

Bevölkerung und Wohnungsmarkt in der Samtgemeinde Lamspringe

- bisherige Entwicklung und Szenarien zur künftigen Entwicklung -



Hannover, Februar 2017

Auftraggeber:

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

Erstellt vom:

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

INHALT

Tabellenverzeichnis	IV
Abbildungsverzeichnis	IV
1 Einführung in das Thema, Aufbau der Untersuchung, Zensus 2011	1
1.1 Einführung in das Thema und Aufbau der Untersuchung	1
1.2 Der Zensus 2011	2
2 Die Entwicklung in der Samtgemeinde Lamspringe 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 Lamspringe	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 Lamspringe	18
3 Projektion der Entwicklung	19
3.1 Ausgangslage der Modellrechnungen für die Samtgemeinde Lamspringe..	19
3.2 Drei Szenarien der Bevölkerungsentwicklung in der Samtgemeinde Lamspringe	20
3.3 Haushalts- und Wohnungsbedarfsentwicklung in der Samtgemeinde Lamspringe	25
3.4 Welche Art von Wohnungen werden in der Samtgemeinde Lamspringe benötigt	28
3.4.1 Nachfragemöglichkeiten der Senioren	29
3.4.2 Nachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.....	31
3.5 Investoren für den künftigen Wohnungsbau in der Samtgemeinde Lamspringe	34
4 Fazit der Untersuchung	36

Tabellenverzeichnis

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

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Bevölkerungsentwicklung in der Samtgemeinde Lamspringe von 1978 bis 2015.....	6
Abbildung 2:	Wanderungstausch der Samtgemeinde Lamspringe mit verschiedenen Regionen in der Summe der Jahre 1989 bis 2012....	8
Abbildung 3:	Wanderungssalden der Samtgemeinde Lamspringe gegenüber verschiedenen Regionen in vier Zeiträumen	9
Abbildung 4:	Altersstruktur der Bevölkerung in der Samtgemeinde Lamspringe 2015 sowie die Altersstruktur des Jahres 1995	10
Abbildung 5:	Bautätigkeit von 1987 bis 2015 in der Samtgemeinde Lamspringe .	11
Abbildung 6:	Wohnungsbestand nach Baualtersklassen im Land Niedersachsen sowie der Samtgemeinde Lamspringe 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 Lamspringe	13
Abbildung 8:	Empfänger von Mindestsicherungsleistungen in der Samtgemeinde Lamspringe 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 Lamspringe	20
Abbildung 11:	Entwicklung der Einwohnerzahl in der Samtgemeinde Lamspringe in den drei Szenarien	21
Abbildung 12:	Entwicklung der Altersgruppe „bis unter 18 Jahre“ in der Samtgemeinde Lamspringe bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035	22
Abbildung 13:	Entwicklung der Altersgruppe der "Erwerbsfähigen" in der Samtgemeinde Lamspringe bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035	23
Abbildung 14:	Entwicklung der Altersgruppe „Senioren“ in der Samtgemeinde Lamspringe bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035.....	23
Abbildung 15:	Entwicklung der Altersgruppe „80 Jahre und älter“ in der Samtgemeinde Lamspringe bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035	24

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

Bevölkerung und Wohnungsmarkt in der Samtgemeinde Lamspringe

- 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 Mietenstufen IV bis VI gelten und zum anderen entspricht die Wirkung in der vorgesehenen Ausgestaltung einer linearen Abschreibung in Höhe von 3 %. Eine lineare Abschreibung in Höhe von 3 % wird aber bereits seit Jahren als sachgerechte Abschreibung auch im Wohnungsbau gefordert, da sich das Verhältnis von Rohbau- und Ausbaukosten grundlegend verschoben hat¹. Nicht zuletzt die erhöhten Anforderungen an die Energieeffizienz und Barrierearmut von neuen Wohngebäuden haben laufend den Aufwand für den Einbau von Haustechnik erhöht. Die technischen Einrichtungen weisen eine erheblich geringere Lebensdauer auf als der Rohbau, so dass heute von einer gemittelten Lebensdauer von etwa 36 Jahren ausgegangen wird. Eine tatsächlich wirksame Förderung des Wohnungsbaus ist gegenwärtig nicht erkennbar.

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

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

1.2 Der Zensus 2011

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2 Die Entwicklung in der Samtgemeinde Lamspringe 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 Lamspringe nur um 54 Personen bzw. 0,9 % über dem Fortschreibungswert. Damit gehört Lamspringe zur Minorität der Städte und Gemeinden mit einer gegenüber dem Fortschreibungswert höheren Einwohnerzahl.

Der Wohnungsbestand in Lamspringe liegt gegenüber der auf der Gebäude- und Wohnungszählung 1987 basierenden Fortschreibung um 85 Wohnungen bzw. 3,0% niedriger. Die „weniger“ gezählten Wohnungen verschwanden nicht plötzlich vom Markt und auch die Einwohnerdifferenz hat sich „schleichend“ über den gesamten Zeitraum von 1987 bis 2011 aufgebaut. Dementsprechend wurden von uns die über den Zensus ermittelten Differenzen auf den gesamten Zeitraum von 1987 bis 2011 verteilt.

2.2 Beschäftigung

Als Grundlage für die Bevölkerungsmodellrechnungen muss als ökonomischer Parameter die **Arbeitsplatzentwicklung** einbezogen werden, weil insbesondere für die großräumigen Wanderungsbewegungen die wirtschaftliche Entwicklung einer Region entscheidend ist, wie die Abbildungen 5 und 6 gezeigt hatten.

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 Lamspringe seit 1995 zeigt **Tabelle 1**.

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

Jahr	sozialversicherungspflichtig Beschäftigte					Erwerbsfähige *)
	am Arbeitsort	Einpendler	Auspendler	Saldo	am Wohnort	
1995	1.335	810	1.632	-822	2.157	4.083
1996	1.332	847	1.684	-837	2.169	4.076
1997	1.269	824	1.668	-844	2.113	4.034
1998	1.222	795	1.688	-893	2.115	4.010
1999	1.227	786	1.671	-885	2.112	3.971
2000	1.188	763	1.571	-808	1.996	3.940
2001	1.156	736	1.585	-849	2.005	3.896
2002	1.112	725	1.589	-864	1.976	3.851
2003	1.056	687	1.533	-846	1.902	3.832
2004	1.082	712	1.524	-812	1.894	3.753
2005	1.013	663	1.496	-833	1.846	3.702
2006	1.024	679	1.470	-791	1.815	3.643
2007	1.042	687	1.503	-816	1.858	3.597
2008	1.040	686	1.508	-822	1.862	3.563
2009	1.032	689	1.469	-780	1.812	3.483
2010	1.075	745	1.623	-878	1.953	3.496
2011	1.092	770	1.497	-727	1.819	3.507
2012	1.081	774	1.643	-869	1.950	3.491
2013	1.078	780	1.539	-759	1.837	3.415
2014	1.461	1.129	1.600	-471	1.932	3.403
2015	1.540	1.163	1.576	-413	1.953	3.373
Veränder. in v.H.	205 15,4	353 43,6	-56 -3,4	409 -49,8	-204 -9,5	-710 -17,4

*) 18 bis unter 65 Jahre

*) 18 bis unter 65 Jahre

Seit 1995 ist die Zahl der Arbeitsplätze in Lamspringe um 15,4% gestiegen (Kreis Hildesheim -2,7 %; Niedersachsen + 16,1 %; ehemaliger Bezirk Hannover +10,1 %;). Allerdings stieg die Zahl im Jahr 2014 sprunghaft an, nachdem zuvor über Jahre eine Stagnation zu verzeichnen war. Dies deutet auf die Ansiedlung eines größeren Arbeitgebers hin. Die Zahl der Auspendler zeigt im Vergleichszeitraum nur geringe Abweichungen vom Durchschnittswert von 1.575 Personen, während die Zahl der Einpendler parallel zur Zunahme der Arbeitsplätze stark zugenommen hat, was einen fast um die Hälfte zurückgegangenen Auspendlerüberschuss zur Folge hat. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort ging trotz der guten Arbeitsplatzentwicklung um -9,5% zurück.

Im Jahr 2015 arbeiteten von den 1.953 in Lamspringe wohnenden Beschäftigten nur rund 19 % auch in Lamspringe. Im Jahr 1995 lag dieser Wert noch bei immerhin 24,3 %. Hier bestätigt sich die bundesweit erkennbare kontinuierliche Ausweitung

des Berufspendelns, d.h. der immer stärkeren Abweichung des Arbeitsortes vom Wohnort.

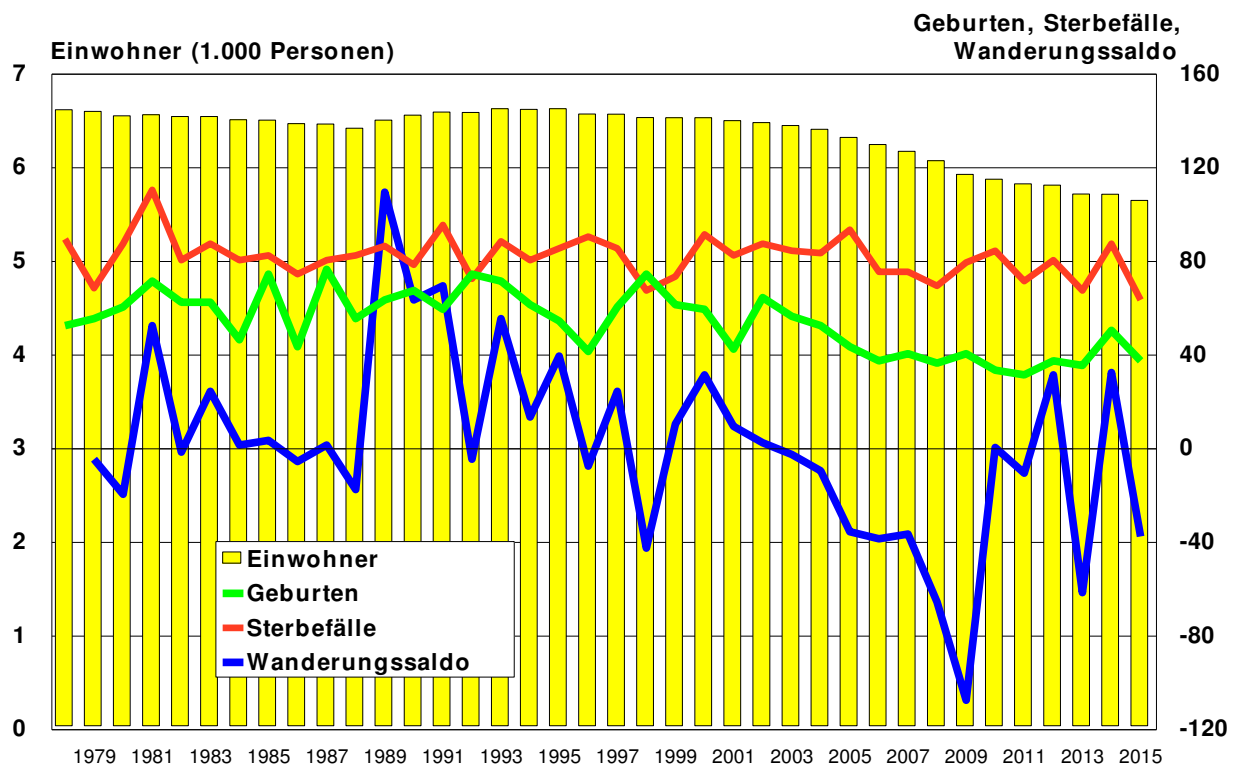
Die Arbeitsplätze in der Samtgemeinde Lamspringe sind somit aktuell zu 67,7 % von Einpendlern besetzt. Wegen der zuletzt positiven Entwicklung der Arbeitsplatzzahl in Söhlde bieten sich mittel- und langfristig durchaus Chancen, einen Teil der bisherigen Einpendler für den Wohnstandort Lamspringe zu gewinnen. Die hohe Zahl an Auspendlern birgt aber grundsätzlich ebenso die Gefahr einer Abwanderung aus Lamspringe.

