

# Bevölkerung und Wohnungsmarkt in der Samtgemeinde Freden

- bisherige Entwicklung und Szenarien zur künftigen Entwicklung -



Juli 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 Samtgemeinde Freden 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 .....	8
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 Freden.....	14
2.7 Spezielle Bedarfe.....	16
2.7.1 Wohnsituation der Altersgruppe 65plus .....	16
2.7.2 Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention.....	18
2.8 Fazit der bisherigen Entwicklung in Freden.....	19
3 Projektion der Entwicklung.....	20
3.1 Ausgangslage der Modellrechnungen für die.....	20
Samtgemeinde Freden .....	20
3.2 Drei Szenarien der Bevölkerungsentwicklung in der.....	21
Samtgemeinde Freden .....	21
3.4 Welche Art von Wohnungen werden in der Samtgemeinde Freden benötigt	29
3.4.1 Nachfragemöglichkeiten der Senioren.....	30
3.4.2 Nachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.....	32
3.5 Investoren für den künftigen Wohnungsbau in der Samtgemeinde Freden..	35
4 Fazit der Untersuchung .....	37

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Samtgemeinde Freden 1995 bis 2015 .....	5
Tabelle 2: Gesamtbevölkerung, Geburten, Sterbefälle und Wanderungssaldo von 1995 bis 2015 in der Samtgemeinde Freden*) .....	7
Tabelle 3: Entwicklung der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhauswohnungen in der Samtgemeinde Freden von 1995 bis 2015.....	33
Tabelle 4: Entwicklung der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhauswohnungen in der Samtgemeinde Freden in den drei Szenarien .....	34

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in der Samtgemeinde Freden von 1978 bis 2015.....	6
Abbildung 2: Wanderungstausch der Samtgemeinde Freden mit verschiedenen Regionen in der Summe der Jahre 1989 bis .....	8
Abbildung 3: Wanderungssalden der Samtgemeinde Freden gegenüber verschiedenen Regionen in vier Zeiträumen .....	9
Abbildung 4: Altersstruktur der Bevölkerung in der Samtgemeinde Freden 2015 sowie die Altersstruktur des Jahres 1995 .....	11
Abbildung 5: Bautätigkeit von 1987 bis 2015 in der Samtgemeinde Freden .....	11
Abbildung 6: Wohnungsbestand nach Baualtersklassen im Land Niedersachsen sowie der Samtgemeinde Freden 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 Freden.....	14
Abbildung 8: Empfänger von Mindestsicherungsleistungen in der Samtgemeinde Freden 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 Freden .....	21
Abbildung 11: Entwicklung der Einwohnerzahl in der Samtgemeinde Freden in den drei Szenarien .....	22
Abbildung 12: Entwicklung der Altersgruppe „bis unter 18 Jahre“ in der Samtgemeinde Freden bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035 .....	23
Abbildung 13: Entwicklung der Altersgruppe der "Erwerbsfähigen" in der Samtgemeinde Freden bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035 .....	24
Abbildung 14: Entwicklung der Altersgruppe „Senioren“ in der Samtgemeinde Freden bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035.....	24
Abbildung 15: Entwicklung der Altersgruppe „80 Jahre und älter“ in der Samtgemeinde Freden bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035 .....	25
Abbildung 16: Entwicklung der Anzahl privater Haushalte in der Samtgemeinde Freden in den drei Szenarien .....	27
Abbildung 17: Wohnungsbedarf in der Samtgemeinde Freden von 2016 bis 2035..	28
Abbildung 18: Wohnungsbedarf nach dem Alter (Altersstrukturen der Samtgemeinde Freden in den Jahren 2015 und im Szenario A 2035) .....	29
Abbildung 19: Erwerbsfähige, Erwerbspersonen und tendenziell „Grundsicherungsgefährdete“ .....	31

# **Bevölkerung und Wohnungsmarkt in der Samtgemeinde Freden**

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

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

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

Die „neue Wohnungsnot“ insbesondere in deutschen Groß- und Universitätsstädten hat sich verfestigt. Von Seiten der Politik gibt es zwar sowohl von den aktuellen Regierungsparteien als auch von der Opposition stetige Appelle zu mehr Investitionen in den Wohnungsbau, die seit einigen Jahren faktisch bestehenden, schlechtesten Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau in der Nachkriegsgeschichte wurden allerdings nicht verbessert. Die Verdoppelung der vom Bund an die Länder gezahlten Kompensationsmittel von 518 Mio. € pro Jahr auf 1,036 Mrd. € für den sozialen Wohnungsbau ist ebenso unzureichend wie die bisher nur als Gesetzentwurf vorliegende degressive Abschreibung. Zum einen soll die als Förderung bezeichnete Abschreibung nur in Gebieten mit den Mietstufen IV bis VI gelten und zum anderen entspricht die Wirkung in der vorgesehenen Ausgestaltung einer linearen Abschreibung in Höhe von 3 %. Eine lineare Abschreibung in Höhe von 3 % wird aber bereits seit Jahren als sachgerechte Abschreibung auch im Wohnungsbau gefordert, da sich das Verhältnis von Rohbau- und Ausbaukosten grundlegend verschoben 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.

---

<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

## 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 Freden.

## 2 Die Entwicklung in der Samtgemeinde Freden 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 Freden um 81 Personen bzw. 1,7 % über dem Fortschreibungswert. Damit gehört Freden zu der Minderheit der Städte und Gemeinden mit einer gegenüber dem Fortschreibungswert höheren Einwohnerzahl.

Der Wohnungsbestand in Freden liegt gegenüber der auf der Gebäude- und Wohnungszählung 1987 basierenden Fortschreibung um 82 Wohnungen bzw. 3,2% 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.

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 Freden seit 1995 zeigt **Tabelle 1**.

**Tabelle 1: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Samtgemeinde Freden 1995 bis 2015**

Jahr	sozialversicherungspflichtig Beschäftigte					Erwerbsfähige *)
	am Arbeitsort	Einpendler	Auspendler	Saldo	am Wohnort	
1995	1.203	783	1.442	-659	1.862	3.464
1996	1.176	754	1.406	-652	1.828	3.474
1997	1.045	685	1.376	-691	1.736	3.441
1998	1.026	686	1.383	-697	1.723	3.357
1999	976	668	1.238	-570	1.546	3.340
2000	936	644	1.282	-638	1.574	3.255
2001	847	590	1.241	-651	1.498	3.202
2002	884	630	1.387	-757	1.641	3.204
2003	872	625	1.355	-730	1.602	3.135
2004	867	617	1.359	-742	1.609	3.094
2005	719	511	1.323	-812	1.531	3.035
2006	743	537	1.329	-792	1.535	2.997
2007	808	585	1.361	-776	1.584	2.986
2008	809	594	1.388	-794	1.603	2.887
2009	791	565	1.172	-607	1.398	2.824
2010	737	530	1.350	-820	1.557	2.843
2011	613	427	1.363	-936	1.549	2.855
2012	645	446	1.389	-943	1.588	2.835
2013	644	452	1.404	-952	1.596	2.826
2014	661	478	1.429	-951	1.612	2.827
2015	639	455	1.454	-999	1.638	2.772
<b>Veränder. in v.H.</b>	<b>-564</b>	<b>-328</b>	<b>12</b>	<b>-340</b>	<b>-224</b>	<b>-692</b>
	<b>-46,9</b>	<b>-41,9</b>	<b>0,8</b>	<b>51,6</b>	<b>-12,0</b>	<b>-20,0</b>

\*) 18 bis unter 65 Jahre

Seit 1995 ist die Zahl der Arbeitsplätze in Freden um knapp 47% gesunken (Kreis Hildesheim -2,7 %; Niedersachsen + 16,1 %; ehemaliger Bezirk Hannover +10,1 %;). Entsprechend ist die Zahl der Einpendler ebenfalls stark zurückgegangen, während die Zahl der Auspendler kaum Veränderungen zeigt. Der Auspendlerüberschuss legte um über 50% zu. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort verringerte sich in den letzten 20 Jahren um -12,0%.

Im Jahr 2015 arbeiteten von den 1.638 in Freden wohnenden Beschäftigten rund 11,2 % auch in Freden. Im Jahr 1995 lag dieser Wert noch bei immerhin 22,6 %. Hier bestätigt sich die bundesweit erkennbare kontinuierliche Ausweitung des Berufspendelns, d.h. der immer stärkeren Abweichung des Arbeitsortes vom Wohnort.

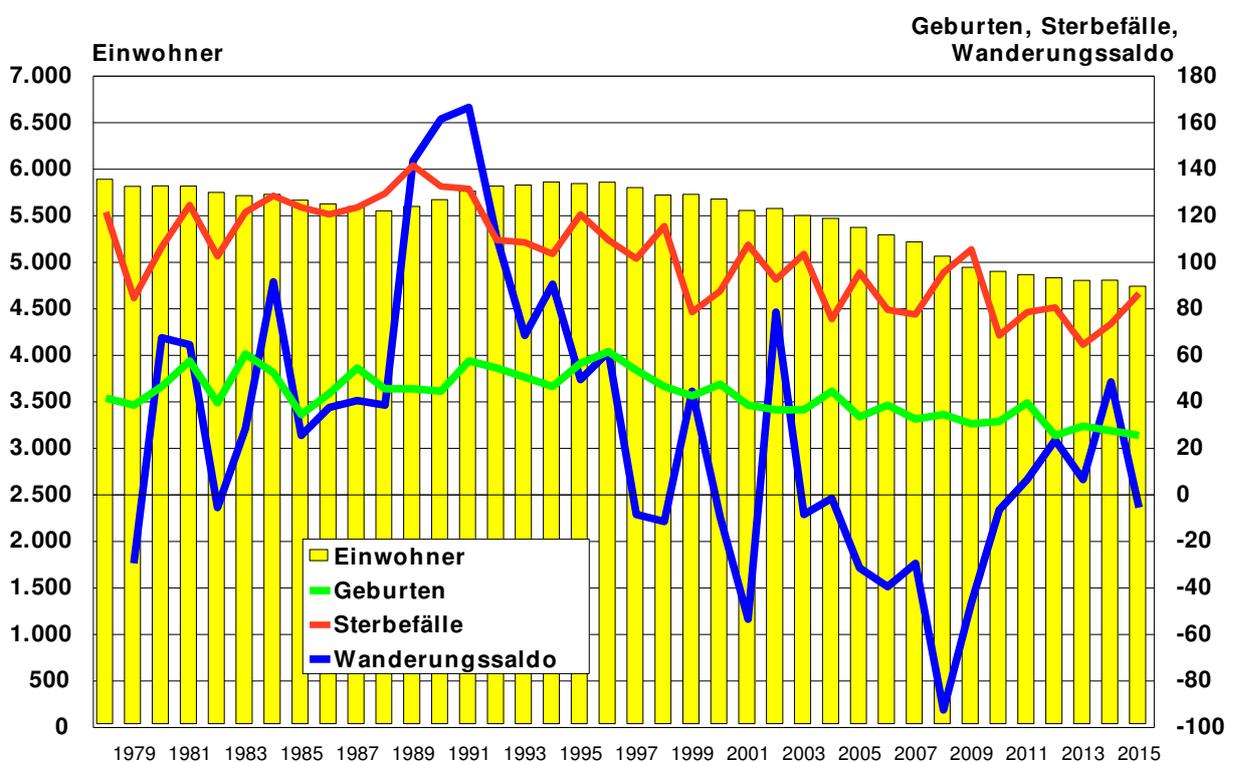
Die Arbeitsplätze in der Samtgemeinde Freden sind somit aktuell zu 71,2 % von Einpendlern besetzt. Angesichts der niedrigen Zahl an Arbeitsplätzen vor Ort ergeben sich kaum Zuzugspotentiale. Die hohe Zahl an Auspendlern birgt grundsätzlich die Gefahr einer Abwanderung aus Freden.

## 2.3 Bevölkerung

### 2.3.1 Bevölkerungsentwicklung insgesamt

Die Entwicklung der Gesamtbevölkerung (Personen mit Hauptwohnsitz) und deren Veränderungsparameter zeigen für die Samtgemeinde Freden **Abbildung 1** seit 1978 und **Tabelle 2** seit 1995. Die Grafik zeigt einen seit Beginn der Zeitreihe anhaltenden Bevölkerungsrückgang, der durch eine von der deutschen Wiedervereinigung bis 1996 anhaltenden Wachstumsphase unterbrochen wurde. Nach einem Bevölkerungshoch im Jahr 1996 setzte der bis heute anhaltende Rückgang der Bevölkerung ein.

**Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in der Samtgemeinde Freden von 1978 bis 2015**



Deutlich erkennbar sind auch die Ursachen: Seit Anfang der 1980er Jahre waren Wanderungsgewinne zu verzeichnen, die mit der Wiedervereinigung bzw. der Grenzöffnung in Osteuropa 1989 sprunghaft anstiegen. Der natürliche Saldo, die Differenz von Geburten und Sterbefällen, blieb über den gesamten Zeitraum deutlich negativ. Im vergangenen Jahrzehnt wurde der vom Sterbeüberschuss ausgehende Bevölkerungsverlust durch Wanderungsverluste zusätzlich verstärkt.

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

<b>Jahr</b>	<b>Gesamtbevölkerung</b>	<b>Geburten</b>	<b>Sterbefälle</b>	<b>Natürlicher Saldo</b>	<b>Wanderungssaldo</b>
1995	5.833	-	-	-	-
1996	5.846	61	109	-48	61
1997	5.789	53	101	-48	-9
1998	5.708	46	115	-69	-12
1999	5.716	42	78	-36	44
2000	5.666	47	87	-40	-10
2001	5.543	38	107	-69	-54
2002	5.565	36	92	-56	78
2003	5.489	36	103	-67	-9
2004	5.456	44	75	-31	-2
2005	5.362	33	95	-62	-32
2006	5.281	38	79	-41	-40
2007	5.206	32	77	-45	-30
2008	5.052	34	95	-61	-93
2009	4.930	30	105	-75	-47
2010	4.886	31	68	-37	-7
2011	4.853	39	78	-39	6
2012	4.821	25	80	-55	23
2013	4.792	29	64	-35	6
2014	4.794	27	73	-46	48
2015	4.727	25	86	-61	-6
<b>Veränder./ Summe in v.H.</b>	<b>-1.106 -19,0</b>			<b>-1.021 -17,5</b>	<b>-85 -1,5</b>

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

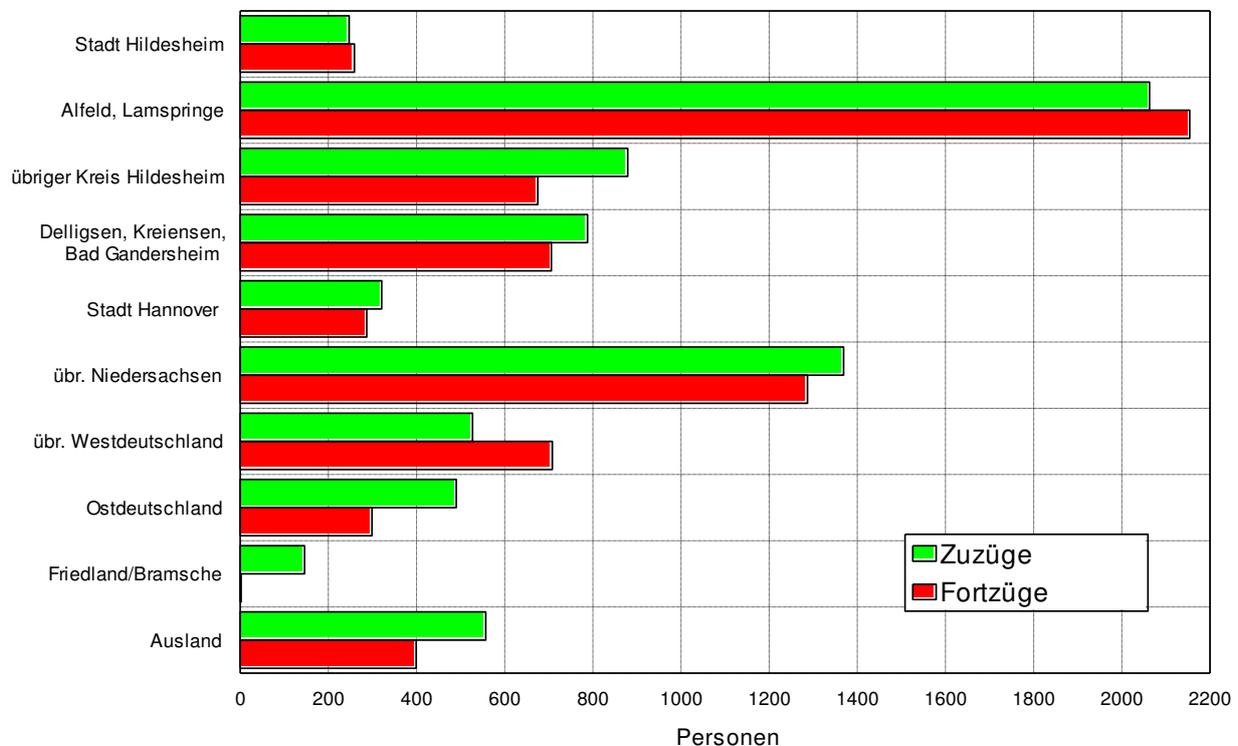
Durch die starken Fortzüge des vergangenen Jahrzehnts überwogen auch in der Summe der letzten 20 Jahren die Fortzüge knapp die Zuwanderung nach Freden; Resultat ist ein negativer Gesamt-Wanderungssaldo in Höhe von -1,5% der Einwohnerzahl des Jahres 1995. Der Verlauf des Wanderungsgeschehens in Freden korrespondiert mit der bundesweiten Entwicklung. Im ersten Jahrzehnt des neuen Jahrtausends lagen die Wanderungsgewinne Deutschlands auf einem sehr niedrigen Niveau und Freden wies in dieser Zeit Wanderungsverluste auf. Mit den wiederauflebenden Wanderungsgewinnen Deutschlands wandelte sich Bild auch in Freden. Seit 2011 sind wieder Wanderungsgewinne zu verzeichnen.

Aus dem deutlich negativen natürlichen Saldo und negativem Wanderungssaldo errechnet sich für die Samtgemeinde Freden ein Rückgang der Gesamtbevölkerung um 19% bzw. rund 1.100 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 Wanderaustausch zwischen Freden und verschiedenen Regionen zeigt **Abbildung 2** in der Summe der Jahre von 1989 bis 2012.

**Abbildung 2: Wanderungsaustausch der Samtgemeinde Freden 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 und Lamspringe. Auf diese zu einer Region zusammengefassten Kommunen entfallen rund 28 bzw. 32% der Zu- und Fortzüge, per Saldo verlor die Samtgemeinde Freden rund 110 Personen an diese Region. Die Wanderungsbilanz gegenüber der Stadt Hildesheim war nahezu ausgeglichen. Wanderungsgewinne im Nahbereich wurden aus dem übrigen Kreis Hildesheim mit rund 200 Personen und in geringerem Maße aus den zusammengefassten, übrigen angrenzenden Kommunen Delligsen, Kreiensen und Bad Gandersheim (+85 Personen) und der Stadt Hannover (+30 Personen) erzielt.

Bei den weiträumigeren Wanderungsbewegungen gewann Freden rund 85 Zuwanderer aus dem übrigen Niedersachsen und knapp 200 aus Ostdeutschland. Bei dem mit 144 Personen ebenfalls positiven Wanderungssaldo gegenüber dem Ausland ist zu beach-

ten, dass in den beiden Jahren 1989 und 1990 die damalige DDR statistisch zum Ausland gezählt wurde. Im positiven Saldo in Höhe von 129 Personen in diesen beiden Jahren dürfte ein erheblicher Anteil so genannter Übersiedler aus der DDR enthalten sein.

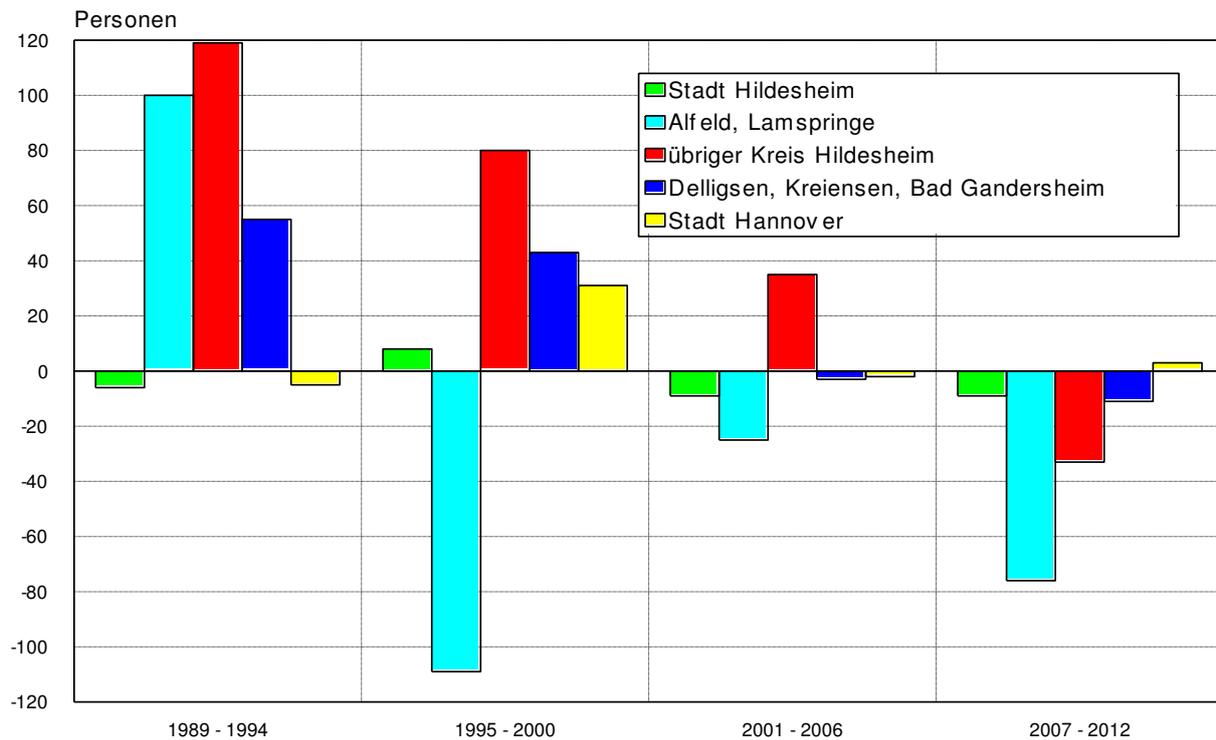
Die Wanderungsbeziehungen mit Friedland und Bramsche wurden separat ausgewiesen, weil über die dortigen Durchgangslager die aus Osteuropa einreisenden Spätausiedler auf die Städte und Gemeinde verteilt wurden. Der unmittelbare Zuzug dieser Personengruppe ergibt einen Wanderungsgewinn von 145 Personen.

Gegenüber den übrigen Regionen fällt der Saldo durch höhere Abwanderungszahlen stets negativ aus. Dies gilt, wie oben gezeigt, insbesondere für die zusammengefassten Kommunen Alfeld und Lamspringe (-110 Personen). Beim Saldo gegenüber dem übrigen Westdeutschland sind die Abwanderungen in Richtung Nordrhein-Westfalen und Baden-Württemberg ausschlaggebend für den Wanderungsverlust von rund 185 Personen.

Den Vergleich der Wanderungssalden der Samtgemeinde Freden gegenüber den zuvor betrachteten Regionen im Nahbereich in vier verschiedenen Zeiträumen zeigt **Abbildung 3**. Über die betrachteten Zeiträume zeigt sich deutlich erkennbar eine fortlaufende Abschwächung der Zuwanderung in die Samtgemeinde Freden. Während im ersten Zeitraum, der Phase der Grenzöffnungen in Osteuropa, hohe Wanderungsgewinne aus dem übrigen Kreis Hildesheim zu verzeichnen waren, nahmen diese in den darauffolgenden Zeiträumen stark ab. Im letzten Zeitraum überwogen die Fortzüge. Sehr ähnlich war die Entwicklung der Wanderungssalden gegenüber Delligsen, Kreiensen und Bad Gandersheim: auch hier schwächten sich anfängliche Wanderungsgewinne ab und wichen Verlusten. Gegenüber Lamspringe und Alfeld waren bereits ab 1995 deutliche Wanderungsverluste zu verzeichnen. Die Salden gegenüber den Städte Hannover und Hildesheim lagen meist nahe Null. Vermehrte Umzüge vom ländlichen Raum in die städtischen Ballungsgebiete lassen sich im Fall der Samtgemeinde Freden nicht feststellen.

