

Bevölkerung und Wohnungsmarkt in der Samtgemeinde Duingen

- bisherige Entwicklung und Szenarien zur künftigen Entwicklung -



Hannover, August 2016

Auftraggeber:

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

Erstellt vom:

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

INHALT

Tabellenverzeichnis	IV
Abbildungsverzeichnis	IV
1 Einführung in das Thema, Aufbau der Untersuchung, Zensus 2011	1
1.1 Einführung in das Thema und Aufbau der Untersuchung	1
1.2 Der Zensus 2011	2
2 Die Entwicklung in der Samtgemeinde Duingen 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 Duingen	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 Duingen	17
3 Projektion der Entwicklung	19
3.1 Ausgangslage der Modellrechnungen für die Samtgemeinde Duingen	19
3.2 Drei Szenarien der Bevölkerungsentwicklung in der Samtgemeinde Duingen	20
3.3 Haushalts- und Wohnungsbedarfsentwicklung in der Samtgemeinde Duingen	25
3.4 Welche Art von Wohnungen werden in der Samtgemeinde Duingen benötigt	27
3.4.1 Nachfragemöglichkeiten der Senioren	29
3.4.2 Nachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	30
3.5 Investoren für den künftigen Wohnungsbau in der Samtgemeinde Duingen	34
4 Fazit der Untersuchung	36

Tabellenverzeichnis

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

Abbildungsverzeichnis

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

Abbildung 16:	Entwicklung der Anzahl privater Haushalte in der Samtgemeinde Duingen in den drei Szenarien	26
Abbildung 17:	Wohnungsbedarf in der Samtgemeinde Duingen von 2016 bis 2035	27
Abbildung 18:	Wohnungsbedarf nach dem Alter (Altersstrukturen der Samtgemeinde Duingen in den Jahren 2015 und im Szenario A 2035)	28
Abbildung 19:	Erwerbsfähige, Erwerbspersonen und tendenziell „Grundsicherungsgefährdete“	30

Bevölkerung und Wohnungsmarkt in der Gemeinde Duingen

- 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.

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

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

1.2 Der Zensus 2011

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

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

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

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

Trotz aller Melde- und Anzeigepflichten schleichen sich im Zeitablauf wachsende Unsicherheiten in die Fortschreibungen ein. Bei der Bevölkerungsfortschreibung dürfte eine erhebliche Fehlerquelle daraus resultieren, dass Menschen, die ihren Wohnsitz dauerhaft ins Ausland verlagern wollen, nicht unbedingt an die Abmeldung am letzten Hauptwohnsitz in Deutschland denken. Eine weitere typische Fehlerquelle liegt in der, über die Jahre 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. Eine Zählung ändert nichts an auf tatsächlichen Knappheitsverhältnissen beruhenden Preiserhöhungsspielräumen. Dies gilt auch für die Samtgemeinde Duingen.

2 Die Entwicklung in der Samtgemeinde Duingen 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 Duingen nur um 7 Personen bzw. 0,1 % unter dem Fortschreibungswert. Diese Abweichung ist faktisch zu vernachlässigen.

Der Wohnungsbestand in Duingen liegt gegenüber der auf der Gebäude- und Wohnungszählung 1987 basierenden Fortschreibung um 27 Wohnungen bzw. 1,0% niedriger. Die „weniger“ gezählten Wohnungen waren natürlich nicht plötzlich verschwunden und auch die Einwohnerdifferenz hat sich „schleichend“ über den gesamten Zeitraum von 1987 bis 2011 aufgebaut. Dementsprechend wurden von uns die über den Zensus ermittelten, in der Samtgemeinde Duingen sehr geringen, Differenzen auf den gesamten Zeitraum von 1987 bis 2011 verteilt.

2.2 Beschäftigung

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

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

Tabelle 1: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Samtgemeinde Duingen 1995 bis 2015

Jahr	sozialversicherungspflichtig Beschäftigte					Erwerbsfähige *)
	am Arbeitsort	Einpendler	Auspendler	Saldo	am Wohnort	
1995	911	532	1.574	-1.042	1.953	3.566
1996	827	487	1.557	-1.070	1.897	3.545
1997	829	505	1.517	-1.012	1.841	3.520
1998	845	518	1.540	-1.022	1.867	3.526
1999	908	585	1.563	-978	1.886	3.506
2000	887	566	1.594	-1.028	1.915	3.466
2001	669	424	1.618	-1.194	1.863	3.430
2002	632	374	1.600	-1.226	1.858	3.417
2003	666	412	1.568	-1.156	1.822	3.373
2004	718	465	1.548	-1.083	1.801	3.329
2005	673	438	1.531	-1.093	1.766	3.306
2006	633	405	1.543	-1.138	1.771	3.237
2007	688	439	1.508	-1.069	1.757	3.217
2008	687	435	1.540	-1.105	1.792	3.214
2009	655	407	1.493	-1.086	1.741	3.164
2010	697	438	1.490	-1.052	1.749	3.120
2011	718	461	1.519	-1.058	1.776	3.103
2012	773	508	1.526	-1.018	1.791	3.040
2013	825	551	1.524	-973	1.798	3.014
2014	838	562	1.544	-982	1.820	2.964
2015	884	599	1.577	-978	1.862	2.936
Veränder. in v.H.	-27 -3,0	67 12,6	3 0,2	64 -6,1	-91 -4,7	-630 -17,7

*) 18 bis unter 65 Jahre

Seit 1995 ist die Zahl der Arbeitsplätze in Duingen um 3° % gesunken (Kreis Hildesheim -2,7 %; Niedersachsen + 16,1 %; ehemaliger Bezirk Hannover +10,1 %). Die Zahl der Auspendler zeigt im Vergleichszeitraum kaum Veränderungen, während die Zahl der Einpendler um 12,6°% anstieg. In der Folge liegt der Auspendlerüberschuss wieder unter 1.000 Personen. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Ort hat in höherem Maße abgenommen als die Arbeitsplätze.

Im Jahr 2015 arbeiteten von den 1.862 in Duingen wohnenden Beschäftigten rund 15 % auch in Duingen. Im Jahr 1995 lag dieser Wert noch bei immerhin 19,4 %. Hier bestätigt sich die bundesweit erkennbare kontinuierliche Ausweitung des Berufspendelns, d.h. der immer stärkeren Abweichung des Arbeitsortes vom Wohnort.

Die Arbeitsplätze in der Samtgemeinde Duingen sind somit aktuell zu gut zwei Dritteln von Einpendlern besetzt. Wegen der niedrigen Arbeitsplatzzahl in Duingen bieten sich auch mittel- und langfristig nur wenige Chancen, bisherige Einpendler für

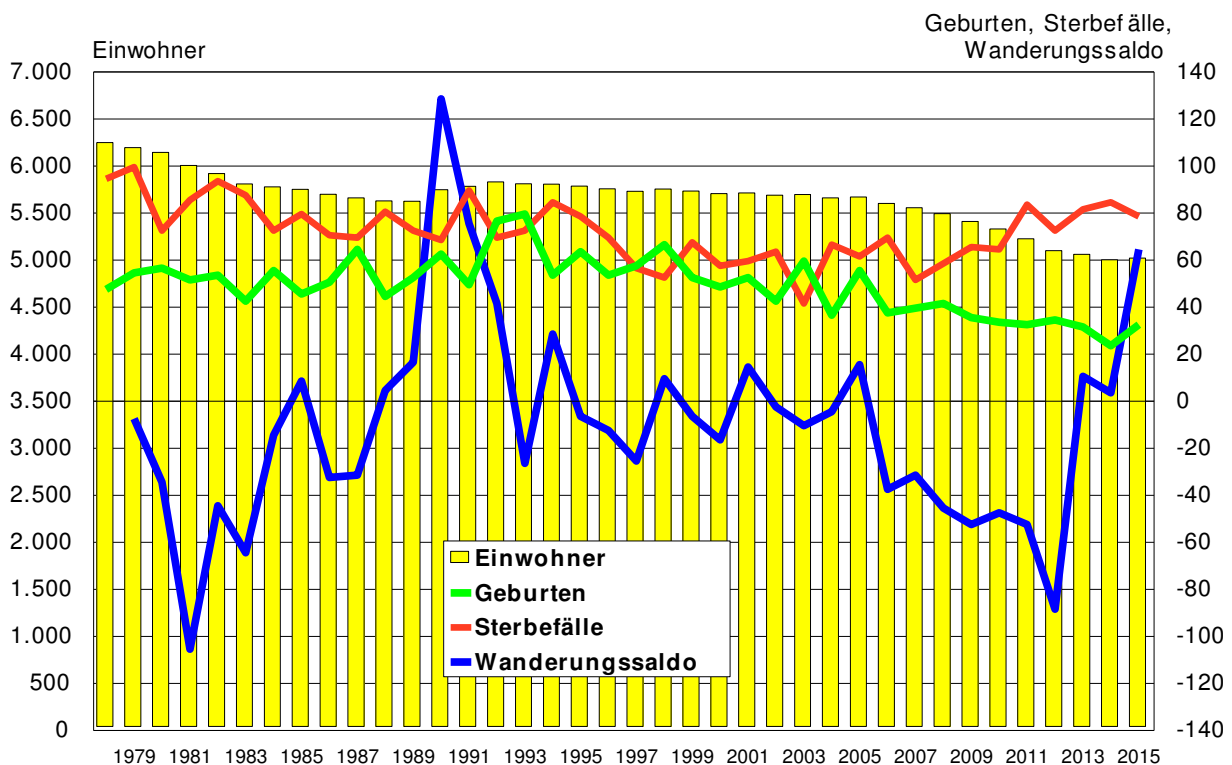
den Wohnstandort Duingen zu gewinnen. Die hohe Zahl an Auspendlern birgt dagegen grundsätzlich die Gefahr einer Abwanderung aus Duingen.

2.3 Bevölkerung

2.3.1 Bevölkerungsentwicklung insgesamt

Die Entwicklung der Gesamtbevölkerung (Personen mit Hauptwohnsitz) und deren Veränderungsparameter zeigen für die Samtgemeinde Duingen **Abbildung 1** seit 1978 und **Tabelle 2** seit 1995. Im langfristigen Vergleich zeigt sich ein kontinuierlicher Rückgang der Bevölkerung, der nur von einer verhaltenen Wachstumsphase in den 1990er Jahren unterbrochen wurde. Im Jahr 2014 lag die Bevölkerungszahl in der Samtgemeinde Duingen erstmals unter der Marke von 5.000 Personen.

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



Deutlich erkennbar sind auch die Ursachen: ab dem Wiedervereinigungsjahr sind deutliche Wanderungsgewinne zu verzeichnen, die zu der erwähnten kurzen Wachstumsphase und einer zwischenzeitlichen Stabilisierung der Einwohnerzahl führten. Bereits seit Mitte der 1990er Jahre ist die Zuwanderung wieder auf Null zurückgegangen. Der natürliche Saldo, die Differenz von Geburten und Sterbefälle, erreichte nach der Wiedervereinigung nur noch in einzelnen Jahren positive Werte.

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

Jahr	Gesamtbevölkerung	Geburten	Sterbefälle	Natürlicher Saldo	Wanderungssaldo
1995	5.772	-	-	-	-
1996	5.743	53	69	-16	-13
1997	5.718	57	56	1	-26
1998	5.741	66	52	14	9
1999	5.719	52	67	-15	-7
2000	5.693	48	57	-9	-17
2001	5.700	52	59	-7	14
2002	5.676	42	63	-21	-3
2003	5.683	59	41	18	-11
2004	5.648	36	66	-30	-5
2005	5.657	55	61	-6	15
2006	5.587	37	69	-32	-38
2007	5.543	39	51	-12	-32
2008	5.480	41	58	-17	-46
2009	5.397	35	65	-30	-53
2010	5.318	33	64	-31	-48
2011	5.214	32	83	-51	-53
2012	5.087	34	72	-38	-89
2013	5.047	31	81	-50	10
2014	4.989	23	84	-61	3
2015	5.007	32	78	-46	64
Veränder./ Summe in v.H.	-765 -13,3			-439 -7,6	-326 -5,6

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

In den letzten 20 Jahren überwogen zudem die Fortzüge die Zuwanderung nach Duingen; das Resultat ist ein negativer Wanderungssaldo in Höhe von knapp 330 Personen. Insbesondere im Zeitraum 2006 bis 2012 hatte die Samtgemeinde Duingen eine hohe Abwanderung zu verzeichnen. Erst in den letzten drei Jahren konnte wieder ein leicht positiver Wanderungssaldo erreicht werden.

