

# Bevölkerung und Wohnungsmarkt in der Gemeinde Diekholzen

- bisherige Entwicklung und Szenarien zur künftigen Entwicklung -



Hannover, August 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](mailto:info@landkreishildesheim.de)  
Internet: [www.landkreishildesheim.de](http://www.landkreishildesheim.de)

---

**Erstellt vom:**

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

## INHALT

Tabellenverzeichnis .....	IV
Abbildungsverzeichnis .....	IV
1 Einführung in das Thema, Aufbau der Untersuchung, Zensus 2011 .....	1
1.1 Einführung in das Thema und Aufbau der Untersuchung .....	1
1.2 Der Zensus 2011 .....	2
2 Die Entwicklung in der Gemeinde Diekholzen 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 .....	12
2.6 Haushalte mit niedrigen Einkommen in Diekholzen.....	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 Diekholzen .....	17
3 Projektion der Entwicklung .....	19
3.1 Ausgangslage der Modellrechnungen für die Gemeinde Diekholzen .....	19
3.2 Drei Szenarien der Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Diekholzen 20	
3.3 Haushalts- und Wohnungsbedarfsentwicklung in der Gemeinde Diekholzen..	
.....	25
3.4 Welche Art von Wohnungen werden in der Gemeinde Diekholzen benötigt 27	
3.4.1 Nachfragemöglichkeiten der Senioren .....	29
3.4.2 Nachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.....	31
3.5 Investoren für den künftigen Wohnungsbau in der Gemeinde Diekholzen ..	34
4 Fazit der Untersuchung .....	36

## Tabellenverzeichnis

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

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Diekholzen von 1978 bis 2015.....	6
Abbildung 2: Wanderungstausch der Gemeinde Diekholzen mit verschiedenen Regionen in der Summe der Jahre 1989 bis .....	8
Abbildung 3: Wanderungssalden der Gemeinde Diekholzen gegenüber verschiedenen Regionen in vier Zeiträumen .....	9
Abbildung 4: Altersstruktur der Bevölkerung in der Gemeinde Diekholzen 2015 sowie die Altersstruktur des Jahres 1995 .....	10
Abbildung 5: Bautätigkeit von 1987 bis 2015 in der Gemeinde Diekholzen.....	11
Abbildung 6: Wohnungsbestand nach Baualtersklassen im Land Niedersachsen sowie der Gemeinde Diekholzen 2011 in v.H. ....	12
Abbildung 7: Entwicklung der Anzahl privater Haushalte sowie der Zahl der Erwachsenen und der Einwohner je Haushalt in der Gemeinde Diekholzen .....	13
Abbildung 8: Empfänger von Mindestsicherungsleistungen in der Gemeinde Diekholzen von 2007 bis 2014.....	15
Abbildung 9: Seniorenhaushalte nach Einkommensklassen im Jahr 2010.....	17
Abbildung 10: Durchschnittliche Wanderungssalden der vergangenen vier Siebenjahreszeiträume sowie die Ansätze in den Szenarien für die Gemeinde Diekholzen.....	20
Abbildung 11: Entwicklung der Einwohnerzahl in der Gemeinde Diekholzen in den drei Szenarien .....	21
Abbildung 12: Entwicklung der Altersgruppe „bis unter 18 Jahre“ in der Gemeinde Diekholzen bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035 .....	22
Abbildung 13: Entwicklung der Altersgruppe der "Erwerbsfähigen" in der Gemeinde Diekholzen bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035 .....	23
Abbildung 14: Entwicklung der Altersgruppe „Senioren“ in der Gemeinde Diekholzen bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035.....	23
Abbildung 15: Entwicklung der Altersgruppe „80 Jahre und älter“ in der Gemeinde Diekholzen bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035 .....	24
Abbildung 16: Entwicklung der Anzahl privater Haushalte in der Gemeinde Diekholzen in den drei Szenarien .....	26
Abbildung 17: Wohnungsbedarf in der Gemeinde Diekholzen von 2016 bis 2035 ...	27
Abbildung 18: Wohnungsbedarf nach dem Alter (Altersstrukturen der Gemeinde Diekholzen in den Jahren 2015 und im Szenario A 2035) .....	28
Abbildung 19: Erwerbsfähige, Erwerbspersonen und tendenziell „Grundsicherungsgefährdete“ .....	30

# **Bevölkerung und Wohnungsmarkt in der Gemeinde Diekholzen**

## **- bisherige Entwicklung und Szenarien zur künftigen Entwicklung -**

### **1 Einführung in das Thema, Aufbau der Untersuchung, Zensus 2011**

#### **1.1 Einführung in das Thema und Aufbau der Untersuchung**

Die „neue Wohnungsnot“ insbesondere in deutschen Groß- und Universitätsstädten hat sich verfestigt. Von Seiten der Politik gibt es zwar sowohl von den aktuellen Regierungsparteien als auch von der Opposition stetige Appelle zu mehr Investitionen in den Wohnungsbau, die seit einigen Jahren faktisch bestehenden, schlechtesten Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau in der Nachkriegsgeschichte wurden allerdings nicht verbessert. Die Verdoppelung der vom Bund an die Länder gezahlten Kompensationsmittel von 518 Mio. € pro Jahr auf 1,036 Mrd. € für den sozialen Wohnungsbau ist ebenso unzureichend wie die bisher nur als Gesetzentwurf vorliegende degressive Abschreibung. Zum einen soll die als Förderung bezeichnete Abschreibung nur in Gebieten mit den Mietstufen IV bis VI gelten und zum anderen entspricht die Wirkung in der vorgesehenen Ausgestaltung einer linearen Abschreibung in Höhe von 3 %. Eine lineare Abschreibung in Höhe von 3 % wird aber bereits seit Jahren als sachgerechte Abschreibung auch im Wohnungsbau gefordert, da sich das Verhältnis von Rohbau- und Ausbaurkosten grundlegend verschoben hat<sup>1</sup>. Nicht zuletzt die erhöhten Anforderungen an die Energieeffizienz und Barrierearmut von neuen Wohngebäuden haben laufend den Aufwand für den Einbau von Haustechnik erhöht. Die technischen Einrichtungen weisen eine erheblich geringere Lebensdauer auf als der Rohbau, so dass heute von einer gemittelten Lebensdauer von etwa 36 Jahren ausgegangen wird. Eine tatsächlich wirksame Förderung des Wohnungsbaus ist gegenwärtig nicht erkennbar.

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

Diese Untersuchung für die Gemeinde Diekholzen zeigt zunächst die bundesweite Entwicklung als Zusammenfassung der genannten Studien. Dies trägt dazu bei, dass

---

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

der Leser die darauffolgenden Ausführungen zur Gemeinde Diekholzen im bundesrepublikanischen Kontext besser einordnen kann.

## 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 wechselnden, meldetechnischen 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, sowie 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 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. Auch verspätete Meldungen, Nachmeldungen etc. können weitere Erhebungsfehler nach sich gezogen haben.

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

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

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

## 2 Die Entwicklung in der Gemeinde Diekholzen bis zum Jahr 2015

### 2.1 Vorbemerkung

Es stehen inzwischen die auf der Basis des Zensus 2011 fortgeschriebenen Daten bis zum Jahr 2015 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 Diekholzen um 31 Personen bzw. 0,5 % über dem Fortschreibungswert. Damit gehört Diekholzen zur Minderheit der Städte und Gemeinden mit einer gegenüber dem Fortschreibungswert höheren Einwohnerzahl.

Der Wohnungsbestand in Diekholzen liegt gegenüber der auf der Gebäude- und Wohnungszählung 1987 basierenden Fortschreibung um 95 Wohnungen bzw. 3,2°% höher. Die „mehr“ gezählten Wohnungen standen natürlich nicht plötzlich zur Verfügung und auch die Einwohnerdifferenz hat sich „schleichend“ über den gesamten Zeitraum von 1987 bis 2011 aufgebaut. Dementsprechend wurden von uns die über den Zensus ermittelten Differenzen auf den gesamten Zeitraum von 1987 bis 2011 verteilt.

### 2.2 Beschäftigung

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

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

Seit 1995 ist die Zahl der Arbeitsplätze in Diekholzen um 6,6 % gestiegen (Kreis Hildesheim -0,9 %; Niedersachsen + 17,7 %; ehemaliger Bezirk Hannover +9,0 %). Zugleich zeigt der Auspendlerüberschuss einen leichten Rückgang um 59 Personen (-4,4°%). Die Anzahl der Auspendler hat in der jüngsten Vergangenheit wieder den Wert des Ausgangsjahres 1995 erreicht und liegt seit 2013 bei über 2.000 Personen. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort lag mit +2 Beschäftigten wieder fast genau auf dem Ausgangswert des Jahres 1995.

**Tabelle 1: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Gemeinde Diekholzen 1995 bis 2016**

Jahr	sozialversicherungspflichtig Beschäftigte					Erwerbsfähige *)
	am Arbeitsort	Einpendler	Auspendler	Saldo	am Wohnort	
1995	924	671	2.017	-1.346	2.270	4.678
1996	866	639	2.014	-1.375	2.241	4.612
1997	836	617	1.967	-1.350	2.186	4.565
1998	837	634	1.970	-1.336	2.173	4.541
1999	876	660	1.931	-1.271	2.147	4.462
2000	887	687	1.943	-1.256	2.143	4.363
2001	866	664	1.942	-1.278	2.144	4.293
2002	909	701	1.853	-1.152	2.061	4.242
2003	926	714	1.853	-1.139	2.065	4.211
2004	915	722	1.811	-1.089	2.004	4.128
2005	855	663	1.836	-1.173	2.028	4.087
2006	861	661	1.838	-1.177	2.038	4.017
2007	948	745	1.888	-1.143	2.091	3.999
2008	968	777	1.871	-1.094	2.062	3.900
2009	932	739	1.882	-1.143	2.075	3.921
2010	878	687	1.900	-1.213	2.091	3.915
2011	908	716	1.930	-1.214	2.122	3.934
2012	926	732	1.978	-1.246	2.172	3.918
2013	922	736	2.003	-1.267	2.189	3.862
2014	960	769	2.039	-1.270	2.230	3.875
2015	977	786	2.057	-1.271	2.248	3.858
2016	985	780	2.067	-1.287	2.272	3.841
<b>Veränder. in v.H.</b>	<b>61 6,6</b>	<b>109 16,2</b>	<b>50 2,5</b>	<b>59 -4,4</b>	<b>2 0,1</b>	<b>-837 -17,9</b>

\*) 18 bis unter 65 Jahre

Im Jahr 2016 arbeiteten von den 2.272 in Diekholzen wohnenden Beschäftigten lediglich 9% auch in Diekholzen. Allerdings liegt dieser Anteil in Diekholzen schon seit langer Zeit auf einem sehr niedrigen Niveau. Vor 21 Jahren arbeiteten auch nur gut 11 % der in Diekholzen wohnenden Beschäftigten in der Gemeinde.

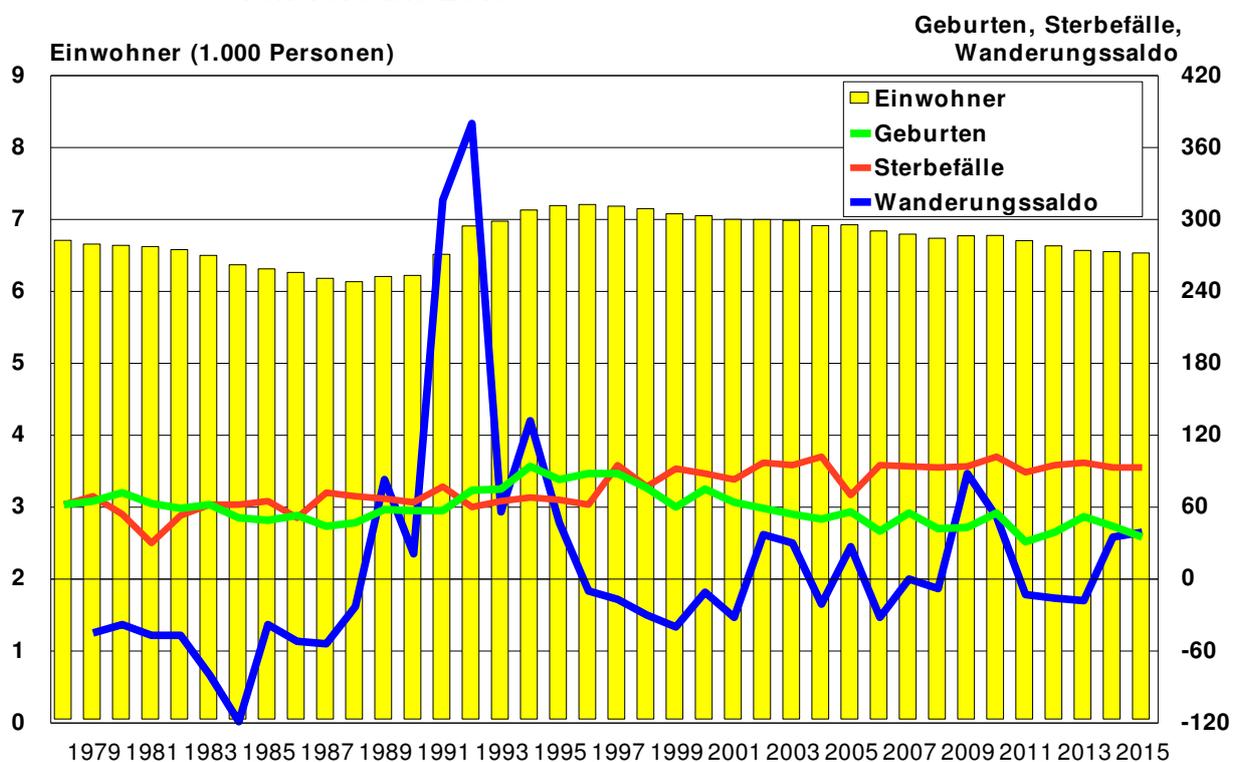
Die Arbeitsplätze in der Gemeinde Diekholzen sind aktuell zu über 80% von Einpendlern besetzt. Wegen der niedrigen Arbeitsplatzzahl in Diekholzen bieten sich auch mittel- und langfristig nur wenig Chancen, bisherige Einpendler für den Wohnstandort Diekholzen zu gewinnen. Die hohe Zahl an Auspendlern birgt dagegen grundsätzlich die Gefahr einer Abwanderung. Dagegen spricht die Konzentration der Auspendler auf die Stadt Hildesheim, deren gute verkehrstechnische Anbindung sicher ein wichtiger Grund für die Wahl des Wohnstandortes Diekholzen durch die heutigen Auspendler war.