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 Freden gegenüber verschiedenen Regionen in vier Zeiträumen**



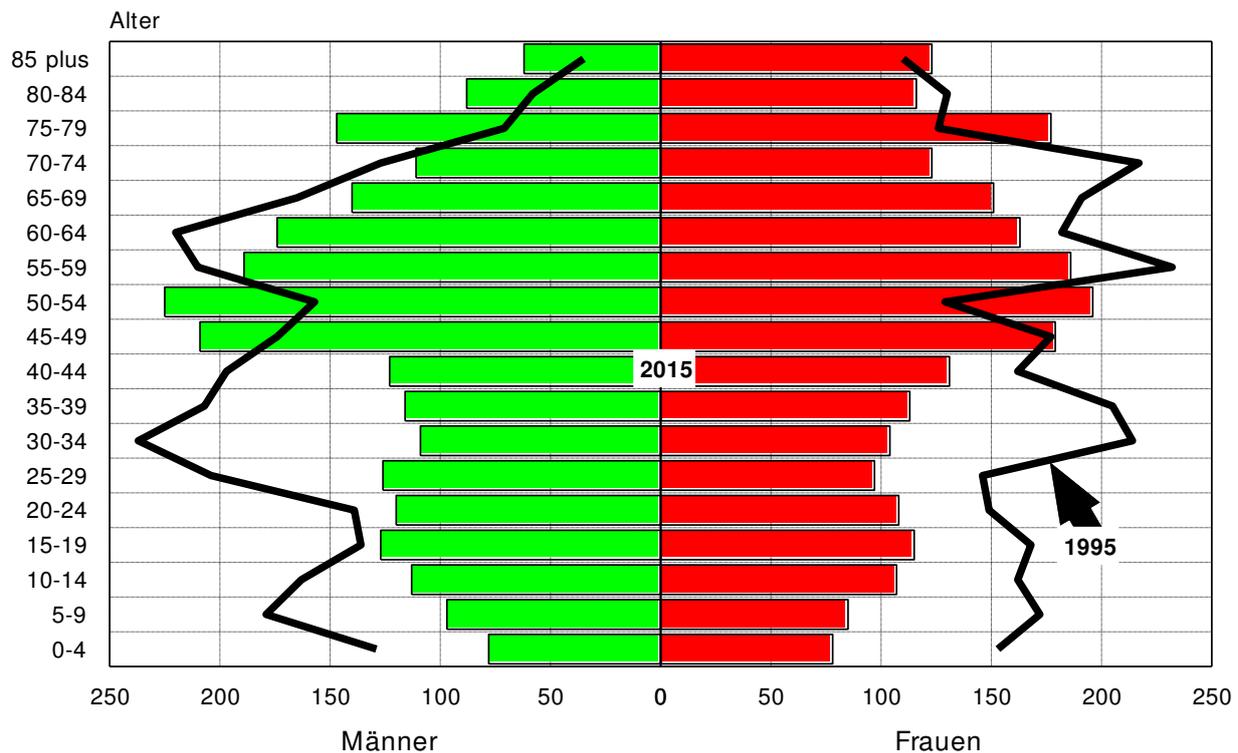
### 2.3.3 Altersstruktur

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

Die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre waren im Jahr 1995 in der Spitze in der Altersgruppe „30 bis unter 35“ Jahre. Durch die Wanderungsbewegungen der vergangenen 20 Jahre hat diese heute „50 bis unter 55 Jahre“ alte Gruppe Verluste von rund 6 % zu verzeichnen. Inzwischen ist auch in Teil der Kinder dieser Altersgruppe bereits aus Freden fortgezogen.

Insgesamt zeigt der Vergleich der Altersstrukturen den Alterungsprozess der Bevölkerung in Freden. Die Altersgruppen der 45- bis unter 55-Jährigen sowie die Altersgruppen der über 70jährigen haben an Stärke gewonnen, während die jüngeren Altersgruppen unter 45 Jahren durchweg schwächer besetzt sind als 1995. Das Durchschnittsalter ist von 43 Jahren auf 48 angestiegen.

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

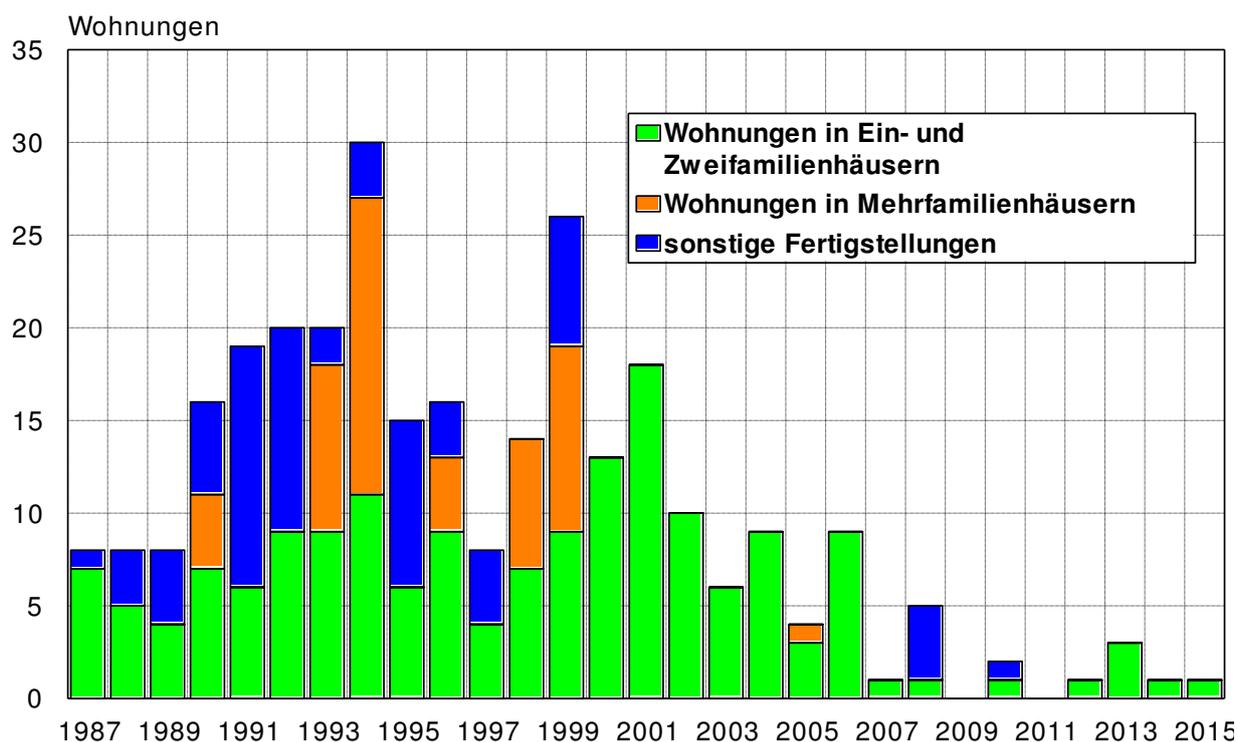


## 2.4 Bautätigkeit und Wohnungsbestand

Wohnungsbau erfolgt auf Grund eines bestehenden demographischen Nachfrage-drucks oder zum Ersatz qualitativ ungenügender Altbestände. Die Entwicklung in der Samtgemeinde Freden zeigt **Abbildung 5** ab 1987. In der zweiten Hälfte der 1980er Jahre war der Wohnungsbau bundesweit wie auch in Freden auf das niedrigste Niveau der Nachkriegsgeschichte zurückgefallen. Anschließend zog der Wohnungsbau in den Städten und Gemeinden mit unmittelbar verfügbaren Baulandflächen am schnellsten an. Der im Zeitraum von 1990 bis 1996 und noch einmal von 1999 bis 2002 im Vergleich zum langjährigen Durchschnitt erhöhte Wohnungsbau deutet daraufhin, dass der Nachfrage durch Ausweisung neuer Baugebiete insgesamt angemessen begegnet werden konnte. In diesen Zeitspannen verzeichnete die Samtgemeinde Freden einen positiven Wanderungssaldo insbesondere mit den angrenzenden Kommunen bzw. dem übrigen Kreis Hildesheim.

Dies ist seit 10 Jahren nicht mehr der Fall; der Wohnungsbau ist mit 23 Wohnungen in der Summe der vergangenen 10 Jahre nahezu eingestellt. Dieser Rückgang der Bautätigkeit war die Folge der gesunkenen Nachfrage nach Wohnungen, die wiederum in engem Zusammenhang mit dem seit 2003 deutlich negativen Wanderungssaldo zu sehen ist. Im gesamten Kreis Hildesheim ging der Wohnungsbau auf etwa ein Viertel des durchschnittlichen Neubaus der zweiten Hälfte der 1990-er Jahre zurück.

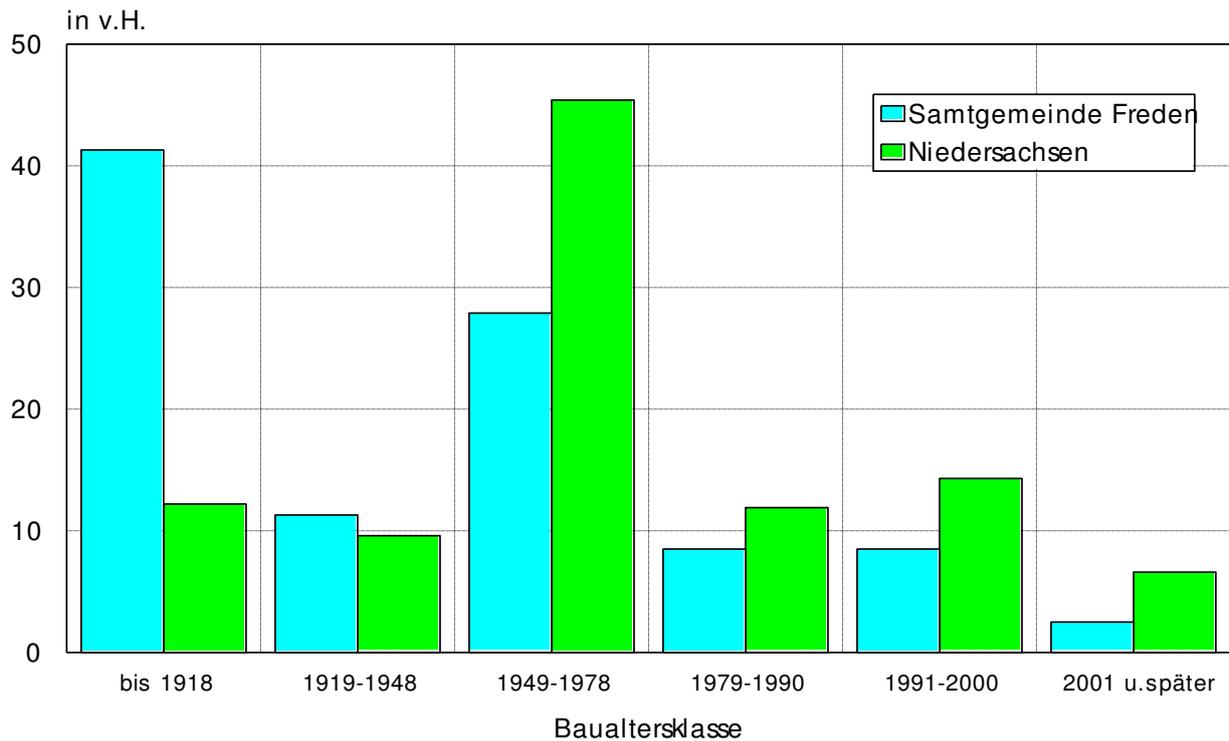
**Abbildung 5: Bautätigkeit von 1987 bis 2015 in der Samtgemeinde Freden**



Die Wohnungszählung im Jahr 2011 ermittelte für Freden einen Leerstand von 8,5 %. Zwar ist zu berücksichtigen, dass im Vergleich zur Zählung 1987 (damaliger Leerstand in Freden 2,5%) heute von einem höheren geplanten Leerstand wegen Modernisierungen auszugehen ist, die ausgewiesene Quote lag aber trotzdem weit über dem für die normale Fluktuation und Modernisierungen erforderlichen Leerstand. Relativiert wird der Leerstand allenfalls durch den hohen Bestand von knapp 420 Zweifamilienhäusern in Freden. D. h., fast 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. Trotz dieser Einschränkungen war zum Zeitpunkt des Zensus von einem deutlichen Wohnungsüberhang in der Samtgemeinde Freden auszugehen.