2.3 Bevölkerung

2.3.1 Bevölkerungsentwicklung insgesamt

Die Entwicklung der Gesamtbevölkerung (Personen mit Hauptwohnsitz) und deren Veränderungsparameter zeigen für die Samtgemeinde Lamspringe **Abbildung 1** seit 1978 und **Tabelle 2** seit 1995. Langfristig zeigt sich ein kontinuierlicher Rückgang der Bevölkerung, der von einer mit der deutschen Wiedervereinigung einsetzenden und bis 1995 anhaltenden Wachstumsphase unterbrochen wurde. Wie die Grafik zeigt konnten die Bevölkerungsverluste des Zeitraums von 1978 bis 1989 so zunächst kompensiert werden. Seit dem Bevölkerungshöchststand im Jahr 1995 und insbesondere mit dem Aufkommen von Wanderungsverlusten ab 2003 nahm die Gesamtbevölkerung wieder ab.

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



Deutlich erkennbar sind auch die Ursachen: seit 1989 waren zunächst stark gestiegene Wanderungsgewinne zu verzeichnen und noch bis kurz nach der Jahrtausendwende blieb der Wanderungssaldo im positiven Bereich. Der natürliche Saldo hingegen, die Differenz von Geburten und Todesfällen, war nahe ausschließlich negativ. Einzig in den Jahren 1992 und 1998 waren mehr Geburten als Sterbefälle zu verzeichnen.

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

Jahr	Gesamtbevölkerung	Geburten	Sterbefälle	Natürlicher Saldo	Wanderungssaldo
1995	6.617	-	-	-	-
1996	6.560	41	90	-49	-8
1997	6.559	60	85	-25	24
1998	6.523	74	67	7	-43
1999	6.521	61	73	-12	10
2000	6.520	59	91	-32	31
2001	6.489	42	82	-40	9
2002	6.468	64	87	-23	2
2003	6.437	56	84	-28	-3
2004	6.396	52	83	-31	-10
2005	6.310	43	93	-50	-36
2006	6.233	37	75	-38	-39
2007	6.161	40	75	-35	-37
2008	6.062	36	69	-33	-66
2009	5.915	40	79	-39	-108
2010	5.864	33	84	-51	0
2011	5.813	31	71	-40	-11
2012	5.801	37	80	-43	31
2013	5.707	35	67	-32	-62
2014	5.702	50	87	-37	32
2015	5.626	46	91	-45	-31
Veränder./ Summe in v.H.	-991 -15,0			-676 -10,2	-315 -4,8

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

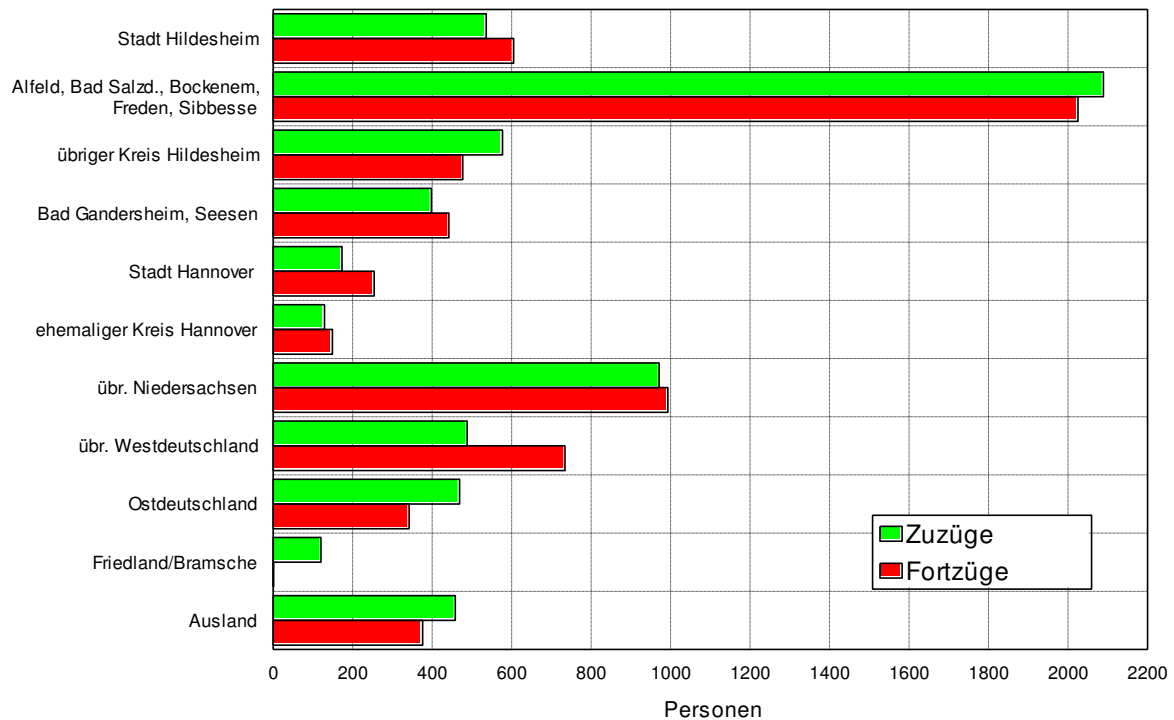
In den vergangenen 20 Jahren überwogen die Fortzüge die Zuzüge. Resultat ist ein negativer Gesamt-Wanderungssaldo von -4,8%. Aus negativem natürlichem Saldo und negativem Wanderungssaldo ergibt sich für die Samtgemeinde Lamspringe ein Rückgang der Gesamtbevölkerung um 15% bzw. 991 Personen seit 1995.

2.3.2 Wanderungsbewegungen

Bei den Wanderungsbewegungen erscheint eine tiefer gehende Auseinandersetzung angebracht, um später plausible Szenarien für die künftige Entwicklung aufbauen zu können. Für Niedersachsen stehen Daten zu den Wanderungsbeziehungen zwischen den Einheits- und Samtgemeinden über einen hinreichend langen Zeitraum

zur Verfügung, um Veränderungen herauszufiltern. Neben den Wanderungsbewegungen zwischen den niedersächsischen Städten und Gemeinden sind auch die Wanderungen gegenüber den anderen Bundesländern und dem Ausland ausgewiesen. Den Wanderungsaustausch zwischen Lamspringe und verschiedenen Regionen zeigt **Abbildung 2** in der Summe der Jahre von 1989 bis 2012.

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



Wie zu erkennen ist entfällt ein Großteil der Wanderungsbewegungen auf den Austausch mit den angrenzenden Kommunen Alfeld, Bad Salzdetfurth, Bockenem und Sibbesse. Auf diese zu einer Region zusammengefassten Kommunen entfallen zwar jeweils knapp ein Drittel der Zu- und Fortzüge, per Saldo erzielte die Samtgemeinde Lamspringe jedoch nur einen Wanderungsgewinn von 70 Personen. Wanderungsgewinne wurden im Nahbereich darüber hinaus nur gegenüber dem übrigen Kreis Hildesheim (+105) erreicht. Bei den weiträumigeren Wanderungsbewegungen gewann Lamspringe aus Ostdeutschland rund 110 Einwohner. Bei dem mit gut 65 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 107 Personen in diesen beiden Jahren dürfte ein erheblicher Anteil so genannter Übersiedler aus der DDR enthalten sein.

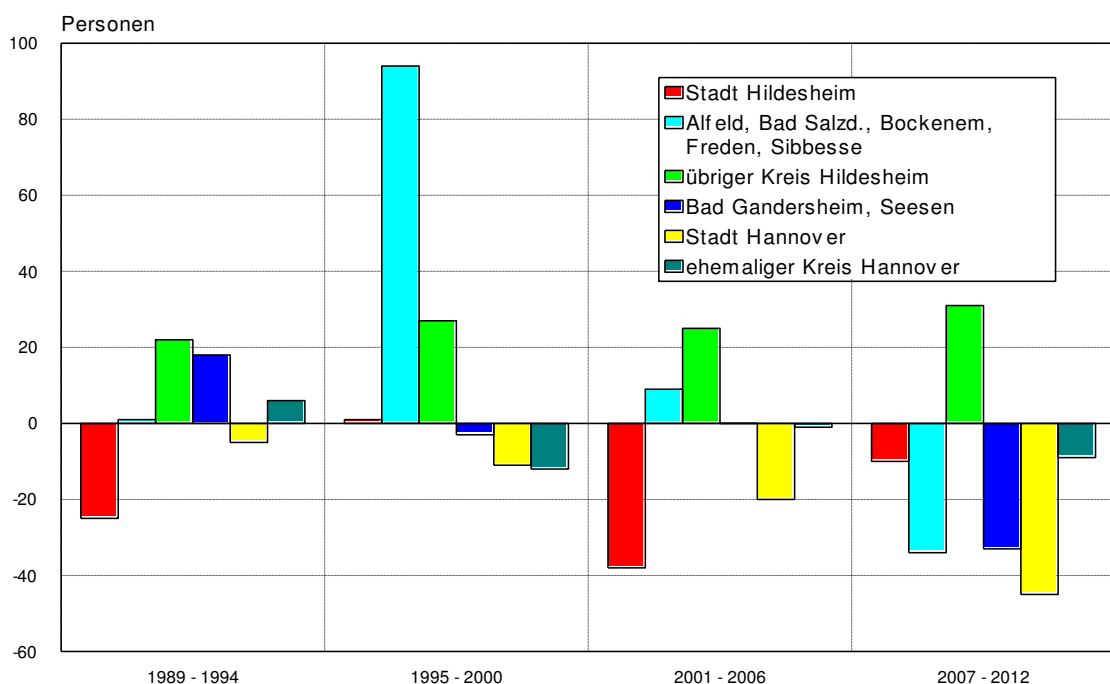
Die Wanderungsbeziehungen mit Friedland und Bramsche wurden separat ausgewiesen, weil über die dortigen Durchgangslager die aus Osteuropa einreisenden Spätaussiedler auf die Städte und Gemeinde verteilt wurden. Der unmittelbare Zuzug dieser Personengruppe ergibt für Lamspringe einen Wanderungsgewinn von knapp 120 Personen.

Gegenüber den übrigen Regionen fällt der Saldo durch höhere Abwanderungszahlen stets negativ aus. Dies gilt insbesondere für die Städte Hildesheim und Hannover (-70 bzw. -80 Personen). Beim übrigen Westdeutschland sind es vor allem die Wanderungsverluste in Richtung Nordrhein-Westfalen, Baden-Württemberg und Hessen, die für den insgesamt negativen Saldo von über 240 Personen sorgen.

Den Vergleich der Wanderungssalden der Samtgemeinde Lamspringe gegenüber den zuvor betrachteten Regionen im Nahbereich in vier verschiedenen Zeiträumen zeigt **Abbildung 3**. In der Phase der Grenzöffnungen in Osteuropa und in noch stärkerem Maße im anschließenden Zeitraum von 1995 bis 2000 gewann Lamspringe Einwohner aus den angrenzenden Kreiskommunen und dem übrigen Kreis Hildesheim. Nach der Jahrtausendwende verlangsamte sich die Zuwanderung deutlich und im letzten Zeitraum hat sich die Wanderungsbeziehung umgekehrt – zwischen 2007 und 2012 waren per Saldo Wanderungsverluste an die angrenzenden Kommunen zu verzeichnen. Gut sichtbar sind zudem die über den betrachteten Zeitraum durchgängig zunehmenden Wanderungsverluste gegenüber der Stadt Hannover. Auch überwogen die Fortzüge nach Hildesheim deutlich die Zuzüge. Hier zeigen sich Hinweise auf den seit einigen Jahren anhaltenden, bundesweiten Urbanisierungstrends, im Zuge dessen mehr und mehr Menschen ihren Wohnsitz in die Großstädte verlagern. Allein der Wanderungssaldo mit dem übrigen Kreis Hildesheim bleibt über alle Zeiträume hinweg positiv.

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.