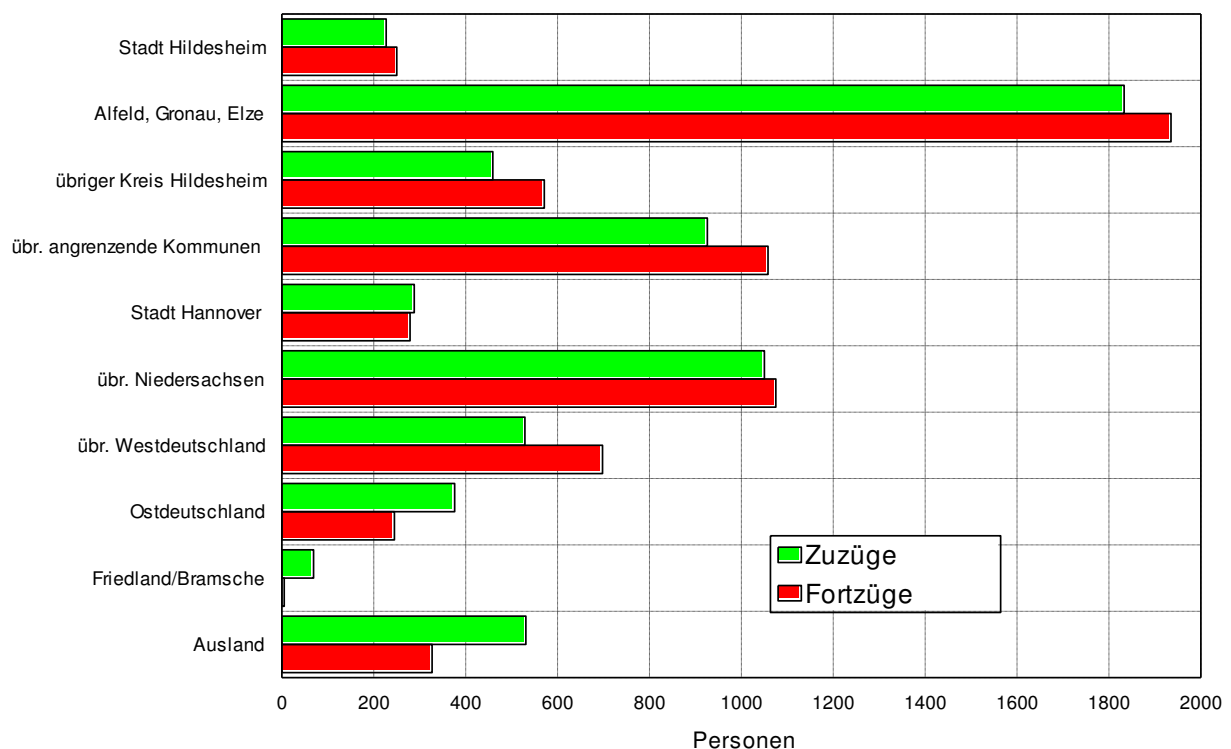
Zusammen ergibt sich aus negativem natürlichem Saldo und negativem Wanderungssaldo für die Samtgemeinde Duingen ein Rückgang der Gesamtbevölkerung um 13,3%.

2.3.2 Wanderungsbewegungen

Bei den Wanderungsbewegungen erscheint eine tiefer gehende Auseinandersetzung angebracht, um später plausible Szenarien für die künftige Entwicklung aufbauen zu

können. Für Niedersachsen stehen Daten zu den Wanderungsbeziehungen zwischen den Einheits- und Samtgemeinden über einen hinreichend langen Zeitraum zur Verfügung, um Veränderungen herauszufiltern. Neben den Wanderungsbewegungen zwischen den niedersächsischen Städten und Gemeinden sind auch die Wanderungen gegenüber den anderen Bundesländern und dem Ausland ausgewiesen. Den Wanderungsaustausch zwischen Duingen und verschiedenen Regionen zeigt **Abbildung 2** in der Summe der Jahre von 1989 bis 2012.

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



Wie die Grafik zeigt, konnte die Samtgemeinde Duingen per Saldo nur gegenüber Ostdeutschland, dem Ausland und, in geringem Maß, gegenüber der Stadt Hannover Wanderungsgewinne erzielen. Der Wanderungsgewinn aus Hannover beträgt lediglich 9 Personen. Aus Ostdeutschland gewann Duingen per Saldo knapp über 130 Einwohner.

Bei dem mit gut 200 Personen ebenfalls positiven Wanderungssaldo gegenüber dem Ausland ist zu beachten, dass in den beiden Jahren 1989 und 1990 die damalige DDR statistisch zum Ausland gezählt wurde. Im positiven Saldo in Höhe von 133 Personen in diesen beiden Jahren dürfte ein erheblicher Anteil so genannter Übersiedler aus der DDR enthalten sein.

Die Wanderungsbeziehungen mit Friedland und Bramsche wurden separat ausgewiesen, weil über die dortigen Durchgangslager die aus Osteuropa einreisenden Spätaussiedler auf die Städte und Gemeinde verteilt wurden. Der unmittelbare Zuzug

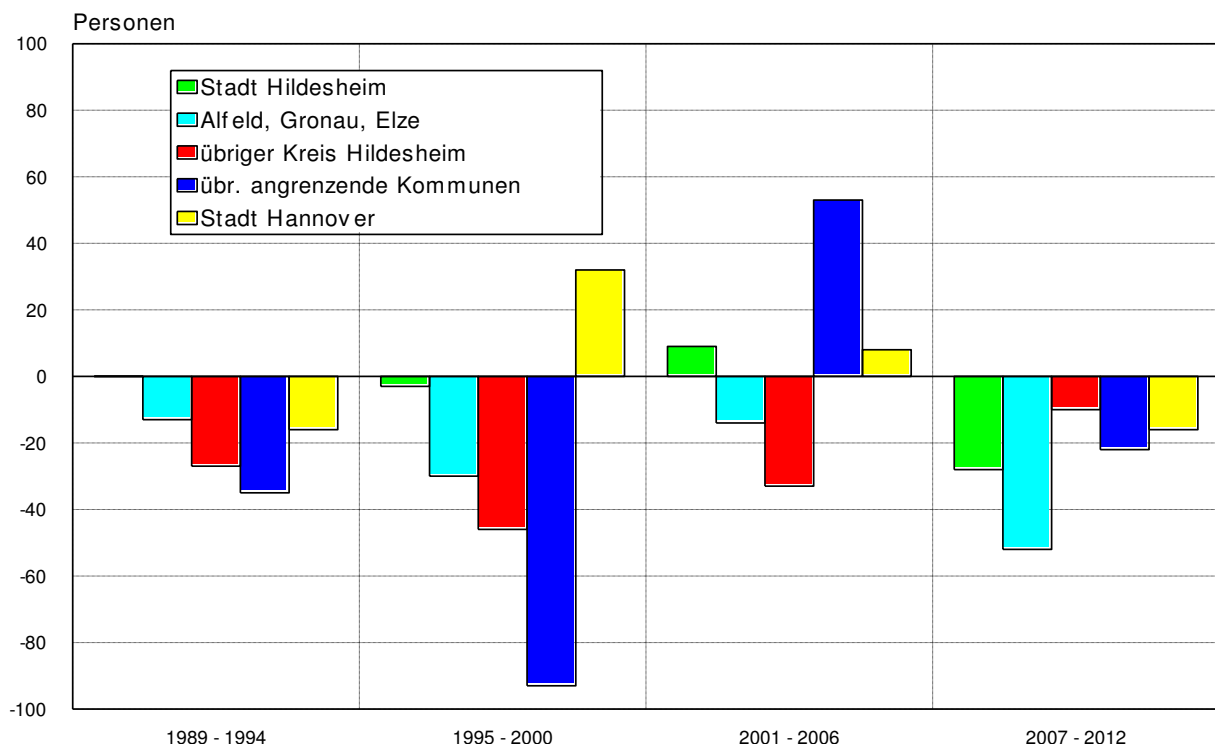
dieser Personengruppe bewegte sich in Duingen auf niedrigem Niveau und ergibt nur einen Wanderungsgewinn von 64 Personen.

Gegenüber den übrigen ausgewiesenen Regionen überwiegen die Fortzüge. So verlor die Samtgemeinde Duingen an die zusammengefassten Regionen Alfeld, Elze und Gronau, an die übrigen Kommunen des Hildesheimer Kreises und an die übrigen angrenzenden Kommunen per Saldo jeweils über 100 Personen.

Bei dem Saldo gegenüber dem übrigen Westdeutschland sind es insbesondere die Fortzüge in Richtung der Bundesländer Bayern und Baden-Württemberg, die für den negativen Wanderungssaldo sorgen.

Den Vergleich der Wanderungssalden der Samtgemeinde Duingen gegenüber den zuvor betrachteten Regionen im Nahbereich in vier verschiedenen Zeiträumen zeigt **Abbildung 3**. Über die betrachteten Zeiträume hinweg bleibt der Wanderungssaldo mit keiner der ausgewiesenen Regionen dauerhaft positiv. Ein schwach positiver Saldo konnte in der starken Suburbanisierungsphase von 1995 bis 2000 gegenüber der Stadt Hannover erzielt werden. Zwischen 2001 und 2006 fiel zudem der Saldo mit den übrigen, angrenzenden Kommunen positiv aus. Die in der letzten Phase wieder deutlich negativen Salden gegenüber Hildesheim und Hannover sind Hinweise auf den anhaltenden, bundesweiten Urbanisierungstrends, im Zuge dessen mehr und mehr Menschen ihren Wohnsitz in die Großstädte verlagern.

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



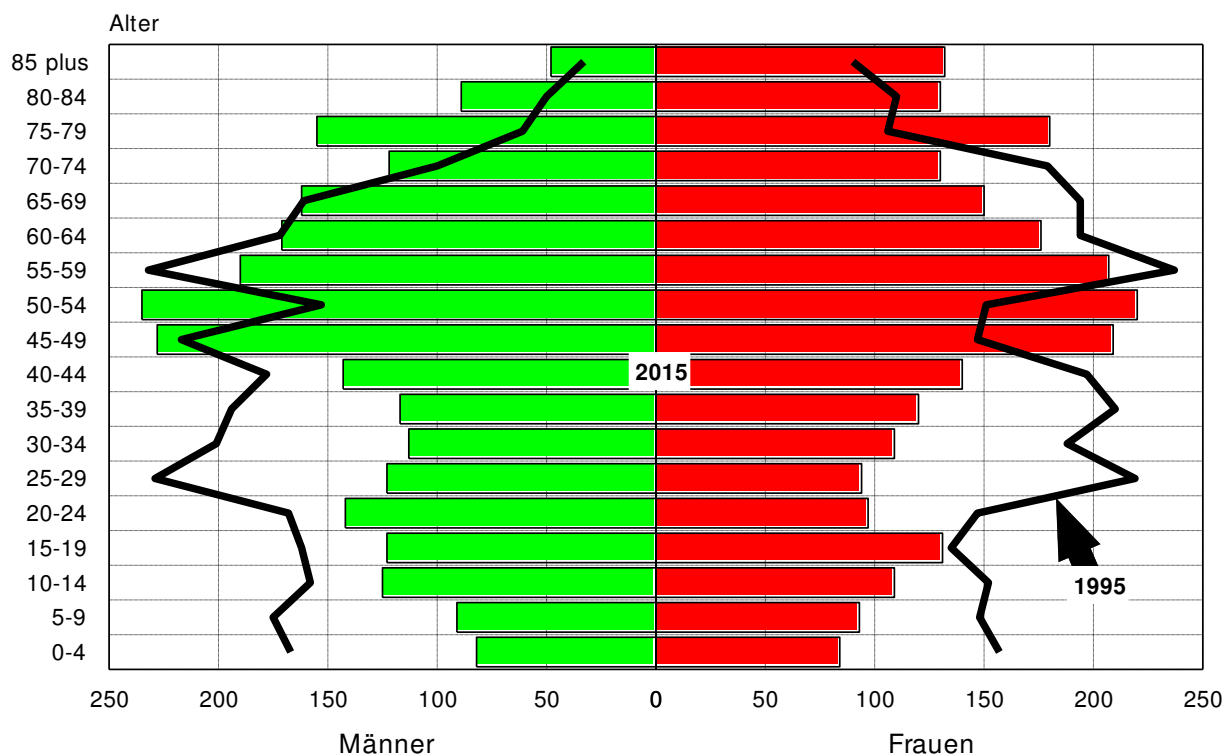
Gegenüber den anderen ausgewiesenen Regionen überwiegen die Wanderungsverluste, besonders deutlich gegenüber den übrigen angrenzenden Kommunen und dem übrigen Kreis Hildesheim.

