

**empirica**

Qualitative Marktforschung,  
Stadt- und Strukturforschung  
GmbH

Kaiserstr. 29 • D-53113 Bonn

Tel.: 0228 / 914 89-0

Fax: 0228 / 217 410

[bonn@empirica-institut.de](mailto:bonn@empirica-institut.de)

[www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de)

# **Demographiegutachten für den Landkreis Harburg**

Endbericht

**Auftraggeber: Landkreis Harburg**

**Ansprechpartner: Thomas Abraham, Ludger Baba, Iris Fryczewski,  
Philipp Schwede**

Projektnummer: 2009194

Bonn: Juni 2011

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>HINTERGRUND UND AUFGABE DER STUDIE</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>DEMOGRAPHISCHE STRUKTUREN UND TRENDS IM LK HARBURG</b>	<b>4</b>
	2.1 Einwohner und Haushalte	4
	2.2 Analyse des Immobilienbestandes	30
<b>3</b>	<b>ANALYSE DER VERSORGUNGSINFRASTRUKTUR</b>	<b>54</b>
	3.1 Betreuungs- und Bildungsangebote für Kinder und Jugendliche	54
	3.2 Wohnungs-, Freizeit- und Pflegeangebote für Ältere	71
	3.3 Freiwilligen-Engagement	79
	3.4 Freizeit-Angebote für Jugendliche	82
	3.5 Gesundheitsversorgung	87
<b>4</b>	<b>PROGNOSE DER ZUKÜNFTIGEN ENTWICKLUNG VON BEVÖLKERUNG UND IMMOBILIENMARKT</b>	<b>94</b>
	4.1 Vorbemerkungen	94
	4.2 Ergebnisse	101
<b>5</b>	<b>HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN</b>	<b>110</b>
	5.1 Fazit der Analyse	110
	5.2 Handlungsrahmen: Schlussfolgerungen für Raumordnung/ Regionalplanung und kommunale Ebene	112
	5.3 Zielgruppenorientierung als Leitgedanke	116
	5.4 Infrastrukturentwicklung	117

<b>5.5 Wohnungsmarkt und Baulandpolitik</b>	<b>128</b>
<b>5.6 Stärkung des bürgerschaftlichen Engagements und privater Initiative</b>	<b>142</b>

# 1 HINTERGRUND UND AUFGABE DER STUDIE

Träger der Regionalplanung sind in Niedersachsen die kreisfreien Städte und Landkreise. Zu den wichtigsten Aufgaben der unteren Landesplanungsbehörden gehört die raumordnerische Prüfung und Abstimmung von raumbedeutsamen Planungen und Vorhaben sowie die Mitwirkung an der Aufstellung von Programmen und Plänen der Fachbehörden, so auch die Aufstellung, Fortschreibung und Ergänzung der regionalen Raumordnungsprogramme (RROP).<sup>1</sup>

Die RROP stellen die Grundzüge für die angestrebte räumliche und strukturelle Entwicklung dar und führen die unterschiedlichen und vielfältigen Raumansprüche in einem abgestimmten Entwicklungskonzept zusammen. Dabei steht das RROP inhaltlich zwischen dem Landesraumordnungsprogramm und den gemeindlichen Bauleitplänen. Die RROP übernehmen die im Landesraumordnungsprogramm festgelegten Ziele, konkretisieren diese für die entsprechenden Teilräume und können darüber hinaus, bezogen auf ihren räumlichen Geltungsbereich, eigene Planungsziele enthalten.

Da die Rahmenbedingungen, in denen sich ein regionales Raumordnungsprogramm bewegt, permanenten Veränderungen unterliegen, sind die RROP laufend fortzuschreiben, zu aktualisieren und ggf. neu aufzustellen. Dementsprechend sind nach § 8 Abs. 8 des Niedersächsischen Gesetzes über Raumordnung und Landesplanung (NROG) die RROP vor Ablauf von zehn Jahren seit dem Inkrafttreten daraufhin zu überprüfen, ob eine Änderung oder Neuaufstellung erforderlich ist. Die Bekanntmachung des RROP Landkreis Harburg erfolgte zum 16.11.2000. Der LK Harburg beabsichtigt vor diesem Hintergrund eine Neuaufstellung seines RROP.

Die inhaltlichen Schwerpunkte von RROP betreffen u.a. die Festlegung von zentralen Orten bzw. von Grundzentren zur Sicherung der Daseinsvorsorge bzw. zur Grundversorgung der Bürger sowie Aussagen zur Bereitstellung von regional bedeutsamen Wohnflächen zur Sicherung einer adäquaten quantitativen und qualitativen regionalen Wohnraumversorgung. In diesem Kontext ordnet sich die ausgeschriebene Leistung „Demographiegutachten für den LK Harburg“ ein, in dem die demographischen Grundlagen für die Neuaufstellung insbesondere im Bereich der o.g. inhaltlichen Schwerpunkte (Wohnungsmarkt und Versorgungsinfrastruktur) des RROP erarbeitet werden sollen. Dabei ist die demographische Entwicklung eine der wesentlichen direkten oder indirekten Bestimmungsfaktoren einzelner Fachbereiche der Raumentwicklung.

Der allgemeine Trend der demographischen Entwicklung in Deutschland wird häufig mit dem Slogan „weniger, älter und bunter“ beschrieben. Allerdings verläuft die Entwicklung regional sehr unterschiedlich. Für prosperierende Metropolregionen wie den Großraum Hamburg beispielsweise geht empirica in seinen bereits vorhandenen eigenen, deutschlandweit aufeinander abgestimmten

---

<sup>1</sup> In den kreisfreien Städten übernimmt der Flächennutzungsplan (FNP) die Funktion der regionalen Raumordnungspläne.

regionalen Bevölkerungsprognosen von einem weiteren langfristigen Wachstum der Einwohnerzahlen aus. In anderen Regionen, insbesondere in solchen mit schwacher Wirtschaftsdynamik, wird hingegen die Bevölkerung (durch Abwanderungsverluste und Geburtendefizite) besonders stark schrumpfen.

Um Aussagen über die demographischen Zukunftsperspektiven einer Region treffen zu können, ist daher immer auch eine genaue Betrachtung vor allem der wirtschaftlichen und wohnungsmarktbezogenen Rahmenbedingungen erforderlich. Dabei nimmt die Bedeutung einer Betrachtung des Wohnungsangebotes mit der Kleinräumigkeit der Prognose zu (z.B. auf Gemeindeebene). Selbst bei hohem Nachfragedruck kann ein Zuzug in ein bestimmtes Gebiet nur erfolgen, wenn ein quantitativ und qualitativ ausreichendes Wohnungsangebot vorhanden ist. Beide Einflussfaktoren (Wirtschaftsentwicklung und Wohnungsangebot) werden in vielen Bevölkerungsprognosen vernachlässigt. empirica berücksichtigt sie in ihren Bevölkerungsprognosen immer explizit.

Trotz der insgesamt zu erwartenden positiven Entwicklung der Bevölkerungszahlen in der Metropolregion Hamburg kann sich auch der LK Harburg nicht vollständig den übergreifenden, deutschlandweiten Trends der demographischen Entwicklung entziehen. Eine älter werdende Gesellschaft verlangsamt die Umzugs- und Wachstumsdynamik selbst in wachsenden Regionen. Aufgrund des nationalen Trends zu einem langfristigen Rückgang der Bevölkerung verschärft sich in ganz Deutschland der regionale Wettbewerb um junge Arbeitskräfte und Familien. Als Folge dieser Entwicklung nimmt das Zuwanderungspotenzial für den LK Harburg (insbesondere aus der Hansestadt Hamburg) ab. In jedem Fall konkurriert der LK mit anderen Stadtregionen und anderen Umlandkreisen in verschärftem Maße um Bevölkerung, qualifizierte Arbeitskräfte, aber auch um hochwertige Dienstleistungen. Die Wettbewerbssituation einer Region wird dabei durch ein ganzes Bündel von Standortfaktoren beeinflusst. Eine wichtige Aufgabe des regionalen Raumordnungsprogramms wird es daher sein, gute Grundlagen für eine geeignete Positionierung der Region innerhalb dieses Wettbewerbes zu schaffen.

In diesem Sinne ist der beschriebene Trend der allgemeinen Bevölkerungsentwicklung „weniger, älter und bunter“ nicht eine exogen vorgegebene Rahmenbedingung, die von der Region nicht beeinflussbar wäre. Natürlich lässt sich der Trend zu einer alternden Bevölkerung für die nächsten Jahrzehnte heute nicht mehr umkehren, weil die Ursachen dieser Entwicklung in der Vergangenheit liegen und nicht mehr revidierbar sind. Es können aber gute Wohn- und Arbeitsplatzbedingungen geschaffen werden, die weiterhin zu einem positiven Wanderungssaldo (vor allem bei den jüngeren Bevölkerungsgruppen), einer steigenden Einwohnerzahl und einer Dämpfung des Alterungsprozesses führen. Eine Steigerung der Attraktivität des LK Harburg im Vergleich zu anderen Regionen, als Wohn- und Arbeitsplatzstandort, könnte die Zuwanderung über eine reine „Trendfortschreibung“, wie sie in einigen vorliegenden Bevölkerungsprognosen angenommen wird, erhöhen.

In diesem Zusammenhang dürften die Ergebnisse der Bevölkerungsprognose für den LK Harburg nicht als exogene Rahmenbedingung, die sich aus übergreifenden Trends ergeben, interpretiert werden, sondern sie müssen auch auf Handlungsnotwendigkeiten hinweisen, ob und wie der LK Harburg diese Entwicklung positiv beeinflussen kann

Gegenwärtig ist der LK Harburg relativ gut in der Metropolregion Hamburg positioniert, wenn man als Indikator die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung der Vergangenheit nimmt. Im Vergleich der unmittelbar an Hamburg angrenzenden Kreise ist die Einwohner- und Haushaltszahl im LK Harburg in den letzten zehn Jahren am stärksten gewachsen. Zurzeit leben rd. 245.000 Personen in schätzungsweise 111.000 Haushalten im LK Harburg. Das Einwohnerwachstum begründet sich zu großen Teilen aus der Zuwanderung aus Hamburg (Familiensuburbanisierung), ist aber auch auf Wanderungsüberschüsse mit anderen Regionen in Niedersachsen und Deutschland zurückzuführen (Arbeitsplatzmotivierte überregionale Wanderung). Die Attraktivität des LK Harburg erklärt sich aus der guten verkehrlichen Erreichbarkeit im Hinblick auf die zahlreichen Arbeitsplätze im südlich der Elbe liegenden Teilraum der Metropolregion Hamburg. Weitere Faktoren sind preislich und qualitativ attraktive Wohnraumangebote (gerade auch im Neubaubereich) sowie eine ansprechende Mischung aus urbaneren und ländlicheren Siedlungsformen.

Die etwa seit dem Jahr 2006 nachlassende Wachstumsdynamik der Bevölkerungsentwicklung im LK Harburg spiegelt bereits einen wesentlichen, im oberen Abschnitt beschriebenen Aspekt der übergreifenden demographischen Trends wider. Der Rückgang der Wachstumsraten ist Ausdruck einer geringeren Zuwanderung aus Hamburg, insbesondere in den familienrelevanten Altersgruppen. Diese Abschwächung steht weniger im Zusammenhang mit einer relativen Attraktivitätssteigerung des Wohnungsangebotes auf Hamburger Seite (gegenüber dem Wohnungsangebot im LK Harburg), sondern mit dem demographischen Rückgang des Abwanderungspotenzials aus der Hansestadt. Hier hat sich ein spürbarer demografischer Umbruch vollzogen, der sich unmittelbar auf den LK Harburg auswirkt. Gleichzeitig drückt sich in der jüngsten Entwicklung bereits der verschärfte Wettbewerb um Einwohner und Haushalte in der Metropolregion aus. So werden in den kommenden Jahren auf Hamburger Seite in unmittelbarer Nähe zum LK Harburg große Wohnbauareale entwickelt.

## 2 DEMOGRAPHISCHE STRUKTUREN UND TRENDS IM LK HARBURG

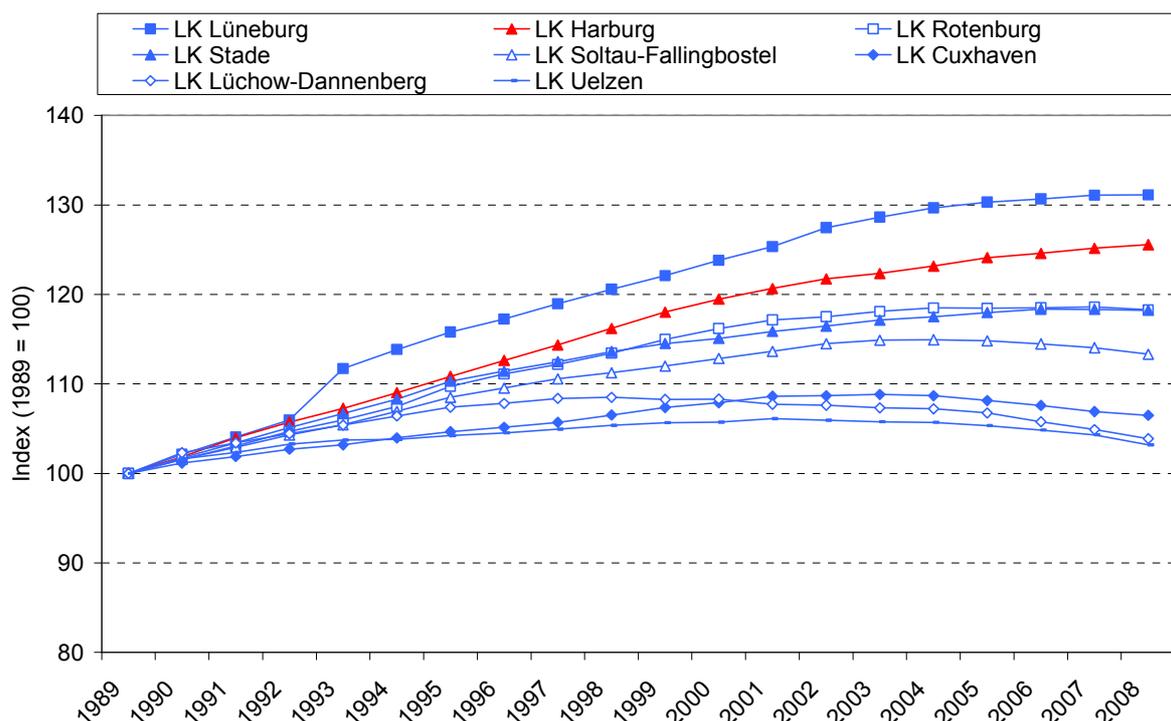
### 2.1 Einwohner und Haushalte

#### 2.1.1 Bevölkerungsentwicklung

##### Niedersächsische Metropolregion Hamburg: LK Harburg mit Lüneburg an der Spitze

Im LK Harburg lebten Ende 2008 rd. 244.600 Einwohner. Seit 1989 ist die Bevölkerungszahl des LK Harburg um 25,6% gewachsen (absolut: +50.000 EW). Damit liegt der LK Harburg im Vergleich der niedersächsischen Landkreise der Metropolregion Hamburg hinter dem LK Lüneburg auf dem zweiten Platz (wobei das Wachstum des LK Lüneburg zusätzlich positiv durch die Eingemeindung von Amt Neuhaus beeinflusst wurde). In der jüngeren Zeit (2000 – 2008) - schneidet der LK Harburg mit einem 5%igen Wachstum (absolut: +12.000 EW) ähnlich gut ab wie der LK Lüneburg.

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung im LK Harburg im Vergleich, 1989-2008



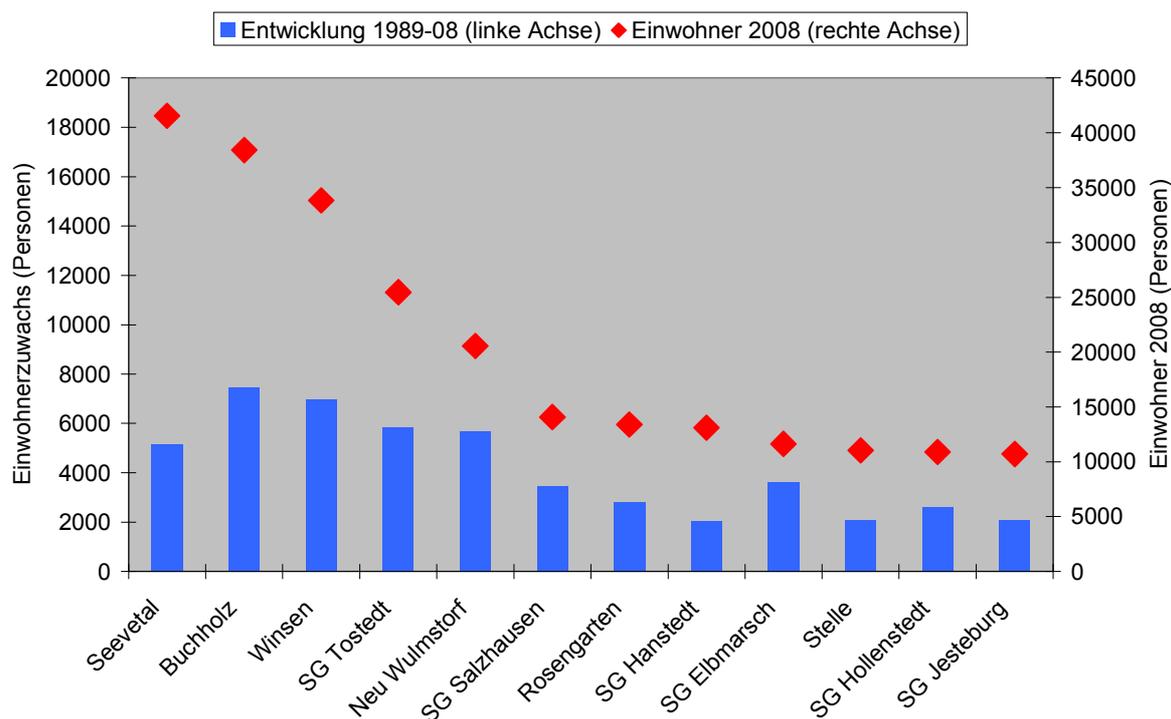
Quelle: Darstellung nach Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen (LSKN)

##### LK Harburg: Stärkerer Bevölkerungszuwachs in den Hamburgferneren Gemeinden

Mit rd. 41.500 Einwohnern ist Seevetal die Einwohnerstärkste Gemeinde im LK Harburg. Die Städte Buchholz und Winsen folgen auf den nächsten Plätzen mit rd. 38.000 bzw. 34.000 Einwohnern. Die Samtgemeinde (SG) Tostedt und die Gemeinde Neu Wulmstorf zählen mit 25.000 und 21.000

Einwohnern zu den mittelgroßen Kommunen im LK Harburg. Jeweils zwischen 11.000 und 14.000 Einwohnern zählen die Gemeinden Rosengarten und Stelle sowie die Samtgemeinde Salzhausen, die Samtgemeinde Hanstedt, die Samtgemeinde Elbmarsch, die Samtgemeinde Hollenstedt und die Samtgemeinde Jesteburg. Von wenigen Ausnahmen abgesehen (z.B. Seevetal) fiel der absolute Einwohnergewinn in den Bevölkerungsreichsten Städten und Gemeinden am stärksten aus (z.B. in Buchholz und Winsen jeweils rd. +7.000 Personen).

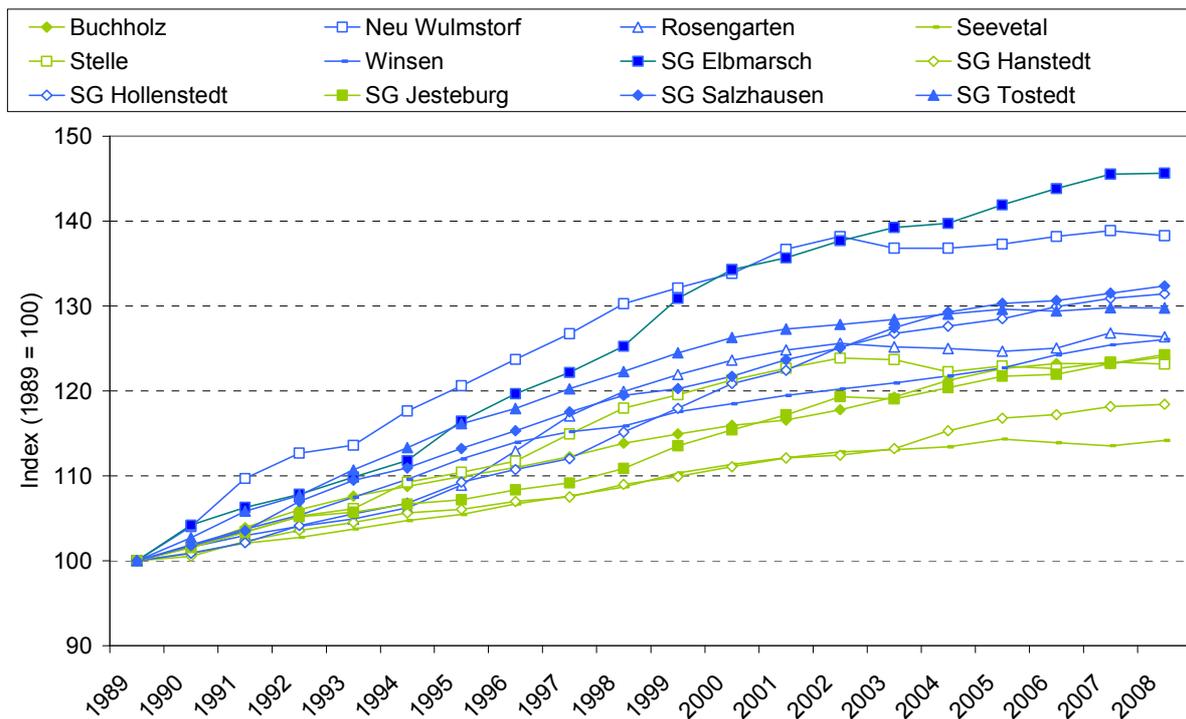
**Abbildung 2: Relative Bevölkerungsentwicklung in den Städten/Einheits- und Samtgemeinden im LK Harburg, 1989-2008**



Quelle: Darstellung nach LSKN

Relativ betrachtet sind die Samtgemeinde Elbmarsch (+46%) und Neu Wulmstorf (+38%) seit 1989 am stärksten gewachsenen. Demgegenüber verzeichneten die Samtgemeinde Hanstedt (+18%) und Seevetal (+14%) die geringsten Zuwächse. Seit 2000 hat sich die Bevölkerungsdynamik im LK Harburg verändert: auf der einen Seite stehen die wachstumsstärkeren Samtgemeinden Elbmarsch, Hollenstedt, Salzhausen, Jesteburg, die Stadt Buchholz, die Samtgemeinde Hanstedt sowie die Stadt Winsen (mit Raten bis zu 9%; LK-Durchschnitt: +5%), auf der anderen Seite Neu Wulmstorf, die Samtgemeinde Tostedt, Rosengarten, Stelle und Seevetal mit unterdurchschnittlichen Quoten bis zu lediglich +2% in Stelle. Die Samtgemeinde Jesteburg, die Samtgemeinde Hollenstedt und die Samtgemeinde Elbmarsch sind dabei zwischen 1997 und 2000 relativ am stärksten gewachsen. Abflachende Tendenzen zeigen sich in allerjüngster Zeit in der Samtgemeinde Jesteburg, der Samtgemeinde Elbmarsch und der Samtgemeinde Hanstedt.

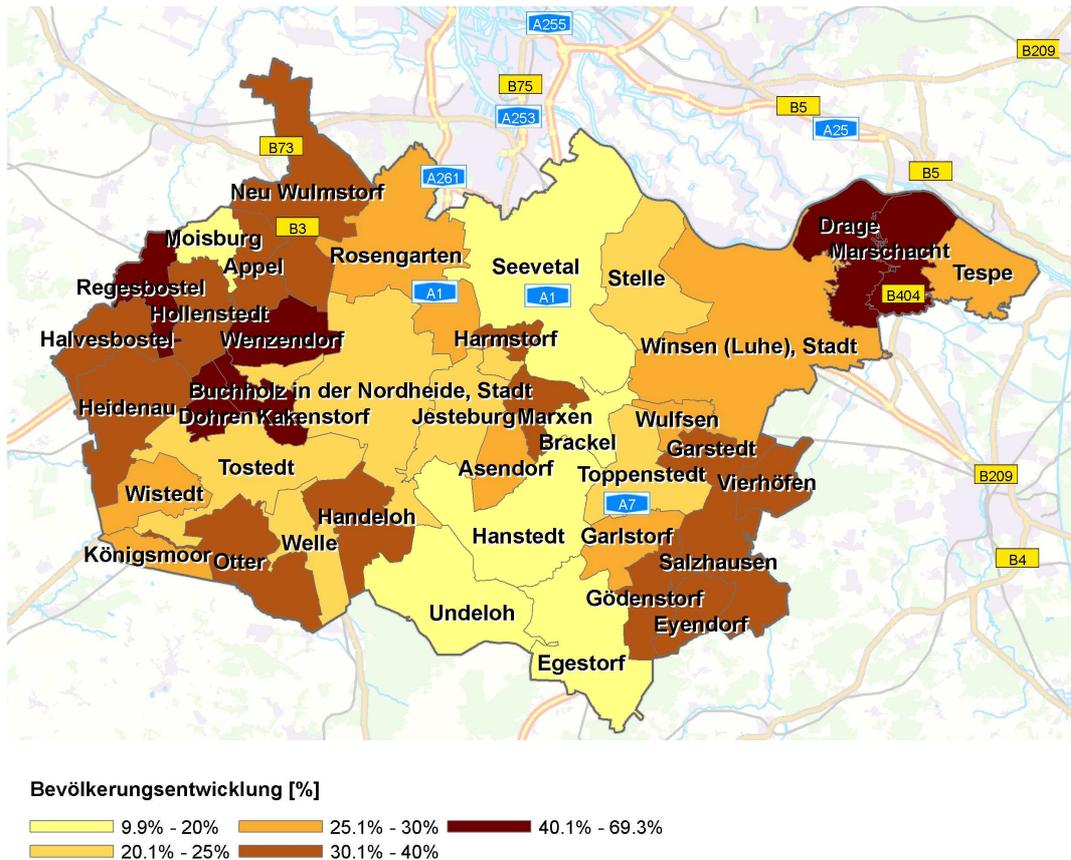
**Abbildung 3: Relative Bevölkerungsentwicklung in den Städten/Einheits- und Samtgemeinden im LK Harburg, 1989-2008**



Quelle: Darstellung nach LSKN

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass viele der Städte/Gemeinden im LK Harburg, die in den 1990ern stark gewachsen sind, sich in den 2000ern weniger dynamisch entwickelt haben (z.B. Neu Wulmstorf, Samtgemeinde Tostedt). Dagegen sind Gemeinden wie die Samtgemeinde Hollenstedt, Samtgemeinde Salzhausen und Samtgemeinde Jesteburg (die in den 1990ern unterdurchschnittlich wuchsen) in der jüngeren Zeit (2000er Jahre) stärker gewachsen. Räumlich lässt sich das Muster beobachten, dass sich die Bevölkerungsdynamik von den Hamburgnäheren Kommunen im Zeitablauf zu den Hamburgerferneren Kommunen verschoben hat, wobei Seevetal, Winsen und die Samtgemeinde Elbmarsch ihre Dynamik jedoch kaum einbüßten.

**Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung auf Ebene der Mitgliedsgemeinden im LK Harburg, 1989-2008**



Quelle: eigene Darstellung auf Basis von LSKN, infas geodaten GmbH - ©2006 Teleatlas **empirica**

### 2.1.2 Altersaufbau

Die Altersstruktur im LK Harburg lässt sich folgendermaßen beschreiben:

- Etwa ein Drittel der Bewohner im LK Harburg war Ende 2008 zwischen 30 und 50 Jahre alt. Der Anteil dieser, insbesondere für die Eigentumsbildung und als Nachfrager von Ein- und Zweifamilienhäusern relevanten, Altersgruppe im LK Harburg ist seit 1998 um einen Prozentpunkt zurückgegangen.
- 19% der Einwohner des LK Harburg sind Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren. Seit 1998 ist der Anteil dieser Altersgruppe im LK Harburg um einen Prozentpunkt zurückgegangen.
- Anteilsmäßig ist die Gruppe der 50 bis 65jährigen im LK Harburg am stärksten zurückgegangen. Lag ihr Anteil 1998 noch bei 19%, so waren es Ende 2008 rd. 16%.
- Der LK Harburg ist seit 1998 gealtert, was sich in den gestiegenen Anteilen von Bewohnern über 65 Jahren ausdrückt. Lebten 1998 noch rd. 15% im LK Harburg, so waren es Ende 2008 immerhin schon 21%.

- Die Altersstruktur im LK Harburg ist annähernd mit der des Landes Niedersachsen zu vergleichen. Lediglich bei den 30- bis unter 50-Jährigen (hier leben anteilig mehr Personen im LK Harburg) und bei 18- bis unter 30-Jährigen (hier leben anteilig weniger Personen im LK Harburg) gibt es Abweichungen.

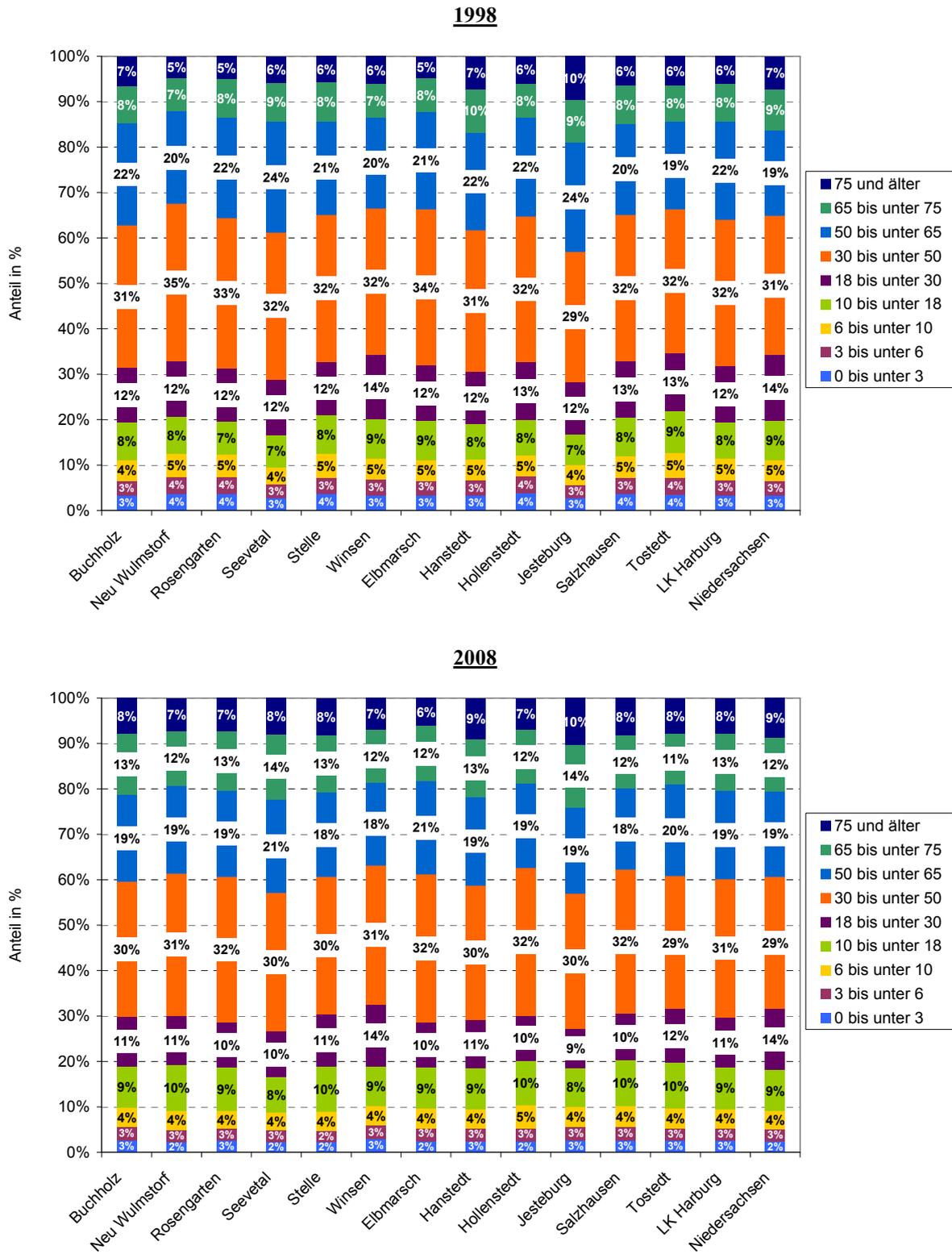
Bei den Städten und Gemeinden im LK Harburg gibt es Unterschiede in der Alterszusammensetzung:

- In stärkerem Maße familiengeprägt (überdurchschnittliche Anteile von Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren und von ihren Eltern in der Gruppe der 30 bis 50jährigen) sind die Samtgemeinde Elbmarsch, Samtgemeinde Hollenstedt, Samtgemeinde Salzhausen und auch Winsen.
- Überdurchschnittliche Anteile älterer Bewohner (v.a. 65 Jahre und älter) haben die Samtgemeinde Hanstedt und die Samtgemeinde Jesteburg, wobei hier auch anteilig mehr Hochbetagte (75 Jahre und älter) leben.
- Erhöhte Anteile älterer Erwerbspersonen bzw. jüngerer Senioren (50 bis unter 65 Jahre) haben Buchholz, Neu Wulmstorf, Rosengarten, Seevetal und Stelle.
- Die Samtgemeinde Hanstedt und eingeschränkt auch die Samtgemeinde Salzhausen sind stärker als die anderen Kommunen sowohl durch Familien wie durch eine ältere Bewohnerschaft (v.a. ab 75 Jahren) geprägt.

Berücksichtigt man die Entwicklung der Altersgruppen im LK Harburg, dann lassen sich folgende Trends in den 12 Städten und Gemeinden des LK Harburg beobachten:

- Neu Wulmstorf, Rosengarten, Stelle und die Samtgemeinde Tostedt haben ihre relative Position innerhalb des LK Harburg als Wohnstandort von Familien verschlechtert. Demgegenüber konnten Seevetal, Winsen, die Samtgemeinde Jesteburg und eingeschränkt auch die Samtgemeinde Elbmarsch und die Samtgemeinde Hanstedt ihre Positionen als Wohnstandorte für Familien verbessern.
- In Neu Wulmstorf, Seevetal, Stelle, Rosengarten und in der Samtgemeinde Elbmarsch ist die Gruppe der Gruppe der älteren Bevölkerung (65 und älter) stärker gewachsen als im LK Harburg insgesamt. Die Samtgemeinde Hanstedt und die Samtgemeinde Tostedt sind demgegenüber durch ein unterdurchschnittliches Wachstum der Altersgruppe der über 65 Jährigen gekennzeichnet.

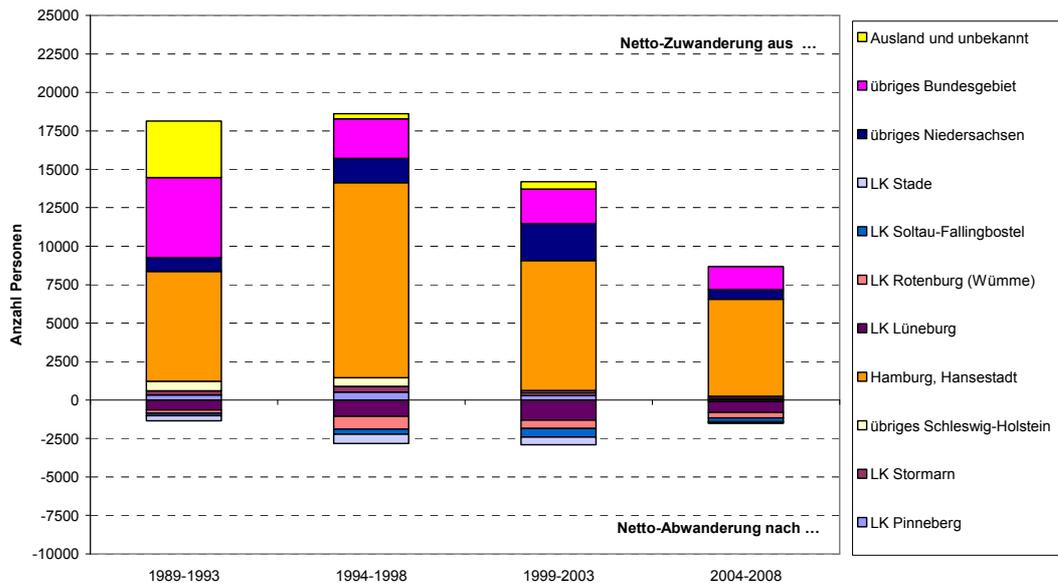
Abbildung 5: Altersstrukturen im LK Harburg 1998 und 2008



### 2.1.3 Wanderungsdynamik

Die Bevölkerungsentwicklung im LK Harburg ist maßgeblich durch Wanderungen geprägt. Auch wenn der LK Harburg nach wie vor von absoluten Wanderungsüberschüssen profitiert, zeigt der Trend der letzten fünfzehn Jahre, dass die Wanderungsgewinne sukzessive abgeschmolzen sind. Dies betrifft alle Hauptquellgebiete: Hamburg, übriges Niedersachsen, Schleswig-Holstein sowie das übrige Bundesgebiet.

**Abbildung 6: Wanderungssalden des LK Harburg nach Ziel und Herkunft, 1989-2008**



Quelle: Darstellung nach LSKN

Unterteilt man die Städte und Gemeinden des LK Harburg in Ringe (in km-Entfernung zu Hamburg)<sup>2</sup>

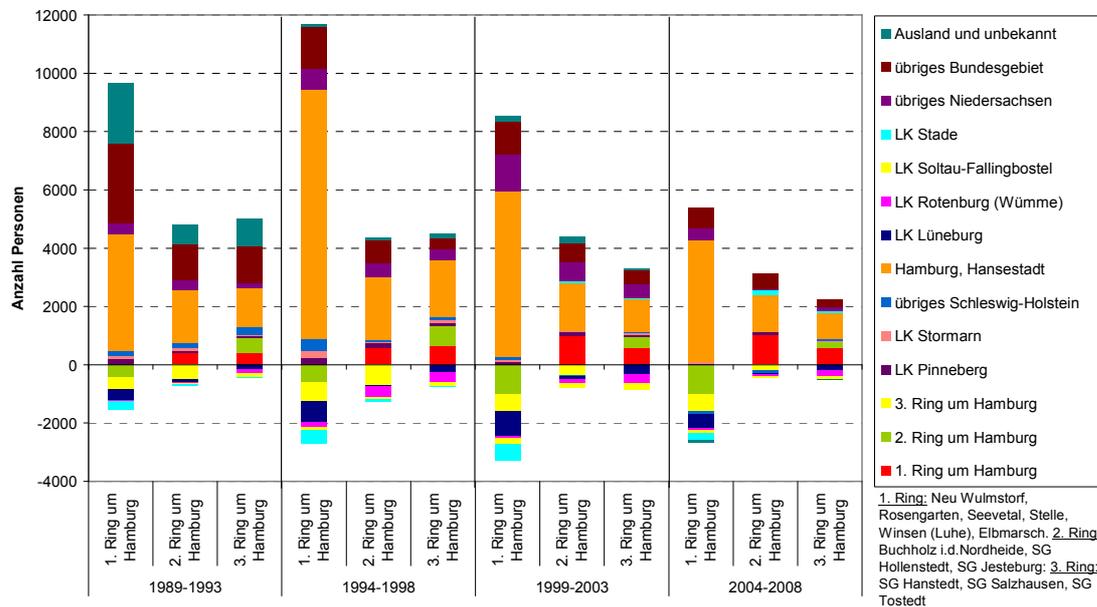
- 1. Ring mit Neu Wulmstorf, Rosengarten, Seevetal, Stelle, Winsen, Samtgemeinde Elbmarsch
- 2. Ring mit Samtgemeinde Hollenstedt, Buchholz und Samtgemeinde Jesteburg
- 3. Ring mit Samtgemeinde Tostedt, Samtgemeinde Hanstedt und Samtgemeinde Salzhausen

dann wird deutlich, dass der 2. Ring im Zeitablauf seit Mitte der 1990er Jahre seine Position (Volumen der Wanderungsüberschüsse) weitgehend beibehalten konnte, während der 1. und 3. Ring kontinuierlich an Gewicht verloren haben. Alle drei Ringe sind gleichermaßen vom geschrumpften Wanderungspotenzial aus Hamburg betroffen. Der 2. Ring profitiert heute stärker als noch vor zehn

<sup>2</sup> Es wurde der einfache Ansatz der geografischen Ringe gewählt. Eine andere Methodik wäre der Reisezeitenansatz, der jedoch auf Grund der administrativen Grenzen der Gemeinden nicht zu einem signifikant anderen Ergebnis führen würde. Gerade bei den großen Einheitsgemeinden gäbe es durch Mittelpunktbildung deutliche Verzerrungen.

Jahren von Wanderungsüberschüssen mit dem 1. Ring. Der 1. Ring hat mittlerweile nur noch marginale Wanderungsüberschüsse mit dem übrigen Schleswig-Holstein.

**Abbildung 7: Wanderungssalden des LK Harburg nach Ziel und Herkunft, 1989-2008**



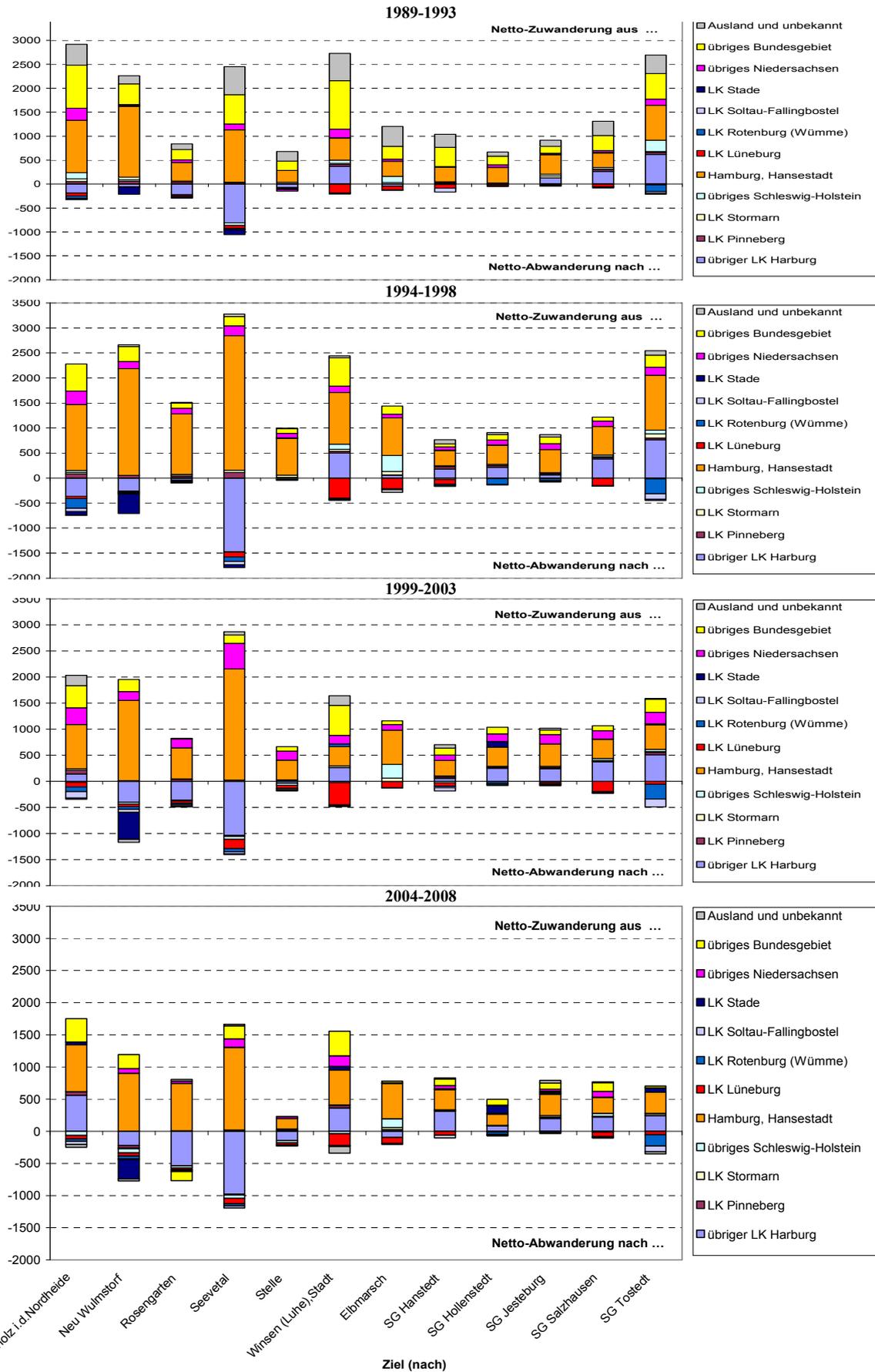
Quelle: Darstellung nach LSKN

Folgende Trends sind auf der Ebene der Städte und Gemeinden (12) zu beobachten:

- **1. Ring:** Neu Wulmstorf, Seevetal, Rosengarten und Stelle sind von starken Rückgängen der Überschüsse mit Hamburg betroffen. Gleichzeitig verlieren diese Gemeinden im Saldo Einwohner an den übrigen LK Harburg. Winsen gewinnt in Relation mit dem übrigen LK Harburg, verliert jedoch Bewohner an den benachbarten LK Lüneburg. Die Samtgemeinde Elbmarsch konnte das Volumen des Wanderungsüberschusses mit Hamburg beibehalten und profitiert auch von Überschüssen mit dem übrigen Schleswig-Holstein (Nähe Geesthacht). Die Wanderungsdynamik von Stelle ist mittlerweile auf ein Minimum geschrumpft, der Saldo mit dem übrigen LK Harburg ist negativ. Der relative Verlust an Zuwanderungen ist bei verschiedenen Kommunen (z.B. Neu-Wulmstorf) auch auf eingeschränkte Neuausweisungen von Bauland zurückzuführen.
- Im **2. Ring** konnten Buchholz und die Samtgemeinde Jesteburg ihre Wanderungsüberschüsse halten. Demgegenüber verliert die Samtgemeinde Hollenstedt ihre Überschüsse mehr und mehr. Buchholz konnte nicht nur das Ausmaß der Abwanderung reduzieren, sondern gewinnt zudem zunehmend im Verhältnis mit dem übrigen LK. Die Samtgemeinde Jesteburg konnte den Umfang der Wanderungsgewinne mit Hamburg beibehalten und die vormaligen Wanderungsverluste in den übrigen LK Harburg in Wanderungsgewinne ummünzen.

- Im **3. Ring** haben sich die Samtgemeinde Salzhausen und die Samtgemeinde Hanstedt sowohl im Volumen als auch in der Zusammensetzung der Wanderungsdynamik im Zeitablauf kaum verändert. Die Überschüsse mit Hamburg sind unverändert, machen absolut im Vergleich mit anderen Städten/Gemeinden im LK Harburg aber wenig aus. Beide Gemeinden profitieren auch von Überschüssen mit dem übrigen LK. Die Samtgemeinde Tostedt hingegen ist innerhalb des LK Harburg die Gemeinde mit den stärksten Einbußen ihrer Wanderungsgewinne. Dabei sind die vormals ausgeprägten Gewinne mit Hamburg sehr stark zurückgegangen (auf ein Drittel). Ebenso haben sich die Überschüsse mit dem übrigen LK Harburg mehr als halbiert. Auffällig ist auch, dass die Samtgemeinde Tostedt sowie Stelle und Rosengarten die Gemeinden sind, in denen Wanderungsüberschüsse mit dem übrigen Bundesgebiet keine Rolle spielen.

Abbildung 8: Wanderungssalden der Gemeinden im LK Harburg im Zeitablauf

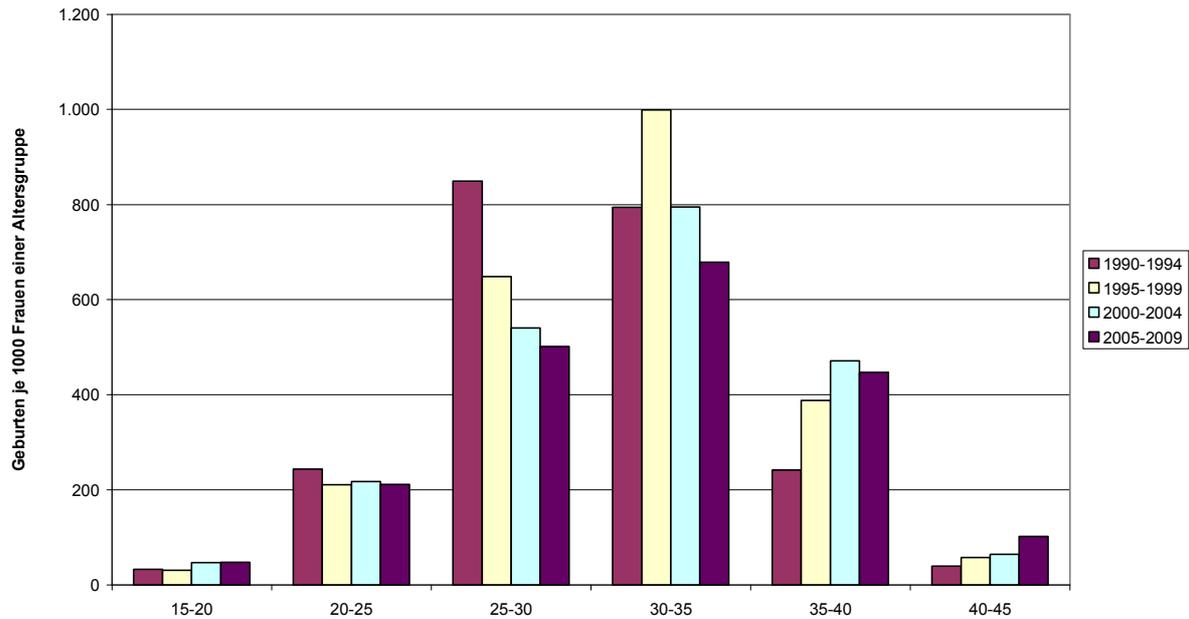


Quelle: Darstellung nach LSKN

## 2.1.4 Geburten

Wurden früher im LK Harburg (1990-1994) die meisten Kinder von Müttern im Alter zwischen 25-30 Jahren geboren, haben die meisten Kinder bei Geburt inzwischen Mütter im Alter von 30-35 Jahren. Geburten von Müttern über 40 Jahre haben sich in den letzten zwanzig Jahren anteilig verdoppelt.

**Abbildung 9: Geburtenziffern nach Alter der Mutter, LK Harburg 1990-2009**



Quelle: Darstellung nach LSKN

Im landesweiten Vergleich ist die Geburtenziffer im LK Harburg überdurchschnittlich. Während in 2008 in Niedersachsen auf 1.000 Frauen im Alter von 15 bis 50 Jahren 35,7 Geburten kamen, waren es im LK Harburg zwischen 36 und 38 Geburten in dieser Altersklasse. Damit liegt der LK Harburg auf dem Niveau der benachbarten LK Stade und LK Rotenburg.

## 2.1.5 Sonstige sozioökonomische Kennziffern

### 2.1.5.1 Von Sozialleistungen abhängige Kinder

Für Kinder bis zum Alter von 18 Jahren gibt es folgende Sozialleistungen:

- **Sozialgeld [SGB II]** (Kinder unter 15 Jahren, die als „nicht erwerbsfähige Hilfebedürftige“ in einer Bedarfsgemeinschaft von ALG II Beziehern leben sowie dauerhaft erwerbsunfähige Minderjährige in einer Bedarfsgemeinschaft bis zum 18. Geburtstag)
- **Arbeitslosengeld II [SGB II]** (Personen im Alter von 15 Jahren und erwerbsfähig)
- **Hilfe zum Lebensunterhalt [SGB XII und AsylbLG]** (Personen bis 18 Jahren, die keinen Anspruch auf Leistungen nach SGB II haben und auf Sozialleistungen angewiesen sind)
- Personen bis 18 Jahren, die **Leistungen nach dem Asylbewerbergesetz** erhalten [AsylbLG]

Mit der Arbeitsmarktreform wurden die Arbeitslosenhilfe und die Sozialhilfe für erwerbsfähige Hilfebedürftige zusammengelegt, so dass nur noch ein vergleichsweise kleiner Personenkreis Anspruch auf Hilfe zum Lebensunterhalt hat. Während im LK Harburg im Jahr 2008 insgesamt 86 Personen im Alter bis unter 18 Jahren Hilfe zum Lebensunterhalt bezogen, betrug die Zahl der Leistungsbezieher nach SGB II in dieser Altersgruppe 4.551 Personen. Auch die Zahl der Leistungsbezieher nach dem Asylbewerbergesetz ist mit 163 Personen vergleichsweise gering (wobei hierin auch noch mal die Personen mit HLU enthalten sind). Im Weiteren wird deshalb nur der Personenkreis betrachtet, der Leistungen nach SGB II (Sozialgeld, Arbeitslosengeld II) bezieht. Diese Daten sind zudem in kleinräumiger Gliederung verfügbar. Im LK Harburg leben im Vergleich mit dem Land Niedersachsen und mit Deutschland insgesamt anteilig weniger Kinder in Bedarfsgemeinschaften. Auch im Vergleich mit den Nachbarlandkreisen hat der LK Harburg einen geringeren Anteil. Nur im LK Stormarn leben anteilig noch weniger Kinder in Bedarfsgemeinschaften. Eine altersspezifische Perspektive zeigt allerdings in der Gruppe der 15 bis unter 18jährigen einen leicht erhöhten Anteil im LK Harburg (8,2%): hier schneiden der LK Lüneburg, der LK Stormarn und der LK Soltau-Fallingb. besser ab.

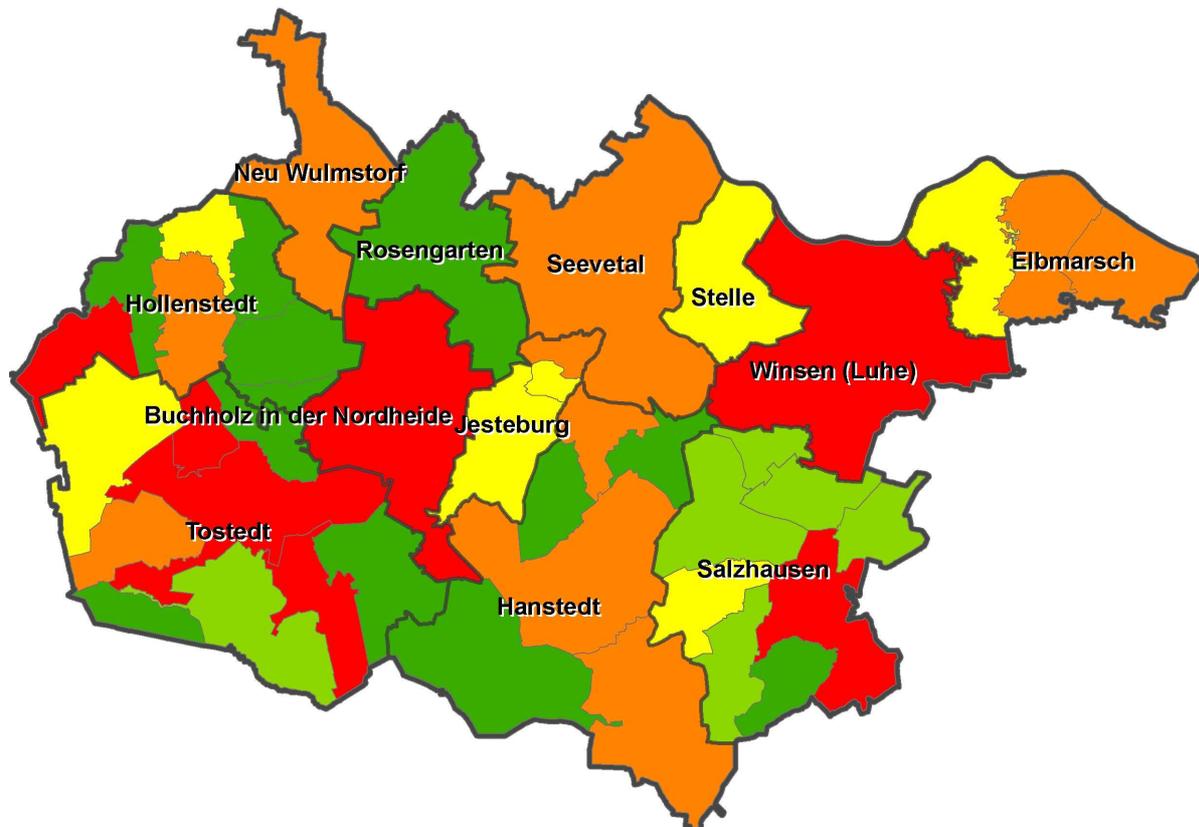
**Abbildung 10: Anteil Kinder in Bedarfsgemeinschaften im LK Harburg im Vergleich**

	Anteil der Kinder in Bedarfsgemeinschaften an allen Kindern der Altersgruppe		
	0 bis unter 18 Jahren	0 bis unter 15 Jahren	15 bis unter 18 Jahren
LK Stormarn	8,4%	8,7%	6,9%
<b>LK Harburg</b>	<b>10,0%</b>	<b>10,3%</b>	<b>8,2%</b>
LK Rotenburg (Wümme)	10,4%	10,9%	8,2%
LK Pinneberg	12,6%	13,3%	9,4%
LK Lüneburg	12,7%	15,7%	5,7%
LK Stade	14,0%	14,8%	10,4%
LK Soltau-Fallingb.ostel	14,1%	15,9%	7,1%
Hamburg	22,1%	23,2%	16,4%
Niedersachsen	14,5%	15,1%	11,7%
BRD	14,9%	15,7%	11,3%

Quelle: Darstellung nach BA

Trotz der insgesamt günstigen Situation des LK Harburg im Vergleich mit anderen Landkreisen gibt es Unterschiede innerhalb des LK Harburg: Dabei haben Winsen (19,2%), Buchholz, Teile der Samtgemeinde Tostedt sowie die Gemeinde Salzhausen vergleichsweise hohe Anteile an Kindern (0 bis unter 15 Jahren) in Bedarfsgemeinschaften (siehe Abbildung 11). Dies bedeutet auch, dass in diesen Teilräumen des LK Harburg höhere Interventionsbedarfe für Kinder und Jugendliche erforderlich werden als in anderen Räumen des LK Harburg.

**Abbildung 11: Anteil Kinder (0 bis unter 15 Jahren) in Bedarfsgemeinschaften an allen Kindern dieser Altersklasse**



**Anteil der Kinder (0 bis unter 15 Jahren) in Bedarfsgemeinschaften an allen Kindern dieser Altersklasse**



Quelle: BA, eigene Berechnungen und Darstellung, infas geodaten GmbH 2006

empirica

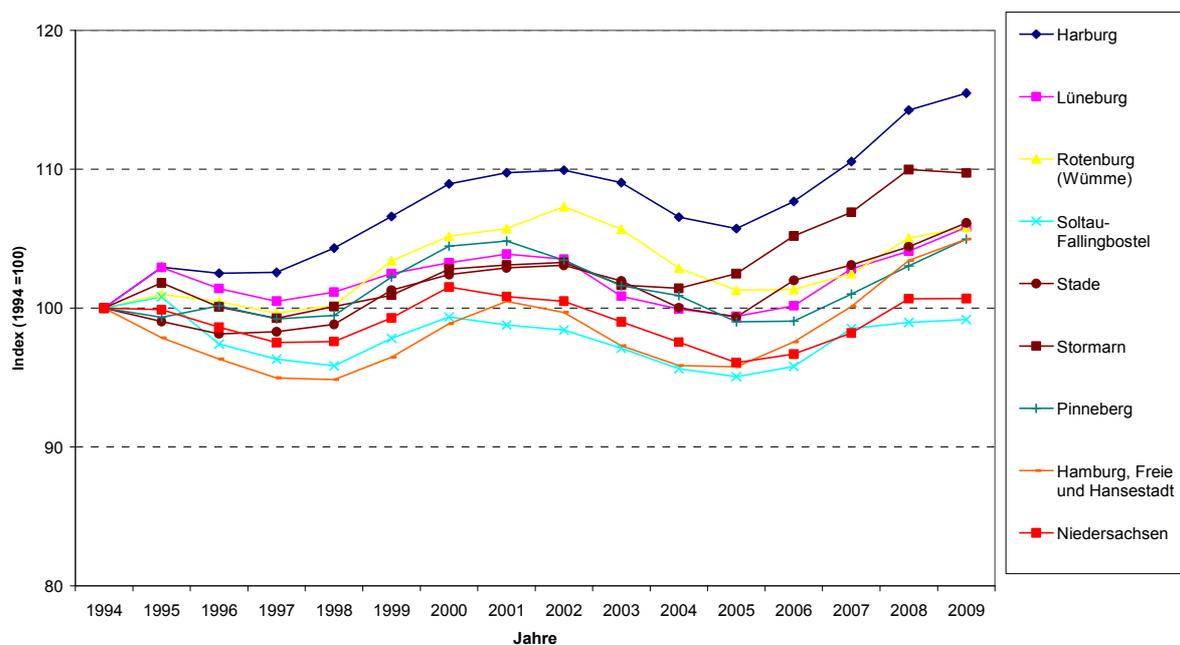
## 2.1.5.2 Beschäftigung

### 2.1.5.2.1 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVP)

#### Beschäftigte am Arbeitsort

Der LK Harburg ist nicht nur Wohn-, sondern - in zunehmendem Maße - auch Arbeitsstandort. So waren im Jahr 2009 47.700 Personen im LK Harburg sozialversicherungspflichtig beschäftigt und damit 15% mehr als 1994. Der Anstieg der Arbeitsplätze im LK Harburg fokussiert auf den Dienstleistungsbereich (Handel, Gastgewerbe und Verkehr und sonstige Dienstleistungen: +33%<sup>3</sup>) während der Produzierende Bereich um 16% schrumpfte. Seit 1994 ist die Beschäftigung im LK Harburg im Vergleich mit den Nachbarlandkreisen stärker gewachsen.

Abbildung 12: SVP-Beschäftigte am Arbeitsort im LK Harburg und den Vergleichsregionen



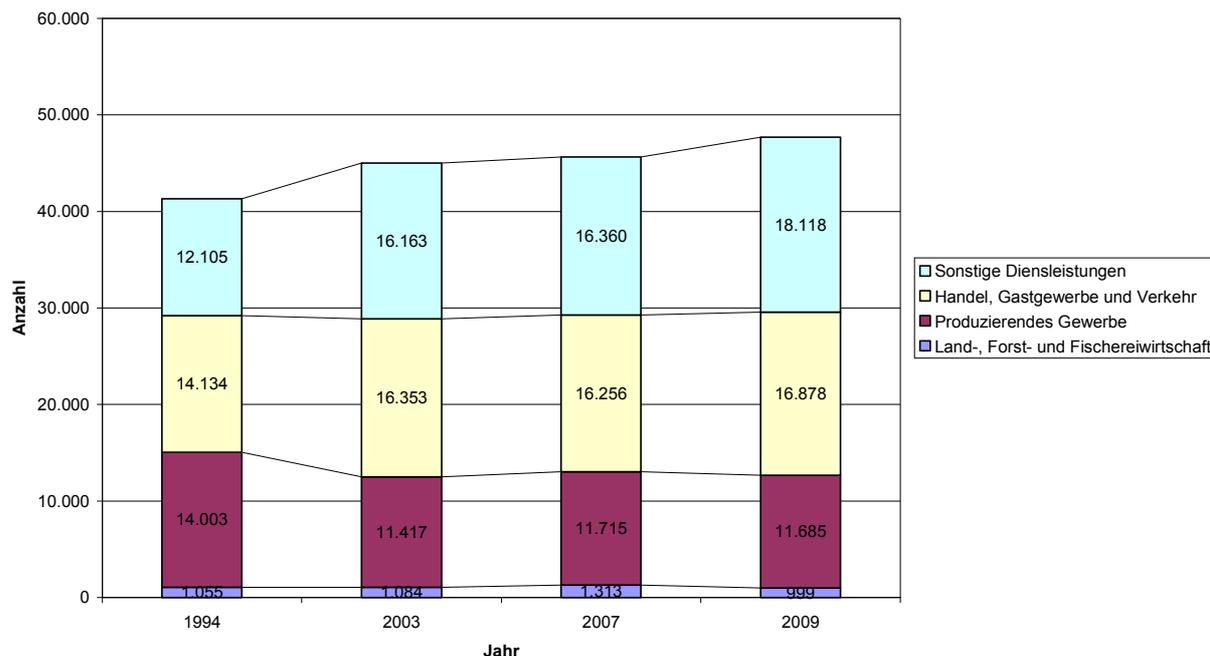
Quelle: BA, eigene Darstellung

empirica

<sup>3</sup> Beim Vergleich der Jahre 1994 und 2009 ist zu berücksichtigen, dass den Wirtschaftsbereichen unterschiedliche Wirtschaftszweigsystematiken zu Grunde liegen (1994 = WZ 1993; 2009 = WZ 2008). Hierdurch erhöhen sich die Zahlen der SVP-Beschäftigten im Dienstleistungsbereich im Jahr 2009 im geringen Maße auch dadurch, dass einige wirtschaftliche Tätigkeiten die früher dem Produzierendem Gewerbe zugeordnet wurden, nun zum Dienstleistungsbereich gezählt werden (z.B. Verlagswesen)

Die meisten Arbeitsplätze im LK Harburg gibt es im Dienstleistungsbereich (Handel, Gastgewerbe u. Verkehr sowie sonstige Dienstleistungen). In diesem Bereich arbeiten fast drei Viertel aller SVP-Beschäftigten (am Arbeitsort). Im Bereich des produzierenden Gewerbes sind rund ein Viertel der SVP-Beschäftigten tätig. Nur ein geringer Anteil (2%) arbeitet in der Land- und Forstwirtschaft sowie Fischerei (vgl. Abbildung 13).