Die Baualtersstruktur des Wohnungsbestandes in Freden 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, deren Anteil in Freden um knapp 30 Prozentpunkte höher als der landesweite Durchschnitt liegt. Der Anteil an Gebäuden aus der Wiederaufbauphase und den 1970er Jahren liegt mit knapp 28% deutlich unter dem Landesdurchschnitt. Nur 8,5% des Wohnungsbestandes in Freden entfällt auf den Zeitraum von 1991 bis 2000. Hier weicht die Samtgemeinde ebenfalls stark vom bei 15,6% liegenden Landesdurchschnitt ab. Da über 80% des Wohnungsbestandes vor 1978 errichtet wurde, dürften sich in Freden noch erhebliche Energieeinsparpotenziale bieten, auch wenn ein Teil der bestehenden Gebäude bereits energetisch saniert wurden.

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



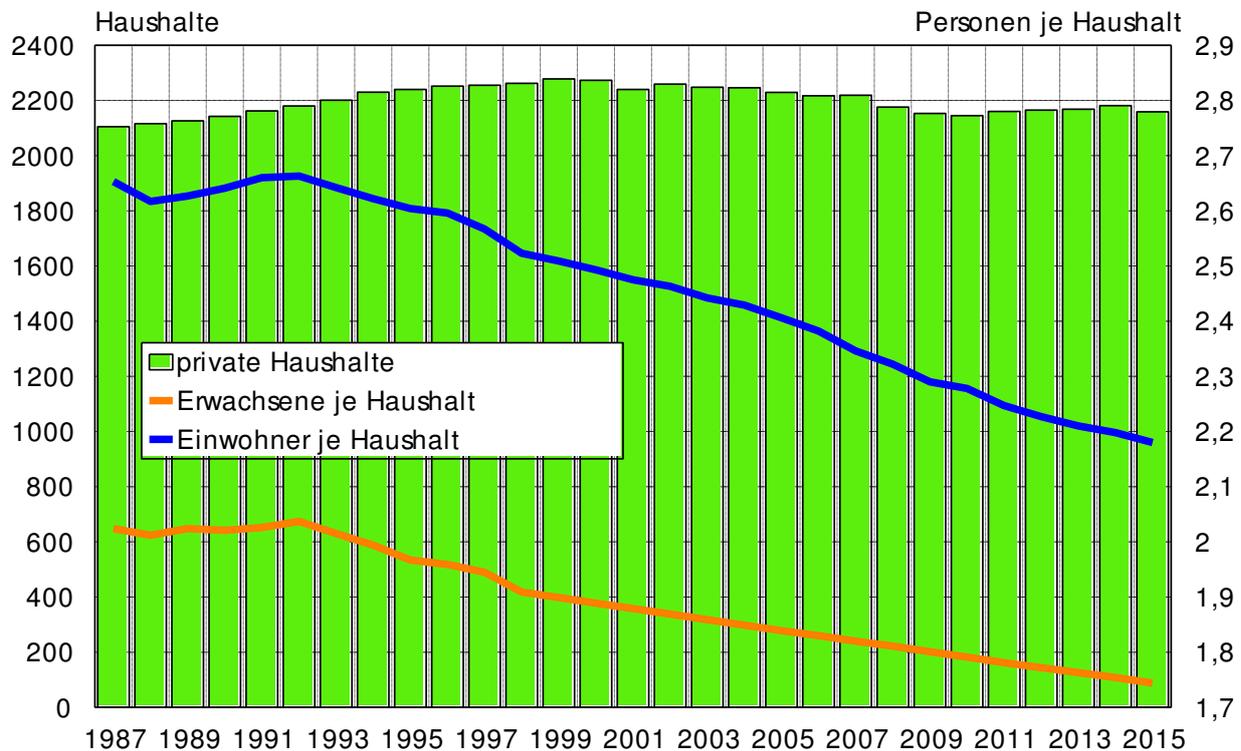
Quelle: Zensus 2011

## 2.5 Private Haushalte und Wohnungsmarktsituation

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

Ursächlich für den stetigen Rückgang der durchschnittlichen Anzahl erwachsener Personen je Haushalt (Singularisierung) sind die sinkende Heiratsneigung, das frühere Lösen der Kinder aus dem Haushalt der Eltern und die zunehmende Zahl der Witwenhaushalte durch die über lange Zeit 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 Freden**



Seit 1987 hat sich nach diesen Berechnungen die Zahl der Haushalte in Freden um 2,7% auf gut 2170 erhöht (bei einer Verringerung der Erwachsenenzahl um 11%), da sich die durchschnittliche Haushaltsgröße gegenüber 1987 erheblich verringert hat. Wie bereits um das Jahr 1990 deutet sich auch aktuell in vielen Großstädten wieder eine Verlangsamung der Haushaltsverkleinerung durch einen Wohnungsmangel an. Dies ist in Freden nicht zu erkennen. Allerdings kann eine Wohnungsknappheit in Hannover oder Hildesheim die Haushaltsgröße in Freden beeinflussen, wenn etwa erwachsene Kinder länger im Haushalt der in Freden wohnenden Eltern bleiben.

Aufgrund der zu Beginn der 1990er Jahre starken Zuwanderung kann auch für die Samtgemeinde Freden für den Zeitraum bis etwa 2000 von einem Wohnungsdefizit ausgegangen werden. Aufgrund der dann folgenden Wanderungsverluste ist der Markt gegenwärtig bei einer Leerstandsquote um 7 % von einem Überangebot geprägt. Die Vermarktung von Wohnungen dürfte heute erheblich schwieriger sein als in den 1990er Jahren.

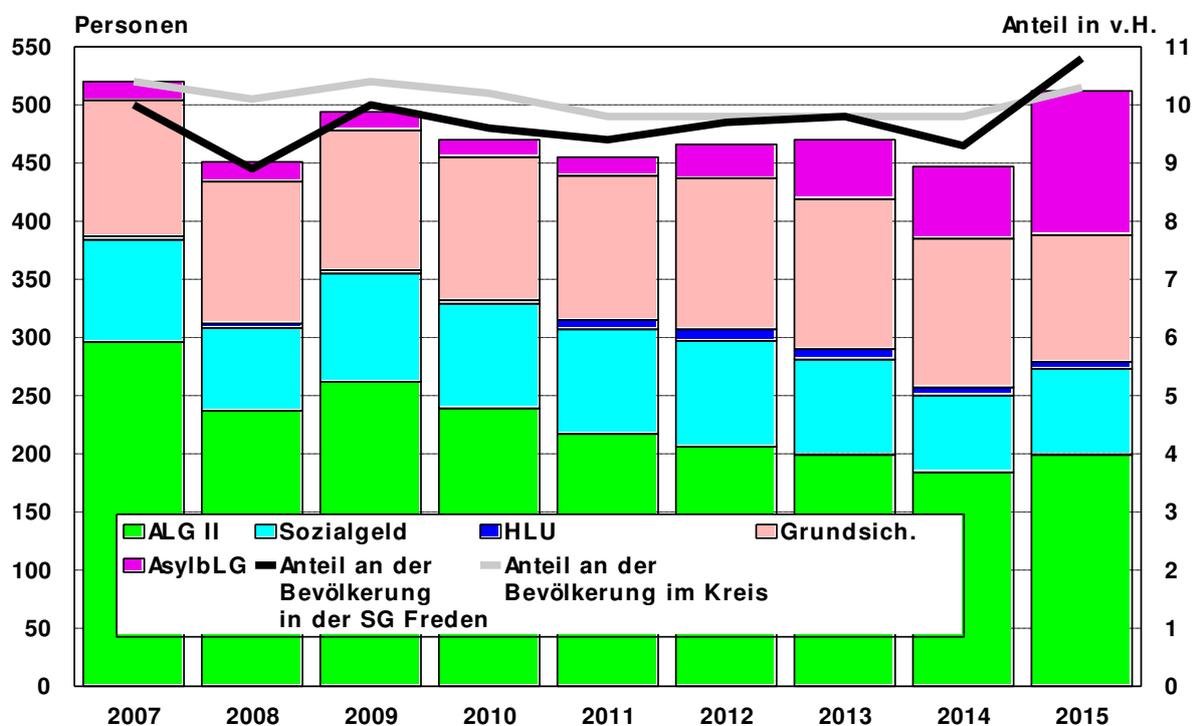
## 2.6 Haushalte mit niedrigen Einkommen in Freden

Die Ermittlung „einkommensarmer“ Haushalte stößt auf 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 „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 Freden zeigt **Abbildung 8** in der Entwicklung von 2007 bis 2014.

Die Zahl der Empfänger von Arbeitslosengeld II und Sozialgeld ist um insgesamt 111 Personen zurückgegangen. Damit fiel der Rückgang in Freden mit 28,9 % noch etwas 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 schwache Abnahme um 8 Personen. Die Anzahl der Empfänger von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz in der Samtgemeinde Freden lag bis zum Jahr 2011 bei unter 20 Personen; seit 2012 sind die Zahlen deutlich auf zuletzt 124 Personen gestiegen.

**Abbildung 8: Empfänger von Mindestsicherungsleistungen in der Samtgemeinde Freden von 2007 bis 2015**



<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)

Aufschlussreich ist die Entwicklung des Anteils an Mindestsicherungsleistungsempfängern an der Bevölkerung in Freden im Vergleich zum Kreis Hildesheim insgesamt. Die Entwicklung entspricht weitestgehend derjenigen des Kreises. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung lag 2015 im Kreis Hildesheim bei rund 10,3°%; in Freden bei 10,8°%. Die starke Steigerung im Jahr 2015 ist ausschließlich auf die Zunahme der Asylbewerber zurückzuführen.

Insgesamt galten 2015 in Niedersachsen 16,5 % der Einwohner als armutsgefährdet. Die Quote lag seit dem Jahr 2005 recht stabil zwischen 14,3 % und 16,5 %. 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 Freden ist bei der etwas höheren Quote an Beziehern von Mindestsicherungsleistungen auch von einem gegenüber dem Land oder Bund entsprechend höheren Anteil armer bzw. armutsgefährdeter Haushalte auszugehen.

## 2.7 Spezielle Bedarfe

### 2.7.1 Wohnsituation der Altersgruppe 65plus

Zum Zeitpunkt des Zensus lag die Eigentümerquote in Freden mit knapp 66°% deutlich über dem niedersächsischen Durchschnitt von 53 %. Bei den reinen Seniorenhaushalten erreichte die Eigentümerquote mit gut 64°% nicht ganz den Gemeindedurchschnitt. Bei den Haushalten mit „Senioren und Jüngeren“, dies sind sowohl Paarhaushalte, bei denen ein Partner das 65. Lebensjahr noch nicht erreicht hat als auch klassische Mehrgenerationenhaushalte, lag die Eigentümerquote mit gut 84°% dagegen deutlich höher.

Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern haben in der Samtgemeinde Freden einen Anteil von 75 % am Wohnungsbestand. Auch die Senioren werden somit zu einem großen Teil in dieser Gebäudeart leben. Rund 89 % des Wohnungsbestandes wurde vor 1991 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

---

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

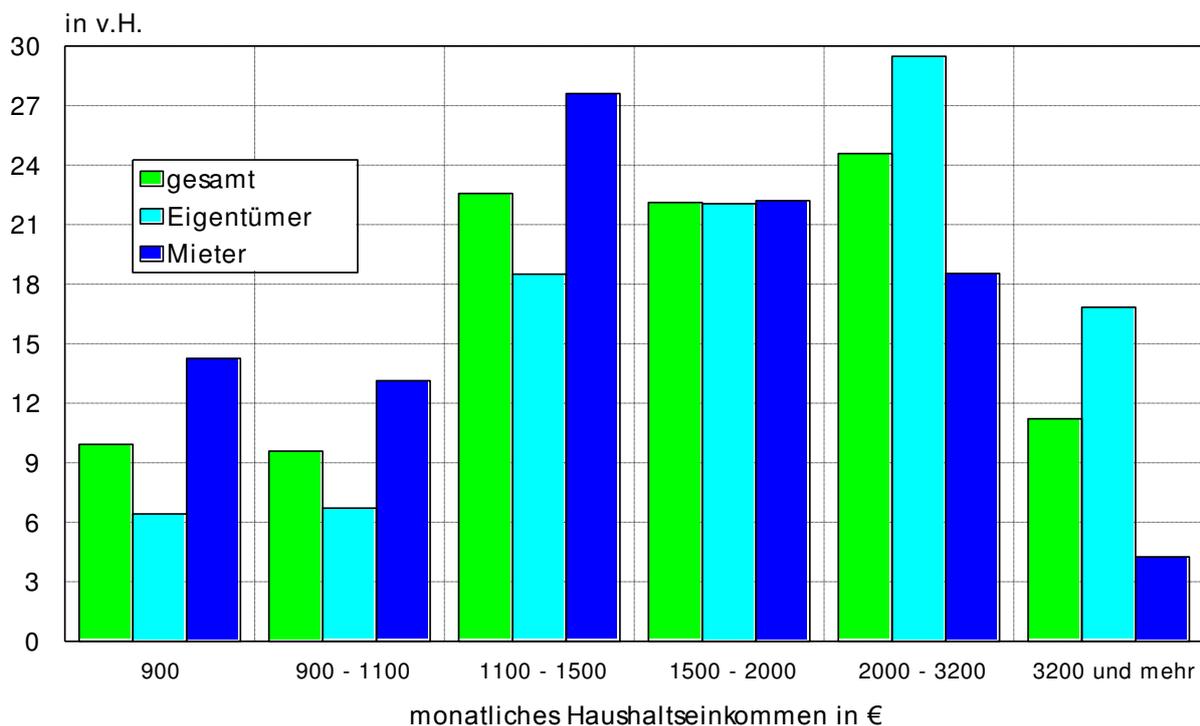
<sup>4</sup> Forschungen Heft 147, Wohnen im Alter - Marktprozesse und wohnungspolitischer Handlungsbedarf; Hrsg.: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), Berlin 2011

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 Freden, so muss bei rund 850 Haushalten mit Senioren von rund 190 Haushalten ausgegangen werden, bei denen eine barrierearme Wohnung angezeigt wäre. Tatsächlich wäre aber nur bei 60 Haushalten von einer barrierearmen Wohnung auszugehen. Auch wenn deutliche lokale Abweichungen von diesen Durchschnittswerten einkalkuliert werden müssen, so ist der Bedarf an barrierearmen, altengerechten Wohnungen in Freden bereits aktuell bei über 100 Wohnungen zu veranschlagen.

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

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

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



Quelle: Mikrozensuszusatzhebung Wohnen 2014; Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2016

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

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

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 seniorenberechtigten 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 55 % der Schwerbehinderten 65 Jahre und älter, so dass es eine Überschneidung mit dem Thema seniorenberechtigtes Wohnen gibt. Sofern dieser Anteil auch für die rund 520 Schwerbehinderten Einwohner der Samtgemeinde Freden gilt, errechnet sich für die Menschen mit Behinderung unterhalb des 65. Lebensjahres eine Größenordnung von gut 230 erforderlichen behindertengerechten Wohnungen, von denen bisher sicher nur ein Bruchteil verfügbar ist.

## 2.8 Fazit der bisherigen Entwicklung in Freden

Freden ist eine ländlich geprägte Samtgemeinde am Südrand des Kreises Hildesheim, deren Anzahl an Arbeitsplätzen vor Ort in den letzten 20 Jahren fast um die Hälfte zurückgegangen ist. Entsprechend überwogen die Abwanderungen die Zuzüge.

Bis zur Jahrtausendwende hat die Samtgemeinde von Zuwanderungen aus den angrenzenden Kommunen und dem Kreis Hildesheim profitiert. Trotzdem liegt der Anteil der geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre heute in Freden nur gleichauf mit dem niedersächsischen Durchschnitt bei rund 17%. Von der starken Suburbanisierung in den 1990er Jahren hatte Freden somit nicht profitiert.

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

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 Freden spürbar. Die seit 2011 wieder auflebende Auslandszuwanderung in Deutschland hat sich in Freden ebenfalls eingestellt – der Wanderungssaldo lag seit 2011 wieder überwiegend im positiven Bereich.

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

Das in Freden Anfang der 1990er Jahre entstandene Wohnungsdefizit wurde durch verstärkten Wohnungsbau bis zum Jahr 2000 abgebaut. Seitdem ist der Wohnungsmarkt in Freden von einem Überangebot mit langjährigen Leerstandsquoten um 7,5% geprägt.

Unabhängig von der Gesamtsituation auf dem Fredener 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 Freden

Die Analyse hat aufgezeigt, dass der Wohnungsmarkt der Samtgemeinde Freden derzeit von einem Überangebot geprägt ist. Die Bautätigkeit verblieb in der jüngsten Vergangenheit auf äußerst niedrigem Niveau.

Als wesentliche Bestimmungsparameter für die künftige Einwohnerentwicklung der gesamten Region Freden ist vor allem die Arbeits- und Ausbildungsplatzentwicklung maßgeblich. Die kleinräumige Verteilung der Bevölkerung ist wiederum von den Wohnungsangeboten (Qualität und Preise), der Attraktivität des öffentlichen und privaten Dienstleistungsangebotes sowie der Verkehrsanbindung der einzelnen Städte und Gemeinden abhängig. 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 in der Regel 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.

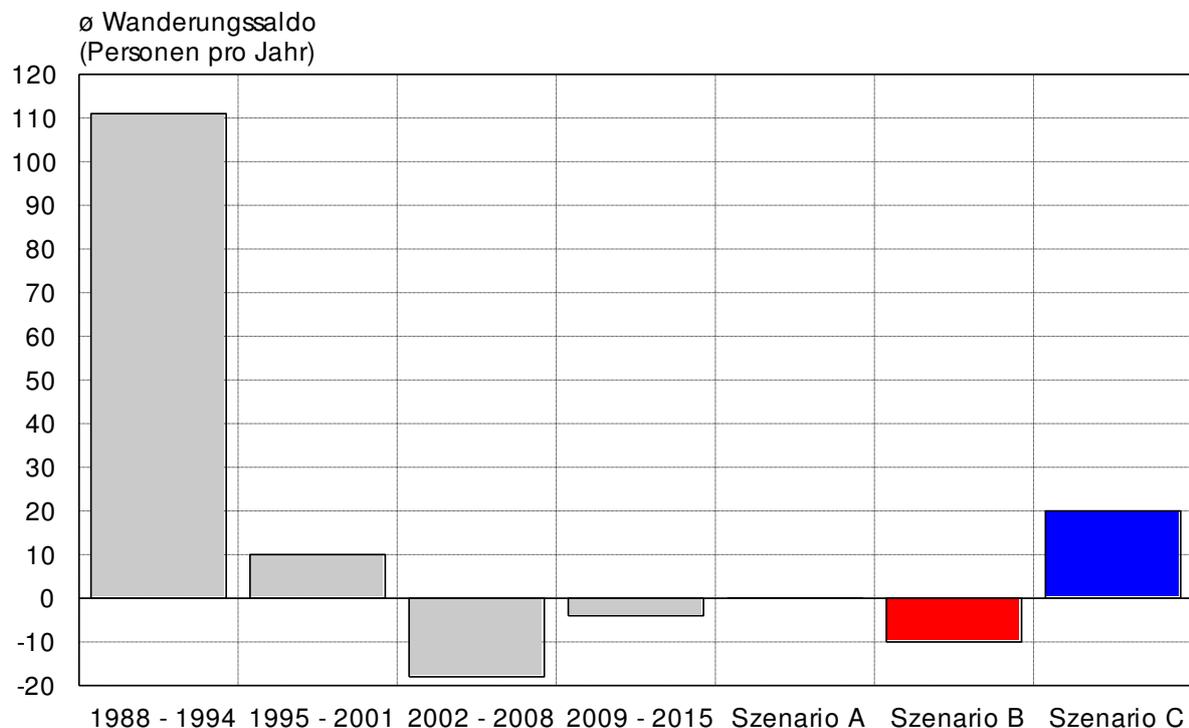
Im Ergebnis hat sich der Kompromiss der Wohnstandortsuche junger Familien in Richtung „Mietwohnung in der Stadt“ verschoben. Die zunehmenden Preisunterschiede zwischen Stadt und Land wirken dieser Entwicklung inzwischen so stark entgegen, dass die „alten“ Stadt-Umland-Abwanderungsmuster in vielen Regionen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

### 3.2 Drei Szenarien der Bevölkerungsentwicklung in der Samtgemeinde Freden

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 Samtgemeinde Freden**



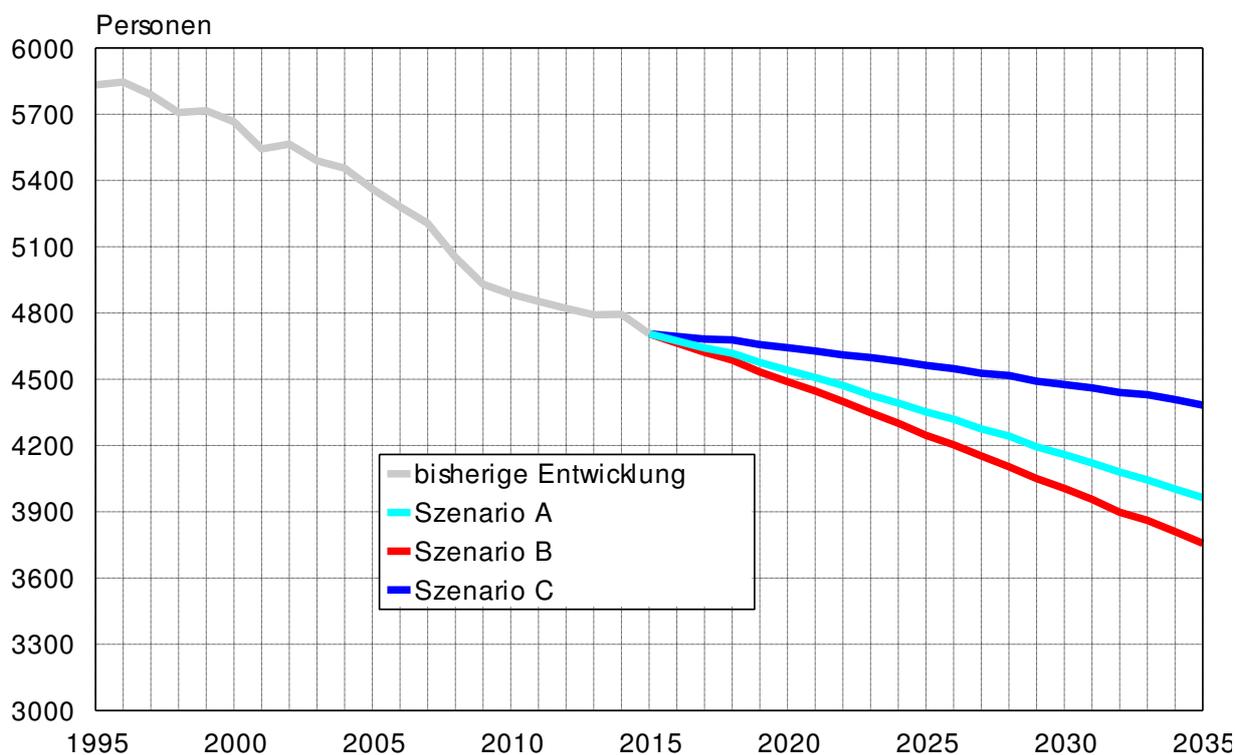
<sup>6</sup> die zusammengefasste gibt an, wie viele Kinder je Frau geboren würden, wenn für deren ganzes Leben die altersspezifischen Geburtenziffern des jeweils betrachteten Kalenderjahres gelten würden

Die hohen Zuwanderungen im Zeitraum von 1988 bis 1994 können kaum als Maßstab für die Zukunft gelten, da die Zeit der Grenzöffnungen in Osteuropa einschließlich der Wiedervereinigung kaum wiederholbar erscheint. Insofern stellen die Szenarien B und C mit einem Wanderungsverlust in Höhe von 10 Personen bzw. einem Gewinn von 20 Personen je Jahr aus unserer Sicht die Bandbreite möglicher Werte dar. Der ausgeglichene Wanderungssaldo des Szenarios A liegt zwischen diesen Werten.

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

Zur Klarstellung sei an dieser Stelle nochmals betont: dies sind Szenarien, die Realität wird von der wirtschaftlichen Entwicklung der Region, der Kommunalpolitik sowie der übergeordneten Zuwanderungspolitik des Bundes bestimmt. Die Entwicklung der Einwohnerzahl in den drei Szenarien bis zum Jahr 2035 zeigt **Abbildung 11**.