## 2.3 Bevölkerung

### 2.3.1 Bevölkerungsentwicklung insgesamt

Die Entwicklung der Gesamtbevölkerung (Personen mit Hauptwohnsitz) und deren Veränderungsparameter zeigen für die Gemeinde Diekholzen **Abbildung 1** seit 1978 und **Tabelle 2** seit 1995. In der langfristigen Entwicklung zeigt sich eine leicht sinkende Einwohnerzahl, unterbrochen von einer mit der Wiedervereinigung einsetzenden Wachstumsphase, auf deren Höhepunkt ein Bevölkerungshoch von knapp 7.200 Personen im Jahr 1996 steht. Seither ist ein kontinuierlicher Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen, so dass die Bevölkerungszahl wieder unterhalb des Wertes zu Beginn der Zeitreihe im Jahr 1978 lag. Der Wanderungssaldo ist seit 1996 nahezu ausgeglichen. Die derzeitige Gesamtbevölkerung liegt etwa auf dem Niveau von 1991.

**Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Diekholzen von 1978 bis 2015**



Deutlich erkennbar sind auch die Ursachen: ab dem Wiedervereinigungsjahr sind zunächst deutliche gestiegene Wanderungsgewinne zu verzeichnen, die bis Mitte der 1990er auf erhöhtem Niveau bleiben. Der natürliche Saldo, die Differenz von Geburten und Todesfällen, war überwiegend negativ. Lediglich von Anfang bis Mitte der 1990er Jahre waren mehr Geburten als Sterbefälle zu verzeichnen.

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

Jahr	Gesamtbevölkerung	Geburten	Sterbefälle	Natürlicher Saldo	Wanderungssaldo
1995	7.175	-	-	-	-
1996	7.190	87	61	26	-11
1997	7.165	87	94	-7	-18
1998	7.133	75	76	-1	-31
1999	7.060	59	91	-32	-41
2000	7.035	74	87	-13	-12
2001	6.983	63	82	-19	-33
2002	6.981	58	96	-38	36
2003	6.969	53	94	-41	29
2004	6.895	49	101	-52	-22
2005	6.907	55	69	-14	26
2006	6.819	39	94	-55	-33
2007	6.779	54	93	-39	-1
2008	6.719	41	92	-51	-9
2009	6.755	42	93	-51	87
2010	6.759	54	101	-47	51
2011	6.687	30	88	-58	-14
2012	6.614	38	94	-56	-17
2013	6.550	51	96	-45	-19
2014	6.535	43	92	-49	34
2015	6.493	37	92	-55	13
<b>Veränder./ Summe in v.H.</b>	<b>-682 -9,5</b>			<b>-697 -9,7</b>	<b>15 0,2</b>

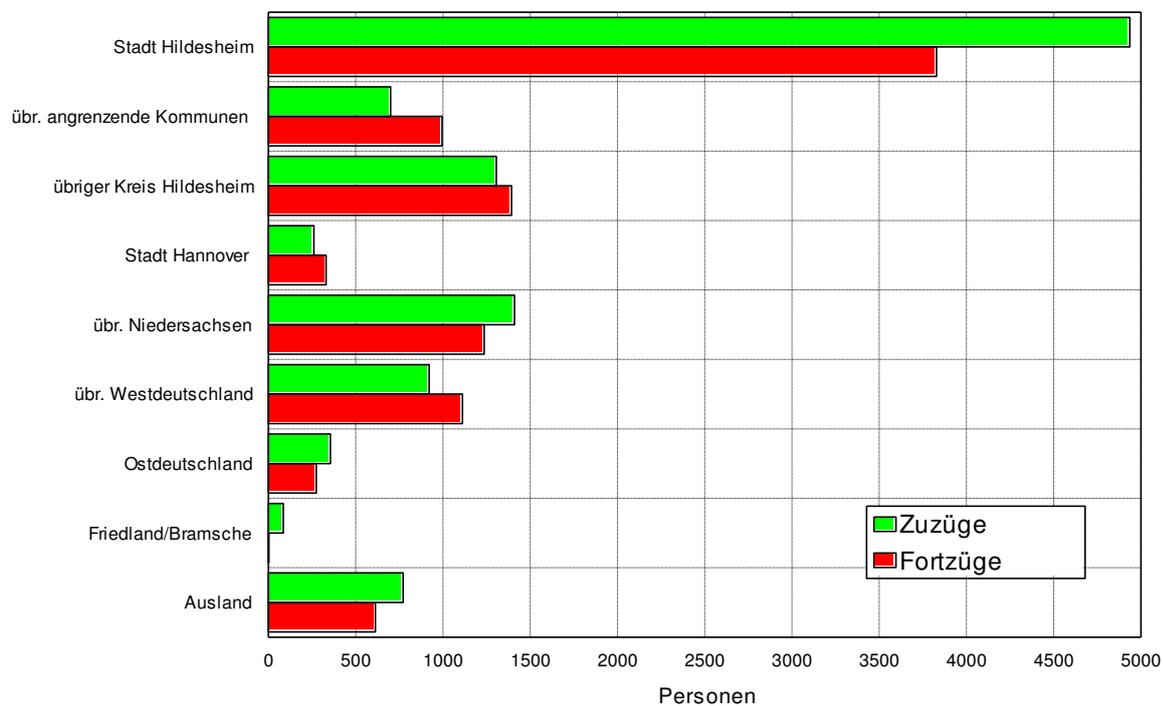
\*) eigene Berechnung; Verteilung der „Zensusdifferenz“ auf den Zeitraum 1987 bis 2011; siehe Vorbemerkung

Wie Tabelle 2 zeigt war der Wanderungssaldo in den letzten 20 Jahren nahezu ausgeglichen. Es ergibt sich ein Gesamt-Wanderungssaldo von nur 15 Personen bzw. 0,2%. Der Rückgang der Gesamtbevölkerung um 9,5% ist maßgeblich auf den negativen natürlichen Saldo zurückzuführen.

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

**Abbildung 2: Wanderungsausch der Gemeinde Diekholzen mit verschiedenen Regionen in der Summe der Jahre 1989 bis 2012**



Die Dominanz der Stadt Hildesheim kommt mit einem Wanderungsgewinn von über 1.100 Personen im Zeitraum von 1989 bis 2012 deutlich zum Ausdruck. Wanderungsgewinne erzielt die Gemeinde Diekholzen sonst nur bei den weiträumigen Wanderungsbewegungen. Im Einzelnen sind dies das übrige Niedersachsen (+180 Personen), Ostdeutschland (+80 Personen) und das Ausland (+150 Personen). Beim Ausland ist zu beachten, dass in den beiden Jahren 1989 und 1990 die damalige DDR statistisch zum Ausland gezählt wurde. Im positiven Saldo in Höhe von rund 85 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 Spätausiedler auf die Städte und Gemeinden verteilt wurden. Der unmittelbare Zuzug dieser Personengruppe in die Gemeinde Diekholzen ergab nur einen Gewinn von rund 80 Personen.

Wanderungsverluste weist die Gemeinde Diekholzen im Nahbereich insbesondere gegenüber den übrigen, angrenzenden Kommunen auf; hier ergibt sich per Saldo ein Verlust von knapp 280 Personen. In geringerem Maße negativ sind zudem die Salden mit der Stadt Hannover (-65) und dem übrigen Kreis Hildesheim (-85).

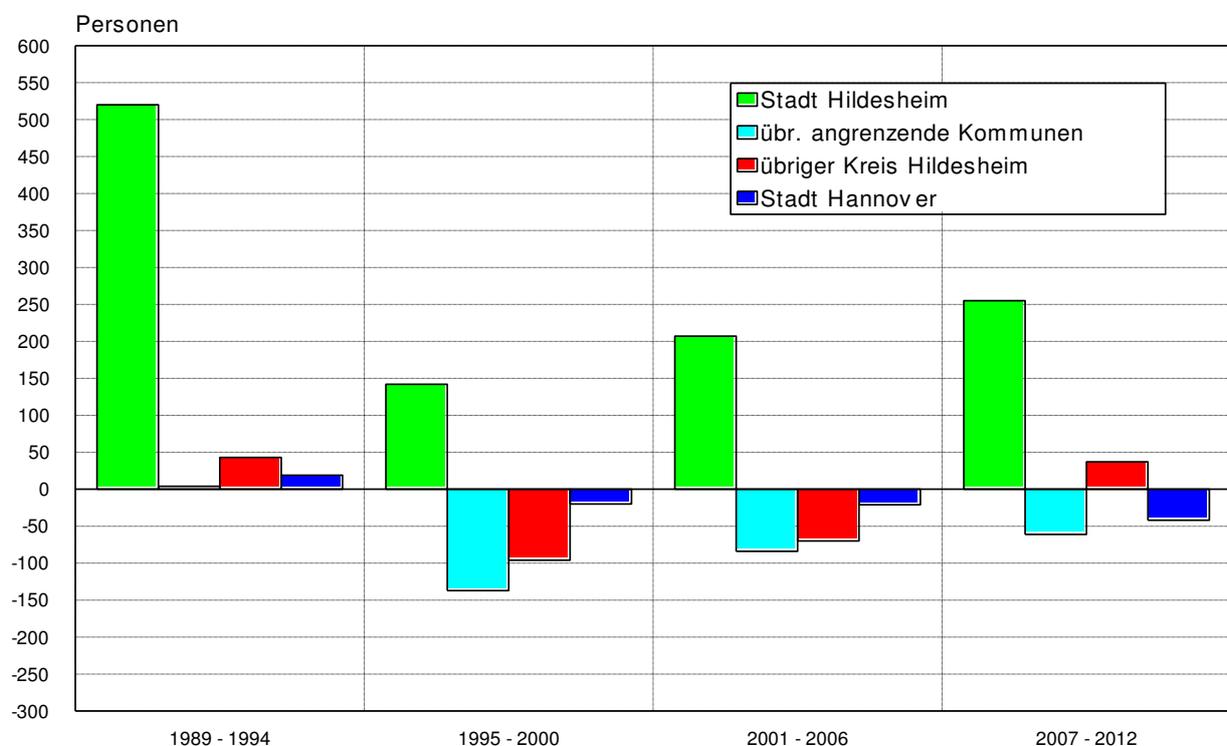
Beim übrigen Westdeutschland sind es insbesondere die Abwanderungen in Richtung Nordrhein-Westfalen und Bayern, die für den negativen Saldo in Höhe von rund 195 Personen sorgen.

Es bleibt somit die Stadt Hildesheim als eindeutige Hauptquelle der Wanderungsgewinne.

Den Vergleich der Wanderungssalden der Gemeinde Diekholzen gegenüber einigen der zuvor betrachteten Regionen im Nahbereich in vier verschiedenen Zeiträumen zeigt **Abbildung 3**. Über sämtliche Zeiträume hinweg bleibt der Saldo mit der Stadt Hildesheim deutlich im positiven Bereich. Nach einmalig hohen Werten von 520 Personen im Zeitraum von 1989 bis 1994 nimmt die Zuwanderung aus Hildesheim seit dem Tiefstand von rund 140 Personen im Zeitraum 1995 bis 2000 in den darauffolgenden Zeiträumen wieder zu. In dieser Phase von 1995 bis 2000 wies die Gemeinde Diekholzen die stärksten Einwohnerverluste an die übrigen angrenzenden Kommunen sowie an den übrigen Kreis Hildesheim auf. Während die Abwanderungen in die angrenzenden Kommunen und in die Kreiskommunen in den Folgezeiträumen zurückgingen, nahmen die Abwanderungen in die Landeshauptstadt seit 1995 in geringem Maße zu.

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 persönliche Motive bei einem Teil der Umzügler.