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



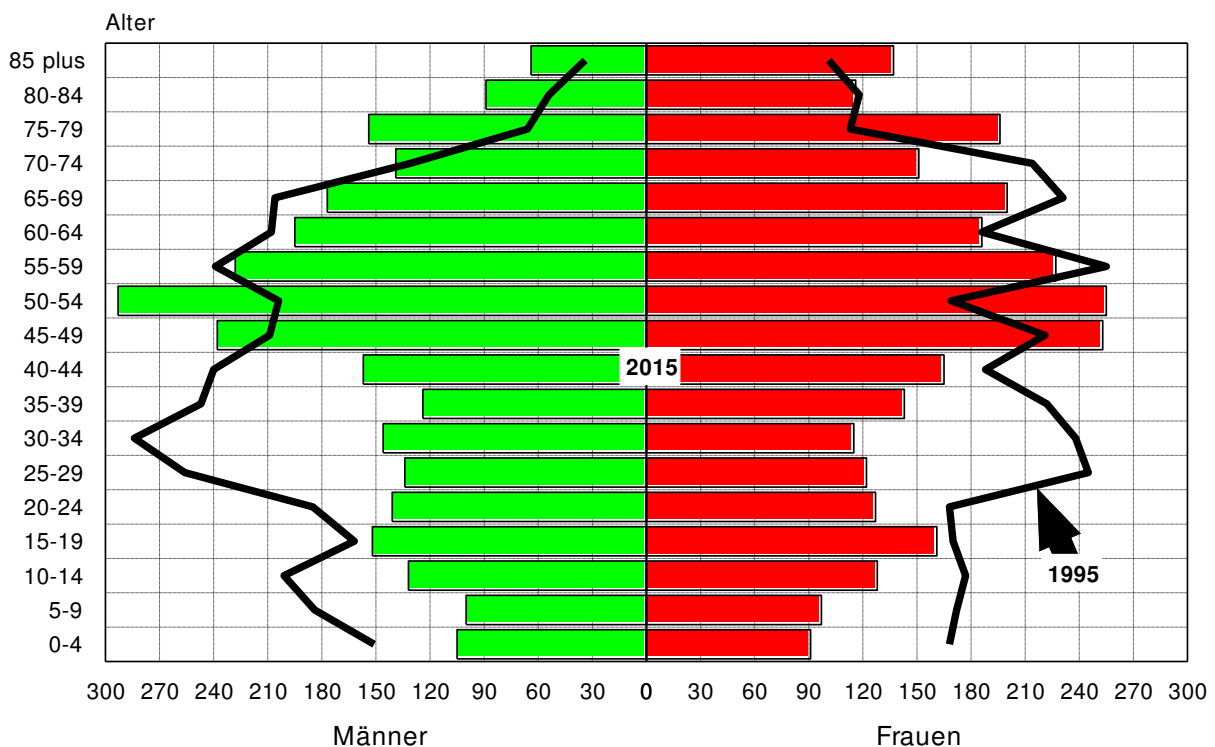
2.3.3 Altersstruktur

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

Die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre waren im Jahr 1995 in der Spitze in der Altersgruppe „30 bis unter 35“ Jahre. Über die Wanderungsgewinne der vergangenen 20 Jahre hat diese heute „50 bis unter 55 Jahre“ alte Gruppe 5 % an Personen hinzugewonnen. Inzwischen ist ein Teil der Kinder dieser Altersgruppe bereits aus Lamspringe fortgezogen und wegen der aktuell etwas stärker 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 Lamspringe. Die Altersgruppen zwischen 45 und 54 sowie die Altersgruppen über 75 haben an Stärke gewonnen, während die jüngeren Altersgruppen unter 45 durchweg schwächer besetzt sind als 1995. Das Durchschnittsalter ist dementsprechend von 42 Jahren auf 47,6 angestiegen.

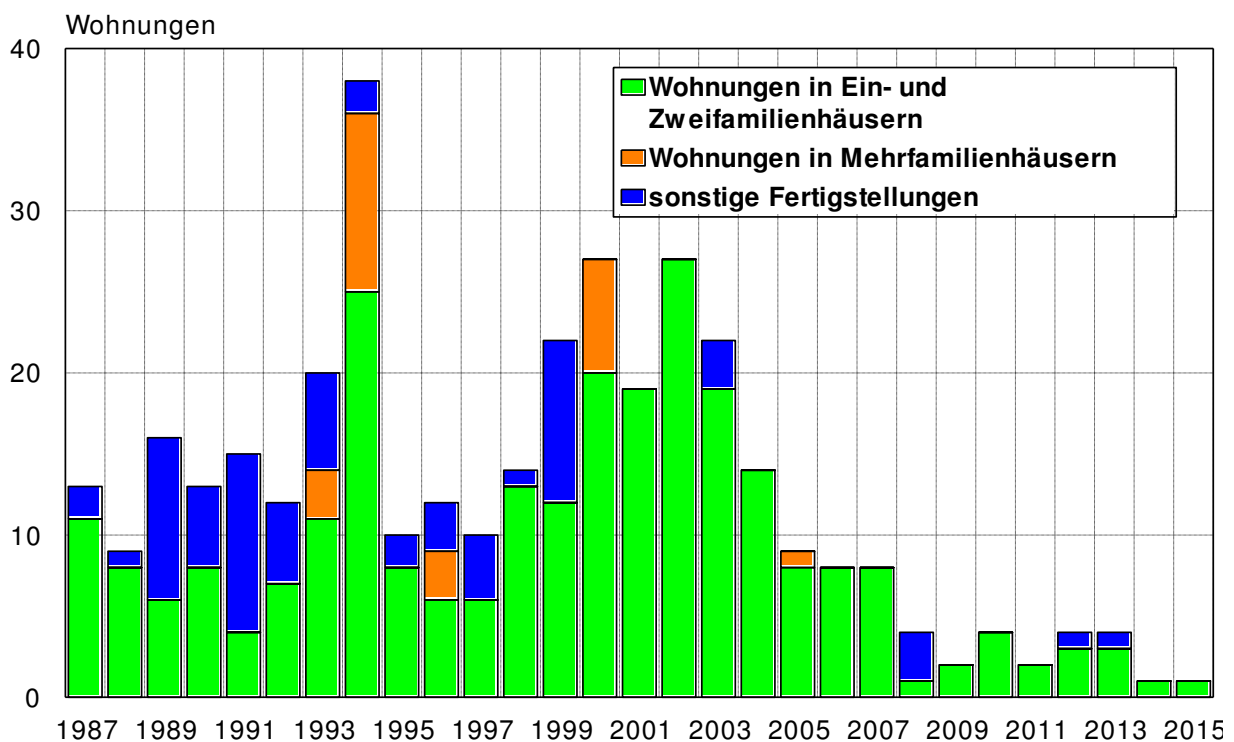
Abbildung 4: Altersstruktur der Bevölkerung in der Samtgemeinde Lamspringe 2015 sowie die Altersstruktur des Jahres 1995



2.4 Bautätigkeit und Wohnungsbestand

Wohnungsbau erfolgt auf Grund eines bestehenden demographischen Nachfrage- drucks oder zum Ersatz qualitativ ungenügender Altbestände. Die Entwicklung in der Samtgemeinde Lamspringe zeigt **Abbildung 5** ab 1987. In der zweiten Hälfte der 1980er Jahre war der Wohnungsbau bundesweit wie auch in Lamspringe auf das niedrigste Niveau der Nachkriegsgeschichte zurückgefallen. Anschließend zog der Wohnungsbau in den Städten und Gemeinden mit unmittelbar verfügbaren Bauland- flächen am schnellsten an. Der zu Beginn der 1990er und noch einmal von 1998 bis 2004 erhöhte Wohnungsbau deutet daraufhin, dass der Nachfrage durch Auswei- sung neuer Baugebiete insgesamt angemessen begegnet werden konnte. In diesen Zeitspannen wies die Samtgemeinde Lamspringe einen positiven Wanderungssaldo insbesondere mit den angrenzenden Kommunen auf.

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

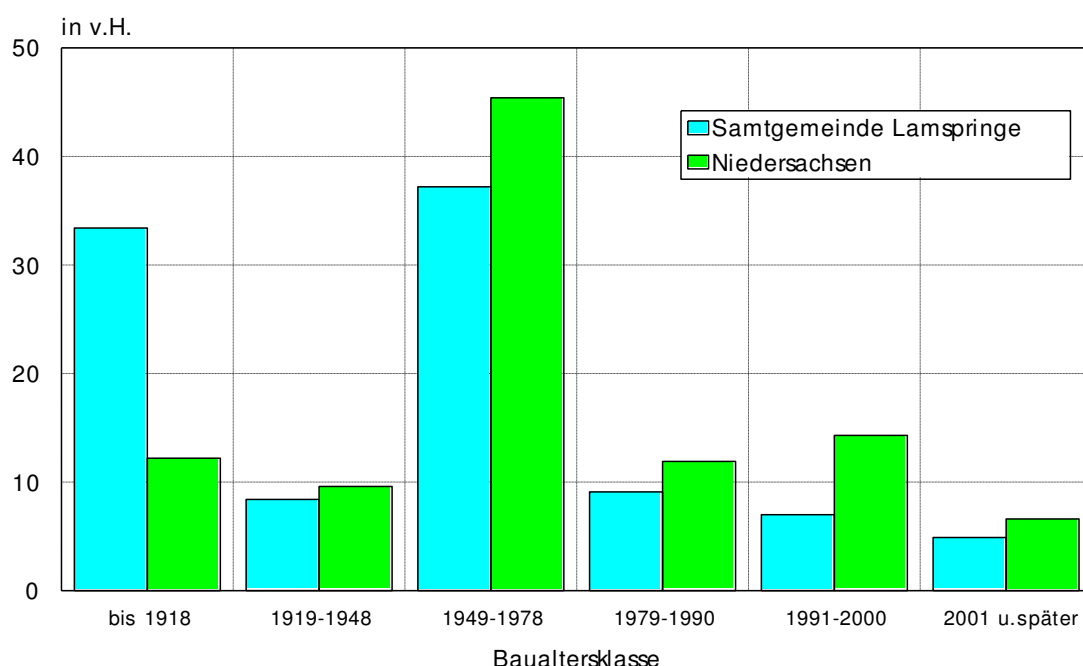


Seit 2008 ist der Wohnungsbau in Lamspringe nahezu eingestellt; es wurden weniger als 5 Wohnungen/Jahr gebaut. Dieser Rückgang des Wohnungsbaus dürfte als Reaktion auf den 2009 auf 6 % angestiegenen Leerstand zu werten sein. Diese Leerstandserhöhung wiederum steht in engem Zusammenhang mit dem seit 2003 fast durchgängig 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 Lamspringe einen Leerstand von 6,3 %. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Vergleich etwa zur Zählung 1987 (damaliger Leerstand in Lamspringe 1,8%) heute von einem erheblich höheren geplanten Leerstand wegen Modernisierungen auszugehen ist. Außerdem muss beachtet werden, dass in Lamspringe knapp 480 Zweifamilienhäuser gezählt wurden. D. h., über 17 % 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. Dies berücksichtigend lag die beim Zensus ausgewiesene Leerstandsquote noch immer 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 Lamspringe ist in **Abbildung 6** im Vergleich zum Land Niedersachsen ausgewiesen. Die Unterschiede zum Land sind deutlich erkennbar, insbesondere in der Baualtersklasse der bis 1918 errichteten Wohnungen, die in Lamspringe um 22 Prozentpunkte höher als der landesweite Durchschnitt liegt. Der Anteil an Gebäuden aus der Wiederaufbauphase und den 1970er Jahren, einer Zeit, zu der die Energieeffizienz bei Neubau von Wohnungen praktisch keine Rolle spielte, liegt niedriger als der Landesdurchschnitt. Nur 7% des Wohnungsbestandes in Lamspringe entfällt auf den Zeitraum von 1991 bis 2000; der Wert liegt um die Hälfte niedriger als der Landesdurchschnitt. Da 79% des Wohnungsbestandes vor 1978 errichtet wurde, dürften sich in Lamspringe 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 Lamspringe 2011 in v.H.