**Abbildung 11: Entwicklung der Einwohnerzahl in der Samtgemeinde Frenden in den drei Szenarien**

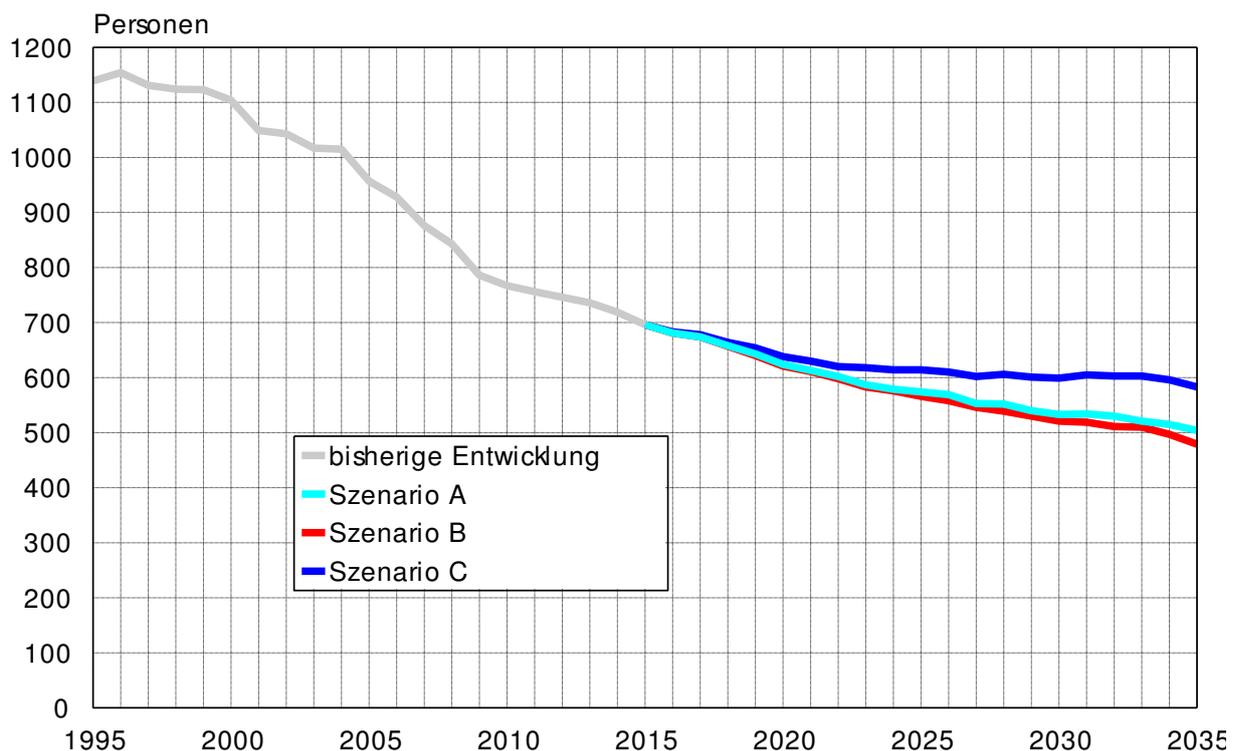


Die Modellrechnungen zeigen eine Bandbreite möglicher Einwohnerzahlen zwischen 3.760 und 4.380 Personen im Jahr 2035. In keinem der Szenarien wird der zu erwartende Sterbeüberschuss von der angesetzten Zuwanderung überkompensiert. Auch in Szenario C mit hoch angesetzter Zuwanderung kommt es deshalb zu einem Rückgang

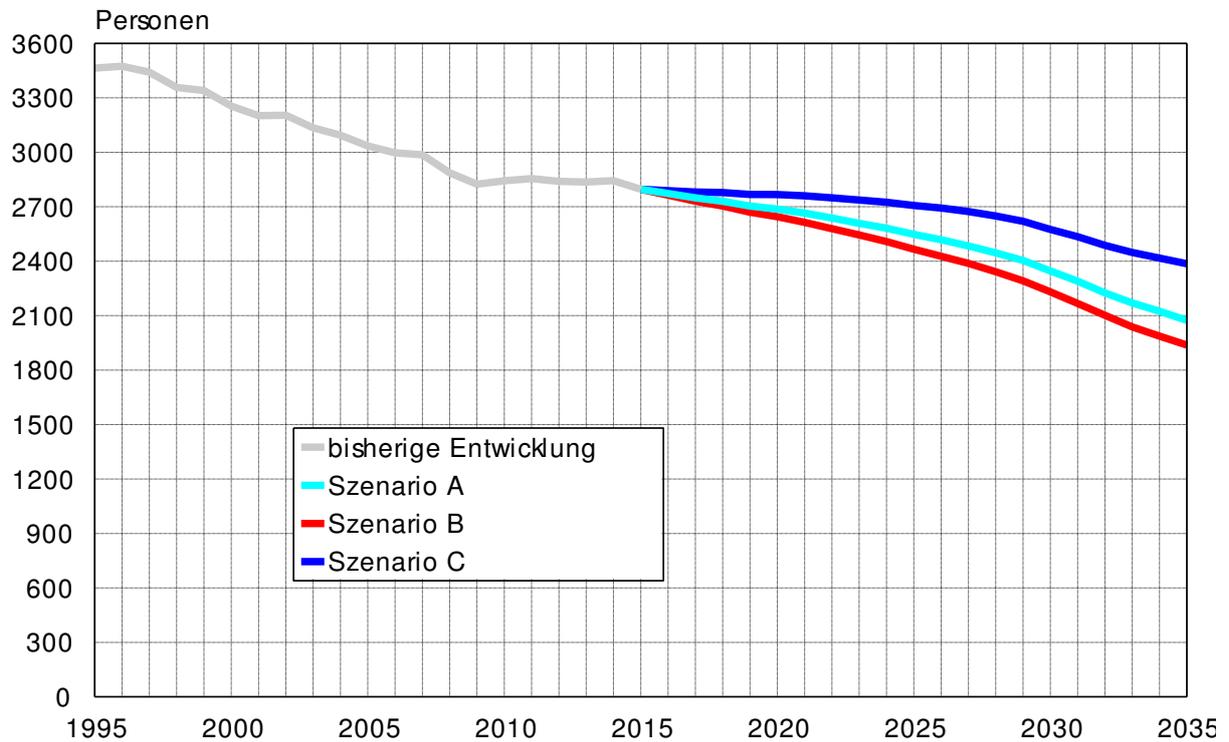
der Gesamtbevölkerung um knapp 7%. Szenario A mit ausgeglichenem Wanderungssaldo führt zu einem Bevölkerungsrückgang um knapp 16%; Szenario B sogar zu einer Abnahme der Einwohnerzahl um rund 20%.

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.

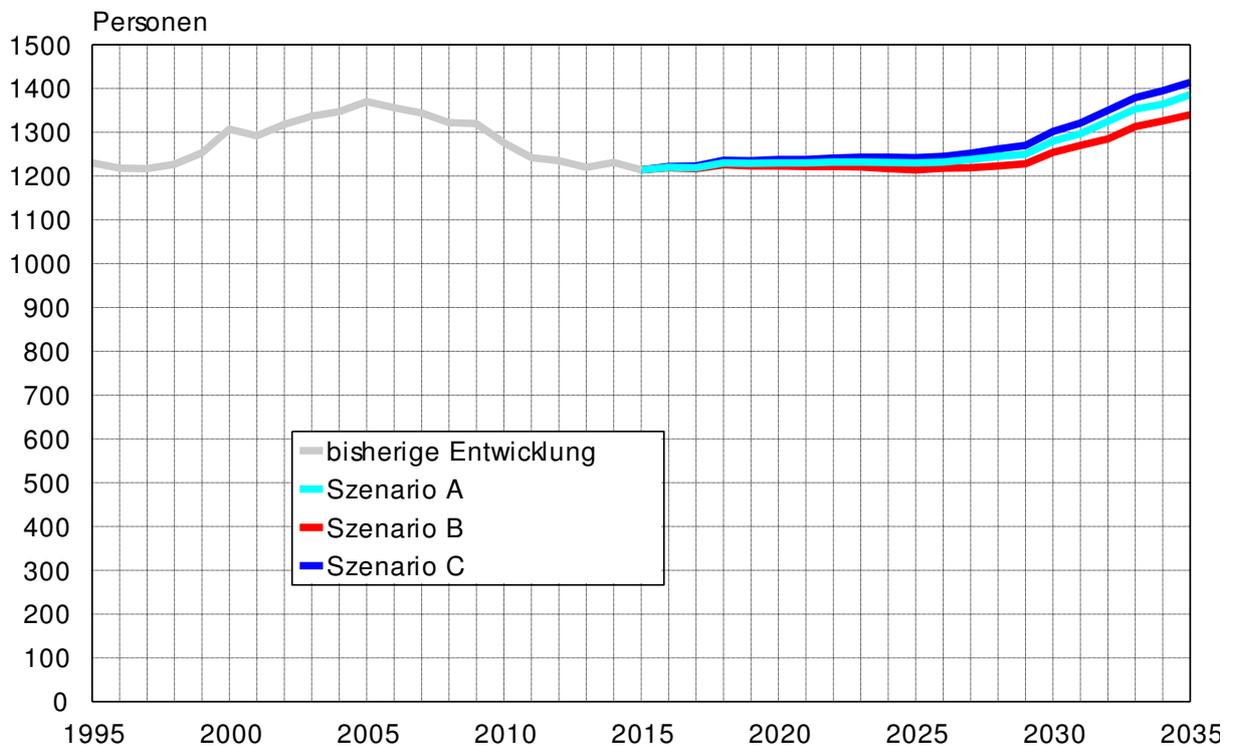
**Abbildung 12: Entwicklung der Altersgruppe „bis unter 18 Jahre“ in der Samtgemeinde Freden bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035**



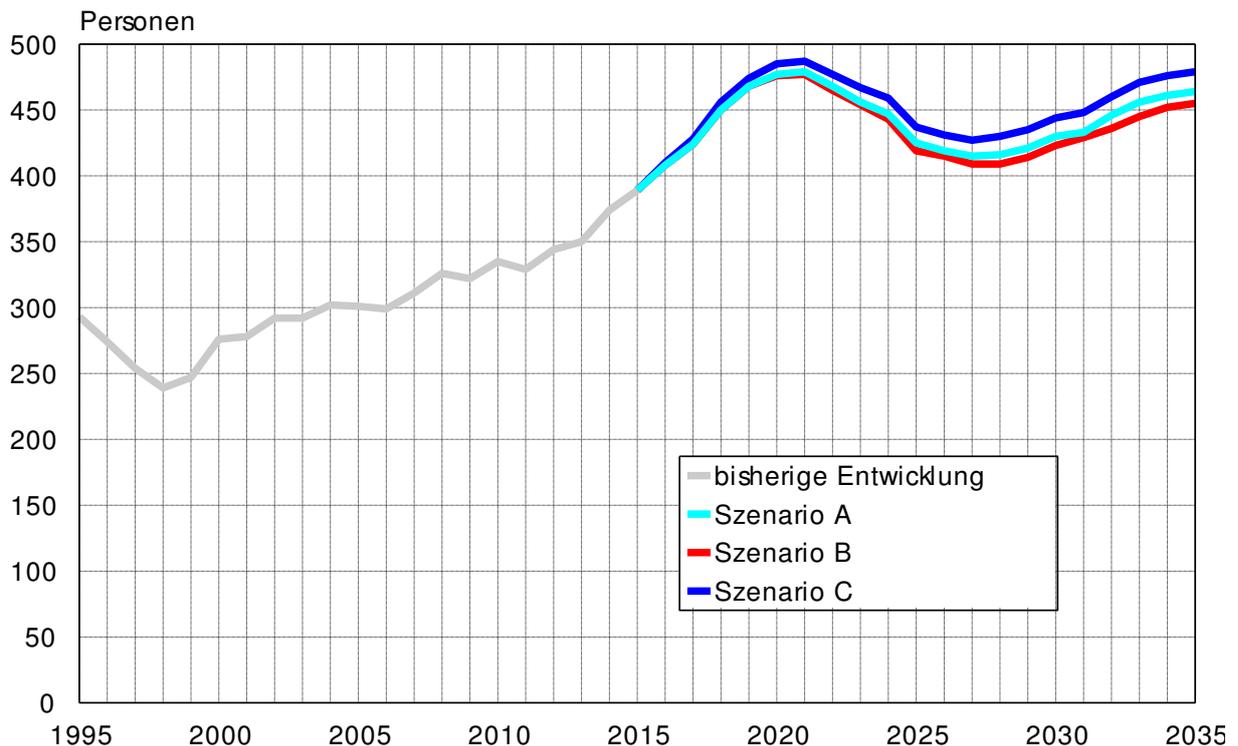
**Abbildung 13: Entwicklung der Altersgruppe der "Erwerbsfähigen" in der Samtgemeinde Freden bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035**



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



**Abbildung 15: Entwicklung der Altersgruppe „80 Jahre und älter“ in der Samtgemeinde Freden 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 nur Szenario C nach anfänglichen Verlusten zu einer mittelfristigen Stabilisierung um einen Wert von 600 Personen. 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: der gegenwärtige Anteil von 59,4% sinkt auf 49 % bis 52% ab. Die jahrgangstarken 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.

