

# Bevölkerung und Wohnungsmarkt in der Gemeinde Schellerten

- 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 Schellerten bis zum Jahr 2015 ..... | 4  |
| 2.1 Vorbemerkung .....  | 4  |
| 2.2 Beschäftigung .....   | 4  |
| 2.3 Bevölkerung .....   | 6  |
| 2.3.1 Bevölkerungsentwicklung insgesamt .....                         | 6  |
| 2.3.2 Wanderungsbewegungen .....                                      | 7  |
| 2.3.3 Altersstruktur .....  | 10 |
| 2.4 Bautätigkeit und Wohnungsbestand .....                            | 11 |
| 2.5 Private Haushalte und Wohnungsmarktsituation .....                | 13 |
| 2.6 Haushalte mit niedrigen Einkommen in Schellerten .....            | 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 Schellerten .....             | 18 |
| 3 Projektion der Entwicklung in Schellerten .....                     | 19 |
| 3.1 Ausgangslage der Modellrechnungen für Schellerten .....           | 19 |
| 3.2 Drei Szenarien der Bevölkerungsentwicklung in Schellerten .....   | 20 |
| 3.3 Haushalts- und Wohnungsbedarfsentwicklung in Schellerten .....    | 25 |
| 3.4 Welche Art von Wohnungen werden in Schellerten benötigt .....     | 27 |
| 3.4.1 Nachfragemöglichkeiten der Senioren .....                       | 28 |
| 3.4.2 Nachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern .....  | 30 |
| 3.5 Investoren für den künftigen Wohnungsbau in Schellerten .....     | 33 |
| 4 Fazit der Untersuchung .....  | 35 |

## Tabellenverzeichnis

|  |    |
|--|----|
| Tabelle 1: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Gemeinde Schellerten 1995 bis 2015 .....                                 | 5  |
| Tabelle 2: Gesamtbevölkerung, Geburten, Sterbefälle und Wanderungssaldo von 1995 bis 2015 in der Gemeinde Schellerten*) .....        | 7  |
| Tabelle 3: Entwicklung der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhauswohnungen in der Gemeinde Schellerten von 1995 bis 2015 .....     | 31 |
| Tabelle 4: Entwicklung der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhauswohnungen in der Gemeinde Schellerten in den drei Szenarien ..... | 32 |

## Abbildungsverzeichnis

|   |    |
|---|----|
| Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Schellerten von 1978 bis 2015.....   | 6  |
| Abbildung 2: Wanderungsaustausch der Gemeinde Schellerten mit verschiedenen Regionen in der Summe der Jahre 1989 bis 2012 .....                                     | 8  |
| Abbildung 3: Wanderungssalden der Gemeinde Schellerten gegenüber verschiedenen Regionen in vier Zeiträumen.....   | 9  |
| Abbildung 4: Altersstruktur der Bevölkerung in der Gemeinde Schellerten 2015 sowie die Altersstruktur des Jahres 1995 .....   | 10 |
| Abbildung 5: Bautätigkeit von 1987 bis 2015 in der Gemeinde Schellerten .....   | 11 |
| Abbildung 6: Wohnungsbestand nach Baualterklassen im Land Niedersachsen sowie der Gemeinde Schellerten 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 Schellerten 1987 bis 2015 ..... | 13 |
| Abbildung 8: Empfänger von Mindestsicherungsleistungen in der Gemeinde Schellerten von 2007 bis 2015 .....  | 15 |
| Abbildung 9: Seniorenhaushalte nach Einkommensklassen im Jahr 2014.....   | 17 |
| Abbildung 10: Durchschnittliche Wanderungssalden der vergangenen vier Siebenjahreszeiträume sowie die Ansätze in den Szenarien für die Gemeinde Schellerten .....   | 20 |
| Abbildung 11: Entwicklung der Einwohnerzahl in der Gemeinde Schellerten bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035 .....   | 21 |
| Abbildung 12: Entwicklung der Altersgruppe „bis unter 18 Jahre“ in der Gemeinde Schellerten bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035 .....                       | 22 |
| Abbildung 13: Entwicklung der Altersgruppe der "Erwerbsfähigen" in der Gemeinde Schellerten bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035 .....                       | 23 |

|   |    |
|---|----|
| Abbildung 14: Entwicklung der Altersgruppe „Senioren“ in der Gemeinde Schellerten bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035 .....           | 23 |
| Abbildung 15: Entwicklung der Altersgruppe „80 Jahre und älter“ in der Gemeinde Schellerten bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035 ..... | 24 |
| Abbildung 16: Entwicklung der Anzahl privater Haushalte in der Gemeinde Schellerten bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035 .....         | 26 |
| Abbildung 17: Wohnungsbedarf in der Gemeinde Schellerten von 2016 bis 2035 .....  | 27 |
| Abbildung 18: Wohnungsbedarf nach dem Alter (Altersstrukturen der Gemeinde Schellerten in den Jahren 2015 und im Szenario A 2035) .....       | 28 |
| Abbildung 19: Erwerbsfähige, Erwerbspersonen und tendenziell „Grundsicherungsgefährdete“ .....  | 29 |

# Bevölkerung und Wohnungsmarkt in der Gemeinde Schellerten

- 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 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 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, 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 ließen die Differenzen in der Statistik langsam anwachsen.

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 Schellerten.

## 2 Die Entwicklung in der Gemeinde Schellerten 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 Schellerten nur um 36 Personen bzw. 0,4 % über dem Fortschreibungswert. Damit gehört Schellerten zu der Minderheit der Städte und Gemeinden mit einer gegenüber dem Fortschreibungswert höheren Einwohnerzahl, die Fortschreibung lag aber sehr nah an der Realität.

Der Wohnungsbestand in Schellerten liegt gegenüber der auf der Gebäude- und Wohnungszählung 1987 basierenden Fortschreibung um 32 Wohnungen bzw. 0,9% 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 Schellerten seit 1995 zeigt **Tabelle 1**.

Seit 1995 ist die Zahl der Arbeitsplätze in Schellerten von einem allerdings sehr niedrigen Ausgangsniveau um gut 16 % gestiegen (Kreis Hildesheim -0,9 %; Niedersachsen +17,7 %; ehemaliger Bezirk Hannover +9,0 %;). Die Anzahl der Auspendler zeigt nur eine geringe Zunahme und liegt seit vier Jahren oberhalb von 2.600 Personen, während die Zahl der Einpendler zwar um knapp 46% zugenommen hat, mit zuletzt 563 Personen aber weit von der Auspendlerzahl entfernt ist. Entsprechend verharrt der Auspendlerüberschuss auf einem sehr hohen Niveau. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort ist im Vergleich der Jahre 2015 und 1995 nahezu unverändert.

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

| Jahr             | sozialversicherungspflichtig Beschäftigte |             |            |             |            | Erwerbsfähige *) |
|------------------|---|-------------|------------|-------------|------------|------------------|
|                  | am Arbeitsort                             | Einpendler  | Auspendler | Saldo       | am Wohnort |                  |
| 1995             | 747                                       | 386         | 2.541      | -2.155      | 2.902      | 5.435            |
| 1996             | 718                                       | 375         | 2.525      | -2.150      | 2.868      | 5.449            |
| 1997             | 715                                       | 383         | 2.488      | -2.105      | 2.820      | 5.426            |
| 1998             | 753                                       | 430         | 2.494      | -2.064      | 2.817      | 5.398            |
| 1999             | 740                                       | 415         | 2.487      | -2.072      | 2.812      | 5.441            |
| 2000             | 713                                       | 411         | 2.598      | -2.187      | 2.900      | 5.479            |
| 2001             | 737                                       | 450         | 2.594      | -2.144      | 2.881      | 5.371            |
| 2002             | 716                                       | 441         | 2.517      | -2.076      | 2.792      | 5.281            |
| 2003             | 686                                       | 404         | 2.468      | -2.064      | 2.750      | 5.281            |
| 2004             | 644                                       | 368         | 2.442      | -2.074      | 2.718      | 5.216            |
| 2005             | 635                                       | 363         | 2.468      | -2.105      | 2.740      | 5.164            |
| 2006             | 666                                       | 386         | 2.445      | -2.059      | 2.725      | 5.083            |
| 2007             | 680                                       | 402         | 2.499      | -2.097      | 2.777      | 5.019            |
| 2008             | 707                                       | 418         | 2.524      | -2.106      | 2.813      | 4.981            |
| 2009             | 763                                       | 462         | 2.512      | -2.050      | 2.813      | 4.942            |
| 2010             | 767                                       | 458         | 2.536      | -2.078      | 2.845      | 4.911            |
| 2011             | 779                                       | 480         | 2.548      | -2.068      | 2.847      | 4.987            |
| 2012             | 772                                       | 479         | 2.587      | -2.108      | 2.880      | 4.975            |
| 2013             | 795                                       | 490         | 2.624      | -2.134      | 2.929      | 4.893            |
| 2014             | 821                                       | 517         | 2.638      | -2.121      | 2.942      | 4.840            |
| 2015             | 836                                       | 540         | 2.647      | -2.107      | 2.943      | 4.849            |
| 2016             | 869                                       | 563         | 2.620      | -2.057      | 2.926      | 4.831            |
| <b>Veränder.</b> | <b>122</b>                                | <b>177</b>  | <b>79</b>  | <b>98</b>   | <b>24</b>  | <b>-604</b>      |
| <b>in v.H.</b>   | <b>16,3</b>                               | <b>45,9</b> | <b>3,1</b> | <b>-4,5</b> | <b>0,8</b> | <b>-11,1</b>     |

\*) 18 bis unter 65 Jahre

Im Jahr 2016 arbeiteten von den 2.926 in Schellerten wohnenden Beschäftigten nur 10,5% in Schellerten. Im Jahr 1995 lag dieser Wert bei 12,4 %. Aber es zeigt sich, dass sich Schellerten offensichtlich schon seit langer Zeit als Wohn- und nicht als Wirtschaftsstandort definiert. Insgesamt bestätigt sich auch in Schellerten die bundesweit erkennbare kontinuierliche Ausweitung des Berufspendelns, d.h. der immer stärkeren Abweichung des Arbeitsortes vom Wohnort.

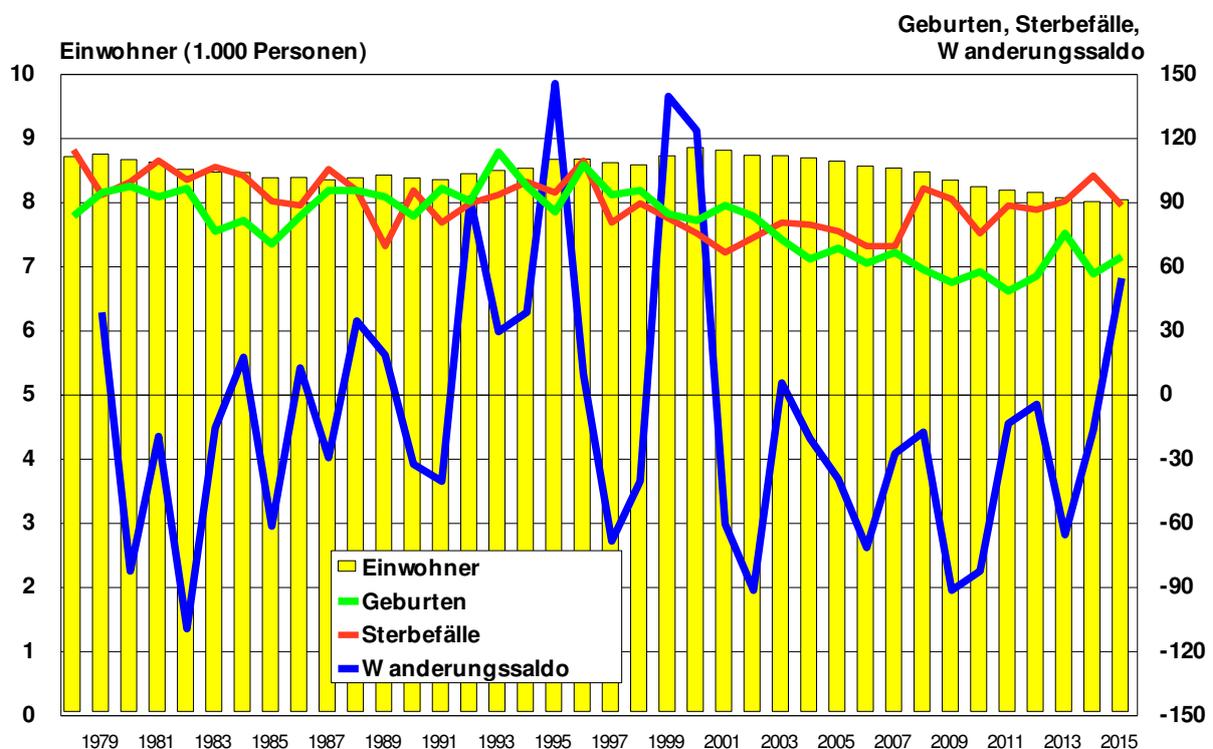
Die Arbeitsplätze in der Gemeinde Schellerten sind somit aktuell zu knapp zwei Dritteln von Einpendlern besetzt. Wegen der niedrigen Arbeitsplatzzahl in Schellerten bieten sich aber auch mittel- und langfristig nur wenig Chancen, bisherige Einpendler für den Wohnstandort Schellerten zu gewinnen. Die hohe Zahl an Auspendlern birgt dagegen grundsätzlich die Gefahr einer Abwanderung.