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



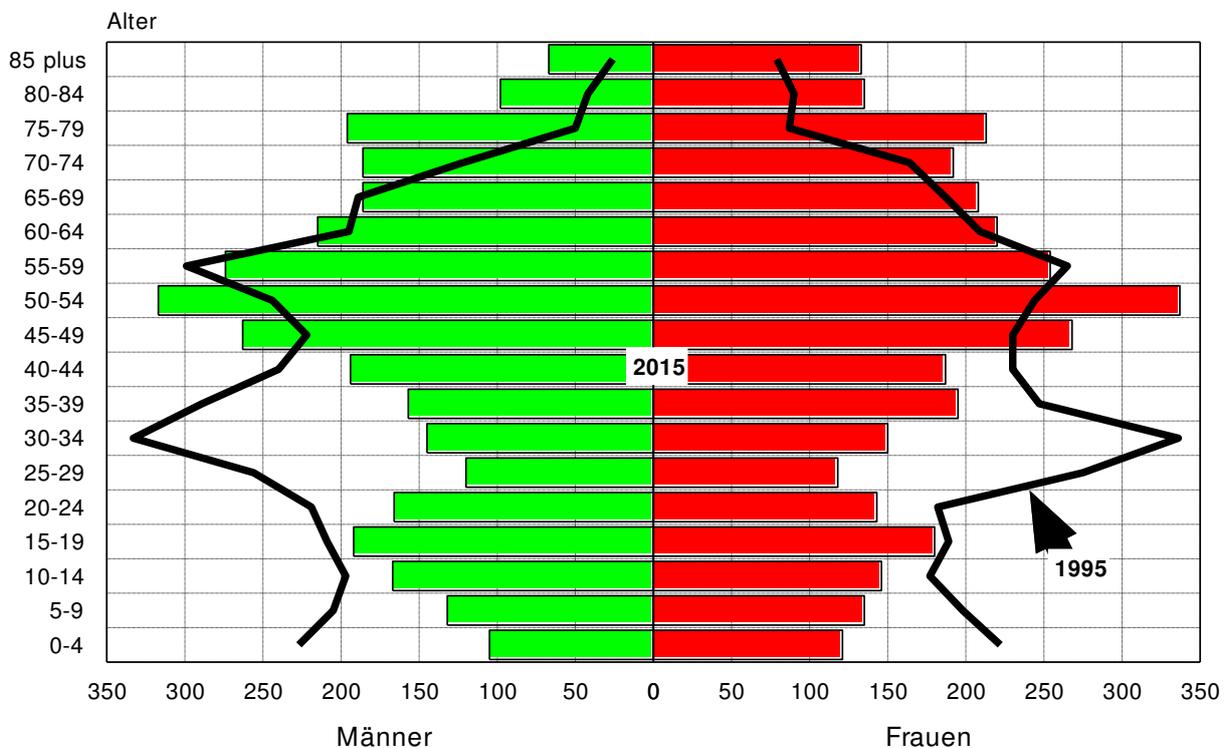
### 2.3.3 Altersstruktur

Die Auswirkungen der natürlichen Bevölkerungsbewegung und der Wanderungen auf die **Altersstruktur in der Gemeinde Diekholzen** zeigt **Abbildung 4**. Um die strukturellen Veränderungen der vergangenen Jahre zu verdeutlichen, wurde über die Altersstruktur des Jahres 2015 die Altersstruktur der Bevölkerung im Jahr 1995 gelegt (in der Abbildung 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. Die Altersgruppenstärke dieser heute „50 bis unter 55 Jahre“ alten Gruppe zeigt kaum Veränderungen. Gegenüber dem Wert von 1995 ergibt sich ein geringer Verlust durch Wanderungsbewegungen von 3 %. Inzwischen ist ein Teil der Kinder dieser Altersgruppe bereits aus Diekholzen fortgezogen und wegen der aktuell recht 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 Diekholzen. Die Altersgruppen der „45 bis 54-Jährigen“ sowie die Altersgruppen über 69 Jahren haben an Stärke gewonnen, während die jüngeren Altersgruppen durchweg schwächer besetzt sind als 1995. Das Durchschnittsalter ist dementsprechend von 40 Jahren auf über 47 angestiegen.

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

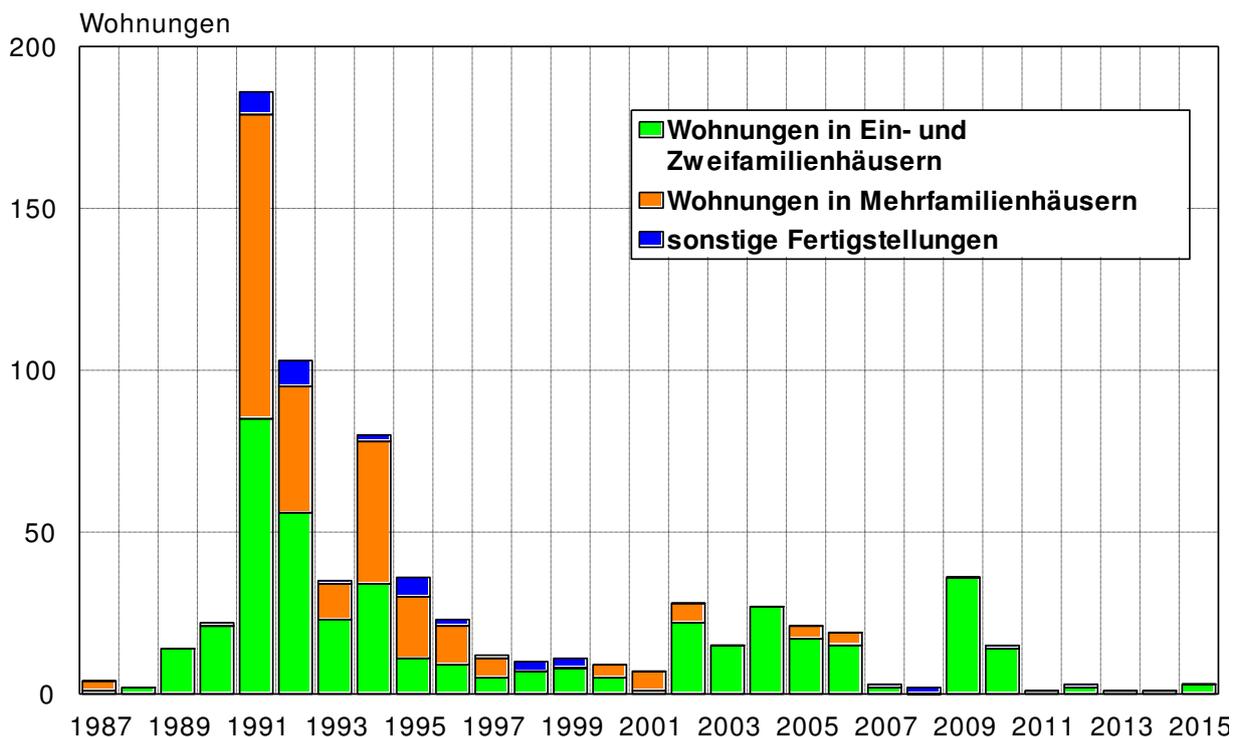


## 2.4 Bautätigkeit und Wohnungsbestand

Wohnungsbau erfolgt auf Grund eines bestehenden demographischen Nachfrage- drucks oder zum Ersatz qualitativ ungenügender Altbestände. Die Entwicklung in der Gemeinde Diekholzen zeigt **Abbildung 5** ab 1987. In der zweiten Hälfte der 1980er Jahre war der Wohnungsbau in Diekholzen wie auch bundesweit auf das niedrigste Niveau der Nachkriegsgeschichte zurückgefallen. Anschließend zog der Wohnungs- bau in den Städten und Gemeinden mit unmittelbar verfügbaren Baulandflächen am schnellsten an. Dies war in Diekholzen offensichtlich der Fall. Die im Zeitraum von 1991 bis 1995 weit überdurchschnittlich hohe Bauaktivität deutet darauf hin, dass in Diekholzen unmittelbar bebaubare Flächen verfügbar waren bzw. zusätzliche Bauge- biete ausgewiesen wurden. In dieser Zeitspanne wies die Gemeinde Diekholzen die höchsten Wanderungsgewinne auf.

Seit 2010 findet Wohnungsbau in Diekholzen praktisch nicht mehr statt. Im gesamten Kreis Hildesheim ging der Wohnungsbau auf etwa ein Viertel des durchschnittlichen Neubaus der zweiten Hälfte der 1990er Jahre zurück.

**Abbildung 5: Bautätigkeit von 1987 bis 2015 in der Gemeinde Diekholzen**

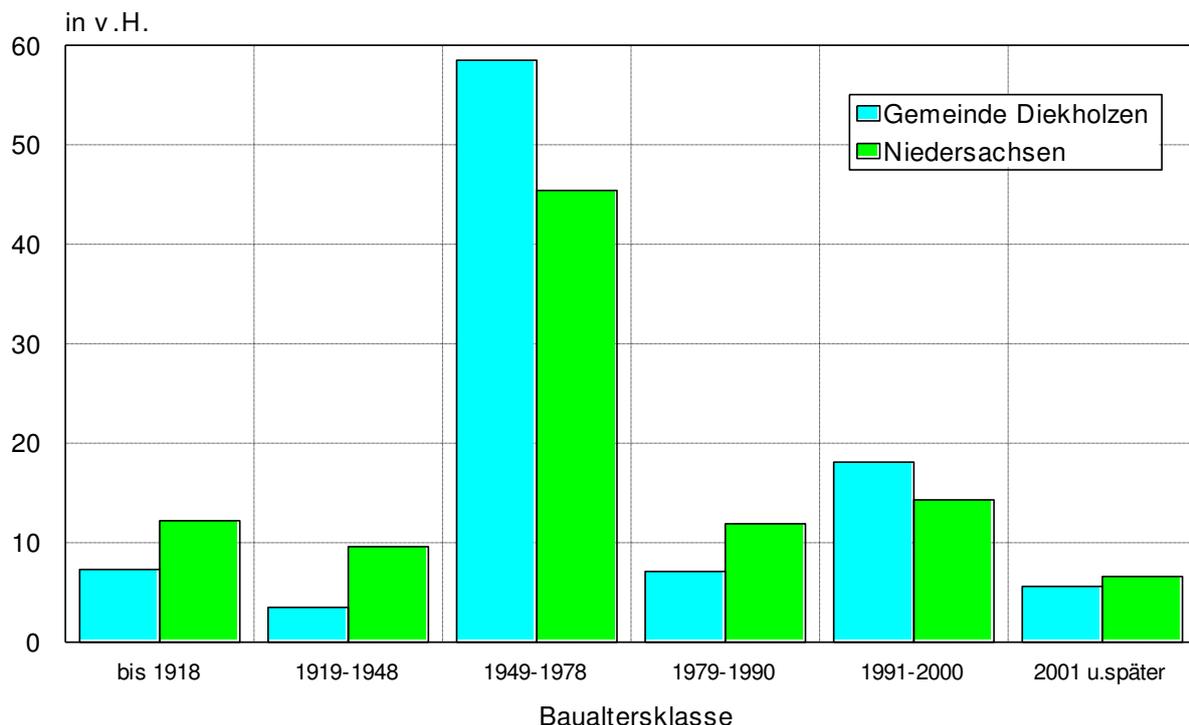


Die Wohnungszählung im Jahr 2011 ermittelte für Diekholzen einen Leerstand von 4,0 %. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Vergleich etwa zur Zählung 1987 (damaliger Leerstand in Diekholzen 0,9 %) heute von einem höheren geplanten Leerstand wegen Modernisierungen auszugehen ist. Außerdem muss beachtet werden, dass in Diekholzen knapp 330 Zweifamilienhäuser gezählt wurden. D.h., fast 11 % des Wohnungsbestandes entfällt auf die „zweite“ Wohnung im Zweifamilienhaus. Diese Wohnungen wurden beim Zensus zwar gezählt, stehen dem Markt jedoch zum Teil nicht

zur Verfügung, weil etliche Eigentümer kein Interesse an einer Vermietung haben. Insofern lag die beim Zensus ausgewiesene Leerstandquote nur leicht über der für Umzüge der privaten Haushalte und Modernisierungen erforderlichen Reserve, die wir gegenwärtig mit 3,5 % des Wohnungsbestandes ansetzen.

Die Baualtersstruktur des Wohnungsbestandes in Diekholzen ist in **Abbildung 6** im Vergleich zum Land Niedersachsen ausgewiesen. Die Unterschiede zum Land sind deutlich erkennbar. So liegt der Anteil an Wohnungen der Baualtersklasse zwischen 1949 und 1978, einem Zeitraum, in dem Energieeffizienz beim Bauen kaum eine Rolle spielte, in Diekholzen deutlich höher als der landesweite Durchschnitt. Gut 18% des Wohnungsbestandes in Diekholzen entfällt auf den Zeitraum von 1991 bis 2000, was der zuvor aufgezeigten überdurchschnittlichen Flächenverfügbarkeit in dieser Phase hoher Nachfrage entspricht. Hier weicht die Gemeinde ebenfalls vom bei 15,6% liegenden Landesdurchschnitt ab. Da über zwei Drittel des Wohnungsbestandes vor 1978 errichtet wurden, dürften sich in Diekholzen noch erhebliche energetische Einsparpotenziale bieten, auch wenn ein Teil der bestehenden Gebäude bereits energetisch saniert wurden.