**Abbildung 13: SVP-Beschäftigte am Arbeitsort im LK Harburg nach Wirtschaftsbereichen**

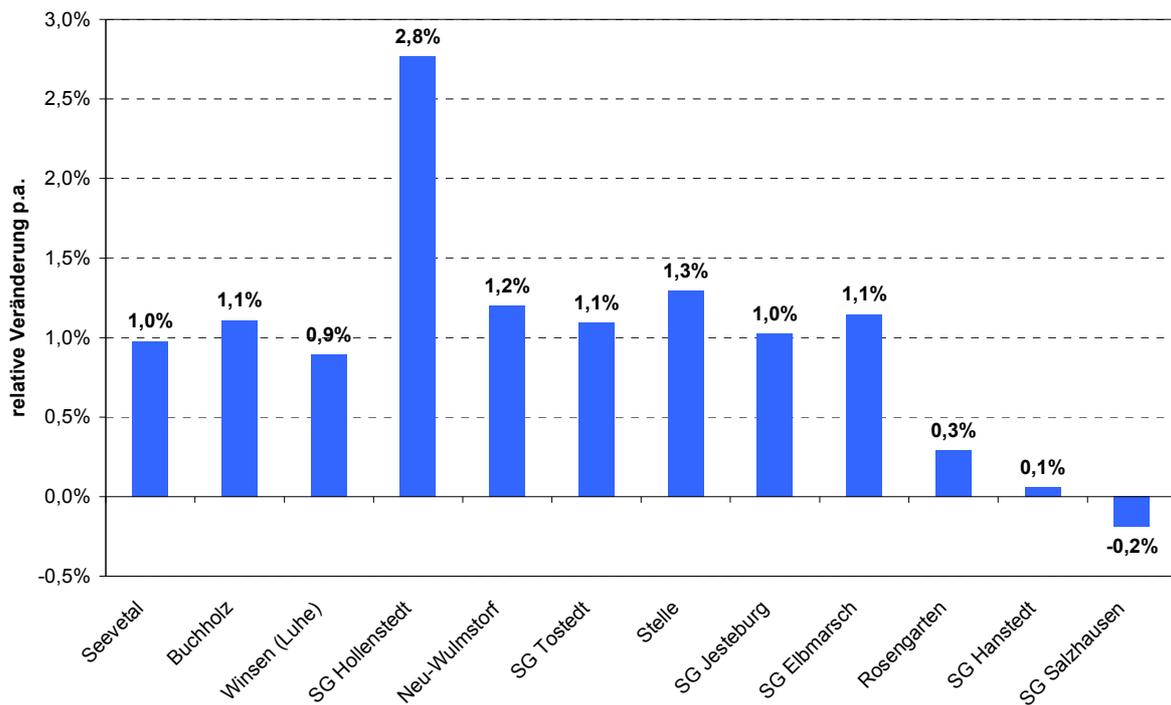
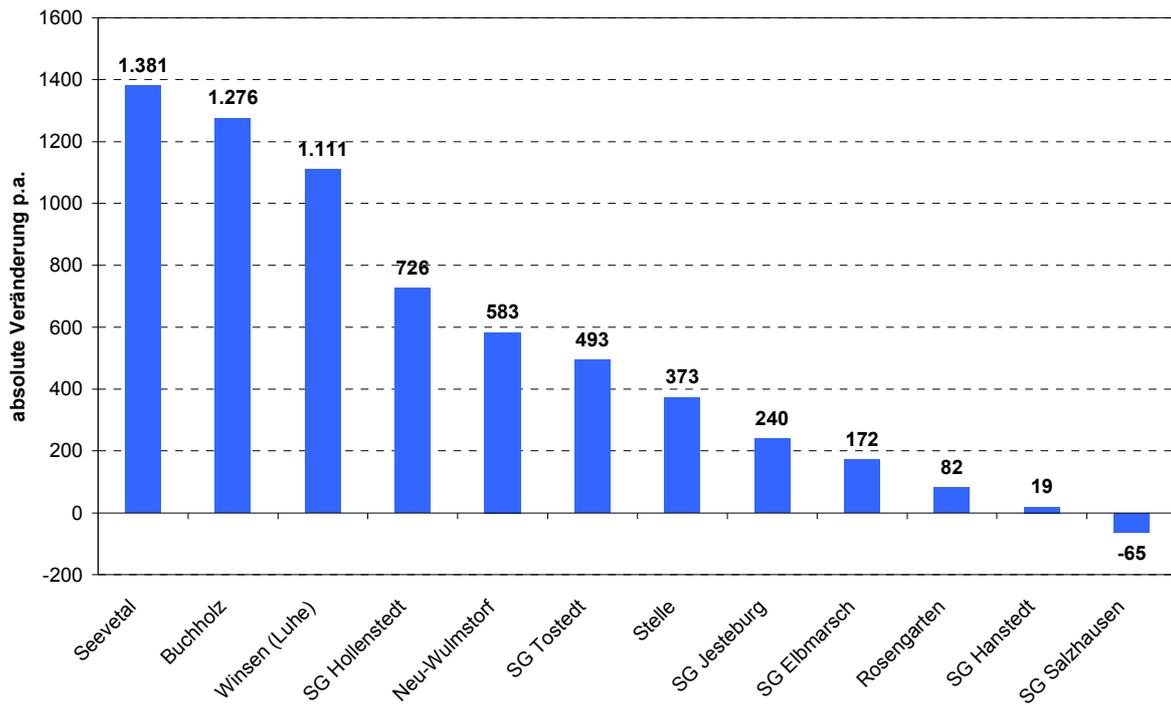


Quelle: BA, eigen Darstellung

empirica

Die Zahl der SVP-Arbeitsplätze ist im LK Harburg mit Ausnahme seit 1994 absolut um rd. 6.400 Beschäftigte und prozentual um rd. 1% gewachsen. Absolut die meisten Beschäftigten haben dabei die größten Städte/Gemeinden Seevetal, Buchholz und Winsen gewonnen (das sind 59% des Beschäftigungszuwachses im LK Harburg). Gemessen am Durchschnitt des LK Harburg hat die Samtgemeinde Hollenstedt deutlich mehr Beschäftigte hinzugewonnen (+2,8%), während die Samtgemeinde Salzhausen, Samtgemeinde Hanstedt und Rosengarten spürbar hinter der Entwicklung im LK Harburg zurück geblieben sind.

**Abbildung 14: Beschäftigungswachstum in den Städten/Gemeinden des LK Harburg, 1994-2009**



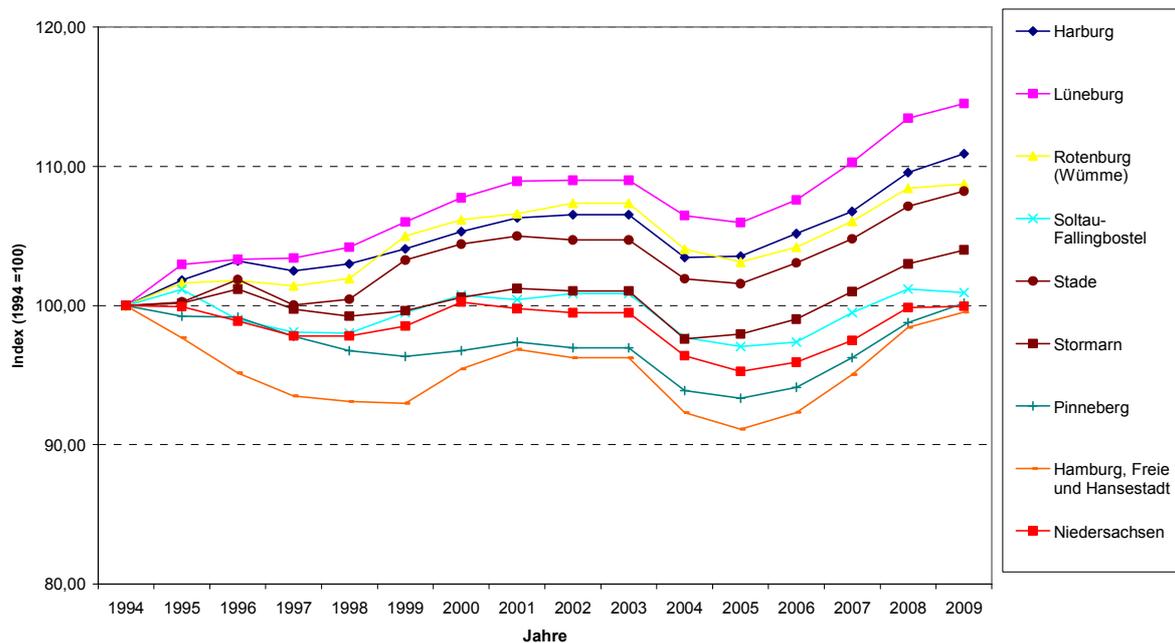
Quelle: BA, eigene Darstellung

empirica

## Beschäftigte am Wohnort

Im LK Harburg leben rund 245.000 Einwohner. Von diesen Einwohnern sind 82.700 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt, d.h. sie wohnen im LK Harburg und arbeiten ebenfalls im LK oder fahren zum Arbeiten in eine andere Region (SVP-Beschäftigte am Wohnort). Die Zahl der SVP-Beschäftigten am Wohnort ist ebenfalls angestiegen. Zwischen 1994 und 2009 stieg deren Zahl um 10% an. Im Vergleich mit den Nachbarlandkreisen und -region, war die Entwicklung nur im LK Lüneburg und zeitweise im LK Rotenburg (Wümme) positiver.

Abbildung 15: SVP-Beschäftigte im LK Harburg und Vergleichsregionen (Wohnort)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung

empirica

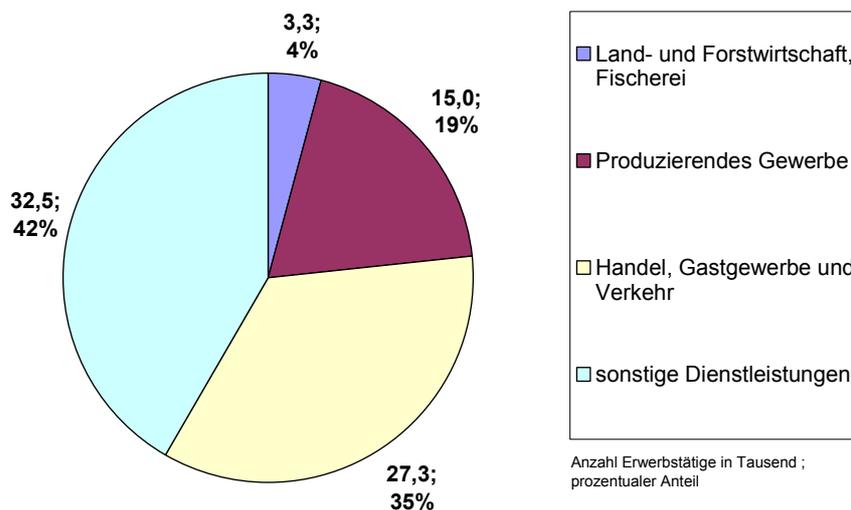
Die Zahl der SVP-Beschäftigten mit einem Wohnort im LK Harburg hat in der Vergangenheit zugenommen. Vor 15 Jahren (1999) lebten rund 77.651 SVP-Beschäftigte im LK Harburg. Im Jahr 2009 betrug die Zahl der SVP-Beschäftigten mit einem Wohnort im LK Harburg 82.700 Personen (+6,6%). Die relative Bedeutung des LK Harburg als Wohnstandort hat also zugenommen, da das Bevölkerungswachstum das Beschäftigtenwachstum deutlich überwog (siehe auch 2.1.1). Die Zahl der SVP-Beschäftigten, die im LK Harburg wohnen und arbeiten ist in diesem Zeitraum demgegenüber nahezu konstant geblieben (+0,5%). Die Zahl der Auspendler ist dementsprechend angestiegen (+10%). Auch wenn Hamburg immer noch der bedeutendste Arbeitsort für Auspendler ist, zeigt der zeitliche Vergleich, dass die Nachbarlandkreise ihren Anteil an den Auspendlern steigern konnten. Zudem haben die Fernpendler, die in die übrigen Bundesländer pendeln, zugenommen.

### 2.1.5.2.2 Erwerbstätige

Neben den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (abhängig Beschäftigte) gibt es zahlreiche weitere Arbeitsplätze im LK Harburg, die sich aus Selbständigen, Beamten und mithelfenden Familienangehörigen zusammensetzen (nicht-abhängig Beschäftigte). Die Summe der abhängig und der nicht-abhängig Beschäftigten bildet die Zahl der Erwerbstätigen. Im Jahr 2007 gab es im LK Harburg 78.200 Erwerbstätige. Mit einer Quote von lediglich 58% bildeten die abhängig Beschäftigten hieran einen - im Vergleich mit Deutschland und mit Niedersachsen - geringen Anteil.

Die Wirtschaftsstruktur der Erwerbstätigen (vgl. Abbildung 16) ist Spiegelbild der (SVP)Beschäftigtenstruktur, d.h. es dominieren die Bereiche sonstige Dienstleistungen und Handel/Gastgewerbe und Verkehr.

**Abbildung 16: Erwerbstätige am Arbeitsort im LK Harburg nach Wirtschaftsbereichen 2007**



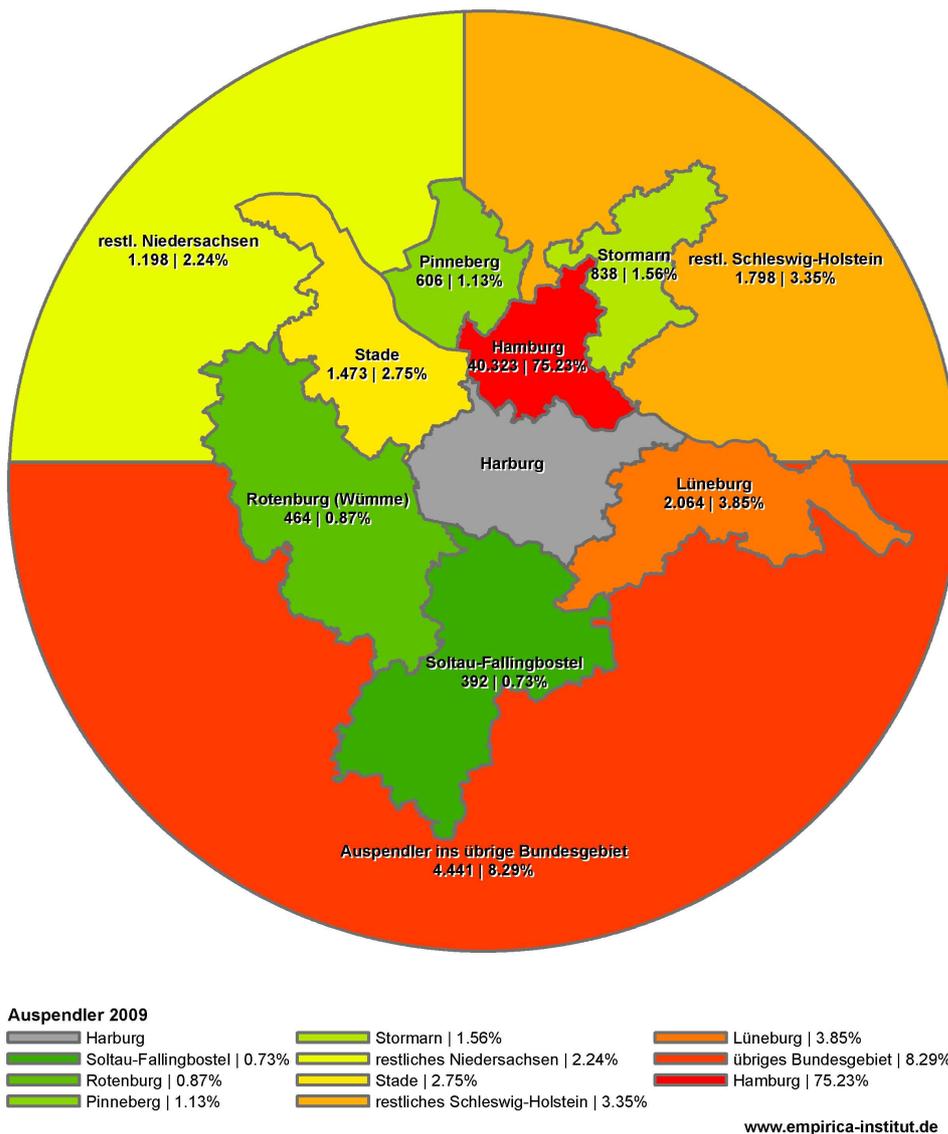
Quelle: LSKN, eigene Berechnung und Darstellung

empirica

### 2.1.5.3 Pendlerdynamik

Von den 82.700 SVP-Beschäftigten, die im LK Harburg wohnen, arbeitet ein Drittel im LK Harburg (29.100 Personen). Zwei Drittel (53.600 Personen) pendeln täglich über die Kreisgrenze zur Arbeit, v.a. nach Hamburg (drei von vier Auspendlern): 5% aller (SVP)Arbeitsplätze in Hamburg entfallen auf Bewohner des LK Harburgs. Daneben ist der LK Lüneburg als Arbeitsort für Harburger relevant. Von den rund 44.100 Arbeitsplätzen im LK Lüneburg werden etwa 2.000 Arbeitsplätze (4,7%) von Bewohnern des LK Harburgs belegt. Hier wird deutlich, wie wichtig die wirtschaftliche Entwicklung in Hamburg und im LK Lüneburg für die Bewohner des LK Harburg ist.

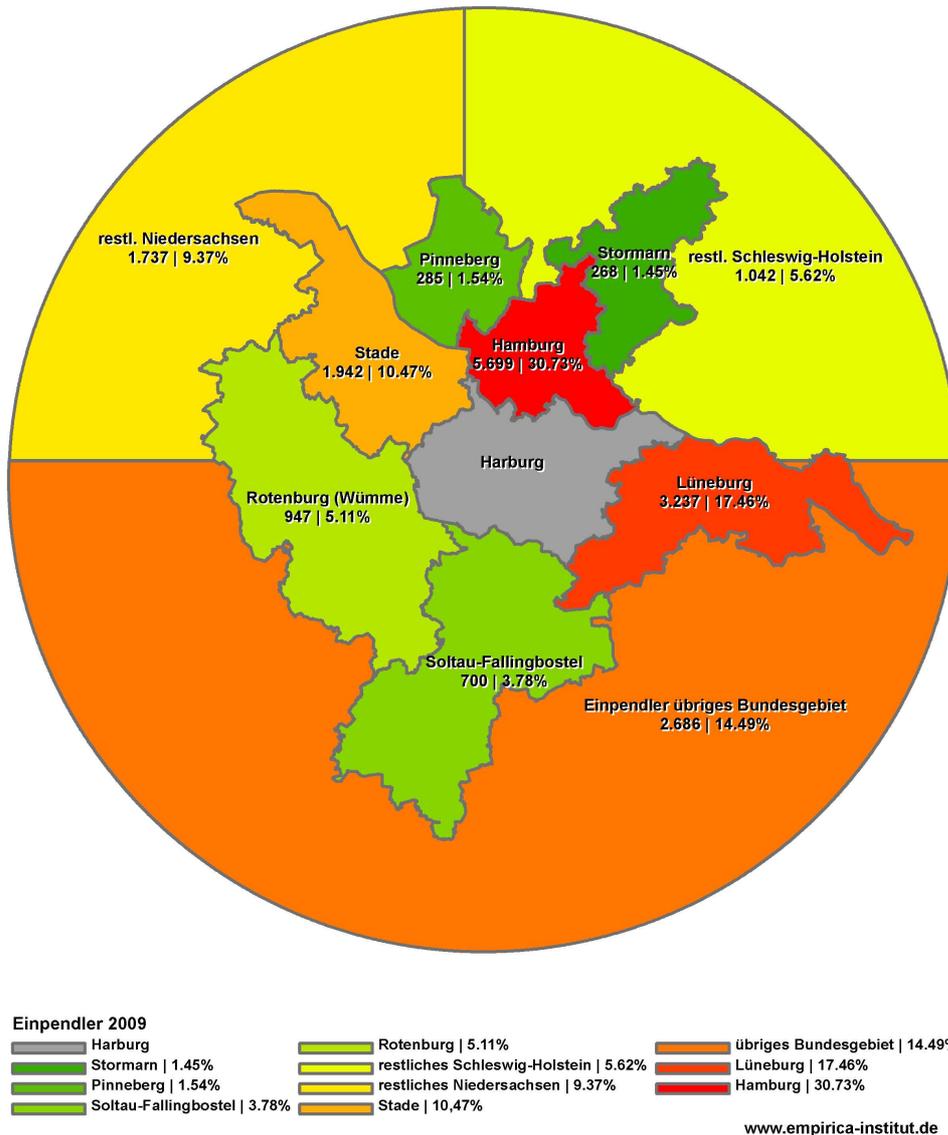
Abbildung 17: Anzahl und Anteil der Auspendler des LK Harburg über die Kreisgrenze 2009



Quelle: BA; eigene Darstellung, infas geodaten GmbH 2006

Die Einpendlerzahlen belegen nochmals die wirtschaftliche Bedeutung des LK Harburg: 2009 pendelten täglich 18.000 Personen von außerhalb nach Harburg. Das starke Arbeitsplatzwachstum im LK Harburg hat auch die Einpendlerzahlen kräftig ansteigen lassen: seit 1999 ist die Zahl der Einpendler in den LK Harburg um ein Viertel gestiegen. Die Einpendler kommen zu einem Drittel aus Hamburg, zu 18% aus dem LK Lüneburg, zu 11% aus dem LK Stade und zu 15% aus dem übrigen Bundesgebiet. Die Anzahl der Fernpendler hat sich dabei seit 1999 am stärksten erhöht.

**Abbildung 18: Anzahl und Anteil der Einpendler des LK Harburg über die Kreisgrenze 2009**



Quelle: BA; eigene Darstellung, infas geodaten GmbH 2006

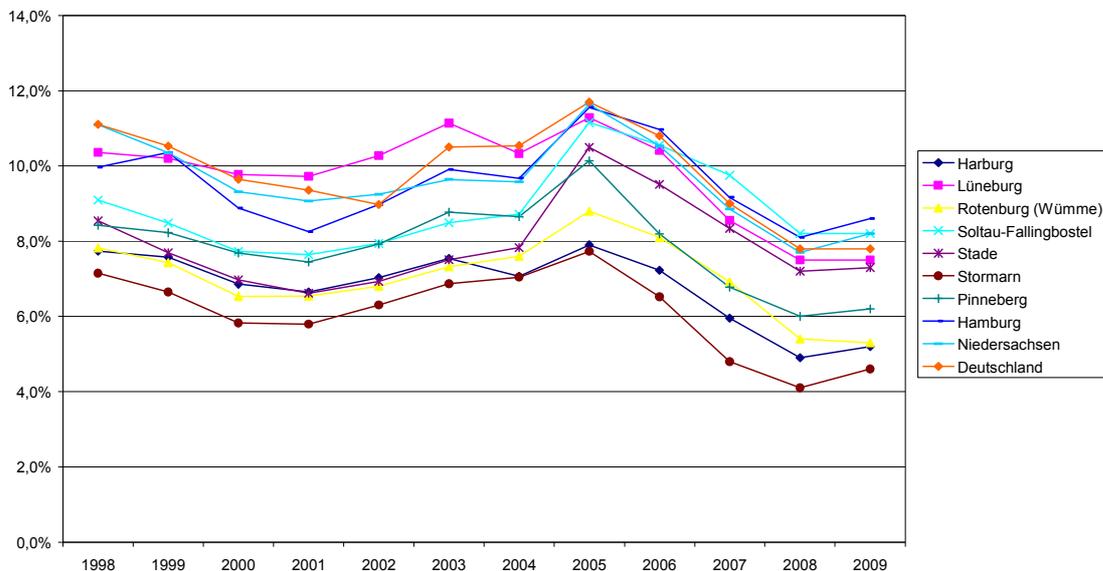
Im Ergebnis weist der LK Harburg einen negativen Pendlersaldo von rd. 35.000 Personen auf - eine Situation, wie sie in aller Regel im Umland wichtiger Arbeitsplattzentren der Fall ist. Das negative Pendlersaldo hat sich zwischen 1999 und 2009 erhöht, da die Zunahme bei den Auspendlern höher war als bei den Einpendlern.

## 2.1.5.4 Arbeitslose

### LK Harburg im Vergleich

Im Jahr 2009 waren im Jahresdurchschnitt im LK Harburg rund 6.400 Personen arbeitslos. Die Arbeitslosenquote betrug 5,2%.<sup>4</sup> Innerhalb der Metropolregion Hamburg war sie nur im LK Stormarn (4,6%) noch geringer. Dagegen weisen die Nachbarlandkreise (in der Spitze Hamburg mit 8,5%), das Land Niedersachsen (7,8%) und Deutschland (8,2%) deutlich höhere Arbeitslosenquoten auf. Seit Beginn der aktuellen Wirtschaftskrise ist die Quote erstmals seit 2005 wieder leicht angestiegen. Der Anstieg war mit 0,3% geringer als in Deutschland (+0,4%), lag jedoch über der Zuwachsrate von Niedersachsen (+0,1%).

**Abbildung 19: Arbeitslosenquote (Jahresmittelwert) in % (bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen) Harburg und Vergleichsregionen 1989 bis 2009**



Quelle: BA, eigene Darstellung

empirica

### Städte und Gemeinden im LK Harburg

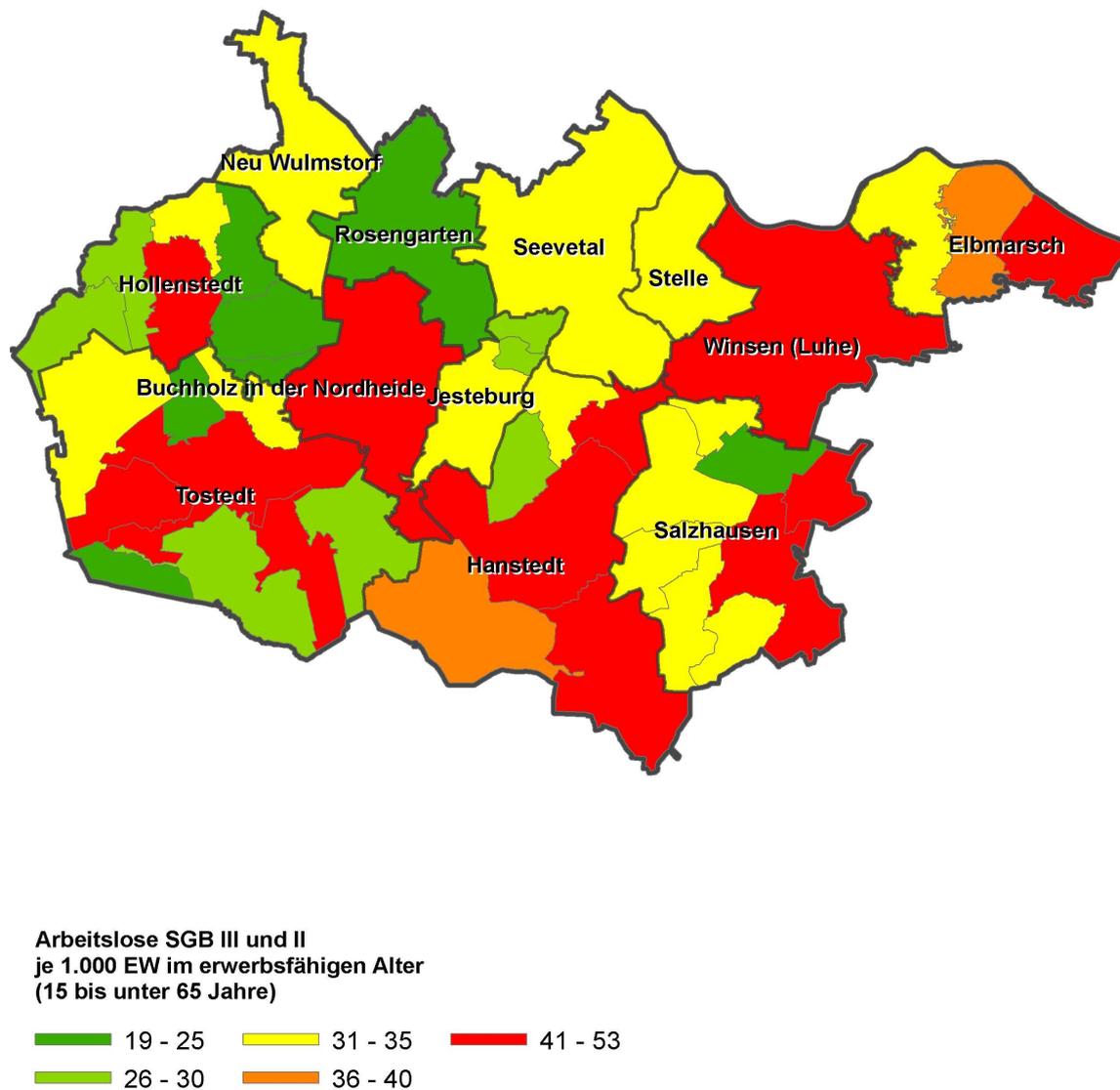
Im LK Harburg kommen auf 1.000 Einwohner im erwerbsfähigen Alter im Schnitt 38 Personen, die arbeitslos sind. Dabei ist zu unterscheiden in

- Arbeitslose nach SGB III (Bezieher von Arbeitslosengeld I) und
- Arbeitslose nach SGB II (Empfänger von Arbeitslosengeld II).

<sup>4</sup> bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen

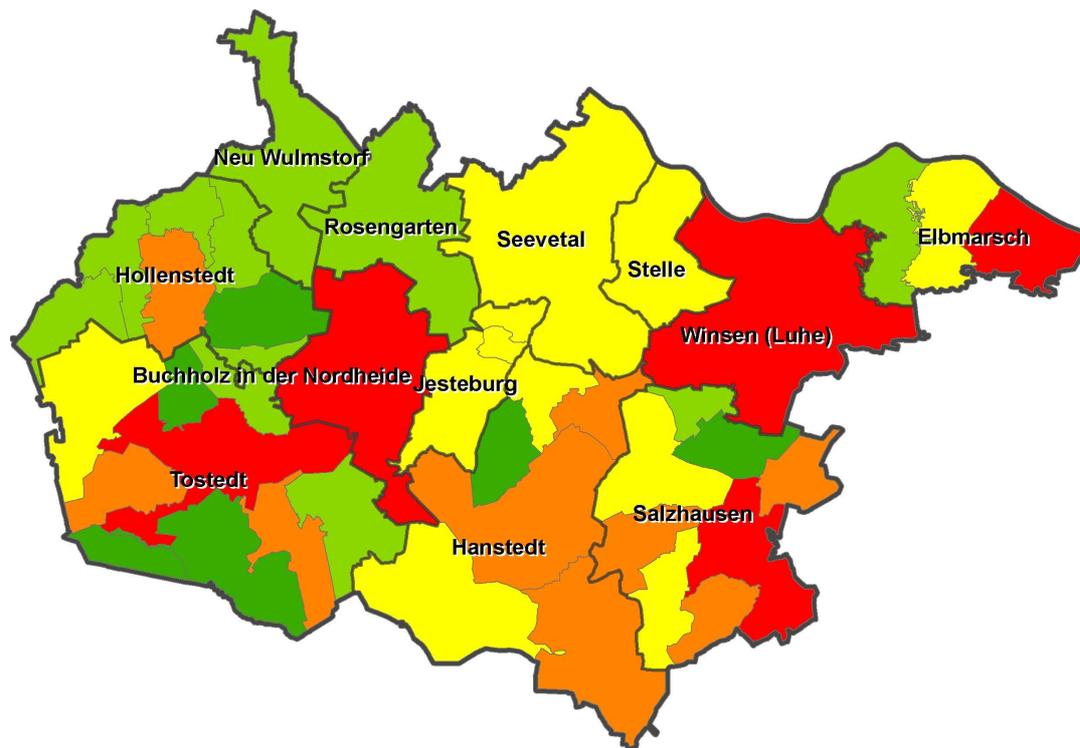
Bei den Empfängern von Arbeitslosengeld II sind es im LK Harburg 21 Personen je 1.000 Einwohner im erwerbsfähigen Alter. Die nachfolgenden Karten verdeutlichen, dass der südliche Teil des LK Harburg stärker von Arbeitslosigkeit betroffen ist als der Norden: Überdurchschnittlich viele Arbeitslose (Arbeitslose und Empfänger von Arbeitslosengeld II zusammen) wohnen in Buchholz und den Kernorten der Samtgemeinde Tostedt, Samtgemeinde Hanstedt und Samtgemeinde Salzhausen. Erhöhte Werte weisen auch die Stadt Winsen und die Gemeinde Tespe (Samtgemeinde Elbmarsch) auf (vgl. Abbildung 20). Empfänger von Arbeitslosengeld II (Abbildung 21) gibt es verstärkt in den beiden Städten Winsen und Buchholz, in der Gemeinde Tespe sowie in den Samtgemeinde-Kernorten Salzhausen und Tostedt.

**Abbildung 20: Arbeitslose je 1.000 Einwohner im erwerbsfähigen Alter (SGB II, III), 2008**



Quelle: BA; eigene Darstellung, infas geodaten GmbH 2006

Abbildung 21: Empfänger von Arbeitslosengeld II im LK Harburg, 2008



Arbeitslose SGB II  
je 1.000 EW im erwerbsfähigen Alter  
(15 bis unter 65 Jahre)



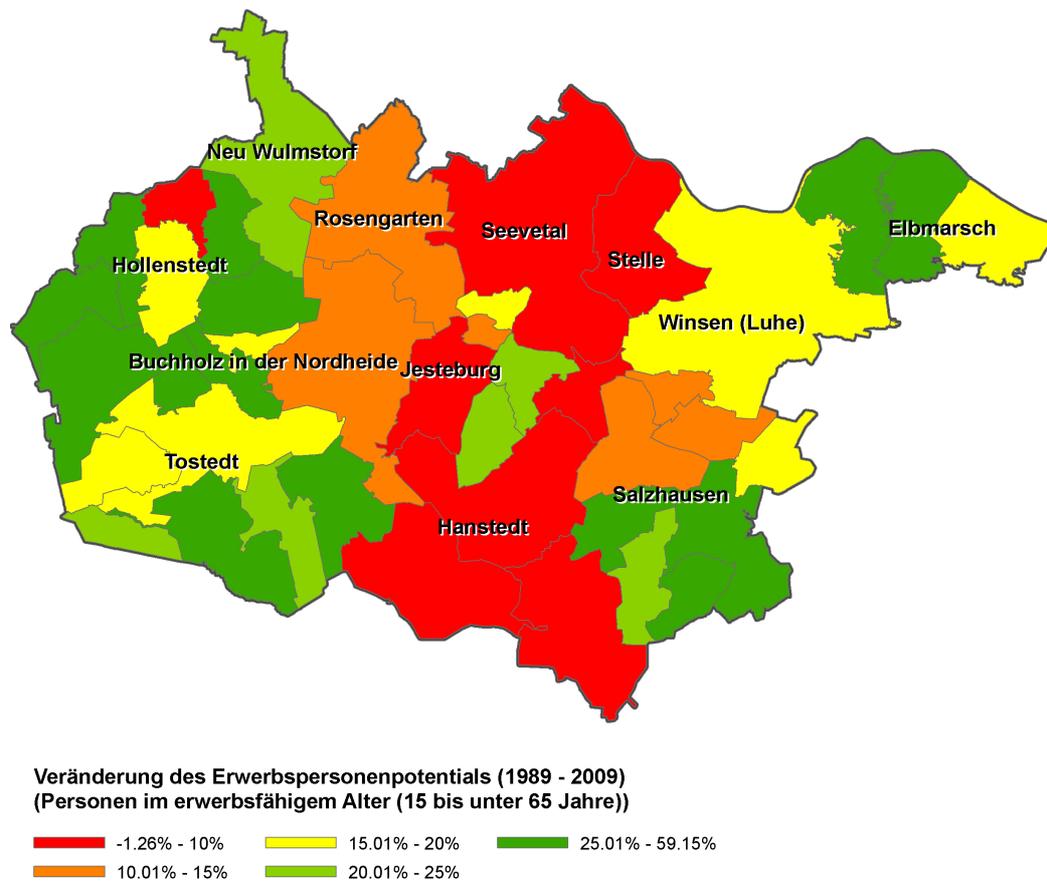
[www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de)

Quelle: BA; eigene Darstellung, infas geodaten GmbH 2006

### 2.1.5.5 Erwerbspersonenpotenzial

Zum Erwerbspersonenpotenzial zählen alle Personen, die dem Arbeitsmarkt zur Verfügung stehen. Dazu gehören im engeren Sinne alle Erwerbstätigen und alle Arbeitslosen. Im weiteren Sinne muss auch die so genannte Stille Reserve dazu gezählt werden. Unter Stiller Reserve werden Personen verstanden, die sich trotz Arbeitslosigkeit nicht beim Arbeitsamt arbeitslos melden (z.B. Hausfrauen, arbeitslose Selbständige). Diese Personengruppe ist statistisch nur schwer zu erfassen, weshalb hier die Personen als Erwerbstätigenpotenzial erfasst werden, die im erwerbsfähigen Alter zwischen 15 und unter 65 Jahren sind. Im LK Harburg leben derzeit rund 157.000 Personen im erwerbsfähigen Alter (2008). Damit sind zwei Drittel aller Bewohner im erwerbsfähigen Alter. Die Zahl der Erwerbsfähigen ist seit 1989 um 13% angestiegen.

Abbildung 22: Entwicklung der erwerbsfähigen Bevölkerung im LK Harburg, 1989 - 2009



Quelle: LSKN, eigene Berechnung und Darstellung, infas geodaten GmbH 2006

Die Entwicklung in den einzelnen Altersklassen war allerdings stark unterschiedlich. Während die erwerbsfähige Bevölkerung in den Altersklassen der 35-45-Jährigen (+46%) und der 45-65-Jährigen (+25%) stark angestiegen ist, ist die erwerbsfähige Bevölkerung in den jüngeren Altersklassen zurückgegangen (15-25-Jährige: - 9%; 25-35-Jährige: -21%). Dies hat Einfluss auf das zukünftige Erwerbspersonenpotenzial. Ein Rückgang der jüngeren erwerbsfähigen Bevölkerung ist auch in den Nachbarlandkreisen Soltau-Fallingb., Stade und Rotenburg (Wümme) zu beobachten. Nur im LK Lüneburg ist die jüngere erwerbsfähige Bevölkerung im Zeitvergleich nahezu konstant geblieben, was wesentlich auf die Bedeutung Lüneburgs als Hochschulstandort zurückzuführen sein dürfte.

### 2.1.5.6 Auszubildende

Im LK Harburg wurden im Jahr 2007 rund 2.600 Personen ausgebildet (5,7% der SVP-Beschäftigten). Im Vergleich mit benachbarten Landkreisen werden in Harburg anteilig weniger Menschen ausgebildet (siehe Abbildung 23). Die meisten Auszubildenden (40%) arbeiten in Handel, Gastgewerbe und Verkehr. Seit 2003 steigt die Zahl der Auszubildenden im LK Harburg (analog zum Beschäftigungswachstum insgesamt) kontinuierlich. Mit 2.884 Auszubildenden im Jahr 2008 wurde ein neuer Höchststand in den letzten zehn Jahren erreicht.

**Abbildung 23: Auszubildende (SVP) am Arbeitsort (2007)**

Landkreis	Auszubildende		Auszubildende nach Wirtschaftsbereichen							
	Insgesamt	Anteil an allen SVP-Beschäftigten	Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft		Produzierendes Gewerbe		Handel, Gastgewerbe und Verkehr		Dienstleistungen	
			Insgesamt	Anteil	Insgesamt	Anteil	Insgesamt	Anteil	Insgesamt	Anteil
LK Harburg	2.591	5,7%	116	4%	673	26%	1.024	40%	778	30%
LK Lüneburg	2.832	6,2%	70	2%	807	28%	812	29%	1.143	40%
LK Rotenburg (Wümme)	3.009	7,1%	127	4%	918	31%	907	30%	1.057	35%
LK Soltau-Fallingb.ostel	2.542	6,3%	74	3%	621	24%	786	31%	1.061	42%
LK Stade	3.583	7,1%	127	4%	1.143	32%	1.134	32%	1.179	33%

Quelle: eigene Darstellung nach BA

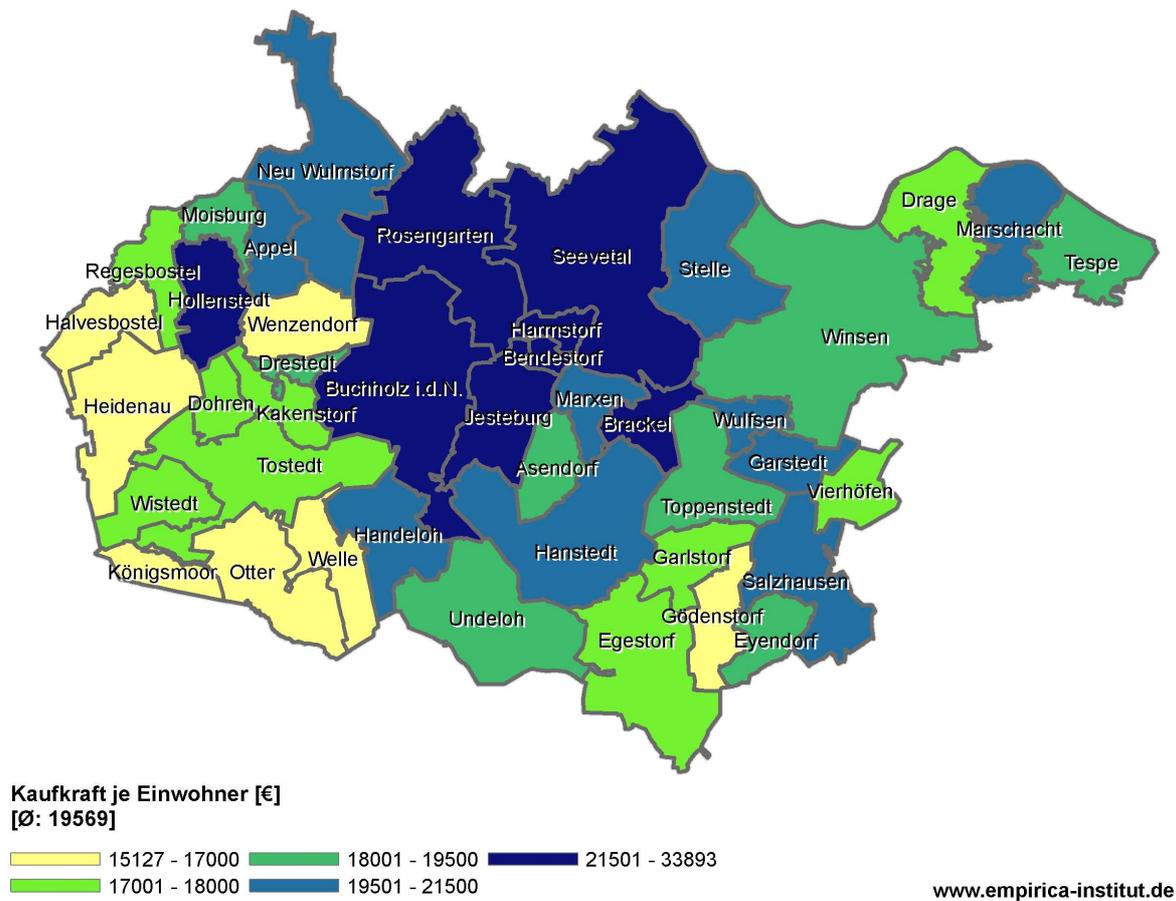
Drei von vier Auszubildenden im LK Harburg wohnen auch im LK Harburg. Das übrige Viertel der Auszubildenden pendelt aus anderen Regionen zum Arbeiten in den LK Harburg. Schwerpunktmäßig wird im LK Harburg in fünf „klassischen“ Berufen/Berufsgruppen ausgebildet: Rund die Hälfte aller Auszubildenden sind Warenkaufleute, Bürofach- und Hilfskräfte, übrige Gesundheitsdienstberufe, Mechaniker sowie Elektriker. Im Vergleich mit Nachbarlandkreisen in Niedersachsen werden im LK Harburg anteilig mehr Personen im Wirtschaftszweig Handel, Gastgewerbe und Verkehr ausgebildet.

#### 2.1.5.7 Kaufkraft

Kaufkraft bezeichnet das verfügbare Einkommen (Nettoeinkommen ohne Steuern und Sozialversicherungsbeiträge, inkl. empfangener Transferleistungen) der Einwohner in einem Gebiet (hier LK Harburg). Der Kaufkraftindex gibt das Kaufkraftniveau der Landkreise im Vergleich zum deutschlandweiten Durchschnitt (= 100) an. Der LK Harburg hat im bundesweiten Vergleich eine überdurchschnittliche Kaufkraft und nimmt im Vergleich mit ausgewählten Landkreisen der Metropolregion eine Position im oberen Drittel ein.

Die Kaufkraft je Einwohner im LK Harburg liegt im Durchschnitt bei 19.500 Euro. Gemeinden mit einer relativ geringen Kaufkraft je Einwohner konzentrieren sich im Süden und Westen des Kreisgebietes. Eine relativ hohe Kaufkraft je Einwohner haben Buchholz, Seevetal, Rosengarten und Jesteburg.

Abbildung 24: LK Harburg Kaufkraft je Einwohner in den Gemeinden 2006



Quelle: eigene Darstellung, infas geodaten GmbH 2006

## 2.2 Analyse des Immobilienbestandes

### 2.2.1 Struktur und Entwicklung des Immobilienbestands

#### 2.2.1.1 Immobilienbestand

- Im LK Harburg weist die amtliche Statistik aktuell einen Wohnungsbestand von knapp **109.200 Wohneinheiten** aus. Mehr als **zwei Drittel davon** befinden sich in **Ein- und Zweifamilienhäusern**. Ein Drittel liegt in Mehrfamilienhäusern. Mit lediglich 2% machen Wohneinheiten in Nichtwohngebäuden (NWG) einen sehr geringen Anteil aus. Dabei handelt es sich üblicherweise um gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser. Die größten Städte/Gemeinden Seevetal, Winsen und Buchholz haben die höchsten Anteile von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Ebenso weisen die Kernorte bzw. Verwaltungssitze der Samtgemeinden erhöhte Anteile von Wohnraum in Mehrfamilienhäusern aus.
- Analog zum kräftigen Einwohnerwachstum ist die Zahl der **Wohnungen im LK Harburg zwischen 1989 und 2008 um 41% gewachsen**. Die Wachstumsdynamik folgt dabei der Entwicklungsintensität der Einwohnerzuwächse (so hat die Zahl der Wohnungen bspw. in Neu Wulmstorf um 57% zugenommen). Während in den 1990er Jahren die Zahl der Geschosswohnungen relativ stark gewachsen ist, ist das Wachstum seit 2000 spürbar gebremst und fokussiert auf die größeren Städte und Gemeinden im LK Harburg.
- Im Zuge des starken Wohnraumzuwachses im LK Harburg ist **ein Viertel des Gebäudebestandes im LK Harburg nach 1989 entstanden**. Mehr als die Hälfte (53% aller Wohngebäude) stammt jedoch aus den 1960er, 70er und 80er Jahren. 15% der Wohngebäude sind vor 1949 entstanden. Neu Wulmstorf ist eine junge Gemeinde, deren Wohngebäude zu mehr als zwei Dritteln (67%) seit den 1970er Jahren entstanden sind. Relativ jung sind auch verschiedene kleinere Mitgliedsgemeinden: so stammen 41% der Wohngebäude in Drage (Samtgemeinde Elbmarsch) oder 35% der Wohngebäude in Dohren (Samtgemeinde Tostedt) aus den 1990er und 2000er Jahren. Die Kreisstadt Winsen ist demgegenüber älter: hier sind weniger als 60% nach 1969 errichtet worden. Lediglich 20% der Wohngebäude wurden in den 1990er und 2000er Jahren errichtet.
- Die Gebäudestruktur des LK Harburg entspricht damit dem typischen Bild dynamischer suburbaner Regionen, die durch eine Mischung von etablierten Mittelstädten, stark in den letzten dreißig Jahren gewachsenen Kommunen und nach wie vor ländlichen Gemeinden geprägt sind.

Abbildung 25: Wohnungsbestand im LK Harburg, 1989 - 2008

	1989					2000					2008				
	gesamt	in EFH	in ZFH	in MFH	in NWG	gesamt	in EFH	in ZFH	in MFH	in NWG	gesamt	in EFH	in ZFH	in MFH	in NWG
<b>Harburg LK</b>	<b>77.707</b>	<b>52%</b>	<b>20%</b>	<b>26%</b>	<b>2%</b>	<b>101.133</b>	<b>50%</b>	<b>19%</b>	<b>29%</b>	<b>2%</b>	<b>109.232</b>	<b>50%</b>	<b>19%</b>	<b>28%</b>	<b>2%</b>
<b>Buchholz i.d.N</b>	<b>13.032</b>	<b>52%</b>	<b>15%</b>	<b>32%</b>	<b>1%</b>	<b>16.647</b>	<b>46%</b>	<b>15%</b>	<b>37%</b>	<b>2%</b>	<b>18.122</b>	<b>47%</b>	<b>15%</b>	<b>37%</b>	<b>2%</b>
<b>Neu Wulmstorf</b>	<b>5.671</b>	<b>57%</b>	<b>16%</b>	<b>25%</b>	<b>2%</b>	<b>8.408</b>	<b>55%</b>	<b>16%</b>	<b>26%</b>	<b>3%</b>	<b>8.892</b>	<b>55%</b>	<b>16%</b>	<b>26%</b>	<b>3%</b>
<b>Rosengarten</b>	<b>4.111</b>	<b>56%</b>	<b>26%</b>	<b>16%</b>	<b>2%</b>	<b>5.540</b>	<b>54%</b>	<b>24%</b>	<b>20%</b>	<b>2%</b>	<b>5.911</b>	<b>55%</b>	<b>23%</b>	<b>20%</b>	<b>2%</b>
<b>Seevetal</b>	<b>15.372</b>	<b>47%</b>	<b>18%</b>	<b>33%</b>	<b>1%</b>	<b>18.712</b>	<b>46%</b>	<b>18%</b>	<b>34%</b>	<b>2%</b>	<b>19.753</b>	<b>47%</b>	<b>18%</b>	<b>33%</b>	<b>2%</b>
<b>Stelle</b>	<b>3.441</b>	<b>53%</b>	<b>27%</b>	<b>18%</b>	<b>2%</b>	<b>4.439</b>	<b>52%</b>	<b>26%</b>	<b>20%</b>	<b>2%</b>	<b>4.753</b>	<b>53%</b>	<b>25%</b>	<b>20%</b>	<b>2%</b>
<b>Winsen (Luhe)</b>	<b>10.508</b>	<b>40%</b>	<b>18%</b>	<b>39%</b>	<b>2%</b>	<b>13.734</b>	<b>39%</b>	<b>17%</b>	<b>41%</b>	<b>3%</b>	<b>15.035</b>	<b>40%</b>	<b>16%</b>	<b>40%</b>	<b>3%</b>
<b>SG Elbmarsch</b>	<b>2.792</b>	<b>60%</b>	<b>29%</b>	<b>8%</b>	<b>3%</b>	<b>4.060</b>	<b>58%</b>	<b>28%</b>	<b>11%</b>	<b>3%</b>	<b>4.512</b>	<b>59%</b>	<b>27%</b>	<b>11%</b>	<b>3%</b>
Drage	769	60%	29%	8%	4%	1.167	57%	28%	12%	3%	1.366	59%	27%	12%	3%
Marschacht	886	58%	32%	9%	2%	1.396	54%	29%	15%	2%	1.559	55%	29%	15%	1%
Tespe	1.137	62%	27%	8%	4%	1.497	63%	26%	8%	3%	1.587	63%	26%	8%	3%
<b>SG Hanstedt</b>	<b>4.513</b>	<b>54%</b>	<b>24%</b>	<b>19%</b>	<b>3%</b>	<b>5.590</b>	<b>52%</b>	<b>24%</b>	<b>21%</b>	<b>3%</b>	<b>6.145</b>	<b>52%</b>	<b>24%</b>	<b>21%</b>	<b>3%</b>
Asendorf	543	63%	25%	11%	1%	701	65%	27%	8%	1%	780	64%	26%	10%	1%
Brackel	521	65%	25%	8%	2%	656	60%	27%	9%	4%	709	60%	26%	10%	4%
Egestorf	799	58%	31%	9%	3%	998	54%	29%	14%	3%	1.070	54%	29%	15%	3%
Hanstedt	1.932	46%	22%	30%	2%	2.303	45%	21%	31%	3%	2.520	46%	22%	30%	3%
Marxen	382	63%	20%	16%	2%	516	55%	21%	22%	3%	603	56%	20%	22%	2%
Undeloh	336	55%	24%	14%	7%	416	48%	27%	19%	6%	463	49%	27%	19%	5%
<b>SG Hollenstedt</b>	<b>3.071</b>	<b>66%</b>	<b>22%</b>	<b>10%</b>	<b>2%</b>	<b>4.056</b>	<b>61%</b>	<b>23%</b>	<b>13%</b>	<b>3%</b>	<b>4.534</b>	<b>62%</b>	<b>22%</b>	<b>13%</b>	<b>3%</b>
Appel	573	74%	19%	6%	1%	700	71%	22%	6%	1%	808	72%	21%	6%	1%
Drestedt	235	67%	22%	9%	2%	289	60%	26%	13%	1%	312	61%	24%	13%	1%
Halvesbostel	171	67%	22%	8%	4%	246	59%	26%	13%	2%	268	59%	26%	13%	2%
Hollenstedt	941	59%	21%	17%	3%	1.301	54%	21%	22%	4%	1.474	56%	19%	21%	4%
Moisburg	519	66%	23%	10%	2%	662	61%	24%	13%	2%	713	62%	23%	13%	2%
Regesbostel	275	73%	20%	4%	3%	395	66%	20%	10%	3%	440	66%	20%	11%	3%
Wenzendorf	357	65%	26%	6%	3%	463	65%	25%	6%	3%	519	65%	25%	7%	4%
<b>SG Jesteburg</b>	<b>3.703</b>	<b>59%</b>	<b>20%</b>	<b>18%</b>	<b>2%</b>	<b>4.694</b>	<b>55%</b>	<b>20%</b>	<b>20%</b>	<b>5%</b>	<b>5.118</b>	<b>56%</b>	<b>20%</b>	<b>20%</b>	<b>4%</b>
Bendestorf	956	55%	17%	27%	1%	1.115	54%	17%	27%	2%	1.197	55%	18%	26%	2%
Harmstorf	278	50%	29%	20%	2%	344	53%	27%	17%	2%	384	54%	26%	18%	2%
Jesteburg	2.469	62%	20%	15%	2%	3.235	56%	20%	18%	6%	3.537	56%	20%	19%	6%
<b>SG Salzhausen</b>	<b>3.934</b>	<b>58%</b>	<b>25%</b>	<b>14%</b>	<b>3%</b>	<b>5.277</b>	<b>56%</b>	<b>26%</b>	<b>16%</b>	<b>3%</b>	<b>5.806</b>	<b>56%</b>	<b>25%</b>	<b>15%</b>	<b>3%</b>
Eyendorf	331	57%	24%	17%	2%	401	53%	28%	17%	1%	460	56%	27%	15%	2%
Garlstorf	297	59%	23%	15%	3%	399	56%	23%	18%	3%	435	56%	24%	17%	3%
Garstedt	409	67%	23%	7%	2%	531	67%	24%	6%	3%	578	67%	23%	7%	2%
Gödenstorf	233	57%	32%	9%	3%	332	55%	34%	9%	2%	366	54%	33%	10%	2%
Salzhausen	1.350	50%	25%	22%	4%	1.915	49%	23%	23%	4%	2.103	50%	22%	23%	5%
Toppenstedt	603	62%	27%	7%	4%	768	60%	25%	12%	3%	839	61%	25%	12%	3%
Vierhöfen	225	68%	21%	7%	4%	322	62%	27%	8%	3%	354	63%	26%	8%	3%
Wulfsen	486	62%	26%	10%	2%	609	59%	30%	10%	2%	671	60%	29%	9%	2%
<b>SG Tostedt</b>	<b>7.559</b>	<b>56%</b>	<b>20%</b>	<b>22%</b>	<b>2%</b>	<b>9.976</b>	<b>53%</b>	<b>19%</b>	<b>25%</b>	<b>3%</b>	<b>10.651</b>	<b>54%</b>	<b>19%</b>	<b>25%</b>	<b>2%</b>
Dohren	257	66%	26%	6%	2%	361	64%	24%	11%	2%	416	64%	25%	9%	2%
Handeloh	821	76%	18%	5%	2%	1.014	74%	18%	6%	2%	1.083	74%	19%	6%	2%
Heidenau	548	52%	28%	15%	5%	730	52%	26%	18%	4%	796	53%	25%	18%	4%
Kakenstorf	436	80%	13%	5%	2%	520	80%	13%	5%	2%	556	80%	12%	6%	2%
Königsmoor	165	62%	22%	12%	4%	220	63%	23%	12%	3%	233	61%	24%	11%	3%
Otter	412	64%	23%	11%	2%	538	63%	22%	13%	2%	576	62%	22%	14%	2%
Tostedt	4.119	47%	18%	33%	2%	5.595	44%	16%	37%	3%	5.912	45%	16%	36%	3%
Welle	324	63%	27%	6%	3%	425	64%	26%	7%	3%	452	61%	27%	9%	3%
Wistedt	477	59%	28%	12%	1%	573	56%	26%	17%	1%	627	56%	26%	17%	1%

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis LKNS

**Abbildung 26: Gebäudebestand nach Baualtersklasse in den Städten / Einheits- und  
Samtgemeinden im LK Harburg**

	bis 1948	1949-1957	1958-1968	1969-1978	1979-1989	1990-1999	2000-2008
<b>Buchholz</b>	11%	6%	20%	24%	18%	11%	9%
<b>Neu Wulmstorf</b>	6%	8%	18%	18%	17%	26%	7%
<b>Rosengarten</b>	12%	6%	21%	22%	11%	19%	8%
<b>Seevetal</b>	12%	7%	19%	26%	16%	13%	7%
<b>Stelle</b>	17%	6%	20%	18%	14%	16%	9%
<b>Winsen</b>	20%	6%	16%	17%	13%	16%	12%
<b>SG Elbmarsch</b>	23%	2%	6%	20%	14%	23%	12%
Drage	30%	3%	5%	13%	8%	22%	19%
Marschacht	22%	2%	5%	20%	12%	27%	12%
Tespe	18%	3%	7%	25%	20%	21%	6%
<b>SG Hanstedt</b>	21%	6%	16%	21%	13%	13%	10%
Asendorf	17%	4%	11%	21%	19%	19%	10%
Brackel	23%	4%	18%	23%	11%	13%	7%
Egestorf	26%	8%	13%	22%	11%	13%	8%
Hanstedt	18%	7%	19%	21%	13%	11%	11%
Marxen	21%	5%	11%	21%	13%	13%	17%
Undeloh	20%	6%	19%	23%	11%	10%	12%
<b>SG Hollenstedt</b>	18%	6%	14%	22%	12%	16%	13%
Appel	11%	6%	20%	24%	11%	13%	15%
Drestedt	19%	5%	22%	20%	16%	10%	9%
Halvesbostel	26%	7%	7%	19%	11%	20%	9%
Hollenstedt	16%	6%	12%	22%	12%	17%	15%
Moisburg	20%	6%	12%	27%	11%	14%	9%
Regesbostel	20%	3%	8%	23%	11%	23%	11%
Wenzendorf	27%	8%	14%	12%	9%	18%	12%
<b>SG Jesteburg</b>	14%	6%	20%	23%	15%	12%	10%
Bendestorf	14%	8%	22%	24%	12%	11%	9%
Harmstorf	13%	4%	20%	23%	11%	14%	15%
Jesteburg	14%	6%	19%	23%	16%	12%	10%
<b>SG Salzhäusen</b>	22%	5%	12%	21%	12%	18%	11%
Eyendorf	27%	5%	9%	25%	9%	11%	15%
Garlstorf	25%	3%	16%	20%	8%	18%	11%
Garstedt	22%	6%	11%	19%	13%	20%	9%
Gödenstorf	32%	5%	10%	11%	9%	22%	10%
Salzhäusen	18%	5%	14%	19%	12%	23%	10%
Toppenstedt	27%	5%	14%	19%	10%	15%	10%
Vierhöfen	19%	3%	7%	21%	18%	21%	11%
Wulfsen	16%	7%	11%	30%	13%	11%	13%
<b>SG Tostedt</b>	17%	6%	15%	19%	16%	18%	8%
Dohren	13%	6%	9%	22%	13%	19%	16%
Handeloh	14%	7%	17%	23%	15%	17%	8%
Heidenau	22%	7%	17%	13%	11%	18%	11%
Kakenstorf	23%	4%	14%	21%	13%	16%	8%
Königsmoor	19%	19%	10%	7%	18%	23%	4%
Otter	27%	6%	12%	17%	10%	20%	7%
Tostedt	14%	6%	16%	19%	20%	18%	8%
Welle	25%	4%	16%	20%	10%	18%	7%
Wistedt	23%	7%	14%	23%	13%	11%	9%
<b>LK Harburg</b>	15%	6%	17%	21%	15%	16%	9%

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis LKNS

### **2.2.1.2 Bautätigkeit**

#### **Absolut: Volumina**

Im LK Harburg wurden in den beiden Jahren 2007 und 2008 insgesamt knapp unter 700 Wohneinheiten fertig gestellt (Abbildung 29). Im Zuge der großen Bedeutung der Familienzuzwanderung wird der sehr hohe Anteil des Einfamilienhausbaus an der gesamten Bautätigkeit deutlich (mehr als 80% aller errichteten Einheiten sind WE in Ein- und Zweifamilienhäusern).

In den letzten zwanzig Jahren ist die Wohnungsbautätigkeit im LK Harburg kontinuierlich zurückgegangen. Wurden Mitte der 1990er Jahre noch jährlich bis zu 2.000 WE und mehr fertig gestellt, so waren es Mitte der 2000er Jahre nur noch die Hälfte. Der Rückgang ist in erster Linie auf geringere Fertigstellungszahlen im Geschosswohnungsbau zurückzuführen (u.a. Reduzierung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau), und weniger auf rückläufigen Einfamilienhausbau (Abbildung 27). Die allerjüngsten verminderten Fertigstellungszahlen im Einfamilienhausbau stehen auch im Zusammenhang mit dem Wegfall der Eigenheimzulage.

Ein großer Anteil des Einfamilienhausbaus im LK Harburg entfällt auf die beiden Städte Buchholz und Winsen (2000er: 100-200 WE pro Jahr) sowie auf Seevetal (2000er: 90-150 WE pro Jahr). In den übrigen Einheits- und Samtgemeinden schwanken die Fertigstellungszahlen im Einfamilienhausbau überwiegend zwischen 40 und 80 Einheiten jährlich. Alle Städte und Gemeinden im LK Harburg sind in der jüngsten Phase - d.h. in 2007 und 2008 - mehr oder weniger von den oben angesprochenen rückläufigen Fertigstellungszahlen im Einfamilienhausbau betroffen.

Der Geschosswohnungsbau im LK Harburg konzentriert sich heute sehr viel deutlicher als noch vor zehn Jahren auf die Städte und die großen Gemeinden (Abbildung 28). Nennenswerte Volumina (mindestens 30-40 WE/Jahr) werden aktuell nur noch in Buchholz und in Winsen und eingeschränkt auch in Seevetal fertig gestellt. Dagegen werden in der Samtgemeinde Salzhausen oder der Samtgemeinde Tostedt kaum mehr als 10-20 Geschosswohnungen pro Jahr errichtet. In kleineren Mitgliedsgemeinden wie Undeloh, Wenzendorf oder Brackel wurden in den letzten Jahren sogar keine Geschosswohnungen errichtet.