## 2.3 Bevölkerung

### 2.3.1 Bevölkerungsentwicklung insgesamt

Die Entwicklung der Gesamtbevölkerung (Personen mit Hauptwohnsitz) und deren Veränderungsparameter zeigen für die Gemeinde Schellerten **Abbildung 1** seit 1978 und **Tabelle 2** seit 1995. In der langfristigen Entwicklung zeigt sich ein verhaltener Rückgang der Bevölkerung, der von einer Wachstumsphase zwischen 1992 und 2001 unterbrochen wurde. Seither ist, nach Einsetzen von Wanderungsverlusten, ein kontinuierlicher Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen.

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



Deutlich erkennbar sind auch die Ursachen: die Zuwanderung stieg in Folge der deutschen Wiedervereinigung bzw. der Grenzöffnungen in Europa zu Beginn der 1990er sprunghaft an. Eine zweite Zuwanderungsspitze ist unmittelbar vor der Jahrtausendwende zu verzeichnen. Der natürliche Saldo, die Differenz von Geburten und Sterbefällen, zeigt bis zum Jahr 2002 wechselnd schwach positive oder negative Werte. Erst seit dem Jahr 2003 überwiegen die Sterbefälle anhaltend die Geburten, wobei die Differenz vergleichsweise gering ausfällt.

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

| <b>Jahr</b>                             | <b>Gesamtbevölkerung</b> | <b>Geburten</b> | <b>Sterbefälle</b> | <b>Natürlicher Saldo</b> | <b>Wanderungssaldo</b> |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|--------------------------|------------------------|
| 1995                                    | 8.650                    | -               | -                  | -                        | -                      |
| 1996                                    | 8.657                    | 107             | 109                | -2                       | 9                      |
| 1997                                    | 8.601                    | 93              | 80                 | 13                       | -69                    |
| 1998                                    | 8.566                    | 95              | 89                 | 6                        | -41                    |
| 1999                                    | 8.707                    | 84              | 82                 | 2                        | 139                    |
| 2000                                    | 8.836                    | 81              | 75                 | 6                        | 123                    |
| 2001                                    | 8.797                    | 88              | 66                 | 22                       | -61                    |
| 2002                                    | 8.715                    | 83              | 73                 | 10                       | -92                    |
| 2003                                    | 8.712                    | 72              | 80                 | -8                       | 5                      |
| 2004                                    | 8.675                    | 63              | 79                 | -16                      | -21                    |
| 2005                                    | 8.627                    | 68              | 76                 | -8                       | -40                    |
| 2006                                    | 8.547                    | 61              | 69                 | -8                       | -72                    |
| 2007                                    | 8.516                    | 66              | 69                 | -3                       | -28                    |
| 2008                                    | 8.460                    | 58              | 96                 | -38                      | -18                    |
| 2009                                    | 8.329                    | 52              | 91                 | -39                      | -92                    |
| 2010                                    | 8.228                    | 57              | 75                 | -18                      | -83                    |
| 2011                                    | 8.174                    | 48              | 88                 | -40                      | -14                    |
| 2012                                    | 8.138                    | 55              | 86                 | -31                      | -5                     |
| 2013                                    | 8.057                    | 75              | 90                 | -15                      | -66                    |
| 2014                                    | 7.994                    | 56              | 102                | -46                      | -17                    |
| 2015                                    | 8.024                    | 64              | 88                 | -24                      | 54                     |
| <b>Veränder./<br/>Summe<br/>in v.H.</b> | <b>-626<br/>-7,2</b>     |                 |                    | <b>-237<br/>-2,7</b>     | <b>-389<br/>-4,5</b>   |

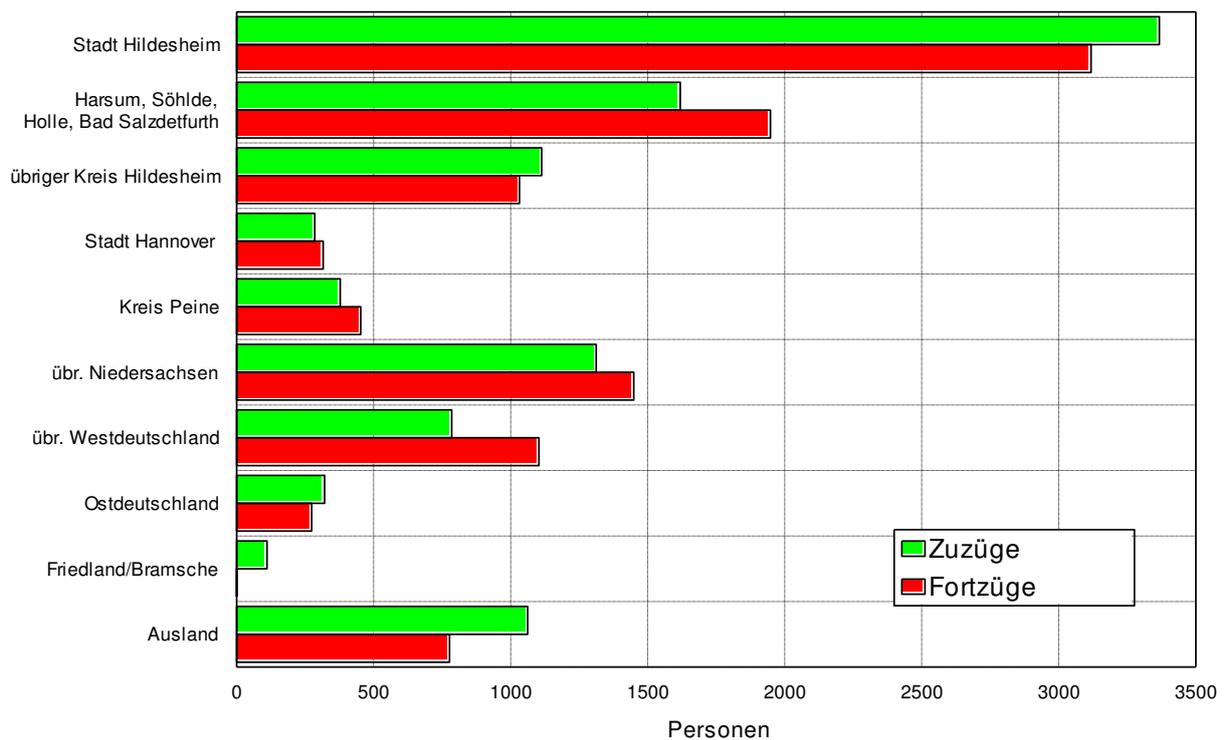
\*) eigene Berechnung; Verteilung der „Zensusdifferenz“ auf den Zeitraum 1987 bis 2011; siehe Vorbemerkung

In der 20-Jahres-Bilanz fällt der Wanderungssaldo mit einem Verlust von 387 Personen negativ aus. Zusammen mit dem ebenfalls überwiegend negativen, natürlichen Saldo ergibt sich so gegenüber dem Ausgangsjahr 1995 ein Rückgang der Bevölkerung um 7,2% bzw. 626 Personen.

### 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 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 Schellerten und verschiedenen Regionen zeigt **Abbildung 2** in der Summe der Jahre von 1989 bis 2012.

**Abbildung 2: Wanderungstausch der Gemeinde Schellerten mit verschiedenen Regionen in der Summe der Jahre 1989 bis 2012**



Hinsichtlich der Wanderungsbewegungen im Nahbereich erzielte die Gemeinde Schellerten gegenüber der Stadt Hildesheim einen Wanderungsgewinn in Höhe von 220 Personen. Aber auch zusammen mit dem Wanderungsgewinn gegenüber dem „übrigen Kreis Hildesheim“ (+45) reichte es nicht aus, um die Wanderungsverluste in Höhe von 319 Personen an die zusammengefassten angrenzenden Kommunen im Kreis Hildesheim (Bad Salzdetfurth, Harsum, Holle und Söhlde) auszugleichen.

Auch gegenüber dem Kreis Peine, der Stadt Hannover und dem übrigen Niedersachsen war die Wanderungsbilanz schwach negativ.

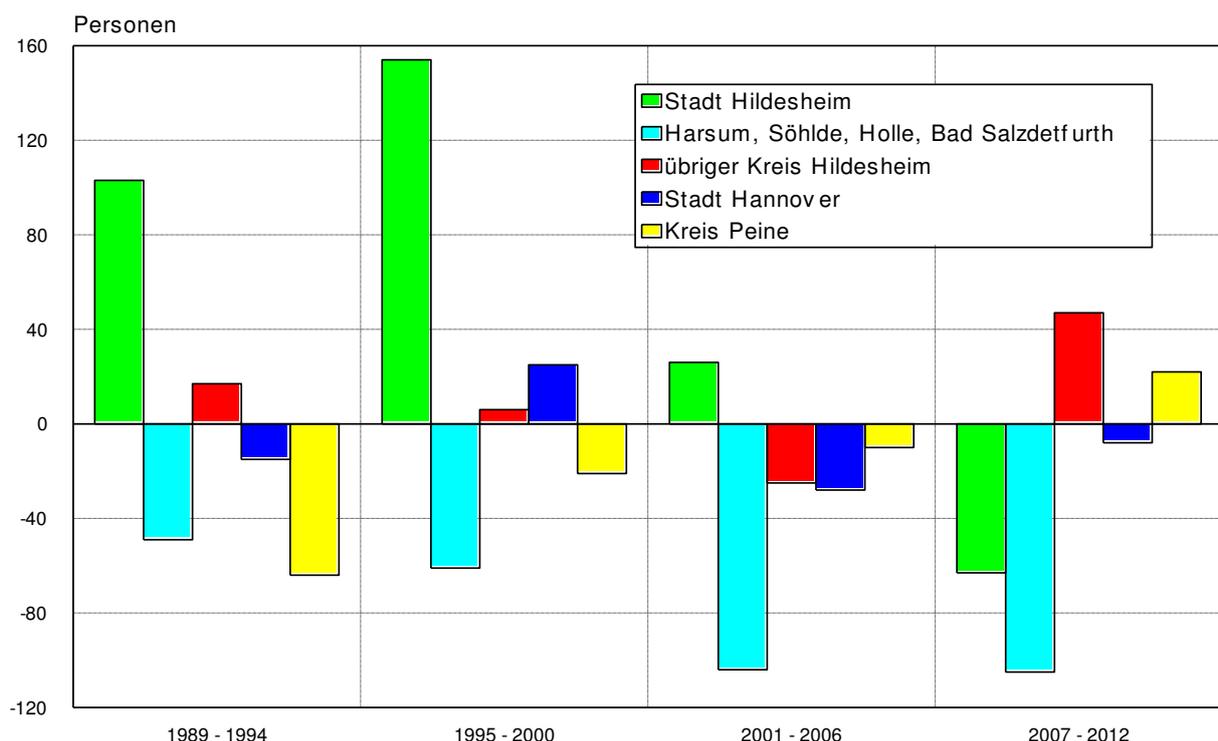
Bei den großräumigen Wanderungsbewegungen zeigen sich positive Wanderungssalden gegenüber Ostdeutschland (50 Personen) und dem Ausland (250 Personen). Dabei ist zu beachten, dass in den beiden Jahren 1989 und 1990 die damalige DDR statistisch zum Ausland gezählt wurde. Im positiven Saldo in Höhe von rund 108 Personen in diesen beiden Jahren dürfte ein erheblicher Anteil so genannter Übersiedler aus der DDR enthalten sein.

Die Wanderungsbeziehungen mit Friedland und Bramsche wurden separat ausgewiesen, weil über die dortigen Durchgangslager die aus Osteuropa einreisenden Spätaussiedler auf die Städte und Gemeinde verteilt wurden. Der unmittelbare Zuzug dieser Personengruppe ergab für die Gemeinde Schellerten einen Wanderungsgewinn von 110 Personen.

Gegenüber dem übrigen Westdeutschland entfällt der Hauptteil der Wanderungsverluste von insgesamt 280 Personen auf die Bundesländer Hessen, Baden-Württemberg und Bayern.