**Abbildung 6: Wohnungsbestand nach Baualtersklassen im Land Niedersachsen sowie der Gemeinde Diekholzen 2011 in v.H.**



Quelle: Zensus 2011

## 2.5 Private Haushalte und Wohnungsmarktsituation

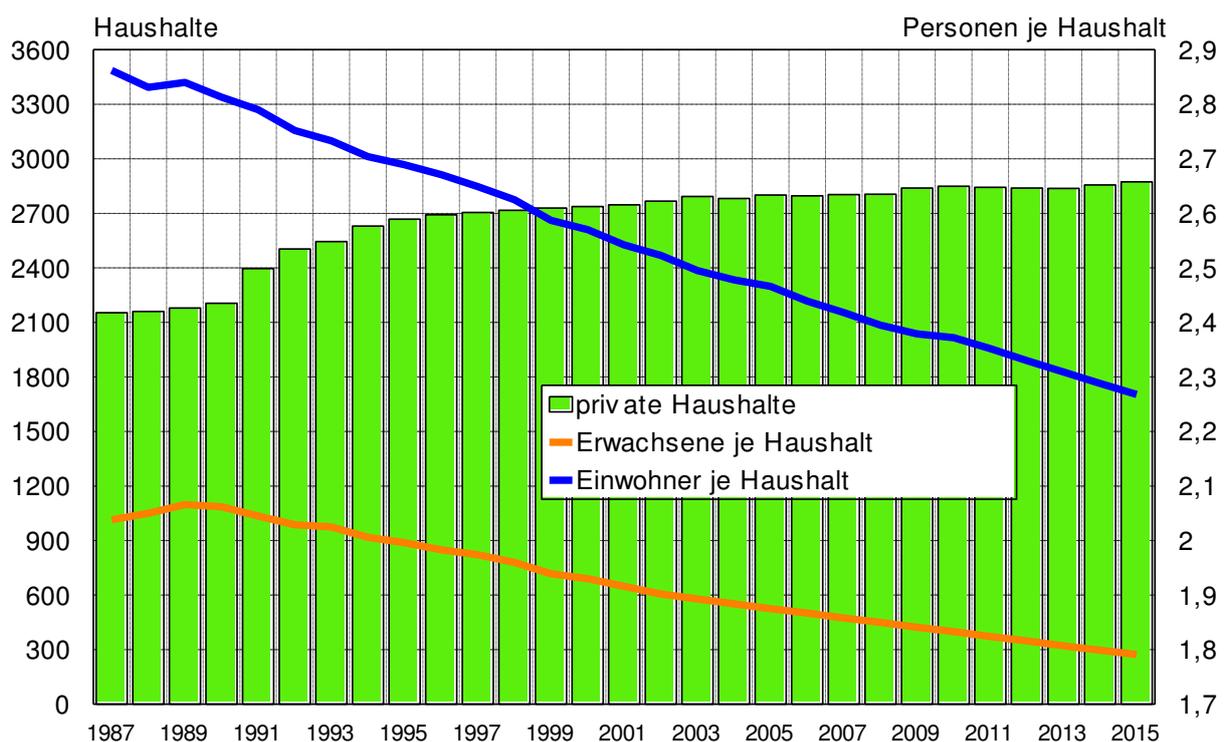
Die Anzahl der **privaten Haushalte** (vgl. **Abbildung 7**) wird in den laufenden Fortschreibungen des Statistischen Landesamtes nicht erfasst. Da mit dem Zensus 2011 relativ aktuelle Haushaltszahlen zur Verfügung stehen und mit der Volkszählung 1987 ein weiterer gesicherter Stützzeitpunkt gegeben ist, 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.

Seit 1987 hat sich nach diesen Berechnungen die Zahl der Haushalte in Diekholzen um ein Drittel auf gut 2.800 erhöht (bei einer Zunahme der Erwachsenenzahl um knapp 16%), da sich die durchschnittliche Haushaltsgröße gegenüber 1987 erheblich verringert hat. Wie bereits um das Jahr 1990 deutet sich aktuell in vielen Großstädten wieder eine Verlangsamung der Haushaltsverkleinerung durch einen Wohnungsmangel an. Dies ist in Diekholzen noch nicht zu erkennen. Allerdings kann eine Wohnungsknappheit in Hannover oder Hildesheim die Haushaltsgröße in Diekholzen beeinflussen, wenn etwa erwachsene Kinder länger im Haushalt der in Diekholzen wohnenden Eltern bleiben.

**Abbildung 7: Entwicklung der Anzahl privater Haushalte sowie der Zahl der Erwachsenen und der Einwohner je Haushalt in der Gemeinde Diekholzen 1987 bis 2015**



Auch in der Gemeinde Diekholzen hatte sich - trotz der starken Bautätigkeit - Anfang der 1990er Jahre ein Wohnungsdefizit aufgebaut. Dieses wurde dann bis Anfang des vergangenen Jahrzehnts abgebaut und seit etwa 2005 ist von einem weitgehend ausgeglichenen Wohnungsmarkt mit einer leichten Überhangtendenz auszugehen. Die Vermarktung von Wohnungen dürfte sich vor allem in der Phase von 2007 bis 2014 deutlich schwieriger gestaltet haben als in den 1990er Jahren.

## 2.6 Haushalte mit niedrigen Einkommen in Diekholzen

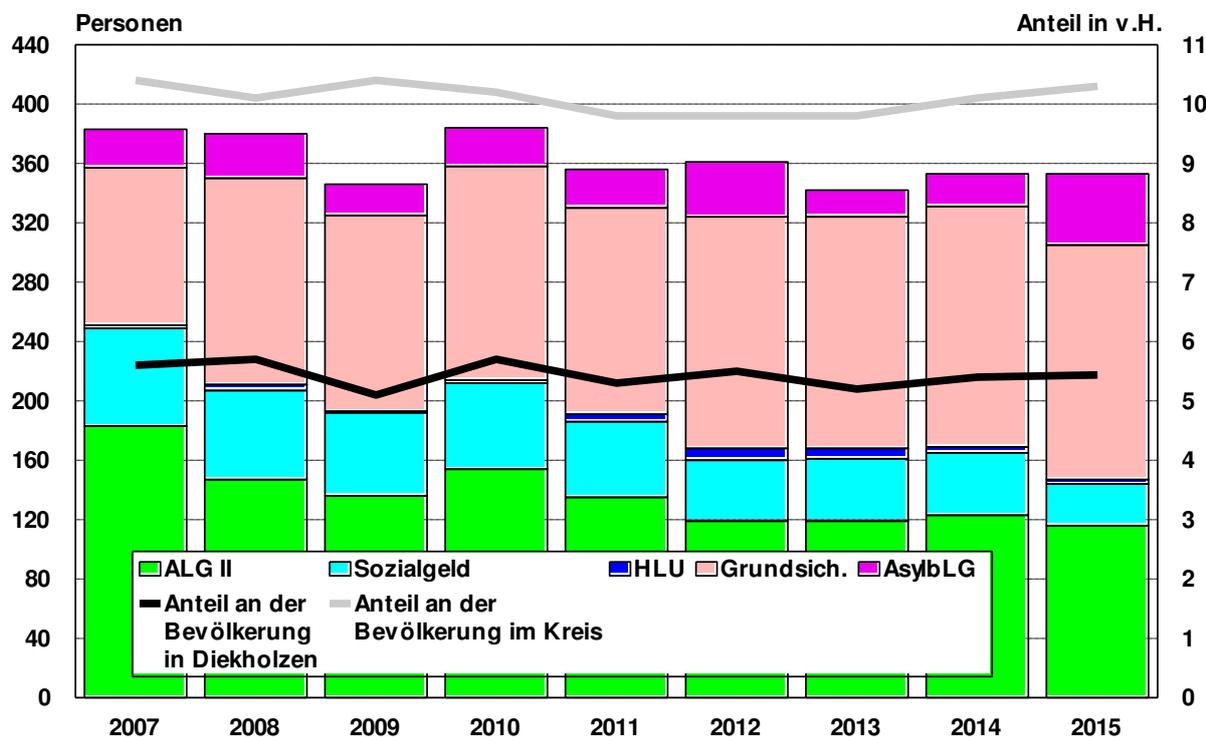
Die Ermittlung „einkommensarmer“ Haushalte stößt sowohl auf definitorische als auch auf empirische Erfassungsprobleme. Definitorisch ist der häufig verwendete Anteil „armutsgefährdeter“ Personen<sup>2</sup> insbesondere wegen der niedrigen Gewichtung von Kindern im Haushalt nach der aktuellen OECD-Skala nicht unumstritten. Zudem wird die „Armutsgefährdung“ lediglich im Rahmen des Mikrozensus erfasst, es liegen deshalb Daten nur auf der Länderebene vor. Insofern werden zur Abbildung der lokalen Situation meist Hilfsindikatoren genutzt. Dabei kommt den Mindestsicherungsleistungen eine besondere Bedeutung zu, weil die Zahl der Empfänger dieser Leistungen bis auf die Gemeindeebene hinunter als Zeitreihe vorliegt. Die Entwicklung der Zahl an Empfängern von „Arbeitslosengeld II“, „Sozialgeld“, „Hilfe zum Lebensunterhalt“, „Grundsicherung im Alter oder wegen Erwerbsunfähigkeit“ sowie „Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz“ in der Gemeinde Diekholzen zeigt **Abbildung 8** in der Entwicklung von 2007 bis 2015.

Die Zahl der Empfänger von Arbeitslosengeld II und Sozialgeld ist um insgesamt 105 Personen zurückgegangen. Damit fiel der Rückgang in Diekholzen mit 42 % noch höher aus als in Niedersachsen oder dem Kreis Hildesheim (jeweils rund 19 % Rückgang). Die im Rahmen der Hilfe zum Lebensunterhalt begünstigten Personen spielen quantitativ keine Rolle. Bei den Empfängern von Grundsicherung zeigt sich eine Zunahme um 52 Personen. Die Anzahl der Empfänger von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz in der Gemeinde Diekholzen lag bis zum Jahr 2012 bei durchschnittlich 28 Personen; seit 2013 sind die Zahlen auf zuletzt 22 Personen gesunken. Im Jahr 2015 stieg die Zahl dann auf 48 Personen.

---

<sup>2</sup> [http://www.statistik.niedersachsen.de/portal/live.php?navigation\\_id=25668&article\\_id=136398&psmand=40](http://www.statistik.niedersachsen.de/portal/live.php?navigation_id=25668&article_id=136398&psmand=40): „Als armutsgefährdet gelten alle Personen mit einem monatlichen Nettoeinkommen von weniger als 60 Prozent des regionalen Durchschnitts, gemessen am Median. Die Armutsgefährdungsschwelle lag 2014 in Niedersachsen für einen Einpersonenhaushalt bei 907 Euro, für einen Haushalt mit 2 Erwachsenen und 2 Kindern unter 14 Jahre bei 1.905 Euro.“ (abgerufen am 10.3.2016)

**Abbildung 8: Empfänger von Mindestsicherungsleistungen in der Gemeinde Diekholzen von 2007 bis 2015**



Aufschlussreich ist die Entwicklung des Anteils an Mindestsicherungsleistungsempfängern an der Bevölkerung in Diekholzen im Vergleich zum Kreis Hildesheim insgesamt. Während im Kreis über den gesamten Zeitraum rund 10 % der Einwohner Mindestsicherungsleistungen bezogen, sank der Anteil in Diekholzen von bereits sehr niedrigen 5,6 % auf zuletzt 5,4 %. In Niedersachsen sank der Anteil der Bezieher von Mindestsicherungsleistungen seit 2007 um 0,5 %-Punkte.

Insgesamt galten im Jahr 2015 in Niedersachsen 16,5 % der Einwohner als armutsgefährdet. Die Quote lag von 2005 bis 2014 recht stabil zwischen 14,3 % und 15,8 % und stieg 2015 erstmals über 16 %. Damit liegt der Anteil der tendenziell als einkommensarm zu bezeichnenden Personen um etwa 50 % höher als der Anteil der Mindestsicherungsleistungsbezieher. Der Anteil an den Haushalten liegt wegen des überproportional hohen Anteils an Einpersonenhaushalten in der armutsgefährdeten Bevölkerung etwas höher. Dies korrespondiert mit dem vom Pestel Institut für das Jahr 2010 abgeschätzten Anteil von knapp 19 % der privaten Haushalte, die als Bedarfsträger für sozialen Mietwohnraum betrachtet werden können<sup>3</sup>. In Diekholzen 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.

<sup>3</sup> 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 Diekholzen mit 66,5°% deutlich oberhalb des niedersächsischen Durchschnitts von 53 %. Die Eigentümerquote der reinen Seniorenhaushalte lag mit 67,9°% knapp über 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 86,1°% nochmals deutlich höher.

Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern haben in der Gemeinde Diekholzen einen Anteil von 71,9 % am Wohnungsbestand. Auch die Senioren werden somit zu einem großen Teil in dieser Gebäudeart leben. Rund 76 % des Wohnungsbestandes wurde vor 1990 gebaut und die heutigen Senioren leben oft schon mehrere Jahrzehnte in ihrer aktuellen Wohnung. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass der überwiegende Teil der Senioren in Wohnungen lebt, die zum Zeitpunkt der Errichtung weder energieeffizient noch barrierearm waren. Geht man von den bundesweit realisierten Modernisierungsquoten aus, so ist der größte Teil dieser Wohnungen allenfalls teilmodernisiert. Folgt man einem im Auftrage des damaligen BMVBS erstellten Gutachten<sup>4</sup>, so leben gegenwärtig in 23 % der Haushalte mit Senioren mobilitätseingeschränkte Personen, die vom Grundsatz her eine barrierearme Wohnung erfordern. Tatsächlich hatten nach den Ergebnissen der im Rahmen der Untersuchung durchgeführten Repräsentativbefragung aber nur 7 % der Haushalte keine erheblichen Barrieren in ihren Wohnungen. Überträgt man diese Ergebnisse auf Diekholzen, so muss bei rund 1.040 Haushalten mit Senioren von rund 240 Haushalten ausgegangen werden, bei denen eine barrierearme Wohnung angezeigt wäre. Tatsächlich wäre aber nur bei 73 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 Diekholzen bereits aktuell bei weit über 120 Wohnungen zu veranschlagen.

