

Demographie-Gutachten

Landkreis Harburg

CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH

Hannover, Oktober 2019

Impressum

**Auftraggeber:**

Landkreis Harburg

Bearbeitungszeitraum:

November 2018 – Oktober 2019

**Autoren:**

Fabian Böttcher (Projektleiter)
Sascha Vandrey
Esther-Maria Nolte

**Bildquelle Cover:**

ufotopixl10 | Fotolia 105016214

CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH

Berliner Allee 12

30175 Hannover

Tel.: 0511-220079-64

Fax: 0511-220079-99

E-Mail: boettcher@cima.de

Internet: www.cima.de/regionalwirtschaft



Demographie-Gutachten (2019)

Landkreis Harburg

Nutzungs- und Urheberrechte

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH (cima).

Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeiter. Inhalte von Präsentationen dürfen deshalb ohne schriftliche Genehmigung nicht in Dokumentationen jeglicher Form wiedergegeben werden.

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber dem Auftraggeber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

Sprachgebrauch

Aus Gründen der Lesbarkeit wird bei Personenbezügen die männliche Form gewählt. Die Angaben beziehen sich jedoch immer auf Angehörige aller Geschlechter, sofern nicht ausdrücklich auf ein Geschlecht Bezug genommen wird.



Agenda



Einleitung



Analyse der vergangenen Bevölkerungsentwicklung



Prognose der künftigen Bevölkerungsentwicklung



Lage am Wohnungsmarkt



Herausforderungen und Handlungsempfehlungen



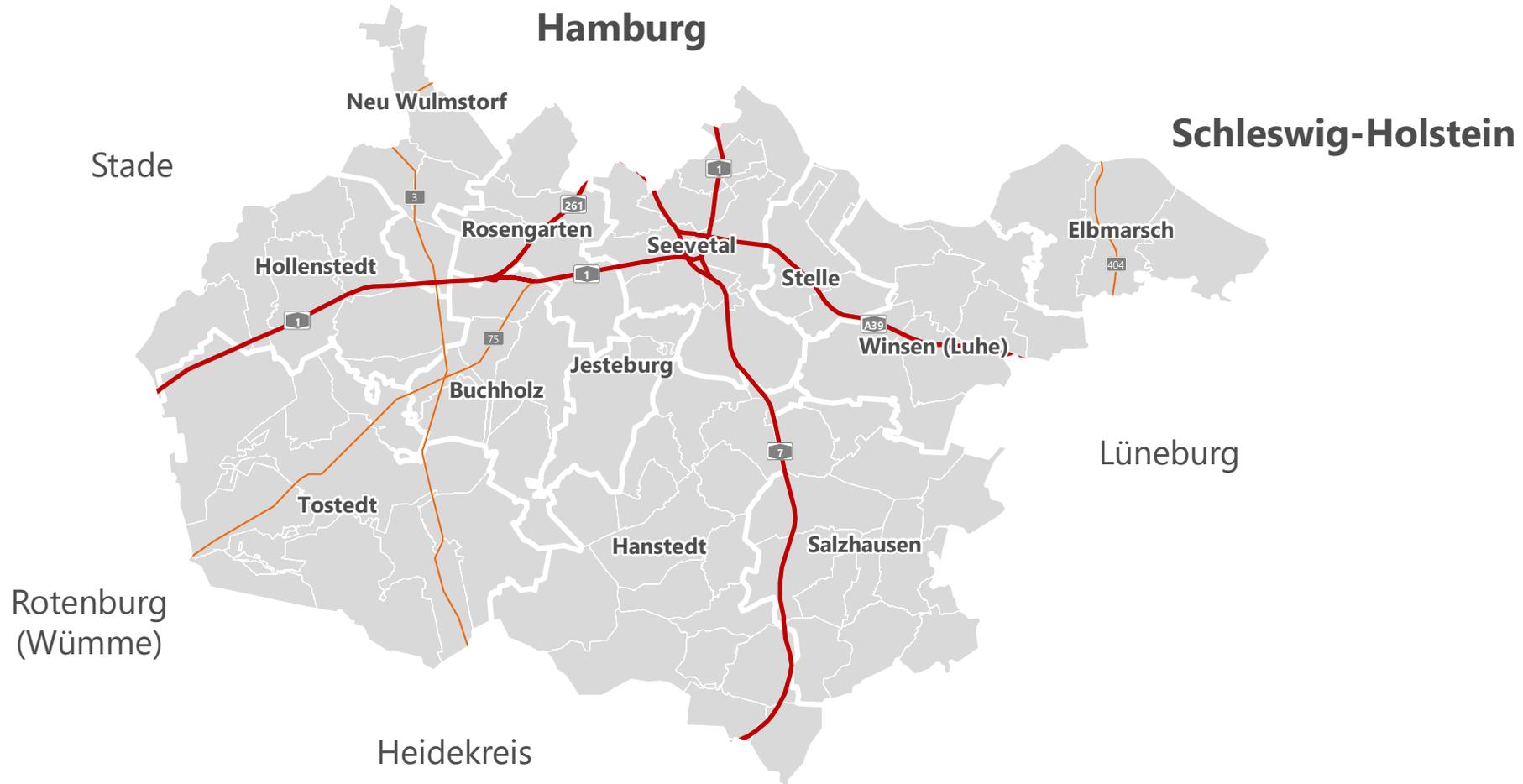
Hintergrund der Untersuchung

- Der demographische Wandel stellt den Landkreis Harburg und seine Gemeinden vor erhebliche Herausforderungen. Er wirkt sich dabei auf nahezu alle Bereiche der Regionalentwicklung, wie den Wohnungsmarkt, den Mobilitätssektor, die verschiedenen Aufgaben und Funktionen der Daseinsvorsorge oder auch den Arbeitsmarkt aus. Dabei beeinflussen sich die verschiedenen Themenfelder zum Teil gegenseitig.
- Jede Gemeinde steht aufgrund ihrer Strukturen und Rahmenbedingungen vor ganz unterschiedlichen Problem- und Fragestellungen, welche individuelle Antworten erfordern. Zur Begegnung der vielfältigen **Herausforderungen des demographischen Wandels** und der Förderung einer erfolgreichen Regionalentwicklung sind spezifische und bedarfsorientierte Handlungsansätze gefordert.
- Um auch künftig vor dem Hintergrund der Veränderungen des demographischen Wandels eine bedarfsorientierte Wohnraumversorgung sowie Infrastrukturausstattung im Landkreis Harburg sicherstellen zu können, bedarf es zunächst einer kleinräumigen, fundierten Informationsgrundlage über die aktuelle und künftige Bevölkerungsentwicklung sowie deren altersstrukturelle Veränderungen. Diese Erkenntnisse bilden die **Grundlage für eine ziel- und bedarfsorientierte Regionalplanung** des Landkreises und seiner Gemeinden.



Übersicht über den Landkreis Harburg

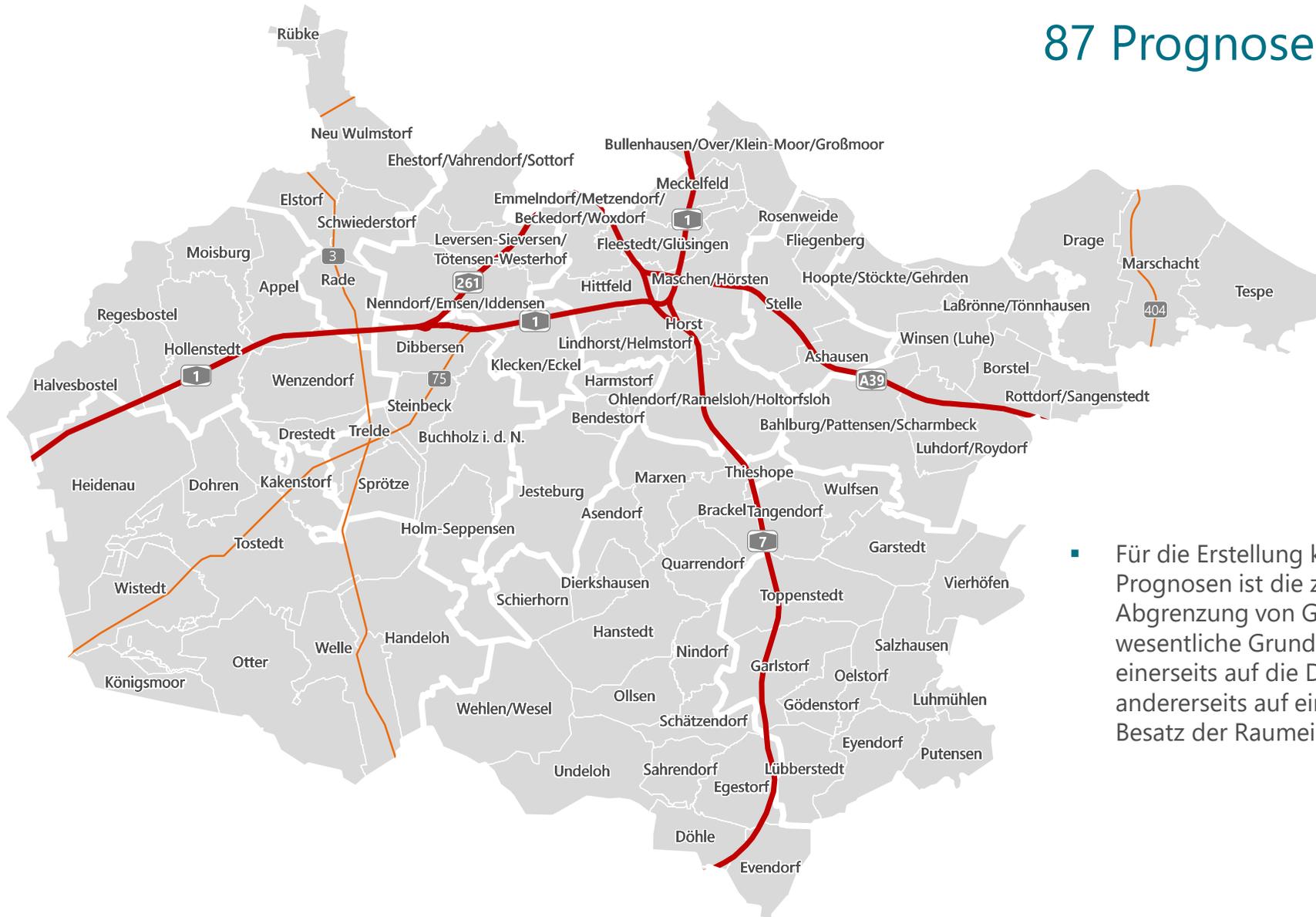
- Der Landkreis Harburg mit einer Fläche von gut 1.245 km² und 251.511 Einwohnern liegt südlich von Hamburg im Bundesland Niedersachsen. Das Kreisgebiet umfasst je sechs Einheitsgemeinden und Samtgemeinden.





Abgrenzung der Gebiete

87 Prognosegebiete



- Für die Erstellung kleinräumiger Prognosen ist die zielgerechte Abgrenzung von Gebieten eine wesentliche Grundlage. Hierbei ist einerseits auf die Datenverfügbarkeit und andererseits auf einen ausreichenden Besitz der Raumeinheiten zu achten.



Methodik der Bevölkerungsprognose

Das Modell der Bevölkerungsprognose für den Landkreis und die Einheits- und Samtgemeinden zieht die Daten der amtlichen Bevölkerungsfortschreibung des Statistischen Landesamtes (LSN) heran und schreibt diese jahrgangswise nach Altersjahren und Geschlecht nach der Komponentenmethode fort.

Weil die Entwicklungen der Vergangenheit wichtige Hinweise für die Erstellung der Bevölkerungsprognose geben, wurden zuerst die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre im Landkreis Harburg sowie die damit verbundenen Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur detailliert analysiert. Bei der Interpretation ist zu beachten, dass Werte vor dem Jahr 2011 mit den darauffolgenden Jahren aufgrund der teils umfangreichen Korrekturen im Zuge des Zensus nur eingeschränkt vergleichbar sind.

Für die Prognose der zukünftigen Entwicklung der Bevölkerung bis zum Jahr 2035 kommt ein mehrfach erprobtes und kontinuierlich weiterentwickeltes Prognosemodell für Stadt- bzw. Ortsteile der CIMA zum Einsatz. Dabei werden die Ergebnisse der kleinräumigen Gebietsprognosen in ein übergeordnetes Prognosemodell auf Gemeinde-, Landkreis- bzw. Landesebene eingebunden.

Damit können auch langfristige und überregionale Trends sowie für die Prognose entscheidende Wanderungsverflechtungen zwischen Gemeinden und beispielsweise der Stadt Hamburg berücksichtigt werden.

Prognose Landkreis Harburg sowie Einheits- und Samtgemeinden:

- Die Schätzung eines neuen Geborenenjahrgangs erfolgt auf der Basis von (im 3-Jahres-Durchschnitt geglätteten) altersspezifischen Geburtenraten der Frauen (im Alter von 15 bis unter 50 Jahren) auf Ebene des Landkreises Harburg. Darüber hinaus fließen die Geborenenzahlen der Einheits- und Samtgemeinden in die Prognose ein.
- Die Zahlen der Sterbefälle nach Alter und Geschlecht werden über regions-, alters- und geschlechtsspezifische Sterberaten bzw. Überlebenswahrscheinlichkeiten ermittelt. Sie werden ebenfalls aus geglätteten Werten (3-Jahres-Durchschnitt) der Sterbefälle für die einzelnen Stadt- und Landkreise berechnet. Zusätzlich wird eine geringfügige Verlängerung der Lebenserwartung unterstellt.



Methodik der Bevölkerungsprognose

- Die Abschätzung der zukünftigen Wanderungen (Zu- und Fortzüge) geht mit größeren Unsicherheiten bei der Vorausberechnung einher. Als Ausgangsbasis werden die Zu- und Fortzüge über geschlechts- und altersspezifische Zu- und Fortzugsraten ermittelt, die aus den entsprechenden Werten der letzten sechs Jahre bestimmt werden. Hierbei bleiben die stark durch Flüchtlinge verzerrten Jahre 2015 und 2016 unberücksichtigt. Darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass die Zuwanderung nach Niedersachsen und in den Landkreis Harburg in den ersten Jahren der Prognose höher ausfallen wird als gegen Ende des Prognosezeitraumes, weil sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in den wichtigsten Herkunftsgebieten verbessern und gleichzeitig das Potenzial mobiler Einwohner rückläufig sein wird.

Bevölkerungsprognose auf Ortsteilebene (Prognosegebiete):

Grundlage für die kleinräumige Bevölkerungsprognose bilden die Bevölkerungsdaten nach Alter und Geschlecht aus den Einwohnermelderegistern. Dabei wurden die Einwohnerzahlen nach 100

Altersjahren und Geschlecht für die Jahre 2011 bis 2018 (jeweils 31.12.) am Haupt- und Nebenwohnsitz genutzt.

Da es aufgrund von Fortschreibungsfehlern zu Abweichungen zwischen den Einwohnerzahlen der Bevölkerungsfortschreibung und den Daten der Einwohnermeldeämter kommen kann, werden die Einwohnerzahlen der Ortsteile zuerst an die Bevölkerungsfortschreibung des LSN angepasst, um eine konsistente Datenbasis zu erhalten.

Zudem wurden auf der kleinräumigen Ebene regionale Besonderheiten und vorgesehene Planungen berücksichtigt. So wurde beispielsweise der aktuelle Bestand verfügbarer Bauflächen oder die Planung zur Neuausweisung zusätzlichen Baulands einbezogen. Zur Informationsgewinnung wurden zunächst die im Internet verfügbaren Flächennutzungs- und Bebauungspläne ausgewertet. Weitergehend wurden die Erkenntnisse der Recherche durch Gespräche mit den Gemeindevertretern ergänzt und mit der Prognose verschnitten, um auch neueste Planungen in der zukünftigen Einwohnerentwicklung berücksichtigen zu können.



Umrechnung in die Bevölkerung in Privathaushalten

Um weitergehend Rückschlüsse auf die Entwicklung des Immobilienmarktes bzw. die zu erwartende Nachfrage nach Wohnraum ziehen zu können, wurde auf Basis der Ergebnisse der Bevölkerungsprognose zudem die Bevölkerung in Privathaushalten (Wohnbevölkerung) bestimmt. Hierfür wurde die sog. Anstaltsbevölkerung, die keine eigene Wohnung am Markt nachfragt, von der Bevölkerungszahl abgezogen. Der Anteil der Anstaltsbevölkerung wurde auf Grundlage einer detaillierten Recherche zu entsprechenden Einrichtungen im Landkreis bestimmt. Ein Großteil der Anstaltsbevölkerung entfällt auf Senioren- und Pflegeheime, sodass vor allem in der Altersgruppe der über 75-Jährigen entsprechende Abzüge vorgenommen werden müssen. Gleichzeitig wurden Personen mit Zweitwohnsitz zur Bevölkerung in Privathaushalten addiert, da davon ausgegangen wird, dass diese Personen zusätzlichen Wohnraum nachfragen. Da im Landkreis keine Strafvollzugsanstalten und nur ein Kinderheim existieren sowie keine genauen Zahlen zu Flüchtlingsunterkünften bekannt sind, wurden diese Anstalten bei der Berechnung nicht berücksichtigt.

Abschließend wurden Handlungsfelder identifiziert und darauf abgestimmte, lösungsorientierte Handlungsempfehlungen erarbeitet.



Übersicht des Vorgehens



Bevölkerung am Hauptwohnsitz
Abfrage bei den Einwohnermeldeämtern



Analyse der Bevölkerungsentwicklungen



Wohnbauland
Gespräche/ Telefonate
mit den Kommunen



Bevölkerungsprognose der CIMA



Bevölkerung am Nebenwohnsitz
Abfrage bei den Einwohnermeldeämtern



Wohnbevölkerung



Anstaltsbevölkerung



Handlungsempfehlungen
Wohnbaulandentwicklung
Infrastrukturelle Maßnahmen





Positiver Trend in der Bevölkerungsentwicklung



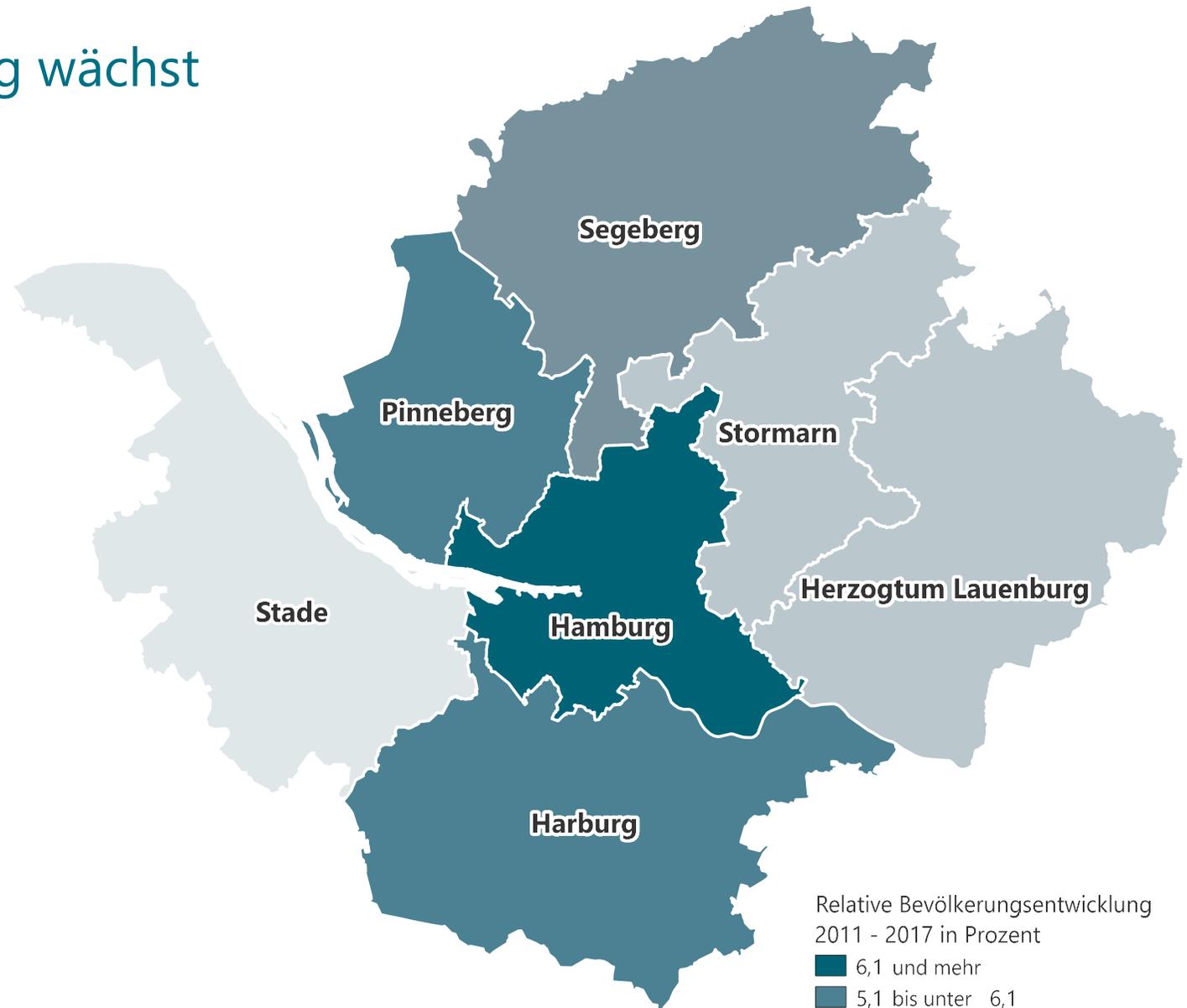


Positiver Trend in der Bevölkerungsentwicklung

- Zu Beginn des Jahres 2018 lebten im Landkreis Harburg **251.511 Personen**. Anders als in vielen anderen niedersächsischen Landkreisen war in den vergangenen Jahren im Landkreis Harburg ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum zu verzeichnen. Dieses Wachstum umfasste alle Einheitsgemeinden und Samtgemeinden des Landkreises.
- Die **Bevölkerungsentwicklung im Landkreis** stellt sich **deutlich positiver** dar als auf Bundes- oder Landesebene. Dort ist zwar ebenfalls ein positiver Trend erkennbar, allerdings bleiben die Zuwächse deutlich hinter denen des Landkreises Harburg zurück.
- Aufgrund des im Jahr 2011 durchgeführten Zensus sind die Daten aus den Jahren 2011 und 2012 nur bedingt miteinander vergleichbar. Im Zuge des Zensus erfolgte eine Anpassung der amtlichen Einwohnerzahl, die in vielen Gemeinden zu höheren oder geringeren Einwohnerzahlen geführt hat. In den Abbildungen ist der sog. „Zensus-Knick“ durch eine senkrechte graue Linie dargestellt.



Umland von Hamburg wächst





Bevölkerungsentwicklung

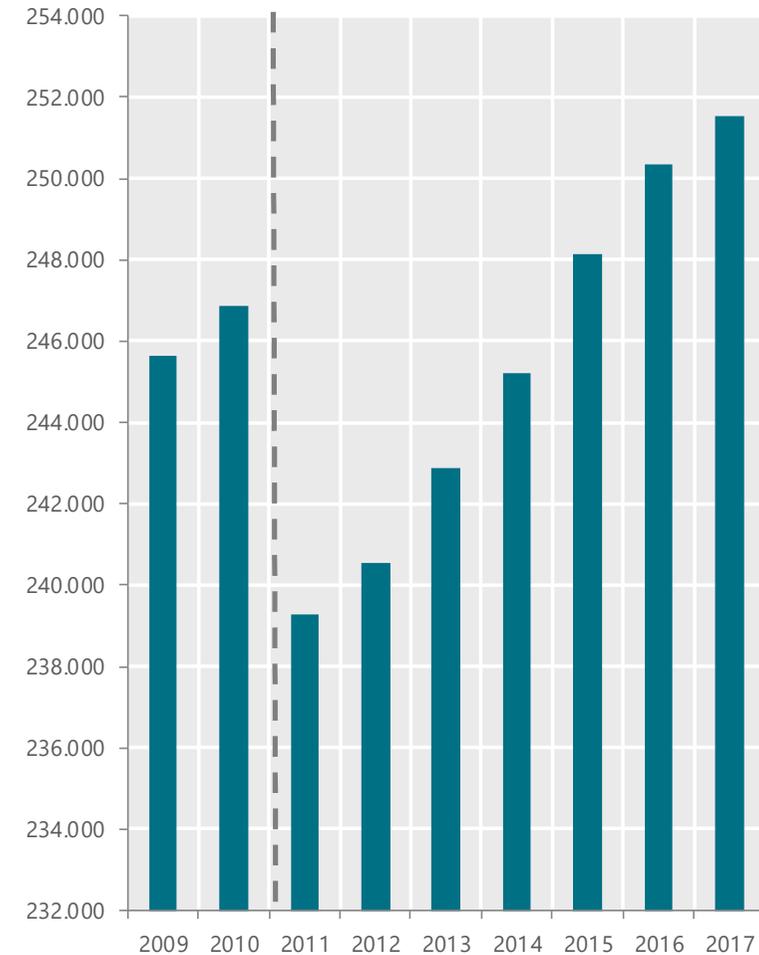
2009 – 2017, 2009 = 100



Quelle: Bevölkerungsfortschreibung des Statistischen Bundesamtes und der Statistischen Landesämter, jeweils zum 31.12.; Darstellung CIMA IfR

Bevölkerungsentwicklung

LK Harburg 2009 – 2017, absolut



Quelle: Bevölkerungsfortschreibung des Statistischen Bundesamtes und der Statistischen Landesämter, jeweils zum 31.12.; Darstellung CIMA IfR

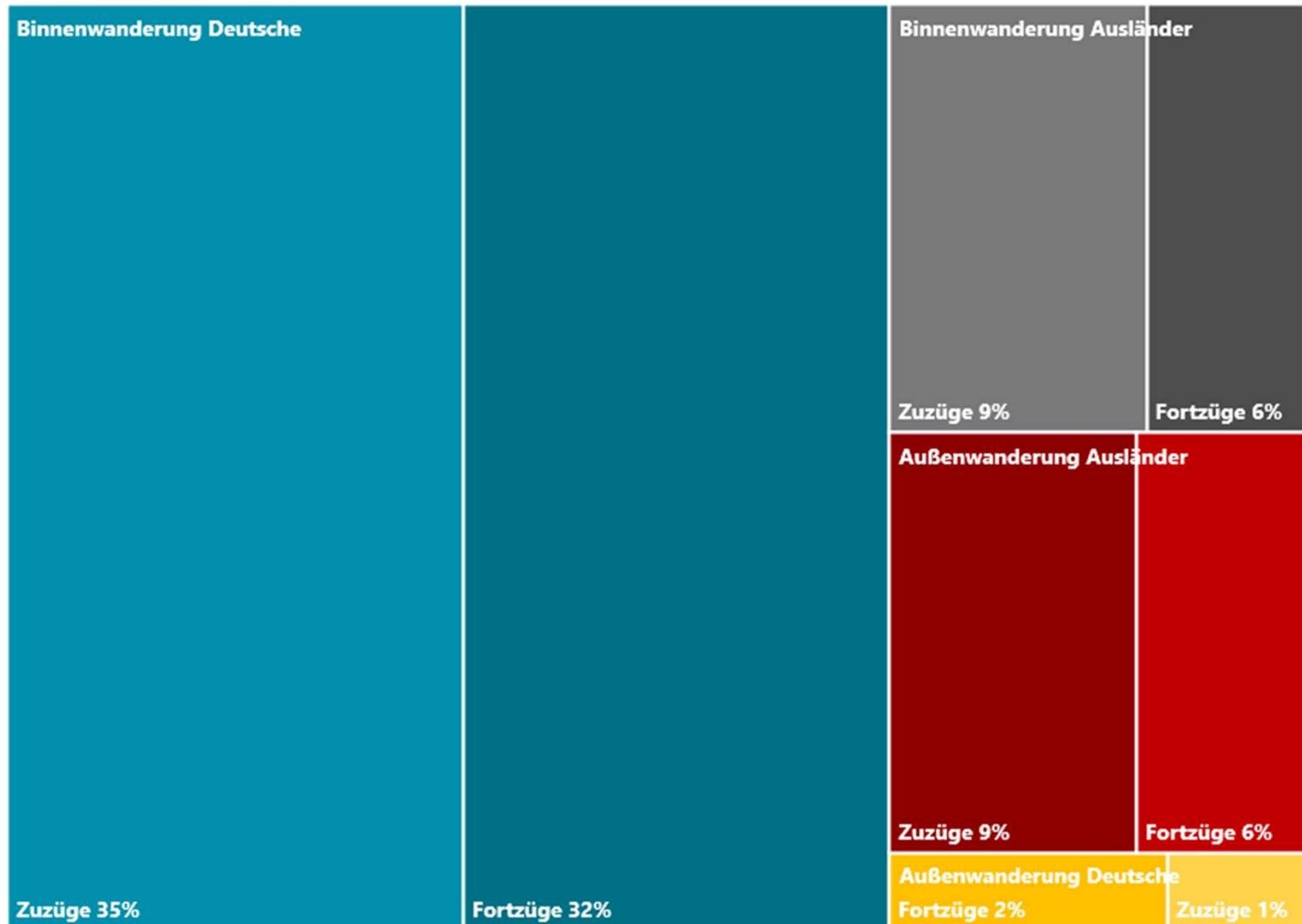


Binnenwanderung Deutscher dominiert das Wanderungsgeschehen

- Bei den Wanderungen können grundsätzlich zwei Arten unterschieden werden: Außenwanderungen und Binnenwanderungen. Binnenwanderungen bilden die Wanderungsbewegungen innerhalb eines Landes ab. Außenwanderungen beschreiben hingegen die Wanderung über Staatsgrenzen hinaus.
- Das Wanderungsgeschehen im Landkreis Harburg wird zu rund zwei Dritteln durch die Binnenwanderungen von deutschen Staatsbürgern dominiert. Dabei überwiegt das Volumen der Zuzüge das Volumen der Fortzüge. Binnenwanderungen von Deutschen prägen somit in besonderer Weise die Wanderungstrends im Landkreis. Die Außenwanderungen deutscher Staatsangehöriger haben insgesamt nur einen geringen Anteil am Wanderungsgeschehen. In den vergangenen Jahren zieht es allerdings mehr Menschen ins Ausland.
- Die restlichen rund 30 % des Wanderungsgeschehens werden von Ausländern bestimmt. Dabei ist das Volumen zwischen Binnenwanderung und Auswanderung annähernd ausgeglichen.



Wanderungsvolumen im Landkreis Harburg*

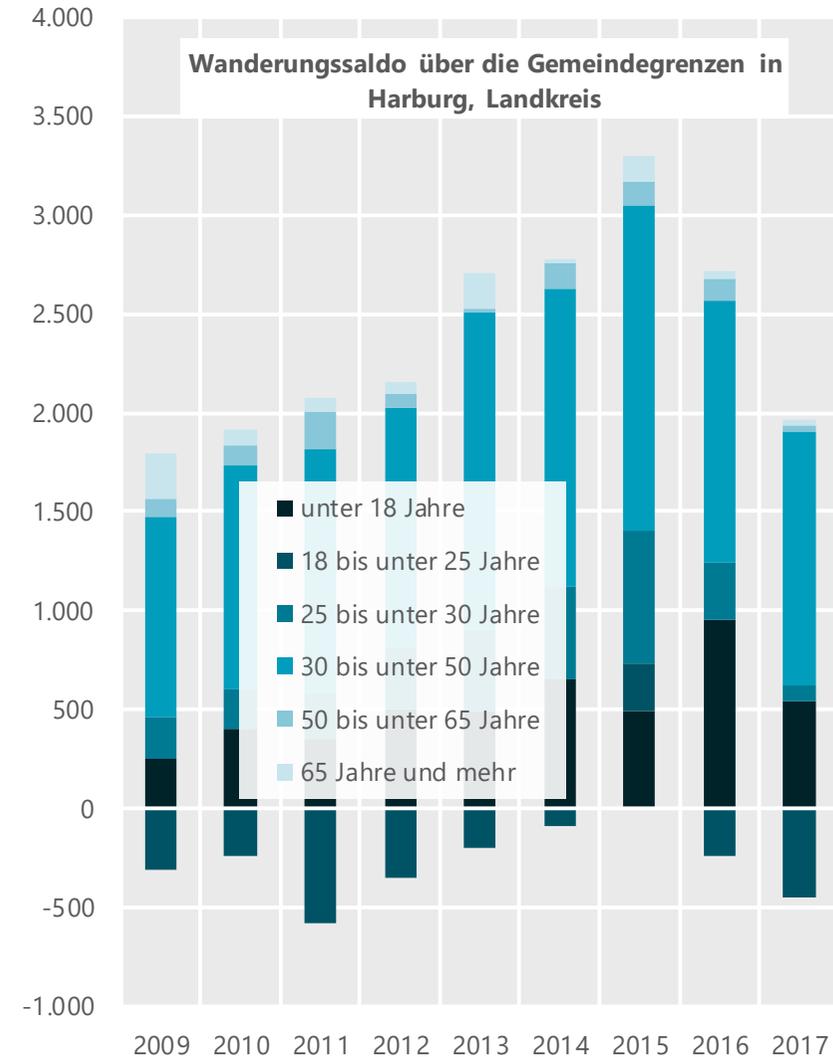


* nach Typen im Durchschnitt der Jahre 2015 bis 2017



Hohe Wanderungsdynamik im LK Harburg

- Die Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Harburg ist **maßgeblich durch Wanderungen geprägt**. Der Landkreis profitiert nach wie vor von Wanderungsüberschüssen. Zwischen den Jahren 2009 und 2015 sind diese Überschüsse stetig gestiegen.
- Doch seit dem Jahr 2016 ist eine Trendumkehr zu beobachten, die sich in einem **Rückgang der Wanderungsgewinne** niederschlägt.
- Der Hauptgrund für den starken Anstieg der Wanderungsüberschüsse ist in der Flüchtlingszuwanderung zu suchen, die vor allem das Jahr 2015 geprägt hat.
- Mit dem **Rückgang der Flüchtlingszuwanderung** sind auch die Wanderungsgewinne in den letzten Jahren abgeschmolzen.