Den Vergleich der Wanderungssalden der Gemeinde Schellerten gegenüber den zuvor betrachteten Regionen im Nahbereich in vier verschiedenen Zeiträumen zeigt **Abbildung 3**. Deutlich erkennbar sind die hohen Wanderungsgewinne aus der Stadt Hildesheim in den ersten beiden Zeiträumen, wie sie in der starken Suburbanisierungsphase der 1990er typisch sind. Nach schwachen Zuwanderungen zwischen 2001 und 2006 verlor Schellerten im letzten Zeitraum Einwohner an die Stadt Hildesheim. Wie im gesamten Bundesgebiet endete der langjährige Suburbanisierungstrend auch im Kreis Hildesheim kurz nach der Jahrtausendwende, was sich in der Wanderungsbilanz der Gemeinde Schellerten mit Hildesheim spiegelt. Ebenfalls deutlich zu erkennen sind die zunehmenden Wanderungsverluste an die angrenzenden Kommunen Harsum, Söhlde, Holle und Bad Salzdetfurth, die in den letzten beiden Zeiträumen bei jeweils gut 100 Personen lagen

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



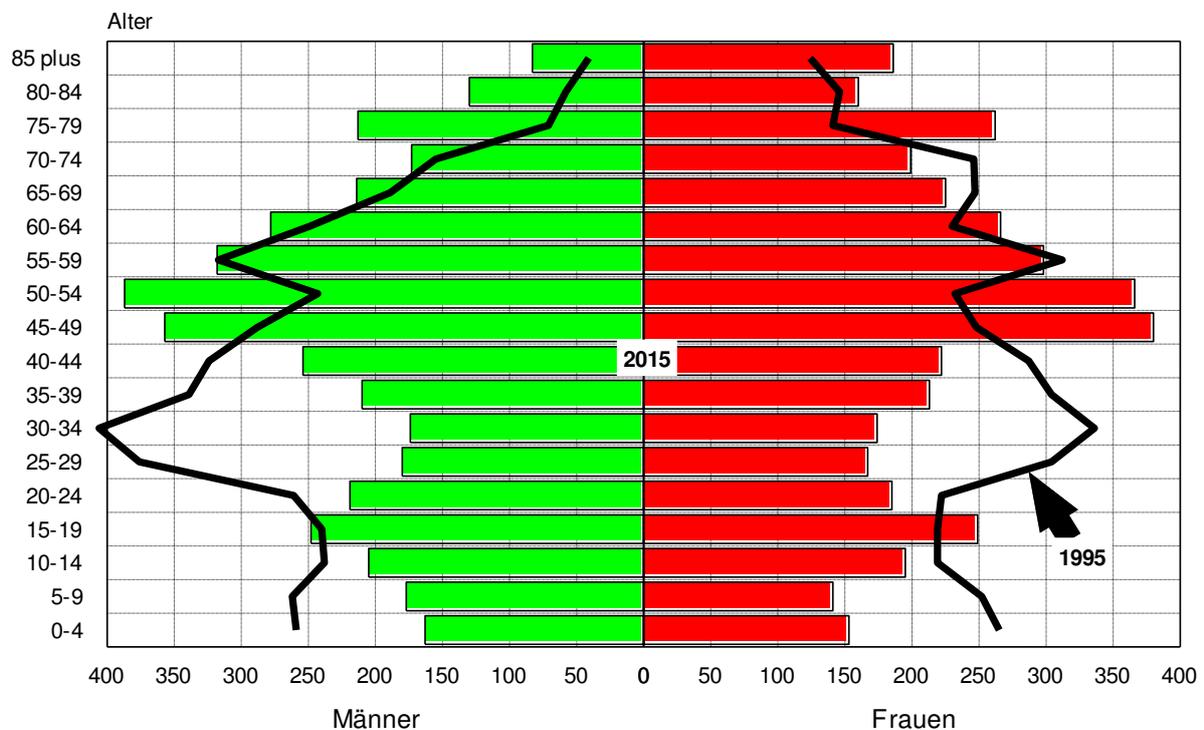
Die Wanderungsgewinne gegenüber dem übrigen Kreis Hildesheim fallen gering aus. Die Salden mit der Stadt Hannover zeigen, von einer kurzen Unterbrechung Ende der 1990er Jahre abgesehen, in allen Zeiträumen niedrige negative Werte. Die Wanderungsverluste an den Kreis Peine gehen über die drei Zeiträume hinweg zurück; im letzten Abschnitt sind sogar Wanderungsgewinne zu verzeichnen.

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

### 2.3.3 Altersstruktur

Die Auswirkungen der natürlichen Bevölkerungsbewegung und der Wanderungen auf die **Altersstruktur in der Gemeinde Schellerten** 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).

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



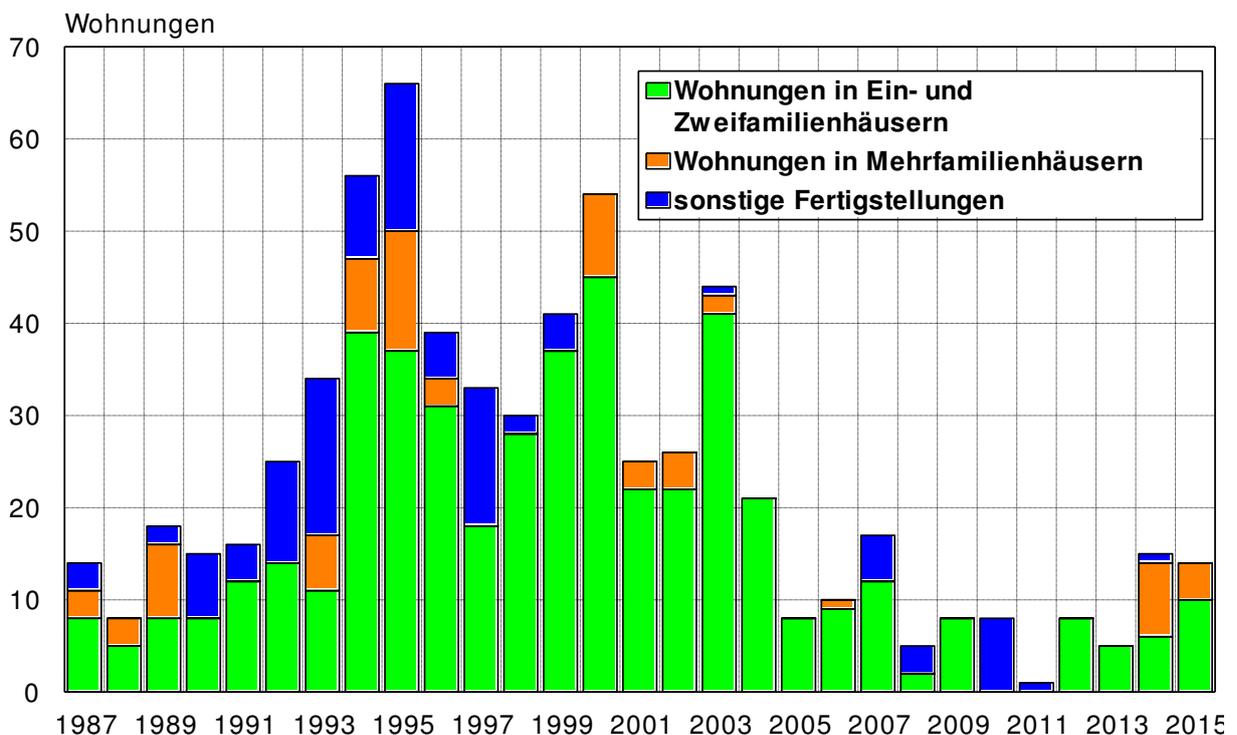
Die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre lagen im Jahr 1995 in der Spitze in der Altersgruppe „30 bis 34 Jahre“. Hinsichtlich der Altersgruppenstärke zeigen sich bei diesen heute „50 bis 54-Jährigen“ kaum Veränderungen. Inzwischen ist ein Teil der Kinder dieser Altersgruppe aus Schellerten fortgezogen und wegen der aktuell relativ stark besetzten Altersgruppe „15 bis 19 Jahre“ sind weitere Abwanderungen junger Menschen zu erwarten.

Insgesamt zeigt der Vergleich der Altersstrukturen den Altersprozess der Bevölkerung in Schellerten. Die Altersgruppen der 45- bis unter 54-Jährigen sowie die Altersgruppen oberhalb von 70 Jahren haben an Stärke gewonnen, während die jüngeren Altersgruppen durchweg schwächer besetzt sind. Das Durchschnittsalter ist entsprechend von knapp 40 auf fast 46 Jahre gestiegen.

## 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 Schellerten zeigt **Abbildung 5** ab 1987. In der zweiten Hälfte der 1980er Jahre war der Wohnungsbau bundesweit wie auch in Schellerten auf das niedrigste Niveau der Nachkriegsgeschichte zurückgefallen. Anschließend zog der Wohnungs- bau in den Städten und Gemeinden mit unmittelbar verfügbaren Baulandflächen am schnellsten an. Die im Zeitraum von 1992 bis 2003 überdurchschnittlich hohe Bauak- tivität deutet darauf hin, dass der erhöhten Nachfrage durch Ausweisung neuer Bau- gebiete insgesamt angemessen begegnet werden konnte. In dieser Zeitspanne wies die Gemeinde Schellerten einen positiven Wanderungssaldo von durchschnittlich 26 Personen pro Jahr auf.

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



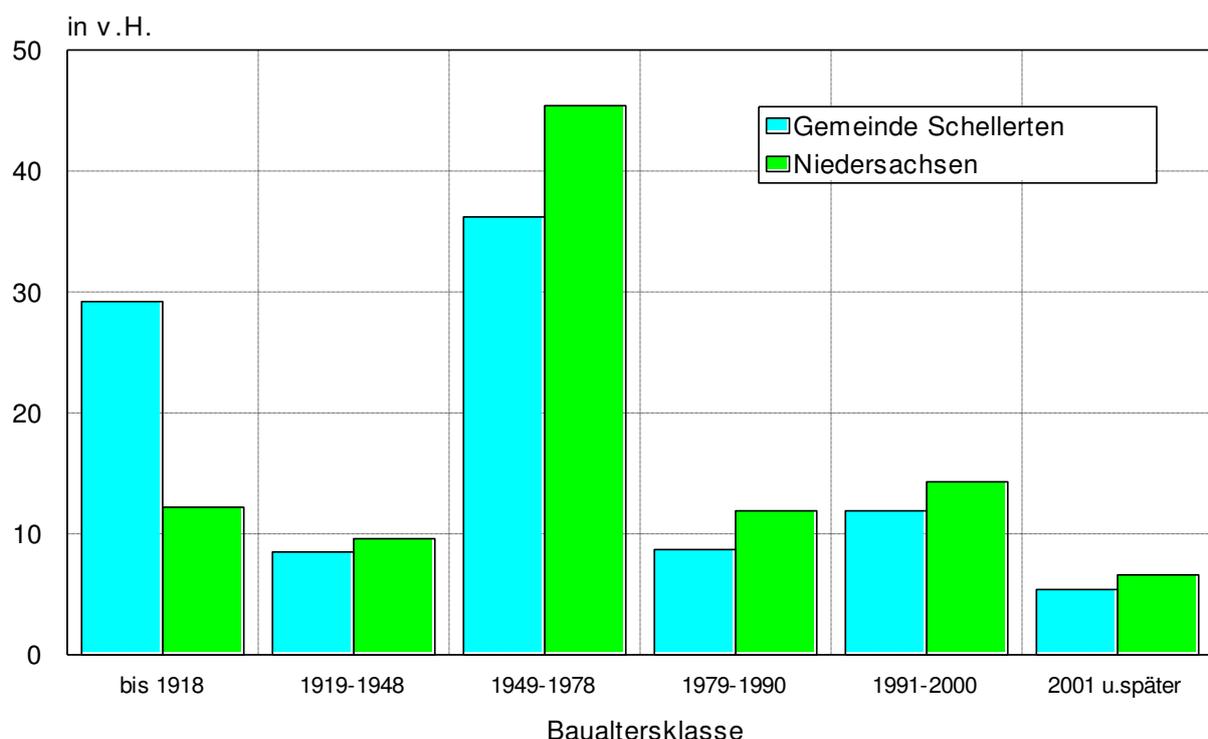
Dies ist seit 2004 nicht mehr der Fall, die Neubautätigkeit ist auf das niedrige Niveau der 1980er Jahre zurückgefallen. Wie oben unter 2.3.1 dargestellt weist die Gemeinde Schellerten seit dem Jahr 2004 einen negativen Wanderungssaldo auf. Generell hat sich das Wanderungsverhalten der Bevölkerung nach dem Jahr 2000 deutlich verändert und die Suburbanisierung, von der Schellerten über Jahre profitiert hat, ist stark zurückgegangen. Im gesamten Kreis Hildesheim ging der Wohnungsbau auf etwa ein Viertel des durchschnittlichen Neubaus der zweiten Hälfte der 1990er Jahre zurück.

Die Wohnungszählung im Jahr 2011 ermittelte für Schellerten einen Leerstand von 5,1 %. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Vergleich etwa zur Zählung 1987 (damaliger Leerstand in Schellerten 1,0 %) heute von einem höheren geplanten Leerstand

wegen Modernisierungen auszugehen ist. Außerdem muss beachtet werden, dass in Schellerten knapp 630 Zweifamilienhäuser gezählt wurden. 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. Aber auch unter Berücksichtigung dieser Einschränkungen lag die beim Zensus ermittelte Leerstandquote deutlich 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 Schellerten ist in **Abbildung 6** im Vergleich zum Land Niedersachsen ausgewiesen. Die Unterschiede zum Land sind deutlich erkennbar. Zunächst liegt der Anteil der vor 1918 errichteten Gebäude in Schellerten mit 29% deutlich über dem niedersächsischen Durchschnitt von 12,2%. Hingegen liegt der Anteil an Wohnungen der Baualtersklasse zwischen 1949 und 1978 in Schellerten um 5,3 Prozentpunkte niedriger. Knapp 12% des Wohnungsbestandes entfällt auf den Zeitraum von 1991 bis 2000. Hier weicht die Gemeinde ebenfalls vom bei 15,6% liegenden Landesdurchschnitt ab, was an einer unzureichenden Flächenverfügbarkeit und/oder mangelnder Attraktivität der Gemeinde Schellerten in dieser Phase hoher Nachfrage liegen kann. Da insgesamt knapp 74% des Wohnungsbestandes bis 1978 errichtet wurde, dürften sich in Schellerten noch erhebliche Einsparpotenziale bieten, auch wenn ein Teil der bestehenden Gebäude bereits energetisch saniert wurden.