Abbildung 27: Fertig gestellte Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern im LK Harburg

fertig gestellte WE in EZFH																			
	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Buchholz	185	120	117	143	147	123	117	87	128	148	106	98	95	128	244	104	148	58	68
Neu Wulmstorf	236	217	137	100	223	164	162	175	133	138	104	59	29	29	38	35	61	47	35
Rosengarten	87	73	40	120	54	102	83	99	87	98	53	56	30	27	18	39	50	52	34
Seevetal	141	139	135	172	234	184	115	195	188	218	182	127	81	96	97	86	93	71	102
Stelle	31	54	59	47	96	80	43	52	66	59	85	49	27	36	18	28	24	19	13
Winsen	98	107	101	144	205	124	117	82	91	133	135	99	85	135	179	124	123	85	64
<b>SG Elbmarsch</b>	<b>62</b>	<b>33</b>	<b>56</b>	<b>83</b>	<b>103</b>	<b>83</b>	<b>81</b>	<b>86</b>	<b>108</b>	<b>144</b>	<b>80</b>	<b>55</b>	<b>25</b>	<b>39</b>	<b>43</b>	<b>51</b>	<b>72</b>	<b>47</b>	<b>18</b>
Drage	8	7	15	5	22	30	34	45	32	38	40	15	7	23	15	29	40	21	10
Marschacht	16	7	18	26	49	26	21	26	52	79	23	33	3	8	19	12	29	19	4
Tespe	38	19	23	52	32	27	26	15	24	27	17	7	15	8	9	10	3	7	4
<b>SG Hanstedt</b>	<b>44</b>	<b>49</b>	<b>78</b>	<b>54</b>	<b>58</b>	<b>48</b>	<b>48</b>	<b>74</b>	<b>51</b>	<b>76</b>	<b>51</b>	<b>46</b>	<b>28</b>	<b>66</b>	<b>72</b>	<b>59</b>	<b>54</b>	<b>49</b>	<b>39</b>
Asendorf	14	16	14	13	11	11	10	31	7	18	9	4	8	17	11	8	2	6	3
Brackel	2	7	13	5	7	4	10	8	14	14	1	7	4	6	3	6	4	2	4
Egestorf	7	7	12	7	3	5	10	12	9	22	8	4	0	9	5	6	12	9	8
Hanstedt	17	15	37	21	20	11	13	13	12	12	19	23	14	25	38	8	21	17	21
Marxen	4	2	1	4	9	10	4	5	8	6	8	6	1	6	11	24	11	4	1
Undeloh	0	2	1	4	8	7	1	5	1	4	6	2	1	3	4	7	4	11	2
<b>SG Hollenstedt</b>	<b>32</b>	<b>43</b>	<b>53</b>	<b>41</b>	<b>90</b>	<b>56</b>	<b>55</b>	<b>53</b>	<b>63</b>	<b>99</b>	<b>58</b>	<b>52</b>	<b>62</b>	<b>61</b>	<b>56</b>	<b>32</b>	<b>62</b>	<b>41</b>	<b>26</b>
Appel	0	8	10	11	16	16	8	10	5	20	8	11	16	16	16	3	22	5	4
Drestedt	5	2	3	0	7	0	4	1	1	5	2	3	3	1	3	6	3	2	0
Halvesbostel	0	1	0	2	8	6	12	4	7	5	3	6	1	3	3	1	2	3	0
Hollenstedt	19	19	23	12	24	8	17	12	30	22	20	14	26	19	22	6	17	22	14
Moisburg	1	6	5	3	12	14	6	7	6	19	10	8	7	6	1	8	4	4	2
Regesbostel	2	5	6	7	8	5	3	9	8	13	5	3	3	8	1	2	13	1	2
Wenzendorf	5	2	6	6	15	7	5	10	6	15	10	7	6	8	10	6	1	4	4
<b>SG Jesteburg</b>	<b>61</b>	<b>42</b>	<b>36</b>	<b>33</b>	<b>67</b>	<b>41</b>	<b>44</b>	<b>46</b>	<b>52</b>	<b>47</b>	<b>69</b>	<b>33</b>	<b>26</b>	<b>32</b>	<b>38</b>	<b>41</b>	<b>65</b>	<b>34</b>	<b>30</b>
Bendestorf	10	14	4	4	13	9	7	11	16	6	12	2	9	8	6	12	16	6	9
Harmstorf	0	1	5	2	1	4	9	1	11	10	9	8	4	2	4	2	2	3	3
Jesteburg	51	27	27	27	53	28	28	34	25	31	48	23	13	22	28	27	47	25	18
<b>SG Salzhausen</b>	<b>38</b>	<b>73</b>	<b>95</b>	<b>98</b>	<b>160</b>	<b>100</b>	<b>61</b>	<b>69</b>	<b>67</b>	<b>80</b>	<b>76</b>	<b>58</b>	<b>69</b>	<b>50</b>	<b>59</b>	<b>50</b>	<b>57</b>	<b>30</b>	<b>40</b>
Eyendorf	1	2	6	3	9	13	2	1	5	1	2	12	12	8	6	9	2	0	2
Garlstorf	1	2	1	2	18	15	5	3	7	4	7	2	8	0	5	9	1	5	3
Garstedt	11	14	23	11	15	6	2	7	3	11	1	10	3	4	5	3	4	3	8
Gödenstorf	3	9	1	16	12	6	6	8	3	12	6	5	4	1	8	3	3	0	0
Salzhausen	17	24	35	41	56	30	30	26	30	34	29	10	14	25	11	13	22	12	12
Toppenstedt	0	7	9	12	18	17	9	11	6	8	6	4	17	4	4	4	16	6	6
Vierhöfen	3	13	11	9	11	5	4	10	2	3	6	1	4	6	10	6	0	0	1
Wulfsen	2	2	9	4	21	8	3	3	11	7	19	14	7	2	10	3	9	4	8
<b>SG Tostedt</b>	<b>90</b>	<b>85</b>	<b>146</b>	<b>124</b>	<b>169</b>	<b>170</b>	<b>106</b>	<b>117</b>	<b>111</b>	<b>115</b>	<b>106</b>	<b>65</b>	<b>64</b>	<b>79</b>	<b>67</b>	<b>63</b>	<b>43</b>	<b>60</b>	<b>31</b>
Dohren	0	4	5	11	10	6	3	3	21	4	9	1	5	1	11	10	1	2	1
Handeloh	8	10	19	16	15	26	16	12	10	14	15	13	7	9	6	8	4	6	5
Heidenau	5	6	9	4	21	17	12	13	12	3	13	11	3	4	4	4	13	5	2
Kakenstorf	3	6	17	4	8	7	10	4	3	12	2	6	3	4	3	3	4	1	7
Königsmoor	2	2	3	2	4	13	5	3	3	5	0	2	1	3	0	2	0	1	0
Otter	4	7	7	1	11	17	17	8	5	6	3	1	2	2	6	8	1	5	1
Tostedt	67	45	78	77	83	70	34	57	44	55	49	28	30	50	29	21	13	37	11
Welle	0	4	5	5	3	9	5	15	6	10	13	2	2	1	1	1	3	0	0
Wistedt	1	1	3	4	14	5	4	2	7	6	2	1	11	5	7	6	4	3	4
<b>LK Harburg</b>	<b>1.105</b>	<b>1.035</b>	<b>1.053</b>	<b>1.159</b>	<b>1.606</b>	<b>1.275</b>	<b>1.032</b>	<b>1.135</b>	<b>1.145</b>	<b>1.355</b>	<b>1.105</b>	<b>797</b>	<b>621</b>	<b>778</b>	<b>929</b>	<b>712</b>	<b>852</b>	<b>593</b>	<b>500</b>

Quelle: eigene Darstellung nach LSKN

empirica

Abbildung 28: Fertig gestellte Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern im LK Harburg

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Buchholz	48	105	338	145	195	154	150	235	60	234	59	157	40	72	39	62	54	16	22
Neu Wulmstorf	60	75	37	19	88	42	44	89	42	15	66	43	6	13	19	5	12	4	0
Rosengärten	0	9	10	43	12	22	60	19	64	17	24	0	0	5	6	4	5	0	0
Seevetal	35	65	32	283	100	122	151	29	129	13	36	0	16	33	18	28	26	19	34
Stelle	6	0	12	4	28	24	6	32	37	8	14	3	0	3	16	0	9	10	6
Winsen	82	133	152	116	117	182	220	117	27	56	43	26	3	52	58	7	43	6	51
SG Elbmarsch	8	3	20	8	15	20	24	4	24	10	4	12	0	5	0	4	0	4	0
Drage	0	3	0	0	4	16	8	0	4	6	0	8	0	5	0	0	0	4	0
Marschacht	8	0	20	8	7	4	5	4	20	4	0	4	0	0	0	4	0	0	0
Tespe	0	0	0	0	4	0	11	0	0	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0
SG Hanstedt	0	18	17	0	11	19	12	7	6	15	12	0	3	0	0	12	14	0	6
Asendorf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	0	0	0
Brackel	0	0	0	0	6	6	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Egestorf	0	0	0	0	4	5	3	0	0	0	0	3	0	0	0	3	0	0	0
Hanstedt	0	12	9	0	5	6	0	4	0	15	6	0	0	0	0	5	14	0	6
Marxen	0	6	8	0	0	0	3	0	6	0	6	0	0	0	0	0	0	0	0
Undeloh	0	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SG Hollenstedt	0	0	8	0	18	22	8	0	4	28	7	3	0	0	0	15	0	0	0
Appel	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0
Drestedt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Halvesbostel	0	0	0	0	4	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hollenstedt	0	0	8	0	18	18	0	0	4	21	4	0	0	0	0	15	0	0	0
Moisburg	0	0	0	0	0	0	0	0	7	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Regesbostel	0	0	0	0	0	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Wenzendorf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SG Jesteburg	0	30	13	18	22	20	20	0	26	3	11	13	0	24	0	0	24	0	23
Bendestorf	0	11	7	0	0	4	0	0	18	0	0	3	0	0	0	0	0	0	3
Harmstorf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	0	0	0	0	0
Jesteburg	0	19	6	18	22	16	20	0	8	3	11	10	0	20	0	0	24	0	20
SG Salzhäusen	7	0	18	8	7	12	8	36	33	6	4	4	0	0	7	12	0	11	11
Eyendorf	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Garlstorf	0	0	0	0	0	0	4	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Garstedt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	0	0	0
Gödenstorf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Salzhäusen	7	0	18	8	4	3	4	28	33	0	0	0	0	0	0	12	0	11	11
Toppenstedt	0	0	0	0	0	0	0	4	0	3	4	4	0	0	0	0	0	0	0
Vierhöfen	0	0	0	0	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	4	0	0	0	0
Wulfsen	0	0	0	0	0	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SG Tostedt	60	35	98	73	198	65	37	75	20	17	50	4	7	4	6	0	19	18	12
Dohren	0	4	0	4	0	0	0	4	0	0	7	0	0	0	0	0	0	0	0
Handeloh	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Heidenau	0	0	9	0	20	4	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0
Kakenstorf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Königsmoor	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otter	0	0	3	0	0	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	0
Tostedt	60	31	83	69	178	61	33	68	20	17	40	4	4	4	6	0	16	18	12
Welle	0	0	0	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Wistedt	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0
LK Harburg	306	473	755	717	811	704	740	643	472	422	330	265	75	211	169	149	206	88	165

Quelle: eigene Darstellung nach LSKN

empirica

Abbildung 29: Alle fertig gestellte Wohneinheiten im LK Harburg

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
<b>Buchholz</b>	233	225	455	288	342	277	267	322	188	382	165	255	135	200	283	166	202	74	90
<b>Neu Wulmstorf</b>	296	292	174	119	311	206	206	264	175	153	170	102	35	42	57	40	73	51	35
<b>Rosengarten</b>	87	82	50	163	66	124	143	118	151	115	77	56	30	32	24	43	55	52	34
<b>Seevetal</b>	176	204	167	455	334	306	266	224	317	231	218	127	97	129	115	114	119	90	136
<b>Stelle</b>	37	54	71	51	124	104	49	84	103	67	99	52	27	39	34	28	33	29	19
<b>Winsen</b>	180	240	253	260	322	306	337	199	118	189	178	125	88	187	237	131	166	91	115
<b>SG Elbmarsch</b>	70	36	76	91	118	103	105	90	132	154	84	67	25	44	43	55	72	51	18
Drage	8	10	15	5	26	46	42	45	36	44	40	23	7	28	15	29	40	25	10
Marschacht	24	7	38	34	56	30	26	30	72	83	23	37	3	8	19	16	29	19	4
Tespe	38	19	23	52	36	27	37	15	24	27	21	7	15	8	9	10	3	7	4
<b>SG Hanstedt</b>	44	67	95	54	69	67	60	81	57	91	63	46	31	66	72	71	68	49	45
Asendorf	14	16	14	13	11	11	10	31	7	18	9	4	8	17	11	12	2	6	3
Brackel	2	7	13	5	13	10	14	8	14	14	1	7	4	6	3	6	4	2	4
Egestorf	7	7	12	7	3	9	15	15	9	22	8	4	3	9	5	9	12	9	8
Hanstedt	17	27	46	21	25	17	13	17	12	27	25	23	14	25	38	13	35	17	27
Marxen	4	8	9	4	9	10	7	5	14	6	14	6	1	6	11	24	11	4	1
Undeloh	0	2	1	4	8	10	1	5	1	4	6	2	1	3	4	7	4	11	2
<b>SG Hollenstedt</b>	32	43	61	41	108	78	63	53	67	127	65	55	62	61	56	47	62	41	26
Appel	0	8	10	11	16	16	8	10	5	20	8	14	16	16	16	3	22	5	4
Drestedt	5	2	3	0	7	0	4	1	1	5	2	3	3	1	3	6	3	2	0
Halvesbostel	0	1	0	2	8	10	16	4	7	5	3	6	1	3	3	1	2	3	0
Hollenstedt	19	19	31	12	42	26	17	12	34	43	24	14	26	19	22	21	17	22	14
Moisburg	1	6	5	3	12	14	6	7	6	26	13	8	7	6	1	8	4	4	2
Regesbostel	2	5	6	7	8	5	7	9	8	13	5	3	3	8	1	2	13	1	2
Wenzendorf	5	2	6	6	15	7	5	10	6	15	10	7	6	8	10	6	1	4	4
<b>SG Jesteburg</b>	61	72	49	51	89	61	64	46	78	50	80	46	26	56	38	41	89	34	53
Bendestorf	10	25	11	4	13	13	7	11	34	6	12	5	9	8	6	12	16	6	12
Harmstorf	0	1	5	2	1	4	9	1	11	10	9	8	4	6	4	2	2	3	3
Jesteburg	51	46	33	45	75	44	48	34	33	34	59	33	13	42	28	27	71	25	38
<b>SG Salzhäusen</b>	45	73	113	106	167	112	69	105	100	86	80	62	69	50	66	62	57	41	51
Eyendorf	1	2	6	3	12	13	2	1	5	1	2	12	12	8	6	9	2	0	2
Garlstorf	1	2	1	2	18	15	9	7	7	4	7	2	8	0	5	9	1	5	3
Garstedt	11	14	23	11	15	6	2	7	3	11	1	10	3	4	8	3	4	3	8
Gödenstorf	3	9	1	16	12	6	6	8	3	15	6	5	4	1	8	3	3	0	0
Salzhäusen	24	24	53	49	60	33	34	54	63	34	29	10	14	25	11	25	22	23	23
Toppenstedt	0	7	9	12	18	17	9	15	6	11	10	8	17	4	4	4	16	6	6
Vierhöfen	3	13	11	9	11	9	4	10	2	3	6	1	4	6	14	6	0	0	1
Wulfsen	2	2	9	4	21	13	3	3	11	7	19	14	7	2	10	3	9	4	8
<b>SG Tostedt</b>	150	120	244	197	367	235	143	192	131	132	156	69	71	83	73	63	62	78	43
Dohren	0	8	5	15	10	6	3	7	21	4	16	1	5	1	11	10	1	2	1
Handeloh	8	10	19	16	15	26	16	12	10	14	15	13	7	9	6	8	4	6	5
Heidenau	5	6	18	4	41	21	12	13	12	3	16	11	3	4	4	4	13	5	2
Kakenstorf	3	6	17	4	8	7	10	4	3	12	2	6	3	4	3	3	4	1	7
Königsmoor	2	2	3	2	4	13	5	3	3	5	0	2	1	3	0	2	0	1	0
Otter	4	7	10	1	11	17	21	8	5	6	3	1	2	2	6	8	4	5	1
Tostedt	127	76	161	146	261	131	67	125	64	72	89	32	34	54	35	21	29	55	23
Welle	0	4	5	5	3	9	5	18	6	10	13	2	2	1	1	1	3	0	0
Wistedt	1	1	6	4	14	5	4	2	7	6	2	1	14	5	7	6	4	3	4
<b>LK Harburg</b>	<b>1.411</b>	<b>1.508</b>	<b>1.808</b>	<b>1.876</b>	<b>2.417</b>	<b>1.979</b>	<b>1.772</b>	<b>1.778</b>	<b>1.617</b>	<b>1.777</b>	<b>1.435</b>	<b>1.062</b>	<b>696</b>	<b>989</b>	<b>1.098</b>	<b>861</b>	<b>1.058</b>	<b>681</b>	<b>665</b>

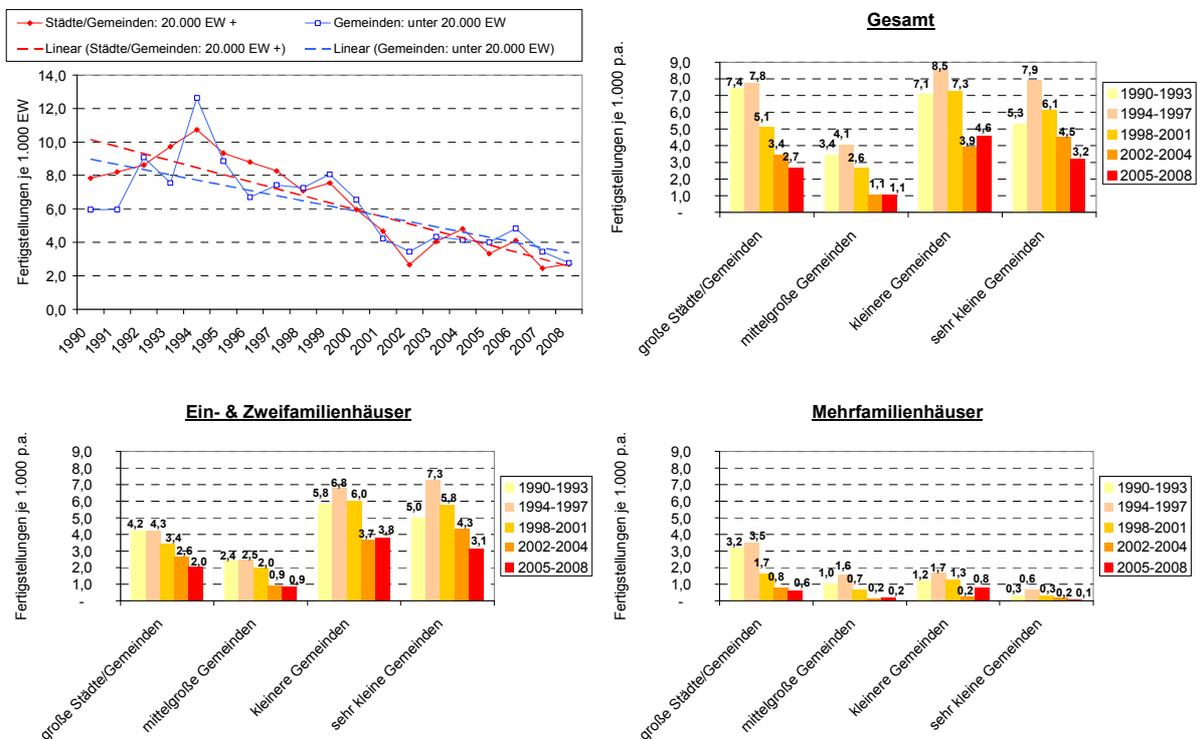
Quelle: eigene Darstellung nach LSKN

empirica

## Relativ: Bauintensitäten

- Die **Bauintensität** ist im Zeitraum von 1990-2008 **in allen Städten und Gemeinden** im LK Harburg **zurückgegangen**. Wurden Anfang der 1990er noch 9-10 WE je 1.000 Einwohner errichtet, so waren es 2008 lediglich noch 3-4 WE je 1.000 Einwohner. Dieser Trend trifft sowohl auf den Ein-/Zweifamilienhausbau wie auf den Geschosswohnungsbau zu.
- **Größere Städte/Gemeinden** (plus 20.000 EW) **sind vom Rückgang stärker betroffen** als Gemeinden mit weniger als 20.000 EW. Den generellen Negativtrend haben mittelgroße und kleinere Gemeinden (mit Einwohnerzahlen zwischen 2.000 und 20.000) in der jüngeren Zeit (seit 2005) durchbrochen: ihre Bauintensität ist im Ein-/Zweifamilienhausbau stabil und im Geschosswohnungsbau sogar leicht steigend (allerdings auf einem geringen Niveau).
- Die **Bautätigkeit** im LK Harburg **korrespondiert nicht mit den Wirtschaftszyklen**: in der jüngsten Aufschwungphase (2005-2008) sank die Bauintensität im Vergleich zur vorherigen wirtschaftlichen Abschwungsphase. Ausnahme sind hier die kleineren Gemeinden von 2.000 - unter 10.000 Einwohner, in denen die Bautätigkeit in der jüngsten Phase ausgeweitet wurde.

**Abbildung 30: Wohnungsbauintensitäten im LK Harburg nach Gemeindegrößen, 1990-2008**

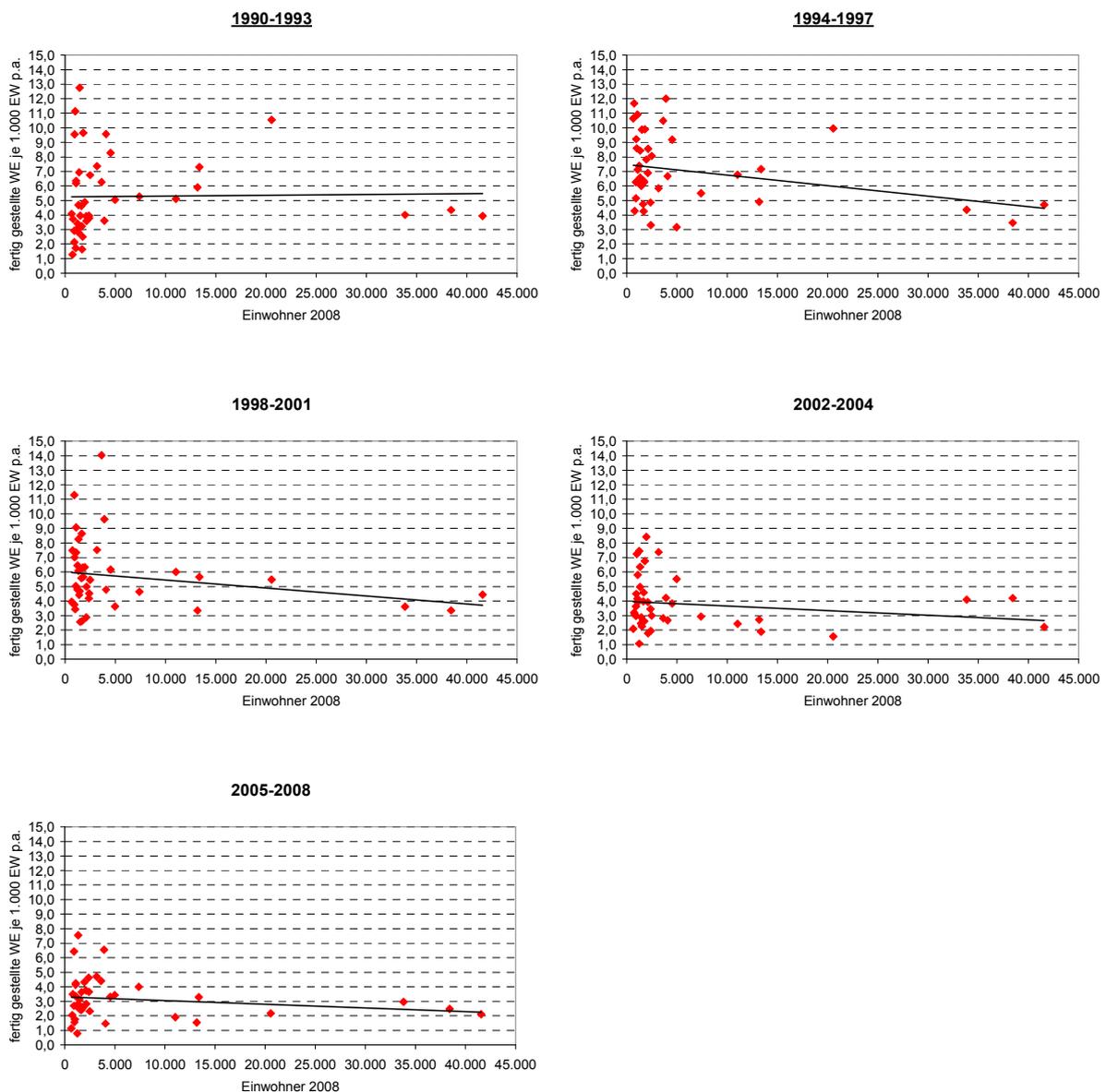


große Gemeinden: über 20.000 EW, mittelgroße Gemeinden: 10.000 - unter 20.000 EW, kleinere Gemeinden: 2.000 – unter 10.000 EW, sehr kleine Gemeinden: unter 2.000 EW

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis LKNS

- In fast allen Phasen der letzten zwanzig Jahre war die **Bauintensität im Ein- und Zweifamilienhausbau im LK Harburg umso höher, je kleiner die Gemeinde ist**. In der jüngsten Phase (2005-2008), die durch einen gesamtwirtschaftlichen Aufschwung gekennzeichnet war, wurden in den Gemeinden unter 10.000 Einwohner über 3 WE je 1.000 EW errichtet, bei den Städten/Gemeinden mit mehr als 20.000 EW waren es rd. 2,5 WE je 1.000 EW.

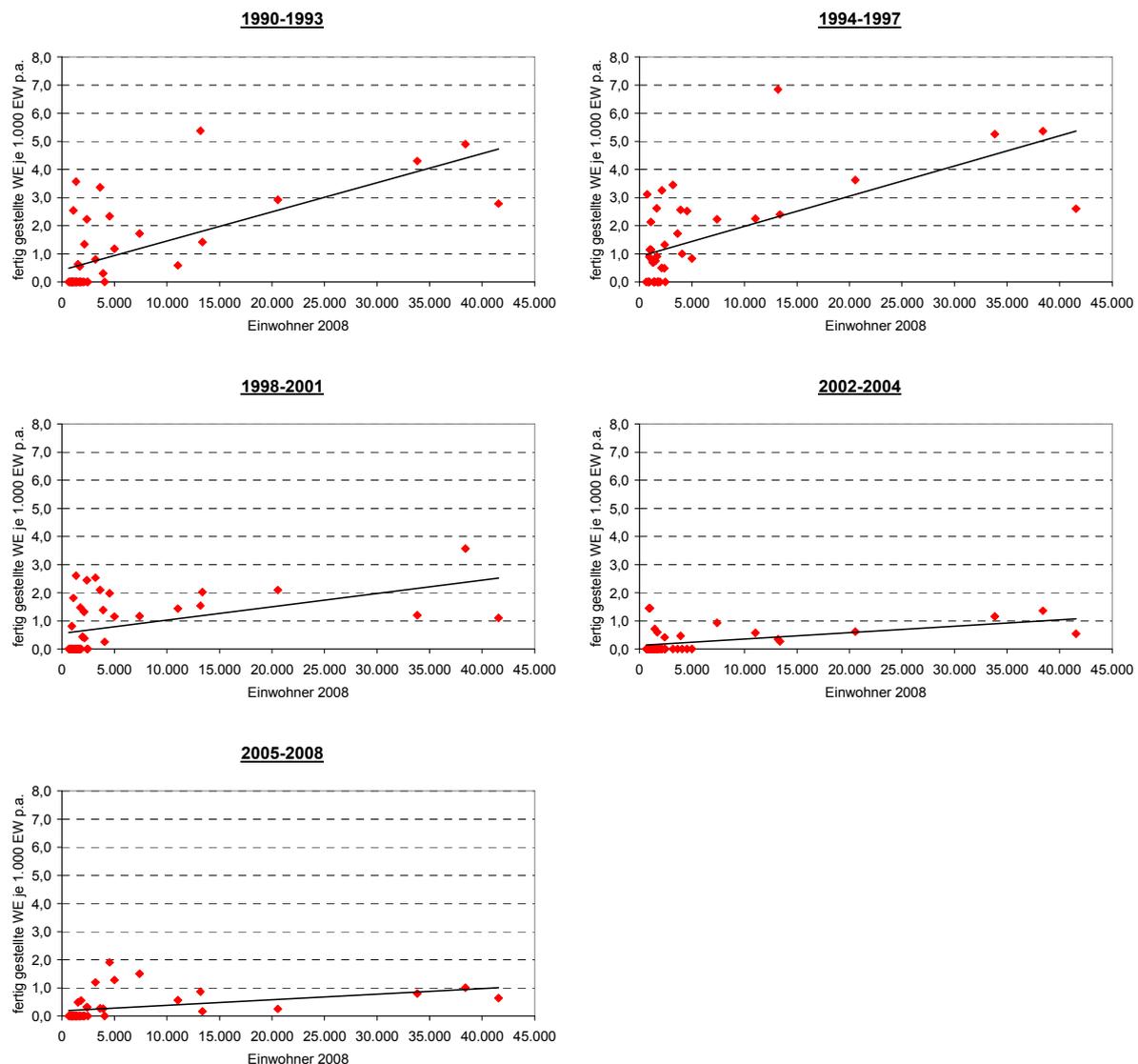
**Abbildung 31: Bauintensitäten im Ein- und Zweifamilienhausbau und Stadt-/Gemeindegrößen in den Städten/Gemeinden im LK Harburg**



Quelle: eigene Berechnungen auf Basis LKNS

- Entgegengesetzt der Bauintensität im Einfamilienhausbau fokussierte die **Bauintensität im Geschosswohnungsbau** im LK Harburg auf die **größeren Gemeinden/Städte**. Allerdings ist die Bauintensität insgesamt, wie auch in den größeren Städten/Gemeinden, stark rückläufig und die Unterschiede zwischen größerer Gemeinde / Stadt und kleiner Gemeinde sind im Zeitverlauf sehr viel geringer geworden. Wurden etwa bis Mitte der 1990er Jahre in Buchholz und Winsen zwischen 4 und 5 Geschosswohnungen je 1.000 Einwohner errichtet, waren es zwischen 2005 und 2008 gerade noch 1 WE je 1.000 EW. Hier schlagen natürlich die seit Mitte/Ende der neunziger Jahre stark rückläufigen Investitionen in den öffentlich geförderten Wohnungsbau durch. Es lässt sich festhalten, dass etwa seit Anfang der 2000er Jahre der Geschosswohnungsbau im LK Harburg eine nur noch geringe Bedeutung hat.

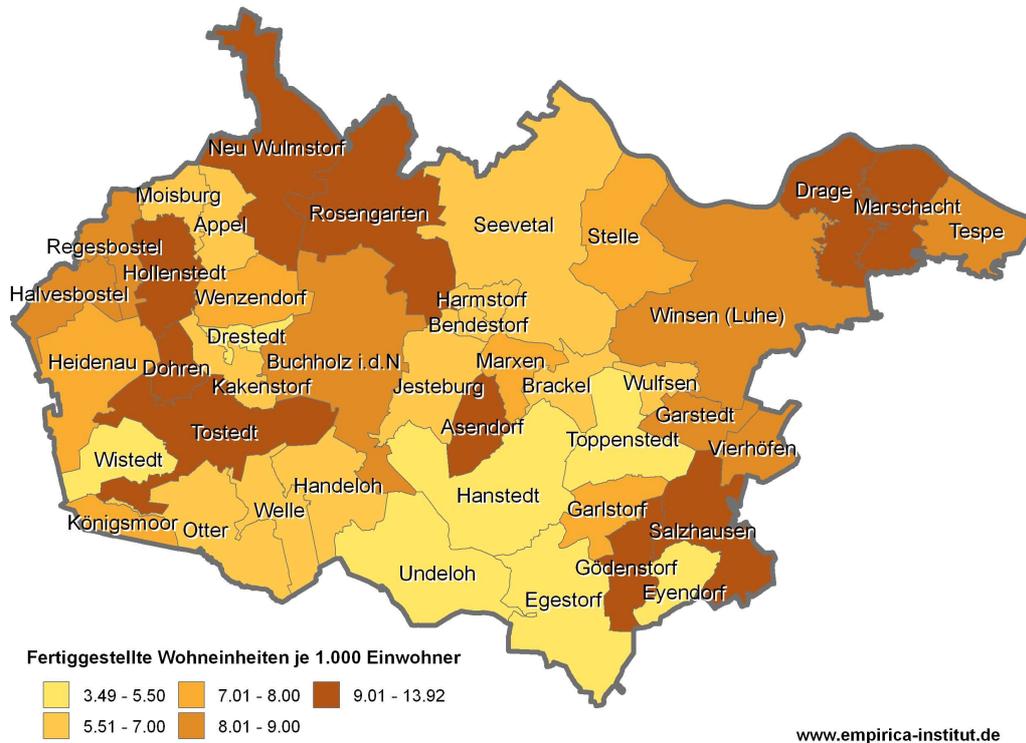
**Abbildung 32: Bauintensitäten im Geschosswohnungsbau und Stadt-/Gemeindegrößen in den Städten/Gemeinden im LK Harburg**



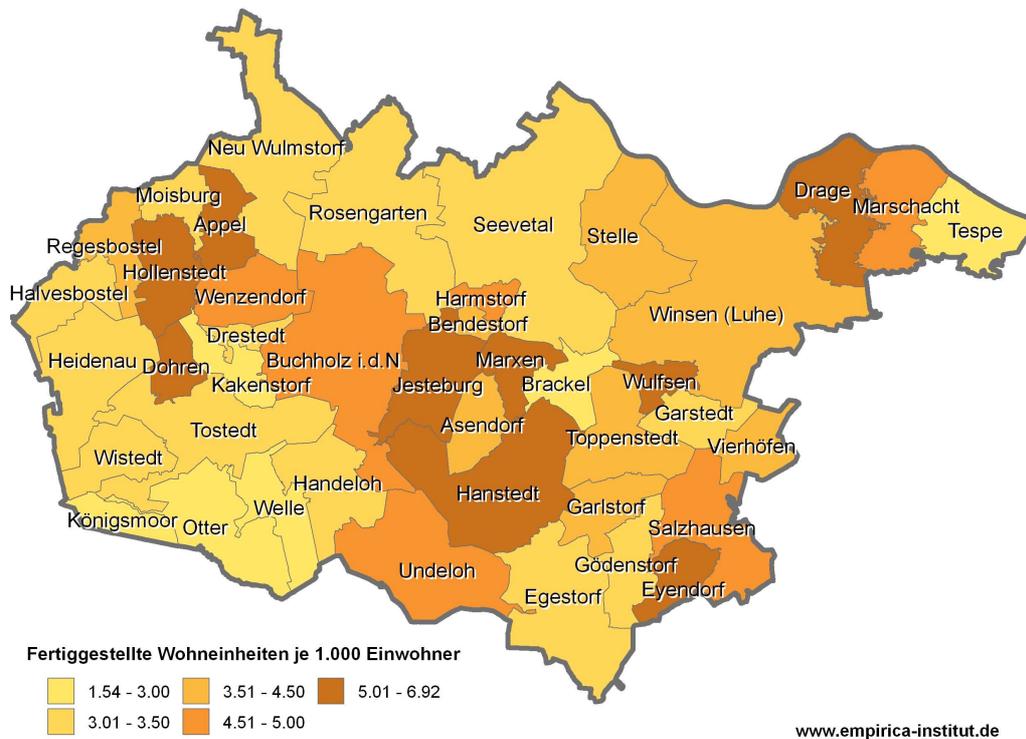
Quelle: eigene Berechnungen auf Basis LKNS

**Abbildung 33: Wohnungsbauintensitäten (gesamt) in den Gemeinden im LK Harburg, 1990-1999 und 2000-2008**

Alle WE (Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser): 1990 - 1999



Alle WE (Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser): 2000 - 2008

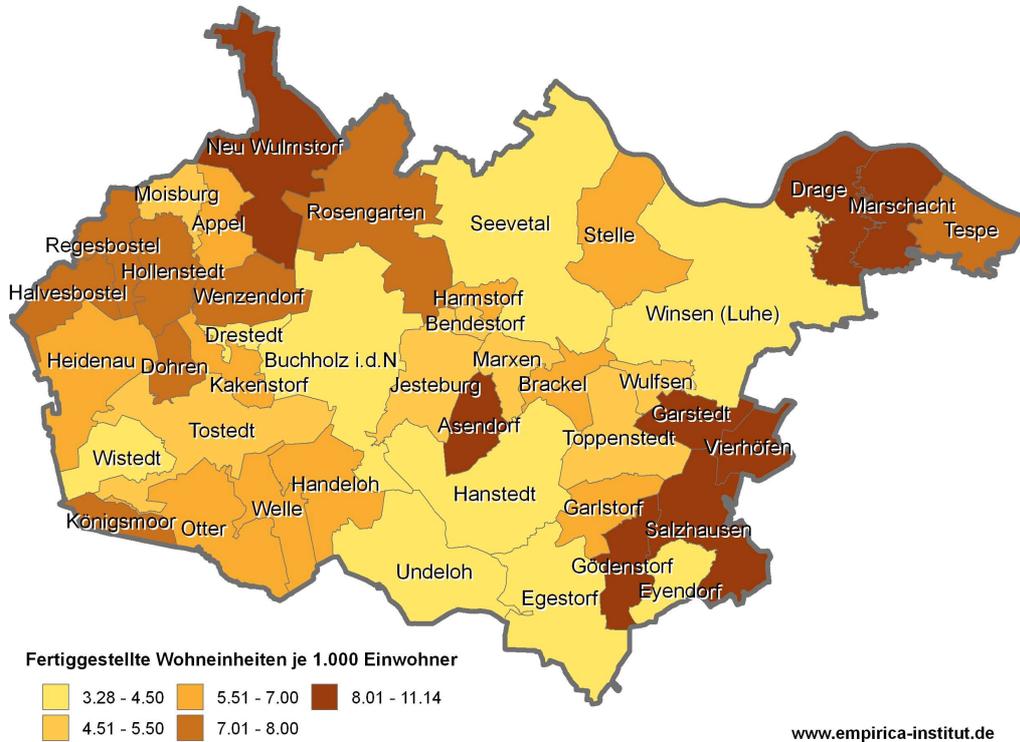


Quelle: Darstellung auf Basis von LSKN, infas geodaten GmbH 2006

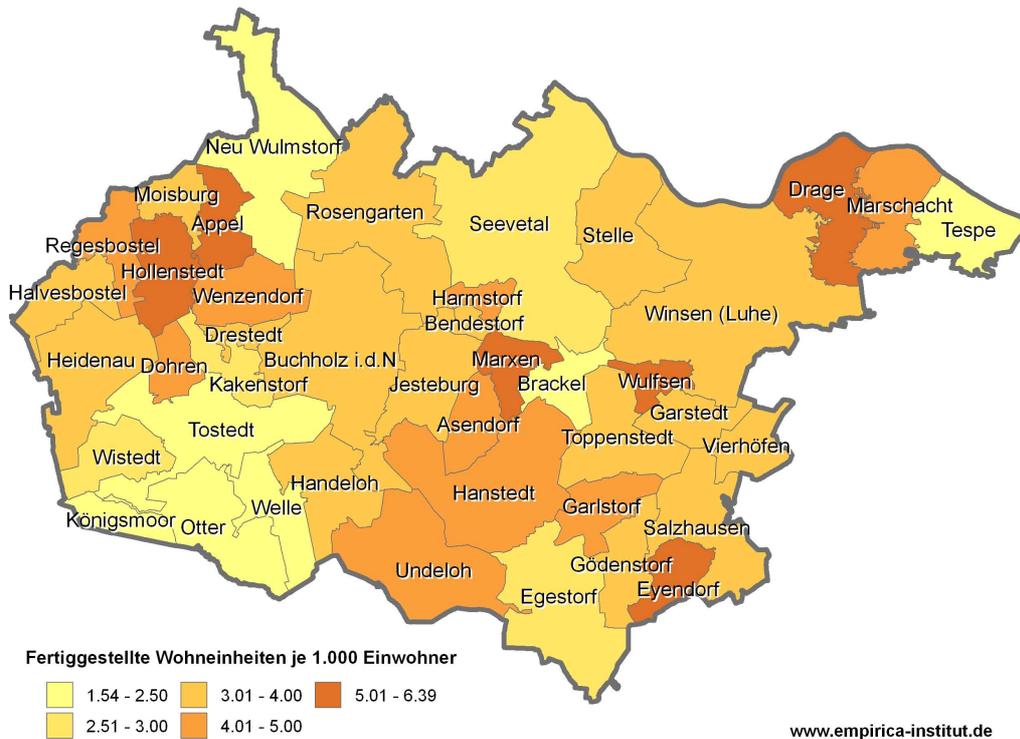
empirica

**Abbildung 34: Wohnungsbauintensitäten (Ein-/Zweifamilienhäuser) in den Gemeinden im LK Harburg, 1990-1999 und 2000-2008**

**WE in Ein- und Zweifamilienhäusern: 1990 - 1999**



**WE in Ein- und Zweifamilienhäusern: 2000 - 2008**

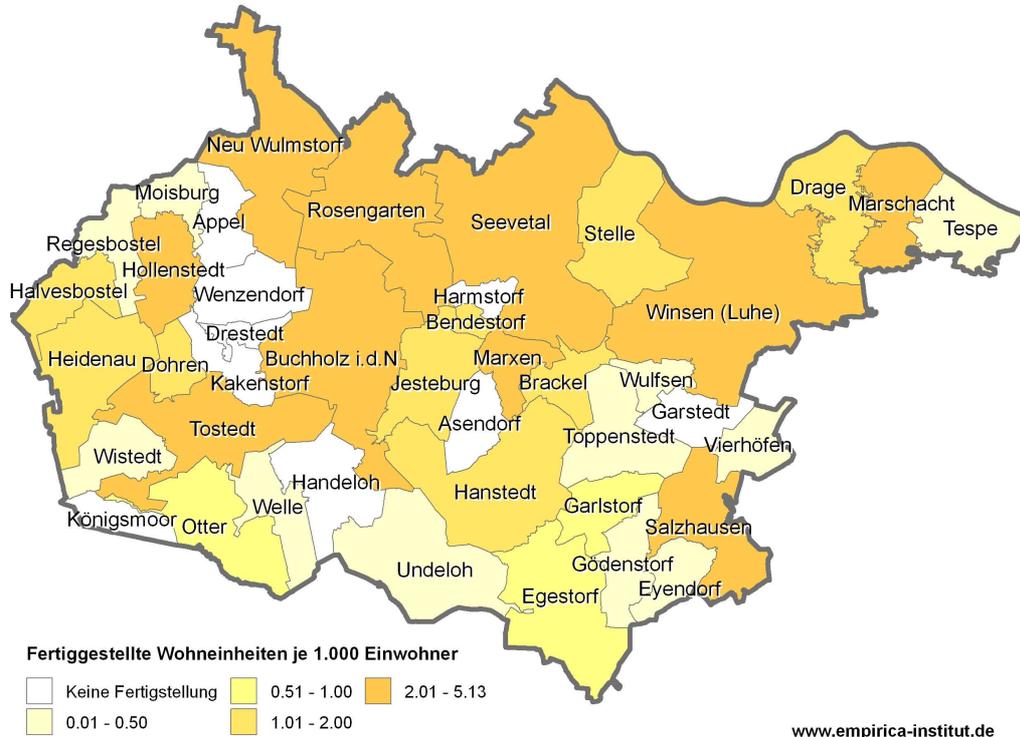


Quelle: Darstellung auf Basis von LSKN, infas geodaten GmbH 2006

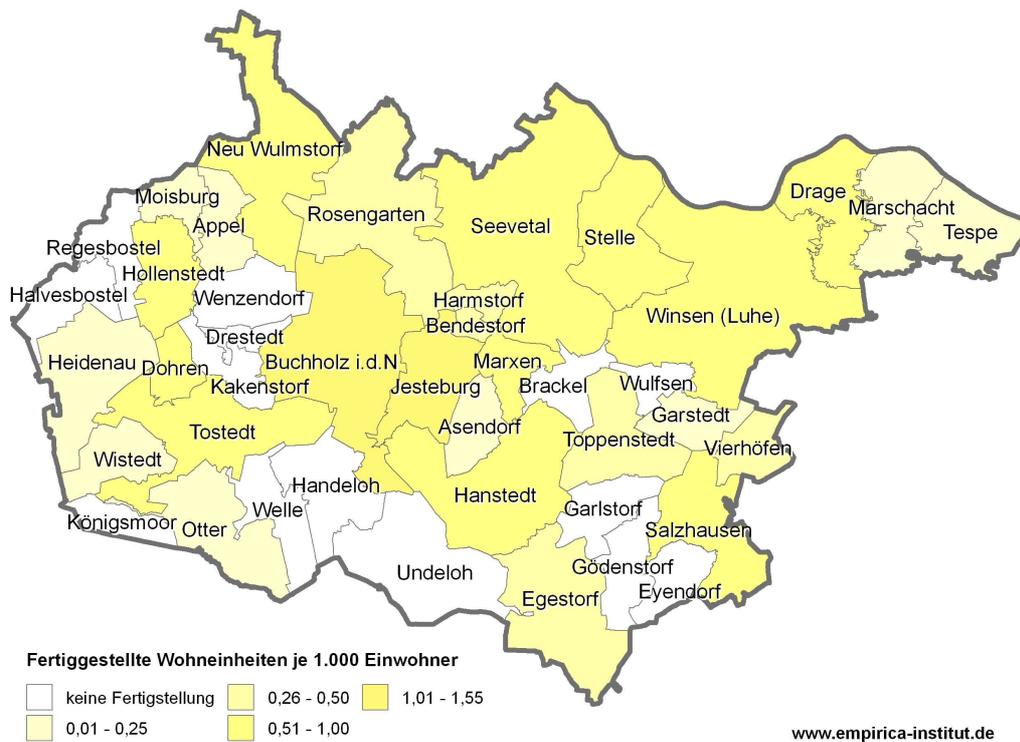
empirica

**Abbildung 35: Wohnungsbauintensitäten (Mehrfamilienhäuser) in den Gemeinden im LK Harburg, 1990-1999 und 2000-2008**

**WE in Mehrfamilienhäusern: 1990 - 1999**



**WE in Mehrfamilienhäusern: 2000 - 2008**



Quelle: Darstellung auf Basis von LSKN, infas geodaten GmbH 2006

**empirica**

**empirica**

### 2.2.1.3 Aktuelle Nachfragetrends

Um die aktuellen Nachfragetrends insbesondere in dem für den LK Harburg bedeutsamen Einfamilienhausbau darzustellen, wurden im Rahmen der vorliegenden Untersuchung zum einen aktuell vermarktete Neubaugebiete analysiert, zum anderen Experteninterviews mit Marktakteuren (Makler, Projektentwickler, Gemeinden) geführt. Zudem kann auf Untersuchungsergebnisse jüngerer empirica-Studien im Süderelberaum zurückgegriffen werden.

Derzeit werden im LK Harburg in 20 größeren Baugebieten (ab rd. 20 Grundstücke) individuell bebaubare Einfamilienhausgrundstücke zum Kauf angeboten.<sup>5</sup> Die Standortqualitäten dieser Gebiete sind unterschiedlich:

- Lagekategorie 1: Baugebiete im ersten und zweiten Ring in unmittelbarem Anschluss an einen größeren Kernort, die sich durch kürzere Wege nicht nur nach Hamburg, sondern auch zum Einkaufen, zu Kindergärten und Schulen auszeichnen.
- Lagekategorie 2: Baugebiete im ersten und zweiten Ring in kleineren Ortsteillagen sowie im dritten Ring im unmittelbaren Anschluss an den größeren Kernort. Diese Gebiete zeichnen sich entweder durch eine gute Verkehrsanbindung und eingeschränkte kurze Wege zum Einkaufen aus (erster, zweiter Ring) oder durch eine eingeschränkte Erreichbarkeit und akzeptable Wege zum Einkaufen (dritter Ring).
- Lagekategorie 3: Baugebiete im dritten Ring in kleineren Ortslagen bzw. kleineren Gemeinden, die durch eine relativ große Entfernung zu Hamburg und durch weitere Wege zum Einkaufen und Versorgen gekennzeichnet sind.

Diese drei Typen repräsentieren zu großen Teilen die Kaufaktivitäten der Jahre 2006 bis 2010. Zum Teil haben sie sich bereits in den Fertigstellungszahlen niedergeschlagen (z.B. 2006 gekauft und in 2008 fertig gestellt), zum Teil werden sie erst in den nächsten beiden Jahren in die Bautätigkeitsstatistik einfließen (z.B. die Käufe in 2010 werden als Fertigstellungen erst 2012 wirksam). In den 20 Baugebieten werden insgesamt 1.240 Grundstücke entwickelt. Da diese sowohl mit Einfamilienhäusern wie mit Doppelhäusern bebaut werden können, ist die Zahl der entstehenden Wohneinheiten höher als die Zahl der Grundstücke. Geht man wie in der Vergangenheit von einer

---

<sup>5</sup> Über die dargestellten Baugebiete hinaus gibt es noch zahlreiche weitere Gebiete im LK Harburg, die jedoch nicht Gegenstand der Betrachtung waren, da diese zum einen eine zu geringe Größe aufweisen oder zum anderen nach Einschätzung der Gutachter keine für den Landkreis Harburg zusätzlich bedeutsamen Erkenntnisse lieferten.

Quote von rd. 1,2 WE je Grundstück aus,<sup>6</sup> dann entsprechen die 1.240 Grundstücke rd. 1.500 WE. Verteilt auf die Phase 2008 - 2012 (vermuteter Fertigstellungszeitraum) entspricht dies rein rechnerisch rd. 300 WE pro Jahr und damit 50-60% des aktuellen jährlichen Fertigstellungsvolumens im Einfamilienhausbau im LK Harburg. Insofern haben die Befunde zu den recherchierten Neubaugebieten eine hohe Relevanz für die aktuellen Entwicklungstrends im gesamten LK. Dies bedeutet aber auch, dass 40-50% der Einfamilienhausbautätigkeit im LK Harburg in kleineren Baugebieten (u.a. im unbeplanten Innenbereich) stattfindet.

**Abbildung 36: Aktuelle Einfamilienhausneubaugebiete im LK Harburg**

Nr.	Lage	Klassifikation Lage	Grundstücke			Haustyp	Grundstücke (in qm)	Preis (EUR/qm) (inkl. Erschl.)	Jahr(e) des Verkaufs
			Ge-samt	ver-kauf-t	frei				
A	Neu Wulmstorf "Apfelgarten 1./2. BA" Eilstorfer Heuweg	1	117	82	35	100 fEFH, 17 DH	alle: fEFH: 420-750 DHH: 550-800	alle: 157 - 220	2006 - 2010
B	Neu Wulmstorf - Eilstorf "Haselhof 1./2. BA" Schützenstraße	2	48	45	3	48 fEFH	freie: 600 - 900	freie: 145 - 175	2005 - 2010
C	Neu Wulmstorf-Schwiederstorf "Bindsahl" Bindsahl	2	38	20	18	38 fEFH	alle: 630 - 1.180	freie: 135 - 155	2002 - 2010
D	Rosengarten "Nenddorf Süd" Dibbersener Berg	2	98	95	3	98 fEFH	alle: 570 - 1.000	alle: 110 - 145	2006 - 2010
E	Seevetal-Emmelndorf "Wittenberger Feld" Auf dem Wittenberg	2	106	106	0	92 fEFH, 14 DHH	alle: fEFH: 550 - 803 DHH: 375 - 430	freie: 145 - 165	2006 - 2010
F	Winsen "Hintern Böge" Am alten Luhebogen	2	78	42	36	fEFH, DHH	freie: 611 - 820	alle: 120 - 140	2006 - 2010
G	Winsen "TSC Sportplatz" Schirwindterstr.	1	52	30	22	32 fEFH 20 DHH	alle: 350 - 1.281	freie: 113 - 160	2009, 2010
H	Winsen-Scharnbeck "Am Bach" Am Melhorn	2	59	19	40	fEFH, DHH	freie: 607 - 910	freie: 85 - 105	2008 - 2010
I	Eilbmarsch-Marschacht, Sandhagen	2	57	24	33	fEFH, DHH	alle: 525 - 867	alle: 83 - 95	2009, 2010
J	Buchholz - Steinbeck "Fasanestieg" Fasanestieg	1	63	32	31	fEFH, DHH	alle: 600 - 1.500	freie: 99 - 155	2009, 2010
K	Buchholz - Steinbeck "Steinbeck" Am Kattenberge	1	163	49	114	142 fEFH, 21 DH	alle: 475 - 1.072	alle: 165 - 175	2008 - 2010
L	Buchholz "Bünser Heide 2" Bünser Weg	1	49	46	3	fEFH, DHH	freie: 570 - 670	freie: 142 - 145	2007 - 2010
M	Jesteburg "Am Waldrand Ost II" Schierthorner Weg	2	20	19	1	20 fEFH	ab 700	freie: 130 - 135	2006 - 2010
N	Hanstedt-Undeloh "Buhrkamp" Buhrkamp	3	31	10	21	fEFH, DHH	alle: 500 - 1.027	alle: 76	2005 - 2010
O	Salzhausen "Alte Baumschule" Alte Baumschule	2	32	24	8	fEFH, DHH	alle: 800 - 1.022	freie: 81 - 100	2004 - 2010
P	Salzhausen-Toppenstedt "Dorfkoppeln" Dorfkoppeln	3	29	29	0	fEFH DHH	alle: 700 - 1.123	freie: 75 & 81	2007 - 2010
Q	Tostedt "Gartenstadt Heidloh" Harburger Straße	2	91	73	18	fEFH, DHH	freie: 586 - 1.217	freie: 69 - 114	2007 - 2010
R	Tostedt "Heidweg" Heidweg	2	40	35	5	fEFH, DHH	freie: 701 - 1.086	freie: 92 & 103	2003 - 2010
S	Tostedt-Dohren "Am Avenser Weg" Avenser Weg	3	51	42	9	fEFH, DHH	freie: 650 - 1.003	freie: 69 & 84	2007 - 2010
T	Tostedt-Wistedt "Sportplatz" Am Sportplatz	3	18	12	6	fEFH, DHH	freie: 620 - 733	freie: 57 - 64	2008 - 2010
<b>Gesamt</b>			<b>1240</b>	<b>834</b>	<b>406</b>		<b>375 - 1.500</b>	<b>57 - 220</b>	

Quelle: eigene Recherche

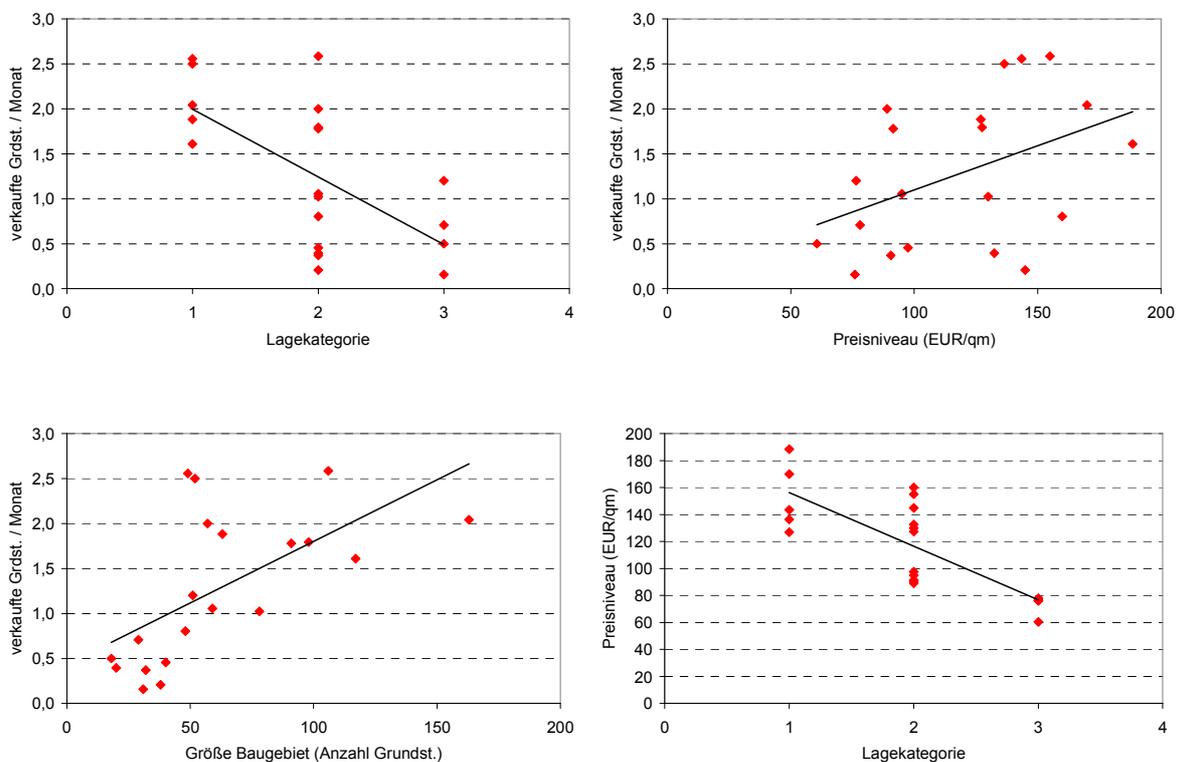
empirica

<sup>6</sup> Zwischen 2005 und 2008 lag der Anteil der mit freistehenden Einfamilienhäusern individuell bebauten Grundstücke im LK Harburg bei 84%. Doppelhaushälften machten einen Anteil von 16% aus. Reihenhäuser und sonstige Haustypen bleiben unberücksichtigt, da diese in den dargestellten Neubaugebieten keine Rolle spielen (Der Anteil von Wohneinheiten in Reihenhäusern an allen WE in Ein- und Zweifamilienhäusern im LK Harburg lag ohnehin bei lediglich 4% in dieser Phase).

Von den recherchierten 1.240 Grundstücken sind bislang rd. 850 Areale verkauft worden. Der größte Teil der Verkäufe fand in den Jahren 2006 - 2009 statt. Ein wichtiger Indikator zur Bewertung der Nachfrageakzeptanz von Neubaugebieten ist die Zahl der monatlich verkauften Grundstücke. Diese Quote schwankt in den einzelnen Gebieten im LK von 0,2 bis 2,6 Grundstücken und erreicht im Schnitt der betrachteten Baugebiete 1,3 Grundstücke pro Monat. Folgende Relationen lassen sich beobachten:

- Die besten Vermarktungsergebnisse, d.h. die relativ höchste Nachfrage erreichen Baugebiete in der Lagekategorie 1. Hier wurden durchschnittlich 2 Grundstücke monatlich verkauft, während es in der Lagekategorie 3 nur 0,5 Grundstücke pro Monat waren.
- Die höchsten Verkaufsquoten stehen im Zusammenhang mit den höchstpreisigen Baugebieten, die sich i.d.R. in der Lagekategorie 1 befinden. Offensichtlich gilt nicht: je preiswerter ein Baugebiet, desto erfolgreicher ist es.
- Da sich die größten Baugebiete in der Lagekategorie 1 befinden, erreichen die großen Gebiete logischerweise auch die besten Vermarktungsergebnisse.

**Abbildung 37: Vermarktungsquoten von Einfamilienhausneubaugebieten in Relation zu Lagekategorie, Preisniveau und Baugebietegröße im LK Harburg, 2006-2010**



Quelle: eigene Recherche

empirica

Der wesentliche, sich aus der Analyse der Neubaugebiete ergebende Befund, d.h. eine stärkere Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in zentraler Lage innerhalb des LK Harburg gegenüber peripheren Standorten, wird durch aktuelle Expertengespräche mit Marktakteuren bestätigt.<sup>7</sup> Somit bestätigt sich der Trend, den empirica bereits vor zwei Jahren in seiner Untersuchung zum Wohnungsmarkt im Süderelberaum festgestellt hat.<sup>8</sup> Bei den standortbezogenen Faktoren sind insbesondere folgende Faktoren von Bedeutung:

- Die Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes spielt eine maßgebliche Rolle bei der Wohnstandortwahl, insbesondere die zeitliche Nähe zum Arbeitsplatz. Auf Grund der Dominanz des Hamburger Arbeitsmarktes, auch für Bewohner des LK Harburg, sind schnelle Anbindungen sowohl mit dem Auto wie auch verstärkt mit öffentlichen Verkehrsmitteln (direkte Bahnanbindung ohne umständliche Umsteigeverbindungen).
- Die Qualität und Erreichbarkeit von Kindergärten und Grundschulen sind entscheidende Lagekriterien für Familien mit jüngeren Kindern. Die Versorgung des Wohnstandortes mit qualitativ anspruchsvollen Kitas und Schulen hat eine große Bedeutung, wobei kurze Wege zur nächsten Kita und Grundschule eher einen Engpass darstellen als längere Wege zur nächsten weiterführenden Schule.
- Obwohl die Akzeptanz von Einfamilienhausstandorten insgesamt betrachtet in geringerem Maße von fußläufigen Wegen zum Einkaufen abhängt (im Vergleich mit dem Kriterium Grundschule) - Bewohner von Einfamilienhausquartieren sind an den Einkauf mit dem Auto gewöhnt - kann sich ein Gebiet mit guten Verbindungen zu den nächsten Nahversorgungsangeboten bei Haushalten, die einen Wohnstandort suchen, positiv profilieren.
- Darüber hinaus spielt gerade für Familien mit Kindern ein ruhiges, grünes und sicheres Umfeld eine wichtige Rolle bei der Standortwahl. Stressfreies Wohnen und attraktive Aufenthaltsmöglichkeiten im fußläufig erreichbaren Nahbereich zum einen, keine stark frequentierte Straße angrenzend an das Haus im Hinblick auf ein sicheres Umfeld für Kinder zum anderen sind hier die maßgebenden Kriterien.

Für einen Bedeutungszuwachs von zentraleren Standorten mit einer guten Infrastruktur- und Versorgungsausstattung als Wohnstandort spricht auch das im Zuge des demografischen Wandels zu erwartende Wachstum der Gruppe der älteren Bewohner im LK Harburg. Eine von empirica im Jahr 2006 durchgeführte repräsentative Befragung von Personen über 50 Jahren (50+) hat für

---

<sup>7</sup> Sparkasse Harburg-Buxtehude, Engel & Völkers, EWE Urbanisation Dienstleistungs GmbH, Schröder Immobilien, RBO Bremen, AWI Immobilien, NLG Niedersächsische Landesgesellschaft mbH,

<sup>8</sup> Wohnungsmarktgutachten für den Süderelberaum, empirica, 2008

Niedersachsen ergeben, das etwa 30% dieser Gruppe die Absicht hat umzuziehen.<sup>9</sup> Die Präferenzen für einen neuen Wohnstandort im städtischen Kontext sind dabei sehr ausgeprägt. Jeder dritte Befragte dieser Gruppe bevorzugt bspw. eine Kleinstadt. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass der größte Anteil derjenigen, die die Kleinstadt bevorzugen, bereits dort lebt. Auch wenn sich empirisch bislang nicht eindeutig belegen lässt, dass es einen generellen Trend „vom Land in Richtung Stadt“ gibt, zeigt der Wunsch von immerhin 39% der bundesweit befragten Personen über 50 Jahren, die am Rand einer Großstadt leben, näher in Richtung Zentrum zu ziehen, das Potenzial für die Mittelzentren des LK Harburg auf.

### 2.2.1.4 Leer stehende Geschosswohnungen

Der Anteil der leer stehenden Mietwohnungen im LK Harburg liegt nach dem Techem-empirica Leerstandsindex<sup>10</sup> bei gerade einmal 1,6% (2008) und ist damit geringer als im Vergleich mit Deutschland insgesamt sowie mit Niedersachsen. Dies bedeutet, dass eine **stabile Nachfrage nach Mietwohnungen im LK Harburg** besteht. Harburg liegt auf einem Niveau mit Lüneburg, Stormarn, Pinneberg und Hamburg. In den Landkreisen Stade und Soltau-Fallingb. sind die Leerstandsquoten mit rd. 5% dagegen deutlich höher.

Abbildung 38: Techem-empirica-Leerstandsindex 2008 für ausgewählte Regionen

Techem-empirica-Leerstandsindex 2008				
Gebietseinheit	Wohnungsbestand	Marktaktiver Leerstand in MFH im Jahr 2008		
	Wohnungen in Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen am 31.12.2008	Anz. Wohnungen* (auf 100 gerundet)	Leerstandsquote in %	Index (Deutschland=100)
Harburg (LK)	30.790	500	1,6%	42
Lüneburg (LK)	31.548	500	1,7%	46
Rotenburg (Wümme) (LK)	13.905	[800]	[5,7%]	[151]
Soltau-Fallingb. (LK)	19.684	1.100	5,6%	150
Stade (LK)	28.798	1.300	4,5%	121
Pinneberg (LK)	65.835	1.300	1,9%	52
Stormarn (LK)	40.558	600	1,5%	40
Hamburg (KS)	689.570	9.100	1,3%	35
Niedersachsen	1.491.726	53800	3,6%	96
Deutschland	20.806.132	779700	3,7%	100
<b>Zeichenerklärung</b>				
/ keine Angabe, da Zahlenwert nicht sicher genug				
[ ] Aussagewert eingeschränkt, da Zahlenwert statistisch unsicher				
*geschätzt (hochgerechnet am Wohnungsbestand inkl. der nicht marktaktiven Wohnungen)				

Quelle: Techem-empirica-Leerstandsindex (marktaktiver Leerstand) und Statistisches Bundesamt (Wohnungsbestand)

<sup>9</sup> Wohnformen der Zukunft - Veränderungspotenziale und Motivationen der Generationen 50+ in Niedersachsen (empirica Studie im Auftrag der LBS Berlin - Hannover)

<sup>10</sup> Der Techem-empirica-Leerstandsindex erfasst Leerstände in Mehrfamilienhäusern. Die Grundgesamtheit des Techem-empirica-Leerstandsindex bilden die von Techem betreuten Wohnungen. Damit handelt es sich insbesondere um professionell bewirtschaftete Geschosswohnungen mit Zentralheizung und/oder zentraler Warmwasserversorgung (incl. Fernwärme). Die Leerstände in Ein- und Zweifamilienhäusern bleiben unberücksichtigt. Ebenso Wohnungen mit Substandard (ohne Zentralheizung/Warmwasserversorgung). Deswegen liegt die bundesweite Quote der marktaktiven Leerstände im Techem-empirica-Leerstandsindex unter der Leerstandsquote, die nach dem Mikrozensus veröffentlicht wird.

### 2.2.1.5 Bodenrichtwerte

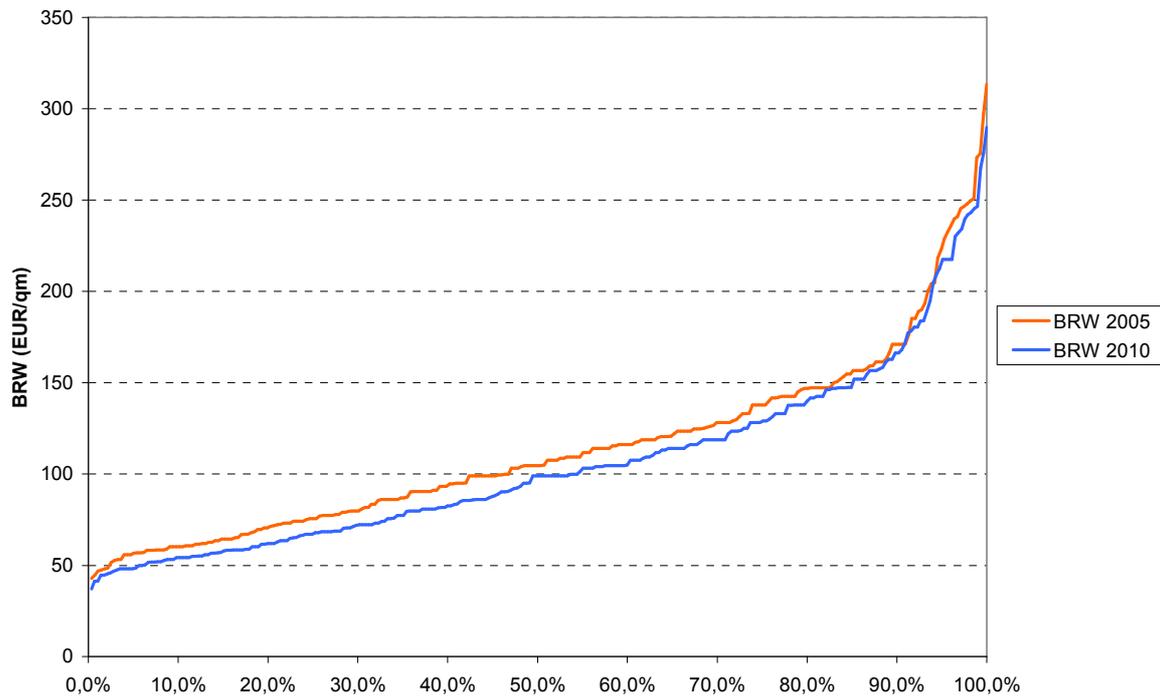
Die Bodenrichtwerte für individuelles Wohnbauland im LK Harburg (Abbildung 39) reichen auf der Ebene der vom Gutachterausschuss ausgewiesenen Richtwertzonen von rd. 40 EUR/qm (z.B. in Teilen von Halvesbostel) bis zu 280/290 EUR/qm (in Teilen von Buchholz und Seevetal).<sup>11</sup> Im Schnitt liegen sie auf einem Niveau von 100 EUR/qm. Die niedrigsten Richtwerte sind in der südwestlichen und südlichen Peripherie des LK Harburg zu finden, die höchsten in den Hamburg nahen Bereichen (Abbildung 40). Hierbei fällt auf, dass zum einen Stelle als Hamburg-nahe Gemeinde relativ günstig ist, und dass die randlichen Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Elbmarsch (die ja insgesamt gesehen zu den Hamburg-nahen Gemeinden zählt) ein peripheren Preisniveau besitzen.

In den letzten fünf Jahren (seit 2005) ist das Bodenrichtwertniveau in Harburg um 5% zurückgegangen. Der Rückgang war jedoch keineswegs gleichmäßig: Während die teuersten Lagen (d.h. die obersten 10% der BRW-Spanne) relativ stabil blieben, ist das mittelpreisige bis preiswerte Segment (ungefähre Spanne: 50 bis 140 EUR/qm) im LK Harburg stärker abgefallen (Vergleich der beiden Linien in nachstehender Abbildung). Räumlich korrespondiert dies mit dem Bild, dass die peripheren, kleineren Gemeinden stärkere Rückgänge in ihrem Bodenpreisniveau zu verzeichnen hatten als die größeren, Hamburg nahen Gemeinden und Städte (Abbildung 41). Wie Auswertungen des Gutachterschusses für Grundstückswerte in Lüneburg zeigen, begann das Absinken der Bodenpreise im LK Harburg schon in 2002. Zwischen 2002 und 2008 ist der mittlere Bodenpreis (erschließungsbeitragsfrei) im LK Harburg im Kontext einer sinkenden Nachfrage nach Wohnbauland um 11% gesunken (während der Bodenpreis in den 1990er Jahren um das Zweieinhalbfache gestiegen war).