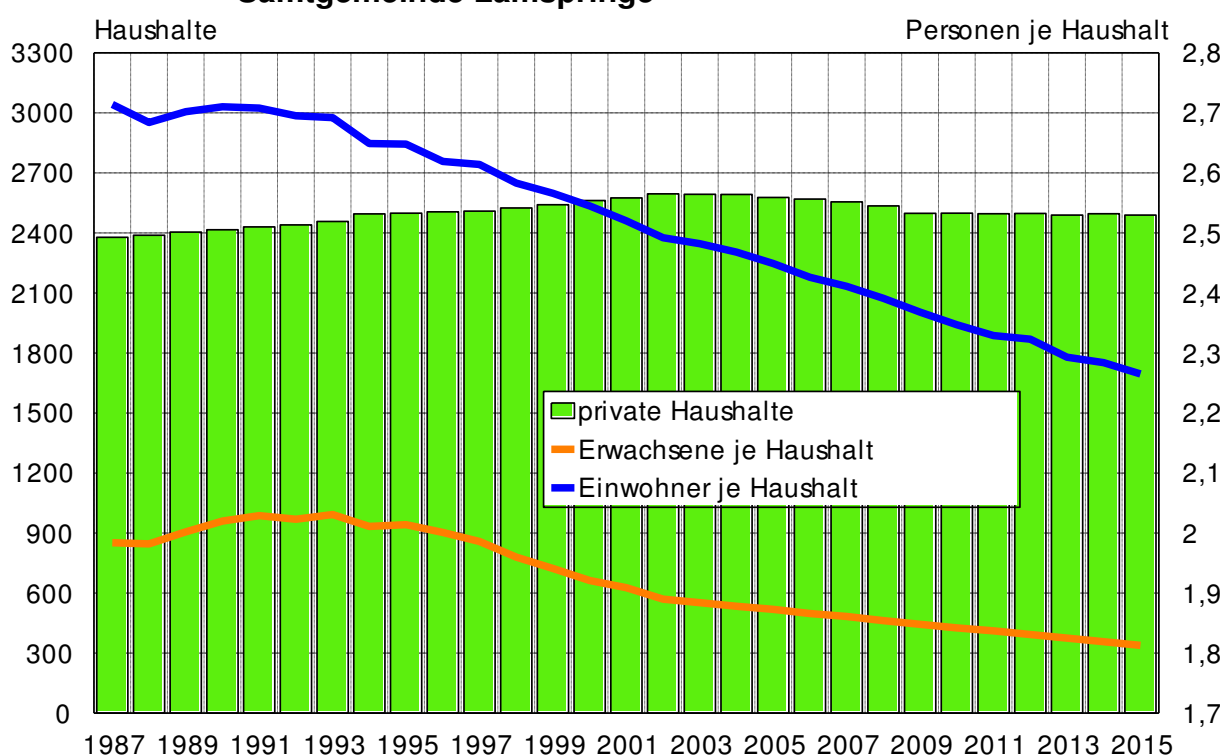


Quelle: Zensus 2011

2.5 Private Haushalte und Wohnungsmarktsituation

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

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



Seit 1987 hat sich nach diesen Berechnungen die Zahl der Haushalte in Lamspringe um über 4,0% auf gut 2.480 erhöht (bei einem Rückgang der Erwachsenenzahl um 4,9%), da sich die durchschnittliche Haushaltsgröße gegenüber 1987 erheblich verringert hat. Wie bereits um das Jahr 1990 deutet sich auch aktuell in vielen Großstäd-

ten wieder eine Verlangsamung der Haushaltsverkleinerung durch einen Wohnungsmangel an. Dies ist in Lamspringe nicht zu erkennen. Allerdings kann eine Wohnungsknappheit in Hannover oder Hildesheim die Haushaltsgröße in Lamspringe beeinflussen, wenn etwa erwachsene Kinder länger im Haushalt der in Lamspringe wohnenden Eltern bleiben.

Aufgrund der zu Beginn der 1990er Jahre starken Zuwanderung kann auch für die Samtgemeinde Lamspringe für den Zeitraum bis kurz nach der Jahrtausendwende von einem Wohnungsdefizit ausgegangen werden. Aufgrund der jüngeren Wanderungsverluste ist der Wohnungsmarkt gegenwärtig von deutlichen Überhängen mit Leerstandsquoten über 7% des Bestandes geprägt. Die Vermarktung von Wohnungen dürfte heute erheblich schwieriger sein als in den 1990er Jahren.

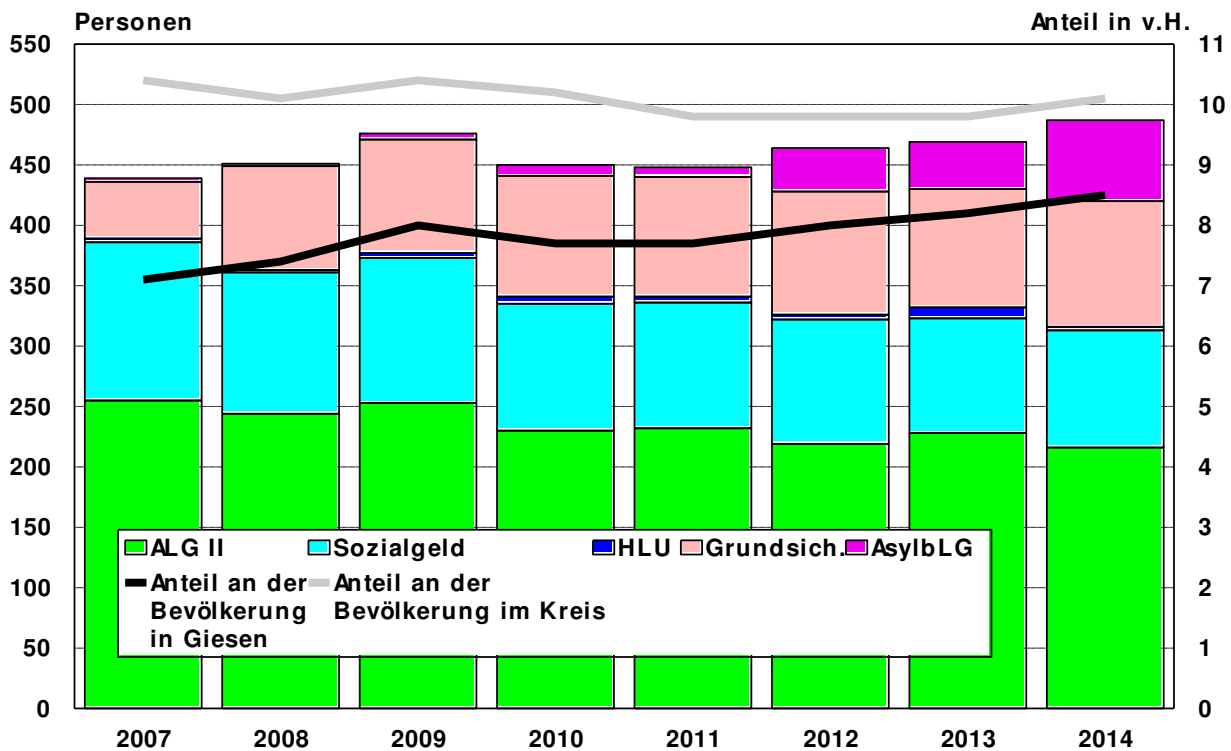
2.6 Haushalte mit niedrigen Einkommen in Lamspringe

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

Die Zahl der Empfänger von Arbeitslosengeld II und Sozialgeld ist um insgesamt 73 Personen zurückgegangen. Damit fiel der Rückgang in Lamspringe mit 21 % noch etwas 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 57 Personen. Die Anzahl der Empfänger von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz in der Samtgemeinde Lamspringe lag bis zum Jahr 2011 bei unter zehn Personen; seit 2012 sind die Zahlen deutlich auf zuletzt 67 Personen gestiegen. Das heißt, auch Lamspringe 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 Lamspringe von 2007 bis 2014



Aufschlussreich ist die Entwicklung des Anteils an Mindestsicherungsleistungsempfängern an der Bevölkerung in Lamspringe im Vergleich zum Kreis Hildesheim insgesamt. Während im Kreis über den gesamten Zeitraum rund 10 % der Einwohner Mindestsicherungsleistungen bezogen, stieg der Anteil in Lamspringe von 7 % auf zuletzt 8,5 %. Für denselben Zeitraum ergibt sich ein durchschnittlicher Rückgang in Niedersachsen um 0,8 %-Punkte und bundesweit um 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 Lamspringe ist bei der etwas niedrigeren Quote an Beziehern von Mindestsicherungsleistungen auch von einem gegenüber dem Land oder Bund entsprechend geringeren Anteil armer bzw. armutsgefährdeter Haushalte auszugehen.

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 Lamspringe mit knapp 69% deutlich über dem niedersächsischen Durchschnitt von 53 %. Bei den reinen Seniorenhaushalten erreichte die Eigentümerquote mit knapp 64% gering unter dem Gemeindedurchschnitt. Bei den Haushalten mit „Senioren und Jüngeren“, dies sind sowohl Paarhaushalte, bei denen ein Partner das 65. Lebensjahr noch nicht erreicht hat als auch klassische Mehrgenerationenhaushalte, lag die Eigentümerquote mit 85,4% deutlich höher.

Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern haben in der Samtgemeinde Lamspringe einen Anteil von 81 % am Wohnungsbestand. Auch die Senioren werden somit zu einem großen Teil in dieser Gebäudeart leben. Knapp über 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 Lamspringe, so muss bei rund 910 Haushalten mit Senioren von rund 210 Haushalten ausgegangen werden, bei denen eine barrierearme Wohnung angezeigt wäre. Tatsächlich wäre aber nur bei 65 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 Lamspringe bereits aktuell bei weit über 100 Wohnungen zu veranschlagen.

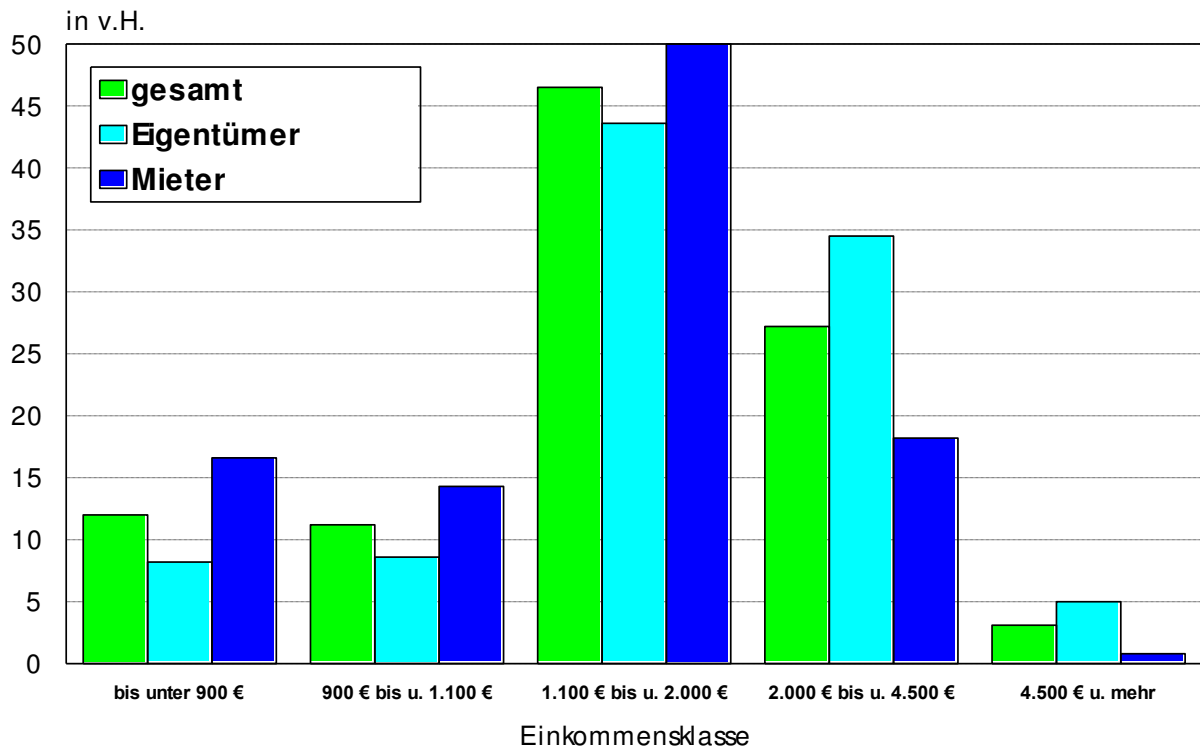
Das „Hineinwachsen“ der geburtenstarken Jahrgänge der 1960-er Jahre in die Altersgruppe 65 Jahre und älter wird sich über die kommenden 20 Jahre erstrecken, so dass unabhängig vom Ausmaß der Zuwanderung der aktuelle Bedarf die Untergrenze für mindestens 30 Jahre markiert.

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

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

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

Abbildung 9: Seniorenhaushalte nach Einkommensklassen im Jahr 2010



Quelle: Mikrozensuszusatzserhebung 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 510 Schwerbehinderten Einwohner der Samtgemeinde Lampringe gilt, errechnet sich für die Menschen mit Behinderung unterhalb des 65. Lebensjahres eine Größenordnung von knapp 240 erforderlichen behindertengerechten Wohnungen, von denen bisher sicher nur ein Bruchteil verfügbar ist.

2.8 Fazit der bisherigen Entwicklung in Lamspringe

Lamspringe ist eine ländlich geprägte Samtgemeinde im äußeren Einzugsgebiet der Stadt Hildesheim, deren Anzahl an Arbeitsplätzen vor Ort in der jüngsten Vergangenheit eine positive Entwicklung zeigte. Entsprechend stieg die Zahl der Einpendler, während zugleich die Abwanderungen die Zuzüge überwogen.