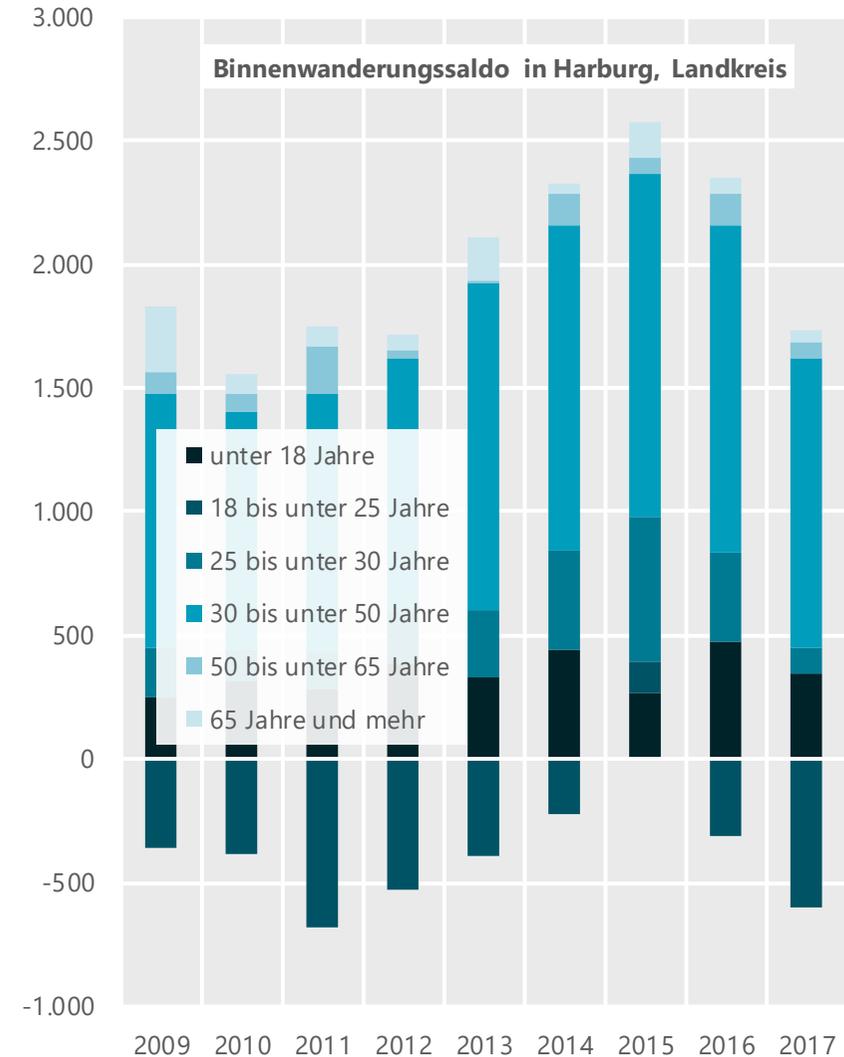
Wanderungssaldo 2009 – 2017, absolut

Quelle: Bevölkerungsfortschreibung des Statistischen Bundesamtes und der Statistischen Landesämter, jeweils zum 31.12.; Darstellung CIMA IfR



Zuzüge von Personen in der Familienphase dominieren

- Der Landkreis Harburg weist in der Vergangenheit einen **durchgehend positiven Binnenwanderungssaldo** auf.
- Geprägt ist die Binnenwanderung vor allem durch Zuzüge von **Personen in der Familienphase** (30- bis unter 50-Jährige), häufig begleitet durch minderjährige Kinder. Viele dieser Zuzügler kommen aus der Hansestadt Hamburg und sind auf der Suche nach bezahlbarem und familienfreundlichem Wohnraum.
- Ein **negativer Wanderungssaldo** ist durchgehend bei den **jungen Erwachsenen** im Alter von 18 bis unter 25 Jahren zu beobachten. Grund für diesen Fortzug ist die Suche nach Studien- oder Ausbildungsplätzen, die eher in den größeren Städten zu finden sind.
- Der Wanderungsgewinn bei den jungen Erwachsenen im Jahr 2015 ist weitestgehend auf den Flüchtlingszuzug zurückzuführen.



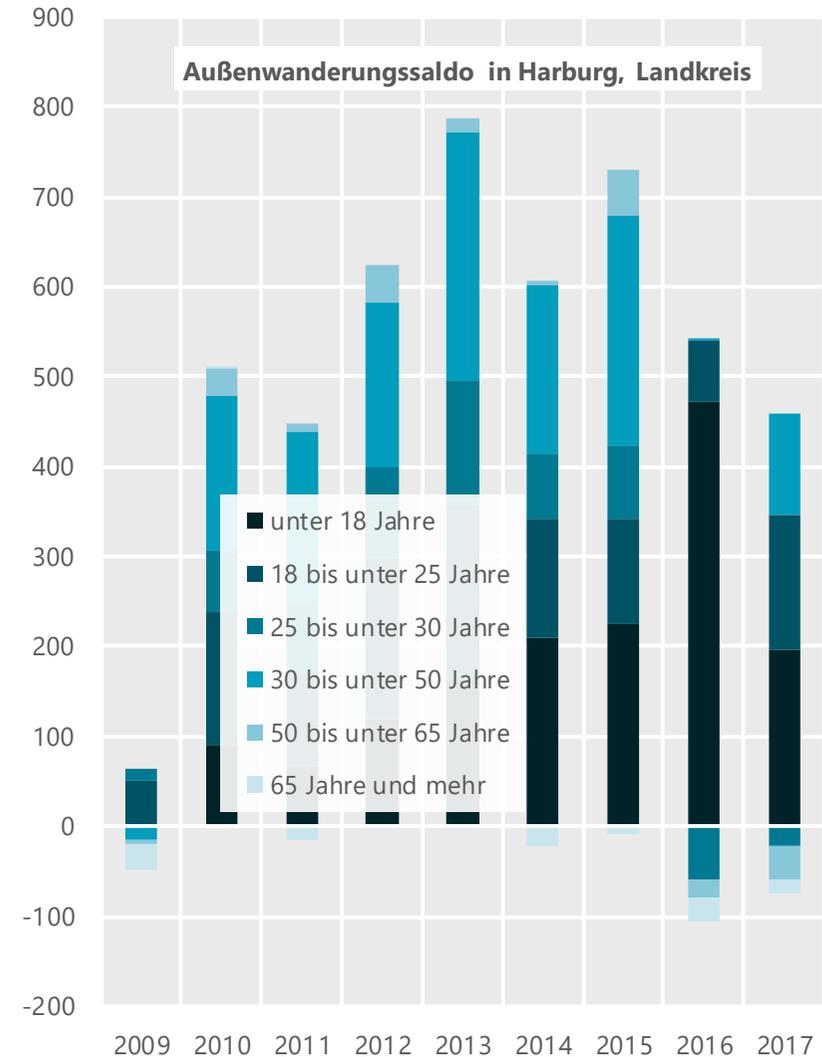
Binnenwanderung 2009 – 2017, absolut

Quelle: Bevölkerungsfortschreibung des Statistischen Bundesamtes und der Statistischen Landesämter, jeweils zum 31.12.; Darstellung CIMA IfR



Außenwanderung hat positiven Einfluss auf Altersstruktur

- Die Außenwanderungen über die Bundesgrenze erfassen nicht nur Zu- und Fortzüge von Ausländern, sondern auch Wanderungsbewegungen von deutschen Staatsbürgern über die Bundesgrenze.
- Der Landkreis Harburg konnte im gesamten Betrachtungszeitraum **Außenwanderungsüberschüsse** erzielen.
- Durchschnittlich sind in jedem Jahr rund 500 Personen über die Bundesgrenze in den Landkreis gekommen. Es handelt sich dabei hauptsächlich um **jüngere Personen**, sodass die Außenwanderung einen positiven Einfluss auf die Altersstruktur im Landkreis hat.
- Zuletzt zeigte sich der Wanderungsüberschuss mit dem Ausland **leicht sinkend**. Ob dies ein dauerhafter Trend ist, hängt maßgeblich von den weltpolitischen Rahmenbedingungen ab.



Außenwanderungssaldo 2009 – 2017, absolut

Quelle: Bevölkerungsfortschreibung des Statistischen Bundesamtes und der Statistischen Landesämter, jeweils zum 31.12.; Darstellung CIMA IfR



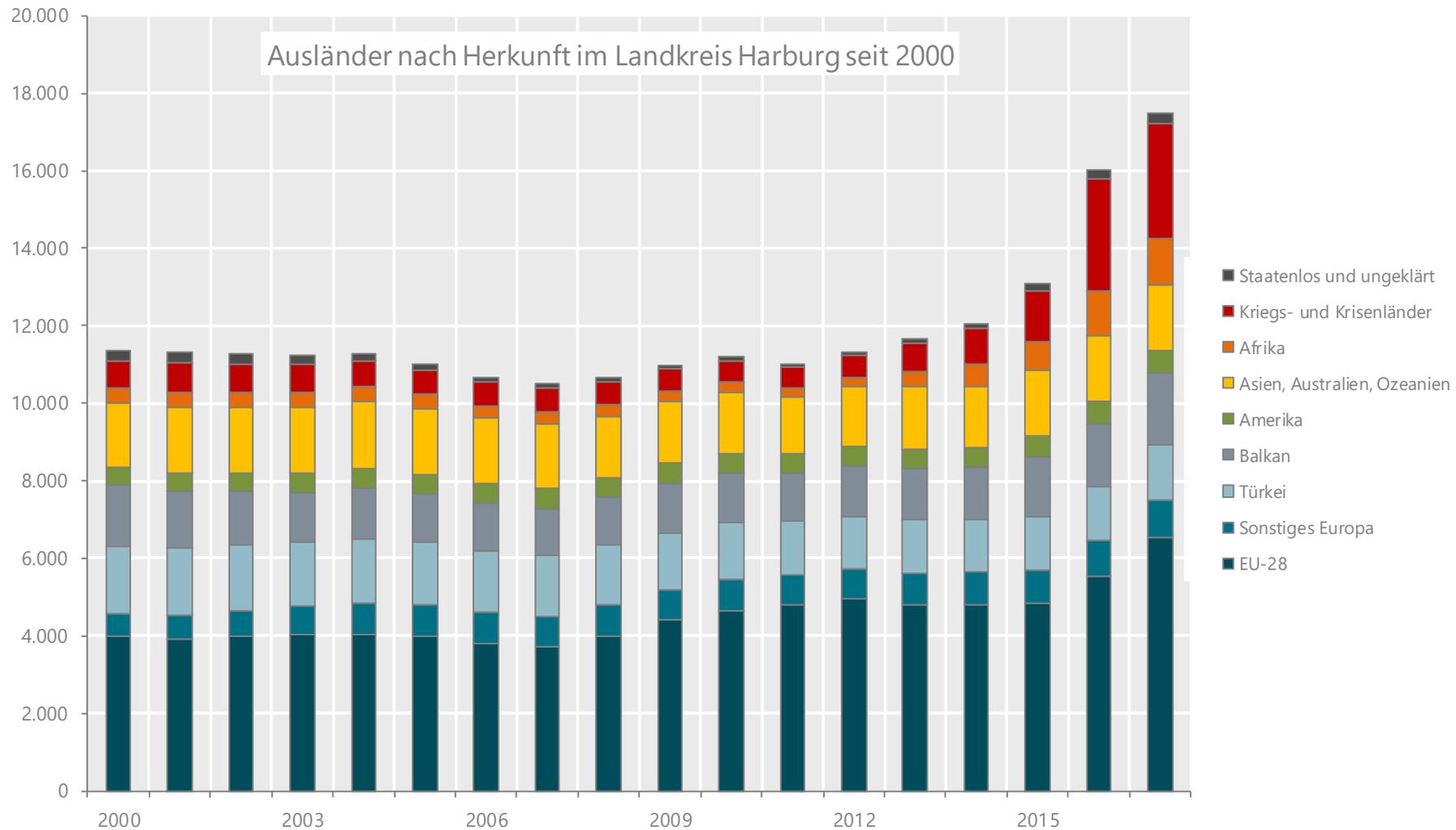
Harburg wird internationaler

- Die **Zuwanderung** von Ausländern hat sich in den vergangenen Jahren **sehr dynamisch** entwickelt. Seit 2009 ist die Zahl der Ausländer im Landkreis um rund 59 % auf etwa 17.475 Personen (Stand 2017) angestiegen. Damit haben rund 7 % der im Landkreis lebenden Personen eine ausländische Staatsangehörigkeit.
- Für die Wanderungsgewinne bei Ausländern sind einerseits die **erhöhten Zuzüge aus dem europäischen Ausland** verantwortlich. Andererseits trägt auch die deutlich gestiegene Anzahl von **Zuwanderern aus Kriegs- und Krisenländern** dazu bei. Deren Zahl ist zuletzt deutlich gewachsen. Dennoch machen Flüchtlinge nur rund 17 % der im Landkreis lebenden Ausländer aus. Deutlich mehr als zwei Drittel der im Landkreis lebenden ausländischen Personen kommen hingegen aus einem europäischen Staat. Die türkischen Staatsangehörigen machen einen Anteil von etwa 8 % der Ausländer aus. Ihr Anteil ist in den vergangenen Jahren allerdings aufgrund zunehmender Einbürgerungen sowie einem leicht gestiegenen Anteil von Rückwanderungen in die Türkei rückläufig.



Ausländer nach Herkunft im Landkreis Harburg

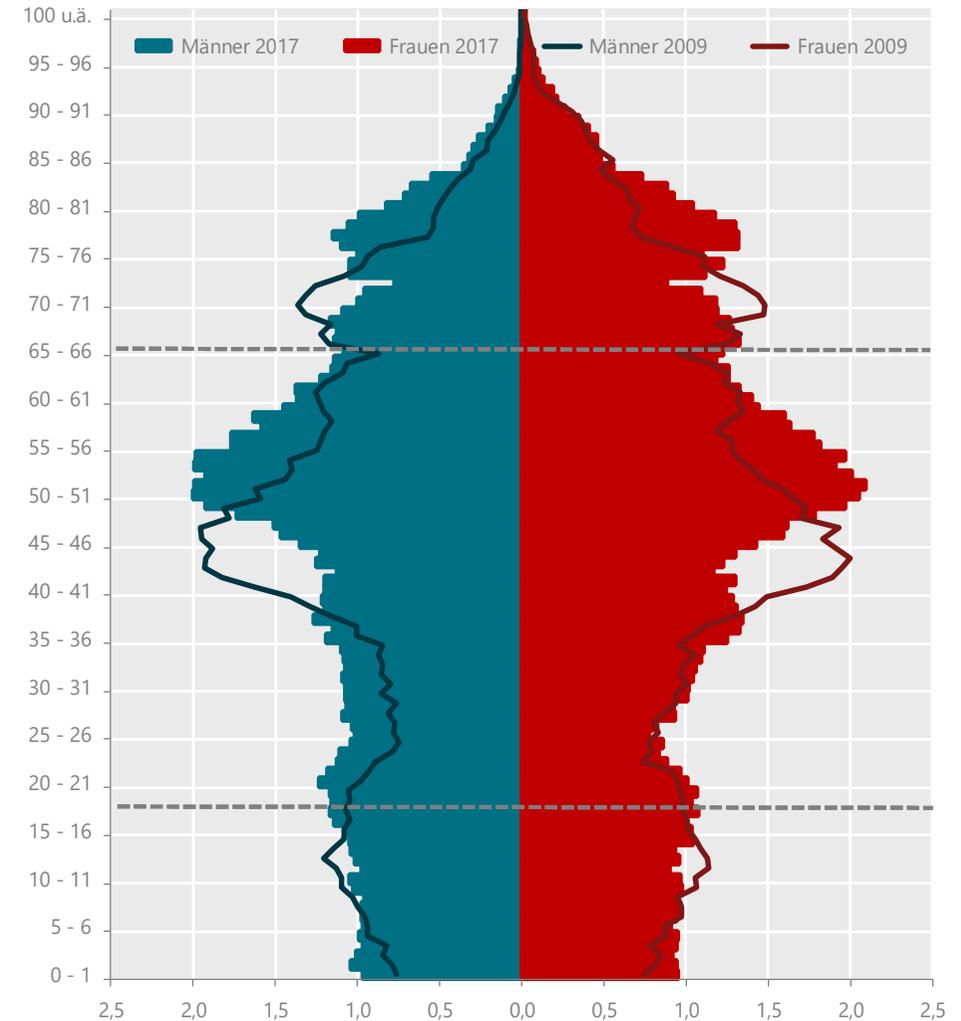
2000 – 2017, absolut





Altersstruktur in Harburg vergleichsweise stabil

- Der Landkreis Harburg weist eine relativ günstige Entwicklung hinsichtlich der Einwohnerzahl auf. Dennoch ist der Landkreis vom **demographischen Wandel** betroffen. Dies zeigt sich an der zunehmenden Verschiebung der Altersstruktur.
- Die Altersstruktur der Bevölkerung ist im Landkreis Harburg einerseits durch einen steigenden Anteil der Senioren ab 65 Jahren und andererseits durch einen relativ starken Besatz mit jungen Menschen bis unter 18 Jahren gekennzeichnet. Dies deutet auf die besondere **Rolle des Landkreises als Wohnstandort für Familien** mit (schulpflichtigen) Kindern hin.
- Dies spiegelt sich auch in der Planungspolitik wider; die Gemeinden weisen vorrangig Bauland aus, mit dem sie **vor allem junge Familien gewinnen** wollen.



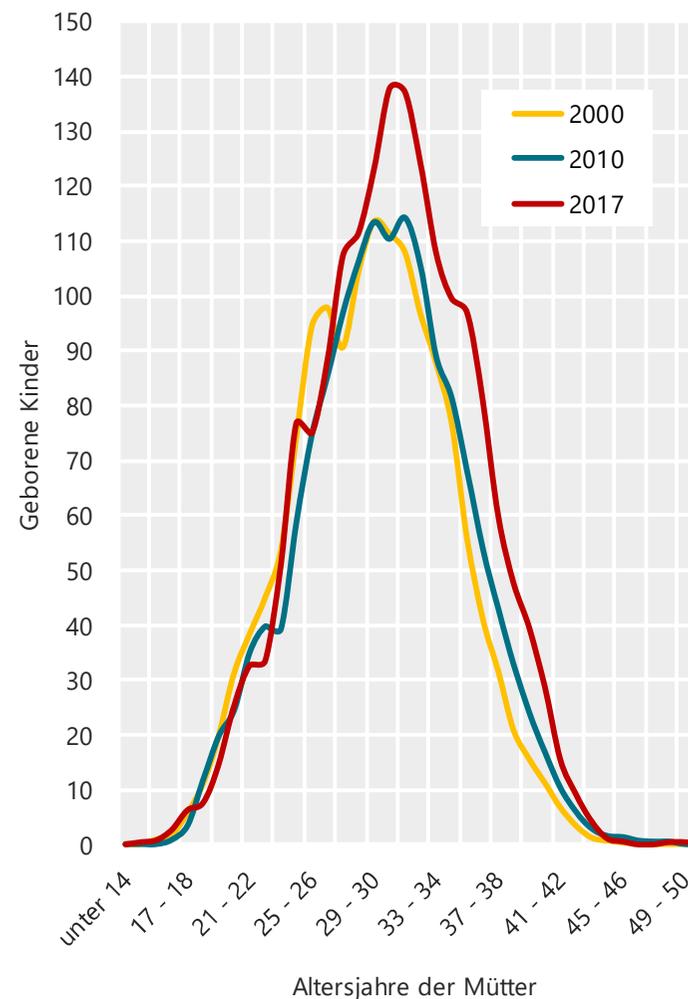
Bevölkerungsentwicklung Landkreis Harburg, 2009 und 2017

Quelle: Bevölkerungsfortschreibung des Statistischen Bundesamtes und der Statistischen Landesämter, jeweils zum 31.12.; Darstellung CIMA IfR



Zahl der Geburten steigt – Alter der Mütter kaum

- Die steigende Zahl an Kindern im Landkreis ist unter anderem auf eine **deutliche höhere Geburtenzahl** in jüngerer Vergangenheit zurückzuführen. Dies spiegelt einen bundesweiten Trend in der natürlichen Bevölkerungsentwicklung wider, der in einem stark von Familien geprägten Landkreis wie Harburg besonders deutlich sichtbar wird.
- In den letzten Jahren ist das Alter der Erstgebärenden in Deutschland und Niedersachsen stetig gestiegen. Gründe für die **spätere Mutterschaft** sind unter anderem längere Ausbildungszeiten sowie ein zunehmend steigendes Bildungsniveau der Frauen, was zu einer höheren Erwerbsorientierung führt.
- Im Landkreis Harburg war dieser Trend im Betrachtungszeitraum nur schwach ausgeprägt, was für **Stabilisierung in der Familienplanung** vieler Paare spricht.



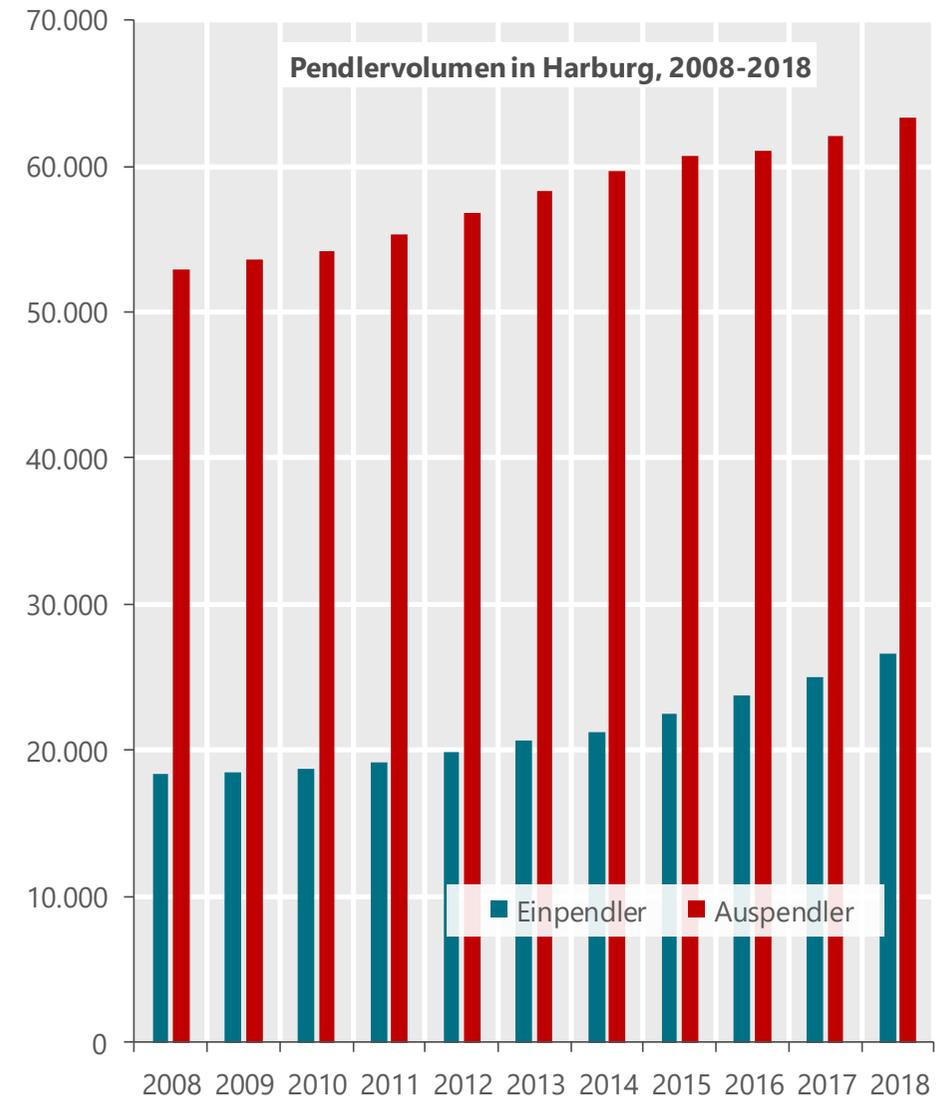
Alter der Mütter bei der Geburt des Kindes im Landkreis Harburg

Quelle: Bevölkerungsfortschreibung des Statistischen Bundesamtes und der Statistischen Landesämter, jeweils zum 31.12.; Darstellung CIMA IfR



Wohnfunktion dominiert den Landkreis Harburg

- Die Pendlerbilanz ist der Saldo aus Ein- und Auspendlern und verdeutlicht die **besondere Rolle des Landkreises als Wohnstandort**, da die Zahl der Auspendler die der Einpendler seit Jahren deutlich übersteigt.
- Im Jahr 2018 pendelten über 60.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte über die Landkreisgrenze hinaus. Damit zählt der Landkreis weit **mehr als doppelt so viele Auspendler wie Einpendler**.
- Die besondere Rolle des Landkreises Harburg als Wohnstandort ist in der **Nähe zum großen Arbeitsmarktzentrum Hamburg** begründet. So ist ein Großteil der Auspendler aus dem Landkreis Harburg in der Hansestadt tätig. Gleichzeitig sorgt der angespannte Wohnungsmarkt in Hamburg und die günstige Verkehrsanbindung sowie die sehr hohe Wohnqualität im Landkreis Harburg für immer weiter steigende Auspendlerzahlen.
- Darüber hinaus zeigt die stetig wachsende Zahl der Einpendler, dass der **Landkreis Harburg ebenfalls gute Arbeitsmarktperspektiven** bietet, sodass zunehmend mehr Beschäftigte – vorwiegend aus den angrenzenden Landkreisen – in die Städte und Gemeinden im Landkreis Harburg einpendeln.



Pendler volumen Landkreis Harburg, 2008 – 2018

Quelle: Beschäftigungsstatistik der Bundesagentur für Arbeit, jeweils 30.06.;
Darstellung CIMA IfR



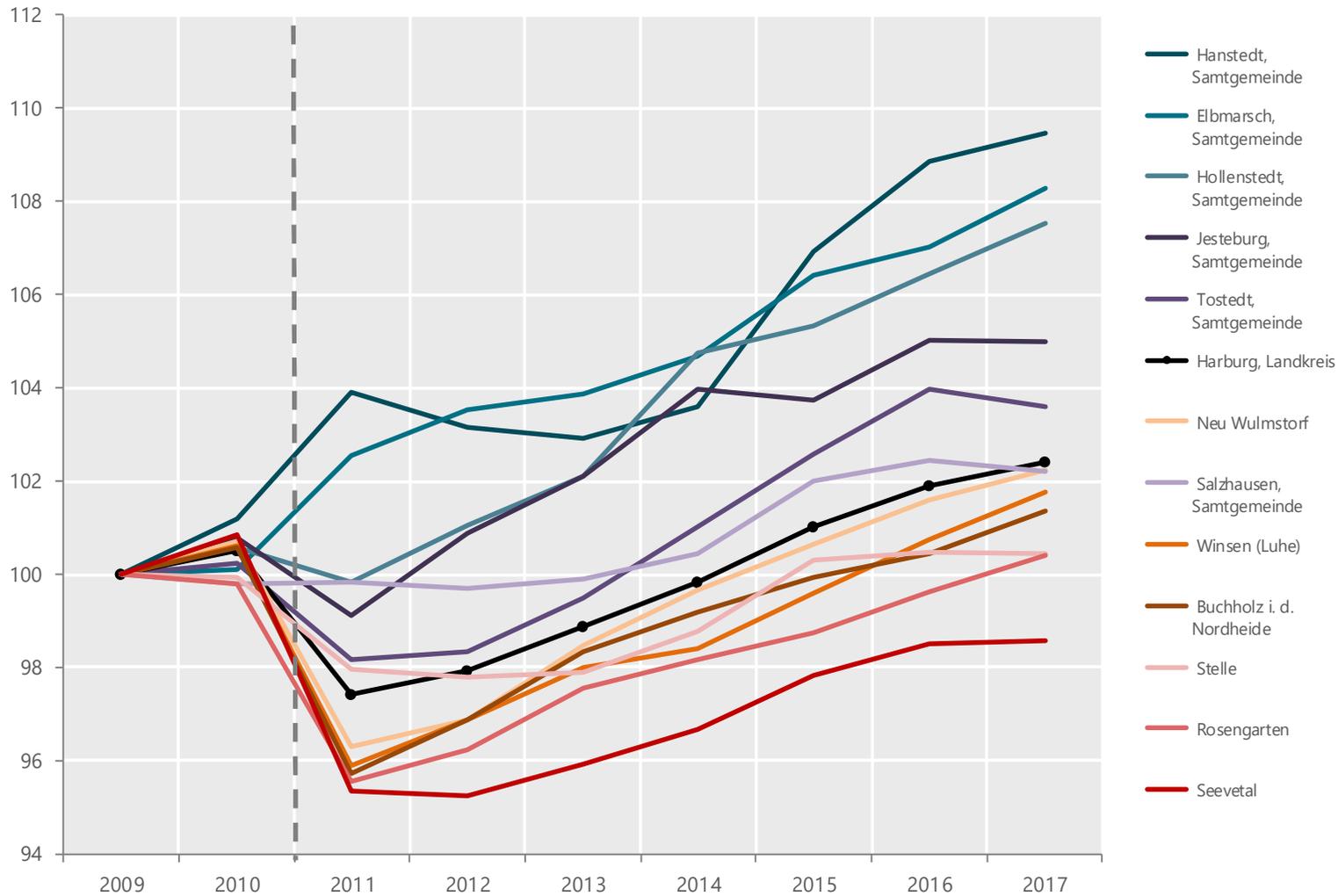
Positiver Trend mit räumlichen Unterschieden

- Im Landkreis Harburg war, anders als in vielen anderen niedersächsischen Landkreisen, in den vergangenen Jahren ein **kontinuierliches Bevölkerungswachstum** zu verzeichnen. Dieses Wachstum umfasst alle Einheits- und Samtgemeinden des Landkreises. Die Ursache für diesen Bevölkerungsanstieg ist vor allem in der Nähe und guten Anbindung an die Metropole Hamburg mit ihren hohen Wohnkosten zu suchen. Immer mehr Menschen weichen in die umliegenden Gemeinden aus. Hierdurch entsteht in den Gemeinden des Landkreises Harburg eine erhöhte Wohnungsnachfrage. Diesen Trend greift die verstärkte Ausweisung von Bauland für den Wohnungsbau in den vergangenen Jahren auf. Gleichzeitig hat sich der Arbeitsmarkt im Landkreis Harburg in den vergangenen Jahren sehr dynamisch entwickelt, was ebenfalls eine positive Bevölkerungsentwicklung begünstigt (vgl. CIMA (2017): Datenmonitoring Landkreis Harburg).
- Schaut man sich jedoch die folgende Karte (S. 28) an, unterliegen die Wachstumsraten seit 2011 erheblichen **räumlichen Unterschieden** (Disparitäten). Vor allem Gebiete im näheren Umfeld von Hamburg oder mit besonders günstiger Verkehrsanbindung können deutliche Bevölkerungszuwächse verzeichnen.