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

2.3.3 Altersstruktur

Die Auswirkungen der natürlichen Bevölkerungsbewegung und der Wanderungen auf die **Altersstruktur in der Samtgemeinde Duingen** zeigt **Abbildung 4**. Um die strukturellen Veränderungen der vergangenen Jahre zu verdeutlichen, wurde über die Altersstruktur des Jahres 2015 die entsprechende, um zwanzig Jahre verschobene Jahrgangsstärke der Bevölkerung im Jahr 1995, aufgefüllt um die jährlichen Geburtenzahlen, als Linie eingezeichnet.

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



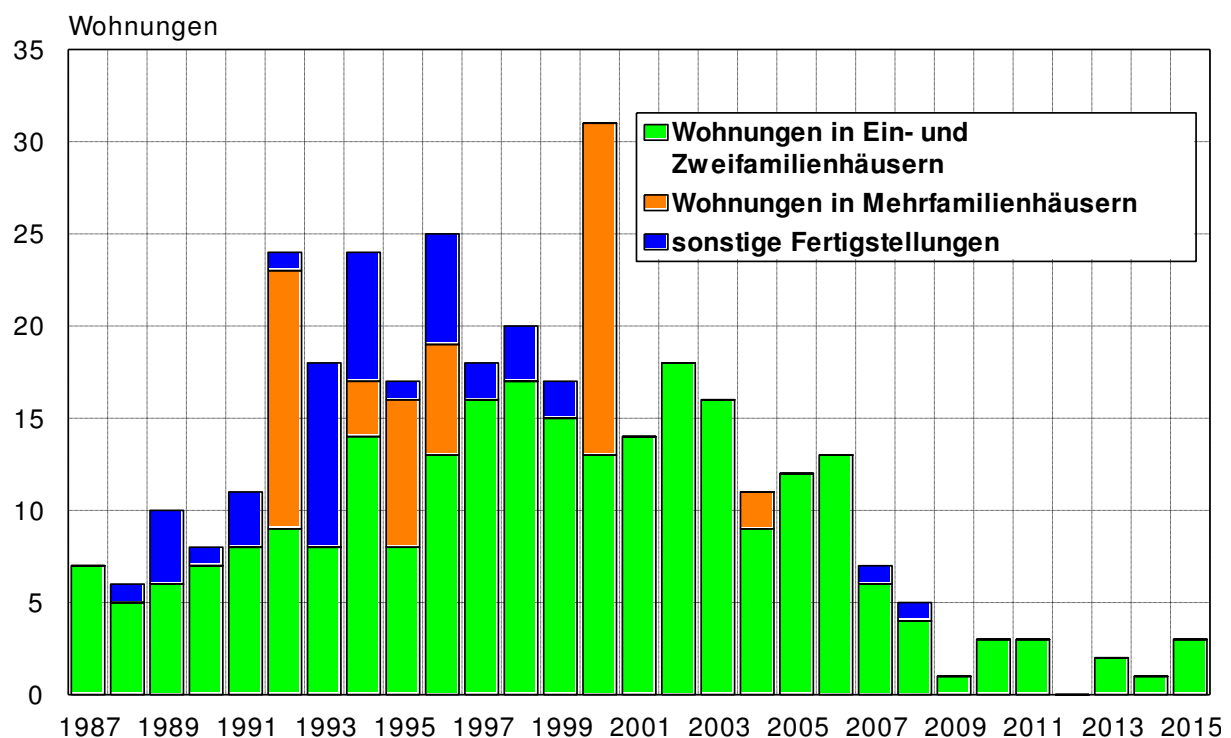
Die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre waren im Jahr 1995 in der Spitze in der Altersgruppe „30 bis unter 35“ Jahre. Über die Wanderungsgewinne der vergangenen 20 Jahre hat diese heute „50 bis unter 55 Jahre“ alte Gruppe 17 % an Personen hinzugewonnen. Inzwischen ist ein Teil der Kinder dieser Altersgruppe bereits aus Duingen fortgezogen und wegen der aktuell 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 Duingen. Neben der oben erwähnten Altersgruppe haben die Altersgruppen oberhalb von 70 Jahren an Stärke gewonnen, während die jüngeren Altersgruppen, dies sind alle unter 45 Jahren, durchweg schwächer besetzt sind als 1995. Das Durchschnittsalter ist dementsprechend von 42 Jahren auf über 48 angestiegen.

2.4 Bautätigkeit und Wohnungsbestand

Wohnungsbau erfolgt auf Grund eines bestehenden demographischen Nachfrage-drucks oder zum Ersatz qualitativ ungenügender Altbestände. Die Entwicklung in der Samtgemeinde Duingen zeigt **Abbildung 5** ab 1987. In der zweiten Hälfte der 1980er Jahre war der Wohnungsbau bundesweit wie auch in Duingen auf das niedrigste Niveau der Nachkriegsgeschichte zurückgefallen. Anschließend zog der Wohnungsbau in den Städten und Gemeinden mit unmittelbar verfügbaren Baulandflächen am schnellsten an. Der im Zeitraum von 1992 bis 2003 erhöhte Wohnungsbau deutet daraufhin, dass der Nachfrage durch Ausweisung neuer Baugebiete insgesamt angemessen begegnet werden konnte.

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

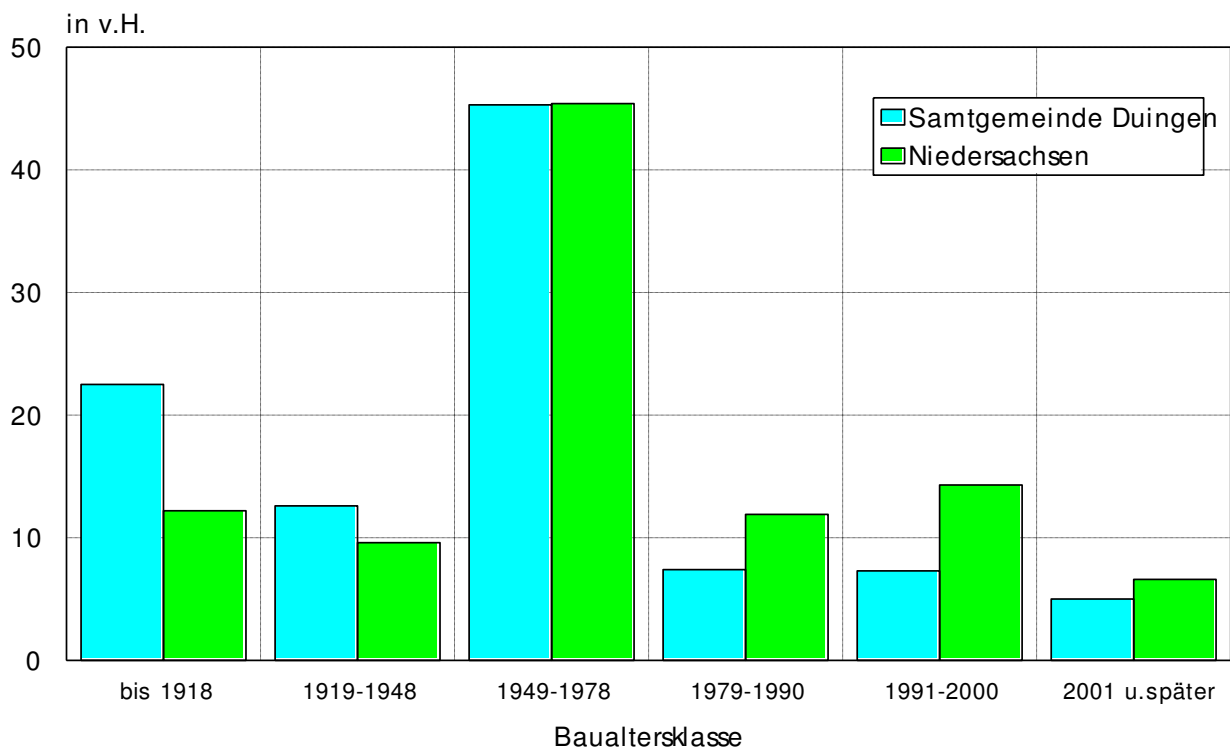


Seit 2009 ist der Neubau von Wohnungen in der Samtgemeinde Duingen nahezu eingestellt, es wurden weniger als 5 Wohnungen pro Jahr gebaut. Dieser Rückgang des Wohnungsbaus dürfte als Reaktion auf den bis über 7 % angestiegenen angestiegenen Leerstand zu werten sein. Diese Leerstandserhöhung wiederum steht in engem Zusammenhang mit dem seit 2006 deutlich negativen Wanderungssaldo. Im gesamten Kreis Hildesheim ging der Wohnungsbau auf etwa ein Viertel des durchschnittlichen Neubaus der zweiten Hälfte der 1990-er Jahre zurück.

Die Wohnungszählung im Jahr 2011 ermittelte für Duingen einen Leerstand von 7,1%. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Vergleich etwa zur Zählung 1987 (damaliger Leerstand in Duingen 2,7%) heute von einem erheblich höheren geplanten Leerstand wegen Modernisierungen auszugehen ist. Außerdem muss beachtet werden, dass in Duingen knapp 460 Zweifamilienhäuser gezählt wurden. D. h., knapp 18% 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. Trotz dieser Einschränkung lag die beim Zensus ausgewiesene Leerstandsquote noch immer weit 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 Duingen ist in **Abbildung 6** im Vergleich zum Land Niedersachsen ausgewiesen. Die Unterschiede zum Land sind deutlich erkennbar. Der Anteil an Gebäuden aus der Wiederaufbauphase und den 1970er Jahren - einer Zeit, zu der die Energieeffizienz bei Neubau von Wohnungen praktisch keine Rolle spielte – liegt in Duingen nahezu gleichauf mit dem Landesdurchschnitt bei rund 44%. Hingegen wurde nur 7% des Wohnungsbestandes in Duingen zwischen 1991 und 2000 errichtet. Hier weicht die Gemeinde deutlich vom Landesdurchschnitt ab. Da 80% des Wohnungsbestandes vor 1978 errichtet wurde, dürften sich in Duingen 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 Samtgemeinde Duingen 2011 in v.H.