Bis zur Jahrtausendwende hat die Gemeinde von Zuzügen aus den angrenzenden Kommunen inner- und außerhalb des Kreises Hildesheim profitiert. Die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre sind heute mit einem Anteil von 18,5 % an der Gesamtbevölkerung in Lamspringe etwas stärker ausgeprägt als in Niedersachsen insgesamt, wo deren Anteil bei 17 % liegt.

Die Kehrseite der ehemals starken Zuwanderungen ist darin zu sehen, dass deren Kinder gegenwärtig das Erwerbsleben erreichen und dementsprechend für erhöhte Fortzüge aus Lamspringe sorgen – auch deshalb, weil die Akademisierung der Ausbildung einen Ortswechsel unerlässlich macht. Gerade kleine Gemeinden mit guter Arbeitsplatzentwicklung büßen so Einwohner ein. Durch die Fortzüge werden jedoch keine Wohnungen frei, da diese weiterhin von den Eltern bewohnt werden.

Es ist davon auszugehen, dass eine Gemeinde wie Lamspringe hinsichtlich möglicher Wanderungsgewinne heute wesentlich stärker von der Wohnungsmarktsituation in den potenziellen Herkunftsorten der Zuwanderer abhängig ist als noch vor 20 Jahren. Die durch die Flexibilisierung des Arbeitsmarktes bedingte unsichere berufliche Perspektive hat den Umzug von Familien ins Wohneigentum im eher ländlichen Bereich deutlich gebremst. Die hohen Mobilitätskosten mit dem eigenen PKW bei gleichzeitig schlechter ÖPNV-Anbindung trugen ebenfalls zu dieser Entwicklung bei.

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 Lamspringe spürbar. Die seit 2011 wieder auflebende Auslandszuwanderung in Deutschland hat sich in Lamspringe bislang nicht eingestellt.

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 Lamspringe Anfang der 1990er Jahre entstandene Wohnungsdefizit wurde durch verstärkten Wohnungsbau bis zum Jahr 2003 abgebaut und seit spätestens 2007 ist der Wohnungsmarkt in Lamspringe eher von einem merklichen Überangebot als von einer Mangelsituation geprägt.

Unabhängig von der Gesamtsituation auf dem Lamspringer 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 Lamspringe

Die Analyse hat aufgezeigt, dass die Samtgemeinde Lamspringe 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 gesamten Region Lamspringe 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.

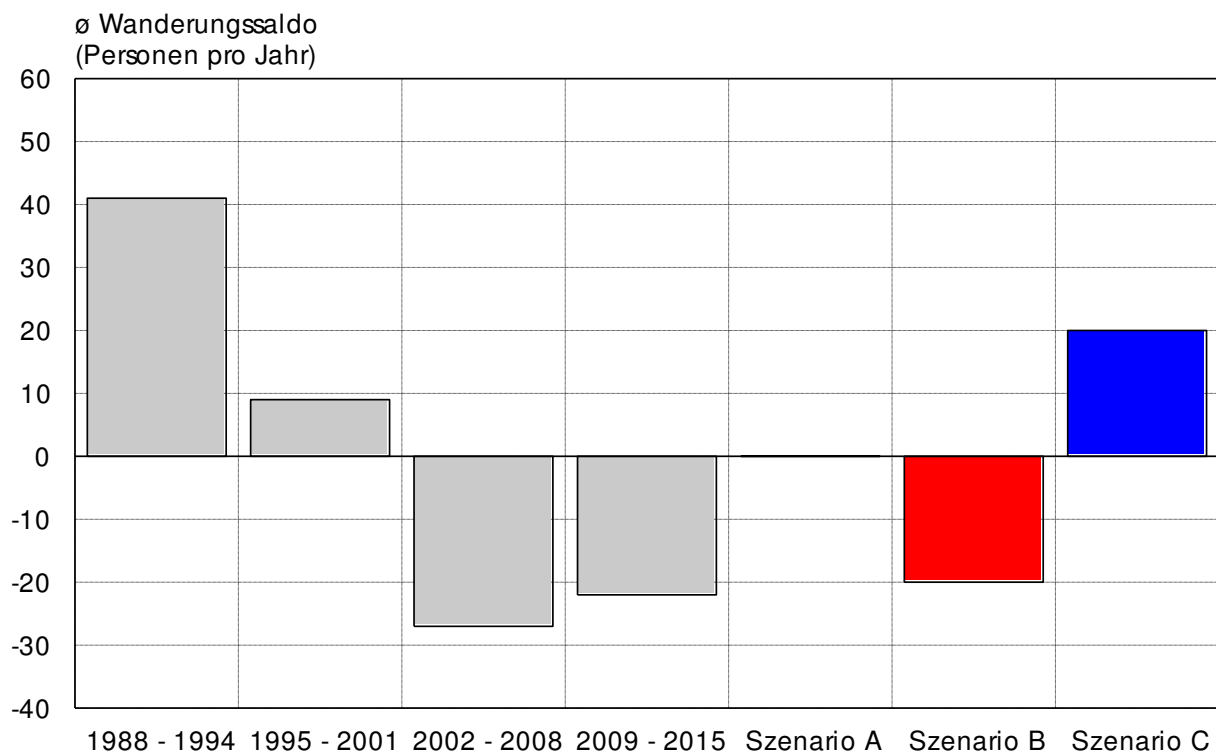
Im Ergebnis hat sich der Kompromiss der Wohnstandortsuche junger Familien in Richtung „Mietwohnung in der Stadt“ verschoben. Die zunehmenden Preisunterschiede zwischen Stadt und Land wirken dieser Entwicklung inzwischen so stark entgegen, dass die „alten“ Stadt-Umland-Abwanderungsmuster in vielen Regionen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

3.2 Drei Szenarien der Bevölkerungsentwicklung in der Samtgemeinde Lamspringe

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 Lamspringe

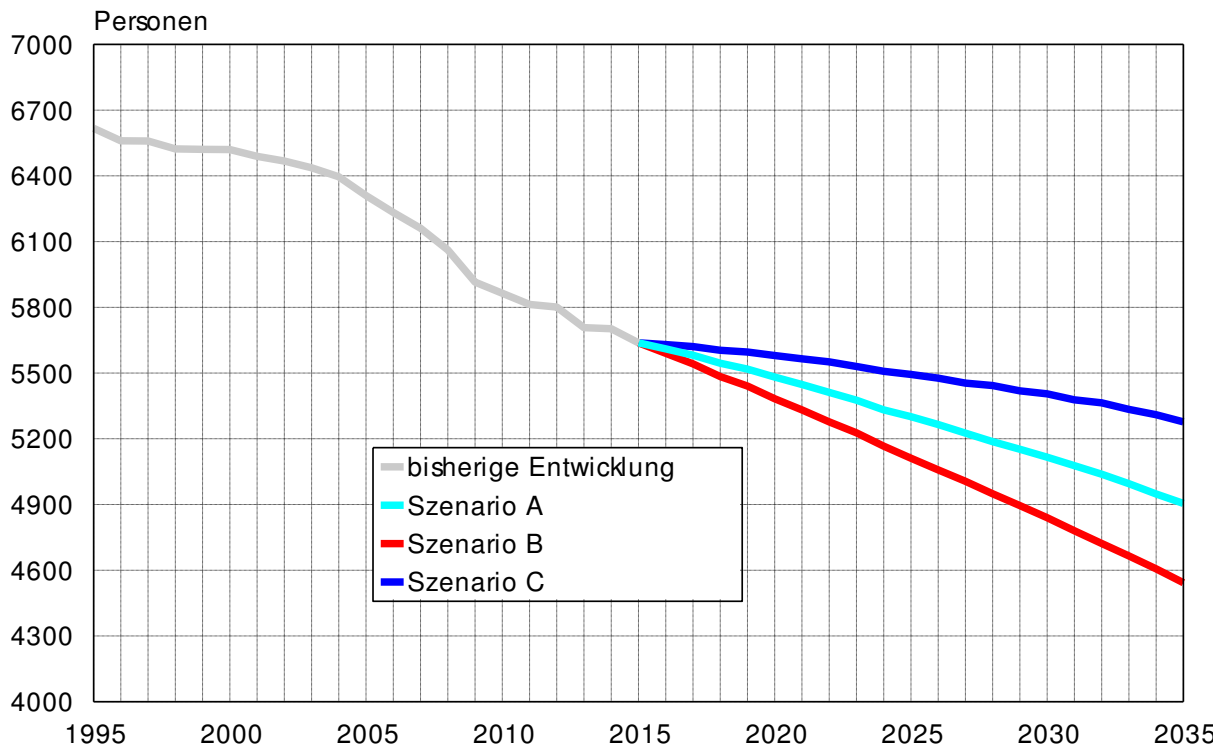


Die hohen Zuwanderungen des ersten Zeitraums können kaum als Maßstab für die Zukunft gelten, da sowohl die Zeit der Grenzöffnungen in Osteuropa einschl. der Wiedervereinigung Deutschlands als auch die starke Suburbanisierung der 1990er Jahre kaum wiederholbar erscheinen. Insofern stellen die Szenarien B und C mit einem Wanderungsverlust bzw. –gewinn von jeweils 20 Personen pro Jahr aus unserer Sicht die Bandbreite möglicher Werte da, die nahe an den Extremwerten der Vergangenheit liegen. Szenario A liegt mit einem ausgeglichenen Wanderungssaldo genau in der Mitte dieser Werte.

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 Lamspringe in den drei Szenarien



Die Modellrechnungen zeigen eine Bandbreite möglicher Einwohnerzahlen zwischen 4.540 und 5.270 Personen im Jahr 2035. In keinem der Szenarien wird der zu erwartende Sterbeüberschuss von der angesetzten Zuwanderung überkompensiert. Auch in Szenario C mit hoch angesetzter Zuwanderung kommt es deshalb zu einem Rück-

gang der Gesamtbevölkerung um über 6%. Die errechneten Rückgänge fallen in den Szenarien A und B mit -13% bzw. 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 Lamspringe bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035

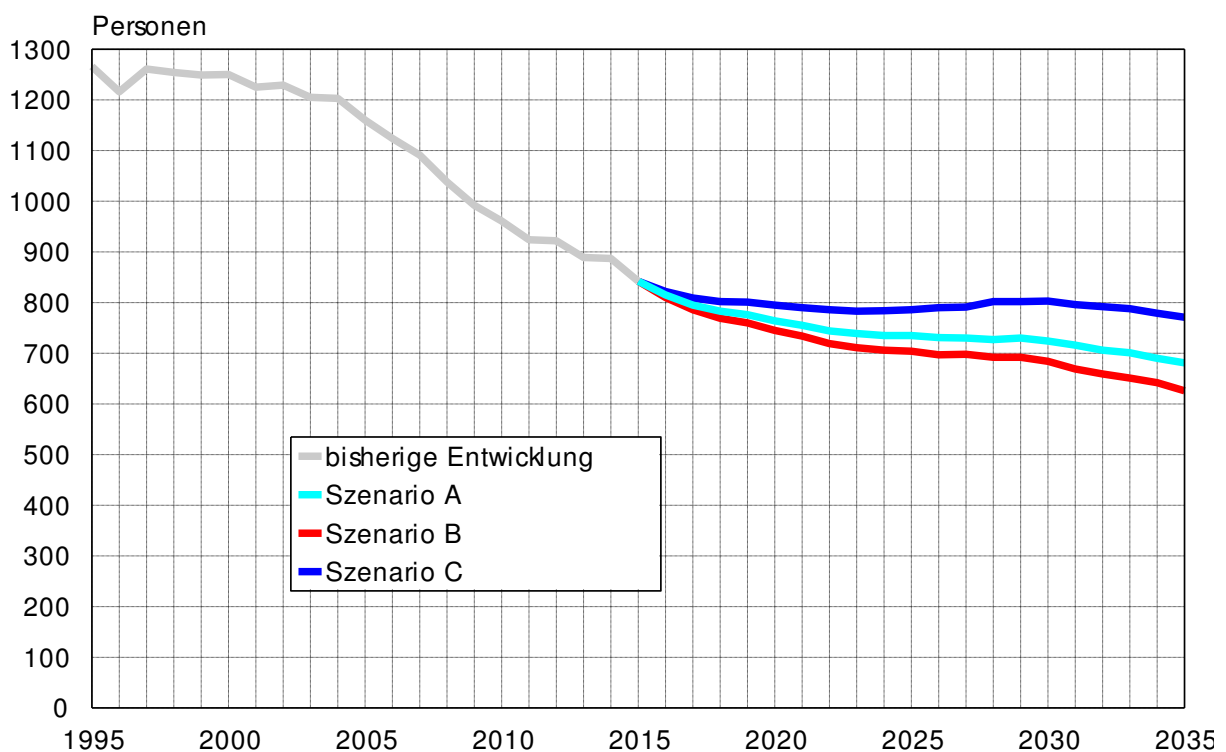


Abbildung 13: Entwicklung der Altersgruppe der "Erwerbsfähigen" in der Samtgemeinde Lamspringe bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035