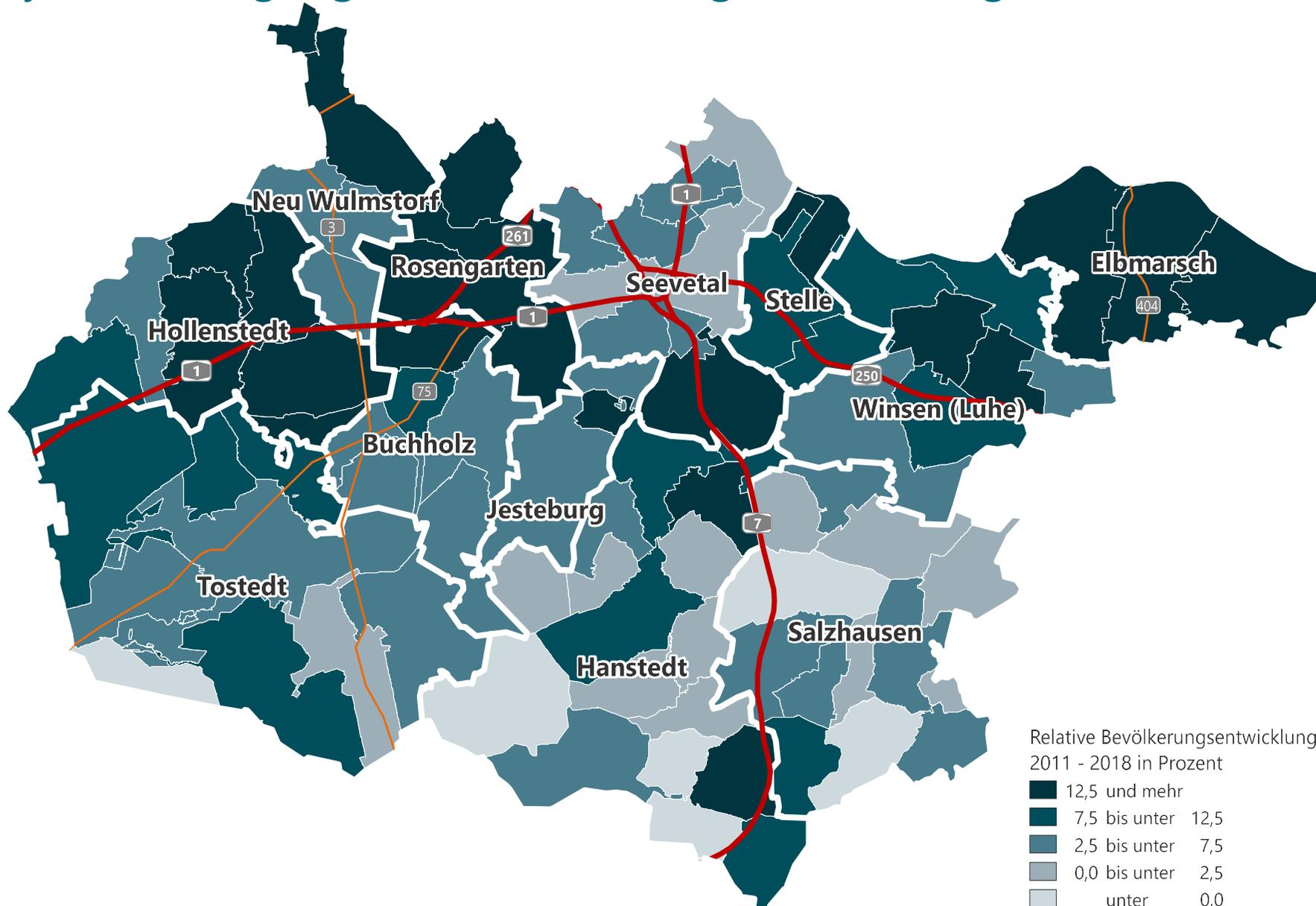
Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Harburg

nach Gemeinden 2009 – 2017, 2009=100





Analyse der vergangenen Bevölkerungsentwicklung



Quelle: Bevölkerungsfortschreibung der Einwohnermeldeämter jeweils zum 31.12.;
Berechnungen und Darstellung CIMA IfR



Prognose über die künftige Entwicklung der Bevölkerung





Variantenvergleich – Prognoseergebnisse abhängig von Wanderungsannahmen

- Für den Landkreis Harburg wurden für die Bevölkerungsprognose drei unterschiedliche Varianten berechnet, die sich durch unterschiedliche Wanderungsannahmen auszeichnen. Durch den Vergleich der Varianten lassen sich Rückschlüsse auf den Einfluss unterschiedlicher Planungen simulieren.
- Die sogenannte **Null-Variante** zeigt die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Harburg ohne Wanderungsbewegungen, also ohne Zu- oder Fortzüge. Diese Variante lässt sich mit vergleichsweise hoher Sicherheit berechnen, da die natürliche Bevölkerungsentwicklung aufgrund der bestehenden Altersstruktur bereits weitgehend vorherbestimmt ist. Die Variante zeigt, dass sich der Landkreis theoretisch bereits auf einem Schrumpfungspfad befindet. Ohne Zuwanderung würde die Bevölkerung bis zum Jahr 2035 um rund 16.000 Einwohner zurückgehen. Das entspricht einem Minus von ca. 6 % im Vergleich zum Jahr 2017. Hierdurch wird deutlich, wie stark der Einfluss der Wanderungsbewegung auf die zukünftige Bevölkerungsentwicklung ist.

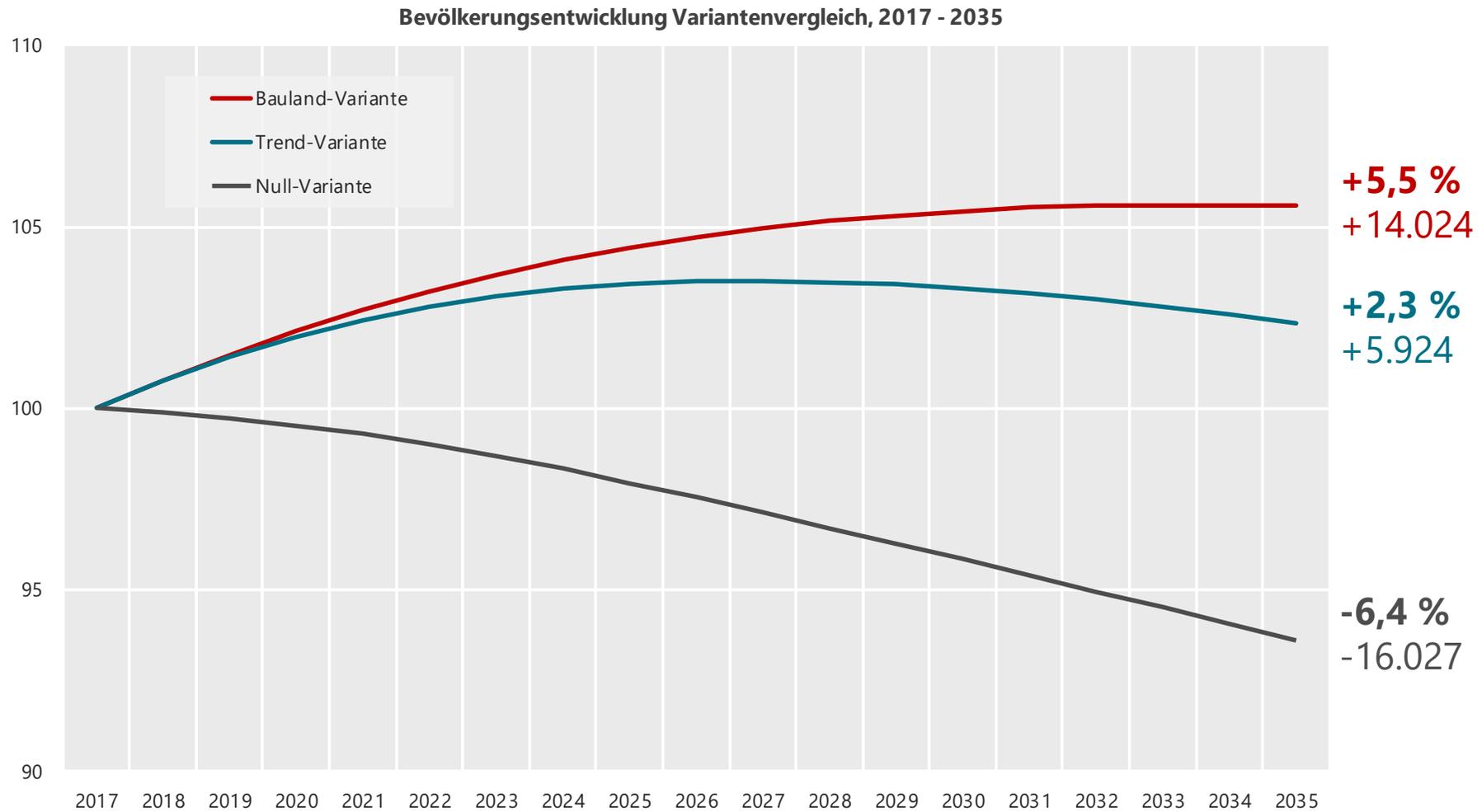


Variantenvergleich – Bauland-Variante bevorzugtes Modell

- Die **Trend-Variante** zeigt die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung, wie sie im aktuellen Wohnungsmarktbericht der NBank (2019) verwendet wird. Die Wanderungen werden hier auf Basis der aktuellen Wanderungstrends der letzten sechs Jahre fortgeschrieben (2012 bis 2017), wobei die durch Flüchtlinge stark verzerrten Jahre 2015 und 2016 außer Acht gelassen werden. Das bedeutet, dass die Wanderung dieser beiden Jahre nicht in die Berechnung von alters- und geschlechter-spezifischen Zu- und Fortzugsraten einfließen, wodurch das gesamte Wanderungsniveau in der Prognose gesenkt wird. Aufgrund der hohen Wanderungsgewinne in jüngerer Vergangenheit zeichnet sie ein erheblich günstigeres Bild der Bevölkerungsentwicklung als die Null-Variante. Durch die Wanderungsgewinne ist bis zum Ende des Prognosezeitraumes mit einem Plus von ca. 2 % im Vergleich zu 2017 zu rechnen. Das Wachstum schlägt sich räumlich vor allem dort nieder, wo in den letzten Jahren (i.d.R. 1 bis 3 Jahre vorher) viel Bauland ausgewiesen wurde.
- Die **Bauland-Variante** beruht ebenfalls auf den aktuellen Wanderungsdaten, berücksichtigt jedoch zusätzlich die derzeitige und die zukünftig zu erwartende Ausweisungspraxis von Wohnbauland in den einzelnen Gemeinden. Aufgrund der vielerorts erheblichen Anstrengungen beim Ausbau des Wohnungsangebots fallen die Wanderungsgewinne hier wesentlich höher aus als in der Trend-Variante. Darüber hinaus wird ein Generationenwechsel wie im Durchschnitt der letzten sechs Jahre unterstellt. Sofern Neubaugebiete spezifische Altersgruppen ansprechen sollen (z.B. Seniorenwohnen), ist dies bei der zukünftigen Zuwanderung berücksichtigt worden. Bis zum Ende des Prognosezeitraumes ist von einem Bevölkerungsplus von 5,5 % auszugehen. In Rücksprache mit dem Auftraggeber wurde dieser Variante der Vorzug für das vorliegende Demographie-Gutachten gegeben. Sofern nicht anders angegeben, wird im Folgenden stets auf die Bauland-Variante Bezug genommen.



Variantenvergleich





Natürliche Bevölkerungsentwicklung folgt den bundesweiten Trends

- Die Bevölkerungsentwicklung insgesamt ergibt sich aus dem Zusammenspiel von vier Komponenten: den Geborenen und Sterbefällen (natürliche Entwicklung) sowie den Zu- und Fortzügen (Wanderungen).
- Die natürliche Bevölkerungsentwicklung verläuft in der Regel über lange Jahre stabil und unterliegt nur geringfügigen Schwankungen. Sie wurde in den vergangenen Jahrzehnten insbesondere durch den medizinischen Fortschritt und eine Veränderung des generativen Verhaltens beeinflusst.
- Im Betrachtungszeitraum ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung im Landkreis seit dem Jahr 2002 fortlaufend negativ. Damit **folgt die natürliche Bevölkerungsentwicklung den bundesweiten Trends.**
- Die **Wanderungen hingegen unterliegen deutlich kurzfristigeren Schwankungen** und werden zum Beispiel durch wirtschaftliche oder soziale Motive stark beeinflusst. Zudem verändert sich das Wanderungsverhalten im Laufe des Lebenszyklus (z.B. Bildungs- oder Arbeitsplatzwanderung, Ruhestandswanderung).
- Im gesamten Betrachtungszeitraum hat die Region **Wanderungsgewinne** zu verzeichnen. Der vorläufige Höhepunkt der Zuwanderung war im Jahr 2015 erreicht, als ein positiver Wanderungssaldo von über 3.000 Personen erzielt wurde. Dieser Wert ist insbesondere im starken Flüchtlingszuzug aus Kriegs- und Krisenländern begründet.



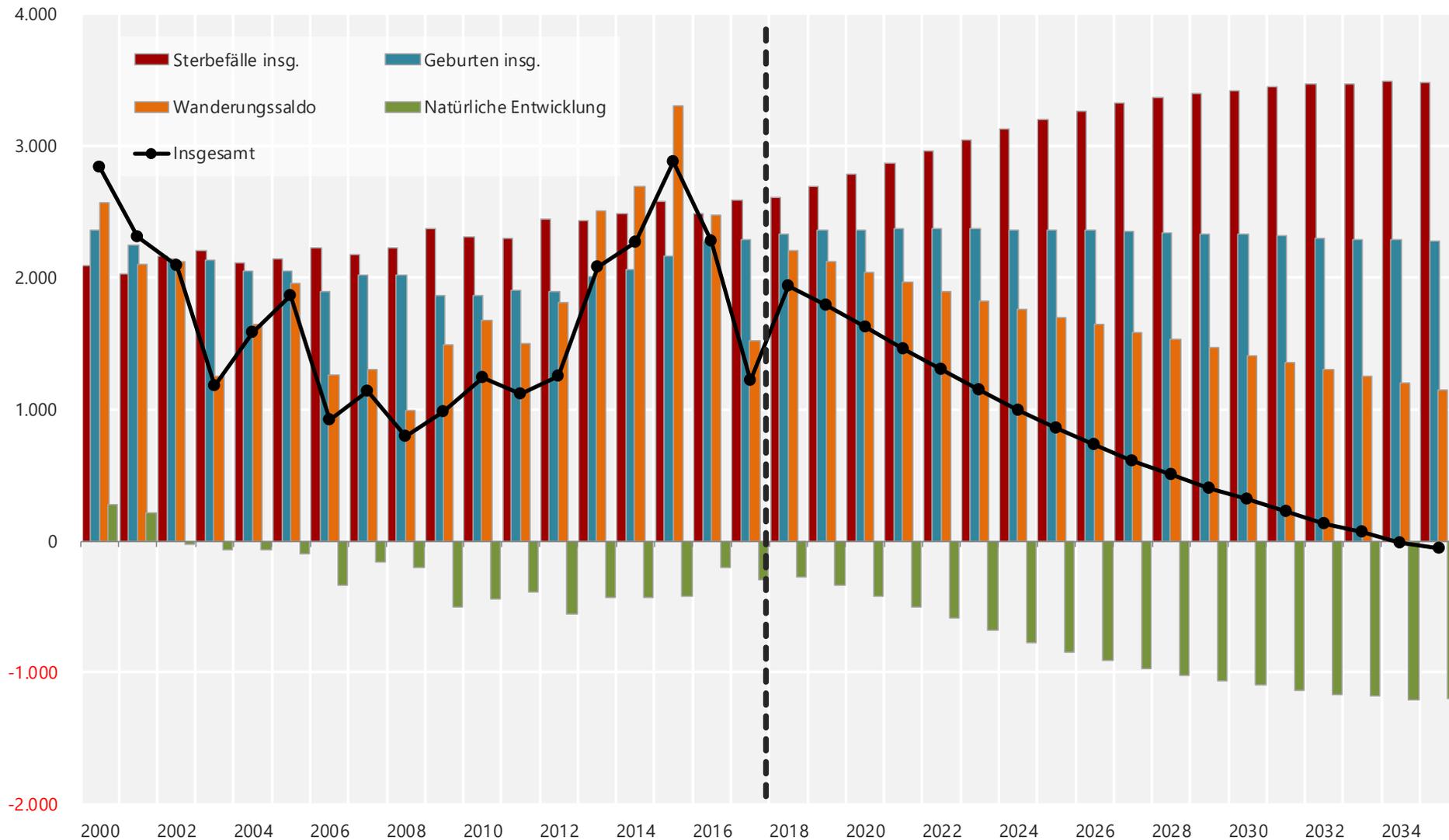
Geburtendefizit und sinkende Wanderungsgewinne schwächen das Bevölkerungswachstum langfristig ab

- Auch im Prognosezeitraum wird die **natürliche Bevölkerungsentwicklung weiter negativ** sein. Das Geburtendefizit wächst zum Ende des Prognosezeitraums auf über 1.000 Personen pro Jahr an.
- Die Wanderungsgewinne werden sich zudem im Zeitverlauf reduzieren. Aus dem Zusammenwirken der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und den Wanderungen ergibt sich für den Landkreis **bis 2033 ein Bevölkerungswachstum**. Anschließend werden die Wanderungsgewinne nicht mehr ausreichen, um das Geburtendefizit auszugleichen, sodass die Bevölkerungszahl wieder abnimmt.
- Auch in Zukunft wird sich die Bevölkerungszahl im Landkreis Harburg weiter positiv entwickeln, aber mit **erheblichen räumlichen Disparitäten**. So können einige Gebiete mit Bevölkerungszuwächsen rechnen, andere Gebiete müssen sich jedoch auf mehr oder weniger starke Bevölkerungsrückgänge einstellen.
- Vor allem **Gebiete im näheren Umfeld von Hamburg oder mit besonders günstiger Verkehrsanbindung können zukünftig mit steigenden Bevölkerungszahlen rechnen**. Dazu zählen die Städte Winsen (+10,2 %) und Buchholz i.d. Nordheide (+8,6 %) und die Einheitsgemeinde Neu Wulmstorf (+6,3 %).
- Trotz der insgesamt positiven Bevölkerungsentwicklung kommt es in Zukunft zu einer **Veränderung der Altersstruktur** im Landkreis. Die Gruppe der Hochbetagten (75 Jahre und älter)(+19 %) wird bis zum Jahr 2035 am stärksten anwachsen. Auch die Zahl der Kinder im Kindergarten- und Grundschulalter wird im Prognosezeitraum ansteigen, jedoch fällt der Zuwachs im Vergleich zu den Hochbetagten wesentlich geringer aus. Demgegenüber wird die Gruppe der Krippenkinder (-2 %) einen leichten Rückgang verzeichnen.



Komponenten der Bevölkerungsentwicklung

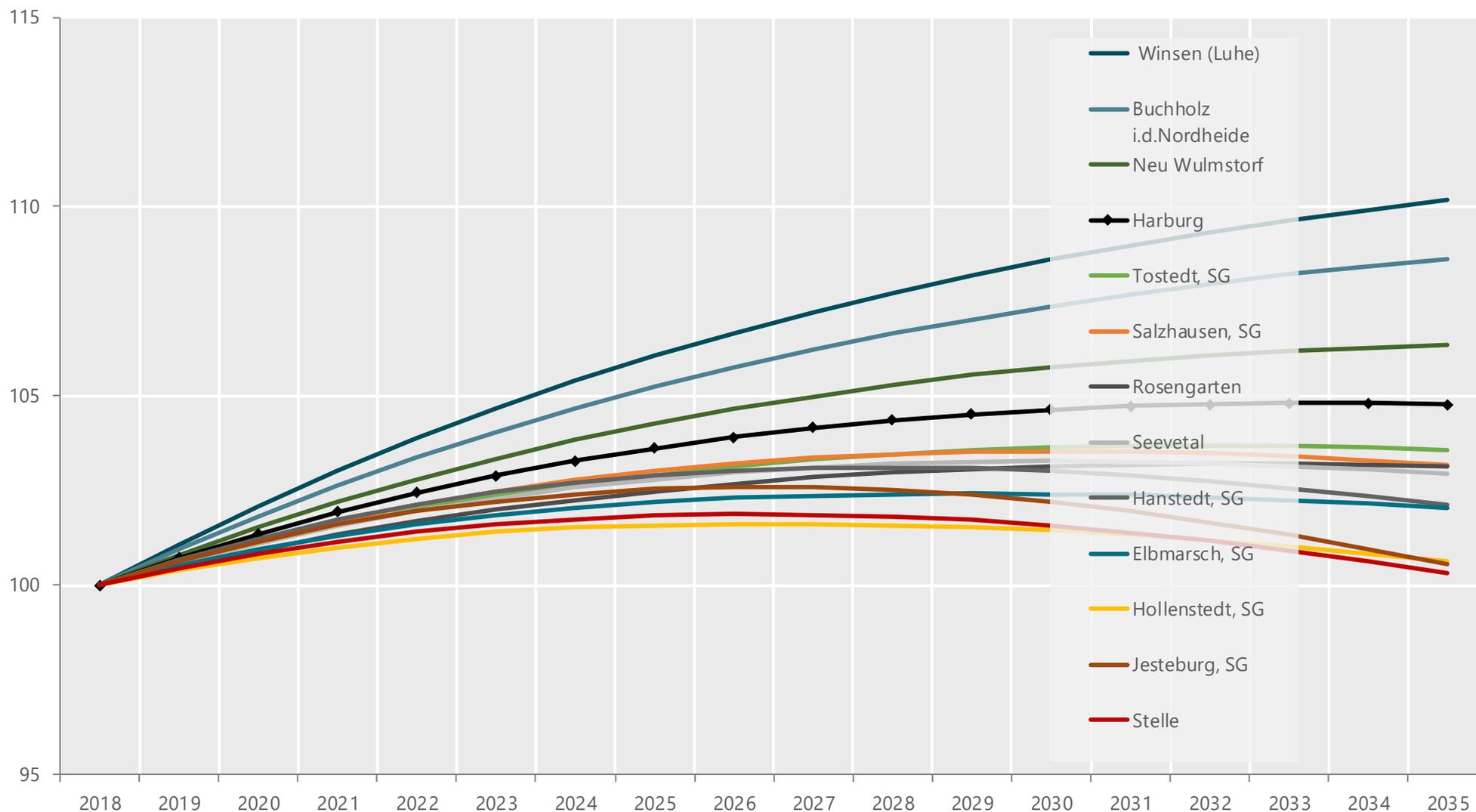
Landkreis Harburg, 2000 – 2035, absolut





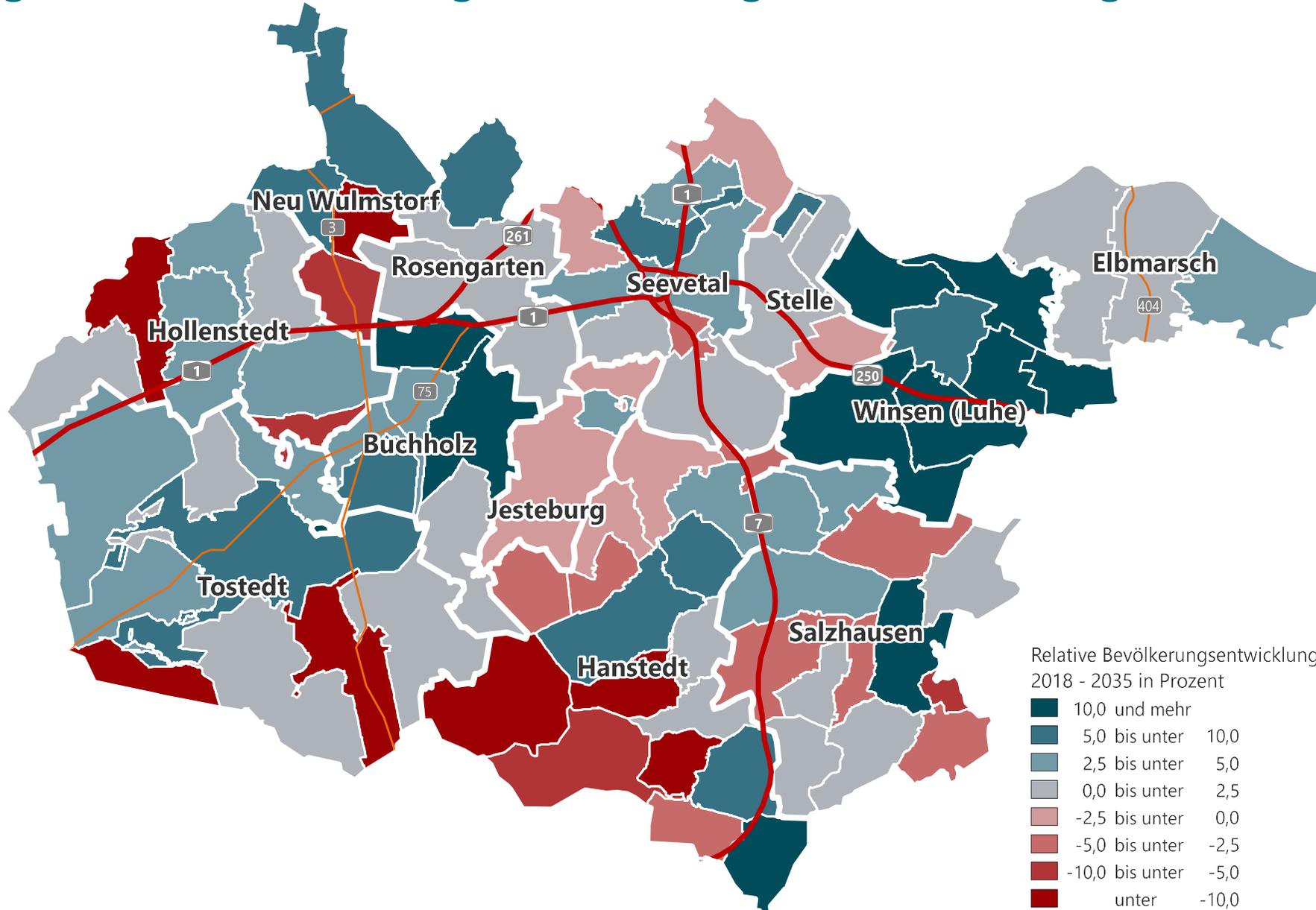
Prognose über die künftige Entwicklung der Bevölkerung

nach Gemeinden 2018 – 2035, 2018=100





Prognose über die künftige Entwicklung der Bevölkerung





Wie verändert sich die Altersstruktur bis zum Jahr 2035 ?



**Krippenalter
(unter 3 Jahren)***



- 109 | -2 %



**Kindergartenalter
(3 bis unter 6 Jahren)***



+ 476 | +7 %



**Grundschulalter
(6 bis unter 10
Jahren)***



+ 1083 | +12 %



**Hochbetagte
(75 Jahre und älter)***



+ 5512 | +19 %

* Vereinfachend sind hier ganze Jahrgänge dargestellt.

Quelle: CIMA-Bevölkerungsprognose für den Landkreis Harburg



Stadt Buchholz

Der bisherige Wachstumskurs der Stadt Buchholz ...

- Die Kernstadt von Buchholz ist eine klassische Wohnstadt und liegt 20 Bahnminuten von Hamburg entfernt. Die im Vergleich zu Hamburg günstigeren Preise fürs Wohnen und die verkehrsgünstige Lage sowie der hohe Freizeitwert der Region lassen die Einwohnerzahlen stetig ansteigen. Insgesamt ist die Bevölkerungszahl in der Stadt Buchholz seit dem Jahr 2012 um 5,7 % gestiegen.
- Insbesondere die Prognosegebiete Dibbersen (10,5 %), Trelde (9,0 %) und Steinbeck (8,3 %) konnten erhebliche Zuwächse verzeichnen. Aber auch die übrigen Gebiete, wie Sprötze (6,1 %), Buchholz (5,4 %) und Holm-Seppensen (3,0 %), haben sich über die Jahre sehr positiv entwickelt.



Stadt Buchholz

... setzt sich auch in Zukunft weiter fort

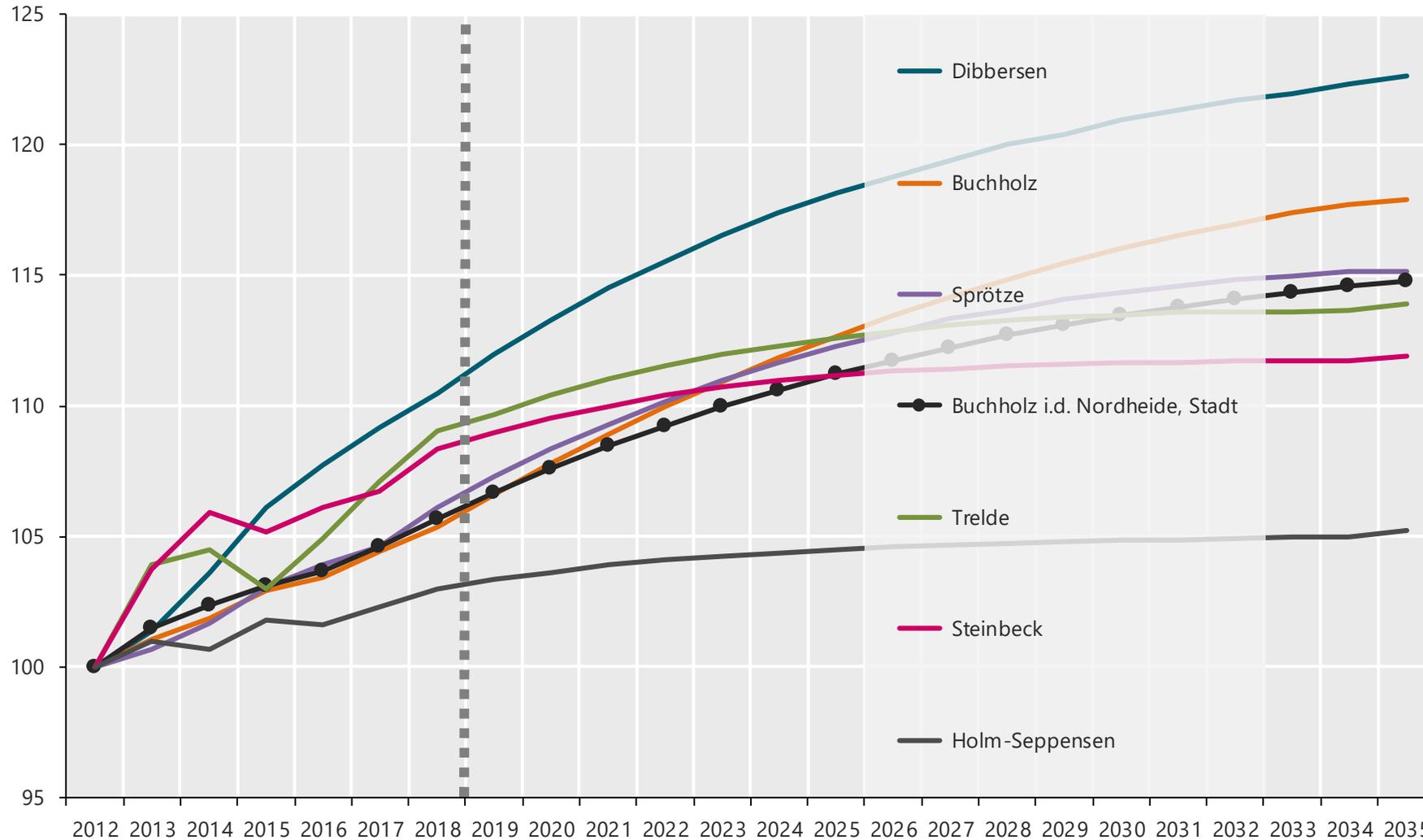
- Die Prognose zeigt, dass die Bevölkerung in der Stadt Buchholz auch in Zukunft noch weiter wachsen wird (+8,6 %).
- Dieses Bevölkerungswachstum wird vor allem durch die weiterhin wachsenden Prognosegebiete Buchholz (+11,9 %), Dibbersen (+11,0 %), Sprötze (+8,6 %) und Trelde (+4,5 %) getragen. Aber auch die Gebiete Steinbeck (+3,3 %) und Holm-Seppensen (+2,2 %) leisten einen Beitrag zu dieser Entwicklung.
- Um der hohen Wohnraumnachfrage entgegenzukommen, hat Buchholz sich das politische Ziel gesetzt, in den nächsten zehn Jahren im Osten der Kernstadt bis zu 1.000 Wohnungen zu entwickeln. Bei entsprechender Wohnungsnachfrage sollen bis zu 500 weitere Einheiten dazukommen. Würde es zu einer Realisierung kommen, könnten das Gebiet Buchholz zusätzlich zur Prognose noch mit weiteren starken Einwohnerzuwächsen rechnen.
- Trotz der positiven Entwicklung der Bevölkerungszahl wird in den nächsten Jahren der demographische Wandel spürbar sein. Besonders der Anteil der Senioren über 65 Jahren (+4,6 %-Punkte) wird ansteigen. Im Gegenzug werden die Anteile der 50- bis unter 65-Jährigen (-4,8 %-Punkte) weniger. Die Anteile von den Altersgruppen unter 18 Jahren (+0,4 %-Punkte), 18 bis unter 25 Jahren (+0,3 %-Punkte), 25 bis unter 35 Jahren (+0,4 %-Punkte) sowie 30 bis unter 50 Jahren (-0,9 %-Punkte) bleiben dagegen langfristig vergleichsweise konstant.