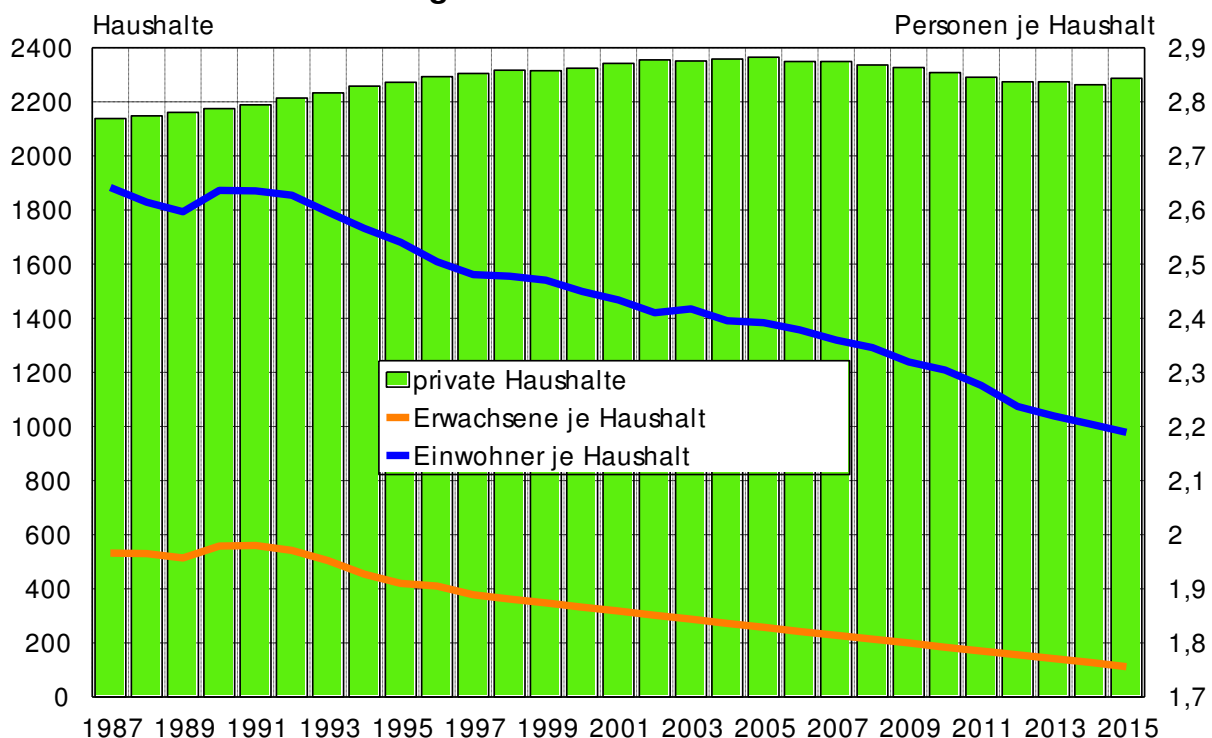


Quelle: Zensus 2011

2.5 Private Haushalte und Wohnungsmarktsituation

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

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



Seit 1987 hat sich nach diesen Berechnungen die Zahl der Haushalte in Duingen um 7% auf knapp 2.300 erhöht (bei einer Abnahme der Erwachsenenzahl um -4,4%), 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 Wohnungs-

mangel an. Dies ist in Duingen nicht zu erkennen. Allerdings kann eine Wohnungsknappheit in Hannover oder Hildesheim die Haushaltsgröße in Duingen beeinflussen, wenn etwa erwachsene Kinder länger im Haushalt der in Duingen wohnenden Eltern bleiben.

Aufgrund der Anfang der 1990-er Jahre starken Zuwanderung kann auch für die Samtgemeinde Duingen für den Zeitraum bis etwa 2002 von einem Wohnungsdefizit ausgegangen werden. Aufgrund der starken Wanderungsverluste seit 2006 zeigt der Markt gegenwärtig keine Anspannung und eine Leerstandsquote jenseits von 7 % signalisiert deutliche Überhänge am Wohnungsmarkt. Die Vermarktung von Wohnungen dürfte sich seit 2005 deutlich schwieriger gestalten als in den 1990-er Jahren.

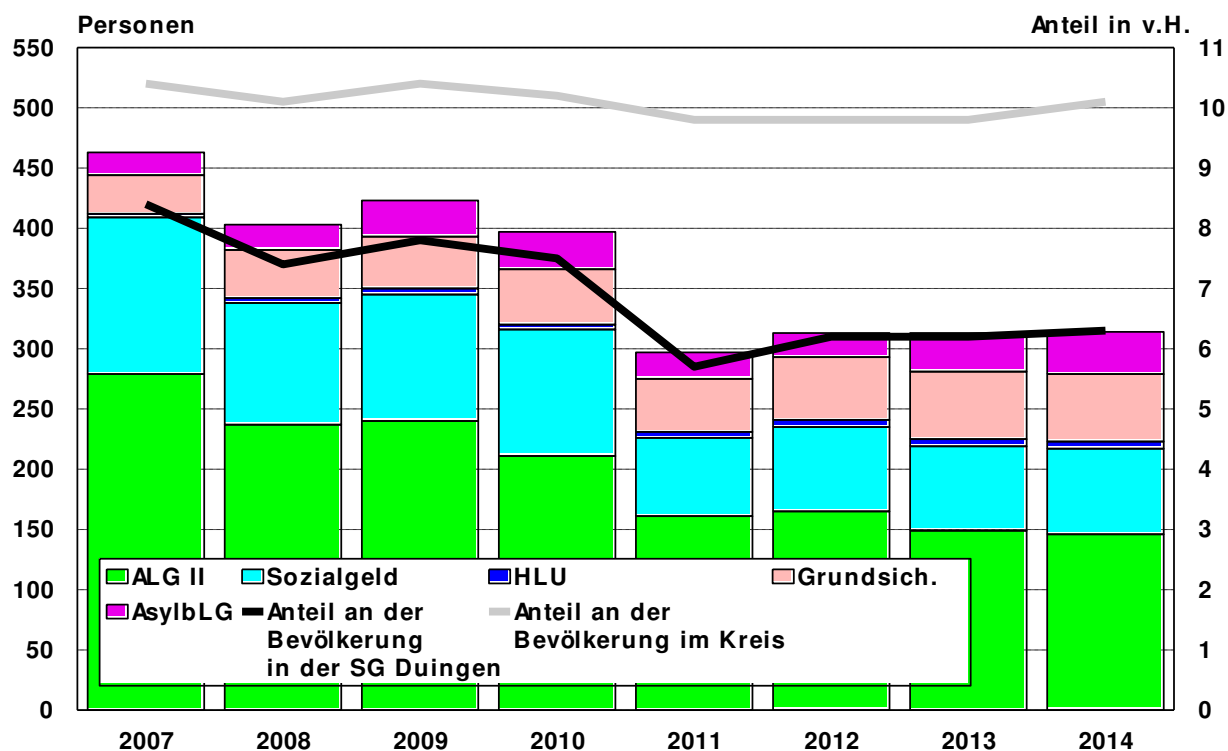
2.6 Haushalte mit niedrigen Einkommen in Duingen

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 Samtgemeinde Duingen zeigt **Abbildung 8** in der Entwicklung von 2007 bis 2014.

Die Zahl der Empfänger von Arbeitslosengeld II und Sozialgeld ist um insgesamt 192 Personen zurückgegangen. Damit fiel der Rückgang in Duingen mit 45 % deutlich 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 Zunahme um 24 Personen. Die Anzahl der Empfänger von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz variierte seit 2007 um einen Mittelwert von 26 Personen; seit 2013 sind es über 30 und zum Jahresende 2015 ist deren Zahl auf 87 Personen angestiegen, d. h. auch Duingen hat Flüchtlinge aufgenommen.

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 Samtgemeinde Duingen von 2007 bis 2014



Aufschlussreich ist die Entwicklung des Anteils an Mindestsicherungsleistungsempfängern an der Bevölkerung in Duingen im Vergleich zum Kreis Hildesheim insgesamt. Während im Kreis über den gesamten Zeitraum rund 10 % der Einwohner Mindestsicherungsleistungen bezogen, sank der Anteil in Duingen von 8 % auf nur noch knapp 6 % ab. Der Rückgang fiel damit in Duingen stärker aus als in Niedersachsen (-0,8 %-Punkte) und in Deutschland insgesamt (-0,5%).

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 Duingen 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 Duingen mit gut 66°% über dem niedersächsischen Durchschnitt von 53 %. Bei den reinen Seniorenhaushalten erreichte die Eigentümerquote mit 64°% knapp den 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 fast 85°% deutlich höher.

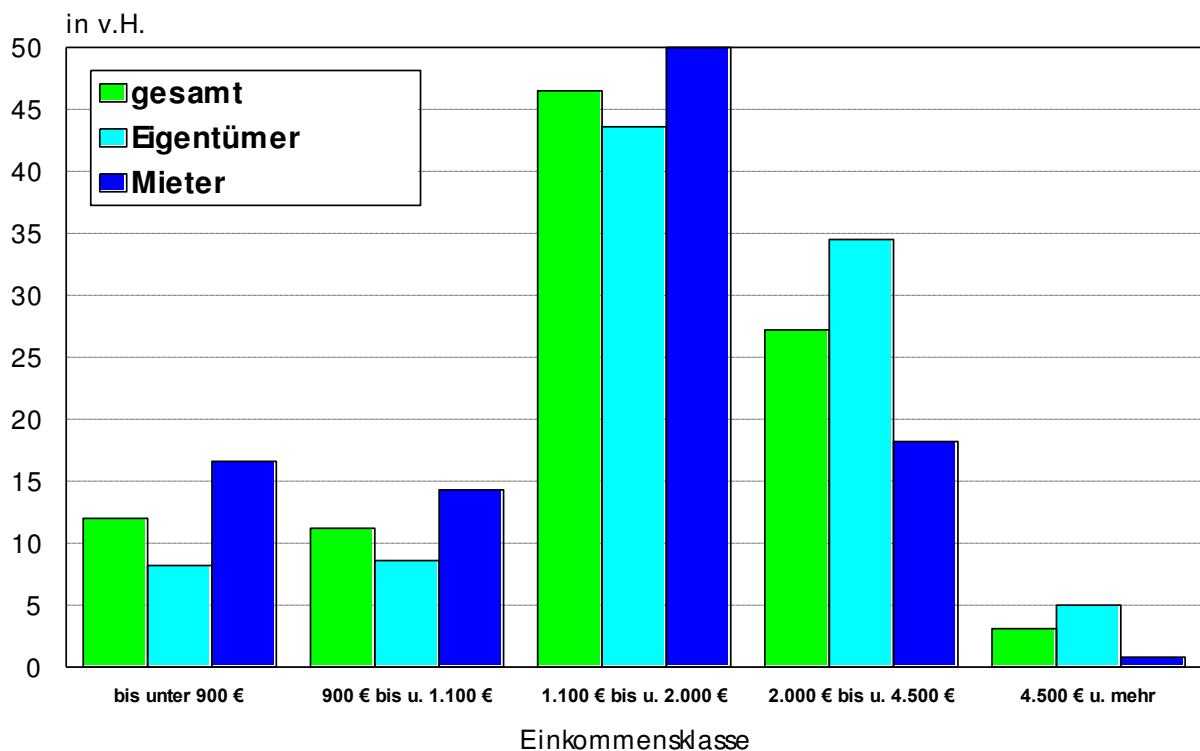
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern haben in der Samtgemeinde Duingen einen Anteil von knapp 81 % am Wohnungsbestand. Auch die Senioren werden somit zu einem großen Teil in dieser Gebäudeart leben. Fast 88 % des Wohnungsbestandes wurde vor 1990 gebaut und die heutigen Senioren leben oft schon mehrere 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 Duingen, so muss bei rund 880 Haushalten mit Senioren von rund 200 Haushalten ausgegangen werden, bei denen eine barrierearme Wohnung angezeigt wäre. Tatsächlich wäre aber nur bei 60 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 Duingen bereits aktuell bei 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 480 schwerbehinderten Personen in Duingen gilt, errechnet sich für die Menschen mit Behinderung unterhalb des 65. Lebensjahres eine Größenordnung von knapp 260 erforderlichen behindertengerechten Wohnungen, von denen bisher sicher nur ein Bruchteil verfügbar ist.

2.8 Fazit der bisherigen Entwicklung in Duingen

Die Samtgemeinde Duingen ist ein Wohnstandort mit nur wenigen Arbeitsplätzen vor Ort, der aufgrund seiner Lage eher zum äußeren Einzugsgebiet des Oberzentrums Hildesheim gehört. Duingen hat in den letzten zwanzig Jahren an Attraktivität als Wohnstandort eingebüßt, wie die überwiegend negativen Wanderungssalden gegen-

über Kommunen in der unmittelbaren Nachbarschaft sowie des übrigen Kreises Hildesheim zeigen.

Bis Mitte der 1990-er Jahre hat die Gemeinde stark von der erhöhten Zuwanderung nach den Grenzöffnungen in Osteuropa und der deutschen Wiedervereinigung profitiert. Später kamen geringe Wanderungsgewinne aus dem Raum Hannover hinzu. Die geburtenstarken Jahrgänge der 1960-er Jahre sind heute mit einem Anteil von 18 % an der Gesamtbevölkerung in Duingen nur wenig stärker ausgeprägt als in Niedersachsen insgesamt, wo deren Anteil bei 17 % liegt.