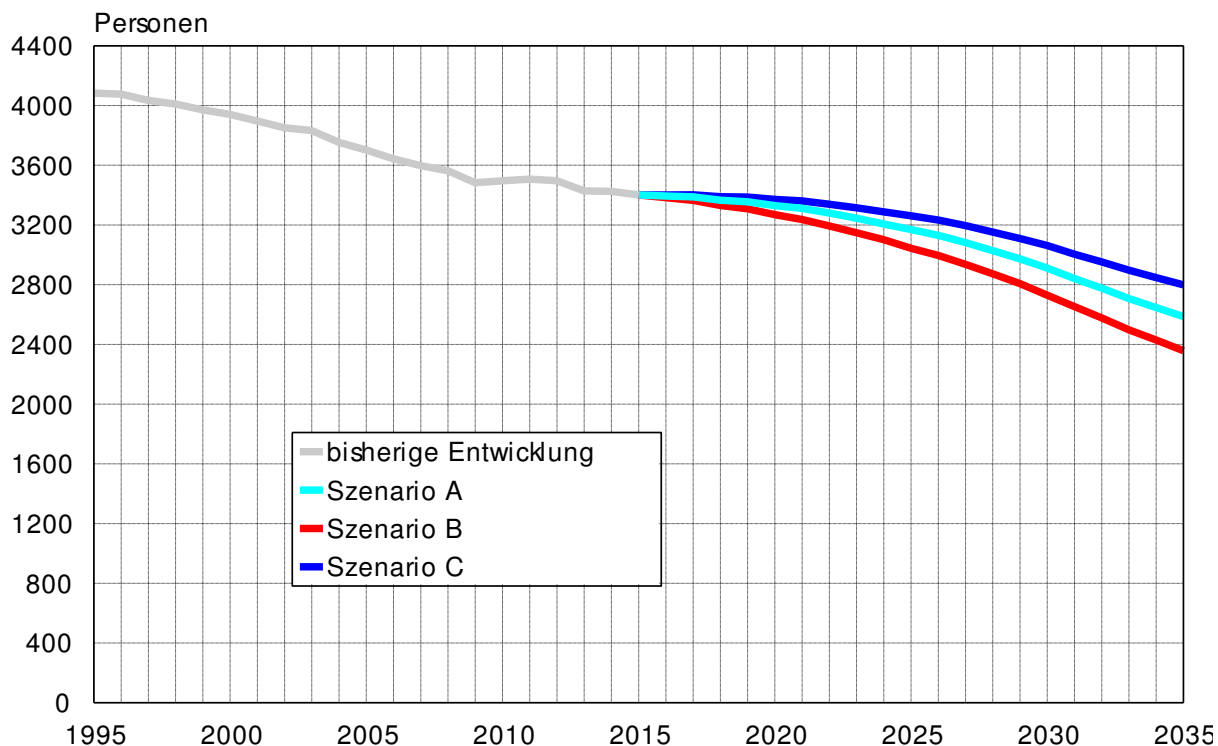


Abbildung 14: Entwicklung der Altersgruppe „Senioren“ in der Samtgemeinde Lamspringe bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035

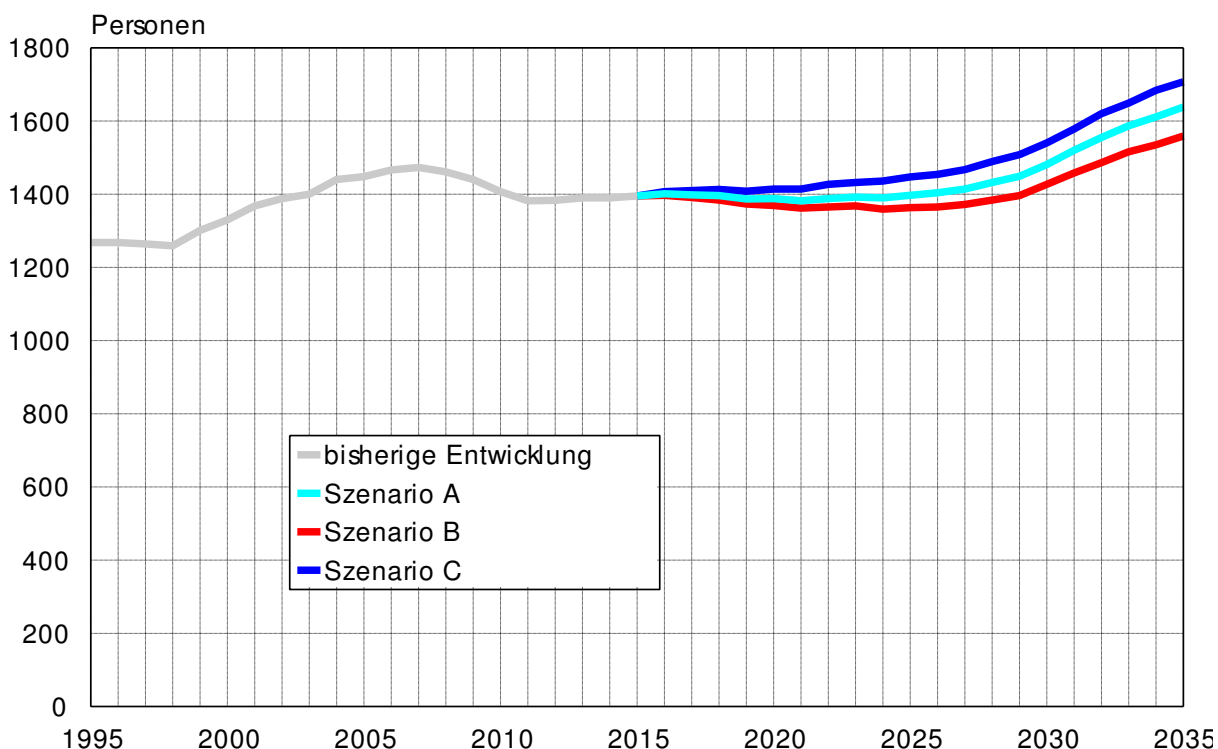
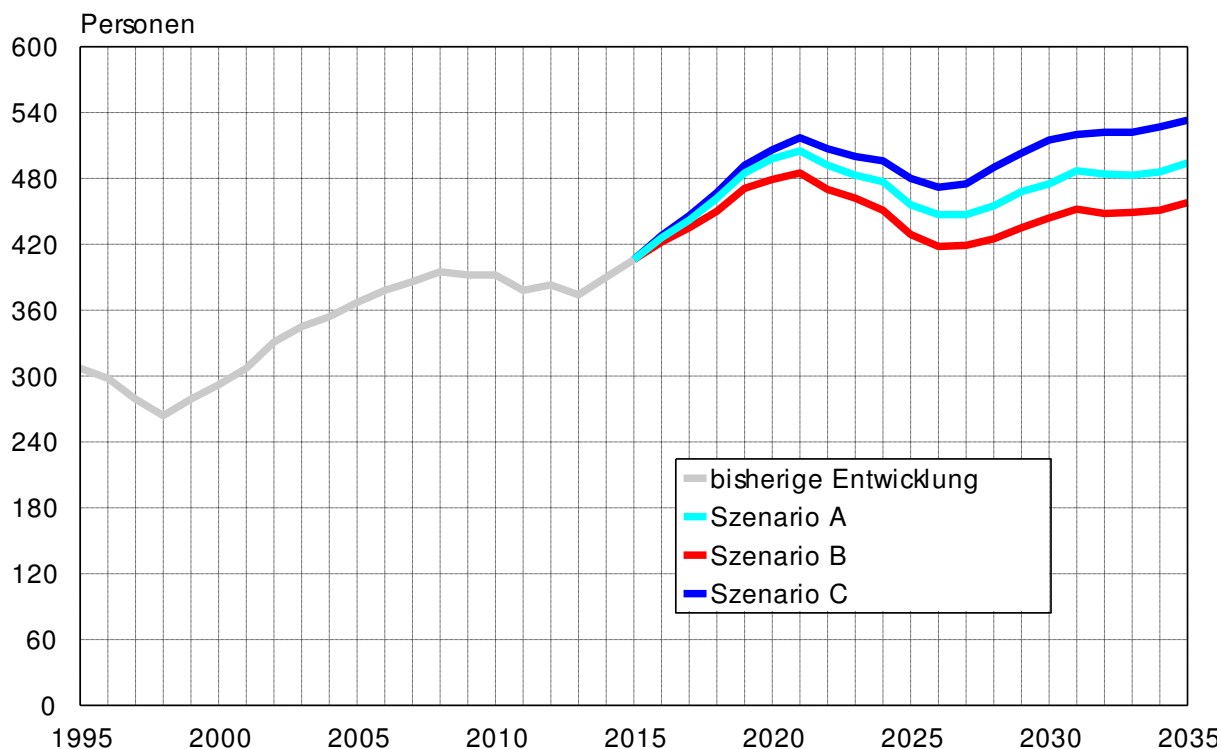


Abbildung 15: Entwicklung der Altersgruppe „80 Jahre und älter“ in der Samtgemeinde Lamspringe bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035



Was zeigen nun die unterschiedlichen Verläufe in den Altersgruppen? Bei der jüngeren Bevölkerung führt lediglich Szenario C zu einer mittelfristigen Stabilisierung um einen Wert von 790 Personen, während die Szenarien A und B eine kontinuierliche Minderung der Altersgruppenstärke zur Folge hätten. Die Altersgruppenstärke nimmt allerdings in allen Szenarien bis zum Jahr 2035 ab.

Der Anteil der Altersgruppe der „Erwerbsfähigen“ an der Gesamtbevölkerung nimmt in allen Szenarien ab: ihr gegenwärtiger Anteil von gut 60% sinkt bis auf Werte um 52%. 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 80jährigen. Ihr Anteil wächst in sämtlichen Szenarien und auch bei negativem Wanderungssaldo – dies auch deshalb, weil die Mehrheit von ihnen bereits heute ihren Wohnsitz in Lamspringe hat und diesen nicht mehr ändern wird. Der Anteil der Altersgruppe über 65 Jahren erhöht sich von gegenwärtig gut einem Viertel auf etwa ein Drittel. Noch dynamischer fällt das Wachstum der Altersgruppe der über 80-jährigen aus. Der Anteil der Hochbetagten wächst von 2035 bis 2050 in

allen Szenarien nochmals um rund 45 %, wenn die geburtenstarken Jahrgänge in diese Altersgruppe wechseln.