Stadt Buchholz i.d. Nordheide

+8,6 %
(insg.) 2018 – 2035

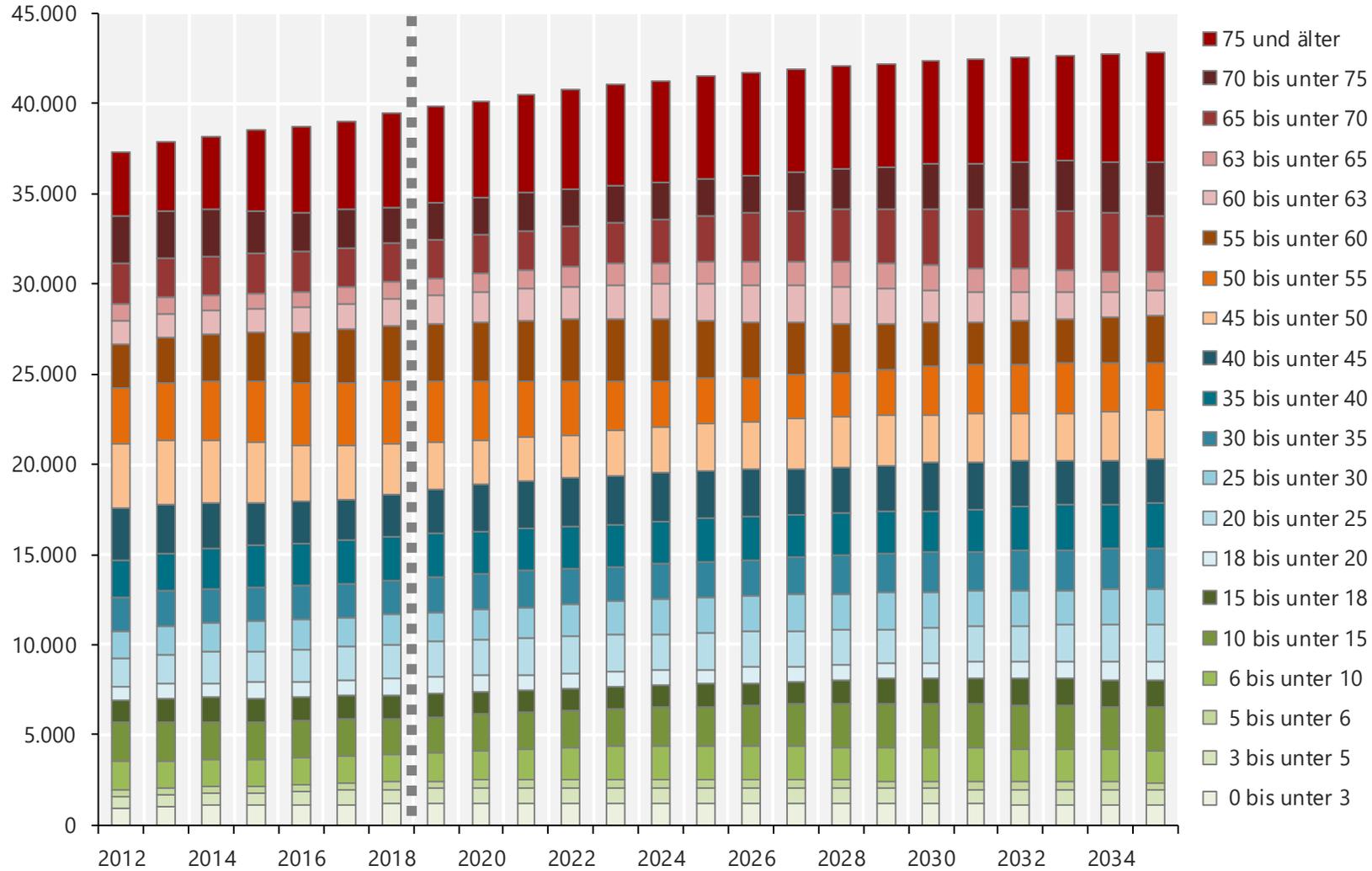
Bevölkerungsentwicklung in Buchholz i.d. Nordheide, Stadt 2012 - 2035





Stadt Buchholz i.d. Nordheide

Altersstruktur in Buchholz i.d. Nordheide, Stadt 2012 - 2035





Gemeinde Neu Wulmstorf

Die Nähe zu Hamburg und die verkehrsgünstige Lage...

- Die Gemeinde Neu Wulmstorf grenzt im Nordosten an die Hansestadt Hamburg an. Dadurch unterliegt Neu Wulmstorf einer starken Zuwanderung aus dem Ballungsraum Hamburg, besonders nach Inbetriebnahme des S-Bahnhofes im Jahr 2007. Seit 2012 ist die Bevölkerungszahl um 6,4 % gestiegen, vor allem die Prognosegebiete Rübke (+11,9 %) und Neu Wulmstorf (+7,7 %) konnten große Zuwächse verbuchen. Die eher südlich gelegenen Gebiete der Gemeinde (Elstorf +2,5 %, Rade +0,2 %, Schwiederstorf -1,1 %) konnten ihre Bevölkerungszahl über die Jahre, mit leichten Schwankungen, annähernd konstant halten.
- Besonders der Kernort Neu Wulmstorf stößt hinsichtlich seines Wachstums an seine Grenzen. Im Zentrum sind rund um die Bahnhofstraße nur noch Ergänzungen (Nachverdichtung) im Rahmen der Angebotsplanung möglich. Lediglich der südliche Ortsrand von Neu Wulmstorf bietet noch größere Flächen, um der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum zu begegnen.
- Schwiederstorf und Elstorf haben sich in den letzten 30 Jahren stark entwickelt. Um in den übrigen Ortschaften den dörflichen Charakter zu erhalten, wird versucht, großflächige Ausweisungen oder Änderungen von Baugebieten zu vermeiden.



Gemeinde Neu Wulmstorf

... sorgen auch in Zukunft für eine verstärkte Zuwanderung

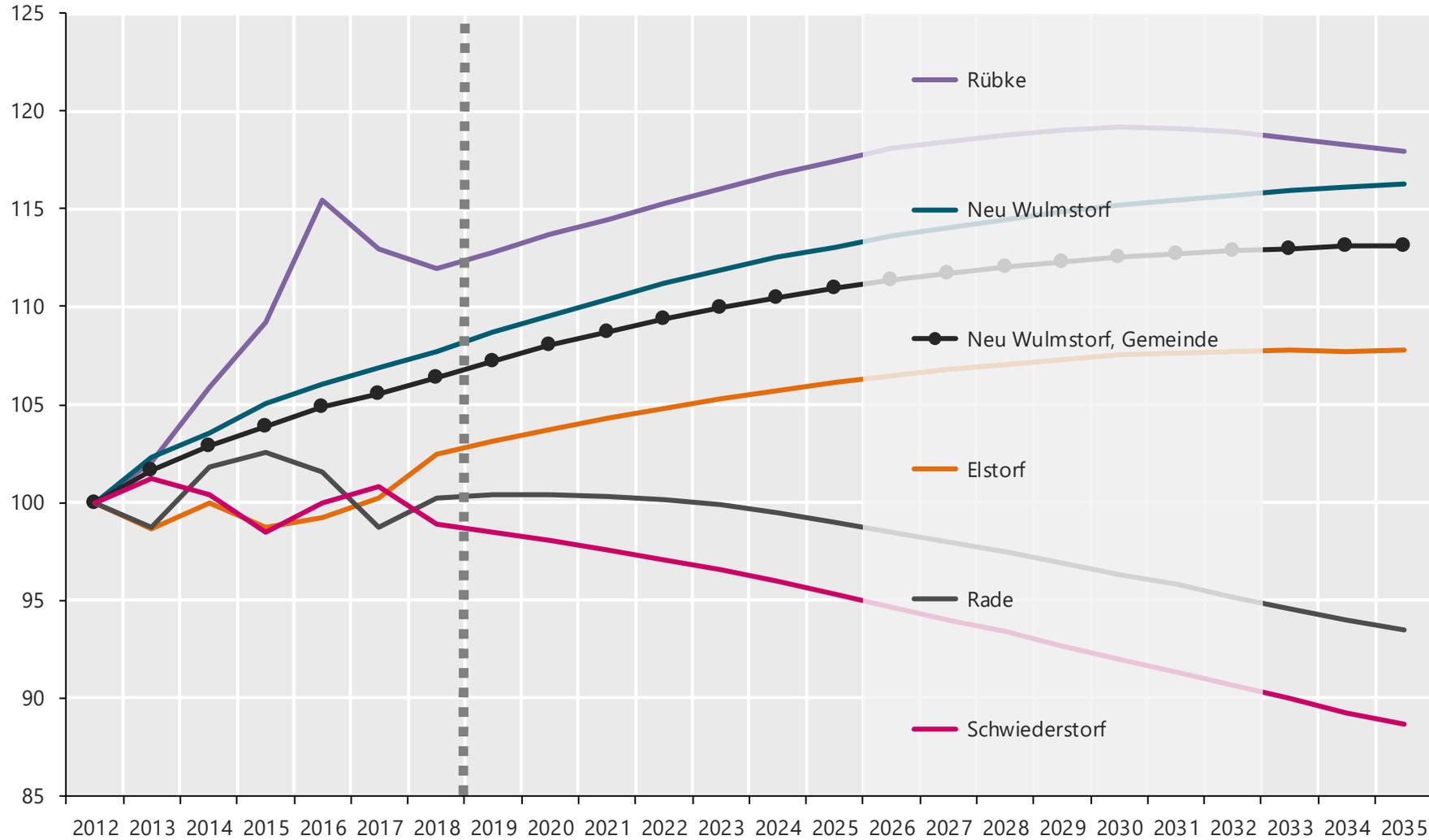
- Die Prognose zeigt, dass die Bevölkerung in der Gemeinde Neu Wulmstorf bis 2035 weiter wachsen wird (+6,3 %). Besonders die Prognosegebiete Neu Wulmstorf (+8,0 %), Rübke (+5,4 %) und Elstorf (+5,1 %) werden mit steigenden Bevölkerungszahlen konfrontiert. Trotz der allgemein positiven Einwohnerentwicklung in der Gemeinde werden die Gebiete Rade (-6,8 %) und Schwiederstorf (-10,3 %) mit sinkenden Zahlen rechnen müssen.
- Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises sieht für das weitere Wachstum in der Gemeinde vorrangig die Gebiete Elstorf und Schwiederstorf vor. Die Gemeinde arbeitet zurzeit an einem neuen F-Plan bzw. Masterplan für die Gebiete Schwiederstorf und Elstorf, dieser soll zusätzlich Wohnraum für 1.000 Einwohner bereitstellen. Jedoch befindet sich die Planung noch in der Auslegung, und ein neuer F-Plan schafft nicht automatisch Baurecht. Zudem gibt es Bedenken, dass der neue F-Plan eine schnelle Trassenfindung für die B3-Ortsumgehung erschweren könnte. Daher wurde diese Planung in der Prognose noch nicht berücksichtigt.
- Würde es zu einer Realisierung des Masterplans für Elstorf und Schwiederstorf kommen, könnte ergänzend zur aktuellen Bevölkerungsprognose noch bis zu 1.000 Einwohner hinzukommen. Dadurch könnte die Bevölkerungsentwicklung in Schwiederstorf deutlich positiver ausfallen als zuvor beschrieben.
- Auch in der Gemeinde Neu Wulmstorf wird in den kommenden Jahren der Anteil der Senioren über 65 Jahren (+5,5 %-Punkte) ansteigen. Parallel dazu wird der Anteil der Altersgruppe der 50- bis unter 65-Jährigen (-5,1 %-Punkte) markant sinken. Die Anteile der übrigen Altersgruppen, also unter 18 Jahren (+1,3 %-Punkte), 18 bis unter 25 Jahren (-1,1 %-Punkte), 25 bis unter 30 Jahren (-0,9 %-Punkte) und 30 bis unter 50 Jahren (+0,1 %-Punkte), bleiben über den Prognosezeitraum annähernd konstant.



Gemeinde Neu Wulmstorf

+6,3 %
(insg.) 2018 – 2035

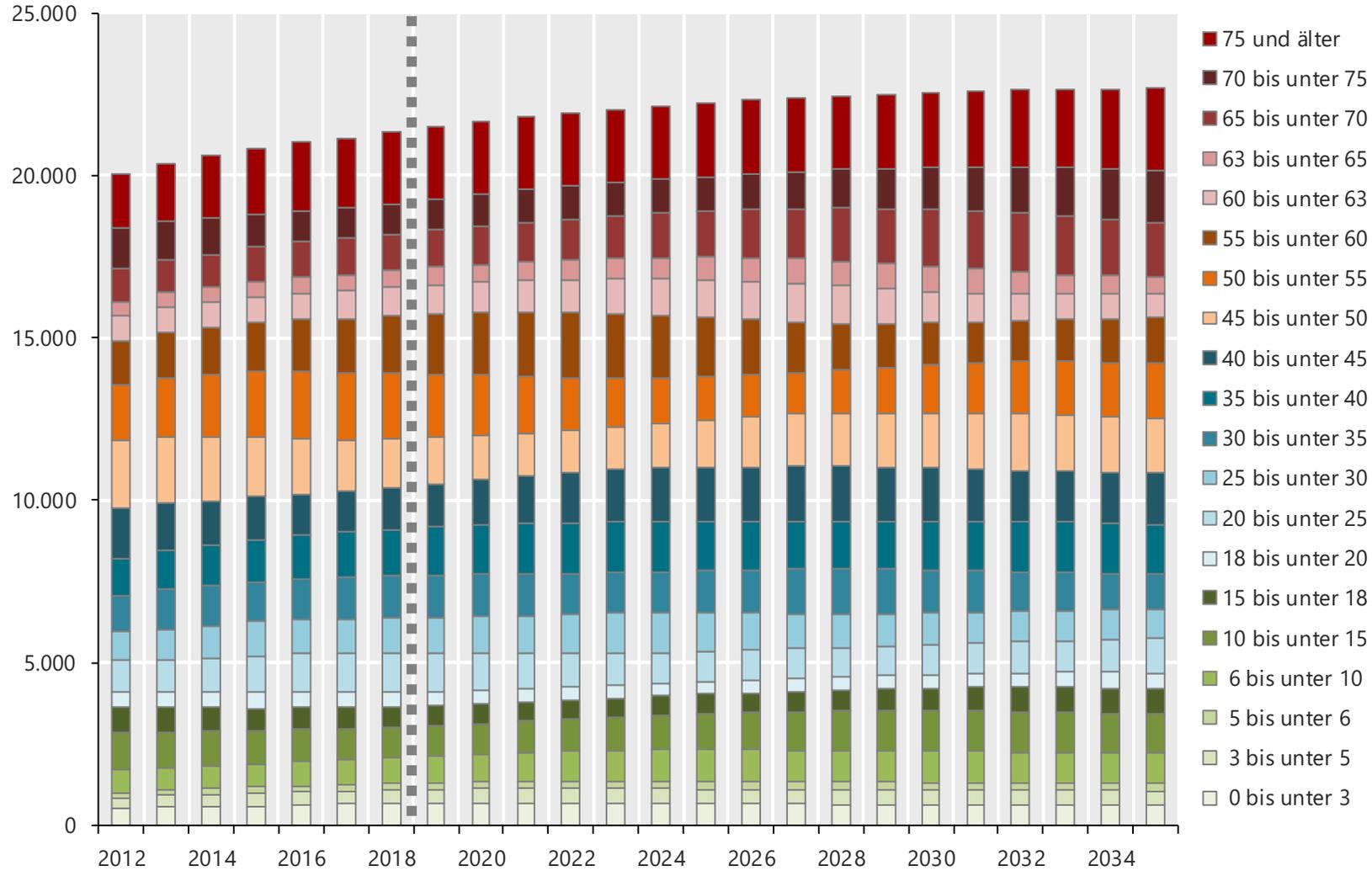
Bevölkerungsentwicklung in Neu Wulmstorf, Gemeinde 2012 - 2035





Gemeinde Neu Wulmstorf

Altersstruktur in Neu Wulmstorf, Gemeinde 2012 - 2035





Gemeinde Rosengarten

Bevölkerungszuwächse in allen Prognosegebieten

- Die Gemeinde Rosengarten zählt etwa 13.600 Einwohner. Sie liegt im nördlichen Teil des Landkreises im Zentrum der Harburger Berge und grenzt an die Hansestadt Hamburg.
- Insgesamt ist die Bevölkerungszahl in Rosengarten zwischen 2012 und 2018 um 4,9 % gestiegen. Dabei konnten alle Prognosegebiete steigende Einwohnerzahlen verbuchen (Leversen-Sieversen/Tötensen-Westerhof +6,9 %, Ehestorf/Vahrendorf/Sottorf +5,2 %, Klecken/Eckel +4,6 %, Nenndorf/Emsen-Langenrehm/Iddensen +3,8 %).
- In der Gemeinde wird eher lokal, aber in allen Segmenten nachgefragt. Dabei ist die Nachfrage aus den Nachbargemeinden und der Stadt Hamburg ungefähr ausgeglichen.
- Das letzte große Wohngebiet wurde in Klecken ausgewiesen. Die Gemeinde möchte bei der Ausweisung neuer Baugebiete die Grundflächenzahl 0,4 nicht überschreiten.



Gemeinde Rosengarten

Bis 2035 wird fast jeder Dritte in Rosengarten älter als 65 Jahre sein

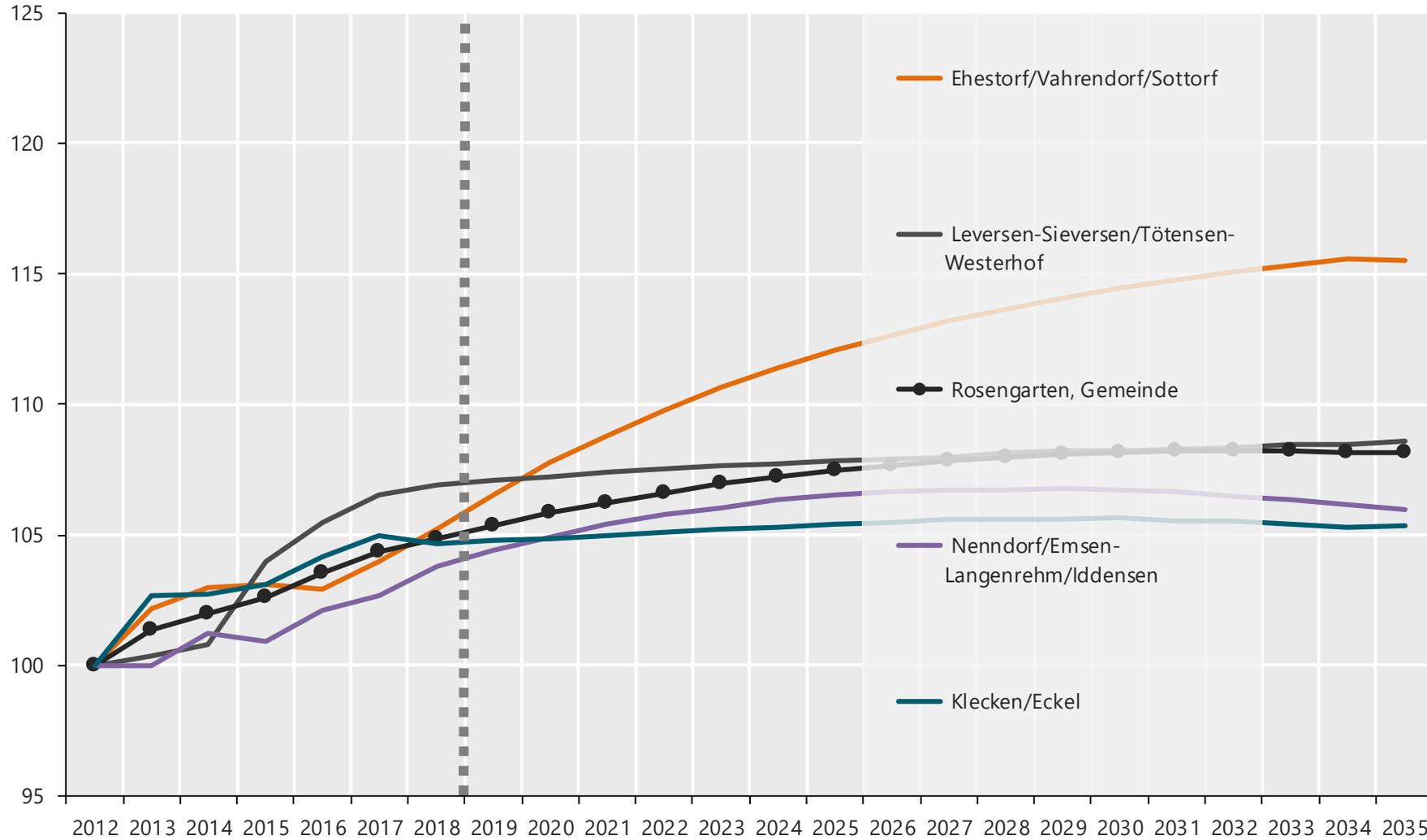
- In ihrem Zukunftskonzept 2030 hat die Gemeinde Rosengarten festgelegt, dass die Bevölkerung bis zum Jahr 2030 um lediglich 2 % wachsen soll. Das Ziel erscheint grundsätzlich realistisch, die Prognose geht mit einem fünf Jahre längeren Prognosehorizont von einem Zuwachs von 3,1 % aus.
- Dieses Bevölkerungswachstum wird vor allem durch das weiterhin wachsende Prognosegebiet Ehestorf/Vahrendorf/Sottorf (+9,8 %) getragen. Ein Grund für diese Entwicklung sind insbesondere Ausweisungen von Baugebieten für den Wohnungsbau in den nächsten Jahren, wie das Resort-Projekt „Wohnen im Waldviertel“, das zukünftig rund 250 Senioren ein Zuhause bieten soll.
- Aber auch die Gebiete Nenndorf/Emsen-Langenrehm/Iddensen (+2,1 %), Leversen-Sieversen/Tötensen-Westerhof (+1,6 %) und Klecken/Eckel (+0,7 %) können innerhalb des Prognosezeitraumes mit einer stabilen Entwicklung rechnen.
- Die positive Bevölkerungsentwicklung im Gebiet Nenndorf/Emsen-Langenrehm/Iddensen wird in den nächsten Jahren vor allem durch das geplante Neubaugebiet „Grotesche Heide“ mit seinen 60 Wohneinheiten (überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser) im Kernort Nenndorf getragen.
- Die Gemeinde Rosengarten sieht sich in Zukunft mit einem erheblichen Alterungsprozess konfrontiert. Während bislang gut jeder fünfte Einwohner 65 Jahre und älter war, wird es im Jahr 2035 fast jeder dritte sein. Parallel dazu wird der Anteil der 30- bis unter 50-Jährigen (-3,5 %-Punkte) und 50- bis unter 65-Jährigen (-6,5 %-Punkte) etwas zurückgehen. Die Anteile der jüngeren Altersgruppen bleiben annähernd konstant.



Gemeinde Rosengarten

+3,1 %
(insg.) 2018 – 2035

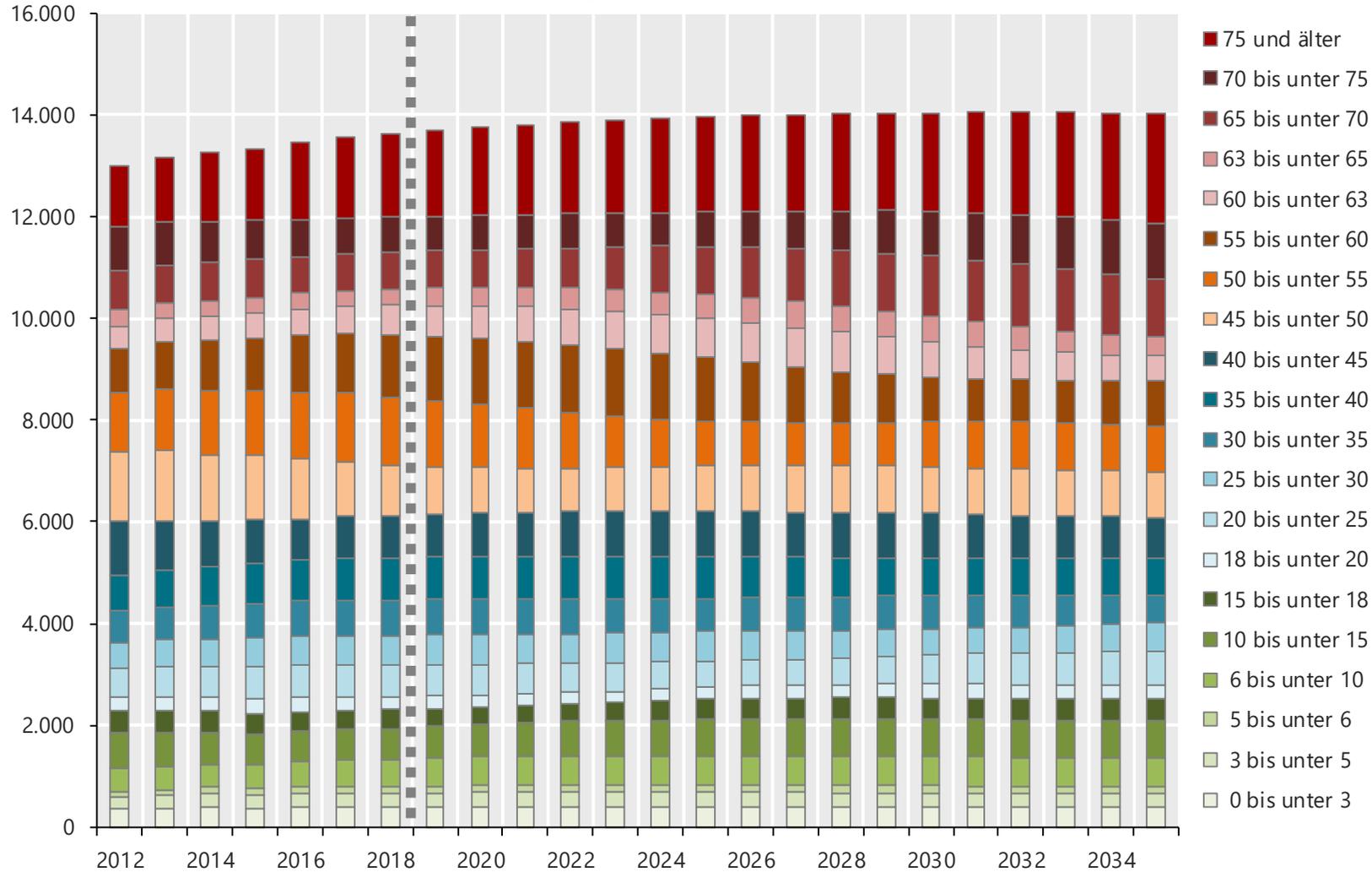
Bevölkerungsentwicklung in Rosengarten, Gemeinde 2012 - 2035





Gemeinde Rosengarten

Altersstruktur in Rosengarten, Gemeinde 2012 - 2035





Gemeinde Seevetal

Seevetal weist nur begrenzt Wohnbauland aus, ...

- Die Gemeinde Seevetal unterliegt, durch die Nähe zu Hamburg, einem erhöhten Siedlungsdruck. Seit 2012 ist die Bevölkerung um 4,2 % gewachsen. Vor allem die Prognosegebiete Ohlendorf/Ramelsloh/Holtorfsloh (+12,2 %) und Lindhorst/Helmstorf (+9,1 %) waren hier Wachstumstreiber. Aber auch die restlichen Gebiete konnten mit Zuwachsraten zwischen zwei und vier Prozent zu dieser positiven Entwicklung beitragen.
- Es entspricht der politischen Zielsetzung in Seevetal, die heute vorhandene Bevölkerungsanzahl mit ca. 43.000 Einwohnern im Wesentlichen zu halten und kein größeres Bevölkerungswachstum anzustreben. Um der Überalterung der Bevölkerung entgegenzuwirken, setzt die Gemeinde zudem auf den Zuzug „junger Familien“.
- Die Nachfrage nach Wohnbauflächen ist in allen Seevetaler Prognosegebieten etwa gleich hoch. Schwerpunkte bestehen in den Zentren Fleestedt, Maschen, Hittfeld und Meckelfeld. Die Nachfrage übersteigt bei Weitem das Angebot. Um den dörflichen Charakter der 19 Prognosegebiete zu erhalten und einer „Verstädterung“ vorzubeugen, wurden in der Vergangenheit Wohnbauflächen nur begrenzt ausgewiesen.



Gemeinde Seevetal

... um den dörflichen Charakter der Gemeinde auch in Zukunft zu erhalten

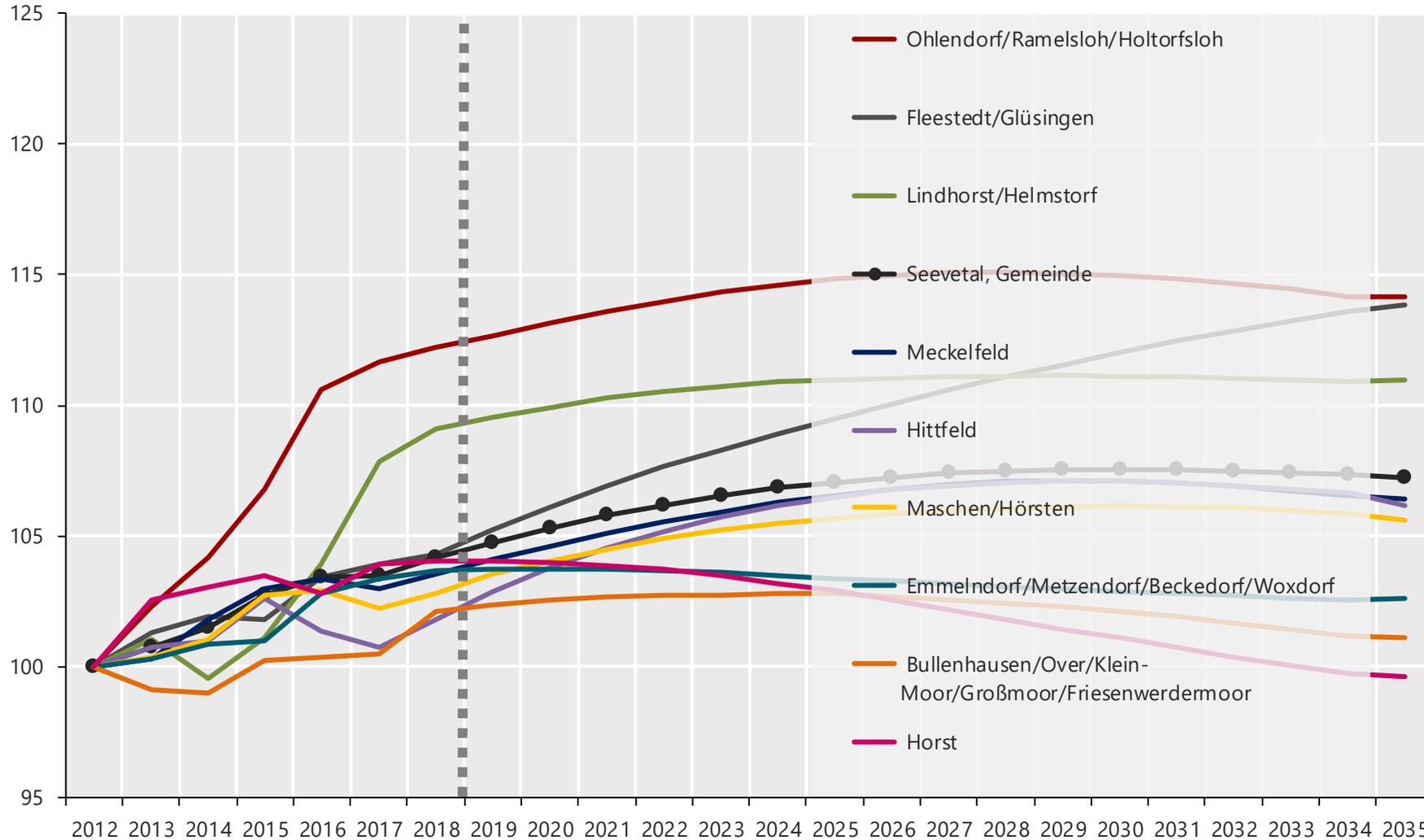
- In den kommenden knapp 15 Jahren kann die Gemeinde Seevetal mit einer insgesamt sehr stabilen Bevölkerungsentwicklung rechnen. Bis 2035 wird die Einwohnerzahl langsam, aber konstant um rund 2,9 % steigen. Besonders die Prognosegebiete Fleestedt/Glüsing (+9,2 %) und Hittfeld (+4,3 %) werden zu diesem Wachstum beitragen. Aber auch die Gebiete Meckelfeld (+2,8 %), Maschen/Hörsten (2,7 %), Ohlendorf/Ramelsloh/Holtorfsloh (+1,7 %) und Lindhorst/Helmstorf (+1,7 %) tragen zu dieser positiven Entwicklung bei.
- Mögliche Treiber für das Wachstum könnten Wohnbauandausweisungen sein. In den nächsten sieben bis zehn Jahre sollen noch bis zu 1.000 Wohneinheiten entstehen, vorrangig in Fleestedt, Meckelfeld, Maschen und Hittfeld. Eines der größten Neubaugebiete mit ca. 140 WE wird in Fleestedt Höpen geplant. Hier soll vielfach seniorengerechter bzw. barrierefreier und in einem Teilbereich sogenannter bezahlbarer Wohnraum entstehen.
- Demgegenüber müssen sich die Prognosegebiete Horst (-4,2 %), Emmelndorf/Metzendorf/Beckedorf/Woxdorf (-1,0 %) und Bullenhausen/Over/Klein-Moor/Großmoor/Friesenwerdermoor (-1,0 %) auf rückläufige Bevölkerungszahlen einstellen. Dies ist vorrangig auf eine geringere Zuwanderung und eine absinkende Geburtenzahl zurückzuführen.
- Trotz der insgesamt stabilen Bevölkerungsentwicklung bleibt auch die Gemeinde Seevetal von der demographischen Überalterung nicht verschont. Der Anteil der Senioren ab 65 Jahren wird um knapp 5 %-Punkte auf etwa 29,5 % bis zum Jahr 2035 ansteigen. Im Gegenzug wird der Anteil der Altersgruppe 50 bis unter 65 Jahre (-6,0 %-Punkte) deutlich kleiner werden. Bei den restlichen Altersgruppen sind die Veränderungen dagegen nur gering. Der Anteil der unter 18-Jährigen wird bis zum Ende des Prognosezeitraumes sogar von 16,0 % auf 17,4 % steigen.