---

<sup>11</sup> Grundlage sind die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg für Harburg ausgewiesenen Bodenrichtwerte für die Nutzungsart Wohnen (W), offene Bauweise, 1 bis 2 Geschosse, Grundstücksgrößen von 200 bis 1.200 qm. Alle Bodenrichtwerte sind zum Zweck der Vergleichbarkeit mittels bundesweit geltender Flächenfaktoren umgerechnet auf ein 700qm Normgrundstück.

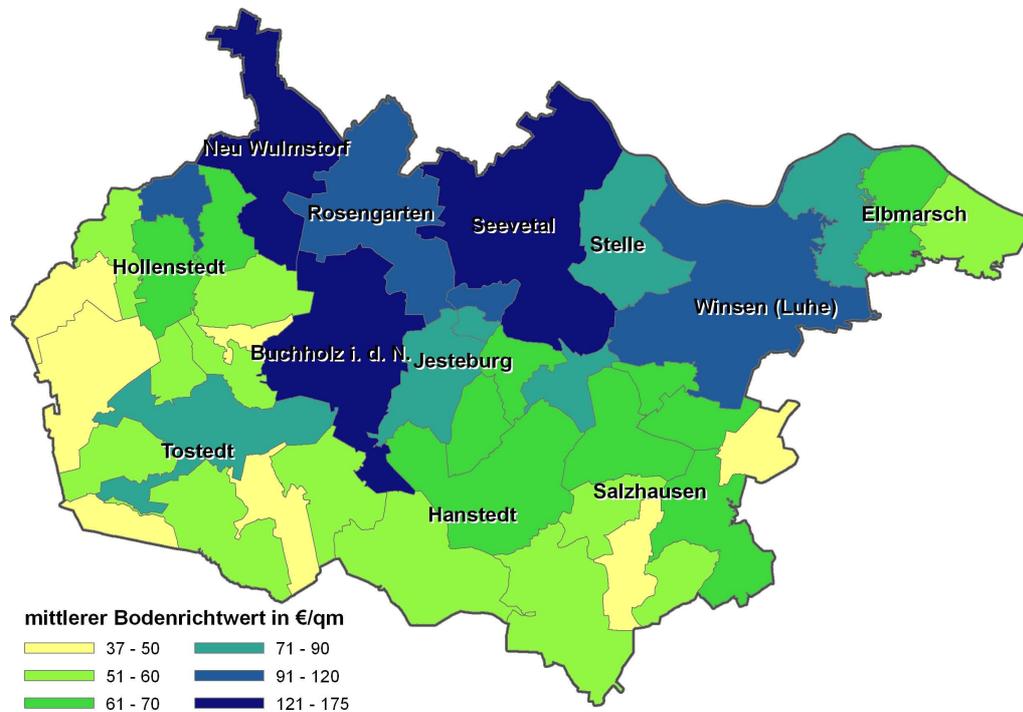
**Abbildung 39: Spanne der Bodenrichtwerte für individuelles Wohnbauland im LK Harburg, 2005 und 2010**



Quelle: eigene Berechnung auf Basis von Gutachterausschuss Lüneburg

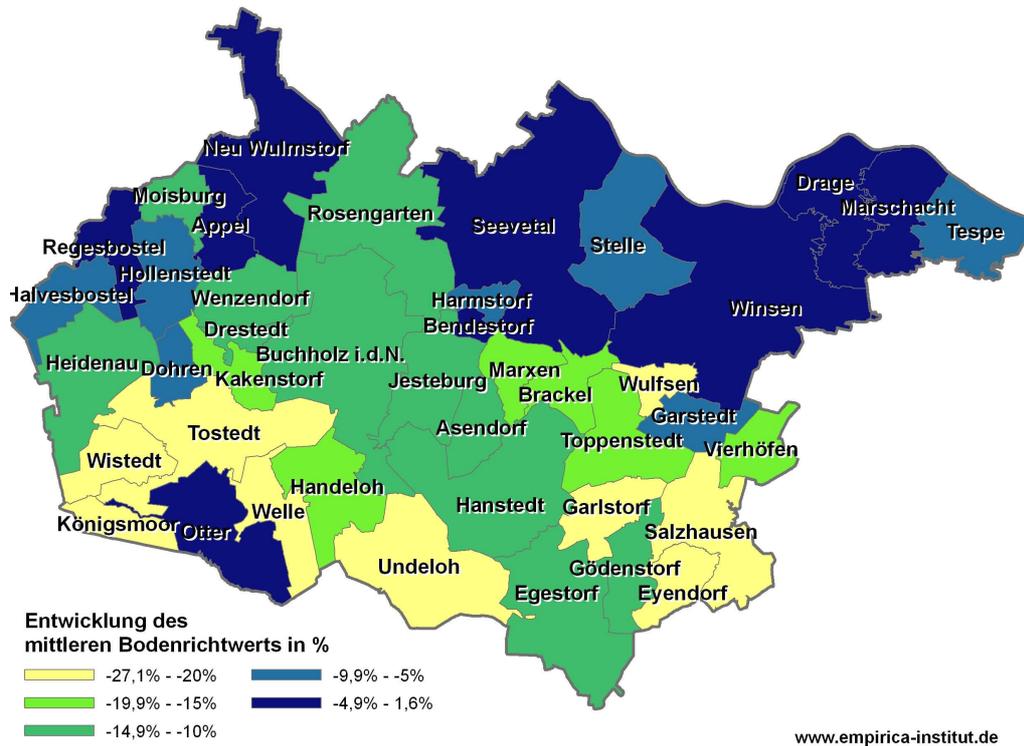
empirica

**Abbildung 40: Bodenrichtwerte für individuellen Wohnungsbau in den Gemeinden des LK Harburg, 2010**



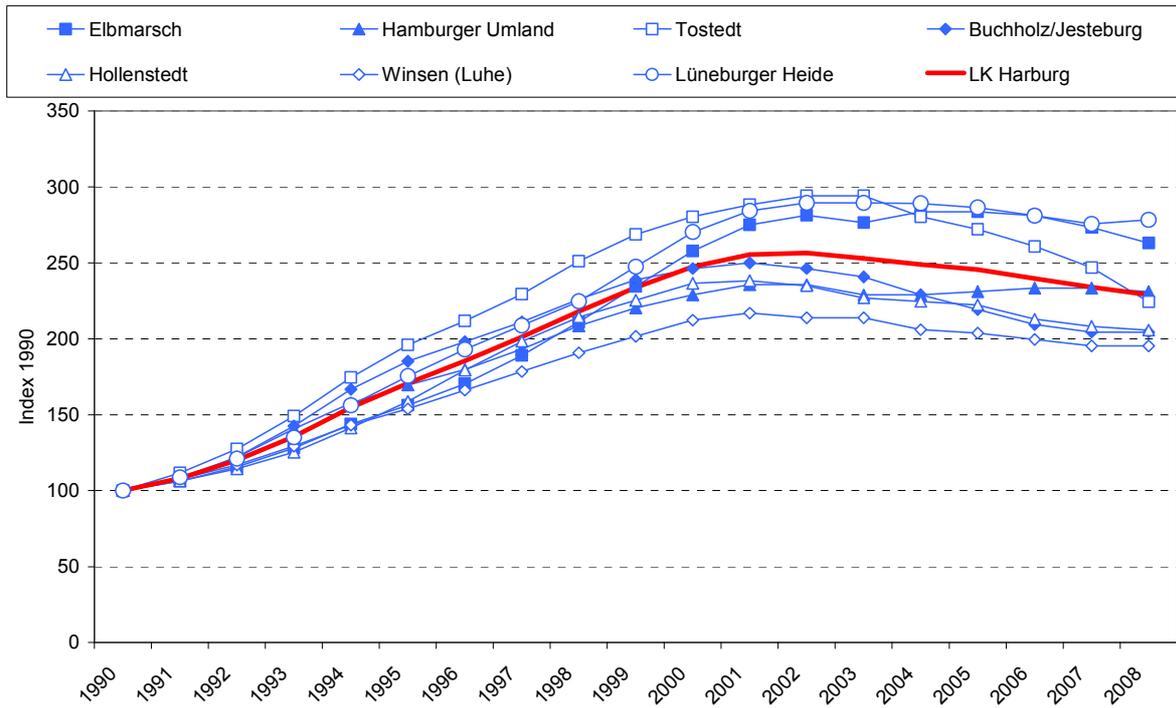
Quelle: eigene Berechnung auf Basis von Gutachterausschuss Lüneburg, infas geodaten GmbH 2006 empirica

**Abbildung 41: Veränderung der Bodenrichtwerte für individuellen Wohnungsbau in den Gemeinden des LK Harburg, 2005-2010**



Quelle: eigene Berechnung auf Basis von Gutachterausschuss Lüneburg, infas geodaten GmbH 2006 **empirica**

**Abbildung 42: Bodenpreisindexreihe für individuelles Wohnbauland (erschließungsbeitragsfrei)**



Quelle: eigene Berechnungen nach Gutachterschuss für Grundstückswerte Lüneburg, infas geodaten GmbH 2006 **empirica**

### 2.2.2 Wohnbaulandreserven

Die Städte und Samt- und Einheitsgemeinden im LK Harburg verfügen zurzeit über ein Wohnbaulandflächenpotenzial von 968,4 ha.<sup>12</sup>

- 60% (591 ha) davon stehen aus planungsrechtlicher Perspektive unmittelbar zur Verfügung, da diese entweder durch B-Pläne gesichert sind oder sich im unbeplanten Innenbereich befinden.
- 40% (378 ha) liegen im Bereich der Flächennutzungspläne und sind damit langfristig verfügbar.
- Einschränkungen der Mobilisierbarkeit der gesicherten kurz- bis mittelfristigen Flächen können sich theoretisch im Bereich der sonstigen kleineren Flächen ergeben (Grundstücke werden bspw. aus persönlichen Gründen nicht bebaut).
- 53% der **kurz- bis mittelfristig verfügbaren Flächen** liegen in den Städten und Gemeinden des ersten Rings (entspricht dem Bevölkerungsanteil des ersten Rings an allen Bewohnern im LK Harburg). Rund 20% des Flächenpotenzials befindet sich im zweiten Ring (Bevölkerungsanteil: 25%). Im dritten Ring liegen 27% des Flächenpotenzials (Bevölkerungsanteil: 22%).
- In **längerfristiger Perspektive** liegen die Wohnbaupotenziale verstärkt im ersten Ring (58% aller FNP-Flächen). Der zweite Ring stellt lediglich 11% der längerfristigen Potenziale im LK Harburg bereit und der dritte Ring ist mit einem Anteil von 31% deutlich überrepräsentiert in Relation zum derzeitigen Bevölkerungsanteil.
- In Westdeutschland wurden von 2004-2008 je ha Wohnbauland durchschnittlich 29 WE realisiert.<sup>13</sup> Dieser Wert schwankt von 17 WE in Kommunen mit weniger als 10.000 Einwohnern bis zu 53 WE in Großstädten mit mehr als 500.000 Einwohnern. Für den LK Harburg bedeutet dies eine Bandbreite der Dichtewerte in den 12 Städten /Gemeinden von

---

<sup>12</sup> Die Baulandreserven wurden vom Landkreis Harburg kreisweit nach einem einheitlichen Schema auf Basis der Auswertung von Luftbildern (2007) und der ALK 2/2010 im Abgleich mit rechtskräftigen Bebauungsplänen und Innenbereichssatzungen sowie der rechtswirksamen Flächennutzungspläne durchgeführt. Die Beurteilung von Baulücken im Innenbereich erfolgte nach dem üblichen rechtlichen Bewertungsverfahren der unteren Bauaufsichtsbehörde. Bei der Festlegung des Zeithorizontes der Verfügbarkeit der Baulandreserven wurden der Erschließungs- und der bauplanungsrechtliche Status berücksichtigt. Nicht eingeflossen ist das Baulandpotential auf bereits bebauten Grundstücken, soweit die (Teil)beseitigung des Bestandes Voraussetzung für eine Nachverdichtung gewesen wäre. Ebenfalls unberücksichtigt geblieben ist die tatsächliche Flächenverfügbarkeit, da eigentumsrechtliche Voraussetzungen auch kurzfristigen Veränderungen unterworfen sein können.

<sup>13</sup> Das BBSR hat die empirisch für das gesamte Bundesgebiet belegten Kennziffern im Baulandbericht 2008 veröffentlicht; Auch wenn es sicherlich eine große Bandbreite der Dichtewerte im LK Harburg gibt, wurde in Abstimmung mit dem LK Harburg die o.g. 21 bzw. 22 WE je ha Wohnbauland als realistische Mittelwerte für das Untersuchungsgebiet angewendet.

21 bis 22 WE je ha Wohnbauland. Für das Wohnbaupotenzial bedeutet dies: **Kurz- bis mittelfristig** ist die Realisierung von **rd. 11.000 WE**, **langfristig** von weiteren **8.300 WE** möglich. Gemessen an der Wohnungsbautätigkeit der letzten zehn Jahre (1999-2008) im LK Harburg dürfte das kurz- bis mittelfristige Potenzial für einen Zeitraum von 10 bis 15 Jahren ausreichen (siehe hierzu auch Kapitel 5.5).

**Abbildung 43: Kurz- bis Langfristige Wohnbaulandpotenziale im LK Harburg**

Stadt / Einheits/Samtgemeinde	Reservepotenzial (B-Plan/Innenbereich)		Außenbereich (FNP)		Gesamt	
	Fläche (ha)	Anteil in %	Fläche (ha)	Anteil in %	Summe	Anteil in %
Buchholz	58,1	9,8%	33,7	8,9%	91,9	9,5%
Elbmarsch	61,5	10,4%	2,5	0,7%	64,0	6,6%
Hanstedt	55,3	9,4%	24,1	6,4%	79,4	8,2%
Hollenstedt	44,0	7,4%	4,6	1,2%	48,5	5,0%
Jesteburg	18,8	3,2%	1,5	0,4%	20,3	2,1%
Neu Wulmstorf	50,0	8,5%	14,9	3,9%	64,9	6,7%
Rosengarten	20,2	3,4%	9,7	2,6%	29,9	3,1%
Salzhausen	46,0	7,8%	39,9	10,5%	85,9	8,9%
Seevetal	64,3	10,9%	54,0	14,3%	118,3	12,2%
Stelle	36,7	6,2%	35,3	9,3%	72,0	7,4%
Tostedt	55,4	9,4%	56,9	15,1%	112,3	11,6%
Winsen	80,2	13,6%	100,7	26,7%	180,9	18,7%
<b>Landkreis Harburg</b>	<b>590,5</b>	<b>100,0%</b>	<b>377,9</b>	<b>100,0%</b>	<b>968,4</b>	<b>100,0%</b>
<b>1. Ring</b>	<b>312,9</b>	<b>53%</b>	<b>217,1</b>	<b>57%</b>	<b>530,0</b>	<b>55%</b>
<b>2. Ring</b>	<b>120,9</b>	<b>20%</b>	<b>39,8</b>	<b>11%</b>	<b>160,7</b>	<b>17%</b>
<b>3. Ring</b>	<b>156,7</b>	<b>27%</b>	<b>120,9</b>	<b>32%</b>	<b>277,6</b>	<b>29%</b>

Quelle: Darstellung und Berechnung auf Basis von LK Harburg

empirica

**Abbildung 44: Potenzielle Zahl realisierbarer Wohneinheiten im LK Harburg**

	angenommene WE/ha	WE im Reservepotenzial (B-Plan/Innenbereich)	WE im Außenbereich (FNP)	zum Vergleich: errichtete WE 1999-2008
Buchholz	22,4	1.303	756	1.952
Elbmarsch	21	1.291	52	613
Hanstedt	21	1.161	507	602
Hollenstedt	21	923	96	602
Jesteburg	21	395	32	513
Neu Wulmstorf	22,4	1.120	334	758
Rosengarten	21	424	203	518
Salzhausen	21	967	837	624
Seevetal	22,4	1.441	1.210	1.376
Stelle	21	771	741	427
Tostedt	22,4	1.240	1.275	830
Winsen	22,4	1.796	2.257	1.507
<b>LK Harburg</b>	<b>21,8</b>	<b>12.832</b>	<b>8.299</b>	<b>10.322</b>
<b>1. Ring</b>		<b>6.843</b>	<b>4.797</b>	<b>5.199</b>
<b>2. Ring</b>		<b>2.620</b>	<b>883</b>	<b>3.067</b>
<b>3. Ring</b>		<b>3.368</b>	<b>2.619</b>	<b>2.056</b>

Quelle: eigene Berechnungen (anhand von Siedlungsspezifischen Dichtewerten aus BBR, Baulandbericht)

### **3 ANALYSE DER VERSORGUNGSINFRASTRUKTUR**

#### **3.1 Betreuungs- und Bildungsangebote für Kinder und Jugendliche**

##### **3.1.1 Kindergärten, Krippen, Angebote für 6-12jährige**

###### **3.1.1.1 Grundlagen**

Die Versorgung mit Kindergärten, Krippen und Horten in Niedersachsen ist in mehreren Bundes- und Landesgesetzen geregelt:

- Sozialgesetzbuch (SGB VIII)
- Niedersächsisches Gesetz über Tageseinrichtungen für Kinder (KiTaG)
- Tagesbetreuungsausbaugesetz (TAG)
- Kinderförderungsgesetz (KiFöG)

Die Planung des Krippen-, Kindergarten- und Hortangebotes in Harburg ist in den vom LK Harburg aufgestellten Kindergartenbedarfsplänen für die 12 Städte und Gemeinden im LK Harburg festgeschrieben. Nach dem Niedersächsischen KiTaG sind Tageseinrichtungen für Kinder Stätten, die der Betreuung von Kindern

- bis zur Vollendung des dritten Lebensjahres (Krippen),
- von der Vollendung des dritten Lebensjahres bis zur Einschulung<sup>14</sup> (Kindergärten) und
- von der Einschulung bis zur Vollendung des 14. Lebensjahres (Horte)

dienen. Darüber hinaus zählen zu den Tageseinrichtungen so genannte Kleine Kindertagesstätten mit nur einer Kleingruppe, die von gemeinnützigen Vereinen getragen werden, sowie sonstige Tageseinrichtungen, insbesondere die Kinderspielkreise. Kinderspielkreise bestehen in der Regel aus einer Gruppe und bieten höchstens eine halbtägige Betreuung an. Krippen, Kindergärten und Horte bilden Gruppen, in denen in der Regel Kinder verschiedener Jahrgänge betreut werden.

Träger der im LK Harburg vorhandenen Krippen, Kindergärten und Angebote für 6-12jährige sind Städte/Gemeinden, Kirchen, DRK, AWO und sonstige private Anbieter.

---

<sup>14</sup> Nach dem niedersächsischen Schulgesetz beginnt die Schulpflicht mit dem vollendeten sechsten Lebensjahr

Für die Versorgung mit Tageseinrichtungen für Kinder gibt es folgende allgemeine und regionalspezifische Vorgaben bzw. Empfehlungen:

- Krippen: Gemäß Kinderförderungsgesetz haben alle Kinder vom vollendeten 1. Lebensjahr bis unter 3 Jahren ab 2013 einen Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz in einer Tageseinrichtung oder in Kindertagespflege. Das Tagesbetreuungsbaugesetz (TAG) sieht keine Quoten für die Versorgung mit Betreuungsangeboten für diese Altersgruppe vor, „weil die Bedarfe regional unterschiedlich sind“.<sup>15</sup> Auf dem „Krippengipfel“ (April 2007) haben sich die Teilnehmer darüber verständigt, dass bis 2013 bundesweit für durchschnittlich 35% der Kinder der o.g. Altersgruppe ein bedarfsgerechtes Betreuungsangebot (70% in Tageseinrichtungen und 30% in Kindertagespflege) angeboten werden soll.
- Kindergärten: Jedes Kind hat nach Maßgabe des § 24 des Achten Buchs des Sozialgesetzbuchs - Kinder- und Jugendhilfe - (SGB VIII) einen Anspruch auf den Besuch eines Kindergartens. Der Anspruch richtet sich auf einen Platz in einer Vormittagsgruppe eines Kindergartens oder einer dem Kindergarten entsprechenden Kleinen Kindertagesstätte. Der Anspruch ist gegenüber dem örtlichen Träger geltend zu machen, in dessen Gebiet sich das Kind nach Maßgabe des § 86 SGB VIII gewöhnlich aufhält. Er ist möglichst ortsnah zu erfüllen. Die Versorgung mit Kindergartenplätzen ist in den Kindergartenbedarfsplänen des LK Harburg geregelt: die Bedarfsquoten (Anteil an allen Kindern zwischen 3 und 6 Jahren) im Halbtagsbereich liegen in den Städten/Gemeinden bei 85% und 90%, bei den Ganztagsangeboten werden Bedarfsquoten von 10 bis 23% angesetzt.
- Angebote für 6-12jährige: Das SGB VIII regelt auch die Versorgung mit Angeboten für 6-12jährige. Bis 31.7.2013 gilt die Regelung, dass ein bedarfsgerechtes Angebot für Kinder im schulpflichtigen Alter in Tageseinrichtungen und in Kindertagespflege vorzuhalten ist. Ab dem 1.8.2013 ist dieses Hortangebot ausschließlich in Tageseinrichtungen vorzuhalten. Im Unterschied zu Kindergärten und Krippen gibt es im Hortbereich keine bundesweit einheitlichen Vorgaben oder Empfehlungen zur Bedarfsquote. Die tlw. vorhandenen Vorgaben in deutschen Kommunen schwanken daher extrem, so setzt bspw. die Stadt Leipzig ein Niveau von mehr als 80% im Rahmen seiner Kindertagesstättenbedarfsplanung an. In den Kindergartenbedarfsplänen des LK Harburg werden in den 12 Städten und Gemeinden „Nachfragegrade“ von 5% bis 35% genannt.

---

<sup>15</sup> LK Harburg, Kindergartenbedarfsplan für den LK Harburg - Samtgemeinde Elbmarsch, August 2009 (Entwurf)

### 3.1.1.2 Aktuelle Situation

Im LK Harburg gibt es nach Angaben in den Kindergartenbedarfsplänen (Stand August 2009, zur Lage der Einrichtungen siehe nachfolgende Karte):

- 960 Krippenplätze, davon 547 Plätze in 31 Tageseinrichtungen, die zu 95% belegt sind (517 betreute Kinder)<sup>16</sup>
- 127 Kindergärten mit 8014 Plätzen (davon 83% Halbtagsplätze), die im Ganztags- und im Halbtagsbereich zu jeweils 89% belegt sind (7.159 betreute Kinder)
- 1.745 Plätze für 6-12jährige, davon 14 Hortangebote mit 360 Plätzen, die zu 98% belegt sind (354 betreute Kinder)<sup>17</sup>

**Abbildung 45: Krippen-, Kindergarten- und Angebote für 6-12jährige im LK Harburg**

	Krippen				Kindergärten					Angebote für 6 bis 12 Jährige			
	Tageseinrichtungen			Plätze Tages pflege	Einrich- tungen	Plätze		betr. Kinder		Plätze	davon Horte		
	Einrich- tungen	Plätze	betr. Kinder			ganz- tags	halb- tags	ganz- tags	halb- tags		Einrich- tungen	Plätze	betr. Kinder
Buchholz	7	143	142	97	20	216	962	205	886	233	1	10	10
Winsen	5	90	86	30	16	276	980	268	907	186	3	90	87
SG Elbmarsch	1	15	14	31	7	83	395	65	308	105	0	0	0
SG Hanstedt	1	15	15	31	10	0	516	0	442	59	0	0	0
SG Hollenstedt	0	0	0	21	8	50	298	47	238	65	0	0	0
SG Jesteburg	2	29	21	24	7	93	275	76	257	55	0	0	0
SG Salzhausen	1	30	29	32	7	78	368	62	347	47	0	0	0
SG Tostedt	2	30	27	34	13	70	714	51	614	330	1	20	20
Neu Wulmstorf	3	45	45	36	10	125	537	116	459	153	1	20	20
Seevetal	5	90	81	55	15	250	981	205	940	323	5	140	139
Stelle	2	30	27	6	7	86	236	86	207	80	1	60	60
Rosengarten	2	30	30	16	7	75	350	68	305	109	2	20	18
<b>LK Harburg</b>	<b>31</b>	<b>547</b>	<b>517</b>	<b>413</b>	<b>127</b>	<b>1402</b>	<b>6612</b>	<b>1249</b>	<b>5910</b>	<b>1745</b>	<b>14</b>	<b>360</b>	<b>354</b>

Quelle: eigene Darstellung auf Basis von Angaben des LK Harburg, Kindergartenbedarfspläne

**empirica**

Auf Grundlage der von den Kommunen definierten Bedarfsquoten<sup>18</sup> lässt sich feststellen, dass

- das Krippenangebot (incl. der kurzfristig geplanten Kapazitätserweiterungen) im LK Harburg insgesamt der Nachfrage entspricht. Leichte rechnerische Defizite gibt es auf kommunaler Ebene in Winsen, Seevetal und Hollenstedt, geringfügige „Überschüsse“ in Buchholz und Hanstedt.

<sup>16</sup> nachrichtl.: Die Stadt Winsen verfügt mit Stand März 2010 über 145 Krippenplätze. Im Jahr 2010 wurden weitere 15 Plätze an der Kita am Krankenhaus geschaffen. In der Samtgemeinde Tostedt stehen ab Sommer 2011 45 zusätzliche Krippenplätze und zum Winter 2011/Frühjahr 2012 weitere 15 zusätzliche Krippenplätze zur Verfügung.

<sup>17</sup> nachrichtl.: In der Stadt Winsen stehen mit Stand März 2010 150 Hortplätze zur Verfügung. Die für die Samtgemeinde Tostedt im Kindergartenbedarfsplan 2009 ausgewiesenen zusätzlichen 20 Betreuungsplätze für 6 bis 12-jährige Kinder sind mittlerweile nicht mehr aktuell. Es ist keine Aufstockung der Hortplätze in Tostedt angedacht.

<sup>18</sup> Die sich aus diesen mehrjährig gültigen Quoten ergebenden Überhänge und Defizite sind nicht zu verwechseln mit den in der Abbildung 49 dargestellten Differenzen aus Platzangebot und Anzahl der betreuten Kinder, die sich auf einen Zeitpunkt (März 2010) beziehen.

- das Kindergartenangebot im LK Harburg im Ganztagsbereich einen Kapazitätsüberhang von 343 Plätzen und im Halbtagsbereich ein Defizit von 35 Plätze aufweisen. Am größten sind die Überhänge im Halbtagsbereich in der Samtgemeinde Elbmarsch und in der Samtgemeinde Hanstedt. Leichte Defizite im Halbtagsbereich weisen Buchholz und die Samtgemeinde Tostedt auf. Nennenswerte Defizite im Ganztagsbereich haben Tostedt und die Samtgemeinde Hanstedt. In den übrigen Städten/Gemeinden entspricht das Ganztagsangebot weitgehend dem jeweils von den Kommunen definierten Bedarf.
- es bei Angeboten für 6-12jährige im LK Harburg einen rechnerischen Überhang gibt, der sich verstärkt auf Neu Wulmstorf und Tostedt konzentriert (oder andersherum formuliert: die beiden Gemeinden haben eine höhere Bedarfsdeckung als die im Kindergartenplan angestrebte). Das Defizit in Winsen wird absehbar kurzfristig mit 100 zusätzlichen Plätzen abgebaut (davon 80 Hortplätze).

**Abbildung 46: Defizite und Überschüsse im Bereich Krippen-, Kindergarten- und Angebote für 6-12jährige im LK Harburg auf Basis der Bedarfsquoten in den Kindergartenbedarfsplänen**

	Krippen (1 bis unter 3 Jahren)			Kindergärten (3 bis unter 6 Jahren)				Angebote für 6 bis 12 Jährige		
	Bedarfs- quote	Plätze-Defizit/ Überschuss (2010/2011)	kurzfristig geplanter Ausbau	halbtags		ganztags		Bedarfs- quote	Plätze-Defizit/ Überschuss (2010/2011)	kurzfristig geplanter Ausbau
				Bedarfs- quote	Plätze-Defizit/ Überschuss (2010)	Bedarfs- quote	Plätze-Defizit/ Überschuss (2010)			
Buchholz	35%	50	15	85%	-26	15%	3	35%	6	0
Winsen	35%	-62	15	90%	39	20%	8	15%	-127	100
SG Elbmarsch	35%	3	0	90%	101	18%	8	20%	-47	0
SG Hanstedt	35%	36	15	90%	109	10%	-45	10%	-23	0
SG Hollenstedt	35%	-26	0	85%	26	12%	5	10%	-14	20
SG Jesteburg	35%	8	0	90%	16	23%	3	10%	-18	0
SG Salzhäusen	35%	10	0	85%	7	14%	6	5%	-1	0
SG Tostedt	35%	-55	30	90%	-56	10%	-23	10%	175	20
Neu Wulmstorf	35%	-10	15	90%	61	20%	-9	10%	138	0
Seevetal	35%	-51	15	90%	-7	18%	3	12%	41	0
Stelle	35%	-6	0	85%	25	23%	6	20%	-56	0
Rosengarten	35%	-1	0	85%	48	17%	0	10%	30	0
<b>LK Harburg</b>	<b>35%</b>	<b>-104</b>	<b>105</b>	<b>88%</b>	<b>343</b>	<b>17%</b>	<b>-35</b>	<b>13,9%</b>	<b>104</b>	<b>140</b>

Defizite/Überschüsse der Krippen: Summe aus Plätzen in Tageseinrichtungen und Plätzen in Tagespflege

Quelle: eigene Darstellung auf Basis von Angaben des LK Harburg, Kindergartenbedarfspläne

**empirica**

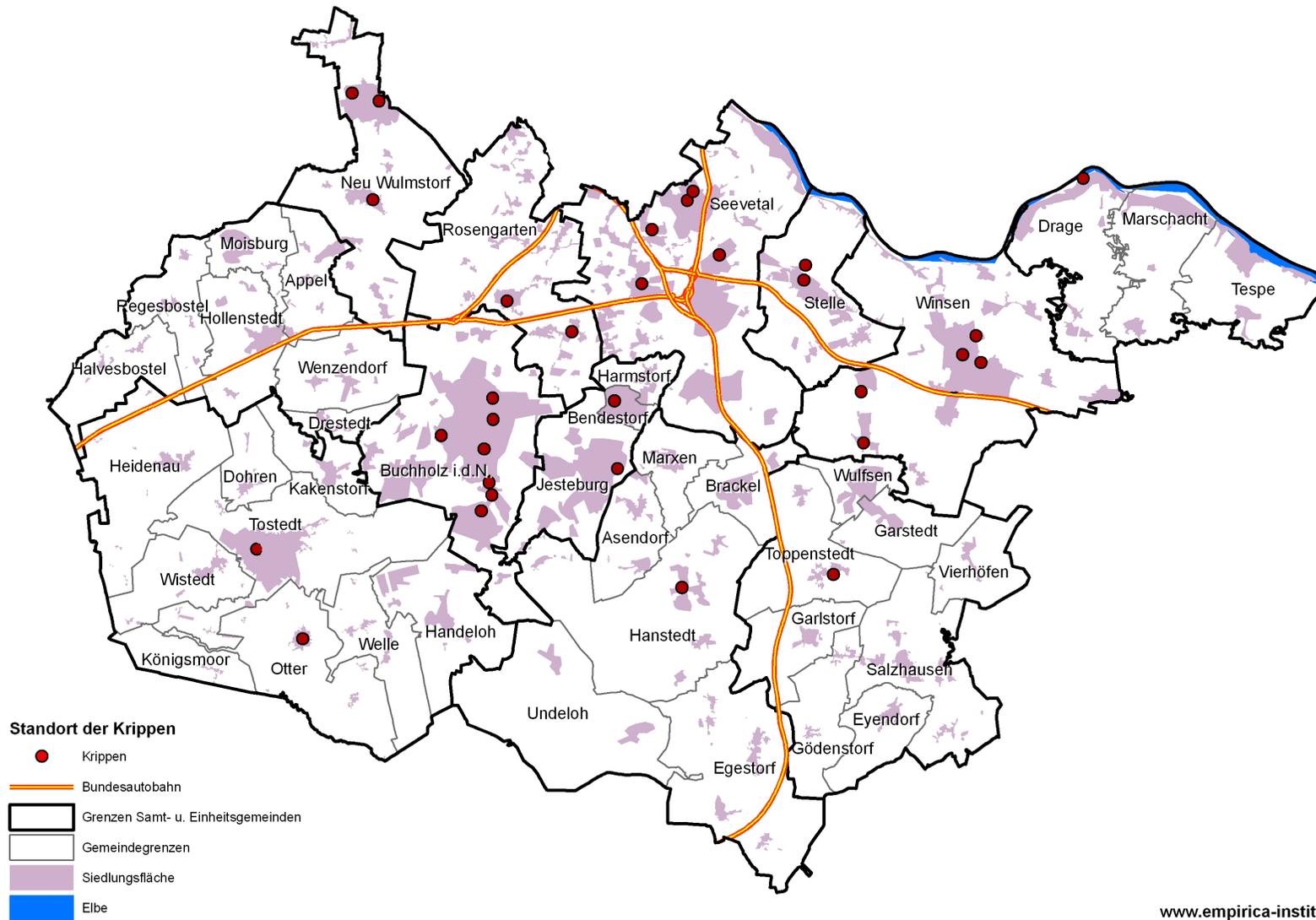
Bezieht man die verfügbaren Plätze der unterschiedlichen Angebote auf die Zahl der Kinder in der jeweiligen Altersgruppe (und lässt man dabei die wenig differenzierende Versorgung mit Halbtags-Kindergartenplätzen außen vor), dann ergeben sich unterschiedliche Standorttypen: Am besten sind Hamburg nähere Städte/Gemeinden ausgestattet (Rosengarten bildet allerdings hier eine Ausnahme), während Hamburg fernere Gemeinden mit entsprechenden Angeboten in geringerem Umfang ausgestattet sind.

**Abbildung 47: Versorgungsniveaus bei Krippen, Kindergärten und Angeboten für 6-12jährige im LK Harburg, 2009/2010**

	Krippenversorgung aller unter 3jährigen	Kindergartenversorgung aller 3-6jährigen: ganztags	Angebotsversorgung für 6-12jährige
Buchholz	25%	20%	9%
Winsen	14%	27%	13%
SG Elbmarsch	16%	26%	14%
SG Hanstedt	18%	0%	7%
SG Hollenstedt	7%	17%	11%
SG Jesteburg	19%	30%	8%
SG Salzhausen	17%	19%	5%
SG Tostedt	14%	10%	22%
Neu Wulmstorf	20%	23%	12%
Seevetal	16%	24%	13%
Stelle	14%	34%	11%
Rosengarten	13%	22%	13%
<b>LK Harburg</b>	<b>17%</b>	<b>21%</b>	<b>12%</b>

Quelle: eigene Berechnung auf Basis von Angaben des LK Harburg, Kindergartenbedarfspläne **empirica**

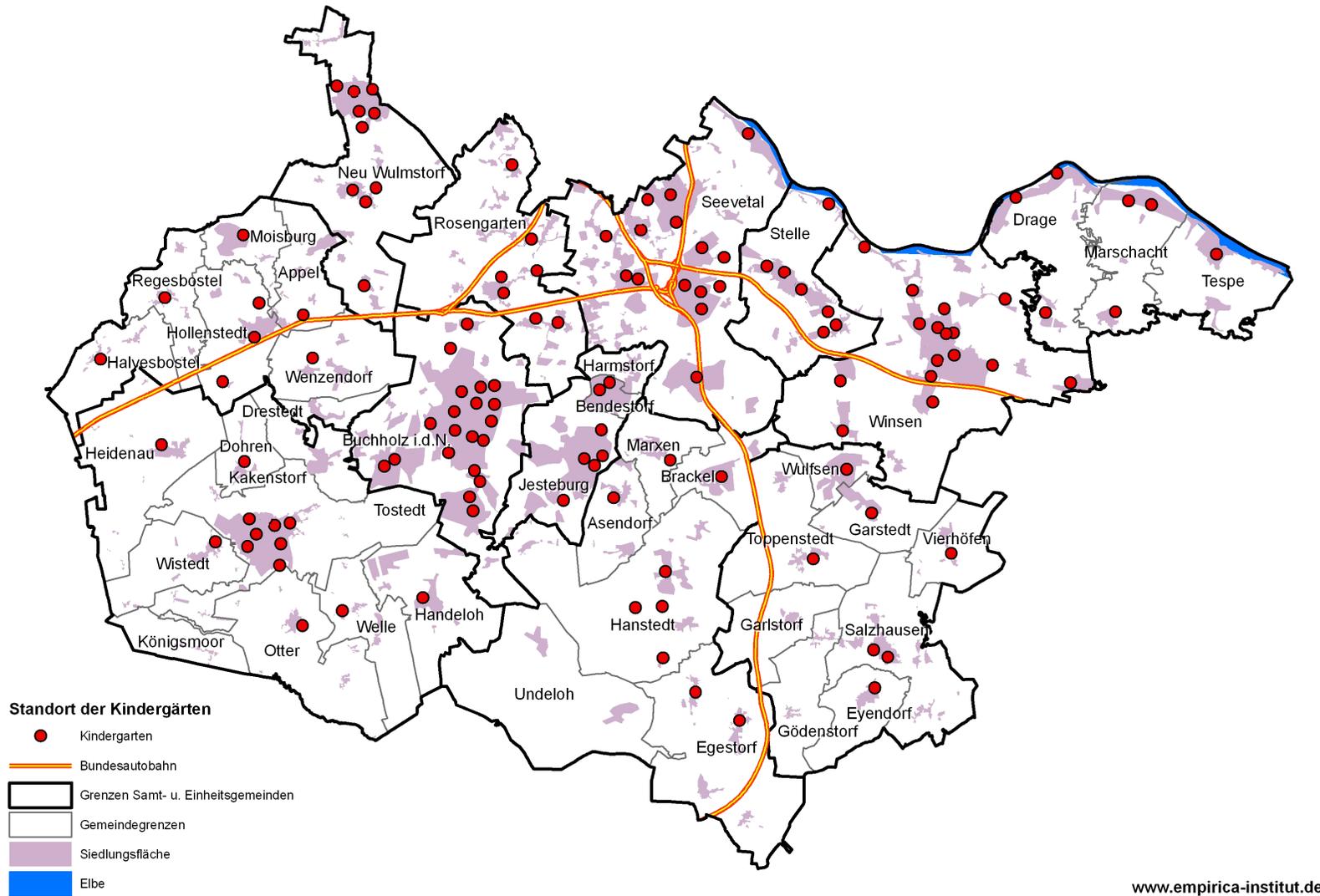
Abbildung 48: Krippenstandorte im LK Harburg



www.empirica-institu

Quelle: eigene Darstellung auf Basis von LK Harburg, infas geodaten GmbH - ©2006 Teletlas

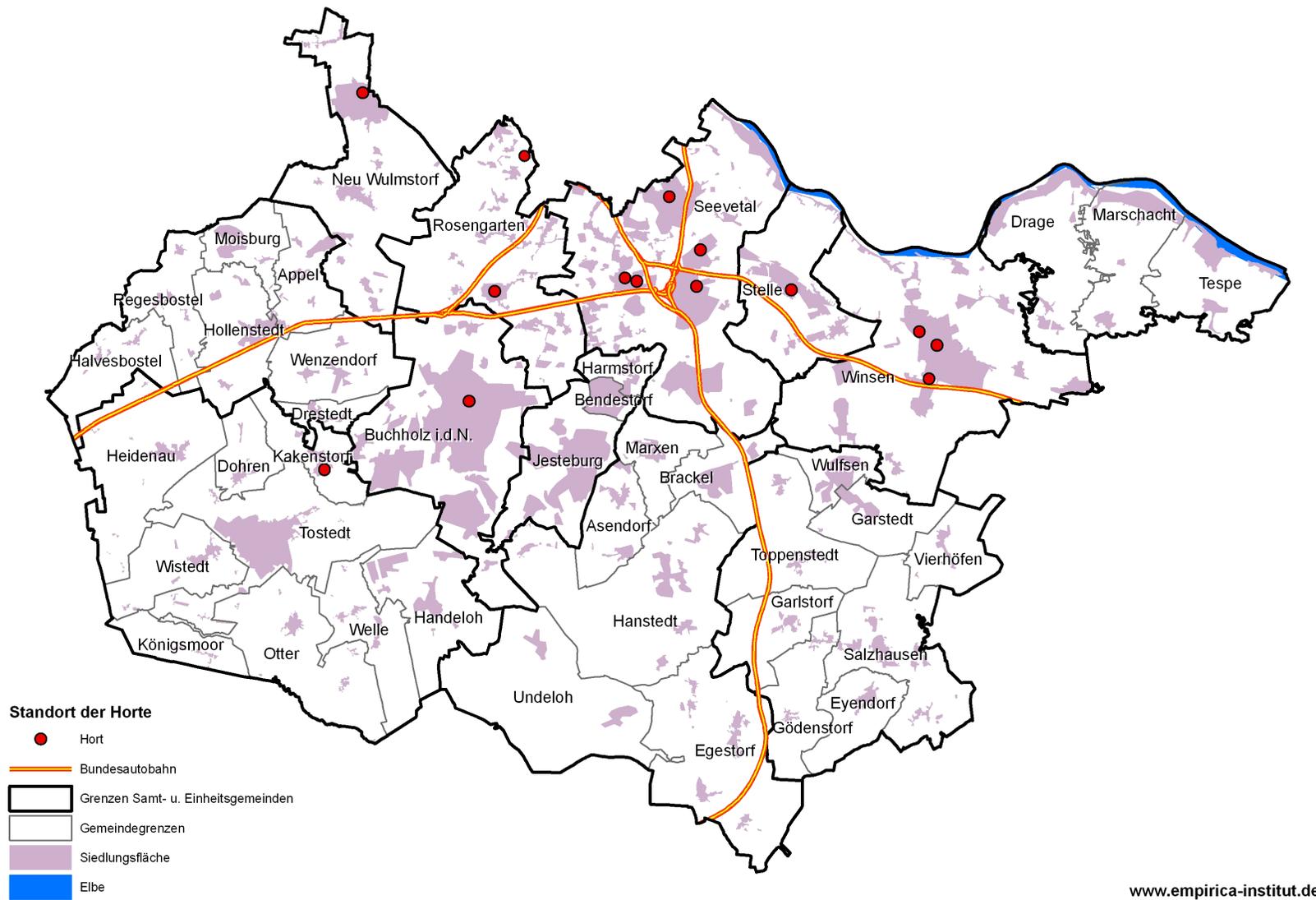
Abbildung 49: Kindergartenstandorte im LK Harburg



[www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de)

Quelle: eigene Darstellung auf Basis von LK Harburg, infas geodaten GmbH - ©2006 Teletlas

Abbildung 50: Hortangebote im LK Harburg



[www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de)

Quelle: eigene Darstellung auf Basis von LK Harburg, infas geodaten GmbH - ©2006 Teletlas

### 3.1.2 Schulen

#### 3.1.2.1 Grundlagen

Das Schulwesen in Deutschland ist Teil der öffentlichen Verwaltung. Die Gesetzgebungskompetenz für das Bildungswesen liegt bei den Bundesländern. Nach dem Niedersächsischen Schulgesetz (NSchG) sind Schulen „alle auf Dauer eingerichteten Bildungsstätten, in denen unabhängig vom Wechsel der Lehrkräfte sowie der Schülerinnen und Schüler nach einem in sich geschlossenen Bildungsplan allgemeinbildender oder berufsbildender Unterricht in einem nicht nur auf einzelne Kenntnisgebiete oder Fertigkeiten beschränkten Umfang für mindestens zwölf Schülerinnen oder Schüler und mindestens für die Dauer von sechs Monaten erteilt wird. Einrichtungen der Erwachsenenbildung, Hochschulen und Berufsakademien sind keine Schulen im Sinne dieses Gesetzes.“ Es gibt:

- öffentliche Schulen, deren Träger Landkreise, Gemeinden, Samtgemeinden, Zweckverbände, öffentlich-rechtlich Verpflichtete in gemeindefreien Gebieten oder das Land sind.
- Schulen in freier Trägerschaft, deren Träger natürliche oder juristische Personen des privaten Rechts oder Religions- oder Weltanschauungsgemeinschaften sind, die die Rechte einer Körperschaft des öffentlichen Rechts besitzen.

Das NSchG (§5) unterscheidet ferner in die unten dargestellten Schulbereiche und Schulformen.

**Abbildung 51: Schulbereiche und Schulformen in Niedersachsen**

Schulbereich	Schulform	
Primarbereich: Schuljahrgänge 1 - 4	Grundschule (allgemeinbildende Schulen)	
Sekundarbereich I: Schuljahrgänge 5 - 10 der allgemeinbildenden Schulen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hauptschule</li> <li>- Realschule</li> <li>- Gymnasium</li> <li>- Gesamtschule</li> </ul>	
Sekundarbereich II: - Schuljahrgänge 11 - 12 des Gymnasiums - Schuljahrgänge 11 - 12 der Gesamtschule - Schuljahrgänge 11 - 13 der Förderschule - Abendgymnasium und das Kolleg - alle berufsbildenden Schulen	allgemeinbildend	berufsbildend
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gymnasium</li> <li>- Abendgymnasium</li> <li>- Gesamtschule</li> <li>- Kolleg</li> <li>- Förderschule</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Berufsschule</li> <li>- Berufseinstiegsschule</li> <li>- Berufsfachschule</li> <li>- Fachoberschule</li> <li>- Berufsoberschule</li> <li>- Fachgymnasium</li> <li>- Fachschule</li> </ul>

Quelle: eigene Zusammenstellung

**empirica**

Im Hinblick auf die Zuständigkeiten von Schulträgern und dem Land Niedersachsen gilt:

- Die jeweiligen Schulträger sind verantwortlich für die notwendigen Baumaßnahmen an Schulen, die Beschaffung der Sachausstattung sowie die laufende Unterhaltung der Schulgebäude. Der LK Harburg übernimmt die Schulentwicklungsplanung für das gesamte Kreisgebiet.

- Im Verantwortungsbereich des Landes Niedersachsen stehen die Organisation des Schulbetriebes/des Unterrichts sowie pädagogische Angelegenheiten. Die Lehrkräfte an den öffentlichen Schulen stehen in einem unmittelbaren Dienstverhältnis zum Land.

Gemäß der Schulbezirkssatzung des LK Harburg legt dieser die Einzugsbereiche der in seiner Trägerschaft befindlichen Schulen fest, so dass Schüler „diejenige Schule der von ihnen gewählten Schulform zu besuchen haben, in deren Schulbezirk sie ihren Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt haben“. Die Schulbezirke im Grundschulbereich legen die einzelnen Kommunen fest.<sup>19</sup>

### 3.1.2.2 Aktuelle Situation

Im LK Harburg gibt es zurzeit 97 Schulen, an denen 33.420 Schüler unterrichtet werden. Knapp zwei Drittel der Schüler besuchen Schulen in Trägerschaft des LK Harburg (die meisten weiterführenden Schulen sowie die beiden Berufsbildenden Schulen). Die Gemeinden sind Träger der 46 Grundschulen, der 8 Hauptschulen und der 10 Schulkindergärten im LK Harburg.

**Abbildung 52: Schulen im LK Harburg, 2010**

Schulform	Anzahl	alle Schulträger						
		2004/05	2005/06	2006/07	2007/08	2008/09	2009/10	2010/11
Gymnasien	9	7.789	8.319	8.584	8.857	9.186	9.403	9.482
Realschulen	9	4.607	4.413	4.390	4.294	4.264	4.375	4.340
Haupt- und Realschulen	6	2.625	2.717	2.764	2.822	2.875	2.867	2.894
Hauptschulen	8	2.064	1.962	1.909	1.843	1.825	1.763	1.477
IGS	1							150
Grundschulen	46	11.073	10.931	10.582	10.582	10.169	9.792	9.615
Schulkindergärten	10	118	97	85	106	77	80	87
Förderschulen	3	662	658	627	630	617	543	552
Schulen in fr. Trägerschaft	3	614	676	671	674	670	667	688
Berufsbildende Schulen	2	3.978	4.027	4.136	4.281	4.259	4.253	4.135
<b>insgesamt</b>	<b>97</b>	<b>33.530</b>	<b>33.800</b>	<b>33.748</b>	<b>34.089</b>	<b>33.942</b>	<b>33.743</b>	<b>33.420</b>

Schulform	Anzahl	LK Harburg als Schulträger						
		2004/05	2005/06	2006/07	2007/08	2008/09	2009/10	2010/11
Gymnasien	9	7.789	8.319	8.584	8.857	9.186	9.403	9.482
Realschulen	9	4.607	4.413	4.390	4.294	4.264	4.375	4.340
Haupt- und Realschulen	6	2.625	2.717	2.764	2.822	2.875	2.867	2.894
IGS	1							150
Förderschulen	3	662	658	627	630	617	609	600
Berufsbildende Schulen	2	3.978	4.027	4.136	4.281	4.259	4.253	4.135
<b>insgesamt</b>	<b>30</b>	<b>19.661</b>	<b>20.134</b>	<b>20.501</b>	<b>20.884</b>	<b>21.201</b>	<b>21.507</b>	<b>21.601</b>

Quelle: LK Harburg

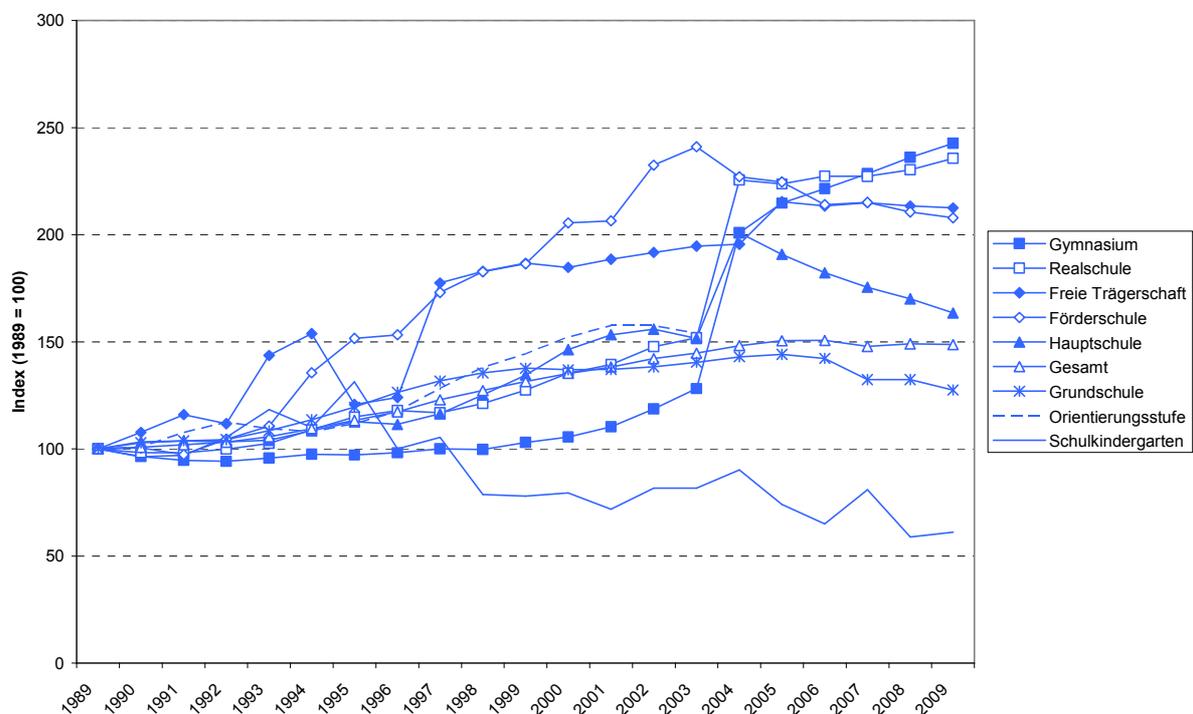
empirica

Folgende Trends kennzeichnen die Schulen im LK Harburg:

<sup>19</sup> Nach dem NSchG legen die Schulträger im Primarbereich für jede Schule einen Schulbezirk fest; im Sekundarbereich I können sie für Schulen, erforderlichenfalls für einzelne Bildungsgänge, Schulzweige oder einzelne Schuljahrgänge gesondert, einen Schulbezirk festlegen.

- Die Zahl der Schüler an Schulen im LK Harburg ist zwischen 1989 und 2009 um rd. 49% gewachsen (ohne Berufsbildende Schulen), stagniert seit 2004 jedoch. Während die Gymnasien seitdem weiterhin Schüler hinzugewonnen haben (+21%), ist die Zahl der Grundschüler im Kontext der stagnierenden Zahl der unter 10Jährigen im LK Harburg rückläufig (2004-2009: minus 11%).
- Die Zahl der Berufsbildenden Schüler im LK Harburg ist seit 2004 um 6,2% gestiegen. Neben der in den letzten Jahren gewachsenen Anzahl Jugendlicher und junger Erwachsener (Altersgruppe: 16 bis unter 25 Jahre) im LK Harburg wird dies auch durch veränderte Einzugsbereiche beeinflusst.

**Abbildung 53: Entwicklung der Schülerzahlen im LK Harburg, 1989-2009**



Quelle: LK Harburg

**empirica**

Die Bewertung der Ausstattung des LK Harburg mit Schulen kann sich nicht an Bedarfsquoten (wie bei Betreuungsangeboten für Kinder) orientieren (auf Grund der Schulpflicht ergibt sich eine 100%ige Bedarfsquote und ist eine dementsprechende Ausstattung erforderlich), sondern hier spielen eher Erreichbarkeit, durchschnittliche Klassengrößen und die Ausstattung mit Lehrkräften eine Rolle. Im Hinblick auf das Kriterium Erreichbarkeit lässt sich festhalten:

- Bezieht man alle Schulformen und Schulbereiche mit ein, dann sind die Städte und großen Gemeinden im LK Harburg erwartungsgemäß quantitativ besser mit Schulen ausgestattet als kleinere Gemeinden in randlicher Lage des Kreises.

- Bei den Grundschulen ist das Angebot zwar flächendeckender als bei den weiterführenden Schulen. Allerdings gibt es hier auch Mitgliedsgemeinden, die über kein Grundschulangebot verfügen (v.a. in der Samtgemeinde Salzhausen, der Samtgemeinde Hanstedt, der Samtgemeinde Hollenstedt und in der Samtgemeinde Tostedt), so dass die Anfahrtswege für Grundschüler aus diesen Gemeinden im Durchschnitt weiter sind. Die unterschiedlichen Zuschnitte der Grundschulbezirke im LK Harburg sind auch Ausdruck der unterschiedlichen Erreichbarkeiten.

Hinsichtlich der Klassengrößen ergeben sich grundsätzlich zwei Bewertungsmaßstäbe: zum einen aus Sicht der Schüler, wobei eine kleine Klasse mit wenigen Schülern eine günstigere Lernsituation bedeuten kann (aber nicht muss) als eine größere Klasse mit vielen Schülern. Zum anderen bedeuten kleine Klassen aus Sicht des Anbieters relativ höhere Kosten auf Grund von wachsenden Auslastungsproblemen. Gemessen an den durchschnittlichen Schülerzahlen je Klassenstufe in den 46 Grundschulen (Trägerschaft: Städte und Gemeinden) im LK Harburg gibt es drei Gruppen von Städten/Gemeinden:

- **Gemeinden/Städte ohne größere Auslastungsprobleme:** Winsen, Seevetal, Buchholz, Neu Wulmstorf
- **Gemeinden/Städte mit gewissen Auslastungsproblemen:** Stelle (Außenstelle Fliegenberg mit geringer Auslastung), Samtgemeinde Salzhausen (Außenstelle Eyendorf mit geringerer Auslastung), Rosengarten, Samtgemeinde Jesteburg, Samtgemeinde Hanstedt, Samtgemeinde Hollenstedt
- **Gemeinden/Städte mit nennenswerten Auslastungsproblemen:** Samtgemeinde Elbmarsch, Samtgemeinde Tostedt

**Abbildung 54: Bewertung der durchschnittlichen Schülerzahlen in den Grundschulen - je Schule und Klassenstufe im LK Harburg**

Stadt/ESG	MG	Schule	2003/2004				2009/2010			
			KI 1	KI 2	KI 3	KI 4	KI 1	KI 2	KI 3	KI 4
Stelle	Stelle	GS Ashausen	21	21	27	23	16	25	27	19
	Stelle	GS Stelle (Fliegenberg)	15	5	10	7	13	8	10	9
	Stelle	GS Stelle (Stelle)	26	23	26	27	22	21	22	23
Winsen (Luhe)	Winsen (Luhe)	Alte Stadtschule (GS I)	23	23	24	22	22	19	23	18
	Winsen (Luhe)	Hanseschule Winsen (GHS II)	20	19	23	22	21	23	26	20
	Winsen (Luhe)	Schule am Ilmer Barg ( GHS III)	21	19	19	21	21	24	20	24
	Winsen (Luhe)	Schule im Borsteler Grund (GS V)	21	19	22	21	21	21	26	23
	Winsen (Luhe)	GS Pattensen	27	22	19	26	19	20	21	23
Elbmarsch	Tespe	GS Tespe	18	16	20	16	15	19	17	17
	Drage	GS Binnenmarsch,Hunden	23	18	14	19	20	14	18	23
	Drage	GS Stove (Drennhaus)	15	18	17	12	11	11	17	14
	Drage	GS Stove (Stove)	15	23	20	20	14	18	22	28
	Marschacht	GS Marschacht	15	17	16	18	15	16	27	17
Salzhausen	Eyendorf	GS Salzhausen (Eyendorf)	7	21	20	24	16	17	17	22
	Salzhausen	GS Salzhausen (Salzhausen)	24	21	23	28	21	21	21	23
	Garstedt	GS Garstedt Aue-Grund-Sch.	22	23	24	23	23	19	21	23
Seevetal	Seevetal	GS Emmelndorf	23	16	17	20	16	22	17	15
	Seevetal	GS Ramelsloh	25	24	18	16	23	17	24	21
	Seevetal	GHS Hittfeld	20	25	20	20	20	21	25	22
	Seevetal	GS Fleestedt	23	27	23	24	20	20	21	26
	Seevetal	GS Horst	23	21	24	22	24	23	27	20
	Seevetal	GS Maschen	22	23	22	27	27	21	25	25
	Seevetal	GHS Meckelfeld	26	24	24	23	23	22	21	22
	Seevetal	GHS Meckelfeld	26	24	24	23	23	22	21	22
Buchholz i.d.N.	Buchholz i.d.N.	GHS Waldschule, Buchholz	22	25	24	27	22	25	25	25
	Buchholz i.d.N.	GHS Heideschule, Buchholz	16	18	20	20	23	23	23	23
	Buchholz i.d.N.	GS Wiesenschule, Buchholz	23	25	25	21	27	22	22	22
	Buchholz i.d.N.	GS Mühlenschule, Holm Seppensen	21	25	25	18	20	21	23	23
	Buchholz i.d.N.	GS Sprütze	18	25	25	22	18	18	15	20
	Buchholz i.d.N.	GS Steinbeck	22	27	21	25	18	26	20	18
Rosengarten	Rosengarten	GS Klecken	23	18	26	22	19	23	20	27
	Rosengarten	GS Vahrendorf	15	17	26	18	24	21	25	18
	Rosengarten	GS Westerhof	15	19	23	16	15	23	16	17
	Rosengarten	GS Nenndorf	20	24	21	21	18	23	18	22
Jesteburg	Jesteburg	GS Bendestorf-Sonnenschule	18	23	17	20	16	27	16	17
	Jesteburg	GS Jesteburg	24	22	19	22	22	22	22	23
Hanstedt	Brackel	GS Brackel	20	21	22	23	24	19	23	27
	Hanstedt	GS Hanstedt	25	23	22	26	23	21	24	26
	Egestorf	GS Egestorf	19	23	26	19	22	18	17	19
Tostedt	Handeloh	GS Handeloh	26	21	21	22	16	26	21	16
	Heidenau	GS Heidenau	16	20	19	22	13	15	19	20
	Otter	GS Otter	16	18	16	16	13	18	18	24
	Tostedt	GS Todtglüsing	23	28	19	25	22	21	18	21
	Wistedt	GS Wistedt	15	18	22	23	24	16	20	23
	Tostedt	GS Tostedt (Poststr.)	22	24	20	25	22	19	25	21
	Tostedt	GS Tostedt (Dieckhofstr.)	21	20	18	21	14	19	17	19
Hollenstedt	Hollenstedt	GS Hollenstedt Glockenbergsch.	22	24	26	23	23	25	23	22
	Moisburg	GS Moisburg	20	23	19	16	16	18	17	15
Neu Wulmstorf	Neu Wulmstorf	GS I Neu Wulmstorf a.d.Heide	22	25	26	27	25	21	22	21
	Neu Wulmstorf	GS II Neu Wulmstorf am Moor	23	22	24	28	27	26	28	23
	Neu Wulmstorf	GS Elstorf	23	21	20	22	20	19	21	20

Schüler/Klasse	Bewertung	Farbe
unter 16	--	rot
16 - 19	-	orange
20 - 27	+	grün
28 - 29	-	blau

Quelle: Berechnung auf Grundlage von LK Harburg, Bewertung auf Basis von DISR, 2009

Im Vergleich mit anderen niedersächsischen Landkreisen sind die allgemein bildenden Schulen im LK Harburg (d.h. der überwiegende Teil aller Schulen) gekennzeichnet durch relativ große Schulen mit durchschnittlich knapp 300 Schülern und verhältnismäßig großen Klassen mit durchschnittlich 24 Schülern je Klasse. Die Zahl der auf eine hauptberufliche Lehrkraft entfallenden Schüler liegt in Harburg bei 15 und unterscheidet sich kaum von den anderen Landkreisen. In Harburg entfallen jedoch durchschnittlich mehr Schüler auf eine Vollzeitkraft als in den anderen Landkreisen. Demgegenüber hat eine Teilzeitkraft in Harburg weniger Schüler zu betreuen als in den meisten

anderen Kreisen. Mit 47% ist der Teilzeitanteil im LK Harburg zusammen mit Stade am höchsten. Dies liegt vorrangig am überdurchschnittlichen Anteil weiblicher Lehrkräfte im LK Harburg.

**Abbildung 55: Vergleich der allgemeinbildenden Schulen im LK Harburg mit anderen Landkreisen in Niedersachsen, 2008**

	Einrichtungen		Schüler			Schüler je hauptberuflichem Lehrer			Teilzeitanteil
	Anzahl	Klassen	Gesamt	je Klasse	je Einrichtung	gesamt	davon Vollzeit	davon Teilzeit (T1)	
351 Celle	99	982	21.570	22	218	15	24	37	39%
352 Cuxhaven	104	1.124	24.071	21	231	14	23	37	38%
353 Harburg	100	1.242	29.646	24	296	15	28	32	47%
354 Lüchow-Dannenberg	41	285	5.794	20	141	12	21	30	41%
355 Lüneburg	78	913	21.900	24	281	14	26	33	44%
356 Osterholz	62	620	14.418	23	233	14	25	33	43%
357 Rotenburg (Wümme)	94	979	21.972	22	234	15	26	34	43%
358 Soltau-Fallingb.ostel	75	805	17.688	22	236	15	24	39	38%
359 Stade	108	1.117	24.855	22	230	14	27	30	47%

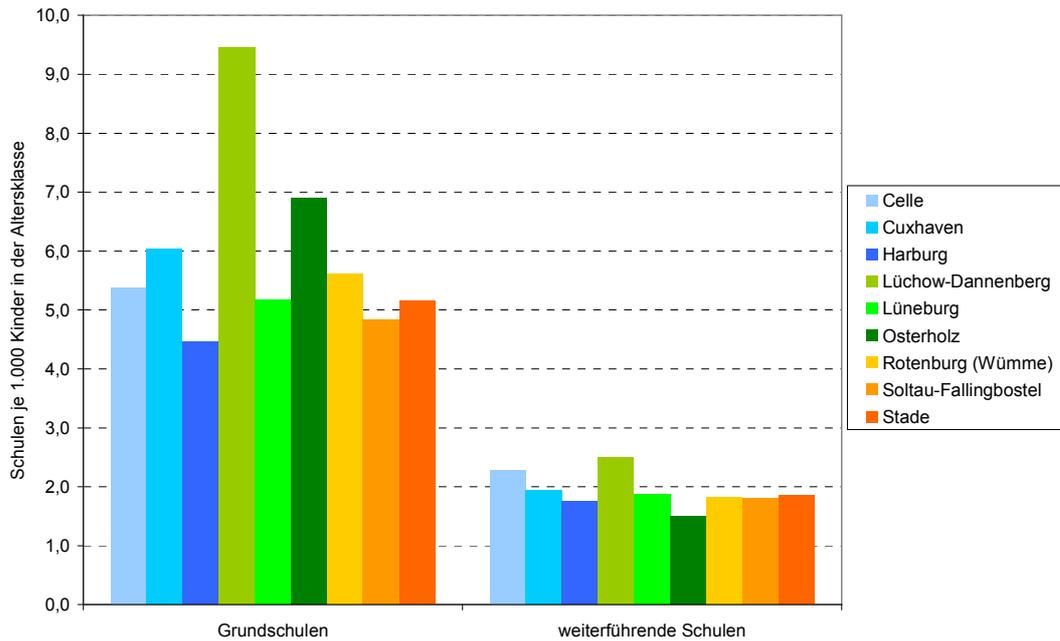
Quelle: Darstellung nach LSKN

**empirica**

Insbesondere die Grundschulen im LK Harburg sind im Landkreisvergleich relativ groß und damit verhältnismäßig gut ausgelastet. So gab es 2008 im LK Harburg 4,5 Grundschulen je 1.000 Kinder im Alter von 6 bis unter 10 Jahren. Im LK Lüchow-Dannenberg waren es demgegenüber 9,5 Grundschulen je 1.000 EW von 6- unter 10 Jahren (Abbildung 56). Bei der Klassenanzahl sind die Unterschiede dagegen nicht so ausgeprägt: im LK Harburg kamen 2008 auf 1.000 EW zwischen 6 und unter 10 Jahren rd. 45 Klassen. Im LK Lüchow-Dannenberg kamen auf 1.000 EW zwischen 6 und unter 10 Jahren rd. 50 Klassen (Abbildung 57).