Da sich auch im Szenario mit gleichbleibend positivem Wanderungssaldo von 40 Personen pro Jahr nur eine Stagnation der Gesamtbevölkerung einstellt, wird der Wohnungsbedarf in Lamspringe 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 Lamspringe

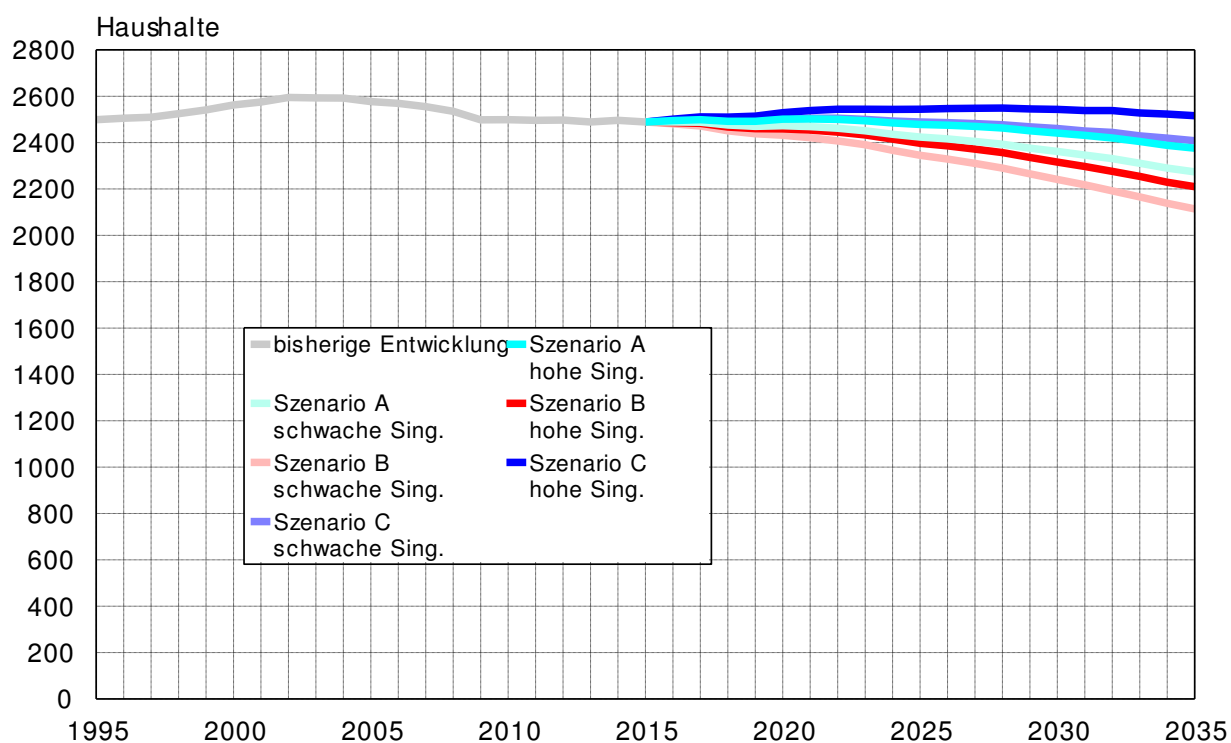
Bisher gehen Modellrechnungen zur künftigen Haushaltsentwicklung i. d. R. von einer weiteren Absenkung der durchschnittlichen Haushaltsgröße aus. Damit wurde unterstellt, dass sich in der Zukunft weitere reale Einkommenssteigerungen einstellen oder das Wohnen relativ preiswerter wird. Eine Verbilligung 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 2.110 und 2.510. Die Szenarien zeigen, dass fast alle Modelle zu einem Sinken der Haushaltszahl führen können: einzig in Szenario C mit hoher Singularisierung errechnet sich eine schwache Steigerung der Haushaltszahl um 1,1%. Hingegen führt das selbe Szenario bei schwacher Singularisierung bereits zu einer Verringerung um 3,3%.

In allen anderen Szenarien wird die Haushaltszahl unterhalb des gegenwärtigen Wertes liegen.

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

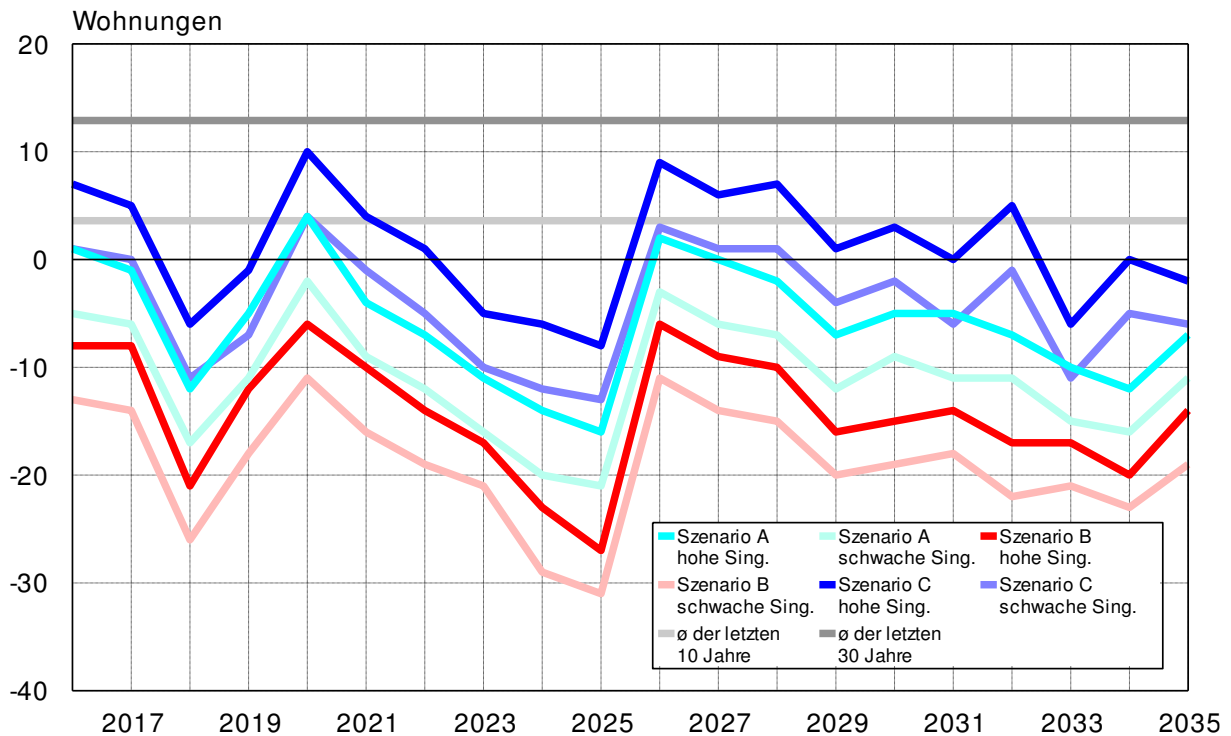


Nach der Abschätzung von Bevölkerungs- und Haushaltszahlen erfolgt die Ermittlung des „Wohnungsbedarfes“. Der Wohnungsbedarf wird nach der Festlegung von Bedarfskriterien ermittelt, womit er eine von der Nachfrage unabhängige normative Größe darstellt, mit deren Umsetzung (in Wohnungsbau) ein festgelegtes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

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

Ein quantitativ bedeutsamer Neubaubedarf ergibt sich nur Szenario C bei hoch angesetzter Singularisierung, allerdings nur in einzelnen Zeitabschnitten bis zum Jahr 2035. Von 2016 bis 2017, 2020 bis 2022 sowie 2026 bis 2032 ergibt sich in Summe ein Bedarf von 58 Wohnungen. Pro Jahr gerechnet liegt der Bedarf unter dem Durchschnittsbedarf der letzten 10 Jahre. Die nahe beieinander liegenden Szenarien A/hohe Singularisierung und Szenario C/schw. Singularisierung ergeben einen ähnlichen Neubaubedarf, der nur in einzelnen Jahren über Null liegt und quantitativ zu vernachlässigen ist. Die anderen Szenarien führen mittelfristig zu negativen Bedarfswerten, d.h. entweder zu einer Leerstandserhöhung oder, bei hinreichender Attraktivität Lamspringes, zu Leerständen in konkurrierenden Städten und Gemeinden.

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



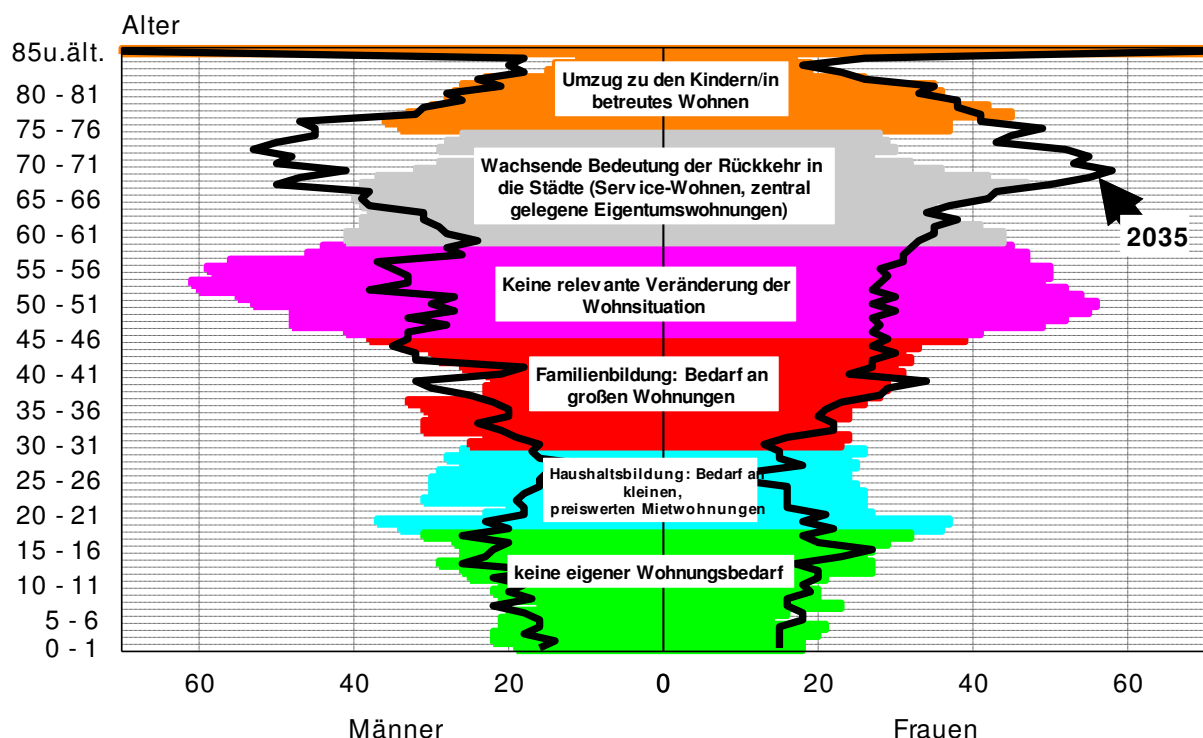
An dieser Stelle muss nochmals betont werden, dass die künftige Entwicklung in der Samtgemeinde Lamspringe nicht „schicksalhaft“ eintritt, sondern durch Kommunalpolitik gestaltet wird. Die Diskussion der „gewünschten“ Entwicklung einschließlich einer möglichst konsensualen Entscheidung über diese „gewünschte“ 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 Lamspringe 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 Lamspringe 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 Lamspringe 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 gut 10% abnehmen.

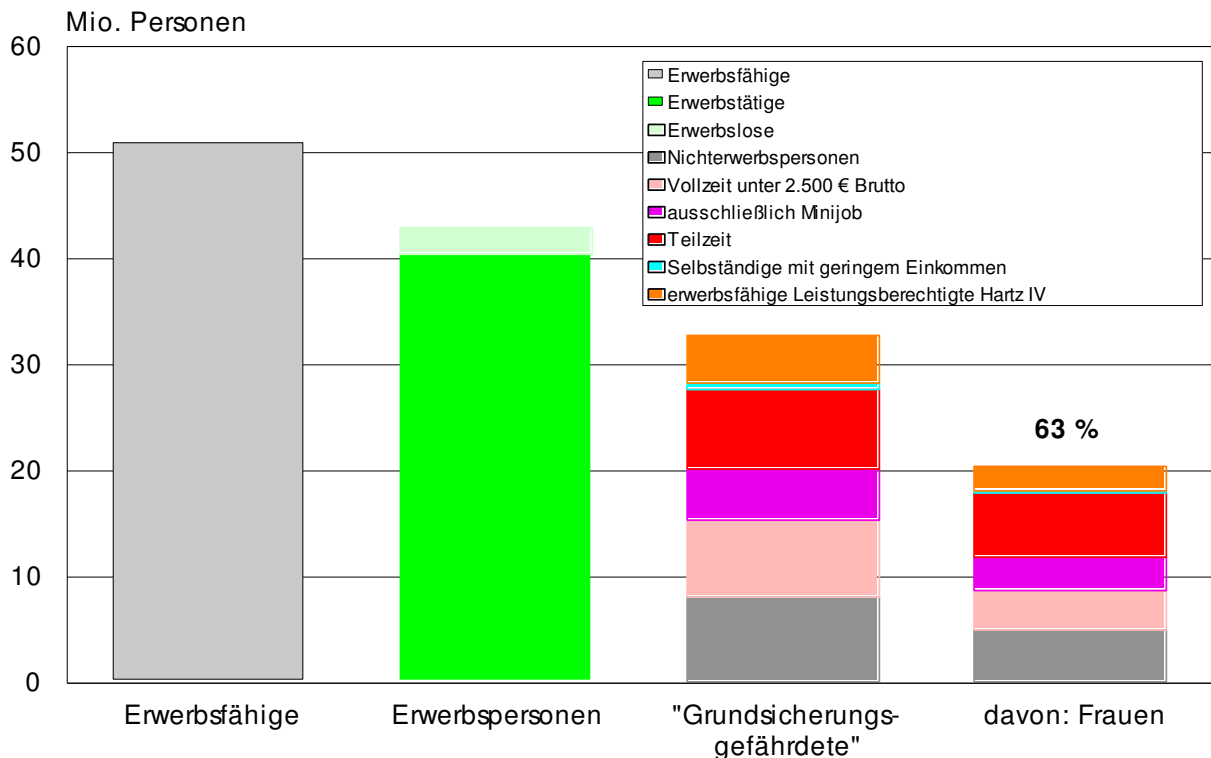
Vom 45. Lebensjahr an sinkt die Umzugshäufigkeit erheblich ab. In dieser Altersstufe befinden sich gegenwärtig die geburtenstarken Jahrgänge der 1960-er Jahre. Im höheren Lebensalter nimmt dann der Bedarf an barrierearmen Wohnungen zu. Auch zur zumindest temporären Vermeidung stationärer Pflege ist eine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

Abbildung 19: Erwerbsfähige, Erwerbspersonen und tendenziell „Grundsicherungsgefährdete“



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

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

Wie die Modellrechnungen zur Bevölkerungsentwicklung gezeigt haben, handelt es sich bei den Senioren um die einzig „sicher“ wachsende Altersgruppe. Unsicher ist dagegen deren Einkommen. Ob neben dem Bedarf an „sehr“ kleinen, barrierearmen Wohnungen auch in Lamspringe neue Formen des gemeinschaftlichen Wohnens „ausprobiert“ werden können, um in 20 Jahren ein möglichst breites Spektrum an Wohnformen mit gegenüber heute deutlich geringeren Wohnflächen pro Kopf verfügbar zu haben, kann nur vor Ort entschieden werden.