Gemeinde Seevetal

+2,9 %
(insg.) 2018 – 2035

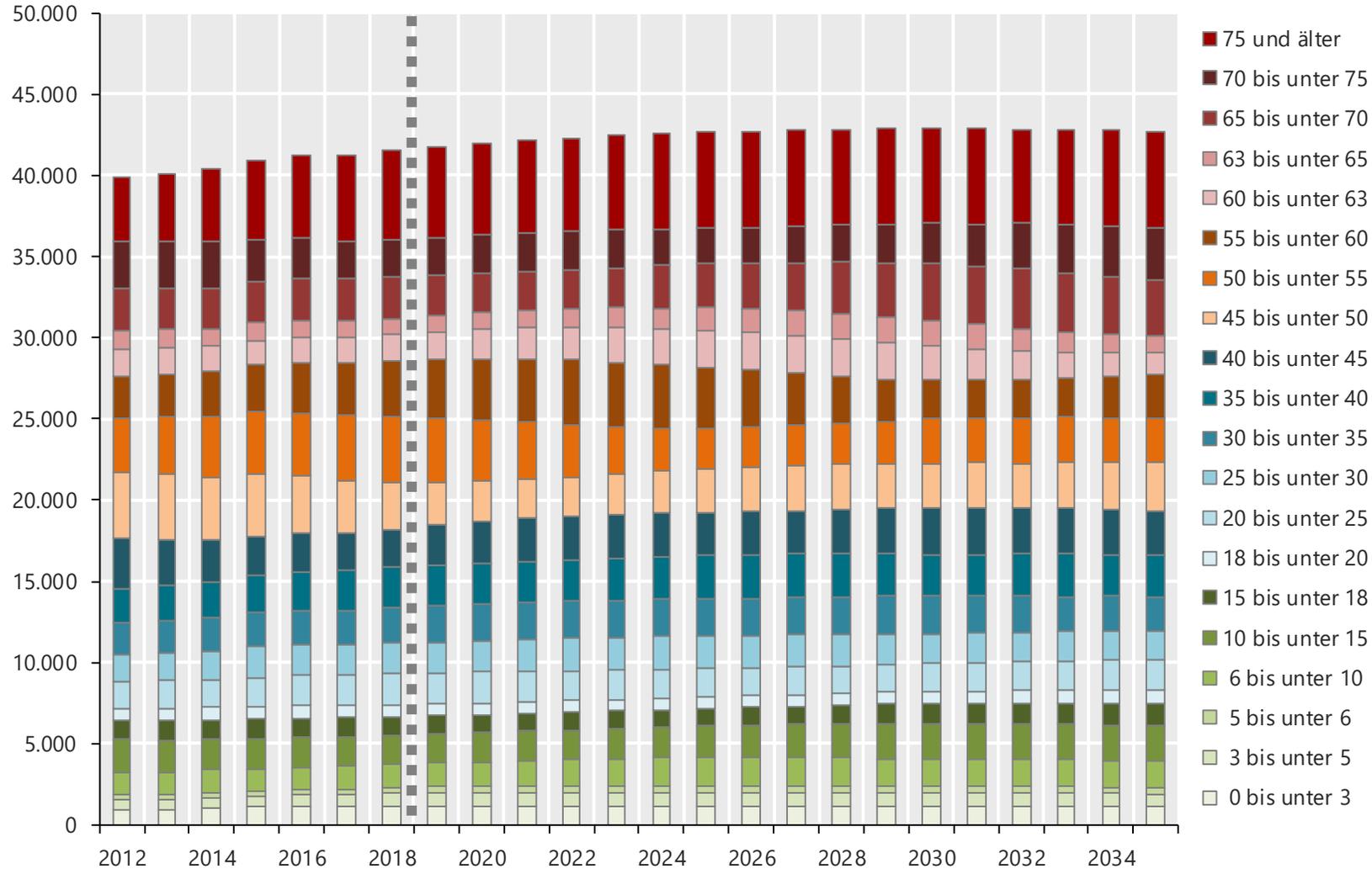
Bevölkerungsentwicklung in Seevetal, Gemeinde 2012 - 2035





Gemeinde Seevetal

Altersstruktur in Seevetal, Gemeinde 2012 - 2035





Gemeinde Stelle

Fliegenberg und Rosenweide mit stärkstem Wachstum in der Gemeinde

- Die Gemeinde Stelle liegt am Südufer der Elbe und grenzt an die Hansestadt Hamburg. Seit 2012 ist die Bevölkerung im Gemeindegebiet um 3,2 % gewachsen. Besonders starke Zuwächse konnten die Prognosegebiete Fliegenberg (+8,8 %) und Rosenweide (+6,2 %) verbuchen. Aber auch die übrigen Gebiete Stelle (+2,9 %) und Ashausen (+2,1 %) haben sich über die Jahre positiv entwickelt.
- Die erheblichen Zuwächse bei Fliegenberg und Rosenweide zwischen den Jahren 2013 und 2016 sind auf die Ausweisung von Neubaugebieten zurückzuführen. Demgegenüber stehen starke Einbrüche in den Einwohnerzahlen in den Jahren 2013 und 2017 bei Rosenweide sowie 2018 bei Fliegenberg. Hier könnte sich mitunter ein Generationenwechsel im Wohnungsbestand bemerkbar machen, der zunächst zu einem geringen Rückgang der Einwohnerzahl und anschließendem Wachstum führt, z.B. durch den Zuzug von Familien.
- Zurzeit hat die Gemeinde Stelle mit Engpässen in der Wohnraumversorgung zu kämpfen, dabei werden alle Segmente nachgefragt. Noch vor etwa zehn Jahren belief sich die Nachfrage vorrangig auf das Segment der Einfamilienhäuser.



Gemeinde Stelle

Rosenweide wächst weiter

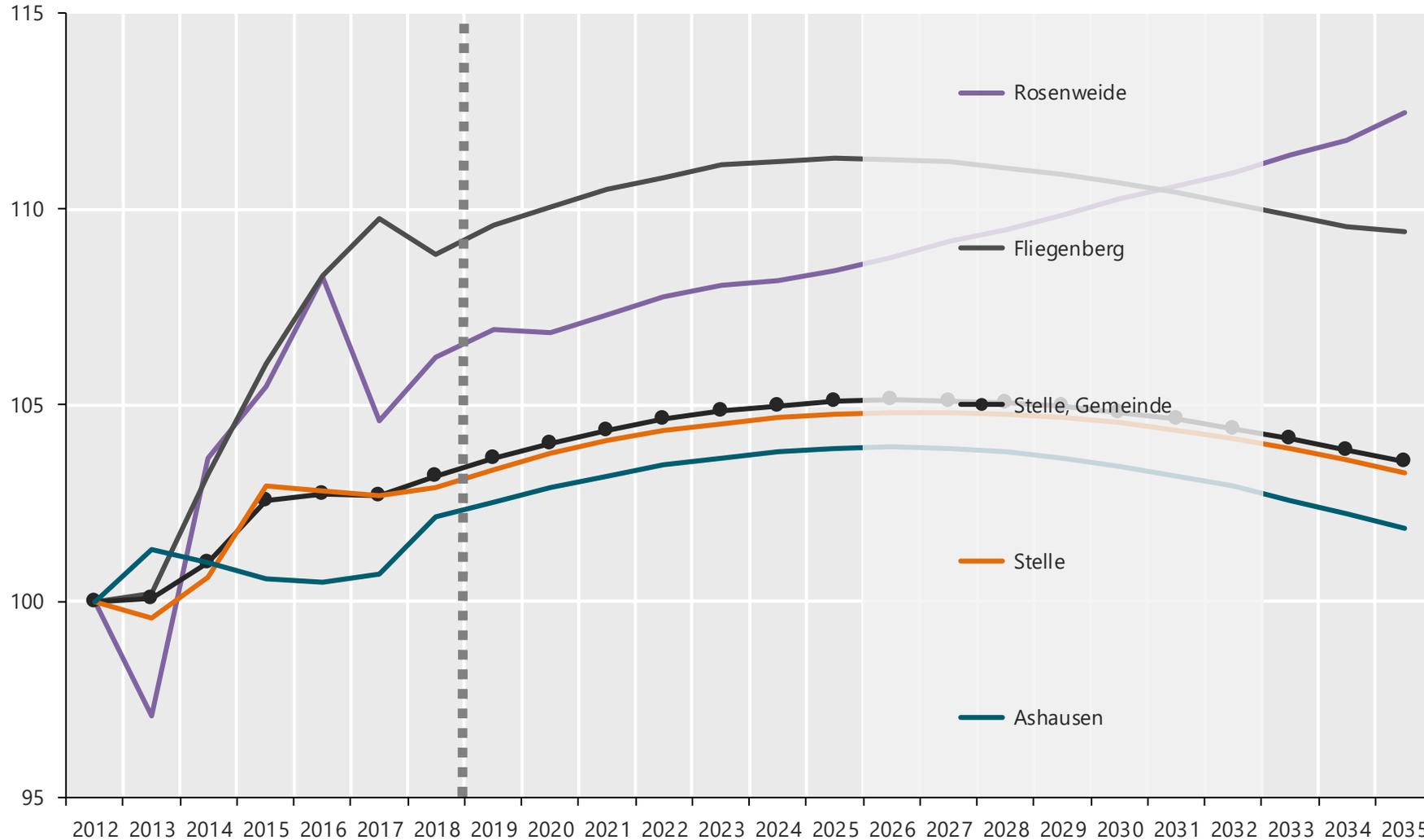
- Bis Mitte der 2020er-Jahre wird die insgesamt positive Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde anhalten, danach kommt es zu einem leichten Abwärtstrend. Allerdings sind in der Entwicklung der Prognosegebiete deutliche Unterschiede erkennbar. Das Gebiet Rosenweide (+5,9 %) wird bis zum Jahr 2035 noch deutlich wachsen.
- Die Prognosegebiete Fliegenberg (+0,5 %), Stelle (+0,4 %) und Ashausen (-0,3 %) werden ihr Niveau von 2018 in den nächsten Jahren stabilisieren können.
- Um der Nachfrage nach Baugrundstücken in der Gemeinde Stelle nachzukommen, wurde unter anderem das Baugebiet Grasweg-West II ausgewiesen. Dort sollen auf einer Fläche von rund 4,8 Hektar ca. 86 Wohneinheiten entstehen. Geplant sind Wohneinheiten im Bereich des Einfamilien-Wohnhausbaues und im Mehrgeschoss-Wohnungsbau.
- Bis zum Ende des Prognosezeitraumes wird sich auch die Altersstruktur in der Gemeinde verändern. Die Anteile der unter 18-Jährigen (+2,2 %-Punkte), der 30- bis unter 50-Jährigen (+1,4 %-Punkte) und der Senioren über 65 Jahren (+5,9 %-Punkte) werden bis zum Jahr 2035 wachsen. Zeitgleich werden die Zahlen der 18- bis unter 25-Jährigen (-1,3 %-Punkte), der 25- bis unter 30-Jährigen (-1,1 %-Punkte), und der 50- bis unter 60-Jährigen (-7,0 %-Punkte) zurückgehen.



Gemeinde Stelle

+0,3 %
(insg.) 2018 – 2035

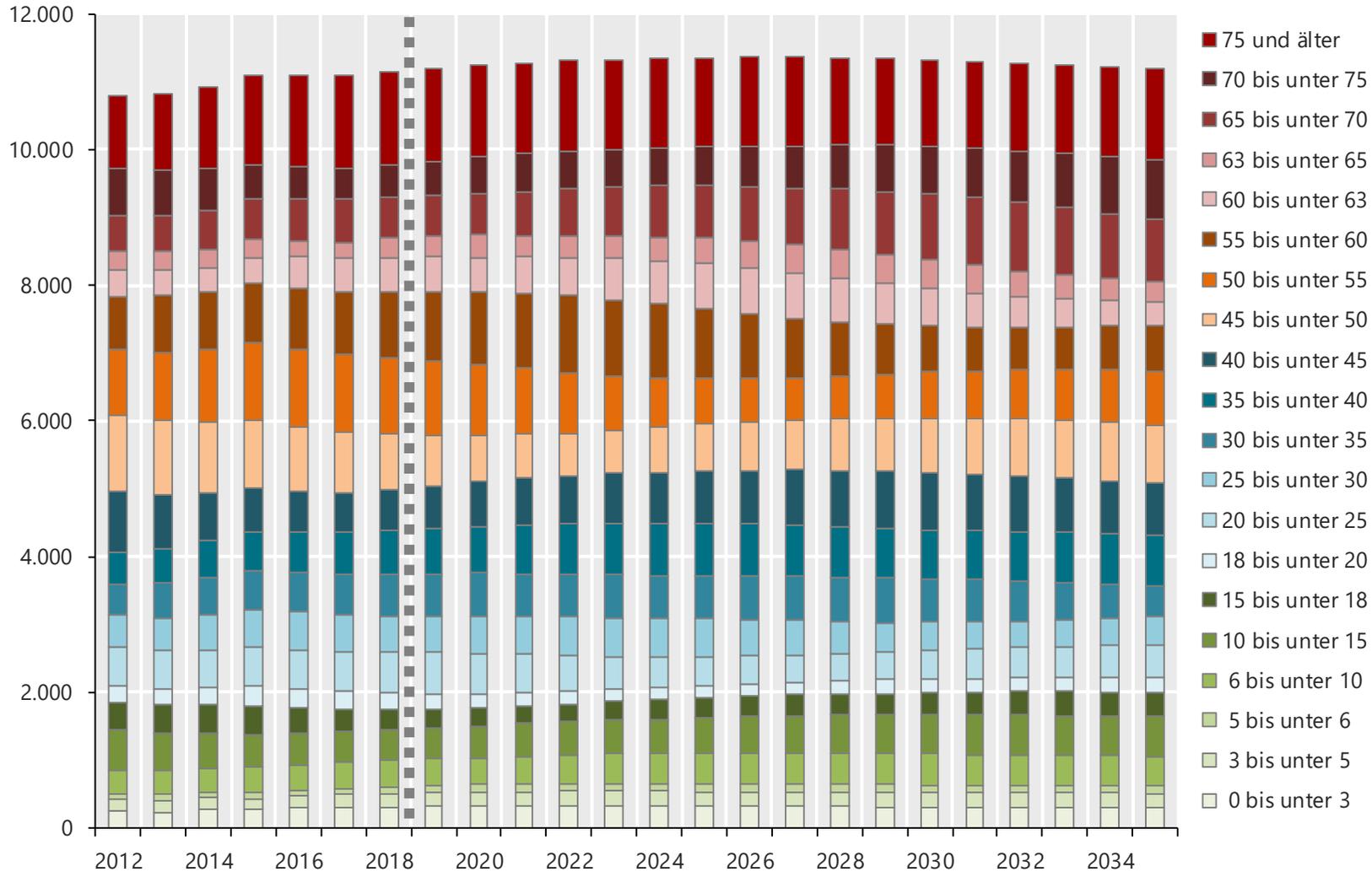
Bevölkerungsentwicklung in Stelle, Gemeinde 2012 - 2035





Gemeinde Stelle

Altersstruktur in Stelle, Gemeinde 2012 - 2035





Stadt Winsen

Starkes Wachstum in Borstel und Winsen

- Die Kreisstadt Winsen an der Luhe ist die zweitgrößte Stadt des Landkreis Harburg und liegt zwischen den Städten Hamburg und Lüneburg. Die verkehrsgünstige Lage lässt die Einwohnerzahlen stetig ansteigen. Insgesamt ist die Bevölkerungszahl in der Stadt Winsen seit dem Jahr 2012 um 6,3 % gestiegen.
- Wachstumstreiber waren insbesondere die Prognosegebiete Borstel (+11,3 %) und Winsen (+8,2 %). Die starken Zuwächse gehen vor allem auf die Ausweisung von Neubaugebieten zurück. Der leichte Abwärtstrend ab dem Jahr 2017 in Borstel ist auf Registerbereinigungen zurückzuführen. Zudem konnten seit 2012 auch die Gebiete Hoopte/Stöckte/Gehrden (+4,8 %), Luhdorf/Roydorf (+4,5 %), Laßrönne/Tönnhausen (+4,2 %) und Rottdorf/Sangenstedt (+1,4 %) Zuwächse verzeichnen. Bahlburg/Pattensen/Scharmbeck (+0,1 %) konnte in der Vergangenheit seine Bevölkerungszahl auf einem konstanten Niveau halten.
- In den letzten Jahren wurde besonders von Zuzüglern aus Hamburg Wohnraum nachgefragt. Vor allem junge Familien suchen nach Flächen im Stadtgebiet von Winsen oder im Umkreis von drei Kilometern rund um den Bahnhof. In den anderen Teilen der Gemeinde ist die Nachfrage eher lokal geprägt, zum Beispiel durch junge Erwachsene, die in der Nähe ihrer Eltern leben wollen.



Stadt Winsen

Knapp 9.000 Einwohner mehr bis 2035

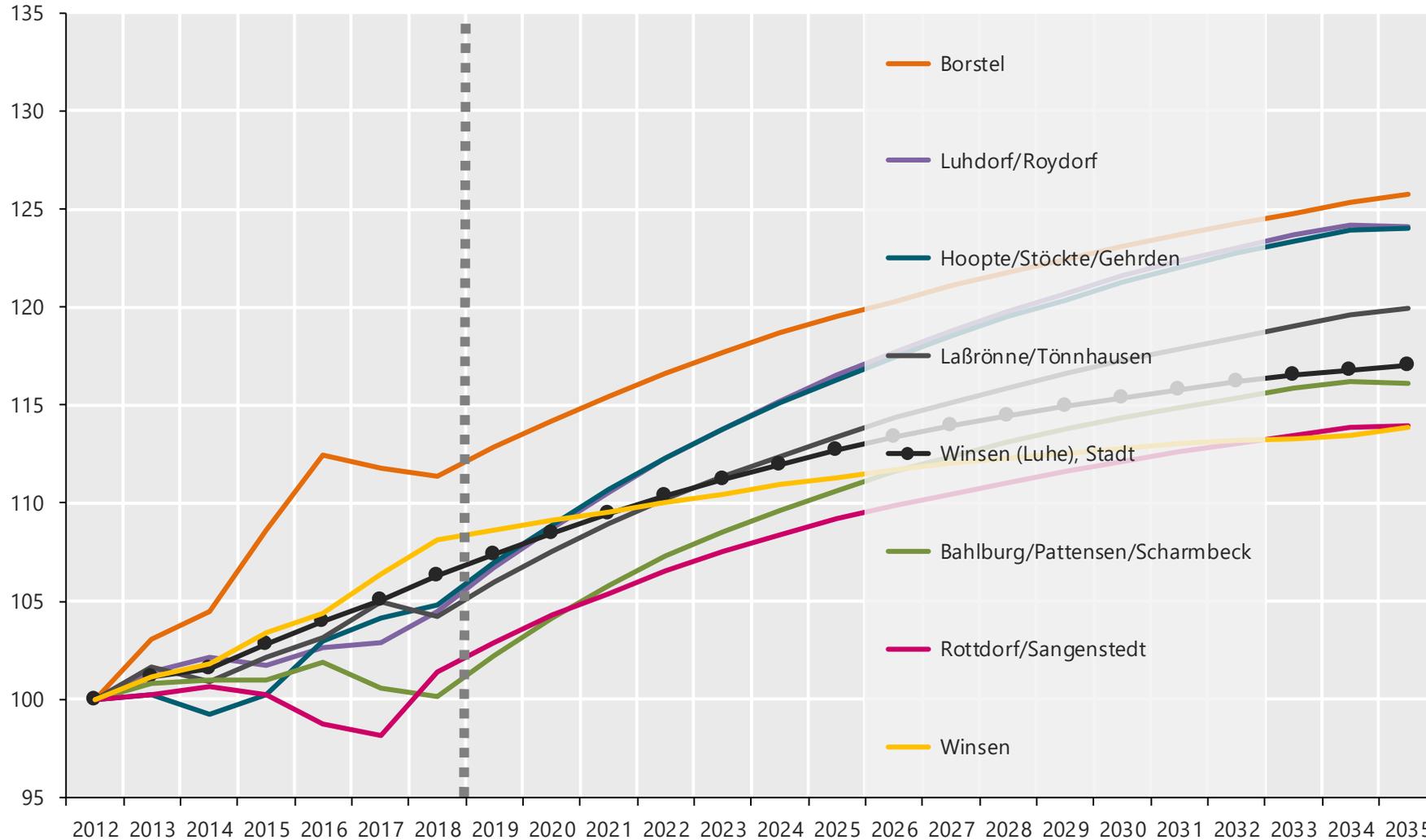
- Innerhalb des Prognosezeitraums wird die Bevölkerung der Stadt Winsen noch einmal um 10,2 % wachsen. Damit nimmt die Einwohnerzahl bis zum Ende des Prognosezeitraums um knapp 9.000 Personen zu.
- Die großen Wachstumstreiber sind vor allem die Prognosegebiete Luhdorf/Roydorf (+ 18,8 %), Hoopte/Stöckte/Gehrden (+18,3 %), Bahlburg/Pattensen/Scharmbeck (+16,0 %), Laßrönne/Tönnhausen (+15,1 %), Borstel (+12,8 %) und Rottdorf/Sangenstedt (+12,4 %). Aber auch Winsen (+5,9 %) kann in Zukunft noch moderate Zuwächse erwarten.
- Eines der größten Neubaugebiete, welches in nächsten Jahren entstehen soll, liegt am Ostrand der Kernstadt Winsen (Bebauungsplan Nr. 56 a „Norderbülte“). Hier ist der Bau von Geschosswohnungen sowie von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern vorgesehen. Insgesamt sollen hier ca. 155 WE gebaut werden.
- In den kommenden Jahren wird der Anteil der Senioren von 65 Jahren und älter (+4,9 %-Punkte) ansteigen. Bis zum Jahr 2035 wird rund ein Viertel der Bevölkerung in Winsen zu dieser Altersgruppe gehören. Im Gegenzug wird die Altersgruppe der 50- bis unter 65-Jährigen (-4,4 %-Punkte) kleiner werden. Die Anteile der übrigen Altersgruppen (unter 18 Jahren (+0,4 %-Punkte), 18 bis unter 25 Jahren (+0,0 %-Punkte), 25 bis unter 30 Jahren (-0,5 %-Punkte), 30 bis unter 50 Jahren (-0,4 %-Punkte)) bleiben im Zeitverlauf annähernd konstant.



Stadt Winsen

+10,2 %
(insg.) 2018 – 2035

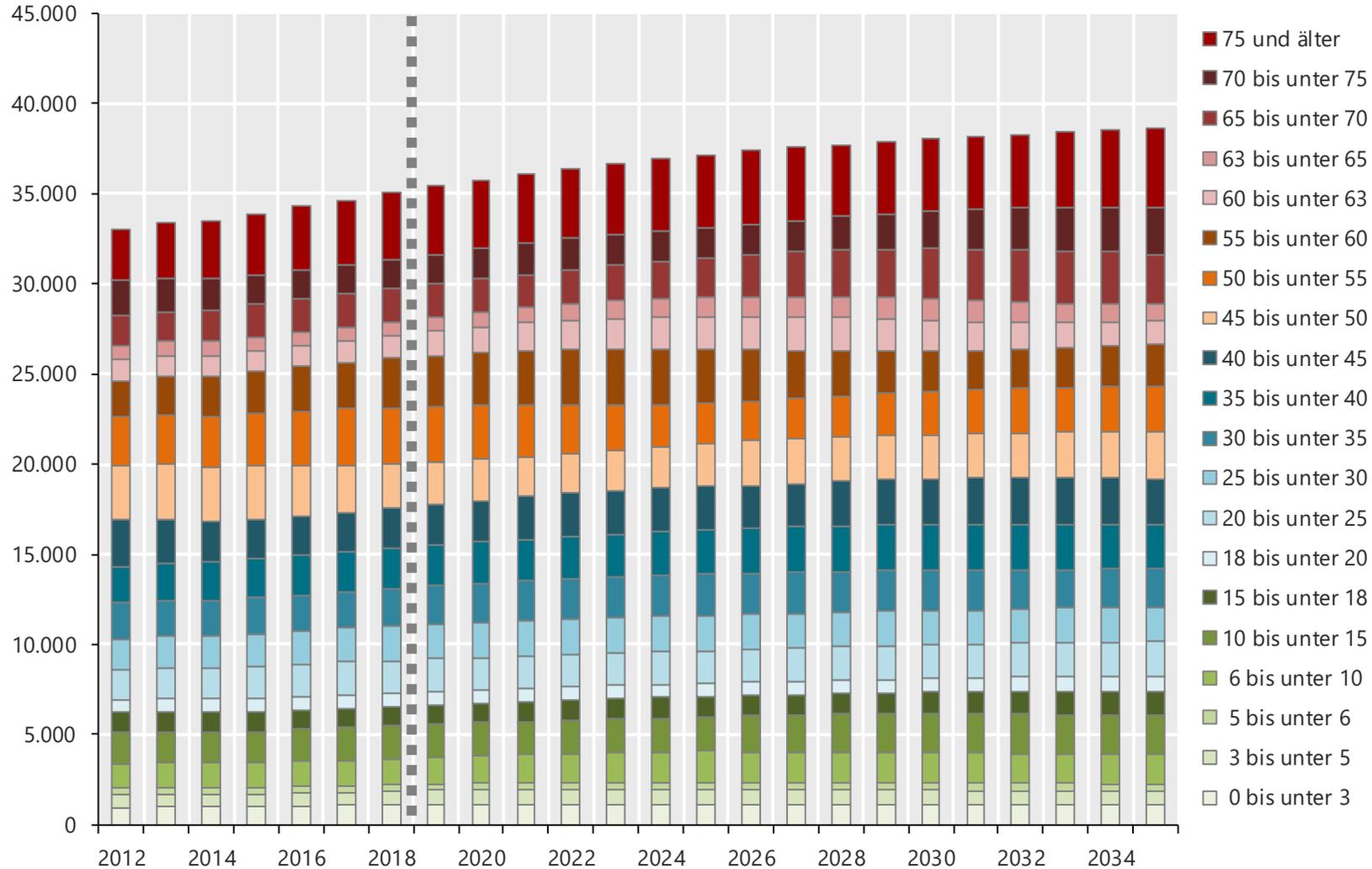
Bevölkerungsentwicklung in Winsen (Luhe), Stadt 2012 - 2035





Stadt Winsen

Altersstruktur in Winsen (Luhe), Stadt 2012 - 2035





Samtgemeinde Elbmarsch

Wachstumstreiber Tespe

- Die Samtgemeinde Elbmarsch liegt im Norden des Landkreises Harburg, am Ufer der Elbe. Auf der gegenüberliegenden Seite des Flusses schließt das Bundesland Schleswig-Holstein an. Im Süden sowie Osten grenzt der Landkreis Lüneburg und im Westen die Hansestadt Hamburg an. Die Samtgemeinde setzt sich aus den etwa gleich großen Mitgliedsgemeinden Drage (ca. 4.200 Einwohner), Marschacht (ca. 4.000 Einwohner) und Tespe (ca. 4.600 Einwohner) zusammen.
- Seit dem Jahr 2012 ist Bevölkerungsentwicklung in der Samtgemeinde fortlaufend positiv. Wachstumstreiber war vor allem das Prognosegebiet Tespe (+11,8 %). Der erhebliche Bevölkerungszuwachs ist auf die Ausweisung von Neubaugebieten in den letzten Jahren zurückzuführen. Bei den Gebieten Drage (+2,3 %) und Marschacht (+1,6 %) sind im selben Zeitraum nur vergleichsweise geringe Zuwächse zu beobachten.



Samtgemeinde Elbmarsch

Altersdurchschnitt steigt bis 2035 deutlich an

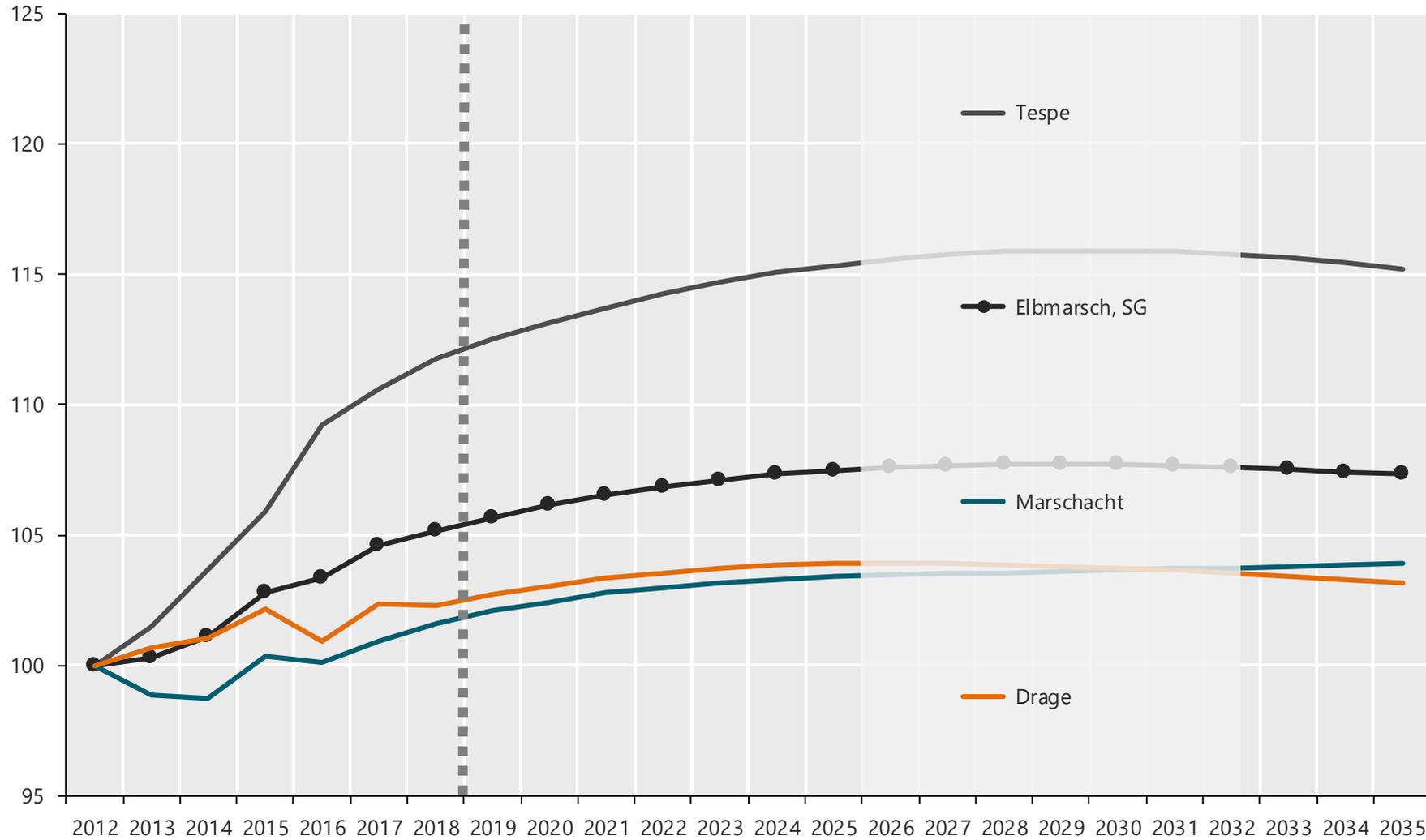
- In den kommenden Jahren kann die Samtgemeinde Elbmarsch mit einer insgesamt sehr stabilen Bevölkerungsentwicklung (+2,3 %) rechnen. Bis Anfang der 2030er wird die Einwohnerzahl langsam, aber konstant noch weiter ansteigen, bevor es zu einem leichten Abwärtstrend kommt.
- Dabei fallen die Unterschiede in den Zuwächsen bis zum Ende des Prognosezeitraumes in den Prognosegebieten Tespe (+3,0 %), Marschacht (+2,2 %) und Drage (+0,9 %) nur gering aus.
- Mit der Zeit wird sich auch die Altersstruktur in der Samtgemeinde verändern. Während die Anteile der unter 18-Jährigen (-0,7 %-Punkte), der 18- bis unter 25-Jährigen (-0,8 %-Punkte) und der 25- bis unter 30-Jährigen (-0,3 %-Punkte) annähernd gleich bleiben, werden die Anteile der 30- bis unter 50-Jährigen (-3,6 %-Punkte) und 50- bis unter 65-Jährigen (-8,1 %-Punkte) markant sinken. Parallel dazu wird der Anteil der Senioren von 65 Jahren und älter (+13,5 %-Punkte) bis zum Ende des Prognosezeitraumes erheblich ansteigen, von 21,3 % auf 34,8 %.