Es ist davon auszugehen, dass eine Samtgemeinde wie Duingen mit wenig Arbeitsplätzen vor Ort und, bezogen auf die nächstgelegenen Zentren, einer peripheren Lage Wanderungsgewinne nur in Sondersituation erzielen kann. Eine solche Situation war um 1990 gegeben und ist auch aktuell zu konstatieren.

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 Duingen spürbar. Die seit 2011 wieder auflebende Auslandszuwanderung in Deutschland ist auch in Duingen spürbar – der Wanderungssaldo ist seit dem Jahr 2013 wieder schwach positiv.

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

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

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

3 Projektion der Entwicklung

3.1 Ausgangslage der Modellrechnungen für die Samtgemeinde Duingen

Die Analyse hat aufgezeigt, dass die Samtgemeinde Duingen in der jüngeren Vergangenheit einen eher von Wohnungsüberhängen geprägten 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 niedrigstem Niveau.

Als wesentliche Bestimmungsparameter für die künftige Einwohnerentwicklung der Region Duingen 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.

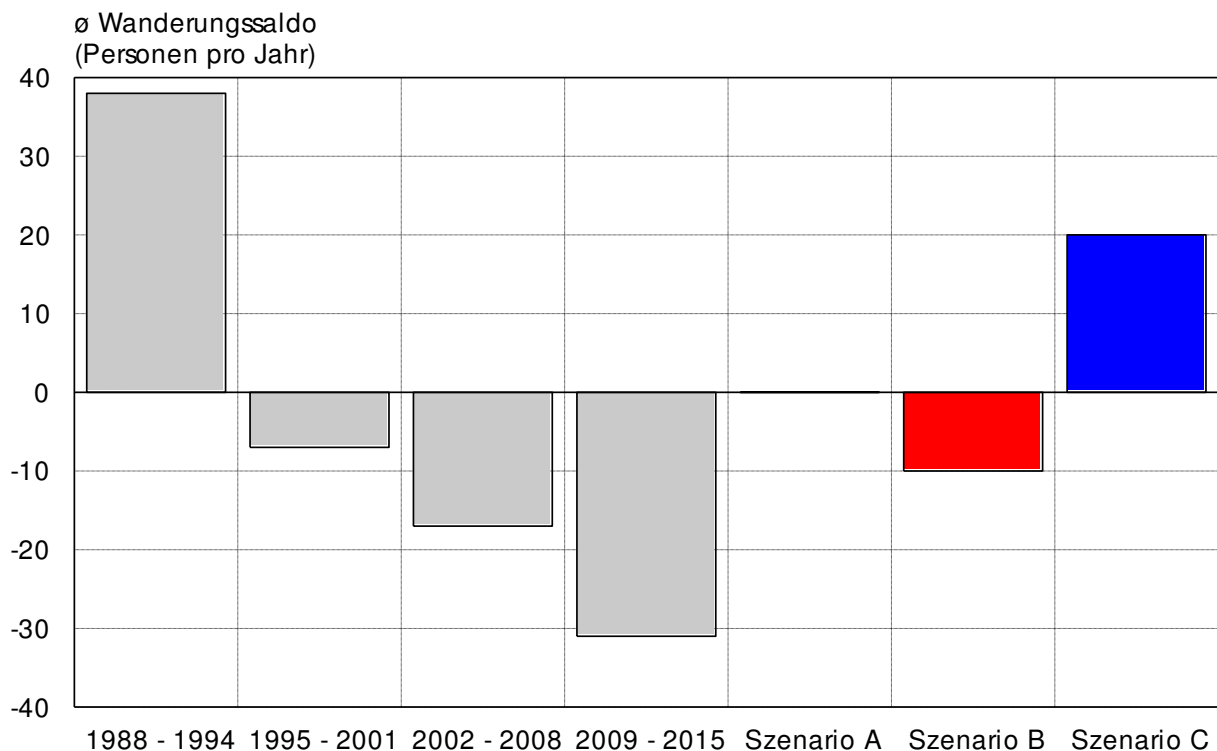
Im Ergebnis hat sich der Kompromiss der Wohnstandortsuche junger Familien in Richtung „Mietwohnung in der Stadt“ verschoben. Die zunehmenden Preisunterschiede zwischen Stadt und Land wirken dieser Entwicklung inzwischen so stark entgegen, dass die „alten“ Stadt-Umland-Abwanderungsmuster in vielen Regionen wieder zu erkennen sind. Allerdings ist nicht zu erwarten, dass Duingen von diesen Abwanderungen aus Hannover oder Hildesheim profitieren wird.

3.2 Drei Szenarien der Bevölkerungsentwicklung in der Samtgemeinde Duingen

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

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

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



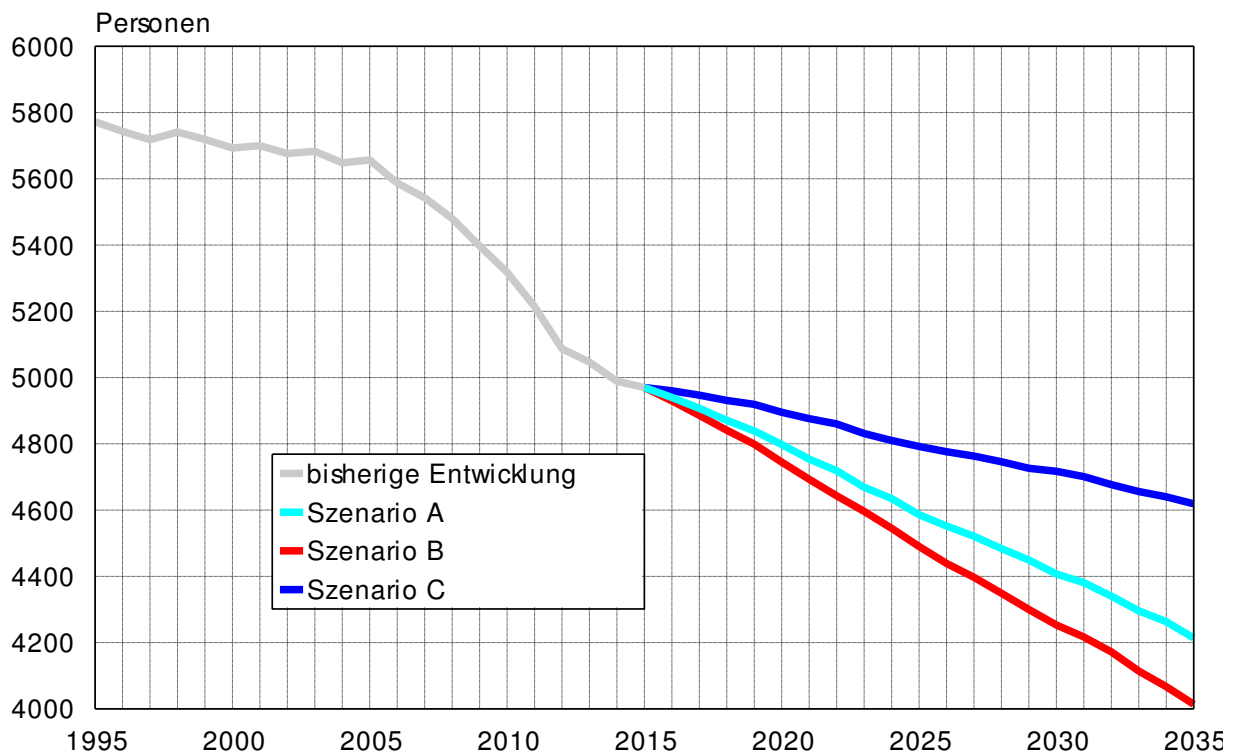
Die sehr hohen Zuwanderungen im ersten Zeitraum können kaum als Maßstab für die Zukunft gelten, da die Zeit der Grenzöffnungen in Osteuropa einschl. der Wiedervereinigung Deutschlands kaum wiederholbar ist und vor allem nicht über einen Zeitraum von 20 Jahren angesetzt werden kann. Insofern stellen Szenario C mit einem

Wanderungsgewinn von 20 Personen und Szenario B mit einem Wanderungsverlust von 10 Personen pro Jahr aus unserer Sicht die Bandbreite möglicher Werte da. Szenario A liegt mit einem ausgeglichenen Wanderungssaldo zwischen diesen Werten.

Dies muss zwar nicht zwangsläufig bedeuten, dass diese Werte in der Zukunft nicht dauerhaft über- oder unterschritten werden, die Wahrscheinlichkeit dafür erscheint aber eher gering. Auch der jüngste Zuwanderungsschub an Flüchtlingen - noch vor wenigen Monaten erwartete die Bundesregierung 3,3 Mio. Flüchtlinge bis zum Jahr 2020 - scheint durch den sogenannten „Flüchtlings-Deal“ mit der Türkei vorläufig gestoppt zu sein.

Zur Klarstellung sei an dieser Stelle nochmals betont: dies sind Szenarien, die Realität wird von der wirtschaftlichen Entwicklung der Region, der Kommunalpolitik sowie der übergeordneten Zuwanderungspolitik des Bundes bestimmt. Die Entwicklung der Einwohnerzahl in den drei Szenarien bis zum Jahr 2050 zeigt **Abbildung 11**.

Abbildung 11: Entwicklung der Einwohnerzahl in der Samtgemeinde Duingen in den drei Szenarien



Die Modellrechnungen zeigen eine Bandbreite möglicher Einwohnerzahlen zwischen 4.010 und 4.620 Personen im Jahr 2035. In keinem der Szenarien wird der zu erwartende Sterbeüberschuss von der Zuwanderung überkompensiert. Auch in Szenario C mit hoch angesetzter Zuwanderung errechnet sich ein Rückgang der Gesamtbevölkerung um 7,0%. Der errechnete Rückgang fällt in Szenario A mit 15% und in Szenario B mit knapp 20% noch einmal höher aus.

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

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

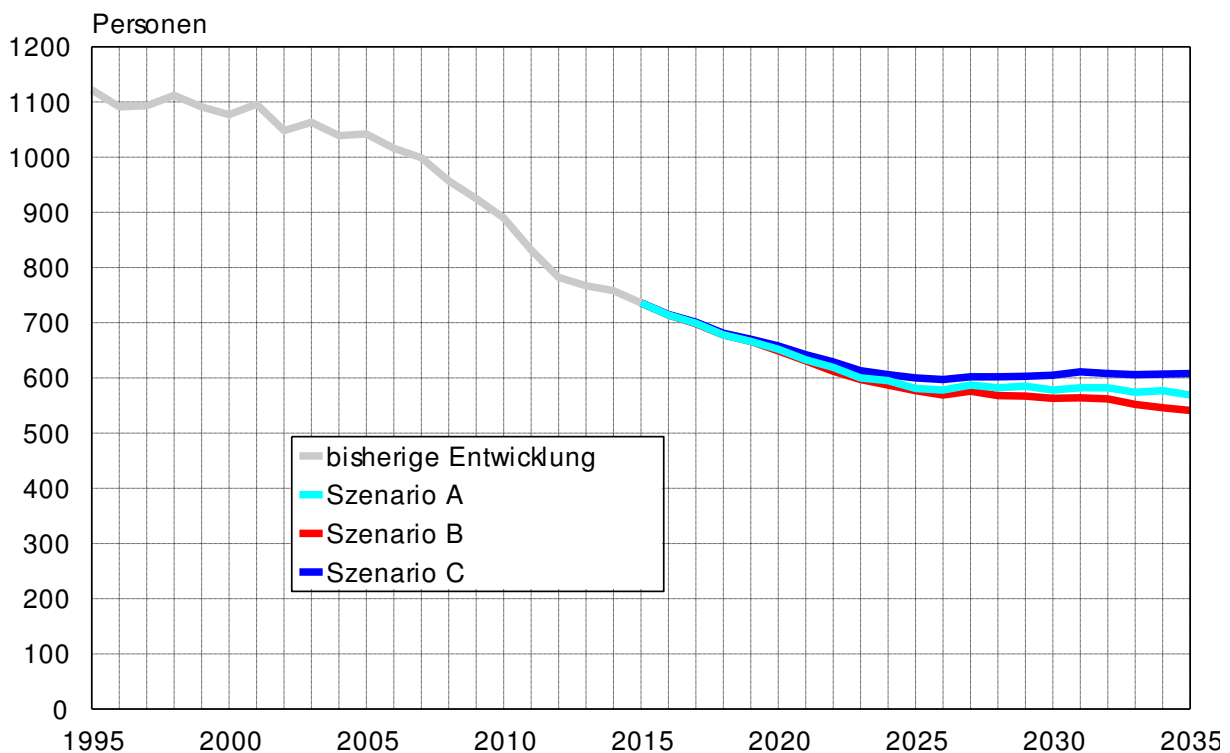


Abbildung 13: Entwicklung der Altersgruppe der "Erwerbsfähigen" in der Samtgemeinde Duingen bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035

