut 3 %) oder in Deutschland insgesamt (gut 2 %). Die Einwohnerzunahme in Algermissen beruhte ausschließlich auf dem Wanderungsgewinn. Die Sterbefälle lagen dagegen über der Zahl der Geburten, so dass Algermissen durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung in diesem Zeitraum fast 160 Einwohner verlor.

Es kann von einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt ausgegangen werden. Es zeigt sich aber ein ungebrochen hoher Zuzugsdruck, vor allem durch Haushalte aus der Stadt Hannover, deren Anfragen nach Häusern, Grundstücken und Wohnungen nicht befriedigt werden können. Aus einer hohen und nicht zu befriedigenden Nachfrage resultieren häufig Verdrängungsbewegungen, weil die potenziellen Nachfrager höhere Preise zu zahlen bereit sind als die einheimische Bevölkerung und veränderungswillige, einheimische Haushalte sich einen weiter vom Zentrum (Hannover) entfernten Wohnstandort suchen.

Auch wenn die heutigen Auspendler mit Algermissen ihren Wunschwohntort vermutlich gefunden haben, so birgt der hohe Auspendlerüberschuss doch immer die Gefahr des Fortzugs von Menschen, die z.B. bei einer Verteuerung der Mobilität näher an ihrem Arbeitsplatz wohnen wollen. Die Zahl der Arbeitsplätze für sozialversicherungspflichtig Beschäftigte hat sich in der Gemeinde Algermissen seit 1995 zwar leicht erhöht, spielt aber für die Bevölkerung in Algermissen nach wie vor nur eine untergeordnete Rolle. Nur 9 % der in Algermissen wohnenden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten arbeiten auch in Algermissen.

Es stellt sich für Algermissen wie auch für viele anderen Kommunen eine zentrale Frage: Ziehen Menschen zu, weil entsprechende Bau- und Wohnmöglichkeiten vorhanden sind oder erfolgt der Wohnungsbau, weil mehr Menschen zugezogen sind? Je kleiner eine Kommune in Relation zur Arbeitsmarktregion (Einzugsgebiet mit von der Bevölkerung akzeptierten Fahrzeiten), umso eher gilt, dass Menschen zuziehen, weil Bau- und Wohnmöglichkeiten verfügbar sind. Insofern ist auch in Algermissen eine Steuerung der Zuzüge über das Angebot konkurrenzfähiger Baugebiete und Wohnungen möglich.

Die künftige Entwicklung in Algermissen wird deshalb nicht „schicksalhaft“ eintreten, sondern kann durch die Kommunalpolitik maßgeblich gestaltet werden. Die Diskussion der „gewünschten“ Entwicklung einschließlich einer möglichst konsensualen Entscheidung über diese „gewünschte“ Entwicklung ist ein zentrales Element kommunaler Politik.

Wichtig ist gegenwärtig für ganz Deutschland, und damit auch für Algermissen, wie viel Wohnen langfristig bezahlbar sein wird. Notwendige Maßnahmen zum Klimaschutz und/oder zur Anpassung an den Klimawandel werden erhebliche Investitionen erfordern, ohne die Konsummöglichkeiten der Bürger auszuweiten. Reale Einkommenssteigerungen können für die Zukunft kaum unterstellt werden. Die Einkom-

mententwicklung hat aber sowohl Einfluss auf die Singularisierung als auch auf die nachgefragten Wohnflächen je Einwohner. Hinzu kommen die bekannten längerfristigen (Einkommens-)Risiken bei den Senioren.

Hinzu kommen die von der EU und Bundesregierung formulierten Ansprüche ans Wohnen, insbesondere die Forderung nach den „Nahe-Null-Energie-Häusern“. Insofern ist parallel zur stagnierenden Zahlungsfähigkeit der Haushalte von weiteren realen Preissteigerungen des Wohnens auszugehen. Eine Senkung der Wohnkosten wird dann nur über eine Minderung des Wohnflächenkonsums erfolgen können. Während dies bei Mehrpersonenhaushalten über einen Umzug häufig realisiert werden kann, ist diese Möglichkeit bei Single-Haushalten über das Wohnungsangebot begrenzt.

Die Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung zeigen, dass die Zahl der Erwerbsfähigen trotz der Einführung der Rente mit 67 selbst bei hohen Zuwanderungen deutlich sinken und die Ruhestandsbevölkerung in Algermissen zunehmen wird. Beide Entwicklungen stehen in engem Zusammenhang mit der Alterung der geburtenstarken Jahrgänge der 1960er-Jahre, die in den kommenden 15 Jahren das Ruhestandsalter erreichen.

Da die Gemeinde Algermissen vor allem über die Baumöglichkeiten für Ein- und Zweifamilienhäuser ihre Einwohnerentwicklung steuern kann, gibt es keinen klassischen Wohnungsbedarf. Der notwendige Wohnungsbau ist aus der von der Gemeinde „gewünschten“ Einwohnerentwicklung abzuleiten.

Unabhängig vom künftigen Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern wäre der begrenzte Bau von geförderten Mietwohnungen in Algermissen sinnvoll, da er den veränderten Mobilitätsbedürfnissen junger Erwerbstätiger Rechnung trägt. Langfristig stärkt der geförderte Wohnungsbau auch die Verfügbarkeit von Wohnungen für Haushalte, die sich nicht selbst am Markt versorgen können. Selbst wenn der Anteil einkommensarmer Haushalte in Algermissen stark unterdurchschnittlich ist, gibt es in der Gemeinde etwa 200 Haushalte mit sehr niedrigen Einkommen oder reinem Transferleistungsbezug. Gerade bei zunehmender Nachfrage auch nach Mietwohnungen wird die Wohnungsversorgung dieser Haushalte immer schwieriger.

Trotz der in Deutschland insgesamt wachsenden Bedeutung des Geschosswohnungsbaus in einer alternden Gesellschaft hat auch der Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern angesichts der Wertschätzung dieser Gebäudeart seitens der Bevölkerung seinen Platz bei den künftigen Neubauaktivitäten in Algermissen. Bei einem Anteil von gut 5 % der Wohnbaufläche an der Gesamtfläche der Gemeinde dürfte dies auch kein Problem sein.

Bei konkurrenzfähigen und flexiblen Preisen wird die Verfügbarkeit attraktiver Flächen der Schlüssel zur Gewinnung von Zuwanderern als Bürger der Gemeinde Algermissen sein. Ob und in welcher Höhe die Gemeinde diese Einwohnerpotenziale erschließen will, kann nur politisch durch die zuständigen Gremien entschieden werden und steht selbstverständlich unter dem Vorbehalt der Regionalplanung.