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

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

Auch wenn die Daten ausschließlich das Jahr 2014 abbilden, so wird sich angesichts der niedrigen Inflationsraten die Situation bis heute nur wenig verändert haben. Grob

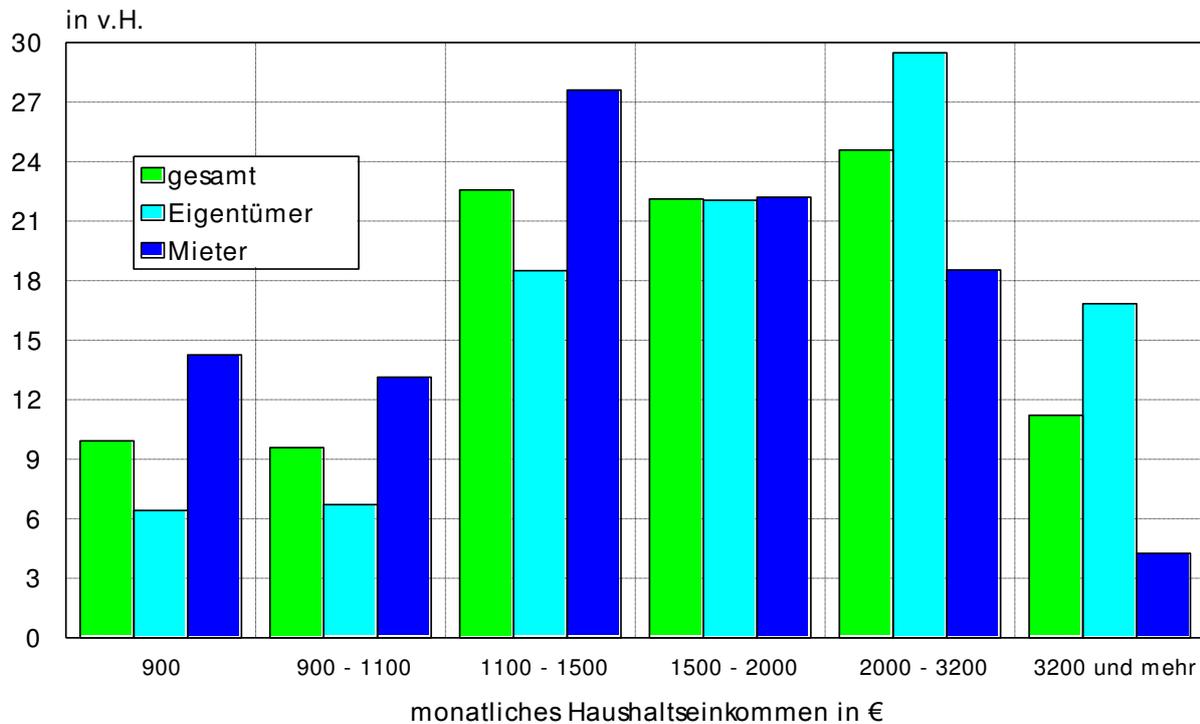
---

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

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

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.

**Abbildung 9: Seniorenhaushalte nach Einkommensklassen im Jahr 2014**



Quelle: Mikrozensuszusatzserhebung Wohnen 2014; Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2016

### 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 55 % der Schwerbehinderten 65 Jahre und älter, so dass es eine Überschneidung mit dem Thema seniorengerechtes Wohnen gibt. Sofern dieser Anteil auch für die rund 800 schwerbehinderten Einwohner der Gemeinde Diekholzen gilt, errechnet sich für die Menschen mit Behinderung unterhalb des 65. Lebensjahres eine Größenordnung von knapp 360 erforderlichen behindertengerechten Wohnungen, von denen bisher sicher nur ein Bruchteil verfügbar ist.

## 2.8 Fazit der bisherigen Entwicklung in Diekholzen

Die Gemeinde Diekholzen ist ein klassischer Wohnstandort im Einzugsgebiet einer Großstadt mit einer relativ geringen Zahl an Arbeitsplätzen vor Ort. Die vorhandene Infrastruktur, Freizeitangebote und die günstige Verkehrsanbindung in Kombination mit vergleichsweise niedrigen Wohnkosten bewirken die notwendige Attraktivität für potenzielle Zuwanderer.

Über den gesamten Zeitraum hatte die Gemeinde stark von der Zuwanderung aus der Stadt Hildesheim profitiert. Trotzdem sind die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre mit einem Anteil von 18 % an der Gesamtbevölkerung in Diekholzen nur geringfügig stärker ausgeprägt als in Niedersachsen insgesamt, wo deren Anteil bei 17 % liegt.

Die Kehrseite des aktuellen Altersaufbaus ist darin zu sehen, dass die Kinder dieser besonders starken Jahrgänge gegenwärtig das Erwerbsleben erreichen und dementsprechend für erhöhte Fortzüge aus Diekholzen sorgen. Durch die Fortzüge werden jedoch keine Wohnungen (für Zuwanderer) frei, da diese weiterhin von den Eltern bewohnt werden.

Insgesamt hat die Wanderungsanalyse die auch bundesweit erkennbaren Veränderungen mit einer weitgehend zum Erliegen gekommenen Suburbanisierung bestätigt. Es ist davon auszugehen, dass eine Gemeinde wie Diekholzen mit wenig Arbeitsplätzen vor Ort hinsichtlich möglicher Wanderungsgewinne heute wesentlich stärker von der Wohnungsmarktsituation in den potenziellen Herkunftsorten der Zuwanderer abhängig ist als noch vor 20 Jahren. Höhere Mobilitätskosten, unsichere berufliche Perspektiven und die bereits vor 10 Jahren erfolgte Abschaffung der Wohneigentumsförderung haben den Umzug von Familien ins Umland der Großstädte deutlich gebremst. Durch die unmittelbare Nähe zur Stadt Hildesheim profitiert Diekholzen zwar nach wie vor von Zuwanderungen aus der Stadt, diese reichen aber seit 1995 nur noch, um die Abwanderungen in andere Regionen zu kompensieren. Der stark negative Saldo zwischen Geburten und Sterbefällen führte zu einer stetig sinkenden Einwohnerzahl.

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 Diekholzen spürbar. Die seit 2011 wiederauflebende Auslandszuwanderung in Deutschland hat sich in Diekholzen bisher kaum bemerkbar gemacht. 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 Diekholzen Anfang der 1990er Jahre entstandene Wohnungsdefizit wurde durch verstärkten Wohnungsbau bis zum Anfang des vergangenen Jahrzehnts abgebaut und seit 2005 ist der Wohnungsmarkt in Diekholzen eher von einem leichten Überangebot als von einer Mangelsituation geprägt.

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

### 3 Projektion der Entwicklung

#### 3.1 Ausgangslage der Modellrechnungen für die Gemeinde Diekholzen

Die Analyse hat aufgezeigt, dass der Wohnungsmarkt in der Gemeinde Diekholzen gegenwärtig als ausgeglichen mit leichten Überhangtendenzen bezeichnet werden kann. 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 äußerst niedrigem Niveau.

Als wesentliche Bestimmungsparameter für die künftige Einwohnerentwicklung der gesamten Region Diekholzen sind die Arbeitsplatz- und Ausbildungsplatzentwicklung und die Wohnungsangebote (Qualität und Preise) zu betrachten.

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

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

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

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

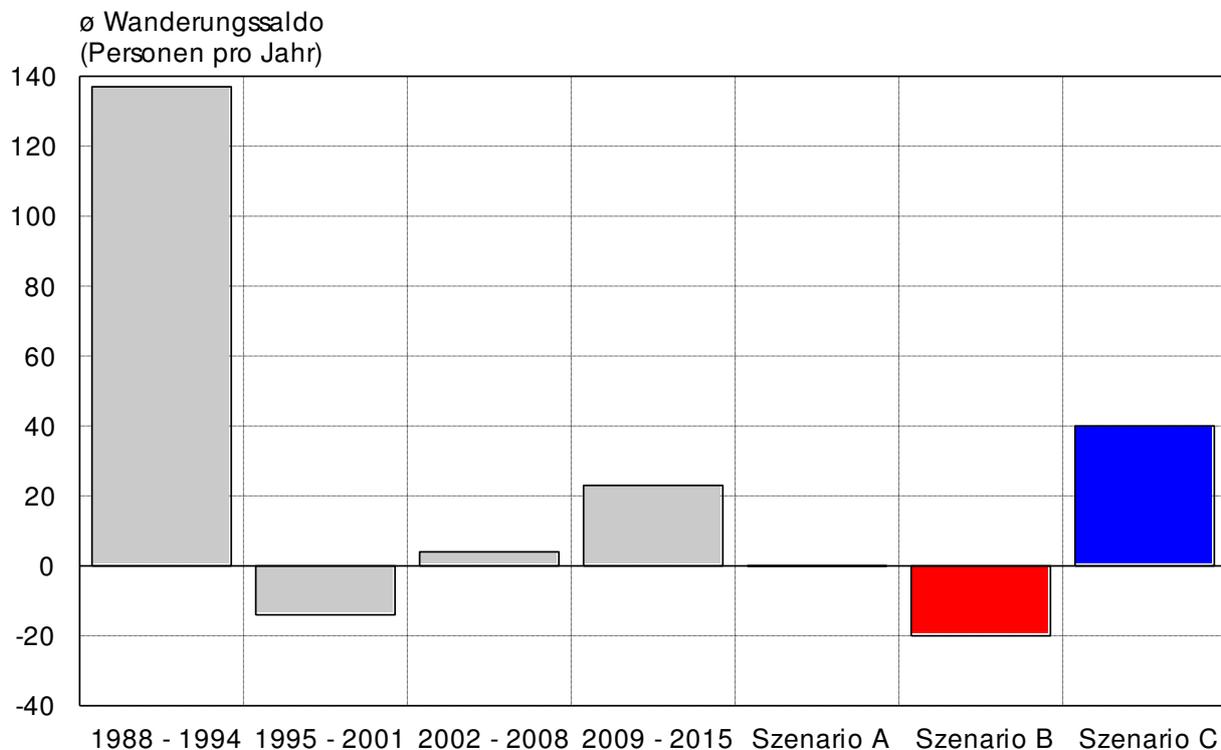
Im Ergebnis hat sich der Kompromiss der Wohnstandortsuche junger Familien in Richtung „Mietwohnung in der Stadt“ verschoben. Die zunehmenden Preisunterschiede zwischen Stadt und Land wirken dieser Entwicklung inzwischen so stark entgegen, dass die „alten“ Stadt-Umland-Abwanderungsmuster in vielen Regionen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

### 3.2 Drei Szenarien der Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Diekholzen

Die **Geburten- und Sterbefallzahlen** der Modellrechnungen bauen auf dem vor Ort vorgefundenen Niveau von Geburtenhäufigkeit und Sterblichkeit auf. Die zusammengefasste Geburtenziffer<sup>6</sup> bewegte sich in Westdeutschland bis 2013 über fast 40 Jahre sehr stabil um einen Wert von 1,4. In den Jahren 2014 und 2015 erfolgte ein Anstieg weit über das zuvor zu beobachtende Schwankungsmaß hinaus. Da bisher keine Erkenntnisse hinsichtlich der Stabilität oder gar Fortsetzung dieser Entwicklung vorliegen, wurde das vorgefundene Niveau in den Szenarien beibehalten. Das Szenario zur Sterblichkeit unterstellt 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 Gemeinde Diekholzen**



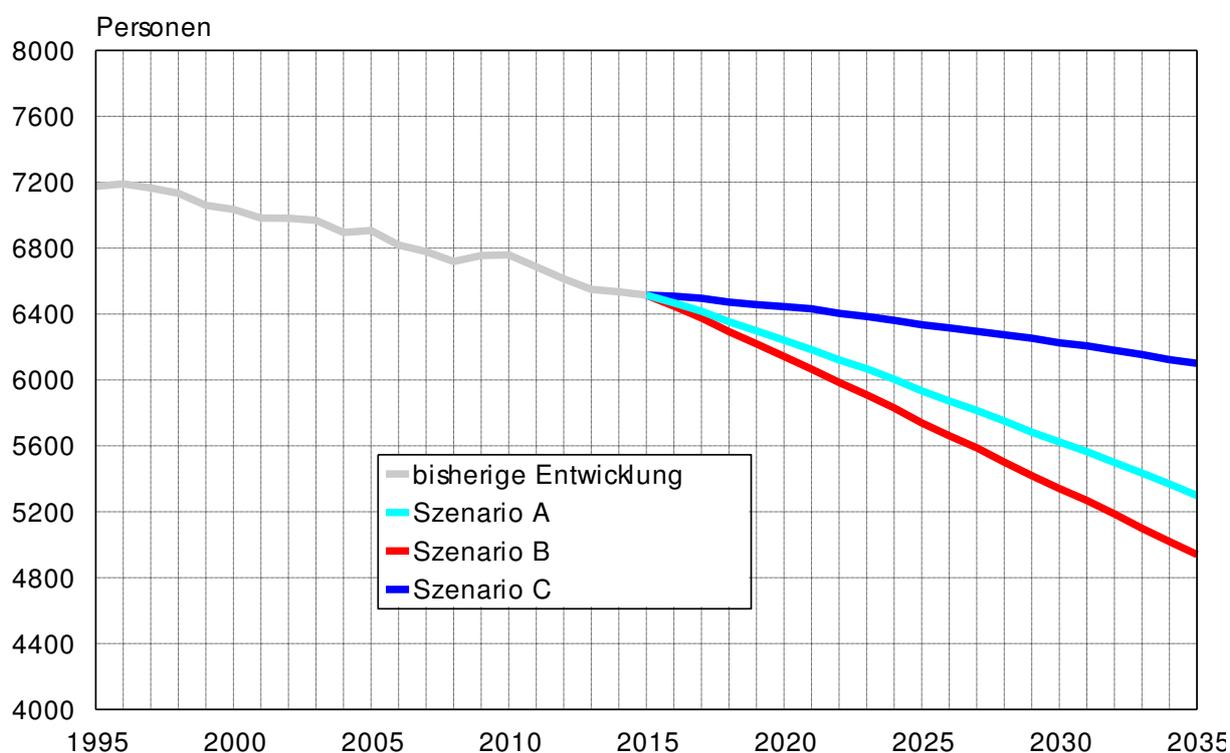
<sup>6</sup> die zusammengefasste Geburtenziffer gibt an, wie viele Kinder je Frau geboren würden, wenn für deren ganzes Leben die altersspezifischen Geburtenziffern des jeweils betrachteten Kalenderjahres gelten würden