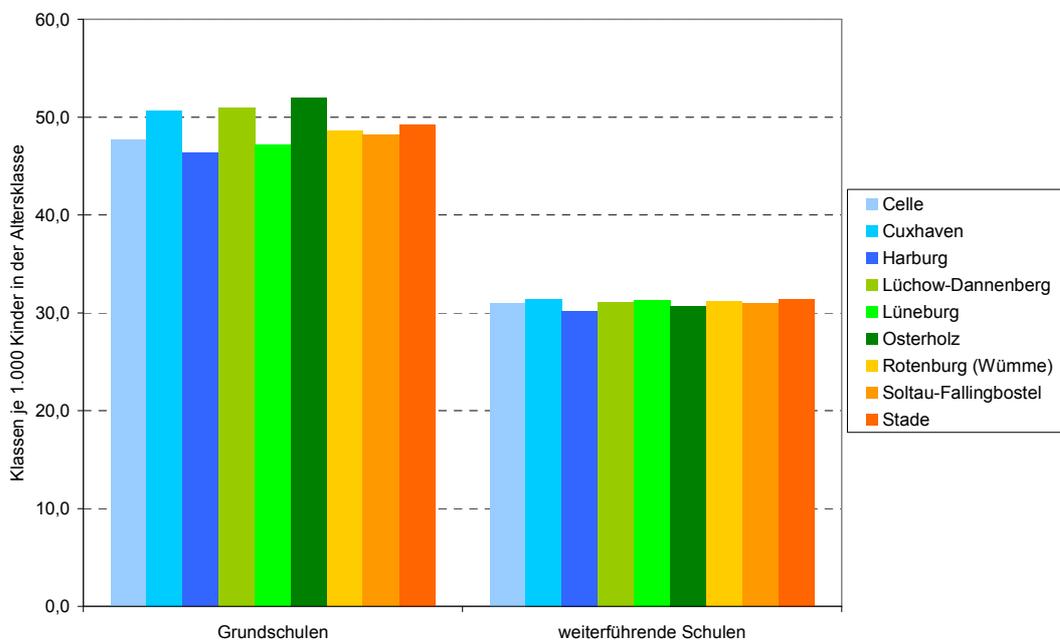
Bei den weiterführenden Schulen zählt der LK Harburg – zusammen mit dem LK Osterholz – zu den Landkreisen mit relativ großen Einrichtungen: auf 1.000 EW zwischen 10 und unter 18 Jahren kommen 1,7 bzw. 1,8 Schulen. Der LK Lüchow-Dannenberg hat – wie bei den Grundschulen – die kleinsten weiterführenden Schulen (2,5 Schulen je 1.000 EW zwischen 10 und unter 18 Jahren). In allen betrachteten Landkreisen kommen rd. 30 Klassen auf 1.000 EW zwischen 10 und unter 18 Jahren.

**Abbildung 56: Schulanzahl je 1.000 Kinder in Grund- und weiterführenden Schulen im LK Harburg im Vergleich mit anderen Landkreisen, 2008**



Quelle: Darstellung nach LSKN

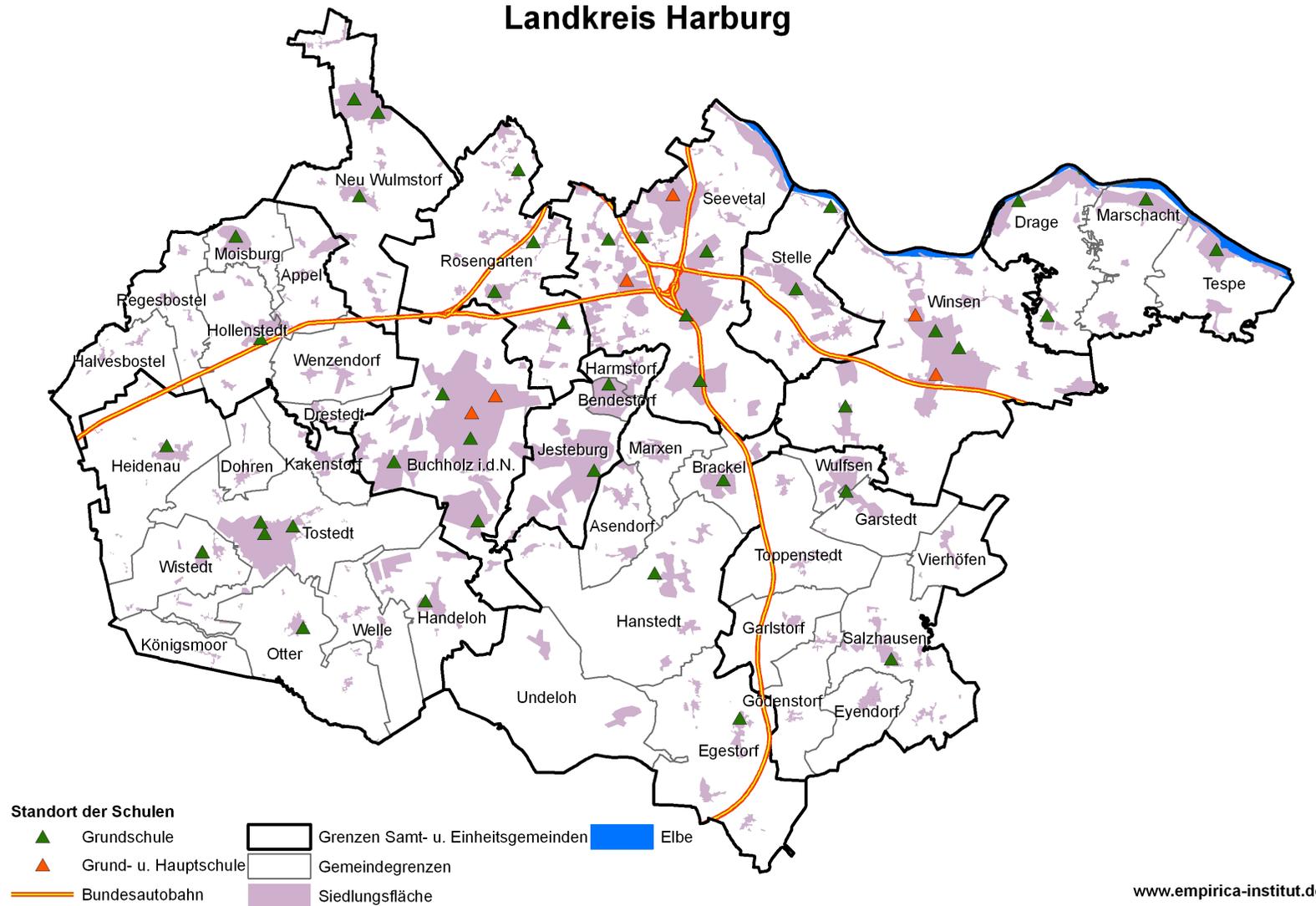
**Abbildung 57: Klassenanzahl je 1.000 Kinder in Grund- und weiterführenden Schulen im LK Harburg im Vergleich mit anderen Landkreisen, 2008**



Quelle: Darstellung nach LSKN

Abbildung 58: Grundschulen im LK Harburg (ohne Außenstellen)

### Landkreis Harburg

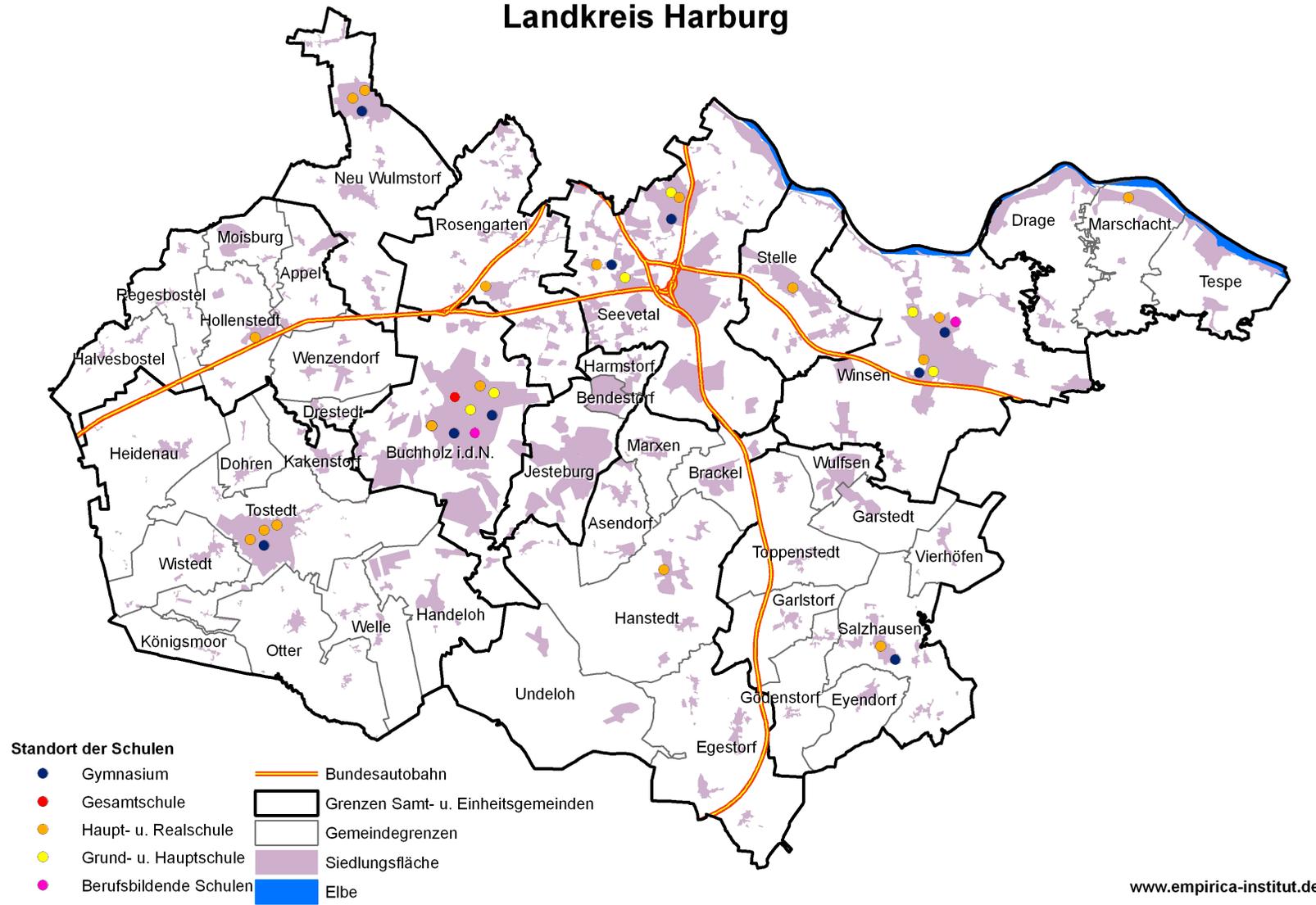


www.empirica-institut.de

Quelle: eigene Darstellung auf Basis von LK Harburg, infas geodaten GmbH - ©2006 Teletlas

Abbildung 59: Weiterführende Schulen im LK Harburg (ohne Schulen in freier Trägerschaft)

### Landkreis Harburg



www.empirica-institut.de

Quelle: eigene Darstellung auf Basis von LK Harburg, infas geodaten GmbH - ©2006 Teletlas

## **3.2 Wohnungs-, Freizeit- und Pflegeangebote für Ältere**

### **3.2.1 Wohnen**

#### **3.2.1.1 Grundlagen**

Der überwiegende Teil (mehr als 90%) der Älteren in Deutschland (65 Jahre und älter) lebt in privaten Haushalten, 5 % ist in stationären Pflegeeinrichtungen untergebracht, und nur 2-3 % der Älteren wohnen in professionell gemanagten Wohneinrichtungen in Kombination mit Pflegeleistungen. Dies sind häufig private Wohnungen ohne Heimvertrag. Eine weitere kleine Gruppe wohnt in Sonderwohnformen, z.B. Wohngemeinschaften für Demenzerkrankte (teilweise Heimverträge). Für die Pflegebedürftigen, die in privaten Haushalten, jedoch nicht in speziell für ältere Menschen konzipierten Wohneinrichtungen leben, gibt es verschiedene Arten der Versorgung für den Fall der Hilfs- und Pflegebedürftigkeit.

Beim Betreuten Wohnen/Service-Wohnen handelt es sich um ein mittlerweile hochgradig ausdifferenziertes Marktsegment, mit z.T. komplizierten rechtlichen Konzeptionen. Im Allgemeinen lassen sich diese als altengerechte bzw. barrierefreie Wohnformen in Kombination mit Dienstleistungen bis hin zur Pflege beschreiben. Das heißt, dass dort neben den baulichen Aspekten auch eine bestimmte Betreuungskonzeption für Ältere geboten wird. Bei diesen Projekten schließen die Bewohner meistens normale Miet- oder Kaufverträge in Kombination mit Dienstleistungsverträgen ab. Häufig sind dies Betreiberimmobilien, manchmal bieten aber auch lediglich benachbarte ambulante Dienste Betreuungsleistungen an. Der Großteil der in diese Einrichtungen ziehenden älteren Menschen wählt das Angebot auf Grund der angebotenen Kombination mit den o.g. Dienstleistungen.<sup>20</sup>

#### **3.2.1.2 Aktuelle Situation**

Derzeit wird im LK Harburg Wohnraum im Bereich Betreuten Wohnens/Service Wohnens in folgendem Umfang angeboten (hierzu zählt nicht der Bereich der Pflegeplätze):

- In 17 Einrichtungen stehen rd. 580 Wohnungen zur Miete zur Verfügung. Die Objekte werden mehrheitlich durch private Unternehmen und den Paritätischen Wohlfahrtsverband betrieben. Tlw. werden in der gleichen Einrichtung auch Pflegeplätze angeboten. Die Angebote

---

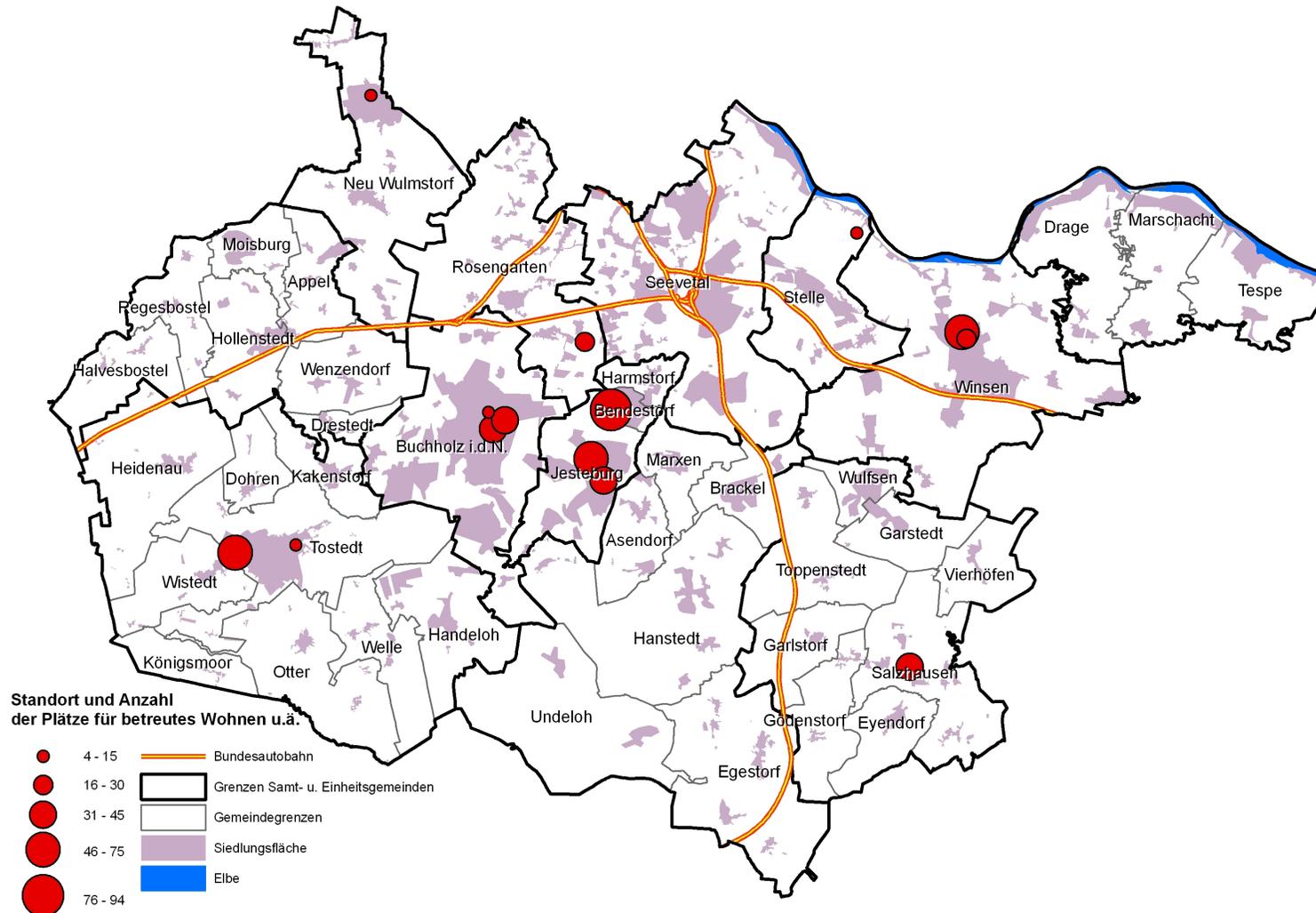
<sup>20</sup> Die Aussage beruht auf dem umfangreichen unternehmenseigenen Know-How und entspricht dem Konsens innerhalb der Fachkreise. empirica beschäftigt sich seit seiner Gründung im Jahr 1995 intensiv mit dem Marktsegment Wohnen für Ältere und hat das Konzept des Service-Wohnens/Betreuten Wohnens wesentlich mit geprägt.

konzentrieren sich auf den Bereich Jesteburg/Buchholz (54% des Angebots im LK Harburg). Keine oder nur sehr wenige Angebote gibt es in Seevetal, Rosengarten, Neu Wulmstorf und Stelle. Angebote fehlen auch in der Samtgemeinde Hollenstedt, der Samtgemeinde Hanstedt und der Samtgemeinde Elbmarsch.

- In den letzten Jahren wurden insbesondere in den einwohnerstärkeren Kommunen des LK Harburg immer wieder Anlagen des Betreuten Wohnens mit zum Kauf angebotenen Eigentumswohnungen realisiert. Wir konnten jedoch nicht die Zahl der errichteten Wohneinheiten recherchieren. Aktuell werden 26 Wohnungen im Zentrum von Buchholz angeboten. Darüber hinaus gibt es derzeit kein vermarktetes Projekt im Bereich des Betreuten Wohnens, das sich vorwiegend an Selbstnutzer richtet.

Nach unseren Recherchen sind die Einrichtungen in akzeptablem Maße belegt. Auf Grund umfangreicher Marktforschung über Betreutes Wohnen in Deutschland gehen wir für den LK Harburg (ländlich geprägter Raum am Ballungsrand) von einem Versorgungsgrad mit frei finanzierten Einrichtungen des Betreuten Wohnens von 1,7 bis 1,8 Wohnungen je 100 Personen in der Altersgruppe der über 64jährigen aus (Deutschland: 1,6 WE). Dies entspricht einer Größenordnung von 800 bis 900 Wohnungen.

Abbildung 60: Standorte von Angeboten des Betreuten Wohnens/Servicewohnens im LK Harburg



Quelle: eigene Darstellung auf Basis von LK Harburg, infas geodaten GmbH - ©2006 Teletlas

## 3.2.2 Freizeitangebote

### 3.2.2.1 Grundlagen

Senioren gehen in ihrer Freizeit einer Vielzahl von Aktivitäten nach. Eine Befragung von Senioren im bayerischen Ismaning zeigt z.B. die Rangfolge unterschiedlicher Freizeitaktivitäten unterschieden nach Altersklasse.<sup>21</sup> Während das Einkaufen für die Gruppe der 65 bis 79-Jährigen an erster Stelle steht, ist dies für 85 bis 95-Jährige nicht so wichtig (und landet auf Platz 5). Für diese hochbetagten Personen sind dagegen das Lesen der Tageszeitung und das Spaziergehen die wichtigsten Aktivitäten. Es wird deutlich, dass Ältere vor allem (mit Ausnahme des Einkaufens) Aktivitäten unternehmen, die in geringem Maße in Verbindung zu öffentlichen und privaten Versorgungs- und Infrastrukturangeboten stehen. Die wichtigsten Tätigkeiten finden im häuslich-privaten Bereich statt (Tageszeitung lesen, Kontakt zur Familie), wobei der Geselligkeitsaspekt auch eine wichtige Rolle spielt. Im Hinblick auf die Fragestellung der vorliegenden Untersuchung lassen sich folgende Angebotskategorien bilden, die sowohl von privater wie auch von öffentlicher Hand erbracht werden.

**Abbildung 61: Ausgewählte Bereiche öffentlicher und privater Freizeitangebote für Senioren**

	Angebot/Träger öffentlich	Angebot/Träger privat
Einkaufs-/Versorgungsangebote (Einzelhandel, Ärzte etc.)		X
Fuß- und Radwegenetz (Fußwege, Straßen)	X	
Naherholungsmöglichkeiten (Parks, Grünflächen, Landschaft)	X	
Gastronomische Angebote (Cafes, Restaurants, Gaststätten)		X
Sportangebote (im Verein, Schwimmbad, Golfplatz)	X	X
Kulturangebote (Kino, Theater, Konzerte)	X	X
Vortrags-/Kurs-/Ausstellungsangebote (VHS, Museen, Bibliothek)	X	(X)
Vereinsangebote (vielfältige Themen, u.a. Singen/Musizieren)		X
Geselligkeitsangebote (Seniorenbegegnungsstätte)	X	X

Quelle: eigener Entwurf

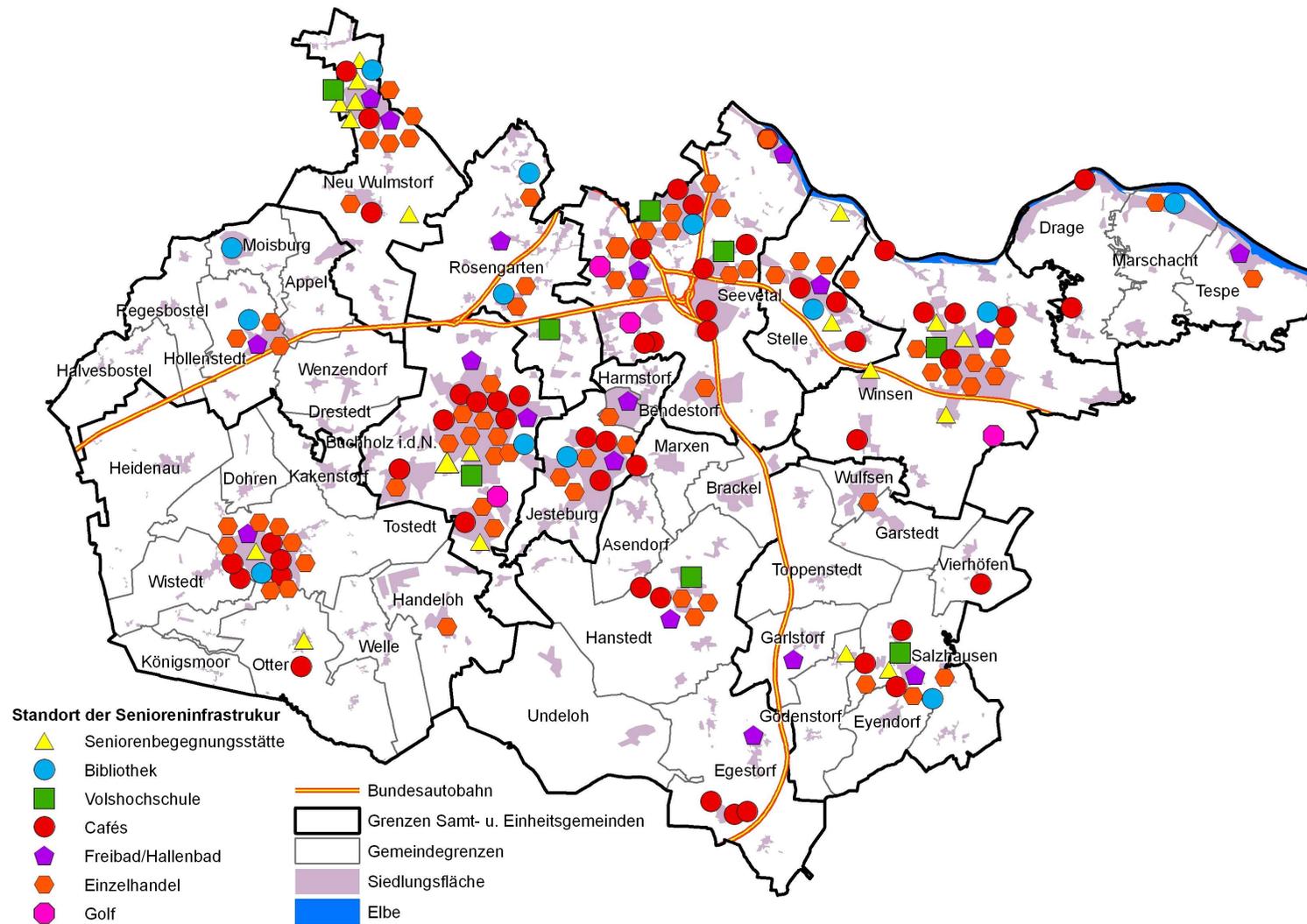
**empirica**

### 3.2.2.2 Aktuelle Situation

Die in der nachfolgenden Karte dargestellten Freizeitangebote für Senioren zeigen eine insgesamt gute Versorgungssituation mit Schwerpunkten in den größeren Städten und Gemeinden des LK Harburg (v.a. im Hinblick auf die Vielfalt des Angebotes und den damit einhergehenden Wahlmöglichkeiten der Zielgruppe).

<sup>21</sup> Gemeinde Ismaning, 2006, Seniorenbefragung Ismaning; Befragt wurden 1.200 Senioren ab 65 Jahren in Ismaning (16.000 Einwohner)

Abbildung 62: Standorte ausgewählter Freizeitangebote für Senioren im LK Harburg



Quelle: eigene Darstellung auf Basis von LK Harburg, infas geodaten GmbH - ©2006 Teleatlas

### 3.2.3 Pflege

#### 3.2.3.1 Grundlagen

Die wichtigsten gesetzlichen Grundlagen der Pflegeversorgung<sup>22</sup> im LK Harburg sind das SGB (Buch°V: gesetzliche Pflegeversicherung und XI: Krankenversicherungsrecht) und das Niedersächsische Pflegegesetz (NPflegeG). Das Ziel des NPflegeG ist es, „eine leistungsfähige, wirtschaftliche und räumlich gegliederte pflegerische Versorgungsstruktur zu gewährleisten, die mit einer ausreichenden Zahl von Pflegeeinrichtungen eine ortsnahe, aufeinander abgestimmte, dem allgemein anerkannten medizinisch-pflegerischen Erkenntnisstand entsprechende ambulante, teilstationäre und vollstationäre Versorgung der Pflegebedürftigen sicherstellt (notwendige pflegerische Versorgungsstruktur).“<sup>23</sup> Nach dem NPflegeG sind die „Landkreise und die kreisfreien Städte (sind) verpflichtet, eine den örtlichen Anforderungen entsprechende notwendige pflegerische Versorgungsstruktur nach Maßgabe dieses Gesetzes sicherzustellen. Kreisangehörige Gemeinden einschließlich der Mitgliedsgemeinden von Samtgemeinden und Samtgemeinden können für ihr Gebiet die Bereitstellung im Einvernehmen mit dem Landkreis übernehmen. Die kommunalen Körperschaften sollen eigene Einrichtungen nur schaffen, soweit die notwendige pflegerische Versorgungsstruktur nicht durch Einrichtungen anderer Träger sichergestellt werden kann.“

Zur Versorgungsinfrastruktur zählen:

- vollstationäre Pflegeeinrichtungen, die eine Rund-um-die-Uhr Betreuung und Versorgung anbieten,
- teilstationäre Pflegeeinrichtungen, die zeitweise Betreuung und Versorgung als Tages- oder Nachtpflege anbieten,
- ambulante Pflegeeinrichtungen, die eine häusliche Versorgung von pflegebedürftigen Personen (Pflegedienste, Pflegepersonal) anbieten.

Das umfassendste Pflegeangebot, die vollstationären Pflegeeinrichtungen (Altenpflegeheime), hat mit dem Wohnungsmarkt nur noch indirekt etwas zu tun. Die Bereitschaft bzw. die Notwendigkeit in ein Heim umzuziehen hängt von mehreren Faktoren ab: Je weniger die Wohnung, in der ein älterer Mensch lebt, für eine Pflegebedürftigkeit ausgelegt ist (u.a. Zuschnitt der Wohnung, Zimmergrößen, Möglichkeiten/ Platzangebot für spezielle pflegebezogene Vorrichtungen), je höher der Grad der Pflegebedürftigkeit ist und je stärker die körperliche und psychische Belastung Angehöriger durch die häusliche Pflege eines älteren Menschen ist, desto höher ist die Wahrscheinlichkeit, dass ein

---

<sup>22</sup> Einige wenige gesetzliche Grundlagen für Heime bzw. das Heimpersonal sind in der Heimpersonalverordnung (HeimPersV) (zum Heimgesetz) geregelt. Im Altenpflegegesetz werden ausschließlich die Rahmenbedingungen der Ausbildung in diesem Beruf geregelt.

<sup>23</sup> NPflegeG, § 1

Pflegeheimplatz in Anspruch genommen wird oder genommen werden muss. Die Entscheidung für einen Heimplatz trifft mitunter nicht der ältere Mensch selbst, sondern die Wahl wird ihm von den Angehörigen abgenommen. In diesem Abschnitt wird ebenfalls der Bereich ambulanter Pflegeangebote mitbehandelt, da dieser an der Schnittstelle zum Unterkunftsthema steht.

### **3.2.3.2 Aktuelle Situation**

Im LK Harburg gibt es zurzeit:

- 30 stationäre Pflegeeinrichtungen, zumeist in privater Trägerschaft (zu drei Vierteln), mit einer Kapazität von rd. 2.100 Plätzen
- 28 ambulante Pflegedienste (Wert von 2007), zu zwei Dritteln in privater und zu einem Drittel in freigemeinnütziger Trägerschaft.

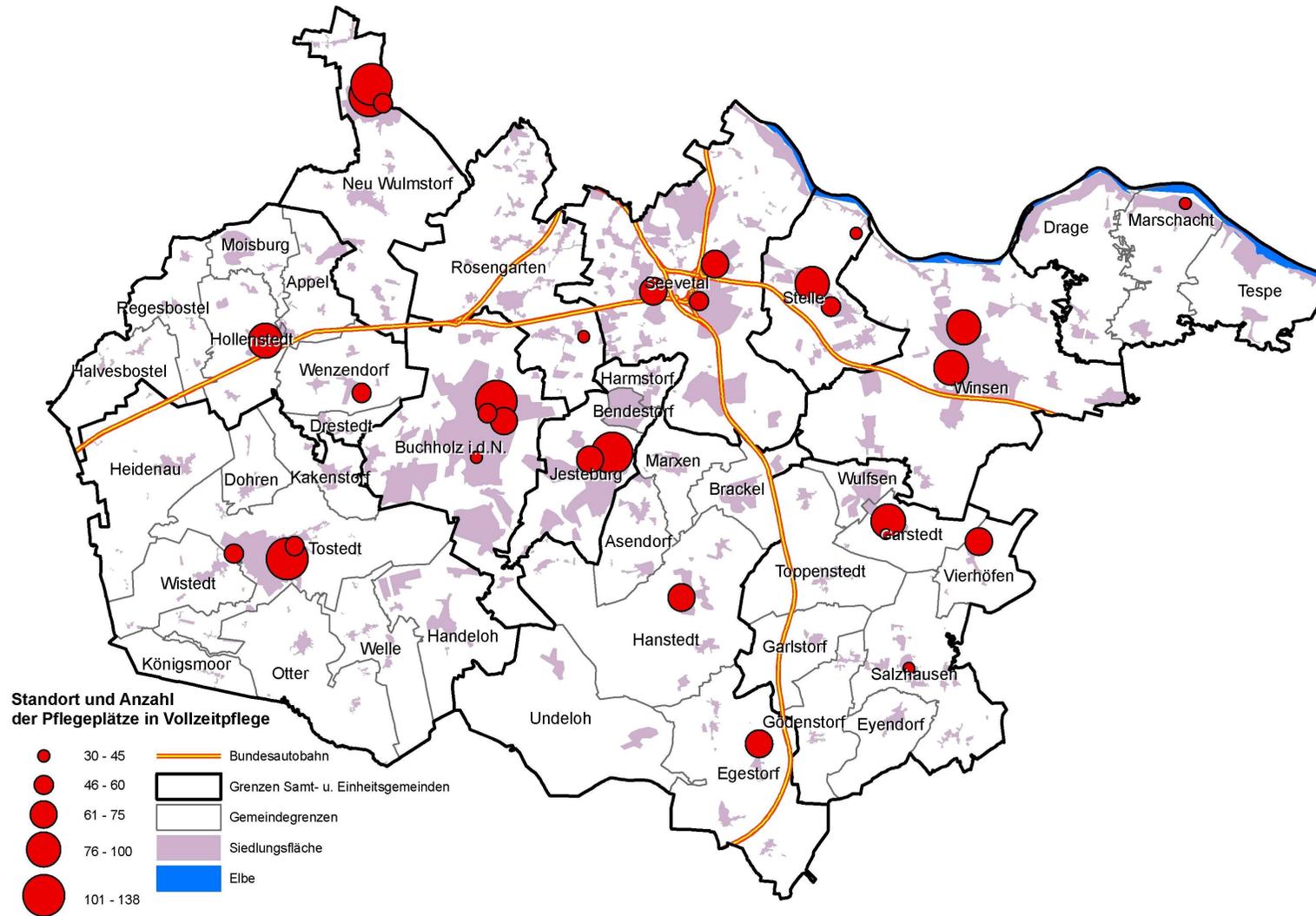
Nach Information des LK Harburg kommen bis 2011 weitere stationäre Kapazitäten hinzu. In Winsen entsteht eine weitere Einrichtung in der Luhdorfer Str. mit 111 Plätzen und in Seevetal in der Mattenmoorstr. ein Angebot mit 114 Plätzen. Weiterhin wird ein bestehendes Pflegeheim in Seevetal um 24 Plätze vergrößert. In der Summe werden kommendes Jahr dann rd. 2.330 stationäre Pflegeplätze im LK Harburg vorhanden sein.

Das stationäre Angebot konzentriert sich auf die Städte und die größeren Gemeinden im LK Harburg. In den zumeist kleineren Gemeinden am Rand des LK Harburg gibt es dagegen bis auf sehr wenige Ausnahmen keine Einrichtungen. Hier sind die pflegebedürftigen Personen in stärkerem Maß auf ambulante Pflegeangebote angewiesen.

In den Pflegeeinrichtungen im LK Harburg arbeiten rd. 2.100 Personen, davon zwei Drittel bei ambulanten Pflegediensten und ein Drittel in der stationären Pflege. Damit kommen auf einen Pflegebedürftigen im LK Harburg 0,6 Beschäftigte. Die Bandbreite der Betreuungsintensität unterscheidet sich nur geringfügig zwischen ausgewählten Nachbarlandkreisen (0,6 bis 0,7).

Die Auslastungssituation der stationären Pflegeeinrichtungen im LK Harburg wird von der Kreisverwaltung als „entspannt“ bezeichnet; es wird auch von Heimen berichtet, die durch geringere Auslastungsquoten gekennzeichnet sind. Ein Indikator hierfür ist der geringe Anteil von Pflegebedürftigen an allen Einwohnern über 64 Jahren im LK Harburg. Mit 5 Pflegebedürftigen je 100 Einwohner 65+ liegt Harburg am unteren Ende ausgewählter Landkreise in der Region. Der benachbarte LK Lüneburg weist eine Quote von 7 Pflegebedürftigen je 100 Einwohner 65+ auf.

Abbildung 63: Standorte stationärer Vollzeit-Pflegeangebote im LK Harburg



Quelle: eigene Darstellung auf Basis von LK Harburg, infas geodaten GmbH - ©2006 Teleatlas

### 3.3 Freiwilligen-Engagement

#### 3.3.1 Grundlagen

Der Begriff des Freiwilligen Engagements steht synonym neben dem Ehrenamt und dem bürgerschaftlichen Engagement. Die Engagementforschung hat bislang keine einheitliche Definition hierfür. Dies liegt sicherlich auch darin begründet, dass sich das Verständnis von freiwilligem Engagement in den letzten Jahren gewandelt bzw. ausdifferenziert hat. Neben der aktiven Mitarbeit in Vereinen, einer Beteiligung an hoheitlichen Funktionen (z. B. Schöffen, Stadt/Gemeinderäte) und der Mitwirkung an den sozialstaatlich eingebundenen Wohlfahrtsorganisationen haben die gesellschaftliche Integration und Partizipation, die Selbstorganisation und die Selbsthilfe das Engagement-Portfolio erweitert.<sup>24</sup> In der jüngsten Zeit wird Freiwilligen-Engagement immer wieder auch diskutiert vor dem Hintergrund „einer umfassenden Gemeinnützigkeit von Individuum zu Individuum, z. B. in Nachbarschaftshilfen“. In diesem Zusammenhang ist auch von informellem Engagement die Rede.

Es gibt verschiedene Befragungen zum Freiwilligen-Engagement in Deutschland.<sup>25</sup> Je nach Definition des Engagements reichen die Engagement-Quoten (d.h. der Anteil der Bevölkerung, die sich freiwillig engagiert) von 30% bis 52%. Das Freiwilligen-Survey sowie der bundesweite Engagementatlas von 2008 nennen übereinstimmend als wichtigste Engagementbereiche (die mehr als 50% des Engagements auf sich konzentrieren):

- Sport (z.B. Vorstände in Sportvereinen)
- Schule/Kindergarten (z.B. Eltern-/Schülervertretung)
- Kirche/Religion
- Sozialer Bereich (z.B. bei Wohlfahrtsverbänden)

Im Sinne der Attraktivität des Wohnstandortes LK Harburg hat das Freiwilligen-Engagement eine doppelte Bedeutung:

---

<sup>24</sup> Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend, Monitor Engagement, September 2009

<sup>25</sup> Zu den jüngeren Studien zählen: der Freiwilligen-Survey (findet alle drei Jahre statt), das SOEP, der Engagementatlas von Prognos, der Freizeitmonitor, das Eurobarometer

- Zum einen trägt ein umfangreiches Angebot an Möglichkeiten, sich freiwillig im LK Harburg zu engagieren, zur Lebensqualität im LK Harburg bei, da vielen Formen ehrenamtlichen Engagements eine sinnstiftende Funktion zukommt.
- Zum anderen können die durch Freiwilliges Engagement möglichen Versorgungsangebote auch einen Aspekt der Daseinsvorsorge im LK Harburg darstellen.

### 3.3.2 Aktuelle Situation

Auch wenn die aktuelle Situation des Angebotes an Freiwilligen-Engagement im LK Harburg in einer umfassenderen Perspektive an dieser Stelle nicht ermittelt werden kann, weisen zwei Studien auf das Engagementpotenzial im LK Harburg hin:

- Der Engagementatlas von 2008 weist dem LK Harburg auf der Grundlage einer repräsentativen bundesweiten Befragung die Kategorie „durchschnittliche Engagementquote“ zu (30-40% Engagierte an der Bevölkerung, die älter als 15 Jahren ist, siehe auch nachfolgende Abbildung). Damit schneidet der LK Harburg jedoch nicht so gut ab wie einige Nachbarlandkreise. So wird das Engagement in den LK Lüneburg und Rotenburg (Wümme) als überdurchschnittlich eingestuft. Im Hinblick auf das Niveau des zukünftigen Engagements erhält der LK Harburg allerdings eine sehr gute Bewertung; danach ist eine überdurchschnittliche Ausweitung des Engagements der Bevölkerung in den nächsten Jahren zu erwarten. Hier unterscheidet sich der LK Harburg wiederum positiv von den meisten seiner benachbarten Landkreise.<sup>26</sup>
- Auf der Grundlage des Freiwilligen Survey von 2009 kann anhand der dort angegebenen bundesweiten altersspezifischen Engagementquoten eine Quote für den gesamten LK Harburg berechnet werden. Dies halten wir auch vor dem Hintergrund der als „durchschnittlich“ bewerteten Engagementquote des LK Harburg im Engagementatlas für plausibel. Demnach beträgt die Engagementquote im LK Harburg 36,3%. Zwischen den einzelnen Städten und Gemeinden im LK Harburg gibt es demnach nur marginale Unterschiede des Engagements. Dies ist begründet in der ähnlichen Altersstruktur der Städte und Gemeinden.

Die Agentur für Ehrenamt beim LK Harburg unterstützt „Vereine und Bürger bei ihrer ehrenamtlichen Tätigkeit, ob als Betreuer im Sportverein, bei der Freiwilligen Feuerwehr, als Ratsmitglied in den Gemeinden, im Naturschutz oder in einer Initiative.“ Neben ihrer Informationsfunktion über das Thema Engagement berät die Agentur auch in praktischen Fragen (z.B. Versicherungsfragen beim

---

<sup>26</sup> [www.zukunftsfonds.amb-general.de](http://www.zukunftsfonds.amb-general.de)

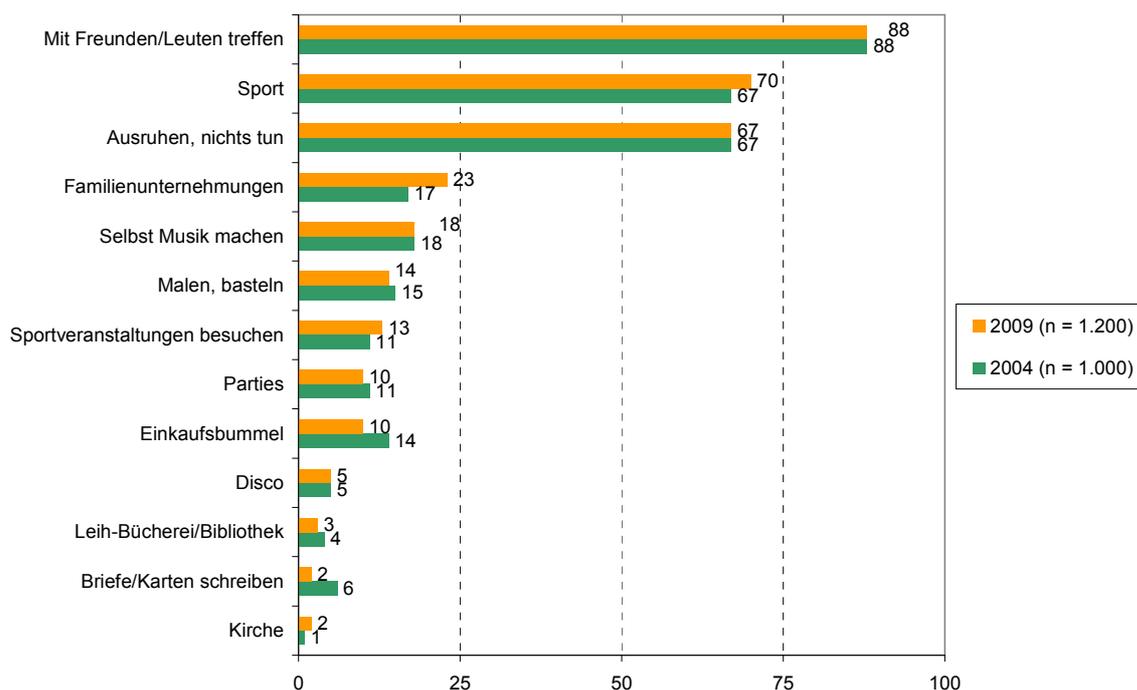
Ehrenamt) und hat darüber hinaus eine Ehrenamtsbörse eingerichtet, die den Freiwilligen kurz- und längerfristige Engagement-Möglichkeiten vermittelt. Aktuell (Stand Juli 2010) gibt es in der Börse 44 Einträge, in denen Freiwillige gesucht werden. Darüber hinaus vermitteln die Caritas und die Stadt Winsen ehrenamtliche Aktivitätsmöglichkeiten in ihren Börsen.

### 3.4 Freizeit-Angebote für Jugendliche

#### 3.4.1 Grundlagen

Die bundesweite Befragung im Rahmen der regelmäßig durchgeführten JIM-Studie (Jugend, Information, Multimedia)<sup>27</sup> zeigt, dass 2009 zu den beliebtesten Freizeitaktivitäten von Jugendlichen (ohne mediale Aktivitäten) das Treffen mit Freunden/Leuten (mehrmals wöchentlich), sportliche Aktivitäten sowie das „Ausruhen/Nichts tun“ zählen. Dabei sind sportliche Aktivitäten im Vergleich mit der letzten Befragung noch wichtiger geworden. Am unteren Ende der Skala der beliebtesten Freizeitbeschäftigungen stehen Kirche (dies spielt nur für 2% eine Rolle), Briefe schreiben, der Besuch von Büchereien/Bibliotheken (für 3% von Bedeutung) und Disco (5% der Jugendlichen besuchen regelmäßig eine Disco).

**Abbildung 64: Non-mediale Freizeitaktivitäten von Jugendlichen (12 - unter 20jährigen) in Deutschland, 2004 und 2009**



Quelle: eigene Darstellung auf Basis von JIM 2009, JIM 2004

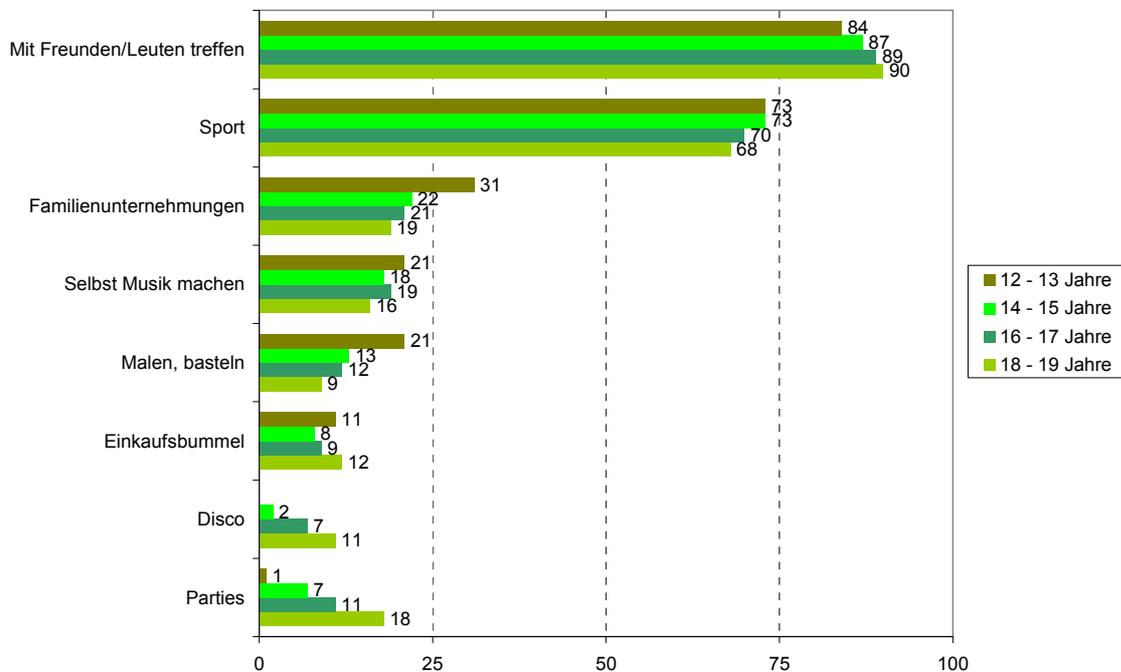
empirica

Die Aktivitäten sind zudem altersabhängig. Während für die Jüngeren (unter 16 Jahre) sportliche Aktivitäten, Familienunternehmungen, selber Musik machen und malen/basteln wichtiger sind, nimmt

<sup>27</sup> Medienpädagogischer Forschungsverbund Südwest (mpfs), JIM 2009

das Interesse der Älteren an diesen Aktivitäten ab und die Themen „Freunde/Leute treffen“, Parties und Disco werden wichtiger (siehe nachfolgende Abbildung).

**Abbildung 65: Non-mediale Freizeitaktivitäten von Jugendlichen nach Altersgruppe in Deutschland, 2009**



Quelle: eigene Darstellung auf Basis von JIM 2009, JIM 2004

**empirica**

Zum einen verbringen Jugendliche ihre Freizeit im privaten Raum (eigener Wohnraum, Wohnraum von Freunden/Bekanntem). Zum anderen werden aber auch eine ganze Reihe von öffentlichen und privaten Angeboten wahrgenommen. Nachfolgende Übersicht zeigt die relevanten Bereiche. Sportangebote (private Anbieter) spielen dabei eine vorrangige Rolle, insbesondere das Sportvereinsangebot, das i.d.R. an bestimmte Sportstätten gekoppelt ist, die häufig in öffentlichem Eigentum oder Trägerschaft sind. Hierzu zählen etwa auch Schwimmbäder (Frei- und Hallenbäder), wobei diese jedoch eher ein Nicht-Vereinsgebundenes Angebot darstellen (außer den bestimmten Zeitfenstern für Vereine und für den Schulsport).

**Abbildung 66: Bereiche öffentlicher und privater Freizeitangebote für Jugendliche**

	Angebot/Träger öffentlich	Angebot/Träger privat
Sportangebote (im Verein, Sportstätten, Schwimmbad)	X	X
Treffpunkte (Jugendzentren, Kneipen/Bistros, öffentliche Plätze)	X	X
Einkaufsangebote (Einzelhandel)		X
Feier-/Party-/Kulturangebote (Discos, Parties, Kinos)		X
Bildungsangebote außerhalb der Schule (Bücherei/Bibliothek)	X	(X)

Quelle: eigener Entwurf

**empirica**

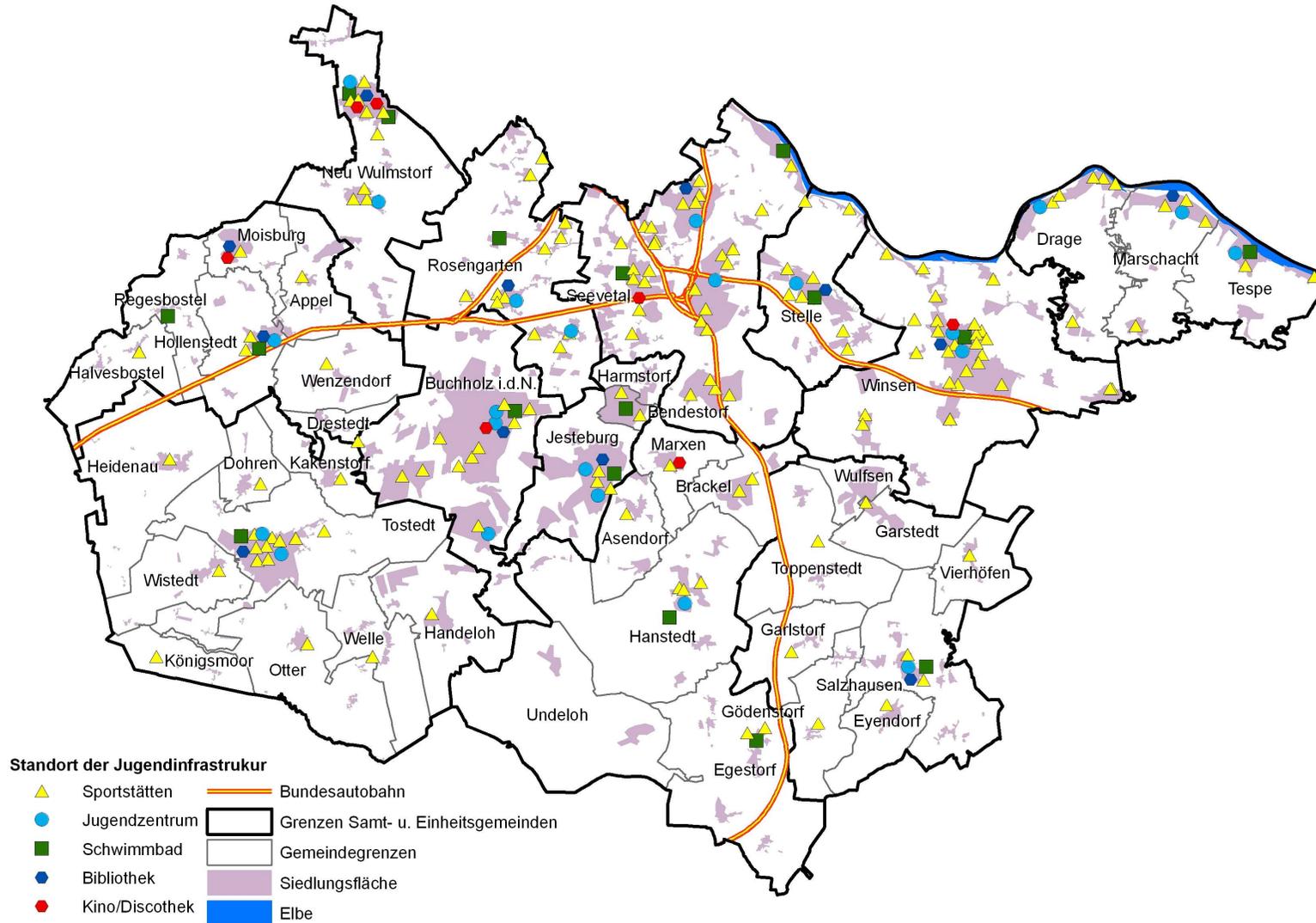
### 3.4.2 Aktuelle Situation

Ausgehend von den im vorherigen Kapitel dargestellten Freizeitangebot-Kategorien ist die Freizeitinfrastruktur für Jugendliche im LK Harburg erfasst worden. Im Hinblick auf die einzelnen Kategorien lässt sich festhalten:

- Es gibt ein nahezu flächendeckendes Sportstättenangebot (Sportzentren, Sportplätze) im LK Harburg. Lediglich die Mitgliedsgemeinden Undeloh (Samtgemeinde Hanstedt), Gödenstorf und Eyendorf (beide Samtgemeinde Salzhausen) haben keine Sportstätten im Angebot. Auch in den größeren Städten/Gemeinden sind die Sportstätten relativ gut verteilt über das Siedlungsgebiet.
- In jeder Stadt / Gemeinde im LK Harburg gibt es ein Schwimmbad. Im Unterschied zu den Sportstätten ist das Schwimmbad-Angebot allerdings wesentlich geringer und konzentriert sich zumeist in den Kernorten bzw. zentralen Lagen einer Stadt. Die Ausnahmen sind hier die touristisch geprägten Mitgliedsgemeinden Regesbostel (Samtgemeinde Hollenstedt) und Egestorf (Samtgemeinde Hanstedt).
- Auch bei den Jugendzentren ist die Situation so, dass jede der 12 Städte und Gemeinden im LK Harburg eine Einrichtung besitzt und diese i.d.R. im Kernort bzw. bei den Samtgemeinden in der Verwaltungssitz-Gemeinde liegt. Hier gibt es allerdings keine Ausnahmen, so dass keine Mitgliedsgemeinde einer Samtgemeinde ein eigenes Jugendzentrum vorhält.
- Mit Ausnahme der Samtgemeinde Hanstedt verfügt jede der 12 Städte/Gemeinden über mindestens eine Bücherei/Bibliothek. Allerdings ist hier zu berücksichtigen, dass Büchereien / Bibliotheken zu den weniger bedeutsamen Freizeitangeboten für Jugendliche zählen.
- Das Kino- und Disco-Angebot konzentriert sich auf wenige Standorte im LK Harburg. Ein Kinoangebot gibt es lediglich in Winsen, Buchholz und Neu Wulmstorf. Discotheken sind in Seevetal, Neu Wulmstorf, Marxen (Samtgemeinde Hanstedt), Halvesbostel, Moisburg (Samtgemeinde Hollenstedt) und Winsen zu finden. Auch wenn Kinos und Discos für die Gesamtheit der Jugendlichen eine nachgeordnete Rolle spielen, so sind diese Freizeitangebote für ältere Jugendliche (ab 16 Jahren) wesentlich wichtiger.

Eine vergleichende Bewertung mit Nachbarlandkreisen ist nicht möglich, da hierzu keine relevanten statistischen Grundlagen zur Verfügung stehen. Auf die Auswertung der Sportstättenstatistik wurde verzichtet, da die aktuellsten Angaben aus dem Jahr 2000 stammen.

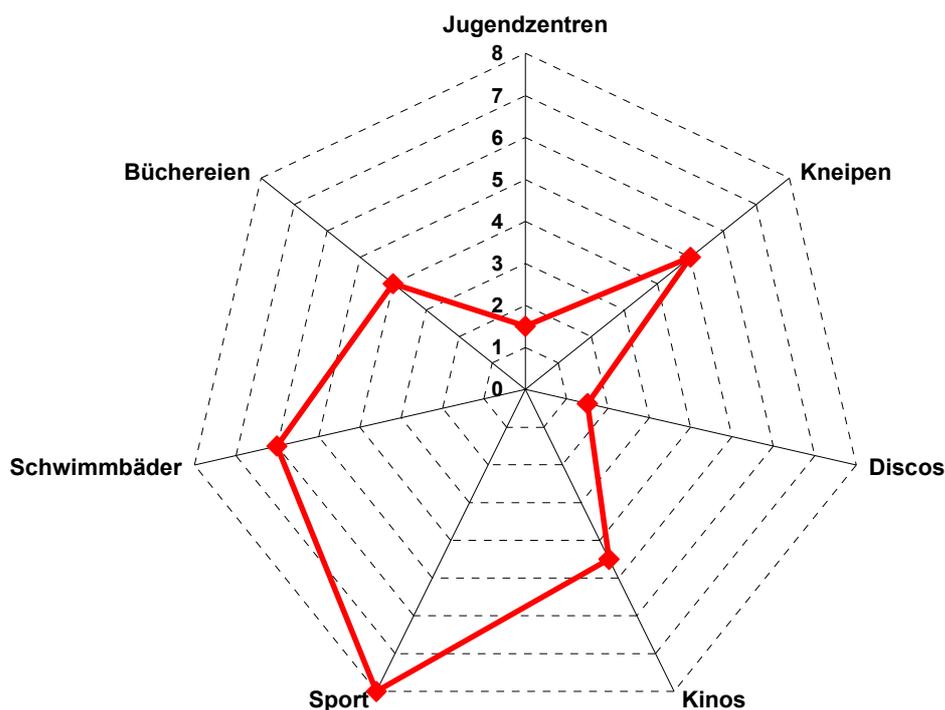
Abbildung 67: Standorte von ausgewählten Freizeitangeboten für Jugendliche im LK Harburg



Quelle: eigene Darstellung auf Basis von LK Harburg, infas geodaten GmbH - ©2006 Teletlas

Bei einem im Rahmen der vorliegenden Untersuchung durchgeführten Workshop mit Jugendlichen aus dem LK Harburg<sup>28</sup> wurden die für diese Gruppe wichtigen Freizeitangebote diskutiert und von den Jugendlichen bewertet. Auch wenn hierbei nur ein eingeschränkter Ausschnitt der Situation der Jugendlichen im LK Harburg aufgezeigt wird, lieferte der Workshop einen Ausschnitt der aktuellen Wahrnehmung des Wohnstandortes LK Harburg. Während Büchereien und Musikschulen von den Jugendlichen als unbedeutend für die Angebotsqualität eingestuft wurden, spielen Sportangebote, Discos, Kneipen und Kinos eine größere Rolle in der regelmäßigen Freizeitgestaltung. Jugendzentren spielen für diesen Ausschnitt der Jugendlichen im LK Harburg (es handelt sich um ältere Jugendliche bzw. junge Erwachsene) eine sehr nachrangige Rolle. Die Bewertung der genannten Bereiche durch die Jugendlichen zeigt ein klares Bild: Gut bis sehr gut werden die Sport- und Schwimmbadangebote bewertet, Kinos, Kneipen und Büchereien haben eine mittlere Bewertung und Discos und Jugendzentren haben eine eingeschränkte Bewertung. Bei den Jugendzentren ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Jugendlichen im Workshop nicht zum klassischen Klientel von Jugendzentren zählen.

**Abbildung 68: Bewertung der Freizeitangebote für Jugendliche im LK Harburg durch Jugendliche selbst (Workshop-Ergebnis)**



Quelle: eigener Entwurf

**empirica**

<sup>28</sup> Der Workshop wurde am 4.5.2010 in dem Räumen der Sparkasse Harburg-Buxtehude in Winsen mit 34 Teilnehmern (Auszubildende der Sparkasse Harburg-Buxtehude und der Kreisverwaltung Harburg) durchgeführt.

## **3.5 Gesundheitsversorgung**

### **3.5.1 Ärzte**

#### **3.5.1.1 Grundlagen**

Jeder Arzt in Deutschland ist Pflichtmitglied der Ärztekammer (Landesärztekammer), in deren Gebiet er seine ärztliche Tätigkeit ausübt. Für den LK Harburg ist dies die Landesärztekammer Niedersachsen, Bezirksstelle Lüneburg. In Niedersachsen sind zurzeit (31.12.2009) 34.779 Ärzte gemeldet, davon ist rd. ein Drittel ambulant (als Kassen- oder Privatpatientenarzt) tätig. Mehr als ein Drittel (38%) arbeitet in Krankenhäusern, knapp 7% in anderen Einrichtungen (z.B. Behörden) und 20% gehen derzeit keiner ärztlichen Beschäftigung nach. Zur Behandlung von Versicherten der Gesetzlichen Krankenversicherungen benötigt der Arzt eine Zulassung (Arzt in eigener Praxis) oder Ermächtigung (als Arzt in einem Krankenhaus oder ähnl. Institution) und ist dann auch Pflichtmitglied der Kassenärztlichen Vereinigung seines Niederlassungsbezirks.

Für die Attraktivität des LK Harburg als Wohnstandort spielt insbesondere die Ausstattung mit niedergelassenen Ärzten eine Rolle. Daher fokussiert die Analyse in diesem Kapitel auf die niedergelassenen Ärzte. Dabei spielen die Kassenärzte die herausgehobene Rolle, zum einen da ihr Anteil an allen niedergelassenen Ärzten rd. 95% beträgt, zum anderen da diese den Planungsrichtlinien der Kassenärztlichen Vereinigung folgen müssen und daher statistisch gut darstellbar sind.

Die Kassenärztlichen Vereinigungen stellen in dreijährigem Turnus Bedarfspläne der kassenärztlichen Versorgung auf.<sup>29</sup> Hier werden Status quo sowie der Bedarf (oder die „Übersorgung“) an ärztlicher Versorgung dargestellt. Räumliche Grundlage des Bedarfsplans ist die kreisfreie Stadt, der Landkreis oder die Kreisregion in der Zuordnung des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung. Das Maß der Unter- oder Übersorgung wird durch die Kennzahl niedergelassener Ärzte je Fachrichtung in Relation zur Einwohnerzahl festgestellt. Orientierungsmaßstab hierbei ist die Richtlinie des Gemeinsamen Bundesausschusses für die Bedarfsplanung, die je Fachrichtung und Siedlungstyp Kennziffern vorgibt.

---

<sup>29</sup> Grundlage für die aufzustellenden Bedarfspläne ist die Richtlinie des Gemeinsamen Bundesausschusses für die Bedarfsplanung

### 3.5.1.2 Aktuelle Situation

Anfang 2008 gab es im LK Harburg nach Angaben der Kassenärztlichen Vereinigung Niedersachsen rd. 260 Vertragsärzte.

- Der überwiegende Teil (43%) sind Hausärzte. Die zweitgrößte Gruppe sind Psychotherapeuten/Nervenärzte (15%).
- Die meisten Kassenärzte im LK Harburg sind in der Altersgruppe 40 bis unter 50 Jahren (rd. 42%). Die zweitgrößte Gruppe sind Ärzte im Alter von 50 bis unter 60 Jahren. Kinderärzte zählen mit einem Anteil von rd. 17% unter 40-Jährigen zu den jüngsten Arztgruppen im LK Harburg, Radiologen und Frauenärzte zu den ältesten Arztgruppen.

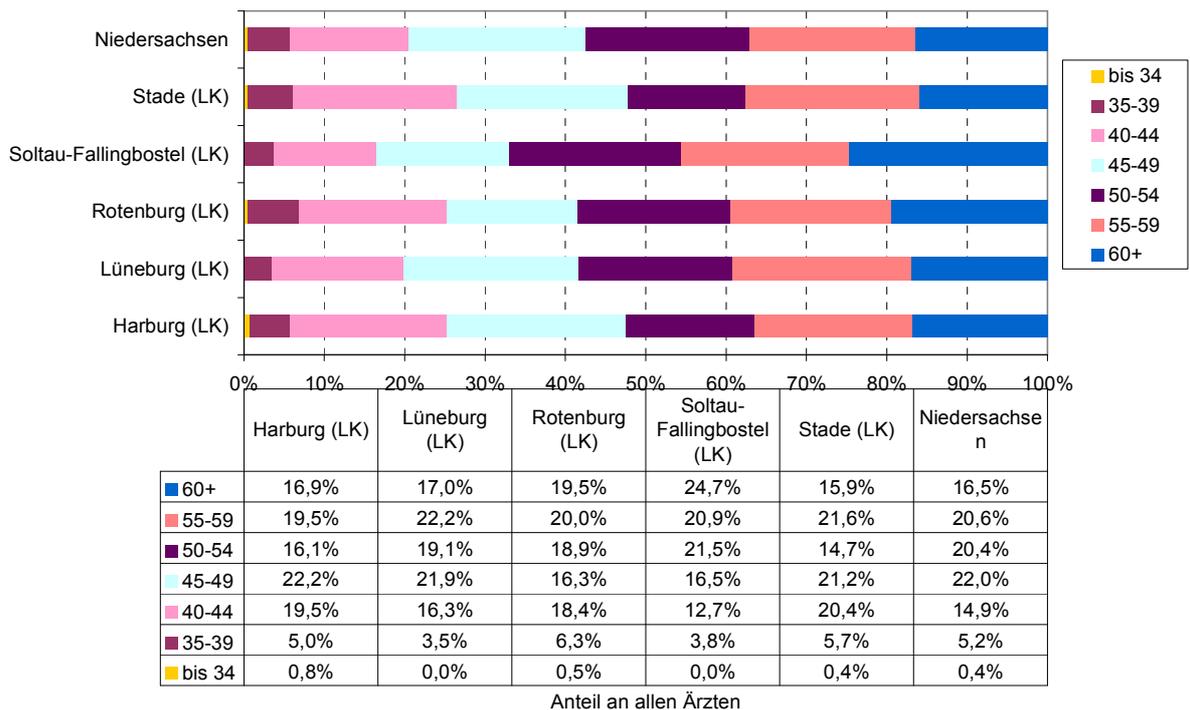
**Abbildung 69: Altersstruktur der Kassenärzte im LK Harburg (2008)**

Arztgruppe	Altersgruppe			
	unter 40	40 bis unter 50	50 bis unter 60	60+
Anästhesisten		25,0%	75,0%	
Augenärzte	16,7%	33,3%	25,0%	25,0%
Chirurgen		50,0%	37,5%	12,5%
fachärztlich tätige Internisten		52,9%	35,3%	11,8%
Frauenärzte	9,5%	28,6%	42,9%	19,0%
Hausärzte	5,3%	45,1%	31,0%	18,6%
Hautärzte		57,1%	28,6%	14,3%
HNO Ärzte	11,1%	55,6%	11,1%	22,2%
Kinderärzte	16,7%	25,0%	41,7%	16,7%
Orthopäden		37,5%	50,0%	12,5%
Psychotherapeuten / Nervenärzte	5,1%	35,9%	43,6%	15,4%
Radiologen		40,0%	40,0%	20,0%
Urologen		50,0%	50,0%	
<b>Gesamt</b>	<b>5,7%</b>	<b>41,8%</b>	<b>35,6%</b>	<b>16,9%</b>

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis von KVN

- Die (Kassen)Ärzterschaft im LK Harburg ist jünger als im Niedersachsen-Schnitt und am ehesten mit dem LK Stade zu vergleichen. Demgegenüber sind in Lüneburg, Rotenburg und insbesondere Soltau-Fallingb. die Gruppen der über 50 Jährigen anteilig stärker vertreten: dies bedeutet, dass in diesen Landkreisen der Anteil der Praxen, die in den nächsten Jahren bei Pensionierung wiederzubesetzen sind, größer als in Harburg ist.
- Gemessen an den siedlungsstrukturell spezifischen „allgemeinen Verhältniszahlen“, die die KVN bei ihrer Bedarfsplanung in Niedersachsen anwendet, wird deutlich, dass ein Hausarzt im LK Harburg zu viele potenzielle Patienten zu versorgen hat, während die Situation bei den Kinderärzten als insgesamt gut zu bezeichnen ist. Im Vergleich mit ausgewählten Nachbarlandkreisen wird die hohe (rechnerische) Belastung des einzelnen Hausarztes nochmals deutlich (hier ist Lüneburg besser ausgestattet). Bei den Kinderärzten liegt der LK Harburg gleichauf mit Soltau-Fallingb. und Rotenburg. Lüneburg und Stade dagegen sind rechnerisch besser ausgestattet mit Kinderärzten.