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

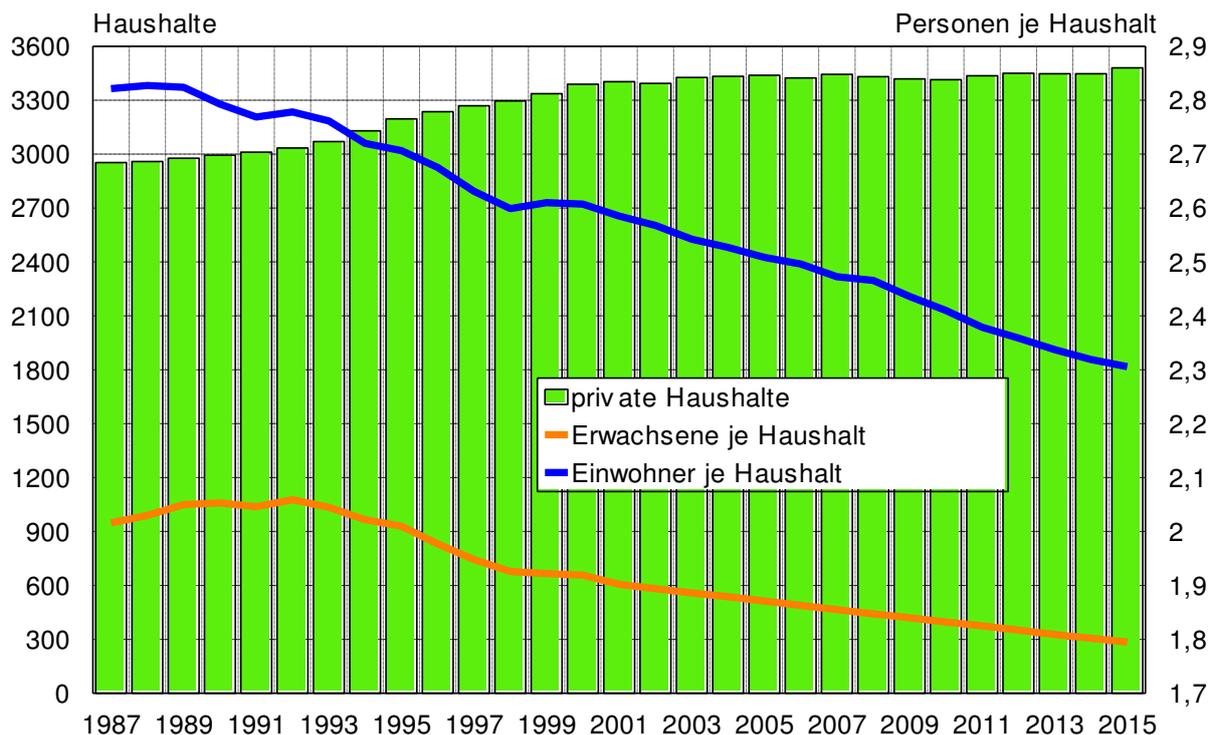


Quelle: Zensus 2011

## 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.

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



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 Schellerten um 17,6% auf 3.480 erhöht (bei einer Zunahme der Erwachsenenzahl um 3,9%), 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 Schellerten nicht zu erkennen. Allerdings kann eine Wohnungsknappheit in Hannover oder Hildesheim die Haushaltsgröße in Schellerten beeinflussen, wenn etwa erwachsene Kinder länger im Haushalt der in Schellerten wohnenden Eltern bleiben.

Aufgrund der in der ersten Hälfte der 1990er Jahre und um das Jahr 2000 starken Zuwanderung kann auch für die Gemeinde Schellerten für den Zeitraum bis etwa 2002 von einem Wohnungsdefizit ausgegangen werden. Aufgrund der Wanderungsverluste in der jüngeren Vergangenheit ist der Markt seitdem eher von einem leichten Überangebot geprägt, was in Leerstandsquoten um 5 % seinen Ausdruck findet. Die Vermarktung von Wohnungen dürfte sich in der Phase seit 2005 deutlich schwieriger gestalten haben als in der Zeit zuvor.

## 2.6 Haushalte mit niedrigen Einkommen in Schellerten

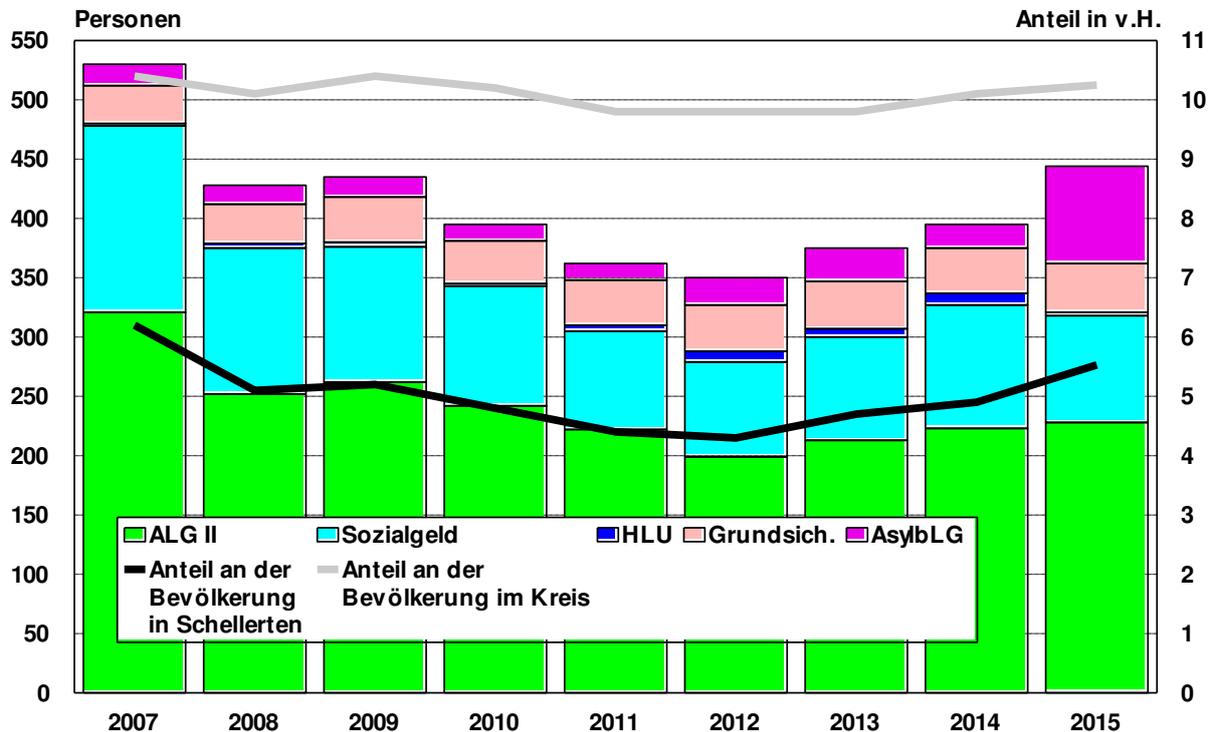
Die Ermittlung „einkommensarmer“ Haushalte stößt auf sowohl auf definitorische als auch auf empirische Erfassungsprobleme. Definitorisch ist der häufig verwendete Anteil „armutsgefährdeter“ Personen<sup>2</sup> insbesondere wegen der niedrigen Gewichtung von Kindern im Haushalt nach der aktuellen OECD-Skala 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 Gemeinde Schellerten zeigt **Abbildung 8** in der Entwicklung von 2007 bis 2015.

Die Zahl der Empfänger von Arbeitslosengeld II und Sozialgeld ist um insgesamt 160 Personen zurückgegangen. Damit fiel der Rückgang in Schellerten mit einem Drittel noch höher aus als in Niedersachsen oder dem Kreis Hildesheim (jeweils gut 19 % Rückgang). Die im Rahmen der Hilfe zum Lebensunterhalt begünstigten Personen spielen quantitativ keine Rolle. Bei den Empfängern von Grundsicherung zeigt sich nur eine geringe Zunahme um 9 Personen. Die Anzahl der Empfänger von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz in der Gemeinde Schellerten lag in den Jahren von 2007 bis 2014 bei Werten um 20 Personen. Im Jahr 2015 stieg die Zahl dann auf 80 Personen an.

---

<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 Schellerten von 2007 bis 2015**



Aufschlussreich ist die Entwicklung des Anteils an Empfängern von Mindestsicherungsleistungen an der Bevölkerung in Schellerten im Vergleich zum Kreis Hildesheim insgesamt. Während im Kreis über den gesamten Zeitraum rund 10 % der Einwohner Mindestsicherungsleistungen bezogen, sank der Anteil in Schellerten von bereits niedrigen 6,2 % bis auf 4,3 % im Jahr 2012 ab. Durch den starken Anstieg der Zahl an Personen mit Leistungsbezug nach dem Asylbewerberleistungsgesetz stieg der Anteil an Leistungsbeziehern an der Bevölkerung wieder auf 5,5 % an. Die positive Entwicklung bei den Beziehern von Leistungen nach dem SGB II hat die Zunahmen in anderen Bereichen aber deutlich überspielt. 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 Schellerten ist bei der sehr nied-

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

rigen Quote an Beziehern von Mindestsicherungsleistungen auch von einem gegenüber dem Land oder Bund entsprechend geringeren 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 Schellerten mit 67°% deutlich oberhalb vom niedersächsischen Durchschnitt von 53 %. Die Eigentümerquote der reinen Seniorenhaushalte lag mit 64,3°% gering unter dem Gemeindedurchschnitt. Bei den Haushalten mit „Senioren und Jüngeren“, dies sind sowohl Paarhaushalte, bei denen ein Partner das 65. Lebensjahr noch nicht erreicht hat als auch klassische Mehrgenerationenhaushalte, lag die Eigentümerquote mit 85,7°% deutlich höher.

Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern haben in der Gemeinde Schellerten einen Anteil von gut 82 % am Wohnungsbestand. Auch die Senioren werden somit zu einem großen Teil in dieser Gebäudeart leben. Weiterhing wurden rund 82 % des Wohnungsbestandes bis 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 Schellerten, so muss bei rund 1.250 Haushalten mit Senioren von rund 290 Haushalten ausgegangen werden, bei denen eine barrierearme Wohnung angezeigt wäre. Tatsächlich wäre aber nur bei 90 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 Schellerten bereits aktuell bei weit über 100 Wohnungen zu veranschlagen.

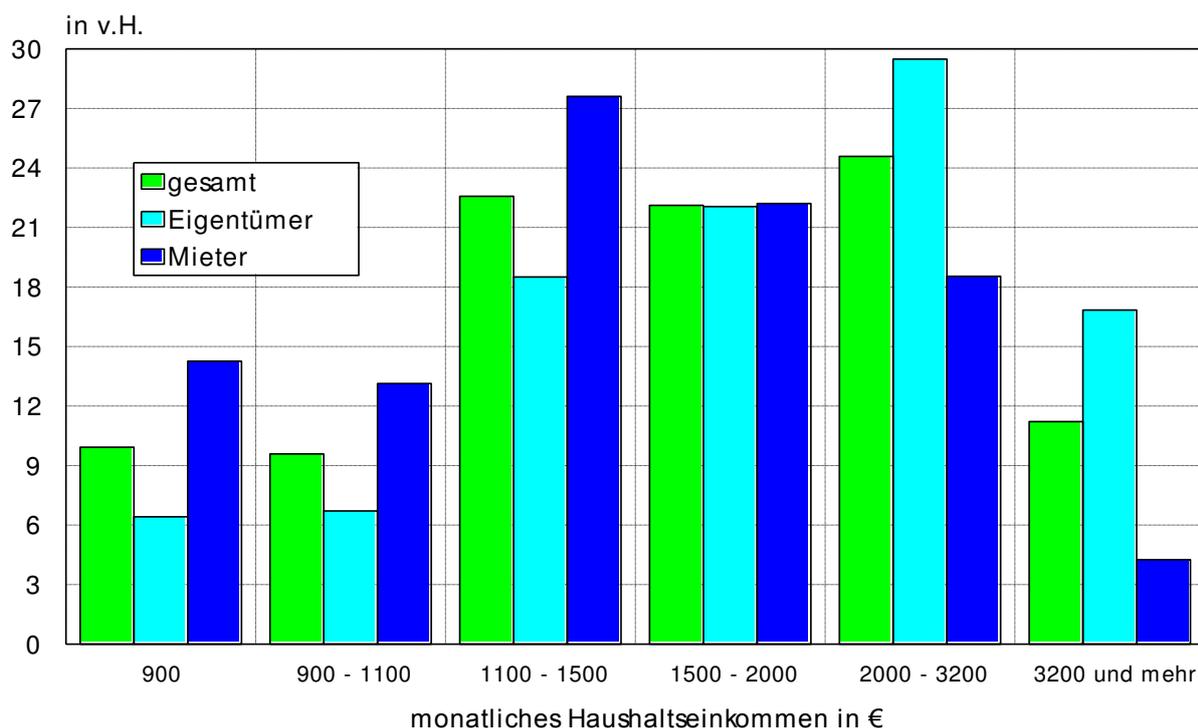
Das „Hineinwachsen“ der geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre in die Altersgruppe 65 Jahre und älter wird sich über die kommenden 20 Jahre erstrecken, so dass unabhängig vom Ausmaß der Zuwanderung der aktuelle Bedarf die Untergrenze für mindestens 30 Jahre markiert.