Die sehr hohe Zuwanderung im ersten Zeitraum kann kaum als Maßstab für die Zukunft gelten, da die Zeit der Grenzöffnungen in Osteuropa einschließlich der deutschen Wiedervereinigung kaum wiederholbar scheinen. Szenario C mit einem Wanderungsgewinn von 40 Personen pro Jahr und Szenario B mit einem Wanderungsverlust von 20 Personen pro Jahr stellen aus unserer Sicht die Bandbreite möglicher Werte dar. Szenario A liegt mit einem ausgeglichenen Wanderungssaldo zwischen diesen beiden 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 Gemeinde Diekhöfen in den drei Szenarien**

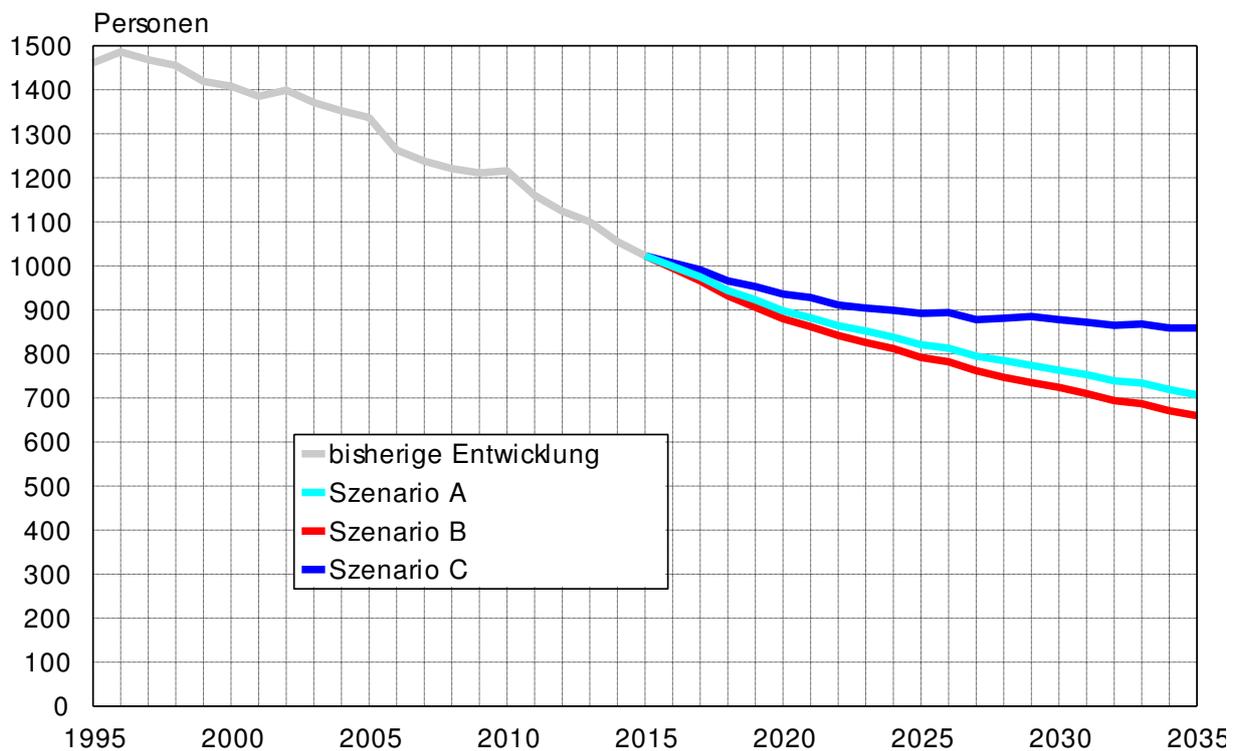


Die Modellrechnungen zeigen eine Bandbreite möglicher Einwohnerzahlen zwischen 4.900 und 6.100 Personen im Jahr 2035. In keinem der Szenarien wird der zu erwartende Sterbeüberschuss von der angesetzten Zuwanderung überkompensiert. Auch

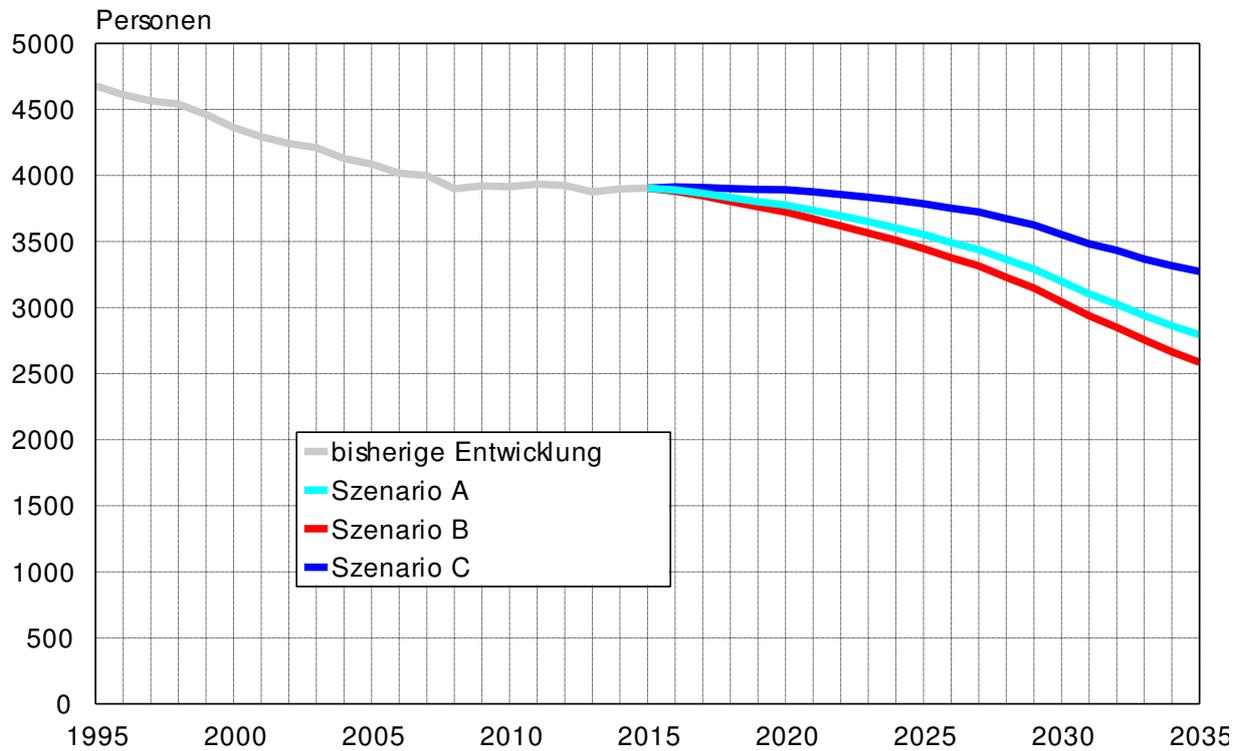
in Szenario C mit hoch angesetzter Zuwanderung kommt es deshalb zu einem Rückgang der Gesamtbevölkerung um 5,8%. Die errechneten Rückgänge fallen in den Szenarien A und B mit 18,2% bzw. 23,8% noch höher aus.

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.

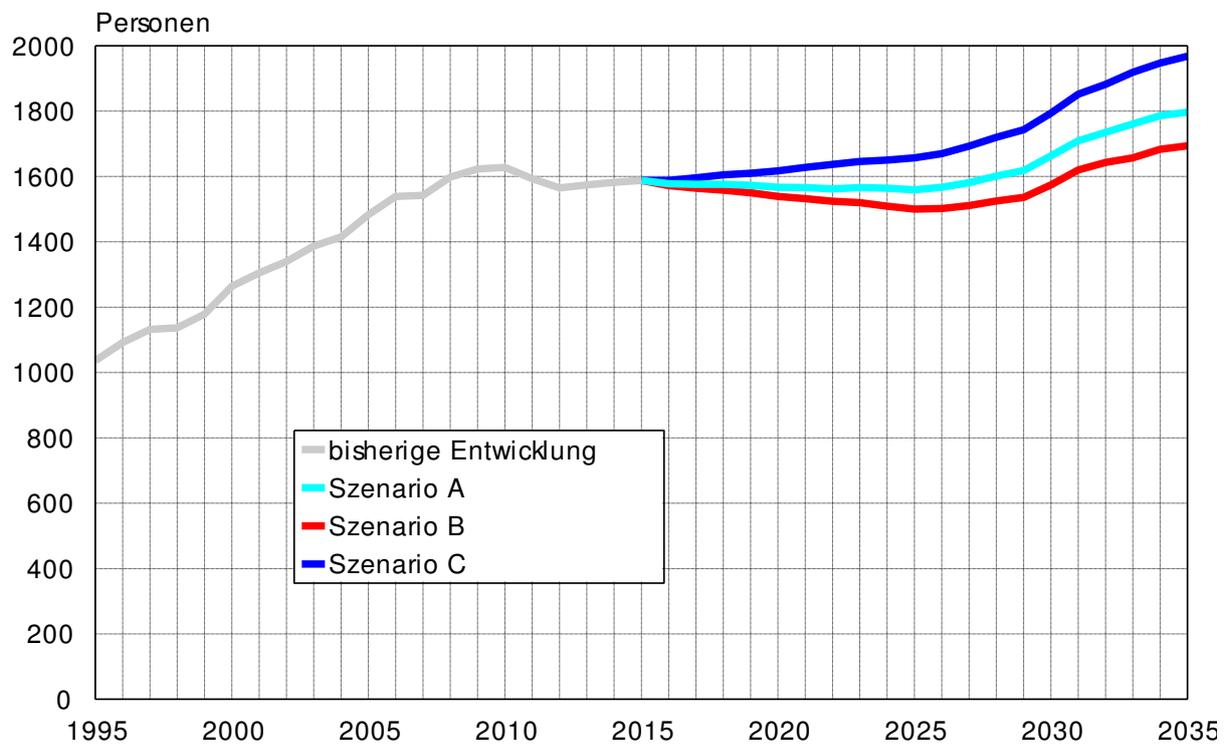
**Abbildung 12: Entwicklung der Altersgruppe „bis unter 18 Jahre“ in der Gemeinde Diekholzen bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035**



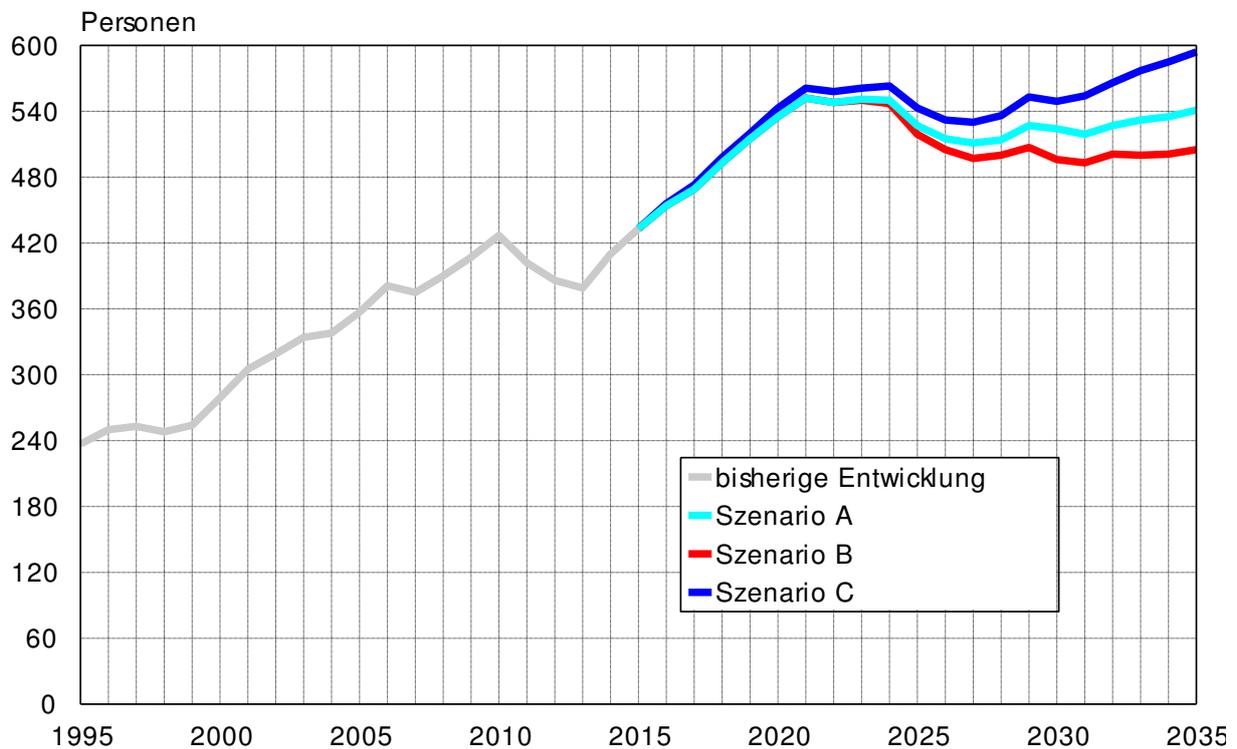
**Abbildung 13: Entwicklung der Altersgruppe der "Erwerbsfähigen" in der Gemeinde Diekholzen bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035**



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



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



Was zeigen nun die unterschiedlichen Verläufe in den Altersgruppen? Bei der jüngeren Bevölkerung unter 18 Jahren führt Szenario C zu einer mittelfristigen Stabilisierung, am Ende des Zeitraums steht allerdings auch hier eine Abnahme um 12% gegenüber dem Wert des Jahres 2015. Die Szenarien A und B zeigen eine kontinuierliche Minderung der Altersgruppenstärke.