**Abbildung 70: Altersstruktur der Kassenärzte im LK Harburg im Vergleich (2008)**



Quelle: eigene Berechnungen auf Basis von KVN

**Abbildung 71: Versorgungsgrad der Haus- und Kinderärzte im LK Harburg im Vergleich mit Nachbarlandkreisen (2008)**

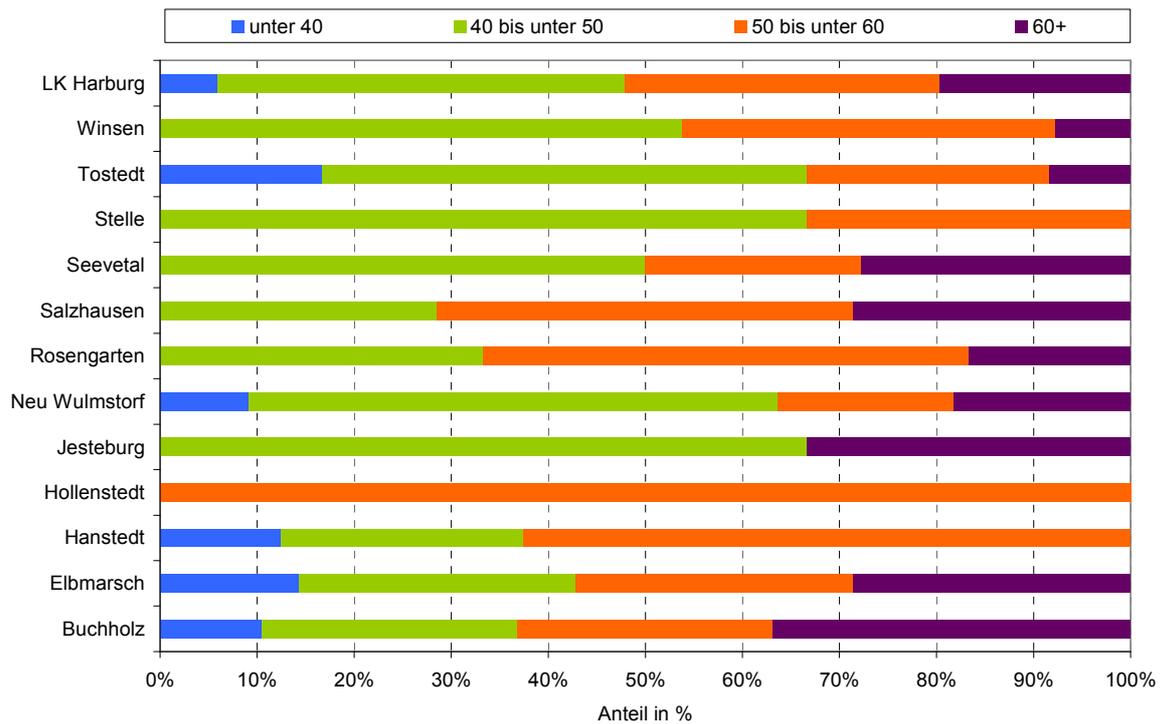
	Haus-ärzte	Kinder-ärzte	Ein-wohner	EW/Arzt: Hausärzte		EW/Arzt: Kinderärzte	
				Ist	Soll	Ist	Soll
Harburg (LK)	112	12	243.888	2.178	1.767	20.324	23.192
Lüneburg (LK)	115	12	176.445	1.534	1.490	14.704	20.489
Rotenburg (LK)	91	8	165.074	1.814	1.752	20.634	24.460
Soltau-Fallingb. (LK)	75	7	141.692	1.889	1.474	20.242	26.505
Stade (LK)	106	11	197.091	1.859	1.767	17.917	23.192

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis von KVN, BBSR

Vergleicht man die Altersstrukturen der Hausärzte in den Städten/Gemeinden des LK Harburg, dann fällt auf:

- Die Samtgemeinde Tostedt, Stelle und die Samtgemeinde Jesteburg haben anteilig relativ viele „jüngere“ Hausärzte (d.h. bis 50 Jahre)
- In Buchholz und auch in der Samtgemeinde Jesteburg sowie in der Samtgemeinde Salzhausen, der Samtgemeinde Elbmarsch und in Seevetal praktizieren relativ viele ältere Hausärzte (60+), so dass hier innerhalb der nächsten fünf Jahre anteilig mehr Praxen wiederzubesetzen sind als in anderen Städten/Gemeinden im LK Harburg.

**Abbildung 72: Altersstruktur der Hausärzte in den Städten/Gemeinden im LK Harburg (2008)**

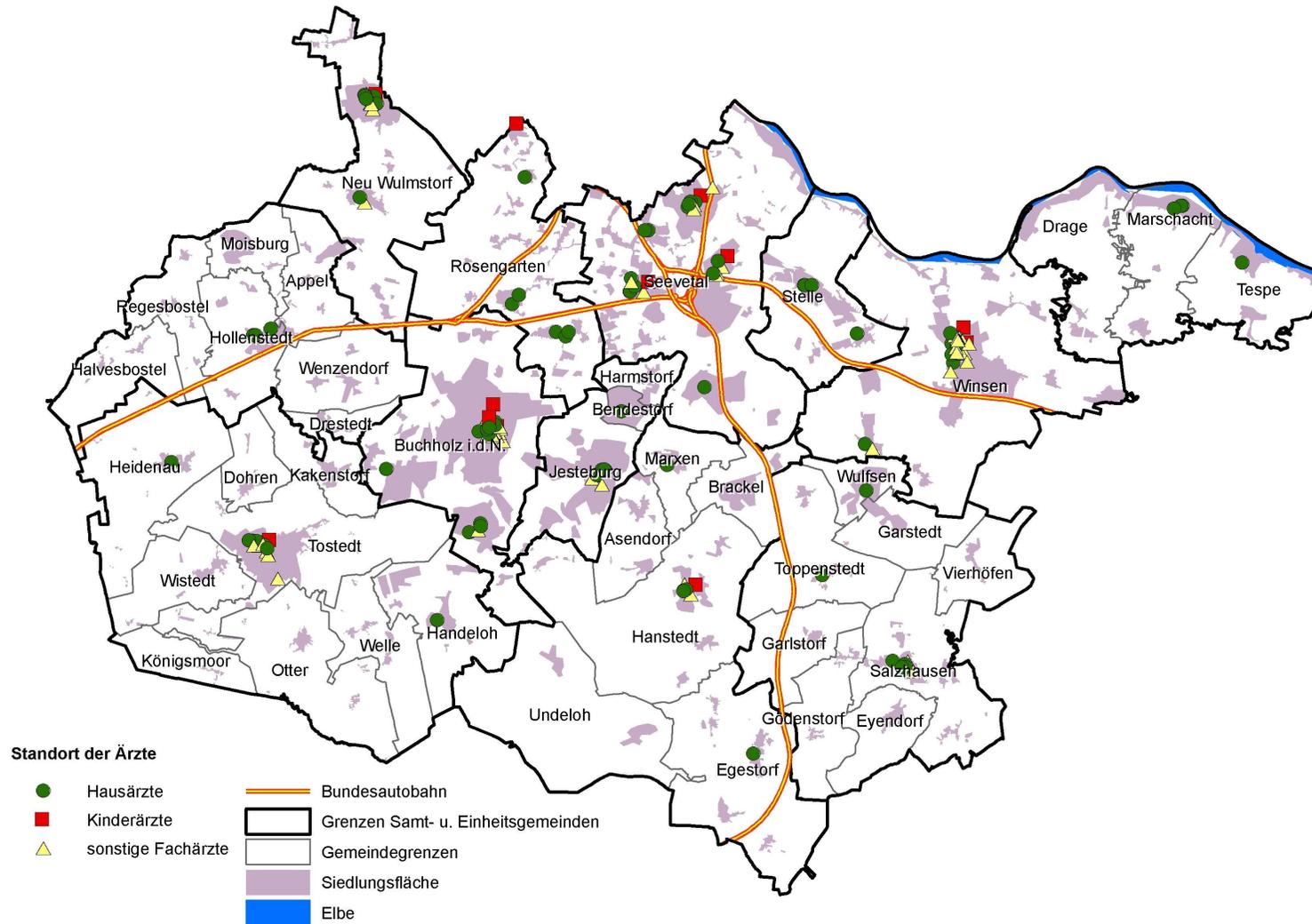


Quelle: eigene Berechnungen auf Basis von KVN

Gemessen an der Einwohnerzahl stellt sich die Versorgungssituation in den Städten/Gemeinden des LK Harburg wie folgt dar:

- In der Samtgemeinde Hanstedt, der Samtgemeinde Elbmarsch, der Samtgemeinde Jesteburg, Stelle, Neu Wulmstorf, der Samtgemeinde Salzhausen und der Samtgemeinde Tostedt entfallen rechnerisch weniger Einwohner auf einen Hausarzt als im Landkreisdurchschnitt (2.178 EW/Arzt)
- Die Samtgemeinde Hollenstedt, Winsen, Seevetal und Rosengarten sind demgegenüber mit relativ wenigen Hausärzten ausgestattet. Die höchste rechnerische Belastung weist die Samtgemeinde Hollenstedt mit 2.710 Einwohnern auf einen Hausarzt auf.

Abbildung 73: Standorte von Haus-, Kinder- und Fachärzten (Kassenärzten) im LK Harburg



Quelle: eigene Darstellung auf Basis von LK Harburg, infas geodaten GmbH - ©2006 Teleatlas

## **3.5.2 Krankenhäuser**

### **3.5.2.1 Grundlagen**

Eine angemessene Versorgung mit Krankenhäusern wird in Deutschland von den Bundesländern sichergestellt. Diese stellen Landeskrankenhauspläne auf Basis des Krankenhausfinanzierungsgesetzes auf. Aktuell gilt der Niedersächsische Krankenhausplan 2010 (1.1.2010, 25. Fortschreibung). Hier werden die niedersächsischen Krankenhäuser hinsichtlich ihrer Kapazität (Betten) und der Fachrichtungen dargestellt und eine Prognose des Bedarfs auf der Landesebene durchgeführt. Danach wird die Bettendichte (Betten je 10.000 Einwohner) in Niedersachsen von heute 51,6 auf 45,9 in 2020 abnehmen. Eine feinere räumliche Differenzierung (etwa auf der LK-Ebene) wird nicht durchgeführt, da die „Erfahrungen mit der Bedarfsplanung seit 1972 gezeigt haben, dass es infolge der medizinisch oder demographisch ausgelösten Nachfrageveränderungen, persönlichen Präferenzen und einer laufenden Veränderung der gesetzlichen Rahmenbedingungen von geringem Wert ist, nach einer langwierigen theoretischen Bedarfsermittlung für jedes geförderte Krankenhaus auf Jahre hinaus eine bis auf das Planbett genaue Festschreibung durchzuführen.“<sup>30</sup>

### **3.5.2.2 Aktuelle Situation**

Im LK Harburg gibt es derzeit 5 Krankenhäuser bzw. Krankenhausstandorte in öffentlicher, privater und freigemeinnütziger Trägerschaft mit insgesamt 838 Betten, die vom Niedersächsischen Krankenhausplan erfasst werden:

- Krankenhaus Buchholz mit 302 Betten in öffentlicher Trägerschaft (LK Harburg)
- Krankenhaus Winsen mit 280 Betten in öffentlicher Trägerschaft (LK Harburg)
- Krankenhaus Ginsterhof in Rosengarten mit 150 Betten in freigemeinnütziger Trägerschaft
- Krankenhaus Salzhausen mit 60 Betten in freigemeinnütziger Trägerschaft
- Waldklinik in Jesteburg mit 46 Betten in privater Trägerschaft

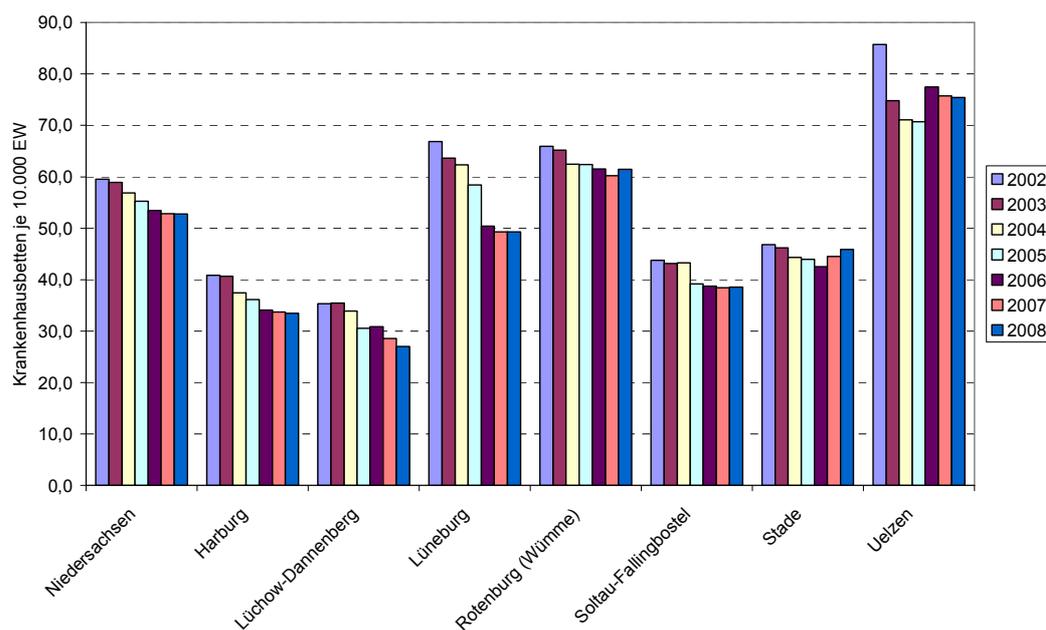
Hinzu kommt die nicht im Niedersächsischen Krankenhausplan dargestellte Fachklinik Hansenbarg (Vorsorge- und Rehabilitationseinrichtung im Bereich Sucht) am Standort Hanstedt mit 100 Betten.

---

<sup>30</sup> Niedersächsischer Krankenhausplan 2010-07-26

Im Vergleich mit den Nachbarlandkreisen ist der LK Harburg rein quantitativ schlechter ausgestattet. Während die LK Uelzen und Rotenburg (Wümme) rd. 75 bzw. 60 Betten je 10.000 Einwohner haben, sind es im LK Harburg 33 Betten je 10.000 Einwohner. Sowohl im LK Harburg wie in den betrachteten Nachbarlandkreisen sind die Bettendichten im Zuge von strukturellen Anpassungsprozessen in den letzten Jahren zurückgegangen. Die geringe Bettendichte im LK Harburg ist auch vor dem Hintergrund der Nähe zu Hamburg und Lüneburg (und der dortigen guten Ausstattung) zu sehen.

**Abbildung 74: Krankenhausbettendichte im LK Harburg im Vergleich mit Nachbarlandkreisen, 2002-2008**



Quelle: eigene Berechnungen auf Basis von LSKN

Im Hinblick auf die Fachrichtungen zeichnet sich das Krankenhausangebot im LK Harburg durch folgendes aus (gemessen an der Bettenkapazität)

- Den Schwerpunkt bilden Chirurgie und Innere Medizin, die 42% aller Betten ausmachen (355 Betten in den Krankenhäusern Buchholz und Winsen, 29 Betten am Standort Salzhausen). Auch in anderen Landkreisen bilden diese beiden Bereiche Schwerpunkte des Krankenhausangebotes.
- Einen zweiten Schwerpunkt im LK Harburg bildet der Bereich Psychiatrie und Psychotherapie mit rd. 24% des Bettenangebotes (Fokus auf Psychosomatische Medizin- und Psychotherapie, incl. Suchttherapie), zum einen am Standort Rosengarten, zum anderen am Standort Hanstedt (100 Betten in der Fachklinik Hansenburg).
- Darüber hinaus gibt es weitere Bereiche, die jeweils zwischen 6-7 % des Bettenangebotes ausmachen: Neurologie, Orthopädie, HNO-Heilkunde und Frauenheilkunde/Geburtshilfe.

## **4 PROGNOSE DER ZUKÜNFTIGEN ENTWICKLUNG VON BEVÖLKERUNG UND IMMOBILIENMARKT**

### **4.1 Vorbemerkungen**

#### **4.1.1 Bestimmungsfaktoren der künftigen Bevölkerungsentwicklung**

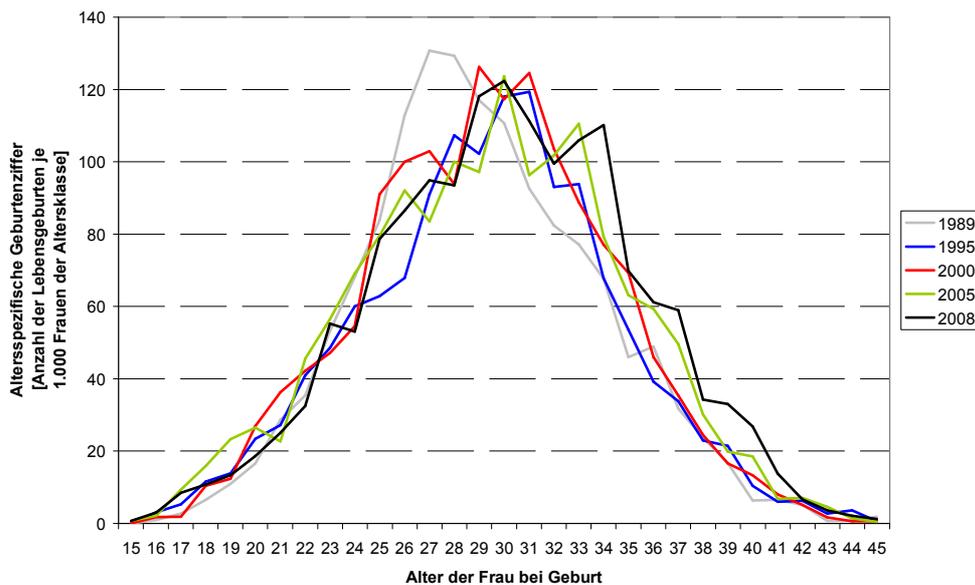
Die künftige Entwicklung der Bevölkerung ist neben der demografischen Struktur eines Raumes von drei Bestimmungsfaktoren abhängig:

- Fertilität bzw. Fruchtbarkeit, die die Anzahl der neugeborenen Kinder über den Prognosezeitraum bestimmt,
- Mortalität bzw. Sterblichkeit, die die Anzahl der Sterbefälle bestimmt,
- Wanderungen: Zu- und Fortwanderungen über die Grenzen der räumlichen Betrachtungsebene.

Entscheidende Maße für die Fertilität sind die zusammengefasste und die altersspezifische Geburtenziffer. Die altersspezifische Geburtenziffer berechnet sich aus der Anzahl der Lebendgeburten je 1.000 Frauen einer Altersgruppe in einem bestimmten Jahr. Beispielsweise lag die altersspezifische Geburtenziffer der 26-jährigen Frauen im LK Harburg im Jahr bei 95, d.h. im Jahr 2008 haben 1.000 Frauen im Alter von 26 bis unter 27 Jahre im LK Harburg 95 lebende Kinder zur Welt gebracht. Die zusammengefasste Geburtenkennziffer (oder auch Fruchtbarkeitsziffer) ist dagegen eine rechnerische Durchschnittsgröße, die angibt, wie viele Kinder eine Frau durchschnittlich im Laufe des Lebens geboren hätte, wenn die zu einem einheitlichen Zeitpunkt ermittelten altersspezifischen Geburtenziffern für den gesamten Zeitraum ihrer fruchtbaren Lebensphase (in der Regel 15 bis unter 45 Jahre) gelten würden. Sie wird ermittelt, indem die altersspezifischen Geburtenziffern summiert und durch 1.000 geteilt werden. So liegt die Summe aller altersspezifischen Geburtenraten im LK Harburg bei rd. 1.548 Geburten je 1.000 Frauen zwischen 15 und unter 45 Jahren. Im Ergebnis ergibt sich eine zusammengefasste Geburtenkennziffer von 1,55 für den LK Harburg im Jahr 2008.

In nachfolgender Abbildung 75 sind die altersspezifischen Geburtenziffern für den LK Harburg für einzelne Jahre des Zeitraums 1989 bis 2008 dargestellt. Deutlich werden im Zeitverlauf eine Rechtsverschiebung der Kurve sowie ein Anstieg der altersspezifischen Geburtenziffern bei den älteren Frauen ab 30 Jahre. In der Konsequenz bedeutet dies, dass, wie im Trend für Deutschland auch, das Durchschnittsalter der werdenden Mütter kontinuierlich angestiegen ist.

**Abbildung 75: Alterspezifische Geburtenkennziffer im LK Harburg 1989 bis 2008**

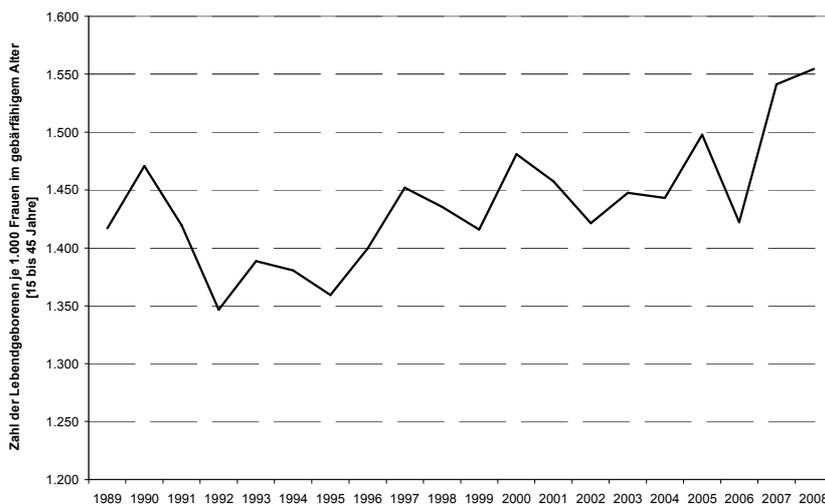


Quelle: LSKN

empirica

Kaum erkennbar aus der obigen Abbildung ist die Entwicklung der zusammengefassten Geburtenkennziffer.<sup>31</sup> Sie schwankte im Zeitraum von 1989 bis 2008 im LK Harburg zwischen 1.346 im Minimum und 1.554 je 1.000 Frauen im gebärfähigen Alter im Maximum, im Mittel lag sie bei 1.438. Im Vergleich mit dem Land Niedersachsen ist die Geburtenkennziffer im LK Harburg in dem betrachteten Zeitraum stärker gestiegen (Niedersachsen 1989: 1.377, 2008: 1434).

**Abbildung 76: Zusammengefasste Geburtenkennziffer im LK Harburg 1989 bis 2008**



Quelle: LSKN

empirica

<sup>31</sup> Die zusammengefasste Geburtenkennziffer ergibt sich in Abbildung 75 aus der Fläche unterhalb der Kurven, also aus der Summe der altersspezifischen Geburtenkennziffer.

Als Basis zur Berechnung von Sterbefällen in Bevölkerungsprognosen dient die sog. Sterbetafel. Sie gibt an, wie sich eine Anzahl von Personen durch Tod im Lebensverlauf erwartungsgemäß verringert. Die wesentliche Kennziffer dafür ist die alters- und geschlechtsspezifische Überlebenswahrscheinlichkeit. Diese gibt für jedes erreichte Lebensjahr  $x$  an, mit welcher Wahrscheinlichkeit eine Person des betreffenden Alters das Alter  $x$  plus 1 erreicht. Die Differenz von 1 abzüglich der Überlebenswahrscheinlichkeit ergibt die Sterbewahrscheinlichkeit. Aus der Sterbetafel geht auch die (restliche) durchschnittliche Lebenserwartung hervor.

Die Anzahl der Zu- und Fortwanderungen ist im Wesentlichen eine Funktion der relativen Wirtschaftsentwicklung (überregionale Wanderungen), der Attraktivität des Wohnungsmarktes (kleinräumige Wanderungen und Verteilung der großräumigen Wanderungen auf die Kommunen der Wohnungsmarktregion) einschließlich der Qualität der harten und weichen Standortfaktoren (z.B. Erreichbarkeit, Infrastruktur- und Versorgungsausstattung, landschaftlicher Attraktivität) sowie des Niveaus und der Struktur der Bevölkerung im Herkunfts- und Zielgebiet (je geringer die Zahl der Einwohner und je älter, desto geringer auch das Wanderungsniveau).

#### **4.1.2 Aussagekraft von kleinräumigen Prognosen**

Prognosen sind immer mit Unsicherheiten behaftet, weil die Ergebnisse auf Annahmen über die zukünftige Entwicklung unabhängiger Variablen beruhen. Bei Bevölkerungsprognosen sind dies – wie beschrieben – Fertilität, Mortalität und Migration bzw. Wanderungsbewegungen, deren Entwicklung den Wert der abhängigen Variable „Bevölkerung am Ende eines Jahres  $x$ “ bestimmen.

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung, der Saldo aus der Zahl der Geburten und Sterbefälle, lässt sich über einen überschaubaren Zeitraum von 20 bis 30 Jahren noch relativ genau prognostizieren. Das liegt daran, dass die potenziellen Mütter und potenziellen Sterbefälle schon heute überwiegend leben und deren Zahl über die Meldestatistik oder über die natürliche Bevölkerungsfortschreibung weitgehend bekannt ist. Die Fertilitätsrate (relativ konstant) und Sterbeziffer (sinkend) ändern sich im Zeitverlauf nur gering oder können relativ gut fortgeschrieben werden.

Ein großer Unsicherheitsfaktor sind die Wanderungen, weshalb für Bevölkerungsprognosen häufig mehrere Varianten in Abhängigkeit von der Höhe der Zu- und Abwanderung berechnet werden. In der Vergangenheit schwankte gerade die Höhe des Wanderungssaldo mit dem Ausland erheblich. Die Schwankungen sind häufig das Ergebnis sog. „Schocks“ (z.B. Fall der Mauer, Krieg im ehemaligen Jugoslawien, Öffnung Osteuropas etc.). Externe Schocks lassen sich nicht prognostizieren.

Auf kleinräumiger Ebene kommen zusätzlich die (innerdeutschen) arbeitsplatzorientierten sowie die regionalen wohnungsorientierten Wanderungen hinzu. Diese Wanderungen hängen sowohl von der regionalen Wirtschaftsentwicklung und der Angebotsentwicklung auf dem Wohnungsmarkt in der

Ziel- und Herkunftsregion sowie der demographischen Entwicklung in der Abwanderungsregion ab. In Zukunft wird die demographische Entwicklung in den Herkunftsregionen immer stärker die Bevölkerungsentwicklung der Ziel- oder Wachstumsregionen beeinflussen. Durch die Abwanderung der vergangenen Jahre/Jahrzehnte aus den wirtschaftsschwächeren Regionen hat hier der demographische Wandel bereits deutliche Spuren hinterlassen. Die Zahl der Einwohner ist rückläufig und die Alterung ist in diesen Regionen besonders ausgeprägt. Damit schrumpft aber auch das Potenzial an Zuwanderern in die Wachstumsregionen, weil die Zahl potenzieller Zuwanderer insgesamt geringer und zusätzlich immer immobiler wird. Die Mobilitätsintensität (Wanderungen je 1.000 Einwohner der jeweiligen Altersklasse) ist bei älteren deutlich geringer als bei jüngeren Personen. Dieser Effekt tritt nicht nur großräumig, sondern auch kleinräumig innerhalb von Wohnungsmarktregionen auf.

Bei kleinräumigen Prognosen für räumliche Teilbereiche einer Wohnungsmarktregion oder eines Stadtgebietes kommt hinzu, dass nicht nur die großräumigen Wanderungen, sondern auch die wohnungsorientierten Wanderungen innerhalb der Region prognostiziert werden müssen. Diese Wanderungen hängen aber sehr stark von der kleinräumigen Angebotsentwicklung ab. Die Frage, wo innerhalb einer Region (neue) Wohnungsangebote bereitgestellt werden sollen, lässt sich nicht mehr quantitativ über eine kleinräumige Wohnungsnachfrageprognose beantworten, weil hier Nachfrage- und Angebotsentwicklung „Hand in Hand“ gehen. Eine isolierte Berechnung einer der beiden Determinanten ist faktisch nicht möglich.

#### **4.1.3 Zwei Varianten der Bevölkerungsfortschreibung**

Aufgrund der oben beschriebenen Unsicherheiten, insbesondere bei den Wanderungsbewegungen, wurden zwei Varianten der Bevölkerungsfortschreibung berechnet. Eine Variante gibt nur die Entwicklung aufgrund der Geburten- und Sterbefälle wieder (natürliche Bevölkerungsentwicklung) und lässt die Wanderungsbewegungen unberücksichtigt. Die zweite Variante berücksichtigt darüber hinaus die Wanderungsbewegungen sowohl großräumig (über die Grenzen des Landkreises) als auch kleinräumig (innerhalb der Städte/Samt- und Mitgliedsgemeinden).

#### **4.1.4 Annahmen der Bevölkerungsfortschreibung**

##### **4.1.4.1 Fertilität**

Die zusammengefasste Geburtenkennziffer sinkt für alle Prognoseräume (d.h. die Teilräume des LK Harburg) gleichermaßen sukzessive von 1.548 (Durchschnitt von 2006 bis 2008 für den LK Harburg) auf 1.450 bis zum Jahr 2020 und bleibt anschließend konstant. Damit bleibt die zusammengefasste Geburtenkennziffer immer noch leicht über der Hauptannahme der 12. koordinierten

Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Bundesamtes von 1,4 Kindern je Frau. Parallel kommt es zu einer weiteren relativen Verschiebung der altersspezifischen Geburtenkennziffern. Die Kennziffer der unter 30-Jährigen sinkt relativ, während sie bei den 30-jährigen und älteren Frauen relativ steigt.

#### **4.1.4.2 Mortalität**

Grundlage für die Prognose der Sterbefälle ist für alle Prognoseräume die Sterbetafel des Landes Niedersachsen der Jahre 2005/2007. Entsprechend der Basisannahme der 12. koordinierten Bevölkerungsvorausrechnung steigt die durchschnittliche Lebenserwartung der Männer bis 2040 um 4,8 Jahre, die der Frauen um 4,2 Jahre.

#### **4.1.4.3 Außenwanderungen (Wanderungen über die Harburger Kreisgrenze)**

Die Höhe der Außenzuwanderungen wird aus dem Durchschnitt des Zuzugsniveaus der Jahre 2005 bis 2008, korrigiert um einen demographischen Faktor, autonom berechnet. Damit wird unterstellt, dass sich die relative wirtschaftliche Position (gegenüber anderen deutschen Regionen) und die relative Attraktivität der Wohnungsmarktregion (gegenüber der Hansestadt Hamburg) im Vergleich zum Zeitraum 2005 bis 2008 nicht ändern. Trotzdem sinkt das Zuzugsniveau sukzessive, weil die Bevölkerung in den Herkunftsregionen immer älter wird (ältere Menschen sind immobiler) und teilweise die Bevölkerung insgesamt in diesen Regionen rückläufig ist. Im Vergleich zum Basiszeitraum 2005 bis 2008 sinkt das Zuzugsniveau in den LK Harburg bis 2040 um knapp 9%. Die Altersstruktur der Zuwanderer entspricht der Struktur des Basiszeitraums von 2005 bis 2008.

Als erste Annäherung der Verteilung der zuwandernden Personen in den LK Harburg auf die Prognoseräume innerhalb des Landkreises dient wiederum der Basiszeitraum von 2005 bis 2008. Die zukünftige Verteilung hängt im Prognosemodell v.a. ab von den künftigen Baulandpotenzialen in den Städten und Mitgliedsgemeinden des LK Harburg, von der geografischen Lage (als Maßstab für die Erreichbarkeit) und der Infrastruktur-/Versorgungsausstattung. Entsprechend dieser Potenziale in den einzelnen Prognoseräumen wurden Ab- und Zuschläge im Unterschied zum Außenwanderungssaldo der Phase 2005-2008 gesetzt (Abbildung 77). Die Summe aller Ab- und Zuschläge ergibt den Wert Null. Es gibt im Wesentlichen drei Gruppen. Kommunen mit Zuschlägen sind Winsen, Stelle, Seevetal und Neu Wulmstorf: Hier sind es die gute Lage zu Hamburg in Verbindung mit nennenswerten Baulandpotenzialen, die diese Aufschläge rechtfertigen. Kommunen, die weder einen Auf- noch einen Abschlag erhalten, sind die Samtgemeinde Elbmarsch, Buchholz und die Samtgemeinde Jesteburg. Die Samtgemeinde Elbmarsch verfügt über nennenswerte Baulandpotenziale verfügt, ist aber nicht an den öffentlichen Schienennahverkehr angebunden und verzeichnet in Teilen ein Negativimage als Wohnstandort (Kraftwerk Krümmel). In Buchholz schränkt das geringe Baulandpotenzial die Wachstumschancen (etwa auch im Vergleich zu Winsen) ein. Gleiches gilt auch für die Samtgemeinde

Jesteburg. Werden über die bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Baulandreserven hinaus weitere Flächen aktiviert (im Rahmen der naturräumlichen Möglichkeiten), so ist von höheren Zuwanderungswerten auszugehen. Kommunen, bei denen Abschläge gegenüber den vorherigen Außenwanderungssaldi angenommen wurden, sind die Samtgemeinde Hollenstedt, die Samtgemeinde Hanstedt, die Samtgemeinde Salzhausen und die Samtgemeinde Tostedt. Hier sind die räumliche Lage bzw. Erreichbarkeitsdefizite sowie tlw. ein belastetes Image als Wohnstandort (Samtgemeinde Tostedt) maßgeblich.

**Abbildung 77: Zu- und Abschläge des Außenwanderungssaldos in den Städten/Gemeinden des LK Harburg**

Stadt/Gemeinde	Außenwanderungssaldo (5-Jahre)
Elbmarsch	0
Neu Wulmstorf	100
Rosengarten	0
Seevetal	200
Stelle	300
Winsen	300
Buchholz	0
Hollenstedt	-200
Jesteburg	0
Hanstedt	-200
Salzhausen	-200
Tostedt	-300
<b>gesamt</b>	<b>0</b>

Quelle: eigene Setzung

Das überregionale Abwanderungsniveau (Abwanderungen der Städte und Samtgemeinden über die Kreisgrenze des LK Harburg) wurde berechnet über die durchschnittlichen Abwanderungen je 1.000 der Ausgangsbevölkerung eines Altersjahres des Basiszeitraums 2005 bis 2008. Beispielsweise sind aus der Stadt Winsen (Luhe) im Durchschnitt der Jahre 2005 - 2008 knapp 110 von 1.000 Einwohnern im Alter von 18 Jahren über die Kreisgrenze abgewandert. Diese Abwanderungsquote wird über den gesamten Prognosezeitraum konstant gehalten. Damit wird automatisch der demographischen Entwicklung beim Niveau der Fortwandernden Rechnung getragen. Wenn beispielsweise die Zahl der 18-Jährigen im Prognosezeitraum rückläufig ist, sinkt gleichzeitig auch die Zahl der Fortwandernden der entsprechenden Altersklassen.

Aus projizierter Struktur der Zu- und Fortwandernden lässt sich der Wanderungssaldo differenziert nach Alterseinzeljahrgängen und Prognoseräumen ermitteln. Dieser Wanderungssaldo fließt als Ergebnis in die Bevölkerungsfortschreibung ein.

#### **4.1.4.4 Binnenwanderungen (Wanderungen zwischen den Prognoseräumen des LK Harburg)**

Die Binnenfortwanderungen zwischen den Städten bzw. Samtgemeinden des LK Harburg berechnen sich nach der gleichen Methodik wie die überregionalen Fortwanderungen (Konstanz der altersspezifischen Binnenfortwanderung je 1.000 Einwohner der Jahre 2005 bis 2008). Die Summe

aller Binnenfortwanderungen aus einer Stadt/Mitgliedsgemeinde in eine andere Stadt/Mitgliedsgemeinde des LK Harburg entspricht dem gesamten Binnenwanderungsniveau und muss rechnerisch den Binnenzuzügen entsprechen. Die kommunale Aufteilung der Binnenzuzüge erfolgt über den durchschnittlichen altersspezifischen Anteil der jeweiligen Kommune der Jahre 2005 bis 2008 am gesamten Binnenwanderungsniveau des LK Harburg (durch die Wahl dieses Zeitraums können die aktuellen Wanderungstrends sehr gut abgebildet werden). Auch diese Quote wird über den Prognosezeitraum konstant gehalten. Durch diese Methodik werden wiederum die Auswirkungen der demographischen Entwicklung auf Struktur und Niveau der zukünftigen Binnenwanderung explizit im Modell berücksichtigt. Die zukünftigen Wohnungsangebotspotenziale finden implizit Berücksichtigung über die Zu- und Abschläge bei der Außenwanderung.

#### **4.1.4.5 Vorausschätzung der Wanderungssalden auf Ebene der Mitgliedsgemeinden mit mehr als 2.000 Einwohnern**

Die Vorausschätzung der künftigen Wanderungssalden auf der Ebene der Mitgliedsgemeinden mit mehr als 2.000 Einwohnern erfolgt als Anteilsmodell. Es wurden die Wanderungsbewegungen der Mitgliedsgemeinden der vergangenen Jahre analysiert (Basiszeitraum wiederum 2005 bis 2008). Auf dieser Basis wurden die künftigen Anteile der Mitgliedsgemeinden an den vorausgeschätzten Wanderungsbewegungen der jeweiligen Samtgemeinde berechnet.

### **4.1.5 Grundlagen der Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose**

#### **4.1.5.1 Haushaltsprognose**

Die Zahl der Haushalte im LK Harburg wird mit Hilfe von altersspezifischen Haushaltsvorstandsquoten berechnet. Diese drücken aus, wie viel Prozent der Personen einer Altersgruppe Haupteinkommensbezieher eines Privathaushaltes sind (Quelle: Mikrozensus). Die zukünftigen Haushaltsvorstandsquoten werden anhand der geburtskohorten-spezifischen Quoten der Jahre 1997 bis 2007/2008 in Fünf-Jahresschritten fortgeschrieben. Typischerweise steigen die Haushaltsvorstandsquoten im Lebenszyklus an: Bis zum Alter von etwa 30 Jahren steigen sie für jede Kohorte von 0% auf etwa 60% an (Auszug aus dem Elternhaus), bleiben dann bis etwa 65 Jahren auf diesem Niveau stabil (Paar- und Familienphase), um dann ab 65 Jahren weiter auf bis zu 90% anzusteigen (Tod des Ehe-/Lebenspartners). Neben diesem Alterseffekt ist aber auch noch ein Kohorteneffekt auszumachen. Die Ex-Post-Betrachtung der letzten 10 Jahre zeigt eine starke Veränderung im Haushaltsbildungsverhalten der mittleren Jahrgänge: Bei den 35- bis 65-Jährigen liegt der Anteil der Haushaltsvorstände inzwischen deutlich höher als noch vor zehn Jahren, d.h. Personen leben seltener in Paarbeziehungen. Dieses Phänomen ist in allen Regionaltypen Deutschlands

nachzuweisen – in Großstädten und im Osten stärker als in Kleinstädten und im Westen – und lässt die Wohnungsnachfrage ceteris paribus ansteigen.

#### **4.1.5.2 Wohnungsnachfrageprognose**

Eine Umsetzung der Bevölkerungsprognose in eine Haushaltsprognose reicht nicht aus, um die Nachfrage nach Wohnungen zu prognostizieren. Denn nicht jeder Haushalt wohnt in der eigenen Wohnung und nicht jeder Haushalt besitzt nur eine Wohnung. Deswegen werden entsprechende Untermiet- und Zweitwohnungsquoten berücksichtigt. Die Prognose der Nachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern erfolgt anhand der Strukturen des Anteils der Haushalte in Ein- und Zweifamilienhäusern (Ein- und Zweifamilienhaus-Quote). Umfangreiche Analysen auf Basis der Einkommens- und Verbrauchsstichproben (EVS) haben gezeigt, dass diese Struktur einem sehr stabilen Muster folgt. So steigt die Ein- und Zweifamilienhaus-Quote im Alterslängsschnitt der Haushalte grundsätzlich an. Dabei gilt es zu beachten, dass die Ein- und Zweifamilienhaus-Quoten in den neuen Bundesländern insofern von den Strukturen im Westen abweichen, als dass Kohorteneffekte bei den heute über 65-Jährigen noch zu beobachten sind, d.h. diese Haushalte haben schon immer teilungsbedingt seltener in Ein- und Zweifamilienhäusern gewohnt als nachfolgende Geburtsjahrgänge.

## **4.2 Ergebnisse**

### **4.2.1 Bevölkerungsprognose**

#### **4.2.1.1 Einwohnerzahl**

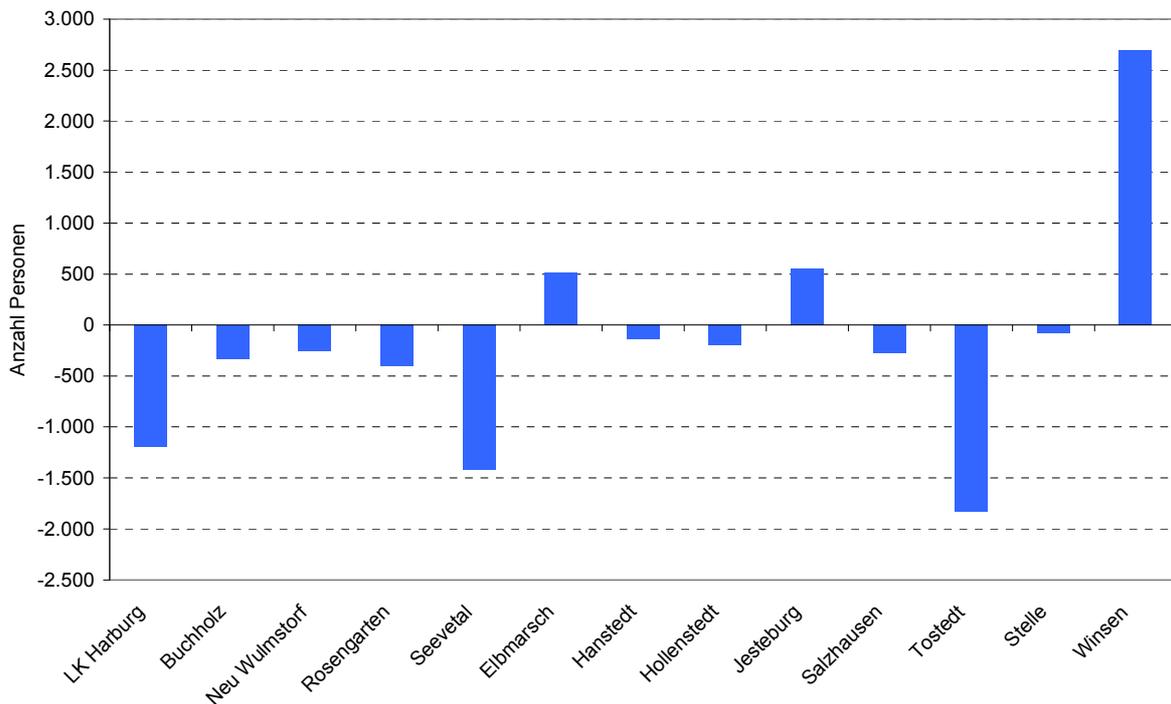
Die Bevölkerungszahl im LK Harburg wird im Zeitraum von 2008 bis 2040 nahezu stabil bleiben, d.h. der LK Harburg wird 2040 rd. 243.000 Einwohner haben (dies entspricht einem leichten Minus von 1.200 Personen). Die Bevölkerungsdynamik in den einzelnen Städten und Gemeinden des LK Harburg verläuft nach dem zugrunde gelegten Prognosemodell unterschiedlich:

- Winsen (plus rd. 2.600 Personen) und die Samtgemeinde Jesteburg (plus 500 Personen) und die Samtgemeinde Elbmarsch (plus 500 Personen) werden bis 2040 um jeweils knapp 5% bzw. 8% (Winsen) wachsen.
- Die meisten der übrigen Städte und (Samt-)Gemeinden (Stelle, Buchholz, Hanstedt, Neu Wulmstorf, Hollenstedt, Salzhausen) liegen in etwa auf dem Entwicklungspfad des LK Harburg.
- Etwas ungünstiger als der LK Harburg insgesamt schneiden Rosengarten (minus rd. 400 Personen) und Seevetal (minus rd. 1.400 Personen) ab. Bis 2040 nimmt ihre Einwohnerzahl um rd. 3% ab.

- Die Samtgemeinde Tostedt wird 2040 rd. 7% weniger Einwohner haben als 2008 (minus rd. 1.800 Personen).

Während die Hamburg nahen Kommunen des LK Harburg im Zeitraum von 2008 bis 2040 ihre Einwohnerzahlen weitgehend halten können, kommt es in den Hamburg ferneren Kommunen zur Abnahme der Einwohnerzahl. Es lassen sich zwei Phasen unterscheiden: Bis etwa 2025 wächst die Einwohnerzahl in fast allen Städten und Gemeinden des LK Harburg mehr oder weniger noch deutlich an. Dann ist der Scheitelpunkt erreicht und die Einwohnerzahlen gehen bis 2040 zurück.

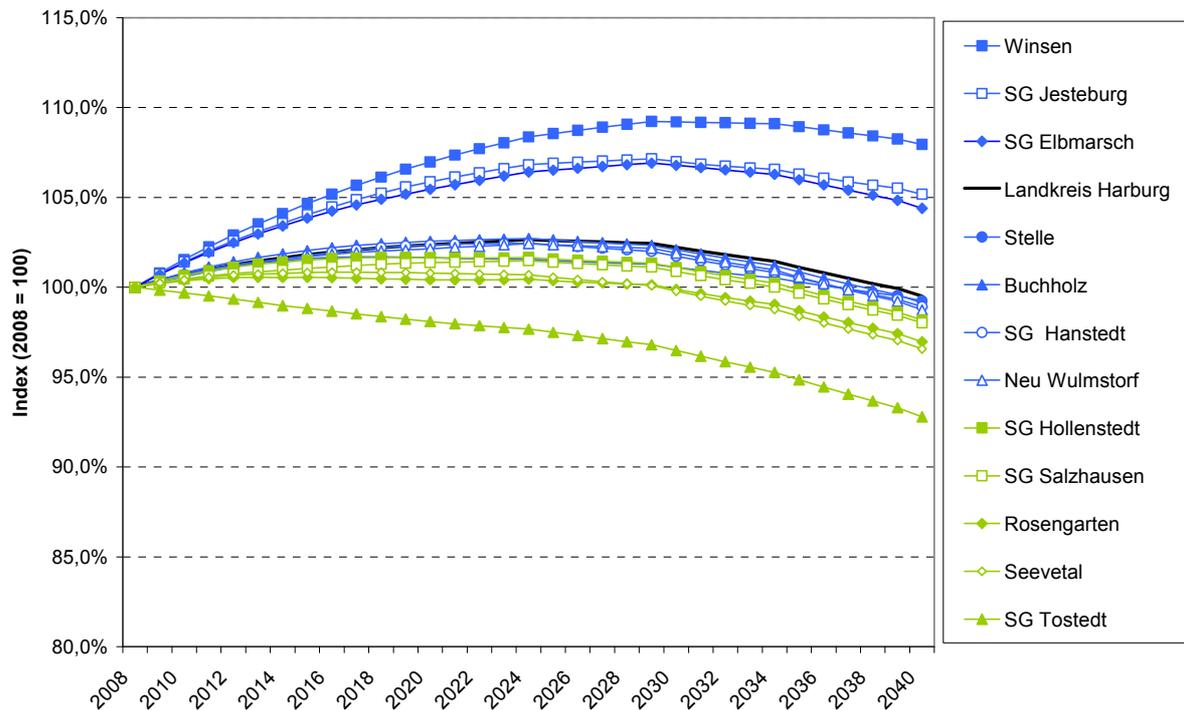
**Abbildung 78: Absolute Bevölkerungsentwicklung für die 12 Städte und Gemeinden im LK Harburg, 2008 - 2040**



Quelle: eigene Berechnungen

empirica

**Abbildung 79: Relative Bevölkerungsentwicklung für die 12 Städte und Gemeinden im LK Harburg, 2008 - 2040**



Quelle: eigene Berechnungen

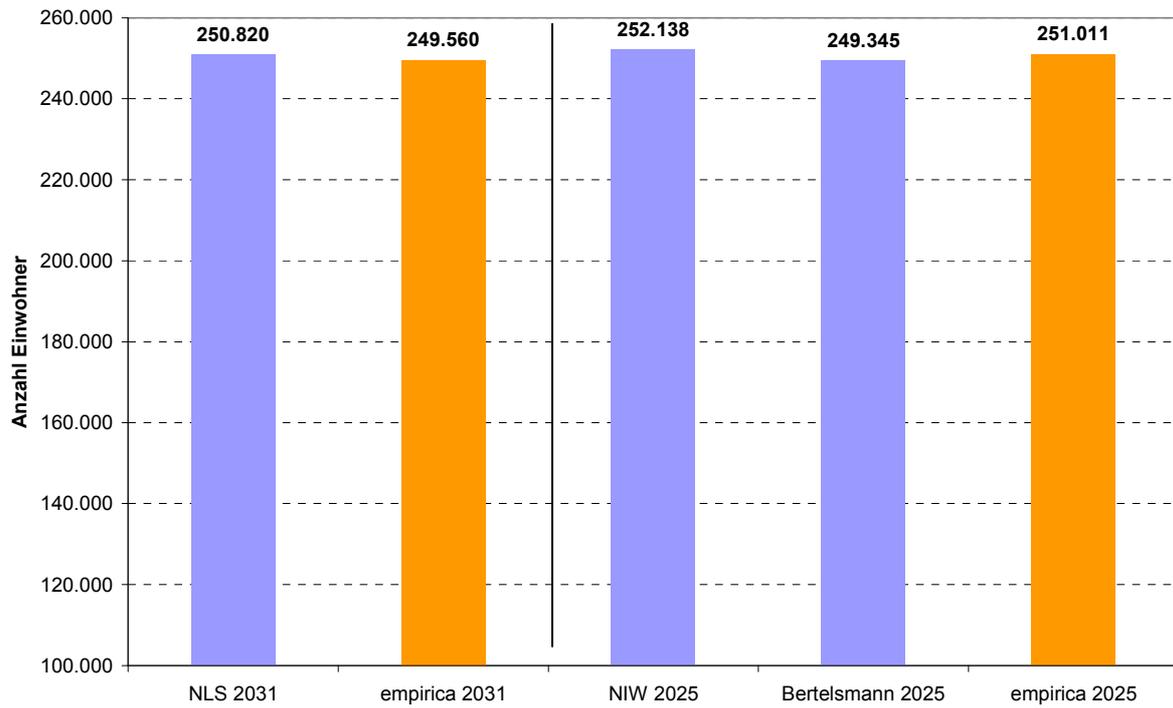
empirica

Auch wenn es eine deutliche Bandbreite der Entwicklungsdynamik der einzelnen Kommunen gibt, ist die prognostizierte 15%ige Streuung (minus 7% bis plus 8%) innerhalb der nächsten 30 Jahre im Vergleich mit der Vergangenheit als gering zu bezeichnen.

In der Prognose der räumlichen Verteilung innerhalb des LK Harburg wird davon ausgegangen, dass die recherchierten Baulandpotenziale in den Kommunen des LK Harburg entsprechend der Marktnachfrage aktiviert werden können und keine weitergehende planerische Steuerung, Verknappung oder wesentliche Ausweitung erfolgt. Geht man davon aus, dass die Kommunen im Landkreis Harburg in höherem Maße Bauland bereitstellen könnten, dann führt dies in einem ersten Schritt auf Grund der Angebotsausweitung zu sinkenden Preisen bei gegebener Nachfrage und im zweiten Schritt zu einer stärkeren Zuwanderung von außen in den Landkreis Harburg und damit zu einer stärkeren Bevölkerungszunahme. Im umgekehrten Fall führt eine Verknappung des Baulands zu steigenden Preisen und zu einer reduzierten Zuwanderung und Bevölkerungszunahme.

Die im Rahmen des vorliegenden Gutachtens erstellte Bevölkerungsprognose stimmt weitgehend mit den Ergebnissen bisheriger Prognosen überein. Die Abweichungen der Einwohnerzahlen in den Prognosejahren 2025 (Prognose der Bertelsmann Stiftung und des NIW) und 2031 (Prognose des LSKN) sind mit weniger als 1% marginal.

**Abbildung 80: Vergleich mit anderen Bevölkerungsprognosen**



Quelle: eigene Darstellung auf Basis von LSKN, NIW und Bertelsmann Stiftung

**empirica**

**Abbildung 81: Einwohnerentwicklung in den 12 Städten und Gemeinden sowie in ausgewählten Mitgliedsgemeinden des LK Harburg, 2008 - 2040  
(Index, 2008 = 100)**

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
<b>Landkreis Harburg</b>	100,0%	100,4%	100,7%	101,0%	101,2%	101,5%	101,6%	101,8%	102,0%	102,1%	102,2%	102,3%	102,4%	102,5%	102,6%	102,7%	102,6%	102,6%	102,5%	102,4%	102,2%	102,0%	101,8%	101,6%	101,4%	101,1%	100,8%	100,5%	100,2%	99,9%	99,5%		
<b>Buchholz</b>	100,0%	100,4%	100,8%	101,1%	101,4%	101,7%	101,9%	102,0%	102,2%	102,3%	102,4%	102,5%	102,6%	102,6%	102,7%	102,7%	102,6%	102,6%	102,5%	102,4%	102,3%	102,1%	101,9%	101,6%	101,4%	101,2%	100,9%	100,5%	100,2%	99,9%	99,6%	99,1%	
<b>Neu Wulmstorf</b>	100,0%	100,4%	100,7%	101,0%	101,2%	101,4%	101,6%	101,7%	101,8%	101,9%	102,0%	102,1%	102,2%	102,2%	102,3%	102,4%	102,4%	102,4%	102,3%	102,3%	102,2%	101,9%	101,6%	101,4%	101,2%	101,0%	100,6%	100,2%	99,9%	99,5%	99,2%	98,7%	
<b>Rosengarten</b>	100,0%	100,2%	100,4%	100,5%	100,5%	100,6%	100,5%	100,6%	100,5%	100,5%	100,5%	100,4%	100,4%	100,4%	100,4%	100,5%	100,4%	100,3%	100,2%	100,2%	100,1%	99,9%	99,7%	99,4%	99,2%	99,0%	98,7%	98,4%	98,0%	97,7%	97,4%	97,0%	
<b>Seevetal</b>	100,0%	100,2%	100,4%	100,6%	100,7%	100,7%	100,8%	100,8%	100,8%	100,8%	100,8%	100,8%	100,8%	100,8%	100,7%	100,7%	100,7%	100,6%	100,4%	100,3%	100,2%	100,1%	99,8%	99,5%	99,2%	99,0%	98,8%	98,4%	98,0%	97,7%	97,4%	97,0%	96,6%
<b>Stelle</b>	100,0%	100,4%	100,7%	101,0%	101,2%	101,4%	101,5%	101,6%	101,7%	101,7%	101,7%	101,7%	101,7%	101,6%	101,6%	101,6%	101,6%	101,5%	101,4%	101,4%	101,3%	101,3%	101,1%	100,9%	100,8%	100,7%	100,5%	100,3%	100,1%	99,9%	99,7%	99,5%	99,2%
<b>Winsen</b>	100,0%	100,8%	101,5%	102,3%	102,9%	103,5%	104,1%	104,7%	105,2%	105,7%	106,1%	106,6%	107,0%	107,3%	107,7%	108,0%	108,4%	108,6%	108,7%	108,9%	109,1%	109,2%	109,2%	109,2%	109,2%	109,1%	108,9%	108,8%	108,6%	108,4%	108,3%	108,0%	
<b>SG Elbmarsch</b>	100,0%	100,7%	101,4%	101,9%	102,5%	103,0%	103,4%	103,8%	104,2%	104,6%	104,9%	105,2%	105,4%	105,7%	105,9%	106,2%	106,4%	106,5%	106,6%	106,7%	106,8%	106,9%	106,8%	106,7%	106,5%	106,4%	106,3%	106,0%	105,7%	105,4%	105,1%	104,8%	104,4%
<b>Drage</b>	100,0%	101,4%	102,6%	103,7%	104,7%	105,7%	106,7%	107,6%	108,4%	109,2%	110,0%	110,7%	111,4%	112,1%	112,8%	113,4%	114,1%	114,6%	115,1%	115,6%	116,1%	116,6%	116,9%	117,1%	117,4%	117,6%	117,9%	118,0%	118,0%	118,1%	118,1%	118,2%	118,0%
<b>Marschacht</b>	100,0%	102,6%	103,1%	103,5%	103,8%	104,1%	104,4%	104,7%	104,9%	105,2%	105,4%	105,6%	105,8%	105,9%	106,1%	106,3%	106,5%	106,7%	106,8%	106,9%	107,1%	107,2%	107,1%	107,1%	107,0%	106,9%	106,8%	106,6%	106,3%	106,1%	105,8%	105,5%	105,1%
<b>Tespe</b>	100,0%	99,4%	99,8%	100,1%	100,4%	100,6%	100,8%	100,9%	101,0%	101,0%	100,9%	100,9%	100,8%	100,7%	100,5%	100,4%	100,2%	99,9%	99,5%	99,2%	98,8%	98,4%	97,8%	97,3%	96,7%	96,1%	95,5%	94,8%	94,1%	93,4%	92,8%	92,1%	91,3%
<b>SG Hanstedt</b>	100,0%	100,3%	100,6%	100,9%	101,1%	101,4%	101,6%	101,8%	101,9%	102,1%	102,2%	102,3%	102,4%	102,4%	102,4%	102,4%	102,4%	102,4%	102,3%	102,2%	102,1%	102,0%	101,7%	101,5%	101,3%	101,0%	100,8%	100,5%	100,2%	99,9%	99,6%	99,3%	98,9%
<b>Egestorf</b>	100,0%	102,3%	102,4%	102,5%	102,5%	102,6%	102,6%	102,6%	102,6%	102,6%	102,6%	102,6%	102,6%	102,5%	102,4%	102,4%	102,3%	102,2%	102,0%	101,9%	101,8%	101,7%	101,4%	101,1%	100,9%	100,6%	100,4%	100,0%	99,6%	99,3%	98,9%	98,6%	98,2%
<b>Hanstedt</b>	100,0%	104,7%	105,3%	105,9%	106,5%	107,0%	107,5%	108,1%	108,5%	109,0%	109,4%	109,8%	110,1%	110,4%	110,6%	110,9%	111,1%	111,2%	111,3%	111,4%	111,5%	111,6%	111,4%	111,3%	111,3%	111,2%	111,3%	111,1%	110,9%	110,8%	110,8%	110,8%	110,6%
<b>SG Hollenstedt</b>	100,0%	100,3%	100,7%	100,9%	101,1%	101,3%	101,4%	101,5%	101,6%	101,6%	101,7%	101,7%	101,6%	101,6%	101,6%	101,6%	101,7%	101,6%	101,5%	101,4%	101,4%	101,3%	101,1%	100,9%	100,6%	100,4%	100,2%	99,9%	99,5%	99,2%	98,9%	98,6%	98,2%
<b>Hollenstedt</b>	100,0%	106,2%	106,9%	107,4%	107,9%	108,4%	108,7%	109,1%	109,5%	109,7%	110,0%	110,2%	110,4%	110,7%	110,9%	111,1%	111,4%	111,5%	111,6%	111,8%	112,0%	112,1%	112,1%	112,0%	112,0%	112,0%	112,1%	111,9%	111,8%	111,7%	111,6%	111,6%	111,4%
<b>SG Jesteburg</b>	100,0%	100,7%	101,4%	102,0%	102,6%	103,1%	103,6%	104,0%	104,5%	104,9%	105,2%	105,6%	105,9%	106,1%	106,4%	106,6%	106,8%	106,9%	107,0%	107,0%	107,1%	107,2%	107,0%	106,9%	106,7%	106,6%	106,6%	106,3%	106,1%	105,9%	105,7%	105,5%	105,2%
<b>Bendestorf</b>	100,0%	93,7%	94,6%	95,6%	96,5%	97,4%	98,2%	99,0%	99,8%	100,6%	101,3%	101,9%	102,5%	103,0%	103,5%	104,0%	104,4%	104,6%	104,8%	105,0%	105,2%	105,4%	105,3%	105,2%	105,2%	105,2%	105,2%	105,0%	104,9%	104,9%	104,8%	104,9%	104,7%
<b>Jesteburg</b>	100,0%	101,2%	101,8%	102,2%	102,7%	103,0%	103,4%	103,7%	104,0%	104,3%	104,6%	104,8%	105,0%	105,1%	105,2%	105,3%	105,4%	105,4%	105,3%	105,3%	105,3%	105,2%	105,0%	104,7%	104,5%	104,3%	104,1%	103,8%	103,5%	103,2%	102,9%	102,6%	102,1%
<b>SG Salzhausen</b>	100,0%	100,2%	100,5%	100,6%	100,8%	100,9%	101,0%	101,1%	101,1%	101,2%	101,3%	101,3%	101,4%	101,4%	101,4%	101,4%	101,5%	101,4%	101,3%	101,3%	101,2%	101,1%	100,9%	100,6%	100,4%	100,2%	100,0%	99,7%	99,3%	99,0%	98,7%	98,4%	98,0%
<b>Salzhausen</b>	100,0%	101,9%	102,3%	102,6%	102,9%	103,1%	103,4%	103,6%	103,9%	104,1%	104,3%	104,6%	104,7%	104,9%	105,1%	105,3%	105,5%	105,5%	105,5%	105,6%	105,6%	105,7%	105,5%	105,4%	105,3%	105,1%	105,0%	104,8%	104,5%	104,3%	104,1%	103,9%	103,5%
<b>Toppenstedt</b>	100,0%	100,0%	100,2%	100,4%	100,5%	100,5%	100,5%	100,5%	100,5%	100,4%	100,3%	100,1%	99,9%	99,7%	99,5%	99,3%	99,0%	98,7%	98,4%	98,1%	97,7%	97,4%	97,0%	96,5%	96,1%	95,7%	95,3%	94,7%	94,2%	93,7%	93,2%	92,7%	92,2%
<b>SG Tostedt</b>	100,0%	99,8%	99,7%	99,5%	99,3%	99,2%	99,0%	98,8%	98,7%	98,5%	98,4%	98,2%	98,1%	98,0%	97,9%	97,8%	97,7%	97,5%	97,3%	97,1%	97,0%	96,8%	96,5%	96,2%	95,9%	95,6%	95,3%	94,9%	94,5%	94,1%	93,7%	93,3%	92,8%
<b>Handeloh</b>	100,0%	96,4%	96,2%	96,0%	95,7%	95,4%	95,1%	94,9%	94,6%	94,4%	94,1%	93,8%	93,6%	93,3%	93,1%	92,9%	92,6%	92,3%	92,0%	91,7%	91,4%	91,0%	90,5%	90,1%	89,6%	89,1%	88,7%	88,1%	87,5%	87,0%	86,5%	85,9%	85,3%
<b>Heidenau</b>	100,0%	98,9%	98,8%	98,6%	98,3%	98,1%	97,8%	97,5%	97,2%	96,9%	96,5%	96,2%	95,9%	95,6%	95,2%	94,9%	94,6%	94,3%	93,9%	93,6%	93,3%	93,1%	92,7%	92,3%	91,9%	91,5%	91,1%	90,6%	90,2%	89,7%	89,2%	88,7%	88,1%
<b>Tostedt</b>	100,0%	102,6%	102,5%	102,4%	102,3%	102,2%	102,1%	102,0%	101,9%	101,9%	101,8%	101,8%	101,7%	101,7%	101,6%	101,6%	101,6%	101,5%	101,4%	101,2%	101,1%	101,0%	100,8%	100,5%	100,2%	100,0%	99,8%	99,4%	99,1%	98,7%	98,4%	98,1%	97,7%

Quelle: eigene Berechnungen

empirica

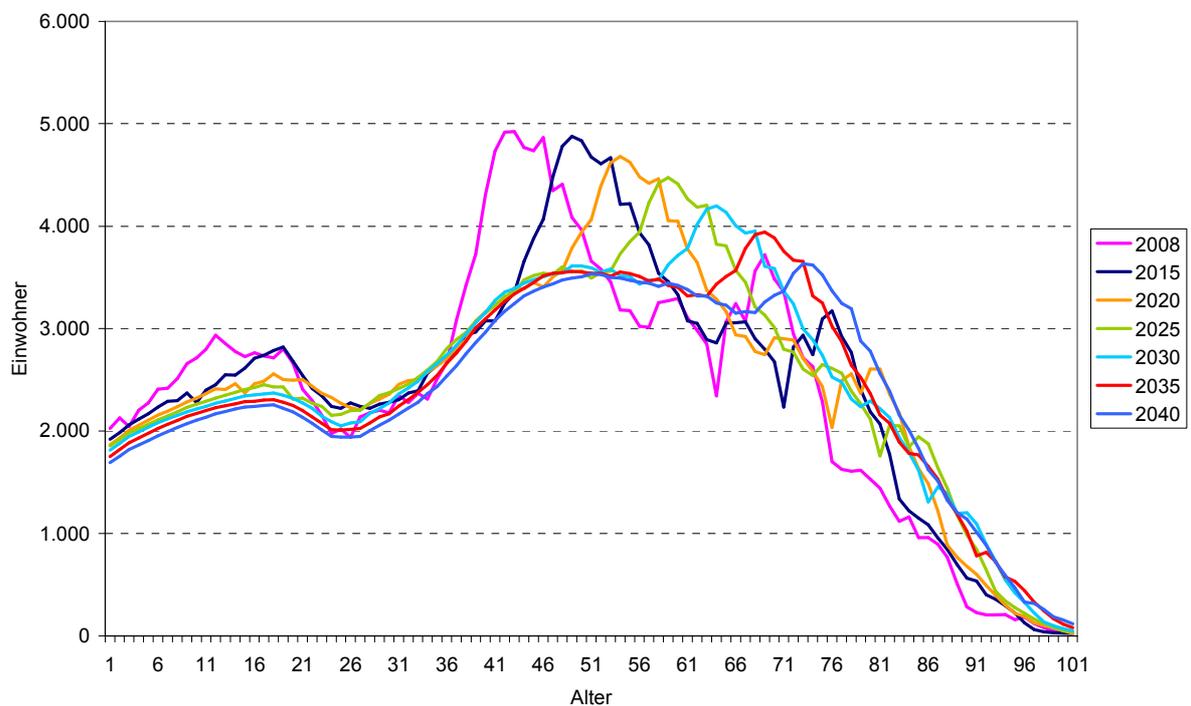
#### 4.2.1.2 Altersstruktur

Wie schon in den letzten Jahren wird die Alterung der Bevölkerung des LK Harburg auch zukünftig fortschreiten.