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 Freden hat und diesen nicht mehr ändern wird. Der Anteil der Altersgruppe über 65 Jahren erhöht sich von gegenwärtig einem Viertel auf knapp 35%. Der Anteil der Hochbetagten steigt bis 2035 von 8,3% auf 11,5% und wächst von 2035 bis 2050 noch einmal um 25%, wenn die geburtenstarken Jahrgänge in diese Altersgruppe wechseln.

Da sich auch im Szenario mit gleichbleibend positivem Wanderungssaldo von 20 Personen pro Jahr eine Abnahme der Gesamtbevölkerung von knapp 7,0% ergibt, wird der Wohnungsbedarf in Freden 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 Freden**

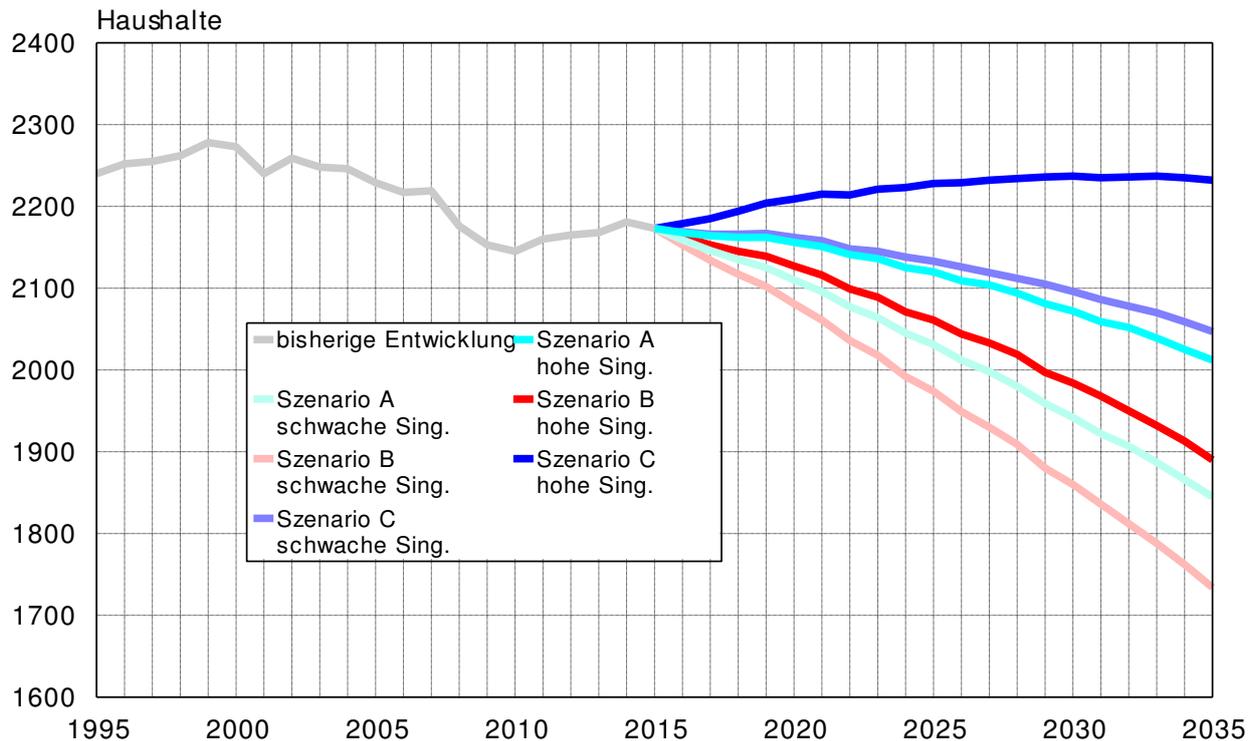
Bisher gehen Modellrechnungen zur künftigen Haushaltsentwicklung i. d. R. von einer weiteren Absenkung der durchschnittlichen Haushaltsgröße aus. Damit wurde unterstellt, dass sich in der Zukunft weitere reale Einkommenssteigerungen einstellen oder das Wohnen relativ preiswerter wird. Eine Verbilligung 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 (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 dem Durchschnitt der von 1987 bis 2011 festgestellten Entwicklung angenommen (hohe Singularisierung). In der zweiten Variante bleibt die Haushaltsgröße nahezu konstant. Es wird lediglich eine sehr geringe Verminderung angesetzt, da die Ausweitung der Single-Haushalte im höheren Alter kaum zu vermeiden sein wird (schwache Singularisierung).

In **Abbildung 16** sind die Modellrechnungen der Entwicklung der Anzahl an Haushalten dargestellt. Danach liegt die Anzahl an Haushalten im Jahr 2035 zwischen 1.830 und 2.320. Die Szenarien zeigen, dass fast alle Modelle zu einem Sinken der Haushaltszahl führen: einzig in Szenario C mit hoher Singularisierung ergibt sich eine Steigerung der Haushaltszahl um 2,7%. Dasselbe Szenario führt bei schwacher Singularisierung bereits zu einem Rückgang der Haushaltszahl um 5,8%.

Auch in allen anderen Szenarien wird die Haushaltszahl unterhalb des gegenwärtigen Wertes liegen. Es ergeben sich Rückgänge von 20,0% (Szenario B mit schwacher Singularisierung) bis 7,4% (Szenario A mit hoher Singularisierung).

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



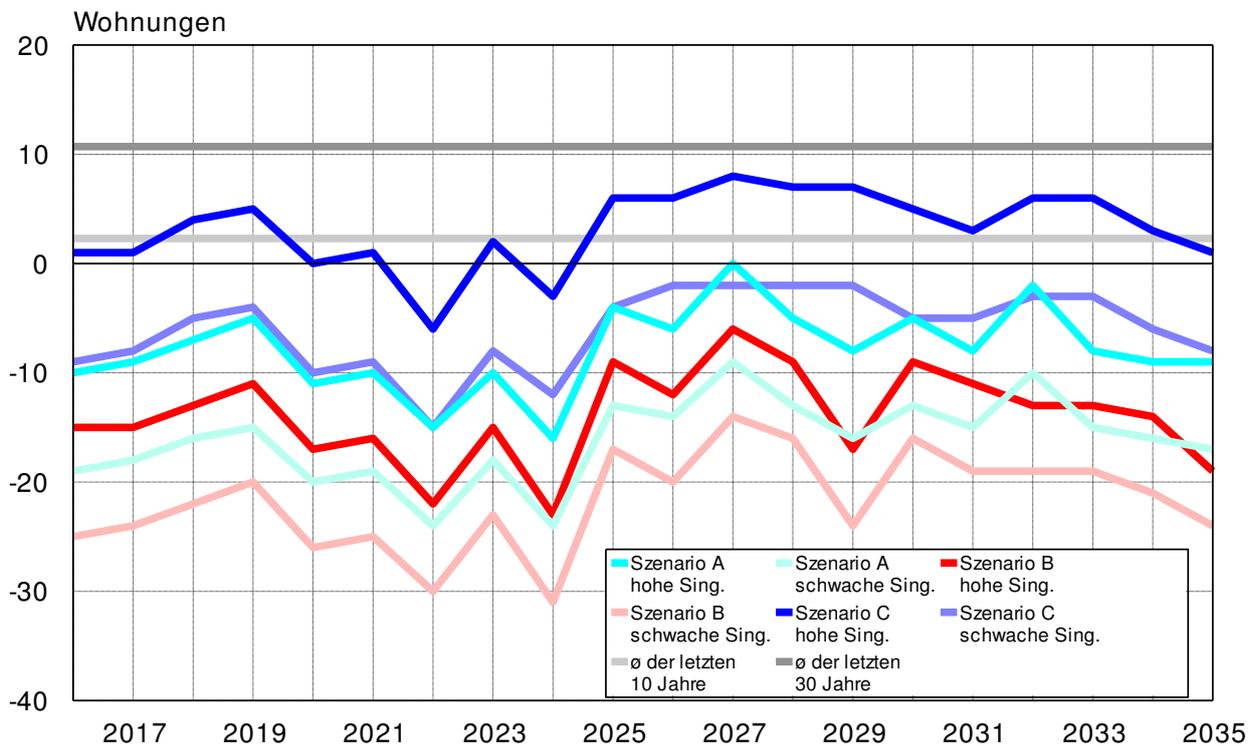
Nach der Abschätzung von Bevölkerungs- und Haushaltszahlen erfolgt die Ermittlung des „Wohnungsbedarfes“. Der Wohnungsbedarf wird nach der Festlegung von Bedarfskriterien ermittelt, womit er eine von der Nachfrage unabhängige normative Größe darstellt, mit deren Umsetzung (in Wohnungsbau) ein festgelegtes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

Nur Szenario C bei hoher Singularisierung zeigt einen bis 2035 nahezu durchgängig positiven Neubaubedarf von durchschnittlich 3 Wohnungen pro Jahr, wobei der Bedarf in der Zeitspanne von 2026 bis 2032 etwas erhöht ist. Der Bedarfswert insgesamt liegt unter dem Durchschnitt, der in den letzten 30 Jahre in Freden erreicht wurde. Szenario C mit schwacher Singularisierung und Szenario A mit hoher Singularisierung führen zu einem sehr ähnlichen Bedarf, der nur in drei Jahren positive Werte annimmt und daher eher zu vernachlässigen ist.

Alle anderen Szenarien führen bei beiden Singularisierungsgraden mittelfristig zu negativen Bedarfswerten, d. h. zu einer Leerstandserhöhung in Freden.

**Abbildung 17: Wohnungsbedarf in der Samtgemeinde Freden von 2016 bis 2035**



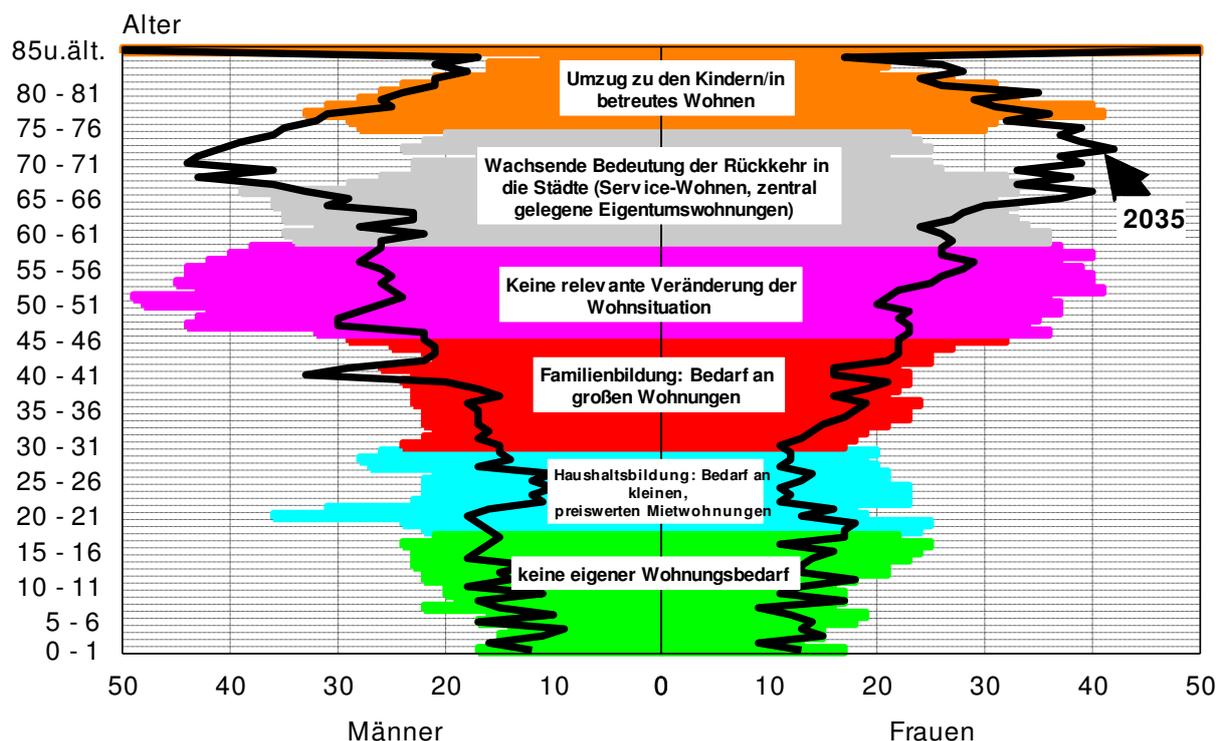
An dieser Stelle muss nochmals betont werden, dass die künftige Entwicklung in der Samtgemeinde Freden nicht „schicksalhaft“ eintritt, sondern durch Kommunalpolitik gestaltet wird. Die Diskussion der „gewünschten“ Entwicklung einschließlich einer möglichst konsensualen Entscheidung über diese „gewünschte“ 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 Freden 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 deutlich schwächer besetzt als 2015.