Der Anteil der Altersgruppe der „Erwerbsfähigen“ an der Gesamtbevölkerung nimmt in allen Szenarien ab. Ihr gegenwärtiger Anteil von knapp 60% sinkt bis auf 52,1% (Szenario B) bis 53,3 % (Szenario C). Die jahrgangsstarken Alterskohorten, denen keine vergleichbar starken Jahrgänge nachfolgen werden, gehören bereits jetzt in diese übergeordnete Gruppe und wechseln mittelfristig 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 Erwerbsfähigenzahl somit abschwächen, aber nicht stoppen.

Sichtbar wird dies auch an den dynamischen Verläufen für die „Senioren“ und die Altersgruppe der über 80jährigen. Der Anteil der Senioren wächst in sämtlichen Szenarien und auch bei negativem Wanderungssaldo auf gut ein Drittel – dies auch deshalb, weil die Mehrheit von ihnen bereits heute ihren Wohnsitz in Diekholzen hat und diesen nicht mehr ändern wird. Der Anteil der Hochbetagten wächst von 2035 bis 2050 in allen Szenarien nochmals um 35 % bis 40 %, wenn die geburtenstarken Jahrgänge in diese Altersgruppe wechseln.

Da sich auch im Szenario mit gleichbleibend positivem Wanderungssaldo von 40 Personen pro Jahr ein Rückgang der Gesamtbevölkerung einstellt, wird der Wohnungsbedarf in Diekholzen vor allem von der weiteren Haushaltsverkleinerung und dem Ersatzbedarf bestimmt. Der höhere Anteil an Senioren und Hochbetagten hingegen wird qualitative Veränderungen am Wohnungsbestand erfordern.

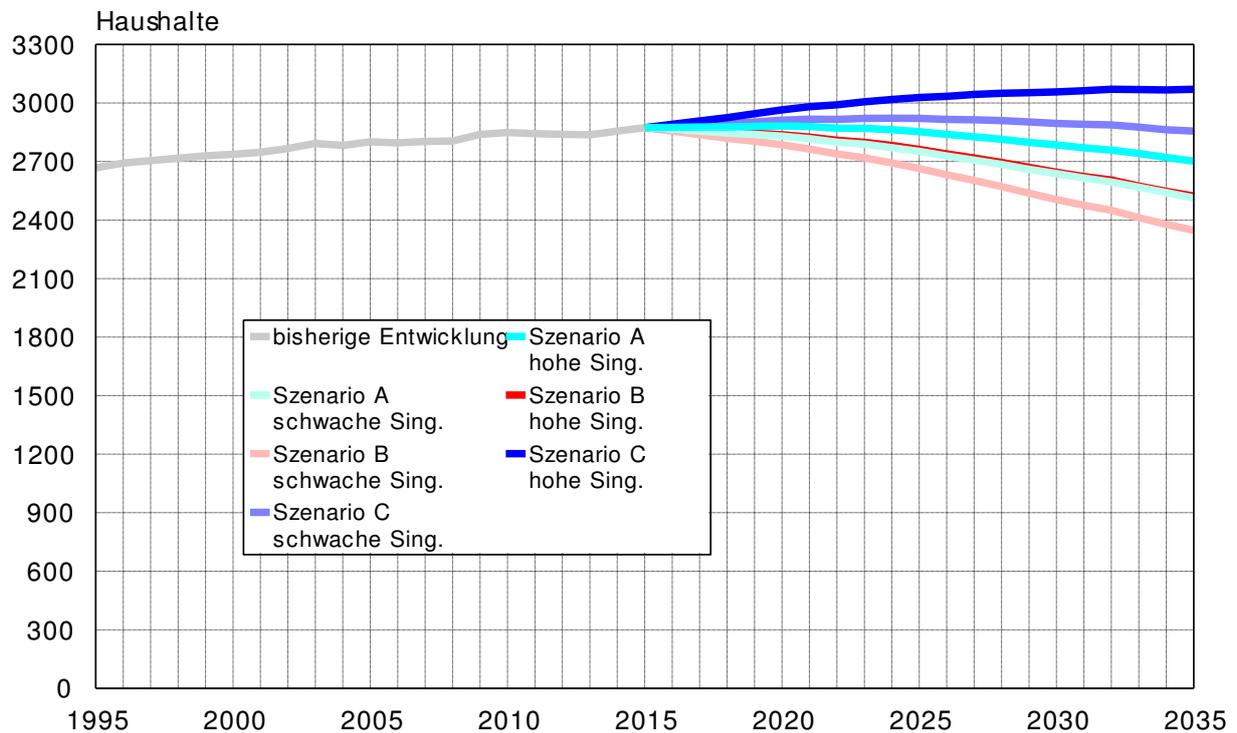
### **3.3 Haushalts- und Wohnungsbedarfsentwicklung in der Gemeinde Diekholzen**

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 CO<sub>2</sub>-Minderung leisten, sondern zusätzlich ist die Umstellung der Stromversorgung auf erneuerbare Energien und die Abkehr der Mobilität von fossilen Brennstoffen angesagt. Bei einem heutigen (2015) Anteil der erneuerbaren Energien von 12,5 % an der Primärenergiebereitstellung erfordert die Schaffung der „post-fossilen“ 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 2.320 und 3.050. Einzig in Szenario C mit hoher Singularisierung errechnet sich eine Steigerung der Haushaltszahl, bei schwacher Singularisierung stellt sich im selben Szenario bereits ein marginaler Rückgang ein. In allen anderen Szenarien nimmt die Haushaltszahl gegenüber dem Wert von 2015 ab.

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

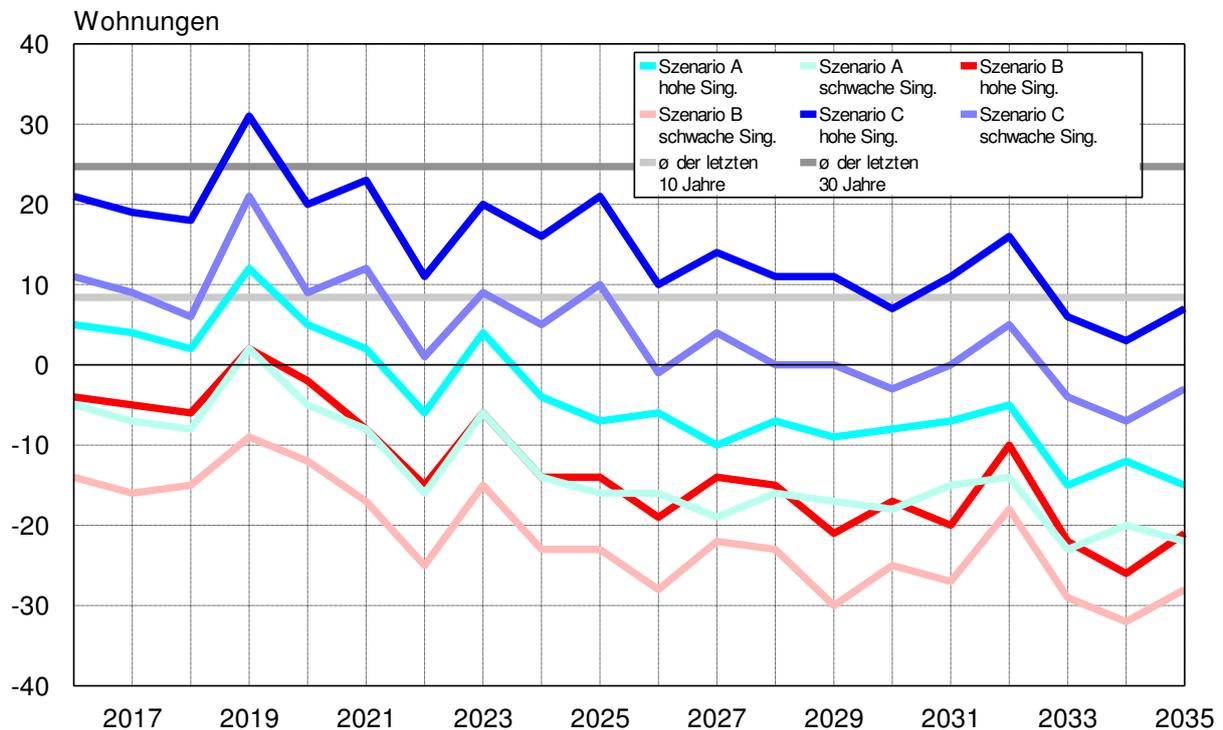


Nach der Abschätzung von Bevölkerungs- und Haushaltszahlen erfolgt die Ermittlung des „Wohnungsbedarfes“. Der Wohnungsbedarf wird nach der Festlegung von Bedarfskriterien ermittelt, womit er eine von der Nachfrage unabhängige normative Größe darstellt, mit deren Umsetzung (in Wohnungsbau) ein festgelegtes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

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

Nur in der Variante des Szenario C mit hoher Singularisierung ergibt sich ein bis 2035 durchgängig positiver Neubaubedarf von durchschnittlich 15 Wohnungen pro Jahr. Bis zum Jahr 2025 ist der Bedarf zwar leicht erhöht, liegt aber mit rund 20 Wohnungen unterhalb des durchschnittlichen Wohnungsbaus der letzten 30 Jahre. Bei schwacher Singularisierung wird in Szenario C ein Bedarf von durchschnittlich vier Wohnungen pro Jahr errechnet, bei ebenfalls bis 2025 leicht höheren Werten. In den übrigen Szenarien ist der Wohnungsbedarf in der Summe bis 2035 negativ.

**Abbildung 17: Wohnungsbedarf in der Gemeinde Diekholzen von 2016 bis 2035**



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

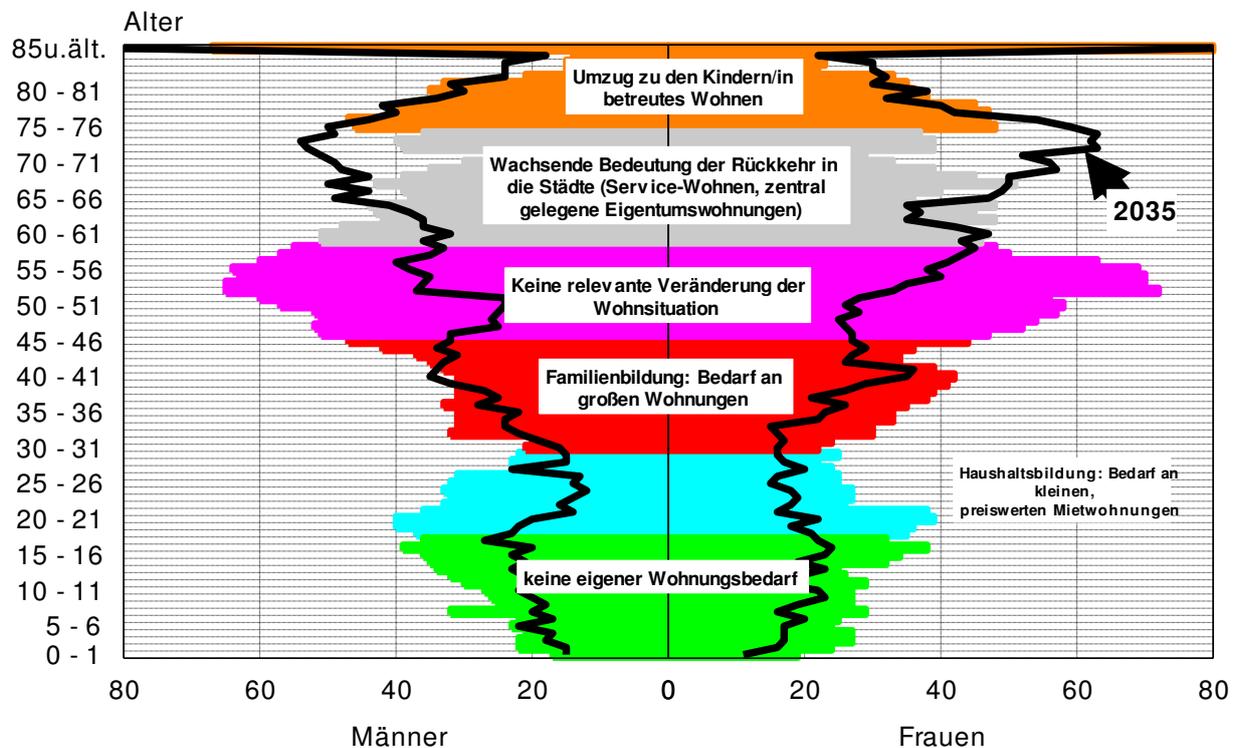
### 3.4 Welche Art von Wohnungen werden in der Gemeinde Diekholzen benötigt

Der reine quantitative Wohnungsbedarf sagt nichts über die konkrete Nachfrage, deren Befriedigung in der Regel zum Teil über den Neubau realisiert wird. Den Wohnungsbedarf nach Altersgruppen zeigt **Abbildung 18** anhand der Altersstrukturen der Jahre 2015 und 2035 (Szenario A).

Kinder haben keinen eigenen Wohnungsbedarf, da ein gemeinschaftliches Wohnen mit den Eltern bzw. einem Elternteil unterstellt werden kann. Insofern erhöhen sie lediglich den Flächenbedarf bei bestehenden Haushalten. Mit dem Auszug aus dem Elternhaus erfolgt die Haushaltsbildung und der Wohnungsbedarf zielt zunächst auf

kleine und preiswerte Mietwohnungen. Wie die Abbildung zeigt, sind sowohl bei den Kindern als auch bei den Haushalte bildenden jungen Erwachsenen die Jahrgangsstärken im Jahr 2035 in Szenario A schwächer besetzt als 2015.