Samtgemeinde Elbmarsch

+2,1 %
(insg.) 2018 – 2035

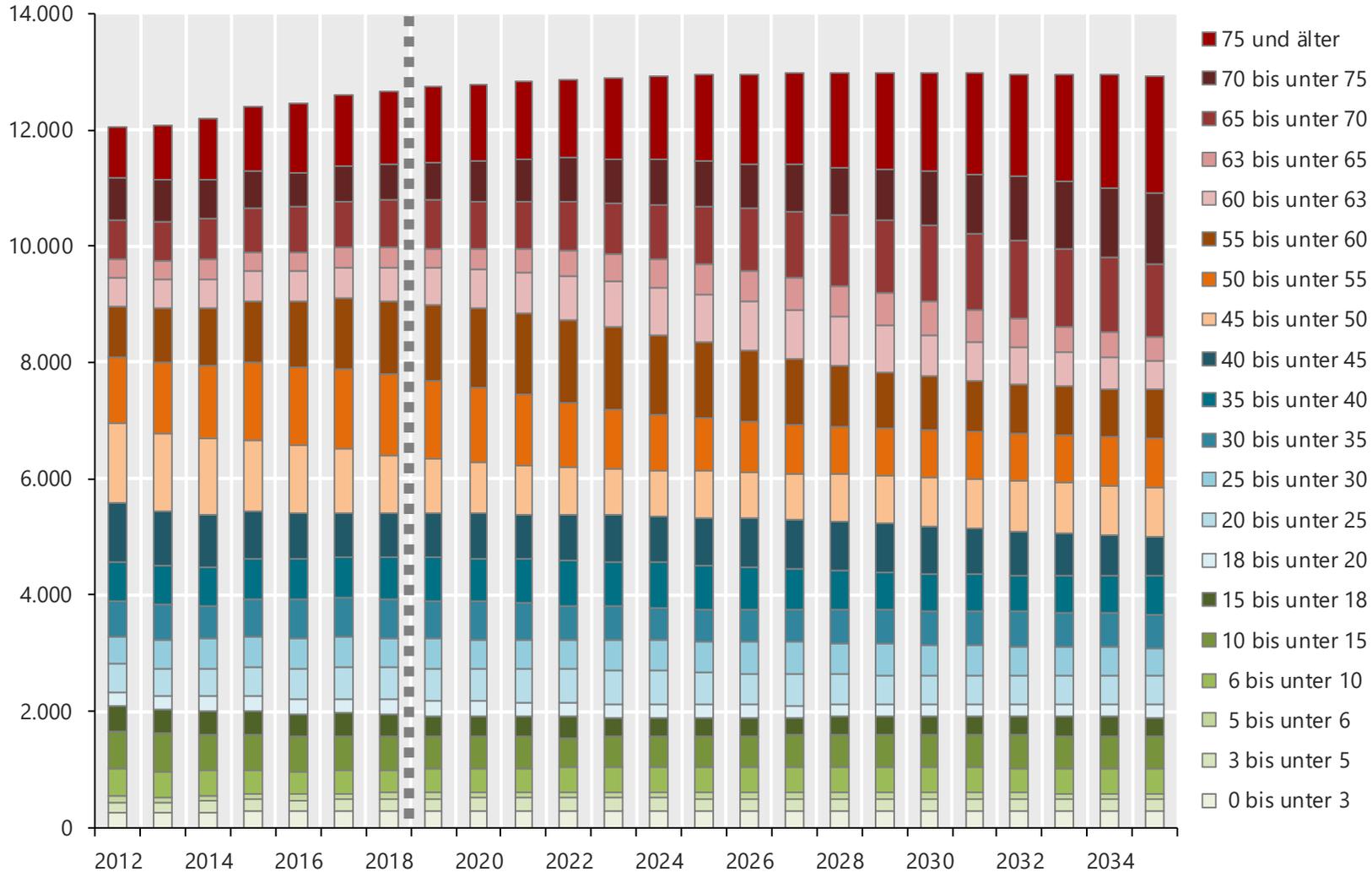
Bevölkerungsentwicklung in Elbmarsch, SG 2012 - 2035





Samtgemeinde Elbmarsch

Altersstruktur in Elbmarsch, SG 2012 - 2035





Samtgemeinde Hanstedt

Starkes Wachstum in der Samtgemeinde – allerdings mit räumlichen Unterschieden

- Die Samtgemeinde Hanstedt liegt im Südteil des Landkreises Harburg und im Nordwesten des Naturparks Lüneburger Heide. Insgesamt ist die Bevölkerungszahl seit dem Jahr 2012 um 6,9 % gestiegen, jedoch sind erhebliche räumliche Unterschiede in der Samtgemeinde zu erkennen.
- Wachstumstreiber waren insbesondere die Prognosegebiete Egestorf (+16,0 %), Brackel (+10,6 %), Hanstedt (+10,3 %), Marxen (+9,6 %), Thieshope (+8,7 %) und Undeloh (+8,4 %). Aber auch die Gebiete Evendorf (+5,1 %), Nindorf (+3,5 %), Quarrendorf (+3,3 %), Asendorf (+3,0 %) und Schierhorn (+0,2 %) können auf eine insgesamt positive Entwicklung zurückblicken. Die Zuwächse gehen vor allem auf die Ausweisung von Neubaugebieten zurück, wie dem Wohngebiet am Uhlenbergfeld in Marxen oder den Wohngebieten Egestorf Nord und Kuhlhof in Egestorf.
- Demgegenüber haben die Prognosegebiete Ollsen (-0,4 %), Wehlen/Wesel (-2,0 %), Dierkshausen (-2,6 %), Döhle (-4,8 %) und Sahrendorf (-7,3 %) Bevölkerungsrückgänge zu verzeichnen.
- Obwohl die Nachfrage nach Wohnbauland groß ist, können bzw. wollen viele der Gemeinden in Hanstedt nicht mehr ausweisen, was vor allem auf die vorhandenen Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete zurückzuführen ist.



Samtgemeinde Hanstedt

Starke Bevölkerungsrückgänge im Südwesten der Samtgemeinde

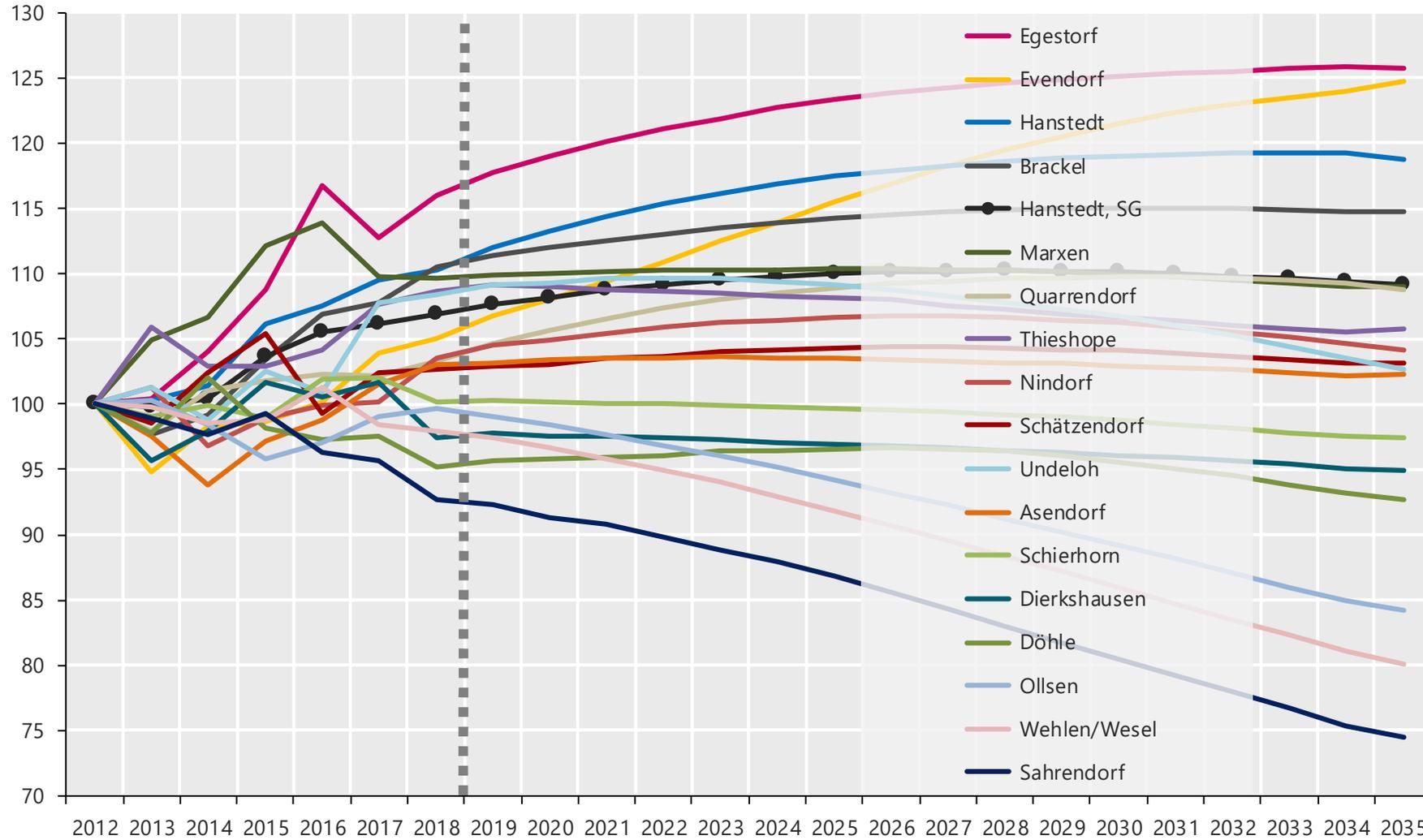
- Die Prognose zeigt, dass die Bevölkerung der Samtgemeinde Hanstedt bis 2035 noch moderat um +2,1 % wachsen wird.
- Dieses Bevölkerungswachstum wird vor allem durch die weiterhin wachsenden Prognosegebiete Evendorf (+18,7 %), Egestorf (+8,4 %), Hanstedt (+ 7,7 %) und Quarrendorf (+5,3 %) getragen. Aber auch Brackel (+3,8 %), Nindorf (+0,7 %) und Schätzendorf (+0,4 %) können bis zum Jahr 2030 positive Zahlen verzeichnen. Die restlichen Gebiete werden ihren Bevölkerungstand von 2018 bis zum Ende des Prognosezeitraumes nicht halten können. Insbesondere Sahrendorf (-19,6 %), Wehlen/Wesel (-18,3 %) und Ollsen (-15,5 %) sind von starken Bevölkerungsrückgängen betroffen.
- In Hanstedt laufen die Vorarbeiten für das Neubaugebiet „Am Mühlenweg“ mit bis zu 80 WE, dessen Grundstücke dieses Jahr auf den Markt kommen werden. Mit dem Bebauungsplan „Am Auetal“ in Nindorf und Quarrendorf befinden sich weitere kleine Neubaugebiete bereits in Arbeit, um dem Bedarf an Wohnbauland entgegenzukommen.
- Mit der Zeit wird sich auch die Altersstruktur in der Samtgemeinde verändern. Während die Anteile der unter 18-Jährigen (+0,6 %-Punkte), der 18- bis unter 25-Jährigen (-0,3 %-Punkte), der 25- bis unter 30-Jährigen (-0,5 %-Punkte) und der 30- bis unter 50-Jährigen (-0,8 %-Punkte) annähernd gleich bleiben, wird der Anteil der 50- bis unter 60-Jährigen (-5,5 %-Punkte) zurückgehen. Parallel kommt es zu einem Anstieg des Seniorenanteils (+6,5 %-Punkte).



Samtgemeinde Hanstedt

+2,1 %
(insg.) 2018 – 2035

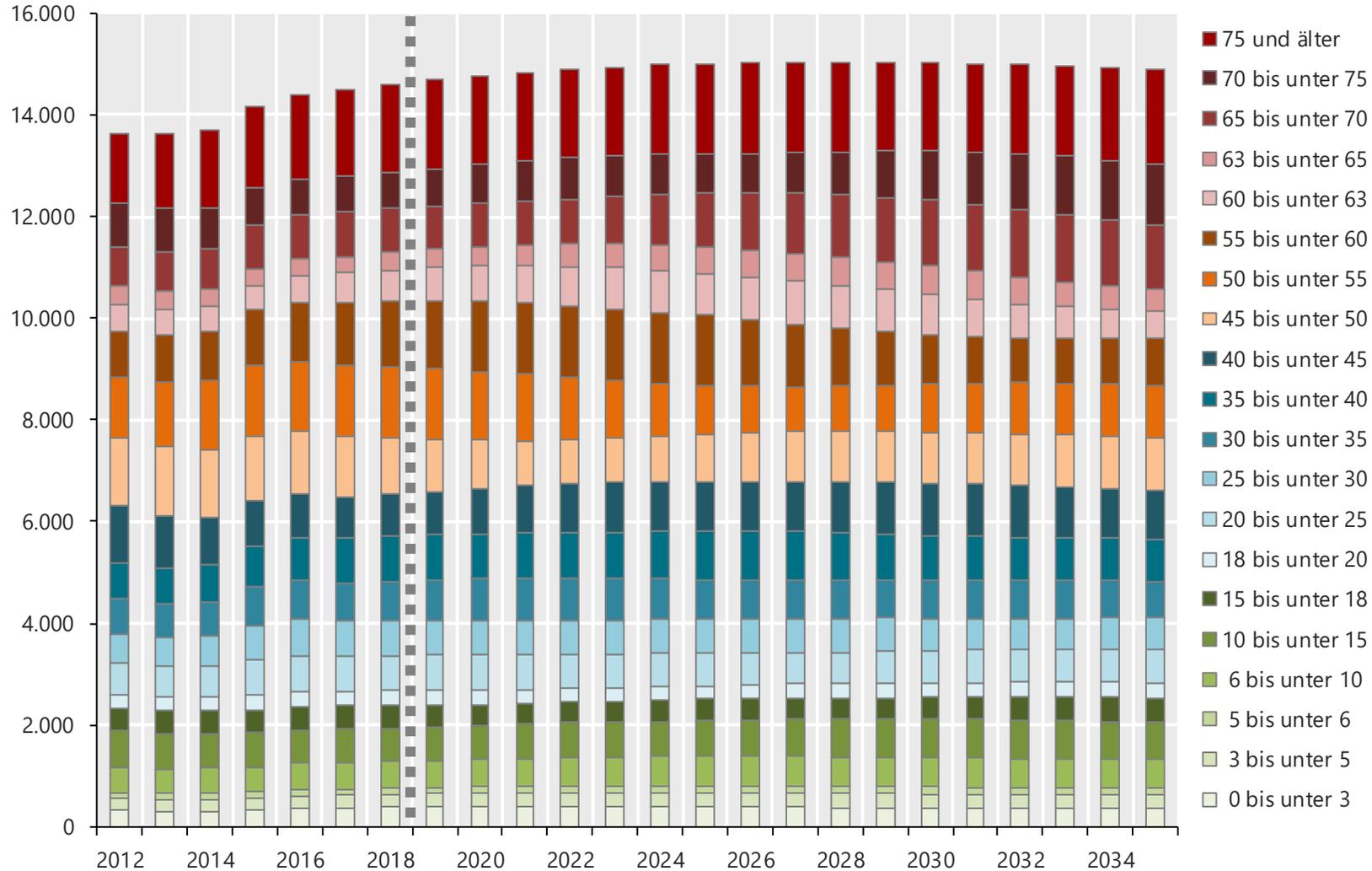
Bevölkerungsentwicklung in Hanstedt, SG 2012 - 2035





Samtgemeinde Hanstedt

Altersstruktur in Hanstedt, SG 2012 - 2035





Samtgemeinde Hollenstedt

Spitzenposition beim Einwohnerwachstum im Landkreis

- Die Samtgemeinde Hollenstedt liegt im Westen des Landkreises Harburg. Im Norden bzw. Nordwesten grenzen die Kreise Rotenburg und Stade an die Samtgemeinde an. Seit 2012 ist die Bevölkerungszahl im Gemeindegebiet um 6,9 % gewachsen. Insbesondere die Prognosegebiete Wenzendorf (+13,0 %) und Hollenstedt (+11,1 %) konnten erhebliche Zuwächse verbuchen. Aber auch die Gebiete Appel (+7,0 %) und Moisburg (+5,8 %) haben sich über die Jahre positiv entwickelt. Die Gebiete Drestedt (+0,4 %) und Halvesbostel (+0,2 %) konnten ihre Bevölkerungszahl über die Jahre relativ stabil halten. Demgegenüber sah sich Regesbostel (-2,9 %) mit leichten Bevölkerungsrückgängen konfrontiert.
- Die erheblichen Zuwächse in einigen Prognosegebieten, insbesondere in Wenzendorf und Hollenstedt, sind auf die Ausweisung von Neubaugebieten zurückzuführen, wie etwa dem Wohngebiet am „Anny-Ondra-Bogen“. Das Areal war nach 1945 der Wohnsitz der 2005 verstorbenen Boxlegende Max Schmeling, bevor es der Gemeinde Wenzendorf über einen Erbvertrag vermacht wurde.
- Der Nachfragedruck nach weiterem Wohnraum ist groß, insbesondere in der Gemeinde Hollenstedt. Laut dem F-Plan (2011) und der Samtgemeinde sind aber noch genügend Flächenreserven vorhanden.



Samtgemeinde Hollenstedt

Genügend Flächen für Wohnungsbau vorhanden

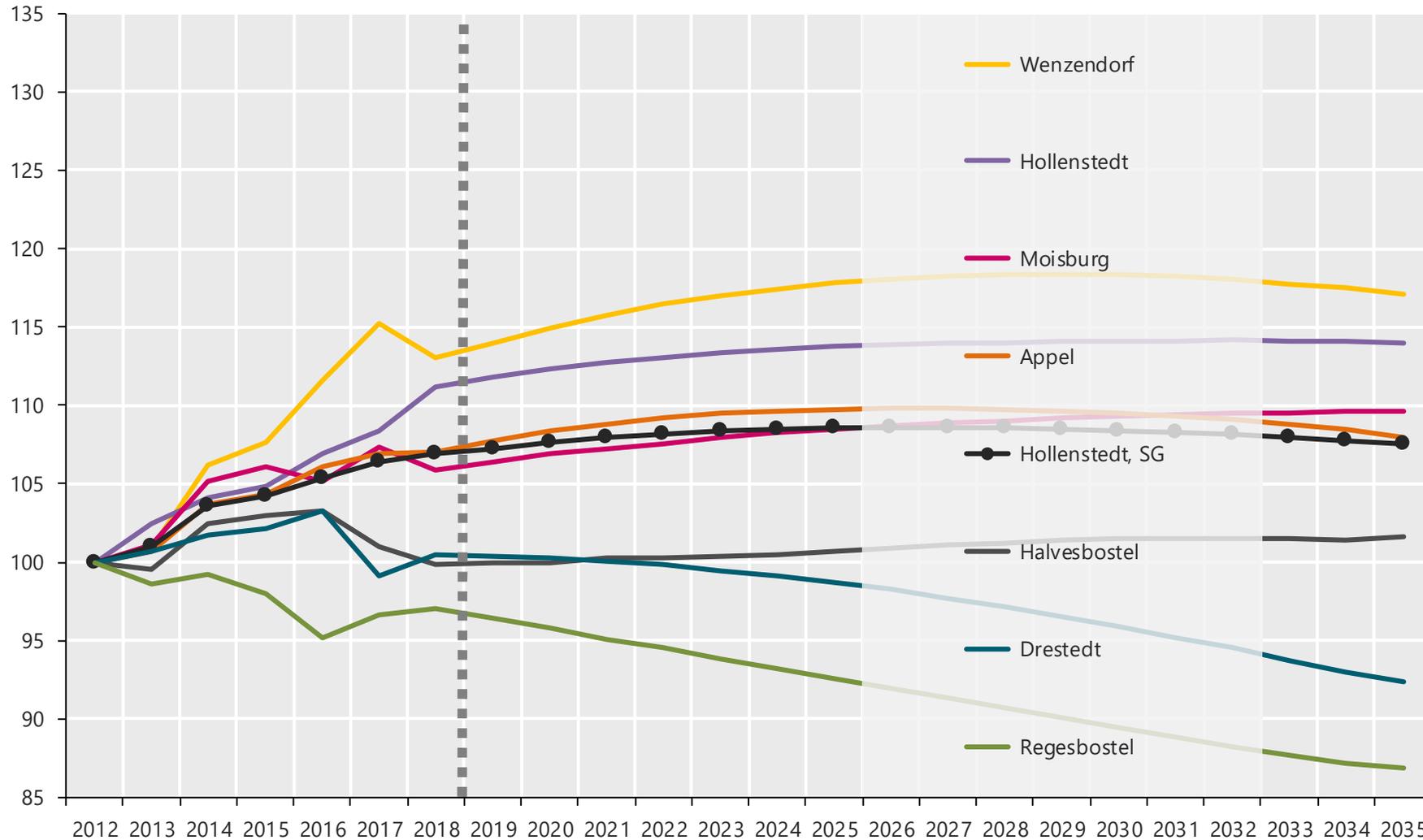
- Bis Ende der 2020er-Jahre wird die insgesamt positive Bevölkerungsentwicklung in der Samtgemeinde anhalten, bevor es zu einem leichten Abwärtstrend kommt. Dabei fallen die Zuwächse ebenso wie die Verluste nur gering aus. Allerdings sind in der Entwicklung der Prognosegebiete deutliche Unterschiede erkennbar. Die Gebiete Wenzendorf (+3,7 %), Moisburg (+3,6 %) und Hollenstedt (+2,6 %) können bis zum Ende des Prognosezeitraumes noch mit leichten Zuwächsen rechnen. Gründe für die positive Entwicklung sind unter anderem die Ausweisung von Baugebieten.
- In Hollenstedt wird zurzeit an der Bergstraße bis zur Hauptstraße ein neues Wohngebiet geplant mit 30 Baugrundstücken für Einzel- und Doppelhäuser. Gebaut werden soll auch in Moisburg mit 25 Einzelhäusern am Podendorfer Weg.
- Die Gebiete Halvesbostel und Appel können ihren heutigen Bevölkerungstand in den nächsten Jahren stabilisieren. Demgegenüber wird die Bevölkerungszahl der Gemeinden Regesbostel (-10,5 %) und Drestedt (-8,0 %) in den nächsten Jahren zurückgehen.
- Trotz der insgesamt stabilen Bevölkerungsentwicklung kommt es in Zukunft zu einer Verschiebung der Altersstruktur in der Samtgemeinde. Während aktuell jeder fünfte Bewohner zu der Gruppe der Senioren im Alter von 65 Jahren und älter gehört, werden es 2035 bereits etwa 27,7 % sein. Im Gegenzug werden die Anteile der 30- bis unter 50-Jährigen (-2,7 %-Punkte) und der 50- bis unter 65-Jährigen (-4,0 %-Punkte) zurückgehen. Bei den restlichen Altersgruppen sind die Veränderungen bis zum Ende des Prognosezeitraumes nur minimal.



Samtgemeinde Hollenstedt

+0,6 %
(insg.) 2018 – 2035

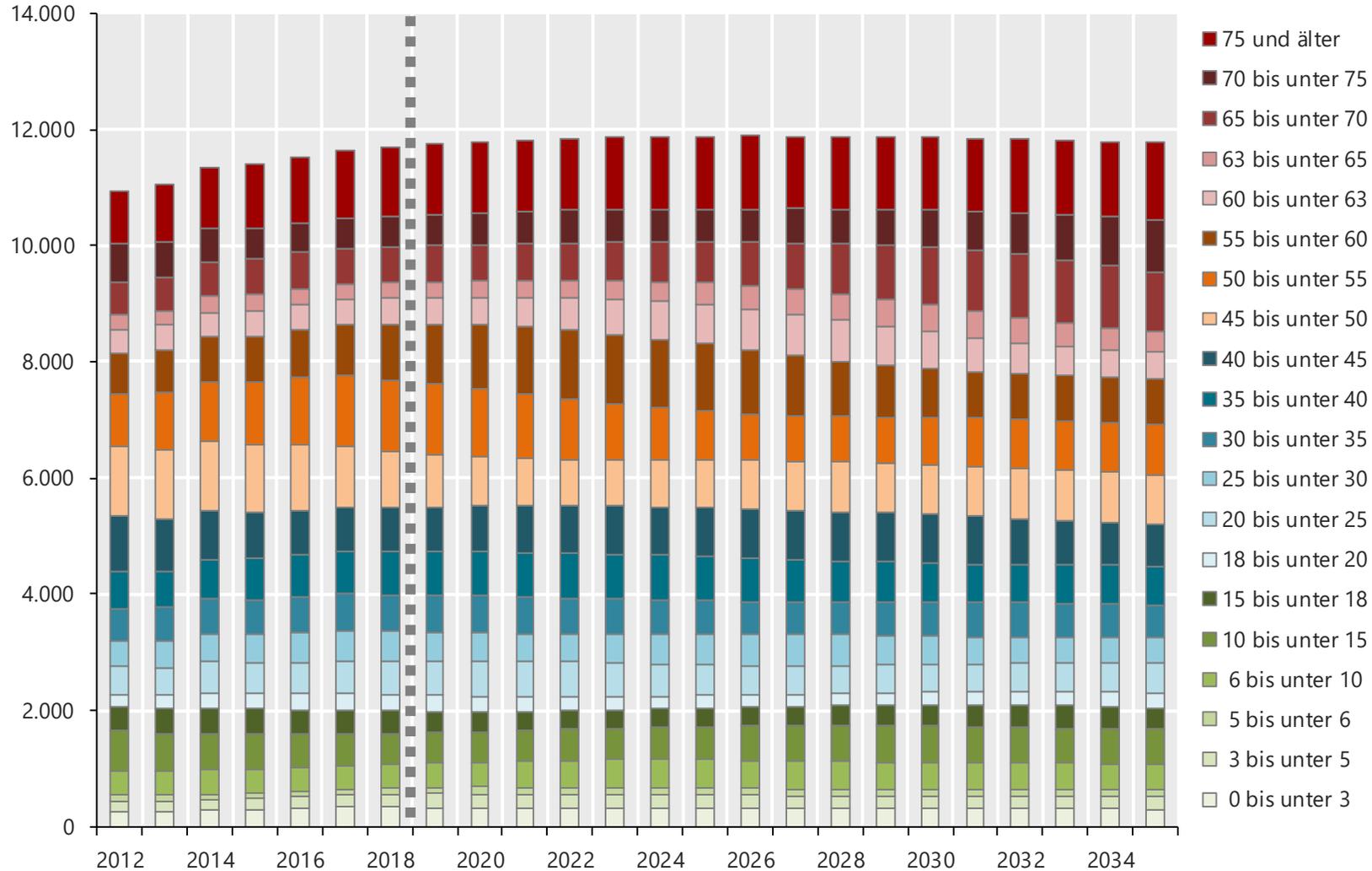
Bevölkerungsentwicklung in Hollenstedt, SG 2012 - 2035





Samtgemeinde Hollenstedt

Altersstruktur in Hollenstedt, SG 2012 - 2035





Samtgemeinde Jesteburg

Erhebliches Wachstum in Bendestorf

- Die Samtgemeinde Jesteburg liegt im Zentrum des Landkreises Harburg und setzt sich aus den Mitgliedsgemeinden Bendestorf (ca. 2.900 Einwohner), Harmstorf (ca. 1.000 Einwohner) und Jesteburg (ca. 7.400 Einwohner) zusammen.
- Die Bevölkerungszahl ist zwischen 2012 und 2018 um 4,8 % gestiegen. Dabei konnten vor allem das Prognosegebiet Bendestorf (+12,6 %) erhebliche Zuwächse verzeichnen.
- Die Gebiete Jesteburg (3,1 %) und Harmstorf (0,3 %) konnten bis zum Jahr 2018 ihre Bevölkerungszahl stabil halten. Dennoch ist die Bevölkerungsentwicklung von Harmstorf über die Jahre von leichten Schwankungen betroffen. Grund für diese Entwicklung könnte die zunehmende Alterung in dem Prognosegebiet und ein damit verbundener Generationenwechsel sein.