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

<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

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



Quelle: Mikrozensuszusatzserhebung Wohnen 2014; Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2016

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 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 seniorenrechtlichen 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 seniorenrechtliches Wohnen gibt. Sofern dieser Anteil auch für die rund 720 schwerbehinderten Einwohner der Gemeinde Schellerten gilt, errechnet sich für die Menschen mit Behinderung unterhalb des 65. Lebensjahres eine Größenordnung von knapp 320 erforderlichen behindertengerechten Wohnungen, von denen bisher sicher nur ein Bruchteil verfügbar ist.

## 2.8 Fazit der bisherigen Entwicklung in Schellerten

Die Gemeinde Schellerten ist ein klassischer Wohnstandort im Einzugsgebiet einer Großstadt mit wenig Arbeitsplätzen vor Ort. Die vorhandene Infrastruktur, Freizeitangebote und die günstige Verkehrsanbindung in Kombination mit relativ niedrigen Wohnpreisen bewirken die notwendige Attraktivität für potenzielle Zuwanderer.

Bis Mitte der 1990er Jahre und um die Jahrtausendwende hat die Gemeinde stark von der Suburbanisierung aus dem Raum Hildesheim profitiert. Insbesondere die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre sind heute mit einem Anteil von 18,6 % an der Gesamtbevölkerung in Schellerten stärker ausgeprägt als in Niedersachsen insgesamt, wo deren Anteil bei 17 % liegt.

Die Kehrseite der ehemals starken Zuwanderungen ist darin zu sehen, dass deren Kinder gegenwärtig das Erwerbsleben erreichen und dementsprechend für erhöhte Fortzüge aus Schellerten sorgen. Durch diese Fortzüge werden jedoch keine Wohnungen 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 Schellerten 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. Für eine Belebung könnte die wieder anwachsende Preisdifferenz zwischen Stadt und Land sorgen.

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 Schellerten spürbar. Die seit 2011 wieder auflebende Auslandszuwanderung in Deutschland hat sich in Schellerten erst im Jahr 2015 eingestellt – der Wanderungssaldo zeigt erstmals seit über 10 Jahren wieder positive Werte.

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

Das in Schellerten Anfang der 1990er Jahre entstandene Wohnungsdefizit wurde durch verstärkten Wohnungsbau und anschließend auch Abwanderungen abgebaut und seit etwa 2005 ist der Wohnungsmarkt in Schellerten eher von einem leichten Überangebot als von einer Mangelsituation geprägt. Unabhängig von der Gesamtsituation auf dem Wohnungsmarkt in Schellerten bestehen latente zusätzliche Bedarfe für ältere Menschen und für Menschen mit Behinderung.

### 3 Projektion der Entwicklung in Schellerten

#### 3.1 Ausgangslage der Modellrechnungen für Schellerten

Als wesentliche Bestimmungsparameter für die künftige Einwohnerentwicklung der gesamten Region Schellerten (von Hannover bis hinter Hildesheim) 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.

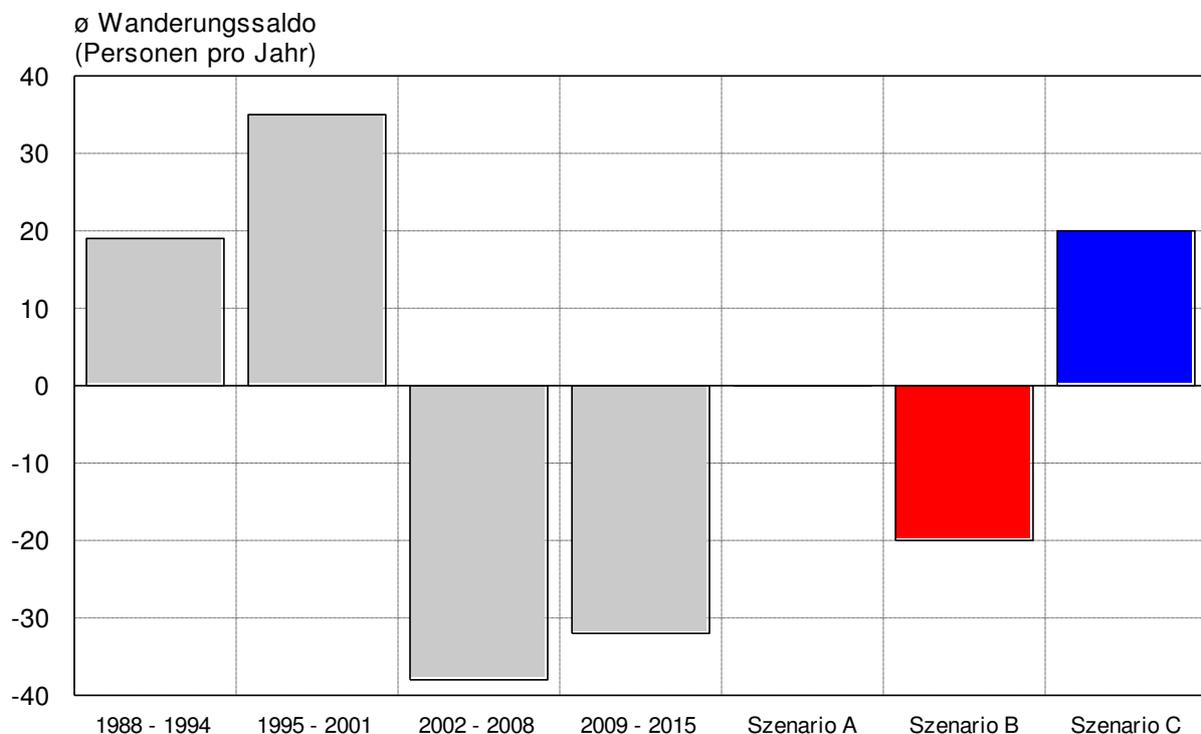
Im Ergebnis hat sich der Kompromiss der Wohnstandortsuche junger Familien in Richtung „Mietwohnung in der Stadt“ verschoben. Die zunehmenden Preisunterschiede zwischen Stadt und Land wirken dieser Entwicklung inzwischen so stark entgegen, dass die „alten“ Stadt-Umland-Abwanderungsmuster in vielen Regionen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

### 3.2 Drei Szenarien der Bevölkerungsentwicklung in Schellerten

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

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

**Abbildung 10: Durchschnittliche Wanderungssalden der vergangenen vier Siebenjahreszeiträume sowie die Ansätze in den Szenarien für die Gemeinde Schellerten**



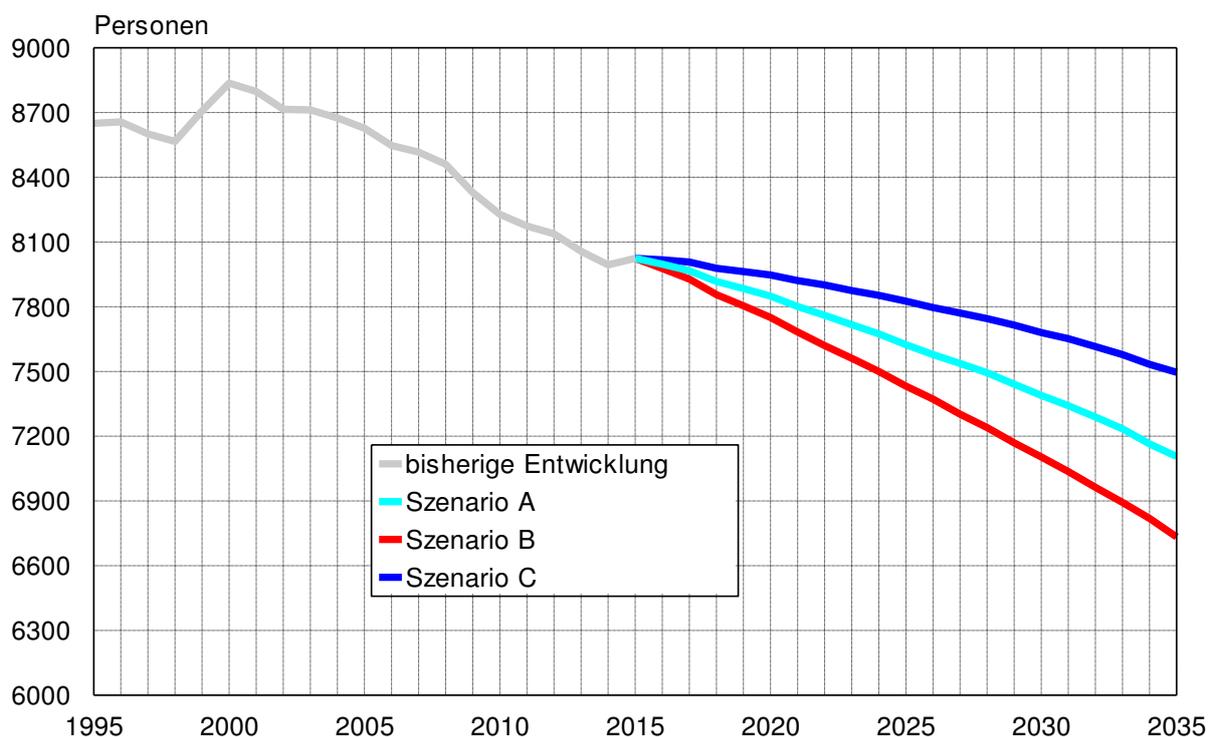
Die hohen Zuwanderungen im zweiten Zeitraum können kaum als Maßstab für die Zukunft gelten, da die starke Suburbanisierung der 1990er Jahre kaum wiederholbar erscheint. Ebenso sind dauerhafte Wanderungsverluste zwischen 30 und 40 Personen je Jahr kaum darstellbar, da die Jahrgänge im typischen Abwanderungsalter in wenigen Jahren spürbar abnehmen. Insofern stellen die Szenarien B und C mit einem Wanderungsverlust bzw. –gewinn von jeweils 20 Personen pro Jahr aus unserer Sicht die Bandbreite möglicher Werte da. Szenario A liegt mit einem ausgeglichenen Wanderungssaldo genau in der Mitte dieser Werte.

Dies muss 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 Scheller-  
ten bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035**

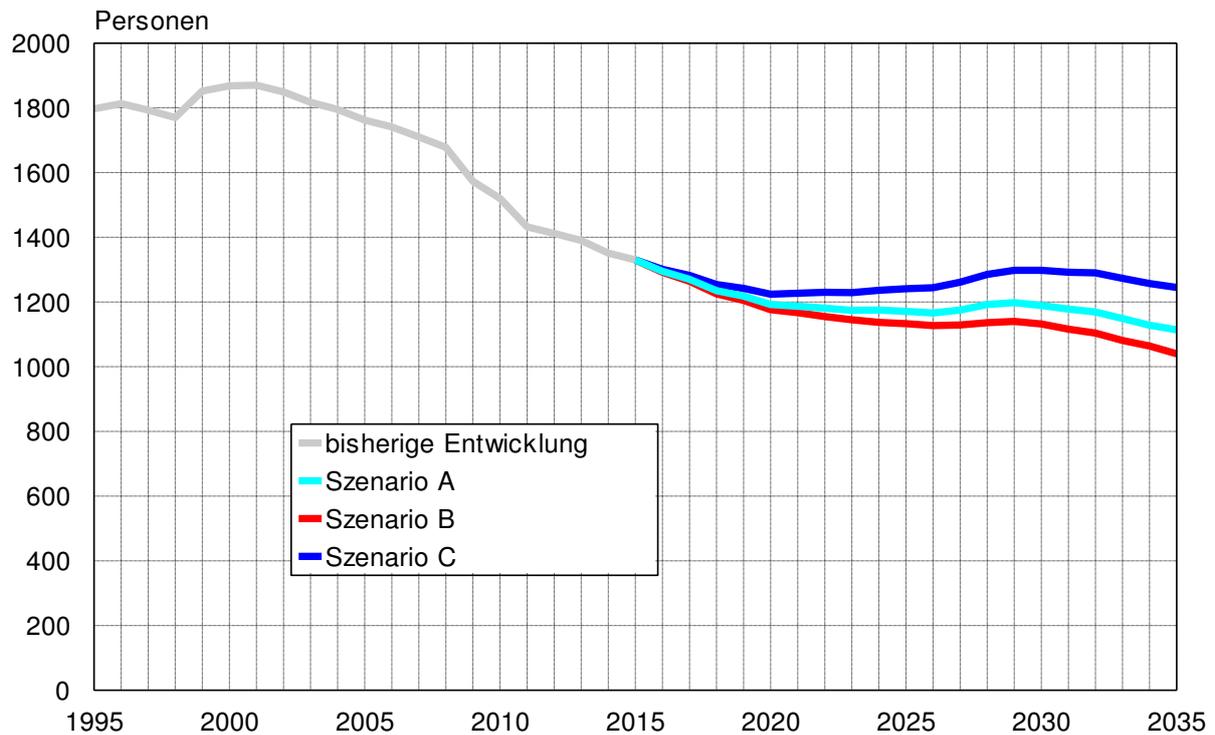


Die Modellrechnungen zeigen eine Bandbreite möglicher Einwohnerzahlen zwischen 6.700 und 7.500 Personen im Jahr 2035. In keinem der Szenarien wird der zu erwartende Sterbeüberschuss von der angesetzten Zuwanderung überkompensiert. Auch in Szenario C mit Wanderungsgewinnen kommt es deshalb zu einem Rückgang der Gesamtbevölkerung um 6,6%. In den beiden anderen Szenarien fallen die errechneten Rückgänge mit 11,4% (Szenario A) bzw. 16,1% (Szenario B) entsprechend höher aus.