**Abbildung 18: Wohnungsbedarf nach dem Alter (Altersstrukturen der Samtgemeinde Freden 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 Freden 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 17% abnehmen.

Vom 45. Lebensjahr an sinkt die Umzugshäufigkeit erheblich ab. In dieser Altersstufe befinden sich gegenwärtig die geburtenstarken Jahrgänge der 1960-er Jahre.

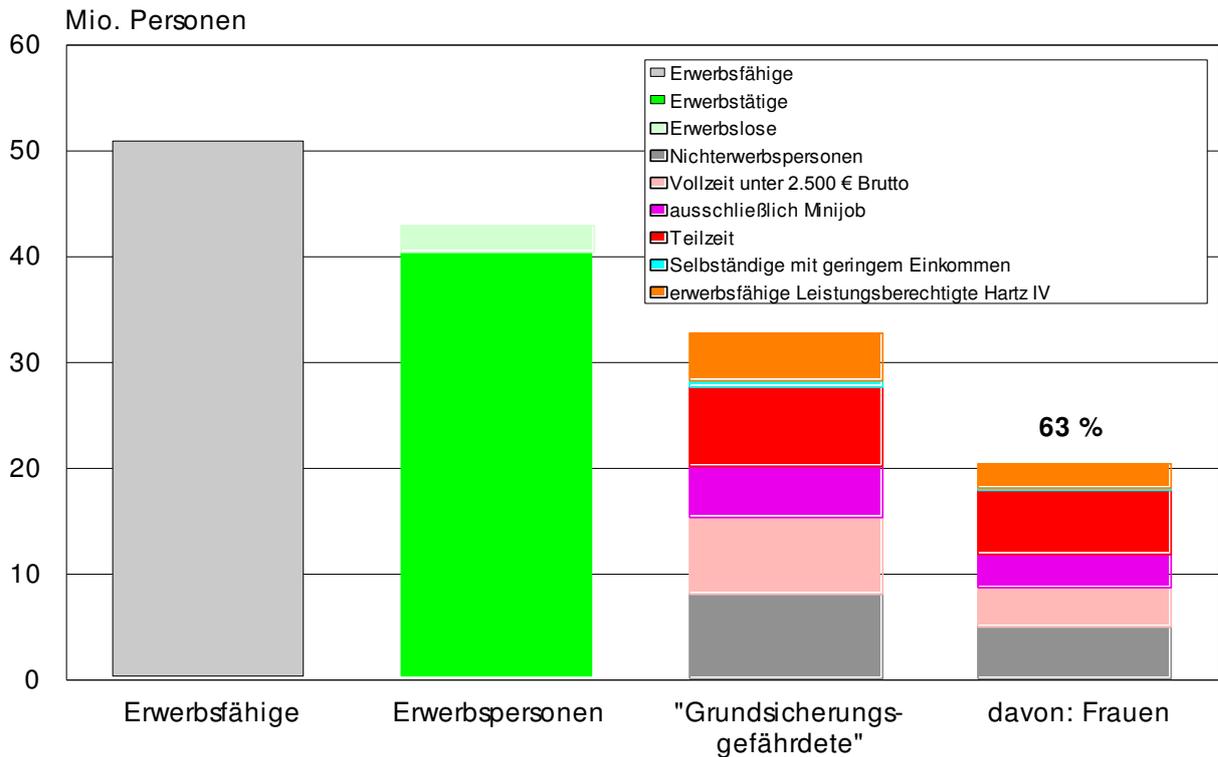
Im höheren Lebensalter nimmt dann der Bedarf an barrierearmen Wohnungen zu. Auch zur zumindest temporären Vermeidung stationärer Pflege ist eine Ausweitung des Angebotes solcher Wohnungen sinnvoll. Wie die Abbildung zeigt, ist es die Altersgruppe der Senioren (65 Jahre und mehr), die als einzige in den 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, mit der eigenen Rente aus der gesetzlichen Rentenversicherung 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 den Partner, andere Familienangehörige 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.

Zu beachten ist, dass die überdurchschnittliche Wohneigentumsquote in Freuden der wachsenden Altersarmut entgegenwirkt. Die eigene Wohnung ist die einzige Form der Alterssicherung, die im Ruhestand unabhängig von der Wirtschaftsleistung der nachfolgenden Generation verzehrt werden kann.

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 Freuden 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 Freden zeigt **Tabelle 3**. Der Durchschnittswert in der Samtgemeinde Freden liegt mit knapp 47 weit höher als in Niedersachsen insgesamt und auch höher als im Kreis Hildesheim insgesamt (27) und der Region Hannover (15).

Die Nachfrage in Freden wurde über den Gesamtzeitraum zu knapp 88 % aus dem Bestand gedeckt. Für die Zukunft ist bei stagnierenden Sterbefallzahlen von einem ebenso gleichbleibenden Bestandsangebot auszugehen. Die Gesamtnachfrage ist abhängig vom Preisniveau, der Besetzung der Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen sowie der Wohnungsmarktsituation in den angrenzenden Städten und Gemeinden. Wie **Tabelle 3** zeigt, sind in Freden in der Vergangenheit eher geringe Schwankungen des Neubaus und damit auch der Nachfrageziffer zu verzeichnen. Die hohen Werte der Nachfrageziffer sind vor allem dem hohen Bestandsangebot geschuldet. Ein erheblicher Teil der Leerstände wird sich in Ein- und Zweifamilienhäusern in Freden finden.

Obwohl der Neubau ab dem Jahr 2007 nahezu eingestellt wurde, stieg die Nachfrageziffer wegen der rückläufigen Zahlen bei den 30- bis unter 45-Jährigen an.

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

**Tabelle 3: Entwicklung der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhauswoh-  
nungen in der Samtgemeinde Freden von 1995 bis 2015**

Jahr	30- bis 45- Jährige	Angebot aus		Gesamtan- gebot = Nachfrage	Nachfrage je 1.000 30-45 Jährige
		Bestand	Neubau		
1995	1.222	50	6	56	45,8
1996	1.243	45	9	54	43,4
1997	1.241	42	4	46	37,1
1998	1.209	48	7	55	45,5
1999	1.204	33	9	42	34,9
2000	1.185	37	13	50	42,2
2001	1.173	45	18	63	53,7
2002	1.187	39	10	49	41,3
2003	1.136	44	6	50	44,0
2004	1.093	32	9	41	37,5
2005	1.044	40	3	43	41,2
2006	986	34	9	43	43,6
2007	953	33	1	34	35,7
2008	901	41	1	42	46,6
2009	852	45	0	45	52,8
2010	779	30	1	31	39,8
2011	796	34	0	34	42,7
2012	747	35	1	36	48,2
2013	735	28	3	31	42,2
2014	730	32	1	33	45,2
2015	707	38	1	39	55,2
<b>Veränder. in v.H.</b>	<b>-515 -42,1</b>			<b>Durchschnitt ab 2011</b>	<b>46,7</b>

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 Freden ist deren Zahl seit dem Jahr 1995 um über 40 % zurückgegangen. Selbst bei erhöhter Zuwanderung stagniert die Altersgruppe bis 2035 eher verhalten um 6,5%. In den beiden übrigen Szenarien setzt sich der Rückgang fort.

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

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

Jahr	30- bis 45-Jährige			vermarktbarer Neubau *)		
	Szenario A	Szenario B	Szenario C	Szenario A	Szenario B	Szenario C
2015	707	707	707	-	-	-
2016	686	682	695	6	6	6
2017	675	669	695	6	6	6
2018	673	665	705	6	6	7
2019	671	661	715	6	6	7
2020	666	654	722	6	6	7
2021	660	646	728	6	6	7
2022	651	635	733	6	6	7
2023	641	623	737	6	6	7
2024	629	611	739	6	6	7
2025	616	598	738	6	6	7
2026	610	592	744	6	6	7
2027	601	583	747	6	5	7
2028	590	572	745	6	5	7
2029	579	561	745	5	5	7
2030	574	556	747	5	5	7
2031	566	548	743	5	5	7
2032	554	536	734	5	5	7
2033	542	524	723	5	5	7
2034	528	510	709	5	5	7
2035	512	494	695	5	5	6
<b>Veränder. in v.H.</b>	<b>-195 -27,6</b>	<b>-213 -30,1</b>	<b>-12 -1,7</b>			
<b>Summe</b>				<b>113</b>	<b>111</b>	<b>137</b>

\*) Mindestens 20 % der Gesamtnachfrage

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

### **3.5 Investoren für den künftigen Wohnungsbau in der Samtgemeinde Freden**

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

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

Bezüglich der eigentlichen Bauinvestoren lässt sich im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser, diese Gebäudeart dominiert den Wohnungsbau in Freden zu rund 58%, 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 Freden eher eine Randerscheinung. Vom Wohnungsbau der vergangenen 30 Jahre entfielen lediglich 18 % der Wohnungen auf Neubauten von Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen. Angesichts der demografischen Szenarien sind für die Zukunft in Freden allenfalls einzelne Sonderprojekte zum Beispiel im Bereich barrierearmer/-freier Wohnungen zu erwarten. Für konventionellen Mietwohnungsbau oder sozialen Mietwohnungsbau fehlen in Freden die Voraussetzun-

gen seitens der Bevölkerung. Trotz des recht hohen Anteils an Mindestsicherungsleistungsbeziehern sprechen die Eigentümerquote von 66 % und das eher niedrige Preisniveau dagegen. Abgesehen vom Bauträgergeschäft mit Eigentumswohnungen (relativ kurzfristiges Risiko; Entscheidung über Wohnungsgrößen und Ausstattung auf der Basis der aktuellen Marktlage) werden private 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 Frieden 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 Gemeinde positiv begleitet werden.

## 4 Fazit der Untersuchung

Die Samtgemeinde Freden ist eine ländlich geprägte Kommune am südlichen Rand des Kreises Hildesheim mit wenigen Arbeitsplätzen vor Ort, deren Zahl in jüngerer Vergangenheit deutlich zurückgegangen ist. Die Fredener Haushalte leben zu 66% in Wohneigentum und gut 80% der neuen Wohnungen entstanden in neuen Ein- und Zweifamilienhäusern und durch An- und Umbaumaßnahmen im Wohnungsbestand.

Das in Freden Anfang der 1990er Jahre entstandene Wohnungsdefizit wurde durch verstärkten Wohnungsbau bis zum Jahr 2000 abgebaut und seit 2001 ist der Wohnungsmarkt in Freden eher von einem merklichen Überangebot als von einer Mangelsituation geprägt.

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

Hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung zeigt sich in den drei gerechneten Szenarien ein stagnierender Sterbeüberschuss. Um die Einwohnerzahl auf dem heutigen Stand zu halten, wären stetige Wanderungsgewinne von etwa 50 Personen je Jahr erforderlich. Vor dieser Situation steht allerdings nicht nur Freden, 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 Freden ist das Arbeitsplatzangebot vor Ort. Seit 1995 ist ein kontinuierlicher Verlust an Arbeitsplätzen zu erkennen. Der Auspendlerüberschuss hatte im Jahr 2015 fast 1.000 Beschäftigte erreicht. 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 Freden, ebenfalls Wanderungsgewinne zu realisieren. Es ist somit nicht nur die eigene Attraktivität Fredens, sondern auch die auf EU- und Bundesebene bestimmte Zuwanderungspolitik, die die Einwohnerentwicklung in Freden 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 Freden im Verhältnis zu den unmittelbar konkurrierenden Städten und Gemeinden.

Zunächst sollten sich die politischen Gremien in Freden 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 Freden ein wesentlicher wohnungspolitischer Baustein. Ein unmittelbares Engagement der Gemeinde erscheint bei der hohen Eigentümerquote nicht erforderlich.

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

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