Samtgemeinde Jesteburg

Stabile Bevölkerungsentwicklung bis 2035

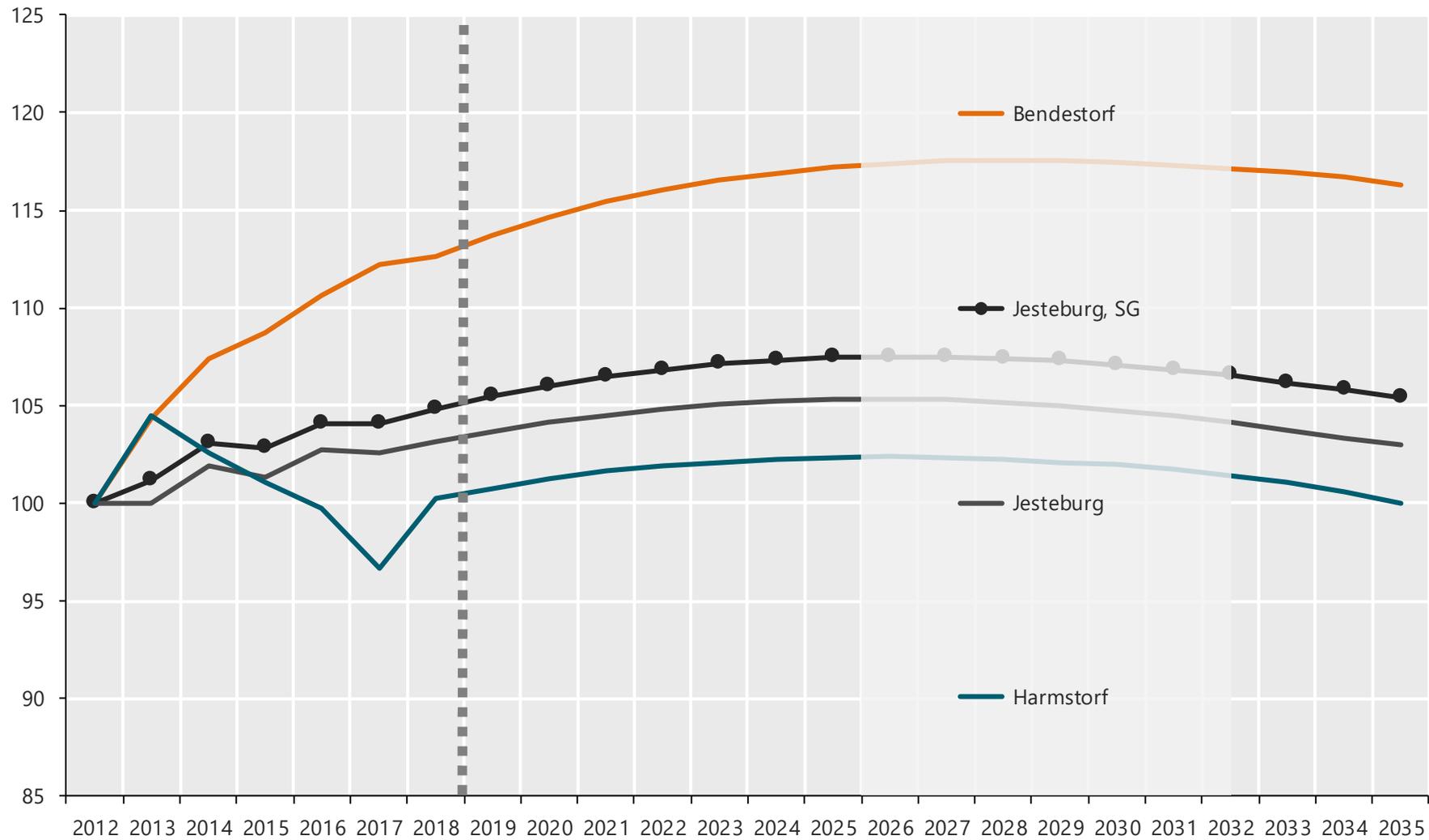
- In den kommenden Jahren kann die Samtgemeinde mit einer insgesamt stabilen Bevölkerungsentwicklung rechnen. Bis Mitte der 2020er-Jahre wird die Bevölkerungszahl noch leicht wachsen, bevor es zu einem leichten Abwärtstrend kommt, und die Einwohnerzahl auf den ungefähren Wert von 2018 zurückfällt (SG Jesteburg +0,6 %). Die Entwicklung der Gebiete im Prognosezeitraum verläuft dabei annähernd stabil (Bendestorf +3,4 %, Jesteburg -0,2 %, Harmstorf -0,3 %).
- In Jesteburg am Schierhorner Weg will die Samtgemeinde in den nächsten Jahren weiteren Wohnraum schaffen, vor allem für einkommensschwächere Familien. In einem ersten Bauabschnitt sollen 95 Wohneinheiten entstehen. Dabei handelt es sich um Einzelhäuser und Mehrfamilienhäuser für unterschiedliche Einkommensgruppen.
- Mit der Zeit wird sich auch die Altersstruktur in der Samtgemeinde verändern. Während der Anteil der 18- bis unter 25-Jährigen annähernd gleich bleibt, werden die Anteile der 25- bis unter 30-Jährigen (+0,9 %-Punkte), der 30- bis unter 50-Jährigen (+2,6 %-Punkte) und der Senioren von 65 Jahren und älter (+3,5 %-Punkte) steigen. Parallel kommt es zu einem Rückgang der Anteile der unter 18-Jährigen (-1,5 %-Punkte) und der 50- bis unter 60-Jährigen (-5,4 %-Punkte).



Samtgemeinde Jesteburg

+0,6 %
(insg.) 2018 – 2035

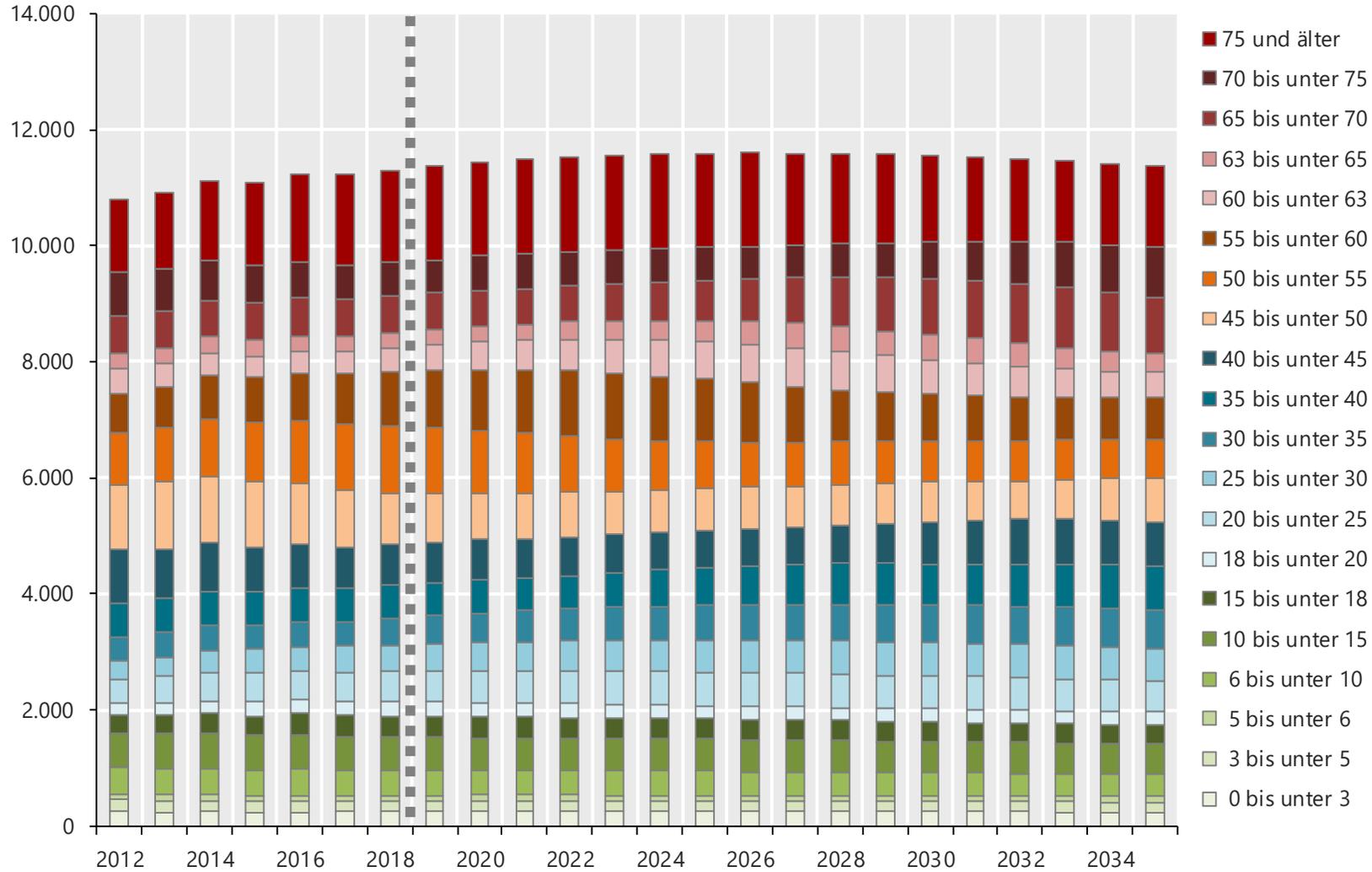
Bevölkerungsentwicklung in Jesteburg, SG 2012 - 2035





Samtgemeinde Jesteburg

Altersstruktur in Jesteburg, SG 2012 - 2035





Samtgemeinde Salzhausen

Landschaftsschutzgebiet bremst Siedlungsentwicklung

- Die Samtgemeinde Salzhausen liegt im Südosten des Landkreises Harburg an der Grenze zum Landkreis Lüneburg. Zurzeit leben in der Samtgemeinde etwa 14.500 Personen.
- Die Bevölkerungsentwicklung ist insgesamt durch einen moderaten Anstieg der Einwohnerzahlen (+3,2 %) zwischen den Jahren 2012 und 2018 gekennzeichnet. Dabei konnten insbesondere die Prognosegebiete Lübberstedt (+11,6 %), Göndenstorf (+6,3 %) und Wulfsen (+5,5 %) gute Zuwächse verzeichnen. Aber auch die Gebiete Salzhausen (+4,7 %), Garlstorf (+3,8 %), Vierhöfen (+2,7 %), Oelstorf (+2,0 %), Tangendorf (+1,9 %), Toppenstedt (+1,7 %), Putensen (+1,4 %), Eyendorf (+0,9 %), Luhmühlen (+0,6 %) und Garstedt (+0,4 %) können auf eine insgesamt positive Entwicklung zurückblicken.
- Obwohl die Nachfrage nach Wohnbauland groß ist, können viele der Mitgliedsgemeinden in der Samtgemeinde Salzhausen, wie Garlstorf, nur begrenzt Flächen ausweisen. Dies ist vor allem auf das bestehende Landschaftsschutzgebiet zurückzuführen.



Samtgemeinde Salzhausen

Wachstumstreiber Ortsteil Salzhausen

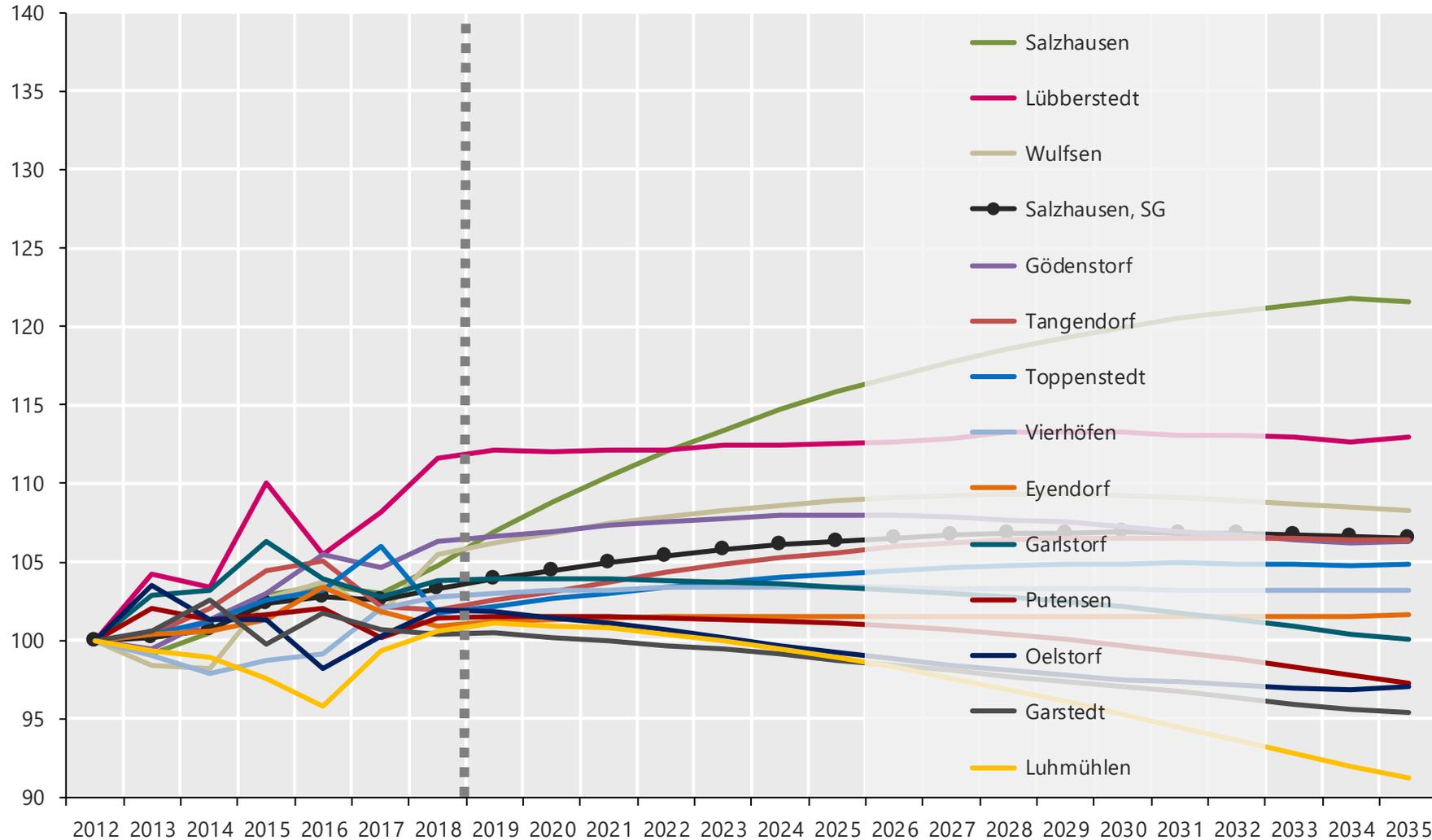
- In den kommenden Jahren kann die Samtgemeinde weiterhin mit einer insgesamt sehr stabilen Bevölkerungsentwicklung rechnen (+3,2 %). Dabei kann das Prognosegebiet Salzhausen (+16,1 %) bis zum Jahr 2035 mit dem größten Wachstum rechnen. Aber auch die Gebiete Tangendorf (+4,4 %), Toppenstedt (+3,1 %), Wulfen (+2,6 %), Lübberstedt (+1,2 %), Eyendorf (+0,7 %), Vierhöfen (+0,5 %) und Gödenstorf (+0,1%) werden sich bis zum Ende des Prognosezeitraumes positiv entwickeln.
- Demgegenüber wird die Bevölkerungszahl der Gebiete Luhmühlen (-9,4 %), Oelstorf (-4,9 %), Garstedt (-4,9 %), Putensen (-4,1 %) und Garlstorf (-3,6 %) in den nächsten Jahren zurückgehen.
- Eines der größten Neubaugebiete in der Samtgemeinde ist „Witthöftsfelde“ im Prognosegebiet Salzhausen. Insgesamt 68 Baugrundstücke verteilen sich auf einer Fläche von ca. 5,5 ha. Die überwiegende Anzahl der Grundstücke ist für Einfamilienhäuser vorgesehen, aber auch Flächen für Doppelhaus- und Mehrfamilienhausbebauung sollen entstehen.
- Der Anteil der Senioren von 65 Jahren und älter (+6,9 %-Punkte) wird sich im selben Zeitraum markant erhöhen. Dies ist insbesondere auf die Alterung der sog. „Babyboomer“ zurückzuführen. Entsprechend wird der Anteil der Altersgruppe der 50- bis unter 65-Jährigen um 5,5 %-Punkte zurückgehen. Aber auch der Anteil der unter 18-Jährigen (-1,1 %-Punkte) wird leicht abnehmen. Die Anteile der Altersgruppen 18 bis unter 25 Jahren (-0,5 %-Punkte), 25 bis unter 30 Jahren (+0,1 %-Punkte), 30 bis unter 50 Jahren (+0,2 %-Punkte) bleiben im Zeitverlauf annähernd konstant.



Samtgemeinde Salzhausen

+3,2 %
(insg.) 2018 – 2035

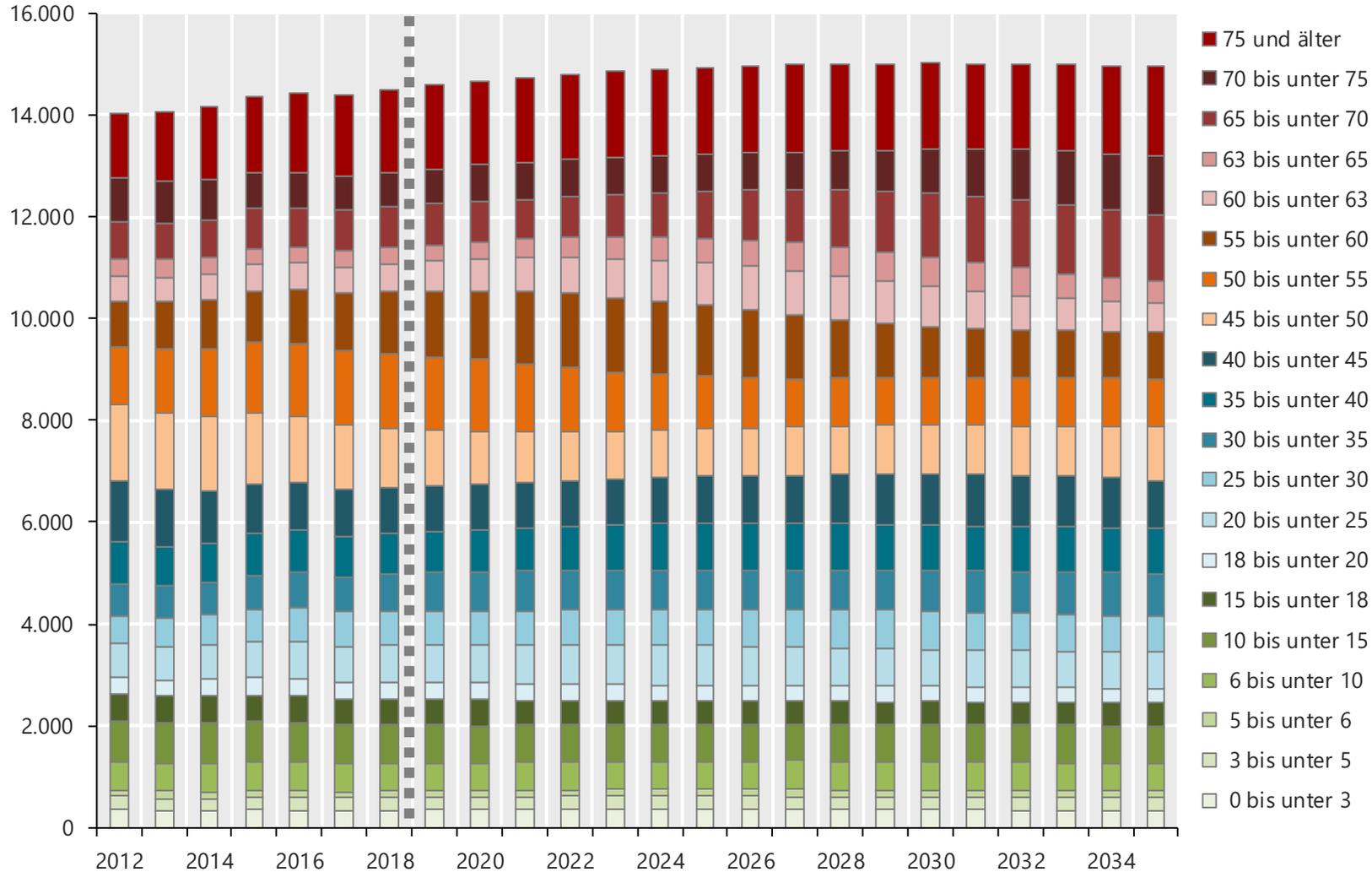
Bevölkerungsentwicklung in Salzhausen, SG 2012 - 2035





Samtgemeinde Salzhausen

Altersstruktur in Salzhausen, SG 2012 - 2035





Samtgemeinde Tostedt

Insgesamt positive Bevölkerungsentwicklung mit erheblichen räumlichen Unterschieden

- Die Samtgemeinde Tostedt liegt am südöstlichen Rand des Landkreises Harburg und zählt zirka 26.000 Einwohner. Mit über 14.000 Einwohnern ist Tostedt mit Abstand die größte Gemeinde im Verwaltungsgebiet.
- In der Bevölkerungsentwicklung der Samtgemeinde sind erhebliche räumliche Unterschiede zu beobachten. So können seit dem Jahr 2012 neben Otter auch die Gemeinden Dohren und Kakenstorf erhebliche Bevölkerungszuwächse von mehr als zehn Prozent verzeichnen. Ein Grund für diese Entwicklung sind insbesondere Ausweisungen von Baugebieten für neue Wohnungen in den vergangenen Jahren. Auch bei den Gemeinden Handeloh, Heidenau, Tostedt und Wistedt sind moderate Zuwächse von fünf bis sechs Prozent erkennbar.
- Die Gemeinden Königsmoor und Welle hingegen sind in den vergangenen Jahren von mehr oder weniger starken Bevölkerungsschwankungen von minus zwei bis plus drei Prozent betroffen.



Samtgemeinde Tostedt

Deutlich rückläufige Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden Welle und Königsmoor

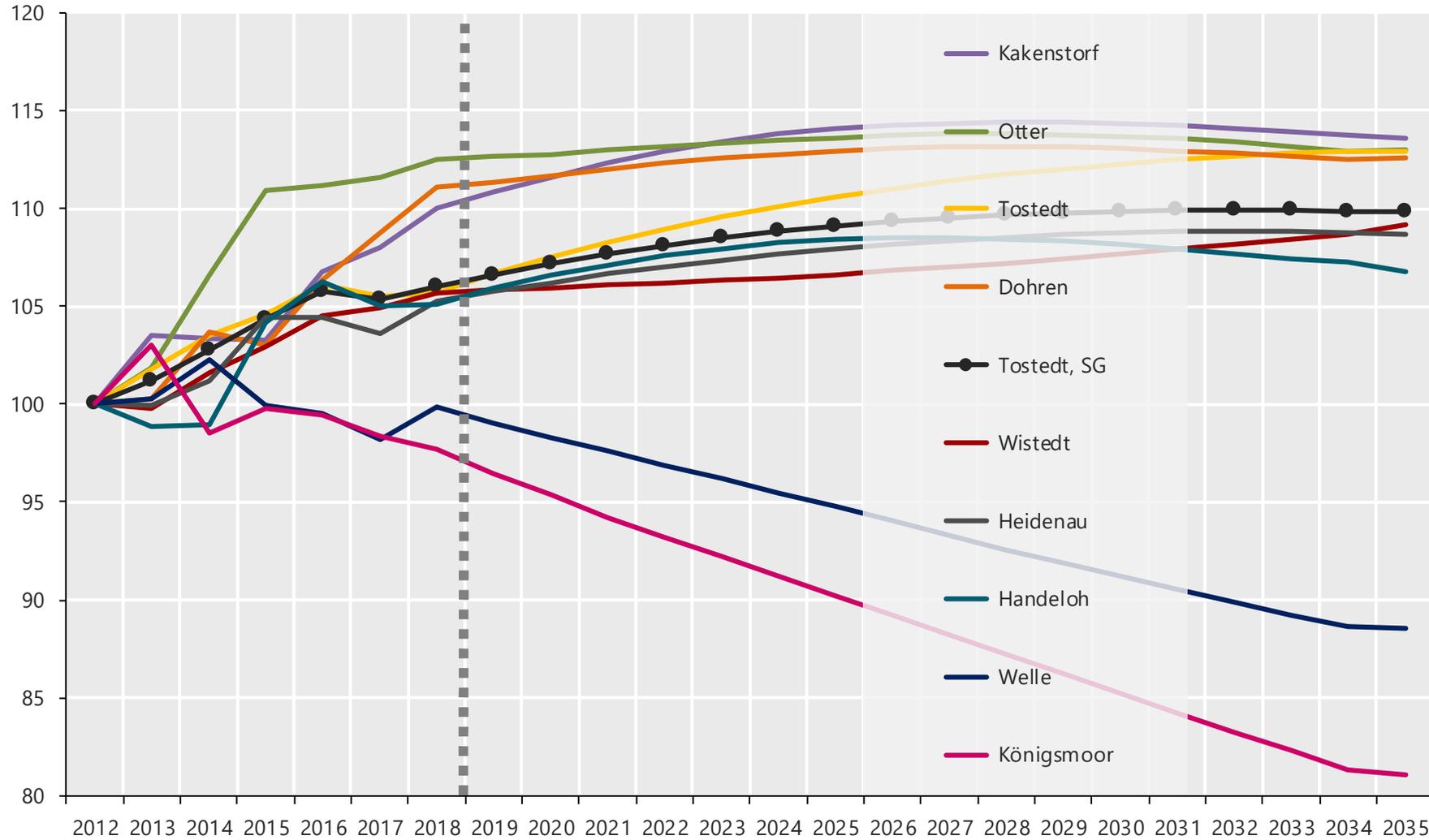
- In den kommenden gut 15 Jahren kann die Samtgemeinde mit einer insgesamt positiven Bevölkerungsentwicklung rechnen. Bis 2035 wird die Einwohnerzahl langsam, aber konstant um rund 6,0 % steigen. Das entspricht einem Zuwachs von etwa 1.500 Personen.
 - Allerdings sind in der Entwicklung der Tostedter Teilräume deutliche Unterschiede erkennbar. Die Gemeinden Otter (+12,2 %), Wistedt (+8,8 %), Dohren (+8,0 %), Tostedt (+8,0 %), Heidenau (+3,3 %), Kakenstorf (+2,8 %) und Handeloh (+2,7 %) werden auch weiterhin merklich wachsen.
 - Demgegenüber müssen sich Königsmoor (-13,3 %) und Welle (-7,5) auf eine deutlich rückläufige Bevölkerungsentwicklung einstellen.
 - Eines der größten Neubaugebiete, welches in den nächsten Jahren bebaut werden soll, ist der dritte Bauabschnitt der Gartenstadt Heidloh in der Gemeinde Tostedt. Die Fläche umfasst ca. 9,1 ha, wobei die reine Wohnbaufläche eine Größe von etwa 5,3 ha aufweist.
- Auf dem Gelände sollen Einfamilien- und Doppelhäuser, Mehrfamilienhäuser sowie Hausgruppen entstehen. Damit soll das Plangebiet Platz für seniorenrechtliches Wohnen, junge Familien und Wohnprojekte wie z.B. Mehrgenerationenhäuser bieten und so zu einer Durchmischung der Anwohnerstruktur beitragen.
- Zusätzlich hat sich die Gemeinde Tostedt das Ziel gesetzt, in den nächsten Jahren 300 WE im Geschosswohnungsbau zu realisieren.
 - Trotz der insgesamt positiven Bevölkerungsentwicklung kommt es in Zukunft zu einer Verschiebung der Altersstruktur in der Samtgemeinde. Während die Anteile der Gruppen der 65-Jährigen und älter (+6,5 %-Punkte) und die der unter 18-Jährigen +1,1 %-Punkte steigen werden, geht im Gegenzug der Anteil der 50- bis unter 65-Jährigen um 6,1 %-Punkte zurück. Die Anteile der übrigen Altersgruppen 18 bis unter 25 Jahren (-0,4 %-Punkte), 25 bis unter 30 Jahren (-0,6 %-Punkte), 30 bis unter 50 Jahren (-0,4 %-Punkte) bleiben im Zeitverlauf annähernd konstant.



Samtgemeinde Tostedt

+3,6 %
(insg.) 2018 – 2035

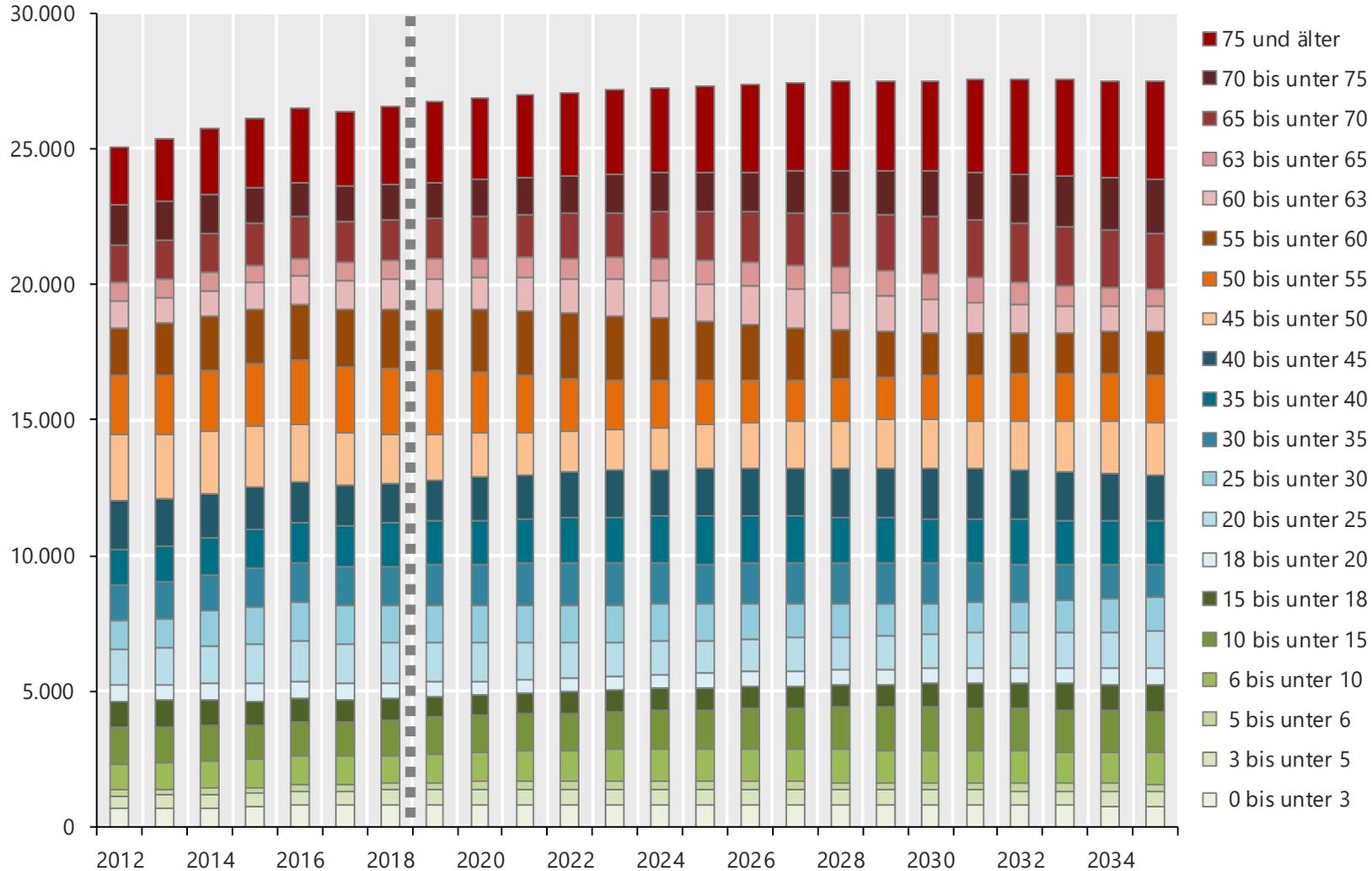
Bevölkerungsentwicklung in Tostedt, SG 2012 - 2035





Samtgemeinde Tostedt

Altersstruktur in Tostedt, SG 2012 - 2035





Wohnungsnachfrage nach Lebensphasen

- Um weitergehend Rückschlüsse auf die Entwicklung des Immobilienmarktes bzw. die zu erwartende Nachfrage nach Wohnraum ziehen zu können, wurde auf Basis der Ergebnisse aus der Bevölkerungsprognose die Wohnbevölkerung bestimmt. Hierfür wurde die sog. Anstaltsbevölkerung von der Bevölkerungszahl abgezogen, und gleichzeitig wurden Personen mit Zweitwohnsitz zur Bevölkerung addiert.
- Die zukünftige Nachfrage nach Wohnraum muss differenziert betrachtet werden. **Je nach Lebensphase unterscheiden sich die Wohnbedürfnisse.** Folglich hat eine 20-Jährige Auszubildende andere Bedürfnisse an ihre Wohnung als beispielsweise ein alleinlebender Pensionär.
- In der **Ausbildungsphase** wohnen junge Erwachsene (18 bis unter 25 Jahre) zunächst entweder allein oder sie teilen sich eine Mietwohnung. Im Fokus stehen vor allem kleine, kostengünstige und zentrale Wohnungen, die eine gute Erreichbarkeit zur Ausbildungsstätte garantieren. Ist die Ausbildungsphase vorüber und der Einstieg in den Job geschafft, werden vermehrt hochwertigere Wohnungen nachgefragt (Übergangsphase).



Nachfrage nach barrierearmen Wohnungen steigt

- In der **Familiengründungsphase** (30 bis 40 Jahre) leben mindestens zwei Personen zusammen. Nicht zuletzt durch die höher Kaufkraft rücken dabei größere Wohnungen mit drei bis fünf Zimmern in den Fokus. Dabei werden sowohl Wohnungen im Eigenheim als auch in Mehrfamilienhäusern nachgefragt, die entweder zum Kauf oder zur Miete angeboten werden.
- In der **Ruhestandsphase** (65 und älter) werden grundsätzlich kleinere Wohnungen zur Miete oder zum Eigentumserwerb für höchstens zwei Personen nachgefragt. Diese Wohnungen sollen sich im Hinblick auf das steigende Alter möglichst in integrierter Lage befinden und eine altersgerechte bzw. barrierefreie Ausstattung aufweisen.
- Während die Nachfrage in der Ausbildungs-, Übergangs- und Familienphase im Landkreis Harburg bis zum Jahr 2035 annähernd gleich bleibt, wird vor allem in der Ruhestandsphase (+25 %) die Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen steigen.