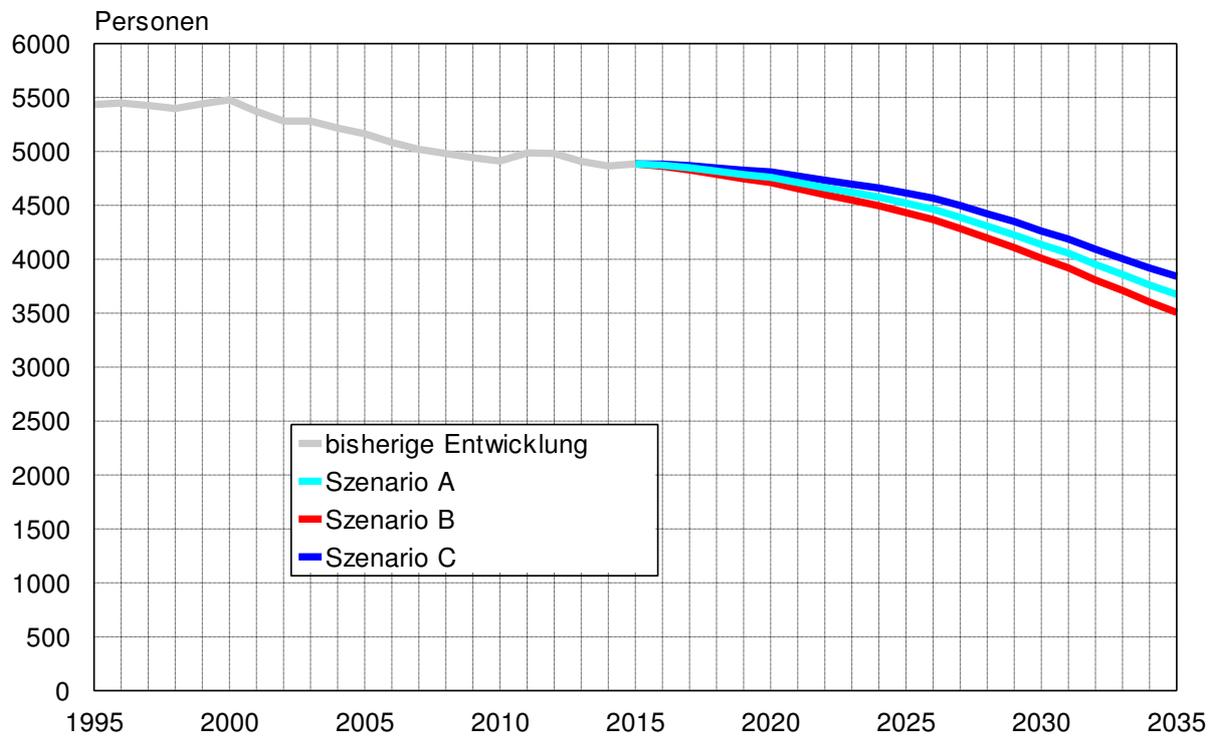
Im Folgenden wird in den **Abbildungen 12 bis 15** die Entwicklung der Gesamtbevölkerung unterteilt nach Altersgruppen dargestellt. Folgende Differenzierung wurde vorgenommen: Als „Erwerbsfähige“ gelten hier alle Einwohner zwischen 18 und dem „amtlichen“ Eintritt ins Ruhestandsalter, d. h. Beschlüsse 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.

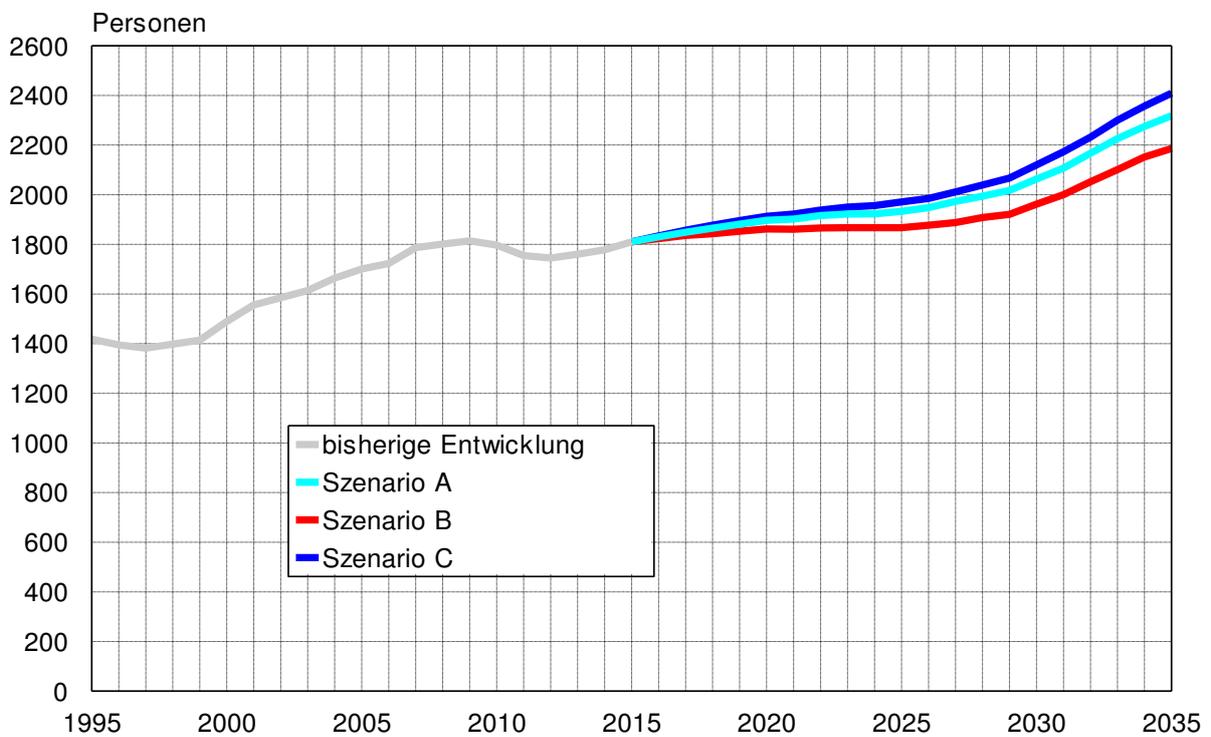
**Abbildung 12: Entwicklung der Altersgruppe „bis unter 18 Jahre“ in der Gemeinde Schellerten bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035**



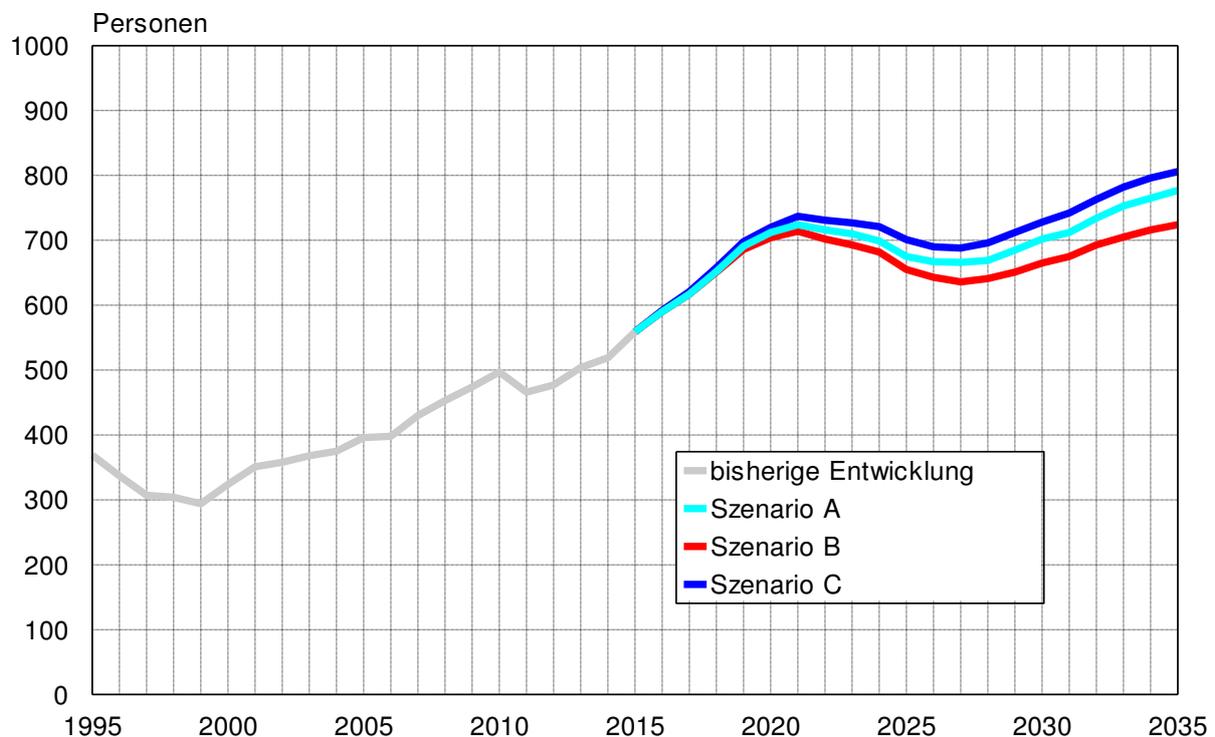
**Abbildung 13: Entwicklung der Altersgruppe der "Erwerbsfähigen" in der Gemeinde Schellerten bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035**



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



**Abbildung 15: Entwicklung der Altersgruppe „80 Jahre und älter“ in der Gemeinde Schellerten 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 führen alle Szenarien nach anfänglichen Verlusten zu einer mittelfristigen Stabilisierung. Gegen Ende des Betrachtungszeitraums gehen die Zahlen in allen Szenarien wieder zurück. Im Vergleich zu 2015 liegt die Zahl der Einwohner bis unter 18 Jahre in Szenario A um 16,2 %, in Szenario B um 21,8 % und in Szenario C um 6,4 % niedriger. Der Anteil an der Bevölkerung bleibt in Szenario C mit 16,6 % gleich; in den anderen beiden Szenarien sinkt der Anteil leicht ab.

Der Anteil der Altersgruppe der „Erwerbsfähigen“ an der Gesamtbevölkerung nimmt ebenso wie deren Anzahl in allen Szenarien ab: der gegenwärtige Anteil von 60,8% sinkt in allen Szenarien auf rund 52%. Die jahrgangsstarken Alterskohorten, denen keine vergleichbar starken Jahrgänge nachfolgen werden, gehören bereits jetzt in diese übergeordnete Gruppe und wechseln in mittelfristiger Perspektive in die Gruppe der Senioren, weshalb sich der Anteil der „Erwerbsfähigen“ zugunsten der älteren Altersgruppen verringert. Die Beschlüsse zur „Rente mit 67“ werden den Rückgang der Erwerbsfähigkeitszahl abschwächen, aber nicht stoppen.

Sichtbar wird dies auch an den dynamischen Verläufen für die „Senioren“ und die Altersgruppe „80 Jahre und älter“. Der Anteil der Senioren an der Gesamtbevölkerung wächst in sämtlichen Szenarien und auch bei negativem Wanderungssaldo von derzeit knapp 23% auf rund ein Drittel – dies auch deshalb, weil die Mehrheit von ihnen bereits heute ihren Wohnsitz in Schellerten hat und diesen nicht mehr ändern wird. Noch dynamischer fällt das Wachstum der Altersgruppe „80 Jahre und älter“ aus. Der Anteil der Hochbetagten wächst bis 2035 zunächst von 7 % auf knapp 11 %. Bis 2050 wächst

die absolute Zahl dann nochmals um 40 %, da in dieser Zeit die geburtenstarken Jahrgänge in diese Altersgruppe wechseln. Der Anteil an der Bevölkerung erreicht dann 18 % bis 19 %.

Da sich auch im Szenario mit gleichbleibend positivem Wanderungssaldo von 20 Personen pro Jahr eine Abnahme der Gesamtbevölkerung um mehr als 6°% ergibt, wird der Wohnungsbedarf in Schellerten vor allem von der weiteren Haushaltsverkleinerung und dem Ersatzbedarf bestimmt. Der höhere Anteil an Senioren und Hochbetagten wird hingegen qualitative Veränderungen am Wohnungsbestand erfordern.