- Während heute noch die Gruppe der 40 bis 50jährigen die meisten Bewohner im LK Harburg stellt, wird dies im Jahr 2040 die Gruppe der 70 bis 80jährigen sein. Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung wird dann bei 14% liegen (2008: 9%).
- Eine deutliche Abnahme ist bei Kindern und Jugendlichen zu erwarten: Die Gruppe der 10 bis 20jährigen wird dann nicht mehr 11% (2008) ausmachen, sondern nur noch 9% (2040).
- Die für den LK Harburg im Kontext des Einfamilienhausbaus wichtige Gruppe der 30 bis 45jährigen wird von heute 22% auf 17% im Jahr 2040 zurückgehen.

Dieses generelle Muster der Alterung wird in jeder der 12 Städte und Gemeinden im LK Harburg stattfinden (zu den Altersstrukturen der einzelnen Städte/Gemeinden siehe Tabellen im Anhang).

**Abbildung 82: Veränderung der Altersstruktur im LK Harburg, 2008 - 2040**



Quelle: eigene Berechnungen

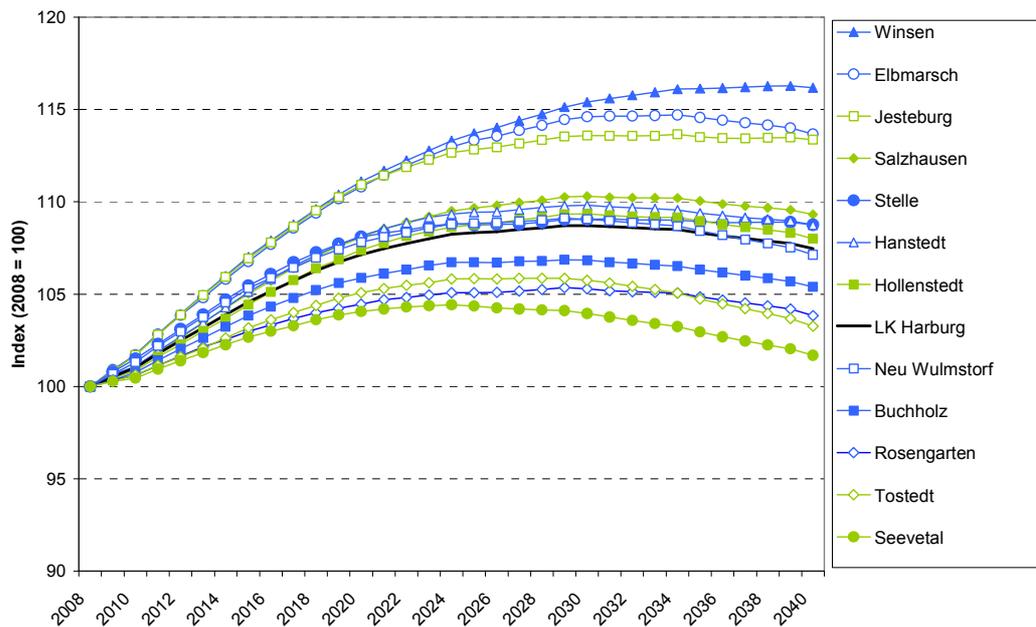
empirica

## 4.2.2 Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose

### 4.2.2.1 Haushaltszahl insgesamt

Die Haushaltszahl im LK Harburg wird im Zeitraum von 2008 bis 2040 um 7,5% zunehmen, d.h. der LK Harburg wird 2040 rd. 9.000 zusätzliche Haushalte haben (siehe nachfolgende Abbildung).

**Abbildung 83: Haushaltsprognose für die 12 Städte und Gemeinden im LK Harburg, 2008 - 2040**



eigene Berechnungen

Quelle:  
**empirica**

Die Entwicklungsdynamik in den einzelnen Städten und Gemeinden des LK Harburg verläuft dabei unterschiedlich:

- Winsen, die Samtgemeinde Elbmarsch und die Samtgemeinde Jesteburg werden bis 2040 um jeweils knapp 14% bzw. 16% (Winsen) wachsen
- Die meisten der übrigen Städte und Gemeinden (Stelle, Buchholz, Samtgemeinde Hanstedt, Neu Wulmstorf, Samtgemeinde Hollenstedt, Samtgemeinde Salzhausen) liegen in etwa auf dem Entwicklungspfad des LK Harburg.
- Ungünstiger als der LK Harburg insgesamt schneiden Rosengarten, Seevetal und die Samtgemeinde Tostedt ab. Allerdings wird auch Seevetal - die Gemeinde mit der schwächsten Haushaltsdynamik - noch um 2% wachsen.

Das stärkste Haushaltswachstum weist der erste Ring im LK Harburg auf (+8%), dicht gefolgt vom zweiten Ring mit einem Plus von 7,3%. Die Haushaltszahl im dritten Ring wird um 6% wachsen.

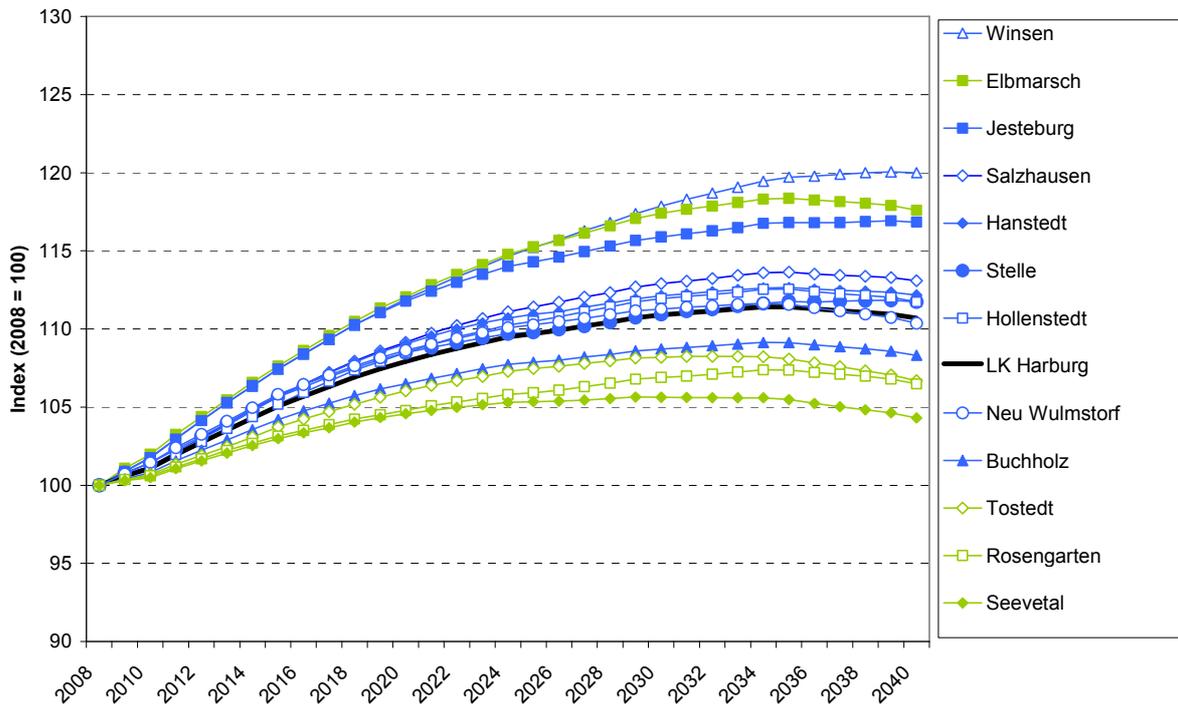
Im Unterschied zur Einwohnerentwicklung wächst die Haushaltszahl im LK Harburg noch bis etwa zum Jahr 2030 und beginnt dann erst zurück zu gehen. Dieser Pfad trifft auf die meisten der 12 Städte und Gemeinden zu. Lediglich Tostedt und Seevetal erreichen ihre Scheitelpunkte früher, so dass dort die Zahl der Haushalte ab etwa 2025 schrumpft.

#### **4.2.2.2 Segmentspezifische Wohnungsnachfrage**

Während die Zahl der Haushalte in Ein- und Zweifamilienhäusern im LK Harburg im gesamten Prognosezeitraum bis 2040 um rd. 11% zunimmt (d.h. in 2040 leben 7.600 Haushalte mehr in Ein- und Zweifamilienhäusern als 2008), stagniert die Zahl der Haushalte in Mehrfamilienhäusern. Im Zeitablauf und in den einzelnen Städten und Gemeinden ergeben sich jedoch z.T. deutliche Unterschiede:

- Das relativ stärkste Wachstum der Haushalte in Ein- und Zweifamilienhäusern haben Winsen, die Samtgemeinde Elbmarsch und die Samtgemeinde Jesteburg. In Winsen leben im Jahr 2040 rd. 20% mehr Haushalte in Einfamilienhäusern als 2008 (1.600 Haushalte mehr). Am anderen Ende der Skala steht Seevetal, das mit nur einem verhaltenen Wachstum der Haushalte in Ein- und Zweifamilienhäusern von rd. 5% rechnen kann (500 Haushalte mehr).
- In den meisten Städten und Gemeinden steigt die Zahl der Haushalte in Ein- und Zweifamilienhäusern noch bis etwa 2035 an und geht erst dann zurück. In Winsen und in der Samtgemeinde Jesteburg wird der Scheitelpunkt sogar noch später erreicht und die Schrumpfung setzt erst nach 2040 ein.
- Die Zahl der Haushalte in Mehrfamilienhäusern steigt in allen 12 Städten und Gemeinden mindestens noch bis zum Jahr 2020 an. In diesem Zeitraum wächst die Zahl der Haushalte in Geschosswohnungen im LK Harburg um rd. 1.700. Überdurchschnittlich nimmt die Haushaltszahl in Geschosswohnungen dabei in Winsen, der Samtgemeinde Jesteburg, Buchholz und Neu Wulmstorf zu. In der Samtgemeinde Jesteburg, Buchholz und Neu Wulmstorf dauert das Wachstum der Haushalte in Geschosswohnungen darüber hinaus bis 2025 an, in Winsen wird der Scheitelpunkt erst gegen 2030 erreicht (dort leben rd. 730 zusätzliche Haushalte in Mehrfamilienhäusern).

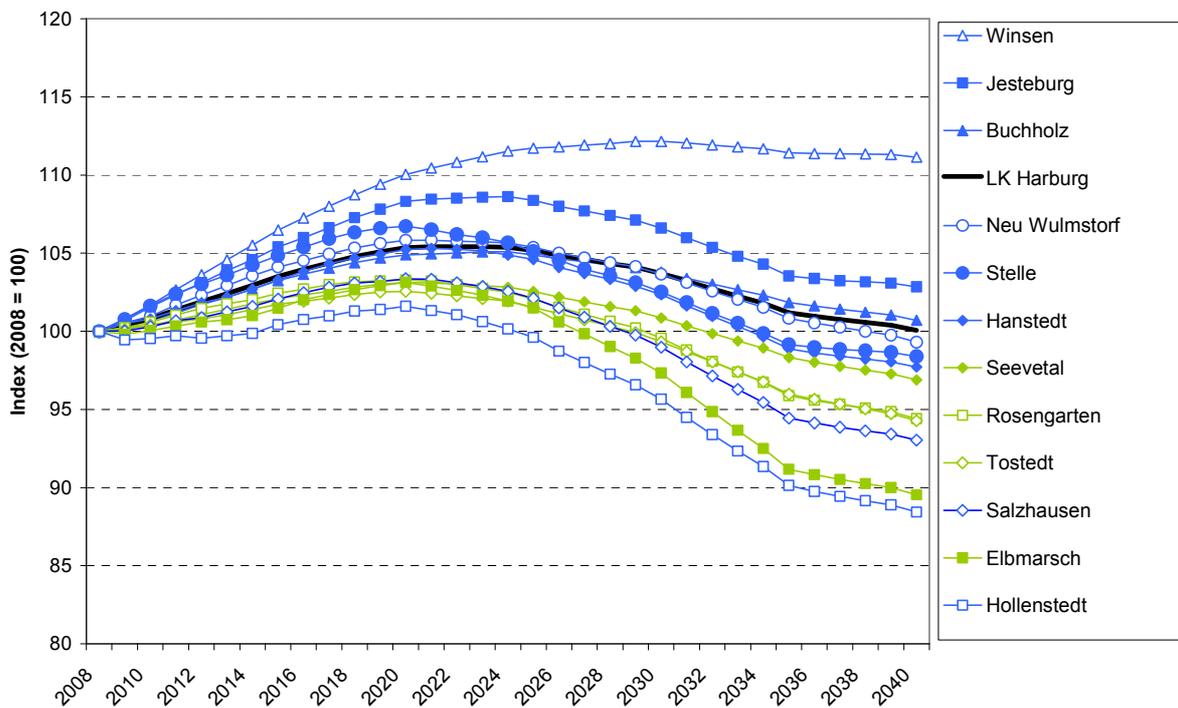
**Abbildung 84: Wohnungsnachfrageprognose (Ein- und Zweifamilienhäuser) für die 12 Städte und Gemeinden im LK Harburg, 2008 - 2040**



Quelle: eigene Berechnungen

empirica

**Abbildung 85: Wohnungsnachfrageprognose (Mehrfamilienhäuser) für die 12 Städte und Gemeinden im LK Harburg, 2008 - 2040**



Quelle: eigene Berechnungen

empirica

## 5 HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

### 5.1 Fazit der Analyse

Der LK Harburg zählte als wichtiger Familiensuburbanisierungsraum in den letzten zwanzig Jahren zu den am stärksten gewachsenen Landkreisen in der Metropolregion Hamburg. Dabei haben alle Städte und Gemeinden von diesem Wachstum profitiert, wobei es in den einzelnen Phasen unterschiedlich dynamische Teilräume gab. Im Zuge dieser außergewöhnlichen Dynamik wurde im LK Harburg umfangreich Wohnbauland ausgewiesen, auf dem vorwiegend Einfamilienhausbau stattgefunden hat. Der schnellen Bevölkerungsentwicklung entsprechend wurden die Versorgungsinfrastrukturen und -angebote in den Städten und Gemeinden des LK Harburg ausgebaut. Die Ausstattung mit öffentlichen und privaten Angeboten im LK Harburg kann in ihrem Status quo insgesamt als gut bewertet werden.

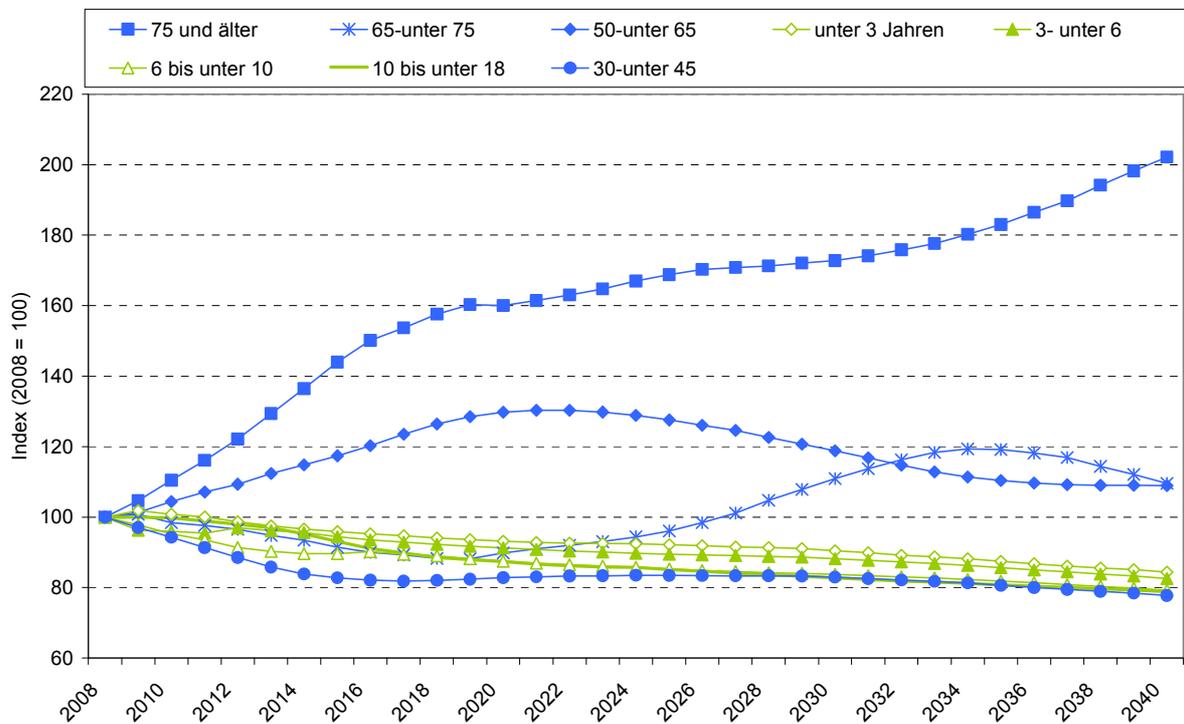
In den letzten fünf bis zehn Jahren zeichnen sich jedoch Trendveränderungen im LK Harburg ab, die sich als abgeschwächte Bevölkerungszuwächse, Verschiebungen in der Altersstruktur mit einem wachsenden Anteil Älterer und sinkenden Kinderzahlen sowie Veränderungen im Muster der Wohnstandortwahl beschreiben lassen. In diesem Kontext hat sich das Gewicht der Hamburg-ferneren Gemeinden im Süden des LK Harburg als Bevölkerungszuwachsraum und Wohnungsbauschwerpunkt tendenziell verringert. Es lässt sich eine Zunahme der Präferenz von zentral zu Hamburg gelegenen, gut an Autobahn und ÖPNV angebundenen und mit Infrastruktur- und Versorgungsangeboten gut ausgestatteten Standorten und Lagen beobachten. Dies gilt insbesondere für Familien, aber auch Senioren sind an zentraleren Standorten interessiert.

Die Bevölkerungsprognose für den LK Harburg zeigt klare Trends auf: Bis 2040 bleibt die Einwohnerzahl stabil, wobei es bis etwa zum Jahre 2025 noch nennenswerte Einwohnerzuwächse gibt und die Bevölkerungszahl erst danach zurückgeht. Dieser Verlauf gilt für fast alle Städte und Gemeinden im LK Harburg, auch wenn sich die Entwicklungsdynamiken zwischen diesen unterscheiden. Die in der jüngsten Zeit beobachtbare Verschiebung zugunsten der Hamburg nahen zeigt sich auch in der Prognose: Die peripheren Gemeinden werden bis 2040 rd. 5% ihrer Einwohner verlieren, während die direkten Hamburg-Anrainer leichte Bevölkerungszuwächse verzeichnen können.

Im bundesweiten Kontext lässt sich für den LK Harburg feststellen, dass der LK Harburg in langfristiger Perspektive sicherlich zu den Regionen zählen wird, deren Einwohnerentwicklung als positiv eingeschätzt werden kann. Die Bevölkerung wird allerdings - und das ist der wichtigere Trend - auch im LK Harburg spürbar altern und Anpassungsbedarfe in unterschiedlichen Feldern des Wohnungsmarktes und der infrastrukturellen Ausstattung erfordern. Dies gilt sowohl für den LK Harburg insgesamt wie auch für die Städte und Gemeinden.

2040 wird die Gruppe der 70- bis 80-Jährigen im LK Harburg anteilmäßig am stärksten vertreten sein. Heute sind es noch die 40- bis 50-Jährigen. Die Zahl der Kinder und Jugendlichen nimmt im gesamten Prognosezeitraum kontinuierlich ab. Deutlich wachsen hingegen die Altersgruppen der 50- bis unter 65-Jährigen und die der über 74-Jährigen.

**Abbildung 86: Entwicklung ausgewählter Altersgruppen im LK Harburg, 2008 - 2040**



Quelle: eigene Berechnungen

empirica

Die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte im LK Harburg wird bis zum Jahr 2030 trotz der stagnierenden Bevölkerungszahlen kontinuierlich steigen. Für den Wohnungsmarkt im LK Harburg bedeutet dies grundsätzlich eine stabile Nachfrage nach Wohnbauflächen und entsprechenden Immobilienangeboten. Es ist jedoch segmentspezifisch zu unterscheiden: Das Wachstum der Haushalte in Ein- und Zweifamilienhäusern wird stärker sein als das der Haushalte in Mehrfamilienhäusern. Der Zuwachs von Haushalten in Mehrfamilienhäusern wird sich bis 2025 sukzessive abschwächen und danach bis 2040 sinken.

## 5.2 Handlungsrahmen: Schlussfolgerungen für Raumordnung/ Regionalplanung und kommunale Ebene

### 5.2.1 Frühzeitige Weichenstellungen trotz derzeit geringem Handlungsdruck

Das aktuelle RROP 2000 geht von einer anhaltenden Bevölkerungssuburbanisierung und einem natürlichen Bevölkerungsnulwachstum aufgrund unterdurchschnittlicher Sterberaten aus. Insofern liegt der Schwerpunkt des aktuellen RROP auf der Steuerung des bisher in den meisten Teilbereichen des LK Harburg stattfindenden Wachstumsprozesses.

Da dieser Wachstumsprozess wie dargestellt sich nur noch mittelfristig fortsetzen wird und einzelne Teilräume des LK Harburg bereits heute von Stagnation und vereinzelt von Schrumpfung betroffen sind, erfordert die Fortschreibung des RROP eine differenzierte Betrachtung und Steuerung.

Aus der vorangegangenen Analyse ergeben sich Handlungserfordernisse, die sowohl in Bezug auf die Steuerungsebene (LK Harburg, Kommune) als auch in Bezug auf den zeitlichen Handlungsdruck unterschieden werden können:

**Abbildung 87: Übersicht Handlungsdruck im LK Harburg**

	Zeitraum	
	mittelfristig (nächste 10 Jahre)	langfristig
<b>Kreisebene</b>	geringer Handlungsdruck, trotzdem sollten Vorbereitungen auf zukünftige Veränderungen getroffen werden	mittlerer Handlungsdruck, qualitative Anpassungsmaßnahmen notwendig
<b>Gemeindeebene</b>	in einzelnen Gemeinden bereits mittlerer Handlungsdruck und Einleitung von Maßnahmen notwendig	in allen Gemeinden mittlerer Handlungsdruck und qualitative Anpassungsmaßnahmen notwendig

Quelle: eigene Darstellung

empirica

Obwohl sich das RROP nur auf einen Zeitraum von rund 10 Jahren bezieht und für viele Gemeinden der konkrete Handlungsbedarf aufgrund einer derzeit noch anhaltenden Wachstumserfahrung heute noch nicht ersichtlich ist, sollten auch die langfristigen Handlungserfordernisse bereits frühzeitig berücksichtigt werden. Gerade Maßnahmen zur Anpassung an den demographischen Wandel benötigen häufig einen langen Planungs- und Entscheidungsvorlauf, ebenso wirken viele Maßnahmen erst mittel- bis langfristig. Insofern empfehlen wir einen bereits heute mit dieser Studie einhergehenden intensiven Diskussionsprozess auf Kreis- und Gemeindeebene und – so lange der Handlungsdruck noch überschaubar ist und somit Handlungsspielräume lässt - eine frühzeitige Weichenstellung zur Vorbereitung auf qualitative Nachfrageveränderungen und die absehbare

langfristig stattfindende Stagnation und in Teilräumen auch Schrumpfung der Bevölkerung ebenso wie mögliche Ansätze zum „Gegensteuern“.

### **5.2.2 Ordnungsräume: Stärkung der zentralen Orte und Entwicklungsachsen**

Im derzeit gültigen RROP ist festgeschrieben, dass im LK Harburg vorrangig solche Maßnahmen durchzuführen sind, „die zentralörtliche Funktionen der Grund- und Mittelzentren entsprechend ihrer zentralörtlichen Bedeutung sichern und entwickeln [ ]“. Ferner heißt es: „Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig auf die Zentralen Orte entlang der Schienenwege [ ] auszurichten“<sup>32</sup>. Dem liegen das Leitbild der dezentralen Konzentration und das Prinzip der Siedlungsachsen zugrunde. Dabei sollen sowohl eine ringförmige Ausbreitung der Siedlungsentwicklung als auch eine bandartige Entwicklung entlang der Achsen verhindert werden.

Vor allem die beiden Mittelzentren Winsen und Buchholz sollten deshalb in ihrer Funktion, ihrer Attraktivität des Stadtkerns, in der Qualität ihrer Angebote und in ihren Siedlungspotenzialen gestärkt werden. Ihnen sollte weiterhin die Schwerpunktaufgabe zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten im LK Harburg zukommen. Dabei sollte insbesondere in Buchholz die Wahrnehmbarkeit und Identitätsstiftung des Ortskerns verbessert werden. Aber auch in Winsen gibt es Ansatzpunkte für eine weitere Attraktivierung des Kernortes. Dazu zählt z.B. die Schaffung höherwertiger Wohnungsangebote. In beiden Städten sollten die schon bestehenden Infrastrukturen für ältere Bewohner entsprechend den zukünftigen demographischen Herausforderungen weiter ausgebaut werden.

Auf Ebene der Samtgemeinden ist eine verstärkte Konzentration der Bauland- und Infrastrukturentwicklung auf die Kernorte, d.h. Grundzentren, zu empfehlen. Darüber hinaus sollten Wohnbauflächenausweisungen in den Hamburg näheren bzw. verkehrsgünstig gelegenen Teilen der Gemeinden entsprechend der dort höheren Nachfrage den Schwerpunkt bilden. In kleineren Ortschaften außerhalb der zentralen Orte empfehlen wir, die Ermöglichung neuen Wohnraums auf die lokal ansässige Bevölkerung zu fokussieren und den Aufbau flexibler Versorgungsangebote zu forcieren.

Im Ergebnis ist das Grundkonzept der zentralen Orte beizubehalten - bei gleichzeitiger noch stärkerer Konzentration der zukünftigen Aktivitäten auf die Mittel- und Grundzentren. Dadurch kann die im Landesraumordnungsprogramm vorgegebene Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse und einer Grundversorgung in allen Gemeinden auch bei gleichzeitig langfristig stagnierenden bis teilweise rückläufigen Einwohnerzahlen und begrenzten öffentlichen Mitteln aufrechterhalten werden.

---

<sup>32</sup> Vgl. LK Harburg (2000): Regionales Raumordnungsprogramm für den LK Harburg 2000. Winsen, S.33

Diese Empfehlungen leiten sich aus folgenden Begründungen ab:

- Langfristig (ab ca. 2025, in einzelnen Teilräumen auch schon vorher) ist mit einem abgeschwächten Wachstum bis hin zu einem Rückgang der Einwohnerzahlen und sehr langfristig auch mit einem Rückgang der Wohnungsnachfrage bei gleichzeitiger Alterung der Bevölkerung zu rechnen. Die damit einhergehende absehbare Unterauslastung von Infrastruktur kann durch eine frühzeitig erfolgende noch stärkere Konzentration der Infrastruktur und Siedlungsentwicklung auf die Mittel- und Grundzentren reduziert werden. Dadurch kann die im Landesraumordnungsprogramm angestrebte Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur auch unter den Bedingungen des demographischen Wandels aufrechterhalten werden.
- Da zu erwarten ist, dass sich die Nachfrage in immer geringerem Maße auf die dörflichen Ortschaften mit schlechter Verkehrsanbindung und Infrastrukturausstattung beziehen wird, sollten öffentliche Maßnahmen und Planungsvorgaben die in den Kernorten vorhandene Nachfrage stützen. Der Versuch einer Lenkung in weniger gefragte Lagen verschlechtert dagegen die Position im Wettbewerb um Zuwanderer gegenüber Hamburg und anderen Landkreisen.
- Auch Effizienzgründe sprechen für eine Lenkung der immer begrenzteren öffentlichen Mittel in die Kernorte, wo häufig ein besseres Kosten-Nutzen-Verhältnis von Investitionen erzielt werden kann. Gleichzeitig werden dadurch private Investitionen in den Kernorten gestärkt bzw. angeregt, so dass auch Synergieeffekte für eine Konzentration auf die Kernorte sprechen.
- Das Pendleraufkommen nach Hamburg als Wirtschaftszentrum wird auch in Zukunft weiterhin hoch sein und sollte zur Entlastung der Straßen und der Umwelt zu einem wesentlichen Teil über die Schiene erfolgen. Dies spricht für einen weiteren Ausbau der Siedlungsschwerpunkte entlang der ÖPNV-Achsen.
- Gleichzeitig sind für Zuwanderer aus Hamburg vor allem die gut an Hamburg angebundene Wohnstandorte attraktiv. Sie dienen als kostengünstige und schnell erreichbare Alternative zu randstädtischen Hamburger Lagen.
- Eine städtebauliche Verdichtung der Mittel- und Grundzentren unter Nutzung der Nachverdichtungspotenziale entlastet die periphereren Räume insofern, als ein steigendes Pendleraufkommen zwischen Kernorten und Umland vermieden und eine Zersiedlung der Landschaft bzw. der Landschaftsverbrauch reduziert werden. Gleichzeitig können dadurch der Erholungscharakter und die orts- und landschaftsbildprägenden Strukturen der ländlichen Räume gesichert und Nutzungskonflikte in diesen verringert werden.

### **5.2.3 Anpassungsbedarfe nach Zielgruppen bei begrenzten planerischen Einflussmöglichkeiten**

Bereits im aktuellen RROP wird die stattfindende Altersstrukturverschiebung angesprochen, die neben der quantitativen Entwicklung der Einwohnerzahlen maßgeblich die Erfordernisse zur Anpassung der Infrastruktur und Wohnraumangebote bestimmt. Diese qualitative Dimension der Wohnraum- und Infrastrukturanpassung gewinnt zunehmend an Bedeutung und sollte verstärkt Eingang in die Regionalplanung, in die sektoralen Fachplanungen und in die Bauleitplanung finden. Im Überblick heißt dies (für Empfehlungen im Detail siehe folgende Kapitel):

- Kinder und Jugendliche: Die rückläufige Zahl an Kindern und Jugendlichen führt zu einer Unterauslastung der bestehenden Infrastruktur (insbesondere im Bereich Kinderbetreuung und Bildung), so dass hier flexiblere Lösungen bzw. Umnutzungen notwendig sein werden.
- Familien: In dieser mittleren Altersgruppe muss sich der LK Harburg trotz Zuwanderung aus Hamburg auf eine zurückgehende Nachfrage nach Bauland und Wohnimmobilien einstellen. Insofern sollten sich Baulandausweisungen zukünftig vor allem auf Städte und Gemeinden in guter Erreichbarkeit von Hamburg sowie auf die Kernorte konzentrieren und zudem stärker zielgruppenspezifisch entwickelt werden.
- Junge Senioren: Die Gruppe der jungen, noch rüstigen Senioren wächst und stellt im Vergleich zu früheren Generationen höhere Ansprüche an ihre Freizeitgestaltung. Teilweise ziehen sie aufgrund kleinerer Haushalte und als Vorbereitung für das Alter einen Umzug in zentralere Lagen mit besserer Infrastrukturausstattung in Betracht. Dies erfordert neue Angebote in den Kernorten.
- Pflegebedürftige Senioren: Für diese am stärksten wachsende Bevölkerungsgruppe sind, gerade in ländlich geprägten Teilräumen, flexible Pflegelösungen und ein Ausbau der Pflegeangebote sowie Unterstützung der pflegenden Angehörigen gefragt. Es kommt zunehmend zu einer Verschiebung von vollstationären hin zu ambulanten Pflegeangeboten. Dieser Trend sollte von der öffentlichen Hand unterstützt werden, da hierdurch auch Kosteneinsparungen realisiert werden können.

Demographische Veränderungen und damit einhergehende veränderte Bedarfe können nur sehr begrenzt planerisch gesteuert werden. Als formelle Instrumente der Raumplanung stehen das RROP auf der regionalen Ebene und auf der kommunalen Ebene Flächennutzungspläne, Bebauungspläne oder Satzungen zur Verfügung. So sind Baulandausweisungen ein Instrument zur räumlichen Steuerung von Wanderungen. Als informelle Instrumente können sowohl auf regionaler wie auf kommunaler Ebene z.B. Anreize, Förderprogramme oder Beratungsangebote aufgebaut werden. Sie kommen z.B. bei der Sanierung von privaten Immobilien, bei Existenzgründungen oder der

Einführung von neuen Wohnformen zum Einsatz. Daneben geht vom Einsatz öffentlicher Mittel zur Verbesserung der Infrastruktur ebenfalls eine Steuerungswirkung aus.

Darüber hinaus ist der Einfluss des LK Harburg und der Kommunen in vielen Bereichen jedoch begrenzt. Letztendlich regelt in vielen Bereichen der Markt, ob eine veränderte Nachfrage zu neuen und tragfähigen Angeboten führt. Dies betrifft etwa Einzelhandel, Pflegeangebote, Angebote des betreuten Wohnens, Arztpraxen oder auch Freizeitangebote für Jugendliche und Senioren (z.B. Discos, Cafés).

Zudem zeigen Befragungen, dass wichtige Freizeitbeschäftigungen (z.B. Lesen, Fernsehen, Computer, Gartenarbeit) im privaten Bereich liegen und damit ebenfalls nicht von der öffentlichen Hand in Form besserer Angebote als Standortfaktoren vermarktet werden können. Damit entfällt auch hier ein Hebel zur Steuerung des Wanderungsverhaltens.

### **5.3 Zielgruppenorientierung als Leitgedanke**

Im Rahmen des demografischen Wandels kommt dem Wettbewerb um private Haushalte eine wachsende Bedeutung zu. Dies bezieht sich auf die Attraktivität des LK Harburg als Wohnstandort einerseits für zuwandernde Haushalte (insbesondere aus Hamburg), andererseits für die bereits im LK Harburg lebenden Haushalte. Daher muss ein Leitgedanke des zukünftigen Agierens sowohl auf der Landkreis- wie auf kommunaler Ebene eine stärkere Orientierung an den Präferenzen der unterschiedlichen Nachfragegruppen sein. Starterhaushalte haben andere Bedürfnisse als Familien oder junge Senioren. Demgegenüber sind die Ansprüche an das Wohnumfeld von älteren Senioren denen von Familien mit kleinen Kindern nicht unähnlich. Die Wünsche an Wohnraum (Haustypen, Wohnungsgrößen, Grundrisse, Ausstattungsniveaus), an das direkte Wohnumfeld (Gestaltung des öffentlichen Raums, soziales Umfeld), an die Infrastruktur (Kinderbetreuung und Bildung, Einkaufsmöglichkeiten, Gesundheitsdienstleistungen) und an die Erreichbarkeit variieren zudem in Abhängigkeit von den finanziellen Möglichkeiten.

Mit dem demographischen Wandel werden sich auch die Anteile der verschiedenen Haushaltstypen verschieben, was zu neuen Herausforderungen und Aufgaben für die Kommunen und den LK Harburg führt. Bisher war die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt im LK Harburg vor allem durch suburbanisierende Familien aus Hamburg geprägt. Dies erforderte vor allem Aktivitäten in der Neuakquisition und Ansiedlung zusätzlicher Haushalte.

Zukünftig wird die Nachfrage von jungen Familien demographisch bedingt zurückgehen; es wird eine Verschiebung der Nachfrage hin zu älteren Haushalten geben. Im Fokus werden zunehmend Seniorenhaushalte stehen, die bereits im LK Harburg ansässig sind, deren Wohnbedürfnisse und Anforderungen an die Infrastruktur sich mit dem Alter jedoch ändern. Bisher sind der Wohnungsmarkt

und die Infrastruktur im LK Harburg noch nicht ausreichend auf diese veränderte Nachfrage vorbereitet. Insofern wird der Leitgedanke in Zukunft verstärkt auf einer „Bestandspflege“ liegen müssen, auch wenn die „Neuakquisition“ von zuziehenden jungen Familien weiterhin zum Ausgleich der demographischen Veränderungen notwendig sein wird.

Für weitere Haushaltstypen (z.B. Starterhaushalte, Singlehaushalte, Alleinerziehende, Paare ohne Kinder) sind zwar ebenfalls ausreichend Wohnangebote (vor allem in den Mittelzentren und größeren Kernorten) bereitzuhalten, jedoch sollte der Schwerpunkt bei Senioren und Familien mit ihren jeweiligen spezifischen Bedürfnissen liegen.

## 5.4 Infrastrukturentwicklung

### 5.4.1 Kinderbetreuung

#### 5.4.1.1 Krippenplätze

Die Versorgung mit Krippenplätzen bezieht sich auf die Gruppe der 1 bis unter 3jährigen im LK Harburg. Auf Basis der Prognose ergibt sich für diese Altersgruppe folgende Veränderung:

- Innerhalb des Programmzeitraums des künftigen RROP (bis 2025) nimmt die Kleinkindzahl im LK Harburg um 9% ab. Die Entwicklung der Städte und Gemeinden ist dabei uneinheitlich. Am stärksten schrumpft die Gruppe in der Samtgemeinde Salzhausen und in der Samtgemeinde Hanstedt (jeweils minus 18%), am geringsten in Neu Wulmstorf (keine Veränderung).
- Nach 2025 gibt eine weitere Abnahme der Kleinkindzahl im LK Harburg um 8% (bis 2040). Die Bandbreite der Entwicklung in den Städten und Gemeinden ist dann schmaler und reicht von minus 12% (Samtgemeinde Tostedt) bis minus 5% (Stelle).

**Abbildung 88: Anzahl von Kindern von 1 bis unter 3 Jahren im LK Harburg, 2009 - 2040**

	Kinder von 1 bis unter 3 Jahren (Krippe)								
	2009	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2009-2025	2025-2040
Buchholz	682	658	641	635	618	597	577	-7%	-9%
Neu Wulmstorf	315	333	320	316	312	304	296	0%	-6%
Rosengarten	242	225	219	213	207	201	195	-12%	-8%
Seevetal	661	635	618	611	606	591	569	-8%	-7%
SG Elbmarsch	191	184	179	181	181	174	167	-5%	-8%
SG Hanstedt	234	203	194	190	185	177	170	-19%	-11%
SG Hollenstedt	191	180	171	168	166	159	154	-12%	-8%
SG Jesteburg	194	171	167	169	169	164	155	-13%	-8%
SG Salzhausen	253	221	210	205	202	193	184	-19%	-10%
SG Tostedt	456	397	384	380	368	352	336	-17%	-12%
Stelle	173	171	168	166	163	160	157	-4%	-5%
Winsen	665	657	648	639	629	610	592	-4%	-7%
<b>LK Harburg</b>	<b>4.257</b>	<b>4.035</b>	<b>3.919</b>	<b>3.873</b>	<b>3.806</b>	<b>3.682</b>	<b>3.552</b>	<b>-9%</b>	<b>-8%</b>

Quelle: eigene Berechnungen

empirica

Vor dem Hintergrund der gesetzlichen Veränderungen im Krippenbereich (ab 2013 Rechtsanspruch auf einen Krippenplatz in einer Tageseinrichtung oder in Tagespflege für jedes Kind zwischen 1 und unter 3 Jahren sowie die Empfehlung zur 35%igen Versorgung dieser Altersgruppe) lässt sich für das erforderliche infrastrukturelle Angebot im Zeitfenster 2009 bis 2025 folgern:

- Geht man von der gesetzlich formulierten „Vollversorgung“ von 100% aus, dann besteht ein erhebliches rechnerisches Defizit im LK Harburg in einer Größenordnung von rd. 2.800 Plätzen. Die größten Kommunen (Seevetal, Buchholz und Winsen) haben die größten rechnerischen Defizite in Größenordnungen von jeweils rd. 400 – 500 Plätzen. Aber auch in der kleinsten Kommune, in der Samtgemeinde Jesteburg liegt das Defizit bei mehr als 100 Plätzen. Langfristig, d.h. nach 2025, nimmt der Bedarf unter Annahme einer Vollversorgung wieder kontinuierlich ab.
- Legt man die Krippengipfel-Empfehlung einer 35%igen Versorgungsquote an, dann stellt sich das rechnerische Defizit im LK Harburg als weitaus geringer dar. Bis 2025 wären demnach knapp 300 Krippenplätze zusätzlich anzubieten. Für die einzelnen Kommunen bedeutet dies einen Zusatzbedarf im Umfang von rd. 90 Plätzen (Winsen) bis zu weniger als 10 Plätzen (Samtgemeinde Hanstedt, Samtgemeinde Jesteburg). In Buchholz ergibt sich sogar ein rechnerischer Überhang von rd. 30 Plätzen.

**Abbildung 89: Krippenplätze im LK Harburg, 2009 – 2040**

	Krippenplätze (Orientierungsgröße)														2009-2025	
	2009	2015		2020		2025		2030		2035		2040				
	(Ist)	100%	35%	100%	35%	100%	35%	100%	35%	100%	35%	100%	35%	100%	35%	
Buchholz	255	658	230	641	224	635	222	618	216	597	209	577	202	-380	33	
Neu Wulmstorf	96	333	117	320	112	316	111	312	109	304	106	296	104	-220	-15	
Rosengarten	46	225	79	219	77	213	75	207	72	201	70	195	68	-167	-29	
Seevetal	160	635	222	618	216	611	214	606	212	591	207	569	199	-451	-54	
SG Elbmarsch	46	184	64	179	63	181	63	181	63	174	61	167	58	-135	-17	
SG Hanstedt	61	203	71	194	68	190	67	185	65	177	62	170	60	-129	-6	
SG Hollenstedt	21	180	63	171	60	168	59	166	58	159	56	154	54	-147	-38	
SG Jesteburg	53	171	60	167	58	169	59	169	59	164	57	155	54	-116	-6	
SG Salzhäusen	62	221	77	210	74	205	72	202	71	193	68	184	64	-143	-10	
SG Tostedt	94	397	139	384	134	380	133	368	129	352	123	336	118	-286	-39	
Stelle	36	171	60	168	59	166	58	163	57	160	56	157	55	-130	-22	
Winsen	135	657	230	648	227	639	224	629	220	610	214	592	207	-504	-89	
<b>LK Harburg</b>	<b>1.065</b>	<b>4.035</b>	<b>1.412</b>	<b>3.919</b>	<b>1.372</b>	<b>3.873</b>	<b>1.356</b>	<b>3.806</b>	<b>1.332</b>	<b>3.682</b>	<b>1.289</b>	<b>3.552</b>	<b>1.243</b>	<b>-2.808</b>	<b>-291</b>	

Die angegebenen Zahlen leiten sich aus der Bevölkerungsprognose ab und sind als Orientierungsgröße zu verstehen.

Quelle: eigene Berechnungen

**empirica**

Die dargestellten Kapazitätsausweitungen im Krippenbereich sind als Orientierungsgröße zu verstehen und sollen die Bandbreite des zukünftigen „Bedarfs“ verdeutlichen. Wird die vorgeschriebene Vollversorgung als Grundlage angenommen, dann müssen die Kommunen im LK Harburg erhebliche Anstrengungen unternehmen, das zusätzliche Krippenangebot zu schaffen, zumal dieses sprunghaft ab 2013 erforderlich wird und 70% der zusätzlichen Plätze in Tageseinrichtungen zur Verfügung gestellt werden sollen. Schon heute bezweifeln viele Kommunen in Deutschland, dass sie diese Leistung vor dem Hintergrund zunehmender finanzieller Engpässe vollbringen können. Aber auch bei Anwendung

der empfohlenen 35%igen Versorgungsquote müssen kurzfristig nennenswerte Krippen-Zusatzkapazitäten im LK Harburg geschaffen werden. Zudem stellt die 35%-Versorgungsquote lediglich ein Pauschalwert für ganz Deutschland dar, der an die tatsächliche Nachfrage vor Ort in den Städten und Gemeinden anzupassen ist. Nach Auskunft des Deutschen Städte- und Gemeindebundes legen aktuelle Umfragen eine am tatsächlichen Bedarf der Eltern orientierte Versorgungsquote von 66% nahe. Die Frage, wie viel und wo die zusätzlichen Angebote im Krippenbereich geschaffen werden sollen, kann nicht losgelöst von der Versorgung mit Kindergartenplätzen betrachtet werden, da sich hier Kompensationseffekte ergeben können. Darüber hinaus sollten die Kommunen im LK Harburg – jenseits gesetzlicher Festlegungen – auch über ein Betreuungsangebot für die bis zu 1-jährigen Kinder nachdenken. Auch wenn die Nachfrage in dieser Altersgruppe mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht sehr ausgeprägt sein wird (u.a. durch die Möglichkeit des Elterngeldes), können sich Kommunen hier zusätzlich als familienfreundlicher Wohnstandort positionieren.

#### 5.4.1.2 Kindergartenplätze

Für die Kindergartenplanung ist die Gruppe der Kinder zwischen 3 und unter 6 Jahren relevant. Hier zeichnen sich auf Basis der Bevölkerungsprognose folgende Trends ab:

- Im Rahmen des RROP-Zeitraums (bis 2025) nimmt die Zahl der Kinder dieser Altersgruppe im LK Harburg im Mittel um 7% ab. Am stärksten schrumpft die Gruppe in der Samtgemeinde Salzhausen (minus 17%), während Stelle noch von einem marginalen Zuwachs von 1% ausgehen kann.
- Nach 2025 geht die Kinderzahl im LK Harburg weiter zurück um 8%: Die Spanne der Dynamiken ist nicht mehr so breit wie die Phase davor. Die Schrumpfungsraten bewegen sich zwischen minus 5% (Stelle) und minus 10% (Samtgemeinde Hanstedt, Samtgemeinde Salzhausen, Samtgemeinde Tostedt).

**Abbildung 90: Anzahl von Kindern von 3 bis unter 6 Jahren im LK Harburg, 2009 - 2040**

	Kinder von 3 bis unter 6 Jahren (Kindergarten)								
	2009	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2009-2025	2025-2040
Buchholz	1.097	1.094	1.058	1.041	1.021	988	953	-5%	-8%
Neu Wulmstorf	537	546	525	512	504	492	478	-5%	-7%
Rosengarten	340	345	339	330	322	310	301	-3%	-9%
Seevetal	1.034	1.020	988	969	959	937	908	-6%	-6%
SG Elbmarsch	320	307	293	290	291	285	273	-9%	-6%
SG Hanstedt	332	325	310	300	293	282	270	-10%	-10%
SG Hollenstedt	294	292	273	265	261	253	243	-10%	-8%
SG Jesteburg	312	292	281	279	280	275	263	-11%	-6%
SG Salzhausen	402	367	345	333	328	317	302	-17%	-9%
SG Tostedt	689	631	605	594	582	557	533	-14%	-10%
Stelle	251	264	259	254	250	246	241	1%	-5%
Winsen	1.024	1.024	1.012	997	982	958	926	-3%	-7%
<b>LK Harburg</b>	<b>6.632</b>	<b>6.507</b>	<b>6.288</b>	<b>6.164</b>	<b>6.073</b>	<b>5.900</b>	<b>5.691</b>	<b>-7%</b>	<b>-8%</b>

Die angegebenen Zahlen leiten sich aus der Bevölkerungsprognose ab und sind als Orientierungsgröße zu verstehen.

Quelle: eigene Berechnungen

empirica

Der Bedarf an Kindergartenplätzen im LK Harburg wird sukzessive abnehmen, unterstellt man eine unveränderte „Vollversorgung“ auf Grund des Rechtsanspruchs der Eltern auf einen Kindergartenplatz. Die der Kindergartenbedarfsplanung zugrunde liegenden Versorgungsquoten sind in der nachfolgenden Übersicht dargestellt.

- Bis 2025 - also im RROP relevanten Zeitraum - ergibt sich auf Grundlage der aktuellen Ausstattung mit Kindergartenplätzen ein Überhang von mehr als 1.100 Halbtags-Plätzen und rd. 370 Ganztags-Plätzen. Mengenmäßig am ausgeprägtesten sind die rechnerischen Überhänge im Zeitraum bis 2025 in der Samtgemeinde Hanstedt, der Samtgemeinde Tostedt und in Seevetal.
- Im Zeitraum von 2025 bis 2040 ist der Überschuss nicht mehr so groß wie in der Phase zuvor: Es ergeben sich aber noch knapp 420 weitere Plätze im Halbtags- und rd. 80 weitere Plätze im Ganztagsbereich als rechnerische Überhänge.

**Abbildung 91: Kindergartenangebot im LK Harburg, 2009 - 2040**

	Versorgungs- quote		Plätze						Überschuss / Defizit (-)			
			Ist		2025		2040		bis 2025		bis 2040	
	halbtags	ganztags	halbtags	ganztags	halbtags	ganztags	halbtags	ganztags	halbtags	ganztags	halbtags	ganztags
Buchholz	85%	15%	962	216	885	156	810	143	77	60	75	13
Neu Wulmstorf	90%	20%	537	125	461	102	430	96	76	23	31	7
Rosengarten	85%	17%	350	75	281	56	256	51	70	19	25	5
Seevetal	90%	18%	981	250	872	174	817	163	109	76	55	11
SG Elbmarsch	90%	18%	395	83	261	52	246	49	134	31	15	3
SG Hanstedt	90%	10%	516	-	270	30	243	27	246	-30	27	3
SG Hollenstedt	85%	12%	298	50	225	32	207	29	73	18	19	3
SG Jesteburg	90%	23%	275	93	251	64	237	60	24	29	14	4
SG Salzhausen	85%	14%	368	78	283	47	257	42	85	31	26	4
SG Tostedt	90%	10%	714	70	535	59	480	53	179	11	55	6
Stelle	85%	23%	236	86	216	58	205	55	20	28	11	3
Winsen	90%	20%	980	276	897	199	833	185	83	77	64	14
<b>LK Harburg</b>			<b>6.612</b>	<b>1.402</b>	<b>5.436</b>	<b>1.031</b>	<b>5.020</b>	<b>955</b>	<b>1.176</b>	<b>371</b>	<b>417</b>	<b>76</b>

Die angegebenen Zahlen leiten sich aus der Bevölkerungsprognose ab und sind als Orientierungsgröße zu verstehen.

Quelle: eigene Berechnungen

**empirica**

- Rechnet man die in den Kindergartenbedarfsplänen ausgewiesenen derzeitigen Überschüsse (die sich aus dem Verhältnis von Platzangebot und tatsächlicher Kinderzahl ergeben) hinzu, so zeigen sich insbesondere in der Samtgemeinde Hanstedt und in der Samtgemeinde Elbmarsch mittelfristig spürbarer Handlungsdruck. In der Samtgemeinde Tostedt und in Buchholz, die derzeit zu wenige Halbtagsplätze haben (siehe Abbildung 46), tragen der rechnerische Überhang der nächsten Jahre zu einer Entspannung der Situation bei.
- In Stelle und in der Samtgemeinde Jesteburg sehen wir kaum Notwendigkeit für Anpassungsmaßnahmen, da hier auch bis 2025 nicht von einem nennenswerten Überschuss auszugehen ist. Eingeschränkt gilt dies auch für Rosengarten.
- In den übrigen Städten und Gemeinden besteht ein mittlerer Handlungsdruck.

Für die weitere Planung sollte das Kindergarten- und das Krippenangebot integriert betrachtet werden. Es ist vorstellbar, dass die überschüssigen Kindergartenplätze kompensiert werden durch die erforderlichen Krippenplätze. Überschuss und Defizit gleichen sich bis 2025 in etwa aus. Allerdings besteht ein zeitliches Problem, da die zusätzlichen Krippenplätze kurz- bis mittelfristig erforderlich werden, während der mögliche Abbau der Kindergartenplätze über einen längeren Zeitraum relativ gleichmäßig stattfindet. Hier müssen die Träger ggf. mit Unterstützung des LK Harburg für eine zeitlich gute Übereinstimmung sorgen.

#### 5.4.1.3 Angebote für 6 – unter 12jährige Kinder

Betreuungsangebote für 6 bis unter 12 jährige Kinder stehen in den kommenden Jahren unter deutlichem Handlungsdruck:

- Die Anzahl der Kinder in dieser Altersgruppe schrumpft unter den betrachteten Gruppen für Betreuungsangebote im LK Harburg am stärksten. 2025 werden 14% weniger Kinder dieser Altersgruppe im LK Harburg leben als heute. Überdurchschnittlich wird die Altersgruppe schrumpfen in der Samtgemeinde Hollenstedt, der Samtgemeinde Hanstedt, der Samtgemeinde Salzhausen, in Stelle und der Samtgemeinde Tostedt. Deutlich besser als im Durchschnitt entwickelt sich die Altersgruppe in Winsen (minus 3%).
- Nach 2025 ist die Schrumpfung dieser Altersgruppe nicht mehr so ausgeprägt wie noch zuvor. 2040 werden nur 7% weniger Kinder zwischen 6 und unter 12 Jahren im LK Harburg leben als 2025. Keine Stadt/Gemeinde verliert mehr als 9% ihrer Einwohner in dieser Altersgruppe.

**Abbildung 92: Anzahl der 6 bis unter 12jährigen im LK Harburg, 2009 - 2040**

	Kinder von 6 bis unter 12 Jahren (u.a. Horte)								
	2009	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2009-2025	2025-2040
Buchholz	2.527	2.367	2.341	2.274	2.233	2.180	2.107	-10%	-7%
Neu Wulmstorf	1.309	1.160	1.179	1.141	1.113	1.089	1.058	-13%	-7%
Rosengarten	825	741	731	719	699	679	655	-13%	-9%
Seevetal	2.395	2.153	2.120	2.064	2.023	1.987	1.936	-14%	-6%
SG Elbmarsch	761	686	669	644	637	631	614	-15%	-5%
SG Hanstedt	843	712	681	653	634	618	595	-23%	-9%
SG Hollenstedt	809	646	633	601	584	571	552	-26%	-8%
SG Jesteburg	721	677	642	623	617	612	597	-14%	-4%
SG Salzhausen	958	842	788	751	728	711	685	-22%	-9%
SG Tostedt	1.617	1.420	1.326	1.278	1.253	1.220	1.170	-21%	-8%
Stelle	714	562	570	559	549	539	527	-22%	-6%
Winsen	2.134	2.109	2.100	2.073	2.039	1.999	1.944	-3%	-6%
<b>LK Harburg</b>	<b>15.613</b>	<b>14.075</b>	<b>13.780</b>	<b>13.380</b>	<b>13.109</b>	<b>12.836</b>	<b>12.440</b>	<b>-14%</b>	<b>-7%</b>

Quelle: eigene Berechnungen

**empirica**

Unter Annahme unveränderter Versorgungsquoten (diese sind definiert für jede Stadt/Gemeinde in den Kindergartenbedarfsplänen) lassen sich folgende Angebotstrends im Segment der Betreuungsangebote für 6 bis unter 12jährige ableiten:

- Bis 2025 gibt es ein rechnerisches Defizit von knapp 400 Betreuungsplätzen im LK Harburg. Auf Grund der sehr unterschiedlichen Versorgungsquoten (Quelle: Kindergartenbedarfspläne)

beträgt das Defizit in Buchholz rd. 560 Plätze, während es in der Samtgemeinde Tostedt einen Überschuss von 200 Plätzen gibt.

- Nach 2040 kehrt sich das Defizit im LK Harburg in einen rechnerischen Überhang von rd. 150 Plätzen um.

**Abbildung 93: Betreuungsangebot für 6 bis unter 12 jährige im LK Harburg, 2009 - 2040**

	Versorgungs- quote	Plätze			Überschuss / Defizit (-)	
		Ist	2025	2040	bis 2025	bis 2040
Buchholz	35%	233	796	737	-563	59
Neu Wulmstorf	10%	153	114	106	39	8
Rosengarten	10%	109	72	66	37	6
Seevetal	12%	323	248	232	75	16
SG Elbmarsch	20%	105	129	123	-24	6
SG Hanstedt	10%	59	65	60	-6	5
SG Hollenstedt	10%	65	60	55	5	5
SG Jesteburg	10%	55	62	60	-7	2
SG Salzhausen	5%	47	38	34	9	4
SG Tostedt	10%	330	128	117	202	11
Stelle	20%	80	112	105	-32	7
Winsen	15%	186	311	292	-125	19
<b>LK Harburg</b>		<b>1.745</b>	<b>2.135</b>	<b>1.987</b>	<b>-390</b>	<b>148</b>

Die angegebenen Zahlen leiten sich aus der Bevölkerungsprognose ab und sind als Orientierungsgröße zu verstehen.

Quelle: eigene Berechnungen

**empirica**

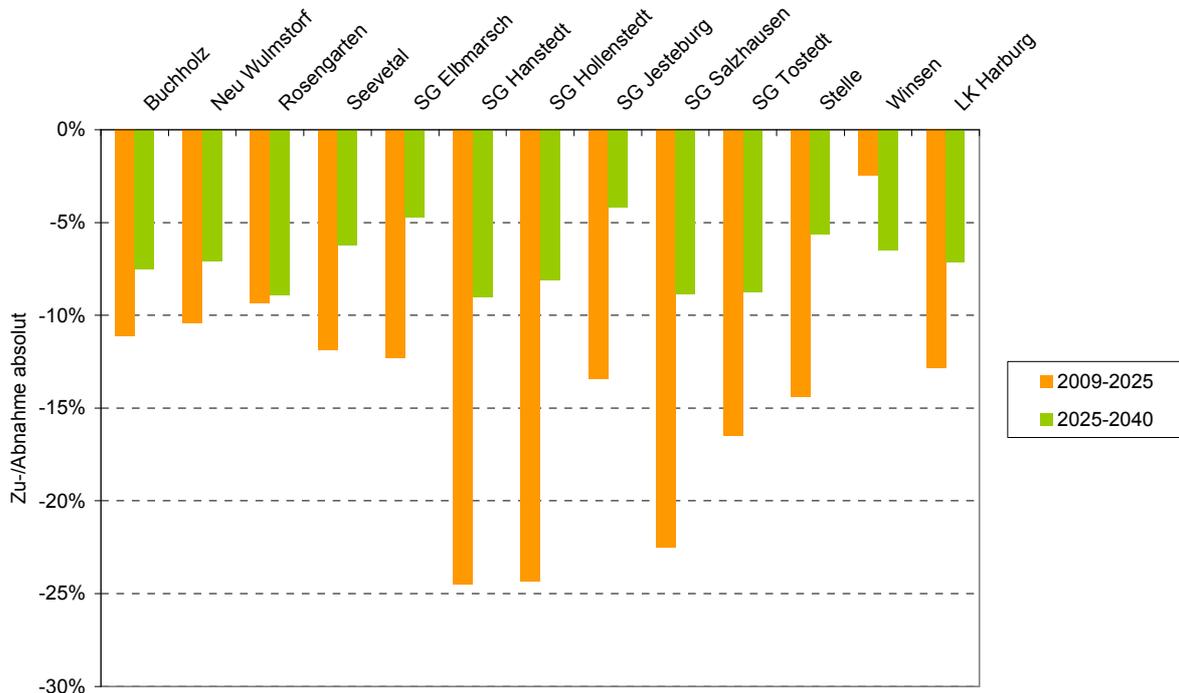
## 5.4.2 Schulen

### 5.4.2.1 Grundschulen

Die Entwicklung der Kinderzahl im Grundschulalter im LK Harburg wird in den kommenden Jahren Anpassungsbestrebungen für die in kommunaler Trägerschaft befindlichen 46 Grundschulen im Landkreis erfordern:

- Von 2009 bis 2025 nimmt die Zahl der Kinder von 6 bis unter 10 Jahren im LK Harburg um 13% ab. Die Spanne der Entwicklungspfade in den einzelnen Städten und Gemeinden ist breit. Während die Samtgemeinde Hanstedt, die Samtgemeinde Hollenstedt und die Samtgemeinde Salzhausen bei dieser Altersgruppe um bis zu 25% schrumpfen, geht die Zahl der Grundschulkinder in Winsen und Rosengarten um weniger als 10% zurück.
- Nach 2025 wird die Schrumpfung der Altersklasse spürbar zurückgehen, im Ergebnis werden 2040 noch einmal 7% weniger Kinder von 6 bis unter 10 Jahren im LK Harburg leben als 2025. Die Entwicklungspfade der einzelnen Städte und Gemeinden laufen im Vergleich mit der vorherigen Phase auch wieder stärker zusammen, so dass die Bandbreite der Schrumpfungsraten knapper ausfällt.

**Abbildung 94: Entwicklung der Zahl der 6 bis unter 10jährigen Einwohner im LK Harburg, 2009 - 2040**



Quelle: eigene Berechnungen

**empirica**

Geht man von durchschnittlich 25 Schülern in einer Grundschulklasse im LK Harburg aus, dann bedeuten die dargestellten Rückgänge der Kinderzahlen im Grundschulalter folgendes:

- Bis 2025 gibt es einen rechnerischen Überhang von rd. 50 Grundschulklassen im LK Harburg. Gemessen an der durchschnittlichen Klassenzahl je Grundschule im LK Harburg würde dies fast sechs Grundschulen entsprechen. Der größte Teil des rechnerischen Überhangs entsteht bis 2015. Nach 2015 schwächt sich der Rückgang der Kinderzahlen spürbar ab, so dass die rechnerischen Überhänge in den einzelnen Städten und Gemeinden moderat ausfallen. Lediglich in der Samtgemeinde Tostedt kommt es zwischen 2015 und 2020 noch zu einem Überhang von weiteren drei Klassen.
- Nach 2025 wird es angesichts weiter sinkender Schülerzahlen zu einem zusätzlichen rechnerischen Überhang von 26 Klassen kommen. Dies würde in der Summe zwei bis drei Grundschulen entsprechen. Absolut die meisten Klassen stehen dabei rechnerisch in Winsen, Buchholz, in der Samtgemeinde Tostedt und in Seevetal zur Disposition.

**Abbildung 95: Rechnerischer Überhang an Grundschulklassen im LK Harburg, 2009 - 2040**

	2009-2015		2015-2020		2020-2025		2025-2030		2030-2035		2035-2040		2009-2025		2025-2040	
	Schüler	Klassen	Schüler	Klassen	Schüler	Klassen	Schüler	Klassen	Schüler	Klassen	Schüler	Klassen	Schüler	Klassen	Schüler	Klassen
Buchholz	-124	-5	-25	-1	-37	-1	-23	-1	-39	-2	-49	-2	-187	-7	-112	-5
Neu Wulmstorf	-81	-3	17	1	-22	-1	-16	-1	-16	-1	-20	-1	-86	-3	-52	-3
Rosengarten	-29	-1	-11	0	-8	0	-13	-1	-13	-1	-15	-1	-49	-1	-42	-3
Seevetal	-133	-5	-19	-1	-32	-1	-25	-1	-23	-1	-36	-1	-184	-7	-85	-3
SG Elbmarsch	-37	-1	-9	0	-12	0	-3	0	-4	0	-13	-1	-59	-1	-20	-1
SG Hanstedt	-100	-4	-21	-1	-17	-1	-11	0	-12	0	-16	-1	-138	-6	-38	-1
SG Hollenstedt	-102	-4	-5	0	-18	-1	-10	0	-8	0	-14	-1	-125	-5	-32	-1
SG Jestedburg	-34	-1	-19	-1	-10	0	-2	0	-4	0	-11	0	-64	-2	-17	0
SG Salzhausen	-89	-4	-32	-1	-22	-1	-14	-1	-11	0	-18	-1	-143	-6	-43	-2
SG Tostedt	-64	-3	-75	-3	-26	-1	-14	-1	-25	-1	-34	-1	-165	-7	-73	-3
Stelle	-55	-2	0	0	-6	0	-7	0	-7	0	-7	0	-61	-2	-20	0
Winsen	-2	0	-16	-1	-17	-1	-22	-1	-27	-1	-39	-2	-35	-2	-89	-4
<b>LK Harburg</b>	<b>-851</b>	<b>-33</b>	<b>-215</b>	<b>-8</b>	<b>-229</b>	<b>-8</b>	<b>-160</b>	<b>-7</b>	<b>-189</b>	<b>-7</b>	<b>-274</b>	<b>-12</b>	<b>-1.295</b>	<b>-49</b>	<b>-623</b>	<b>-26</b>

Die angegebenen Zahlen leiten sich aus der Bevölkerungsprognose ab und sind als Orientierungsgröße zu verstehen.

Quelle: eigene Berechnungen (durchschnittliche Klassengröße: 25 Schüler)

**empirica**

Der durch den demografischen Wandel ausgelöste Handlungsdruck im Grundschulbereich fokussiert nicht nur auf die randlichen Gemeinden des LK Harburg, d.h. in der Samtgemeinde Hollenstedt, der Samtgemeinde Tostedt (hier etwa die GS Handeloh und Heidenau), der Samtgemeinde Hanstedt (hier eher die GS Brackel und Egestorf) und der Samtgemeinde Salzhausen (hier eher die GS Garstedt), sondern betrifft auch größere Kommunen wie Buchholz und Seevetal. Es ergeben sich als Handlungsoptionen für die in Frage kommenden Schulstandorte:

- Zusammenlegungen von Schulen, auch über Gemeindegrenzen. Dabei ist die Frage zu stellen, welcher der relevanten Standorte aufrechterhalten werden soll. Ein Kriterium ist die Erreichbarkeit eines Schulstandortes. Die Auswahl müsste anhand der Summe der Reisezeiten der Schüler definiert werden,<sup>33</sup> d.h. bei zwei in Frage kommenden Standorten ist der Standort zu wählen, der die geringere Reisezeitensumme aufweist. Dies sollte dann auch der Standort sein, der die preiswertere Schulbusanbindung hat (gemessen als Personenkilometer). Ein weiteres Kriterium ist der Zustand eines Schulgebäudes und der daraus resultierende Investitionsaufwand. Es ist der Standort zu wählen, der einen geringeren Modernisierungs- oder Investitionsaufwand erfordert.
- Beibehalten des Schulbetriebs trotz Auslastungsproblemen. Dies impliziert mehrere Fragen: zum einen danach, für welche innovativen und schulverträglichen Nutzungen die frei werdenden Gebäudekapazitäten genutzt werden können (Ansatzpunkte: Treffpunkt für Vereine, Vermietung an öffentliche/private Dienstleister, Einrichtung eines Ortstreffpunktes/ Kommunikationsortes), zum anderen danach, wie groß die Klassen sein sollten (so könnten auch die Klassengrößen sinken mit denkbaren positiven Effekten eines besseren individuellen Lernumfeldes für die Kinder).