Wie verändert sich die Nachfragestruktur bis zum Jahr 2035 ?



**Ausbildungsphase
(18 bis unter 25 Jahren)***



+ 273 | +1 %



**Übergangsphase
(25 bis unter 30 Jahren)***



- 140 | -1 %



**Familiengründungsphase
(30 bis unter 40 Jahren)***



+ 159 | +1 %



**Ruhestandsphase
(65 Jahre und älter) ***



+ 18.240 | +25 %

* Vereinfachend sind hier ganze Jahrgänge dargestellt.

Quelle: CIMA-Wohnbevölkerungsprognose für den Landkreis Harburg



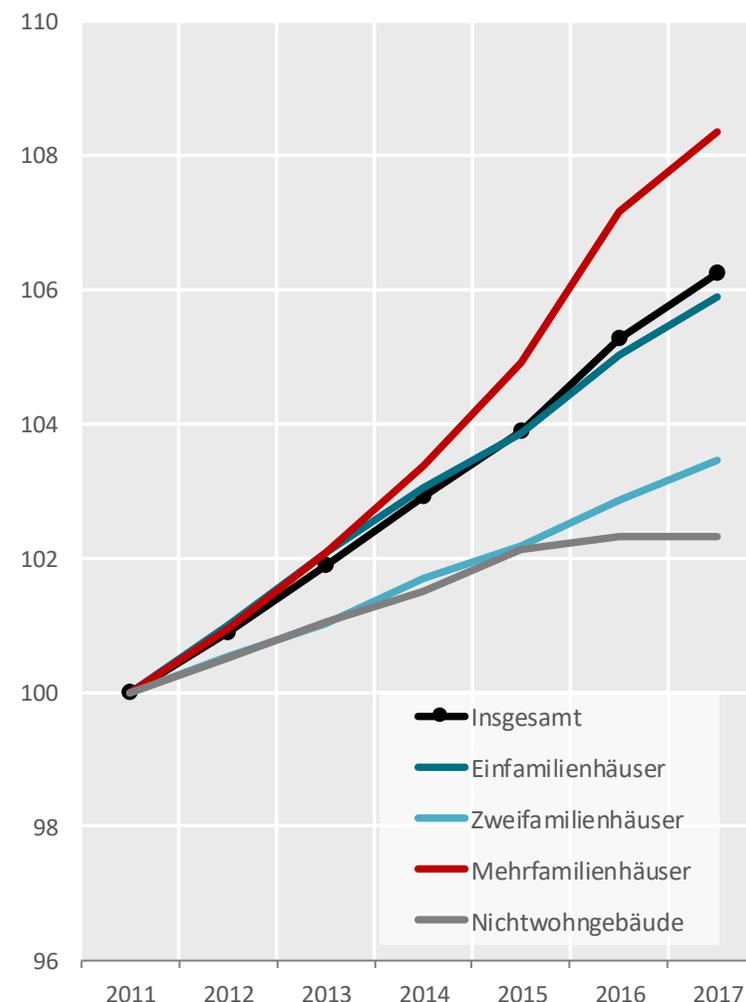
Lage am Wohnungsmarkt





Familienwohnungen prägen das Wohnungsangebot

- 2017 gab es im Landkreis Harburg gut 117.000 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Rund **70 %** des Bestandes entfallen auf **Ein- und Zweifamilienhäuser**, Wohnungen in Mehrfamilienhäusern haben einen Anteil von etwa 28 %, der Rest entfällt auf Nichtwohngebäude. Damit hat der Landkreis ein großes Angebot an Wohnungen für Familien.
- Seit 2011 wurde das **Wohnungsangebot erheblich ausgebaut** – 2017 gab es rund 6 % mehr Wohnungen. Dieser Zuwachs ist nicht nur auf neue Eigenheime für Familien zurückzuführen. Ein signifikantes Wachstum ist auch im Geschosswohnungsbau zu beobachten, wo der Bestand um über 8 % zugelegt hat.
- Gerade durch den Zuwachs im Mehrfamilienhausbereich wird eine wichtige Basis für die **Wohnraumversorgung einer älter werdenden Bevölkerung** gelegt und die Voraussetzungen für den **Generationenwechsel im Eigenheimsegment** geschaffen.



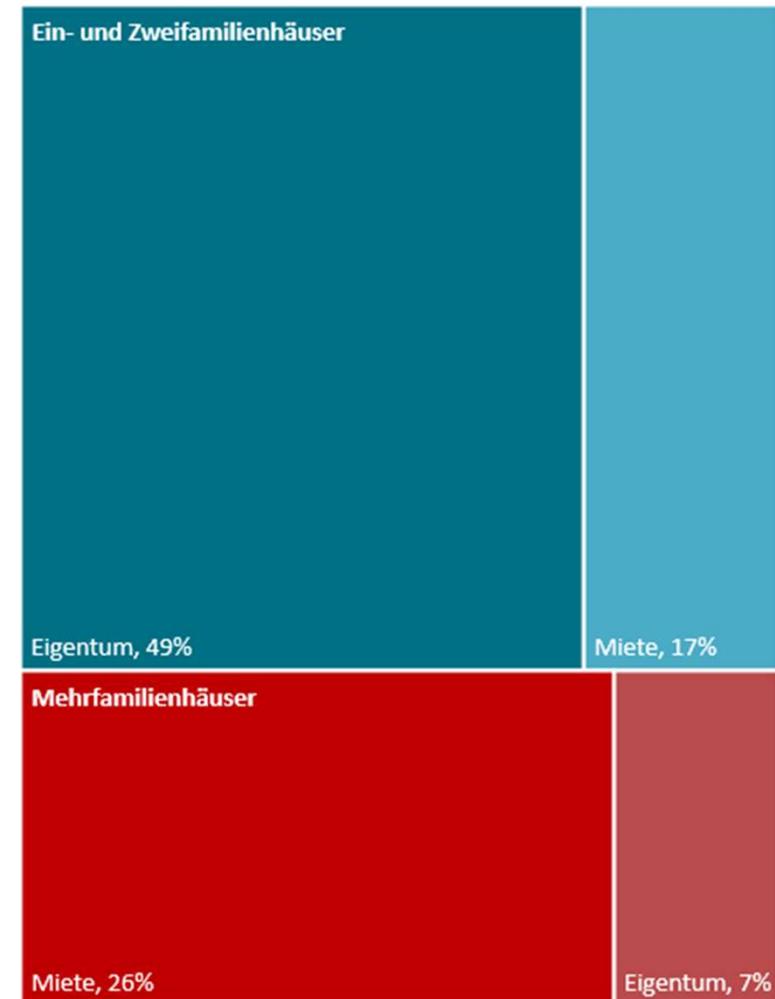
Wohnungsbestand Landkreis Harburg, 2011 – 2017

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, jeweils zum 31.12.; Berechnung und Darstellung CIMA IfR



Miete und Wohneigentum unterschiedlich verteilt

- In Niedersachsen ist die Nachfrage nach Mietwohnungen und Wohneigentum nahezu ausgeglichen, es bestehen jedoch regionale und wohnformabhängige Unterschiede.
- In ländlichen Regionen, aber auch im Umland von Großstädten, dominieren in der Regel Ein- und Zweifamilienhäuser, die von ihren Eigentümern bewohnt werden. Dies gilt auch für den Landkreis Harburg, wo fast die **Hälfte der Haushalte im selbstgenutzten Eigenheim** lebt. Insgesamt wohnen zwei Drittel der Haushalte in einem Ein- oder Zweifamilienhaus.
- Die Bewohner von Wohnungen im **Mehrfamilienhaussegment** leben dagegen **mehrheitlich zur Miete**. Nur jeder vierte Haushalt hat eine selbstgenutzte Eigentumswohnung.



Eigentum und Miete Landkreis Harburg, 2017

Quelle: CIMA-Haushaltsprognose; Wohnungsfortschreibung des LSN; Wohnzusatzenerhebung Mikrozensus; Berechnungen und Schätzungen CIMA IfR

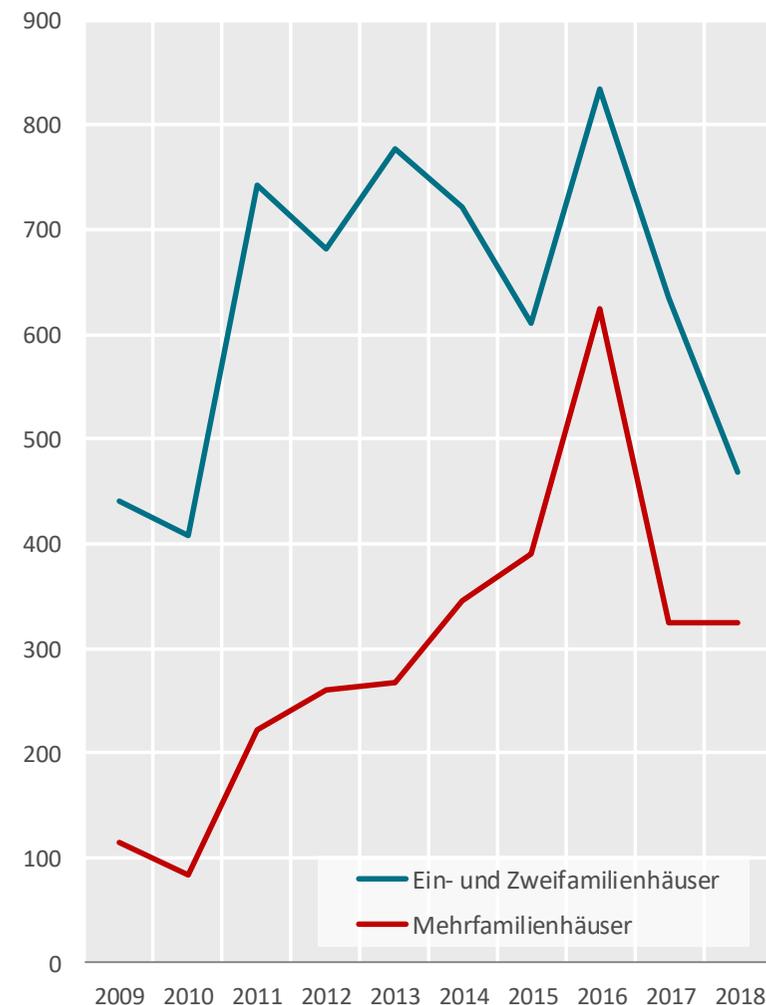


Geschosswohnungsbau gewinnt an Bedeutung

Die Bautätigkeit hat in den vergangenen Jahren deutlich zugenommen. Ein Höhepunkt mit knapp 1.600 Wohnungen wurde im Jahr 2016 erreicht, seitdem sinken die Zahlen wieder. Die Gründe für diesen Rückgang sind unklar. Da sich die Baugenehmigungen insbesondere bei den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern weiter auf hohem Niveau bewegen, könnten Engpässe bei den Bauunternehmen eine Rolle spielen. Aber auch Verzögerungen bei der Meldung von Baufertigstellungen sind nicht ausgeschlossen.

Nach wie vor ist das Baugeschehen vor allem durch neue Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. Allerdings sind die **Fertigstellungen in Mehrfamilienhäusern signifikant gestiegen**, was den steigenden Bedarf in diesem Segment widerspiegelt. Die weiter steigende Zahl der Genehmigungen für Geschosswohnungen lässt zudem eine weitere Zunahme im Landkreis Harburg erwarten.

Ein **Großteil der neuen Wohnungen entsteht in neuen Wohngebäuden**. Fertigstellungen in Nichtwohngebäuden und durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden leisten, wie andernorts auch, nur einen verhältnismäßig kleinen Beitrag.



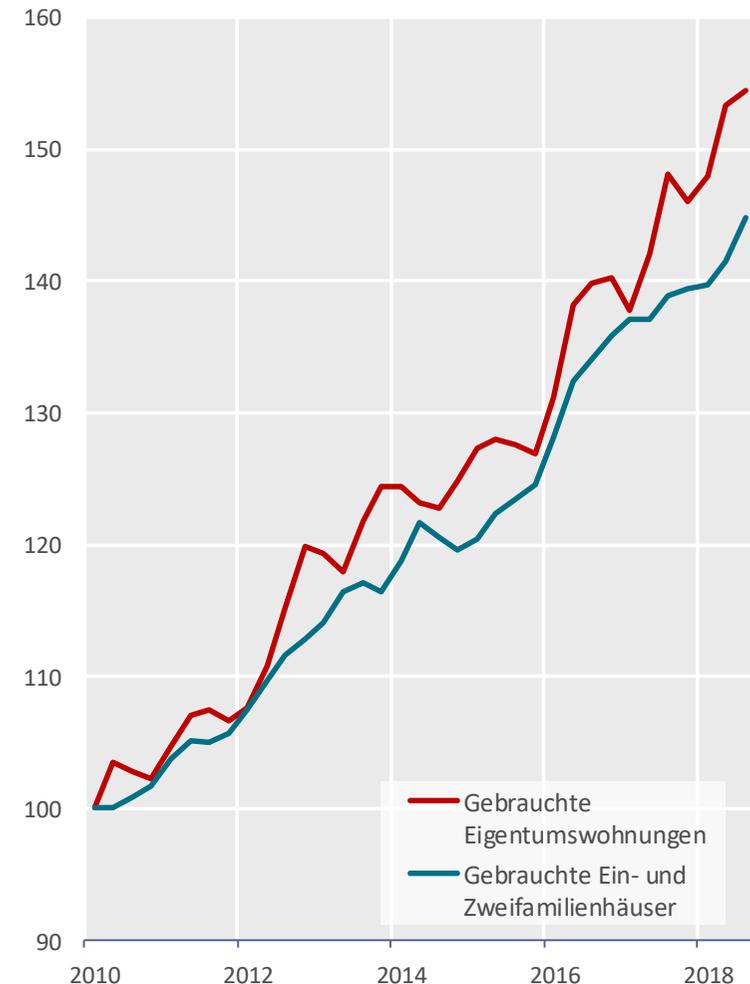
Fertiggestellte Wohnungen Landkreis Harburg, 2009 – 2018

Quelle: Baufertigstellungsstatistik; Darstellung CIMA IfR



Preisniveau für Wohnungen stark steigend

- Der mittlere **Kaufpreis** für ein gebrauchtes Ein- oder Zweifamilienhaus lag im Landkreis Harburg im Jahr 2018 bei **310.000 EUR**, rund 63 % über dem niedersächsischen Durchschnitt. Dieses hohe Preisniveau ist eine Folge der hohen Nachfrage durch die unmittelbare Nähe zu Hamburg.
- Insgesamt sind die **Kaufpreise** im südlichen Hamburger Umland seit 2010 **deutlich gestiegen** – um rund 45 % bei den Eigenheimen und sogar um 54 % bei den Eigentumswohnungen.
- Das hohe Preisniveau spiegelt sich auch in den Mieten wider. So gehörte der Landkreis Harburg im Jahr 2017 mit einer **mittleren Angebotsmiete** von 8,33 EUR/qm für Bestandswohnungen zu den **Spitzenreitern in Niedersachsen**. Auch im Neubau liegen die Angebotsmieten deutlich über dem Durchschnitt. Im Mittel mussten 2017 für eine Neubauwohnung im Landkreis Harburg 10,35 EUR/qm gezahlt werden.



Immobilienkaufpreise Südl. Hamburger Umland, 2010 – 2018

Quelle: OGA, Niedersächsischer Immobilienpreisindex (NIPIX) für gebrauchte Eigenheime, Darstellung CIMA IfR



Lage am Wohnungsmarkt

- Die Bevölkerungsveränderung der letzten Jahre zeigt deutlich, dass der Landkreis Harburg zu den wachsenden Regionen in Niedersachsen zählt. Dies spiegelt auch die **rege Bautätigkeit** im Landkreis wider, insbesondere im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser. Besonders Gemeinden entlang der Schienenverkehrswege des SPNV mit einer schnellen Verbindung nach Hamburg, wie die Städte Buchholz, Winsen und die Gemeinde Neu Wulmstorf, verzeichnen hohe Bautätigkeiten.
- Obwohl die Nachfrage nach Wohnbauland groß ist, können einige Gemeinden, wie in der Samtgemeinde Salzhausen, nur **begrenzt Flächen ausweisen**. Dies ist vor allem auf naturschutzfachliche Restriktionen zurückzuführen.
- **Die Nachfrage übersteigt das Angebot.** Um den dörflichen Charakter zu erhalten und der „Verstädterung“ vorzubeugen, haben in der Vergangenheit einige Gemeinden, wie Seevetal, nur begrenzt Wohnbauflächen ausgewiesen.
- In Zukunft wird bedingt durch die zunehmende Alterung der Gesellschaft auch der **Bedarf an barrierefreien Wohnungen** steigen. Welche Maßnahmen für eine barrierefreie Nutzung genau notwendig sind, ist jedoch individuell sehr unterschiedlich. Zudem fehlt es an einer flächendeckenden Erfassung barrierefreier Wohnungen. Jedoch wurde aus den Gemeinden berichtet, dass beim Neubau von Mehrfamilienhäusern vermehrt Fahrstühle installiert werden.



Herausforderungen und Handlungsempfehlungen





Bedarfsgerechtes Wohnen im demographischen Wandel ermöglichen

Der Landkreis Harburg wird aufgrund der Nähe zur Metropole Hamburg auch künftig vom Zuzug junger Familien profitieren. Dennoch wird sich die Altersstruktur durch den stark steigenden Anteil älterer Menschen deutlich verändern. Dies wird auch Auswirkungen auf die Wohnraumbedarfe haben.

Heute leben **viele Senioren** als Single- oder Paarhaushalte **in Ein- und Zweifamilienhäusern**. Dies ist eine Folge der natürlichen Haushaltsverkleinerung im Alter, die durch den Auszug der Kinder und das eventuelle Ableben des Partners geprägt wird. Häufig bleiben diese Haushalte in ihrem Familienheim wohnen, obwohl die Wohnfläche nicht mehr benötigt wird und Unterhalt und Pflege für die Eigentümer zunehmend schwieriger werden.

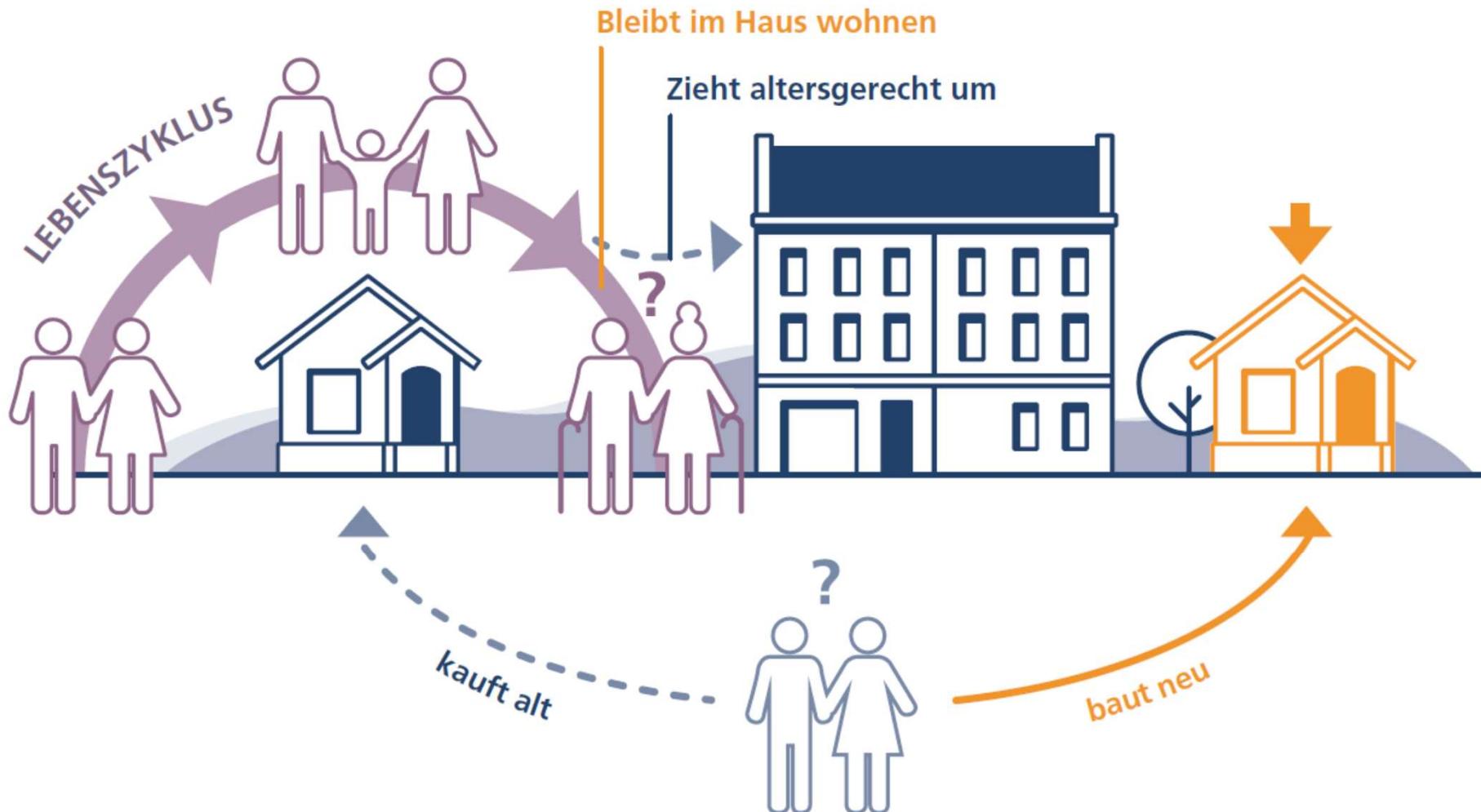
Die Gründe für diesen sogenannten **Remanenzeffekt** sind vielfältig. Häufig spielt der Wunsch nach einem möglichst langen selbstständigen Leben im vertrauten Umfeld eine wichtige Rolle. Oftmals finden Umzugswillige aber auch keine geeignete und bezahlbare altersgerechte Wohnung.

Für die Wohnungsmärkte ist der Remanenzeffekt eine Herausforderung, da hierdurch der **Generationenwechsel** im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser **gebremst** wird. Denn gleichzeitig suchen junge Familien nach gebrauchten Eigenheimen – finden im Gebäudebestand aber oftmals keine geeigneten Angebote. Aufgrund der hohen Investitionsbereitschaft jüngerer Menschen werden in der Folge mehr Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut als eigentlich benötigt werden.

Erforderlich ist daher eine weitere **Ergänzung des altersgerechten Wohnungsangebots**. Dies kann vorrangig im ohnehin erforderlichen Neubau geschehen. Um auch in bestehenden Wohngebieten und vor allem in den zentralen Lagen mit guter infrastruktureller Ausstattung entsprechende Angebote zu schaffen, kommt dem Umbau von Bestandsobjekten, aber auch dem Ersatzneubau eine hohe Bedeutung zu. Hierdurch können Objekte, die nicht mehr nachfragegerecht sind, an die zukünftigen Bedürfnisse angepasst werden.



Bedarfsgerechtes Wohnen im demographischen Wandel





Flächenverbrauch trotz Bevölkerungswachstums vermeiden

Gerade in suburbanen und ländlichen Regionen, die stark auf die Wohnbedürfnisse von Familien orientiert sind, erfolgte der Wohnungsneubau in der Vergangenheit häufig im Randbereich. Die Folge ist ein hoher **Flächenverbrauch** und eine zunehmende **Zersiedelung**.

Zunehmend setzt sich jedoch die Erkenntnis durch, dass Boden ein knappes Gut ist. Denn die Ausweisung neuer Baugebiete steht in Konkurrenz zu anderen Nutzungen (z.B. Landwirtschaft, Gewerbe, Erholung, Naturschutz). **Flächenreserven** für Wohnbauland sind daher **begrenzt**. Zu einem nachhaltigen Umgang mit der Ressource Boden gehört folglich eine effiziente Nutzung der vorhandenen und zusätzlichen Wohnbauflächen.

Für eine wachsende Region wie den Landkreis Harburg ist das Vorhalten von Baulandreserven von essenzieller Bedeutung. Gleichzeitig gilt es beim Thema Flächenverbrauch umzusteuern. Das bedeutet, dass **Flächenpotenziale im Innenbereich** gezielt erschlossen werden müssen. Hierdurch können auch die vorhandene technische und soziale Infrastruktur besser ausgelastet

und Chancen für eine höhere Mobilität im Umweltverbund (ÖPNV, Fahrrad, zu Fuß) geschaffen werden.

Auch eine **höhere bauliche Dichte** im Wohnungsneubau, etwa durch Nachverdichtung, Abriss und Neubau sowie einen höheren Geschosswohnungsanteil, trägt zur Vermeidung von Zersiedelung bei.

In Wohngebieten mit hohem Eigenheimanteil sollten die Möglichkeiten für einen **kleinteiligen Geschosswohnungsbau** geprüft werden. Dieser kann auf Baulücken und Randbereich konzentriert werden. Hiervon profitieren umzugswillige ältere Haushalte, aber z.B. auch Alleinerziehende.

Eine hohe Bedeutung kommt auch der **interkommunalen Abstimmung und Planung** bei der Bereitstellung von Flächen zur Wohnraumversorgung zu. Hier kann der Landkreis seine Städte und Gemeinden durch Anreize und Möglichkeiten zur Kommunikation unterstützen.



Baulandreserven aufzeigen

Ein Instrument, welches ein nachhaltiges Flächenmanagement befördert und einen Überblick über die verfügbaren Wohnbaulandpotenziale im Landkreis geben kann, ist ein **Baulandkataster**. Das Kataster umfasst ein Verzeichnis von Flächen, die als potenzielle Bauflächen infrage kommen. Zusätzlich zu den allgemeinen Daten, wie der Größe und der räumlichen Lage der sofort oder in absehbarer Zeit bebaubaren Flächen, kann es Angaben zur Flurstücksnummer, zum Bodenrichtwert, zum Planungsrecht, zur Anzahl der möglichen Wohneinheit und zu Infrastruktureinrichtungen in der Nähe enthalten. Aus Datenschutzgründen dürfen keine Daten von Eigentümern angezeigt werden. Das Wohnbaulandkataster könnte sowohl als interne Version für die öffentliche Verwaltung als auch in Form einer reduzierten Version für die Öffentlichkeit erstellt werden. Eine Möglichkeit wäre, das Kataster in die existierende Internet-Plattform Landkreis Harburg Navigator zu integrieren, um die **E-Government-Leistungen** des Landkreises zu erweitern.

Aufgrund des **steigenden Bedarfs an barrierearmen oder -freien Wohnungen** könnte der Landkreis Anreize für dieses Wohnungssegment schaffen, um auch die höheren Erststellungs- und Unterhaltungskosten zu kompensieren. Zudem sollte seitens des Bundes über ein **bundeseinheitlichen verpflichtenden Standard für barrierearme bzw. -freie Wohnungen** nachgedacht werden, um auch die Erfassung von Wohnraum in diesem Segment zu erleichtern.

Eine Lösung, um die steigenden Mieten abzdämpfen und bezahlbaren Wohnraum sicherzustellen, könnte **das Gesetz zur Mietpreisbremse** sein.



Flächenverbrauch vermeiden



Ausgangslage



Kommunale Entwicklung mit Wachstum



Alternative Kommunale Entwicklung





Zukunftsfähige Standorte der Kinderbetreuung

Neben der Sicherstellung einer ausreichenden Wohnraumversorgung bringt die zukünftige Bevölkerungsentwicklung auch für andere Infrastrukturbereiche große Herausforderungen mit sich.

Die Betreuung von Kindern unter sechs Jahren in Kindertageseinrichtungen und Tagespflege gilt als **Grundlage einer erfolgreichen Bildungsbiographie**. Zudem ist sie Basis für die **Vereinbarkeit von Familie und Beruf** und damit für viele Familien ein wichtiges **Kriterium der Wohnstandortwahl**. Das Vorhalten eines quantitativ ausreichenden und qualitativ hochwertigen Betreuungsangebots ist für die Städte und Gemeinden daher von hoher Bedeutung.

Die relativ **stabile Entwicklung** der entsprechenden Altersgruppen im Landkreis darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass sich die Verteilung auf der lokalen Ebene deutlich verändern wird. An diese strukturellen Veränderungen muss das Betreuungsangebot durch die **Schaffung zukunftsfähiger Standorte** angepasst werden. Gleichzeitig dürfen die **sich ändernden Bedarfe** der Eltern nicht aus den Augen verloren werden – selbst bei sinkender Zahl der U3-Kinder kann es durch höheren Betreuungsbedarf zu Nachfragesteigerungen kommen.

Ausbau der schulischen Bildung erforderlich

Die schulische Bildung ist ein strategisches Element zur **Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit** einer Region. Wie auch die Kinderbetreuung kann ein attraktives Schulangebot bei der Wohnstandortwahl von Familien eine wichtige Rolle spielen. In den letzten Jahren haben die sich ändernden wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen zu **massiven Umbrüchen im schulischen Bildungssystem** geführt, die bis heute nicht abgeschlossen sind. Dadurch steht die Schulplanung bis heute vor großen Herausforderungen.

Aufgrund zukünftig **deutlich steigender Schülerzahlen** im Landkreis ist ein **gezielter Ausbau** des Schulangebots in den kommenden Jahren unumgänglich. Bei der Wahl der Schulform bzw. des konkreten Schulangebots spielt dabei die **Erreichbarkeit** eine nicht zu unterschätzende Rolle. Gerade weiterführende Schulen weisen oftmals ein großes Einzugsgebiet auf, welches mit einem angepassten und attraktiven ÖPNV-Angebot erschlossen werden muss. Vor diesem Hintergrund sollte der Ausbau der schulischen Kapazitäten auf Grundlage eines **umfassenden und fachübergreifenden Schulentwicklungskonzepts** erfolgen.



Gesundheitsvorsorge als Standortfaktor

Die **Sicherstellung einer flächendeckenden Gesundheitsversorgung** gehört zu den Grundpfeilern der Daseinsvorsorge. Insbesondere ländliche Gebiete haben vor dem Hintergrund des demographischen Wandels Probleme, eine flächendeckende Versorgung mit ärztlichen Dienstleistungen aufrechtzuerhalten. Mit zunehmendem Alter steigt die Wahrscheinlichkeit von körperlicher Belastung und Einschränkung durch Krankheit sowie die Zahl der Mehrfacherkrankungen, die sog. **Multimorbidität**. Ein weiteres großes Problem ist, dass die **(Land-)Ärzte selbst von Überalterung betroffen** sind und zu einem großen Teil in absehbarer Zeit in den Ruhestand treten. Den potenziellen Praxisnachfolgern fehlt es oft an Anreizen, um sich auf dem Land niederzulassen.

Die **medizinische Versorgung ist als wichtiger Standortfaktor einer Region zu sehen**, denn sie hat maßgeblich Einfluss auf die Attraktivität einer Region und dem das verbundene Ansiedlungsverhalten von Menschen und Unternehmen.

Handlungsmöglichkeiten zur Gewährleistung der lokalen Gesundheitsversorgung ergeben sich insbesondere im Bereich der Mobilität und des ÖPNV. In diesem Zusammenhang könnte beispielsweise über eine Integration des Patiententransports in den Schülerverkehr nachgedacht werden.

ÖPNV-Angebote an neue Nachfrager anpassen

Der ÖPNV ist eine wichtige Säule in der **Sicherstellung der Erreichbarkeit von anderen Infrastruktureinrichtungen**. Schüler und nicht-automobile Bevölkerungsgruppen, insbesondere ältere Menschen, sind als **klassische Nachfrager** auf den ÖPNV angewiesen. Beide Gruppen werden sich in Zukunft **positiv entwickeln**. Dies bedeutet allerdings nicht automatisch mehr Nachfrage für den ÖPNV, da gerade bei den Senioren eine zunehmende Autoorientierung zu beobachten ist.

Vor dem Hintergrund von Klimawandel und zunehmender Überlastung der Straßeninfrastruktur gewinnen aber auch die sog. Wahlkunden an Bedeutung. Hier spielt vor allem eine **attraktive Anschlussmobilität an den schienengebunden Nahverkehr** eine wichtige Rolle, mit der **Berufspendler und Freizeitaktive** zum Umstieg auf den ÖPNV bewegt werden können.

Finanzierungsengpässe und Nachfrageverschiebungen haben dazu geführt, dass vielerorts neue ÖPNV-Angebote entstanden sind. **Innovative Ideen**, etwa zum Aufbau von **intermodalen Wegekett**en, haben sich dabei als besonders erfolgreich erwiesen. Dabei kommt auch der **Digitalisierung** eine hohe Bedeutung zu, da sie die Nutzbarkeit der Angebote erheblich erleichtert.