**Abbildung 18: Wohnungsbedarf nach dem Alter (Altersstrukturen der Gemeinde Diekholzen in den Jahren 2015 und im Szenario A 2035)**



Aus der immer später erfolgenden Familiengründung erwächst dann ein Bedarf an großen Wohnungen. Im ländlichen Raum wie in der Gemeinde Diekholzen 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 23% abnehmen.

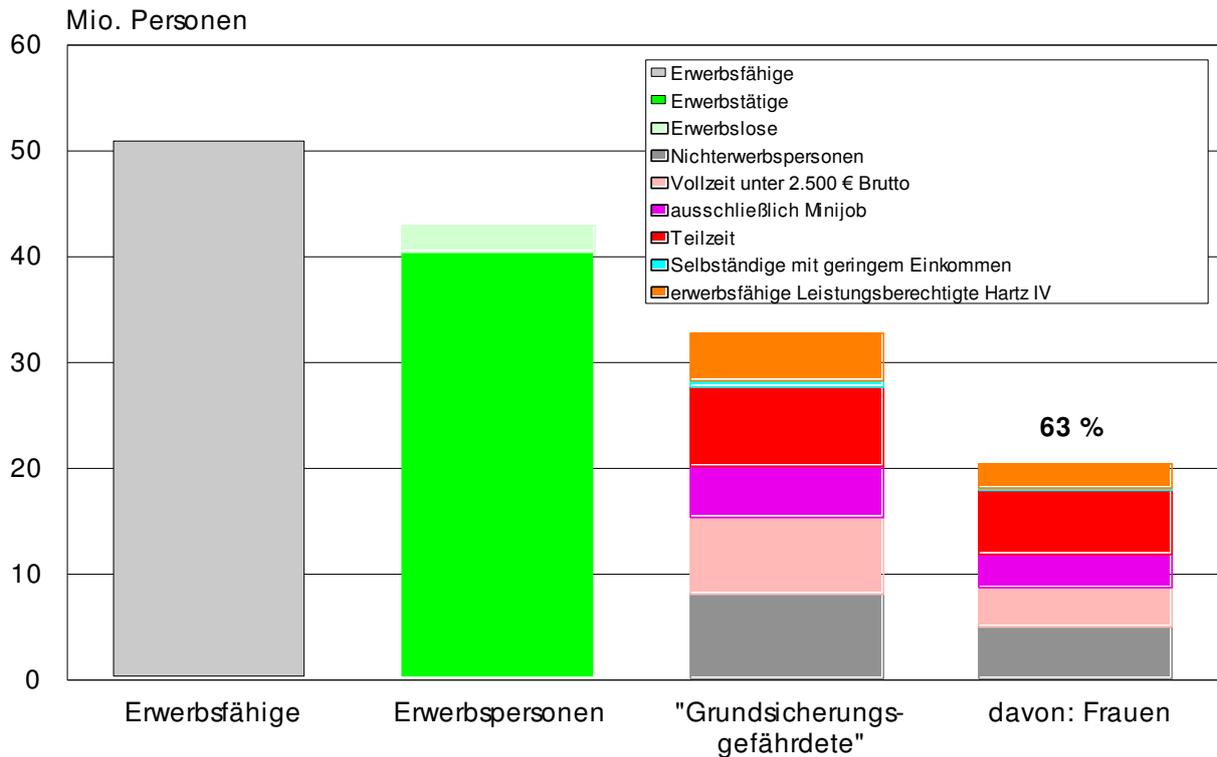
Vom 45. Lebensjahr an sinkt die Umzugshäufigkeit erheblich ab. In dieser Altersstufe befinden sich gegenwärtig die geburtenstarken Jahrgänge der 1960-er Jahre. Im höheren Lebensalter nimmt dann der Bedarf an barrierearmen Wohnungen zu. Auch zur zumindest temporären Vermeidung stationärer Pflege ist eine 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 2.500 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 Diekhöfen 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 den künftigen Herausforderungen gerecht zu werden.

### 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 31,8 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1.000 Personen im Alter zwischen 30 und 45 Jahren nachgefragt, wobei die Werte in den größeren Städten in der Regel deutlich darunter liegen. Die Entwicklung in der Gemeinde Diekholzen zeigt **Tabelle 3**. Der Durchschnittswert in der Gemeinde Diekholzen liegt mit 42 höher als in Niedersachsen insgesamt und zudem auch höher als im Kreis Hildesheim insgesamt (28) und der Region Hannover (16).

Die Nachfrage in Diekholzen wurde über den Gesamtzeitraum seit 1995 zu 81 % aus dem Bestand gedeckt. Für die Zukunft ist bei stagnierenden Sterbefallzahlen von einem gleichbleibenden Bestandsangebot auszugehen. Die Gesamtnachfrage ist abhängig vom Preisniveau, der Besetzung der Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen sowie der Wohnungsmarktsituation vor allem in der Stadt Hildesheim. Wie **Tabelle 3** zeigt, waren in Diekholzen in der Vergangenheit deutliche Schwankungen des Neubaus und damit auch der Nachfrageziffer zu verzeichnen. Das Angebot aus dem Bestand blieb seit 2002 bei stabilen Sterbefallzahlen recht konstant.

Ein erhöhtes Bautätigkeitsniveau konnte nur von Anfang bis Mitte der Neunziger aufrechterhalten werden. Seither ging die Bautätigkeit, unterbrochen nur von einem moderaten Anstieg im Zeitraum von 2002 bis 2006, deutlich zurück. Ursache dafür ist, dass bei einem nahezu ausgeglichenen Wanderungssaldo Deutschlands die Wohnungsmärkte in weiten Teilen der Republik weitgehend entspannt waren. Auch in der Stadt Hildesheim, aus der ja ein erheblicher Teil der Bauherren bzw. Käufer der Einfamilienhäuser kamen und kommen, war das Angebot ausreichend. Eine Stabilisierung der Bautätigkeit in Diekholzen wäre in der damaligen Phase wohl nur mit einer deutlichen Preisreduzierung möglich gewesen.

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

Jahr	30- bis 45-Jährige	Angebot aus		Gesamtangebot = Nachfrage	Nachfrage je 1.000 30-45-Jähriger
		Bestand	Neubau		
1995	1.675	30	11	41	24,5
1996	1.695	28	9	37	21,8
1997	1.672	43	5	48	28,7
1998	1.658	34	7	41	24,7
1999	1.674	41	8	49	29,3
2000	1.639	40	5	45	27,5
2001	1.615	38	1	39	24,1
2002	1.597	44	22	66	41,3
2003	1.595	44	15	59	37,0
2004	1.558	47	27	74	47,5
2005	1.520	32	17	49	32,2
2006	1.451	44	15	59	40,7
2007	1.397	43	2	45	32,2
2008	1.303	44	0	44	33,8
2009	1.278	44	36	80	62,6
2010	1.243	48	14	62	49,9
2011	1.171	42	1	43	36,7
2012	1.124	45	2	47	41,8
2013	1.097	46	1	47	42,8
2014	1.069	45	1	46	43,0
2015	1.024	45	3	48	46,9
<b>Veränder. in v.H.</b>	<b>-651 -38,9</b>			<b>Durchschnitt ab 2011</b>	<b>42,3</b>

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

Generell ist der in ganz Deutschland nach dem Jahr 2000 zu erkennende deutliche Rückgang der Einfamilienhausnachfrage vor allem darauf zurückzuführen, dass die geburtenstarken Jahrgänge aus dem Alter der stärksten Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern herauswachsen und die Zahl der 30- bis unter 45-Jährigen stark abgenommen hat. In Diekholzen ist deren Zahl seit dem Jahr 2000 um 37,5 % zurückgegangen. In den Szenarien A und B errechnet sich ein Rückgang um ein Fünftel bis ein Viertel bis zum Jahr 2035. In Szenario C zeigt nur einen schwachen Rückgang um gut 6°%.

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

**Tabelle 4: Entwicklung der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhauswohnungen in der Gemeinde Diekholzen in den drei Szenarien**

Jahr	30- bis 45-Jährige			vermarktbarer Neubau *)		
	Szenario A	Szenario B	Szenario C	Szenario A	Szenario B	Szenario C
2015	1.024	1.024	1.024	-	-	-
2016	985	979	991	8	8	8
2017	960	948	970	8	8	8
2018	938	922	953	8	8	8
2019	919	901	941	8	8	8
2020	908	888	936	8	8	8
2021	895	873	929	8	7	8
2022	882	860	922	7	7	8
2023	868	846	916	7	7	8
2024	851	829	907	7	7	8
2025	844	822	908	7	7	8
2026	844	822	917	7	7	8
2027	837	816	921	7	7	8
2028	827	806	920	7	7	8
2029	812	788	916	7	7	8
2030	822	800	935	7	7	8
2031	822	800	949	7	7	8
2032	821	797	959	7	7	8
2033	813	787	963	7	7	8
2034	806	778	965	7	7	8
2035	790	760	959	7	6	8
<b>Veränder. in v.H.</b>	<b>-234</b>	<b>-264</b>	<b>-65</b>			
<b>Summe</b>	<b>-22,9</b>	<b>-25,8</b>	<b>-6,3</b>	<b>146</b>	<b>144</b>	<b>160</b>

\*) Mindestens 20 % der Gesamtnachfrage

Ein stärkerer Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern wird nur bei einer dauerhaft erhöhten Preisdifferenz zu Hildesheim möglich sein.

### 3.5 Investoren für den künftigen Wohnungsbau in der Gemeinde Diekholzen

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 vielfach zum Entstehen von Baulücken beigetragen hat. Letztlich ist es eine politische Entscheidung, wie weit eine Gemeinde in die Vorleistung und damit 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 Diekholzen, 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 in Diekholzen eher eine Randerscheinung. Vom Wohnungsbau der vergangenen 20 Jahre entfielen lediglich 17 % der Wohnungen auf Neubauten von Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen. Angesichts der demografischen Szenarien sind für die Zukunft in Diekholzen allenfalls einzelne Sonderprojekte zum Beispiel im Bereich barrierearmer/-freier Wohnungen zu erwarten. Für konventionellen Mietwohnungsbau oder sozialen Mietwohnungsbau fehlen in Diekholzen die Voraussetzungen seitens der Bevölkerung. Die Eigentümerquote von 66 % und auch der sehr geringe Anteil an Mindestsicherungsleistungsbeziehern sprechen dagegen.

Abgesehen vom Bauträgersgeschäft mit Eigentumswohnungen (relativ kurzfristiges Risiko; Entscheidung über Wohnungsgrößen und Ausstattung auf der Basis der aktuellen Marktlage) werden privaten Investoren im Mietwohnungsbau die Wohnungen bauen, von denen sie sich langfristig die besten Vermarktungschancen und damit die höchsten Renditen versprechen. Dementsprechend werden sich Investoren kaum für Diekholzen entscheiden.

Der Bau eigener Wohnungen stellt die höchste Stufe der Zugriffsmöglichkeit dar. Allerdings ist zu beachten, dass die in der Regel unter Einsatz von Fördermitteln des sozialen Wohnungsbaus geschaffenen Wohnungen meist eine sehr geringe Fluktuation aufweisen. Wenn etwa die Gemeinde Diekholzen sich bereits vor 15 Jahren entschlossen hätte, 20, 40 oder 80 barrierearme Sozialwohnungen zu bauen, so wären diese Wohnungen in der aktuellen Situation nur im Rahmen der normalen Fluktuation verfügbar gewesen. Wohnraum im öffentlichen Eigentum hilft somit, die langfristige Versorgung von benachteiligten Haushalten sicher zu stellen, kann aber in akuten Krisensituationen nur geringfügig zur Entspannung beitragen. In der aktuellen Situation wäre es vordringlich, tatsächlich zusätzliche Wohnungen zu schaffen. Da der eigentliche Bau meist weniger als ein Jahr benötigt, wäre die Vorhaltung von unmittelbar bebaubaren eigenen Flächen eine Vorsorgemöglichkeit, um auf Zuwanderungswellen, wie wir sie gegenwärtig erleben, schnell reagieren zu können.

Insofern bleiben die 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 Gemeinde positiv begleitet werden.

## 4 Fazit der Untersuchung

Die Gemeinde Diekholzen ist ein klassischer Wohnstandort im Einzugsgebiet einer Großstadt mit wenig Arbeitsplätzen vor Ort. Die vorhandene Infrastruktur, Freizeitangebote und die günstige Verkehrsanbindung an Hildesheim in Kombination mit relativ niedrigen Wohnpreisen bewirken die notwendige Attraktivität für potenzielle Zuwanderer. Die Diekholzener Haushalte leben zu 66% im Wohneigentum und der weit überwiegende Teil neuer Wohnungen wurde in Ein- und Zweifamilienhäusern gebaut.

Das in Diekholzen Anfang der 1990er Jahre entstandene Wohnungsdefizit wurde durch verstärkten Wohnungsbau bis Anfang des vergangenen Jahrzehnts abgebaut und seit etwa 2005 ist der Wohnungsmarkt in Diekholzen eher von einem leichten Überangebot als von einer Mangelsituation geprägt.

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

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

Die Chancen liegen in der günstigen Anbindung an Hildesheim bei guter eigener Infrastruktur. Wenn der Zuwanderungsdruck auf Hildesheim erhalten bleibt, woran sicher für die nächsten Jahre niemand zweifelt, bietet sich für Diekholzen die Chance, mit einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis beim Wohnen weiterhin Zuwanderer aus Hildesheim und auch aus den ländlicheren Kommunen des Hildesheimer Kreises zu gewinnen. Gleichzeitig besteht aktuell die Gefahr weiterer Abwanderungen insbesondere junger Menschen in die Hochschulstädte.

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

Zunächst sollten sich die politischen Gremien in Diekholzen 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 Diekholzen 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.

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