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

3.4.2 Nachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern

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

Als spezifische Nachfrage wird die Anzahl der nachgefragten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1.000 Personen dieser Altersgruppe betrachtet. Im Landesdurchschnitt wurden in den vergangenen fünf Jahren jährlich 29,6 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1.000 Personen im Alter zwischen 30 und 45 Jahren nachgefragt, wobei die Werte in den größeren Städten in der Regel deutlich darunter liegen. Die Entwicklung in der Samtgemeinde Lamspringe zeigt **Tabelle 3**. Der Durchschnittswert in der Samtgemeinde Lamspringe 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 Lamspringe wurde über den Gesamtzeitraum zu knapp 83 % aus dem Bestand gedeckt. Für die Zukunft ist bei steigenden Sterbefallzahlen und damit auch steigenden Haushaltsauflösungen von einem ebenso steigenden Bestandsangebot auszugehen. Die Gesamtnachfrage ist abhängig vom Preisniveau, der Besetzung der Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen sowie der Wohnungsmarktsituation in Hannover und Hildesheim. Wie Tabelle 3 zeigt, sind in Lamspringe in der Vergangenheit weniger starke Schwankungen des Neubaus und damit auch der Nachfrageziffer zu verzeichnen.

Ein erhöhtes Bautätigkeitsniveau konnte nur von Mitte der Neunziger bis zum Anfang des neuen Jahrtausends aufrechterhalten werden. Seit 2005 ging die Bautätigkeit gleichzeitig mit den Zuwanderungen aus den angrenzenden Kommunen 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 Lamspringer Einzugsbereich liegenden Großstädte Hildesheim und Hannover. Hinzu kamen die erhöhten Abwanderungszahlen in die näher und verkehrstechnisch günstiger zu den Oberzentren Hannover und Hildesheim gelegenen Nachbargemeinden.

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 Lamspringe von 1995 bis 2015

Jahr	30- bis 45-Jährige	Angebot aus		Gesamtangebot = Nachfrage	Nachfrage je 1.000 30-45 Jähriger
		Bestand	Neubau		
1995	1.419	39	8	47	33,1
1996	1.445	40	6	46	31,8
1997	1.438	38	6	44	30,6
1998	1.466	30	13	43	29,3
1999	1.467	33	12	45	30,7
2000	1.450	41	20	61	42,1
2001	1.435	37	19	56	39,0
2002	1.440	40	27	67	46,5
2003	1.439	38	19	57	39,6
2004	1.394	38	14	52	37,3
2005	1.354	43	8	51	37,7
2006	1.309	35	8	43	32,8
2007	1.238	35	8	43	34,7
2008	1.179	32	1	33	28,0
2009	1.085	37	2	39	35,9
2010	1.054	39	4	43	40,8
2011	1.013	34	2	36	35,5
2012	995	38	3	41	41,2
2013	925	31	3	34	36,8
2014	885	42	1	43	48,6
2015	850	30	1	31	36,5
Veränder. in v.H.	-569 -40,1			Durchschnitt ab 2011	39,7

Generell ist der in ganz Deutschland nach dem Jahr 2000 zu erkennende deutliche Rückgang der Einfamilienhausnachfrage vor allem darauf zurückzuführen, dass die geburtenstarken Jahrgänge aus dem Alter der stärksten Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern herauswachsen und die Zahl der 30- bis unter 45-Jährigen stark abgenommen hat. In Lamspringe ist deren Zahl seit dem Jahr 2001 um 40 % 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 Lamspringe rund 7 Neubauwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern pro Jahr vermarktbar sein. Ob dieses theoretische Potenzial angesichts noch immer hoher Leerstände in Lamspringe ausgeschöpft werden kann, ist allerdings fraglich.

Tabelle 4: Entwicklung der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhauswohnungen in der Samtgemeinde Lamspringe in den drei Szenarien

Jahr	30- bis 45-Jährige			vermarktbarer Neubau *)		
	Szenario A	Szenario B	Szenario C	Szenario A	Szenario B	Szenario C
2015	850	850	850	-	-	-
2016	828	823	830	7	7	7
2017	821	811	825	7	6	7
2018	819	804	825	7	6	7
2019	815	795	823	6	6	7
2020	816	792	826	6	6	7
2021	821	794	833	7	6	7
2022	828	799	841	7	6	7
2023	830	800	844	7	6	7
2024	838	807	853	7	6	7
2025	822	790	838	7	6	7
2026	812	779	829	6	6	7
2027	824	790	842	7	6	7
2028	829	795	849	7	6	7
2029	827	791	849	7	6	7
2030	822	785	848	7	6	7
2031	811	773	841	6	6	7
2032	796	756	830	6	6	7
2033	787	744	825	6	6	7
2034	782	733	823	6	6	7
2035	763	715	811	6	6	6
Veränder. in v.H.	-87 -10,2	-135 -15,9	-39 -4,6			
Summe				132	121	139

*) Mindestens 20 % der Gesamtnachfrage

Die Wohnungsknappheit in den Städten hatte die Preisdifferenz wieder erhöht, wodurch zunächst nur die Kommunen in unmittelbarer Nähe zu den Oberzentren profitieren. Die Samtgemeinde Lamspringe 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 gut einer Stunde nach Hildesheim bzw. rund 1 Stunde 40 Minuten nach Hannover zzgl. der Wege zum Bus bzw. vom Bahnhof zur Arbeitsstellen werden in der Region Hannover/Hildesheim nicht akzeptiert.

Aufgrund der positiven Arbeitsplatzentwicklung in Lamspringe und der gestiegenen Zahl der Pendler bieten sich für die Zukunft aber Chancen, vor allem bei Neueinstellungen Menschen für den Wohnstandort Lamspringe zu gewinnen. Ein Zusammenarbeiten mit den Arbeitgebern wäre dabei sinnvoll.

3.5 Investoren für den künftigen Wohnungsbau in der Samtgemeinde Lamspringe

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

Schon beim Thema Bauland lassen sich unterschiedlichste Strategien erkennen. Grundsätzlich sind nur die Städte und Gemeinden in der Lage, Baurecht zu schaffen und damit Flächen aufzuwerten. Es gibt Städte und Gemeinden, die nur eigene Flächen überplanen, d.h. der vorherige Ankauf dieser Flächen ist obligatorisch. Andere Kommunen arbeiten bereits in diesem Stadium mit privaten Investoren zusammen und binden die kommunalen Interessen z. B. über städtebauliche Verträge ein. Weiterhin gibt es nach wie vor Städte und Gemeinden, die auf die Konkurrenz zwischen den Flächeneigentümern bauen und 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 Lamspringe zu knapp 80 %, die Frage recht eindeutig beantworten. Es werden auch künftig in erster Linie private Haushalte sein, die für die Selbstnutzung ein Einfamilienhaus bauen oder bauen lassen. Möglicherweise zwischengeschaltete Bauträger orientieren sich an der aktuellen Marktlage und gehen kein langfristiges Risiko ein. Die Schaffung von Mieteinfamilienhäusern ist in Deutschland eher die Ausnahme. Für die Eigentümer der Flächen ist es zwar oft „einfacher“, mit Bauträgern/Projektentwicklern nur einen oder wenige Partner zu haben, im realen Leben lassen sich freie Grundstücke aber oft besser vermarkten; dies kann insbesondere bei rückläufiger Nachfrage ein wichtiges Kriterium sein.

Der Geschosswohnungsbau war bisher in Lamspringe eher eine Randerscheinung und wird es auch bleiben. Vom Wohnungsbau der vergangenen 30 Jahre entfielen weniger als 5 % der Wohnungen auf Neubauten von Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen. Angesichts der demografischen Szenarien sind für die Zukunft in Lamspringe allenfalls einzelne Sonderprojekte zum Beispiel im Bereich barrierearmer/-freier Wohnungen zu erwarten. Für konventionellen Mietwohnungsbau oder sozialen

Mietwohnungsbau fehlen in Lamspringe die Voraussetzungen seitens der Bevölkerung. Die Eigentümerquote von 68 % und auch der eher geringe Anteil an Mindestsicherungsleistungsbeziehern sprechen dagegen. Abgesehen vom Bauträgergeschäft mit Eigentumswohnungen (relativ kurzfristiges Risiko; Entscheidung über Wohnungsgrößen und Ausstattung auf der Basis der aktuellen Marktlage) werden privaten Investoren in den Mietwohnungsbau die Wohnungen bauen, von denen sie sich langfristig die besten Vermarktungschancen und damit die höchsten Renditen versprechen. Dementsprechend werden sich Investoren kaum für Lamspringe entscheiden.

Insofern bleiben als Empfehlungen,

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

4 Fazit der Untersuchung

Die Samtgemeinde Lamspringe ist eine ländlich geprägte Kommune im äußeren Einzugsbereich der Stadt Hildesheim. Die im Kreisvergleich hohe Anzahl an Arbeitsplätzen vor Ort hat in der jüngeren Vergangenheit deutlich zugenommen. Die Lamspringener Haushalte leben zu 68% im Wohneigentum und 81 % der neuen Wohnungen wurden in Ein- und Zweifamilienhäusern gebaut.

Das in Lamspringe Anfang der 1990er Jahre entstandene Wohnungsdefizit wurde durch verstärkten Wohnungsbau bis zum Jahr 2003 abgebaut und seit spätestens 2005 ist der Wohnungsmarkt in Lamspringe eher von einem wachsenden Überangebot als von einer Mangelsituation geprägt.

Unabhängig von der Gesamtsituation auf dem Lamspringer 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 Lamspringe, 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 Lamspringe ist das Arbeitsplatzangebot vor Ort. Seit 2014 ist eine stark positive Entwicklung zu erkennen, die die zuvor aufgetretenen Arbeitsplatzverluste sogar überkompensiert hat. Allerdings liegt die Auspendlerzahl nach wie vor bei über 1.500 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 Samtgemeinde Lamspringe, ebenfalls Wanderungsgewinne zu realisieren. Es ist somit nicht nur die eigene Attraktivität Lamspringes, sondern auch die auf EU- und Bundesebene bestimmte Zuwanderungspolitik, die die Einwohnerentwicklung in Lamspringe beeinflusst. Eine Vorhersage politischer Entscheidungen über einen Zeitraum von 20 Jahren ist sicher ähnlich spekulativ wie eine Aussage über die Entwicklung der Attraktivität der Samtgemeinde Lamspringes im Verhältnis zu den unmittelbar konkurrierenden Städten und Gemeinden.

Zunächst sollten sich die politischen Gremien in Lamspringe 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 Lamspringe ein wesentlicher wohnungspolitischer Baustein. Ein unmittelbares Engagement der Samtgemeinde erscheint bei der hohen Eigentümerquote und dem niedrigen Stand an Mindestsicherungsleistungsempfängern nicht erforderlich.

Weiterhin wären im Sinne einer krisenfesten Samtgemeinde 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 Zweifamilienhäuser, in denen die Mehrheit der Senioren bereits heute wohnt. Somit gibt es unabhängig von der weiteren Bevölkerungsentwicklung die Notwendigkeit unmittelbaren wohnungspolitischen Handelns in Lamspringe.