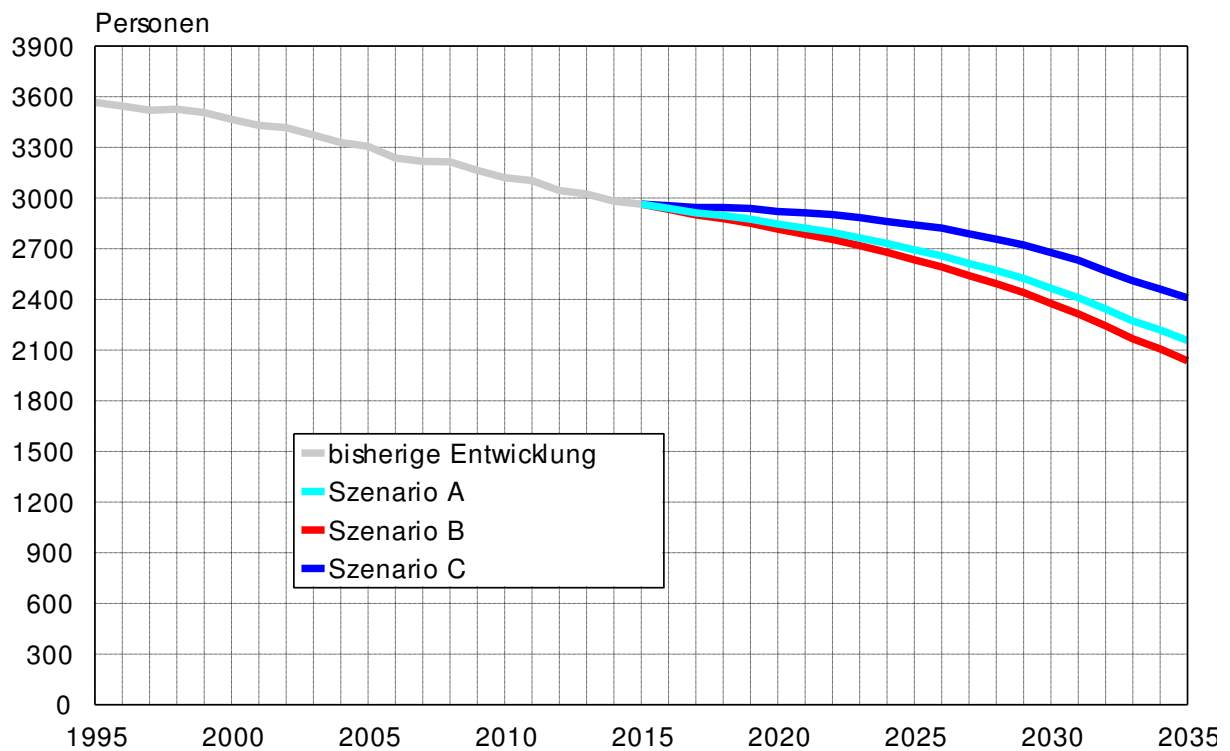


Abbildung 14: Entwicklung der Altersgruppe „Senioren“ in der Samtgemeinde Duingen bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035

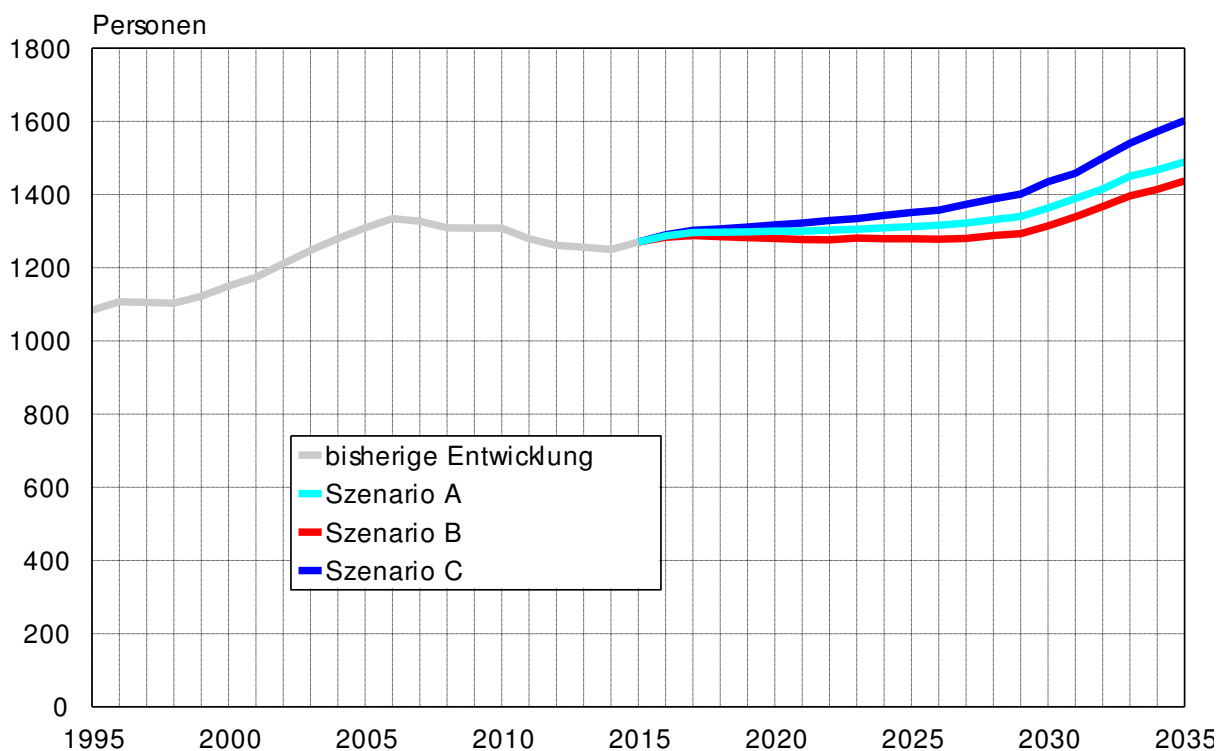
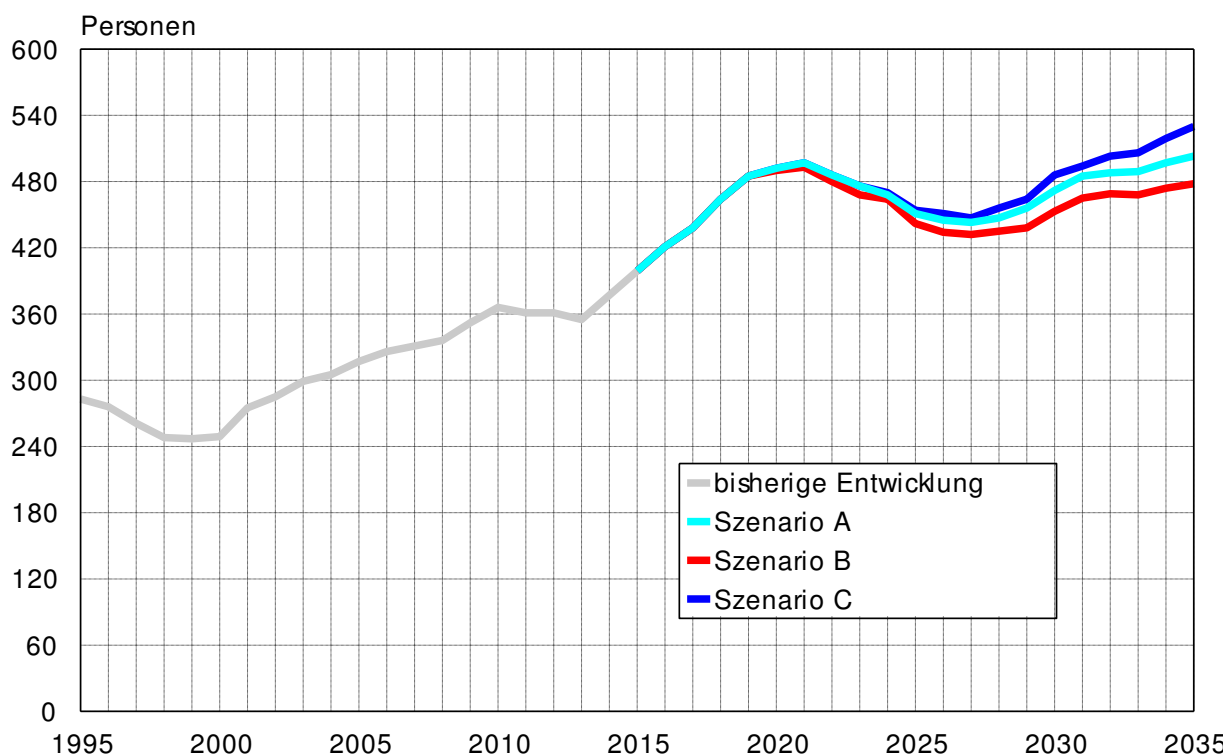


Abbildung 15: Entwicklung der Altersgruppe „80 Jahre und älter“ in der Samtgemeinde Duingen bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035



Was zeigen nun die unterschiedlichen Verläufe in den Altersgruppen? Bei der jüngeren Bevölkerung führt Szenario C zu einer mittelfristigen Stabilisierung der Altersgruppenstärke um 600 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: der gegenwärtige Anteil von knapp 60% sinkt auf knapp über 50% ab. Die jahrgangsstarken Alterskohorten, denen keine vergleichbar starken Jahrgänge nachfolgen werden, gehören bereits jetzt in diese übergeordnete Gruppe und wechseln in mittelfristiger Perspektive in die Gruppe der Senioren, weshalb sich der Anteil der „Erwerbsfähigen“ zugunsten der älteren Altersgruppen verringert. Die Beschlüsse zur „Rente mit 67“ werden den Rückgang der Erwerbsfähigkeitszahl somit abschwächen, aber nicht stoppen.

Sichtbar wird dies auch an den dynamischen Verläufen für die „Senioren“ und die Altersgruppe der über 80-Jährigen. Ihr Anteil wächst in sämtlichen Szenarien und auch bei negativem Wanderungssaldo – dies auch deshalb, weil die Mehrheit von ihnen bereits heute ihren Wohnsitz in Duingen hat und diesen nicht mehr ändern wird. Der Anteil der Hochbetagten wächst von 2035 bis 2050 in allen Szenarien nochmals um rund 30 %, wenn die geburtenstarken Jahrgänge in diese Altersgruppe wechseln.

Da auch im Szenario mit gleichbleibend positivem Wanderungssaldo von 20 Personen pro Jahr sich eine Abnahme der Gesamtbevölkerung um 7,0% ergibt wird der Wohnungsbedarf in Duingen vor allem von der weiteren Haushaltsverkleinerung und dem Ersatzbedarf bestimmt. Der höhere Anteil an Senioren und Hochbetagten hingegen wird qualitative Veränderungen am Wohnungsbestand erfordern.