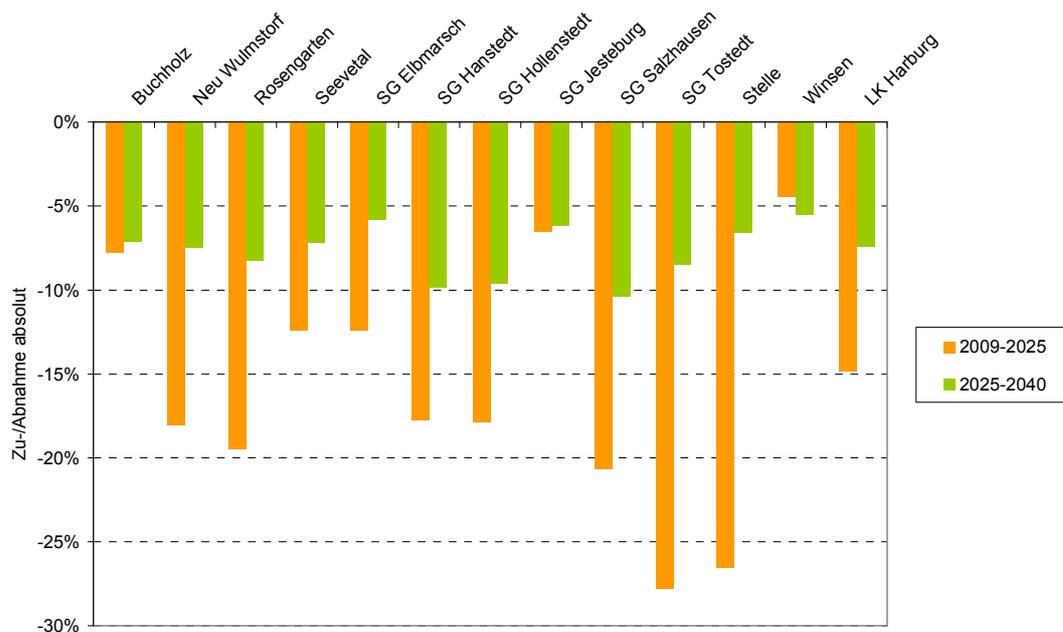
<sup>33</sup> Gemessen werden die Reisezeiten als Fahrtzeiten auf der Straße auf Grundlage von Adressdaten der einzelnen Schüler mittels eines Geographischen Informationssystems.

### 5.4.2.2 Weiterführende Schulen

In ähnlicher Intensität wie die Gruppe der Grundschüler nimmt die Zahl der Kinder und Jugendlichen im Alter zwischen 10 und unter 18 Jahren ab, die relevante Altersgruppe für die weiterführenden Schulen:

- Im Zeitraum von 2009 bis 2025 wird der LK Harburg rd. 3.300 10-18jährige Bewohner verlieren (minus 15%). Am stärksten vom Rückgang sind betroffen: Tostedt und Stelle. Demgegenüber sind die Rückgänge mit rd. 5% in Winsen, Jesteburg und Buchholz moderat.
- Nach 2025 ebbt der Rückgang der Altersgruppe im LK Harburg ab, und bis 2040 gibt es nur noch eine Schrumpfung um weitere rd. 1.500 Einwohner in dieser Altersklasse (minus 7%). In dieser Phase liegen die Schrumpfungsraten der Städte und Gemeinden enger beieinander.

**Abbildung 96: Entwicklung der Bevölkerung im Alter von 10 bis unter 18 Jahren im LK Harburg, 2009 - 2040**



Quelle: eigene Berechnungen

empirica

Im Unterschied zu den Grundschulen lassen sich die Ergebnisse der Bevölkerungsprognose in der relevanten Altersgruppe nicht ohne weiteres auf das Nachfragepotenzial der weiterführenden Schulen im LK Harburg übertragen. So werden die Schulen im LK Harburg auch von auswärtigen Schülern besucht. Umgekehrt fahren Kinder und Jugendliche, die im LK Harburg wohnen, zu weiterführenden Schulen in den Nachbarkreisen. Geht man von einer durchschnittlichen Klassengröße von 28 Schülern aus, dann fällt bis 2025 rechnerisch ein Nachfragepotenzial durch die im LK Harburg wohnenden 10-bis unter 18-jährigen im Umfang von rd. 120 Klassen weg. Absolut die meisten Klassen „verliert“

dabei die Samtgemeinde Tostedt (25 Klassen). Nach 2025 wird die Zahl der rechnerisch überschüssigen Klassenzahlen geringer - analog zum gebremsten Einwohnerrückgang in dieser Phase.

**Abbildung 97: Absolute Rückgänge der Zahl der 10- bis unter 18-jährigen im LK Harburg, 2009 - 2040**

	2009-2015	2015-2020	2020-2025	2025-2030	2030-2035	2035-2040	2009-2025	2025-2040
Buchholz	-69	-114	-89	-82	-69	-80	-8%	-7%
Neu Wulmstorf	-238	-117	-11	-39	-45	-40	-18%	-7%
Rosengarten	-170	-68	-5	-25	-28	-30	-19%	-8%
Seevetal	-159	-206	-40	-81	-65	-59	-12%	-7%
SG Elbmarsch	-31	-67	-34	-26	-16	-13	-12%	-6%
SG Hanstedt	-59	-104	-43	-41	-28	-25	-18%	-10%
SG Hollenstedt	-24	-143	-26	-38	-26	-21	-18%	-10%
SG Jesteburg	24	-44	-40	-29	-12	-11	-7%	-6%
SG Salzhausen	-119	-108	-63	-53	-35	-29	-21%	-10%
SG Tostedt	-426	-181	-103	-65	-42	-51	-28%	-9%
Stelle	-175	-115	-3	-21	-16	-16	-27%	-7%
Winsen	-88	-22	-22	-41	-54	-60	-4%	-6%
<b>LK Harburg</b>	<b>-1.534</b>	<b>-1.289</b>	<b>-479</b>	<b>-541</b>	<b>-436</b>	<b>-435</b>	<b>-15%</b>	<b>-7%</b>

Quelle: eigene Berechnungen

**empirica**

Im Hinblick auf Handlungsmöglichkeiten für die weiterführenden Schulen im LK Harburg gibt es grundsätzlich die gleichen Optionen wie bei den Grundschulen, d.h. entweder eine Zusammenlegung mehrerer Standorte oder aber ein „Anreichern“ mit anderen, verträglichen Funktionen.

Die Betroffenheiten nach Schultypen abzuschätzen ist kaum möglich. Allerdings ist zu erwarten, dass im Zuge des wachsenden globalen Wettbewerbs und der damit verbundenen höheren Anforderungen an möglichst hohe Hochschul-Übergangsquoten vor allem die Schulen begünstigt sein werden, die für die Hochschule qualifizieren. Dies sind in erster Linie Gymnasien und Gesamtschulen. Demgegenüber ist zu erwarten, dass Hauptschulen – wie schon in der Vergangenheit - an Attraktivität als Schulform und damit an Schülerzahlen verlieren werden. Realschulen dürften sich dann als Schulform halten können, wenn sie eine hohe Qualität anbieten und einen Übergang zum Gymnasium ermöglichen. Mit der Oberschule steht darüber hinaus ab dem Schuljahr 2011/12 ein neues Schulangebot in Niedersachsen zur Verfügung, das alternativ zur Hauptschule, Realschule, Haupt- und Realschule und kooperativen Gesamtschulen angeboten werden kann.

Die prognostizierten Rückgänge der relevanten Altersgruppen lassen im Zeitraum bis 2025 einen erhöhten Druck insbesondere in der Samtgemeinde Tostedt und darüber hinaus in Seevetal und in Neu Wulmstorf erwarten. Vor dem Hintergrund des Handlungsdrucks für die Haupt- und Realschulen in der Samtgemeinde Tostedt ist die geplante Zusammenlegung der dortigen beiden Realschulen nachvollziehbar. In Seevetal wäre zu prüfen, ob die beiden Realschul-Standorte in Hittfeld und Meckelfeld langfristig zusammengelegt werden können. Vor dem Hintergrund der rückläufigen Schülerzahlen in der Stadt Buchholz und der dortigen Errichtung der Integrierten Gesamtschule (IGS) zum Schuljahr 2010/11 ist die vorgesehene stufenweise Aufhebung der Realschule Am Buenser Weg in Buchholz plausibel.

Zusätzlicher Handlungsdruck wird sich insbesondere für Real- und Hauptschulen im LK Harburg ergeben, wenn weitere Integrierte Gesamtschulen (IGS) im LK Harburg eingerichtet werden. In diesem Kontext ist die vorgesehene stufenweise Aufhebung der Realschule Winsen-Roydorf in Winsen angesichts der Errichtung der IGS in Winsen zum Schuljahr 2011/12 zu betrachten.

### **5.4.3 Gesundheit**

Nach der Bevölkerungsprognose wird die Zahl der Einwohner im LK Harburg langfristig in etwa gleich bleiben. Legt man die aktuell gültige Bedarfsplanungsrichtlinie der KVN an, dann bedeutet dies, dass sich die Zahl der erforderlichen Ärzte im LK Harburg ebenfalls nicht verändern wird. Im Zuge von Entwicklungsverlauf, der Alterung und spezifischen teilträumlichen Entwicklungen ergeben sich dennoch Verschiebungen in unterschiedlichen Richtungen:

- Zum einen wächst die Einwohnerzahl des LK Harburg bis 2025 immerhin noch leicht an. Dies bedeutet rein rechnerisch ein Potenzial für die Ansiedlung weiterer Ärzte. Der Umfang möglicher Ansiedlungen ist jedoch sehr gering, zumal nach 2025 der Schrumpfungsprozess einsetzt und diese geringen Zuwächse bis 2040 auch wieder verloren wären.
- Bedeutsamer ist die Alterung der Bevölkerung des LK Harburg. Hieraus ergibt sich ein anders gelagerter Bedarf nach ärztlichen Leistungen. Die Zahl der Arztbesuche steigt mit zunehmendem Alter, so dass bei einem höheren Anteil Älterer in erster Perspektive auch die zu leistenden Arztstunden erhöht werden. Ein Gegentrend kann sein, dass die Bewohner im mittleren Alter im Jahr 2025 oder 2030 grundsätzlich gesünder sind als heute und daher ihre Arztbesuche reduzieren können. Die Effekte einer alternden Gesellschaft auf den Ärztebedarf sind keineswegs klar. In der Wissenschaft gibt es hier gegensätzliche Einschätzungen.
- Die Einwohnerdynamik im LK Harburg wird sich zukünftig stärker auf Hamburg nahe Standorte konzentrieren. Das bedeutet, dass die peripheren und kleineren Standorte am Rand des LK Harburg langfristig Bevölkerungsverluste haben werden. Dies mag den einen oder anderen Arzt vor Ort abschrecken und dazu veranlassen, seine Praxis aufzugeben. Gleichzeitig wird es auch immer schwieriger, neue, jüngere Ärzte in diese Teilgebiete des LK Harburg zu ziehen.

Als Handlungsmöglichkeiten für die ärztliche Versorgung bieten sich unterschiedliche Themen an:

- Im Sinn der Bestandspflege müssen die v.a. in der Peripherie des LK Harburg ansässigen Mediziner nachhaltig davon überzeugt werden, am Standort LK Harburg zu bleiben. Hier gibt es keine Standardsets von Maßnahmen, sondern es geht vielmehr darum, die jeweiligen Standorte - zumindest dort, wo es auf Grund der spezifischen örtlichen Situation lohnenswert ist - so zu attraktivieren, dass sie die Ärzte an den Ort binden.

- Bei der Neuakquisition von Ärzten (d.h. die Wiederbesetzung von Kassensitzen) sollten alle relevanten Stellen und Akteure zusammen an einem Strang ziehen, damit Kassensitze nicht lange unbesetzt bleiben. Ein Beispiel ist das Stipendienprogramm für Studierende in Sachsen-Anhalt und in Thüringen, bei dem Medizinstudenten eine monatliche finanzielle Förderung erhalten und sich im Gegenzug verpflichten, später für mindestens zwei Jahre in einer unterversorgten Region im Land tätig zu sein. Eine andere Möglichkeit wären spezielle Finanzierungsprogramme von Kommunen und/oder Landkreis für die Praxisgründung.
- Schließlich gilt auch in der Gesundheitsversorgung das Flexibilitäts- und Konzentrationsprinzip. Beim letzteren geht es etwa um Medizinische Versorgungszentren (MVZ), die als „Minikliniken“ eine hohe Kompetenz ausstrahlen können. Eine Idee zur Erhöhung der Flexibilität wäre die Einrichtung von Arzt-Stationen, in denen Ärzte verschiedener Fachrichtungen regelmäßig, etwa an bestimmten Wochentagen, die Arzt-Station aufsuchen.<sup>34</sup>

## 5.5 Wohnungsmarkt und Baulandpolitik

### 5.5.1 Ausrichtung der Baulandpolitik

Aus der Gegenüberstellung von zukünftig zu erwartender zusätzlicher Nachfrage nach Wohnraum (Wohnungsnachfrageprognose und Annahmen über den zukünftigen Wohnungsabgang)<sup>35</sup> und dem heute darstellbaren Wohnbaulandpotenzial ergeben sich aus dem Blickwinkel des gesamten LK Harburg folgende Aussagen:

- Im Zeitraum der nächsten 15 Jahre sind die zukünftige Nachfrage und das potentielle Angebot im LK Harburg rechnerisch weitgehend ausgeglichen. Einem Gesamtbedarf von 11.500 Wohneinheiten in beiden Segmenten (Ein- und Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser) steht ein Angebot von 12.800 Wohneinheiten gegenüber. Knapp drei Viertel der Nachfrage wird sich auf das Ein-/Zweifamilienhaussegment konzentrieren.
- In sehr langfristiger Perspektive, d.h. nach 2025, nimmt der Neubaubedarf im LK Harburg ab. So sind für den Zeitraum 2026 bis 2040 nur noch rd. 1.500 zusätzliche Wohneinheiten in

---

<sup>34</sup> <http://www.medizinrecht-blog.de/wp-content/uploads/2010/03/down144647.pdf>

<sup>35</sup> Für den Wohnungsabgang wird angenommen, dass p.a. 0,3% des Geschosswohnungsbestandes und 0,1% des Einfamilienhausbestandes als so genannte Ersatzbedarfe wirksam werden.

Summe zu erwarten. Dem steht ein Wohnbaulandpotenzial im Außenbereich von 8.300 WE gegenüber, d.h. rein rechnerisch mehr als fünfmal so viel.

**Abbildung 98: Wohnungs-Neubaubedarf im LK Harburg, 2008 - 2040**

Nachfrage	Gesamt (WE)		Ein-/Zweifamilienhaus (WE)		Mehrfamilienhaus (WE)	
	2008 - 2025	2026 - 2040	2008 - 2025	2026 - 2040	2008 - 2025	2026 - 2040
Wohnungsnachfrage	8.514	-942	6.909	547	1.605	-1.489
Wohnungsabgang	2.995	2.467	1.288	1.061	1.707	1.406
Neubaubedarf	11.509	1.525	8.197	1.608	3.313	-83

Angebot	WE im Reservepotenzial (B-Plan/Innenbereich)		WE im Außenbereich (FNP)	
	Wohnbaulandpotenzial	12.832		8.299

Quelle eigene Berechnungen; Baulandpotential nach Angaben des LK Harburg

**empirica**

Aus der Perspektive der einzelnen Städte und Gemeinden stellt sich das Verhältnis von Wohnungs-Nachfrage und Bauland-Angebot im Zeitraum von 2008 - 2025 wie folgt dar:

- In Buchholz, Winsen und in der Samtgemeinde Jesteburg reichen die dem Nachfragezeitraum 2008 bis 2025 zugewiesenen Baulandpotenziale rein rechnerisch nicht aus. In der Summe „fehlen“ hier 55 ha im genannten Zeitraum oder anders formuliert: Das grundsätzlich kurzfristig verfügbare Baulandangebot mit B-Planstatus inkl. Nachverdichtungsreserven reicht in diesen Städten/Gemeinden nicht bis 2025. Möchten die Städte/Gemeinden eine nachfragegerechte Angebotsentwicklung gewährleisten, dann müssen die langfristigen Potenziale aus dem FNP zu früheren Zeitpunkten zur Verfügung stehen. In Buchholz und Winsen ist dies angesichts ausreichender Flächenreserven im Außenbereich grundsätzlich ohne weiteres möglich. In Jesteburg zeichnen sich deutliche Engpässe ab, ausreichend Wohnbaulandpotenzial zur Verfügung zu stellen, da es kaum Flächenreserven im Außenbereich gibt.
- Auf der anderen Seite stehen die Samtgemeinde Elbmarsch, die Samtgemeinde Hanstedt, die Samtgemeinde Hollenstedt und die Samtgemeinde Tostedt, die im Zeitraum 2008 - 2025 einen rechnerischen Überhang von zusammen 85 ha Wohnbauland haben. D.h. hier werden die verfügbaren Flächen aus B-Plänen und dem Innenbereich über das Jahr 2025 hinaus reichen.
- Stelle und die Samtgemeinde Salzhausen weisen ebenfalls rechnerische Überhänge des Angebotes auf.
- Rosengarten, Seevetal und Neu Wulmstorf haben jeweils rechnerisch ein nahezu ausgeglichenes Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage.

**Abbildung 99: Wohnungs-Neubaubedarf im LK Harburg, 2008 - 2040**

	2008 - 2025						2026 - 2040					
	Neubaubedarf			WE Bauland- potenzial (B-Plan/Innenb.)	Differenz		Neubaubedarf			WE Bauland- potenzial (FNP)	Differenz	
	Summe WE	davon WE in EZFH	davon WE in MFH		WE	ha	Summe WE	davon WE in EZFH	davon WE in MFH		WE	ha
Buchholz	1.620	966	655	1.303	-318	-14	239	187	51	756	517	23
Neu Wulmstorf	992	726	266	1.120	127	6	49	82	-33	334	285	13
Rosengarten	431	339	92	424	-7	0	48	82	-34	203	155	7
Seevetal	1.359	840	519	1.441	82	4	8	53	-45	1.210	1.202	54
Stelle	517	411	107	771	254	12	95	114	-18	741	645	31
Winsen	2.378	1347	1031	1.796	-582	-26	690	457	233	2.257	1.566	70
Elbmarsch	747	704	42	1.291	545	26	87	135	-49	52	-34	-2
Hanstedt	675	540	134	1.161	486	23	88	110	-22	507	419	20
Hollenstedt	494	460	34	923	429	20	46	89	-43	96	50	2
Jesteburg	716	556	160	395	-321	-15	126	131	-5	32	-94	-4
Salzhausen	692	614	78	967	275	13	84	130	-46	837	753	36
Tostedt	887	693	194	1.240	353	16	-35	38	-73	1.275	1.310	58
<b>LK Harburg</b>	<b>11.509</b>	<b>8197</b>	<b>3313</b>	<b>12.832</b>	<b>1.323</b>	<b>64</b>	<b>1.525</b>	<b>1608</b>	<b>-83</b>	<b>8.299</b>	<b>6.775</b>	<b>308</b>

Quelle eigene Berechnungen, Baulandpotential nach Angaben des Kreises

**empirica**

Im Ergebnis wird deutlich, dass Angebot und Nachfrage im Zeitraum des kommenden RRÖP zwar insgesamt betrachtet für den LK Harburg nahezu ausgeglichen sind, es jedoch bei näherer Betrachtung der Städte und Gemeinden z.T. deutliche Knappheiten auf der einen Seite und Überhänge auf der anderen Seite gibt. In diesem Zusammenhang ergeben sich folgende Herausforderungen für einzelne Städte und Gemeinden:

- Es stellt sich die Frage, ob der Nachfrageüberhang von Jesteburg (der auch mit der Aktivierung langfristiger FNP-Potenziale nicht wesentlich reduziert werden kann) zumindest in Teilen auf Buchholz gelenkt werden kann. Dies setzt jedoch eine frühzeitige Bereitstellung der langfristigen FNP-Reserven von Buchholz und die Realisierung entsprechender Qualitäten voraus.
- Für Winsen bestehen unterschiedliche Optionen um den Nachfrageüberhang zu reduzieren: zum einen eine frühere Bereitstellung von Teilen des FNP-Potenzials im Stadtgebiet, zum anderen ein Lenken zumindest eines Teils der Nachfrage nach Stelle. Das Potenzial ergibt sich ebenso wie in Buchholz und in der Samtgemeinde Jesteburg aus der räumlichen Nähe der beiden Kommunen.
- Mit hoher Wahrscheinlichkeit dürften die Samtgemeinde Elbmarsch, die Samtgemeinde Hanstedt, die Samtgemeinde Hollenstedt, die Samtgemeinde Tostedt und eingeschränkt auch die Samtgemeinde Salzhausen ihre deutlichen Überhänge im kommenden Programmzeitraum kaum abbauen können, so dass eine Aktivierung von langfristigen FNP-Potenzialen in dieser Hinsicht nicht notwendig erscheint.

Eine interkommunale Zusammenarbeit bei der Baulandentwicklung und teilweise Umlenkung von Nachfrage in die Nachbarkommunen kann auch für die stark nachgefragten Kommunen insofern von Vorteil sein, als dass ein kostenintensiver Ausbau der Infrastruktur für eine nur kurzzeitig erhöhte

Nachfrage und eine langfristig zu erwartende Unterauslastung der zusätzlich notwendigen Infrastruktur (z.B. Kindergärten) entfällt.

In den dargestellten Wohnbaulandpotenzialen im LK Harburg sind die verfügbaren Grundstücke aus den Innenbereichen der Städte und Gemeinden enthalten. In der Perspektive des aufzustellenden RROP für die kommenden zehn Jahre bedeutet die obige Zusammenschau Folgendes:

- In Rosengarten, Buchholz, Seevetal, Winsen und der Samtgemeinde Jesteburg dürfte die Notwendigkeit, Flächen aus dem Innenbereich (z.B. Baulücken, Brachflächen) zu entwickeln, erhöht sein. Zur Aktivierung sind hier geeignete Maßnahmen auch im Zusammenhang mit integrierten Stadt-/Gemeindeentwicklungskonzepten anzugehen, gerade auch um die Gratwanderung zwischen dem rein mengenmäßig orientierten Bedienen der Nachfrage und der Verbesserung der Standortqualitäten vor Ort (städtebaulicher Kontext, Attraktivierung der Kernbereiche) durchzuführen. Räumlich liegt der Fokus dabei auf den Kernorten sowie den größeren Ortsteilen mit einer guten Verkehrsanbindung und einer ansprechenden Versorgungs- und Infrastrukturausstattung.
- Aus der Gegenüberstellung von zukünftiger Nachfrage und Wohnbaulandreserven dürfte sich in Stelle und Neu Wulmstorf nach unserer Einschätzung keine erhöhter Druck auf eine Entwicklung im Innenbereich ergeben. Unabhängig von dieser Perspektive dürfte es jedoch – gerade auch auf Grund des demografischen Wandels – darauf ankommen, die Kernorte beider Kommunen weiter zu attraktivieren.

#### **5.5.1.1 Keine drastische Baulandverknappung**

Die obige Gegenüberstellung von Nachfrage und Angebot könnte den Schluss zulassen, das Baulandangebot aus Sicht des LK Harburg in solchen Gemeinden drastisch zu verknappen, die mit einer wenig dynamischen Nachfrage nach Wohnraum rechnen müssen. Im LK Harburg wären dies die Hamburg ferneren Gemeinden am Rand des LK Harburg. Dabei ist zu bedenken, dass eine Verknappung grundsätzlich mehrere Effekte haben kann:

- Zum einen würden mit großer Wahrscheinlichkeit die Bodenpreise steigen. Einer unveränderten Nachfrage stünde dann ein geringeres Angebot gegenüber. Dies würde wiederum dazu führen, dass der LK Harburg insgesamt gesehen nicht das prognostizierte Potenzial erreichen könnte.
- Zum anderen würde eine Verknappung das Signal senden, dass der regionale Wohnungsmarkt starrer wird. Flexibilität und Angebotsvielfalt würden abnehmen und im Ergebnis schreckt dies potenzielle Wohnungssuchende bzw. Umzugswillige aus der Region ab.

- Aber auch aus wohlfahrtsoptimierenden Überlegungen heraus ist Neubau sinnvoll: Hohe Energiestandards sind im Neubau üblich, entsprechende Modernisierungen im Bestand hingegen oft nur unter hohen Kosten zu erreichen. Die Standards, die Neubauobjekte setzen, motivieren auch Eigentümer von Gebrauchtimmobilien dazu, sich durch Modernisierungsmaßnahmen am Markt zu behaupten. Dies führt (zumindest dort, wo es eine entsprechende Rendite verspricht) zu privat finanzierten Qualitätsverbesserungen in den Beständen. Dem ist allerdings das Risiko einer verstärkten Konkurrenz zu Bestandsimmobilien und die ökologische Gesamtbilanz von Neubau vs. Bestandswohnungen entgegenzuhalten.

Vor diesem Hintergrund empfehlen wir, die langfristig anstehenden Wohnbaulandpotenziale (FNP-Flächen) nicht drastisch zu kürzen, da ansonsten das Risiko besteht, dass die beschriebenen Effekte mehr oder weniger intensiv wirksam werden. Wohl kann jedoch darüber nachgedacht werden, in welchem Umfang zusätzliche Baulandausweisungen in den wachstumsschwachen Teilräumen Sinn machen. Die im vorherigen Kapitel dargestellten Berechnungen sollen eine grobe Orientierung sein, in welchen Teilräumen noch mit einem verstärkten Wachstum zu rechnen ist und in welchen Teilräumen die Dynamik eher nachlassen wird.

### **5.5.1.2 Umgang mit leer stehendem Wohnraum**

Der demographische Wandel verändert neben der Nachfrage- auch die Angebotssituation. Im Ergebnis aus quantitativer und qualitativer Betrachtung ergeben sich im Hinblick auf potenzielle Wohnraumleerstände im LK Harburg folgende Aspekte:

- Die nach 2020 verstärkt rückläufige Nachfrage nach Geschosswohnungen im LK Harburg kann auch zu einer Zunahme des Leerstandes dieses Wohnungstyps führen. Dies muss aber nicht zwangsläufig stattfinden, zumal der Neubau von Geschosswohnungen schon heute, aber verstärkt auch in den nächsten Jahren, eher begrenzt stattfindet. Vielmehr kann es aus qualitativen Gründen zu einem Anstieg des Leerstands kommen, wenn die Bestandswohnungen nicht mehr den Wünschen der Nachfrager entsprechen. Dies kann auch im Zusammenhang mit dem Bedeutungszuwachs von Älteren als Nachfragern eine Rolle spielen. In der Summe erwarten wir jedoch für den LK Harburg keinen nennenswerten Geschosswohnungs-Leerstand. Unabhängig davon mag es in kleineren Gemeinden am Rand des LK Harburg mit einer weniger dynamischen Haushaltsentwicklung in den nächsten Jahren zu Leerständen kommen, die zwar quantitativ nicht bedeutsam sind, die aber auf Grund der geringen Größe der Gemeinde von der dortigen Bevölkerung als erheblich eingestuft werden können. Hier ist etwa an kleinere Mitgliedsgemeinden in der Samtgemeinde Salzhausen und der Samtgemeinde Tostedt zu denken.

- In der jüngeren Zeit wird in ländlichen Regionen Deutschlands verstärkt von leerstehenden Einfamilienhäusern, die auf Grund fehlender Nachfrage oder überzogener Preisvorstellungen der Eigentümer nicht mehr veräußerbar sind, berichtet. Zuverlässige bundesweite Zahlen hierzu (wie sie etwa mit dem Techem-empirica Leerstandsindex für Mietwohnungen existieren) gibt es allerdings bislang nicht. Auch im LK Harburg gibt es nach Auskunft von Marktteilnehmern marktferne, leer stehende Einfamilienhäuser. Dabei handelt es sich um großzügig geschnittene Häuser aus den 1960er/1970er Jahren auf damals üblichen großen bis sehr großen Grundstücken, die sich entweder in höherpreisigen Lagen befinden oder in der Peripherie des LK Harburg zu finden sind. So gibt es in Gemeinden im Bereich der Lüneburger Heide (Samtgemeinde Salzhausen und Samtgemeinde Hanstedt) freistehende Häuser, die neben der Wohnung des Eigentümers auch eine als Ferienwohnung angebotene Einheit umfassen. Häufiger fehlt diesen in die Jahre gekommenen Immobilien eine zeitgemäße Ausstattung und die 60-70jährigen Eigentümer finden keinen Abnehmer für diese sehr speziellen Immobilien. Beide Typen unterscheiden sich grundlegend voneinander: Während die Objekte in beliebten, höherpreisigen Lagen (z.B. Samtgemeinde Jesteburg) auf Nachfrage treffen (nach dem Kauf wird das Bestandsgebäude abgerissen, das Grundstück geteilt und mehrere kleinere Einfamilienhäuser errichtet), stellt sich die Vermarktung der letztgenannten als schwierig dar. Für die Zukunft erwarten wir, dass es insbesondere in den randlichen, ländlichen Gemeinden des LK Harburg im Kontext des Alterungsprozesses der Bevölkerung vermehrt zu Leerständen kommen kann. Dies gilt es zu beobachten.

Die beschriebenen, nicht mehr marktgängigen Objekte könnte man durch eine Reduzierung der Neubautätigkeit „in den Markt drängen“. Knappheiten sorgen dafür, dass auch unattraktive und überbeuerte Objekte marktgängig werden können. Sozial- bzw. wohnungspolitisch ist das allerdings eine schlechte Lösung. Stattdessen sollten andere wohnungspolitische Ansätze verfolgt werden:

- In erster Linie ist auf der kommunalen Ebene ein Leerstandsmonitoring einzurichten, in dem die Leerstände erfasst und anhand von Kriterien (Lage, Größen, Ausstattung, Leerstandsdauer) beschrieben werden. Dies könnte etwa in der Form einer Internet-basierten Leerstandsdatenbank erfolgen, die dann auch die Funktion einer Vermarktung der Immobilien hätte. Eine solche Leerstandsdatenbank könnte z.B. beim LK Harburg eingerichtet werden.<sup>36</sup>
- Eine lagespezifisch sinnvolle Aufwertung von Quartieren, in denen sich Freisetzungen aus dem Bestand und temporäre Leerstände häufen. Dies macht in erster Linie Sinn in den Kernorten der Kommunen.

---

<sup>36</sup> Ein Beispiel für eine solche Leerstandsdatenbank ist unter [www.immoboerse-izh.de](http://www.immoboerse-izh.de) zu sehen

- Eine wohlwollende Handhabung von Modernisierungsplanungen durch die Kommunen. So sollten geplante Umbau- oder auch Anbaumaßnahmen, die den Wohnwert für potenzielle Käufer einer Bestandsimmobilie erhöhen, in sehr kurzer Frist und ggf. flexibel gehandhabt werden.
- Eine transparente Wertermittlung, um überzogene Preiserwartungen der Eigentümer zu bremsen. Eine solche Transparenz muss auf Grund der tatsächlich am Markt realisierten Preise geschaffen werden. Quelle sind z.B. die öffentlich zugänglichen Grundstücksmarktberichte des Gutachterausschusses oder sehr kostengünstige, standardisierte Bewertungswerkzeuge im Internet (z.B. über [www.Immobilienscout.de](http://www.Immobilienscout.de)). Aktiv werden sollte hier in erster Linie der Immobilieneigentümer. Der LK Harburg oder auch die Kommunen können zusätzlich über die Notwendigkeit und die Möglichkeiten informieren (z.B. durch ein Infoblatt, durch Infos auf der Homepage des LK Harburg oder der Kommune).
- Die genannten Themen können auch im Rahmen eines von den Kommunen betriebenen Leerstandsmanagements integriert behandelt werden. Hier empfiehlt sich eine Kooperation mehrerer Kommunen. Eine solche Aufgabe könnte auch der LK Harburg übernehmen.

### **5.5.2 Investitionen in die eigene Immobilie anregen**

Investitionen von Eigentümern in die eigene Immobilie können sowohl durch bedarfsgerechte Anpassungen den Wert der Immobilie steigern, als auch zur Attraktivitätssteigerung einer Ortschaft und Region beitragen. Damit haben sie einen Mehrwert nicht nur für den Eigentümer, sondern auch für die Nachbarschaft. Der überwiegende Teil der Wohnhäuser im LK Harburg gehört Privatpersonen. Diese Einzeleigentümer sind eine wichtige Anbietergruppe im Mietwohnungsbereich und – besonders im ländlichen Raum - zugleich als Selbstnutzer von Bedeutung. Ihnen kommt eine zentrale Rolle bei der zukunftsfähigen Gestaltung der Wohnquartiere und Wohnungsbestände zu. Denn der Instandhaltungszustand der Häuser beeinflusst sowohl die Wohnqualität in den kleinräumigen Quartieren als auch das Erscheinungsbild der gesamten Ortschaften.

Während professionelle Anbieter wegen ihrer finanziellen und auch personellen Ressourcen besser in der Lage sind, die Rentabilität von Investition zu überschauen und auf die jeweiligen Herausforderungen des Marktes zu reagieren, stoßen die Amateurvermieter und Amateureigentümer hier schnell an ihre Grenzen. Hinzu kommt der in den vergangenen Jahren starke Wandel der Bedingungen der Wohnungs- und Immobilienbewirtschaftung. Es ist bereits heute absehbar, dass sich in vielen Gemeinden des LK Harburg – beispielsweise aufgrund langfristig sinkender Einwohnerzahlen – die Rahmenbedingungen für die Immobilienbewirtschaftung spürbar verändern. Weiterhin kommen neue Aufgaben auf die Immobilieneigentümer zu aus den demographischen

Rahmenbedingungen (z.B. bauliche Anpassung der Wohnungen an eine alternde Bewohnerschaft) und gesetzlichen Entwicklungen (z.B. energetische Sanierung).

Diese veränderten Rahmenbedingungen und neuen Herausforderungen können dabei vor allem bei den privaten Einzeleigentümern in einer Überforderung und Unsicherheit und einer davon ausgelösten Untätigkeit und Investitionszurückhaltung münden. Dies wiederum führt zu langfristig nicht mehr nachfragegerechten Wohnungsbeständen und einem Attraktivitätsverlust von Quartieren und Ortschaften. Denn auch unter Wachstumsbedingungen kann es zu Leerstand und Wertverfall von Objekten kommen, die der veränderten Nachfrage nicht entsprechen.

Ein vom LK Harburg oder den Kommunen initiiertes Beratungsangebot sollte insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels folgende Themen abdecken:

- Aktuelle und zukünftige Wohnungsmarkt- und insbesondere Nachfrageentwicklung
- Aktuelle Standards von Wohnraum (z.B. Internet, Energieeffizienz, gefragte Wohnflächen/ Grundrisse/ Qualitäten)
- Spezifische Anforderungen von Familien (vgl. Kapitel 5.5.3.1)
- Spezifische Anforderungen von Senioren, insbesondere hinsichtlich Barrierefreiheit (vgl. Kapitel 5.5.3.2)
- Maßnahmen der energetischen Sanierung: Nutzen, sinnvolle Maßnahmen, Herangehensweise, gute Beispiele
- Kosten und Rentabilität von Maßnahmen, Finanzierung (u.a. auch Förderprogramme)
- Folgen von Nicht-Handeln, d.h. Nicht-Investitionen

Hierzu empfehlen wir:<sup>37</sup>

- ein in regelmäßigen Abständen erfolgendes Wohnungsmarktmonitoring, in das auch das oben genannte Leerstandsmonitoring integriert ist.
- die Aufbereitung und Bereitstellung von Informationen zur aktuellen und zukünftigen Wohnungsmarktentwicklung (z.B. als Broschüren, Internetangebot)
- den Aufbau von Beratungsangeboten für Eigentümer (z.B. Informationsveranstaltung, Beratungsstelle, kostenlose Erstberatung)
- den Aufbau eines Beratungsnetzwerks aus Experten vor Ort (z.B. Haus&Grund, Energieagentur, Architektenkammer, Handwerkskammer, Banken, Kommunen).<sup>38</sup>

---

<sup>37</sup> Die genannten Maßnahmen sind auch Inhalt von Eigentümerstandortgemeinschaften (ESG)

### **5.5.3 Zielgruppenorientierung und Differenzierung des Angebots**

#### **5.5.3.1 Ansprüche von Familien**

Familien haben unabhängig vom Alter der Kinder und der Milieuzugehörigkeit grundsätzlich ähnliche Wünsche an die Wohnung bzw. das Haus und das Wohnumfeld. Sie ergeben sich aus der Familiensituation und Alltagspraktikabilität. Auf hohe Akzeptanz stoßen bei Familien vor allem Einfamilienhäuser sowie Geschosswohnungen mit einfamilienhausähnlichen Qualitäten. Letzteres gilt allerdings nur, wenn es sich um überschaubare Wohngebäude mit wenigen Einheiten pro Gebäude handelt. Im LK Harburg konzentriert sich die Nachfrage von Familien aufgrund der ländlichen Struktur vor allem auf freistehende Einfamilienhäuser, in geringerem Maße auf Doppelhäuser und Reihenhäuser, lediglich in größeren Gemeinden wie Winsen, Buchholz oder der Samtgemeinde Tostedt werden auch Geschosswohnungen in größerem Umfang nachgefragt.

Der Wunsch nach Eigentumsbildung im Allgemeinen und nach einem Einfamilienhaus im Besonderen beruht häufiger auf praktischen Gründen: Familiene geeignete Wohnräume, ein grünes Wohnumfeld und die Immobilie als Altersvorsorge sprechen aus der Sicht junger Familien für den Bau oder Kauf eines Einfamilienhauses in entsprechender Lage. Da es gleichzeitig nur wenig familiene geeigneten Wohnraum im Geschoss gibt, wird der Wunsch nach einem Einfamilienhaus verstärkt.

Gleichzeitig sind aber gerade junge Familien mit Kindern aufgrund der häufig eingeschränkten Erwerbstätigkeit eines Elternteils und der zusätzlichen Konsumausgaben für die Kinder sehr preissensibel und suchen das Preis-Leistungs-Optimum in der Wohnstandortwahl. Deshalb kommt es für den LK Harburg darauf an, etwaige Nachteile gegenüber Hamburg in Bezug auf Erreichbarkeit, Nähe zum Arbeitsplatz oder Infrastrukturausstattung durch sowohl Kostenvorteile als auch gezielte Qualitätsstandards auszugleichen. Wurden in der Vergangenheit Zuwanderer vor allem mit günstigem Bauland geworben, so kommt es in Zukunft verstärkt auch auf die Schaffung von bedarfsgerechten Qualitäten für Familien und damit ein optimales Preis-Leistungsverhältnis an.

---

<sup>38</sup> Ein Beispiel: <https://services.nordrheinwestfalendirekt.de/broschuerenservice/download/70458/ideeflyer.pdf>

Die **Präferenzen von Familien im Hinblick auf den Wohnraum** sind im Einzelnen:<sup>39</sup>

- Bautypologie: i.d.R. Einfamilienhaus (in den unterschiedlichen Ausprägungen, im LK Harburg v.a. freistehend), Geschosswohnung in geringerem Maß
- Größe der Wohnung: mindestens vier Zimmer, oft fünf und mehr Zimmer
- Wohn-/Lebensbereich mit Anbindung an private Freifläche (z.B. Küche oder Wohnzimmer direkt angrenzend an den eigenen Garten oder große kindersichere Terrasse)
- Hohes Maß an Privatheit im Haus, z.B. durch das Wohnen auf mehreren Etagen, lärmämmende Wände und Decken
- Abstellmöglichkeiten im Haus/der Wohnung und im hausnahen Bereich (z.B. für Spielsachen, Kinderwagen, Fahrräder)
- Privatheit am Haus, z.B. durch sichtgeschützte Eingangsbereiche und nicht einsehbare Balkone oder Dachterrassen
- Blick von der Küche auf den für Spielzwecke genutzten Straßenraum
- Möglichkeit der Anfahrt mit dem Auto an das Haus (zum Ausladen) und hausnaher Stellplatz

Zu den **Präferenzen von Familien im Hinblick auf das Wohnumfeld** zählen:

- Spielmöglichkeiten: Grünflächen, Spielplätze, Freiflächen zur eigenen Eroberung der Wohn-/Dorfumgebung
- Naturerlebnisse: Spielen im Wald, am Bach, auf Wiesen
- Ruhiges, sozial stabiles und sicheres Wohnumfeld für unbeaufsichtigtes Spielen im Freien
- Hausnahe sichere Aufenthaltsmöglichkeiten für kleinere Kinder mit Sichtbeziehung zu den Wohnungen (z.B. Wohn-/Mistwege)
- Verkehrsichere, verkehrsarme und gut beleuchtete Wege im Quartier: Radwege, Einbahnstraßen, Spielstraßen, Straßenbeleuchtung, keine Angsträume

---

<sup>39</sup> empirica forscht und berät im Auftrag öffentlicher und privater Institutionen seit vielen Jahren regelmäßig zu Standort- und Objektpräferenzen unterschiedlicher Nachfragegruppen.

- Fußläufige Nähe zu Kindertagesstätten und Grundschulen mit einem „guten Ruf“ und guten pädagogischen Konzepten
- Eine fußläufige Entfernung zu weiterführenden Schulen muss nicht zwangsläufig gegeben sein, allerdings sollte der tägliche Weg der Kinder zur Schule in einem akzeptablen Rahmen liegen und mit dem Fahrrad oder mit dem ÖPNV gut zu bewerkstelligen sein.
- Sichere, (halb-)öffentliche Aufenthaltsmöglichkeiten für ältere Kinder und Jugendliche im Quartier/Ort als Treffpunkte (z.B. Dorfplätze)
- Sportflächen: Bolzplätze, Sportplätze, Freiflächen
- ÖPNV-Haltestelle mit regelmäßiger Taktung tagsüber und bei Jugendlichen auch abends
- Aufenthaltsqualitäten und Kommunikationsorte im Quartier für Eltern zur Verbesserung von nachbarschaftlichen Kontakten und gegenseitiger Unterstützung
- Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte (v.a. Kinderarzt) in akzeptabler Entfernung vom Wohnstandort, wobei die Fahrt mit dem Auto in das nächste Nahversorgungszentrum auch keine Hürde darstellt und häufig auch praktischer ist (Wocheneinkäufe).

Innerhalb dieses Grundschemas sind jedoch erhebliche Unterschiede festzustellen. Zum Teil erklären sich diese Unterschiede aus den unterschiedlichen Einkommen und Vermögen. Daneben gibt es jedoch eine große Bandbreite von Vorlieben für unterschiedliche Wohnformen. Mehr urban und auf kurze Wege hin orientierte Haushalte lassen sich von Haushalten unterscheiden, die unempfindlich gegenüber Wegezeiten und größeren Fahrstrecken sind und deren Hauptaugenmerk auf Landschaftsbezug, Garten und Flächenluxus liegt. Manche Familienhaushalte sehen ihr Haus als Rückzugsraum, für sie ist Nachbarschaft und soziales Miteinander nachrangig. Andere wollen sich in einer Nachbarschaft organisieren und ein intensives Gemeinschaftsleben pflegen. Daneben gibt es eine große Bandbreite von bevorzugten Architekturtypen und Hausformen. Einige wollen individuell planen oder auch in hohem Maße Eigenleistungen einbringen, andere möchten schlüsselfertig vom Bauträger kaufen. Nicht alle Wünsche sind dabei in einem einzigen Baugebiet kombinierbar.

Insofern sollte immer eine größere Bandbreite im Angebot sein, so dass Wahlfreiheiten entstehen und die unterschiedliche Wünsche und Bedürfnisse von Familien erfüllt werden können. Während dörfliche Ortschaften vor allem durch ihre Ruhe, Freiflächen und große kostengünstige Grundstücke Standortvorteile für Familien mit Kindern bieten, können städtische Quartiere wie z.B. in Winsen oder Buchholz vor allem durch gute Infrastrukturangebote (z.B. ein breites und ggf. besonderes Schulangebot, eine gute ÖPNV-Anbindung, ein breiteres Einzelhandelsangebot, eine größere Auswahl

an Kinderbetreuungsangeboten, mehr Freizeitangebote) werben. Diese Standortvorteile sollten gezielt gestärkt, ausgebaut und vermarktet werden.

Da nicht genau prognostizierbar ist, welche Angebote auch zukünftig die höchste Akzeptanz finden werden, kommt es auch darauf an, den Erfolg der einzelnen Neubaugebiete und Projekte genau zu beobachten und im Dialog mit den Investoren (Einzelbauherren, Bauträger) die Qualitäten beharrlich weiter zu entwickeln. Der LK Harburg ist auf jeden Fall ausgehend von seinen differenzierten Lagequalitäten in der Lage, ganz unterschiedliche Baugebiete mit einem jeweils besonderen Profil zu entwickeln. Eine hohe Qualität im Wohnungsbau kann mittelfristig auch das Image der Region oder einzelner Gemeinden prägen.

### **5.5.3.2 Ansprüche von Senioren**

Die Gruppe der über 50-Jährigen ist, wie die Analyse gezeigt hat, die einzige Bevölkerungsgruppe, in der auch in Zukunft mit einem Wachstum gerechnet werden kann. Insbesondere die Zahl der älteren und pflegebedürftigen Senioren steigt rapide. Deshalb werden derzeit für die Gruppe der „Jungen Alten“ und der älteren Senioren unterschiedliche Konzepte diskutiert. Dabei rücken neben klassischen stationären Senioren- und Pflegeheimen alternative Wohnformen, unterstützende Dienstleistungen und informelle Hilfeleistungen in den Mittelpunkt der fachlichen Diskussion wie auch des Interesses der „Jungen Alten“, um möglichst lange ein selbständiges Wohnen zu ermöglichen.

Ältere Menschen wollen in erster Linie in dem angestammten Haus wohnen bleiben und möglichst lange ein selbständiges Leben führen. Trotzdem beschäftigen sich viele Senioren bewusst mit einem Umzug und einer Anpassung ihrer Wohnform an ihre veränderte Lebenssituation.<sup>40</sup> Die Mehrzahl der umzugsbereiten Haushalte in dieser Altersgruppe strebt einen zentrumsnäheren Wohnstandort an. Neben diesen umzugsbereiten Seniorenhaushalten gibt es noch eine ähnlich starke Gruppe von Bestandsoptimierern, die größere Anpassungs- und Modernisierungsmaßnahmen an ihrer Immobilie durchführen. Nur rund ein Drittel aller Seniorenhaushalte bleiben passiv wohnen ohne größere Anpassungsmaßnahmen oder Umzugsbereitschaft.

Die Kenntnis der Interessen und Wohnwünsche dieser unterschiedlichen Seniorenhaushaltstypen ist für die Kommunen wichtig, um gezielte Beratungs- und Unterstützungsangebote bereitzustellen und auf eine entsprechende Anpassung des Wohnungs- und Dienstleistungsmarktes hinzuwirken. Neben Informationsangeboten über Gesundheitsdienstleistungen, spezielle Wohnungsangebote, so wie es sie bislang schon im LK Harburg gibt (Broschüre) dürfte es zukünftig auch stärker darauf ankommen, Unterstützung in Form von Beratung und Vermittlung und ggf. kleinen finanziellen Zuschüssen bereit

---

<sup>40</sup> Wohnformen der Zukunft - Veränderungspotenziale und Motivationen der Generationen 50+ in Niedersachsen (empirica Studie im Auftrag der LBS Berlin - Hannover)

zu stellen, um den Anforderungen an einen altersgerechten Umbau der Bestandsimmobilien gerecht zu werden.

Seniorenhaushalte haben folgende **spezifische Anforderungen an den Wohnraum und das Wohnumfeld**:

- Wohnungen im Geschoss mit mindestens zwei Zimmern, für Paare Dreizimmerwohnungen
- Aufzug im Geschosswohnungsbau
- Barrierefreie Wohnungen (z.B. bodengleiche Dusche im Bad, niedrige Arbeitsflächen in der Küche, Haltegriffe zum Balkon, Eingangstreppe durch Rampe ersetzen, Treppenlift, breite Türen, Notrufsystem)
- Schwellenfreie Zugänglichkeit von den Wohnungen zum Wohnumfeld und umgekehrt
- Balkon oder Terrasse mit kleinem Garten statt großem, aufwendig zu pflegendem Grundstück
- Große Eingangssituation im Geschosswohnungsbau: Briefkästen sowie Sitzmöglichkeiten im Innenbereich
- ggf. Servicestützpunkt, Angebote der Nachbarschaftshilfe, „Kümmerer“
- Sicheres und ruhiges Wohnumfeld
- Zentrale Lage, fußläufige Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten
- Gute Erreichbarkeit von Ärzten
- Gute ÖPNV-Anbindung
- Aufenthalts- und Kommunikationsmöglichkeiten im öffentlichen Raum (z.B. Grünflächen oder Plätze mit Sitzbänken)

Insbesondere auf den Dörfern, wo sich eine wohnungsnahe Versorgung schwierig gestaltet, müssen für die nicht umzugsbereiten Haushalte innovative, flexible Lösungen gefunden werden. Diese können von der Organisation von Fahrdiensten von den Dörfern zum Zentrum über stärkere Nachbarschaftshilfe bei täglichen Aufgaben im Haushalt und Garten bis hin zu mobilen Bäckern und Pflegediensten reichen. Gerade bürgerschaftliches Engagement kann hier eine wichtige Rolle spielen (vgl. Kapitel 5.6). Die Kommune selbst hat jedoch auf diese privatwirtschaftlichen Angebote nur begrenzt Einfluss, sie kann lediglich versuchen, die Eigeninitiative zu stimulieren.

Neben einer den veränderten Bedürfnissen angepassten „normalen“ Wohnung und der Inanspruchnahme von Dienstleistungen nimmt aber auch der Wunsch vieler Senioren nach **alternativen Wohnformen** zu. Dazu zählen:

1. Wohnen mehrerer Generationen im Familienverbund:
  - Eigene Wohnung/Haus in Nachbarschaftsgemeinschaften mit der Familie
  - Gemeinsame Wohnung/Haus mit der Familie
2. Wohnen im Freundesverbund:
  - Eigenständiges Wohnen in Haus-/Nachbarschaftsgemeinschaften mit Freunden/Gleichgesinnten
  - Gemeinsame Wohnung/Haus mit Freunden/Gleichgesinnten
3. Wohnen im Mehrgenerationenverbund:
  - Gemeinschaftliches Wohnen in Mehrgenerationennachbarschaften
  - Gemeinschaftliches Wohnen im Mehrgenerationenhaus
4. Wohnen mit Älteren in altengerechten Wohnanlagen
  - Eigenständiges Wohnen in altengerechten Wohnanlagen ohne professionelle Dienstleistungen
  - Eigenständiges Wohnen in altengerechten Wohnanlagen in Kombination mit professionellen Dienstleistungen bis hin zu Pflegeangeboten
  - Gemeinschaftliches Wohnen in Wohngruppen

Viele Senioren haben keine genaue Vorstellung davon, welche Bandbreite an Angeboten und möglichen Wohnformen es gibt, wie sie ihre Bestandswohnung nachrüsten können und wie dies finanziert werden kann. Auch die vielfältigen Dienstleistungsangebote und informellen Unterstützungsmöglichkeiten sind häufig nicht alle bekannt. Hier sind die bislang angebotenen Unterstützungen im LK Harburg (u.a. Seniorenbeauftragter, Broschüre „Seniorenwegweiser“) schon ein erster Schritt in die richtige Richtung, die es jedoch gilt auszubauen, damit ein höherer Prozentsatz von Senioren im LK erreicht werden kann, als es heute der Fall ist. Hier müssen alle Akteure (Kommunen, Kirchen und soziale Träger) gemeinsam und abgestimmt aufeinander vorgehen. Intensiviert werden können Angebote wie Informationsveranstaltungen (z.B. zu Themen wie Umbau im Bestand, Wohnen im Alter), praktische Unterstützung beim Aufbau von ehrenamtlichen Tätigkeiten und Selbsthilfe-Netzwerken, z.B. in Anbindung an einen Pflegedienst, Seniorenbüro o.ä. oder auch die Förderung von Schlüsselprojekten als gute Beispiele zur Nachahmung.

Ebenso sollten **potenzielle Investoren und Unternehmen beraten** und entsprechend unterstützt werden. Dies umfasst z.B.:

- Die Ermittlung der lokal/regionalspezifischen Wohn- und Lebenswünsche von Senioren z.B. über Befragungen
- Die Bereitstellung von Informationen über den regionalen Wohnungsmarkt, speziell das Marktsegment Wohnen/Dienstleistungen für Senioren sowie über gesetzliche Rahmenbedingungen und deren Änderungen
- Aufbau von Netzwerken zu Sozialen Trägern, Kirchen und auf dem Markt für Senioren tätigen Unternehmen und die Initiierung eines regelmäßigen Austauschs etwa in der Form eines Runden Tisches.
- Die Suche von Trägern, die (z.B. in Form in einer gemeinnützigen GmbH, ggf. in Kooperation mit der Agentur für Arbeit) Tätigkeiten im Dienstleistungsbereich für ältere Menschen anbieten, die für viele Unternehmen zu klein sind: z.B. Schneeräumdienst, Rasenmähen, Straßenkehren. Dies kann auch im Rahmen von Bürgerschaftlichem Engagement im LK Harburg verstärkt angegangen werden.
- Die Sicherung von Grundstücken für unterschiedliche Angebote: Grundstücke, die für altengerechte Wohnangebote in Kombination mit Dienstleistungen geeignet sind sowie Grundstücke, die sich beispielsweise für Pflegekerne (hier konzentrieren sich alle relevanten Dienstleistungen für Ältere, wie etwa eine Station für einen ambulanten Dienst) im Quartier anbieten.

## **5.6 Stärkung des bürgerschaftlichen Engagements und privater Initiative**

Die Analyse zeigte, dass das bürgerschaftliche Engagement im LK Harburg derzeit durchschnittlich ist, aber zukünftig eine überdurchschnittliche Ausweitung des Engagements zu erwarten ist. D.h. hier gibt es noch ungenutzte Potenziale, die in Zukunft zur Bewältigung der mit dem demographischen Wandel einhergehenden Herausforderungen erschlossen werden können. Denn bürgerschaftliches Engagement trägt nicht nur zum gesellschaftlichen Zusammenhalt bei und ist für den Einzelnen eine persönliche Bereicherung, sondern es gewinnt auch gerade vor dem Hintergrund begrenzter öffentlicher Mittel und zurückgehender Tragfähigkeit von Angeboten im ländlichen Raum zunehmend an Bedeutung. Dabei können und sollen keine öffentlichen Aufgaben auf Private übertragen werden, vielmehr geht es um eine sinnvolle Ergänzung und die Schaffung von zusätzlichen Qualitäten und Angeboten, wie sie der Staat oder private Unternehmen nicht leisten können. Privates Engagement sollte dabei in verschiedenen Dimensionen angeregt werden. Ausgewählte Felder werden nachfolgend beschrieben.

### **5.6.1 Übernahme von Ehrenämtern**

Dies ist die am weitesten verbreitete Form von bürgerschaftlichem Engagement. I.d.R. fügen sich Ehrenämter dabei in bereits vorhandene Strukturen ein und übernehmen Aufgaben innerhalb eines bestehenden Vereins oder einer Institution (bspw. Sportverein, Kirche, Parteien, Seniorenheim, Umweltschutzorganisationen).

Dementsprechend können diese Aufgaben von den Vereinen und Institutionen aktiv z.B. bei den Mitgliedern beworben oder über Ehrenamtsbörsen vermittelt werden. Hier ist der LK Harburg schon gut aufgestellt mit der Agentur für Ehrenamt und den Vermittlungsbörsen der Caritas und der Stadt Winsen.

Neben dem offiziellen, organisierten Engagement innerhalb von Vereinen und Institutionen sollte aber auch das eigenständige Engagement angeregt und Möglichkeiten aufgezeigt werden. Hierzu zählen z.B. das Sich-Kümmern um eine ältere Nachbarin ohne Angehörige oder die Unterstützung einer Familie mit Migrationshintergrund oder die Hausaufgabenbetreuung der Nachbarskinder.

Zukünftig gilt es, diese Strukturen zu stärken und deren Bekanntheitsgrad in der Bevölkerung über Öffentlichkeitsarbeit weiter zu erhöhen. Gleichzeitig kann die Gruppe der Aktiven aber auch durch eine direkte Ansprache von Bürgern erhöht werden. Dies ist vor allem dann Erfolg versprechend, wenn den Bürgern konkrete, überschaubare Aufgaben z.B. in ihrer Nachbarschaft angeboten werden und der hohe Bedarf und Nutzen verdeutlicht wird.

### **5.6.2 Aufbau/Sicherung von Versorgungs-, Betreuungs- und Mobilitätsangeboten**

Diese Art von Engagement ist mit Sicherheit die komplexeste und am schwierigsten zu initiiierende, bietet aber gerade in ländlichen Räumen interessante Lösungsansätze. Hintergrund ist der Rückzug der Versorgungsinfrastruktur aus der Fläche, da sich für gewinnorientierte Unternehmen die Aufrechterhaltung von Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten in kleinen Ortschaften nicht mehr rentiert und die Konkurrenz durch großflächige Discounter zunimmt. Ebenso tragen sich öffentliche Angebote wie z.B. Kindertagesstätten aufgrund einer rückläufigen Kinderzahl häufig nicht mehr im ländlichen Raum.

Zahlreiche Beispiele zeigen jedoch, dass privates Engagement dazu beitragen kann, eine einfache Grundversorgung aufrecht zu erhalten. Hierunter können sehr unterschiedliche Aktivitäten zusammengefasst werden, wie beispielsweise:

- **der Aufbau von Dorfläden:**<sup>41</sup> Bürger schließen sich zusammen (z.B. als Verein oder Genossenschaft), um gemeinsam ein einfaches Angebot an Lebensmitteln im Sinne von modernen „Tante-Emma-Läden“ aufzubauen oder ein vorhandenes Angebot zu stützen. Voraussetzungen sind eine entsprechende Schulung und Beratung, die kostengünstige Bereitstellung von Räumlichkeiten (z.B. eine leerstehende Immobilie oder ein Raum in einem Dorfgemeinschaftshaus), der Aufbau der Strukturen mit ehrenamtlichem Engagement und die Bereitschaft der Dorfbewohner, für eine einfache Nahversorgung mehr Geld als im entfernten Discounter auszugeben. Im Idealfall trägt sich auch die Anstellung von Verkaufspersonal, das durch ehrenamtliche Helfer unterstützt werden kann. Dorfläden können gleichzeitig weitere Angebote und Aufgaben übernehmen, die zu ihrer Attraktivität und ggf. Finanzierung beitragen, wie z.B. die Einrichtung eines Postschalters oder das Aufstellen eines Sparkassenautomaten. Der Verkauf von lokalen Produkten aus dem Dorf und der Region trägt zur weiteren Identifizierung der Bewohner mit dem Laden bei und stärkt regionale Strukturen.
  
- **kombinierte Kinderbetreuungs- und Seniorenangebote:** Indem Angebote für Kinder und Senioren räumlich zusammengelegt und durch ehrenamtliches Engagement unterstützt werden, können Synergieeffekte erzielt werden. Beispielsweise können Räumlichkeiten morgens durch eine Kindergruppe, nachmittags durch einen Seniorentreff und abends durch Vereine oder Erwachsenenbildungsangebote genutzt werden. Die Kosten pro Person für Mittagessen können bei Nutzung durch Kinder und Senioren zusammen reduziert werden. Gleichzeitig bietet eine solche Anlaufstelle auch die Möglichkeit für Dorfbewohner, ehrenamtlich Betreuungsaufgaben, Freizeitbeschäftigungsangebote, Hausaufgabenhilfe, Lesepatenschaften etc. zu übernehmen. Professionelle Tagesmütter könnten in solchen Einrichtungen kostengünstig Räumlichkeiten anmieten, so dass auch im ländlichen Raum Kinderbetreuungsangebote aufrechterhalten werden können. Die Tragfähigkeit solcher Einrichtungen wird durch eine kostengünstige Bereitstellung von sonst leerstehenden Häusern, aktive Mitarbeit bei der Sanierung und Einrichtung und dauerhafte Übernahme von ehrenamtlichen Aufgaben verbessert.<sup>42</sup>
  
- **Fahrgemeinschaften:** Da sich ÖPNV-Angebote im ländlichen Raum häufig nicht lohnen, viele Haushalte (z.B. Senioren) aber nicht mobil sind, müssen flexible Lösungen gefunden werden. Eine Möglichkeit ist es, Fahrgemeinschaften im Ort zu organisieren. Dies reicht von der spontanen Mitnahme der älteren Nachbarin zu einem Bummel in die nächste Stadt über regelmäßige Fahrgemeinschaften zum Einkaufen oder zur Kirche im Nachbarort bis zu

---

<sup>41</sup> siehe auch unter: [www.dorfladen-netzwerk.de](http://www.dorfladen-netzwerk.de)

<sup>42</sup> siehe vorherige Fußnote

Absprachen von Eltern zum abgewechselten Abholen der Kinder von gemeinsamen Sportangeboten oder Partys. Alternativ können sich motorisierte Nachbarn auch anbieten, z.B. für ältere, immobile Nachbarn mit einzukaufen. Viele Fahrgemeinschaften finden sich von selbst in der unmittelbaren Nachbarschaft. Darüber hinaus können solche Fahrgemeinschaften aber auch gezielt von der Kommune angeregt und organisiert werden, z.B. durch Aushänge, Börsen oder direkte Ansprache von Bürgern.

### **5.6.3 Gemeinschaftliche Stärkung von Quartieren und Ortschaften**

Das Wohnumfeld wird nicht nur durch Investitionen der öffentlichen Hand z.B. in Infrastruktur geprägt, sondern auch maßgeblich durch die Bürger und insbesondere Immobilieneigentümer selbst. Die Fassaden und (Vor-)Gärten privater Wohnhäuser prägen das Erscheinungsbild des öffentlichen Raums ebenso wie das gemeinschaftliche Leben im Ortsteil. Die Handlungsmöglichkeiten des Einzelnen sind dabei jedoch vor allem auf sein eigenes Grundstück und sein Verhalten im öffentlichen Raum beschränkt. Erst gemeinsam können Eigentümer und Bewohner ein ganzes Quartier oder eine Ortschaft aufwerten, Probleme beheben und ein Quartier oder eine Ortschaft auf den demographischen Wandel vorbereiten.

Häufig – gerade in städtischen Bereichen wie z.B. Buchholz, Tostedt oder Winsen – kennen sich die Nachbarn jedoch kaum, beschränkt sich das Verantwortungsgefühl lediglich auf das eigene Grundstück und hemmen unattraktive, in Teilen sogar leerstehende Immobilien Investitionen in die Nachbarimmobilie. Ein grundstücksübergreifendes kooperatives Denken und Agieren zur Aufwertung des gesamten Straßenzuges oder Quartiers stellt dabei eine zunächst ungewohnte Herausforderung für viele Eigentümer und Bewohner dar. In überschaubaren Dörfern ist ein gemeinsames Verantwortungsgefühl und Handeln für die Ortschaft dagegen eher verankert.

Gemeinsam können Eigentümer (und Mieter) über eine ganze Bandbreite von Handlungsfeldern zur Stabilisierung und Attraktivitätssteigerung ihres Quartiers oder ihrer Ortschaft beitragen. Im Rahmen von sog. Eigentümerstandortgemeinschaften (ESG) werden in zahlreichen Projekten in ganz Deutschland folgende Maßnahmen geplant und umgesetzt:

**Abbildung 100: Handlungsfelder und Maßnahmen für gemeinschaftliches Handeln**

Handlungsfelder	Beispiele für Maßnahmen
Wohnumfeld	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeinsame Aufräumaktionen</li> <li>• Quartiershausmeister</li> <li>• Baum-/Spielplatzpatenschaften</li> <li>• Pflege-/ Gestaltung von Grünanlagen / Vorgartengestaltung oder -wettbewerb</li> <li>• Neubau eines Spielplatzes</li> <li>• Gestaltung von Plätzen</li> <li>• Kinderbetreuung</li> </ul>
Immobilien	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einkaufsgemeinschaften für abgestimmte Fassadensanierungen</li> <li>• Gründung einer Wohnungsgenossenschaft</li> <li>• Gegenseitige Beratung von Eigentümern durch sanierungserfahrene Eigentümer</li> <li>• Gemeinsamer Abriss von Innenhofgebäuden</li> <li>• Zwischennutzungen von leerstehenden Immobilien</li> </ul>
Immobilienvermarktung und Vermittlung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Online-Vermarktungsplattform für Wohnraum</li> <li>• Gezielte Investorenansprache</li> <li>• Geführte Rundgänge für Kauf-/Mietinteressenten</li> <li>• Initiierung von Bauherrengemeinschaften</li> <li>• Definition gemeinsamer Wohnstandards</li> <li>• Einrichtung eines Quartiersladens</li> </ul>
Image und Öffentlichkeitsarbeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeinsamer Internetauftritt, Corporate Identity Concept</li> <li>• Presseartikel</li> <li>• Straßenfeste, Kunstaktionen</li> <li>• Informationsveranstaltungen</li> <li>• Tag der offenen Tür</li> <li>• Quartierszeitung</li> <li>• Postkartenserie zum Quartier</li> </ul>

Quelle: empirica

Die Beteiligung an einer ESG ist freiwillig. Manche Eigentümer nehmen regelmäßig an Eigentübertreffen teil und übernehmen Aufgaben in der Organisation oder Umsetzung von Maßnahmen, andere beteiligen sich aus zeitlichen Gründen nur finanziell. Zusammengenommen verfügen Eigentümer jedoch über ein großes Potenzial an Fähigkeiten und Wissen (z.B. Berufe wie Handwerker, Architekten, Makler, Gärtner, Rechtsanwalt), Ideen und Zeit, was gebündelt zu einer deutlichen Aufwertung von Quartieren und Ortschaften genutzt werden kann.

Dabei sollen sich Eigentümer jedoch nicht nur aus rein altruistischen Motiven engagieren, sondern sollen vielmehr auch ein gerechtfertigtes Eigeninteresse verfolgen, indem über ein attraktiveres Quartier auch der Wert ihrer eigenen Immobilie erhalten und ggf. erhöht wird und im Fall von Vermietern auch die Vermietbarkeit ihrer Wohnungen langfristig gesichert wird. Damit erhöht sich unter den Bedingungen des demographischen Wandels sowohl die Zukunftsfähigkeit des Quartiers als auch der einzelnen Immobilie. Eigentümerstandortgemeinschaften sind für zentralere Quartiere mit

Mehrfamilienhäusern geeignet, in denen es eine Vielzahl von privaten Eigentümern gibt, und in denen die Eigeninitiative bislang wenig ausgeprägt ist.<sup>43</sup>

Für die Initiierung von Eigentümerstandortgemeinschaften empfehlen wir:

- Eine anfängliche und ggf. längerfristige fachliche Beratung und Moderation der Gruppe
- Die Benennung eines Ansprechpartners bei der Stadtverwaltung (z.B. Stadtplanungsamt), der an den ESG-Sitzungen teilnimmt und den „kurzen Draht“ in die Verwaltung sicherstellt
- Die Identifizierung bereits engagierter Bürger/Initiativen zur Bildung einer anfänglichen Kerngruppe
- Die Unterstützung durch Informationen zur aktuellen und zukünftigen Wohnungsmarktsituation
- Die Bereitstellung von Räumlichkeiten für regelmäßige Treffen
- Ggf. finanzielle Anreize

---

<sup>43</sup> [http://www.bbsr.bund.de/cln\\_016/nn\\_21888/BBSR/DE/FP/ExWoSt/Forschungsfelder/2009/Eigentuemersstandortgemeinschaften/10\\_\\_Modellvorhaben.html](http://www.bbsr.bund.de/cln_016/nn_21888/BBSR/DE/FP/ExWoSt/Forschungsfelder/2009/Eigentuemersstandortgemeinschaften/10__Modellvorhaben.html)