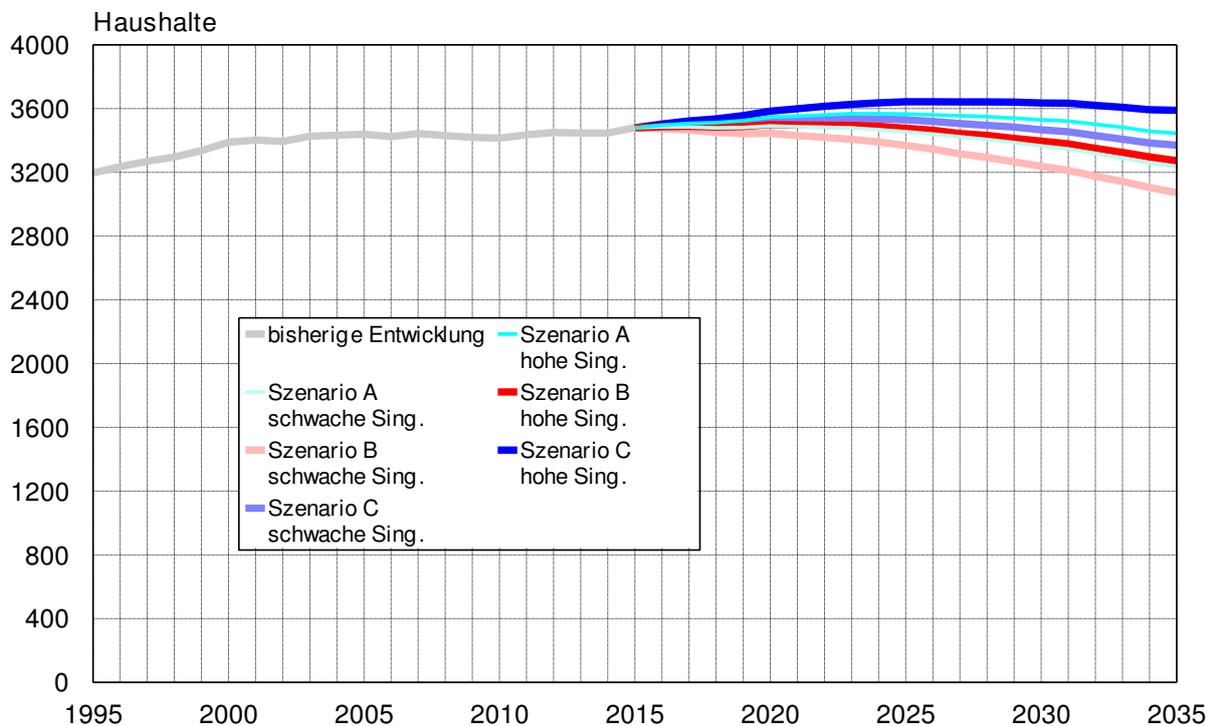
### **3.3 Haushalts- und Wohnungsbedarfsentwicklung in Schellerten**

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 % am Primärenergieverbrauch erfordert die Schaffung der „postfossilen“ Gesellschaft enorme Investitionen über Jahrzehnte, die eine Veränderung, aber kaum eine Ausweitung des materiellen Wohlstands zur Folge haben dürfte. Insofern erscheint die Unterstellung realer Einkommenszuwächse zumindest gewagt.

Deshalb haben wir für die drei Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung jeweils zwei Varianten der Haushaltsgrößenentwicklung gerechnet. In Variante I wird eine weitere Singularisierung gemäß der von 1987 bis 2015 beobachteten Entwicklung unterstellt (hohe Singularisierung). In der zweiten Variante bleibt die Haushaltsgröße nahezu konstant. Es wird lediglich eine sehr geringe Verminderung angesetzt, da die Ausweitung der Single-Haushalte im höheren Alter nicht zu vermeiden ist (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 3.070 und 3.590. Die Szenarien zeigen, dass sich einzig in Szenario C mit hoher Singularisierung eine geringe Steigerung der Haushaltszahl um gut 3°% ergibt, bei schwacher Singularisierung liegt die Haushaltszahl im selben Szenario bereits um -3,2°% niedriger als der Wert des Jahres 2015. In allen anderen Szenarien errechnen sich unterschiedlich hohe Rückgänge der Haushaltszahl.

**Abbildung 16: Entwicklung der Anzahl privater Haushalte in der Gemeinde Schellerten bis 2015 und in den drei Szenarien bis 2035**

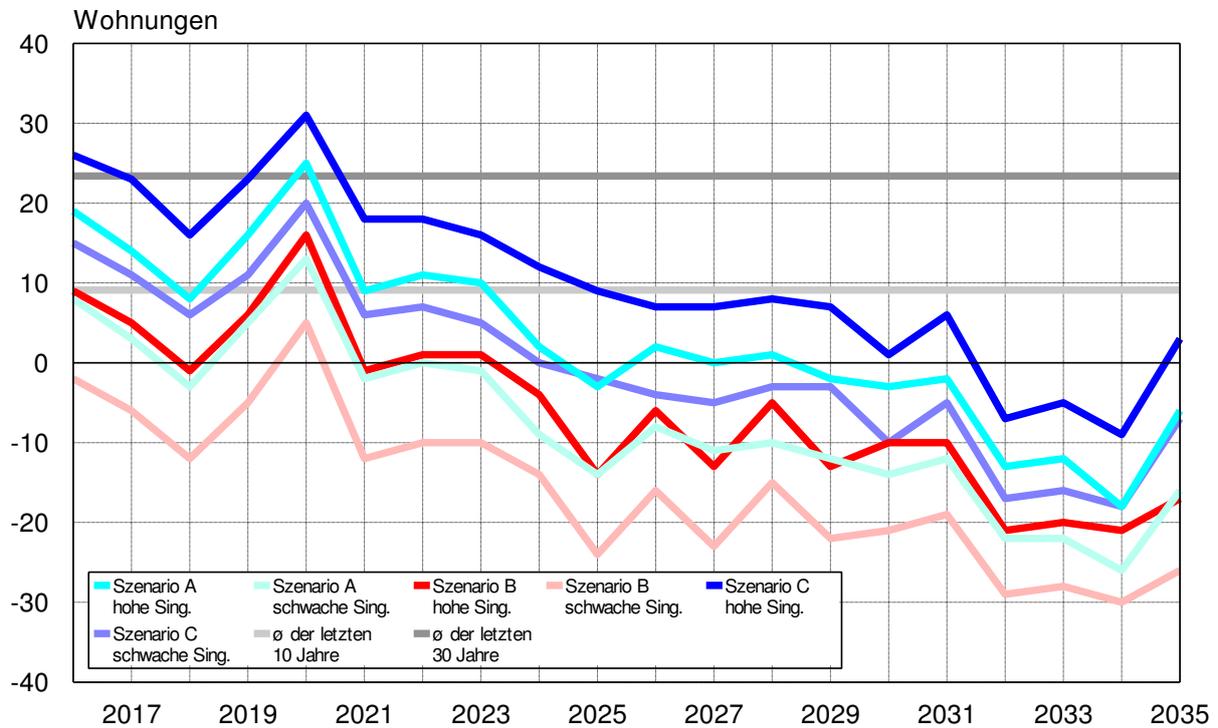


Nach der Abschätzung von Bevölkerungs- und Haushaltszahlen erfolgt die Ermittlung des „Wohnungsbedarfes“. Der Wohnungsbedarf wird nach der Festlegung von Bedarfskriterien ermittelt, womit er eine von der Nachfrage unabhängige normative Größe darstellt, mit deren Umsetzung (in Wohnungsbau) ein festgelegtes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

Mehrere Szenarien weisen einen positiven Neubaubedarf in unterschiedlicher Höhe auf. In der Variante des Szenario C mit hoher Singularisierung ergibt sich in der Summe bis zum Jahr 2035 ein Bedarf von 210 Wohnungen, wobei sich in den ersten Jahren Bedarfswerte zwischen 20 und 30 Wohnungen zeigen, während sich nach dem Jahr 2030 negative Bedarfe einstellen. Dieses Muster mit dem stärksten Bedarf zu Beginn des Betrachtungszeitraums und einer starken Abschwächung nach dem Jahr 2025 zeigt sich bei allen Szenarien. Ein in der Summe positiver Bedarf ist außer dem genannten Szenario C mit hoher Singularisierung nur noch bei Szenario A mit hoher Singularisierung zu sehen. In Szenario C mit niedriger Singularisierung liegt der Wohnungsbedarf insgesamt nahe Null, alle anderen Szenarien zeigen mehr oder weniger deutliche negative Gesamtbedarfe.

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



An dieser Stelle muss nochmals betont werden, dass die künftige Entwicklung in der Gemeinde Schellerten 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.

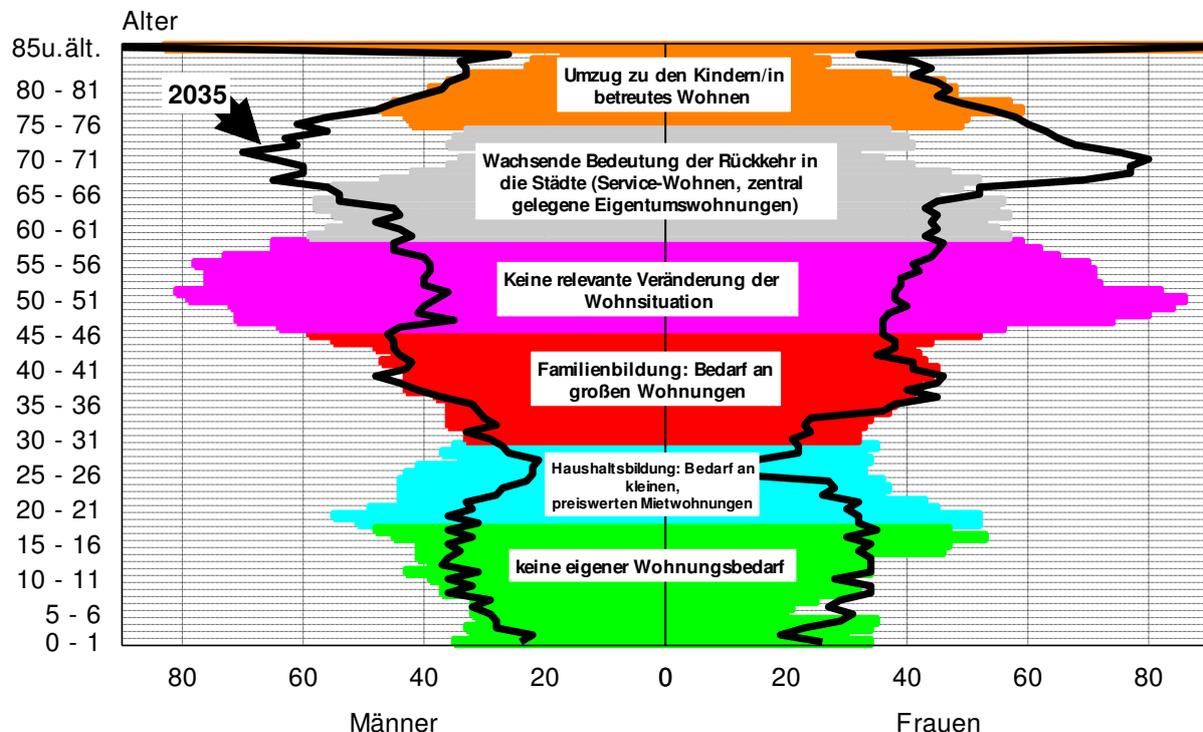
### 3.4 Welche Art von Wohnungen werden in Schellerten benötigt

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

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

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

**Abbildung 18: Wohnungsbedarf nach dem Alter (Altersstrukturen der Gemeinde Schellerten 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 Schellerten 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 nur in geringem Maße um 9% abnehmen.

Vom 45. Lebensjahr an sinkt die Umzugshäufigkeit erheblich ab. In dieser Altersstufe befinden sich gegenwärtig die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er 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, die als einzige in den kommenden 20 Jahren 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.