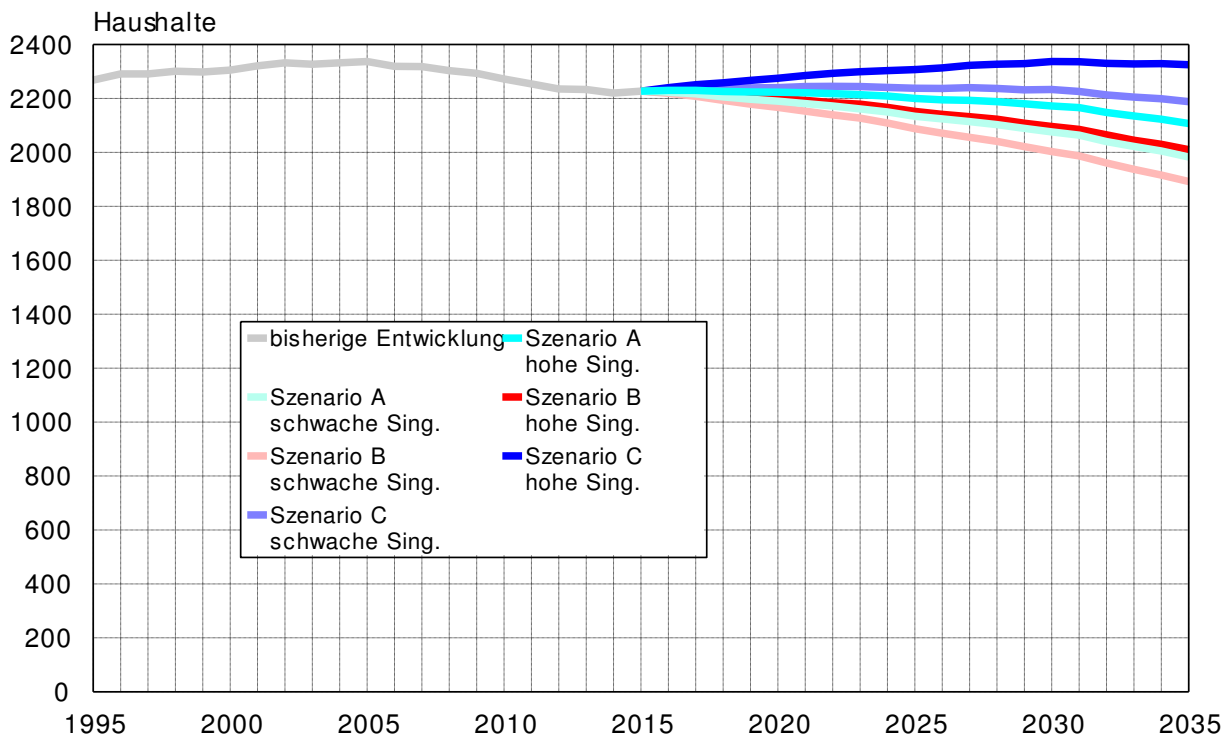
3.3 Haushalts- und Wohnungsbedarfsentwicklung in der Samtgemeinde Duingen

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 der auch der Barrierearmut den Preis des Wohnens eher weiter erhöhen. So wird bezüglich der jüngsten Verschärfung der Energieeinsparverordnung von einer Kostensteigerung im Neubau von etwa 6 % ausgegangen, denen keine entsprechenden Einsparungen bei der Beheizung gegenüberstehen. Nun soll nicht nur der Wohnungsbestand seinen Beitrag zur 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 (2014) Anteil der erneuerbaren Energien von 12,5% am Primärenergieverbrauch erfordert die Schaffung der „postfossilen“ Gesellschaft enorme Investitionen über Jahrzehnte, die eine Veränderung, aber kaum eine Ausweitung des materiellen Wohlstands zur Folge haben dürfte. Insofern erscheint die Unterstellung realer Einkommenszuwächse zumindest gewagt.

Deshalb haben wir für die drei Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung jeweils zwei Varianten der Haushaltsgrößenentwicklung gerechnet. In Variante I wird eine weitere Singularisierung gemäß der von 1987 bis 2015 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 1.890 und 2.325. Die Szenarien zeigen, dass fast alle Modelle zu einem Sinken der Haushaltszahl führen können: nur bei einem auf 20 Personen pro Jahr angesetzten, positiven Wanderungssaldo mit hoher Singularisierung ergibt sich eine Steigerung der Haushaltszahl um 4,4% gegenüber dem Wert des Jahres 2015. Dasselbe Szenario führt bei schwacher Singularisierung bereits zu einer Verringerung um -1,8%. In allen anderen Szenarien wird die Haushaltszahl unterhalb des gegenwärtigen Wertes liegen.

Abbildung 16: Entwicklung der Anzahl privater Haushalte in der Samtgemeinde Duingen in den drei Szenarien



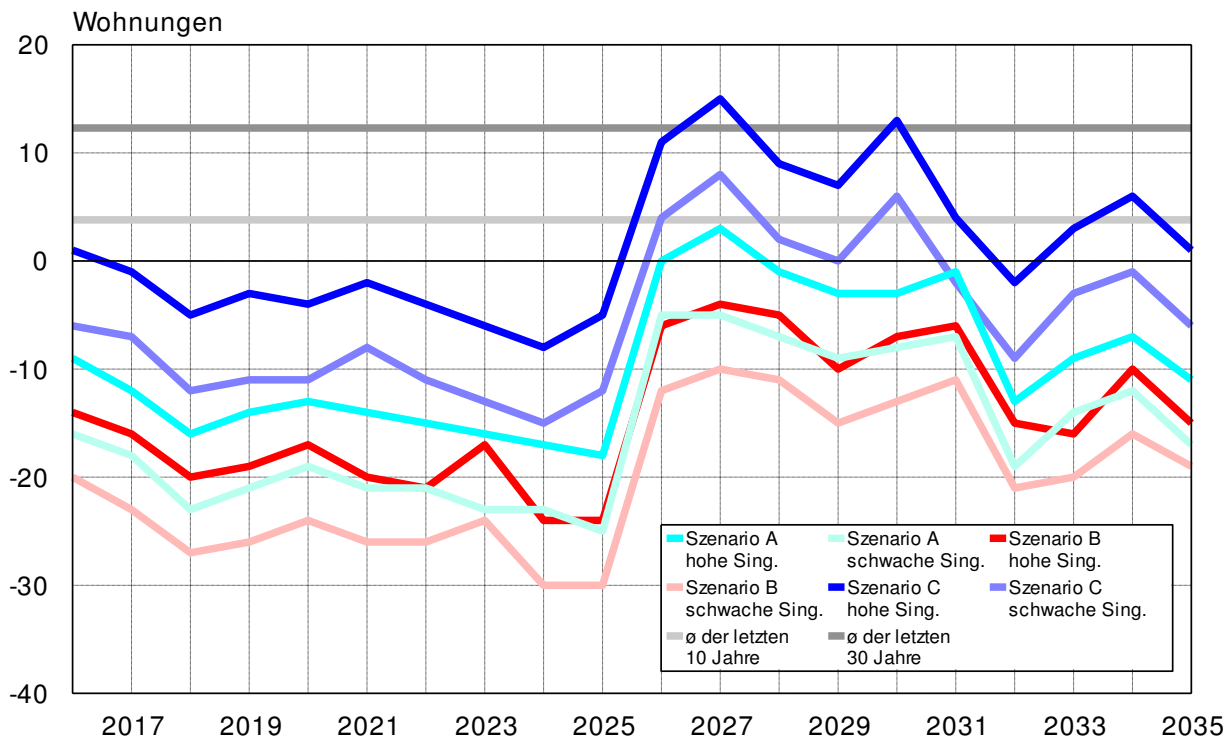
Nach der Modellierung von Bevölkerungs- und Haushaltszahlen erfolgt die Ermittlung des „Wohnungsbedarfes“. Der Wohnungsbedarf wird nach der Festlegung von Bedarfskriterien ermittelt, womit er eine von der Nachfrage unabhängige normative Größe darstellt, mit deren Umsetzung (in Wohnungsbau) ein festgelegtes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

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

In Szenario C mit hoher Singularisierung errechnet sich für den Zeitraum zwischen 2026 und 2031 ein Neubaubedarf von durchschnittlich 10 Wohnungen pro Jahr; bei schwacher Singularisierung sinkt der Bedarf auf 4 Wohnungen pro Jahr. Diese Bedarfswerte liegen unter dem langjährigen Durchschnitt von 12 Wohnungen pro Jahr, der in den letzten 30 Jahren in Duingen erreicht wurde. Der ausgeglichene Wanderungssaldo des Szenario A führt bei starker Singularisierung nur in einem Jahr zu einem Bedarf von zusätzlichen drei Wohnungen und ist daher zu vernachlässigen.

Die anderen Szenarien führen mittelfristig zu negativen Bedarfswerten, d.h. entweder zu einer Leerstandserhöhung oder, bei hinreichender Attraktivität Duingens, zu Leerständen in den konkurrierenden Kommunen.

Abbildung 17: Wohnungsbedarf in der Samtgemeinde Duingen von 2016 bis 2035



An dieser Stelle muss nochmals betont werden, dass die künftige Entwicklung in der Samtgemeinde Duingen 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.

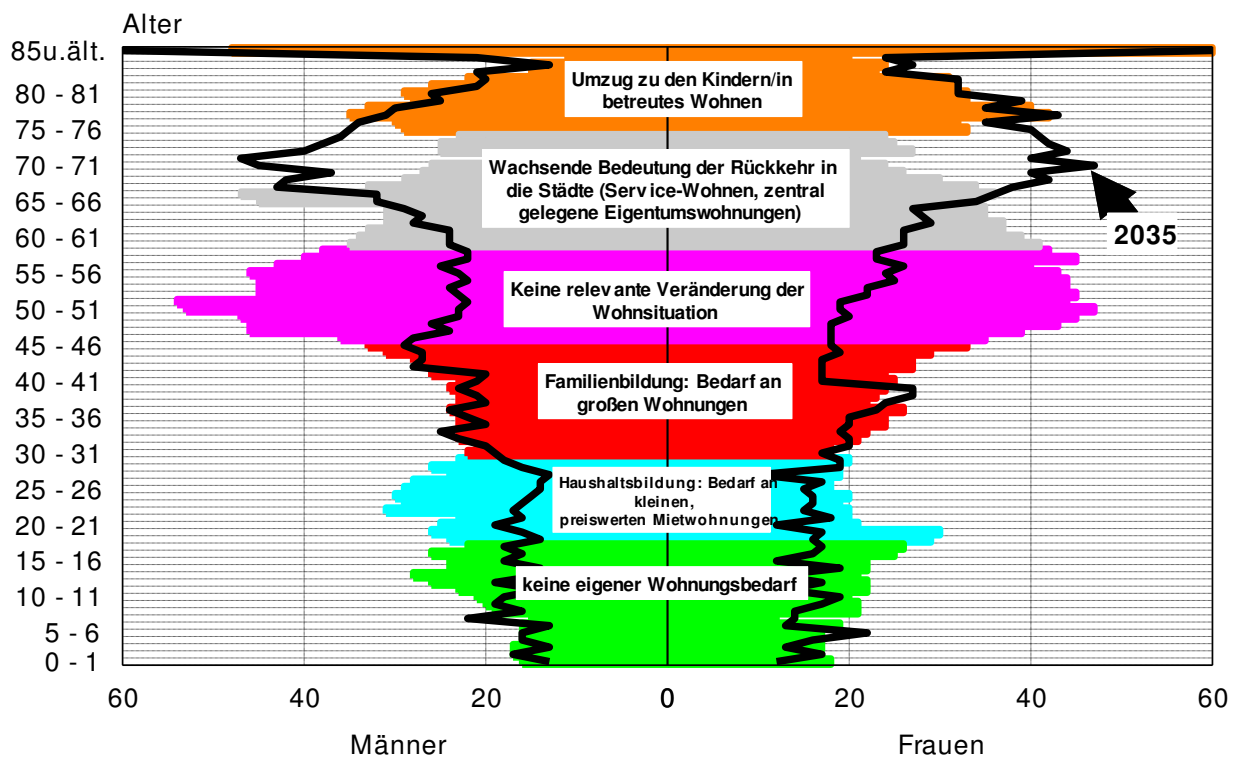
3.4 Welche Art von Wohnungen werden in der Samtgemeinde Duingen benötigt

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 Samtgemeinde Duingen in den Jahren 2015 und im Szenario A 2035)



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

Vom 45. Lebensjahr an sinkt die Umzugshäufigkeit erheblich ab. In dieser Altersstufe befinden sich gegenwärtig die geburtenstarken Jahrgänge der 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 als einzige in den kommenden 20 Jahren noch zunimmt. Langfristig ist von erheblichen Verschiebungen bei den finanziellen Möglichkeiten vor allem der Seniorenhaushalte auszugehen. Dies bedeutet, dass der in den vergangenen 60 Jahren geschaffene Wohnungsbestand in weiten Teilen nicht zur Altersstruktur und Einkommenssituation im Jahr 2035 passen wird.

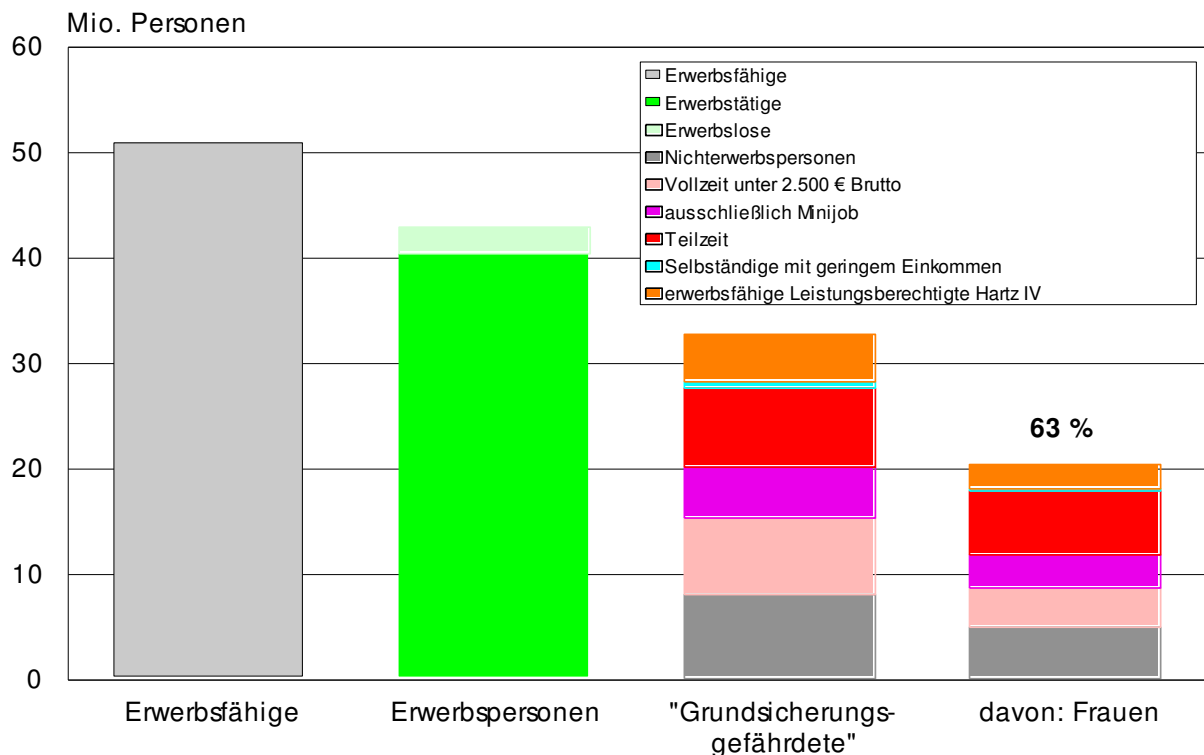
3.4.1 Nachfragemöglichkeiten der Senioren

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

Neben der Ausweitung der Altersarmut durch heutigen Niedriglohnbezug, „prekäre“ Selbständigkeit und Zeiten der Arbeitslosigkeit, erreichen insbesondere in Ostdeutschland die Quoten an Leistungsbeziehern nach SGB II (erwerbsfähige arbeitslose Personen ohne Anspruch auf Arbeitslosengeld und erwerbstätige Menschen mit Einkünften unterhalb der SGB II-Leistungen, so genannte „Aufstocker“) bei den „55-bis unter 65-Jährigen“ aktuell bereits Werte bis zu 18 %. Diese Menschen mussten ihre „Vermögenslosigkeit“ bereits nachweisen, so dass der unmittelbare Übergang in den Grundsicherungsbezug mit Erreichen des 65. Lebensjahres 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.

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.

Abbildung 19: Erwerbsfähige, Erwerbspersonen und tendenziell „Grund-sicherungsgefährdete“



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

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 Duingen 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 Erstrnachfrage 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 Samtgemeinde Duingen zeigt **Tabelle 3**. Der Durchschnittswert in der Samtgemeinde Duingen liegt mit 37 höher als in Niedersachsen insgesamt und zudem auch höher als im Kreis Hildesheim insgesamt (27) und der Region Hannover (15).

Die Nachfrage in Duingen wurde über den Gesamtzeitraum zu knapp 85 % aus dem Bestand gedeckt. Für die Zukunft ist bei steigenden Sterbefallzahlen und damit auch steigenden Haushaltsauflösungen von einem weiter steigenden Bestandsangebot auszugehen. Die Gesamtnachfrage ist abhängig vom Preisniveau, der Besetzung der Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen sowie der Wohnungsmarktsituation in den angrenzenden Kommunen. Wie Tabelle 3 zeigt, waren in Duingen in der Vergangenheit starke Schwankungen des Neubaus und damit auch der Nachfrageziffer zu verzeichnen. Die bis 2001 höheren Werte der Nachfrageziffer dürften verfügbaren Baugebieten in Duingen bei hoher Nachfrage der geburtenstarken Jahrgänge zuzuschreiben sein.

Ein erhöhtes Bautätigkeitsniveau konnte nur von Mitte der Neunziger bis zum Anfang des neuen Jahrtausends aufrechterhalten werden. Seit 2006 ging die Bautätigkeit deutlich zurück. Bei einem nahezu ausgeglichenen Wanderungssaldo Deutschlands waren die Wohnungsmärkte in weiten Teilen der Republik weitgehend entspannt. Dies galt auch für Niedersachsen und die im Duingen Einzugsbereich liegenden Großstädte Hannover und Hildesheim. Hinzu kamen die erhöhten Abwanderungen in in angrenzende Kommunen, die näher und verkehrstechnisch günstiger zu den Oberzentren Hannover und Hildesheim liegen oder wie Alfeld ein regionales Arbeitsplatzzentrum darstellen.

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 Samtgemeinde Duingen von 1995 bis 2015

Jahr	30- bis 45-Jährige	Angebot aus		Gesamtangebot = Nachfrage	Nachfrage je 1.000 30-45 Jähriger
		Bestand	Neubau		
1995	1.168	37	8	45	38,5
1996	1.215	32	13	45	37,0
1997	1.242	26	16	42	33,8
1998	1.301	24	17	41	31,5
1999	1.308	31	15	46	35,2
2000	1.304	27	13	40	30,7
2001	1.313	28	14	42	32,0
2002	1.295	30	18	48	37,1
2003	1.251	19	16	35	28,0
2004	1.228	32	9	41	33,4
2005	1.202	29	12	41	34,1
2006	1.181	33	13	46	39,0
2007	1.159	24	6	30	25,9
2008	1.113	28	4	32	28,8
2009	1.050	31	1	32	30,5
2010	993	31	3	34	34,2
2011	923	40	3	43	46,6
2012	871	35	0	35	40,2
2013	793	39	2	41	51,7
2014	771	41	1	42	54,5
2015	742	32	3	35	47,2
Veränder. in v.H.	-426 -36,5			Durchschnitt ab 2011	48,0

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 Duingen ist deren Zahl seit dem Jahr 2001 um 43,5 % zurückgegangen. In den allen Szenarien wird sich der Rückgang in unterschiedlich hohem Maß fortsetzen.

Da erwartet wird, dass mindestens 20 % der Gesamtnachfrage auf Neubauten entfällt, rücken alle Szenarien vom vermarktbareren Neubau her relativ nahe zusammen. Mittelfristig sollten in Duingen rund 6 Neubauwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern pro Jahr vermarktbar sein. Ob dieses theoretische Potenzial angesichts noch immer hoher Leerstände in Duingen ausgeschöpft werden kann, ist allerdings fraglich.

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

Jahr	30- bis 45-Jährige			vermarktbarer Neubau *)		
	Szenario A	Szenario B	Szenario C	Szenario A	Szenario B	Szenario C
2015	742	742	742	-	-	-
2016	716	716	720	7	7	7
2017	699	699	707	7	7	7
2018	687	687	699	7	7	7
2019	674	674	688	6	6	7
2020	667	667	683	6	6	7
2021	664	662	682	6	6	7
2022	661	657	683	6	6	7
2023	662	656	686	6	6	7
2024	664	657	691	6	6	7
2025	653	643	683	6	6	7
2026	647	636	680	6	6	7
2027	653	639	688	6	6	7
2028	656	638	695	6	6	7
2029	655	633	697	6	6	7
2030	663	637	708	6	6	7
2031	665	635	713	6	6	7
2032	661	628	713	6	6	7
2033	660	624	714	6	6	7
2034	661	619	718	6	6	7
2035	655	609	712	6	6	7
Veränder. in v.H.	-87 -11,7	-133 -17,9	-30 -4,0			
Summe				123	123	140

*) Mindestens 20 % der Gesamtnachfrage

Die Wohnungsknappheit in den Großstädten führte auch in den Kommunen ihrer unmittelbaren Umgebung zu stärkerer Bautätigkeit und Preissteigerungen bei Bauland. Dies Samtgemeinde Duingen scheint aber zu weit von den Zentren Hannover und Hildesheim entfernt zu liegen, um von den dortigen Schwierigkeiten auf den Wohnungsmärkten zu profitieren. Fahrzeiten mit dem ÖPNV von mehr als einer Stunde zzgl. der Wege zum Bus bzw. vom Bahnhof zur Arbeitsstellen werden in der Region Hannover/Hildesheim nicht akzeptiert. Das nahe gelegene Arbeitsplatzzentrum Alfeld hat ebenfalls hohe Wohnungsleerstände, so dass von dort keine zusätzliche Nachfrage nach Wohnungen in Duingen zu erwarten ist.

3.5 Investoren für den künftigen Wohnungsbau in der Samtgemeinde Duingen

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 Duingen, 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 ist in Duingen eine Randerscheinung und wird es auch bleiben. Angesichts der demografischen Szenarien sind für die Zukunft in Duingen allenfalls einzelne Sonderprojekte zum Beispiel im Bereich barrierearmer/-freier Wohnungen zu erwarten. Für konventionellen Mietwohnungsbau oder sozialen Mietwohnungsbau fehlen in Duingen die Voraussetzungen seitens der Bevölkerung. Die Eigentümerquote von 66 % und auch der sehr geringe Anteil an Mindestsicherungsleistungsbeziehern sprechen dagegen. Private Investoren bauen Mietwohnungen dort, wo sie sich langfristig die besten Vermarktungschancen und damit die höchsten

Renditen versprechen. Dementsprechend werden sich Investoren kaum für Duingen entscheiden.

Insofern bleiben die Empfehlungen,

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

4 Fazit der Untersuchung

Die Samtgemeinde Duingen ist eine ländlich geprägte Kommune im äußeren Einzugsbereich der Oberzentren Hannover und Hildesheim mit wenigen Arbeitsplätzen vor Ort. Die Duingener Haushalte leben zu 66% in Wohneigentum und der inzwischen sehr geringe Wohnungsneubau erfolgt ausschließlich als Ein- und Zweifamilienhausbau.

Das in Duingen Anfang der 1990er Jahre entstandene Wohnungsdefizit wurde durch verstärkten Wohnungsbau bis zum Jahr 2002 abgebaut und seit spätestens 2005 ist der Wohnungsmarkt in Duingen von einem deutlichen Überangebot geprägt.

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

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

Zentral für die weitere Entwicklung in Duingen ist das Arbeitsplatzangebot vor Ort. Seit 2006 ist eine sehr positive Entwicklung zu erkennen, die die zuvor aufgetretenen Arbeitsplatzverluste ausgeglichen hat. Allerdings besteht nach wie vor ein Auspendlerüberschuss in einer Größenordnung von 1.500 bis 1.600 Beschäftigten. Damit besteht die latente Gefahr weiterer Abwanderungen.

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

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

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

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

Zur Deckung von Bedarfen für Senioren und Menschen mit Behinderungen besteht zudem Bedarf an Beratung zum barrierearmen Umbau bestehender Ein- und Zweifamilienhäusern, in denen die Mehrheit der Senioren bereits heute wohnt. Somit gibt es unabhängig von der weiteren Bevölkerungsentwicklung die Notwendigkeit unmittelbaren wohnungspolitischen Handelns in Duingen.