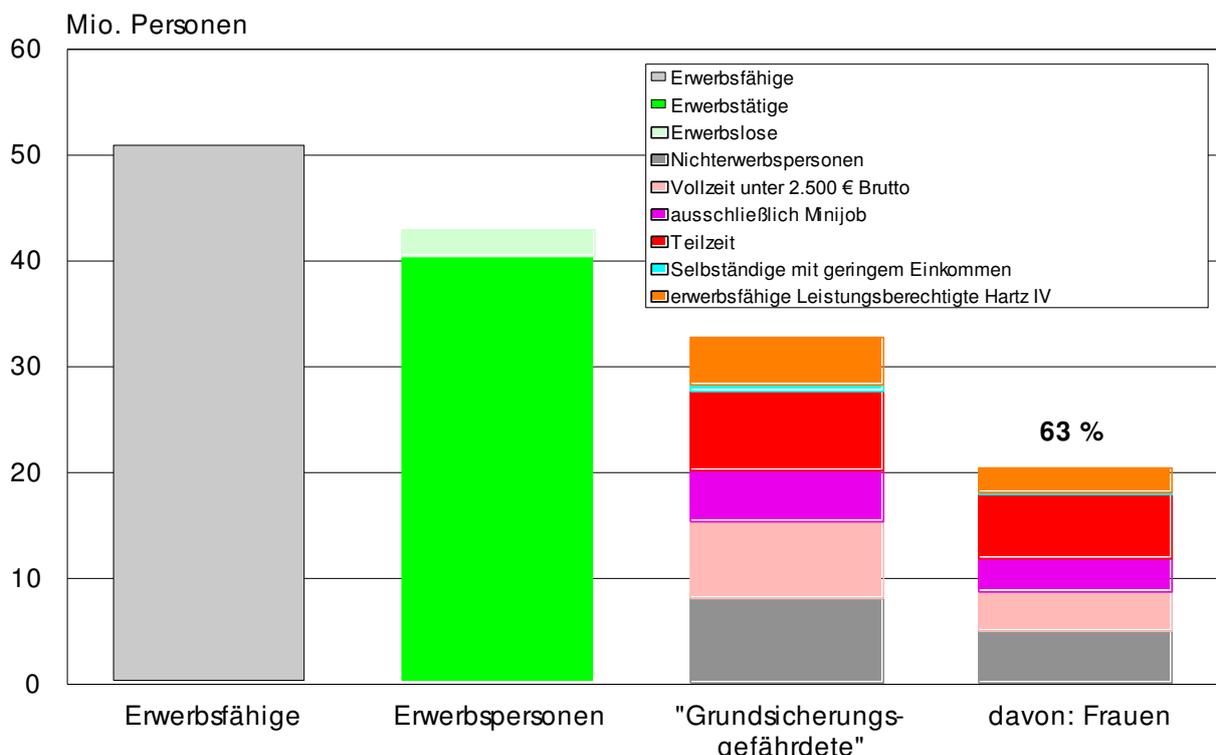
### 3.4.1 Nachfragemöglichkeiten der Senioren

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 verdienen 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 Schellerten 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 sowie geringeren Wohnkosten 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 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 Schellerten zeigt **Tabelle 3**. Der Durchschnittswert in der Gemeinde Schellerten liegt mit knapp 39 höher als in Niedersachsen insgesamt und zudem auch höher als im Kreis Hildesheim insgesamt (28) und der Region Hannover (16).

Die Nachfrage in Schellerten wurde über den Gesamtzeitraum seit 1995 zu 70 % aus dem Bestand gedeckt. Für die Zukunft ist bei leicht steigenden Sterbefallzahlen von entsprechend steigenden Haushaltsauflösungen und Bestandsangeboten auszugehen. Die Gesamtnachfrage ist abhängig vom Preisniveau, der Besetzung der Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen sowie der Wohnungsmarktsituation in Hannover und Laatzen. Wie Tabelle 3 zeigt, waren in Schellerten in der Vergangenheit deutliche Schwankungen des Neubaus und damit auch der Nachfrageziffer zu verzeichnen. Die

hohen Werte der Nachfrageziffer von Mitte der 1990er Jahre bis zur Jahrtausendwende dürfte verfügbaren Baugebieten in Schellerten bei hoher Nachfrage der geburtenstarken Jahrgänge – insbesondere bis dahin in Hildesheim wohnender Personen – zuzuschreiben sein. Dieses Niveau konnte aber nur wenige Jahre aufrechterhalten werden. Die hohen Werte der Nachfrageziffer in den letzten Jahren resultieren mehr aus dem erhöhten Bestandsangebot bei sinkendem Nachfragepotenzial als aus einem erhöhten Neubau.

Bei einem nahezu ausgeglichenen Wanderungssaldo Deutschlands waren die Wohnungsmärkte ab Mitte des letzten Jahrzehnts in weiten Teilen der Republik entspannt. Auch in der Stadt Hildesheim, aus der ja ein erheblicher Teil der Bauherren bzw. Käufer der Einfamilienhäuser kamen, war das Angebot ausreichend und die Preise der Bestandsangebote waren gesunken. Dies zeigt die Abhängigkeit der Gemeinde Schellerten von der Wohnungsmarktsituation andernorts. Eine Stabilisierung der Bautätigkeit wäre in der damaligen Phase wohl nur mit einer Preisreduzierung möglich gewesen.

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

| Jahr                     | 30- bis 45-Jährige    | Angebot aus |        | Gesamtangebot = Nachfrage   | Nachfrage je 1.000 30-45 Jähriger |
|--------------------------|-----------------------|-------------|--------|-----------------------------|-----------------------------------|
|                          |                       | Bestand     | Neubau |                             |                                   |
| 1995                     | 1.996                 | 46          | 37     | 83                          | 41,6                              |
| 1996                     | 2.042                 | 53          | 31     | 84                          | 41,1                              |
| 1997                     | 2.040                 | 39          | 18     | 57                          | 27,9                              |
| 1998                     | 2.005                 | 44          | 28     | 72                          | 35,9                              |
| 1999                     | 2.057                 | 40          | 37     | 77                          | 37,4                              |
| 2000                     | 2.128                 | 37          | 45     | 82                          | 38,5                              |
| 2001                     | 2.118                 | 33          | 22     | 55                          | 26,0                              |
| 2002                     | 2.114                 | 36          | 22     | 58                          | 27,4                              |
| 2003                     | 2.060                 | 40          | 41     | 81                          | 39,3                              |
| 2004                     | 2.027                 | 39          | 21     | 60                          | 29,6                              |
| 2005                     | 1.954                 | 38          | 8      | 46                          | 23,5                              |
| 2006                     | 1.878                 | 34          | 9      | 43                          | 22,9                              |
| 2007                     | 1.797                 | 34          | 12     | 46                          | 25,6                              |
| 2008                     | 1.722                 | 49          | 2      | 51                          | 29,6                              |
| 2009                     | 1.644                 | 46          | 8      | 54                          | 32,8                              |
| 2010                     | 1.549                 | 38          | 0      | 38                          | 24,5                              |
| 2011                     | 1.502                 | 45          | 0      | 45                          | 30,0                              |
| 2012                     | 1.414                 | 44          | 8      | 52                          | 36,8                              |
| 2013                     | 1.337                 | 46          | 5      | 51                          | 38,1                              |
| 2014                     | 1.289                 | 52          | 6      | 58                          | 45,0                              |
| 2015                     | 1.247                 | 45          | 10     | 55                          | 44,1                              |
| <b>Veränder. in v.H.</b> | <b>-749<br/>-37,5</b> |             |        | <b>Durchschnitt ab 2011</b> | <b>38,8</b>                       |

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

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

| Jahr                     | 30- bis 45-Jährige         |                             |                           | vermarktbarer Neubau *) |            |            |
|--------------------------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|-------------------------|------------|------------|
|                          | Szenario A                 | Szenario B                  | Szenario C                | Szenario A              | Szenario B | Szenario C |
| 2015                     | 1.247                      | 1.247                       | 1.247                     | -                       | -          | -          |
| 2016                     | 1.206                      | 1.204                       | 1.206                     | 9                       | 9          | 9          |
| 2017                     | 1.182                      | 1.178                       | 1.182                     | 9                       | 9          | 9          |
| 2018                     | 1.169                      | 1.163                       | 1.169                     | 9                       | 9          | 9          |
| 2019                     | 1.157                      | 1.149                       | 1.157                     | 9                       | 9          | 9          |
| 2020                     | 1.146                      | 1.135                       | 1.146                     | 9                       | 9          | 9          |
| 2021                     | 1.139                      | 1.123                       | 1.139                     | 9                       | 9          | 9          |
| 2022                     | 1.134                      | 1.113                       | 1.136                     | 9                       | 9          | 9          |
| 2023                     | 1.132                      | 1.106                       | 1.138                     | 9                       | 9          | 9          |
| 2024                     | 1.128                      | 1.097                       | 1.138                     | 9                       | 9          | 9          |
| 2025                     | 1.129                      | 1.094                       | 1.143                     | 9                       | 8          | 9          |
| 2026                     | 1.139                      | 1.101                       | 1.157                     | 9                       | 9          | 9          |
| 2027                     | 1.155                      | 1.114                       | 1.177                     | 9                       | 9          | 9          |
| 2028                     | 1.168                      | 1.124                       | 1.194                     | 9                       | 9          | 9          |
| 2029                     | 1.175                      | 1.128                       | 1.205                     | 9                       | 9          | 9          |
| 2030                     | 1.191                      | 1.141                       | 1.225                     | 9                       | 9          | 10         |
| 2031                     | 1.195                      | 1.142                       | 1.233                     | 9                       | 9          | 10         |
| 2032                     | 1.189                      | 1.135                       | 1.231                     | 9                       | 9          | 10         |
| 2033                     | 1.174                      | 1.115                       | 1.219                     | 9                       | 9          | 9          |
| 2034                     | 1.157                      | 1.096                       | 1.206                     | 9                       | 9          | 9          |
| 2035                     | 1.139                      | 1.075                       | 1.193                     | 9                       | 8          | 9          |
| <b>Veränder. in v.H.</b> | <b>-108</b><br><b>-8,7</b> | <b>-172</b><br><b>-13,8</b> | <b>-54</b><br><b>-4,3</b> |                         |            |            |
| <b>Summe</b>             |                            |                             |                           | <b>180</b>              | <b>178</b> | <b>183</b> |

\*) Mindestens 20 % der Gesamtnachfrage

Generell ist der in ganz Deutschland nach dem Jahr 2000 zu erkennende deutliche Rückgang der Einfamilienhausnachfrage vor allem darauf zurückzuführen, dass die geburtenstarken Jahrgänge aus dem Alter der stärksten Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern herauswuchsen und die Zahl der 30- bis unter 45-Jährigen stark abgenommen hat. In Schellerten ist deren Zahl seit dem Jahr 2000 um 41 % zurückgegangen. In Szenario C zeigt sich ein geringer Rückgang um gut 4%, während in den Szenaren A und B der Rückgang mit knapp 9% bzw. 14 % höher ausfällt.

Da erwartet wird, dass mindestens 20 % der Gesamtnachfrage auf Neubauten entfällt, rücken alle Szenarien vom vermarktbareren Neubau her relativ nahe zusammen. Mittelfristig sollten in Schellerten rund 9 Neubauwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern pro Jahr vermarktbar sein.

Ein stärkerer Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern wird nur bei einer dauerhaft erhöhten Preisdifferenz zu den potenziellen Herkunftsorten der Bauherren, also insbesondere zur Stadt Hildesheim, möglich sein. Die Wohnungsknappheit in den Großstädten hat die Preisdifferenz wieder erhöht, was sich in Schellerten allerdings noch nicht in einer gestiegenen Bautätigkeit niederschlägt.

### **3.5 Investoren für den künftigen Wohnungsbau in Schellerten**

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 Schellerten zu über 70 %, 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 Mietfamilienhäusern 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 oft besser vermarkten; dies kann insbesondere bei rückläufiger Nachfrage ein wichtiges Kriterium sein.

Der Geschosswohnungsbau war bisher in Schellerten eher eine Randerscheinung. Vom Wohnungsbau der vergangenen 30 Jahre entfielen lediglich 11 % der Wohnungen auf Neubauten von Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen. Angesichts der demografischen Szenarien sind für die Zukunft in Schellerten allenfalls einzelne Sonderprojekte zum Beispiel im Bereich barrierearmer/-freier Wohnungen zu erwarten. Für konventionellen Mietwohnungsbau oder sozialen Mietwohnungsbau fehlen in Schellerten die Voraussetzungen seitens der Bevölkerung. Die Eigentümerquote von 67 % und auch der niedrige Anteil an Mindestsicherungsleistungsbeziehern sprechen dagegen. Abgesehen vom Bauträgergeschäft mit Eigentumswohnungen (relativ kurzfristiges Risiko; Entscheidung über Wohnungsgrößen und Ausstattung auf der Basis der aktuellen Marktlage) werden private 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 Schellerten 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 Schellerten 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 benachteiligter Haushalte 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 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 Gemeinde Schellerten ist ein klassischer Wohnstandort im Einzugsgebiet einer Großstadt mit wenig Arbeitsplätzen vor Ort. Die vorhandene Infrastruktur, Freizeitangebote und die günstige Verkehrsanbindung in Kombination mit relativ niedrigen Wohnpreisen bewirken die notwendige Attraktivität für potenzielle Zuwanderer. Die privaten Haushalte in Schellerten leben zu 67% im Wohneigentum und 72 % der neuen Wohnungen wurden in Ein- und Zweifamilienhäusern gebaut.

Das in Schellerten Anfang der 1990er Jahre entstandene Wohnungsdefizit wurde durch verstärkten Wohnungsbau und nachfolgende Abwanderungen bis zum Jahr 2004 abgebaut und seit spätestens 2006 ist der Wohnungsmarkt in Schellerten eher von einem Überangebot als von einer Mangelsituation geprägt.

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

Hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung zeigt sich in den drei gerechneten Szenarien ein ansteigender Sterbeüberschuss. Um die Einwohnerzahl auf dem heutigen Stand zu halten, wären somit stetig steigende Wanderungsgewinne erforderlich. Vor dieser Situation steht allerdings nicht nur Schellerten, 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 die Stadt Hildesheim bei guter eigener Infrastruktur. Wenn der Zuwanderungsdruck auf Hildesheim erhalten bleibt, bietet sich für Schellerten die Chance, mit einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis beim Wohnen wieder Zuwanderer aus der Stadt zu gewinnen.

Gleichzeitig besteht die Gefahr von weiteren Abwanderungen insbesondere der Kinder der geburtenstarken Jahrgänge in die Städte Hannover und Hildesheim oder auch andere Hochschulstandorte.

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

Zunächst sollten sich die politischen Gremien in Schellerten 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 Schellerten 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 Schellerten.